

## บทที่ 5

### สรุป อภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

การศึกษาความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับผลกระทบจากการสร้างอาคารสูง ชุมชนซอย วัดคูโม่งค์ ตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยได้กำหนดวัตถุประสงค์ในการศึกษา 3 ประการ คือ 1) เพื่อศึกษาปัจจัยของอาคารสูงที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ทางสังคม จากการสร้างอาคารสูงในชุมชนซอยวัดคูโม่งค์ 2) เพื่อศึกษาผลกระทบของอาคารสูงที่มีต่อสุขภาพ สังคม และสิ่งแวดล้อมของคนในชุมชนซอยวัดคูโม่งค์ 3) เพื่อเสนอแนะสำหรับหน่วยงานราชการ และเอกชนพิจารณาในการดำเนินงานก่อสร้างอาคารสูงในเขตพื้นที่ชุมชน

การรวบรวมข้อมูลในการวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้เริ่มศึกษาข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและสำรวจข้อมูลภาคสนาม โดยใช้เครื่องมือในการวิจัยหลายหลายวิธีตามความเหมาะสมได้แก่ แบบสอบถามประชาชนที่อาศัยอยู่ในซอยวัดคูโม่งค์ การสัมภาษณ์อย่างเป็นทางการ และไม่เป็นทางการ และการสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม เมื่อได้ข้อมูลเบื้องต้นมาเพียงพอแล้ว ผู้วิจัยจึงเริ่มทำการสนทนากลุ่มตัวแทนชุมชน กลุ่มผู้นำชุมชน เพื่อร่วมกันวิเคราะห์และคาดการณ์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อหาแนวทางลดผลกระทบทางลบ และหาแนวทางการจัดการควบคุมอาคารสูงให้เหมาะสมกับสภาพชุมชน สรุปผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

#### 5.1 สรุปผลการศึกษา

#### 5.2 อภิปรายผล

#### 5.3 ข้อเสนอแนะ

### 5.1 สรุปผลการศึกษา

การวิจัยพบว่าชุมชนซอยวัดคูโม่งค์ ในพื้นที่หมู่ที่ 8,10,14 ชุมชนซอยวัดคูโม่งค์ ตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนครัวเรือนทั้งหมด 2,522 ครัวเรือนการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 250 คน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 56.0 มีอายุอยู่ในช่วง 40-49 ปี คิดเป็นร้อยละ 38.0 มีระดับการศึกษาปริญญาตรีหรือเทียบเท่า คิดเป็นร้อยละ 44.0 มีอาชีพข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ คิดเป็นร้อยละ 33.2 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนมากกว่า 15,000 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 58.4 และร้อยละ 33.2 อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาเป็นระยะเวลา 11-15ปี



1) การศึกษาความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับลักษณะของอาคารสูงที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ทางสังคมในชุมชนชอยวุดคูมอังก์

1.1) ด้านทรัพยากรกายภาพ พบว่า จากการก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชน ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงมากเรียงตามลำดับดังนี้ ด้านปัญหาระดับเสียงรบกวนที่ได้ยินในบริเวณพื้นที่โดยรอบชุมชน ปัญหาปริมาณฝุ่นละอองในบริเวณพื้นที่โดยรอบชุมชน ปัญหาทิศทางการไหลของน้ำในบริเวณพื้นที่ชุมชน ปัญหาทิศทางการรับแสงสว่างในบริเวณพื้นที่ข้างเคียงโดยรอบ ปัญหาคุณภาพของน้ำในบริเวณพื้นที่ชุมชน ปัญหาการทรุดตัวของชั้นดินในบริเวณพื้นที่ชุมชน ปัญหาคุณภาพของดินในบริเวณพื้นที่ชุมชน ปัญหาความอุดมสมบูรณ์ของดินในบริเวณพื้นที่ชุมชน

1.2) ด้านทรัพยากรชีวภาพ พบว่า ปัญหาปริมาณจำนวนความหนาแน่นและการแพร่กระจายของพืช และสัตว์ในระดับเปลี่ยนแปลงน้อย

1.3) ด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ พบว่า การก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดเรียงตามลำดับดังนี้ ด้านปัญหาความหนาแน่นของจำนวนยานพาหนะ ปัญหาการเคลื่อนที่ของการจราจรติดขัดหรือช้า และปัญหาสภาพถนนและเส้นทางคมนาคมทรุดโทรม ปัญหาปริมาณการใช้ไฟฟ้าเพิ่มขึ้นในชุมชน ปัญหาปริมาณการใช้น้ำประปาเพิ่มขึ้นในชุมชน ข้อค้นพบที่สำคัญ พบว่า ประชาชนส่วนใหญ่ในชุมชนไม่ทราบว่าย่านที่ตนพักอาศัยอยู่ถูกกำหนดให้เป็นย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยความหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง)

1.4) ด้านคุณภาพชีวิต พบว่า จากการก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชน ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดเรียงตามลำดับดังนี้ ปัญหาสภาพแวดล้อมด้านภูมิทัศน์ ปัญหาการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินที่สูงขึ้น ปัญหาการเพิ่มขึ้นของรายได้ท้องถิ่นและภาครัฐ ปัญหาของสถิติอาชญากรรมเพิ่มสูงขึ้น ปัญหาโอกาสสร้างอาชีพและรายได้เพิ่มขึ้นให้แก่ครัวเรือน ปัญหาความเจริญด้านเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นในชุมชน ปัญหาการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตความเป็นอยู่ ปัญหาของประเพณีและวัฒนธรรมดั้งเดิมของชุมชน ปัญหาการย้ายถิ่นฐานเข้าและออกของคนในชุมชน ปัญหาของสถิติการเกิดแผ่นดินไหวและภัยธรรมชาติเพิ่มสูงขึ้น ปัญหาของสถิติการเกิดอัคคีภัยเพิ่มสูงขึ้น ปัญหาสภาพแวดล้อมแหล่งธรรมชาติและโบราณสถาน ปัญหาการแย่งชิงด้านสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการ

