



# มาตรฐานการวางผังเมือง

## คำนำ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกรูปแบบ จัดตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่ในการจัดทำ บำรุงรักษา และให้บริการสาธารณะแก่ประชาชน ซึ่งต่อมาได้มีการถ่ายโอนภารกิจการจัดบริการสาธารณะจากส่วนราชการ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานดำเนินการมากยิ่งขึ้น โดยยึดหลักการว่า “ประชาชนจะต้องได้รับบริการสาธารณะที่ดีขึ้นหรือไม่ต่ำกว่าเดิม มีคุณภาพมาตรฐาน การบริหารจัดการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความโปร่งใส มีประสิทธิภาพและรับผิดชอบต่อผู้ใช้บริการให้มากขึ้น รวมทั้งส่งเสริมให้ประชาชน ภาคประชาสังคม และชุมชนมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ ร่วมดำเนินงานและติดตามตรวจสอบ”

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ในฐานะหน่วยงานส่งเสริมสนับสนุนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและด้วยความร่วมมือจากสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (ว.ส.ท.) ได้จัดทำมาตรฐานการวางผังเมือง พร้อมกับได้ประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อระดมความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ จากผู้แทนองค์กรบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล สมาคมองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมทั้งส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้มาตรฐานที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการบริหารและให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ เกิดประโยชน์และความพึงพอใจแก่ประชาชน รวมทั้งเพื่อเป็นหลักประกันว่าประชาชนไม่ว่าจะอยู่ส่วนใดของประเทศ จะได้รับบริการสาธารณะในมาตรฐานขั้นต่ำที่เท่าเทียมกัน ส่งผลให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

หวังเป็นอย่างยิ่งว่า มาตรฐานฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในการเพิ่มศักยภาพการบริหารและการบริการสาธารณะ สนองตอบความต้องการ และสร้างความผาสุกแก่ประชาชนสมดังคำที่ว่า “ท้องถิ่นก้าวไกล ชาวไทยมีสุข”

(นายสาโรช คัชมาตย์)

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

## มาตรฐานการวางผังเมือง

ปกหน้า		หน้า
คำนำ		
สารบัญ		
<b>บทที่ 1</b>	<b>บทนำ</b>	<b>1</b>
	1.1 ความเป็นมา	1
	1.2 วัตถุประสงค์	2
	1.3 ขอบเขตของมาตรฐาน	2
	1.4 นิยามศัพท์	3
	1.5 มาตรฐานอ้างอิงและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	4
<b>บทที่ 2</b>	<b>การกำหนดวิสัยทัศน์ ในการพัฒนาเมือง</b>	<b>5</b>
	2.1 การสนับสนุนแนวนโยบายของรัฐ	6
	2.2 การสนองตอบต่อความต้องการของท้องถิ่น	7
<b>บทที่ 3</b>	<b>มาตรฐานการผังเมือง</b>	<b>9</b>
	3.1 การจัดทำแผนผังทางกายภาพ	9
	3.2 การถ่ายโอนภารกิจด้านการผังเมืองให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	16
	3.3 การวิเคราะห์ความจำเป็นหรือความเหมาะสมในการวางผังเมือง	17
	3.4 การวิเคราะห์ศักยภาพและความต้องการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	19
	3.5 มาตรฐานตัวชี้วัดด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน	22
<b>บทที่ 4</b>	<b>การสำรวจและจัดเก็บข้อมูล</b>	<b>23</b>
	4.1 ข้อมูลด้านกายภาพ	23
	4.2 ข้อมูลด้านสังคมและประชากร	31
	4.3 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ	33
<b>บทที่ 5</b>	<b>การประมวลและวิเคราะห์ข้อมูล</b>	<b>35</b>
	5.1 การวิเคราะห์ทางกายภาพ	35
	5.2 การวิเคราะห์ทางสถิติ	39
<b>บทที่ 6</b>	<b>แนวทางการวางผังเมือง</b>	<b>45</b>
	6.1 การวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน	47
	6.2 การวางแผนผังการคมนาคมและขนส่ง	53

## มาตรฐานการวางผังเมือง

	หน้า
6.3 การวางแผนผังสาธารณูปโภค	54
6.4 การวางแผนผังสาธารณูปการ	55
<b>บทที่ 7 การดำเนินการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ</b>	<b>57</b>
7.1 การดำเนินการตามแผนงานและกิจกรรม	57
7.2 การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ	58
7.3 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่	62
<b>บทที่ 8 การใช้บังคับมาตรการควบคุมทางผังเมือง</b>	<b>65</b>
8.1 การใช้บังคับโดยกฎหมายผังเมือง	65
8.2 การใช้บังคับโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	73
<b>บทที่ 9 การควบคุมและปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมือง</b>	<b>75</b>
<b>บทที่ 10 การติดตามและประเมินผล</b>	<b>79</b>
10.1 การกำหนดเกณฑ์และวิธีการติดตามและประเมินผล	79
10.2 การดำเนินการติดตามและประเมินผล	80
10.3 การนำผลการติดตามและประเมินไปสู่การแก้ไขปรับปรุง	80
<b>บทที่ 11 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการพัฒนามาตรฐานในอนาคต</b>	<b>81</b>
11.1 การพัฒนามาตรฐานการวางผังเมือง	82
11.2 การพัฒนามาตรฐานการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมือง	82
<b>บทที่ 12 ประโยชน์ของการวางผังเมือง</b>	<b>85</b>
12.1 ประโยชน์ต่อผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	85
12.2 ประโยชน์ต่อเจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	85
12.3 ประโยชน์ต่อประชาชนในท้องถิ่น	86
12.4 ประโยชน์ต่อสังคมส่วนรวม	87
<b>ภาคผนวก</b>	<b>91</b>

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมา

การวางผังเมือง เป็นภารกิจด้านโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ซึ่งส่งผลต่อชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชน ในด้านที่อยู่อาศัย และด้านสิ่งแวดล้อม ภารกิจดังกล่าวเป็นภารกิจที่แผนปฏิบัติการกำหนดขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมือง ถ่ายโอนงานให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการดังนี้

1) ผังเมืองที่มีขอบเขตผังในเขตเทศบาล เมืองพัทยา อบต. และ กทม. ใด ให้เทศบาล เมืองพัทยา อบต. และ กทม. นั้นดำเนินการ

2) ผังเมืองที่มีขอบเขตผังครอบคลุมองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตจังหวัด (เทศบาล เมืองพัทยา และ อบต.) มากกว่าหนึ่งแห่ง ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาล เมืองพัทยา และ อบต.) ในเขตผังดำเนินการร่วมกัน หรือมอบหมายให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหนึ่งดำเนินการ

3) ผังเมืองรวมจังหวัด ให้ถ่ายโอนให้อบจ.

4) ผังเมืองที่มีขอบเขตผังครอบคลุมตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นผู้ดำเนินการ รวมทั้งให้ความช่วยเหลือ สนับสนุนด้านวิชาการ การกำกับ ติดตาม ตรวจสอบและ ประเมินผังเมืองที่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการ

5) ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองจัดทำแผนการจัดทำผังเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามความเหมาะสมและจำเป็น และให้ดำเนินการปรับปรุงให้ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ร่วมเป็นกรรมการในคณะกรรมการผังเมืองด้วย

นอกจากนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยังมีภารกิจที่เกี่ยวข้องกับการวางผังเมือง โดยกำหนดไว้ตามกฎหมาย ดังนี้

- พระราชบัญญัติสภาพัฒนาการและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2537

“มาตรา 68 ภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย องค์การบริหารส่วนตำบลอาจจัดทำกิจการในเขต องค์การบริหารส่วนตำบล ดังต่อไปนี้

(13) การผังเมือง”

- พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496

“มาตรา 56 ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายเทศบาลนคร มีหน้าที่ที่ต้องทำในเขตเทศบาล ดังต่อไปนี้

(7) การวางผังเมืองและการควบคุมการก่อสร้าง”

- พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2512

“มาตรา 16 ให้เทศบาล เมืองพัทยา และองค์การบริหารส่วนตำบล มีอำนาจหน้าที่ในการจัดบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นของตนเอง ดังนี้

(25) การผังเมือง”

“มาตรา 17 ภายใต้บังคับมาตรา 16 ให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดมีอำนาจและหน้าที่ในการจัดระบบบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นของตนเอง ดังนี้

(24) จัดทำกิจการใดอันเป็นอำนาจและหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่อยู่ในเขตและกิจการนั้นเป็นการสมควรให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นร่วมกันดำเนินการ หรือให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดจัดทำ ทั้งนี้ ตามคณะกรรมการประกาศกำหนด

ดังนั้น เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ดำเนินการกิจตามอำนาจหน้าที่ได้อย่างมีมาตรฐาน และประชาชนมีหลักประกันการได้รับบริการสาธารณะขั้นพื้นฐานอย่างเท่าเทียมกัน จึงได้จัดทำมาตรฐานการวางผังเมืองขึ้น

## 1.2 วัตถุประสงค์

การจัดทำมาตรฐานการวางผังเมืองมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1.2.1 เพื่อให้ผู้บริหารท้องถิ่นทราบถึงเหตุผลและความจำเป็นในการวางและดำเนินการทางผังเมือง

1.2.2 เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถวางและดำเนินการทางผังเมืองอย่างมีมาตรฐาน

1.2.3 เพื่อให้ประชาชนได้เข้ามามีบทบาทและส่วนร่วมในการวางและดำเนินการทางผังเมืองได้อย่างถูกต้อง

## 1.3 ขอบเขตของมาตรฐาน

มาตรฐานการวางผังเมืองมีขอบเขตตามการสำรวจ การวาง และจัดทำ และการใช้บังคับผังเมืองรวม ซึ่งหมายถึง "แผนผัง นโยบายและ โครงการรวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการ

พัฒนาและดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินการคมนาคม และขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง" ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ทั้งนี้ขอบเขตของมาตรฐานการวางผังเมืองจะครอบคลุมถึงความเชื่อมโยงระหว่างผังภาคกับการวางและจัดทำผังเมืองรวมและระหว่างผังเมืองรวมกับการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

#### 1.4 นิยามศัพท์

**ภาค** หมายถึง พื้นที่การเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจของการใช้ทรัพยากรธรรมชาติประกอบด้วยพื้นที่ทางธรรมชาติและพื้นที่การตั้งถิ่นฐาน

**อนุภาค** หมายถึง พื้นที่ตามการจำแนกย่อยของภาคโดยความแตกต่างของสภาพภูมิประเทศและการเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจของการใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่มีความสำคัญ

**เมือง** หมายถึง พื้นที่การตั้งถิ่นฐานที่มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่นมากกว่า 3,000 คนต่อตารางกิโลเมตร และมีการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจในด้านอุตสาหกรรม และพาณิชยกรรมเป็นพื้นฐาน

**ชนบท** หมายถึง พื้นที่การตั้งถิ่นฐานที่มีประชากรอยู่อาศัยเบาบาง และมีการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจในด้านเกษตรกรรมเป็นพื้นฐาน

**พื้นที่ทางธรรมชาติ** หมายถึง พื้นที่ที่ยังคงดำรงสภาพทางธรรมชาติ หรือควรสงวนรักษาไว้ซึ่งความอุดมสมบูรณ์ของทรัพยากรและสภาพทางธรรมชาติ

**การวางผังภาค** หมายถึง การสำรวจ การวางและจัดทำ และการใช้บังคับแผนผังที่ครอบคลุมพื้นที่ภาคหรืออนุภาคที่ประกอบด้วยพื้นที่ทางธรรมชาติและพื้นที่การตั้งถิ่นฐาน

**การวางผังเมือง** หมายถึง การวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่หรือแทนเมืองหรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหายเพื่อให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสุขลักษณะความสะอาดสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การให้ประโยชน์ในทรัพย์สินความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจสังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

**ผังเมืองรวม** หมายถึง แผนผัง นโยบายและโครงการรวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

**ผังเมืองเฉพาะ** หมายถึง แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

**โครงการ** หมายถึง โครงการดำเนินการพัฒนาเมืองหรือฟื้นฟูเมือง

**การวางผังโครงการ** หมายถึง การสำรวจ การวางและจัดทำ และการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ เพื่อพัฒนาเมืองหรือฟื้นฟูเมือง

**การใช้ประโยชน์ที่ดิน** หมายถึง การพัฒนาของภาคเอกชนเพื่อเป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม

**การคมนาคมและขนส่ง** หมายถึง การจัดการหรืออำนวยความสะดวกให้แก่การเดินทางหรือการเคลื่อนย้ายคน สัตว์ หรือสิ่งของโดยยานพาหนะทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ

**สาธารณูปโภค** หมายถึง โครงสร้างพื้นฐานที่มีลักษณะเป็นโครงข่ายการให้บริการได้แก่ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท การระบายน้ำ การรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย การเก็บขนและกำจัดขยะ เป็นต้น

**แหล่งน้ำ** หมายถึง แหล่งน้ำทางธรรมชาติและแหล่งน้ำที่สร้างขึ้น ได้แก่ แม่น้ำ คลอง หนอง บึง ทะเล ทะเลสาบ เขื่อน อ่างเก็บน้ำ เป็นต้น

## 1.5 มาตรฐานอ้างอิงและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 1.5.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518
- 1.5.2 พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2525
- 1.5.3 พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2535
- 1.5.4 คู่มือการเสริมประสิทธิภาพการวางแผนและจัดการเมืองของท้องถิ่น, กรมการปกครอง
- 1.5.5 คู่มือการปฏิบัติงานตามแผนปฏิบัติการกำหนดขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ด้านโครงสร้างพื้นฐาน เล่ม 6 การวางผังเมืองรวม, กรมโยธาธิการและผังเมือง
- 1.5.6 คู่มือปฏิบัติการวางผังเมืองรวม, กรมโยธาธิการและผังเมือง
- 1.5.7 เกณฑ์และมาตรฐานการวางผังเมือง, กรมโยธาธิการและผังเมือง
- 1.5.8 แนวทางการจัดการสิ่งแวดล้อมเมือง, กรมการปกครอง



## บทที่ 2

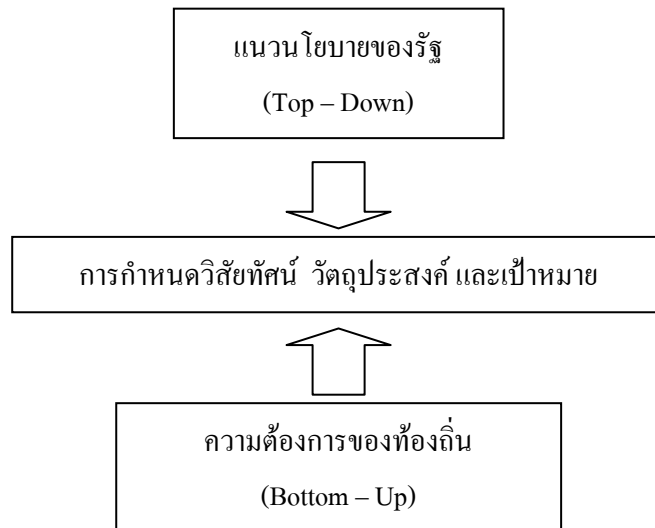
### การกำหนดวิสัยทัศน์ในการพัฒนาเมือง

การที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะดำเนินการพัฒนาเมือง เพื่อให้เกิดเป็นผลต่อการแก้ไขปัญหาและรองรับสภาพการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและประชากร ให้เป็นไปในทิศทางที่ถูกต้องเหมาะสม และนำมาซึ่งประโยชน์สูงสุดต่อประชาชนในท้องถิ่น จำเป็นที่ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องกำหนดและแสดงให้ประชาชนได้รับทราบถึงวิสัยทัศน์ในการพัฒนาเมือง เพื่อให้การวางผังเมืองและดำเนินการทางด้านผังเมือง ได้รับการสนับสนุน โดยการมีส่วนร่วมของประชาชนเพื่อให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ที่ได้กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาเมืองย่อมหมายถึงการกำหนดทิศทางการเจริญเติบโตที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับศักยภาพของเมืองในอนาคต และเพื่อให้วิสัยทัศน์ในการพัฒนาเมืองที่ได้กำหนดขึ้นนั้นมีความชัดเจนและสามารถสร้างความเข้าใจได้เป็นอย่างดีต่อประชาชน การกำหนดวิสัยทัศน์จึงสมควรเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- 1) มีความเป็นไปได้ที่จะบรรลุวิสัยทัศน์ภายใต้เงื่อนไขของสภาพแวดล้อมและข้อจำกัดที่มีอยู่
- 2) มีความท้าทายและสามารถสร้างแรงบันดาลใจให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในการดำเนินการให้บรรลุตามเป้าหมาย
- 3) สะท้อนถึงสภาพการณ์หรือบทบาทใหม่ของเมืองในอนาคตอย่างรอบด้านภายใต้การเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์และสภาพแวดล้อม
- 4) เป็นสิ่งเห็นพ้องต้องกันระหว่างผู้บริหารท้องถิ่น ประชาคม และผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมด
- 5) สามารถสื่อความเข้าใจถึงทิศทางการพัฒนาให้แก่ชุมชนในท้องถิ่นได้อย่างชัดเจน

ในการวางผังเมืองผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องกำหนดวิสัยทัศน์ในการพัฒนาเมือง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องพิจารณาถึงเป้าประสงค์ของรัฐ (Top-Down) ประกอบกับความต้องการของท้องถิ่น (Bottom-Up) ดังนี้



แผนภูมิ 2-1 การกำหนดวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย

## 2.1 การสนับสนุนนโยบายของรัฐ

นโยบายของรัฐจะกำหนดในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งแต่ละฉบับจะมีระยะเวลา 5 ปี แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติระดับถึง โครงสร้างการตั้งถิ่นฐานที่จะมีผลสนองต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ เช่น การกำหนดให้มีการพัฒนาเมืองหลัก เมืองรอง เมืองชายแดน รวมทั้งการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษเพื่อส่งเสริมการผลิตทางอุตสาหกรรมและการส่งออก ตลอดจนการส่งเสริมการท่องเที่ยว เป็นต้น

นโยบายของรัฐตามที่กำหนดในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติอาจถ่ายทอดเป็นผังภาค อนุภาค หรือจังหวัด ซึ่งจะกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานที่เป็นเมืองและชนบท การสงวนรักษาพื้นที่ทรัพยากรทางธรรมชาติ และโครงข่ายการคมนาคมและขนส่ง ซึ่งการวางและจัดทำผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ โดยกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องสอดคล้องกับผังภาค อนุภาค หรือจังหวัดดังกล่าว

## 2.2 การสนองตอบต่อความต้องการของท้องถิ่น

โดยที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีผู้บริหารที่ได้รับการเลือกตั้งจากประชาชนในท้องถิ่น ดังนั้น การดำเนินงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงย่อมสนองตอบต่อความต้องการของท้องถิ่นนั้นๆ

อย่างไรก็ตาม ทั้งในการวางผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ได้เปิดโอกาสให้ประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วมโดยการจัดให้มีการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในเขตท้องที่นั้นๆ การดำเนินการดังกล่าวย่อมทำให้ได้รับทราบถึงความต้องการของประชาชน อีกทั้งยังเป็นโอกาสให้เกิดเวทีสาธารณะสำหรับทุกภาคส่วนในการแสดงออกและต่อรองเพื่อให้เกิดความสมดุลของความต้องการ เช่น การสร้างความสมดุลระหว่างการใช้ทรัพยากรเพื่อสร้างสรรค์ การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจกับการสงวนรักษาทรัพยากรนั้นๆ ให้คงอยู่ต่อไป เป็นต้น

ในการจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนควรได้รับการกำหนดขอบเขตที่ประชาชนจะให้ข้อคิดเห็นที่จะก่อให้เกิดเป็นประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม ซึ่งได้แก่ ปัญหา สาเหตุ ตลอดจนแนวทางและวิธีการในการแก้ไขปัญหาต่างๆ โดยอาศัยความร่วมมือระหว่างหน่วยงานของภาครัฐและประชาชน การกำหนดทิศทางการพัฒนาทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ภายใต้กรอบแนวนโยบายของรัฐและความต้องการของประชาชนในท้องถิ่น อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนเป็นเวทีสาธารณะที่มีความถูกต้องสมบูรณ์ได้นั้น จะต้องป้องกันการเรียกร้อยรวมทั้งการกระทำอื่นใดในลักษณะที่เป็นการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนบุคคล

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้จัดทำผังเมืองรวมและ ผังเมืองเฉพาะ จึงควรใช้โอกาสในการมีส่วนร่วมของประชาชนนี้ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการให้ได้รับทราบและสนองตอบต่อความต้องการของประชาชนในท้องถิ่นได้อย่างกว้างขวางและแท้จริง นอกจากนี้ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติดังกล่าวจะระบุถึงการที่สามารถกำหนดผู้แทนของประชาชนให้เข้าร่วมในการประชุมได้ก็ตาม การกำหนดผู้แทนของประชาชนดังกล่าว ควรพิจารณาให้ครอบคลุมทุกภาคส่วนของสังคม เพื่อให้สามารถสะท้อนต่อความต้องการของท้องถิ่นได้อย่างครบถ้วน ซึ่งก่อนการจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนจะต้องประชาสัมพันธ์ โดยสื่อต่างๆ ซึ่งมีระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด และตามความเหมาะสมเพื่อให้ประชาชนได้รับทราบอย่างกว้างขวาง ควรกำหนดสถานที่ประชุม วันเวลาในการประชุมให้เกิดความสะดวกต่อประชาชนผู้เข้าร่วมการประชุม และสรุปผลการประชุมเผยแพร่ให้ประชาชนทราบโดยทั่วถึงกันด้วย

## บทที่ 3

### มาตรฐานการผังเมือง

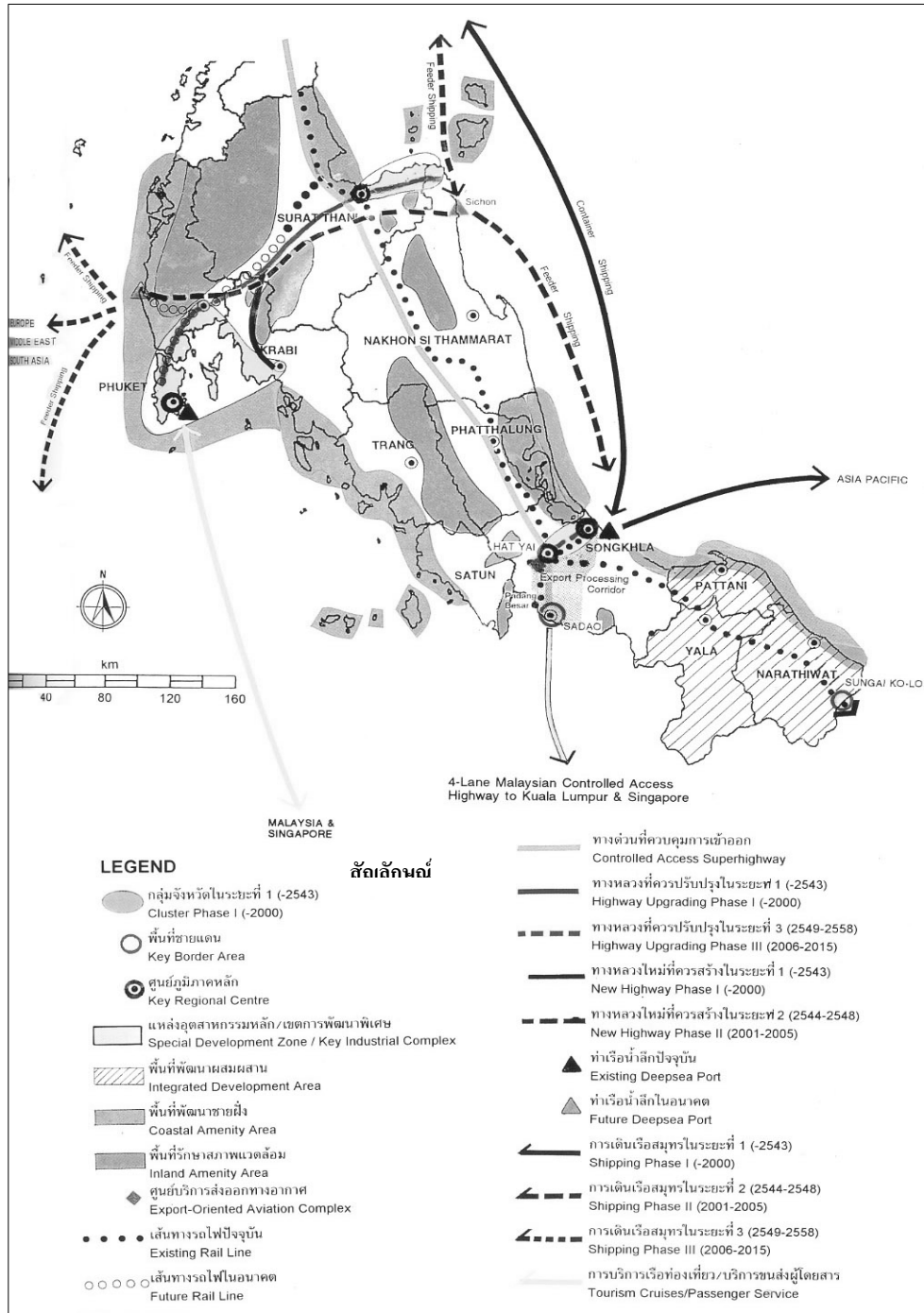
#### 3.1 การจัดทำแผนผังทางกายภาพ

มณฑลมีการตั้งถิ่นฐาน โดยอาศัยเงื่อนไขและปัจจัยจากสภาพทางธรรมชาติและใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติเพื่อการดำรงชีวิต และสร้างสรรค์ความเจริญก้าวหน้าทางเศรษฐกิจและสังคม รูปแบบการตั้งถิ่นฐานจำแนกเป็นชนบทและเมือง โดยที่ชนบทจะเป็นพื้นที่สร้างผลผลิตทางการเกษตร ในขณะที่เมืองเป็นพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม การค้าและบริการ การดำเนินการเพื่อผลต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมตามเป้าหมายที่กำหนดในอนาคตจะประกอบด้วยการจัดทำแผนผังทางกายภาพตามลำดับ ดังนี้

##### 3.1.1 ผังภาค (Regional Plan)

ผังภาค เป็นการวางผังทางกายภาพ ซึ่งประกอบด้วย แหล่งทรัพยากรธรรมชาติ และการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ทั้งในเมืองและชนบท ผังภาคอาจจำแนกเป็นภาค คือ ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง และภาคใต้ และสามารถแยกย่อยเป็นภาคเหนือตอนบน ภาคเหนือตอนล่าง ฯลฯ หรืออาจกำหนดตามทรัพยากร เช่น พื้นที่ลุ่มน้ำหรือเขตจังหวัด

การวางผังภาคจะเป็นเครื่องมือเพื่อกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างการสงวนรักษาความสมบูรณ์ของทรัพยากรธรรมชาติและการพัฒนาเศรษฐกิจสังคมในพื้นที่ การวางผังภาคเป็นหน้าที่ส่วนท้องถิ่นต้องร่วมมือกัน



