



ผังและแผนแม่บท การพัฒนาที่อยู่อาศัย พื้นที่ริมคลองแม่ข่า และลำน้ำสาขา (ฉบับย่อ)

พ.ศ. 2566 - 2570

จัดทำโดย : คณะทำงานด้านการจัดการที่อยู่อาศัย จังหวัดเชียงใหม่
มีนาคม พ.ศ. 2566

**Cities have the capability of
providing something for everybody
only because and only when
they are created by everybody.**

- Jane Jacobs -



บทสรุปผู้บริหาร

ปัจจุบันคลองแม่ข่าเป็นหนึ่งในคลองที่มีความสำคัญของประเทศที่ได้รับการพัฒนาภายใต้โครงการในพระราชดำริ โครงการจิตอาสาพระราชทาน 904 วปร เพื่อเป็นต้นแบบการพัฒนาแม่น้ำคูคลองของประเทศ และการพัฒนาคลองแม่ข่ายังเป็นวาระการพัฒนาสำคัญของทางจังหวัดและหน่วยงานท้องถิ่นที่ประชาชนและชุมชนทั้งในและนอกจังหวัดเชียงใหม่ให้ความสนใจพร้อมทั้งเข้ามามีส่วนร่วมในการมีส่วนร่วมกับการพัฒนาครั้งนี้ แต่การดำเนินการที่ผ่านมายังขาดผังและแผนแม่บทการพัฒนาบางด้าน เพื่อกำหนดเป้าหมายที่เป็นรูปธรรมและแผนปฏิบัติการร่วมที่ทุกภาคส่วนจะใช้เป็นแนวปฏิบัติร่วมกันเพื่อบูรณาการการทำงาน ทรัพยากร กรอบกฎหมายให้เกิดความเป็นเอกภาพและมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยเฉพาะเรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัยริมคลองของชุมชน ซึ่งเป็นปัญหาที่เรื้อรังมาอย่างยาวนาน และเป็นเงื่อนไขสำคัญที่หากได้รับการจัดการอย่างเหมาะสม จะทำให้เกิดการพัฒนาเชิงพื้นที่ในมิติอื่นๆได้ เช่นการพัฒนากระบวนการรวบรวมน้ำเสียและการบำบัดน้ำระดับชุมชน-เมือง, การฟื้นฟูระบบนิเวศคูคลองของเมืองให้ตอบโจทยสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศของโลก, การพัฒนาพื้นที่สาธารณะริมคลองและพื้นที่สาธารณะที่ต่อเนื่องให้เกิดประโยชน์สูงสุด, และการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้คนให้มีความเป็นอยู่ที่ดี เพื่อให้การพัฒนาครั้งนี้สอดคล้องกับนโยบายของจังหวัด คือ “คลองสวย น้ำใส ปลอดภัย ชุมชนมีสุข”

จากการศึกษาและรวบรวมข้อมูลผ่านการวิเคราะห์และสังเคราะห์ร่วมกันหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ภาควิชาการ ภาคเอกชนและชุมชนในพื้นที่ เพื่อจัดทำผังและแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยริมคลองแม่ข่าและลำน้ำสาขา เพื่อบรรจุในแผนแม่บทการพัฒนาคลองแม่ข่า (พ.ศ.2567-2570) **คณะทำงานพบว่า การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองแม่ข่าและลำน้ำสาขานั้นมีความเป็นไปได้ตามข้อเสนอที่ได้บรรจุไว้ในผังแม่บทฉบับนี้ ซึ่งการแก้ปัญหานี้จะเป็นการวางรากฐานสำคัญของการพัฒนาพื้นที่ริมคลองในมิติต่างๆที่จะเป็นประโยชน์กับเมืองเชียงใหม่ในอนาคต โดยศักยภาพพื้นที่ริมคลองแม่ข่าเปรียบเสมือนระเบียบของการพัฒนาเพื่อฟื้นฟูสภาพแม่น้ำคูคลอง ควบคู่ไปกับการพัฒนาเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตของผู้คนที่เป็ “ใจของเมืองเชียงใหม่”** เพื่อให้เมืองเชียงใหม่พัฒนาไปสู่อนาคตได้อย่างสร้างสรรค์ บนฐานวัฒนธรรมและอัตลักษณ์ที่ได้รับการพัฒนาและต่อยอดมาอย่างยาวนาน ผังแม่บทการจัดการที่อยู่อาศัยฉบับนี้ นอกเหนือจากการให้คำตอบและทางเลือกของการพัฒนาที่อยู่อาศัยริมคลองแม่ข่าและลำน้ำสาขาใน 20 ชุมชน พร้อมทั้งแนวทางและขั้นตอนการปฏิบัติ ข้อเสนอตามผังแม่บทฯนี้ยังชี้ให้เห็นว่าหากมีการพัฒนาระบบที่อยู่อาศัยของชุมชนและสร้างความมั่นคงที่อยู่อาศัยของชุมชนระยะยาวโดยที่เมืองไม่เสียประโยชน์จากการพัฒนา การเปลี่ยนแปลงครั้งนี้ **จะเกิดผลประโยชน์กับพื้นที่เศรษฐกิจของเมือง** ซึ่งเป็นเศรษฐกิจฐานรากในระดับชุมชนอัน **จะเป็นปัจจัยในการลดความเหลื่อมล้ำในสังคมได้ จะเกิดพื้นที่สาธารณะริมคลองรวมทั้งพื้นที่สาธารณะในเขตโบราณสถาน** ที่ชุมชน ประชาชนในเมือง และนักท่องเที่ยวใช้ร่วมกันได้อย่างมีชีวิตชีวา **จะเกิดโครงข่ายทางสัญจรในระดับย่าน-ชุมชน** เพื่อเป็นทางเลือกการสัญจรใหม่ให้กับเมือง เช่น ทางจักรยาน ทางเดินเลียบบคลอง การสัญจรทางเรือ และถนนในชุมชนที่ปลอดภัยและรองรับการเติบโตในอนาคต **เมืองจะมีพื้นที่สาธารณะสีเขียวเพิ่มขึ้นเพื่อสร้างความร่มรื่นและอากาศที่ดี** ในสภาวะที่เมืองทั่วโลกต้องเผชิญวิกฤตการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ ซึ่งผลกระทบเชิงบวกทั้งหมดดังกล่าว **เป็นรากฐานของการพัฒนาประเทศภายใต้กรอบของแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปีของรัฐบาล** และเป็นรูปธรรมที่จับต้องได้ของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 13 ที่**สอดคล้องกับวาระการพัฒนาเมืองใหม่ New Urban Agenda และกรอบการพัฒนายั่งยืนในระดับสากล Sustainable Development Goals** ซึ่งได้รับการยอมรับจากทั่วโลก

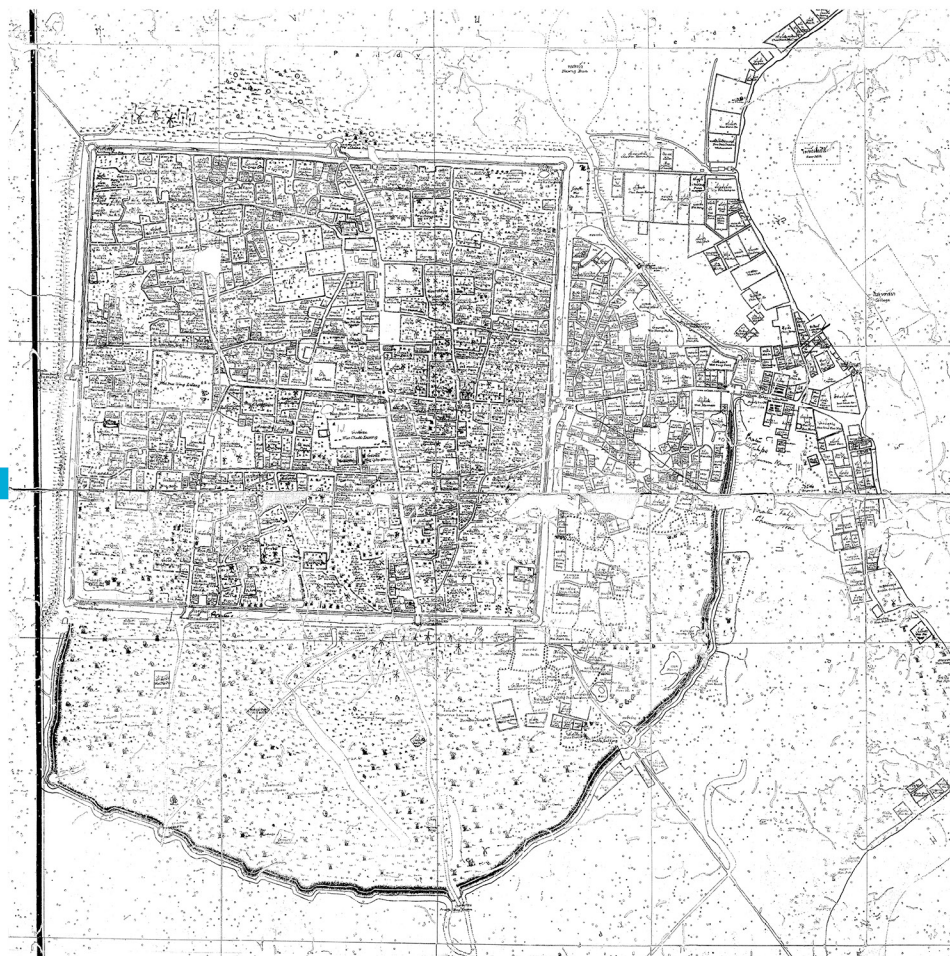
ซึ่งการจะดำเนินการตามผังและแผนแม่บทนี้ได้ต้องอาศัยความร่วมมือร่วมใจของภาคส่วนที่เกี่ยวข้องและความเข้าใจร่วมของการพัฒนาอย่างลึกซึ้ง เพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อการพัฒนาชุมชนและเมืองครั้งนี้ **รวมทั้งการสร้างปัจจัยของความสำเร็จที่การพัฒนาในอดีตที่ผ่านมาไม่สามารถทำให้เกิดขึ้นได้ เช่นการนำเอาที่ดินของรัฐที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่ามาเป็นองค์ประกอบสำคัญในการแก้ปัญหา การผ่อนปรนข้อกำหนดหรือระเบียบต่างๆของหน่วยงานที่เคยกำกับใช้ในอดีตแต่อาจจะไม่มีความเหมาะสมต่อสถานการณ์ปัจจุบัน** ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างแรงจูงใจในการพัฒนาร่วมกันระหว่างภาครัฐกับชุมชน **การสนับสนุนงบประมาณจากภาครัฐที่ต่อเนื่อง และบูรณาการแผนงานร่วมกันเพื่อสร้างแนวปฏิบัติที่ดีการร่วมที่มีประสิทธิภาพ** ชัดเจนและมีความเป็นเอกภาพ ซึ่งปัจจัยของความสำเร็จเหล่านี้ต้องการพื้นที่และวัฒนธรรมของการทำงานร่วมกันอย่างสร้างสรรค์ และมองข้ามข้อจำกัดที่เป็นอุปสรรคระหว่างทางด้วยเป้าหมายระยะไกลที่มีเจตนารมณ์ในการสร้างประโยชน์สาธารณะที่ตอบโจทยของคนทุกกลุ่มร่วมกัน

จากอดีตสู่อนาคต : บทบาทของคลองแม่ข่ายกับการพัฒนาเมืองเชียงใหม่

สร้างบ้าน แปงเมือง : พ.ศ.1839

จากต้นทุนด้านสภาพภูมิศาสตร์ที่เอื้อต่อการตั้งถิ่นฐานและเมือง มีพื้นที่ราบทางการเกษตรในหุบที่มีแหล่งน้ำตลอดทั้งปี และมีปรากฏทางธรรมชาติอย่างเทือกเขาด้านทิศตะวันตก เมืองเชียงใหม่จึงถูกวางผังและออกแบบจากความเข้าใจชัยภูมิที่สำคัญนี้ เพื่อเป็นศูนย์กลางของอาณาจักรที่มีความเจริญรุ่งเรืองด้านการค้า การสร้างระบบศรัทธา และการที่แลกเปลี่ยนองค์ความรู้และเทคโนโลยีในสมัยนั้น รวมทั้งภูมิปัญญาที่หลากหลายจากผู้คน จนผสมผสานกลายเป็นวัฒนธรรมล้านนาที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว

พ.ศ.1839

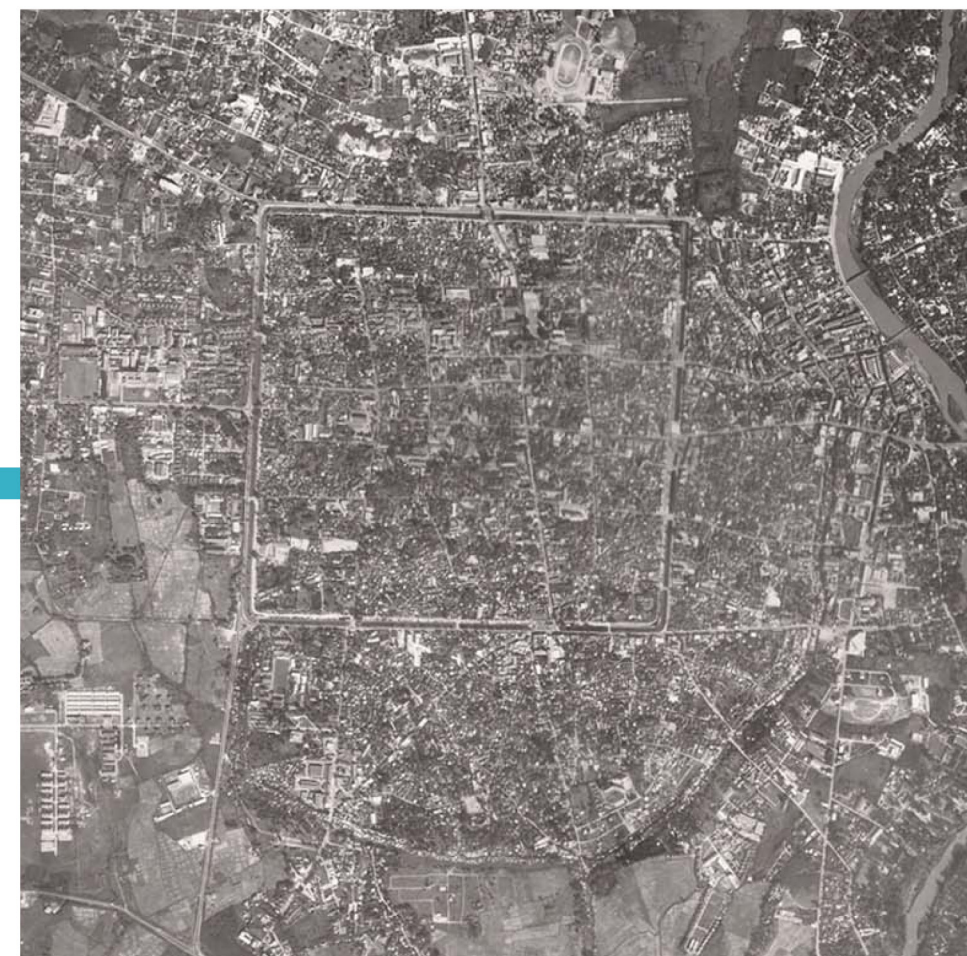


คลองแม่ข่ายในยุคนี้ นอกเหนือจากการเป็นหนึ่งในชัยมงคลเจ็ดประการของการเลือกตั้งเมืองของพญามังราย ปฐมกษัตริย์ของราชวงศ์มังราย คลองซึ่งเป็นคลองธรรมชาติที่ได้รับการขุดแต่งเพื่อสร้างกำแพงเมืองชั้นนอก ยังทำหน้าที่เป็นปราการป้องกันเมืองด้านทิศตะวันออก เป็นระบบชลประทานจากธรรมชาติผ่านการจัดการเหมืองฝาย เพื่อหล่อเลี้ยงไร่นาด้านทิศใต้ของเมือง และรักษาระดับน้ำใต้ดินทำให้พื้นที่ในเขตเมืองมีน้ำใช้ในการอุปโภคบริโภคอย่างไม่ขาดแคลน นี่คือตัวอย่างของการออกแบบและจัดการเมืองอย่างเข้าใจ

การเติบโตที่ไร้ทิศทาง : 2520 - 2550

ในยุคสมัยต่อมา ที่เมืองมีการเจริญเติบโตอย่างก้าวกระโดดซึ่งเป็นปัจจัยเร่งให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของเมือง และปัจจัยการเปลี่ยนแปลงการบริหารจัดการเมืองจากเดิมที่เคยรวมศูนย์อยู่ในระดับท้องถิ่น ไปเป็นหน่วยงานและกระทรวงทบวงกรมที่บริหารแยกขาดจากกัน ทำให้การพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างไร้ทิศทาง แม้เมืองเชียงใหม่ถูกจัดวางให้เป็นเมืองศูนย์กลางของภูมิภาค ที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจด้านการค้า การท่องเที่ยวและบริการ และมีเป้าหมายในการพัฒนาให้เกิดความสอดคล้องกับแผนพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจของชาติ แต่การพัฒนาเมืองในยุคนี้ เป็นการพัฒนาเมืองที่ขาดรอยต่อของความเข้าใจในระบบภูมิปัญญาดั้งเดิม ทั้งเรื่องมิติด้านระบบนิเวศเมือง การวางผังเมืองและแผนการบริหาร

พ.ศ.2520

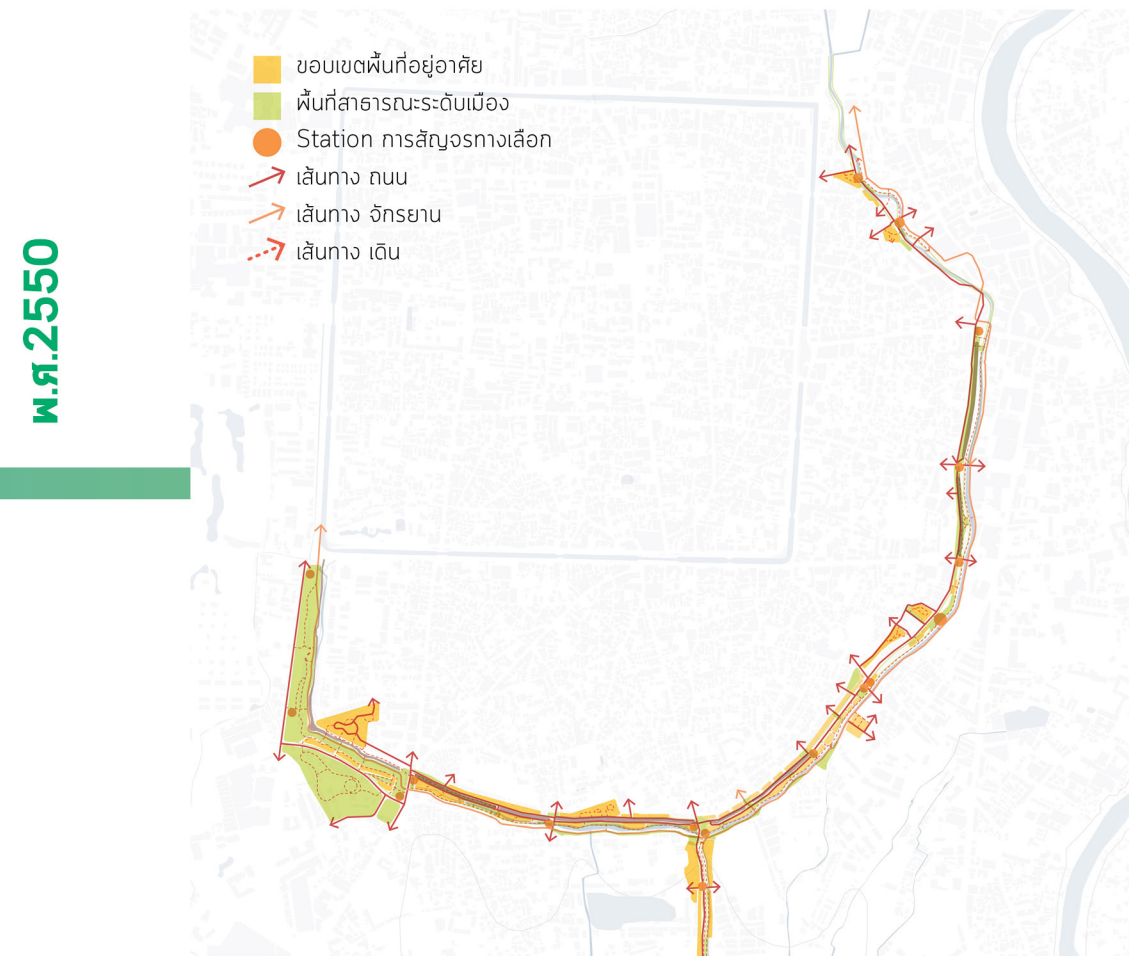


จัดการเมืองที่เข้าใจต้นทุนทางธรรมชาติและวัฒนธรรมของผู้คน ทำให้การพัฒนาที่เกิดขึ้นจริงมุ่งเน้นการรองรับการเจริญเติบโตเชิงปริมาณ แต่ขาดจิตวิญญาณในการทำงานร่วมกับระบบความเข้าใจของธรรมชาติ และการมีส่วนร่วมของผู้คน

คลองแม่ข่ายในยุคนี้ จึงเป็นตัวสะท้อนสภาพของปัญหาเมืองที่เกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการขาดการน้ำเสียของเมือง การจัดการระบบที่อยู่อาศัยของเมืองที่กำลังเติบโตและต้องการแรงงานในการพัฒนาระบบเศรษฐกิจเมือง ซึ่งการแก้ปัญหาคคลองแม่ข่ายจากหน่วยงานต่างๆ ก็สะท้อนโลกทัศน์ของการทำงานที่แยกส่วน ขาดการมองเห็นภาพรวมของปัญหาและบูรณาการกันด้วยความรู้และความเข้าใจ

ฟื้นฟูเมืองด้วยความรู้และความร่วมมือ : 2550 - 2570

จากพัฒนาการของเมืองในยุคก่อนหน้า ที่เมืองต่างเผชิญปัญหาที่ท้าทาย ซึ่งลำพังแต่หน่วยงานของภาครัฐอาจจะไม่เพียงพอต่อการแก้ไขปัญหาหรือสร้างแนวทางในการพัฒนา จากสถานการณ์ดังกล่าว ทำให้เกิดการตื่นตัวของภาคส่วนต่างๆ ทั้งภาคการศึกษา ภาคประชาชนและประชาสังคม รวมทั้งภาคธุรกิจ ที่มีเจตนาในการอยากเห็นการพัฒนาเมืองที่เท่าทันกับการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงของโลก ที่มีผลทั้งทางตรงและทางอ้อม ทำให้เกิดการรวมตัวและเรียกร้องการพัฒนาเมืองในมิติต่างๆ ด้วยกระบวนการมีส่วนร่วม และใช้ข้อมูลและความรู้เป็นตัวกำกับการพัฒนา เพื่อวางรากฐานการพัฒนาในระยะยาว บนฐานวัฒนธรรมและทรัพยากรทางธรรมที่ยังมีคุณค่า



