

## บทคัดย่อ

กิจการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ นับตั้งแต่เริ่มดำเนินการในปี พ.ศ. 2517 เป็นต้นมา ก็ได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เนื่องมาจากภาวะความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนภายในจังหวัดเชียงใหม่ และความต้องการมีที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ของประชากรจากภายนอก

ในภาวะการณ์ปัจจุบัน การขยายตัวของกิจการบ้านจัดสรรมีอัตราค่อนข้างจะต่ำเนื่องจากผลการขยายตัวในอัตราที่สูงมากในช่วงที่ผ่านมาทำให้ภาวะความต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ลดลงมาก อย่างไรก็ตามคาดว่า การขยายตัวจะยังคงมีอยู่ต่อไป เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรกลุ่มที่มีรายได้สูงขึ้น หรือมีครอบครัวขนาดใหญ่ขึ้นและต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย

ทิศทางการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรในอดีต จะกระจุกตัวอยู่ในกรอบถนนวงแหวนสายอ้อมเมือง แต่ในอนาคตการขยายตัวจะออกไปสู่บริเวณชานเมืองรอบนอกมากขึ้น โดยเฉพาะทางด้านใต้และด้านตะวันออกของตัวเมืองเชียงใหม่ ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ไม่ไกลจากตัวเมืองมากนัก ประกอบกับที่ดินมีราคาถูกและเป็นเขตที่มีสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติดี ทั้งยังมีระบบการคมนาคมที่สะดวกในอนาคตอีกด้วย (เนื่องจากกำลังอยู่ระหว่างการปรับปรุงเส้นทางคมนาคม)

ผลจากการขยายตัวของกิจการบ้านจัดสรรที่ผ่านมา ทำให้พื้นที่การขยายตัวซึ่งเดิมอยู่ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่เหลือน้อยลง และที่ดินมีราคาแพง การขยายตัวในระยะหลังจึงออกไปสู่พื้นที่เกษตรกรรมรอบนอก ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมา อาทิ การสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ ความสูญเสียของรัฐในการลงทุนจัดทำระบบชลประทานเพื่อการเกษตร การถมที่ดินปิดทางส่งน้ำและทางระบายน้ำ (ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาทั้งในด้านของผู้อยู่อาศัยและเกษตรกรที่ยังคงทำอาชีพเพาะปลูกอยู่)

สำหรับปัญหาในการอยู่อาศัย และการใช้สิ่งบริการสาธารณะของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ค่อนข้างพอใจกับการอยู่อาศัย ในโครงการบ้านจัดสรรและยังไม่ค่อยพบปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิ่งบริการต่าง ๆ มากนัก เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ยังคงเปิดดำเนินการอยู่ และยังคงให้บริการดูแลรักษาสิ่งบริการต่าง ๆ ประกอบกับสิ่งบริการต่าง ๆ ยังใช้การได้ดี เพราะอายุการใช้งานของสิ่งบริการยังไม่มาก (เนื่องจากโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เกิดขึ้นไม่นานนัก)

ถึงแม้ว่า ผลกระทบจากการขยายตัวของกิจการบ้านจัดสรร ในปัจจุบันจะยังไม่รุนแรงมาก แต่การที่ยังคงมีการขยายตัวอยู่ในปัจจุบัน ทำให้เป็นที่น่าวิตกว่า ในอนาคตหากยังไม่มีการควบคุมให้การขยายตัวเป็นไปอย่างมีระเบียบ อาจก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของเมืองและปัญหาในแง่ของผู้อยู่อาศัยได้ ในรายงานฉบับนี้จึงได้เสนอแนวทางในการที่จะควบคุมและป้องกันปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตไว้ด้วย