ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน: กรณีศึกษาตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

โดย
นายพีรพงศ์ หงษ์สมบุญ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
มหาบัณฑิต
หลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหาบัณฑิต แผน ก แบบ ก 2
ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง
มหาวิทยาลัยศิลปากร
ปีการศึกษา 2567
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยศิลปากร

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน: กรณีศึกษาตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

โดย
นายพีรพงศ์ หงษ์สมบุญ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
มหาบัณฑิต
หลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหาบัณฑิต แผน ก แบบ ก 2
ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง
มหาวิทยาลัยศิลปากร
ปีการศึกษา 2567
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยศิลปากร

FACTORS AFFECTING LAND USE CHANGES: A CASE STUDY OF NONG CHOM SUBDISTRICT, SAN SAI DISTRICT, CHIANG MAI

By

MR. Peerapong HONGSOMBOON

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for Master of Urban and Environmental Planning Master of Urban and Environmental Planning Program

Department of URBAN DESIGN AND PLANNING

Academic Year 2024

Copyright of Silpakorn University

หัวข้อ	ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน: กรณีศึกษาตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่
โดย	นายพีรพงศ์ หงษ์สมบุญ
สาขาวิชา	หลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหาบัณฑิต แผน ก แบบ ก 2
อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก	รองศาสตราจารย์ ดร. สญชัย ลบแย้ม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร ได้รับพิจารณาอนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหาบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. อภิรดี เกษมศุข)

พิจารณาเห็นชอบโดย

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. สุพักตรา สุทธสุภา)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก
(รองศาสตราจารย์ ดร. สญชัย ลบแย้ม)

.....ผู้ทรงคุณวุฒิภายนอก
(รองศาสตราจารย์ ดร. กรุณา รักษวิณ)

620220031 : หลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหาบัณฑิต แผน ก แบบ ก 2
คำสำคัญ : การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน, การพัฒนาพื้นที่เมือง, ตำบลหนองจ๊อม

นาย พีรพงศ์ หงษ์สมบุญ: ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน: กรณีศึกษาตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รองศาสตราจารย์ ดร. สญชัย ลบแย้ม

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 และศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับแนวโน้มทิศทางการขยายตัวของพื้นที่เมืองในปัจจุบัน ผ่านการค้นคว้าข้อมูลจากเอกสาร การลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินด้วยระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (GIS) ตลอดจนการสัมภาษณ์เชิงลึก ผลการวิจัยพบว่า พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมในช่วงระยะเวลา 10 ปี (พ.ศ.2552 - พ.ศ.2562) มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่โล่งและพื้นที่เกษตรกรรม มาเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม สะท้อนให้เห็นว่ามีการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองมากขึ้น มีการเติบโตและเพิ่มขึ้นของอาคารสิ่งปลูกสร้างจำนวนมาก ซึ่งอาคารที่เพิ่มขึ้นเป็นอาคารทที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว หรืออาคารเดี่ยวมากที่สุด มีการกระจุกตัวของอาคารที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลัก คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 ทั้งนี้ ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ ปัจจัยด้านนโยบายและแผนพัฒนา ปัจจัยด้านกายภาพ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยด้านสังคม ปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐาน และปัจจัยด้านข้อกฎหมาย โดยมีแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ดังนี้ 1) แนวทางการควบคุมการพัฒนาเชิงกายภาพ 2) แนวทางการใช้มาตรการทางผังเมือง 3) แนวทางการใช้มาตรการด้านการเงินการคลัง และ 4) แนวทางการใช้กลไกการบริหารจัดการ ทั้งนี้ เพื่อกำหนดเป็นกรอบแนวทางการพัฒนาพื้นที่ที่เหมาะสม สอดคล้องกับนโยบายและแผนพัฒนา สภาพเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม คำนึงถึงความสมดุลของทรัพยากรธรรมชาติ วัฒนธรรม และมนุษย์ที่มีความหลากหลาย เพื่อนำไปสู่การพัฒนาพื้นที่อย่างถูกต้อง เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ

620220031 : Major Master of Urban and Environmental Planning Program
Keyword : Land use changes, Urban development, Nong Chom Subdistrict

MR. Peerapong HONGSOMBOON : FACTORS AFFECTING LAND USE CHANGES: A CASE STUDY OF NONG CHOM SUBDISTRICT, SAN SAI DISTRICT, CHIANG MAI Thesis advisor : Associate Professor Ph.D. Sonchai Lobyaem

This research aims to examine land use changes between 2009 and 2019, as well as to identify the factors influencing the changes in land use in Nong Chom, a subdistrict of the San Sai District in Chiang Mai. The goal is to propose area development guidelines that complies with current directions of urban expansion. The study employed a combination of document research, field surveys, land use change analysis using Geographic Information System (GIS), and in-depth interviews.

The results indicated that, over the 10-year period from 2009 to 2019, Nong Chom experienced a significant change in land use, transitioning from open spaces and agricultural land to residential, commercial, and industrial purposes. This change reflects a marked increase in urban expansion, with significant growth in the number of buildings, particularly single-family homes and detached structures. The concentration of residential and commercial developments was predominantly situated along the main transportation routes, namely Highway 1001 and Highway 121. According to this, the factors influencing land use changes included policies and development plans, physical factors, economic factors, social factors, infrastructure factors, and legal factors.

In this regards, the proposed development guidelines for Nong Chom include: (1) physical development control, (2) urban planning measures, (3) financial and fiscal measures, and (4) collaborative governance mechanisms. These guidelines aim to establish a comprehensive framework for spatial development that adheres to relevant policies, development plans, and socio-economic conditions, while also accounting for natural resources and environmental considerations. This framework promotes a balanced approach to managing natural resources, cultural heritage, and human diversity, thereby fostering spatial development that is appropriate, equitable,

and efficient.

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาและความช่วยเหลือเป็นอย่างดีจาก รองศาสตราจารย์ ดร. สญชัย ลบแย้ม อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้ถ่ายทอดความรู้ ทักษะที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ผ่านคำแนะนำ ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ รวมถึงตอบข้อซักถามและแก้ไขข้อผิดพลาด นอกจากนี้ขอขอบพระคุณกลุ่มตัวแทนชุมชน ตัวแทนภาคเอกชน ตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ ตัวแทนภาครัฐ และตัวแทนนักวิชาการที่ได้เสียสละเวลาในการให้สัมภาษณ์ แสดงข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ให้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณครอบครัวและเพื่อนที่มีส่วนร่วมในงานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และข้าพเจ้าหวังเป็นอย่างยิ่งว่าวิทยานิพนธ์นี้จะเป็นประโยชน์ในการพัฒนาพื้นที่อื่นๆ ให้เกิดการใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมมากยิ่งขึ้น

พีรพงศ์ หงษ์สมบุญ

มหาวิทยาลัยศิลปากร

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ

กิตติกรรมประกาศ ..... ช

สารบัญ ..... ซ

สารบัญตาราง ..... ฎ

สารบัญรูปภาพ ..... ฐ

บทที่ 1 บทนำ 16

1.1 ที่มาและความสำคัญของงานวิจัย 16

1.2 คำถามงานวิจัย 18

1.3 สมมติฐานงานวิจัย 18

1.4 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย 19

1.5 ขอบเขตงานวิจัย 19

1.6 ขั้นตอนในการศึกษางานวิจัย 21

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 21

บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 22

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน 22

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่ชานเมือง 28

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน 36

2.4 ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษา 59

2.4.1 ลักษณะทางกายภาพ 59

2.4.2 ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน 62

2.4.3 ราคาประเมินที่ดิน 73
2.4.4 ด้านการใช้ประโยชน์อาคาร 76
2.4.5 ด้านประชากร 86
2.4.6 ด้านคมนาคมขนส่ง และโลจิสติกส์ 90
2.4.7 ด้านเศรษฐกิจ 94
2.4.8 ด้านสาธารณูปโภค 96
2.4.9 ด้านสาธารณูปการ 97
2.4.10 ด้านสังคมและวัฒนธรรม 100
2.5 กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง 100
2.6 แผนนโยบาย ยุทธศาสตร์ และโครงการที่เกี่ยวข้อง 128
2.7 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 138
2.8 สรุปทฤษฎีและแนวคิด 145
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย 146
3.1 กรอบทฤษฎี และแนวคิด 146
3.2 รูปแบบการวิจัย 147
3.3 วิธีการดำเนินการวิจัย 148
3.4 กรอบงานดำเนินการวิจัย 153
บทที่ 4 ผลการศึกษาและการอภิปรายผลการศึกษา 155
4.1 ผลการเก็บรวบรวมข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษา 155
4.2 ผลการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก 156
4.2.1 ความคิดเห็นของกลุ่มตัวแทนชุมชน ตัวแทนภาคเอกชน และตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ 156
4.2.2 ความคิดเห็นของกลุ่มตัวแทนภาครัฐ และตัวแทนนักวิชาการ 166
4.3 การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 187

4.3.1 การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 187

4.3.2 การประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 212

4.4 การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน 217

4.5 การอภิปรายผล 231

บทที่ 5 สรุปผลการวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ 237

5.1 สรุปผลการวิเคราะห์ 237

5.2 ข้อเสนอแนะ 241

5.2.1 ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้ 241

5.2.2 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป 251

รายการอ้างอิง 252

ภาคผนวก ก 257

ภาคผนวก ข 258

ประวัติผู้เขียน 259

มหาวิทยาลัยศิลปากร

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1 แนวทางการประเมินผลการใช้บังคับผังเมืองรวม 42
ตารางที่ 2 การเปรียบเทียบการประเมินผลผังเมืองรวมของประเทศไทยและต่างประเทศ 46
ตารางที่ 3 จำนวนปัจจัยและจำนวนตัวชี้วัดที่ใช้ในการประเมินผลผังเมืองรวม 49
ตารางที่ 4 ปัจจัย คำอธิบายปัจจัย และแหล่งที่มา 57
ตารางที่ 5 รายชื่อและขนาดพื้นที่ศึกษา จำแนกรายหมู่บ้าน ตามเขตการปกครองของเทศบาลตำบลหนองจ๊อม 59
ตารางที่ 6 การใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม จำแนกตามประเภท พ.ศ.2552 63
ตารางที่ 7 การใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม แยกรายหมู่บ้าน พ.ศ.2552 65
ตารางที่ 8 การใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม จำแนกตามประเภท พ.ศ.2562 68
ตารางที่ 9 การใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม แยกรายหมู่บ้าน พ.ศ.2562 70
ตารางที่ 10 ราคาประเมินที่ดินในตำบลหนองจ๊อม รอบบัญชีปี พ.ศ.2559-2562 73
ตารางที่ 11 ข้อมูลอาคารของตำบลหนองจ๊อม จำแนกตามประเภท พ.ศ.2552 77
ตารางที่ 12 การใช้ประโยชน์อาคารของตำบลหนองจ๊อม แยกรายหมู่บ้าน พ.ศ.2552 79
ตารางที่ 13 ข้อมูลอาคารของตำบลหนองจ๊อม จำแนกตามประเภท พ.ศ.2562 82
ตารางที่ 14 การใช้ประโยชน์อาคารของตำบลหนองจ๊อม แยกรายหมู่บ้าน พ.ศ.2562 84
ตารางที่ 15 จำนวนประชากร จำนวนครัวเรือน และความหนาแน่นประชากรในตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2562 87
ตารางที่ 16 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรและจำนวนครัวเรือนของตำบลหนองจ๊อม จำแนกรายหมู่บ้าน พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 89
ตารางที่ 17 จำนวนสถานประกอบการในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม 95

ตารางที่ 18 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 กับร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน ที่บังคับใช้ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม 116

ตารางที่ 19 สรุปผลการวิเคราะห์ด้านกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม .. 124

ตารางที่ 20 สรุปผลของนโยบาย ยุทธศาสตร์ และโครงการพัฒนาที่มีผลต่อพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม 135

ตารางที่ 21 สาเหตุรากฐาน (root causes) ของความขัดแย้งที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน 143

ตารางที่ 22 สาเหตุที่ใกล้เคียง (proximate causes) ของความขัดแย้งที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน 144

ตารางที่ 23 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 188

ตารางที่ 24 แสดงลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 190

ตารางที่ 25 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 จำแนกรายหมู่บ้าน 205

ตารางที่ 26 พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการตั้งถิ่นฐานที่เกิดขึ้นใหม่ (พ.ศ. 2562) ในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม 213

ตารางที่ 27 พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการตั้งถิ่นฐานที่เกิดขึ้นใหม่ (พ.ศ. 2562) ในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม 214

ตารางที่ 28 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม .. 226

สารบัญรูปภาพ

หน้า

ภาพที่ 1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ 20

ภาพที่ 2 ทฤษฎีวงแหวนร่วม 29

ภาพที่ 3 ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือรูปลิ่ม 29

ภาพที่ 4 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง 31

ภาพที่ 5 แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) 32

ภาพที่ 6 กระบวนการติดตามและประเมินผลตามหลักการประเมินสมรรถภาพในการวางแผน 40

ภาพที่ 7 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา 60

ภาพที่ 8 การใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2552 64

ภาพที่ 9 การใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2562 69

ภาพที่ 10 ราคาประเมินที่ดินในตำบลหนองจ๊อม รอบบัญชีปี พ.ศ.2559-2562 75

ภาพที่ 11 การใช้ประโยชน์อาคารในตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2552 78

ภาพที่ 12 การใช้ประโยชน์อาคารในตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2562 83

ภาพที่ 13 โครงข่ายคมนาคมขนส่งในตำบลหนองจ๊อม 93

ภาพที่ 14 การกระจายตัวสาธารณูปการในตำบลหนองจ๊อม 99

ภาพที่ 15 ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2555 106

ภาพที่ 16 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 111

ภาพที่ 17 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) 114

ภาพที่ 18 แสดงการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบนอกเมืองเชียงใหม่) ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการ

ใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลสันผีเสื้อ ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม ตำบลหนองหาร ตำบลหนองจ๊อม ตำบลสันทรายน้อย ตำบลสันพระเนตร อำเภอสันทราย ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด ตำบลสันกลาง อำเภอสันกำแพง ตำบลป่าบง ตำบลไชยสถาน ตำบลหนองผึ้ง ตำบลยางเนิ้ง ตำบลท่าวังตาล อำเภอสารภี และตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2548 121

ภาพที่ 19 โครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 121 สายทางเลี่ยงเมืองเชียงใหม่รอบนอก (ด้านทิศเหนือ) ตอนที่ 1 และ ตอนที่ 2 131

ภาพที่ 20 โครงการรถไฟฟ้ารางเบา (LRT) และ Truck Route ในตัวเมืองเชียงใหม่ 133

ภาพที่ 21 กรอบแนวคิดในการศึกษา 147

ภาพที่ 22 การวิเคราะห์ผลการวิจัยด้วยโปรแกรมอาร์คจีไอเอส (ArcGIS) 152

ภาพที่ 23 การวิเคราะห์ผลการวิจัยด้วยโปรแกรมไมโครซอฟท์ เอกซ์เซล (Microsoft Excel) 152

ภาพที่ 24 กรอบงานดำเนินการวิจัย 154

ภาพที่ 25 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 189

ภาพที่ 26 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 192

ภาพที่ 27 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 193

ภาพที่ 28 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทราชการ สาธารณูปโภคฯ ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 194

ภาพที่ 29 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 195

ภาพที่ 30 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 197

ภาพที่ 31 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 198

ภาพที่ 32 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 199

ภาพที่ 33 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่แหล่งน้ำ ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 201

ภาพที่ 34 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่นันทนาการ ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 202

ภาพที่ 35 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 203

ภาพที่ 36 แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของพื้นที่ชุมชน 211

มหาวิทยาลัยศิลปากร

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของงานวิจัย

การตั้งถิ่นฐานของจังหวัดเชียงใหม่ ในอดีตชุมชนดั้งเดิมหรือบริเวณเมืองเก่าจะรวมตัวกันอยู่ในบริเวณคูเมือง พื้นที่โดยรอบคูเมืองยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรม เมื่อเวลาผ่านไป เมืองมีการพัฒนาและขยายตัวมากขึ้น ทิศทางการพัฒนาเมืองจึงต้องขยายตัวออกจากศูนย์กลางเมืองบริเวณพื้นที่เมืองเดิม เนื่องจากไม่สามารถพัฒนาได้เต็มประสิทธิภาพจากการอนุรักษ์พื้นที่ประวัติศาสตร์ และลักษณะภูมิประเทศที่ตั้งอยู่ในที่ราบหุบเขาขนาดใหญ่ใกล้กับดอยสุเทพ ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองออกไปหลายทิศทางตามเส้นทางคมนาคมและโครงข่ายสาธารณูปโภค ธุรกิจการพัฒนาที่ดินและที่พักอาศัยได้ขยายตัวเป็นอย่างมาก มีการก่อสร้างอาคารจำนวนมากที่กระจายออกจากศูนย์กลางเมืองขยายออกไปตามบริเวณถนนสายหลัก แถบพื้นที่ชานเมือง และชนบทโดยรอบ (สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่, 2563)

จากผลการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ แผนงาน และโครงการต่างๆ การพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ในระยะเวลาที่ผ่านมา จึงมุ่งเน้นให้เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางหลักของพื้นที่ภาคเหนือตอนบนอย่างต่อเนื่อง จนเกิดปรากฏการณ์เมืองโตเดี่ยวในพื้นที่ภาคเหนือของประเทศ และด้วยศักยภาพด้านทุนทางความหลากหลายของวัฒนธรรม ธรรมชาติ และมนุษย์ เมืองเชียงใหม่จึงกลายเป็นเป้าหมายของการพัฒนาการท่องเที่ยวที่ยกระดับให้ไปสู่สากล เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงระดับโลก ยิ่งส่งผลให้เมืองมีการขยายตัวด้านพาณิชยกรรมและการบริการรองรับนักท่องเที่ยวและประชากรภายในเมืองเพิ่มมากขึ้น

เมืองเชียงใหม่ถูกกำหนดให้เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของจังหวัดและภาค เป็นเมืองศูนย์กลางความเจริญในด้านต่างๆ เช่น สถาบันการศึกษา สถานที่ราชการ โลจิสติกส์ การท่องเที่ยว สุขภาพและการแพทย์ เป็นต้น นอกจากนี้ ลักษณะภูมิประเทศ ถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่ดึงดูดให้เกิดการขยายตัวของประชากร การขยายตัวของเมืองส่วนหนึ่งมาจากการเข้ามาลงทุนของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของการพัฒนาที่อยู่อาศัย (โครงการบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมที่อยู่ในเขตเมือง) ทั้งการซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านหลังที่ 2 รวมถึงเป็นสินทรัพย์เพื่อการลงทุน และโครงการพาณิชย์ทั้งศูนย์การค้าชุมชน ร้านค้าสะดวกซื้อ และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ การพัฒนาเศรษฐกิจในช่วงเวลาที่ผ่านมา ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เพื่อพัฒนาเพิ่มมากขึ้น การพัฒนาเมืองก็ย่อมเกิดขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ส่วนขยายต่อเนื่องจากศูนย์กลางเมือง (Suburban) ที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก เกิดการพัฒนาไปยังพื้นที่ชานเมือง โดยเฉพาะพื้นที่ตามแนวถนนวงแหวนรอบที่ 2 และรอบที่ 3 การขยายตัวของเมืองเชียงใหม่มีแนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องก่อให้เกิดการรุกล้ำเข้าสู่พื้นที่เกษตรกรรมอย่างรวมเร็ว ส่วนใหญ่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นที่ดินประเภทชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องด้วยสภาพพื้นที่ที่เป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ มีสภาพแวดล้อมที่ดี

บรรยากาศอยู่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ และมีความเงียบสงบเหมาะแก่การเป็นพื้นที่อยู่อาศัย ส่งผลให้พื้นที่อำเภอสันทราย ที่ตั้งอยู่ติดกับอำเภอเมืองเชียงใหม่ทางด้านทิศตะวันออก มีบทบาทในการรองรับด้านแหล่งที่อยู่อาศัยที่สำคัญของจังหวัดเชียงใหม่ เป็นอำเภอที่รองรับการเติบโตและขยายตัวจากอำเภอเมืองเชียงใหม่ มีแนวโน้มกลายเป็นเมืองศูนย์กลางระดับอำเภอและพื้นที่เศรษฐกิจใหม่

ในปัจจุบันพื้นที่เมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวต่อเนื่องไปตามแนวถนนวงแหวนรอบ 3 หรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 เชื่อมโยงไปยังพื้นที่ชานเมือง หรือพื้นที่เขตต่อเนื่องกับเมืองเชียงใหม่ สังเกตได้จากข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินของจังหวัดเชียงใหม่ แยกรายอำเภอ พบว่า ในปี พ.ศ.2562 อำเภอสันทรายมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด มีจำนวน 37,456.52 ไร่ หรือ 59.93 ตารางกิโลเมตร เนื่องจากมีลักษณะเป็นพื้นที่ราบเหมาะแก่การขยายของตัวเมือง มีที่ตั้งอยู่ไม่ห่างจากตัวเมืองเชียงใหม่มากนัก มีเส้นทางคมนาคมเชื่อมต่อที่สะดวกเหมาะต่อการรองรับในการเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดี โดยเมื่อพิจารณาในระดับของตำบลพบว่า พื้นที่ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย มีลักษณะชุมชนแบบผสมผสานระหว่างสังคมเมืองและสังคมชนบท หรือสังคมกึ่งเมืองกึ่งชนบท กล่าวคือ ในปี พ.ศ.2562 ตำบลหนองจ๊อมมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง 4,484.04 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 57.33 ของพื้นที่ทั้งตำบล โดยพื้นที่ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นชุมชนเมือง มีโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่หลายโครงการ อาคารพาณิชย์ รวมถึงมีสถานประกอบการต่างๆ เป็นต้น และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่เกษตรกรรม 1,984.00 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 25.37 ของพื้นที่ทั้งตำบล ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เพาะปลูกนาข้าว เลี้ยงสัตว์ ที่โล่ง ทุ่งหญ้า และพื้นที่แหล่งน้ำ[1] และเมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วง 10 ปี (พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562) พบว่า ตำบลหนองจ๊อมมีที่ดินประเภทชุมชนและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น โดยเพิ่มขึ้น 990.98 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.53 ต่อปี ส่วนที่ดินประเภทพื้นที่เกษตรกรรมมีพื้นที่ลดลง โดยลดลง 516.24 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงเฉลี่ยร้อยละ 2.29 ต่อปี นอกจากนี้ยังพบว่า ในช่วง พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีการขยายตัวของจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น คิดเป็นอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.83 ต่อปี และมีจำนวนบ้านเรือนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง คิดเป็นอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.12 ต่อปี ซึ่งสาเหตุส่วนหนึ่งของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมมาเป็นที่ดินประเภทชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง มาจากปัจจัยด้านความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สมบูรณ์ การให้บริการระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครอบคลุม สามารถรองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองและประชากรที่เพิ่มขึ้นได้ อีกทั้งยังมีปัจจัยด้านนโยบายการพัฒนาของจังหวัดเชียงใหม่และแผนการพัฒนาของเทศบาลตำบลหนองจ๊อมที่ส่งเสริมให้เกิดการกระจายตัวของการพัฒนาเมือง

[1] ข้อมูลจากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมพัฒนาที่ดิน, 2562.

ออกมายังพื้นที่รอบเมืองเชียงใหม่ รวมไปถึงปัจจัยด้านมาตรการควบคุมการพัฒนาที่ดินที่กำหนดรายละเอียดไม่ชัดเจน ไม่สอดคล้องกับลักษณะพื้นที่ ถือเป็นการเปิดโอกาสให้กับกลุ่มนักพัฒนาที่มีเจตนารมณ์เลี่ยงมาตรการควบคุม หรือฉวยโอกาสใช้ช่องว่างทางกฎหมายดำเนินการพัฒนาพื้นที่โดยปราศจากการควบคุมที่ถูกต้องและเหมาะสม

การขยายตัวของพื้นที่เมืองและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างรวเร็ว ส่งผลให้เกิดความขัดแย้งในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น การรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี ส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานภายในพื้นที่ เช่น ปัญหาความไม่เพียงพอของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น มลพิษทางน้ำ ระหว่างพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่เกษตรกรรม รวมไปถึงส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น ปัญหาอาชญากรรมและอุบัติเหตุทางถนน การพัฒนาพื้นที่ในอนาคตจึงจำเป็นต้องรักษาสมดุลระหว่างการพัฒนาเมืองกับสภาพแวดล้อม การกำหนดรูปแบบการอยู่อาศัยที่สอดคล้องกับบทบาทและความหนาแน่นของพื้นที่ การรักษาคุณภาพทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน และการสร้างเครือข่ายของประชาชนในการติดตามและตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความถูกต้องและเป็นธรรมสำหรับคนทุกกลุ่ม

ดังนั้น การศึกษาครั้งนี้จึงมุ่งเน้นศึกษาสภาพทั่วไปและการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม รวมถึงศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

1.2 คำถามงานวิจัย

1.2.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นอย่างไร

1.2.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีอะไรบ้าง

1.3 สมมติฐานงานวิจัย

พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทเกษตรกรรมเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการด้านพื้นที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น โดยปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ ปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมขนส่ง ปัจจัยด้านการตลาด ทั้งราคาสินค้าเกษตรที่ลดต่ำลง ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น และการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรที่ไม่เกิน 9 หลัง รวมถึงปัจจัยด้านข้อบังคับหรือกฎหมาย

1.4 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1.4.1 เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ในช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562

1.4.2 เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

1.4.3 เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ผ่านการศึกษาความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง

1.5 ขอบเขตงานวิจัย

1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม แบ่งประเด็นการศึกษาออกเป็น 2 ประเด็น ดังนี้

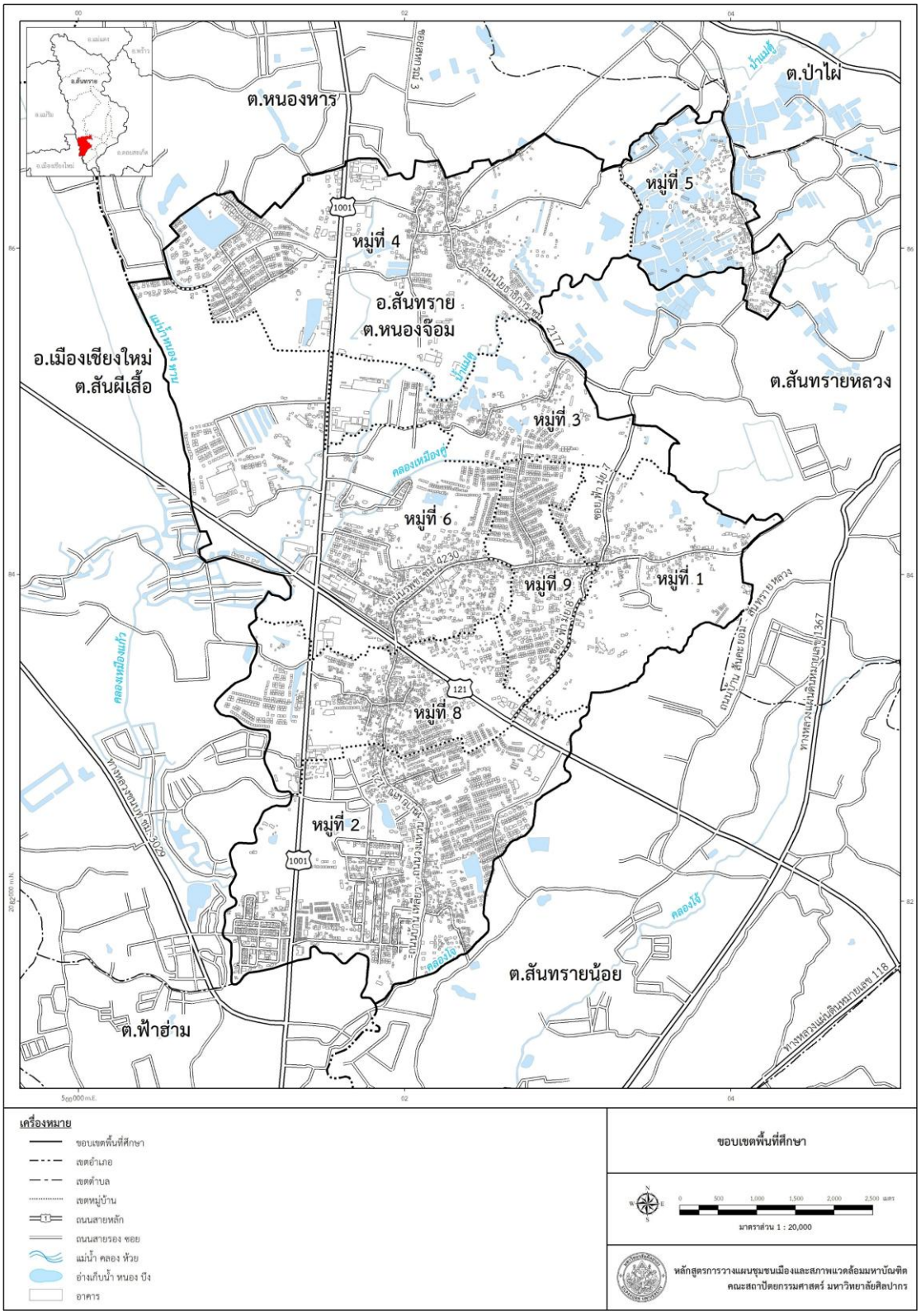
ประเด็นแรก คือ ศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมและศึกษาการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้วยการเปรียบเทียบจากภาพถ่ายทางอากาศและข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ในช่วง พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562

ประเด็นที่สอง คือ ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

1.5.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

ครอบคลุมพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ มีพื้นที่ประมาณ 12.51 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 7,821.50 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่ 8 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย, หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว, หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง, หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน, หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง, หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล, หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง และหมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์ โดยพื้นที่ทั้งตำบลหนองจ๊อมอยู่ภายใต้การปกครองของเทศบาลตำบลหนองจ๊อม โดยพื้นที่ศึกษามีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ตำบลป่าไผ่ และตำบลหนองหาร อำเภอสันทราย
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ตำบลสันทรายหลวง อำเภอสันทราย
ทิศใต้	ติดกับ	ตำบลสันทรายน้อย อำเภอสันทราย และตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ตำบลสันผีเสื้อ อำเภอเมืองเชียงใหม่



ภาพที่ 1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

ที่มา: ผู้วิจัย, 2565.

1.6 ขั้นตอนในการศึกษางานวิจัย

1.6.1 การศึกษาข้อมูล

1.6.1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนามในพื้นที่ศึกษาโดยการนั่งรถสำรวจ การใช้แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อนำข้อมูลมาเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ นอกจากนี้มีการสัมภาษณ์เชิงลึกกลุ่มคนสำคัญในพื้นที่ศึกษาและกลุ่มนักวิชาการ เพื่อศึกษาปัญหา ข้อจำกัด และความต้องการของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่และใช้เป็นแนวทางในการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

1.6.1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมจากหน่วยงานต่างๆ ได้แก่ นโยบายและแผนพัฒนาของรัฐที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา ข้อมูลบรรยายสรุปจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2563 จากสำนักงานจังหวัดเชียงใหม่ ข้อมูลแผนพัฒนาท้องถิ่นเทศบาลตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2561-2565 จากสำนักงานเทศบาลตำบลหนองจ๊อม ข้อมูลผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 จากกรมโยธาธิการและผังเมือง ข้อมูลสถิติจำนวนประชากร จากกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย รวมถึงข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศและข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ จากกรมพัฒนาที่ดิน เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา รวมถึงเพื่อทราบปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่และเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษาในช่วงอดีตกับปัจจุบัน

1.6.2 การศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เป็นการศึกษาเกี่ยวกับแนวความคิด ทฤษฎี และการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องหรือสอดคล้องกับลักษณะการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ศึกษา เพื่อนำมาปรับใช้ในการศึกษา

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.7.1 ทราบขนาดพื้นที่และประเภทพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงอดีตกับปัจจุบัน นำมาสู่การทราบปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

1.7.2 ทราบความคิดเห็นและความต้องการของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินผ่านกระบวนการมีส่วนร่วมของชุมชนและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

1.7.3 มีฐานข้อมูลจากการศึกษานำไปใช้ในการศึกษาต่อยอด เกิดประโยชน์เพิ่มเติมสำหรับบุคคลที่มีความสนใจในพื้นที่ศึกษา และใช้ประกอบการวางแผนพัฒนาหรือปรับปรุงพื้นที่ศึกษาในด้านอื่นๆ

บทที่ 2
วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน: กรณีศึกษาตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ จำเป็นต้องศึกษาวรรณกรรม ทบทวนแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการนำมาประยุกต์ใช้ในการอ้างอิงการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม และกำหนดกรอบแนวทางในการศึกษา โดยมีวรรณกรรม แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐาน

2.1.1 ความหมายของการตั้งถิ่นฐาน

การตั้งถิ่นฐาน (Settlement) เป็นกระบวนการอย่างหนึ่งที่มนุษย์เข้าไปบุกเบิก ครอบครอง และดัดแปลงพื้นที่เพื่อตั้งหลักแหล่งที่อยู่อาศัยและทำมาหากิน แหล่งที่ตั้งถิ่นฐานที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่มักประกอบด้วยปัจจัยพื้นฐานของการตั้งถิ่นฐานที่เหมือนกัน คือ มีอาหาร น้ำ และที่กำบังภัย การตั้งถิ่นฐานแต่ละแห่งจึงเปรียบเสมือนระบบๆ หนึ่งที่ค่อยๆ มีพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง และมีความซับซ้อนมากขึ้นตามกาลเวลา โดยมีมนุษย์เป็นองค์ประกอบหลักของระบบที่เข้าไปอาศัยธรรมชาติ ดัดแปลงธรรมชาติ สร้างที่อยู่อาศัย ที่เพาะปลูก ถนน และจัดองค์กรสังคมให้เกิดขึ้น ขณะที่ Spencer and Thomas (Spencer, 1969) มองว่า การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์เป็นปรากฏการณ์ทางภูมิศาสตร์วัฒนธรรม (Cultural geography) ของการจัดการทางพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย ทำมาหากิน และการแสวงหาโอกาสต่างๆ ของมนุษย์ที่มาอยู่รวมกัน ซึ่งสิ่งที่ปรากฏบนพื้นที่เกิดจากผลของความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อม ส่วนหนึ่งมาจากบทบาทและความสำคัญทางกายภาพของพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐาน อีกส่วนมาจากบทบาททางวัฒนธรรมและการดำเนินชีวิตของผู้คน รวมถึงโลกทัศน์ ความเชื่อ และความต้องการของคนในพื้นที่ที่สะท้อนถึงความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับมนุษย์ มนุษย์กับสังคม และมนุษย์กับสภาพแวดล้อมที่เชื่อมโยงไปสู่แหล่งที่ตั้งและสิ่งแวดล้อมโดยผ่านการทำกิจกรรมต่างๆ และการใช้พื้นที่เพื่อทำกิจกรรมนั้น ขณะเดียวกันสภาพแวดล้อมทางภูมิศาสตร์ของแหล่งที่ตั้งถิ่นฐานแต่ละแห่งก็มีผลต่อการกำหนดวิถีชีวิตความเป็นอยู่ สังคม และวัฒนธรรมของคนในชุมชน รวมถึงการกำหนดรูปแบบของการตั้งถิ่นฐานที่แตกต่างกันด้วย

ส่วน Constantinos A. Doxiadis (Doxiadis, 1976) อธิบายว่า การตั้งถิ่นฐานเป็นการจัดรูปแบบทางพื้นที่โดยมนุษย์ เพื่อความอยู่รอดและการยกระดับความเป็นอยู่ของมนุษย์ให้ดีขึ้นตามลำดับ และกล่าวว่าการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ที่พึงจะเกิดขึ้นได้ในพื้นที่ทั่วไป และในทุกระดับของการตั้งถิ่นฐาน เกิดจากการรวมตัวของมนุษย์ในฐานะปัจเจกบุคคล ครอบครัว และสังคม กับปัจจัย

สภาพแวดล้อมตามธรรมชาติและสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น เกิดเป็นการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ที่มีองค์ประกอบสำคัญ 5 ประการ คือ 1) สภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ (Natural environment) ถือเป็นตัวกำหนดขอบเขตที่ชุมชนจะถูกสร้างขึ้นมา 2) คน (Anthropos) 3) สังคม (Society) เป็นระบบความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างมนุษย์ด้วยกัน 4) โครงสร้างทางกายภาพ (Shells) ได้แก่ ที่อยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกที่มนุษย์เป็นผู้สร้างและจัดวางลงบนพื้นที่ ได้แก่ อาคารบ้านเรือน ศูนย์การค้า พื้นที่อุตสาหกรรม เป็นต้น และ 5) ระบบโครงข่าย (Networks) เป็นระบบทั้งที่เกิดจากธรรมชาติและมนุษย์สร้างขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยและทำกิจกรรมของมนุษย์ ได้แก่ ระบบเครือข่ายแม่น้ำลำคลอง ระบบไฟฟ้า ประปา การติดต่อสื่อสาร เป็นต้น ส่วนขนาดและพัฒนาการของการตั้งถิ่นฐานที่เริ่มจากระดับปัจเจกบุคคลไปจนถึงระดับมหานครขนาดใหญ่ แต่ละแห่งขึ้นอยู่กับสภาพของทำเลที่ตั้งและความสัมพันธ์โดยรวมขององค์ประกอบทั้ง 5 โดยระบบจะพยายามรักษาสภาวะสมดุลขององค์ประกอบระหว่างการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น โดยผ่านการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี วัฒนธรรม และการเมืองการปกครอง ทั้งนี้เพื่อให้คนในชุมชนสามารถดำรงอยู่ได้อย่างสงบสุข

สรุปได้ว่า การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์เป็นระบบพลวัต สามารถเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา ภายใต้อิทธิพลของความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์ สังคม และสภาพภูมิประเทศ ที่รวมกันเป็นระบบการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ โดยแหล่งที่ตั้งถิ่นฐานจะเป็นตัวหล่อหลอมพฤติกรรมของมนุษย์ในการปรับตัวและการใช้ทรัพยากรต่างๆ เพื่อการดำรงชีวิต เมื่อแหล่งที่ตั้งถิ่นฐานมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น รูปแบบและองค์ประกอบของการตั้งถิ่นฐานจะเปลี่ยนไป มีระดับการจัดการที่ซับซ้อนขึ้น แหล่งที่ตั้งถิ่นฐานของมนุษย์จะมีขนาดใหญ่หรือเล็กขึ้นอยู่กับสภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับการพัฒนาของมนุษย์ และระยะเวลาของการพัฒนาที่ตั้งถิ่นฐานนั้นๆ และเมื่อมีการลำดับศักย์ของการตั้งถิ่นฐานจะนำไปสู่การแบ่งประเภทของการตั้งถิ่นฐาน โดยอาศัยหน้าที่ที่โดดเด่นและความสัมพันธ์ทางพื้นที่ของแหล่งตั้งถิ่นฐานนั้นๆ มาอธิบายประกอบกัน (Programme, 1982)

2.1.2 ลักษณะการตั้งถิ่นฐาน

ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์มักจะมีความสัมพันธ์กับสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติมากที่สุด รองลงมา คือ สิ่งแวดล้อมทางวัฒนธรรม ซึ่งมีผลต่อการตั้งถิ่นฐาน ทำให้การตั้งถิ่นฐานแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ (นำพวัลย์ กิจรักษ์กุล, 2528) ดังนี้

2.1.2.1 การตั้งถิ่นฐานแบบชั่วคราว

เป็นการตั้งถิ่นฐานช่วงเวลาสั้นๆ เวลาใดเวลาหนึ่ง และจะเคลื่อนย้ายไปตั้งถิ่นฐานบริเวณอื่นต่อไป ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์กว่าพื้นที่เดิม โดยการตั้งถิ่นฐานที่ที่ลักษณะไม่แน่นอนนี้มักจะขึ้นอยู่กับสภาพทางธรรมชาติเป็นสำคัญ เช่น ทุ่งหญ้า สัตว์ป่า ป่าไม้ แหล่งน้ำ และความอุดมสมบูรณ์ของดิน เป็นต้น ซึ่งผลจากการตั้งถิ่นฐานแบบชั่วคราวนี้ทำให้กลุ่มชนเหล่านี้ไม่สามารถรวมตัวกันเป็นกลุ่มชนขนาดใหญ่ได้ โดยมากจะอาศัยอยู่รวมกันไม่เกินระดับครอบครัว ทั้งนี้อาจเป็น

เพราะอาหารในบริเวณที่มีการตั้งถิ่นฐานนี้มีจำนวนจำกัด ไม่สามารถเลี้ยงคนได้เป็นจำนวนมากได้ นอกจากนี้การรวมกันเป็นกลุ่มใหญ่ยังเป็นอุปสรรคในการเคลื่อนย้ายอีกด้วย

กลุ่มชนที่มีการตั้งถิ่นฐานชั่วคราวมักจะประกอบอาชีพง่าย ๆ เพียงเพื่อหาอาหารบริโภคให้เพียงพอในชีวิตประจำวันเท่านั้น เครื่องมือที่ใช้ในการประกอบอาชีพก็เป็นแบบง่าย ๆ การประกอบอาชีพส่วนใหญ่จะเป็นอาชีพเบื้องต้นที่ไม่สลับซับซ้อน โดยมีอาชีพที่สำคัญ คือ การเก็บของป่าและล่าสัตว์ (Gathering and Hunting) และการเลี้ยงสัตว์แบบเร่ร่อน (Nomadic Herding)

2.1.2.2 การตั้งถิ่นฐานแบบกึ่งถาวร (Semipermanent Settlement)

เป็นการตั้งถิ่นฐานเพื่ออยู่อาศัยและประกอบอาชีพการเพาะปลูก โดยวิธีการโค่นป่า ถางและเผาป่า เพื่อนำพื้นที่มาใช้ในการเพาะปลูก 2 - 5 ปี วิธีการเพาะปลูกจะใช้พื้นที่ง่ายๆ เช่น จอบ เสียม ขุดเป็นหลุมแล้วหยอดเมล็ดพืช ส่วนการเก็บเกี่ยวใช้วิธีง่าย คือ ใช้แรงคนไม่มีการใช้เครื่องจักรช่วย รวมทั้งไม่มีการปลูกพืชหมุนเวียนเพื่อรักษาความอุดมสมบูรณ์ของดิน ไม่มีการใส่ปุ๋ยเพื่อเพิ่มความอุดมสมบูรณ์ให้กับดิน ผลที่ตามมาคือ ทำให้ความอุดมสมบูรณ์ลดลงอย่างรวดเร็ว ปลูกพืชไม่ได้ผลหรือไม่คุ้มค่าชนกลุ่มนี้จะอพยพย้ายถิ่นฐานที่อยู่อาศัยใหม่ โดยหาพื้นที่ใหม่ที่สามารถจะใช้ในการเพาะปลูกต่อไป ซึ่งการเพาะปลูกลักษณะนี้เรียกว่า การทำไร่เลื่อนลอย (Shifting Cultivation) ตัวอย่างที่สำคัญได้แก่ ชาวเขาเผ่าต่างๆ ที่อาศัยแถบบริเวณที่สูงในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

2.1.2.3 การตั้งถิ่นฐานแบบถาวร (Sedentary Settlement)

เป็นการตั้งถิ่นฐานที่อยู่เป็นหลักแหล่งแน่นอน โอกาสในการเคลื่อนย้ายมีน้อย หรือเกือบไม่มีเลย ซึ่งการตั้งถิ่นฐานแบบนี้ถือว่าเป็นการตั้งถิ่นฐานของประชากรส่วนใหญ่ในโลก โดยมีลักษณะการตั้งถิ่นฐานที่อยู่รวมกันเป็นกลุ่มในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติดี เอื้ออำนวยต่อการตั้งถิ่นฐาน นอกจากนี้ยังมีภาษา ศาสนา สังคม ประเพณีและวัฒนธรรมเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน

ประเภทการตั้งถิ่นฐานของชุมชน แบ่งออกเป็น 2 ประเภท (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2536) คือ การตั้งถิ่นฐานในเมือง (Urban settlement) และการตั้งถิ่นฐานในชนบท (Rural settlement) การตั้งถิ่นฐานทั้ง 2 แบบ มีความแตกต่างกันทั้งขนาดและความหนาแน่นประชากร ประวัติความเป็นมา ลักษณะทางนิเวศวิทยา กิจกรรมทางเศรษฐกิจ ลักษณะทางสังคมและวัฒนธรรม บทบาทหน้าที่ การบริหารและการปกครอง ตลอดจนปัญหาและแนวทางในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น โดยลักษณะเด่นของการตั้งถิ่นฐานที่แสดงถึงความเป็นเมืองที่สำคัญคือ การตั้งถิ่นฐานที่มีคนมาอยู่รวมกันอย่างหนาแน่น มีการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจด้านอุตสาหกรรม การค้าหรือการบริการเป็นหลัก ส่วนลักษณะเด่นของการตั้งถิ่นฐานที่แสดงถึงความเป็นชนบทที่สำคัญ คือ ขนาดของชุมชนที่มีขนาดเล็ก สภาพแวดล้อมตามธรรมชาติมีลักษณะเด่นมากกว่าสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น พื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ภายใต้อิทธิพลของธรรมชาติ การประกอบอาชีพของคนในชุมชนมีพื้นฐานทางเศรษฐกิจหลักจากกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินทางการเกษตรที่ส่วนใหญ่ใช้แรงงานจากครอบครัว ความเป็นแบบเดียวกันทางสังคม

ของประชากร (Homogeneity of population) มีลักษณะที่เหมือนกันทางความเชื่อ ประเพณี ภาษา และรูปแบบพฤติกรรม โดยเฉพาะสถาบันศาสนาและสถาบันครอบครัวมีอิทธิพลอย่างมากกับสมาชิกในสังคม และระบบการปฏิสัมพันธ์ของผู้คนในชุมชน (System of interaction) ส่วนใหญ่เป็นแบบเผชิญหน้า มีโครงข่ายสังคมเป็นแบบ Close - kid คือ รู้จักกันเกือบทุกคนและมีปฏิสัมพันธ์กันบ่อย ซึ่งเหตุผลของการเกิดการปฏิสัมพันธ์ระหว่างกันในสังคมชนบท คือ ความเป็นเครือญาติ วิถีทางเศรษฐกิจ การเมือง กิจกรรมทางศาสนา และการพักผ่อนหย่อนใจ (Clout, 1972)

การตั้งถิ่นฐานของชุมชนในชนบท (Goh Cheng Leong, 1982) พิจารณาจากรูปร่าง (Morphology) ที่ปรากฏให้เห็น พบว่า ขนาดของการตั้งถิ่นฐาน (Size settlement) โดยทั่วไปมีอยู่ด้วยกัน 3 ขนาด คือ 1) บ้านโดดเดี่ยว (Isolates settlement) เป็นการตั้งถิ่นฐานที่สร้างที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดินทำกินหรือพื้นที่เกษตรกรรมของตนเองที่มีระยะห่างจากเพื่อนบ้าน 2) กลุ่มบ้าน (Hamlets) เป็นการตั้งถิ่นฐานที่สร้างที่อยู่อาศัยรวมกันเป็นลักษณะกลุ่มบ้านกลุ่มเล็ก ๆ อยู่ห่างกัน ไม่มีศูนย์กลางของชุมชน เช่น โรงเรียน วัด ตลาด สำหรับประเทศไทยกลุ่มบ้านลักษณะนี้เป็นกลุ่มถิ่นฐานแบบเครือญาติ และ 3) หมู่บ้าน (Village) เป็นลักษณะการตั้งถิ่นฐานในชนบทที่ค่อนข้างสมบูรณ์ บ้านเรือนตั้งอยู่รวมกันเป็นกลุ่มค่อนข้างหนาแน่น มีขนาดแตกต่างกันไปตามปัจจัยของการตั้งถิ่นฐานในแต่ละหมู่บ้าน เช่น จำนวนประชากร ลักษณะที่ตั้ง ที่ดินทำกิน และระดับการพัฒนา ปกติหมู่บ้านจะมีศูนย์กลางและสิ่งก่อสร้างสาธารณะที่สำคัญ ได้แก่ โรงเรียน ตลาด วัด ศาลาประชาคม เป็นต้น และหมู่บ้านแต่ละแห่งจะมีอาชีพเฉพาะที่แตกต่างกันไป เช่น หมู่บ้านชาวประมง หมู่บ้านชาวไร่ และหมู่บ้านชาวนา เป็นต้น

2.1.3 รูปแบบการตั้งถิ่นฐาน

ส่วนรูปแบบการตั้งถิ่นฐานของชุมชน (Settlement patterns) หากพิจารณาจากลักษณะรูปร่างและอิทธิพลของปัจจัยต่างๆ ที่มีต่อการตั้งถิ่นฐานตามแนวคิดของ Goh Cheng Leong (1982) พบว่า โดยทั่วไปมีรูปแบบอยู่ 3 ลักษณะที่สำคัญ คือ

2.1.3.1 การตั้งถิ่นฐานแบบกลุ่มหรือแบบกระจุกตัว (Cluster settlements)

เป็นการรวมกลุ่มของบ้านเรือนที่เกิดจากอิทธิพลของปัจจัยต่างๆ เป็นตัวกำหนดและควบคุม โดยเฉพาะปัจจัยทางธรรมชาติ เช่น ที่ราบลุ่มแม่น้ำ หุบเขา ทางแยกของถนน และบริเวณที่แม่น้ำลำคลองมาบรรจบกัน เป็นต้น ลักษณะการตั้งบ้านเรือนจะตั้งอยู่รวมกันเป็นกลุ่มกระจุกตัวหนาแน่น มีศูนย์กลางบริการชุมชนอยู่ไม่ไกลจากที่ตั้งของบ้านเรือน เช่น ร้านค้า โรงเรียน ตลาด วัด มีพื้นที่การเกษตรอยู่โดยรอบชุมชนหรือหมู่บ้าน การเลี้ยงสัตว์ เช่น เป็ด ไก่ หมู วัว จะเลี้ยงกันในบริเวณบ้านหรือบริเวณใกล้เคียง ส่วนขนาดของหมู่บ้านขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการสร้างหมู่บ้าน หมู่บ้านที่มีขนาดใหญ่มักก่อตั้งมาเป็นเวลานาน และมีประชากรอยู่อาศัยหลายชั่วอายุคน

2.1.3.2 การตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย (Scattered settlements)

เป็นการตั้งถิ่นฐานที่บ้านเรือนของเกษตรกรตั้งอยู่ภายในที่ดินของตน การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับขนาดของที่ดินทำกิน สำหรับประเทศไทยการตั้งถิ่นฐานลักษณะนี้มักพบในพื้นที่ที่เกษตรกรประกอบอาชีพการทำสวน โดยบ้านเรือนตั้งกระจายอยู่ไม่ไกลกันในพื้นที่สวนของแต่ละครอบครัว และมีคูคลองเป็นแนวเขตกั้น

2.1.3.3 การตั้งถิ่นฐานตามแนวยาว (Linear settlements)

ส่วนใหญ่ปรากฏในบริเวณที่เป็นที่ราบ บ้านเรือนตั้งเรียงยาวไปตามปัจจัยที่ตั้งพื้นฐาน ได้แก่ แม่น้ำ คลอง ชายฝั่งทะเล และถนน โดยในเขตที่เป็นชุมชนการค้าหรือทางแยกของเส้นทางคมนาคมบ้านเรือนมักตั้งเป็นกลุ่มติดต่อกัน ส่วนบริเวณที่อยู่ไกลออกไปบ้านเรือนจะตั้งอยู่ห่างกัน และมีพื้นที่ด้านหลังเป็นพื้นที่การเกษตร ทั้งนี้ การตั้งถิ่นฐานบริเวณริมฝั่งแม่น้ำถือเป็นการตั้งถิ่นฐานในระยะแรกๆ ของโลก เป็นที่ตั้งของแหล่งอารยธรรม เมืองหลวง และเมืองต่างๆ เพราะแม่น้ำเป็นแหล่งน้ำจืดที่สำคัญ ที่ทำให้เกิดอาหาร การคมนาคม และการนันทนาการ ซึ่งเมืองต่างๆ มักใช้แม่น้ำเป็นเส้นทางติดต่อ และเผยแพร่วัฒนธรรมกับบริเวณโดยรอบ

2.1.4 ปัจจัยการตั้งถิ่นฐาน

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ได้รับอิทธิพลมาจากปัจจัย 3 ประการดังนี้ (วันทนีย์ ศรีรัฐ และคณะ, 2529)

2.1.4.1 ปัจจัยทางด้านกายภาพ (Physical Element)

ปัจจัยทางด้านกายภาพ ได้แก่ โครงสร้างและความสูงของพื้นที่ ลักษณะภูมิอากาศ แหล่งน้ำ ซึ่งสามารถแสดงให้เห็นถึงความได้เปรียบเชิงพื้นที่ต่อการตั้งถิ่นฐานที่อยู่อาศัย ลักษณะเชิงโครงสร้างธรณีวิทยา การสะสมตัวของแร่ธาตุ การป้องกันภัยจากภัยธรรมชาติ ลักษณะภูมิอากาศที่เหมาะสม รวมไปถึงแหล่งน้ำ ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นในการดำรงชีวิตและกิจกรรมที่เกี่ยวกับการอยู่อาศัย

2.1.4.2 ปัจจัยทางด้านวัฒนธรรม (Cultural Element)

เมื่อมีการตั้งถิ่นฐาน การอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก มีความหนาแน่นของจำนวนประชากร ย่อมมีอิทธิพลทางด้านสังคมเป็นปัจจัยหรือองค์ประกอบการอยู่ร่วมกันซึ่งได้แก่ ภาษา (Language) ภาษาเป็นตัวชี้วัดความแตกต่างทางวัฒนธรรม รูปแบบแนวความคิด ความเป็นอยู่สังคม เศรษฐกิจ ความเชื่อมโยง อีกส่วนหนึ่งที่มีความเกี่ยวข้องกันสารสามารถแบ่งแยกหรือชี้ให้เห็นถึงวัฒนธรรมความแตกต่างที่ชัดเจน คือ ศาสนา (Religion) เกี่ยวกับความเชื่อซึ่งมีการปฏิบัติยึดถือกันมา สามารถสะท้อนให้เห็นในรูปแบบของอาคาร โบสถ์ วัด มัสยิด อย่างไรก็แล้วแต่ การเมือง (Political) มีผลต่อการจัดรูปแบบของการตั้งถิ่นฐาน การอยู่ร่วมกันเป็นชุมชน ย่อมเกิดข้อตกลงร่วมกันโดยใช้กลไก

หรือเครื่องมือที่จะสามารถควบคุมรูปแบบของการตั้งถิ่นฐานในเชิงขอบเขต การแบ่งเขตการปกครอง การจัดสรรพื้นที่ชุมชน

2.1.4.3 ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ (Economic Activity)

เมื่อมีการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร ทำให้เกิดความต้องการในการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรหรืออาจเปลี่ยนพื้นที่เกษตรไปเป็นกิจกรรมด้านอุตสาหกรรม เพื่อการลงทุนในอนาคต เพื่อตอบสนองการขยายตัวของเมือง

กล่าวโดยสรุปปัจจัยหลักในการตั้งถิ่นฐานแบ่งเป็น 3 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพ ปัจจัยด้านวัฒนธรรม และปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ซึ่งมีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์

แต่ส่วน Robinson (Robinson, 1972) มองว่าการเลือกที่ตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ในแต่ละบริเวณยังขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์หรือความต้องการของแต่ละบุคคลที่แตกต่างกัน เช่น แหล่งน้ำเพื่อการอุปโภคบริโภคดินที่อุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การเกษตร ที่ดอนปราศจากน้ำท่วมถึงเพื่อตั้งบ้านเรือน ฯลฯ กล่าวได้ว่าปัจจัยต่างๆ ล้วนมีผลต่อการเลือกที่ตั้งแหล่งที่อยู่อาศัย การทำมาหากิน และการดำรงชีวิตของมนุษย์ แต่ปัจจัยสำคัญและที่มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งมากที่สุด คือ สภาพแวดล้อมทางกายภาพ โดยการเลือกทำเลที่ตั้ง (Site and situation) และสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ (Natural Environment) ของชุมชนที่เหมาะสม จะมีส่วนสำคัญต่อการตั้งถิ่นฐาน การเจริญเติบโต และความอยู่รอดชุมชน ส่วนมากเป็นบริเวณที่มีลมฟ้าอากาศเหมาะสมและดินอุดมสมบูรณ์เหมาะกับการเกษตร และอยู่ในบริเวณลุ่มน้ำใหญ่ๆ ในเขตอบอุ่น (Sjoberg, 1965) ส่วนปัจจัยด้านอื่นๆ จะเป็นปัจจัยสนับสนุน เช่น ปัจจัยทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ซึ่งเป็นปัจจัยที่เกิดขึ้นภายหลังเมื่อการตั้งถิ่นฐานได้เกิดขึ้นและผ่านระยะการตั้งตัวไปแล้ว ส่วนความแตกต่างในการขยายตัวและความมั่นคงของแหล่งตั้งถิ่นฐานจะขึ้นอยู่กับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจ สังคม การเมืองการปกครอง และเทคโนโลยีของท้องถิ่นนั้นๆ (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2536) นอกจากปัจจัยที่กล่าวมาจะมีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งถิ่นฐานแล้ว ยังมีอิทธิพลต่อการกำหนดรูปแบบหรือแบบแผนการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ที่มีลักษณะเฉพาะตัว

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่ชานเมือง

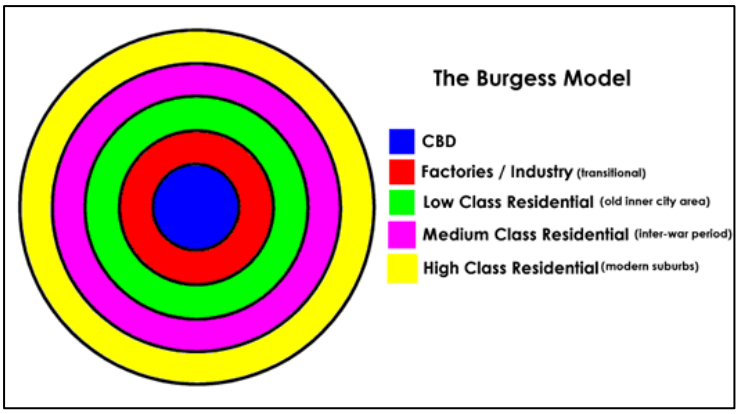
2.2.1 การขยายตัวของเมือง

การเจริญเติบโตของเมืองหรือการขยายตัวของเมือง โดยทั่วไปแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ การขยายตัวในลักษณะแนวตั้งและการขยายตัวในลักษณะแนวราบ ซึ่งที่สามารถพบได้ในบริเวณเมืองที่มีการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจและการเจริญเติบโตด้านประชากร ทั้งนี้การพัฒนาเมืองยังได้แผ่ขยายไปยังพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งไม่สามารถควบคุมได้และมีปัจจัยหลักเป็นองค์ประกอบต่อการขยายตัวของพื้นที่เมือง (Urbanization) เช่น ปัจจัยด้านสังคม ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยด้านประชากร นโยบายสาธารณะ เป็นต้น

จากการศึกษาเรื่องการเจริญเติบโตของเมืองที่ผ่านมามีแนวคิดหลักที่สามารถอ้างอิงได้โดยยึดเป็นหลักแนวคิดทฤษฎีในเรื่องการขยายตัวของเมืองซึ่งมีพื้นฐานมาจาก 3 ทฤษฎีดังนี้

2.2.1.1 ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Concentric Zone Theory)

ทฤษฎีวงแหวนร่วม (Burgess, 1925) วิเคราะห์และกล่าวโดยสรุปได้ว่า เมืองสามารถแบ่งพื้นที่การขยายตัวออกเป็นบริเวณเขต (Zone) โซนเหล่านี้มีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลงในแต่ละพื้นที่เขตตามลำดับ โดยจะสามารถสังเกตได้ว่าเมืองขยายตัวไปจากจุดศูนย์กลางเดียว (Central business district) และสามารถแบ่งออกเป็นเขตการพัฒนา 5 โซน ได้แก่ เขตที่ 1 เขตศูนย์กลางของเมือง (Central business district) เป็นบริเวณจุดศูนย์กลางของเมืองในด้านธุรกิจ การค้า คมนาคม และสังคม กิจกรรมหลักของบริเวณนี้ประกอบไปด้วยกิจกรรมด้านการค้า การลงทุน โรงงาน ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน ธนาคาร โรงแรม สถานศึกษา ฯลฯ ซึ่งในย่านนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัยเป็นหลัก เขตที่ 2 เขตการเปลี่ยนแปลง (Zone of Transition) กิจกรรมหลักของย่านนี้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินปะปนกันประกอบด้วย ย่านโกดังเก็บสินค้า ย่านอุตสาหกรรมเบา (Light Industries) ที่อยู่อาศัยประเภทแฟลท ห้องเช่า เพราะเป็นบริเวณที่ใกล้กับศูนย์กลางเมืองมักมีราคาถูกและเป็นแหล่งที่มีการอพยพของแรงงานเข้ามาอาศัยอยู่ เขตที่ 3 เขตที่อยู่อาศัยของแรงงาน (Zone of Working Men's Homes) ถัดจากใจกลางเมืองออกไป เป็นที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวออกมาจากเขตที่ 2 ย่านนี้เป็นที่อยู่อาศัยของกลุ่มแรงงานที่ยึดเอาความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งอุตสาหกรรมที่ไม่ไกลมากนักในการเดินทาง เขตที่ 4 เขตที่อยู่อาศัยชั้นดี (Zone of better residence) ย่านนี้เป็นที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางและผู้มีรายได้สูง มีที่พักอาศัยประเภทห้องชุด โรงแรม บ้านเดี่ยว แฟลท เป็นต้น และเขตที่ 5 เขตเดินทางสัญจร (Commuter Zone) เป็นบริเวณที่มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกในการเดินทางเข้าไปทำงานหรือประกอบธุรกิจในเมือง เขตนี้จะมีทั้งชนชั้นกลางและชนชั้นสูงที่เดินทางด้วยรถประจำทางแล้วรถส่วนตัวเข้าไปทำงาน ในเมืองช่วงเช้าและกลับออกมาพักอาศัยในเขตนี้ตอนเย็น

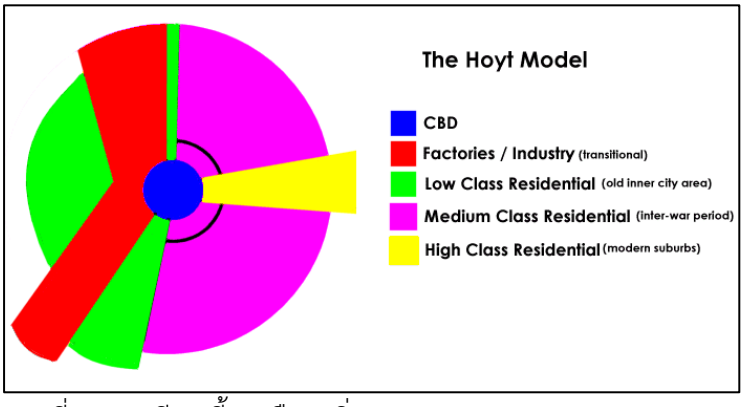


ภาพที่ 2 ทฤษฎีวงแหวนร่วม

ที่มา: http://greenfieldgeography.wikispaces.com

2.2.1.2 ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือรูปลิ่ม (Sector Theory)

ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือรูปลิ่ม (Hoyt, 1939) ได้กล่าวถึง โครงสร้างของเมือง โดยชี้ให้เห็นถึงเขตที่อยู่อาศัยของแต่ละเมือง ค่าเช่าต่างๆ ไม่มีความแน่นอนตายตัวเมื่อมีการขยายตัวของเมืองออกไปสู่เขตรอบนอก ดังนั้น การขยายตัวของเมืองซึ่งเป็นอิทธิพลสามารถดึงดูดกิจกรรมให้พื้นที่เขตนั้นๆ มีราคาแพงและสามารถเปลี่ยนแปลงทิศทางการขยายตัวของเมืองให้เกิดย่านการค้า อุตสาหกรรม ที่พักอาศัยชั้นดี สำนักงาน ธนาคาร ทั้งนี้ยังได้กล่าวอีกว่าการเกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นดีต้องเกิดมาจากปัจจัยดังต่อไปนี้ 1) เขตที่อยู่อาศัยราคาแพงเกิดขึ้นและขยายตัวออกไปตามเส้นทางคมนาคม หรือไปสู่จุดที่มีศูนย์กลางการค้า 2) การขยายตัวของเมืองจะขยายออกไปตามพื้นที่สูงและแม่น้ำลำคลองในเขตพัฒนาอุตสาหกรรม 3) การขยายตัวของเมืองจะขยายออกไปตามที่อยู่อาศัยของชุมชนชั้นสูงของสังคม ห้องพักอาศัยราคาสูงมักจะเกิดขึ้นบริเวณย่านธุรกิจใกล้ๆ กับเขตที่อยู่อาศัยเก่า 4) เขตที่อยู่อาศัยค่าเช่าราคาสูงตั้งอยู่ใกล้กับเขตที่อยู่อาศัยค่าเช่าราคาปานกลางและจะเกิดขึ้นตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวก



ภาพที่ 3 ทฤษฎีรูปเสี้ยวหรือรูปลิ่ม

ที่มา: http://greenfieldgeography.wikispaces.com

2.2.1.3 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Multiple Nuclei Theory)

ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง (Chauncy Harris, 1945) เมืองตามแนวความคิดตามทฤษฎีนี้ ได้รวบรวมแนวความคิดของ Burgess (1925) และ Hoyt (1939) เข้าไว้ด้วยกันโดยได้ผสมผสานทั้งสองแนวคิดออกมาเป็นแนวคิดใหม่ คือ แบบมีศูนย์กลางหลายแห่ง โดยได้กล่าวว่า เป็นลักษณะของเมืองที่ใหญ่ที่เกิดจากเมืองย่อย ๆ รวมกันเข้าหลายเมือง อาจกล่าวว่า เมืองประกอบด้วยจำนวนพื้นที่ที่มีลักษณะต่างๆ ที่แตกต่างกันซึ่งการพัฒนาความเจริญเติบโตของเมืองมีแนวโน้มแยกออกไปจากเขตศูนย์กลางไปยังเขตพื้นที่อื่นๆ ถ้าพื้นที่บริเวณนั้นมีศักยภาพเพียงพอต่อการพัฒนาความเจริญได้มากกว่าศูนย์กลางเดิมที่เป็นอยู่ เพราะฉะนั้นรูปแบบโครงสร้างของเมืองจึงไม่ได้มีศูนย์กลางเดียวอาจจะมีการใช้ที่ดินของกิจกรรมต่างๆ ซ้อนกันในลักษณะรูปวงกลม (Concentric) รอบศูนย์กลาง (Central business district) ดังนั้นจึงสามารถตั้งสมมุติฐานจากการเกิดศูนย์กลางย่อยได้ดังนี้ 1) กิจกรรมต่างๆ หรือธุรกิจแต่ละประเภทมีความต้องการใช้ทรัพยากรและสิ่งอำนวยความสะดวกที่แตกต่างกัน ธุรกิจที่ต้องการใช้ทรัพยากรและสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนกันจะมารวมตัวอยู่ที่บริเวณที่มีทรัพยากรและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ใช้เหมือนกัน เช่น เขตค้าปลีกจะตั้งอยู่ในทำเลที่ลูกค้าสามารถเดินทางเข้ามาซื้อสินค้าได้ง่ายและสะดวกจากทุกทิศทางของเมือง เขตเมืองท่าตั้งอยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำหรือทะเล เขตอุตสาหกรรมหนักเป็นเขตที่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ที่ติดกับเส้นทางคมนาคมขนส่ง เช่น แม่น้ำ ทะเล ถนน หรือใกล้กับเส้นทางรถไฟเพื่อสะดวกในการขนส่ง เป็นต้น 2) ลักษณะกิจกรรมที่เหมือนกันมักจะมีการรวมตัวอยู่บริเวณเดียวกันเพื่อให้เกิดประโยชน์ในเชิงการค้าจากการเปรียบเทียบและเลือกซื้อสินค้าของลูกค้า เช่น ตัวแทนจำหน่ายรถยนต์จะไปรวมกลุ่มเป็นย่านขายรถยนต์ ทำให้ผู้ซื้อสามารถเปรียบเทียบคุณสมบัติและราคากับผู้ค้ารายอื่นๆ ได้ง่าย 3) การใช้ที่ดินของธุรกิจที่แตกต่างกันทำให้เกิดความขัดแย้งต่อกันและไม่สามารถอยู่ร่วมกันได้ เช่น พื้นที่สำหรับอยู่อาศัยไม่สามารถอยู่ในบริเวณเดียวกับเขตอุตสาหกรรม เพราะพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยต้องการความสงบ มีการขนส่งที่ดีและไม่มีปัญหามลภาวะ 4) บริเวณที่มีราคาที่ดินสูงมากเป็นอุปสรรค ทำให้ธุรกิจบางประเภทไม่สามารถเข้าไปทำธุรกิจได้ เพราะต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นค่าที่ดินในราคาแพง ทำให้ไม่คุ้มกับการลงทุนและผลกำไรที่ได้รับนักลงทุนจึงต้องหาทำเลที่ตั้งแหล่งใหม่ที่เหมาะสมกับธุรกิจของที่จะดำเนินการ



ภาพที่ 4 ทฤษฎีหลายศูนย์กลาง

ที่มา: http://greenfieldgeography.wikispaces.com

นอกจากแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของเมืองทั้ง 3 ทฤษฎีตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ยังมีหลักการและแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการการเติบโตของพื้นที่เมืองอีกเป็นจำนวนมาก โดยงานวิจัยครั้งนี้ได้รวบรวมและสรุปหลักการแนวคิดที่เป็นประโยชน์สำหรับการบริหารจัดการการเติบโตของพื้นที่เมือง ไว้ดังนี้

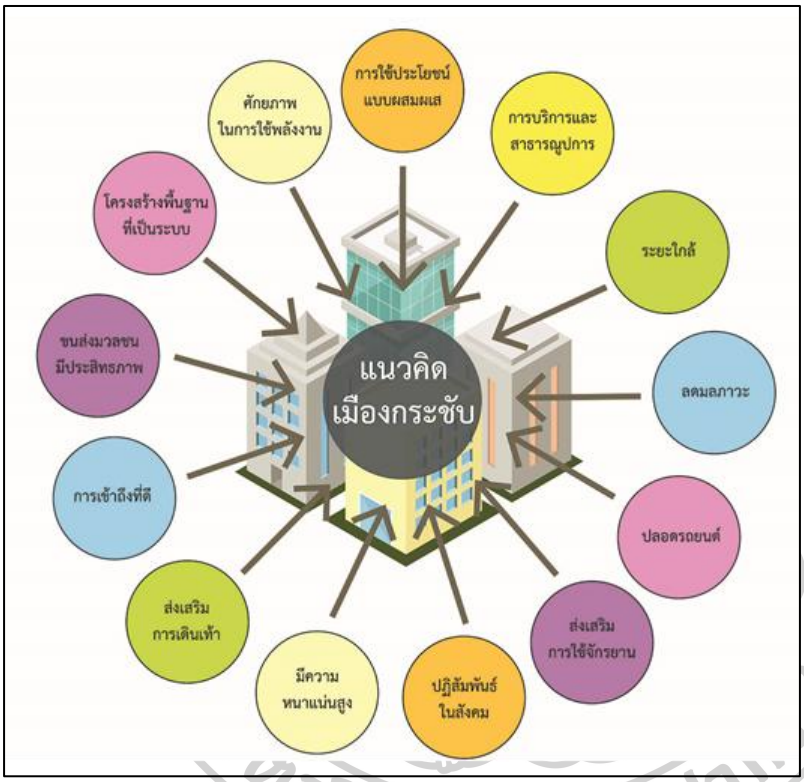
2.2.1.4 แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth)

การบริหารจัดการการเติบโตของเมืองจะมุ่งเน้นการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมือง ทั้งโดยการอนุรักษ์เมือง (Urban Conservation) การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Rehabilitation) และการพัฒนาเมืองขึ้นใหม่ (Urban Redevelopment) ในเขตเมืองชั้นในเพื่อให้สามารถรองรับความหนาแน่นของประชากรที่เพิ่มมากขึ้น ควบคู่กับโครงการพัฒนาย่านชานเมือง (Suburban Development Project) เพื่อให้สามารถรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรโดยการขยายพื้นที่เมือง

อย่างไรก็ตาม การเติบโตอย่างรวดเร็วของเมือง ถึงแม้ว่าจะมีการบริหารจัดการการเติบโตของเมืองแล้วก็ตาม แต่การเติบโตอย่างรวดเร็วของเมืองโดยทั่วไปยังประสบปัญหาจากความสิ้นเปลืองด้านทรัพยากรทั้งในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เนื่องจากการเติบโตอย่างรวดเร็วของเมืองเหล่านั้น ต่างมุ่งเน้นการขยายพื้นที่ชานเมืองมากกว่าการเพิ่มความหนาแน่นของประชากรในเขตเมืองชั้นใน ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงนำมาสู่แนวความคิดของการวางผังเมืองที่มุ่งเน้นให้เมืองมีการเติบโตอย่างฉลาด (Smart Growth) หรือมีความเป็นเมืองกระชับ (Compact City) โดยความพยายามในการควบคุมการขยายพื้นที่ย่านชานเมืองไปพร้อมกับการเพิ่มความหนาแน่นของประชากรในเขตเมืองชั้นใน

ทั้งนี้ เมืองที่เติบโตอย่างฉลาดหรือเมืองกระชับจะมีหลักการพื้นฐานที่สำคัญ 10 ประการ ได้แก่ 1) มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสม 2) มีการออกแบบอาคารให้มีความกระชับ

3) มีความหลากหลายของโอกาสและทางเลือกของที่อยู่อาศัย 4) มีชุมชนที่สามารถเดินได้อย่างทั่วถึง 5) มีการสร้างอัตลักษณ์และความโดดเด่นโดยความรู้สึกรับรู้ของสถานที่ 6) มีการสงวนรักษาพื้นที่โล่ง พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ที่มีความงดงามทางธรรมชาติ และพื้นที่ที่มีความเปราะบางด้านสิ่งแวดล้อม 7) มีการพัฒนาและสร้างเสริมความเข้มแข็งให้กับชุมชน 8) มีทางเลือกของการคมนาคมขนส่งที่หลากหลาย 9) มีการกำหนดแนวทางการพัฒนาที่สามารถคาดการณ์ผล มีความเป็นธรรม และมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน และ 10) มีการส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วมของชุมชนและภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 5 แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth)
ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2564.

2.2.1.5 แนวคิดเมืองสีเขียว (Green City) หรือเมืองนิเวศ (Eco City)

แนวคิดเมืองสีเขียว หรือเมืองนิเวศจะมุ่งเน้นที่คุณภาพสิ่งแวดล้อมของเมือง และการลดการใช้พลังงาน หรือการลดการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Green House Gas) ซึ่งเป็นสาเหตุของการเกิดสภาวะโลกร้อน (Global Warming) โดยจะมีเกณฑ์การพิจารณาที่เป็นไปตามหลักการของการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development) ที่มีองค์ประกอบของประเด็นทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การมีเศรษฐกิจแบบพึ่งตนเอง (Self-contained Economy) โดยการใช้ทรัพยากรที่มีในท้องถิ่น ปราศจากการปลดปล่อยคาร์บอน (Carbon-neutral) และมีการผลิตพลังงานทดแทน (Renewable Energy) มีการวางผังเมืองที่ดีและมีระบบการคมนาคมขนส่งที่ให้

ความสำคัญกับการเดิน จักรยาน และการขนส่งสาธารณะตามลำดับ มีการสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติโดยการใช้น้ำและพลังงานให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีระบบการจัดการขยะแบบหมุนเวียนและนำกลับมาใช้ใหม่ ซึ่งจะนำไปสู่ระบบไร้ขยะ (Zero-waste System) การฟื้นฟูสิ่งแวดล้อมของเมืองที่ได้รับความเสียหาย การมีที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทุกระดับทางเศรษฐกิจและสังคม และการมีโอกาสการทำงานสำหรับสตรี ชนกลุ่มน้อย และคนพิการ การให้การสนับสนุนการเกษตรและผลผลิตท้องถิ่น และการส่งเสริมให้มีทางเลือกของการดำเนินวิถีชีวิตแบบเรียบง่าย ลดการบริโภคด้านวัตถุ และสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับประเด็นสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน

2.2.1.6 แนวคิดเมืองสุขภาวะ (Healthy City)

แนวคิดเมืองสุขภาวะ หรือ Healthy City มุ่งเน้นการมีสุขอนามัยที่ดีของประชาชนที่อาศัยอยู่ในเมือง โดยจะมีเกณฑ์การพิจารณาที่สำคัญ ได้แก่ การมีคุณภาพสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ (Physical Environment) ที่ดี มีความสะอาด และปลอดภัย มีระบบนิเวศที่มั่นคงและมีความยั่งยืนในระยะยาว มีชุมชนที่เข้มแข็ง มีความช่วยเหลือเกื้อกูลและปราศจากความขัดแย้ง มีการมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการดำรงชีวิต สุขอนามัย และความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชน มีการเข้าถึงสิ่งจำเป็นพื้นฐาน (Basic Need) ซึ่งได้แก่ อาหาร น้ำ ที่อยู่อาศัย รายได้ ความปลอดภัย และการจ้างงาน ของประชาชนทั่วทุกคนของเมือง มีการเข้าถึงความรู้และข้อมูลข่าวสาร และมีการปะทะสัมพันธ์ของประชาชนอย่างหลากหลาย มีสภาพทางเศรษฐกิจที่มีความหลากหลาย เจริญรุ่งเรือง และมีนวัตกรรม มีความเชื่อมโยงกับอดีต มรดกทางชีวิตและวัฒนธรรมของประชาชนที่อยู่อาศัยในเมือง ตลอดจนกลุ่มชนและปัจเจกชน มีรูปแบบที่สัมพันธ์และส่งเสริมภาพลักษณ์ที่มีมาอย่างต่อเนื่อง มีการให้บริการด้านสาธารณสุขและการรักษาพยาบาลที่เหมาะสมและสามารถเข้าถึงได้อย่างเท่าเทียม และประชาชนมีสุขภาพดี แข็งแรง และมีโรคภัยไข้เจ็บในระดับต่ำ (World Health Organization, 1986)

2.2.2 การขยายชานเมือง

พจนานุกรมศัพท์สังคมวิทยา (ราชบัณฑิตยสถาน, 2524) ได้อธิบายไว้ว่า ชานเมือง หมายถึง ส่วนที่อยู่รอบๆ เมืองใหญ่หรือเมืองเล็กและมีระบบเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับเมือง ถึงแม้จะจัดเขตบริหารการปกครองแยกออกมาจากเมืองก็ตาม

พื้นที่เกษตรกรรมที่กระจายตัวโอบล้อมบริเวณพื้นที่เมือง และแสดงถึงขอบเขตการสิ้นสุดของเมืองพร้อมกับการเริ่มต้นของเขตชนบท พื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง จึงจัดว่าเป็นรอยต่อระหว่างเมืองและชนบท ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เกษตรมิได้เป็นไปในรูปแบบของชนบทอย่างแท้จริงแต่จะมีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเมืองปะปนอยู่ด้วย (วันวิสาห์ เรืองสนาม, 2550)

ส่วน Scott Donaldson (Donaldson, 1969) ได้อธิบายว่า ชานเมือง คือ บริเวณที่ประชาชนตั้งถิ่นฐานที่อยู่อาศัยอยู่ในรัศมีที่สามารถเดินทางมาทำงานในเขตเมืองได้เป็นประจำวัน มีการพึ่งพาอาศัยระบบเศรษฐกิจและสังคมจากเขตเมืองศูนย์กลาง แต่บางทีก็เป็นอิสระจากเมืองศูนย์กลาง

ดังนั้นอาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า เขตชานเมือง คือ บริเวณที่เป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่เมืองและเขตชนบท โดยเขตชานเมืองดังกล่าวมีการพึ่งพาระบบเศรษฐกิจและสังคมจากเขตศูนย์กลางเมือง ซึ่งทำให้ค่านิยมการอยู่อาศัยมีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเมืองปะปนอยู่ จึงเป็นสาเหตุการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเกษตรกรรมลดน้อยลงและนำไปสู่การจัดสรรที่ดินเพื่อการทุนในด้านธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนมากกว่าการทำเกษตรกรรม

จินดารัตน์ โพธิ์นอก (สำนักงานราชบัณฑิตยสภา, 2553) ได้อธิบาย การขยายชานเมือง (Suburbanization) หมายถึง กระบวนการที่ประชากรเคลื่อนย้ายจากในตัวเมืองหรือจากหมู่บ้านชนบทเข้าไปอยู่อาศัยในพื้นที่ปริมณฑลของเมือง หรือพื้นที่ที่เรียกว่า เขตชานเมืองเพิ่มขึ้น ปรากฏการณ์การขยายตัวของชานเมืองนี้อยู่ในกระบวนการความเป็นเมือง (Urbanization) ที่เกิดขึ้นทั้งในประเทศที่พัฒนาแล้วและกำลังพัฒนา ในประเทศที่พัฒนาแล้ว การขยายชานเมืองเป็นผลมาจากผู้คนที่เคยอยู่อาศัยในเขตเมืองย้ายออกมาอยู่เขตชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ แต่ในประเทศกำลังพัฒนา เขตชานเมืองเป็นพื้นที่รองรับผู้คนที่ย้ายที่อยู่อาศัยจากทั้งในตัวเมืองและจากเขตชนบท

กระบวนการขยายชานเมือง มีคำอธิบายในแง่มุมต่างๆ นักภูมิศาสตร์และนักเศรษฐศาสตร์ เน้นความสำคัญเรื่องตลาดที่ดิน เมื่อราคาที่ดินในเมืองแพงขึ้น ทำให้การประกอบธุรกิจและกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายอย่างในเขตใจกลางเมืองมีต้นทุนสูงกว่าที่จะลงทุนในเขตชานเมืองอย่างมาก ส่วนนักสังคมวิทยา อาจให้คำอธิบายว่าแรงจูงใจที่ทำให้คนเลือกไปอยู่เขตชานเมือง คือ ความต้องการที่จะมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น หรือหลีกเลี่ยงจากการอยู่อย่างแออัดในสังคมเมืองใหญ่

2.2.3 ปัจจัยในการพัฒนาพื้นที่ชานเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเมืองมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา เพราะที่ดินในเมืองได้ถูกนำมาตอบสนองกิจกรรมและการเกิดการพัฒนาจนแทบไม่มีที่ว่างเหลืออยู่ ดังนั้นความต้องการที่ดินจึงเป็นเหตุผลและปัจจัยในการขยายตัวของเมืองไปยังเขตพื้นที่ชานเมืองและทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ชนบทในเวลาต่อมา

สุวัฒนา ธาดานิติ (อ้างถึงในนัฐพล สัมมาปราบ, 2552) ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาแบบกระจัดกระจายในพื้นที่ชานเมืองด้วยการขยายตัวของพื้นที่เมืองและการพัฒนาพื้นที่ชนบทโดยรอบให้เป็นพื้นที่เมือง สามารถพิจารณาเป็น 2 ลักษณะของแรงกระทำที่มีผลต่อพื้นที่ชานเมือง หรืออีกนัยหนึ่ง คือ พื้นที่เกษตรกรรมที่เป็นพื้นที่สีเขียวในอดีต ซึ่งปัจจัยทั้ง 2 ลักษณะ ได้แก่

2.2.3.1 ปัจจัยแรงบุก (Invasion Force)

เป็นปัจจัยที่ผลักดันการพัฒนาในพื้นที่ชานเมืองให้เป็นพื้นที่เมือง โดยมาจาก 1) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ทั้งทางด้านสาธารณูปโภค ได้แก่ ถนน เมื่อพื้นที่นั้นๆ มีการสร้างถนนจะเกิดการพัฒนาในตลอดแนวถนน และถนนเป็นปัจจัยชี้นำการพัฒนาที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว หากพื้นที่นั้นพร้อมไปด้วยความสะดวกทางด้านไฟฟ้า น้ำประปา บริเวณดังกล่าวจัดเป็น

ความเจริญของพื้นที่เมือง นอกจากนี้บริการทางด้านสาธารณูปการเป็นปัจจัยเสริมให้เกิดการพัฒนา 2) นักพัฒนา (Developers) เป็นผู้ลงทุนที่กว้านซื้อที่ดินที่มีโครงการสร้างถนนผ่านพื้นที่นั้นๆ อีกทั้งยังเก็บพื้นที่เพื่อเก็งกำไร ลักษณะของนักพัฒนาอยู่ในธุรกิจภาคเอกชน ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จัดสรรที่ดิน เป็นต้น 3) มาตรการควบคุมพื้นที่ของรัฐบาล ซึ่งมาตรการบางมาตรการมีลักษณะไม่ชัดเจน เปิดโอกาสให้กับนักพัฒนาที่ฉวยโอกาสใช้ช่องว่างทางกฎหมายพัฒนาพื้นที่ให้มีลักษณะตามที่นักพัฒนาต้องการ โดยปราศจากการควบคุมดูแลจากภาครัฐที่จะต้องเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม และ 4) จำนวนประชากร (Populations) ความหนาแน่นของจำนวนประชากรในเขตพื้นที่เมืองเพิ่มมากขึ้น เนื่องมาจากแรงบุกทำให้เกิดข้อจำกัดในด้านขนาดของพื้นที่เมืองและมีเรื่องราคาที่ดินสูงขึ้นเข้ามาเกี่ยวข้อง ทำให้เกิดความต้องการที่ดินในด้านพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย จึงมีการขยายไปยังพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง

2.2.3.2 ปัจจัยแรงต้าน (Resistant Force)

เป็นปัจจัยด้านการพัฒนาที่ไม่เป็นไปตามระเบียบแบบแผน เพื่อไม่ให้พื้นที่เกษตรกรรมลดจำนวนลงอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะพื้นที่ที่พัฒนาในลักษณะที่กระจัดกระจายสิ้นเปลืองงบประมาณในการจัดหาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้แก่พื้นที่ แรงต้านจึงเป็นปัจจัยที่จะควบคุมการพัฒนาให้เป็นไปอย่างเป็นลำดับขั้นตอนทั้งนี้จึงต้องอาศัย 1) เจ้าหน้าที่จากรัฐบาล มีบทบาทเกี่ยวข้องกับการควบคุมดูแลพื้นที่ตามพระราชบัญญัติการผังเมืองและต้องรักษาระเบียบแบบแผนนโยบายตลอดจนมาตรการอย่างเคร่งครัดเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสมตามผังเมืองรวม 2) นักวางแผน (Planner) เป็นผู้ศึกษาข้อมูลด้านผังเมืองอย่างละเอียดรวมทั้งศึกษางานวิจัยโครงการพัฒนาต่างๆ เพื่อนำมาประกอบการวางแผนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดทางด้านผังเมืองรวมทั้งการเสนอแนะวิธีและมาตรการเพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติ และ 3) ประชาชนหรือเกษตรกรผู้เป็นเจ้าของพื้นที่ที่จะเป็นผู้ต่อต้านการพัฒนาที่ก่อให้เกิดผลเสียต่อส่วนรวมและท้องถิ่น

ดังนั้นกล่าวโดยสรุป คือ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นเกิดจากปัจจัยทางด้านการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น เส้นทางคมนาคมที่เชื่อมต่อเข้ากับพื้นที่ที่มีกิจกรรมพลุกพล่าน มีความสำคัญกับเมืองและสามารถเดินทางเข้าพื้นที่ได้สะดวก การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร นโยบายของรัฐหรือมาตรการควบคุม ยังไม่สามารถระบุข้อบังคับได้ครอบคลุมทั่วถึง ทำให้เกิดช่องว่างทางด้านกฎหมาย แต่ทั้งนี้ปัจจัยที่ยังสามารถหยุดยั้งหรือสร้างแรงต้านจากการบุกรุกได้ คือ เกษตรกรผู้เป็นเจ้าของพื้นที่ เจ้าหน้าที่ของรัฐ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องควบคุมดูแลโดยอาศัยกฎหมายพระราชบัญญัติต่างๆ เป็นเครื่องมือ

2.2.4 พื้นที่เกษตรกรรมกับบทบาทความสำคัญในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

พื้นที่เกษตรกรรมมีความสำคัญเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นแหล่งอาหารที่อุดมสมบูรณ์ต่อเมือง แต่เนื่องจากในปัจจุบันพื้นที่เกษตรถูกลุกลามจากการขยายตัวของเมือง จึงทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงไป การปรับตัวของพื้นที่เกษตรกรรมที่สามารถพบเห็นได้โดยทั่วไป คือ

บริเวณรอยต่อกับพื้นที่เมืองนั้นมีการทำเกษตรแบบเข้มข้น (Intensive Framing) เพื่อให้ได้ผลผลิตที่มากขึ้นและปรับสภาพโดยการใช้พื้นที่เกษตรกรรมที่น้อยลง (W. Lean, 1966) ได้กล่าวว่า พื้นที่รอบๆ เมืองใหญ่นั้นมักมีการทำเกษตรกรรมบริเวณเขตรอยต่อเมืองกับชนบท ซึ่งอยู่ใกล้กับตลาดภายในเมืองและพื้นที่เกษตรกรรมบริเวณนี้มีโอกาสเกิดการแข่งขันกับการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ ดังนั้นการอนุรักษ์ให้มีการทำเกษตรกรรมอย่างหนาแน่นจะสามารถช่วยรักษาพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองไว้ เช่น การมีตลาดเพื่อการเกษตร การทำฟาร์มสุกร ฟาร์มโคนม การเพาะปลูก นอกจากนี้ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร สามารถแบ่งออกเป็นปัจจัยได้ดังนี้ 1) ปัจจัยด้านกายภาพที่สำคัญ ได้แก่ สภาพดิน แต่ละชนิดมีความเหมาะสมแตกต่างกันทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสมบูรณ์ของลักษณะทางกายภาพ สภาพภูมิอากาศ โดยเฉพาะความชุ่มชื้นของการกระจายของฝนช่วยให้ดินมีความเหมาะสมแตกต่างกัน ทั้งนี้สภาพข้อจำกัดของดินยังขึ้นอยู่กับการจัดการการใช้ดิน 2) ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรมีส่วนทำให้มีความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้นตามไปด้วย เนื่องจากความต้องการการนำที่ดินไปใช้เพื่อเพาะปลูกหรือเพื่อกิจการอื่นขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดินไปลงทุน 3) ปัจจัยการทำฟาร์ม เป็นการทำเกษตรกรรมในลักษณะของเกษตรน้ำฝนและปรับสภาพพื้นที่ในลักษณะของการเกษตรแบบเข้มข้น โดยขยายเนื้อที่เพาะปลูกมากกว่าแต่ผลที่ได้อาจไม่แน่นอน 4) ปัจจัยด้านการตลาดและราคาสินค้าเกษตร เนื่องจากปัจจัยด้านราคาผลผลิตก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อเกษตรกร โดยราคาผลผลิตเป็นตัวกำหนดกลไกตลาด ทำให้แรงจูงใจของเกษตรกรในการใช้ที่ดินเพาะปลูกส่งผลในระดับที่ไม่คุ้มทุนต่อการลงทุน จึงเป็นเหตุผลให้การใช้ที่ดินเพื่อการทำเกษตรกรรมมีจำนวนน้อยลง

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2.3.1 นิยามและความหมาย

ที่ดิน (Land) เป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัดเมื่อเทียบกับความต้องการที่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จากการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของประชากร ที่ดินนอกจากจะเป็นแหล่งที่มาของปัจจัยที่สำคัญต่อการดำรงชีวิต ซึ่งเป็นเครื่องค้ำจุนเศรษฐกิจ สังคม การเมือง และวัฒนธรรม แล้วยังเป็นปัจจัยหลักที่ก่อให้เกิดความเจริญรุ่งเรืองของมนุษย์ชาติมาตลอดระยะเวลาอันยาวนาน (กรมพัฒนาที่ดิน, 2531 อ้างอิงถึงใน ปิยกุล นานา, 2553, น. 102)

กาญจน์เขจร ชูชีพ ให้ความหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ว่า การใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การใช้ที่ดินในปัจจุบันหรืออนาคตเพื่อการเกษตร การอุตสาหกรรม ป่าไม้ หรือเปลี่ยนพื้นที่ป่าบางส่วนเป็นแหล่งน้ำ เช่น การสร้างเขื่อน เป็นต้น (กาญจน์เขจร ชูชีพ, 2532)

บุญยเกียรติ แสงวัณณ์ ให้ความหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ว่า การใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การใช้ที่ดินเพื่อบำบัดความต้องการของมนุษย์ เช่น ทำการเกษตร แหล่งน้ำ ที่อยู่อาศัย และใช้เป็นพื้นที่ป่าโดยมีขนาดของที่ดินในการใช้ประโยชน์แตกต่างกันไป (บุญยเกียรติ แสงวัณณ์, 2535)

นงคราญ วงศ์ตะวัน ให้ความหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ว่า การใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันหรืออนาคตเพื่อตอบสนองความต้องการของมนุษย์ในด้านต่าง ๆ เช่น เกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย (นงคราญ วงศ์ตะวัน, 2549)

ดรรชนี เอมพันธุ์ ให้ความหมายของการใช้ที่ดิน หรือการใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การนำที่ดินมาเพื่อบำบัดความต้องการของมนุษย์ในด้านต่าง ๆ เช่น เกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย เป็นต้น (ดรรชนี เอมพันธุ์, 2531)

จากการศึกษาความหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดินข้างต้น สามารถสรุปได้ว่า การใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันหรืออนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการของมนุษย์ในด้านต่าง ๆ เช่น เกษตรกรรม พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย เป็นต้น โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีเปลี่ยนแปลงจากรูปแบบของการใช้ประโยชน์ตามความต้องการของผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดิน

2.3.2 หลักการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินของมนุษย์มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยสามารถแบ่งชนิดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ 2 ประเภท คือ 1) การใช้ประโยชน์ที่ดินในชนบท ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร เช่น ที่นา ที่ปลูกพืชไร่ ที่ปลูกผลไม้และไม้ยืนต้น ที่ป่า เป็นต้น 2) การใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง เนื่องจากกิจกรรมในเมืองมีหลากหลายประเภท ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองจึงมีมากกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบชนบท ในพื้นที่ที่มีขนาดเท่ากันในเขตชนบทอาจใช้ทำการเพาะปลูกเพียงอย่างเดียวแต่ในเขตเมืองอาจมีการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท เป็นต้น

ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยส่วนหนึ่งของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้เป็นผลจากการขยายหรือการเจริญเติบโตของเมือง ซึ่งส่วนใหญ่มักมีผลกระทบต่อพื้นที่ในเขตรอบนอกของเมือง เช่น การเปลี่ยนแปลงจากการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบชนบทเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบเมือง นอกจากนั้นยังมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตเมืองด้วย อาจมีการจัดรูปแบบใหม่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอยู่ และพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นอาจเกิดขึ้นอยู่หลายปัจจัยทางกายภาพ สังคม การเมือง และเทคโนโลยี

2.3.3 การติดตามและประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2.3.3.1 กรอบการดำเนินการติดตามและประเมินผลผังเมืองรวมตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

มาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี จัดทำรายงานการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวมตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดกำหนดแล้วแต่กรณี แต่ไม่เกินห้าปีนับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ หรือนับแต่วันที่

คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณา หากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญทำให้ผังเมืองรวมนั้นไม่เหมาะสมที่จะรองรับการพัฒนาเมืองหรือการดำรงรักษาเมืองต่อไป หรือจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการปรับปรุงโดยการวางและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่ให้เหมาะสมได้

การจัดทำรายงานการประเมินผลตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด ซึ่งต้องมีการแสดงข้อเท็จจริงให้ปรากฏทั้งในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่นของประชากร นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล สภาพเศรษฐกิจและสังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การคมนาคมและการขนส่ง การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง โดยให้คำนึงถึงการมีส่วนร่วมของประชาชนประกอบด้วย ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญได้ 3 ประการ ดังนี้

1) รายงานการประเมินผลผังเมืองรวม จะต้องแสดงการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวม โดยแสดงข้อเท็จจริง 8 ด้าน คือ (1) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (2) ความหนาแน่นของประชากร (3) นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล (4) สภาวการณ์ทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม (5) การคมนาคมและขนส่ง (6) การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ (7) ความมั่นคงของประเทศ และ (8) ปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองโดยให้คำนึงถึงการมีส่วนร่วมของประชาชน

2) ระยะเวลาที่ประเมินผลผังเมืองรวม กำหนดไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณาเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมของเมืองมีการเปลี่ยนแปลงไปทำให้ผังเมืองรวม นั้นไม่เหมาะสมที่จะรองรับการพัฒนาเมือง

3) การวางและจัดทำผังเมืองรวมใหม่ ดำเนินการเมื่อสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญทำให้ผังเมืองรวมนั้นไม่เหมาะสมที่จะรองรับการพัฒนาหรือดำรงรักษาเมืองหรือชุมชนต่อไปหรือจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

ข้อมูลจากการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานตามผังเมืองรวมมีความสำคัญต่อการวางแผนและปรับปรุงผังเมืองรวมนั้น ๆ ต่อไปให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพราะข้อมูลดังกล่าวสะท้อนผลการดำเนินการว่ามีความก้าวหน้าและบรรลุผลตามวัตถุประสงค์ของแผนที่วางไว้หรือไม่ โดยเฉพาะแผนด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนด้านคมนาคมและขนส่ง แผนด้านสาธารณูปโภค และแผนด้านสาธารณูปการ ซึ่งผลการดำเนินงานจะเป็นตัวบ่งชี้ถึง

การเปลี่ยนแปลงทั้งในด้านสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมของเมืองหรือชุมชน อย่างไรก็ตาม การได้มาซึ่งข้อมูลและการนำข้อมูลไปใช้จำเป็นต้องมีหลักการ วิธีการ และเกณฑ์ในการอธิบายและสื่อความหมายของผลการดำเนินการที่เกิดขึ้นอันเกิดจากการติดตามและประเมินผลผังเมืองรวม ซึ่งต้องดำเนินการวาง จัดทำ และใช้บังคับอย่างต่อเนื่อง

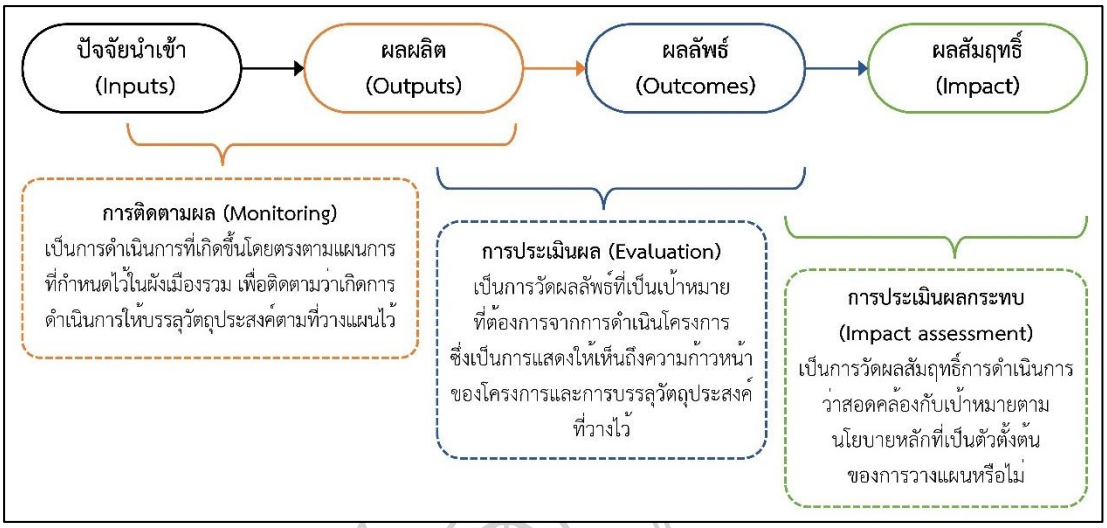
2.3.3.2 หลักการในการติดตามและประเมินผลผังเมืองรวม

ตามหลักการประเมินสมรรถภาพในการวางแผน (Performance Measurement in Planning) ซึ่งเป็นกรอบแนวคิดในการกำหนดวิธีการติดตามและประเมินผลการวางแผนโดยทั่วไประบุให้การดำเนินการประเมินผลการดำเนินการตามแผนต่าง ๆ ต้องกำหนดกรอบการประเมินผล (Measurement Framework) การที่ผสานความต้องการด้านนโยบายหลัก (Main Policy Needs) ที่เป็นปัจจัยตั้งต้นในการวางแผนนั้น รวมถึงควรมีการดำเนินการทั้งการติดตาม (Monitoring) การประเมินผล (Evaluation) และการประเมินผลกระทบ (Impact Assessment) จากการดำเนินการตามผังเมืองรวมอย่างต่อเนื่อง โดยได้กำหนดนิยามการดำเนินการทั้ง 3 ช่วง ดังนี้

1) การติดตาม (Monitoring) เป็นการวัดปัจจัยนำเข้า (Inputs) และผลผลิต (Outputs) ซึ่งหมายถึงการดำเนินการที่เกิดขึ้นโดยตรงตามแผนการที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม เพื่อติดตามว่าเกิดการดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่วางแผนไว้

2) การประเมินผล (Evaluation) เป็นการวัดผลลัพธ์ (Outcomes) ที่เป็นเป้าหมายที่ต้องการจากการดำเนินโครงการ ซึ่งเป็นการแสดงให้เห็นถึงความก้าวหน้าของโครงการและการบรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

3) การประเมินผลกระทบ (Impact assessment) เป็นการวัดผลสัมฤทธิ์ (Impact) การดำเนินการว่าสอดคล้องกับเป้าหมายตามนโยบายหลักที่เป็นตัวตั้งต้นของการวางแผนหรือไม่



ภาพที่ 6 กระบวนการติดตามและประเมินผลตามหลักการประเมินสมรรถภาพในการวางแผน

ที่มา: ผู้วิจัยปรับปรุงจากกรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565.