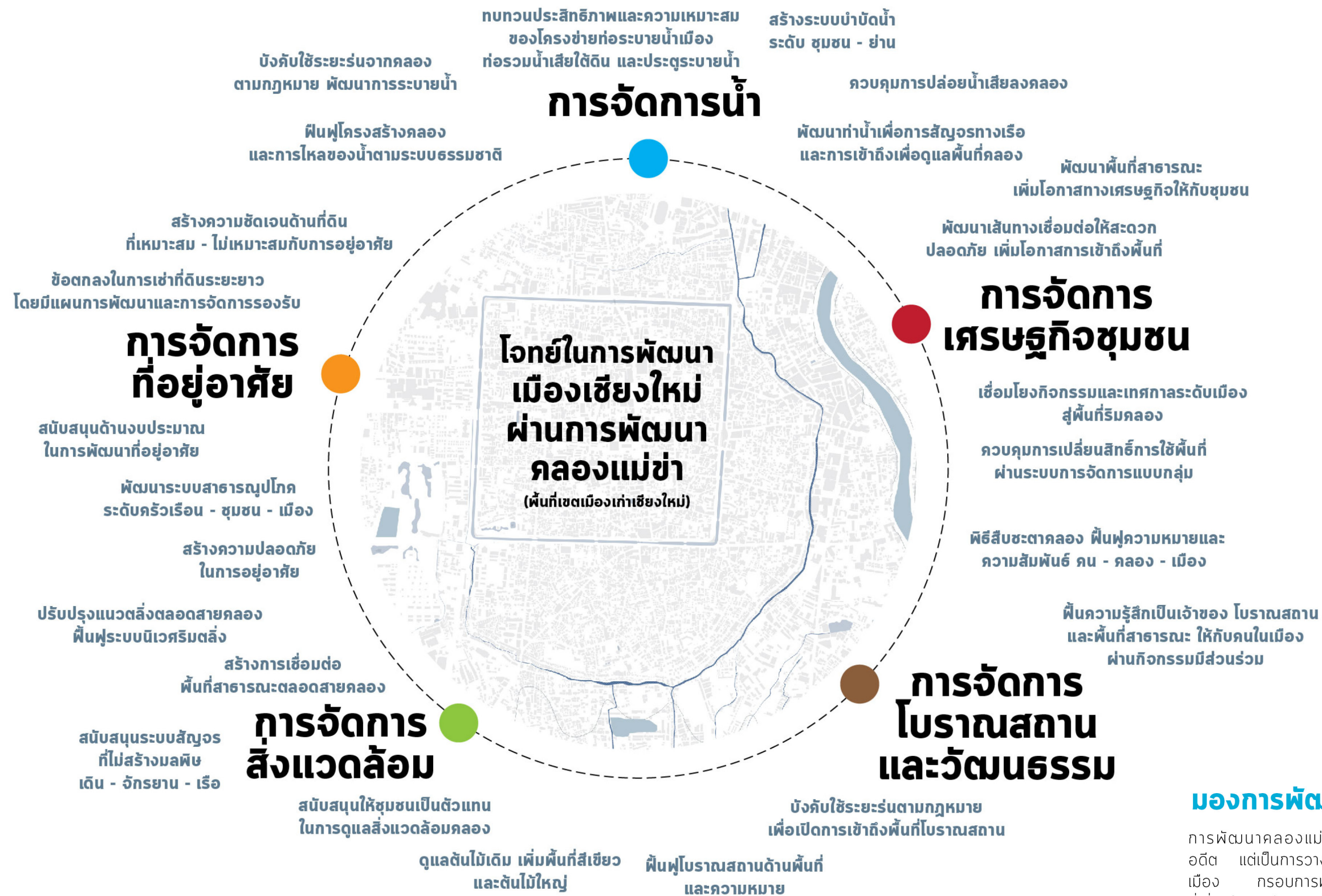
การพัฒนาคลองแม่ข่ายในยุคนี้ จะเป็นการมองคลองในฐานะพื้นที่เชิงยุทธศาสตร์ที่สำคัญในมิติต่างๆ เช่น คลองในฐานะพื้นที่นิเวศสำคัญของเมือง คลองในฐานะพื้นที่สีเขียวที่คนกับธรรมชาติจะอยู่ร่วมกัน คลองในฐานะพื้นที่สาธารณะที่ผู้คนต่างๆจะเข้าถึงและใช้พื้นที่นั้นได้อย่างเท่าเทียม ทั้งเชิงคุณภาพชีวิตและโอกาสทางเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นการมองการพัฒนาผ่านกรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่สอดคล้องกับกรอบการพัฒนาในระดับโลก ซึ่งต่างจากการมองคลองเป็นเพียงทางระบายน้ำเสียของเมืองเพียงมิติเดียว ทุกภาคส่วนจึงเข้ามามีส่วนช่วยกันให้เกิดการพัฒนาที่เป็นการวางรากฐานของการฟื้นฟูเมือง ผ่านการฟื้นฟูคลองซึ่งเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์สำคัญที่ไหลผ่านกลางเมือง

เชียงใหม่เมืองน่าอยู่ สำหรับทุกคน : 2570 +

หากเมืองเชียงใหม่ ได้รับการวางแผนการพัฒนาย่างรอบด้าน และเป็นการสร้างการพัฒนาที่เกิดขึ้นได้จริงและเห็นเป้าหมายระยะไกลที่เป็นประโยชน์กับผู้คนของเมืองเชียงใหม่เป็นสำคัญ เมืองเชียงใหม่จะกลายเป็นเมืองน่าอยู่สำหรับทุกคน และการเป็นเมืองน่าอยู่สำหรับทุกคนจะเป็นต้นทุนสำคัญในการพัฒนาทั้งมิติสังคม และเศรษฐกิจ และการแก้ปัญหาเมืองในครั้งนี้จะช่วยวางรากฐานสำคัญของการปรับเปลี่ยนโครงสร้างเมืองอย่างมีนัยยะสำคัญ ต่อการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์โลกที่ผันผวนและไม่อาจจะคาดเดาได้

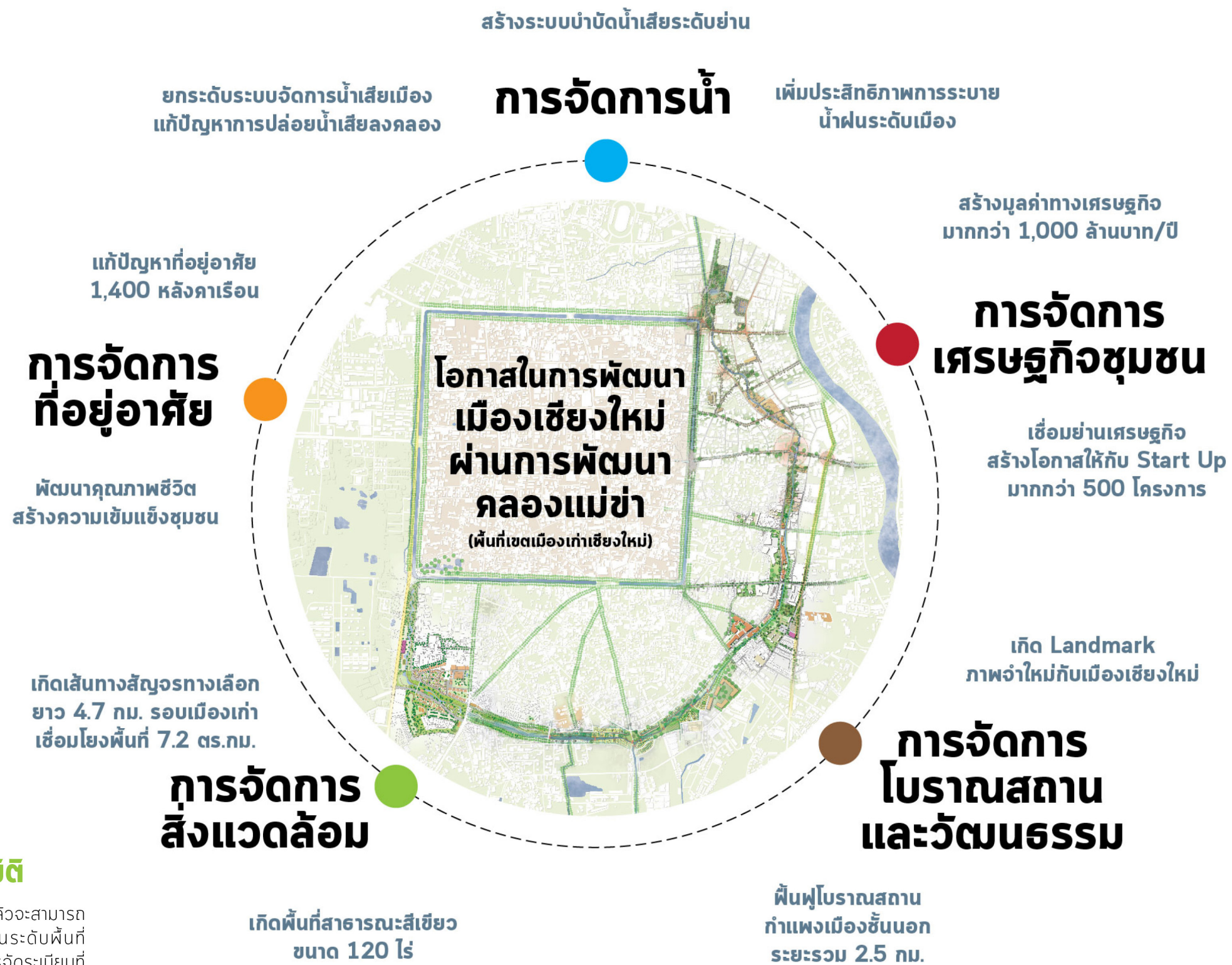


คลองแม่ข่ายในยุคนี้จะเป็นยุคสำคัญที่จะเป็นหมุดหมายการพัฒนาและเป็นหน้าประวัติศาสตร์ใหม่ที่จะยกระดับการทำงานพัฒนาเมืองด้วยวัฒนธรรมการทำงานรูปแบบใหม่ ซึ่งเป็นการทำงานร่วมกันของทุกภาคส่วน และเป็นเทคโนโลยีทางสังคมที่ยืนอยู่บนนวัตกรรมการออกแบบเพื่ออนาคต ช่างวางและความสัมพันธ์ของผู้คนในเมืองจะเปลี่ยนไปในทางที่ดีขึ้น พื้นที่ธรรมชาติและคลองที่ได้รับการฟื้นฟูจนสมบูรณ์ และคุณภาพชีวิตของผู้คนในเมืองที่ดีขึ้นด้วยระบบการจราจรที่ทันสมัยและเท่าเทียม จะเป็นภาพความทรงจำหน้าใหม่ของคลองแม่ข่าย



มองการพัฒนาอย่างรอบด้าน

การพัฒนาคลองแม่ข่าไม่ใช่เพียงการแก้ปัญหาในอดีต แต่เป็นการวางรากฐานอนาคตของการพัฒนาเมือง กรอบการพัฒนาจึงจำเป็นต้องมองเห็นมิติที่เกี่ยวข้องอย่างรอบด้าน ทั้งด้านการจัดการน้ำ ที่อยู่อาศัย พื้นที่สีเขียวสาธารณะ โบราณสถานและวัฒนธรรม และโอกาสทางเศรษฐกิจของชุมชน โดยใช้ความเข้าใจมิติที่หลากหลายเหล่านี้เป็นโจทย์ในการสร้างการพัฒนาพื้นที่ สู่การขยายผลในระดับเมือง



สู่โอกาสในหลากหลายมิติ

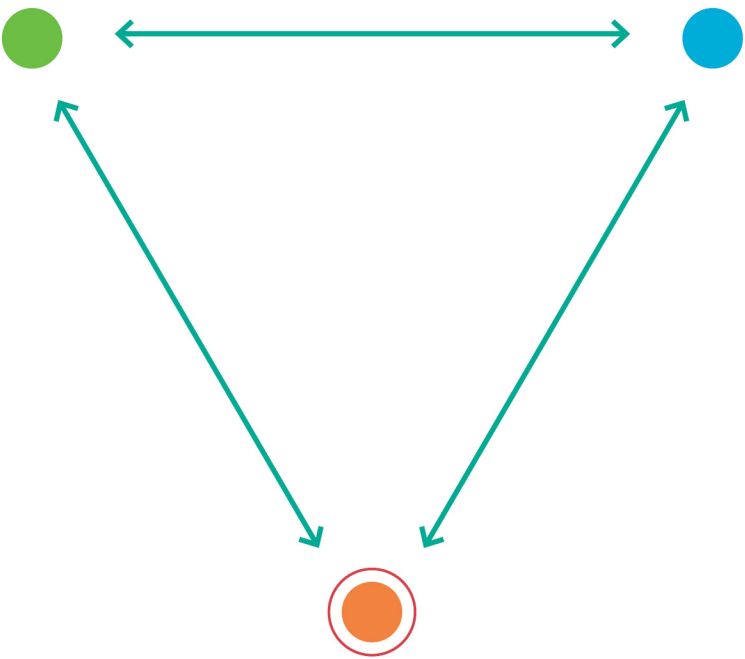
เมื่อเชื่อมโยงโจทย์ในมิติที่หลากหลายได้แล้วจะสามารถออกแบบการพัฒนาที่สร้างประโยชน์ในระดับพื้นที่ระดับย่าน รวมทั้งระดับเมืองได้เช่นการจัดระเบียบที่อยู่อาศัย จะทำให้เกิดการเปิดพื้นที่โบราณสถาน และพื้นที่สาธารณะสีเขียว สร้างโอกาสให้เกิดระบบสัญจรทางเลือก ตามมาด้วยโอกาสทางเศรษฐกิจ ทั้งในพื้นที่ริมคลองแม่ข่า และพื้นที่ระดับย่านใกล้เคียง การพัฒนาคลองแม่ข่า จะส่งผลต่อการพัฒนาระดับเมืองต่อไป

ความสัมพันธ์ของ สถานการณ์ปัญหาคลองแม่ข่า

ปัญหาของคลองแม่ข่ามีความซับซ้อนและสัมพันธ์กันในมิติต่าง ๆ โดยส่วนใหญ่เชื่อมโยงกับปัญหาด้านที่อยู่อาศัยโดยตรง เช่นการปรับปรุงภูมิทัศน์หรือการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียเมือง ทำไม่ได้เนื่องจากพื้นที่โดนครอบครองโดยที่อยู่อาศัยทั้งหมด ดังนั้นหากไม่แก้ปัญหที่อยู่อาศัยแล้ว จะไม่สามารถแก้ปัญหาด้านอื่นๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การจัดการภูมิทัศน์

- การพัฒนาเป็นการแก้ปัญหาระยะสั้น ขาดแผนผัง และแนวทางการจัดการพื้นที่ในระยะยาว
 - อำนาจการดูแลพื้นที่แยกส่วน รวมทั้งอำนาจสั่งการไม่อยู่ในท้องถิ่น อีกทั้งขาดคนกลางในการประสานงาน และการบูรณาการที่มีประสิทธิภาพ
 - ที่ดิน : ธนารักษ์
 - โบราณสถาน : กรมศิลป
 - คลอง : เจ้าท่า
 - สาธารณูปโภค : เทศบาลฯ
 - ไม่สามารถทำการพัฒนาได้
- อย่างมีประสิทธิภาพเนื่องจากพื้นที่ซ้อนทับกับพื้นที่อยู่อาศัย



ปัญหาน้ำเสีย

- การพัฒนาในปัจจุบันเป็นเชิงกิจกรรม และยังขาดการจัดการระดับโครงสร้างเมือง ที่มุ่งเน้นการแก้ไขสาเหตุของปัญหา
 - ระบบบำบัดน้ำเสียรวมที่ใช้ในปัจจุบัน (รวมไปบำบัดที่ป่าแดด)
 - ใช้ต้นทุนดำเนินการสูง และดูแลรักษายาก
 - โครงข่ายท่อรวมน้ำเสียไม่ครอบคลุมพื้นที่เมือง
 - เส้นทางน้ำธรรมชาติถูกตัดขาด
 - พื้นที่ซ้อนทับกับที่อยู่อาศัย
- ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้อย่างมีประสิทธิภาพ

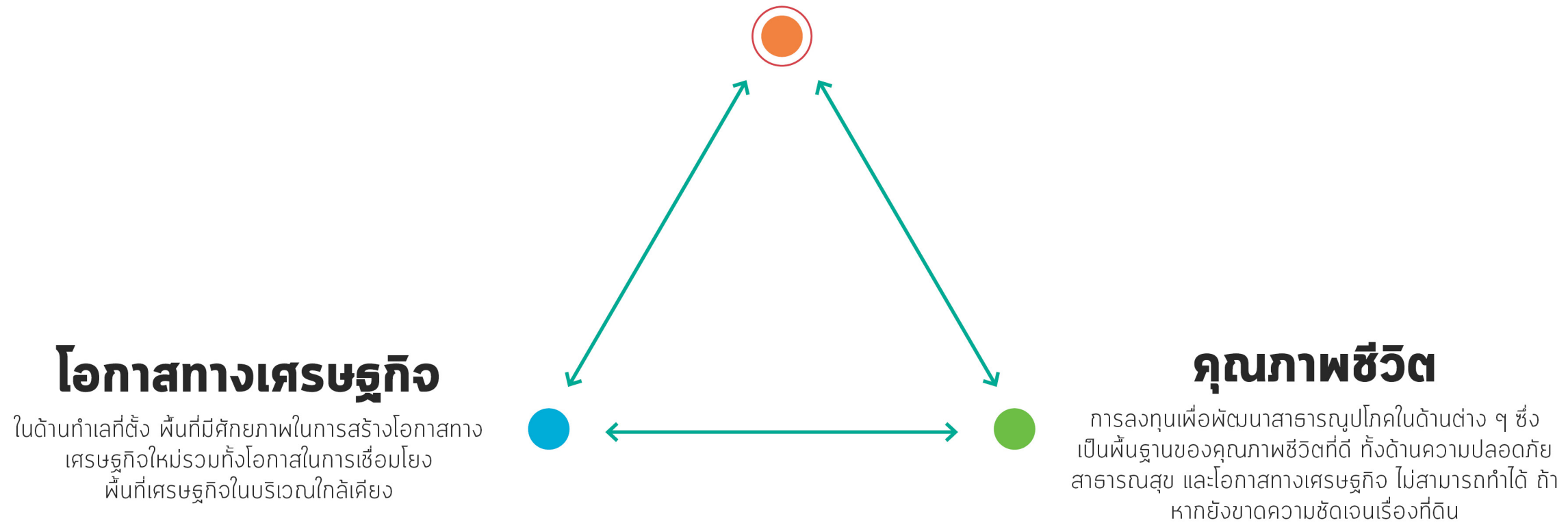
ปัญหาที่อยู่อาศัย

- การอยู่อาศัยไม่มีความมั่นคงในที่ดิน (60% มีสัญญาเช่าระยะสั้น 1 - 3 ปี)
- ระบบเช่าที่ดินแบบรายหลัง ทำให้ไม่เกิดข้อตกลงและระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน
- มีการขยายพื้นที่ครอบครองอย่างต่อเนื่อง
- ไม่ถูกควบคุมโดยกฎหมายควบคุมอาคาร เกิดปัญหาระหว่างผู้อยู่อาศัย และปัญหาความปลอดภัยในบางพื้นที่
- ขาดระบบการจัดการสาธารณูปโภคที่เหมาะสม
- ไม่ได้ประโยชน์ด้านโอกาสทางเศรษฐกิจ จากทำเลที่ตั้งที่อยู่ใจกลางเมือง

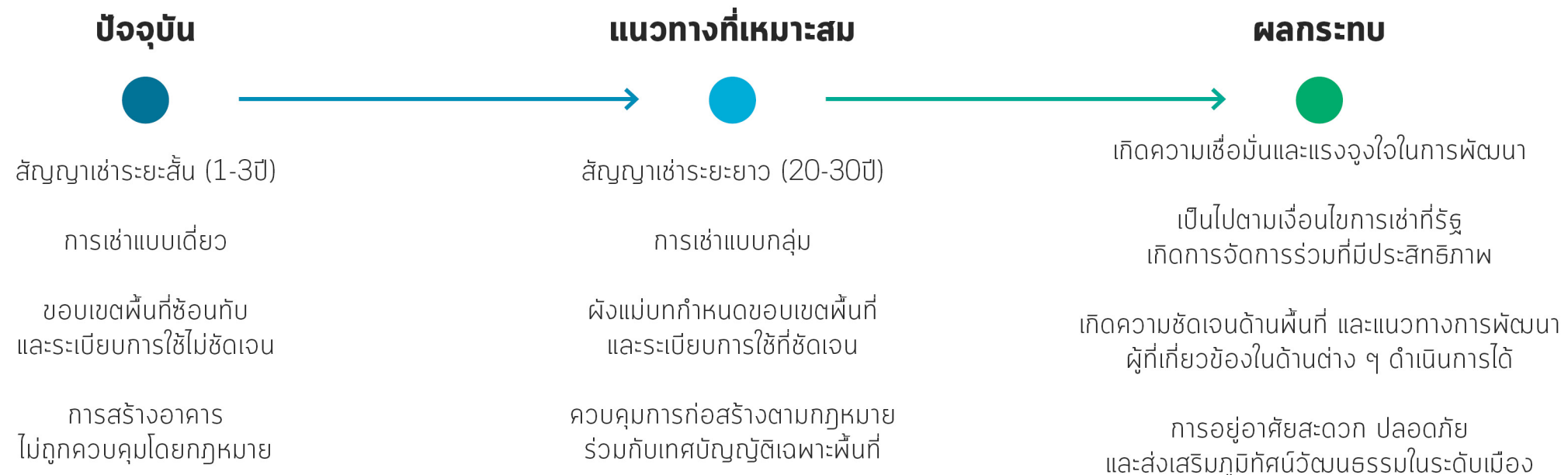
ความมั่นคงในที่ดิน

คือรากฐานสำคัญในการพัฒนาชุมชน

การสร้างความมั่นคงด้านที่ดินจะสร้างแรงจูงใจในการลงทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมของชุมชนให้ดียิ่งขึ้น
พัฒนาคุณภาพชีวิต และสร้างโอกาสทางเศรษฐกิจซึ่งย้อนกลับมาเป็นต้นทุนในการพัฒนาในด้านอื่น ๆ ต่อไป



แนวทางการปรับปรุงเพื่อสร้างความมั่นคงในที่ดิน

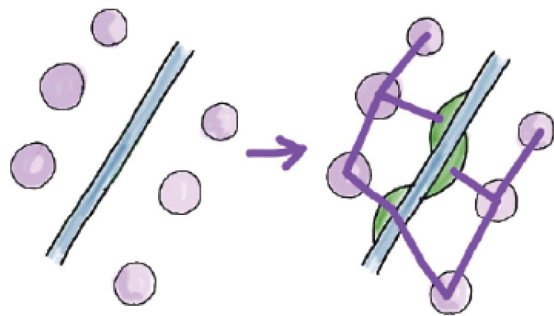


URBAN DEVELOPMENT FRAMEWORK

กรอบคิดสำคัญในการออกแบบ เพื่อสร้างการพัฒนาในระดับเมือง

Creating economic opportunity

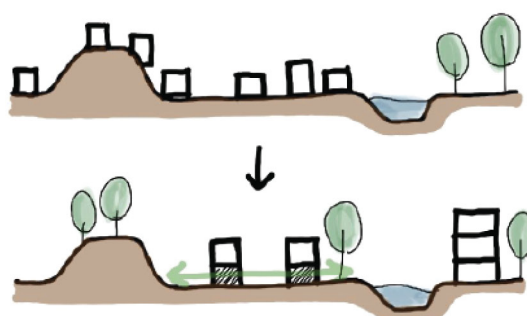
พื้นที่โอกาสทางเศรษฐกิจ



- สร้างการพัฒนาคลองแม่ข่ายให้เป็นพื้นที่สัญจร เชื่อมโยงย่านเก่า และ ช่วยพลิกฟื้นคุณค่าทางวัฒนธรรมที่ซ่อนอยู่ในย่านริมคลอง ให้เกิดการค้นพบมากขึ้น
- พื้นที่รกร้างของรัฐและเอกชน จะถูกนำกลับมาพัฒนาเพื่อสร้างโอกาส ของห่วงโซ่เศรษฐกิจในการเป็นแหล่งเรียนรู้ ผลิต ขาย และปฏิสัมพันธ์

