



การเปรียบเทียบผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และ
ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนา
โครงการอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่เขตสะพานสูง

โดย

นายธนภัทร์ มาโนชญ์รัตน

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การเปรียบเทียบผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และ
ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนา
โครงการอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่เขตสะพานสูง

โดย

นายธนภัทร์ มาโนชญ์รัตน



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

AN EXAMINATION OF TOWN PLANNING ACT.B.E 2558 AND TOWN
DEVELOPMENT ACT (DRAFT) IMPACT TOWARDS
THE REAL ESTATE DEVELOPMENT PROJECTS
IN SAPANSUNG DISTRICT, BANGKOK

BY

MR. TANAPAT MARNOCHRAT



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE
INNOVATIVE REAL ESTATE DEVELOPMENT
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2016
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นาย ธนภัทร มาโนชญ์รัตน

เรื่อง

การเปรียบเทียบผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และ
ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนา
โครงการอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2560

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

(ดร. ศิญาณี หิรัญสวัสดิ์)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์

(ดร. สิทธิชัย นาคสุขสกุล)

คณบดี

(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสดิ์)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การเปรียบเทียบผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่เขตสะพานสูง
ชื่อผู้เขียน	นายธนภัทร์ มาโนชญ์รัตน
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล
ปีการศึกษา	2559

บทคัดย่อ

กระบวนการเป็นเมือง (Urbanization) มีผลต่อประชากรที่อาศัยในพื้นที่ต่าง ๆ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงเป็นผลมาจากการวิถีชีวิตผู้คนเปลี่ยนแปลง ความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลเปลี่ยนไป นับเป็นปรากฏการณ์หนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อพฤติกรรม และวิถีชีวิตของคนในปัจจุบันอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เนื่องจากประชากรต้องอาศัยในพื้นที่เมือง สำหรับประเทศไทยมีประวัติความเป็นเมืองมาอย่างยาวนาน ปัจจุบันนี้มีกฎหมายอยู่หลายฉบับที่มีผลบังคับใช้ที่เกี่ยวกับการพัฒนาความเป็นเมืองภายในประเทศ ซึ่งการวิจัยในครั้งนี้จะกล่าวถึงกฎหมายที่กำลังจะเข้าสู่การพิจารณาในการบังคับใช้ภายในประเทศได้แก่ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง-พ.ศ.... ซึ่งกฎหมายทั้งสองฉบับนี้มีเจตนารมณ์เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างเป็นแบบแผนและตามหลักวิชาการ การศึกษานี้จะทำการวิเคราะห์พระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ เพื่อเปรียบเทียบพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับมีผลบังคับใช้ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือทั้งสองฉบับพร้อมกัน และได้ประยุกต์ใช้กระบวนการวิเคราะห์ สังคมวิทยา เทคโนโลยี เศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และนโยบายภาครัฐ หรือการวิเคราะห์แบบ STEEP Analysis) เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ผลกระทบของพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงในเขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ผลการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 จะไม่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยตรง เนื่องจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ไม่มีข้อกำหนดหรือข้อ

บังคับเกี่ยวกับลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในกรณีหากมีการประกาศใช้ พระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... จะไม่มีผลกระทบเพราะเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... และเจตนารมณ์ในการจัดตั้งองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น จัดตั้งเพื่อบริการสาธารณะไม่ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อการแข่งขันในด้านธุรกิจแต่อย่างใด

คำสำคัญ: ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ...., พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558, การวิเคราะห์แบบสตีฟ, การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



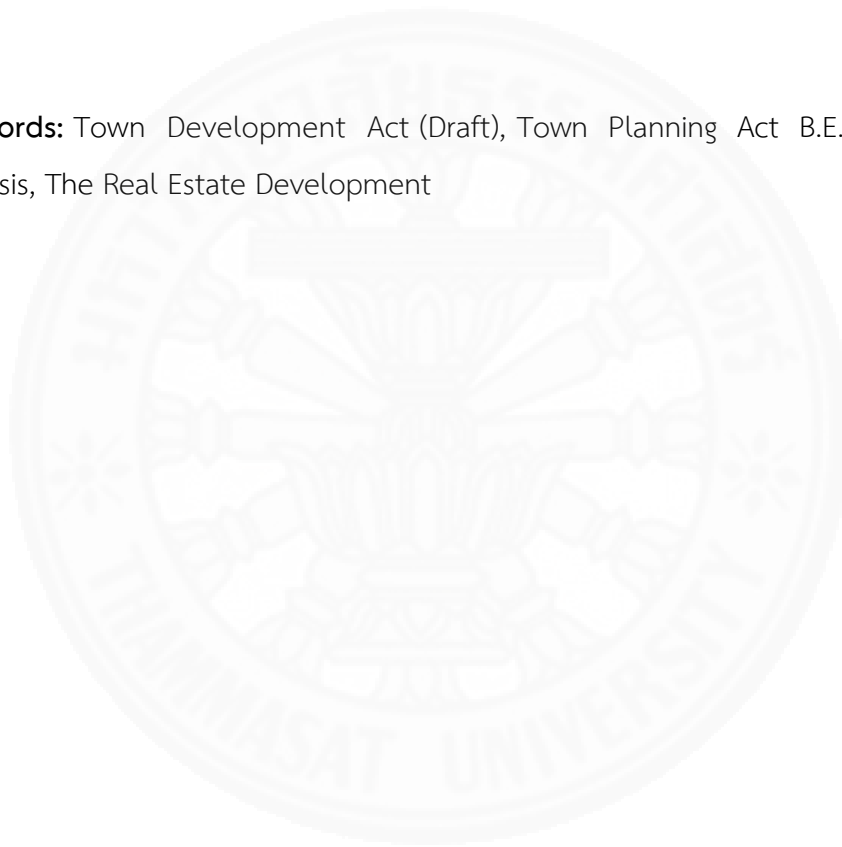
Thesis Title	AN EXAMINATION OF TOWN PLANNING ACT.B.E 2558 AND TOWN DEVELOPMENT ACT (DRAFT) IMPACT TOWARDS THE REAL ESTATE DEVELOPMENT PROJECTS IN SAPHAN DISTRIC, BANGKOK
Author	Mr. Tanapat Marnochrat
Degree	Master of Science
Major Field/Faculty/University	Innovative Real Estate Development Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Assistant Professor Sukulpat Khumpaisal, PhD.
Academic Years	2016

ABSTRACT

Urbanization has several impacts on the population who living in any particular area, it also changes the way of living of the population such as the lifestyles of people, the personal and societal relationship. These influence to the population behavior, and way of life, as those population are dwelling in the “City”. In the case of Thailand, the development of city’ s form has a long story, as seen by the number of laws and regulations issued by government of the related authorities, which regard to the development of the pattern of city. The researcher focus extensively on Town Planning Act B.E. 2558, and Town Development Act (Draft). Both acts consist of legal enforcements, in order to enhance the urban development sustainably, and suit with the appropriate theories. This study analyzes the Town Planning Act B.E. 2558 and Town Development Act (Draft) to compare either one or both of the two Act enforce at the same time. Moreover, to be a guide for future residential developments, this study has applied the sociological, economic, environmental, and governmental analytical processes or STEEP Analysis to analyze the impact of both laws on the development of residential real estate projects both

horizontal and vertical development in the Saphanong district, Bangkok. The results can be concluded that the Town Planning Act B.E. 2558, will not have any direct effect on the development of residential real estate projects, as Town Planning Act B.E. 2558 does not have any requirements or regulations regarding land use. In case if it is used, Town Development Act (Draft) will not affect the intent of Town Development Act (Draft) and the intention of establishing a local government organization is for public service. Which is not set up for business competition in any way.

Keywords: Town Development Act (Draft), Town Planning Act B.E. 2558, STEEP Analysis, The Real Estate Development



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จ เรื่องการเปรียบเทียบผลกระทบของพระราชบัญญัติการ-
ผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการ
อสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่เขตสะพานสูง ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความอนุเคราะห์จากผู้มีพระคุณหลายท่าน
ทั้งผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล อาจารย์ที่ปรึกษาให้คำปรึกษา คำแนะนำ ช่วยแก้ไข
ข้อบกพร่องต่าง ๆ ติดตาม และผลักดันให้งานวิจัยฉบับนี้ให้สมบูรณ์

ขอกราบขอบพระคุณอย่างสูง ดร. ศิญาณี หิรัญสาลี และ ดร. สิทธิชัย นาคสุขสกุล ที่ให้
คำแนะนำ ข้อเสนอแนะเพื่อความถูกต้องและสมบูรณ์ของงานวิจัยมากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณป้า แม่ และครอบครัวมานชัญรัตน์ ที่เป็นกำลังใจและกำลังทรัพย์ใน
การทำวิจัยฉบับนี้

ขอบพระคุณ คุณวัลลภ พรหมบาง และคุณมาลี รุ่งเศวตกุล ที่ให้คำปรึกษาและสละพื้นที่
ให้ทำงานวิจัย และคุณวสุรัตน์ เปี่ยมโย สำหรับความกรุณาต่อการจัดการเวลาในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอบคุณ พี่หน้าผาก (MIREĐ 6) พี่ออด พี่ก้า พี่ปึก พี่แจจ พี่บู พี่เปิ้ล พี่เปี้ยก พี่باب น้อง
ตัน (MIREĐ 7) เจจ ปิง กรีน ไทด์ และต้อม ที่ให้คำปรึกษาและกำลังใจตลอดมา

ขอบคุณ พี่ช ที่คอยช่วยเหลือทุก ๆ อย่างตลอดมาและตลอดไป วิทยานิพนธ์เล่มนี้จะ
สำเร็จไม่ได้เลยถ้าไม่มีคุณ

นายธนภัทร์ มานชัญรัตน์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญตาราง	(10)
สารบัญภาพ	(11)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา	3
1.3.1 ขอบเขตของพื้นที่ศึกษา	3
1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหาและทฤษฎี	4
1.3.3 ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล	4
1.3.4 ขอบเขตของระยะเวลาในการวิจัย	4
1.4 คำถามการวิจัย	5
1.5 กรอบแนวความคิด	5
1.6 ระเบียบวิธีการวิจัย	7
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
1.8 นิยามคำศัพท์	8

	หน้า
บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
2.1 ข้อกำหนด บทบัญญัติกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง	9
2.1.1 ลำดับชั้นของกฎหมาย	9
2.1.2 ขั้นตอนการร่างกฎหมาย (พระราชบัญญัติ)	11
2.2 ความเป็นมาของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และ ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....	13
2.2.1 ความเป็นมาและวิวัฒนาการของพระราชบัญญัติการผังเมือง	13
2.2.2 สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558	15
2.2.3 ความเป็นมาและวิวัฒนาการของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....	18
2.2.4 สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....	19
2.3 แนวคิด ทฤษฎี การวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP Analysis)	20
2.3.1 ความหมายของการวิเคราะห์แบบสตีฟ	20
2.3.2 คุณลักษณะของการวิเคราะห์แบบสตีฟ	20
2.4 ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษา	29
2.4.1 ความเป็นมา	29
2.4.2 ที่ตั้ง อาณาเขตติดต่อ	30
2.4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน	30
2.4.4 ลักษณะประชากรของพื้นที่ศึกษา	31
2.4.5 สภาพเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษา	34
2.4.6 โครงการในอนาคต	35
บทที่ 3 วิธีการวิจัย	36
3.1 กรอบแนวความคิด	38
3.2 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย	39
3.3 กลุ่มผู้ใช้ข้อมูลและแหล่งข้อมูล	40
3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	40
3.4.1 ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ	41

	หน้า
3.5 การเก็บข้อมูล	41
3.5.1 ข้อมูลปฐมภูมิ	41
3.5.2 ข้อมูลทุติยภูมิ	41
3.6 หลักการวิเคราะห์ข้อมูล	42
3.7 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ	42
บทที่ 4 ผลการศึกษา	43
4.1 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	44
4.1.1 ผลการศึกษาความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และผลการศึกษาความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บริเวณ เขตสะพานสูง	44
4.1.2 ความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง	52
4.1.3 ความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง	74
4.2 ผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง- พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บริเวณเขตสะพานสูง	97
4.2.1 การวิเคราะห์ความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....	98
4.2.2 ผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง- พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.ที่มีผลกระทบต่อ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บริเวณเขตสะพานสูง	98
4.3 สรุปผลการศึกษา	110

	หน้า
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	111
5.1 สรุปวิวัฒนาการของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....	111
5.1.1 วิวัฒนาการของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558	111
5.1.2 วิวัฒนาการของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....	114
5.2 สรุปผลการวิเคราะห์การเปรียบเทียบของผลกระทบของพระราชบัญญัติ- การผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผล กระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง	116
5.2.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558	117
5.2.2 ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....	120
5.3 การเปรียบเทียบพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติ- พัฒนาเมือง พ.ศ....	125
5.4 ข้อจำกัดทางการศึกษา	128
5.5 ข้อเสนอแนะ	129
รายการอ้างอิง	131
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558	135
ภาคผนวก ข ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....	142
ภาคผนวก ค แบบสัมภาษณ์เชิงลึก	161
ภาคผนวก ง งานประชุมวิชาการระดับชาติ ฯ	172
อักษรย่อ	183
ประวัติผู้เขียน	184

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 หลักการวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP) ที่สอดคล้องกับหลักการของ พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ.2558 และ ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.....	22
2.2 จำนวนประชากรและบ้านในเขตสะพานสูง ปี 2558	32
2.3 จำนวนประชากรในเขตสะพานสูงจำแนกตามช่วงอายุ ในปี 2558	33
2.4 จำนวนผู้เสียภาษีในแต่ละประเภทในเขตสะพานสูง ปี 2554 - 2558	34
4.1 สรุปความคิดเห็นต่อเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558	45
4.2 สรุปความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....	49
4.3 สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง- พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง	53
4.4 สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง- พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง	75
4.5 การกำหนดเกณฑ์การให้ข้อคิดเห็นในการตอบแบบสัมภาษณ์	105
4.6 สรุปผลการศึกษาการเปรียบเทียบความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง- พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บริเวณเขตสะพานสูง	106

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 ผังแสดงขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา	3
1.2 กรอบตัวแปร	6
2.1 ลำดับศักดิ์ของกฎหมาย	11
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน กรุงเทพมหานคร	30
2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตสะพานสูง	31
2.4 การขยายตัวของประชากรในเขตสะพานสูง ช่วงปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2558	32
2.5 การขยายตัวของประชากรวัยทำงานในเขตสะพานสูง ช่วงปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2558	33
2.6 การเปรียบเทียบการเสียภาษีในแต่ละประเภทของประชากร ในเขตสะพานสูง ช่วงปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2558	34
2.7 เส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม	35
3.1 กรอบแนวความคิดในการวิจัย	38
5.1 วิวัฒนาการของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558	114
5.2 กระบวนการเสนอร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....	116

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

กระบวนการที่ชุมชนกลายเป็นเมือง นั้นมาจากการเคลื่อนย้ายของผู้คน การดำเนินกิจการ เข้าสู่บริเวณเมือง การขยายตัวของเมืองออกไปทางพื้นที่ การเพิ่มจำนวนประชากร หรือในการดำเนินกิจการงานต่าง ๆ ขยายตัวมากขึ้น (ราชบัณฑิตยสถาน. 2524 : 409)

กระบวนการเป็นเมือง (Urbanization) มีผลต่อสิ่งมีชีวิตและไม่มีชีวิตทั้งหลาย ซึ่งการเปลี่ยนแปลงเป็นผลมาจากการวิถีชีวิตผู้คนเปลี่ยนแปลง ความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลเปลี่ยนไป นับเป็นปรากฏการณ์หนึ่งซึ่งผลกระทบต่อพฤติกรรม และวิถีชีวิตของคนในปัจจุบันอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เพราะเนื่องจากประชากรต้องอาศัยในพื้นที่เมือง สำหรับประเทศไทยมีประวัติความเป็นเมืองมาอย่างยาวนาน ปัจจุบันนี้มีกฎหมายอยู่หลายฉบับที่มีผลบังคับใช้ที่เกี่ยวกับการพัฒนาความเป็นเมืองภายในประเทศ ซึ่งการวิจัยในครั้งนี้จะกล่าวถึงกฎหมายที่กำลังจะเข้าสู่การพิจารณาในการบังคับใช้ภายในประเทศ