2.3.3.3 กรอบการติดตามและประเมินผลผังเมืองรวม

เมื่อนำแนวคิดตามหลักการประเมินสมรรถภาพในการวางแผนมาประยุกต์ใช้กับการวางและจัดทำผังเมืองรวม สามารถกำหนดแนวทางและวิธีการดำเนินการ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน ดังนี้

1) การติดตามการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม การติดตาม (Monitoring) เป็นการพิจารณาผลผลิต (Outputs) ที่เกิดขึ้นตามการดำเนินการตามนโยบายและสะท้อนผลกลับไปยังผู้วางแผน (Feedback) เพื่อให้สามารถปรับปรุงวิธีการดำเนินการให้สามารถแก้ไขปัญหาได้ทันเวลา ซึ่งโดยทั่วไปการติดตามการดำเนินการของผู้เกี่ยวข้องควรจะดำเนินการเป็นประจำในระยะสั้น เพื่อตรวจวัดการดำเนินการให้เกิดขึ้นตามแผนการที่วางไว้

การติดตามการดำเนินการของผังเมืองรวม จึงควรดำเนินการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยทำการรวมรวมข้อมูลการดำเนินการตามข้อกำหนด มาตรการ และโครงการที่ระบุไว้ตามแผนผังประกอบผังเมืองรวม ทั้งในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่ง การพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การป้องกันภัยพิบัติ และการสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การติดตามต้องสามารถระบุสถานการณ์การดำเนินการได้อย่างชัดเจนถึงสิ่งที่มีการดำเนินการและไม่ได้ดำเนินการตามข้อกำหนด มาตรการ และโครงการที่ระบุไว้ตามผังเมืองรวม

การติดตามจะทำให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับผิดชอบในการใช้บังคับผังเมืองรวมทราบว่า ได้มีการดำเนินการตามที่ระบุไว้ในแผนผังแต่ละประเภทมากน้อยเพียงใด หากพบว่ามีสิ่งที่ยังไม่ได้มีการดำเนินการหรือดำเนินการไปอย่างไม่มีประสิทธิภาพ เจ้าพนักงานการผัง (ผู้วางผัง) ในฐานะผู้ผิดชอบการพัฒนาในพื้นที่วางและจัดทำผังเมือง จะได้ดำเนินการและประสานงานกับหน่วยงานที่รับผิดชอบในการดำเนินการตามที่ระบุในผังเมืองรวม โดยการติดตามการดำเนินการของผังเมืองรวม สามารถพิจารณาผลการดำเนินการที่เกิดขึ้นตามการข้อกำหนด มาตรการและโครงการที่ผังเมืองรวมกำหนดให้มีการดำเนินการในแผนผังประกอบผังเมืองรวมแต่ละประเภท

2) การประเมินผลผังเมืองรวม การประเมินผล (Evaluation) เป็นการพิจารณาถึงความสอดคล้องของผลลัพธ์ (Outcomes) กับวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ซึ่งควรจัดทำขึ้นเมื่อได้มีการดำเนินการตามผังเมืองรวมไประยะหนึ่งแล้ว เพื่อประเมินถึงศักยภาพและประสิทธิภาพในการพัฒนาพื้นที่ตามข้อกำหนด มาตรการ และโครงการตามผังเมืองรวมว่าสามารถส่งผลให้เกิดการพัฒนาเมืองที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายในการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่กำหนดไว้หรือไม่ หลักการประเมินสมรรถภาพในการวางแผน (Performance Measurement in Planning) แสดงให้เห็นว่า หากการติดตามผลบ่งชี้ว่ามีการดำเนินการตามข้อกำหนด มาตรการ และโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นที่เกิดขึ้นตามที่ระบุไว้ในผังเมืองรวม แต่ผลการประเมินแสดงให้เห็นว่า ผลลัพธ์จากการดำเนินการตามผังเมืองรวมไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ควรดำเนินการปรับปรุงสาระสำคัญของข้อกำหนด มาตรการ และโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในส่วนที่ไม่เกิดผลลัพธ์ที่ดีตามที่คาดหวังไว้โดยการวางและจัดทำผังเมืองรวมฉบับใหม่ เพื่อให้เกิดการดำเนินการที่สามารถบรรลุผลได้อย่างมีประสิทธิภาพ

เมื่อพิจารณาความตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 พบว่ากรอบการดำเนินการตามกฎหมายระบุให้มีการดำเนินการตามหลักการดังกล่าวข้างต้น โดยมาตรา 34 ได้กำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี เป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวมตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดกำหนด แล้วแต่กรณี แต่ไม่เกินห้าปีนับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณารายงานการประเมินผลครั้งที่ผ่านมาเสร็จสิ้น แล้วเสนอคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณา ทั้งนี้ หากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญทำให้ผังเมืองรวมนั้นไม่เหมาะสมที่จะรองรับการพัฒนาเมืองหรือการดำรงรักษาเมืองต่อไป หรือจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองทั้งในด้าน

เศรษฐกิจ สังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการปรับปรุงโดยการวางและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่ให้เหมาะสมได้

วิธีการดำเนินการประเมินผลผังเมืองรวมตามมาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้ระบุให้การจัดทำรายงานการประเมินผลการดำเนินการตามผังเมืองรวมเป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด ซึ่งต้องมีการแสดงข้อเท็จจริงให้ปรากฏทั้งในสาระสำคัญ 8 ประการได้แก่ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่นของประชากร นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล สภาพเศรษฐกิจและสังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การคมนาคมและการขนส่ง การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง โดยให้คำนึงถึงการมีส่วนร่วมของประชาชนประกอบด้วย

ตารางที่ 1 แนวทางการประเมินผลการใช้บังคับผังเมืองรวม

ประเด็น	สาระสำคัญในการรายงาน	ตัวอย่างเกณฑ์การประเมิน
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	แสดงสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปีที่ทำการประเมินผล เพื่อให้ทราบการเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและอธิบายสาเหตุหรือปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงนั้น	- เกิดกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะ ปริมาณ และความหนาแน่นสอดคล้องตามที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ และเหมาะสมกับโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มีการพัฒนา - เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สอดคล้องกับกิจกรรมการทางเศรษฐกิจและการอยู่อาศัยของประชาชนในพื้นที่
ความหนาแน่นของประชากร	แสดงความหนาแน่นของประชากรในปีที่ทำการประเมินผล เพื่อให้ทราบทิศทางและแนวโน้มการขยายตัวของประชากรในพื้นที่เขตผังเมืองรวม	- จำนวนและโครงสร้างประชากรเหมาะสมกับการให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการให้บริการสาธารณะประเภทต่างๆ ในพื้นที่ - สภาพที่อยู่อาศัยและความเป็นอยู่ของประชาชนในพื้นที่มีคุณภาพชีวิตที่ดี
นโยบายหรือโครงการของรัฐบาลและโครงการอื่นๆ	ให้มีการวิเคราะห์ผลกระทบต่อผังเมืองรวมที่มีการบังคับใช้ พร้อมทั้งแสดงรายละเอียดของแผนงาน/โครงการนั้น	- ข้อกำหนด มาตรการ และโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ช่วยสนับสนุน หรือเป็นอุปสรรคในการดำเนินการตามนโยบายและโครงการที่สำคัญของภาครัฐ
สภาวการณ์ทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม	แสดงการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ทราบถึงพัฒนาการของการขยายตัวทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมของพื้นที่ในเขตผังเมืองรวม	- เกิดการเติบโตทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาเศรษฐกิจ - จำนวนประชากรวัยแรงงานมีจำนวนเพียงพอต่อความต้องการแรงงานในพื้นที่ - การย้ายถิ่นฐานเข้าหรือออกจากพื้นที่เหมาะสมหรือสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม - ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่มีสภาพอุดมสมบูรณ์ตามแผนการบริการจัดการสิ่งแวดล้อม

ตารางที่ 1 แนวทางการประเมินผลการใช้บังคับผังเมืองรวม (ต่อ)

ประเด็น	สาระสำคัญในการรายงาน	ตัวอย่างเกณฑ์การประเมิน
สภาวการณ์ทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม (ต่อ)		- สาธารณูปโภคในพื้นที่สามารถส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมการอยู่อาศัยและกิจกรรมทางเศรษฐกิจและรองรับของเสียจากกิจกรรมดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพจนไม่เกิดปัญหามลพิษขึ้นในพื้นที่
การคมนาคมและขนส่ง	แสดงสภาพปัจจุบันของระบบคมนาคมและขนส่งเพื่อให้ทราบถึงการพัฒนาตามโครงการคมนาคมและขนส่งที่กำหนดในผังเมืองรวมและโครงการพัฒนาระบบคมนาคมและขนส่งอื่นๆ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะส่งผลต่อการคมนาคมและขนส่ง	- ประชาชนในพื้นที่สามารถเดินทางในชีวิตประจำวันเพื่อการทำงาน การเรียน การจับจ่ายใช้สอย การใช้บริการสาธารณะ และการพักผ่อนได้อย่างสะดวกและปลอดภัย ไม่เกิดปัญหาการจราจรติดขัด - การคมนาคมขนส่งส่งเสริมและสอดคล้องกับการพัฒนาเศรษฐกิจอย่างมีประสิทธิภาพ - การคมนาคมขนส่งไม่ก่อให้เกิดปัญหามลพิษและผลกระทบต่อการใช้ชีวิตของประชาชน
การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ	ในกรณีท้องที่ที่ผังเมืองรวมบังคับใช้ประสบปัญหาด้านภัยพิบัติ ให้มีการแสดงสาเหตุและสภาพปัจจุบันของปัญหาภัยพิบัติตลอดจนการดำเนินงานเพื่อแก้ไขหรือบรรเทาภัยพิบัตินั้น	- ประชาชนและครัวเรือนในพื้นที่ไม่ได้รับผลกระทบจากการเกิดภัยพิบัติด้านต่างๆ - การเกิดภัยพิบัติไม่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาเศรษฐกิจในพื้นที่
ความมั่นคงของประเทศ	ให้แสดงผลการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงสภาวะแวดล้อมด้านความมั่นคงในบริบทต่างๆ หรือความสอดคล้องของผังเมืองรวมกับนโยบายความมั่นคงแห่งชาติในประเด็นที่เกี่ยวข้องหรือมีผลต่อพื้นที่ในเขตผังเมืองรวม	- การพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตควบคุมตามผังเมืองรวมไม่ส่งผลกระทบต่อนโยบายความมั่นคงแห่งชาติ - ไม่เกิดอาชกรรมและการก่อการร้ายที่ส่งผลร้ายแรงต่อการใช้ชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน
ปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง	นอกเหนือจากปัจจัยข้างต้น ให้แสดงข้อเท็จจริงและผลต่อการเปลี่ยน แปลงของพื้นที่ในเขตผังเมืองรวม	- ข้อเท็จจริงและผลต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในเขตผังเมืองรวมส่งผลให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และการบริการจัดการสิ่งแวดล้อมตามเป้าหมายที่ผังเมืองรวมกำหนด

ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2563.

3) การประเมินผลกระทบของการดำเนินการตามผังเมืองรวม

การประเมินผลกระทบ (Impact assessment) เป็นการวัดผลสัมฤทธิ์ (Impact) จากการดำเนินการว่าสอดคล้องกับเป้าหมายตามนโยบายหลักที่เป็นตัวตั้งต้นของการวางแผนหรือไม่ สำหรับนโยบายหลักที่เป็นตัวตั้งต้นของการวางผังเมืองรวม ได้แก่ ยุทธศาสตร์ชาติระยะ 20 ปี แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และแผนงานและโครงการพัฒนาของกระทรวงและกรม รวมถึงรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ แผนการพัฒนาระดับจังหวัด แผนการพัฒนาระดับท้องถิ่น รวมถึงผังนโยบายระดับภาคและผังนโยบายระดับจังหวัดตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ดังนั้นการประเมินผลกระทบของผังเมืองรวมจึงเป็นการเปรียบเทียบนโยบายและแนวทางการพัฒนาของผังเมืองรวมกับยุทธศาสตร์ชาติและแผนระดับต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น ผลของการประเมินผลกระทบจะช่วยในการตัดสินใจว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี สมควรดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นเป็นฉบับใหม่หรือไม่

โดยทั่วไปการประเมินผลกระทบสมควรดำเนินการทุก 5 ปี พร้อมกับการประเมินผลผัง แต่ในกรณีที่เกิดการเปลี่ยนแปลงในแนวนโยบายแห่งรัฐ ยุทธศาสตร์ชาติ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แผนและขั้นตอนการดำเนินการปฏิรูปประเทศ สภาพเศรษฐกิจและสังคม หรือทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มีความสำคัญ คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดอาจให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดให้มีการประเมินผลกระทบของการดำเนินการพัฒนาตามผังเมืองรวมก่อนถึงระยะเวลา 5 ปี ก็ได้

2.3.3.4 การติดตามและประเมินผลผังเมืองรวมของต่างประเทศ

การติดตามและประเมินผลผังเมืองรวมของต่างประเทศ โดยอ้างอิงจากผลการศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2563) พบว่า การจัดทำผังเมืองรวมมีขั้นตอนการจัดทำและการติดตามประเมินผลผังเมืองรวมที่แตกต่างกันตามกรอบกฎหมาย ระบบการปกครอง และหน่วยงานที่รับผิดชอบในการดำเนินการ จากการพิจารณากรณีตัวอย่างต่างประเทศจากประเทศที่ประสบความสำเร็จและมีความก้าวหน้าด้านการผังเมืองมากที่สุดในภูมิภาคต่าง ๆ ของโลก ซึ่งได้แก่ ยุโรป อเมริกาเหนือ โอเชียเนีย เอเชีย และอาเซียน รวมทั้งเป็นประเทศที่มีระบบการผังเมืองอย่างมีมาตรฐาน มีความเจริญก้าวหน้า และเป็นผู้นำทางเทคโนโลยีด้านการผังเมืองที่ได้การยอมรับอย่างแพร่หลาย ประกอบด้วย ประเทศอังกฤษ ประเทศเยอรมนี ประเทศเนเธอร์แลนด์ ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศแคนาดา ประเทศออสเตรเลีย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศสิงคโปร์ พบว่ามีหลักการดำเนินการที่คล้ายคลึงกันดังนี้

1) การจัดทำผังเมืองรวมเป็นการกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ที่สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาในระดับประเทศและระดับภูมิภาค รวมถึงเป้าหมายการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และการบริการจัดการสภาพแวดล้อมของท้องถิ่น

2) มีการจัดตั้งคณะกรรมการจากหน่วยงานภาครัฐส่วนกลางในการทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบเนื้อหาของผังเมืองรวมให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาในระดับประเทศและระดับภูมิภาค รวมถึงมีเนื้อหาถูกต้องตามหลักวิชาการ

3) การจัดทำผังเมืองรวมมักเปิดโอกาสให้ประชาชนมีส่วนแสดงความคิดเห็นใน 2 ขั้นตอน คือ การระดมความคิดเห็นเพื่อกำหนดเป้าหมายการพัฒนาพื้นที่ และการแสดงความเห็นต่อข้อกำหนดเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

สำหรับการติดตามประเมินผลผังเมืองรวมพบว่า ประเทศอังกฤษ ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศแคนาดา ประเทศญี่ปุ่น และประเทศสิงคโปร์มีการดำเนินการที่คล้ายคลึงกัน คือ มอบหมายให้หน่วยงานผู้รับผิดชอบจัดทำผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการประเมินผลการดำเนินการตามผังเมืองรวม โดยมีการดำเนินการในระยะ 3 - 5 ปีภายหลังการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวม ทั้งนี้ หน่วยงานผู้รับผิดชอบจำเป็นต้องรวบรวมข้อมูลการพัฒนาและความเปลี่ยนแปลงด้านต่าง ๆ ในพื้นที่ตลอดระยะเวลา 1 – 5 ปี เช่น ด้านประชากร ด้านเศรษฐกิจ ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้านที่อยู่อาศัย ด้านคมนาคม ด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ด้านการป้องกันภัยพิบัติ ด้านการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นต้น หน่วยงานผู้รับผิดชอบจะนำเอาข้อมูลที่รวบรวมมาจัดทำเป็นเป้าหมายและแผนการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตระยะเวลาประมาณ 20 ปี ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะระบุถึงเป้าหมายและแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ) จากนั้นจึงนำเป้าหมายและแผนการพัฒนาพื้นที่ไปเปรียบเทียบกับผังเมืองรวม หากพบว่าการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งและโครงสร้างพื้นฐานของผังเมืองรวมไม่สอดคล้องกับเป้าหมายและแผนการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ จะดำเนินการปรับปรุงหรือจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่

โดยการจัดทำผังเมืองรวมในแต่ละประเทศมีขั้นตอนความแตกต่างกันตามกรอบกฎหมาย ระบบการปกครอง และหน่วยงานที่รับผิดชอบในการดำเนินการ ซึ่งผลการเปรียบเทียบการประเมินผลผังเมืองรวมของประเทศไทยและต่างประเทศมีดังนี้

ตารางที่ 2 การเปรียบเทียบการประเมินผลผังเมืองรวมของประเทศไทยและต่างประเทศ

ประเทศ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ	ระยะเวลาที่ต้องเนินการ	ข้อมูลที่ต้องรวบรวม	แนวทางพิจารณาเพื่อปรับปรุงและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่
ไทย	กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี	ภายหลังประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมไม่เกิน 5 ปี	ข้อมูล 8 ประการได้แก่ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่นของประชากร นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล สภาพเศรษฐกิจและสังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การคมนาคมและการขนส่ง การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง	ประเมินการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวม ตามการรวบรวมข้อมูล 8 ประการ ในสาระสำคัญทำให้ผังเมืองรวมนั้นไม่เหมาะสมที่จะรองรับการพัฒนาเมืองหรือการดำรงรักษาเมืองต่อไป หรือจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
อังกฤษ	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	ภายหลังประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมไม่เกิน 1 ปี	สถานการณ์ที่อยู่อาศัย การพัฒนาด้านเศรษฐกิจ โครงสร้างพื้นฐาน ทรัพยากรธรรมชาติ ความมั่นคงทางทหารและความปลอดภัยจากภัยพิบัติ สิ่งแวดล้อม มรดกทางวัฒนธรรม สุขภาวะของประชาชน ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ผลการพัฒนาตามแผนที่ผ่านมา	นำผลการวิเคราะห์ข้อมูลว่าสอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่หรือไม่ หากพบว่า การผังเมืองรวมไม่สอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่จะทำการปรับปรุงหรือจัดทำแผนผังชุมชนขึ้นใหม่
สหรัฐอเมริกา	หน่วยงานที่รับผิดชอบจัดทำผังเมือง	ภายหลังประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมอย่างน้อยทุก 5 ปี	การใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่อยู่อาศัย คมนาคม สาธารณูปการ การพัฒนาเศรษฐกิจ การป้องกันภัยพิบัติ พื้นที่อนุรักษ์ การรักษาพื้นที่เกษตรกรรม และด้านอื่น ๆ ที่จำเป็น	นำข้อมูลมาจัดทำเป็นเป้าหมายการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตระยะ 20 ปี รวมถึงแผนการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ในระยะ 5 – 10 ปี และนำเอาแผนการดำเนินการพัฒนาพื้นที่มาเปรียบเทียบกับผังเมืองรวม หากพบว่าการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งและโครงสร้างพื้นฐานไม่สอดคล้องกับแผนการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ จึงดำเนินการปรับปรุงหรือจัดทำแผนผังต่าง ๆ ขึ้นใหม่

ตารางที่ 2 การเปรียบเทียบการประเมินผลผังเมืองรวมของประเทศไทยและต่างประเทศ (ต่อ)

ประเทศ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ	ระยะเวลาที่ต้องเนินการ	ข้อมูลที่ต้องรวบรวม	แนวทางพิจารณาเพื่อปรับปรุงและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่
แคนาดา	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	ภายหลังประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมอย่างน้อยทุก 3 - 5 ปี	การใช้ประโยชน์ที่ดิน ความต้องการที่อยู่อาศัย การเติบโตของเศรษฐกิจ ปริมาณการคมนาคมและขนส่ง ความต้องการใช้โครงสร้างพื้นฐาน การเกิดภัยพิบัติ ผลการอนุรักษ์พื้นที่ที่สำคัญ และด้านอื่น ๆ ที่จำเป็น	จัดทำเป้าหมายการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตระยะ 20 – 30 ปี และนำมาเปรียบเทียบกับผังเมืองรวม หากพบว่าการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งและโครงสร้างพื้นฐานไม่สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาพื้นที่ จึงดำเนินการปรับปรุงหรือจัดทำแผนผังต่าง ๆ ขึ้นใหม่ สำหรับแผนการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งและโครงสร้างพื้นฐานจะมีการประเมินผลและปรับปรุงแก้ไขทุกปี
ญี่ปุ่น	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	ภายหลังประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมประมาณ 5 ปี	ด้านประชากร ด้านเศรษฐกิจ ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้านการพัฒนาอาคาร ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ด้านคมนาคม ด้านราคาที่ดิน ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ด้านภัยพิบัติ ด้านทัศนียภาพและมรดกทางวัฒนธรรม และด้านอื่น ๆ เช่น การจัดเก็บภาษีของท้องถิ่น รายจ่ายของท้องถิ่น	นำเอาข้อมูลทั้งหมดมาประมวลเป็นประเด็นและแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ซึ่งเป็นการกำหนดภาพอนาคตการพัฒนาพื้นที่ในอีก 20 ปีข้างหน้า และทำการจัดทำแผนผังแม่บทการพัฒนาชุมชนเมือง ซึ่งเป็นจะระบุถึงวิสัยทัศน์ เป้าหมาย และนโยบายการพัฒนาเมืองด้านต่าง ๆ จากนั้นจึงนำผลการวิเคราะห์และการให้บริการสาธารณะ รวมถึงแผนผังแม่บทมาเปรียบเทียบผังเมืองรวมที่บังคับใช้ในปัจจุบัน หากพบว่าสมควรเปลี่ยนแปลง จะดำเนินการปรับปรุงผังเมืองรวมให้สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนา
สิงคโปร์	องค์การฟื้นฟูเมือง (URA)	ภายหลังประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมอย่างน้อยทุก 5 ปี	ด้านที่อยู่อาศัย ด้านการคมนาคมขนส่ง ด้านเศรษฐกิจ ด้านชุมชนและอัตลักษณ์ ด้านการพักผ่อนและนันทนาการของประชาชน และด้านพื้นที่สาธารณะ ผลการคาดการณ์จำนวนประชากร และแผนการรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	นำข้อมูลทั้งหมดมาจัดทำเป็นเป้าหมายการพัฒนาการพัฒนาประเทศ หากรัฐมนตรีหรือเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายอำนาจเห็นว่าผังแม่บทไม่สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาแล้ว สามารถดำเนินการแก้ไขผังแม่บทได้ตามเห็นควร

ที่มา: ผู้วิจัยปรับปรุงจากกรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565

กล่าวสรุปได้ว่า ในการประเมินผลการดำเนินการตามผังเมืองรวมโดยมีหน่วยงานผู้รับผิดชอบทำการรวบรวมข้อมูลความต้องการ การพัฒนา และการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในด้านต่าง ๆ เช่น ด้านประชากร ด้านเศรษฐกิจ ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้านที่อยู่อาศัย ด้านคมนาคม ด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ด้านการป้องกันภัยพิบัติ ด้านการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นต้น จากนั้นหน่วยงานผู้รับผิดชอบจะนำเอาข้อมูลที่รวบรวมมาจัดทำเป็นเป้าหมายและแผนการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตระยะเวลาประมาณ 20 ปี ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะระบุถึงเป้าหมายและแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน (สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ)

การประเมินผลการดำเนินการตามผังเมืองรวมจะเป็นการนำเป้าหมายและแผนการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นไปเปรียบเทียบกับผังเมืองรวม หากพบว่าการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งและโครงสร้างพื้นฐานของผังเมืองรวมไม่สอดคล้องกับเป้าหมายและแผนการดำเนินการพัฒนาพื้นที่ จะดำเนินการปรับปรุงหรือจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่

การดำเนินการเช่นนี้เป็นการดำเนินการตามหลักการใช้ผังเมืองรวมเป็นเครื่องมือในการควบคุมและส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งและโครงสร้างพื้นฐานให้สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม รวมถึงการบริหารจัดการสภาพแวดล้อมของชุมชน ซึ่งจะทำให้เกิดการปรับปรุงผังเมืองรวมที่สอดคล้องกับนโยบายและความต้องการในการพัฒนาพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ

2.3.3.5 ขั้นตอนและวิธีการประเมินผลผังเมืองรวม

ปัจจุบันกรมโยธาธิการและผังเมืองได้จัดทำคู่มือการจัดทำรายงานการประเมินผลผังเมืองรวม (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565) เป็นคู่มือที่จำทำขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางในการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวม ตามระเบียบคณะกรรมการผังเมืองว่าด้วยการจัดทำรายงานการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวม พ.ศ.2558 ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 มาตรา 34 วรรคสอง โดยคู่มือดังกล่าวกำหนดไว้ซึ่งปัจจัยและตัวชี้วัดที่ใช้ในการประเมินผลผังเมืองรวมต้องมีการแสดงข้อเท็จจริงให้ปรากฏทั้งในสาระสำคัญ 8 ประการ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่นของประชากร นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล สภาพเศรษฐกิจและสังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การคมนาคมและการขนส่ง การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง โดยให้คำนึงถึงการมีส่วนร่วมของประชาชนประกอบด้วย เพื่อให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลง ทิศทาง และแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงที่มีผลกระทบต่อผังเมืองรวม

ดังนั้น การพิจารณาการประเมินผลผังเมืองรวมที่แสดงให้เห็นถึงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป มีการกำหนดจำนวนปัจจัยและจำนวนตัวชี้วัดที่ใช้ในการประเมินผล ทั้งสิ้น 8 ปัจจัย 26 ตัวชี้วัด เพื่อแสดงให้เห็นถึงข้อเท็จจริงที่มีการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่อย่างชัดเจนยิ่งขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 3 จำนวนปัจจัยและจำนวนตัวชี้วัดที่ใช้ในการประเมินผลผังเมืองรวม

ปัจจัยที่	ตัวชี้วัดที่
1. ความหนาแน่นประชากร (ตัวชี้วัดที่ 1-3)	1 เปรียบเทียบจานวนประชากรที่มีอยู่จริงในปีประเมินผลกับจำนวนประชากรที่คาดการณ์
	2 จำนวนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zone) ที่มีความหนาแน่นของประชากรเกินเกณฑ์มาตรฐานหรือเกินที่กำหนดไว้ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม
	3 ร้อยละของจำนวนบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Block) ที่มีความหนาแน่นของประชากรเกินเกณฑ์มาตรฐานหรือเกินที่กำหนดไว้ในการวางและจัดทาผังเมืองรวม
2. การใช้ประโยชน์ที่ดิน (ตัวชี้วัดที่ 4-7)	4 จำนวนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ประเมิน (Zone) ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเกินร้อยละแปดสิบ
	5 ร้อยละของจำนวนบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ประเมิน (Block) ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นเกินที่กำหนดไว้ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือเกินร้อยละยี่สิบ
	6 เปรียบเทียบร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากปีที่ประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมถึงปีประเมินระหว่างที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมืองกับที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม
	7 ร้อยละของจำนวนบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (FAR) เฉพาะแปลงที่ดินที่มีการก่อสร้างอาคารแล้วเฉลี่ยไม่ถึงร้อยละแปดสิบห้าตามที่กำหนดไว้ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือร้อยละของจำนวนบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (BCR) เฉพาะแปลงที่ดินที่มีการก่อสร้างอาคารแล้ว เฉลี่ยมากกว่าที่กำหนดไว้ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม หรืออัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (OSR) เฉพาะแปลงที่ดินที่มีการก่อสร้างอาคารแล้วเฉลี่ยน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

ตารางที่ 3 จำนวนปัจจัยและจำนวนตัวชี้วัดที่ใช้ในการประเมินผลผังเมืองรวม (ต่อ)

ปัจจัยที่	ตัวชี้วัดที่	
3. สภาพเศรษฐกิจและสังคม (ตัวชี้วัดที่ 8-14)	8	เปรียบเทียบอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีของการจัดเก็บรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตผังเมืองรวมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งหมดภายในจังหวัด (ไม่รวมองค์การบริหารส่วนจังหวัด) ระหว่างปีฐานกับปีประเมินผล
	9	เปรียบเทียบอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีของรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนในเขตผังเมืองรวมกับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนทั้งหมดภายในจังหวัดระหว่างปีฐานกับปีประเมินผล
	10	เปรียบเทียบการให้บริการด้านการศึกษาภาคบังคับกับเกณฑ์มาตรฐานเรื่องอัตราส่วนครู 1 คน ต่อจานวนนักเรียน (คน)
	11	เปรียบเทียบการให้บริการด้านการศึกษาภาคบังคับกับเกณฑ์มาตรฐานเรื่องอัตราส่วนห้องเรียน 1 ห้อง ต่อจานวนนักเรียน (คน)
	12	เปรียบเทียบการให้บริการด้านสาธารณสุขกับเกณฑ์มาตรฐานเรื่องอัตราส่วนแพทย์ 1 คน ต่อจำนวนประชากร (คน)
	13	เปรียบเทียบการให้บริการด้านสาธารณสุขกับเกณฑ์มาตรฐานเรื่องอัตราส่วนพยาบาล 1 คน ต่อจำนวนประชากร (คน)
	14	เปรียบเทียบระดับสังคมสูงวัยระหว่างปีฐานกับปีประเมินผล
4. ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ตัวชี้วัดที่ 15-19)	15	ความครอบคลุมของพื้นที่ที่มีความสำคัญด้านทรัพยากรธรรมชาติที่ปรากฏในผังเมืองรวม
	16	ประสิทธิภาพของการจัดการสิ่งแวดล้อม เรื่องร้อยละของขยะมูลฝอยชุมชนที่มีการจัดการ
	17	ประสิทธิภาพของการจัดการสิ่งแวดล้อม เรื่องความครบถ้วนของจำนวนเทศบาลในเขตผังเมืองรวมที่มีระบบบาบัดน้ำเสียที่สามารถใช้งานได้
	18	อัตราส่วนพื้นที่นันทนาการต่อประชากร 1,000 คน
	19	เปรียบเทียบจำนวนครั้งของเรื่องร้องเรียนด้านสิ่งแวดล้อมระหว่างปีฐานกับปีประเมินผล
5. การคมนาคมและการขนส่ง (ตัวชี้วัดที่ 20-22)	20	โครงการพัฒนาด้านคมนาคมและการขนส่งที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง หรือสภาพโครงข่ายคมนาคมและการขนส่งที่เปลี่ยนแปลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง
	21	สภาพการจราจร การเปลี่ยนแปลงระดับการให้บริการด้านจราจรระหว่างปีฐานกับปีประเมินผล

ตารางที่ 3 จำนวนปัจจัยและจำนวนตัวชี้วัดที่ใช้ในการประเมินผลผังเมืองรวม (ต่อ)

ปัจจัยที่	ตัวชี้วัดที่
	22 การปฏิบัติให้เป็นไปตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง
6. นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล (ตัวชี้วัดที่ 23)	23 การเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือโครงการของรัฐบาลที่เกิดขึ้นใหม่ในพื้นที่วางผังและมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของเมือง
7. การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ (ตัวชี้วัดที่ 24)	24 ระดับความรุนแรงของภัยพิบัติในพื้นที่วางผังเมืองรวม
8. ปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง (ตัวชี้วัดที่ 25)	25 ปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง เช่น การเปลี่ยนแปลงภายนอกพื้นที่วางผังที่ส่งผลกระทบต่อสาระสำคัญของผังเมืองรวม สภาพการเปลี่ยนแปลงของเมืองที่ไม่สอดคล้องกับผังเมืองรวม โครงการของรัฐบาลที่อยู่นอกเขตผังเมืองรวมหรือโครงการขนาดใหญ่ของเอกชนทั้งในและนอกเขตผังเมืองรวมที่ส่งผลกระทบต่อสาระสำคัญของผังเมืองรวมการเปลี่ยนแปลงในรายละเอียดของผังเมืองรวมที่ต่อเนื่องกัน
การมีส่วนร่วมของประชาชน (ตัวชี้วัดที่ 26)	26 ร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าผังเมืองรวม“ไม่เหมาะสม” กับสภาพการณ์ในปัจจุบัน

ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565

การศึกษาครั้งนี้มุ่งเน้นศึกษาการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงปี พ.ศ.2552 และพ.ศ. 2562 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเลือกใช้การประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมในปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยใช้ตัวชี้วัดเรื่องการเปรียบเทียบร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มขึ้นระหว่างที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมืองกับที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินผลของการใช้ประโยชน์ที่ดินว่ามีลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินไปอย่างไรระหว่างที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง หรือที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม รวมทั้งเพื่อประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม หรือเจตนารมณ์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนั้น ๆ หรือไม่เพียงใด ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงองค์ประกอบของนโยบายด้านต่าง ๆ เช่น ประเภทกิจกรรม การผสมผสานของกิจกรรมความสัมพันธ์ของที่ดินและอาคาร สภาพแวดล้อมทางกายภาพต่าง ๆ รวมทั้งการเชื่อมโยงของทุกระบบกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพิจารณาผลของการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาเมือง เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก เป็นต้น โดยพื้นที่ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการพักอาศัย จึงมี

ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สูงกว่าพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม พร้อมทั้งมีโครงสร้างพื้นฐานระบบสาธารณูปโภคสำหรับบริการอย่างทั่วถึงและเพียงพอที่จะสามารถรองรับประชากรในอนาคตได้ ดังนั้น การประเมินผลจึงพิจารณาผลของการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาเมือง เพื่อให้ทราบว่าผังเมืองรวมสามารถชี้นำการพัฒนาพื้นที่ได้หรือไม่ และทราบถึงทิศทางการเติบโตของเมืองว่าเป็นไปตามเจตนารมณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือไม่ อย่างไร

ทั้งนี้ การประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยใช้ตัวชี้วัดเรื่องการเปรียบเทียบร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มขึ้น เป็นการเปรียบเทียบระหว่างที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมืองกับที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม ซึ่งที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง คือ ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดเพื่อส่งเสริมการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ส่วนที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม คือ ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดเพื่อส่งเสริมการเกษตรกรรม เป็นหลัก โดยมีขั้นตอนการประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดิน 6 ขั้นตอน ดังนี้

1) ตรวจสอบประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินว่ามีประเภทใดบ้างที่เป็นที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง

2) ตรวจสอบประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินว่ามีประเภทใดบ้างที่เป็นที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม

3) ตรวจสอบอาคาร จากแผนที่มาตราส่วน 1 : 4,000 ในปีประเมินผลว่ามีอาคารใดบ้างที่เกิดขึ้นใหม่ ที่เป็นอาคารเพื่อการตั้งถิ่นฐานในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง ที่ได้ตาม 1) และคำนวณหาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้น (หน่วยเป็นตารางเมตร)

4) ตรวจสอบอาคาร จากแผนที่มาตราส่วน 1 : 4,000 ในปีประเมินผลว่ามีอาคารใดบ้างที่เกิดขึ้นใหม่ ที่เป็นอาคารเพื่อการตั้งถิ่นฐานในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม ที่ได้ตาม 2) และคำนวณหาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้น (หน่วยเป็นตารางเมตร)

5) คำนวณหาร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมืองที่ได้ตาม 3) และพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม ที่ได้ตาม 4) ซึ่งมีสูตรการคำนวณดังนี้

$$\text{ร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง} = \frac{\text{พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง}}{\text{พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินส่งเสริมการพัฒนาเมือง + เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม}} \times 100$$

$$\text{ร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม} = \frac{\text{พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม}}{\text{พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินส่งเสริมการพัฒนาเมือง + เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม}} \times 100$$

6) สรุปผลการประเมินการใช้ประโยชน์ที่ดิน

กรณีที่ 1 : ร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มขึ้นในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมืองมากกว่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม แสดงว่า สภาพการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินมีความสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของผังเมืองรวม สะท้อนให้เห็นว่าแนวทางการพัฒนาเมืองสามารถชี้นำประชากรให้เข้ามาตั้งถิ่นฐานได้

กรณีที่ 2 : ร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มขึ้นในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมืองเท่ากับที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม แสดงว่า การตั้งถิ่นฐานเริ่มมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม แสดงให้เห็นถึงลักษณะการตั้งถิ่นฐานที่ไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของผังเมืองรวม อาจต้องมีการทบทวนมาตรการการพัฒนาของผังเมืองรวม

กรณีที่ 3 : ร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มขึ้นในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมืองน้อยกว่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม แสดงว่า การตั้งถิ่นฐานขยายตัวเพิ่มขึ้นในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม แสดงให้เห็นถึงลักษณะการตั้งถิ่นฐานที่ไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของผังเมืองรวม ควรต้องมีการทบทวนมาตรการการพัฒนาของผังเมืองรวม

กล่าวสรุปได้ว่า การพิจารณาการประเมินผลผังเมืองรวม เป็นการแสดงให้เห็นถึงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยหนึ่งในตัวชี้วัดที่ใช้ในการประเมินผล คือ การใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งเป็นการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินระหว่างที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง และที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อพิจารณาว่าพื้นที่ที่ถูกประเมิน มีลักษณะการตั้งถิ่นฐาน หรือแนวทางการพัฒนาเมืองไปในรูปแบบใด ผังเมืองรวมสามารถชี้นำการพัฒนาพื้นที่ได้หรือไม่ รวมถึงพิจารณาการขยายตัวของชุมชนว่าเป็นไปตามเจตนารมณ์ของผังเมืองหรือไม่

แต่ทั้งนี้ การประเมินผลผังเมืองรวมผังเมืองรวม หรือการประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดำเนินการตามคู่มือการจัดทำรายงานการประเมินผลผังเมืองรวม ของกรมโยธาธิการและผังเมือง มีข้อควรพิจารณาที่สำคัญ คือ ควรกำหนดขอบเขตพื้นที่ที่ทำการประเมินผลให้ชัดเจน โดยการกำหนดขอบเขตพื้นที่ประเมินผลควรอ้างอิงกับตำแหน่งหรือขอบเขตทางกายภาพ เช่น ถนน แม่น้ำ คลอง เป็นต้น หรือกำหนดตามเขตการปกครองส่วนภูมิภาค ได้แก่ จังหวัด อำเภอ หรือเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล องค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น เนื่องจากขอบเขตพื้นที่ประเมินผลเป็นจุดเริ่มต้นของการกำหนดขนาด รูปแบบ และ

โครงสร้างพื้นฐานของเมือง เพื่อตอบสนองต่อเป้าหมายการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม และการพัฒนาด้านกายภาพหรือการพัฒนาเชิงพื้นที่ของพื้นที่นั้นๆ โดยคำนึงขอบเขตพื้นที่ที่ทำการประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดินต้องมีความเหมาะสมกับขนาดและบทบาทของเมือง ตลอดจนขีดความสามารถในการบริหารจัดการ นอกจากนั้น ควรทำการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เช่น ช่วงระยะเวลาย้อยนหลัง 5 - 10 ปี เพื่อวิเคราะห์ขนาดพื้นที่ สัดส่วนพื้นที่ อัตราการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่จำแนกรายประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และวิเคราะห์ความเข้มของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีรูปแบบแตกต่างกันตามบริบทของพื้นที่ เช่น พื้นที่ชุมชนเมือง พื้นที่รอยต่อเมือง (ชานเมือง) และพื้นที่ชนบทเกษตรกรรม เป็นต้น (นางสาวพรพิมล น้อยเจริญ, สัมภาษณ์ 6 มีนาคม 2568)

นอกจากนี้ เนื่องด้วยการประเมินผลกระทบเป็นการวัดความสอดคล้องของการดำเนินการตามผังเมืองรวมกับเป้าหมายตามยุทธศาสตร์ชาติ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และแผนงานและโครงการพัฒนาของกระทรวงและกรม รวมถึงรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ แผนการพัฒนาระดับจังหวัด แผนการพัฒนาระดับท้องถิ่น รวมถึงผังนโยบายระดับภาคและระดับจังหวัดที่มีการปรับเปลี่ยนตามแต่ละช่วงเวลา ทำให้เกณฑ์การประเมินผลกระทบที่สำคัญสำหรับขั้นตอนนี้ คือ การพิจารณาถึงวิธีการและผลการดำเนินการตามข้อกำหนด มาตรการ และโครงการต่าง ๆ ของผังเมืองรวมที่ได้มีการประเมินผลในขั้นตอนที่ผ่านมาว่า หากมีการดำเนินการตามผังเมืองรวมฉบับปัจจุบันต่อไปจะสามารถทำให้เกิดผลสำเร็จตามเป้าหมายที่ยุทธศาสตร์และแผนระดับต่าง ๆ กำหนดขึ้นหรือไม่

ในแต่ละปีเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับผิดชอบในการประเมินผลกระทบของผังเมืองรวมควรทำการสำรวจการประกาศยุทธศาสตร์ แผน และโครงการพัฒนาที่รัฐบาล กระทรวงและกรม รัฐวิสาหกิจ รวมถึงภาครัฐส่วนภูมิภาคและท้องถิ่นกำหนดขึ้นใหม่ เพื่อนำมาพิจารณาควบคู่กับวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย รวมถึงข้อกำหนด มาตรการ และโครงการพัฒนาที่ระบุในผังเมืองรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงยุทธศาสตร์ชาติ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แผนพัฒนาจังหวัด และแผนพัฒนาท้องถิ่นขึ้นใหม่ จำเป็นต้องตรวจสอบเพื่อพิจารณาถึงความสอดคล้องเชื่อมโยงของวิสัยทัศน์และเป้าหมายของยุทธศาสตร์และแผนที่กำหนดขึ้นใหม่กับสาระสำคัญของผังเมืองรวมอย่างถี่ถ้วน

หากพบว่าการดำเนินการตามข้อกำหนด มาตรการ และโครงการพัฒนาที่ระบุในผังเมืองรวมฉบับปัจจุบันไม่สามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ยุทธศาสตร์และแผนการพัฒนาระดับต่าง ๆ กำหนดไว้ได้ กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วแต่กรณีอาจกำหนดให้มีการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญบางส่วน หรืออาจจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่หากพบว่าสาระสำคัญโดยส่วนใหญ่ของผังเมืองรวมที่ใช้อยู่ไม่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์และเป้าหมายที่ยุทธศาสตร์และแผนต่าง ๆ กำหนดขึ้น

2.3.4 การจำลองและคาดการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากการทบทวนบทความเรื่อง การจำลองและคาการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยใช้แบบจำลองคลูมอนโดในจังหวัดปัตตานี (ศิริวรรณ รื่นรมย์ et al., 2565) พบว่า แบบจำลองคลูมอนโด หรือ CLUMondo เป็นแบบจำลองที่ใช้สำหรับการคาดการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงพื้นที่ โดยในระยะแรกมีชื่อว่า CLUE (Conversion of Land Use and its Effects) ซึ่งหมายถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยได้รับการพัฒนาโดยศาสตราจารย์ ดร.ปีเตอร์ เวอร์เบิร์ก (Peter Verburg) จากประเทศเนเธอร์แลนด์ (Aynew, 2008) แบบจำลองนี้ถูกออกแบบมาเพื่อคาดการณ์การใช้ที่ดินในระดับทวีปและระดับประเทศที่มีขนาดใหญ่ ต่อมาแบบจำลองนี้ได้รับการปรับปรุงเพื่อให้เหมาะสมกับการใช้งานในระดับที่เล็กลง เช่น ในระดับประเทศและภูมิภาค โดยใช้ชื่อว่า CLUE-S (The Conversion of Land Use and its Effects at Small Regional Extent) ปัจจุบันเวอร์ชั่นล่าสุดของแบบจำลองนี้คือ Dyna-CLUE Version 2.0 ซึ่งได้ถูกพัฒนาและเผยแพร่ในปี ค.ศ. 2010 (นิติ เอี่ยมชื่น และคณะ, 2563) แบบจำลองนี้ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารพัฒนาเอเชีย (ADB) ภายใต้โครงการสิ่งแวดล้อมอนุภาคลุ่มน้ำโขง (Greater Mekong Subregion Core Environment Program: CEP) ภายใต้แผนงาน European Union's Seventh Framework Programme ERC Grant Agreement nr. 311819 (GLOLAND) (ยงยุทธ ไตรสุรัตน์, 2558) ซึ่งเป็นเวอร์ชั่นล่าสุดของตระกูล CLUE ที่รองรับระบบปฏิบัติการ Windows 64 บิต

โครงสร้างระบบและการประยุกต์ใช้งานของแบบจำลอง CLUMondo เป็นฟรีแวร์ขนาดเล็กที่ทำงานเชื่อมโยงกับข้อมูลเชิงพื้นที่ตามขนาดจุดรูปที่กำหนด และสามารถจัดสรรพื้นที่ (Allocation) ตามความเหมาะสม โดยอาศัยการกำหนดเงื่อนไขเชิงนโยบาย (Top Down) เช่น การกำหนดพื้นที่หวงห้ามหรือพื้นที่อนุรักษ์ รวมถึงการกำหนดเงื่อนไขเฉพาะในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ตามความต้องการอุปสงค์เชิงพื้นที่ (Spatial Demand) จากกลุ่มคนในพื้นที่ (Bottom Up) ซึ่งคำนึงถึงลักษณะที่ตั้งที่เหมาะสมของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในพื้นที่ร่วมกับปัจจัยขับเคลื่อน (Driving Factors) ที่เกี่ยวข้อง (Gao et al., 2022) โดยแบบจำลอง CLUMondo สามารถเชื่อมโยงกับแบบจำลองและศาสตร์ด้านต่าง ๆ เช่น อุทกวิทยา (Schmalz & Fohrer, 2009), วนศาสตร์ (Lin et al., 2009), พลังงาน (Nassar et al., 2011), ภูมิอากาศ (Wang et al., 2022), และนิเวศวิทยา (Wu et al., 2021) เป็นต้น โดยโปรแกรมนี้ได้ถูกนำไปประยุกต์ใช้งานในหลายพื้นที่ทั่วโลก เช่น แอฟริกาใต้ (Orekan, 2007), เคนย่า (Githui et al., 2009), ออสเตรีย (Cammerer et al., 2013), เยอรมนี (Mehdi et al., 2012), คอสตาริก้า (Veldkamp et al., 1996), รวมถึงในประเทศในเอเชีย เช่น มาเลเซีย, จีน, ไต้หวัน, เกาหลีใต้, เวียดนาม, ฟิลิปปินส์, ลาว และไทย

ข้อดีของแบบจำลอง CLUMondo คือ การคาดการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต โดยใช้ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงเวลาเดียวร่วมกับปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งสามารถคาดการณ์การใช้ที่ดินในอนาคตได้ต่อเนื่องในหลายปี โดยไม่จำเป็นต้องยึดตามช่วงเวลาเป็นจำนวนเท่า (Period) แบบ CA-Markov เช่น การคาดการณ์การใช้ที่ดินในปีที่ 1, 2, หรือ 10-20 ปี ตามต้องการ นอกจากนี้ยังสามารถกำหนดความต้องการในอนาคตของแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Demand) รวมถึงสามารถกำหนดพื้นที่ที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ เช่น เขตอุทยานแห่งชาติ หรือเขตทหาร (Policy Side/ Protection Area) และสามารถกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินระหว่างประเภทต่าง ๆ เป็นไปได้หรือไม่ โดยมีความยืดหยุ่นในการกำหนดความเร็วในการเปลี่ยนแปลง (Elasticity) เช่น การระบุว่าพื้นที่เกษตรกรรมที่ทิ้งร้างเกิน 10 ปี สามารถกลายเป็นป่าได้ นอกจากนี้ยังสามารถหาความสัมพันธ์ของปัจจัยที่จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินได้โดยใช้วิธีการสมการถดถอยโลจิสติกส์แบบทวิ พร้อมทั้งมีการตรวจสอบค่าการคาดการณ์

ข้อจำกัดของแบบจำลอง CLUMondo คือ สามารถคาดการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ที่มีขนาดจำกัด โดยกำหนดขนาดของแถวและคอลัมน์ไม่เกิน 1,000 x 1,000 พิกเซล ซึ่งในพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่และต้องการรายละเอียดสูงจะต้องหาสมดุลของขนาดจุดภาพ (Spatial Resolution/ Pixel Size) เพื่อไม่ให้เกินขีดจำกัดที่กำหนด

การเตรียมข้อมูลเป็นขั้นตอนที่สำคัญในการดำเนินงานของแบบจำลองการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลนำเข้า 2 ส่วนหลัก ได้แก่ 1) ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน และ 2) ข้อมูลปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1) ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงเวลาต่างๆ ตัวอย่างเช่น มีข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน 3 ช่วงเวลา คือ ปี พ.ศ. 2550, 2559, และ 2561 โดยข้อมูลทั้งสามช่วงเวลานี้จะถูกนำมาตรวจสอบความสอดคล้องและความน่าจะเป็น เพื่อปรับแก้ให้ถูกต้องและเหมาะสม ก่อนจะปรับให้อยู่ในระดับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเดียวกันตามเกณฑ์การจำแนกของกรมพัฒนาที่ดิน ซึ่งประกอบด้วย 5 ประเภทหลัก ได้แก่ พื้นที่เมืองและสิ่งปลูกสร้าง (Urban and Built-up Land: U), พื้นที่เกษตรกรรม (Agricultural Land: A), พื้นที่ป่าไม้ (Forest Land: F), พื้นที่แหล่งน้ำ (Water Body: W), และพื้นที่เบ็ดเตล็ด (Miscellaneous Land: M)

2) ข้อมูลปัจจัย เป็นข้อมูลปัจจัยที่ใช้ในการหาความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทกับปัจจัยต่าง ๆ ในพื้นที่นั้น ๆ โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์แบบทวิ (Binary Logistic Regression) และสร้างสมการความสัมพันธ์จากข้อมูลเหล่านี้ พร้อมทั้งตรวจสอบค่าการพยากรณ์ด้วยค่าพื้นที่ใต้โค้ง (Area Under Curve: AUC) หรือ Relative Operating Characteristic: ROC ในการวิเคราะห์มีปัจจัยทั้งหมด 6 ปัจจัย ได้แก่

2.1 ความสูงเชิงเลข (Digital Elevation Model: DEM): เป็นข้อมูลลักษณะภูมิประเทศที่แสดงด้วยค่าความสูงต่ำในรูปแบบข้อมูลราสเตอร์ (Raster/Grid Cell) โดยข้อมูลนี้ได้มาจากการโคจรของดาวเทียม Shuttle Radar Topography Mission (SRTM)

2.2 ความลาดเท: เป็นค่าของความลาดเอียงของภูมิประเทศ สร้างจากแบบจำลองความสูงเชิงเลข ซึ่งค่าความลาดเทสูงแสดงถึงพื้นที่ที่มีความลาดชันมาก เช่น ภูเขา ส่วนค่าความลาดเทเท่ากับศูนย์ หมายถึง พื้นที่มีความราบเรียบ (Flat) มีหน่วยเป็นเปอร์เซ็นต์

2.3 เส้นทางน้ำ: แสดงแนวการวางตัวของลำน้ำในพื้นที่ โดยอ้างอิงจากแผนที่ภูมิประเทศจากกรมแผนที่ทหาร มาตราส่วน 1:50,000 ซึ่งส่วนใหญ่ลักษณะทางน้ำจะมีรูปแบบการแผ่ตัวคล้ายขนนก (Dendritic Pattern) โดยพิจารณาระยะห่างจากเส้นทางน้ำ

2.4 ชนิดของดิน: แสดงลักษณะเนื้อดินในพื้นที่ ที่มีทั้งดินทราย, ทรายแป้ง, และดินเหนียว ซึ่งมีผลต่อการเจริญเติบโตของพืชและการเพาะปลูก รวมถึงการระบายน้ำ

2.5 ปริมาณน้ำฝน: ได้มาจากสถานีตรวจวัดน้ำฝนรายปี หน่วยวัดเป็นมิลลิเมตรต่อปี ใช้ข้อมูลจากสถานีใกล้เคียงมาทำการประมาณค่า (Interpolation) แบบระยะทางใกล้ที่สุดมีอิทธิพลมากที่สุด หรือ Inverse Distance Weighted (IDW)

2.6 ถนน: เส้นทางคมนาคมที่เชื่อมกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ อ้างอิงจากลักษณะถนนในแผนที่ภูมิประเทศจากกรมแผนที่ทหาร มาตราส่วน 1:50,000 โดยพิจารณาระยะห่างจากถนน

ซึ่งข้อมูลทั้งหมดนี้จะนำมาสร้างแบบจำลองเพื่อวิเคราะห์และคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

ตารางที่ 4 ปัจจัย คำอธิบายปัจจัย และแหล่งที่มา

ที่	ปัจจัย	คำอธิบาย	แหล่งที่มา
1	ความสูงเชิงเลข	ความสูงต่ำของภูมิประเทศ	USGS (SRTM GLOBAL DEM) หน่วยงานสำรวจทางธรณีวิทยาประเทศสหรัฐอเมริกา
2	ความลาดเท	ความลาดเทของภูมิประเทศ	สร้างจากความสูงเชิงเลข
3	เส้นทางน้ำ	ระยะห่างจากแหล่งน้ำ	กรมแผนที่ทหาร
4	ชนิดของดิน	เนื้อดิน	กรมพัฒนาที่ดิน
5	ปริมาณน้ำฝน	ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยรายปี	กรมอุตุนิยมวิทยา
6	ถนน	ระยะห่างจากถนน	กรมแผนที่ทหาร

ที่มา: ผู้วิจัยปรับปรุงจากศิริวรรณ รื่นรมย์, มานัส ศรีวณิช และ นิติ เอี่ยมชื่น, 2565

กล่าวสรุปได้ว่า แบบจำลอง CLUE มีประสิทธิภาพที่ดีกว่าแบบจำลอง CA-Markov (วีระภาส คุณรัตนสิริ, 2563) ในด้านความถูกต้องของผลลัพธ์ที่ได้จากการเทียบเคียง และยังสามารถกำหนดช่วงเวลาในการทำนายอนาคตได้ยืดหยุ่นกว่า เช่น สามารถทำนายได้ทีละปีหรือหลายปีโดยไม่จำเป็นต้องยึดตามวงรอบของการใช้ประโยชน์ที่ดินต้นทาง นอกจากนี้ แบบจำลอง CLUE ยังสามารถใช้ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินเพียงปีเดียวร่วมกับปัจจัยต่าง ๆ ในการพยากรณ์อนาคตได้ ซึ่งแตกต่างจากแบบจำลองอื่น ๆ เช่น CA-Markov, Land Change Modeler (LCM) PLUS, FLUS และ QGIS (Plugin-Modules for Land Use Change Simulations: MOLUSCE) ที่จำเป็นต้องใช้ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน 2 ช่วงเวลาและต้องใช้ปัจจัยในการสนับสนุนการวิเคราะห์ทางสถิติของการเปลี่ยนแปลง

ส่วนแบบจำลอง CA-Markov นั้นไม่คำนึงถึงปัจจัยขับเคลื่อนการเปลี่ยนแปลง และไม่สามารถกำหนดได้ว่าพื้นที่ใดจะสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินได้หรือไม่ นอกจากนี้ยังมีข้อจำกัดในการเปลี่ยนแปลงระหว่างประเภทการใช้ที่ดิน ในขณะที่ CLUE สามารถกำหนดการเปลี่ยนแปลงได้หลากหลายมากกว่า นอกจากนี้ CLUE ยังเป็นฟรีแวร์ที่ไม่ติดปัญหาด้านลิขสิทธิ์ในการใช้งานและการอ้างอิง ซึ่งช่วยให้สะดวกในการนำไปใช้งานในงานวิจัยต่าง ๆ ได้อย่างกว้างขวาง

มหาวิทยาลัยศิลปากร

2.4 ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

2.4.1 ลักษณะทางกายภาพ

1) ที่ตั้ง อาณาเขต และขนาดพื้นที่ศึกษา

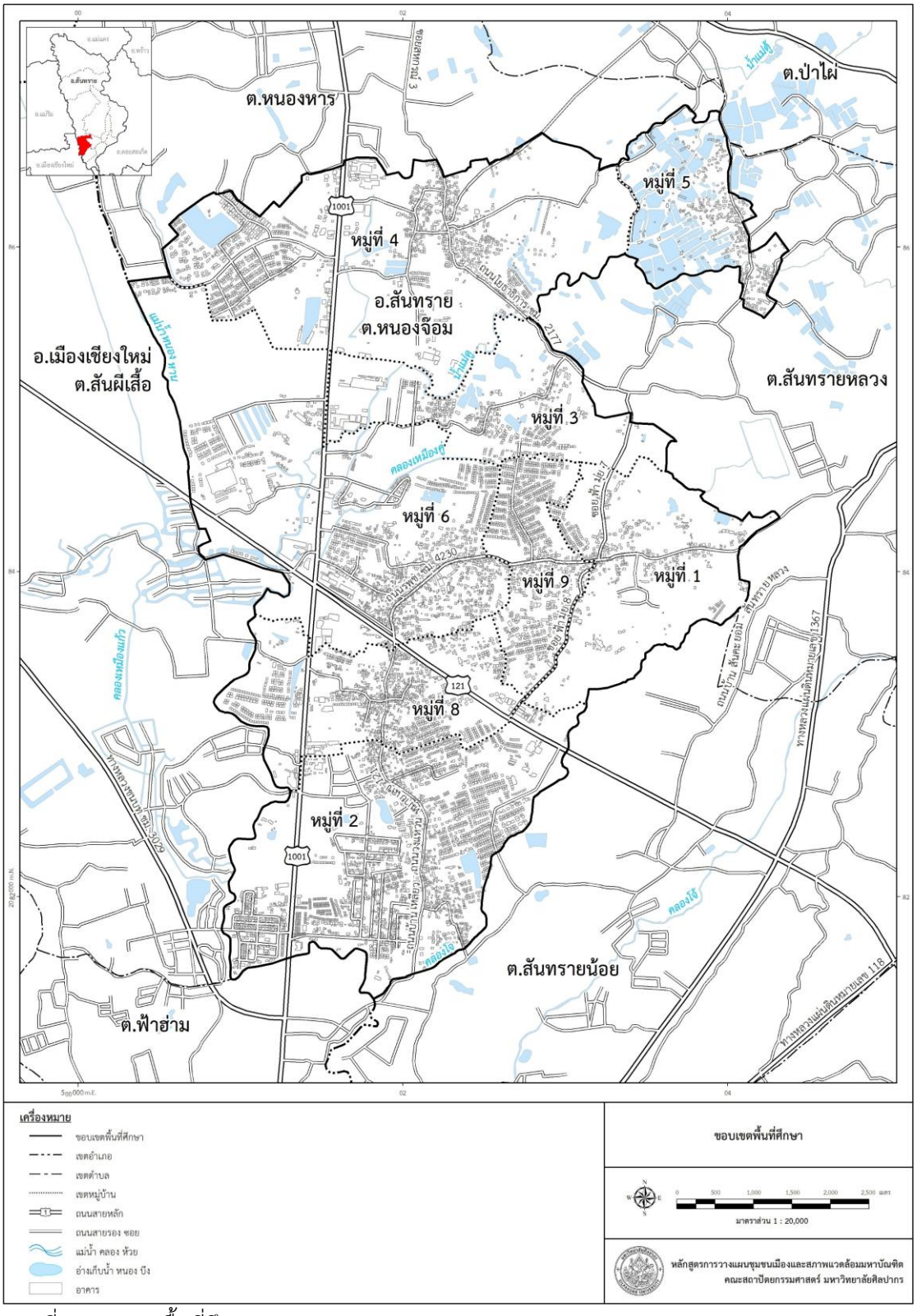
ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือของที่ว่าการอำเภอสันทราย ห่างจากที่ว่าการอำเภอสันทราย ประมาณ 4 กิโลเมตร ห่างจากที่ว่าการอำเภอเมืองเชียงใหม่ ประมาณ 11 กิโลเมตร ตำบลหนองจ๊อมมีขนาดพื้นที่ประมาณ 7,821.50 ไร่ หรือ 12.51 ตารางกิโลเมตร โดยอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลตำบลหนองจ๊อม แบ่งเขตการปกครองภายในตำบลออกเป็น 8 หมู่บ้าน ประกอบด้วย หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย, หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว, หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง, หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน, หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง, หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล, หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง และหมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์ มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ตำบลป่าไผ่ และตำบลหนองหาร อำเภอสันทราย
ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ตำบลสันทรายหลวง อำเภอสันทราย
ทิศใต้ ติดต่อกับ ตำบลสันทรายน้อย อำเภอสันทราย และตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่
ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ตำบลสันผีเสื้อ อำเภอเมืองเชียงใหม่

ตารางที่ 5 รายชื่อและขนาดพื้นที่ศึกษา จำแนกรายหมู่บ้าน ตามเขตการปกครองของเทศบาลตำบลหนองจ๊อม

ที่	รายชื่อหมู่บ้าน	ขนาดพื้นที่		สัดส่วน (ร้อยละ)
		ไร่	ตารางกิโลเมตร	
1	หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย	760.99	1.22	9.73
2	หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว	1,401.29	2.24	17.92
3	หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง	634.91	1.02	8.12
4	หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน	1,700.70	2.72	21.74
5	หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง	451.70	0.72	5.78
6	หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล	1,768.01	2.83	22.60
7	หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง	721.52	1.15	9.22
8	หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์	382.37	0.61	4.89
รวมตำบลหนองจ๊อม		**7,821.50**	**12.51**	**100.00**

ที่มา: ข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2562.



ภาพที่ 7 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.

2) ลักษณะภูมิประเทศ

ลักษณะทั่วไปของตำบลหนองจ๊อม เป็นพื้นที่ราบลุ่มอยู่ในชั้นความสูงประมาณ 303 - 308 เมตร ลักษณะพื้นที่ลาดเอียงมาทางทิศใต้ ตำบลหนองจ๊อมตั้งอยู่ทางตอนใต้ของอำเภอสันทราย และอยู่ในเขตพื้นที่รับน้ำของชลประทานแม่แฝก มีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 (ช่วงเชียงใหม่-พร้าว) ผ่านด้านทิศตะวันตกของพื้นที่ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 ผ่านด้านทิศใต้ของพื้นที่ ภายในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการ มีสถานประกอบการขนาดใหญ่ มีร้านค้าจำนวนมาก มีสถานศึกษาระดับอาชีวศึกษา และพื้นที่อุตสาหกรรม นอกจากนั้นยังมีพื้นที่เกษตรกรรมกระจายตัวในชุมชนบางส่วน

3) ลักษณะภูมิอากาศ

ลักษณะอากาศโดยทั่วไปมีลักษณะร้อนชื้น อากาศเปลี่ยนแปลงไปตามฤดู ซึ่งมี 3 ฤดู ได้แก่

(1) ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่กลางเดือนกุมภาพันธ์ไปจนถึงกลางเดือนพฤษภาคม มีอุณหภูมิระหว่าง 35 - 39.9 องศาเซลเซียส แต่ถ้าอากาศร้อนจัดมีอุณหภูมิสูง ประมาณ 40 องศาเซลเซียสขึ้นไป โดยในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ อาจเกิดปัญหาหมอกควันในพื้นที่ที่เกิดจากการเผา ทำให้มีอากาศร้อนและแห้งแล้ง ค่าฝุ่นละอองมากกว่าปกติ ส่งผลให้เกิดปัญหาระบบทางเดินหายใจ แต่บางครั้งอาจมีอากาศเย็น หรืออาจเกิดพายุฝนฟ้าคะนองลมกรรโชกแรง หรือมีลูกเห็บตกก่อให้เกิดความเสียหาย

(2) ฤดูฝน เริ่มตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคม โดยฝนตกมากในช่วงเดือนพฤษภาคม - ตุลาคม แต่อาจเกิดช่วงฝนทิ้ง ซึ่งทำให้เกิดฝนตกนานประมาณ 1 - 2 สัปดาห์ อาจก่อให้เกิดปัญหาอุทกภัยได้

(3) ฤดูหนาว เริ่มตั้งแต่กลางเดือนตุลาคมถึงกลางเดือนกุมภาพันธ์ โดยในช่วงกลางเดือนตุลาคม เป็นช่วงเปลี่ยนฤดูจากฤดูฝนเป็นฤดูหนาว ทำให้อากาศแปรปรวนไม่แน่นอน เริ่มมีอากาศเย็น หรือมีฝนฟ้าคะนอง โดยเฉพาะช่วงเดือนธันวาคมถึงเดือนมกราคมของทุกปี จะมีอากาศหนาวถึงหนาวจัด มีอุณหภูมิต่ำสุด ประมาณ 10 องศาเซลเซียส

4) ทรัพยากรธรรมชาติ

ทรัพยากรดินมีลักษณะเป็นดินร่วนปนทราย และดินเหนียว ไม่มีทรัพยากรป่าไม้และภูเขา ส่วนทรัพยากรน้ำ แบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ (สำนักงานเทศบาลตำบลหนองจ๊อม, 2562) ได้แก่

(1) แหล่งน้ำธรรมชาติ ประกอบด้วย แม่น้ำ จำนวน 5 หมู่บ้าน, คลอง จำนวน 3 หมู่บ้าน และหนองน้ำ/บึง และลำเหมืองซอย จำนวน 2 หมู่บ้าน

(2) แหล่งน้ำที่มนุษย์สร้างขึ้น ประกอบด้วย คลองชลประทาน (คลองซอย 16) จำนวน 5 หมู่บ้าน, สระน้ำ จำนวน 3 หมู่บ้าน, ประปาหมู่บ้าน จำนวน 8 หมู่บ้าน และประปาส่วนภูมิภาค จำนวน 7 หมู่บ้าน

(3) แหล่งน้ำเพื่อการเกษตร พื้นที่ทางการเกษตรในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมส่วนใหญ่ได้รับน้ำจากโครงการชลประทานแม่แฝก ซึ่งผ่านมาตามคลองส่งน้ำชลประทาน ส่งน้ำเข้าสู่คลองซอย 12 ในตำบลหนองหาร จ่ายน้ำลงตามลำเหมืองต่าง ๆ มาทางทิศใต้ให้พื้นที่เกษตรด้านตะวันตกของตำบลหนองจ๊อม ส่วนในตอนกลางและตะวันออกของตำบลหนองจ๊อมได้น้ำจากคลองซอย 13, 15 และ 16

สรุปได้ว่าในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีความสมบูรณ์ด้านทรัพยากรน้ำเพื่อการเกษตร แต่มีเฉพาะบางพื้นที่ที่เป็นดอน ซึ่งไม่ได้รับน้ำเพื่อการเกษตร เช่น หมู่ที่ 3 ต้องใช้น้ำจากบ่อบาดาลเพื่อการเกษตร ถึงอย่างไรก็ตามเส้นทางน้ำยังพบปัญหาและอุปสรรค คือ บริเวณคลองซอย 16 ซึ่งเป็นคลองส่งน้ำชลประทานที่เข้ามาทางด้านตะวันออกผ่านเทศบาลตำบลสันทรายหลวง เข้าสู่พื้นที่หมู่ที่ 1 ของตำบลหนองจ๊อม เลียบถนนมาทางทิศตะวันตกผ่านหมู่ที่ 1, หมู่ที่ 9, หมู่ที่ 6, หมู่ที่ 8 และหมู่ที่ 2 ตามลำดับ โดยพบว่าเส้นทางน้ำบางส่วนถูกกัดเซาะ ตลิ่งถนนพังทลายเสียหาย ทำให้เส้นทางน้ำตื้นเขิน แหล่งน้ำใช้ในการเกษตรบางแห่งไม่เพียงพอ พื้นที่ทางการเกษตรรับน้ำไม่เต็มที่

2.4.2 ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากการจำแนกประเภทและกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อมในระยะเวลา 10 ปี แบ่งออกเป็นช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 ด้วยการสำรวจและนำเข้าข้อมูลด้วยระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (GIS) โดยใช้การอ้างอิงข้อมูลของกรมพัฒนาที่ดินและกรมโยธาธิการและผังเมือง, 2562 ในภาพรวมพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีพื้นที่รวมทั้งหมด 12.51 ตารางกิโลเมตร หรือ 7,821.50 ไร่ โดยสามารถจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักในตำบลหนองจ๊อมได้เป็น 5 ประเภทหลัก 11 ประเภทย่อย ดังนี้

1) พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง จำแนกออกเป็น 5 ประเภทย่อย ได้แก่ ประเภทที่อยู่อาศัย ประเภทพาณิชยกรรม ประเภทราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ประเภทสถาบันการศึกษา และประเภทสถาบันศาสนา

2) พื้นที่เกษตรกรรม จำแนกออกเป็น 2 ประเภทย่อย ได้แก่ ประเภทพื้นที่เกษตรกรรม และประเภทพื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

3) พื้นที่อุตสาหกรรม

4) พื้นที่แหล่งน้ำ

5) พื้นที่อื่นๆ จำแนกออกเป็น 2 ประเภทย่อย ได้แก่ ประเภทพื้นที่นันทนาการ และประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน

เมื่อพิจารณาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อมในปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 จำแนกแต่ละประเภทย่อย สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

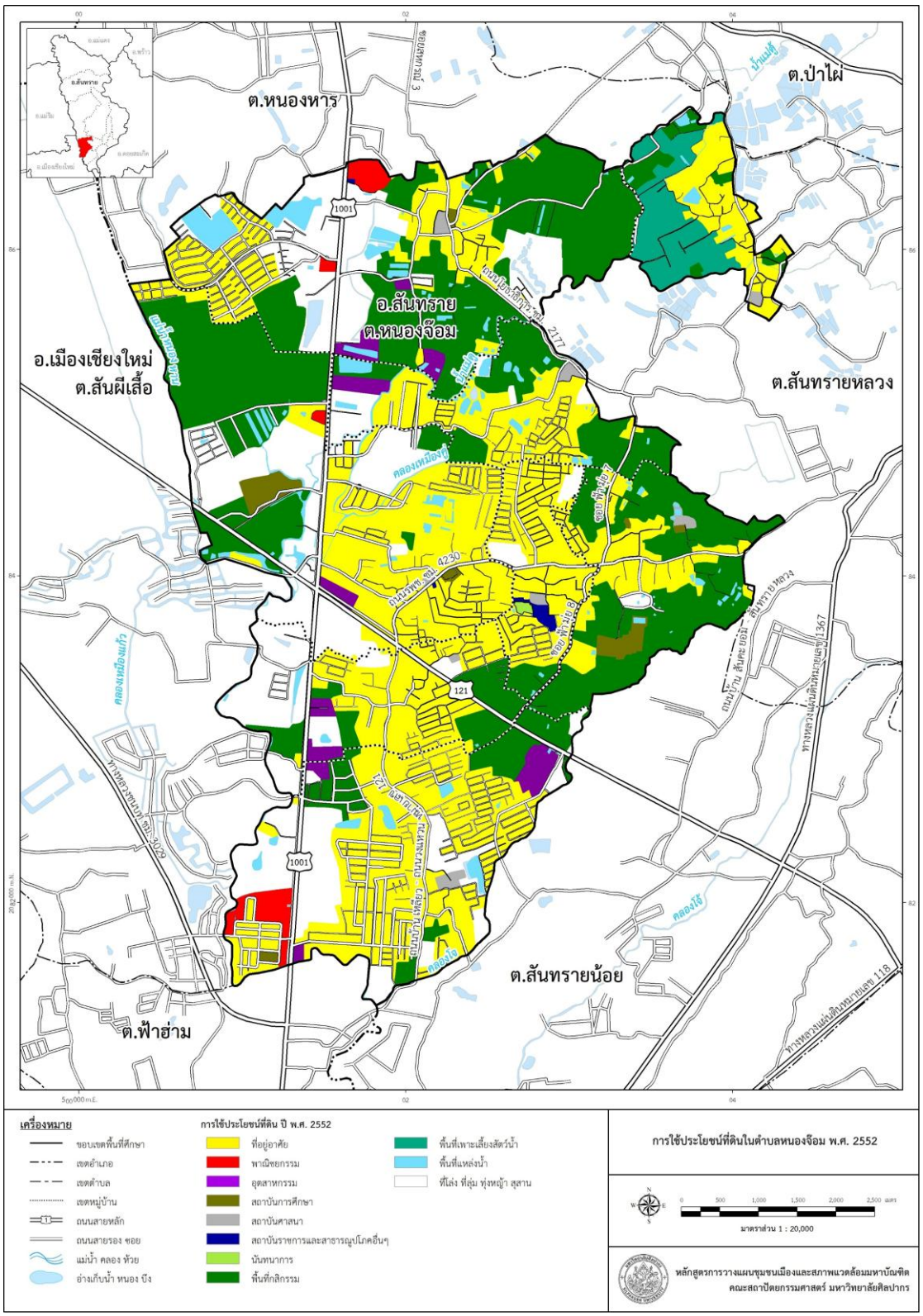
1) ประเภทและกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2552

ในภาพรวมพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีพื้นที่รวมทั้งหมด 7,821.50 ไร่ โดยใน พ.ศ.2552 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินจำแนกออกเป็น 5 ประเภทหลัก โดยที่ดินประเภทชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง มีขนาดพื้นที่มากที่สุดเท่ากับ 3,493.05 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 44.66 ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาคือ ที่ดินประเภทพื้นที่เกษตรกรรม มีพื้นที่รวม 2,500.24 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 31.97 ของพื้นที่ทั้งหมด ที่ดินประเภทพื้นที่อื่นๆ มีพื้นที่รวม 1,412.27 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 18.05 ของพื้นที่ทั้งหมด ที่ดินประเภทพื้นที่แหล่งน้ำ มีพื้นที่รวม 281.33 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.60 ของพื้นที่ทั้งหมด ตามลำดับ นอกจากนี้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งมีขนาดพื้นที่น้อยที่สุดเท่ากับ 134.60 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.72 ของพื้นที่ทั้งหมด

ตารางที่ 6 การใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม จำแนกตามประเภท พ.ศ.2552

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขนาดพื้นที่ (ไร่)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง	**3,493.05**	**44.66**
1.1 ที่อยู่อาศัย	2,821.82	36.08
1.2 พาณิชยกรรม	78.74	1.01
1.3 ราชการ สาธารณูปโภคฯ	469.67	6.00
1.4 สถาบันการศึกษา	78.47	1.00
1.5 สถาบันศาสนา	44.36	0.57
2. พื้นที่เกษตรกรรม	**2,500.24**	**31.97**
2.1 พื้นที่เกษตรกรรม	2,304.69	29.47
2.2 พื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ	195.55	2.50
3. อุตสาหกรรม	**134.60**	**1.72**
4. พื้นที่แหล่งน้ำ	**281.33**	**3.60**
5. พื้นที่อื่น ๆ	**1,412.27**	**18.05**
5.1 พื้นที่นันทนาการ	4.05	0.05
5.2 ที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน	1,408.23	18.00
รวมตำบลหนองจ๊อม	**7,821.50**	**100.00**

ที่มา: ข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมพัฒนาที่ดิน, 2562.



ภาพที่ 8 การใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2552

ที่มา: ผู้วิจัยปรับปรุงจากข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมพัฒนาที่ดิน, 2565.

ตารางที่ 7 การใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม แยกรายหมู่บ้าน พ.ศ.2552

การใช้ประโยชน์ที่ดิน (ไร่)		1. พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง						2. พื้นที่เกษตรกรรม			3. พื้นที่อุตสาหกรรม	4. พื้นที่แหล่งน้ำ	5. พื้นที่อื่น ๆ		
ชื่อหมู่บ้าน	ขนาดพื้นที่ (ไร่)	1.1 ที่อยู่อาศัย	1.2 พาณิชยกรรม	1.3 ราชการ สาธารณูปโภคฯ	1.4 สถาบันการศึกษา	1.5 สถาบันศาสนา	รวม	2.1 พื้นที่เกษตรกรรม	2.2 พื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ	รวม			5.1 พื้นที่นันทนาการ	5.2 ที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน	รวม
หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย	760.99	210.86	0.00	16.23	29.66	6.40	263.15	475.82	0.00	475.82	0.00	13.27	0.00	8.75	8.75
หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว	1,401.29	676.39	45.55	121.57	5.31	9.52	858.33	157.61	0.00	157.61	43.81	38.87	0.00	302.67	302.67
หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง	634.91	259.85	0.00	25.97	0.00	8.04	293.86	219.63	0.00	219.63	19.85	44.81	0.00	56.77	56.77
หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน	1,700.70	307.56	29.62	92.96	3.73	7.05	440.93	717.27	0.00	717.27	32.45	99.06	0.00	410.98	410.98
หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง	451.70	167.15	0.00	14.16	0.00	4.56	185.88	55.19	195.55	250.74	0.00	14.95	0.00	0.15	0.15
หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล	1,768.01	637.97	3.57	105.67	39.78	2.72	789.71	514.20	0.00	514.20	15.03	55.68	0.00	393.39	393.39
หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง	721.52	291.12	0.00	51.07	0.00	1.86	344.05	135.49	0.00	135.49	23.47	13.09	0.00	205.41	205.41
หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์	382.37	270.90	0.00	42.04	0.00	4.20	317.15	29.48	0.00	29.48	0.00	1.61	4.05	30.10	34.14
รวมตำบลหนองจ๊อม	7,821.50	**2,821.82**	**78.74**	**469.67**	**78.47**	**44.36**	**3,493.05**	**2,304.69**	**195.55**	**2,500.24**	**134.60**	**281.33**	**4.05**	**1,408.23**	**1,412.27**

ที่มา: ข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมพัฒนาที่ดิน, 2562.