รูปที่ 3-1 พังภาคใต้ตอนล่าง

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ในการที่องค์การบริหารส่วนจังหวัดจะวางผังจังหวัดหรือร่วมกับองค์การบริหารส่วนจังหวัดอื่นๆ วางผังภาคหรืออนุภาคนั้น องค์การบริหารส่วนจังหวัดจะต้องศึกษาวิเคราะห์ถึงพื้นที่ที่จำเป็นต่อการสงวนรักษาความอุดมสมบูรณ์ทางธรรมชาติ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ป่าไม้ ป่าชายเลน ซึ่งเชื่อมโยงกับสภาพความอุดมสมบูรณ์ของทรัพยากรดินและน้ำ จากนั้นจึงทำการกำหนดเขตพื้นที่ป่าไม้ ป่าชายเลน ทั้งเพื่อการสงวนรักษาและเพื่อการปรับปรุงฟื้นฟูโดยการปลูกป่าไม้และป่าชายเลน ทดแทนความเสื่อมโทรมและความเสียหายที่ปรากฏอยู่ในปัจจุบัน

นอกเหนือจากพื้นที่การสงวนรักษาความอุดมสมบูรณ์ของสภาพทางธรรมชาติดังกล่าว การวางผังจังหวัด ภาค หรืออนุภาคจะต้องประมาณการจำนวนประชากรในพื้นที่จังหวัด ภาคหรืออนุภาคนั้นๆ ในอนาคตทั้งโดยการเปลี่ยนแปลงทางธรรมชาติ ซึ่งได้แก่ การเกิดและการตาย และการอพยพย้ายถิ่นซึ่งประกอบด้วยการย้ายเข้าและการย้ายออก โดยจำนวนประชากรในอนาคตจะใช้เป็นพื้นฐานในการกำหนดรูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่ประกอบด้วยเมืองและชุมชน ในระดับต่างๆ และพื้นที่ชนบทซึ่งเป็นแหล่งผลิตอาหารและวัตถุดิบป้อนการผลิต ตลอดจนการค้าและการบริการในเขตเมืองและชุมชน ทั้งนี้ การเชื่อมโยงระหว่างเมืองและชุมชนจำเป็นต่อการวางแผนผังด้านการคมนาคมและขนส่ง ทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศให้สามารถต่อเชื่อม โยงกันทั้งภายในจังหวัด ภาคและอนุภาค และกับพื้นที่ภายนอกได้โดยสะดวก

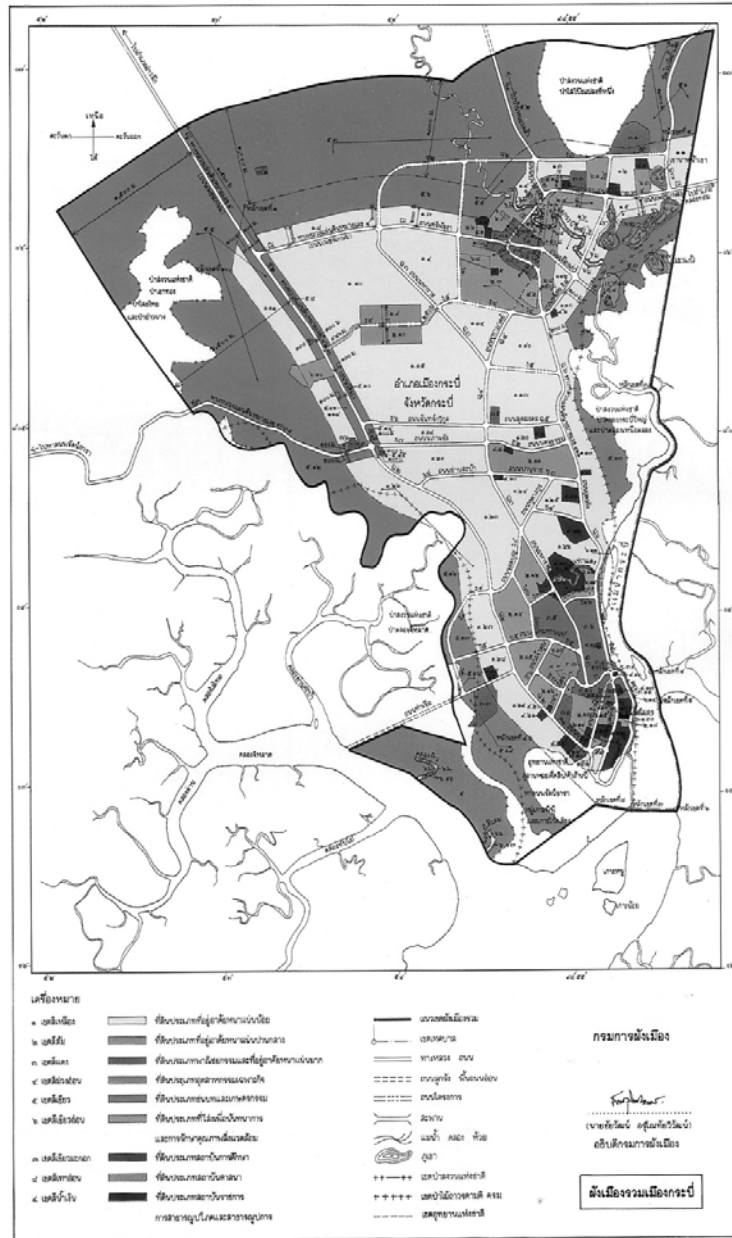
### 3.1.2 ผังเมือง (City Plan, Town Plan หรือ Urban Plan)

การวางผังเมือง คือการวางผังทางภาพที่มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาพื้นที่เขตเมืองและพื้นที่เขตชนบท การวางผังเมืองจะครอบคลุมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้ประโยชน์สูงสุด และสามารถเชื่อมโยงในแต่ละบริเวณด้วยโครงข่ายการคมนาคมและขนส่งที่มีความสะดวก รวดเร็ว ปลอดภัย สาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สมบูรณ์ เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท การวางผังเมืองจะเป็นการเตรียมการเพื่อรองรับความเจริญของเศรษฐกิจ สังคม และประชากรที่เพิ่มขึ้น

การวางผังเมืองจะเป็นเครื่องมือในการกำกับการเจริญเติบโตของเมือง เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร การขยายตัวทางเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงทางสังคมให้เป็นไป โดยอาศัยอำนาจทางกฎหมายในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประกอบกับการชี้แนะด้วยการดำเนินการตามบทบาทหน้าที่ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งได้แก่ การคมนาคมและขนส่ง ตลอดจนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นต่างๆ จึงย่อมเป็นบทบาทหน้าที่ของหน่วยราชการส่วนกลาง ซึ่งได้แก่ กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งมีบทบาทหน้าที่ในการบริหารจัดการพื้นที่ที่มีสภาพความเป็นเมือง

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งได้แก่ เทศบาล และ/หรือองค์การบริหารส่วนตำบลอาจดำเนินการวางผังเมืองตามกรอบการพัฒนาที่ได้กำหนดในผังจังหวัด ผังภาคหรืออนุภาค ทั้งนี้เทศบาล และ/หรือองค์การบริหารส่วนตำบลจะต้องคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคตทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงทางธรรมชาติ ซึ่งได้แก่ การเกิดและการตาย และการเปลี่ยนแปลงจากการย้ายถิ่นทั้งการย้ายเข้า และการย้ายออก การคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคตหากเปรียบเทียบกับรูปแบบการตั้งถิ่นฐานตามที่กำหนดในผังจังหวัด ผังภาคหรืออนุภาค จะทำให้ทราบถึงความจำเป็นในการกระตุ้นหรือชะลอการเติบโตของเมืองเพื่อให้เมืองหรือชุมชนนั้นๆ สามารถรองรับการพัฒนาในระดับจังหวัด ภาคหรืออนุภาค ได้อย่างมีเอกภาพ

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง  
ฉบับที่ ๓๓๒ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๔  
ผังเมืองรวมเมืองกระบี่ (ปรับปรุงครั้งที่ ๑)



รูปที่ 3-2 ผังเมืองรวมกระบี่

จำนวนประชากรเป้าหมายในอนาคต จะใช้สำหรับการคาดคะเนลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อยู่อาศัยและพื้นที่ทางเศรษฐกิจ สังคม ได้แก่ ย่านพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การบริหารปกครอง ตลอดจนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ซึ่งจะกำหนดในบริเวณพื้นที่ที่มีความเหมาะสมตาม

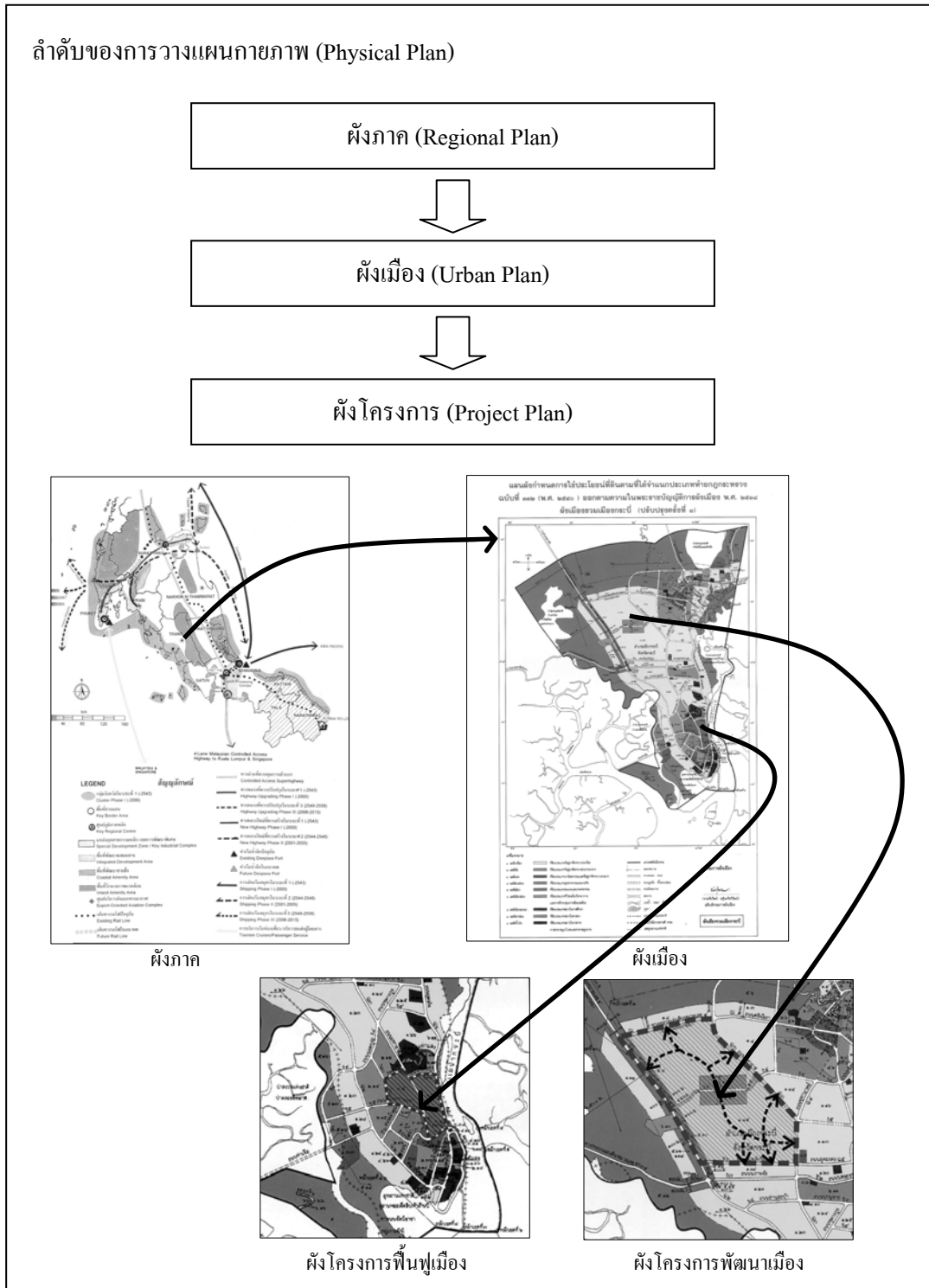


สภาพภูมิประเทศ ตลอดจนธรณีและอุทกวิทยา นอกจากนี้เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณมีการเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบได้นั้น จะต้องวางผังโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการวางโครงข่ายถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนนสายย่อยหรือถนนซอย รวมทั้งการเชื่อมโยงกับโครงข่ายการคมนาคมขนส่งในระดับจังหวัด ระดับภาคและอนุภาค ซึ่งได้แก่ โครงข่ายทางหลวงหรือทางด่วน การขนส่งระบบราง การขนส่งทางอากาศ และการขนส่งทางน้ำ เป็นต้น

### 3.1.3 ผังโครงการ (Project Plan)

ผังโครงการ หมายถึง แผนผังทางกายภาพเพื่อการอนุรักษ์ ปรับปรุงฟื้นฟู หรือพัฒนาพื้นที่เมืองในบริเวณใดบริเวณหนึ่ง เช่น การขยายบริเวณที่อยู่อาศัยย่านชานเมืองเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น การวางและดำเนินการให้เป็นไปตามผังโครงการจึงเป็นบทบาทหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งได้แก่ เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ต่อเนื่องที่มีสภาพความเป็นเมือง รวมทั้งหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประสานการดำเนินการก่อสร้างโครงข่ายคมนาคมและขนส่ง ตลอดจนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่เอื้อต่อการดำเนินการพัฒนาที่ดินและอาคาร โดยการลงทุนในส่วนของภาคเอกชนให้เป็นไปตามผังโครงการ จะต้องอาศัยอำนาจทางกฎหมายในการเวนคืนหรือการจัดกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และความร่วมมือขององค์กรเอกชน (NGO) และความเห็นชอบของชุมชนเป็นไปอย่างสอดคล้องกัน และประสานสัมพันธ์กับโครงข่ายการคมนาคมและขนส่ง รวมทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเดิมที่ได้จัดสร้างขึ้นในบริเวณพื้นที่นั้นแล้ว

เทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลควรดำเนินการวางผังโครงการขึ้นในพื้นที่ต่างๆ ตามความเหมาะสม การวางผังโครงการในพื้นที่อนุรักษ์ จะเป็นการปรับปรุงสภาพโบราณวัตถุสถาน ตลอดจน การปรับปรุงภูมิทัศน์ในบริเวณพื้นที่โดยรอบ สำหรับในบริเวณพื้นที่ชุมชนเมืองที่มีสภาพความเสื่อมโทรม เทศบาล หรือองค์การบริหารส่วนตำบลควรวางผังโครงการปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนโดยการปรับปรุงด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และการปรับปรุงอาคารและสิ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่นั้น ส่วนในบริเวณพื้นที่ชานเมืองซึ่งต้องการการวางผังโครงการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัย อาจประยุกต์ใช้เทคนิควิธีการพัฒนาเมือง เช่น การจัดรูปที่ดินในบริเวณพื้นที่นั้นๆ



รูปที่ 3-3 ความเชื่อมโยงระหว่างผังภาค ผังเมืองและผังโครงการ

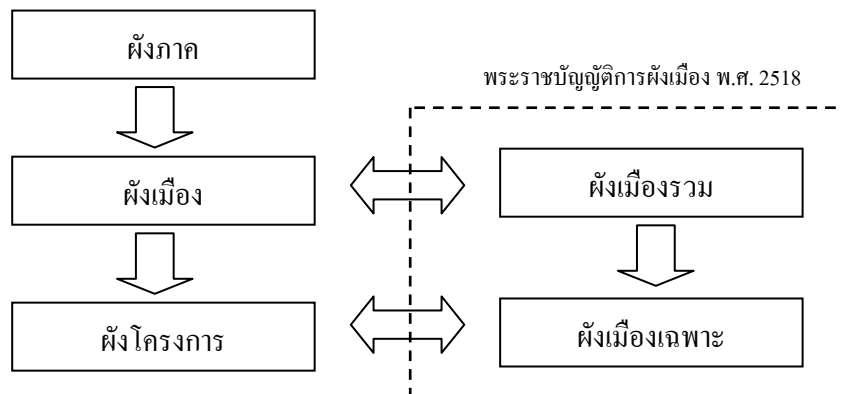
### 3.2 การถ่ายโอนภารกิจด้านการผังเมืองให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

กฎหมายผังเมือง ซึ่งได้แก่ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ได้กำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมืองร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ในการวางและจัดทำ “ผังเมืองรวม” และ “ผังเมืองเฉพาะ”

มาตรา 4 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้บัญญัติให้

ผังเมืองรวม หมายถึง แผนผัง นโยบายและโครงการรวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

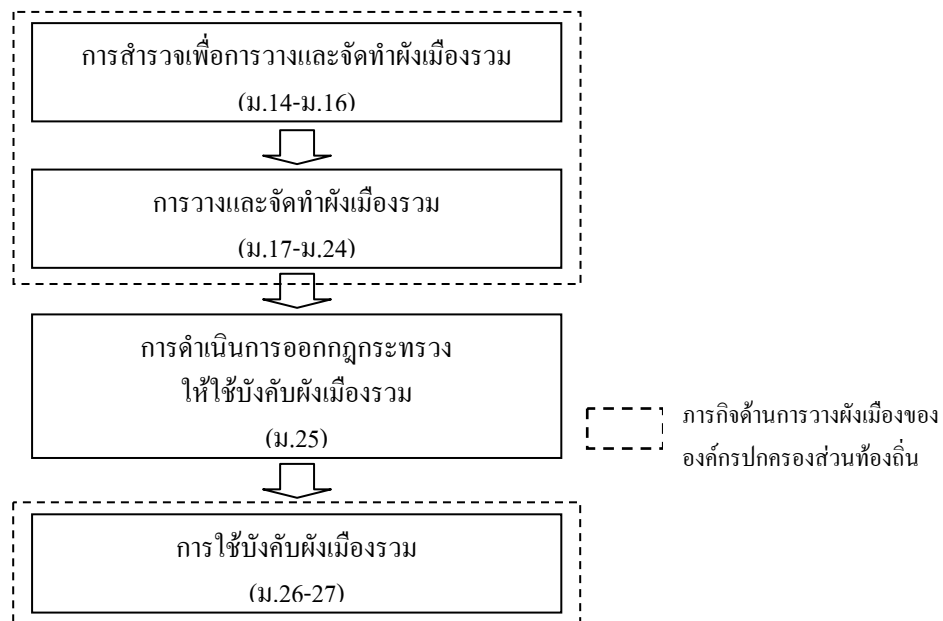
ผังเมืองเฉพาะ หมายถึง แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจการที่เกี่ยวข้อง ในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง



แผนภูมิ 3-1 การวางแผนผังกายภาพโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

ภารกิจด้านการผังเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการวางและจัดทำผังเมืองรวมเป็นการดำเนินการโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองซึ่งเป็นหน่วยงานราชการส่วนกลาง และมีเพียงกรุงเทพมหานครที่ได้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่ของตนเอง กรมโยธาธิการและผังเมืองจึงได้ถ่ายโอนภารกิจด้านการผังเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการวางและจัดทำผังเมืองรวมเพื่อให้ เทศบาล และองค์การบริหารส่วนตำบลที่มีสภาพความเป็นเมืองให้เข้ามามีบทบาทในการวางและจัดทำ ผังเมืองรวม รวมทั้งการวางและจัดทำ ผังเมืองเฉพาะซึ่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ได้กำหนดไว้แต่เดิมให้เป็นบทบาทหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

นอกเหนือจากภารกิจในการวางผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะของเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลแล้ว องค์การบริหารส่วนจังหวัดอาจวางและจัดทำผังจังหวัด หรือร่วมกับองค์การบริหารส่วนจังหวัดอื่น ในการวางและจัดทำผังอนุภาคหรือผังภาค เพื่อให้การวางแผนผังทางกายภาพทั้งระบบเป็นการดำเนินการ โดยองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งหมดซึ่งย่อมจะก่อให้เกิดเป็นการพัฒนา และเป็นประโยชน์ต่อประชาชนอย่างสมบูรณ์



แผนภูมิ 3-2 การถ่ายโอนภารกิจด้านการวางผังเมืองตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

### 3.3 การวิเคราะห์ความจำเป็นหรือความเหมาะสมในการวางผังเมือง

เนื่องด้วย “การผังเมือง” ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ได้กำหนดความหมาย “การวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมือง หรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่ที่ได้รับความสะดวกเพื่อให้มีหรือทำให้ดีขึ้นซึ่งสุขลักษณะ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจสังคมและสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์ หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สภาพปัญหาประวัติศาสตร์ หรือ โบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ” โดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ย่อมเป็นไป

ภายใต้กรอบนโยบายการตั้งถิ่นฐานตามที่กำหนดในผังภาค และการพิจารณาถึงความจำเป็นหรือความเหมาะสมในการวางผังเมือง โดยดัชนีตัวชี้วัดทั้งทางด้านกายภาพ ด้านสังคมและประชากร และด้านเศรษฐกิจในท้องที่ต่างๆ ดังนี้

### 3.3.1 ดัชนีตัวชี้วัดด้านกายภาพ

ประกอบด้วย

- การมีสภาพความเป็นเมืองหรือมีแนวโน้มที่จะเกิดสภาพความเป็นเมืองโดยมีอาคารและสิ่งก่อสร้างหนาแน่น
- การมีปัญหาหรือแนวโน้มที่จะเกิดปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมและระบบนิเวศทางธรรมชาติ
- การมีปัญหาการสูญเสียหรือมีแนวโน้มในการสูญเสียหรือมีความจำเป็นในการ “ดำรงรักษาหรือบูรณะ สถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือ โบราณคดี”
- การมีปัญหาการสูญเสียหรือมีแนวโน้มในการสูญเสีย หรือมีความจำเป็นในการ “บำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ”
- การมีความเสี่ยงต่อการเกิดการสูญเสียชีวิตและทรัพย์สิน และความเสียหายจากอุบัติเหตุและภัยทางธรรมชาติ

### 3.3.2 ดัชนีตัวชี้วัดด้านสังคมและประชากร

ประกอบด้วย

- การเป็นชุมชนเมืองขนาดกลางขึ้นไปที่มีจำนวนประชากร หรือมีแนวโน้มที่จะมีจำนวนประชากรเกินกว่า 10,000 คน
- การมีความหนาแน่นของประชากรหรือมีแนวโน้มที่จะมีความหนาแน่นของประชากรเกินกว่า 3,000 คน ต่อตารางกิโลเมตร
- การมีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรเกินกว่าร้อยละ 2.5 ต่อปีในพื้นที่หรือมีอัตราสูงกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรทั้งจังหวัดและทั้งประเทศ

ตาราง 3-1 ดัชนีตัวชี้วัดด้านสังคมและประชากร

พ.ศ.	จำนวนประชากร (1)	ความหนาแน่น (คน/ ตร.กม.) (2)	อัตราการเพิ่มประชากร (ร้อยละต่อปี) (3)

## หมายเหตุ

- (1) จำนวนประชากรทะเบียนราษฎรหรือสำมะโนประชากร
- (2) ความหนาแน่นประชากร =  $\frac{\text{จำนวนประชากร}}{\text{พื้นที่}}$
- (3) อัตราการเพิ่มประชากร =  $\frac{\text{จำนวนประชากรเพิ่ม}}{\text{จำนวนประชากร} \times \text{จำนวนปี}} \times 100$

## 3.3.3 ดัชนีตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจ ประกอบด้วย

- การมีฐานทางเศรษฐกิจในด้านอุตสาหกรรม และ/หรือการค้าและการบริการ
- การมีส่วนแบ่งทางเศรษฐกิจ หรือมีแนวโน้มที่จะมีส่วนแบ่งทางเศรษฐกิจในด้านอุตสาหกรรม และ/หรือการค้า และการบริการเกินกว่าร้อยละ 20 ของจังหวัด
- การมีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจโดยรวมเกินกว่าร้อยละ 5 ต่อปี หรือมีอัตราสูงกว่าอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัด

ตาราง 3-2 ดัชนีตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจ

พ.ศ.	อุตสาหกรรม		พาณิชย์กรรม	
	จำนวน	ร้อยละของจังหวัด	จำนวน	ร้อยละของจังหวัด

## 3.4 การวิเคราะห์ศักยภาพและความต้องการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

## 3.4.1 มาตรฐานด้านบุคลากร

องค์การบริหารส่วนจังหวัดที่ประสงค์จะวางและจัดทำผังจังหวัด หรือร่วมกับองค์การบริหารส่วนจังหวัดอื่น ๆ ในการวางและจัดทำผังอนุภาคหรือผังภาคควรมีบุคลากรหลัก ในด้านต่างๆ ดังนี้

ตาราง 3-3 บุคลากรหลักในการวางและจัดทำผังอนุภาคหรือผังภาค

องค์กรท้องถิ่น	บุคลากร
องค์การบริหารส่วนจังหวัด ร่วมกับ องค์การบริหารส่วนจังหวัดอื่นๆ	<p>นักผังเมือง (การวางแผนภาคและเมืองมหาดำเนินการ สาขาวิชาการวางแผนภาค)</p> <p>นักภูมิศาสตร์ (วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาภูมิศาสตร์)</p> <p>นักเศรษฐศาสตร์ (เศรษฐศาสตร์บัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์มหภาค)</p> <p>วิศวกร (วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาการขนส่ง)</p> <p>นักธรณี-อุทกวิทยา (วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาธรณีวิทยา หรืออุทกวิทยา)</p> <p>นักสังคมสงเคราะห์ (รัฐศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาประชากรศาสตร์)</p>

เทศบาลร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ต่อเนื่องของสภาพความเป็นเมือง อาจดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวม โดยมีบุคลากรหลักในด้านต่างๆ ดังนี้

ตาราง 3-4 บุคลากรหลักในการวางและจัดทำผังเมืองรวม

องค์กรท้องถิ่น	บุคลากร
เทศบาลขนาดใหญ่	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นักผังเมือง (การวางแผนภาคและเมืองมหาดำเนินการ สาขาวิชาการวางผังเมือง)</li> <li>- วิศวกร (วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาสำรวจ)</li> <li>- วิศวกร (วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาการขนส่ง)</li> <li>- วิศวกร (วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมสุขาภิบาล)</li> <li>- นักเศรษฐศาสตร์ (เศรษฐศาสตร์บัณฑิต)</li> <li>- นิติกร (นิติศาสตร์บัณฑิต)</li> </ul>
เทศบาลขนาดกลาง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นักผังเมือง (การวางแผนภาคและเมืองมหาดำเนินการ สาขาวิชาการวางผังเมือง)</li> <li>- วิศวกรโยธา</li> </ul>
เทศบาลขนาดเล็ก/อบต.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นักผังเมือง (การวางแผนภาคและเมืองมหาดำเนินการ สาขาวิชาการวางผังเมือง)</li> <li>หรือ วิศวกรโยธา</li> </ul>

ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเทศบาล หรือองค์การบริหารส่วนตำบลควรมีบุคลากรหลักในด้านต่างๆ ดังนี้

ตาราง 3-5 บุคลากรหลักในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

องค์กรท้องถิ่น	บุคลากร
เทศบาลขนาดใหญ่	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นักผังเมือง (สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง)</li> <li>- สถาปนิก (สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต)</li> <li>- ภูมิสถาปนิก (ภูมิสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต)</li> <li>- วิศวกร (วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาโยธา)</li> <li>- นักเศรษฐศาสตร์ (เศรษฐศาสตร์บัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์จุลภาค)</li> <li>- นิติกร (นิติศาสตร์บัณฑิต)</li> </ul>
เทศบาลขนาดกลาง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นักผังเมือง (สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง) หรือ สถาปนิก (สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต)</li> <li>- วิศวกร (วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาโยธา)</li> </ul>
เทศบาลขนาดเล็ก/ อบต.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นักผังเมือง (สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง) หรือ สถาปนิก (สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต) หรือ วิศวกร (วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาโยธา)</li> </ul>

ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจขอรับการสนับสนุนบุคลากรจากหน่วยงาน (โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีบุคลากร) กรณีไม่มีบุคลากรเฉพาะด้านตามที่กำหนดไว้ตามมาตรฐานนี้

### 3.4.2 มาตรฐานด้านวัสดุและครุภัณฑ์

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ประสงค์จะวางและจัดทำผังภาค ผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะควรมีเครื่องคอมพิวเตอร์พร้อม โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์และ โปรแกรมการสร้างภาพ 3 มิติ ทั้งนี้โปรแกรมที่จำเป็นต่อการใช้งานวางผังเมือง ได้แก่ MS Word ,MS Excel และ MapInfo

### 3.4.3 มาตรฐานด้านงบประมาณ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรจัดสรรงบประมาณเพื่อการวางแผนทางกายภาพในระดับต่างๆ ดังนี้

- ผังภาค                      งบประมาณ                      5-15                      ล้านบาท
- ผังเมืองรวม                      งบประมาณ                      1.5-3.5                      ล้านบาท
- ผังเมืองเฉพาะ                      งบประมาณ                      5-50                      ล้านบาท (รวมการออกแบบรายละเอียด)



งบประมาณเพื่อการวางแผนทางกายภาพในระดับต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นจะประกอบด้วย ค่าจ้าง ค่าใช้สอย ค่าจัดทำแผนที่/แผนผัง ค่าวัสดุอุปกรณ์ ค่าดำเนินการตามขั้นตอนกฎหมาย และ ค่าดำเนินการ ภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าประกันความเสี่ยงโดยมีความแตกต่างกรณีที่ต้องคัดกรองส่วนท้องถิ่น ดำเนินการเอง หรือกรณีที่ต้องคัดกรองส่วนท้องถิ่นว่าจ้างที่ปรึกษา ทั้งนี้ต้องคัดกรองส่วนท้องถิ่น อาจใช้ขอบเขตว่าจ้างที่ปรึกษา (TOR) ของกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นมาตรฐานในการวางและจัดทำ ผังในแต่ละระดับ

### 3.5 มาตรฐานตัวชี้วัดด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน

การวางผังเมืองและการวางผังโครงการ หรือการวางและจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ โดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ได้กำหนดถึงบทบาทหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและการเปิดโอกาสให้ประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วมในแต่ละขั้นตอนการดำเนินการ ในลักษณะต่างๆ ได้แก่ การจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน เพื่อให้การวาง จัดทำ และ ดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะสามารถสนองต่อการแก้ไขปัญหาและการ สะท้อนต่อความต้องการของประชาชนในท้องถิ่นได้อย่างแท้จริง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่ประสงค์ จะวางและจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะควรพิจารณาถึงตัวชี้วัดด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน ซึ่งประกอบด้วย

- การมีจำนวนผู้มีสิทธิในการลงคะแนนเสียงเพื่อการเลือกตั้งไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนประชากรรวมทั้งสิ้นในท้องถิ่น
- การมีจำนวนผู้ใช้สิทธิในการเลือกตั้งระดับท้องถิ่น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของ จำนวนประชากรผู้มีสิทธิในการลงคะแนนเสียง
- การมีประชากรในท้องถิ่นเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของ จำนวนประชากรทั้งสิ้นในท้องถิ่น
- การมีจำนวนประชากรในท้องถิ่นเข้าร่วมกิจกรรมทางสังคมไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของจำนวนประชากรทั้งสิ้นในท้องถิ่น
- การมีองค์กรภาคประชาชน องค์กรชุมชน และองค์กรอิสระที่จัดตั้งขึ้นอย่างถาวร ในท้องถิ่น

## บทที่ 4

### การสำรวจและจัดเก็บข้อมูล

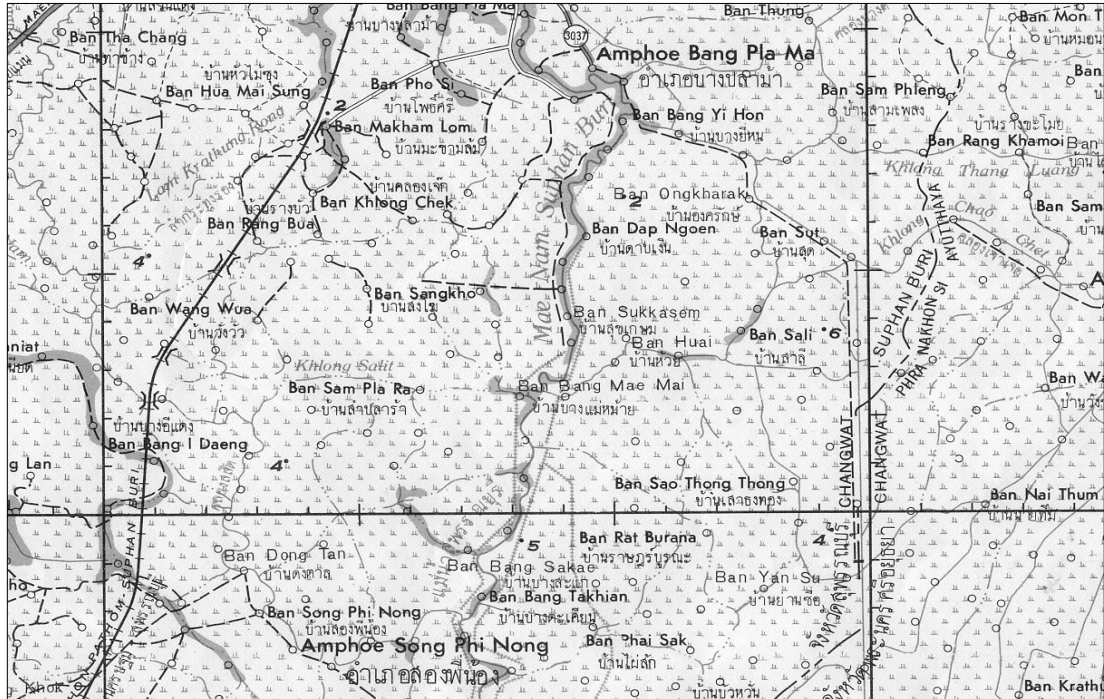
#### 4.1 ข้อมูลด้านกายภาพ

ข้อมูลด้านกายภาพจำแนกเป็นสภาพทางธรรมชาติและสิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้น สภาพทางธรรมชาติ ได้แก่ สภาพภูมิประเทศ ภูมิอากาศ ธรณีสัณฐาน อุทกวิทยา แหล่งน้ำและทรัพยากรทางธรรมชาติ ส่วนสิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้น ได้แก่ อาคารและสิ่งก่อสร้าง โครงข่ายการคมนาคมและขนส่ง และสาธารณูปโภค ตลอดจนการแก้ไขปรับปรุงสภาพทางธรรมชาติในลักษณะต่างๆ เช่นการขุดหรือถมดิน เป็นต้น

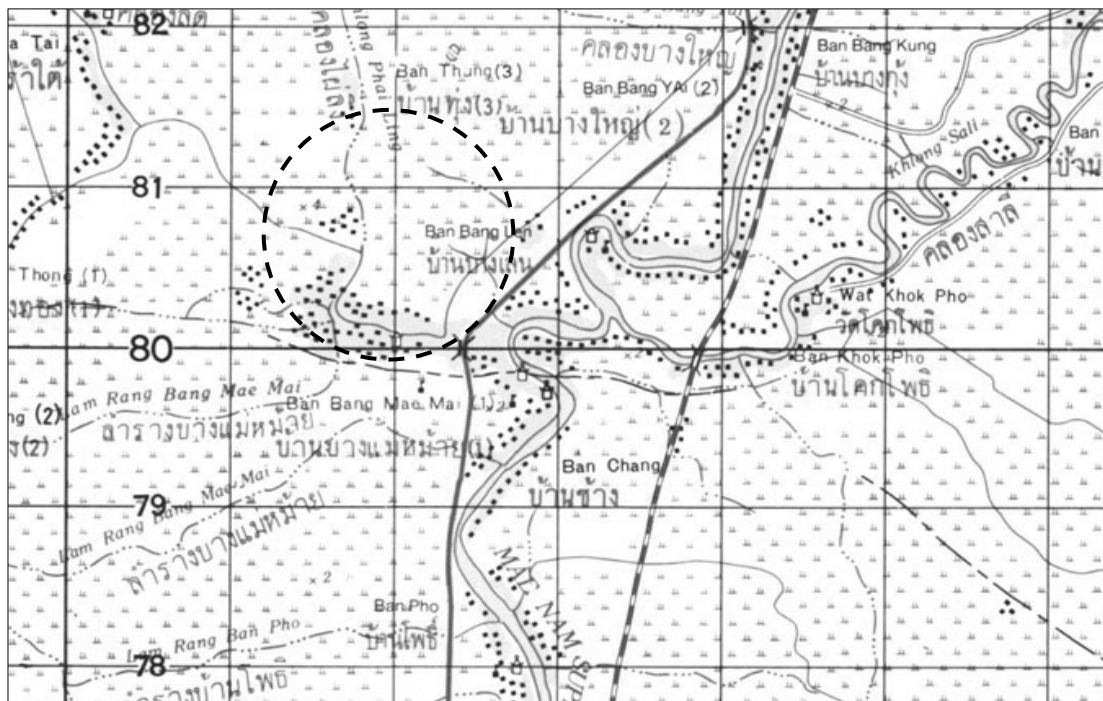
ข้อมูลด้านกายภาพอาศัยแผนที่แสดงรายละเอียดในมาตราส่วนต่างๆ ตามความเหมาะสมกับขนาดพื้นที่และการใช้งาน การวางผังภาค อนุภาคหรือจังหวัดอาจใช้แผนที่มาตราส่วน 1: 50,000 ถึง 1: 250,000 ส่วนการวางผังเมืองรวมควรใช้แผนที่มาตราส่วนระหว่าง 1:4,000 ถึง 1: 10,000 และการวางผังโครงการหรือผังเมืองเฉพาะควรใช้แผนที่มาตราส่วนระหว่าง 1: 500 ถึง 1: 2,000 องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอาจใช้แผนที่มาตราส่วน 1: 50,000 (ลำดับชุด L7017) และแผนที่มาตราส่วน 1: 250,000 (ลำดับชุด 1501S) ของกรมแผนที่ทหารในการวางผังภาค อนุภาคหรือจังหวัด ส่วนการวางผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะซึ่งต้องอาศัยแผนที่ที่มีมาตราส่วนซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดต่างๆ โดยเฉพาะนั้น อาจใช้แผนที่ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographical Information System หรือ GIS) ของกรมโยธาธิการและผังเมืองหรืออาจกระทำได้ด้วยการแปลภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหาร หรือการแปลภาพถ่ายดาวเทียมของสำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ (สทอภ.) ประกอบกับการสำรวจภาคสนามตามความจำเป็นในการใช้งานและโดยเงื่อนไขข้อจำกัดทางด้านบุคลากร งบประมาณ และระยะเวลา

แผนที่แสดงข้อมูลทางกายภาพที่สำคัญได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งจำแนกเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และคลังสินค้า เกษตรกรรม รวมทั้งสถาบันราชการ และสาธารณูปโภคต่างๆ ได้แก่ สถานศึกษา ศาสนสถาน และสถานันทนาการ (สวนสาธารณะและสนามกีฬา) และที่ว่างที่ปราศจากการใช้ประโยชน์ นอกจากนี้ยังอาจแสดงถึงแหล่งน้ำ ซึ่งได้แก่ แม่น้ำ คลอง หนอง บึง ทะเลสาบ และอ่างเก็บน้ำ รวมทั้งพื้นที่ทางธรรมชาติที่สำคัญ ได้แก่ ป่าไม้ ป่าชายเลน ฯลฯ โดยใช้สัญลักษณ์สำหรับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ

มาตรฐานการวางผังเมือง



รูปที่ 4-1 แผนที่มาตราส่วน 1 : 250,000



รูปที่ 4-2 แผนที่มาตราส่วน 1 : 50,000



รูปที่ 4-3 รูปถ่ายทางอากาศ



รูปที่ 4-4 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ข้อมูลด้านกายภาพในลักษณะของแผนที่ดังกล่าวข้างต้น หากดำเนินการจัดทำเองโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรมีการแก้ไข ปรับปรุง และเพิ่มเติมข้อมูลให้เป็นไปตามสภาพ การเปลี่ยนแปลง เพื่อให้สามารถแสดงข้อมูลปัจจุบัน เช่น หากมีการให้อนุญาตก่อสร้างอาคารและผู้ขออนุญาตได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จก็ควรนำข้อมูลดังกล่าวบันทึกลงในแผนที่ด้วย เพื่อบันทึกข้อมูลด้านกายภาพที่เป็นปัจจุบัน หากเพิ่มเติมข้อมูลที่มีความสำคัญอื่นๆ เช่น ระบาย โฉนดที่ดิน รวมทั้งข้อมูลทางทะเบียนอื่นๆ ก็อาจใช้ประโยชน์เป็นแผนที่ภาษี ชำระส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้อีกทางหนึ่ง

นอกเหนือจากข้อมูลทางด้านกายภาพที่บันทึกโดยอาศัยแผนที่ดังกล่าวแล้วการวางผังจังหวัด ผังภาค หรืออนุภาค ตลอดจนการวางผังเมืองและผังโครงการ หรือการวางและจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ จะประกอบด้วยการศึกษารวบรวมข้อมูลทางสถิติ และการสำรวจภาคสนามเพื่อประมวลผลข้อมูลทางด้านกายภาพ ซึ่งได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ฯลฯ เพื่อใช้ประกอบข้อมูลเชิงแผนที่ดังกล่าว ทั้งนี้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจเข้าถึงข้อมูลเชิงแผนที่จากหน่วยงานต่างๆ ตามสถานที่ติดต่อและค่าใช้จ่ายดังนี้

- กรมแผนที่ทหาร
- www.rtsd.mi.th

ตารางที่ 4-1 รายการราคาแผนที่เชิงเลขและข้อมูลแผนที่เชิงเลข

รายการ	หน่วยนับ	ราคาปรับปรุงใหม่ปี พ.ศ. 2548 (บาท)	
		ราชการ	เอกชน
<b>1. ข้อมูลภาพถ่ายมี 3 ประเภท</b>			
1.1 ภาพถ่ายเชิงเลข ( Digital Photo) ขนาด 9 x 9 นิ้ว			
- Scan Pixel Size 30 Micron	ภาพ	200	300
- Scan Pixel Size 22 Micron	ภาพ	300	400
- Scan Pixel Size 15 Micron	ภาพ	400	600
- Scan Pixel Size 7.5 Micron	ภาพ	800	1,200
1.2 ภาพถ่ายตัดแก้เชิงเลข (Digital Ortho Photo)			
- ขนาด 7.5 x 7.5 ลิปดา	ระวาง	ประมาณราคาตามงานจ้าง	ประมาณราคาตามงานจ้าง
- ขนาด 15 x 15 ลิปดา	ระวาง	1,000	1,200
1.3 ภาพต่อโมเสกเชิงเลข (Digital Mosaic)			
- ขนาด 15 x 15 ลิปดา	ระวาง	ประมาณราคาตามงานจ้าง	ประมาณราคาตามงานจ้าง

ตารางที่ 4-1 รายการราคาแผนที่เชิงเลขและข้อมูลแผนที่เชิงเลข (ต่อ)

รายการ	หน่วยนับ	ราคาปรับปรุงใหม่ปี พ.ศ.2548 (บาท)	
		ราชการ	เอกชน
<b>2. แผนที่เชิงเลข (Digital Map) มาตรฐานส่วน 1 : 50,000 L7017/L7018</b>			
2.1 แผนที่เชิงเลขที่ได้จากการแปลงข้อมูลแผนที่ จากเอกสารการพิมพ์ (Map Conversion)	ระวาง ชั้นข้อมูล	1,000 100	1,500 150
2.2 แผนที่เชิงเลขที่ได้จากการประกอบแผนที่ จากรูปถ่ายทางอากาศ Map Compilation)	ระวาง ชั้นข้อมูล	1,000 100	1,500 150
2.3 ค่าโมเดลความสูงภูมิประเทศเชิงเลข (DTM) **	ระวาง	10,000	-
2.4 ค่าโมเดลความสูงภูมิประเทศเชิงเลข (DTED2) **	ระวาง	10,000	-
2.5 ค่าโมเดลความสูงภูมิประเทศเชิงเลข (DEM1,2)	ระวาง	2,500	3,000
2.6 ค่าสื่อข้อมูล(ทุกชนิด)		ลูกค้า จัดหามาเอง	ลูกค้า จัดหามาเอง
<b>3. แผนที่แบบจุดภาพ (Raster Map) มาตรฐานส่วน 1: 50,000</b>			
- ชุด L 7017	ระวาง	100	200
- ชุด L 7018	ระวาง	100	200
<b>4. DIGITAL MAP กทม. มาตรฐานส่วน 1:20,000</b>	ระวาง ชั้นข้อมูล	1,000 ไม่ขายแยกชั้น ข้อมูล	1,000 ไม่ขายแยกชั้น ข้อมูล
<b>5. โปรแกรม Map RTSD 1.0 a (รวม 20ระวางใน 1 แผ่นซีดี)</b>	แผ่นซีดี	500	500
<b>6. ค่าพิมพ์(PLOT)แผนที่ ขนาด A1 (Inkjet)</b>	แผ่น	450	450

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลทางแผนที่ กรมแผนที่ทหาร

ตาราง 4-2 บัญชีกำหนดราคาค่าบริการภาพถ่ายทางอากาศ ตั้งแต่ 1 ส.ค. 45

ลำดับ	รายการ	ราชการ		เอกชน	
		ขาว-ดำ (บาท)	สี (บาท)	ขาว-ดำ (บาท)	สี (บาท)
1	<u>ภาพถ่ายฯ พิมพ์ลงบนกระดาษโบรไมด์</u>				
	1.1 ขนาด 9" x 9"	110	580	140	700
	1.2 ขนาด 10" x 10" (ขยาย)	230	-	290	-
	1.3 ขนาด 20" x 20" (ขยาย)	-	1,150	-	1,400
	1.4 ขนาด 20" x 24" (ขยาย)	460	-	520	-
	1.5 ขนาด 30" x 30" (ขยาย)	980	-	1,040	-
	1.6 ขนาด 36" x 36" (ขยาย)	1,260	-	1,330	-
	1.7 ขนาด 40" x 40" (ขยาย)	1,380	1,840	1,440	1,950
2	<u>ภาพถ่ายฯ พิมพ์ลงบนฟิล์ม (ไดอาพอซีตีฟ)</u>				
	2.1 ขนาด 9" x 9"	290	800	340	920
	2.2 ขนาด 20" x 24"	1,380	-	1,490	-
	2.3 ขนาด 30" x 30"	1,780	-	-	-
	2.4 ขนาด 24" x 36"	2,180	-	2,300	-
	2.5 ขนาด 36" x 36"	2,760	-	2,800	-
3	<u>ภาพถ่ายฯ ต่อโมเสก</u>				
	3.1 ขนาด 9" x 9" ต่อบนผ้า ภาพละ	30	-	40	-
	3.2 ขนาด 9" x 9" ต่อบนไม้	-	-	-	-
4	<u>ค่าฟิล์มและค่าล้างฟิล์มถ่ายภาพทางอากาศ</u>				
	4.1 ค่าฟิล์มถ่ายภาพทางอากาศ (ขาว-ดำ) ม้วนละ	-	-	-	-
	4.2 ค่าฟิล์มถ่ายภาพทางอากาศ (สี) ม้วนละ	-	-	-	-
	4.3 ค่าล้างฟิล์มขนาด 9 1/2 x 250' ม้วนละ	-	-	-	-
	4.4 ค่าล้างฟิล์มขนาด 9 1/2 x 500' ม้วนละ	-	-	-	-
5	<u>ค่าถ่ายสำเนาสารบัญภาพถ่ายทางอากาศ</u>				
	5.1 ขนาด 80 ซม. x 120 ซม. กระดาษขาว	40	-	60	-
	5.2 ขนาด 80 ซม. x 120 ซม. กระดาษไข	80	-	100	-
	5.3 ขนาด 80 ซม. x 120 ซม. ฟิล์มถ่าย	260	-	280	-

- กรมโยธาธิการและผังเมือง

www.dpt.go.th

ตาราง 4-3 รายการบริการแผนที่ดิจิทัลของกรมโยธาธิการและผังเมือง

บัญชีราคาจำหน่ายแผนที่ดิจิทัล		
<b>1. แผนที่ฐานเพื่อการวางผังในรูปแบบ MapInfo หรือ Arc/Info</b>		
ขนาดข้อมูลต่อ 1 ผัง (MB)	ราคาสำหรับหน่วยงานราชการ (บาท)	ราคาสำหรับเอกชนทั่วไป หรือ รัฐวิสาหกิจ (บาท)
0-5	750	1,400
5-10	1,200	2,000
10-15	1,600	2,600
15-20	2,000	3,200
20-30	2,500	3,900
30-40	3,000	4,600
40-60	4,100	6,200
60-80	5,600	8,400
80-100	7,200	10,600
100-120	7,600	12,000
120-160	10,400	16,000
>160	65 บาท x จำนวน MB + 500 บาท	90 บาท x จำนวนMB+1,600 บาท
<b>2. แผนที่ ๑ บด. รูปแบบ DXF และหรือ MapInfo</b>		
ขนาดข้อมูลต่อ 1 บด. (MB)	ราคา (บาท)	
< หรือ = 1	300	
> 1 MB	จำนวน MB (เศษของ MB คิดเป็น 1MB)x300 บาท	
ราคาที่จำหน่ายไม่รวมสื่อบันทึกแผนที่ ให้ผู้สั่งซื้อส่งมอบสื่อบันทึกแผนที่ให้ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศในวันสั่งซื้อ		



- สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ  
www.gisda.or.th

ตาราง 4-4 รายการบริการภาพถ่ายดาวเทียมรายละเอียดสูง IKONOS ในคลังข้อมูล สทอภ. แก่หน่วยงานของรัฐ (โดยไม่คิดมูลค่าข้อมูล)

ข้อมูลเชิงเลข	
1	ข้อมูลขนาด 10-100 ตารางกิโลเมตร คิดราคา 100 บาทต่อตารางกิโลเมตร
2	ข้อมูลขนาด 101-300 ตารางกิโลเมตร คิดราคา 75 บาทต่อตารางกิโลเมตร
3	ข้อมูลที่มีขนาดตั้งแต่ 301 ตารางกิโลเมตร คิดราคา 50 บาทต่อตารางกิโลเมตร

ภาพพิมพ์มาตราส่วน 1: 4,000 โดยประมาณ		
ขนาด	ครอบคลุมพื้นที่ (ตร.กม.)	ค่าดำเนินการ (บาท)
A 0	12	1,200
A 1	6	600
A 2	3	300

ตาราง 4-5 ตัวอย่างการคำนวณราคาข้อมูลเชิงเลข (คิดเหมือนวิธีการคิดภาษี)

ตัวอย่างที่ 1 : สั่งข้อมูลขนาด 150 ตร.กม. จะคิดค่าดำเนินการ ดังนี้		
100 ตร.กม.แรก x 100 บาท	=	10,000 บาท
50 ตร.กม. ถัดมา x 75 บาท	=	3,750 บาท
รวมเป็นเงิน	=	13,750 บาท

ตัวอย่างที่ 2 : สั่งข้อมูลขนาด 350 ตร.กม. จะคิดค่าดำเนินการ ดังนี้		
100 ตร.กม.แรก x 100 บาท	=	10,000 บาท
200 ตร.กม. ถัดมา x 75 บาท	=	15,000 บาท
50 ตร.กม. สุดท้าย x 50 บาท	=	2,500 บาท
รวมเป็นเงิน	=	27,500 บาท

รายละเอียดข้อมูลดาวเทียมรายละเอียดสูงในคลังข้อมูล สทอภ.

- 1) เป็นข้อมูลจากดาวเทียม IKONOS ชนิด GEO Archive 1 m. color
- 2) มีเมฆปกคลุมโดยเฉลี่ยไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่ภาพ
- 3) บันทึกภาพช่วงปี พ.ศ.2543 ถึง 2547 บริเวณประเทศไทย
- 4) มุมถ่ายภาพระหว่าง 60-90 องศา
- 5) ข้อมูลบันทึกในแฟ้มข้อมูลที่จัดเรียงตามแบบมาตรฐานสากล GeoTiff

รายละเอียดการขอรับบริการ

- 1) ผู้สนใจตรวจสอบพื้นที่จาก Index ภาพ หรือส่งพิภพภูมิศาสตร์บริเวณที่ศึกษาให้ สทอภ. ตรวจสอบและคำนวณค่าดำเนินการ
- 2) ส่งหนังสือราชการจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถึง ผู้อำนวยการสำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ เพื่อแจ้งความจำเป็นในการขอรับบริการโดยระบุวัตถุประสงค์ของการนำข้อมูลดาวเทียมไปใช้งานพร้อมรายละเอียดข้อมูลที่ต้องการ
- 3) สทอภ. ดำเนินการและแจ้งผลให้ทราบพร้อมส่ง ความตกลงในการใช้ข้อมูลภาพถ่ายดาวเทียมรายละเอียดสูงในคลังข้อมูล สทอภ. (pdf file) (doc file) เพื่อลงนามในความตกลงและส่งคืนสำนักพัฒนาธุรกิจ สทอภ.