เมื่อทางปี พ.ศ. 2502 มีการปรับปรุงและแก้ไขกฎหมายผังเมืองจนวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2518 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มีการประกาศใช้เป็นครั้งแรกซึ่งเป็นหลักข้อบังคับในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ตามแต่ละพื้นที่ หลังจากมีประกาศใช้พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 คณะกรรมการและอนุกรรมการคณะต่าง ๆ ร่วมกันปรับปรุงพระราชบัญญัติอีก 3 ครั้ง พระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับปัจจุบันนั้น เพิ่มข้อกำหนดด้านการก่อสร้างเพื่อความเป็นระเบียบ และเพิ่มความปลอดภัยของโครงการ เปลี่ยนแปลงอายุการบังคับใช้ของผังเมืองรวมให้ไม่กำหนดอายุการบังคับใช้ แต่ต้องมีการประเมินจากคณะกรรมการผังเมืองในห้วงระยะเวลาที่กำหนด เป็นต้น ในขณะที่เดียวกันคณะกรรมการเคหะแห่งชาติจัดทำร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... เพื่อเป็นการกระตุ้นให้ท้องถิ่นเกิดการพัฒนาท้องถิ่นของตนเอง โดยเป็นการร่วมมือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและประชาชนในพื้นที่ มีส่วนร่วมในการพัฒนาดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามหลักวิชาการและสอดคล้องกับสภาพพื้นที่นั้น

ปัจจุบันการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยปัจจัยเด่นที่สุด คือ ภาครัฐนั้นออกข้อกำหนดมาตรการกระตุ้นด้านอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบ้านหลังแรก) เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจในการลงทุนของผู้ที่สนใจ อีกทั้งปัจจัยการเปิดตลาดทางด้านเศรษฐกิจอย่างประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC ทำให้ชาวต่างชาติเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอยู่อาศัย

และการลงทุนมากขึ้น ซึ่งพื้นที่เขตสะพานสูงนั้นมีศักยภาพในการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากร โดยอัตราการเติบโตของประชากรเพิ่มขึ้นปีละ 1 – 2% และอัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นปีละ 2 – 5% อีกทั้งเขตสะพานสูงเป็นพื้นที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ทำให้พื้นที่ส่วนใหญ่ถูกกำหนดให้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเป็นลักษณะแนวราบ อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุดขนาดเล็ก เป็นต้น จึงส่งผลให้การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของเมือง จากบริเวณย่านธุรกิจทั้ง อโศกมนตรี รัชดาภิเษก และพระราม 9 รวมทั้งพื้นที่เขตสะพานสูงเป็นส่วนหนึ่งในโครงการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม (Metropolitan Rapid Transit Orange line MRT Orange Line) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการระบบขนส่งมวลชนทางรางในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล สามารถรองรับการเดินทางภายในเขตเมืองตามแนวตะวันออก – ตะวันตก โดยมีสถานีรถไฟฟ้าตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษา 3 สถานี จึงคาดว่าโครงการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้า สายสีส้ม จะส่งผลต่อภาคการลงทุนต่าง ๆ ด้านที่อยู่อาศัยและธุรกิจที่มารองรับจากการพัฒนาดังกล่าว ผู้ประกอบการใดที่มีความสนใจในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ จึงต้องคำนึงถึงกฎหมายที่บังคับใช้ ซึ่งกรณีเมื่อมีการบังคับใช้พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนา พ.ศ.... ทั้งสองฉบับแล้วนั้น ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สามารถพิจารณาตามแนวทางการวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (STEEP Analysis) ประกอบด้วยปัจจัยห้าด้าน คือ ด้านสังคม ด้านเทคโนโลยี ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านเศรษฐกิจ และด้านนโยบายจากภาครัฐเพื่อประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

การวิจัยนี้มุ่งเน้นการศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่เขตสะพานสูง

(1) เพื่อศึกษาวิวัฒนาการและแนวคิดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

(2) เพื่อศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้การวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP Analysis) ที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร

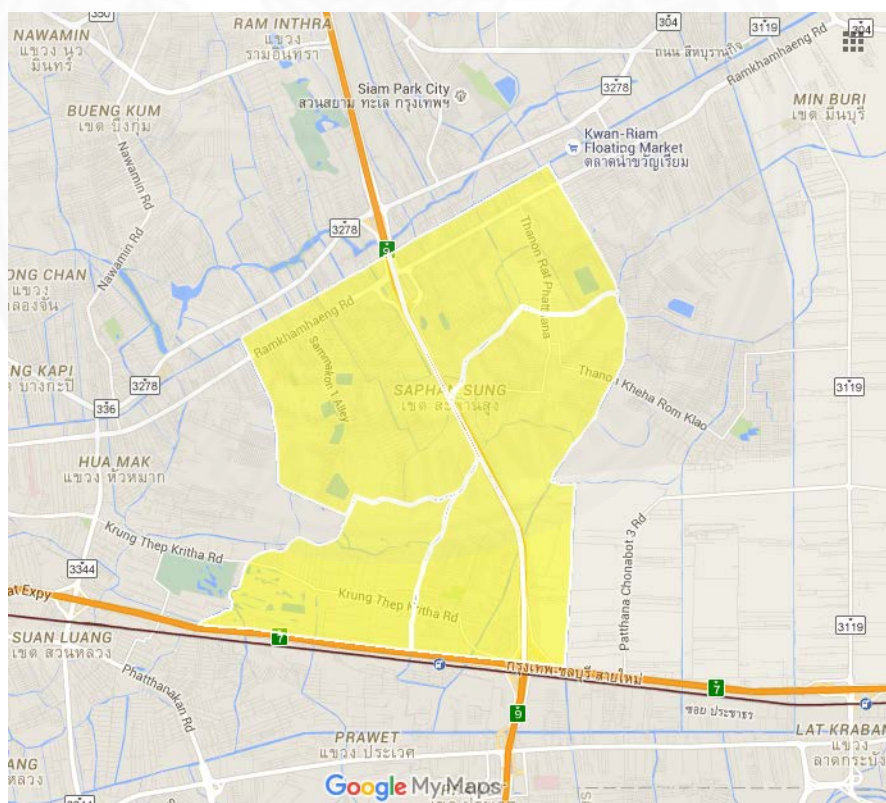
(3) เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมต่อพื้นที่เขตสะพานสูงในอนาคต

1.3 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตการวิจัยเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ดังนี้

1.3.1 ขอบเขตของพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาครอบคลุมพื้นที่เขตสะพานสูง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร โดยผู้วิจัยได้กำหนดอาณาเขตของเขตสะพานสูง ตามประกาศของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีพื้นที่ประมาณ 28.124 ตารางกิโลเมตร



ภาพที่ 1.1 ฝั่งแสดงขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา. จาก google map, 2559, ออนไลน์.

1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหาและทฤษฎี

งานวิจัยนี้ศึกษาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... โดยการเปรียบเทียบปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่เขตสะพานสูง ซึ่งผู้วิจัยจะใช้หลักวิธีการและเครื่องมือในการวิจัย ดังนี้

(1) การทบทวนวรรณกรรมและเก็บรวบรวมข้อมูลที่ได้จากเอกสารต่าง ๆ ทั้งที่เป็นสิ่งพิมพ์และสื่อสารสนเทศด้วยตนเอง

(2) วิธีการวิเคราะห์แบบสเต็ป (STEEP Analysis) เป็นการวิเคราะห์ในแต่ละปัจจัยคือ ด้านสังคม (Social) ด้านเทคโนโลยี (Technology) ด้านเศรษฐกิจ (Economic) ด้านสิ่งแวดล้อม (Environment) และด้านนโยบายจากภาครัฐ (Political) เพื่อประมวลผลแต่ละปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(3) แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ (Qualitative Content Analysis)

1.3.3 ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้กำหนดขอบเขตผู้ให้ข้อมูลเป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ดังนี้

(1) เจ้าพนักงานผู้รับผิดชอบและสังกัดในหน่วยงานที่รับผิดชอบในการร่างพระราชบัญญัติ อันได้แก่ กรมโยธาธิการและผังเมือง และการเคหะแห่งชาติ

(2) เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจอนุญาตโดยตรงต่อการอนุญาตก่อสร้างในเขตสะพานสูง

(3) นักวิชาการอิสระที่เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง

(4) ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในเขตสะพานสูง

1.3.4 ขอบเขตของระยะเวลาในการวิจัย

ระยะเวลาในการวิจัยแบ่งเป็นสามช่วงหลัก ๆ คือ เก็บข้อมูล วิเคราะห์ผลการศึกษา และเขียนรายงานวิจัย เริ่มตั้งแต่เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2558 – กรกฎาคม พ.ศ. 2560 ทั้งนี้พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... กำลังอยู่ในช่วงการพิจารณาเพื่อร่างพระราชบัญญัติฉบับสมบูรณ์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงที่นอกเหนือจากระยะเวลาที่ระบุไว้จะไม่ถูกนำมาพิจารณา

1.4 คำถามการวิจัย

ผู้วิจัยได้กำหนดคำถามการวิจัย (Main Research Question) ดังนี้ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงหรือไม่

1.5 กรอบแนวคิด

1.5.1 ตัวแปรต้น

(1) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558

(2) ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

1.5.2 พิจารณาตัวแปรตามปัจจัยดังนี้ ด้านสังคม ด้านเทคโนโลยี ด้านเศรษฐกิจ ด้านสิ่งแวดล้อม และด้านนโยบายจากภาครัฐ

ตัวแปรตาม	ปัจจัยหลัก	ปัจจัยย่อย
ตัวแปรต้น	- พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558	- ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....
ตัวแปรตาม	ปัจจัยหลัก	ปัจจัยย่อย
	- ปัจจัยด้านสังคม	<ul style="list-style-type: none"> • การเข้าร่วมการประชุม • การเสนอความคิดเห็น • การตีปัญหาให้กระจ่าง • การออกเสียงเลือกตั้ง • การออกเสียงสนับสนุนหรือคัดค้าน • การร่วมบริจาควัตถุ • การมีส่วนร่วมด้านแรงงาน/ด้านผู้นำ/ด้านการรักษา • ความสอดคล้องกับวิถีชีวิต • การมีส่วนได้ส่วนเสีย • ความต้องการของสังคม
	- ปัจจัยด้านเทคโนโลยี	<ul style="list-style-type: none"> • การเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐาน/สาธารณูปโภค-บริการ • ระยะถอยร่น (Set Back) • Floor Area Ratio • Open Space Ratio • Building Coverage Ratio
	- ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ	<ul style="list-style-type: none"> • ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (G.D.P) • การเพิ่มมูลค่าที่ดิน • รายได้ส่วนบุคคล • การหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น • มูลค่าสิทธิการเช่า • กองทุนชุมชน • วัฏจักรมูลค่าทรัพย์สิน
	- ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม	<ul style="list-style-type: none"> • รายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม • การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ • การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ • คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ • เงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่
	- ปัจจัยด้านนโยบาย จากภาครัฐ	<ul style="list-style-type: none"> • บทลงโทษ • การตรากฎหมาย • นโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น • การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน • การเวนคืนที่ดิน

ภาพที่ 1.2 กรอบตัวแปร. จากการศึกษาของผู้วิจัย.

1.6 ระเบียบวิธีการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพประกอบด้วย 4 ขั้นตอน ดังนี้

(1) การศึกษาค้นคว้าและทบทวนวรรณกรรม จากวารสารทางวิชาการ บทวิเคราะห์ ข้อมูลข่าวสาร และเอกสารต่าง ๆ ทั้งที่เป็นสิ่งพิมพ์และสื่ออื่น ๆ ที่ผู้วิจัยได้เก็บรวบรวม

(2) ใช้เครื่องมือแบบสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) ในการสัมภาษณ์ข้อมูลจาก เจ้าพนักงานผู้รับผิดชอบและสังกัดในหน่วยงานที่รับผิดชอบในการร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ นักวิชาการด้านการผังเมืองและผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่

(3) วิเคราะห์เปรียบเทียบเนื้อหาเชิงคุณภาพ (Qualitative Content Analysis) โดยการใช้วิธีศึกษาวิเคราะห์ตามปัจจัยของสติฟ (STEEP Factor) เพื่อให้เกิดผลทางการปฏิบัติในการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์

(4) เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมต่อพื้นที่เขต สะพานสูงในอนาคต

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

(1) ผู้ที่ต้องการจะศึกษาพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ สามารถทราบถึงใจความสำคัญ และเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ สามารถจำแนกข้อมาตราที่มีความแตกต่างและความ คล้ายคลึงกัน

(2) ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้ทราบถึงวัตถุประสงค์ของภาครัฐ ต่อพระราช- บัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ..... เพื่อสามารถพัฒนาโครง การอสังหาริมทรัพย์ให้มีความสอดคล้องกับข้อมาตราของกฎหมาย

1.8 นิยามคำศัพท์

(1) คุณภาพชีวิต หมายถึง ชีวิตของบุคคลที่สามารถดำรงชีวิตอยู่ร่วมกับสังคมได้อย่างเหมาะสม ไม่เป็นภาระและไม่ก่อให้เกิดปัญหากับสังคม เป็นชีวิตที่มีความสมบูรณ์ทั้งร่างกายและจิตใจ สามารถดำรงชีวิตที่ชอบธรรม สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม ค่านิยมของสังคม สามารถแก้ไขปัญหาตลอดจนการแสวงหาสิ่งที่ตนปรารถนาให้ได้มาอย่างถูกต้องภายใต้ทรัพยากรที่มีอยู่

(2) ท้องถิ่น หมายถึง การกำหนดขอบเขตพื้นที่ ขอบเขตความรับผิดชอบ หรือหน่วยงานที่ปรากฏในท้องถิ่นต่าง ๆ ตามสภาพสังคม ซึ่งจัดเป็นพื้นที่ระดับย่อยรองไปจากสังคมใหญ่

(3) ประชาพิจารณ์ หมายถึง กระบวนการที่รัฐเปิดโอกาสให้ประชาชนได้แสดงความคิดเห็นในปัญหาสำคัญของชาติที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับหลายฝ่าย สำหรับเป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจของรัฐในการดำเนินงานอันมีผลกระทบต่อประชาชน ปัจจุบันกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับประชาพิจารณ์ ได้แก่ ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นสาธารณะโดยวิธีประชาพิจารณ์-พ.ศ. 2539 เป็นต้น

(4) อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด

(5) การวิเคราะห์แบบสเต็ป (STEEP Analysis) หมายถึง การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยปัจจัย 5 ข้อคือ ด้านสังคม (Social) ด้านเทคโนโลยี (Technology) ด้านสิ่งแวดล้อม (Environment) ด้านเศรษฐกิจ (Economic) และด้านนโยบายจากภาครัฐ (Political)

(6) การวิจัยเชิงคุณภาพมีเป้าหมายที่จะศึกษาในเชิงคุณภาพ ซึ่งเป็นสิ่งที่ไม่สามารถจะวัดได้ คือ ไม่สามารถลดทอนเป็นตัวเลขได้ เช่น ความรู้สึก ความคิด ประสบการณ์ เป็นต้น การวิจัยเชิงคุณภาพใช้ข้อมูลและการวิเคราะห์ที่ไม่ใช่ตัวเลข เพื่อที่จะบรรยายและเข้าใจแก่นแท้ของผู้อยู่และผู้ที่เกี่ยวข้อง

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง การศึกษาค้นคว้าในครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการค้นคว้าเอกสาร และทำการทบทวนวรรณกรรมที่มีเนื้อหาครอบคลุมหัวข้อต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

2.1 ข้อกำหนด บทราชบัญญัติกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.2 ความเป็นมาของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

2.3 วัตถุประสงค์ในการบังคับใช้กฎหมาย พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

2.4 แนวคิด ทฤษฎี การวิเคราะห์แบบสเต็ป (STEEP Analysis)

2.5 ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

2.1 ข้อกำหนด บทบัญญัติกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 ลำดับชั้นของกฎหมาย การศึกษาค้นคว้าในครั้งนี้ มีข้อกำหนดกฎหมายหลายประเภท ที่เกี่ยวข้องหลักสำคัญอย่างหนึ่งของกฎหมาย คือ ศักดิ์กฎหมาย หรืออีกนัยหนึ่ง คือ ลำดับชั้นของกฎหมาย ซึ่งการศึกษาศักดิ์ของกฎหมายในงานวิจัยฉบับนี้ เพื่อสร้างความเข้าใจในลักษณะและอำนาจของกฎหมายแต่ละประเภท ได้ดังนี้