1.5) ด้านสุขภาพ พบว่า การก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดเรียงตามลำดับดังนี้ ปัญหาของสถิติจำนวนผู้ป่วยที่เข้ารับการรักษา

สุขภาพเพิ่มขึ้น ปัญหาแหล่งให้บริการและจำนวนบุคลากรด้านสาธารณสุข ปัญหาที่เป็นสาเหตุการเสียชีวิตของคนในชุมชน

2) การศึกษาความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับผลกระทบของอาคารสูงที่มีต่อสุขภาพ สังคม และสิ่งแวดล้อม ชุมชนซอยวัดอุโมงค์

2.1) ด้านสุขภาพ พบว่า การก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชนทำให้เกิดผลกระทบมากที่สุดเรียงตามลำดับดังนี้ ประชาชนรู้สึกหงุดหงิดจากการจราจรติดขัดเนื่องจากอาคารสูงมักไม่มีที่จอดรถ เนื่องจากอาคารสูงมักไม่มีที่จอดรถ รู้สึกหงุดหงิดเพราะอาคารสูงทำให้อากาศในบริเวณชุมชนร้อนขึ้น ความวิตกกังวลเกี่ยวกับโครงสร้างของอาคารสูงจากแผ่นดินไหว การสูญเสียความรู้สึกที่เป็นส่วนตัวเมื่อมีอาคารสูงอยู่ใกล้ ความกังวลใจว่าอาคารสูงอาจไม่มีระบบป้องกันอัคคีภัยที่ดีพอ ปัญหาด้านระบบทางเดินหายใจ (ได้แก่อาการไอและโรคภูมิแพ้) ปัญหาความเครียด โรคความดันโลหิตสูง แหล่งให้บริการของรัฐและเจ้าหน้าที่ที่สามารถเข้าถึงสุขภาพของชุมชน ปัญหาโรคหัวใจ เนื่องจากอาคารสูง

2.2) ด้านสังคม พบว่า การก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชนทำให้เกิดผลกระทบมากที่สุดเรียงตามลำดับดังนี้ อาคารสูงมักก่อให้เกิดความขัดแย้งได้แก่ ที่ดิน การจราจร ความสัมพันธ์ระหว่างกันของผู้ที่อยู่ในอาคารสูงและผู้ที่อยู่รอบๆบริเวณอาคารสูง อาคารสูงทำให้รู้สึกไม่อบอุ่นและปลอดภัย อาคารสูง (ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย) เป็นแหล่งอาชญากรรม และแหล่งมั่วสุม อาคารสูงมีผลต่อรายได้ค่าครองชีพ อาคารสูงมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านอาชีพ

2.3) ด้านสิ่งแวดล้อม พบว่า การก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชนทำให้เกิดผลกระทบมากที่สุดเรียงตามลำดับดังนี้ ทิศทางการไหลของน้ำในบริเวณพื้นที่ชุมชน ระดับเสียงรบกวนที่ได้ยินในบริเวณพื้นที่โดยรอบชุมชน ปริมาณฝุ่นละอองในบริเวณพื้นที่โดยรอบชุมชน คุณภาพของน้ำในบริเวณพื้นที่ชุมชน ทิศทางการรับแสงสว่างในบริเวณพื้นที่ข้างเคียง โดยรอบอาคารสูง การรองรับระบบบำบัดน้ำเสียที่เพียงพอและจัดการตามมาตรฐาน การทรุดตัวของชั้นดินในบริเวณพื้นที่ชุมชน ปริมาณการเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยและขนย้ายของเสียในชุมชน คุณภาพของดินในบริเวณพื้นที่ชุมชน ความหนาแน่นของพืชและสัตว์ ความอุดมสมบูรณ์ของดินในบริเวณพื้นที่ชุมชน

3) การศึกษาความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับแนวทางหรือวิธีการในการลดผลกระทบจากการสร้างอาคารสูง ชุมชนซอยวัดอุโมงค์

3.1) ด้านการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร พบว่า การก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชน สิ่งที่ประชาชนต้องการมากที่สุดเรียงตามลำดับดังนี้ การรับฟังความคิดเห็นของทุกฝ่าย

เกี่ยวกับการจัดการอาคารสูง การได้รับรู้ปัญหาสิ่งแวดล้อมในชุมชน การได้รับข้อมูลข่าวสารจากสื่อที่เกี่ยวข้องอาคารสูง การได้รับความรู้เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสูง

3.2) การมีส่วนร่วมของประชาชน พบว่า การก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชน สิ่งที่ประชาชนต้องการมากที่สุดเรียงตามลำดับดังนี้ การร่วมศึกษาปัญหาการจัดทำแผนกำหนดระเบียบการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารสูง การได้ร่วมวิเคราะห์สภาพความรุนแรงของปัญหาสิ่งแวดล้อมในชุมชนเกี่ยวกับอาคารสูง การได้ร่วมปรับปรุงแก้ไขปัญหาด้านอาคารสูง การได้ร่วมมือสร้างเครือข่ายเพิ่มเติมประเด็นปัญหาด้านอาคารสูง การร่วมติดตาม และตรวจสอบการจัดทำตามแผนการบังคับใช้กฎหมายอาคารสูง การร่วมวางแผนและเขียนแผนการจัดการปัญหาการกำหนดระเบียบการบังคับใช้กฎหมายอาคารสูง การได้ร่วมประเมินผล การดำเนินงานตามแผนการบังคับใช้กฎหมายอาคารสูง การร่วมกันเผยแพร่ความรู้ความสำเร็จในการแก้ปัญหา และประชาสัมพันธ์การจัดทำแผนการบังคับใช้กฎหมายอาคารสูง การได้รับคำยกย่อง รางวัลและความภาคภูมิใจในการแก้ไขปัญหา

3.3) การบังคับใช้กฎหมาย ระเบียบการ ข้อบังคับ พบว่า การก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชน สิ่งที่ประชาชนต้องการมากที่สุดเรียงตามลำดับดังนี้ การกำหนดมาตรการลงโทษแก่ผู้ละเมิดกฎหมายอาคารสูง การให้ความรู้ความเข้าใจด้านกฎหมายอาคารสูงแก่ประชาชน การยอมรับกติกาข้อบังคับในการใช้กฎหมายอาคารสูง