การวิเคราะห์ข้อมูลด้านกายภาพโดยนักผังเมือง หรือนักภูมิศาสตร์จะเป็นการพิจารณาสภาพภูมิประเทศ ธรณีวิทยา อุทกวิทยา และอุตุนิยมวิทยา เพื่อวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมของบริเวณพื้นที่ที่จำเป็นต่อการสงวนรักษาความอุดมสมบูรณ์ของสภาพทางธรรมชาติ และบริเวณพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการตั้งถิ่นฐานที่เป็นเมืองและชนบท

## 4.2 ข้อมูลด้านสังคมและประชากร

ข้อมูลด้านสังคมและประชากรที่ใช้ในการวางแผน ได้แก่ จำนวนประชากรและการจำแนกตามกลุ่มอายุและเพศ จำนวนประชากรเฉลี่ยต่อครัวเรือน การเปลี่ยนแปลงและองค์ประกอบ การเปลี่ยนแปลงประชากร ได้แก่ จำนวนหรืออัตราการเกิด การตาย การย้ายเข้าและการย้ายออก ระดับการศึกษา การนับถือศาสนา การจำแนกตามกลุ่มชนชาติพันธุ์ เป็นต้น

การเก็บรวบรวมข้อมูลด้านสังคมและประชากรจะใช้ข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ประกอบกับข้อมูลในอดีตโดยมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี การเก็บรวบรวมข้อมูลอาจใช้ข้อมูลจากทะเบียนราษฎรซึ่งเป็นข้อมูลรายปี ซึ่งจัดเก็บโดยสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง ประกอบกับข้อมูลจากการ

แก่นับโดยสำมะโนประชากรและเคหะซึ่งจัดเก็บในรอบระยะเวลา 10 ปี โดยสำนักงานสถิติแห่งชาติ ผู้นำใช้ข้อมูลจะต้องตระหนักถึงข้อจำกัดของข้อมูลแต่ละประเภท เช่น ข้อมูลทะเบียนราษฎรจะเป็นข้อมูลรายปี (ถึงวันที่ 31 ธันวาคม) ที่มีรายละเอียดระดับตำบลและเทศบาล แต่จะมีความคลาดเคลื่อนจากจำนวนประชากรแฝงซึ่งได้แก่ ประชากรซึ่งไม่ได้แจ้งการย้ายเข้า ในขณะที่ข้อมูลจากสำมะโนประชากรและเคหะเป็นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจแก่นับ (กำหนดเป็นวันที่ 1 เมษายน) ในปีสำมะโน จึงเป็นข้อมูลที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงตามการยอมรับทางสถิติ แต่จะเป็นข้อมูลระดับอำเภอและจังหวัดและมีรอบระยะของข้อมูลเป็นเวลา 10 ปี องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจร้องขอให้สำนักงานสถิติแห่งชาติแจกแจงข้อมูลดิบ ในระดับตำบลและระดับเทศบาลได้ แต่จะต้องนำข้อมูลดังกล่าวไปประมวลผลเองโดยใช้ข้อมูลคอมพิวเตอร์ทางสถิติด้านสังคมศาสตร์ (SPSS) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจใช้ข้อมูลทะเบียนราษฎรประกอบกับข้อมูล สำมะโนประชากรและเคหะในเชิงเปรียบเทียบ และอาจทำการสำรวจและจัดเก็บข้อมูลด้านสังคมและประชากรเองตามกำลังความสามารถและเงื่อนไขข้อจำกัดด้านบุคลากรงบประมาณและระยะเวลา ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจเข้าถึงข้อมูลด้านสังคมและประชากรจากหน่วยงานต่างๆ ดังนี้

- กรมการปกครอง

[www.dopa.go.th](http://www.dopa.go.th)

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจทำการสำรวจและแก่นับข้อมูลด้านสังคมและประชากรเอง โดยจัดทำแบบสำรวจข้อมูลต่างๆ ได้แก่

- |                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| - จำนวนสมาชิกในครัวเรือน       | - อายุ           |
| - เพศ                          | - สถานภาพสมรส    |
| - สัญชาติ                      | - ศาสนา          |
| - ระดับการศึกษา                | - การประกอบอาชีพ |
| - รายได้และรายจ่ายของครัวเรือน | - สถานที่เกิด    |
| - สถานที่อยู่เดิม              | - สาเหตุการย้าย  |

### 4.3 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ

ข้อมูลพื้นฐานด้านเศรษฐกิจเพื่อการวางแผนจังหวัด ผังอนุภาค หรือผังภาค ได้แก่ ข้อมูลผลิตภัณฑ์ภาค (Gross Regional Product หรือ GRP) และผลิตภัณฑ์จังหวัด (Gross Provincial Product หรือ GPP) ตามราคาปี (Current Market Price) และตามราคาคงที่ (Constant Price) ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ นอกจากนี้ยังมีข้อมูลด้านเศรษฐกิจ และพาณิชย์กรรม ซึ่งโดยทั่วไปเป็นข้อมูลทางทะเบียนที่มีการรวบรวมและจัดเก็บโดยหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งอาจมีการสำรวจแง่มุมโดยการทำสำมะโนในทุกกรอบระยะ 5 หรือ 10 ปี เช่น สำมะโนเกษตร สำมะโนอุตสาหกรรม สำมะโนธุรกิจ การค้าและการบริการ ฯลฯ ซึ่งดำเนินการโดยสำนักงานสถิติแห่งชาติ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงควรรวบรวมข้อมูลที่มีอยู่ล่าสุดและข้อมูลในอดีตไม่น้อยกว่า 10 ปี เพื่อเปรียบเทียบให้เห็นถึงสภาพการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในช่วงเวลานั้นๆ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจประมวลข้อมูลทะเบียนเปรียบเทียบกับข้อมูลจากสำมะโนเพื่อจัดข้อจำกัดของข้อมูลในแต่ละแหล่ง หรืออาจทำการสำรวจแง่มุมเองตามกำลังความสามารถและเงื่อนไขข้อจำกัดในด้านบุคลากร งบประมาณและระยะเวลา นอกจากนี้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยังอาจรวบรวมข้อมูลด้านเศรษฐกิจเฉพาะสาขา เช่น สถิติการท่องเที่ยวซึ่งจัดเก็บและรวบรวมข้อมูลโดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เพื่อการวางแผนจังหวัด ผังอนุภาคหรือผังภาค และการวางแผนเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณที่มีบทบาทด้านการท่องเที่ยว

ข้อมูลด้านเศรษฐกิจนอกเหนือจากที่ได้กล่าวแล้ว ยังครอบคลุมถึงสภาพการมีงานทำการประกอบอาชีพและรายได้ของประชากร ซึ่งข้อมูลดังกล่าวเหล่านี้จะเป็นข้อมูลที่ปรากฏในสำมะโนประชากรและเคหะ และข้อมูลการสำรวจอื่นๆ เช่น รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน โดยสำนักงานสถิติแห่งชาติ ข้อมูลดังกล่าวนี้เป็นข้อมูลภาพรวมระดับจังหวัด ซึ่งจำเป็นต้องการใช้ข้อมูลเพื่อจำแนกรายละเอียดของข้อมูลในระดับตำบลและเทศบาลตำบลและเทศบาล ทั้งนี้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจเข้าถึงข้อมูลด้านเศรษฐกิจจากหน่วยงานต่างๆ ดังนี้

- สำนักงานสถิติแห่งชาติ  
[www.nso.go.th](http://www.nso.go.th)
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ  
[www.nesdb.go.th](http://www.nesdb.go.th)

นอกจากนี้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจทำการสำรวจและแจงนับข้อมูลด้านเศรษฐกิจเอง โดยจัดทำแบบสำรวจข้อมูลต่างๆ ได้แก่

- เกษตรกรรม  
พื้นที่ถือครองการเกษตร ผลผลิต แรงงาน
- อุตสาหกรรม  
จำนวนโรงงาน เงินทุน แรงงาน
- พาณิชยกรรม  
จำนวนร้านค้า/สำนักงาน แรงงาน

## บทที่ 5

### การประมวลและวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวางแผนผังทางกายภาพ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องนำข้อมูลทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคมและประชากร ที่ได้สำรวจและจัดเก็บมาทำการประมวลและวิเคราะห์เพื่อให้ทราบถึง สภาพการเปลี่ยนแปลงจากอดีตจนถึงปัจจุบัน และคาดการณ์ถึงแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงในอนาคต นอกจากนี้การประมวลและวิเคราะห์ข้อมูลจะทำให้ได้ทราบถึงศักยภาพ ตลอดจนเงื่อนไขและข้อจำกัด ในการพัฒนา ซึ่งจะทำให้สามารถกำหนดวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายการพัฒนาในอนาคตได้อย่างถูกต้องและเหมาะสมยิ่งขึ้น ทั้งนี้ในการประมวลและวิเคราะห์ข้อมูลจะประกอบด้วยการวิเคราะห์ ทางกายภาพสำหรับข้อมูลทางกายภาพทั้งที่เป็นสภาพทางธรรมชาติและสิ่งที่เกิดขึ้นตามการสร้างสรรค์ ของมนุษย์ซึ่งได้แก่อาคาร สิ่งก่อสร้าง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ส่วนข้อมูลทางเศรษฐกิจ สังคม และประชากรจะเป็นการวิเคราะห์ทางสถิติโดยอาศัยข้อมูลเชิงปริมาณ โดยมีรายละเอียดวิธีการวิเคราะห์ ในแต่ละด้านดังนี้

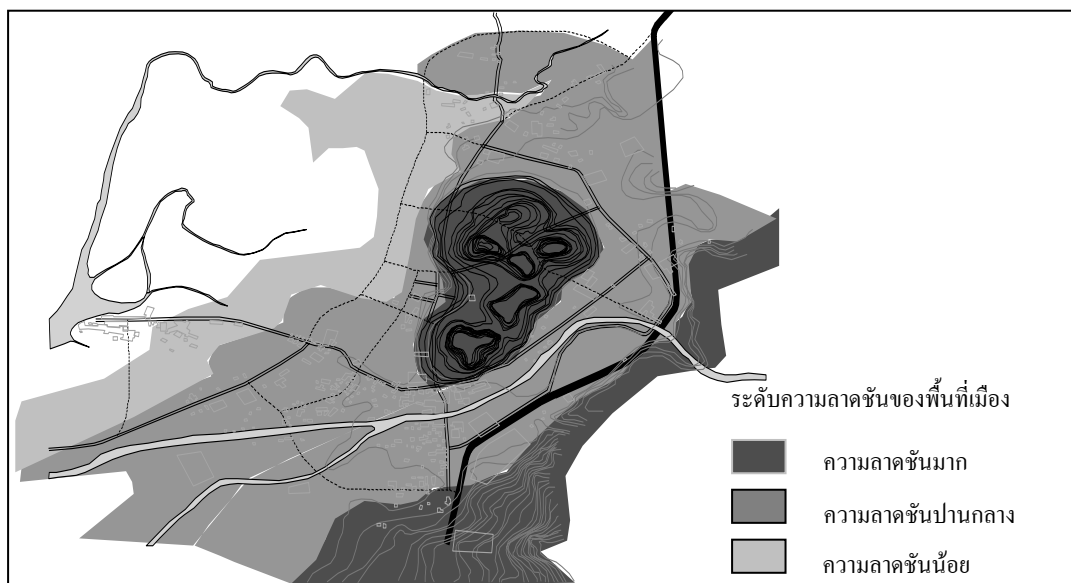
#### 5.1 การวิเคราะห์ทางกายภาพ

การวิเคราะห์ทางกายภาพอาศัยข้อมูลจากแผนที่หรือจากสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographical Information System หรือ GIS) เพื่อการศึกษาวิเคราะห์สภาพที่ตั้งถิ่นฐาน เงื่อนไขข้อจำกัด ตลอดจน แนวโน้มและศักยภาพของการพัฒนาในแต่ละบริเวณ การศึกษาวิเคราะห์อาจกระทำได้โดยเทคนิคการ ซ้อนทับข้อมูล (Overlay Technique) หรือโดยการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (Potential Surface Analysis หรือ PSA) โดยใช้ข้อมูลการวิเคราะห์ประกอบด้วย

- สภาพความลาดชันของพื้นที่
- บริเวณพื้นที่ที่มีอาคารและสิ่งก่อสร้าง
- บริเวณที่ลุ่มที่มีปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำ
- บริเวณพื้นที่การอนุรักษ์คุณค่าทางประวัติศาสตร์ และ โบราณคดี
- บริเวณพื้นที่การสงวนรักษาทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ
- บริเวณที่มีคุณภาพดินเหมาะสมต่อการเกษตร
- แหล่งน้ำ

ในการวิเคราะห์ทางกายภาพเบื้องต้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจอาศัยข้อมูลจากแผนที่ที่ได้จัดทำขึ้นไว้แล้ว โดยกรมแผนที่ทหารหรือกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือจัดทำขึ้นใหม่โดยใช้ภาพถ่ายทางอากาศหรือภาพถ่ายดาวเทียมประกอบสำรวจภาคสนาม เพื่อให้สามารถจำแนกบริเวณที่มีความเหมาะสม ในการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม บริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการตั้งถิ่นฐานนี้ควรเป็นบริเวณพื้นที่ราบ หรือมีความลาดชันของพื้นที่น้อยถึงปานกลาง และต้องไม่เป็นพื้นที่ลุ่มหรือพื้นที่ ที่มีปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำ นอกจากนี้ บริเวณที่มีความเหมาะสมในการพัฒนาเป็นพื้นที่เมืองควรเป็นบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับบริเวณการตั้งถิ่นฐาน ซึ่งประกอบด้วยอาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิม และควรหลีกเลี่ยงการบุกรุกทำลายพื้นที่การอนุรักษ์คุณค่าทางประวัติศาสตร์และ โบราณคดี ตลอดจนบริเวณที่มีความจำเป็นต่อการสงวนรักษาทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ หรือบริเวณที่มีความอุดมสมบูรณ์ของคุณภาพดินและน้ำที่เหมาะสมต่อการเกษตร

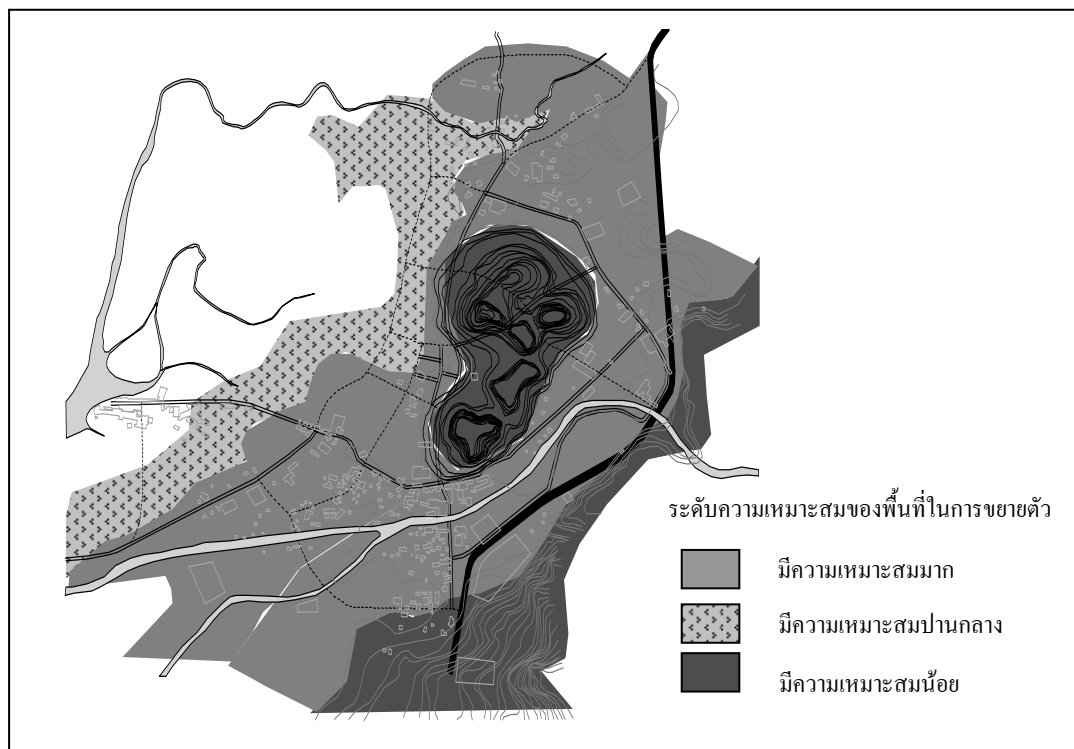
ในการวิเคราะห์ทางกายภาพโดยอาศัยข้อมูลข้างต้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจระบุข้อมูลแต่ละประเภทรวมลงในแผนที่ 5-1 หรือแยกการระบุข้อมูลแต่ละประเภท (รูปที่ 5-1 ถึง 5- 2) แล้ว นำแผนที่ดังกล่าวมาประมวลโดยเทคนิคการซ้อนทับข้อมูล (Overlay Technique) ก็จะสามารถวิเคราะห์ให้เห็นถึงบริเวณที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมืองโดยการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นย่านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมตามความแตกต่างของเงื่อนไขความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท



รูปที่ 5-1 ระดับความลาดชันของพื้นที่เมือง



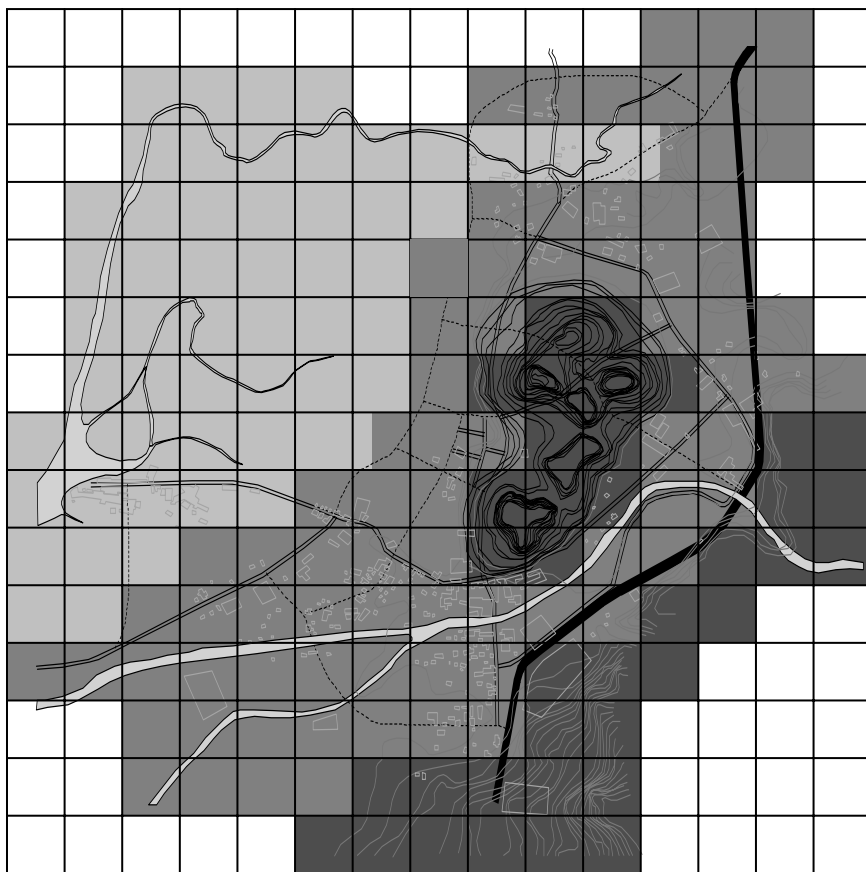
รูปที่ 5-2 บริเวณพื้นที่น้ำท่วม



รูปที่ 5-3 พื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการขยายตัวของเมือง



ทั้งนี้ในการวิเคราะห์ทางกายภาพ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอาจใช้วิธีการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ (Potential Surface Analysis หรือ PSA) โดยการแบ่งพื้นที่ออกเป็นตารางกริด (grid) โดยมีระยะไม่น้อยกว่า 100 เมตร และทำการวิเคราะห์โดยให้ค่าคะแนนตามข้อมูล ซึ่งได้มีการปรับค่ามาตรฐานและการให้ค่าน้ำหนักความสำคัญของข้อมูลแต่ละประเภทโดยผลรวมของค่าคะแนนในแต่ละตารางกริด จะแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรมได้อย่างชัดเจน



- มีศักยภาพในการพัฒนามาก
- มีศักยภาพในการพัฒนาปานกลาง
- มีศักยภาพในการพัฒนาน้อย

รูปที่ 5-4 พื้นที่ที่มีศักยภาพในการตั้งถิ่นฐานและการขยายตัวของเมือง

การวิเคราะห์ทางกายภาพดังกล่าวข้างต้น จะใช้แผนที่พื้นฐานมาตราส่วนระหว่าง 1: 4,000 ถึง 1: 10,000 ในกรณีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดกลางและขนาดใหญ่อาจดำเนินการสำรวจและจัดทำแผนที่เชิงเลข (Digital Map) ซึ่งสามารถจำแนกชั้นข้อมูล (Layer) ตามระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographical Information System หรือ GIS) เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ทางกายภาพได้อย่างรวดเร็วและถูกต้อง

## 5.2 การวิเคราะห์ทางสถิติ

การวิเคราะห์ทางสถิติอาศัยข้อมูลเชิงปริมาณซึ่งต้องมีการเก็บรวบรวม โดยวิธีการทางทะเบียนหรือโดยวิธีการสำรวจแจกนับ (สำมะโน) อย่างต่อเนื่องในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี การวิเคราะห์ทางสถิติเพื่อการวางผังเมืองโดยทั่วไปจะเป็นการหาค่าเฉลี่ย การแจกแจงความถี่และการแสดงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง โดยมีวิธีการดังนี้

### 1) การหาค่าเฉลี่ย

การหาค่าเฉลี่ยกระทำโดยการนำผลรวมของข้อมูลทั้งหมดหารด้วยจำนวนข้อมูลโดยสูตรการคำนวณ

$$\bar{X} = \frac{\sum X}{n}$$

$$\bar{X} = \text{ค่าเฉลี่ย}$$

$$\sum X = \text{จำนวนรวมของข้อมูล}$$

$$n = \text{จำนวนข้อมูล}$$

ตาราง 5-1 ตัวอย่างการหาค่าเฉลี่ย

ลำดับที่	จำนวน
1	4,728
2	3,674
3	4,112
4	3,876
5	4,389
รวม	20,779

$$\begin{aligned} \text{ค่าเฉลี่ย } (\bar{X}) &= \frac{4,728+3,674+4,112+3,876+4,389}{5} \\ &= 4,156 \end{aligned}$$

2) การแจกแจงความถี่

การแจกแจงความถี่กระทำโดยการจำแนกข้อมูลออกเป็นอันตรภาคชั้น (Interval) และเปรียบเทียบด้วยอัตราส่วนร้อยละ ตัวอย่างเช่น

ตาราง 5-2 ตัวอย่างการแจกแจงความถี่แสดงโครงสร้างอายุและเพศของประชากร

อายุ (ปี)	ชาย		หญิง	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
60 ปีขึ้นไป	897	6.70	981	7.32
45-59	1,253	9.35	1,416	10.57
30-44	1,670	12.47	1,845	13.77
15-29	1,368	10.21	1,576	11.76
0-14	1,112	8.30	1,278	9.54
รวม	6,300	47.03	7,096	52.97

3) การแสดงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง

การแสดงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงกระทำโดยการเปรียบเทียบค่าความแตกต่างของข้อมูลในแต่ละช่วงเวลาโดยสูตรการคำนวณ

$$r = \frac{1}{t} \left[ \frac{n_t - n_0}{n_0} \right] \times 100$$

r = อัตราการเปลี่ยนแปลง

n<sub>0</sub> = จำนวนที่เวลา 0

n<sub>t</sub> = จำนวนที่เวลา t

t = ระยะเวลาระหว่าง 0 ถึง t

ตาราง 5-3 ตัวอย่างการแสดงผลแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร(คน)
2525	12,467
2530	13,856
2535	15,348
2540	17,464
2545	18,202

$$\begin{aligned} \text{อัตราการเปลี่ยนแปลง (r)} &= \frac{1}{20} \left[ \frac{18,202 - 12,467}{12,467} \right] \times 100 \\ &= 2.30 \% \text{ ต่อปี} \end{aligned}$$

4) การคาดการณ์การเปลี่ยนแปลง

การคาดการณ์ซึ่งมีสาระสำคัญในการประมาณการจำนวนประชากรในอนาคตอาจกระทำได้ด้วยวิธีการต่างๆ ตามแนวโน้มและสมมุติฐานการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

- Linear Model หรือ Straight Line

ใช้กับกรณีที่สภาพการเปลี่ยนแปลงในอดีตมีค่าค่อนข้างคงที่และด้วยสมมุติฐานที่การเปลี่ยนแปลงในอนาคตคงที่

$$P_{t+n} = P_t + bn$$

$$P = \text{จำนวนประชากร}$$

$$t = \text{ปีฐาน}$$

$$n = \text{จำนวนปี}$$

$$b = \text{ค่าการเปลี่ยนแปลงประชากรเฉลี่ยต่อปี}$$

ตัวอย่างการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลง Linear Model

$$\text{ประชากร}_{2565} = 18,202 + (287 \times 20)$$

$$= 23,942 \text{ คน}$$

- Exponential Curve Projection

ใช้กับกรณีที่สภาพการเปลี่ยนแปลงในอดีตมีอัตราการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างคงที่และด้วยสมมุติฐานที่สภาพการเปลี่ยนแปลงในอนาคตจะเป็นไปตามแนวโน้มเดิม การคาดการณ์ในอนาคตจะเป็นไปตามสมการ

$$P_{t+n} = P_t (1+r)^n$$

P = จำนวนประชากร

t = ปีฐาน

n = จำนวนปี

r = อัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรเฉลี่ยต่อปี

ตัวอย่างการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลง Exponential Curve Projection

$$\begin{aligned} \text{ประชากร}_{2565} &= 18,202 + (1 + 0.023)^{20} \\ &= 28,683 \text{ คน} \end{aligned}$$

- Comparative Method

เป็นการคาดประมาณจำนวนประชากรโดยการเปรียบเทียบกับสภาพการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรของเมืองหรือบริเวณใดบริเวณหนึ่งของเมืองที่มีลักษณะโดยพื้นฐานที่คล้ายคลึงกัน และเมืองหรือส่วนของเมืองดังกล่าวได้มีการพัฒนาการก่อนหน้า เมืองหรือส่วนของเมืองที่จะทำการคาดประมาณจำนวนประชากร การเปรียบเทียบจะเป็นไปตามสมการ

$$AP_{t+n} = pBP_t + n$$

AP = จำนวนประชากร A

BP = จำนวนประชากร B

t = ปีฐาน

n = จำนวนปี

p = อัตราส่วนระหว่างจำนวนประชากร A และ B

ตัวอย่างการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลง Comparative Method

$$\begin{aligned} \text{ประชากรเมือง}_{2565} &= 0.08 \text{ ประชากรจังหวัด}_{2565} \\ &= 0.08 \times 376,433 \\ &= 30,115 \text{ คน} \end{aligned}$$