Housing for all

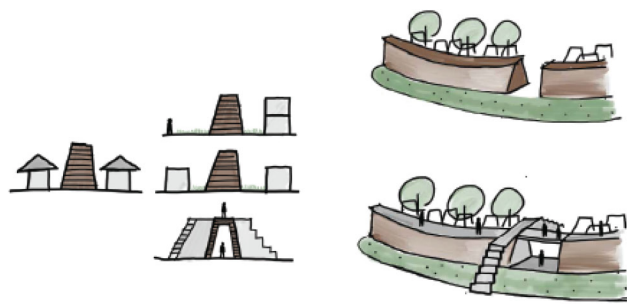
ที่อยู่อาศัยที่ทุกคนเข้าถึงได้



- มีการวางแผนเตรียมการเพื่อรองรับที่อยู่อาศัย ของคนในชุมชน ด้วยรูปแบบที่หลากหลาย สอดคล้องกับวิถีชีวิต และ ส่งเสริมคุณภาพชีวิต และ ศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ เช่น การจัดปรับในที่ดินเดิม, การจัดตั้งชุมชนในที่ดินใหม่ใกล้กับแหล่งงานเดิม, การอยู่ร่วมและแบ่งปันที่ดินระหว่างชุมชนกับหน่วยงานรัฐ และ เอกชน

Historical site as living museum

โบราณสถาน ในฐานะพิพิธภัณฑ์ที่มีชีวิต

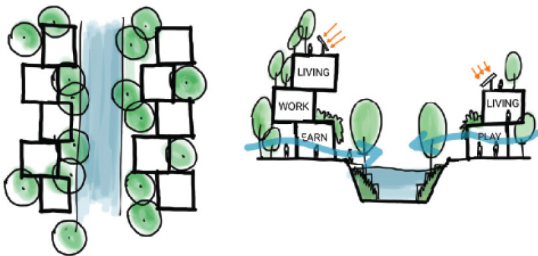


- สร้างแนวทางในการอยู่ร่วมกับโบราณสถานอย่างรู้คุณค่า และร่วมสมัยโดย
- ย้ายอาคารที่บดบังและทำลายโบราณสถานออก สร้างระยะร่นเพื่อลดผลกระทบจากสิ่งก่อสร้างโดยรอบ
- กำหนดจุดมุมมองสู่โบราณสถาน
- เปลี่ยนโบราณสถานให้เกิดการผสมประโยชน์ ในการเป็นพื้นที่สาธารณะเพื่อประโยชน์สาธารณะ

Lively architecture and sensible land use

บ้านเรือนที่มีชีวิตชีวา

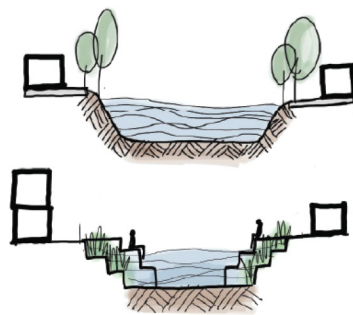
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่สอดคล้องกับย่าน



- ส่งเสริมให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่หลากหลายตามบริบทของย่าน เพื่อสร้างการผสมผสานของกลุ่มคน และสร้างย่านที่มีชีวิตให้เป็นทั้งทำงาน ที่อยู่ ที่เล่น ที่เรียน ที่ค้าขาย และพักผ่อน
- ส่งเสริมให้มีระเบียงและดาดฟ้าเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับย่าน
- ส่งเสริมให้เกิดการสร้างชายคาให้กับทางเดินสาธารณะ
- พื้นที่ชั้นล่างส่งเสริมให้เปิดโล่ง เพื่อสร้างมุมมองเชื่อมโยงกับคลอง
- ใช้ต้นไม้ในการบอกรอบเขตแทนการใช้รั้วกับ
- สร้างระยะถอยร่นที่เหมาะสมเพื่อใช้เป็น green transition หรือ overflow space จากอาคาร

Canal edge as public realm

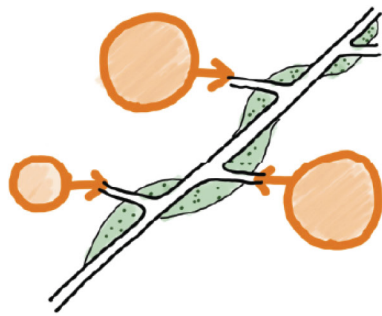
พื้นที่ริมคลองเป็นของสาธารณะ



- เพื่อปลูกความสัมพันธ์ระหว่างคนกับธรรมชาติด้วยพื้นที่ริมคลอง โดย
- เปลี่ยนการลาดเชิงของตลิ่งเป็นตลิ่งธรรมชาติ
- สร้างพื้นที่การเข้าถึงให้คนมาทำกิจกรรมทางน้ำ และทางสัญจรริมคลอง
- สร้างพื้นที่สีเขียวริมตลิ่งที่ช่วยบำบัดน้ำ ลดการพังทลายของตลิ่ง และสร้างระบบนิเวศ
- ส่งเสริมการสร้างรั้วโปร่งหรือเชื่อมพื้นที่สีเขียวของบ้านหรือที่ดินโดยรอบให้เป็นส่วนหนึ่งของความต่อเนื่องสีเขียว

Meeting place for diverse culture

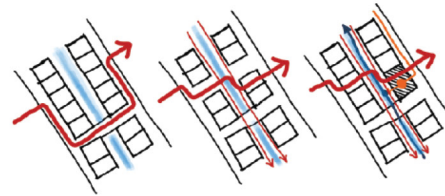
พื้นที่ของความหลากหลายทางวัฒนธรรม



- คลองจะเป็นเส้นทางนำพาผู้คนเข้ามาเรียนรู้วัฒนธรรมอันมีคุณค่าและมีอัตลักษณ์ของเมือง เชียงใหม่ให้เกิดการวิวัฒน์ อีกทั้งพื้นที่สาธารณะพื้นที่ศักดิ์สิทธิ์ ศูนย์ชุมชน ห้องสมุด สวนสาธารณะที่กระจายอยู่ตามจุดต่างๆ ตลอดสองฝั่งคลอง จะเป็นปฏิสัมพันธ์ของวัฒนธรรมเก่าและใหม่ได้เป็นอย่างดี

Seamless connectivity with urban fabric

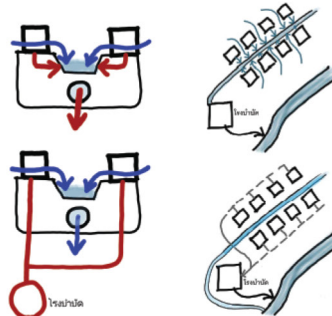
สร้างการเชื่อมต่อเนื้อเมืองเข้าไว้ด้วยกัน



- สร้างการเชื่อมโยงพื้นที่ริมคลองกับเส้นทางการสัญจรของคนในเมือง และพื้นที่ศูนย์กลางของกิจกรรมในเมืองให้เป็นเนื้อเดียวกัน เพื่อให้คลองเป็นส่วนหนึ่งของการสัญจรในชีวิตประจำวัน
- สร้างจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรจากรถสู่ทางเดินริมคลองหรือทางจักรยาน และเรือ เพื่อทำให้คลองแม่ข่ายเพิ่มศักยภาพของการสัญจรในเมือง อีกทั้งเป็นเส้นทางเลือกของการเดินทางที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

Canal as blue infrastructure

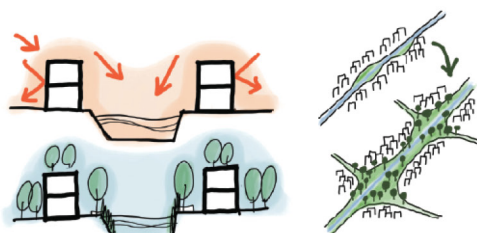
คลองในฐานะโครงสร้างการจัดการน้ำระดับเมือง



- สร้างระบบบำบัดน้ำเสียในระดับย่านเพื่อลดภาระการจัดการในระบบรวมศูนย์
- สร้างระบบการแยกน้ำผิวดินน้ำฝน ออกจากน้ำเสียและน้ำโสโครก โดยน้ำเสียจะผ่านระบบท่อน้ำเสียเพื่อลงสู่ระบบบำบัด และน้ำผิวดิน น้ำฝนลงคลองธรรมชาติเพื่อรักษาระบบนิเวศคลอง

Canal as Natural Corridor

พัฒนาคลองในฐานะสะพานนิเวศ



- เปลี่ยนคลองคอนกรีตเป็นสะพานนิเวศ Natural Corridor ที่เพิ่มความหลากหลายของระบบนิเวศ เชื่อมต่อด้วยสุเทพและแม่น้ำปิง และสร้าง Cool Corridor ที่เป็นเกาะความเย็นท่ามกลางเกาะความร้อนจากพื้นที่เมืองส่วนอื่นๆ
- ส่งเสริมการเพิ่มพื้นที่สีเขียวและการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งของรัฐ และเอกชนตลอดพื้นที่ริมคลองแม่ข่าย โดยการเพิ่มพื้นที่หลังคาเขียว พื้นที่สีเขียวบนดิน พื้นที่ผิวอาคารสีเขียว

OPPORTUNITY TO CREATE URBAN TRANSFORMATION

โอกาสในการสร้างความเปลี่ยนแปลงระดับเมือง

การเดินทางที่ไม่สร้างมลภาวะ

โอกาสในการเชื่อมต่อจากระบบขนส่งสาธารณะสู่ระบบสัญจรทางเลือกที่ไม่สร้างมลภาวะ (จักรยาน - เรือ) และสามารถกระจายการเดินทางได้ทั่วเขตเมืองเชิงใหม่



การเชื่อมโยงเศรษฐกิจชุมชน - เมือง

โอกาสในการเชื่อมโยงพื้นที่เศรษฐกิจระดับเมือง ย่านท่าแพ กาดหลวง ช่างม้อย ย่านเศรษฐกิจระดับชุมชน กาดก้อม วัวลาย ทิพย์นคร รวมทั้งส่งเสริมโอกาสสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย



การเพิ่มพื้นที่สีเขียวสาธารณะ เชื่อมต่อพื้นที่สีเขียวระดับเมือง

โอกาสสำหรับคลองแม่ข่าในฐานะสะพานนิเวศ เชื่อมสวนสาธารณะที่มีอยู่เดิม และสร้างโอกาสในการเพิ่มพื้นที่สาธารณะสีเขียวที่มีคุณภาพในระดับเมือง



การจัดการน้ำเสียและระบบบำบัดระดับย่าน

โอกาสในการใช้ระบบพืชน้ำและพื้นที่ริมคลองในการสร้างระบบบำบัดโดยธรรมชาติ ลดภาระให้กับระบบบำบัดน้ำเสียรวม และเพิ่มน้ำต้นทุนให้กับคลอง



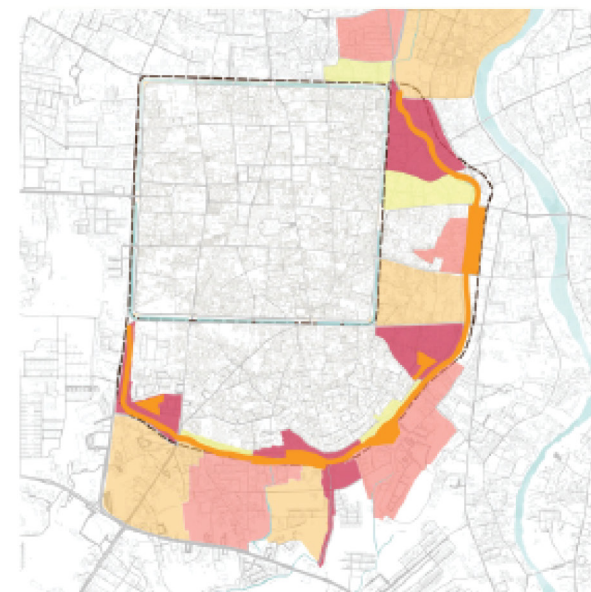
การฟื้นฟูโบราณสถานและวัฒนธรรม

โอกาสในการฟื้นฟูคุณค่าความหมายและการใช้ประโยชน์ ของโบราณสถานกำแพงเมืองชั้นนอก ตามความเหมาะสมในบริบทปัจจุบัน เพื่อสร้างการตระหนักและความรู้สึกเป็นเจ้าของร่วมของคนทั้งเมือง



คุณภาพชีวิตและความเข้มแข็งของชุมชน

โอกาสในการสร้างระบบการจัดการการอยู่อาศัยแบบกลุ่ม สร้างความเข้มแข็งสำหรับองค์กรชุมชน ส่งเสริมการมีส่วนร่วมในการควบคุมดูแล และพัฒนาพื้นที่ ที่เหมาะสมกับความต้องการผู้อยู่อาศัย



DISTRICT DEVELOPMENT

แนวคิดในการพัฒนาระดับย่าน

แนวคิดการพัฒนาคลอง โดยมองความสัมพันธ์ระดับย่านและเมือง เป็นสาระสำคัญ เพื่อให้การพัฒนาคลองเป็นส่วนส่งเสริม สภาพแวดล้อมและ อัตลักษณ์ของแต่ละย่านที่หลากหลาย แต่ยังคงรักษาเอกภาพและเชื่อมโยงถึงกันผ่านคลองแม่ข่า การเชื่อมโยงพื้นที่ต่าง ๆ เข้าด้วยกันจะสร้างการรับรู้ภาพจำของเมืองที่น่าสนใจ ผลักดันเสน่ห์ของความ เป็นเมืองที่มีศิลปะ วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อมที่หลากหลาย ให้กับเมืองเชียงใหม่ต่อไป

FUTURE OF MAEKHA

อนาคตคลองแม่ข่า

สะพานเชื่อมเชียงใหม่



4 ย่านทิพย์เนตร

ชุมชนห้าริ้ว / ชุมชนทิพย์เนตร

CHIANGMAI NEW GATEWAY

ประตูสู่เชียงใหม่

3 ย่านกาดก้อม นันทาราม

ชุมชนหัวฟาย / ชุมชนกำแพงงาม / ชุมชนฟ้าใหม่ / ชุมชนนันทาราม

PEOPLE 'S CANAL คลองของพสกิน

1

ย่านช้างม้อย-ท่าแพ

ชุมชนชมพูช้างม้อย / กาดหลวงราชวงศ์ / ชุมชนช้างช้อง

CREATIVE MARKET
กาดสร้างสรรค์

2

ย่านช้างคลาน ไนท์บาซาร์

ชุมชนระแงง

WEAVING
NEIGHBORHOOD
พื้นที่เชื่อมผสานเมือง

CASE STUDY : CANAL AREA DEVELOPMENT

กรณีศึกษา : การพัฒนาพื้นที่ และคลองที่สร้างความเปลี่ยนแปลงระดับเมือง



OMIHACHIMAN
JAPAN

คลองสายประวัติศาสตร์ของเมืองที่
ยังมีความสัมพันธ์กับวิถีชีวิตของชุมชน



BISHAN-ANG MO KIO PARK
SINGAPORE

การพัฒนาระบบจัดการน้ำเพื่อสร้างระบบนิเวศ
และรับมือกับภัยพิบัติของเมือง



THE CHEONGGYEcheon RESTORATION
SOUTH KOREA

การฟื้นฟูคลองที่สัมพันธ์กับย่าน เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ



FRIENDS OF HIGH LINE
USA

การร่วมกันดูแลบริหารจัดการพื้นที่สาธารณะ
โดยความร่วมมือระหว่าง รัฐ เอกชน และภาคประชาสังคม



ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ คลอง และ โบราณสถาน

ข้อมูลเชิงกายภาพของ คลองแม่ข่าและลำน้ำสาขา

คลองแม่ข่า

ลักษณะทางกายภาพ คลองแม่ข่าสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ช่วง คือ

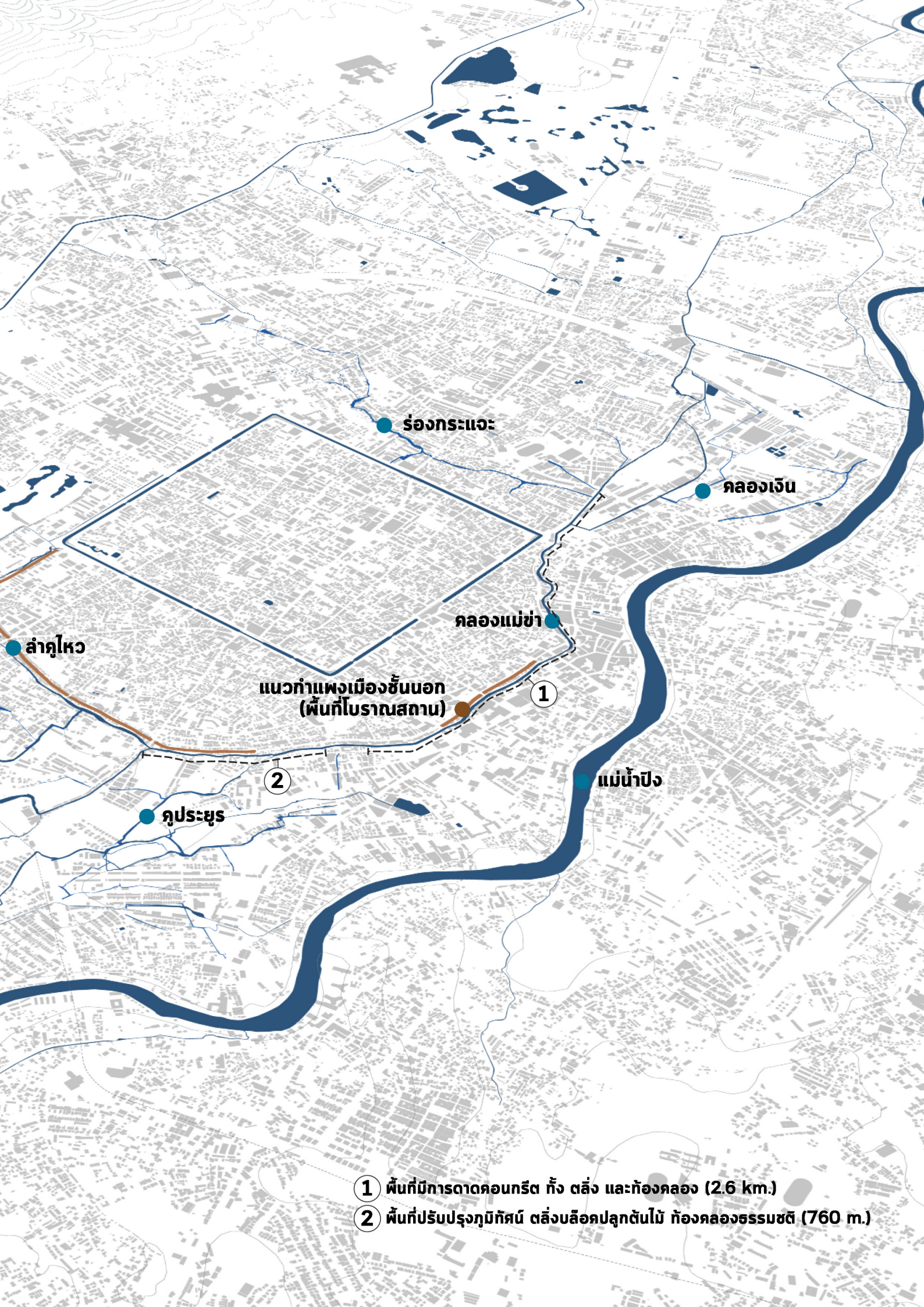
1. คลองที่ได้รับการดาดคอนกรีตทั้งตลิ่งและท้องคลอง ระยะทาง 2.6 กม.
2. คลองที่ได้รับการปรับปรุงทัศนียภาพ (จัดการตลิ่งด้วยบล็อกคอนกรีตและท้องคลองยังเป็นดิน) 756 ม.
3. คลองที่ยังเป็นคลองธรรมชาติ 7.5 กม. (เฉพาะคลองแม่ข่าสายหลักในเขตเทศบาลฯ)

ซึ่งในภาพรวมตลอดระยะคลองที่ยาว 11 กม. ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ มีเพียงระยะทาง 756 ม. ที่มีระบบท่อรวบน้ำเสียจากครัวเรือนชุมชนและในพื้นที่ย่านนั้นลงสถานีสูบน้ำ จึงทำให้น้ำเสียจากครัวเรือน ชุมชน และสถานประกอบการส่วนใหญ่ในพื้นที่เทศบาล มีโอกาสรั่วไหลลงสู่คลองแม่ข่า ซึ่งเป็นปัญหาที่สะสมมาอย่างยาวนาน ประกอบกับในพื้นที่แต่ละชุมชนในปัจจุบันไม่มีระบบการบริหารจัดการน้ำเสียภายในครัวเรือน รวมทั้งระบบการจัดการขยะที่ดีเพราะมีอุปสรรคด้านการเข้าถึงของระบบสาธารณูปการ จึงทำให้น้ำเสียในระดับครัวเรือนและสถานประกอบการริมคลองแม่ข่า และขยะปล่อยทิ้งลงคลอง

ลำคูไหล

คลองลำคูไหลทั้งหมดยังเป็นคลองธรรมชาติทั้งหมด และยังไม่มีแผนการพัฒนาในการวางระบบจัดการน้ำเสียจากชุมชนและสถานประกอบการในระดับย่านไปยังสถานีสูบน้ำ จึงทำให้สภาพน้ำในลำคลองเน่าเสียอย่างหนัก ประกอบกับมีบ้านเรือนและชุมชนที่สร้างในระยะรับน้ำจากคลองและไม่มีระบบการจัดการน้ำเสียที่ดี ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการขุดลอกและจัดการน้ำเสียและขยะในคลอง

แม่ข่าน้อย



ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่โบราณสถาน

แนวขอบเขตที่ดินทำแพงเมือง-คูเมือง เมืองเชียงใหม่ ที่ดูแลโดยกรมศิลปากร ประกอบด้วยแนวทำแพงเมืองชั้นในคูเมือง (สี่เหลี่ยมคูเมือง) และแนวทำแพงดินที่ติดกับคลองแม่ข่าและลำคูไฮว มีเนื้อที่ครอบคลุมรวม 623 ไร่ 3 งาน 90 ตารางวา ซึ่งหากนับเฉพาะในส่วนของแนวโบราณสถานที่ติดกับคลองแม่ข่าและลำคูไฮว จะคิดเป็นพื้นที่ 270 ไร่ โดยในจำนวนนี้เป็นแนวเขตประกาศขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานของชาติ อยู่ทั้งหมด 28 ไร่ 1 งาน 68 ตารางวา ตามภาพ ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ที่ขึ้นทะเบียนฯ ยังปรากฏร่องรอยของแนวโบราณสถานที่ชัดเจน บางส่วนยังเป็นแนวทำแพงดินและป้อมฐานทำแพงที่ค่อนข้างสมบูรณ์ เช่น ป้อมทำแพงในย่านกัทยเนตร และบางส่วนได้ถูกทำลายไปจากการพัฒนาเมืองและชุมชน เช่น การก่อสร้างที่รื้อถอนและตัดเจาะแนวทำแพง ซึ่งเกิดความไม่ปลอดภัยกับโบราณสถานและผู้คนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ร่วมกับโบราณสถานซึ่งยังไม่ได้รับการดูแล

พื้นที่แนวทำแพงเมือง-คูเมือง ที่ติดกับคลองแม่ข่าและลำคูไฮว ปัจจุบันมีต้นไม้ใหญ่ขึ้นปกคลุม เช่น ต้นชะจาว ต้นข่อย ต้นจ๊างา ต่อกันเป็นแนวที่ให้ร่มเงาและสร้างความร่มรื่นให้กับพื้นที่ บางพื้นที่เป็นที่ตั้งศาลสถิตจิตวิญญาณที่คนในชุมชนให้ความนับถือ เช่น ศาลเจ้าปู่ทำแพงดินในชุมชนทำแพงงาม ซึ่งหากพื้นที่โบราณสถานทั้งหมดนี้ได้รับการพัฒนาเพื่อส่งเสริมคุณค่าด้านโบราณสถาน ควบคู่ไปกับด้านสิ่งแวดล้อมเมือง และมีมาตรการดูแลจากชุมชน ก็จะทำให้พื้นที่นี้กลับมามีคุณค่าในเชิงประวัติศาสตร์ร่วมสมัยของเมืองสำหรับอนาคต

- 1 พื้นที่มีการขุดค้นทางธรณี ทั้ง ถ้ำ และถ้ำคลอง (2.6 km.)
- 2 พื้นที่ปรับปรุงภูมิทัศน์ ถ้ำบลูคอปูลุกต้นไม้ ถ้ำคลองธรรมชติ (760 m.)