## 5.2 อภิปรายผลการศึกษา

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการประเมินความคิดเห็นเกี่ยวกับผลกระทบด้านสุขภาพ สังคม และสิ่งแวดล้อม จากการสร้างอาคารสูงในชุมชนซอยวัดคูโม่ของประชากรหลายกลุ่ม โดยมีประเด็นที่ควรพิจารณาเปรียบเทียบกับแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการจัดการควบคุมอาคารสูงที่เหมาะสมกับสภาพชุมชน การวิเคราะห์ลักษณะของอาคารสูงที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ทางสังคม ผลกระทบด้านสุขภาพ สังคม และสิ่งแวดล้อม แนวทางการแก้ไขปัญหาเพื่อให้หน่วยงานราชการและเอกชนพิจารณาในการดำเนินงานก่อสร้างอาคารสูงในเขตพื้นที่ชุมชน ดังต่อไปนี้

### 5.2.1 การศึกษาความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยของอาคารสูงที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ทางสังคมจากการสร้างอาคารสูงในชุมชนซอยวัดคูโม่

การศึกษาความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยของอาคารสูงที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ทางสังคมในชุมชนซอยวัดคูโม่จากการก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่

ชุมชน พบว่า การเพิ่มขึ้นของจำนวนนักศึกษาในแต่ละปีของสถาบันการศึกษา และความสะดวกในการใช้สอยของยานพาหนะส่วนตัวที่มีมากในปัจจุบัน รวมถึงการขยายตัวของแหล่งที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงในชุมชนชอยวัดคูโม่ จึงมีความต้องการแหล่งที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงได้ส่งผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ประโยชน์ทางสังคมในชุมชนมากที่สุดคือ เรื่องของระดับเสียงที่ดั่งขึ้นรอบชุมชน สาเหตุเกิดจากการก่อสร้างและการจราจรมีระดับเสียงความถี่ที่ดั่งขึ้นค่อนข้างสูงรอบบริเวณชุมชน ความหนาแน่นจากการจราจรและการก่อสร้างยังก่อให้เกิดการฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองเพิ่มสูงขึ้น สอดคล้องกับการศึกษาของ พงศ์เทพ วิวรรณชนะเดช และคณะสถาบันวิจัยระบบสาธารณสุข, 2545 ที่พบว่าอาคารสูงทำให้รู้สึกหงุดหงิดจากเหตุรำคาญจากสิ่งแวดล้อมรอบบริเวณชุมชน ได้แก่ เสียง อากาศ น้ำ เกิดขึ้นทั้งในระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง ประชาชนทั่วไปหรือกลุ่มที่อาศัยอยู่รอบอาคารสูงมีแนวโน้มเห็นด้วยกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ทางสังคมจากการสร้างอาคารสูงในเชิงลบมากกว่ากลุ่มที่อาศัยอยู่ในอาคาร

ในด้านปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ทางสังคมในชุมชนชอยวัดคูโม่ พบว่า เกิดจากข้อจำกัดด้านนโยบายการดำเนินงานของหน่วยงานเทศบาลที่ขาดแนวทางการจัดการควบคุมจำนวนประชากรที่เพิ่มจำนวนขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงการจัดการด้านระบบจราจรที่ขาดประสิทธิภาพในการควบคุมมลพิษทางเสียง กลิ่น คิว ไอเสีย และระบบการก่อสร้างแหล่งที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงมีการขยายตัวกระจายในเขตชุมชนอย่างรวดเร็วก่อให้เกิดความแออัดและเกิดเสียงที่ดังรบกวนของเครื่องจักรขณะปฏิบัติงาน สร้างปัญหาให้แก่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนเป็นอย่างมาก สอดคล้องกับการศึกษาของ ศิริพร รือเรือง, 2553 พบว่า ปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้นโยบายด้านการจราจรและขนส่งของจังหวัดเชียงใหม่ไม่ประสบความสำเร็จมีสาเหตุมาจากข้อจำกัดของลักษณะภายในหน่วยงาน โครงสร้างองค์กร ข้อจำกัดของงบประมาณ การขาดการสนับสนุนอย่างจริงจังและต่อเนื่องจากรัฐบาล ทำให้การนำนโยบายไปปฏิบัติไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร ปัญหาในด้านการทำงานในส่วนของเทศบาลที่ดูแลท้องถิ่น ประเด็นแรกยังขาดการวางแผนและเขียนแผนการจัดการปัญหาในด้านนโยบายควบคุมการวางผังเมืองของชุมชนทั้งในด้านกายภาพ ด้านชีวภาพ ด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ด้านคุณภาพชีวิต และด้านสุขภาพที่ดี อีกประเด็นสำคัญที่หน่วยงานเทศบาลยังขาด คือการวิเคราะห์หาสาเหตุที่แท้จริงหรือคาดการณ์ในอนาคตถึงสภาพของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ทางสังคมในชุมชนและการวิเคราะห์เปรียบเทียบให้เห็นถึงความแตกต่างระหว่างสภาพในอดีตและปัจจุบันว่ามีระดับความรุนแรงของปัญหาทั้งในด้านสุขภาพ สังคม และสิ่งแวดล้อมอยู่ในระดับใด เพื่อสามารถนำไปศึกษาแนวทางการวิเคราะห์และจัดการปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด

### 5.2.2 การศึกษาความคิดเห็นเกี่ยวกับผลกระทบของอาคารสูงที่มีต่อสุขภาพ สังคม และสิ่งแวดล้อม ชุมชนซอยวัดอุโมงค์

การศึกษาค้นคว้าความคิดเห็นเกี่ยวกับผลกระทบของอาคารสูงที่มีต่อสุขภาพของประชาชนที่อาศัยในชุมชนซอยวัดอุโมงค์จากการก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชน พบว่าประชากรที่อาศัยในชุมชนแบบดั้งเดิมมีแนวโน้มที่เห็นด้วยกับผลกระทบทางด้านสุขภาพที่แย่มากกว่ากลุ่มที่อาศัยในชุมชนแบบชั่วคราว เนื่องจากพฤติกรรมของประชากรที่อาศัยในชุมชนแบบชั่วคราวใช้เวลาพักอาศัยอยู่ในชุมชนระยะสั้นจึงไม่ได้ส่งผลกระทบในด้านสุขภาพมากนัก ผลกระทบที่มีต่อสุขภาพจิตของคนในชุมชนอย่างเห็นได้ชัดคือ การจราจรที่ติดขัดเคลื่อนตัวช้าในช่วงเวลาที่เร่งรีบ รวมถึงการเลือกใช้โทนนี้อาคารที่ดูฉลาด ส่งผลกระทบทำให้สุขภาพจิตของคนในชุมชนแยลง ประชาชนรู้สึกหงุดหงิดและเครียดกับปัญหาที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ยังก่อให้เกิดความวิตกกังวลและสูญเสียความรู้สึกที่เป็นส่วนตัวของผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนกรณีเมื่อมีอาคารสูงอยู่ใกล้ ทำให้ผู้ที่อยู่ในอาคารสูงสามารถมองเห็นพฤติกรรมของผู้ที่อยู่ในอาคารที่ต่ำกว่าได้โดยง่าย สอดคล้องกับการศึกษาของ รวี หาญเจริญ, 2536 พบว่า อาคารสูงมีผลกระทบต่อระบบสังคมเมืองในเรื่องผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยเดิมรอบบริเวณอาคารสูง ผลกระทบในด้านสุขภาพกาย พบว่า ประชาชนประสบปัญหาด้านระบบทางเดินหายใจ (ได้แก่อาการไอและโรคภูมิแพ้) อยู่ในระดับปานกลาง สาเหตุของปัญหาเกิดจากการสัญจรคมนาคมขนส่งในพื้นที่ชุมชนและการลำเลียงวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างใช้เส้นทางสัญจรภายในพื้นที่ชุมชนส่งผลทำให้เกิดภาวะฝุ่นละอองกระจายตัวในแหล่งชุมชนเป็นจำนวนมาก

การศึกษผลกระทบของอาคารสูงด้านสังคมในชุมชนซอยวัดอุโมงค์ที่เกิดจากการก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชน พบว่า สาเหตุของความขัดแย้งที่เกิดขึ้นในชุมชนที่ส่งผลกระทบต่อทางด้านสังคมทางลบต่อผู้ที่อาศัยในชุมชนมากที่สุด คือ ความขัดแย้งในเรื่องที่ดินและการจราจร ประเด็นเรื่องของที่ดิน พบว่า เกิดจากลักษณะการถมดินเพื่อดำเนินการก่อสร้างมีอาคารสูงบางแห่งได้ก่อสร้างรุกล้ำพื้นที่ที่เป็นแนวเขตคลองระบายน้ำสาธารณะของชุมชน ในช่วงฤดูที่เกิดฝนตกหนักเกิดปัญหาการระบายน้ำติดขัดทิศทางของกระแสน้ำไหลแรงขึ้นรวมถึงการเกิดปัญหาน้ำท่วมขังเป็นเวลานาน น้ำเสียจากอาคารสูงยังไหลกระจายมายังพื้นที่ที่พักอาศัยของประชาชนส่งกลิ่นเหม็นรบกวนผู้ที่อาศัยรอบอาคารสูง สอดคล้องกับการศึกษาของ วันเพ็ญ กันทา, 2547 พบว่า สถานการณ์ปัญหาสิ่งแวดล้อมในพื้นที่สาธารณะของเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ พื้นที่สาธารณะ เส้นทางสัญจรหรือทางเท้า ล้ำคลองหรือลำเหมือง พื้นที่สุสาน พื้นที่โบราณสถาน และเส้นทางจราจร มีปัญหาถูกบุกรุกจากบุคคลหลายกลุ่ม ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชนที่

อาศัยในบริเวณใกล้เคียง ประเด็นเรื่องของการจราจร พบว่า จำนวนยานพาหนะที่เพิ่มขึ้นจากการเดินทางสัญจรในพื้นที่หรือข้ามเขตพื้นที่ชุมชน ส่วนใหญ่ผู้ที่ใช้เส้นทางสัญจรได้แก่ ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชน นักเรียน นักศึกษาและผู้ที่ทำงานในสถานที่ราชการหรือผู้ที่ประกอบกิจการร้านค้า มีส่วนทำให้เกิดผลกระทบต่ออาการจราจรทั้งการละเมิดสิทธิการใช้พื้นที่สาธารณะของชุมชนจนชุมชนไม่สามารถติดต่อและมีปฏิสัมพันธ์ได้ตามปกติ เช่น พื้นที่จอดรถของชุมชน เกิดปัญหาถนนชำรุดเสียหายและ เกิดอุบัติเหตุจากการจราจรบ่อยครั้งรวมถึงปัญหาของพื้นที่จอดรถในอาคารที่มีจำนวนจำกัดกีดขวางการจราจรและการกีดขวางบริเวณทางเข้า-ออกบ้านพักของผู้ที่อาศัยอยู่ใกล้กับอาคารสูงเกิดความขัดแย้งกับผู้ที่ยังอาศัยอยู่ในชุมชนเป็นอย่างมาก สอดคล้องกับการศึกษาของ มนุญ เจนพจนสุนทร, 2547 ที่พบว่า ผลกระทบจากโครงการเพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ ได้สร้างปัญหาการเพิ่มปริมาณรถถนนที่มีมากเมื่อเทียบเท่ากับความจุถนน กีดขวางการจราจรที่เข้า-ออกของโครงการหรือชุมชน กีดขวางทางเดินของรถจักรยานยนต์รถโดยสารสาธารณะที่จอดรับส่งผู้โดยสาร และเกิดอุบัติเหตุจากการจราจรบ่อยครั้ง สำหรับปัญหาด้านความสัมพันธ์ระหว่างกันของสังคมผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนพบว่า กลุ่มผู้ที่พักอาศัยมาตั้งแต่เดิมส่วนใหญ่ความสัมพันธ์ยังอยู่ในระดับที่ดี มีการทำกิจกรรมร่วมกันอย่างต่อเนื่องและเข้าร่วมส่งเสริมกิจกรรมด้านประเพณีวัฒนธรรมที่สำคัญของชุมชนอย่างสม่ำเสมอ ผลกระทบทางสังคมในด้านความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนอยู่ในระดับที่ยังไม่ได้ก่อให้เกิดผลกระทบ เนื่องจากปัญหาด้านการเกิดอาชญากรรมในพื้นที่ยังมีจำนวนน้อย ในด้านเศรษฐกิจของชุมชน พบว่า การก่อสร้างอาคารสูงส่งผลในด้านดีทั้งอาชีพและรายได้ค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้นแก่ผู้ที่ประกอบอาชีพด้านการให้บริการร้านค้าที่ติดกับบริเวณถนน เกิดความเจริญทางด้านสังคมและเศรษฐกิจในเขตบริเวณพื้นที่ชุมชนและมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว สอดคล้องกับการศึกษาของ ธนากร บุญกลาง, 2549 พบว่า การเพิ่มขึ้นของอาคารพักอาศัยในชุมชนทำให้เศรษฐกิจโดยรวมได้รับประโยชน์ในแง่การเพิ่มขึ้นของรายได้และมีงานทำเพิ่มขึ้นแก่ผู้ที่ยังอาศัยอยู่ในชุมชน