- Ratio Method

เป็นการคาดประมาณจำนวนประชากรโดยการเปรียบเทียบกับอัตราส่วนระหว่างจำนวนประชากรของเมืองกับจำนวนประชากรของอนุภาคหรือภาคที่เมืองนั้นๆ ตั้งอยู่ ทั้งนี้โดยสมมุติฐานที่ว่า การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรของเมืองและของอนุภาคหรือภาคดังกล่าวจะเป็นไปในลักษณะที่มีอัตราส่วนคงที่ การคาดการณ์โดยอัตราส่วนจะเป็นไปตามสมการ

$$RP_{t+n} \frac{CP_{t+n}}{RP_t} = \frac{CP_t}{RP_t}$$

$CP_{t+n}$  = จำนวนประชากรของเมืองในปี t+n  
 $RP_{t+n}$  = จำนวนประชากรของภาคในปี t+n  
 $CP_t$  = จำนวนประชากรของเมืองในปี t  
 $RP_t$  = จำนวนประชากรของภาคในปี t

ตัวอย่างการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลง Ratio Method

$$\frac{\text{ประชากรเมือง}_{2565}}{\text{ประชากรเมือง}_{2565}} = \frac{\text{ประชากรเมือง}_{2545}}{\text{ประชากรจังหวัด}_{2545}}$$

$$\text{ประชากรเมือง}_{2565} = \frac{\text{ประชากรเมือง}_{2545} \times \text{ประชากรจังหวัด}_{2565}}{\text{ประชากรจังหวัด}_{2545}}$$

$$= \frac{28,346 \times 376,433}{354,319}$$

$$= 30,115 \text{ คน}$$

- Cohort-Survival Model

เป็นการคาดประมาณจำนวนประชากรโดยพิจารณาองค์ประกอบของการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร ซึ่งได้แก่ การเกิด การตาย การย้ายเข้าและการย้ายออก ภายในโครงสร้างอายุและเพศของประชากร จำนวนประชากรโดยการเปลี่ยนแปลงทางธรรมชาติ ซึ่งได้แก่ การเกิดและการตายสามารถคาดประมาณได้จากอัตราการเกิดและมีชีวิตรอดจากจำนวนประชากรที่เป็นหญิงในวัยเจริญพันธุ์ ประกอบกับการคำนวณจำนวนประชากรในแต่ละช่วงอายุด้วยอัตราการมีชีวิตรอด ส่วนการคาดประมาณจำนวนผู้อพยพย้ายถิ่นอาจกระทำได้โดยอาศัยแบบจำลองที่ประกอบด้วยตัวแปรต่างๆ ที่เป็นสาเหตุของการอพยพย้ายถิ่น เช่น อัตราการว่างงาน ระดับรายได้และค่าครองชีพ เป็นต้น

การวิเคราะห์ทางสถิติจะทำให้ทราบถึงสภาพการณ์การเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มทางด้านเศรษฐกิจ สังคมและประชากร ซึ่งการคาดการณ์จำนวนประชากร และสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมในอนาคต จะเป็นพื้นฐานสำคัญในการคำนวณถึงความต้องการด้านพื้นที่เพื่อรองรับจำนวนประชากร ตลอดจนกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมตามการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น ทั้งนี้การวิเคราะห์ทางกายภาพที่ทำให้ทราบถึงศักยภาพตลอดจนเงื่อนไขและข้อจำกัดในการรองรับการพัฒนาซึ่งจะทำให้การวางแผนทางกายภาพที่ประกอบด้วย การกำหนดย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม เป็นไปในพื้นที่ที่มีความเหมาะสม และมีประสิทธิภาพด้วยการวางแผนผังและการดำเนินการด้านการคมนาคมและขนส่ง ตลอดจนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เป็นไปอย่างพอเพียงและได้มาตรฐาน

## บทที่ 6

### แนวทางการวางผังเมือง

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจดำเนินการวางผังเมือง โดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการผังเมือง

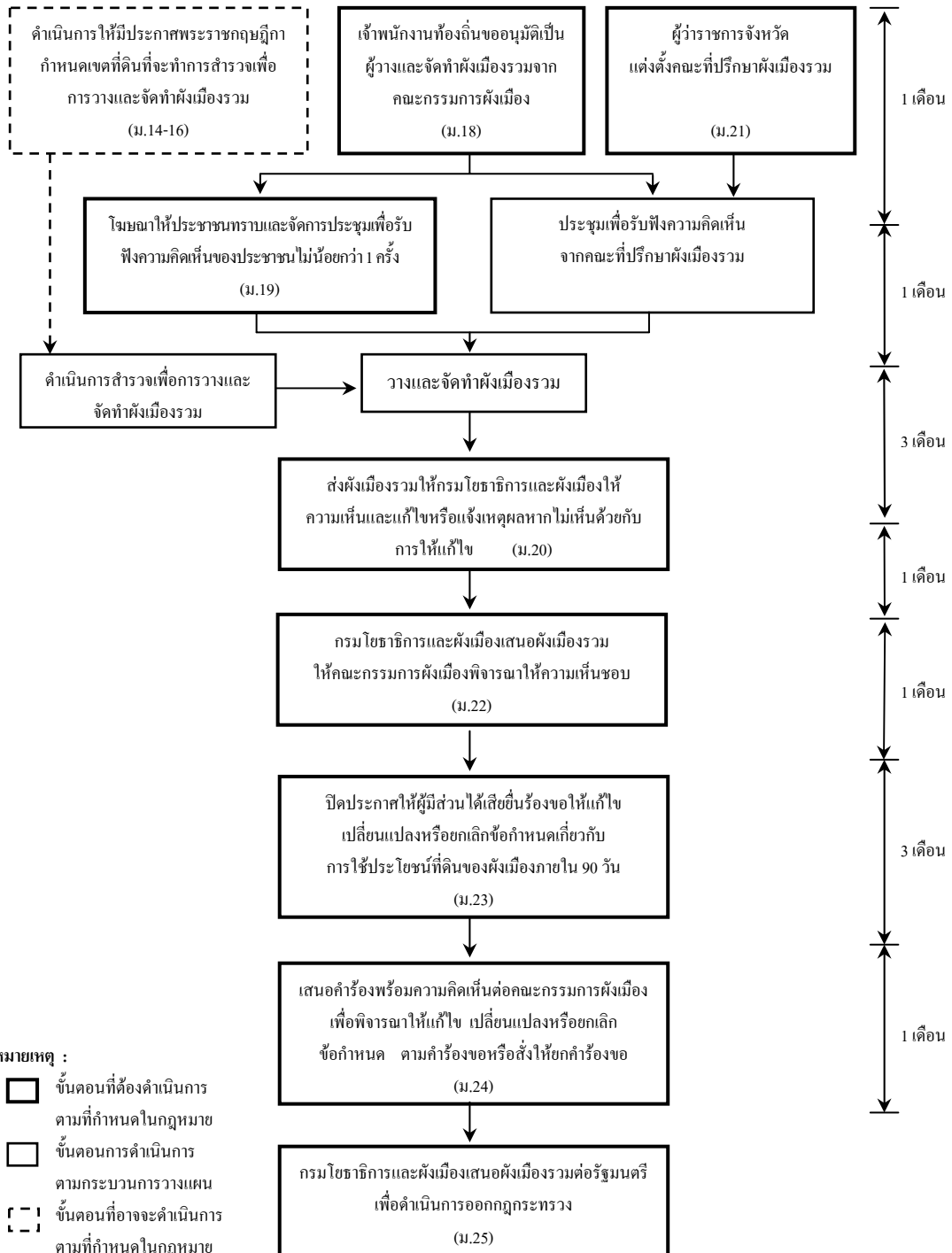
คณะกรรมการผังเมืองซึ่งกำหนดโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงคมนาคม ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม ผู้อำนวยการสำนักงานประมาณ เลขานุการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ผู้ทรงคุณวุฒิทางการผังเมืองหรือสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการผังเมืองไม่เกินเจ็ดคน และผู้แทนสถาบันองค์การอิสระและบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมืองไม่เกินเจ็ดคนเป็นกรรมการ และมีอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ คณะกรรมการผังเมืองจะมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการผังเมืองตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 และมีหน้าที่แนะนำเรื่องต่างๆ เกี่ยวกับการผังเมืองแก่หน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง

การวางและจัดทำผังเมืองรวมอาจกำหนดและดำเนินการให้ตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมได้ตามความจำเป็น แต่ต้องจัดให้มีการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมไม่น้อยกว่า 1 ครั้ง นอกจากนี้ยังควรจัดประชุมคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวมซึ่งแต่งตั้งโดยผู้ว่าราชการจังหวัดและมีองค์ประกอบของคณะกรรมการตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติฯ และภายหลังจากที่ได้วางและจัดทำผังเมืองรวมแล้วเสร็จ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องเสนอผังเมืองรวมดังกล่าวต่อ กรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อให้ความเห็นก่อนเสนอให้คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบ

เมื่อคณะกรรมการผังเมืองได้ให้ความเห็นชอบกับผังเมืองรวมแล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องนำผังเมืองร่วนนั้นไปปิดประกาศและประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนไปตรวจสอบแผนผังและข้อกำหนดเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน ในระยะเวลาของการปิดประกาศดังกล่าวให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถร้องขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม ซึ่ง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องนำคำร้องที่ได้รับพร้อมความคิดเห็นเสนอต่อคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาให้แก้ไขหรือยกคำร้องขอขึ้นก่อนที่กรมโยธาธิการและผังเมืองจะเสนอผังเมืองรวมต่อรัฐมนตรีเพื่อดำเนินการออกกฎกระทรวง



มาตรฐานการวางผังเมือง

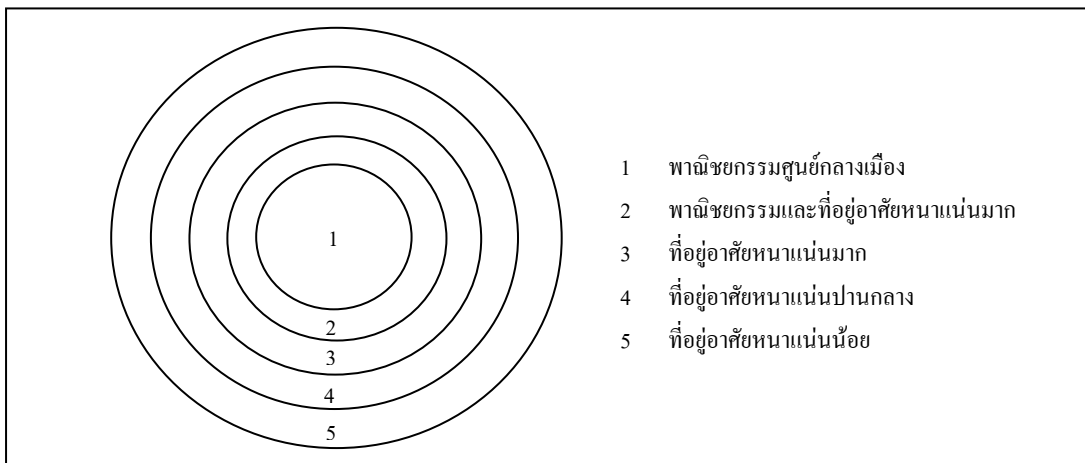


แผนภูมิที่ 6-1 ขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองรวม โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

การวางผังเมืองจะประกอบด้วย การวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังการคมนาคมและขนส่ง แผนผังสาธารณูปโภค และแผนผังสาธารณูปการ โดยมีแนวทางในการวางแผนผังในแต่ละองค์ประกอบต่างๆ ดังนี้

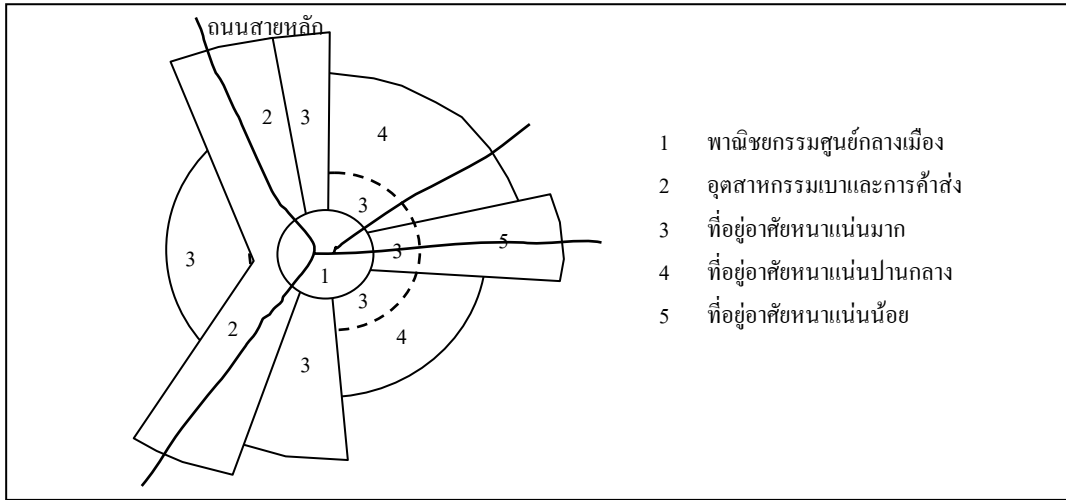
### 6.1 การวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในการวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอาจอ้างอิงจากทฤษฎีต่างๆ เช่น ทฤษฎี Concentric Zone ซึ่งอธิบายถึงการที่เมืองจะมีย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ กระจายออกจากย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง ( Central Business District หรือ CBD) โดยมีย่านการเปลี่ยนแปลง (Zone in Transition) ซึ่งได้แก่ย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ประกอบด้วยย่านโรงงานอุตสาหกรรม ล้อมรอบด้วยย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและหนาแน่นปานกลางซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนที่เป็นแรงงาน โดยมีย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและย่านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่เดินทางเข้ามาทำงานในย่านศูนย์กลางเมืองกระจายตัวอยู่โดยรอบตามลำดับ



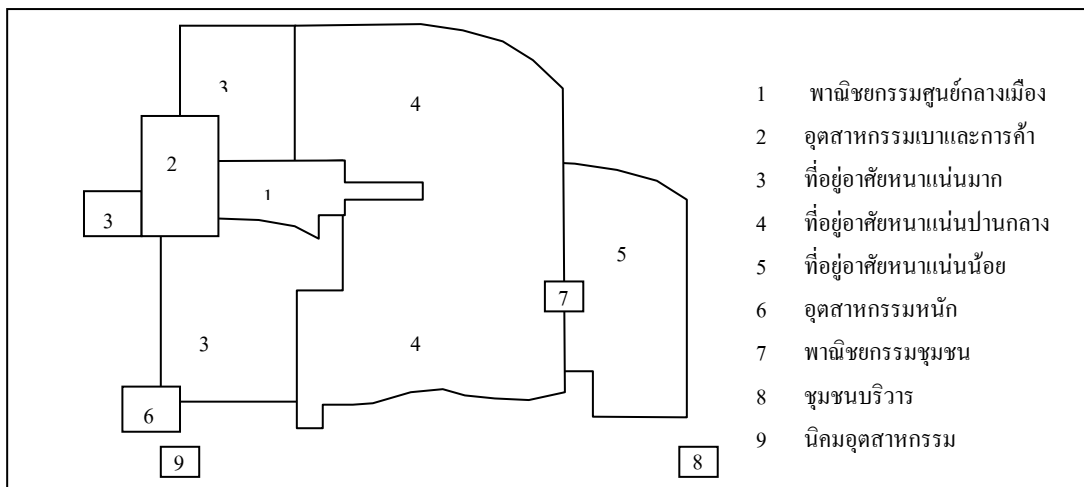
รูปที่ 6-1 ทฤษฎี Concentric Zone

นอกเหนือจากการวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยทฤษฎี Concentric Zone ดังกล่าวแล้ว องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอาจวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยทฤษฎี Sector ซึ่งแสดงถึงแนวแกนการพัฒนาอุตสาหกรรมและการค้ารวมทั้งย่านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่เป็นแรงงาน โดยอิทธิพลของโครงข่ายถนนรัศมีที่กระจายออกจากย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง และมีย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและหนาแน่นปานกลางกระจายตัวในพื้นที่โดยรอบตามลำดับ โดยมีย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยเกาะตัวอยู่ในแนวแกนถนนรัศมี



รูปที่ 6-2 ทฤษฎี Sector

ในกรณีที่เมืองหรือชุมชนมีรูปแบบหลายศูนย์กลางองค์ประกอบส่วนท้องถิ่นอาจวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยทฤษฎี Multiple Nuclei โดยให้ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองต่อเนื่องกับพื้นที่ย่านอุตสาหกรรมและการค้า และย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและหนาแน่นปานกลางสำหรับประชาชนที่เป็นแรงงานตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่อง ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่ในระยะที่ห่างออกไปจากย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง โดยมีย่านพาณิชยกรรมชานเมืองให้บริการแก่ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย ส่วนย่านอุตสาหกรรมหนักและนิคมอุตสาหกรรมจะตั้งอยู่ในบริเวณชานเมืองต่อเนื่องกับย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนที่เป็นแรงงานหรือตั้งอยู่ในพื้นที่เกษตรกรรมเพื่อป้องกันปัญหาผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่มีต่อชุมชนเมือง



รูปที่ 6-3 ทฤษฎี Multiple Nuclei

การวางแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องนำผลการคาดการณ์ด้านประชากรทั้งที่เป็นประชากรที่อยู่อาศัยและประชากรที่เป็นแรงงานหรือประชากรกลางวัน (Day-time Population) ตามการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมของเมืองหรือชุมชนนั้นๆ ในระยะเวลาประมาณ 20 ปีในอนาคต ด้วยจำนวนประชากรและแรงงานดังกล่าวองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะสามารถกำหนดขนาดพื้นที่ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ ซึ่งจำแนกออกเป็นย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่สำคัญได้แก่ ย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม ย่านอุตสาหกรรม และย่านเกษตรกรรมจะกำหนดโดยการพิจารณาจากสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน ประกอบกับการศึกษาวิเคราะห์แนวโน้มและศักยภาพตลอดจนเงื่อนไขและข้อจำกัดในการพัฒนาในแต่ละบริเวณดังนี้

### 6.1.1 ย่านที่อยู่อาศัย

ย่านที่อยู่อาศัย จะกำหนดให้มีพื้นที่พอเพียงต่อการรองรับจำนวนประชากรของเมือง โดยมีที่ตั้งในบริเวณพื้นที่ที่มีความเหมาะสมด้วยคุณภาพสิ่งแวดล้อม มีสภาพพื้นที่ที่ไม่ลาดชันจนเกินไป และเป็นบริเวณที่มีความปลอดภัยจากอุทกภัยและภัยธรรมชาติอย่างอื่น ย่านที่อยู่อาศัยอาจจำแนกเป็นประเภทตามความหนาแน่นที่แตกต่างกันเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยตามระยะการเข้าถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และโดยความแตกต่างของระดับทางเศรษฐกิจและสังคมของประชากรที่อาศัยอยู่ในเมืองนั้นๆ ทั้งนี้ย่านที่อยู่อาศัยอาจจำแนกโดยอาศัยเกณฑ์ความหนาแน่นประชากรกลางคืน (Night-time Population) ซึ่งได้แก่ ประชากรที่อยู่อาศัย ดังนี้

ตาราง 6-1 ประเภทที่อยู่อาศัยจำแนกตามความหนาแน่นของประชากร

ประเภทที่อยู่อาศัยตามความหนาแน่น	ความหนาแน่นประชากร (คน/ไร่)
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	4-16
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	17-48
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	49-80

ในการกำหนดการกระจายตัวของประชากรในย่านที่อยู่อาศัยตามความหนาแน่นต่างๆ นี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจนำผลจากการศึกษาสำรวจทางด้านเศรษฐกิจและสังคมหรืออาศัยอัตราส่วนร้อยละของจำนวนประชากรตามเกณฑ์โดยทั่วไปดังนี้

ตาราง 6-2 ประเภทที่อยู่อาศัยจำแนกตามร้อยละของจำนวนประชากร

ประเภทที่อยู่อาศัยตามความหนาแน่น	ร้อยละของจำนวนประชากร
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	30
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	40
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	30

หมายเหตุ : ในกรณีของเมืองและชุมชนขนาดกลางและขนาดเล็กอาจพิจารณาย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและย่านพาณิชยกรรมเนื่องจากสภาพการพัฒนาของย่านดังกล่าวมีรูปแบบเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยเป็นส่วนใหญ่

### 6.1.2 ย่านพาณิชยกรรม

ย่านพาณิชยกรรมจะกำหนดให้มีพื้นที่พอเพียงต่อการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจในด้านธุรกิจการค้า และการบริการ จึงควรมีที่ตั้งที่สะดวกต่อการเข้าถึงจากบริเวณพื้นที่อื่นๆของเมือง นอกจากนี้ยังควรเป็นบริเวณที่มีสภาพพื้นที่ไม่ลาดชัน และมีความปลอดภัยจากอุทกภัย และภัยทางธรรมชาติอย่างอื่น ย่านพาณิชยกรรมอาจจำแนกเป็นประเภทต่างๆตามขนาดและพัฒนาการของเมือง เช่น ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง (Central Business District หรือ CBD) ศูนย์ชุมชนชานเมือง (Subcenter) และศูนย์พาณิชยกรรมชุมชน (Community Center) ย่านพาณิชยกรรมแต่ละประเภทจะมีความหนาแน่นของประชากรกลางวัน (Day-time Population) ซึ่งได้แก่ แรงงานในภาคธุรกิจ การค้า และบริการ และผู้มาใช้บริการ ดังนี้

ตาราง 6-3 ประเภทพาณิชยกรรมจำแนกตามความหนาแน่นประชากร

ประเภทพาณิชยกรรมตามความหนาแน่น	ความหนาแน่นประชากร (คน/ไร่)
พาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง	120
ศูนย์ชุมชนชานเมือง	90
ศูนย์พาณิชยกรรมชุมชน	60

### 6.1.3 ย่านอุตสาหกรรม

ย่านอุตสาหกรรม จะกำหนดให้มีพื้นที่พอเพียงต่อการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจในด้านการผลิตทางอุตสาหกรรม จึงควรมีที่ตั้งที่สะดวกในการขนส่งวัตถุดิบและสิ่งผลิต ตลอดจนการเข้าถึงจากที่อยู่อาศัยของแรงงานในเขตอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ย่านอุตสาหกรรมควรมีที่ตั้งในบริเวณที่มีสภาพพื้นที่ไม่ลาดชัน มีความปลอดภัยจากอุทกภัยและภัยทางธรรมชาติอย่างอื่น รวมทั้งจะต้องไม่

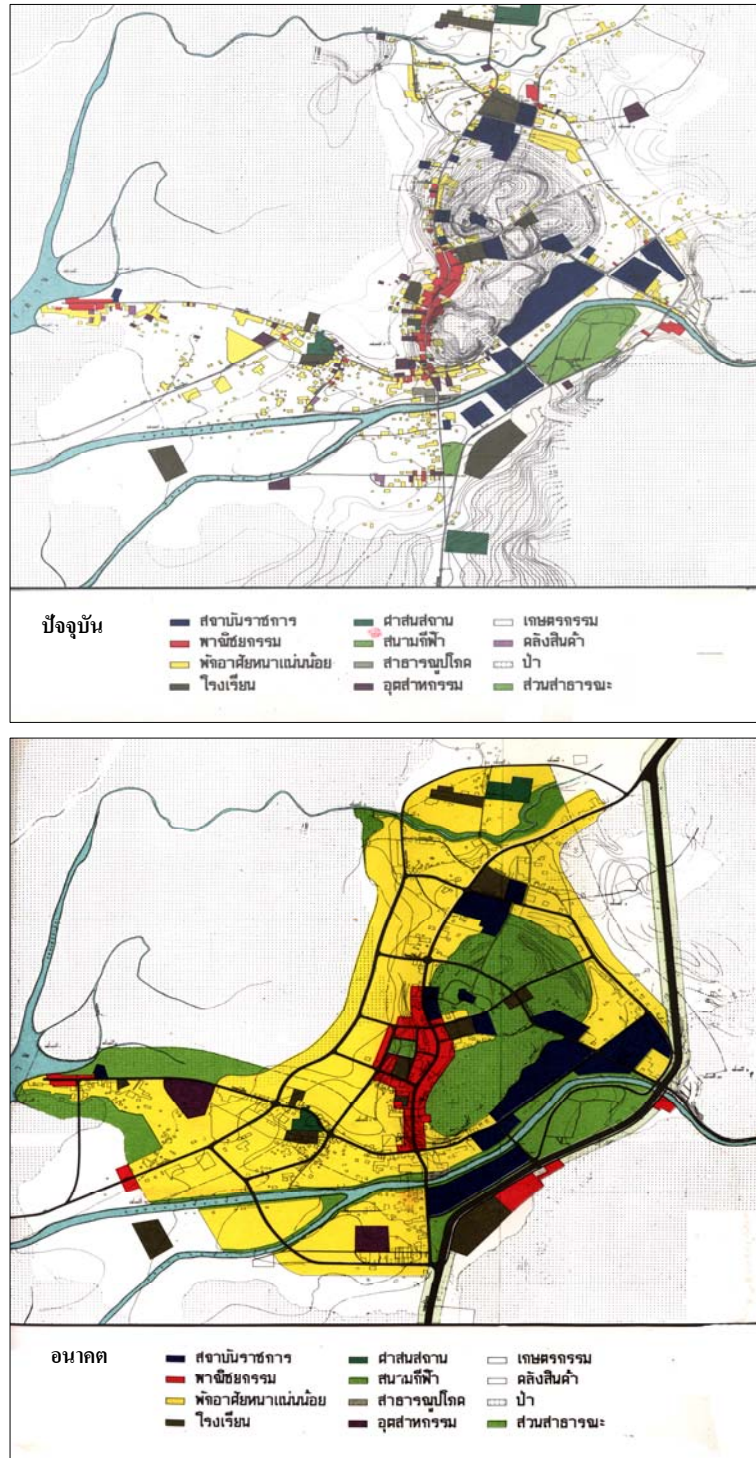
ตั้งอยู่ในบริเวณที่จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อเมืองและระบบนิเวศโดยเฉพาะอย่างยิ่งแหล่งน้ำทางธรรมชาติ เป็นต้น ย่านอุตสาหกรรมอาจจำแนกเป็นประเภทตามระดับของอุตสาหกรรมโดยมีความหนาแน่นของประชากรกลางวัน (Day-time Population) ที่เป็นแรงงานในภาคอุตสาหกรรม ดังนี้

ตาราง 6-4 ระดับอุตสาหกรรมจำแนกตามความหนาแน่นของประชากร

ระดับอุตสาหกรรม	ความหนาแน่นประชากร (คน/ไร่)
อุตสาหกรรมหนัก	20
อุตสาหกรรมเบา	12

#### 6.1.4 ย่านเกษตรกรรม

ย่านเกษตรกรรม จะกำหนดในพื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ของสภาพทางธรรมชาติและมีสภาพพื้นที่เหมาะสมกับกิจกรรมทางการเกษตรแต่ละประเภท ได้แก่ การกสิกรรมการปศุสัตว์ และการประมงหรือการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ เป็นต้น แรงงานในภาคการเกษตรส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในย่านเกษตรกรรม โดยมีความหนาแน่นประชากรโดยเฉลี่ยประมาณ 0.5-2 คน/ไร่



รูปที่ 6-4 การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันและอนาคต  
ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง

## 6.2 การวางแผนผังการคมนาคมและขนส่ง

การวางแผนผังการคมนาคมและขนส่งภายในเมือง จะมุ่งเน้นการคมนาคมและขนส่งทางบก โดยรถยนต์เป็นหลัก เพื่อให้เชื่อมโยงกับการคมนาคมและขนส่งทางอากาศสำหรับเมืองที่เป็นที่ตั้งของท่าอากาศยาน การเชื่อมโยงกับการคมนาคมและขนส่งทางรถไฟสำหรับเมืองที่มีเส้นทางรถไฟพาดผ่าน และการเชื่อมโยงกับการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ สำหรับเมืองที่มีแม่น้ำและคลองที่ยังคงสภาพความเหมาะสมกับการคมนาคมและขนส่งทางน้ำหรือเมืองที่มีชายฝั่งทะเลและมีท่าเรือโดยสารและขนส่งสินค้า นอกจากนี้ยังหมายรวมถึงการให้บริการระบบขนส่งมวลชนและการขนส่งสาธารณะสำหรับเมืองขนาดใหญ่

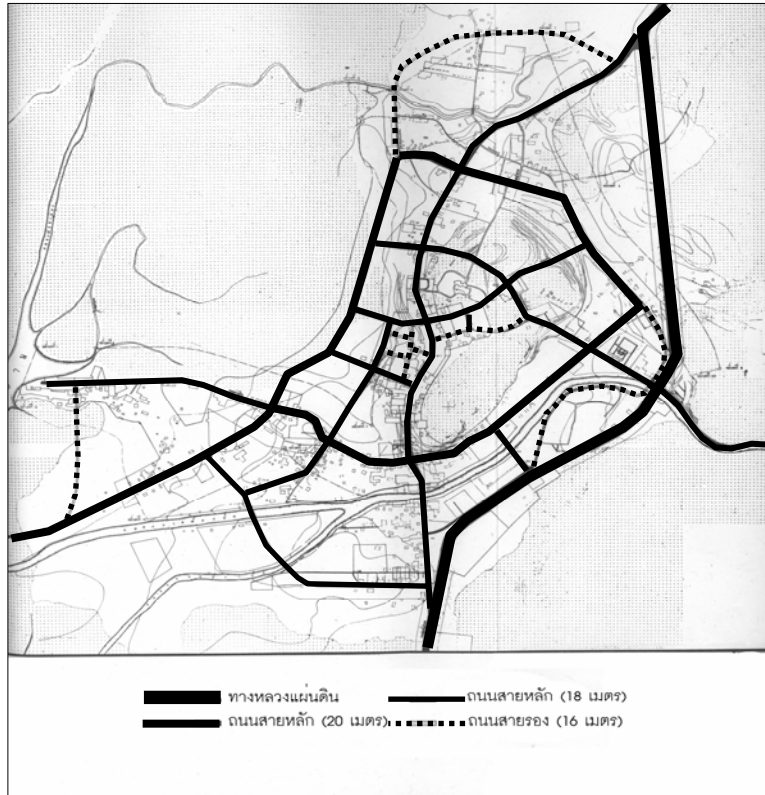
การพัฒนาโครงข่ายถนนภายในเมืองจะประกอบด้วยถนนในลำดับต่างๆ ได้แก่

**6.2.1 ถนนสายหลักหรือถนนสายประธาน (Major Arterial)** เป็นถนนที่มีบทบาทหน้าที่เชื่อมโยงระหว่างย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ตามที่ได้กำหนดเป็นย่านที่อยู่อาศัยย่านพาณิชยกรรมและย่านอุตสาหกรรม และเชื่อมโยงกับทางหลวงหรือทางด่วน (Highway หรือ Expressway) ที่มีบทบาทหน้าที่ในการเชื่อมโยงการคมนาคมและขนส่งระหว่างเมือง และการคมนาคมและขนส่งจากสถานีรถไฟและท่าเรือ

**6.2.2 ถนนสายรอง (Collector หรือ Secondary Road)** เป็นถนนที่มีบทบาทหน้าที่ในการเชื่อมโยงการคมนาคมและขนส่งระหว่างถนนสายหลักกับพื้นที่ภายในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้กำหนดเป็นย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม และย่านอุตสาหกรรม

**6.2.3 ถนนสายย่อย (Local Road)** เป็นถนนที่มีบทบาทหน้าที่ในการเชื่อมโยงจากถนนสายรองให้เกิดการเข้าถึงพื้นที่ภายในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้กำหนดเป็นย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม และย่านอุตสาหกรรม ขนาดและระยะระหว่างถนนสายหลักหรือถนนสายประธาน ถนนสายรองและถนนสายย่อยรวมทั้งทางเดินและทางเท้า สมควรให้เป็นไปตามมาตรฐานถนน ทางเดิน และทางเท้าของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย





รูปที่ 6-5 โครงข่ายการเชื่อมโยงของถนนสายหลัก และถนนสายรอง  
ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง

### 6.3 การวางแผนผังสาธารณูปโภค

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรประสานร่วมมือกับหน่วยราชการและรัฐวิสาหกิจที่มีบทบาทหน้าที่ในการดำเนินการด้านสาธารณูปโภค ได้แก่ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค การประปาส่วนภูมิภาค บริษัท ทศท. คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กรมทางหลวง และกรมทางหลวงชนบท ทั้งนี้การดำเนินการด้านสาธารณูปโภคจะต้องพิจารณาความต้องการตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดเป็นย่านที่อยู่อาศัยตามความหนาแน่นต่างๆ ย่านพาณิชยกรรม และย่านอุตสาหกรรม และอาศัยโครงข่ายถนนในแผนผังการคมนาคมและขนส่งในการกำหนดโครงข่ายการให้บริการด้านสาธารณูปโภค

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรวางแผนผังสาธารณูปโภค โดยอาศัยมาตรฐานทางวิศวกรรมของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย (<http://www.thailocaladmin.go.th>) ดังนี้

6.3.1 มาตรฐานไฟฟ้าสาธารณะ

6.3.2 มาตรฐานการบำบัดน้ำเสีย

6.3.3 มาตรฐานการจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

6.3.4 มาตรฐานอ่างเก็บน้ำและเขื่อนขนาดเล็ก

6.3.5 มาตรฐานทางระบายน้ำ

การวางแผนผังสาธารณูปโภค ควรพิจารณาสภาพภูมิประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพความลาดเอียงของพื้นที่และทิศทางการไหลลงของน้ำ เพื่อให้การให้บริการประปาและการรวบรวมน้ำเสียสามารถอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลกแทนการใช้พลังงานไฟฟ้าหรือน้ำมันเชื้อเพลิง และควรพิจารณาถึงความได้เปรียบในการลงทุนความเหมาะสมและความเป็นไปได้ในการที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีพื้นที่ต่อเนื่องหรือใกล้เคียงกันจะดำเนินโครงการร่วมกันในรูปแบบสหการ นอกจากนี้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจอาศัยมาตรการกำหนดให้ภาคเอกชนดำเนินการสาธารณูปโภคในระบบย่อย (on-site) เฉพาะภายในพื้นที่การพัฒนาของตน หากการพัฒนาดังกล่าวอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นต่ำ และไม่สามารถดำเนินการระบบสาธารณูปโภครวมในพื้นที่ดังกล่าวได้โดยเงื่อนไขจากค่าการลงทุน

## 6.4 การวางแผนผังสาธารณูปการ

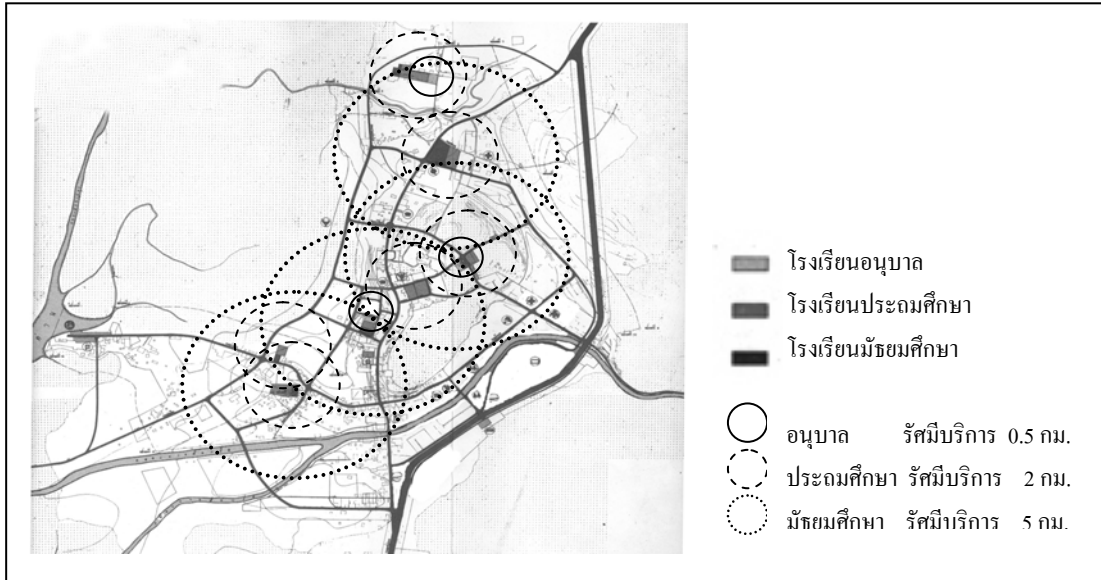
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรวางแผนผังกำหนดที่ตั้งของสาธารณูปการ ได้แก่ การให้บริการด้านการศึกษา สาธารณสุข และนันทนาการ โดยพิจารณาถึงระดับและรัศมีการให้บริการที่สอดคล้องกับแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดเป็นย่านที่อยู่อาศัยตามความหนาแน่นต่างๆ ย่านพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ดังนี้

### 6.4.1 การให้บริการด้านการศึกษา

การให้บริการด้านการศึกษาอาจจำแนกความเหมาะสมของขนาดพื้นที่และรัศมีการให้บริการตามระดับการศึกษา ดังนี้

ตาราง 6-5 ระดับการศึกษาจำแนกตามขนาดพื้นที่และรัศมีการ

ระดับ	พื้นที่ (ไร่)	รัศมีการให้บริการ (กม.)
อนุบาล	1	0.5
ประถม	5	2
มัธยม	20	5
อุดมศึกษา	50	10



รูปที่ 6-6 ระดับการศึกษาและรัศมีการบริการ

#### 6.4.2 การให้บริการด้านสาธารณสุข

การให้บริการด้านสาธารณสุข อาจจำแนกความเหมาะสมของขนาดพื้นที่และรัศมีการให้บริการในแต่ละระดับ ดังนี้

ตาราง 6-6 ระดับการบริการสาธารณสุข จำแนกตามขนาดพื้นที่และรัศมีการให้บริการ

ระดับ	พื้นที่ (ไร่)	รัศมีการให้บริการ (กม.)
ศูนย์หรือสถานีอนามัย	5	5
โรงพยาบาล	20	10

#### 6.4.3 การให้บริการด้านนันทนาการ

การให้บริการด้านนันทนาการ สามารถจำแนกความเหมาะสมของขนาดพื้นที่และรัศมีการให้บริการ ดังนี้

ตาราง 6-7 ระดับสวนสาธารณะ จำแนกตามขนาดพื้นที่และรัศมีการให้บริการ

ระดับ	พื้นที่ (ไร่)	รัศมีการให้บริการ (กม.)
สวนสาธารณะระดับชุมชน	10	1
สวนสาธารณะระดับย่าน	50	5
สวนสาธารณะระดับเมือง	100	10

## บทที่ 7

### การดำเนินการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

#### 7.1 การดำเนินการตามแผนงานและกิจกรรม

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สามารถดำเนินการวางแผนการดำเนินงานด้านสาธารณูปโภคในเขตพื้นที่โดยอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.2496 พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ.2537 พระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ.2540 ได้โดยการจัดทำแผนพัฒนาท้องถิ่น โดยบรรจุแผนงานและกิจกรรมที่สอดคล้องกับทิศทางและลำดับการพัฒนาตามที่กำหนดในผังเมืองรวม โดยที่ผังเมืองรวมเป็นแผนระยะยาว (20 ปี) ของการพัฒนาเมืองเพื่อให้บรรลุตามวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่กำหนด แผนผังดังกล่าวจึงต้องมีการกำหนดลำดับการพัฒนาในระยะแรก (5 ปี) ตามระยะเวลาในการใช้บังคับผังเมืองรวมและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตพื้นที่ผังเมืองรวมนั้นๆ ครอบคลุมอยู่ จะต้องจัดทำแผนพัฒนาท้องถิ่นที่สอดคล้องกับลำดับการพัฒนาในระยะแรกตามที่กำหนด ทั้งนี้ด้วยขอบเขตของผังเมืองรวมที่อาจครอบคลุมพื้นที่เมืองที่มีความต่อเนื่องในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่างๆ ควรกำหนดให้สอดคล้องหรือต่อเนื่องในระยะเวลาดำเนินการเดียวกันหรืออาจดำเนินการร่วมกันในลักษณะสหการ โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งได้แก่เทศบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด เป็นองค์กรดำเนินการหลัก

การดำเนินการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการตามแผนพัฒนาขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นข้างต้นอาจจำเป็นต้องดำเนินการให้ได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งหากในเขต การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นไม่มีที่ดินสาธารณประโยชน์หรือที่ราชพัสดุที่อาจนำมาใช้ประโยชน์เพื่อเป็นสาธารณูปโภคและสาธารณูปการตามที่ต้องการ ย่อมมีความจำเป็นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะดำเนินการให้ได้มาซึ่งที่ดินด้วยการเช่า การซื้อ หรือการเวนคืนที่ดิน โดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 (มาตรา 5) ได้บัญญัติถึงการที่ “เมื่อรัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อ กิจการใดๆ อันจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค... หรือเพื่อการผังเมือง... หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่นให้ดำเนินการเวนคืนตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้”

## 7.2 การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

โดยที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จะต้องจัดวางผังเมืองเฉพาะให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม ในขณะที่ผังเมืองเฉพาะจะกำหนดมาตรการและรายละเอียดต่างๆ ที่จำเป็นทางผังเมืองเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามโครงการที่กำหนด ซึ่งในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ จะต้องประกอบด้วย

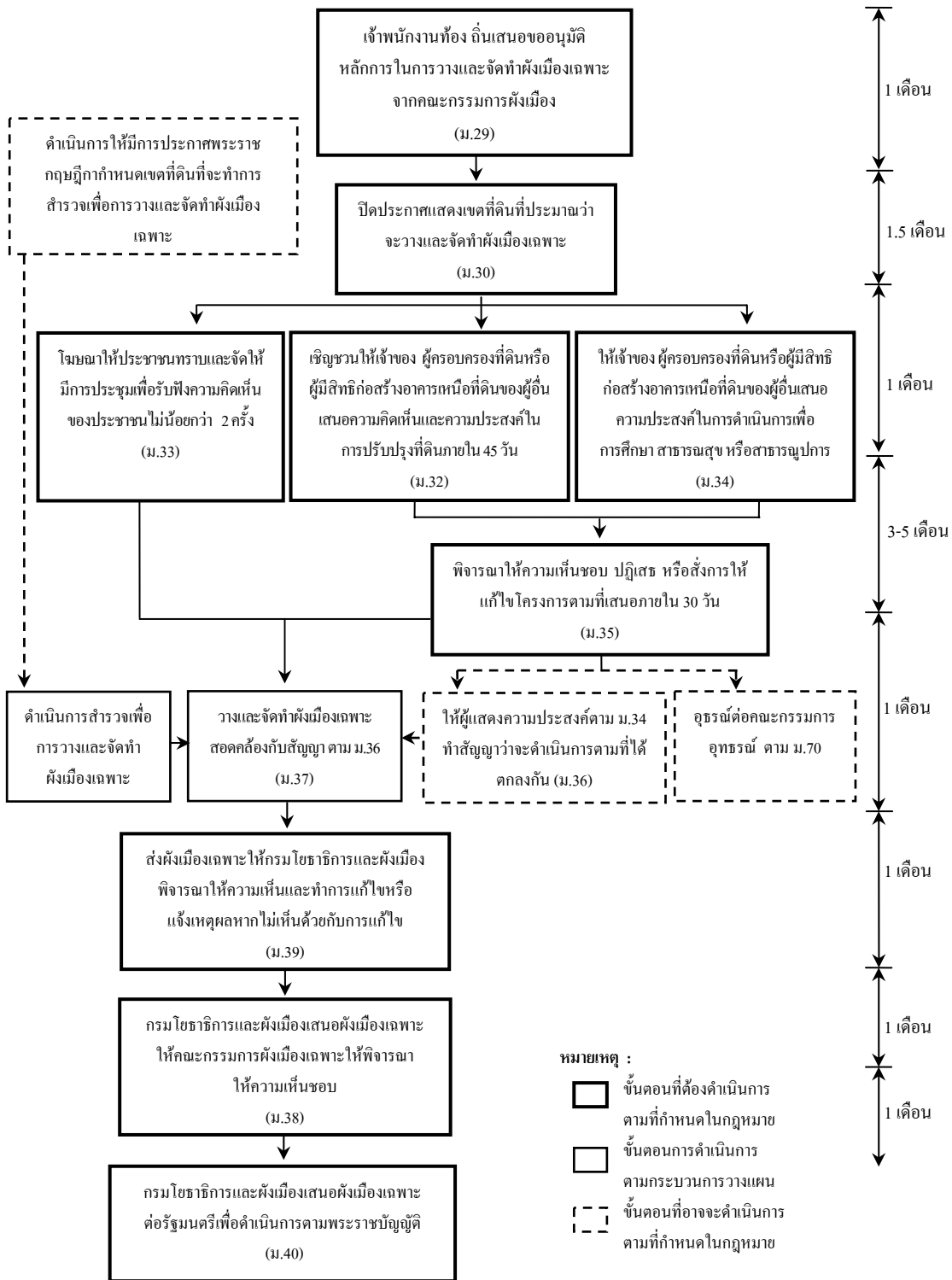
- 1) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ
- 2) มีแผนที่แสดงแนวเขตของบริเวณผังเมืองเฉพาะ
- 3) มีแผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ซึ่งต้องจำแนกประเภทกิจการ เช่น ย่านพาณิชยกรรม ย่านที่อยู่อาศัย ย่านอุตสาหกรรม ย่านเกษตรกรรม
- 4) มีแผนผังแสดงโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่ง โดยต้องระบุรายละเอียดให้ชัดเจน พร้อมขนาดทางสาธารณะ
- 5) มีแผนผังแสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค
- 6) การกำหนดบริเวณและรายการคำอธิบายประกอบแผนผัง ทั้งประเภทและชนิดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง การดำเนินการดังกล่าวให้รวมความถึงการใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้ก่อสร้างขึ้นใหม่ หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงอาคาร ผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขออนุญาตก่อสร้าง

การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ จะเป็นการที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นวางและจัดทำแผนผังและโครงการดำเนินการในบริเวณพื้นที่ต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามผังเมืองรวม ซึ่งได้แก่ การอนุรักษ์ย่านประวัติศาสตร์อันเป็นที่ตั้งของโบราณวัตถุสถานและชุมชนดั้งเดิม การปรับปรุงฟื้นฟูแหล่งเสื่อมโทรม การพัฒนาและปรับปรุงย่านกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งในด้านพาณิชยกรรมและด้านอุตสาหกรรม ตลอดจนการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวของย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง เป็นต้น นอกจากนี้ การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะอาจกระทำในบริเวณพื้นที่ที่ได้รับความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติร้ายแรง เช่น ธรณีพิบัติภัย จนต้องดำเนินการบูรณะฟื้นฟูบริเวณพื้นที่ดังกล่าวขึ้นแทนบริเวณพื้นที่เดิมที่ได้รับความเสียหาย การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ จึงเป็นหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จะวางและจัดทำโครงการดำเนินการในแต่ละบริเวณพื้นที่ตามความจำเป็น โดยจะกำหนดเป็นแผนการดำเนินการร่วมกันทั้งในด้านการคมนาคมและขนส่ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการซึ่งเป็นบทบาทหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตลอดจนหน่วยราชการและรัฐวิสาหกิจต่างๆ เพื่อให้เป็นไปโดยการประสานสอดคล้องซึ่งกันและกัน

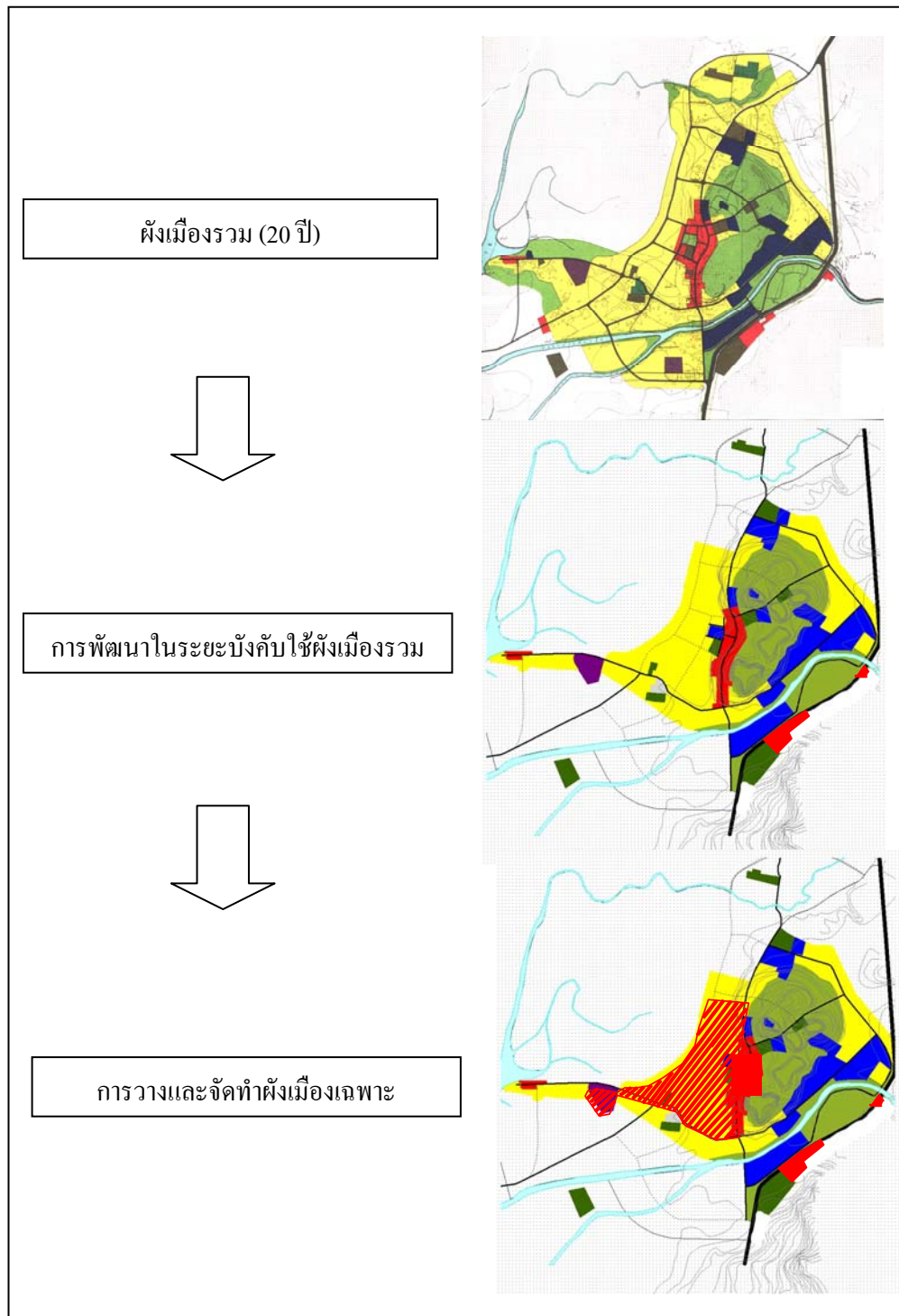
นอกจากนี้ในขั้นตอนการดำเนินการจัดทำผังเมืองตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ที่กำหนดให้การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ จะต้องให้มีการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในท้องที่ที่จะมีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ไม่น้อยกว่า 2 ครั้ง (มาตรา 33) ทั้งยังกำหนดให้ผู้ที่เป็นเจ้าของและผู้ครอบครองที่ดิน รวมทั้งผู้มีสิทธิในการก่อสร้างอาคารบนที่ดินในท้องที่นั้นๆ สามารถเสนอความคิดเห็นและความประสงค์ในการพัฒนาที่ดิน โดยมีระยะเวลาภายใน 45 วัน นับจากวันปิดประกาศ (มาตรา 32) รวมทั้งหากบุคคลดังกล่าวมีความประสงค์จะดำเนินการเกี่ยวกับการศึกษา การสาธารณสุข หรือสาธารณูปการต่างๆ (มาตรา 34) ก็อาจเสนอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะพิจารณาให้ความเห็นชอบหรือปฏิเสธหรือสั่งการเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไข (มาตรา 35) และอาจให้ผู้แสดงความประสงค์จะดำเนินการเกี่ยวกับสาธารณูปการต่างๆ ดังกล่าว ทำสัญญาว่าดำเนินการตามที่เห็นชอบร่วมกันได้ (มาตรา 36) และผังเมืองเฉพาะที่จะวางและจัดทำขึ้นนั้นจะต้องสอดคล้องกับสัญญาที่ได้ทำขึ้นนี้ (มาตรา 37) ย่อมแสดงให้เห็นถึงการที่ผังเมืองเฉพาะจะเป็นวิธีการประสานการดำเนินการระหว่างภาครัฐในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานกับภาคเอกชนในการพัฒนาโดยการใช้ประโยชน์จากโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ

การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะซึ่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 กำหนดให้กระทำโดยการตราเป็นพระราชบัญญัติ ซึ่งหากไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นจะมีระยะเวลาในการใช้บังคับไม่เกิน 5 ปี โดยอาจขยายระยะเวลาการใช้บังคับและแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปได้ (มาตรา 41) โดยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะจะมีผลต่อการให้ได้มาซึ่งที่ดิน โดยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นทางหลวงและเพื่อใช้ในการอันเป็นประโยชน์แก่การผังเมืองอย่างอื่น โดยให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือผู้ว่าราชการจังหวัดตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 43) ทั้งนี้ในท้องที่ที่ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะจะมีคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น (มาตรา 50) เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาและสั่งการเกี่ยวกับการรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคารตามผังเมืองเฉพาะ และการจัดที่ดินของเอกชนเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งหมายถึง “ที่เอกชนซึ่งผังเมืองเฉพาะจัดให้เป็นที่ดินว่างหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่นด้วย เช่น ทางเท้า ทางเดิน ตรอกหลังหรือข้างอาคาร ทางน้ำ ทางหรือท่อระบายน้ำ” (มาตรา 4) และการอนุมัติการยกที่อยู่อาศัยให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน รวมทั้งการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ยื่นต่อคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น (มาตรา 51)