“ศักดิ์ของกฎหมาย” หรือ ลำดับความสูงต่ำของกฎหมายที่ไม่เท่าเทียมกัน ซึ่งความไม่เท่าเทียมกันของกฎหมายแต่ละฉบับนั้น พิจารณาได้จากองค์กรที่มีอำนาจในการออกกฎหมาย หมายถึง กฎหมายแต่ละฉบับจะมีชั้นของกฎหมายในระดับนั้น ให้พิจารณาจากองค์กรที่ออกกฎหมายฉบับนั้น

ลำดับศักดิ์ของกฎหมายในระบบกฎหมายไทย แบ่งอย่างละเอียดเป็น 7 ชั้น ได้แก่

(1) รัฐธรรมนูญ หมายถึง กฎหมายสูงสุดในการจัดการปกครองรัฐ ออกโดยฝ่ายนิติบัญญัติ ถือเป็นกฎหมายแม่บทที่ใช้เป็นหลักในการปกครองประเทศกฎหมายอื่น ๆ จะขัดแย้งกับรัฐธรรมนูญไม่ได้ หากขัดหรือแย้งกับรัฐธรรมนูญ กฎหมายฉบับนั้นถือว่าไม่มีผลบังคับใช้

(2) พระราชบัญญัติ ประกอบรัฐธรรมนูญ เป็นกฎหมายประกอบรัฐธรรมนูญที่ตราขึ้นในรูปแบบพระราชบัญญัติ เพื่อกำหนดรายละเอียดซึ่งเป็นกฎเกณฑ์สำคัญเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ บางมาตราที่บัญญัติหลักการไว้อย่างกว้าง ในเรื่องใดเรื่องหนึ่งให้มีความกระจ่างแจ้งชัดเจนและสมบูรณ์ยิ่งขึ้น และเพื่อที่จะสะดวกแก่การแก้ไขเพิ่มเติม โดยไม่ต้องดำเนินการตามวิธีการแก้ไขเพิ่มเติมรัฐธรรมนูญ

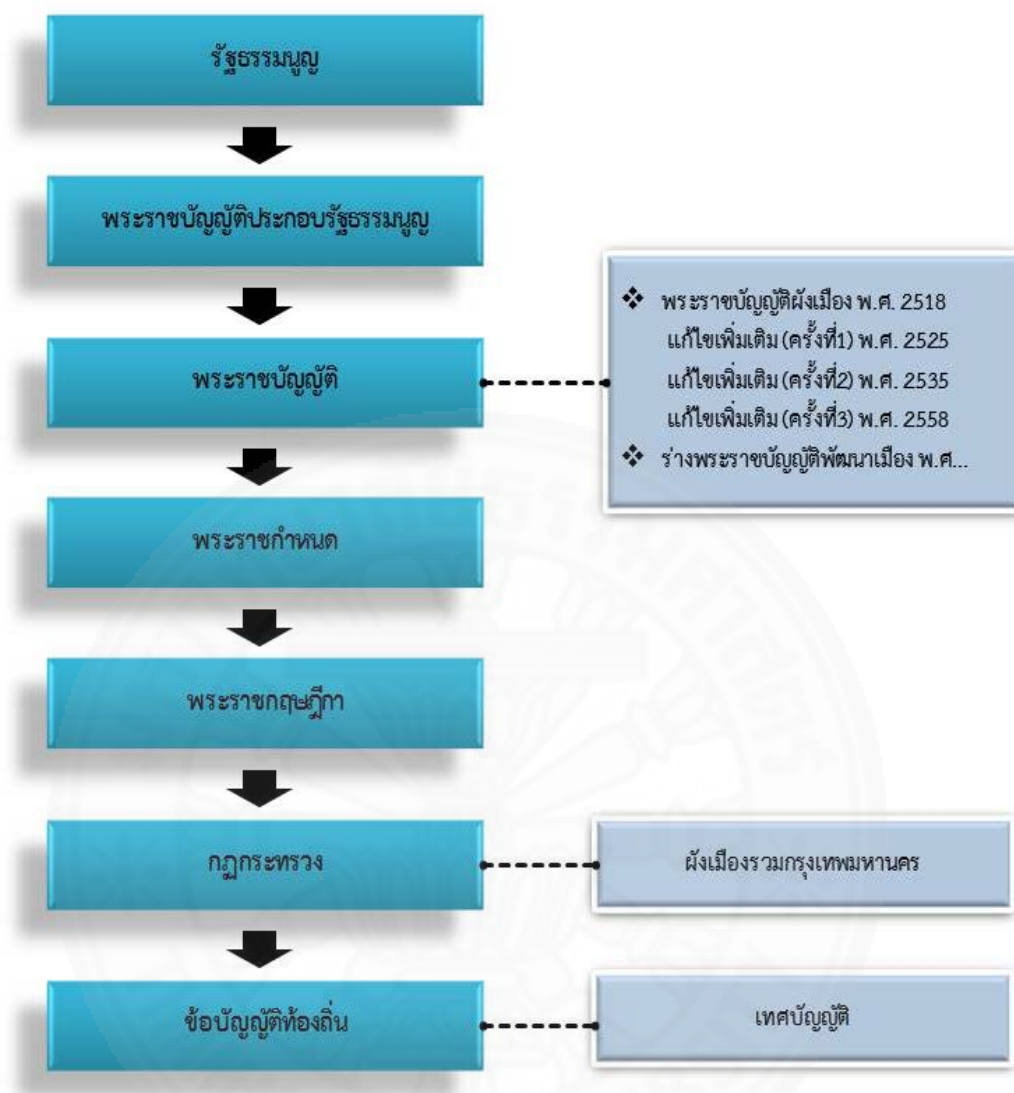
(3) พระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) คือ บทกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่เป็นประจำตามปกติ ออกโดยฝ่ายนิติบัญญัติโดยใช้กระบวนการทางรัฐสภา พระราชบัญญัติ เป็นกฎหมายที่กล่าวถึงเรื่องราวที่จำเพาะเจาะจง อย่างละเอียดแต่จะไม่กล่าวถึงรายละเอียดปลีกย่อย และบทกฎหมายจะวางระเบียบบังคับความประพฤติของบุคคลรวมทั้งองค์กรและเจ้าหน้าที่ของรัฐ ที่ได้รับอำนาจเป็นผู้ดำเนินการโดยพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยฉบับนี้ ประกอบด้วย พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

(4) พระราชกำหนด เป็นกฎหมายที่ตราขึ้นโดยฝ่ายบริหาร การออกพระราชกำหนด จะต้องเป็นกรณีเพื่อประโยชน์ในสถานการณ์จำเป็นเร่งด่วน และเมื่อคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบแล้ว นายกรัฐมนตรีจึงนำร่างขึ้นทูลเกล้าฯ ถวายต่อพระมหากษัตริย์เพื่อทรงลงพระปรมาภิไธย และประกาศใช้บังคับเช่นเดียวกับพระราชบัญญัติ

(5) พระราชกฤษฎีกา เป็นกฎหมายที่ออกมาบังคับใช้กรณีเมื่อพระราชบัญญัติหรือพระราชกำหนดสั่งให้ออกพระราชกฤษฎีกา โดยรัฐมนตรีที่ได้รับอำนาจจากพระราชบัญญัติหรือพระราชกำหนดนั้น เป็นผู้ร่างหรือเสนอร่างพระราชกฤษฎีกาต่อคณะรัฐมนตรีให้พิจารณาเมื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาแล้ว จึงนำร่างฯ ขึ้นทูลเกล้าถวายต่อพระมหากษัตริย์ เพื่อทรงตราพระราชกฤษฎีกานั้น จึงจะนำไปประกาศในราชกิจจานุเบกษาบังคับใช้

(6) กฎกระทรวง คือ กฎหมายที่มีลักษณะเป็นการอธิบายขยายความ ชี้แจงรายละเอียด แนวทาง วิธีการปฏิบัติ ซึ่งไม่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติ กฎกระทรวงเป็นกฎที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงต่าง ๆ ได้รับอำนาจจากพระราชบัญญัติหรือพระราชกำหนด ให้สามารถออกกฎกระทรวงได้ แล้วเสนอร่างฯ ต่อรัฐมนตรีเมื่อมีมติเห็นชอบ มีผลบังคับใช้เมื่อประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา

(7) กฎหมายส่วนท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่ตราโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติจังหวัด เทศบัญญัติ ข้อบังคับตำบล หรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้อำนาจในการออกกฎหมายมาจากพระราชบัญญัติบางฉบับแล้วแต่กรณี ทั้งนี้เพื่อใช้บังคับเฉพาะในเขตการปกครองของตนเท่านั้น



ภาพที่ 2.1 ลำดับศักดิ์ของกฎหมาย. จากสมยศ เชื้อไทย, 2534 ดัดแปลงโดย ธนภัทร์ มาโนชญ์รัตน, 2558.

2.1.2 ขั้นตอนการร่างกฎหมาย (พระราชบัญญัติ)

พระราชบัญญัติ เป็นกฎหมายที่มีความสำคัญรองลงมาจากรัฐธรรมนูญ เป็นกฎหมายที่ออกโดยฝ่ายนิติบัญญัติ ซึ่งพระมหากษัตริย์ทรงตราขึ้นตามคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา มีขั้นตอนและวิธีการ (สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, 2560: ออนไลน์) ดังนี้

(1) การเสนอร่างพระราชบัญญัติ

ผู้ที่มีสิทธิเสนอร่างพระราชบัญญัติ ได้แก่ คณะรัฐมนตรี หรือสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรซึ่งพรรคการเมืองที่สังกัดมีมติให้เสนอได้ และมีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรซึ่งสังกัดพรรค

การเมืองเดียวกันลงชื่อรับรองไม่น้อยกว่า 20 คน หรือผู้มีสิทธิเลือกตั้งจำนวนไม่น้อยกว่า 50,000 คน เสนอร่างพระราชบัญญัติได้เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิเสรีภาพ หรือแนวนโยบายแห่งรัฐ ร่างพระราชบัญญัติที่สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรเป็นผู้เสนอ ถ้าเป็นเรื่องเกี่ยวกับการเงินต้องให้นายกรัฐมนตรีลงนามรับรองด้วย

(2) การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ

ผู้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติ ได้แก่ รัฐสภา โดยต้องผ่านการพิจารณาให้ความเห็นชอบจากสภาผู้แทนราษฎรก่อน แล้วจึงเสนอให้วุฒิสภาพิจารณา

การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติของสภาผู้แทนราษฎร จะพิจารณาโดยแบ่งออกเป็น 3 วาระ คือ

- วาระที่ 1 รับหลักการ: ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรจะพิจารณาเฉพาะ หลักการของร่างพระราชบัญญัติว่า เกี่ยวข้องกับเรื่องใดบ้าง มีความเหมาะสม จำเป็นหรือไม่ โดยไม่พิจารณารายละเอียดอื่น ๆ แล้วลงมติว่าจะรับหลักการหรือไม่ ถ้าไม่รับหลักการก็ตกไป ถ้ารับหลักการก็จะตั้งคณะกรรมการขึ้นพิจารณารายละเอียด สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรทุกคนมีสิทธิเสนอขอเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติม ต่อประธานคณะกรรมการ เรียกว่า แปรญัตติ

- วาระที่ 2 แปรญัตติ: ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรจะพิจารณาเรียงลำดับมาตรา ที่มีการขอแปรญัตติ และลงมติเฉพาะมาตรานั้นว่าจะเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติมตามที่สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรเสนอหรือคงไว้ตามเดิม

- วาระที่ 3 ลงมติให้ความเห็นชอบ: ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร จะลงมติว่าเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบ จะเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติมใด ๆ อีกไม่ได้ ถ้าไม่เห็นชอบก็ตกไป ถ้าเห็นชอบด้วยก็ส่งให้วุฒิสภาพิจารณาต่อไป

(3) การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติของวุฒิสภา

วุฒิสภาจะพิจารณาให้ความเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติที่เสนอมา โดยแบ่งออกเป็น 3 วาระ เช่นเดียวกับสภาผู้แทนราษฎร และจะต้องพิจารณาให้เสร็จภายใน 60 วัน ถ้าเป็นร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงิน ต้องพิจารณาให้เสร็จภายใน 30 วัน ถ้าไม่เสร็จที่ประชุมอาจลงมติให้ขยายเวลาออกไปได้อีก 30 วัน ถ้าไม่เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าวุฒิสภาให้ความเห็นชอบกับร่างพระราชบัญญัตินั้น

การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี สภาผู้แทนราษฎรต้องพิจารณาให้เสร็จภายใน 105 วัน และวุฒิสภาต้องพิจารณาให้เสร็จภายใน 20 วัน ถ้าไม่เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบ

ถ้าวุฒิสภามีมติไม่เห็นชอบ ให้ยับยั้งร่างพระราชบัญญัตินั้นไว้ก่อนและส่งคืนสภาผู้แทนราษฎร สภาผู้แทนราษฎรจะยกขึ้นพิจารณาใหม่ได้ต่อเมื่อเวลา 180 วันได้ล่วงพ้นไป ถ้าเป็นร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงินยกขึ้นพิจารณาใหม่ได้ทันที ถ้าสภาผู้แทนราษฎรลงมติยืนยัน

ร่างพระราชบัญญัติเดิม ด้วยคะแนนเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่งให้ถือว่าร่างพระราชบัญญัตินั้นได้รับความเห็นชอบจากรัฐสภา

(4) การตราร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติที่ได้รับความเห็นชอบจากรัฐสภาแล้ว ให้นายกรัฐมนตรีนำขึ้นทูลเกล้าเพื่อทรงลงพระปรมาภิไธย ภายใน 20 วัน โดยนายกรัฐมนตรีเป็นผู้ลงนามรับสนองพระบรมราชโองการร่างพระราชบัญญัติที่พระมหากษัตริย์ไม่ทรงเห็นชอบและพระราชทานคืนมาหรือเมื่อพ้น 90 วันแล้ว มิได้พระราชทานคืนมา รัฐสภาจะต้องพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินั้นใหม่ ถ้ารัฐสภาลงมติยืนยันตามเดิมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนสมาชิกเท่าที่มีอยู่ของทั้งสองสภา ให้นายกรัฐมนตรีนำร่างพระราชบัญญัตินั้นขึ้นทูลเกล้า ฯ อีกครั้งหนึ่ง เมื่อพระมหากษัตริย์มิได้ทรงลงพระปรมาภิไธยพระราชทานคืนมาภายใน 30 วัน ให้นายกรัฐมนตรีนำพระราชบัญญัตินั้นประกาศในราชกิจจานุเบกษา ใช้บังคับเป็นกฎหมายเสมือนหนึ่งว่าพระมหากษัตริย์ได้ทรงลงพระปรมาภิไธยแล้ว การประกาศใช้พระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัติที่พระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย เมื่อนำไปประกาศในราชกิจจานุเบกษา แล้วให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้

2.2 ความเป็นมาของ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

2.2.1 ความเป็นมาและวิวัฒนาการของพระราชบัญญัติการผังเมือง

ในสมัยก่อนการเปลี่ยนแปลงการปกครองเป็นระบอบประชาธิปไตย ประเทศไทยมีการวางผังเมืองตามพระราชอำนาจของพระมหากษัตริย์ เพื่อป้องกันภัยจากภัยธรรมชาติและข้าศึก จนเมื่อสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงดำเนินการทางด้านผังเมืองในบริเวณพระนครและหัวเมืองต่าง ๆ โดยการตัดถนนหลายสายเพื่อพัฒนาเมืองอย่างเป็นระบบ รวมไปถึงการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภค เช่น การไฟฟ้า การประปา อย่างต่อเนื่อง จนถึงสมัยที่มีการเปลี่ยนแปลงระบอบการปกครองในปี พ.ศ. 2475 รัฐบาลในระยะต่อมายังคงดำเนินการต่อเนื่อง เช่น การพัฒนาย่านพาณิชยกรรมบริเวณถนนราชดำเนินกลาง เป็นต้น การวางผังเมืองต่าง ๆ ในสมัยนั้นเป็นการดำเนินการตามอำนาจกฎหมาย ซึ่งตรากฎหมายแต่ละกรณีเป็นการเฉพาะ จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2482 มีการประกาศใช้ พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 เป็นกฎหมายผังเมืองฉบับแรกของประเทศไทย

พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 นั้นได้นำมาบังคับใช้โดยกรมโยธาเทศบาล บริเวณเพลิงไหม้ จังหวัดสุรินทร์ ซึ่งภายหลังที่เจ้าพนักงานจัดทำรายละเอียดของโครงการ

แล้ว จึงประกาศให้มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติในพื้นที่ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ ในปี พ.ศ. 2497 นับว่าเป็นการบังคับใช้กฎหมายด้วยอำนาจพระราชบัญญัตินี้เป็นครั้งแรกและครั้งเดียว อันเนื่องมาจากกรมโยธาเทศบาลไม่ได้รับงบประมาณเพื่อปฏิบัติตามโครงการแล้ว ยังมีบทบัญญัติบางประการที่ยังไม่ชัดเจน (ปานปั้น รองหานาม, 2558)

ต่อมารัฐบาลได้จ้างบริษัท Litchfield Whiting Bowne & Associates จากสหรัฐอเมริกาให้ดำเนินการวางผังนครหลวง ประกอบด้วยจังหวัดพระนคร ธนบุรี นนทบุรี และสมุทรปราการ ผังนครหลวง 2533 (Greater Bangkok Plan 2533) หรือเรียกกันโดยทั่วไปว่า “ผังลิทซ์ฟิลด์” (Litchfield) มีลักษณะเป็นผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) ประกอบด้วยผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Used Plan) แผนผังโครงการคมนาคมและขนส่ง และแผนผังโครงการสาธารณูปโภค ซึ่งใช้เป็นต้นแบบในการวางผังและจัดทำผังเมืองรวมจนถึงปัจจุบัน

ในปี พ.ศ. 2502 กระทรวงมหาดไทยได้แต่งตั้งคณะกรรมการและอนุกรรมการคณะต่าง ๆ เพื่อแก้ไขและปรับปรุงกฎหมายผังเมืองจนสำเร็จเป็นร่างพระราชบัญญัติการผังเมืองในปี พ.ศ. 2509 รัฐบาลจึงได้เสนอร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวต่อสภานิติบัญญัติ ในปี พ.ศ. 2510 แต่รัฐธรรมนูญฉบับที่ใช้อยู่ในสมัยนั้น ไม่ได้มีบทบัญญัติให้เวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการผังเมือง รัฐบาลจึงได้ถอนร่างคืนไปดำเนินการแก้ไข จนสุดท้ายได้ผ่านความเห็นชอบจากสภานิติบัญญัติแห่งชาติ และตราเป็นพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 (ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553)

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 นั้นได้ประกาศใช้เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและผังชนบทได้บังคับใช้มามากกว่า 20 ปี ประกอบกับได้มีการพัฒนาทั้งในด้านเกษตรกรรม พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม และการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในท้องที่ต่าง ๆ มาตรการและโครงการที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมาย จึงไม่เหมาะสมกับสภาวะปัจจุบัน สมควรปรับปรุงเสียใหม่ให้สอดคล้องกับความก้าวหน้าของผังเมืองและสภาพของท้องที่

พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่2) พ.ศ. 2525 เป็นการปรับปรุงแก้ไขโดยได้ขยายเวลาในการปิดประกาศและยื่นคำร้องขอแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อกำหนด เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมของผู้มีส่วนได้เสีย และการที่สำนักผังเมืองเสนอผังเมืองรวมต่อรัฐมนตรีจาก 60 วันเป็น 90 วัน เพื่อให้ประชาชนได้มีเวลายื่นคำร้องขอมากยิ่งขึ้น และแก้ไขเพิ่มเติมชื่อคณะกรรมการเนื่องจากยังเป็นระยะแรกที่มีการดำเนินการตามกระบวนการดังกล่าว

พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่3) พ.ศ. 2535 ได้มีการแก้ไขโดยลดจำนวนการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในการวางและจัดทำผังเมืองรวม สามารถขยายระยะเวลาและแก้ไขกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมได้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏถึงการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมในสาระสำคัญ หรือในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการออกกฎกระทรวงฉบับ

ใหม่ได้ทันก่อนที่กฎกระทรวงฉบับเดิมจะสิ้นสุดระยะเวลาบังคับใช้ นอกจากนี้พระราชบัญญัติดังกล่าว ยังได้แก้ไขให้การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเป็นการดำเนินการตามความเห็นสมควร ซึ่งแตกต่างจากแต่ เดิมที่กำหนดให้เป็นการดำเนินการที่ต่อเนื่องจากการใช้บังคับผังเมืองรวม

พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 ปรับจากพระราชบัญญัติเดิมในเรื่อง มาตรการทางกฎหมายที่ไม่เพียงพอที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองได้ และไม่สามารถใช้ บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมได้อย่างต่อเนื่อง เนื่องมาจากการวางและจัดทำผังเมืองรวม มีขั้นตอนและรายละเอียดมาก ทำให้ไม่อาจดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมได้ทันกำหนดเวลาที่ ผังเมืองรวมเดิมสิ้นสุดลง เป็นเหตุให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการเมือง ในระหว่างที่ยังไม่มีผังเมืองรวมฉบับใหม่ใช้บังคับ ประกอบกับในปัจจุบันได้มีการใช้บังคับกฎหมายว่า ด้วยการกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งกฎหมาย ดังกล่าวมีบทบัญญัติที่กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีภารกิจในการผังเมืองด้วย ดังนั้นเพื่อให้ การวางและจัดทำผังเมืองรวมและการใช้บังคับกฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์ สูงสุด สมควรกำหนดกลไกทางกฎหมายที่สามารถผลักดันให้มีการวางและจัดทำผังเมืองรวมบรรลุ วัตถุประสงค์ของการผังเมือง รวมทั้งปรับปรุงองค์ประกอบคณะกรรมการผังเมืองให้เหมาะสมกับการ ทำงานในปัจจุบัน

2.2.2 สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558

กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ฉบับที่ 4 ถูกตราขึ้นเนื่องจาก ซึ่งใช้บังคับอยู่ใน ปัจจุบันยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายเพียงพอที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองได้ และไม่สามารถใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมได้อย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากการวางและจัดทำผังเมืองรวมมีขั้นตอนและรายละเอียดมาก ทำให้ไม่อาจดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมได้ทัน กำหนดเวลาที่ผังเมืองรวมเดิมสิ้นสุดลง เป็นเหตุให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการผังเมืองในระหว่างที่ยังไม่มีผังเมืองรวมฉบับใหม่ใช้บังคับ ประกอบกับในปัจจุบันได้มีการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่น ซึ่งกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติที่กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีภารกิจในการ ผังเมืองด้วย ดังนั้น เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองรวมและการใช้บังคับกฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลสูงสุด สมควรกำหนดกลไกทางกฎหมายที่สามารถผลักดันให้การวางและ จัดทำผังเมืองรวมบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง รวมทั้งปรับปรุงองค์ประกอบของคณะกรรมการผังเมือง ให้เหมาะสม มีสาระสำคัญที่เปลี่ยนไปจากเดิม ดังนี้

- (1) เปลี่ยนคำว่า องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น เป็น องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น
- (2) ปรับปรุงบทนิยามความหมายของคำว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นและองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น
- (3) ปรับปรุงโครงสร้างของคณะกรรมการผังเมือง

1. เพิ่ม ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และเลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง

2. เพิ่ม กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจาก 7 เป็น 9 คน โดยระบุสาขาวิชาที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เป็นที่ประจักษ์ ได้แก่ การผังเมือง สถาปัตยกรรมศาสตร์ วิศวกรรมศาสตร์ นิติศาสตร์ เศรษฐศาสตร์ สิ่งแวดล้อม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี สังคม ในจำนวนนี้น้อยอย่างน้อย 1 คนต้องมาจากผู้มีประสบการณ์ด้านการสอนหลักสูตรการผังเมืองในสถาบันอุดมศึกษา

3. ผู้แทนจากสถาบันองค์การอิสระและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง จากเดิมไม่เกิน 7 คนเป็นไม่เกิน 9 คน ประกอบด้วย ผู้แทนของ สภาวิศวกร สภาสถาปนิก สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย รวม 5 คน กับผู้แทนสถาบันองค์การอิสระและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองอีกไม่เกิน 4 คน

(4) เพิ่มมาตรา 6/1 และมาตรา 6/2

1. มาตรา 6/1 กำหนดคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามสำหรับกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ กรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการการผังเมือง ที่สำคัญคือ ไม่เป็นผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง สมาชิกสภาท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่น กรรมการหรือผู้ดำรงตำแหน่งซึ่งรับผิดชอบการบริหารพรรคการเมือง ที่ปรึกษาพรรคการเมือง หรือเจ้าหน้าที่พรรคการเมือง

2. นอกจากนั้น ยังเพิ่มมาตรา 6/2 กำหนดให้กรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง จะต้องไม่เป็นข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นซึ่งมีตำแหน่งหรือเงินเดือนประจำ

(5) เพิ่มวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการผังเมืองที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ ผู้แทนจากสถาบันหรือองค์การอิสระและบุคคลอื่น จาก 2 ปีเป็น 3 ปี ไม่เกินสองวาระติดต่อกัน

(6) การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการที่ไม่ใช่กรรมการโดยตำแหน่ง โดยที่คณะรัฐมนตรีให้ออก จะต้องเพราะบกพร่องต่อหน้าที่ มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือหย่อนความสามารถ

(7) องค์ประกอบของผังเมืองรวมแต่ละฉบับ

1. วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม กำหนดเพิ่มว่า ให้กำหนดโดยคำนึงถึงความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของ

ประชาชน การเศรษฐกิจ ทรัพยากรธรรมชาติ การดำรงรักษาสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี และการจัดสภาพแวดล้อมที่ทุกคนสามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อย่างเท่าเทียมกัน

2 แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม กำหนดเพิ่มว่า โดยแสดงข้อมูลภูมิประเทศและระดับชั้นความสูง

3 เพิ่มข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมทุกประการรวม 8 ประการ ซึ่งหากผังเมืองรวมฉบับใดไม่มีประการใดใน 8 ประการนี้ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง โดยมีเหตุผลอันสมควร ข้อกำหนดเหล่านี้บางประการมีอยู่แล้วในผังเมืองรวมเกือบทุกฉบับ เว้นแต่ประการที่น่าสนใจคือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (F.A.R.) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร และอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (O.S.R.) ซึ่งยังไม่มีในผังเมืองรวม ยกเว้นผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา ซึ่งมีข้อกำหนด F.A.R. และ O.S.R. อยู่

(8) ไม่กำหนดอายุผังเมืองรวม (เดิมกำหนดอายุ 5 ปี โดยอาจมีการต่ออายุ) แต่ให้มีการประเมินตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนดแต่ไม่เกิน 5 ปี หากคณะกรรมการผังเมือง เห็นว่าจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขก็จึงให้ กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดำเนินการปรับปรุงโดยการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่ให้เหมาะสม

(9) เพิ่มมาตรา 26/1 ซึ่งกำหนดขั้นตอนในการแก้ไขผังเมืองรวม ที่เป็นการแก้ไขเฉพาะบริเวณหรือเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด

(10) บทเฉพาะกาล

1 คณะกรรมการผังเมืองซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันก่อนที่พระราชบัญญัติฉบับใหม่นี้ใช้บังคับ ให้คงอยู่ในตำแหน่งต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการผังเมืองชุดใหม่ ซึ่งต้องไม่เกิน 90 วันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติฉบับใหม่นี้ใช้บังคับ และคณะกรรมการผังเมืองที่แต่งตั้งใหม่นี้ให้ถือเป็นวาระแรก

2 สำหรับผังเมืองรวมที่ออกใช้บังคับไปแล้ว ทุกฉบับจะระบุว่ามิอายุใช้บังคับ ห้าปี และบางฉบับมีการต่ออายุใช้บังคับห้าปีบ้าง หนึ่งปีบ้าง พระราชบัญญัติฉบับนี้กำหนดเป็นบทเฉพาะกาลว่า ให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฉบับนี้ใช้บังคับ

2.2.3 ความเป็นมาและวิวัฒนาการของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

ร่างพระราชบัญญัติการพัฒนาเมือง พ.ศ.... จุดประสงค์การจัดทำเพื่อให้ ท้องถิ่นเกิดการพัฒนาด้านขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเอง ซึ่งเป็นภาคส่วนที่มีอำนาจในการบริหารจัดการบริเวณพื้นที่นั้น กำหนดแนวทางการพัฒนาท้องถิ่นของตนเองโดยมีกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่

ซึ่งปัจจุบันมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองหลายฉบับและอยู่ในอำนาจของหลายหน่วยงาน ซึ่งยังขาดหลักเกณฑ์ วิธีการที่ชัดเจนในการดำเนินการเอกรการพัฒนาเมือง อันเป็นเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของประชาชนในสาระสำคัญ รวมทั้งยังไม่มีหน่วยงานและกลไกที่จะส่งเสริมและสนับสนุนโดยตรงที่ดำเนินการพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างมีเอกภาพ ประสิทธิภาพ และมีการบูรณาการ อีกทั้งหลักการการดำเนินการพัฒนายังไม่สอดคล้อง มาตรฐาน 281 แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550 ที่บัญญัติว่า รัฐจะต้องให้ความสำคัญแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามหลักแห่งการปกครองตามเจตนารมณ์ของประชาชนในท้องถิ่น และส่งเสริมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานหลักในการจัดทำบริการสาธารณะ และมีส่วนร่วมในการตัดสินใจแก้ไขปัญหาในพื้นที่ และไม่ปฏิบัติตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 ที่ต้องการลดบทบาทการกำกับดูแลของราชการบริหารส่วนกลางและราชการบริหารส่วนภูมิภาค เพื่อเสริมสร้างความเข้มแข็งและเพิ่มอำนาจในการตัดสินใจให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (หนังสือ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ ตุลาคม 2551) จึงทำให้เกิดการตั้ง คณะกรรมการการพัฒนาเมืองขึ้นเพื่อเป็นองค์กรที่ทำการพิจารณาเสนอนโยบายมาตรฐาน แนวทาง และแผนการพัฒนา รวมไปถึงการประเมินผลการปฏิบัติงานด้านการพัฒนาเมืองของหน่วยงานต่าง ๆ

การเสนอร่างพระราชบัญญัติของคณะรัฐมนตรีนั้น เริ่มตั้งแต่กระบวนการจัดทำร่างพระราชบัญญัติจากส่วนราชการ กระทรวง กรม หรือหน่วยงานของรัฐที่ปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องนั้นๆ เป็นผู้จัดทำ ในร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เป็นผู้ดำเนินการ โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว เสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่ออนุมัติหลักการของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ซึ่งสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเป็นผู้ดำเนินการทำเรื่องถึงกระทรวงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ (สนง. ก.พ.ร.) สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน (สนง. ก.พ.) สำนักงานงบประมาณ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงสาธารณสุข คณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กระทรวงวัฒนธรรมกระทรวงการคลัง กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และกระทรวงมหาดไทย เพื่อขอความคิดเห็นต่อหลักการของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... นำมาประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี (ขั้นตอนเสนอร่างพ.ร.บ. วาระที่ 1)

เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2552 คณะรัฐมนตรีมีมติหลักการร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ และคณะรัฐมนตรีให้ดำเนินการส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยไม่ให้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการจัดตั้งหน่วยงานใหม่หรือขยายหน่วยงาน แล้วจึงนำเสนอต่อสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป

2.2.4 สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

พระราชบัญญัติการพัฒนาเมือง ถูกตราขึ้นเนื่องจาก ปัจจุบันยังไม่มีหลักเกณฑ์และวิธีการที่ชัดเจนแน่นอนในการดำเนินการเพื่อพัฒนาเมืองอันเป็นเรื่องที่มีผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนในสาระสำคัญ รวมทั้งยังไม่มีหน่วยงานและกลไกที่จะให้การส่งเสริมและสนับสนุนโดยตรงเพื่อให้การพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการและสอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน ดังนั้น เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นการพัฒนาคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชนในพื้นที่เมืองภายใต้สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม และเป็นการกระจายรายได้ไปสู่ประชาชนในระหว่างการดำเนินการพัฒนาเมือง อีกทั้งเมื่อพัฒนาเมืองแล้วเสร็จ สภาพเมืองที่น่าอยู่ก็อันเป็นประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ ในภาพรวมในระยะยาว มีสาระสำคัญ ดังนี้