สถานการณ์การอยู่อาศัยของชุมชนริมคลองแม่ข่าในปัจจุบัน

บทวิเคราะห์สถานการณ์ที่อยู่อาศัยชุมชนทั้ง 20 ชุมชน ในภาพรวม

จากการสำรวจทำให้เกิดความเข้าใจและสามารถจำแนกข้อมูลผู้อยู่อาศัยได้ในมิติต่าง ๆ ดังนี้ **จำนวน 20 ชุมชน** อาศัยใน**คลอง 5 สาย 5 ประเภทที่ดิน** **จำนวนหลังคาเรือน 2,139 หลัง** โดยนับจากภาพถ่ายทางอากาศ ความละเอียดสูงและ **ข้อมูลแบบสำรวจ 1,822 ฉบับ** เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลโดยจำแนกสายคลองสามารถระบุได้ว่า

ร่องกระแจะ ประกอบด้วยชุมชน ศรีวิชัย วัดโลกโมฬี สามัคคีพัฒนา อุ่นอารีย์ รวม 206 หลัง มีสัญญาเช่า 70 หลัง (ทั้งหมดอยู่ในชุมชนศรีวิชัย) คิดเป็น 34% อยู่ในระยะร่นจากแนวคลอง 101 หลัง คิดเป็น 49% ด้านการจัดการน้ำเสียพบว่า มีการเชื่อมต่อกับระบบรวมน้ำเสียของเทศบาล 14 หลัง ระบบบ่อเกรอะบ่อซึม 15 หลัง และปล่อยตามธรรมชาติ(ไม่มีการจัดการ) 100 หลัง

คลองเงิน และลำเหมืองสาขา ประกอบด้วยชุมชน ป่าต้น(โซนวังสิงห์คำ) ป่าแฝง และชุมชนคลองเงิน รวม 75 หลัง ทั้งหมดไม่มีสัญญาเช่า , อยู่ในระยะร่นจากแนวคลอง 57 หลัง คิดเป็น 76% ด้านการจัดการน้ำเสียพบว่า มีการเชื่อมต่อกับระบบรวมน้ำเสียของเทศบาล 7 หลัง ระบบบ่อเกรอะบ่อซึม 4 หลัง และปล่อยตามธรรมชาติ(ไม่มีการจัดการ) 51 หลัง

คลองแม่ข่า ประกอบด้วยชุมชน ช่างม่อย ช่างข้อง ลอยเคราะห์ ระแกง หัวฝาย กำแพงงาม ฟ้าใหม่ รวม 1,029 หลัง มีสัญญาเช่า 531 หลัง คิดเป็น 52% อยู่ในระยะร่นจากคลองและโบราณสถาน 590 หลัง คิดเป็น 57% ด้านการจัดการน้ำเสียพบว่า มีการเชื่อมต่อกับระบบรวมน้ำเสียของเทศบาล 313 หลัง ระบบบ่อเกรอะบ่อซึม 234 หลัง และปล่อยตามธรรมชาติ(ไม่มีการจัดการ) 129 หลัง

คูประยुर ชุมชน แม่ขิง จำนวน 24 หลัง ทั้งหมดไม่มีสัญญาเช่า และอยู่ในระยะร่นจากแนวคลอง และไม่มีระบบการจัดการน้ำเสียที่เหมาะสม

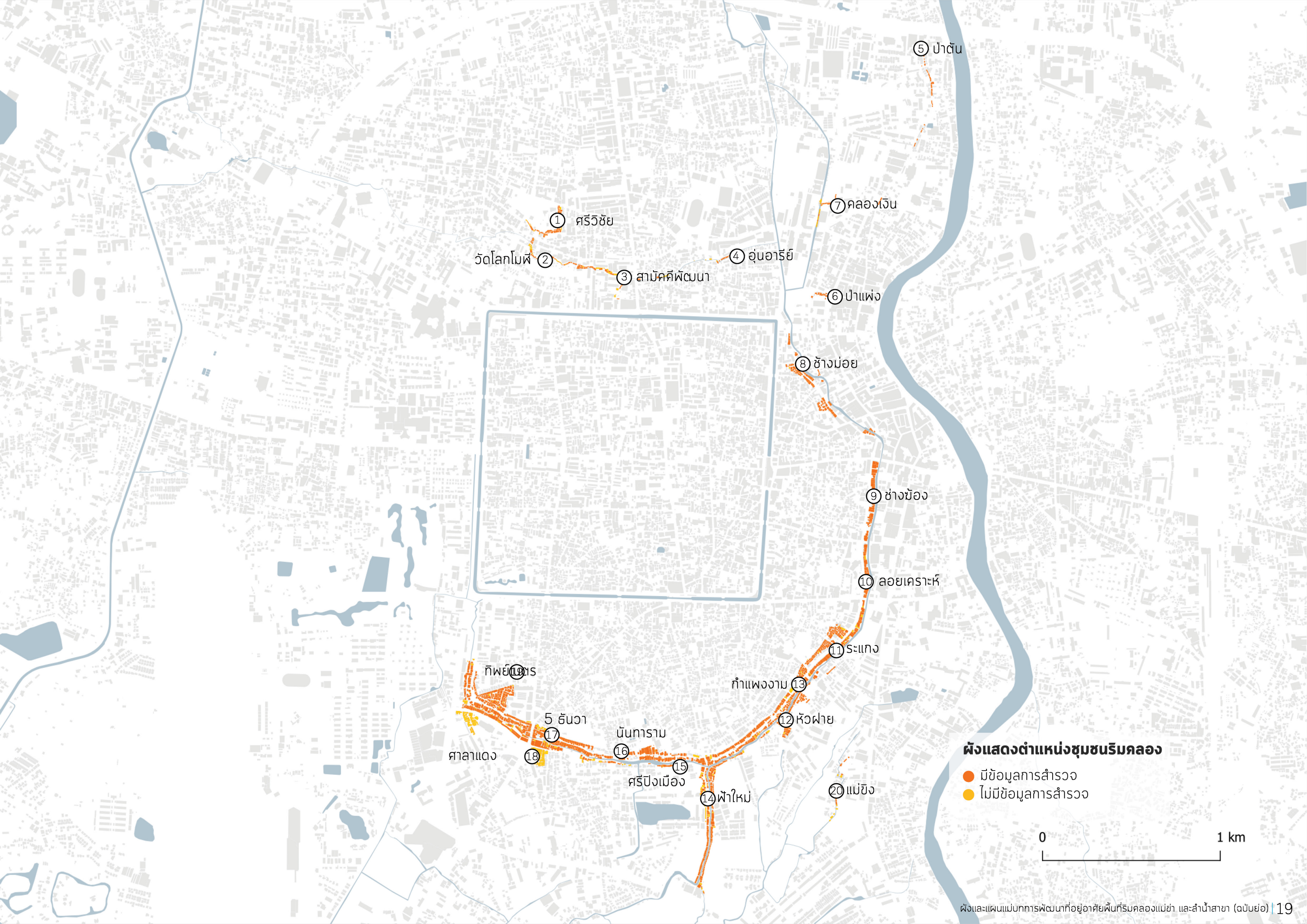
ลำคูไหว ประกอบด้วยชุมชน นันทาราม ศรีปิงเมือง 5ธันวา ศาลาแดง ทิพย์เนตร จำนวน 805 หลัง มีสัญญาเช่า 305 หลัง (อาจน้อยกว่าความเป็นจริงเนื่องจากชุมชนที่อาศัยในที่ดิน นส. ไม่พร้อมที่จะให้ข้อมูล) อยู่ในระยะร่นจากคลองและโบราณสถาน 435 หลัง คิดเป็น 54% ด้านการจัดการน้ำเสียพบว่า มีการเชื่อมต่อกับระบบรวมน้ำเสียของเทศบาล 159 หลัง ระบบบ่อเกรอะบ่อซึม 75 หลัง และปล่อยตามธรรมชาติ(ไม่มีการจัดการ) 210 หลัง

หากวิเคราะห์ภาพรวมของการอยู่อาศัยจะพบว่า **ชุมชนทั้งหมดยังต้องการการจัดการพื้นที่ในภาพรวมใหม่** แม้ว่าอาคารบางส่วนมีสัญญาเช่า และอาคารส่วนใหญ่มีทะเบียนบ้าน แต่อาคารทั้งหมดไม่ผ่านขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมาย อาคารส่วนใหญ่ปลูกและมีการต่อเติมซ้อนทับในระยะร่นจากคลองหรือโบราณสถาน สร้างข้อจำกัดในการพัฒนาพื้นที่สาธารณะ สาธารณูปโภค และระบบสัญจรทางเลือกระดับเมือง วิธีการจัดการน้ำเสียส่วนใหญ่(บ่อซึม,ปล่อยตามธรรมชาติ)มีโอกาสนปนเปื้อนลงแหล่งน้ำสูง รวมทั้งความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย ทำให้ไม่สามารถปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคเพิ่มเติมได้ ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่จำเป็นต้องมองภาพรวมของพื้นที่และสร้างการพัฒนาทั้งหมดไปพร้อมกันจะ เป็นการแก้ปัญหาที่สมบูรณ์และเกิดประโยชน์ในระยะยาวมากที่สุด

ตารางจำแนกข้อมูลผู้อยู่อาศัยริมคลองแม่ข่าและลำน้ำสาขา

No.	คลอง	ชุมชน	ประเภทของที่ดิน ที่อยู่อาศัย	จำนวนหลังคาเรือน				
				จากภาพถ่ายทางอากาศ	มีข้อมูลแบบสำรวจ	มีสัญญาเช่า	ไม่มีสัญญาเช่า	อยู่ในระยะร่น
1	ร่องกระแจะ	ศรีวิชัย	ที่สาธารณะประโยชน์	92	77	70	22	0
2		วัดโลกโมฬี	ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์	48	34	0	48	48
3		สามัคคีพัฒนา	ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์	55	39	0	55	42
4		อุ่นอารีย์	ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์	11	7	0	11	11
5	คลองเงิน (และลำสาขา)	ป่าต้น (โซนวังสิงห์คำ)	ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์	32	32	0	32	32
6		ป่าแฝง	ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์	24	24	0	24	6
7		คลองเงิน	ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์	19	19	0	19	19
8	แม่ข่า	ช่างม่อย	ที่สาธารณะประโยชน์ , ราชพัสดุ	108	128	71	37	29
9		ช่างข้อง	ราชพัสดุ	41	40	3	38	32
10		ลอยเคราะห์	ราชพัสดุ	35	34	27	8	22
11		ระแกง	ราชพัสดุ , ที่สาธารณะประโยชน์	201	178	149	52	59
12		หัวฝาย	ราชพัสดุ , ที่สาธารณะประโยชน์ , โฉนด(เทศบาลนครเชียงใหม่)	112	159	25	87	75
13		กำแพงงาม	ราชพัสดุ	156	130	123	33	95
14	แม่ข่า,ลำคูไหว	ฟ้าใหม่	ราชพัสดุ , ที่สาธารณะประโยชน์	376	333	133	243	278
15	ลำคูไหว	นันทาราม	ราชพัสดุ	7	7	9	0	7
16		ศรีปิงเมือง	ราชพัสดุ	56	38	8	48	50
17		5 ธันวา	ราชพัสดุ	133	128	119	14	113
18		ศาลาแดง	นส.	303	107	ไม่มีข้อมูล		73
19		ทิพย์เนตร	ราชพัสดุ , โฉนด (เทศบาลนครเชียงใหม่)	306	292	169	137	192
20	คูประยुर	แม่ขิง	ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์	24	16	0	24	24
รวม				2,139	1,822	906	932	1,207

*** ระยะร่นตามกฎหมาย 6 เมตร จากแนวคลองและโบราณสถานตามสภาพจริงที่ปรากฏ

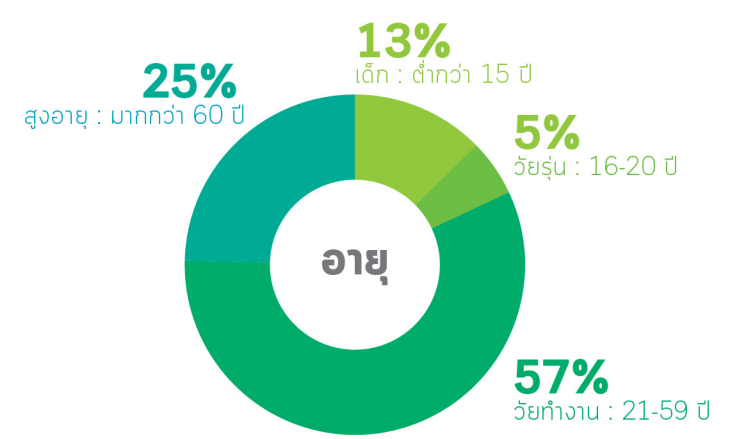


- ① ศรีวิชัย
- วัดโลกโมฬี ②
- ③ สานักคดีพัฒนา
- ④ อุณาารีย์
- ⑤ ป่าตัน
- ⑦ คลองเงิน
- ⑥ ป่าแพ่ง
- ⑧ ช่างม่อย
- ⑨ ช่างบ้อง
- ⑩ ลอยเคราะห์
- ⑪ ระแกง
- ทำแพงงาม ⑬
- ⑫ หัวฝาย
- ⑭ ไฟใหม่
- ⑮ ศรีปิงเมือง
- ⑯ 5 ธันวาคม
- คาลาแดง
- กัพย์เตอร
- ⑮ แม่ซิง

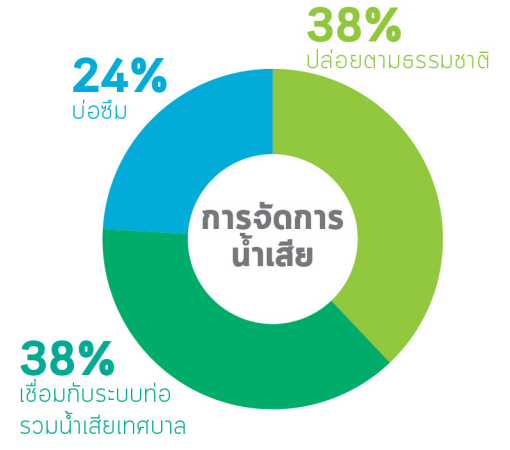
ข้อมูลสถิติ การอยู่อาศัย ของชุมชน

ข้อมูลสถิติจากการสำรวจ ที่สะท้อนลักษณะการอยู่อาศัยของชุมชนริมคลองแม่ข่าและลำน้ำสาขาทั้งหมดในมิติต่าง ๆ ทั้งโครงสร้างประชากร เศรษฐกิจ คุณภาพชีวิต การจัดการสิ่งแวดล้อม และความมั่นคงในที่อยู่อาศัย รวมถึงความคิดเห็นของชุมชนที่มีต่อการพัฒนา

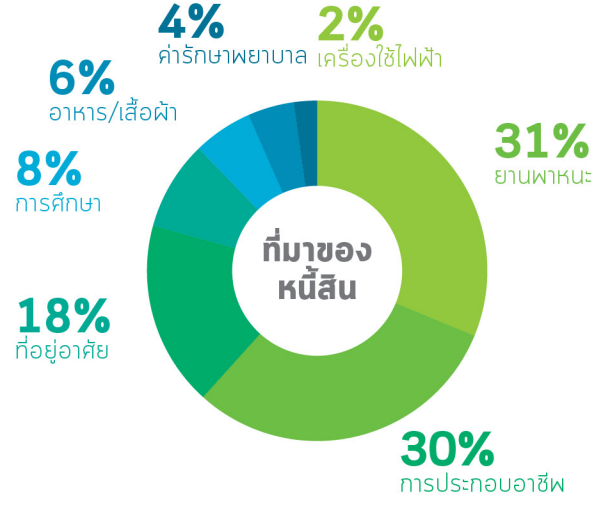
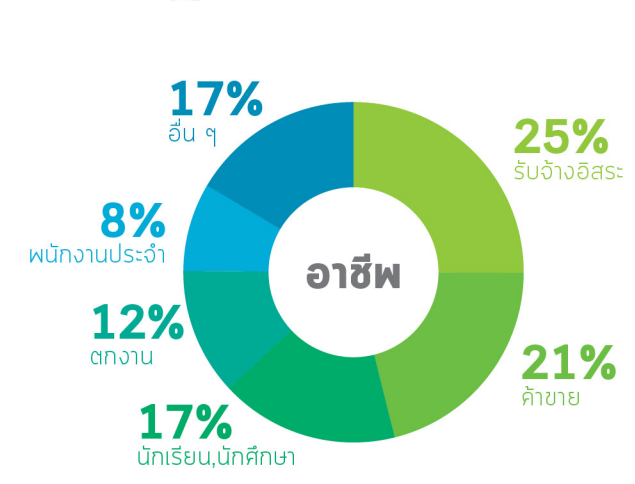
ประชากรและการใช้ที่ดิน



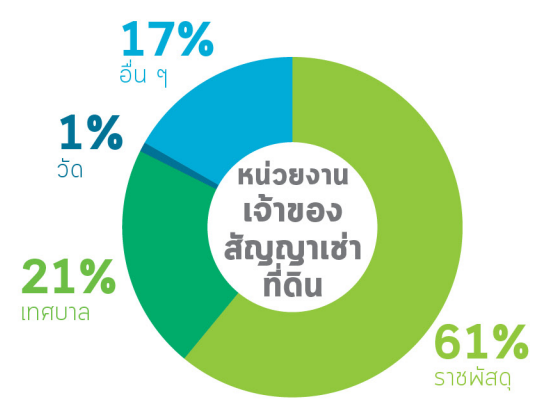
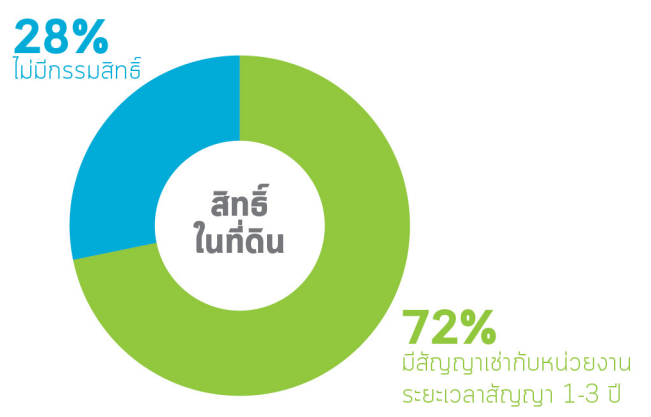
ระบบการจัดการน้ำเสีย



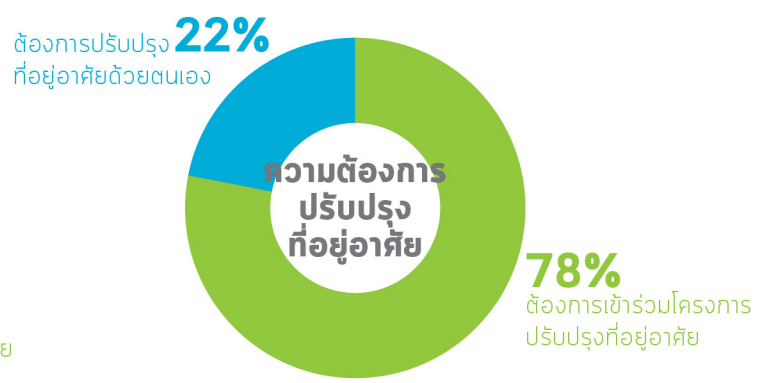
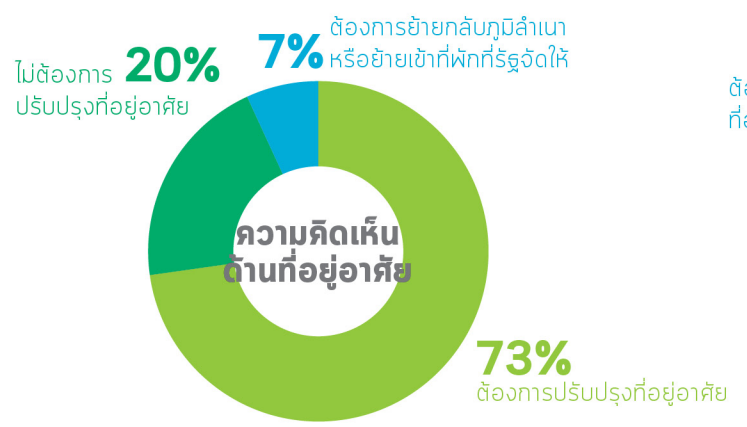
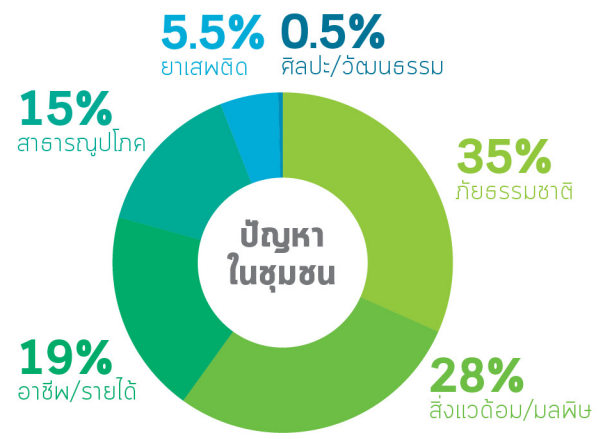
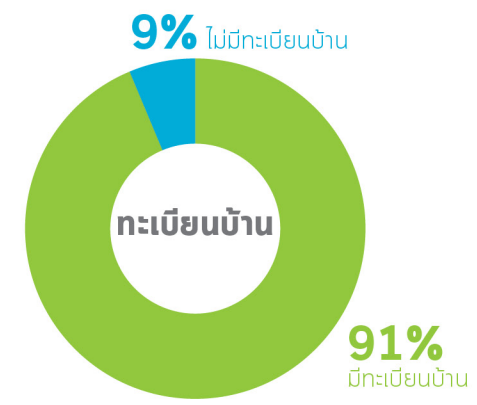
เศรษฐกิจ



ความมั่นคงในที่อยู่อาศัย



คุณภาพชีวิต





3% ของประชากรในเขตเทศบาลฯ ไม่มีความมั่นคงในที่ดิน
การอยู่อาศัยริมคลองแม่ข่า ที่ดินทั้งหมดเป็นที่ดินรัฐโดยเจ้าของ
ที่ดินรายใหญ่ 2 เจ้า **61%**ราชพัสดุ , **21%** เทศบาลฯ

การอยู่อาศัยแบ่งเป็น **3** กลุ่ม ได้แก่

- ครอบครอง ไม่มีสัญญาเช่า
- ริมคลอง ไม่มีสัญญาเช่า
- ริมคลอง มีสัญญาเช่า

100% ของอาคารไม่ได้ขออนุญาตก่อสร้างอย่างถูกต้อง

72% มีสัญญาเช่าระยะสั้น 1 - 3 ปี

28% อยู่อย่างบุกรุก (ไม่มีสัญญาเช่า)

40% ของพื้นที่ รถเก็บขยะ และรถฉุกเฉินไม่สามารถเข้าถึงได้

62 % มีส่วนปล่อยน้ำเสียลงคลอง

9% ของประชากรเข้าไม่ถึงสวัสดิการของรัฐ

25% เป็นผู้สูงอายุ

68% ของปัญหาคือน้ำท่วม น้ำเสีย และสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ

70% ใช้เป็นที่พักอาศัยเพียงอย่างเดียว

22% เปิดเป็นบ้านเช่า - ห้องเช่า

ขนาดครัวเรือนเฉลี่ย 2.8 คน / ครัวเรือน

พื้นที่สัญญาเช่าต่อแปลงมีขนาดตั้งแต่ **12 - 535** ตร.ม.