เมื่อพิจารณาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อมในปี พ.ศ.2552 แยกรายหมู่บ้าน จำแนกแต่ละประเภทย่อย สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินย่อย 5 ประเภท ดังนี้

(1.1) ประเภทที่อยู่อาศัย เป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนมากที่สุดเป็นอันดับที่ 1 ในประเภทย่อยของพื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 2,821.82 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 36.08 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยส่วนใหญ่พบในพื้นที่หมู่ที่ 2 มีพื้นที่ 676.39 ไร่ รองลงคือ หมู่ที่ 6 มีพื้นที่ 637.97 ไร่ หมู่ที่ 4 มีพื้นที่ 307.56 ไร่ หมู่ที่ 8 มีพื้นที่ 291.12 ไร่ ตามลำดับ

(1.2) ประเภทพาณิชยกรรม โดยที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 78.74 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.01 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนใหญ่พบในพื้นที่หมู่ที่ 2 มีพื้นที่ 45.55 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 4 มีพื้นที่ 29.62 ไร่ และหมู่ที่ 6 มีพื้นที่ 3.57 ไร่ ตามลำดับ

(1.3) ประเภทราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (รวมพื้นที่ถนน) โดยที่ดินประเภทราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 469.67 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 6.00 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยส่วนใหญ่พบในหมู่ที่ 2 มีพื้นที่ 121.57 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 6 มีพื้นที่ 105.67 ไร่ หมู่ที่ 4 มีพื้นที่ 92.96 ไร่ และหมู่ที่ 8 มีพื้นที่ 51.07 ไร่ ตามลำดับ

(1.4) ประเภทสถาบันการศึกษา โดยที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 78.47 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.00 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยส่วนใหญ่พบในหมู่ที่ 6 มีพื้นที่ 39.78 ไร่ รองลงมาคือหมู่ที่ 1 มีพื้นที่ 29.66 ไร่ หมู่ที่ 2 มีพื้นที่ 5.31 ไร่ และหมู่ที่ 4 มีพื้นที่ 3.73 ไร่ ตามลำดับ

(1.5) ประเภทสถาบันศาสนา โดยที่ดินประเภทสถาบันศาสนา มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 44.36 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.57 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยส่วนใหญ่พบในหมู่ที่ 2 มีพื้นที่ 9.52 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 3 มีพื้นที่ 8.04 ไร่ หมู่ที่ 4 มีพื้นที่ 7.05 ไร่ และหมู่ที่ 1 มีพื้นที่ 6.04 ไร่ ตามลำดับ

(2) พื้นที่เกษตรกรรม ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินย่อย 2 ประเภท ดังนี้

(2.1) ประเภทพื้นที่เกษตรกรรม โดยที่ดินประเภทพื้นที่เกษตรกรรม มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 2,304.69 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 29.47 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนใหญ่พบในพื้นที่หมู่ที่ 4 มีพื้นที่รวม 717.27 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 6 มีพื้นที่ 514.20 ไร่ หมู่ที่ 1 มีพื้นที่ 475.82 ไร่ และหมู่ที่ 3 มีพื้นที่ 219.63 ไร่ ตามลำดับ

(2.2) ประเภทพื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 195.55 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.50 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยพบในพื้นที่หมู่ที่ 5 เท่านั้น มีพื้นที่รวม 195.55 ไร่

(3) พื้นที่อุตสาหกรรม มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 134.60 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.72 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนใหญ่พบในพื้นที่หมู่ที่ 2 มีพื้นที่รวม 43.81 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 4 มีพื้นที่รวม 32.45 ไร่ หมู่ที่ 8 มีพื้นที่รวม 23.47 ไร่ และหมู่ที่ 3 มีพื้นที่รวม 19.85 ไร่ ตามลำดับ

(4) พื้นที่แหล่งน้ำ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 281.33 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.60 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนใหญ่พบในพื้นที่หมู่ที่ 4 มีพื้นที่รวม 99.06 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 6 มีพื้นที่รวม 55.68 ไร่ หมู่ที่ 3 มีพื้นที่รวม 44.81 ไร่ และหมู่ที่ 2 มีพื้นที่รวม 38.87 ไร่ ตามลำดับ

(5) พื้นที่อื่นๆ ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินย่อย 2 ประเภท ดังนี้

(5.1) ประเภทพื้นที่นันทนาการ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 4.05 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.05 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยพบในพื้นที่หมู่ที่ 9 เท่านั้น มีพื้นที่รวม 4.05 ไร่

(5.2) ประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1,408.23 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 18.00 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนใหญ่พบในพื้นที่หมู่ที่ 4 มีพื้นที่รวม 410.98 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 6 มีพื้นที่รวม 393.39 ไร่ หมู่ที่ 2 มีพื้นที่รวม 302.67 ไร่ และหมู่ที่ 8 มีพื้นที่รวม 205.41 ไร่ ตามลำดับ

2) ประเภทและกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2562

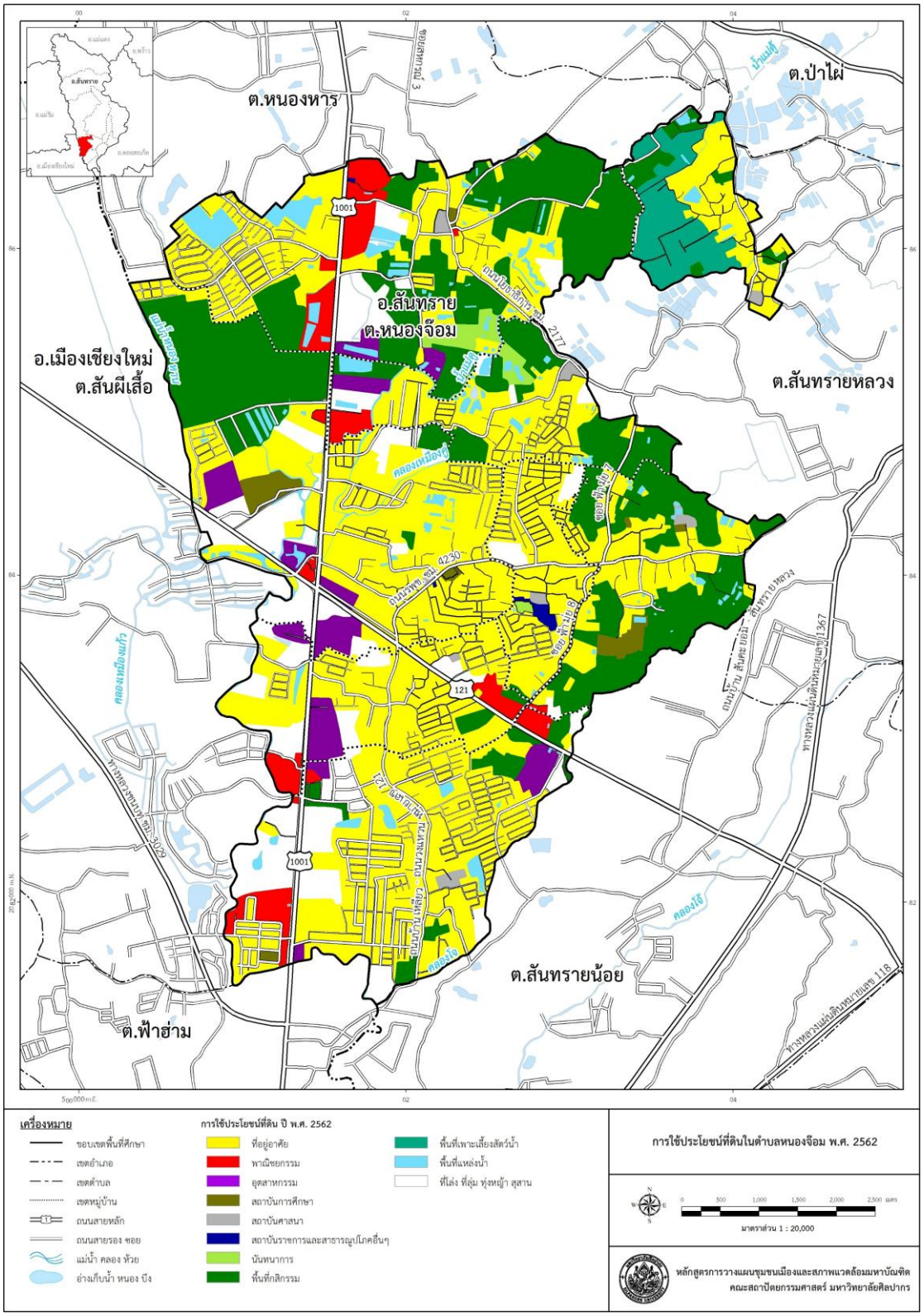
ในภาพรวมพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีพื้นที่รวมทั้งหมด 7,821.50 ไร่ โดยใน พ.ศ.2562 มีการใช้ประโยชน์ที่ดินจำแนกออกเป็น 5 ประเภทหลัก โดยที่ดินประเภทชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง มีขนาดพื้นที่มากที่สุดเท่ากับ 4,484.04 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 57.33 ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาคือ ที่ดินประเภทพื้นที่เกษตรกรรม มีพื้นที่รวม 1,984.00 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 25.37 ของพื้นที่ทั้งหมด ที่ดินประเภทพื้นที่อื่นๆ มีพื้นที่รวม 809.55 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 10.35 ของพื้นที่ทั้งหมด ที่ดินประเภทพื้นที่แหล่งน้ำ มีพื้นที่รวม 302.64 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.87 ของพื้นที่ทั้งหมด ตามลำดับ นอกจากนี้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งมีขนาดพื้นที่น้อยที่สุดเท่ากับ 241.27 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.08 ของพื้นที่ทั้งหมด

ตารางที่ 8 การใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม จำแนกตามประเภท พ.ศ.2562

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขนาดพื้นที่ (ไร่)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง	**4,484.04**	**57.33**
1.1 ที่อยู่อาศัย	3,624.52	46.34
1.2 พาณิชยกรรม	267.01	3.41
1.3 ราชการ สาธารณูปโภคฯ	469.67	6.00
1.4 สถาบันการศึกษา	78.47	1.00
1.5 สถาบันศาสนา	44.36	0.57
2. พื้นที่เกษตรกรรม	**1,984.00**	**25.37**
2.1 พื้นที่เกษตรกรรม	1,788.43	22.87
2.2 พื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ	195.57	2.50
3. อุตสาหกรรม	**241.27**	**3.08**
4. พื้นที่แหล่งน้ำ	**302.64**	**3.87**
5. พื้นที่อื่น ๆ	**809.55**	**10.35**
5.1 พื้นที่นันทนาการ	59.33	0.76
5.2 ที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน	750.22	9.59
รวมตำบลหนองจ๊อม	**7,821.50**	**100.00**

ที่มา: ข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมพัฒนาที่ดิน, 2562.

มหาวิทยาลัยศิลปากร



ภาพที่ 9 การใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2562

ที่มา: ผู้วิจัยปรับปรุงจากข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมพัฒนาที่ดิน, 2565.

ตารางที่ 9 การใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม แยกรายหมู่บ้าน พ.ศ.2562

การใช้ประโยชน์ที่ดิน (ไร่)		1. พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง						2. พื้นที่เกษตรกรรม			3. พื้นที่อุตสาหกรรม	4. พื้นที่แหล่งน้ำ	5. พื้นที่อื่น ๆ		
ชื่อหมู่บ้าน	ขนาดพื้นที่ (ไร่)	1.1 ที่อยู่อาศัย	1.2 พาณิชยกรรม	1.3 ราชการ สาธารณูปโภคฯ	1.4 สถาบันการศึกษา	1.5 สถาบันศาสนา	รวม	2.1 พื้นที่เกษตรกรรม	2.2 พื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ	รวม			5.1 พื้นที่นันทนาการ	5.2 ที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน	รวม
หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย	760.99	277.50	2.71	16.23	29.66	6.40	332.50	406.94	0.00	406.94	0.00	16.12	0.00	5.43	5.43
หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว	1,401.29	790.75	67.94	121.57	5.31	9.52	995.09	80.60	0.00	80.60	43.81	38.87	0.00	242.92	242.92
หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง	634.91	260.12	23.92	25.97	0.00	8.04	318.05	201.39	0.00	201.39	19.85	44.81	16.90	33.92	50.82
หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน	1,700.70	567.42	111.85	92.96	3.73	7.05	783.02	619.08	0.00	619.08	28.05	119.99	38.38	112.16	150.55
หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง	451.70	167.21	0.00	14.16	0.00	4.56	185.93	55.11	195.57	250.68	0.00	14.95	0.00	0.15	0.15
หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล	1,768.01	840.78	10.41	105.67	39.78	2.72	999.36	402.69	0.00	402.69	92.60	55.68	0.00	217.68	217.68
หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง	721.52	423.41	50.17	51.07	0.00	1.86	526.51	19.57	0.00	19.57	56.96	10.62	0.00	107.86	107.86
หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์	382.37	297.34	0.00	42.04	0.00	4.20	343.58	3.04	0.00	3.04	0.00	1.61	4.05	30.10	34.14
รวมตำบลหนองจ๊อม	7,821.50	**3,624.52**	**267.01**	**469.67**	**78.47**	**44.36**	**4,484.04**	**1,788.43**	**195.57**	**1,984.00**	**241.27**	**302.64**	**59.33**	**750.22**	**809.55**

ที่มา: ข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมพัฒนาที่ดิน, 2562.

เมื่อพิจารณาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อมในปี พ.ศ.2562 แยกรายหมู่บ้าน จำแนกแต่ละประเภทย่อย สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินย่อย 5 ประเภท ดังนี้

(1.1) ประเภทที่อยู่อาศัย เป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนมากที่สุดเป็นอันดับที่ 1 ในประเภทย่อยของพื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 3,624.52 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 46.34 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยส่วนใหญ่พบในพื้นที่หมู่ที่ 6 มีพื้นที่ 840.78 ไร่ รองลงคือ หมู่ที่ 2 มีพื้นที่ 790.75 ไร่ หมู่ที่ 4 มีพื้นที่ 567.42 ไร่ หมู่ที่ 8 มีพื้นที่ 423.41 ไร่ ตามลำดับ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีถนนสายหลักพาดผ่านเข้ามาในพื้นที่ คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 และ 1001 ทำให้มีเส้นทางการคมนาคมขนส่งที่สะดวก อีกทั้งพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่เขตต่อเนื่องกับอำเภอเมืองเชียงใหม่ที่สามารถเดินทางเข้ามายังพื้นที่ตัวเมืองเชียงใหม่ได้โดยง่าย จึงเหมาะต่อการรองรับในการเป็นที่อยู่อาศัย แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มและศักยภาพการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยที่เติบโตอย่างต่อเนื่องจากการขยายตัวของเมือง

(1.2) ประเภทพาณิชยกรรม โดยที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 267.01 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.41 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนใหญ่พบในพื้นที่หมู่ที่ 4 มีพื้นที่ 111.85 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 2 มีพื้นที่ 67.94 ไร่ หมู่ที่ 8 มีพื้นที่ 50.17 ไร่ และหมู่ที่ 3 มีพื้นที่ 23.92 ไร่ ตามลำดับ โดยพื้นที่พาณิชยกรรมเหล่านี้ให้บริการประชาชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ซึ่งมีการเติบโตและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

(1.3) ประเภทราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (รวมพื้นที่ถนน) โดยที่ดินประเภทราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 469.67 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 6.00 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยส่วนใหญ่พบในหมู่ที่ 2 มีพื้นที่ 121.57 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 6 มีพื้นที่ 105.67 ไร่ หมู่ที่ 4 มีพื้นที่ 92.96 ไร่ และหมู่ที่ 8 มีพื้นที่ 51.07 ไร่ ตามลำดับ

(1.4) ประเภทสถาบันการศึกษา โดยที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 78.47 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.00 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยส่วนใหญ่พบในหมู่ที่ 6 มีพื้นที่ 39.78 ไร่ รองลงมาคือหมู่ที่ 1 มีพื้นที่ 29.66 ไร่ หมู่ที่ 2 มีพื้นที่ 5.31 ไร่ และหมู่ที่ 4 มีพื้นที่ 3.73 ไร่ ตามลำดับ

(1.5) ประเภทสถาบันศาสนา โดยที่ดินประเภทสถาบันศาสนา มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 44.36 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.57 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยส่วนใหญ่พบในหมู่ที่ 2 มีพื้นที่ 9.52 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 3 มีพื้นที่ 8.04 ไร่ หมู่ที่ 4 มีพื้นที่ 7.05 ไร่ และหมู่ที่ 1 มีพื้นที่ 6.40 ไร่ ตามลำดับ

(2) พื้นที่เกษตรกรรม ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินย่อย 2 ประเภท ดังนี้

(2.1) ประเภทพื้นที่เกษตรกรรม โดยที่ดินประเภทพื้นที่เกษตรกรรม มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1,788.43 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 22.87 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนใหญ่พบในพื้นที่หมู่ที่ 4 มีพื้นที่รวม 619.08 ไร่ เนื่องจากลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่ม มีความอุดมสมบูรณ์ของธรรมชาติและแหล่งน้ำเหมาะแก่การเพาะปลูก ส่วนมากเพาะปลูกข้าวและพืชผักผลไม้ รองลงมาคือ หมู่ที่ 1 มีพื้นที่ 406.94 ไร่ หมู่ที่ 6 มีพื้นที่ 402.69 ไร่ และหมู่ที่ 3 มีพื้นที่ 201.39 ไร่ ตามลำดับ

(2.2) ประเภทพื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 195.57 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.50 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยพบในพื้นที่หมู่ที่ 5 เท่านั้น มีพื้นที่รวม 195.57 ไร่

(3) พื้นที่อุตสาหกรรม มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 241.27 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.08 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนใหญ่พบในพื้นที่หมู่ที่ 6 มีพื้นที่รวม 92.60 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 8 มีพื้นที่รวม 56.96 ไร่ หมู่ที่ 2 มีพื้นที่รวม 43.81 ไร่ และหมู่ที่ 4 มีพื้นที่รวม 28.05 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมการผลิตอาหาร อุตสาหกรรมการทำเฟอร์นิเจอร์และวัสดุก่อสร้าง และเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ติดเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลขจ 121 และ 1001 อีกทั้งตั้งอยู่ไม่ห่างจากพื้นที่เมืองเชียงใหม่มากนัก ทำให้สะดวกและง่ายแก่การขนส่ง

(4) พื้นที่แหล่งน้ำ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 302.64 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.87 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนใหญ่พบในพื้นที่หมู่ที่ 4 มีพื้นที่รวม 119.99 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 6 มีพื้นที่รวม 55.68 ไร่ หมู่ที่ 3 มีพื้นที่รวม 44.81 ไร่ และหมู่ที่ 2 มีพื้นที่รวม 38.87 ไร่ ตามลำดับ

(5) พื้นที่อื่นๆ ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินย่อย 2 ประเภท ดังนี้

(5.1) ประเภทพื้นที่นันทนาการ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 59.33 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.76 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนใหญ่พบในพื้นที่หมู่ที่ 4 มีพื้นที่รวม 38.38 ไร่ และพื้นที่หมู่ที่ 3 มีพื้นที่ 16.90 ไร่ เป็นพื้นที่ที่ประกอบกิจการสนามกอล์ฟ รองลงมาพบในหมู่ที่ 9 มีพื้นที่รวม 4.05 ไร่ ได้แก่ สนามกีฬาเทศบาลตำบลหนองจ๊อม

(5.2) ประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 750.22 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 9.59 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนใหญ่พบในพื้นที่หมู่ที่ 2 มีพื้นที่รวม 242.92 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 6 มีพื้นที่รวม 217.68 ไร่ หมู่ที่ 4 มีพื้นที่รวม 112.16 ไร่ และหมู่ที่ 8 มีพื้นที่รวม 107.86 ไร่ ตามลำดับ

2.4.3 ราคาประเมินที่ดิน

จากรายงานสรุปราคาประเมินที่ดินโดยกรมธนารักษ์ โดยทำการประเมินราคาที่ดินเป็นราคากลาง รอบบัญชีปี พ.ศ.2559-2562 ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม พบว่า ราคาประเมินที่ดินสูงสุดเท่ากับ 65,000 บาทต่อตารางวา และราคารประเมินที่ดินต่ำสุดเท่ากับ 3,500 บาทต่อตารางวา โดยพื้นที่ที่มีราคาประเมินสูงสุดคือ หมู่บ้านเศรษฐสิริสันทราย (ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 65,000 บาทต่อตารางวา) รองลงมาคือ โครงการฟิฟธ์เอเวนิวมีโชค (ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 50,000 บาทต่อตารางวา) หมู่บ้านเดอะกรีนเนอรี่โฮม (ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 26,000 บาทต่อตารางวา) หมู่บ้านลากูน่าโฮม (ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 22,500 บาทต่อตารางวา) และที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 (ราคาประเมินที่ดินสูงสุดเท่ากับ 20,000 บาทต่อตารางวา) ตามลำดับ ในขณะที่พื้นที่ที่มีราคาประเมินต่ำสุด คือ ที่ดินติดทางหลวงชนบท ชม.2177 (ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 3,500 บาทต่อตารางวา) มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 10 ราคาประเมินที่ดินในตำบลหนองจ๊อม รอบบัญชีปี พ.ศ.2559-2562

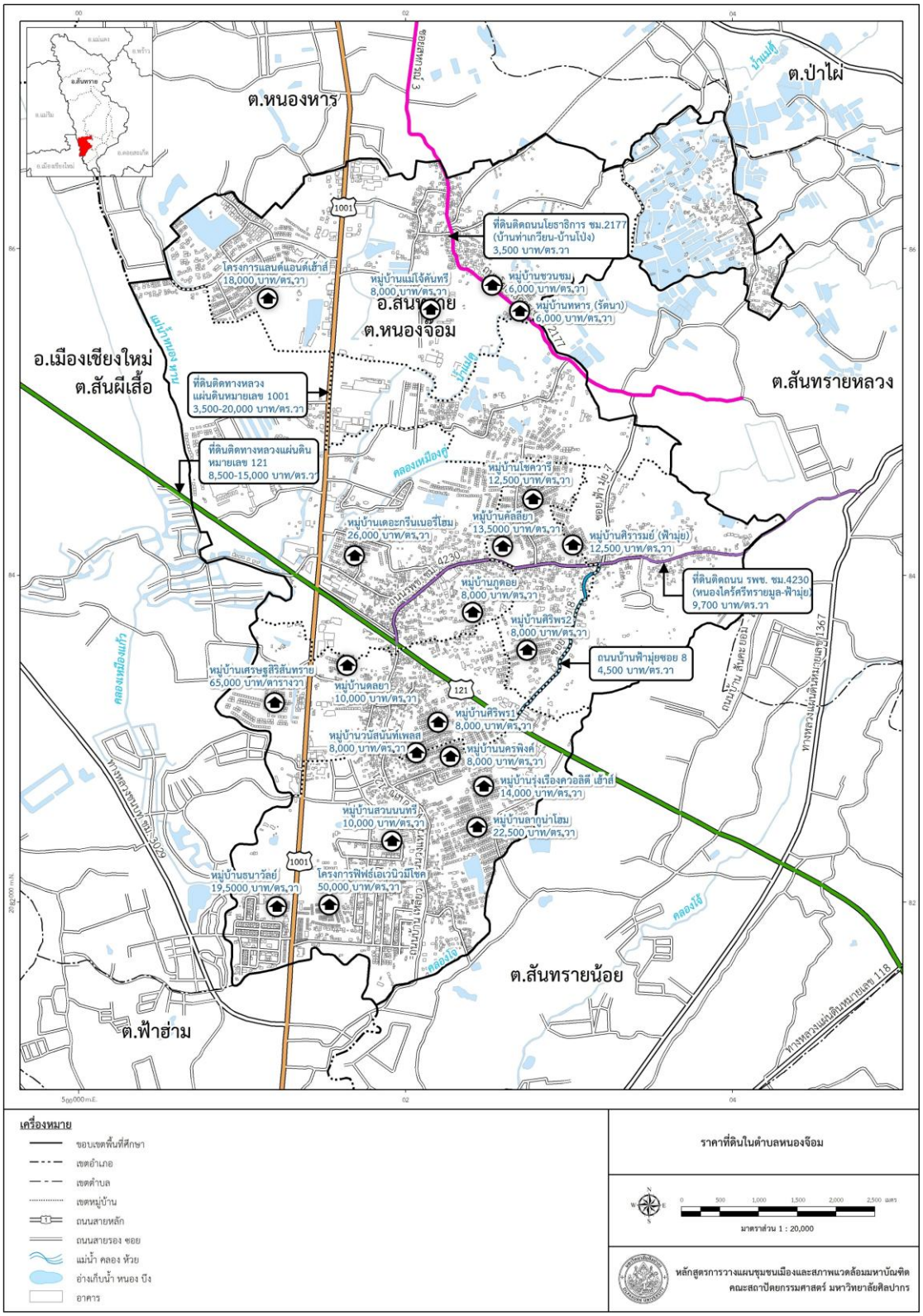
ชื่อหน่วยที่ดิน	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตารางวา)
ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001	3,500-20,000
ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121	8,500-15,000
ที่ดินติดถนน รพช. ชม.4230 (หนองไคร้ศรีทรายมูล-ฟ้ามุ่ย)	9,700
ที่ดินติดถนนโยธาธิการ ชม.2177 (บ้านท่าเกวียน-บ้านโป่ง)	3,500
ถนนบ้านฟ้ามุ่ยซอย8	4,500
หมู่บ้านเศรษฐสิริสันทราย	65,000
โครงการฟิฟธ์เอเวนิวมีโชค	50,000
หมู่บ้านเดอะกรีนเนอรี่โฮม	26,000
หมู่บ้านลากูน่าโฮม	22,5000
หมู่บ้านธนาวัลย์	19,5000
โครงการแลนด์แอนด์เฮ้าส์	18,000
หมู่บ้านรุ่งเรืองควอลิตี เฮ้าส์	14,000
หมู้บ้านคัลลียา	13,500
หมู่บ้านโชควารี	12,500
หมู่บ้านศิรารมย์ (ฟ้ามุ่ย)	12,500
หมู่บ้านสวนนนทรี	10,000

ตารางที่ 10 ราคาประเมินที่ดินในตำบลหนองจ๊อม รอบบัญชีปี พ.ศ.2559-2562 (ต่อ)

ชื่อหน่วยที่ดิน	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตารางวา)
หมู่บ้านดลยา	10,000
หมู่บ้านศิริพร1	8,000
หมู่บ้านศิริพร2	8,000
หมู่บ้านวนัสนันท์เพลส	8,000
หมู่บ้านนครพิงค์	8,000
หมู่บ้านภูดอย	8,000
หมู่บ้านแม่โจ้คันทรี	8,000
หมู่บ้านทหาร (รัตนา)	6,000
หมู่บ้านชวนชม	6,000

ที่มา: กองประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์, 2562

จากรายงานสรุปราคาประเมินที่ดินโดยกรมธนารักษ์ และการสำรวจเบื้องต้น พบว่า ราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษาบริเวณที่ดินติดกับแนวถนนสายหลักมีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดเมื่อเทียบกับบริเวณอื่นในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 และที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 เนื่องจากเป็นโครงข่ายเส้นทางสัญจรสายหลักที่เชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ศึกษากับพื้นที่รอบข้าง พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม มีการประกอบกิจกรรมด้านพาณิชย์และด้านอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ศูนย์จัดจำหน่ายและดูแลรักษารถยนต์ ศูนย์จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์และวัสดุก่อสร้าง โครงการช้อปปิ้งมอลล์ และโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น



ภาพที่ 10 ราคาประเมินที่ดินในตำบลหนองจ๊อม รอบบัญชีปี พ.ศ.2559-2562

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.

2.4.4 ด้านการใช้ประโยชน์อาคาร

จากการจำแนกประเภทและกิจกรรมการใช้ประโยชน์อาคารในตำบลหนองจ๊อม ในระยะเวลา 10 ปี แบ่งออกเป็นช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 ด้วยการสำรวจและนำเข้าข้อมูลด้วยระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (GIS) โดยใช้การอ้างอิงข้อมูลของกรมโยธาธิการและผังเมือง, 2562 โดยสามารถจำแนกข้อมูลการใช้ประโยชน์อาคารในตำบลหนองจ๊อมได้เป็น 10 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม การใช้ประโยชน์แบบผสม อุตสาหกรรมและคลังสินค้า สถานที่ราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา นันทนาการ เกษตรกรรม และอื่น ๆ (เพิง โรงจอดรถ อาคารไม่ถาวร)

เมื่อพิจารณาข้อมูลการใช้ประโยชน์อาคารของตำบลหนองจ๊อมในปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 จำแนกแต่ละประเภทอาคาร สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1) ประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร พ.ศ.2552

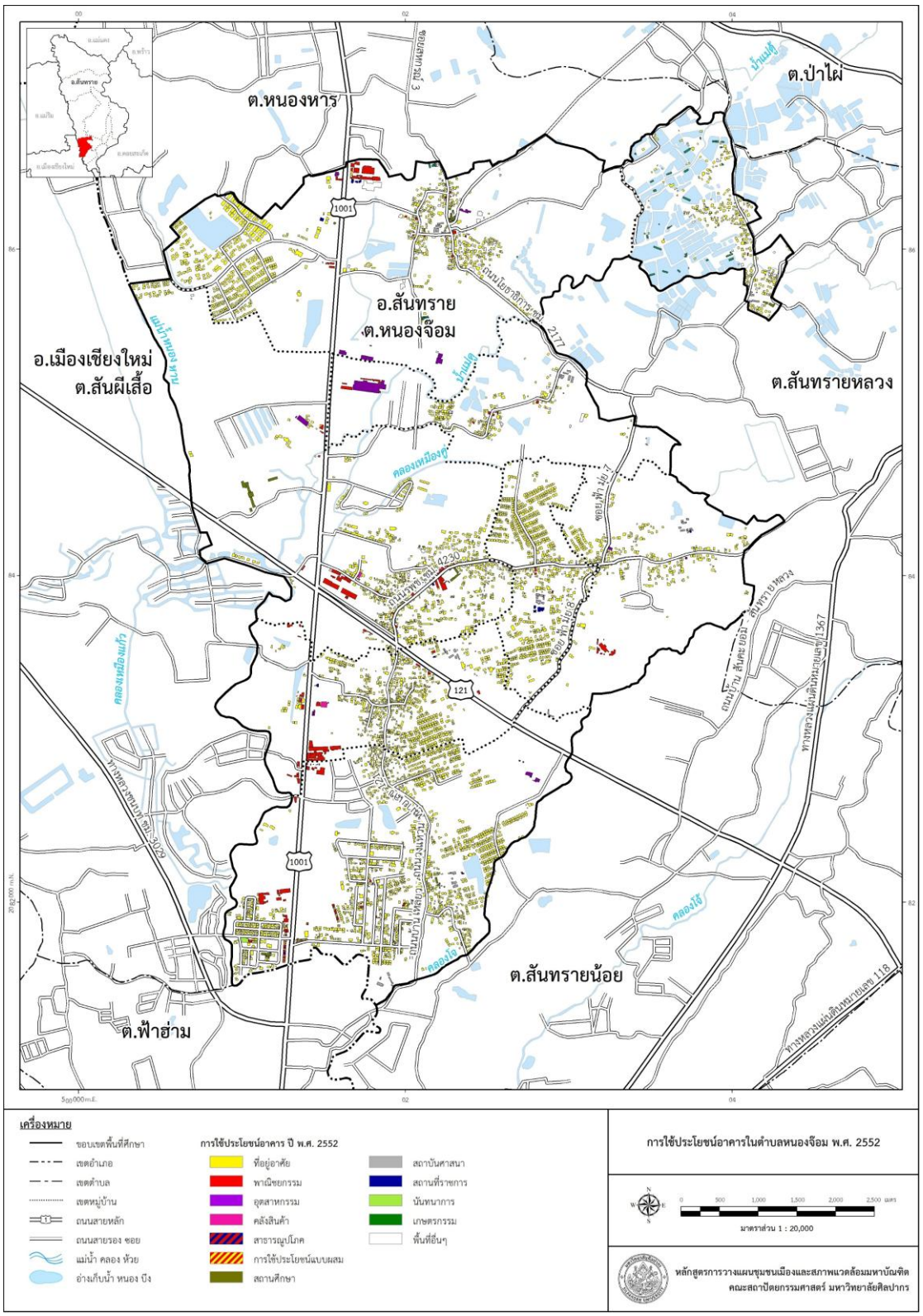
ใน พ.ศ.2552 พื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีจำนวนอาคารรวมทั้งหมด 6,670 หลัง โดยแบ่งตามประเภทการใช้ประโยชย์อาคาร พบว่า อาคารที่อยู่อาศัย มีจำนวนมากที่สุด มีจำนวนทั้งสิ้น 5,775 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 86.58 ของอาคารทั้งหมด รองลงมาคือ อาคารอื่นๆ (เพิง โรงจอดรถ อาคารไม่ถาวร) มีจำนวน 472 หลัง และอาคารพาณิชยกรรม มีจำนวน 177 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 7.08 และ 2.65 ของอาคารทั้งหมด ตามลำดับ

จากประเภทการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม สามารถสรุปลักษณะอาคารรูปแบบต่าง ได้ดังนี้ ลักษณะอาคารบ้านเดี่ยว/อาคาเดี่ยว พบมากที่สุดมีจำนวน 6,237 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ93.51 ของอาคารทั้งหมด รองลงมาคือ อาคารประเภทอื่นๆ (เพิง อาคารกึ่งถาวร) มีจำนวน 289 หลัง และอาคารทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 93 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 4.33 และ 1.39 ของอาคารทั้งหมด ตามลำดับ

ตารางที่ 11 ข้อมูลอาคารของตำบลหนองจ๊อม จำแนกตามประเภท พ.ศ.2552

ข้อมูลอาคาร	จำนวน (หลัง)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร		
ที่อยู่อาศัย	5,775	86.58
พาณิชยกรรม	177	2.65
การใช้ประโยชน์แบบผสม	46	0.69
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	26	0.39
สถานที่ราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	24	0.36
สถาบันการศึกษา	41	0.61
สถาบันศาสนา	74	1.11
นันทนาการ	1	0.01
เกษตรกรรม	34	0.51
อื่น ๆ (เพิง โรงจอดรถ อาคารไม่ถาวร)	472	7.08
รวมตำบลหนองจ๊อม	**6,670**	**100.00**
ลักษณะอาคาร		
บ้านเดี่ยว / อาคารเดี่ยว	6,237	93.51
บ้านแฝด	3	0.04
ทาวน์เฮ้าส์	93	1.39
ตึกแถว	23	0.34
แฟลต/หอพัก/อาคารชุด	25	0.37
อื่นๆ (เพิง อาคารกึ่งถาวร)	289	4.33
รวมตำบลหนองจ๊อม	**6,670**	**100.00**

ที่มา: ข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2562.



ภาพที่ 11 การใช้ประโยชน์อาคารในตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2552

ที่มา: ผู้วิจัยปรับปรุงจากข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565.

ตารางที่ 12 การใช้ประโยชน์อาคารของตำบลหนองจ๊อม แยกรายหมู่บ้าน พ.ศ.2552

ชื่อหมู่บ้าน	รวม (หลัง)	ประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร (หลัง)									
		ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม	การใช้ประโยชน์แบบผสม	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	สถาบันราชการฯ	สถาบันการศึกษา	สถาบันศาสนา	นันทนาการ	เกษตรกรรม	อื่น ๆ
หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย	342	305	9	2	0	1	0	12	0	0	13
หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว	2,034	1,772	51	30	5	6	10	13	1	0	146
หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง	223	175	13	1	1	0	0	6	0	0	27
หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน	968	826	24	6	11	6	8	7	0	6	74
หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง	349	264	1	0	0	0	3	6	0	27	48
หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล	1,003	850	40	5	4	4	18	11	0	1	70
หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง	989	859	34	1	5	2	2	11	0	0	75
หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์	762	724	5	1	0	5	0	8	0	0	19
รวมตำบลหนองจ๊อม	**6,670**	**5,775**	**177**	**46**	**26**	**24**	**41**	**74**	**1**	**34**	**472**

ที่มา: ข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2562.

เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์อาคารของตำบลหนองจ๊อมในปี พ.ศ.2552 แยกรายหมู่บ้าน จำแนกแต่ละประเภทย่อย สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) อาคารประเภทที่อยู่อาศัย มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 5,775 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 2 มีจำนวน 1,772 หลัง คิดเป็นร้อยละ 30.68 ของอาคารประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 8 มีจำนวน 859 หลัง และหมู่ที่ 6 มีจำนวน 850 หลัง คิดเป็นร้อยละ 14.87 และ 14.72 ของอาคารประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมด ตามลำดับ

(2) อาคารประเภทพาณิชยกรรม มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 177 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 2 มีจำนวน 51 หลัง คิดเป็นร้อยละ 28.81 ของอาคารประเภทพาณิชกรรมทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 6 มีจำนวน 40 หลัง และหมู่ที่ 8 มีจำนวน 34 หลัง คิดเป็นร้อยละ 22.60 และ 19.21 ของอาคารประเภทพาณิชยกรรมทั้งหมด ตามลำดับ

(3) อาคารประเภทการใช้โยชน์แบบผสม ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่อาคารหลังเดียวกัน มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 46 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 2 มีจำนวน 30 หลัง คิดเป็นร้อยละ 65.22 ของอาคารประเภทแบบผสมทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 4 มีจำนวน 6 หลัง และหมู่ที่ 6 มีจำนวน 5 หลัง คิดเป็นร้อยละ 13.04 และ 10.87 ของอาคารประเภทแบบผสมทั้งหมด ตามลำดับ

(4) อาคารประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 26 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 4 มีจำนวน 11 หลัง คิดเป็นร้อยละ 42.31 ของอาคารประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 2 และหมู่ที่ 8 มีจำนวน 5 หลัง คิดเป็นร้อยละ 19.23 ของอาคารประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าทั้งหมด ตามลำดับ

(5) อาคารประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 24 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 2 และหมู่ที่ 4 มีจำนวน 6 หลัง คิดเป็นร้อยละ 25.00 ของอาคารประเภทสถาบันราชการฯทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 9 มีจำนวน 5 หลัง และหมู่ที่ 6 มีจำนวน 4 หลัง คิดเป็นร้อยละ 20.83 และ 16.67 ของอาคารประเภทพาณิชยกรรมทั้งหมด ตามลำดับ

(6) อาคารประเภทสถาบันการศึกษา มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 41 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 6 มีจำนวน 18 หลัง คิดเป็นร้อยละ 43.90 ของอาคารประเภทสถาบันการศึกษาทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 2 มีจำนวน 10 หลัง และหมู่ที่ 4 มีจำนวน 8 หลัง คิดเป็นร้อยละ 24.39 และ 19.51 ของอาคารประเภทสถาบันการศึกษาทั้งหมด ตามลำดับ

(7) อาคารประเภทสถาบันศาสนา มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 74 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 2 มีจำนวน 13 หลัง คิดเป็นร้อยละ 17.57 ของอาคารประเภทสถาบัน

ศาสนาทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 1 มีจำนวน 12 หลัง คิดเป็นร้อยละ 16.22 ของอาคารประเภทสถาบันศาสนาทั้งหมด ตามลำดับ

(8) อาคารประเภทเกษตรกรรม มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 34 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 5 มีจำนวน 27 หลัง คิดเป็นร้อยละ 79.41 ของอาคารประเภทเกษตรกรรมทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 4 มีจำนวน 6 หลัง และหมู่ที่ 6 มีจำนวน 1 หลัง คิดเป็นร้อยละ 17.65 และ 2.94 ของอาคารประเภทเกษตรกรรมทั้งหมด ตามลำดับ

(9) อาคารประเภทอื่นๆ (เพิง โรงจอดรถ อาคารไม่ถาวร) มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 472 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 2 มีจำนวน 146 หลัง คิดเป็นร้อยละ 30.93 ของอาคารประเภทอื่นๆทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 8 มีจำนวน 75 หลัง และหมู่ที่ 4 มีจำนวน 74 หลัง คิดเป็นร้อยละ 15.89 และ 15.68 ของอาคารประเภทอื่นๆทั้งหมด ตามลำดับ

จากการพิจารณาประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร แยกรายหมู่บ้าน พ.ศ.2552 พบว่า พื้นที่หมู่ที่ 2 บ้านนาเหลียว มีจำนวนอาคารมากที่สุด มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 2,034 หลัง รองลงมาคือ หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล และหมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 1,003 หลัง และ 989 หลัง ตามลำดับ ซึ่งมีการประโยชน์อาคารประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยมีลักษณะอาคารเป็นบ้านเดี่ยว/ อาคารเดี่ยวเหมือนกัน และเมื่อพิจารณาตำแหน่งที่ตั้ง พบว่า พื้นที่หมู่ที่ 2 หมู่ที่ 6 และหมู่ที่ 8 มีเส้นทางคมนาคมสายหลักตัดผ่านพื้นที่ คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 สะท้อนให้เห็นว่ามีการตั้งถิ่นฐานและกระจุกตัวของอาคารที่อยู่อาศัยตามแนวถนนสายหลัก ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของการตั้งถิ่นฐาน เพื่ออำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยและดำเนินกิจกรรมต่างๆ

2) ประเภทและกิจกรรมการใช้ประโยชน์อาคาร พ.ศ.2562

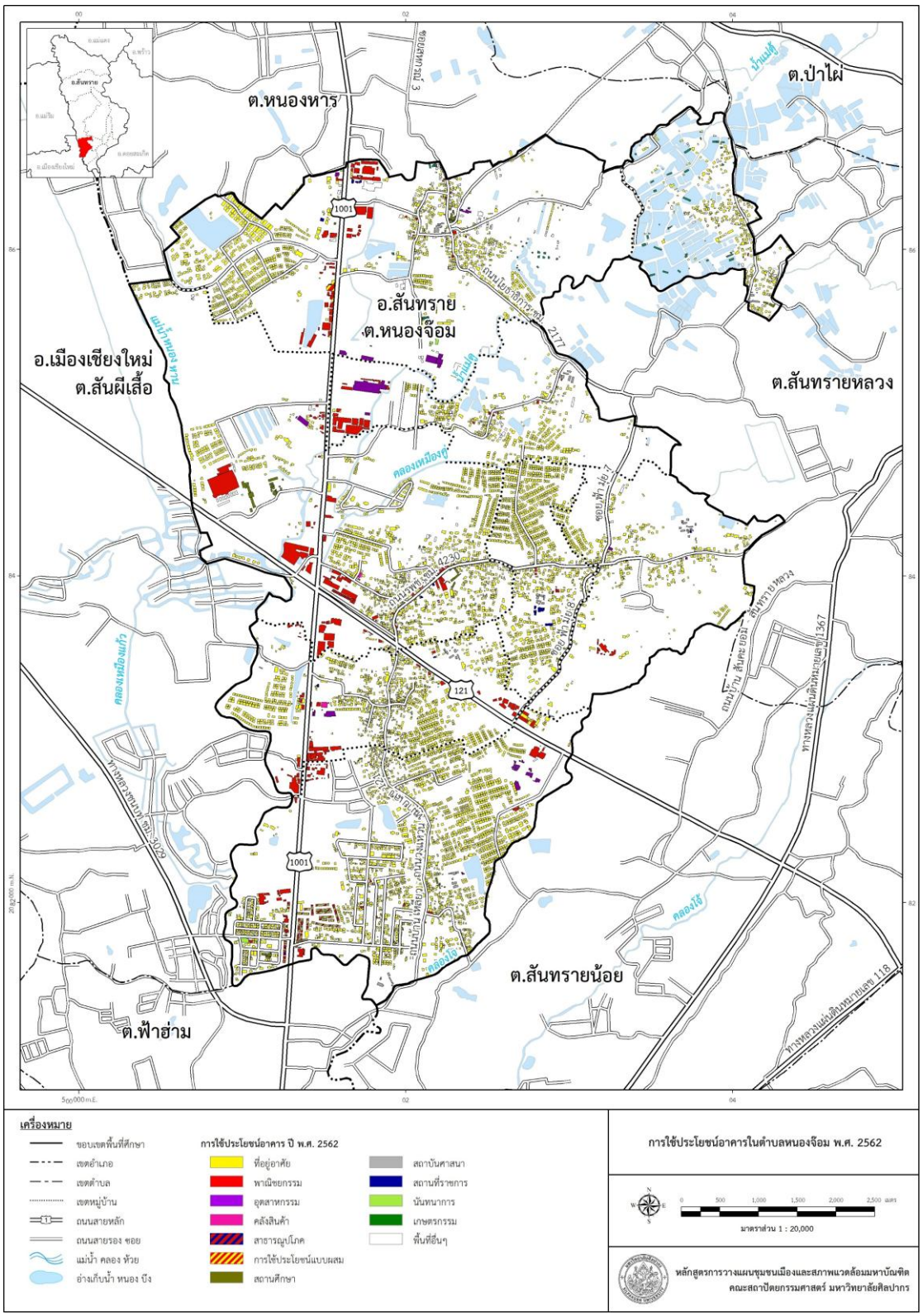
ใน พ.ศ.2562 พื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีจำนวนอาคารรวมทั้งหมด 10,005 หลัง โดยแบ่งตามประเภทการใช้ประโยชย์อาคาร พบว่า อาคารที่อยู่อาศัย มีจำนวนมากที่สุด มีจำนวนทั้งสิ้น 8,476 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 84.72 ของอาคารทั้งหมด รองลงมาคือ อาคารอื่นๆ (เพิง โรงจอดรถ อาคารไม่ถาวร) มีจำนวน 651 หลัง และอาคารพาณิชยกรรม มีจำนวน 340 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 6.51 และ 3.40 ของอาคารทั้งหมด ตามลำดับ

จากประเภทการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม สามารถสรุปลักษณะอาคารรูปแบบต่าง ได้ดังนี้ ลักษณะอาคารบ้านเดี่ยว/อาคาเดี่ยว พบมากที่สุดมีจำนวน 9,365 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ93.60 ของอาคารทั้งหมด รองลงมาคือ อาคารประเภทอื่นๆ (เพิง อาคารกึ่งถาวร) มีจำนวน 459 หลัง และอาคารทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 108 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 4.59 และ 1.08 ของอาคารทั้งหมด ตามลำดับ

ตารางที่ 13 ข้อมูลอาคารของตำบลหนองจ๊อม จำแนกตามประเภท พ.ศ.2562

ข้อมูลอาคาร	จำนวน (หลัง)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร		
ที่อยู่อาศัย	8,476	84.72
พาณิชยกรรม	340	3.40
การใช้ประโยชน์แบบผสม	264	2.64
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	45	0.45
สถานที่ราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	29	0.29
สถาบันการศึกษา	57	0.57
สถาบันศาสนา	85	0.85
นันทนาการ	4	0.04
เกษตรกรรม	54	0.54
อื่น ๆ (เพิง โรงจอดรถ อาคารไม่ถาวร)	651	6.51
รวมตำบลหนองจ๊อม	**10,005**	**100.00**
ลักษณะอาคาร		
บ้านเดี่ยว / อาคารเดี่ยว	9,365	93.60
บ้านแฝด	3	0.03
ทาวน์เฮ้าส์	108	1.08
ตึกแถว	38	0.38
แฟลต/หอพัก/อาคารชุด	32	0.32
อื่นๆ (เพิง อาคารกึ่งถาวร)	459	4.59
รวมตำบลหนองจ๊อม	**10,005**	**100.00**

ที่มา: ข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2562.



ภาพที่ 12 การใช้ประโยชน์อาคารในตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2562

ที่มา: ผู้วิจัยปรับปรุงจากข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565.

ตารางที่ 14 การใช้ประโยชน์อาคารของตำบลหนองจ๊อม แยกรายหมู่บ้าน พ.ศ.2562

ชื่อหมู่บ้าน	รวม (หลัง)	ประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร (หลัง)									
		ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม	การใช้ประโยชน์แบบผสม	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	สถาบันราชการฯ	สถาบันการศึกษา	สถาบันศาสนา	นันทนาการ	เกษตรกรรม	อื่น ๆ
หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย	505	451	9	2	0	1	0	17	0	0	25
หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว	2,970	2,422	87	234	15	7	11	15	1	0	178
หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง	497	421	23	3	2	1	0	7	0	0	40
หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน	1,427	1,160	54	16	17	6	8	7	3	22	134
หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง	402	301	1	0	0	0	3	7	0	30	60
หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล	1,810	1,537	102	7	4	5	33	11	0	2	109
หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง	1,364	1,202	56	1	7	2	2	13	0	0	81
หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์	1,030	982	8	1	0	7	0	8	0	0	24
รวมตำบลหนองจ๊อม	**10,005**	**8,476**	**340**	**264**	**45**	**29**	**57**	**85**	**4**	**54**	**651**

ที่มา: ข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2562.

เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์อาคารของตำบลหนองจ๊อมในปี พ.ศ.2562 แยกรายหมู่บ้าน จำแนกแต่ละประเภทย่อย สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) อาคารประเภทที่อยู่อาศัย มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 8,476 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 2 มีจำนวน 2,970 หลัง คิดเป็นร้อยละ 28.57 ของอาคารประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 6 มีจำนวน 1,537 หลัง และหมู่ที่ 8 มีจำนวน 1,202 หลัง คิดเป็นร้อยละ 18.13 และ 14.18 ของอาคารประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมด ตามลำดับ

(2) อาคารประเภทพาณิชยกรรม มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 340 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 6 มีจำนวน 102 หลัง คิดเป็นร้อยละ 30.00 ของอาคารประเภทพาณิชยกรรมทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 2 มีจำนวน 87 หลัง และหมู่ที่ 8 มีจำนวน 56 หลัง คิดเป็นร้อยละ 25.59 และ 16.47 ของอาคารประเภทพาณิชยกรรมทั้งหมด ตามลำดับ

(3) อาคารประเภทการใช้โยชน์แบบผสม ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์และที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่อาคารหลังเดียวกัน มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 264 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 2 มีจำนวน 234 หลัง คิดเป็นร้อยละ 88.64 ของอาคารประเภทแบบผสมทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 4 มีจำนวน 16 หลัง และหมู่ที่ 6 มีจำนวน 7 หลัง คิดเป็นร้อยละ 6.06 และ 2.65 ของอาคารประเภทแบบผสมทั้งหมด ตามลำดับ

(4) อาคารประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 45 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 4 มีจำนวน 17 หลัง คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของอาคารประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 2 มีจำนวน 15 หลัง และหมู่ที่ 8 มีจำนวน 7 หลัง คิดเป็นร้อยละ 33.33 และ 15.56 ของอาคารประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าทั้งหมด ตามลำดับ

(5) อาคารประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 29 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 2 และหมู่ที่ 9 มีจำนวน 7 หลัง คิดเป็นร้อยละ 24.14 ของอาคารประเภทสถาบันราชการฯทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 4 มีจำนวน 6 หลัง คิดเป็นร้อยละ 20.69 ของอาคารประเภทพาณิชยกรรมทั้งหมด ตามลำดับ

(6) อาคารประเภทสถาบันการศึกษา มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 57 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 6 มีจำนวน 33 หลัง คิดเป็นร้อยละ 57.89 ของอาคารประเภทสถาบันการศึกษาทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 2 มีจำนวน 11 หลัง และหมู่ที่ 4 มีจำนวน 8 หลัง คิดเป็นร้อยละ 19.30 และ 14.04 ของอาคารประเภทสถาบันการศึกษาทั้งหมด ตามลำดับ

(7) อาคารประเภทสถาบันศาสนา มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 85 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 1 มีจำนวน 17 หลัง คิดเป็นร้อยละ 20.00 ของอาคารประเภทสถาบัน

ศาสนาทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 2 มีจำนวน 15 หลัง และหมู่ที่ 8 มีจำนวน 13 หลัง คิดเป็นร้อยละ 17.65 และ 15.29 ของอาคารประเภทสถาบันศาสนาทั้งหมด ตามลำดับ

(8) อาคารประเภทเกษตรกรรม มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 54 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 5 มีจำนวน 30 หลัง คิดเป็นร้อยละ 55.56 ของอาคารประเภทเกษตรกรรมทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 4 มีจำนวน 22 หลัง และหมู่ที่ 6 มีจำนวน 2 หลัง คิดเป็นร้อยละ 40.74 และ 3.70 ของอาคารประเภทเกษตรกรรมทั้งหมด ตามลำดับ

(9) อาคารประเภทอื่นๆ (เพิง โรงจอดรถ อาคารไม่ถาวร) มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 651 หลัง โดยพบมากที่สุดในพื้นที่หมู่ที่ 2 มีจำนวน 178 หลัง คิดเป็นร้อยละ 27.34 ของอาคารประเภทอื่นๆทั้งหมด รองลงมาคือ หมู่ที่ 4 มีจำนวน 134 หลัง และหมู่ที่ 6 มีจำนวน 109 หลัง คิดเป็นร้อยละ 20.58 และ 16.74 ของอาคารประเภทอื่นๆทั้งหมด ตามลำดับ

จากการพิจารณาประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร แยกรายหมู่บ้าน พ.ศ.2562 พบว่า พื้นที่หมู่ที่ 2 บ้านนาเหลียว มีจำนวนอาคารมากที่สุด มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 2,970 หลัง รองลงมาคือ หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล และหมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน มีจำนวนอาคารรวมทั้งสิ้น 1,810 หลัง และ 1,427 หลัง ตามลำดับ ซึ่งมีการประโยชน์อาคารประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยมีลักษณะอาคารเป็นบ้านเดี่ยว/ อาคารเดี่ยวเหมือนกัน และเมื่อพิจารณาตำแหน่งที่ตั้ง สะท้อนให้เห็นว่ามีการตั้งถิ่นฐานและกระจุกตัวของอาคารประเภทที่อยู่อาศัยอย่างหนาแน่นตามแนวถนนสายหลัก คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อระหว่างเมืองเชียงใหม่กับเมืองแม่โจ้ เป็นองค์ประกอบของการตั้งถิ่นฐานที่มีความสำคัญ เนื่องจากอำนวยความสะดวกในการเดินทางสัญจรเพื่อทำกิจกรรมต่างๆ

2.4.5 ด้านประชากร

จากข้อมูลจำนวนประชากร ปี พ.ศ.2562 (กระทรวงมหาดไทย, 2563) พบว่า ตำบลหนองจ๊อมมีประชากรจำนวนทั้งสิ้น 16,962 คน โดยแบ่งออกเป็นเพศชาย จำนวน 7,712 คน และเพศหญิง จำนวน 9,250 คน มีจำนวนครัวเรือนทั้งสิ้น 9,019 หลังคาเรือน

การกระจายตัวของประชากรในตำบลหนองจ๊อม เมื่อพิจารณาแยกรายหมู่บ้าน พบว่า หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว มีจำนวนประชากรมากที่สุด จำนวน 4,435 คน มีจำนวนครัวเรือน 2,587 หลังคาเรือน รองลงมาคือ หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน มีประชากร 2,588 คน, หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล มีประชากร 2,482 คน, หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์ มีประชากร 2,192 คน, หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง มีประชากร 2,078 คน, หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง มีประชากร 1,334 คน และหมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย มีประชากร 1,092 คน ในขณะที่หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดเหลวง มีจำนวนประชากรน้อยที่สุด คือ 761 คน มีจำนวนครัวเรือน 260 หลังคาเรือน

เมื่อพิจารณาความหนาแน่นของประชากรในตำบลหนองจ๊อม พบว่า ตำบลหนองจ๊อมมีความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ย 2.17 คน/ไร่ และเมื่อพิจารณาแยกรายหมู่บ้าน พบว่า หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์ มีความหนานแน่นประชากรสูงสุดเท่ากับ 5.73 คน/ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว มีความหนานแน่นประชากรเท่ากับ 3.16 คน/ไร่, หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง มีความหนาแน่นประชากรเท่ากับ 2.88 คน/ไร่, หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง มีความหนานแน่นประชากรเท่ากับ 2.10 คน/ไร่, หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง มีความหนานแน่นประชากรเท่ากับ 1.68 คน/ไร่, หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย มีความหนานแน่นประชากรเท่ากับ 1.43 คน/ไร่ ส่วนหมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล มีความหนาแน่นประชากรต่ำสุดเท่ากับ 1.40 คน/ไร่

จากการพิจารณาความหนาแน่นของประชากรในตำบลหนองจ๊อม แยกรายหมู่บ้าน พบว่า พื้นที่หมู่ที่ 9 หมู่ที่ 2 และหมู่ที่ 8 ถือว่ามีความหนาแน่นประชากรสูงกว่าความหนาแน่นประชากรเฉลี่ยทั้งตำบล สะท้อนให้เห็นว่าพื้นที่หมู่ที่ 9 หมู่ที่ 2 และหมู่ที่ 8 มีการกระจุกตัวของประชากรอย่างหนาแน่น พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมาก และพื้นที่ดังกล่าวติดกับเขตทางถนนสายหลัก คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 และ 1001 ส่งผลให้เกิดการกระจุกตัวของประชากรอย่างหนาแน่นมากกว่าในพื้นที่อื่นๆ

ตารางที่ 15 จำนวนประชากร จำนวนครัวเรือน และความหนาแน่นประชากรในตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2562

รายชื่อหมู่บ้าน	**ขนาดพื้นที่ (ไร่)**	**จำนวนประชากร (คน)**			**จำนวนครัวเรือน (หลังคาเรือน)**	**ความหนาแน่น (คน/ไร่)**
		เพศชาย	**เพศหญิง**	**รวม**		
หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย	760.99	520	572	1,092	482	1.43
หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว	1,401.29	1,971	2,464	4,435	2,587	3.16
หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง	634.91	626	708	1,334	591	2.10
หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน	1,700.70	1,161	1,427	2,588	1,642	1.52
หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง	451.70	358	403	761	260	1.68
หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล	1,768.01	1,133	1,349	2,482	1,426	1.40
หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง	721.52	947	1,131	2,078	1,118	2.88
หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์	382.37	996	1,196	2,192	913	5.73
รวมตำบลหนองจ๊อม	**7,821.50**	**7,712**	**9,250**	**16,962**	**9,019**	**2.17**

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย, 2563.

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในเขตพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบว่า จำนวนประชากรมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2552 มีจำนวนประชากร 14,155 คน และเพิ่มขึ้นเป็น 16,962 คน ในปี พ.ศ. 2562 ซึ่งคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.83 ต่อปี แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงจำนวนหลังคาเรือน พบว่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2552 มีจำนวน 6,631 หลัง และเพิ่มขึ้นเป็น 9,019 หลัง ในปี พ.ศ. 2562 คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.12 ต่อปี ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมากจากการมีการขยายตัวของครัวเรือนในลักษณะของครอบครัวเดี่ยวเพิ่มขึ้น จึงสะท้อนให้เห็นว่ายังคงมีความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงประชากรรายหมู่บ้านในช่วง พ.ศ. 2552-2562 พบว่า หมู่บ้านที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 4.14 ต่อปี รองลงมาคือ หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง และหมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.22 ต่อปี และร้อยละ 2.34 ต่อปี ตามลำดับ ในขณะที่หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง กลับมีแนวโน้มของประชากรลดลง โดยมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.52 ต่อปี

อีกทั้ง จากการเปลี่ยนแปลงจำนวนครัวเรือนรายหมู่บ้านในช่วง พ.ศ. 2552-2562 พบว่า หมู่บ้านที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนครัวเรือนเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 5.41 ต่อปี เนื่องจากหมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล มีขอบเขตที่ตั้งติดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 และ 1001 ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมสายหลัก มีการเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างสะดวก ส่งผลให้มีการตั้งถิ่นฐานและมีการลงทุนโครงการบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก รองลงมาคือ หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง และหมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 4.32 ต่อปี และร้อยละ 4.27 ต่อปี ตามลำดับ ในขณะที่หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยน้อยที่สุดอยู่ที่ร้อยละ 0.35 ต่อปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่าขนาดครัวเรือนมีการขยายตัวเล็กน้อย เนื่องจากหมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรรม มีการอยู่อาศัยเบาบาง

ตารางที่ 16 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรและจำนวนครัวเรือนของตำบลหนองจ๊อม จำแนกรายหมู่บ้าน พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562

รายชื่อหมู่บ้าน	จำนวนประชากร (คน)		การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร ปี 52-62 (คน)	อัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรเฉลี่ย ปี 52-62 (ร้อยละต่อปี)	จำนวนบ้าน (หลังคาเรือน)		การเปลี่ยนแปลงจำนวนครัวเรือน ปี 52-62 (หลังคาเรือน)	อัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนครัวเรือนเฉลี่ย ปี 52-62 (ร้อยละต่อปี)
	ปี 2552	ปี 2562			ปี 2552	ปี 2562		
หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย	915	1,092	177	1.78	345	482	137	3.40
หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว	3,519	4,435	916	2.34	1,703	2,587	884	4.27
หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง	972	1,334	362	3.22	387	591	204	4.32
หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน	2,369	2,588	219	0.89	1,466	1,642	176	1.14
หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง	802	761	-41	-0.52	251	260	9	0.35
หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล	1,655	2,482	827	4.14	842	1,426	584	5.41
หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง	1,852	2,078	226	1.16	791	1,118	327	3.52
หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์	2,071	2,192	121	0.57	846	913	67	0.77
รวมตำบลหนองจ๊อม	**14,155**	**16,962**	**2,807**	**1.83**	**6,631**	**9,019**	**2,388**	**3.12**

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย, 2563.

2.4.6 ด้านคมนาคมขนส่ง และโลจิสติกส์

การเดินทางเชื่อมต่อระหว่างอำเภอและตำบลใกล้เคียง สามารถเดินทางเชื่อมต่อด้วยถนนสายหลัก คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 (เชียงใหม่-พร้าว) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบที่ 3) ส่วนถนนสายรองที่ใช้เชื่อมต่อระหว่างหมู่บ้านและตำบลส่วนใหญ่เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งสร้างด้วยงบประมาณของเทศบาลตำบลหนองจ๊อม กรมโยธาธิการและผังเมือง และโครงการพัฒนาจังหวัด มีรายละเอียด ดังนี้

1) การเข้าถึงโดยการสัญจรทางบก สามารถแบ่งการเข้าถึงพื้นที่ศึกษาโดยการสัญจรทางบกออกเป็น ถนนสายหลัก สายรอง และสายย่อย โดยอาศัยการเข้าถึงพื้นที่เป็นเกณฑ์ในการแบ่งประเภทของถนนในการสัญจร ได้ดังนี้

(1) ถนนสายหลัก เป็นถนนที่เชื่อมระหว่างศูนย์กลางของจังหวัดเชียงใหม่ไปยังอำเภอรอบข้าง หรือเชื่อมระหว่างจังหวัดที่อยู่ใกล้เคียง มีความสำคัญสำหรับการใช้ขนส่งสินค้าและการเดินทางจากอำเภอที่อยู่รอบนอกของจังหวัดเชียงใหม่มายังตัวอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่ โดยถนนสายหลักที่มีความสำคัญและตัดผ่านเข้ามาในพื้นที่ศึกษา มีจำนวน 2 สาย ได้แก่

(1.1) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 เป็นเส้นทางเชื่อมโยงการเดินทางระหว่างอำเภอเมืองเชียงใหม่เข้ากับอำเภอพร้าว ผ่านพื้นที่ศึกษาในแนวทิศเหนือ-ใต้ มีจำนวน 2-8 ช่องจราจร กว้างช่องละ 3.50 เมตร ไหล่ทางกว้าง 1.75-2.50 เมตร พื้นผิวจราจรเป็นแบบแอสฟัลท์ มีขนาดเขตทางรวม 30.00-40.00 เมตร เป็นถนนในความรับผิดชอบของกรมทางหลวง โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพาดผ่านพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม และชุมชนหนาแน่น

(1.2) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบที่ 3) เป็นทางหลวงแผ่นดินที่ล้อมรอบตัวเมืองเชียงใหม่ โดยตัดผ่านอำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอแม่ริม อำเภอสันทราย อำเภอดอยสะเก็ด อำเภอสันกำแพง อำเภอสารภี และอำเภอหางดง รวมระยะทาง 52.957 กิโลเมตร มีจำนวน 2-8 ช่องจราจร กว้างช่องละ 3.50 เมตร ไหล่ทางกว้าง 1.25-2.50 เมตร พื้นผิวจราจรเป็นแบบแอสฟัลท์ มีขนาดเขตทางรวม 20.00-100.00 เมตร เป็นถนนที่อยู่ในความรับผิดชอบกรมทางหลวง โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบส่วนมากเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและชุมชนชนบท แต่ช่วงที่ผ่านพื้นที่ศึกษาจะมีชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่น และย่านพาณิชยกรรมตั้งอยู่โดยรอบ

(2) ถนนสายรอง เป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนสายหลัก รองรับการจราจรจากสายหลักสู่สายย่อย โดยถนนสายรองที่มีความสำคัญและตัดผ่านเข้ามาในพื้นที่ศึกษา มีจำนวน 3 สาย ได้แก่

(2.1) ถนน รพช. ชม.4230 (หนองไคร้ศรีทรายมูล-ฟ้ามุ่ย) เป็นถนนที่แยกออกมาจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 ขึ้นไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือผ่านพื้นที่หมู่ที่ 6

หมู่ที่ 9 และหมู่ที่ 1 และเชื่อมต่อเข้าสู่พื้นที่ตำบลสันทรายหลวง มีจำนวน 2 ช่องจราจร กว้างช่องละ 3.00 เมตร พื้นผิวจราจรเป็นแบบลาดยาง เป็นถนนที่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานเร่งรัดพัฒนาชนบท

(2.2) ถนนโยธาธิการ ชม.2177 (บ้านท่าเกวียน-บ้านโป่ง) เป็นถนนที่แยกออกมาจากถนน รพช. ชม.4230 ขึ้นไปทางทิศเหนือผ่านพื้นที่หมู่ที่ 3 และหมู่ที่ 4 ของตำบลหนองจ๊อม และไปบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1367 มีจำนวน 2 ช่องจราจร กว้างช่องละ 3.00 เมตร พื้นผิวจราจรเป็นแบบลาดยาง เป็นถนนที่อยู่ในความรับผิดชอบกรมโยธาธิการและผังเมือง

(2.3) ถนนบ้านนางเหลียว-ถนนวงแหวนหมายเลข 121 เป็นถนนที่แยกออกมาจากทางหลวงแผ่นหมายเลข 121 ลงมาทางทิศใต้ผ่านพื้นที่หมู่ที่ 8 และหมู่ที่ 2 เชื่อมเข้าสู่พื้นที่ตำบลสันผีเสื้อ อำเภอเมืองเชียงใหม่ มีจำนวน 2 ช่องจราจร กว้างช่องละ 3.00 เมตร พื้นผิวจราจรเป็นแบบลาดยาง เป็นถนนที่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานเทศบาลตำบลหนองจ๊อม

โดยถนนสายรองทั้ง 3 สาย เป็นถนนที่ประชาชนในพื้นที่ศึกษาใช้เป็นเส้นทางการสัญจรเส้นหลักเพื่อใช้เดินทางภายในพื้นที่และเดินออกไปยังนอกพื้นที่เชื่อมต่อกับอำเภอใกล้เคียง ส่งผลให้การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบถนนสายรองทั้ง 3 สาย ส่วนมากเป็นพื้นที่ชุมชนและพื้นที่พาณิชยกรรม

(3) ถนนสายย่อย เป็นถนนที่ทำหน้าที่เป็นถนนภายในพื้นที่ สำหรับเข้า-ออกอาคารสถานที่อยู่อาศัย หมู่บ้าน หรือชุมชนสู่ถนนสายรอง ได้แก่ ตรอก ซอยต่างๆ โดยกระจายตัวอยู่ทั่วทั้งพื้นที่ศึกษา มีลักษณะเป็นถนนคอนกรีตและถนนลาดยาง จำนวน 1-2 ช่องทาง มีขนาดเขตทาง 2.00-3.00 เมตร เช่น ซอยฟ้ามุ่ย 7 และซอยฟ้ามุ่ย 8

กล่าวได้ว่า รูปแบบการเดินทางสัญจรของประชาชนในพื้นที่ศึกษาส่วนมากเลือกใช้รถจักรยานยนต์ส่วนบุคคลและรถยนต์ส่วนบุคคลมากกว่าระบบขนส่งสาธารณะ เนื่องจากมีความสะดวกและรวดเร็วกว่า ประกอบกับโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษามีความสมบูรณ์ จึงทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างทั่วถึง

2) การเข้าถึงโดยระบบขนส่งสาธารณะ

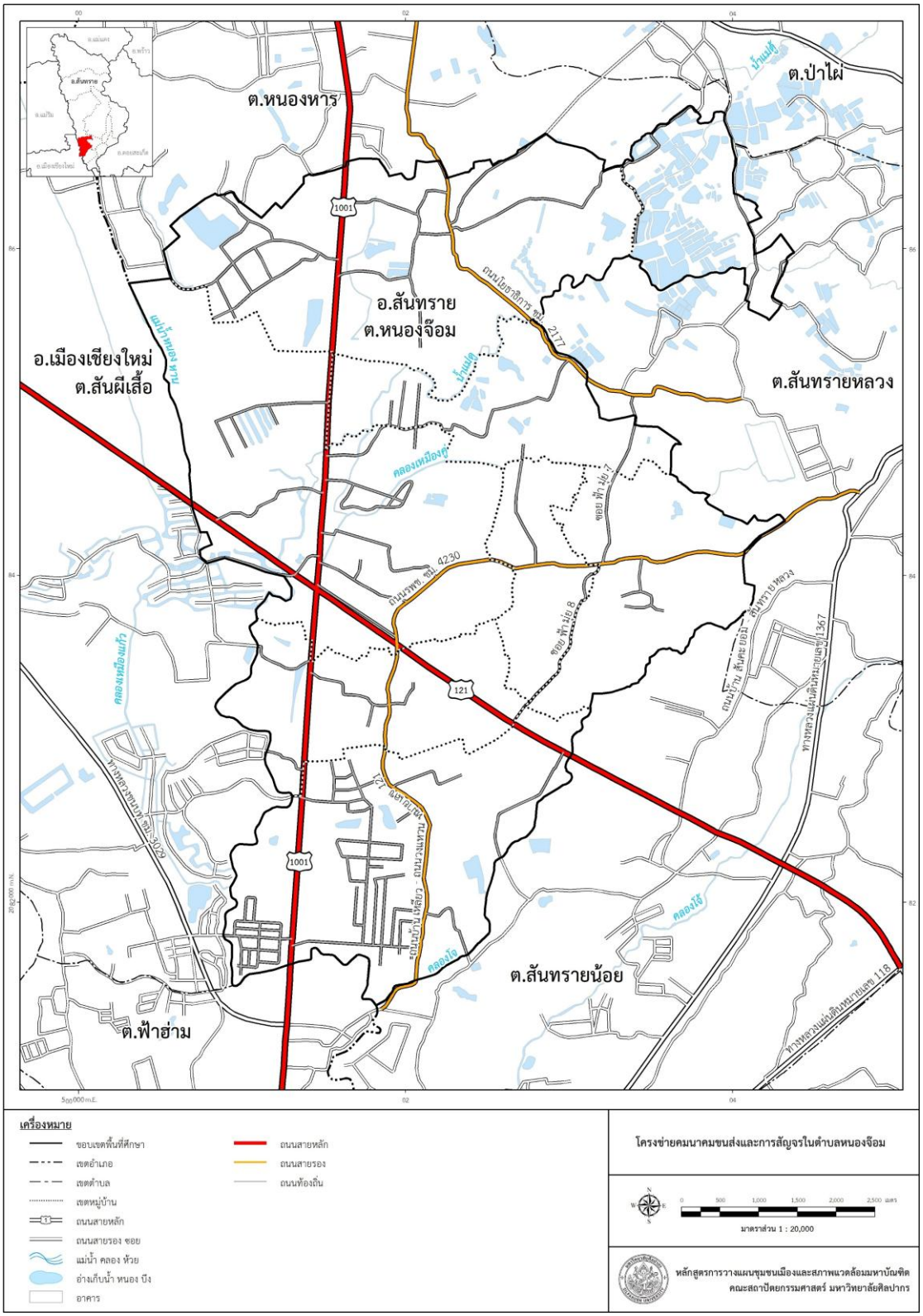
การเข้าถึงพื้นที่ศึกษา สามารถเข้าถึงได้ด้วยระบบขนส่งสาธารณะ ซึ่งแบ่งได้ 2 รูปแบบ คือ ระบบรถโดยสารประจำทาง และระบบรถโดยสารไม่ประจำทาง มีรายละเอียด ดังนี้

(1) ระบบรถโดยสารประจำทาง เส้นทางหลักในการเดินรถโดยสารสาธารณะประจำทางจะใช้เส้นทางตามทางหลวงสายหลักในแนวรัศมีเข้า-ออกสู่ตัวเมืองเชียงใหม่ โดยจุดจอดรถโดยสารประจำทางจะมีจุดหลักอยู่ที่สถานีขนส่งผู้โดยสารจังหวัดเชียงใหม่ แห่งที่ 1 (ขนส่งช้างเผือก) เพื่อรถโดยสารทุกคันมาลงบันทึกเวลาเดินรถกับนายสถานี ก่อนจะนำรถจอดเทียบรอเวลาการวิ่งรถ ซึ่งจะมีจุดจอดรับผู้โดยสารตามแนวสายทางตามสถานที่สำคัญ ทั้งนี้ รถโดยสาร

ประจำทางที่ให้บริการในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม คือ รถสองแถว สาย 1234ข (กาดหลวง-แม่โจ้-แม่แฝก (สายใหม่)) เป็นรถประเภทรถสองแถว สีเขียว ต้นทางเริ่มต้นที่คิวรถตลาดวโรรส (กาดหลวง) และสิ้นสุดปลายทางที่คิวรถสันทราย-เชียงใหม่ (เข้าเมือง) รถออกเที่ยวแรกเวลา 04.20 น. และเที่ยวสุดท้ายเวลา 19.00 น. อัตราค่าโดยสารคิดตามระยะทาง เริ่มตั้งแต่ 10-25 บาท ดำเนินการโดยบริษัทเชียงใหม่ร่มหลวงเดินรถ จำกัด

(2) ระบบรถโดยสารไม่ประจำทาง รถโดยสารไม่ประจำทางที่ให้บริการกับประชาชนเพื่อใช้เดินทางทั้งภายในพื้นที่ศึกษาและไปยังนอกพื้นที่ศึกษา ได้แก่ รถแท็กซี่ รถแท็กซี่ในจังหวัดเชียงใหม่ให้บริการในรูปแบบของรถรับจ้างจะไม่มีการวิ่งรับผู้โดยสาร โดยจะให้บริการตามจุดจอดที่สำคัญเท่านั้น นอกจากนี้ยังสามารถเรียกใช้บริการได้ผ่านทางโทรศัพท์มือถือ และผ่านแอปพลิเคชันได้ (Grab) ในปัจจุบันมีผู้ให้บริการภายใต้สหกรณ์จำนวน 2 แห่ง คือ สหกรณ์นครลานนา จำกัด (แท็กซี่มิเตอร์ สีฟ้า-เหลือง) และสหกรณ์แท็กซี่เวียงพิงค์ จำกัด (แท็กซี่ สีฟ้า-เหลือง) รวมถึงกลุ่มของแท็กซี่ส่วนบุคคล (รถยนต์ส่วนบุคคล แดง-เหลือง)

มหาวิทยาลัยศิลปากร



ภาพที่ 13 โครงข่ายคมนาคมขนส่งในตำบลหนองจ๊อม

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.

สำหรับการเดินทางสัญจรด้วยระบบขนส่งสาธารณะเพื่อไปยังอำเภอต่างๆ หรือจังหวัดที่อยู่ข้างเคียงในระดับภาคและภูมิภาค ประชาชนสามารถมาขึ้นรถโดยสารประจำทางที่สถานีขนส่งผู้โดยสารจังหวัดเชียงใหม่ แห่งที่ 2 (อาเขต 1) เนื่องจากตั้งอยู่ไม่ไกลจากพื้นที่ศึกษา โดยสถานีขนส่งผู้โดยสารจังหวัดเชียงใหม่ แห่งที่ 2 มีพื้นที่การให้บริการสำหรับผู้โดยสาร ประกอบด้วย ศูนย์บริการความช่วยเหลือผู้โดยสาร (ฝ่ายประชาสัมพันธ์) เคาน์เตอร์จำหน่ายตั๋วโดยสาร พื้นที่รอรถโดยสาร และพื้นที่จำหน่ายสินค้า ดังนั้นการเดินทางเพื่อเข้าถึงพื้นที่ศึกษาด้วยระบบขนส่งสาธารณะถือว่าเป็นรูปแบบการเดินทางที่สะดวก รวดเร็ว และมีรูปแบบการเดินทางที่หลากหลาย เนื่องจากพื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ไม่ไกลจากอำเภอเมืองเชียงใหม่ และมีสถานีขนส่งผู้โดยสารจังหวัดเชียงใหม่ แห่งที่ 2 (อาเขต 1) เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการเดินทางที่สำคัญซึ่งให้บริการตลอดวัน ทำให้มีระบบขนส่งสาธารณะที่สามารถรองรับการสัญจรและเข้าถึงพื้นที่ของประชาชนได้อย่างเพียงพอ

2.4.7 ด้านเศรษฐกิจ

1) ภาคการเกษตร

ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีประชากรที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม โดยมีผลผลิตทางการเกษตรที่สำคัญ ได้แก่ ข้าวเหนียว ลำไย และพืชผักสวนครัว โดยผลผลิตทางการเกษตรที่มีพื้นที่เพาะปลูกมากที่สุด คือ ข้าวเหนียว มีพื้นที่เก็บเกี่ยวผลผลิตทั้งสิ้น 1,073.65 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 90.14 ของพื้นที่เพาะปลูกทั้งหมดรองลงมาคือ ลำไย มีพื้นที่เก็บเกี่ยวผลผลิตทั้งสิ้น 110.04 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 9.24 ของพื้นที่เพาะปลูกทั้งหมด และพืชผักสวนครัว มีพื้นที่เก็บเกี่ยวผลผลิตทั้งสิ้น 7.46 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.63 ของพื้นที่เพาะปลูกทั้งหมด ตามลำดับ

2) ภาคการประมง

ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีประชากรที่ประกอบอาชีพการประมง และมีการจัดตั้งเป็นกลุ่มอาชีพ คือ กลุ่มผู้เลี้ยงปลา หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง

3) ภาคการปศุสัตว์

ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีประชากรที่ประกอบอาชีพเลี้ยงสัตว์ในครัวเรือนทั้งเป็นอาชีพหลักและอาชีพเสริม ได้แก่ โค กระบือ ไก่ เป็ด และนก โดยสัตว์เลี้ยงที่พบมากที่สุด คือ ไก่ คิดเป็นร้อยละ 87.68 ของสัตว์เลี้ยงทั้งหมด รองลงมาคือ เป็ด นก โค และกระบือ ตามลำดับ

4) ภาคการค้าและการบริการ

ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีสถานประกอบการจำนวนทั้งสิ้น 437 แห่ง โดยส่วนใหญ่เป็นสถานประกอบการประเภทห้องแถว ห้องพัก บ้านเช่า กล่าวคือ สถานประกอบการหรืออาคารที่ประกอบกิจการพาณิชย์ในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชยกรรม ร้านอาหาร ร้านค้าสินค้าอุปโภค-บริโภค ที่เปิดให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 17 จำนวนสถานประกอบการในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

ประเภทสถานประกอบการ	จำนวนสถานประกอบการ (แห่ง)
1. ห้องแถว ห้องพัก และบ้านเช่า	188
2. ร้านเสริมความงามและตัดแต่งทรงผม	14
3. สถานีบริการน้ำมันปิโตรเลียมและแก๊สธรรมชาติ	19
4. โรงสี	1
5. บริษัท	55
6. ห้างหุ้นส่วนจำกัด	13
7. ตลาดสด	2
8. ร้านค้าต่าง ๆ	80
9. ร้านอาหาร	65
รวมทั้งสิ้น	**437**

ที่มา: แผนพัฒนาท้องถิ่น (พ.ศ.1561-2565) เทศบาลตำบลหนองจ๊อม, 2565.

5) ภาคอุตสาหกรรม

ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีโรงงานอุตสาหกรรม จำนวนทั้งสิ้น 6 แห่ง ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมประเภทผลิตและส่งออกผักแช่แข็ง จำนวน 1 แห่ง, โรงงานอุตสาหกรรมประเภทการขายยานยนต์ใหม่ อะไหล่ ชิ้นส่วนและอุปกรณ์รถยนต์ จำนวน 4 แห่ง และโรงงานอุตสาหกรรมประเภทการผลิตเสื้อผ้า จำนวน 1 แห่ง

6) การรวมกลุ่มอาชีพ

ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมการมีการรวมกลุ่มอาชีพ เพื่อทำกิจกรรมร่วมกัน หรือสร้างผลประโยชน์ร่วมกัน โดยมีรูปแบบของกิจกรรมแตกต่างกันออกไป เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มประชาชนที่หลากหลาย ได้แก่ กลุ่มผู้เลี้ยงปลา หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง, กลุ่มแม่บ้านเกษตรกรบ้านต้นจันทน์ หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์, กลุ่มภูดอยออร์คิดส์ หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล และกลุ่มผลิตสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ (OTOP) ในพื้นที่หมู่ที่ 2, หมู่ที่ 3, หมู่ที่ 4, หมู่ที่ 6, หมู่ที่ 8 และหมู่ที่ 9

7) ภาคแรงงาน

ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีประชากรกลุ่มวัยแรงงาน หรือประชากรที่มีอายุในช่วง 15-60 ปี คิดเป็นร้อยละ 95 ของประชากรทั้งหมดของตำบลหนองจ๊อม โดยแรงงานภาคการเกษตรบางส่วนมีความจำเป็นต้องย้ายไปรับจ้างทำงานนอกพื้นที่ โดยไปรับจ้างทำงานในพื้นที่

ตัวเมืองเชียงใหม่ ซึ่งมีแหล่งจ้างงานขนาดใหญ่และมีความต้องการแรงงานมากกว่า เนื่องจากแหล่งจ้างงานในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีการจ้างแรงงานเต็มทุกพื้นที่ ซึ่งมีทั้งแรงงานไทยและแรงงานต่างด้าวเข้ามารับจ้างในพื้นที่เป็นจำนวนมาก อีกทั้ง ค่าจ้างแรงงานในพื้นที่ต่ำกว่าค่าจ้างแรงงานในพื้นที่ตัวเมืองเชียงใหม่

2.4.8 ด้านสาธารณูปโภค

1) การไฟฟ้า

ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีไฟฟ้าใช้ทุกครัวเรือน และไฟฟ้าสาธารณะครอบคลุมถนนทุกสายในเขตเทศบาลตำบลหนองจ๊อม แต่ทั้งนี้ยังพบปัญหาไฟฟ้าส่องสว่างทาง หรือที่สาธารณะยังไม่สามารถดำเนินการครอบคลุมพื้นที่ได้ทั้งหมด เนื่องจากพื้นที่ที่มีความต้องการให้ติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างนั้นยังไม่เป็นที่สาธารณะ ทำให้เทศบาลตำบลหนองจ๊อมไม่สามารถดำเนินการได้ โดยทางเทศบาลตำบลหนองจ๊อมได้เตรียมแผนการแก้ไขปัญหา ด้วยการประสานความร่วมมือกันในหลายๆ ฝ่าย รวมทั้งแจ้งประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนได้รับทราบถึงเหตุผลเพื่อที่จะได้ช่วยกันแก้ไขปัญหาให้กับชุมชน

2) การประปา

มีระบบการประปาของหมู่บ้าน ซึ่งบริหารงานโดยคณะกรรมการของแต่ละหมู่บ้าน และมีการกำกับดูแลจากทางเทศบาลตำบลหนองจ๊อม โดยสามารถให้บริการได้ครอบคลุมทุกหลังคาเรือน และมีน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภคตลอดทั้งปี

3) โทรศัพท์

จำนวนโทรศัพท์เคลื่อนที่ สามารถใช้บริการครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่ และมีเครือข่ายของโทรศัพท์เคลื่อนที่ที่ใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ได้แก่ AIS, DTAC และ True

4) ไปรษณีย์

การให้บริการส่งไปรษณีย์ หรือสินค้า มีบริษัทเอกชนหลายแห่งที่เปิดให้บริการตั้งกระจายทั่วทั้งพื้นที่ เช่น Kerry Express, Flash, Best Express และ Ship smile เป็นต้น

5) หอกระจายข่าว

หอกระจายข่าวหมู่บ้าน ให้บริการครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม รวมทั้งเสียงไร้สาย ให้บริการครอบคลุมทั่วทั้งพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม โดยมีศูนย์กลางกระจายเสียงตั้งอยู่ที่เทศบาลตำบลหนองจ๊อม

2.4.9 ด้านสาธารณูปการ

1) การศึกษา

สถานศึกษาที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีจำนวนทั้งสิ้น 11 แห่ง ดังนี้

(1) สถานศึกษาภายใต้สังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน (สพฐ.) กระทรวงศึกษาธิการ จำนวน 2 แห่ง คือ โรงเรียนบ้านท่าเกวียน เปิดสอนระดับชั้นอนุบาล ถึงระดับชั้นประถมศึกษาปีที่ 6 และโรงเรียนบ้านหนองไคร้ เปิดสอนระดับชั้นอนุบาล ถึงระดับชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 3

(2) สถานศึกษาดำเนินการโดยภาคเอกชน จำนวน 6 แห่ง คือ โรงเรียนอนุบาลเบบี้จีเนียส จำนวน 1 แห่ง และศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก จำนวน 5 แห่ง

(3) สถานศึกษาสังกัดสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน (สช.) จำนวน 1 แห่ง คือ วิทยาลัยพายัพเทคโนโลยีและบริหารธุรกิจ เปิดสอนระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) ถึงระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.)