- (1) กำหนดให้มีคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเมืองและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ (ร่างมาตรา 5 และร่างมาตรา 12)
- (2) กำหนดให้มีเลขาธิการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีจากบุคคลที่คณะกรรมการนโยบายคัดเลือก กำหนดคุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม อัตราเงินเดือน ประโยชน์ตอบแทนอื่น วาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่ง และอำนาจหน้าที่ของเลขาธิการ (ร่างมาตรา 17 ถึงร่างมาตรา 22 และร่างมาตรา 25)
- (3) กำหนดให้มีคณะกรรมการนโยบายตรวจสอบเพื่อเสนอความเห็นเกี่ยวกับผลการตรวจสอบภายในต่อคณะกรรมการนโยบาย (ร่างมาตรา 32)
- (4) กำหนดให้การพัฒนาเมืองต้องสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามที่กำหนดไว้ในผังเมือง และคำนึงถึงความต้องการของประชาชนในพื้นที่เมืองและเขตพื้นที่พัฒนาการบำรุงรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ (ร่างมาตรา 35)
- (5) กำหนดให้การดำเนินการพัฒนาเมืองจะทำเมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเห็นสมควร ได้รับการร้องขอของประชาชน และคณะกรรมการนโยบายเสนอแนะองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยก่อนการดำเนินการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นเพื่อประกอบการพิจารณา (ร่างมาตรา 36)

(6) กำหนดให้จัดตั้งกองทุนเพื่อสนับสนุนการพัฒนาเมือง โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการสนับสนุนการดำเนินการเพื่อพัฒนาเมือง โดยกองทุนส่วนหนึ่งประกอบด้วย เงินอุดหนุนที่รัฐบาลจัดสรรให้และเงินกู้ที่รัฐบาลกู้ (ร่างมาตรา 54 และร่างมาตรา 55)

(7) กำหนดให้มีคณะกรรมการบริหารกองทุนและกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ (ร่างมาตรา 57 และร่างมาตรา 62)

2.3 แนวคิด ทฤษฎี การวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP Analysis)

ความเสี่ยง คือ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งที่มีความไม่แน่นอน สามารถเกิดขึ้นหากลงมือกระทำหรือดำเนินกิจการใด ๆ โดยมากมักใช้กับความเสียหายที่มีผลกระทบในเชิงลบ จึงควรมีการจัดการความเสี่ยงนั้น จากการทบทวนวรรณกรรมของบทความ การประยุกต์ใช้เทคนิคการวิเคราะห์แบบเครือข่ายในการวิเคราะห์ ความเสี่ยงโครงการจัดรูปแบบผังเมือง ซึ่งผู้จัดทำได้สร้างมาตรฐานวัดความเสี่ยง (Risk Assessment Criteria) บนมาตรวัด STEEP ซึ่งประกอบไปด้วย กลุ่มความเสี่ยงด้านสังคมวิทยา เทคโนโลยีการก่อสร้าง สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และการเมืองการปกครองกฎหมาย โดยใช้กรณีศึกษาโครงการที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมในเมืองลิเวอร์พูล ประเทศสหราชอาณาจักร ซึ่งเป็นกรณีศึกษาความเสี่ยงในการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้วิจัยศึกษามาตรวัดนี้มาเป็นแนวทางการวิเคราะห์พื้นที่ โดยผู้วิจัยประยุกต์ปรับตามลักษณะของพื้นที่ศึกษา

2.3.1 ความหมายการวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP Analysis) คือ เครื่องมือที่ใช้ในการประเมินปัจจัยภายนอกต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อองค์กรซึ่งมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อทุกธุรกิจเพื่อพิจารณาแรงภายนอกก่อนที่จะตัดสินใจดำเนินการ โดยคนส่วนใหญ่มักจะถูกจำกัดการเรียนรู้จากประสบการณ์ส่วนตัวและความเชื่อ ส่งผลให้แนวโน้มนี้มักจะนำไปสู่การเพิกเฉยต่อความจริงส่วนบุคคลหรือเพื่อปฏิเสธที่จะตระหนักถึงการเปลี่ยนแปลง (Morrison, 2007 อ้างถึงใน Khumpaisal, 2011)

2.3.2 คุณลักษณะของการวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP Analysis) มักจะมีการจัดการโดยหน่วยงานองค์กรต่าง ๆ เพื่อที่จะหาข้อมูลอย่างคร่าว ๆ ว่าปัจจัยภายนอกอะไรบ้างที่จะมีส่วนในการตัดสินใจต่อแนวโน้มและยังสามารถช่วยในการทำนายสิ่งที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

STEEP ย่อมาจาก Social Technological Economical Environmental Political เป็นการวิเคราะห์ปัจจัยในแต่ละด้าน โดยผู้วิจัยได้กำหนดปัจจัยรองเพื่อขยายขอบเขตความหมายของปัจจัยหลักในแต่ละด้านให้มีความชัดเจน

(1) ปัจจัยด้านสังคม (Social: S) คือการวิจัยนี้ได้จับประเด็นหลักของปัจจัยทางด้านสังคม คือ ปัจจัยการมีส่วนร่วมของประชาชนและปัจจัยการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐาน โดยปัจจัยด้านการมีส่วนร่วมของประชาชนกำหนดขอบเขตในการพิจารณาดังนี้ การเข้าร่วมการประชุม การเสนอความคิดเห็น การตีปัญหาให้กระจ่าง การออกเสียงสนับสนุนหรือคัดค้าน การออกเสียงเลือกตั้ง การร่วมบริจาควัตถุ การมีส่วนร่วมด้านแรงงาน การมีส่วนร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้องและช่วยรักษาโครงการ และการมีส่วนร่วมการเป็นผู้นำและการเปลี่ยนแปลง ส่วนปัจจัยการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐาน คือ ความสอดคล้องกับวิถีชีวิต ความต้องการด้านสังคม ความต้องการด้านสังคม การมีส่วนได้ส่วนเสีย การเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐาน และการเข้าถึงด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

(2) ปัจจัยด้านเทคโนโลยี (Technological: T) คือ ข้อกำหนดในการพัฒนาเทคโนโลยี พื้นที่ หรือโครงการ โดยพิจารณาจาก ระยะถอยร่น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของพื้นที่อาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้ง อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน และอัตราส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่ไม่ได้เป็นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(3) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ (Economical: E) คือ เศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่ส่งผลต่อบุคคลหรือพื้นที่นั้น พิจารณาปัจจัยด้านการหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น รายได้ส่วนบุคคล กองทุนชุมชน การเพิ่มมูลค่าที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่า และวัฏจักรมูลค่าทรัพย์สิน

(4) ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental: E) คือสิ่งต่างๆที่เกี่ยวข้องกับระบบนิเวศ (น้ำ ลม ดิน อาหาร พลังงาน) อาทิ รายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่

(5) ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ (Political: P) คือนโยบายจากผู้มีอำนาจในการปกครอง อาทิ บทลงโทษ การตรากฎหมาย นโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการเวนคืนที่ดิน

ตารางที่ 2.1

หลักการวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP) ที่สอดคล้องกับหลักการของ พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2558 และ ร่าง พ.ร.บ. พัฒนาเมือง พ.ศ.....

ปัจจัยหลัก	ปัจจัย ความสำคัญ ระดับกลาง	ปัจจัยย่อย	วิธีการประเมินผล	การอ้างอิง
ด้านสังคม	การมีส่วนร่วม	การเข้าร่วมการประชุม	ประชาชนร่วมรับรู้ข้อมูลข่าวสารความเคลื่อนไหวและความคืบหน้าของโครงการหรือเปิดโอกาสให้ประชาชนร่วมแสดงความคิดเห็นและให้ข้อมูลแก่ผู้จัดทำรวมทั้งสามารถตรวจสอบและคัดค้านโครงการ	ดร.ถวิลวดี บุรีกุล (2552)
		การเสนอความคิดเห็น		
		การตีปัญหาให้กระจ่าง		
		การออกเสียงสนับสนุนหรือคัดค้าน		
	การออกเสียงเลือกตั้ง	การแสดงออกซึ่งเจตจำนงของประชาชนในพื้นที่การปกครองจะเป็นผู้เลือกผู้แทนเพื่อเข้าไปใช้อำนาจตัดสินใจแทนตน	พรศักดิ์ผ่องแผ้ว (2527)	
	การร่วมบริจาควัตถุ	การเห็นชอบจากภาคประชาชนและเอกชนในการมอบวัตถุเพื่อการสาธารณประโยชน์	ผู้วิจัย	
การมีส่วนร่วมด้านแรงงาน	ความร่วมมือจากภาคประชาชนและเอกชนในด้านแรงงาน	ผู้วิจัย		

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

หลักการวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP) ที่สอดคล้องกับหลักการของ พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2558 และ ร่าง พ.ร.บ. พัฒนาเมือง พ.ศ....

ปัจจัยหลัก	ปัจจัย ความสำคัญ ระดับกลาง	ปัจจัยย่อย	วิธีการประเมินผล	การอ้างอิง
ด้านสังคม	การมีส่วนร่วม	การมีส่วนร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้อง และช่วยเหลือรักษาโครงการ	ประชาชนหรือผู้ที่เกี่ยวข้องจัดการดูแลรักษาโครงการให้ยังอยู่ในสภาพพร้อม ใช้งานและใช้งานในพื้นที่โครงการตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้	สมพันธ์ เตชะอธิก (2540)
		การมีส่วนร่วมการเป็นผู้นำและการ เปลี่ยนแปลง	เป็นการเคลื่อนไหวภาคประชาชนระดมความร่วมมือปฏิบัติงาน เพื่อบรรลุ วัตถุประสงค์	ยุพาพร รูปงาม (2545)
	การเข้าถึง โครงสร้าง พื้นฐาน	ความสอดคล้องกับวิถีชีวิต	ความเหมาะสมระหว่างสภาพสังคมของผู้อยู่อาศัยโดยรอบๆที่ตั้งโครงการกับ ผู้คาดว่าจะเป็นผู้ใช้อาคารของโครงการ	วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร (2549)
		ความต้องการด้านสังคม	สิ่งปลูกสร้างหรือระบบที่เป็นพื้นฐานของชุมชนรองรับความต้องการของ ชุมชนและสนับสนุนการพัฒนาชุมชนในพื้นที่	ดิษฐพล กอหรั่งกุล (2546)
		การมีส่วนได้ส่วนเสีย	บุคคลหรือกลุ่มต่างๆที่ได้รับผลประโยชน์หรือผลกระทบทางตรงและทางอ้อม จากโครงการนั้น	ผู้วิจัย

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

หลักการวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP) ที่สอดคล้องกับหลักการของ พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2558 และ ร่าง พ.ร.บ. พัฒนาเมือง พ.ศ....

ปัจจัยหลัก	ปัจจัย ความสำคัญ ระดับกลาง	ปัจจัยย่อย	วิธีการประเมินผล	การอ้างอิง
ด้านสังคม	การเข้าถึง โครงสร้าง พื้นฐาน	ด้านโครงสร้างพื้นฐาน	การมีความทั่วถึงและความพร้อมในการให้บริการด้านโครงสร้างพื้นฐาน	สาวิณี รอดสิน (2554)
		ด้านสาธารณูปโภค-บริการ สาธารณะ	การมีความทั่วถึงและความพร้อมในการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ	สาวิณี รอดสิน (2554)
ด้านเทคโนโลยี		ระยะถอยร่น (Set Back)	การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่ สาธารณะ	อลงกรณ์ จารุสมบัติ (2543)
		Floor Area Ratio (F.A.R)	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของพื้นที่อาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็น ที่ตั้ง	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
		Open Space Ratio (O.S.R.)	อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของ อาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

หลักการวิเคราะห์แบบสตีพ (STEEP) ที่สอดคล้องกับหลักการของ พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2558 และ ร่าง พ.ร.บ. พัฒนาเมือง พ.ศ....

ปัจจัยหลัก	ปัจจัย ความสำคัญ ระดับกลาง	ปัจจัยย่อย	วิธีการประเมินผล	การอ้างอิง
ด้านเทคโนโลยี		Building Coverage Ratio (B.C.R.)	อัตราส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่ไม่ได้เป็นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปรกคลุมต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
ด้านสิ่งแวดล้อม		รายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม	รายงานวิธีการจำแนกและคาดคะเนผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการตลอดจนเสนอแนะมาตรการในการแก้ไขผลกระทบและแผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม	ผศ.ดร.สมนิมิตร พุกงาม (2540)
		การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ	การศึกษาผลกระทบโดยตรงต่อทรัพยากรในพื้นที่และใช้สำหรับโครงการที่ไม่ได้ส่งผลกระทบโดยตรงต่อทรัพยากรเพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานเพื่อประกอบในการใช้ตัดสินใจ	กนกพร สว่างแจ้ง (2540)
		เงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่	ข้อบังคับการใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใดๆ ในแต่ละพื้นที่	การุณย์ เดชยพันธ์ (2557)

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

หลักการวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP) ที่สอดคล้องกับหลักการของ พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2558 และ ร่าง พ.ร.บ. พัฒนาเมือง พ.ศ....

ปัจจัยหลัก	ปัจจัย ความสำคัญ ระดับกลาง	ปัจจัยย่อย	วิธีการประเมินผล	การอ้างอิง
ด้านสิ่งแวดล้อม		การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ	การประเมินผลกระทบทางด้านนิเวศวิทยาในแต่ละโครงการขึ้นกับขนาดและชนิดโครงการขอบเขตของระบบนิเวศ การแพร่กระจายและชนิดของพืชและสัตว์ตลอดจนถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและความสนใจของชุมชนในท้องถิ่น	กนกพร สว่างแจ้ง (2540)
		คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์	ความเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ทั้งด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระบบการคมนาคมขนส่ง น้ำอุปโภค-บริโภค การระบายน้ำ และขยะมูลฝอย	กนกพร สว่างแสง (2540)
ด้านเศรษฐกิจ		ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (G.D.P)	มูลค่าที่เป็นตัวเงินของสินค้าและบริการขั้นสุดท้ายที่เกิดขึ้นภายในอาณาเขตของประเทศในระยะเวลาหนึ่งปี	ดร.ธนาภัทร์ เรืองศรี (2556)
		การเพิ่มมูลค่าที่ดิน	การจัดสรรที่ดินหรือพัฒนาที่ดิน ที่เป็นประโยชน์มากขึ้นโดยใส่สิ่งอำนวยความสะดวก โครงสร้างพื้นฐานในบริเวณนั้นๆ	การุณย์ เดชยพันธ์ (2557)

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

หลักการวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP) ที่สอดคล้องกับหลักการของ พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2558 และ ร่าง พ.ร.บ. พัฒนาเมือง พ.ศ....

ปัจจัยหลัก	ปัจจัย ความสำคัญ ระดับกลาง	ปัจจัยย่อย	วิธีการประเมินผล	การอ้างอิง
ด้านเศรษฐกิจ		การหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น	วงจรเศรษฐกิจในท้องถิ่น ตั้งแต่การผลิต การบริโภคจนเกิดรายได้และ รายจ่ายในพื้นที่นั้น	ชลิตา แควกลาง(2552)
		รายได้ส่วนบุคคล	รายได้เฉพาะส่วนบุคคลได้รับการผลิตสินค้าและบริการ	ชุมพล รอดแจ่ม(2552)
		มูลค่าสิทธิการเช่า	สิทธิการในการใช้ทรัพย์สินหนึ่ง ๆ จากการเช่าระยะเวลาหนึ่งโดยมูลค่าจะ ขึ้นอยู่กับส่วนต่างของรายได้ที่ได้รับจากการหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย	วสันต์ คงจันทร์ (2556)
		กองทุนชุมชน	เป็นแหล่งเงินหมุนเวียนสำหรับการลงทุนเพื่อการพัฒนาในด้านต่างๆจะส่งเสริม และพัฒนาชุมชน เสริมสร้างกระบวนการพึ่งพาตัวเองของชุมชน	สำนักกองทุนหมู่บ้านและชุมชน แห่งชาติ
		วัฏจักรมูลค่าทรัพย์สิน	เป็นวงจรที่เกิดในช่วงเวลา วัฏจักรมักเริ่มต้นด้วยขาขึ้นจนกระทั่ง "บูม" แต่ หลังจากบูมมากๆ ย่อมจะ "ชะลอตัว" เป็นขาลงจนถึงช่วง"ตกต่ำ" จากนั้นจะ ค่อยๆ "ฟื้นตัว" กลับมาอีกครั้ง	วสันต์ คงจันทร์ (2556)

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

หลักการวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP) ที่สอดคล้องกับหลักการของ พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2558 และ ร่าง พ.ร.บ. พัฒนาเมือง พ.ศ....