มูลค่าการซื้อขายอาคารเฉลี่ย 400,000 บาท/หลัง

หนี้สินครัวเรือน เฉลี่ย **150,000** บาท/หลัง

18% ของหนี้สินมาจากการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย

แนวทางในการ จัดการที่อยู่อาศัย และกรอบแนวคิด การพัฒนาเชิงพื้นที่

ทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่คลองแม่ข่าที่เป็นไปได้ (Scenarios Analysis)

ขั้นตอนหนึ่งในกระบวนการออกแบบคือการศึกษาทางเลือกในการพัฒนาแบบต่าง ๆ เพื่อจำลองจากทัศนียภาพ และผลกระทบที่เกิดจากการกำหนดนโยบายการพัฒนาที่แตกต่างกัน โดยกรอบคิดในการสร้างจากทัศนียภาพเพื่อวิเคราะห์ที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับความสมดุลของการบังคับใช้กฎหมาย และประโยชน์สูงสุดที่จะเกิดขึ้นกับเมือง ได้แก่ **1. แนวทางการบังคับใช้กฎหมายสูงสุด 2.แนวทางการบังคับใช้กฎหมายให้น้อยที่สุด**(เฉพาะพื้นที่ติดต่อกับลำน้ำ) และ **3.แนวทางการสร้างประโยชน์ระดับเมืองสูงสุดในระยะยาวโดยจำเป็นต้องผ่อนปรนกฎหมายบางข้อในบางพื้นที่** จากการพิจารณาทางเลือกแบบต่าง ๆ แนวทางที่สามารถปฏิบัติได้ง่ายที่สุดคือการบังคับใช้กฎหมายในบางพื้นที่ แต่การดำเนินการจะสร้างปัญหาใหม่ที่ต่อเนื่องคือการหาพื้นที่รองรับสำหรับผู้ได้รับผลกระทบ ในขณะที่แนวทางการสร้างประโยชน์สูงสุดจะสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้อย่างเบ็ดเสร็จ แต่จะมีผู้ได้รับผลกระทบมากขึ้นและจำเป็นต้องใช้งบประมาณในการดำเนินการมากขึ้นเช่นกัน แต่หากมองประโยชน์ในระยะยาวแล้วแนวทางเน้นประโยชน์สูงสุดก็ยังคงเป็นแนวทางที่สร้างผลกระทบเชิงบวกและคุ้มค่าต่อการพัฒนาเมืองมากที่สุดเช่นกัน



จัดพื้นที่และชุมชนรูปแบบใหม่ทั้งหมด โดยเน้นการสร้างโอกาสและพัฒนาศักยภาพของพื้นที่ตามกรอบของกฎหมายที่มีการผ่อนปรนบางส่วนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการพัฒนาร่วม

ข้อดี

1. ทางเลือกนี้สามารถรองรับการอยู่อาศัยที่เหมาะสมให้กับจำนวนครัวเรือนที่มีอยู่ในปัจจุบันได้ทั้งหมด โดยทุกหลังจะได้พื้นที่ใกล้เคียงกัน
2. เป็นโอกาสในการสร้างระบบจัดการแบบกลุ่ม ผ่านระบบสหกรณ์ที่อยู่อาศัย เพื่อแก้ปัญหาค่าเช่าช่วงหรือขายสิทธิ์
3. สามารถสร้างการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ พื้นที่สาธารณะ และระบบจัดการน้ำเสียระดับย่านที่มีประสิทธิภาพ และสร้างประโยชน์ร่วมให้ชุมชนและเมืองเพื่อตอบโอกาสการพัฒนาในอนาคต

ข้อเสีย

1. ต้องเจรจากับชาวชุมชนที่อยู่อาศัยริมคลองแม่ข่าทั้งหมดจำนวน 2,169 หลังคาเรือน เพื่อให้มีการจัดปรับผังการอยู่อาศัยและอาคารทั้งหมด

จากการวิเคราะห์ความเหมาะสมในการวางแผนจัดการ ที่จะตอบโจทย์การพัฒนาที่สอดคล้องกับกรอบการพัฒนาเมืองที่ยั่งยืนด้านต่างๆในอนาคต คณะทำงานจึงเลือกทางเลือกที่ 3 เป็นแนวทางในการพัฒนาผังและแผนแม่บทฯ



● **ให้ความหมายใหม่กับโบราณสถาน**
ฟื้นฟูโบราณสถานกำแพงเมืองขึ้นนอก เพื่อสร้าง
ความหมาย และการใช้งานที่เหมาะสมในบริบทปัจจุบัน

● **เส้นทางสัญจรเลียบกำแพงเมือง**
เส้นทางสัญจรขนาดเล็กเพื่อกันแนวเขต
พื้นที่ใช้สอยออกจากโบราณสถาน
และใช้เป็นเส้นทางสัญจรปกติของชุมชน

● **พื้นที่สาธารณะระหว่างกลุ่มบ้าน**
เพิ่มพื้นที่สาธารณะสีเขียว (ผิวดิน)
ระบบบำบัดน้ำเสียระดับกลุ่ม (ใต้ดิน)

● **ที่อยู่อาศัย ระบบกลุ่มบ้าน**
การอยู่ร่วม 6-12 หลังคาเรือนในรั้วเดียว
โดยแชร์พื้นที่ส่วนกลาง และดูแลกันในระบบกลุ่ม

● **เส้นทางจักรยาน**
เส้นทางสัญจรทางเลือกที่เชื่อมต่อทั้งสายคลอง
ที่ไม่สร้างมลภาวะ และส่งเสริมบรรยากาศ
ให้กับเมือง

● **สะพาน จุดเชื่อมต่อพื้นที่สองฝั่งคลอง**
การเชื่อมต่อพื้นที่ทั้งสองฝั่งที่เหมาะสม
ส่งเสริมการเดิน และส่งเสริมการขี่จักรยาน
ตลอดสายคลอง

กรอบแนวคิดการจัดการเชิงพื้นที่ริมคลองแม่ข่า ในมิติต่างๆ

• การจัดการภูมิทัศน์พื้นที่คลองแม่ข่า และพื้นที่สาธารณะ

- การเปิดพื้นที่ว่างที่เหมาะสมในระยะต่างๆ
- การเชื่อมต่อพื้นที่ และมุมมอง
- การฟื้นฟูพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ ที่เหมาะสมกับบริบทปัจจุบัน

• การจัดระบบที่อยู่อาศัยชุมชน

- ความชัดเจนของการใช้พื้นที่ และความมั่นคงในที่ดิน
- ระบบสาธารณูปโภคและความปลอดภัย
- โอกาสทางเศรษฐกิจ
- อัตลักษณ์ทางวัฒนธรรม
- รูปแบบการอยู่อาศัยที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตที่เหมาะสม
- การจัดการที่อยู่อาศัยที่เท่าเทียม สำหรับผู้ได้รับผลกระทบทั้งหมด
- การอยู่อย่างมีศักดิ์ศรี ไม่ขัดแย้งกับการพัฒนาเมือง และเคารพประโยชน์สาธารณะ
- หุ่นส่วนของการพัฒนา และการสนับสนุนที่เหมาะสม

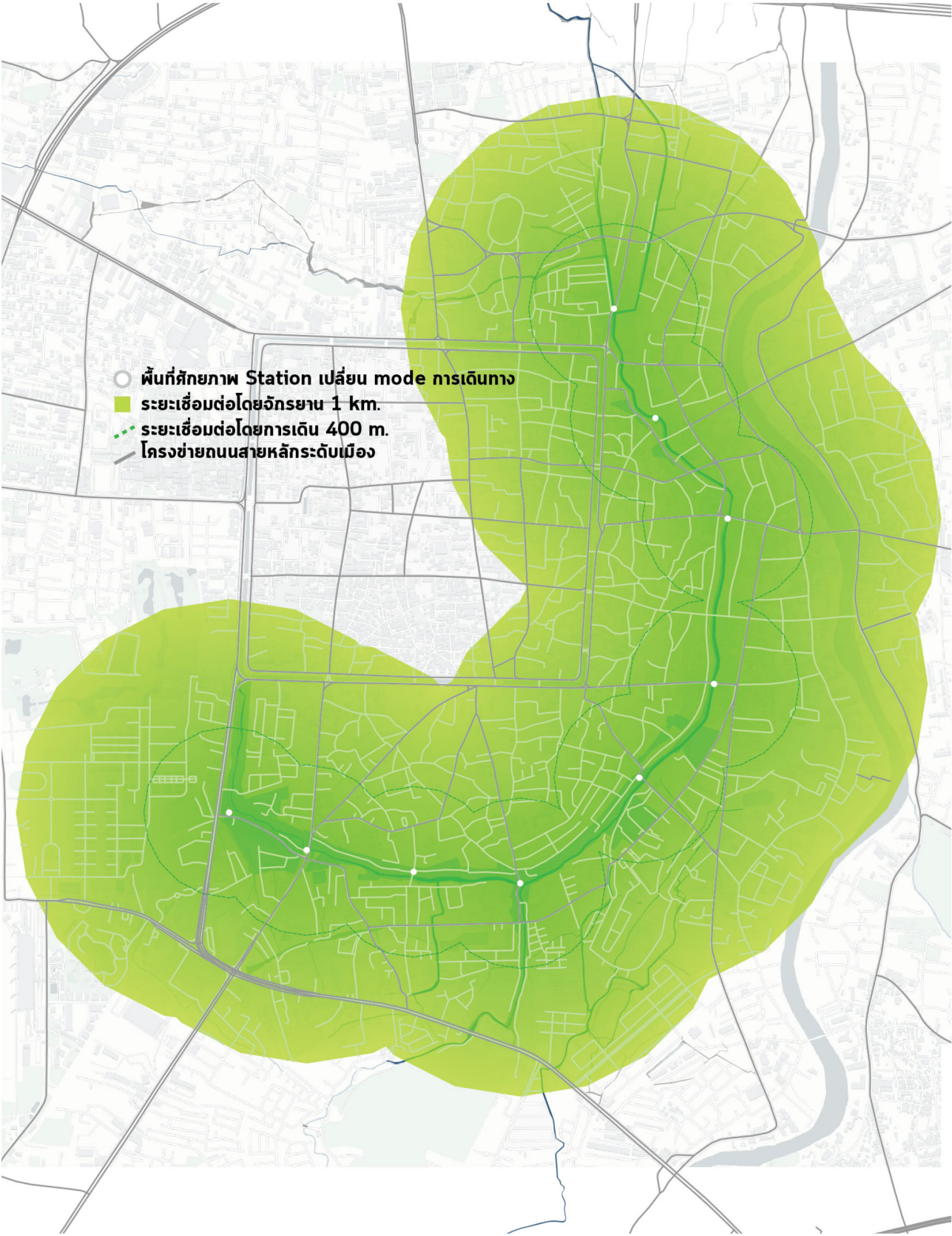
• การเชื่อมโยงทางสัญจรระดับเมือง

- การเชื่อมต่อระบบโครงข่ายการสัญจร
- สถานีถ่ายระบบการสัญจรและการเดินทาง Transited Station
- ลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม และการจราจรระดับเมือง

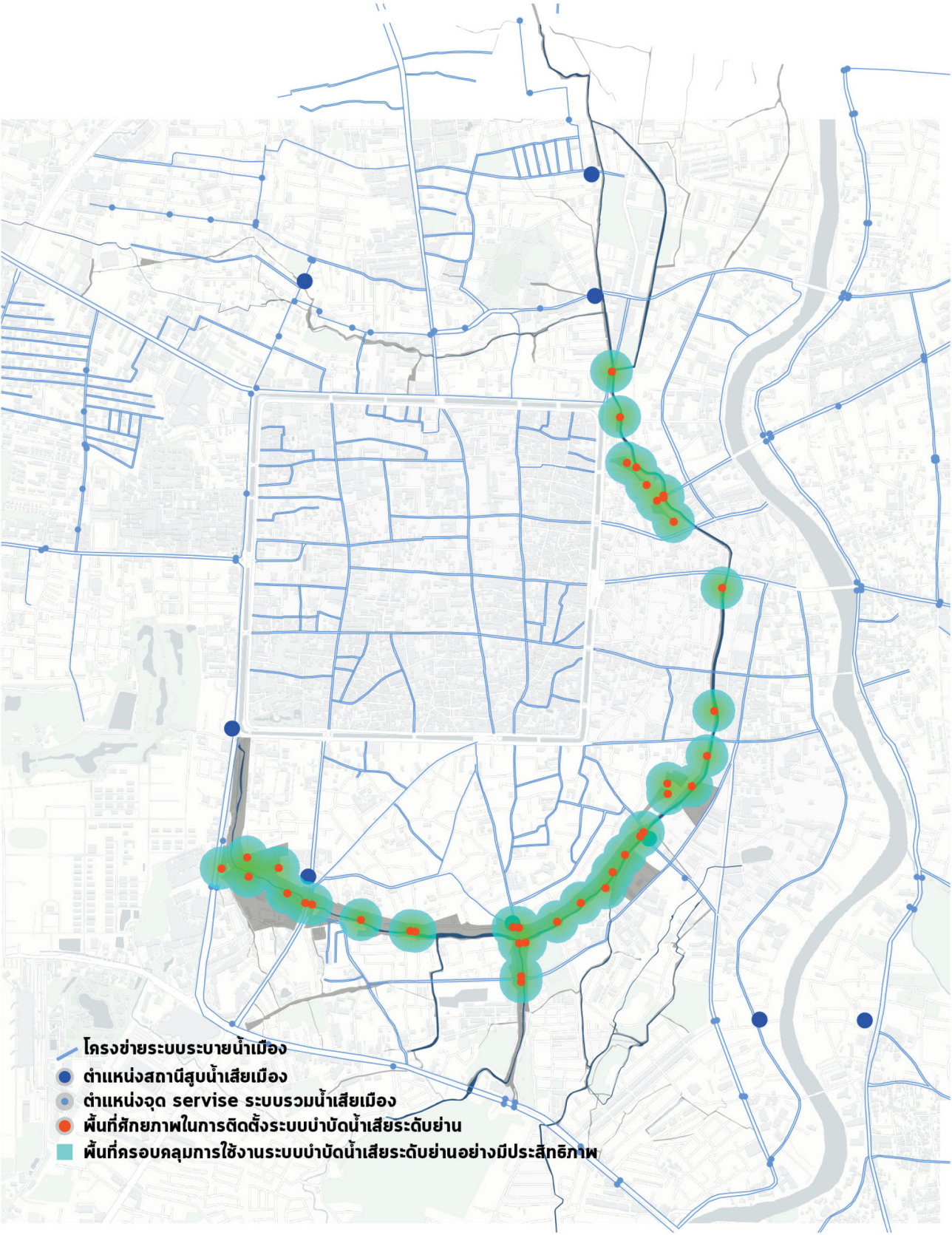
• การจัดการน้ำเสียระดับย่าน

- ตัดการปล่อยน้ำเสียลงคลอง
- พัฒนาระบบโครงข่ายท่อน้ำเสีย-น้ำฝน
- สร้างระบบบำบัดครัวเรือน ที่ตรวจเช็คและดูแลรักษาได้ง่าย
- สร้างระบบบำบัดระดับชุมชน เพื่อลดภาระระบบท่อดรวมน้ำเสียของเมือง และเพื่อเติมน้ำที่มีคุณภาพดีให้กับการหล่อเลี้ยงระบบนิเวศคลอง

โอกาสในการเชื่อมต่อระบบโครงข่ายการสัญจร



โอกาสในการพัฒนาระบบจัดการน้ำเสียระดับย่าน



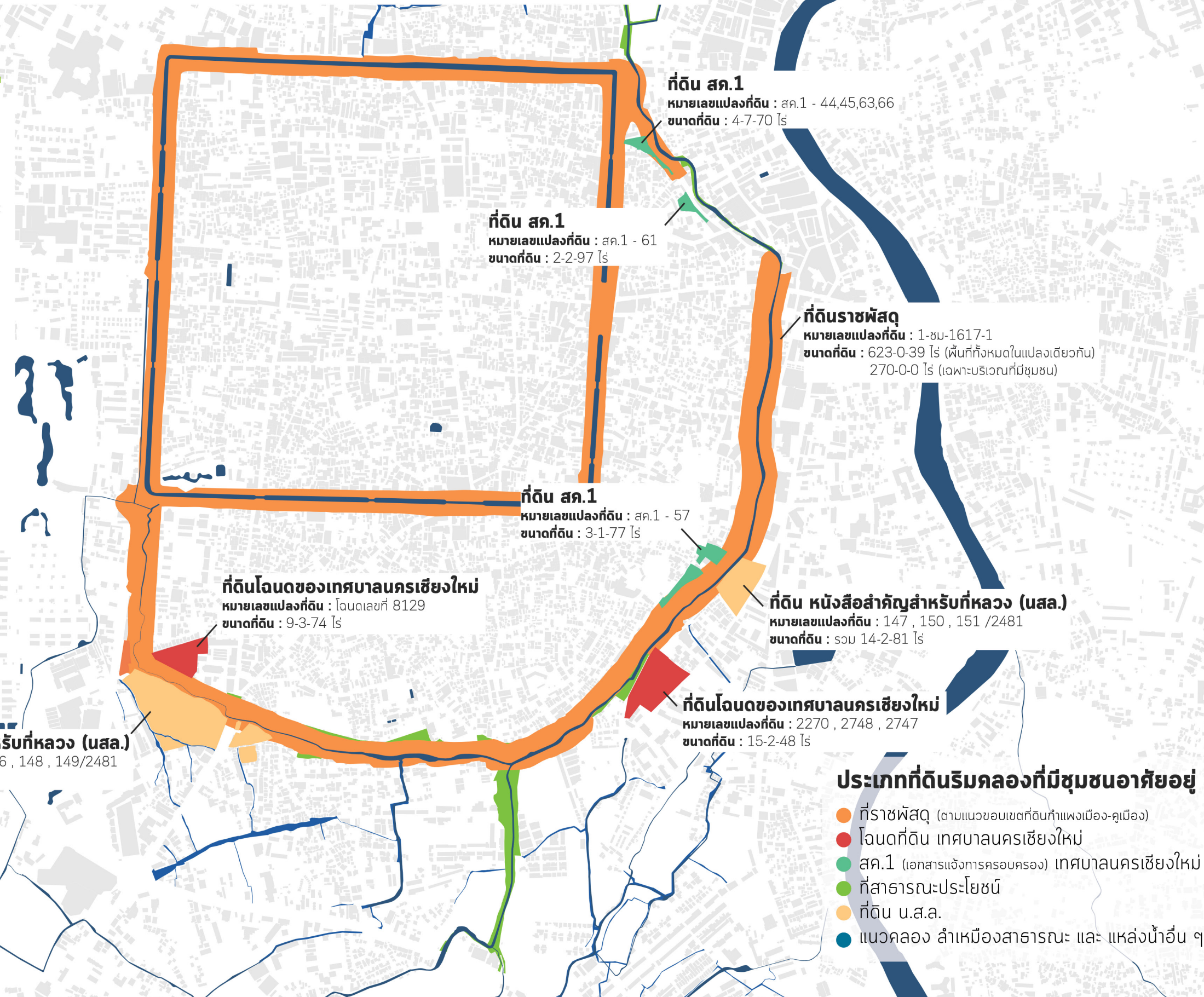
บูรณาการข้อมูลด้านที่ดิน และวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของหน่วยงานรัฐอย่างมีประสิทธิภาพร่วมกัน

การเชื่อมโยงข้อมูล และวางแผนการพัฒนาร่วมกันระหว่างหน่วยงาน

พื้นที่ริมคลองแม่ข่ามีความซับซ้อนในด้านที่ดินที่ดูแลโดยหลายหน่วยงานและในอดีตยังไม่มีบูรณาการด้านข้อมูลอย่างเป็นระบบทำให้มีความซ้อนทับและไม่ชัดเจนทั้งด้านขอบเขตและนโยบาย (เช่น ผังที่ดินที่ท้องถิ่นใช้ระบุในเอกสารให้ผิวคลองกว้าง 90 เมตร และครอบคลุมกำแพงเมืองโบราณ ทั้งที่สภาพผิวคลองจริงกว้าง 9 เมตร ซึ่งส่งผลเป็นข้อจำกัดต่อการดำเนินการทางกฎหมายในขั้นตอนต่อเนื่องเช่นการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ถูกต้องไม่สามารถทำได้เนื่องจากในเอกสารยังระบุว่าเป็นผิวน้ำเป็นต้น)

ดังนั้นจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องจัดระเบียบข้อมูลด้านที่ดินใหม่ให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่จริง พร้อมกับการรับรองทางกฎหมายเพื่อใช้เป็นข้อมูลฐานที่ทุกส่วนใช้อ้างอิงร่วมกัน

จากการสำรวจข้อมูลสามารถระบุที่ดินที่เกี่ยวข้องของหน่วยงาน(ตามเอกสาร) และสภาพพื้นที่จริง(ความกว้างของผิวคลองในแต่ละจุด จากภาพถ่ายทางอากาศความละเอียดสูง) ได้ดังผังต่อไปนี้



ข้อเสนอการผ่อนปรนกฎหมายและข้อบัญญัติเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่

