

บทที่ 1 บทนำ

1.1 หลักการและเหตุผล

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้จัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวม เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองรวม โดยกรมโยธาธิการและผังเมือง และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งเป็นกฎหมายผังเมืองที่ใช้บังคับอยู่เดิม ให้เป็นไปตามเกณฑ์และมาตรฐานที่มีความถูกต้องตามหลักวิชาการ เป็นไปตามแนวคิดที่มีความทันสมัย และมีความเหมาะสมกับบริบทของประเทศไทย โดยได้มีการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวม และมีการแก้ไขปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่เกณฑ์และมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม พ.ศ. 2539 เกณฑ์และมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวม ฉบับปรับปรุงแก้ไข พ.ศ. 2544 จนถึงเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวม พ.ศ. 2549 ที่ใช้ประกอบการวางและจัดทำผังเมืองรวมโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จนกระทั่งได้มีการตราพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 เพื่อใช้บังคับแทนพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้มีการวางและจัดทำผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ ซึ่งประกอบด้วยผังนโยบายระดับประเทศ และผังนโยบายระดับภาค ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ และผังนโยบายระดับจังหวัด ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง และใช้ผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังกล่าวเป็นกรอบกำกับการวางและจัดทำผังเมืองรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการวางและจัดทำผังเมืองรวมโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด ดังนั้น ด้วยขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่เปลี่ยนแปลงไป ประกอบกับพัฒนาการด้านวิชาการ หลักการ แนวความคิด และวิธีการด้านการผังเมือง ตลอดจนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ทำให้มีความจำเป็นต่อการดำเนินการแก้ไขปรับปรุงเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน โดยกรมโยธาธิการและผังเมือง และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไปอย่างถูกต้อง เหมาะสม และมีประสิทธิภาพต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์

การจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนมีวัตถุประสงค์ดังนี้

- 1) เพื่อให้มีเกณฑ์และมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนที่ถูกต้องและเหมาะสมตามหลักวิชาการ แนวความคิด และวิธีการที่เป็นสากลและมีความทันสมัย
- 2) เพื่อให้มีเกณฑ์และมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน การกำกับดูแล และการพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยผู้ที่มีบทบาทหน้าที่และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องต่าง ๆ ร่วมกัน

1.3 ขั้นตอนและวิธีดำเนินการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

การจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนมีขั้นตอนและวิธีดำเนินการดังนี้

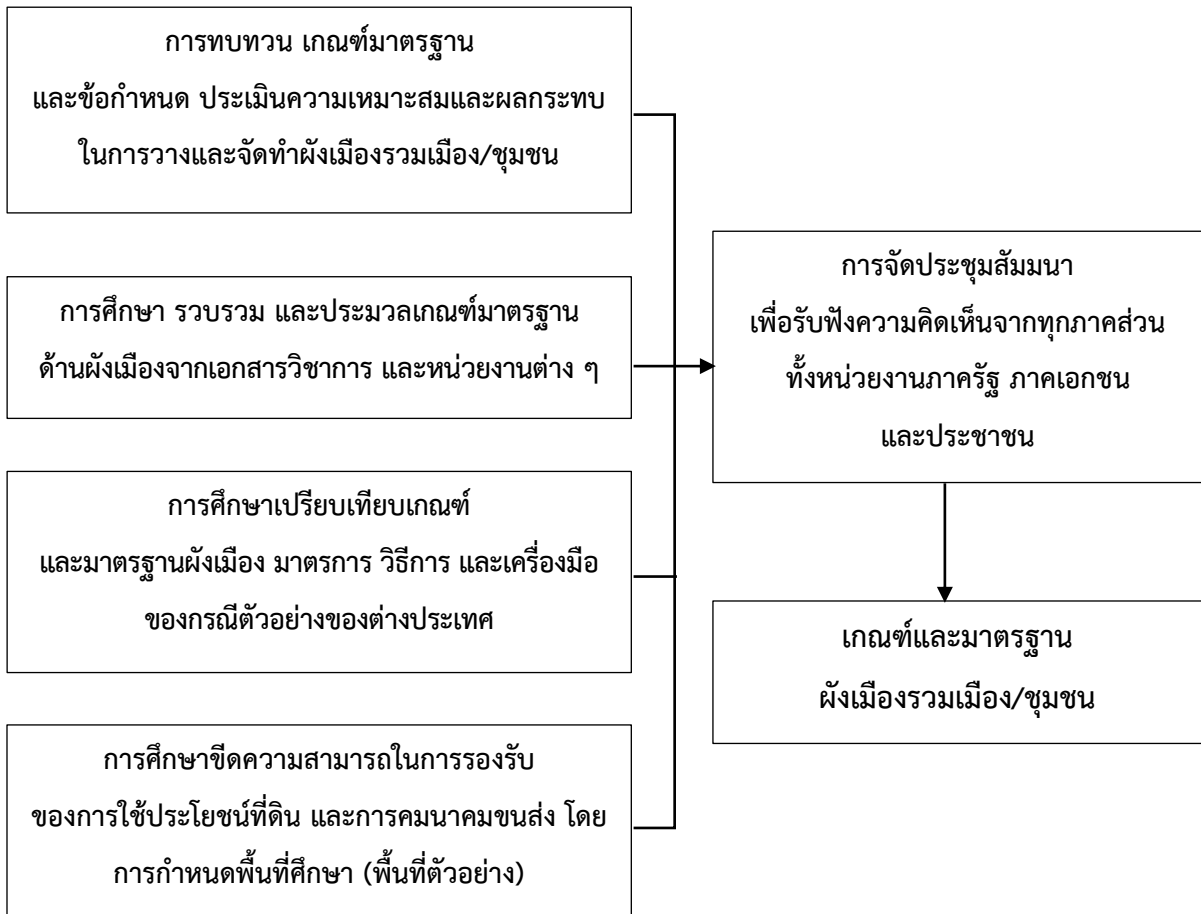
1) การศึกษา ทบทวน เกณฑ์ มาตรฐาน และข้อกำหนดที่ใช้ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ประเมินความเหมาะสมกับขนาดและบทบาทของเมือง/ชุมชน ปัญหา ข้อจำกัดในการปฏิบัติให้เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานด้านผังเมือง ประเมินผลกระทบทั้งในแง่บวกและลบที่เกิดจากการใช้เกณฑ์และมาตรฐานด้านผังเมืองที่มีต่อกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ศิลปวัฒนธรรม ตลอดจนด้านอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการพัฒนาเมือง รวมทั้งวิเคราะห์ประเด็นด้านกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2) การศึกษา รวบรวม และประมวลเกณฑ์มาตรฐานด้านผังเมืองจากเอกสารวิชาการ มาตรฐานตามกฎหมาย และมาตรฐานการดำเนินการจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการวาง จัดทำ และใช้บังคับผังเมือง โดยศึกษาเกณฑ์และมาตรฐานด้านผังเมืองสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ การวางผังคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งศึกษาหลักเกณฑ์ตามมติคณะกรรมการผังเมือง เพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางปรับปรุงเกณฑ์และมาตรฐานที่เหมาะสมต่อไป

3) การศึกษาเปรียบเทียบเกณฑ์และมาตรฐานผังเมือง มาตรการ วิธีการ และเครื่องมือ กรณีตัวอย่างของต่างประเทศที่ประสบความสำเร็จเพื่อสรุปมาตรการทางผังเมืองหรือเครื่องมือต่าง ๆ ที่เหมาะสมสำหรับนำไปจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานที่ใช้ในการวางผังเมืองและการพัฒนาเมือง

4) การศึกษาเกณฑ์และมาตรฐานตามขอบเขตการดำเนินงานในข้อ 3) รวมทั้งความสามารถในการรองรับ (Carrying Capacity) ของที่ดินประเภทต่าง ๆ และระบบคมนาคมขนส่ง ในเชิงศึกษาวิจัยโดยการกำหนดพื้นที่ศึกษา (พื้นที่ตัวอย่าง) ที่มีความหลากหลายตามขนาด ประเภท หรือบทบาทหน้าที่ของเมือง/ชุมชน ตามความเหมาะสมของเกณฑ์และมาตรฐานในแต่ละเรื่อง ทำการสำรวจ จัดเก็บข้อมูล วิเคราะห์เปรียบเทียบ ประมวลผล และทดสอบการนำไปใช้งานได้จริง

5) การจัดประชุมสัมมนาเพื่อรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากผู้บริหาร ผู้ทรงคุณวุฒิ เจ้าหน้าที่กรมโยธาธิการและผังเมือง หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและภาคเอกชน สถาบันการศึกษา สถาบันวิชาชีพ และผู้แทนภาคประชาชนในการกำหนดเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนที่มีความเหมาะสมและเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 1-1 ขั้นตอนและวิธีการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

1.4 องค์ประกอบของเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

เกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนมีองค์ประกอบดังนี้

- 1) การกำหนดคำนิยาม ความหมาย แนวความคิด (Concept) เกณฑ์ (Criteria) และมาตรฐาน (Standard) รวมทั้งกระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่จะต้องปฏิบัติตามหลักการทั่วไปและกระบวนการตามที่กฎหมายกำหนด
- 2) การกำหนดคำนิยาม เกณฑ์ หรือวิธีการในการจำแนกประเภทของชุมชนตามรูปแบบและโครงสร้างที่มีลักษณะเด่น หรือลักษณะเฉพาะทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของชุมชน
- 3) การกำหนดคำนิยาม เกณฑ์ หรือวิธีการในการจำแนกรูปแบบองค์ประกอบการใช้ที่ดินปัจจุบัน (Existing Land Uses) และการใช้ที่ดินในอนาคต (Future Land Uses) เช่น ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและคลังสินค้า สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา พื้นที่นันทนาการ พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่อนุรักษ์ประวัติศาสตร์ พื้นที่อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และพื้นที่อื่น ๆ
- 4) การกำหนดคำนิยาม เกณฑ์ หรือวิธีการในการจำแนกพื้นที่วางผัง (Planning Area)

- 5) การกำหนดมาตรฐานความต้องการพื้นที่เพื่อการใช้สอยของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ (Land Requirement)
- 6) การกำหนดมาตรฐานความหนาแน่นของประชากรสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทตามขนาด บทบาท และหน้าที่ของเมือง
- 7) การกำหนดเกณฑ์และมาตรฐานการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและขนส่ง การสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ ตามขนาด บทบาท และหน้าที่ของเมือง
- 8) การกำหนดมาตรการเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามนโยบาย วัตถุประสงค์ เป้าหมายของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน รวมทั้งเจตนารมณ์ในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
- 9) แนวทางการจัดทำข้อกำหนดผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ทางด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ พื้นที่โล่ง และอื่น ๆ ตามขนาดบทบาท และหน้าที่ของเมือง/ชุมชน
- 10) วิธีการนำมาตรการ และกลไกที่ใช้ในการส่งเสริมและควบคุมการพัฒนาไปสู่การปฏิบัติได้อย่างเหมาะสม เช่น การควบคุมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR), อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio หรือ BCR), (อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) ขนาดแปลงที่ดิน (Lot Size) ความสูงของอาคาร (Building Height) ระยะถอยร่น (Set Back) การสร้างแรงจูงใจ (Bonus) การโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer Development Right หรือ TDR) และการเพิ่มพื้นที่รับน้ำ เป็นต้น
- 11) แนวทางและวิธีการติดตามและประเมินผลผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน มีประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับดังนี้

- 1) การสร้างเสริมความรู้ความเข้าใจให้แก่ผู้ที่มีบทบาทหน้าที่ในการวางแผนและจัดทำ การกำกับดูแล และการพิจารณาให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562
- 2) การสร้างเสริมความรู้ความเข้าใจให้แก่ผู้ที่มีบทบาทหน้าที่ในการวางแผนและจัดทำ การกำกับดูแล และการพิจารณาให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนให้เป็นอย่างถูกต้อง เหมาะสม และเป็นไปตามมาตรฐาน
- 3) การสร้างเสริมความรู้ความเข้าใจในการถ่ายทอดผังนโยบายระดับประเทศ ผังนโยบายระดับภาค และผังนโยบายระดับจังหวัด ไปสู่การวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ตามการถ่ายโอนภารกิจด้านผังเมืองให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ

1.6 นิยาม

มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดนิยามของ “การผังเมือง” หมายความว่า การวาง จัดทำ และการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองในระดับต่าง ๆ สำหรับเป็นกรอบชี้้นำการพัฒนาทางด้านกายภาพในระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับเมือง ระดับชนบท และพื้นที่เฉพาะควบคู่กับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อการพัฒนาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบทให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสุขลักษณะ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง ความปลอดภัยของประชาชน สวัสดิภาพของสังคม การป้องกันภัยพิบัติ และการป้องกันความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี หรือบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

การผังเมืองตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ซึ่งระบุถึงผังเมืองในระดับต่าง ๆ ได้แก่ ผังนโยบายระดับประเทศ ผังนโยบายระดับภาค ผังนโยบายระดับจังหวัด ผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง “ผังเมืองรวม” ซึ่งโดยนิยามหมายความว่า “แผนผัง นโยบาย และโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุม โดยทั่วไปในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเมืองและการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข ปลอดภัย สาธารณูปการ บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง”

นิยามดังกล่าวข้างต้นอาจเทียบเคียงกับนิยามของ ผังพัฒนาเมือง (Urban Development Plan) ซึ่งหมายถึง “The guidance and shaping of the development, growth, arrangement, and change of urban environments with the aim of harmonizing them with the social, aesthetic, cultural, political, and economic requirements of life.” (Charles Abrams, 1971) ด้วยนิยามดังกล่าว ผังเมืองรวม จึงเป็นแนวทางการกำกับการพัฒนา การเติบโต การปรับปรุง และการเปลี่ยนแปลงสิ่งแวดล้อมของเมือง โดยมีเป้าหมายเพื่อให้เกิดการประสานสอดคล้องซึ่งกันและกันระหว่างความต้องการทางเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม ความงดงาม และการเมืองและการปกครองของเมืองนั้น ๆ

นอกจากนี้ สมาคมการวางแผนแห่งสหรัฐอเมริกา (American Planning Association หรือ APA) ยังได้กำหนดนิยามของผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) ใน Planning and Urban Design Standards (APA, 2006) หมายความว่า “The comprehensive plan is the adopted official statement of a local government’s legislative body for future development and conservation. It sets forth goals; analyzes existing conditions and trends; describes and illustrates a vision for the physical, social, and economic characteristics of the community in the years ahead; and outlines policies and guidelines intended to implement that vision.

Comprehensive plans address a broad range of interrelated topics in a unified way. A comprehensive plan identifies and analyzes the important relationships among the economy, transportation, community facilities and services, housing, the environment, land use, human services, and other community components. It does so on a community-wide basis and in the context of a wider region. A comprehensive plan addresses the long-range future of a community, using a time horizon up to 20 years or more. The most important function of a comprehensive plan is to provide valuable guidance to those in the public and private sector as decisions are made affecting the future quality of life of existing and future residents and the natural and built environments in which they live, work, and play.”

ด้วยนิยามดังกล่าวข้างต้น ผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) จึงเป็นแผนผังทางกายภาพที่มุ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่เมืองและพื้นที่ชนบทโดยรอบเนื่องจากการเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและสังคมของภาคหรืออนุภาค และมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นและเป็นจำนวนมาก การวางและจัดทำผังเมืองรวมจะครอบคลุมถึงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความสำคัญได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างสูงสุด และสามารถเชื่อมโยงในแต่ละบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินด้วยโครงข่ายการคมนาคมและขนส่งที่มีความสะดวก รวดเร็ว และปลอดภัย และมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่มีความเพียงพอพร้อมสมบูรณ์ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภท

ผังเมืองรวมจึงย่อมเป็นเครื่องมือในการกำกับการเจริญเติบโตของเมือง เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร การขยายตัวทางเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงทางสังคมให้เป็นไปโดยอาศัยอำนาจทางกฎหมายในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน การควบคุมการจัดสรรที่ดิน และการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ประกอบกับการขึ้นำด้วยการดำเนินการตามบทบาทหน้าที่ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานซึ่งได้แก่ การคมนาคมและขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่จำเป็นต่าง ๆ การวางผังเมืองรวมจึงเป็นบทบาทหน้าที่ของหน่วยงานส่วนกลางซึ่งได้แก่กรมโยธาธิการและผังเมือง และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งได้แก่เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.) และองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ที่มีสภาพความเป็นเมือง ตลอดจนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษซึ่งได้แก่ กรุงเทพมหานคร (กทม.) และเมืองพัทยา

ผังเมืองรวมตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ย่อมหมายถึงการดำเนินการเพื่อให้มีผลในการใช้บังคับตามกฎหมาย โดยมีองค์ประกอบต่าง ๆ ตามที่กำหนดในมาตรา 22 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยต้องดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ ตามที่กำหนดในมาตรา 23 ถึงมาตรา 33 ซึ่งรวมถึงการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองรวมตามมาตรา 34 ถึงมาตรา 38 และอาจรวมถึงการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามมาตรา 19 ถึงมาตรา 21 ด้วยก็ได้ ทั้งนี้ แผนผังและข้อกำหนดต่าง ๆ ของผังเมืองรวมจะเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Control) ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขลักษณะ (Health) ความปลอดภัยของประชาชน (Safety) และสวัสดิภาพของสังคม (Welfare) ที่แตกต่างกันในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และควบคุมความหนาแน่นหรือมวลอาคาร (Density หรือ Bulk Control) ตลอดจนการสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Reservation) ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นโครงการคมนาคมและขนส่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่าง ๆ ก่อนการดำเนินการในการให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการเช่า ซื้อ หรือเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายต่อไป

บทที่ 2 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

ประเทศไทยได้มีกฎหมายซึ่งตราขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อการผังเมือง โดยมีกฎหมายผังเมืองฉบับแรก ได้แก่ พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ว่าด้วยการวางและจัดทำแผนผังโครงการ (Project Plan) เพื่อการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง ซึ่งต่อมาถูกยกเลิกและใช้บังคับแทนโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ว่าด้วยการวางและจัดทำผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) และผังเมืองเฉพาะ (Special Project Plan) หรือผังโครงการ และท้ายที่สุดได้ถูกยกเลิกและใช้บังคับแทนโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ว่าด้วยการวางและจัดทำผังนโยบาย (Policy Plan) เพื่อการพัฒนาประเทศ ภาค และจังหวัด ประกอบกับการวางและจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะของเมือง/ชุมชนต่าง ๆ ตามลำดับ

ทั้งนี้ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 มีสาระสำคัญดังนี้

2.1 การจำแนกประเภทของผัง

นิยามตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้ “การผังเมือง” หมายความว่า การวาง จัดทำ และการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองในระดับต่าง ๆ สำหรับเป็นกรอบชี้้นำการพัฒนาทางด้านกายภาพในระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับเมือง ระดับชนบท และพื้นที่เฉพาะ ควบคู่กับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อการพัฒนาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท ให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสัญลักษณ์ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง ความปลอดภัยของประชาชน สวัสดิภาพของสังคม การป้องกันภัยพิบัติ และการป้องกันความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ภูมิประเทศ ที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ โดยความตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวได้จำแนกผังเมืองเป็นระดับต่าง ๆ ดังนี้

1) **ผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่** หมายถึง การกำหนดกรอบนโยบายและยุทธศาสตร์ของการพัฒนาประเทศในด้านการใช้พื้นที่เพื่อให้หน่วยงานของรัฐดำเนินการ แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

(1) **ผังนโยบายระดับประเทศ** เพื่อใช้เป็นกรอบนโยบายและยุทธศาสตร์ของการพัฒนาประเทศในด้านการใช้พื้นที่ การพัฒนาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง และชนบท โครงสร้างพื้นฐานหลัก การพัฒนาพื้นที่พิเศษ การรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และการอื่น ๆ ที่จำเป็น การวางและจัดทำผังนโยบายระดับประเทศกำหนดให้เป็นบทบาทหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง โดยการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ และใช้บังคับโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ดูรายละเอียดในมาตรา 13 และมาตรา 14)

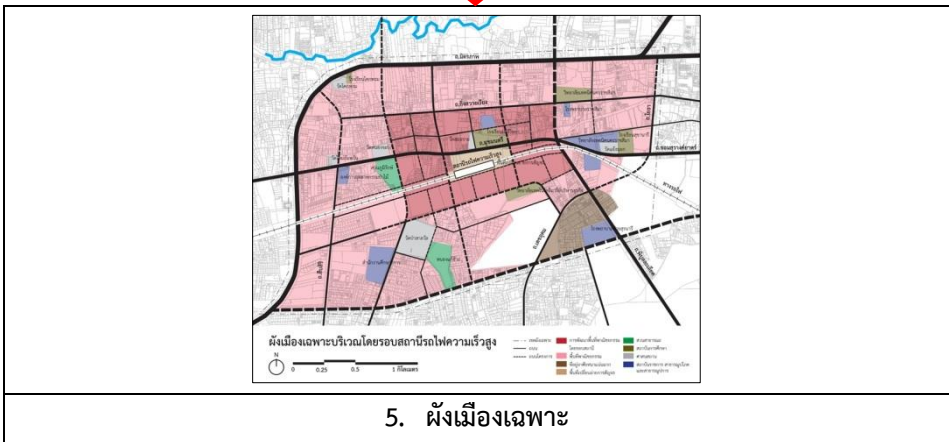
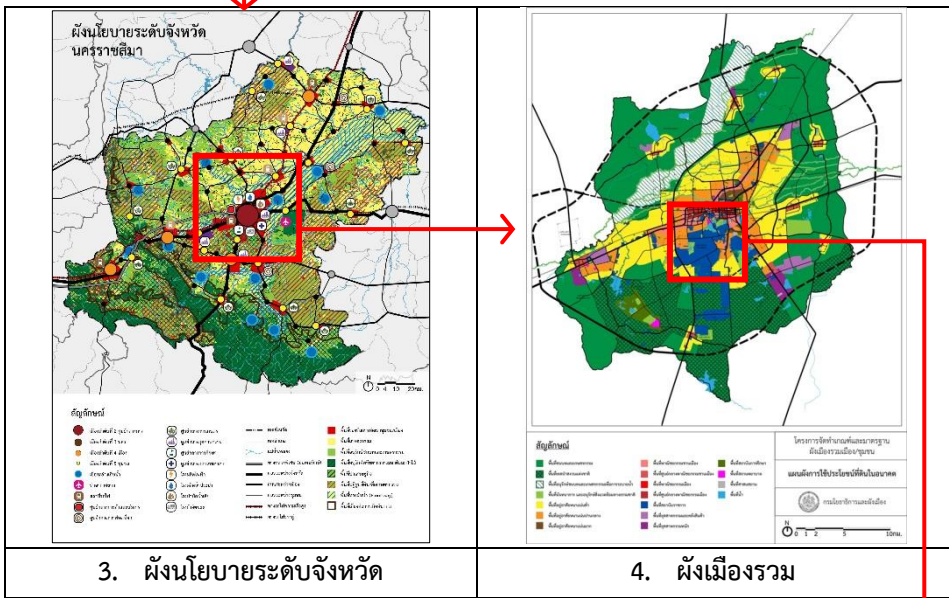
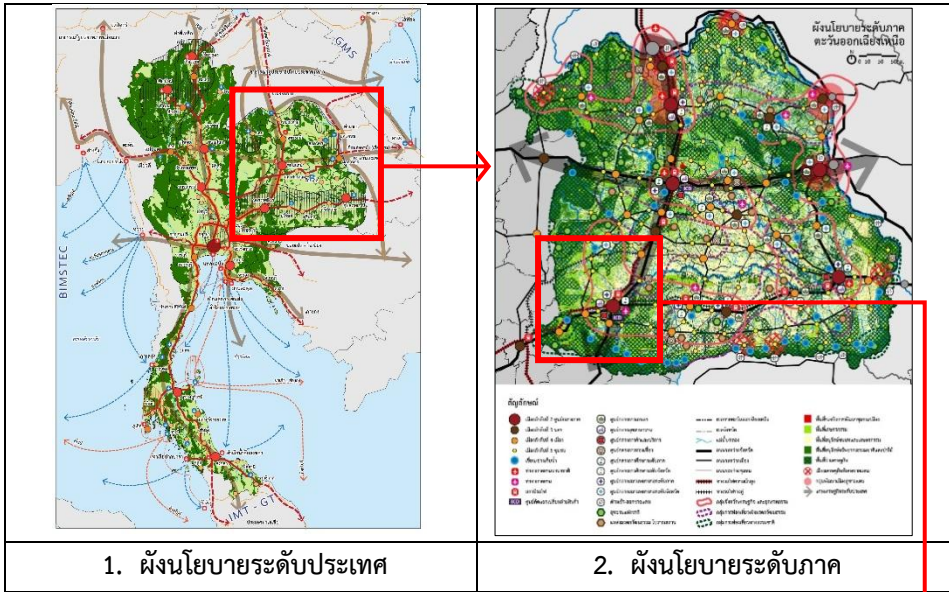
(2) **ผังนโยบายระดับภาค** เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาพื้นที่ที่มีขอบเขตเกินหนึ่งจังหวัด ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาเมืองและชนบท การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ รวมทั้งการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การวางและจัดทำผังนโยบายระดับภาคกำหนดให้เป็นบทบาทหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง โดยการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ และใช้บังคับโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ดูรายละเอียดในมาตรา 15 และมาตรา 16)

(3) **ผังนโยบายระดับจังหวัด** เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาพื้นที่ระดับจังหวัดในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาเมืองและชนบท การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ รวมทั้งการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การวางและจัดทำผังนโยบายระดับจังหวัดกำหนดให้เป็นบทบาทหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง โดยการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง และใช้บังคับโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ดูรายละเอียดในมาตรา 17 และมาตรา 18)

2) **ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน** หมายถึง การกำหนดกรอบแนวทางและแผนงาน การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใดเพื่อการพัฒนาเมืองและการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง และชนบท แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

(1) **ผังเมืองรวม** หมายถึง แผนผัง นโยบาย และโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป ในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเมืองและการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง การวางและจัดทำผังเมืองรวม กำหนดให้เป็นบทบาทหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง และ/หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเมือง โดยการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง หรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี และใช้บังคับโดยประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น (ดูรายละเอียดในมาตรา 22 ถึงมาตรา 38)

(2) **ผังเมืองเฉพาะ** หมายถึง แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท เพื่อประโยชน์ในการสร้างเมืองใหม่ การพัฒนาเมือง การอนุรักษ์เมือง หรือการฟื้นฟูเมือง การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะกำหนดให้เป็นบทบาทหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และ/หรือกรมโยธาธิการและผังเมือง โดยการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง และใช้บังคับโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา (ดูรายละเอียดในมาตรา 39 ถึงมาตรา 70)



ที่มา: โครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 2-1 การวางผังเมืองตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

ทั้งนี้ มาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้การวางและจัดทำผังนโยบายระดับจังหวัดจะต้องสอดคล้องและเชื่อมโยงกับผังนโยบายระดับภาค ส่วนการวางและจัดทำผังนโยบายระดับภาคจะต้องสอดคล้องและเชื่อมโยงกับผังนโยบายระดับประเทศ อีกทั้ง มาตรา 25 ได้กำหนดให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมจะต้องสอดคล้องกับผังนโยบายระดับภาคและผังนโยบายระดับจังหวัด ต้องสอดคล้องกับความต้องการของประชาชนในพื้นที่ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรฐานที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด นอกจากนี้ มาตรา 45 ยังได้กำหนดให้การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะต้องให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม และให้คำนึงถึงความคิดเห็นของเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือผู้มีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในที่ดินของผู้อื่น การรับฟังความคิดเห็นและการมีส่วนร่วมของประชาชน และการได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะนั้น ๆ

การผังเมืองตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 จึงครอบคลุมการวางและจัดทำแผนผังการพัฒนาเชิงพื้นที่ (Spatial Development Plan) หรือแผนผังการพัฒนาด้านกายภาพ (Physical Development Plan) ที่ถ่ายทอดจากผังนโยบายระดับประเทศ ผังนโยบายระดับภาค และผังนโยบายระดับจังหวัด สู่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะของเมือง/ชุมชนต่าง ๆ ที่ต้องดำเนินการควบคู่กับการวางแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม Economic and Social Development Plan ที่ถ่ายทอดจากยุทธศาสตร์ชาติ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แผนปฏิบัติราชการของหน่วยงานส่วนกลาง แผนวิสาหกิจขององค์กรรัฐวิสาหกิจ สู่อการวางแผนพัฒนาภาค/อนุภาคหรือกลุ่มจังหวัด แผนพัฒนาจังหวัดของหน่วยงานส่วนภูมิภาค และแผนพัฒนาท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่าง ๆ ตามลำดับ

2.2 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการต่าง ๆ ที่มีอำนาจหน้าที่ในการกำกับดูแล และการพิจารณาให้ความเห็นชอบผังเมืองในระดับต่าง ๆ ตลอดจนการดำเนินการตามที่กำหนด ดังนี้

1) **คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ** มีอำนาจหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดในมาตรา 75 ซึ่งรวมถึงการให้ความเห็นชอบผังนโยบายระดับประเทศและผังนโยบายระดับภาค และกำกับดูแล เร่งรัดให้มีการวางและจัดทำ ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินการให้เป็นไปตามผังนโยบายระดับประเทศ และผังนโยบายระดับภาค (ดูรายละเอียดในมาตรา 71 ถึงมาตรา 79)

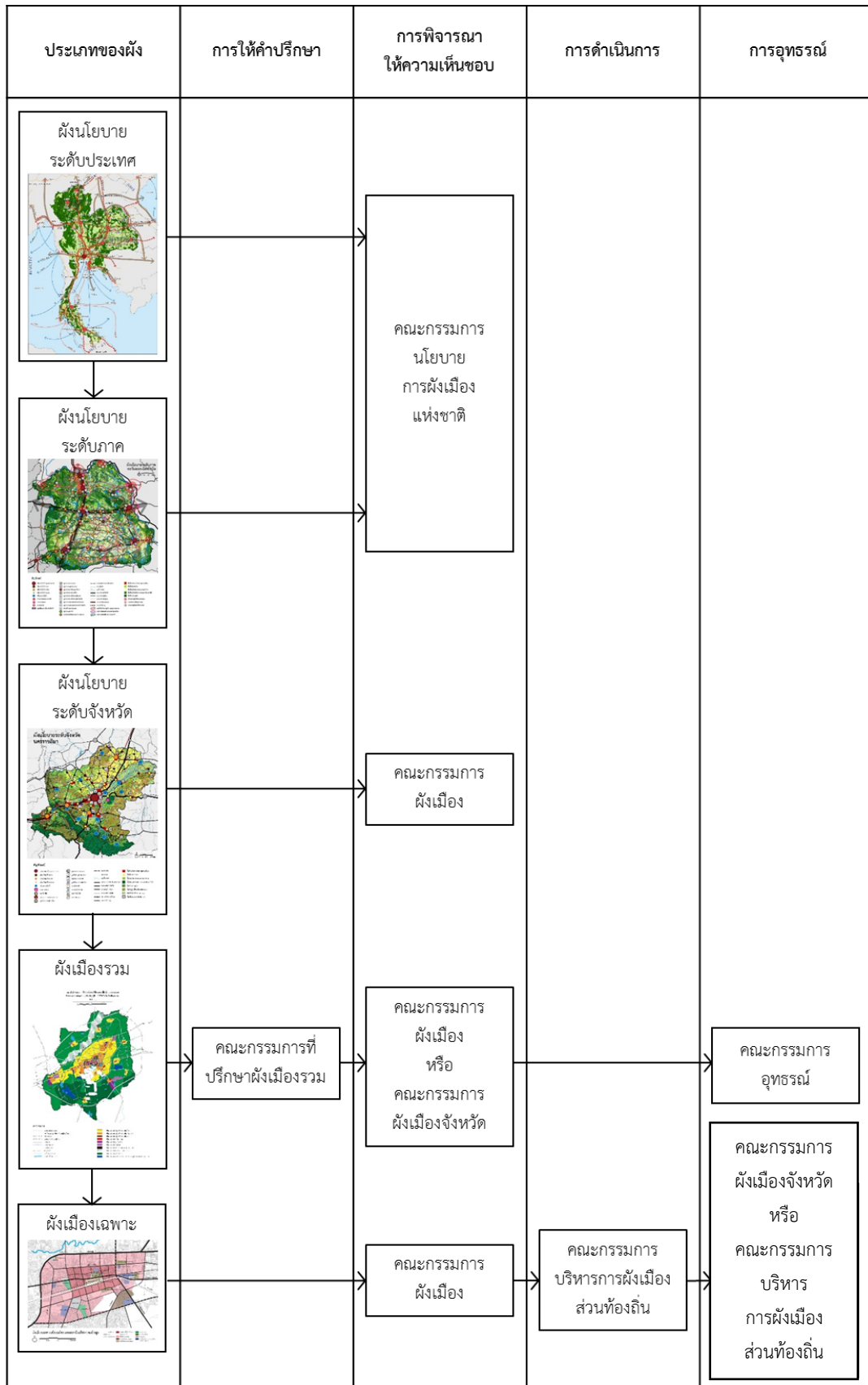
2) **คณะกรรมการผังเมือง** มีอำนาจหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดในมาตรา 81 ซึ่งรวมถึงการให้ความเห็นชอบผังนโยบายระดับจังหวัด และผังเมืองรวมที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำ การให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมที่มีพื้นที่คาบเกี่ยวตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป และผังเมืองเฉพาะ และกำกับดูแล เร่งรัดให้มีการวางและจัดทำ ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินการให้เป็นไปตามผังนโยบายระดับจังหวัด (ดูรายละเอียดในมาตรา 80 ถึงมาตรา 84)

3) **คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด** มีอำนาจหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดในมาตรา 86 ซึ่งรวมถึง การให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมที่วางและจัดทำโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การให้ความเห็นและ ข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการผังเมืองในส่วนที่เกี่ยวกับการวางและจัดทำผังนโยบายระดับจังหวัด ผังเมืองรวม ที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำ ผังเมืองรวมที่มีพื้นที่คาบเกี่ยวตั้งแต่ 2 จังหวัดขึ้นไป และ ผังเมืองเฉพาะ ตลอดจนให้คำปรึกษาและความคิดเห็นเกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมืองรวมต่อกรมโยธาธิการ และผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ดูรายละเอียดในมาตรา 85 ถึงมาตรา 89)

4) **คณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวม** มีหน้าที่ให้คำปรึกษาและความคิดเห็นเกี่ยวกับผังเมืองรวม ในกรุงเทพมหานคร ในจังหวัด หรือที่มีพื้นที่ครอบคลุมองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีพื้นที่คาบเกี่ยวตั้งแต่ สองจังหวัดขึ้นไปในเขตจังหวัดที่มีพื้นที่คาบเกี่ยวนั้น (ดูรายละเอียดในมาตรา 24)

5) **คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น** มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาและสั่งการ เกี่ยวกับการจัดที่ดินของเอกชนเพื่อใช้เป็นที่อยู่อุปถัมภ์ตามผังเมืองเฉพาะ การพิจารณาการโอนที่อยู่อุปถัมภ์ให้เป็น ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินในเขตผังเมืองเฉพาะ การพิจารณาและสั่งการเกี่ยวกับการตัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคารที่จะต้องดำเนินการดังกล่าวตามผังเมืองเฉพาะ การกำหนดเงินค่าตอบแทน การพิจารณา วินิจฉัยอุทธรณ์ที่ยื่นต่อคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น และการปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ ได้บัญญัติไว้ (ดูรายละเอียดในมาตรา 52 ถึงมาตรา 56)

6) **คณะกรรมการอุทธรณ์** มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาข้ออุทธรณ์เกี่ยวกับการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมตามมาตรา 37 วรรค 2 และการกำหนดค่าทดแทนตาม มาตรา 37 วรรค 3 (ดูรายละเอียดในมาตรา 90 ถึงมาตรา 96)



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 2-2 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ
ในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

การดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการต่าง ๆ ในการกำกับดูแล และการพิจารณาให้ความเห็นชอบผังเมืองในแต่ละระดับ จะเห็นได้ถึงเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ในการกำหนดให้มีการวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ ซึ่งเป็นแผนผังการพัฒนาเชิงพื้นที่ หรือแผนผังพัฒนาด้านกายภาพ ที่ควบคู่กับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ตั้งแต่ผังนโยบายระดับประเทศ และผังนโยบายระดับภาคภายใต้การพิจารณาให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ และผังนโยบายระดับจังหวัดภายใต้การพิจารณาให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง เพื่อให้สามารถถ่ายทอดสู่การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะภายใต้การพิจารณาให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองในกรณีที่เป็นดำเนินการโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด ในกรณีที่เป็นดำเนินการโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ เพื่อสร้างเสริมบทบาทหน้าที่ด้านการผังเมือง ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดต่อไป

บทที่ 3 ทฤษฎี หลักการและแนวความคิดในการวางผังเมือง

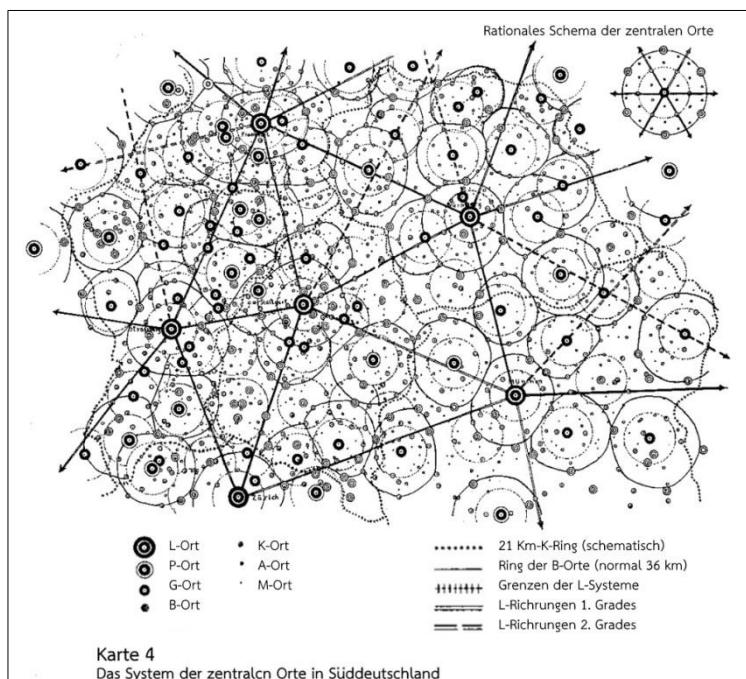
การวางผังเมืองมีทฤษฎีที่สำคัญได้แก่ทฤษฎีการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ และทฤษฎีที่อธิบายถึงรูปแบบและองค์ประกอบของเมือง/ชุมชน อีกทั้งยังมีหลักการและแนวความคิดในการวางผังเมืองที่ได้มีพัฒนาการมาอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1 ทฤษฎีการตั้งถิ่นฐานมนุษย์

การศึกษาวิเคราะห์โครงสร้างและองค์ประกอบของภาค (Region) ซึ่งมุ่งเน้นพื้นที่การตั้งถิ่นฐานซึ่งจำแนกเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง (Urban) และพื้นที่ชนบท (Rural) จะประกอบด้วยทฤษฎี หลักการ และแนวความคิดต่าง ๆ ได้แก่

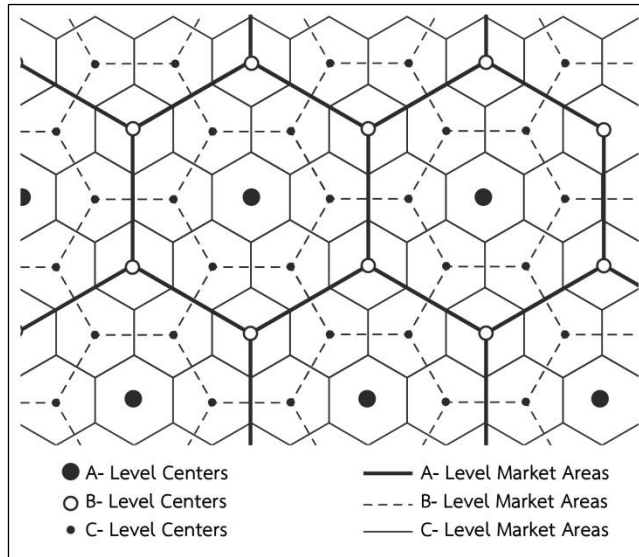
1) ทฤษฎีแหล่งกลาง (Central Place Theory)

Walter Christaller (1933) ได้ศึกษาวิเคราะห์จำนวน ขนาด และตำแหน่งที่ตั้งของเมืองในประเทศเยอรมนี และได้เสนอทฤษฎีแหล่งกลาง (Central Place Theory) ซึ่งอธิบายถึงเมืองขนาดต่าง ๆ 7 ระดับได้แก่ นครระดับโลก (World City) นครหลัก (Major City) เมืองหลักหรือนคร (Major Town หรือ City) เมือง (Town) ชุมชนเมือง (Sub-town) ชุมชน (Village) และหมู่บ้าน (Hamlet) และรูปแบบการกระจายตัวซึ่งครอบคลุมพื้นที่ตามหลักการให้บริการด้านการค้าและบริการ (Marketing Principle) การคมนาคมขนส่ง (Transporting Principle) และการบริหารปกครอง (Administrative Principle)



ที่มา: Walter Christaller, 1933.

รูปที่ 3-1 การวิเคราะห์แหล่งกลางในประเทศเยอรมนี



ที่มา: Walter Christaller, 1933.

รูปที่ 3-2 ทฤษฎีแหล่งกลาง (Central Place Theory)

ทฤษฎีแหล่งกลางได้แสดงให้เห็นถึงรูปแบบการกระจายตัวของเมืองแต่ละระดับซึ่งครอบคลุมพื้นที่ตามหลักการให้บริการด้านการค้าและบริการ การคมนาคมขนส่ง และการบริหารปกครองที่เป็นรูปหกเหลี่ยม ถึงแม้ว่าทฤษฎีแหล่งกลางจะตั้งอยู่บนสมมติฐานของพื้นที่ที่ปราศจากเงื่อนไขข้อจำกัดของสภาพภูมิประเทศ มีการกระจายตัวของประชากรที่มีความสม่ำเสมอ มีสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมที่เท่าเทียมกัน และมีโครงข่ายการคมนาคมขนส่งที่สะดวกและทั่วถึงทุกพื้นที่ ฯลฯ ก็ตาม แต่ก็สามารถพิสูจน์ให้เห็นถึงความถูกต้องของทฤษฎีแหล่งกลางที่สามารถอธิบายถึงขนาดและการกระจายตัวของเมืองในประเทศต่าง ๆ โดยทั่วไป จนเป็นที่ยอมรับกันอย่างกว้างขวางจนถึงปัจจุบัน



ที่มา: geo-mexico.com

รูปที่ 3-3 การวิเคราะห์แหล่งกลาง (Central Place) ในประเทศเม็กซิโก

2) กฎแห่งลำดับของขนาด (Rank Size Rule)

George K. Zipf (1949) ได้เสนอกฎแห่งลำดับของขนาด (Rank Size Rule) หรือการกระจายลำดับของขนาด (Rank Size Distribution) โดยได้อธิบายถึงความสัมพันธ์ระหว่างขนาด (Size) ซึ่งหมายถึงจำนวนประชากรของเมือง กับลำดับ (Rank) ของเมืองโดยเทียบกับเมืองที่มีขนาดใหญ่ที่สุด ตามสมการ

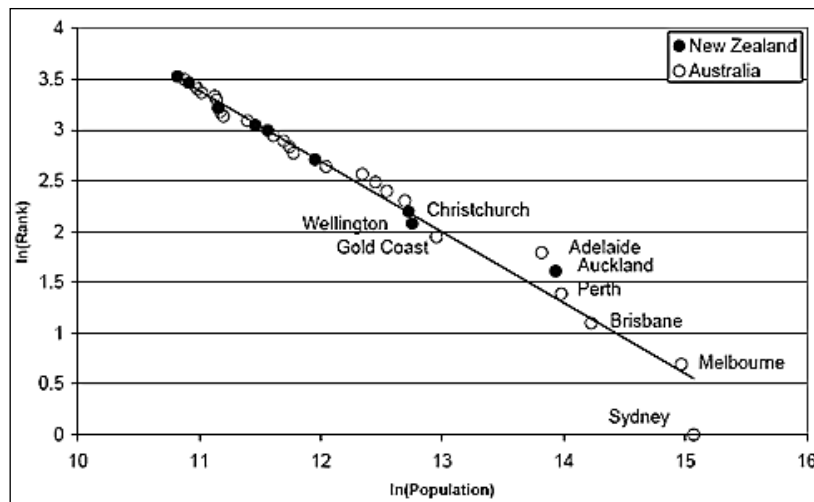
$$\log P_n = \log P_1 - q \log n$$

โดยที่ P_n = จำนวนประชากรของเมืองลำดับที่ n

P_1 = จำนวนประชากรของเมืองที่ใหญ่ที่สุด

n = ลำดับของเมือง

q = ค่าคงที่



ที่มา: lewishistoricalsociety.com

รูปที่ 3-4 จำนวนประชากรและลำดับของเมืองในออสเตรเลียและนิวซีแลนด์

3) ทฤษฎีฐานเศรษฐกิจ (Economic Base Theory)

ทฤษฎีฐานเศรษฐกิจซึ่ง Douglass C. North (1955) และ Charles M. Tiebout (1956) ได้อธิบายถึงการจ้างงานในสาขาพื้นฐาน (Basic Sector) ซึ่งเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่นำมาซึ่งรายได้จากภายนอกเข้าสู่ภาค หรืออีกนัยหนึ่งคือเป็นสาขาที่ก่อให้เกิดรายได้จากการส่งออกของภาค ที่จะก่อให้เกิดการจ้างงานในสาขาสับสนุน (Non-basic Sector) ภายในภาคนั้น ๆ ซึ่งจำนวนการจ้างงานในสาขาพื้นฐานและสาขาสับสนุนรวมกัน จะก่อให้เกิดจำนวนประชากรรวมซึ่งประกอบด้วยจำนวนประชากรในวัยแรงงานและประชากรในวัยพึ่งพาซึ่งได้แก่เด็กและคนชราของภาคนั้น ๆ

จำนวนประชากรที่เป็นแรงงานในสาขาพื้นฐาน แรงงานในสาขาสับสนุน ประชากรวัยแรงงาน ประชากรวัยพึ่งพา และประชากรรวม สามารถคำนวณได้จากความสัมพันธ์ดังนี้

$XB : LM$

$XB : TE$

$LM : TE$

$TE : TP$

$XB : TP$

$LM : TP$

โดยที่ $XB =$ จำนวนแรงงานในสาขาพื้นฐาน (Basic Sector)

$LM =$ จำนวนแรงงานในสาขาสับสนุน (Non-basic Sector)

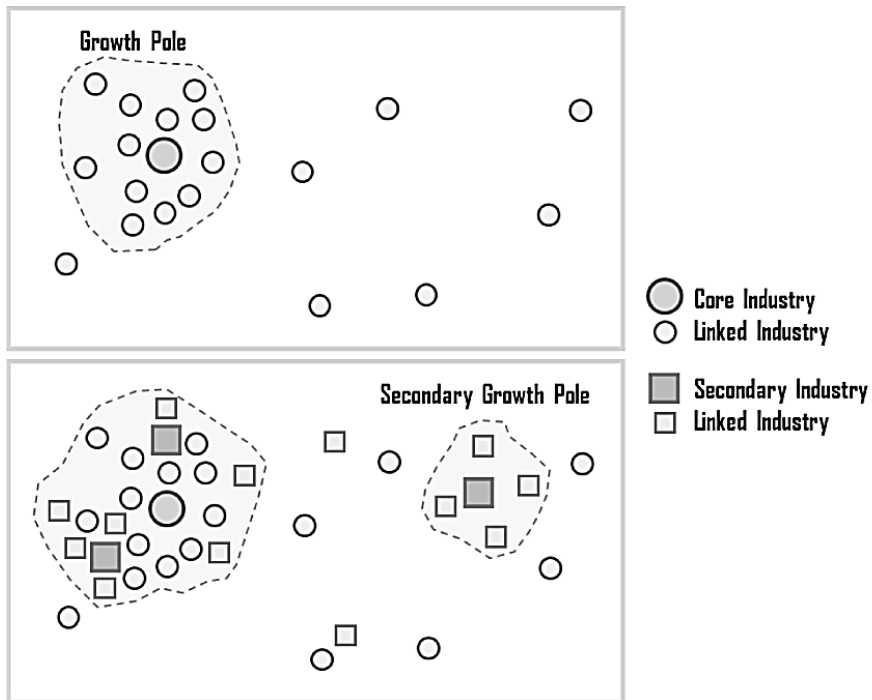
$TE =$ จำนวนแรงงานรวม ($XB + LM$)

$TP =$ จำนวนประชากรรวม

จำนวนแรงงานในสาขาพื้นฐาน และจำนวนแรงงานในสาขาสับสนุนอาจพิจารณาได้จากค่าความถนัด (Location Quotient หรือ LQ) ซึ่งคำนวณได้จากอัตราส่วนระหว่างแรงงานในสาขาการผลิตต่อจำนวนแรงงานรวมของภาค ทารด้วยอัตราส่วนระหว่างแรงงานในสาขาการผลิตนั้น ๆ ต่อจำนวนแรงงานรวมของประเทศ ค่า LQ ที่มากกว่า 1 ย่อมหมายถึงความถนัดหรือการเป็นสาขาพื้นฐาน และในทางตรงข้ามหากค่า LQ ที่น้อยกว่า 1 ย่อมหมายถึงความด้อยหรือการเป็นสาขาสับสนุนของภาคนั้น ๆ ทั้งนี้การเปรียบเทียบระหว่างจำนวนแรงงานรวมต่อจำนวนแรงงานในสาขาพื้นฐานจะแสดงตัวคูณการจ้างแรงงาน (Multipliers) ของภาคนั้นๆ

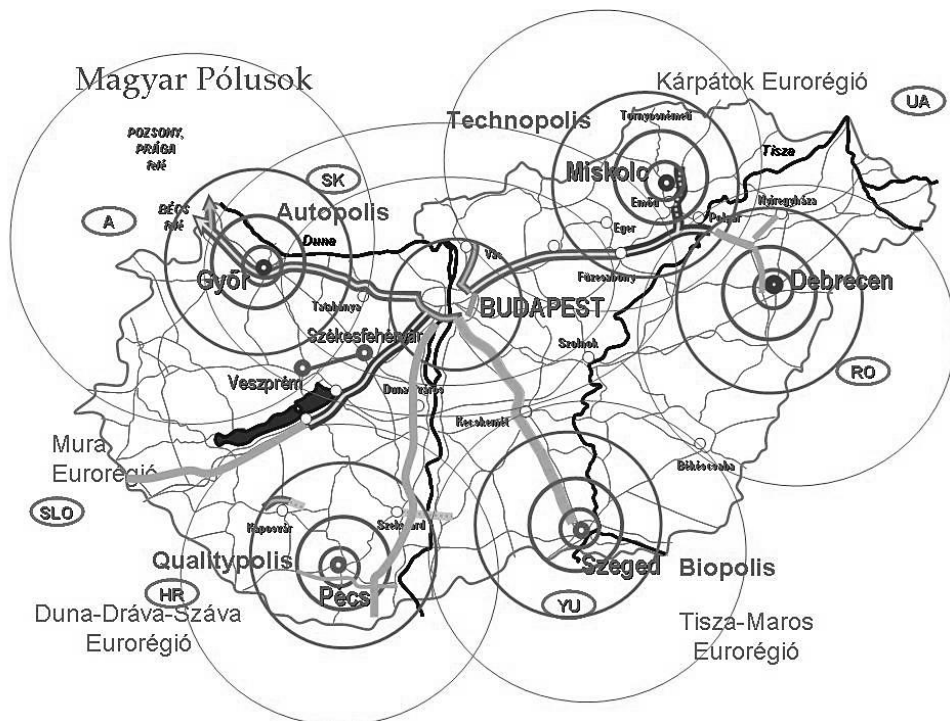
4) ทฤษฎีขั้วการเติบโต (Growth Pole Theory)

F. Perroux (1964) ได้เสนอทฤษฎีขั้วการพัฒนา (Growth Pole Theory) ซึ่งพัฒนาขึ้นจากทฤษฎีแหล่งกลางและทฤษฎีฐานเศรษฐกิจ โดยได้แสดงถึงแนวความคิดในการสร้างขั้วการเติบโตโดยอุตสาหกรรมตัวนำ (Leading Industries) เพื่อให้เป็นขั้วการเติบโต (Polarization) โดยการรวมตัวของอุตสาหกรรมหลัก (Core Industries) และอุตสาหกรรมสนับสนุน (Linked Industries) และการกระจายความเจริญ (Spread Effects) จากขั้วการเติบโตไปยังพื้นที่ภูมิภาคโดยรอบ



ที่มา: people.hofstra.edu

รูปที่ 3-5 ทฤษฎีขั้วการเติบโต (Growth Pole Theory)



ที่มา: pecsgazdasaga.hu

รูปที่ 3-6 การประยุกต์ใช้ทฤษฎีขั้วการเติบโตในประเทศฮังการี

ทั้งนี้ การประยุกต์ใช้ทฤษฎีชั่วการเติบโตในการพัฒนาเศรษฐกิจของภาคใดภาคหนึ่งอาจก่อให้เกิดผลต่อการพัฒนาของภาคอื่นๆ เป็น 2 ลักษณะคือ

1) ผลการแพร่ขยาย (Spread Effect) ได้แก่กรณีที่การพัฒนาเศรษฐกิจของภาคใดภาคหนึ่งจะส่งผลต่อการส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจของภาคอื่น ๆ ซึ่งอาจโดยการซื้อวัตถุดิบ และการจ้างแรงงานส่วนเกิน เป็นต้น

2) ผลการดุดกิ้น (Backwash Effect) ได้แก่กรณีที่การพัฒนาเศรษฐกิจของภาคใดภาคหนึ่งจะส่งผลต่อการเหนี่ยวรั้งการพัฒนาเศรษฐกิจของภาคอื่น ๆ ซึ่งอาจโดยการแข่งขันด้านการผลิต และการดึงดูดแรงงานที่มีคุณภาพ เป็นต้น

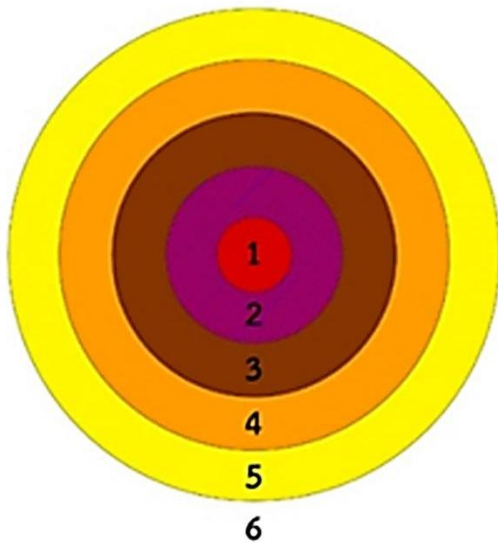
ดังนั้น การพัฒนาเศรษฐกิจโดยการสร้างชั่วการเติบโตของภาคใดภาคหนึ่งจะต้องพิจารณาเพื่อให้เกิดผลต่อการแพร่กระจาย และในขณะเดียวกันต้องพยายามลดผลการดุดกิ้นที่อาจมีต่อภาคอื่น ๆ ให้มากที่สุด

3.2 รูปแบบและองค์ประกอบของเมือง/ชุมชน

เมือง/ชุมชนมีรูปแบบและองค์ประกอบที่สามารถอธิบายด้วยทฤษฎีต่าง ๆ ที่ได้มีพัฒนาการมาอย่างต่อเนื่องตามลำดับ ดังนี้

1) Concentric Zone Theory

Ernest W. Burgess (1925) ได้อธิบายถึงการที่เมืองจะมีย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินต่าง ๆ กระจายออกจากย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง (Central Business District หรือ CBD) โดยมีย่านการเปลี่ยนแปลง (Zone in Transition) ซึ่งได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินพาณิชยกรรมปะปนกับที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และอุตสาหกรรม ล้อมรอบด้วยย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของประชากรที่เป็นแรงงาน (Zone of Workingmen's Homes) โดยมีย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยหรือย่านที่อยู่อาศัยชั้นดี (Zone of Better Residences) และย่านที่อยู่อาศัยของประชากรที่เดินทางระยะไกล (Commuters' Zone) กระจายตัวอยู่โดยรอบตามลำดับ



1. ย่านศูนย์กลางธุรกิจ
2. ย่านการค้าและอุตสาหกรรมเบา
3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
5. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
6. ที่อยู่อาศัยของผู้เดินทางระยะไกล

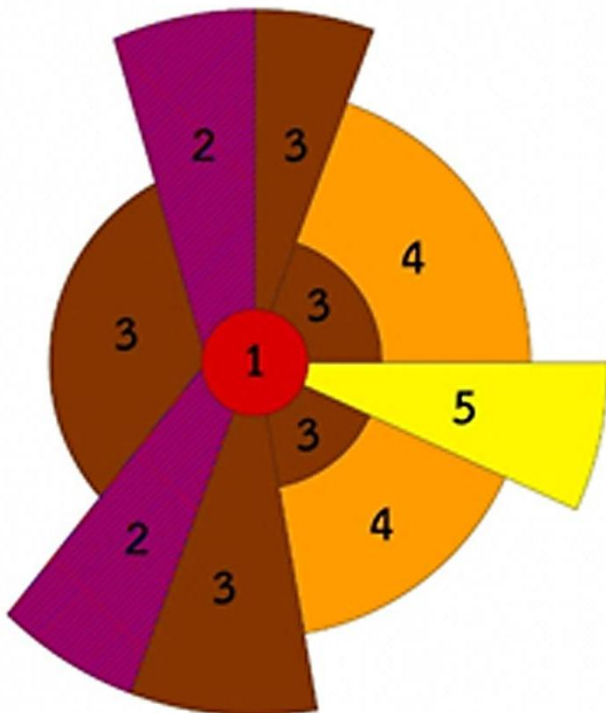
Concentric Zone

ที่มา: Ernest W. Burgess, 1925.

รูปที่ 3-7 Concentric Zone Theory

2) Sector Theory

Homer Hoyt (1939) ได้อธิบายถึงการที่เมืองจะมีแนวแกนการพัฒนา ย่านพาณิชยกรรมการค้าส่ง และอุตสาหกรรมเบา (Wholesale and Light Manufacturing) รวมทั้งย่านที่อยู่อาศัยของประชากรที่เป็นแรงงาน หรือย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย (Low-class Residential) โดยอิทธิพลของโครงข่ายถนนรัศมี (Radial Road) ที่กระจายออกจากย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง (Central Business District หรือ CBD) โดยมีย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก หรือย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง หรือย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง (Medium-class Residential) กระจายตัวในพื้นที่โดยรอบตามลำดับ นอกจากนี้รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินยังปรากฏย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หรือย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้มาก (High-class Residential) เกาะตัวอยู่ในแนวแกนถนนรัศมีบางสายโดยเฉพาะอีกด้วย



1. ย่านศูนย์กลางธุรกิจ
2. ย่านการค้าและอุตสาหกรรมเบา
3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
5. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

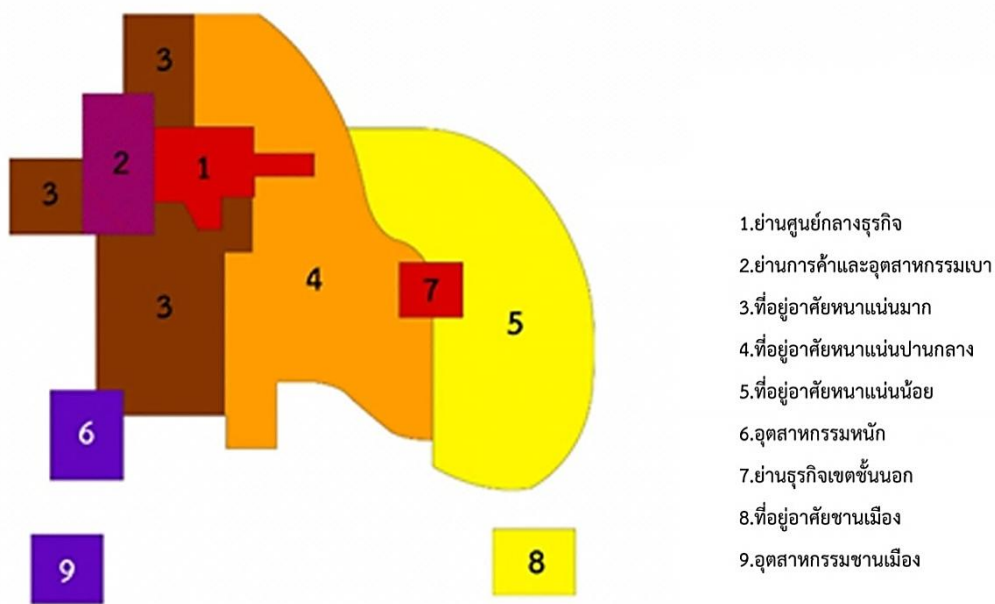
Sector Theory

ที่มา: Homer Hoyt, 1939.

รูปที่ 3-8 Sector Theory

3) Multiple Nuclei Theory

Chauncy D. Harris และ Edward L. Ullman (1962) ได้อธิบายถึงเมืองหลายศูนย์กลาง โดยมี ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง (Central Business District หรือ CBD) ต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมการค้าส่ง และอุตสาหกรรมเบา (Wholesale and Light Manufacturing) และมีย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก หรือย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย (Low-class Residential) และที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง หรือย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง (Medium-class Residential) สำหรับประชากรที่เป็นแรงงานตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่อง ในส่วนของย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หรือย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้มาก (High-class Residential) จะเป็น บริเวณที่ตั้งอยู่ในระยะที่ห่างออกไปจากย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง โดยมีย่านพาณิชยกรรมชานเมือง (Outlying Business District) ตั้งอยู่ระหว่างย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง (Medium-class Residential) และย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้มาก (High-class Residential) ทั้งนี้ย่านอุตสาหกรรมหนัก (Heavy Manufacturing) และนิคมอุตสาหกรรม (Industrial Suburb) จะตั้งอยู่ในพื้นที่เกษตรกรรมเพื่อป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่มีต่อเมือง รวมทั้งชุมชนบริวาร (Residential Suburb) ที่จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่เกษตรกรรมเช่นกัน



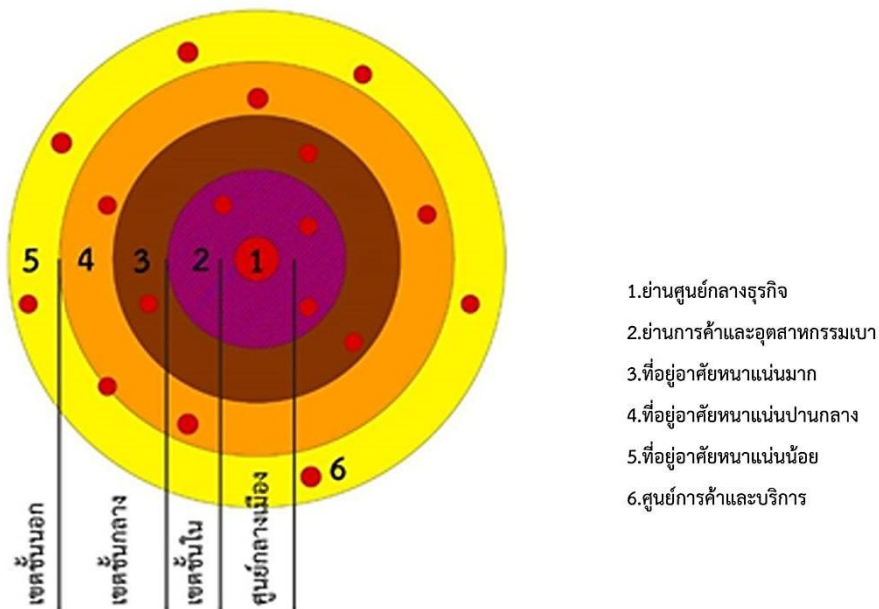
Multiple Nuclei

ที่มา: Chauncy D. Harris และ Edward L. Ullman, 1962.

รูปที่ 3-9 Multiple Nuclei Theory

4) Dispersed City

Melvin Webber (1962) ได้อธิบายถึงการที่เมืองในปัจจุบันจะมีการกระจายตัว (Urban Sprawl) มีความแตกต่าง และมีการใช้พื้นที่มากขึ้นกว่าเมืองในอดีต การกระจายตัวของเมืองจะเป็นไปพร้อมกับการเกิดขึ้นและการขยายตัวของศูนย์กลางที่มีความหลากหลายของขนาด องค์ประกอบ และความหนาแน่นของประชากร นอกจากนี้ การกระจายตัวของเมืองจะมีสาเหตุมาจากสภาพความหลากหลายทางสังคม การขยายตัวของอุตสาหกรรมในพื้นที่ที่ห่างไกลออกไป การก่อสร้างทางด่วนและทางพิเศษ การแสวงหาสถานที่ที่มีสภาพทางธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ดี รวมทั้งการพัฒนาโครงข่ายการสื่อสารโทรคมนาคมและระบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งส่งผลที่อาจเป็นไปได้ทั้งการเพิ่มความหนาแน่นของเมืองในเขตชั้นใน หรือสภาพการกระจายตัวของพื้นที่ย่านชานเมืองที่เพิ่มมากยิ่งขึ้น



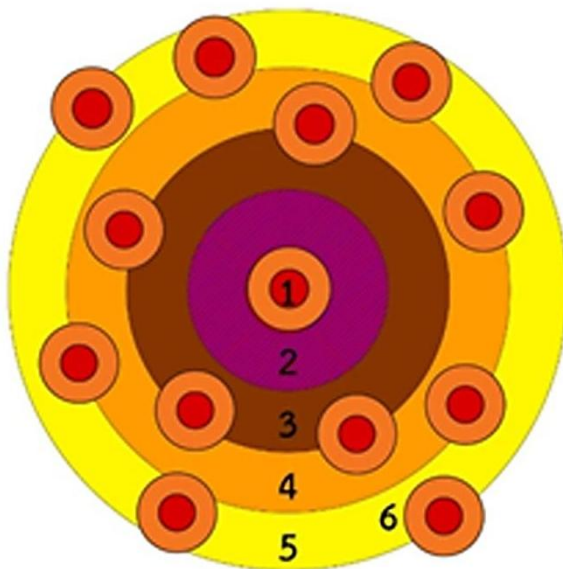
Dispersed City

ที่มา: Melvin Webber, 1962.

รูปที่ 3-10 Dispersed City

5) Edge City

Joel Garreau (1991) ได้อธิบายถึงการเกิดพื้นที่เมืองบริเวณชานมหานครของสหรัฐอเมริกา ภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 ปีที่ผ่านมา ซึ่งบริเวณพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นการรวมตัวของทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้าและสถานบันเทิงขนาดใหญ่ จนเป็นบริเวณพื้นที่ที่มีจำนวนการจ้างงานมากกว่าจำนวนที่อยู่อาศัย Brenda Case Scheer และ Mintcho Petkov (1998) ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์และระบุถึงลักษณะสำคัญของเมืองประเภทดังกล่าว ประกอบด้วยการมีโครงข่ายถนนที่มีขนาดใหญ่ มีพื้นที่ครอบคลุมอาคารต่ำ และมีถนน แปลงที่ดินและอาคารที่มีความแปลกแยกหรือไม่กลมกลืนกัน



1. ย่านศูนย์กลางธุรกิจ
2. ย่านการค้าและอุตสาหกรรมเบา
3. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
5. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
6. ศูนย์การค้าและบริการ

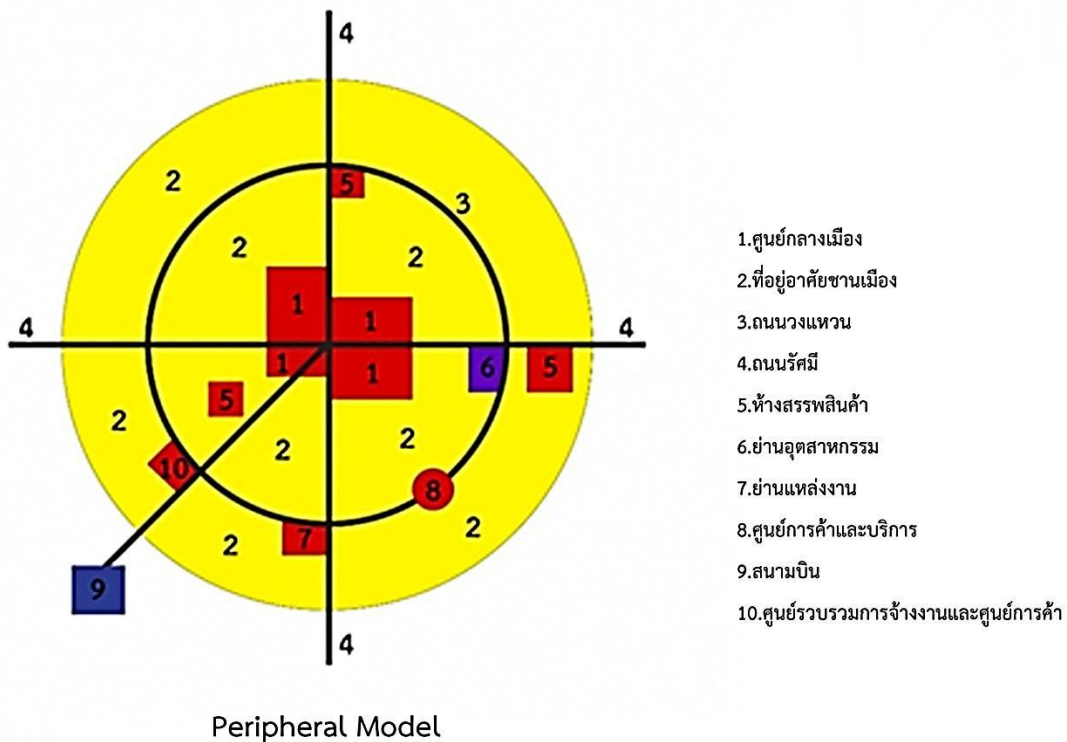
Edge City

ที่มา: Joel Garreau, 1991.