(4) ศูนย์การศึกษานอกระบบและการศึกษาตามอัธยาศัย (กศน.) ตำบลหนองจ๊อม จำนวน 1 แห่ง

(5) ห้องสมุดประชาชนเทศบาลตำบลหนองจ๊อม จำนวน 1 แห่ง

2) การสาธารณสุข

การให้บริการด้านสาธารณสุขภายในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีสถานพยาบาล จำนวน 1 แห่ง คือ โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลบ้านหนองไคร้ รวมถึงมีร้านขายยาแผนปัจจุบัน จำนวน 8 แห่ง นอกจากนั้นยังมีสถานพยาบาลที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงพื้นที่ คือ โรงพยาบาลแมคคอร์มิค โรงพยาบาลสันทราย โรงพยาบาลนครพิงค์ โรงพยาบาลกรุงเทพเชียงใหม่ และโรงพยาบาลเทพปัญญา เป็นต้น ซึ่งเป็นโรงพยาบาลขนาดใหญ่ มีความพร้อมทางการแพทย์และเครื่องมือแพทย์ มีการบริการที่มีความสะดวกและได้มาตรฐาน

3) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมอยู่ในความรับผิดชอบของสถานีตำรวจภูธรสันทราย นอกจากนั้นเทศบาลตำบลหนองจ๊อม ได้จัดเตรียมการป้องกันปัญหาอาชญากรรมและรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินในเขตพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม โดยมีป้อมยามตำรวจชุมชน มีศูนย์ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยเทศบาลตำบลหนองจ๊อม ซึ่งมีเครื่องมือที่ใช้ในการดูแลความปลอดภัยและดับเพลิง ประกอบด้วย รถบรรทุกน้ำอเนกประสงค์ จำนวน 1 คัน รถดับเพลิง จำนวน 3 คัน รถตรวจการณ์ จำนวน 1 คัน และมีอาสาสมัครป้องกันภัยฝ่ายพลเรือน (อปพร.) จำนวน 77 คน รวมถึงมีหน่วยปฏิบัติการกู้ชีพกู้ภัยเทศบาลตำบลหนองจ๊อม จำนวน 1 แห่ง โดยมีเจ้าหน้าที่ จำนวน 7 คน ปฏิบัติการเฝ้าระวังและช่วยเหลือสงเคราะห์ผู้ประสบภัยตลอด 24 ชั่วโมง

4) ศาสนสถาน

พื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีศาสนสถาน รวมทั้งสิ้น 9 แห่ง แบ่งออกเป็นวัดในศาสนาพุทธ จำนวน 8 แห่ง ได้แก่ วัดฟ้ามุ่ย, วัดนางเหลียว, วัดสันป่าสัก, วัดท่าเกวียน, วัดแม่แก้ดหลวง, วัดศรีทรายมูล, วัดหนองไคร้หลวง และวัดต้นจันทน์ นอกจากนี้ยังมีสำนักคริสตจักร จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ คริสตจักรอันทิโอกแบ๊พติสต์ เชียงใหม่

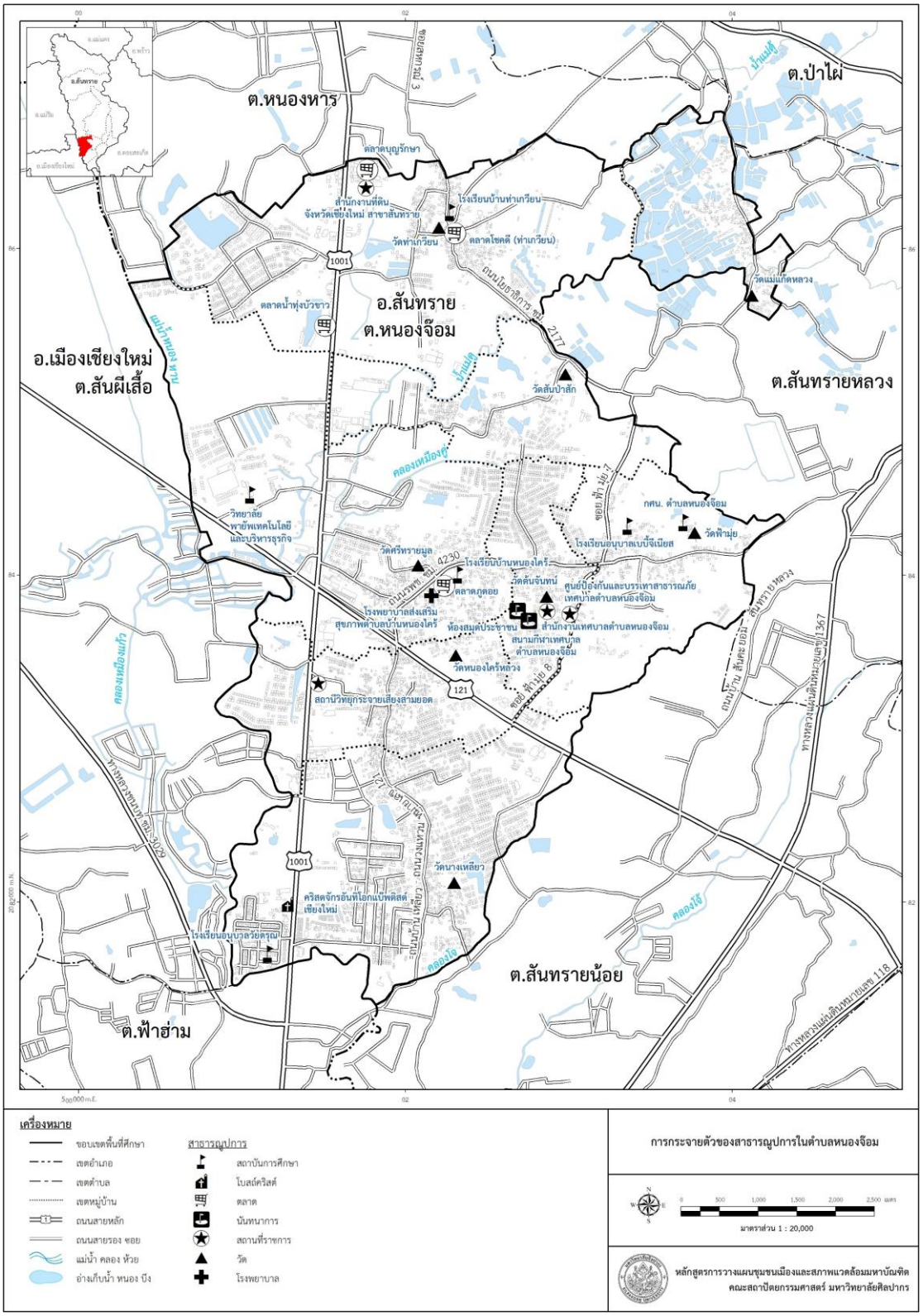
5) ตลาด

ตลาดเพื่อบริการชุมชนภายในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีจำนวน 4 แห่ง ได้แก่ ตลาดบุญรักษา, ตลาดโชคดี (ท่าเกวียน), ตลาดน้ำทุ่งบัวขาว และตลาดภูดอย เป็นตลาดที่จำหน่ายเครื่องมือ เครื่องใช้ สินค้า อาหาร และของสดต่าง ๆ เช่น พืชผักผลไม้ เนื้อสัตว์ เป็นต้น ซึ่งเป็นตลาดที่ประชาชนในพื้นที่ศึกษานิยมใช้บริการในการจับจ่ายซื้อของในชีวิตประจำวัน

6) พื้นที่นันทนาการ

พื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีสนามกีฬาและนันทนาการ จำนวน 2 แห่ง คือ สนามกีฬาเทศบาลตำบลหนองจ๊อม ตั้งอยู่บริเวณด้านข้างเทศบาลตำบลหนองจ๊อม โดยมีลานกีฬาเอนกประสงค์และสนามฟุตบอล สามารถใช้ในกิจกรรมการออกกำลังและพักผ่อนสำหรับประชาชนในพื้นที่ เช่น วิ่ง เต้นแอโรบิค ฟุตบอล เป็นต้น และสนามกอล์ฟนิวสันทราย San Sai New Golf เปิดให้บริการทุกวัน

มหาวิทยาลัยศิลปากร



ภาพที่ 14 การกระจายตัวสาธารณูปการในตำบลหนองจ๊อม

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.

2.4.10 ด้านสังคมและวัฒนธรรม

1) การนับถือศาสนา

ประชานในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ คิดเป็นร้อยละ 99 ของประชากรทั้งหมด และมีประชากรบางส่วนที่นับถือศาสนาอื่น ได้แก่ ศาสนาคริสต์ และศาสนาอิสลาม คิดเป็นร้อยละ 1 ของประชากรทั้งหมด โดยมีศาสนสถานที่ใช้ในการประกอบพิธีกรรมในโอกาสต่างๆ ได้แก่ วัด จำนวน 8 แห่ง และสำนักคริสตจักร จำนวน 1 แห่ง

2) ประเพณีและงานประจำปี

ประเพณีท้องถิ่นที่มีความสำคัญในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ซึ่งจะมีการรวมตัวและร่วมกันทำกิจกรรมของประชาชนในพื้นที่ ได้แก่ งานปอยหลวง งานประเพณีสรงน้ำพระธาตุ งานประเพณีสงกรานต์ รดน้ำดำหัว งานประเพณีแห่ไม้ค้ำโพธิ์ และงานประเพณียี่เป็ง หรือลอยกระทง เป็นต้น

3) ภูมิปัญญาท้องถิ่น และภาษาถิ่น

ภูมิปัญญาท้องถิ่นในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ซึ่งประชาชนในพื้นที่ได้ร่วมกันอนุรักษ์ภูมิปัญญาท้องถิ่น ได้แก่ โครงการอนุรักษ์ส่งเสริมภูมิปัญญาสมุนไพรพื้นบ้าน, โครงการศึกษาแหล่งเรียนรู้ภูมิปัญญาท้องถิ่น และโครงการสืบสานภูมิปัญญาการทำขนมพื้นบ้าน เป็นต้น นอกจากนี้มีภาษาถิ่น คือ ภาษาพื้นเมืองเหนือ

2.5 กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

2.5.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562 ถือเป็นกฎหมายสำคัญในการควบคุมดูแลการพัฒนาและการใช้พื้นที่ให้สอดคล้องกับการดูแลรักษาสภาพแวดล้อม และวิถีชีวิตของชุมชน โดยควบคุมการวาง จัดทำ และการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองในระดับต่างๆ สำหรับเป็นกรอบชี้นำการพัฒนาทางด้านกายภาพในระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับเมือง ระดับชนบท และพื้นที่เฉพาะควบคู่กับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อการพัฒนาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบทให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งสุขลักษณะความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง ความปลอดภัยของประชาชน สวัสดิภาพของสังคม การป้องกันภัยพิบัติ และการป้องกันความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี หรือบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ และเนื่องด้วย

การประกาศบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ยังมีมาตรการทางกฎหมายไม่เพียงพอที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองได้ และไม่สามารถใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมได้อย่างต่อเนื่อง และเพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมและการใช้บังคับกฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลสูงสุด สมควรกำหนดกลไกทางกฎหมายที่สามารถผลักดันให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

ด้วยเหตุนี้ จึงได้มีการประกาศพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562 ในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 136 ตอน 71 ก เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ.2562 โดยมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ.2562 เป็นต้นมา โดยแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับประเภทของผัง คณะกรรมการให้ความเห็นชอบผัง ผู้มีอำนาจในการวางและจัดทำผังประเภทต่างๆ ระยะเวลาการบังคับใช้ รูปแบบและวิธีการรับฟังความคิดเห็นและการมีส่วนร่วมของประชาชน รูปแบบการประกาศใช้บังคับผังประเภทต่างๆ การพัฒนาตามผัง เพิ่มมาตรากรณีความหมายของการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนผังเมืองรวมบังคับใช้ เพิ่มมาตรากรณีให้คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติมีอำนาจหน้าที่จัดทำธรรมนูญว่าด้วยการผังเมือง และบทกำหนดโทษ มีการเพิ่มอัตราโทษสูงขึ้นและเพิ่มโทษปรับรายวัน โดยมีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวางและจัดทำผังเมืองรวมดังนี้

2.5.1.1 นิยามผังเมืองรวม

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 มาตรา 4 วรรคสาม นิยามผังเมืองรวมไว้ว่า ผังเมืองรวม หมายความว่า แผนผัง นโยบาย และโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไปในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเมืองและการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

2.5.1.2 จุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 มาตรา 6 กำหนดจุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมไว้ว่า บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้มุ่งหมายเพื่อกำหนดรูปแบบการวางและจัดทำผังเมืองทุกระดับ พร้อมทั้งบริหารจัดการผังเมืองให้มีรูปแบบการดำเนินการและการบริหารจัดการที่เหมาะสม สอดคล้องกับแนวนโยบายแห่งรัฐ ยุทธศาสตร์ชาติ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แผนและขั้นตอนการดำเนินการปฏิรูปประเทศ สภาพเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม โดยการวางกรอบและนโยบายด้านการพัฒนาพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับเมือง และระดับชนบท ตลอดจนกระจาย

อำนาจในการวางและจัดทำผังเมืองให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยคำนึงถึงความสามารถในการรองรับการเปลี่ยนแปลงหรือการพัฒนาของพื้นที่ ทั้งนี้ ภายใต้วัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

(1) วางและจัดทำผังเมืองในแต่ละระดับให้สอดคล้องกัน

(2) วางกรอบและนโยบายการพัฒนาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง และชนบทอย่างสมดุลและยั่งยืน

(3) วางกรอบและนโยบายด้านการพัฒนา และการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

(4) วางกรอบในการอนุรักษ์และรักษาคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม

(5) วางแนวทางเพื่อให้หน่วยงานของรัฐนำไปใช้ในการกำหนดนโยบายและโครงการพัฒนา ภายใต้หน้าที่และอำนาจของตนให้สอดคล้องกับผังเมืองแต่ละระดับ

(6) แก้ไขปัญหาผลกระทบจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สอดคล้องกันให้มีการใช้ประโยชน์ อย่างมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นการป้องกัน แก้ไข หรือบรรเทาภัยพิบัติที่อาจเกิดขึ้น

2.5.1.3 ประเภทของผัง

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562 แบ่งประเภทของผังออกเป็น 2 กลุ่ม 5 ปะเภท ได้แก่

(1) ผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ คือ การกำหนดกรอบนโยบายและยุทธศาสตร์ของการพัฒนาประเทศในด้านการใช้พื้นที่เพื่อให้หน่วยงานของรัฐดำเนินการ (ใช้บังคับเฉพาะหน่วยงานของรัฐ) แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

(ก) ผังนโยบายระดับประเทศ เป็นกรอบนโยบายและยุทธศาสตร์ของการพัฒนาประเทศในด้านการใช้พื้นที่ การพัฒนาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง และชนบท โครงสร้างพื้นฐานหลัก การพัฒนาพื้นที่พิเศษ การรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และการอื่นๆ ที่จำเป็น

(ข) ผังนโยบายระดับภาค เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาพื้นที่ที่มีขอบเขตเกินหนึ่งจังหวัด ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาเมืองและชนบท การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ รวมทั้งการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

(ค) ผังนโยบายระดับจังหวัด เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาพื้นที่ระดับจังหวัดในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาเมืองและชนบท การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ รวมทั้งการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

(2) ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ การกำหนดกรอบแนวทางและแผนงานการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใดเพื่อการพัฒนาเมืองและการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง และชนบท (ใช้บังคับทั้งหน่วยงานของรัฐและเอกชน) แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

(ก) ผังเมืองรวม เป็นแผนผัง นโยบาย และโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไปในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเมืองและการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

(ข) ผังเมืองเฉพาะ เป็นแผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท เพื่อประโยชน์ในการสร้างเมืองใหม่ การพัฒนาเมือง การอนุรักษ์เมือง หรือการฟื้นฟูเมือง

2.5.1.4 องค์ประกอบของผังเมืองรวม

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562 ได้เพิ่มองค์ประกอบของผังเมืองรวมให้มีรายละเอียดที่มากขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม เพื่อกำหนดให้ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมประกอบด้วยข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมตามที่กำหนดไว้ ทั้งนี้เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมเป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยระบุไว้ในมาตรา 22 ดังนี้

มาตรา 22 ผังเมืองรวมประกอบด้วย

(1) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

(2) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมโดยแสดงข้อมูลภูมิประเทศระดับชั้นความสูง และพิกัดภูมิศาสตร์

(3) แผนผังที่ทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยใช้มาตราส่วนตามความเหมาะสมที่มีความละเอียดเพียงพอให้ประชาชนเข้าถึงได้โดยสะดวกและสามารถเข้าใจได้ง่าย สามารถเชื่อมโยงกับแผนที่ดิจิทัลที่เป็นมาตรฐานสากลตามเทคโนโลยีที่ทันสมัย โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

(ข)แผนผังแสดงที่โล่ง

(ค) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง โดยแสดงการเชื่อมต่อโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งไว้ด้วย

(ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

(จ) แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

(ฉ) แผนผังแสดงผังน้ำ

(ช) แผนผังอื่นๆ ที่จำเป็น

ในกรณีที่ผังเมืองรวมไม่มีสาระสำคัญประการใดตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) หรือ (ฉ) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณีโดยมีเหตุผลอันสมควร และให้ระบุเหตุผลดังกล่าวไว้ในผังเมืองรวมนั้นด้วย

(4) รายการประกอบแผนผัง

(5) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมและแผนผังตาม (3) ทุกประการ ดังต่อไปนี้

(ก) ประเภทและขนาดกิจการ

(ข) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร

(ค) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(ง) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรืออัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร

(จ) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ และสถานที่อื่นๆ ที่จำเป็น รวมทั้งพื้นที่แนวกันชนด้วย

(ฉ) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

(ช) ข้อกำหนดอื่นที่จำเป็นโดยรัฐมนตรีประกาศกำหนดตามคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมือง

ในกรณีที่ผังเมืองรวมไม่มีข้อกำหนดประการใดตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) หรือ (ช)จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณีโดยมีเหตุผลอันสมควร และให้ระบุเหตุผลดังกล่าวไว้ในผังเมืองรวมนั้นด้วย

(6) นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมซึ่งอาจเป็นแนวทางในการปรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารตาม (5) (ค) แนวทางในการใช้มาตรการด้านการเงินการคลัง หรือแนวทางที่เหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาหรือเพื่อเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

2.5.1.5 ระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวม

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562 ได้กำหนดให้ผังเมืองแต่ละประเภทไม่กำหนดระยะเวลาการบังคับใช้ โดยกรณีผังเมืองรวม ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้า

พนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี จัดทำรายงานการประเมินผลผังตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดกำหนด แล้วแต่กรณี แต่ไม่เกินห้าปีนับแต่วันที่ผังเมืองรวมใช้บังคับหรือนับแต่วันที่คณะกรรมการฯ พิจารณารายงานการประเมินผลครั้งที่ผ่านมาเสร็จสิ้น

2.5.2 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2555

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2555 (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2555a) ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่ม 129 ตอนที่ 36 ก ประกาศใช้บังคับเมื่อ 25 เมษายน 2555 และจะสิ้นสุดการใช้บังคับ 24 เมษายน 2560 ครอบคลุมพื้นที่ 20,107.057 ตารางกิโลเมตร ใน 25 อำเภอ 204 ตำบล 2,066 หมู่บ้าน โดยมีแนวคิดในการพัฒนาพื้นที่ภายใต้วิสัยทัศน์การพัฒนาเมืองที่ยั่งยืนสามารถดำรงควบคู่กับการอนุรักษ์ได้อย่างผสมผสานและไม่เกิดความขัดแย้งกัน กำหนดนโยบายเป็นเมืองน่าอยู่ มีเอกลักษณ์วัฒนธรรมล้านนาและชุมชนเข้มแข็ง เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมขนส่งเชื่อมโยงกับกลุ่มประเทศอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขงและเอเชียใต้ การเกษตรมีประสิทธิภาพ และเป็นเมืองที่โดดเดนด้านการบริการการท่องเที่ยว ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการปรับปรุงผังเมืองรวม ทั้งนี้โดยแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

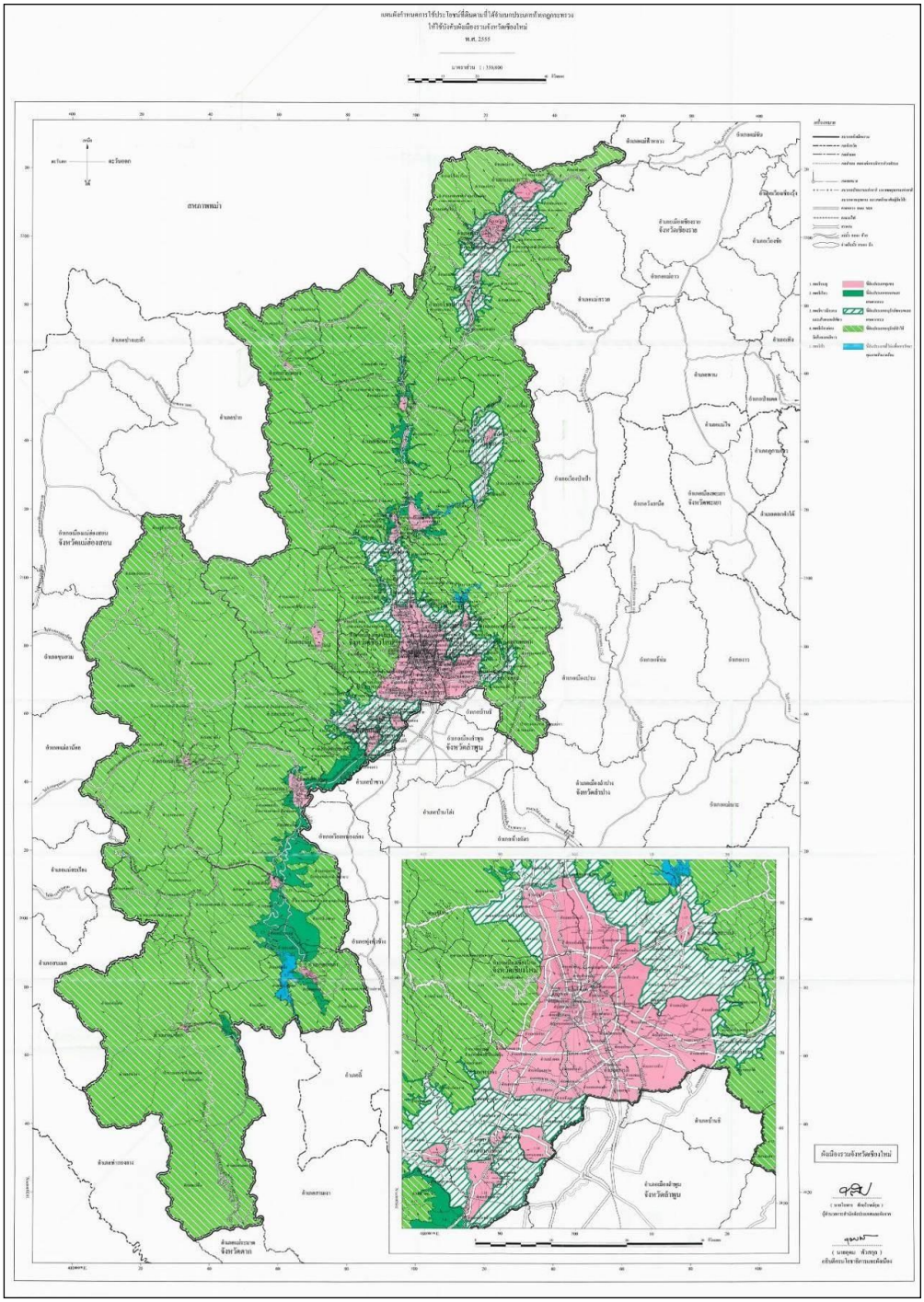
(1) ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ และการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

(2) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การปศุสัตว์ การอยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ และการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ดำเนินการ หรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

(3) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การปศุสัตว์ การอยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และการอนุรักษ์และส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่

(4) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายที่เกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเท่านั้น

(5) ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือที่เกี่ยวข้องกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยว การประมง การอนุรักษ์พันธุ์สัตว์น้ำจืด เกษตรกรรมหรือที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การปศุสัตว์ และสาธารณประโยชน์เท่านั้น



ภาพที่ 15 ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2555

ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2555.

กล่าวได้ว่า ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2555 มีแนวคิดในการพัฒนาพื้นที่ภายใต้วิสัยทัศน์การพัฒนาเมืองที่ยั่งยืนสามารถดำรงควบคู่กับการอนุรักษ์ได้อย่างผสมผสานและไม่เกิดความขัดแย้งกัน กำหนดนโยบายเป็นเมืองน่าอยู่ มีเอกลักษณ์วัฒนธรรมล้านนาและชุมชนเข้มแข็ง เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมขนส่งเชื่อมโยงกับกลุ่มประเทศอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขงและเอเชียใต้ การเกษตรมีประสิทธิภาพ และเป็นเมืองที่โดดเด่นด้านการบริการการท่องเที่ยว ซึ่งในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย ได้รับการกำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชุมชน (สีขมพู) ซึ่งประเด็นสำคัญที่ควรพิจารณา คือ การขยายตัวของชุมชนเมืองในอนาคตจำเป็นต้องคำนึงถึงพื้นที่อนุรักษ์ป่าไม้ พื้นที่รองรับน้ำตามแนวลุ่มน้ำปิง การรักษาสมดุลของสภาพแวดล้อม และการรักษาฐานพื้นที่การผลิตทางการเกษตรที่เป็นแหล่งอาหารของชุมชนเมืองในอนาคต

หลังจากกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ประกาศใช้ไปได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ได้มีกระบวนการแก้ไข อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 และมาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2535 โดยมีการแก้ไขกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 1 ครั้ง ได้แก่ กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ (ฉบับ 2) พ.ศ.2559 สามารถสรุปสาระสำคัญในการแก้ไข คือ ขอยกเลิกบัญชีท้ายกฎกระทรวง เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นและเป็นการรองรับการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมตามนโยบายและยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศของรัฐบาล และการพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด ขอแก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน และขอแก้ไขประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า

ปัจจุบันมีการวางและจัดทำร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 1) ครอบคลุมพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่และพื้นที่เกี่ยวเนื่อง รวมถึงการเชื่อมโยงระหว่างประเทศ โดยมีพื้นที่วางผังครอบคลุมขอบเขตจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งสถานะการวางและจัดทำผังได้ผ่านขั้นตอนการปิดเอกสารปิดประกาศ 15 วัน การประชุมเพื่อรับฟังข้อคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 1) ตั้งแต่วันที่ 20-23 สิงหาคม 2562 โดยกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่ 1) ประเภทพัฒนาเมือง (สีชมพูอ่อน) 2) ประเภทพัฒนาเมืองตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองหรือชุมชนบังคับใช้ (สีน้ำตาลมีเส้นทแยงสีขาว) 3) ประเภทพัฒนาเกษตรกรรมและการตั้งถิ่นฐาน (สีน้ำตาลฟางข้าว) 4) ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว) 5) ประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร (สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล) และ 6) ประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)

2.5.3 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2555b) ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่ม 130 ตอนที่ 43 ก ราชกิจจานุเบกษา 30 ประกาศใช้บังคับเมื่อ 21 พฤษภาคม 2556 ปัจจุบันใช้บังคับอย่างต่อเนื่องตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มีพื้นที่ประมาณ 429.53 ตารางกิโลเมตร โดยให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ตำบลหนองหาร ตำบลป่าไผ่ ตำบลหนองจ๊อม ตำบลสันทรายหลวง ตำบลสันนาเม็ง ตำบลสันทรายน้อย ตำบลสันพระเนตร อำเภอสันทราย ตำบลเหมืองแก้ว ตำบลริมใต้ ตำบลแม่สา ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม ตำบลสันผีเสื้อ ตำบลช้างเผือก ตำบลป่าตัน ตำบลฟ้าฮ่าม ตำบลสุเทพ ตำบลหนองป่าครั่ง ตำบลศรีภูมิ ตำบลช้างม่อย ตำบลวัดเกต ตำบลพระสิงห์ ตำบลช้างคลาน ตำบลท่าศาลา ตำบลหายยา ตำบลหนองหอย ตำบลป่าแดด ตำบลแม่เหียะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด ตำบลสันกลาง ตำบลต้นเปา อำเภอสันกำแพง ตำบลไชยสถาน ตำบลหนองผึ้ง ตำบลท่าวังตาล ตำบลป่าบง ตำบลยางเนิ้ง ตำบลชมภู ตำบลดอนแก้ว ตำบลหนองแฝก ตำบลสารภี ตำบลขัวมุง ตำบลท่ากว้าง อำเภอสารภี และตำบลหนองควาย ตำบลสันผักหวาน ตำบลน้ำแพร่ ตำบลบ้านแหวน ตำบลหางดง ตำบลสบแม่ข่า ตำบลหนองแก๋ว ตำบลขุนคง อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ทั้งนี้มีรูปแบบการพัฒนาพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งออกเป็น 11 ประเภท ได้แก่

(1) ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

(2) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

(3) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยการท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.19 และหมายเลข 3.20 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

(4) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

(5) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการในลักษณะโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ คลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

(6) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

(7) ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

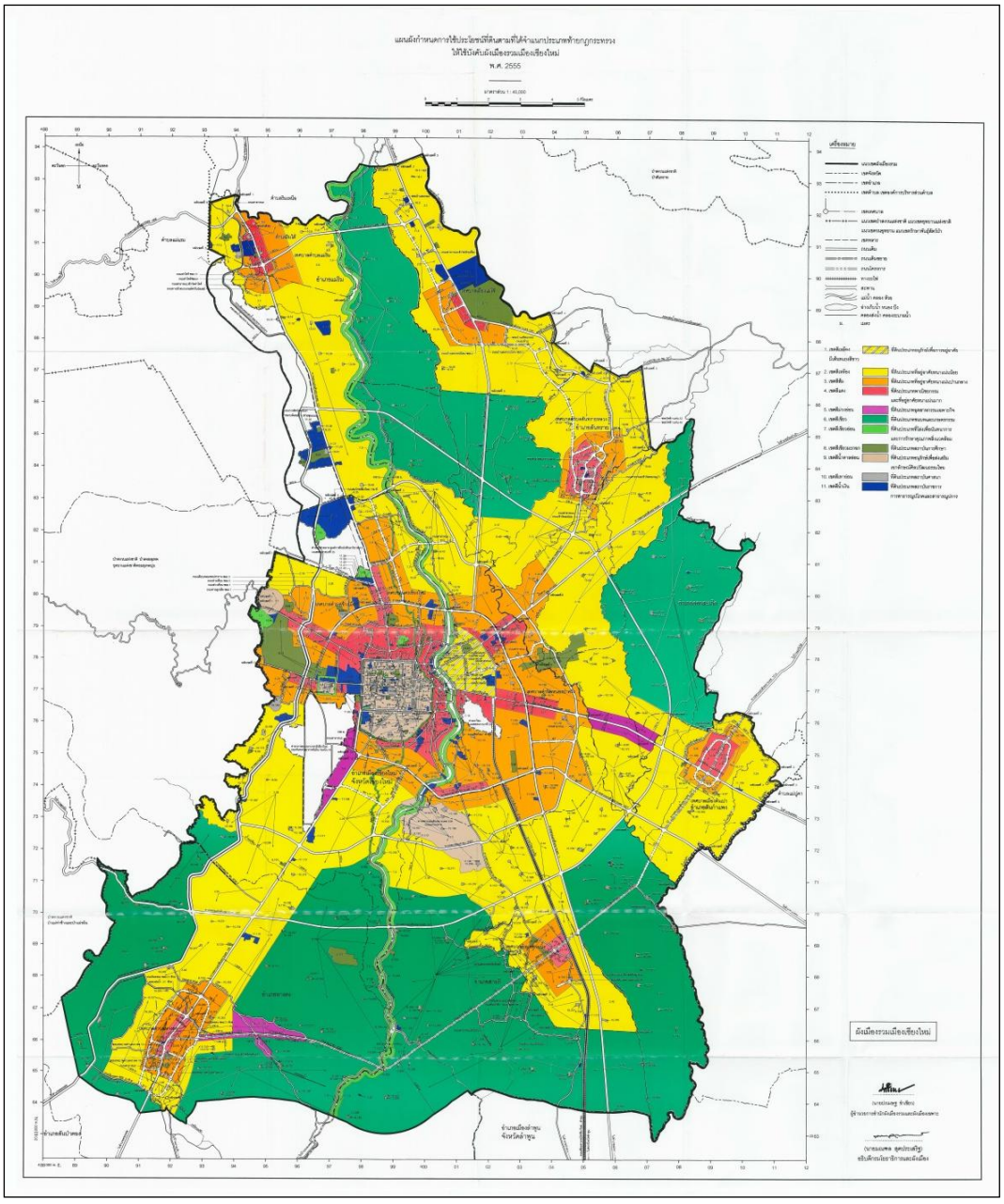
(8) ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกินกว่าความสูงของอาคารที่กำหนดให้ดำเนินการได้ในที่ดินบริเวณข้างเคียง

(9) ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่นการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทยและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น อุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการในลักษณะโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ การท่องเที่ยว พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

(10) ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศาสนาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกินกว่าความสูงของอาคารที่กำหนดให้ดำเนินการได้ในที่ดินบริเวณข้างเคียง

(11) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้นและห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกินกว่าความสูงของอาคารที่กำหนดให้ดำเนินการได้ในที่ดินบริเวณข้างเคียง

ทั้งนี้ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 มีแนวคิดการวางผังกำหนดให้มีการแบ่งพื้นที่การพัฒนาเมืองออกเป็นศูนย์กลางหลักและศูนย์กลางรอง โดยพื้นที่ศูนย์กลางหลักครอบคลุมอยู่บริเวณพื้นที่อนุรักษ์เมืองเก่าในแนวเขตคูเมืองและพื้นที่โดยรอบตามแนวถนนวงแหวนรอบเมืองเชียงใหม่รอบที่ 2 และมีการกระจายการพัฒนาไปสู่พื้นที่ศูนย์กลางรองในอำเภอข้างเคียง ได้แก่ ศูนย์กลางรองเมืองแม่ริม ศูนย์กลางรองเมืองแม่โจ้ ศูนย์กลางรองเมืองสันทราย ศูนย์กลางรองเมืองสันกำแพง ศูนย์กลางรองเมืองสารภี และศูนย์กลางรองเมืองหางดง โดยมีการขยายตัวไปตามโครงข่ายถนนสายหลัก และมีพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่กันชนอยู่โดยรอบเขตผัง สาระสำคัญของกฎกระทรวงนอกจากการกำหนดกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่วางผังแล้ว ยังกำหนดความสูงอาคารที่มีแนวคิดจากการรักษาภูมิทัศน์เมืองร่วมกับดอยสุเทพที่ตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของขอบเขตผังเมืองรวม เพื่อป้องกันการบดบังทัศนียภาพ รวมถึงการควบคุมความสูงอาคารที่ตั้งอยู่ข้างพื้นที่โบราณสถาน พื้นที่ศาสนสถาน หรือพื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมต่างๆ เพื่อเป็นการแสดงความเคารพต่อสถานที่และรักษาสภาพภูมิทัศน์ของเมืองไม่ให้เกิดทัศนอุจาด และการกำหนดพื้นที่โล่งเพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณแหล่งน้ำสำคัญของพื้นที่ เพื่อป้องกันการรุกล้ำพื้นที่สาธารณะและแหล่งน้ำอันนำไปสู่ปัญหาการก่อสร้างอาคารกีดขวางทางน้ำ ลดมลพิษที่จะลงสู่แหล่งน้ำ และเตรียมพื้นที่เพื่อบรรเทาภัยพิบัติทางธรรมชาติให้แก่ชุมชนเมือง การปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่จึงจำเป็นต้องศึกษาแนวคิดการพัฒนาและการวางผังเมืองที่ผ่านมาเพื่อนำไปสู่การกำหนดบทบาทและส่งเสริมพื้นที่ให้เหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ในอนาคต



ภาพที่ 16 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555

ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2555.

นอกจากข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามที่จำแนกประเภทในผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่แล้ว ยังมีข้อกำหนดควบคุมขนาดอาคารและความสูงของอาคาร รวมทั้งการห้ามดำเนินการกิจการบางประเภทในแต่ละบริเวณของผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ จึงส่งผลให้มีจำกัดด้านการใช้ที่ดินโดยเฉพาะเพื่อกิจการด้านการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และการส่งเสริมกิจการด้านการท่องเที่ยว

ซึ่งเป็นภาคส่วนที่สร้างรายได้ให้กับจังหวัดเชียงใหม่ในลำดับต้น จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมผังรวมเมืองเชียงใหม่ ในห้วงเวลาที่ผ่านมา รวม 3 ครั้ง โดยกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2560 กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562 และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2564 โดยมีสาระสำคัญของการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

(1) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2560 ตราขึ้นเพื่อปรับปรุงแก้ไขผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการสาธารณสุข สามารถก่อสร้างอาคารที่มีความสูงมากกว่า 12 เมตร ได้ในบริเวณ 4.26 บริเวณ 11.63 และ 11.74 หรือพื้นที่โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่ โรงพยาบาลประสาทเชียงใหม่ และคณะทันตแพทย์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และในบริเวณ 11.6 หรือพื้นที่ศูนย์ราชการอำเภอแม่ริม และโรงพยาบาลดารารัศมี

(2) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562 ตราขึ้นเพื่อปรับปรุงแก้ไขผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการสาธารณสุข สามารถก่อสร้างอาคารที่มีความสูง มากกว่า 12 เมตร ได้ในบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยบริเวณ 2.5 หรือพื้นที่โรงพยาบาลสันทรายส่วนขยาย

(3) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2564 ตราขึ้นเพื่อปรับปรุงแก้ไขผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ใน 2 ประเด็น คือ

- การยกเว้นให้โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้า สามารถดำเนินการได้ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณ 2.14 2.15 และ 2.17 บริเวณสี่แยกรวมโชค ภายในรัศมี 500 เมตร จากกึ่งกลางทางหลวงหมายเลข 1001 และทางหลวงชนบท ชม. 3029 ที่ต่อเนื่องกับที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ 3.9 และ 3.10 พร้อมทั้งให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการในพื้นที่นี้ มีความสูงอาคารไม่เกิน 23 เมตร จากเดิมกำหนด ไม่เกิน 12 เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุสัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
- เพิ่มเติมข้อกำหนดการขยายพื้นที่โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 มีผลใช้บังคับและยังประกอบกิจการอยู่ขยายพื้นที่โรงงานได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อเป็นแปลงเดียวกัน

กับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม ซึ่งเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง หรือเป็นพื้นที่ในที่ดินที่เคยเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของเจ้าของโรงงานเดิมอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 มีผลใช้บังคับ โดยให้ขยายไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตเดิม นอกจากนี้ ยังได้ยกเลิกบัญชีท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 และให้ใช้บัญชีท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้แทน

ปัจจุบันมีการดำเนินการวางและจัดทำร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2566) โดยผลจากการประชุมคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวมฯ วันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2561 และการประชุมเพื่อประกอบการให้ความเห็นด้านผังเมือง วันที่ 6 สิงหาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติสอดคล้องกัน คือ เห็นชอบตามผลการประเมินให้ปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 เพื่อรองรับการพัฒนาและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในอนาคตให้ได้ผังที่ตรงกับความต้องการของประชาชนอย่างแท้จริง โดยมีข้อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ สามารถสรุปได้ดังนี้

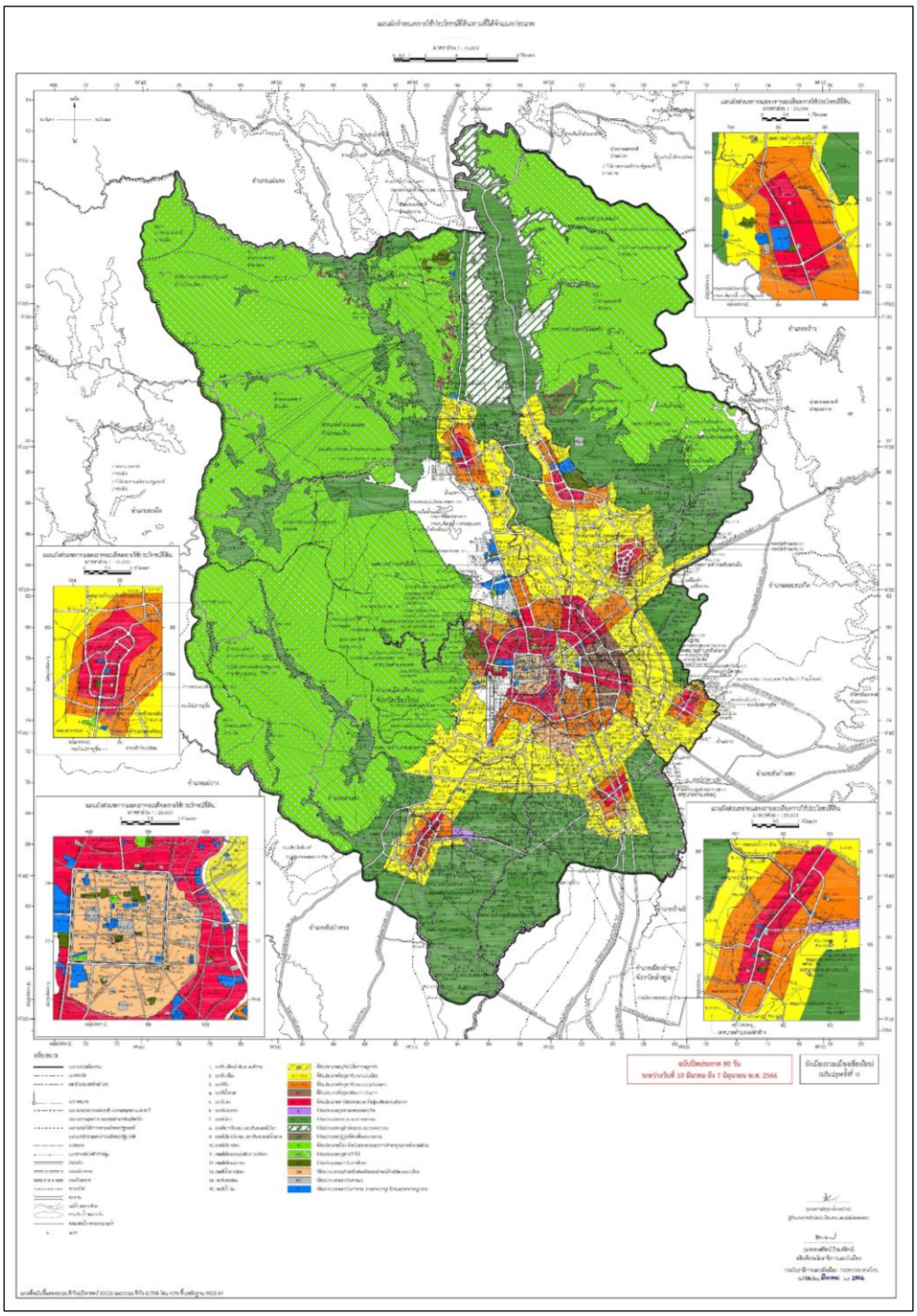
(1) มีการขยายขอบเขตพื้นที่วางผังครอบคลุมพื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ พื้นที่ที่เกี่ยวเนื่อง พื้นที่ชุมชนเมืองในปัจจุบันที่เป็นพื้นที่ศูนย์กลาง ตลอดจนพื้นที่รองรับการขยายตัวในอนาคต โดยมีพื้นที่วางผังครอบคลุมขอบเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอแม่ริม อำเภอสันทราย อำเภอสารภี อำเภอหางดง พื้นที่บางส่วนของอำเภอดอยสะเก็ด และพื้นที่บางส่วนของอำเภอสันกำแพง

(2) ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปรับปรุงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชน และนโยบายการพัฒนาพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไป จึงต้องกำหนดพื้นที่การพัฒนาในภาพรวม ทั้งการพัฒนาและอนุรักษ์ การใช้ประโยชน์ที่ดิน การเชื่อมโยงโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการขยายตัวด้านการบริการ การค้า การลงทุนและการท่องเที่ยว ตามวิสัยทัศน์และแนวทางการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่

(3) ด้านองค์ประกอบผังเมืองรวม ควรมีแผนผังให้ครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้แก่ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และแผนผังแสดงผังน้ำ

(4) ด้านข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและบัญชีโรงงานอุตสาหกรรมแนบท้ายข้อกำหนดให้เหมาะสม โดยปรับปรุงข้อกำหนดและมาตรฐาน เพื่อให้สอดคล้องกับบริบทของสภาพพื้นที่ เพื่อสนับสนุนนโยบายและวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินยิ่งขึ้น

โดยการปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ได้ดำเนินการวางและจัดทำผังตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนที่ 5 การปิดประกาศพร้อมข้อกำหนด 90 วัน ซึ่งดำเนินการตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 7 มิถุนายน 2566



ภาพที่ 17 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4)

ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2566.

จากการทบทวนกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 กับร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน ในขอบเขตพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม พบว่า กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 กำหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม แต่ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้

มหาวิทยาลัยศิลปากร

ตารางที่ 18 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 กับร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน ที่บังคับใช้ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555	ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
วัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน	
ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเมืองรอง ส่งเสริมกิจกรรมที่รองรับการอยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย ควบคุมกิจกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งต่อการอยู่อาศัย ควบคุมสภาพภูมิทัศน์เมือง ประเภทและขนาดของอาคาร
กิจการที่ไม่สามารถดำเนินการ	
(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ (2) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง (3) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ (4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม	(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท และชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

ตารางที่ 18 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 กับร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน ที่บังคับใช้ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555	ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
(5) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม (7) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม (8) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย (9) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว (10) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก	(5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม (6) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร (7) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร (8) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม (9) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด (10) จัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (11) การอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร (12) การอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร (13) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร

ตารางที่ 18 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 กับร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน ที่บังคับใช้ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555	ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
	(14) กิจการคลังสินค้าหรือกิจการไซโล ตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น (15) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร (16) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์ (17) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์ (18) สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (19) สวนสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า (20) สนามแข่งรถ (21) สนามแข่งม้า (22) สนามยิงปืน (23) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย (24) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล (25) ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า (26) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

ตารางที่ 18 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 กับร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้ง ที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน ที่บังคับใช้ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555	ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4)
เงื่อนไขการดำเนินกิจการอื่นๆ	
การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่และมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด	(1) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ สัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถังส่งน้ำประปา เสาส่งไฟฟ้า ปล่องโรงสี ปล่องเมรุ หรือปล่องโรงงานอุตสาหกรรม การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (2) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 3 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 3 : 1 (3) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบและมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2566.

2.5.4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ถือเป็นกฎหมายหลักอีกฉบับหนึ่งที่ถูกนำมาบังคับใช้ในการควบคุมดูแลให้การก่อสร้างอาคารหรือสถานที่มีความปลอดภัยและถูกต้องตามมาตรฐานของการก่อสร้าง ซึ่งในปัจจุบันเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ในระดับจังหวัด อำเภอหรือตำบล) มีภาระหน้าที่ในฐานะเจ้าพนักงานตามกฎหมายฉบับนี้ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง และมีอำนาจในการควบคุมสั่งการหรือให้มีการระงับการก่อสร้างได้หากการดำเนินการนั้นไม่ถูกต้องหรือขัดกับบทบัญญัติของกฎหมาย เช่น การก่อสร้างอาคารสูงกว่าที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

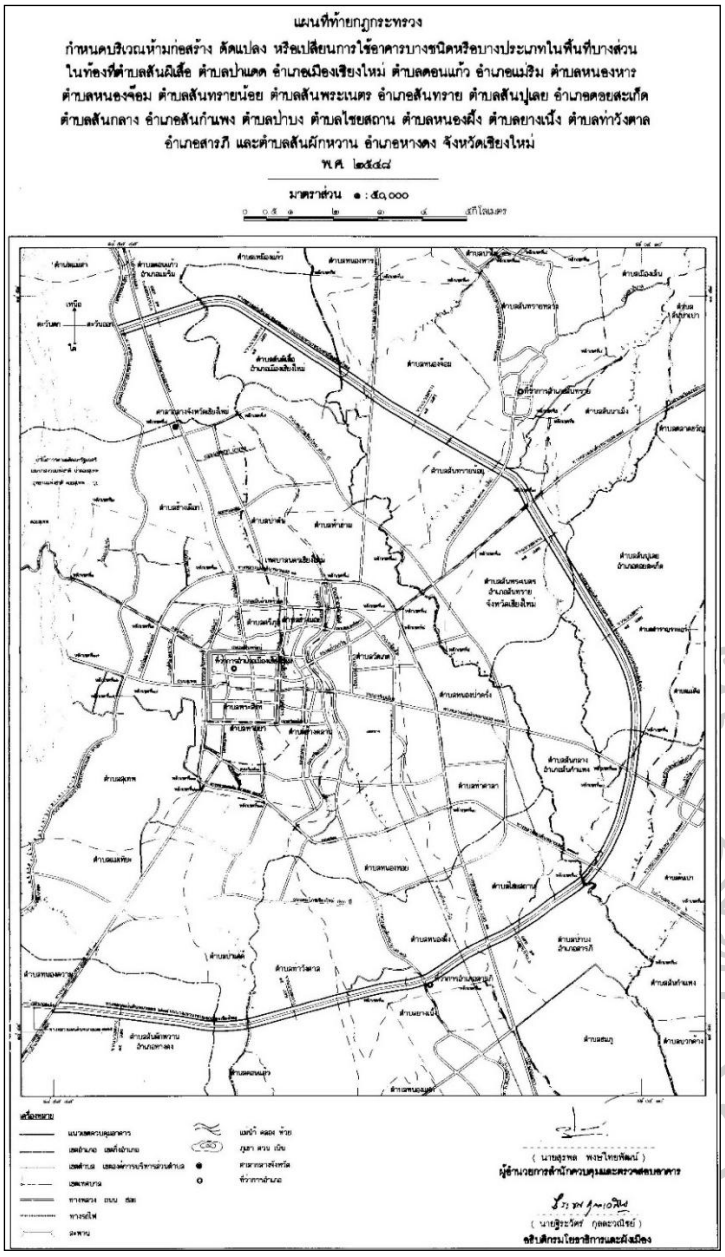
โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุม การสถาปัตยกรรม ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความปลอดภัยของผู้อาศัยหรือผู้ที่เข้าไปใช้อาคาร การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร การสาธารณสุขและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

การนำไปใช้สามารถใช้ควบคุมเมื่อเป็นอาคารและอยู่ในกรณีที่ใช้บังคับกฎหมายได้ ได้แก่ อยู่ในพื้นที่เขตควบคุมอาคาร เขตผังเมืองรวม อาคารสูง ขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน โรงมหรสพ และพื้นที่อยู่ในเขตเพลิงไหม้ (ชั่วคราว) ซึ่งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใช้อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

2.5.5 กฎกระทรวงต่างๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมได้มีการประกาศเขตควบคุมอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จำนวน 1 บริเวณ ได้แก่ กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลสันผีเสื้อ ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม ตำบลหนองหาร ตำบลหนองจ๊อม ตำบลสันทรายน้อย ตำบลสันพระเนตร อำเภอสันทราย ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด ตำบลสันกลาง อำเภอสันกำแพง ตำบลป่าบง ตำบลไชยสถาน ตำบลหนองผึ้ง ตำบลยางเนิ้ง ตำบลท่าวังตาล อำเภอสารภี และตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2548 (สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีราชกิจ, 2548)

เป็นการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในบริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบนอกเมืองเชียงใหม่) ออกไปข้างละ 15 เมตร โดยเริ่มจากเขตถนนเลียบคลองส่งน้ำชลประทานแม่แตง-หางดง ฟากตะวันออก ซึ่งอยู่ในเขตท้องที่ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ ไปทางทิศตะวันออก ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 จนจดเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 108 ฟากตะวันออก ซึ่งอยู่ในท้องที่ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่



ภาพที่ 18 แสดงการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบนอกเมืองเชียงใหม่) ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลสันผีเสื้อ ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม ตำบลหนองหาร ตำบลหนองจ๊อม ตำบลสันทรายน้อย ตำบลสันพระเนตร อำเภอสันทราย ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด ตำบลสันกลาง อำเภอสันกำแพง ตำบลป่าบง ตำบลไชยสถาน ตำบลหนองผึ้ง ตำบลยางเนิ้ง ตำบลท่าวังตาล อำเภอสารภี และตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2548

ที่มา: สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีราชกิจ, 2548.

2.5.6 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

เป็นการควบคุมการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อการค้าตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ขนาด และเนื้อที่ของที่ดินที่จะทำการจัดสรร ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค ข้อกำหนดเกี่ยวกับการผังเมือง ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นเกี่ยวกับการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริการชุมชน

2.5.7 พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558

เป็นการกำหนดประเภทของหอพัก ได้แก่ หอพักสถานศึกษา และหอพักเอกชน โดยกำหนดให้มีองค์ประกอบที่สำคัญ เช่น ชื่อและประเภทของหอพัก จำนวนห้องพัก สถานที่ตั้ง สิ่งแวดล้อม และสุขลักษณะของหอพัก ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องส้วม สถานที่สำหรับรับประทานอาหารหรือต้อนรับผู้เยี่ยมเยือน สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

2.5.8 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

เป็นกฎหมายในการกำหนดและควบคุมการดำเนินการกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด โดยให้คำจำกัดความของอาคารชุดว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนคำจำกัดความของห้องชุด หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล (ตามมาตรา 4)

ทั้งนี้ ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ส่วนทรัพย์ส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม (ตามมาตรา 4)

2.5.9 พระราชบัญญัติโรงงาน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2562

โดยวัตถุประสงค์เพื่อทำให้การประกอบกิจการโรงงานได้รับความสะดวกและมีความคล่องตัวขึ้น โดยโรงงานขนาดเล็กจะประกอบกิจการง่ายขึ้น โรงงานขนาดใหญ่จะได้รับความสะดวกมากขึ้น และที่สำคัญการปรับปรุงแก้ไขนี้ไม่ทำให้การกำกับดูแลผ่อนคลายลงแต่อย่างใด เพราะประชาชนก็ยังได้รับความคุ้มครองจากการกำกับดูแลที่จะทำให้โรงงานไม่ก่อให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมหรือความไม่ปลอดภัยใดๆ เช่นเดิม

กำหนดให้มีผู้ตรวจสอบเอกชนที่มาตรวจสอบโรงงานหรือเครื่องจักรแทนพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ โดยผู้ตรวจสอบเอกชนนั้นจะต้องได้รับใบอนุญาตตรวจสอบรับรองจากกรมโรงงานอุตสาหกรรมก่อน และมีประสบการณ์การทำงานไม่น้อยกว่าห้าปีในงานที่เกี่ยวข้องกับโรงงานอุตสาหกรรม

2.5.10 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 เป็นกฎหมายในการกำหนดและควบคุมการดำเนินการกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมเพื่อให้เกิดการดำเนินการที่มีความสะดวกปลอดภัยทั้งแก่ผู้เข้าใช้บริการและผู้ประกอบการและประชาชนโดยรอบ และเพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะหรือความปลอดภัยของโรงแรม รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม และกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวให้รวมถึงการห้ามประกอบกิจการอื่นใดในโรงแรมด้วย

2.5.11 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

เป็นการกำหนดรูปแบบของที่พักแรมสำหรับนักท่องเที่ยวและรูปแบบของโรงแรมในลักษณะต่างๆ โดยมีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวางและจัดทำผังเมืองรวม คือ เป็นการกำหนดรูปแบบของที่พักแรมสำหรับนักท่องเที่ยวและรูปแบบของโรงแรมในลักษณะต่างๆ

โดยสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนพัฒนาการใช้ที่ดินคือ โรงแรมแบ่งเป็น 4 ประเภท ได้แก่ โรงแรมประเภท 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหาร หรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา และโรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

ตารางที่ 19 สรุปผลการวิเคราะห์ด้านกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะการส่งผลกระทบ		สาระสำคัญและผลกระทบต่อพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม
	ทางตรง	ทางอ้อม	
1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง			
(1) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562		√	กำหนดการพัฒนาและการใช้พื้นที่ให้สอดคล้องกับการดูแลรักษาสภาพแวดล้อม และวิถีชีวิตของชุมชน โดยให้อำนาจ รวมทั้งขั้นตอนการดำเนินการในการจัดทำข้อกำหนดผังเมืองรวมในระดับเมือง/ชุมชน เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสมตามศักยภาพ แนวโน้มการพัฒนา การอนุรักษ์ และการรองรับของระบบโครงสร้างพื้นฐาน
(2) กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2555		√	กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ผังเมืองรวมฯ ให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาของผังเมืองรวมจังหวัด อีกทั้งเป็นการทบทวนแนวคิดในการพัฒนาพื้นที่รองรับการเปลี่ยนแปลงของเมืองและสิ่งแวดล้อม สามารถส่งเสริมศักยภาพการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไปพร้อมกับการแก้ไขและบรรเทาปัญหาของเมืองทั้งปัจจุบันและในอนาคต
(3) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555	√		กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ผังเมืองรวมฯ ให้สอดคล้องต่อเนื่องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังข้างเคียง อีกทั้งในการดำเนินการจัดทำผังเมืองรวมฯ ฉบับนี้ มีการขยายขอบเขตผังเมืองรวมฯ ครอบคลุมเต็มพื้นที่ 5 อำเภอ และพื้นที่บางส่วน 2 อำเภอ จึงจำเป็นต้องมีการทบทวนและเปรียบเทียบประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเดิมของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม เพื่อลดผลกระทบด้านการรอนสิทธิ์ของประชาชน และเป็นแนวทางในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สามารถพัฒนาพื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ
2. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร			
(1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม	√		กำหนดประเภท ขนาด มวลอาคาร ขนาดที่ว่าง และความสูงของอาคารให้มีความสอดคล้องกับสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเป็นไปเพื่อความแข็งแรง ปลอดภัย และการควบคุมความหนาแน่นของพื้นที่

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565

ตารางที่ 19 สรุปผลการวิเคราะห์ด้านกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะการส่งผลกระทบ		สาระสำคัญและผลกระทบต่อพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม
	ทางตรง	ทางอ้อม	
(2) กฎกระทรวงต่างๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	√		กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลสันผีเสื้อ ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม ตำบลหนองหาร ตำบลหนองจ๊อม ตำบลสันทรายน้อย ตำบลสันพระเนตร อำเภอสันทราย ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด ตำบลสันกลาง อำเภอสันกำแพง ตำบลป่าบง ตำบลไชยสถาน ตำบลหนองผึ้ง ตำบลยางเนิ้ง ตำบลท่าวังตาล อำเภอสารภี และตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2548 เป็นการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบนอกเมืองเชียงใหม่) ออกไปข้างละ 15 เมตร
3. กฎหมายที่เกี่ยวกับการอยู่อาศัย			
(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543		√	ควบคุมการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อการค้าตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ขนาด และเนื้อที่ของที่ดินที่จะทำการจัดสรร ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค ข้อกำหนดเกี่ยวกับการผังเมือง ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นเกี่ยวกับการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริการชุมชน
(2) พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558		√	กำหนดประเภทของหอพัก ได้แก่ หอพักสถานศึกษา และหอพักเอกชน โดยกำหนดให้มีองค์ประกอบที่สำคัญ เช่น ชื่อและประเภทของหอพัก จำนวนห้องพัก สถานที่ตั้ง สิ่งแวดล้อม และสุขลักษณะของหอพัก ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องส้วม สถานที่สำหรับรับประทานอาหารหรือต้อนรับผู้เยี่ยมเยือน สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565

ตารางที่ 19 สรุปผลการวิเคราะห์ด้านกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะการส่งผลกระทบ		สาระสำคัญและผลกระทบต่อพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม
	ทางตรง	ทางอ้อม	
(3) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522		√	เป็นกฎหมายในการกำหนดและควบคุมการดำเนินการกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด โดยให้คำจำกัดความของอาคารชุดว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง มีผลต่อการกำหนดขนาดและพื้นที่ใช้สอยในพื้นที่ตำบลหนองจ้อม
4.กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงงานอุตสาหกรรม			
(1) พระราชบัญญัติโรงงาน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2562		√	กำหนดประเภทหรือชนิดของโรงงานอุตสาหกรรม ที่มีความเหมาะสมและควรส่งเสริมให้มีการประกอบกิจการในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม
5. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม			
(1) พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547		√	กำหนดและควบคุมการดำเนินการกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม รวมถึงการกำหนดประเภท ขนาดของโรงแรม และจำนวนห้องพัก ให้มีความเหมาะสมกับการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม
(2) กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551		√	การกำหนดรูปแบบของที่พักแรมสำหรับนักท่องเที่ยวและรูปแบบของโรงแรมในลักษณะต่างๆ โดยแบ่งโรงแรมออกเป็น 4 ประเภท ที่มีการให้บริการแตกต่างกัน

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565

จากการสรุปข้อกฎหมายและข้อบังคับที่ส่งผลกระทบทางตรงกับพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม คือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง ได้แก่ กฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 ออกไปข้างละ 15 เมตร) ซึ่งปัจจุบันมีบางกลุ่มคนมีเจตนารมณ์หลีกเลี่ยงข้อกฎหมาย หรือใช้ช่องว่างทางกฎหมายดำเนินกิจการที่ขัดแย้งกับพื้นที่ เช่น การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หรือกรณีที่ข้อกฎหมายไม่สอดคล้องกับความต้องการในการพัฒนาที่ดิน (ลิดรอนสิทธิ์การพัฒนาที่ดิน) หรือข้อกฎหมายไม่สอดคล้องกับลักษณะการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โดยลักษณะพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม จึงขึ้นอยู่กับผู้ปฏิบัติทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่จะนำเอากฎหมายไปบังคับใช้ในพื้นที่ให้มีความถูกต้องหรือเหมาะสมอย่างไร หรือควรเพิ่มการมีส่วนร่วมของภาคประชาชนในการออกข้อกฎหมาย เพื่อให้ข้อกฎหมายสามารถบังคับใช้ในพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เกิดผลประโยชน์สูงสุดกับภาคประชาชน และลดปัญหาการลิดรอนสิทธิ์ของประชาชน จึงถือได้ว่าข้อกฎหมายเป็นอีกเครื่องมือในการชี้นำการพัฒนาของพื้นที่ว่าจะเป็นตัวกำหนดแนวโน้มและทิศทางการพัฒนาให้เป็นในลักษณะใด ซึ่งถือว่ามีความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ความสัมพันธ์ด้านมาตรการทางผังเมืองที่สำคัญต่อการบังคับใช้ในพื้นที่ศึกษาอีกประการ คือ การปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) โดยเป็นการดำเนินการปรับปรุงกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 ให้มีความสอดคล้องกับลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตรงตามสภาพจริงในปัจจุบันที่มีการขยายตัวพื้นที่ชุมชนเมืองไปยังพื้นที่ชานเมืองโดยรอบมากขึ้น และมีองค์ประกอบผังเมืองรวมให้ครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562 ซึ่งการดำเนินการปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่อยู่ในชั้นตอนที่ 5 (ขั้นตอนการปิดประกาศพร้อมข้อกำหนด 90 วัน) จากทั้งหมด 8 ขั้นตอน ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ พื้นที่ศึกษาอยู่ในขอบเขตการบังคับใช้ของกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 ซึ่งถือว่ายังมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน แต่ในอนาคตเมื่อการปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ดำเนินการแล้วเสร็จ พื้นที่ศึกษาจะต้องใช้ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) บังคับใช้ในพื้นที่แทน

จากการทบทวนกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 กับร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน พบว่า ร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) กำหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเมืองรอง ส่งเสริมกิจกรรมที่รองรับการอยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย ควบคุมกิจกรรมที่ไม่ก่อให้เกิด

ความขัดแย้งต่อการอยู่อาศัย ควบคุมสภาพภูมิทัศน์เมือง ประเภทและขนาดของอาคาร โดยสามารถดำเนินกิจการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ จึงเป็นการส่งเสริมให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยโดยมีสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นศูนย์กลางเมืองรองที่เชื่อมต่อระหว่างศูนย์กลางเมืองหลักเมืองเชียงใหม่ (เทศบาลนครเชียงใหม่) กับศูนย์กลางเมืองรองที่ตั้งอยู่โดยรอบ ทั้งเมืองสันทราย (เทศบาลตำบลสันทราย) และเมืองแม่โจ้ (เทศบาลเมืองแม่โจ้) รองรับการเติบโตของชุมชนเมืองที่ขยายตัวออกมาจากเขตเมืองเชียงใหม่ โดยมีทิศทางและแนวโน้มการขยายตัวของเมืองมาตามแนวถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 อีกทั้งมีการเพิ่มมาตรการทางผังเมืองเกี่ยวกับการการควบคุมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นต่อพื้นที่แปลงที่ดิน อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน และสัดส่วนพื้นที่น้ำซึมผ่าน เพื่อควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์อาคารให้เหมาะสมกับพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

2.6 แผนนโยบาย ยุทธศาสตร์ และโครงการที่เกี่ยวข้อง

2.6.1 ผังภาคเหนือ พ.ศ.2600

เป็นการกำหนดกรอบชี้นำการจัดการพื้นที่ในระดับอนุภาคและจังหวัดให้เกิดความสมดุลและยั่งยืน โดยกำหนดขั้วความเจริญในแต่ละกลุ่มจังหวัดเพื่อพัฒนาความเจริญและกระจายรายได้จากเมืองศูนย์กลางภาค สู่เมืองศูนย์กลางขนาดรอง และแผ่อิทธิพลสู่เมืองศูนย์กลางขนาดเล็ก จัดกลุ่มเมืองอย่างเป็นระบบ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านระบบโครงสร้างพื้นฐานและการให้บริการของรัฐ ส่งเสริมให้การท่องเที่ยวยังคงเป็นปัจจัยหลักในการพัฒนาระบบเศรษฐกิจ เป็นศูนย์กลางการบริการการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมท้องถิ่นและธรรมชาติเชื่อมโยงกับอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขง เป็นประตูการค้าและการลงทุนจากศักยภาพของทำเลที่ตั้งของภาคเหนือที่สามารถเชื่อมโยงกับประเทศจีนตอนใต้ประเทศอินเดีย และภูมิภาคอินโดจีน สร้างสรรค์สังคมที่มีความเท่าเทียม มีคุณภาพชีวิตที่ดี และเป็นแหล่งอาหารและสุขภาพในระดับสากล รวมถึงการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ ป่าไม้และแหล่งต้นน้ำสำคัญของประเทศ

2.6.2 ผังอนุภาคกลุ่มจังหวัดเชียงราย เชียงใหม่ น่าน พะเยา แพร่ แม่ฮ่องสอน ลำปาง และลำพูน

ส่งเสริมแนวทางการพัฒนาที่สอดคล้องกับแนวแกนการพัฒนาเศรษฐกิจเหนือใต้ (North-South Economic Corridor) ในการเป็นประตูเศรษฐกิจเชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน (เมียนมา-ลาว-จีนตอนใต้) มีวิสัยทัศน์การพัฒนา คือ “พื้นที่ต้นแบบอนุรักษ์น้ำและป่าชุมชนล้านนาน่าอยู่ประตูอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขงเชื่อมโยงการท่องเที่ยวและการค้าพัฒนาอุตสาหกรรมสะอาดและเกษตรกรรมคุณภาพสูง” สำหรับจังหวัดเชียงใหม่ได้รับการกำหนดให้เป็นศูนย์กลางหลักของผังอนุภาคและเป็นศูนย์กลางหลักในการเชื่อมโยงกับประเทศในกลุ่มอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขง (GMS) เป็นพื้นที่ศูนย์กลาง

เศรษฐกิจการค้า การบริการ การลงทุน และการท่องเที่ยวทางศิลปวัฒนธรรมล้านนาและธรรมชาติที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น ด้วยศักยภาพของการมีท่าอากาศยานนานาชาติภายในจังหวัดทำให้สามารถรองรับการเดินทางระหว่างประเทศและในประเทศได้สะดวก รวมถึงเป็นศูนย์กลางด้านการศึกษาของพื้นที่กลุ่มจังหวัด และมุ่งสร้างคุณภาพชีวิตประชากรที่ดีมีโครงสร้างพื้นฐานรองรับครบครัน

2.6.3 แผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2561 – 2565

จากข้อมูลแผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2561 – 2565 (สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่, 2564) ดำเนินการตามแผนยุทธศาสตร์ เพื่อขับเคลื่อนการพัฒนาจังหวัดตามประเด็นยุทธศาสตร์ให้บรรลุเป้าหมายการพัฒนา โดยมีวิสัยทัศน์ “นครแห่งชีวิตและความมั่งคั่ง” (City of Life and Prosperity) เมืองที่ให้ความสุขและชีวิตที่มีคุณค่าแก่ผู้อาศัยและผู้มาเยือนในฐานะเมืองที่น่าอยู่และน่าท่องเที่ยวในระดับโลก

พันธกิจในการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ คือ 1) ส่งเสริมและพัฒนาให้เป็นเมืองศูนย์กลางท่องเที่ยวและบริการสากล 2) ส่งเสริมและพัฒนาให้เป็นเมืองศูนย์กลางการค้าการลงทุนและการคมนาคมขนส่ง 3) ส่งเสริมและพัฒนาให้เป็นเมืองแห่งเกษตรปลอดภัย 4) ส่งเสริมและพัฒนาให้เป็นเมืองศูนย์กลางการศึกษาระดับภูมิภาค 5) ส่งเสริมและพัฒนาให้เป็นเมืองศูนย์กลางการแพทย์และบริการสุขภาพ 6) ส่งเสริมและพัฒนาให้เป็นเมืองแห่งความหลากหลายทางธรรมชาติและวัฒนธรรม

นำมาสู่การกำหนดยุทธศาสตร์ในการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ คือ 1) ส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวและบริการสุขภาพ เชื่อมโยงชุมชนและท้องถิ่น 2) ส่งเสริมการเกษตร การผลิตสินค้าชุมชน การค้า การลงทุนสู่สากล 3) เสริมสร้างสังคมให้มีคุณภาพ คงอัตลักษณ์ทางวัฒนธรรม 4) เสริมสร้างและพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้สมบูรณ์ โดยใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรม 5) เสริมสร้างความมั่นคง ปลอดภัย และความสงบสุขของประชาชน 6) พัฒนาระบบบริหารจัดการภาครัฐและการให้บริการประชาชนตามหลักธรรมาภิบาล

กล่าวได้ว่า จังหวัดเชียงใหม่ถูกกำหนดให้เป็นเมืองศูนย์กลางการท่องเที่ยวและบริการระดับสากล ทั้งด้านโบราณสถานศิลปวัฒนธรรมที่เป็นอัตลักษณ์ และแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติที่สวยงาม รวมถึงการเป็นเมืองศูนย์กลางการค้า การลงทุนและการคมนาคมขนส่งด้านการเป็นศูนย์กลางการบินของภูมิภาค (Aviation Hub) และเป็นฐานการผลิตสินค้าเกษตรปลอดภัย (Northern Food Valley) เป็นศูนย์กลางการศึกษาของภูมิภาค (Education Hub) รวมถึงการพัฒนาบนความหลากหลายทางชีวภาพและความหลากหลายทางวัฒนธรรมที่สะท้อนถึงความเข้มแข็งและภูมิปัญญาของชุมชนท้องถิ่นเพื่อพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ให้เป็นเมืองน่าอยู่

2.6.4 แผนพัฒนาเทศบาลตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2561 - 2565

แผนพัฒนาท้องถิ่นเทศบาลตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2561 – 2565 (สำนักงานปลัดเทศบาลตำบลหนองจ๊อม, 2562) กำหนดวิสัยทัศน์คือ “ศูนย์บริการครอลคลุม คุณภาพชีวิตของ

สังคม ประชาชนเป็นหลัก” โดยมีพันธกิจในการพัฒนาเทศบาลตำบลหนองจ๊อม มีทั้งหมด 8 พันธกิจ ได้แก่ 1) ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนให้มีความเข้มแข็ง สงบเรียบร้อย มีภูมิคุ้มกันที่ดีสู่อนาคต 2) ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนกึ่งเมืองและชนบท ให้เป็นเมืองน่าอยู่ 3) ส่งเสริมและพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ทุกมิติ 4) ส่งเสริมและพัฒนาทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ 5) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 6) อนุรักษ์วัฒนธรรมประเพณีอันดีงามให้คงอยู่ต่อไป 7) พัฒนา บูรณาการบริการสู่ประชาชนด้วยหลักธรรมาภิบาล และ 8) ส่งเสริมพัฒนารายได้ ทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน

นำมาสู่การกำหนดยุทธศาสตร์ในการพัฒนาเทศบาลตำบลหนองจ๊อม มีทั้งหมด 6 ยุทธศาสตร์ ได้แก่ 1) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ 2) การพัฒนาด้านเศรษฐกิจ 3) การอนุรักษ์ ฟื้นฟู สืบสานศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี และภูมิปัญญาท้องถิ่น 4) การพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนและสังคม 5) การบริหารจัดการบ้านเมืองที่ดี และ 6) การบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

กล่าวได้ว่า เทศบาลตำบลหนองจ๊อมได้กำหนดพันธกิจและยุทธศาสตร์การพัฒนาให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาของจังหวัดเชียงใหม่และคำนึงถึงบริบทการเปลี่ยนแปลงในจังหวัดและภายในประเทศ โดยเฉพาะความเคลื่อนไหวทางการเมืองในระดับประเทศที่มีผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว โดยให้ความสำคัญการปรับปรุงและพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ การคมนาคมขนส่ง โครงสร้างพื้นฐานอื่นตามความจำเป็นและความต้องการของคนในท้องถิ่น เพื่อพัฒนาชุมชนให้เป็นชุมชนที่น่าอยู่และยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้น รวมไปถึงให้ความสำคัญด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ขนบธรรมเนียมประเพณี ศิลปวัฒนธรรมท้องถิ่น สนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ การลงทุน และการประกอบธุรกิจประเภทต่างๆ ให้ดำเนินไปด้วยความเข้มแข็งและมั่นคง รวมถึงการกำหนดขอบเขตพื้นที่ การกำหนดบทบัญญัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อควบคุมกิจกรรมที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของประชาชน

2.6.5 โครงการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง

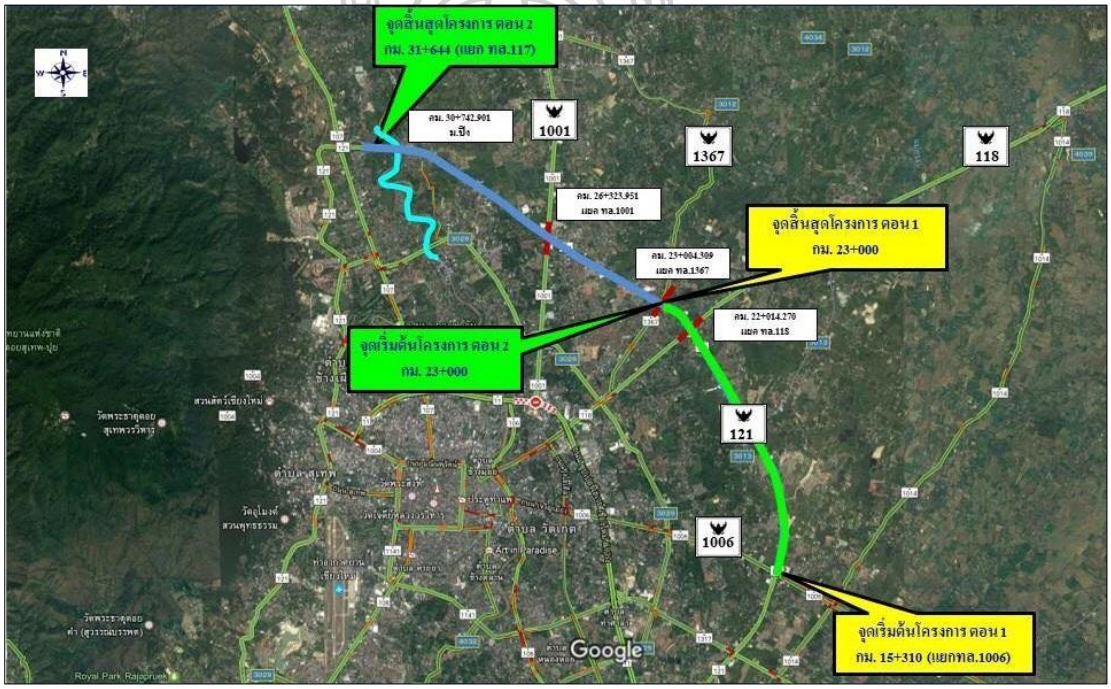
1) โครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 121 สายทางเลี่ยงเมืองเชียงใหม่รอบนอก (ด้านทิศเหนือ)

กรมทางหลวง กระทรวงคมนาคม ได้จัดทำแผนพัฒนาทางหลวง โดยกำหนดตามทิศทางของการพัฒนาระบบคมนาคมและขนส่งของประเทศ เพื่อให้โครงข่ายทางหลวงสมบูรณ์และโครงการเป็นไปตามแผน กรมทางหลวงจึงได้มีการดำเนินการสำรวจและออกแบบรายละเอียดโครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 121 ทางเลี่ยงเมืองเชียงใหม่ รอบนอก (ด้านเหนือ) ตอน ตำบลต้นเปา - ตำบลดอนแก้ว ตอน 1 และ 2 เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพด้านการจราจรเป็นการอำนวยความปลอดภัย และสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง โดยลักษณะโครงการจะเป็นการปรับปรุงขยาย

จำนวนช่องจราจรจาก 2 ช่องจราจร ให้มีมาตรฐานชั้นทางพิเศษขนาด 4 ช่องจราจร กำหนดระยะเวลาในการดำเนินงานปี พ.ศ.2561 - พ.ศ.2563 โดยแบ่งการดำเนินการก่อสร้างออกเป็น 2 ตอน ดังนี้

- ตอน ตำบลต้นเปา - ตำบลดอนแก้ว ตอน 1 จุดเริ่มต้นโครงการที่ กม.15+310 - กม.23+000 ระยะทางประมาณ 7.600 กิโลเมตร
- ตอน ตำบลต้นเป้า - ตำบลดอนแก้ว ตอน 2 จุดเริ่มต้นโครงการที่ กม.23+000 - กม.31+644 ระยะทางประมาณ 8.644 กิโลเมตร

อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนการดำเนินงานจะสามารถบรรเทาการจราจรที่ติดขัดในเขตเมืองของวงแหวนรอบใน และรอบกลางได้ โดยเฉพาะการแบ่งเบาและเลี่ยงการสัญจรของรถบรรทุกขนาดใหญ่ที่จะเข้าสู่เขตเมืองชั้นใน อีกทั้งยังจะเป็นการส่งเสริมให้เกิดการจราจรที่ไหลลื่น (Flow) ให้มีการจราจรอย่างคล่องตัวได้ตลอดเวลา



ภาพที่ 19 โครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 121 สายทางเลี่ยงเมืองเชียงใหม่รอบนอก (ด้านทิศเหนือ) ตอนที่ 1 และ ตอนที่ 2

ที่มา : สำนักก่อสร้างทางที่ 1, กรมทางหลวง, 2562.

2) โครงการรถไฟฟ้ารางเบา (LRT) และ Truck Route ในตัวเมืองเชียงใหม่

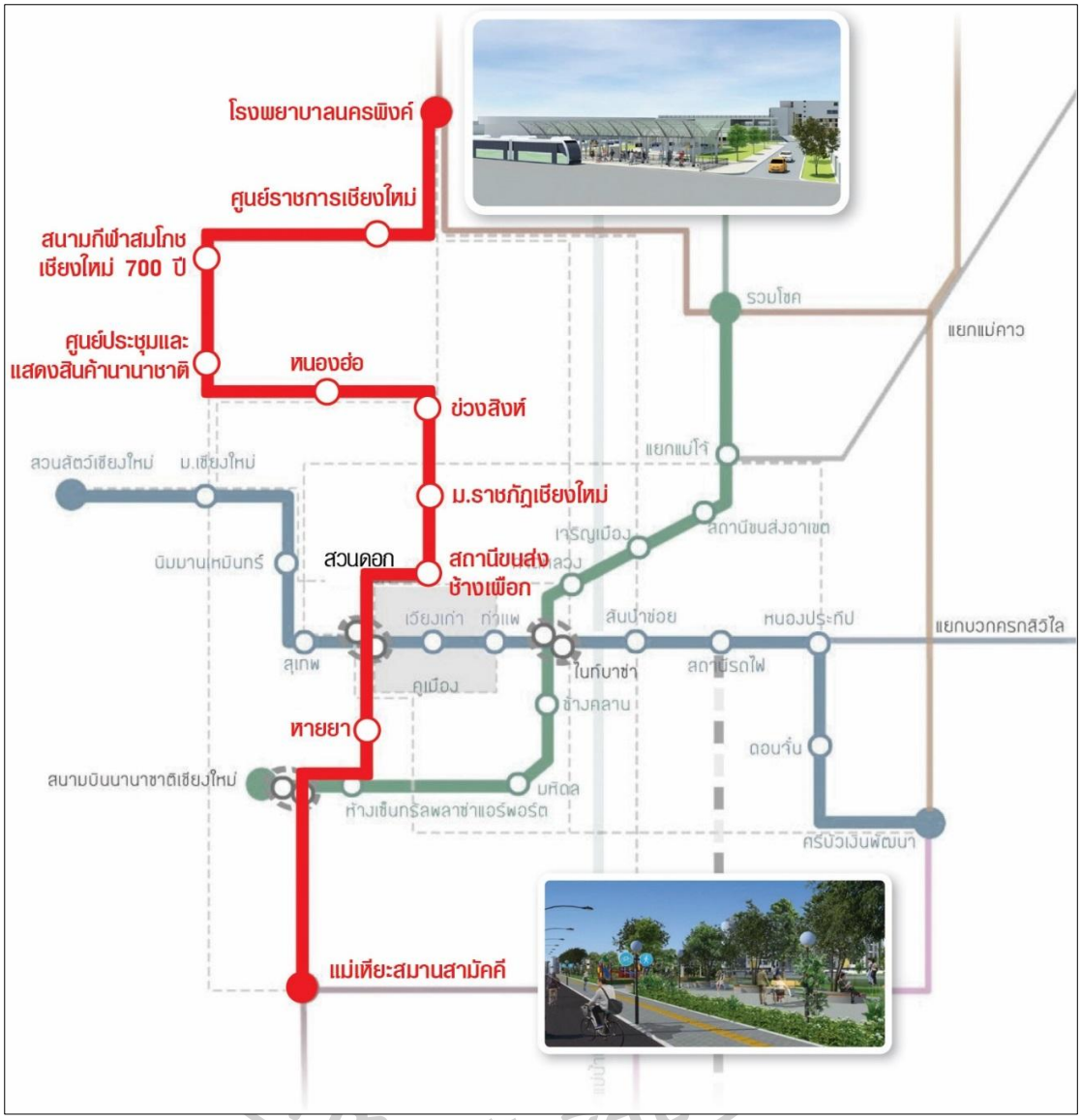
สำนักงานนโยบายและแผนขนส่งจราจร (สนข.) กระทรวงคมนาคม ได้ดำเนินการศึกษาและจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะจังหวัดเชียงใหม่ ในพื้นที่

เขตเมืองเชียงใหม่ โดยมีระบบรถไฟฟ้ารางเบา (Light Rail Transit : LRT) เป็นระบบหลัก ประกอบด้วย 3 เส้นทาง คือ

- สายสีแดง ช่วงโรงพยาบาลนครพิงค์-แยกแม่เหียะสมานสามัคคี ระยะทางประมาณ 12 กิโลเมตร เริ่มต้นจากโรงพยาบาลนครพิงค์-ศูนย์ราชการ จังหวัดเชียงใหม่ และสนามกีฬา 700 ปี-ศูนย์ประชุม และแสดงสินค้านานาชาติเชียงใหม่ และเริ่มใช้ทางวิ่งใต้ดิน ที่บริเวณแยกข่วงสิง-โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่-ท่าอากาศยานนานาชาติจังหวัดเชียงใหม่แล้ว กลับขึ้นใช้ทางวิ่งบนดิน ก่อนจะไปสิ้นสุดที่ทางแยกแม่เหียะสมานสามัคคี (แยกบิ๊กซีหางดง)
- สายสีน้ำเงิน ช่วงสวนสัตว์เชียงใหม่-แยกศรีบัวเงินพัฒนา ระยะทางประมาณ 11 กิโลเมตร เริ่มต้นจากแยกรวมโชค เข้าสู่เส้นทางวิ่งใต้ดิน ที่แยกแม่โจ้ (แยกโรงพยาบาลเทพปัญญา)-ตลาดวโรรส-เชียงใหม่ไนท์บาซาร์-ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่แอร์พอร์ต ก่อนจะไปสิ้นสุดที่ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่
- สายสีเขียว ช่วงแยกรวมโชคมีชัย-ท่าอากาศยานเชียงใหม่ ระยะทางประมาณ 12 กิโลเมตร เริ่มต้นเส้นทางวิ่งใต้ดินจากสวนสัตว์เชียงใหม่-มหาวิทยาลัยราชมงคลล้านนา-มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ หักเลี้ยวลงมาตามถนนคันคลองชลประทาน-แยกตลาดต้นพะยอม-โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่ พบจุดตัดกับสายสีแดง ผ่านใต้คูเมือง-จุดตัดกับสายสีเขียว บริเวณเชียงใหม่ไนท์บาซาร์ และกลับขึ้นใช้เส้นทางบนดิน ที่แยกหนองประทีป-ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ ก่อนสิ้นสุดที่แยกศรีบัวเงินพัฒนา (แยกพรอมเมนาดา)

โดยมีทางเลือกโครงข่าย 2 รูปแบบ คือ โครงข่าย A (โครงสร้างทางวิ่งผสมระหว่างใต้ดินและระดับดิน) และโครงข่าย B (โครงสร้างทางวิ่งระดับดินทั้งหมด) อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมในการคัดเลือกจัดลำดับความสำคัญแนวสายทางที่ควรมีการเร่งรัดพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะในเขตเมืองเชียงใหม่ด้วยระบบรถไฟฟ้า พบว่า สายสีแดงมีความสำคัญเป็นลำดับที่ 1 และมีรูปแบบการออกแบบตามโครงสร้างทางวิ่งตามโครงข่าย A คือผสมระหว่างใต้ดินและระดับดิน ดังแสดงเส้นทางโครงการรถไฟฟ้ารางเบา (LRT) และ Truck Route ในตัวเมืองเชียงใหม่

อย่างไรก็ตาม หากโครงการพัฒนาเส้นทางระบบขนส่งสาธารณะด้วยระบบรถไฟฟ้ารางเบา (LRT) ตามกรอบระยะเวลาการดำเนินงานเปิดใช้บริการ จะส่งเสริมให้สามารถรองรับการเดินทางของประชาชนในเขตเมืองเชียงใหม่ และแก้ไขปัญหาการจราจรอย่างยั่งยืน อันจะส่งผลต่อการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในเขตเมืองและพื้นที่ใกล้เคียงให้ดียิ่งขึ้น และรองรับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัดและประเทศต่อไป



ภาพที่ 20 โครงการรถไฟฟ้ารางเบา (LRT) และ Truck Route ในตัวเมืองเชียงใหม่

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนขนส่งจราจร, กระทรวงคมนาคม, 2564.