ปัจจัยหลัก	ปัจจัย ความสำคัญ ระดับกลาง	ปัจจัยย่อย	วิธีการประเมินผล	การอ้างอิง
ด้านนโยบายรัฐ		บทลงโทษ	บัญญัติถึงการกระทำและการงดเว้นกระทำการอย่างใดที่เป็นความผิดระบุกำหนดโทษในความผิดนั้นๆ	กฎหมายอาญา
		การตรากฎหมาย	การออกข้อบังคับ ระเบียบปฏิบัติ บทลงโทษประกาศของพระราชกิจจาเพื่อบังคับใช้	วิษณุ เครืองาม (2554)
		นโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น	หลักหรือวิธีปฏิบัติซึ่งถือเป็นแนวดำเนินการด้านการพัฒนาโดยองค์กรท้องถิ่นร่วมกับประชาชนในพื้นที่หรือผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียเป็นไปอย่างถูกต้องและบรรลุตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้	ผู้วิจัย
		การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดิน	เป็นการเปลี่ยนผู้ถือสิทธิการครอบครองและใช้ประโยชน์พื้นที่โดยชอบธรรม	ประมวลกฎหมายที่ดิน (24
		การเวนคืนที่ดิน	การใช้อำนาจรัฐพรากเอาอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนมาเป็นของรัฐเพื่อนำมาใช้ในงานสาธารณะภายใต้เงื่อนไขว่าต้องมีการเยียวยาค่าเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่เอกชน	สมพร จุลสุทธิ (2011)

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

2.4 ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

2.4.1 ความเป็นมา

พื้นที่เขตสะพานสูงเดิมเป็นที่ราบลุ่มมีลำคลองไหลผ่านหลายสาย คลองที่มีความสำคัญ ได้แก่ คลองแสนแสบ คลองบ้านม้า คลองวังใหญ่ คลองลาดบัวขาว เป็นต้น บ้านเรือนอาศัยจะตั้งอยู่ริมคลองทั้งสองฝั่ง ตั้งแต่อดีตมีการสร้างสะพานข้ามคลองขึ้นเพื่อให้ผู้คนทั้งสองฝั่งคลองเหล่านั้นสามารถติดต่อไปมาหาสู่กันได้ แต่เนื่องจากการเดินทางทางน้ำมีความสำคัญมาก จึงจำเป็นต้องสร้างสะพานทรงสูงเข้าไว้เพื่อให้เรือทุกขนาดสามารถลอดผ่านไปได้สะดวก สะพานลักษณะดังกล่าวมีอยู่ทั่วไปในพื้นที่ จึงสันนิษฐานได้ว่าเป็นที่มาของคำว่า "สะพานสูง" ต่อมาบริเวณนี้ก็ได้รับการจัดตั้งเป็น ตำบลสะพานสูง การปกครองขึ้นอยู่กับอำเภอบางกะปิ จังหวัดพระนคร และในปี พ.ศ. 2506 กระทรวงมหาดไทยได้ขยายเขตสุขาภิบาลบางกะปิให้ครอบคลุมถึงตำบลสะพานสูงด้วย (สมัชชา สภากองค์กรชุมชน กรุงเทพมหานคร, 2559)

ในปี พ.ศ. 2514 จังหวัดพระนครถูกยุบรวมกับจังหวัดธนบุรีและเปลี่ยนฐานะเป็น นครหลวงกรุงเทพธนบุรีและในปี พ.ศ. 2515 จึงเปลี่ยนแปลงฐานะเป็นกรุงเทพมหานครซึ่งได้เปลี่ยนการเรียกเขตการปกครองใหม่ด้วย ตำบลสะพานสูงได้รับการเปลี่ยนแปลงฐานะเป็น แขวงสะพานสูงอยู่ในการปกครองของเขตบางกะปิ เนื่องจากเขตบางกะปิมีพื้นที่กว้างขวางมากและมีประชากรหนาแน่นขึ้น เพื่อความสะดวกในการบริหารราชการ ในปี พ.ศ. 2532 กระทรวงมหาดไทยจึงประกาศเปลี่ยนแปลงพื้นที่การปกครองใหม่ โดยจัดตั้งเขตบึงกุ่ม ประกอบด้วยแขวงคลองกุ่ม แขวงสะพานสูง และแขวงคันนายาวแยกจากเขตบางกะปิ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 4 กันยายนเป็นต้นไป (ปาริชาติ แสงหิรัญ, 2540) เขตบึงกุ่มมีประชากรหนาแน่นและมีความเจริญเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนกระทั่งในวันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2540 กระทรวงมหาดไทยมีประกาศเปลี่ยนแปลงพื้นที่เขตการปกครองใหม่อีกครั้งหนึ่ง (ราชกิจจานุเบกษา, 2540) โดยรวมพื้นที่แขวงสะพานสูงและหมู่ที่ 7-12 ของแขวงประเวศ เขตประเวศ มาจัดตั้งเป็น เขตสะพานสูงเพื่อประโยชน์แก่การปกครอง การให้บริการของรัฐ และความสะดวกของประชาชน และในวันที่ 7 พฤศจิกายน ปีเดียวกัน ทางกรุงเทพมหานครก็ได้ประกาศตั้งแขวงสะพานสูงเต็มพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างเป็นทางการเพื่อความชัดเจนในการปกครอง โดยให้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2540 ซึ่งเป็นวันเดียวกับที่สำนักงานเขตสะพานสูงได้เปิดให้บริการเป็นครั้งแรก พร้อมกับสำนักงานเขตแยกใหม่ทางฝั่งพระนครอีก 5 แห่ง ได้แก่ เขตสายไหม เขตคันนายาว เขตหลักสี่ เขตวังทองหลาง และเขตคลองสามวา (สำนักงานเขตสะพานสูง, 2559)

2.4.2 ที่ตั้ง อาณาเขตติดต่อ

เขตสะพานสูงแบ่งเขตการปกครองเป็น 1 แขวง คือ แขวงสะพานสูง แนวเขตการปกครองของเขตมีดังนี้

ทิศเหนือ มีคลองแสนแสบเป็นเส้นแบ่งเขต ซึ่งเริ่มต้นจากจุดบรรจบระหว่างคลองบ้านม้า (บ้านม้า 2) ฝั่งตะวันออกกับคลองแสนแสบ

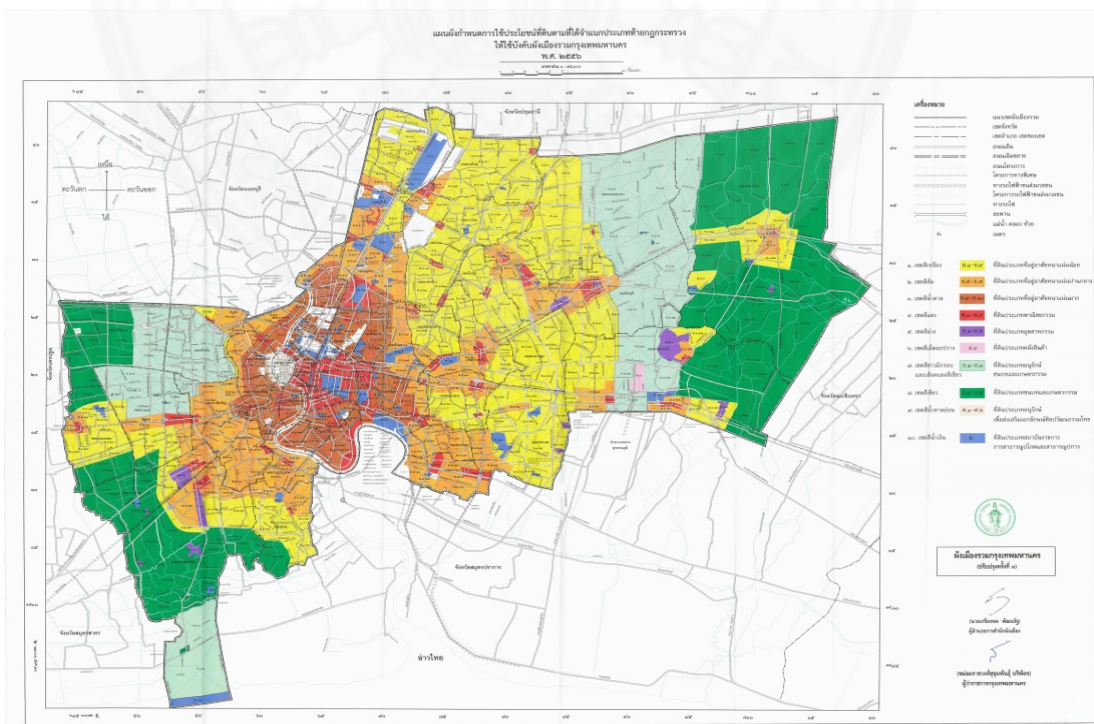
ทิศใต้ มีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3701 (ถนนคู่งานมอเตอร์เวย์ด้านซ้าย) และคลองบึงบ้านม้าเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันออก มีคลองลาดบัวขาว คลองบึงขวาง และคลองแม่จันทร์

ทิศตะวันตก มีคลองบึงบ้านม้า คลองโคลัด คลองวังใหญ่บน และคลองบ้านม้า 2 เป็นเส้นแบ่งเขต

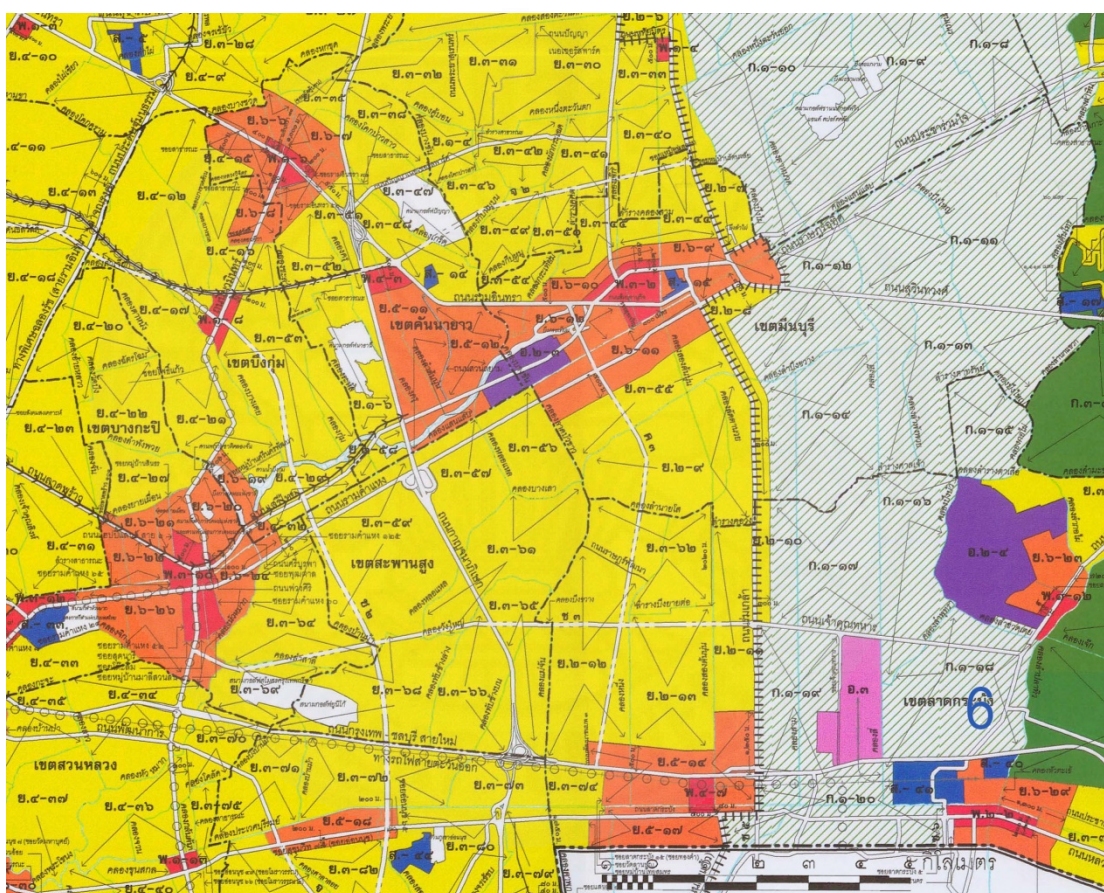
2.4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

เขตสะพานสูง เป็นพื้นที่ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร โดยพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เขตที่อยู่อาศัยหนา และพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมซึ่งพื้นที่เขตสะพานสูงอยู่ในเขตสีเหลือง เป็นที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย



ภาพที่ 2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานคร. จาก สำนักผังเมือง, 2556.

ซึ่งประเภทการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย แบ่งระดับการควบคุมสภาพความหนาแน่นและกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน แบ่งออกเป็น 4 ระดับ คือ ประเภท ย.1 – ย.4 โดยที่ดินเขตสะพานสูงจัดอยู่ในประเภท ย.3 มีเจตนาารมณ์เพื่อส่งเสริมและดำรงไว้ ซึ่งสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยที่ดี และส่วนใหญ่การพัฒนาของที่อยู่อาศัยมีลักษณะทางราบ อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารชุดขนาดเล็กและขนาดกลาง พื้นที่กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยห้ามการพัฒนาในลักษณะของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ และควบคุมกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมและความเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย



ภาพที่ 2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตสะพานสูง. จาก สำนักผังเมือง, 2556.

2.4.4 ลักษณะประชากรของพื้นที่ศึกษา

ประชากรในพื้นที่เขตสะพานสูงในปี พ.ศ. 2558 มีจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่จริงตามข้อมูลทะเบียนราษฎร์ มีจำนวนทั้งหมด 93,854 คน คิดเป็นร้อยละ 0.0014 ของจำนวนประชากรทั้งกรุงเทพมหานคร โดยแยกเป็นเพศชาย 43,314 คน เพศหญิง 50,540 คน และมีจำนวนครัวเรือน

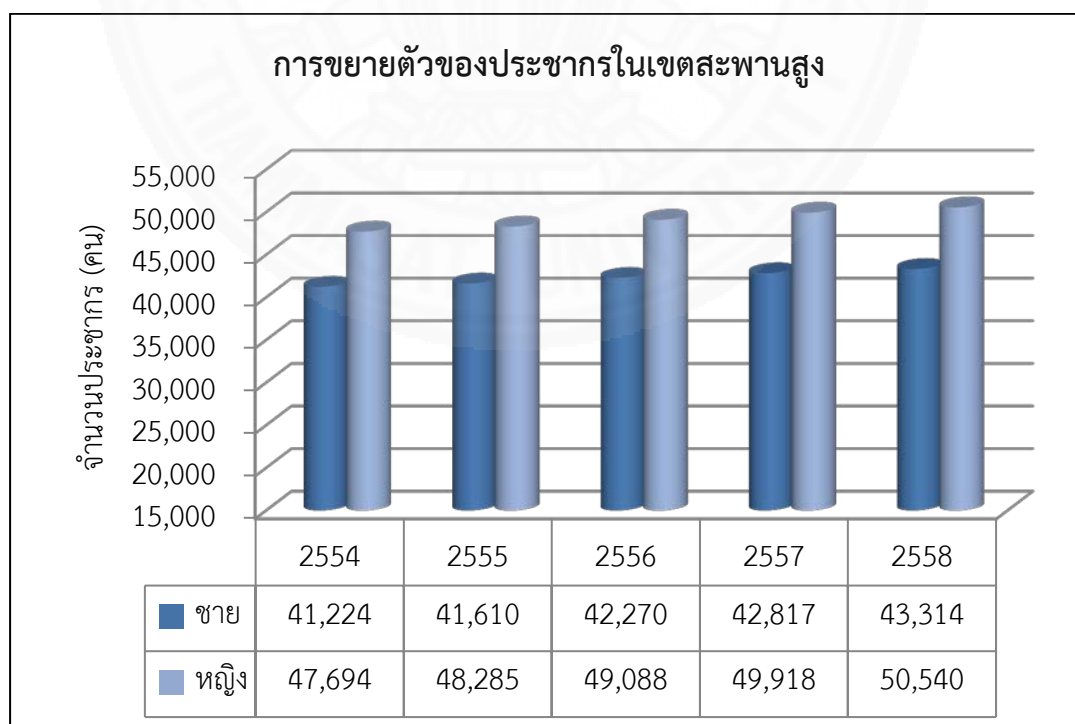
ทั้งหมด 35,599 ครัวเรือน และความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ เท่ากับ 3,337.15 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยมีอัตราการเติบโตของครัวเรือนเฉลี่ยในช่วงระยะเวลา 5 ปี (พ.ศ. 2554 - พ.ศ. 2558) เท่ากับ 33,760.40 หลังคาเรือน (ตารางที่ 2.4)

ตารางที่ 2.2

จำนวนประชากรและบ้านในเขตสะพานสูง ปี 2558

ปี พ.ศ.	ประชากร (คน)			พื้นที่ (ตร.ม.)	ความหนาแน่น (คน/ตร.ม.)	จำนวนบ้าน (หลัง)
	รวม	ชาย	หญิง			
2554	88,918	41,224	47,694	28.124	3,161.64	31,324
2555	89,895	41,610	48,285	28.124	3,196.38	33,045
2556	91,358	42,270	49,088	28.124	3,248.40	34,027
2557	92,735	42,817	49,918	28.124	3,297.36	34,807
2558	93,854	43,314	50,540	28.124	3,337.15	35,599

หมายเหตุ. จาก ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 2559.