มาตรฐานการวางผังเมือง



แผนภูมิ 7-1 ขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ



รูปที่ 7-1 การดำเนินการตามแผนผังโครงการ



### 7.3 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

การจัดรูปที่ดินเป็นวิธีดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังโครงการ โดยการยุบรวมกรรมสิทธิ์ที่ดินในบริเวณพื้นที่นั้นๆ และวางผังโครงข่ายถนน สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ แล้วจึงทำการจัดแบ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เหลืออยู่คืนให้แก่ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินตามอัตราส่วนมูลค่าที่ดินก่อนและหลังการดำเนินการดังกล่าว การจัดรูปที่ดินจึงเป็นวิธีการในการให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการก่อสร้างโครงข่ายถนน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยไม่ต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ในการให้ได้มาซึ่งงบประมาณเพื่อการก่อสร้างโครงข่ายถนนตลอดจนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อาจกระทำโดยการขายที่ดินบางส่วนในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว ย่อมเป็นผลให้การดำเนินการพัฒนาบริเวณพื้นที่นั้น เป็นภาระของผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการดำเนินการพัฒนาโดยตรง ทั้งนี้ด้วยมูลค่าของที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นจากการดำเนินการพัฒนาดังกล่าวย่อมทดแทนขนาดพื้นที่ดินที่ลดลง โดยการปันส่วนที่ดินที่ใช้เพื่อการก่อสร้างโครงข่ายถนน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การขายที่ดินเพื่อการก่อสร้าง โครงสร้างพื้นฐานในบริเวณพื้นที่นั้นๆ

อย่างไรก็ตามด้วยเงื่อนไขการจัดรูปที่ดินจะเป็นการดำเนินการเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงเป็นวิธีการที่มีความเหมาะสมเฉพาะสำหรับการปรับเปลี่ยนพื้นที่เกษตรกรรมให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของย่านที่อยู่อาศัยตามเมืองตามการกำหนดโดยผังเมืองรวม นอกจากนี้ยังอาจมีความเหมาะสมต่อการฟื้นฟูบูรณะบริเวณพื้นที่ที่อาคารและสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่เดิมถูกทำลายหรือต้องรื้อถอนเนื่องจากได้รับความเสียหายจากอัคคีภัย หรือจากภัยร้ายแรงทางธรรมชาติ เช่น ธรณีพิบัติภัย เป็นต้น การจัดรูปที่ดินนอกจากจะก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยการพัฒนาการเข้าถึงและการมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างพอเพียงและได้มาตรฐานแล้ว ยังช่วยแก้ไขปัญหาข้อจำกัดเกี่ยวกับรูปแปลงที่ดินให้มีรูปทรงและสัดส่วนที่เหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์โดยการก่อสร้างอาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ รวมทั้งโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าโดยปราศจากข้อจำกัดเกี่ยวกับรูปแปลงที่ดิน

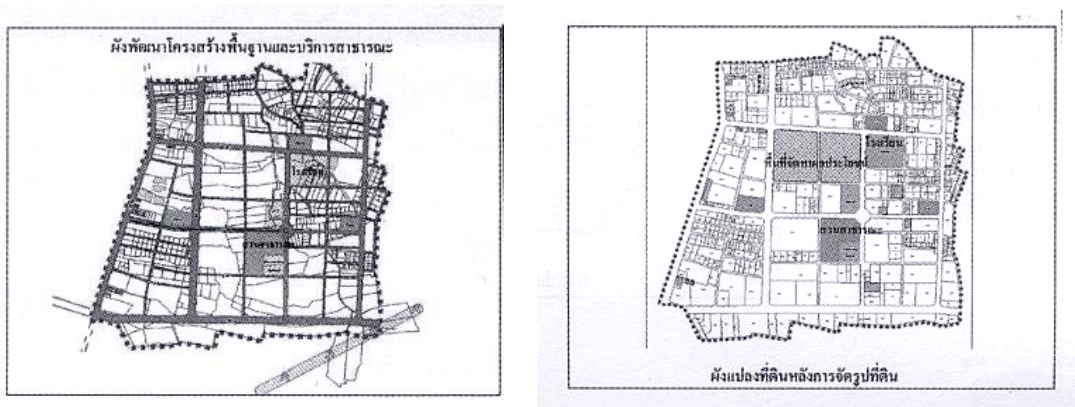
การจัดรูปที่ดินสามารถดำเนินการได้โดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 ใต้นิยาม “การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” หมายความว่า “การดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน และการร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้โดยความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชน หรือเอกชนกับรัฐ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้นในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน และเป็นการสอดคล้องกับการผังเมือง” (มาตรา 3) ทั้งนี้ในหมวด 4 ว่าด้วย “บททั่วไปเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” ได้กำหนดให้ “การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จะต้อง

สอดคล้องกับหลักการผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และดำเนินการให้มีสิ่งที่จะเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมตามความเหมาะสมแก่สภาพของชุมชนและการพัฒนาเมืองต่อไปในอนาคต” (มาตรา 37)

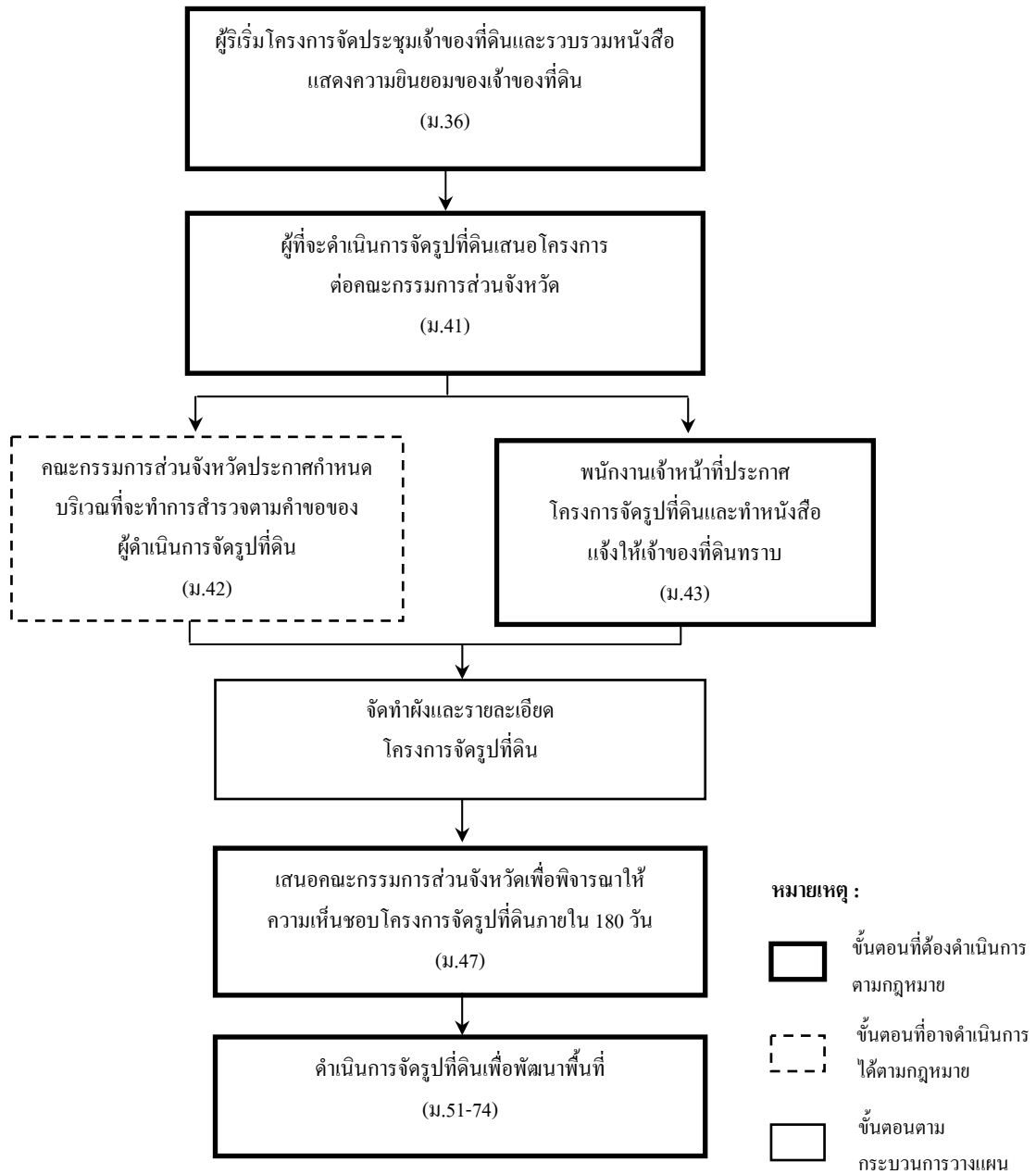
ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ผู้ดำเนินการ ได้แก่ กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมทั้งการเคหะแห่งชาติหรือหน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลอื่นใดที่รัฐจัดตั้งขึ้น เพื่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และหน่วยงานของรัฐอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดรวมทั้ง “สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” จะต้องจัดประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อปรึกษาหารือและรับฟังความคิดเห็น โดย “จะต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมของเจ้าของที่ดินในโครงการ... ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมดและเป็นเจ้าของที่ดินมีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของที่ดินในบริเวณนั้น” (มาตรา 36) ผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จะต้องเสนอ โครงการจัดรูปที่ดินซึ่งมีรายละเอียดต่างๆ เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด (มาตรา 41) และใช้อำนาจประกาศกำหนดบริเวณที่จะสำรวจเพื่อจัดทำโครงการจัดรูปที่ดิน (มาตรา 42) รวมทั้งปิดประกาศและมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินได้รับทราบรายละเอียดของโครงการ

เมื่อเจ้าของที่ดินได้รับหนังสือแจ้งดังกล่าวจะต้องแจ้งการยินยอมหรือคัดค้านหรือเสนอข้อคิดเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วัน (มาตรา 43) คณะกรรมการส่วนจังหวัดจะนำคำคัดค้านและข้อเสนอทั้งหมดมาพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 180 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอดำเนินโครงการ (มาตรา 47) โครงการจัดรูปที่ดินที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่วนจังหวัดแล้วให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

การดำเนินการจัดรูปที่ดินอาจขอรับเงินอุดหนุนหรือขอกู้ยืมจากกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยให้คณะกรรมการส่วนจังหวัดเสนอโครงการให้คณะกรรมการบริหารกองทุนพิจารณาอนุมัติ (มาตรา 48) ทั้งนี้เจ้าของที่ดินในเขตจัดรูปที่ดินจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้รับการจัดให้ใหม่ (มาตรา 38)



รูปที่ 7-2 ตัวอย่างการจัดรูปที่ดิน



แผนภูมิ 7-2 ขั้นตอนการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่  
ตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547

## บทที่ 8

### การใช้บังคับมาตรการควบคุมทางผังเมือง

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อาจควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชนโดยอาศัยอำนาจจากกฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทางกายภาพอื่นๆ ได้แก่ กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

#### 8.1 การใช้บังคับโดยกฎหมายผังเมือง

##### 8.1.1 การใช้บังคับผังเมืองรวม

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ได้กำหนดในมาตรา 26 ให้ “การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง” ซึ่งจะมีระยะเวลาในการใช้บังคับไม่เกิน 5 ปี การควบคุมดังกล่าวจะเป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ระบุในมาตรา 17(3) ซึ่งได้แก่

- “(ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
- (ข) แผนผังแสดงที่โล่ง
- (ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง
- (ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค”

ในการจัดทำแผนผังและข้อกำหนดเพื่อให้ผังเมืองรวมมีผลใช้บังคับโดยกฎกระทรวงที่มีระยะเวลาในการใช้บังคับไม่เกิน 5 ปีดังกล่าว กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมควรนำผังเมืองรวมซึ่งเป็นแผนระยะยาว (20 ปี) มากำหนดการพัฒนาในระยะแรก (5 ปี) ภายในระยะเวลาของการใช้บังคับ ผังเมืองรวม แผนผังการพัฒนาในระยะเวลาของการใช้บังคับผังเมืองรวมดังกล่าวจะเป็นเครื่องมือสำคัญในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของภาคเอกชนไม่ให้มีลักษณะกระจายตัว (Sprawl) และจะสอดคล้องกับการดำเนินการด้านการคมนาคมและขนส่งตลอดจนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการซึ่งได้กำหนดเป็นแผนงานและโครงการในแผนพัฒนาท้องถิ่นและแผนการดำเนินการในระยะ 5 ปี ของหน่วยงานต่างๆ ของภาครัฐ

การจัดทำแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของภาคเอกชนซึ่งจำแนกเป็นย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม ย่านอุตสาหกรรม และย่านเกษตรกรรม โดยในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทอาจจำแนกเป็นประเภทย่อยตามความแตกต่าง เช่น ย่านที่อยู่อาศัยอาจจำแนกเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น

ปานกลาง และย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก เป็นต้น การจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องพิจารณาจากพัฒนาการและบทบาทโดยเฉพาะของเมือง เช่น เมืองที่มีบทบาทด้านการท่องเที่ยวอาจมีความจำเป็นต่อการจำแนกย่านพาณิชยกรรม ที่มีกิจกรรมการท่องเที่ยวออกจากย่านพาณิชยกรรม โดยทั่วไปของเมือง หรือเมืองขนาดใหญ่อาจมีย่านพาณิชยกรรมการค้าส่งสินค้าบางประเภท แยกออกจากย่านพาณิชยกรรมการค้าปลีก โดยทั่วไปอย่างชัดเจน

ทั้งนี้สาระสำคัญของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะประกอบด้วยการควบคุมกิจกรรมที่มีผลกระทบต่อสุขลักษณะความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคมในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทและการควบคุมความหนาแน่นของประชากรในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้การวางแผนและดำเนินการด้านการคมนาคมและขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นไปอย่างพอเพียงต่อความต้องการในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ การควบคุมความหนาแน่นประชากรโดยวิธีการที่ใช้กันอย่างกว้างขวางเป็นการกำหนดอัตราส่วนระหว่างพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) โดยพื้นที่อาคารรวมจะเป็นเครื่องมือทางกายภาพในการกำหนดจำนวนประชากรที่จะใช้ประโยชน์จากอาคารนั้น จึงย่อหมายถึงความหนาแน่นประชากรหากเปรียบเทียบพื้นที่อาคารรวมดังกล่าวกับพื้นที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารนั้นๆ

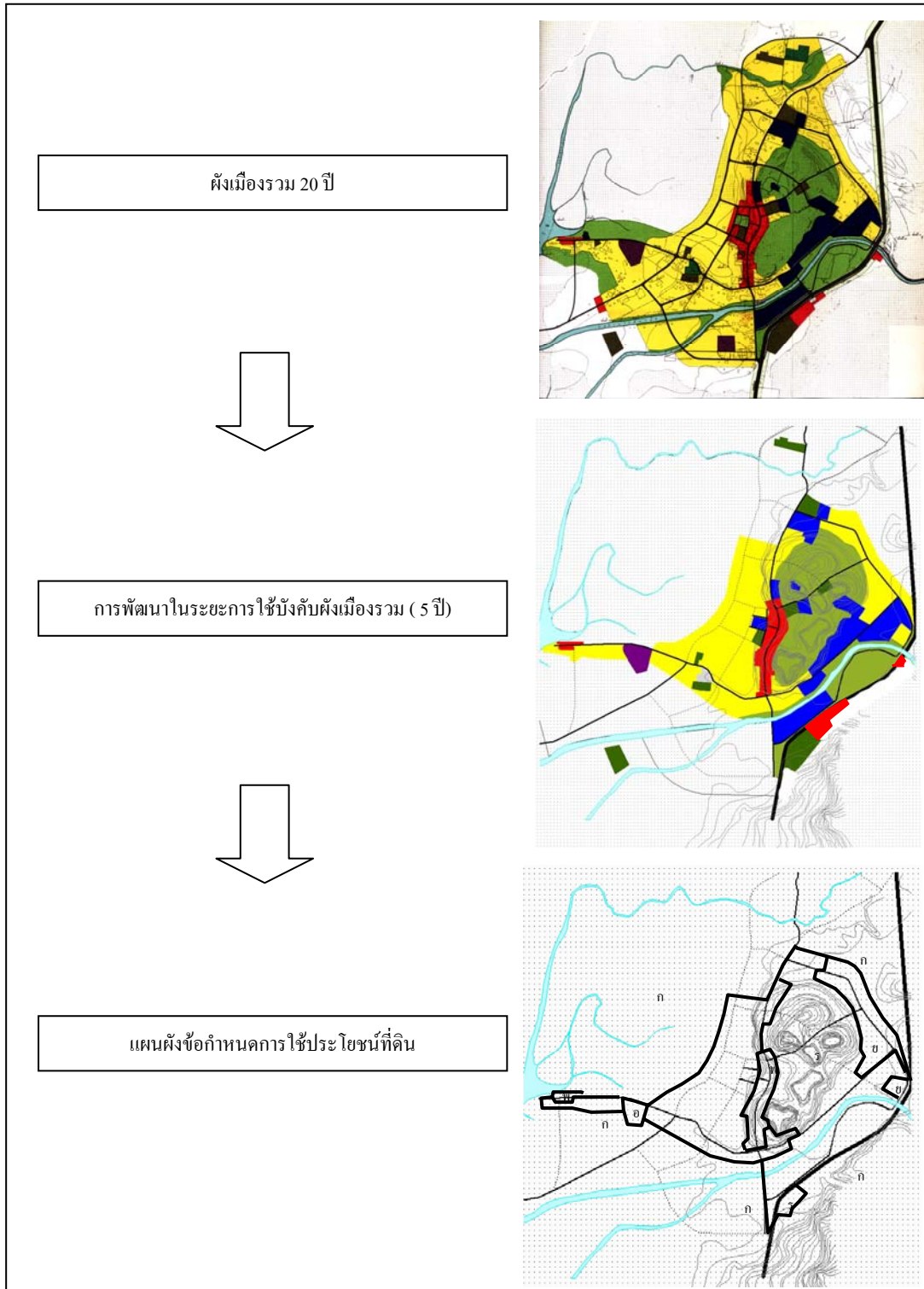
นอกเหนือจากการจัดทำแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวแล้ว การใช้บังคับผังเมืองรวมยังรวมความถึงการควบคุมให้เป็นไปตามแผนผังแสดงที่โล่ง ถึงแม้ว่าการควบคุมเพื่อให้มีพื้นที่โล่งหรือที่ดินที่ปราศจากการปกคลุมของอาคารภายในแปลงที่ดินโดยการกำหนดอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio หรือ BCR) หรืออัตราส่วนร้อยละของพื้นที่โล่งต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) ซึ่งกำหนดรวมอยู่ในแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทแล้ว แผนผังแสดงที่โล่งยังอาจกำหนดให้มีพื้นที่โล่งเฉพาะในบางบริเวณของเมือง เช่น แนวทางน้ำหลาก (Flood Way) เป็นต้น

แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภคจะเป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่ได้ระบุเป็นเขตทางของถนน โครงการและระยะถอยร่นเพื่อการขยายเขตทาง ตลอดจนแนวโครงข่ายสาธารณูปโภคที่อยู่นอกโครงข่ายถนน เช่น ท่อก๊าซ สายไฟฟ้า ศักย์สูง เป็นต้น จะต้องมีรายละเอียดจากการสำรวจรังวัดที่ชัดเจนและสามารถระบุขอบเขตการอ้างอิงได้อย่างถูกต้องบนแผนที่ระวางโฉนดที่ดิน จึงจำเป็นที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดจะดำเนินการสำรวจรังวัดเพื่อกำหนดขอบเขตที่ดิน และให้ดำเนินการในการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 5 ปี ของการใช้บังคับผังเมืองรวมในส่วนการก่อสร้างตามแผนงานและโครงการต่างๆ

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2535 ได้แก้ไขเพิ่มเติมให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถแก้ไขปรับปรุงผังเมืองรวมเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปหรือเพื่อประโยชน์ของรัฐหรืออาจขยายระยะเวลาการใช้บังคับ กฎกระทรวงออกไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปี หากพิจารณาเห็นว่าไม่มีสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญและไม่มีผู้คัดค้านในการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนหรือหากไม่สามารถดำเนินการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองรวมได้ทันภายในระยะเวลาที่กฎกระทรวงฉบับเดิมใช้บังคับ ก็อาจขยายระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงดังกล่าวได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 1 ปี

เมื่อได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ใด ย่อมเป็นบทบาทหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรวมทั้งหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ที่จะควบคุมไม่ให้ “บุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมหรือปฏิบัติการใดๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมนั้น” (มาตรา 27 วรรค 1) อย่างไรก็ตามการควบคุมดังกล่าวไม่มีผลใช้บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้มีมาก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมและสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปได้ เว้นแต่การใช้ประโยชน์ที่ดินเหล่านั้นขัดต่อนโยบายของผังเมืองรวมในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับสุขลักษณะความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม ในกรณีดังกล่าวนี้คณะกรรมการผังเมืองอาจกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขให้ผู้ที่เกี่ยวข้องต้องทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป โดยให้คำนึงถึงผลเสียหายที่มีต่อการลงทุนและความเดือดร้อนรำคาญที่ประชาชนจะได้รับจากการนั้น ทั้งนี้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการอุทธรณ์ภายใน 30 วันนับจากวันได้รับคำสั่งหรือหนังสือแจ้งความ (มาตรา 27 วรรค 2 และ 3 และมาตรา 70)

การดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงหรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวข้างต้น ถึงแม้จะระบุให้เป็นบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการผังเมือง แต่ในทางปฏิบัติย่อมต้องอาศัยกรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตลอดจนประชาชนในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวที่จะสอดคล้องดูแลและแจ้งให้ได้รับทราบถึงการฝ่าฝืน โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ รวมทั้งผลกระทบจากกิจกรรมที่อยู่นอกเหนือการควบคุมด้วยเหตุผลตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น



รูปที่ 8-1 การใช้บังคับผังเมืองรวม

**กฎกระทรวง**  
**ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง....**

พ.ศ. ....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และ มาตรา ๒๖  
วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง  
(ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและ  
เสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๑๕ มาตรา ๑๖ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของ  
รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ ...ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับกับพื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร

ข้อ ๔ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้

เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา.....ตามวัตถุประสงค์ดังนี้

(๑)....

(๒)....

(๓)....

(๔)....

(๕)...

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวมให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้  
ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการกิจกรรม  
สาธารณูปโภคและรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวง

ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนก  
ประเภทท้ายกฎกระทรวง ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินประเภท ข ๑ ถึง ข... ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นน้อย

(๒) ที่ดินประเภท ข...ถึง ข... ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นปานกลาง

(๓) ที่ดินประเภท ข...ถึง ข... ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมาก

(๔) ที่ดินประเภท พ. ๑ ถึง พ... ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม



(๕) ที่ดินประเภท อ.๑ ถึง อ.... ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรม

(๖) ที่ดินประเภท ก.๑ ถึง ก.... ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม

ข้อ ๗ ที่ดินประเภทให้ใช้ประโยชน์เพื่อการ....เป็นหลักที่ดินตามวรรคหนึ่งห้ามใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้างดังต่อไปนี้

(๑)....

(๒)....

(๓)....

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินใกล้เคียงกันไม่เกิน.... มีอัตราส่วนของที่ว่างที่ปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ.... มีระยะถอยร่นโดยรอบอาคารจากแนวเขตที่ดินของแต่ละแปลงไม่น้อยกว่า ....เมตร และมีความสูงของอาคารไม่เกิน ....เมตร โดยวัดจากระดับถนนถึงยอดผนังชั้นสูงสุด

ข้อ ๘ ที่ดินประเภท.....

ข้อ.....ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวมปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ .....พ.ศ. ....

.....

(.....)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

### 8.1.2 การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ได้กำหนดในมาตรา 41 ให้ “ผังเมืองเฉพาะจะใช้ในท้องที่ใดให้ตราเป็นพระราชบัญญัติ ถ้าพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะมิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวใช้บังคับได้ไม่เกินห้าปี” การควบคุมดังกล่าว จะเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุในมาตรา 28 (5) ได้แก่

“(ก) แนวทางและขนาดของที่อยู่กรรม

(ข) ประเภท ชนิด ขนาด และจำนวนของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้สร้าง

(ค) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวนและลักษณะของอาคารที่ชำรุดทรุดโทรมหรืออยู่ในสภาพอันเป็นที่น่ารังเกียจ หรือน่าจะเป็นอันตรายแก่ผู้อาศัย หรือ สัตว์จรไปมาซึ่งจะถูกสั่งให้รื้อหรือย้ายตามคำสั่งของคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา 55

(ง) การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่ หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงอันผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขอไว้เมื่อขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(จ) ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่สร้างอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งบริเวณของที่ดินที่กำหนดให้เป็นที่โล่งเพื่อประโยชน์ตามที่ระบุ

(ฉ) การส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี

(ช) การดำรงรักษาที่โล่ง

(ซ) การส่งเสริมหรือบำรุงรักษาต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้ใหญ่

(ฌ) การรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร

(ฎ) การอื่นที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ”

ด้วยแผนผังและข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้น จะเป็นผลต่อการควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชนในบริเวณพื้นที่ที่ได้มีการตราพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ซึ่งนอกจากการควบคุมให้มีการก่อสร้าง การรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร และการใช้ประโยชน์อาคารให้เป็นไปอย่างสอดคล้องซึ่งกันและกัน อีกทั้งยังจะมีผลต่อการดำรงรักษาที่โล่ง สภาพทางธรรมชาติ ตลอดจนการ

บูรณะวัดอุทยานที่มีคุณค่าโดยโครงการดำเนินการพัฒนาเมือง (Urban Development) หรือฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) ในแต่ละบริเวณ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการผังเมืองส่วนท้องถิ่น เพื่อยายระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ โดยการตราเป็นพระราชบัญญัติ และอาจแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปได้ (มาตรา 41 วรรค 2) นอกจากนี้ในระหว่างที่ได้มีการใช้บังคับพระราชบัญญัติดังกล่าวหากมีสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมในเขตของผังเมืองเฉพาะได้เปลี่ยนแปลงไป องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจแก้ไขปรับปรุงข้อกำหนดหรือรายละเอียดของผังเมืองเฉพาะในส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ได้โดยการเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองเพื่อให้รายงานต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ให้ออกกฎกระทรวงแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 42)

นอกจากนี้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอาจออกกฎกระทรวงโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 45 กำหนด

- “(1) รายละเอียดแห่งข้อกำหนดต่างๆ ตามพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ
- (2) หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ...”