3) โครงการพัฒนาที่ดำเนินการโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

จากแผนพัฒนาเทศบาลตำบลหนองจ๊อม พ.ศ. 2561 – 2565 เทศบาลตำบลหนองจ๊อมดำเนินการเกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง พัฒนาชุมชนมีความพร้อมในระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ซึ่งเป็นการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นต่อประชาชนในพื้นที่ ปรับปรุงซ่อมแซม บำรุงรักษา ขยายเขตไฟฟ้าสาธารณะให้ทั่วถึงเหมาะสมและเพียงพอครบทุกหมู่บ้าน โดยเฉพาะบริเวณจุดเสี่ยง บำรุงรักษาแหล่งน้ำ ระบบประปา ซึ่งโครงการที่ส่งเสริมและสนับสนุนในการดำเนินงาน ได้แก่ การก่อสร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ซ่อมแซมผิวจราจรที่มีสภาพชำรุด

ปรับปรุงผิวจราจรด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ปรับปรุงผิวจราจรด้วยด้วยแอสฟัลท์ติกคอนกรีต เสริมไหล่ทาง ถนน/ขยายไหล่ทาง ถมดินลูกรัง/หินคลุกเพื่อซ่อมแซมถนนเป็นหลุมเป็นบ่อ ก่อสร้างลานคอนกรีตเสริมเหล็ก ก่อสร้างรางระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก ก่อสร้างวางท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขยายเขตระบบจำหน่ายไฟฟ้าสาธารณะ/ระบบจำหน่ายแรงต่ำ ไฟสาธารณะ การติดตั้ง/แก้ไขไฟฟ้าภายในหมู่บ้านเพื่อราษฎรในพื้นที่ได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

โดยโครงการที่ส่งผลต่อการดำรงชีวิตของประชาชนในพื้นที่ที่มีความสำคัญ เช่น โครงการก่อสร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็กพร้อมรางระบายน้ำ ในพื้นที่หมู่ที่ 1 หมู่ที่ 2 หมู่ที่ 3 และหมู่ที่ 8 โครงการปรับปรุงผิวจราจรด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ในพื้นที่หมู่ที่ 5 และหมู่ที่ 9 เป็นต้น เพื่อให้ประชาชนได้มีถนนสำหรับใช้ในการคมนาคมได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และแก้ไขปัญหาน้ำท่วมขังและเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายน้ำ

โครงการก่อสร้างรางระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กพร้อมฝาปิดคอนกรีต โครงการก่อสร้างรางระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงการก่อสร้างท่อลอดเหลี่ยมลำเหมืองสาธารณะเพื่อแก้ไขปัญหาน้ำท่วมขังและเพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำ

มหาวิทยาลัยศิลปากร

ตารางที่ 20 สรุปผลของนโยบาย ยุทธศาสตร์ และโครงการพัฒนาที่มีผลต่อพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

นโยบาย ยุทธศาสตร์ และโครงการพัฒนา	สาระสำคัญและผลกระทบต่อพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม
1. ผังภาคเหนือ พ.ศ.2600	กำหนดให้จังหวัดเชียงใหม่ยังมีบทบาทการเป็นศูนย์กลางการพัฒนาของภาคเหนือตอนบน มีโครงการสร้างความเชื่อมโยงพื้นที่เพื่อให้เกิดความสะดวกในการคมนาคมและขนส่ง การพัฒนาเศรษฐกิจมุ่งเน้นสาขาเกษตรกรรมและการค้าการบริการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านการท่องเที่ยว แต่มีทิศทางที่จะให้ความสำคัญกับความสมดุลในการพัฒนาระหว่างการขยายตัวทางเศรษฐกิจกับการรักษาคุณภาพและคุณค่าด้านสิ่งแวดล้อมมากขึ้น ควรให้ความสำคัญต่อการสร้างความสมดุลระหว่างองค์ประกอบสำคัญ 3 ประการ ได้แก่ การขยายตัวทางเศรษฐกิจ (Economy) การสร้างสังคมที่เป็นธรรมผ่านกระจายผลประโยชน์อย่างเท่าเทียมกัน (Equity) และการอนุรักษ์สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ (Environment)
2. ผังอนุภาคกลุ่มจังหวัดเชียงราย เชียงใหม่ น่าน พะเยา แพร่ แม่ฮ่องสอน ลำปาง และลำพูน	กำหนดให้เป็นศูนย์กลางหลักของผังอนุภาคและเป็นศูนย์กลางหลักในการเชื่อมโยงกับประเทศในกลุ่มอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขง (GMS) เป็นพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจการค้า การบริการ การลงทุน และการท่องเที่ยวทางศิลปวัฒนธรรมล้านนาและธรรมชาติที่มีเอกลักษณ์โดดเด่น รองรับการเดินทางระหว่างประเทศและในประเทศได้สะดวก รวมถึงเป็นศูนย์กลางด้านการศึกษาของพื้นที่กลุ่มจังหวัด และมุ่งสร้างคุณภาพชีวิตประชากรที่ดีมีโครงสร้างพื้นฐานรองรับครบครัน
3. แผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2561 – 2565	ต้องการสร้างความมั่งคั่งและคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ประชากรด้วยฐานะเมืองที่น่าอยู่และน่าท่องเที่ยวในระดับโลก โดยกำหนดให้เป็นเมืองศูนย์กลางในด้านต่างๆ ได้แก่ ศูนย์กลางการท่องเที่ยวและบริการระดับสากล ศูนย์กลางการค้าการลงทุนและการคมนาคมขนส่ง ศูนย์กลางการพัฒนาเกษตรปลอดภัย ศูนย์กลางการศึกษาระดับภูมิภาค ศูนย์กลางทางการแพทย์และสาธารณสุข และเมืองแหล่งความหลากหลายทางทรัพยากรธรรมชาติและวัฒนธรรม นำมาซึ่งสังคมที่มีคุณภาพ รักษาอัตลักษณ์ทางวัฒนธรรม เสริมสร้างความมั่นคงและยกระดับคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ประชากรและผู้เยี่ยมเยือน

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565

ตารางที่ 20 สรุปผลของนโยบาย ยุทธศาสตร์ และโครงการพัฒนาที่มีผลต่อพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

นโยบาย ยุทธศาสตร์ และโครงการพัฒนา	สาระสำคัญและผลกระทบต่อพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม
4. แผนพัฒนาเทศบาลตำบลหนองจ๊อม พ.ศ. 2561 – 2565	ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาเมืองและชุมชนที่มุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน สร้างสภาพแวดล้อมให้เป็นเมืองที่น่าอยู่ ส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีของประชากรที่มีความพร้อมด้านการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิต โครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และระบบการเชื่อมโยงการขนส่งรูปแบบต่าง ๆ ที่มีความสะดวก พร้อมทั้งยังให้ความสำคัญต่อโอกาสในการขยายตัวของพื้นที่พัฒนาเมืองที่มีศักยภาพจากการให้บริการของโครงสร้างพื้นฐานและทิศทางแนวโน้มการขยายตัวของเมืองจากอิทธิพลของโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐ แต่จำเป็นต้องดูความเหมาะสมที่มีความสมดุลต่อการรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การป้องกันการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อาจเกิดความขัดแย้ง การใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน เพื่อป้องกันและรับมือภัยพิบัติที่มีโอกาสเพิ่มมากขึ้นในอนาคตจากความสัมพันธ์ของการพัฒนาเมืองที่ผ่านมาและการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ
5. โครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 121 สายทางเลี่ยงเมืองเชียงใหม่รอบนอก (ด้านทิศเหนือ)	ทางเลี่ยงเมืองเชียงใหม่ รอบนอก (ด้านเหนือ) ตอน ต.ต้นเปา-ต.ดอนแก้ว ตอน 1 และ 2 เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพด้านการจราจรเป็นการอำนวยความปลอดภัย และสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง สามารถบรรเทาการจราจรที่ติดขัดในเขตเมืองของวงแหวนรอบใน และรอบกลางได้ โดยเฉพาะการแบ่งเบาและเลี่ยงการสัญจรของรถบรรทุกขนาดใหญ่ที่จะเข้าสู่เขตเมืองชั้นใน ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่เมืองออกจากศูนย์กลางเมืองเชียงใหม่ มาสู่พื้นที่ชานเมืองโดยรอบ รวมถึงพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565

ตารางที่ 20 สรุปผลของนโยบาย ยุทธศาสตร์ และโครงการพัฒนาที่มีผลต่อพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

นโยบาย ยุทธศาสตร์ และโครงการพัฒนา	สาระสำคัญและผลกระทบต่อพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม
6. โครงการรถไฟฟ้ารางเบา (LRT) และ Truck Route ในตัวเมืองเชียงใหม่	ระบบรถไฟฟ้ารางเบา (Light Rail Transit : LRT) เป็นระบบขนส่งสาธารณะหลัก ประกอบด้วย 3 เส้นทาง ได้แก่ สายสีแดงช่วงโรงพยาบาลนครพิงค์-แยกแม่เหียะสมานสามัคคี สายสีน้ำเงินช่วงสวนสัตว์เชียงใหม่-แยกศรีบัวเงินพัฒนา และสายสีเขียว ช่วงแยกรวมโชคมีชัย-ท่าอากาศยานเชียงใหม่ การพัฒนาดังกล่าวจะช่วยยกระดับการให้บริการขนส่งสาธารณะภายในเมืองเชียงใหม่ และสอดคล้องกับแนวคิด TOD ที่จะเกิดการพัฒนาพื้นที่และกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบสถานีระบบขนส่งมวลชน โดยเส้นทางสายสีเขียวจะดึงดูดการเดินทางมาสู่พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมากขึ้น และเกิดการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจตามมาเช่นกัน
7. โครงการด้านการคมนาคมและขนส่งที่ดำเนินการเทศบาลตำบลหนองจ๊อม	โครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการก่อสร้างและปรับปรุงผิวจราจร เพื่อเพิ่มเส้นทางการสัญจรในพื้นที่ และอำนวยความสะดวกให้ประชาชนสัญจรได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และปลอดภัย
8. โครงการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมที่ดำเนินการเทศบาลตำบลหนองจ๊อม	โครงการส่วนใหญ่เป็นการก่อสร้างทางระบายน้ำ ดาดลำเหมือง ฝายชะลอน้ำ เขื่อนป้องกันตลิ่ง การขุดลอกคูคลองระบายน้ำ การขุดลอกอ่างเก็บน้ำ การก่อสร้างอ่างเก็บน้ำ เพื่อเป็นการป้องกันผลกระทบจากอุทกภัย และอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนทั้งในชุมชนเมืองและชนบท

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565

2.7 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1) แนวทางการพัฒนาเมืองและพื้นที่เกษตรกรรมในบริเวณทุ่งรังสิต (อุษา โคตรศรีเพชร , 2542)

ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวทางการพัฒนาเมืองและพื้นที่เกษตรกรรมในบริเวณทุ่งรังสิต โดยการวิเคราะห์การพัฒนาเมือง ซึ่งเป็นสาเหตุหรือปัจจัยก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงบริเวณทุ่งรังสิต โดยเฉพาะต่อพื้นที่เกษตรกรรม จากการศึกษาพบว่า ทุ่งรังสิตมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นกิจกรรมนอกภาคเกษตรมากขึ้น เนื่องจากทุ่งรังสิตมีศักยภาพที่มีความพร้อมทั้งต่อการพัฒนาเป็นเมืองและพื้นที่เกษตรกรรมทำให้เกิดกลุ่มการใช้ที่ดินที่หลากหลาย แต่เนื่องจากการขยายตัวของชุมชนเมืองที่ขาดระเบียบ ทำให้ไม่สามารถพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้ ซึ่งไม่ได้ส่งผลต่อการประกอบอาชีพเกษตรกรรมโดยตรง ดังนั้นแนวทางในการใช้ที่ดินในเขตทุ่งรังสิตก็คือ การกำหนดขอบเขตการใช้ที่ดินโดยกำหนดให้มีการพัฒนาพื้นที่เมืองเดิมและในพื้นที่ที่สาธารณูปโภครองรับและพื้นที่นอกเหนือจากพื้นที่เมืองก็พัฒนาเป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่มีปัจจัยสนับสนุนต่อการทำเกษตรกรรมต่อไป

2) แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) : กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก (ถิ่น หงษ์ทอง, 2544)

ผู้วิจัยได้ศึกษาเพื่อวิเคราะห์หาแนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) ให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่และสอดคล้องกับแผนพัฒนาเมืองในด้านต่าง ๆ โดยทำการศึกษาพื้นที่ชานเมืองฝั่งตะวันออก จากการศึกษาพบว่าพื้นที่ศึกษานั้นมีความเหมาะสมสำหรับการเกษตรกรรมแต่ว่าหลังจากมีการพัฒนาถนน ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม บริเวณริมถนนสายหลักต่าง ๆ มีการรุกล้ำของพื้นที่เมืองเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรม อีกทั้งยังมีโครงการขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งเป็นปัจจัยส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาชุมชนเมืองเพิ่มขึ้น และได้ทำการรวบรวมข้อเสนอแนะและความคิดเห็นที่ได้รับจากประชาชนในพื้นที่ที่ต้องการให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดผังเมืองรวมฯ ในบางบริเวณให้สามารถก่อสร้างเพิ่มเติมได้มากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

3) การใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของภาคเกษตรกรรมในพื้นที่ขยายตัวของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา : จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ยุทธศักดิ์ จิตสำรวย, 2545)

พื้นที่ทางด้านตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นพื้นที่ที่มีความเจริญและความเป็นเมืองมากกว่าพื้นที่ทางด้านตะวันตก เนื่องจากมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดีกว่า มีการเกิดขึ้นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ พื้นที่นอกภาคเกษตรและชุมชนที่หลากหลายกว่า ในขณะที่การสนับสนุนในด้านโครงสร้างทางการเกษตร มีน้อยกว่า ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและเศรษฐกิจของจังหวัดที่สำคัญคือ (1) เกิดการเปลี่ยนแปลงในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากพื้นที่ภาคเกษตรมาสู่พื้นที่

นอกภาคเกษตร และมีการปะปนกันของการใช้ที่ดินในพื้นที่เกษตร เกิดการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรม (2) รายได้จากการทำงานนอกภาคเกษตรของครัวเรือนเกษตรกลายเป็นรายได้หลักของครัวเรือน แทนรายได้จากการทำงานในภาคเกษตร เนื่องจากจำนวนสมาชิกในครัวเรือนทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมมากขึ้น ทำให้ครัวเรือนมีระดับของรายได้เพิ่มสูงขึ้น (3) มีการใช้ประโยชน์ที่ดินนอกภาคเกษตรมากขึ้น เพราะความได้เปรียบในด้านที่ตั้ง เส้นทางคมนาคม และราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงนี้กำลังเกิดขึ้นในพื้นที่ส่วนต่างๆ ของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยเฉพาะพื้นที่ทางด้านตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พื้นที่อำเภอบางปะอิน อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภออุทัย และอำเภอวังน้อย แนวทางในการพัฒนาจังหวัดจึงกำหนดเขตพื้นที่ที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจ ให้เป็นเขตการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่ในอำเภอบางปะอิน อำเภอพระนครศรีอยุธยา และบางส่วนของอำเภอวังน้อย โดยมีแนวทางในสนับสนุนการลงทุนในพื้นที่ และควบคุมการใช้พื้นที่อย่างเคร่งครัด ในขณะเดียวกันก็กำหนดเขตการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร ส่วนใหญ่ในอำเภอเสนา อำเภอบางซ้าย อำเภอลาดบัวหลวง และบางส่วนของอำเภอวังน้อย โดยมีแนวทางในการป้องกันการรุกล้ำของพื้นที่นอกภาคเกษตร โดยเฉพาะการเกิดขึ้นของโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อคงความเป็นพื้นที่เพื่อการเกษตรของประเทศเอาไว้

4) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายหลังการสร้างถนนกลางเวียง ในเขตเทศบาลนครเชียงราย เชียงใหม่ (ปิยกุล นานา, 2553)

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายหลังการสร้างถนนกลางเวียง ในเขตเทศบาลนครเชียงราย พบว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษาเมื่อเปรียบเทียบแผนที่การใช้ที่ดินของปี พ.ศ. 2546 และ ปี พ.ศ. 2553 พบว่าพื้นที่รกร้างว่างเปล่ามีการเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่เตรียมและกำลังก่อสร้างมากที่สุด มากถึงร้อยละ 7.85 รองลงมาคือ พื้นที่เกษตรกรรมมีการเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่เตรียมและกำลังก่อสร้าง ร้อยละ 7.57 พื้นที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ร้อยละ 5.14 แนวโน้มการใช้ที่ดินที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต พบว่าประเภทการใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดในอนาคตคือ พื้นที่พาณิชยกรรม มากถึงร้อยละ 47.25 ของพื้นที่ที่คาดว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต รองลงมาคือ พื้นที่อยู่อาศัย ร้อยละ 25.93 พื้นที่ที่ท้าการขายที่ดิน ร้อยละ 13.68 และพื้นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ร้อยละ 13.15 ความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และกายภาพ พบว่าประเด็นที่กลุ่มตัวอย่างเห็นด้วยมากที่สุด ประกอบไปด้วย ราคาที่ดินสูงขึ้น ถนนที่สร้างขึ้นทำให้การเดินทางสะดวกมากขึ้น มีการสร้างอาคาร บ้าน หอพักมากขึ้น และมลพิษทางเสียงมากขึ้น

5) เขาใหญ่ : การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกลุ่มทุน (มฑณ ยนต์ดัน, 2559)

สาเหตุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โดยรอบอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่บนถนนธนะรัชต์ (ถนนทางหลวงหมายเลข 2090) ถนนเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (ถนนทางหลวงชนบทหมายเลข 3052) และถนนผ่านศึก-กุดคล้า (ทางหลวงชนบทหมายเลข 1016) ซึ่งได้จำกัดพื้นที่

ที่ศึกษา 4 ตำบล คือ ตำบลหมูสี ตำบลปากช่อง ตำบลพญาเย็นและตำบลหนองน้ำแดง ทั้ง 4 ตำบลนั้นอยู่ในเขตการปกครองอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา โดยพื้นที่ดังกล่าวที่มีการเปลี่ยนแปลงจากป่าดงดิบเป็นสถานที่พักตากอากาศและทำเลที่ดีอีกแห่งหนึ่งสำหรับบ้านหลังที่สองของบุคคลจากภายนอก โดยเฉพาะกลุ่มทุนจากกรุงเทพฯ ผลการศึกษาพบว่า การเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขาใหญ่ได้แบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ ช่วงแรกนั้นเป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแบบยังชีพสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเชิงพาณิชย์ โดยมีสาเหตุการเปลี่ยนแปลงมาจากการเข้าถึงพื้นที่และนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจของรัฐบาล ในขณะที่ช่วงที่สองคือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเชิงพาณิชย์สู่การใช้ประโยชน์ที่ดินเชิงท่องเที่ยวและการมีบ้านหลังที่สองเพื่อการพักผ่อน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนั้นเกิดจากการขยายถนนธนะรัชต์ไปทางจังหวัดปราจีนบุรี การขายที่ดินของชาวบ้านให้แก่นายทุนและนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการสนับสนุนการท่องเที่ยว โดยการเปลี่ยนแปลงนั้นเกิดจากกลุ่มทุนที่เป็นกลุ่มนายทุนขนาดใหญ่จากภายนอกที่มุ่งการทำธุรกิจสมัยใหม่ในกลุ่มธุรกิจท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและเศรษฐกิจของชุมชนในพื้นที่ ทำให้ชาวบ้านเปลี่ยนแปลงจากเจ้าของปัจจัยการผลิตเป็นลูกจ้างและเกิดความหลากหลายทางอาชีพ

6) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่ม กรณีศึกษา: หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 (ปฐมา ภัยผ่องแผ้ว, 2561)

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่มในพื้นที่หมู่บ้านประชานิเวศน์ 1 เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน 3 ประเภทหลัก ได้แก่ การค้าและการบริการ สำนักงานและบริษัท และที่พักอาศัยรวม โดยมีลักษณะการกระจุกและกระจายตัวในรูปแบบที่แตกต่างกัน ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม โดยในกลุ่มการค้าและการบริการพบปัจจัยที่สำคัญ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การถือครองที่ดิน และการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ และในกลุ่มสำนักงานและบริษัท พบปัจจัยที่สำคัญได้แก่ ทำเลที่ตั้ง (ใกล้ตลาด) การถือครองที่ดิน และความสะดวกในการติดต่องาน จากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินพบว่า บริเวณดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นประเภทพาณิชยกรรมทั้งในกลุ่มของการค้าและการบริการและกลุ่มสำนักงานและบริษัท เกิดการขยายพื้นที่ของร้านค้า ร้านอาหารที่ติดกับบริเวณถนนเทศบาลสงเคราะห์เข้ามาในพื้นที่ ส่วนในกลุ่มของสำนักงานและบริษัท เกิดการใช้งานในพื้นที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานขนาดใหญ่ อยู่ติดกับศูนย์กีฬาประชานิเวศน์ และมีการกระจายที่ตั้งของสำนักงานในบริเวณนี้ค่อนข้างมาก จึงทำให้บริเวณนี้ค่อนข้างมีผลกระทบต่อการอยู่อาศัยของคนในหมู่บ้านค่อนข้างสูง

7) ปรากฏการณ์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ทิ้งร้างในกรุงเทพมหานครชั้นใน (จิรัฏชญา พิมพาแป้น, 2564)

พื้นที่ทิ้งร้างในกรุงเทพมหานครชั้นในประมาณร้อยละ 50 ของพื้นที่ทิ้งร้างทั้งหมดไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน กล่าวคือ ยังคงมีสภาพเป็นพื้นที่ทิ้งร้างในปัจจุบัน สำหรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้น พบว่า กลุ่มโพลีกอนขนาดเล็กมีการเปลี่ยนแปลงน้อยกว่ากลุ่มโพลีกอนขนาดกลางและขนาดใหญ่ สันนิษฐานว่ามาจากขนาดแปลงที่ดินที่จำกัด ทำให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสวงหาผลกำไรเกิดขึ้นยาก นอกจากนี้ผลการวิเคราะห์เหตุผลและแรงจูงใจในการกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ทิ้งร้างในกรุงเทพมหานครชั้นใน มีสาเหตุของการพัฒนาที่ดินอยู่ 2 ประเด็นหลัก ได้แก่ ศักยภาพของที่ดิน และสภาพเศรษฐกิจ รวมทั้งผลการวิเคราะห์เงื่อนไขที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่ทิ้งร้าง สามารถสรุปแรงจูงใจที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่ทิ้งร้างได้ 3 เงื่อนไข ได้แก่ (1) สภาพเศรษฐกิจปัจจุบันและกลไกตลาด (2) โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเชิงการเข้าถึงที่ทำให้มีการเข้าถึงที่ดินได้สะดวก การมีถนนสาธารณะ ส่งเสริมให้ที่ดินมีศักยภาพในการพัฒนา และมีมูลค่าเพิ่มมากยิ่งขึ้นด้วย และ (3) นโยบายหรือกฎหมายจากภาครัฐ สามารถเป็นเครื่องมือในการบังคับให้เกิดการพัฒนาเปลี่ยนแปลงรูปแบบกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินได้จริง เนื่องจากเป็นสิ่งที่ทุกคนต้องปฏิบัติตาม

8) Changing Rural Landscapes in Albania: Cropland Abandonment and Forest Clearing in the Postsocialist (Munroe, 2008)

บทความนี้ศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงภูมิทัศน์ชนบทในประเทศแอลเบเนีย: การทิ้งร้างพื้นที่เกษตรกรรมและการตัดไม้ทำลายในช่วงการเปลี่ยนผ่านหลังระบบสังคมนิยม สรุปได้ว่าการเปลี่ยนแปลงที่ดินในชนบทของประเทศแอลเบเนียในช่วงหลังการเปลี่ยนผ่านจากระบบสังคมนิยมไปสู่ระบบตลาดเสรี โดยเน้นการทิ้งร้างพื้นที่เกษตรกรรมและการตัดไม้ทำลายป่า ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมหลังจากที่รัฐบาลสังคมนิยมล่มสลาย ในช่วงที่แอลเบเนียอยู่ภายใต้ระบบสังคมนิยม การเกษตรเป็นส่วนสำคัญในเศรษฐกิจของประเทศ แต่หลังจากการเปลี่ยนผ่านสู่ระบบตลาดเสรี ภาคเกษตรกรรมต้องเผชิญกับปัญหาต่าง ๆ เช่น การขาดแคลนการสนับสนุนจากรัฐบาล และการปรับตัวของเกษตรกรในระบบใหม่ ส่งผลให้เกิดการทิ้งร้างพื้นที่เกษตรกรรมเป็นจำนวนมาก ในเวลาเดียวกันการตัดไม้ทำลายป่าก็เพิ่มขึ้นอย่างมาก เนื่องจากความต้องการทรัพยากรไม้ในช่วงการเปลี่ยนแปลงนี้ ทั้งจากการใช้ไม้เป็นเชื้อเพลิงและการขยายพื้นที่เกษตรกรรมใหม่ ซึ่งส่งผลต่อระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพในพื้นที่ การศึกษาในบทความนี้ชี้ให้เห็นว่า การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ไม่ได้เป็นเพียงแค่ผลลัพธ์ของการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ แต่ยังสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและวัฒนธรรมที่เกิดขึ้นในช่วงการเปลี่ยนผ่านหลังจากการล่มสลายของระบบสังคมนิยมในประเทศแอลเบเนีย

9) From Crops to Concrete: Urbanization, Deagriculturalization, and Construction Material Mining in Central Mexico (Fry, 2011)

บทความนี้ศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทางภูมิทัศน์ในใจกลางประเทศเม็กซิโก ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงจากการทำเกษตรกรรมไปสู่การพัฒนาเมืองและการทำเหมืองแร่สำหรับวัสดุก่อสร้าง การเปลี่ยนแปลงนี้เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและส่งผลกระทบทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีการเกษตรกรรมอย่างเข้มข้นในอดีต

การยกเลิกการทำเกษตรกรรม (Deagriculturalization) คือ การทำเกษตรกรรมในบางพื้นที่ถูกยกเลิกและลดลง เนื่องจากการพัฒนาเมืองและความต้องการของตลาดที่ต้องการพื้นที่สำหรับการก่อสร้าง การยกเลิกการเกษตรกรรมนี้ทำให้พื้นที่ส่วนใหญ่ที่เคยใช้ในการผลิตพืชผลถูกทิ้งร้างหรือเปลี่ยนไปเป็นเหมืองแร่เพื่อการขุดวัสดุก่อสร้าง เช่น หิน ทราย และดิน เนื่องจากความต้องการวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้นสำหรับการพัฒนาเมืองและการขยายตัวของโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งการทำเหมืองเหล่านี้สร้างผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศโดยเฉพาะในแง่ของการลดพื้นที่สีเขียว การเสื่อมสภาพของดิน และการทำลายแหล่งน้ำ การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ทำให้ความหลากหลายทางชีวภาพลดลงและระบบนิเวศไม่สามารถฟื้นตัวได้ตามธรรมชาติ รวมถึงสร้างผลกระทบทางสังคมและเศรษฐกิจ คือ กระบวนการเหล่านี้มีผลกระทบต่อชุมชนท้องถิ่น โดยเฉพาะในด้านการสูญเสียงานที่เกี่ยวข้องกับการเกษตรกรรม และการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจจากการพึ่งพาเกษตรกรรมเป็นหลักไปสู่การพึ่งพาการพัฒนาเมืองและการทำเหมือง

ดังนั้น การศึกษานี้แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินจากการเกษตรกรรมไปสู่การขยายตัวของเมือง ซึ่งส่งผลกระทบทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะในแง่ของการสูญเสียงานเกษตรกรรม การเสื่อมสภาพของทรัพยากรธรรมชาติ และความหลากหลายทางชีวภาพ

10) Understanding land-use change conflict: a systematic review of case studies (Lotte de Jong, 2021)

บทความ Understanding land-use change conflict: a systematic review of case studies นำเสนอการทบทวนกรณีศึกษาจากหลากหลายภูมิภาคทั่วโลก จำนวนทั้งสิ้น 62 กรณี ที่เกี่ยวกับความขัดแย้งที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยมุ่งเน้นไปที่ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความขัดแย้งในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับต่างๆ ทั้งในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยจากการวิเคราะห์กรณีศึกษาพบว่า ในจำนวน 62 กรณีความขัดแย้งที่ศึกษา พบว่า 42 กรณี (คิดเป็นร้อยละ 68 ของกรณีศึกษาทั้งหมด) ใช้การสำรวจหรือการสัมภาษณ์ เป็นวิธีหลักในการศึกษา เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกและข้อมูลจากแหล่งที่มาโดยตรง นอกจากนี้ยังมีการใช้ข้อมูลจากการสำรวจหรือสัมภาษณ์ร่วมกับข้อมูลทุติยภูมิ อย่างไรก็ตาม มีเพียงร้อยละ 15 ของกรณีศึกษาทั้งหมดที่นำ

การวิเคราะห์ทางพื้นที่ (Spatial Analysis) มาใช้ในการศึกษาความขัดแย้งที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน การเลือกกรณีศึกษาที่มีความหลากหลายเหล่านี้ช่วยให้เห็นภาพรวมของปัญหาความขัดแย้งในแต่ละบริบท และยังช่วยให้สามารถทำการประเมินหรือวิเคราะห์รูปแบบต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินได้ดียิ่งขึ้น ตัวอย่างเช่น การขยายตัวของเมืองในแอฟริกาใต้และการขยายเกษตรกรรมในประเทศเอเชียตะวันออก

ผลการศึกษาจากการจัดกลุ่มข้อมูลสาเหตุของความขัดแย้ง ซึ่งแสดงอัตราการเกิดของสาเหตุที่ใกล้เคียง (proximate causes) และสาเหตุรากฐาน (root causes) ของความขัดแย้งที่ได้รับการระบุไว้ สาเหตุของความขัดแย้งเหล่านี้ถูกจัดประเภทเป็น 5 หมวดหลัก ได้แก่ ประชากรศาสตร์ (demographic), เศรษฐกิจ (economic), สถาบัน (institutional), สังคมวัฒนธรรม (sociocultural) และสิ่งแวดล้อม (environmental) สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 21 สาเหตุรากฐาน (root causes) ของความขัดแย้งที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่	ปัจจัยหรือแรงกระตุ้น (Underlying driver)	คำอธิบาย
1	**สาเหตุทางประชากรศาสตร์**	อัตราการเติบโตของประชากร (ธรรมชาติ/ไม่ระบุ)
		การอพยพย้ายถิ่นฐาน
2	**สาเหตุทางเศรษฐกิจ**	ความไม่เท่าเทียมทางเศรษฐกิจ
		การเป็นเจ้าของที่ดินแบบไม่สมดุล
		การพึ่งพาการเกษตรกรรมสูง
		การเติบโตของ GDP
		อัตราการว่างงานสูง
3	**สาเหตุทางสถาบัน**	ขาดกลไกการแก้ไขข้อขัดแย้ง
		ขาดสถาบันประชาธิปไตยในการบริหารที่ดิน ขาดระบบสิทธิในที่ดินอย่างเป็นทางการ
		การละเลยสิทธิที่ดินของชนพื้นเมือง
		ขาดศักยภาพในการดำเนินนโยบาย
		สิทธิที่ดินทับซ้อน
4	**สาเหตุทางสังคมวัฒนธรรม**	การทุจริต
		ความแตกแยกทางชาติพันธุ์

ที่มา: ผู้วิจัยปรับปรุงจาก Lotte de Jong, Sophie De Bruin, Joost Knoop & Jasper van Vliet, 2565

ตารางที่ 22 สาเหตุที่ใกล้เคียง (proximate causes) ของความขัดแย้งที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่	สาเหตุที่เกิดขึ้นโดยตรงและเห็นผลทันที	คำอธิบาย
1	**สาเหตุด้านเศรษฐกิจ**	ราคาที่ดินสูงขึ้น
2	**สาเหตุด้านสถาบัน**	การเลือกตั้ง
		การเปลี่ยนของกฎหมาย
		การละเมิดกฎหมาย
3	**สาเหตุด้านสังคมวัฒนธรรม**	การกระทำของผู้ประกอบการที่ขัดแย้ง
4	**สาเหตุด้านสิ่งแวดล้อม**	เหตุการณ์สภาพอากาศสุดขั้ว

ที่มา: ผู้วิจัยปรับปรุงจาก Lotte de Jong, Sophie De Bruin, Joost Knoop & Jasper van Vliet, 2565

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเกิดขึ้นในหลายบริบท เช่น การขยายตัวของเมือง การพัฒนาเกษตรกรรม การทำเหมือง และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มคนที่ใช้ที่ดินในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ทำให้เกิดความขัดแย้ง โดยปัจจัยที่มีผลต่อความขัดแย้ง ได้แก่ (1) การขาดการจัดการที่ดี เมื่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไม่ได้รับการจัดการอย่างเหมาะสม อาจนำไปสู่ความไม่พอใจในหมู่ประชาชนในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ (2) การแตกต่างทางเศรษฐกิจและสังคม กลุ่มที่มีฐานะทางเศรษฐกิจแตกต่างกันอาจมีมุมมองที่ไม่ตรงกันเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน ซึ่งอาจนำไปสู่การต่อสู้เพื่อสิทธิในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน และ (3) การแทรกแซงจากภายนอก คือ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดจากการมีส่วนร่วมของรัฐบาลหรือบริษัทเอกชนอาจกระตุ้นความขัดแย้งในชุมชนท้องถิ่นที่รู้สึกว่าไม่ได้รับการพิจารณาหรือไม่ได้รับประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลงนี้

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่เกิดขึ้นมีผลกระทบทั้งในด้านสิ่งแวดล้อม เช่น การทำลายแหล่งทรัพยากรธรรมชาติ การสูญเสียความหลากหลายทางชีวภาพ และในด้านสังคม เช่น ความยากจน การโยกย้ายถิ่นฐานของประชาชน และความขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นจากการกระจายทรัพยากรที่ไม่เท่าเทียมกัน ดังนั้น การจัดการกับความขัดแย้งจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจำเป็นต้องมีการวางแผนที่ดีและการมีส่วนร่วมจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง การใช้เครื่องมือทางกฎหมาย การเจรจาต่อรอง และการสร้างความร่วมมือในระดับท้องถิ่นจะช่วยลดความขัดแย้งได้

สรุปได้ว่า ความขัดแย้งที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งเกิดจากปัจจัยหลายด้าน เช่น การจัดการที่ดินไม่ดี ความแตกต่างทางเศรษฐกิจ การแทรกแซงจากภายนอก และการไม่คำนึงถึงผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมและสังคม การจัดการความขัดแย้งเหล่านี้จึงจำเป็นต้องมีการพิจารณา

อย่างรอบคอบ และควรสร้างกระบวนการที่มีความยืดหยุ่นเพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการและปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม

2.8 สรุปทฤษฎีและแนวคิด

ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตชานเมืองมาจากสาเหตุปัจจัยหลายประการ ได้แก่ 1) การเติบโตและขยายตัวของพื้นที่เมือง การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรส่งผลต่อความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง 2) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะเส้นทางการคมนาคมที่เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ศูนย์กลางเมืองกับพื้นที่ชนบท ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก 3) การตลาดและสินค้าเกษตรกรรม โดยขึ้นอยู่กับกลุ่มนักลงทุนและเกษตรกรในพื้นที่ เป็นผู้ที่ลงทุนในการพัฒนาหรือเปลี่ยนแปลงที่ดินเพื่อหวังผลตอบแทนที่ให้กำไรมากกว่าที่ดินประเภทเกษตรกรรม 4) มาตรการควบคุมและเจ้าหน้าที่ดูแล โดยการกำหนดนโยบายสาธารณะของภาครัฐที่มุ่งการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เพื่อสร้างระบบเศรษฐกิจให้เกิดความเชื่อมั่นในระดับชาติ ส่งผลให้เกิดการขยายตัวการลงทุนในด้านโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ แหล่งโรงงานอุตสาหกรรม สถานบริการ ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น และต้องมีเจ้าหน้าที่หรือนักวางแผนที่ศึกษาข้อมูลด้านผังเมืองหรืองานวิจัยโครงการการพัฒนาต่างๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดทางด้านผังเมืองรวมทั้งการเสนอแนะวิธีและมาตรการเพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติ ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีการพัฒนาและขยายตัวของพื้นที่ชุมชน มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมมาเป็นที่ดินประเภทต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินประเภทชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง ที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

มหาวิทยาลัยศิลปากร

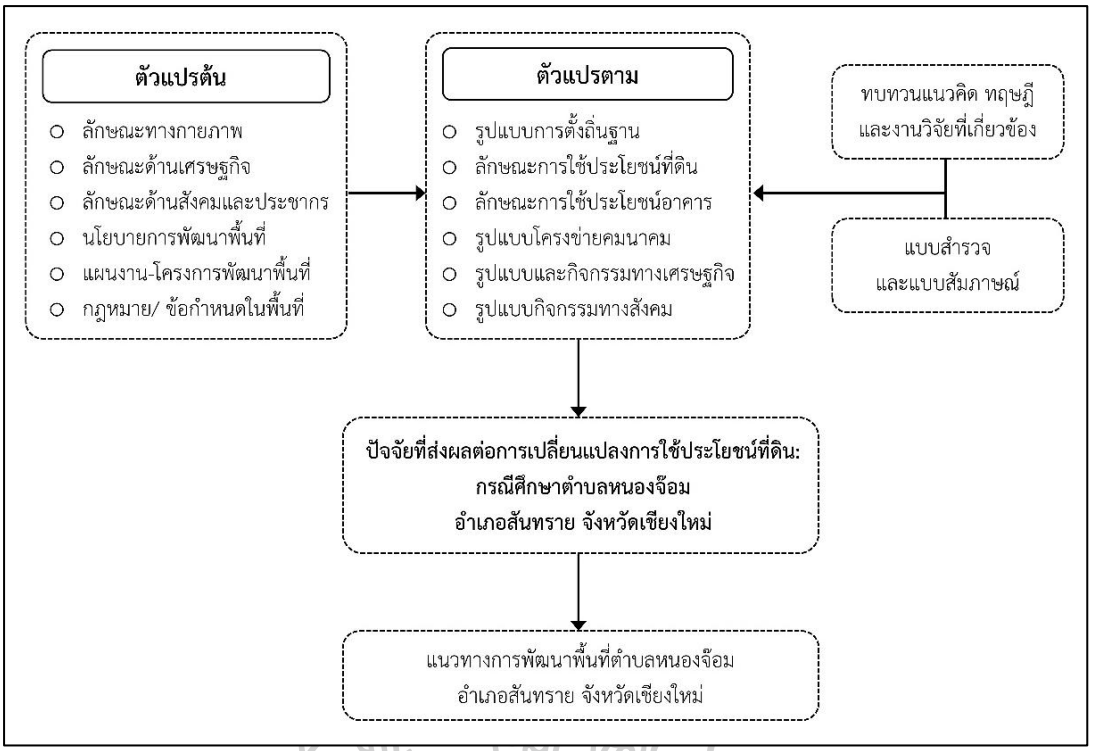
บทที่ 3
ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน: กรณีศึกษาตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ได้มีการกำหนดระเบียบวิธีวิจัย เพื่อเป็นแนวทางและกรอบแนวคิด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.1 กรอบทฤษฎี และแนวคิด

จากการทบทวนแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่ได้ทำการศึกษาไว้ในบทที่ 2 สามารถนำมาประยุกต์และนำมาสู่การกำหนดกรอบแนวคิดในการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ในครั้งนี้ โดยอาศัยการนำแนวคิดของ Constantinos A. Doxiadis ที่อธิบายว่าการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์มีองค์ประกอบหลักที่มีความสัมพันธ์ระหว่างกัน ได้แก่ สภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ สภาพทางสังคม (คนและสังคม) และโครงสร้างทางกายภาพ (สิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยและระบบโครงข่าย) ซึ่งองค์ประกอบหลักทั้ง 3 ประการนั้นเป็นระบบที่มีความสัมพันธ์กันบนพื้นฐานของปัจจัยทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม การเมืองการปกครอง อีกทั้งระบบจะพยายามรักษาสภาวะสมดุลขององค์ประกอบระหว่างการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นผ่านการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี วัฒนธรรม และการเมืองการปกครอง การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์เป็นระบบพลวัต ที่มีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา การศึกษาการเปลี่ยนแปลงภายในระบบจึงต้องใช้การศึกษาตามวิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงของเมือง

โดยศึกษาลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร รวมถึงนโยบาย แผนงาน-โครงการพัฒนา และกฎหมายหรือข้อบังคับในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม จนวิวัฒนาการกลายมาเป็นชุมชนในปัจจุบัน แล้วจึงนำผลที่ได้มาศึกษาวิเคราะห์โดยอาศัยแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทราบถึงผลการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากอดีตจนถึงปัจจุบันว่ามีลักษณะการเปลี่ยนแปลงอย่างไร และทราบปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นๆ ซึ่งผลที่ได้จะนำไปใช้วิเคราะห์ร่วมกับข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมต่อไปในอนาคต



ภาพที่ 21 กรอบแนวคิดในการศึกษา

ที่มา: ผู้วิจัย, 2565.

3.2 รูปแบบการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive research) ที่มุ่งเน้นศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วง พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 และศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริบทพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม โดยการเก็บข้อมูลแบ่งข้อมูลเป็น 2 ประเภท ดังนี้

3.2.1 ข้อมูลปฐมภูมิ

ข้อมูลจากการลงสำรวจภาคสนามในพื้นที่จริงโดยการนั่งรถสำรวจ เก็บข้อมูลด้านกายภาพ เช่น ตำแหน่งพื้นที่ รูปแบบการเข้าถึง สภาพแวดล้อมทั่วไป การใช้ประโยชน์อาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินในสภาพปัจจุบัน เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงพื้นที่

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกของกลุ่มตัวแทนชุมชน กลุ่มตัวแทนภาคเอกชน กลุ่มตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ กลุ่มตัวแทนภาครัฐ และกลุ่มตัวแทนนักวิชาการ เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและใช้เป็นแนวทางในการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมในลำดับต่อไป

3.2.2 ข้อมูลทุติยภูมิ

เป็นการค้นคว้า รวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ นโยบายและแผนพัฒนาของรัฐที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ข้อมูลบรรยายสรุปจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2563 จากสำนักงานจังหวัดเชียงใหม่ ข้อมูลแผนพัฒนาท้องถิ่นเทศบาลตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2561-2565 จากสำนักงานเทศบาลตำบลหนองจ๊อม ข้อมูลผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 จากกรมโยธาธิการและผังเมือง ข้อมูลสถิติจำนวนประชากร จากกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย รวมถึงข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศและข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) จากกรมพัฒนาที่ดินและกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม รวมถึงเพื่อทราบปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่และเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงอดีตกับปัจจุบัน รวมไปถึงการศึกษาเกี่ยวกับแนวความคิด ทฤษฎี และการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องหรือสอดคล้องกับลักษณะการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ เพื่อนำมาปรับใช้ในการศึกษา

3.3 วิธีการดำเนินการวิจัย

3.3.1 การออกแบบการวิจัย

เป็นการวางแผนเพื่อให้ได้มาซึ่งคำตอบของคำถามงานวิจัย โดยการกำหนดรูปแบบรายละเอียดต่างๆ ให้เหมาะสมกับคำถามงานวิจัยและวัตถุประสงค์ของงานวิจัย โดยทำการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา ข้อมูลลักษณะทางกายภาพ รวมไปถึงข้อมูลการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตลอดจนลงพื้นที่เพื่อทำการสำรวจภาคสนาม และการสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ร่วมกับแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและการสรุปผลการศึกษาในลำดับต่อไป

3.3.2 การกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การวิจัยครั้งนี้ใช้การเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบกำหนดโควตา (Quota Sampling) เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยกลุ่มตัวอย่างที่มีความหลากหลายจะถูกแบ่งออกเป็นกลุ่มย่อย ๆ ตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยเพื่อให้เป็นไปตามบริบทของการวิจัย หรือแบ่งกลุ่มตามคุณลักษณะ คุณสมบัติที่ต้องการ ได้แก่ ภาระหน้าที่ อาชีพ ตำแหน่งทางวิชาการ คนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่มานาน เป็นต้น (Gorard, 2013) ซึ่งการวิจัยครั้งนี้แบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 5 กลุ่ม ประกอบด้วย (1) กลุ่มตัวแทนชุมชน จำนวน 3 คน (2) กลุ่มตัวแทนภาครัฐ จำนวน 4 คน (3) กลุ่มตัวแทนภาคเอกชน จำนวน 1 คน (4) กลุ่มตัวแทนนักวิชาการ จำนวน 6 คน และ (5) กลุ่มตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ (Non–Governmental Organization หรือ NGO) จำนวน 1 คน รวมทั้งสิ้น 15 คน โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก การกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างนั้นไม่ควรมีจำนวนมากเกินไป ซึ่งจะทำให้ยากต่อการวิเคราะห์ข้อมูล แต่ในขณะเดียวกันก็ไม่ควรมีจำนวนน้อยเกินไปจนไม่สามารถค้นหารูปแบบหรือ

สร้างข้อค้นพบตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย (Nastasi, 2005) ทั้งนี้ ผู้ศึกษาได้แบ่งกลุ่มตัวอย่างโดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) กลุ่มตัวแทนชุมชน ตัวแทนภาคเอกชน และตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ เป็นกลุ่มผู้ที่ให้ข้อมูลหลัก ได้แก่ ผู้อาศัยในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ผู้นำชุมชน ผู้นำองค์กร ผู้ประกอบการในพื้นที่ และผู้แทนเจ้าหน้าที่เทศบาลตำบลหนองจ๊อม เป็นต้น

2) กลุ่มตัวแทนภาครัฐ และตัวแทนนักวิชาการ เป็นกลุ่มที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน หรือมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานทางด้านที่เกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักการโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ นักวิชาการด้านการวางผังเมือง นักวิชาการด้านการออกแบบเมืองและชุมชน และนักวิชาการด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

3.3.3 เก็บรวบรวมข้อมูล

3.3.3.1 ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลจากการลงสำรวจภาคสนามในพื้นที่จริง โดยการนั่งรถสำรวจ เก็บข้อมูลด้านกายภาพ เช่น ตำแหน่งพื้นที่ รูปแบบการเข้าถึง สภาพแวดล้อมทั่วไป การใช้ประโยชน์อาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินในสภาพปัจจุบัน เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ อีกทั้งยังมีข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกของกลุ่มตัวอย่าง เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและการสรุปผลการศึกษาในลำดับต่อไป

3.3.3.2 ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นการค้นคว้า รวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ นโยบายและแผนพัฒนาของรัฐที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ข้อมูลบรรยายสรุปจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2563 จากสำนักงานจังหวัดเชียงใหม่ ข้อมูลแผนพัฒนาท้องถิ่นเทศบาลตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2561-2565 จากสำนักงานเทศบาลตำบลหนองจ๊อม ข้อมูลผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 จากกรมโยธาธิการและผังเมือง ข้อมูลสถิติจำนวนประชากร จากกรมการปกครองกระทรวงมหาดไทย รวมถึงข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศและข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ในช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 จากกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา รวมถึงเพื่อทราบปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ และเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมในอดีตกับปัจจุบันในช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 รวมไปถึงการศึกษาเกี่ยวกับแนวความคิด ทฤษฎี และการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องหรือสอดคล้องกับลักษณะการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ เพื่อนำมาปรับใช้ในการศึกษา

3.3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยนี้มีการใช้เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งหมด 2 เครื่องมือ ได้แก่

3.3.4.1 แบบสำรวจด้วยการสังเกตการณ์ เพื่อใช้สำรวจลักษณะทางกายภาพ สภาพพื้นที่ทั่วไป การเข้าถึงพื้นที่ ตำแหน่งสิ่งปลูกสร้างพิเศษ การใช้ประโยชน์อาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมไปถึงแผนที่พื้นที่ศึกษาที่ใช้ระบุขอบเขตและตำแหน่งพื้นที่ที่ทำการลงสำรวจ เพื่อให้เกิดความแม่นยำและสามารถระบุข้อมูลจากการสำรวจได้อย่างสะดวก และกล้องถ่ายรูป สำหรับบันทึกภาพการเปลี่ยนแปลเชิงพื้นที่ เพื่อนำมาใช้ในการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลง

3.3.4.2 แบบสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง เป็นเครื่องมือในการดำเนินการวิจัย เพื่อรวบรวม วิเคราะห์ และประมวลผล ซึ่งเป็นเครื่องมืองเชิงคุณภาพ โดยแบ่งการสัมภาษณ์ออกเป็น 5 กลุ่ม คือ (1) กลุ่มตัวแทนชุมชน (2) กลุ่มตัวแทนภาครัฐ (3) กลุ่มตัวแทนภาคเอกชน (4) กลุ่มตัวแทนนักวิชาการ และ (5) กลุ่มตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ โดยใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก และการสัมภาษณ์แบบไม่เป็นทางการ ซึ่งใช้แนวคำถามหลักที่กำหนดขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางสัมภาษณ์ คำถามอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปตามข้อมูลที่ได้พบ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) การสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนชุมชน ตัวแทนภาคเอกชน และตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ เป็นการนำประสบการณ์ในการดำเนินงานที่เกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่ หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในตำบลหนองจ๊อม เพื่อที่จะได้นำเอาความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ องค์ความรู้ หรือแนวทางการดำเนินงานต่างๆ มาวิเคราะห์หรือปรับใช้ในการศึกษา โดยแบบสัมภาษณ์แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

(1) ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ ได้แก่ ชื่อ อายุ อาชีพ และระยะเวลาการอยู่อาศัยในพื้นที่ โดยใช้คำถามแบบปลายเปิด

(2) ส่วนที่ 2 ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ โดยใช้คำถามแบบปลายเปิด เพื่อให้ผู้ถูกสัมภาษณ์ได้แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ มีประเด็นคำถามดังนี้

- ท่านเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อมในปัจจุบันเป็นอย่างไร
- ท่านมีแนวโน้มในการถือครองที่ดินไว้อย่างไร
- ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไรต่อปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อม
- ท่านคาดหวังอยากจะให้ตำบลหนองจ๊อมในอนาคตมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไร
- ท่านมีแนวทางการพัฒนา หรือวางแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมอย่างไร

2) การสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนภาครัฐ และตัวแทนนักวิชาการ เป็นการนำประสบการณ์ในการดำเนินงานที่เกี่ยวกับด้านการวางผังเมือง ด้านการออกแบบเมืองและชุมชน และด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะได้นำเอาประสบการณ์การทำงาน องค์ความรู้ หรือแนวทางการดำเนินงานต่างๆ มาวิเคราะห์หรือปรับใช้ในการศึกษา โดยแบบสัมภาษณ์แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

(1) ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ ได้แก่ ชื่อ และตำแหน่งทางวิชาการ โดยใช้คำถามแบบปลายเปิด

(2) ส่วนที่ 2 ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ โดยใช้คำถามแบบปลายเปิด เพื่อให้ผู้ถูกสัมภาษณ์ได้แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ มีประเด็นคำถามดังนี้

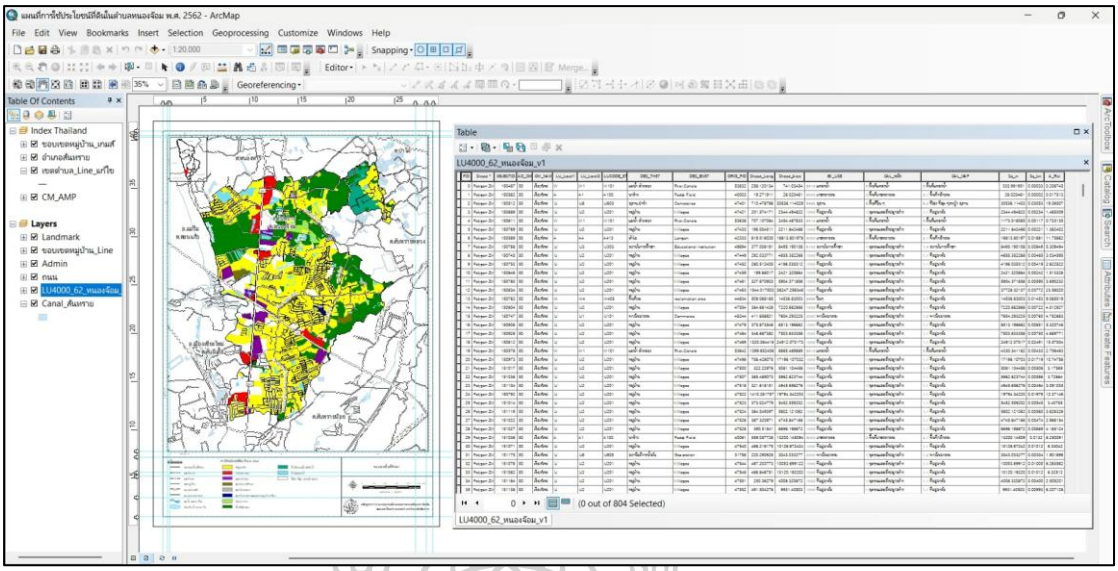
- ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไรต่อปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ข้อจำกัดและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง
- ความเสี่ยงและภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- แนวทางการพัฒนาพื้นที่ หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ทั้งนี้รายละเอียดแบบสัมภาษณ์ปรากฏอยู่ในภาคผนวก ก และภาคผนวก ข

3.3.5 การประมวลผลและการวิเคราะห์ผลการวิจัย

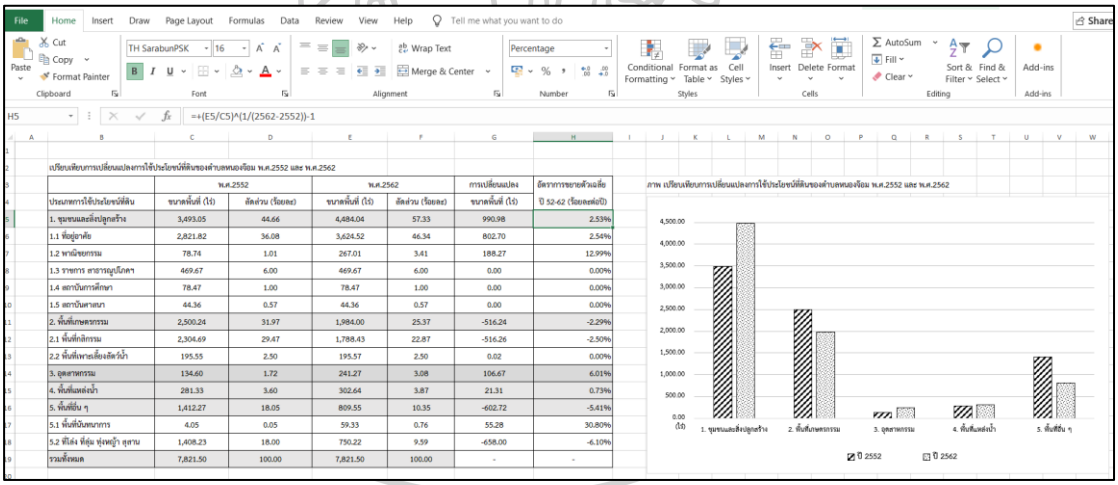
การประมวลผลและการวิเคราะห์ผลการวิจัยครั้งนี้ แต่ละตัวแปรจะใช้วิธีการวิเคราะห์ด้วยเครื่องมือที่แตกต่างกันและนำเสนอข้อมูลผ่านรูปแบบต่างๆ ที่แตกต่างกัน เพื่อความชัดเจนและเหมาะสมในแต่ละตัวแปร ซึ่งสามารถแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ประเด็น ดังนี้

3.3.5.1 ประเด็นที่ 1 ศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วง พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 จากระบบข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) คำนวณขนาดพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ในช่วงพ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 บริเวณพื้นที่ศึกษาด้วยโปรแกรมอาร์คจีไอเอส (ArcGIS) และนำข้อมูลเข้าโปรแกรมไมโครซอฟท์ เอกซ์เซล (Microsoft Excel) เพื่อคำนวณและนำเสนอผ่านตารางแสดงจำนวน ร้อยละการเปลี่ยนแปลง แผนภูมิแสดงร้อยละ รวมถึงนำเสนอผ่านแแผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้ง แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น



ภาพที่ 22 การวิเคราะห์ผลการวิจัยด้วยโปรแกรมอาร์คจีไอเอส (ArcGIS)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2564.



ภาพที่ 23 การวิเคราะห์ผลการวิจัยด้วยโปรแกรมไมโครซอฟท์ เอกซ์เซล (Microsoft Excel)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2564.

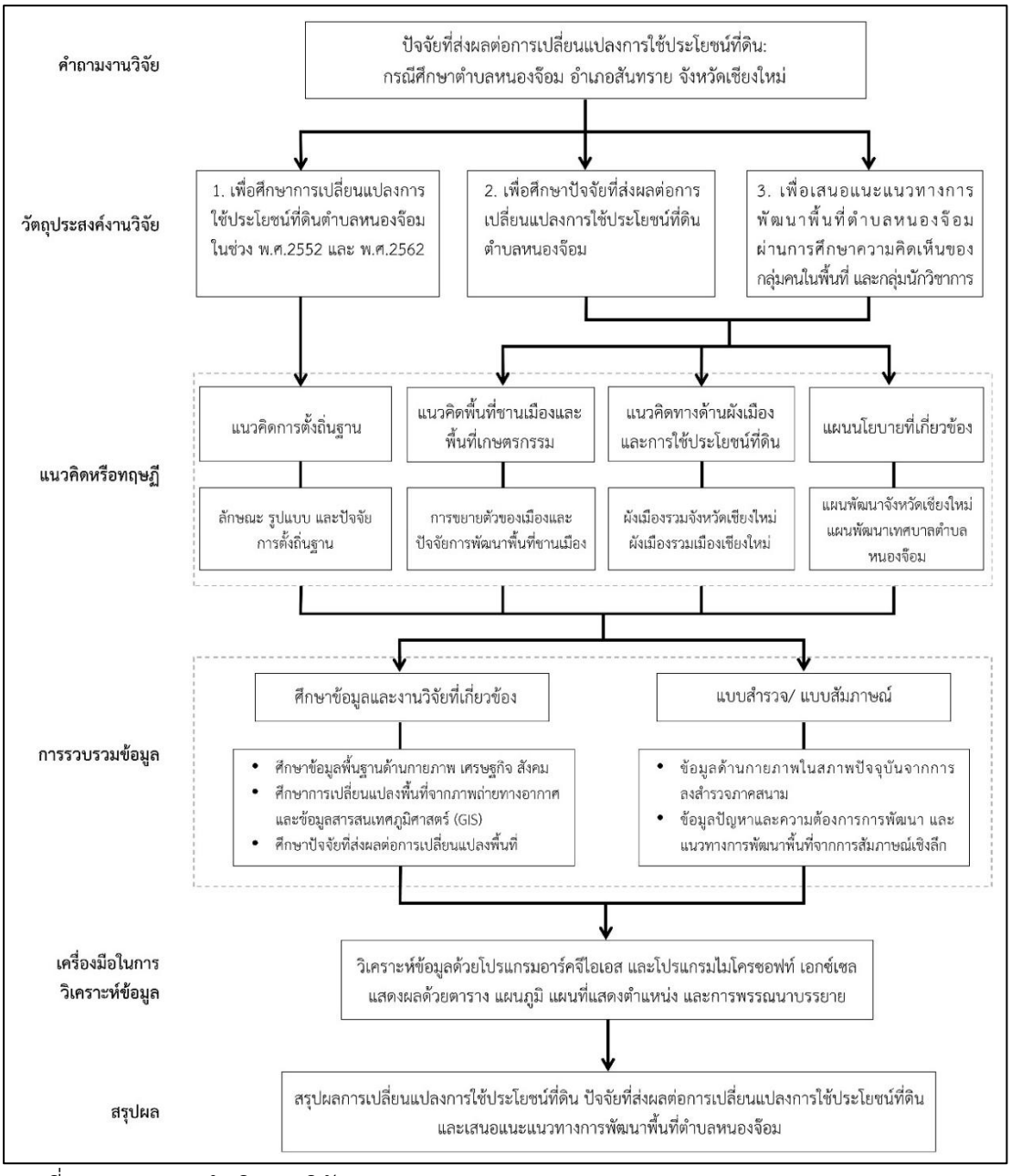
3.3.5.2 ประเด็นที่ 2 ศึกษาและวิเคราะห์เกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม โดยการวิเคราะห์รูปแบบและลักษณะการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ศึกษา และประเมินเปรียบเทียบกับลักษณะพื้นที่ศึกษาในสภาพปัจจุบัน แสดงข้อมูลผลการวิเคราะห์ เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมไปถึงการวิเคราะห์ร่วมกับข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกของกลุ่มตัวอย่าง ทั้ง 5 กลุ่ม คือ กลุ่มตัวแทนชุมชน กลุ่มตัวแทนภาคเอกชน กลุ่มตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ กลุ่มตัวแทนภาครัฐ และกลุ่มตัวแทน

นักวิชาการ ซึ่งตอนสัมภาษณ์เชิงลึกของกลุ่มตัวอย่าง ควรจดประเด็นสำคัญ เพื่อเก็บรายละเอียดทั้งเนื้อหาและบริบท หลังจากสัมภาษณ์เสร็จแล้วให้นำข้อมูลมาถอดเทปอย่างละเอียด แล้วจัดกลุ่มข้อมูลตามประเด็น เช่น ปัญหา ความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะ จากนั้นจึงสรุปเนื้อหาเป็นประเด็นสำคัญ พร้อมอ้างอิงคำพูดของผู้ให้สัมภาษณ์ในบางส่วนเพื่อเพิ่มความน่าเชื่อถือ ทำการตรวจสอบความครบถ้วนของข้อมูลและเปรียบเทียบกับวัตถุประสงค์ของการสัมภาษณ์ เมื่อได้ข้อมูลครบถ้วนแล้ว ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ข้อมูล เชื่อมโยงความสัมพันธ์ ตีความ และสร้างข้อสรุปจากข้อมูลทั้งหมด เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ศึกษาที่เหมาะสม พร้อมทั้งพิสูจน์สมมติฐานในการวิจัยด้วยวิธีการเขียนบรรยาย หรือพรรณนา (Descriptive)

3.4 กรอบงานดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ที่มุ่งเน้นศึกษาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ศึกษา รวมไปถึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ศึกษา โดยเริ่มต้นจากการตั้งคำถามงานวิจัยและวัตถุประสงค์ของงานวิจัย จากนั้นทำการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ ตั้งแต่รวบรวมข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ ตลอดจนลงพื้นที่ภาคสนามเพื่อทำการสำรวจและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ เพื่อที่จะนำข้อมูลมาวิเคราะห์ร่วมกับแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และสรุปผลการศึกษา ซึ่งมีกรอบการดำเนินงานวิจัย ดังนี้

มหาวิทยาลัยศิลปากร



ภาพที่ 24 กรอบงานดำเนินการวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัย, 2564.

บทที่ 4
ผลการศึกษาและการอภิปรายผลการศึกษา

4.1 ผลการเก็บรวบรวมข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

จากการศึกษาสภาพทั่วไปและการลงพื้นที่สำรวจ ตำบลหนองจ๊อมตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีความเหมาะสมทางลักษณะภูมิศาสตร์เนื่องจากตั้งอยู่บนพื้นที่ราบลุ่ม มีความสมบูรณ์ด้านทรัพยากรน้ำเพื่อการเกษตร มีข้อได้เปรียบเรื่องที่ตั้งโดยตำบลหนองจ๊อมมีระยะห่างจากอำเภอเมืองเชียงใหม่ประมาณ 11 กิโลเมตร ซึ่งไม่ไกลมากนักจากศูนย์กลางเมืองหลักเมืองเชียงใหม่ และมีโครงข่ายคมนาคมขนส่งสายหลัก ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 หรือถนนวงแหวนรอบที่ 3 และทางหลวงแผ่นดิน 1001 ที่เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมกับพื้นที่เมืองรอบข้าง ทั้งเมืองเชียงใหม่ เมืองสันทราย และเมืองแม่โจ้ ทำให้การเดินทางสัญจรและขนส่งทั้งผู้คนและสินค้ามีความสะดวก มีระบบขนส่งสาธารณะที่เข้าถึงพื้นที่หลากหลายรูปแบบ มีความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการที่สามารถให้บริการอย่างเพียงพอและทั่วถึง และเมื่อพิจารณาข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่า ที่ดินประเภทชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง มีสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 44.66 ของพื้นที่ทั้งตำบล สอดคล้องกับลักษณะการใช้ประโยชน์อาคาร โดยอาคารประเภทที่อยู่อาศัยพบมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 86.58 ของอาคารทั้งตำบล และส่วนใหญ่มีรูปแบบเป็นอาคารบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 93.51 ของอาคารทั้งหมด มีการตั้งถิ่นฐานและกระจุกตัวของอาคารประเภทที่อยู่อาศัยอย่างหนาแน่นตามแนวถนนสายหลัก คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 และทางหลวงแผ่นดิน 1001 อีกทั้งจากแผนงานนโยบายการพัฒนาท้องถิ่นที่รับผิดชอบดูแลโดยเทศบาลตำบลหนองจ๊อม มีการส่งเสริมและพัฒนาพื้นที่ให้เป็นชุมชนเมืองที่มีความน่าอยู่ ส่งเสริมการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะ ส่งผลให้ปัจจุบันพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่เป้าหมายของกลุ่มนักลงทุน เนื่องจากศักยภาพและข้อได้เปรียบเรื่องตำแหน่งที่ตั้งและโครงข่ายเส้นทางคมนาคมสายหลักที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่ก่อให้เกิดแรงดึงดูดการพัฒนาทางด้านชุมชนและสิ่งปลูกสร้างจำนวนมากกลายเป็นชุมชนเมือง เป็นพื้นที่รองรับการอยู่อาศัยและการเติบโตของพื้นที่เมือง รวมถึงการเติบโตของการผลิตในภาคอุตสาหกรรม สอดคล้องกับการเติบโตทางเศรษฐกิจและจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

4.2 ผลการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก

จากการลงพื้นที่สัมภาษณ์เชิงลึกกลุ่มตัวแทนชุมชน ตัวแทนภาคเอกชน และตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ เป็นการนำประสบการณ์ในการดำเนินงานที่เกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่ หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในตำบลหนองจ๊อม เพื่อที่จะได้นำเอาความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ องค์ความรู้ หรือแนวทางการดำเนินงานต่างๆ มาวิเคราะห์หรือปรับใช้ในการศึกษา นอกจากนี้มีการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนภาครัฐ และตัวแทนนักวิชาการ เป็นการนำประสบการณ์ในการดำเนินงานที่เกี่ยวกับด้านการวางผังเมือง ด้านการออกแบบเมืองและชุมชน และด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะได้นำเอาประสบการณ์การทำงาน องค์ความรู้ หรือแนวทางการดำเนินงานต่างๆ มาวิเคราะห์ เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

4.2.1 ความคิดเห็นของกลุ่มตัวแทนชุมชน ตัวแทนภาคเอกชน และตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ

การสัมภาษณ์ความคิดเห็นของกลุ่มตัวแทนชุมชน ตัวแทนภาคเอกชน และตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ เป็นการสอบถามความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม แนวโน้มการถือครองที่ดิน ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงแนวทางการพัฒนา หรือการาวางแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมในอนาคต เพื่อนำความคิดเห็นและข้อเสนอแนะมาประมวลและวิเคราะห์ เสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมที่สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ และเพิ่มบทบาทหน้าที่ให้ภาคประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วมในการเสนอแนวทางการพัฒนาพื้นที่ของตนเอง โดยผลการสัมภาษณ์ มีดังนี้

1) **ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนชุมชน คนที่ 1** (สัมภาษณ์วันที่ 8 ธันวาคม 2566)

- **การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อมในปัจจุบัน**

- ในอดีตพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรรม แต่ด้วยปัจจัยด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยเฉพาะตำแหน่งของตำบลหนองจ๊อมที่ไม่ห่างไกลจากตัวเมือง จึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นพื้นที่รองรับชุมชนในเขตเมือง เป็นที่อยู่อาศัย อีกทั้งราคาที่ดินไม่สูงเท่ากับที่ดินในเมือง ทำให้กลุ่มนักลงทุน นักธุรกิจเข้ามาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 20 โครงการ นอกจากพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย มีการพัฒนาเป็นอาคารพาณิชย์ คอนโด หอพักค่อนข้างมาก

- พื้นที่เกษตรกรรมที่มีขนาดแปลงใหญ่ และยังเป็นพื้นที่เกษตรอยู่ คือ หมู่ 6 มีหนองน้ำขนาดใหญ่เป็นนาบัว พื้นที่ประมาณ 200 ไร่ เริ่มมีการซื้อขายพื้นที่โดยรอบแล้ว แต่พื้นที่นาบัวยังไม่มีนักลงทุนมาซื้อ เนื่องจากต้องเสียค่าถมดินแพงมากหากจะพัฒนาพื้นที่บริเวณนั้น

- **แนวโน้มในการถือครองที่ดินไว้อย่างไร**

- ปัจจุบันพื้นที่เกษตรกรรมเหลือน้อย และมีการเปลี่ยนมือเจ้าของที่ดิน เนื่องจากทำนาแล้วขาดทุน ราคาผลผลิตทางเกษตรตกต่ำ โดยที่ดินบางแปลงมีมูลค่า 10-20 ล้านบาท ในอนาคตไม่น่าจะเหลือพื้นที่เกษตรกรรม โดยพื้นที่รอบนอกถูกกว้านซื้อและจัดสรรโดยนักลงทุนหมดแล้ว

- **ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อม**

ด้านกายภาพ :

- พื้นที่หนองจ๊อมเป็นพื้นที่ราบลุ่ม เป็นหนองน้ำ เป็นพื้นที่เกษตรกรรม แต่ในช่วง 10 ปี ไม่มีปัญหาน้ำท่วม หรือท่วมไม่มาก ไม่อยู่ในโซนที่มีพายุ อีกทั้งตำแหน่งที่ตั้งอยู่ระหว่างเทศบาลนครเชียงใหม่ และเทศบาลเมืองแม่โจ้ ทำให้มีการพัฒนาเส้นทางคมนาคมที่สมบูรณ์ เดินทางสะดวก มีถนน 4 ช่องจราจร และมีถนนตัดใหม่ผ่านพื้นที่หนองจ๊อม จึงมีความเหมาะสมสำหรับนักลงทุนที่ต้องการลงทุนพัฒนาเป็นพลาซ่า คอนโดมิเนี่ยม สำนักงานขนาดใหญ่หรือโชว์รูม

ด้านสังคม :

- ประชากรปัจจุบันมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น จากเดิมเมื่อประมาณ 10 ปีที่แล้วมีประชากรประมาณ 6,000-7,000 คน แต่ปัจจุบันมีประชากรประมาน 17,000-18,000 คน และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ โดยเป็นประชากรจากหลายพื้นที่ ต่างอำเภอ ต่างจังหวัด ส่งผลให้สภาพสังคมเปลี่ยนแปลงไป

ด้านเศรษฐกิจ :

- ราคาที่ดินไม่สูงมากเมื่อเทียบกับราคาที่ดินในเขตเมืองเชียงใหม่ จึงคุ้มค่าในการลงทุนมากว่าในเขตเมืองเชียงใหม่

- **ความคาดหวังอยากจะให้ตำบลหนองจ๊อมในอนาคตมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไร**

- ปัจจุบันยังไม่สามารถจัดสรรที่ดินได้ เนื่องจากพื้นที่ถูกกำหนดเป็นสีเขียวหรือพื้นที่เกษตรกรรม แต่ช่องว่างทางกฎหมาย ทำให้มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 9 แปลง ซึ่งเป็นผลเสียในด้านผังเมือง เนื่องจากระบบสาธารณูปโภค โครงสร้างพื้นฐาน และถนนไม่ได้มาตรฐาน ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย สุดท้ายตกเป็นภาระให้กับทางเทศบาล จึงควรกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเหลือง เพื่อให้สามารถจัดสรรที่ดินได้อย่างถูกต้อง อีกทั้งพื้นที่รอบข้างทั้งเทศบาลนครเชียงใหม่ เทศบาลเมืองแม่โจ้ และเทศบาลตำบลสันทรายหลวง ก็ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเหลืองแล้ว

- พื้นที่มีข้อได้เปรียบในด้านกายภาพ โครงสร้างพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภค มีความพร้อมสำหรับรองรับเป็นพื้นที่เมือง แต่ติดปัญหาที่ผังเมืองกำหนดให้เป็นพื้นที่

เกษตร พื้นที่รับน้ำท่วม ซึ่งไม่สอดคล้องกับสภาพจริงในปัจจุบัน ทำให้ปิดกั้นความเจริญและโอกาสพัฒนาด้านเศรษฐกิจของพื้นที่

- เนื่องจากพื้นที่สีเขียว ไม่สามารถจัดสรรหมู่บ้านจัดสรรได้ แต่มีการขออนุญาตแบ่งที่ดิน ซึ่งส่วนมากเป็นการแบ่งแปลงที่ดินไม่เกิน 9 แปลง เข้าหลักการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้เมื่อทำการก่อสร้างเสร็จแล้วมากกว่าร้อยหลังคาเรือน และเมื่อผู้ประกอบการขายได้กำไรแล้ว ไม่มีค่าดูแลส่วนกลาง ไม่มีระบบจัดการขยะ สุดท้ายชาวบ้านได้รับความเดือนร้อน และตกเป็นภาระให้กับเทศบาลในการเข้ามาจัดการดูแล ซึ่งมีปัญหาในลักษณะนี้หลายร้อยหลังคาเรือน จึงควรให้สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการสร้างที่อยู่อาศัยได้อย่างถูกต้อง

- ในพื้นที่มีโครงการบ้านจัดสรรเป็นโครงการขนาดใหญ่ บางโครงการมีมากกว่า 400-500 หลังคาเรือน เช่น โครงการของแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ หรือโครงการของเซ็นทรัลพัฒนา ปัจจุบันมีการจัดสรรที่ดินหมดแล้ว แต่ถ้าในอนาคตเปลี่ยนเป็นพื้นที่สีเหลืองก็อาจจะมีการมาขออนุญาติจัดสรรที่ดินเพื่อสร้างบ้านจัดสรร เพราะกลุ่มนักลงทุนกว้านซื้อที่ดินไปจำนวนมาก เพื่อเก็งกำไรและรอให้สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อสร้างบ้านจัดสรรในอนาคต

- **แนวทางการพัฒนา หรือวางแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม**

- ระบบโครงสร้างพื้นฐานมีความพร้อม เพียงพอต่อการรองรับการเป็นพื้นที่เมือง มีไฟฟ้าครอบคลุมทั้งตำบล มีระบบประปาภูมิภาค ระบบประปาของเทศบาล และประปาหมู่บ้าน พร้อมทั้งถนนสายหลัก ทางหลวงหมายเลข 1001 และทางหลวงหมายเลข 121 ที่เชื่อมต่อจากเขตเมืองเชียงใหม่ไปยังเทศบาลเมืองแม่โจ้ ทำให้มีความสะดวกในการเดินทางสัญจร

2) **ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนชุมชน คนที่ 2** (สัมภาษณ์วันที่ 8 ธันวาคม 2566)

- **การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อมในปัจจุบัน**

- ในช่วง 10 ปีก่อน พื้นที่ส่วนใหญ่ของตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ชุมชนเกษตรกรรม มีกลุ่มชาวบ้านเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ ทำเป็นบ่อเลี้ยงปลาในหมู่ที่ 5 มีการส่งเสริมให้เลี้ยงปลาทับทิมและปลานิล แต่ปัจจุบันแทบไม่มีบ่อปลาแล้ว เปลี่ยนมาถมดินและสร้างหมู่บ้านจัดสรรแทน โดยพื้นที่เกษตรกรรมเหลือน้อยมาก

- **แนวโน้มในการถือครองที่ดินไว้อย่างไร**

- เปลี่ยนจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่อยู่อาศัย มีการสร้างบ้านจัดสรรจำนวนมาก โดยเป็นการแบ่งแปลงที่ดินไม่เกิน 9 แปลงจำนวนมาก โดยจะเป็นกลุ่มนักลงทุนและกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างเข้ามากว้านซื้อที่ดินจากเกษตรกร ซึ่งเกษตรกรก็ขายให้กับนักลงทุน เนื่องจากนักลงทุนให้ราคาที่ดินที่สูงกว่าราคาประเมิน และปัจจุบันราคาผลผลิตทางการเกษตรไม่ดี ไม่คุ้มค่า และต้องขึ้นอยู่กับสภาพภูมิอากาศที่ปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศค่อนข้างมาก ดังนั้น

ที่ดินส่วนใหญ่เป็นของนักลงทุนและกลุ่มผู้รับเหมาที่เตรียมไว้สำหรับการแบ่งแปลงที่ดินขายและสร้างเป็นบ้านจัดสรร บางส่วนถือที่ดินไว้เพื่อการเก็งกำไร

- **ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อม**

ด้านกายภาพ:

- โครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีความพร้อมและเพียงพอต่อการรองรับความต้องการของประชาชน มีการก่อสร้างถนน เพิ่มเสาไฟฟ้าและระบบประปาส่วนภูมิภาคและประปาท้องถิ่น ทำให้นักลงทุนและผู้รับเหมาเข้ามาสร้างบ้านจัดสรรมากขึ้น

ด้านสังคมและเศรษฐกิจ :

- มีประชาชนย้ายเข้ามาอยู่มากขึ้น ส่วนใหญ่เป็นคนนอกพื้นที่ที่เข้ามาทำงานในเมืองเชียงใหม่ แต่ไม่สามารถซื้อบ้านในเมืองเชียงใหม่ได้เนื่องจากบ้านมีราคาแพงส่วนหนึ่งมาจากราคาที่ดินที่สูง จึงหันมาเลือกซื้อบ้านที่หนองจ๊อม เพราะราคาบ้านและราคาที่ดินที่ถูกกว่า มีถนนเชื่อมต่อเดินทางสะดวก และไม่ไกลจากแหล่งงานในเมืองเชียงใหม่มากนัก ทำให้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าที่ดินเกษตร

- **ความคาดหวังอยากจะให้ตำบลหนองจ๊อมในอนาคตมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไร**

- ปัจจุบันพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมผังเมืองรวมกำหนดเป็นที่ดินเกษตรกรรม ไม่สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว และกำหนดความสูงของอาคารไม่เกิน 12 เมตร หรือประมาณอาคาร 4 ชั้น แต่ในปัจจุบันมีการมาขออนุญาตแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 9 แปลง เพื่อทำการสร้างบ้านและขายให้คนที่ย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ ซึ่งเป็นการเลี่ยงกฎหมายควบคุมอาคาร จึงอยากให้ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ที่กำลังปรับปรุงใหม่ กำหนดให้หนองจ๊อมเป็นที่ดินประเภทอยู่อาศัย อนุญาตให้สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองที่ขยายตัวมาจากเขตเมืองเชียงใหม่ และสอดคล้องกับพื้นที่โดยรอบที่เป็นพื้นที่อยู่อาศัย คือ เมืองสันทรายและเมืองแม่โจ้

- **แนวทางการพัฒนา หรือวางแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม**

- วางแผนเรื่องระบบโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของประชาชนในพื้นที่ ทั้งคนที่อยู่อาศัยเดิมและคนที่จะย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ในอนาคต ส่งเสริมโครงการสร้างถนนสัญจรภายในพื้นที่ให้สามารถเชื่อมต่อได้ทั่วถึง

3) ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนชุมชน คนที่ 3 (สัมภาษณ์วันที่ 8 ธันวาคม 2566)

- **การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อมในปัจจุบันเป็นอย่างไร**

- อดีตพื้นที่เป็นนาข้าว ใช้ชีวิตแบบวิถีชนบท ตั้งแต่ใช้เกวียนในการเดินทาง หลังจากเริ่มมีการเปลี่ยนรูปแบบการปกครองจากสุขาภิบาลเป็นเทศบาลตำบล ในปัจจุบันมีการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน มีการใช้เทคโนโลยีในการพัฒนาพื้นที่

- **แนวโน้มในการถือครองที่ดินไว้อย่างไร**

- เดิมพื้นที่ทั้งหมดเป็นนาข้าว แต่เริ่มมีนายลงทุนเข้ามาลงทุนสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรรโครงการแรกในหมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง คือ หมู่บ้านศิริพร ส่งผลให้รูปแบบวิถีชีวิตเกษตรกรเปลี่ยนแปลงไป ที่ดินเกือบทั้งตำบลกลายเป็นของนายทุน ที่ดินมีราคาสูง เนื่องจากมีความเจริญมากขึ้น บางครอบครัวย้ายออกไปอยู่ที่อื่น คนนอกพื้นที่ย้ายเข้ามาอยู่แทน

- **ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อม**

<u>ด้านกายภาพ :</u>

- โครงการพัฒนาด้านเส้นทางคมนาคมขนส่ง คือ โครงการก่อสร้างและขยายถนนวงแหวนรอบ 3 (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121) เป็นโครงการขยายช่องจราจร จาก 2 ช่องจราจร กลายเป็น 4-8 ช่องจราจร ส่งผลให้ประชาชนที่โดนเวนคืนที่ดินต้องย้ายไปอยู่ที่อื่น แต่ทั้งนี้ทำให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีถนนสายหลักที่เชื่อมต่อเข้าสู่เมืองเชียงใหม่และอำเภออื่นๆ ได้อย่างสะดวก กลุ่มนักลงทุนเข้ามาซื้อที่ดินจากเกษตรกรเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้น

<u>ด้านสังคม :</u>

- พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีความเจริญและมีการพัฒนามากขึ้น กลุ่มนายทุนและผู้รับเหมาก่อสร้างเข้ามาลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจะมีแรงงานต่างด้าวเข้ามาทำงานเป็นแรงงานก่อสร้าง ทำให้มีประชากรแฝงจากกลุ่มแรงงานต่างด้าวมากขึ้น นอกจากนั้นในพื้นที่ตำบลมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรหลายระดับราคา มีทั้งหมู่บ้านราคาแพง ราคาปานกลางผสมปะปนกันอยู่ ซึ่งคนที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรจะมีวิถีชีวิตแบบคนเมือง หรือต่างคนต่างอยู่ ทำให้ประชากรพื้นที่มีความหลากหลาย เช่น อาชีพ ระดับรายได้ หรือช่วงอายุ

<u>เศรษฐกิจ :</u>

- ราคาผลผลิตทางการเกษตรลดลง แต่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ชาวบ้านขายที่ดินให้นายทุนเกือบทั้งหมดเพื่อสร้างเป็นหมู่บ้านจัดสรร แต่พื้นที่หมู่ 3 และหมู่ 4 ยังคงมีพื้นที่เศรษฐกิจและพื้นที่เกษตรกรรมหลงเหลืออยู่บ้าง และหมู่ 5 พื้นที่บางส่วนยังคงเป็นบ่อเลี้ยงปลาทับทิมและปลานิล

- **ความคาดหวังอยากจะให้ตำบลหนองจ๊อมในอนาคตมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไร**

- ถ้าเป็นไปได้อยากให้เป็นแบบผสมผสาน มีทั้งวิถีชีวิตแบบเกษตรกรรมดั้งเดิม มีพื้นที่ปลูกผักสวนครัวสำหรับคนเฒ่าคนแก่ หรือคนดั้งเดิมในพื้นที่ และมีการส่งเสริมพัฒนาพื้นที่ให้มีความเจริญมากขึ้น มีการปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตให้สามารถอยู่ร่วมกันได้

- **แนวทางการพัฒนา หรือวางแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม**

- ปัจจุบันผู้บริหารตำบลหนองจ๊อม ส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ให้มีความเจริญ มีโครงสร้างพื้นฐาน ระบบไฟฟ้า ประปาขยายให้บริการคลอบคลุมทั้งพื้นที่ พัฒนาเส้นทางคมนาคมสัญจรให้สะดวกเข้าถึงได้ทุกพื้นที่ รองรับการเพิ่มขึ้นของหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งมีโครงการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรร่วมกันระหว่างนายทุนเจ้าของโครงการกับเทศบาล มีการวางแผนบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานโดยให้เทศบาลเข้ามาช่วยดูแลในเรื่องระบบไฟฟ้า น้ำประปา และถนนสาธารณะในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นการวางแผนระยะยาวและอำนวยความสะดวกให้กับคนที่เข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

4) ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนภาคเอกชน (สัมภาษณ์วันที่ 30 กันยายน 2567)

- **การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อมในปัจจุบันเป็นอย่างไร**

- พื้นที่เมืองเชียงใหม่มีการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ จำนวนประชากรและการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นมากขึ้น ไม่มีพื้นที่ว่างสำหรับรองรับการขยายตัวของพื้นที่ชุมชน จึงเกิดการแผ่ขยายของพื้นที่ชุมชนเมืองออกไปยังพื้นที่รอบข้าง และเกิดการขยายตัวของพื้นที่เมือง (Urbanization) มายังพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม โดยมีสถานประกอบการ ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่เกิดขึ้นในพื้นที่ กลายเป็นศูนย์กลาง (Node) แห่งใหม่ เช่น ร้านจำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้างไทวัสดุ โฮมโปร และร้านอาหารโอ้กะจู๋ เป็นต้น ส่งผลให้ตำบลหนองจ๊อมมีการใช้ประโยชน์ที่ดินหนาแน่นมากขึ้นและราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับความต้องการของประชาชนที่ย้ายเข้ามาอยู่ในพื้นที่ รวมถึงแรงงานทั้งในพื้นที่และนอกพื้นที่ที่เดินทางเข้ามาทำงานในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

- พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นย่านที่อยู่อาศัยในเขตนอกเมืองเชียงใหม่ ทำเลที่ตั้งอยู่ระหว่างถนนวงแหวนรอบ 2 และ 3 ดังนั้นราคาที่อยู่อาศัยไม่แพงเมื่อเทียบกับราคาที่อยู่อาศัยในย่านศูนย์กลางเมือง แต่ปัจจุบันเมืองเชียงใหม่เกิดขยายตัว ทำให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมกลายเป็นเขตต่อเนื่องกับเมืองเชียงใหม่ ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นอยู่ในระดับกลาง (Middle Class) ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยว ขนาดพื้นที่ 40-50 ตารางวา ราคาเริ่มต้น 2 ล้านบาท

- **แนวโน้มในการถือครองที่ดินไว้อย่างไร**

- การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เมืองเชียงใหม่หนานแน่นมาก ไม่มีพื้นที่ว่างสำหรับรองรับการขยายตัวของเมือง จึงเกิดขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองออกมายังพื้นที่รอบข้างหรือพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองเดิม อย่างเช่น พื้นที่ระหว่างถนนวงแหวนรอบ 2 และรอบ 3 รวมถึงการวางผังเมืองที่กำหนดให้พื้นที่รอบนอกเป็นพื้นที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่และประชากรที่เพิ่มมากขึ้น เป็นการส่งเสริมให้ประชากรย้ายมาอยู่อาศัยในพื้นที่อำเภอรอบนอก เช่น อำเภอสันทราย อำเภอสันทราย และอำเภอดอยสะเก็ด ส่งผลให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น เกิดการเปลี่ยนมือของเจ้าของที่ดิน โดยกลุ่มนักลงทุนหรือนักพัฒนาซื้อที่ดินไว้เพื่อเตรียมลงทุนด้านที่อยู่อาศัย

- แนวโน้มการพัฒนาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยของกลุ่มนักพัฒนาในพื้นที่เชียงใหม่นิยมพัฒนาที่ดินเป็นบ้านนอกโครงการ หรือโครงการบ้านจัดสรรที่ไม่ดำเนินการตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน คือ โครงการบ้านจัดสรรที่ไม่เกิน 9 หลัง ซึ่งเป็นที่นิยมอย่างมาก เพราะได้ผลประโยชน์ทั้งกลุ่มนักลงทุนและกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้าน เนื่องจากเจ้าของบ้านไม่ต้องการจ่ายค่าส่วนกลาง และนักลงทุนไม่ต้องสร้างระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง แต่ทั้งนี้เป็นการสร้างภาระให้กับหน่วยงานท้องถิ่นในการเข้ามารับผิดชอบดูแลระบบโครงสร้างพื้นฐานแทน โดยกลุ่มลูกค้าที่ซื้อบ้านนอกโครงการมีทั้งการซื้อเพื่ออยู่อาศัย และเพื่อลงทุนปล่อยเช่า เนื่องจากราคาที่ดินและราคาบ้านเพิ่มสูงขึ้นตลอด

- กฎหมายผังเมืองไม่มีผลต่อการลงทุนสร้างบ้านนอกโครงการ เนื่องจากไม่ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ดังนั้น กฎหมายผังเมืองจะกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม หรือที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ก็สามารถทำบ้านนอกโครงการได้ จึงเกิดการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาที่ดินเป็นบ้านนอกโครงการเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมส่วนใหญ่ถือครองโดยกลุ่มนักลงทุนหรือนักพัฒนา

- นักลงทุนหรือนักพัฒนาที่ดินใช้ช่องว่างของกฎหมายจัดสรรที่ดิน ในการเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน เช่น การเปลี่ยนชื่อเจ้าของโฉนดที่ดินเพื่ออนุญาตปลูกสร้างบ้าน หรือการสร้างบ้านนอกโครงการ (บ้านจัดสรรไม่เกิน 9 หลัง) รวมถึงการละเลยหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้าง

- **ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อม**

<u>ด้านกายภาพ :</u>

- การเกิดขึ้นของศูนย์กลาง (Node) แห่งใหม่ เป็นตัวสร้างแรงดึงดูดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเกิดการพัฒนา มีความเจริญและสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงสถานประกอบการ

ให้บริการมากขึ้น เช่น ศูนย์รวมวัสดุก่อสร้างไทวัสดุ ศูนย์รวมเฟอร์นิเจอร์และของแต่งบ้านโฮมโปร ตลาดริมปิงมาร์เก็ต และร้านอาหารเพื่อสุขภาพโอ้กะจู๋ ส่งผลให้ประชากรย้ายเข้ามาอยู่อาศัย หรือแรงงานเข้ามาทำงานในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมากขึ้น

ด้านสังคม :

- แนวโน้มรูปแบบครอบครัวเป็นครอบครัวเดี่ยวเพิ่มมากขึ้น เกิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย อีกทั้งราคาบ้านในเขตเมืองเชียงใหม่มีราคาแพง (บ้านเดี่ยว ราคาเริ่มต้นประมาณ 4 ล้านบาท) หากต้องการซื้อบ้านราคาระดับกลาง (Middle Class) ที่สามารถจ่ายได้ต้องเลือกซื้อบ้านในพื้นที่รอบนอกถัดออกมาจากเขตเมืองเชียงใหม่ ตัวอย่างเช่น ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (พื้นที่ที่อยู่ระหว่างถนนวงแหวนรอบ 2 และ 3) รูปแบบบ้านเดี่ยว 1 ชั้น ขนาดพื้นที่ 40-50 ตารางวา ราคาประมาณ 2.2-2.4 ล้านบาท รูปแบบทาวน์โฮม 2-3 ชั้น ราคาประมาณ 1.6-1.9 ล้านบาท

ด้านเศรษฐกิจ :

- ราคาที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเพิ่มสูงขึ้น เริ่มต้นจากการมี node แห่งใหม่ เช่น สถานประกอบการ ห้างสรรพสินค้า สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ส่งผลให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อการพัฒนาหรือลงทุนเพิ่มขึ้นตามด้วย อีกทั้งราคาประเมินของราชการต่ำกว่าราคาตลาด ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ราคาที่ดินราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมินของราชการ 3 เท่าตัว เช่น ที่ดินราคาประเมินของราชการ 5,000 บาท/ตารางวา แต่ราคาตลาดอยู่ที่ 15,000 บาท/ตารางวา แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและรูปแปลงที่ดิน โดยราคาที่ดินตำบลหนองจ๊อม ราคาเฉลี่ยตารางวาละ 12,000 บาท ที่ดินติดถนนสายย่อย ราคาตารางวาละ 15,000 บาท ที่ดินติดถนนสายหลัก (ถนนวงแหวนรอบที่ 3) ราคาตารางวาละ 60,000-80,000 บาท ดังนั้นแล้ว ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้เกิดการซื้อขายที่ดิน เกิดการเปลี่ยนการถือครองที่ดิน โดยพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมที่ดินขนาดแปลงใหญ่และติดถนนสายหลักถือครองโดยกลุ่มนักพัฒนารายใหญ่เกือบทั้งหมด เพื่อรอการพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยขนาดใหญ่ในอนาคต

- **ความคาดหวังอยากจะให้ตำบลหนองจ๊อมในอนาคตมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไร**

- ส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองแห่งใหม่ สามารถรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรโดยการขยายพื้นที่เมือง เนื่องจากศูนย์กลางหลักเมืองเชียงใหมีความหนาแน่นมาก แออัด ไม่สามารถพัฒนาหรือรองรับประชากรที่เพิ่มมากขึ้นได้ เป็นการระบายความหนาแน่นของเมืองเชียงใหม่ออกไปยังพื้นที่เขตต่อเนื่องหรือเขตชานเมือง และไม่ส่งเสริมให้มีเขตอุตสาหกรรม หรือเป็นเขตอุตสาหกรรมเบาที่ไม่ส่งผลกระทบต่อการอยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม

- เพิ่มพื้นที่สาธารณะ สวนสาธารณะ พื้นที่สีเขียว เพื่อให้ประชาชนมีพื้นที่ทำกิจกรรม พื้นที่พักผ่อน พื้นที่นันทนาการ รวมถึงเพิ่มระบบขนส่งสาธารณะหรือระบบขนส่งมวลชน (Mass Transit) เชื่อมต่อการเดินทางเข้าไปในพื้นที่เมืองเชียงใหม่และพื้นที่เมืองโดยรอบ สามารถวางแผนการเดินทางได้ เช่น ระบบรถราง

- **แนวทางการพัฒนา หรือวางแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม**

- การวางผังเมืองในระยะยาว โดยใช้การวางผังเมืองเป็นระบบนำการพัฒนา เป็นการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือการพัฒนาที่ดิน เพื่อให้เกิดการขยายตัวของชุมชนเมืองไปในทิศทางที่วางแผนเตรียมการรองรับไว้ สามารถควบคุมการพัฒนาได้ และเพื่อให้หน่วยงานท้องถิ่นสามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างถูกต้องและนำมาบริหารดูแลพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด

- ส่งเสริมให้เกิดการจัดโซนนิ่ง หรือสร้างศูนย์กลาง (Node) แห่งใหม่ที่เป็นจุดหมายปลายทาง เพื่อดึงดูดให้เกิดเดินทางเข้ามาในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม เช่น กำหนดให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับความต้องการของคนที่ย้ายเข้ามาอยู่ มีโครงข่ายถนนมีขนาดเขตทางสาธารณะได้มาตรฐาน มีการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน สามารถให้บริการเพียงพอและทั่วถึง โดยเฉพาะระบบน้ำประปาและระบบระบายน้ำ

- วางแผนพื้นที่น้ำท่วม โดยการกำหนดพื้นที่เขตน้ำหลาก (floodway) และกำหนดระยะถอยร่นริมแม่น้ำ ลำคลอง เพื่อลดผลกระทบจากอุทกภัย

5) ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ (สัมภาษณ์วันที่ 9 ธันวาคม 2566)

- **การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อมในปัจจุบันเป็นอย่างไร**

- การขยับคนนอกเมืองให้เข้ามาอยู่ใกล้เมืองเป็นเรื่องปกติเกิดขึ้นเหมือนกันทั่วโลก พื้นที่เมืองจึงต้องมีการขยายตัวออกไป ดังนั้น การขยายตัวของพื้นที่เมือง หรือการพัฒนาเศรษฐกิจของเมือง ถือว่าเป็นปัจจัยเชิงบวก คือ เป็นการเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่ดี มีการเดินทางที่สะดวกขึ้น แต่ทั้งนี้ต้องควบคู่กับการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมให้ดีด้วย เช่น การจัดการน้ำเสีย การถมที่ดินให้สูงขึ้น หรือการถมที่หนองน้ำ ควรมีการวางแผนหรือการควบคุมให้ถูกต้อง เป็นต้น

- ควรส่งเสริมให้เกิดความสมดุลและสร้างความเป็นธรรมระหว่างการจัดการสิ่งแวดล้อมและการใช้ที่ดิน เพื่อให้เกิดการจัดการที่ดินที่เกิดประโยชน์สูงสุด กล่าวคือ การทำโครงการบ้านจัดสรร ไม่มีความโปร่งใส มีการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่ออำนวยความสะดวกในขั้นตอนการขอสร้าง

บ้านจัดสรร ทำให้บ้านจัดสรรจึงราคาสูงกว่าที่ควรจะเป็น ส่งผลให้ผู้บริโภคต้องจ่ายค่าเช่าบ้าน หรือค่าเช่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น

- **แนวโน้มในการถือครองที่ดินไว้อย่างไร**

- เรื่องผังเมืองเป็นเรื่องสำคัญ ควรสร้างความเป็นธรรมและสร้างโอกาสในการเข้าถึงข้อมูลที่เกี่ยวกับผังเมืองหรือการใช้ที่ดิน เพื่อให้ประชาชนทุกคนรับรู้และเข้าใจสถานการณ์ในพื้นที่ของตนเอง ซึ่งเป็นหน้าที่ของภาครัฐและท้องถิ่นที่จะต้องทำให้ประชาชนเข้าใจสถานการณ์การถือครองที่ดินนั้นๆ หรือการพัฒนาระบบภาษีที่จูงใจ เช่น ถ้าหากอนุรักษ์หรือส่งเสริมการใช้ที่ดินให้เป็นพื้นที่เกษตรหรือพื้นที่สีเขียวจะได้รับการงดเว้นการเก็บภาษี เป็นต้น เพื่อเป็นการสร้างความรู้เข้าใจเกี่ยวกับการใช้ที่ดินให้ถูกต้อง มีความเหมาะสมกับลักษณะภูมิประเทศ หรือสร้างแรงจูงใจให้คงไว้ซึ่งพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่สีเขียว

- **ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อม**

<u>ด้านสังคม :</u>

- ปัจจัยหลักที่ส่งผลให้เกษตรกรไม่ทำเกษตรกรรม คือ 1) วิถีชีวิตของแต่ละคนที่แตกต่างกันออกไป เช่น อาชีพ หน้าที่การงาน 2) ความไม่มั่นคงของอาชีพเกษตรกร ข้อจำกัดด้านราคาผลผลิตที่ไม่แน่นอน สภาพอากาศที่เปลี่ยนแปลงไป ขาดความรู้ด้านการจัดการระบบเกษตร

<u>ด้านกายภาพและเศรษฐกิจ :</u>

- พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมอยู่ใกล้กับพื้นที่เมืองเชียงใหม่ ราคาที่ดินไม่แพง เกิดหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้น เกิดการเปลี่ยนมือเจ้าของที่ดินสูงขึ้น ส่งผลให้มีคนเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น

- **ความคาดหวังอยากจะให้ตำบลหนองจ๊อมในอนาคตมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไร**

- พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีความสามารถในการเป็นพื้นที่เกษตรชานเมือง หรือเกษตรปลอดภัย (organic) จะช่วยลดต้นทุนค่าขนส่ง แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการสนับสนุนจากภาครัฐเช่นกัน ควรส่งเสริมเรื่องเทคโนโลยีด้านการเกษตรปลอดภัยหรือเกษตรอินทรีย์ให้มากขึ้น

- พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีความหลากหลายของผู้คน ทั้งคนดั้งเดิม คนที่ย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ รวมถึงกลุ่มชาติพันธ์ต่างๆ ที่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยมากขึ้น ดังนั้นต้องสร้างความสมดุลในการอยู่ร่วมกันและพัฒนาผู้คน เช่น การส่งเสริมด้านการศึกษา ด้านสาธารณสุข และบริการสาธารณะ เพื่อให้ประชาชนในพื้นที่รับรู้และเข้าใจถึงการพัฒนาพื้นที่ของตนเอง รวมถึงให้ความสำคัญกับการเมืองท้องถิ่น คือ ประชาชนต้องรู้จักผู้บริหารท้องถิ่นนั้นๆ หรือรู้จักกับผู้รับผิดชอบดูแลที่ดินของตนเอง เพื่อติดตามตรวจสอบผลประโยชน์ของตนเอง

- **แนวทางการพัฒนา หรือวางแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม**

- การสร้างที่อยู่อาศัยชั้นดีให้คนเมืองหรือคนที่ต้องพึ่งพาเมือง จะต้องไม่หนาแน่นเกินควร มีสิ่งแวดล้อมที่ดี มีคุณภาพชีวิตที่ดี ซึ่งพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีแม่น้ำ ภูเขา ไม่มีภัยธรรมชาติ มีสภาพแวดล้อมที่ดี ที่เอื้อต่อการอยู่อาศัย แต่ต้องมีการจัดการสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพและจะนำมาซึ่งเศรษฐกิจสร้างสรรค์ กระตุ้นการจ้างงานคนในพื้นที่ เช่น ร้านโอ๋กะจู๋ หรือสนับสนุนให้มีการจัดการด้านท่องเที่ยว มีการเชื่อมโยงสถานที่ท่องเที่ยวในเมืองและชานเมือง มีโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

- ส่งเสริมให้พื้นที่ชานเมืองมีความหมายมากขึ้น กระจายโอกาสมายังพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น เช่น ส่งเสริมการจัดงานหรือเทศกาลสำคัญในพื้นที่ชานเมือง ภาครัฐหรือหน่วยงานระดับจังหวัดควรส่งเสริมการเชื่อมโยงเครือข่ายเศรษฐกิจสร้างสรรค์ในพื้นที่ชานเมือง

- การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้กับข้อมูลการใช้ที่ดิน เพื่อให้ประชาชนรับรู้ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่มากขึ้น เช่น ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการก่อสร้างถนน เป็นต้น ควรเป็นข้อมูลสาธารณะเปิดเผยให้ประชาชนเข้าถึงและรับรู้ เพิ่มการมีส่วนร่วมของประชาชน เป็นการสร้างโอกาสให้ประชาชนอย่างเท่าเทียม

- ส่งเสริมให้เกิดการสร้างเครือข่ายของประชาชนที่แข็งแรงในการติดตามตรวจสอบ หรือมีส่วนร่วมในการกระตุ้นหรือตั้งคำถามถึงหน่วยงานที่รับผิดชอบในพื้นที่ให้มีการจัดการที่ดินอย่างเป็นธรรมสำหรับคนทุกกลุ่ม

4.2.2 ความคิดเห็นของกลุ่มตัวแทนภาครัฐ และตัวแทนนักวิชาการ

การสัมภาษณ์ความคิดเห็นของกลุ่มตัวแทนภาครัฐ และตัวแทนนักวิชาการ เป็นการสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อจำกัด โอกาส ความเสี่ยง และภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงแนวทางการพัฒนา หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อนำมาประมวลและวิเคราะห์ เสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ โดยผลการสัมภาษณ์ มีดังนี้

1) **ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนภาครัฐ คนที่ 1** (สัมภาษณ์วันที่ 8 ธันวาคม 2566)

- **ปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

<u>ด้านกายภาพ :</u>

- เส้นทางคมนาคมขนส่ง หรือถนนสายหลักที่ผ่านพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 และ 1001 ที่ทำหน้าที่เชื่อมต่อพื้นที่ในระย 1 ตารางกิโลเมตร ทำให้

เกิดความต้องการในการพัฒนาพื้นที่ในระยะ 1 ตารางกิโลเมตรริมถนนสายหลัก อีกทั้งตำแหน่งที่ตั้งของตำบลหนองจ๊อม เป็นพื้นที่ตรงกลางเชื่อมต่อระหว่าง 2 เมืองศูนย์กลางรอง คือ เมืองแม่ริมและเมืองดอยสะเก็ด และสามารถเชื่อมต่อกับเมืองศูนย์กลางหลัก (เมืองเชียงใหม่) ได้อย่างสะดวก ดังนั้นตำบลหนองจ๊อมจึงทำหน้าที่เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมือง เป็นที่อยู่อาศัยของคนเมือง อีกทั้งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่แปลงใหญ่และเป็นพื้นที่โล่ง ส่งผลให้กลุ่มนายทุนเลือกลงทุนโครงการหมู่บ้านจัดสรรในตำบลหนองจ๊อม

ด้านเศรษฐกิจ :

- ความแตกต่างระหว่างราคาประเมินและราคาซื้อขาย คือ ในอดีตกรมธนารักษ์กำหนดราคาประเมินที่ดินไว้ต่ำ แต่นักลงทุนให้ราคาซื้อขายที่สูงกว่าราคาประเมิน ทำให้เจ้าของที่ดินตัดสินใจขายที่ดินให้กับนักลงทุน แต่ในปัจจุบันราคาประเมินกับราคาซื้อขายมีการปรับเปลี่ยนให้ใกล้เคียงกันมากขึ้น เนื่องจากเมืองเชียงใหม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจน

ด้านสังคม :

- นโยบายระดับจังหวัดส่งเสริมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ กำหนดให้พื้นที่อำเภอสันทรายเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมเชิงนิเวศ เป็นอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเกษตร สามารถนำเอาสินค้าการเกษตรที่อยู่ในพื้นที่มาแปรรูปสินค้าทางการเกษตรได้ง่ายในขั้นต้น

- **ข้อจำกัดและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง**

- ข้อจำกัดของตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่ลุ่ม ชุ่มน้ำ ดินดี ทำให้เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมทางการเกษตร แต่การบังคับใช้กฎหมายผังเมืองยังคงมีช่องว่างทางกฎหมาย กลุ่มนายทุนจึงใช้ช่องว่างทางกฎหมายในการพัฒนาที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งขัดต่อวัตถุประสงค์ของผังเมืองที่กำหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่เกษตรกรรมในผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 ดังนั้น ร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) จึงกำหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเปลี่ยนจากที่ดินประเภทเกษตรกรรมเป็นที่ดินอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เนื่องจากสภาพปัจจุบันกลายเป็นชุมชนเมืองแล้ว

- โอกาสจากการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมือง ทำให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และโครงการถนนเพิ่มมากขึ้นด้วย มีการเพิ่มเส้นทางถนนสัญจรเชื่อมต่อภายในพื้นที่กับพื้นที่รอบนอก จึงเป็นโอกาสในการส่งเสริมให้เกิดเป็นโครงการจัดรูปที่ดินในอนาคต

- **ความเสี่ยงและภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- โดยปกติหลักการแล้วผังเมืองควรนำการพัฒนา แต่เนื่องจากมีช่องว่างของการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวม คือ ในช่วงที่ผังเมืองรวมหมดอายุบังคับใช้ มีการดำเนินการก่อสร้างหรือ

ดำเนินกิจการต่างๆ ได้อย่างอิสระ ดังนั้น ผังเมืองรวมจึงไม่สามารถนำการพัฒนาได้ ทำให้เมืองมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร้ทิศทางและรวดเร็ว

- การเลี่ยงกฎหมายหรือข้อบังคับ โครงการหมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการเลี่ยงข้อกฎหมายจัดสรรที่ดินและกฎหมายผังเมือง มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 9 แปลง ทำให้เกิดเป็นโครงการบ้านจัดสรรขนาดเล็ก หลายโครงการ โครงสร้างพื้นฐานในหมู่บ้านไม่ได้มาตรฐาน

- **แนวทางการพัฒนาพื้นที่ หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- ส่งเสริมให้ท้องถิ่นปฏิบัติตามกฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายการจัดรูปที่ดิน ซึ่งนโยบายผังเมืองกำหนดบทบาทและส่งเสริมให้เป็นที่อยู่อาศัย สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ (บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด) ส่งเสริมการอยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย

2) ผลการสัมภาษณ์นักวิชาการคนที่ 2 (สัมภาษณ์วันที่ 8 ธันวาคม 2566)

- **ปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- การขยายตัวของเมืองเชียงใหม่เข้ามายังพื้นที่อำเภอสันทราย เนื่องจากสันทรายเป็นเมืองที่อยู่อาศัย (commuter city) ซึ่งมีทั้งสถาบันการศึกษาคือมหาวิทยาลัยแม่โจ้ สถาบันการศึกษาอื่นๆ จำนวนมาก รวมถึงปัจจัยด้านถนนที่เข้าสู่อำเภอสันทรายและตำบลหนองจ๊อมได้โดยง่าย ตำแหน่งที่ตั้งที่ใกล้เมือง ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนจากแต่เดิมพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นที่อยู่อาศัยจำนวนมาก ซึ่งเกิดปัญหาจากการเลี่ยงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ทำบ้านไม่เกิน 8-9 หลัง ในเขตทางคับแคบจำนวนมาก เป็นปัญหาที่รัฐหรือหน่วยงานท้องถิ่นตามจัดการและแก้ไขภายหลังได้ค่อนข้างยาก

- **ข้อจำกัดและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง**

- ความลุ่มต่ำของพื้นที่เกษตรกรรม ส่งผลให้เกิดข้อจำกัดในการถมที่ดินให้สูงขึ้นเท่ากับถนน เกิดปัญหาการระบายน้ำ เนื่องจากแต่เดิมเป็นพื้นที่ลุ่มต่ำตามชื่อหนองจ๊อม เมื่อน้ำไหลมาแล้วถูกปิดกั้นด้วยโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาที่อยู่อาศัย ทำให้น้ำเปลี่ยนทิศทางการไหล ไปท่วมในบริเวณอื่นๆ แทน เกิดพื้นที่เสี่ยงแห่งใหม่ที่ต้องได้รับการแก้ไขอีกไม่รู้จักจบสิ้น

- โอกาสคือ ราคาที่ดินที่ไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับพื้นที่ใจกลางเมือง เกิดกำไรและโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ได้เป็นอย่างมาก

- **ความเสี่ยงและภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากเกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่เมือง อาจทำให้เกิดพื้นที่เสี่ยงภัยแห่งใหม่ รวมถึงการพัฒนาเมืองที่ขาดการควบคุมการใช้บังคับกฎหมายอย่างเคร่งครัด และการไม่บูรณาการของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องร่วมกับภาคเอกชนอย่างแท้จริง เกิดพื้นที่

ตาบอด เกิดชุมชนเมืองหนาแน่นที่มีถนนทางเข้าคับแคบ ลามไปสู่ปัญหาทางสิ่งแวดล้อมและปัญหาด้านคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบอีกจำนวนมาก

- **แนวทางการพัฒนาพื้นที่ หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- แนวทางการพัฒนาพื้นที่หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลง หากมองผังเมืองเป็นเครื่องมือเบื้องต้นที่สำคัญ คือ การบังคับใช้กฎหมายขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่เคร่งครัด การทำโครงการจัดรูปที่ดินหรือการตัดถนนตามผังเมือง เพื่อให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่เข้าถึงและรองรับได้ในอนาคต เป็นต้น รวมถึงในการวางผังเมืองแต่ละครั้ง ต้องมุ่งให้เกิดการรับรู้ในวงกว้างอย่างแท้จริง จากหลากหลายภาคส่วน และหลากหลายบุคคล (เน้นทั้งปริมาณและคุณภาพ) เพื่อลดการนำไปสู่ปัญหาในการปฏิบัติและบังคับใช้กฎหมาย และลดความยุ่งยากและการแก้ไขกฎหมายตามมาตรา 35 ในอนาคต ซึ่งเสียเวลาเป็นอย่างมาก

3) ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนภาครัฐ คนที่ 3 (สัมภาษณ์วันที่ 8 ธันวาคม 2566)

- **ปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

<u>ด้านกายภาพ :</u>

- พื้นที่อำเภอสันทรายมีทั้งพื้นที่ชุมชนเมืองและพื้นที่เกษตรกรรม โดยพื้นที่ที่มีการขยายตัวเป็นชุมชนเมืองส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ชานเมืองที่ต่อเนื่องกับเนื้อเมืองเชียงใหม่ บางส่วนขยายตัวเป็นพื้นที่อยู่อาศัย และมีบางส่วนเป็นพื้นที่อตุสาหกรรมเกี่ยวเนื่องกับเกษตรกรรม เช่น โรงงานแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร เนื่องจากมีแปลงที่ดินขนาดใหญ่ มีระบบสาธารณูปโภคเพียงพอ และไม่มีปัญหาน้ำท่วม

<u>ด้านเศรษฐกิจ :</u>

- มีโนยายผลักดันเรื่องอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ ส่งเสริมให้พื้นที่ตอนบนของอำเภอสันทรายเป็นเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศหรืออุตสาหกรรมการเกษตร ต่อเนื่องกับพื้นที่ตอนล่างของอำเภอสันทรายที่ส่งเสริมเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ทำให้ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งวัตถุดิบชั้นต้นหรือผลผลิตทางการเกษตร อีกทั้งมีระบบโครงข่ายถนนสายหลักที่เชื่อมต่อไปยังจังหวัดลำพูน ทำให้ขนส่งสินค้าได้สะดวก

<u>ด้านสังคม :</u>

- พื้นที่อำเภอสันทรายเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยแม่โจ้ ซึ่งเป็นย่านที่ทำให้เกิดความหนาแน่นของพื้นที่ เกิดกิกจรรมการค้าบริการ ที่พักอาศัยของบุคลากรมหาวิทยาลัยและนักศึกษา มีความหลากหลายของประชากรทุกช่วงวัย ส่งผลให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมได้รับอิทธิพลของการขยายตัวพื้นที่ขุมชนเมืองไปด้วย เนื่องจากมีเส้นทางการคมนาคมที่สะดวกใกล้แหล่งงาน ใกล้มหาวิทยาลัย แหล่งบริการใจกลางเมือง ศูนย์ราชการ และห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ โดยมีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001

ที่เชื่อมต่อระหว่างเมืองเชียงใหม่ถึงมหาวิทยาลัยแม่โจ้ ซึ่งทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 ตัดผ่านพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

- **ข้อจำกัดและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง**

- ตำบลหนองจ๊อมมีโอกาสการขยายตัวของพื้นที่เมือง เนื่องจากทิศทางแนวโน้มการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่มาตามแนวถนนวงแหวนรอบที่ 2 เชื่อมโยงไปยังบริเวณชานเมืองของอำเภอที่อยู่โดยรอบ โดยพื้นที่อำเภอสันทรายมีการขยายตัวไปยังตำบลหนองจ๊อม หนองหาร และสันทรายหลวง ซึ่งเป็นพื้นที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรร

- **ความเสี่ยงและภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- ลักษณะภูมิประเทศของตำบลหนองจ๊อมเป็นหนอง พื้นที่ลุ่มต่ำ พื้นที่แอ่งกระทะซึ่งไม่เหมาะสมในการสร้างเป็นหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งมีปัญหาการลักลอบถมลำเหมืองเพื่อการเกษตร ทำให้ท้ายลำเหมืองตันไม่สามารถระบายน้ำได้ หรือพื้นที่มีการถมดินขึ้นสูง ทำให้พื้นที่แปลงรอบข้างกลายเป็นพื้นที่แอ่งกระทะ

- **แนวทางการพัฒนาพื้นที่ หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- ควรประสานให้เกิดความร่วมมือ ตั้งแต่การกำหนดนโยบาย แผนงาน โครงการของทุกหน่วยงานร่วมกัน อาจแบ่งเป็นแผนแม่บท 5 ปี 10 ปี 20 ปี เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกันอย่างแท้จริงในการพัฒนาเมือง เป็นต้น

4) ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนภาครัฐ คนที่ 4 (สัมภาษณ์วันที่ 30 กันยายน 2567)

- **ปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

<u>ด้านกายภาพ :</u>

- ตำแหน่งที่ตั้งของอำเภอสันทรายเป็นเขตต่อเนื่องกับอำเภอเมืองเชียงใหม่ ซึ่งเป็นศูนย์กลางหลักของภาคเหนือ ทำให้พื้นที่อำเภอสันทราย รวมถึงพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมได้อิทธิพลการขยายตัวของเนื้อเมืองมาจากเขตเมืองเชียงใหม่ ก่อให้เกิดแรงจูงใจในการพัฒนาพื้นที่ นำมาสู่การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชนี่ดินเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง ทั้งย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย

- ตัวดึงดูด (magnet) การพัฒนาที่ดินและกิจกรรมทางเศรษฐกิจให้เข้ามายังพื้นที่อำเภอสันทราย ได้แก่ มหาวิทยาลัยแม่โจ้และโครงการห้างสสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ส่งผลทำให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองในเขตเทศบาลเมืองแม่โจ้และแผ่ขยายออกไปยังพื้นที่บริเวณรอบข้าง รวมถึงพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเช่นกัน เนื่องจากมีการเพิ่มขึ้นของประชากร โดยเฉพาะกลุ่มประชากรนักศึกษาและบุคลากรมหาวิทยาลัย ส่งผลให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมได้รับอิทธิพลการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมือง เกิดการพัฒนาที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมตามมา

- โครงสร้างพื้นฐานและโครงข่ายระบบคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะถนนวงแหวนรอบเมืองเชียงใหม่ทั้ง 3 รอบ เป็นปัจจัยให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างรวดเร็ว ดังนั้น หน่วยงานท้องถิ่นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องมีการวางแผนงานโครงการล่วงหน้า เพื่อรองรับการพัฒนาที่จะเกิดอย่างรวดเร็วในอนาคต ไม่ให้เกิดการพัฒนาพื้นที่เมืองอย่างไร้ทิศทาง

ด้านเศรษฐกิจ :

- นโยบายและแผนงานการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ เช่น โครงการสนามบิน โครงการถนนวงแหวนรอบ 4 หรือโครงการรถไฟความเร็วสูง เป็นปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดแรงดึงดูดการพัฒนาในพื้นที่นั้นๆ อย่างรวดเร็ว เกิดการกว้านซื้อที่ดินของกลุ่มนักพัฒนาส่วนใหญ่เป็นที่ดินเกษตรกรรมที่มีแปลงที่ดินขนาดใหญ่ เพื่อพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรมหรือย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างรวดเร็ว ซึ่งการพัฒนาดังกล่าวอาจจะไม่สอดคล้องกับแผนนโยบายของภาครัฐ เนื่องจากเกิดการพัฒนาพื้นที่เร็วการกำหนดนโยบายและแผนของภาครัฐ

- ความคุ้มค่าของการลงทุนในที่ดินเปลี่ยนไป เป็นผลมาจากมูลค่าผลผลิตทางการเกษตรที่ลดต่ำลงแต่ต้นทุนการเพาะปลูกเพิ่มสูงขึ้น เกษตรกรเปลี่ยนไปประกอบอาชีพอื่นที่ให้ค่าตอบแทนมากกว่า เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินไปเป็นประเภทอื่นที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า เกษตรกรบางรายขายที่ดินเพื่อนำเงินไปลงทุนประกอบอาชีพอื่น

ด้านสังคม :

- จำนวนประชากรในพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น เช่น ประชากรกลุ่มแรงงาน นักท่องเที่ยว และนักศึกษา เป็นต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งประชากรกลุ่มแรงงาน ทั้งในพื้นที่และนอกพื้นที่ ส่งผลให้เกิดความต้องการพื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้น เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างรวดเร็ว

- วิถีชีวิตของประชาชนเปลี่ยนแปลงไป ส่งผลต่อรูปแบบอาคารที่อยู่อาศัยและขนาดพื้นที่อยู่อาศัย เช่น กลุ่มนักศึกษาและแรงงาน ส่วนใหญ่เลือกพักอาศัยในอาคารที่อยู่อาศัยรวม เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่าหอพักหรืออพาร์ทเม้นท์ ซึ่งเป็นรูปแบบอาคารที่มีความหนาแน่น ส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น

- **ข้อจำกัดและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง**

- การพัฒนาพื้นที่เป็นชุมชนเมือง โดยการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยภายใต้กฎหมายการจัดสรรที่ดิน ทำให้มีการลงทุนระบบโครสร้างพื้นฐานของภาคเอกชน เช่น ถนนสัญจร ระบบบำบัดน้ำเสียชุมชน ระบบระบายน้ำ เป็นการช่วยแบ่งเบางบประมาณภาครัฐ

- ช่วยแก้ปัญหาพื้นที่โล่งรกร้าง และพื้นที่ตาบอดที่ไม่มีถนนเข้าถึง ให้ได้รับโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุด มูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น

- **ความเสี่ยงและภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- สูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี พื้นที่ดาดแข็งเพิ่มมากขึ้น พื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ (flood plain) ลดน้อยลง เพิ่มความเสี่ยงต่อการเกิดปัญหาน้ำท่วมขัง อีกทั้งการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยหรือโครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นกระจัดกระจาย ขาดการวางแผนรองรับ เป็นการกีดขวางทางน้ำและเปลี่ยนทิศทางการไหลของน้ำ (flood way) จึงเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่เหมาะสมในพื้นที่ลุ่มต่ำที่มีหน้าที่เป็นพื้นที่รับน้ำ (flood plain)

- การลงทุนโครงการพัฒนาที่ดินของกลุ่มนักพัฒนาหรือนักลงทุน เกิดขึ้นเร็วกว่าแผนงาน-โครงการที่มาจากภาครัฐหรือหน่วยงานท้องถิ่น ก่อให้เกิดโครงการบ้านจัดสรรหรือการแบ่งแปลงที่ดินเพื่อสร้างอาคารอยู่อาศัยกระจายตัวอย่างไร้ทิศทาง (Urban sprawl) ส่งผลให้สิ้นเปลืองงบประมาณในการวางโครงสร้างพื้นฐาน เส้นทางสัญจรไม่ต่อเนื่อง ระบบระบายน้ำไม่เชื่อมต่อ ขาดการวางแผนความสามารถในการจัดเก็บขยะที่มีปริมาณเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งการออกแบบแนวโครงข่ายระบบถนนเป็นไปได้ยากลำบาก เนื่องจากต้องเลี่ยงพื้นที่ชุมชนหรือโครงการหมู่บ้านจัดสรร

- **แนวทางการพัฒนาพื้นที่ หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- เพิ่มอัตราเจ้าหน้าที่หน่วยงานท้องถิ่น จัดอบรมหลักสูตรองค์ความรู้ด้านการวางแผนเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในด้านต่างๆ เช่น การวางแผนด้านระบบคมนาคมเพื่อรองรับปริมาณการจราจรที่หนาแน่นขึ้น วางแผนการให้บริการระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค เช่น การให้บริการน้ำประปา การจัดเก็บและกำจัดขยะ เป็นต้น เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของประชาชนในพื้นที่

- เพิ่มความร่วมมือของการทำงานเชิงลึกระหว่างหน่วยงานส่วนกลางและหน่วยงานท้องถิ่น เพื่อร่วมกันกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ให้ไปในทิศทางเดียวกัน สร้างความเชื่อมโยงและบูรณาการข้อมูลของแต่ละหน่วยงาน โดยการใช้ข้อมูลแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินมาวิเคราะห์และวางแผนในอนาคต

- ผลักดันให้หน่วยงานท้องถิ่นวางแผนการพัฒนาพื้นที่ โดยวิเคราะห์จากข้อมูลแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกำหนดนโยบายและแผนงานโครงการระยะต่างๆ โดยประกาศเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นวางแผนลงทุนโครงสร้างพื้นฐานร่วมกับวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองอย่างมีทิศทาง ไม่กระจัดกระจาย และเป็นไปตามลำดับขั้น

- มาตรการส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยใช้เครื่องมือการจัดรูปที่ดิน เป็นการให้อำนาจหน่วยงานท้องถิ่นในการวางผังพัฒนาพื้นที่ตนเอง

5) ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนนักวิชาการ คนที่ 1 : ด้านการวางผังเมือง

(สัมภาษณ์วันที่ 16 ธันวาคม 2566)

- **ปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

ด้านกายภาพ :

- อำเภอสันทรายมีศูนย์กลาง (Node) สำคัญ 2 แห่ง คือ มหาวิทยาลัยแม่โจ้และเทศบาลเมืองสันทราย โดยบริเวณแม่โจ้มีความสำคัญและมีความเป็นเมืองมากกว่า ซึ่งน่าจะขยายเมืองบริเวณรอบมหาวิทยาลัยแม่โจ้มากกว่า แต่พื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีถนนสายหลักเชื่อมต่อระหว่างเขตเมืองเชียงใหม่กับเมืองแม่โจ้ ทำให้ได้รับอิทธิพลการขยายตัวของเมือง มีโอกาสในการเติบโตเป็นพื้นที่เมืองจากแนวถนนวงแหวนรอบ 3 หรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 และโครงสร้างพื้นฐานที่มีความพร้อม

- ถนนสายหลักที่มีความสำคัญ คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 เป็นถนนที่มีลักษณะเป็นแนวรัศมีที่เชื่อมต่อระหว่างเมืองเชียงใหม่ไปยังเทศบาลเมืองแม่โจ้ การเดินทางจากเมืองเชียงใหม่ไปยังเมืองต่างๆ มีความสะดวก ส่งผลให้ตำบลหนองจ๊อมที่ตั้งอยู่ระหว่างเมืองเชียงใหม่และเมืองแม่โจ้เกิดการขยายตัวของชุมชนเมืองอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นลักษณะการขยายตัวของชุมชนเมืองในจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรูปแบบเหมือนกันในทุกพื้นที่ คือ เป็นการขยายตัวของเมืองตามแนวรัศมีถนนวงแหวนรอบ 3 กล่าวได้ว่า ถนนวงแหวนรอบ 3 เป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนมือเจ้าของที่ดิน

ด้านเศรษฐกิจและสังคม :

- พฤติกรรมของเมืองเชียงใหม่มีลักษณะเหมือนกันทุกพื้นที่ คือ พื้นที่ด้านในแนวถนนวงแหวนพัฒนาเป็นบ้านจัดสรร เนื่องจากที่ดินในเมืองเชียงใหม่มีราคาสูง ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน อีกทั้งเป็นความต้องการของผู้บริหารท้องถิ่นที่ต้องการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมให้เป็นพื้นที่ชุมชนเมือง ดังนั้นกลุ่มผู้ประกอบการและนักลงทุนหันมาลงทุนในพื้นที่รอบนอกตามแนวถนนวงแหวนรอบ 3 หรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 กันมากขึ้น ทำให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีบ้านจัดสรรจำนวนมาก

- ถนนวงแหวนรอบ 3 เป็นถนนที่นักลงทุนให้ความสนใจในการพัฒนา เนื่องจากถนนวงแหวนรอบ 1 และถนนวงแหวนรอบ 2 พัฒนาไม่ได้แล้ว มีความหนาแน่นมาก และราคาที่ดินสูงมาก กลุ่มนักลงทุนหันมาลงทุนในพื้นที่ตามแนวถนนวงแหวนรอบ 3 จึงอยากกำหนดให้ถนนวงแหวนรอบ 3 เป็นขอบเขตสุดท้ายของการขยายตัวพื้นที่เมือง ดังนั้นพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมจึงได้รับอิทธิพลจากแนวถนนวงแหวนรอบ 3 และตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่ติดกับเมืองแม่โจ้และเมืองสันทราย ทำให้มีศักยภาพในการขยายตัวของเมือง

- **ข้อจำกัดและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง**

- ข้อจำกัดในการเก็บรักษาพื้นที่เกษตรกรรม คือ การเป็นพื้นที่เกษตรชั้นดี มีคุณภาพของดินที่ดีที่เหมาะสมต่อการทำการเกษตร มีการทำเป็นพื้นที่เกษตรอยู่ในปัจจุบัน หรือพื้นที่เกษตรนั้นยังถือครองโดยเกษตรกรตัวจริง หรือมีระบบชลประทานที่ภาครัฐพัฒนาลงทุนให้แล้ว ซึ่งควรที่จะรักษาให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรมต่อไป ไม่ควรเปลี่ยนให้เป็นพื้นที่เมือง

- โอกาสของการเปลี่ยนเป็นพื้นที่ชุมขนเมืองคือ พื้นที่เป็นที่ดินรกร้าง หรือไม่สามารถทำการเกษตรได้แล้ว รวมถึงปัจจัยด้านราคาผลผลิตทางการเกษตรที่ไม่มีความแน่นอน อีกปัจจัยที่มีความสำคัญ คือ โครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ เช่น ถนนวงแหวนรอบ 3 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 ที่เป็นถนนสายหลักเชื่อมต่อระหว่างเมืองหลักกับเมืองหลัก ก็ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนมือเจ้าของที่ดิน เนื่องจากราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ไม่คุ้มค่าหากยังคงเป็นพื้นที่เกษตร

- นอกจากนี้โอกาสของการเปลี่ยนเป็นพื้นที่เมือง คือ เนื้อเมืองเดิม หรือศูนย์กลางเมืองเดิม มีความหนาแน่นมาก ทำให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่เมืองออกมายังพื้นที่รอบนอก ซึ่งการขยายตัวของเมืองสัมพันธ์กับปัจจัยด้านนโยบายการพัฒนาเมือง กล่าวคือ เมืองเชียงใหม่ถูกกำหนดให้เป็นเมืองศูนย์กลางหลักของภาคเหนือ เริ่มตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 ปัจจุบันเมืองเชียงใหม่ก็ยังคงถูกกำหนดบทบาทเป็นเมืองศูนย์กลางหลัก ทำให้พื้นที่เมืองเชียงใหม่ถูกผลักดันให้เมืองขยายตัว พื้นที่เกษตรรอบเมืองเดิมถูกปรับเปลี่ยนไปเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง โดยตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเมืองเชียงใหม่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยแบบ low rise เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ทำให้มีความต้องการใช้พื้นที่มากกว่าอาคารที่อยู่อาศัยรวม เช่น คอนโดมิเนี่ยม

- **ความเสี่ยงและภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- ปัญหาเรื่องฝุ่นควัน (PM 2.5) และการรักษามุมมองของเมือง ห้ามสร้างอาคารสูงบดบังภูมิทัศน์ที่สวยงาม รวมถึงการรักษาพื้นที่ริมแม่น้ำปิง

- การผลักดันเมืองเชียงใหม่เป็นเมืองมรดกโลก ต้องรักษามุมมองของเมืองเก่าตั้งแต่ดอยสุเทพ ลงมายังเมืองเก่า (เวียงเชียงใหม่) ต่อเนื่องไปถึงแม่น้ำปิง ดังนั้นจึงไม่ส่งเสริมให้เกิดอาคารสูง มีการควบคุมเรื่องความสูงของอาคารในเขตเมืองเก่าเชียงใหม่ ซึ่งผู้ประกอบการในเขตเมืองเชียงใหม่เข้าใจและปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว ส่งผลให้เมืองไปขยายตัวออกไปทางด้านตะวันออกตามแนวถนนวงแหวนรอบ 2 และรอบ 3 มากกว่า

- พื้นที่หนองจ๊อมมีปัญหาน้ำท่วม เนื่องจากเป็นพื้นที่ลุ่มต่ำ การวางผังเมืองจึงต้องมีการวางแผนป้องกันอุทกภัย มีโครงการสร้างพื้นที่ปิดล้อมชุมชนเพื่อป้องกันน้ำท่วมด้วย

- การเปลี่ยนมือเจ้าของที่ดิน คนใหม่ย้ายเข้ามาอยู่แทน ทำให้คนในพื้นที่เดิมถูกขับออกไปอยู่ที่อื่น

- **แนวทางการพัฒนาพื้นที่ หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562 กำหนดให้มีแผนผังแสดงผังน้ำเป็นมาตรการป้องกันอุทกภัย ทำให้มีการวางผังน้ำประกอบกับผังการใช้ที่ดิน ทำให้ทราบว่าจะมีโครงการพัฒนาอะไรบ้างที่จะส่งเสริมในการพัฒนาพื้นที่

- นักผังเมืองต้องคิดเครื่องมือที่จะใช้ร่วมกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น พื้นที่นั้นเหมาะสมต่อการเป็นที่ดินเกษตร ต้องกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนั้นๆ หรือการกำหนดระยะถอยร่นริมแม่น้ำหรือริมถนนสายสำคัญ รวมถึงการกำหนดมาตรการทางผังเมืองอื่นๆ เช่น การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) หรืออัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ที่เหมาะสมกับพื้นที่ ซึ่งเป็นมาตรการส่งเสริมให้เกิดการใช้ที่ดินให้หนาแน่นมากขึ้น หรือการกำหนดสัดส่วนพื้นที่ซึมน้ำของพื้นที่ว่าง เพื่อช่วยแก้ไขปัญหาน้ำท่วม

- ทบทวนกิจกรรมการใช้ที่ดินในพื้นที่หนองจ๊อมให้สอดคล้องกันหรือเกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย เพื่อป้องกันความขัดแย้งของการใช้ที่ดิน

6) ผลการสัมภาษณ์นักวิชาการ คนที่ 2 : ด้านการวางผังเมือง

(สัมภาษณ์วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567)

- **ปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

<u>ด้านกายภาพ :</u>

- โครงการพัฒนาจากภาครัฐในด้านโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคม โดยเฉพาะถนนวงแหวน เมืองจึงมีการขยายตัวออกไปตามแนวถนนวงแหวน ตอนนี้พื้นที่เมืองเชียงใหม่ขยายตัวออกมาจนถึงแนวถนนวงแหวนรอบ 3

<u>ด้านเศรษฐกิจ :</u>

- จังหวัดเชียงใหม่มีการส่งเสริมด้านเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว โดยการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวทำให้มีนักท่องเที่ยวและประชากรเข้ามาอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่เป็นจำนวนมาก ส่งผลให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเปลี่ยนแปลงไป ในพื้นที่เมืองเชียงใหม่และพื้นที่รอบข้างมีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อรองรับความต้องการด้านที่พักและที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น และอำนวยความสะดวกให้กับกลุ่มนักท่องเที่ยว

ด้านสังคม :

- เมืองเชียงใหม่เป็นเมืองที่ชาวต่างชาติ เช่น คนในประเทศแถบสแกนดิเนเวีย คนจีน และคนญี่ปุ่น ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยระยะยาว (เกิน 6 เดือน) เป็นจำนวนมาก บางส่วนย้ายเข้ามาอยู่อาศัยถาวรหลังจากการเกษียณ หรือย้ายเข้ามาอยู่บางช่วงเวลาในลักษณะเป็นบ้านหลังที่สองหรือบ้านพักตากอากาศ ทำให้มีประชากรเพิ่มมากขึ้นและมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน ดังนั้นกลุ่มนักลงทุนและผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์เริ่มหันมาพัฒนาที่ดินและกว้านซื้อที่ดินจากเกษตรกรเพื่อสร้างเป็นบ้านพักอาศัย

- **ข้อจำกัดและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง**

- ข้อกำหนดผังเมืองรวมที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ไม่อนุญาตให้จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จึงเป็นข้อจำกัดของการพัฒนาเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง

- ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่ลุ่มต่ำ เป็นพื้นที่รับน้ำหลาก มีความเสี่ยงต่อการเกิดปัญหาน้ำท่วมขัง ไม่เอื้อต่อการพัฒนาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหรือมีสิ่งปลูกสร้างหนาแน่นที่กีดขวางการไหลของน้ำ

- ในเขตเมืองเก่าเชียงใหม่ มีการอนุรักษ์โบราณสถานและอนุรักษ์ความเป็นเมืองเก่า ทั้งกลุ่มประชาชน นักลงทุน และนักวิชาการ ทุกฝ่ายสนับสนุนการอนุรักษ์ความเป็นเมืองเก่า รวมทั้งมีข้อกำหนดและเงื่อนไขในการปลูกสร้างอาคารค่อนข้างเข้มงวด ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมือง หรือการเพิ่มความหนาแน่นของการใช้ที่ดินต้องขยายตัวออกมายังพื้นที่รอบข้าง โดยเฉพาะพื้นที่ฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิงตามแนวถนนวงแหวน ทำให้พื้นที่ชานเมืองหรือพื้นที่รอบข้างเมืองเก่าเชียงใหม่มีโอกาสในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง

- นโยบายจังหวัดเชียงใหม่ส่งสริมการพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยว ทำให้มีนักท่องเที่ยวและประชาชนที่อพยพย้ายเข้ามาอยู่อาศัยหรือทำงานในพื้นที่เชียงใหม่จำนวนมาก จึงมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยจำนวนมาก กลายเป็นโอกาสของการพัฒนาที่ดินและการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่ามากขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย

- **ความเสี่ยงและภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- หากมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่น หรือมีความเป็นชุมชนเมืองมากขึ้น ส่งผลให้มีความร้อนในพื้นเมืองเพิ่มสูงขึ้นด้วยเช่นกัน และก่อให้เกิดมลพิษหรือผลกระทบต่อระบบนิเวศ เช่น น้ำเสีย ฝุ่นควัน เป็นต้น รวมทั้งสูญเสียเอกลักษณ์ของพื้นที่ชนบทเกษตรกรรม รูปแบบวิถีชีวิตของคนท้องถิ่น หรือวิถีชีวิตแบบชุมชนเกษตรดั้งเดิม

- ลักษณะกายภาพเป็นพื้นที่ลุ่มต่ำ เป็นพื้นที่รับน้ำหลาก มีความเสี่ยงต่อการเกิดปัญหาน้ำท่วมและปัญหาน้ำท่วมขัง จึงไม่เหมาะสมให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัย ไม่ควรส่งเสริมให้ก่อสร้างอาคารที่มีความหนาแน่น หรือก่อสร้างอาคารที่กีดขวางการไหลของน้ำ

- **แนวทางการพัฒนาพื้นที่ หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- โครงการป้องกันน้ำท่วมชุมชน ช่วยลดความเสี่ยงและลดความรุนแรงของการเกิดปัญหาน้ำท่วมหรือน้ำท่วมขังในพื้นที่ได้ เช่น โครงการสร้างแนวเขื่อนป้องกันน้ำท่วมชุมชน โครงการปรับปรุงคลองเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำ หรือการหาพื้นที่รับน้ำหลากหรือแก้มลิง เป็นต้น

- การใช้บังคับผังเมืองรวม เป็นข้อกฎหมายที่ทุกคนต้องปฏิบัติตาม เพื่อสร้างความสมดุลของการใช้ทรัพยากรธรรมชาติและมนุษย์ที่มีความหลากหลาย ให้มีการพัฒนาที่มีคุณภาพและยั่งยืน และใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องกัน ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งของการใช้ประโยชน์ที่ดิน อีกทั้งยังเป็นการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน เส้นทางคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะที่ได้มาตรฐาน ให้บริการอย่างเพียงพอและทั่วถึงทั้งพื้นที่

- กรมโยธาธิการและผังเมืองควรจัดอบรมให้ความรู้กับหน่วยงานท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ที่ใช้กฎหมายผังเมือง เป็นการสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับผังเมือง ขั้นตอนในการวางและจัดทำผังเมืองที่ถูกต้อง เพื่อให้การจัดทำผังเมืองรวมมีความสอดคล้องกับสภาพพื้นที่จริง มีความเหมาะสมและสามารถใช้บังคับได้จริง

7) ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนนักวิชาการ คนที่ 3 : ด้านการวางผังเมือง

(สัมภาษณ์วันที่ 29 กันยายน 2567)

- **ปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

<u>ด้านกายภาพ :</u>

- ศูนย์กลาง (Node) แห่งใหม่ เช่น แหล่งงาน ศูนย์ราชการ มหาวิทยาลัย หรือสถานีรถไฟความเร็วสูง เป็นปัจจัยหลักที่สร้างแรงดึงดูดให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เนื่องจากเป็นการสร้างกิจกรรมให้พื้นที่ ส่งผลให้เกิดการเพิ่มขึ้นของประชาการและความหนาแน่นของการใช้ที่ดินตามมา แต่อย่างไรก็ตามระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง เป็นตัวเหนี่ยวนำการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นตัวสร้างแรงดึงดูดให้พื้นที่มีความน่าสนใจในการลงทุนพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน

<u>ด้านเศรษฐกิจ :</u>

- แนวโน้มทิศทางการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม เป็นตัวดึงดูดการลงทุนหรือการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เพิ่มมากขึ้น สร้างความน่าสนใจให้กับนักลงทุนในพื้นที่และ

นอกพื้นที่ตัดสินใจเข้ามาลงทุนพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย เกิดการแผ่ขยายของโครงการบ้านจัดสรรอย่างรวดเร็ว ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาการจราจรหรือปัญหาโครงสร้างพื้นฐานไม่ได้มาตรฐาน เนื่องจากหน่วยงานท้องถิ่นดำเนินการก่อสร้างโครงข่ายคมนาคมไม่ทัน จึงไม่สามารถรองรับปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นได้

- ราคาสินค้าทางเกษตรไม่มีความมั่นคง แนวโน้มการประกอบอาชีพเกษตรกรลดลง ส่งผลให้เกิดการขายที่ดินเกษตรกรรมและเปลี่ยนเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวมทั้งมีการแบ่งแปลงที่ดินเป็นมรดกให้ลูกหลาน ส่งผลให้มีที่ดินแปลงย่อย ๆ จำนวนมาก ซึ่งเป็นผลทำให้มีพื้นที่เพาะปลูกน้อยลง ผลผลิตทางการเกษตรน้อยลงเช่นกัน รายได้จากการขายผลผลิตทางการเกษตรไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพ

<u>ด้านสังคม :</u>

- นโยบายหน่วยงานท้องถิ่น สนับสนุนการพัฒนาพื้นที่เป็นย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ มีการวางแผนเตรียมโครงสร้างพื้นฐาน ระบบถนน ระบบประปา เพื่อรองรับการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นมากขึ้น

- จำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น ทั้งประชากรทะเบียนราษฎร์และประชากรแฝงที่เข้ามาอาศัยในพื้นที่ตำบลหองจ๊อม จึงมีความต้องการที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมากขึ้น

- โครงสร้างทางสังคมเปลี่ยนแปลง โดยครัวเรือนที่ไม่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเพิ่มมากขึ้น ครัวเรือนที่ประกอบเกษตรกรรมลดลง ส่งผลให้มีแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่เป็นชุมชนเมืองเพิ่มมากขึ้น

- **ข้อจำกัดและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง**

- ข้อจำกัดทางด้านกายภาพ คือ เป็นพื้นที่ลุ่มต่ำ ทำให้เป็นพื้นที่เสี่ยงภัยอุทกภัย เสี่ยงเกิดปัญหาน้ำท่วมขัง จึงไม่เหมาะสมต่อการตั้งถิ่นฐานอยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตามสามารถแก้ปัญหาหรือบรรเทาผลกระทบได้ด้วยการวางแผนป้องกันน้ำท่วมชุมชน

- ข้อจำกัดจากการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะไม่มีประสิทธิภาพและไม่ครอบคลุมพื้นที่ เช่น ขาดการบริหารจัดการแหล่งน้ำเพื่อการเกษตร ทำให้มีน้ำไม่เพียงพอต่อการทำการเกษตร สร้างความเสียหายต่อผลผลิตทางการเกษตร ไม่มีนโยบายส่งเสริมการเพาะปลูกพืชผลทางการเกษตรจากหน่วยงานท้องถิ่นและภาครัฐ ส่งผลให้พื้นที่เกษตรกรรมลดลง

- โอกาส (ปัจจัยภายนอก) เกิดแหล่งงาน ห้างสรรพสินค้า นิคมอุตสาหกรรม เกิดกลุ่มผู้ใช้งานเพิ่มขึ้น เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย ร้านอาหาร เกิดกิจกรรมอื่นๆตามมา

- โอกาสจากการขยายตัวของพื้นที่เมืองเชียงใหม่ที่แผ่ขยายมาตามแนวถนนวงแหวนรอบ 2 และรอบ 3 ทำให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมได้รับอิทธิพลขยายตัวของชุมชนเมืองด้วยเช่นกัน เกิดการพัฒนาที่ดินเป็นอาคารที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชยกรรม และเกิดกิจกรรมเกี่ยวเนื่องอื่นๆ ตามมา

- **ความเสี่ยงและภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- การขุดดินถ่มดินเพื่อก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร รวมถึงการลักลอบถมดินทับลำรางสาธารณะ เป็นการสร้างความเสี่ยงให้กับบ้านเรือนดั้งเดิมที่อยู่อาศัยมาก่อนที่อาจก่อให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขัง เกิดปัญหาอาคารกีดขวางการไหลของน้ำ หรือเปลี่ยนทิศทางการระบายน้ำ

- **แนวทางการพัฒนาพื้นที่ หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- วางแผนการบริหารจัดการระบบโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนในอนาคต เช่น การเพิ่มถนนสายย่อยที่เชื่อมต่อระหว่างถนนสายหลักและพื้นที่ชุมชน เพื่อให้สามารถเดินทางสัญจรเข้าถึงพื้นที่ได้ทั่วถึง ลดปัญหาการจราจรติดขัด ติดตั้งเสาไฟจราจรพร้อมป้ายสัญญาณเตือน รวมถึงเพิ่มความสามารถการให้บริการด้านไฟฟ้า น้ำประปา ระบบกำจัดขยะ การขยายท่อระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียชุมชน เป็นต้น

- กำหนดแผนงานโครงการระบบป้องกันน้ำท่วมชุมชน ส่งเสริมและพัฒนาโครงข่ายระบบทางน้ำเพื่อการระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วมและบรรเทาอุทกภัยที่เหมาะสมกับพื้นที่ เช่น โครงการก่อสร้างทางระบายน้ำตามแนวถนนสายสำคัญ โครงการระบบป้องกันน้ำท่วมชุมชน เป็นต้น เนื่องจากพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งพื้นที่รับน้ำหรือพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ลดน้อยลง พื้นที่เกษตรกรรมถูกเปลี่ยนเป็นพื้นที่ชุมชน กลายเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- สำรวจและกำหนดลำรางสาธารณะเป็นเส้นทางระบายน้ำ หรือการปรับปรุงทางน้ำในเขตคลองเดิม เพื่อใช้ประโยชน์เกี่ยวกับระบายน้ำ การพักน้ำ การป้องกันและบรรเทาอุทกภัย การอุปโภคบริโภค และการรักษาระบบนิเวศ

8) ผลการสัมภาษณ์นักวิชาการ คนที่ 4 : ด้านอสังหาริมทรัพย์

(สัมภาษณ์วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567)

- **ปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

<u>ด้านกายภาพ :</u>

- พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัย เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินเกษตรกรรมไปเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยอำเภอสันทรายมีการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย ประมาณเกือบ 2,000 ยูนิตต่อปี ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมประมาณร้อยละ 40 ของทั้งอำเภอสันทราย หรือประมาณ 800 ยูนิตต่อปี เนื่องจากมี

เส้นทางคมนาคมที่สะดวก มีลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย มีที่ตั้งอยู่ใกล้เมืองเชียงใหม่ โดยมีศูนย์การค้าเซนทรัลเชียงใหม่ โครงการเชียงใหม่ บิสสิเนส พาร์ค และมหาวิทยาลัยแม่โจ้ ที่เป็นแหล่งจ้างงานและสถานที่สร้างแรงดึงดูดให้เมืองขยายตัวไปตามแนวถนนวงแหวน ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่อำเภอสันทรายและพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมค่อนข้างมากเกี่ยวกับการนำมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในลักษณะบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ราคาประมาณ 2-3 ล้านบาท

ด้านเศรษฐกิจ :

- พื้นที่ในเขตเมืองเชียงใหม่ไม่มีพื้นที่ว่างที่สามารถพัฒนาได้แล้ว อีกทั้งราคาที่ดินสูง จึงมีการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองออกไปโดยรอบตามแนวถนนวงแหวน ทั้ง 3 รอบ หากแนวถนนวงแหวนรอบที่ 1 พัฒนาพื้นที่เต็มแล้ว ก็จะขยายตัวออกไปยังแนวถนนวงแหวนรอบ 2 และรอบ 3 ซึ่งพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมอยู่ในแนวถนนวงแหวนรอบ 3

ด้านสังคม :

- การขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นในปี พ.ศ.2554 สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากสถานการณ์น้ำท่วมรุนแรง ทำให้ประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ เพื่อใช้เป็นบ้านที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาน้ำท่วม ทำให้มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในพื้นที่ต่างจังหวัด หรือที่อยู่อาศัยส่วนภูมิภาค เช่น เมืองเชียงใหม่ หัวหิน และเขาใหญ่ เป็นต้น

- **ข้อจำกัดและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง**

- การขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองหรือโครงการบ้านจัดสรรไปในพื้นที่เกษตรกรรมที่ยังไม่มีโครงสร้างพื้นฐานรองรับ ทำให้มีต้นทุนการพัฒนาเพิ่มมากขึ้น ต้องมีการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เนื่องจากพื้นที่นั้นมีความเหมาะสมในการใช้เป็นพื้นที่เกษตรกรรมมากกว่า

- การขยายตัวของพื้นที่เมืองออกไปในพื้นที่ชานเมือง หรือพื้นที่เกษตรกรรมจำเป็นต้องมีการกันพื้นที่บางส่วนที่ไม่อนุญาตให้จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หรือกำหนดความหนาแน่นของการพัฒนา เพื่อไม่ให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมากเกินไป โดยการใช้กฎหมายหรือข้อบังคับทางผังเมือง

- การขยายตัวของพื้นที่เมืองออกไปในพื้นที่ชานเมือง หรือพื้นที่เกษตรกรรมจำเป็นต้องมีระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบระบายน้ำ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สามารถรองรับได้อย่างเพียงพอ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ชุมชนเดิม จึงเป็นการเพิ่มโอกาสของการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานให้ทั่วถึงและได้มาตรฐาน

- **ความเสี่ยงและภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- ประชากรแฝงที่ย้ายเข้ามาในพื้นที่มีจำนวนมากขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีการพัฒนาเป็นหอพักหรืออพาร์ทเม้นท์ ส่งผลให้ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่เพียงพอต่อความต้องการ หรือโครงสร้างพื้นฐานเสียหายชำรุดเร็วกว่าปกติ มีต้นทุนสำหรับการขยายถนนเพิ่มขึ้น เป็นการสร้างภาระให้หน่วยงานท้องถิ่นเพิ่มมากขึ้น

- ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน กำหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว) มีการขออนุญาตปลูกสร้างที่อยู่อาศัยลักษณะบ้านเดี่ยว โดยนักลงทุนหรือผู้รับเหมาที่สร้างโครงการที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก ไม่เกิน 9 ยูนิต เพื่อขาย ไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน เพียงแค่ยื่นแบบและขออนุญาตจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงเป็นการเลี่ยงข้อกฎหมายในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย

- การยื่นขอจัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีการกันพื้นที่ร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ เพื่อใช้เป็นพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่สวนหย่อม ระบบระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบกำจัดขยะ บ่อบำบัดน้ำเสีย และต้องจัดตั้งนิติบุคคลและเจ้าหน้ารักษาความปลอดภัยเพื่อดูแลโครงการบ้านจัดสรร แต่ทั้งนี้หากนักลงทุนตั้งใจเลี่ยงกฎหมายจัดสรรที่ดินก็เป็นการสร้างภาระให้กับหน่วยงานท้องถิ่นที่จะต้องเข้ามาดูแลจัดการแทน ทั้งเรื่องระบบระบายน้ำ การจัดเก็บขยะ และถนนที่ใช้สัญจรในโครงการ ซึ่งส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของคนที่อยู่อาศัยในโครงการนั้นๆ แต่มีผู้อยู่อาศัยบางส่วน มองว่าการจ่ายค่าส่วนกลางเป็นภาระ จึงเลือกซื้อโครงการที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก (ไม่เกิน 9 ยูนิต) เนื่องจากไม่ต้องการจ่ายค่าส่วนกลาง

- **แนวทางการพัฒนาพื้นที่ หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- ใช้กฎหมายผังเมืองในการกำหนดโซนนิ่ง โดยกำหนดพื้นที่ที่สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ กำหนดพื้นที่ศูนย์กลางชุมชน หรือกำหนดพื้นที่ที่ควรอนุรักษ์ให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม

- มีการใช้มาตรการทางผังเมือง เช่น การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) และการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) โดยการกำหนดให้ OSR มาก เพื่อให้มีพื้นที่โล่งว่างมากขึ้น ไม่หนาแน่นมากเกินไป เพื่อให้มีสภาพแวดล้อมและระบบนิเวศที่ดีที่เอื้อต่อการอยู่อาศัย หรือต้องการอนุรักษ์ให้พื้นที่บริเวณนั้นเป็นพื้นที่เกษตรกรรม แต่หากกำหนดให้ OSR น้อย ก็จะมีพื้นที่พัฒนาเพิ่มมากขึ้น หรือมีความหนาแน่นมากขึ้น ส่วน FAR หากกำหนดให้ FAR สูงในบริเวณใกล้เมือง หรือ

บริเวณที่กำหนดให้เป็นศูนย์กลางเมือง เพื่อให้สร้างอาคารสูง หรือมีความหนาแน่นของการพัฒนามากขึ้น เป็นต้น

- หน่วยงานท้องถิ่นต้องมีความเข้มงวดในการอนุมัติรูปแบบอาคารหรือการใช้พื้นที่ เนื่องจากส่งผลต่อระบบนิเวศและการดูและระบบโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่

9) ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนนักวิชาการ คนที่ 5 : ด้านการออกแบบเมืองและชุมชน

(สัมภาษณ์วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567)

- **ปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- จากนโยบายการพัฒนาเมืองเชียงใหม่ มีโครงการขยายถนนวงแหวนรอบ 2 และ 3 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 เชื่อมต่อพื้นที่เมืองเชียงใหม่ไปยังอำเภอพร้าว ซึ่งถนนดังกล่าวเป็นตัวดึงดูดการพัฒนาและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่ตำบลหนองจ๊อม และนำมาสู่การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่อยู่อาศัย ที่มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น

- การพัฒนาพื้นที่เมืองบริเวณเทศบาลเมืองแม่โจ้ ซึ่งตั้งอยู่ด้านบนของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีการพัฒนาและขยายตัวเป็นพื้นที่เมือง มีการสร้างอาคารและเส้นทางถนนเพิ่มขึ้น โดยสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งกีดขวางเส้นทางน้ำไหล ส่งผลให้ทิศทางการไหลของน้ำเปลี่ยนไป พื้นที่หนองจ๊อมจึงมีน้ำเพื่อเกษตรลดน้อยลง ไม่เหมาะสมกับการทำเกษตร ประชาชนเริ่มเปลี่ยนอาชีพจากเกษตรกรไปทำอาชีพอื่นแทน

- **ข้อจำกัดและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง**

- ข้อจำกัดของการขยายตัวพื้นที่เมือง ส่วนมากการขยายตัวของพื้นที่เมืองจะเกิดในพื้นที่ที่ติดกับแนวถนนสายหลัก แต่พื้นที่บางส่วนในตำบลหนองจ๊อมยังไม่สามารถเข้าถึงถนนสายหลักได้ กลายเป็นข้อกำจัดในการพัฒนาพื้นที่ เกิดเป็นพื้นที่ตาบอด ทำให้จัดสรรและจัดการพื้นที่ได้ยาก

- พื้นที่ตำบลสันผีเสื้อและตำบลสันทรายหลวงที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสามารถพัฒนาและขยายตัวของพื้นที่เมืองได้มากกว่าพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม เนื่องจากตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ของการพัฒนา คือ เข้าถึงได้สะดวก ติดพื้นที่เมืองเชียงใหม่ และตั้งอยู่ระหว่างถนนวงแหวนรอบ 2 และ 3 ส่งผลให้มีการลงทุนระบบสาธารณูปการและห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ตำบลใกล้เคียงแทน จึงกลายเป็นข้อจำกัดของการพัฒนาในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ต้องรอให้พื้นที่ตำบลใกล้เคียงพัฒนาจนเต็มพื้นที่หรือไม่สามารถขยายตัวได้แล้วถึงจะนำมาสู่การขยายตัวของพื้นที่เมืองในตำบลหนองจ๊อมในลำดับต่อไป

- โอกาสจากแนวถนนสายหลักผ่านพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ก่อให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ มีโอกาสพัฒนาและขยายตัวของพื้นที่ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น

- **ความเสี่ยงและภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- ลักษณะกายภาพของตำบลหนองจ๊อม ควรเป็นพื้นที่โล่งและเป็นพื้นที่รับน้ำหลากจากพื้นที่ตอนบน มีความเหมาะสมในการเป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อรองรับน้ำหลาก จึงไม่เหมาะสมกับการพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง เนื่องจากจะมีความเสี่ยงสูงต่อการเกิดอุทกภัยหรือน้ำท่วมขัง

- พื้นที่ชุมชนเมืองที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงมีโอกาสในการพัฒนาและขยายตัวได้มากกว่าพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม เนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ชุมชนเมืองใกล้เคียงสามารถเข้าถึงได้สะดวกมากกว่า ทำให้ไม่เกิดแรงจูงใจในการลงทุนพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และแหล่งพาณิชยกรรมในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม เพราะว่าถูกสร้างในพื้นที่ใกล้เคียงไปแล้ว ดังนั้นพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมจึงเหมาะสมกับการเป็นพื้นที่โล่งรองรับน้ำหลากมากกว่า

- **แนวทางการพัฒนาพื้นที่ หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- มาตรการควบคุมพื้นที่เมืองหรือความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยตำบลหนองจ๊อมมีลักษณะภูมิประเทศที่เหมาะสมกับการเป็นพื้นที่เกษตร พื้นที่สีเขียว พื้นที่รองรับน้ำจากด้านเหนือ หรือเป็นพื้นที่กันชน (buffer zone) ระหว่างพื้นที่เมืองและพื้นที่ป่าไม้ เพื่อชะลอการขยายตัวของชุมชนเมือง แต่ทั้งนี้หากมีการขยายตัวของพื้นที่เมืองอย่างต่อเนื่องจนมาถึงตำบลหนองจ๊อม ควรกำหนดให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยถึงหนาแน่นปานกลางเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง ไม่ควรให้มีความหนาแน่นมาก

- นโยบายส่งเสริมให้เป็นชุมชนวัฒนธรรมและพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองที่มีอัตลักษณ์วัฒนธรรมแบบดั้งเดิม ส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจในพื้นที่

10) ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนนักวิชาการ คนที่ 6 : ด้านการออกแบบเมืองและชุมชน

(สัมภาษณ์วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567)

- **ปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 เน้นการขยายตัวทางเศรษฐกิจ กำหนดให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของภาคเหนือ มีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางถนนจากภาครัฐ ส่งผลผลให้เมืองเชียงใหม่มีเส้นทางคมนาคมขนส่งเชื่อมโยงพื้นที่กับจังหวัดอื่นในภูมิภาคมากขึ้น ต่อเนื่องจนถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 เริ่มกระจายอำนาจสู่ท่องถิ่น ให้บทบาทความสำคัญประชาชนในท้องถิ่นเพื่อพัฒนาพื้นที่มาก

ขึ้น ทำให้เมืองเชียงใหม่เริ่มมีการขยายตัวของชุมชนเมืองมากขึ้น โดยเฉพาะช่วงที่มีการก่อสร้างเสร็จของถนนวงแหวนรอบ 1 หรือถนนซุปเปอร์ไฮเวย์ลำปาง–เชียงใหม่ เริ่มมีประชากรย้ายเข้ามาอยู่มากขึ้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์และบ้านจัดสรรเติบโตขยายตัวมากขึ้นในเขตเมืองเชียงใหม่ จนทำให้เมืองเชียงใหม่กลายเป็นศูนย์กลาง หรือศูนย์บริการ (service station) ของภาคเหนือ

- ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ ประกาศใช้บังคับครั้งแรกเมื่อปี 2527 หลังจากนั้นได้มีการขยายขอบเขตของการวางผังเมืองรวมออกไปเรื่อย ๆ จนครอบคลุมพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม สะท้อนให้เห็นว่าเมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวของพื้นที่เมืองไปยังพื้นที่โดยรอบหรือเขตพื้นที่เมืองต่อเนื่อง จึงต้องมีการปรับปรุงผังเมืองรวมให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่จริงและสามารถรองรับความต้องการใช้ที่ดินที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หนาแน่นมากขึ้น เกิดการเปลี่ยนจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

- สถานการณ์น้ำท่วมรุนแรงในกรุงเทพมหานคร เมื่อปี 2554 ส่งผลให้มีประชาชนตัดสินใจย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองเชียงใหม่มากขึ้น มีการเพิ่มขึ้นของโครงการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น เริ่มมีการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองรอบนอกตามแนวถนนวงแหวนรอบ 2 และรอบ 3 เนื่องจากในเขตเมืองชั้นในมีความหนาแน่นมากและราคาที่ดินแพง จึงมีการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยออกไปพื้นที่รอบนอกซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรม

- ในช่วงปี 2540-2542 เป็นช่วงที่ไม่มีการบังคับใช้กฎหมายผังเมืองรวม จึงเกิดการก่อสร้างอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ในเขตเมืองชั้นใน และเกิดการลงทุนโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่เกษตรกรรมจำนวนมาก ก่อให้เกิดความขัดแย้งของการใช้ประโยชน์ที่ดินระหว่างพื้นที่ชุมชนเมืองกับพื้นที่เกษตรกรรม

- **ข้อจำกัดและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง**

- พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองเพื่อการอยู่อาศัย โดยมีแต่การเพิ่มขึ้นของบ้านอยู่อาศัย พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย ไม่เกิดการขยายตัวของกิจกรรมอื่นๆ ทำให้ไม่มีแรงดึงดูดและขากความน่าสนใจของการพัฒนากิจกรรมประเภทอื่น

- พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่ลุ่มต่ำ มีความเสี่ยงในการเกิดน้ำท่วมเป็นข้อจำกัดของการพัฒนาที่ดิน

- อำเภอสันทราย เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยแม่โจ้และโรงพยาบาลสันทราย ซึ่งตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม รวมทั้งบริเวณแยกโชคชัย ที่เป็นศูนย์รวมสถานประกอบการ ร้านค้า พลาซ่า ช้อปปิ้งมอลล์ และห้างสรรสินค้า ที่ตั้งอยู่ทางด้านทิศใต้ของตำบลหนองจ๊อม โดยสถานที่สำคัญต่างๆ มีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 เป็นเส้นทางเชื่อมต่อการเดินทางจากเมืองเชียงใหม่ ซึ่งต้องผ่านพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ดังนั้นสถานที่สำคัญดังกล่าวจึงเป็น

ตัวดึงดูดให้เกิดการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย หอพัก สถานประกอบการและแหล่งจ้างงานในพื้นที่อำเภอสันทราย ส่งผลให้ตำบลหนองจ๊อมได้รับโอกาสการพัฒนาพื้นที่ด้วยเช่นกัน

- **ความเสี่ยงและภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- การเปลี่ยนจากที่ดินประเภทเกษตรกรรมไปเป็นที่ดินประเภทอื่น หากไม่มีความสมดุลของพื้นที่เมืองและพื้นที่เกษตรกรรม อาจทำให้สูญเสียพื้นที่เกษตรปลอดภัย ไม่มีความมั่นคงทางอาหาร ส่งผลต่อสุขภาพของประชาชนในอนาคต

- การเปลี่ยนมือเจ้าของที่ดิน โดยนักลงทุนเข้ามากว้านซื้อที่ดินจากเกษตรกรหรือการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินของชาวต่างชาติ (กลุ่มชาวจีนที่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยถาวรหรือเข้ามาลงทุน) อาจจะเกิดการสูญเสียอัตลักษณ์ที่มีความเฉพาะตัวของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรรม หรือรูปแบบวิถีชีวิตแบบชุมชนเกษตรดั้งเดิม

- ปัญหามลพิษและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเพิ่มมากขึ้น เช่น ฝุ่นควันเพิ่มมากขึ้น ส่งผลเสียต่อสุขภาพร่างกายประชาชนในระยะยาว

- **แนวทางการพัฒนาพื้นที่ หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

- การจัดทำผังเมืองรวมชุมชนและมาตรการทางผังเมือง โดยมีการออกแบบให้เหมาะสมกับพื้นที่ชุมชนนั้นๆ มีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน สร้างความสมดุลระหว่างพื้นที่เมืองและพื้นที่เกษตร ส่งเสริมให้เกิดการอยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดี มีการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรคุณภาพดี หรือเกษตรปลอดภัยในเชิงสุขภาพ มีบริการสาธารณะที่ได้มาตรฐานและทั่วถึง รวมทั้งมีการอนุรักษ์วัฒนธรรมท้องถิ่นและวิถีชีวิตดั้งเดิมของชุมชน

จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 กลุ่ม โดยกลุ่มตัวแทนชุมชน ตัวแทนภาคเอกชน และตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ สามารถสรุปได้ว่าในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และด้านสังคม โดยการเปลี่ยนแปลงที่เห็นได้ชัดเจน คือ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทเกษตรกรรมเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีปัจจัยจากเส้นทางคมนาคมขนส่ง คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมกับศูนย์กลางเมืองเชียงใหม่ และศูนย์กลางเมืองรองอย่างเมืองแม่โจ้และเมืองสันทรายที่เป็นเมืองรองรับการอยู่อาศัย ดังนั้นเส้นทางคมนาคมจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง การขยายตัวของเมือง หรือการพัฒนาเศรษฐกิจของเมืองถือว่าเป็นปัจจัยเชิงบวก ที่เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะที่ดี มีระบบขนส่งสาธารณะที่หลากหลาย ทำให้การเดินทางสัญจรมี

ความสะดวกมากขึ้น นอกจากนี้มีปัจจัยด้านราคาที่ดินที่ไม่แพงเมื่อเทียบกับราคาที่ดินในเมืองเชียงใหม่ สร้างโอกาสในลงทุนและพัฒนาที่ดินได้มากกว่า ปัจจัยด้านรูปแบบวิถีชีวิตที่แตกต่างและเปลี่ยนแปลงไป มีความหลากหลายกลุ่มคน อายุ หรืออาชีพที่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยร่วมกัน รวมถึงปัจจัยความไม่มั่นคงของการทำพื้นที่เกษตร ราคาผลผลิตทางการเกษตรที่ไม่แน่นอน ไม่มีการประกันราคาสินค้า สภาพอากาศที่เปลี่ยนแปลงบ่อย ขาดการส่งเสริมและความรู้ด้านการจัดการระบบเกษตรจากภาครัฐ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่เกษตรกรรมและเกิดการเปลี่ยนแปลงเจ้าของที่ดินจากเกษตรกรมาเป็นที่ดินของกลุ่มนักลงทุนที่เข้ามากว้านซื้อที่ดินเพื่อการลงทุนพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อเก็งกำไรในอนาคต ดังนั้นควรส่งเสริมให้เกิดการสร้างเครือข่ายประชาชนโดยการนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้กับข้อมูล เพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจและสร้างความเป็นธรรมเกี่ยวกับข้อมูลการใช้ที่ดิน ส่งเสริมพื้นที่เกษตรชานเมืองหรือเกษตรปลอดภัยเพื่อให้มีการจัดการสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพนำมาซึ่งการพัฒนาเศรษฐกิจสร้างสรรค์ และควรส่งเสริมให้เกิดความสมดุลของการใช้ที่ดิน มีการพัฒนาที่ดินควบคู่กับการจัดการสิ่งแวดล้อมไปพร้อมกัน

กลุ่มตัวแทนภาครัฐ และตัวแทนนักวิชาการที่มีความเชี่ยวชาญในด้านการวางผังเมือง ด้านการออกแบบเมืองและชุมชน และด้านอสังหาริมทรัพย์ มีความคิดเห็นสามารถสรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเกิดจากปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่ใกล้เมืองเชียงใหม่ เมืองสันทราย และเมืองแม่โจ้ ที่มีความเป็นเมืองศูนย์กลางรองรับการอยู่อาศัย การศึกษา และรองรับการประกอบกิจกรรมอื่นๆ ของเมือง อีกทั้งปัจจัยด้านโครงข่ายถนนที่สมบูรณ์ เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่เมืองโดยรอบเข้าหากันตามแนวรัศมีของถนน และโครงสร้างพื้นฐานที่มีประสิทธิภาพ ปัจจัยด้านราคาที่ดินโดยกลุ่มนักลงทุนให้ราคาซื้อขายที่ดินสูงกว่าราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ทำให้เจ้าของที่ดินตัดสินใจขายที่ดินให้กับนักลงทุนเพื่อพัฒนาเป็นบ้านจัดสรร รวมถึงปัจจัยด้านแผนงาน-นโยบายการพัฒนาเมืองของภาครัฐและท้องถิ่นที่กำหนดบทบาทและส่งเสริมให้เป็นแหล่งพื้นที่อยู่อาศัย รองรับการเติบโตของเมืองเชียงใหม่ จากปัจจัยดังกล่าวส่งให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมได้รับอิทธิพลการขยายตัวของเมือง และมีโอกาสในการพัฒนาและเติบโตขยายตัวเป็นพื้นที่เมืองเพื่อรองรับการอยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดี แต่มีข้อจำกัดจากเป็นพื้นที่ลุ่มต่ำ มีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย มีปัญหาการถมที่ดินสูงเท่ากับระดับถนน หรือการปลูกสร้างบ้านเรือนกีดขวางทางน้ำ ส่งผลให้เกิดปัญหาระบายน้ำและน้ำท่วมขัง

ในส่วนของความเสี่ยงและภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ การพัฒนาเมืองที่ขาดการควบคุมใช้บังคับกฎหมายอย่างเคร่งครัด ขาดการบูรณาการแผนงานโครงการของภาครัฐร่วมกับภาคเอกชน ทำให้เกิดการเลี่ยงกฎหมายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือกฎหมายผังเมืองที่ไม่สามารถนำการพัฒนาได้ เนื่องจากกระบวนการและขั้นตอนการวางผังเมืองรวมใช้ระยะเวลานาน ส่งผลให้เมืองมีการเติบโตขยายตัวอย่างรวดเร็วและไร้ทิศทาง จึงควรมีแนวทาง

ในการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยการบังคับใช้กฎหมายจัดรูปที่ดิน กฎหมายผังเมือง หรือมีมาตรการทางด้านผังเมือง เพื่อควบคุมหรือส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสม และป้องกันความขัดแย้งของการใช้ที่ดิน นอกจากนี้ควรมีการประสานให้เกิดความร่วมมืออย่างแท้จริงในการพัฒนาเมืองทุกภาคส่วน ทั้งหน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานท้องถิ่น และภาคประชาชน

4.3 การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562

การวิเคราะห์เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วง พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 จากข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน เป็นการจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงโดยใช้เทคโนโลยีสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ด้วยโปรแกรมอาร์คจีไอเอส (ArcGIS) และนำข้อมูลเข้าโปรแกรมไมโครซอฟท์ เอกซ์เซล (Microsoft Excel) ทำให้การดำเนินการจัดทำแผนที่และวิเคราะห์ข้อมูลได้แม่นยำมากยิ่งขึ้น อีกทั้งมีการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยใช้วิธีการประเมินผลของสำนักวิเคราะห์และประเมินผล กรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อศึกษารูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงระยะเวลา 10 ปี ที่ส่งผลต่อรูปแบบการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองตำบลหนองจ๊อม โดยมีรายละเอียดของการวิเคราะห์ ดังนี้

4.3.1 การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562

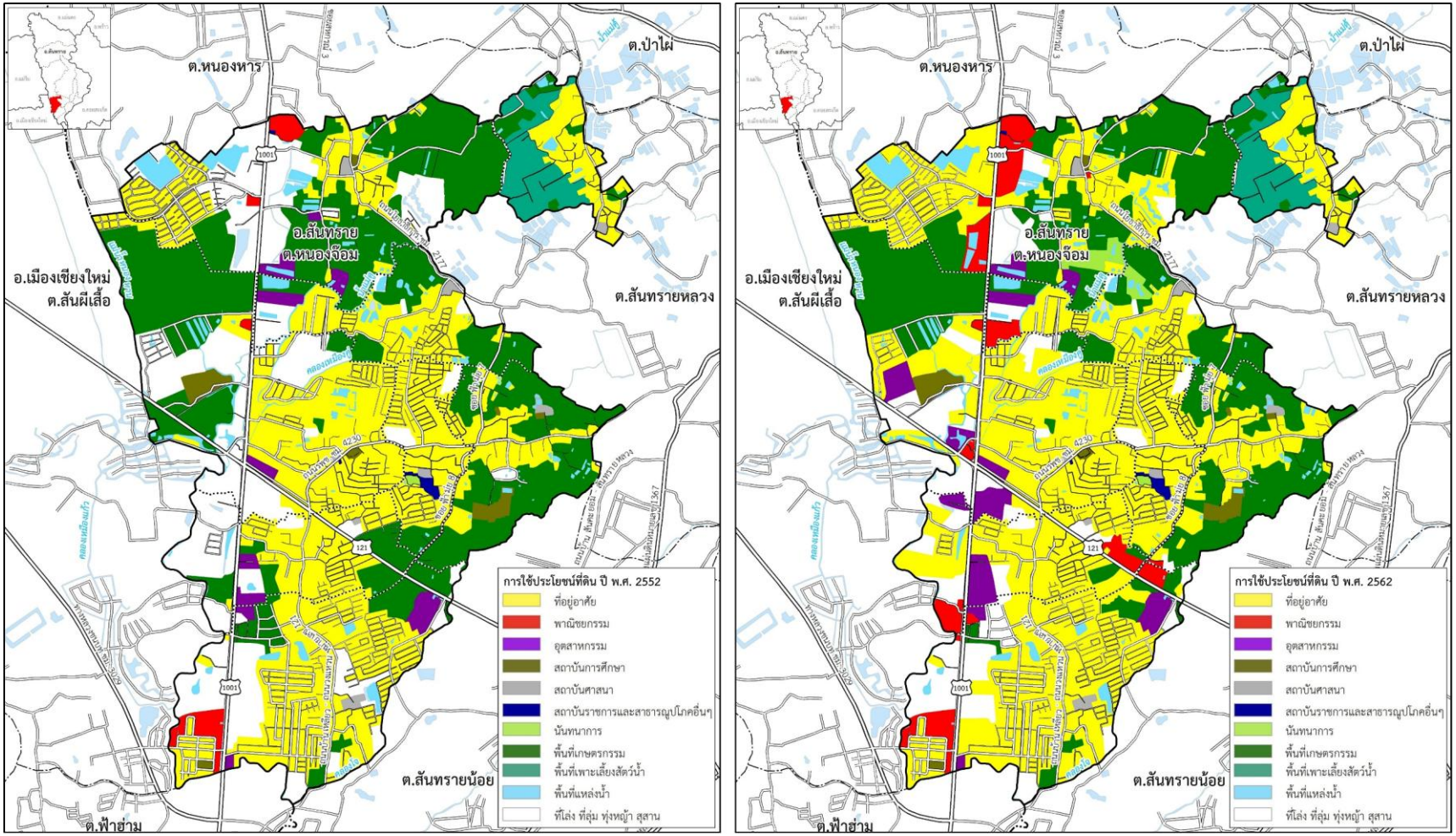
เมื่อเปรียบเทียบลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ระหว่างปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 พบว่า ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ที่ดินประเภทพื้นที่นันทนาการมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากที่สุด โดยเพิ่มขึ้นถึง 55.28 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึงร้อยละ 30.80 ต่อปี รองลงมาเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 188.27 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 12.99 ต่อปี และที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ที่มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 106.67 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.01 ต่อปี และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 802.70ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.54 ต่อปี ส่วนที่ดินประเภทราชการ สาธารณูปโภคฯ ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา และที่ดินประเภทพื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของขนาดพื้นที่ หรือมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเท่ากับร้อยละ 0.00 ต่อปี

นอกจากนี้ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลง 2 ประเภท ได้แก่ ที่ดินประเภทพื้นที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน และที่ดินประเภทเกษตรกรรม โดยที่ดินประเภทพื้นที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน มีพื้นที่ลดลง 658.00 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงเฉลี่ยร้อยละ 6.10 ต่อปี และที่ดินประเภทเกษตรกรรม มีพื้นที่ลดลง 516.26 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงเฉลี่ยร้อยละ 2.50 ต่อปี โดยมีสาเหตุหลักเนื่องมาจากการขยายตัวของเมือง จึงมีอัตราการลดลงของพื้นที่ที่สอดคล้องกับอัตราการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ชุมชนในตำบลหนองจ๊อม

ตารางที่ 23 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พ.ศ.2552		พ.ศ.2562		การเปลี่ยนแปลง	
	ขนาดพื้นที่ (ไร่)	สัดส่วน (ร้อยละ)	ขนาดพื้นที่ (ไร่)	สัดส่วน (ร้อยละ)	ขนาดพื้นที่ (ไร่)	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละต่อปี)
1. ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง	**3,493.05**	**44.66**	**4,484.04**	**57.33**	**990.98**	**2.53**
1.1 ที่อยู่อาศัย	2,821.82	36.08	3,624.52	46.34	802.70	2.54
1.2 พาณิชยกรรม	78.74	1.01	267.01	3.41	188.27	12.99
1.3 ราชการ สาธารณูปโภคฯ	469.67	6.00	469.67	6.00	0.00	0.00
1.4 สถาบันการศึกษา	78.47	1.00	78.47	1.00	0.00	0.00
1.5 สถาบันศาสนา	44.36	0.57	44.36	0.57	0.00	0.00
2. พื้นที่เกษตรกรรม	**2,500.24**	**31.97**	**1,984.00**	**25.37**	**-516.24**	**-2.29**
2.1 พื้นที่เกษตรกรรม	2,304.69	29.47	1,788.43	22.87	-516.26	-2.50
2.2 พื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ	195.55	2.50	195.57	2.50	0.02	0.00
3. อุตสาหกรรม	**134.60**	**1.72**	**241.27**	**3.08**	**106.67**	**6.01**
4. พื้นที่แหล่งน้ำ	**281.33**	**3.60**	**302.64**	**3.87**	**21.31**	**0.73**
5. พื้นที่อื่น ๆ	**1,412.27**	**18.05**	**809.55**	**10.35**	**-602.72**	**-5.41**
5.1 พื้นที่นันทนาการ	4.05	0.05	59.33	0.76	55.28	30.80
5.2 ที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน	1,408.23	18.00	750.22	9.59	-658.00	-6.10
รวมทั้งหมด	**7,821.50**	**100.00**	**7,821.50**	**100.00**	**-**	**-**

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน และจากการคำนวณในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2562



ภาพที่ 25 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.