1. ขอให้จังหวัดทำหนังสือถึงรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทย ในการยกเว้น ผ่อนผัน ข้อกำหนดของ พระราชบัญญัติผังเมือง และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ที่กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วน ท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย เพื่อให้ผังแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ริมคลองแม่ข่าและลำน้ำสาขาสามารถนำไปปฏิบัติใช้เพื่อเป็นกรอบแนวทางในการวางแผนและปฏิบัติ ร่วมกัน โดยมีข้อเสนอในการยกเว้น ผ่อนผัน ข้อกำหนดของพระราชบัญญัติผังเมือง และพระราช บัญญัติควบคุมอาคาร (นอกจากกลอำนาจส่วนกลางแล้ว อีกแนวทางคือการใช้เครื่องมือเทศบัญญัติ ท้องถิ่นประกาศที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเพื่อปลดล็อกกฎหมายควบคุมอาคารบางข้อได้เช่นกัน)

1) อนุญาตให้มีการก่อสร้าง ห้องแถว, ตึกแถว, บ้านแถว ในพื้นที่ริมคลองแม่ข่าและลำน้ำสาขา โดยมีเจตนาเพื่อพัฒนาเป็นที่พักอาศัยของชุมชน ตามแนวทางของผังแม่บทฯ

2) อนุญาตให้มีการสร้างห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก ที่มีพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร ใน พื้นที่ของหน่วยงานรัฐ เพื่อใช้เป็นพื้นที่รองรับในการอยู่อาศัยของชุมชนในอนาคต ที่ได้รับผลกระทบ จากการพัฒนาตามแนวทางผังแม่บทฯ

3) อนุญาตให้มีการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยคิดระยะ ร่นจากสภาพของแม่น้ำ คู คลอง ลำราง ตามสภาพปัจจุบัน หรือขึ้นกับความเหมาะสมของบริบทการ พัฒนาของพื้นที่ ตามแนวทางของผังแม่บทฯ หรือตามความเหมาะสมโดยผ่านการพิจารณาร่วมกันใน คณะทำงานฯ

4) อนุญาตให้มีการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเป็น ห้องแถว, ตึกแถว, บ้านแถว ในพื้นที่ โบราณสถาน ซึ่งอาจจะเป็นโบราณสถานทั้งที่ขึ้นทะเบียนหรือยังไม่ได้ขึ้นทะเบียนโบราณสถาน โดยต้อง มีระยะร่นจากขอบฐานโบราณสถานตามสภาพปัจจุบันไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ตามแนวทางของผังแม่บทฯ หรือตามความเหมาะสมโดยผ่านการพิจารณาร่วมกันในคณะทำงานฯ

2. ขอให้ธนาคารจังหวัดพิจารณาเปลี่ยนแปลงรายละเอียดสัญญาเช่าทั้งหมด จากรายเดิม ปี ต่อปี เป็นสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปีผ่านระบบกลุ่ม ที่สร้างหลักประกันความมั่นคงในที่อยู่อาศัย และ สอดคล้องกับแนวทางของผังแม่บทฯ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ชุมชนในระยะยาว พร้อมกับเป็นประโยชน์ร่วม กับการพัฒนาเมืองในอนาคต และในการดำเนินการพิจารณาสิทธิในการเช่า ขอให้ธนาคารพิจารณา สิทธิในการทำสัญญาเช่าใหม่ให้แก่ผู้เช่ารายเดิมก่อน หรือผู้ที่ต้องการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งอาจจะไม่ได้เป็นผู้เช่าในสัญญาเดิม โดยการพิจารณาสถิติหนี้ ให้มีกระบวนการในการพิจารณาสถิติ ด้วยกลไกระดับชุมชนร่วมกับหน่วยงานรัฐในการรองรับ ซึ่งการจัดทำสัญญาเช่าใหม่ อาจจะดำเนินการ เช่าในหลากหลายรูปแบบขึ้น เช่น การเช่าแบบกลุ่มผ่านสหกรณ์ที่อยู่อาศัย เพื่อป้องกันการให้เช่าช่วง หรือขายสิทธิในการอยู่อาศัยเพื่อหาผลประโยชน์เชิงพาณิชย์

3. ขอให้ทางสำนักศิลปากรที่ 7 เชียงใหม่ นำเสนอผังแม่บทฯกับอธิบดีกรมศิลปากร เพื่อให้ อธิบดีกรมศิลปากรพิจารณาเห็นชอบในแนวทางการจัดการพื้นที่โบราณสถานบริเวณท่าแพงเมือง- คูเมือง ที่อยู่ในพื้นที่การดูแลของกรมธนารักษ์ เพื่อให้เกิดแนวทางในการบริหารจัดการพื้นที่และข้อ ตกลงร่วมกันระหว่างกรมศิลปากรและกรมธนารักษ์ ร่วมกับหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาที่อยู่ อาศัยในพื้นที่ เพื่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ริมคลองแม่ข่าและพื้นที่ต่อเนื่องโบราณสถานท่าแพงเมือง- คูเมือง ตามแนวทางผังแม่บทฯ



- สามารถสร้างอาคารประเภท บ้านแถว ในพื้นที่ได้
- สามารถสร้างอาคารชุด หรือหอพัก ที่มีพื้นที่ต่อหลังมากกว่า 1,000 ตร.ม. ในที่ดินรัฐได้
- ผ่อนผันระยะร่นจากคลอง ในจุดที่เหมาะสม

เพื่อสร้างโอกาสในการใช้ประโยชน์พื้นที่ ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด



- ดำเนินการให้มีการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อการอยู่อาศัย ผ่านระบบการจัดการแบบกลุ่ม

เพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย ไปพร้อมกับการพัฒนาเมือง



- อนุญาตให้สามารถก่อสร้างแหล่งเรียนรู้ประวัติศาสตร์เมือง ในบริเวณโบราณสถาน ในรูปแบบพื้นที่ทั้งสาธารณะ
- สำรวจ กันเขต และฟื้นฟูแนวเขตของโบราณสถานที่เสื่อม สภาพไปแล้ว ให้กลับมาเป็นพื้นที่สาธารณะสมบัติของเมือง

เพื่อฟื้นฟูคุณค่าของโบราณสถาน ให้เหมาะสมกับบริบทปัจจุบัน

รายละเอียดผังแม่บท การพัฒนาที่อยู่อาศัยฯ

ผังแม่บทภาพรวมในการจัดการที่อยู่อาศัย

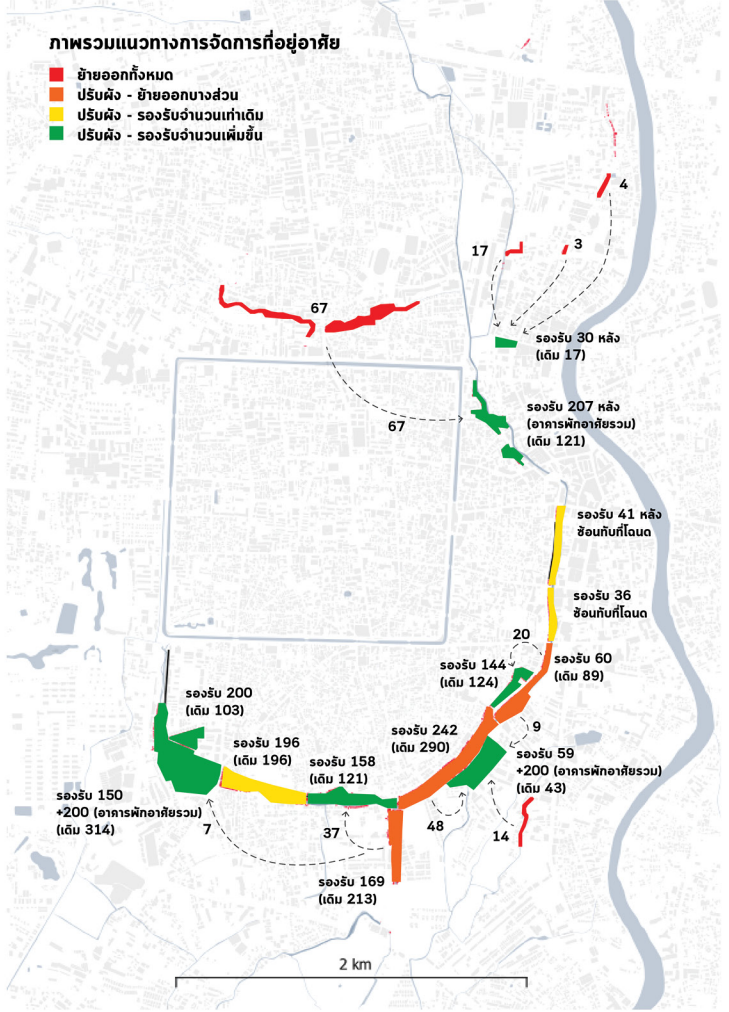
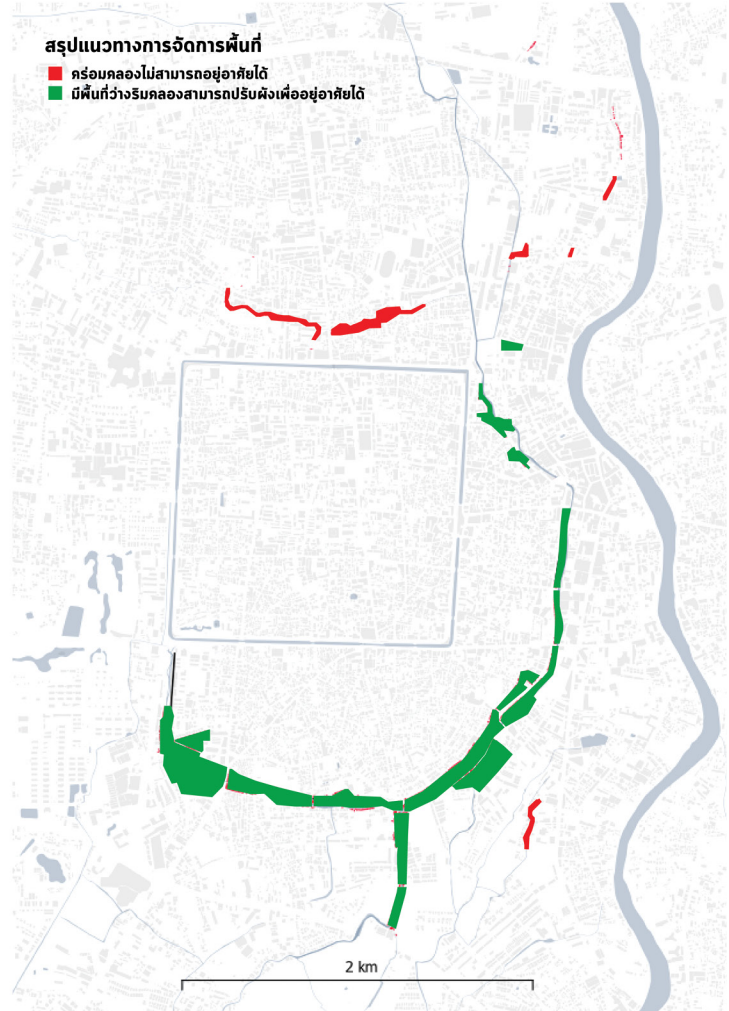
หลักคิดสำคัญของการออกแบบวางผังและการออกแบบที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองแม่ข่าฯ

1) การสร้างหลักประกันด้านความมั่นคงของที่อยู่อาศัยในระยะยาวเพื่อให้ครัวเรือนทั้งหมด รวมทั้งผู้อยู่อาศัยที่อาจจะไม่มีสัญชาติไทยหรือเป็นกลุ่มคนที่ยากจน มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งใช้กระบวนการกลุ่มในการพิสูจน์สิทธิมาเป็นเครื่องมือในการสร้างระบบคัดกรองที่เหมาะสม ควบคู่ไปกับการออกแบบวางผัง ซึ่งการสร้างควมมั่นคงระยะยาวที่ถูกต้องและมีกลไกร่วมกันในระดับชุมชนในการบริหารจัดการระบบที่อยู่อาศัยนี้ จะเป็นเครื่องมือสำคัญในการป้องกันการให้เช่าช่วงหรือขายสิทธิเพื่อเอาที่ดินของรัฐมาให้ประโยชน์ส่วนตัว

2) การพัฒนาระบบการอยู่อาศัยของชุมชนที่สอดคล้องกับโอกาสการพัฒนาระดับย่าน
การวางผังและออกแบบต้องคำนึงถึงการพัฒนาทั้งสองระดับ คือ ระดับชุมชน และระดับย่าน ให้มีความสอดคล้องและสนับสนุนกันจากต้นทุนเดิมที่มีโดยอาศัยโครงสร้างทางกายภาพเดิม เช่น โครงข่ายทางสัญจรที่หลากหลาย ต้นทุนทางด้านสิ่งแวดล้อม ต้นทุนทางวัฒนธรรม ต้นทุนทางด้านสังคมและวัฒนธรรมที่หลากหลายของผู้คน ลักษณะและโอกาสทางด้านธุรกิจที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจากการพัฒนาเชิงพื้นที่ เพื่อเกิดประโยชน์สูงสุดกับผู้อยู่อาศัยในชุมชนริมคลองและผู้คนในย่านนี้ และประกอบธุรกิจภายในย่านนั้น จากการพัฒนาค้างนี้

3) การวางผังสาธารณูปโภคเพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตและความปลอดภัยในระดับชุมชนและย่าน สำหรับคนทุกคน เช่น ระบบการจัดการน้ำเสีย ระบบการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ระบบการจัดเก็บขยะ ระบบการเชื่อมโครงข่ายทางสัญจรที่หลากหลายและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงต้นทุน การใช้งานที่มีประสิทธิภาพและง่ายต่อการดูแลรักษา

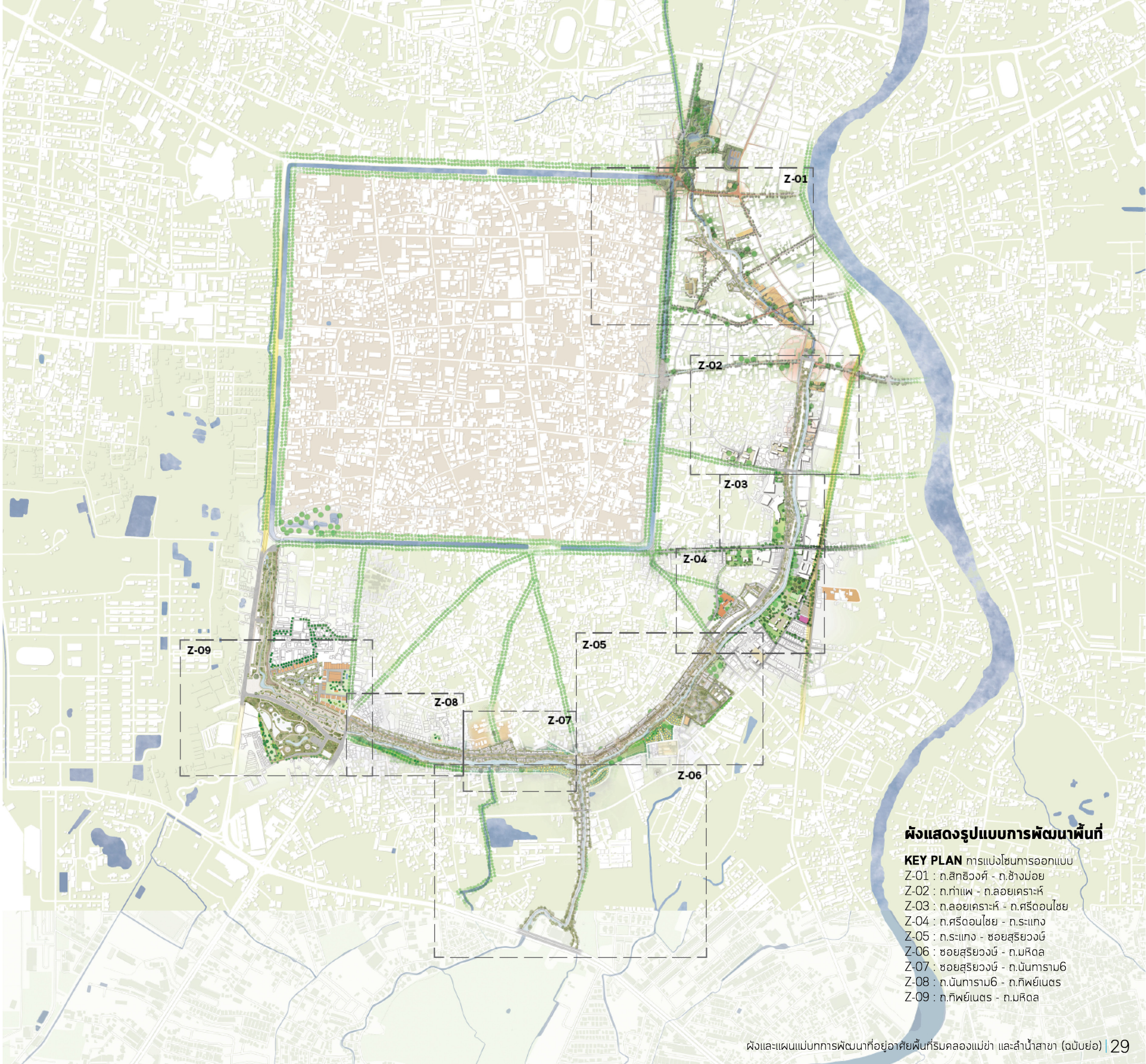
4) การพัฒนาระบบที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องและเสริมสร้างระบบการอยู่ร่วมกันเป็นกลุ่มสังคม การพัฒนาระบบที่อยู่อาศัยที่คำนึงถึงเรื่องความสัมพันธ์กัน เช่น ความเป็นเครือญาติ ความผูกพัน กลุ่มสังคมที่มีอยู่เดิม การสร้างพื้นที่ทางสังคมและมีกิจกรรมร่วมกันจะเป็นปัจจัยทำให้เกิดความสุข การมีคุณภาพชีวิตที่ดี และระบบการดูแลซึ่งกันและกันในอนาคต ซึ่งแตกต่างจากระบบที่อยู่อาศัยแบบปัจเจก ซึ่งมีต้นทุนการใช้พื้นที่และทรัพยากรที่สูงกว่าระบบแบ่งปันทางสังคม



รายละเอียดผังแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัย ครอบคลุมการจัดการภูมิทัศน์ริมคลองรายชุมชน 20 ชุมชน ใน 9 โซน

จากแนวคิดและหลักการในการจัดการที่อยู่อาศัยที่ได้กล่าวมาแล้วในบทที่ 6 สามารถสะท้อนออกมาสู่รูปแบบการจัดการพื้นที่เชิงกายภาพ ในพื้นที่ที่เหมาะสมและสามารถรองรับการอยู่อาศัยได้ (เฉพาะในเขตที่ดินราชพัสดุ ที่ดินดูแลโดยเทศบาล ที่ดิน นสล. และพื้นที่สาธารณะประโยชน์) ในแต่ละโซนที่มีลักษณะแตกต่างกันดังนี้

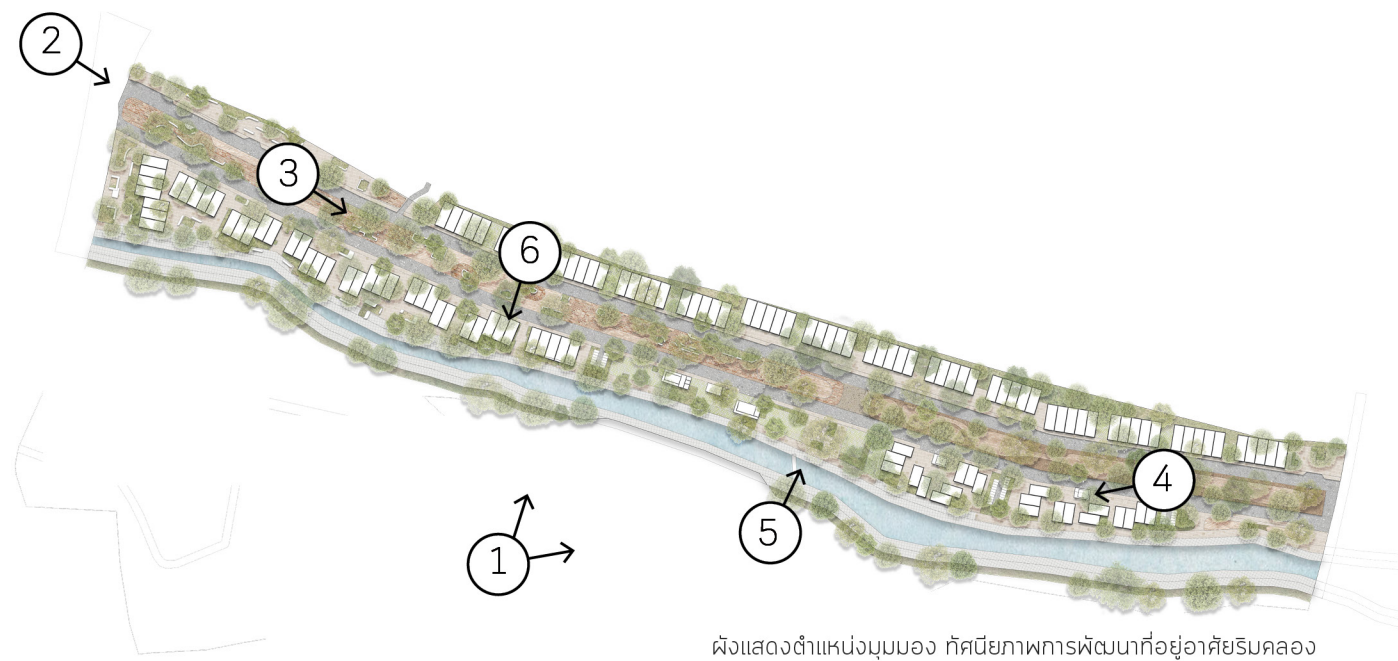
***หมายเหตุ : ผังและการออกแบบจัดวางระบบที่อยู่อาศัยใหม่ตามที่ได้เสนอในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ เป็นเพียงผังเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดการที่อยู่อาศัย เพื่อตอบเป้าหมายตามหลักคิดสำคัญที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น และเพื่อใช้ผังนี้ในการเป็นเครื่องมือสื่อสารให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ได้เห็นภาพรวมของการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบเชิงบวกและลบที่จะเกิดขึ้น เพื่อจะได้พิจารณาขยาย ขอบประมาณ และดำเนินการผ่อนปรนกฎหมายบางข้อ รวมทั้งวางแผนในการขับเคลื่อนเชิงรายละเอียดได้ร่วมกันซึ่งหากในอนาคตจะมีการดำเนินการตามแผน จำเป็นต้องมีกระบวนการการมีส่วนร่วมกับชุมชนในการจัดปรับรายละเอียดที่เหมาะสม และสอดคล้องกับบริบทและความต้องการของชุมชน รวมทั้งความต้องการด้านอื่นๆของประชาชนทั่วไป ในฐานะเป็นโครงการที่ต่อใจยุทธศาสตร์ของเมืองร่วมกัน โดยใช้ผังและแผนแม่บทนี้เป็นแนวทางปฏิบัติ