รูปที่ 3-11 Edge City

6) Peripheral Model

Chauncy Harris (1997) ได้อธิบายถึงการเกิดพื้นที่เมืองบริเวณชานเมืองนครของสหรัฐอเมริกาที่สัมพันธ์กับการคมนาคมขนส่งในแนวถนนวงแหวน (Circumferential Highway) และถนนรัศมี (Radial Highway) ประกอบด้วยย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง (Suburban Residential Area) ศูนย์การค้า (Shopping Mall) เขตอุตสาหกรรม (Industrial District) ย่านสำนักงานชานเมือง (Office Park) ศูนย์บริการ (Service Center) ศูนย์ธุรกิจบริเวณสนามบิน (Airport Complex) และศูนย์การค้าและสำนักงาน (Combined Employment and Shopping Center) ที่พัฒนาขึ้นใหม่หรือปรับปรุงจากศูนย์ชุมชนเดิม โดยมีพื้นที่ศูนย์กลางเมือง (Central City) ซึ่งยังคงลักษณะโครงสร้างที่เป็นไปตามทฤษฎี Concentric Zone ทฤษฎี Sector หรือทฤษฎี Multiple Nuclei ดังกล่าวข้างต้น



ที่มา: Chauncy Harris, 1997 อ้างถึงใน Planning and Urban Design Standards (APA, 2006)

รูปที่ 3-12 Peripheral Model

ทั้งนี้ อาจกล่าวได้ว่าโครงสร้างและองค์ประกอบของเมืองแบบ Dispersed City แบบ Edge City และแบบ Peripheral Model เป็นทฤษฎีที่ใช้อธิบายโครงสร้างและองค์ประกอบของเมืองที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการสิ้นสุดสงครามโลกครั้งที่ 2 ซึ่งได้เกิดปรากฏการณ์การเกิดทารกเป็นจำนวนมาก (Baby Boom) และเป็นผลให้เกิดการอพยพย้ายถิ่นของประชากรจากชนบทเข้าสู่เมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งมหานคร และเมืองขนาดใหญ่ต่าง ๆ ซึ่งได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วในช่วงเวลาต่อมาตามลำดับ

3.3 หลักการและแนวความคิดในการวางผังเมือง

การเพิ่มขึ้นของประชากรเมืองทั้งจากการเพิ่มขึ้นตามธรรมชาติ (Natural Growth) และจากการอพยพย้ายถิ่น (Migration) ของประชาชนจากชนบทเข้าสู่เมือง/ชุมชน ส่งผลให้เมือง/ชุมชนมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วจนเกิดเป็นปัญหาต่าง ๆ ทั้งในสภาพความแออัดหนาแน่น ความคับคั่งของการจราจร ความขาดแคลนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และปัญหาคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งในเรื่องของขยะ น้ำเสีย ฝุ่นละออง ฯลฯ การวางผังเมือง/ชุมชนจึงเริ่มปรับเปลี่ยนจากการวางแผนผังกายภาพที่มีรูปแบบตายตัวมาเป็นการวางผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) ซึ่งเป็นแผนระยะยาว (Long-range) มีความครอบคลุม (Comprehensive) ไม่เฉพาะเจาะจง (General) มุ่งเน้นการพัฒนาด้านกายภาพ (Physical Development) มีแรงผลักดันทางเศรษฐกิจและสังคม (Social and Economic Forces) และมีผลใช้บังคับอย่างเป็นทางการ (Officially Adopted) โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

การวางผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจึงได้ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการการเติบโตของเมือง/ชุมชน (Urban Growth Management) โดยการวางแผนผังกำหนดลำดับการพัฒนาเมือง/ชุมชน (Urban Development Phasing) เพื่อให้เกิดผลต่อการประสานการใช้ประโยชน์ที่ดินกับการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานซึ่งได้แก่ การคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ประกอบกับการใช้เครื่องมือทางกฎหมาย (Legal Instrument) ซึ่งได้แก่ การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) การควบคุมการจัดสรรที่ดิน (Land Subdivision Control) และการควบคุมการก่อสร้างอาคาร (Building Control) ฯลฯ ควบคู่กับการใช้เครื่องมือทางการเงินหรือการงบประมาณ (Fiscal Instrument) ซึ่งได้แก่ การจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน (Property Tax) และค่าบริการสาธารณูปโภค (User Charge) ฯลฯ ทั้งนี้ การบริหารจัดการการเติบโตของเมืองจะมุ่งเน้นการดำเนินโครงการฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal Project) ทั้งโดยการอนุรักษ์เมือง (Urban Conservation) การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban Rehabilitation) และการพัฒนาเมืองขึ้นใหม่ (Urban Redevelopment) ในเขตเมืองชั้นในเพื่อให้สามารถรองรับความหนาแน่นของประชากรที่เพิ่มมากขึ้น ควบคู่กับโครงการพัฒนาย่านชานเมือง (Suburban Development Project) เพื่อให้สามารถรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรโดยการขยายพื้นที่เมือง

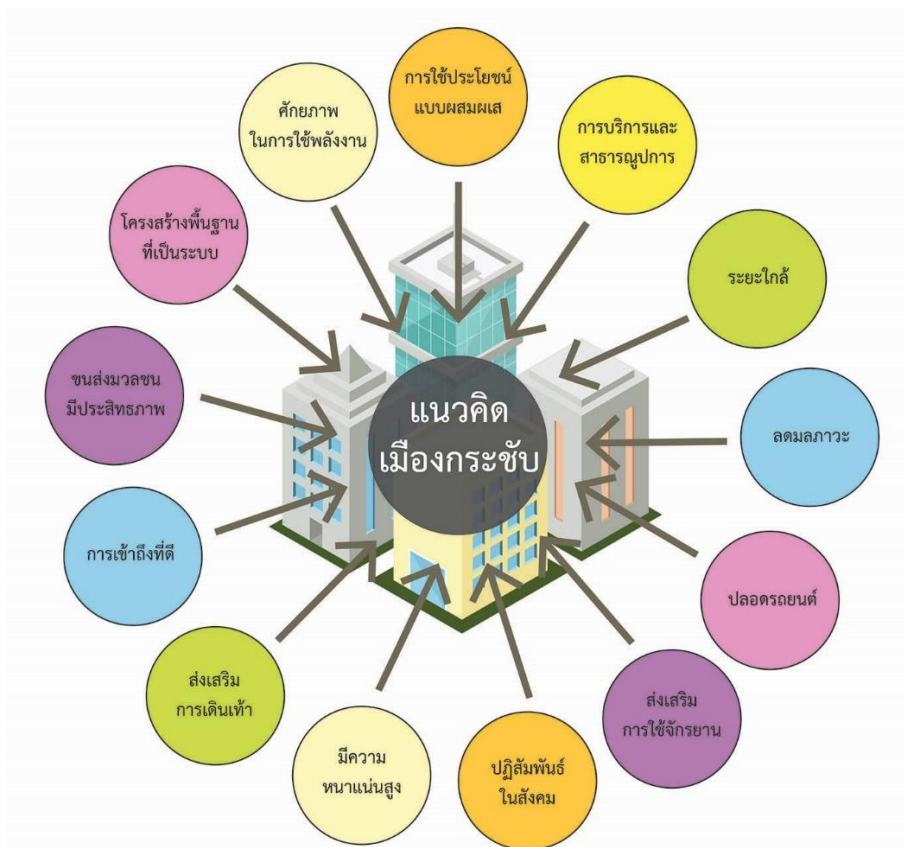
ทั้งนี้ การวางผังเมืองเพื่อรองรับการเติบโตอย่างรวดเร็วของเมือง/ชุมชน มีหลักการและแนวความคิดที่สำคัญดังนี้

1) เมืองกระชับ (Compact City)

การเติบโตอย่างรวดเร็วของเมือง/ชุมชนโดยทั่วไปยังประสบปัญหาจากความสิ้นเปลืองด้านทรัพยากรทั้งในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เนื่องจาก การเติบโตอย่างรวดเร็วของเมือง/ชุมชนเหล่านั้น ต่างมุ่งเน้นการขยายพื้นที่ชานเมืองมากกว่าการเพิ่มความหนาแน่นของประชากรในเขตเมืองชั้นใน ด้วยเหตุผลดังกล่าวแนวความคิดของการวางผังเมืองจึงมุ่งเน้นให้เมืองมีการเติบโตอย่างฉลาด (Smart Growth) หรือมีความเป็นเมืองกระชับ (Compact City) โดยความพยายามในการควบคุมการขยายพื้นที่ชานเมืองไปพร้อมกับการเพิ่มความหนาแน่นของประชากรในเขตเมืองชั้นใน

ทั้งนี้ เมืองที่เติบโตอย่างฉลาดหรือเมืองกระชับจะมีหลักการพื้นฐานที่สำคัญ 10 ประการ ได้แก่

- (1) มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสม
- (2) มีการออกแบบอาคารให้มีความกระชับ
- (3) มีความหลากหลายของโอกาสและทางเลือกของที่อยู่อาศัย
- (4) มีชุมชนที่สามารถเดินได้อย่างทั่วถึง
- (5) มีการสร้างอัตลักษณ์และความโดดเด่นโดยความรู้สึกรับรู้ของสถานที่
- (6) มีการสงวนรักษาพื้นที่โล่ง พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ที่มีความงามทางธรรมชาติ และพื้นที่ที่มีความเปราะบางด้านสิ่งแวดล้อม
- (7) มีการพัฒนาและสร้างเสริมความเข้มแข็งให้กับชุมชน
- (8) มีทางเลือกของการคมนาคมขนส่งที่หลากหลาย
- (9) มีการกำหนดแนวทางการพัฒนาที่สามารถคาดการณ์ผล มีความเป็นธรรม และมีความคุ้มค่าต่อการลงทุน
- (10) มีการส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วมของชุมชนและภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง



ที่มา: ecocompactcity.org

รูปที่ 3-13 องค์ประกอบของเมืองกระชับ (Compact City)

2) เมืองน่าอยู่ (Livable City)

เมืองน่าอยู่ (Livable City) จะมุ่งเน้นถึงคุณภาพชีวิต (Quality of Life) ของประชาชนที่อาศัยอยู่ในเมือง โดยจะมีเกณฑ์การพิจารณาที่สำคัญได้แก่ ความปลอดภัย (Safety) การศึกษา (Education) สุขอนามัย (Hygiene) การรักษาพยาบาล (Health Care) วัฒนธรรม (Culture) สิ่งแวดล้อม (Environment) การพักผ่อนหย่อนใจ (Recreation) เสถียรภาพทางเศรษฐกิจ-การเมือง (Political-economic Stability) และการขนส่งสาธารณะ (Public Transportation)



ที่มา: smartgrowth.org

รูปที่ 3-14 เมืองน่าอยู่ (Livable City)

3) เมืองสีเขียว (Green City)

เมืองสีเขียว (Green City) หรือเมืองนิเวศ (Eco City) จะมุ่งเน้นที่คุณภาพสิ่งแวดล้อมของเมือง และการลดการใช้พลังงานหรือการลดการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Greenhouse Gas) ซึ่งเป็นสาเหตุของการเกิดสภาวะโลกร้อน (Global Warming) โดยจะมีเกณฑ์การพิจารณาที่เป็นไปตามหลักการของการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development) ที่มีองค์ประกอบของประเด็นทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การมีเศรษฐกิจแบบพึ่งตนเอง (Self-contained Economy) โดยการใช้ทรัพยากรที่มีในท้องถิ่น ปราศจากการปลดปล่อยคาร์บอน (Carbon-neutral) และมีการผลิตพลังงานทดแทน (Renewable Energy) มีการวางผังเมืองที่ดีและมีระบบการคมนาคมขนส่งที่ให้ความสำคัญกับการเดิน จักรยาน และการขนส่งสาธารณะตามลำดับ มีการสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติโดยการใช้ น้ำและพลังงานให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีระบบการจัดการขยะแบบหมุนเวียนและนำกลับมาใช้ใหม่ ซึ่งจะนำไปสู่ระบบไร้ขยะ (Zero-waste System) การฟื้นฟูสิ่งแวดล้อมของเมืองที่ได้รับความเสียหาย การมีที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทุกระดับทาง เศรษฐกิจและสังคม และการมีโอกาการทำงานสำหรับสตรี ชนกลุ่มน้อย และคนพิการ การสนับสนุน การเกษตรและผลผลิตท้องถิ่น และการส่งเสริมให้มีทางเลือกของการดำเนินวิถีชีวิตแบบเรียบง่าย ลดการบริโภค ด้านวัตถุ และสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับประเด็นสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน

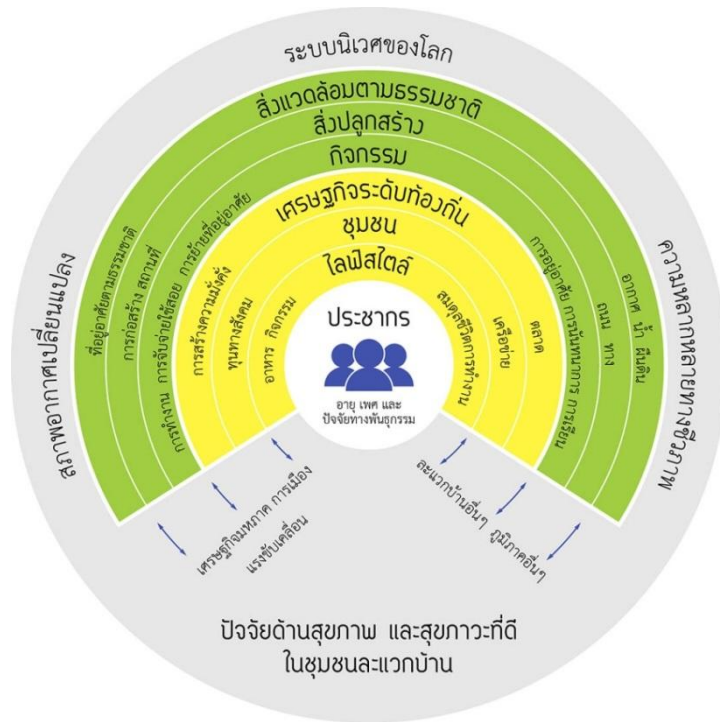


ที่มา: ecocitybuilders.org

รูปที่ 3-15 เมืองสีเขียว (Green City) หรือเมืองนิเวศ (Eco City)

4) เมืองสุขภาพะ (Healthy City)

เมืองสุขภาพะ (Healthy City) จะมุ่งเน้นที่การมีสุขอนามัยที่ดีของประชาชนที่อาศัยอยู่ในเมือง โดยจะมีเกณฑ์การพิจารณาที่สำคัญได้แก่ การมีคุณภาพสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ (Physical Environment) ที่ดี มีความสะอาดและปลอดภัย มีระบบนิเวศที่มั่นคงและมีความยั่งยืนในระยะยาว มีชุมชนที่เข้มแข็ง มีความช่วยเหลือเกื้อกูลและปราศจากความขัดแย้ง มีการมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการดำรงชีวิต สุขอนามัย และความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชน มีการเข้าถึงสิ่งจำเป็นพื้นฐาน (Basic Needs) ซึ่งได้แก่ อาหาร น้ำ ที่อยู่ อาศัย รายได้ ความปลอดภัย และการจ้างงาน ของประชาชนทั่วทุกคนของเมือง มีการเข้าถึงความรู้และข้อมูล ข่าวสาร และมีการปะทะสัมพันธ์ของประชาชน มีสภาพทางเศรษฐกิจที่มีความหลากหลาย เจริญรุ่งเรือง และมีนวัตกรรม มีความเชื่อมโยงกับอดีต มรดกทางชีวิตและวัฒนธรรมของประชาชนที่อยู่อาศัยในเมือง ตลอดจน กลุ่มชนและปัจเจกชน มีรูปแบบที่สัมพันธ์และส่งเสริมภาพลักษณ์ที่มีมาอย่างต่อเนื่อง มีการให้บริการ ด้านสาธารณสุขและการรักษาพยาบาลที่เหมาะสมและสามารถเข้าถึงได้อย่างเท่าเทียม และประชาชนมีสุขภาพดี แข็งแรง และมีโรคภัยไข้เจ็บในระดับต่ำ (World Health Organization หรือ WHO, 1986)

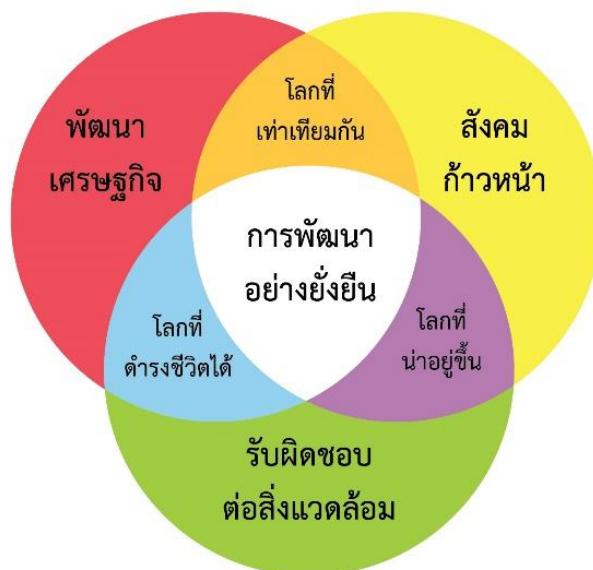


ที่มา: who.org

รูปที่ 3-16 เมืองสุขภาวะ (Healthy City)

5) การพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development)

ในปัจจุบัน หลักการและแนวความคิดของการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development) ซึ่งมุ่งเน้นการผสมผสานระหว่างการเติบโตทางเศรษฐกิจ (Economic Growth) การสร้างความเท่าเทียมทางสังคม (Social Equity) และการสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (Natural Resource and Environmental Protection) ของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ



www.dragageshk.com

รูปที่ 3-17 การพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development)

ทั้งนี้ หลังจากการดำเนินการตามเป้าหมายการพัฒนาแห่งสหัสวรรษ (Millennium Development Goals หรือ MDGs) สิ้นสุดลงในปี พ.ศ. 2558 องค์การสหประชาชาติ (United Nations หรือ UN) ได้เริ่มกระบวนการหารือเพื่อกำหนดวาระการพัฒนาภายหลังปี พ.ศ. 2558 (Post-2015 Development Agenda) ตามกระบวนการพัฒนาที่ยั่งยืน และได้กำหนดเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals หรือ SDGs) ประกอบด้วยเป้าหมาย 17 ข้อ โดยเป้าหมายที่ 11 เมืองและชุมชนยั่งยืน (Sustainable Cities and Communities) ได้กำหนดให้ “ทำให้เมืองและชุมชนมีความครอบคลุม ปลอดภัย มั่นคง และยั่งยืน” โดยได้กำหนดเป้าหมายในปี ค.ศ. 2030 ให้มีการเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มีความปลอดภัยและราคาถูก โดยมีตัวชี้วัดเป็นอัตราส่วนประชากรเมืองที่อาศัยอยู่ในแหล่งเสื่อมโทรม และความสามารถในการจัดให้มีที่อยู่อาศัยที่พอเพียงต่อการรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นจากการอพยพย้ายถิ่นจากชนบทเข้าสู่เมือง



ที่มา: United Nations, 2015.

รูปที่ 3-18 เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals หรือ SDGs)

ในปี พ.ศ. 2559 องค์การพัฒนาด้านการตั้งถิ่นฐานมนุษย์แห่งสหประชาชาติ (UN Habitat) ได้กำหนดวาระแห่งเมืองฉบับใหม่ (New Urban Agenda) ซึ่งเป็นผลจากการประชุมเรื่องที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน – การพัฒนาการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ครั้งที่ 3 (Conference on Housing and Sustainable Urban Development - Habitat III) โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติที่ผูกพันถึงหน่วยงานระดับย่อย ในการออกแบบและพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองอย่างยั่งยืน ให้รองรับพันธกรณีตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) โดยสร้างความเชื่อมโยงระหว่างเมืองและชนบท ความเชื่อมโยง

ในมิติด้านสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน ตลอดจนการสร้างระบบการเงินที่เข้มแข็ง เพื่อการเข้าถึงที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับพันธกรณีและข้อตกลงระหว่างประเทศต่าง ๆ โดยในเชิงนโยบาย จะช่วยผลักดันและส่งเสริมการดำเนินงานด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน สำหรับประเทศไทยและประเทศอื่น ๆ ในทวีปเอเชีย โดยวาระแห่งเมืองฉบับใหม่สำหรับประเทศในทวีปเอเชีย ซึ่งรวมถึงประเทศไทย ได้มุ่งเน้นประเด็นการดำเนินการด้านผังเมือง การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ทรัพยากรน้ำ และการคมนาคมขนส่ง



ที่มา: UN Habitat, 2016.

รูปที่ 3-19 ประเด็นการดำเนินการตามวาระแห่งเมืองฉบับใหม่ (New Urban Agenda)

ทั้งนี้ วาระแห่งเมืองฉบับใหม่ได้ระบุถึงหลักการและแนวทางการดำเนินการ ดังนี้

1) การไม่ทอดทิ้งใครไว้เบื้องหลัง การสร้างความเท่าเทียม และขจัดความยากจน ประกอบด้วย การจัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานทางกายภาพและสังคม ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พื้นที่สาธารณะ ฯลฯ การส่งเสริมด้านวัฒนธรรม ความหลากหลาย และความปลอดภัย ตลอดจนการสร้างเสริมการมีส่วนร่วม ความน่าอยู่ และคุณภาพชีวิต

2) การมุ่งสู่ความยั่งยืน ความเจริญก้าวหน้า และโอกาสอย่างทั่วถึง ประกอบด้วย การพัฒนาโดยอาศัยข้อได้เปรียบจากสภาพความเป็นเมือง (Urbanization) และการป้องกันการกักตุนที่ดิน การสร้างความเสมอภาคในด้านแรงงาน การผลิต และการแข่งขัน ตลอดจนความหลากหลายและนวัตกรรมภายใต้การพัฒนาเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน

3) การปกป้องระบบนิเวศ การตั้งถิ่นฐานและความมั่นคงของมนุษย์ ประกอบด้วย การขับเคลื่อนการผลิตและการบริโภคอย่างยั่งยืน การปกป้องระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ การปรับตัวต่อผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ในขณะที่ยังคงไว้ซึ่งภูมิคุ้มกันต่อความกดดันและบีบคั้นทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม

บทที่ 4 กระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

กระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เป็นกระบวนการจัดทำแผน (Plan Making Process) หรือกระบวนการวางแผน (Planning Process) ที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกระบวนการตามหลักสากลและต้องปฏิบัติให้เป็นตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 เพื่อให้ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน มีผลในการใช้บังคับตามกฎหมายดังนี้

4.1 กระบวนการตามหลักสากล

การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม เป็นไปตามกระบวนการจัดทำแผน ซึ่งเป็นการดำเนินการที่วกกลับเป็นวงจรต่อเนื่อง (Continuous Cycle) ดังเช่นที่ Larz T. Anderson ใน Guidelines for Preparing Urban Plans (Planners Press, 1995) อ้างถึงใน Planning and Urban Design Standards (American Planning Association (APA), 2006) ได้อธิบายถึงกระบวนการจัดทำแผนประกอบด้วย การดำเนินการที่จำแนกเป็น 3 ส่วน 9 ขั้นตอน ดังนี้

ส่วนที่ 1 การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมือง/ชุมชน

ขั้นตอนที่ 1 การกำหนดประเด็นและแนวทางการพัฒนา

การกำหนดประเด็นและแนวทางการพัฒนา (Identify Issues and Options) เป็นการประมวลแนวนโยบายแห่งรัฐตามได้กำหนดในแผนระดับชาติ ระดับภาค และระดับจังหวัดในลักษณะ “Top Down” และการสนองตอบต่อความต้องการของประชาชนในท้องถิ่นในลักษณะ “Bottom Up” ที่มีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม และการสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนศักยภาพ เงื่อนไข และข้อจำกัด ทั้งทางธรรมชาติและสิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้นของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ

ขั้นตอนที่ 2 การกำหนดเป้าหมาย วัตถุประสงค์ และลำดับความสำคัญ

การกำหนดเป้าหมาย วัตถุประสงค์ และลำดับความสำคัญ (State of Goals, Objectives and Priorities) เป็นการนำแนวนโยบายแห่งรัฐและความต้องการของประชาชนในท้องถิ่น มาประมวลเป็น วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และลำดับความสำคัญของการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม และการสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ภายใต้ศักยภาพ เงื่อนไข และข้อจำกัดทั้งทางธรรมชาติและสิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้นของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ

ขั้นตอนที่ 3 การจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูล

การจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูล (Collect and Interpret Data) เป็นการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งหมายถึงข้อมูลที่ได้มีการจัดเก็บรวบรวมไว้แล้วทั้งที่เป็นข้อมูลทางทะเบียนและข้อมูลตามการแจงนับหรือสำมะโน โดยการจัดเก็บ รวบรวม และประมวลผลข้อมูลที่เกี่ยวข้อง จะใช้เพื่อการศึกษาวิเคราะห์แนวโน้ม ตลอดจนความเหมาะสมและความเป็นไปได้ในการกำหนดเป้าหมาย วัตถุประสงค์ และลำดับความสำคัญของการพัฒนาเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ในอนาคต

การดำเนินการในส่วนที่ 1 หากการจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลไม่สามารถยืนยันถึงประเด็นและแนวทางการพัฒนา ตลอดจนเป้าหมาย วัตถุประสงค์ และลำดับความสำคัญตามที่กำหนด ก็ย่อมมีความจำเป็นต่อการทบทวนจนกระทั่งการจัดเก็บและการวิเคราะห์ข้อมูลได้ผลที่สามารถตอบรับประเด็นและแนวทางการพัฒนา ตลอดจนเป้าหมาย วัตถุประสงค์ และลำดับความสำคัญตามที่ได้กำหนด

ส่วนที่ 2 การวางแผนและโครงการพัฒนาชุมชนเมือง/ชุมชน

ขั้นตอนที่ 4 การวางแผนและจัดทำแผน

การวางแผนและจัดทำแผน (Prepare Plans) เป็นการกำหนดแนวทางการดำเนินการเพื่อให้สามารถบรรลุต่อวัตถุประสงค์และเป้าหมายการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม และการสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีของการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) ย่อมหมายถึงการวางแผนและจัดทำแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ

ขั้นตอนที่ 5 การจัดทำร่างโครงการดำเนินการ

การจัดทำร่างโครงการดำเนินการ (Draft Program for Plan Implementation) เป็นการกำหนดโครงการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม และการสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีของการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) ย่อมหมายถึงการวางแผนและจัดทำผังเมืองเฉพาะ (Special Project Plan) หรือการวางแผนและจัดทำผังโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal/Development Project) โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

ขั้นตอนที่ 6 การประเมินผลแผนและโครงการดำเนินการ

การประเมินผลแผนและโครงการดำเนินการ (Evaluate Impacts of Plans and Implementation Programs) เป็นการประเมินถึงผลที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนซึ่งในกรณีนี้ย่อมหมายถึงผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) และร่างโครงการดำเนินการต่าง ๆ ซึ่งในกรณีนี้ย่อมหมายถึงโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal/Development Project) ว่าจะสามารถบรรลุต่อวัตถุประสงค์และเป้าหมายการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม และการสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้หรือไม่

การดำเนินการในส่วนที่ 2 หากการประเมินผลแผนและโครงการดำเนินการไม่สามารถบรรลุต่อเป้าหมายและวัตถุประสงค์ ก็ย่อมมีความจำเป็นต่อการทบทวนแผนและโครงการดำเนินการ จนกว่าแผนและโครงการดำเนินการจะสามารถบรรลุต่อเป้าหมายและวัตถุประสงค์ตามที่ได้กำหนด

ส่วนที่ 3 การดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและโครงการพัฒนาชุมชนเมือง/ชุมชน

ขั้นตอนที่ 7 การดำเนินการเพื่อให้แผนมีผลใช้บังคับ

การดำเนินการเพื่อให้แผนมีผลใช้บังคับ (Review and Adopt Plans) เป็นการดำเนินการตามกระบวนการและขั้นตอนตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งในขั้นตอนการมีส่วนร่วมของประชาชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีส่วนได้เสียจากการใช้บังคับผังเมืองรวม และการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากคณะบุคคลที่มีอำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้แผนซึ่งในกรณีนี้ย่อมหมายถึงผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) ที่ได้วางและจัดทำขึ้นนั้นมีผลในการใช้บังคับอย่างเป็นทางการ

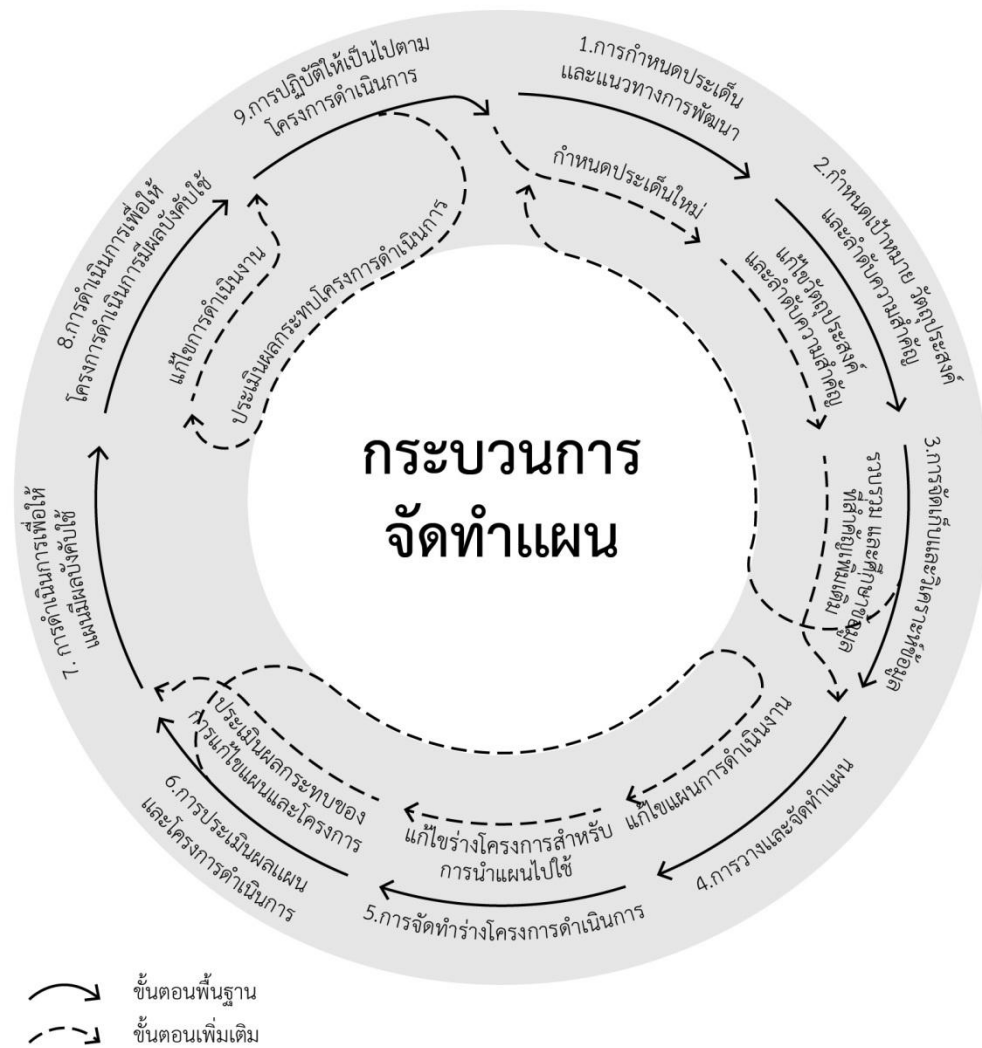
ขั้นตอนที่ 8 การดำเนินการเพื่อให้โครงการดำเนินการมีผลใช้บังคับ

การดำเนินการเพื่อให้โครงการดำเนินการมีผลใช้บังคับ (Review and adopt Implementation Programs) เป็นการดำเนินการตามกระบวนการและขั้นตอนตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งในขั้นตอนการมีส่วนร่วมของประชาชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีส่วนได้เสียจากการใช้บังคับผังโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง และการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากคณะบุคคลที่มีอำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้โครงการดำเนินการซึ่งในกรณีนี้ย่อมหมายถึงผังเมืองเฉพาะ (Special Project Plan) หรือผังโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง (Urban renewal/Development Project) โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่ได้วางและจัดทำขึ้นนั้นมีผลในการใช้บังคับอย่างเป็นทางการ

ขั้นตอนที่ 9 การปฏิบัติให้เป็นไปตามโครงการดำเนินการ

การปฏิบัติให้เป็นไปตามโครงการดำเนินการ (Administer Implementation Programs) เป็นการดำเนินการตามกระบวนการและขั้นตอนตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งในขั้นตอนการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีส่วนได้เสียจากการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ (Special Project Plan) หรือผังโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง (Urban renewal/Development Project) และการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากคณะบุคคลที่มีอำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด

การดำเนินการในส่วนที่ 3 หากการติดตามประเมินผลและการแก้ไขปรับปรุงโครงการดำเนินการ เพื่อให้เกิดการปฏิบัติที่สามารถบรรลุผลต่อเป้าหมายและวัตถุประสงค์ตามที่ได้กำหนดไว้ตามลำดับ



ที่มา: Anderson, Larz T., 1995.

รูปที่ 4-1 กระบวนการจัดทำแผน (Plan Making Process)

4.2 กระบวนการตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

การวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 จะเป็นการดำเนินการวางแผนและจัดทำแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต (Future Land Use Plan) และแผนผังโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตให้เป็นอย่างดีและมีประสิทธิภาพ คู่ขนานกับการดำเนินการเพื่อให้มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย โดยการเปิดโอกาสให้ประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วม และการกำกับควบคุมโดยการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากคณะบุคคลที่มีอำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด

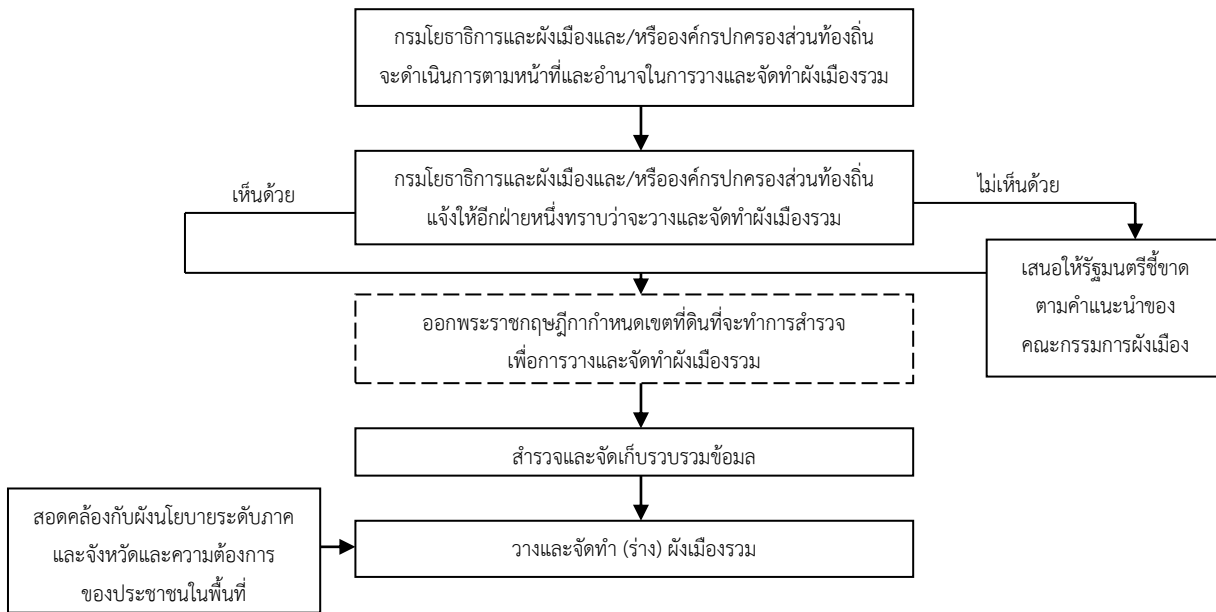
การวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 มีขั้นตอนการดำเนินการซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองได้จัดทำ “เอกสารขั้นตอนและกระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562” กรณีดำเนินการโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง และกรณีดำเนินการโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สรุปได้ดังนี้

1) การสำรวจ กำหนดเขตผัง วิเคราะห์และจัดทำร่างผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดในมาตรา 23 ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นผู้มีหน้าที่และอำนาจในการวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะร่วมกันวางและจัดทำผังเมืองรวมก็ได้ โดยในกรณีที่เป็นการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่มีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด ให้เป็นหน้าที่และอำนาจของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์การบริหารส่วนจังหวัดจะร่วมกันวางและจัดทำผังเมืองรวมก็ได้ นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่มีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของจังหวัดโดยรวมเขตปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งในจังหวัดเดียวกันหรือหลายจังหวัด ให้เป็นหน้าที่และอำนาจของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งที่อยู่ในเขตที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งที่อยู่ในเขตที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมร่วมกันวางและจัดทำผังเมืองรวมก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะวางหรือจัดทำผังเมืองรวม ให้แจ้งอีกฝ่ายทราบก่อน ในกรณีที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่เห็นด้วยกับการจะวางและจัดทำผังเมืองรวมและไม่อาจตกลงกันได้ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้ชี้ขาดตามคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมือง เมื่อเป็นที่ยุติแล้วให้ผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมดำเนินการให้เป็นไปตามคำชี้ขาดนั้น และให้นำความคิดเห็นของอีกฝ่ายมาประกอบในการพิจารณาดำเนินการด้วย

อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดในมาตรา 19 ถึงมาตรา 21 ให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมจะตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมก็ได้ โดยพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวต้องระบุวัตถุประสงค์ เจ้าพนักงานการผัง เขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจ และกำหนดระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาซึ่งต้องไม่เกิน 5 ปี ทั้งนี้ เขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจควรครอบคลุมทั้งพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมือง (Urbanized หรือ Built-up Area) ของเมือง/ชุมชนในปัจจุบัน และพื้นที่รองรับการเปลี่ยนแปลงซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่งเสริมความเป็นเมือง (Urbanization Promotion Area) และพื้นที่ควบคุมความเป็นเมือง (Urbanization Control Area) ของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ในอนาคต

การประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม จะให้เจ้าพนักงานการผังสามารถเข้าไปในสถานที่เพื่อทำการสำรวจ จัดทำข้อเสนอเบื้องต้นสำหรับบริเวณที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม และสามารถทำเครื่องหมายแสดงระดับ ขอบเขต และแนวเขตตามความจำเป็น รวมทั้งสามารถแจ้งให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ ส่งแผนที่หรือแผนผังแสดงเขตที่ดินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม นอกจากนี้ยังให้อำนาจแก่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินระหว่างระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวด้วย



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 4-2 ขั้นตอนการสำรวจเพื่อการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

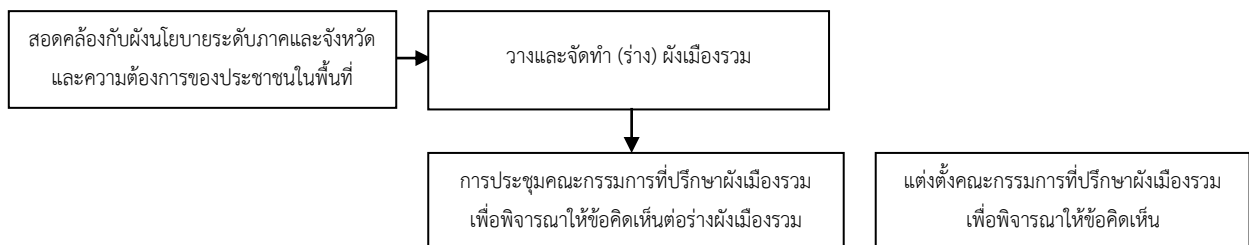
กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นผู้วางแผนและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน จะต้องดำเนินการสำรวจ จัดเก็บรวบรวม และประมวลข้อมูลด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากร ดำเนินการศึกษาวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของเมือง/ชุมชน และกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม การสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และดำเนินการวางแผนและจัดทำร่างผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนซึ่งมีองค์ประกอบด้านกายภาพที่สำคัญ ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และพื้นที่เพื่อการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมและการขนส่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ เพื่อรองรับและกำกับชี้้นำการอนุรักษ์และพัฒนาด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ในอนาคต อย่างไรก็ตาม มาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้การวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมจะต้องสอดคล้องกับผังนโยบายระดับภาคและผังนโยบายระดับจังหวัด ดังนั้น การวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจะต้องสอดคล้องกับแผนผัง และนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ เพื่อให้สามารถถ่ายทอดนโยบายการพัฒนาระดับภาคและระดับจังหวัดสู่การพัฒนาเมือง/ชุมชนตามลำดับ

2) การประชุมเพื่อพิจารณาร่างผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดในมาตรา 24 ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร แต่งตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง และบุคคลอื่นที่เห็นสมควรซึ่งมีความรู้ความสามารถด้านการผังเมืองหรือสาขาวิชาการด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง มีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า 15 คน แต่ไม่เกิน 21 คน มีหน้าที่ให้คำปรึกษาและความคิดเห็นเกี่ยวกับผังเมืองรวมในเขตกรุงเทพมหานคร

การวางและจัดทำผังเมืองรวมในเขตจังหวัดอื่น หากมีแนวเขตตามผังเมืองรวมครอบคลุมพื้นที่ บางส่วนของจังหวัดและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษา ผังเมืองรวมขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ผู้แทนสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้แทนส่วนราชการ ที่เกี่ยวข้อง และบุคคลอื่นที่เห็นสมควรซึ่งมีความรู้ความสามารถด้านการผังเมืองหรือสาขาวิชาการด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง มีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า 15 คน แต่ไม่เกิน 21 คน มีหน้าที่ให้คำปรึกษาและความคิดเห็น เกี่ยวกับผังเมืองรวมในเขตจังหวัดนั้น ส่วนการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่มีพื้นที่ครอบคลุมองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นที่มีพื้นที่คาบเกี่ยวตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป ให้คณะกรรมการผังเมืองแต่งตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษา ผังเมืองรวมขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วย ผู้แทนสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่เกี่ยวข้อง ผู้แทน ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง และบุคคลอื่นที่เห็นสมควรซึ่งมีความรู้ความสามารถด้านการผังเมืองหรือสาขาวิชาการ ด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง มีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า 15 คน แต่ไม่เกิน 21 คน มีหน้าที่ให้คำปรึกษาและ ให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับผังเมืองรวมในเขตจังหวัดที่มีพื้นที่คาบเกี่ยวนั้น

ดังนั้น กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นผู้วางและจัดทำ ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน จะต้องนำร่างผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนเสนอต่อคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวม ที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือคณะกรรมการผังเมืองได้แต่งตั้งแล้วแต่กรณี เพื่อ การพิจารณาให้ความเห็น และดำเนินการแก้ไขปรับปรุงร่างผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนดังกล่าวก่อน การดำเนินการตามขั้นตอนตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ต่อไป



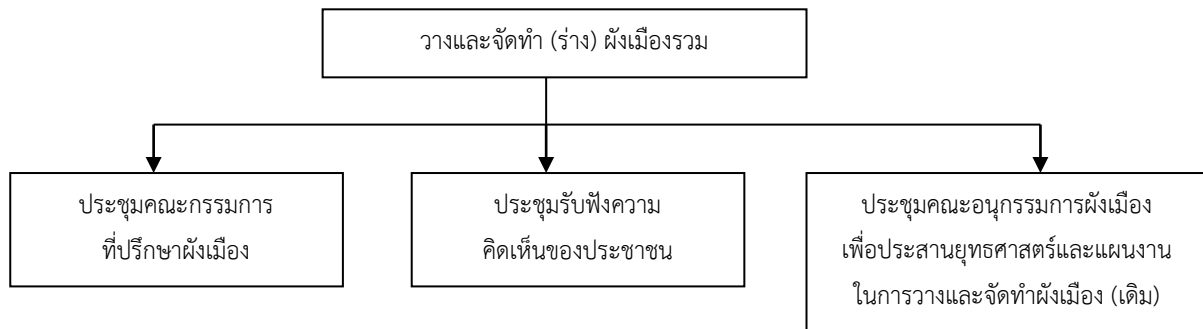
ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 4-3 ขั้นตอนการประชุมเพื่อพิจารณาร่างผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

3) การประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน

มาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้การวางและจัดทำผังเมืองรวม ต้องจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็น การปรึกษาหารือ และการมีส่วนร่วมของประชาชน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และ วิธีการที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ โดยให้ คำนึงถึงผู้ที่จะได้รับผลกระทบ และต้องมีการประชาสัมพันธ์ให้ทราบด้วยวิธีการที่หลากหลายและทั่วถึง และมี ข้อมูลเพียงพอต่อการที่ประชาชนจะเข้าใจถึงผลกระทบต่อประชาชน ชุมชน สิ่งแวดล้อม ความหลากหลาย ทางชีวภาพ และแนวทางการเยียวยาความเดือดร้อน หรือความเสียหายแก่ประชาชนหรือชุมชน และได้กำหนดให้ กรมโยธาธิการและผังเมืองประสานการดำเนินการกับหน่วยงานและภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดการบูรณาการ ในการดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชการผังเมือง พ.ศ. 2562

ดังนั้น กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน จะต้องจัดให้มีการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนต่อร่างผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ตลอดจนการดำเนินการปรึกษาหารือ และการเปิดโอกาสให้ประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วมในการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ



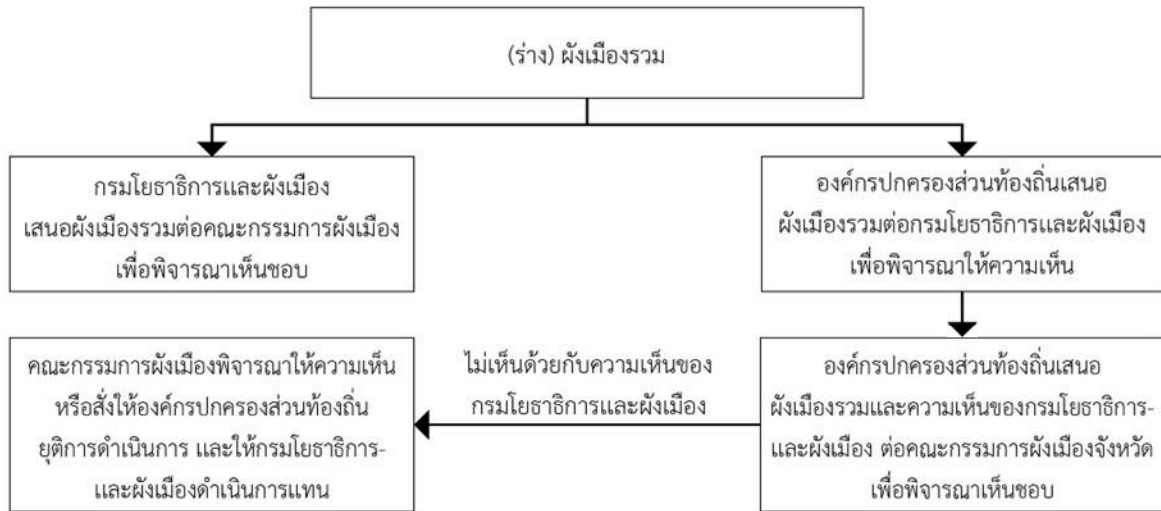
ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 4-4 ขั้นตอนการประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน

4) การประชุมคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด

มาตรา 26 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 กำหนดให้ผังเมืองรวมที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำให้เสนอคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และมาตรา 27 กำหนดให้ผังเมืองรวมที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้วางและจัดทำให้เสนอคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ในกรณีนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องเสนอผังเมืองรวมให้กรมโยธาธิการและผังเมืองให้ความเห็น และนำความเห็นดังกล่าวพร้อมด้วยเหตุผลเสนอต่อคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเพื่อพิจารณา ซึ่งหากคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดไม่เห็นด้วยกับความเห็นของกรมโยธาธิการและผังเมืองและไม่สามารถหาข้อยุติได้ ให้คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเสนอประเด็นดังกล่าวให้คณะกรรมการผังเมืองพิจารณา และให้ถือว่าผลการพิจารณาของคณะกรรมการผังเมืองเป็นข้อยุติ

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่คณะกรรมการผังเมืองเห็นว่าผังเมืองรวมที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้วางและจัดทำขึ้นนั้นไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือมาตรฐานเกี่ยวกับการผังเมืองจนอาจเกิดความเสียหายต่อประโยชน์สาธารณะ คณะกรรมการผังเมืองจะมีอำนาจสั่งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นแก้ไขหรือยุติการวางและจัดทำผังเมืองรวมดังกล่าว และสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมนั้นแทน

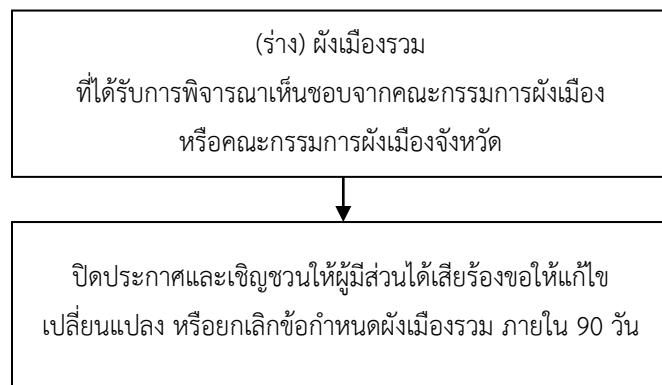


ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 4-5 ขั้นตอนการประชุมคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด

5) การปิดประกาศและรับคำร้องของผู้มีส่วนได้เสีย

มาตรา 29 และมาตรา 30 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวม นำผังเมืองรวมที่ได้ผ่านการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง หรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี ไปเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนได้รับทราบโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์และสื่ออื่น ๆ ตลอดจนการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนด เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถยื่นร้องขอให้แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม ซึ่งต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือเป็นไปตามที่ผู้มีส่วนได้เสียได้แสดงความคิดเห็นไว้เมื่อได้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน

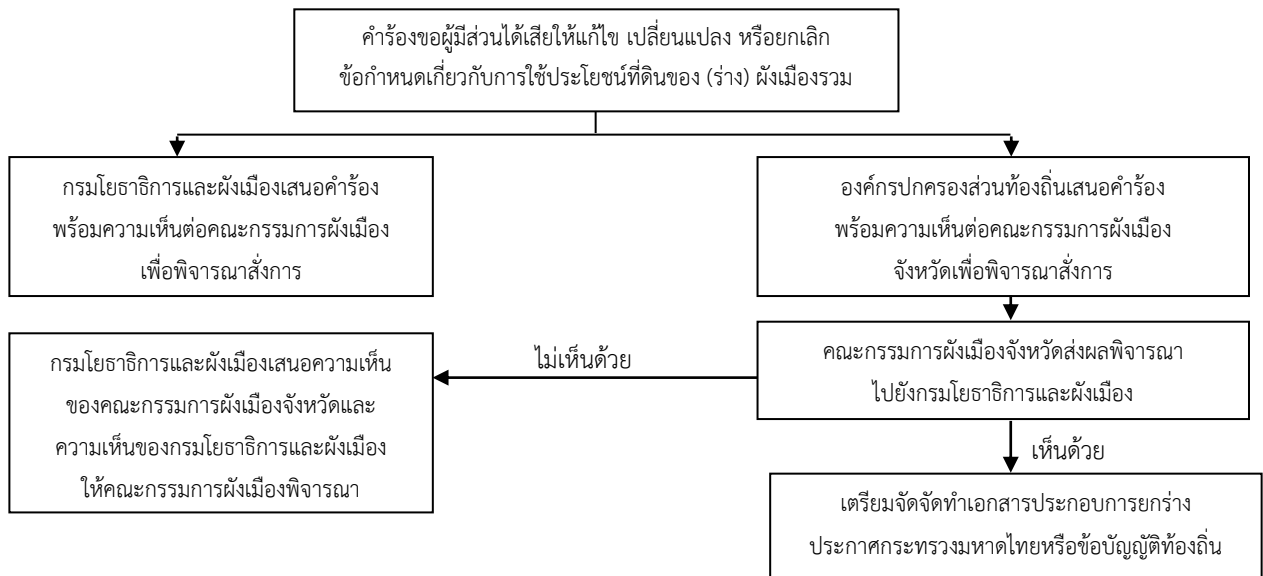


ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 4-6 ขั้นตอนการปิดประกาศและรับคำร้องของผู้มีส่วนได้เสีย

6) การรวบรวม ตรวจสอบ และเสนอคำร้องต่อการพิจารณาของคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด

มาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมือง เสนอคำร้องของผู้มีส่วนได้เสียพร้อมความเห็นต่อคณะกรรมการผังเมือง เพื่อให้พิจารณาและสั่งการให้แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนด หรือให้ยกคำร้องดังกล่าว และชี้แจงให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ ส่วนผังเมืองรวม ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้วางและจัดทำ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเสนอคำร้องของผู้มีส่วนได้เสีย พร้อมความเห็นต่อคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด และให้ส่งผลการพิจารณาไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งหาก กรมโยธาธิการและผังเมืองไม่เห็นพ้องกับความเห็นของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง เสนอคำร้อง พร้อมกับความเห็นของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด และความเห็นของกรมโยธาธิการและผังเมือง ให้คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาเป็นข้อยุติ และชี้แจงให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ

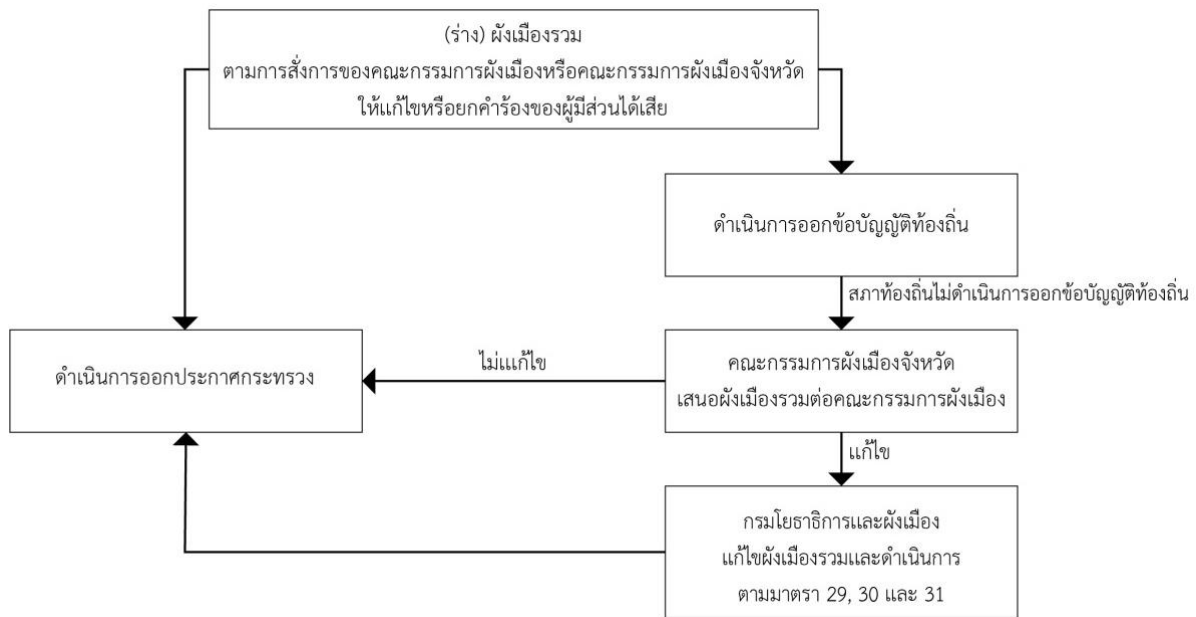


ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 4-7 ขั้นตอนการเสนอคำร้องต่อการพิจารณาของคณะกรรมการผังเมือง

7) การจัดทำเอกสารประกอบการยกร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

มาตรา 32 และมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้ผังเมืองรวมที่ได้วางและจัดทำโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองให้ใช้บังคับโดยการออกเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทย และผังเมืองรวมที่ได้วางและจัดทำโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้ใช้บังคับโดยการออกเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่นและให้ใช้บังคับเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ดังนั้น กรมโยธาธิการและผังเมืองจะต้องดำเนินการจัดทำเอกสารประกอบการยกร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องดำเนินการจัดทำเอกสารประกอบการยกร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ภายหลังจากการที่คณะกรรมการผังเมือง หรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี ได้พิจารณาและสั่งการให้แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนด หรือให้ยกคำร้องของผู้มีส่วนได้เสียแล้วเสร็จ



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

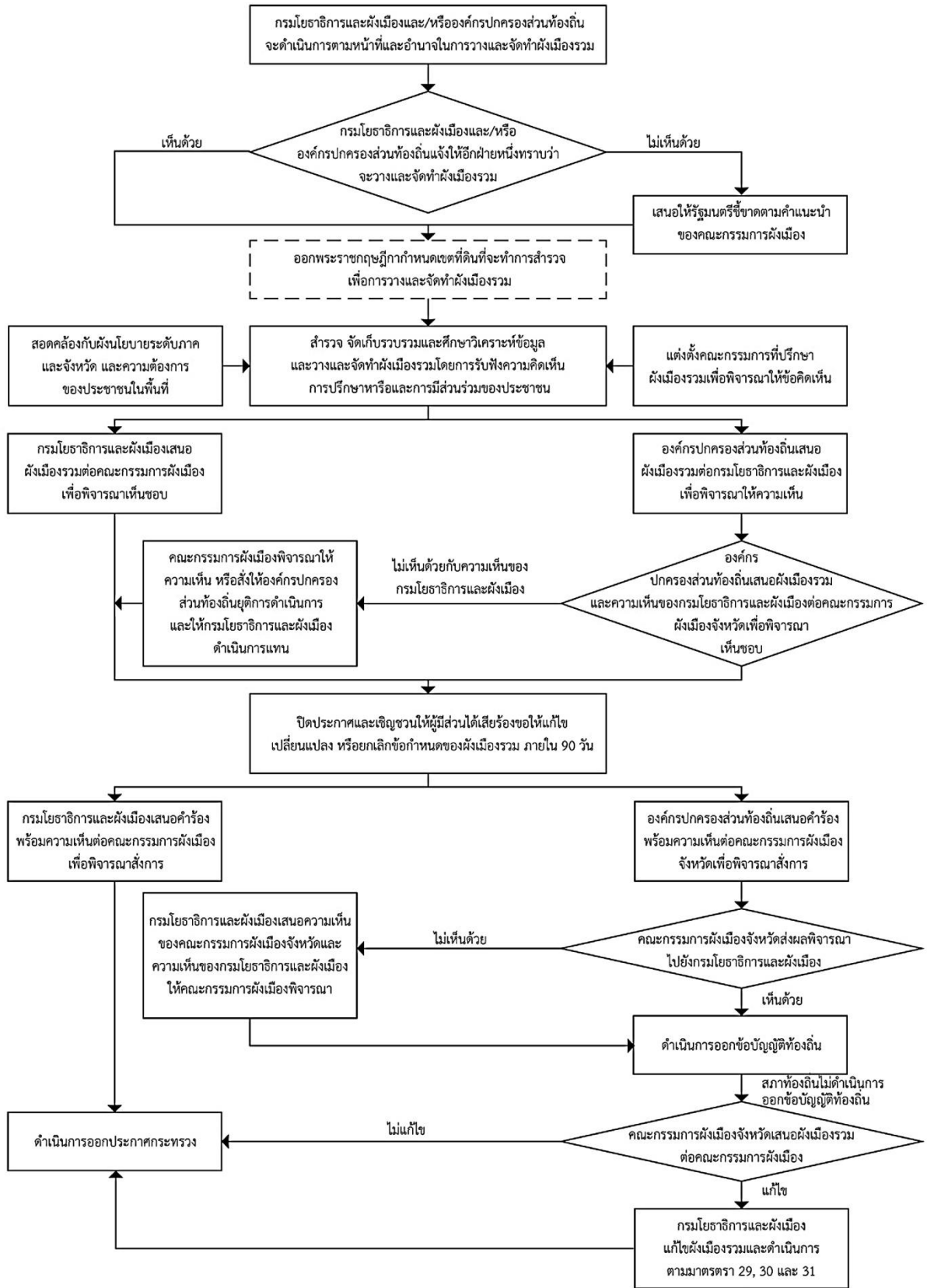
รูปที่ 4-8 ขั้นตอนการจัดทำเอกสารประกอบการยกร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

8) การออกประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น และประกาศในราชกิจจานุเบกษา

กรมโยธาธิการและผังเมืองซึ่งเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวม จะต้องจัดทำร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ใช้บังคับผังเมืองรวม เสนอต่อการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย และเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนามหนังสือถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา ซึ่งเมื่อคณะรัฐมนตรีได้พิจารณาเห็นชอบแล้ว จึงให้นำร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบร่างกฎหมายฯ ของสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี (สลค.) จากนั้นจึงเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนามในประกาศกระทรวงมหาดไทย และส่งประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวไปประกาศในราชกิจจานุเบกษาต่อไป

ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวม จะต้องจัดทำและนำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเสนอต่อสภาท้องถิ่นเพื่อพิจารณาเห็นชอบ จากนั้นจึงให้นำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นเสนอต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ จากนั้นจึงให้นำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวเสนอให้นายกองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นลงนาม และส่งข้อบัญญัติดังกล่าวไปประกาศในราชกิจจานุเบกษาต่อไป

อย่างไรก็ตาม มาตรา 32 วรรค 2 ได้กำหนดให้ในกรณีที่สภาท้องถิ่นไม่ดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อใช้บังคับผังเมืองรวมภายในเวลาอันควร คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดอาจเสนอผังเมืองรวมที่ได้วางและจัดทำโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบ หรือให้กรมโยธาธิการและผังเมืองแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงผังเมืองรวมให้มีความเหมาะสม และดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดและออกประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ใช้บังคับผังเมืองรวมดังกล่าวต่อไป



[- - -] พื้นที่ที่ยังไม่มีผังเมืองรวม/ชุมชนบังคับใช้มาก่อน

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 4-9 ภาพรวมขั้นตอนการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

นอกเหนือจากการวาง จัดทำ และใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ดังกล่าวข้างต้นแล้ว การดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนเมื่อได้มีการใช้บังคับเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นในท้องถิ่นนั้น ๆ แล้ว มาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ที่ขัดกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรมนั้น อย่างไรก็ตาม ความตามวรรค 2 ได้ให้การยกเว้นกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีมาก่อนที่ผังเมืองรวมดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปได้ เว้นแต่การใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพ อนามัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคมหรือประโยชน์สาธารณะ ซึ่งคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดแล้วแต่กรณี อาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขให้แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น ๆ ได้ โดยให้พิจารณาถึงกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพของที่ดินและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน การลงทุน ประโยชน์หรือความเดือดร้อนรำคาญที่ประชาชนได้รับจากกิจการนั้น และให้มีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา 90

ทั้งนี้ การดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมเมื่อได้มีการใช้บังคับเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นในท้องถิ่นนั้น ๆ แล้ว มาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดในกรณีที่มีการฝ่าฝืนพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ให้เจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดมีอำนาจสั่งการให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนดังกล่าว หรือให้แก้ไขปรับปรุงหรือให้ปฏิบัติให้ถูกต้อง ในกรณีนี้ มาตรา 98 และมาตรา 99 ได้ให้เจ้าหน้าที่ตามที่กำหนด มีอำนาจออกหนังสือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจง หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่จำเป็น รวมทั้งมีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรืออาคารเพื่อตรวจสอบ และสอบถามข้อเท็จจริงหรือขอข้อมูลหลักฐานหรือสิ่งที่เกี่ยวข้องได้เท่าที่จำเป็น

นอกจากนี้ ในส่วนของการติดตามและประเมินผลการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน มาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี จัดทำรายงานการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมภายในระยะเวลาที่ได้มีการใช้บังคับผังเมืองรวมตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดกำหนดแล้วแต่กรณี แต่ไม่เกินห้าปีนับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณารายงานการประเมินผลครั้งที่ผ่านมาเสร็จสิ้น แล้วเสนอคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณา หากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ ทำให้ผังเมืองรมนั้นไม่เหมาะสมที่จะรองรับการพัฒนาเมืองหรือการดำรงรักษาเมืองต่อไป หรือจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการปรับปรุงโดยการวางและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่ให้เหมาะสมได้

นอกจากนี้ ความตามมาตรา 34 วรรค 2 ได้กำหนดให้การจัดทำรายงานการประเมินผลตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด ซึ่งต้องมีการแสดงข้อเท็จจริงให้ปรากฏทั้งในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่นของประชากร นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล สภาพเศรษฐกิจและสังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การคมนาคมและการขนส่ง การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง โดยให้คำนึงถึงการมีส่วนร่วมของประชาชนประกอบด้วย

บทที่ 5 การกำหนดวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย

มาตรา 22 (1) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้ผังเมืองรวมต้องระบุถึงวัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ดังนั้น การวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองซึ่งมีบทบาทหน้าที่ในการถ่ายทอดนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม และการสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อผลต่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development) ของประเทศ จากนโยบายภาครัฐ (Top Down) ตามที่กำหนดในยุทธศาสตร์ชาติ ระยะ 20 ปี และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ระยะ 5 ปี รวมทั้งแผนปฏิบัติการของหน่วยงานส่วนกลางและแผนวิสาหกิจขององค์การรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ ตลอดจนแผนพัฒนาจังหวัดของหน่วยงานส่วนภูมิภาค ภายใต้การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังนโยบายระดับประเทศ ผังนโยบายระดับภาค และผังนโยบายระดับจังหวัด ตามที่มาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมจะต้องสอดคล้องกับผังนโยบายระดับภาคและผังนโยบายระดับจังหวัด

นอกจากนี้ การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้เกิดผลต่อการสนองต่อความต้องการของประชาชนในท้องถิ่น (Bottom Up) เพื่อให้สามารถแก้ไขและป้องกันปัญหา และเพื่อการรองรับสภาพการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากร ให้เป็นไปในทิศทางที่ถูกต้องเหมาะสม และนำมาซึ่งประโยชน์สูงสุดต่อประชาชนในเมือง/ชุมชนได้นั้น จำเป็นที่ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องกำหนดและแสดงให้ประชาชนได้รับทราบถึงวิสัยทัศน์ (Vision) ในการพัฒนาเมือง/ชุมชน เพื่อให้การวาง จัดทำ และการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนได้รับการสนับสนุนโดยการมีส่วนร่วมของประชาชน เพื่อให้การพัฒนาเมือง/ชุมชนเป็นไปตามวิสัยทัศน์ที่ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้วิสัยทัศน์ในการพัฒนาเมือง/ชุมชนย่อหมายถึง การกำหนดทิศทางการเจริญเติบโตที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับศักยภาพของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ในอนาคต และเพื่อให้วิสัยทัศน์ในการพัฒนาเมือง/ชุมชนที่ได้กำหนดขึ้นนั้นมีความชัดเจนและสามารถสร้างความเข้าใจได้เป็นอย่างดีต่อประชาชน การกำหนดวิสัยทัศน์จึงสมควรเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- มีความเป็นไปได้ที่จะบรรลุวิสัยทัศน์ภายใต้เงื่อนไขของสภาพแวดล้อมและข้อจำกัดที่มีอยู่
- มีความท้าทาย และสามารถสร้างแรงขับเคลื่อนให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในการดำเนินการให้บรรลุตามเป้าหมาย
- สะท้อนถึงสภาพการณ์หรือบทบาทใหม่ของเมือง/ชุมชนในอนาคตอย่างรอบด้าน ภายใต้การเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์และสภาพแวดล้อม
- เป็นสิ่งที่เห็นพ้องต้องกันระหว่างผู้บริหารท้องถิ่น ประชาคม และผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมด
- สามารถสื่อความเข้าใจถึงทิศทางการพัฒนาให้แก่ประชาชนในท้องถิ่นได้อย่างชัดเจน

ในการวางผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องกำหนดวิสัยทัศน์ (Vision) วัตถุประสงค์ (Objective) และเป้าหมาย (Target) โดยจะเป็นการผสมผสานระหว่างแนวนโยบายของการพัฒนาตามที่ได้กำหนดในแผนพัฒนาระดับประเทศ ระดับภาค และระดับจังหวัด เพื่อสนองต่อความต้องการจากนโยบายภาครัฐ (Top Down) กับการสนองต่อความต้องการของประชาชนในท้องถิ่น (Bottom Up) โดยการเปิดโอกาสให้ประชาชนในท้องถิ่นตลอดจนกลุ่มผลประโยชน์ต่าง ๆ ได้เข้ามามีส่วนร่วมรับทราบแนวนโยบาย และเสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาและความต้องการเพื่อประมวลเป็นข้อมูลสำหรับการจัดลำดับความสำคัญของเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของการวางแผน และการตัดสินใจอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดในมาตรา 25 ให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมจะต้องสอดคล้องกับความต้องการของประชาชนในพื้นที่ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรฐานที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด อย่างไรก็ตาม การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายจะต้องมีความชัดเจนและมีประเด็น (Issue) ของการพัฒนาที่ชี้เฉพาะจึงจะเป็นผลให้การดำเนินการต่าง ๆ ตามขั้นตอนต่อไปนั้นเป็นไปโดยทิศทางและรายละเอียดที่ถูกต้อง ทั้งนี้ เป้าประสงค์ของรัฐ (Top Down) และความต้องการของประชาชนในท้องถิ่น (Bottom Up) จะมีประเด็นการพิจารณา ดังนี้

1) การสนับสนุนแนวนโยบายของรัฐ

แนวนโยบายของรัฐจะกำหนดในยุทธศาสตร์ชาติ ระยะ 20 ปี และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ระยะ 5 ปี ซึ่งจะระบุถึงประเด็นยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศในด้านต่าง ๆ แผนดังกล่าวจะแสดงถึงโครงสร้างการตั้งถิ่นฐานที่จะมีผลต่อการสนองต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ เช่น การกำหนดแนวทางการพัฒนาครหลวงและปริมณฑล เมืองหลัก เมืองรอง เมืองชายแดน รวมทั้งการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษเพื่อส่งเสริมการผลิตทางอุตสาหกรรมและการส่งออก ตลอดจนการส่งเสริมการท่องเที่ยว เป็นต้น

แนวนโยบายของรัฐตามที่กำหนดในยุทธศาสตร์ชาติ ระยะ 20 ปี และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ระยะ 5 ปี อาจถ่ายทอดเป็นผังนโยบายระดับประเทศ ผังนโยบายระดับภาคหรืออนุภาค และผังนโยบายระดับจังหวัด ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ซึ่งจะกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานที่เป็นเมืองและชนบท การสงวนรักษาพื้นที่ทรัพยากรทางธรรมชาติ และโครงข่ายการคมนาคมและขนส่ง ซึ่งการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน (Comprehensive Plan) และการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ (Special Project Plan) ซึ่งเป็นแผนผังโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง โดยหน่วยราชการส่วนกลางและส่วนภูมิภาค หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องสอดคล้องกับผังนโยบายระดับประเทศ ผังนโยบายระดับภาคหรืออนุภาค และผังนโยบายระดับจังหวัดดังกล่าวข้างต้น

2) การสนองต่อความต้องการของท้องถิ่น

การวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน (Comprehensive Plan) และการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ (Special Project Plan) ซึ่งเป็นแผนผังโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมืองโดยทั่วไป จะเปิดโอกาสให้ประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วมโดยการจัดให้มีการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชน (Public Hearing) ในเขตท้องที่นั้น ๆ การดำเนินการดังกล่าวย่อมจะทำให้ทราบถึงความต้องการของประชาชน อีกทั้งยังเป็นโอกาสให้เกิดเวทีสาธารณะสำหรับทุกภาคส่วนในการแสดงออกและต่อรองเพื่อให้เกิดความสมดุลของความต้องการ เช่น การสร้างสมดุลระหว่างการใช้ทรัพยากรเพื่อสร้างสรรค์การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจกับการสงวนรักษาทรัพยากรนั้น ๆ ให้คงอยู่อย่างยั่งยืนต่อไป

ในการจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ควรได้รับการกำหนดขอบเขตที่ประชาชนจะให้ข้อคิดเห็นที่จะก่อให้เกิดเป็นประโยชน์ต่อสังคมโดยรวมซึ่งได้แก่ ปัญหา สาเหตุ ตลอดจนแนวทางและวิธีการในการแก้ไขปัญหา นั้น ๆ โดยอาศัยความร่วมมือระหว่างหน่วยงานของภาครัฐและประชาชน การกำหนดทิศทางการพัฒนาทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมภายใต้กรอบนโยบายของรัฐและความต้องการของประชาชนในท้องถิ่น อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชน เป็นเวทีสาธารณะที่มีความถูกต้องสมบูรณ์ได้นั้น จะต้องป้องกันการเรียกร้อยรวมทั้งการกระทำอื่นใดในลักษณะที่เป็นการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนบุคคล

กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน และผังเมืองเฉพาะ ควรใช้โอกาสในการมีส่วนร่วมของประชาชนนี้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการให้ได้รับทราบและสนองต่อความต้องการของประชาชนในท้องถิ่นได้อย่างกว้างขวางและแท้จริง นอกจากนี้ การดำเนินการซึ่งอาจจะบ่งชี้ถึงการกำหนดผู้แทนของประชาชนให้เข้าร่วมในการประชุมได้ก็ตาม การกำหนดผู้แทนของประชาชนดังกล่าวควรพิจารณาให้ครอบคลุมทุกภาคส่วนของสังคม เพื่อให้สามารถสะท้อนต่อความต้องการของประชาชนในท้องถิ่นได้อย่างครบถ้วน ซึ่งก่อนการจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนจะต้องประชาสัมพันธ์โดยสื่อต่าง ๆ ซึ่งมีระยะเวลาตามที่กำหนด และตามความเหมาะสมเพื่อให้ประชาชนได้รับทราบอย่างกว้างขวาง ควรกำหนดสถานที่ประชุม วัน เวลาในการประชุมให้เกิดความสะดวกต่อประชาชนผู้เข้าร่วมการประชุม และสรุปผลการประชุมเผยแพร่ให้ประชาชนทราบโดยทั่วถึงกันด้วย



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 5-1 การกำหนดวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

บทที่ 6 การวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

การวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 มีข้อพิจารณาเพื่อให้การดำเนินการเป็นตามเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนดังนี้

6.1 ขนาดและบทบาทของเมือง/ชุมชน

การกำหนดขนาดและบทบาทของเมือง/ชุมชนในการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมนี้ เป็นผลจากการบูรณาการผลการศึกษาวิเคราะห์จำนวนและความหนาแน่นประชากรของเทศบาลทั้งหมดในประเทศไทย ตลอดจนกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา โดยขนาดของเมือง/ชุมชนที่กำหนดขึ้นจะใช้เป็นแนวทางให้ผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ได้ใช้ในการเลือกเกณฑ์และมาตรฐานด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่เหมาะสมกับพื้นที่วางผังนั้น ขนาดของเมือง/ชุมชนสำหรับใช้ในการกำหนดเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมสามารถแบ่งออกเป็น 5 ระดับ ได้แก่

- 1) เมืองขนาดใหญ่มาก (ประชากรตั้งแต่ 250,001 คนขึ้นไป) ซึ่งได้แก่ กรุงเทพมหานคร และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ต่อเนื่องจากกรุงเทพมหานครในจังหวัดปริมณฑล
- 2) เมืองขนาดใหญ่ (ประชากรระหว่าง 100,001–250,000 คน) ซึ่งได้แก่ เทศบาลนครที่เป็นศูนย์กลางภาคต่าง ๆ ของประเทศ
- 3) เมืองขนาดกลาง (ประชากร 60,001–100,000 คน) ซึ่งได้แก่ เทศบาลนครโดยทั่วไป และเทศบาลเมืองที่เป็นศูนย์กลางจังหวัด หรือกลุ่มจังหวัดของประเทศ
- 4) เมืองขนาดเล็ก (ประชากร 12,001–60,000 คน) ซึ่งได้แก่ เทศบาลเมืองโดยทั่วไปของประเทศ และเทศบาลตำบลที่เป็นศูนย์กลางอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัด
- 5) เมืองขนาดเล็กมาก (ประชากรไม่เกิน 12,000 คน) ซึ่งได้แก่ เทศบาลตำบล และองค์การบริหารส่วนตำบลที่มีสภาพความเป็นเมืองโดยทั่วไปของประเทศ

ตารางที่ 6-1 การจำแนกขนาดตามจำนวนประชากรของเมือง/ชุมชน

ระดับของเมือง/ชุมชน	จำนวนประชากร
เมืองขนาดใหญ่มาก	ตั้งแต่ 250,001 คน ขึ้นไป
เมืองขนาดใหญ่	100,001 – 250,000 คน
เมืองขนาดกลาง	60,001 – 100,000 คน
เมืองขนาดเล็ก	12,001 – 60,000 คน
เมืองขนาดเล็กมาก	ไม่เกิน 12,000 คน

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

สำหรับบทบาททางเศรษฐกิจของเมืองสามารถจำแนกตามสาขาทางเศรษฐกิจซึ่งเป็นฐานเศรษฐกิจ (Economic Base) ของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ โดยบทบาททางเศรษฐกิจของเมืองจะใช้เป็นกรอบนโยบายในการคาดการณ์การเติบโตของฐานการผลิตสาขาต่าง ๆ เพื่อให้ทราบถึงเป้าหมายด้านเศรษฐกิจที่พื้นที่วางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน สมควรจัดให้มีพื้นที่รองรับกิจกรรมการผลิตแต่ละสาขา ผลการศึกษาสรุปได้ว่าบทบาททางเศรษฐกิจของเมืองสำหรับการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนประกอบด้วยบทบาทดังนี้

- 1) บทบาทระดับปฐมภูมิ (Primary Sector) หมายถึง เมืองศูนย์กลางการผลิตที่ใช้ทรัพยากรธรรมชาติเป็นวัตถุดิบ ได้แก่ กสิกรรม ปศุสัตว์ ประมง ป่าไม้ เหมืองแร่และย่อยหิน ได้แก่ เมืองเกษตรกรรม
- 2) บทบาทระดับทุติยภูมิ (Secondary Sector) หมายถึง เมืองที่ทำการผลิตโดยการแปรรูปวัตถุดิบเป็นสิ่งเพื่อการบริโภคและอุปโภค ได้แก่ เมืองอุตสาหกรรม เมืองศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง/เมืองท่า
- 3) บทบาทระดับตติยภูมิ (Tertiary Sector) หมายถึง เมืองที่ทำการซื้อขายแลกเปลี่ยนสิ่งเพื่อการบริโภคและอุปโภค ได้แก่ เมืองศูนย์กลางการค้าและการบริการ เมืองท่องเที่ยว
- 4) บทบาทระดับจตุรภูมิ (Quaternary Sector) หมายถึง เมืองที่เป็นแหล่งการให้บริการแก่ประชาชน ได้แก่ เมืองศูนย์กลางการบริหารปกครอง เมืองศูนย์กลางการศึกษา
- 5) บทบาทระดับเบญจภูมิ (Quinary Sector) หมายถึง เมืองที่เป็นแหล่งการให้บริการแก่บุคคล ได้แก่ เมืองศูนย์กลางการแพทย์ เมืองที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 6-2 การจำแนกบทบาททางเศรษฐกิจและสังคมของเมือง/ชุมชน

สาขา	บทบาททางเศรษฐกิจและสังคมของเมือง/ชุมชน
บทบาทระดับปฐมภูมิ (Primary Sector)	เมืองเกษตรกรรม
บทบาทระดับทุติยภูมิ (Secondary Sector)	เมืองอุตสาหกรรม เมืองศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง/เมืองท่า
บทบาทระดับตติยภูมิ (Tertiary Sector)	เมืองศูนย์กลางการค้าและการบริการ เมืองท่องเที่ยว
บทบาทระดับจตุรภูมิ (Quaternary Sector)	เมืองศูนย์กลางการบริหารปกครอง เมืองศูนย์กลางการศึกษา
บทบาทระดับเบญจภูมิ (Quinary Sector)	เมืองศูนย์กลางการแพทย์ เมืองที่อยู่อาศัย