ภาพที่ 2.4 การขยายตัวของประชากรในเขตสะพานสูง ช่วงปี พ.ศ. 2554 - พ.ศ. 2558.

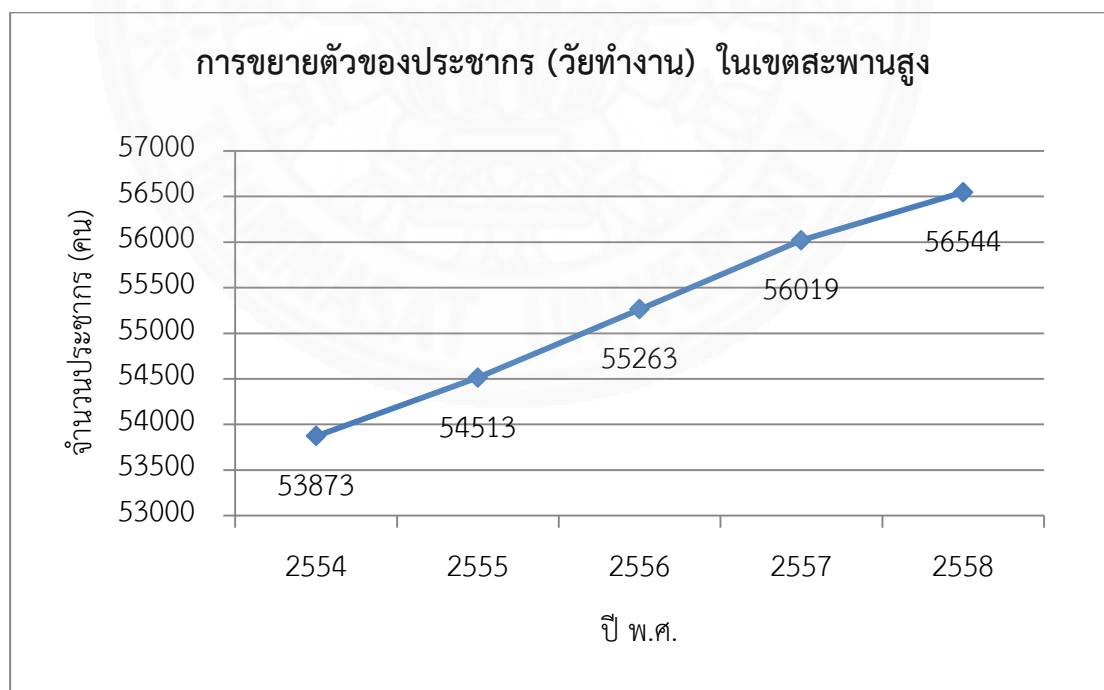
ซึ่งกลุ่มประชากรในช่วงวัยทำงานเป็นช่วงวัยที่มีกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นที่ยู่ออาศัยหรือพาณิชย์ ซึ่งในเขตสะพานสูงมีกลุ่มเป้าหมาย ช่วงอายุ 25 – 60 ปี เป็นจำนวนประชากรส่วนใหญ่ของคนในพื้นที่ (ตารางที่ 2.2) ดังนั้นแนวโน้มของความต้องการด้านอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นช่วงอายุวัยทำงานหารายได้เป็นของตนเอง วางแผนชีวิตและมีอัตราการขยายครอบครัว

ตารางที่ 2.3

จำนวนประชากรในแขวงสะพานสูงจำแนกตามช่วงอายุ ในปี 2558

แขวง	เพศ	อายุ (ปี)						
		0-15	16-30	31-45	46-60	61-75	76-90	90ขึ้นไป
แขวง สะพานสูง	ชาย	8,669	9,316	10,291	9,204	4,314	872	48
	หญิง	8,379	9,942	12,379	12,032	5,629	1,564	105
	รวม	17,048	19,258	22,670	21,236	9,943	2,436	153

หมายเหตุ. จาก ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 2559.



ภาพที่ 2.5 การขยายตัวของประชากรวัยทำงานในเขตสะพานสูง ช่วงปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2558.

จาก ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 2559.

2.4.5 สภาพเศรษฐกิจของพื้นที่ศึกษา

สภาพเศรษฐกิจในพื้นที่ศึกษา ภาพรวมของระบบเศรษฐกิจซึ่งผู้วิจัยศึกษาจากภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีมูลค่าเพิ่ม ในช่วงระยะ 5 ปี (พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2558) การเก็บภาษีเงินได้บุคคล ธรรมดาของเขตสะพานสูง ซึ่งเป็นภาษีที่จัดเก็บจากบุคคลทั่วไปที่เป็นไปตามกฎหมายกำหนด และมีรายได้เกิดขึ้นตามเกณฑ์ที่กำหนดมีแนวโน้มที่สูงขึ้น และการใช้จ่ายของคนในพื้นที่มีมากขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยการเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม

ตารางที่ 2.4

จำนวนผู้เสียภาษีในแต่ละประเภทภาษีในเขตสะพานสูงช่วงปี 2554 - 2558

ประเภทภาษี	จำนวนผู้เสียภาษี (คน)				
	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
ภาษีเงินได้บุคคล ธรรมดา	2,087.126	2,661.824	2,833.302	2,874.657	3,094.105
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	2,989.651	3,374.897	3,880.016	4,133.079	4,610.696

หมายเหตุ. จาก ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 2559.



ภาพที่ 2.6 การเปรียบเทียบการเสียภาษีในแต่ละประเภทของประชากรในเขตสะพานสูง ช่วงปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ 2558.

2.4.6 โครงการในอนาคต

โครงการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม (Metropolitan Rapid Transit Orange line MRT Orange Line) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการระบบขนส่งมวลชนทางรางในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เป็นระบบรถไฟฟ้าที่มีทั้งโครงสร้างใต้ดินและยกระดับ มีแนวเส้นทางที่รองรับการเดินทางภายในเขตเมืองตามแนวตะวันออก - ตะวันตก เริ่มต้นจากสถานีรถไฟชุมทางตลิ่งชัน ขานเมืองด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี เข้าสู่ย่านบางกอกน้อย แล้วลอดแม่น้ำเจ้าพระยา เข้าสู่ย่านเมืองเก่าในเขตพระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตดุสิต ผ่านสถานที่สำคัญเช่น สนามหลวง ถนนราชดำเนิน ภูเขาทอง ตลาดมหานาค เข้าสู่ใจกลางเมืองย่านราชเทวี ประตูน้ำ ดินแดง ไปยังชุมชนประชาสงเคราะห์ ถนนวิวัฒธรรม ออกสู่ถนนรามคำแหง บางกะปิ สะพานสูง มาสิ้นสุดเส้นทางที่เขตมีนบุรี ขานเมืองด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ ซึ่งมีระยะทางรวม 35.4 กิโลเมตร เป็นโครงสร้างทางวิ่งใต้ดิน 26.2 กิโลเมตร และเป็นโครงสร้างทางวิ่งยกระดับ 9.2 กิโลเมตร มีสถานีทั้งสิ้น 29 สถานี แบ่งเป็นสถานีใต้ดิน 22 สถานี และสถานียกระดับ 7 สถานี (การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย, 2559)

พื้นที่เขตสะพานสูงนั้น เป็นส่วนหนึ่งในโครงการดังกล่าวโดยมีสถานีรถไฟฟ้าวางตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษา 3 สถานี คือ สถานีสัมมากร สถานีน้อมเกล้า และสถานีราษฎร์พัฒนา การพัฒนาโครงการเส้นทางรถไฟฟ้านี้จะส่งผลต่อภาคการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยและธุรกิจที่มารองรับจากการพัฒนาดังกล่าว



ภาพที่ 2.7 เส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม. จาก รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย, 2559.

บทที่ 3

วิธีการวิจัย

การวิจัยเกี่ยวกับการศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558 และร่างพระราชบัญญัติการพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บริเวณเขตสะพานสูง เป็นการวิจัยเพื่อศึกษาเปรียบเทียบถึงการออกกฎหมายใหม่ที่จะนำมาบังคับใช้ ปัจจัยใดที่เป็นแนวทางที่จะสามารถลดผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ในขั้นตอนนี้จึงจำเป็นต้องใช้องค์ความรู้ทางด้านผังเมือง เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้ให้ข้อมูล และศึกษาหาสาเหตุของปัญหาที่จะเกิดขึ้นหากมีการประกาศบังคับใช้ ดังนั้น ในการวิจัยในครั้งนี้จึงได้ใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีระเบียบวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive research) นำมาใช้เพื่ออธิบายถึงความจริงที่จะเกิดขึ้น

การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) คือ การวิจัยที่นักวิจัยจะต้องลงไปสังเกตและกลุ่มบุคคลที่ต้องการศึกษาโดยละเอียดทุกด้านในลักษณะการเจาะลึก ใช้วิธีการสังเกตแบบมีส่วนร่วม และการสัมภาษณ์แบบไม่เป็นทางการเป็นหลักในการเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูลจะใช้การวิเคราะห์เชิงเหตุผลไม่ได้มุ่งเก็บเป็นตัวเลขมาทำการวิเคราะห์โดยคุณลักษณะ 20 ประการของการวิจัยเชิงคุณภาพ (Marshall. 1995)

- (1) ประเด็นที่ศึกษาต้องเหมาะกับวิธีวิจัยเชิงคุณภาพ
- (2) ขจัดความลำเอียงทั้งตัวนักวิจัยและเชิงทฤษฎี
- (3) ป้องกันการตัดสินคุณค่าข้อมูลขณะรวบรวมหรือวิเคราะห์
- (4) มีข้อมูลแสดงความสัมพันธ์ของข้อค้นพบกับความจริง
- (5) กำหนดคำถามวิจัยไว้ แล้วหาคำตอบหรือตั้งคำถามต่อ ๆ ไป
- (6) เชื่อมโยงการศึกษาครั้งนี้กับครั้งก่อน ๆ อย่างชัดเจน
- (7) เสนอรายงานวิจัยที่สะดวกในการเข้าถึงสิ่งที่วิจัย
- (8) ข้อมูลที่น่าเสนอมีความครอบคลุมและตรวจสอบอย่างดี
- (9) ผลวิจัยมีข้อจำกัดในการอ้างอิง แต่สามารถถ่ายทอดได้
- (10) วิธีการทำงานภาคสนาม และการบันทึกมีความชัดเจน
- (11) มีการสังเกตอย่างครอบคลุมครบวงจรกิจกรรมที่ศึกษา
- (12) ข้อมูลที่รวบรวมมา สามารถวิเคราะห์ซ้ำหรือตรวจสอบได้
- (13) มีการใช้วิธีตรวจสอบคุณภาพข้อมูลที่น่าเชื่อถือ

- (14) มีการบันทึกภาคสนามเป็นลายลักษณ์อักษร
- (15) ความจริงถูกล้วงออกมาจากมุมมองที่ข้ามวัฒนธรรม
- (16) นักวิจัยต้องมีความละเอียดอ่อน และจรรยาบรรณ
- (17) ในบางครั้งผู้เกี่ยวข้องในการวิจัยอาจได้รับประโยชน์เชิงการเสริมสร้างพลังร่วม
- (18) กลยุทธ์รวบรวมข้อมูลต้องมีประสิทธิภาพและเข้าถึงกลุ่มผู้ให้ข้อมูล
- (19) ต้องพยายามสร้าง “ภาพใหญ่” ให้เห็นภาพตลอดแนวทั้งระบบ
- (20) ต้องพยายามทำความเข้าใจความเป็นมาของบริบทองค์กรหรือสถาบันว่าเป็นอย่างไร และมีบทบาทอย่างไร

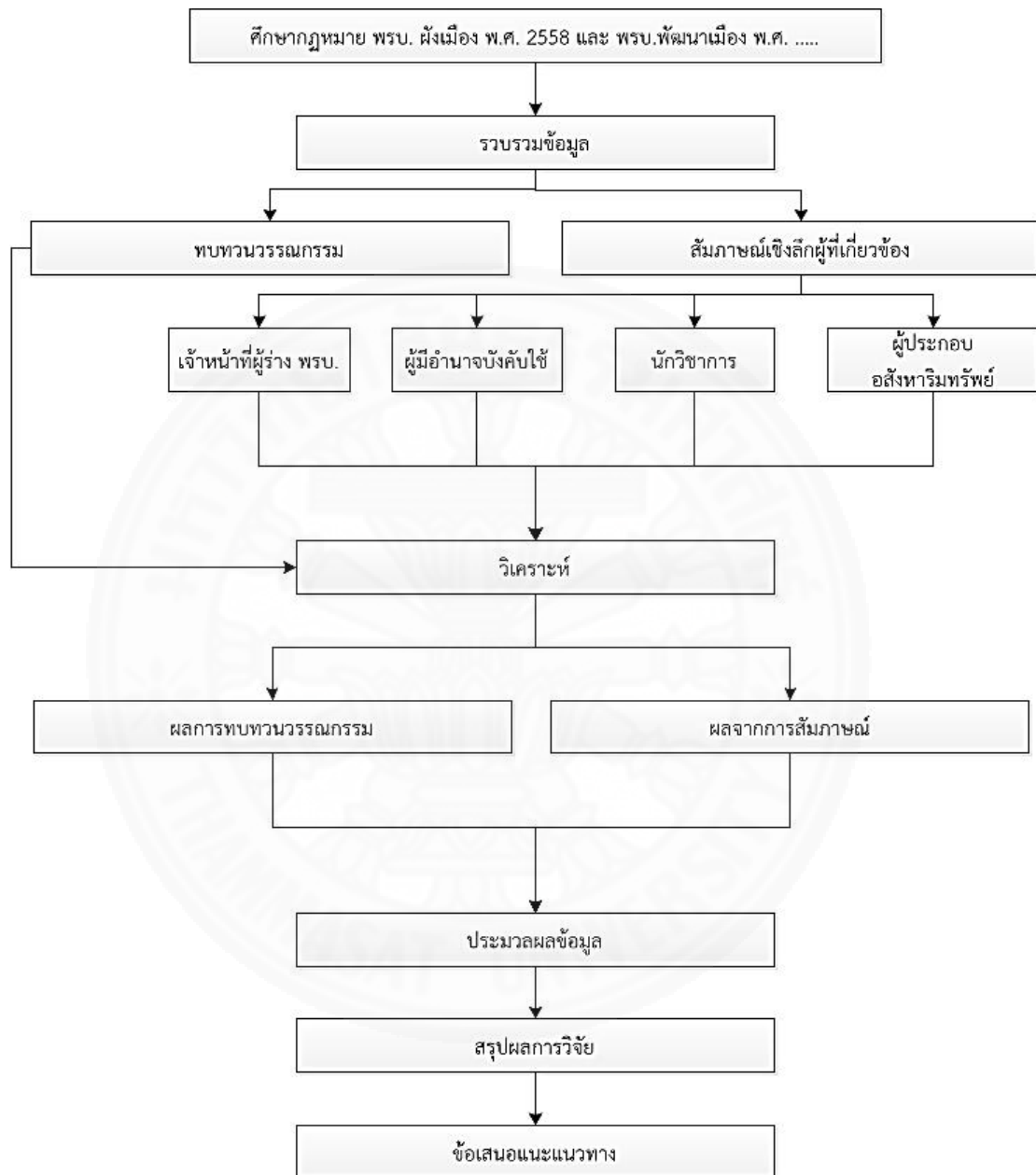
โดยมีกลยุทธ์ในการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ดังนี้