การศึกษาผลกระทบของอาคารสูงด้านสิ่งแวดล้อมในชุมชนซอยวัดอุโมงค์ที่เกิดจากการก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชน ประเด็นแรกพบว่า ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ที่ศึกษาในชุมชนซอยวัดอุโมงค์มีลักษณะเป็นพื้นที่ลาดเอียงอยู่ใกล้ที่สูง ในช่วงฤดูฝนของทุกปีปริมาณน้ำฝนที่ตกในพื้นที่มีปริมาณที่มากสิ่งปลูกสร้างทั้งแบบชั่วคราวและแบบถาวรได้กีดขวางทิศทางการไหลของน้ำในบริเวณพื้นที่ชุมชน ทำให้กระแสน้ำไหลเร็วและแรงขึ้น การรองรับระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำติดขัด มีสาเหตุมาจากการถมดินเพื่อก่อสร้างอาคารสูงทำให้ลักษณะบริเวณพื้นดินที่ก่อสร้างสูงกว่าบริเวณพื้นผิวของถนนและพื้นที่ที่อยู่อาศัยข้างเคียงโดยรอบในช่วงฤดูที่ฝนตกหนักลักษณะทิศทางการไหลของน้ำฝนจะไหลจากที่สูง ไปยังพื้นที่ที่ต่ำกว่าพื้นที่

ก่อสร้าง ความเร็วของกระแส น้ำที่ไหลก่อให้เกิดสภาพการกัดเซาะหน้าดิน มีดินโคลนตะกอนและน้ำเสียไหลมาอยู่ร่วมกัน บางพื้นที่เกิดปัญหาน้ำท่วมขังประชาชนที่อยู่ใกล้อาคารสูงได้รับความเสียหายเป็นอย่างมาก สอดคล้องกับการศึกษาของ พยับ แจ่มหมื่อ, 2550 พบว่า สภาพภูมิประเทศของตำบลสุเทพเป็นที่ราบสูง พื้นที่ชุมชนซอยวัดคูโม่อยู่ใกล้กับอาคารสถานที่ราชการหลายหน่วยงาน และแหล่งที่อยู่อาศัยที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น การบุกรุกแนวเขตลำเหมืองสาธารณะทำให้ระบบสาธารณูปโภคที่มีอยู่ประสบปัญหาการรองรับการขยายตัวของชุมชน โดยเฉพาะระบบระบายน้ำที่ติดขัดและระบายไม่ทัน จนเกิดปัญหาน้ำท่วมรุนแรงในหลายพื้นที่ชุมชน

ประเด็นที่สองพบว่าปัญหาที่มีผลต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมคือ ระดับเสียงที่ดังรบกวนและการเพิ่มขึ้นของปริมาณฝุ่นละอองในบริเวณพื้นที่รอบชุมชนหรือแหล่งกำเนิดเสียงที่ดังเกิดจากจำนวนยานพาหนะที่เพิ่มขึ้นตามอัตราส่วนการขยายตัวของจำนวนประชากรและแหล่งที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนสร้าง ปัญหาในด้านการจราจรที่มีความหนาแน่นและความถี่สูง รวมถึงแหล่งกำเนิดเสียงที่เกิดจากการทำงานของเครื่องจักรในขณะที่มีการก่อสร้าง มลพิษที่เกิดจากเสียงที่ดังได้ก่อให้เกิดความรำคาญหงุดหงิด รู้สึกเครียดแก่ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชน ซึ่งเมื่อได้ยินเสียงรบกวนเป็นเวลานานอาจทำให้ประสาทหูเสื่อมลงได้ สอดคล้องกับการศึกษาของ อลงกรณ์ ชาไชย, 2552 พบว่าปัญหาระหว่างการก่อสร้างที่ส่งผลกระทบต่อผู้ใช้สอยข้างเคียงมากที่สุดคือ เรื่องเสียงรบกวนจากการก่อสร้าง รองลงมาคือเรื่องแรงสั่นสะเทือน และฝุ่นละออง ตามลำดับ ปริมาณฝุ่นละอองและควันจากท่อไอเสียที่ฟุ้งกระจายในบริเวณพื้นที่โดยรอบชุมชนเกิดจากการคมนาคมของผู้พักอาศัยในเขตชุมชนและนอกชุมชนรวมถึงการขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างบนพื้นผิวการจราจร สอดคล้องกับรายงานของ ไมตรี สุทธิจิตต์, 2543 กล่าวถึง ฝุ่นละอองที่มีปฏิกิริยาเคมีของไฮโดรคาร์บอน (PAH) ที่เป็นสารก่อมะเร็งที่ปนเปื้อนในอากาศเชียงใหม่ สารนี้เกิดจากการทำปฏิกิริยาทางเคมีอันเกิดจากการเผาไหม้อย่างไม่สมบูรณ์ของเชื้อเพลิงทุกชนิดพบมากในควันหรือไอเสียทุกชนิด รวมถึงสภาวะปิดล้อมของอาคารสูงที่มีจำนวนมากทำให้การถ่ายเทระบบไหลเวียนของอากาศและทิศทางของกระแสลมไหลไม่สะดวก นอกจากนี้ประเด็นที่สำคัญในด้านอื่นของปัญหาสิ่งแวดล้อมยังอยู่ในภาวะที่ยังไม่ส่งผลกระทบมากนัก สภาพการเกิดปัญหายังอยู่ในระดับที่น้อย