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

6.2 เขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

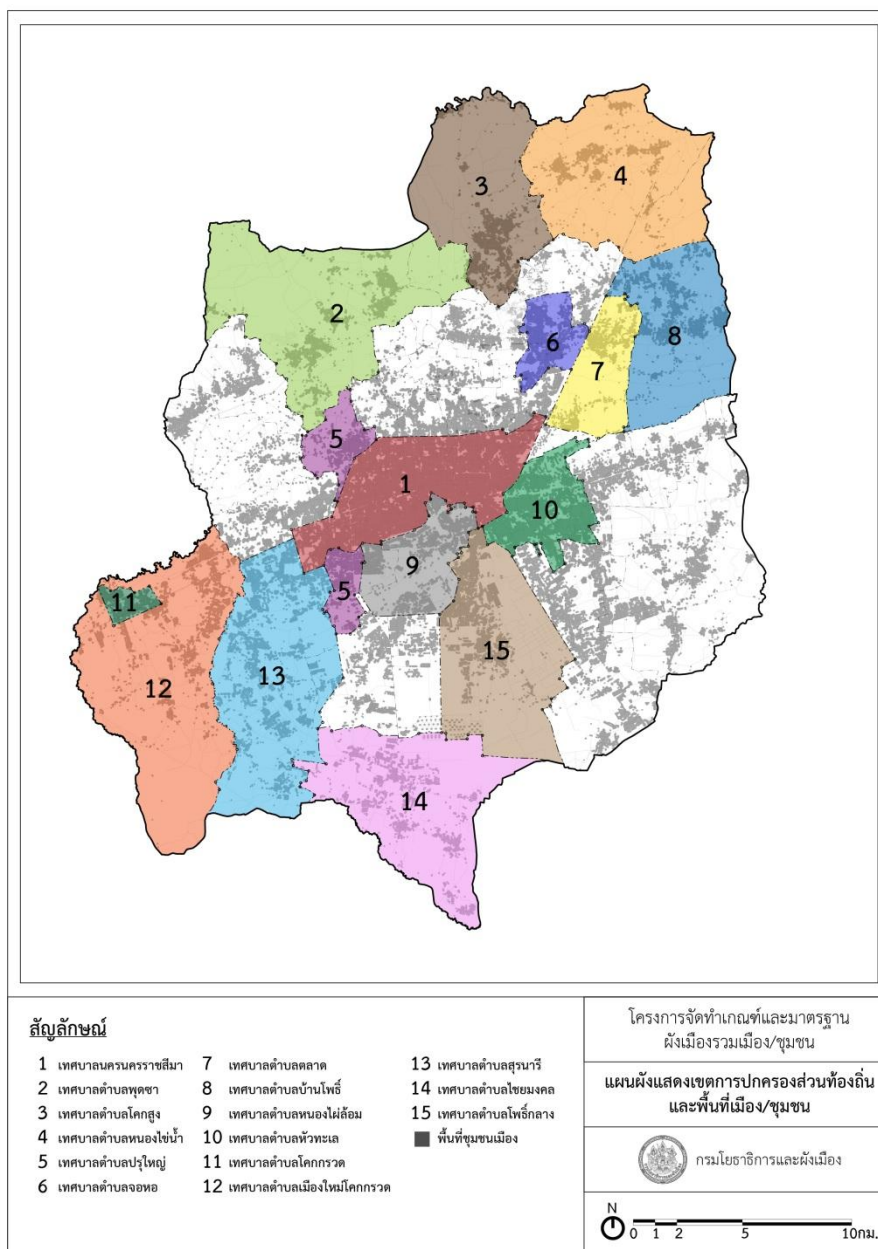
มาตรา 22 (2) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้ผังเมืองรวมประกอบด้วย “แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมโดยแสดงข้อมูลภูมิประเทศ ระดับชั้นความสูง และพิกัดภูมิศาสตร์” แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมซึ่งจะมีผลใช้บังคับเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น จึงเป็นเขตตามกฎหมายในการใช้บังคับให้เป็นไปตามแผนผังต่าง ๆ ตามมาตรา 22 (3) รายการประกอบแผนผัง-ตามมาตรา 22 (4) และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา 22 (5) ตลอดจนนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการตามมาตรา 22 (6) ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดของผังเมืองรวมตามมาตรา 22 (1)

ในกรณีที่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม ตามมาตรา 19 และการดำเนินการตามมาตรา 20 และมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 เขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจพร้อมด้วยแผนที่แสดงเขตสำรวจแนบท้ายพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 19 (3) ควรครอบคลุมพื้นที่ที่มีความจำเป็นต่อการสำรวจและการดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ระบุในมาตรา 20 และมาตรา 21 ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรครอบคลุมพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมือง (Built-up Area) ของชุมชนเมืองนั้น ๆ ในปัจจุบัน และครอบคลุมพื้นที่รองรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของชุมชนเมืองนั้น ๆ ทั้งที่เป็นพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมืองในปัจจุบัน พื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาเมือง (Urbanization Promotion Area) และพื้นที่ควบคุมการพัฒนาเมือง (Urbanization Control Area) เพื่อการจัดทำข้อเสนอเบื้องต้นสำหรับบริเวณที่ประสงค์จะวางและจัดทำผังเมืองรวม ตามมาตรา 20 (2) ต่อไป

การวางและจัดทำผังเมืองรวมซึ่งมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้เป็นบทบาทหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่มีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่บางส่วนของจังหวัดโดยรวมเขตปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งในจังหวัดเดียวกันหรือหลายจังหวัด ได้กำหนดให้เป็นบทบาทหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรบริหารส่วนจังหวัด หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งที่อยู่ในเขตที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมร่วมกัน หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งที่อยู่ในเขตที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมร่วมกันก็ได้

ดังนั้น การวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนหากเป็นการดำเนินการโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การกำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน และการกำหนดเขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ย่อมสามารถกระทำได้เฉพาะภายในเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ แต่เนื่องจากเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยเฉพาะอย่างยิ่งเทศบาลนคร และเทศบาลเมืองขนาดใหญ่และขนาดกลาง มักมีพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมือง (Built-up Area) ได้ขยายตัวเกินกว่าเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ หรือมีพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมืองต่อเนื่องกันหลายองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การกำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม และการกำหนดเขตของผังเมืองรวมย่อมจำเป็นต่อการครอบคลุมทั้งพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมือง (Built-up Area) ในปัจจุบัน พื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาเมือง (Urbanization Promotion Area) และพื้นที่

ควบคุมการพัฒนาเมือง (Urbanization Control Area) ซึ่งทำให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมดังกล่าวควรเป็นการดำเนินการโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งที่อยู่ในเขตที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนร่วมกัน หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งที่อยู่ในเขตที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ร่วมกัน อย่างไรก็ตาม การกำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม และการกำหนดเขตของผังเมืองรวม จะต้องมีความชัดเจนเนื่องจากเป็นเขตการใช้อำนาจตามกฎหมาย การกำหนดเขตดังกล่าวจึงควรอ้างอิงกับตำแหน่งหรือขอบเขตทางกายภาพ เช่น ถนน แม่น้ำ คลอง ฯลฯ หรือกำหนดตามเขตการปกครองส่วนภูมิภาค ได้แก่ จังหวัด อำเภอ หรือเขตการปกครองขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

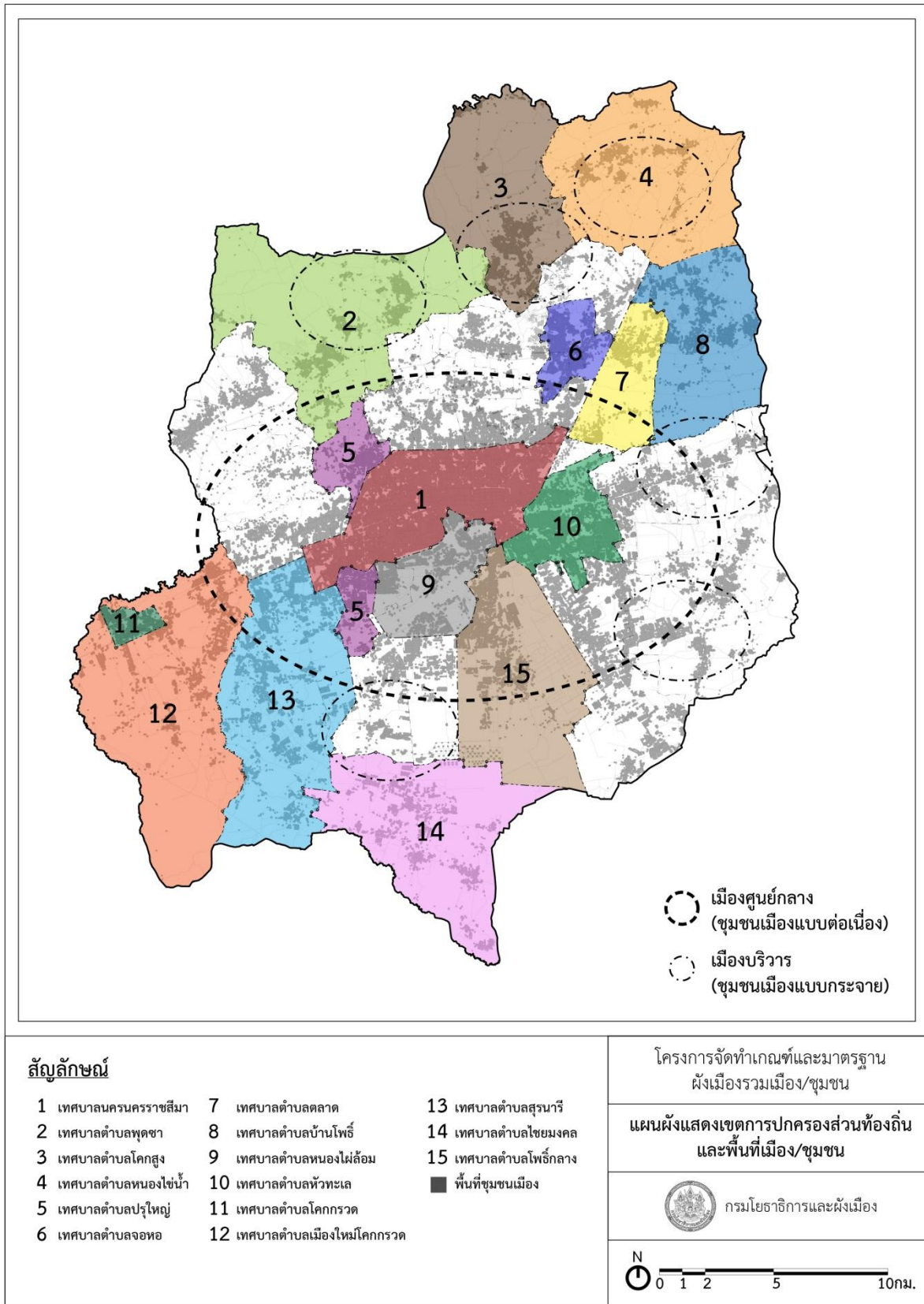
รูปที่ 6-1 พื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมืองและเขตการปกครองส่วนท้องถิ่น

จากสภาพการณ์ในปัจจุบันที่พื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมือง (Built-up Area) และเขตการปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งได้แก่ เทศบาลระดับต่าง ๆ และองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อบต. ที่มีสภาพความเป็นเมือง (Urbanized Area) การพิจารณากำหนดเขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจึงต้องพิจารณาถึงความต่อเนื่องของพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมือง (Built-up Area) ร่วมกับเขตขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งอาจจำแนกเป็นรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน ดังนี้

- **พื้นที่เมือง/ชุมชนแบบต่อเนื่อง** หมายถึง พื้นที่เมือง/ชุมชนที่การพัฒนาที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมตัวต่อเนื่องเป็นกลุ่มเดียวกัน มีพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมตั้งอยู่ล้อมรอบพื้นที่เมือง/ชุมชน และพื้นที่เมือง/ชุมชน อื่นที่ตั้งอยู่ใกล้ที่สุดมีระยะห่างเกินกว่าจะเดินทางไปได้ถึงสะดวก (มากกว่า 5 กิโลเมตร) หรือมีอุปสรรคขวางกั้นการเดินทางระหว่างพื้นที่ การวางผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นพื้นที่เมือง/ชุมชนแบบต่อเนื่องจึงจำเป็นต้องคำนึงถึงการทำให้มีบริการสาธารณะที่เพียงพอต่อประชากรในพื้นที่นั้น การวางผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นพื้นที่เมือง/ชุมชนแบบต่อเนื่องไม่ว่าจะเป็นเมือง/ชุมชนที่ตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นหนึ่งแห่งหรือหลายแห่ง จำนวนประชากรวางแผนจะมีจำนวนเท่ากับจำนวนประชากรที่จะอยู่อาศัยในพื้นที่วางผังในอนาคต และเลือกใช้เกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนตามจำนวนประชากรวางแผนทั้งหมดในพื้นที่เมือง/ชุมชนนั้น ๆ

- **พื้นที่เมือง/ชุมชนแบบกระจาย** เป็นพื้นที่เมือง/ชุมชนที่พื้นที่การพัฒนาที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างแบ่งตัวออกเป็นหลายกลุ่มพื้นที่ โดยเมือง/ชุมชนในแต่ละแห่งมีพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมอยู่ล้อมรอบ แต่ตั้งอยู่ห่างกันในระยะที่เดินทางถึงได้โดยสะดวก (ไม่เกิน 5 กิโลเมตร) การวางผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นพื้นที่เมือง/ชุมชนแบบกระจาย ควรคำนึงถึงการสร้างการกระจายตัวของการให้บริการสาธารณะให้เหมาะสมกับการกระจายตัวของประชากรและอยู่ในระยะที่เหมาะสมที่ประชากรที่อาศัยอยู่ในทุกพื้นที่สามารถเดินทางเข้ามาใช้ได้โดยสะดวก การวางผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นพื้นที่เมือง/ชุมชนแบบกระจายตัว ไม่ว่าจะเป็นการวางผังในพื้นที่เมือง/ชุมชนที่ตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นหนึ่งแห่งหรือหลายแห่ง จำนวนประชากรวางแผนจะมีจำนวนเท่ากับจำนวนประชากรที่จะอยู่อาศัยในพื้นที่วางผังในอนาคต ซึ่งต้องทำการกระจายจำนวนประชากรลงในพื้นที่เมือง/ชุมชนที่กระจายตัวแต่ละแห่งก่อน แล้วจึงเลือกใช้เกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนตามจำนวนประชากรวางแผนในพื้นที่เมือง/ชุมชนแต่ละแห่งตามผู้วางผังกำหนด

อย่างไรก็ตาม การกำหนดขนาดและบทบาทของเมือง/ชุมชนในแต่ละพื้นที่เป็นหน้าที่สำคัญของผังนโยบายแต่ละระดับที่ต้องกำหนดการกระจายตัวของประชากรและจุดยุทธศาสตร์เพื่อการรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจให้มีความสอดคล้องเป็นเอกภาพกันทั้งภาคและจังหวัด ซึ่งตามความในมาตราที่ 26 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมจะต้องสอดคล้องกับผังนโยบายระดับภาคและผังนโยบายระดับจังหวัด ทำให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนในประเทศไทยมีความจำเป็นต้องพิจารณาขนาดและบทบาทของเมือง/ชุมชนให้สอดคล้องกับผังนโยบายระดับภาคและจังหวัด เพื่อความเป็นเอกภาพของการบริหารจัดการเติบโตของเมือง/ชุมชนในจังหวัดนั้น ๆ



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-2 พื้นที่เมือง/ชุมชนแบบต่อเนื่อง และพื้นที่เมือง/ชุมชนแบบกระจาย

ทั้งนี้ การกำหนดเขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนเป็นเขตเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนาเมือง/ชุมชนให้เป็นที่ไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายของการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ เขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจะครอบคลุมบริเวณพื้นที่เมือง/ชุมชนและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจึงอาจอยู่ในท้องที่การปกครองส่วนภูมิภาคหรือการปกครองส่วนท้องถิ่นเดียวหรือหลายแห่ง หรือคาบเกี่ยวเพียงบางส่วนของท้องที่การปกครองส่วนภูมิภาคหรือการปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งตามขอบเขตการตั้งถิ่นฐานของเมือง/ชุมชนบนท้องที่นั้น ๆ และถึงแม้ว่าเขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจะประกอบด้วยท้องที่การปกครองส่วนภูมิภาคหรือการปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่ง แต่ต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องเป็นเมือง/ชุมชนเดียวกัน และมีเอกภาพการอนุรักษ์และพัฒนาเมือง/ชุมชนร่วมกัน

อย่างไรก็ตาม เขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนเป็นจุดเริ่มต้นของการกำหนดขนาด รูปแบบ และโครงสร้างของเมือง/ชุมชน ซึ่งเป็นลักษณะทางกายภาพของเมือง/ชุมชนที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม เพื่อสนองตอบต่อเป้าหมายการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม และการพัฒนาด้านกายภาพหรือการพัฒนาเชิงพื้นที่ของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ในอนาคต เขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจะถูกกำหนดขึ้นโดยการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งในระดับภาค ระดับจังหวัด และระดับเมือง/ชุมชน โดยคำนึงถึงความเป็นศูนย์กลางของเมือง/ชุมชนและเขตอิทธิพลในการให้บริการของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ กับบริเวณพื้นที่โดยรอบ อย่างไรก็ตาม เขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนต้องมีความเหมาะสมกับขนาดและบทบาทของเมือง/ชุมชน ตลอดจนขีดความสามารถในการบริหารจัดการกล่าวคือ เขตของผังเมืองรวมที่กว้างใหญ่เกินไปจะทำให้สิ้นเปลืองงบประมาณการพัฒนา และพื้นที่บางส่วนถูกกำหนดเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยไม่จำเป็น และในทางตรงข้ามหากเขตของผังเมืองรวมมีขนาดเล็กเกินไป จะทำให้การพัฒนามีข้อจำกัด ขาดความยืดหยุ่น การกำหนดเขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจึงต้องอาศัยผลการวิเคราะห์ข้อมูลแสดงเหตุปัจจัยและเงื่อนไขที่มีผลต่อการขยายตัวของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ

มาตรา 22(2) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 กำหนดให้ผังเมืองรวมประกอบด้วยแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม ซึ่งต้องจัดทำโดยมีข้อพิจารณา ดังนี้

1) คุณลักษณะที่สำคัญของเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

เขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนมีคุณลักษณะที่สำคัญดังนี้

- (1) มีความเป็นเอกภาพในการวางแผนและการพัฒนา
- (2) ครอบคลุมบริเวณพื้นที่เมือง/ชุมชนและอาณาบริเวณที่เกี่ยวข้องโดยรอบ อาจทับซ้อนกับเขตการปกครอง หรือคาบเกี่ยวระหว่างเขตการปกครองต่าง ๆ แต่ต้องเป็นพื้นที่วางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนเดียวกัน
- (3) มีแนวเขตที่ชัดเจน สามารถรับรู้และอ้างอิงได้ในพื้นที่จริง
- (4) ครอบคลุมบริเวณพื้นที่ที่เหมาะสมกับจำนวนประชากร การลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน และเป็นแนวเขตที่ไม่ก่อให้เกิดข้อจำกัดในการพัฒนา
- (5) ครอบคลุมบริเวณพื้นที่ที่ต้องการแก้ไขและป้องกันผลกระทบที่มีต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อม

2) เกณฑ์การกำหนดเขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

การกำหนดเขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนมีหลักเกณฑ์โดยทั่วไปดังนี้

(1) ศึกษาบทบาทของเมือง/ชุมชนในท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม เช่น การค้าและการบริการ การบริหารปกครอง การคมนาคมและการขนส่ง อุตสาหกรรม การท่องเที่ยว ฯลฯ ซึ่งอาจมีเพียงบทบาทเดียวหรือหลายบทบาท และมีระดับความสำคัญของการเป็นศูนย์กลางต่างกัน เช่น ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับอำเภอ โดยแต่ละระดับมีความเชื่อมโยงต่อกันตามนโยบายของรัฐบาล และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แต่หากมิได้มีการกำหนดไว้ จะต้องทำการศึกษาวิเคราะห์บทบาทความสำคัญของเมือง/ชุมชนจากพื้นฐานทางเศรษฐกิจและการจ้างงาน ประชากรและสังคม ตลอดจนโครงการขนาดใหญ่ที่มีผลกระทบต่อขยายตัวของเมือง/ชุมชน เช่น โครงการสร้างสนามบิน ศูนย์กลางการคมนาคม การขนส่ง เปลี่ยนถ่ายสินค้า นิคมอุตสาหกรรม ฯลฯ

(2) คาดประมาณความต้องการพื้นที่เมือง/ชุมชนในอนาคต จากข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินตามการจำแนกประเภทในปัจจุบัน และคาดการณ์ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตอย่างน้อย 20 ปี

การคาดประมาณในเบื้องต้น อาจคำนวณจากค่าเฉลี่ยความหนาแน่นของเมือง/ชุมชนเปรียบเทียบกับบทบาทและจำนวนประชากรตามการคาดการณ์ในอนาคต ตัวอย่างเช่น เมือง/ชุมชนที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมมีจำนวนประชากรตามการคาดการณ์ประมาณ 50,000 คน ค่าเฉลี่ยความหนาแน่นรวมของเมือง/ชุมชนที่มีบทบาทเช่นเดียวกันคือ 20 คน/ไร่ ดังนั้น ขนาดพื้นที่เมือง/ชุมชนในอนาคตเท่ากับ 2,500 ไร่ เป็นต้น

(3) กำหนดรูปแบบการเติบโตของเมือง/ชุมชน ประกอบด้วยพื้นที่ต่าง ๆ ดังนี้

(ก) บริเวณศูนย์กลางของเมือง (Urban Center) เป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นมากที่สุดของเมือง/ชุมชน โดยเป็นแหล่งรวมกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมของเมือง/ชุมชน

(ข) บริเวณส่วนที่ขยายตัวหรือส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลง (Transitional Zone) อยู่ระหว่างศูนย์กลางกับบริเวณชานเมือง เป็นส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารสิ่งก่อสร้างรองรับการขยายตัวจากศูนย์กลางเมือง/ชุมชน

(ค) บริเวณชานเมือง (Urban Fringe) เป็นพื้นที่รอบนอกของเมือง/ชุมชนที่มีความหนาแน่นเบาบาง

การเติบโตของเมือง/ชุมชนอาจเป็นแบบศูนย์กลางเดี่ยวหรือหลายศูนย์กลาง ขึ้นอยู่กับขนาด บทบาท และองค์ประกอบภายในพื้นที่เมือง/ชุมชน เมืองขนาดใหญ่ทั่วไปจะมีย่านธุรกิจและพาณิชยกรรมทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางหลัก (Core Area) ส่วนบริเวณที่ขยายตัวจากศูนย์กลางจะปรากฏศูนย์กลางย่อย (Subcenter) เกิดขึ้นในพื้นที่ส่วนที่ขยายและกระจายตัวในบริเวณชานเมือง สำหรับเมือง/ชุมชนขนาดใหญ่และมีหลายบทบาท รูปแบบการเติบโตอาจแยกบทบาทเป็นเมือง/ชุมชนหลักทำหน้าที่เป็นแหล่งกลาง และเมือง/ชุมชนบริวาร (Satellite Town) ที่รองรับการเติบโตจากเมือง/ชุมชนหลัก โดยมีพื้นที่สีเขียว (Green Buffer) เป็นฉนวนกั้นการขยายตัวระหว่างเมือง/ชุมชนทั้งสองระดับ นอกจากขนาดและบทบาทแล้ว องค์ประกอบภายในพื้นที่เมือง/ชุมชน ได้แก่ โครงข่ายการคมนาคมและการขนส่ง สภาพอาคารและสิ่งก่อสร้าง การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร สภาพภูมิประเทศ และแหล่งที่ตั้งกิจกรรมและบริการสาธารณะต่าง ๆ มีอิทธิพลต่อการกำหนดรูปแบบการเติบโตของเมือง/ชุมชนด้วยเช่นกัน

การกำหนดรูปแบบการเติบโตของเมือง/ชุมชนได้จากการวิเคราะห์พื้นที่ แนวโน้มและรูปแบบการขยายตัวที่จะทำให้มีปัญหา เช่น การขยายตัวเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับเมืองที่อยู่ติดกัน (Conurbation) การขยายตัวแบบกระจาย (Urban Sprawl) ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อพื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ที่มีคุณค่าทางธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การขยายตัวบริเวณสองฟากเส้นทางคมนาคม (Ribbon Development) เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีปัญหาจากองค์ประกอบภายในเมือง/ชุมชน เช่น บริเวณแหล่งเสื่อมโทรมที่ต้องการบูรณะปรับปรุง บริเวณพื้นที่ว่างเปล่าที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ บริเวณชุมชนแออัดที่ขาดสุขลักษณะ เป็นต้น

(4) กำหนดรูปแบบในอนาคตของเมือง/ชุมชน ตามทิศทางแนวโน้มการเติบโตและแนวทางการพัฒนาในแต่ละบริเวณพื้นที่ของเมือง/ชุมชน

รูปแบบของเมือง/ชุมชนแสดงโดยแนวขอบการตั้งถิ่นฐานของเมือง/ชุมชน โดยรูปแบบของเมือง/ชุมชนที่ไม่มีการวางผังจะเป็นไปตามอิทธิพลของธรรมชาติซึ่งมีข้อได้เปรียบและเสียเปรียบที่แตกต่างกัน รูปแบบของเมือง/ชุมชนที่มีการวางผัง จะเป็นการกำหนดรูปแบบด้วยการวิเคราะห์พื้นที่เพื่อหาพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับรองรับการขยายตัวของกิจกรรมในอนาคตของเมือง/ชุมชน ดังนี้

(ก) ความเอียงลาดของพื้นที่ควรอยู่ระหว่างร้อยละ 0.5 ถึงร้อยละ 6.0 ซึ่งเป็นความเอียงลาดที่ประหยัดการลงทุนด้านการจัดการสาธารณูปโภค

(ข) หลีกเลี่ยงการพัฒนาเมือง/ชุมชนในบริเวณที่ราบลุ่ม น้ำท่วม เส้นทางน้ำ พื้นที่น้ำไหลผ่าน พื้นที่ต่ำ แหล่งน้ำใต้ดิน เหมืองแร่ ฯลฯ

(ค) หลีกเลี่ยงพื้นที่ที่มีผลกระทบต่อแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและระบบนิเวศ ห่วงโซ่อาหาร

(ง) หลีกเลี่ยงพื้นที่ที่ต้องการควบคุมการพัฒนาเป็นพิเศษ เช่น เขตปลอดภัยทางทหาร เขตโบราณสถาน ฯลฯ

(5) กำหนดพื้นที่สีเขียว (Green Buffer) ซึ่งอาจเป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม เพื่อเป็นฉนวนป้องกันการขยายตัวจนเป็นผลให้เกิดความสิ้นเปลืองต่อการดำเนินการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตลอดจนสภาพแวดล้อมของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมโดยรอบ ขนาดพื้นที่ฉนวนได้จากการวิเคราะห์ขีดความสามารถในการเดินทางและการให้บริการจากศูนย์กลาง ความกว้างของพื้นที่ฉนวนกำหนดจากปลายเขตพื้นที่เมือง/ชุมชน ซึ่งเมือง/ชุมชนขนาดกลาง ขนาดเล็ก และขนาดเล็กมาก จะมีความกว้างประมาณ 1.5 - 3.0 กิโลเมตร และเมืองขนาดใหญ่และขนาดใหญ่มาก จะมีความกว้างประมาณ 5.0 - 10.0 กิโลเมตร

3) การพิจารณาเลือกใช้เกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมตามขนาดของเมือง/ชุมชน

จากการที่ขนาดของเมือง/ชุมชนได้กำหนดการแบ่งไว้เป็น 5 ระดับ และการเลือกใช้เกณฑ์และมาตรฐานจำเป็นต้องกำหนดจำนวนประชากรในอนาคตในพื้นที่วางผัง หรือ “ประชากรวางแผน (Planned population)” ขึ้นก่อน จึงใช้จำนวนประชากรวางแผนนั้นเป็นบรรทัดฐานในการเลือกใช้เกณฑ์และมาตรฐานผังเมือง แล้วเลือกใช้เกณฑ์ตามขนาดของเมืองดังนี้

(1) การวางผังเมืองรวมในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็น “พื้นที่เมือง/ชุมชนแบบต่อเนื่อง” ไม่ว่าจะเป็นเมือง/ชุมชนที่ตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหนึ่งแห่งหรือหลายแห่ง จำนวนประชากรวางแผนจะมีจำนวนเท่ากับจำนวนประชากรที่จะอยู่อาศัยในพื้นที่วางผัง (planning area) ในอนาคต และเลือกใช้เกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนตามจำนวนประชากรวางแผนทั้งหมดในพื้นที่วางผัง

(2) การวางผังเมืองรวมในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็น “พื้นที่เมือง/ชุมชนแบบกระจายตัว” ไม่ว่าจะเป็น การวางผังในพื้นที่เมือง/ชุมชนที่ในเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหนึ่งแห่งหรือหลายแห่ง จำนวนประชากรวางแผนจะมีจำนวนเท่ากับจำนวนประชากรที่จะอยู่อาศัยในพื้นที่วางผังในอนาคต แต่ผู้วางผังต้องทำการกระจายจำนวนประชากรลงในพื้นที่เมือง/ชุมชนที่กระจายตัวแต่ละแห่งก่อน จากนั้นจึงเลือกใช้เกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนตามจำนวนประชากรวางแผนในพื้นที่เมือง/ชุมชนแต่ละแห่งตามที่ผู้วางผังกำหนด

ตัวอย่างเช่นในพื้นที่เมือง/ชุมชนแบบกระจายตัวที่มีพื้นที่เมืองแยกตัวกันอยู่แบ่งออกเป็น 3 จุด อาจมีจำนวนประชากรวางแผนในพื้นที่วางผังรวมกันได้ 100,000 คน โดยจำนวนประชากรวางแผนในพื้นที่เมืองแต่ละจุดแบ่งเป็นพื้นที่ a มีประชากรวางแผนเท่ากับ 70,000 คน พื้นที่ b มีประชากรวางแผนเท่ากับ 25,000 คน และพื้นที่ c มีประชากรวางแผนเท่ากับ 5,000 คน ในกรณีนี้การเลือกใช้เกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนสำหรับพื้นที่ a พื้นที่ b และพื้นที่ c จะต้องเลือกใช้ตามจำนวนประชากรวางแผนในพื้นที่นั้น กล่าวคือ พื้นที่ a ใช้เกณฑ์ของเมืองขนาดกลาง พื้นที่ b ใช้เกณฑ์ของเมืองขนาดเล็ก และพื้นที่ c ใช้เกณฑ์ของเมืองขนาดเล็กมาก

อย่างไรก็ตาม ตามหลักการวางผังเมืองโดยสากลแล้ว การกำหนดขนาดและบทบาทของเมืองในแต่ละพื้นที่เป็นหน้าที่สำคัญของผังนโยบายแต่ละระดับที่ต้องกำหนดการกระจายตัวของประชากรและจุดยุทธศาสตร์เพื่อการรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจให้สอดคล้องเป็นเอกภาพกันทั้งภูมิภาคและจังหวัด ซึ่งตามความในมาตรา 26 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้ “การวางและจัดทำผังเมืองรวมจะต้องสอดคล้องกับผังนโยบายระดับภาคและผังนโยบายระดับจังหวัด ...” ทำให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนในประเทศไทยมีความจำเป็นต้องพิจารณาขนาดและบทบาทของเมืองให้สอดคล้องกับผังนโยบายระดับภาคและจังหวัด เพื่อความเป็นเอกภาพของการบริหารจัดการเติบโตของชุมชนเมืองในจังหวัดนั้น

6.3 การวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

6.3.1 การคาดการณ์ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การคาดการณ์ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน จำแนกเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม มีแนวทางการดำเนินการดังนี้

1) ที่อยู่อาศัย

การคาดการณ์ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (Residential Area) จะนำจำนวนประชากรกลางคืน (Night-time Population) ในอนาคตตามการคาดการณ์หรือตามเป้าหมายที่กำหนด ทหารด้วยค่าความหนาแน่นชุมชน (Community Density) ซึ่งเป็นค่าความหนาแน่นประชากรในพื้นที่ชุมชนที่ประกอบด้วยพื้นที่แปลงที่ดินที่จะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยหรือการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ พื้นที่ที่ใช้เพื่อการเข้าถึง (Accessibility) หรือพื้นที่ถนน และพื้นที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการระดับชุมชน (Community Utilities and Facilities) ทั้งนี้ การคาดการณ์ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยอาจจำแนกตามระดับความหนาแน่นเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (Low Density Residential Area) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (Medium Density Residential Area) และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (High Density Residential Area) ซึ่งโดยทั่วไปจะจำแนกตามระดับรายได้ กล่าวคือ ผู้มีรายได้มากจะอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และในทางตรงข้ามคือผู้มีรายได้น้อยจะอาศัยในที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

การจำแนกระดับความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับระดับของเมืองกล่าวคือ เมืองขนาดใหญ่มากจะมีการจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่มีทั้งที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ในขณะที่เมืองขนาดเล็กและเมืองขนาดเล็กมากจะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยเพียงที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยเท่านั้น อย่างไรก็ตาม การกำหนดค่าความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของเมือง/ชุมชนย่อมหมายถึงระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนที่อาศัยอยู่ในเมือง/ชุมชนนั้น ๆ กล่าวคือเมือง/ชุมชนที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมากจะมีคุณภาพชีวิตของประชาชนในระดับต่ำ และเมือง/ชุมชนที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นน้อยจะมีคุณภาพชีวิตของประชาชนในระดับสูง และในทางกลับกันที่ค่าความหนาแน่นดังกล่าวย่อมหมายถึงภาระด้านงบประมาณในการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐโดยเฉพาะอย่างยิ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ กล่าวคือเมือง/ชุมชนที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมากจะมีภาระด้านงบประมาณในการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐในระดับต่ำ และเมือง/ชุมชนที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นน้อยจะมีภาระด้านงบประมาณในการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐในระดับสูง

พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย = จำนวนประชากรรายได้สูง ÷ ความหนาแน่นประชากรระดับต่ำ

พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง = จำนวนประชากรรายได้ปานกลาง ÷ ความหนาแน่นประชากรระดับปานกลาง

พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก = จำนวนประชากรรายได้ต่ำ ÷ ความหนาแน่นประชากรระดับสูง

2) พาณิชยกรรม

การคาดการณ์ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (Commercial Area) จะนำจำนวนประชากรกลางวัน (Day-time Population) เฉพาะที่เป็นการจ้างงานในสาขาการค้าและการบริการ ในอนาคตตามการคาดการณ์หรือตามเป้าหมายการเติบโตทางเศรษฐกิจและการจ้างงานในภาคการค้าและการบริการที่กำหนด หาดด้วยค่าความหนาแน่นชุมชน (Community Density) ซึ่งเป็นค่าความหนาแน่นประชากรในพื้นที่เมือง/ชุมชนที่ประกอบด้วยพื้นที่แปลงที่ดินที่จะพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมหรือการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ พื้นที่ที่ใช้เพื่อการเข้าถึง (Accessibility) หรือพื้นที่ถนน และพื้นที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการระดับชุมชน (Community Utilities and Facilities) ทั้งนี้ การคาดการณ์ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมอาจจำแนกตามระดับความหนาแน่นเป็นพาณิชยกรรมระดับชุมชน (Community Center) พาณิชยกรรมระดับเมือง (City หรือ Town Center) และพาณิชยกรรมระดับภาค/ประเทศ (Regional/National Center) ตามทฤษฎีแหล่งกลาง (Central Place Theory) โดยเมืองขนาดใหญ่มากและเมืองขนาดใหญ่จะมีการพัฒนาเป็นเมืองหลายศูนย์กลาง (Multiple Center) ส่วนเมืองขนาดกลาง เมืองขนาดเล็ก และเมืองขนาดเล็กมาก จะมีการพัฒนาเป็นเมืองศูนย์กลางเดียว (Mono Center)

พื้นที่พาณิชยกรรม = จำนวนแรงงานภาคการค้าและการบริการ ÷ ความหนาแน่นประชากร

3) อุตสาหกรรม

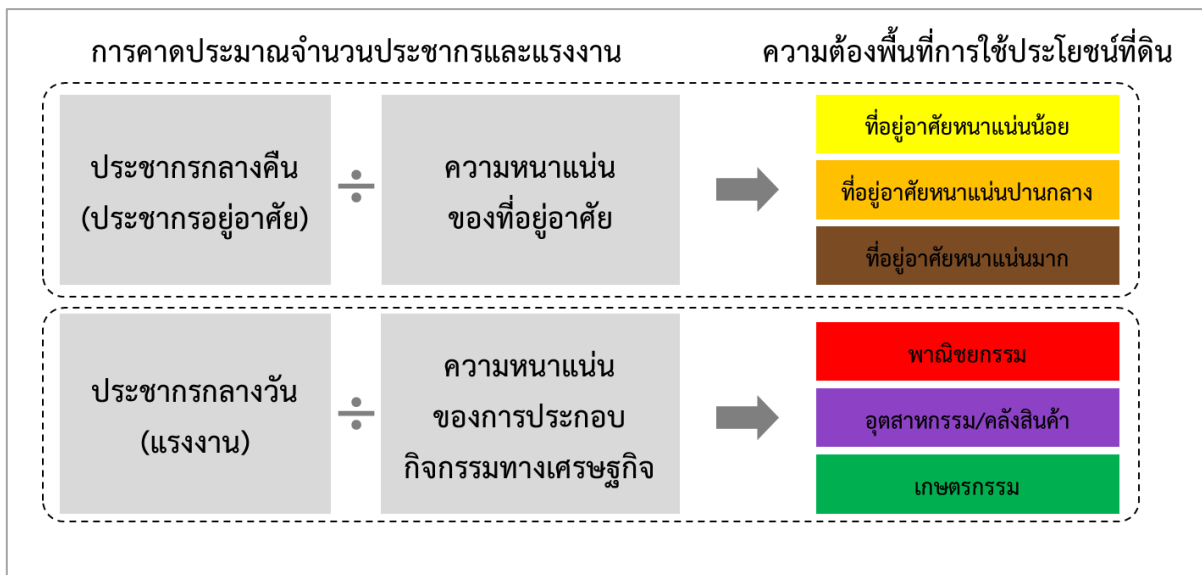
การคาดการณ์ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (Industrial Area) จะนำจำนวนประชากรกลางวัน (Day-time Population) เฉพาะที่เป็นการจ้างงานในสาขาการผลิตในอนาคต ตามการคาดการณ์หรือตามเป้าหมายการเติบโตทางเศรษฐกิจและการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมที่กำหนด หาดด้วยค่าความหนาแน่นชุมชน (Community Density) ซึ่งเป็นค่าความหนาแน่นประชากรในพื้นที่ชุมชนที่ประกอบด้วยพื้นที่แปลงที่ดินที่จะพัฒนาเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมหรือการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ พื้นที่ที่ใช้เพื่อการเข้าถึง (Accessibility) หรือพื้นที่ถนน และพื้นที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการระดับชุมชน (Community Utilities and Facilities) ทั้งนี้ การคาดการณ์ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมอาจจำแนกตามระดับความหนาแน่นเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมเบา (Light Industrial Area) ซึ่งมีการปล่อยและความจำเป็นต่อการควบคุมมลพิษในระดับต่ำ และย่านอุตสาหกรรมหนัก (Heavy Industrial Area) ซึ่งมีการปล่อยและความจำเป็นต่อการควบคุมมลพิษในระดับสูง

พื้นที่อุตสาหกรรม = จำนวนแรงงานภาคการผลิตตามประเภทอุตสาหกรรม ÷ ความหนาแน่นประชากร

4) เกษตรกรรม

การคาดการณ์ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมอาศัยการคำนวณจากจำนวนแรงงาน หรือประชากรกลางวัน (Day-time Population) ในสาขาเกษตรกรรมตามการคาดการณ์ในอนาคต โดยนำจำนวนแรงงานตามการคาดการณ์ดังกล่าวหารด้วยความหนาแน่นของแรงงานในพื้นที่เกษตรกรรมตามมาตรฐานที่กำหนด แม้ว่าพื้นที่ศึกษาและสำรวจอาจครอบคลุมพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมดในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ แต่พื้นที่ควบคุมตามผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจะครอบคลุมเฉพาะพื้นที่เกษตรกรรมที่จำเป็นต่อการควบคุมการขยายตัวของเมือง/ชุมชน นอกจากนี้ ความต้องการพื้นที่เกษตรกรรมจะกำหนดตามความเหมาะสมและความจำเป็นต่าง ๆ เช่น การสงวนรักษาพื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ทางธรรมชาติ พื้นที่แนวกันชน (Buffer Zone) เพื่อป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อม อุบัติภัย หรือภัยทางธรรมชาติ และพื้นที่สำหรับกักเก็บหรือการระบายน้ำในฤดูน้ำหลาก (Flood Zone หรือ Diversion Channel) เป็นต้น

พื้นที่เกษตรกรรม = จำนวนแรงงานภาคการผลิตตามประเภทเกษตรกรรม ÷ ความหนาแน่นประชากร



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-3 การกำหนดความต้องการพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน

6.3.2 มาตรฐานความหนาแน่นประชากร

ผลจากการสำรวจพื้นที่เมือง/ชุมชนในภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศ และการศึกษามาตรฐานความหนาแน่นประชากรของเมือง/ชุมชนในต่างประเทศ สามารถกำหนดมาตรฐานความหนาแน่นประชากรในการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองแต่ละขนาด ดังนี้



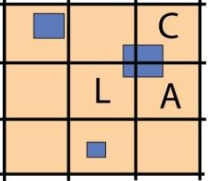
ตารางที่ 6-3 ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง/ชุมชนแต่ละขนาด

ขนาดเมือง	ที่อยู่อาศัย			พาณิชยกรรม			อุตสาหกรรมและคลังสินค้า			เกษตรกรรม
	หนาแน่นน้อย	หนาแน่นปานกลาง	หนาแน่นมาก	ระดับชุมชน	ระดับเมือง	ระดับภาค	อุตสาหกรรมเบา	อุตสาหกรรมหนัก	คลังสินค้า	
เมืองขนาดใหญ่มาก	สีเหลือง	สีส้ม	สีแดงเข้ม	สีแดง	สีแดง	สีแดง	สีม่วง	สีม่วง	สีชมพู	สีเขียว
เมืองขนาดใหญ่	สีเหลือง	สีส้ม	สีแดงเข้ม	สีแดง	สีแดง	สีแดง	สีม่วง	สีม่วง	สีชมพู	สีเขียว
เมืองขนาดกลาง	สีเหลือง	สีส้ม	สีขาว	สีแดง	สีแดง	สีขาว	สีม่วง	สีขาว	สีชมพู	สีเขียว
เมืองขนาดเล็ก	สีเหลือง	สีส้ม	สีขาว	สีแดง	สีแดง	สีขาว	สีม่วง	สีขาว	สีชมพู	สีเขียว
เมืองขนาดเล็กมาก	สีเหลือง	สีขาว	สีขาว	สีแดง	สีขาว	สีขาว	สีขาว	สีขาว	สีขาว	สีเขียว

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

การกำหนดมาตรฐานความหนาแน่นประชากรซึ่งใช้ในการคาดการณ์ความต้องการการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภททั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม มาตรฐานความหนาแน่นประชากรจึงกำหนดเป็นค่าอัตราส่วนจำนวนประชากร (คน) ต่อพื้นที่ (ไร่) เพื่อนำไปใช้เป็นตัวหารจำนวนประชากรกลางวัน (Day-time Population) และประชากรกลางคืน (Night-time Population) ที่คาดการณ์ว่าจะมีการตั้งถิ่นฐานและประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ ทั้งนี้ มาตรฐานความหนาแน่นประชากรสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทแบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ ได้แก่ ความหนาแน่นสุทธิ (Net Density) ความหนาแน่นเฉลี่ย (Gross Density) และความหนาแน่นชุมชน (Community Density) ความหนาแน่นแต่ละประเภทมีลักษณะแตกต่างกันดังนี้

ตารางที่ 6-4 มาตรฐานความหนาแน่นประชากรแต่ละประเภท

ประเภท	นิยาม	
ความหนาแน่นสุทธิ (Net Density)	จำนวนประชากรต่อพื้นที่แปลงที่ดิน	 $\text{Net Density} = \frac{P}{L}$ <p>P=Population L=Lot area</p>
ความหนาแน่นเฉลี่ย (Gross Density)	จำนวนประชากรต่อพื้นที่แปลงที่ดินและพื้นที่เพื่อการเข้าถึง (Accessibility)	 $\text{Gross Density} = \frac{P}{L + A}$ <p>P=Population L=Lot area A=Accessibility</p>
ความหนาแน่นชุมชน (Community Density)	จำนวนประชากรต่อพื้นที่แปลงที่ดิน พื้นที่เพื่อการเข้าถึง (Accessibility) และสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในระดับชุมชน (Community Utilities and Facilities)	 $\text{Community Density} = \frac{P}{L + A + C}$ <p>P=Population L=Lot area A=Accessibility C=Community service</p>

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

โดยทั่วไป ความหนาแน่นชุมชน (Community Density) มักใช้ในการคำนวณความต้องการพื้นที่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของเมือง/ชุมชนในภาพรวม ส่วนความหนาแน่นเฉลี่ย (Gross Density) ใช้ในการคำนวณความต้องการพื้นที่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในพื้นที่ระดับย่าน (District) ที่สามารถระบุขอบเขตและปริมาณพื้นที่การให้บริการสาธารณะแก่ประชาชนได้อย่างชัดเจน เช่น โรงเรียน สวนสาธารณะ โรงพยาบาล สถานีตำรวจ ห้องสมุดประชาชน ฯลฯ และความหนาแน่นสุทธิ (Net Density) ใช้ในการคำนวณความต้องการพื้นที่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินในแปลงที่ดินเพื่อเป็นฐานในการกำหนดการควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

ผลการสำรวจความหนาแน่นสุทธิ (Net Density) ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรมของพื้นที่ชุมชนเมืองในภูมิภาคของประเทศ ประกอบกับการคำนวณค่าความหนาแน่นเฉลี่ย (Gross Density) และความหนาแน่นชุมชน (Community Density) ของแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ทำให้สามารถกำหนดมาตรฐานความหนาแน่นประชากรสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทในเมือง/ชุมชนแต่ละขนาดได้ดังนี้

ตารางที่ 6-5 มาตรฐานความหนาแน่นประชากรประเภทความหนาแน่นสุทธิ (Net Density) (หน่วย คน : ไร่)

ขนาดของเมือง	ที่อยู่อาศัย			พาณิชยกรรม			อุตสาหกรรมและคลังสินค้า			เกษตรกรรม
	หนาแน่น น้อย	หนาแน่น ปานกลาง	หนาแน่น มาก	ชุมชน	เมือง	ภาค	อุตสาหกรรม เบา	อุตสาหกรรม หนัก	คลังสินค้า	
เมืองขนาดใหญ่มาก	8 - 24	24 - 48	48 - 64	36 - 60	60 - 72	72 - 120	8 - 16	4 - 6	2 - 4	0 - 0.2
เมืองขนาดใหญ่	8 - 16	16 - 32	24 - 48	24 - 48	48 - 72	72 - 96	8 - 16	4 - 6	2 - 4	0 - 0.2
เมืองขนาดกลาง	8 - 16	16 - 32	-	24 - 48	48 - 72	-	8 - 16	-	2 - 4	0 - 0.2
เมืองขนาดเล็ก	8 - 16	16 - 32	-	24 - 36	36 - 60	-	8 - 16	-	2 - 4	0 - 0.2
เมืองขนาดเล็กมาก	8 - 16	-	-	24 - 36	-	-	-	-	-	0 - 0.2

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

ตารางที่ 6-6 มาตรฐานความหนาแน่นประชากรประเภทความหนาแน่นเฉลี่ย (Gross Density) (หน่วย คน : ไร่)

ขนาดของเมือง	ที่อยู่อาศัย			พาณิชยกรรม			อุตสาหกรรมและคลังสินค้า			เกษตรกรรม
	หนาแน่น น้อย	หนาแน่น ปานกลาง	หนาแน่น มาก	ชุมชน	เมือง	ภาค	อุตสาหกรรม เบา	อุตสาหกรรม หนัก	คลังสินค้า	
เมืองขนาดใหญ่มาก	6 - 18	18 - 36	36 - 48	30 - 50	50 - 70	70 - 100	6 - 12	4 - 5	2 - 3	0 - 0.2
เมืองขนาดใหญ่	6 - 12	16 - 32	24 - 36	20 - 40	40 - 60	60 - 80	6 - 12	4 - 5	2 - 3	0 - 0.2
เมืองขนาดกลาง	6 - 12	16 - 32	-	20 - 40	40 - 60	-	6 - 12	-	2 - 3	0 - 0.2
เมืองขนาดเล็ก	6 - 12	16 - 32	-	20 - 30	30 - 50	-	6 - 12	-	2 - 3	0 - 0.2
เมืองขนาดเล็กมาก	6 - 12	-	-	20 - 30	-	-	-	-	-	0 - 0.2

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

ตารางที่ 6-7 มาตรฐานความหนาแน่นประชากรประเภทความหนาแน่นชุมชน (Community Density) (หน่วย คน : ไร่)

ขนาดของเมือง	ที่อยู่อาศัย			พาณิชยกรรม			อุตสาหกรรมและคลังสินค้า			เกษตรกรรม
	หนาแน่น น้อย	หนาแน่น ปานกลาง	หนาแน่น มาก	ชุมชน	เมือง	ภาค	อุตสาหกรรม เบา	อุตสาหกรรม หนัก	คลังสินค้า	
เมืองขนาดใหญ่มาก	5 - 15	15 - 30	30 - 40	24 - 40	40 - 56	56 - 80	5 - 10	3 - 5	1.5 - 3	0 - 0.2
เมืองขนาดใหญ่	5 - 10	10 - 20	20 - 30	16 - 32	32 - 48	48 - 56	5 - 10	3 - 5	1.5 - 3	0 - 0.2
เมืองขนาดกลาง	5 - 10	10 - 20	-	16 - 32	32 - 48	-	5 - 10	-	1.5 - 3	0 - 0.2
เมืองขนาดเล็ก	5 - 10	10 - 20	-	16 - 24	24 - 40	-	5 - 10	-	1.5 - 3	0 - 0.2
เมืองขนาดเล็กมาก	5 - 10	-	-	16 - 24	-	-	-	-	-	0 - 0.2

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

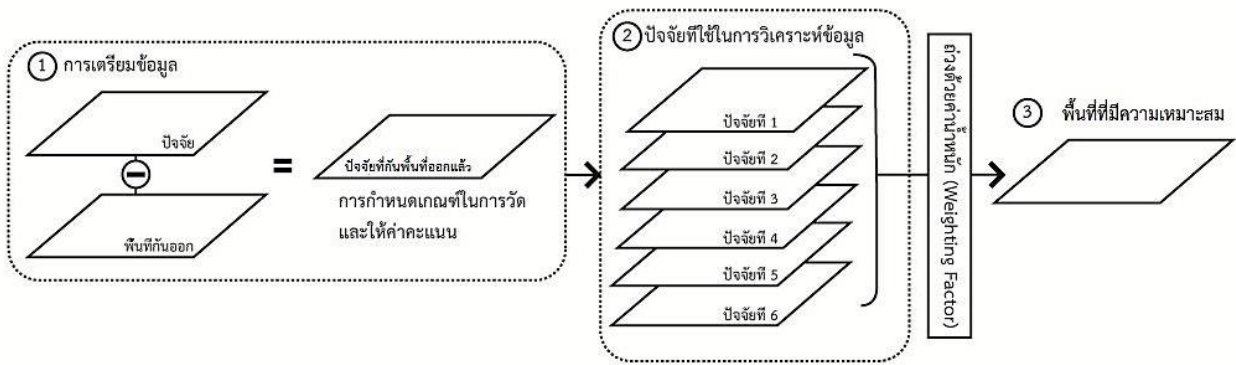
6.3.3 การวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินจะอาศัยข้อมูลทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและประชากร โดยในส่วนที่เป็นข้อมูลด้านกายภาพจะแสดงถึงสภาพทางธรรมชาติ และการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งในอดีตและปัจจุบัน จำแนกเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ประกอบกับโครงข่ายการคมนาคมและขนส่ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ โดยผลจากการศึกษาวิเคราะห์จะแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงตลอดจนทิศทางการเจริญเติบโตของเมือง/ชุมชน การดำเนินการเพื่อรองรับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง และสามารถบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายการพัฒนาด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของเมือง/ชุมชนตามที่กำหนด การวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงจำเป็นต่อการคาดการณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงด้านประชากร และการคาดการณ์ความต้องการด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทในอนาคต

การวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องนำผลการคาดการณ์และเป้าหมายด้านประชากร ทั้งพื้นที่อยู่อาศัยของประชากร หรือประชาชนกลางคืน (Night-time Population) และประชากรที่เป็นแรงงาน หรือประชากรกลางวัน (Day-time Population) ตามการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ในอนาคต ด้วยจำนวนประชากรและแรงงานดังกล่าว จะสามารถกำหนดขนาดพื้นที่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ซึ่งโดยทั่วไปจะจำแนกออกเป็นย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่สำคัญ ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม หลังจากนั้นจึงทำการวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่เพื่อกำหนดที่ตั้งโดยพิจารณาจากสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน ประกอบกับการศึกษาวิเคราะห์แนวโน้ม ศักยภาพ เงื่อนไข และข้อจำกัดการพัฒนาแต่ละบริเวณ

1) การวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่

การวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่มักใช้วิธี Potential Surface Analysis (PSA) ซึ่งเป็นการวิเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสมกับการรองรับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท โดยใช้วิธีการซ้อนทับข้อมูลด้านกายภาพลงบนแผนที่ด้วยเครื่องมือเทคโนโลยีสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (Geographic Information Systems : GIS) เพื่อวิเคราะห์หาพื้นที่ที่มีศักยภาพและพื้นที่ที่มีข้อจำกัด ในขั้นตอนการวิเคราะห์จำเป็นต้องกำหนดปัจจัย (Factor) ที่มีผลต่อเนื่องกับกิจกรรมหลัก พร้อมกำหนดค่าความสำคัญหรือค่าถ่วงน้ำหนักของปัจจัย (Weight) ตามความสำคัญของกิจกรรมที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท จากนั้นจึงนำผลการวิเคราะห์ค่าคะแนนซ้อนทับลงบนแผนที่ในระบบ GIS ผลการวิเคราะห์จะแสดงให้เห็นถึงบริเวณที่มีความเหมาะสมทางกายภาพสูงสุด ซึ่งจะเป็นพื้นที่ที่มีการซ้อนทับของคะแนนด้านบวกมากที่สุดและลดหลั่นลงตามลำดับ



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-4 แนวคิดการวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่ต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ

แนวคิดในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่ต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินจะทำการเตรียมข้อมูลสารสนเทศทางภูมิศาสตร์จากปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม และหักออกด้วยพื้นที่กันออกที่เป็นพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการพัฒนาทั้งด้านกายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แหล่งประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม และพื้นที่เสี่ยงภัยพิบัติต่าง ๆ เพื่อจำกัดไม่ให้มีการพัฒนาในบริเวณพื้นที่เหล่านี้ และปัจจัยที่เหลือจากการกันออกจะมีการกำหนดค่าคะแนนและค่าน้ำหนักของปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์ เพื่อนำมาแบ่งระดับศักยภาพต่อการพัฒนาด้านต่าง ๆ โดยมีกรอบแนวทางในการวิเคราะห์ดังนี้

(1) พื้นที่กันออก

“พื้นที่กันออก” (Restrictive Area หรือ Veto) เป็นพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการรองรับการพัฒนา หรือเป็นพื้นที่ที่มีลักษณะหรือเงื่อนไขห้ามใช้หรือเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา เพื่อกำหนดเป็นเงื่อนไขควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่ว่างผัง สามารถจำแนกออกเป็นพื้นที่ชั้นคุณภาพลุ่มน้ำ พื้นที่ควบคุมเพื่อการสงวนอนุรักษ์ทรัพยากรป่าไม้และสิ่งแวดล้อม พื้นที่อนุรักษ์เพื่อประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรม พื้นที่ที่มีกฎหมายควบคุมการใช้ประโยชน์หรือการก่อสร้าง และพื้นที่เสี่ยงภัย ตามประเภทของการพัฒนาพื้นที่

ตารางที่ 6-8 สรุปปัจจัยในการคัดพื้นที่กันออก จำแนกตามการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ

ลำดับ	ปัจจัยที่ใช้ในการคัดพื้นที่กันออก	ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม	อุตสาหกรรม	เกษตรกรรม
1	พื้นที่ชั้นคุณภาพลุ่มน้ำ			
1.1	1A และ 1B	กันออก	กันออก	กันออก
1.3	2	กันออก	กันออก	กันออก
1.4	3		กันออก	
2	พื้นที่ที่ควบคุมเพื่อการสงวนอนุรักษ์ทรัพยากรป่าไม้และสิ่งแวดล้อม			
2.1	พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ (ป่าC)	กันออก	กันออก	กันออก
2.2	อุทยานแห่งชาติ	กันออก	กันออก	กันออก
2.3	เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า และเขตห้ามล่าสัตว์ป่า	กันออก	กันออก	กันออก
2.4	พื้นที่ป่าชายเลน	กันออก	กันออก	กันออก
2.5	พื้นที่สงวนและอนุรักษ์แหล่งแร่	กันออก	กันออก	กันออก
2.6	พื้นที่ป่าเศรษฐกิจ (ป่าE)	กันออก	กันออก	
2.7	พื้นที่ป่าที่เหมาะสมต่อการเกษตร (ป่าA)	กันออก	กันออก	
2.8	พื้นที่ชุ่มน้ำ ระดับชาติและนานาชาติ	กันออก	กันออก	กันออก
2.9	แนวกันชนรอบพื้นที่ชุ่มน้ำ	กันออก	กันออก	กันออก
2.10	แนวกันชนรอบพื้นที่ป่า	กันออก	กันออก	กันออก
2.11	แนวกันชนจากแนวชายฝั่งทะเล	กันออก	กันออก	กันออก
3	พื้นที่อนุรักษ์เพื่อประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรม			
3.1	พื้นที่โบราณสถานและแหล่งศิลปวัฒนธรรม	กันออก	กันออก	กันออก
3.2	แนวกันชน 20-50 เมตร รอบพื้นที่โบราณสถานและแหล่งศิลปวัฒนธรรม	กันออก	กันออก	กันออก
4	พื้นที่ที่มีกฎหมายควบคุมการใช้ประโยชน์หรือการก่อสร้าง			
4.1	เขตทหาร และระยะกันชนในแนวเส้นเขตแดนระหว่างประเทศ	กันออก	กันออก	กันออก
4.2	สนามบินและพื้นที่โดยรอบตามกฎหมายการบิน (เขตควบคุมการบิน)	กันออก	กันออก	กันออก
4.3	สถานที่ทำการของหน่วยงานราชการ	กันออก	กันออก	กันออก
4.4	ระยะจากสายส่งค้ำสูง ด้านละ 40 เมตร	กันออก		กันออก
4.5	ระยะจากคลังน้ำมัน 200 เมตร	กันออก		กันออก
4.6	ระยะจากสถานีของท่อส่งเชื้อเพลิง อุตสาหกรรมกลั่นน้ำมัน อุตสาหกรรมเคมี โรงไฟฟ้า 7.5-50 เมตร	กันออก		กันออก
4.7	ระยะห่างจากคลังแสง (ขึ้นกับความหนาแน่นของชุมชน)	กันออก	กันออก	
4.8	พื้นที่ที่มีความลาดชันมากกว่า 35%	กันออก	กันออก	กันออก
5	พื้นที่เสี่ยงภัยพิบัติรุนแรง			
5.1	พื้นที่เสี่ยงภัยดินถล่ม (เสี่ยงสูง)	กันออก	กันออก	กันออก
5.2	พื้นที่เสี่ยงภัยน้ำป่าไหลหลาก (เสี่ยงสูง)	กันออก	กันออก	กันออก
5.3	พื้นที่กัดเซาะชายฝั่ง(เสี่ยงสูง)	กันออก	กันออก	กันออก

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563

(2) ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่สนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้แก่ ลักษณะกายภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการตั้งถิ่นฐานของเมือง/ชุมชน การอยู่นอกพื้นที่เสี่ยงภัยพิบัติ ความสามารถในการเข้าถึงโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ที่ให้ความสำคัญกับถนนสายรองและสายย่อยมากกว่าถนนสายประธาน ความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานในการพัฒนาเมือง/ชุมชน เช่น ไฟฟ้า ประปา การรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย ความสามารถในการเข้าถึงการบริการสาธารณูปการต่าง ๆ ที่อำนวยความสะดวกต่อประชาชน โดยจำแนกความเหมาะสมไว้ดังนี้

ตารางที่ 6-9 ปัจจัยและเกณฑ์สำหรับการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ปัจจัย	เกณฑ์การให้คะแนน
1. ความลาดชันของพื้นที่	ความเหมาะสมของภูมิประเทศในการตั้งถิ่นฐานของชุมชน
2. ระยะห่างจากแหล่งน้ำผิวดินขนาดใหญ่	การหลีกเลี่ยงผลกระทบต่อคุณภาพน้ำ ที่อาจจะเป็นแหล่งน้ำเพื่ออุปโภค-บริโภค
3. พื้นที่เสี่ยงอุทกภัยที่มีคาบอุบัติ 5-10 ปี	ความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน
4. ระยะห่างจากสนามบิน	ผลกระทบทางเสียงและข้อจำกัดการปลูกสร้างอาคาร
5. การเข้าถึงถนนสายประธาน	ควรอยู่ห่างจากถนนสายประธาน เนื่องจากการจราจรที่มีความเร็วสูง
6. การเข้าถึงถนนสายหลัก	ควรอยู่ห่างจากถนนสายหลัก เนื่องจากการจราจรที่มีความเร็วสูง
7. การเข้าถึงถนนสายรองและสายท้องถิ่น	ควรมีการเข้าถึงถนนสายรองและสายท้องถิ่นที่สะดวก
8. การเข้าถึงบริการสาธารณสุข	อยู่ในรัศมีการให้บริการ
9. การเข้าถึงบริการการศึกษา	อยู่ในรัศมีการให้บริการ
10. การเข้าถึงสถานีดับเพลิง	อยู่ในรัศมีการให้บริการ
11. การเข้าถึงสถานีตำรวจ	อยู่ในรัศมีการให้บริการ
12. การเข้าถึงตลาด	อยู่ในรัศมีการให้บริการ
13. การเข้าถึงศาสนสถาน	อยู่ในรัศมีการให้บริการ
14. การเข้าถึงแหล่งนันทนาการ	อยู่ในรัศมีการให้บริการ
15. อยู่ในเขตให้บริการสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า-ประปา-น้ำเสีย)	อยู่ในรัศมีการให้บริการ

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

(3) ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาพาณิชยกรรม

ปัจจัยที่สนับสนุนการพัฒนาย่านพาณิชยกรรม จะมีลักษณะคล้ายคลึงกับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัย เช่น ลักษณะกายภาพของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการตั้งถิ่นฐานของเมือง/ชุมชน การอยู่นอกพื้นที่เสี่ยงภัยพิบัติ ความสามารถในการเข้าถึงโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ที่ให้ความสำคัญกับถนนสายรองและสายย่อยมากกว่าถนนสายประธาน ความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานในการพัฒนาเมือง/ชุมชน เช่น ไฟฟ้า ประปา การรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย ความสามารถในการเข้าถึงการบริการสาธารณูปการต่าง ๆ ที่อำนวยความสะดวกต่อประชาชน แต่ปัจจัยที่ต้องพิจารณาเพิ่มเติมคือ การกระจุกตัวของย่านการค้า การบริการโดยจำแนกความเหมาะสมไว้ดังนี้

ตารางที่ 6-10 ปัจจัยและเกณฑ์สำหรับการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาพาณิชย์กรรม

ปัจจัย	เกณฑ์การให้คะแนน
1. การกระจุกตัวของสถานประกอบการ	มีการกระจุกตัวของสถานประกอบการ โดยพิจารณาความหนาแน่น
2. การกระจุกตัวของย่านชุมชนอยู่อาศัย	มีการกระจุกตัวของย่านชุมชนอยู่อาศัย โดยพิจารณาความหนาแน่น
3. พื้นที่เสี่ยงอุทกภัยที่มีคาบอุบัติ 5-10 ปี	ความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน
4. การเข้าถึงถนนสายประธาน	ควรอยู่ห่างจากถนนสายประธาน เนื่องจากการจราจรที่มีความเร็วสูง
5. การเข้าถึงถนนสายหลัก	ควรมีการเข้าถึงถนนสายหลักที่สะดวก
6. การเข้าถึงถนนสายรองและสายท้องถิ่น	ควรมีการเข้าถึงถนนสายรองและสายท้องถิ่นที่สะดวก
7. อยู่ในเขตให้บริการสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า-ประปา-น้ำเสีย)	อยู่ในรัศมีการให้บริการ
8. ปัจจัยอื่นๆที่ร่วมพิจารณาตามความเหมาะสม กับขนาดเมือง เช่น จำนวนสำนักงานสาขา ที่จอดรถ	จำนวน (แห่ง)

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

(4) ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาอุตสาหกรรม

ปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาอุตสาหกรรมคือการขนส่ง ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรม เนื่องจากการเข้าถึงระบบคมนาคมขนส่งจะมีผลต่อการเคลื่อนที่ของวัตถุดิบ การกระจายสินค้า ซึ่งเป็นการลดหรือเพิ่มมูลค่าการผลิต ทั้งการขนส่งภายในเมือง/ชุมชนและการเชื่อมโยงระหว่างเมือง/ชุมชน การเข้าถึงแหล่งกระจายสินค้า ลักษณะกายภาพของพื้นที่ ความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐาน ระยะห่างจากเมือง/ชุมชนและบริการสาธารณะ เพราะการประกอบกิจการอุตสาหกรรมต่าง ๆ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อเมือง/ชุมชน และพื้นที่เสี่ยงภัย โดยมีการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

ตารางที่ 6-11 ปัจจัยและเกณฑ์สำหรับการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอุตสาหกรรม

ปัจจัย	เกณฑ์การให้คะแนน
1. พื้นที่ชุมชนเมืองปัจจุบัน	ไม่อยู่ตำแหน่งที่ตั้งพื้นที่ชุมชนเมืองและพื้นที่กันชน การกำหนดระยะกันชนตามประเภทของอุตสาหกรรม
2. พื้นที่เสี่ยงภัยน้ำท่วม	ความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน
3. พื้นที่เสี่ยงภัยธรณีพิบัติ	ความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน
4. ความลาดชันของพื้นที่	ความเหมาะสมของภูมิประเทศในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรม
5. พื้นที่ที่มีศักยภาพด้านเกษตรกรรม	ควรอยู่ในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมในการทำเกษตรกรรม
6. ระยะห่างจากแหล่งน้ำผิวดิน	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและเสี่ยงต่อการเกิดน้ำล้นตลิ่ง
7. ระดับน้ำใต้ดิน	ไม่อยู่ในพื้นที่ที่มีระดับน้ำใต้ดินสูง
8. สถานบริการสาธารณสุข	อยู่ในระยะห่างที่เหมาะสม
9. สถานศึกษา	อยู่ในระยะห่างที่เหมาะสม
10. แหล่งโบราณสถาน (จำแนกทั้งที่ขึ้นทะเบียนและไม่ขึ้นทะเบียน)	อยู่ในระยะห่างที่เหมาะสม
11. การเข้าถึงถนนสายประธาน	ควรอยู่ใกล้หรือมีการเข้าถึงที่สะดวกสู่ถนนสายประธาน เพื่อการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ
12. การเข้าถึงถนนสายหลัก	ควรอยู่ใกล้หรือมีการเข้าถึงที่สะดวกสู่ถนนสายหลัก เพื่อการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ
13. การเข้าถึงถนนสายรองและสายท้องถิ่น	ควรอยู่ห่างจากถนนสายรองและถนนสายท้องถิ่นที่กำหนดเป็นย่านที่อยู่อาศัยและย่านพาณิชย์กรรม
14. การเข้าถึงสนามบิน	ควรอยู่ใกล้หรือมีการเข้าถึงที่สะดวก
15. การเข้าถึงสถานีรถไฟ	ควรอยู่ใกล้หรือมีการเข้าถึงที่สะดวก
16. การเข้าถึงตลาดกลาง	ควรอยู่ใกล้หรือมีการเข้าถึงที่สะดวก
17. การเข้าถึงท่าเรือขนส่งสินค้า	ควรอยู่ใกล้หรือมีการเข้าถึงที่สะดวก
18. การเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานโลจิสติกส์ เช่น ลานกองตู้คอนเทนเนอร์ ICD และอื่นๆ	ควรอยู่ใกล้หรือมีการเข้าถึงที่สะดวก

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

(5) ปัจจัยและตัวชี้วัดสนับสนุนการพัฒนาเป็นพื้นที่เกษตรกรรม

ปัจจัยและตัวชี้วัดที่สนับสนุนการพัฒนาเป็นพื้นที่เกษตรกรรม โดยทั่วไปจะพิจารณาจากปัจจัยที่เอื้อต่อการทำเกษตรกรรม เช่น คุณสมบัติทางกายภาพของดิน ปริมาณน้ำฝน พื้นที่ที่มีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านเกษตร เช่น เขตชลประทาน ในบางพื้นที่ที่มีเขตที่ดินที่เป็นสิ่งบ่งชี้ทางภูมิศาสตร์ก็สามารถนำมาพิจารณาเป็นปัจจัยสนับสนุนการทำเกษตรกรรมได้เช่นเดียวกัน โดยได้สรุปไว้ดังนี้

ตารางที่ 6-12 ปัจจัยและเกณฑ์สำหรับการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาด้านเกษตรกรรม

ปัจจัย	เงื่อนไข
1. ลักษณะดิน	ชุดดินที่เหมาะสมต่อการเกษตร
2. ความลาดชันของพื้นที่	ความเหมาะสมทางภูมิศาสตร์ในการทำการเกษตรแต่ละชนิดที่มีความแตกต่างกัน
3. การอยู่ในเขตชลประทาน	มีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านเกษตรรองรับ
4. ระยะห่างจากแหล่งน้ำผิวดิน (ขนาดใหญ่)	ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งน้ำผิวดินขนาดใหญ่ เช่น อ่างเก็บน้ำ
5. ระยะห่างจากแหล่งน้ำผิวดิน (ขนาดเล็ก)	ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งน้ำผิวดินขนาดเล็ก เช่น ห้วย หนอง บึง
6. ระยะห่างจากเส้นทางน้ำ (ขนาดใหญ่)	ความสามารถในการเข้าถึงเส้นทางน้ำขนาดใหญ่ เช่น แม่น้ำ
7. ระยะห่างจากเส้นทางน้ำ (ขนาดเล็ก)	ความสามารถในการเข้าถึงเส้นทางน้ำขนาดเล็ก เช่น คลอง ลำราง
8. คุณสมบัติทางเคมีและการระบายน้ำของดิน	คุณสมบัติทางเคมีและลักษณะการระบายน้ำของดินที่เหมาะสมกับการเกษตร
9. ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยรายปี	ปริมาณน้ำฝนที่สามารถนำมาใช้ในการเกษตร
10. พื้นที่เกษตรกรรมดั้งเดิม	การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่เกษตรกรรมเดิม
11. พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมซ้ำซาก	ความเสี่ยงต่อความเสียหายต่อพื้นที่เพาะปลูก
12. พื้นที่สิ่งบ่งชี้ทางภูมิศาสตร์	มีพื้นที่สิ่งบ่งชี้ทางภูมิศาสตร์

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

2) การบูรณาการผลการวิเคราะห์

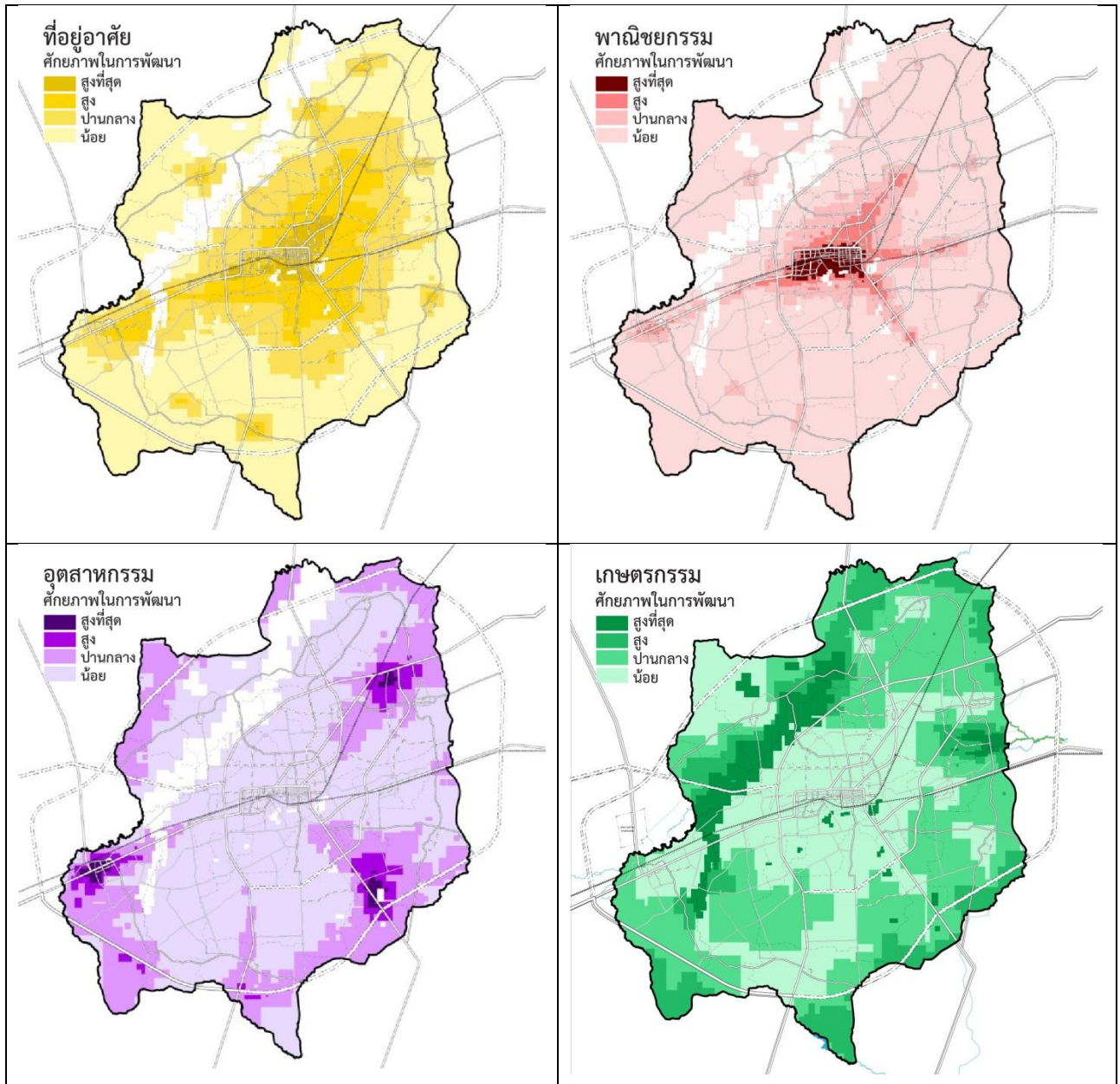
ผลการวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่มักนำเสนอผลการวิเคราะห์โดยแบ่งเป็นพื้นที่ความเหมาะสมใน 4 ระดับ คือ พื้นที่เหมาะสมสูงสุด พื้นที่เหมาะสมสูง พื้นที่เหมาะสมปานกลาง และพื้นที่เหมาะสมต่ำ โดยมีนิยามดังนี้

(1) **พื้นที่เหมาะสมสูงสุด** เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพด้านกายภาพเพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทนั้น ๆ มากที่สุด เช่น ถ้าเป็นพื้นที่พัฒนาด้านอุตสาหกรรมจะเป็นพื้นที่ที่มีความสะดวกในการเข้าถึงที่ดีจากระบบโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ มีระยะห่างจากแหล่งน้ำอย่างเหมาะสมที่สุด ทำให้สามารถป้องกันผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมและชุมชน และตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่เสี่ยงภัยธรรมชาติ เป็นต้น

(2) **พื้นที่เหมาะสมสูง** เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพด้านกายภาพค่อนข้างมาก อาจมีข้อจำกัดบางประการแต่น้อย และยังเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการส่งเสริมให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทนั้นต่อไป

(3) **พื้นที่เหมาะสมปานกลาง** เป็นพื้นที่ที่มีข้อจำกัดทางด้านกายภาพบางประการต่อการใช่ประโยชน์ที่ดินประเภทนั้น ๆ แต่ในส่วนของข้อจำกัดจะมีความรุนแรงไม่มากนัก สามารถพิจารณาให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนั้นได้เป็นกรณีไป

(4) **พื้นที่เหมาะสมต่ำ** เป็นพื้นที่ที่มีข้อจำกัดด้านกายภาพอย่างมาก จึงไม่ควรส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนั้น เช่น เป็นพื้นที่ที่มีความสะดวกในการเข้าถึงน้อย ขาดแคลนน้ำอย่างรุนแรง เป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดผลกระทบกับสภาพแวดล้อม ตั้งอยู่ในความเสี่ยงต่อการเกิดภัยต่อธรรมชาติค่อนข้างมาก เป็นต้น