ผังแสดงรูปแบบการพัฒนาพื้นที่

- KEY PLAN** การแบ่งโซนการออกแบบ
- Z-01 : ท.สิทธิวงศ์ - ท.ช้างม่อ
 - Z-02 : ท.ท่าแพ - ท.ลอยเคราะห์
 - Z-03 : ท.ลอยเคราะห์ - ท.ศรีดอนไชย
 - Z-04 : ท.ศรีดอนไชย - ท.ระแงง
 - Z-05 : ท.ระแงง - ซอยสุริยวงษ์
 - Z-06 : ซอยสุริยวงษ์ - ท.มหาริดล
 - Z-07 : ซอยสุริยวงษ์ - ท.นันทาราม6
 - Z-08 : ท.นันทาราม6 - ท.พิมายเนตร
 - Z-09 : ท.พิมายเนตร - ท.มหาริดล

การปรับปรุงภูมิทัศน์ : การจัดการพื้นที่ระดับชุมชน สร้างประโยชน์ระดับเมือง



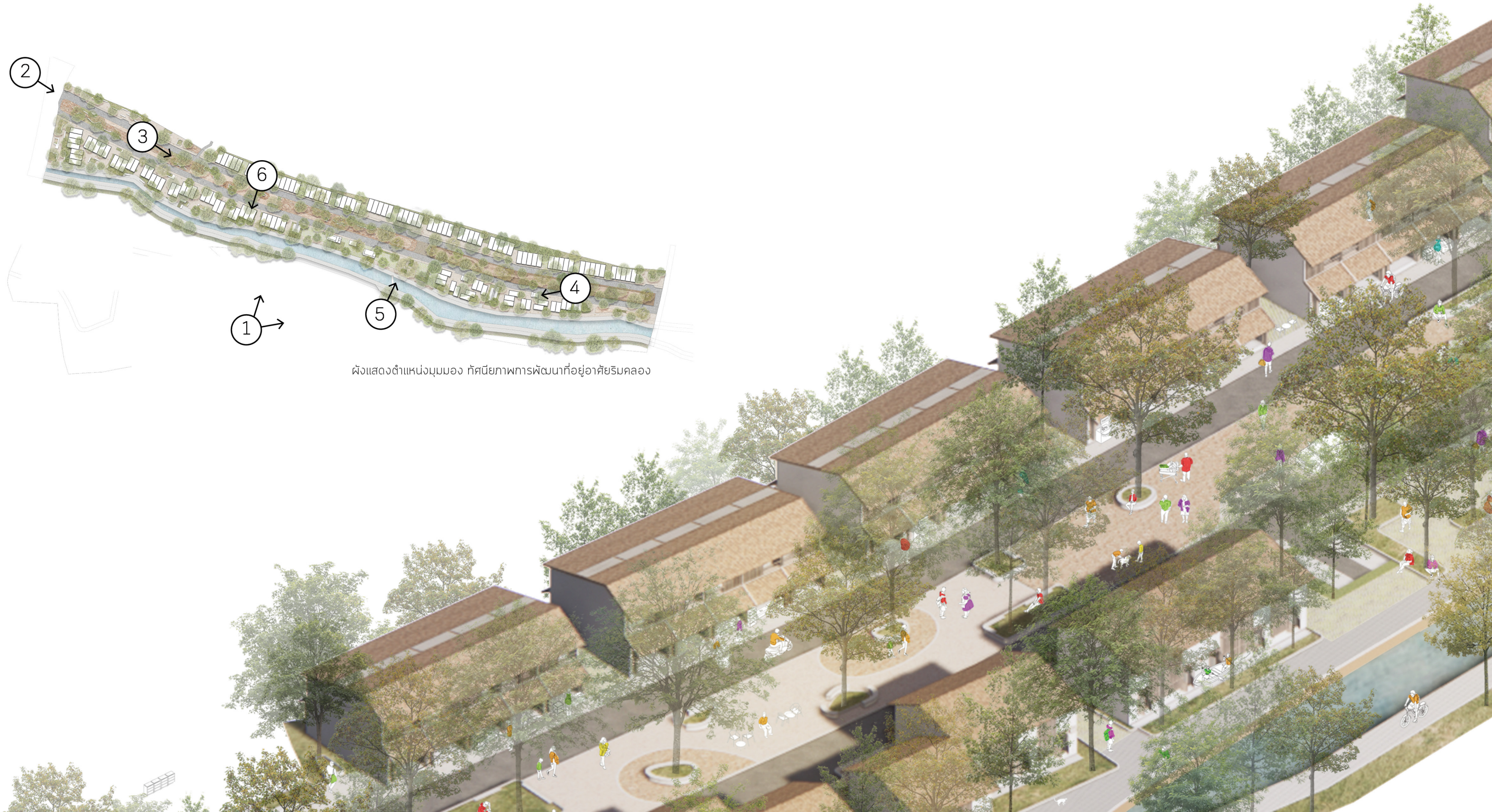
ผังแสดงตำแหน่งมุมมอง ทศนียภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยริมคลอง

พื้นที่สาธารณะ บนแนวร่องรอยโบราณสถาน

พื้นที่โบราณสถานที่เสื่อมสภาพแล้วควรรื้อฟื้นแนวร่องรอยโบราณสถานทั้งหมดเป็นพื้นที่สาธารณะเพื่อสร้างประโยชน์ร่วมระดับเมือง พื้นที่ความหมายของมรดกทางศิลปวัฒนธรรม ให้เหมาะสมร่วมสมัยกับผู้คนในบริบทเมืองปัจจุบัน

กลุ่มบ้านแถว

บริเวณที่มีที่ว่างเป็นแนวยาวจัดให้เป็นบ้านแถว และมีการจัดการแบบกลุ่ม กลุ่มละ 5 หลังเว้นพื้นที่ส่วนกลางระหว่างบ้านแต่ละกลุ่มสำหรับจอดรถ และงานระบบ





ทางเดินริมคลอง

ส่งเสริมการเดิน โดยใช้ระยะรัน 3 - 6 เมตร ผังภายในเขตเมืองเก่า สร้างความต่อเนื่องของเส้นทาง เพิ่มจุดแวะพัก แสงสว่างระบบรักษาความปลอดภัย และ กิจกรรมที่หลากหลาย

ลานกิจกรรมระดับเมือง

เว้นระยะที่ว่างบริเวณจุดตัดถนน ในตำแหน่งสำคัญทางประวัติศาสตร์ (ประตูหายยา) ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับกิจกรรมตามวิถีชีวิตปัจจุบัน (ถนนคนเดินวัวลาย) รวมทั้งเพิ่มพื้นที่สาธารณะในระดับเมือง

เส้นทางจักรยาน

ระบบการสัญจรทางเลือกที่ไม่สร้างมลภาวะ ใช้พื้นที่ในระยะรัน 3 - 6 เมตรจากผิวคลองฝั่งนอกเขตเมืองเก่า เป็นเส้นทางจักรยานที่เชื่อมต่อเนื่อง 5 km. ตามแนวคลองแม่ข่า - ลำคูไหว เชื่อมสู่พื้นที่ต่าง ๆ ในเมือง

กลุ่มบ้าน

พื้นที่บริเวณที่ขนาบด้วยคลองและโบราณสถานเมื่อเว้นระยะรันแล้วเหลือพื้นที่ไม่มาก ออกแบบให้การอยู่อาศัยมีลักษณะเป็นกลุ่มเพื่อสามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันรวมถึงวางระบบการจัดการและสาธารณูปโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพรวมทั้งสะท้อนอัตลักษณ์ทางวัฒนธรรมของผู้อยู่อาศัยแต่ละกลุ่ม



② บรรยากาศที่ว่างบริเวณจุดตัดกับถนนทางเข้าชุมชน



③ บรรยากาศการฟื้นฟูโบราณสถานที่ไม่ปรากฏซาก ให้เป็นพื้นที่สาธารณะ





⑤ บรรยากาศพื้นที่สาธารณะริมคลอง รองรับกิจกรรมระดับชุมชน - เมือง





๖)บรรยากาศถนน และที่อยู่อาศัยแบบบ้านแถว

ที่พักอาศัย : รูปแบบและรายละเอียด

รายละเอียดของรูปแบบบ้าน และอาคารที่พักอาศัยแต่ละประเภท

แนวทางการจัดการที่พักอาศัยในพื้นที่ชุมชนริมคลองแม่ข่าและลำน้ำสาขา ให้ความสำคัญกับระบบการจัดการแบบกลุ่ม เพื่อสร้างประโยชน์สูงสุด ทั้งด้านประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ ไปจนถึงมิติอื่นด้านเศรษฐกิจ และสังคม เช่น โอกาสในการสร้างสถาบันการเงินระดับชุมชนและเครือข่าย ผ่านระบบสหกรณ์เพื่อการอยู่อาศัย ที่จะช่วยให้เกิดการสนับสนุนด้านงบประมาณจากภาครัฐ การลงทุนปรับปรุงที่อยู่อาศัยของบ้านแต่ละหลัง และการใช้ง่ายต่าง ๆ สร้างการหมุนเวียนทางการเงินภายในชุมชน หรือในด้านสังคม การอยู่อาศัยที่มีการพึ่งพาอาศัยกันในระดับที่เหมาะสม สามารถลดภาวะความซึมเศร้า ลดสภาวะหมดกำลังใจในผู้สูงอายุ (25% ของประชากร ในพื้นที่ ณ ปัจจุบัน) ลดโอกาสการเกิดอาชญากรรม ดังนั้นตัวอย่างข้อเสนอด้านการปรับปรุงที่พักอาศัยทั้ง 3 รูปแบบ จึงอยู่บนพื้นฐานความคิดสำคัญคือการจัดการแบบกลุ่ม โดยออกแบบให้สอดคล้องกับบริบทในแต่ละพื้นที่ สอดคล้องกับลักษณะและวิถีชีวิตของกลุ่มประชากรที่หลากหลาย และรองรับความเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับบริบททางวัฒนธรรมที่มีรากฐานแตกต่างกันของผู้อยู่อาศัย รวมถึงโอกาสต่าง ๆ ที่จะมาพร้อมกับการพัฒนาเนื่องจากการพัฒนาคลองและพื้นที่ริมคลอง

ลักษณะทางสถาปัตยกรรมของตัวอย่างข้อเสนอการปรับปรุงทั้ง 3 แบบ เน้นการใช้รูปแบบที่เรียบง่ายและตอบสนองความต้องการด้านการใช้งานเป็นพื้นฐาน ผสมผสานการใช้วัสดุพื้นที่ที่สะท้อนบรรยากาศของเมืองเชียงใหม่ในบางส่วน เช่น หลังคาดินเผา การทำระเบียง พื้นเอนกประสงค์ที่ปรับการใช้งานได้หลากหลายในตัวบ้าน การเว้นที่ว่างทั้งสาธารณะที่ใช้ร่วมกันทั้งระดับครัวเรือน ระดับชุมชน และระดับเมือง เพื่อให้พื้นที่เกิดประโยชน์สูงสุดรวมทั้งสร้างโอกาสในการปฏิสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มคนที่หลากหลายเพื่อการอยู่อาศัยไม่ใช่เพียงที่นอน แต่เป็นพื้นที่ในการใช้ชีวิต สร้างความผูกพัน และความทรงจำที่ดีให้กับทั้งผู้อยู่อาศัย และผู้มาเยือน

นอกจากนั้นการจัดการที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งระบบที่สอดคล้องกับพื้นที่สาธารณะ และระบบสาธารณูปโภคเมืองจะเป็นการวางรากฐานระยะยาวสำหรับการมีคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัยในอีก 30 - 60 ปี สร้างความเท่าเทียมด้านโอกาส ผ่านกระบวนการอยู่อาศัยในแบบชุมชนที่เข้มแข็งต่อไป



รูปแบบบ้านแถว : กลุ่มที่พักอาศัยรูปแบบบ้านแถวเหมาะสำหรับพื้นที่บริเวณที่มีถนนสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตรผ่านกลางพื้นที่ โดยออกแบบให้เป็นกลุ่มอาคารแถวจำนวน 6 - 10 คูหาเรียงต่อกันเว้นพื้นที่ว่างระหว่างถนน และอาคารเป็นทางเท้าขนาดใหญ่ที่ใช้ประโยชน์ร่วม ทั้งเป็นพื้นที่สีเขียว ทางสัญจร และพื้นที่ผ่อนผันสำหรับร้านค้าในช่วงเวลาที่เหมาะสม แต่ละกลุ่มอาคารจะเว้นพื้นที่ห่างกัน 5 - 20 เมตร เพื่อลดความหนาแน่น เพิ่มพื้นที่สีเขียวรูปแบบสวนขนาดเล็ก (Pocket park) ที่มีลักษณะโอบล้อมเหมาะสมกับการใช้งานตลอดทั้งวัน อีกทั้งสามารถประยุกต์เพื่อรองรับกิจกรรมขนาดเล็ก - กลาง ที่หลากหลายในแต่ละจุด เช่น เครื่องเล่นเด็ก มุมศิลปะ งานดนตรีในสวน หรือรองรับงานระบบต่าง ๆ เช่นระบบบำบัดน้ำรวมระดับย่าน(ใต้ดิน) รองรับพื้นที่จอดรถระดับกลุ่ม รูปแบบบ้านแถวจะเป็นพื้นที่ที่เกิดโอกาสทางเศรษฐกิจในพื้นที่สูง เหมาะสำหรับครัวเรือนขนาดกลางที่ต้องการอยู่อาศัยและประกอบกิจการในพื้นที่

รูปแบบกลุ่มบ้าน : การอยู่อาศัยแบบกลุ่มบ้านถูกออกแบบให้สอดคล้องกับบริเวณที่อยู่ระหว่างคลองและโบราณสถานในตำแหน่งที่เหมาะสม คือไม่สร้างอุปสรรคในการฟื้นฟู คลอง โบราณสถาน ตลอดจนส่งเสริมบรรยากาศของการใช้พื้นที่หลังการพัฒนา ในทางกลับกันการที่มีผู้อยู่อาศัยในจำนวนที่เหมาะสมจะเป็น การดูแลพื้นที่ สร้างกิจกรรมที่หลากหลายเป็นทางเลือกสำหรับนักท่องเที่ยวและผู้มาใช้พื้นที่สาธารณะ ลดภาระการดูแลรักษาโดยส่วนกลางเพิ่มความปลอดภัยจากการสอดส่องดูแลของผู้อยู่อาศัย รูปแบบอาคารของกลุ่มบ้านจะมีลักษณะบ้านแฝด - บ้านแถว อาศัยเป็นกลุ่ม ตั้งแต่ 8 - 16 หลัง โดยมีรั้วแสดงขอบเขต และใช้พื้นที่ว่างบริเวณหน้าอาคารร่วมกัน ซึ่งรองรับทั้งกิจกรรมในชีวิตประจำวันเช่น พุดคุย ออกกำลังกาย จนถึงกิจกรรมด้านเศรษฐกิจ เช่นกลุ่มอาชีพทำงานหัตถกรรม หรือเปิดเป็นพื้นที่ร้านค้าที่บริหารผ่านระบบกลุ่ม ระบบกลุ่มบ้านจะสร้างปฏิสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัยที่สูงเหมาะสำหรับกลุ่ม ชาติพันธุ์หรือกลุ่มคนที่วิถีชีวิตสอดคล้องส่งเสริมกัน

อาคารพักอาศัยรวม : รูปแบบอาคารพักอาศัยรวม เป็นรูปแบบที่เกิดขึ้นรองรับการความเปลี่ยนแปลงและเป็นโอกาสด้านที่อยู่อาศัยระยะยาวให้กับเมือง บนพื้นฐานการจัดการระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอเหมาะสม ตัวเลือกรูปแบบการอยู่อาศัยที่หลากหลาย ตั้งแต่คนโสด จนถึงครอบครัวขยาย ที่ผู้อยู่อาศัยสามารถปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับบริบทชีวิตในแต่ละช่วงวัยโดยเฉพาะอย่างยิ่ง กลุ่มผู้เริ่มต้นทำงาน ที่ยังไม่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ อาคารพักอาศัยรวมสามารถสร้างโอกาสให้คนรุ่นใหม่อยู่อาศัยในเขตเมือง ลดภาระด้านการเดินทาง และมีปฏิสัมพันธ์กับผู้คนหลากหลายผ่านการใช้พื้นที่ส่วนกลางที่มีทั้งพื้นที่ใช้ร่วมกันในโครงการ และใช้ร่วมกันในระดับย่าน นอกจากด้านการอยู่อาศัยพื้นที่สาธารณะ ร้านค้า และการบริการในพื้นที่ส่วนกลางสามารถสร้างโอกาสด้านความร่วมมือระหว่างรัฐ เอกชน และประชาชน ให้มีส่วนร่วมเป็นผู้ร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ ระบบการเงินดังกล่าวจะช่วยลดภาระการลงทุน การดูแลรักษาโดยภาครัฐ และสร้างนวัตกรรมด้านสังคมและการเงินในการพัฒนาเมืองได้ต่อไป

บ้านแถว

พื้นที่ใช้สอย : 70 ตร.ม.

งบประมาณก่อสร้าง : 900,000 / unit

รองรับการอยู่อาศัย : 3 - 5 คน / unit

โอกาสในการใช้พื้นที่ : เพื่ออยู่อาศัย , เพื่อประกอบกิจการ

ที่จอดรถ : รถยนต์ 1 คัน , จักรยานยนต์ 2 คัน (ที่จอดรถส่วนตัวกรณีไม่ประกอบกิจการ)

กลุ่มบ้าน

พื้นที่ใช้สอย : 58 ตร.ม.

งบประมาณก่อสร้าง : 900,000 บาท / unit

รองรับการอยู่อาศัย : 3 - 5 คน / unit

โอกาสในการใช้พื้นที่ : เพื่ออยู่อาศัย , เพื่อประกอบกิจการ

ที่จอดรถ : จักรยานยนต์ 2 คัน (ที่จอดรถรวม)

อาคารพักอาศัยรวม

พื้นที่ใช้สอย : 24 - 57 ตร.ม.

งบประมาณก่อสร้าง : 2,250,000 บาท / unit

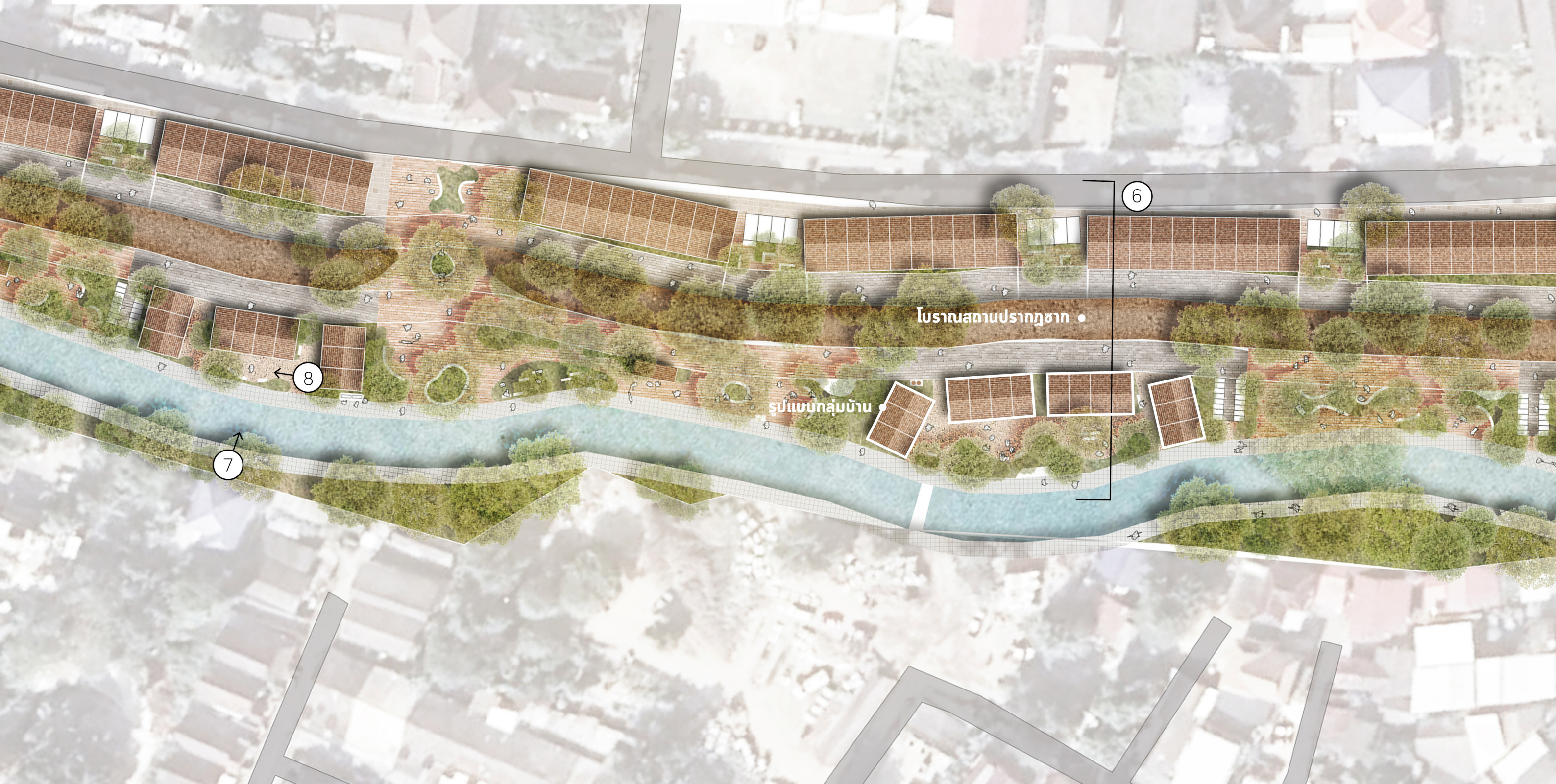
รองรับการอยู่อาศัย : 1 - 6 คน / unit

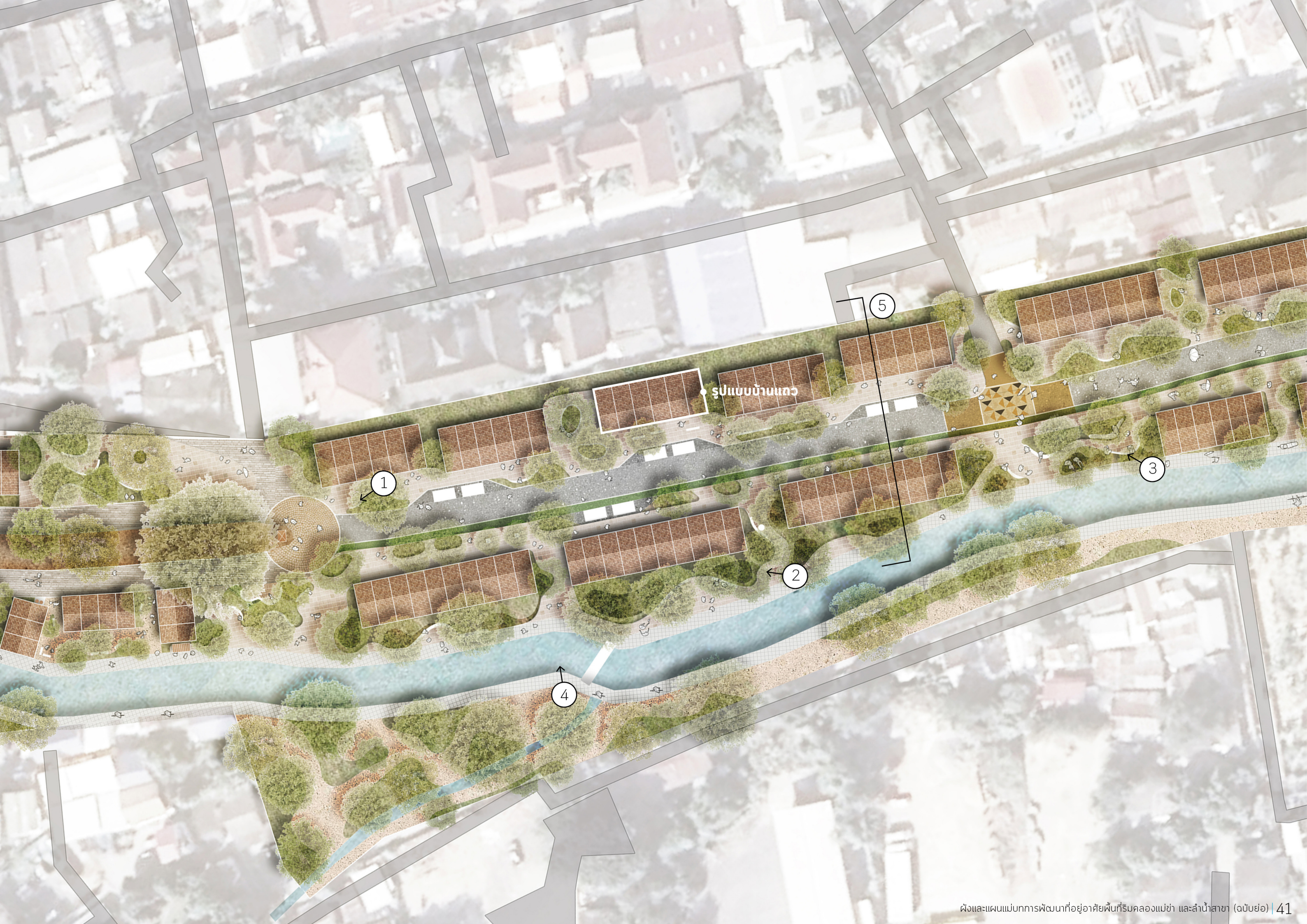
โอกาสในการใช้พื้นที่ : เพื่ออยู่อาศัย

ที่จอดรถ : รถยนต์ 0.2 คัน/ครัวเรือน , จักรยานยนต์ 1 คัน/ครัวเรือน (ที่จอดรถรวม)