การศึกษาปัญหาและอุปสรรคที่มีผลกระทบของอาคารสูงที่มีต่อสุขภาพ สังคม และสิ่งแวดล้อม พบว่า เกิดจากการพัฒนาเมืองเชียงใหม่ที่ผ่านมายังขาดวิสัยทัศน์และไร้ทิศทางโดยมักจะขึ้นกับนโยบายของผู้ปกครองแต่ละคนที่สับเปลี่ยนหมุนเวียนกันมา การวางผังเมืองในระยะยาวของชุมชนซอยวัดคูโม่ค้นนอกจากจะต้องอาศัยข้อมูลที่ได้จากการศึกษาวิจัยในประเด็นต่างๆ อย่างรอบด้านแล้วพบว่าปัญหาการก่อสร้างอาคารสูงที่เกิดในชุมชนยังขาดการจัดทำเวทีประชาพิจารณ์และการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในทุกขั้นตอน สอดคล้องกับการศึกษาของ ภร

ภัทร เสวตรรัตน์, 2548 พบว่า กระบวนการทำประชาพิจารณ์ของประเทศไทยไม่ได้รับการจัดเตรียมที่ดี เจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการทำประชาพิจารณ์ขาดความรู้ความเข้าใจในการทำประชาพิจารณ์ โดยสิ่งสำคัญของการวางแผนเมืองจำเป็นที่จะต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานการพัฒนาเมืองที่มุ่งไปสู่สุขภาพ สังคมและสิ่งแวดล้อมของผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองมากกว่าที่จะมุ่งแต่ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจแต่เพียงอย่างเดียว อุปสรรคที่สำคัญของปัญหาที่เกิดขึ้นคือ ข้อกำหนดนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมที่ประชาชนส่วนมากยังไม่ทราบถึงข้อกำหนดด้านผังเมืองและการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดเทศบัญญัติควบคุมผังเมืองรวม สอดคล้องกับการศึกษาของ อรพินท์ ศรีวิเชียร, 2552 พบว่า ประชาชนส่วนใหญ่มีความรู้ความเข้าใจทางด้านผังเมืองค่อนข้างน้อย ระบบของการวางแผนเมืองรวมที่ใช้สำหรับแบ่งเขตตามลักษณะพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางการใช้ประโยชน์เพื่อกำหนดทิศทางการพัฒนากลุ่มในอนาคตโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองเชียงใหม่เป็นผู้ดูแล จากเดิมกำหนดให้ย่านที่อยู่อาศัยชุมชนซอยวัดอุโมงค์เป็นย่านพื้นที่สีส้ม (ที่อยู่อาศัยความหนาแน่นปานกลาง) เปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่สีแดง (พื้นที่อยู่อาศัยความหนาแน่นมากและพาณิชยกรรม) ที่เปิดโอกาสให้โครงการและอาคารประเภทหอพักขนาดใหญ่สามารถดำเนินการก่อสร้างในย่านชุมชนได้ เป็นที่ยืนยันได้ว่า การเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารสูงที่เกิดขึ้นในบริเวณชุมชนได้สร้างปัญหาผลกระทบต่อด้านสุขภาพ สังคม และสิ่งแวดล้อมหลายประการให้กับผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนซอยวัดอุโมงค์เป็นอย่างมาก

### 5.2.3 การศึกษาเพื่อเสนอแนะสำหรับหน่วยงานราชการและเอกชนพิจารณาในการดำเนินงานก่อสร้างอาคารสูงในเขตพื้นที่ชุมชน

การศึกษาข้อเสนอแนะสำหรับให้หน่วยงานราชการและผู้ประกอบการเอกชนพิจารณาในการดำเนินงานก่อสร้างอาคารสูงในเขตพื้นที่ชุมชน ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคารสูงจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ชุมชน พบว่า การมีอำนาจมากเกินไปของรัฐบาลกลางและระบบบริหารส่วนภูมิภาค รวมถึงความอ่อนแอของระบบการปกครองท้องถิ่นที่ดูแลชุมชน ในด้านการบริหารงานยังขาดการกระจายอำนาจจากส่วนกลางภาครัฐกระจายอำนาจในด้านกฎหมาย ข้อกำหนดเทศบัญญัติควบคุมอาคารมาสู่หน่วยงานเทศบาลท้องถิ่นของชุมชน ซึ่งผลดีของการกระจายอำนาจมายังท้องถิ่นจะสามารถดูแลและศึกษาผลกระทบทุกด้านที่เกิดขึ้นกับชุมชนและสามารถแก้ไขปัญหาการก่อสร้างอาคารสูงได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น สอดคล้องกับการศึกษาของ ธเนศวร์ เจริญเมือง, 2540 กล่าวถึง การรวมศูนย์อำนาจไว้ที่รัฐบาลกลางส่งผลให้องค์กรปกครองตนเองในระดับท้องถิ่นประสบปัญหาหลายด้านได้แก่ สภาพองค์กรที่กระจุกกระจาย

ขาดเอกภาพ มีอำนาจจำกัด งบประมาณในการบริหารงานมีน้อย ขาดผู้บริหารที่มีประสิทธิภาพ มีรูปแบบองค์กรที่ไม่ทันกับการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและปัญหาอันสลับซับซ้อนของเมือง