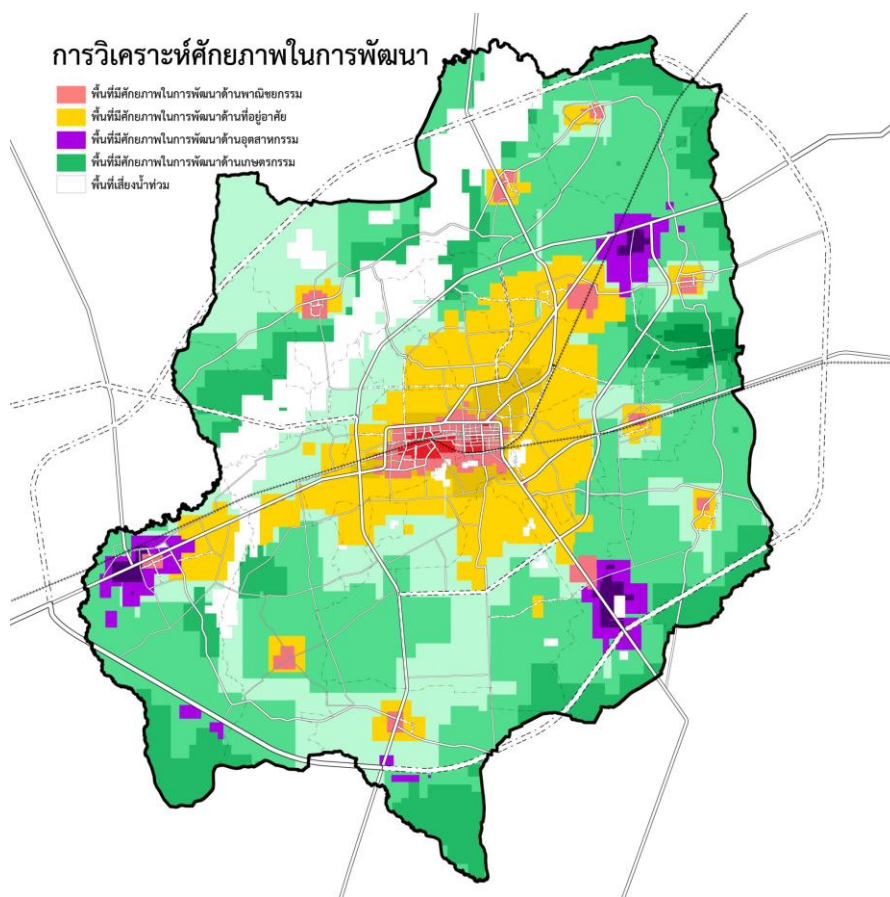


ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-5 ตัวอย่างการวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่ (Potential Surface Analysis : PSA) จำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การบูรณาการผลการวิเคราะห์ข้อมูลความเหมาะสมเชิงพื้นที่ จะเลือกเอาพื้นที่ที่มีความเหมาะสมสูงถึงสูงสุดของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทมาซ้อนทับกัน เพื่อเป็นการกำหนดบริเวณการใช้พื้นที่ที่มีความเหมาะสมในทางกายภาพโดยสังเขป ผลจากการซ้อนทับข้อมูลความเหมาะสมสูงถึงสูงสุดของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทไม่ควรอยู่ในบริเวณเดียวกัน ซึ่งผลการวิเคราะห์จะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดปัจจัยและค่าคะแนนเป็นกรณี ๆ ไป ซึ่งมีหลักพิจารณาตามความสำคัญของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทดังนี้

- (1) พื้นที่ที่มีความเหมาะสมด้านการเกษตรสูงถึงสูงสุด สงวนไว้เพื่อเป็นพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดีไว้เป็นลำดับแรก ส่วนพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่ำพิจารณากำหนดไว้เป็นที่ดินสำหรับพาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม หรือพื้นที่เกษตรกรรมที่รองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต
- (2) พื้นที่ที่มีความเหมาะสมด้านพาณิชยกรรมสูงถึงสูงสุด กำหนดไว้เป็นย่านการค้า ศูนย์กลางพาณิชยกรรมชุมชน
- (3) พื้นที่ที่มีความเหมาะสมด้านอุตสาหกรรมสูงถึงสูงสุด กำหนดไว้เป็นพื้นที่รองรับการพัฒนาอุตสาหกรรม ในลักษณะนิคมอุตสาหกรรม หรือเขตประกอบการอุตสาหกรรม



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

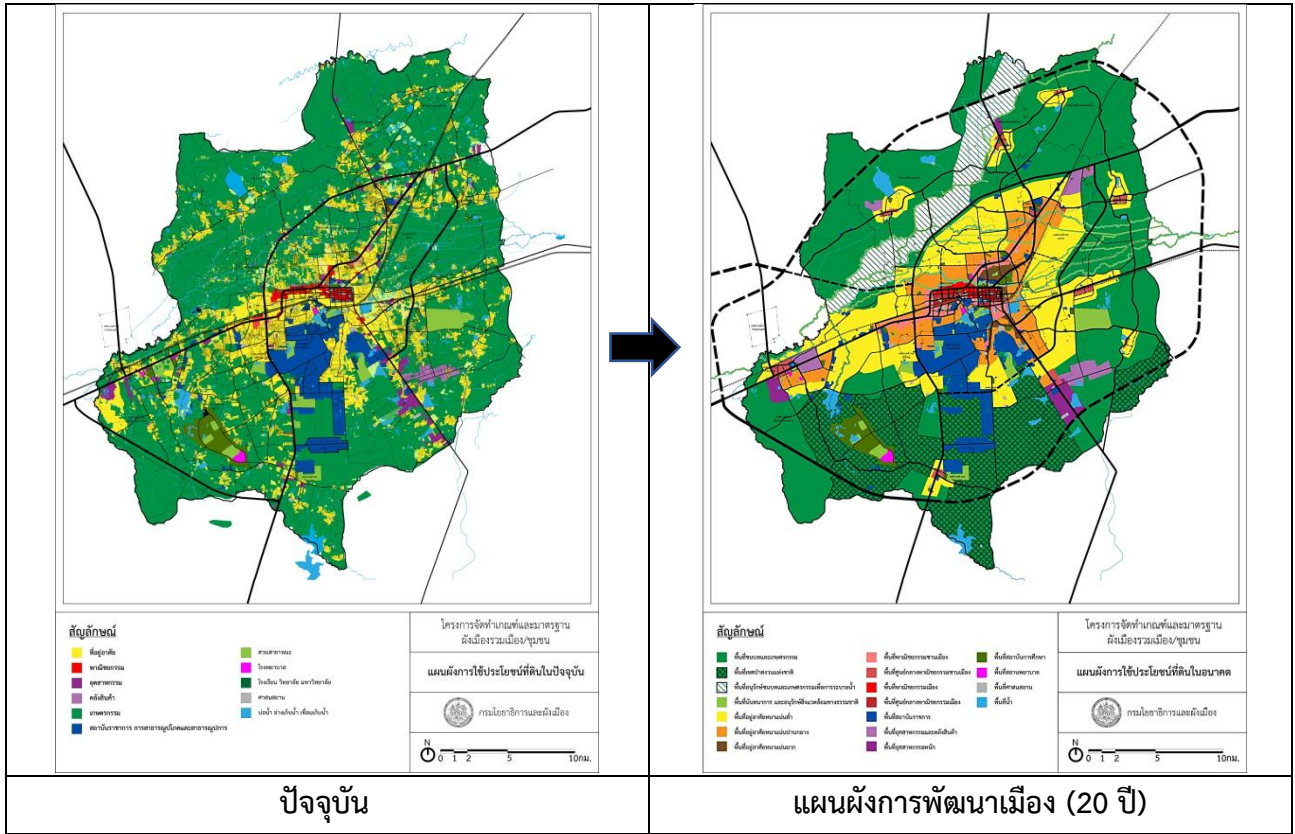
รูปที่ 6-6 ตัวอย่างผลการบูรณาการการวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่
(Potential Surface Analysis : PSA)

3) การวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

เมื่อทราบถึงพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทแล้ว ผู้วางแผนผังควรวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต (Future Land Use Plan) จะแสดงภาพรวมของพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่พอเพียงต่อการรองรับการเปลี่ยนแปลงตามเป้าหมายการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมของเมือง/ชุมชนในระยะยาว (20-30 ปี) และมีตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพภูมิประเทศของเมือง/ชุมชนในแต่ละบริเวณ รวมถึงโครงข่ายการคมนาคมและขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะพัฒนาขึ้นในอนาคต จากนั้นจึงกำหนดแนวทางการบริหารจัดการการเติบโตของเมือง/ชุมชน (Urban Growth Management) โดยแบ่งลำดับการพัฒนาเมือง/ชุมชน (Development Phasing) ในพื้นที่ที่จะมีการขยายตัวในอนาคต ซึ่งโดยทั่วไปจะแบ่งลำดับการพัฒนาออกเป็นช่วงละ 5 ปี

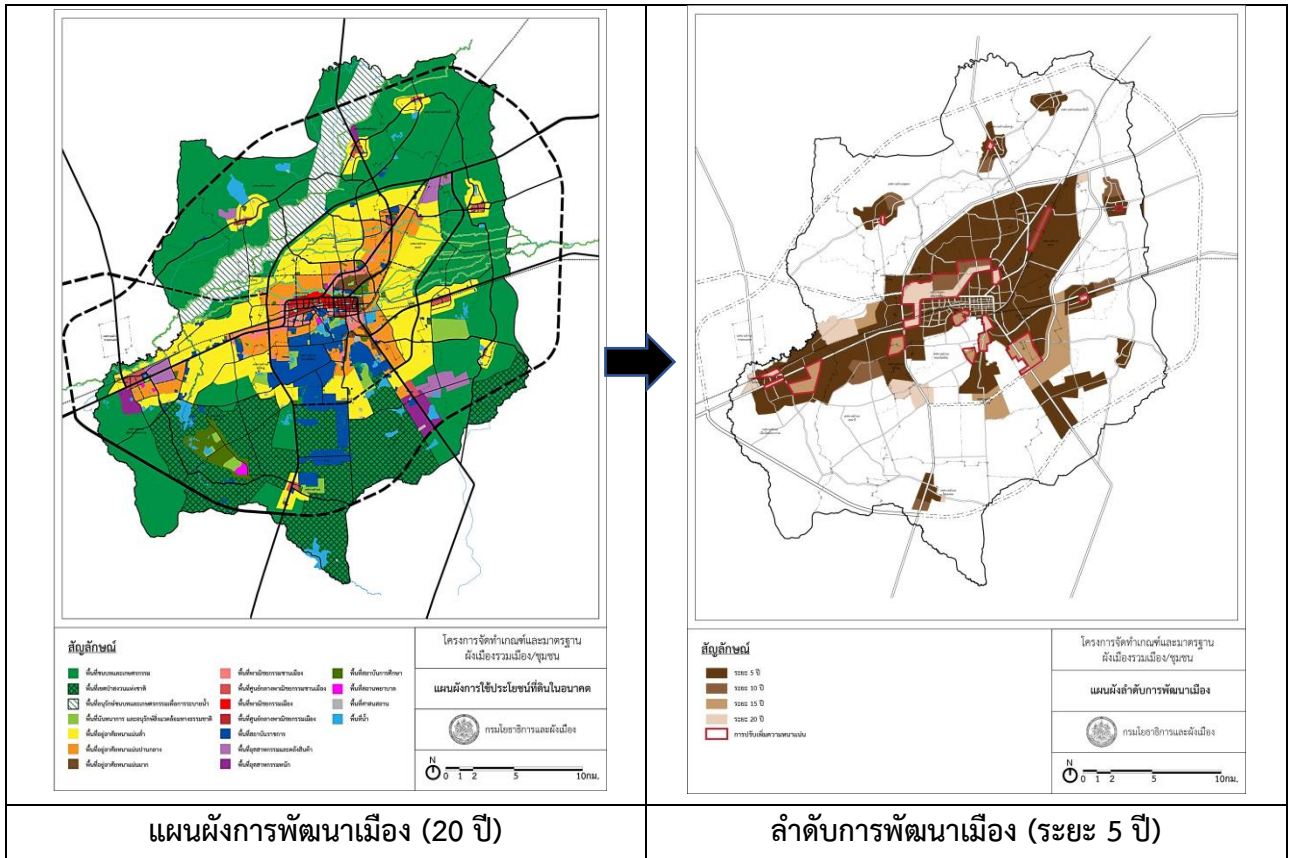
เมื่อทราบถึงลำดับการพัฒนาเมือง/ชุมชน (Phasing) แล้ว จึงใช้ข้อมูลดังกล่าวในการจัดทำแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท (zoning map) ซึ่งเป็นแผนผังที่จัดทำขึ้นในรูปแบบเป็นแผนผังเชิงกฎหมายตามมาตรา 22 (3) (ก) ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทจะทำหน้าที่เป็นเครื่องมือการควบคุมการพัฒนาที่ดินให้เป็นไปตามลำดับการพัฒนาในอนาคตของเมืองโดยการใช้อำนาจตามกฎหมาย แผนผังประเภทนี้จึงมักจัดทำขึ้นเพื่อควบคุมการพัฒนาที่กำหนดให้เกิดขึ้นในช่วงเวลา 5-10 ปีแรกของการแบ่งลำดับการพัฒนาเมือง/ชุมชน

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท (Zoning Map) จะกำหนดรายละเอียดการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีผลใช้บังคับกับทั้งภาครัฐและภาคเอกชนตามความในมาตรา 36 และมาตรา 37 ที่ระบุให้ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนจำเป็นต้องดำเนินการพัฒนาเชิงกายภาพต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับนโยบายและการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทจึงต้องจำแนกและระบุขอบเขตของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ทั้งที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรมอย่างชัดเจน เพื่อการใช้บังคับตามกฎหมายอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทจะมีรายละเอียดข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อเป็นบรรทัดฐานในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ควบคุมตามผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน



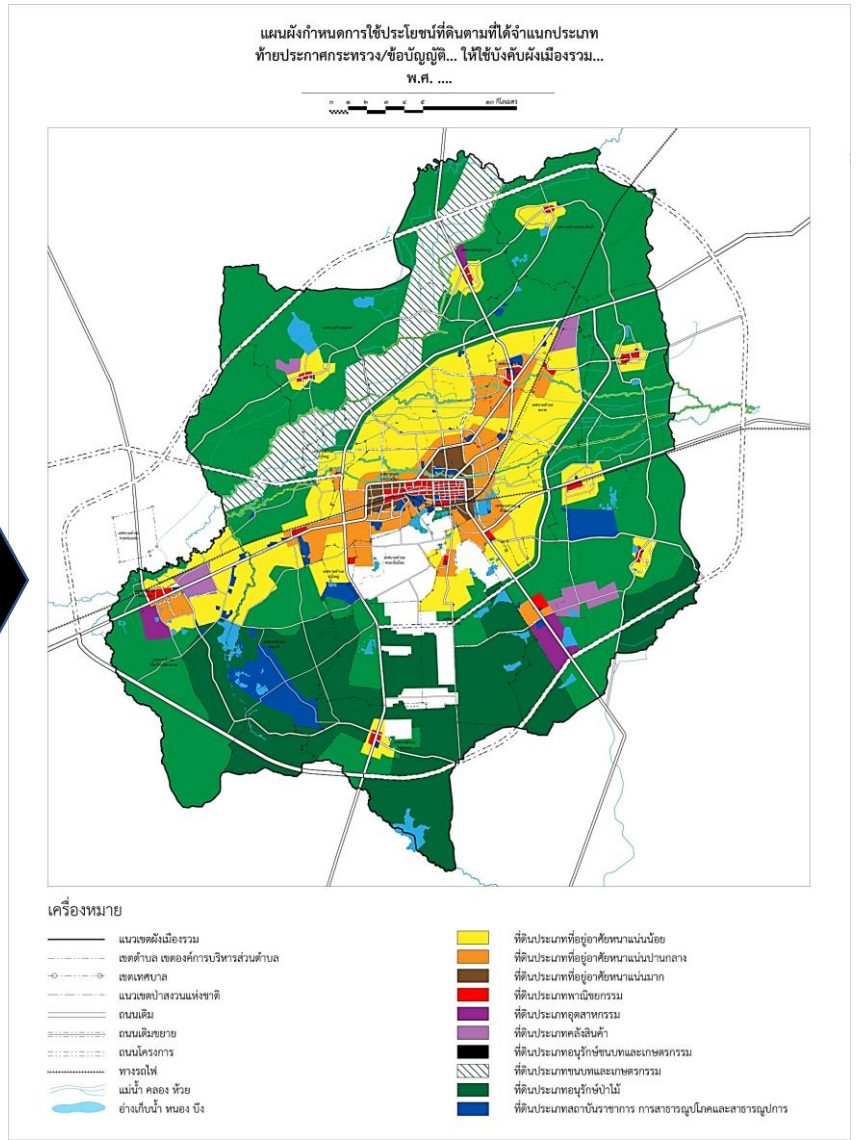
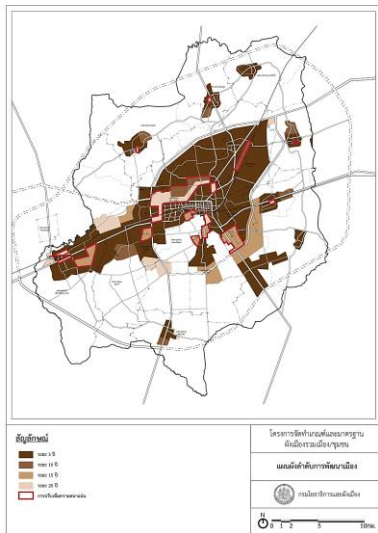
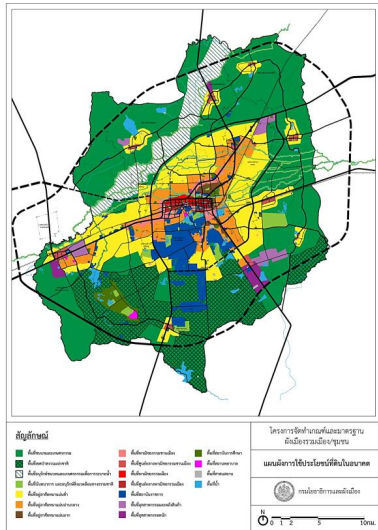
ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-7 ตัวอย่างแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต (Future Land Use Plan)



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-8 ตัวอย่างการกำหนดลำดับการพัฒนาเมือง (Development Phasing)



แผนผังการพัฒนาเมือง (20 ปี)
และลำดับการพัฒนา (5 ปีแรก)

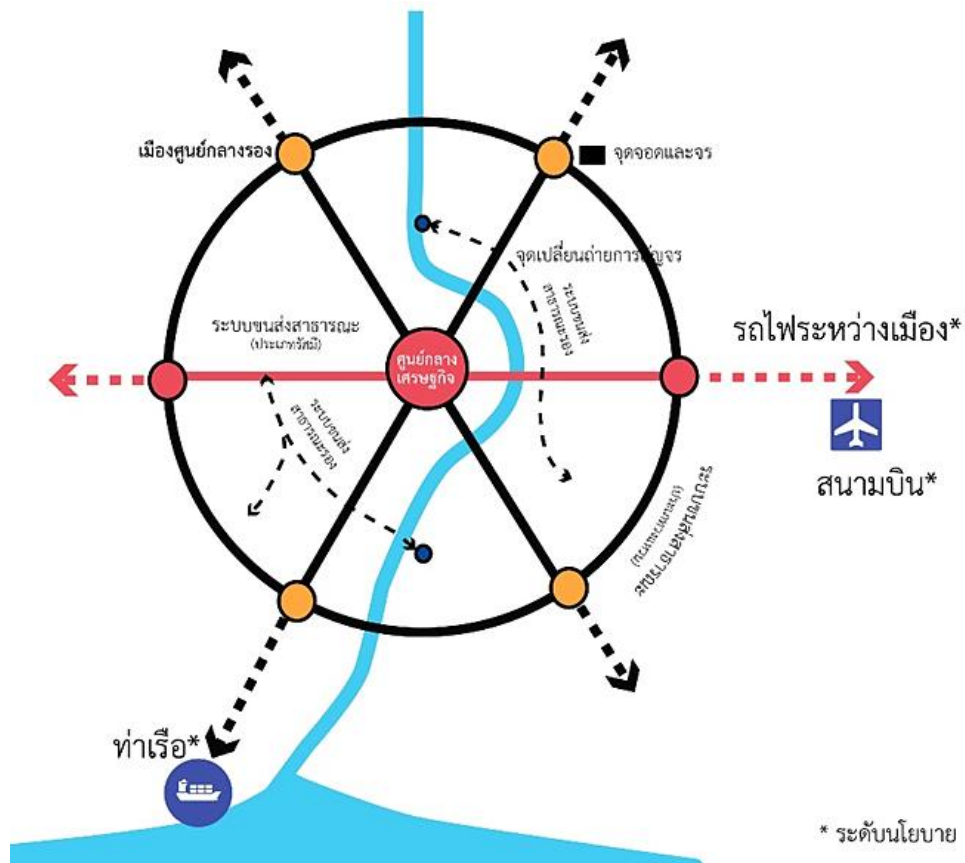
แผนผังข้อกำหนดของผังเมืองรวม

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-9 ตัวอย่างการถ่ายทอดสาระสำคัญจากแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต
สู่แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

6.4 การวางแผนผังการคมนาคมและการขนส่ง

การวางแผนผังการคมนาคมและการขนส่ง (Transportation Plan) ภายในเมือง/ชุมชน จะมุ่งเน้นการคมนาคมและขนส่งทางบกโดยรถยนต์ เพื่อเชื่อมโยงการคมนาคมและการขนส่งทางอากาศสำหรับเมือง/ชุมชนที่เป็นที่ตั้งของสนามบิน การเชื่อมโยงกับการคมนาคมและการขนส่งทางรถไฟสำหรับเมือง/ชุมชนที่มีเส้นทางรถไฟพาดผ่าน และการเชื่อมโยงกับการคมนาคมและการขนส่งทางน้ำสำหรับเมือง/ชุมชนที่เป็นที่ตั้งของท่าเรือเดินทะเล หรือเมือง/ชุมชนที่มีการคมนาคมขนส่งทางน้ำโดยการเดินเรือในแม่น้ำลำคลอง นอกจากนี้ ยังมีควมหมายรวมถึงการให้บริการระบบขนส่งสาธารณะและระบบขนส่งมวลชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบขนส่งมวลชนทางรางสำหรับเมืองขนาดใหญ่มากและเมืองขนาดใหญ่ ตลอดจนการสัญจรเสริมอื่น ๆ เช่น ทางจักรยานและทางเท้าภายในย่านและชุมชน เป็นต้น



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-10 โครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งของเมือง/ชุมชน

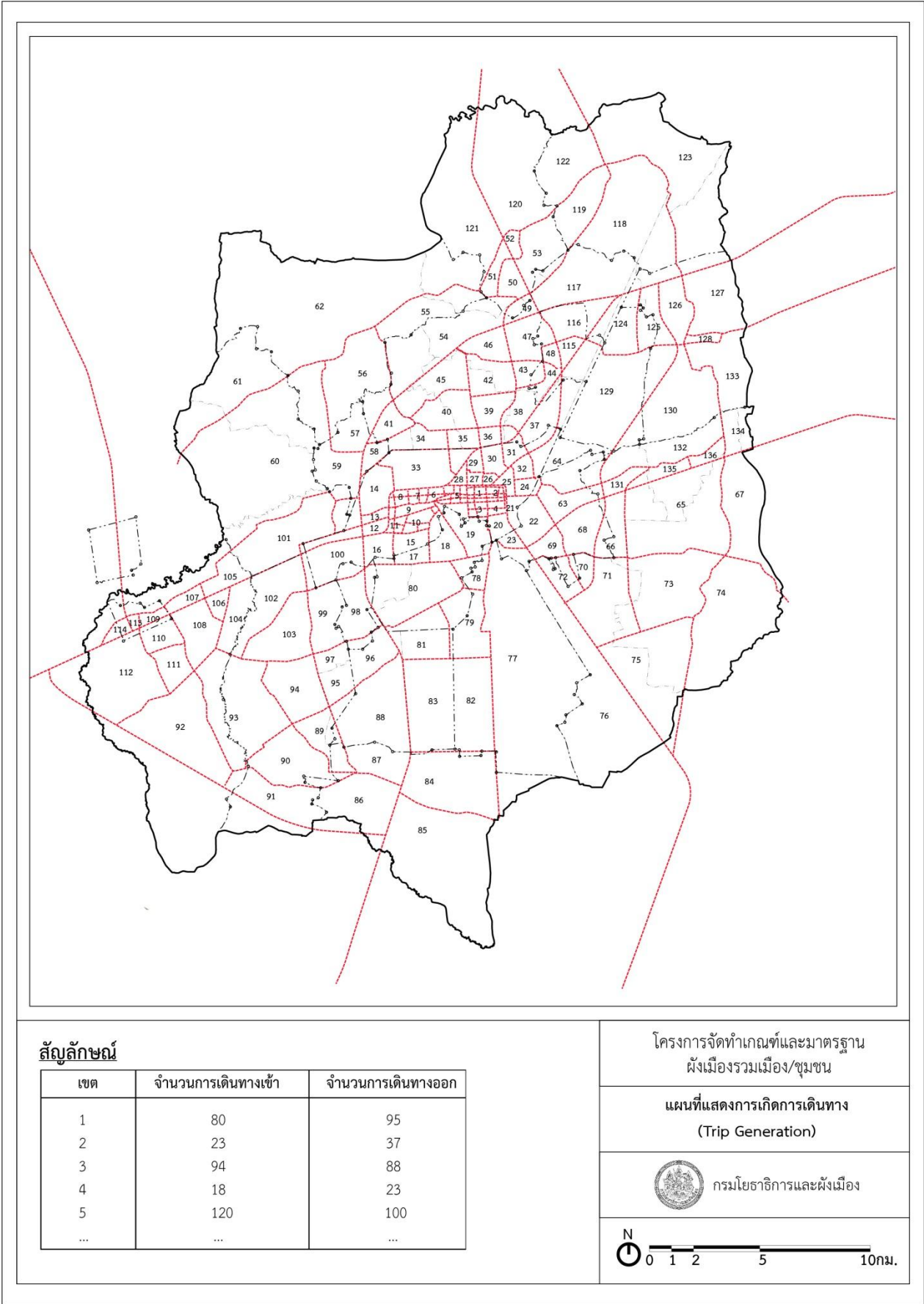
6.4.1 การคาดการณ์ความต้องการด้านการคมนาคมและการขนส่ง

1) การคาดประมาณความต้องการด้านการคมนาคมและการขนส่งของเมือง/ชุมชนขนาดกลางขนาดใหญ่ และขนาดใหญ่มาก

เมืองขนาดกลางที่มีประชากรระหว่าง 60,001 – 120,000 คน และเมืองขนาดใหญ่ที่มีประชากรระหว่าง 120,001 – 250,000 คน จนถึงเมืองขนาดใหญ่มากที่มีประชากร 250,001 คนขึ้นไป ที่มีโครงข่ายถนนที่ซับซ้อนและมีปริมาณการเดินทางมาก อาจจะใช้วิธีแบบจำลองการคาดการณ์การเดินทางจะใช้วิธีการที่เรียกว่าแบบจำลอง 4 ขั้นตอน ซึ่งมีการดำเนินการตามลำดับดังนี้

(1) การเกิดการเดินทาง (Trip Generation)

แบบจำลองการเกิดการเดินทางเป็นการจำลองของประชาชนในพื้นที่ย่อยว่าจะมีพฤติกรรมในการสร้างเที่ยวเดินทาง (Trip Production) และการดึงดูดเที่ยวเดินทาง (Trip Attraction) ซึ่งข้อมูลได้มาจากการสัมภาษณ์ประชาชนในแต่ละเขตพื้นที่ร่วมกับการสัมภาษณ์ผู้ที่อยู่ระหว่างการเดินทางในเส้นทางที่เข้าออกพื้นที่ศึกษา หลังจากการวิเคราะห์การเกิดการเดินทาง ผู้วางแผนจะทราบถึงจำนวนการเดินทางที่เกิดขึ้นจากแต่ละพื้นที่และจำนวนการดึงดูดของแต่ละพื้นที่ นอกจากนี้ยังทำการจัดหมวดหมู่ของจุดประสงค์ของแต่ละการเดินทาง เช่น จากบ้านไปทำงาน จากที่ทำงานกลับบ้าน จากบ้านไปโรงเรียน จากโรงเรียนกลับบ้าน ซึ่งแต่ละเป้าหมายการเดินทางจะมีสัดส่วนที่แตกต่างกัน โดยปัจจัยที่เกี่ยวข้องทางด้านเศรษฐกิจและสังคมที่มีอิทธิพลต่อการเลือกการเดินทาง เช่น จำนวนประชากร จำนวนครัวเรือน การจ้างงาน รายได้ เป็นต้น



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

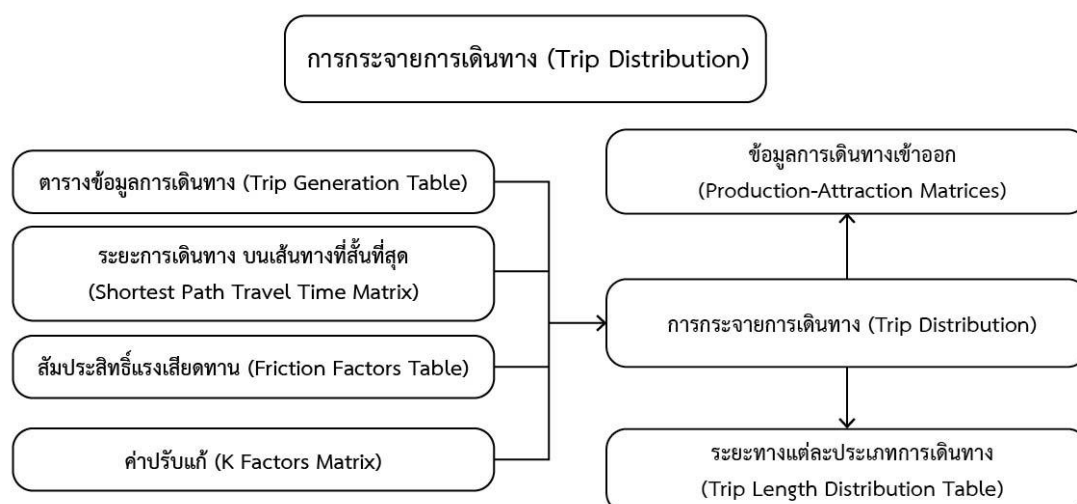
รูปที่ 6-11 แผนที่แสดงการเกิดการเดินทาง (Trip Generation)

(2) การกระจายการเดินทาง (Trip Distribution)

การกระจายการเดินทางเป็นการวิเคราะห์ปริมาณการเดินทางระหว่างพื้นที่ย่อย หลังจากทราบปริมาณการเดินทางในแต่ละพื้นที่ย่อยจากขั้นตอนการเกิดการเดินทาง โดยนักวิเคราะห์ต้องการที่จะทราบจำนวนการเดินทางระหว่างพื้นที่ย่อยแต่ละคู่ที่เกิดจากการเดินทางที่เกิดขึ้น และการดึงดูดเที่ยวเดินทางของแต่ละพื้นที่ย่อย ขั้นตอนของการกระจายการเดินทางโดยทั่วไปจะใช้วิธี Gravity Model เป็นแบบจำลองที่มีพื้นฐานมาจากกฎแรงโน้มถ่วงของนิวตัน (Newton's Law of Gravity) แรงดึงดูดของวัตถุ 2 ชิ้นจะสัมพันธ์โดยตรงกับมวลและแปรผกผันกับระยะห่างระหว่างวัตถุทั้งสอง ดังสมการกระจายการเดินทาง ดังนี้

$$T_{ij} = P_i * \frac{A_j F_{ij} K_{ij}}{\sum_{j=1}^n (A_j F_{ij} K_{ij})}$$

โดย	T_{ij}	คือ ปริมาณการเดินทางจากพื้นที่ย่อย i ไปยังพื้นที่ย่อย j
	P_i	คือ ปริมาณการเดินทางที่เกิดขึ้นในพื้นที่ย่อย i
	A_j	คือ ปริมาณการเดินทางที่ดึงดูดในพื้นที่ย่อย j
	F_{ij}	คือ สัมประสิทธิ์แรงเสียดทาน (ระหว่างพื้นที่ i และพื้นที่ j)
	K_{ij}	คือ ค่าปรับแก้



ที่มา : Lincoln Trip Distribution

รูปที่ 6-12 ความสัมพันธ์ของการกระจายการเดินทาง (Trip Distribution)

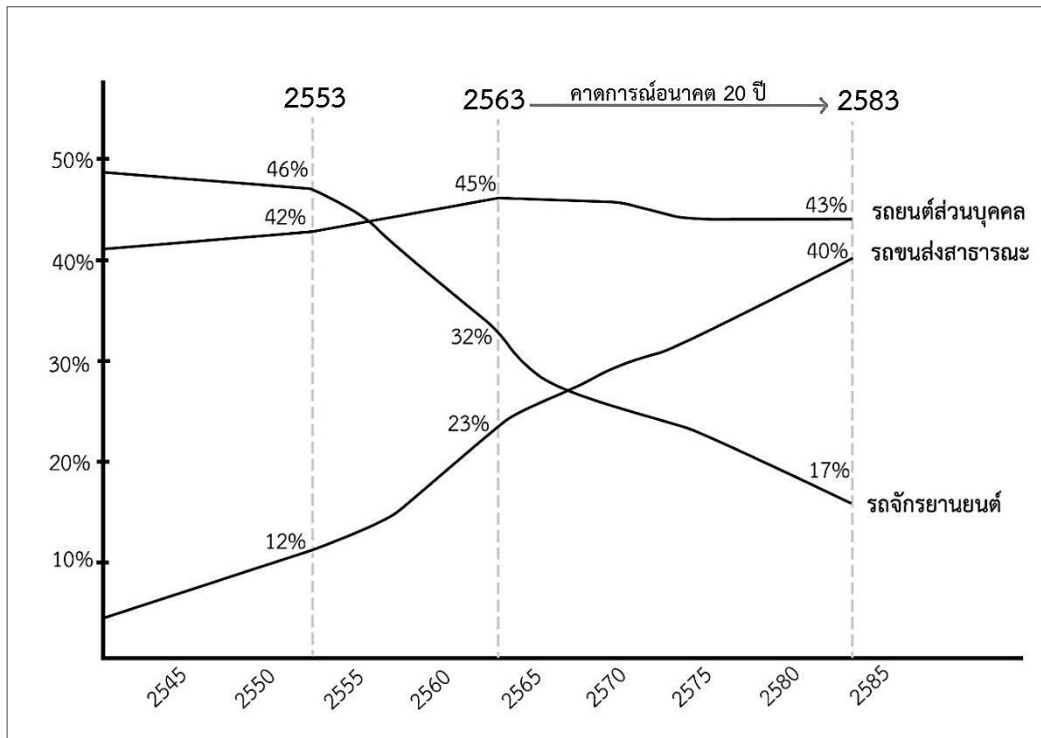


ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-13 แผนที่แสดงการกระจายการเดินทาง (Trip Distribution)

(3) การเลือกประเภทการเดินทาง (Modal Split)

การเลือกประเภทการเดินทางเป็นขั้นตอนการเลือกรูปแบบการเดินทาง เช่น การเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชน ยานพาหนะส่วนตัว และการเดินทางรูปแบบอื่น ๆ ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ใช้พิจารณาของทางเลือกต่าง ๆ รวมทั้งความพึงพอใจที่ได้รับ ซึ่งสามารถคำนวณออกมาเป็นสัดส่วนของการเดินทางทั้งหมดที่เกิดขึ้น ผลลัพธ์ที่สามารถนำไปใช้ในการคาดการณ์การเดินทางด้วยรูปแบบต่าง ๆ เพื่อใช้ในการวางแผนด้านการจราจรและขนส่งในอนาคตให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับรูปแบบการเดินทางที่จะเกิดขึ้นต่อไป โดยแบบจำลองการเลือกรูปแบบการเดินทางจะอยู่ในรูปของแบบจำลองประเภทโลจิท (Logit Model) ซึ่งโครงสร้างของแบบจำลองจะอ้างอิงกับหลักการของทฤษฎีอรรถประโยชน์ (Utility Theory) โดยมีสมมุติฐานว่าผู้เดินทางจะเลือกรูปแบบการเดินทางที่ก่อให้เกิดอรรถประโยชน์หรือความพึงพอใจสูงสุดเพียงทางเลือกเดียวในการเลือกแต่ละครั้ง (Discrete Choice) เท่านั้น

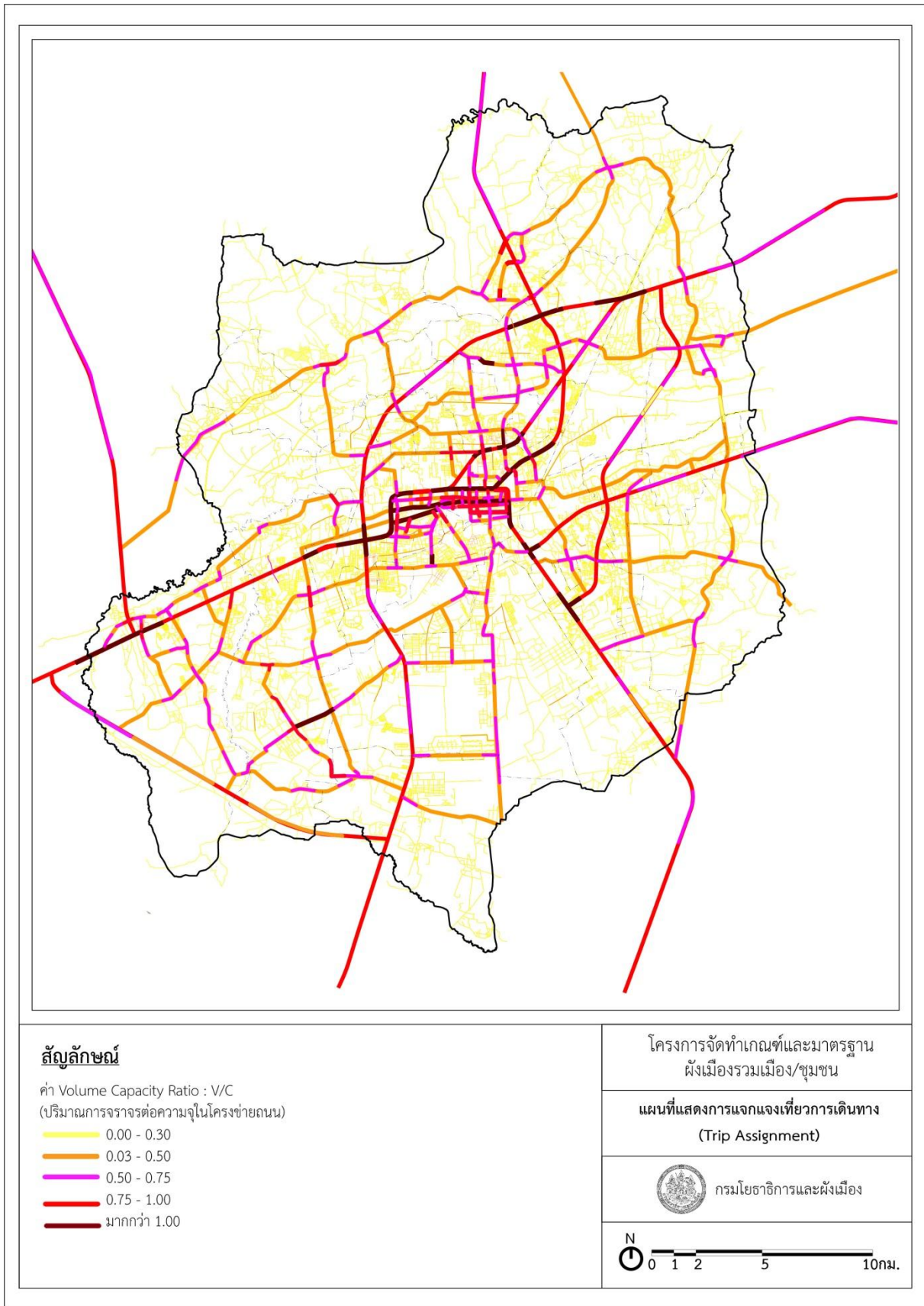


ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-14 การวิเคราะห์การเลือกประเภทการเดินทาง

(4) การแจกแจงเที่ยวเดินทาง (Trip Assignment)

ผลลัพธ์จากการเลือกรูปแบบการเดินทางจะอยู่ในรูปของชุดตารางการเดินทางของรูปแบบการเดินทางหลักประเภทต่าง ๆ ที่แบ่งตามประเภทครัวเรือนและวัตถุประสงค์ของการเดินทาง โดยตารางเหล่านี้จะถูกนำมารวมกันเพื่อที่จะแจกแจงการเดินทางลงบนโครงข่ายยวดยานทางเลือกต่าง ๆ เพื่อหาเส้นทางที่เหมาะสมในการเดินทางของแต่ละคู่พื้นที่ย่อย การแจกแจงเที่ยวการเดินทาง (Trip Assignment) มีวัตถุประสงค์เพื่อแจกแจงปริมาณยานพาหนะเดินทางระหว่างคู่พื้นที่ไปยังโครงข่ายการคมนาคมของแต่ละรูปแบบการเดินทางจนถึงจุดสมดุล (Equilibrium)



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-15 แผนที่แสดงการแจกแจงเที่ยวการเดินทาง (Trip Assignment)

แบบจำลองจะสะท้อนถึงผลของความหนาแน่นของปริมาณจราจรที่มีต่อความเร็วที่ใช้ในการเดินทาง เนื่องจากความเป็นจริงเส้นทางแต่ละเส้นทางมีความสามารถในการรองรับปริมาณจราจรจำกัด ดังนั้นความสัมพันธ์จะเกิดจากคุณลักษณะตามธรรมชาติของการจราจร คือ ถ้าหากปริมาณจราจรบนช่วงถนนใด ๆ สูงขึ้น จะทำให้ความเร็วของการเดินทางลดลง ความสัมพันธ์นี้เรียกว่า Speed Flow Relationship และหลังจากการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องครบแล้วก็จะนำไปปรับแก้กับแบบจำลองการเดินทาง เพื่อให้เกิดความสมจริง ถูกต้องตามหลักการและเหตุผลต่อไป หลังจากวิเคราะห์ผลจาก 4 Step Model จะทำให้ทราบถึงปริมาณความต้องการการเดินทางในแต่ละรูปแบบและเส้นทางการเดินทาง ก็จะนำผลการวิเคราะห์เหล่านี้มาประกอบกับแบบมาตรฐานที่กำหนดไว้ให้สอดคล้องกัน

2) การคาดประมาณความต้องการด้านการคมนาคมและการขนส่งของเมือง/ชุมชนขนาดเล็ก

เมืองขนาดเล็กที่มีประชากรระหว่าง 12,001 – 60,000 คน จนถึงเมืองขนาดเล็กมากที่มีประชากรน้อยกว่า 12,000 คน ที่มีโครงข่ายถนนไม่ซับซ้อน มีปริมาณการเดินทางไม่มากนัก อาจจะใช้วิธีคาดประมาณความต้องการเดินทางแบบง่าย โดยการวิเคราะห์ปริมาณจราจรในเมือง/ชุมชนเพื่อพิจารณาการวางแผนพัฒนาระบบโครงข่ายถนนจากสถิติปริมาณจราจรในอดีตย้อนหลัง 2 รูปแบบ มีดังนี้

(1) การคาดการณ์ปริมาณจราจรกรณีการขยายถนนเดิม

การคาดการณ์ปริมาณจราจรกรณีการขยายถนนเป็นวิธีการหาอัตราการเพิ่มขึ้นของปริมาณจราจรโดยเฉลี่ยต่อปีในอดีต เพื่อใช้เป็นตัวแทนในการคำนวณหาปริมาณจราจรในอนาคต

(ก) ข้อมูลด้านจราจร

ข้อมูลปริมาณจราจรหน่วยงานของรัฐได้มีการสำรวจปริมาณจราจรไว้ในหลากหลายประเภทเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้งานในบริเวณพื้นที่ที่แตกต่างกันไป

ตารางที่ 6-13 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ

ประเภทถนน	หน่วยงานที่รับผิดชอบ	เนื้อหาและแหล่งข้อมูล
ถนนสายหลักและสายรอง	กรมทางหลวง	มีการสำรวจนับปริมาณจราจร 2 ประเภท คือ จุดสำรวจถาวร (Permanent Station) และจุดสำรวจย่อย (Coverage Station) เป็นข้อมูลรายปี สำรวจโดยสำนักอำนวยความปลอดภัย กรมทางหลวง
ถนนสายหลักและสายรอง	กรมทางหลวงชนบท	มีการสำรวจเก็บข้อมูลการจราจรบนถนนเส้นทางสายหลักและสายรองในความรับผิดชอบของกรมทางหลวงชนบท
ถนนท้องถิ่น	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	พนักงานในการสำรวจข้อมูล

(ข) อัตราการการเพิ่มขึ้นร้อยละต่อปี (Growth Rate)

ปริมาณจราจรที่มีการสำรวจหรือศึกษารวบรวมย้อนหลัง 5-10 ปี สามารถนำมาวิเคราะห์หาอัตราการเพิ่ม-ลดเฉลี่ยทั้งปี

$$\text{อัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละต่อปี} = \left[\left(\frac{V_{\text{present}}}{V_{\text{past}}} \right)^{1/n} - 1 \right] \times 100$$

โดยที่ V_{present} = ปริมาณจราจรของปีปัจจุบัน (คัน/วัน)

V_{past} = ปริมาณจราจรของปีอดีต (คัน/วัน)

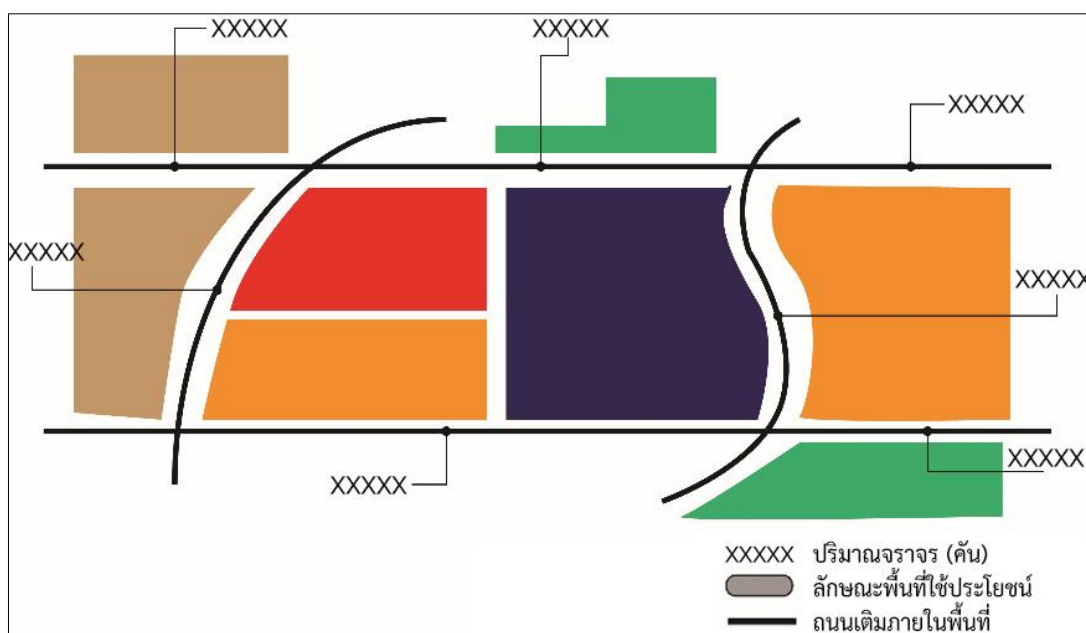
n = จำนวนช่วงเวลา (ปีปัจจุบัน-ปีอดีต)

เมื่อได้ค่าอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละต่อปีแล้ว จึงนำค่าที่หาได้นำไปคาดการณ์ปริมาณจราจรที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ปริมาณการจราจรเบื้องต้นสำหรับการวางแผนปรับปรุงขยายช่องจราจร

(2) การคาดการณ์ปริมาณจราจรกรณีการตัดถนนใหม่

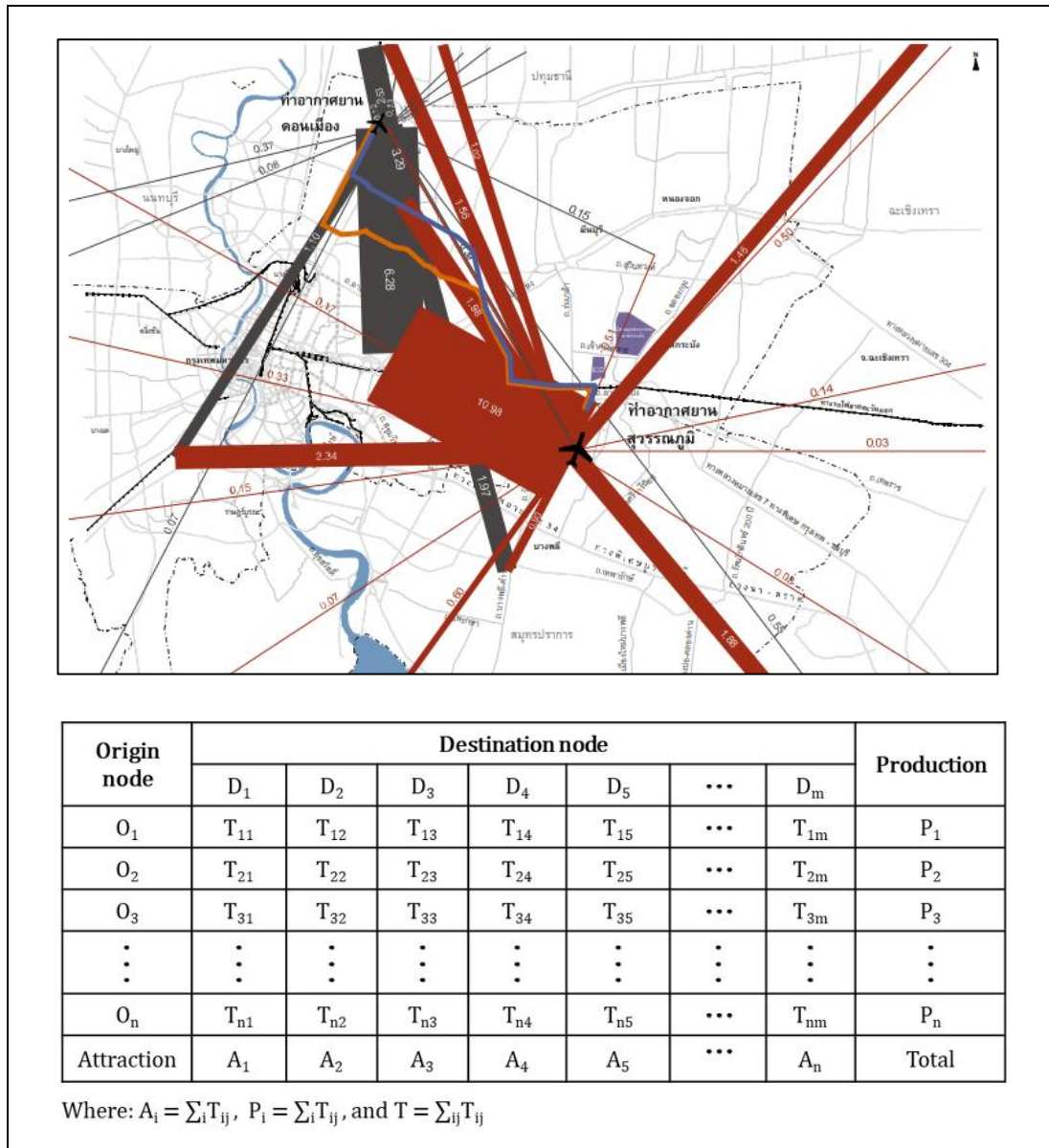
การคาดการณ์ปริมาณจราจรกรณีการตัดถนนใหม่เป็นวิธีการนำข้อมูลการเดินทางที่ได้มีการสำรวจหรือการศึกษาที่มีอยู่เดิม (Matrix Traffic Demand) และปริมาณการจราจรที่ได้จากการคำนวณในวิธีการที่ 1 พิจารณาร่วมกับการวิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ และทิศทางการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

(ก) ข้อมูลปริมาณจราจรที่ได้มีการคาดการณ์จราจรในวิธีการที่ 1 หรือปริมาณการจราจรที่มีการเก็บรวบรวมบนโครงข่ายโดยรอบภายในพื้นที่



รูปที่ 6-16 ตัวอย่างข้อมูลปริมาณจราจรที่มีการเดินทางบนโครงข่ายถนน

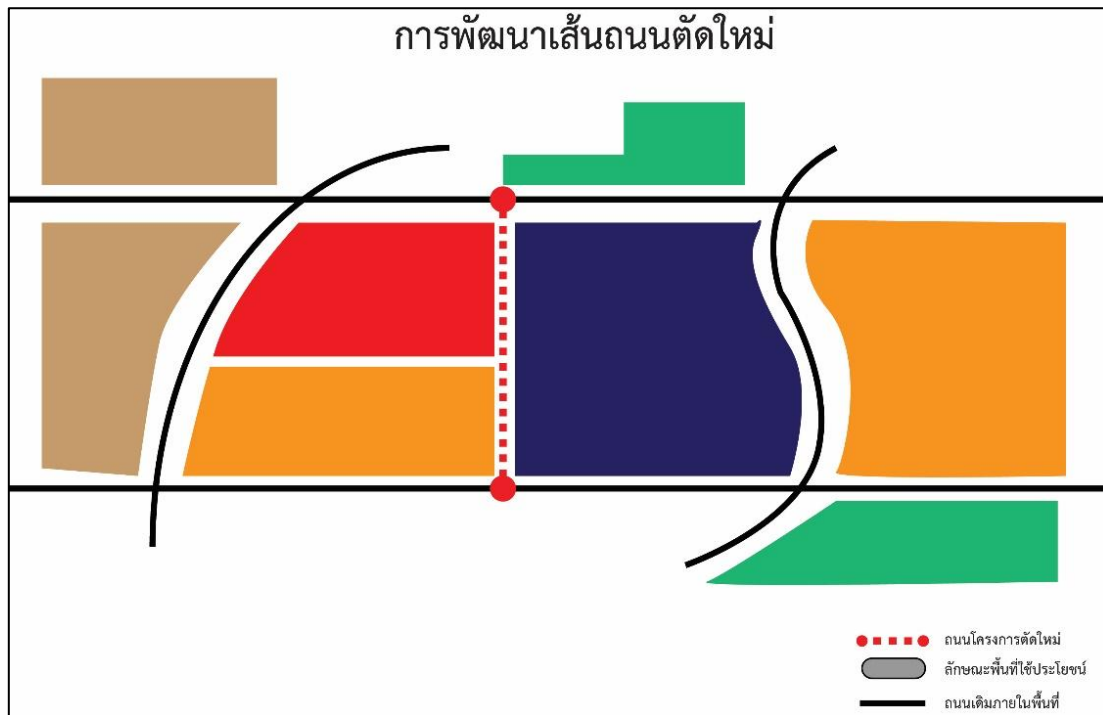
(ข) ข้อมูลปริมาณการเดินทาง (Origin – Destination) ที่มีการศึกษาที่มีการศึกษาที่ผ่าน มาในอดีต หรือการศึกษาที่เกี่ยวข้อง



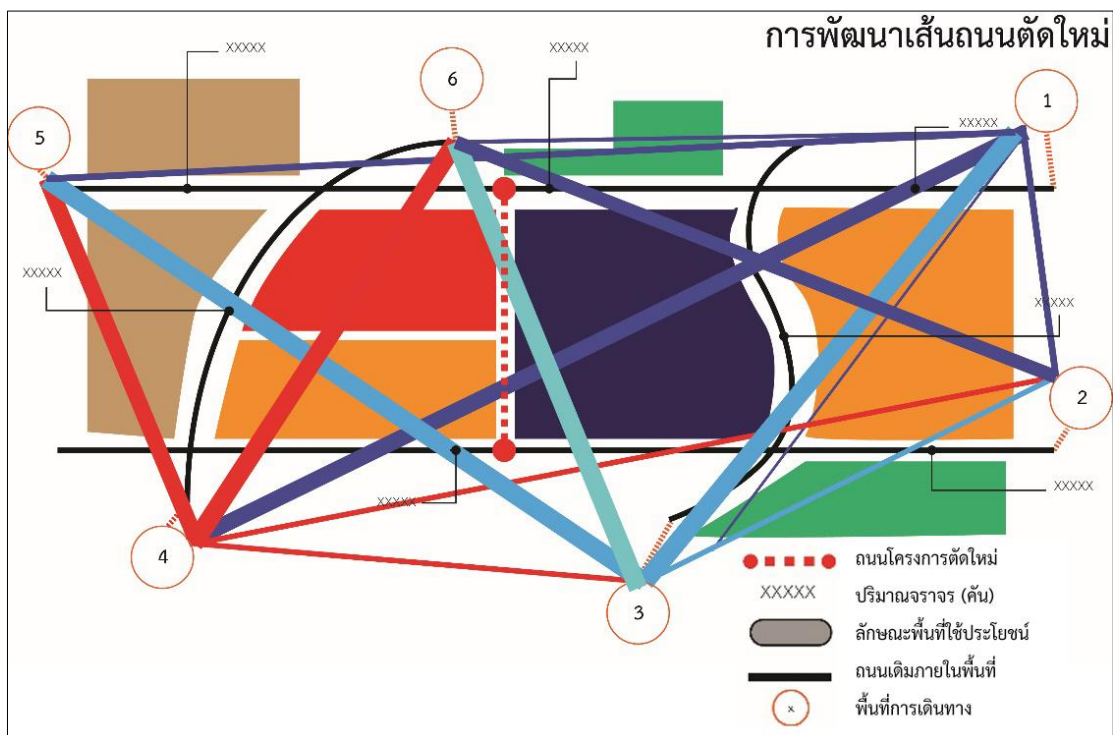
ที่มา : โครงการศึกษาแผนการพัฒนาระบบการขนส่งเพื่อรองรับเมืองศูนย์กลางการbinสุวรรณภูมิ

รูปที่ 6-17 ตัวอย่างแสดงปริมาณการเดินทาง (Origin – Destination)

(ค) นำปริมาณการเดินทางคู่พื้นที่ (O-D Matrix) มากระจายลงบนโครงข่ายถนนเพื่อ คำนวณการเดินทางที่เพิ่มขึ้น และพิจารณาความเหมาะสมของปริมาณจราจรเพื่อที่ใช้พิจารณาการตัดถนน โครงข่ายใหม่



รูปที่ 6-18 ตัวอย่างแผนผังการพัฒนาเส้นทางถนนตัดใหม่



รูปที่ 6-19 ตัวอย่างการกระจายการเดินทางเพื่อพิจารณาการสร้างถนนตัดใหม่

6.4.2 เกณฑ์และมาตรฐานด้านการคมนาคมและการขนส่ง

1) การคมนาคมขนส่งทางบก

(1) ถนน

การพัฒนาโครงข่ายถนนภายในเมือง/ชุมชน ประกอบด้วยถนนในลำดับความสำคัญต่าง ๆ ได้แก่

ถนนสายประธาน (Principle Arterials) คือ ทางหลวง (Highway) ทางพิเศษ (Expressway) และทางพิเศษระหว่างเมือง (Motorway) ที่มีบทบาทหน้าที่เชื่อมโยงการคมนาคมและขนส่งระหว่างเมือง ระดับประเทศ ระดับภาค และระดับจังหวัด

ถนนสายหลัก (Primary หรือ Minor Arterial) เป็นถนนที่มีบทบาทหน้าที่เชื่อมโยงระหว่างย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินต่าง ๆ ตามที่ได้กำหนดเป็นย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม และย่านอุตสาหกรรม และเชื่อมโยงกับถนนสายประธาน รวมถึงการคมนาคมและการขนส่งจากสถานีรถไฟ ท่าเรือ หรือสนามบิน

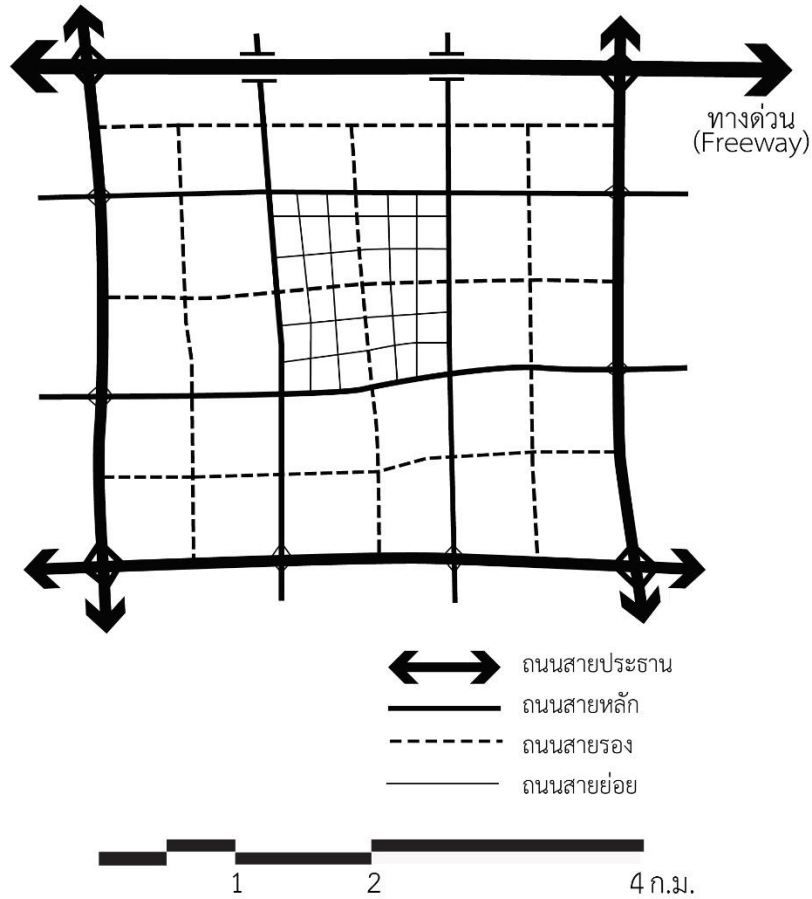
ถนนสายรอง (Secondary หรือ Collector and Distributor Road) เป็นถนนที่มีบทบาทหน้าที่ในการเชื่อมโยงการคมนาคมและขนส่งระหว่างถนนสายหลักหรือถนนสายประธาน กับพื้นที่ภายในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้กำหนดเป็นย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม ย่านอุตสาหกรรม และย่านเกษตรกรรม

ถนนสายย่อย (Local Road) เป็นถนนที่มีบทบาทหน้าที่ในการเชื่อมโยงจากถนนสายรองเพื่อให้เกิดการเข้าถึงพื้นที่ภายในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้กำหนดเป็นย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม ย่านอุตสาหกรรม และย่านเกษตรกรรม ทั้งนี้ ถนนสายย่อยเป็นถนนภายในย่าน การวางแผนผังการคมนาคมและการขนส่งของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจึงควรกำหนดตั้งแต่ระดับถนนสายรองขึ้นไป

ตารางที่ 6-14 มาตรฐานโครงข่ายถนน

ประเภทถนน	ขนาดเขตทาง	จำนวนช่องจราจร	ขนาดบัสสูด
ถนนสายประธาน	> 60 ม.	> 6	4,000 ม. ขึ้นไป
ถนนสายหลัก	24 – 40 ม.	6	1,500 ม.
ถนนสายรอง	12 – 20 ม.	4	500 – 1,000 ม.
ถนนสายย่อย	8 – 12 ม.	2 - 4	100 – 200 ม.

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.



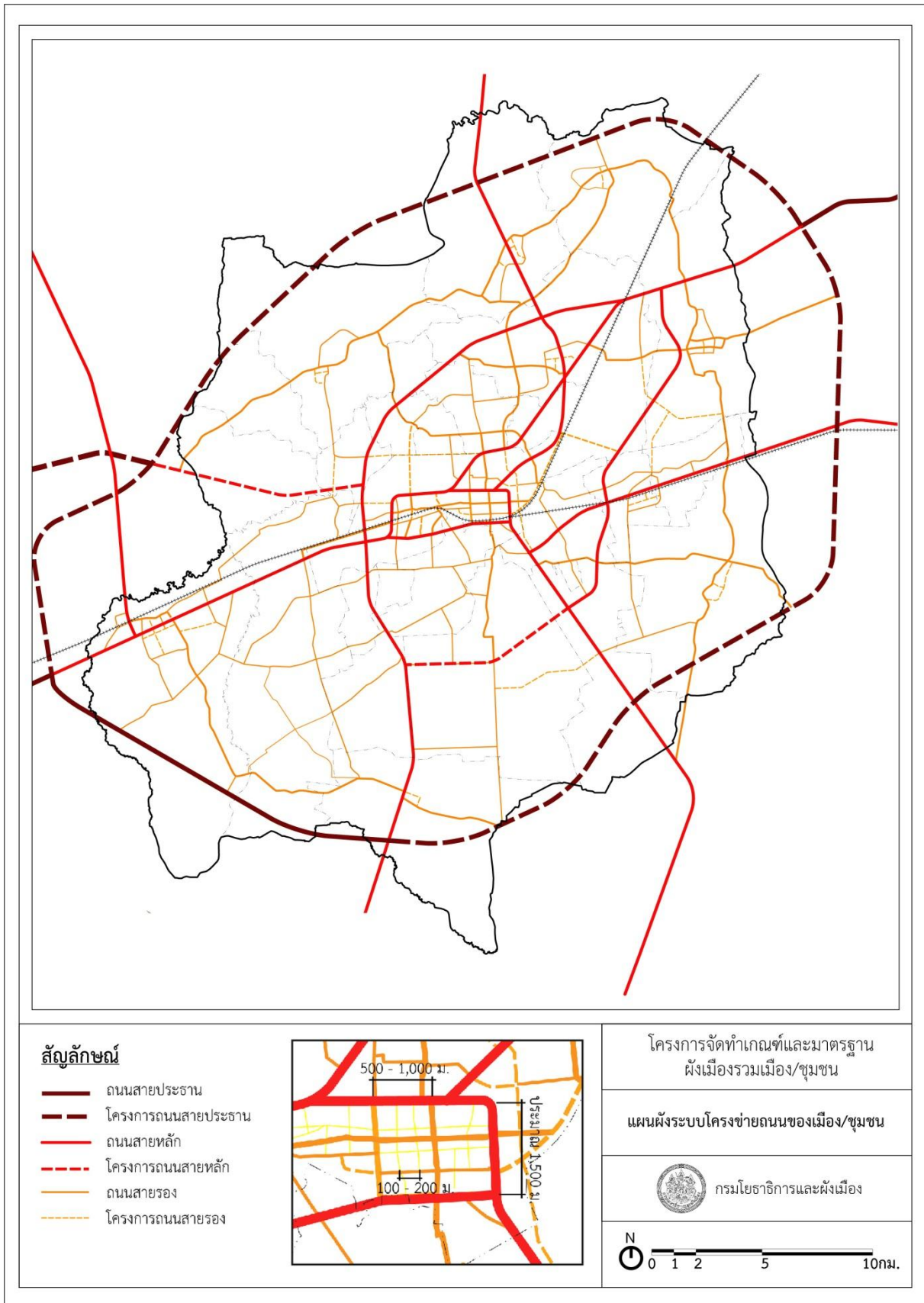
ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

**รูปที่ 6-20 การเชื่อมโยงโครงข่ายถนนสายประธาน ถนนสายหลัก
 ถนนสายรอง และถนนสายย่อย**

ตารางที่ 6-15 มาตรฐานขนาดเขตทางตามขนาดของเมือง/ชุมชน

ขนาดของเมือง	ขนาดเขตทาง (ม.)			
	ประธาน	หลัก	รอง	ย่อย
เมืองขนาดใหญ่มาก	> 60	28 - 40	16 - 20	8 - 12
เมืองขนาดใหญ่	> 60	24 - 40	16 - 20	8 - 12
เมืองขนาดกลาง	> 60	24 - 40	16 - 20	8 - 12
เมืองขนาดเล็ก	> 60	24 - 30	12 - 18	8 - 12
เมืองขนาดเล็กมาก	> 60	24 - 30	12 - 18	8 - 12

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-21 แผนผังระบบโครงข่ายถนนของเมือง/ชุมชน

นอกจากนี้ สำนักวิศวกรรมการผังเมือง กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เสนอแนะแนวทางการกำหนดระยะถอยร่นริมเขตทางหลวงแผ่นดิน โดยมีหลักเกณฑ์พิจารณา 3 ประเภท คือ เพื่อความปลอดภัย เพื่อการพัฒนาเมือง และเพื่อการขยายเขตทาง โดยทางหลวงแผ่นดินสายประธานที่เป็นถนนสายหลักในระดับประเทศและภาค ควรมีระยะถอยร่นเพื่อความปลอดภัยจากการจราจรที่ใช้ความเร็วสูง ส่วนเมือง/ชุมชนที่มีการขยายตัวตามความเข้มของการพัฒนา (Development Intensity) ต่างกันจะมีการกำหนดระยะถอยร่นที่ไม่เท่ากัน โดยเมือง/ชุมชนริมทางหลวงที่มีความเข้มของการพัฒนาสูงจะมีระยะถอยร่นมากกว่าเมือง/ชุมชนที่มีความเข้มของการพัฒนาต่ำกว่า นอกจากนี้ กรณีทางหลวงมีการยกระดับชั้นทางหรือขยายเขตทางเพื่อให้สอดคล้องกับปริมาณจราจรที่เพิ่มขึ้น จะต้องมีการสงวนพื้นที่สองข้างทางหลวงโดยกำหนดระยะถอยร่นสำหรับปรับปรุงและขยายเขตทางในอนาคต

(2) ระบบขนส่งสาธารณะ

การพัฒนาโครงข่ายระบบขนส่งสาธารณะภายในเมือง/ชุมชนแบ่งได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่

(ก) ระบบขนส่งสาธารณะหลักภายในเมือง/ชุมชน (Trunk Routes or Backbone) มีวัตถุประสงค์เพื่อเชื่อมโยงพื้นที่กิจกรรมที่สำคัญในเขตเมือง/ชุมชน ใช้ระบบขนส่งสาธารณะที่มีความเร็วและความจุสูง เช่น รถรางไฟฟ้า (Streetcar/Tram) รถไฟฟ้ารางเดี่ยว (Monorail) รถไฟฟ้ารางเบา (Light Rail Transit) รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (Mass Rapid Transit)

(ข) ระบบขนส่งสาธารณะหลักระหว่างเมือง/ชุมชน (Inter-suburban Line) มีวัตถุประสงค์เพื่อเชื่อมโยงระหว่างเมืองหลักหรือพื้นที่รอบนอกเมืองเข้าสู่ระบบขนส่งสาธารณะหลักภายในเมือง เช่น รถไฟระหว่างเมือง (Intercity Train) รถไฟฟ้าความเร็วสูง (High Speed Train) รถโดยสารประจำทางระหว่างเมือง (Intercity Bus)

(ค) ระบบขนส่งสาธารณะรอง (Feeder) มีวัตถุประสงค์เพื่อเชื่อมระบบโครงข่ายหลักหรือเชื่อมต่อจากระบบโครงข่ายหลักเข้าสู่พื้นที่กิจกรรมรอง ใช้ระบบขนส่งสาธารณะที่มีความเร็วและความจุรองลงมา เช่น รถโดยสารประจำทางขนาดเล็ก (Minibus) รถโดยสารประจำทาง (Bus)

ตารางที่ 6-16 ระบบขนส่งสาธารณะ

	รถโดยสาร ประจำทาง ขนาดเล็ก (Minibus)	รถโดยสาร ประจำทาง (Bus)	รถรางไฟฟ้า (Streetcar/ Tram)	รถไฟฟ้า รางเดี่ยว (Monorail)	รถไฟฟ้า รางเบา (Light Rail Transit)	รถไฟฟ้าขนส่ง มวลชน (Mass Rapid Transit)	รถไฟ ระหว่างเมือง (Intercity Train)	รถไฟฟ้า ความเร็วสูง (High Speed Train)
ความเร็วสูงสุด (กม./ชม.)	40 - 80	40 - 80	60 - 70	70 - 80	60 - 100	80 - 100	60 - 100	-
ความจุ (คนต่อชั่วโมงต่อ ทิศทาง)	1,200-2,500	2,500 - 8,000	2,500 - 15,000	5,000 - 30,000	10,000 - 30,000	>40,000	10,000 - 30,000	10,000 - 30,000
ระยะห่าง ระหว่างสถานี (ม.)	200 - 500	200 - 500	250 - 500	350 - 800	350 - 800	500 - 2,000	> 2,000	-

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

ตารางที่ 6-17 ความเหมาะสมของการจัดให้มีระบบขนส่งสาธารณะในเมือง/ชุมชน

ระดับของเมือง/ ชุมชน	ระบบขนส่งสาธารณะภายในเมือง						ระบบขนส่งสาธารณะ ระหว่างเมือง	
	รถโดยสาร ประจำทาง ขนาดเล็ก (Minibus)	รถโดยสาร ประจำทาง (Bus)	รถรางไฟฟ้า (Streetcar/ Tram)	รถไฟฟ้า รางเดี่ยว (Monorail)	รถไฟฟ้า รางเบา (Light Rail Transit)	รถไฟฟ้า ขนส่งมวลชน (Mass Rapid Transit)	รถไฟ ระหว่างเมือง (Intercity Train)	รถไฟฟ้า ความเร็วสูง (High Speed Train)
เมืองขนาดใหญ่มาก	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
เมืองขนาดใหญ่	✓	✓	✓				✓	✓
เมืองขนาดกลาง	✓	✓	✓				✓	
เมืองขนาดเล็ก	✓	✓						
เมืองขนาดเล็กมาก	✓							

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-22 แผนผังระบบขนส่งสาธารณะของเมือง/ชุมชน

2) การคมนาคมขนส่งทางน้ำ

เมือง/ชุมชนที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำลำคลองหรือชายฝั่งทะเลอาจจัดให้มีการคมนาคมและการขนส่งทางน้ำทั้งเพื่อการเดินทางและการขนส่งสินค้า ซึ่งมีมาตรฐานของขนาดพื้นที่และการเข้าถึงดังนี้

(1) เรือโดยสารทางแม่น้ำลำคลอง ควรมีพื้นที่รอเรือโดยสารขั้นต่ำ 12.5 ตารางเมตร (รองรับผู้โดยสารไม่เกิน 25 คน หรือ 2 คนต่อ 1 ตร.ม.) และต้องคำนึงถึงพื้นที่อำนวยความสะดวก พื้นที่กันเขต ระยะปลอดภัย และพื้นที่สำหรับผู้เดินสัญจรผ่าน ขนาดท่าเรือโดยสารควรออกแบบให้รองรับได้ 50-100 คน และควรมีการเข้าถึงของถนนที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร

(2) เรือโดยสารทางทะเล มีองค์ประกอบที่สนับสนุน ได้แก่ ท่าเทียบเรืออเนกประสงค์ ท่าเทียบเรือโดยสาร ท่าจอดเรือ อาคารหรือพื้นที่พักผู้โดยสาร อาคารสำนักงาน ที่จอดรถสาธารณะ ที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

(3) เรือขนส่งสินค้า มีองค์ประกอบที่สนับสนุน ได้แก่ ท่าเทียบเรือ ระบบขนถ่ายสินค้า พื้นที่วางพักตู้สินค้าหรือกองเก็บสินค้า โรงพักสินค้า ที่รับมอบและส่งมอบสินค้า เครื่องมือยกขนตู้สินค้า (Container) และมีระบบขนถ่ายสินค้าที่เชื่อมโยงกับภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศ เป็นต้น

ตารางที่ 6-18 มาตรฐานท่าเรือโดยสารสาธารณะ

ประเภทของท่าเรือ		ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	รัศมีการให้บริการ (ม.)
ประเภท	ปริมาณผู้โดยสารที่พักในท่าเรือ (คน/ช่วงเวลา)		
ท่าเรือขนาดใหญ่	50-150	มากกว่า 250 ตร.ม.	800-1,000
ท่าเรือขนาดกลาง	35 - 50	150 - 250 ตร.ม.	500-800
ท่าเรือขนาดเล็ก	20	ไม่น้อยกว่า 150 ตร.ม.	200-500