ทั้งนี้ หากในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีการใช้บังคับพระราชบัญญัติผังเมืองใช้บังคับให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นออกข้อบัญญัติหรือเทศบัญญัติโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร การสาธารณสุขการรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง การควบคุมสุสานและฌาปนสถานหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ตามกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา 45

ข้อกำหนดในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะและในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 42 ในการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะ และตามมาตรา 45 ในการกำหนดรายละเอียด หลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติต่างๆ นี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องควบคุมไม่ให้ “บุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ให้ผิดไปจากที่กำหนดไว้” (มาตรา 48)

## 8.2 การใช้บังคับโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การใช้บังคับมาตรการควบคุมทางผังเมือง นอกเหนือจากการใช้อำนาจตามกฎหมายผังเมือง ได้แก่ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 โดยตรงแล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจอาศัยอำนาจจากกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้บังคับมาตรการควบคุมทางผังเมือง ได้แก่

### 8.2.1 กฎหมายควบคุมอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมืองอาจดำเนินการเพื่อให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เพื่อ “การผังเมือง” โดยการกำหนด “บริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด” (มาตรา 8 (10)) รวมทั้งการควบคุมอื่นๆ ได้แก่ “ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ และที่ตั้งอาคาร” (มาตรา 8 (1)) “ลักษณะ ระดับ เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร” (มาตรา 8 (7)) และ “ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ” (มาตรา 8 (8))

ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อใช้บังคับในท้องถิ่นของตนได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น (มาตรา 9) หรือในกรณีที่มีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่นก็อาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวได้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย (มาตรา 10)

### 8.2.2 กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน

การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าวข้างต้น กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในท้องที่ใด จะกำหนดให้มีผู้แทนผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น เข้าร่วมเป็นกรรมการแห่งละ 1 คน (มาตรา 13)

ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้กำหนดให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ในด้านต่างๆ รวมทั้ง “การผังเมือง” โดยการกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับ “ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้” (มาตรา 16 (1)) นอกจากนี้การกำหนด “ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดิน และทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร” (มาตรา 16 (2)) และ “ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล” (มาตรา 16 (3)) ตลอดจนการกำหนด “ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นต่อการรักษา สภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริการชุมชน”(มาตรา16 (4))

## บทที่ 9

### การควบคุมและปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมือง

โดยที่มาตรา 27 วรรค 1 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ได้ระบุให้ "ในเขตที่ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใดๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรมนั้น" ดังนั้นองค์ประกอบส่วนท้องถิ่นที่มีอำนาจหน้าที่ในการให้อนุญาตก่อสร้างอาคารและประกอบกิจกรรม โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในเขตของผังเมืองรวมจะต้องควบคุมและปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมตามที่ได้กำหนดในกฎกระทรวง

ทั้งนี้เพื่อให้การควบคุมและปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมตามที่ได้กำหนดในกฎกระทรวงเป็นไปด้วยความสะดวกและง่ายต่อการทำความเข้าใจของประชาชน และเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติ องค์ประกอบส่วนท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมอาจจัดทำตารางข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะอนุญาตไม่อนุญาต หรืออนุญาต โดยมีเงื่อนไข พร้อมทั้งการระบุข้อกำหนดอื่น เช่น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) หรืออัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio หรือ BCR) ตลอดจนระยะระหว่างอาคารกับเขตแปลงที่ดิน (Set Back) ขนาดแปลงที่ดิน (Lot Size) และความสูงของอาคาร (Building Height) ฯลฯ ตามความเหมาะสมและความจำเป็นต่อสุขลักษณะความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคมในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การขออนุญาตก่อสร้างอาคารภายใต้การใช้บังคับกฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่อาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และการขออนุญาตประกอบกิจการต่างๆตามที่มีการควบคุมตามกฎหมายเป็นการเฉพาะ องค์ประกอบส่วนท้องถิ่นและหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องจะต้องควบคุมและปฏิบัติให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทของผังเมืองรวมที่มีเขตครอบคลุมพื้นที่นั้นๆ

ตาราง 9-1 ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

กิจกรรมที่อนุญาต ไม่อนุญาต หรือ มีเงื่อนไข	ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน															
	ที่อยู่อาศัย				พาณิชยกรรม				อุตสาหกรรม				เกษตรกรรม			
	ย.1	ย.2	-	-	พ.1	พ.2	-	-	อ.1	อ.2	-	-	ก.1	ก.2	-	-
.....	✓	✗			✓	✓			✓	✗			✓	✓		
	✓	✗			✗	✗			1	2			✗	3		
FAR.																
OSR หรือ BCR																
ระยะอาคาร (ม.)																
ขนาดแปลงที่ดิน (ตารางวา)																
ความสูงอาคาร (จำนวนชั้น,เมตร)																
ฯลฯ																

หมายเหตุ :

✓ อนุญาต

✗ ไม่อนุญาต

อนุญาต โดยมีเงื่อนไข (ระบุ 1.....2 .....

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่ามาตรา 27 วรรค 2 ในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 จะระบุว่า "ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม และจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อมีกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว" ยังได้ระบุถึงการที่ "คณะกรรมการผังเมืองเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเป็นการขัดต่อนโยบายของผังเมืองรวมในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับสัญลักษณ์ ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม คณะกรรมการผังเมืองมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจะต้องแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปภายในระยะเวลาที่เห็นสมควรได้ การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขดังกล่าวให้คำนึงถึงกิจการที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพที่ดินและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน การลงทุน ประโยชน์หรือความเดือดร้อน

รำคาญที่ประชาชนได้รับจากกิจการนั้น ทั้งนี้ให้คณะกรรมการผังเมืองเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินมาแสดงข้อเท็จจริงและความคิดเห็นประกอบด้วย"

ดังนั้น การควบคุมและปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองรวมจึงมีความแตกต่างจากการควบคุมโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งจะครอบคลุมการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารและการประกอบกิจการเฉพาะการใช้บังคับผังเมืองรวมในส่วนที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่มีมาก่อนการประกาศกฎกระทรวง ย่อมเป็นบทบาทหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะประเมินถึง "การขัดต่อนโยบายของผังเมืองรวมในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับสัญลักษณ์ ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม" โดยอาศัยอ้างอิงจากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทของผังเมืองรวม เพื่อให้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นๆ ตามความเหมาะสมของการลงทุนของผู้ประกอบการและความเดือดร้อนรำคาญหรืออันตรายที่ประชาชนในบริเวณนั้นๆ จะได้รับ

การควบคุมและปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองรวมดังกล่าวนี้จะต้องอาศัยการที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะทำการสำรวจและรวบรวมข้อมูล ตลอดจนการศึกษาและประเมินผลกระทบจากกิจการต่างๆ และสมควรที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะอาศัยความร่วมมือจากประชาชนในการสอดส่องดูแลและแจ้งให้ได้รับทราบถึงความเดือดร้อนรำคาญหรืออันตรายที่อาจเกิดขึ้นจากกิจการที่มีมาก่อนการใช้บังคับกฎกระทรวง หรือกิจการที่ได้รับอนุญาตให้กระทำภายใต้ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอันเป็นการกระทำที่มีลักษณะฝ่าฝืนข้อกำหนดดังกล่าว สมควรที่จะต้องดำเนินการตามบทกำหนดโทษที่มาตรา 83 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 กำหนด



## บทที่ 10

### การติดตามและประเมินผล

#### 10.1 การกำหนดเกณฑ์และวิธีการติดตามและประเมินผล

การติดตามและประเมินผลประกอบด้วยเกณฑ์และวิธีการต่างๆ ดังนี้

##### 1) ประชากร

เนื่องจากการวางและจัดทำผังเมืองรวมมีวัตถุประสงค์สำคัญในการรองรับจำนวนประชากรตามเป้าหมายที่กำหนด ดังนั้นการติดตามและประเมินผลจึงสมควรเปรียบเทียบจำนวนประชากรเป้าหมายกับจำนวนประชากรจริงในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้จำนวนประชากรดังกล่าว ย่อม หมายถึงถึงทั้งจำนวนประชากรกลางคืน (night-time population) ที่อยู่อาศัยในเมืองแต่ละบริเวณพื้นที่ของเมือง และจำนวนประชากรกลางวัน (day-time population) ที่ประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมในเมืองแต่ละบริเวณพื้นที่ของเมือง

##### 2) การใช้ประโยชน์ที่ดิน

โดยที่การวางและจัดทำผังเมืองรวม มีแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นองค์ประกอบสำคัญในการรองรับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งในด้านพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ตลอดจนกิจกรรมทางสังคมทั้งในด้านการบริหารปกครองและการให้บริการสาธารณะ ดังนั้นการติดตามและประเมินผลจึงสมควรพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ซึ่งเป็นการดำเนินการพัฒนาและใช้ประโยชน์โดยภาคเอกชนว่าได้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้กำหนดไว้หรือไม่

##### 3) การคมนาคมและขนส่ง

ด้วยสภาพปัญหาการจราจรที่เกิดขึ้น โดยทั่วไปในเขตเมือง การวาง และจัดทำผังเมืองรวมจึงมีแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งเป็นองค์ประกอบสำคัญในการเชื่อมโยงพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ เพื่อให้การเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมเป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว และปลอดภัย ดังนั้นการติดตามและประเมินผลจึงสมควรพิจารณาถึงการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง ประกอบกับตัวชี้วัดด้านการจราจรต่างๆ เช่น ปริมาณการจราจร – ระยะทาง (PCU-กม.) ปริมาณจราจร-ชั่วโมง (PCU-ชม.) ความเร็วเฉลี่ย (กม./ชม.) และปริมาณจราจรต่อความจุ (V/C ratio) เป็นต้น

#### 4) สาธารณูปโภค

กรณีที่มีการวางและจัดทำผังเมืองรวม ได้กำหนดแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค การติดตามและประเมินผลย่อมสมควรต่อการพิจารณาถึงการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผัง ทั้งนี้การติดตามและประเมินผลอาจอาศัยตัวชี้วัดเฉพาะในแต่ละประเภทของสาธารณูปโภค เช่น อัตราส่วนร้อยละของจำนวนอาคารที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่การให้บริการสาธารณูปโภค ปริมาณหรือประสิทธิภาพในการดำเนินการด้านสาธารณูปโภค เป็นต้น

#### 5) สาธารณูปการ

การวางแผนด้านสาธารณูปการ ควรจัดทำเป็นข้อเสนอแนะประกอบผังเมืองรวม เพื่อให้หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการ การติดตามและประเมินผลจึงควรดำเนินการโดยอาศัยตัวชี้วัดเฉพาะในแต่ละประเภทของสาธารณูปการเช่น พื้นที่ภายในรัศมีการให้บริการของสาธารณูปการในระดับต่าง ๆ อัตราส่วนพื้นที่สาธารณูปการต่อประชากร เป็นต้น

### 10.2 การดำเนินการติดตามและประเมินผล

การดำเนินการติดตามและประเมินผลควรกระทำอย่างต่อเนื่องทุกรอบระยะ 1 ปี หรืออย่างน้อยที่สุดควรกระทำภายใน 1 ปีก่อนระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวม โดยกฎกระทรวงลงสิ้นสุดลง เพื่อให้สามารถนำผลการติดตามและประเมินไปสู่การพิจารณาขยายระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงออกไปอีกเป็นเวลา 5 ปี หรือแก้ไขปรับปรุงผังเมืองให้เหมาะสมกับสถานการณ์และสิ่งแวดล้อมที่มีการเปลี่ยนแปลงไป (มาตรา 26 วรรค 2 และ วรรค 3) ทั้งนี้การติดตามและประเมินผลควรใช้ข้อมูลทางทะเบียนในการแก้ไขเพิ่มเติมฐานข้อมูลทางสถิติและสารสนเทศภูมิศาสตร์

### 10.3 การนำผลการติดตามและประเมินไปสู่การแก้ไขปรับปรุง

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจนำผลการติดตามและประเมินไปทำการแก้ไขปรับปรุงแผนผังและข้อกำหนดของผังเมืองให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปในระยะเวลา 5 ปีของการใช้บังคับผังเมืองรวมโดยกฎกระทรวง (มาตรา 26 วรรค 3) หรืออาจนำผลการติดตามและประเมินดังกล่าวไปใช้ในการดำเนินการแก้ไขปรับปรุง โดยการวางและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่ หากสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ (มาตรา 26 วรรค 4) นอกจากนี้เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาในการใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาดำเนินการออกพระราชบัญญัติขยายระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ โดยนำผลการติดตามและประเมินมาแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป (มาตรา 41 วรรค 2) หรือเสนอคณะกรรมการผังเมืองให้รายงานรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อออกกฎกระทรวงแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะ โดยไม่เกี่ยวกับการเวนคืนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้เดิมในระหว่างการใช้บังคับพระราชบัญญัติดังกล่าวได้ (มาตรา 42)

## บทที่ 11

### ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการพัฒนามาตรฐานในอนาคต

โดยสภาพการณ์จากอดีตถึงปัจจุบันที่ประเทศไทยได้มีจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ชนบทได้ก่อให้เกิดเป็นแรงงานส่วนเกิน (Labor Surplus) ในภาคเกษตรกรรมจนกลายเป็นปัญหาความยากจนและผลักดันให้ประชาชนในชนบทต้องอพยพย้ายถิ่นเข้าสู่เมืองถึงแม้ว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรของประเทศจะมีแนวโน้มลดลง อันเป็นผลสำเร็จจากการรณรงค์เกี่ยวกับการวางแผนครอบครัว แต่จำนวนผู้อพยพย้ายถิ่นจากชนบทเข้าสู่เมืองยังคงเป็นไปอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การอพยพเข้าสู่เมืองขนาดใหญ่ที่เป็นแหล่งจ้างงานและการให้บริการทางสังคมจนเป็นผลต่อการเกิดปัญหาความแออัดปัญหาการจราจร และการขาดแคลนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจนเกิดเป็นความจำเป็นอย่างยิ่งต่อการวางผังเมือง และการบริหารจัดการเมืองให้สามารถรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรได้อย่างเหมาะสมและเป็นมาตรฐาน

อย่างไรก็ตาม จากการที่อัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรของประเทศได้มีแนวโน้มลดลง จนกระทั่งมีอัตราการเกิดเท่ากับอัตราการตายหรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรเท่ากับศูนย์ (Zero Growth) ซึ่งหลังจากนั้นจำนวนประชากรของประเทศจะมีจำนวนคงที่และเริ่มมีแนวโน้มลดลง สภาพการณ์ดังกล่าวย่อมมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการอพยพย้ายถิ่นของประชากรจากชนบทเข้าสู่เมืองซึ่งจะมีแนวโน้มลดลงจนเป็นผลให้วัตถุประสงค์และวิธีการในการวางผังเมืองและการบริหารจัดการเมืองเปลี่ยนแปลงไป ในช่วงเวลาดังกล่าวย่อมมีความจำเป็นในการวางผังเมืองและการดำเนินการเพื่อการอนุรักษ์ฟื้นฟูเมืองแทนการพัฒนาเมืองเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง โดยการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรอย่างเช่นในปัจจุบัน นอกจากนี้การวางผังเมืองและการดำเนินการในอนาคตจะสามารถมุ่งเน้นการสร้างสรรค์คุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ได้มากขึ้นกว่าการมุ่งเน้นในเชิงปริมาณเพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาคขาดแคลนเนื่องจากจำนวนประชากรเช่นในปัจจุบัน

ทั้งนี้การพัฒนามาตรฐานในอนาคต เมื่อมีการออกพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยกำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม เพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง เช่น ในชุมชนเมืองหรือชนบท

### 11.1 การพัฒนามาตรฐานการวางผังเมือง

มาตรฐานการวางผังเมืองสมควรต่อการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้การผังเมืองเป็นเครื่องมือของสังคม โดยการดำเนินการให้เป็นไปตามแนวนโยบายการพัฒนาของผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่สนองตอบต่อความต้องการของประชากรในท้องถิ่นนั้นๆ ได้อย่างแท้จริง ทั้งนี้การพัฒนามาตรฐานการวางผังเมืองจะต้องเป็นไปตามการพัฒนา หลักการ แนวความคิดและวิธีการ ตลอดจนการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีที่มีความเหมาะสมและทันสมัย ซึ่งจะเป็นผลให้การสำรวจ จัดเก็บ การประมวลและจัดทำฐานข้อมูล การศึกษาวิเคราะห์ และการวางผังเมืองเป็นไปอย่างสะดวกรวดเร็วและมีความถูกต้องยิ่งขึ้น นอกจากนี้การพัฒนามาตรฐานการวางผังเมืองควรมีความสอดคล้องกับสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป อีกทั้งยังสมควรพัฒนามาตรฐานการวางผังเมืองให้สามารถดำรงไว้ซึ่งภูมิปัญญาท้องถิ่น ตลอดจนการแสดงออกซึ่งเอกลักษณ์ทั้งในรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน ขนบธรรมเนียม และวัฒนธรรม ที่ผสมผสานกับการพัฒนาตามความเจริญก้าวหน้าอย่างเป็นสากล

การวางผังเมืองที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันได้มุ่งเน้นแต่เพียงการวางและจัดทำผังเมืองรวม โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ดังนั้นเพื่อให้การผังเมืองมีความครอบคลุมครบทุกระดับของการวางแผน จึงสมควรสนับสนุนและกำหนดมาตรฐานการวางผังเมือง ผังจังหวัด ผังอนุภาค ผังภาค นอกจากนี้ยังสมควรสนับสนุนและกำหนดมาตรฐานการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งจะเป็นผลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถจัดทำ “โครงการดำเนินการ” เพื่อการอนุรักษ์ การปรับปรุงฟื้นฟู หรือการพัฒนาบริเวณต่างๆ ของเมืองอย่างสอดคล้องกับนโยบายที่ได้กำหนดในผังเมืองรวมและย่อมเป็น โอกาสที่มาตรฐานในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ดังกล่าวนี้นี้จะกำหนดเกณฑ์ในด้านการออกแบบชุมชนเมือง (Urban Design) เพื่อให้เกิดการสร้างสรรค์คุณค่าความงดงามหรือสุนทรียภาพควบคู่กับการสร้างเสริมสุขลักษณะความสะอาดสบาย และปลอดภัยให้แก่บริเวณพื้นที่นั้นๆ

### 11.2 การพัฒนามาตรฐานการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมือง

มาตรฐานการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมือง สมควรต่อการพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการเมือง (Urban Management) ซึ่งจะประกอบด้วยการพัฒนากลไกทางกฎหมาย (Legal Measure) และกลไกทางการเงิน (Fiscal Measure) กล่าวคือ

### 11.2.1 การพัฒนากลไกทางกฎหมาย

กลไกทางกฎหมายที่ใช้เพื่อการควบคุมทางผังเมืองในปัจจุบันอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ทั้งในการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งการควบคุมโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เป็นต้นนั้น ได้มุ่งเน้นการควบคุมโดยอาศัยตัวบทกฎหมาย (Regulatory) ซึ่งมีลักษณะตายตัวไม่สามารถปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป การพัฒนากลไกทางกฎหมายจึงควรเปิดโอกาสให้มีการควบคุมโดยใช้ดุลยพินิจ (Discretionary) ที่เพิ่มมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้การพัฒนามาตรฐานเกี่ยวกับการควบคุมให้เป็นไปตามผังเมืองจะต้องปรับเปลี่ยนจากรูปแบบของแผนผัง ข้อกำหนด (Ordinance) ให้เป็นรูปแบบของหลักเกณฑ์ (Guideline) เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นและเปิดโอกาสให้คณะกรรมการซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิในระดับท้องถิ่นได้ใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาอนุมัติหรือระงับการดำเนินการใดๆตามที่เห็นสมควร

### 11.2.2 การพัฒนากลไกทางการเงิน

กลไกทางการเงินที่ใช้เพื่อดำเนินการทางผังเมืองในปัจจุบัน โดยอาศัยภาษีทรัพย์สิน (Property Tax) ซึ่งได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ร่วมกับงบประมาณที่จัดสรรจากรัฐบาลเป็นหลัก อีกทั้งในระยะเวลาที่ผ่านมากระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยได้เสนอการปรับปรุงภาษีทรัพย์สิน โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สิน (Capital Value) เป็นฐานภาษีแทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งใช้ค่ารายปี (Annual Value) และราคาประเมินที่ดิน (Assessed Land Value) เป็นฐานภาษีตามลำดับ โดยภาษีทรัพย์สินที่เสนอขึ้นใหม่นี้จะมีผลต่อการเพิ่มรายได้ให้แก่ท้องถิ่นอย่างพอเพียงต่อการดำเนินการตามบทบาทหน้าที่ กลไกทางการเงินที่พัฒนาขึ้นใหม่จะมีผลต่อการสร้างความพอเพียงทางด้านงบประมาณให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่ก็ยังไม่สามารถสะท้อนให้เห็นถึงประโยชน์ที่ประชาชนผู้เสียภาษีดังกล่าวจะได้รับโดยตรง กลไกทางการเงินเพื่อการดำเนินการทางผังเมืองจึงควรได้รับการพัฒนาเพื่อให้ประชาชนผู้ได้รับประโยชน์เป็นผู้ต้องรับภาระทางด้านงบประมาณ (Beneficiary Pay Principle) เช่น การจัดเก็บค่าธรรมเนียมการพัฒนา (Development Fee หรือ Special Assessment) เพื่อให้เกิดการยอมรับจากประชาชนและความเป็นธรรมในสังคมมากยิ่งขึ้น

## บทที่ 12

### ประโยชน์ของการวางผังเมือง

การวางผังเมืองในมาตรฐานนี้ หมายถึง การวาง จัดทำ และการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม โดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 จะก่อให้เกิดเป็นประโยชน์แก่ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตลอดจนสังคมและประชาชนในท้องถิ่น ดังนี้

#### 12.1 ประโยชน์ต่อผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

โดยที่การวางและจัดทำผังเมืองรวมเป็นการกำหนดแผนผังทางกายภาพเพื่อให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์และนโยบายของการพัฒนาเมือง ดังนั้นการวางผังเมืองจะก่อให้เกิดเป็นประโยชน์แก่ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนี้

- (1) เพื่อเป็นเครื่องมือในการถ่ายทอดแนวนโยบายตามที่ได้แถลงและได้รับการตอบรับจากประชาชนในท้องถิ่นให้เกิดเป็นผลในทางปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม
- (2) เพื่อการสนับสนุนแนวนโยบาย แผนงาน และโครงการของหน่วยงานส่วนกลางและส่วนภูมิภาคได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อการประสานประโยชน์ร่วมกันของกลุ่มผู้เกี่ยวข้องต่างๆ และสนองตอบต่อความต้องการของประชาชนในท้องถิ่น
- (4) เพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการโดยอาศัยกลไกทางการเงินและกลไกทางกฎหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
- (5) เพื่อสร้างสรรค์ ธรรมชาติโดยการดำเนินงานด้วยความโปร่งใสและการให้ได้รับรู้ข่าวสารข้อมูลแก่ประชาชนในท้องถิ่นอย่างทั่วถึงและอย่างกว้างขวาง

#### 12.2 ประโยชน์ต่อเจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

โดยที่การวางและจัดทำผังเมืองรวมเป็นการกำหนดแผนผังทางกายภาพที่จะถ่ายทอดไปสู่การจัดทำแผนงานและโครงการดำเนินการที่มีความเชื่อมโยงกับการใช้บังคับมาตรการ โดยอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดนั้น เจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นย่อมได้รับประโยชน์จากการวางผังเมือง ดังนี้

- (1) เพื่อดำเนินการให้เกิดเป็นผลสนองตอบต่อวิสัยทัศน์และนโยบายของผู้บริหารตามที่ได้แถลงต่อประชาชนในท้องถิ่น

(2) เพื่อดำเนินการด้านสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการตามบทบาทหน้าที่ได้อย่าง สอดคล้องกับการใช้อำนาจตามกฎหมายในการควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชน

(3) เพื่อสร้างเสริมประสิทธิภาพในการใช้งบประมาณในการกำหนดและดำเนินการตาม แผนงานและโครงการด้านสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ

(4) เพื่อประสานการดำเนินการด้านสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการกับหน่วยงานต่างๆ ของภาครัฐได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(5) เพื่อดำเนินการด้านสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการได้ตรงตามความต้องการและ เป็นไปอย่างสอดคล้องและเป็นผลต่อการชี้้นำการพัฒนาของภาคเอกชน

### 12.3 ประโยชน์ต่อประชาชนในท้องถิ่น

โดยที่การวางและจัดทำผังเมืองรวมเป็นการกำหนดแผนผังทางกายภาพโดยเปิดโอกาสให้ ประชาชนในท้องถิ่นได้เข้ามามีส่วนร่วมทั้งโดยการจัดให้มีการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นและให้ผู้มี ส่วนได้เสียสามารถยื่นร้องขอให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของผังเมืองรวม การวางผังเมืองโดยกระบวนการดังกล่าวจึงย่อมจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อประชาชนใน ท้องถิ่นนั้นๆ กล่าวคือ

(1) จากผลตอบแทนทางเศรษฐกิจในการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพด้วยความ พร้อมทางด้านสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ

(2) จากการยกระดับทางสังคมและคุณภาพชีวิตด้วยการได้รับสาธารณสุขปโภคและ สาธารณูปการที่พอเพียงและได้มาตรฐาน

(3) จากความสะอาดและปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินจากภัยทางธรรมชาติและภัยที่ เกิดขึ้นจากการกระทำของมนุษย์

(4) จากการดำเนินการที่ส่งผลต่อการแก้ไขปัญหาและสนองตอบตรงตามความต้องการของ ประชาชนในท้องถิ่นนั้นๆ ได้อย่างแท้จริง

(5) จากโอกาสในการเข้ามามีส่วนร่วมโดยการแสดงความคิดเห็นและการใช้สิทธิตาม กระบวนการและขั้นตอนต่างๆ ตามที่กำหนด

## 12.4 ประโยชน์ต่อสังคมส่วนรวม

โดยที่การวางและจัดทำผังเมืองรวมเป็นการกำหนดแผนผังทางกายภาพที่มีจุดมุ่งหมายต่อการพัฒนาสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมให้เจริญงอกงามไปควบคู่กับการอนุรักษ์คุณค่าทั้งที่เกิดจากการสร้างสรรค์ของมนุษย์ ตลอดจนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้คงอยู่อย่างยั่งยืน การวางผังเมืองจึงย่อมจะนำมาซึ่งประโยชน์ต่อสังคมโดยรวมกล่าวคือ

- (1) สามารถสร้างสรรค์สภาพทางกายภาพเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสวยงาม ความสะดวก และความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติและภัยที่เกิดจากการกระทำของมนุษย์
- (2) สามารถพัฒนาการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจโดยอาศัยสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานที่พัฒนาขึ้นอย่างเหมาะสมและสอดคล้องตามความต้องการ
- (3) สามารถยกระดับทางสังคมและคุณภาพชีวิตด้วยความพร้อมและความสามารถในการเข้าถึงสาธารณูปการทางสังคมที่มีความพอเพียงและได้มาตรฐาน
- (4) สามารถดำรงรักษาไว้ซึ่งคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ และโบราณคดีให้คงอยู่สืบไป
- (5) สามารถบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ สภาพภูมิประเทศที่มีความงดงามและสภาพแวดล้อมให้คงอยู่อย่างยั่งยืน