การจัดที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับพื้นที่

เพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันด้านที่อยู่อาศัย พื้นที่สาธารณะ โอกาสทางเศรษฐกิจ การสัญจรและการฟื้นฟูโบราณสถาน การจัดการที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องมีการออกแบบในรายละเอียดเฉพาะจุดตามบริบทของพื้นที่ ผังตัวอย่างแสดงถึงพื้นที่ที่มีโบราณสถานปรากฏชัด ส่วนพื้นที่ติดกับคลองสามารถอยู่อาศัยในระบบกลุ่มบ้านที่มีขอบเขตชัดเจน เว้นระยะจากแนวเขตผิวคลอง,โบราณสถาน และพื้นที่ระหว่างกลุ่มบ้านเพื่อเปิดเป็นพื้นที่สาธารณะ ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียใต้ดินและเปิดมุมมองโบราณสถาน บริเวณพื้นที่ไม่ปรากฏซากโบราณสถานควรสนับสนุนให้พัฒนาในรูปแบบบ้านแถวโดยเว้นระยะร่นจากถนน และผิวคลอง และระหว่างกลุ่มอาคารเช่นกัน นอกจากนี้จัดสรรพื้นที่สำหรับระบบสัญจรทางเลือกโดยให้พื้นที่ริมน้ำฝั่งนอกเขตเมืองทำเป็นเส้นทางเชื่อมที่ต่อเนื่องกันรอบเมือง





รูปแบบบ้านแถว

1

2

4

5

3



①บรรยากาศการเปิดที่ว่างเพื่อสร้างการมองเห็นโบราณสถาน



② บรรยากาศการปรับใช้ที่ว่างระหว่างบ้าน - คลอง เพื่อเป็นพื้นที่ผลิตอาหารและพื้นที่สาธารณะ



③ บรรยากาศการเว้นที่ว่างระหว่างอาคารและจุดตัดสะพาน เพื่อให้เป็นพื้นที่สาธารณะระดับเมือง



④ บรรยากาศ คลอง ชุมชน และพื้นที่สาธารณะ มองจากที่ดินเทศบาลฯ



จากกระแสน้ำทำให้เกิดที่ว่างเพียงพอ •
สำหรับปลูกต้นไม้ใหญ่
ตลอดแนวคลอง

• อาคารรูปแบบกลุ่มบ้าน

ระยะร่นจากคลอง 3 - 6 เมตร •
ปรับเป็นทางเดิน, จักรยาน โดยมี
การติดตั้งท่อรวมน้ำเสีย ใต้ดิน

• เปิดหน้าอาคารเข้าหาทางคลอง
สร้างโอกาสทางเศรษฐกิจ

• รูปด้านอาคารสะท้อน
อัตลักษณ์วัฒนธรรม

• ปรับปรุงแนวตลิ่ง
โดยหลักวิศวกรรมธรรมชาติ



- เปิดการรับรู้ พื้นฟูโบราณสถาน
ที่ประชาชนมองเห็น และเข้าถึงได้

- อาคารรูปแบบบ้านแถว

- ระยะร่น 6 เมตรจากแนวโบราณสถาน
ปรับเป็นพื้นที่สาธารณะ ทางเดิน และเส้น
ทางลูกเดิน(รถพยาบาล,ดัดแปลง)
รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคเมือง

⑤ ภาพตัดแสดงการพัฒนาพื้นที่ชุมชนบริเวณที่มีโบราณสถาน

ระยะร่นจากคลอง 3 - 6 เมตร •
ปรับเป็นทางเดิน,จักรยาน โดยมี
การติดตั้งท่อรวมน้ำเสีย ใต้ดิน

• ปรับปรุงแนวตลิ่ง แนวคิด
รูปแบบวิศวกรรมธรรมชาติ

• ที่ว่างระหว่างอาคารและคลอง
ดูแลโดยระบบกลุ่ม ปรับเปลี่ยน
การใช้งานได้หลากหลาย เช่น
ผลิตอาหาร,ค้าขาย,เด็กเล่น ฯลฯ

• รักษารูปแบบร่วมของรูปทรงอาคาร ให้
เกิดเอกภาพของพื้นที่แต่ยังคงมีอิสระใน
การตกแต่งที่ส่งเสริมความหลากหลาย





1. การประสาน ทำกับและติดตามฟัง และแผนแม่บท ฯ

- 1.1 จัดตั้งคณะทำงานร่วม เพื่อเป็นกลไกการทำงาน
- 1.2 ประชุมติดตามเพื่อสนับสนุนการทำงานอย่างต่อเนื่อง
- 1.3 ผลักดันสู่ระดับนโยบาย และการสนับสนุนด้านงบประมาณจากหน่วยงานระดับกระทรวงและรัฐบาล
- 1.4 จัดตั้ง “กองทุนพัฒนาชุมชนและพื้นที่ริมคลองแม่ข่า” เพื่อเป็นงบประมาณร่วมกันระหว่าง ภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคชุมชน

เริ่มดำเนินการในพื้นที่นำร่อง

2. การขออนุญาต ผ่อนปรน ระเบียบและข้อกำหนด

- 2.1 จัดทำรายละเอียด พรบ.และระเบียบข้อบังคับที่ต้องการการผ่อนปรน ประสานหน่วยงานต้นสังกัด
- 2.2 ทำประกาศข้อสั่งการ เพื่อให้มีผลใช้ในพื้นที่เฉพาะ

3. การขออนุญาตการใช้ที่ดิน

- 3.1 ประสานกับหน่วยงานต้นสังกัด ในการอนุมัติการใช้ที่ดินในแต่ละประเภท
- 3.2 กำหนดกรอบและระเบียบเงื่อนไขการใช้ร่วมกัน
- 3.3 ทำการสำรวจรังวัดเพื่อนำมาใช้ประโยชน์
- 3.4 ทำเอกสารและข้อตกลงในการใช้ที่ดิน ระหว่างหน่วยงานเจ้าของที่ดิน คณะทำงานระดับจังหวัด เทศบาลนครเชียงใหม่ และตัวแทนชุมชน

5. การบูรณาการผังแม่บทที่อยู่อาศัยกับแผนพัฒนาด้านอื่น

- 5.1 กระบวนการมีส่วนร่วมเพื่อศึกษาและพัฒนา
- 5.2 จัดทำรายละเอียดแผนงาน
- 5.3 บูรณาการแผนและงบประมาณ

6. การสื่อสารสาธารณะเพื่อสร้างการรับรู้

- 6.1 ทำแผนและกิจกรรมการสื่อสารสาธารณะอย่างสร้างสรรค์ กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 6.2 ดำเนินกิจกรรมสื่อสารและติดตามผลลัพธ์ทุก 1 เดือน พร้อมกับการประชุมติดตามระดับจังหวัด

แผนการดำเนินการ และรายละเอียดของ แผนแต่ละกิจกรรม

9.1) แผนการดำเนินการในภาพรวม

แผนการดำเนินการ 5 ปี ในภาพรวมแบ่งออกเป็น 3 ช่วงได้แก่ ช่วงเตรียมการ (ปี 2566) มีเป้าหมายสำคัญคือ การสร้างพื้นที่รูปธรรมตัวอย่างการพัฒนาที่อยู่อาศัย การบูรณาการแผนที่อยู่อาศัยร่วมกับแผนอื่น ๆ การสร้างความเข้าใจ การรับรู้และการมีส่วนร่วมในการพัฒนาระดับเมือง ช่วงเริ่มต้น (ปี 2567) การเสนอตัวอย่างการพัฒนา การปลดล็อคด้านงบประมาณ และข้อจำกัดด้านกฎหมายต่าง ๆ และช่วงขยายผล (ปี 2568 - 2570) คือการขยายผลการดำเนินการให้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด โดยรายละเอียดแผนการดำเนินการในแต่ละช่วงมีดังนี้

4. การพัฒนาและปรับปรุงที่อยู่อาศัย

- 4.1 ทำความเข้าใจถึงแนวทางการพัฒนา
- 4.2 คัดกรองสิทธิ์และสรุปข้อมูลในแต่ละชุมชน
- 4.3 จำแนกกลุ่มคนตามแนวทางการจัดการที่อยู่อาศัย
- 4.4 จัดระบบการออมทรัพย์เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย
- 4.5 จัดทำบันทึกความร่วมมือเพื่อสร้างได้ความชัดเจนในการขอใช้หรือเช่าที่ดินจากหน่วยงานรัฐ

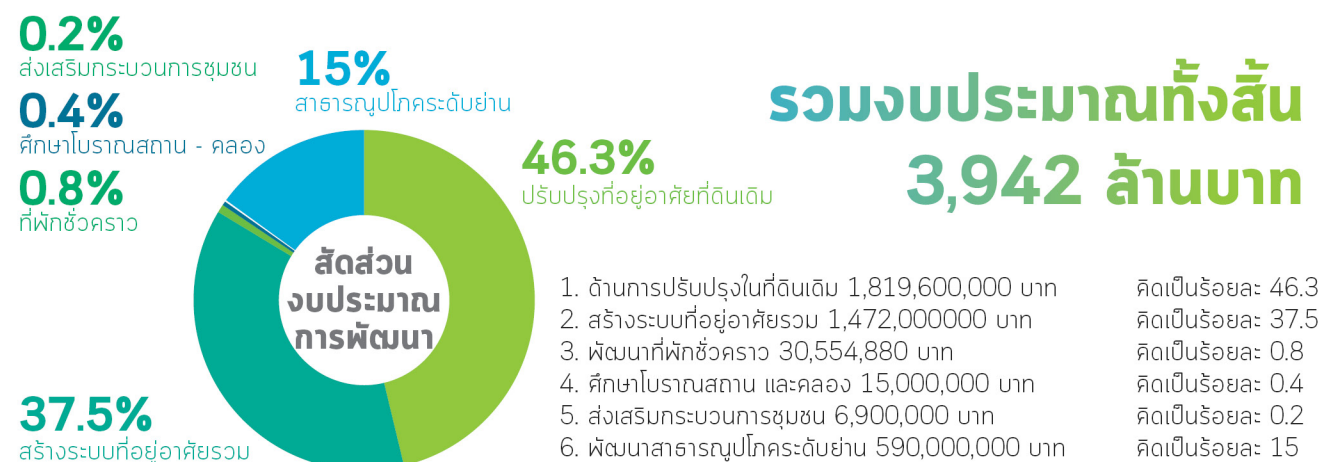
- 4.6 วางผังชุมชน
- 4.7 จัดตั้งสหกรณ์ที่อยู่อาศัย
- 4.8 นำเสนอโครงการเพื่อขอรับงบประมาณการสนับสนุนโครงการจากแหล่งทุน (พอช./การเคหะ)
- 4.9 วางแผนระบบการก่อสร้าง และประสานงานกับหน่วยงานสนับสนุน
- 4.10 จัดระบบการเงินครัวเรือน และระบบการเงินชุมชน เพื่อเตรียมความ

- พร้อมในการบริหารโครงการ
- 4.11 ก่อสร้างและย้ายเข้าบ้านพักชั่วคราว
 - 4.12 โครงการแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่
 - 4.13 พัฒนาต่อเนื่องด้าน
 - 4.14 ถอดบทเรียนโครงการนำร่องเพื่อพัฒนาเป็นแนวปฏิบัติร่วมตลอดทั้งสายคลอง
 - 4.15 ขยายผลไปสู่พื้นที่ชุมชนอื่นๆตลอดสายคลอง

งบประมาณในการ ดำเนินโครงการ และหน่วยงานที่รับผิดชอบ

10) งบประมาณในการดำเนินโครงการและหน่วยงานที่รับผิดชอบ

กรอบงบประมาณในการดำเนินโครงการ เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยทั้งระบบพร้อมกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเมือง พื้นฟูโบราณสถานและพื้นที่สาธารณะ รวมประมาณ 3.9 พันล้านบาท ในระยะเวลา 5 ปี ตามแผนแม่บท สามารถจัดกลุ่มตามเป้าหมายการใช้งบประมาณได้ 6 กลุ่ม ได้แก่ กรอบงานปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม , กรอบงานด้านการออกแบบและก่อสร้างที่พักอาศัยรวม , กรอบงาน ที่พักชั่วคราวระหว่างพัฒนาพื้นที่ , กรอบงาน การศึกษาและออกแบบแนวทางการฟื้นฟูโบราณสถาน / คลอง , กรอบงาน พัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมการดำเนินการองค์การชุมชน , กรอบงาน ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคระดับย่าน ซึ่งสามารถจำแนกเป็นสัดส่วนดังนี้



โดยสามารถลำดับความสำคัญของการใช้งบประมาณตามช่วงเวลาและแผนการดำเนินการได้เป็น 3 ช่วงโดยมียุทธศาสตร์คือในช่วง 2 ปีแรกเป็นการเน้นการสร้างพื้นที่ตัวอย่าง โดยไม่จำเป็นต้องใช้งบประมาณมาก (น้อยกว่า 1% ของงบประมาณโครงการ) เพื่อแสดงตัวอย่างการปรับปรุงพื้นที่และทำความเข้าใจความซับซ้อนของการดำเนินการพัฒนา สร้างการรับรู้สาธารณะ และสรุปแนวทางการพัฒนาที่เหมาะสมบนฐานความรู้ ก่อนดำเนินการขยายผลเพื่อครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดในอีก 3 ปีต่อมา แผนการดำเนินการครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี โดยในแต่ละช่วงมีรายละเอียดการใช้งบประมาณดังนี้

ช่วงเตรียมการ	ช่วงเริ่มต้น	ช่วงขยายผล
ระยะเวลา 1 ปี	ระยะเวลา 1 ปี	ระยะเวลา 3 ปี
21,400,000 บาท	12,100,000 บาท	3,851,500,000 บาท

ช่วงการเตรียมการ มีเป้าหมายเพื่อสร้างพื้นที่ตัวอย่างที่เป็นรูปธรรม นำร่องการพัฒนาพร้อมกับเตรียมรายละเอียดเพิ่มเติมที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาพื้นที่ทั้งระบบ **ระยะเวลา 1 ปี (พ.ศ. 2566) ใช้งบประมาณ 21,400,000 บาท** โดยมีรายละเอียดประกอบด้วยโครงการดังนี้

- โครงการจ้างออกแบบวางผังการปรับปรุงที่อยู่อาศัยใหม่ในที่ดินเดิม และจัดทำแบบก่อสร้างบ้านพัก 4 รูปแบบ
- โครงการก่อสร้างอาคารพักอาศัยตัวอย่างต้นแบบ 4 รูปแบบ
- โครงการพัฒนาศักยภาพชุมชน ส่งเสริมอาชีพและคุณภาพชีวิตของกลุ่มเปราะบาง
- การติดตาม สนับสนุน และสื่อสารการดำเนินการ

ช่วงเริ่มต้น มีเป้าหมายเพื่อการเสนอตัวอย่างการพัฒนา การปลดล็อกด้านงบประมาณ และข้อจำกัดด้านกฎหมายต่าง ๆ **ระยะเวลา 1 ปี (พ.ศ. 2567) ใช้งบประมาณ 12,100,000 บาท** โดยมีรายละเอียดประกอบด้วยโครงการดังนี้

- โครงการจ้างออกแบบและจัดทำแบบก่อสร้างการปรับปรุงสาธารณูปโภคและภูมิทัศน์สองฝั่งคลองแม่ข่าและลำคูไหว ระยะทางรวม 10.6 กม.
- โครงการจ้างออกแบบและจัดทำแบบก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยรวมจำนวน 650 ยูนิต พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานและงานภูมิทัศน์
- โครงการก่อสร้างที่พักอาศัยชั่วคราวเพื่อรองรับการหมุนเวียนชุมชน จำนวน 50 ยูนิต
- โครงการจัดทำแผนแม่บทการบูรณะ พื้นฟู และสื่อความหมายโบราณสถาน คูเมือง-กำแพงเมือง ชั้นนอก
- โครงการสำรวจรังวัดเพื่อกำหนดขอบเขตคลองแม่ข่าและลำเหมืองสาขาทุกเส้น ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่
- การติดตาม สนับสนุน และสื่อสารการดำเนินการ

ช่วงขยายผล มีเป้าหมายคือการขยายผลการดำเนินการให้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด **ระยะเวลา 3 ปี (พ.ศ. 2568 - 2570) ใช้งบประมาณ 3,851,500,000 บาท** โดยมีรายละเอียดประกอบด้วยโครงการดังนี้

- โครงการก่อสร้างและปรับปรุงที่อยู่อาศัยใหม่ในที่ดินเดิม จำนวน 1,524 หลัง
- โครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและปรับปรุงภูมิทัศน์สองฝั่งคลองแม่ข่าและลำคูไหว ระยะทางรวม 10.6 กม.
- โครงการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยรวมจำนวน 650 ยูนิต พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานและงานภูมิทัศน์พื้นที่โครงการ 22,000 ตร.ม.
- โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- โครงการก่อสร้างและติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียในระดับย่าน 18 จุด
- การติดตาม สนับสนุน และสื่อสารการดำเนินการ

ตารางแสดงรายละเอียดโครงการ กรอบงบประมาณ และผู้ดำเนินการโครงการ

No.	โครงการ	ประมาณการ งบประมาณ	ผู้ดำเนินการ	แหล่งที่มา ของงบประมาณ
กรอบงานประสานงานติดตามและขับเคลื่อนผังและแผนแม่บทฯ				
1	งบทำงาน กรรมการ และคณะทำงานติดตามผังและแผนแม่บทฯ (กรอบระยะเวลาดำเนินการ รวม 5 ปี)	7,500,000	สำนักงานจังหวัด	สำนักงานจังหวัด หรือ องค์การบริหารส่วนจังหวัด
กรอบงานปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินเดิม				
1	โครงการก่อสร้างและปรับปรุงที่อยู่อาศัยใหม่ในที่ดินเดิม จำนวน 1,524 หลัง	1,372,000,000 บาท	สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)	งบพิเศษโครงการบ้านมั่นคง (พอช) ร่วมกับ สำนักงบประมาณกลาง (โครงการพิเศษ)
2	โครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและปรับปรุงภูมิทัศน์สองฝั่งคลองแม่ข่าและลำคูไหว ระยะทางรวม 10.6 กม.	424,000,000 บาท	เทศบาลนครเชียงใหม่	
3	โครงการจ้างออกแบบวางผังการปรับปรุงที่อยู่อาศัยใหม่ในที่ดินเดิม และจัดทำแบบก่อสร้างบ้านพัก 4 รูปแบบ	8,000,000 บาท	สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)	
4	โครงการก่อสร้างอาคารพักอาศัยตัวอย่างต้นแบบ 4 รูปแบบ	5,000,000 บาท	สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)	
5	โครงการจ้างออกแบบและจัดทำแบบก่อสร้างการปรับปรุงสาธารณูปโภคและภูมิทัศน์สองฝั่งคลองแม่ข่าและลำคูไหว ระยะทางรวม 10.6 กม.	10,600,000 บาท	เทศบาลนครเชียงใหม่	
กรอบงานด้านการออกแบบและก่อสร้างที่พักอาศัยรวม				
6	โครงการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยรวมจำนวน 650 ยูนิต พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานและงานภูมิทัศน์ พื้นที่โครงการ 22,000 ตร.ม.	1,462,000,000 บาท	เทศบาลนครเชียงใหม่	
7	โครงการจ้างออกแบบและจัดทำแบบก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยรวมจำนวน 650 ยูนิต พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค พื้นฐานและงานภูมิทัศน์	10,000,000 บาท	เทศบาลนครเชียงใหม่	
กรอบงาน ที่พักชั่วคราวระหว่างพัฒนาพื้นที่				
8	โครงการก่อสร้างที่พักอาศัยชั่วคราวเพื่อรองรับการหมุนเวียนชุมชน จำนวน 50 ยูนิต	30,554,880 บาท	สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)	
กรอบงาน การศึกษาและออกแบบแนวทางการฟื้นฟูโบราณสถาน / คลอง				
9	โครงการจัดทำแผนแม่บทการบูรณะ พื้นฟู และสื่อความหมายโบราณสถาน คูเมือง-กำแพงเมือง ชั้นนอก	10,000,000 บาท	สำนักศิลปากรที่ ๗	งบหน่วยงานผู้รับผิดชอบ ร่วมกับ สำนักงบประมาณกลาง (โครงการพิเศษ)
10	โครงการสำรวจรังวัดเพื่อกำหนดขอบเขตคลองแม่ข่าและลำเหมืองสาขาทุกเส้น ในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่	5,000,000 บาท	สำนักงานที่ดินจังหวัด เชียงใหม่	
กรอบงาน พัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมการดำเนินการองค์กรชุมชน				
11	โครงการพัฒนาศักยภาพชุมชน ส่งเสริมอาชีพและคุณภาพชีวิตของกลุ่มเปราะบาง (ครอบคลุมพื้นที่ ทั้ง 9 โซน)	6,900,000 บาท	สำนักงานพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์ จังหวัดเชียงใหม่	
กรอบงาน ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคระดับย่าน				
12	โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (ครอบคลุมพื้นที่ ทั้ง 9 โซน)	500,000,000 บาท	เทศบาลนครเชียงใหม่	
13	โครงการก่อสร้างและติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียในระดับย่าน 18 จุด	90,000,000 บาท	องค์การจัดการน้ำเสีย	
	รวมงบประมาณ	3,941,554,880 บาท		