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

3) การคมนาคมขนส่งทางอากาศ

เมืองขนาดใหญ่มากและเมืองขนาดใหญ่ควรมีสนามบินเพื่อการคมนาคมขนส่งทางอากาศ โดยมีมาตรฐานตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ การเชื่อมโยงระหว่างสนามบินกับเมือง และการใช้ประโยชน์ที่ดินรอบสนามบิน ดังนี้

(1) ตำแหน่งที่ตั้งของสนามบิน ต้องไม่ตั้งอยู่ใกล้ชุมชนเมืองจนเกิดผลกระทบต่อด้านเสียงและสัญญาณโทรคมนาคม และไม่ตั้งอยู่ใกล้ชุมชนเมืองจนทำให้ต้องใช้เวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมากเกินไป นอกจากนี้ยังควรอยู่ในพื้นที่ห้ามก่อสร้างอาคารใด ๆ ทั้งสิ้น (Clear Zone) รวมถึงห่างจากสนามบินอื่นตามระยะมาตรฐานเพื่อความปลอดภัย

(2) ขนาดพื้นที่สนามบิน ต้องคำนึงถึงปริมาณผู้โดยสารและสินค้าในปัจจุบัน รวมถึงคาดการณ์เพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคตไม่น้อยกว่า 50 ปี

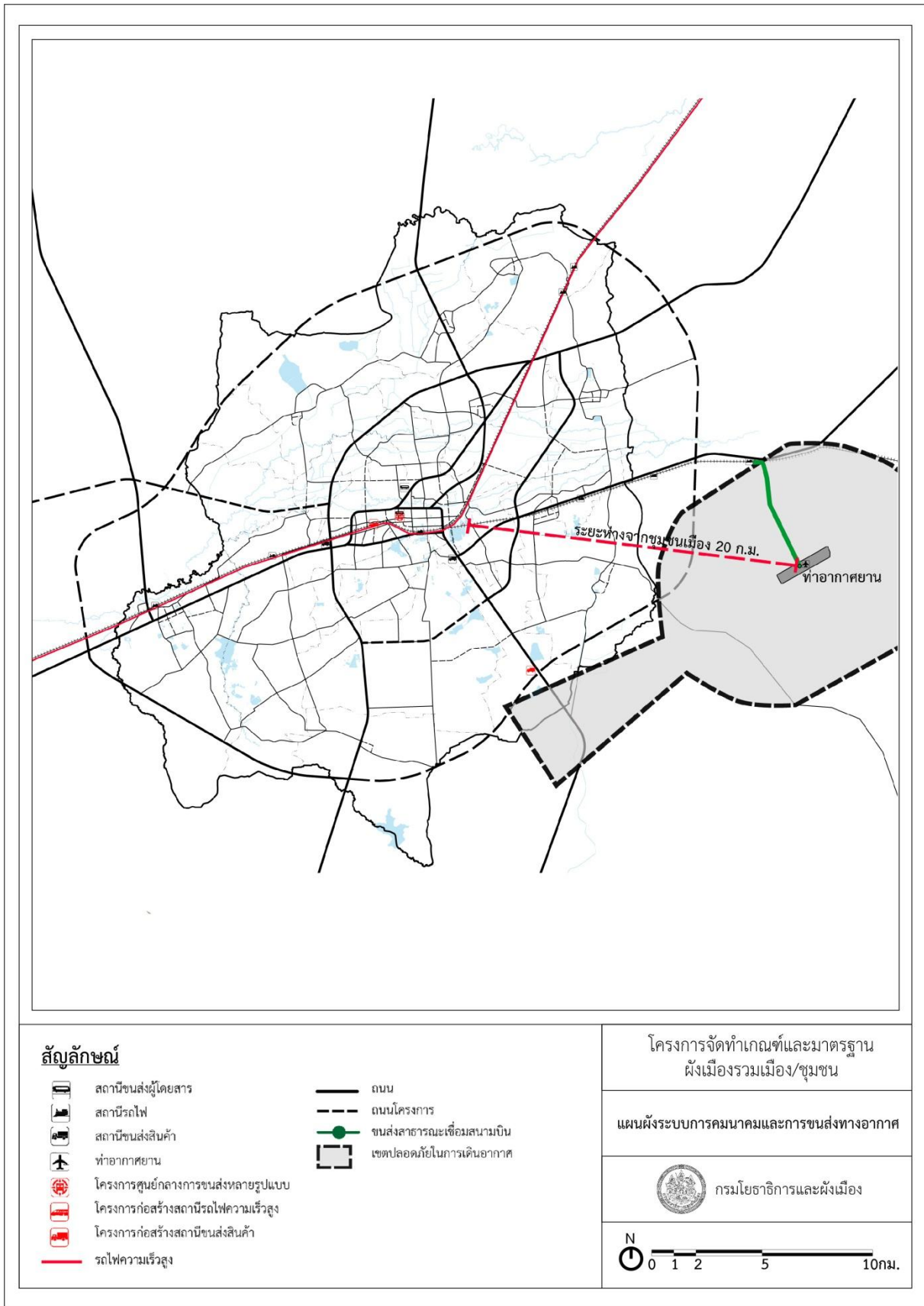
(3) การเชื่อมโยงระหว่างสนามบินกับเมือง ควรมีการเชื่อมต่อระบบขนส่งประเภทอื่น โดยพิจารณาความเหมาะสมของความจุ ทั้งโครงข่ายถนนและโครงข่ายรางที่สะดวกรวดเร็วเชื่อมต่อสู่เมือง

(4) การใช้ประโยชน์ที่ดินรอบสนามบิน ควบคุมให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่โล่ง และพื้นที่อุตสาหกรรมเพื่อแปรรูปเกษตรขั้นพื้นฐาน หรือที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เพื่อความปลอดภัยและลดการรบกวนจากเสียง

ตารางที่ 6-19 มาตรฐานพื้นที่และตำแหน่งที่ตั้งของสนามบิน

ประเภทของท่าอากาศยาน	ความยาวของรันเวย์ (ม.)	ตำแหน่งระยะห่างจากชุมชนเมือง (ก.ม.)	ขนาดพื้นที่ (ไร่)	รัศมีการให้บริการ (ก.ม.)	
สนามบินหลัก (ท่าอากาศยานนานาชาติ)	3,000 ขึ้นไป	20 ขึ้นไป	3,000 ขึ้นไป	ระดับภาค	
สนามบินรอง (ท่าอากาศยาน)	ขนาดใหญ่	2,000 ขึ้นไป	20 ขึ้นไป	2,000 - 3,000	ระดับภาค
	ขนาดกลาง	1,000 - 2,000	10 - 20	1,000 - 2,000	ระดับจังหวัด
	ขนาดเล็ก	ไม่น้อยกว่า 1,000	ไม่น้อยกว่า 10	ไม่น้อยกว่า 1,000	ระดับจังหวัด
สนามบินขนาดเล็ก	ไม่เกิน 1,000	1 - 3	ไม่เกิน 1,000	-	

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

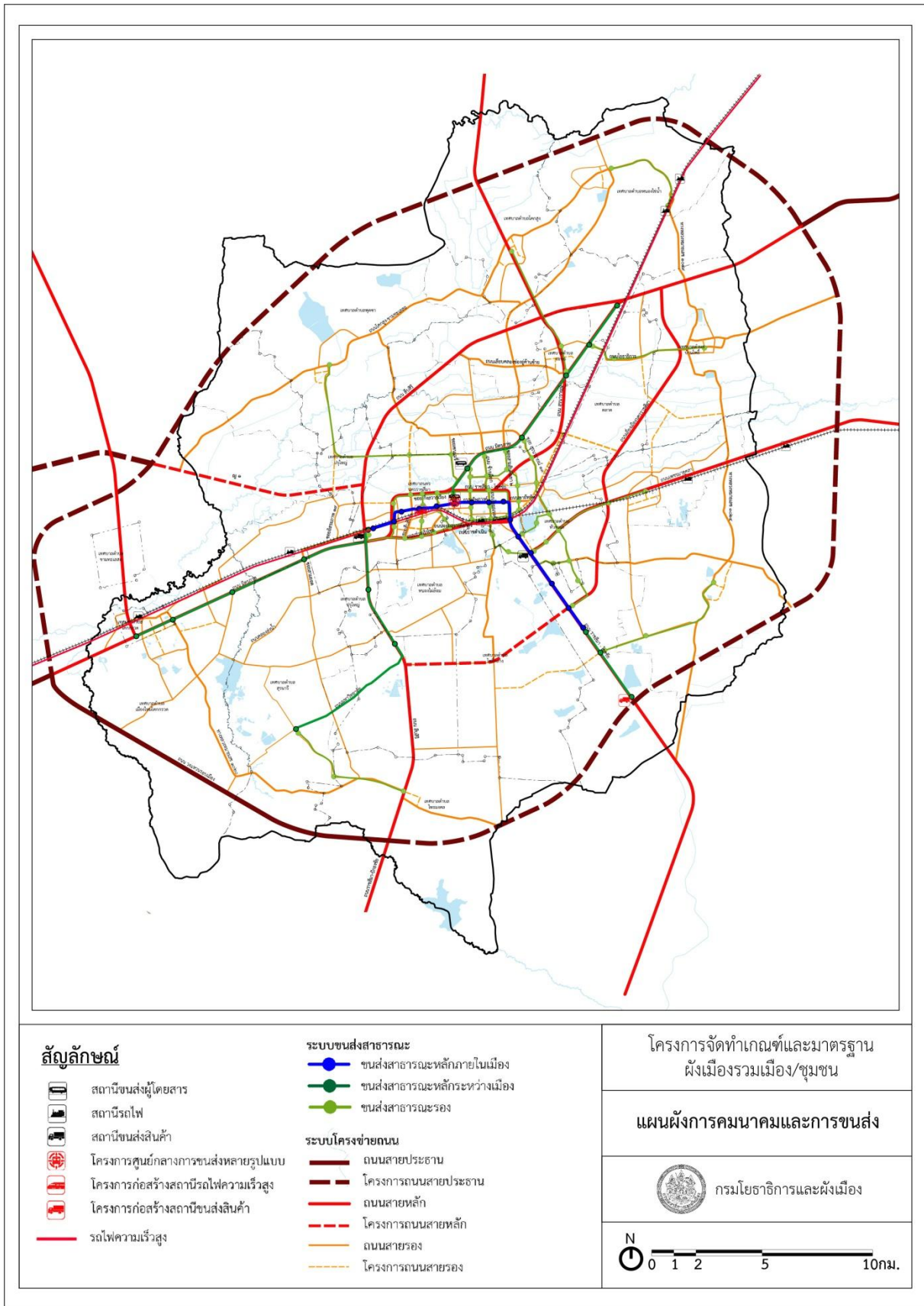
รูปที่ 6-24 แผนผังระบบการคมนาคมและการขนส่งทางอากาศ

6.4.3 การวางและจัดทำแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

แผนผังการคมนาคมและการขนส่ง (Transportation Plan) ซึ่งได้วางและจัดทำควบคู่กับแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต (Future Land Use Plan) ตลอดจนแผนผังสาธารณูปโภคและแผนผังสาธารณูปการ (Public Utility and Facility Plan) ของเมือง/ชุมชน จะประกาศให้มีผลใช้บังคับเป็นแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง โดยแสดงการเชื่อมต่อโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งไว้ด้วย ตามมาตรา 22 (3) (ค) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ซึ่งแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งดังกล่าว จะแสดงเขตพื้นที่โครงการการคมนาคมและการขนส่งต่าง ๆ ได้แก่ การคมนาคมและการขนส่งทางบก ซึ่งหมายถึงโครงข่ายถนนสายประธาน ถนนสายหลัก และถนนสายรอง ที่ประกอบด้วยถนนเดิมขยายและถนนโครงการ และโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนและการขนส่งสินค้าทางราง การคมนาคมและการขนส่งทางน้ำซึ่งหมายถึงท่าเรือโดยสารและท่าเรือขนส่งสินค้า และการคมนาคมและการขนส่งทางอากาศซึ่งหมายถึงสนามบินรับส่งผู้โดยสารและขนส่งสินค้า ซึ่งแผนผังดังกล่าวจะมีข้อกำหนดเพื่อสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Reservation) ก่อนการดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ได้แก่

- 1) พระราชบัญญัติการทางพิเศษแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2550
- 2) พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535
- 3) พระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2494
- 4) พระราชบัญญัติการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2543
- 5) พระราชบัญญัติการทำเรือแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2494
- 6) พระราชบัญญัติการทำอากาศยานแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522
- 7) พระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540

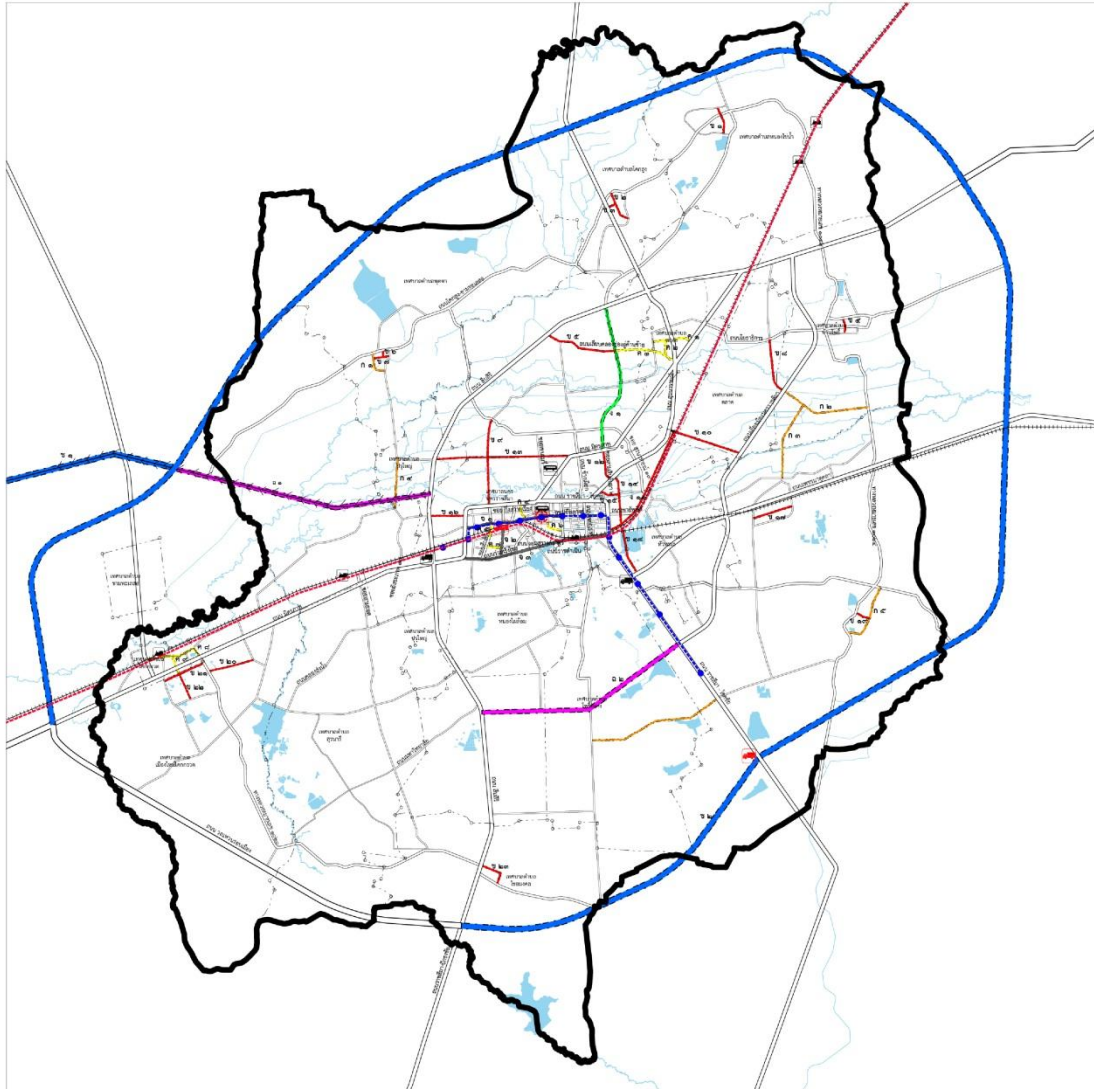
นอกจากนี้ หน่วยงานที่มีบทบาทหน้าที่ในการวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนซึ่งได้แก่ กรมโยธาธิการและผังเมือง และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล และองค์การบริหารส่วนจังหวัด ตลอดจนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษซึ่งได้แก่ กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ในการให้ได้ว่าซึ่งที่ดินเพื่อการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนที่ได้มีการประกาศใช้บังคับในเขตการบริหารปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ เช่นกัน



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-25 ตัวอย่างแผนผังการคมนาคมและการขนส่ง

แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง
 ท้ายประกาศกระทรวง/ข้อบัญญัติ... ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม...
 พ.ศ.



เครื่องหมาย

- แนวเขตผังเมืองรวม
- เขตตำบล เขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- เขตเทศบาล
- แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ
- ถนนเดิม
- ถนนโครงการ
- ทางรถไฟ
- แม่น้ำ คลอง ห้วย
- อ่างเก็บน้ำ หนอง บึง

- สถานีขนส่งผู้โดยสาร
- สถานีรถไฟ
- สถานีขนส่งสินค้า
- โครงการศูนย์กลางการขนส่งหลายรูปแบบ
- โครงการก่อสร้างสถานีรถไฟความเร็วสูง
- โครงการก่อสร้างสถานีขนส่งสินค้า
- ระบบขนส่งมวลชน**
- รถไฟความเร็วสูง
- ขนส่งมวลชนรอง

ความกว้างของเขตทาง

- ขนาดเขตทาง 12.00 เมตร
- ขนาดเขตทาง 16.00 เมตร
- ขนาดเขตทาง 18.00 เมตร
- ขนาดเขตทาง 24.00 เมตร
- ขนาดเขตทาง 30.00 เมตร
- ขนาดเขตทาง 40.00 เมตร
- ขนาดเขตทาง 60.00 เมตร

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-26 ตัวอย่างแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง
 ของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนตามมาตรา 22(3)(ค)

6.5 การวางแผนผังสาธารณูปโภค

การวางแผนผังสาธารณูปโภค (Public Utility) ซึ่งหมายถึง บริการสาธารณะที่จัดทำขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในสิ่งอุปโภคที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิต ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา การสื่อสารโทรคมนาคม การป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำ การรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย และการจัดเก็บและกำจัดขยะ ฯลฯ การวางแผนผังสาธารณูปโภคเป็นองค์ประกอบที่มีความสำคัญของการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เนื่องจากเป็นเครื่องมือในการสนับสนุนการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งเพื่อการอยู่อาศัย และการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจซึ่งได้แก่ พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ตลอดจนการประกอบกิจกรรมทางสังคมทั้งที่เป็นการบริหารปกครอง และการให้บริการด้านสาธารณูปการต่าง ๆ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังสามารถใช้เป็นเครื่องมือชี้้นำการพัฒนาของภาคเอกชน (Infrastructure Led Development) ให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม

6.5.1 การคาดการณ์ความต้องการด้านสาธารณูปโภค

การวางแผนผังสาธารณูปโภคจำเป็นต้องพิจารณาถึงความต้องการของประชาชนในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต (Future Land Use Plan) ความต้องการใช้สาธารณูปโภคสามารถคำนวณได้จากความหนาแน่นเฉลี่ย (Gross Density) ของประชาชนที่อยู่อาศัยหรือประชากรกลางคืน (Night-time Population) และประชาชนที่ประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมหรือประชากรกลางวัน (Day-time Population) ประกอบกับการพิจารณาประเภทและระดับ (Intensity) ของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตปิดล้อมของถนน สภาพความต่อเนื่องของพื้นที่ โดยอาศัยโครงข่ายถนนในแผนผังการคมนาคมและการขนส่ง และโครงข่ายการให้บริการด้านสาธารณูปโภคที่มีอยู่ในปัจจุบัน

เมื่อทำการคาดการณ์ความต้องการด้านสาธารณูปโภคแล้วพบว่า การให้บริการด้านสาธารณูปโภคในพื้นที่ที่วางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนผู้อยู่อาศัยและผู้ประกอบกิจการต่าง ๆ ย่อมมีความจำเป็นต้องวางแผนการขยายปริมาณการให้บริการในพื้นที่มากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ในกรณีที่ต้องครุปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน อาจสามารถดำเนินการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อเพิ่มปริมาณการให้บริการด้านสาธารณูปโภคในส่วนที่เป็นบทบาทหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ ได้เอง แต่การขยายปริมาณการให้บริการด้านสาธารณูปโภคบางประเภท เช่น ไฟฟ้า ประปา ระบบสื่อสารโทรคมนาคม ฯลฯ จะมีความจำเป็นต้องดำเนินการร่วมกับองค์กรผู้ให้บริการด้านสาธารณูปโภคในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและขยายปริมาณการให้บริการนั้น ๆ

การวางแผนผังสาธารณูปโภคเป็นเครื่องมือที่สำคัญที่ช่วยให้หน่วยงานผู้วางผังสามารถดำเนินการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อขยายการให้บริการด้านสาธารณูปโภคทั้งในกรณีที่ทำเนิการด้วยตนเองและขอความร่วมมือจากองค์กรที่เกี่ยวข้อง การวางแผนผังสาธารณูปโภคจึงประกอบด้วย การกำหนดขอบเขตพื้นที่และตำแหน่งที่ตั้งของกิจการสาธารณูปโภค และการวางโครงข่ายการให้บริการ ซึ่งต้องอาศัยโครงข่ายถนนเป็นหลัก การกำหนดขนาดและขอบเขตพื้นที่ของกิจการสาธารณูปโภคจะพิจารณาจากปริมาณความต้องการด้านสาธารณูปโภคของเมือง หรือส่วนของเมืองที่อยู่ในเขตพื้นที่การให้บริการของสาธารณูปโภคนั้น ๆ

ส่วนตำแหน่งที่ตั้งจะพิจารณาจากความเหมาะสมทางภูมิศาสตร์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพความลาดเอียงของพื้นที่และทิศทางการไหลของน้ำ เพื่อให้การให้บริการน้ำประปาและการรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย สามารถอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก (Gravity) แทนการใช้พลังงานไฟฟ้าหรือน้ำมันเชื้อเพลิง นอกจากนี้ยังควรพิจารณาถึงความได้เปรียบด้านการลงทุน ความเหมาะสม และความเป็นไปได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่มีพื้นที่ต่อเนื่องหรือใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจอาศัยมาตรการกำหนดให้ภาคเอกชนดำเนินการสาธารณูปโภคย่อย (On-site) เฉพาะภายในพื้นที่การพัฒนาของตน หากการพัฒนาตั้งกล่าวอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ และไม่สามารถดำเนินการระบบสาธารณูปโภครวมในพื้นที่ดังกล่าวได้โดยเชื่อมโยงจากค่าการลงทุน และค่าการดำเนินการและบำรุงรักษา

6.5.2 เกณฑ์และมาตรฐานด้านสาธารณูปโภค

เกณฑ์และมาตรฐานที่สำคัญในการวางแผนผังการให้บริการด้านสาธารณูปโภค ได้แก่ มาตรฐานสำหรับการคาดการณ์ความต้องการด้านสาธารณูปโภค และเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อขยายการให้บริการ มาตรฐานสำหรับการคาดการณ์ความต้องการมักกำหนดเป็นปริมาณความต้องการใช้บริการต่อหน่วย เช่น คน พื้นที่ ขนาดชุมชน ประเภทกิจการ เป็นต้น ส่วนเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งมักกำหนดขนาดพื้นที่ที่จำเป็นในการดำเนินการและข้อควรระวังในการตัดสินใจเลือกพื้นที่สำหรับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ผลการศึกษาเกณฑ์และมาตรฐานในการให้บริการด้านสาธารณูปโภคทั้งจากมาตรฐานสากลและหน่วยงานผู้ให้บริการในประเทศไทย สามารถสรุปเกณฑ์และมาตรฐานด้านสาธารณูปโภคได้ดังนี้

1) การไฟฟ้า

(1) การคาดการณ์ความต้องการไฟฟ้า

การคาดการณ์ความต้องการใช้ไฟฟ้าประเภทที่อยู่อาศัยคำนวณจากจำนวนประชากรตามการคาดการณ์ในอนาคตคูณกับอัตราเฉลี่ยการใช้ไฟฟ้าประเภทบ้านอยู่อาศัย โดยการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) ซึ่งให้บริการไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดสมุทรปราการ ได้กำหนดไว้ที่ 3.8 – 4.0 กิโลวัตต์-ชั่วโมงต่อคนต่อวัน และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) ได้กำหนดไว้ที่ 1.6 – 1.8 กิโลวัตต์-ชั่วโมงต่อคนต่อวัน ประกอบกับการพิจารณาแนวโน้มการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น

การคาดการณ์ความต้องการใช้ไฟฟ้าสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม และสถาบันราชการ คำนวณจากจำนวนบ้านและสถานประกอบการตามการคาดการณ์ในอนาคตคูณกับอัตราเฉลี่ยการใช้ไฟฟ้ารายประเภทกิจการ ประกอบกับการพิจารณาแนวโน้มการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีความต้องการใช้ไฟฟ้าสาธารณะประมาณร้อยละ 10 - 15 ของปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวมของเมือง/ชุมชน

ตารางที่ 6-20 อัตราการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ยจำแนกตามประเภทกิจการ

การใช้ประโยชน์ที่ดิน		ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์-ชั่วโมง/ราย/วัน)
ที่อยู่อาศัย		5 - 10
พาณิชยกรรม	ขนาดเล็ก	25 - 50
	ขนาดกลาง	750 - 1,000
	ขนาดใหญ่	20,000
อุตสาหกรรม		1,000 - 1,800
เกษตรกรรม		200
สถาบันราชการ		200 - 1,200

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

(2) เกณฑ์และมาตรฐานด้านการไฟฟ้า

องค์ประกอบสำคัญในการให้บริการไฟฟ้าประกอบด้วยโรงไฟฟ้า สถานีไฟฟ้าแรงสูง สถานีไฟฟ้าย่อย และสายส่งค้ำยกสูง โดยมีเกณฑ์และมาตรฐานด้านที่ตั้งและพื้นที่การดำเนินการดังนี้

(ก) โรงไฟฟ้า

- ไม่อยู่ในพื้นที่น้ำท่วม หรือมีข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์ ชลศาสตร์ และพื้นดิน
- ไม่อยู่ในพื้นที่เพื่อการท่องเที่ยว และ/หรือสันชนทางการ
- ไม่อยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ทางด้านนิเวศ ศิลปวัฒนธรรม และประวัติศาสตร์
- ไม่อยู่ในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปา
- มีขนาดที่ดินพอเพียงต่อการดำเนินงานปัจจุบันและการขยายตัวในอนาคต
- มีระบบสนับสนุนพื้นฐานที่ดีพอ
- มีปริมาณน้ำใช้กับระบบหล่อเย็นที่เพียงพอ และไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนกับผู้น้ำรายอื่น ๆ ในพื้นที่
- มีระยะห่างจากที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 1 กิโลเมตร

(ข) สถานีไฟฟ้าแรงสูง

- ไม่อยู่ในพื้นที่น้ำท่วม หรือมีข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์ ชลศาสตร์ และพื้นดิน
- ไม่อยู่ในพื้นที่เพื่อการท่องเที่ยว และ/หรือสันชนทางการ
- ไม่อยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ทางด้านนิเวศ ศิลปวัฒนธรรม และประวัติศาสตร์
- มีขนาดที่ดินประมาณ 20 ไร่
- มีระยะห่างจากที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 500 เมตร

(ค) สถานีไฟฟ้าย่อย

- ไม่อยู่ในพื้นที่น้ำท่วม หรือมีข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์ ชลศาสตร์ และพื้นดิน
- ไม่อยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ทางด้านนิเวศ ศิลปวัฒนธรรม และประวัติศาสตร์
- มีขนาดที่ดินประมาณ 1.5-5 ไร่

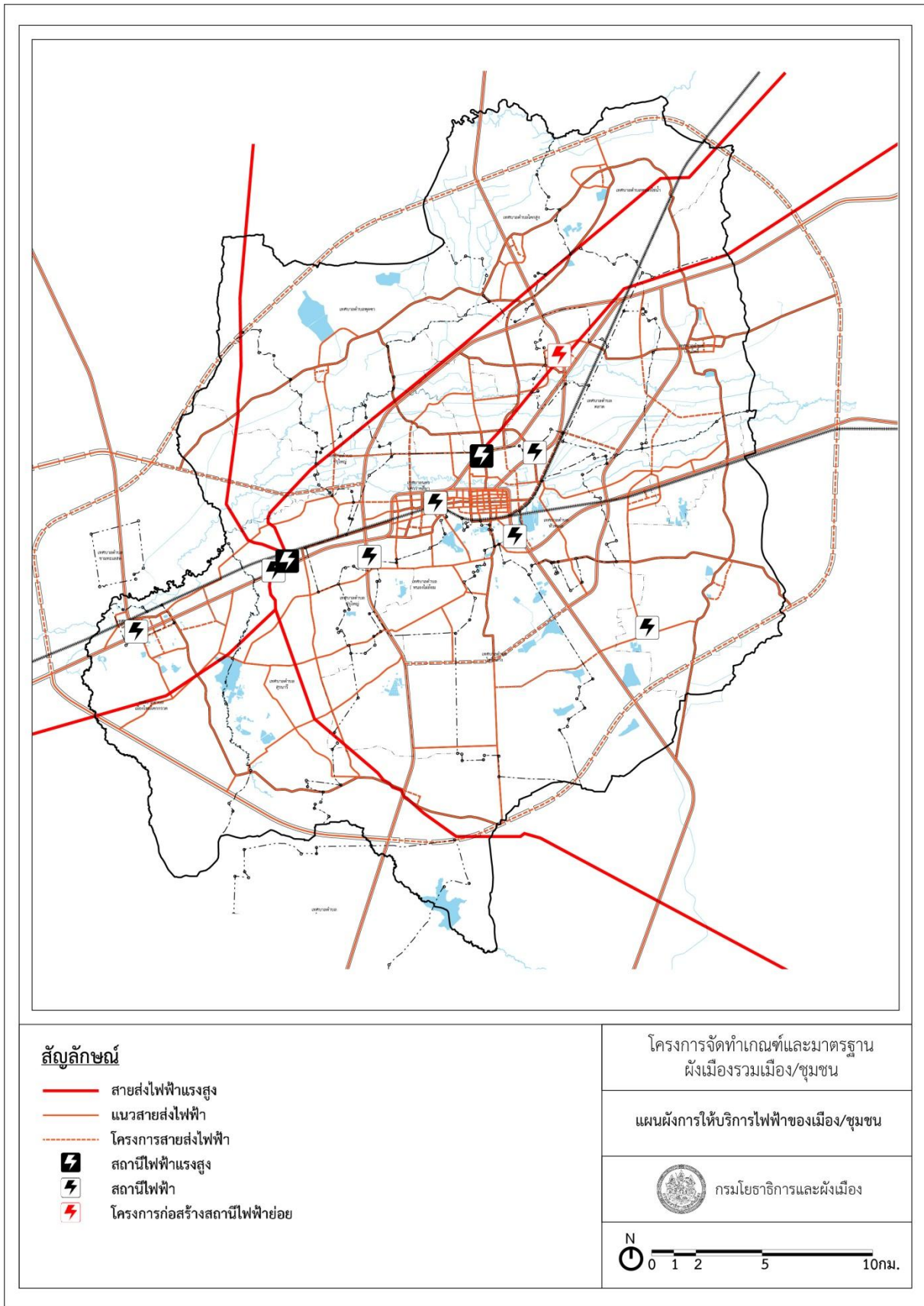
(ง) สายส่งค้ำยกสูง

- ไม่อยู่ในพื้นที่น้ำท่วม หรือมีข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์ ชลศาสตร์ และพื้นดิน
- ไม่อยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ทางด้านนิเวศ ศิลปวัฒนธรรม และประวัติศาสตร์

ตารางที่ 6-21 เกณฑ์และมาตรฐานด้านการไฟฟ้า

ประเภท		เกณฑ์และมาตรฐาน
โรงไฟฟ้า		กำลังผลิต 150,000 kW ใช้พื้นที่ 20 ไร่
สถานีไฟฟ้าแรงสูง	มากกว่า 600 MVA	ไม่น้อยกว่า 5 ไร่
	มากกว่า 1,000 MVA	ไม่น้อยกว่า 20 ไร่
สถานีไฟฟ้าย่อย	แบบใช้ฉนวนอากาศ (Air Insulated Substation)	5 ไร่
	แบบใช้ฉนวนก๊าซ (Gas Insulated Substation)	1.5-2 ไร่
สายส่งค้ำยกสูง (เว้นจากแนวศูนย์กลางของเสา สายไฟฟ้า)	69 kV	9.00 เมตร
	115 kV	12.00 เมตร
	132 kV	
	230 kV	20.00 เมตร
	300 kV	
500 kV	40.00 เมตร	

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-27 แผนผังการให้บริการไฟฟ้าของเมือง/ชุมชน

2) การประปา

(1) การคาดการณ์ความต้องการน้ำประปา

การประปาส่วนภูมิภาคได้กำหนดสูตรคาดการณ์ความต้องการน้ำใช้ และความต้องการน้ำดิบจากจำนวนประชากรผู้ใช้น้ำไว้ ดังนี้

$$\text{ความต้องการน้ำใช้} = \frac{\text{Peak factor} \times (\text{ประชากรผู้ใช้น้ำ} \times \text{อัตราการใช้น้ำ})}{1 - \text{น้ำสูญเสีย}}$$

$$\text{ความต้องการน้ำดิบ} = 1.2 \times \text{ความต้องการใช้น้ำ}$$

โดยที่

Peak factor = อัตราการใช้น้ำสูงสุดต่อวันต่อการใช้น้ำเฉลี่ยต่อวัน มีค่าประมาณ 1.1-1.3

ประชากรผู้ใช้น้ำ = จำนวนผู้ใช้น้ำทั้งหมด (ราย)

อัตราการใช้น้ำ = ปริมาณการใช้น้ำของผู้ใช้น้ำต่อประชากรผู้ใช้น้ำ (ลบ.ม./ราย/วัน)

น้ำสูญเสีย = ปริมาณน้ำสูญเสียทั้งในระบบผลิตและระบบจ่าย (ร้อยละ 25-30)

ทั้งนี้ การคาดการณ์ความต้องการน้ำใช้ยังอาจใช้อัตราการใช้น้ำที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้ ดังนี้

(ก) ชุมชน

การประปาส่วนภูมิภาคได้กำหนดอัตราการใช้น้ำจำแนกเป็นออกเป็น 2 วิธี คือ การคาดการณ์จากประเภทของชุมชน และการคาดการณ์จากจำนวนประชากรรวม โดยมีปริมาณการใช้น้ำดังนี้

ตารางที่ 6-22 ปริมาณการใช้น้ำอุปโภคบริโภคแบ่งตามประเภทของชุมชน

ขนาดของเมือง	เทียบกับประเภทของเมือง	(ลิตร/คน/วัน)
เมืองขนาดใหญ่มาก-ขนาดใหญ่	เทศบาลนคร	250
เมืองขนาดกลาง	เทศบาลเมือง	200
เมืองขนาดเล็ก	เทศบาลตำบล	120
เมืองขนาดเล็กมาก	อบต. ที่อยู่ในเกณฑ์ยกระดับเป็นเทศบาล	110
ชุมชนชนบท	นอกเขตเทศบาล	50

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

ตารางที่ 6-23 ปริมาณการใช้น้ำอุปโภคบริโภคแบ่งตามจำนวนประชากร

ขนาดของเมือง	เทียบจำนวนประชากร(คน)	(ลิตร/คน/วัน)
เมืองขนาดใหญ่มาก-ขนาดใหญ่ -ขนาดกลาง	>50,000	300
เมืองขนาดเล็ก	30,001-50,000	250
	20,001-30,000	200
	10,001-20,000	170
เมืองขนาดเล็กมาก	3,000-10,000	120

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

(ข) นักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยว

การให้บริการแก่นักท่องเที่ยว กำหนดให้นักท่องเที่ยวมีการพักค้างคืนเฉลี่ย 3 วัน มีอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย 350 ลิตร/คน/วัน โดยพิจารณาจากอัตราการใช้น้ำของนักท่องเที่ยวที่พักในโรงแรมคิดเป็น 300 - 400 ลิตร/คน/วัน และนักท่องเที่ยวที่ไม่พักค้างคืนกำหนดให้มีการใช้น้ำในอัตราเฉลี่ย 30 ลิตร/คน/วัน

(ค) โรงงานอุตสาหกรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมมีลักษณะการคาดประมาณน้ำที่อ้างอิงจากขนาดพื้นที่ประกอบการ (ไร่) โดยแยกการคาดประมาณออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มนิคมอุตสาหกรรมและโรงงานอุตสาหกรรมทั่วไป

กลุ่มที่ 1 โรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยมีลักษณะประเมินการใช้น้ำของนิคมอุตสาหกรรม และที่อ้างอิงจากการคาดประมาณการใช้น้ำในเขตอุตสาหกรรมต่าง ๆ ดังนี้

- โรงงานอุตสาหกรรม มีอัตราการใช้น้ำประมาณ 4-7 ลบ.ม./ไร่/วัน
- เขตสำนักงานและพาณิชยกรรม มีอัตราการใช้น้ำประมาณ 20 ลบ.ม./ไร่/วัน

กลุ่มที่ 2 โรงงานอุตสาหกรรมทั่วไป กรมทรัพยากรน้ำกำหนดหลักเกณฑ์การคาดประมาณความต้องการใช้น้ำของโรงงานอุตสาหกรรมจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม ดังนี้

ตารางที่ 6-24 ความต้องการใช้น้ำของโรงงานอุตสาหกรรมจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม

ประเภทอุตสาหกรรมหลัก	ปริมาณความต้องการน้ำ (ลบ.ม./ไร่/วัน)
อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอุปกรณ์ต่าง ๆ	6
อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์	8
อุตสาหกรรมอาหาร เครื่องดื่ม	12
อุตสาหกรรมถลุง หล่อ โลหะ	5
อุตสาหกรรมทั่วไป	7
อุตสาหกรรมกลางแจ้ง เช่น โม่-บดหิน ดูดทราย เผาถ่าน หีบฝ้าย อบเม็ลต์พีช ฯลฯ	4
อุตสาหกรรมกระดาษ เช่น ผลิตเยื่อกระดาษ ภาชนะจากกระดาษ ฯลฯ	4
อุตสาหกรรมสิ่งทอ ฟอกหนัง ย้อมสี	5
ผลิตภัณฑ์อลูมิเนียม เช่น แก้ว กระเบื้องเคลือบ ปูน ฯลฯ	8
ผลิตภัณฑ์ไม้เครื่องเรือน	3

ที่มา: สำนักนโยบายสาธารณะ สำนักงานสภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. โครงการศึกษาการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำของชาติอย่างมีประสิทธิภาพ และการจัดการ 25 ลุ่มน้ำสำคัญของประเทศ อ้างโดยกรมทรัพยากรน้ำ

(2) เกณฑ์และมาตรฐานการประปา

ระบบการผลิตน้ำประปามีองค์ประกอบสำคัญประกอบด้วยโรงสูบน้ำดิบ ระบบผลิตประปา และสถานีจ่ายน้ำ โดยมีเกณฑ์และมาตรฐานดังนี้

(ก) โรงสูบน้ำดิบ

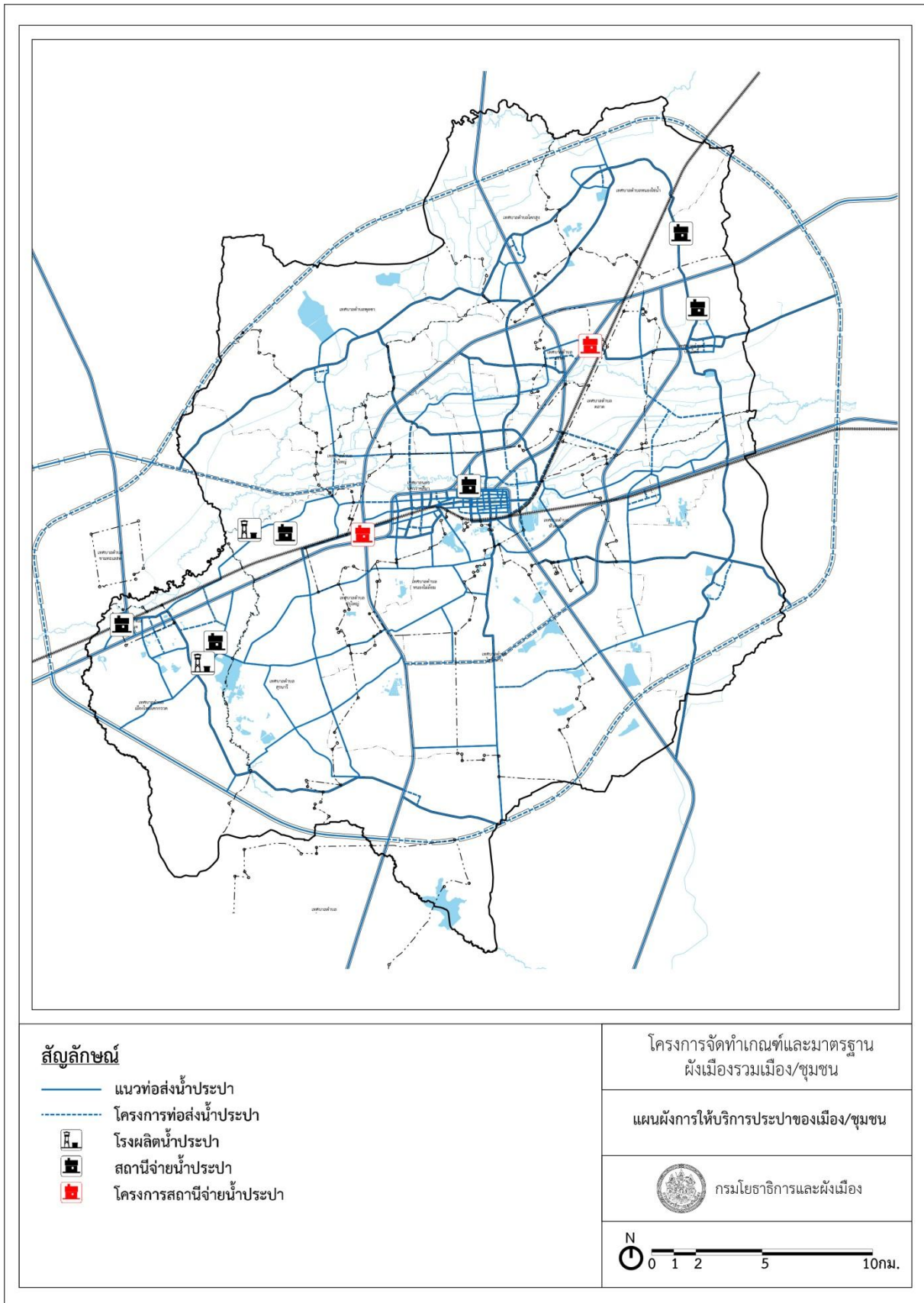
- ตั้งอยู่บริเวณแหล่งน้ำที่มีคุณภาพตามมาตรฐานน้ำดิบเพื่อการผลิตน้ำประปา
- ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ต้นน้ำที่สามารถส่งน้ำดิบไปยังโรงผลิตน้ำประปาด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก
- ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีความปลอดภัยจากปัญหาน้ำท่วมหรือภัยทางธรรมชาติอื่น ๆ
- มีพื้นที่ประมาณ 0.5-1 ไร่

(ข) โรงผลิตน้ำประปา

- ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีความปลอดภัยจากปัญหาน้ำท่วมหรือภัยทางธรรมชาติอื่น ๆ
- มีพื้นที่ประมาณ 20-100 ไร่ และสามารถรองรับการขยายพื้นที่ได้ในอนาคต

(ค) สถานีจ่ายน้ำ

- ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีความปลอดภัยจากปัญหาน้ำท่วมหรือภัยทางธรรมชาติอื่น ๆ
- มีพื้นที่ประมาณ 1-5 ไร่ และสามารถรองรับการขยายพื้นที่ได้ในอนาคต



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-28 แผนผังการให้บริการประปาของเมือง/ชุมชน

3) การสื่อสารโทรคมนาคม

(1) การคาดการณ์ความต้องการด้านการสื่อสารโทรคมนาคม

การคาดการณ์ความต้องการการสื่อสารโทรคมนาคมคำนวณจากจำนวนประชากรตามการคาดการณ์ในอนาคตควบคู่กับอัตราเฉลี่ยการใช้เครือข่ายการสื่อสารโทรคมนาคม ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (กสทช.) ได้คาดการณ์สัดส่วนของผู้ลงทะเบียนใช้เครือข่ายการสื่อสารโทรคมนาคมดังนี้

- โทรศัพท์ประจำที่ 5.12 เลขหมายต่อจำนวนประชากร 100 คน
- โทรศัพท์เคลื่อนที่ 215.51 เลขหมายต่อจำนวนประชากร 100 คน
- อินเทอร์เน็ตความเร็วสูงประจำที่ 21.07 เลขหมายต่อจำนวนประชากร 100 คน
- อินเทอร์เน็ตผ่านโทรศัพท์เคลื่อนที่ 107.15 เลขหมายต่อจำนวนประชากร 100 คน

(2) เกณฑ์และมาตรฐานด้านการสื่อสารโทรคมนาคม

องค์ประกอบสำคัญในการดำเนินการด้านการสื่อสารโทรคมนาคมประกอบด้วยสถานีฐาน (Base Station) และสถานีทวนสัญญาณ (Repeater Station) โดยมีเกณฑ์และมาตรฐานที่ตั้งของสถานีวิทยุคมนาคมที่มีกำลังส่งมากกว่า 30 วัตต์ ตามแนวทางปฏิบัติสำหรับการตั้งสถานีวิทยุคมนาคม ของสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (กสทช.) ดังนี้

- ตั้งอยู่ห่างจากสถานพยาบาล โรงเรียน และสถานรับเลี้ยงเด็ก
- ตั้งอยู่ห่างจากสถานีวิทยุคมนาคมเดิมในรัศมี 500 เมตร
- ตั้งอยู่ห่างจากสถานีวิทยุคมนาคมที่มีกำลังส่งสูง เช่น สถานีวิทยุกระจายเสียงหรือเรดาร์ในรัศมี 2 กิโลเมตร
- มีความสูงของเสาอากาศไม่เกินกว่าความสูงตามที่กำหนดของเขตควบคุมความปลอดภัยด้านการบิน

4) การป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำ

(1) การคาดการณ์ด้านการป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำ

การวางแผนผังการป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำแบ่งออกเป็น 2 ขั้นตอนคือการวิเคราะห์ภาพรวมระดับลุ่มน้ำ และการดำเนินการระดับชุมชนเมือง ซึ่งการวิเคราะห์ในระดับลุ่มน้ำเป็นการคำนวณทางวิศวกรรมเพื่อกำหนดขอบเขตพื้นที่เสี่ยงน้ำท่วมตามคาบอุบัติในทศวรรษ 5, 10, 25, 50 และ 100 ปี ผลที่ได้คือพื้นที่ที่ควรมีการดำเนินการสำหรับการป้องกันหรือบรรเทาปัญหาน้ำท่วมทั้งโดยมาตรการใช้สิ่งก่อสร้างและมาตรการไม่ใช้สิ่งก่อสร้างตามความเหมาะสม

ส่วนขั้นตอนการดำเนินงานในระดับเมือง/ชุมชนนั้น กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่นได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการออกแบบระบบระบายน้ำไว้ เพื่อให้เป็นหลักการในการคำนวณหรือออกแบบระบบระบายน้ำทั้งในทางอุทกวิทยา ชลศาสตร์ และมาตรฐานในการก่อสร้าง เช่น ขนาดของท่อ ความลาดเอียง เป็นต้น ทั้งนี้ ควรจะต้องมีความสัมพันธ์กับมาตรการการป้องกันน้ำท่วมโดยรวมกับพื้นที่นอกเขตชุมชน

(2) เกณฑ์และมาตรฐานการป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำ

เกณฑ์และมาตรฐานการป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำกำหนดเป็นมาตรการในการดำเนินการออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ มาตรการใช้สิ่งก่อสร้าง และมาตรการไม่ใช้สิ่งก่อสร้าง ดังนี้

(ก) มาตรการใช้สิ่งก่อสร้าง

การป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำมีมาตรการใช้สิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ดังนี้

● เขื่อนและพนังกั้นน้ำ

จุดประสงค์หลักในการสร้างเขื่อนและพนังกั้นน้ำ (Levees and Floodwalls) คือ เพื่อการจำกัดการไหลของน้ำในขณะเกิดน้ำท่วมและเป็นการป้องกันพื้นที่บางส่วนในลุ่มน้ำไม่ให้เกิดความเสียหาย เขื่อนและพนังกั้นน้ำจะป้องกันเฉพาะพื้นที่บริเวณด้านหลังพนังกั้นน้ำและในระดับความสูงที่ได้ออกแบบไว้เท่านั้น ความเหมาะสมในการสร้างเขื่อนหรือพนังกั้นน้ำขึ้นอยู่กับความสำคัญของชุมชนหรือพื้นที่ที่จะได้รับประโยชน์ภายหลังการก่อสร้างหรือเกี่ยวข้องกับมูลค่าความเสียหายและความคุ้มค่า ข้อดีของเขื่อนและพนังกั้นน้ำ คือ มีความยืดหยุ่นในกรณีที่ยากเลือกกว่าต้องการจะป้องกันพื้นที่ในบริเวณใดของลุ่มน้ำ โดยอาจป้องกันแบบเฉพาะที่ เช่น การสร้างพนังกั้นน้ำบริเวณที่แม่น้ำไหลผ่านตัวเมืองหรือการก่อสร้างเขื่อนเพื่อควบคุมการไหลของน้ำในพื้นที่ขนาดใหญ่ ส่วนข้อเสีย คือ มีปัญหาในด้านความปลอดภัยในกรณีที่เกิดน้ำท่วมขนาดใหญ่กว่าโครงสร้างที่ออกแบบไว้จะทำให้เกิดน้ำไหลทะลักอย่างฉับพลัน ในบางครั้งอาจเป็นการออกแบบโครงสร้างที่เกินความจำเป็นและไม่คุ้มค่าในการลงทุน นอกจากนี้ การจำกัดขอบเขตการไหลของน้ำยังทำให้ลักษณะการไหลเกิดการเปลี่ยนแปลง เช่น ระดับน้ำสูงขึ้น ความเร็วและอัตราการไหลเพิ่มขึ้น ความรุนแรงของคลื่นเปลี่ยนแปลง และเวลาเดินทางของน้ำเพิ่มขึ้น รวมทั้งส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เช่น มีผลกระทบต่อระบบนิเวศและแหล่งที่อยู่อาศัยของพืชและสัตว์ รวมทั้งลักษณะภูมิประเทศของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ

● การปรับปรุงสภาพลำน้ำ

ทางน้ำธรรมชาติทุกสายจะมีค่าปริมาณความจุจำนวนหนึ่ง ซึ่งในบางครั้งอาจมีปริมาณน้ำมากเกินไปและไหลล้นออกมานอกลำน้ำทำให้เกิดน้ำท่วมบริเวณพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำ การปรับปรุงสภาพลำน้ำ (Channel Modifications) เป็นการปรับปรุงด้านชลศาสตร์ของลำน้ำหรือพื้นที่ลุ่มน้ำและลำคลองที่เชื่อมกับแม่น้ำสายหลัก อาจทำให้น้ำท่วมในครั้งต่อไปมีความรุนแรงลดน้อยลงกว่าการปล่อยให้ไปตามธรรมชาติ วิธีการปรับปรุงสภาพลำน้ำมีอยู่หลายวิธี ได้แก่ การปรับปรุงสภาพลำน้ำให้มีลักษณะตรง ลึก และกว้างพอสมควร การขุดลอกคูคลองและกำจัดพืชน้ำรวมทั้งเศษซากวัสดุและขยะ การตัดฝิวลำคลอง การยกหรือขยายสะพานและท่อลอดเพื่อไม่ให้กีดขวางการไหลของน้ำ และการเคลื่อนย้ายสิ่งกีดขวางทางน้ำ เป็นต้น การปรับปรุงสภาพลำน้ำจะมีส่วนช่วยในการลดระดับความสูงของน้ำหากเกิดน้ำท่วม แต่ในบางครั้งการสร้างคลองหรือปรับปรุงสภาพลำน้ำอาจทำให้เกิดน้ำท่วมพื้นที่ริมตลิ่งและริมฝั่งแม่น้ำได้เช่นกัน ดังนั้นจึงควรมีการหาแนวทางควบคุมการก่อสร้างบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในภายหลัง

- **เส้นทางน้ำอ้อมเมือง**

การสร้างเส้นทางน้ำอ้อมเมือง (By-pass Floodways) เป็นการลดปริมาณการไหลในลำน้ำสายหลัก อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำโดยช่วยปรับปรุงลักษณะการไหลและลดระดับความสูงของน้ำที่อาจไหลล้นตลิ่งในขณะน้ำท่วม ประเภทของเส้นทางน้ำอ้อมเมืองมี 2 ประเภท คือ (1) การใช้ลำน้ำที่มีแอ่งหรือสิ่งกีดขวางที่มีอิทธิพลต่อการไหล เพื่อให้บางส่วนหนึ่งที่มีโอกาสทำให้เกิดน้ำท่วมไหลออกไปจากลำน้ำสายปกติ (2) การสร้างฝายน้ำล้นเพื่อบังคับให้น้ำไหลไปในทิศทางที่ต้องการ มักทำในบริเวณเมือง/ชุมชนที่มีผู้อาศัยจำนวนมากและเป็นเขตธุรกิจอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญ โดยผู้ที่อยู่อาศัยจะต้องได้รับความสูญเสียจากภัยพิบัติธรรมชาติในน้อยที่สุด

- **พื้นที่ชะลอน้ำและแหล่งเก็บกักน้ำท่วม**

แนวคิดของพื้นที่ชะลอน้ำและแหล่งเก็บกักน้ำท่วมเป็นการยอมให้น้ำท่วมในพื้นที่บางส่วนที่มีความสำคัญน้อยกว่าพื้นที่อื่น เพื่อลดอัตราการไหลของน้ำท่วมในแม่น้ำลง โดยสร้างเขื่อนหรือพนังกั้นน้ำให้ทำหน้าที่ควบคุมไม่ให้น้ำเข้าท่วมพื้นที่ที่ต้องการป้องกันและสร้างฝายยกระดับเพื่อผันน้ำเข้าพื้นที่เก็บน้ำ หากมีการควบคุมการเก็บกักและชะลอน้ำจะทำให้อัตราการไหลสูงสุดลดลงและจำกัดน้ำท่วมให้อยู่ในระดับที่สามารถควบคุมได้ พื้นที่ที่ใช้ในการเก็บกักน้ำควรใช้พื้นที่ลุ่มต่ำและเกิดน้ำท่วมบ่อย พื้นที่ดังกล่าวในฤดูอื่นอาจใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือใช้ทำการเกษตรได้ แต่เมื่อถึงฤดูน้ำหลากต้องยอมให้น้ำเข้าท่วมเพราะวัตถุประสงค์หลักของการใช้พื้นที่นี้คือใช้เป็นพื้นที่เก็บกักน้ำ การสร้างแหล่งเก็บกักน้ำเพื่อบรรเทาน้ำท่วมมีประโยชน์ 2 อย่าง คือ ช่วยลดปริมาณการไหลของแม่น้ำในสภาวะวิกฤต และใช้เป็นแหล่งระบายน้ำฉุกเฉินในกรณีที่ระบบระบายน้ำในชุมชนอยู่ในสภาวะวิกฤตเช่นกัน การบรรเทาน้ำท่วมด้วยวิธีนี้เหมาะกับลำน้ำที่มีปริมาณการไหลไม่มากนัก ซึ่งเป็นลำน้ำที่จะได้รับผลกระทบอย่างรวดเร็วหากมีฝนตกหนัก อย่างไรก็ตามการสร้างแหล่งเก็บกักและชะลอน้ำมักพบปัญหาเรื่องของปริมาณเกินความจุที่แหล่งเก็บน้ำรองรับได้ เนื่องจากปริมาณน้ำมีมากกว่าความต้องการใช้น้ำ เมื่อเกิดฝนตกหนักต่อเนื่องและยาวนานทำให้น้ำล้นพื้นที่เก็บน้ำ และน้ำท่วมอาจเกิดขึ้นมากกว่าระดับที่ออกแบบไว้

- **อ่างเก็บน้ำบรรเทาน้ำท่วม**

การสร้างอ่างเก็บน้ำบรรเทาน้ำท่วม (Flood Mitigation Reservoirs) สามารถช่วยควบคุมการไหลของน้ำไม่ให้ไหลลงสู่พื้นที่ท้ายน้ำมากเกินไป ปริมาณความจุของอ่างเก็บน้ำขึ้นอยู่กับความต้องการของพื้นที่ที่จะป้องกันและยังขึ้นอยู่กับความจุของแม่น้ำหรือคลองระบายที่อยู่ท้ายน้ำ การสร้างอ่างเก็บน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วมมักใช้กับลำน้ำขนาดเล็กหรือขนาดกลาง เนื่องจากลำน้ำขนาดใหญ่จะต้องใช้พื้นที่เก็บน้ำจำนวนมาก ยกเว้นจะสร้างเพื่อวัตถุประสงค์อื่นด้วย เช่น เหตุผลด้านการเกษตรหรือการผลิตไฟฟ้า อย่างไรก็ตามการก่อสร้างเขื่อนในบริเวณที่มีความเหมาะสมด้านธรณีวิทยา อาจทำให้ต้องมีการเวนคืนที่ดินหรือเคลื่อนย้ายชุมชนที่มีผู้อาศัยอยู่เดิม โดยจะต้องมีการวางแผนรองรับทั้งค่าใช้จ่ายและที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งการก่อสร้างต้องคำนึงถึงราคาที่เหมาะสมและสามารถใช้งานได้จริงตรงตามวัตถุประสงค์ที่ได้ออกแบบไว้

- **การปรับปรุงระบบระบายน้ำ**

การระบายน้ำที่ไหลลงอยู่ด้านหลังคันดินหรือพนังกั้นน้ำที่ใช้ป้องกันน้ำท่วมให้ออกจากพื้นที่ทำได้โดยให้ไหลด้วยแรงโน้มถ่วงผ่านท่อที่มีประตูน้ำช่วงที่มีการไหลระดับต่ำ และ/หรือไหลลงไปสะสมอยู่ในแหล่งกักเก็บน้ำ และ/หรือสูบน้ำออกจากพื้นที่ในกรณีที่น้ำในลำน้ำมีระดับสูงทำให้เกิดน้ำไหลย้อนกลับเข้าท่อ การสูบน้ำออกจากระบบจะทำต่อเมื่อน้ำไม่สามารถไหลไปด้วยแรงโน้มถ่วงเนื่องจากมีอุปสรรค เช่น ทางออกถูกจำกัด ความจุของแหล่งเก็บน้ำไม่เพียงพอ หรือมีน้ำไหลย้อนกลับเข้ามาในท่อเนื่องจากเกิดน้ำท่วม

(ข) มาตรการไม่ใช่สิ่งก่อสร้าง

การป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำมีมาตรการไม่ใช่สิ่งก่อสร้าง ดังนี้

- **การจัดการใช้ที่ดิน**

การจัดการใช้ที่ดิน (Land Use Management) เป็นการปรับรูปแบบการใช้ที่ดินให้รองรับเหตุการณ์น้ำท่วมในบริเวณที่จะมีการพัฒนาในอนาคต สิ่งที่ต้องพิจารณาในการวางแผนจัดการใช้ที่ดิน คือ การตัดสินใจจำกัดพื้นที่เพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหายจากน้ำท่วมกับการปล่อยให้ชุมชนมีการเจริญเติบโตไปเรื่อย ๆ และมีการใช้ประโยชน์จากที่ดินตามความต้องการของเจ้าของที่ดิน การจัดการใช้ที่ดินหรือการวางแผนควบคุมการใช้ที่ดินประกอบไปด้วยการควบคุมผังเมือง (Zoning) และการควบคุมสิ่งปลูกสร้างและการพัฒนา ซึ่งต้องนำทั้งสองอย่างมาประยุกต์ใช้ในการวางผังเมืองเพื่อพัฒนาให้เจริญเติบโตและป้องกันน้ำท่วม โดยการวางผังเมืองใหม่ต้องมีความทันสมัยเหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ที่แตกต่างกันไปและควรมีการติดตามระดับความเสี่ยงการเกิดน้ำท่วมในแต่ละพื้นที่

- **การเวนคืนที่ดิน**

การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและชุมชนที่อยู่อาศัยบริเวณน้ำท่วมจะส่งผลดีระยะยาวกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม แต่จะมีข้อเสียเป็นความสูญเสียทางด้านธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คนในชุมชน อย่างไรก็ตาม ในบางพื้นที่ที่มีการประเมินแล้วว่าจะได้รับความเสียหายอย่างหนักจากน้ำท่วมและไม่คุ้มค่าในการเสียค่าใช้จ่ายเพื่อฟื้นฟู ควรจะมีการเวนคืนที่ดินนั้นโดยรัฐ หรือเจ้าของที่ดินอาจมีความสมัครใจในการย้ายออกไป การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบริเวณพื้นที่น้ำท่วมบางครั้งมีความเหมาะสมมากกว่าการใช้มาตรการใช้สิ่งก่อสร้างเพื่อบรรเทาน้ำท่วม โดยการรื้อถอนจะทำให้เกิดความสูญเสียด้านเศรษฐกิจและสังคมอย่างมหาศาลแต่เป็นเพียงในระยะสั้นเท่านั้น ส่วนในระยะยาวพบว่าจะได้ผลที่คุ้มค่ากว่ามากและไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพื่อบรรเทาทุกข์และฟื้นฟูในภายหลังเกิดภัยพิบัติ

- **การปรับปรุงพื้นที่เพื่อใช้เป็นแหล่งเก็บกักน้ำ**

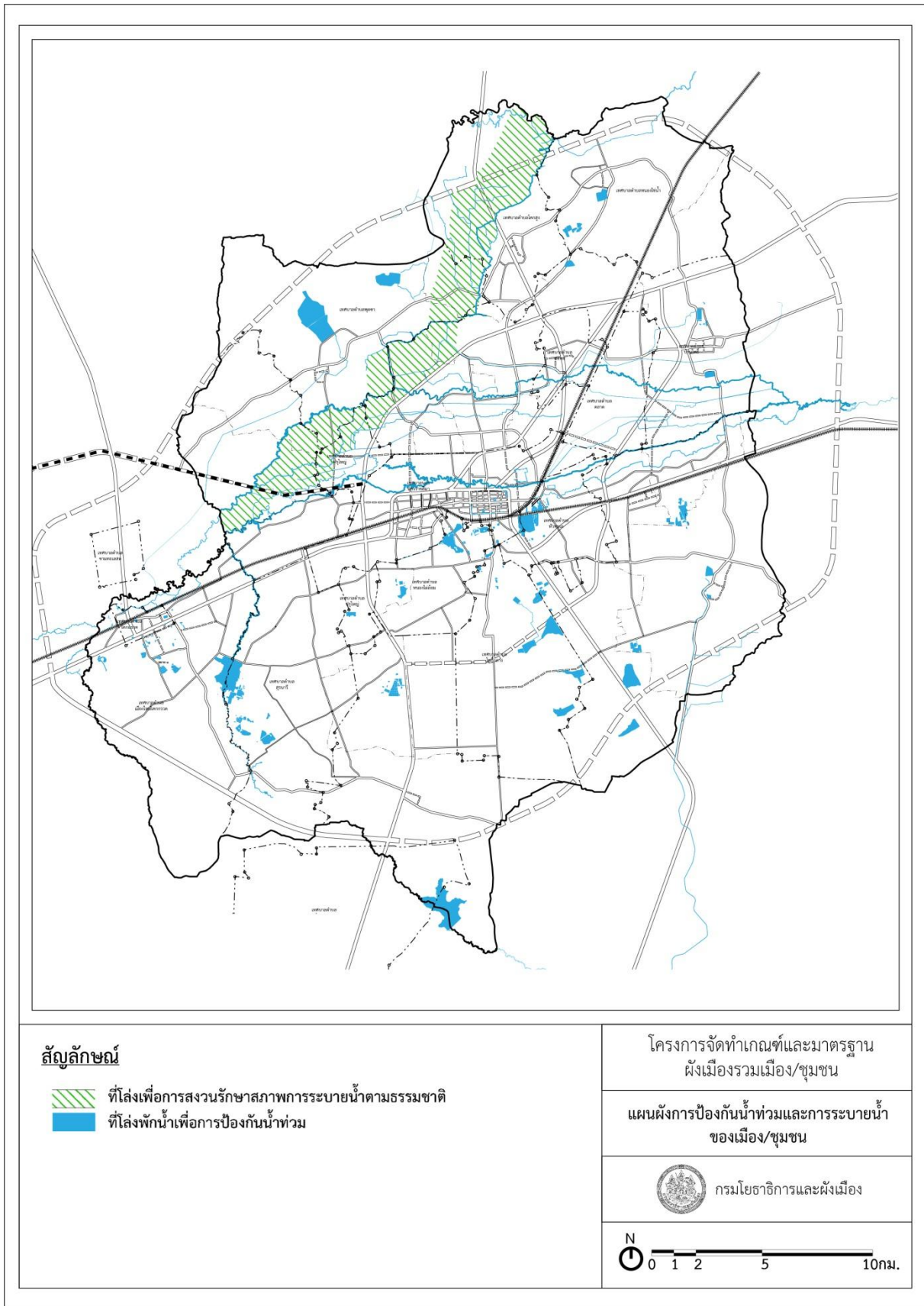
ระดับน้ำท่วมสามารถเพิ่มขึ้นได้จากการไหลนองของน้ำบนพื้นผิวที่ไม่สามารถซึมผ่านได้ เช่น พื้นถนน อาคาร หรือการตาดผิวด้วยวัสดุที่บดน้ำชนิดอื่น ๆ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะมีผลกับลักษณะการไหลของน้ำ เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราการไหล น้ำท่วมที่เกิดจากการไหลนองของน้ำบนพื้นผิวสามารถยับยั้งหรือชะลอการเกิดให้ช้าลงได้โดยการศึกษาเลียนแบบขั้นตอนการสะสมตัวของน้ำ ตัวอย่างเช่น วิธี Retention เป็นวิธีเก็บน้ำไว้ในระยะหนึ่งในแหล่งเก็บกักน้ำแล้วปล่อยให้ น้ำระบายไปช้า ๆ โดยการซึม การกรอง หรือการระเหย โดยใช้วิธีขุดบ่อเพื่อตักน้ำ และตาดผิวบ่อด้วยหินหรือวัสดุซึมได้เพื่อระบายน้ำออกไป ส่วนวิธี Detention เป็นวิธีเก็บกักน้ำในระยะสั้นเพื่อลดอัตราการไหลสูงสุด โดยระบายน้ำออกจากแหล่งเก็บกักน้ำ โดยท่อระบายน้ำหรือทางน้ำ เป็นวิธีที่มีการใช้กันมากซึ่งพบเห็นทั่วไป เช่น ที่เก็บกักน้ำที่ระบายน้ำจากหลังคา ระบบระบายน้ำใต้สนามกีฬาหรือลานจอดรถ เป็นต้น

- **การพยากรณ์และเตือนภัยน้ำท่วม**

การเตือนภัยน้ำท่วมเป็นการประกาศเตือนภัยล่วงหน้า (Early Warning) ก่อนเกิดภาวะน้ำท่วมในระยะเวลาอันใกล้เพื่อให้มีการเตรียมตัวรับมือกับน้ำท่วมได้ ประโยชน์ของการพยากรณ์ และการเตือนภัยน้ำท่วมจะเกิดขึ้นเมื่อการนำมาใช้สามารถบรรเทาจำนวนผู้บาดเจ็บ ผู้เสียชีวิต และทรัพย์สินที่เสียหายได้จริง การพยากรณ์และการเตือนภัยน้ำท่วมจะมีประสิทธิภาพมากขึ้นเมื่อมีการก่อสร้างโครงสร้างทางชลศาสตร์ สำหรับการบรรเทาน้ำท่วมจะช่วยควบคุมการไหลของน้ำและทำให้การพยากรณ์น้ำท่วมแม่นยำยิ่งขึ้น ประโยชน์โดยตรงของระบบการพยากรณ์และการเตือนภัยน้ำท่วมคือการปกป้องชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนและสาธารณะ ส่วนประโยชน์ทางอ้อมคือการลดปัญหาทางเศรษฐกิจและสังคมที่จะตามมาภายหลังน้ำท่วม ข้อดีด้านอื่น ๆ ของการพยากรณ์และการเตือนภัยน้ำท่วม คือการวางแผนสำหรับการให้ความช่วยเหลือในกรณีฉุกเฉิน เช่น การอพยพผู้คนไปสู่อบริเวณที่ปลอดภัย และวางแผนการลำเลียงคนและอุปกรณ์สำหรับให้ความช่วยเหลือในขณะเกิดน้ำท่วม

- **การป้องกันน้ำท่วมสิ่งปลูกสร้าง**

ความเสียหายจากน้ำท่วมสามารถบรรเทาได้โดยการป้องกันไม่ให้น้ำไหลเข้าท่วมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น การทำอุปกรณ์ดักน้ำ การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนเนินสูง การสร้างกำแพงกันดินรอบ ๆ อาคาร การใช้วัสดุกันน้ำ เป็นต้น บริเวณที่มีระดับน้ำท่วมไม่สูงนักสามารถใช้ผนังหรือกำแพงชั่วคราว เช่น กระจสบทราย หรือกำแพงก่อเพื่อป้องกัน โดยใช้วัสดุที่น้ำซึมผ่านไม่ได้และก่อให้สูงกว่าระดับน้ำท่วมถึง ข้อดีของการทำโครงสร้างป้องกันน้ำท่วมคือช่วยบรรเทาความเสียหายที่จะเกิดกับโครงสร้าง ทำให้ไม่ต้องซ่อมแซมและฟื้นฟูสิ่งปลูกสร้างหลังน้ำท่วมมากนัก นอกจากนี้ การทำโครงสร้างป้องกันน้ำท่วมอีกวิธี คือการยกระดับพื้นบ้านให้มีความสูง ซึ่งพบเห็นได้ทั่วไปในเขตที่ใกล้ทะเลหรือปากแม่น้ำหรือบ้านเรือนริมฝั่งแม่น้ำที่มีน้ำท่วมบ่อย แต่ในบริเวณที่น้ำท่วมมีระดับสูงมาก การยกพื้นบ้านให้สูงอาจไม่คุ้มค่าจึงควรใช้วิธีอื่นในการแก้ปัญหา ทั้งนี้ บริเวณที่เหมาะสมจะทำโครงสร้างป้องกันน้ำท่วมสิ่งปลูกสร้างควรเป็นบริเวณที่จะเกิดความเสียหายจากน้ำท่วมไม่มากนัก การทำโครงสร้างป้องกันน้ำท่วมควรมีการขยายผลต่อไปในอนาคต โดยการออกแบบสิ่งปลูกสร้างทั่วไปให้มีการวิเคราะห์และคำนวณเสถียรภาพของอาคารต่อแรงกระทำทางชลศาสตร์และการไหลย้อนกลับของน้ำ



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-29 แผนผังการป้องกันน้ำท่วมและการระบายน้ำของเมือง/ชุมชน

5) การรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย

(1) การคาดการณ์ปริมาณน้ำเสีย

กรมควบคุมมลพิษได้กำหนดนิยามของน้ำเสียชุมชน (Domestic Wastewater) หมายถึง น้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมประจำวันของประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชน และกิจกรรมที่เป็นอาชีพ ได้แก่ น้ำเสียที่เกิดจากการประกอบอาหารและชำระล้างสิ่งสกปรกทั้งหลายภายในครัวเรือน และอาคารประเภทต่าง ๆ เป็นต้น โดยกำหนดให้ปริมาณน้ำเสียที่ปล่อยจากบ้านเรือน อาคาร จะมีค่าประมาณร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ หรืออาจประเมินได้จากจำนวนประชากรหรือพื้นที่อาคาร

$$\text{ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น} = \text{ปริมาณน้ำใช้จริง} \times 0.8$$

โดยที่

$$\text{ปริมาณน้ำใช้จริง} = \text{อัตราน้ำใช้ (200 ลิตร/คน/วัน)} \times \text{จำนวนประชาชนที่พักอาศัย}$$

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการคาดการณ์ปริมาณน้ำเสียที่จะระบายลงสู่ท่อรวบรวมน้ำเสีย จะมีประมาณร้อยละ 65-90 ของปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น ดังนั้น

$$\text{ปริมาณน้ำเสียที่ระบายลงสู่ท่อรวบรวมน้ำเสีย} = \text{ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น} \times 0.65-0.90$$

(2) เกณฑ์และมาตรฐานการรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ระบบบำบัดน้ำเสียติดกับที่ (On-site Wastewater Treatment System) และระบบบำบัดน้ำเสียรวม (Central Wastewater Treatment System) โดยมีเกณฑ์และมาตรฐานดังนี้

(ก) ระบบบำบัดน้ำเสียแบบติดกับที่ (On-site Wastewater Treatment System)

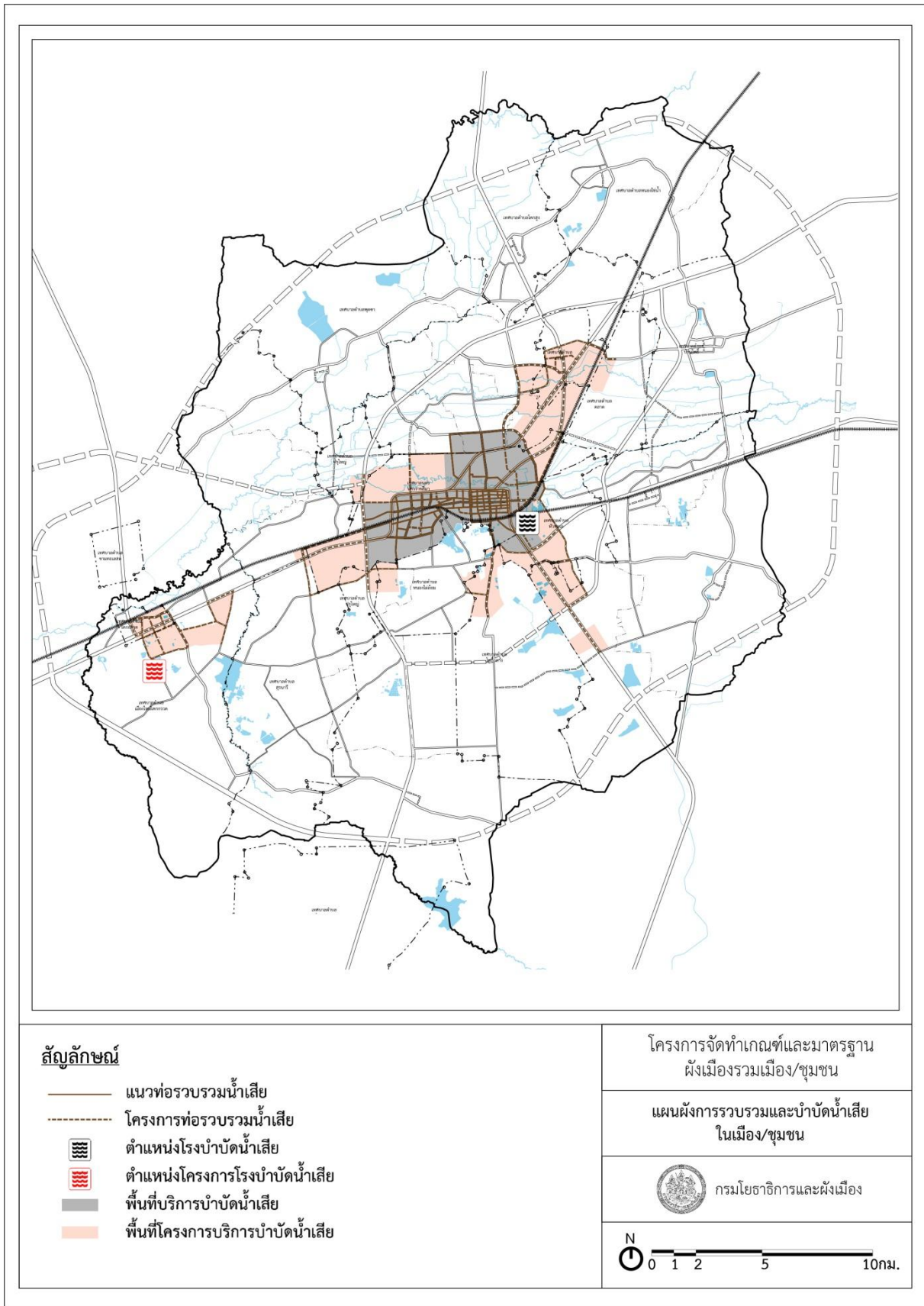
กรมควบคุมมลพิษได้กำหนดเกณฑ์การคัดเลือกที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสียแบบติดกับที่ไว้ดังนี้