การที่ผู้มีอำนาจสามารถกำหนดนโยบายในด้านต่างๆ โดยขาดการมีส่วนร่วมของทุกฝ่ายนั้น อาจมีผลกระทบต่อสุขภาพ สังคมและสิ่งแวดล้อมของประชาชนที่อาศัยอยู่ในชุมชนได้ สอดคล้องกับการศึกษาของ จามร โสมานันท์, 2544 ที่พบว่า ในกระบวนการนิติบัญญัติและการออกกฎหมาย ข้อบังคับในประเทศไทยขาดขั้นตอนที่ให้ฝ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเข้ามามีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็น เกี่ยวกับการกำหนดเนื้อหาของกฎหมาย การที่รัฐธรรมนูญของไทย (ปี พ.ศ. 2541) ได้มีบทบัญญัติสำคัญอย่างยิ่งที่ให้สิทธิแก่ประชาชนในการเข้ามาตรวจสอบและเข้ามาส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายต่างๆ ของภาครัฐมากขึ้น จะช่วยลดความขัดแย้งระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายลงได้ การที่ประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วมในการจัดทำแผนกำหนดระเบียบการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารสูงนั้น จะช่วยทำให้สามารถวิเคราะห์สภาพความรุนแรงของปัญหาสิ่งแวดล้อม และเปรียบเทียบสภาพอดีตรวมถึงสภาพปัจจุบันให้เห็นผลกระทบทั้งทางบวกและทางลบทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่เกิดขึ้นจริงในชุมชนได้ชัดเจน สอดคล้องกับการศึกษาของ ปนัดดา บรรณ, 2548 พบว่า การรับทราบข้อมูลที่จะนำไปสู่กระบวนการจัดทำแผน อย่างมีส่วนร่วม ระหว่างประชาชนกับภาครัฐ คือ ควรรับฟังความคิดเห็นของประชาชนส่วนใหญ่ในชุมชน ประชาคมควรรับทราบปัญหาและความต้องการของประชาชนในชุมชนที่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง ในด้านการติดตามและตรวจสอบการจัดทำแผนการบังคับใช้กฎหมายอาคารสูงเพื่อประเมินผลขั้นตอนการปฏิบัติงานตามแผน ผลที่ได้สามารถนำมาปรับปรุงวิธีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงปัญหา ให้สามารถบรรลุตามเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ที่ต้องการลดปัญหาที่เกิดจากการสร้างอาคารสูงได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

เมื่อศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคเรื่องการรับรู้ปัญหาสิ่งแวดล้อมในชุมชนซอยวัดอุโมงค์ พบว่า ประชาชนยังขาดการรับรู้ข้อมูลข่าวสารในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการสร้างอาคารสูงและสถานการณ์ การสภาพความรุนแรงของผลกระทบที่เกิดขึ้นจริงในพื้นที่ชุมชน สอดคล้องกับการศึกษาของ เผอิญ มิชุนิก, 2551 ที่พบว่า ประชาชนส่วนใหญ่ในชุมชนที่มีอาคารสูงรายล้อม ยังขาดความรู้ ความเข้าใจ เรื่องการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎกระทรวงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร ดังนั้นหน่วยงานภาครัฐมีหน้าที่ที่จะต้องนำเสนอข้อมูลข่าวสารปัญหาสิ่งแวดล้อมให้กับชุมชน โดยเข้ามามีส่วนร่วมในการให้ความรู้ความเข้าใจในด้านกฎหมายควบคุมอาคารสูงนำเสนอในสื่อทุกประเภทแก่ประชาชนเพื่อให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจในสิทธิและหน้าที่ของตน เมื่อมีปัญหาทางด้านกฎหมายเกิดขึ้นประชาชนย่อมสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างถูกต้องโดยไม่ถูกผู้อื่นเอารัดเอาเปรียบได้

### 5.3 ข้อเสนอแนะในการนำผลการศึกษาไปใช้

1) ข้อเสนอแนะและการจัดการด้านปัจจัยของอาคารสูงที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ทางสังคมจากการสร้างอาคารสูงในชุมชนซอยวัดคูโมงค์ ผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชนจำเป็นที่จะต้องมีการร่วมมือกันผลักดันให้มีการจัดการด้านนโยบายสาธารณะทั้งนโยบายคุ้มครองเรื่องสุขภาพ สังคมและสิ่งแวดล้อมกับชุมชนในระยะยาว เสนอให้ใช้แนวทางวิธีการกำหนดด้านนโยบายสาธารณะปรับปรุงผังเมืองรวมให้มีประสิทธิภาพ และออกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับลักษณะบริบทของชุมชนในสภาพปัจจุบันและอนาคต เพื่อแก้ปัญหาด้านการจราจรและควบคุมจำนวนที่เพิ่มขึ้นของอาคารสูงในพื้นที่ชุมชน

2) ข้อเสนอแนะและการจัดการด้านผลกระทบของอาคารสูงที่มีต่อสุขภาพ สังคม และสิ่งแวดล้อมของคนในชุมชนซอยวัดคูโมงค์

ด้านสุขภาพ ผลกระทบในด้านสุขภาพจิต เทศบาลตำบลสุเทพควรที่จะต้องมีการจัดระเบียบการจราจรและการจัดการพื้นที่จอดรถในบริเวณชุมชน ควบคุมสีของอาคารไม่ให้ใช้สีที่ฉูดฉาด เพื่อลดปัญหาความรู้สึกรังเกียจ ความเครียดและความวิตกกังวลแก่ประชาชนผู้ที่อาศัยอยู่ในชุมชน ผลกระทบในด้านสุขภาพกาย หน่วยงานรัฐที่รับผิดชอบจำเป็นที่จะต้องมีการตรวจสอบสภาพอากาศและสภาพปัญหามลพิษจากควันท่อไอเสีย หรือสภาพปัญหาฝุ่นละอองที่กระจายตัวในแหล่งชุมชนอย่างสม่ำเสมอเพื่อป้องกัน โรคที่เกี่ยวข้องระบบทางเดินหายใจและโรคมะเร็งที่อาจเกิดขึ้นกับประชาชนในชุมชนได้