ตารางที่ 24 แสดงลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562

ประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดิน		การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2562 (ไร่)										
		ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม	ราการ สาธารณูปโภคฯ	สถาบัน การศึกษา	สถาบัน ศาสนา	พื้นที่ เกษตรกรรม	อุตสาหกรรม	พื้นที่ แหล่งน้ำ	พื้นที่ นันทนาการ	ที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน	รวม
การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2552 (ไร่)	ที่อยู่อาศัย	2,817.32	4.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,821.82
	พาณิชยกรรม	0.00	78.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	78.74
	ราการ สาธารณูปโภคฯ	0.00	0.00	469.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	469.67
	สถาบันการศึกษา	0.00	0.00	0.00	78.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	78.47
	สถาบันศาสนา	0.00	0.00	0.00	0.00	44.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44.36
	พื้นที่เกษตรกรรม	203.15	45.70	0.00	0.00	0.00	1,984.00	0.00	3.55	55.28	208.55	2,500.24
	อุตสาหกรรม	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	130.20	0.00	0.00	4.40	134.60
	พื้นที่แหล่งน้ำ	0.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.77	278.86	0.00	0.00	281.33
	พื้นที่นันทนาการ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.05	0.00	4.05
	ที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน	603.36	138.08	0.00	0.00	0.00	0.00	109.29	20.23	0.00	537.27	1,408.23
	รวม	3,624.52	267.01	469.67	78.47	44.36	1,984.00	241.27	302.64	59.33	750.22	7,821.50

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน และจากการคำนวณในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2562

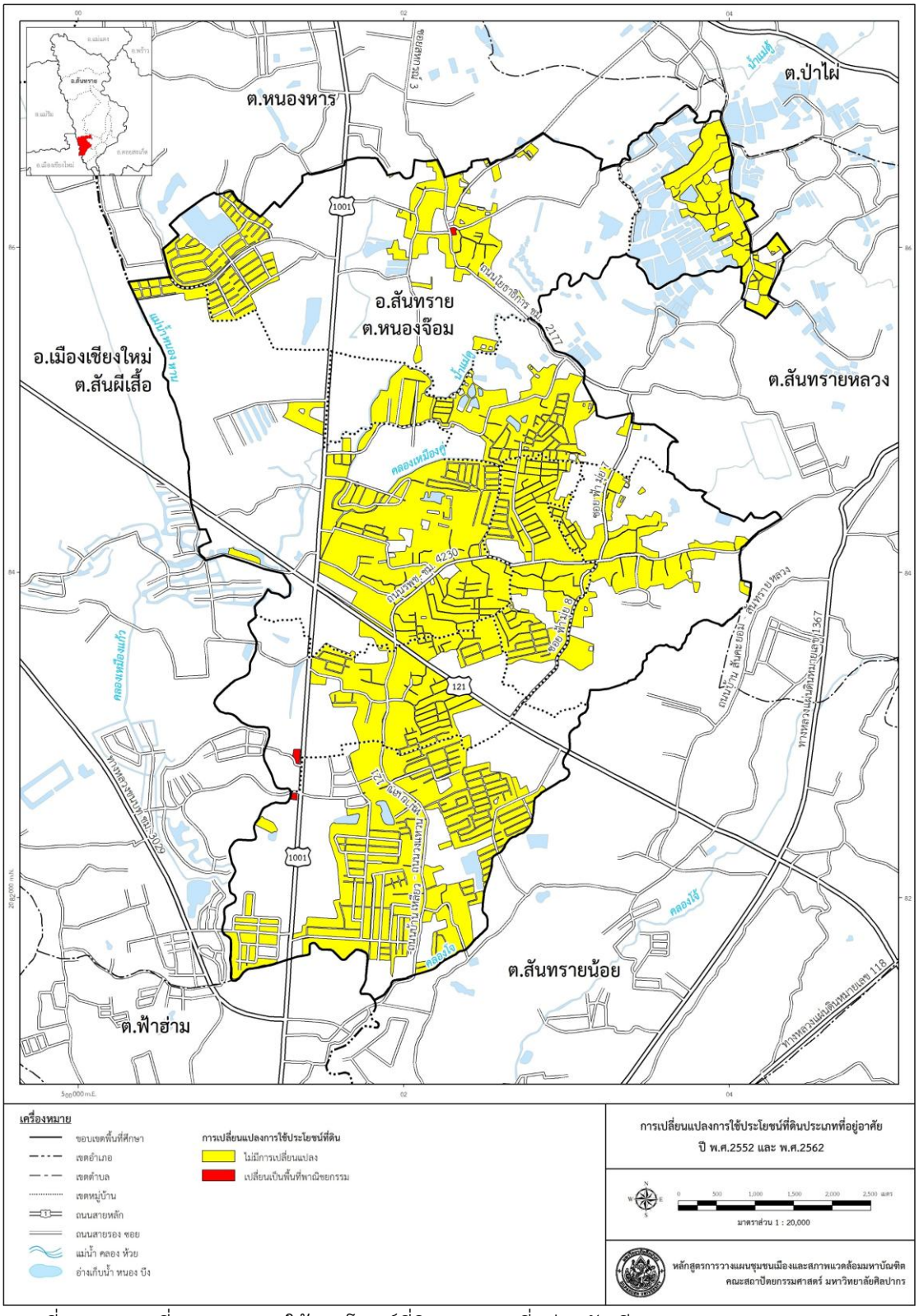
จากตารางที่ 24 เมื่อวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม ในระหว่างปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 โดยการนำข้อมูลขนาดพื้นที่จำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 เพื่อวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลง หรือการแปรสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยแสดงค่าเป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินแต่ละประเภทที่มีการเปลี่ยนแปลงจากประเภทหนึ่งไปยังประเภทหนึ่ง โดยสามารถแสดงรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหรือการแปรสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ดังนี้

1) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ในช่วง 10 ปี (พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562) พบว่า ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมีพื้นที่เพิ่มขึ้น 802.70 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึงร้อยละ 2.54 ต่อปี ดังแสดงในตารางที่ 23 จากการวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลง พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงหรือการแปรสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไปเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม 4.49 ไร่ ดังแสดงในตารางที่ 24 และภาพที่ 26 ซึ่งเป็นการเพิ่มความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินและเกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มศักยภาพ ส่งผลให้การใช้ประโยชน์อาคารที่หนาแน่นมากขึ้นทั้งรูปแบบอาคารและความสูงอาคาร เช่น เปลี่ยนจากอาคารที่อยู่อาศัยเป็นอาคารพาณิชยกรรมที่มีความสูงมากขึ้น

2) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ในช่วง 10 ปี (พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562) พบว่า ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมีพื้นที่เพิ่มขึ้น 188.27 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึงร้อยละ 12.99 ต่อปี ดังแสดงในตารางที่ 23 จากการวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลง พบว่า ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมไม่มีการเปลี่ยนแปลงหรือการแปรสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังแสดงในตารางที่ 24 และภาพที่ 27 ยังคงมีสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมเหมือนเดิม

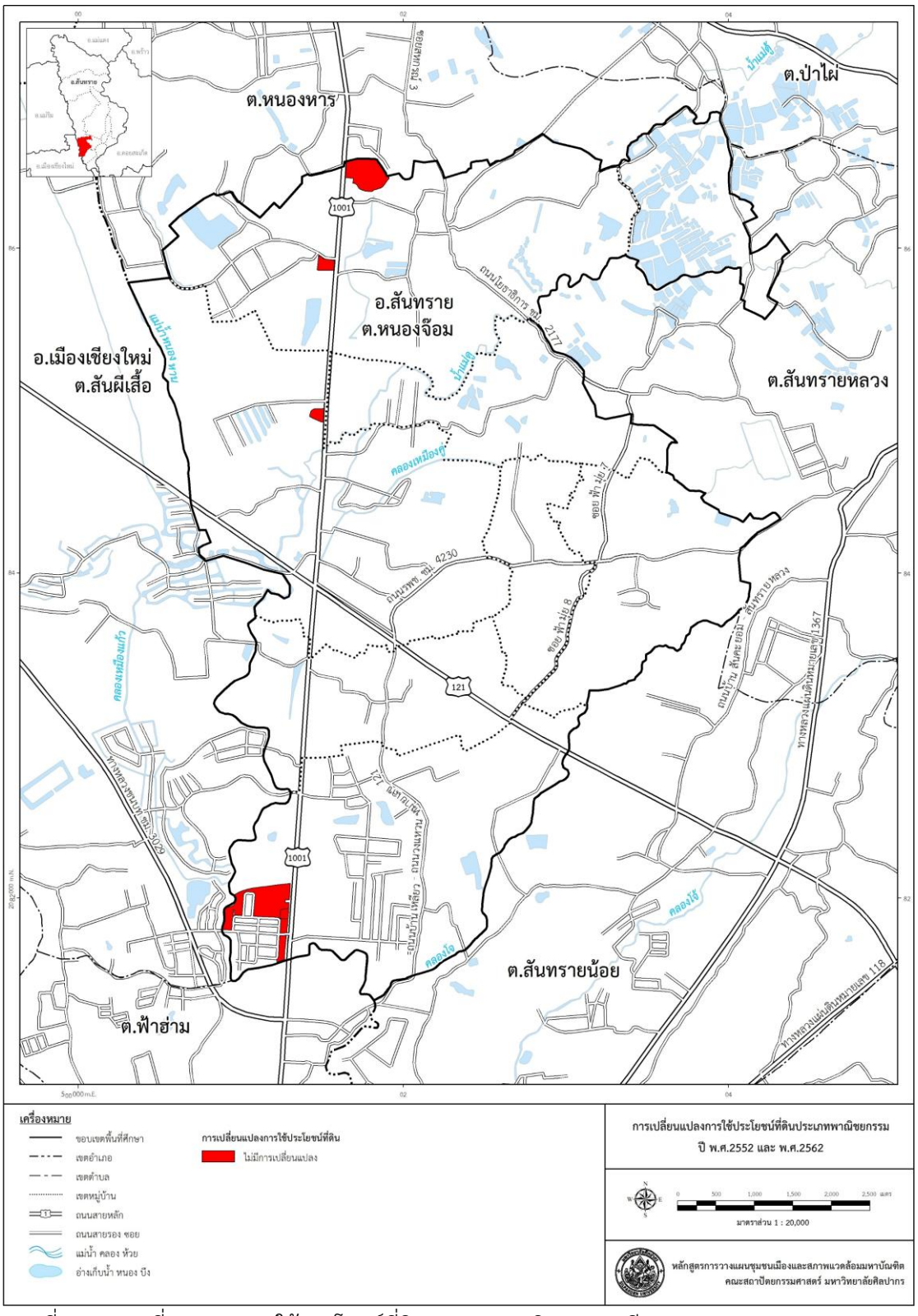
3) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทราชการ สาธารณูปโภคฯ ในช่วง 10 ปี (พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562) พบว่า ที่ดินประเภทราชการ สาธารณูปโภคฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของขนาดพื้นที่ ดังแสดงในตารางที่ 23 จากการวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลง พบว่า ที่ดินประเภทราชการ สาธารณูปโภคฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงหรือการแปรสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังแสดงในตารางที่ 24 และภาพที่ 28 ยังคงมีสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ดินประเภทราชการ สาธารณูปโภคฯ เหมือนเดิม

4) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ในช่วง 10 ปี (พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562) พบว่า ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของขนาดพื้นที่ ดังแสดงในตารางที่ 23 จากการวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลง พบว่า ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาไม่มีการเปลี่ยนแปลงหรือการแปรสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังแสดงในตารางที่ 24 และภาพที่ 29 ยังคงมีสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษาเหมือนเดิม



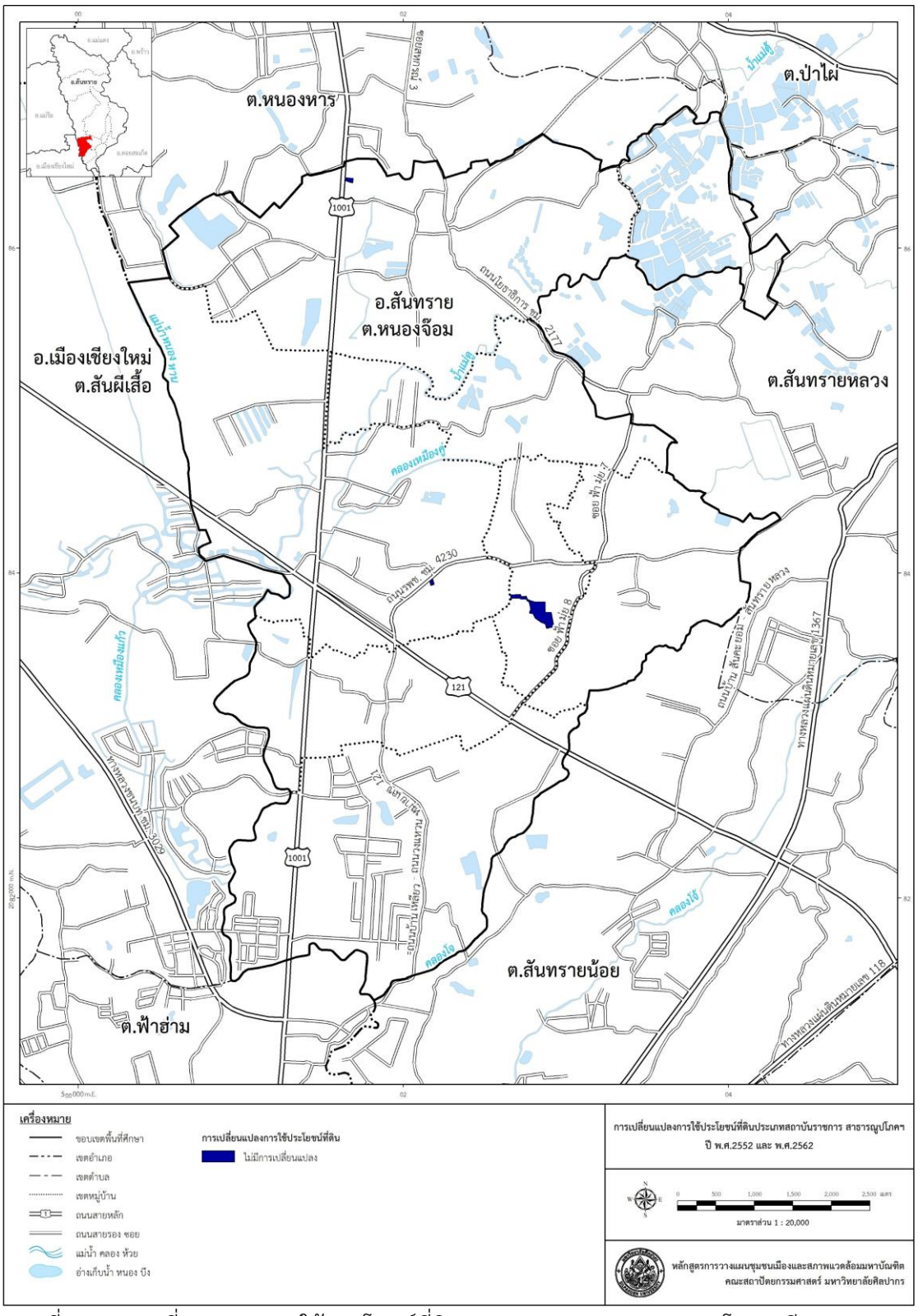
ภาพที่ 26 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.



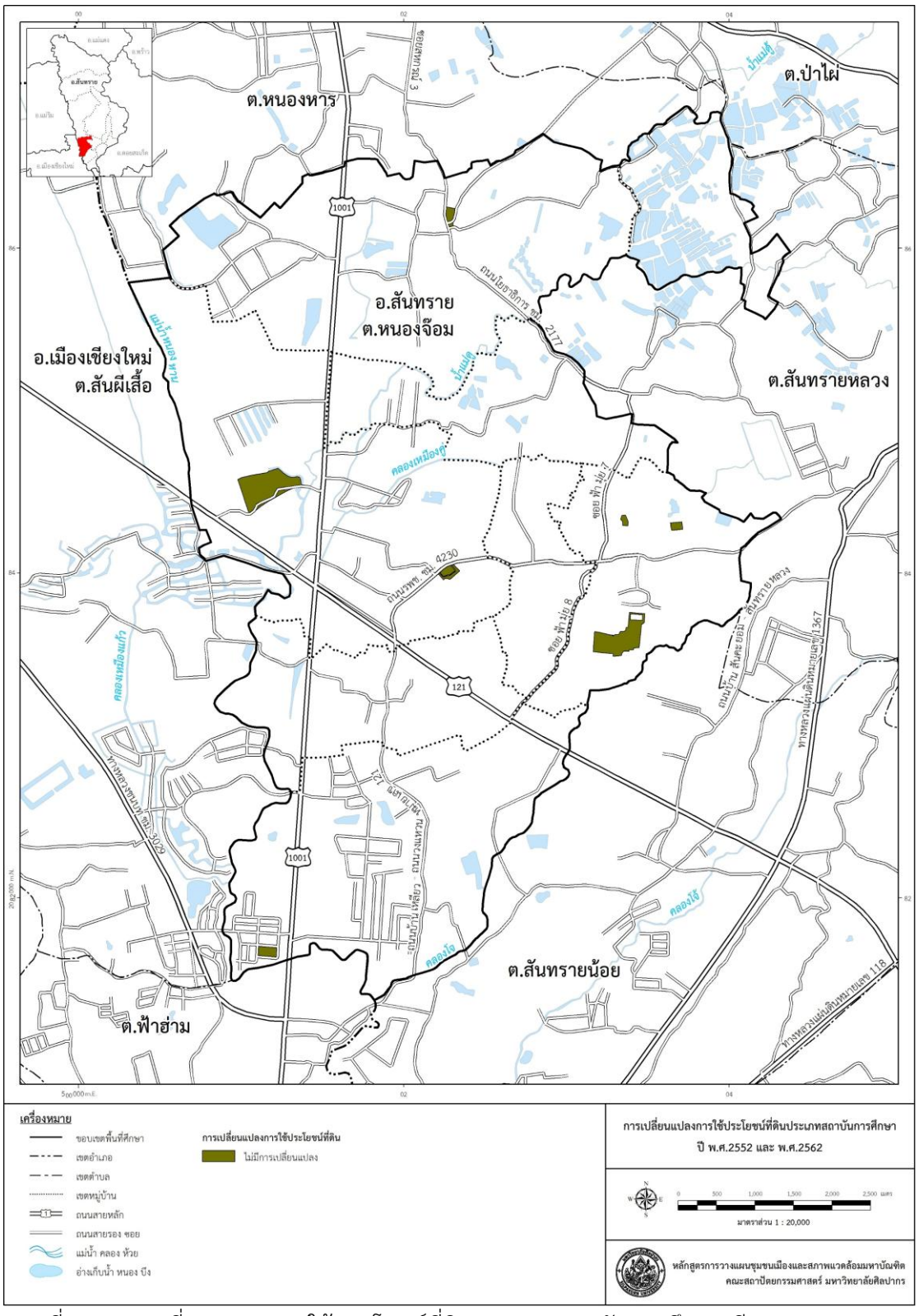
ภาพที่ 27 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.



ภาพที่ 28 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทราชการ สาธารณูปโภคฯ ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.



ภาพที่ 29 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562

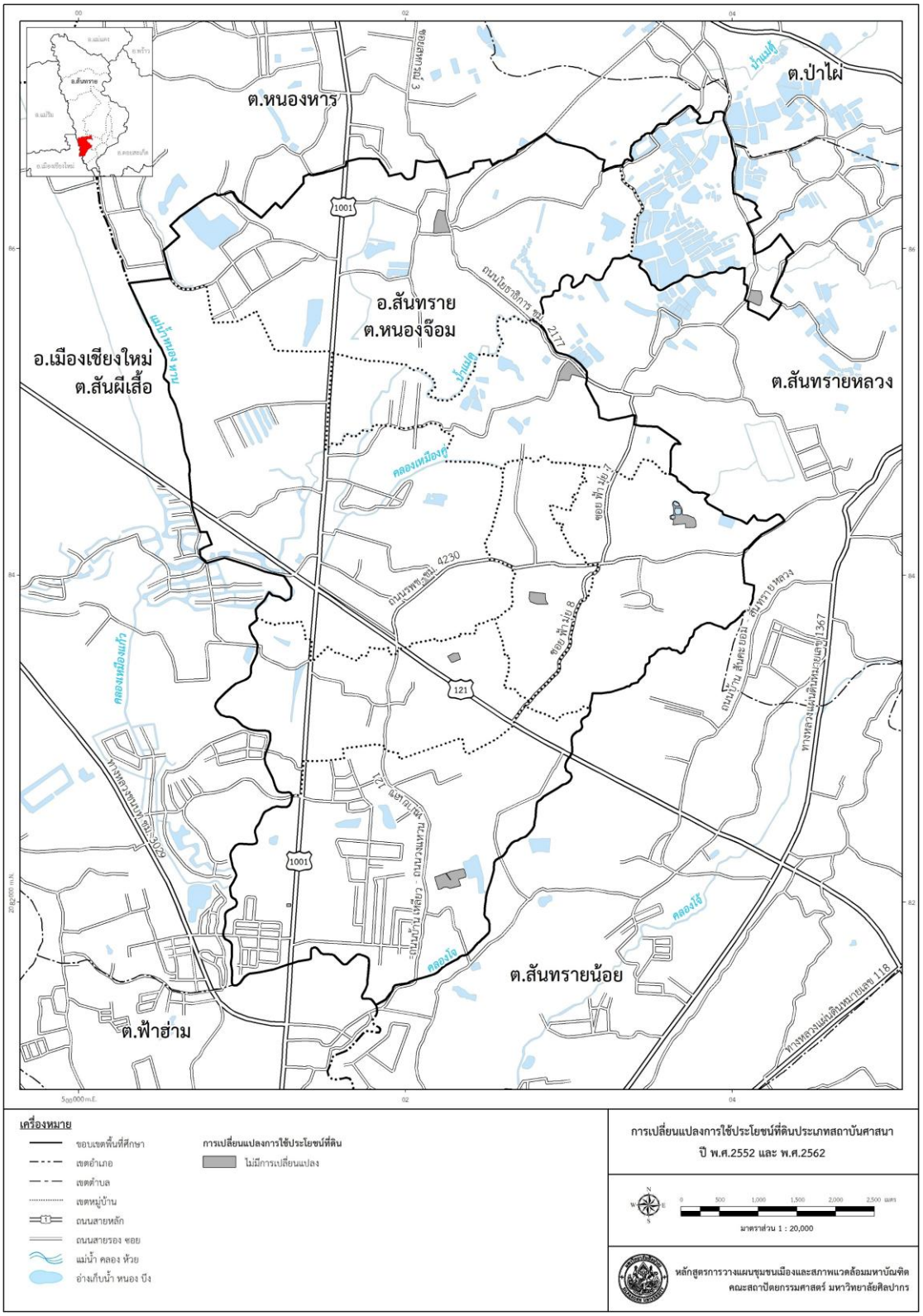
ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.

5) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ในช่วง 10 ปี (พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562) พบว่า ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของขนาดพื้นที่ ดังแสดงในตารางที่ 23 จากการวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลง พบว่า ที่ดินประเภทสถาบันศาสนาไม่มีการเปลี่ยนแปลงหรือการแปรสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังแสดงในตารางที่ 24 และภาพที่ 30 ยังคงมีสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนาเหมือนเดิม

6) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ในช่วง 10 ปี (พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562) พบว่า ที่ดินประเภทเกษตรกรรมมีพื้นที่ลดลง 516.24 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงเฉลี่ยถึงร้อยละ 2.29 ต่อปี ดังแสดงในตารางที่ 23 ซึ่งจากการวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทำให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลง หรือการแปรสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทเกษตรกรรมไปเป็นที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน มากที่สุด 208.55 ไร่ รองลงมาคือ เปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย 203.15 ไร่ ที่ดินประเภทพื้นที่นันทนาการ 55.28 ไร่ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม 45.70 ไร่ ที่ดินประเภทพื้นที่แหล่งน้ำ 3.55 ไร่ ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 24 และภาพที่ 31 ซึ่งส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่บริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001

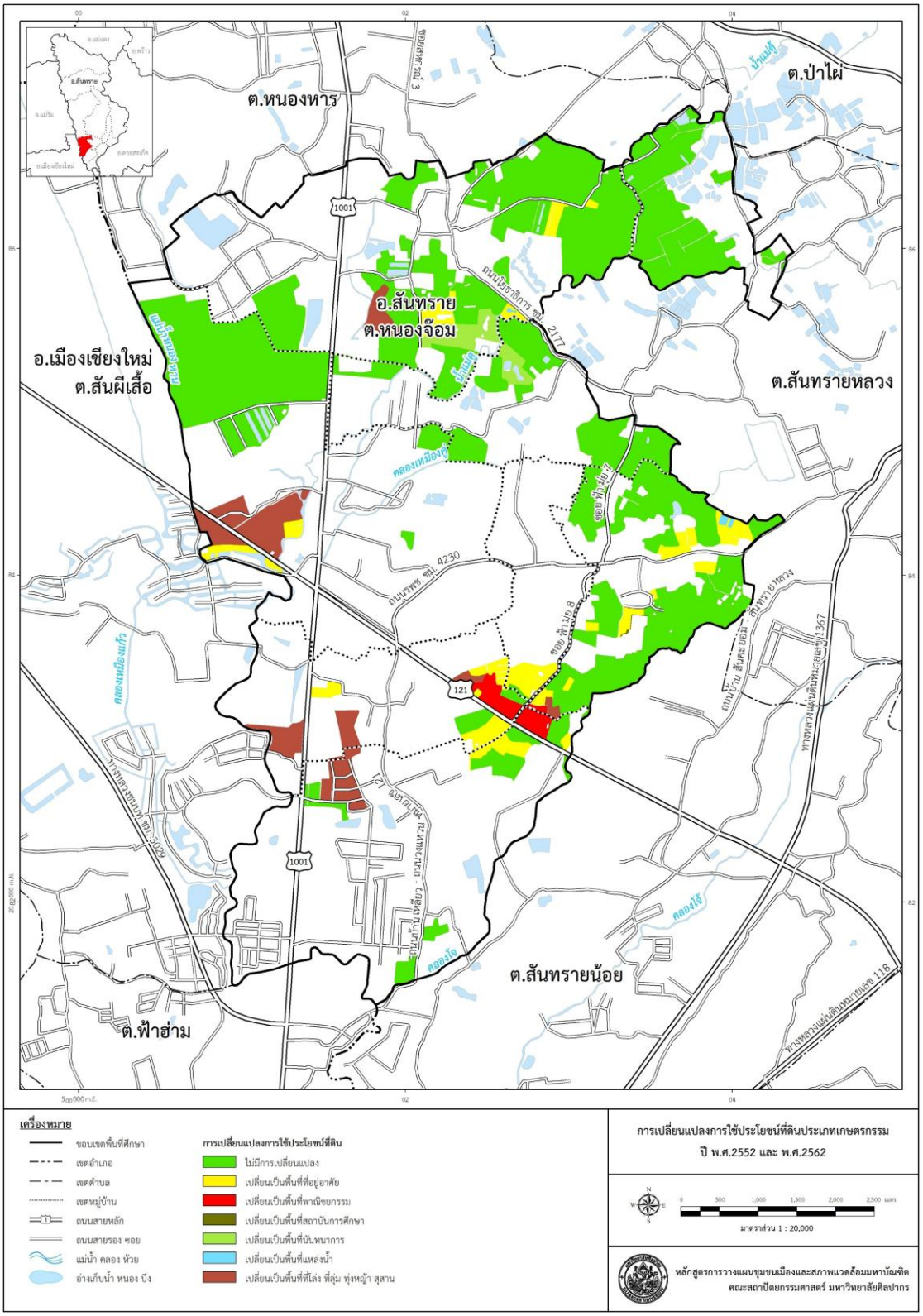
โดยที่ดินประเภทเกษตรกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปเป็นที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน เป็นที่ดินแปลงขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 และ 1001 ในปัจจุบันที่โล่งบางบริเวณอยู่ระหว่างการพัฒนาพื้นที่เป็นโครงการบ้านจัดสรร และมีบางบริเวณประกาศขายที่ดิน หรือปล่อยว่างรกร้างเพื่อรอลงทุนในอนาคต เนื่องจากที่ดินบริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 และ 1001 มีราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ รอบบัญชีปี พ.ศ.2559-2562 ประมาณ 3,500-20,00 บาทต่อตารางวา ดังนั้นการลงทุนพัฒนาในบริเวณดังกล่าวต้องเป็นการลงทุนโครงการจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัยขนาดใหญ่ หรือการจัดสรรเพื่อพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ เพื่อความคุ้มทุนของการลงทุน

7) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ในช่วง 10 ปี (พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562) พบว่า ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมมีพื้นที่เพิ่มขึ้น 106.67 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึงร้อยละ 6.01 ต่อปี ดังแสดงในตารางที่ 23 จากการวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลง พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงหรือการแปรสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทอุตสาหกรรมไปเป็นที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน 4.40 ไร่ ดังแสดงในตารางที่ 24 และภาพที่ 32 โดยที่ดินประเภทอุตสาหกรรมบริเวณดังกล่าวได้ยกเลิกการประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรม และปล่อยทิ้งร้างเป็นพื้นที่โล่ง

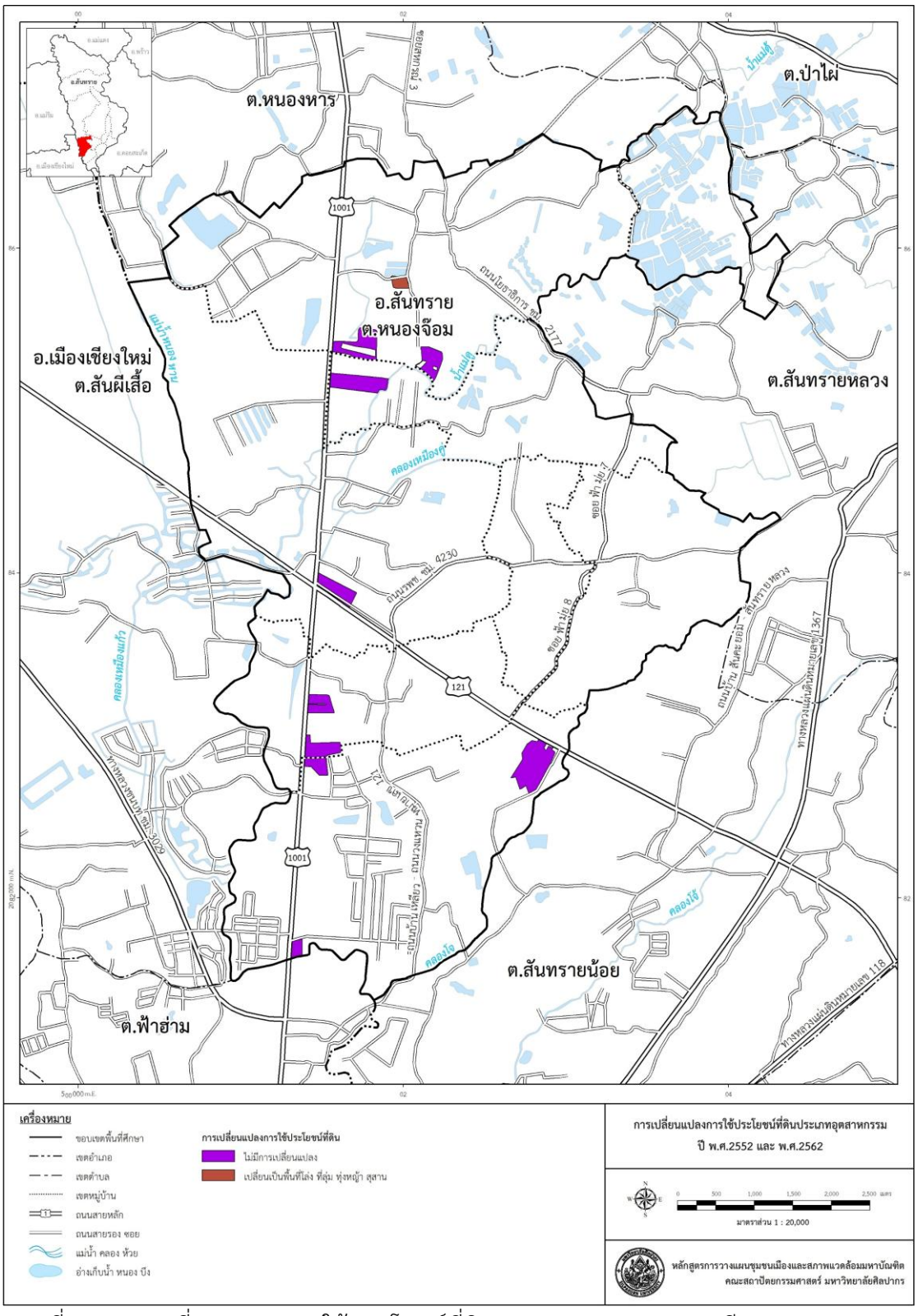


ภาพที่ 30 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.



ภาพที่ 31 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562
ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.



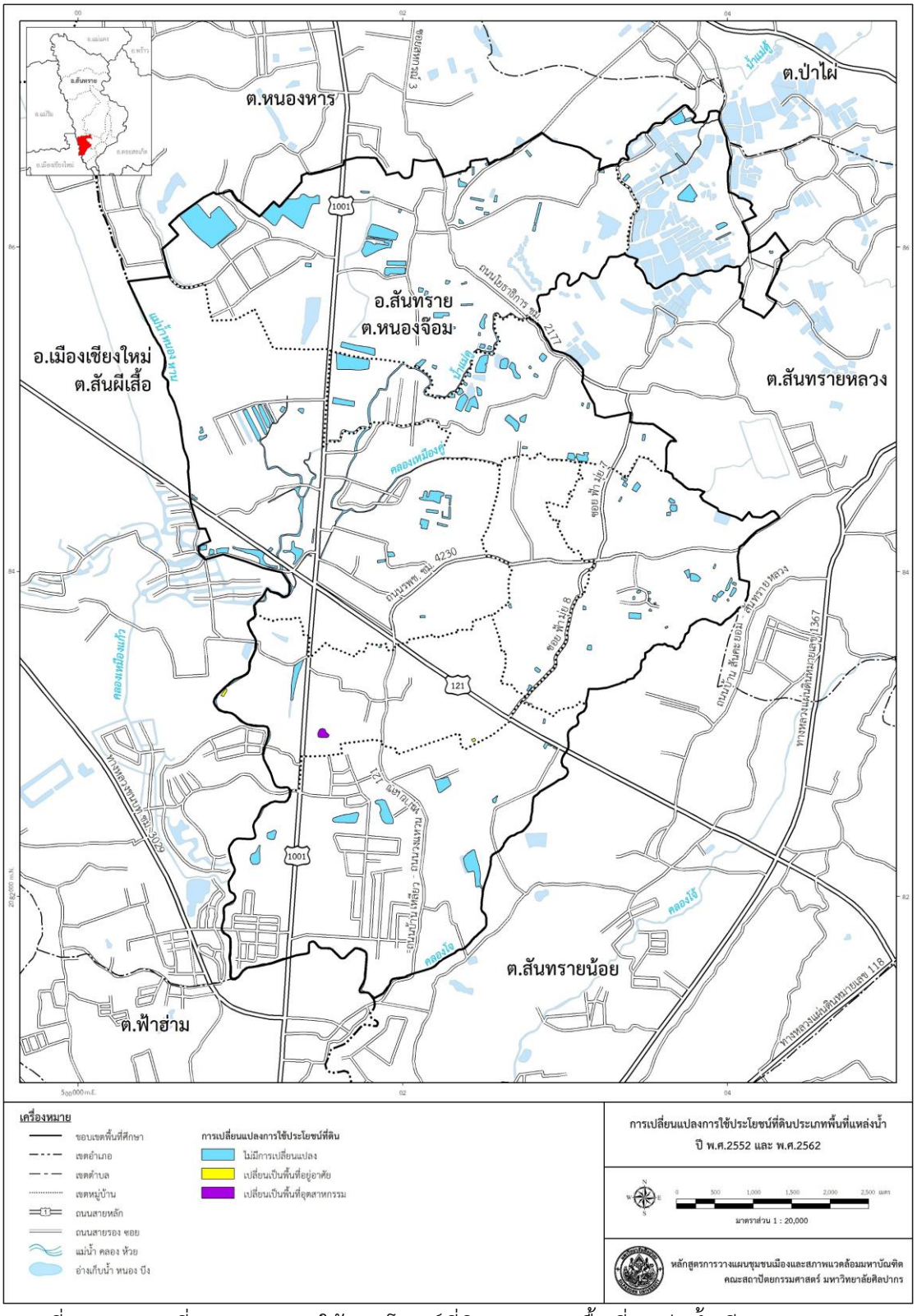
ภาพที่ 32 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.

8) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่แหล่งน้ำ ในช่วง 10 ปี (พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562) พบว่า ที่ดินประเภทพื้นที่แหล่งน้ำ มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 21.31 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึงร้อยละ 0.73 ต่อปี ดังแสดงในตารางที่ 23 จากการวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลง พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงหรือการแปรสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทพื้นที่แหล่งน้ำไปเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม 1.77 ไร่ และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย 0.70 ไร่ ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 24 และภาพที่ 33 ซึ่งเป็นการเพิ่มความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินและเกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มศักยภาพ ส่งผลให้การใช้ประโยชน์อาคารที่หนาแน่นมากขึ้นทั้งรูปแบบอาคารและความสูงอาคาร

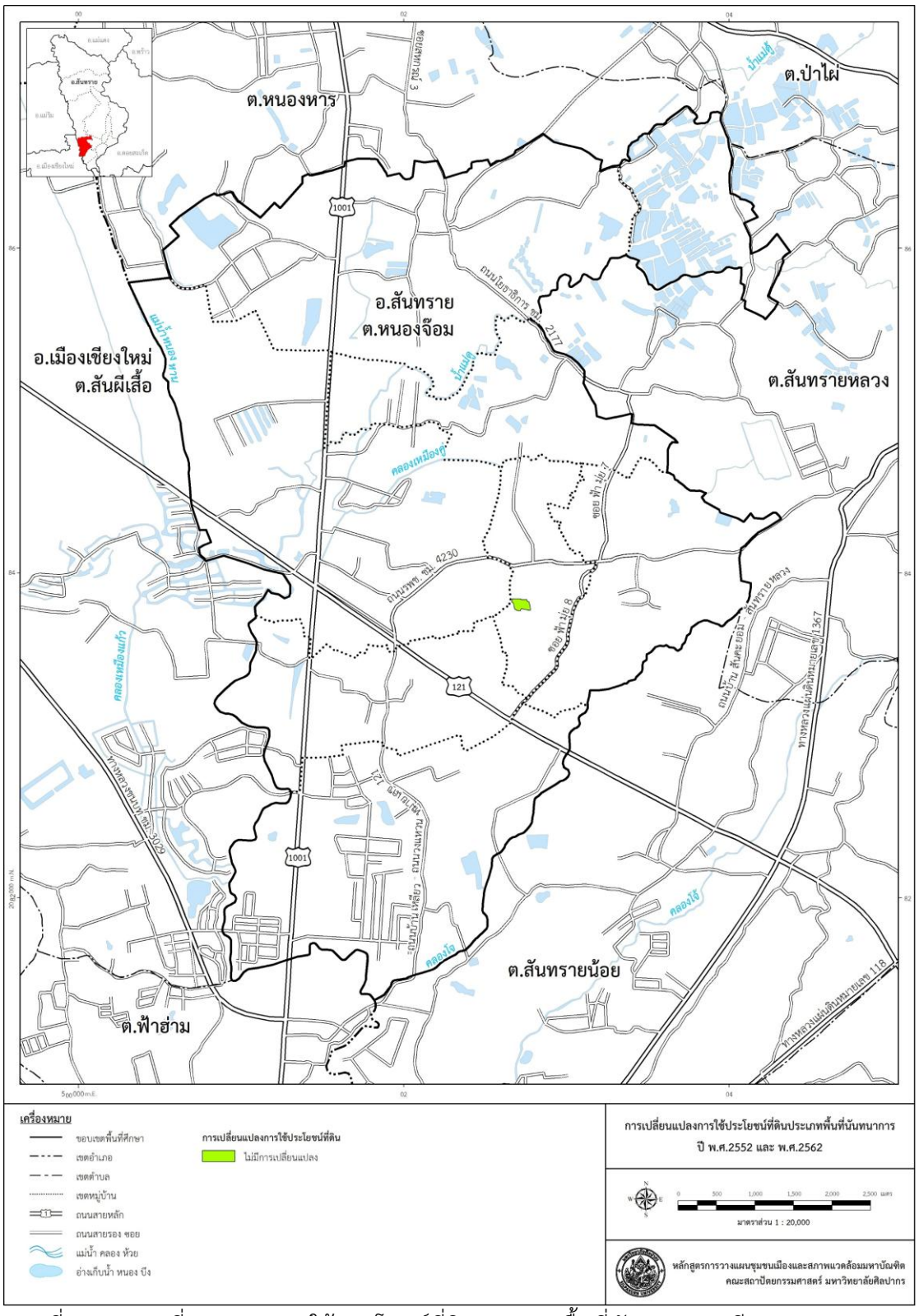
9) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่นันทนาการ ในช่วง 10 ปี (พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562) พบว่า ที่ดินประเภทพื้นที่นันทนาการ มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 55.28 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึงร้อยละ 30.80 ต่อปี ดังแสดงในตารางที่ 23 จากการวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลง พบว่า ที่ดินประเภทพื้นที่นันทนาการ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงหรือการแปรสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังแสดงในตารางที่ 24 และภาพที่ 34 ยังคงมีสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ดินประเภทพื้นที่นันทนาการ เหมือนเดิม

10) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน ในช่วง 10 ปี (พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562) พบว่า ที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน มีพื้นที่ลดลง 658 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงเฉลี่ยถึงร้อยละ 6.10 ต่อปี ดังแสดงในตารางที่ 23 จากการวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลง พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงหรือการแปรสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน ไปเป็นที่ดินประเภทพื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้างอย่างชัดเจน โดยมีการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินไปเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด 603.36 ไร่ รองลงมา คือ เปลี่ยนเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม 138.08 ไร่ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม 109.29 ไร่ และที่ดินประเภทพื้นที่แหล่งน้ำ 20.23 ไร่ ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 24 และภาพที่ 35 ซึ่งเห็นได้อย่างชัดเจนว่า ที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน เกิดการเปลี่ยนแปลงหรือการแปรสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินไปเป็นที่ดินประเภทพื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นมากขึ้น เกิดการพัฒนาที่ดินอย่างเต็มศักยภาพและเกิดประโยชน์ที่ดินสูงสุด โดยบริเวณที่เกิดการเปลี่ยนแปลงกระจายตัวอยู่บริเวณริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 และ 1001 ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมสายหลักที่เชื่อมต่อพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมกับศูนย์กลางหลักเมืองเชียงใหม่ และเชื่อมต่อไปยังศูนย์กลางชุมชนรองอย่างเทศบาลเมืองแม่โจ้ และเทศบาลตำบลสันทราย ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวเพื่อรองรับความต้องการใช้ที่ดินในด้านต่างๆ ที่เพิ่มมากขึ้น เช่น พื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่ประกอบกิจการพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม รวมทั้งรองรับการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองจากเมืองเชียงใหม่ที่แผ่ขยายออกมาตามแนวเส้นทางคมนาคม



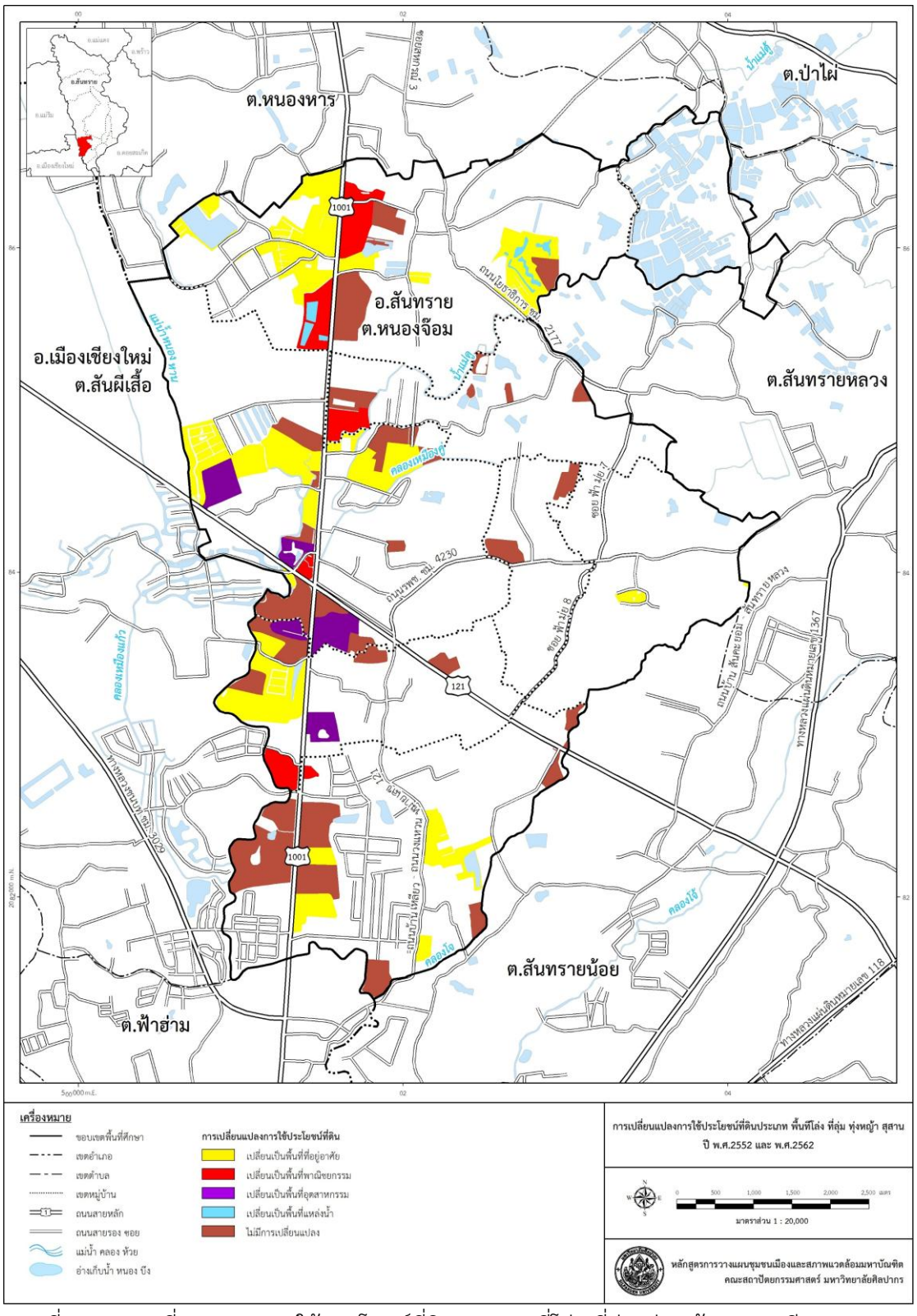
ภาพที่ 33 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่แหล่งน้ำ ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.



ภาพที่ 34 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่นันทนาการ ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.



ภาพที่ 35 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน ปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.

จากตารางที่ 23 และตารางที่ 24 เมื่อพิจารณาลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในระหว่างปี พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2562 โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลง ได้แก่ ที่ดินประเภทเกษตรกรรม และที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นที่ดินประเภทชุมชนและสิ่งปลูกสร้างอย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ส่งผลให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้น รวมถึงการใช้ประโยชน์อาคารที่หนาแน่นมากขึ้นทั้งรูปแบบอาคารและความสูงอาคาร รองลงมาคือเปลี่ยนเป็นที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน โดยที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน ดังกล่าวจากการลงสำรวจภาคสนามพบว่าเป็นที่โล่งที่มีขนาดแปลงใหญ่ บางแปลงอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยและสถานประกอบการทางเศรษฐกิจแห่งใหม่ บางแปลงประกาศขาย หรือปล่อยว่างเพื่อรอการลงทุนพัฒนาในอนาคต ซึ่งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นมากขึ้นและเกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อรองรับความต้องการใช้ที่ดินในด้านต่าง ๆ ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

มหาวิทยาลัยศิลปากร

ตารางที่ 25 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 จำแนกรายหมู่บ้าน

ชื่อหมู่บ้าน	1. ที่อยู่อาศัย				2. พาณิชยกรรม				3. ราชการ สาธารณูปโภคฯ			
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2562	การเปลี่ยนแปลง		พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2562	การเปลี่ยนแปลง		พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2562	การเปลี่ยนแปลง	
	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละต่อปี	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละต่อปี	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละต่อปี
หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย	210.86	277.50	66.64	2.78	0.00	2.71	2.71	100.00	16.23	16.23	0.00	0.00
หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว	676.39	790.75	114.36	1.57	45.55	67.94	22.40	4.08	121.57	121.57	0.00	0.00
หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง	259.85	260.12	0.27	0.01	0.00	23.92	23.92	100.00	25.97	25.97	0.00	0.00
หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน	307.56	567.42	259.86	6.32	29.62	111.85	82.23	14.21	92.96	92.96	0.00	0.00
หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง	167.15	167.21	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.16	14.16	0.00	0.00
หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล	637.97	840.78	202.80	2.80	3.57	10.41	6.84	11.30	105.67	105.67	0.00	0.00
หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง	291.12	423.41	132.29	3.82	0.00	50.17	50.17	100.00	51.07	51.07	0.00	0.00
หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์	270.90	297.34	26.44	0.94	0.00	0.00	0.00	0.00	42.04	42.04	0.00	0.00
รวมตำบลหนองจ๊อม	**2,821.82**	**3,624.52**	**802.70**	**2.54**	**78.74**	**267.01**	**188.27**	**12.99**	**469.67**	**469.67**	**0.00**	**0.00**

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน และจากการคำนวณในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2562.

ตารางที่ 25 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 จำแนกรายหมู่บ้าน (ต่อ)

ชื่อหมู่บ้าน	4. สถาบันการศึกษา				5. สถาบันศาสนา				6. พื้นที่เกษตรกรรม			
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2562	การเปลี่ยนแปลง		พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2562	การเปลี่ยนแปลง		พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2562	การเปลี่ยนแปลง	
	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละต่อปี	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละต่อปี	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละต่อปี
หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย	29.66	29.66	0.00	0.00	6.40	6.40	0.00	0.00	475.82	406.94	-68.88	-1.55
หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว	5.31	5.31	0.00	0.00	9.52	9.52	0.00	0.00	157.61	80.60	-77.00	-6.49
หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง	0.00	0.00	0.00	0.00	8.04	8.04	0.00	0.00	219.63	201.39	-18.25	-0.86
หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน	3.73	3.73	0.00	0.00	7.05	7.05	0.00	0.00	717.27	619.08	-98.19	-1.46
หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง	0.00	0.00	0.00	0.00	4.56	4.56	0.00	0.00	55.19	55.11	-0.08	-0.01
หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล	39.78	39.78	0.00	0.00	2.72	2.72	0.00	0.00	514.20	402.69	-111.51	-2.41
หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง	0.00	0.00	0.00	0.00	1.86	1.86	0.00	0.00	135.49	19.57	-115.93	-17.59
หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์	0.00	0.00	0.00	0.00	4.20	4.20	0.00	0.00	29.48	3.04	-26.44	-20.32
รวมตำบลหนองจ๊อม	**78.47**	**78.47**	**0.00**	**0.00**	**44.36**	**44.36**	**0.00**	**0.00**	**2,304.69**	**1,788.43**	**-516.26**	**-2.50**

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน และจากการคำนวณในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2562.

ตารางที่ 25 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 จำแนกรายหมู่บ้าน (ต่อ)

ชื่อหมู่บ้าน	7. พื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ				8. พื้นที่อุตสาหกรรม				9. พื้นที่แหล่งน้ำ			
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2562	การเปลี่ยนแปลง		พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2562	การเปลี่ยนแปลง		พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2562	การเปลี่ยนแปลง	
	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละต่อปี	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละต่อปี	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละต่อปี
หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.27	16.12	2.85	1.96
หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว	0.00	0.00	0.00	0.00	43.81	43.81	0.00	0.00	38.87	38.87	0.00	0.00
หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง	0.00	0.00	0.00	0.00	19.85	19.85	0.00	0.00	44.81	44.81	0.00	0.00
หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน	0.00	0.00	0.00	0.00	32.45	28.05	-4.40	-1.45	99.06	119.99	20.93	1.94
หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง	195.55	195.57	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14.95	14.95	0.00	0.00
หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล	0.00	0.00	0.00	0.00	15.03	92.60	77.57	19.94	55.68	55.68	0.00	0.00
หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง	0.00	0.00	0.00	0.00	23.47	56.96	33.49	9.27	13.09	10.62	-2.47	-2.07
หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.61	1.61	0.00	0.00
รวมตำบลหนองจ๊อม	**195.55**	**195.57**	**0.02**	**0.00**	**134.60**	**241.27**	**106.67**	**6.01**	**281.33**	**302.64**	**21.31**	**0.73**

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน และจากการคำนวณในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2562.

ตารางที่ 25 เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของตำบลหนองจ๊อม พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 จำแนกรายหมู่บ้าน (ต่อ)

ชื่อหมู่บ้าน	10. พื้นที่นันทนาการ				11. ที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน			
	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2562	การเปลี่ยนแปลง		พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2562	การเปลี่ยนแปลง	
	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละต่อปี	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละต่อปี
หมู่ที่ 1 บ้านฟ้ามุ่ย	0.00	0.00	0.00	0.00	8.75	5.43	-3.32	-4.66
หมู่ที่ 2 บ้านนางเหลียว	0.00	0.00	0.00	0.00	302.67	242.92	-59.75	-2.18
หมู่ที่ 3 บ้านสันป่าสัก-โป่ง	0.00	16.90	16.90	100.00	56.77	33.92	-22.85	-5.02
หมู่ที่ 4 บ้านท่าเกวียน	0.00	38.38	38.38	100.00	410.98	112.16	-298.82	-12.18
หมู่ที่ 5 บ้านแม่แก้ดหลวง	0.00	0.00	0.00	0.00	0.15	0.15	0.00	0.00
หมู่ที่ 6 บ้านศรีทรายมูล	0.00	0.00	0.00	0.00	393.39	217.68	-175.71	-5.75
หมู่ที่ 8 บ้านหนองไคร้หลวง	0.00	0.00	0.00	0.00	205.41	107.86	-97.55	-6.24
หมู่ที่ 9 บ้านต้นจันทน์	4.05	4.05	0.00	0.00	30.10	30.10	0.00	0.00
รวมตำบลหนองจ๊อม	**4.05**	**59.33**	**55.28**	**30.80**	**1,408.23**	**750.22**	**-658.00**	**-6.10**

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน และจากการคำนวณในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2562.

จากตารางที่ 25 เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ในปี พ.ศ.2552 กับปี พ.ศ.2562 จำแนกรายหมู่บ้าน พบว่า ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีการขยายตัวมากที่สุดในหมู่ที่ 4 โดยมีที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจาก 307.56 ไร่ ในปี พ.ศ. 2552 เป็น 567.42 ไร่ ในปี พ.ศ. 2562 เพิ่มขึ้นทั้งหมด 259.86 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.32 ต่อปี รองลงคือ หมู่ที่ 8 และหมู่ที่ 6 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเฉลี่ยร้อยละ 3.82 และ 2.80 ต่อปี ตามลำดับ โดยที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นมาเป็นการเปลี่ยนแปลงจากที่ดินประเภทที่โล่งและที่ดินประเภทเกษตรกรรม มาเป็นที่อยู่อาศัยในลักษณะหมู่บ้านจัดสรร ทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยว มีการกระจุกตัวตามแนวถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001

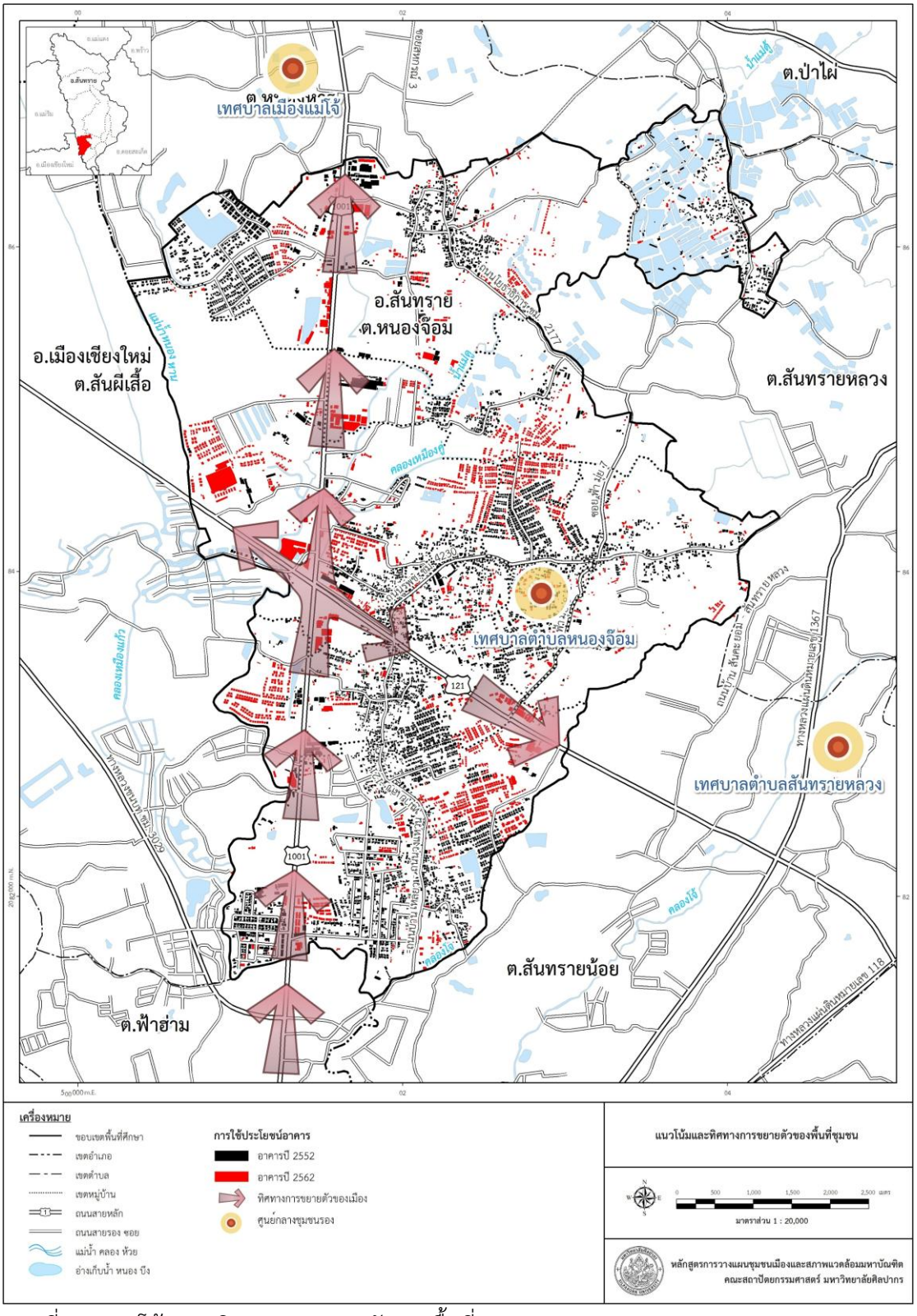
ส่วนการเปลี่ยนแปลงที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม พบว่า หมู่ที่ 8 หมู่ที่ 3 และหมู่ที่ 1 มีการเพิ่มขึ้นของที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมากที่สุด โดยในปี พ.ศ.2552 ไม่มีที่ดินประเภทพาณิชกรรม แต่ในปี พ.ศ.2562 มีการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ดินประเภทพาณิชกรรมแทน ซึ่งหมู่ที่ 8 มีที่ดินประเภทพาณิชกรรมมากที่สุดคือ 50.17 ไร่ รองลงมาคือ หมู่ที่ 3 และหมู่ที่ 1 มีที่ดินประเภทพาณิชยกรรม 23.92 และ 2.71 ไร่ ตามลำดับ ดังนั้น หมู่ที่ 8 หมู่ที่ 3 และหมู่ที่ 1 มีการเพิ่มขึ้นของที่ดินประเภทพาณิชยกรรมมากที่สุด คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 100 ต่อปี โดยที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่เพิ่มขึ้นมาเป็นการเปลี่ยนแปลงจากที่ดินประเภทที่โล่งและที่ดินประเภทเกษตรกรรม โดยพบที่ดินประเภทพาณิชยกรรมตั้งอยู่ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชยกรรม ร้านอาหาร ร้านค้าสินค้าอุปโภคบริโภค สำนักงาน และศูนย์จัดจำหน่ายและดูแลรักษารถยนต์หรือโชว์รูม

และการเปลี่ยนแปลงที่ดินประเภทอุตสาหกรรมในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม พบว่า หมู่ที่ 6 มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด โดยมีที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นจาก 15.03 ไร่ ในปี พ.ศ. 2552 เป็น 92.60 ไร่ ในปี พ.ศ. 2562 เพิ่มขึ้นทั้งหมด 77.57 ไร่ คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 19.94 ต่อปี รองลงมาคือ หมู่ที่ 8 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 9.27 ต่อปี โดยที่ดินประเภทอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นมาเป็นการเปลี่ยนแปลงจากที่ดินประเภทที่โล่ง มาเป็นโรงงานอุตสาหกรรมประเภทผลิตและส่งออกผักแช่แข็ง และโรงงานอุตสาหกรรมประเภทการขายยานยนต์ใหม่ อะไหล่ ชิ้นส่วนและอุปกรณ์รถยนต์

จากข้างต้นกล่าวได้ว่า พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมในช่วง 10 ปี ระหว่างปี พ.ศ.2552 ถึงปี พ.ศ.2562 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทที่โล่งและที่ดินประเภทเกษตรกรรมเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่ดินประเภทอุตสาหกรรม สะท้อนให้เห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงตามสถานภาพเศรษฐกิจ สังคม รวมถึง

จำนวนประชากรในพื้นที่ โดยเฉพาะที่ดินประเภทพื้นที่ชุมชนเมืองและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและที่ดินประเภทที่โล่งในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยจะถูกใช้พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยและสถานประกอบการทางเศรษฐกิจเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นความต้องการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องไม่สิ้นสุดและไร้ทิศทาง ทำให้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและที่ดินประเภทที่โล่งลดลงอย่างเห็นได้ชัด ส่งผลกระทบต่อจำนวนผลผลิตทางการเกษตรและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมได้อีก เนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่ศูนย์กลางเมืองเชียงใหม่ที่มีขนาดแปลงที่ดินหรือขนาดที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด ทำให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่เมืองออกมายังพื้นที่รอบข้างและพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง ซึ่งพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมนั้นมีแนวแกนเชื่อมโยงกับเมืองเชียงใหม่ผ่านโครงข่ายคมนาคมสายสำคัญ ทั้งทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 ทำให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่เมืองตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลักที่เป็นรูปแบบการตั้งถิ่นฐานตามแนวยาว หรือ Linear settlements (Goh Cheng Leong, 1982) และปรับเปลี่ยนจากที่ดินประเภทเกษตรกรรมกลายเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและที่ดินประเภทพาณิชยกรรมอย่างรวดเร็ว ตอบสนองความต้องการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและประกอบกิจการพาณิชยยกรรม เป็นการรองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองเชียงใหม่ออกไปยังพื้นที่โดยรอบศูนย์กลางหลัก (Hoyt, 1939)

พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ โดยมีแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของเมืองมาตามแนวรัศมีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 ส่งผลให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเกิดการพัฒนาเป็นพื้นที่เมืองและขยายตัวออกในแนวราบต่อเนื่องไปทางด้านทิศเหนือตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 เป็นการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนไปยังเขตเทศบาลเมืองแม่โจ้ และขยายตัวไปทางด้านทิศตะวันออกตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) เพื่อเชื่อมต่อไปยังเขตเทศบาลตำบลสันทรายหลวง ดังแสดงในภาพที่ 36



ภาพที่ 36 แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของพื้นที่ชุมชน

ที่มา: โดยผู้วิจัย, 2565.

4.3.2 การประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562

การประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ตามคู่มือการจัดทำรายงานการประเมินผลผังเมืองรวม ของสำนักวิเคราะห์และประเมินผล กรมโยธาธิการและผังเมือง (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2565) เป็นการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อทราบลักษณะการตั้งถิ่นฐาน หรือแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมว่ามีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินไปเป็นชุมชนลักษณะใดระหว่างพื้นที่ชุมชนเมืองหรือชุมชนเกษตรกรรม โดยการเปรียบเทียบร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2552 ถึงปี พ.ศ.2562 เป็นการเปรียบเทียบระหว่างที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมืองกับที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม มีรายละเอียดการประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดินตามขั้นตอนการประเมินผล ดังนี้

1) ตรวจสอบประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง โดยพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง ได้แก่ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

2) ตรวจสอบประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม โดยพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม ได้แก่ ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

3) ตรวจสอบอาคารในปี พ.ศ. 2562 ที่เป็นอาคารเพื่อการตั้งถิ่นฐานในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง และคำนวณหาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้น จากตารางที่ 26 พบว่า ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีพื้นที่การใช้ประโยชน์**ที่ดินในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง เท่ากับ 2,886,277.08 ตารางเมตร หรือ 1,803.92 ไร่**

4) ตรวจสอบอาคารในปี พ.ศ. 2562 ที่เป็นอาคารเพื่อการตั้งถิ่นฐานในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม และคำนวณหาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้น จากตารางที่ 27 พบว่า ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีพื้นที่การใช้ประโยชน์**ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม เท่ากับ 52,856.81 ตารางเมตร หรือ 33.03 ไร่**

ตารางที่ 26 พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการตั้งถิ่นฐานที่เกิดขึ้นใหม่ (พ.ศ. 2562) ในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ม.)	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด			บ้านแถว/ ห้องแถว/ ตึกแถว			อาคารพักอาศัยรวม (แฟลต/ หอพัก/ อาคารชุด)		
		จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)
ที่อยู่อาศัย	6,939,773.98	8,093	1,059,637.97	2,119,275.95	101	23,064.82	38,441.36	23	6,310.31	10,517.18
พาณิชยกรรม	569,738.30	90	11,659.15	23,318.30	7	680.22	1,133.70	-	-	-
อุตสาหกรรม	599,872.53	4	429.79	859.58	-	-	-	-	-	-
รวม	**8,109,384.81**	**8,187**	**1,071,726.92**	**2,143,453.83**	**108**	**23,745.03**	**39,575.06**	**23**	**6,310.31**	**10,517.18**

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน และจากการคำนวณในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2562.

ตารางที่ 26 พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการตั้งถิ่นฐานที่เกิดขึ้นใหม่ (พ.ศ. 2562) ในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ม.)	อาคารพาณิชย์			อาคารพักอาศัยกึ่งพาณิชย์ (แบบผสม)			อุตสาหกรรมและคลังสินค้า		
		จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)
ที่อยู่อาศัย	6,939,773.98	106	32,488.97	46,412.82	246	17,815.44	25,450.62	10	5,951.39	13,225.32
พาณิชยกรรม	569,738.30	122	72,455.90	103,508.43	19	6,409.34	9,156.21	4	788.90	1,753.10
อุตสาหกรรม	599,872.53	105	81,410.70	116,301.01	-	-	-	23	25,793.55	57,319.00
รวม	**8,109,384.81**	**333**	**186,355.58**	**266,222.26**	**265**	**24,224.78**	**34,606.83**	**37**	**32,533.84**	**72,297.42**

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน และจากการคำนวณในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2562.

ตารางที่ 26 พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการตั้งถิ่นฐานที่เกิดขึ้นใหม่ (พ.ศ. 2562) ในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ม.)	เกษตรกรรม			อื่นๆ			รวมการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด		
		จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่การใช้ที่ดิน (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด
ที่อยู่อาศัย	6,939,773.98	607	48,967.85	244,839.24	572	43,252.59	61,789.42	9,758	2,559,951.90	36.89
พาณิชยกรรม	569,738.30	-	-	-	7	4,894.59	6,992.27	249	145,862.02	25.60
อุตสาหกรรม	599,872.53	-	-	-	34	4,188.51	5,983.58	166	180,463.17	30.08
รวม	**8,109,384.81**	**607**	**48,967.85**	**244,839.24**	**613**	**52,335.69**	**74,765.27**	**10,173**	**2,886,277.08**	**35.59**

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน และจากการคำนวณในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2562.

ตารางที่ 27 พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการตั้งถิ่นฐานที่เกิดขึ้นใหม่ (พ.ศ. 2562) ในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ม.)	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด			บ้านแถว/ ห้องแถว/ ตึกแถว			อาคารพักอาศัยรวม (แฟลต/ หอพัก/ อาคารชุด)		
		จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)
เกษตรกรรม	3,174,403.65	100	10,589.22	21,178.44	-	-	-	-	-	-
รวม	**3,174,403.65**	**100**	**10,589.22**	**21,178.44**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน และจากการคำนวณในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2562.

ตารางที่ 27 พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการตั้งถิ่นฐานที่เกิดขึ้นใหม่ (พ.ศ. 2562) ในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ม.)	อาคารพาณิชย์			อาคารพักอาศัยกึ่งพาณิชย์ (แบบผสม)			อุตสาหกรรมและคลังสินค้า		
		จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)
เกษตรกรรม	3,174,403.65	2	1,160.80	1,658.28	-	-	-	9	1,625.62	3,612.49
รวม	**3,174,403.65**	**2**	**1,160.80**	**1,658.28**	**-**	**-**	**-**	**9**	**1,625.62**	**3,612.49**

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน และจากการคำนวณในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2562.

ตารางที่ 27 พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการตั้งถิ่นฐานที่เกิดขึ้นใหม่ (พ.ศ. 2562) ในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ (ตร.ม.)	เกษตรกรรม			อื่นๆ			รวมการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งหมด		
		จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารคลุมดินรวม (ตร.ม.)	พื้นที่การใช้ที่ดินรวม (ตร.ม.)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่การใช้ที่ดิน (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด
เกษตรกรรม	3,174,403.65	19	4,054.78	20,273.91	34	4,293.58	6,133.69	164	52,856.81	1.67
รวม	**3,174,403.65**	**19**	**4,054.78**	**20,273.91**	**34**	**4,293.58**	**6,133.69**	**164**	**52,856.81**	**1.67**

ที่มา: กรมพัฒนาที่ดิน และจากการคำนวณในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, 2562.

5) คำนวณหาร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นใหม่ในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง พบว่า พื้นที่ตำบลหนองจ๊อม **มีพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นใหม่ในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง เท่ากับ ร้อยละ 98.20** โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

$$\textbf{ร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง} = \frac{\text{พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง}}{\text{พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินส่งเสริมการพัฒนาเมือง + เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม}} \times 100$$

$$= \frac{2{,}886{,}277.08 \text{ ตร.ม.}}{2{,}886{,}277.08 \text{ ตร.ม.} + 52{,}856.81 \text{ ตร.ม.}} \times 100$$

= ร้อยละ 98.20

และการคำนวณหาร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นใหม่ในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม พบว่า พื้นที่ตำบลหนองจ๊อม **มีพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นใหม่ในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม เท่ากับ ร้อยละ 1.80** โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

$$\textbf{ร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม} = \frac{\text{พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม}}{\text{พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินส่งเสริมการพัฒนาเมือง + เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม}} \times 100$$

$$= \frac{52{,}856.81 \text{ ตร.ม.}}{2{,}886{,}277.08 \text{ ตร.ม.} + 52{,}856.81 \text{ ตร.ม.}} \times 100$$

= ร้อยละ 1.80

กล่าวสรุปได้ว่า จากการประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 พบว่า พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มขึ้นในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง เท่ากับ 2,886,277.08 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 98.20 ของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง และมีพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มขึ้นในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม เท่ากับ 52,856.81 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.80 ของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม ดังนั้น ร้อยละของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เพิ่มขึ้นในที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมืองมากกว่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม แสดงให้เห็นว่าสภาพการณ์การใช้

ประโยชน์ที่ดินมีความสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของผังเมืองรวม กล่าวคือ พื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีลักษณะการตั้งถิ่นฐานแบบชุมชนเมืองเพิ่มมากขึ้น มีแนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองมากขึ้นเพื่อรองรับการเป็นย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะกับการอยู่อาศัย สอดคล้องตามเจตนารมณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

4.4 การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จาการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 จากการลงพื้นที่สำรวจพื้นที่จริงและการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ อีกทั้งจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวแทนชุมชน ตัวแทนภาคเอกชน ตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ ตัวแทนภาครัฐ และตัวแทนนักวิชาการสามารถสรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ได้ดังนี้

1) ปัจจัยด้านนโยบายและแผนพัฒนา

การพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา เริ่มต้นตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) มุ่งเน้นการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้กำหนดให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจหลักของภาคเหนือ มีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางถนนจากภาครัฐ ต่อเนื่องจนถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) เริ่มกระจายอำนาจสู่ท่องถิ่น ให้บทบาทความสำคัญประชาชนในท้องถิ่นเพื่อพัฒนาพื้นที่มากขึ้น ทำให้เมืองเชียงใหม่เริ่มมีการขยายตัวของชุมชนเมืองมากขึ้น จนมาถึงการพัฒนาในช่วงปัจจุบันที่ยังคมมุ่งเน้นให้เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางหลักของพื้นที่ภาคเหนือตอนบนอย่างต่อเนื่อง เป็นศูนย์กลางความเจริญในด้านต่างๆ เช่น สถาบันการศึกษา สถานที่ราชการ โลจิสติกส์ เป็นเมืองศูนย์กลางเศรษฐกิจอันดับ 2 ของประเทศ และอันดับ 1 ของภาค ทั้งการค้าและการท่องเที่ยว (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2560) จนเกิดปรากฏการณ์เมืองโตเดี่ยวในพื้นที่ภาคเหนือของประเทศ และด้วยศักยภาพด้านทุนทางความหลากหลายของวัฒนธรรม ธรรมชาติ และมนุษย์เมืองเชียงใหม่จึงกลายเป็นเป้าหมายของการพัฒนาการท่องเที่ยวที่ยกระดับให้ไปสู่สากล เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงระดับโลก ดังนั้นจึงก่อให้เกิดแรงดึงดูดให้เกิดการขยายตัวของประชากรโดยเฉพาะประชากรแฝงจากนักศึกษา แรงงาน และนักท่องเที่ยว ทำให้มีแนวโน้มการเดินทางเข้ามาพักอาศัยของประชากรแฝงทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ จากนโยบาย ยุทธศาสตร์ และแผนการพัฒนาระดับกลุ่มจังหวัด และระดับจังหวัด กำหนดให้เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการพัฒนาสำคัญทางภาคเหนือ โดยแผนพัฒนาภาคเหนือกำหนดให้จังหวัดเชียงใหม่มีบทบาทการเป็นศูนย์กลางการพัฒนาหลักของภาคเหนือตอนบน มีโครงการสร้างความเชื่อมโยงพื้นที่เพื่อให้เกิดความสะดวกในการคมนาคมและขนส่ง

แผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ (พ.ศ. 2561 – 2565) ส่งเสริมและผลักดันเรื่องการเป็นเมืองน่าอยู่ เป็นพื้นที่รองรับการอยู่อาศัยและศูนย์กลางการค้าการลงทุนและการคมนคมขนส่ง สร้างความมั่นคงและคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ประชาชน รวมทั้งแผนพัฒนาเทศบาลตำบลหนองจ๊อม (พ.ศ. 2561 – 2565) มุ่งเน้นการพัฒนาเมืองและชุมชน สร้างสภาพแวดล้อมให้เป็นเมืองที่น่าอยู่ ส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีของประชากรที่มีความพร้อมด้านการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิต โครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และระบบการเชื่อมโยงการขนส่งรูปแบบต่าง ๆ ที่มีความสะดวก พร้อมทั้งยังให้ความสำคัญต่อโอกาสในการขยายตัวของพื้นที่พัฒนาเมืองที่มีศักยภาพจากการให้บริการของโครงสร้างพื้นฐานและทิศทางแนวโน้มการขยายตัวของเมืองจากอิทธิพลของโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐ

ประกอบกับนโยบายการขับเคลื่อนเมืองเชียงใหม่สู่เมืองมรดกโลกในพื้นที่คูเมืองเก่าและเวียงชั้นนอก รวมถึงพื้นที่ดอยสุเทพ จึงต้องควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในพื้นที่เมืองเก่าและพื้นที่ต่อเนื่องจากเขตเมืองเก่าและดอยสุเทพ ในปัจจุบันมีการผลักดันให้เมืองเชียงใหม่โดยเฉพาะในพื้นที่คูเมืองเก่าและเวียงชั้นนอก และพื้นที่ดอยสุเทพไปสู่การเป็นมรดกโลก (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2562) จึงต้องมีการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในพื้นที่เมืองเก่าและพื้นที่ต่อเนื่องจากเขตเมืองเก่าและดอยสุเทพ เพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งของกิจกรรม รูปแบบอาคาร และสภาพภูมิทัศน์เมืองที่จะส่งผลกระทบต่อคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมดังกล่าว ดังนั้นจึงส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่เศรษฐกิจหลักสำหรับศูนย์กลางหลักใหม่ เพื่อรองรับการขยายตัวของภาคเศรษฐกิจ พาณิชยกรรม การบริการ การค้าและการลงทุนของจังหวัดเชียงใหม่ในบริเวณพื้นที่ที่มีความพร้อมด้านระบบโครงข่ายคมนาคม และระบบโครงสร้างพื้นฐาน โดยถนนวงแหวนทั้ง 3 รอบ เป็นขอบเขตรองรับการขยายตัวจากพื้นที่ศูนย์กลางเมืองหลัก (อำเภอเมืองเชียงใหม่) และส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่เมืองเพิ่มมากขึ้นในบริเวณพื้นที่ชานเมืองในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ที่ตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองเชียงใหม่ ซึ่งมีตำแหน่งที่ตั้งไม่ไกลกันมากนักและมีความพร้อมด้านการเชื่อมโยงระบบคมนาคมขนส่ง จึงเป็นโอกาสให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเกิดการพัฒนาพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดี

ดังนั้น ผลจากนโยบายและแผนการพัฒนาต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม นำไปสู่การพัฒนาพื้นที่เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชนเมืองจากเมืองเชียงใหม่ตามแนวถนนวงแหวนรอบ 3 หรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรร

2) ปัจจัยด้านกายภาพ

พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีลักษณะภูมิประเทศเป็นพื้นที่ลุ่มต่ำ ชุ่มน้ำ ดินดี ทำให้เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมทางการเกษตร เมื่อพิจารณาระดับความสูงของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม พบว่า

เป็นพื้นที่แอ่งกระทะหรือพื้นที่ลุ่มต่ำ ส่งผลให้เกิดข้อจำกัดเรื่องการถมที่ดินให้สูงขึ้นเท่ากับระดับถนน เกิดปัญหาการระบายน้ำ ส่วนพื้นที่ตอนกลางตำบลหนองจ๊อมมีน้ำแม่ดูและคลองเหมืองคู่เป็นทางผ่านของน้ำหลากตามสภาพธรรมชาติ เป็นพื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย รวมทั้งระบบระบายน้ำฝนในพื้นที่ชุมชนยังไม่มีประสิทธิภาพ ด้วยการขยายตัวอย่างรวดเร็วของเมือง ทำให้การพัฒนาระบบระบายน้ำของทางภาครัฐหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่สามารถดำเนินการทัน ดังนั้นจึงไม่ควรส่งเสริมให้ก่อสร้างอาคารที่มีความหนาแน่น หรือก่อสร้างอาคารที่กีดขวางการไหลของน้ำ

เมื่อพิจารณาตำแหน่งที่ตั้งของตำบลหนองจ๊อมซึ่งตั้งอยู่ไม่ไกลจากตัวเมืองเชียงใหม่ สามารถเชื่อมต่อกับศูนย์กลางเมืองหลักเมืองเชียงใหม่ได้อย่างสะดวก อีกทั้งตั้งอยู่ระหว่างเมืองศูนย์กลางรอง คือ เมืองแม่ริมและเมืองดอยสะเก็ด และสามารถเชื่อมต่อไประหว่างเมืองเชียงใหม่ไปยังเขตพื้นที่ชุมชนเมืองรอบข้าง คือ เทศบาลเมืองแม่โจ้และเทศบาลตำบลสันทรายหลวง โดยมีถนนสายหลักเชื่อมต่อคือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 ซึ่งเป็นถนนแนวรัศมี ส่งผลให้ตำบลหนองจ๊อมที่ตั้งอยู่ระหว่างเมืองเชียงใหม่และเมืองแม่โจ้เกิดการขยายตัวของชุมชนเมืองอย่างรวดเร็ว เป็นการเพิ่มโอกาสของการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองและพื้นที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นลักษณะการขยายตัวของชุมชนเมืองในจังหวัดเชียงใหม่ที่มีรูปแบบเหมือนกันในทุกพื้นที่ คือ เป็นการขยายตัวของเมืองตามแนวรัศมีถนนวงแหวน (ผศ.ดร.ปนายุ ไชยรัตนานนท์, สัมภาษณ์ 8 ธันวาคม 2566)

อย่างไรก็ตามหากจะส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาและขยายตัวของเมืองต่อไปในอนาคต บริเวณพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ควรกำหนดให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีการพัฒนาอย่างเบาบางไม่หนาแน่นมาก และควรมีโครงการป้องกันน้ำท่วมชุมชน ช่วยลดความเสี่ยงและลดความรุนแรงของการเกิดปัญหาน้ำท่วมหรือน้ำท่วมขังในพื้นที่ได้ เช่น โครงการสร้างแนวเขื่อนป้องกันน้ำท่วมชุมชน โครงการปรับปรุงคลองเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำ หรือการหาพื้นที่รับน้ำหลากหรือแก้มลิง

3) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

(1) ราคาที่ดิน เมื่อพิจารณารายงานสรุปราคาประเมินที่ดินโดยกรมธนารักษ์ โดยทำการประเมินราคาที่ดินเป็นราคากลาง ระหว่างปี พ.ศ.2559-2562 โดยเปรียบเทียบราคาที่ดินของอำเภอเมืองเชียงใหม่กับอำเภอสันทรายหลวง พบว่า อำเภอเมืองเชียงใหม่พื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงสุดเท่ากับ 250,000 บาทต่อตารางวา คือ พื้นที่บริเวณถนนท่าแพ ถนนวิชยานนท์และถนนช้างคลาน ส่วนพื้นที่อำเภอสันทรายหลวงพื้นที่ที่มีราคาประเมินที่ดินสูงสุดเท่ากับ 65,000 บาทต่อตารางวา คือ หมู่บ้านเศรษฐสิริสันทราย ซึ่งราคาประเมินที่ดินโดยกรมธนารักษ์มีความแตกต่างกันมากโดยราคาที่ดินในเขตเมืองเชียงใหม่มีราคาสูง เนื่องจากพื้นที่ในเขตเมืองเชียงใหม่ไม่มีพื้นที่ว่างที่สามารถพัฒนาได้แล้ว ทำให้ที่ดินในเขตเมืองเชียงใหม่มีราคาสูงกว่าเมื่อเทียบกับราคาที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม จึงเป็นสาเหตุให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองออกไปยังพื้นที่เกษตรโดยรอบตามแนวถนนวง

แหวน ทั้ง 3 รอบ โดยในปัจจุบันการพัฒนาพื้นที่ตามแนวรัศมีถนนวงแหวนรอบที่ 1 และรอบที่ 2 ไม่สามารถพัฒนาพื้นที่ได้แล้ว มีความหนาแน่นมากและมีราคาที่ดินสูง ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน ดังนั้น กลุ่มนักลงทุนหันมาลงทุนในพื้นที่ตามแนวรัศมีถนนวงแหวนรอบ 3 หรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 กันมากขึ้น ซึ่งพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมอยู่ในแนวรัศมีถนนวงแหวนรอบ 3 ทำให้มีศักยภาพในการขยายตัวของเมือง (ผศ.ดร.ปนายุ ไชยรัตนานนท์, สัมภาษณ์ 8 ธันวาคม 2566)

ปัจจัยด้านราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่ขึ้นอยู่กับกลุ่มนักลงทุนหรือนักพัฒนา (Developers) ที่เข้ามาลงทุนในพื้นที่ ประกอบกับพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีความพร้อมต่อการพัฒนาและขยายตัวของเมือง ทั้งด้านโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เส้นทางคมนาคมขนส่งสายหลักที่มีการเข้าถึงที่สะดวก ขนาดพื้นที่ที่เพียงพอและราคาที่ดินที่คุ้มค่า เกิดแรงจูงใจให้กลุ่มนักลงทุนเข้ามาลงทุนและพัฒนาพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยมากขึ้น ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่เมืองรุกล้ำไปยังพื้นที่เกษตรกรรม โดยกลุ่มนักลงทุนจะสนใจและกว้านซื้อที่ดินที่เป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่และที่ดินติดกับแนวถนนสายหลักและสายรอง หรือมีถนนตัดผ่าน ซึ่งส่วนมากเป็นที่ดินประเภทเกษตรกรรม หรือพื้นที่โล่ง รกร้าง และถูกพัฒนาเปลี่ยนมาเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งกลุ่มนักลงทุนจะนิยมลงทุนและพัฒนาเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงการหมู่บ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว อพาร์ทเมนท์ และอาคารผสมระหว่างที่อยู่อาศัยกับพาณิชยกรรม เป็นต้น เนื่องจากเป็นรูปแบบอาคารที่อยู่อาศัยของประชาชนที่จะอพยพย้ายเข้ามาในพื้นที่

(2) การขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ สถานการณ์การขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เมืองเชียงใหม่โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ส่วนหนึ่งมาจากสถานการณ์น้ำท่วมรุนแรงในปี พ.ศ. 2554 ประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ เพื่อใช้เป็นบ้านที่อยู่อาศัยหลังที่สองเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาน้ำท่วม รวมถึงการซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านหลังที่สองหรือบ้านพักต่างอากาศ โดยชาวต่างชาติ เช่น ชาวสแกนดิเนเวีย ชาวจีน และชาวญี่ปุ่น ตัดสินใจอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่อาศัยระยะยาวเกิน 6 เดือน บางส่วนย้ายเข้ามาอยู่อาศัยถาวรหลังจากการเกษียณ ทำให้มีประชากรเพิ่มมากขึ้นและมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน ส่งผลให้เกิดแรงดึงดูดการลงทุนของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาพื้นที่ชานเมืองหรือพื้นที่รอบนอกตามแนวถนนวงแหวนรอบ 2 และรอบ 3 ในรูปแบบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบ (low rise) ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ที่เริ่มมีการพัฒนาเพิ่มมากขึ้น และบางพื้นที่มีการพัฒนาเป็นอาคารที่อยู่อาศัยรวม (นางสาวรัชฎา รัตนบุญฤทธิกร, สัมภาษณ์ 13 กุมภาพันธ์ 2567)

การพัฒนาเศรษฐกิจในช่วงเวลาที่ผ่านมาส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เพื่อพัฒนาเพิ่มมากขึ้น การพัฒนาเมืองและการขยายตัวของพื้นที่เมืองก็ย่อมเกิดขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมืองหรือพื้นที่ส่วนขยายต่อเนื่องจากศูนย์กลางเมือง (Suburban) ที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก โดยเฉพาะพื้นที่ระหว่างถนนวงแหวนรอบ 2 และรอบ 3 ที่เชื่อมต่อพื้นที่เมืองเชียงใหม่ ซึ่งพื้นที่ตำบล

หนองจ๊อมเป็นอีกหนึ่งพื้นที่เป้าหมายของนักลงทุนในการเข้ามาพัฒนาที่ดินเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหรือโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น (นางสาวกรวรรณ ชัยสง่าพงษ์, สัมภาษณ์ 30 กันยายน 2567) มีโครงการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นประมาณ 800 ยูนิตต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 40 ของโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมดในอำเภอสันทรายหลวง ทำให้เกิดการเพิ่มความหนาแน่นในพื้นที่ชานเมืองด้วยจำนวนประชากร จำนวนอาคารที่อยู่อาศัย และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ดังนั้น การขยายตัวของพื้นที่เมืองออกไปในพื้นที่ชานเมืองหรือพื้นที่เกษตรกรรม จำเป็นต้องมีระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบระบายน้ำ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สามารถรองรับได้อย่างเพียงพอ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ชุมชนเดิม อีกทั้งเป็นการเพิ่มโอกาสของการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานให้ทั่วถึงและได้มาตรฐาน และเพิ่มโอกาสการพัฒนาเศรษฐกิจของพื้นที่ชุมชน (นางสาวพรภักษ์ บุรณ์ทอง, สัมภาษณ์ 8 ธันวาคม 2566)

จากข้างต้นสรุปได้ว่า พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่ชานเมืองที่เป็นบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่เมืองและเขตชนบท มีการพึ่งพาระบบเศรษฐกิจและโครงสร้างพื้นฐานจากพื้นที่เมืองศูนย์กลางหลัก (อำเภอเมืองเชียงใหม่) รองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองเชียงใหม่ และเกิดการขยายตัวของชานเมือง (Suburbanization) นำมาสู่การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ดินไปเพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองและตอบสนองต่อความต้องการในการพัฒนาที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่พื้นที่อยู่อาศัยสำหรับประชากรที่เพิ่มมากขึ้น ก่อให้เกิดกระบวนการความเป็นเมือง (Urbanization) (สำนักงานราชบัณฑิตยสภา, 2553) ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น จึงเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมไปเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หรือที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่เน้นให้เกิดการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า

(3) ราคาผลผลิตทางการเกษตร เป็นปัจจัยที่ขึ้นอยู่กับกลุ่มเกษตรกร โดยราคาผลผลิตทางการเกษตรเป็นตัวกำหนดกลไกตลาด ส่งผลต่อแรงจูงใจของเกษตรกรในการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมในการเพาะปลูก นอกจากนี้ค่านิยมของการประกอบอาชีพก็ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมเช่นกัน ซึ่งในปัจจุบันราคาผลผลิตทางการเกษตรอยู่ในระดับปกติ ไม่ได้จูงใจต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมมากเท่ากับค่านิยมของการประกอบอาชีพเกษตรกรรม กล่าวคือ ค่านิยมของการประกอบอาชีพเกษตรกรลดลงจากสมัยก่อน สัดส่วนประชากรวัยทำงานในปัจจุบันส่วนมากนิยมประกอบอาชีพรับจ้างหรือทำงานนอกพื้นที่ เนื่องจากอาชีพเกษตรกรต้องใช้ต้นทุนในการลงทุนสูง ต้องมีความอดทนและใส่ใจ อีกทั้งรายได้ยังไม่มั่นคง ขึ้นอยู่กับฤดูกาลและสภาพอากาศที่มีความแปรปวน ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากประเภทเกษตรกรรมมาเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหรือที่ดินประเภทอื่น ๆ เพราะให้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่คุ้มค่ามากกว่าที่ดินประเภทเกษตรกรรม ซึ่งในปัจจุบันตำบลหนองจ๊อมเหลือพื้นที่

เกษตรกรรมน้อยมากและมีการเปลี่ยนมือเจ้าของที่ดิน เนื่องจากทำเกษตรกรรมแล้วขาดทุน ราคาผลผลิตทางเกษตรตกต่ำ ทำให้นักลงทุนและนักพัฒนาจะเข้ามากว้านซื้อที่ดินจากเกษตรกรเพื่อสร้างเป็นบ้านจัดสรร หรือบางส่วนเป็นการแบ่งขายแปลงที่ดินแปลงย่อย ซึ่งนักลงทุนและนักพัฒนาให้ราคาซื้อขายที่ดินที่สูงกว่าราคาประเมินที่กรมธนารักษ์กำหนดไว้ ส่งผลให้เกษตรกรส่วนใหญ่ตัดสินใจขายที่ดินของตนเองให้กับนักลงทุนและนักพัฒนา ดังนั้นที่ดินประเภทเกษตรกรรมจึงลดเหลือน้อยลง ถูกเปลี่ยนมาเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น และที่ดินบางส่วนเป็นพื้นที่ว่างเพื่อรองรับการพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรรในอนาคต

4) ปัจจัยด้านสังคม

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในเขตพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบว่า จำนวนประชากรมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2552 มีจำนวนประชากร 14,155 คน และเพิ่มขึ้นเป็น 16,962 คน ในปี พ.ศ. 2562 ซึ่งคิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.83 ต่อปี และเมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงจำนวนหลังคาเรือนและความหนาแน่นประชากรพบว่า มีความสอดคล้องเช่นเดียวกับจำนวนประชากร คือ มีแนวโน้มจำนวนหลังคาเรือนและความหนาแน่นประชากรเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมากจากการมีการขยายตัวของครัวเรือนในลักษณะของครอบครัวเดี่ยวเพิ่มขึ้น นอกจากนี้จากสถานการณ์น้ำท่วมรุนแรงเมื่อปี พ.ศ.2554 ส่งให้มีประชาชนบางกลุ่มตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่เป็นบ้านหลังที่สองเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาน้ำท่วม รวมถึงการซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านหลังที่สองหรือบ้านพักต่างอากาศของชาวต่างชาติที่ตัดสินใจอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่อาศัยระยะยาวหรืออยู่อาศัยถาวรในพื้นที่เมืองเชียงใหม่ ส่งผลให้มีความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นและมีโครงการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน เริ่มมีการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยออกไปตามแนวถนนวงแหวนรอบที่ 2 และรอบที่ 3 ซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง (นางสาวอจิรภาส์ ประดิษฐ์, สัมภาษณ์ 14 กุมภาพันธ์ 2567)

จึงอาจกล่าวได้ว่า ประชากรมีการเคลื่อนตัวมาพักอาศัยในพื้นที่นอกศูนย์กลางหลักมากขึ้น โดยเฉพาะเมื่อมีการพัฒนาเส้นทางคมนาคมสายหลักหรือถนนวงแหวนให้สามารถเดินทางเข้าไปทำงานในศูนย์กลางเมืองเชียงใหม่ได้สะดวกมากขึ้น ส่งผลให้ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับโครงการบ้านจัดสรรได้เติบโตเพิ่มขึ้นในพื้นที่รอบนอกหรือพื้นที่ชานเมือง มีการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่พาณิชยกรรมและการบริการออกไปโดยรอบ และมีความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีรูปแบบการอยู่อาศัยมีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชุมชนเมืองปะปนอยู่ หรือมีลักษณะชุมชนแบบผสมผสานระหว่างสังคมเมืองและสังคมชนบท หรือสังคมกึ่งเมืองกึ่งชนบท

5) ปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐาน

การเติบโตของเมืองเชียงใหม่ได้รับอิทธิพลจากประวัติศาสตร์การตั้งถิ่นฐานในอดีต ผนวกกับนโยบายและแผนพัฒนาระดับประเทศและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ส่งผลให้เกิดการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง เพื่อรองรับบทบาทความเป็นศูนย์กลางหลักอย่างต่อเนื่อง เกิดการขยายตัวของพื้นที่การตั้งถิ่นฐานเพื่อการอยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่ชานเมือง เกิดกระจายความเจริญไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลักที่สำคัญ (ผศ.ดร.ปนายุ ไชยรัตนานนท์, สัมภาษณ์ 8 ธันวาคม 2566) โดยเส้นทางคมนาคมสายที่หลักที่มีความสำคัญต่อการขยายตัวของเมือง คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 หรือถนนวงแหวนรอบ 3 เป็นโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อศูนย์กลางเมืองหลัก (อำเภอเมืองเชียงใหม่) ไปยังพื้นที่ชานเมืองโดยรอบ ทั้งเทศบาลตำบลหนองจ๊อม เทศบาลตำบลสันทรายหลวง และเทศบาลเมืองแม่โจ้ ด้วยระบบคมนาคมขนส่งเชื่อมโยงที่สะดวกเพิ่มมากขึ้น จึงส่งผลต่อการพัฒนาในพื้นที่ชานเมืองที่อยู่โดยรอบมากขึ้น เกิดแรงดึงดูดการพัฒนาพื้นที่จากนักลงทุน กล่าวคือ ถนนวงแหวนรอบ 3 เป็นถนนที่นักลงทุนให้ความสนใจในการพัฒนา เนื่องจากพื้นที่ตามแนวถนนวงแหวนรอบ 1 และถนนวงแหวนรอบ 2 ไม่สามารถพัฒนาได้แล้ว คือ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหนาแน่นมากและราคาที่ดินสูงมาก กลุ่มนักลงทุนจึงหันมาลงทุนกว้านซื้อที่ดินที่ตามแนวถนนวงแหวนรอบ 3 อีกทั้งยังเก็บพื้นที่เพื่อเก็งกำไร เป็นการลงทุนพัฒนาธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ จัดสรรที่ดิน เป็นต้น

นอกจากนี้การพัฒนาโครงการคมนาคมขนส่งเป็นการเชื่อมโยงแหล่งท่องเที่ยว การเชื่อมโยงพื้นที่ชุมชน และลดปัญหาการจราจรในเขตพื้นที่เมือง โครงการเหล่านี้สามารถยกระดับการเดินทางเชื่อมโยงภายในพื้นที่ให้เกิดการเข้าถึงพื้นที่กิจกรรมได้อย่างทั่วถึง ลดความเหลื่อมล้ำระหว่างพื้นที่เมืองและพื้นที่ชนบท ซึ่งเป็นปัจจัยชี้นำการพัฒนาที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วโดยก่อให้เกิดกระบวนการความเป็นเมือง (Urbanization) ขยายจากพื้นที่เมืองออกไปตามแนวถนนที่ทำการพัฒนาไปยังอีกพื้นที่อื่นๆ ที่ถนนโครงการสามารถเข้าถึงได้ นอกจากนี้แล้วการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานยังเป็นตัวบ่งชี้ถึงความพร้อมและความสามารถในการรองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่จะอพยพเข้ามาในพื้นที่เช่นกัน และเป็นปัจจัยกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินขยายตัวเพิ่มมากขึ้น (นัฐพล สัมมาปราบ, 2552) กล่าวคือ เกิดแรงดึงดูดหรือโอกาสในการพัฒนาและลงทุนในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมจากนักลงทุนหรือนักพัฒนา เนื่องจากขนาดที่ดินที่เพียงพอและราคาที่ดินที่คุ้มค่าในการลงทุน และเกิดแรงจูงใจในการหาพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยของประชาชนที่อพยพมาจากพื้นที่เมืองและพื้นที่ข้างเคียงที่ต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นหรือเพื่อหลีกเลี่ยงความแออัด

แต่ทั้งนี้การขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วมีผลต่อการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ถ้าความสมดุลของการพัฒนาเมืองที่ไร้ทิศทางและมีความเร็ว

มากกว่าการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะ เช่น ระบบประปา ระบบรวบรวมและกำจัดขยะ ระบบบำบัดน้ำเสีย พื้นที่นันทนาการ เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อความสิ้นเปลืองในการลงทุนพัฒนาระบบการให้บริการดังกล่าว และทำให้คุณภาพชีวิตประชากรไม่ได้มาตรฐาน รวมถึงการให้บริการที่ยังไม่ครอบคลุมชุมชนที่อยู่ในพื้นที่ชนบทและพื้นที่ต่อเนื่องที่อยู่ห่างไกลจากชุมชนเมืองเช่นกัน

6) ปัจจัยด้านข้อกฎหมาย

ข้อกฎหมายที่ส่งผลกะทบทางตรงกับการควบคุมพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม คือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง ได้แก่ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 ที่กำหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม โดยไม่อนุญาตให้จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย แต่ในปัจจุบันมีแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทเกษตรกรรมเปลี่ยนมาเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากขึ้น มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน เกษตรกรขายที่ดินของตนเองให้กับกลุ่มนายทุน โดยกลุ่มนายทุนใช้ช่องว่างทางกฎหมายในการพัฒนาที่ดินให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหรือโครงการบ้านจัดสรรขนาดเล็กไม่เกิน 9 ยูนิต มีลักษณะเป็นชุมชนเมืองมากกว่าพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งขัดต่อวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้พื้นที่เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ดังนั้น การปรับปรุงร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) จึงกำหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ส่งเสริมให้เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี และอนุญาตให้สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ เพื่อให้ความสอดคล้องกับลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตรงตามสภาพจริงในปัจจุบันที่มีการขยายตัวพื้นที่ชุมชนเมืองไปยังพื้นที่ชานเมืองโดยรอบมากขึ้น รวมทั้งมีการเพิ่มมาตรการทางผังเมืองเกี่ยวกับการการควบคุมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นต่อพื้นที่แปลงที่ดิน อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน และสัดส่วนพื้นที่น้ำซึมผ่าน เพื่อควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์อาคารให้เหมาะสมกับพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ซึ่งการปรับปรุงร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) มีความสอดคล้องและเป็นไปตามวิสัยทัศน์การพัฒนาของผู้บริหารส่วนท้องถิ่น ที่ส่งเสริมและเน้นการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และเส้นทางการคมนาคมขนส่ง เพื่อให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี สามารถรองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น

และในอนาคตเมื่อมีการประกาศใช้บังคับร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ก็จะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งผลโดยตรงให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นการเปิดโอกาสให้กลุ่มนักลงทุนได้พัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม โดยจะต้องมีเจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควบคุมดูแลให้เป็นไปตามข้อบังคับผังเมืองรวม ทั้งนี้ต้องพิจารณาและตรวจสอบระบบ

โครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การเข้าถึงเส้นทางการคมนาคมขนส่ง รวมไปถึงลักษณะสังคมและเศรษฐกิจของพื้นที่ เพื่อประเมินศักยภาพและความพร้อมในการรองรับการขยายตัวและการเติบโตของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมไปสู่พื้นที่ชุมชนเมือง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบหรือปัญหาที่อาจจะเกิดตามมาภายหลังที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตและความเป็นอยู่ของประชากรในพื้นที่ และเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มศักยภาพ มีความเหมาะสม และเกิดประโยชน์สูงสุด

อย่างไรก็ตามในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีช่วงที่ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่หมดอายุบังคับใช้ ส่งผลให้ระหว่างปี พ.ศ.2540-2542 และระหว่างปี พ.ศ.2550-2556 เป็นช่วงที่ไม่มีการใช้บังคับกฎหมายผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ จึงเกิดการก่อสร้างอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ในเขตเมืองชั้นใน และเกิดการลงทุนโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่เกษตรกรรมจำนวนมาก ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไร้ทิศทางและรวดเร็ว เกิดความขัดแย้งของการใช้ประโยชน์ที่ดินระหว่างพื้นที่ชุมชนเมืองกับพื้นที่เกษตรกรรม นอกจากนั้นพบว่า มีการขยายตัวของโครงการจัดสรรที่ดินที่มีเจตนารมณ์เลี่ยงกฎหมายเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้กระทบต่อการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานภายในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่างๆ และหลายโครงการได้รุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี ส่งผลให้เกิดความขัดแย้งในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปัญหามลพิษทางน้ำระหว่างพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่เกษตรกรรม แนวโน้มการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตจึงควรมุ่งกำหนดบทบาทพื้นที่การพัฒนาเมือง และส่งเสริมรูปแบบการอยู่อาศัยที่สอดคล้องกับบทบาทและความหนาแน่นของพื้นที่

มหาวิทยาลัยศิลปากร

ตารางที่ 28 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม

ปัจจัย	ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
1) ปัจจัยด้านนโยบายและแผนพัฒนา	
- แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 มุ่งเน้นการขยายตัวทางเศรษฐกิจกำหนดให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจหลักของภาคเหนือ มีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางถนนจากภาครัฐ ต่อเนื่องจนถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 เริ่มกระจายอำนาจสู่ท่องถิ่น ให้บทบาทความสำคัญประชาชนในท้องถิ่นเพื่อพัฒนาพื้นที่มากขึ้น ทำให้เมืองเชียงใหม่เริ่มมีการขยายตัวของชุมชนเมืองมากขึ้น รวมถึงการผลักดันเมืองเชียงใหม่เป็นเมืองมรดกโลก มีข้อกำหนดและเงื่อนไขในการปลูกสร้างอาคารค่อนข้างเข้มงวด จึงส่งผลให้พื้นที่เมืองเชียงใหม่ถูกผลักดันให้เมืองขยายตัวออกไปทางด้านตะวันออกตามแนวถนนวงแหวนรอบ 2 และรอบ 3 มากกว่า เกิดการขยายตัวของพื้นที่เมืองออกมายังพื้นที่รอบข้าง ส่งผลให้พื้นที่รอบข้างเมืองเก่าเชียงใหม่หรือพื้นที่ชานเมืองมีโอกาสในการพัฒนาเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หนาแน่นมากขึ้น พื้นที่เกษตรกรรมปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการพื้นที่อยู่อาศัย
- แผนพัฒนาระดับกลุ่มจังหวัดและจังหวัด	กำหนดให้เมืองเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการพัฒนาสำคัญทางภาคเหนือ มีโครงการสร้างความเชื่อมโยงพื้นที่เพื่อให้เกิดความสะดวกในการคมนาคมและขนส่ง ส่งเสริมและผลักดันเรื่องการเป็นเมืองน่าอยู่ เป็นพื้นที่รองรับการอยู่อาศัยและศูนย์กลางการค้าการลงทุนและการคมนาคมขนส่ง ส่งผลให้มีการอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่อาศัยหรือทำงานในเมืองเชียงใหม่จำนวนมาก มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น กลายเป็นโอกาสของการพัฒนาที่ดินและการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่ามากขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย
- แผนพัฒนาระดับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	แผนพัฒนาเทศบาลตำบลหนองจ๊อม มุ่งเน้นส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นพื้นที่ชุมชนเมือง เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดี โดยมีการวางแผนด้านโครงสร้างพื้นฐาน เส้นทางคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมให้เป็นเมืองน่าอยู่ และเตรียมความพร้อมด้านการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตของประชาชน เพื่อรองรับโอกาสการขยายตัวของพื้นที่เมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หนาแน่นมากขึ้น

ตารางที่ 28 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

ปัจจัย	ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
2) ปัจจัยด้านกายภาพ	
- ลักษณะภูมิประเทศ	ลักษณะภูมิประเทศเป็นพื้นที่ลุ่มต่ำ พื้นที่แอ่งกระทะ เสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัยและปัญหาการระบายน้ำ อีกทั้งเป็นพื้นที่ลุ่ม ชุ่มน้ำ ดินดี ทำให้เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมทางการเกษตร ไม่ควรส่งเสริมให้ก่อสร้างอาคารที่มีความหนาแน่น หรือก่อสร้างอาคารที่กีดขวางการไหลของน้ำ จึงไม่เหมาะสมในการพัฒนาให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัย แต่ทั้งนี้หากมีการขยายตัวของพื้นที่เมืองอย่างต่อเนื่องจนมาถึงพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ควรกำหนดให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีการพัฒนาอย่างเบาบางไม่หนาแน่นมาก และควรมีโครงการป้องกันน้ำท่วมชุมชน ช่วยลดความเสี่ยงและลดความรุนแรงของการเกิดปัญหาน้ำท่วมหรือน้ำท่วมขังในพื้นที่ได้ เช่น โครงการสร้างแนวเขื่อนป้องกันน้ำท่วมชุมชน โครงการปรับปรุงคลองเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำ หรือการหาพื้นที่รับน้ำหลากหรือแก้มลิง
- ตำแหน่งที่ตั้ง	ตำแหน่งที่ตั้งของตำบลหนองจ๊อมตั้งอยู่ไม่ไกลจากตัวเมืองเชียงใหม่ สามารถเชื่อมต่อกับศูนย์กลางเมืองหลัก อีกทั้งตั้งอยู่ระหว่างเมืองศูนย์กลางรอง คือ เมืองแม่ริมและเมืองดอยสะเก็ด และสามารถเชื่อมต่อไปยังเขตพื้นที่ชุมชนเมืองรอบข้าง คือ เทศบาลเมืองแม่โจ้และเทศบาลตำบลสันทรายหลวง โดยมีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 เป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมกับพื้นที่เมืองรอบข้าง ทำให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีโอกาสพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองและพื้นที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 28 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

ปัจจัย	ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
3) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	
- ราคาที่ดิน	ราคาที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมไม่สูงเมื่อเทียบกับที่ดินในอำเภอเมืองเชียงใหม่ ขนาดแปลงที่ดินใหญ่และเป็นพื้นที่โล่ง ส่งผลให้เกิดแรงจูงใจในการลงทุนพัฒนาพื้นที่มากขึ้น โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรร ประกอบกับราคาซื้อขายที่ดินที่สูงกว่าราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ทำให้เจ้าของที่ดินตัดสินใจขายที่ดินให้กับนักลงทุน เกิดการเปลี่ยนมือเจ้าของที่ดิน
- การขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์	การขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เมืองเชียงใหม่เพิ่มมากขึ้น สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากสถานการณ์น้ำท่วมรุนแรงในปี พ.ศ.2554 ทำให้ประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ดังนั้นกลุ่มนักลงทุนและผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์เริ่มหันมาพัฒนาที่ดินและกว้านซื้อที่ดินจากเกษตรกรเพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย เริ่มมีการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองรอบนอกตามแนวถนนวงแหวนรอบ 2 และรอบ 3 ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ (low rise) ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ โดยพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองเชียงใหม่และเกิดการขยายตัวของพื้นที่ชานเมือง มีการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยออกไปพื้นที่รอบนอกซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรมนำมาสู่การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เน้นให้เกิดการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า
- ราคาผลผลิตทางการเกษตร	ราคาผลผลิตทางการเกษตรที่ไม่จูงใจและไม่มีความแน่นอน รวมถึงค่านิยมของการประกอบอาชีพเกษตรกร สภาพอากาศที่เปลี่ยนแปลงไป ขาดการสนับสนุนความรู้ด้านการจัดการระบบเกษตร ส่งผลให้อาชีพเกษตรกรไม่มั่นคงและลดน้อยลง ที่ดินประเภทเกษตรกรรมถูกเปลี่ยนเป็นที่ดินประเภทอื่นที่คุ้มค่ามากกว่าและมีความหนาแน่นมากขึ้นเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุด

ตารางที่ 28 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

ปัจจัย	ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
4) ปัจจัยด้านสังคม	
- การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร	จำนวนประชากรและจำนวนหลังคาเรือนมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากการขยายตัวในลักษณะครอบครัวเดี่ยวเพิ่มขึ้นในพื้นที่ชานเมือง ประกอบกับสถานการณ์น้ำท่วมรุนแรงเมื่อปี พ.ศ.2554 ส่งผลให้มีประชาชนบางกลุ่มซื้อบ้านหลังที่สองเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาน้ำท่วม รวมทั้งการย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่อาศัยระยะยาวของชาวต่างชาติในพื้นที่เมืองเชียงใหม่ที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้จำนวนประชากรในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ เกิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น มีความต้องการที่ดินเพื่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยมากขึ้นเช่นกัน
5) ปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐาน	
- โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมจากภาครัฐ	โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมจากภาครัฐโดยเฉพาะทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 เป็นถนนที่มีลักษณะเป็นแนวรัศมีที่เชื่อมต่อระหว่างเมืองเชียงใหม่ไปยังเทศบาลเมืองแม่โจ้ และเชื่อมต่อกับศูนย์รวมสถานประกอบการ ห้างสรรพสินค้าที่อยู่ใกล้เคียง ซึ่งเป็นตัวดึงดูดการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและสถานประกอบการ ดังนั้นพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมจึงได้รับอิทธิพลการขยายตัวของเมืองตามแนวถนนดังกล่าว ส่งผลให้ตำบลหนองจ๊อมมีโอกาสในการพัฒนาพื้นที่เช่นกัน เกิดการขยายตัวของชุมชนเมืองอย่างรวดเร็ว
- โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่รับผิดชอบโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	โครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมที่รับผิดชอบโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีการให้บริการที่ครอบคลุมและเพียงพอต่อความต้องการ ได้แก่ เส้นทางคมนาคมสายย่อยเชื่อมต่อภายในพื้นที่ชุมชน ไฟฟ้า ระบบประปาภูมิภาค ระบบประปาของเทศบาล และประปาหมู่บ้าน ทำให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีความพร้อมและมีศักยภาพในการเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมือง เป็นพื้นที่ที่นักลงทุนให้ความสนใจในการพัฒนา เกิดการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หนาแน่นมากขึ้น

ตารางที่ 28 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม (ต่อ)

ปัจจัย	ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
6) ปัจจัยด้านข้อกฎหมาย	
- ร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4)	ร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) กำหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ส่งเสริมกิจกรรมที่รองรับการอยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย โดยอนุญาตให้สามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ เป็นปัจจัยที่ส่งผลโดยตรงให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ข้อกฎหมายจัดสรรที่ดินและกฎหมายผังเมือง	นักลงทุนหรือผู้รับเหมาโครงการหมู่บ้านจัดสรรทำการแบ่งที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 9 แปลง หรือสร้างโครงการที่อยู่อาศัยขนาดเล็กไม่เกิน 9 ยูนิต เพื่อขาย ไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน ทำให้เกิดเป็นโครงการบ้านจัดสรรขนาดเล็กที่โครงสร้างพื้นฐานในหมู่บ้านไม่ได้มาตรฐาน เป็นการสร้างภาระให้กับหน่วยงานท้องถิ่นที่จะต้องเข้ามาดูแลจัดการแทน ทั้งเรื่องระบบระบายน้ำ การจัดเก็บขยะ และถนนที่ใช้สัญจรในโครงการ ซึ่งส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของคนที่อยู่อาศัยในโครงการนั้นๆ

4.5 การอภิปรายผล

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมในช่วงระยะเวลา 10 ปี (พ.ศ.2552-2562) พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทที่โล่งและพื้นที่เกษตรกรรมมาเป็นพื้นที่ชุมชนและส่งปลูกสร้างอย่างรวดเร็ว โดยพื้นที่พาณิชยกรรมมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 12.99 ต่อปี และพื้นที่ที่อยู่อาศัย มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.54 ต่อปี ในทางตรงข้ามกันพื้นที่โล่งและพื้นที่เกษตรกรรมลดลง โดยพื้นที่ที่โล่ง มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงเฉลี่ยร้อยละ 6.10 ต่อปี และพื้นที่เกษตรกรรม อัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงเฉลี่ยร้อยละ 2.50 ต่อปี สะท้อนให้เห็นถึงการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองตามความต้องการการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น ส่งผลต่อการขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินและการตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีรูปแบบการขยายตัวของชุมชนเมืองจากบริเวณชุมชนเมืองเดิมออกไปยังพื้นที่ต่อเนื่องโดยรอบซึ่งเป็นพื้นที่โล่งว่างและพื้นที่เกษตรกรรม โดยทิศทางการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนจะแผ่ขยายออกไปตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลัก คือ มีการขยายตัวต่อเนื่องไปทางด้านทิศเหนือตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 เป็นการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนไปยังเขตเทศบาลเมืองแม่โจ้ และขยายตัวไปทางด้านทิศตะวันออกตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) เชื่อมต่อไปยังเขตเทศบาลตำบลสันทรายหลวง จากทิศทางการขยายตัวชุมชนเมืองตามแนวถนนสายหลัก พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่โล่งและพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง โดยเฉพาะพื้นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม มีโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยว อาคารพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ ศูนย์จัดจำหน่ายและดูแลรักษารถยนต์ รวมถึงโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่ตลอดแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบโครงสร้างการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ที่ผ่านมาในอดีตร่วมกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ จะเห็นถึงความสอดคล้องของสภาพทางกายภาพของเมืองในปัจจุบันกับแนวคิดการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ เริ่มต้นตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 ที่มุ่งเน้นให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจหลักของภาคเหนือ มีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมสายสำคัญจากภาครัฐ โดยเฉพาะช่วงที่มีการก่อสร้างเสร็จของถนนวงแหวนรอบ 1 หรือถนนซุปเปอร์ไฮเวย์ลำปาง–เชียงใหม่ ทำให้เมืองเชียงใหม่กลายเป็นศูนย์กลางหรือศูนย์บริการ (service station) ของภาคเหนือ เกิดการพัฒนาและขยายตัวของชุมชนเมืองเชียงใหม่ตามแนวรัศมีถนนวงแหวนรอบ 1 มากขึ้น จึงเกิดโครงการก่อสร้างถนนวงแหวนรอบ 2 และรอบ 3 ตามลำดับ เพื่อช่วยลดปริมาณการจราจรในศูนย์กลางเมือง ดังนั้น การเดินทางเชื่อมต่อระหว่างอำเภอเมืองเชียงใหม่และอำเภอใกล้เคียง สามารถเดินทางเชื่อมต่อด้วยถนนสายหลักได้อย่างสะดวก ส่งผลให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับอำเภอเมืองเชียงใหม่และมีถนนสายหลักตัดผ่านพื้นที่ 2 สาย คือ

ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 มีโอกาสในการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่ดี มีการเดินทางที่สะดวกมากขึ้น และมีโอกาสพัฒนาพื้นที่ให้มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น

และเมื่อพิจารณาการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ร่วมกับกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ที่ประกาศบังคับใช้ในพื้นที่ มีการขยายขอบเขตการวางผังรวมเมืองเชียงใหม่ออกไปทุกครั้งที่มีการปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ สะท้อนให้เห็นการขยายตัวของพื้นที่เมืองเชียงใหม่ออกไปยังพื้นที่รอบข้างหรือพื้นที่เมืองต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์การขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยแนวคิดการวางผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่มีการกำหนดบทบาทของศูนย์กลางหลักและศูนย์กลางรองอย่างชัดเจน ซึ่งแนวคิดดังกล่าวได้กำหนดมาตั้งแต่ประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2532 (ปรับปรุงครั้งที่ 1) และมีแนวคิดต่อเนื่องมาจนถึงร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ที่มีแนวคิดการกระจายบทบาทศูนย์กลางเมืองหลักและศูนย์กลางเมืองรอง ส่งผลให้เมืองเชียงใหม่มีการกระจายการพัฒนาออกไปตามศูนย์กลางเมืองระดับต่างๆ เพื่อให้บริการในระดับจังหวัดและระดับอำเภอตามลำดับ รวมถึงมีแนวคิดส่งเสริมให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี ส่งเสริมกิจกรรมที่รองรับการอยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย ควบคุมกิจกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งต่อการอยู่อาศัย ควบคุมสภาพภูมิทัศน์เมือง ประเภทและขนาดของอาคาร นำมาสู่การกำหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) เปลี่ยนจากกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 ที่กำหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) จึงเป็นการส่งเสริมให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่อยู่อาศัย เกิดการพัฒนาพื้นที่ที่มีความหนาแน่นมากขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยของเมืองเชียงใหม่ที่แผ่ขยายออกมาตามแนวถนนสายหลัก

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันนโยบายส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางการพัฒนาสำคัญของภาคเหนือและการส่งเสริมการท่องเที่ยวให้เป็นระบบเศรษฐกิจหลักของจังหวัดเชียงใหม่ ส่งผลให้เกิดการลงทุนและพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและระบบคมนาคมขนส่ง โครงการพัฒนาขนาดใหญ่มาอย่างต่อเนื่อง มีจำนวนประชากรและจำนวนหลังคาเรือนเพิ่มสูงขึ้นจากการขยายตัวในลักษณะครอบครัวเดี่ยวเพิ่มขึ้นในพื้นที่ชานเมือง มีแนวโน้มการอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่อาศัยระยะยาวของชาวไทยและชาวต่างประเทศที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และความต้องการที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเช่นกัน ดังนั้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวสูงขึ้น ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ (low rise) ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ โดยเฉพาะในเขตพื้นที่ศูนย์กลางหลักเมืองเชียงใหม่และเริ่มขยายตัวไปตามโครงข่ายคมนาคมถนนวงแหวนรอบเมืองเชียงใหม่ทั้ง 3 รอบ ซึ่งเป็นการขยายตัวที่รวดเร็วและมีการรุกล้ำไปสู่พื้นที่เกษตรกรรมชานเมือง เนื่องจากเป็นพื้นที่ใกล้ศูนย์กลางเมืองเดิม มีระบบโครงข่ายคมนาคมที่เข้าถึง

และมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานรองรับได้อย่างสะดวก ซึ่งพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีทำเลที่ตั้งใกล้ศูนย์กลางเมืองเชียงใหม่ เชื่อมโยงพื้นที่ผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่เมืองและชุมชนออกไปโดยรอบ และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินหนาแน่นเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นการปรับเปลี่ยนจากที่ดินประเภทเกษตรกรรมและที่โล่งว่างเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมอย่างเห็นได้ชัด เป็นผลจากความต้องการพื้นที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นตามจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน อีกทั้งราคาผลผลิตทางการเกษตรไม่จูงใจและไม่มีความแน่ต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมมากนัก ขาดการสนับสนุนความรู้ด้านการจัดการระบบเกษตร ค่านิยมของการประกอบอาชีพเกษตรกรเปลี่ยนแปลงลดน้อยลงจากสมัยอดีต และราคาซื้อขายที่ดินที่สูงกว่าราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ทำให้เจ้าของที่ดินตัดสินใจขายที่ดินให้กับนักลงทุน เกิดการเปลี่ยนมือของการถือครองที่ดิน

ทั้งนี้ จากแนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองที่ชัดเจน การพัฒนาเมืองในอนาคตจึงจำเป็นต้องกำหนดขอบเขตของพื้นที่ชุมชนเมืองให้เหมาะสม ไม่ให้เกิดการพัฒนาที่ขยายตัวอย่างไร้ทิศทางจนก่อให้เกิดความแออัด รวมถึงความจำเป็นในการรักษาสมดุลระหว่างการพัฒนาชุมชนเมืองและชุมชนชนบทเกษตรกรรม ร่วมกับการรักษาความอุดมสมบูรณ์ของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้อยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืน เนื่องจากการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองอย่างรวดเร็วส่งผลต่อการพัฒนาระบบคมนาคมและขนส่ง ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ถ้าความสมดุลของการพัฒนาเมืองที่ไร้ทิศทางและมีความเร็วมากกว่าการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะ เช่น ระบบประปา ระบบรวบรวมและกำจัดขยะ ระบบบำบัดน้ำเสีย พื้นที่นันทนาการ เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อสุขลักษณะ (Health) ความปลอดภัยของประชาชน (Safety) และสวัสดิภาพของสังคม (Welfare) รวมถึงการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานที่ยังไม่ครอบคลุมชุมชนที่อยู่ในพื้นที่ชนบทและพื้นที่ต่อเนื่องที่อยู่ห่างไกลจากชุมชนเมืองเช่นกัน

นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกลุ่มตัวแทนชุมชน กลุ่มตัวแทนภาคเอกชน กลุ่มตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ กลุ่มตัวแทนภาครัฐ และกลุ่มตัวแทนนักวิชาการ พบว่า พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีความพร้อมในด้านโครงสร้างพื้นฐาน ระบบคมนาคมขนส่ง ระบบสาธารณูปโภคในการพัฒนาเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ที่มีแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวมาตามแนวถนนสายหลัก คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่ออำเภอเมืองเชียงใหม่กับอำเภอรอบข้าง ส่งผลให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีศักยภาพและโอกาสการพัฒนาพื้นที่ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หนาแน่นมากขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี สอดคล้องกับแนวโน้มการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมที่มีกลุ่มนักลงทุนหรือผู้รับเหมาโครงการหมู่บ้านจัดสรรทำการแบ่งที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 9 แปลง หรือสร้างโครงการที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก ไม่เกิน 9 ยูนิต เพื่อขาย ซึ่งไม่

จำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน ทำให้เกิดเป็นโครงการบ้านจัดสรรขนาดเล็กที่โครงสร้างพื้นฐานในหมู่บ้านไม่ได้มาตรฐาน นอกจากนี้ คณะผู้บริหารเทศบาลตำบลหนองจ๊อม มีนโยบายส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมให้เป็นพื้นที่ชุมชนเมือง และมีการวางแผนบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานในระยะยาวเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของประชาชนในพื้นที่ ทั้งคนที่อยู่อาศัยเดิมและคนที่จะย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ในอนาคต อย่างไรก็ตามการส่งเสริมพัฒนาให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่ชุมชนเมืองและเป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีเอื้อต่ออยู่อาศัย ควรควบคุมความหนาแน่นของประชากรส่งเสริมให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย พัฒนาเบาบางไม่หนาแน่นมากเกินไป สร้างความสมดุลระหว่างพื้นที่เมืองและพื้นที่เกษตรกรรม และมีมาตรการหรือโครงการป้องกันน้ำท่วมชุมชน ช่วยลดความเสี่ยงและลดความรุนแรงของการเกิดปัญหาน้ำท่วมหรือน้ำท่วมขัง รวมถึงควรการใช้เทคโนโลยีให้ความรู้และข้อมูลการใช้ที่ดิน เพื่อประชาชนและเจ้าหน้าที่หน่วนงานท้องถิ่นเข้าถึงข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตรงตามสภาพปัจจุบัน ติดตามตรวจสอบผลประโยชน์ของตนเองได้ เป็นการเพิ่มการมีส่วนร่วมของประชาชนในการพัฒนาที่ดิน โดยเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ดังนี้

1) การกำหนดสัดส่วนและจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ชัดเจน เพื่อเป็นเครื่องมือในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรมทางเศรษฐกิจให้เป็นไปตามทิศทางการพัฒนาจังหวัดที่กำหนดไว้ ทั้งนี้จะต้องเป็นไปอย่างยืดหยุ่นและสามารถปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับทิศทางและแนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดิน สถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมในอนาคต เพื่อให้เจ้าของที่ดินสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างเหมาะสมและถูกต้อง นอกจากนี้ระเบียบการแบ่งขอบเขตและนโยบายการใช้ประโชน์ที่ดินมีบทบาทสำคัญในการชี้นำกิจกรรมการพัฒนาและจัดสรรที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ

2) ส่งเสริมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามกฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยใช้เป็นแนวทางในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตัวอย่างเช่น

(1) การจัดทำตารางควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมือง เพื่อให้ประชาชนที่มาขออนุญาตและเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นได้ทราบโดยทั่วกันว่าบริเวณต่าง ๆ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ดินประเภทใดและใช้พื้นที่ไปเท่าไหร่ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเต็มพื้นที่แล้วหรือไม่ เพื่อเป็นข้อมูลที่ถูกต้องชัดเจน ตอบรับวัตถุประสงค์ในการจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน และเป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานท้องถิ่นในการบริหารจัดการ

(2) การจัดทำโครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและโครงข่ายการคมนาคมขนส่งที่ทั่วถึงและเพียงพอ สามารถรองรับต่อความต้องการในอนาคต รวมถึงให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของประชาชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มุ่งให้เกิดการรับรู้ในวงกว้างอย่างแท้จริง เพื่อลดการนำไปสู่ปัญหาในการปฏิบัติและบังคับใช้กฎหมาย

3) การจัดทำผังเมืองรวมชุมชนหรือผังเมืองเฉพาะ ที่มีการออกแบบให้เหมาะสมกับพื้นที่ชุมชน สร้างความสมดุลระหว่างพื้นที่เมืองและพื้นที่เกษตร ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งของการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยและพื้นที่เกษตรกรรมปลอดภัย ส่งเสริมนโยบายการพัฒนาให้เป็นชุมชนวัฒนธรรมและพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองที่มีอัตลักษณ์วัฒนธรรมแบบดั้งเดิม เพื่อต่อยอดการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจในพื้นที่

4) การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ที่มีความเหมาะสมกับการใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อมของพื้นที่นั้นๆ ที่จะช่วยป้องกันและลดความขัดแย้งของการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ให้มีผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม ตัวอย่างเช่น พื้นที่นั้นมีความเหมาะสมเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ต้องกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนั้นๆ หรือการกำหนดประเภทและขนาดกิจการที่สามารถดำเนินการได้ การกำหนดระยะถอยร่นริมแม่น้ำ ระยะถอยรนริมถนนสายสำคัญ หรือพื้นที่แนวกันชนเพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและลดปัญหาการจราจร รวมถึงการกำหนดมาตรการทางผังเมืองอื่นๆ เช่น การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) ซึ่งเป็นมาตรการควบคุมความหนาแน่นของอาคารและความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่นั้นๆ หรือการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (Open Space Ratio หรือ OSR) หรือการกำหนดสัดส่วนพื้นที่ซึมน้ำของพื้นที่ว่าง เพื่อช่วยแก้ไขปัญหาน้ำท่วมและลดความผลกระทบที่เกิดจากอุทกภัย

5) กำหนดมาตรการควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร สร้างความสมดุลระหว่างพื้นที่ชุมชนเมืองและพื้นที่เกษตรกรรม สร้างสภาพแวดล้อมที่ดีที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย มีการจัดการสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดพื้นที่แนวกันชนระหว่างพื้นที่ชุมชนเมืองและพื้นที่เกษตรกรรม เพื่ออนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี และกำหนดพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เพื่อควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารไม่ให้หนาแน่นมากเกินไป สร้างสภาพแวดล้อมที่ดีที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยและสร้างความปลอดภัยของชุมชนอยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่ออุทกภัย รวมถึงกำหนดขนาดแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างเพื่อควบคุมความหนาแน่นและการจัดสรรที่ดินเพื่อให้มีขนาดของแปลงที่ดินที่เหมาะสมต่อการก่อสร้างและการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร อีกทั้งควบคุมความหนาแน่นและป้องกันการขยายตัวของพื้นที่เมืองไปยังพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย เช่น พื้นที่เสี่ยงภัย หรือพื้นที่ที่ต้องการสงวนรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

6) กำหนดให้มีแผนผังแสดงผังน้ำพร้อมด้วยข้อกำหนด เพื่อส่งเสริมและพัฒนาโครงข่ายระบบทางน้ำเพื่อการระบายน้ำ การป้องกันและบรรเทาอุทกภัยให้เหมาะสมกับพื้นที่ รวมทั้งส่งเสริมและ

พัฒนาแหล่งน้ำให้สามารถรองรับความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่างๆ ที่เหมาะสม เพียงพอ และได้มาตรฐาน

7) ส่งเสริมให้เกิดการสร้างเครือข่ายของประชาชนที่แข็งแรง ในการติดตาม ตรวจสอบหรือมีส่วนร่วมในการวางแผนหรือออกแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเป็นธรรมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับทุกฝ่าย รวมถึงการทบทวนกิจกรรมการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกันหรือเกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย เพื่อป้องกันความขัดแย้งของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

8) การใช้ประโยชน์จากความก้าวหน้าของเทคโนโลยีและนวัตกรรม ในการเพิ่มประสิทธิภาพของข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างมาก ทั้งภาพถ่ายดาวเทียม แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) และเทคโนโลยีการสำรวจระยะไกลในการทำแผนที่ ตรวจสอบและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างแม่นยำ เพื่อนำมาใช้กับการให้ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้ประชาชนและเจ้าหน้าที่หน่วยงานท้องถิ่นเข้าถึงข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตรงตามสภาพความเป็นจริง เช่น ข้อมูลพื้นที่และสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการก่อสร้างถนน โครงการป้องกันน้ำท่วมชุมชน ข้อกำหนดหรือข้อบังคับการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น ควรเป็นข้อมูลสาธารณะเปิดเผยให้ประชาชนเข้าถึงและรับรู้ เพิ่มการมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางผังและออกแบบพื้นที่ เป็นการสร้างโอกาสให้ประชาชนอย่างเท่าเทียม

9) การประสานให้เกิดความร่วมมือของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่ เริ่มตั้งแต่การกำหนดนโยบาย แผนงาน โครงการของทุกหน่วยงานร่วมกัน โดยแบ่งเป็นแผนแม่บทการพัฒนาระย 5 ปี, 10 ปี, 15 ปี และ 20 ปี เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกันอย่างแท้จริงในการพัฒนาพื้นที่นั้นๆ

10) การจัดอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับผังเมืองกับประชาชนและเจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ใช้กฎหมายผังเมือง เป็นการสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับผังเมือง ขั้นตอนในการวางและจัดทำผังเมืองที่ถูกต้อง เพื่อให้การจัดทำผังเมืองรวมมีความสอดคล้องกับสภาพพื้นที่จริง มีความเหมาะสมและสามารถใช้บังคับได้จริง

ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการพัฒนาที่ยั่งยืน การรับมือกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและการเติบโตของเศรษฐกิจ ด้วยการวางแผนเชิงกลยุทธ์ ส่งเสริมการสร้างความร่วมมือระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประยุกต์ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรม ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชน นำไปสู่การใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด เกิดการปฏิบัติตามแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืนและสมดุล รวมถึงปกป้องทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอีกด้วย

บทที่ 5
สรุปผลการวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการวิเคราะห์

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ในช่วง พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2562 ด้วยระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (GIS) พบว่า พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชุมชนเมืองและสิ่งปลูกสร้างมากที่สุด โดยมีขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 990.98 ไร่ โดยจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ ที่ดินประเภทพื้นที่อยู่อาศัย จำนวน 802.70 ไร่ และที่ดินประเภทพื้นที่พาณิชยกรรม จำนวน 188.27 ไร่ รองลงมาคือ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม มีขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้น 106.67 ไร่ ที่ดินประเภทพื้นที่นันทนาการ มีขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้น 55.28 ไร่ และที่ดินประเภทพื้นที่แหล่งน้ำ มีขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้น 21.31 ไร่ ตามลำดับ ในขณะที่พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงลดลง 2 ประเภท คือ ที่ดินประเภทที่โล่ง ที่ลุ่ม ทุ่งหญ้า สุสาน มีขนาดพื้นที่ลดลงมากที่สุด 658 ไร่ และพื้นที่เกษตรกรรม มีขนาดพื้นที่ลดลง 516.24 ไร่ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินประเภทพื้นที่โล่งและพื้นที่เกษตรกรรม เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด สะท้อนให้เห็นว่ามีการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองมากขึ้น มีการเติบโตและเพิ่มขึ้นของอาคารสิ่งปลูกสร้างจำนวนมาก โดยอาคารที่เพิ่มขึ้นเป็นอาคารประเภทที่อยู่อาศัย ในลักษณะบ้านเดี่ยว หรืออาคารเดี่ยวมากที่สุด

เมื่อพิจารณาแนวโน้มทิศทางการขยายตัวของพื้นที่ชุมนเมือง พบว่า การเติบโตของเมืองเชียงใหม่ได้รับอิทธิพลจากประวัติศาสตร์การตั้งถิ่นฐานในอดีต ผนวกกับการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ส่งผลให้เกิดการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่และระบบโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับบทบาทของเมืองเชียงใหม่ในการเป็นศูนย์กลางหลัก เกิดการขยายตัวของพื้นที่การตั้งถิ่นฐานเพื่อการอยู่อาศัยใหม่ในหลายพื้นที่ โดยกระจายความเจริญไปตามแนวยาว (Linear patterns) ตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลักและสายรองที่สำคัญไปสู่ศูนย์กลางรองในอำเภอข้างเคียง ซึ่งพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากเมืองเชียงใหม่ มีการขยายตัวของพื้นที่เมืองและชุมชนในพื้นที่โล่งว่างและพื้นที่เกษตรกรรมมากขึ้น มีการขยายตัวตามเส้นทางคมนาคมทายหลัก คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) ประกอบกับด้วยนโยบาย แผนการพัฒนาระดับท้องถิ่นที่ส่งเสริมการพัฒนาเส้นทางคมนาคมให้ได้มาตรฐานและทั่วถึง มีโครงการปรับปรุงถนนและก่อสร้างถนนใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการเดินทางสัญจรภายในพื้นที่ เกิดเป็นโครงข่ายการสัญจรที่ครอบคลุม ส่งผลให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่รองรับการตั้งถิ่นฐาน พาณิชยกรรมและบริการ โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย โดยเฉพาะพื้นที่ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) ที่เชื่อมโยงไปสู่พื้นที่อำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอแม่ริม และอำเภอ

ดอยสะเก็ดที่อยู่ข้างเคียง และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 ที่เชื่อมโยงไปสู่บริเวณมหาวิทยาลัยแม่โจ้ มีการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่พาณิชยกรรมที่มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น มีการกระจุกตัวของอาคารที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ตามแนวเส้นทางคมนาคม เกิดเป็นพื้นที่ชุมชนเมืองแห่งใหม่ในรูปแบบการรวมตัวเป็นกลุ่มของบ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์

ในส่วนการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม โดยการวิเคราะห์รูปแบบและลักษณะการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาและประเมินเปรียบเทียบกับลักษณะพื้นที่ศึกษาในสภาพปัจจุบัน รวมไปถึงการวิเคราะห์ร่วมกับข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกของกลุ่มตัวอย่าง ทั้งกลุ่มตัวแทนชุมชน กลุ่มตัวแทนภาคเอกชน กลุ่มตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ กลุ่มตัวแทนภาครัฐ และกลุ่มตัวแทนนักวิชาการ สามารถสรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 6 ปัจจัย คือ

1) **ปัจจัยด้านนโยบายและแผนการพัฒนา** โดยการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ เริ่มต้นตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) มุ่งเน้นการขยายตัวทางเศรษฐกิจ กำหนดให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจหลักของภาคเหนือ มีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางถนนจากภาครัฐ และจากแผนพัฒนาระดับกลุ่มจังหวัดและจังหวัด ที่ส่งเสริมและผลักดันเรื่องการเป็นเมืองน่าอยู่ เป็นพื้นที่รองรับการอยู่อาศัยและศูนย์กลางการค้าการลงทุนและการคมนาคมขนส่ง ประกอบกับนโยบายการขับเคลื่อนเมืองเชียงใหม่สู่เมืองมรดกโลก ต้องควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมืองเก่าและพื้นที่ต่อเนื่องดอยสุเทพ ยิ่งส่งผลให้เมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวของพื้นที่การตั้งถิ่นฐานเพื่อการอยู่อาศัยใหม่และพื้นที่พาณิชยกรรมออกไปทางด้านทิศตะวันออกตามแนวถนนวงแหวนรอบ 2 และรอบ 3 อีกทั้งแผนพัฒนาระดับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นพื้นที่ชุมชนเมือง เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดี โดยมีการวางแผนด้านโครงสร้างพื้นฐาน เส้นทางคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมให้เป็นเมืองน่าอยู่ และเตรียมความพร้อมด้านการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตของประชาชน เพื่อรองรับโอกาสการขยายตัวของพื้นที่เมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หนาแน่นมากขึ้น ในปัจจุบันเมืองเชียงใหม่ (อำเภอเมืองเชียงใหม่) มีการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองอย่างต่อเนื่อง โดยขยายตัวออกไปตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลัก โดยเฉพาะถนนวงแหวนทั้ง 3 รอบ ทำให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมได้รับอิทธิการพลการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองและกลายเป็นพื้นที่รองรับการอยู่อาศัยแห่งใหม่ เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

2) **ปัจจัยด้านกายภาพ** พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีลักษณะภูมิประเทศเป็นพื้นที่ชุ่มน้ำ ดินดี ทำให้เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมทางการเกษตร ในขณะเดียวกันเป็นพื้นที่ลุ่มต่ำ เกิดปัญหาการระบายน้ำและเป็นพื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย แต่เมื่อพิจารณาตำแหน่งที่ตั้งของตำบลหนองจ๊อมซึ่งตั้งอยู่ไม่ไกลจากตัวเมืองเชียงใหม่ สามารถเชื่อมต่อกับศูนย์กลางเมืองหลักเมืองเชียงใหม่และศูนย์กลางเมือง

รอง อย่างเมืองแม่ริมและเมืองดอยสะเก็ดได้อย่างสะดวก โดยมีถนนสายหลักที่ผ่านพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 จึงเป็นการเพิ่มโอกาสให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมในการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองและพื้นที่อยู่อาศัย

3) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ แบ่งออกเป็น 3 ปัจจัยย่อย ได้แก่

(1) ราคาที่ดิน เป็นปัจจัยด้านการตลาดขึ้นอยู่กับกลุ่มนักลงทุน (Developers) โดยราคาที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมไม่สูงเมื่อเทียบกับที่ดินในอำเภอเมืองเชียงใหม่ ขนาดแปลงที่ดินใหญ่และเป็นพื้นที่โล่ง ส่งผลให้เกิดแรงจูงใจในการลงทุนพัฒนาพื้นที่มากขึ้น โดยเฉพาะโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประกอบกับราคาซื้อขายที่ดินที่สูงกว่าราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ทำให้เจ้าของที่ดินตัดสินใจขายที่ดินให้กับนักลงทุน เกิดการเปลี่ยนมือเจ้าของที่ดิน

(2) การขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่เมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากสถานการณ์น้ำท่วมรุนแรงในกรุงเทพมหานครเมื่อปี พ.ศ.2554 ทำให้ประชาชนตัดสินใจซื้อบ้านหลังที่สองเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาน้ำท่วม และอีกสาเหตุคือ การอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่อาศัยระยะยาวของชาวต่างชาติ ทำให้มีประชากรเพิ่มมากขึ้นและมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน ดังนั้นกลุ่มนักลงทุนและผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์เริ่มหันมาพัฒนาที่ดินและกว้านซื้อที่ดินจากเกษตรกรเพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย เริ่มมีการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองรอบนอกตามแนวถนนวงแหวนรอบ 2 และรอบ 3 ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ (low rise) ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ โดยพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองเชียงใหม่และเกิดการขยายตัวของพื้นที่ชานเมือง มีการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยออกไปพื้นที่รอบนอกซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรม นำมาสู่การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เน้นให้เกิดการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า

(3) ราคาผลผลิตทางการเกษตร เป็นปัจจัยที่ขึ้นอยู่กับกลุ่มเกษตรกร โดยราคาผลผลิตทางการเกษตรและค่านิยมของการประกอบอาชีพมีผลต่อการจูงใจของเกษตรกรในการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ซึ่งปัจจุบันค่านิยมของการประกอบอาชีพเกษตรกรรมลดลงจากเดิมเมื่อเทียบกับอดีต เนื่องจากอาชีพเกษตรกรต้องใช้ต้นทุนในการลงทุนสูง ต้องมีความอดทนและใส่ใจ อีกทั้งรายได้ยังไม่มั่นคง ขึ้นอยู่กับฤดูกาลและสภาพอากาศที่มีความแปรปวน ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากประเภทเกษตรกรรมมาเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหรือที่ดินประเภทอื่น ๆ เพราะให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่ามากกว่า

4) ปัจจัยด้านสังคม จำนวนประชากรและจำนวนหลังคาเรือนในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเพิ่มสูงขึ้น เป็นผลสืบเนื่องมาจากการขยายตัวในลักษณะครอบครัวเดี่ยวเพิ่มขึ้นในพื้นที่ชานเมือง ประกอบกับการย้ายถิ่นฐานของประชากรชาวไทยและชาวต่างชาติที่ตัดสินใจซื้อบ้านหลังที่สองหรือบ้านพักต่าง

อากาศในพื้นที่เมืองเชียงใหม่ที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้จำนวนประชากรมีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ เกิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น มีความต้องการที่ดินเพื่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยมากขึ้นเช่นกัน

5) ปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐาน พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานทั้งระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ และบริการสาธารณะที่สามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอและทั่วถึง อีกทั้งมีเส้นทางคมนาคมขนส่งสายหลักที่มีความสำคัญต่อการขยายตัวของเมือง คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 3) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001 ที่เชื่อมต่อไปยังศูนย์กลางเมืองหลัก (อำเภอเมืองเชียงใหม่) และศูนย์กลางเมืองรองที่อยู่ข้างเคียง จึงเป็นปัจจัยที่กระตุ้นให้เกิดแรงดึงดูดในการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมจากนักลงทุนหรือนักพัฒนา สะท้อนให้เห็นว่าความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานเป็นตัวบ่งชี้ถึงความพร้อมและความสามารถในการรองรับการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่จะอพยพเข้ามาในพื้นที่เช่นกัน

6) ปัจจัยด้านข้อกฎหมาย ปัจจุบันมีการปรับปรุงร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ซึ่งเป็นการปรับปรุงผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม โดยสาระสำคัญของการปรับปรุงแก้ไข คือ การกำหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) เปลี่ยนจากเดิมที่กำหนดให้เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ส่งผลให้ในอนาคตหากมีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมจะสามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ เป็นปัจจัยที่ส่งผลโดยตรงให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย และเป็นโอกาสของการพัฒนาพื้นที่ให้มีความหลากหลายของกิจกรรมและมีความหนาแน่นมากขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น แต่ก็มีการควบคุมทางผังเมืองและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำรงรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีของชุมชนและไม่ให้พื้นที่เมืองและชุมชนเติบโตอย่างไร้ทิศทาง

นอกจากนี้ ถึงแม้ว่ามีกฎหมายที่ระบุประเภทและควบคุมขนาดของโครงการบ้านจัดสรรแล้วก็ตาม แต่ก็ยังมีช่องว่างของกฎหมายที่ทำให้ไม่สามารถควบคุมได้ทั้งหมด ตัวอย่างเช่น กรณีนักลงทุนหรือผู้รับเหมาโครงการหมู่บ้านจัดสรรทำการแบ่งที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 9 แปลง หรือสร้างโครงการที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก ไม่เกิน 9 ยูนิต เพื่อขาย ไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน ทำให้เกิดเป็นโครงการบ้านจัดสรรขนาดเล็กที่โครงสร้างพื้นฐานในหมู่บ้านไม่ได้มาตรฐาน เป็นการสร้างภาระให้กับหน่วยงานท้องถิ่นที่จะต้องเข้ามาดูแลจัดการแทน ทั้งเรื่องระบบระบายน้ำ การจัดเก็บขยะ และถนนที่ใช้สัญจรในโครงการ ส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของคนที่อยู่อาศัยในโครงการนั้นๆ ซึ่งจะเห็นได้ว่ากฎหมายด้านผังเมือง เป็นหนึ่งในกฎหมายสำคัญที่จะช่วยควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อจัดระเบียบและส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชนทุกคน และสร้างความสมดุลระหว่างพื้นที่ชุมชนเมืองและพื้นที่ชุมชนชนบท

5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

1) แนวทางการควบคุมการพัฒนาเชิงกายภาพ

จากลักษณะด้านกายภาพ ระบบโครงข่ายการคมนาคมและขนส่ง ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ การเติบโตและขยายตัวด้านประชากรและเศรษฐกิจ รวมถึงการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมือง ส่งผลให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเกิดการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ซึ่งการควบคุมการพัฒนาเชิงกายภาพเป็นอีกหนึ่งแนวทางในการช่วยควบคุมการพัฒนาของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมให้มีการพัฒนาอย่างมีทิศทางและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) การกำหนดการใช้ประโยชน์อาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดิน กำหนดให้เป็นพื้นที่รองรับบทบาทการพัฒนาเพื่อให้บริการและรองรับประชากรที่ขยายตัวในอนาคตได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม สอดคล้องกับประสิทธิภาพในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ และสามารถป้องกันบรรเทาปัญหาภัยพิบัติต่อการตั้งถิ่นฐานได้ ด้วยการกำหนดขอบเขตพื้นที่พัฒนาที่สอดคล้องกับแนวโน้มและการขยายตัวของประชากรและกิจกรรมที่คาดการณ์ในอนาคต การส่งเสริมบทบาทและกิจกรรมที่เหมาะสมกับพื้นที่ชุมชนแต่ละบริเวณตามนโยบาย แนวคิดและศักยภาพ การจัดวางโครงข่ายบริการขั้นพื้นฐานและการคมนาคมขนส่งที่ครอบคลุมทั่วถึง และมีประสิทธิภาพ เพื่อเชื่อมโยงพื้นที่ชุมชนเมืองระดับต่างๆ เข้าด้วยกันอย่างเหมาะสมและสามารถกระจายการให้บริการได้ครอบคลุม โดยมีมาตรการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมือง ดังนี้

(1.1) ส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีกิจกรรมหลากหลาย (Mixed Use) มีความหนาแน่นที่เหมาะสมของขนาดพื้นที่ชุมชน ป้องกันการขยายตัวอย่างไร้ทิศทาง

(1.2) ส่งเสริมบทบาทของพื้นที่ให้เป็นทางเลือกในการให้บริการแก่ชุมชนและพื้นที่ข้างเคียง เพื่อลดภาระการพึ่งพิงศูนย์กลางหลัก

(1.3) ส่งเสริมโครงข่ายคมนาคมขนส่งเชื่อมโยงกับพื้นที่เมืองศูนย์กลางเมืองหลัก (อำเภอเมืองเชียงใหม่) และศูนย์กลางเมืองรอง เช่น เทศบาลเมืองแม่โจ้ และเทศบาลตำบลสันทรายหลวง

(1.4) พัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะที่ได้มาตรฐาน มีความสามารถในการให้บริการอย่างเพียงพอและครอบคลุมในพื้นที่

(1.5) รักษาสภาพแวดล้อมในเขตชุมชนเมืองและชุมชนชนบท รวมถึงการป้องกันผลกระทบและการรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมและแหล่งทรัพยากรโดยรอบ

การกำหนดการใช้ประโยชน์อาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินด้วยการวางและจัดทำผังเมืองรวม เป็นอีกหนึ่งเครื่องมือในการกำกับการเจริญเติบโตของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมให้เกิดประสิทธิภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างสูงสุดและสามารถเชื่อมโยงในแต่ละบริเวณด้วยโครงข่ายคมนาคมขนส่งที่สะดวก รวดเร็ว ปลอดภัย และมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่

จำเป็นในการอยู่อาศัย ทั้งนี้ ร่างผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ได้กำหนดให้พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเมืองรอง ส่งเสริมกิจกรรมที่รองรับการอยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย ควบคุมกิจกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งต่อการอยู่อาศัย ควบคุมสภาพภูมิทัศน์เมือง ประเภทและขนาดของอาคารที่มีความเหมาะสมกับสภาพความเป็นเมืองและรองรับการเป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี

(2) การส่งเสริมและพัฒนาภูมิทัศน์พื้นที่โล่งว่าง เป็นการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาภูมิทัศน์ของพื้นที่อยู่อาศัย มีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย มีเป้าหมายเพื่อการสงวนรักษาคุณภาพชีวิตของประชาชน และส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้มีการควบคุมระยะถอยร่นจากแนวแหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ การกำหนดพื้นที่ว่างในแปลงที่ดินด้วยการใช้เครื่องมือด้านการกำหนดพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน หรือพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ตลอดจนการกำหนดให้มีพื้นที่ปลูกต้นไม้ที่น้ำซึมดินได้ ตัวอย่างการกำหนดพื้นที่โล่งว่าง ประกอบด้วย

(2.1) กำหนดพื้นที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม มีเป้าหมายให้ประชาชนมีสถานที่เพื่อกิจกรรมนันทนาการ การออกกำลังกาย การพักผ่อนหย่อนใจ รวมทั้งการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำหรับให้เป็นพื้นที่โล่งสำหรับประชาชน

(2.2) กำหนดพื้นที่โล่งเพื่อรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ กำหนดการรักษาสภาพพื้นที่ริมฝั่งน้ำของแม่น้ำ ห้วย และลำเหมือง ที่เป็นแหล่งรองรับน้ำโดยเฉพาะในพื้นที่ซึ่งมีความเสี่ยงด้านอุทกภัย เพื่อรักษาสภาพแหล่งน้ำไว้เพื่อการระบายน้ำ เพื่อป้องกันไม่ให้มีการรุกล้ำพื้นที่เพื่อการปลูกสร้าง ถมดินหรือเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่ในทางที่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม และความสามารถด้านการระบายน้ำ

(2.3) กำหนดพื้นที่ว่างในแปลงที่ดินก่อสร้าง เพื่อให้อาคารภายในพื้นที่ชุมชนมีที่ระยะห่างระหว่างกัน โดยมีที่ว่างที่มากพอสำหรับการระบายเป็นอากาศ การปลูกต้นไม้เพื่อให้พื้นที่น้ำซึมดิน

(3) การพัฒนาด้านโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุด โดยการพัฒนาด้านโครงข่ายการคมนาคมขนส่งกับการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องมีการพัฒนาร่วมกัน เนื่องจากการวางผังกิจกรรมการใช้ที่ดินจะมีการพัฒนาพื้นที่ให้มีความหนาแน่นซึ่งจะมีอิทธิพลต่อรูปแบบการเดินทางในพื้นที่นั้นๆ

แนวทางการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมขนส่งในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ควรสร้างความสามารถในการเข้าถึงพื้นที่ต่าง ๆ ทั้งในพื้นที่เขตชุมชนเมืองและชุมชนชนบท เน้นการพัฒนาถนนสายย่อย เพิ่มศักยภาพการเข้าถึงและการให้บริการของโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่ดี ส่งเสริมการเดินทางที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมที่จะทำให้เกิดการเข้ามาใช้งานที่สะดวก ปลอดภัย

โดยการพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะ การพัฒนาการเดินทางเท้า การพัฒนาเส้นทางจักรยาน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องของกิจกรรมการท่องเที่ยว สร้างความเชื่อมโยงของพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวพร้อมแหล่งกิจกรรม การเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวก และการสร้างกิจกรรมท่องเที่ยวในพื้นที่ เพิ่มทางเลือกให้กับผู้ใช้บริการและนักท่องเที่ยวที่จะส่งผลต่อปริมาณนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในอนาคต

(4) การใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรม เป็นการใช้เทคโนโลยีเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น การใช้ข้อมูลภาพถ่ายดาวเทียม แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) และเทคโนโลยีการสำรวจระยะไกลในการทำแผนที่ตรวจสอบและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างแม่นยำ อีกทั้งเป็นการใช้เทคโนโลยีเพื่อนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ประชาชน เจ้าหน้าที่หน่วยงานท้องถิ่น และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง สามารถเข้าถึงข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตรงตามสภาพความเป็นจริง เช่น ข้อมูลพื้นที่และสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตำแหน่งแนวเส้นทางโครงการก่อสร้างถนน ตำแหน่งและขอบเขตโครงการป้องกันน้ำท่วมชุมชน รายละเอียดแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น ซึ่งเป็นข้อมูลสาธารณะเปิดเผยให้ประชาชนเข้าถึงและรับรู้ เพิ่มการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่ของตนเอง เป็นการสร้างโอกาสและความเท่าเทียมให้กับประชาชนอย่างแท้จริง

2) แนวทางการใช้มาตรการทางผังเมือง

กฎหมายที่ส่งผลกระทบทางตรงกับพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม คือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง ได้แก่ กฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ซึ่งมีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ ในปัจจุบันมีการดำเนินการปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ซึ่งเป็นการดำเนินการปรับปรุงกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 ให้มีความสอดคล้องกับลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตรงตามสภาพจริงในปัจจุบันที่มีการขยายตัวพื้นที่ชุมชนเมืองไปยังพื้นที่ชานเมืองโดยรอบมากขึ้น และมีองค์ประกอบผังเมืองรวมให้ครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562 ได้กำหนดในมาตรา 22 (5) คือ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมประเภทและกิจการ การใช้ประโยชน์ที่ดินที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม ควบคู่ไปกับเงื่อนไขตามข้อจำกัดและศักยภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของเมืองในแต่ละบริเวณ โดยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์

ที่ดินถือเป็นมาตรการทางผังเมืองที่สำคัญต่อการจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินให้เหมาะสมกับศักยภาพ บทบาท ความสำคัญและวัตถุประสงค์ของการจำแนกที่ดินออกเป็นแต่ละประเภท ที่จะช่วยป้องกันและลดความขัดแย้งของการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ให้มีผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม การดำรงรักษาแหล่งทรัพยากรธรรมชาติ การอนุรักษ์บริเวณที่มีคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม และประวัติศาสตร์การตั้งถิ่นฐานของเมือง โดยการนำมาตรการทางผังเมืองมาใช้บังคับหรือเป็นแนวทางการปฏิบัติในการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีแนวทางดังนี้

(1) การใช้บังคับผังเมืองรวมในส่วนที่เป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ถือเป็นข้อกำหนดทางกฎหมายที่ให้ถือปฏิบัติร่วมกันกับกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองไม่ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ที่เกี่ยวกับการอนุญาต การควบคุม กำกับดูแลไว้เป็นการเฉพาะ โดยให้อยู่อำนาจหน้าที่ของหน่วยงานที่ถือปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ขณะเดียวกัน การพิจารณาอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับอาคาร หรือการประกอบกิจการตามกฎหมายที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานก็ต้องถือปฏิบัติให้ถูกต้องตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมด้วยเช่นกัน

(2) การจัดทำข้อกำหนดควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use Control) ต้องคำนึงถึงจุดมุ่งหมายการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่สอดคล้องกับคุณลักษณะทางกายภาพของกิจกรรม อาคาร สิ่งปลูกสร้าง กับสภาพแวดล้อมของพื้นที่ เช่น ขนาด ชนิด ประเภท จำนวนผู้ใช้ เป็นต้น และเป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สามารถใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติให้บรรลุวัตถุประสงค์ในเรื่องเกี่ยวกับสุขลักษณะ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม

พื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีความเหมาะสมในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งไม่ควรดำเนินกิจกรรมที่เป็นอุปสรรคต่อจุดมุ่งหมายหลักของการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งอาจทำให้เกิดอันตรายต่อสุขอนามัย ความปลอดภัย ความเป็นระเบียบการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน สวัสดิภาพในสังคม เช่น โรงงานอุตสาหกรรมที่ก่อมลพิษ คลังเชื้อเพลิง คลังวัตถุอันตราย สถานที่บรรจุและสถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงและก๊าซปิโตรเลียมเหลว การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร การกำจัดขยะมูลฝอย การซื้อขายเศษวัสดุและเครื่องจักรกลเก่า เป็นต้น โดยมีข้อเสนอแนะการจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ดังนี้

(2.1) กำหนดประเภทและขนาดกิจการที่อนุญาตให้ดำเนินการ ได้แก่ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นกิจการหลัก เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเมืองรอง ส่งเสริมกิจกรรมที่รองรับการอยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย ควบคุมกิจกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งต่อการอยู่อาศัย ควบคุมสภาพภูมิทัศน์เมือง ประเภทและขนาดของอาคาร

(2.2) กำหนดประเภทและขนาดกิจการที่ไม่อนุญาตให้ดำเนินการ เป็นการกำหนดประเภทกิจการที่ส่งผลกระทบด้านอุบัติภัย ความปลอดภัย และคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ห้ามดำเนินการได้ในเขตเมืองหรือย่านชุมชน ตัวอย่างเช่น

- คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมันที่ใช้ในโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่
- คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่า
- จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม จัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- กิจการคลังสินค้าหรือกิจการไซโล
- สถานสงเคราะห์สัตว์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์
- สวนสนุก สวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน
- กำจัดวัตถุอันตราย กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

(2.3) การกำหนดประเภทและขนาดกิจการที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ตามเงื่อนไข เป็นการกำหนดประเภทกิจการที่ต้องมีการควบคุมความหนาแน่น และลดความขัดแย้งการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ปัญหาการจราจร การก่อเหตุรำคาญ และผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อม ตัวอย่างเช่น

- โรงงาน สามารถดำเนินกิจการได้แต่ต้องเป็นโรงงานอุตสาหกรรมบริการชุมชน และโรงงานที่ไม่มีความเสี่ยง 12 รายการตามบัญชีท้ายประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง มาตรการคุ้มครองความปลอดภัยในการดำเนินงาน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2552 อีกทั้งสามารถดำเนินกิจการโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชนได้
- สุสานและฌาปนสถาน สามารถดำเนินกิจการได้เฉพาะที่เป็นการสร้างแทนสุสานและฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- โรงแรม สามารถดำเนินกิจการได้แต่ต้องมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร

- การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม สามารถดำเนินการได้แต่ต้องเป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด

- การอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชยกรรม สามารถดำเนินการได้แต่ต้องมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร

- การอยู่อาศัยหรือการประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว สามารถดำเนินกิจการได้แต่ต้องตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร

- การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารพักอาศัยรวม สามารถดำเนินการได้แต่ต้องมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร

- ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ สามารถดำเนินการได้แต่ต้องมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร

(3) การจัดทำข้อกำหนดควบคุมความหนาแน่นหรือมวลอาคาร (Density หรือ Bulk Control) การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมความหนาแน่นหรือมวลอาคารมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่นของประชากร (Population Density) ที่แตกต่างกันในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ทั้งนี้ เพื่อใช้ในการคำนวณความต้องการโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เพื่อให้สามารถวางแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ตลอดจนแผนผังแสดงที่โล่ง และแผนผังแสดงผังน้ำ ที่สอดคล้องกับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทของผังเมืองรวมนั้น ๆ นอกจากนี้ การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมความหนาแน่นหรือมวลอาคารยังมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมสภาพความแออัดของอาคารและสิ่งก่อสร้าง หรือการกำหนดให้มีที่ว่างที่เหมาะสมในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(3.1) การกำหนดประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาต มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคารในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อมลทัศน์ในเขตเมืองเก่าหรือพื้นที่ต่อเนื่องเขตโบราณสถาน หรือผลกระทบต่อความหนาแน่นของอาคารตามเจตนารมณ์ในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ปัญหาการบดบังทัศนียภาพ การบดบังสายลมและแสงแดด

การลดอุบัติภัยจากอัคคีภัย เหตุเดือดร้อนรำคาญ การรบกวนความเป็นส่วนตัว ซึ่งมีผลต่อการเสริมสร้างคุณภาพสิ่งแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่แต่ละบริเวณให้มีความน่าอยู่ และสอดคล้องกับขีดความสามารถการใช้บริการโครงสร้างพื้นฐานที่มีอยู่ในที่ดินแต่ละประเภท

หลักการการกำหนดประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร คือ กำหนดให้พื้นที่ศูนย์กลางการพัฒนาเมืองให้ดำเนินการได้ในประเภทอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ในพื้นที่ที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางการพัฒนาเมืองให้ได้ในประเภทอาคารขนาดใหญ่และอาคารสูง ส่วนพื้นที่ชานเมืองให้ได้ในอาคารที่ไม่ใช่ประเภทอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารขนาดใหญ่ได้ในบางบริเวณที่มีศักยภาพสูง ส่วนพื้นที่เกษตรกรรมให้ได้ในอาคารที่ไม่ใช่ประเภทอาคารขนาดใหญ่ และอาจกำหนดรายละเอียดขนาดพื้นที่อาคารให้สอดคล้องกับบริบทและสภาพแวดล้อมของการเป็นพื้นที่หรือชุมชนชนบทเกษตรกรรม โดยพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมมีข้อเสนอแนะการกำหนดประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคารดังนี้

- ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ สัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถังส่งน้ำประปา เสาส่งไฟฟ้า ปล่องโรงสี ปล่องเมรุ หรือปล่องโรงงานอุตสาหกรรม การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(3.2) การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่นของอาคารและความหนาแน่นของประชากร (Population Density) ในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท เป็นการควบคุมขนาดมวลก้อนของพื้นที่อาคารรวมทั้งในแนวราบและแนวสูง ที่จะให้มีได้เป็นกี่เท่าของขนาดพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร เพื่อไม่เกิดความหนาแน่นของอาคารที่มากเกินไป ดังนั้นการกำหนดค่า FAR จึงเป็นมาตรการควบคุมความหนาแน่นของอาคารในแปลงที่ดินแต่ละแปลง ที่ใช้ประกอบกิจการประเภทต่าง ๆ ซึ่งมีผลต่อการควบคุมขนาดความหนาแน่นของประชากรที่ใช้สอยอาคารต่อพื้นที่ดินแต่ละแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารให้เป็นตามเป้าหมายภาพรวมของการควบคุมขนาดความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ดิน โดยค่า FAR มีวิธีการคำนวณดังนี้

$$FAR = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลัง}}{\text{พื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร}}$$

ความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่อาคารที่มีการพัฒนาในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมส่วนใหญ่ยังมีความหนาแน่นเบาบาง สอดคล้องกับการควบคุมลักษณะอาคาร

ที่ส่วนใหญ่เป็นอาคารขนาดเล็ก มีพื้นที่แปลงที่ดินที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่ และมีพื้นที่ว่างของแปลงที่ดิน อย่างไรก็ตามพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเป็นพื้นที่การอยู่อาศัยใหม่ที่มีความหนาแน่นเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ที่แผ่ขยายมาตามแนวโครงข่ายทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (ถนนวงแหวนรอบ 2) ทำให้เห็นแนวโน้มของการเติบโตของการใช้ประโยชน์ที่ดินและการปลูกสร้างอาคารที่มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นการสะท้อนให้เห็นความหนาแน่นที่ควรพิจารณาส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของเมืองในบริเวณต่าง ๆ อย่างเหมาะสมได้

สำหรับการกำหนดค่า FAR ที่เหมาะสมสำหรับอาคารแต่ละประเภท โดยเฉพาะอาคารที่มีการใช้สอยรองรับประชากรจำนวนมากจำเป็นต้องพิจารณาส่งเสริมให้มีการก่อสร้างขนาดใหญ่ พอที่จะรองรับการขยายตัวของเมืองและชุมชนได้อย่างเหมาะสม เช่น อาคารอยู่อาศัยรวมประเภทต่าง ๆ อาคารพาณิชยกรรม เป็นต้น โดยพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีข้อเสนอแนะการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) ดังนี้

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ส่งเสริมให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีความหนาแน่นของอาคารต่อแปลงที่ดินน้อย กำหนดให้ค่า FAR ไม่เกิน 2 : 1 ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. 2566 ของกรมโยธาธิการและผังเมือง

(3.3) การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Building Coverage Ratio หรือ BCR) มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่นของอาคารและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีต่อการใช้สอยอาคารและพื้นที่ในแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร ซึ่งนอกเหนือจากการมีพื้นที่ว่างที่พอเพียงต่อการได้รับแสงสว่าง การระบายถ่ายเทอากาศ การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย และการซึมผ่านของน้ำฝนหรือน้ำผิวดิน แล้วยังมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีพื้นที่ว่างที่สัมพันธ์กับความหนาแน่นของประชากรโดยการเทียบเคียงกับพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลัง (หน่วยเป็นร้อยละ) โดยค่า BCR มีวิธีการคำนวณดังนี้

$$BCR = \frac{\text{พื้นที่อาคารปกคลุมดิน}}{\text{พื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร}} \; X\,100$$

การกำหนดขนาดพื้นที่อาคารปกคลุมดิน มีความสัมพันธ์กับขนาดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร ประเภทและชนิดอาคาร อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่กำหนดที่ว่างภายนอกอาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่าง

ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนด้วย ทั้งนี้ ที่ว่างที่เกิดจากการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (BCR) ให้ถือเป็นที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารซึ่งอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้

โดยพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม มีข้อเสนอแนะการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Building Coverage Ratio หรือ BCR) ดังนี้

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ส่งเสริมให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีความหนาแน่นของอาคารต่อแปลงที่ดินน้อย ให้มีค่า BCR ไม่เกินร้อยละ 60 ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. 2566 ของกรมโยธาธิการและผังเมือง

3) แนวทางการใช้มาตรการด้านการเงินการคลัง

เป็นมาตรการที่ส่งเสริมให้มีการพัฒนาหรือชดเชยผู้ได้รับผลกระทบ โดยมาตรการยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีทรัพย์สิน เป็นการให้สิทธิประโยชน์ที่ประชาชนซึ่งได้แก่ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะได้รับจากการยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีทรัพย์สิน (Property tax) เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งมาตรา 8 ได้ให้การยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ได้แก่ ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ที่ดิน อันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้ให้การยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการสาธารณูปโภค และทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันในโครงการของการเคหะแห่งชาติตามกฎหมายว่าด้วยการเคหะแห่งชาติ ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑ์ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อสำหรับใช้ในระบบบำบัดน้ำเสียที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับอาคาร สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อน้ำที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว ตลอดจนที่ดินที่มีกฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์ นอกจากนี้ ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ได้กำหนดให้ทรัพย์สินที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ต้องเป็นทรัพย์สินที่ประชาชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเจ้าของทรัพย์สินร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์ และให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นติดประกาศความยินยอมให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อ

สาธารณะ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น และในที่ซึ่งทรัพย์สินที่ได้รับการอนุมัติตามประกาศฉบับนั้นตั้งอยู่

การดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land reservation) โดยมีวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ตามที่ได้กำหนดในแผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และแผนผังแสดงผังน้ำ จึงอาจอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ในการกำหนดการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ตามที่กำหนดในมาตรา 8 และกฎกระทรวงการคลังตามมาตรา 8 (12) เพื่อให้เป็นมาตรการเยียวยาแก่ผู้ได้รับผลกระทบจากการควบคุมให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมดังกล่าว (มาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. 2566, กรมโยธาธิการและผังเมือง)

สำหรับพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่เป็นแนวทางในการพิจารณาจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และพิจารณายกเว้นการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินของเอกชนที่กำหนดให้เป็นที่โล่ง โครงการเพื่อการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โครงการคมนาคมและขนส่ง โครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ และโครงการกิจการสาธารณูปโภคเพื่อการระบายน้ำ ตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม

4) แนวทางการใช้กลไกการบริหารจัดการ

การสร้างเครือข่ายประชาชนในการวางและจัดทำผังเมืองรวมชุมชน โดยออกแบบองค์กรชุมชน (Organization Chart) เป็นสร้างกลไกวิธีการทำงานร่วมกันระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกับภาคประชาชน และดำเนินกิจกรรมที่ส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมเพื่อรองรับการเป็นย่านที่อยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดี รวมถึงสงวนพื้นที่เกษตรกรรมปลอดภัย เป็นการสร้างความสมดุลระหว่างพื้นที่ชุมชนเมืองและชุมชนชนบท ทั้งนี้ต้องกำหนดบทบาทหน้าที่ในการดูแลและดำเนินกิจการเป็นการสร้างความชัดเจนและการมีส่วนร่วม ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติตามกรอบการดำเนินงานและเป็นไปโดยมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ เกิดความคุ้มค่าในเชิงภารกิจของรัฐ ตอบสนองความต้องการของประชาชน จะต้องมีการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินผลการปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำผลมาปรับปรุงแก้ไขให้ดีขึ้น สามารถบรรเทาและแก้ไขปัญหาภายในชุมชนที่จะเกิดขึ้น และชี้นำการใช้ประโยชน์ทรัพยากรได้อย่างเหมาะสม โดยเทศบาลตำบลหนองจ๊อมเป็นแกนหลักในการบริหารจัดการตามอำนาจหน้าที่ของเทศบาลในท้องถิ่นนั้นๆ ส่งผลให้เกิดการทำงานร่วมกันอย่างเป็นรูปแบบธรรม และส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ชุมชนได้จริง

5.2.2 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมในครั้งนี้ เป็นการศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมและศึกษาการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม เพื่อให้เกิดกรอบแนวทางการพัฒนาพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมที่มีองค์กรอบครบถ้วนและมีความเหมาะสมกับสภาพพื้นที่จริงในปัจจุบันและอนาคต ดังนั้นข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป ได้แก่

1) การศึกษาเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองที่ประสบความสำเร็จในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินว่ามีปัจจัยอะไรบ้างในการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดการพัฒนาตามทิศทางการพัฒนาประเทศและบริบทของพื้นที่

2) การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารควรอ้างอิงข้อมูลจากระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System: GIS) ที่มีความถูกต้อง น่าเชื่อถือ และเป็นข้อมูลล่าสุดเท่าที่สามารถหาได้ เช่น ข้อมูลจากกรมพัฒนาที่ดิน หรือกรมโยธาธิการและผังเมือง นอกจากนี้ ข้อมูลเชิงพื้นที่ที่นำมาใช้ควรมีความละเอียดเชิงพื้นที่ที่เหมาะสมกับขอบเขตของพื้นที่ศึกษา โดยตัวอย่างของข้อมูลที่เหมาะสม ได้แก่ ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในมาตราส่วน 1:4,000

3) การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและการคาดการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตโดยใช้แบบจำลองคลูมอนโด หรือ CLUMondo เพื่อใช้คาดการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม ใช้อธิบายรูปแบบหรือทิศทางแนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่ชุมชนเมืองที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อวางแผนรองรับการขยายตัวของเมืองและรองรับความต้องการด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

4) การศึกษาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อพื้นที่ชุมชนโดยรอบ รวมถึงการสอบถามความคิดเห็นของประชาชนต่อผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้สามารถอธิบายสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมได้อย่างครบถ้วนทุกมิติ

5) การศึกษาการวางและจัดทำผังเมืองรวมชุมชนหรือผังเมืองเฉพาะในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมและส่งเสริมให้มีการจัดทำนโยบายยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่ชุมชนในระยะยาว 20 ปี เพื่อเป็นกรอบแนวทางและแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ชุมชน โดยจัดทำแผนผัง รายการประกอบแผนผัง ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และรายละเอียดแผนงานโครงการพัฒนาพื้นที่ เพื่อการพัฒนาและการดำรงรักษาพื้นที่ชุมชนให้ไปในทิศทางเดียวกัน มีความชัดเจน รวมถึงเป็นการส่งเสริมนโยบายการพัฒนาให้เป็นชุมชนวัฒนธรรมและพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองที่มีอัตลักษณ์วัฒนธรรมแบบชุมชนดั้งเดิม ต่อยอดการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจในพื้นที่

รายการอ้างอิง

Burgess, E. W. (1925). *Theory of Urban Ecology*. The University of Chicago.

Chauncy Harris, E. U. (1945). *The Nature of Cities*. The Annals of the American Academy of Political and Social Science.

Clout, H. (1972). *Rural Geography: An Introductory Survey*. Great Britain: Biddles Ltd.

Donaldson, S. (1969). *The Suburban Myth*. New York: Columbia University Press.

Doxiadis. (1976). *Action for Human Settlements. Greece*. Athens Centern of Ekistics.

Fry, M. (2011). *From Crops to Concrete: Urbanization, Deagriculturalization, and Construction Material Mining in Central Mexico*. Annals of the Association of American Geographers.

Goh Cheng Leong, G. C. M. (1982). *Human and Economic Geography*. Oxford University Press.

Gorard, S. (2013). *Research design: Creating robust approaches for the social sciences*. Sage: Publications, Inc.

Hoyt, H. (1939). *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. Washington, Federal Housing Administration.

Lotte de Jong, S. D. B., Joost Knoop & Jasper van Vliet. (2021). *Understanding land-use change conflict: a systematic review of case studies*. Journal of Land Use Science.

Munroe, D. M. D. K. (2008). *Changing Rural Landscapes in Albania: Cropland Abandonment and Forest Clearing in the Postsocialist Transition*. Annals of the Association of American Geographers

Nastasi, B. K., & Schensul, S. L. (2005). *Contributions of qualitative research to the validity of intervention research*. Journal of School Psychology.

Programme, T. U. N. H. S. (1982). *An Approach to the Handling of Human Settlement Information*. Naribe: Kenya.

Robinson, H. (1972). *Geography for Business Studies*. London: Macdonald & Evan Ltd.

Sjoberg, G. (1965). *The Preindustrial City, Past and Present*. New York: Free Press.

Spencer, J. E. a. T., W.L. Jr. (1969). *Cultural geography: an evolutionary introduction to our humanized earth*. New York: Wiley.

W. Lean, B. G. (1966). *Aspects of Land Economics*. United Kingdom: The Estates Gazette Ltd.

กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2555a). *กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2555*. สืบค้นจาก https://www.dpt.go.th/wan/lawdpt/data/01/2553_4/129_36a_250455_3.pdf

กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2555b). *กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555*. สืบค้นจาก https://www.dpt.go.th/wan/lawdpt/data/01/2555/130_43a_210556.pdf

กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2563). รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์โครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน. กรมโยธาธิการและผังเมือง.

กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2565). คู่มือการจัดทำรายงานการประเมินผลผังเมืองรวม ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. *2562*. สืบค้นจาก https://office.dpt.go.th/web-upload/14xcc0f5638f262f918558abe1085de08b4/m_magazine/13908/1005/file_download/3134fba37745baad7f6f41339c5fd081.pdf

กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2566). ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ *4)* (ปิดประกาศ *90* วัน). สืบค้นจาก https://onedptgis.dpt.go.th/onedpt-complain-ppl/announce/90

กระทรวงมหาดไทย, ก. (2563). จำนวนประชากร ปี พ.ศ.*2562*. สืบค้นจาก https://stat.bora.dopa.go.th/new_stat/webPage/statByYear.php

กาญจน์เขจร ชูชีพ. (2532). การศึกษาสภาพการใช้ที่ดินและการวิเคราะห์สังคมพืช เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์ของอุทยานแห่งชาติดอยอินทนนท์ จังหวัดเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์]. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ กรุงเทพฯ.

จิรัถชญา พิมพาแป้น. (2564). ปรากฏการณ์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ทิ้งร้างในกรุงเทพมหานครชั้นใน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. (2536). การตั้งถิ่นฐานมนุษย์ ทฤษฎี และแนวปฏิบัติ. โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ดรรชนี เอมพันธุ์. (2531). หลักการใช้ที่ดินเบื้องต้น. ภาควิชาอนุรักษวิทยา คณะวนศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ถิ่น หงษ์ทอง. (2544). แนวทางการปรับปรุงการกำหนดการใช้ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ *1):* กรณีศึกษาพื้นที่ชานเมืองด้านตะวันออก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ.

นงคราญ วงศ์ตะวัน. (2549). ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ-สังคม ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน: กรณีศึกษาหมู่บ้านรอบผืนป่าดงพญาเย็น-เขาใหญ่ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์]. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ กรุงเทพฯ.

นัฐพล สัมมาปราบ. (2552). รูปแบบและปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน: กรณีศึกษาโครงการที่อยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรร มหาวิทยาลัยศิลปากร]. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศิลปากร กรุงเทพฯ.

นำพวัลย์ กิจรักษ์กุล. (2528). ภูมิศาสตร์การตั้งถิ่นฐาน. โอเดียนสโตร์.

บุญยเกียรติ แสงวัณณ์. (2535, 25-27 พฤศจิกายน). การประยุกต์ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์สำหรับการวางแผนใช้ที่ดิน การประชุมสัมมนาเชิงปฏิบัติการเรื่อง ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์และระบบข้อมูลทางไกลสำหรับการจัดการทรัพยากรธรรมชาติโดยโปรแกรม ILWIS, กรุงเทพฯ.

ปฐมา ภัยผ่องแผ้ว. (2561). การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในยุคแรกเริ่ม กรณีศึกษา: หมู่บ้านประชานิเวศน์ *1* จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ.

ปิยกุล นานา. (2553). การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายหลังการสร้างถนนกลางเวียง ในเขตเทศบาลนครเชียงราย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่]. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เชียงใหม่.

มฑณ ยนต์ดัน. (2559). เขาใหญ่ : การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและกลุ่มทุน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ.

ยุทธศักดิ์ จิตสำรวย. (2545). การใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของภาคเกษตรกรรม ในพื้นที่ขยายตัวของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา : จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ.

วันทนีย์ ศรีรัฐ และคณะ. (2529). ภูมิศาสตร์การตั้งถิ่นฐาน. มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

วันวิสาห์ เรืองสนาม. (2550). แนวทางการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรม เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ.

ศิริวรรณ รื่นรมย์, มานัส ศรีวณิช, & นิติ เอี่ยมชื่น. (2565). การจำลองและคาดการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยใช้แบบจำลองคลูมอนโดในจังหวัดปัตตานี. คณะเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร มหาวิทยาลัยพะเยา.

สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่. (2563). บรรยายสรุปจังหวัดเชียงใหม่ ปี *2563*. สืบค้นจาก http://www.chiangmai.go.th/managing/public/D8/8D22Oct2020145452.pdf

สำนักงานจังหวัดเชียงใหม่. (2564). แผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ (พ.ศ.*2561 - 2565)*. สืบค้นจาก https://www.chiangmai.go.th/managing/public/D2/2D05Aug2020141943.pdf

สำนักงานปลัดเทศบาลตำบลหนองจ๊อม. (2562). แผนพัฒนาท้องถิ่นเทศบาลตำบลหนองจ๊อม (พ.ศ.*2561 - 2565)*. สืบค้นจาก https://www.nongjom.go.th/document/strategic_plan_or_agency_development_plan/90

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีราชกิจ. (2548). กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลสันผีเสื้อ ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม ตำบลหนองหาร ตำบลหนองจ๊อม ตำบลสันทรายน้อย ตำบลสันพระเนตร อำเภอสันทราย ตำบลสันปูเลย อำเภอดอยสะเก็ด ตำบลสันกลาง อำเภอสันกำแพง ตำบลป่าบง ตำบลไชยสถาน ตำบลหนองผึ้ง ตำบลยางเนิ้ง ตำบลท่าวังตาล อำเภอสารภี และตำบลสันผักหวาน อำเภอ

หางดง จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. *2548*. สืบค้นจาก https://ratchakitcha.soc.go.th/documents/174880.pdf

อุษา โคตรศรีเพชร. (2542). แนวทางการพัฒนาเมืองและพื้นที่เกษตรกรรมในบริเวณทุ่งรังสิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพฯ.

ภาคผนวก ก

<u>แบบสัมภาษณ์กลุ่มกลุ่มตัวแทนชุมชน ตัวแทนภาคเอกชน และตัวแทนองค์กรนอกภาครัฐ</u>

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน : กรณีศึกษาตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

<u>คำชี้แจง</u>

แบบสัมภาษณ์นี้ใช้เพื่อประกอบการวิทยานิพนธ์ตามหลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศิลปากร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน และความต้องการการพัฒนาหรือการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ โดยแบบสัมภาษณ์ประกอบด้วย 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

ข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์นี้จะนำไปใช้เพื่อประกอบการศึกษาเท่านั้น โดยจะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ให้ข้อมูลแต่อย่างใด และขอขอบคุณผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดี

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ .....อายุ.....ปี

อาชีพ.....ระยะเวลาการอยู่อาศัยในพื้นที่.....ปี

ส่วนที่ 2 ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

1. ท่านเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อมในปัจจุบันเป็นอย่างไร
2. ท่านมีแนวโน้มในการถือครองที่ดินไว้อย่างไร
3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไรต่อปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในตำบลหนองจ๊อม
   - 3.1 กายภาพ : ด้านโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สะดวกมากขึ้น
   - 3.2 สังคม : ด้านประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มจำนวนมากขึ้น
   - 3.3 เศรษฐกิจ : ด้านราคาผลผลิตทางการเกษตรที่ลดลง สวนทางกับราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น
4. ท่านคาดหวังอยากจะให้ตำบลหนองจ๊อมในอนาคตมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไร
5. ท่านมีแนวทางการพัฒนา หรือวางแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตำบลหนองจ๊อมอย่างไร

ภาคผนวก ข

<u>แบบสัมภาษณ์กลุ่มกลุ่มตัวแทนภาครัฐ และตัวแทนนักวิชาการ</u>

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน : กรณีศึกษาตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

<u>คำชี้แจง</u>

แบบสัมภาษณ์นี้ใช้เพื่อประกอบการวิทยานิพนธ์ตามหลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศิลปากร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตำบลหนองจ๊อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ โดยแบบสัมภาษณ์ประกอบด้วย 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

ข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์นี้จะนำไปใช้เพื่อประกอบการศึกษาเท่านั้น โดยจะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ให้ข้อมูลแต่อย่างใด และขอขอบคุณผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดี

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์ .....

ตำแหน่งทางวิชาการ .....

ส่วนที่ 2 ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไรต่อปัจจัยหรือสาเหตุที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน
   1.1 กายภาพ : ด้านโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สะดวกมากขึ้น
   1.2 สังคม : ด้านประชากรและความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มจำนวนมากขึ้น
   1.3 เศรษฐกิจ : ด้านราคาผลผลิตทางการเกษตรที่ลดลง แต่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น
2. ข้อจำกัดและโอกาสของการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมไปเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง มีอะไรบ้าง
3. ความเสี่ยงและภัยคุกคามที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีอะไรบ้าง
4. แนวทางการพัฒนาพื้นที่ หรือมาตรการรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีอะไรบ้าง

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล นายพีรพงศ์ หงษ์สมบุญ

วุฒิการศึกษา การผังเมืองบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์