- พื้นที่ที่ไม่มีน้ำท่วมขัง ชนิดของดินในบริเวณก่อสร้างระบบมีการซึมน้ำได้ดี
- บริเวณก่อสร้างต้องอยู่ห่างจากแหล่งน้ำธรรมชาติ เช่น หนอง คลอง บึง ไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- เป็นพื้นที่ที่ระดับน้ำใต้ดินไม่สูงจนเกิดปัญหาในการซึม โดยกั้นบ่อซึมควรมีความลึกของดินถึงระดับน้ำใต้ดินสูงสุดไม่น้อยกว่า 0.6 เมตร
- มีความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าถึงอาคารจากพื้นที่โดยรอบ รวมทั้งความสะดวกในการเข้าไปดูแลบำรุงรักษาระบบสุขาภิบาล
- ชุมชนที่ควรเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบติดกับที่ ได้แก่
 - ชุมชนขนาดเล็กที่มีจำนวนประชากรน้อยกว่า 1,000 คน
 - ชุมชนที่ยังไม่มีปัญหาคุณภาพแหล่งน้ำมากนัก
 - ชุมชนที่มีบ้านเรือนอยู่กระจัดกระจาย

(ข) ระบบบำบัดน้ำเสียรวม (Central Wastewater Treatment System)

กรมควบคุมมลพิษได้กำหนดเกณฑ์การคัดเลือกที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสียรวมไว้ดังนี้

- สถานที่ตั้งควรเป็นบริเวณที่มีระดับต่ำที่สุด เพื่อให้สามารถวางท่อรับน้ำเสียมาได้ด้วย การไหลตามธรรมชาติ ซึ่งปกติมักจะอยู่ใกล้แม่น้ำ
- ควรกำหนดโรงบำบัดน้ำเสียให้อยู่ห่างจากย่านชุมชนไม่ต่ำกว่า 30 เมตร เพื่อป้องกันเสียงและกลิ่นรบกวน
- ต้องมีทางเข้าถึงที่สะดวกเพื่อการขนส่งวัสดุ อุปกรณ์ กากตะกอน ขยะ สารเคมี รวมทั้งการก่อสร้างระบบประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ
- ต้องมีการเตรียมการป้องกันน้ำท่วม
- สภาพของชั้นดินต้องแข็งแรงเพียงพอต่อการรับน้ำหนักของโครงสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย
- ความต้องการใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย สามารถประมาณการเบื้องต้นได้ดังนี้
 - ระบบบ่อฝัง ใช้พื้นที่ประมาณ 4 ตารางเมตรต่อคน
 - ระบบสระเติมอากาศ ใช้พื้นที่ประมาณ 1 ตารางเมตรต่อคน
 - ระบบเอเอส ใช้พื้นที่ประมาณ 0.3 ตารางเมตรต่อคน
- ตำแหน่งและวิธีการทิ้งน้ำเสียที่บำบัดแล้ว จุดปล่อยน้ำทิ้งจะต้องออกแบบให้ผสมกับน้ำในลำน้ำได้อย่างทั่วถึง
- มีมาตรการป้องกันและลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม
- มีการสร้างความเข้าใจและการยอมรับของประชาชนในท้องถิ่น สำหรับความจำเป็นที่จะก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย
- การพิจารณาเลือกรูปแบบการบำบัดน้ำเสียของชุมชน พิจารณาได้จาก 3 แนวทางดังนี้
 - การพิจารณาจากความหนาแน่นประชากร
 - การพิจารณาจากรูปแบบการบำบัดน้ำเสีย
 - การพิจารณาจากการคำนวณเปรียบเทียบความคุ้มค่าของระบบบำบัดน้ำเสียรวมกับระบบบำบัดน้ำเสียแบบติดกับที่



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-30 แผนผังการรวบรวมและบำบัดน้ำเสียในเมือง/ชุมชน

6) การจัดเก็บและกำจัดขยะ

(1) การคาดการณ์ปริมาณขยะ

กรมควบคุมมลพิษได้ศึกษาอัตราการเกิดขยะมูลฝอยของเมือง/ชุมชนจำแนกตามองค์ประกอบส่วนท้องถิ่นโดยมีสูตรการคำนวณดังนี้

$$\text{ปริมาณขยะมูลฝอย} = \text{อัตราการเกิดขยะมูลฝอย} \times \text{จำนวนประชากร}$$

(กิโลกรัม/วัน) (กิโลกรัม/คน/วัน) (คน)

โดยมีค่าอัตราการเกิดขยะมูลฝอยดังนี้

- เทศบาลนคร 1.89 กิโลกรัม/คน/วัน
- เทศบาลเมือง 1.15 กิโลกรัม/คน/วัน
- เทศบาลตำบล 1.02 กิโลกรัม/คน/วัน
- เมืองพัทยา 3.90 กิโลกรัม/คน/วัน
- อบต. 0.91 กิโลกรัม/คน/วัน

การคาดการณ์ปริมาณขยะมูลฝอยของเมือง/ชุมชนจะนำจำนวนประชากรตามการคาดการณ์หรือประชากรตามเป้าหมายที่กำหนด คูณกับอัตราการเกิดขยะมูลฝอยของประชากรจำแนกตามองค์ประกอบส่วนท้องถิ่นแต่ละระดับ ประกอบกับการพิจารณาแนวโน้มของพฤติกรรมกรอุปโภคและบริโภคตามการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ในอนาคต ทั้งนี้ ควรส่งเสริมให้มีการดำเนินการตามหลักการ 3R คือการลดการใช้ (Reduce) การนำกลับมาใช้ซ้ำ (Reuse) และการนำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle) เพื่อให้สามารถลดปริมาณขยะได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของปริมาณขยะจากแหล่งกำเนิด

(2) เกณฑ์และมาตรฐานการจัดเก็บและกำจัดขยะ

กรมควบคุมมลพิษมีนโยบายสนับสนุนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีการจัดการขยะในรูปแบบคลัสเตอร์ โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์การแบ่งกลุ่มพื้นที่เพื่อจัดทำคลัสเตอร์ออกเป็น 6 กลุ่มโดยจำแนกตามปริมาณขยะที่รวบรวมได้และรัศมีการเก็บรวบรวมขยะดังนี้

(ก) กลุ่มพื้นที่ขนาดใหญ่ 1

กลุ่มพื้นที่ขนาดใหญ่ 1 (Large Cluster 1 : L1) เป็นพื้นที่ชุมชนขนาดใหญ่และหนาแน่นมาก มีเทศบาลนครหรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นหน่วยงานหลักในการขับเคลื่อน สถานที่กำจัดมีลักษณะเป็นโรงงานขนาดใหญ่ที่ต้องเดินระบบ 24 ชั่วโมง และทำงานต่อเนื่องมากกว่า 1,000 ชั่วโมง มีปริมาณขยะที่รวบรวม 700 ตัน/วัน/กลุ่มพื้นที่ และมีรัศมีการเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยไม่เกิน 50 กิโลเมตร

(ข) กลุ่มพื้นที่ขนาดใหญ่ 2

กลุ่มพื้นที่ขนาดใหญ่ 2 (Large Cluster 2 : L2) เป็นพื้นที่ชุมชนขนาดใหญ่และหนาแน่นซึ่งโดยส่วนใหญ่จะมีเทศบาลนคร เทศบาลเมือง หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นหน่วยงานหลักในการขับเคลื่อน สถานที่กำจัดมีลักษณะเป็นโรงงานขนาดใหญ่ที่เดินระบบ 24 ชั่วโมง ในส่วนของเตาเผาและส่วนของการผลิตพลังงานมีการทำงานต่อเนื่องและหยุดตามวงรอบการดูแลรักษาระบบ มีปริมาณขยะที่รวบรวม 700 ตัน/วัน/กลุ่มพื้นที่ และมีรัศมีการเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยไม่เกิน 50 กิโลเมตร

(ค) กลุ่มพื้นที่ขนาดกลาง 1

กลุ่มพื้นที่ขนาดกลาง 1 (Medium Cluster 1: M1) เป็นพื้นที่ชุมชนขนาดใหญ่และหนาแน่นพอสมควร ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะมีเทศบาลเมืองเป็นหน่วยงานหลักในการขับเคลื่อน สถานที่กำจัดมีลักษณะเป็นโรงงานขนาดกลางอาจมีการเดินระบบ 24 ชั่วโมง ในส่วนของเตาเผาและส่วนของการผลิตพลังงานมีการทำงานต่อเนื่องและหยุดตามวงรอบการดูแลรักษาระบบ มีปริมาณขยะที่รวบรวม 101-300 ตัน/วัน/กลุ่มพื้นที่ และมีรัศมีการเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยไม่เกิน 50 กิโลเมตร

(ง) กลุ่มพื้นที่ขนาดกลาง 2

กลุ่มพื้นที่ขนาดกลาง 2 (Medium Cluster 2: M2) เป็นพื้นที่ชุมชนขนาดกลางและหนาแน่นพอสมควร ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะมีเทศบาลเมืองเป็นหน่วยงานหลักในการขับเคลื่อน สถานที่กำจัดมีลักษณะเป็นโรงงานขนาดกลางมีการเดินระบบ 1 กะเวลาการทำงาน (8-10 ชั่วโมง) หากมีในส่วนของเตาเผาและส่วนของการผลิตพลังงานปกติจะทำงานไม่ต่อเนื่องตลอด 24 ชั่วโมง และหยุดตามวงรอบการดูแลรักษาระบบ มีปริมาณขยะที่รวบรวม 80-100 ตัน/วัน/กลุ่มพื้นที่ และมีรัศมีการเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยไม่เกิน 50 กิโลเมตร

(จ) กลุ่มพื้นที่ขนาดเล็ก 1

กลุ่มพื้นที่ขนาดเล็ก 1 (Small Cluster 1 : S1) เป็นพื้นที่ชุมชนขนาดเล็กและไม่หนาแน่นมาก ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะมีเทศบาลตำบลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นหน่วยงานหลักในการขับเคลื่อน สถานที่กำจัดมีลักษณะเป็นโรงงานขนาดเล็กมีการเดินระบบ 1 กะเวลาการทำงาน (8-10 ชั่วโมง) โดยมีเครื่องจักรตามความจำเป็น มีปริมาณขยะที่รวบรวมน้อยกว่า 50 ตัน/วัน/กลุ่มพื้นที่ และมีรัศมีการเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยไม่เกิน 30 กิโลเมตร

(ฉ) กลุ่มพื้นที่ขนาดเล็ก 2

กลุ่มพื้นที่ขนาดเล็ก 2 (Small Cluster 2: S2) จะเป็นพื้นที่ขนาดเล็กหรืออยู่ห่างไกล อาทิ เกาะ พื้นที่สูงในหุบเขา ที่ต้องดำเนินการจัดการกำจัดในพื้นที่/จัดการเบื้องต้นก่อน มีการเดินระบบ 1 กะเวลาการทำงาน (8-10 ชั่วโมง) โดยมีเครื่องจักร และสถานที่เก็บขยะรีไซเคิลเท่าที่จำเป็นในการสนับสนุนคนงานที่ทำหน้าที่คัดแยกขยะมูลฝอยน้อยกว่า 15 ตัน/วัน/กลุ่มพื้นที่ และมีรัศมีการเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยไม่เกิน 30 กิโลเมตร

ทั้งนี้ ระบบการจัดเก็บและกำจัดขยะมีองค์ประกอบที่สำคัญ คือ สถานที่ขนถ่ายขยะมูลฝอย (Transfer Station) สถานที่กำจัดโดยเตาเผา (Incineration Facility) และสถานที่ฝังกลบขยะมูลฝอย (Landfill Facility) โดยมีเกณฑ์และมาตรฐานการดำเนินการดังนี้

(ก) สถานที่ขนถ่ายขยะมูลฝอย (Transfer Station)

ขนาดพื้นที่

- ปริมาณขยะน้อยกว่า 50 ตันต่อวัน ใช้พื้นที่ไม่น้อยกว่า 3 ไร่
- ปริมาณขยะน้อยกว่า 100 ตันต่อวัน ใช้พื้นที่ไม่น้อยกว่า 5 ไร่
- ปริมาณขยะ 101-500 ตันต่อวัน ใช้พื้นที่ไม่น้อยกว่า 10 ไร่
- ปริมาณขยะ 501-1,000 ตันต่อวัน ใช้พื้นที่ไม่น้อยกว่า 20 ไร่
- ปริมาณขยะ 1,001-1,500 ตันต่อวัน ใช้พื้นที่ไม่น้อยกว่า 30 ไร่

เกณฑ์การคัดเลือกพื้นที่

- ไม่ตั้งอยู่ในพื้นที่ลุ่มน้ำชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2
- ตั้งอยู่ห่างจากแนวเขตโบราณสถานไม่น้อยกว่า 1 กิโลเมตร
- ควรอยู่ห่างจากชุมชนหลักไม่น้อยกว่า 1 กิโลเมตร

(ข) สถานที่กำจัดโดยเตาเผา (Incineration Facility)

ขนาดพื้นที่

- พื้นที่ประมาณ 75 ไร่ สำหรับโรงเผาขยะเพื่อผลิตไฟฟ้า ขนาด 500 ตันต่อวัน

เกณฑ์การคัดเลือกพื้นที่

- ไม่ตั้งอยู่ในพื้นที่ลุ่มน้ำชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2
- ตั้งอยู่ห่างจากแนวเขตโบราณสถานไม่น้อยกว่า 1 กิโลเมตร
- ควรอยู่ห่างจากชุมชนหลักไม่น้อยกว่า 2 กิโลเมตร
- ควรเป็นที่โล่ง ไม่อยู่ในที่อับลม

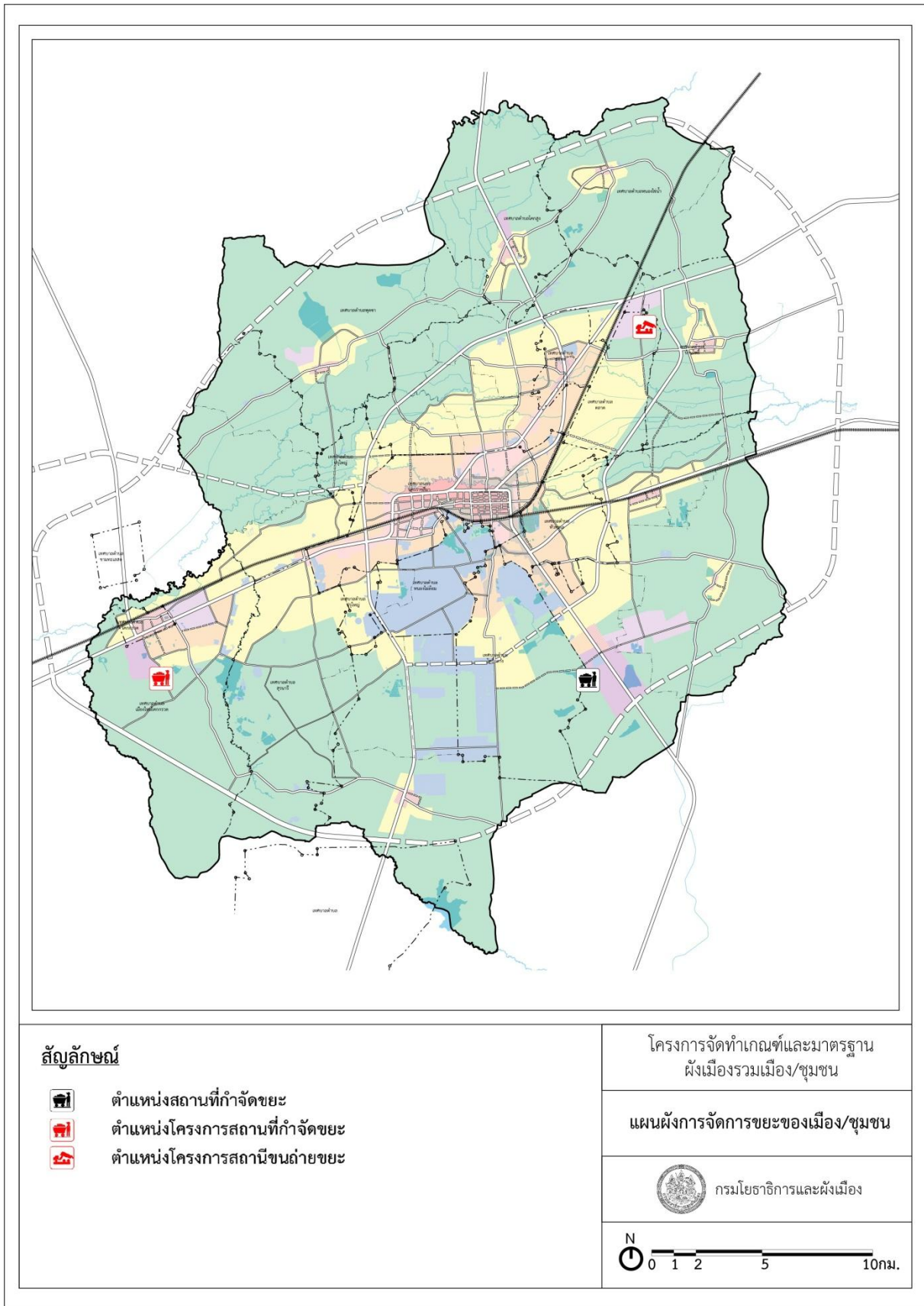
(ค) สถานที่ฝังกลบขยะมูลฝอย (Landfill Facility)

ขนาดพื้นที่

- ปริมาณขยะ 10-50 ตัน/วัน ใช้พื้นที่ 15-70 ไร่
- ปริมาณขยะ 51-100 ตัน/วัน ใช้พื้นที่ 71-130 ไร่
- ปริมาณขยะ 101-300 ตัน/วัน ใช้พื้นที่ 131-380 ไร่
- ปริมาณขยะ 301-500 ตัน/วัน ใช้พื้นที่ 381-620 ไร่

เกณฑ์การคัดเลือกพื้นที่

- ไม่ตั้งอยู่ในพื้นที่ลุ่มน้ำชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2
- ตั้งอยู่ห่างจากแนวเขตโบราณสถานไม่น้อยกว่า 1 กิโลเมตร
- ตั้งอยู่ห่างจากแนวเขตสนามบินไม่น้อยกว่า 5 กิโลเมตร
- ตั้งอยู่ห่างจากบ่อน้ำดื่ม หรือโรงผลิตน้ำประปาไม่น้อยกว่า 700 เมตร
- ตั้งอยู่ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะ แหล่งน้ำที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน รวมทั้งพื้นที่ชุ่มน้ำ (Wetland) ไม่น้อยกว่า 300 เมตร
- เป็นพื้นที่ซึ่งสภาพธรณีวิทยาหรือลักษณะใต้พื้นดินมั่นคงแข็งแรงพอที่จะรองรับขยะมูลฝอย
- ไม่เป็นพื้นที่ซึ่งมีลักษณะกีดขวางการไหลของทางน้ำ และพื้นที่ซึ่งมีโอกาสถูกน้ำกัดเซาะ
- ควรเป็นพื้นที่ดอน หลีกเลี้ยงที่ราบน้ำท่วมถึง โดยให้พิจารณาจากการเกิดซ้ำในช่วงระยะเวลา 30 ปี ในกรณีเป็นพื้นที่ลุ่มจะต้องมีมาตรการป้องกันแก้ไข
- ควรเป็นพื้นที่ซึ่งระดับน้ำใต้ดินอยู่ลึก ในกรณีที่ระดับน้ำใต้ดินอยู่สูงจะต้องมีมาตรการป้องกันแก้ไข
- ควรเป็นพื้นที่ต่อเนื่องผืนเดียวและมีขนาดเพียงพอ สามารถฝังกลบขยะได้ไม่น้อยกว่า 20 ปี
- ลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสม (Physical Practicality) ชั้นดินหรือชั้นหินตามธรรมชาติควรมีคุณสมบัติการซึมผ่านของน้ำได้หรือเทียบเท่าหรือต่ำกว่า 1×10^{-5} เซนติเมตร/วินาที ตลอดช่วงความหนาที่ 3 เมตร และมีขนาดกว้างกว่าพื้นที่สถานที่กำจัดมูลฝอยไม่น้อยกว่า 50 เมตร
- อยู่ในเส้นทางที่สามารถหาดินมากลบได้ (Line and Cover Soil Availability)
- ผลกระทบต่อสังคมน้อย (Minimal Social Impact) หลีกเลี้ยงย่านพักอาศัย และเส้นทางการจราจรที่สำคัญ
- หลีกเลี้ยงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environment Impact) พื้นที่น้ำ หรือพื้นที่ดินที่อุดมสมบูรณ์
- การใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use) โดยรอบสามารถใช้เป็นพื้นที่ฝังกลบได้
- มีราคาที่ดินต่ำและการจัดหาได้ง่าย (Land Price and Ease of Purchase)



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-31 แผนผังการจัดการขยะของเมือง/ชุมชน

6.5.3 การวางและจัดทำแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

ความตามมาตรา 22(3)(ง) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 กำหนดให้แผนผังการพัฒนา ด้านสาธารณูปโภคสามารถจัดทำเป็นแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการ สาธารณะ ซึ่งเป็นแผนผังประกอบผังเมืองรวมพร้อมด้วยข้อกำหนดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายในการผลักดัน ให้เกิดการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคอย่างเป็นรูปธรรม ในการดำเนินการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต้องอาศัยบทบาท หน้าที่ของหน่วยงานราชการและองค์การรัฐวิสาหกิจเป็นจำนวนมาก ดังนั้นในขั้นตอนการจัดทำแผนผัง การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานจึงควรมีการประสานความร่วมมือระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดสรร งบประมาณเพื่อการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้เป็นไปตามแผนผังที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ การดำเนินการ ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 สามารถใช้เป็นเครื่องมือสำหรับการประสานการดำเนินการ โครงสร้างพื้นฐานทั้งในด้านการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ โดยการจัดให้หน่วยงาน ราชการและองค์การรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ ประสานการจัดทำแผนงบประมาณโครงสร้างพื้นฐานผ่านการกำกับ ติดตามโดย กรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อให้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการผังเมือง การดำเนินการเช่นนี้ จะส่งผลให้เกิดการประสานและการกำกับติดตามการดำเนินการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานตามแผนผังแสดง โครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ตามที่ได้กำหนดในผังเมืองรวมเมือง/ ชุมชนโดยหน่วยงานราชการและองค์การรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การวางแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ควรดำเนินการในรูปแบบแผนผังทางการ (Official Map) จึงจะสามารถบูรณาการการพัฒนาสาธารณูปโภค ประเภทต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับการวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและโครงสร้างพื้นฐานประเภทอื่น ๆ ได้ โดยหลักสากลแล้ว แผนผังทางการด้านการพัฒนาสาธารณูปโภคจะมีการระบุขอบเขตพื้นที่สำหรับการรองรับ การพัฒนาสาธารณูปโภคที่ชัดเจน และมีข้อกำหนดควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดินของเอกชนที่อยู่ในพื้นที่ อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ ในการพัฒนาเมืองขนาดใหญ่ในปัจจุบันมีการส่งเสริมให้จัดทำท่อสาธารณูปโภครวม (Common Utility Duct) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดูแลรักษาท่อและสายส่งสาธารณูปโภคแต่ละประเภท อีกทั้งยังช่วยรักษาความปลอดภัยให้กับประชาชนและช่วยสร้างภูมิทัศน์ที่สวยงามให้กับเมืองอีกด้วย แผนผัง แสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะในเมืองชั้นนำของโลกจึงมักระบุพื้นที่ และเส้นทางที่มีการพัฒนาท่อสาธารณูปโภครวม รวมถึงพื้นที่ที่จะมีการดำเนินการพัฒนาในอนาคต เพื่อเป็น แนวทางให้หน่วยงานแต่ละภาคส่วนที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแผนแม่บทในการดำเนินการต่อไป

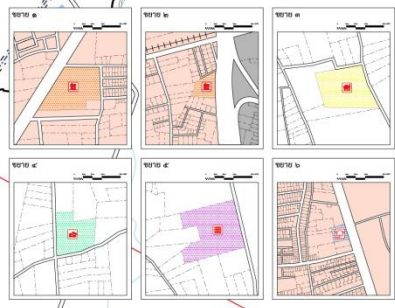
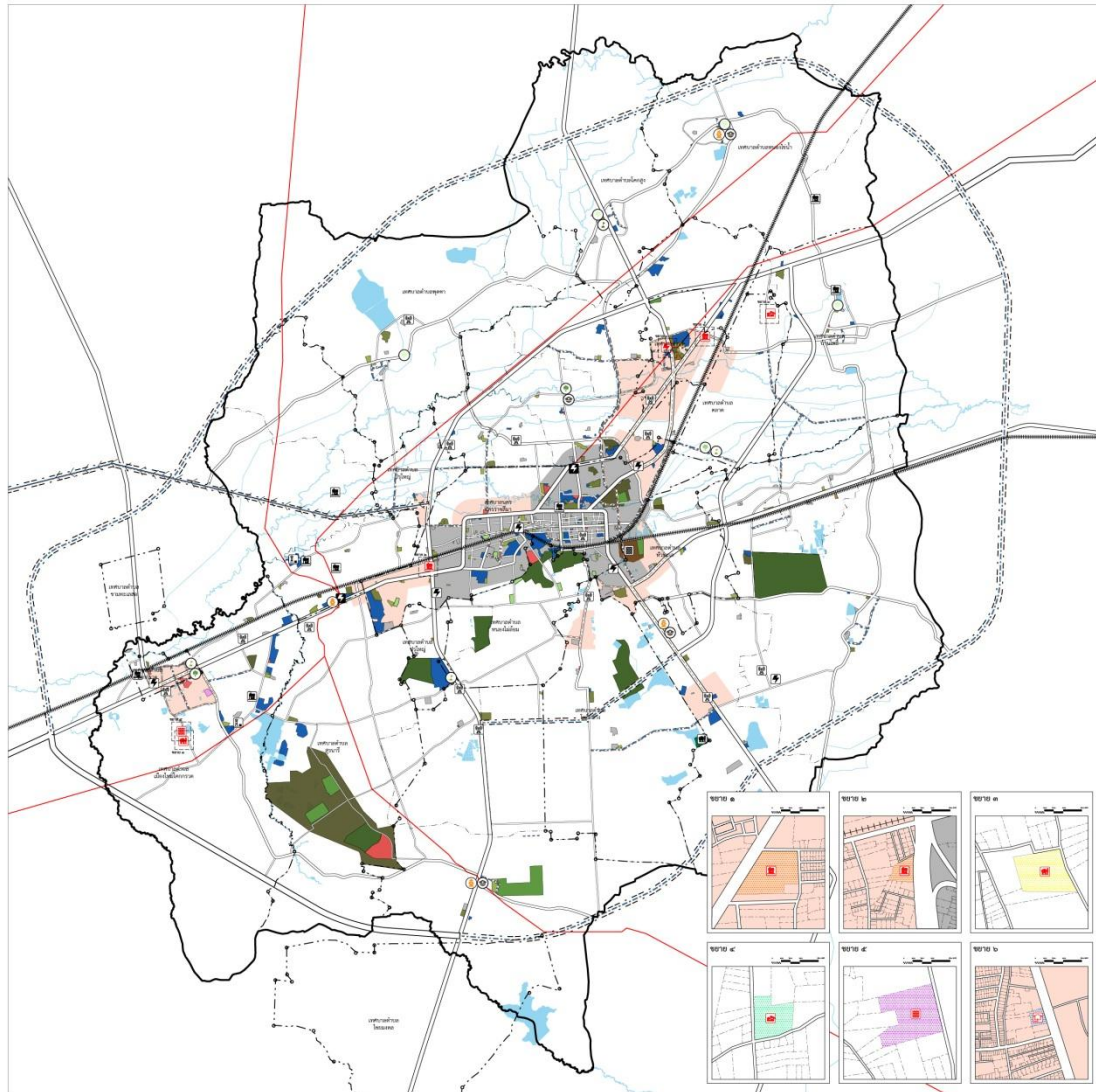
ด้วยวิธีดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ทำให้ในการวางและจัดทำแผนผังแสดงโครงการกิจการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ เพื่อนำแผนการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคมาสู่การปฏิบัติ เจ้าพนักงานการผังผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนมีความจำเป็นจะต้องร่วมมือกับหน่วยงานราชการ และองค์การรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อร่วมกันระบุตำแหน่ง ขนาดพื้นที่ และแนวเส้นทางของระบบให้บริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภทอย่างชัดเจน หากพื้นที่และแนวเส้นทางที่จะ พัฒนาตั้งอยู่บนที่ดินของประชาชนและภาคเอกชน ภาครัฐมีความจำเป็นจะต้องทำการเวนคืนที่ดินดังกล่าวมา เพื่อการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในอนาคต ดังนั้น การระบุตำแหน่ง ขนาดพื้นที่ และแนวเส้นทางจึงจำเป็นต้อง อ้างอิงถึงหลักการทางวิศวกรรมและผลการคาดการณ์ความต้องการในอนาคตอย่างชัดเจน

เมื่อทราบถึงตำแหน่งและขนาดที่ดินในกรรมสิทธิ์ของประชาชนที่เจ้าพนักงานการผังผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจำเป็นต้องทำการเวนคืนเพื่อการพัฒนาระบบโครงสร้างสาธารณูปโภคในอนาคต เจ้าพนักงานการผังสามารถจัดทำแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ พร้อมข้อกำหนดในฐานะแผนผังทางการ (Official Map) เพื่อทำการสงวนสิทธิการพัฒนา (Land Reservation) ของประชาชนเอาไว้ก่อนที่จะทำการเวนคืนที่ดินดังกล่าวในอนาคต พื้นที่ที่ได้รับการสงวนสิทธิการพัฒนาจะมีข้อกำหนดไม่ให้มีการพัฒนาอาคารถาวรหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอุปสรรคต่อการเวนคืนที่ดินในอนาคต การดำเนินการดังกล่าวช่วยให้ภาครัฐประหยัดงบประมาณในการเวนคืนที่ดิน และช่วยลดความเสียหายในการลงทุนและการดำเนินชีวิตจากการเวนคืนที่จะเกิดขึ้นกับประชาชน ด้วยการดำเนินการดังกล่าว การวางและจัดทำแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะจึงจำเป็นต้องระบุขอบเขตที่ดินที่ต้องการใช้เพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคอย่างชัดเจน เพื่อให้ประชาชนเข้าใจถึงขอบเขตพื้นที่ที่ได้รับการสงวนสิทธิการพัฒนาที่จะมีการเวนคืนในอนาคตอย่างถูกต้อง ทั้งนี้หน่วยงานราชการและองค์การรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ อาจดำเนินการให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนาได้โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- 1) พระราชบัญญัติการไฟฟ้านครหลวง พ.ศ. 2501
- 2) พระราชบัญญัติการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2503
- 3) พระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2511
- 4) พระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ. 2510
- 5) พระราชบัญญัติการประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2522
- 6) พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การจัดการน้ำเสีย พ.ศ. 2538

ทั้งนี้ นอกเหนือจากการจัดทำแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะตามมาตรา 22(3)(ง) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 เพื่อให้มีผลต่อการสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Reservation) ของบริเวณพื้นที่ที่ได้กำหนดให้เป็นที่ตั้งของโครงการกิจการสาธารณูปโภคต่าง ๆ เพื่อการดำเนินการในการให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต่อไปนั้น การดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังสาธารณูปโภคอาจกระทำได้โดยการกำหนดเป็นแผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และแผนผังแสดงผิวน้ำ ตามมาตรา 22(3)(ข) (จ) และ (ฉ) ประกอบกับการออกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา 22(5) เพื่อให้สามารถดำรงไว้ซึ่งสภาพความเป็นที่โล่ง แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเขตการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลากตามที่ได้กำหนดในผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ต่อไป

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ
ท้ายประกาศกระทรวง/ข้อบัญญัติ... ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม...
พ.ศ.



เครื่องหมาย

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> แนวเขตผังเมืองรวม เขตตำบล เขตองค์การบริหารส่วนตำบล เขตเทศบาล แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ถนนเดิม ถนนเดิมขยาย ถนนโครงการ ทางรถไฟ แม่น้ำ คลอง ห้วย อ่างเก็บน้ำ หนอง บึง โรงผลิตน้ำประปา สถานีสูบน้ำประปา สถานีกำจัดขยะ โรงบำบัดน้ำเสีย | <ul style="list-style-type: none"> สถานีไฟฟ้า สถานีไฟฟ้าแรงสูง เสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม สายส่งไฟฟ้าแรงสูง พื้นที่บริการบำบัดน้ำเสีย โครงการก่อสร้างสถานีสูบน้ำจ่ายน้ำประปา โครงการก่อสร้างสถานีที่กำจัดขยะ โครงการก่อสร้างสถานีขนถ่ายขยะ โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย โครงการก่อสร้างสถานีไฟฟ้า โครงการก่อสร้างท่อส่งน้ำประปา โครงการก่อสร้างสายส่งไฟฟ้า โครงการก่อสร้างท่อระบายน้ำเสีย | <ul style="list-style-type: none"> โรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนมัธยมศึกษา สถาบันอุดมศึกษา สถานพยาบาลระดับปฐมภูมิ สถานพยาบาลระดับทุติยภูมิ สวนสาธารณะระดับชุมชน สวนสาธารณะระดับย่าน สวนสาธารณะระดับเมือง สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง สถาบันราชการ ศาลากลาง | <ul style="list-style-type: none"> ส.ป. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทสถานีจ่ายน้ำประปา ส.ข. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทสถานที่กำจัดขยะ ส.ถ. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทสถานีขนถ่ายขยะ ส.บ. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทโรงบำบัดน้ำเสีย ส.ฟ. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทสถานีไฟฟ้า ส.ท. พื้นที่โครงการบริการบำบัดน้ำเสีย โครงการเสนอแนะโรงเรียนประถมศึกษา โครงการเสนอแนะสถานพยาบาลระดับปฐมภูมิ โครงการเสนอแนะสถานพยาบาลระดับทุติยภูมิ โครงการเสนอแนะสวนสาธารณะระดับชุมชน โครงการเสนอแนะสวนสาธารณะระดับย่าน โครงการเสนอแนะสถานีตำรวจ โครงการก่อสร้างสถานีดับเพลิง |
|---|--|---|---|

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

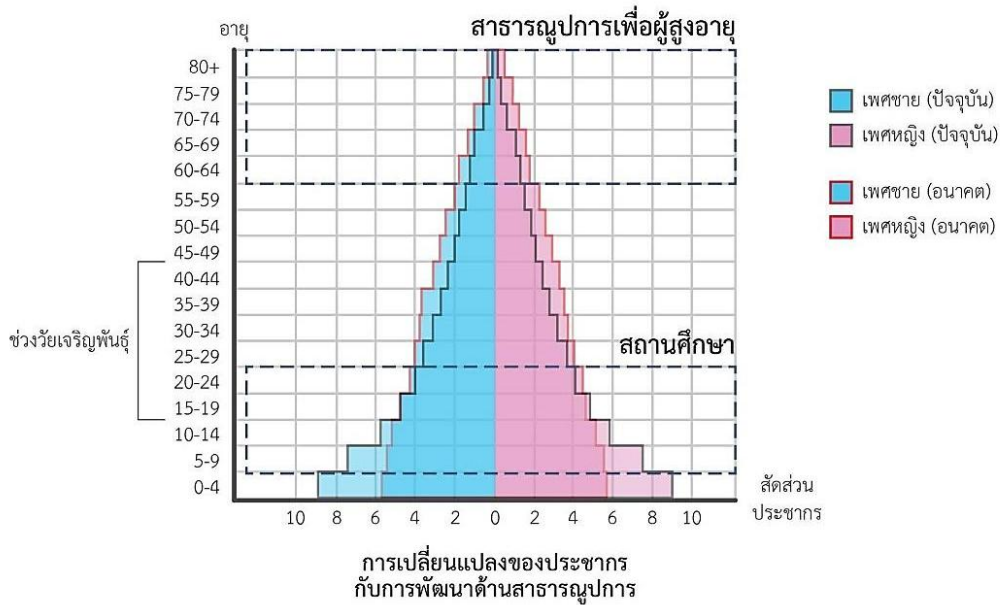
รูปที่ 6-32 ตัวอย่างการวางและจัดทำแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค
สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

6.6 การวางแผนผังสาธารณูปการ

การวางแผนผังสาธารณูปการ (Public Facility) เพื่อให้บริการแก่ประชาชนในเมือง/ชุมชน ได้แก่ สถานศึกษา สถานพยาบาล สวนสาธารณะหรือสถานที่เพื่อนันทนาการ ศาสนสถาน การบริหารปกครอง และการรักษาความปลอดภัย ฯลฯ จะพิจารณาถึงระดับการให้บริการ (Service Hierarchy) และรัศมีการให้บริการ (Service Radius) ที่สอดคล้องกับแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต (Future Land Use Plan) ตามที่ได้กำหนดเป็นย่านที่อยู่อาศัยตามความหนาแน่นต่าง ๆ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ตลอดจนย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ได้แก่ ย่านพาณิชยกรรม ย่านอุตสาหกรรม และย่านเกษตรกรรม ทั้งนี้ สาธารณูปการแต่ละประเภทอาจจำแนกออกเป็นระดับต่าง ๆ เช่น สถานศึกษาอาจจำแนกเป็นโรงเรียนระดับอนุบาล ประถมศึกษา มัธยมศึกษา และสถาบันอุดมศึกษา ซึ่งรวมถึงอาชีวศึกษาซึ่งจำแนกเป็นระดับมัธยมศึกษาและระดับอุดมศึกษา ในขณะที่สวนสาธารณะอาจจำแนกเป็นสวนสาธารณะระดับละแวกบ้าน สวนสาธารณะระดับชุมชน สวนสาธารณะระดับย่าน และสวนสาธารณะระดับเมือง เป็นต้น ซึ่งสาธารณูปการแต่ละระดับจะมีความเหมาะสมของตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ และรัศมีการให้บริการที่แตกต่างกัน โดยมีเกณฑ์และมาตรฐานด้านสาธารณูปการที่สำคัญ ดังนี้

6.6.1 การคาดการณ์ความต้องการด้านสาธารณูปการ

การวางแผนผังสาธารณูปการจะต้องพิจารณาถึงความต้องการหรืออุปสงค์ (Demand) โดยอาศัยการคาดการณ์จำนวนประชากร และโครงสร้างอายุและเพศของประชากร (Population Age and Sex Structure) ที่จะมีการเปลี่ยนแปลงไปในอนาคตของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ เช่น จำนวนประชากรวัยเรียนหรือประชากรในช่วงอายุระหว่าง 5-24 ปี จะบ่งบอกถึงความต้องการด้านสถานศึกษาในระดับต่าง ๆ ในขณะที่จำนวนประชากรสูงวัยหรือประชากรในช่วงอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป จะบ่งบอกถึงความต้องการสาธารณูปการสำหรับผู้สูงอายุต่าง ๆ ได้แก่ สถานดูแลผู้สูงวัย สถานพยาบาล เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการด้านสาธารณูปการบางประเภท โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้บริการด้านการศึกษาและการรักษาพยาบาล อาจกระทำได้ทั้งโดยภาครัฐและภาคเอกชน การวางแผนผังสาธารณูปการจึงอาจพิจารณาถึงการประสานการดำเนินการทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ เพื่อป้องกันการซ้ำซ้อนของการให้บริการด้านต่าง ๆ ดังกล่าวด้วย



ที่มา: บริษัทที่ปรึกษา, 2563.

รูปที่ 6-33 ความต้องการด้านสาธารณูปการตามโครงสร้างอายุและเพศของประชากร

6.6.2 เกณฑ์และมาตรฐานด้านสาธารณูปการ

1) สถานศึกษา

เมือง/ชุมชนซึ่งได้จำแนกเป็นเมืองขนาดใหญ่มาก เมืองขนาดใหญ่ เมืองขนาดกลาง เมืองขนาดเล็ก และเมืองขนาดเล็กมาก ควรมีการให้บริการด้านการศึกษาในระดับต่าง ๆ ได้แก่ โรงเรียนระดับอนุบาล (Kindergarten) ประถมศึกษา (Primary School) มัธยมศึกษา (Secondary School) และสถาบันอุดมศึกษา (College and University) เป็นไปตามเกณฑ์และมาตรฐาน ดังนี้

(1) โรงเรียนระดับอนุบาล

- มีที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดี ห่างจากโรงงานอุตสาหกรรมหรือกิจการอื่น ๆ ที่มีผลรบกวน สามารถเข้าถึงได้สะดวกจากย่านที่อยู่อาศัย และมีความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ
- มีพื้นที่ประมาณ 1-2 ไร่
- มีรัศมีการให้บริการประมาณ 0.5-1 กิโลเมตร

(2) โรงเรียนระดับประถมศึกษา

- มีที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดี ห่างจากโรงงานอุตสาหกรรมหรือกิจการอื่น ๆ ที่มีผลรบกวน สามารถเข้าถึงได้สะดวกจากย่านที่อยู่อาศัย และมีความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ

- มีพื้นที่ประมาณ 2-10 ไร่
- มีรัศมีการให้บริการประมาณ 1-2 กิโลเมตร

(3) โรงเรียนระดับมัธยมศึกษา

- มีที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดี ห่างจากโรงงานอุตสาหกรรมหรือกิจการอื่น ๆ ที่มีผลรบกวน สามารถเข้าถึงได้สะดวก และมีความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ
- มีพื้นที่ประมาณ 10-20 ไร่
- มีรัศมีการให้บริการประมาณ 2-5 กิโลเมตร

(4) สถาบันระดับอุดมศึกษา

- มีที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดี ห่างจากโรงงานอุตสาหกรรมหรือกิจการอื่น ๆ ที่มีผลรบกวน สามารถเข้าถึงได้สะดวก และมีความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ
- มีพื้นที่ประมาณไม่น้อยกว่า 50 ไร่
- มีรัศมีการให้บริการประมาณ 10 กิโลเมตร

ตารางที่ 6-25 ความเหมาะสมของการให้บริการด้านการศึกษาในเมือง/ชุมชน

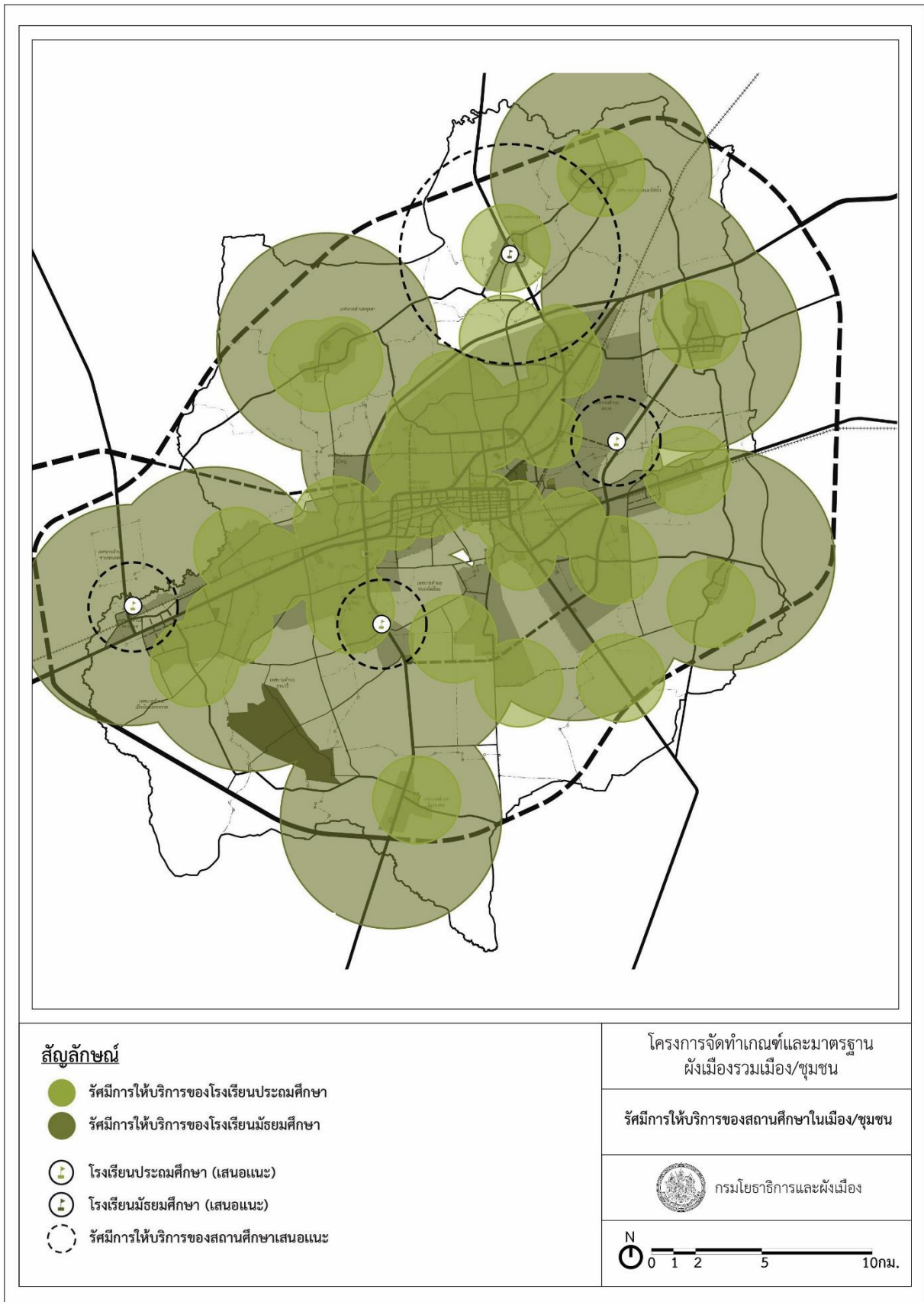
เมือง/ชุมชน	สถานศึกษา			
	อนุบาล	ประถมศึกษา	มัธยมศึกษา	อุดมศึกษา
เมืองขนาดใหญ่มาก	✓	✓	✓	✓
เมืองขนาดใหญ่	✓	✓	✓	✓
เมืองขนาดกลาง	✓	✓	✓	✓
เมืองขนาดเล็ก	✓	✓	✓	
เมืองขนาดเล็กมาก	✓	✓	✓	

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

ตารางที่ 6-26 มาตรฐานขนาดพื้นที่และรัศมีการให้บริการของสถานศึกษาในเมือง/ชุมชน

ระดับ	พื้นที่ (ไร่)	รัศมีการให้บริการ (กม.)			
		ที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัย หนาแน่น ปานกลาง	ที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก และ พาณิชยกรรม	ชนบทและ เกษตรกรรม
อนุบาล	1-2	1	0.5-1	0.5	1
ประถมศึกษา	2-10	2	1.5	1	2
มัธยมศึกษา	10-20	5	2-5	2	5
อุดมศึกษา	>50	10			

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-34 รัศมีการให้บริการของสถานศึกษาในเมือง/ชุมชน

2) สถานพยาบาล

เมือง/ชุมชนซึ่งได้จำแนกเป็นเมืองขนาดใหญ่มาก เมืองขนาดใหญ่ เมืองขนาดกลาง เมืองขนาดเล็ก และเมืองขนาดเล็กมาก ควรมีการให้บริการด้านการรักษาพยาบาลในระดับต่าง ๆ ได้แก่ ระดับปฐมภูมิ (Primary Care) ระดับทุติยภูมิ (Secondary Care) และระดับตติยภูมิ (Tertiary Care) เป็นไปตามเกณฑ์และมาตรฐาน ดังนี้

(1) **สถานพยาบาลระดับปฐมภูมิ** หมายถึง สถานพยาบาลตั้งแต่ระดับสถานีอนามัย โรงพยาบาลชุมชน โรงพยาบาลทั่วไป หรือสถานพยาบาลอื่น ๆ ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน มีภารกิจด้านงานส่งเสริมสุขภาพฟื้นฟูสุขภาพ ป้องกันโรค และการรักษาพยาบาลให้บริการสิ้นสุดที่บริการผู้ป่วยนอก (Out Patient Department: OPD)

- มีที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางเมือง/ชุมชน สามารถเข้าถึงได้สะดวก มีความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ และมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค
- มีพื้นที่ประมาณ 1-5 ไร่
- มีรัศมีการให้บริการประมาณ 5 กิโลเมตร

(2) **สถานพยาบาลระดับทุติยภูมิ** หมายถึง โรงพยาบาลชุมชน โรงพยาบาลทั่วไป โรงพยาบาลศูนย์ หรือสถานพยาบาลอื่น ๆ ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน ที่มีเตียงรับผู้ป่วยไว้รักษาพยาบาล มีภารกิจด้านการรักษาพยาบาลสิ้นสุดที่การรักษาผู้ป่วยใน (In Patient Department: IPD) โดยมีขนาดรองรับ 30,000 คน/10 เตียงขึ้นไป

- มีที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางเมือง/ชุมชน สามารถเข้าถึงได้สะดวก มีความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ และมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค
- มีพื้นที่ประมาณ 10-20 ไร่
- มีรัศมีการให้บริการประมาณ 5-15 กิโลเมตร

(3) **สถานพยาบาลระดับตติยภูมิ** หมายถึง โรงพยาบาลทั่วไปบางแห่ง โรงพยาบาลศูนย์ โรงพยาบาลที่เป็นโรงเรียนแพทย์ โรงพยาบาลเฉพาะทาง หรือสถานพยาบาลอื่น ๆ ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน มีภารกิจด้านการรักษาพยาบาลที่จำเป็นต้องใช้แพทย์เฉพาะทางสาขาต่อยอด (Sub-specialty) มีขนาดรองรับ 100,000 คน/150 เตียงขึ้นไป

- มีที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางเมือง/ชุมชน สามารถเข้าถึงได้สะดวก มีความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ และมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค
- มีพื้นที่ประมาณ 20-50 ไร่
- มีรัศมีการให้บริการ 50 กิโลเมตรขึ้นไป

ตารางที่ 6-27 ความเหมาะสมของการให้บริการด้านการรักษาพยาบาลในเมือง/ชุมชน

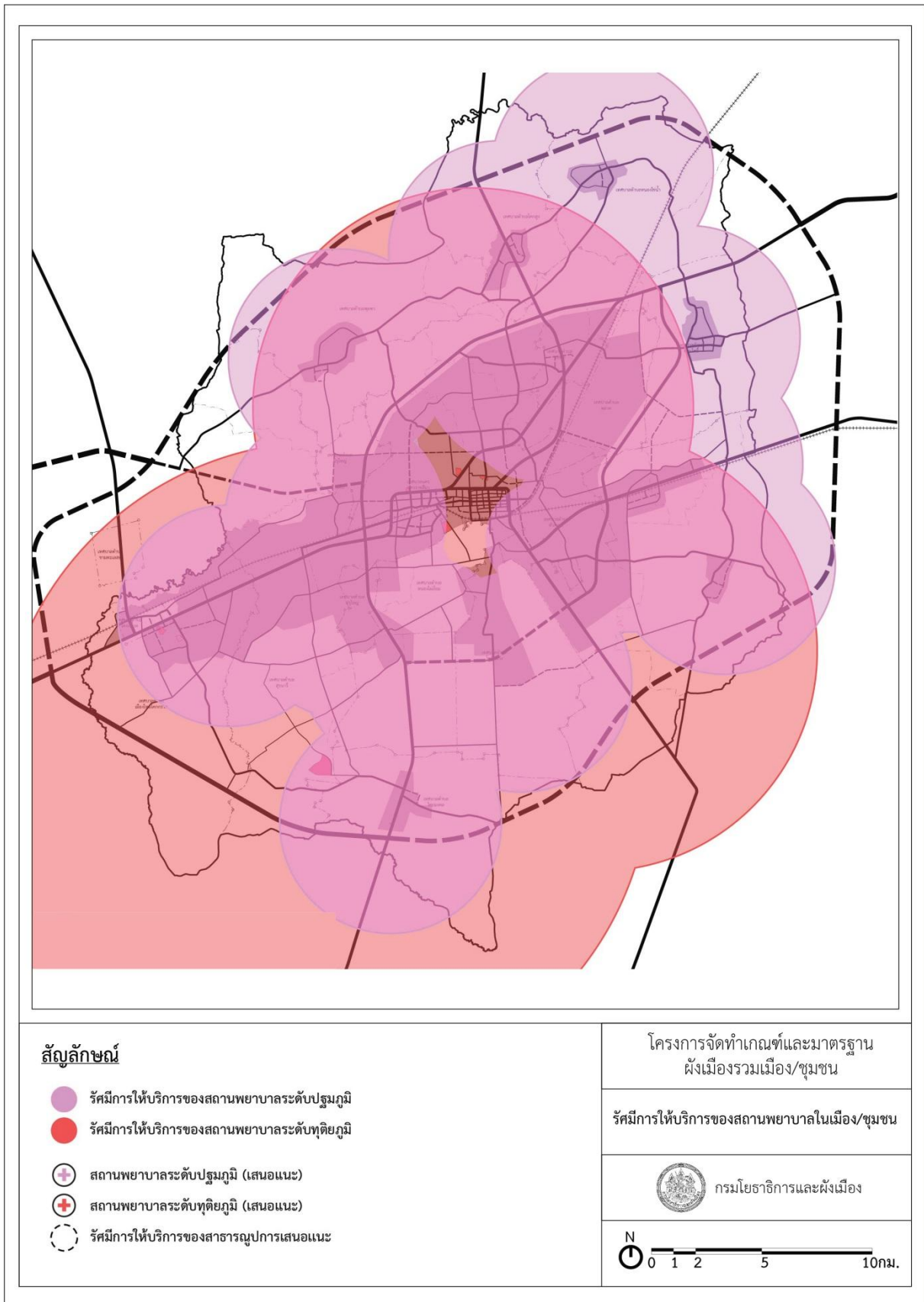
เมือง/ชุมชน	สถานพยาบาล		
	ระดับปฐมภูมิ	ระดับทุติยภูมิ	ระดับตติยภูมิ
เมืองขนาดใหญ่มาก	✓	✓	✓
เมืองขนาดใหญ่	✓	✓	✓
เมืองขนาดกลาง	✓	✓	
เมืองขนาดเล็ก	✓	✓	
เมืองขนาดเล็กมาก	✓		

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

ตารางที่ 6-28 มาตรฐานขนาดพื้นที่และรัศมีการให้บริการด้านการรักษาพยาบาลในเมือง/ชุมชน

ระดับ	พื้นที่ (ไร่)	รัศมีการบริการ (กม.)			
		ที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัย หนาแน่น ปานกลาง	ที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก และ พาณิชยกรรม	ชนบทและ เกษตรกรรม
ระดับปฐมภูมิ	1-5	5	1-5	1	5
ระดับทุติยภูมิ	10-20	10	5-10	5	15
ระดับตติยภูมิ	20-50	50			

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-35 รัศมีการให้บริการของสถานพยาบาลในเมือง/ชุมชน

3) สวนสาธารณะและสถานที่เพื่อนันทนาการ

เมือง/ชุมชนซึ่งได้จำแนกเป็นเมืองขนาดใหญ่มาก เมืองขนาดใหญ่ เมืองขนาดกลาง เมืองขนาดเล็ก และเมืองขนาดเล็กมาก ควรมีสวนสาธารณะและสถานที่เพื่อนันทนาการในระดับต่าง ๆ ได้แก่ สวนสาธารณะระดับละแวกบ้าน (Neighborhood Park) สวนสาธารณะระดับชุมชน (Community Park) สวนสาธารณะระดับย่าน (District Park) และสวนสาธารณะระดับเมือง (City Park) เป็นไปตามเกณฑ์และมาตรฐาน ดังนี้

(1) สวนสาธารณะระดับละแวกบ้าน ใช้เป็นสถานที่พักผ่อน สนามเด็กเล่น ที่ออกกำลังกาย และที่สังสรรค์ของประชาชนผู้อยู่อาศัยในละแวกบ้านนั้น

- มีที่ตั้งอยู่ในละแวกที่อยู่อาศัย และเป็นบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดี ห่างจากโรงงาน อุตสาหกรรมหรือกิจการอื่น ๆ ที่มีผลรบกวน และสามารถเข้าถึงได้สะดวก
- มีพื้นที่ประมาณ 1-2 ไร่
- มีรัศมีการให้บริการประมาณไม่เกิน 500 เมตร

(2) สวนสาธารณะระดับชุมชน ใช้เป็นสถานที่พักผ่อนและเพลิดเพลินกับสภาพทางภูมิทัศน์ ที่ออกกำลังกายโดยมีลานหรือสนามกีฬา และที่สังสรรค์ของประชาชนผู้อยู่อาศัยในชุมชนนั้น

- มีที่ตั้งอยู่ในชุมชนที่อยู่อาศัย และเป็นบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดี ห่างจากโรงงาน อุตสาหกรรมหรือกิจการอื่น ๆ ที่มีผลรบกวน และสามารถเข้าถึงได้สะดวก
- มีพื้นที่ประมาณ 10-50 ไร่
- มีรัศมีการให้บริการประมาณ 1-2 กิโลเมตร

(3) สวนสาธารณะระดับย่าน ใช้เป็นสถานที่พักผ่อนและเพลิดเพลินกับสภาพทางภูมิทัศน์ ที่ออกกำลังกายโดยมีลานหรือสนามกีฬา และมีลักษณะเฉพาะ (Special Feature)

- มีที่ตั้งอยู่ในย่านที่อยู่อาศัย และเป็นบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดี ห่างจากโรงงาน อุตสาหกรรมหรือกิจการอื่น ๆ ที่มีผลรบกวน และสามารถเข้าถึงได้สะดวก
- มีพื้นที่ประมาณ 50-100 ไร่
- มีรัศมีการให้บริการประมาณ 2-5 กิโลเมตร

(4) สวนสาธารณะระดับเมือง ใช้เป็นสถานที่พักผ่อนและเพลิดเพลินกับสภาพทางภูมิทัศน์ที่ออกกำลังกายโดยมีลานหรือสนามกีฬา และมีกิจกรรมที่หลากหลายและเน้นหนักไปทางด้าน Active Recreation

- มีที่ตั้งอยู่ในเมืองหรือในบริเวณที่ไม่ไกลจากเมือง และเป็นบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดี ห่างจากโรงงานอุตสาหกรรมหรือกิจการอื่น ๆ ที่มีผลรบกวน และสามารถเข้าถึงได้สะดวก
- มีพื้นที่มากกว่า 100 ไร่
- มีรัศมีการให้บริการไม่เกิน 10 กิโลเมตร

ตารางที่ 6-29 ความเหมาะสมของการให้บริการสวนสาธารณะในเมือง/ชุมชน

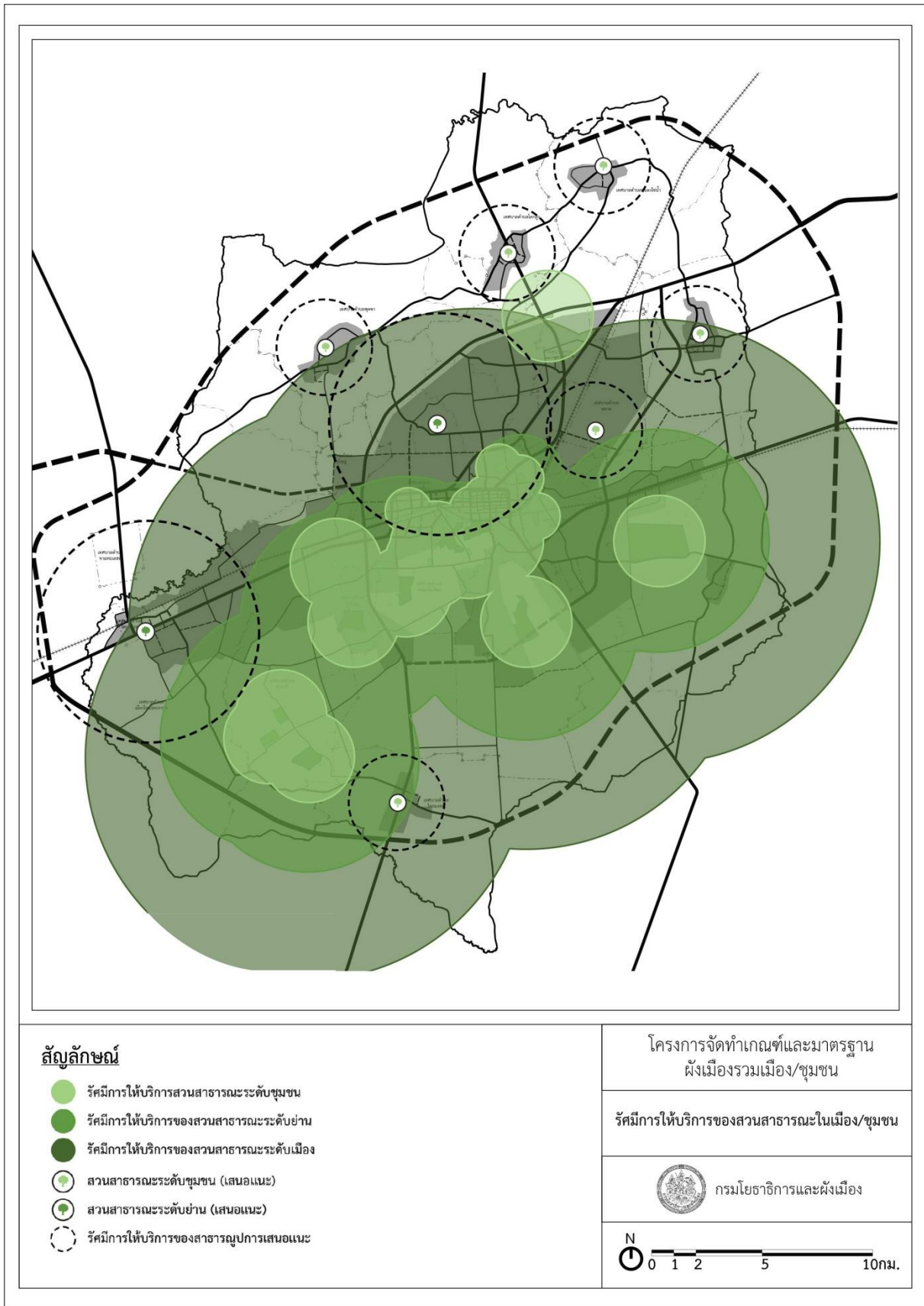
เมือง/ชุมชน	สวนสาธารณะ			
	ระดับละแวกบ้าน	ระดับชุมชน	ระดับย่าน	ระดับเมือง
เมืองขนาดใหญ่มาก	✓	✓	✓	✓
เมืองขนาดใหญ่	✓	✓	✓	✓
เมืองขนาดกลาง	✓	✓	✓	✓
เมืองขนาดเล็ก	✓	✓	✓	
เมืองขนาดเล็กมาก	✓	✓		

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

ตารางที่ 6-30 มาตรฐานขนาดพื้นที่และรัศมีการให้บริการสวนสาธารณะในเมือง/ชุมชน

ระดับ	พื้นที่ (ไร่)	รัศมีการให้บริการ (กม.)			
		ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและพาณิชยกรรม	ชนบทและเกษตรกรรม
ละแวกบ้าน	1-2	0.5	0.5	0.5	0.5
ชุมชน	10-50	2	1-2	1	2
ย่าน	50-100	5	2-5	2	5
เมือง	>100	10			

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-36 รัศมีการให้บริการของสวนสาธารณะในเมือง/ชุมชน

4) ศาสนสถาน สุสาน และฌาปนสถาน

เมือง/ชุมชนซึ่งได้จำแนกเป็นเมืองขนาดใหญ่มาก เมืองขนาดใหญ่ เมืองขนาดกลาง เมืองขนาดเล็ก และเมืองขนาดเล็กมาก ควรมีสถานที่เพื่อการประกอบกิจกรรมทางศาสนาที่สำคัญได้แก่ พุทธ คริสต์ อิสลาม ฯลฯ ทั้งที่เป็นศาสนสถาน สุสานและฌาปนสถาน ตามความต้องการของประชาชนที่นับถือศาสนาต่าง ๆ ในเมือง/ชุมชน โดยเกณฑ์และมาตรฐาน ดังนี้

(1) ศาสนสถาน

ศาสนสถานในพุทธศาสนาซึ่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ได้จำแนกวัดออกเป็นวัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา และสำนักสงฆ์ มีเกณฑ์และมาตรฐานด้านที่ขนาดพื้นที่และตำแหน่งที่ตั้งตามที่กำหนดในกฎกระทรวง การสร้าง การตั้ง การรวม การย้าย และการยุบเลิกวัด การขอรับพระราชทานวิสุงคามสีมา และการยกวัดร้างขึ้นเป็นวัด มีพระภิกษุอยู่จำพรรษา พ.ศ. 2559 ดังนี้

- ที่ดินที่ใช้เป็นสถานที่สร้างวัดต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 6 ไร่
- เป็นสถานที่ที่สมควรเป็นที่พำนักของพระภิกษุสงฆ์และการประกอบศาสนกิจ
- เป็นประโยชน์แก่ประชาชนในท้องถิ่นไม่น้อยกว่า 1,000 คน
- มีเหตุผลที่สนับสนุนได้ว่า เมื่อตั้งวัดขึ้นแล้วจะได้รับการทำนุบำรุงส่งเสริมจากประชาชน
- ตั้งอยู่ห่างจากวัดอื่นไม่น้อยกว่า 2 กิโลเมตร
- จำนวนเงินและสัมภาระที่จะใช้ในการสร้างวัดรวมกันต้องไม่น้อยกว่า 200,000 บาท

ในกรณีที่มีความจำเป็นตามสภาพแห่งท้องที่ ผู้ขออนุญาตสร้างวัดจะขอยกเว้นหลักเกณฑ์ที่ที่ดินจะต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 6 ไร่ และเป็นประโยชน์แก่ประชาชนในท้องถิ่นไม่น้อยกว่า 1,000 คน ตลอดจนถึงอยู่ห่างจากวัดอื่นไม่น้อยกว่า 2 กิโลเมตรได้ โดยต้องระบุเหตุผล ความจำเป็นและประโยชน์ที่ประชาชนในท้องถิ่นจะได้รับจากการสร้างวัดนั้นประกอบไว้กับคำขอสร้างวัดดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การสร้างและจัดตั้งมัสยิด การจดทะเบียนจัดตั้งมัสยิด การย้าย การรวม และการเลิกมัสยิด ต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการบริหารองค์กรศาสนาอิสลาม พ.ศ. 2540 และการสร้างโบสถ์คริสต์ต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ตามกฎหมาย ร.ศ. 128 (พ.ศ. 2452) อย่างไรก็ตาม การกำหนดที่ตั้งขนาดพื้นที่ รัศมีการเข้าถึงศาสนสถานในการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนโดยทั่วไป จะกำหนดตามที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ และรัศมีการเข้าถึงศาสนสถานที่มีอยู่เดิมในปัจจุบัน เนื่องจากเมือง/ชุมชนส่วนใหญ่มีศาสนสถานเพียงพอต่อความต้องการทั้งในปัจจุบันและอนาคต อีกทั้งการก่อสร้างศาสนสถานส่วนใหญ่เป็นการดำเนินการในที่ดินที่เป็นารอุทิศจากประชาชนเป็นหลัก

(2) สุสานและฌาปนสถาน

สุสานและฌาปนสถานซึ่งจำแนกเป็นสุสานและฌาปนสถานสาธารณะ และสุสานและฌาปนสถานเอกชน มีเกณฑ์และมาตรฐานด้านที่ขนาดพื้นที่และตำแหน่งที่ตั้งตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ. 2528 ดังนี้

- สถานที่ตั้งสุสานและฌาปนสถานสาธารณะ หรือสุสานและฌาปนสถานเอกชน ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 1 ไร่
- การออกใบอนุญาตจัดตั้งสุสานและฌาปนสถานสาธารณะ หรือสุสานและฌาปนสถานเอกชนสำหรับเก็บหรือฝังศพเป็นการถาวร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - สถานที่ตั้งต้องไม่เป็นพื้นที่ป่าต้นน้ำลำธาร
 - สถานที่ตั้งต้องไม่อยู่ในเขตพื้นที่อันเป็นสถานที่ท่องเที่ยว หรือเขตพื้นที่อันจัดสรรเป็นพื้นที่เพื่อนันทนาการ หรือเขตอนุรักษ์และพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
 - สถานที่ตั้งต้องไม่อยู่ในบริเวณที่เป็นเอกลักษณ์หรือสัญลักษณ์ของท้องถิ่น หรือมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี
 - สถานที่ตั้งต้องให้อยู่ห่างจากทางหลวงที่เป็นทางหรือถนนสำหรับประชาชนใช้ในการจราจรสาธารณะอย่างน้อย 50 เมตร ห่างจากทางน้ำ ซึ่งประชาชนใช้ในการจราจรสาธารณะ ห้วย แม่น้ำ คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์อื่นอย่างน้อย 400 เมตร เว้นแต่ในกรณีที่มีการป้องกันมิให้กลิ่นและสิ่งปฏิกูลรั่วไหล สถานที่ตั้งนั้นจะต้องอยู่ห่างจากทางน้ำไม่น้อยกว่า 100 เมตร
 - สถานที่ตั้งของสุสานและฌาปนสถานเอกชนต้องไม่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือเทศบาล

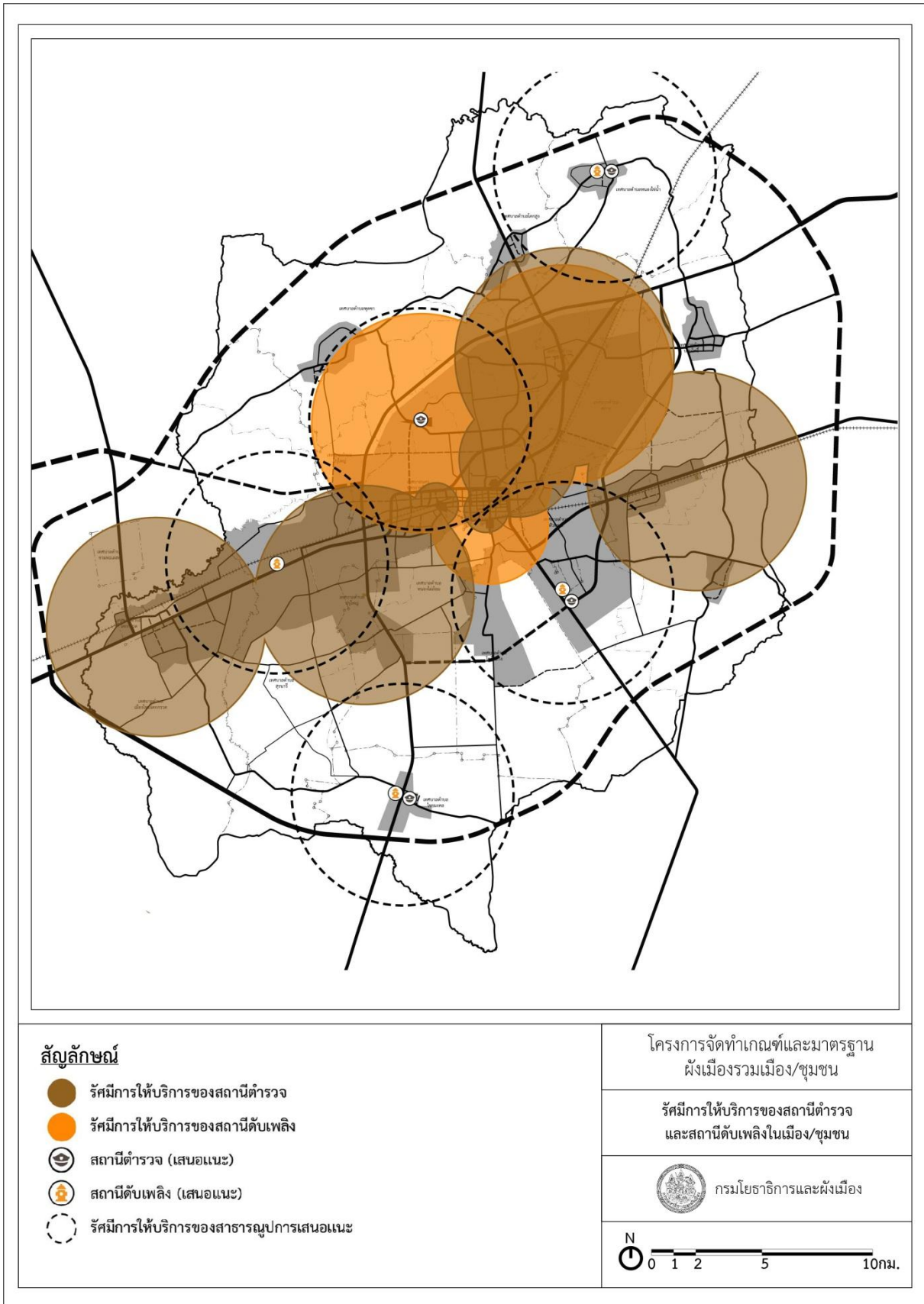
5) การบริหารปกครองและการรักษาความปลอดภัย

เมือง/ชุมชนซึ่งได้จำแนกเป็นเมืองขนาดใหญ่มาก เมืองขนาดใหญ่ เมืองขนาดกลาง เมืองขนาดเล็ก และเมืองขนาดเล็กมาก ควรกำหนดให้มีพื้นที่สถาบันราชการเพื่อการบริหารปกครอง (Government Center) และการรักษาความปลอดภัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งสถานีตำรวจและสถานีดับเพลิง (Police and Fire Station) เป็นไปตามเกณฑ์และมาตรฐาน ดังนี้

ตารางที่ 6-31 มาตรฐานขนาดพื้นที่และรัศมีการให้บริการของสถาบันราชการ สถานีตำรวจ และสถานีดับเพลิงของเมือง/ชุมชน

ระดับ		พื้นที่ (ไร่)	รัศมีการ (กม.)			
			ที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัย หนาแน่น ปานกลาง	ที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก และพาณิชยกรรม	ชนบทและ เกษตรกรรม
สถาบัน ราชการ	เมืองขนาดใหญ่มาก	>100	20			
	เมืองขนาดใหญ่	100	10			
	เมืองขนาดกลาง	50	5-10			
	เมืองขนาดเล็ก	20	5			
	เมืองขนาดเล็กมาก	10	1-5			
สถานีตำรวจ		5	5	1-5	1	10
สถานีดับเพลิง		5	5	1-5	1	10

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-37 บริการให้บริการของสถานีดำรงและสถานีดับเพลิงในเมือง/ชุมชน

6) สาธารณูปการอื่น ๆ

เมือง/ชุมชนซึ่งได้จำแนกเป็นเมืองขนาดใหญ่มาก เมืองขนาดใหญ่ เมืองขนาดกลาง เมืองขนาดเล็ก และเมืองขนาดเล็กมาก อาจจัดให้มีสาธารณูปการอื่น ๆ ได้แก่ สนามหรือลานกีฬา ห้องสมุด ศูนย์ชุมชน สถานบริการสำหรับผู้สูงอายุ ฯลฯ เป็นไปตามเกณฑ์และมาตรฐาน ดังนี้

ตารางที่ 6-32 มาตรฐานขนาดพื้นที่และรัศมีการให้บริการของสนาม/ลานกีฬา ห้องสมุด และศูนย์ชุมชน ของเมือง/ชุมชน

ระดับ	พื้นที่ (ไร่)	รัศมีการบริการ (กม.)			
		ที่อยู่อาศัย หนาแน่น น้อย	ที่อยู่อาศัย หนาแน่น ปานกลาง	ที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก และพาณิชยกรรม	ชนบทและ เกษตรกรรม
สนาม/ลานกีฬา	20-50	5	1-5	1	5
ห้องสมุด	1-5	5	1-5	1	5
ศูนย์ชุมชน	1-5	5	1-5	1	5

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

ตารางที่ 6-33 มาตรฐานขนาดพื้นที่และรัศมีการให้บริการสาธารณูปการสำหรับผู้สูงอายุของเมือง/ชุมชน

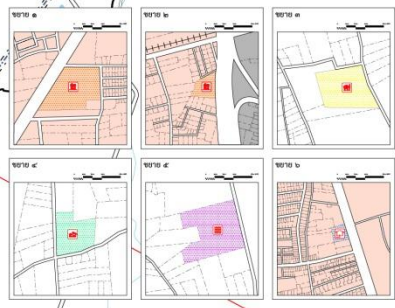
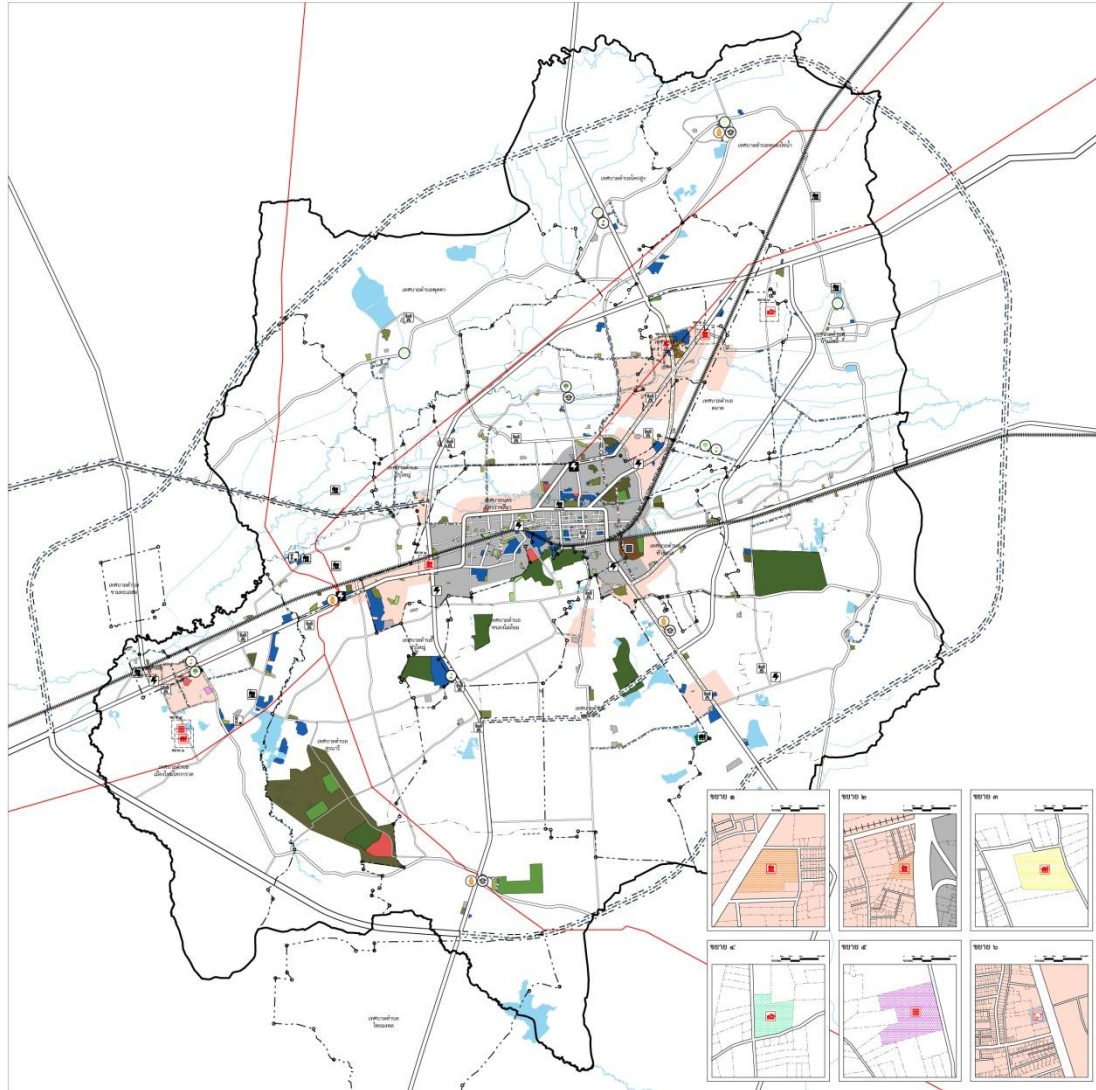
ระดับ	พื้นที่ (ไร่)	รัศมีการบริการ (กม.)			
		ที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัย หนาแน่น ปานกลาง	ที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก และพาณิชยกรรม	ชนบทและ เกษตรกรรม
หน่วยส่งเสริมผู้สูงอายุ	1	1	0.5-1	0.5	1-5
ศูนย์บริการผู้สูงอายุ	5	1-5	1	0.5-1	5
สถานพยาบาล และบ้านพักผู้สูงอายุ	10	5	1-5	1	5-10

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

6.6.3 การวางและจัดทำแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

แผนผังสาธารณูปการของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจะใช้บังคับเป็นแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ตามมาตรา 22(3)(ง) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 โดยแผนผังดังกล่าวจะกำหนดเป็นสัญลักษณ์แสดงตำแหน่งที่ตั้งของสาธารณูปการต่าง ๆ โดยสังเขป เพื่อให้หน่วยงานภาครัฐที่มีบทบาทหน้าที่ในการจัดให้มีสาธารณูปการประเภทนั้น ๆ สามารถใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการให้ได้มาซึ่งที่ดินด้วยวิธีการต่าง ๆ ตามความเหมาะสม หรือประสานกับภาคเอกชน ในการดำเนินการสาธารณูปการต่าง ๆ เช่น การศึกษา การรักษาพยาบาล ฯลฯ ภายใต้การกำกับของหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ กรมโยธาธิการและผังเมือง และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ยังอาจดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 หรือผังโครงการพัฒนาพื้นที่ปูเมือง โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ได้แก่ การจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment) โดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 ฯลฯ ในการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ต่อไป

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ
 ท้ายประกาศกระทรวง/ข้อบัญญัติ... ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม...
 พ.ศ.