ด้านสังคม เทศบาลตำบลสุเทพหรือผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียควรที่จะต้องมีการเจรจาและหาแนวทางลดผลกระทบจากปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน โดยเปิดโอกาสให้มีการทำประชาพิจารณ์แก่ทุกฝ่ายเพื่อแก้ปัญหาอันได้แก่ ปัญหาที่ดินที่รกร้างเขตคลองสาธารณะ ปัญหาการจราจรทั้งด้านการสัญจรและพื้นที่จอดรถ เพื่อลดความขัดแย้งและเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกันของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนทุกกลุ่ม รวมถึงสร้างความมั่นใจในการดูแลเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนในชุมชน และช่วยส่งเสริมด้านอาชีพให้ประชาชนมีรายได้ในครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น

ด้านสิ่งแวดล้อม จำเป็นที่ต้องการแก้ไขปัญหาผลกระทบที่เกิดจากทิศทางการไหลของน้ำในบริเวณพื้นที่ชุมชน แก้ไขปัญหาการจัดการระบบการระบายน้ำในคลองสาธารณะที่ติดขัด และปัญหาที่ส่งเสียงดังรบกวนเนื่องจากการก่อสร้างและการจราจรที่ได้ยินรวมถึงปัญหาการเพิ่มขึ้นของปริมาณฝุ่นละอองและควันพิษในชุมชน ปัญหาที่เกิดขึ้นจำเป็นที่จะต้องได้รับความดูแลและแก้ไขอย่างเร่งด่วนจากเทศบาลตำบลสุเทพที่ดูแลและรับผิดชอบ

3) ข้อเสนอแนะและการจัดการเพื่อเสนอแนะสำหรับหน่วยงานราชการและเอกชนพิจารณาในการดำเนินงานก่อสร้างอาคารสูงในเขตพื้นที่ชุมชน

แนวทางในการบริหารการจัดการแก้ไขปัญหามาในข้อกำหนดเขตการก่อสร้างอาคารสูง จำเป็นที่จะต้องมีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายรวมทั้งเทศบัญญัติหรือข้อบังคับเสียใหม่ ทั้งในส่วน ของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมที่อาจมีการเปิดโอกาสให้มีการหลีกเลี่ยงการ ก่อสร้างอาคารสูงในบริเวณที่กำหนดให้เป็นเขตห้ามก่อสร้างได้ นอกจากนี้กฎหมายและข้อบังคับ ต่างๆ เกี่ยวกับการก่อสร้างทั้งในระหว่างก่อสร้างและหลังการก่อสร้างอาคารก็จะต้องมีการปรับปรุง แก้ไขและจะต้องมีการกำหนดมาตรการลงโทษแก่ผู้ที่จะละเมิดกฎหมายอาคารสูง เน้นในเรื่องเกี่ยวกับการ ห้ามปลูกสร้างอาคารในพื้นที่ที่มีการควบคุม รวมถึงข้อปฏิบัติของเจ้าของอาคารเกี่ยวกับการขอ อนุญาตก่อสร้าง และเสนอให้มีการใช้อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานออกคำสั่งลงโทษเด็ดขาดแก่ผู้ที่ ผ่าฝืนอาศัยพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพิจารณาและออกคำสั่งระงับการก่อสร้างโครงการที่ไม่ได้ มีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามข้อกำหนดของสำนักงานนโยบาย และแผนสิ่งแวดล้อม ในส่วนความเกี่ยวข้องของกลุ่มบุคคลนั้นกลุ่มผู้ออกแบบ สถาปนิก วิศวกร โยธาและวิศวกรงานระบบ เป็นกลุ่มผู้เกี่ยวข้องโดยตรงที่ต้องมีความรู้ความเข้าใจและศึกษาข้อ กฎหมายเทศบัญญัติควบคุมอาคารที่ใช้กับพื้นที่ชุมชน

การศึกษาเพิ่มเติมในประเด็นข้อเสนอแนะจากการศึกษาและข้อเสนอเชิงนโยบาย ควรมีดังต่อไปนี้

1) การประเมินผลกระทบด้านสุขภาพยังไม่ชัดเจน ควรมีหลักฐานทางวิทยาศาสตร์ที่พิสูจน์ ความเจ็บป่วยของประชาชนที่อาศัยในชุมชน รวมทั้งควรใช้รูปแบบการศึกษาทางวิทยาการระบาด เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างอาคารสูงกับผลกระทบด้านสุขภาพ จำเป็นที่จะต้องใช้การศึกษาเชิง นิเวศวิทยา (Ecological Study) ถ้าเป็นไปได้น่าจะได้มีการศึกษาผลกระทบทางด้านสุขภาพกาย โดยเฉพาะ

2) การศึกษาเพื่อประเมินผลกระทบทั้งผลดีและผลเสียของอาคารสูง ควรใช้วิธีการประเมิน ทางด้านเศรษฐศาสตร์ควบคู่กับผลดีและผลเสียที่เกิดขึ้นรวมถึงการวิเคราะห์จุดแข็งและจุดอ่อนของ ผลกระทบด้าน สุขภาพ สังคม และสิ่งแวดล้อมในชุมชน

3) การศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหาคารสูงในชุมชนและปรับปรุงผังเมืองเชียงใหม่ให้ สอดคล้องกับสภาพบริบทของชุมชน รวมทั้งแนวทางป้องกันในเชิงนโยบาย กฎหมาย และการ กำหนดแผนแม่บท การระดมความคิดเห็นจากผู้เกี่ยวข้องทุกระดับทั้งภาครัฐ ผู้ประกอบการเอกชน และองค์กรปกครองท้องถิ่นเพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติอย่างแท้จริง

4) ควรมีการศึกษาเรื่องของการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์ (SEA) เพิ่มเติมใน แนวทางการศึกษาของผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อชุมชนทั้งด้านการพัฒนานโยบายแผน แผนงาน และ

โครงการขนาดใหญ่ที่เกิดจากการก่อสร้างอาคารสูงในเขตพื้นที่ชุมชนซอยวัดอุโมงค์ เพื่อให้ทุกฝ่ายที่มีส่วนได้ส่วนเสียได้เข้ามาเจรจาตกลงในประเด็นต่างๆ