เครื่องหมาย

- | | | | |
|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> แนวเขตผังเมืองรวม เขตตำบล เขตองค์การบริหารส่วนตำบล เขตเทศบาล แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ถนนเดิม ถนนเดิมขยาย ถนนโครงการ ทางรถไฟ แม่น้ำ คลอง ห้วย อ่างเก็บน้ำ หนอง บึง โรงเรียนน้ำประปา สถานีสูบน้ำประปา สถานีกำจัดขยะ โรงบำบัดน้ำเสีย | <ul style="list-style-type: none"> สถานีไฟฟ้า สถานีไฟฟ้าแรงสูง เสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม สายส่งไฟฟ้าแรงสูง พื้นที่บริการบำบัดน้ำเสีย โครงการก่อสร้างสถานีสูบน้ำจ่ายน้ำประปา โครงการก่อสร้างสถานีที่กำจัดขยะ โครงการก่อสร้างสถานีขนถ่ายขยะ โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย โครงการก่อสร้างสถานีไฟฟ้า โครงการก่อสร้างท่อส่งน้ำประปา โครงการก่อสร้างสายส่งไฟฟ้า โครงการก่อสร้างท่อระบายน้ำเสีย | <ul style="list-style-type: none"> โรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนมัธยมศึกษา สถาบันอุดมศึกษา สถานพยาบาลระดับปฐมภูมิ สถานพยาบาลระดับทุติยภูมิ สวนสาธารณะระดับชุมชน สวนสาธารณะระดับย่าน สวนสาธารณะระดับเมือง สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง สถาบันราชการ ศาลากลาง | <ul style="list-style-type: none"> ส.ป. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทสถานีจ่ายน้ำประปา ส.ข. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทสถานที่กำจัดขยะ ส.ถ. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทสถานีขนถ่ายขยะ ส.บ. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทโรงบำบัดน้ำเสีย ส.ฟ. ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทสถานีไฟฟ้า ส.ฟ. พื้นที่โครงการบริการบำบัดน้ำเสีย โครงการเสนอแนะโรงเรียนประถมศึกษา โครงการเสนอแนะสถานพยาบาลระดับปฐมภูมิ โครงการเสนอแนะสถานพยาบาลระดับทุติยภูมิ โครงการเสนอแนะสวนสาธารณะระดับชุมชน โครงการเสนอแนะสวนสาธารณะระดับย่าน โครงการเสนอแนะสถานีตำรวจ โครงการก่อสร้างสถานีดับเพลิง |
|--|--|---|---|

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-38 ตัวอย่างแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

6.7 การวางแผนผังตามที่กำหนดอื่น ๆ

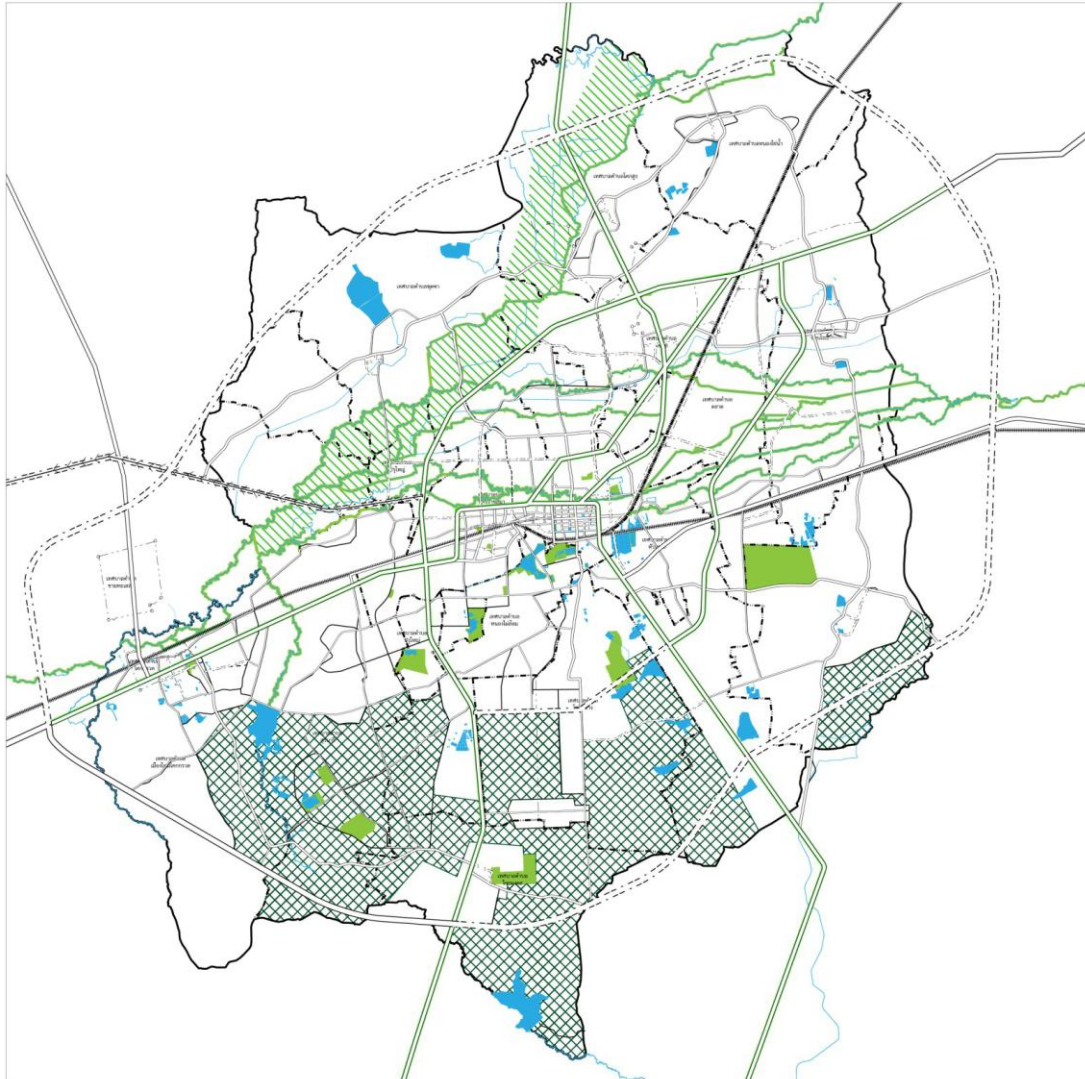
พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดในมาตรา 22 (3) ให้ผังเมืองรวมมีแผนผังอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง และแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และแผนผังแสดงผิวน้ำ ตามมาตรา 22(3)(ข) (จ) และ (ฉ) ตามลำดับ ซึ่งการวางแผนผังต่าง ๆ ดังกล่าวมีแนวทางการดำเนินการดังนี้

6.7.1 แผนผังแสดงที่โล่ง

แผนผังแสดงที่โล่งซึ่งตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดนิยามของ “ที่โล่ง” หมายความว่า บริเวณที่ดินอันได้ระบุไว้ในผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะให้เป็นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่ และเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ การวางแผนผังแสดงที่โล่งตามมาตรา 22(3)(ข) และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา 22(5) ของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน จึงเป็นไปเพื่อการสงวนรักษาการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Reservation) บริเวณพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นที่โล่งต่าง ๆ ได้แก่ สวนสาธารณะ ตลอดจนบริเวณพื้นที่ถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ ได้แก่ แม่น้ำลำคลอง หนองบึง ชายฝั่งทะเล ฯลฯ และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น รวมทั้งพื้นที่แนวกันชน (Buffer Area) เพื่อให้สามารถดำรงรักษาไว้ซึ่งสภาพความเป็นที่โล่งของบริเวณพื้นที่นั้น ๆ ดังนั้น การวางแผนผังแสดงที่โล่งของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจึงอาจนำมาใช้เพื่อการใช้บังคับให้เป็นไปตามแผนผังสาธารณูปการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว (Green Area) และการเชื่อมต่อพื้นที่สีเขียว (Green Linkage) เพื่อให้เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการป้องกันผลกระทบต่อสุขภาพลักษณะ (Health) ความปลอดภัยของประชาชน (Safety) และสวัสดิภาพของสังคม (Welfare) ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย กับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ

แผนผังแสดงที่โล่ง
ท้ายประกาศกระทรวง/ข้อบัญญัติ... ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม...
พ.ศ.

๐ ๑ ๒ ๓ ๔ ๕ ๑๐ กิโลเมตร



เครื่องหมาย

- | | | | |
|-------------|----------------------------------|---|--|
| — | แนวเขตผังเมืองรวม | ■ | ที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม |
| - - - - - | เขตตำบล เขตองค์การบริหารส่วนตำบล | ■ | ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณถนนและริมแม่น้ำลำคลอง |
| ○ - - - - ○ | เขตเทศบาล | ▨ | ที่โล่งเพื่อการสงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ |
| - - - - - | แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ | ■ | ที่โล่งพักน้ำเพื่อการป้องกันน้ำท่วม |
| == | ถนนเดิม | ▩ | ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ |
| ≡≡≡ | ถนนเดิมขยาย | | |
| ≡≡≡ | ถนนโครงการ | | |
| | ทางรถไฟ | | |
| ~~~~~ | แม่น้ำ คลอง ห้วย | | |
| ● | อ่างเก็บน้ำ ท้อง บึง | | |

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

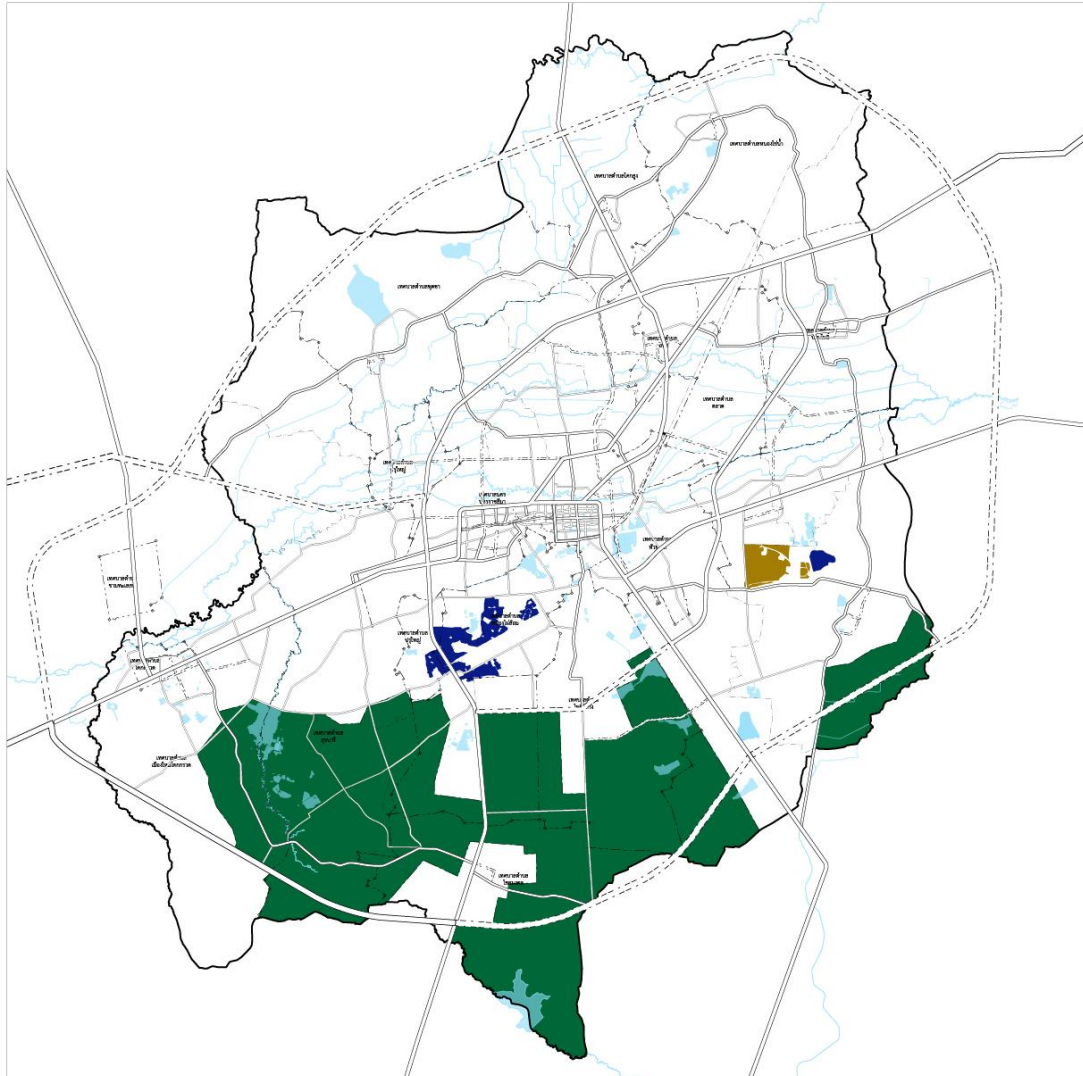
รูปที่ 6-39 ตัวอย่างการวางและจัดทำแผนผังแสดงที่โล่ง

6.7.2 แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม














การวางและจัดทำแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 22(3)(จ) และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา 22(5) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 เป็นไปเพื่อการสงวนรักษาการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Reservation) ของบริเวณพื้นที่แหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ได้แก่ ทรัพยากรน้ำ ซึ่งได้แก่ แม่น้ำ คลอง ทะเล ทะเลสาบ หนอง บึง ฯลฯ ทรัพยากรป่าไม้ ได้แก่ ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ วนอุทยาน เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า ป่าพรุ ป่าชายเลน ฯลฯ แหล่งแร่ธาตุ แหล่งดิน ฯลฯ ในเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เพื่อใช้เป็นกรอบในการอนุรักษ์ รักษา และการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ให้คงอยู่อย่างยั่งยืนต่อไป รวมทั้งการพัฒนาพื้นที่ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ทั้งนี้ การวางและจัดทำแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมในแนวทางการจัดทำแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2563)

แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ท้ายประกาศกระทรวง/ข้อบัญญัติ... ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม...
พ.ศ.

๐ ๑ ๒ ๓ ๔ ๕ ๑๐ กิโลเมตร



เครื่องหมาย

- | | |
|--|---|
|  แนวเขตผังเมืองรวม |  ป่าพื้นที่ตามธรรมชาติ |
|  เขตตำบล เขตองค์การบริหารส่วนตำบล |  ป่าเบญจพรรณ |
|  เขตเทศบาล |  พื้นที่อนุรักษ์ป่าไม้ |
|  แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ | |
|  ถนนเดิม | |
|  ถนนเดิมขยาย | |
|  ถนนโครงการ | |
|  ทหารรถไฟ | |
|  แม่น้ำ คลอง ห้วย | |
|  อ่างเก็บน้ำ ท้อง บึง | |

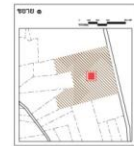
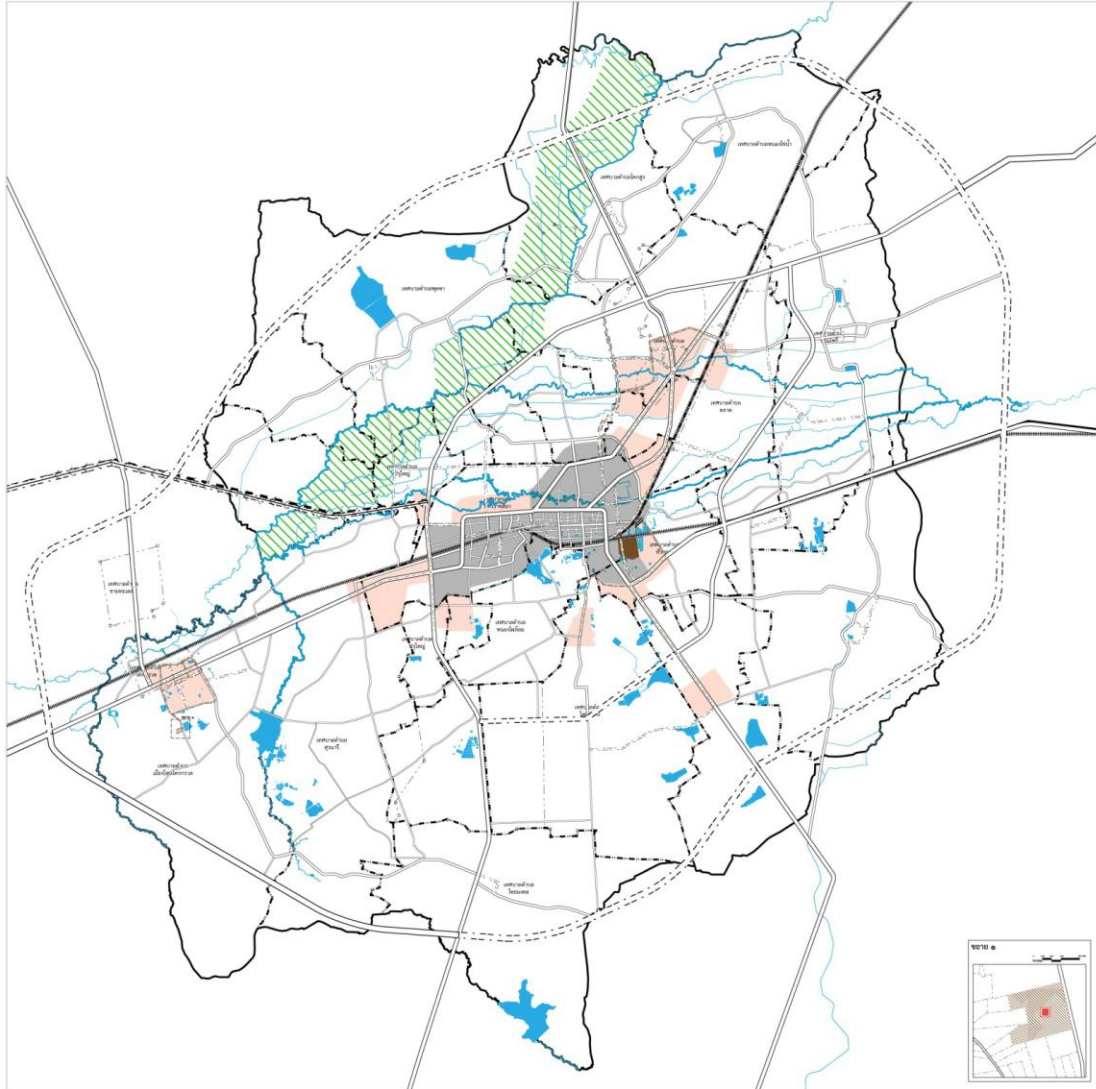
ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-40 ตัวอย่างการวางและจัดทำแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

6.7.3 แผนผังแสดงผังน้ำ

แผนผังแสดงผังน้ำซึ่งตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดนิยามของ “ผังน้ำ” หมายความว่า ผังน้ำตามกฎหมายว่าด้วยทรัพยากรน้ำ หรือผังแสดงเขตการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก อีกทั้งกฎหมายว่าด้วยทรัพยากรน้ำซึ่งได้แก่พระราชบัญญัติทรัพยากรน้ำ พ.ศ. 2561 ยังได้กำหนดนิยามของ “ผังน้ำ” หมายความว่า แผนที่หรือแผนผังแสดงระบบทางน้ำที่มีน้ำไหลผ่าน ซึ่งเชื่อมโยงกันตั้งแต่ต้นน้ำจนถึงทางออกสู่พื้นที่แหล่งน้ำ ทะเล หรือทางออกทางน้ำระหว่างประเทศ ซึ่งระบบทางน้ำดังกล่าวครอบคลุมทั้งแม่น้ำ ลำคลอง ห้วย หนอง บึง กุด ป่าบุง ป่าทาม พื้นที่ชุ่มน้ำ พื้นที่แหล่งกักเก็บน้ำ พื้นที่ทางน้ำหลาก พื้นที่น้ำนอง พื้นที่ลุ่มต่ำ ทางน้ำหรือพื้นที่อื่นใดที่มีลักษณะทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเกิดขึ้นตามธรรมชาติหรือมนุษย์สร้างขึ้น โดยทางน้ำดังกล่าวอาจมีน้ำไหลผ่านตลอดทั้งปีหรือบางช่วงเวลาก็ได้ ดังนั้น การวางและจัดทำแผนผังแสดงผังน้ำตามมาตรา 22(3)(จ) และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา 22(5) ของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน จึงเป็นไปเพื่อการสงวนรักษาการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Reservation) บริเวณพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นบริเวณพื้นที่เพื่อการกักเก็บและการระบายน้ำทั้งที่เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นทางธรรมชาติและสิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้น ซึ่งในเขตของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนย่อมหมายถึงการจัดให้มีน้ำเพื่อการอุปโภคและบริโภคซึ่งได้แก่การชลประทาน และการประปา และการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมโดยเฉพาะอย่างยิ่งการดำเนินการเพื่อให้มีพื้นที่กักเก็บ (Water Retention Pond) ช่องทางผันน้ำ (Diversion Channel) และทางน้ำหลาก (Floodway) ฯลฯ ตามที่กำหนดในแผนผังสาธารณูปโภคของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ

แผนผังแสดงผังน้ำ
ท้ายประกาศกระทรวง/ข้อบัญญัติ... ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม...
พ.ศ.



เครื่องหมาย

- แนวเขตผังเมืองรวม
- - - - - เขตตำบล เขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- - - - - - เขตเทศบาล
- - - - - แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ
- ==== ถนนเดิม
- ==== ถนนเดิมขยาย
- - - - - ถนนโครงการ
- ทางรถไฟ
- ~~~~~ แม่น้ำ คลอง ห้วย
- ~~~~~ อ่างเก็บน้ำ ท้อง บึง

- ที่โล่งเพื่อการสงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ
- ที่โล่งพิก้น้ำเพื่อการป้องกันน้ำท่วม
- โรงบำบัดน้ำเสีย
- โครงการโรงบำบัดน้ำเสีย
- พื้นที่บริการบำบัดน้ำเสีย
- พื้นที่โครงการบริการบำบัดน้ำเสีย

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 6-41 ตัวอย่างการวางและจัดทำแผนผังแสดงผังน้ำ

ทั้งนี้ การวางและจัดทำผังเมืองรวมซึ่งมาตรา 22(3) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้ผังเมืองรวมประกอบด้วยแผนผังที่ทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยใช้มาตราส่วนตามความเหมาะสมที่มีความละเอียดเพียงพอให้ประชาชนเข้าถึงได้โดยสะดวกและสามารถเข้าใจได้ง่าย สามารถเชื่อมโยงกับแผนที่ดิจิทัลที่เป็นมาตรฐานสากลตามเทคโนโลยีที่ทันสมัย โดยมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
- (ข) แผนผังแสดงที่โล่ง
- (ค) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง โดยแสดงการเชื่อมต่อโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งไว้ด้วย
- (ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ
- (จ) แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- (ฉ) แผนผังแสดงผังน้ำ
- (ช) แผนผังอื่น ๆ ที่จำเป็น

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนไม่มีสาระสำคัญประการใดตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) หรือ (ฉ) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดแล้วแต่กรณี โดยมีเหตุผลอันสมควรและให้ระบุเหตุผลดังกล่าวไว้ในผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ด้วย

นอกจากนี้ ในส่วนของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมซึ่งมาตรา 22(5) ได้กำหนดให้ผังเมืองรวมประกอบด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมและแผนผังตามมาตรา 22(3) ทุกประการ ดังต่อไปนี้

- (ก) ประเภทและขนาดกิจการ
- (ข) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร
- (ค) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (ง) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรืออัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร
- (จ) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น รวมทั้งพื้นที่แนวกันชนด้วย
- (ฉ) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร
- (ช) ข้อกำหนดอื่นที่จำเป็นโดยรัฐมนตรีประกาศกำหนดตามคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมือง

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนไม่มีข้อกำหนดประการใดตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) หรือ (ช) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดแล้วแต่กรณี โดยมีเหตุผลอันสมควร และให้ระบุเหตุผลดังกล่าวไว้ในผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ด้วย

บทที่ 7 ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดในมาตรา 22 (5) ให้ผังเมืองรวมประกอบด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมและแผนผังตาม (3) ทุกประการ ดังต่อไปนี้

- (ก) ประเภทและขนาดกิจการ
- (ข) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร
- (ค) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (ง) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรืออัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร
- (จ) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น รวมทั้งพื้นที่แนวกันชนด้วย
- (ฉ) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร
- (ช) ข้อกำหนดอื่นที่จำเป็นโดยรัฐมนตรีประกาศกำหนดตามคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมือง

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

ทั้งนี้ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทตามมาตรา 22 (3) (ก) จะถูกควบคุมให้เป็นไปตามข้อกำหนดตามมาตรา 22 (5) ซึ่งอาจจำแนกเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Control) โดยข้อกำหนดตามมาตรา 22 (5) (ก) ประเภทและขนาดกิจการ ประกอบกับการควบคุมความหนาแน่นหรือมวลอาคาร (Density หรือ Bulk Control) โดยข้อกำหนดตามมาตรา 22 (5) (ข) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร (ค) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (ง) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรืออัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (จ) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น รวมทั้งพื้นที่แนวกันชนด้วย และ (ฉ) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้ก่อสร้าง

ในส่วนของแผนผังอื่น ๆ ตามมาตรา 22 (3) ซึ่งได้แก่ (ข) แผนผังแสดงที่โล่ง (ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและการขนส่ง โดยแสดงการเชื่อมต่อโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งไว้ด้วย (ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ (จ) แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และ (ฉ) แผนผังแสดงผังน้ำ จะเป็นแผนผังที่ต้องอาศัยข้อกำหนดเพื่อการสงวนสิทธิ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Reservation) เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของแผนผังนั้น ๆ หรือเพื่อการให้ได้มาซึ่งที่ดิน (Land Acquisition) เพื่อดำเนินการโครงการการคมนาคมและการขนส่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือบริการสาธารณะ โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ต่อไป

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมและแผนผังตามมาตรา 22 (3) มีประเด็นสาระสำคัญดังนี้

7.1 การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การจัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับประเภทและขนาดกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Control) ตามมาตรา 22 (5) (ก) มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมประเภทและกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพ (Health) ความปลอดภัยของประชาชน (Safety) และสวัสดิภาพของสังคม (Welfare) ที่แตกต่างกันในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทั้งนี้ เนื่องจากกฎหมายผังเมืองซึ่งได้แก่พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ไม่ได้กำหนดให้มีการให้อนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Permit) การควบคุมให้เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับประเภทและขนาดกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมจึงต้องอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ประกอบกับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทตามมาตรา 22 (3) (ก) เพื่อให้สามารถควบคุมกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดแย้ง (Non-conforming Use) ที่แตกต่างกันในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมที่จำแนกเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม โดยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ดังนี้

1) การควบคุมกิจการที่มีผลกระทบต่อสุขภาพ (Health)

การควบคุมกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพ (Health) จากการปล่อยมลพิษทางอากาศ น้ำ และดิน ต่อกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินอื่น ๆ ในบริเวณพื้นที่โดยรอบ อาศัยอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ได้แก่

- (1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- (2) พระราชบัญญัติคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น พ.ศ. 2558
- (3) พระราชบัญญัติควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์ พ.ศ. 2559
- (4) พระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2535
- (5) พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535
- (6) พระราชบัญญัติสถานพยาบาล พ.ศ. 2541

- (7) พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535
- (8) พระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ. 2528
- (9) พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558

2) การควบคุมกิจการที่มีผลกระทบต่อความปลอดภัยของประชาชน (Safety)

การควบคุมกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อความปลอดภัยของประชาชน (Safety) นอกเหนือจากประเด็นด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคารและสิ่งก่อสร้างแล้ว การควบคุมได้ให้ความสำคัญกับผลกระทบจากการเกิดอุบัติเหตุที่สามารถสร้างความสูญเสียอย่างร้ายแรงต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินอื่น ๆ ในบริเวณพื้นที่โดยรอบ โดยการควบคุมกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อความปลอดภัยของประชาชนจะอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ได้แก่

- (1) พระราชบัญญัติการค้ำน้ำมันเชื้อเพลิง พ.ศ. 2543
- (2) พระราชบัญญัติควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง พ.ศ. 2542
- (3) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- (4) พระราชบัญญัติวัตถุอันตราย พ.ศ. 2535
- (5) พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543

3) การควบคุมกิจการที่มีผลกระทบต่อสวัสดิภาพของสังคม (Welfare)

การควบคุมกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการให้บริการทางสังคม ได้แก่ การศึกษา การรักษาพยาบาล การสังคมสงเคราะห์ ฯลฯ และ กิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสวัสดิภาพของสังคม (Welfare) ให้ความสำคัญกับผลกระทบต่อวิถีทางสังคม จารีต ขนบธรรมเนียม ประเพณีและวัฒนธรรม ของประชาชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งเด็กและเยาวชน โดยการควบคุมกิจการที่มีผลกระทบต่อสวัสดิภาพของสังคมจะอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ได้แก่

- (1) พระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. 2550
- (2) พระราชบัญญัติคุ้มครองเด็ก พ.ศ. 2546
- (3) พระราชบัญญัติป้องกันการทารุณกรรมและการจัดสวัสดิภาพสัตว์ พ.ศ. 2557
- (4) พระราชบัญญัติผู้สูงอายุ พ.ศ. 2546
- (5) พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
- (6) พระราชบัญญัติส่งเสริมการจัดสวัสดิการสังคม พ.ศ. 2546
- (7) พระราชบัญญัติส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ พ.ศ. 2550
- (8) พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509

(9) พระราชบัญญัติสถานพยาบาล พ.ศ. 2541

(10) พระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ. 2546

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทของผังเมืองรวม จะนำประเภทและขนาดของกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ปรากฏในกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ มาประมวลและพิจารณาถึงความไม่สอดคล้องทั้งการเกิดผลกระทบ หรือการได้รับผลกระทบต่อสุขลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม ที่แตกต่างกันในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยมีกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดิน การก่อสร้างอาคาร และการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ที่ต้องนำมาพิจารณาตามลำดับดังนี้

(1) การดำเนินการเกี่ยวกับที่ดิน

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินที่สำคัญได้แก่ พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งให้อำนาจแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการควบคุมการขุดดินและถมดินที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อความปลอดภัย และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งให้อำนาจแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในการออกข้อกำหนดและควบคุมการจัดสรรที่ดินที่ดำเนินการในจังหวัดนั้น ๆ ทั้งนี้ การควบคุมการจัดสรรที่ดินจะเป็นไปเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุขโรค และการผังเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการควบคุมไม่ให้เมืองมีการพัฒนาแบบกระจายตัว (Urban Sprawl) และการควบคุมขนาดแปลงที่ดิน (Lot Size) ของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทให้เป็นไปตามมาตรฐาน

(2) การก่อสร้างอาคาร

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่สำคัญได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ให้อำนาจแก่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารในการออกกฎกระทรวง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่น เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคาร ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็น จะครอบคลุมถึง ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึงอัมจันทร์ เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทาง หรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่อน้ำ ทำจุดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ป้าย ตลอดจนพื้นที่หรือสิ่งที่สูงขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถ

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ยังได้ให้ความสำคัญกับการควบคุมอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมรสพ และกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ ได้แก่ อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ มาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ระบุถึงมาตรการต่าง ๆ ที่อาจนำมาใช้ในการออกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม ได้แก่ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Building Coverage Ratio หรือ BCR) อัตราส่วนพื้นที่ว่าง อันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (Open Space Ratio หรือ OSR) ระยะถอยร่น (Set Back) ความสูงของอาคาร (Height) ฯลฯ ตามที่กำหนดในมาตรา 22(5) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่ใช่บังคับแก่พระที่นั่งหรือพระราชวัง และให้การยกเว้นหรือผ่อนผันกับอาคารของกระทรวง ทบวง กรมที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ อาคารของราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ โบราณสถาน วัฒนาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนาซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศ หรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร หรืออาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวที่มีกำหนดเวลาการรื้อถอน และอาคารที่กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย หรือหน่วยงานอื่นของรัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

(3) การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่สำคัญได้แก่ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งได้ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มีอำนาจประกาศกำหนดให้โครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการใดของรัฐหรือที่รัฐจะอนุญาตให้ผู้ใดดำเนินการเป็นโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม หรือที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ คุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย คุณภาพชีวิต หรือส่วนได้เสียสำคัญอื่นใดของประชาชนหรือชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมอย่างรุนแรง ซึ่งผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA)

ทั้งนี้ การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการของรัฐหรือที่รัฐจะอนุญาตให้ผู้ใดดำเนินการที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ คุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย คุณภาพชีวิต หรือส่วนได้เสียสำคัญอื่นใดของประชาชนหรือชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมอย่างรุนแรง ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตต้องประเมินผลกระทบด้านสุขภาพ (Environmental and Health Impact Assessment หรือ EHIA) และจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียและประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ประกาศกำหนดเป็นการเพิ่มเติมจากที่ต้องดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วย

นอกจากนี้ ในกรณีที่โครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการที่จะต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายก่อนเริ่มการก่อสร้างหรือดำเนินการ ให้ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจอนุญาตตามกฎหมายนั้น และต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม หรือหน่วยงานของรัฐตามที่คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมอบหมายให้ปฏิบัติหน้าที่แทน ในการเสนอรายงานดังกล่าว อาจจัดทำเป็นรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (Initial Environmental Examination หรือ IEE) ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดก็ได้

ทั้งนี้ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 3 ง วันที่ 4 มกราคม 2562) ได้กำหนดให้โครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการที่มีผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ คุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย คุณภาพชีวิต หรือส่วนได้เสียสำคัญอื่นใดของประชาชนหรือชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมอย่างรุนแรง ซึ่งผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment หรือ EIA) ที่เกี่ยวข้องกับ การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม ได้แก่ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ การจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ และอาคารอยู่อาศัยรวม

อย่างไรก็ตาม นอกเหนือจากการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ดังกล่าวข้างต้นแล้ว กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่สำคัญได้แก่ พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 ได้กำหนดให้มีการควบคุมตามหมวดต่าง ๆ ได้แก่ การจัดการสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย สุขลักษณะของอาคาร เหตุรำคาญ การควบคุมการเลี้ยงหรือปล่อยสัตว์ กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ตลาด สถานที่จำหน่ายอาหาร และสถานที่สะสมอาหาร และการจำหน่ายสินค้าในที่หรือทางสาธารณะ

ทั้งนี้ พระราชพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 ได้กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงสาธารณสุขโดยคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุขมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดให้กิจการใดเป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ซึ่งได้มีประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2558 (ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 132 ตอนพิเศษ 165 ง วันที่ 17 กรกฎาคม 2558) กำหนดกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ได้แก่ (1) กิจการที่เกี่ยวกับสัตว์เลี้ยง (2) กิจการที่เกี่ยวกับสัตว์และผลิตภัณฑ์ (3) กิจการที่เกี่ยวกับอาหาร เครื่องดื่ม น้ำดื่ม (4) กิจการที่เกี่ยวกับยา เวชภัณฑ์ อุปกรณ์การแพทย์ เครื่องสำอาง ผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด (5) กิจการที่เกี่ยวกับการเกษตร (6) กิจการที่เกี่ยวกับโลหะหรือแร่ (7) กิจการที่เกี่ยวกับยานยนต์ เครื่องจักรหรือเครื่องกล (8) กิจการที่เกี่ยวกับไม้หรือกระดาษ (9) กิจการที่เกี่ยวกับการบริการ (10) กิจการที่เกี่ยวกับสิ่งทอ (11) กิจการที่เกี่ยวกับหิน ดิน ทราย ซีเมนต์ หรือวัสดุที่คล้ายคลึง (12) กิจการที่เกี่ยวกับปิโตรเลียม ปิโตรเคมี ถ่านหิน ถ่านโค้ก และสารเคมีต่าง ๆ (13) กิจการอื่น ๆ ซึ่งกิจการต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการที่เกี่ยวกับยานยนต์ เครื่องจักรหรือเครื่องกล ซึ่งระบุถึงการซ่อม การปรับแต่งเครื่องยนต์ เครื่องจักร เครื่องกล ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ หรืออุปกรณ์ที่เป็นส่วนประกอบของยานยนต์ เครื่องจักร หรือเครื่องกล เป็นต้น และกิจการที่เกี่ยวกับการบริการ ซึ่งระบุถึงการประกอบกิจการสปาเพื่อสุขภาพ การประกอบกิจการอาบ อบ นวด การประกอบกิจการนวดเพื่อสุขภาพ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม การควบคุมกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สอดคล้อง (Non-conforming Use) ทั้งที่จะก่อให้เกิดผลกระทบ หรือจะได้รับผลกระทบต่อสุขภาพลักษณะ (Health) ความปลอดภัยของประชาชน (Safety) และสวัสดิภาพของสังคม (Welfare) ที่แตกต่างกันในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนด เป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้ จำแนกประเภทของผังเมืองรวม จะอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น ๆ ดังเช่น พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 ซึ่งกำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรมมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดให้โรงงานตามประเภทชนิด หรือขนาดใดเป็นโรงงานจำพวกที่ 1 ซึ่งหมายถึงโรงงานประเภท ชนิด และขนาดที่สามารถประกอบกิจการโรงงานได้ทันทีตามความประสงค์ของผู้ประกอบกิจการโรงงาน โรงงานจำพวกที่ 2 ซึ่งหมายถึงโรงงานประเภท ชนิด และขนาดที่เมื่อจะประกอบกิจการโรงงานต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบก่อน หรือโรงงานจำพวกที่ 3 ซึ่งหมายถึงโรงงานประเภท ชนิด และขนาดที่การตั้งโรงงานจะต้องได้รับใบอนุญาตก่อนจึงจะดำเนินการได้ โดยกฎกระทรวง กำหนดประเภท ชนิด และขนาดของโรงงาน พ.ศ. 2563 (ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 137 ตอนที่ 62 ก 5 สิงหาคม 2563) ได้จำแนกโรงงานเป็น 107 ประเภท 311 ชนิด โดยมีขนาดเครื่องจักรและคนงานต่าง ๆ จำแนกเป็นโรงงานจำพวกที่ 1 โรงงานจำพวกที่ 2 และโรงงานจำพวกที่ 3 ตามความจำเป็นในการควบคุมดูแล การป้องกันเหตุเดือดร้อนรำคาญ การป้องกันความเสียหาย และการป้องกันอันตรายตามระดับความรุนแรงของผลกระทบที่จะมีต่อประชาชนหรือสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมยังอาจพิจารณาถึง การควบคุมโดยอาศัยกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ เพื่อผลในการควบคุมผลกระทบต่อสุขภาพ (Health) ได้แก่ พระราชบัญญัติคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น พ.ศ. 2558 พระราชบัญญัติควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่าย เนื้อสัตว์ พ.ศ. 2559 พระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติสถานพยาบาล พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ. 2528 พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ฯลฯ การควบคุมผลกระทบต่อความปลอดภัยของประชาชน (Safety) ได้แก่ พระราชบัญญัติการค้าน้ำมันเชื้อเพลิง พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติวัตถุอันตราย พ.ศ. 2535 ฯลฯ และการควบคุมผลกระทบต่อสวัสดิภาพของสังคม (Welfare) ได้แก่ พระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. 2550 พระราชบัญญัติคุ้มครองเด็ก พ.ศ. 2546 พระราชบัญญัติ ป้องกันการทารุณกรรมและการจัดสวัสดิภาพสัตว์ พ.ศ. 2557 พระราชบัญญัติผู้สูงอายุ พ.ศ. 2546 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 พระราชบัญญัติส่งเสริมการจัดสวัสดิการสังคม พ.ศ. 2546 พระราชบัญญัติ ส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ พ.ศ. 2550 พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509 พระราชบัญญัติ สถานพยาบาล พ.ศ. 2541 ฯลฯ ที่แตกต่างกันในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทของ ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

ในกรณีที่เขตของผังเมืองรวมครอบคลุมบริเวณพื้นที่ที่มีการควบคุมโดยอาศัยอำนาจตาม กฎหมายอื่น ๆ ได้แก่ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา 8 (10) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกาศกรมศิลปากร เรื่องการขึ้นทะเบียนโบราณสถานตามพระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 กฎกระทรวงกำหนดเขตป่าสงวนแห่งชาติตาม พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507 พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตาม พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ฯลฯ ซึ่งได้มีการกำหนดเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทต่าง ๆ ได้แก่ อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม อนุรักษ์ป่าไม้ ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฯลฯ อาจส่งผลกระทบต่อความซ้ำซ้อนหรือความขัดแย้งของการควบคุม ตามกฎหมายต่าง ๆ ดังกล่าวรวมกับการควบคุมให้เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม จึงสมควรต่อการปรับเปลี่ยนให้เป็นการควบคุมแบบเขตพื้นที่ซ้อนทับ (Overlay Control) ซึ่งคงไว้เฉพาะ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทหลักและประเภทย่อยดังกล่าวข้างต้นในแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทของผังเมืองรวม ร่วมกับการควบคุมโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อื่น ๆ เฉพาะในแต่ละบริเวณและดำเนินการควบคุมให้เป็นไปตามกฎหมายทั้ง 2 ฉบับร่วมกัน

ตารางที่ 7-1 กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อนุญาต ไม่อนุญาต หรืออนุญาตโดยมีเงื่อนไขในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน : เมืองขนาดใหญ่มาก และเมืองขนาดใหญ่

กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน		ที่อยู่อาศัย			พาณิชยกรรม			อุตสาหกรรม			เกษตรกรรม	
		หนาแน่นน้อย	หนาแน่นปานกลาง	หนาแน่นมาก	ระดับชุมชน	ระดับเมือง	ระดับภาค	อุตสาหกรรมเบา	อุตสาหกรรมหนัก	คลังสินค้า		
ที่อยู่อาศัย	1. บ้านเดี่ยว								X	X		
	2. บ้านแฝด								X	X	O	
	3. บ้านแถว/ตึกแถว	O							X	X	X	
	4. อาคารอยู่อาศัยรวม	X						O	X	X	X	
	5. อาคารอยู่อาศัยรวมประเภทอาคารขนาดใหญ่	X	O		O			X	X	X	X	
	6. อาคารอยู่อาศัยรวมประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	X	X		X	O		X	X	X	X	
พาณิชยกรรม	7. ตึกแถว	O							X	X	O	
	8. อาคารพาณิชย์	O							X	X	X	
	9. อาคารพาณิชย์ประเภทอาคารขนาดใหญ่	X	O		O			X	X	X	X	
	10. อาคารพาณิชย์ประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	X	X		X	O		X	X	X	X	
	11. อาคารสำนักงาน	O							O	O	X	
	12. อาคารสำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่	X	O		O			O	X	X	X	
	13. อาคารสำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	X	X		X	O		X	X	X	X	
	14. โรงแรม	O	O		O			X	X	X	O	
	15. ตลาด	O						O	X	X		
	16. สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	O	O	O	O	O	O					
	17. สถานีบริการก๊าซ	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X	
	18. ศูนย์การประชุม/อาคารแสดงสินค้า/นิทรรศการ	X	O					X	X	X	X	
	19. สถานบริการ	X	O		O			X	X	X	X	
	20. โรงแรมสพ/โรงพยาบาล	O	O		O			X	X	X	X	
	21. สวนสนุก	O	O	X	X	X	X	X	X	X		
	22. สวนสัตว์	O	X	X	X	X	X	X	X	X	O	
	23. สถานีขนส่งผู้โดยสาร	O						X	X	X	X	
	24. การซื้อขาย/เก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า	X	X	X	X	X	X					
	25. การซื้อขาย/เก็บเศษวัสดุ	X	X	X	X	X	X					
	อุตสาหกรรม	26. อุตสาหกรรมบริการ	O	O	O							
		27. อุตสาหกรรมเบา	X	X	X	X	X	X	X			
		28. อุตสาหกรรมหนัก	X	X	X	X	X	X	X		X	O
		29. คลังสินค้า	X	X	X	X	X	X				
		30. คลังเชื้อเพลิงหรือวัตถุอันตราย	X	X	X	X	X	X	X			
		31. สถานีขนส่งสินค้า	X	X	X	X	X	X				
32. การกำจัดมูลฝอย/สิ่งปฏิกูล		X	X	X	X	X	X					
33. การกำจัดวัตถุอันตราย		X	X	X	X	X	X					
เกษตรกรรม	34. ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	35. การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	36. การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	
	37. โรงฆ่าสัตว์	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
สาธารณูปการ	38. สถานศึกษาระดับอนุบาล ประถม และมัธยมศึกษา							X	X	X		
	39. สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา	O						X	X	X	O	
	40. สถานพยาบาล							X	X	X		
	41. ศาสนสถาน							X	X	X		
	42. สุสาน/ฌาปนสถาน							X	X	X		
	43. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก							X	X	X		
	44. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา							X	X	X		
	45. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ							X	X	X		
	46. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์	X	X	X	X	X	X	X	X	X		

หมายเหตุ: X ไม่อนุญาต O อนุญาตโดยมีเงื่อนไข

ตารางที่ 7-2 กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อนุญาต ไม่อนุญาต หรืออนุญาตโดยมีเงื่อนไขในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน : เมืองขนาดกลาง และเมืองขนาดเล็ก

กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน		ที่อยู่อาศัย		พาณิชยกรรม		อุตสาหกรรม		เกษตรกรรม	
		หนาแน่น น้อย	หนาแน่น ปานกลาง	ระดับ ชุมชน	ระดับ เมือง	อุตสาหกรรม เบา	คลังสินค้า		
ที่อยู่อาศัย	1. บ้านเดี่ยว						X		
	2. บ้านแฝด						X	O	
	3. บ้านแถว/ตึกแถว	O					X	X	
	4. อาคารอยู่อาศัยรวม	X				O	X	X	
	5. อาคารอยู่อาศัยรวมประเภทอาคารขนาดใหญ่	X	O	O		X	X	X	
	6. อาคารอยู่อาศัยรวมประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	X	X	X	O	X	X	X	
พาณิชยกรรม	7. ตึกแถว	O					X	O	
	8. อาคารพาณิชย์	O					X	X	
	9. อาคารพาณิชย์ประเภทอาคารขนาดใหญ่	X	O	O		X	X	X	
	10. อาคารพาณิชย์ประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	X	X	X	O	X	X	X	
	11. อาคารสำนักงาน	O					O	X	
	12. อาคารสำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่	X	O	O		O	X	X	
	13. อาคารสำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	X	X	X	O	X	X	X	
	14. โรงแรม	O	O	O		X	X	O	
	15. ตลาด	O				O	X		
	16. สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	O	O	O	O				
	17. สถานีบริการก๊าซ	O	O	O	O	X	X	X	
	18. ศูนย์การประชุม/อาคารแสดงสินค้า/นิทรรศการ	X	O			X	X	X	
	19. สถานบริการ	X	O	O		X	X	X	
	20. โรงมหรสพ/โรงภาพยนตร์	O	O	O		X	X	X	
	21. สวนสนุก	O	O	X	X	X	X		
	22. สวนสัตว์	O	X	X	X	X	X	O	
	23. สถานีขนส่งผู้โดยสาร	O				X	X	X	
	24. การซื้อขาย/เก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า	X	X	X	X				
	25. การซื้อขาย/เก็บเศษวัสดุ	X	X	X	X				
	อุตสาหกรรม	26. อุตสาหกรรมบริการ	O	O					
		27. อุตสาหกรรมเบา	X	X	X	X			
		28. อุตสาหกรรมหนัก	X	X	X	X	X	X	O
		29. คลังสินค้า	X	X	X	X			
		30. คลังเชื้อเพลิงหรือวัตถุดิบอันตราย	X	X	X	X	X		
		31. สถานีขนส่งสินค้า	X	X	X	X			
32. การกำจัดมูลฝอย/สิ่งปฏิกูล		X	X	X	X				
33. การกำจัดวัตถุอันตราย	X	X	X	X					
เกษตรกรรม	34. ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร	X	X	X	X	X	X		
	35. การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า	X	X	X	X	X	X		
	36. การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด	X	X	X	X	X	X	O	
	37. โรงฆ่าสัตว์	X	X	X	X	X	X		
สาธารณูปการ	38. สถานศึกษาระดับอนุบาล ประถม และมัธยมศึกษา					X	X		
	39. สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา	O				X	X	O	
	40. สถานพยาบาล					X	X		
	41. ศาสนสถาน					X	X		
	42. สุสาน/ฌาปนสถาน				O	X	X		
	43. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก					X	X		
	44. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา					X	X		
	45. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ					X	X		
	46. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์	X	X	X	X	X	X		

หมายเหตุ: X ไม่อนุญาต O อนุญาตโดยมีเงื่อนไข

ตารางที่ 7-3 กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อนุญาต ไม่อนุญาต หรืออนุญาตโดยมีเงื่อนไขในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน : เมืองขนาดเล็กมาก

กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน		ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พาณิชย์กรรมระดับชุมชน	เกษตรกรรม	
ที่อยู่อาศัย	1. บ้านเดี่ยว				
	2. บ้านแฝด			○	
	3. บ้านแถว/ตึกแถว	○		×	
	4. อาคารอยู่อาศัยรวม	×		×	
	5. อาคารอยู่อาศัยรวมประเภทอาคารขนาดใหญ่	×	○	×	
	6. อาคารอยู่อาศัยรวมประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	×	×	×	
พาณิชย์กรรม	7. ตึกแถว	○		○	
	8. อาคารพาณิชย์	○		×	
	9. อาคารพาณิชย์ประเภทอาคารขนาดใหญ่	×	○	×	
	10. อาคารพาณิชย์ประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	×	×	×	
	11. อาคารสำนักงาน	○		×	
	12. อาคารสำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่	×	○	×	
	13. อาคารสำนักงานประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	×	×	×	
	14. โรงแรม	○	○	○	
	15. ตลาด	○			
	16. สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	○	○		
	17. สถานีบริการก๊าซ	○	○	×	
	18. ศูนย์การประชุม/อาคารแสดงสินค้า/นิทรรศการ	×		×	
	19. สถานบริการ	×	○	×	
	20. โรงมหรสพ/โรงภาพยนตร์	○	○	×	
	21. สวนสนุก	○	×		
	22. สวนสัตว์	○	×	○	
	23. สถานีขนส่งผู้โดยสาร	○		×	
	24. การซื้อขาย/เก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า	×	×		
	25. การซื้อขาย/เก็บเศษวัสดุ	×	×		
	อุตสาหกรรม	26. อุตสาหกรรมบริการ	○		
		27. อุตสาหกรรมเบา	×	×	
		28. อุตสาหกรรมหนัก	×	×	○
		29. คลังสินค้า	×	×	
		30. คลังเชื้อเพลิงหรือวัตถุดิบทราย	×	×	
		31. สถานีขนส่งสินค้า	×	×	
32. การกำจัดมูลฝอย/สิ่งปฏิกูล		×	×		
33. การกำจัดวัตถุดิบทราย		×	×		
เกษตรกรรม		34. ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร	×	×	
	35. การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า	×	×		
	36. การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด	×	×	○	
	37. โรงฆ่าสัตว์	×	×		
สาธารณูปการ	38. สถานศึกษาระดับอนุบาล ประถม และมีธยมศึกษา				
	39. สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา	○		○	
	40. สถานพยาบาล				
	41. ศาสนสถาน				
	42. สุสาน/ฌาปนสถาน				
	43. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก				
	44. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา				
	45. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ				
	46. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์	×	×		

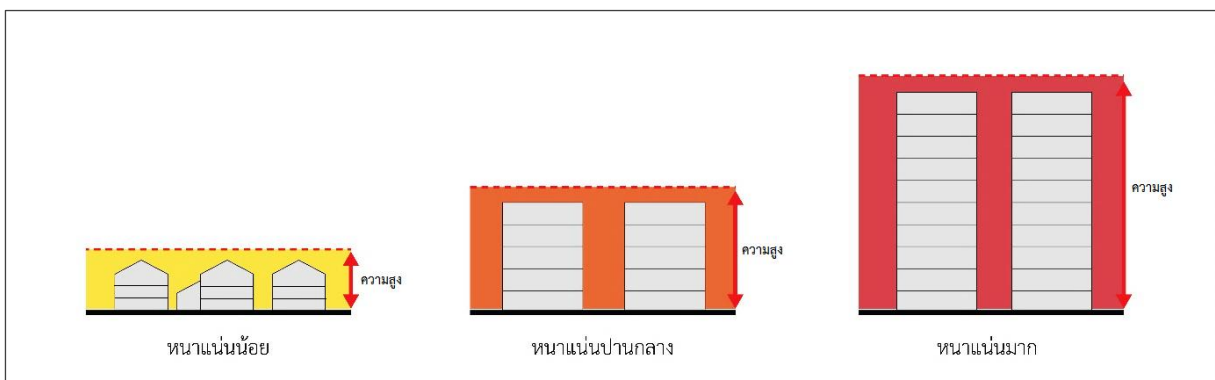
หมายเหตุ: X ไม่อนุญาต ○ อนุญาตโดยมีเงื่อนไข

7.2 การจัดทำข้อกำหนดความหนาแน่นหรือมวลอาคาร

การจัดทำข้อกำหนดความหนาแน่นหรือมวลอาคาร (Density หรือ Bulk Control) มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่นของประชากร (Population Density) ที่แตกต่างกันในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จำแนกเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ทั้งนี้เพื่อการคำนวณความต้องการโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เพื่อให้สามารถวางแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ตลอดจนแผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และแผนผังแสดงผืนน้ำที่สอดคล้องกับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทของผังเมืองรวมนั้น ๆ นอกจากนี้การจัดทำข้อกำหนดความหนาแน่นหรือมวลอาคารยังมีวัตถุประสงค์เพื่อการควบคุมสภาพความแออัดของอาคารและสิ่งก่อสร้าง หรือการกำหนดให้มีที่ว่างที่เหมาะสมและแตกต่างกันในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จำแนกเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม โดยมีข้อกำหนดต่าง ๆ ตามมาตรา 22 (5) (ข) ถึง (ฉ) ดังนี้

1) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร

ข้อกำหนดเกี่ยวกับประเภท ชนิด ขนาด และลักษณะของอาคาร ตามมาตรา 22 (5) (ข) มีวัตถุประสงค์เช่นเดียวกับข้อกำหนดเกี่ยวกับประเภทและขนาดกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือเพื่อควบคุมประเภทและกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพลักษณะ (Health) ความปลอดภัยของประชาชน (Safety) และสวัสดิภาพของสังคม (Welfare) ที่แตกต่างกันในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยข้อกำหนดเกี่ยวกับประเภท ชนิด ขนาด และลักษณะของอาคาร กับข้อกำหนดเกี่ยวกับประเภทและขนาดกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินจะใช้ในกรณีที่แตกต่างกันตามความเหมาะสมของการระบุถึงกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนั้น ๆ ส่วนข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงของอาคาร (Building Height) ซึ่งอาจกำหนดด้วยระยะความสูงหรือจำนวนชั้นของอาคาร จะใช้เพื่อการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความสูงของอาคาร เช่น การบดบังแสงสว่างของอาคารข้างเคียงหรือเส้นทางสัญจร การรบกวนความเป็นส่วนตัว เป็นต้น ทั้งนี้โดยทั่วไปการกำหนดความสูงของอาคารจะให้ไม่เกิน 3 ชั้นหรือ 12 เมตรในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

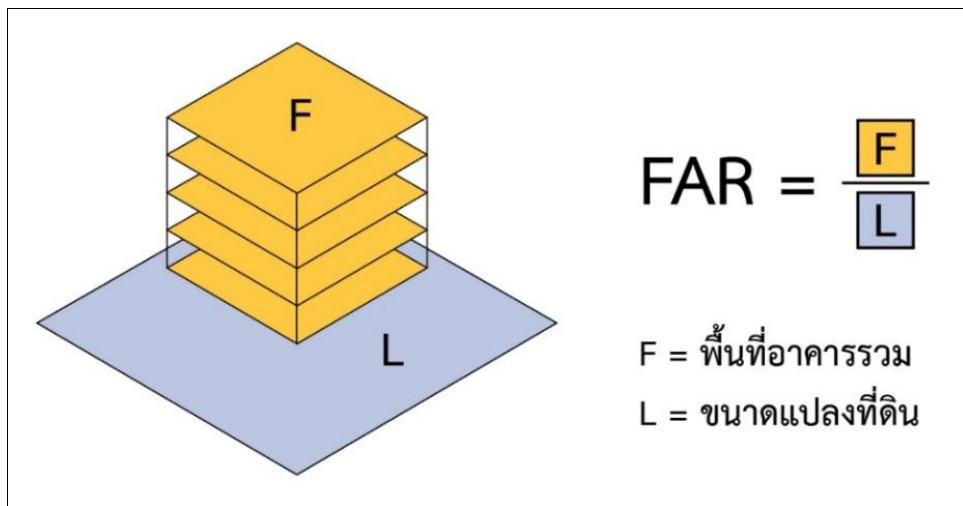


ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 7-1 การควบคุมความสูงของอาคาร

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

ข้อกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) ตามมาตรา 22 (5) (ค) มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่นของประชากร (Population Density) ทั้งที่เป็นประชากรที่อยู่อาศัยหรือประชากรกลางวัน (Night-time Population) และประชากรที่ประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมหรือประชากรกลางวัน (Day-time Population) ในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ทั้งนี้ การควบคุมความหนาแน่นของประชากรเป็นการควบคุมจำนวนประชากรโดยอ้างอิงกับพื้นที่อาคารที่อนุญาตให้ก่อสร้างได้บนแปลงที่ดินนั้น ๆ การควบคุมความหนาแน่นของประชากรนอกจากจะส่งผลต่อการมีระดับความหนาแน่นของประชากรในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความเหมาะสมแล้ว การควบคุมความหนาแน่นของประชากรจะใช้เพื่อการคำนวณความต้องการและการวางแผนการให้บริการโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการในบริเวณพื้นที่นั้น ๆ ของเมือง/ชุมชน



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 7-2 การควบคุมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR)

การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจะนำค่าความหนาแน่นสุทธิ (Net Density) ของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทมีวิธีการคำนวณดังนี้

$$\text{อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน} = \text{พื้นที่อาคารรวม} \div \text{พื้นที่ดิน}$$

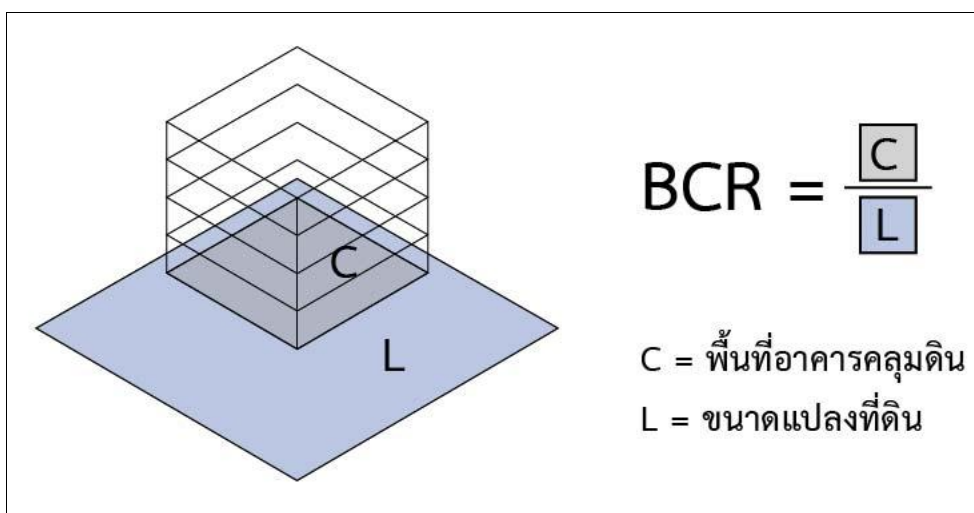
ทั้งนี้ การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยจะมีค่าประมาณ 0.5 : 1 ถึง 1 : 1 และเพิ่มสูงขึ้นตามระดับความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ในขณะที่อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจะมีค่าประมาณ 2 : 1 ถึง 10 : 1 ตามระดับทางเศรษฐกิจของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ

นอกจากนี้ การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) จะเทียบเคียงกับค่าความหนาแน่นสุทธิ (Net Density) ซึ่งหมายถึง จำนวนประชากรต่อพื้นที่แปลงที่ดิน ส่วนการวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะเทียบเคียงกับค่าความหนาแน่นเฉลี่ย (Gross Density) ซึ่งหมายถึง จำนวนประชากรต่อพื้นที่แปลงที่ดิน และพื้นที่การเข้าถึง (Accessibility) ซึ่งเท่ากับพื้นที่ด้านหน้าของแปลงที่ดินคูณด้วยระยะจากเขตที่ดินหรือเขตทางถึงแนวกึ่งกลางถนน ในกรณีที่พิจารณาแยกพื้นที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการออกจากการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท หรือเทียบเคียงกับค่าความหนาแน่นชุมชน (Neighborhood หรือ Community Density) ซึ่งหมายถึง จำนวนประชากรต่อพื้นที่แปลงที่ดิน พื้นที่การเข้าถึง และพื้นที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการในระดับชุมชน (Community Utilities and Facilities) ในกรณีที่รวมพื้นที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการระดับชุมชนอยู่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท

3) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรืออัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร

ข้อกำหนดเกี่ยวกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Building Coverage Ratio หรือ BCR) ตามมาตรา 22 (5) (ง) มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาพื้นที่ว่างเพื่อการป้องกันผลกระทบจากกิจการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณข้างเคียง การช่วยให้เกิดการระบายถ่ายเทอากาศ การได้รับแสงแดดหรือแสงสว่าง และการซึมผ่านน้ำของดิน ซึ่งโดยทั่วไปการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio หรือ BCR) จะให้สูงสุดได้ไม่เกินร้อยละ 90 ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และอาจกำหนดให้มีระดับต่ำไม่เกินร้อยละ 40 ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

$$\text{อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR)} = \frac{\text{พื้นที่อาคารปกคลุมดิน}}{\text{พื้นที่ดิน}} \times 100$$

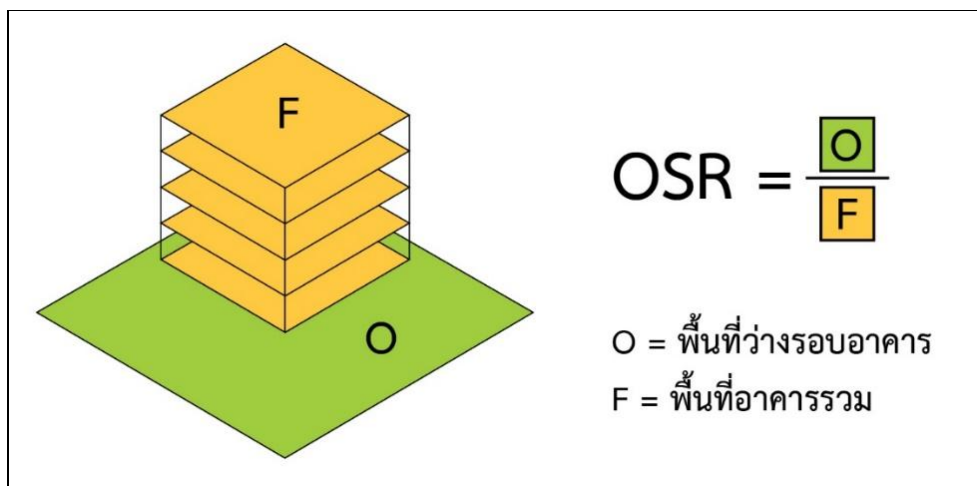


ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 7-3 การควบคุมอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

ข้อกำหนดเกี่ยวกับอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (Open Space Ratio หรือ OSR) ตามมาตรา 22 (5) (ง) มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่นของอาคาร และการมีคุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่งนอกเหนือจากการมีพื้นที่ว่างที่พอเพียงต่อการได้รับแสงสว่าง การระบายถ่ายเทอากาศ การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย และการซึมผ่านของน้ำฝนหรือน้ำผิวดิน เช่นเดียวกับข้อกำหนดเกี่ยวกับอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Building Coverage Ratio หรือ BCR) แล้ว ยังมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีพื้นที่ว่างที่สัมพันธ์กับความหนาแน่นของประชากรโดยการเทียบเคียงกับพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารอีกด้วย ทั้งนี้โดยทั่วไปการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) จะให้สูงสุดได้ถึงหรือเกินกว่าร้อยละ 100 ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และอาจกำหนดให้มีระดับต่ำประมาณร้อยละ 3 - 5 ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

$$\text{อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)} = \text{พื้นที่ว่าง} \div \text{พื้นที่อาคารรวม} \times 100$$

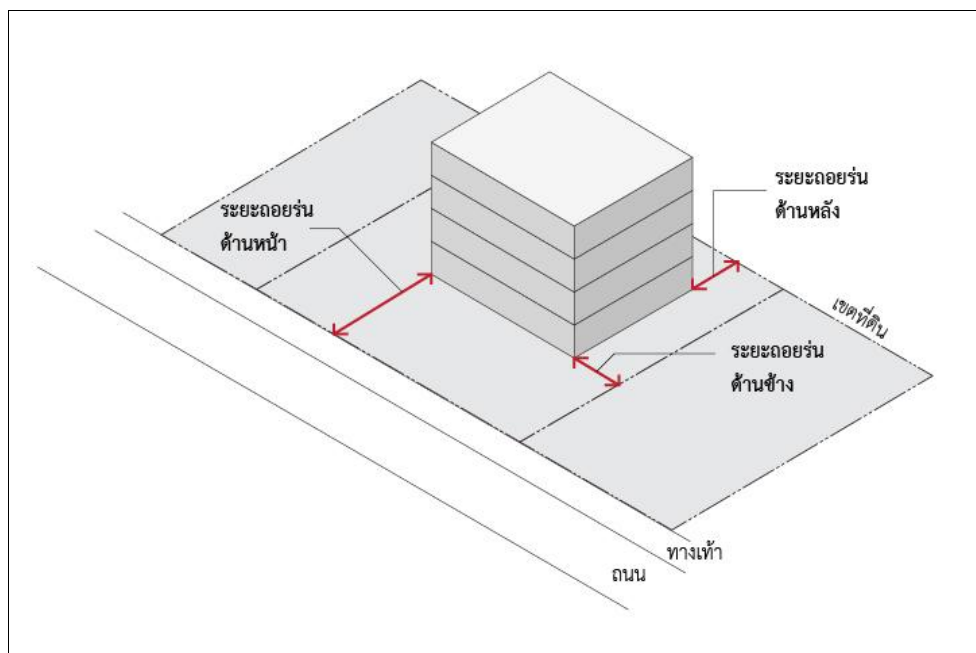


ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 7-4 การควบคุมอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร

4) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น รวมทั้งพื้นที่แนวกันชนด้วย

ข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะถอยร่น (Set Back) จากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น และพื้นที่แนวกันชน (Buffer Zone) ตามมาตรา 22 (5) (จ) มีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันผลกระทบจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีต่อสภาพทางธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ คลอง แหล่งน้ำ ผลกระทบต่อการสัญจรโดยเฉพาะอย่างยิ่งถนนสายหลัก และผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินข้างเคียง ตลอดจนสถานที่ที่มีความสำคัญ เช่น ศาสนสถาน โบราณสถาน เป็นต้น ทั้งนี้ข้อกำหนดดังกล่าวจะรวมถึงการจัดให้มีพื้นที่กันชนระหว่างที่อยู่อาศัยกับการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ทั้งนี้โดยทั่วไปการกำหนดระยะถอยร่นของอาคาร (Set Back) จะให้ไม่น้อยกว่า 2 เมตร ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และอาจกำหนดให้มีระดับต่ำประมาณ 0 ถึง 2 เมตร ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมอาจกำหนดให้มีระยะถอยร่นของอาคารไม่น้อยกว่า 20 เมตร เป็นต้น

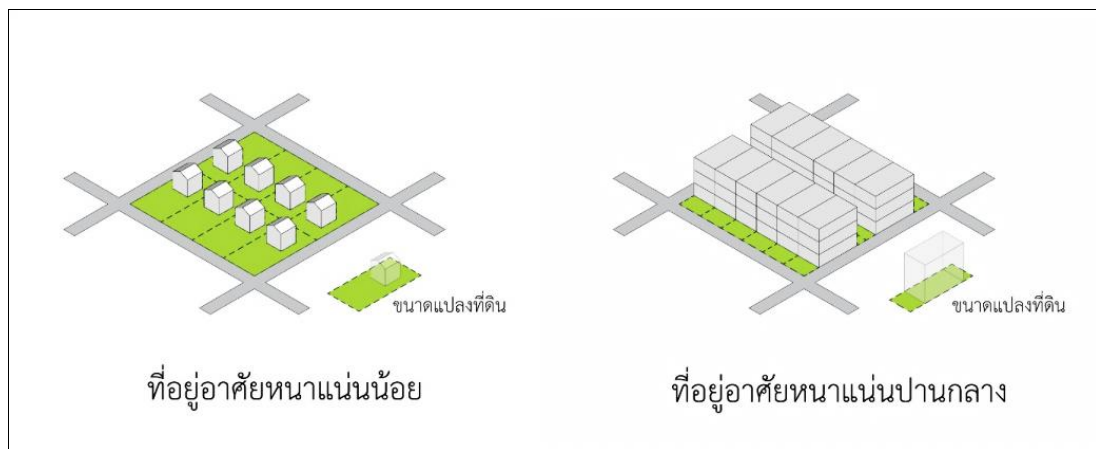


ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 7-5 การควบคุมระยะถอยร่นของอาคาร

5) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้ก่อสร้าง

ข้อกำหนดเกี่ยวกับขนาดของแปลงที่ดิน (Lot Size) ที่จะอนุญาตให้ก่อสร้าง ตามมาตรา 22 (5) (ฉ) มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่น และการจัดสรรที่ดินเพื่อให้มีขนาดของแปลงที่ดินที่มีความเหมาะสมต่อการก่อสร้างและการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ซึ่งโดยทั่วไปการกำหนดขนาดของแปลงที่ดินจะให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีขนาดของแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา บ้านแฝดไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา และบ้านแถวไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ประเภทอาคารพาณิชย์มีขนาดของแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 7-6 การควบคุมขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้ก่อสร้าง

ตารางที่ 7-4 การควบคุมความหนาแน่นหรือมวลอาคารในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม

เมืองขนาดใหญ่มาก

ความหนาแน่น หรือมวลอาคาร*		ที่อยู่อาศัย			พาณิชย์กรรม			อุตสาหกรรมและคลังสินค้า			เกษตรกรรม
		หนาแน่นน้อย	หนาแน่น ปานกลาง	หนาแน่นมาก	ระดับชุมชน	ระดับเมือง	ระดับภาค	อุตสาหกรรม เบา	อุตสาหกรรม หนัก	คลังสินค้า	
FAR (ต่อ 1)		1.0 – 3.0	3.0 – 6.0	6.0 – 8.0	3.0 – 5.0	5.0 – 7.0	8.0 – 10.0	1.0 – 2.0	1.0 – 1.5	0.5 – 1.0	0.5 – 1.0
BCR (%)		≤ 60	≤ 65	≤ 70	≤ 70	≤ 80	≤ 90	≤ 60	≤ 40	≤ 60	≤ 30
OSR (%)		10 - 40	5 – 10	4 - 5	6 - 10	4.5 - 6	3 - 4	15 - 30	20 - 30	40 - 80	40 - 100
ระยะ ถอยร่น (ม.)	ด้านหน้า	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 6	≥ 20	≥ 6	≥ 10
	ด้านข้าง	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 6	≥ 20	≥ 6	≥ 10
	ด้านหลัง	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 6	≥ 20	≥ 6	≥ 10
แปลงที่ดิน (ตร.วา)		บ้านเดี่ยว 50 - 100 บ้านแฝด 35	บ้านแฝด 35 บ้านแถว 16 อาคารพาณิชย์ 16	บ้านแถว 16 อาคารพาณิชย์ 16	อาคารพาณิชย์ 16	อาคารพาณิชย์ 16	อาคารพาณิชย์ 16	-	-	-	อาคารอยู่อาศัย 100
ความสูง (เมตร)		≤ 12	-	-	-	-	-	-	-	-	≤ 12

เมืองขนาดใหญ่

ความหนาแน่นหรือมวลอาคาร*		ที่อยู่อาศัย			พาณิชย์กรรม			อุตสาหกรรมและคลังสินค้า			เกษตรกรรม
		หนาแน่นน้อย	หนาแน่นปานกลาง	หนาแน่นมาก	ระดับชุมชน	ระดับเมือง	ระดับภาค	อุตสาหกรรมเบา	อุตสาหกรรมหนัก	คลังสินค้า	
FAR (ต่อ 1)		1.0 - 2.0	2.0 - 4.0	4.0 - 6.0	2.0 - 4.0	4.0 - 6.0	6.0 - 8.0	1.0 - 2.0	1.0 - 1.5	0.5 - 1.0	0.5 - 1.0
BCR (%)		≤ 60	≤ 65	≤ 70	≤ 70	≤ 80	≤ 90	≤ 60	≤ 40	≤ 60	≤ 30
OSR (%)		15 - 40	7.5 - 15	5 - 7.5	7.5 - 20	5 - 7.5	4 - 5	15 - 30	20 - 30	40 - 80	40 - 100
ระยะถอยร่น (ม.)	ด้านหน้า	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 6	≥ 20	≥ 6	≥ 10
	ด้านข้าง	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 6	≥ 20	≥ 6	≥ 10
	ด้านหลัง	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 6	≥ 20	≥ 6	≥ 10
แปลงที่ดิน (ตร.วา)		บ้านเดี่ยว 50 - 100 บ้านแฝด 35	บ้านแฝด 35 บ้านแถว 16 อาคารพาณิชย์ 16	บ้านแถว 16 อาคารพาณิชย์ 16	อาคารพาณิชย์ 16	อาคารพาณิชย์ 16	อาคารพาณิชย์ 16	-	-	-	อาคารอยู่อาศัย 100
ความสูง (เมตร)		≤ 12	-	-	-	-	-	-	-	-	≤ 12

เมืองขนาดกลาง

ความหนาแน่นหรือมวลอาคาร*		ที่อยู่อาศัย		พาณิชย์กรรม		อุตสาหกรรมและคลังสินค้า		เกษตรกรรม
		หนาแน่นน้อย	หนาแน่นปานกลาง	ระดับชุมชน	ระดับเมือง	อุตสาหกรรมเบา	คลังสินค้า	
FAR (ต่อ 1)		1.0 - 2.0	2.0 - 4.0	2.0 - 4.0	4.0 - 6.0	1.0 - 2.0	0.5 - 1.0	0.5 - 1.0
BCR (%)		≤ 60	≤ 65	≤ 70	≤ 80	≤ 60	≤ 60	≤ 30
OSR (%)		15 - 40	7.5 - 15	7.5 - 20	5 - 7.5	15 - 30	40 - 80	40 - 100
ระยะถอยร่น (ม.)	ด้านหน้า	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 6	≥ 6	≥ 6	≥ 10
	ด้านข้าง	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 6	≥ 6	≥ 6	≥ 10
	ด้านหลัง	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 6	≥ 6	≥ 6	≥ 10
แปลงที่ดิน (ตร.วา)		บ้านเดี่ยว 50 บ้านแฝด 35	บ้านเดี่ยว 50 บ้านแฝด 35	บ้านแฝด 35 บ้านแถว 16 อาคารพาณิชย์ 16	อาคารพาณิชย์ 16	อาคารพาณิชย์ 16	-	อาคารที่อยู่อาศัย 100
ความสูง (เมตร)		≤ 12	-	-	-	-	-	≤ 12

เมืองขนาดเล็ก

ความหนาแน่นหรือมวลอาคาร*		ที่อยู่อาศัย		พาณิชย์กรรม		อุตสาหกรรมและคลังสินค้า		เกษตรกรรม
		หนาแน่นน้อย	หนาแน่นปานกลาง	ระดับชุมชน	ระดับเมือง	อุตสาหกรรมเบา	คลังสินค้า	
FAR (ต่อ 1)		1.0 - 2.0	2.0 - 4.0	2.0 - 4.0	4.0 - 6.0	1.0 - 2.0	0.5 - 1.0	0.5 - 1.0
BCR (%)		≤ 60	≤ 65	≤ 70	≤ 80	≤ 60	≤ 60	≤ 30
OSR (%)		15 - 40	7.5 - 15	7.5 - 20	5 - 7.5	15 - 30	40 - 80	40 - 100
ระยะถอยร่น (ม.)	ด้านหน้า	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 6	≥ 6	≥ 10
	ด้านข้าง	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 6	≥ 6	≥ 10
	ด้านหลัง	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 2	≥ 6	≥ 6	≥ 10
แปลงที่ดิน (ตร.วา)		บ้านเดี่ยว 50 บ้านแฝด 35	บ้านแฝด 35 บ้านแถว 16	บ้านแฝด 35 บ้านแถว 16 อาคารพาณิชย์ 16	อาคารพาณิชย์ 16	อาคารพาณิชย์ 16	-	อาคารอยู่อาศัย 100
ความสูง (เมตร)		≤ 12	-	-	-	-	-	≤ 12

เมืองขนาดเล็กมาก

ความหนาแน่นหรือมวลอาคาร*		ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	พาณิชย์กรรมระดับชุมชน	เกษตรกรรม
FAR (ต่อ 1)		1.0 - 2.0	2.0 - 3.0	0.5 - 1.0
BCR (%)		≤ 60	≤ 70	≤ 30
OSR (%)		15 - 40	10 - 15	40 - 100
ระยะถอยร่น (ม.)	ด้านหน้า	≥ 2	≥ 2	≥ 10
	ด้านข้าง	≥ 2	≥ 2	≥ 10
	ด้านหลัง	≥ 2	≥ 2	≥ 10
แปลงที่ดิน (ตร.วา)		บ้านเดี่ยว 50 บ้านแฝด 35	อาคารพาณิชย์ 16	อาคารอยู่อาศัย 100
ความสูง (เมตร)		≤ 12	-	≤ 12

ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

* ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

การจัดทำข้อกำหนดความหนาแน่นหรือมวลอาคาร (Density หรือ Bulk Control) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความหนาแน่นของประชากร (Population Density) ที่แตกต่างกันในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จำแนกเป็นที่ยู่ออาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนที่จำแนกเป็นเมืองขนาดใหญ่มาก เมืองขนาดใหญ่ เมืองขนาดกลาง เมืองขนาดเล็ก และเมืองขนาดเล็กมาก ในส่วนที่เป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) ตามมาตรา 22(5)(ค) ซึ่งได้กำหนดเป็นค่าต่ำสุดและสูงสุดสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ นั้น การวางและจัดทำผังเมืองรวมของเมือง/ชุมชนแต่ละแห่งจะต้องพิจารณากำหนดให้มีความเหมาะสมกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต โดยการเปรียบเทียบกับสภาพความหนาแน่นหรือมวลอาคารที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากอดีตถึงปัจจุบันตามการประเมินผลการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ประกอบกับการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นหรือมวลอาคารที่จะเกิดขึ้นในอนาคตโดยผลจากการดำเนินการนโยบายและแผนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมทั้งในระดับประเทศ ภาค จังหวัด และท้องถิ่น

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนมีข้อกำหนดความหนาแน่นหรือมวลอาคารที่เป็นอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (Open Space Ratio หรือ OSR) ตามมาตรา 22(5)(ง) จะต้องพิจารณาร่วมกับการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) เพื่อให้ได้อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Building Coverage Ratio หรือ BCR) ตามมาตรา 22(5)(ง) เป็นไปตามเกณฑ์และมาตรฐานตามที่กำหนดสำหรับเมือง/ชุมชนที่มีระดับขนาดนั้น ๆ

ทั้งนี้ ข้อกำหนดของผังเมืองรวมตามมาตรา 22 (5) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ก่อนการใช้บังคับเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น จะต้องผ่านขั้นตอนการปิดประกาศเชิญชวนให้ผู้มีส่วนได้เสียมาตรวจดูแผนผังและข้อกำหนด และเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถยื่นคำร้องขอให้แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดของผังเมืองรวมดังกล่าวภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ปิดประกาศ จากนั้นกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมจะต้องนำคำร้องดังกล่าวพร้อมความเห็นเสนอต่อคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดแล้วแต่กรณี คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดจะเป็นผู้พิจารณาสั่งการให้แก้ไข เปลี่ยนแปลง ยกเลิก หรือให้ยกคำร้องดังกล่าว ก่อนการดำเนินการออกประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อใช้บังคับผังเมืองรวมนั้น ๆ ต่อไป

บทที่ 8 นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ

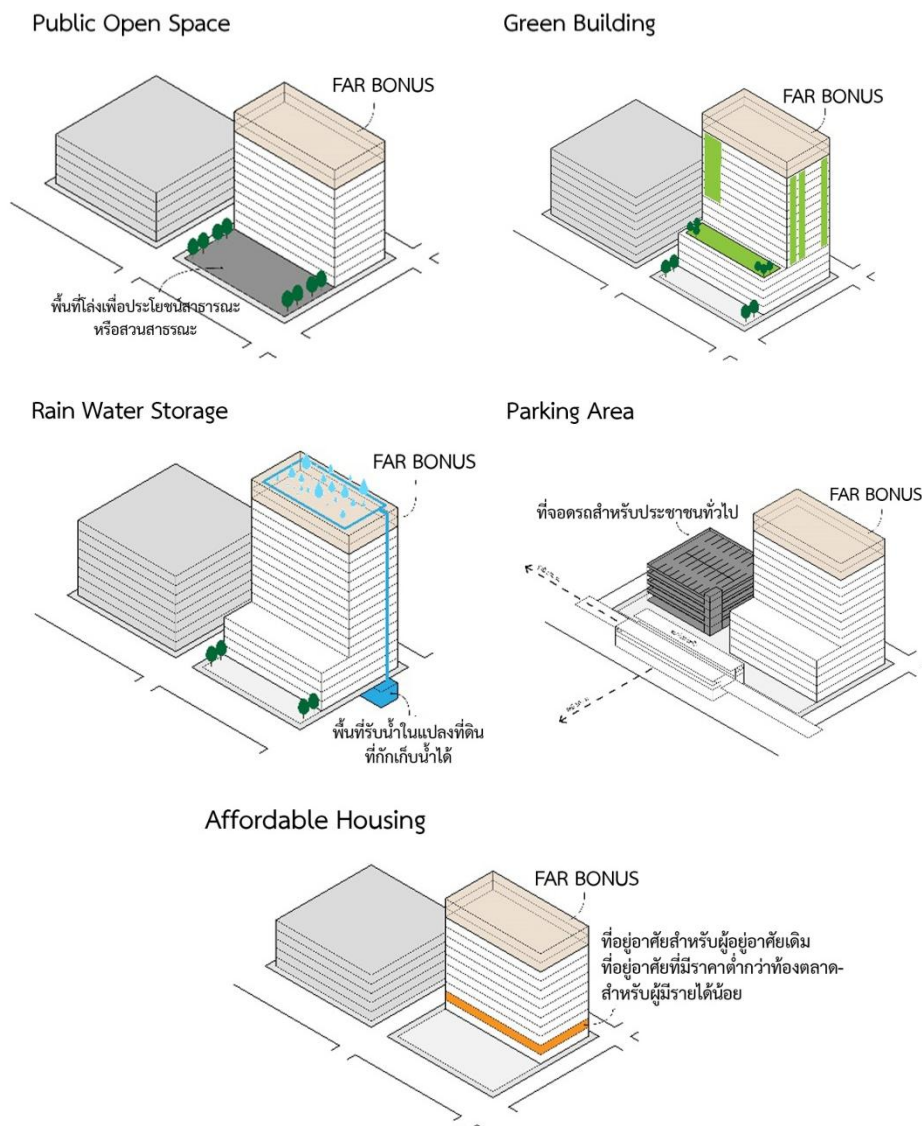
มาตรา 22 (6) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้ผังเมืองรวมประกอบด้วย “นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ซึ่งอาจเป็นแนวทางในการปรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารตาม (5) (ค) แนวทางในการใช้มาตรการด้านการเงินการคลัง หรือแนวทางที่เหมาะสมเพื่อแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาหรือเพื่อเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ” การกำหนดมาตรการทางผังเมืองต่าง ๆ ดังเช่น มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ที่จะนำมาใช้ในผังเมืองรวมจะต้องระบุถึง “นโยบาย” ดังเช่น การส่งเสริมให้มีที่ว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ และจะต้องระบุรายละเอียด “วิธีดำเนินการ” ดังเช่น การกำหนดอัตราส่วนของที่ว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะต่อพื้นที่อาคารที่จะได้รับเพิ่มขึ้น เป็นต้น ทั้งนี้ การกำหนดนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการดังกล่าวข้างต้น จะต้องมีความสอดคล้องและเป็นไปเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมตามมาตรา 22 (1) ของผังเมืองรวมนั้น ๆ ซึ่งมีแนวทางในการใช้มาตรการดังนี้

8.1 มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น

มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) เป็นมาตรการเพื่อส่งเสริมให้ภาคเอกชนดำเนินการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เกิดประโยชน์ต่อสาธารณะตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน โดยทดแทนด้วยการให้สิทธิประโยชน์ที่อนุญาตให้ภาคเอกชนสามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio หรือ FAR) ในแปลงที่ดินหนึ่งได้มากกว่าที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนตามมาตรา 22 (5) (ค) ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ซึ่งจะช่วยให้ภาคเอกชนที่พัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทำประโยชน์ให้กับสาธารณะ สามารถพัฒนาอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มมากขึ้นกว่าการพัฒนาโดยทั่วไป ด้วยเหตุผลดังกล่าว มาตรการนี้จึงเป็นเครื่องมือที่เหมาะสมในการส่งเสริมให้มีการพัฒนาพื้นที่สาธารณะและโครงสร้างพื้นฐานในบริเวณพื้นที่เมืองที่เอกชนมีความต้องการพัฒนาที่ดิน เช่น พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน เป็นต้น

มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นมีการใช้งานอย่างแพร่หลายในหลายประเทศ ซึ่งโดยส่วนใหญ่มาตรการนี้อนุญาตให้ผู้พัฒนาที่ดินที่มีการพัฒนาสาธารณูปการที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะหลากหลายประเภท ได้แก่ ลานและสวนสาธารณะ ที่อยู่อาศัยราคาถูก (Affordable Housing) พื้นที่รองรับการเปลี่ยนถ่ายการสัญจร ฯลฯ สามารถพัฒนาอาคารที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินมากกว่าที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนได้ นอกจากนี้ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเป็นเครื่องมือที่นิยมใช้ในการส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชนทางราง (Transit Oriented Development หรือ TOD) โดยเป็นการชี้นำทิศทางและระดับการพัฒนาที่เหมาะสมในพื้นที่รอบสถานี

รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน สำหรับประเทศไทยได้มีการใช้มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 สำหรับการจัดให้มีที่ว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ การจัดให้มีที่จอดรถยนต์ในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน การจัดให้มีพื้นที่เพื่อการกักเก็บน้ำฝน การก่อสร้างอาคารเขียว และการจัดให้มีที่อยู่อาศัยราคาถูก และกำลังเสนอถึงการใช้มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นสำหรับการจัดให้มีพื้นที่ส่งเสริมการใช้ระบบขนส่งมวลชนโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า การจัดให้มีสถานที่ดูแลเด็กและผู้สูงอายุ และการจัดให้มีพื้นที่สาธารณะริมแม่น้ำลำคลอง ในปัจจุบันมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งกำลังเริ่มดำเนินการใช้มาตรการนี้ในผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามาตรการนี้เป็นเครื่องมือสำคัญในการจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตประชาชนโดยการส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่สาธารณะและโครงสร้างพื้นฐานได้เป็นอย่างดี



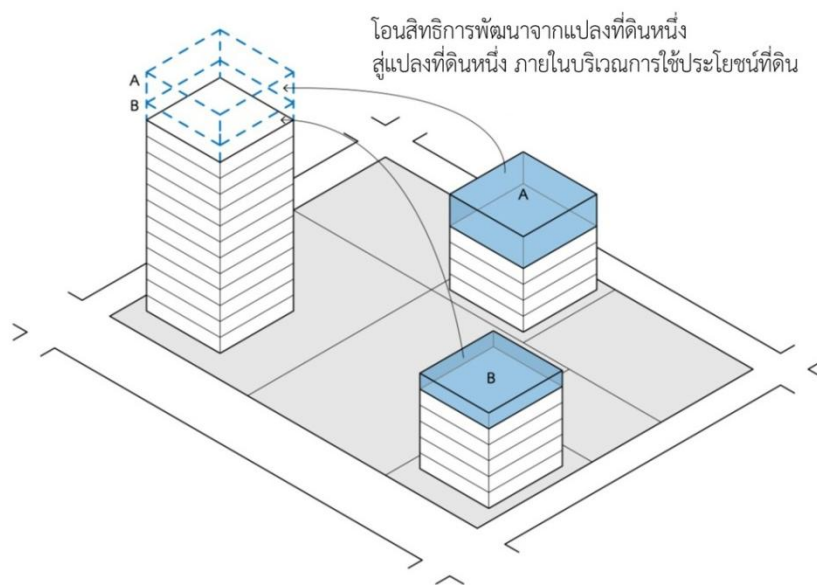
ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 8-1 การใช้มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

มาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นมีข้อดีต่อภาครัฐและประชาชนในแง่ที่สามารถพัฒนาพื้นที่สาธารณะและโครงสร้างพื้นฐานได้ตามแนวทางการพัฒนาของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน โดยไม่ต้องมีภาระด้านการเงินเพิ่มและยังประหยัดงบประมาณในการดำเนินการ นอกจากนี้ นักพัฒนาที่ดินยังสามารถสร้างรายได้เพิ่มจากการขายหรือให้เช่าพื้นที่อาคารที่พัฒนาเพิ่มขึ้น มาตรการนี้จึงเป็นกลไกที่ได้รับการยอมรับในการดำเนินการจากทั้งประชาชนและนักพัฒนาที่ดินเอกชนในการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนอย่างกว้างขวางในหลาย ๆ ประเทศ

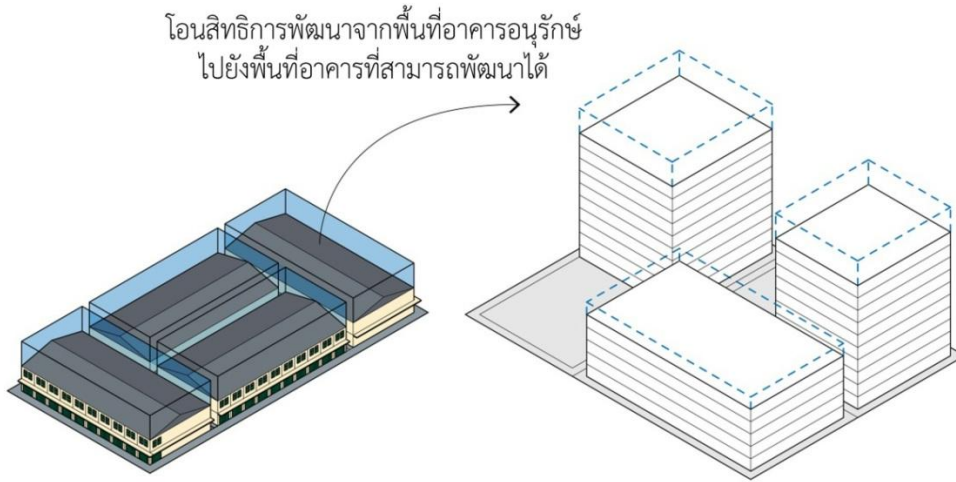
8.2 มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา

มาตรการโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Right หรือ TDR) เป็นมาตรการที่เปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินสามารถถ่ายโอนพื้นที่อาคารตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) ที่ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนกำหนด (สิทธิการพัฒนา) จากที่ดินแปลงหนึ่งไปยังที่ดินอีกแปลงหนึ่งได้ มาตรการโอนสิทธิพัฒนาจึงเป็นมาตรการส่งเสริมให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพตามที่ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนกำหนด เนื่องจากเป็นมาตรการที่เปิดโอกาสให้เกิดการถ่ายโอนพื้นที่อาคารจากบริเวณที่ไม่มีมีการใช้ประโยชน์ไปยังพื้นที่ที่มีผู้ต้องการพัฒนาที่ดินเพื่อให้มีพื้นที่อาคารเพิ่มมากขึ้น การดำเนินการดังกล่าวทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มศักยภาพเหมาะสมกับตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ตามที่ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนกำหนดไว้ อีกทั้งมาตรการนี้ยังใช้ในการเยียวยาแก่ภาคเอกชนที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Control) และการสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Reservation) โดยภาครัฐ เช่น การอนุรักษ์อาคารประวัติศาสตร์ การสงวนรักษาพื้นที่เกษตรกรรม เป็นต้น



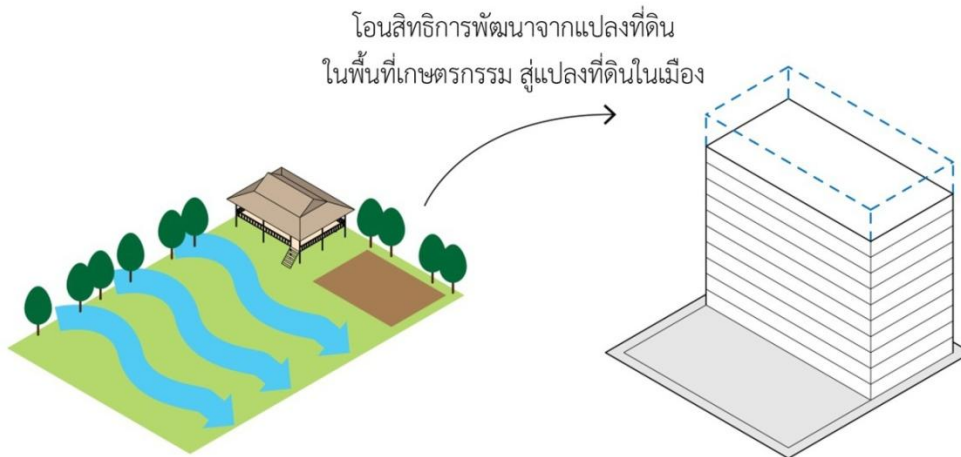
ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 8-2 ตัวอย่างการโอนสิทธิการพัฒนาภายในบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดิน



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 8-3 ตัวอย่างการไอโณสิทธิการพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์อาคาร
ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 8-4 ตัวอย่างการไอโณสิทธิการพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

การใช้มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาจำเป็นต้องกำหนดพื้นที่ที่อนุญาตให้มีการโอนสิทธิการพัฒนา (พื้นที่ถ่ายโอน) และพื้นที่ที่อนุญาตให้สามารถซื้อสิทธิพัฒนาเพิ่มเติม (พื้นที่รับโอน) ในประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมอย่างชัดเจน ซึ่งพื้นที่ถ่ายโอนและพื้นที่รับโอน อาจเป็นพื้นที่ในเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเดียวกันหรือต่างประเภทกันได้ รวมถึงสามารถกำหนดให้พื้นที่ถ่ายโอนและพื้นที่รับโอนเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่ติดหรือใกล้เคียงกัน หรืออาจเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่ห่างไกลกัน ตามความเหมาะสมของศักยภาพของพื้นที่รับโอนในด้านโครงสร้างพื้นฐานและโครงข่ายคมนาคมเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินจากการรับโอนพื้นที่อาคารเข้ามาเพิ่มเติมจากพื้นที่อื่น

มาตรการโอนสิทธิการพัฒนาสามารถเปิดโอกาสให้ผู้ถือครองที่ดินทำการถ่ายโอนสิทธิการพัฒนา ระหว่างพื้นที่ในเขตการปกครองหนึ่งเดียว และทำการถ่ายโอนสิทธิระหว่างเขตการปกครองที่แตกต่างกันก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีการถ่ายโอนสิทธิพัฒนา ระหว่างเขตการปกครองที่แตกต่างกัน เขตการปกครองเหล่านั้นจำเป็นต้อง ร่วมกันจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนเป็นฉบับเดียวกัน เพื่อการวางแผนการควบคุมความหนาแน่นและการใช้อำนาจทางกฎหมายโดยประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนฉบับเดียวกัน

8.3 มาตรการด้านการเงินและการคลัง

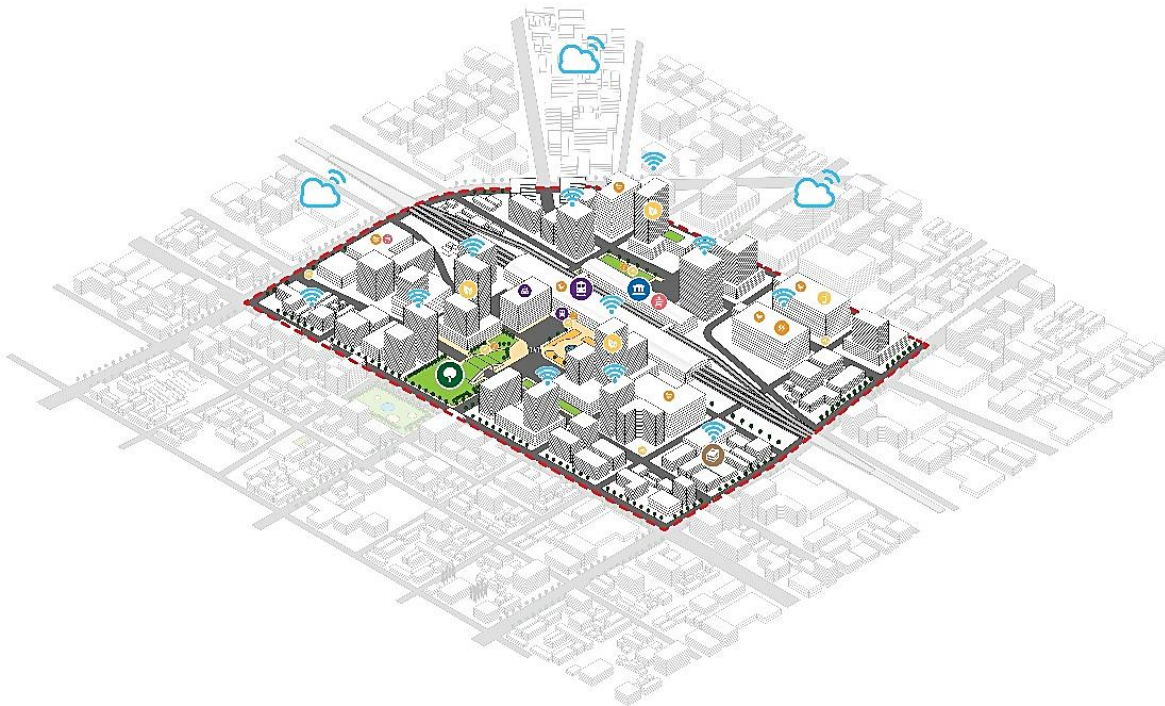
นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมตาม มาตรา 22(6) ได้ระบุถึงมาตรการด้านการเงินและการคลัง เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาหรือเพื่อเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ ซึ่งอาจนำมาตราการด้านการเงินและการคลังตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ มาใช้เพื่อการปฏิบัติ ให้เป็นไปตามผังเมืองรวม ดังนี้

1) การส่งเสริมการลงทุน

พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ได้ให้อำนาจแก่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment หรือ BOI) ประกาศกำหนดประเภทและขนาดของกิจการที่จะให้การส่งเสริมการลงทุน ซึ่งต้องเป็นกิจการที่สำคัญและเป็นประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ กิจการผลิต เพื่อส่งออกไปจำหน่ายต่างประเทศ กิจการที่ใช้ทุน แรงงานหรือบริการในอัตราสูง หรือกิจการที่ใช้ผลิตผลการเกษตรหรือทรัพยากรธรรมชาติเป็นวัตถุดิบ ซึ่งคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเห็นว่ากิจการนั้น ยังไม่มีในราชอาณาจักร หรือมีในราชอาณาจักรไม่เพียงพอ หรือกรรมวิธีการผลิตยังไม่ทันสมัย ซึ่งโครงการลงทุนใดที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนก็จะได้รับสิทธิและประโยชน์ต่าง ๆ เช่น สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร เป็นต้น

ทั้งนี้ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม อาจนำ มาตรการส่งเสริมการลงทุนมาใช้ในบางบริเวณพื้นที่ตามที่กำหนด เช่น กิจการพัฒนาพื้นที่เมืองอัจฉริยะ ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ ส. 7/2561 เรื่อง การให้การส่งเสริมกิจการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ ที่กำหนดให้มีการจัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานด้านการสื่อสารที่พร้อมรองรับระบบอัจฉริยะด้านต่าง ๆ และได้รับการรับรองจากคณะกรรมการขับเคลื่อนการพัฒนาเมืองอัจฉริยะแห่งชาติ จะได้รับสิทธิประโยชน์ตาม

ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ 2/2557 เรื่อง นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน ประกอบด้วย การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล การยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร การยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออก และสิทธิและประโยชน์ที่มีใช้ภาษีอากร



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 8-5 การส่งเสริมการลงทุนในเขตพื้นที่โครงการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ

2) การยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีทรัพย์สิน

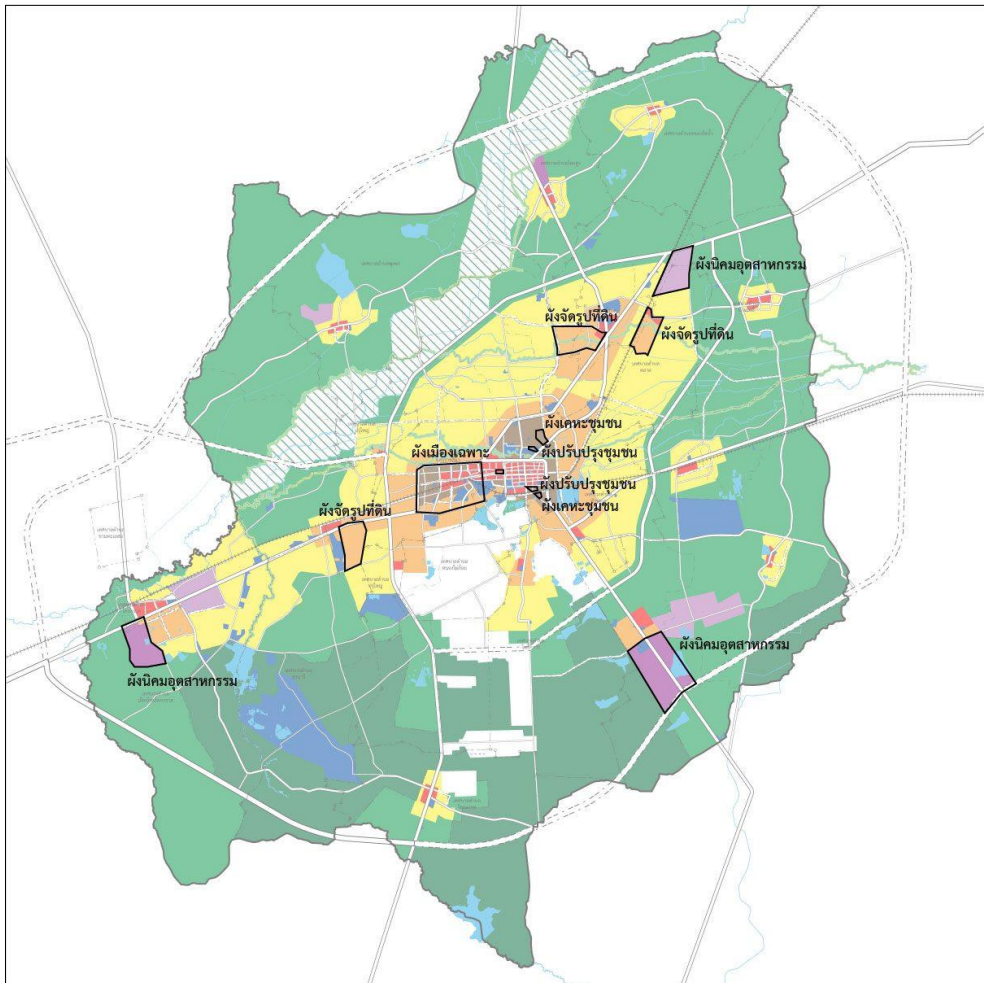
นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมตาม มาตรา 22(6) ได้ระบุถึงมาตรการด้านการเงินและการคลัง ซึ่งมาตรการดังกล่าวอาจหมายถึงการให้สิทธิประโยชน์ที่ประชาชนซึ่งได้แก่ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะได้รับจากการยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีทรัพย์สิน (property tax) ซึ่งได้แก่ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งมาตรา 8 ได้ให้การยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ได้แก่ ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้ให้การยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการสาธารณสุขและทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันในโครงการของการเคหะแห่งชาติตามกฎหมายว่าด้วยการเคหะแห่งชาติ ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพินิจภัณฑ์ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อสำหรับใช้ในระบบบำบัดน้ำเสียที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับอาคาร สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อน้ำที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว ตลอดจนที่ดินที่มีกฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์ นอกจากนี้ ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ได้กำหนดให้ ทรัพย์สินที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ต้องเป็น ทรัพย์สินที่ประชาชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเจ้าของทรัพย์สินร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์ และให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นติดประกาศความยินยอมให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น และในที่ซึ่งทรัพย์สินที่ได้รับการอนุมัติตามประกาศฉบับนั้นตั้งอยู่

การดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมโดยเฉพาะอย่างยิ่งการสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดิน (land reservation) โดยมีวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ตามที่ได้กำหนดในแผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณสุข ภาครัฐ และบริการสาธารณสุข แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และแผนผังแสดงผืนน้ำ จึงอาจอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ในการกำหนดการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ตามที่กำหนดในมาตรา 8 และกฎกระทรวงการคลังตามมาตรา 8(12) เพื่อให้เป็นมาตรการเยียวยาแก่ผู้ได้รับผลกระทบจากการควบคุมให้ เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดของผังเมืองรวมดังกล่าว

บทที่ 9 การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังโครงการพัฒนา และฟื้นฟูเมือง

การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal and Development Project Plan) เป็นการดำเนินการต่อเนื่องจากการวาง จัดทำ และการใช้ บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน (Comprehensive Plan) ซึ่งการฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) หมายถึงการ ดำเนินการที่ครอบคลุมถึงการอนุรักษ์ (Conservation) การปรับปรุง (Rehabilitation) และการพัฒนา ทดแทน (Redevelopment) ในบริเวณพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมือง (Built-up Area) ในปัจจุบัน ส่วนการ พัฒนาเมือง (Urban Development) หมายถึงการดำเนินการในบริเวณพื้นที่ที่ไม่ได้มีสภาพความเป็นเมืองซึ่ง ได้แก่พื้นที่เกษตรกรรมหรือที่ว่าง (Agricultural Area or Vacant Land) ในปัจจุบัน ครอบคลุมถึงการขยาย พื้นที่ย่านชานเมือง (Suburban Development) ตลอดจนการพัฒนาอุตสาหกรรม (Industrial Estate) ชุมชนบริวาร (Satellite Community) และเมืองใหม่ (New Town)



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 9-1 การวางและจัดทำแผนผังโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมืองโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายต่าง ๆ

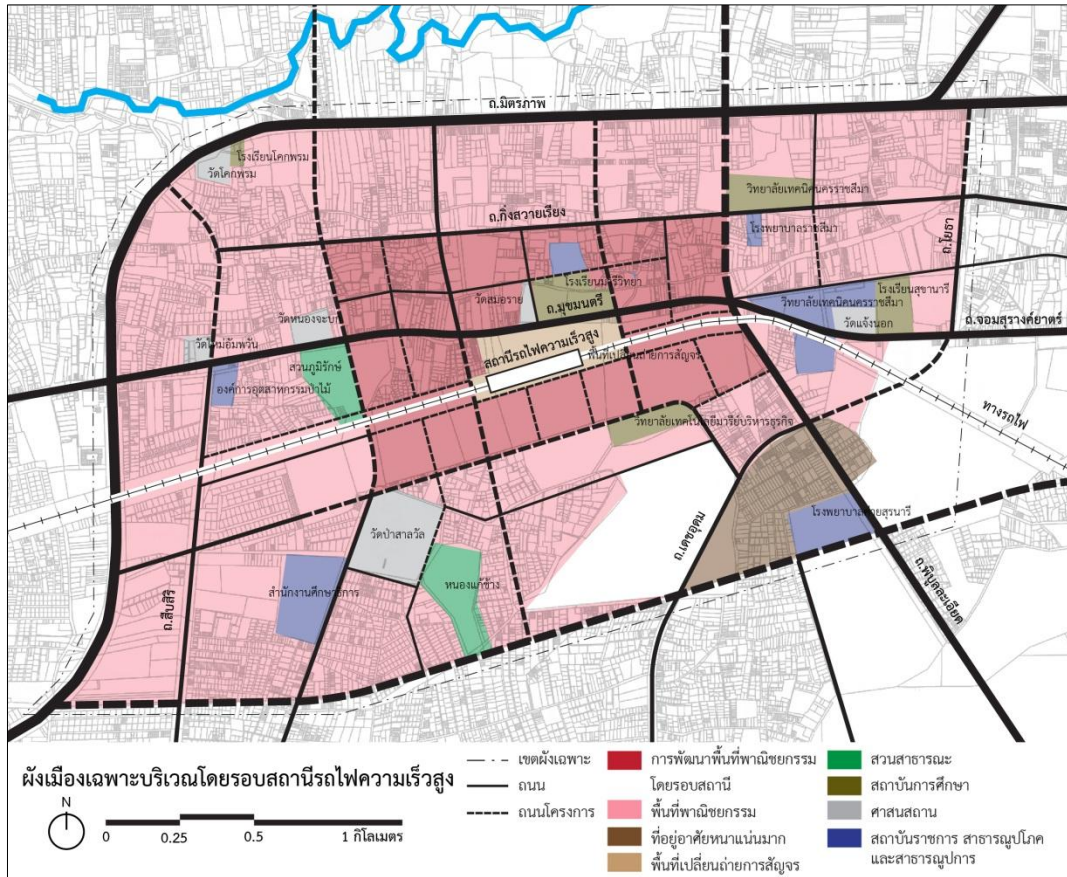
การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมืองอาจาอ้ายอำนาจ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ได้แก่

9.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดนิยามของ “ผังเมืองเฉพาะ” หมายความว่า “แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท เพื่อประโยชน์ในการสร้างเมืองใหม่ การพัฒนาเมือง การอนุรักษ์เมือง หรือการฟื้นฟูเมือง” และได้กำหนดในมาตรา 41 เมื่อได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ณ ท้องที่ใดแล้ว ถ้าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของท้องที่นั้น เห็นสมควรจะจัดให้มีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในท้องที่ของตนขึ้น หรือจะขอให้กรมโยธาธิการ และผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะก็ได้

อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะ มีประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือไม่ก็ตาม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณา เห็นว่ามีเหตุจำเป็นที่จะต้องมีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ก็อาจสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะก็ได้ นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการวางและจัดทำ ผังเมืองเฉพาะที่ไม่มีองค์ประกอบบางประการ ได้แก่ การกำหนดที่ดินของเอกชนที่ใช้เป็นที่อุปถัมภ์ การรื้อ เคลื่อนย้าย หรือดัดแปลงอาคาร และการนำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดินมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง คณะกรรมการผังเมืองอาจสั่งให้กรมโยธาธิการ และผังเมืองวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในบริเวณนั้นก็ได้

ทั้งนี้ การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะซึ่งให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา หรือตราเป็นพระราชบัญญัติในกรณี ที่ได้มีการกำหนดที่ดินของเอกชนที่ใช้เป็นที่อุปถัมภ์ การรื้อ เคลื่อนย้าย หรือดัดแปลงอาคาร และการนำ ที่อุปถัมภ์ ตลอดจนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินมาใช้เพื่อประโยชน์ แก่การผังเมือง และหากมีความจำเป็นต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะก็ให้เป็นไป ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จะส่งผลต่อการดำเนินการสร้างเมืองใหม่ การพัฒนาเมือง การอนุรักษ์เมือง หรือการฟื้นฟูเมือง ตามวัตถุประสงค์ของการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามที่กำหนด



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

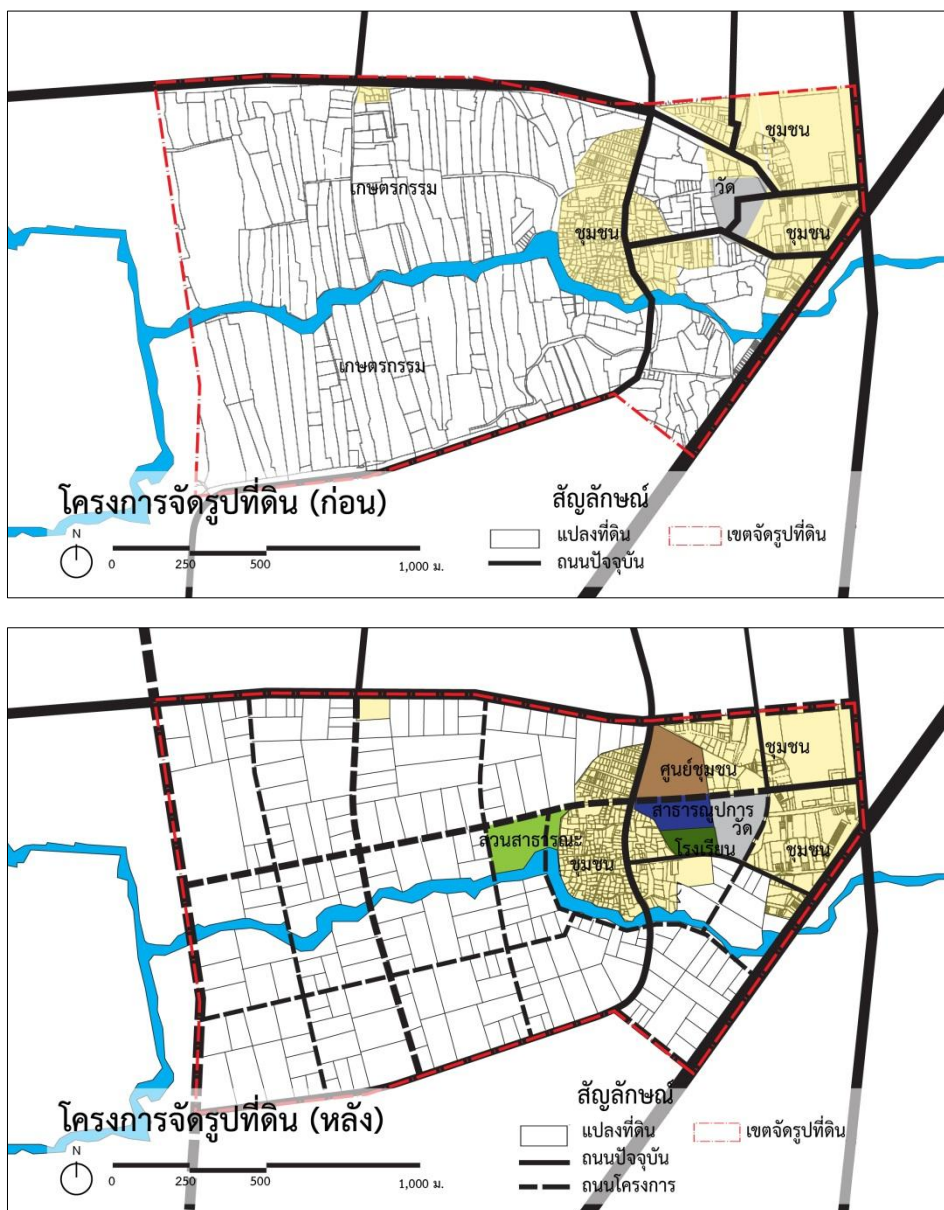
รูปที่ 9-2 ตัวอย่างผังเมืองเฉพาะเพื่อการพัฒนาพื้นที่เปลี่ยนถ่ายการสัญจร (Transit Oriented Development หรือ TOD) บริเวณโดยรอบสถานีรถไฟความเร็วสูง

9.2 พระราชบัญญัติการจ้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547

มาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติการจ้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 ได้กำหนดนิยามของ “การจ้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” หมายความว่า การดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการวางผังจ้ดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจ้ดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน และการร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้ โดยความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชนหรือเอกชนกับรัฐ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้นในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน และเป็นการสอดคล้องกับการผังเมือง

ในการนี้ มาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้ผู้ที่จ้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ได้มีดังต่อไปนี้ (1) สมาคม (2) กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (3) หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลอื่นใดที่รัฐจัดตั้งขึ้นเพื่อการจ้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (4) หน่วยงานของรัฐอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ในการนี้ได้กำหนดให้หน่วยงานตาม (2) ดำเนินการจ้ดรูปที่ดินตามแผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจ้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด

ทั้งนี้ มาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 ได้กำหนดให้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จะต้องสอดคล้องกับหลักการผังเมืองหรือผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแล้วแต่กรณี และดำเนินการให้มีสิ่งที่จะเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมตามความเหมาะสมแก่สภาพของชุมชนและการพัฒนาเมืองต่อไปในอนาคต ดังนั้น การวางแผนผังโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จึงมีความเหมาะสมต่อการดำเนินการพัฒนาเมืองในบริเวณพื้นที่ที่มีความเหมาะสม โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในการเข้าถึงและมีรูปแบบที่ดินที่ไม่เหมาะสม ซึ่งการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จะส่งผลต่อการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ และการมีขนาดและรูปแบบที่ดินที่มีความเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทของผังเมืองรวมที่ใช้บังคับนั้น ๆ



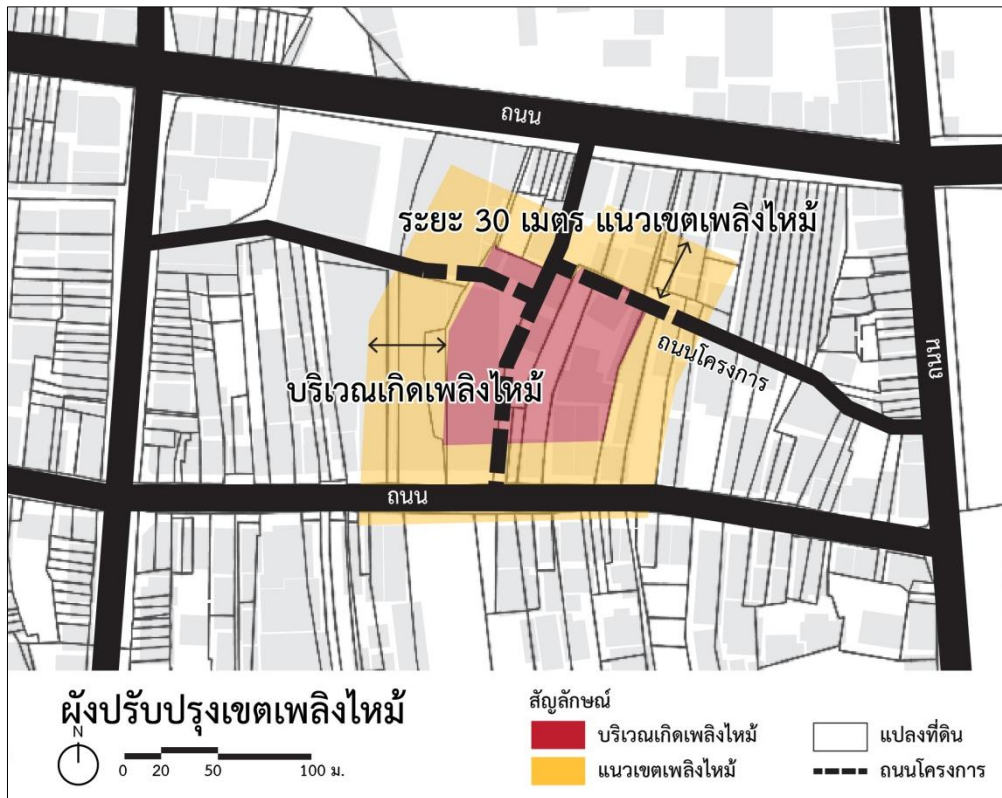
ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 9-3 ตัวอย่างผังโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง และถนนโครงการของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

9.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดนิยามของ “เขตเพลิงไหม้” หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคารตั้งแต่สามสิบหลังคาเรือนขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะสามสิบเมตรโดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย ซึ่งมาตรา 56 กำหนดให้เมื่อได้เกิดเพลิงไหม้ในบริเวณใดอันเข้าลักษณะเป็นเขตเพลิงไหม้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศแสดงเขตเพลิงไหม้ไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นนั้น และมาตรา 58 กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาว่าสมควรจะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้นั้นหรือไม่ โดยให้คำนึงถึงประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเสนอความเห็นพร้อมด้วยแผนที่สังเขปแสดงแนวเขตเพลิงไหม้ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร

เมื่อคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว มาตรา 58 วรรค 2 กำหนดให้คณะกรรมการควบคุมอาคารเสนอความเห็นพร้อมทั้งข้อสังเกตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่า จะมีการปรับปรุงหรือไม่ ประกาศดังกล่าวให้ประกาศไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นนั้นและบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้ ในกรณีที่จะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้และมีความจำเป็นต้องจัดให้ได้มาซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดเพื่อใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดในผังผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ มาตรา 61 กำหนดให้ดำเนินการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นโดยให้นำกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม การวางผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้จึงเป็นโอกาสในการฟื้นฟูเมืองด้วยวิธีการพัฒนาทดแทน (Redevelopment) โดยการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้มีความเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้กำหนดในผังเมืองรวมนั้น ๆ



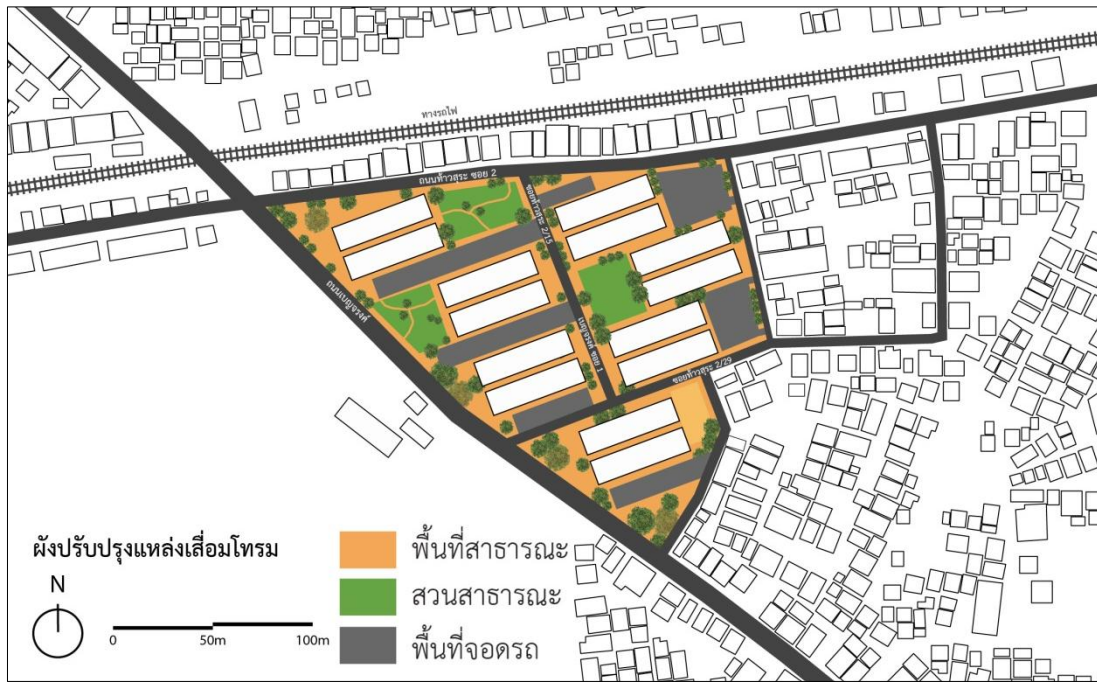
ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 9-4 ตัวอย่างผังโครงการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

9.4 พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 ได้กำหนดให้การเคหะแห่งชาติ (กคช.) มีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา 6 (1) ในการจัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย รวมตลอดถึงจัดให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย ทำนุบำรุง ปรับปรุง และพัฒนาบรรดาเคหะดังกล่าว รวมทั้งพัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งในทางสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม และอำนาจหน้าที่ตามมาตรา 6 (4) ในการปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรมเพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมดีขึ้น

ในการดำเนินการของการเคหะแห่งชาติดังกล่าว มาตรา 29 วรรค 2 และวรรค 3 แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. 2537 ได้กำหนดให้การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 6 (1) และมาตรา 6 (4) เป็นวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากมีความจำเป็นจะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการดังกล่าว ให้การเคหะแห่งชาติสามารถดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยมาตรา 30 กำหนดให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินการตาม มาตรา 6 (1) จะกระทำได้แต่เฉพาะในกรณีจัดทำทางเข้าออกเพื่อเป็นทางสาธารณะเท่านั้น ส่วนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการกิจการตามมาตรา 6 (4) จะต้องเป็นการเวนคืนเพื่อการผังเมือง การสาธารณสุข การป้องกันมลภาวะ การใช้ประโยชน์ในที่ดิน หรือการจัดเคหะให้แก่ประชาชนที่ต้องย้ายออกไปจากแหล่งเสื่อมโทรมเป็นสำคัญ



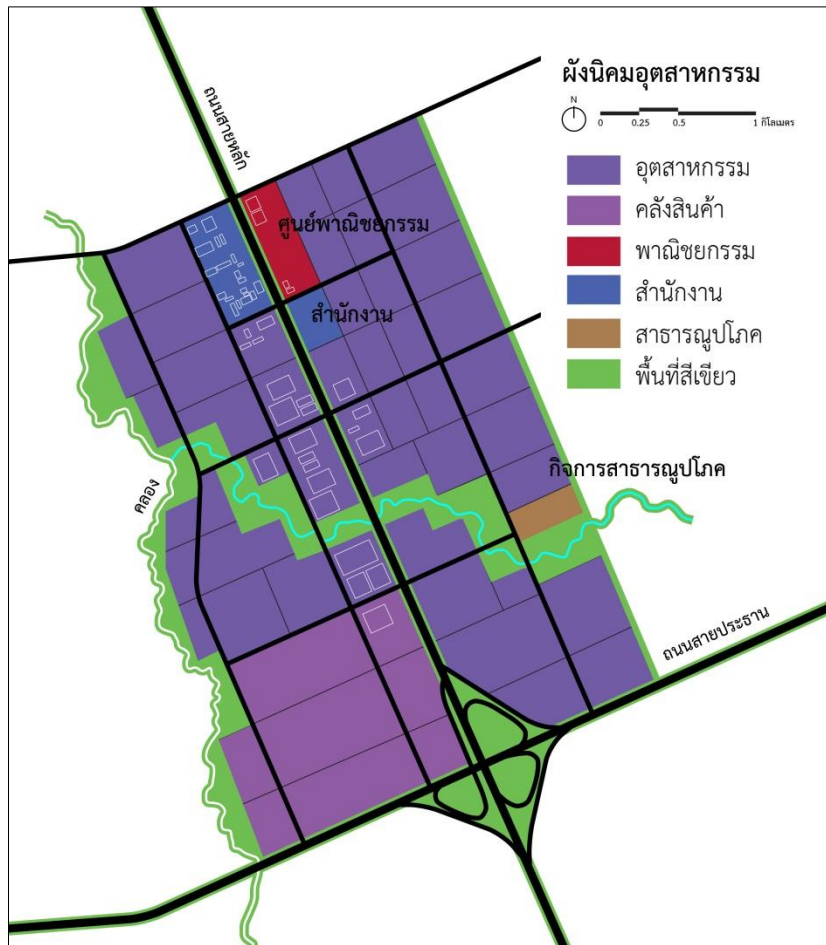
ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 9-5 ตัวอย่างผังโครงการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม (Slum Upgrading)

9.5 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ได้กำหนดในมาตรา 6 ให้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) มีอำนาจหน้าที่ในการให้ได้มาซึ่งที่ดินที่เหมาะสมเพื่อจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรมหรือเพื่อดำเนินธุรกิจอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับ กนอ. การปรับปรุงที่ดินเพื่อให้บริการ ตลอดจนจัดสิ่งอำนวยความสะดวกในการดำเนินงานของผู้ประกอบอุตสาหกรรมและผู้ประกอบพาณิชยกรรม และผู้ประกอบกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรมหรือการประกอบพาณิชยกรรม เช่น การจัดให้มีถนน ท่อระบายน้ำ โรงบำบัดน้ำเสีย ไฟฟ้า ประปา และโทรคมนาคม ฯลฯ การให้เช่า ให้เช่าซื้อ และขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ในนิคมอุตสาหกรรมหรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของนิคมอุตสาหกรรมโดยตรง การดำเนินธุรกิจอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการอันอยู่ในวัตถุประสงค์ของ กนอ. การร่วมดำเนินงานกับบุคคลอื่นตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น รวมทั้งการเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือถือหุ้นในนิติบุคคลใด ๆ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการอันอยู่ในวัตถุประสงค์ของ กนอ. และการส่งเสริมและควบคุมนิคมอุตสาหกรรมของเอกชนหรือหน่วยงานของรัฐ

ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น มาตรา 38 ได้กำหนดให้เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรม ให้ กนอ. มีอำนาจดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ในการนี้ จะตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่คิดว่าจะเวนคืนไว้ก่อนก็ได้ และให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยการเวนคืนดังกล่าวให้ตกเป็นของ กนอ. และให้ กนอ. มีอำนาจดำเนินการโอนไปยังผู้ประกอบอุตสาหกรรม ผู้ประกอบพาณิชยกรรม หรือผู้ประกอบกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรมหรือการประกอบพาณิชยกรรม แล้วแต่กรณีได้

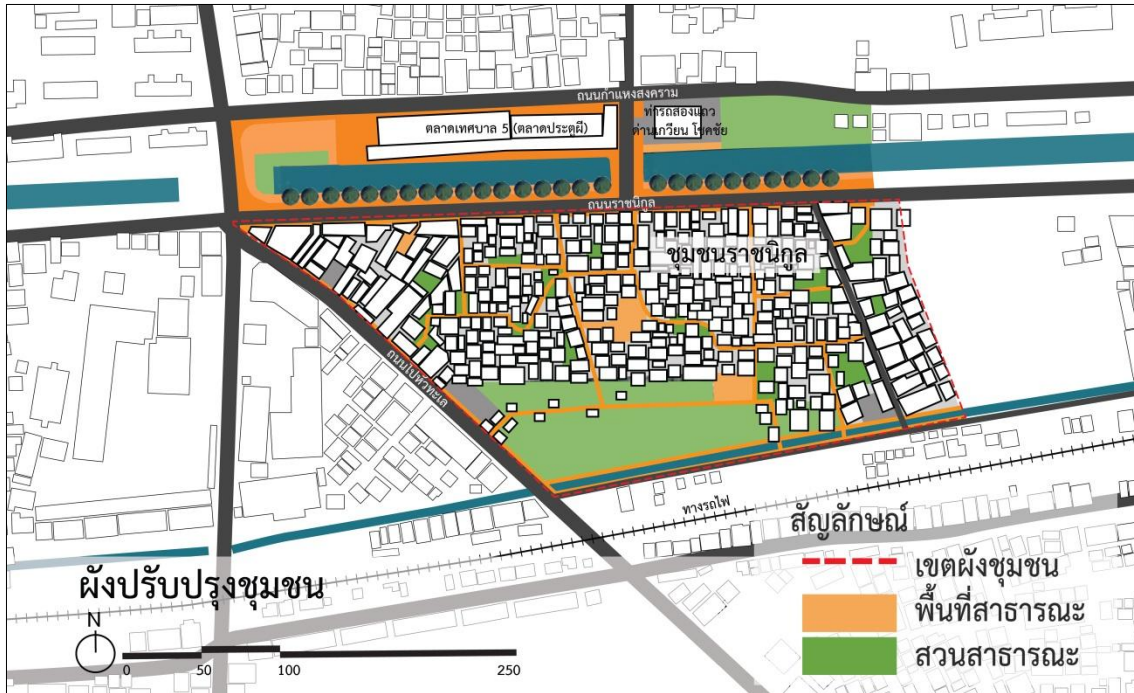


ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563

รูปที่ 9-6 ตัวอย่างผังโครงการนิคมอุตสาหกรรม

9.6 อื่น ๆ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด ตลอดจนกรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา อาจดำเนินโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมืองตามอำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด เช่น พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 ได้กำหนดให้เทศบาลนครมีหน้าที่ในการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม เช่นเดียวกับพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 ที่กำหนดให้กรุงเทพมหานครมีหน้าที่ในการปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัดและการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) หรือ พอช. ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) พ.ศ. 2543 ได้กำหนดให้ พอช. มีบทบาทหน้าที่ให้การสนับสนุนและให้การช่วยเหลือแก่องค์กรชุมชนและเครือข่ายองค์กรชุมชน เกี่ยวกับการประกอบอาชีพ การพัฒนาอาชีพ การเพิ่มรายได้ การพัฒนาที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม และการพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของสมาชิกในชุมชนทั้งในเมืองและชนบท ซึ่งการดำเนินการตามบทบาทหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ อาจดำเนินการในลักษณะของแผนผังโครงการพัฒนาและฟื้นฟูเมือง เช่น การปรับปรุงชุมชน (Community Development) หรือการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม (Slum Upgrading) ในบริเวณพื้นที่ต่าง ๆ ของเมือง ซึ่งย่อมส่งผลต่อการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนได้อย่างเป็นรูปธรรม



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

รูปที่ 9-7 ตัวอย่างผังโครงการปรับปรุงชุมชน (Community Development)

บทที่ 10 การติดตามและการประเมินผลผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดในมาตรา 34 ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วแต่กรณี จัดทำรายงานการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวมตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดกำหนดแล้วแต่กรณี แต่ไม่เกินห้าปีนับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณารายงานการประเมินผลครั้งที่ผ่านมาเสร็จสิ้น แล้วเสนอคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณา หากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ ทำให้ผังเมืองรายนั้นไม่เหมาะสมที่จะรองรับการพัฒนาเมืองหรือการดำรงรักษาเมืองต่อไป หรือจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการปรับปรุงโดยการวางและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่ให้เหมาะสมได้

การจัดทำรายงานการประเมินผลตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด ซึ่งต้องมีการแสดงข้อเท็จจริงให้ปรากฏทั้งในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่นของประชากร นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล สภาพเศรษฐกิจและสังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การคมนาคมและการขนส่ง การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง โดยให้คำนึงถึงการมีส่วนร่วมของประชาชนประกอบด้วย ความตามมาตราดังกล่าวสามารถสรุปสาระสำคัญได้ 3 ประการ ดังนี้

1) รายงานการประเมินผลผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน จะต้องแสดงการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน โดยแสดงข้อเท็จจริง 8 ด้าน คือ (1) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (2) ความหนาแน่นของประชากร (3) นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล (4) สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม (5) การคมนาคมและขนส่ง (6) การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ (7) ความมั่นคงของประเทศ และ (8) ปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง โดยการจัดทำรายงานการประเมินผลจะต้องเป็นไปภายใต้การมีส่วนร่วมของประชาชน

2) กำหนดเวลาของการประเมินผลผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน กำหนดไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนใช้บังคับ หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการผังเมืองพิจารณารายงานการประเมินผลครั้งที่ผ่านมาเสร็จสิ้น

3) การเปลี่ยนแปลงแก้ไขผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ดำเนินการเมื่อสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ ทำให้ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้นไม่เหมาะสมที่จะรองรับการพัฒนาหรือดำรงรักษาเมือง/ชุมชน ต่อไป หรือจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

ข้อมูลจากการติดตามและประเมินผลการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน มีความสำคัญต่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ต่อไปให้เกิดประสิทธิผล เพราะข้อมูลดังกล่าวสะท้อนผลการดำเนินการว่ามีความก้าวหน้าและบรรลุผลตามวัตถุประสงค์ของแผนที่วางไว้หรือไม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ซึ่งผลการดำเนินการจะเป็นตัวบ่งชี้ถึงการเปลี่ยนแปลงทั้งในด้านสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมของเมือง/ชุมชน อย่างไรก็ตาม การได้มาซึ่งข้อมูลและการนำข้อมูลไปใช้จำเป็นต้องมีหลักการ วิธีการ และเกณฑ์ในการติดตามและประเมินผลผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนซึ่งต้องดำเนินการวาง จัดทำ และใช้บังคับอย่างต่อเนื่อง

การจัดทำรายงานการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเพื่อพิจารณาและสั่งการให้ยังคงใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ต่อไป หรือให้ดำเนินการปรับปรุงโดยการวางผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ขึ้นใหม่ หรือให้ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนเฉพาะบริเวณตามมาตรา 35 มีแนวทางการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลและการศึกษาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ที่มีความสำคัญ ดังนี้

1) การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การติดตามและประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน พิจารณาเปรียบเทียบข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินตามการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน กับการให้อนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร และการให้อนุญาตประกอบกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ ตามที่มีกฎหมายกำหนด จำแนกเป็นรายบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน โดยการติดตามการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเป็นการจัดเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลรายปี และการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเป็นการจัดเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลระยะ 5 ปี ของการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละบริเวณตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ

การติดตามและประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน จะทำให้ทราบถึงสภาพการณ์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงประชากร เศรษฐกิจ และสังคมในช่วงเวลาของการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ซึ่งการนำผลการจัดเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งรายบริเวณและในภาพรวมมาเปรียบเทียบกับภาคการคาดการณ์และการกำหนดเป้าหมายด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงประชากร เศรษฐกิจ และสังคมในอนาคตตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน จะทำให้สามารถทราบถึงปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปรับปรุงแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ให้มีความเหมาะสมต่อไป

2) ความหนาแน่นของประชากร

การติดตามและประเมินผลการเปลี่ยนแปลงด้านความหนาแน่นของประชากร ซึ่งแสดงถึงการเปลี่ยนแปลงจำนวนและการกระจายตัวของประชากรในเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน พิจารณาจากข้อมูลจำนวนประชากรทะเบียนราษฎร์ ประกอบกับข้อมูลตามการแจงนับในสำมะโนประชากรเพื่อปรับค่าความคลาดเคลื่อนของจำนวนประชากรแฝงทั้งที่เป็นจำนวนประชากรในเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน และจำนวนประชากรรายบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เปรียบเทียบกับจำนวนประชากรตามการแจ้งเกิด ตาย ย้ายเข้า และย้ายออกทั้งในเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน และรายบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินรายปี และระยะ 5 ปีของการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ

นอกจากนี้ การติดตามและประเมินผลการเปลี่ยนแปลงด้านความหนาแน่นของประชากร ซึ่งแสดงถึงการเปลี่ยนแปลงจำนวนและการกระจายตัวของประชากรในเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน จะพิจารณาจากข้อมูลพื้นที่อาคารตามการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน และข้อกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่แปลงที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) ของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละบริเวณ เปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่อาคารที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงตามการให้อนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารทั้งในเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน และรายบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินรายปี และระยะ 5 ปีของการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ

การติดตามและประเมินผลการเปลี่ยนแปลงด้านความหนาแน่นของประชากรจะทำให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงจำนวนและการกระจายตัวของประชากรในเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจและสังคมในช่วงเวลาของการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ซึ่งการนำผลการจัดเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงด้านความหนาแน่นของประชากรทั้งในภาพรวมของเมืองและรายบริเวณมาเปรียบเทียบกับข้อกำหนดเป้าหมายความหนาแน่นของประชากรของเมือง/ชุมชน และความหนาแน่นของประชากรรายบริเวณตามข้อกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่แปลงที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) ของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท จะทำให้สามารถทราบถึงปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปรับปรุงข้อกำหนดด้านความหนาแน่นของประชากรของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ให้มีความเหมาะสมต่อไป

3) นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล

การติดตามและประเมินผลการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายหรือโครงการของรัฐบาล พิจารณาจากระดับความก้าวหน้าที่รัฐบาลได้ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายหรือโครงการที่ได้ก่อให้เกิดผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านประชากร เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมของเมือง/ชุมชน ซึ่งการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนได้กำหนดให้เป็นไปเพื่อสนองตอบต่อนโยบายหรือโครงการของรัฐบาลดังกล่าว นอกจากนี้ ในกรณีที่รัฐบาลได้กำหนดนโยบายหรือโครงการขึ้นใหม่ การติดตามและประเมินผลผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจะต้องพิจารณาถึงนโยบายหรือโครงการของรัฐบาลที่จะส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงด้านประชากร เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมของเมือง/ชุมชนต่อไปในอนาคต ซึ่งย่อมจำเป็นต่อการกำหนดแนวทางการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ให้สามารถสนองตอบต่อนโยบายหรือโครงการของรัฐบาลที่ได้กำหนดขึ้นใหม่นั้น ๆ ต่อไป

4) สภาพเศรษฐกิจและสังคม

การติดตามและประเมินผลการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจ พิจารณาเปรียบเทียบข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งได้แก่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ตามการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน กับการให้อนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร และการให้อนุญาตประกอบกิจการการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมต่าง ๆ ตามที่มีกฎหมายกำหนด จำแนกเป็นรายบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน โดยการติดตามการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเป็นการจัดเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลรายปี และการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเป็นการจัดเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลระยะ 5 ปีของการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน จะทำให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจซึ่งส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจของเมือง และผลต่อการบรรลุตามเป้าหมายด้านเศรษฐกิจของเมือง/ชุมชน ตลอดจนปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปรับปรุงแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทเพื่อการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ให้มีความเหมาะสมต่อไป

การติดตามและประเมินผลการเปลี่ยนแปลงด้านสังคม พิจารณาเปรียบเทียบข้อมูลโครงสร้างอายุ และเพศของประชากรทะเบียนราษฎร ประกอบกับข้อมูลตามการแจงนับในสำมะโนประชากรเพื่อปรับค่าความคลาดเคลื่อนของจำนวนประชากรแฝงทั้งที่เป็นจำนวนประชากรในเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน และจำนวนประชากรรายบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เปรียบเทียบกับข้อมูลโครงสร้างอายุและเพศของประชากรทั้งในเขตผังเมืองรวมและรายบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินตามการเปลี่ยนแปลงรายปี และระยะ 5 ปี ของการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เพื่อให้ทราบถึงความต้องการด้านสาธารณสุข และการจัดให้มีสาธารณสุขภายในเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ตลอดจนปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปรับปรุงแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณสุขปึก สาธารณูปการ และบริการสาธารณสุขของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ให้มีความเหมาะสมต่อไป

5) ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

การติดตามและประเมินผลการเปลี่ยนแปลงด้านทรัพยากรธรรมชาติ พิจารณาเปรียบเทียบข้อมูลพื้นที่ทรัพยากรธรรมชาติตามการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน กับสภาพการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ทรัพยากรธรรมชาติรายปี และระยะ 5 ปี ของการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เพื่อให้ทราบถึงประสิทธิภาพในการใช้บังคับตลอดจนปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปรับปรุงแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ให้มีความเหมาะสมต่อไป

การติดตามและประเมินผลการเปลี่ยนแปลงด้านสิ่งแวดล้อม พิจารณาเปรียบเทียบข้อมูลคุณภาพอากาศ และคุณภาพน้ำตามการตรวจวัดโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งได้แก่ กรมควบคุมมลพิษ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามรอบระยะเวลาการตรวจวัด และการสรุปผลการตรวจวัดรายปี และระยะ 5 ปีของการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เพื่อให้ทราบถึงประสิทธิภาพในการใช้บังคับตลอดจนปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปรับปรุงแผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ ให้มีความเหมาะสมต่อไป

6) การคมนาคมและการขนส่ง

การติดตามและประเมินผลการเปลี่ยนแปลงด้านการคมนาคมและขนส่ง พิจารณาข้อมูล การดำเนินการก่อสร้างถนนเดิมขยายและถนนโครงการตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และ พิจารณาเปรียบเทียบข้อมูลปริมาณการจราจรบนถนนสายประธานและถนนสายหลักตามการสำรวจเพื่อ การวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน กับปริมาณการจราจรตามรอบระยะเวลาการตรวจวัด และการสรุปผล การตรวจวัดรายปี และระยะ 5 ปีของการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เพื่อให้ทราบถึงประสิทธิภาพใน การดำเนินการ ตลอดจนปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปรับปรุงแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและการ ขนส่งของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน นั้น ๆ ให้มีความเหมาะสมต่อไป

7) การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ

การติดตามและประเมินผลการเปลี่ยนแปลงด้านการเกิดภัยพิบัติ พิจารณาข้อมูลการเกิดภัย พิบัติและมูลค่าความเสียหายจากภัยพิบัติ ได้แก่ อัคคีภัย อุทกภัย วาตภัย ธรณีพิบัติภัย ฯลฯ ที่เกิดขึ้นก่อน การใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เปรียบเทียบกับการเกิดภัย พิบัติและมูลค่าความเสียหายจากภัยพิบัติ ที่เกิดขึ้นในระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน เพื่อให้ทราบถึงประสิทธิภาพในการดำเนินการ ตลอดจนปัญหา สาเหตุ และแนวทางการแก้ไขปรับปรุงแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนก ประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและการขนส่ง และแผนผังแสดงโครงการกิจการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะของผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ

8) ปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง

การติดตามและประเมินผลการเปลี่ยนแปลงด้านปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง ได้แก่ การควบคุมให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ได้แก่ การควบคุมอาคาร การควบคุมการจัดสรรที่ดิน ฯลฯ การคลังท้องถิ่นและการจัดสรรงบประมาณเพื่อการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ฯลฯ

ทั้งนี้ การดำเนินการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับ ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนจะเป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด และต้องดำเนินการโดยการมี ส่วนร่วมของประชาชนในเขตผังเมืองรวมเมือง/ชุมชนนั้น ๆ