- (1) เป็นการศึกษาที่ทำในสถานการณ์ที่เป็นธรรมชาติ (Originate of Information)
- (2) ใช้ตรรกะแบบอุปนัย
- (3) มุ่งทำความเข้าใจแบบเป็นองค์รวม
- (4) ใช้ข้อมูลเชิงคุณภาพเป็นหลัก
- (5) นักวิจัยติดต่อแบบมีส่วนร่วมโดยตรงกับกลุ่มตัวอย่าง
- (6) ทำความเข้าใจแก่พลวัตของปรากฏการณ์ที่ศึกษา
- (7) ให้ความสำคัญต่อกรณีที่มีลักษณะเฉพาะ (Case study)
- (8) ให้ความสำคัญแก่บริบทของสิ่งที่ศึกษา
- (9) การออกแบบการวิจัยที่ยืดหยุ่น
- (10) “ผู้วิจัย” เป็นเครื่องมือที่สำคัญที่สุดแม้จะมีเครื่องมือในการวิจัยที่หลากหลาย

ในการเก็บข้อมูล สามารถสรุปกระบวนการขั้นตอนการทำวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research)

การศึกษาวิจัยโดยการสัมภาษณ์เชิงลึกมีความยืดหยุ่นในด้านกรอบแนวคิดของการวิจัยมากกว่าการวิจัยเชิงปริมาณ ดังที่ สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์ และกรรณิการ์ สุขเกษม (2547, หน้า 6-67) กล่าวว่า การวิจัยเชิงคุณภาพเป็นการศึกษาตามปรากฏการณ์ มีเป้าหมาย คือ ความเข้าใจจากมุมมองของผู้กระทำ โดยเปิดโอกาสให้ผู้สัมภาษณ์สามารถแสดงความคิดเห็นหรือให้ข้อมูลอย่างเต็มที่ ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการทำความเข้าใจทัศนคติของผู้ให้สัมภาษณ์ เกี่ยวกับประเด็นที่ผู้ทำงานวิจัยต้องการศึกษา

3.1 กรอบแนวความคิด



ภาพที่ 3.1 กรอบแนวความคิดในการวิจัย. จากการศึกษาของผู้วิจัย.

3.2 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นเชิงพรรณนา (Descriptive Research) โดยใช้วิธีวิจัยของการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ซึ่งวิธีศึกษาเชิงคุณภาพ ได้แก่ การนำข้อมูลจากเอกสารวิชาการ และงานวิจัยที่เกี่ยวกับการศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ ที่มีผลในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เพื่อนำมาวิเคราะห์รายละเอียดเพื่อที่จะทราบถึงข้อมูลปัจจัยที่สนับสนุน และปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ ซึ่งข้อมูลที่ได้นั้นจะนำไปสู่การวิเคราะห์เนื้อหาแล้ว จึงสัมภาษณ์ในแบบเชิงลึกโดยจะสัมภาษณ์ความคิดของผู้มีอำนาจให้โดยตรงต่อการอนุญาตก่อสร้างในพื้นที่ นักวิชาการที่เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง พร้อมทั้งเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ความเห็นจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อวิเคราะห์ถึงการนำมาใช้งาน และเป็นแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมีขั้นตอนและการศึกษาโดยดังนี้

(1) ศึกษาข้อมูลจากเอกสารที่อ้างอิง และงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทฤษฎีต่าง ๆ ที่ส่งผลให้เกิดการบังคับใช้อย่างแท้จริง ทั้งจากของภายในประเทศที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

(2) สร้างกรอบความคิดเกี่ยวกับการวิจัย รวบรวมข้อมูล และเครื่องมือที่จะใช้ในการรวบรวมข้อมูล

(3) การเก็บรวบรวมข้อมูล มีลำดับขั้นตอนดังนี้

- ทบทวนวรรณกรรม จากเอกสารและสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ รวมไปถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยเน้นถึงผลกระทบที่มีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่

- สัมภาษณ์เชิงลึกกับเจ้าหน้าที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจอนุญาตโดยตรงต่อการอนุญาตก่อสร้างในพื้นที่ นักวิชาการอิสระที่เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง และหาแนวทางในการปฏิบัติเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

- สัมภาษณ์กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆมีแนวโน้มพัฒนาโครงการในเขตสะพานสูง เพื่อที่จะสอบถามความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... เพื่อที่จะนำข้อมูลต่างที่ได้จากแบบสัมภาษณ์มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับสัมภาษณ์ของเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจอนุญาตโดยตรงต่อการอนุญาตก่อสร้างในพื้นที่ และผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง เพื่อที่จะเปรียบเทียบผลกระทบจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

- ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูล โดยพิจารณาผลกระทบของตัวแปรตามตามปัจจัย ด้านสังคม (Social) ด้านเทคโนโลยี (Technology) ด้านเศรษฐกิจ (Economic) ด้านสิ่งแวดล้อม (Environment) และด้านนโยบายจากภาครัฐ (Political) โดยวิธีการวิเคราะห์แบบสเต็ป (STEEP Analysis) และวิธีการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ (Qualitative Content Analysis) และสรุปผล

3.3 กลุ่มผู้ให้ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

สำหรับการศึกษาข้อมูลเชิงคุณภาพ ผู้วิจัยกำหนดผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Informants) เพื่อดำเนินการสัมภาษณ์เชิงลึก (In – Depth Interview) จำนวน 10 คน เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายทั้งสองฉบับและให้ข้อมูลสำคัญในการวิจัยนี้ ซึ่งได้มาจากการเลือกแบบเจาะจง (Purposive Sampling) เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างพิจารณาจากการตัดสินใจของผู้วิจัยเอง โดยลักษณะของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย งานวิจัยนี้ผู้วิจัยดำเนินการสัมภาษณ์เกี่ยวกับความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติการพัฒนาเมือง พ.ศ.... เป็นการกำหนดโดยการเจาะจง ซึ่งมีการแบ่งเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

- (1) เจ้าหน้าที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ จำนวน 4 คน โดยแบ่งเป็นจากเจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง จำนวน 2 คน และเจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ จำนวน 2 คน
- (2) เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจอนุญาตโดยตรงต่อการอนุญาตก่อสร้างในเขตสะพานสูง จำนวน 2 คน
- (3) นักวิชาการอิสระที่เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง จำนวน 2 คน
- (4) ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 คน

3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ใช้แบบสัมภาษณ์ โดยใช้วิธีการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ (Qualitative Content Analysis) มีรายละเอียดและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือในการวิจัย ดังนี้

3.4.1. ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

(1) ผู้วิจัยได้ศึกษารวบรวมเอกสารเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ทำการสรุปและกำหนดตัวแปรตามหลักการวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP Analysis) ซึ่งตัวแปรจะมีความเกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(2) ผู้วิจัยเตรียมความรู้ในการวิจัยเชิงคุณภาพ วิธีการรวบรวมข้อมูลและวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลจากตำรา และขอคำปรึกษาจากอาจารย์ที่ปรึกษาตัวงานการวิจัยเชิงคุณภาพ เพื่อให้เข้าใจในระเบียบวิธีการวิจัย อันจะนำไปสู่การศึกษาที่ถูกต้อง และครอบคลุมประเด็นที่ต้องการจะศึกษาให้มากที่สุด

(3) ผู้วิจัยกำหนดขอบเขตและเนื้อหาของประเด็นคำถาม และองค์ประกอบของคำถามในการสัมภาษณ์ โดยการทบทวนวรรณกรรมและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง โดยสร้างเป็นคำถามที่มีความครอบคลุมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ โครงสร้างคำถามในการสัมภาษณ์แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ส่วนคำถามเกี่ยวกับ ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ส่วนคำถามเกี่ยวกับ ความคิดเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์ต่อพระราชบัญญัติ

ส่วนที่ 3 ส่วนคำถามเกี่ยวกับ ความคิดเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์ต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

3.5 การเก็บข้อมูล

ผู้วิจัยได้แบ่งการรวบรวมข้อมูลแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ข้อมูลปฐมภูมิและข้อมูลทุติยภูมิ

3.5.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสัมภาษณ์ที่ระบุข้างต้นด้วยตนเอง ลักษณะการสัมภาษณ์แบบไม่เป็นทางการ โดยกำหนดคำถามออกเป็นประเด็นให้ครอบคลุมและสอดคล้องกับงานวิจัย ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล

3.5.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ผู้วิจัยได้ศึกษาและรวบรวมข้อมูลทางวิชาการจากแหล่งข้อมูล และสื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ เช่น เอกสารทางวิชาการ วารสาร บทความต่าง ๆ ข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต และงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3.6 หลักการวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้เลือกการวิเคราะห์เนื้อหาเพื่อวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์เนื้อหาโดยทั่วไปมีการดำเนินการ ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 กำหนดเกณฑ์คัดเลือกเอกสาร

ขั้นตอนที่ 2 วางเค้าโครงการวิเคราะห์เป็นการจัดระบบการจำแนกคำหรือข้อความ

ขั้นตอนที่ 3 พิจารณาเงื่อนไขแวดล้อมข้อมูลเอกสารเป็นการพิจารณาเกี่ยวกับลักษณะต่าง ๆ ของข้อมูลเอกสารที่จะนำมาวิเคราะห์เพื่อให้การวิเคราะห์ข้อมูลเป็นไปอย่างถูกต้อง

ขั้นตอนที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล เป็นการนับความถี่ของคำหรือข้อความที่จำแนกไว้ภายใต้ระบบ การจำแนกที่กำหนดไว้หลังจากนั้น ก็ทำการวิเคราะห์เชื่อมโยง สรุปบรรยายข้อมูลที่จำแนกได้อย่างอิงไปสู่ข้อมูล ทั้งหมดในเอกสารนั้น ๆ (เอี่ยมพร หลินเจริญ, 2555)

3.7 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In – Depth Interview) กับเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจให้ใบอนุญาตในการก่อสร้างในพื้นที่เขตสะพานสูง (สถาปนิกประจำสำนักงานเขต) ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง เจ้าพนักงานผู้ที่มีความรับผิดชอบและสังกัดในหน่วยงานที่รับผิดชอบในการร่างพระราชบัญญัติ และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยได้ทำการจัดกลุ่มข้อมูลตามตัวแปรการวิจัยโดยใช้หลักวิธีการวิเคราะห์แบบสเต็ป (STEEP Analysis) และวิธีการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ (Qualitative Content Analysis) กล่าวคือ การทบทวนวรรณกรรม พระราชบัญญัติทั้งสองฉบับมาวิเคราะห์โดยใช้หลักการวิเคราะห์แบบสเต็ป (STEEP Analysis) เพื่อแจกแจงปัจจัยในแต่ละด้านเพื่อประกอบการสัมภาษณ์ ผลจากการสัมภาษณ์นั้น ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์จากความคิดเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์ ว่ามีความคิดเห็นที่ “เห็นด้วยว่าเหมาะสมและควรระบุในพระราชบัญญัติ” หรือ “เห็นว่าไม่เหมาะสมและไม่ควรระบุในพระราชบัญญัติ” เพื่อพิจารณาหาความแตกต่างและความสัมพันธ์ของข้อกำหนดในแต่ละพระราชบัญญัติ เพื่อนำผลการวิเคราะห์มาจัดทำแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ศึกษาต่อไป

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ผลการศึกษาวิจัยเรื่องการศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงเป็นข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกจากเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ นักวิชาการด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการร่างพระราชบัญญัติ โดยผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อให้ได้ผลการศึกษาสามารถจำแนกเป็นประเด็น ดังต่อไปนี้

4.1 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

4.1.1 ผลการศึกษาความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และผลการศึกษาความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

4.1.2 ความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

4.1.3 ความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

4.2 ผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

4.2.1 การวิเคราะห์ความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

4.2.2 ผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ. ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

4.3 สรุปผลการศึกษา

4.1 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

4.1.1 ผลการศึกษาความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และผลการศึกษาความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์เชิงลึกจากเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่นักวิชาการด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการร่างพระราชบัญญัติ โดยสามารถแยกออกเป็นสองกลุ่ม คือ กลุ่มผู้ที่ไม่เห็นควรว่าข้อกำหนดดังกล่าวควรระบุไว้ในพระราชบัญญัติ จากผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง และกลุ่มผู้ที่ไม่เห็นควรว่าข้อกำหนดดังกล่าวควรระบุไว้ในพระราชบัญญัติ จากผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง- พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.1

สรุปความคิดเห็นต่อเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558

ประเด็นคำถาม	เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	นักวิชาการด้านการผังเมือง	ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง
1. ท่านคิดว่าเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมืองหรือไม่ อย่างไร	1. เพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับนโยบายการพัฒนาเมือง นโยบายตรวจสอบภายใน การคำนึงถึงความต้องการของประชาชนในพื้นที่ เมืองการรับฟังความคิดเห็นเพื่อประกอบการพิจารณา (ประชาพิจารณ์) การจัดตั้งการกองทุนเพื่อสนับสนุนการพัฒนาเมือง เป็นต้น	1. เนื่องจากกฎหมายฉบับเดิมล่าหลังไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันจึงจำเป็นต้องเพิ่มบทบัญญัติให้สามารถใช้อย่างกับสถานการณ์ปัจจุบันได้ โดยเฉพาะในเรื่องของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ในภารกิจที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองด้วย	1. เป็นการควบคุมการพัฒนาให้มีทิศทางเดียวกันเป็นมาตรฐาน	1. มีความสำคัญต่อการพัฒนาเมือง เนื่องจากพระราชบัญญัติฉบับเดิมทำให้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมในแต่ละพื้นที่เมื่อหมดอายุไป ขาดความต่อเนื่องในการพัฒนาตามแผนและผังที่วางเอาไว้

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558

ประเด็นคำถาม	เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	นักวิชาการด้านการผังเมือง	ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง
1. ท่านคิดว่าเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมืองหรือไม่ อย่างไร	2. มีการส่งเสริมให้เมืองมีการพัฒนาอย่างมีแบบแผนและให้เกิดการเข้าถึงและประโยชน์อย่างเท่าเทียมตามสิทธิของรัฐธรรมนูญ	2. มีเจตนาที่ดีที่จะพัฒนาให้ดีขึ้น	2. พระราชบัญญัติผังเมืองต้องคำนึงถึงเรื่อง การสรรหา คณะกรรมการ ร้าง พระราชบัญญัติ	2. เจตนารมณ์ของผังเมืองในการวางและจัดทำเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมืองอย่างเหมาะสมให้ทุกคนอยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดี สามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างเท่าเทียมมีความเหมาะสมและควรนึกถึงสิทธิตามรัฐธรรมนูญในการลดทอนสิทธิในบางประการอันเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ทางผังเมือง

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558

ประเด็น คำถาม	เจ้าพนักงานผู้มี อำนาจเกี่ยวข้อง ในพื้นที่	ผู้เชี่ยวชาญด้าน การผังเมือง	ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่ของกรม โยธาและผังเมือง
2. ท่านคิดว่า สาระสำคัญของ พระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ.2558 มี ความเหมาะสม ต่อการพัฒนา เมือง หรือไม่ อย่างไร	1. มีส่วนช่วย เสริมและเพิ่ม ประสิทธิภาพใน การพัฒนาเมือง ให้เกิดเป็น รูปธรรม และ เป็นไปตามผัง เมืองยิ่งขึ้น ไม่ใช่ เพียงแต่การ กำหนดทางข้อ กฎหมายและ นโยบายการใช้ ที่ดินเท่านั้น แต่ จะทำให้เกิดการ พัฒนาเมืองที่ ชัดเจนและเกิด ประโยชน์ต่อ ประชาชนในพื้นที่ อย่างแท้จริง	1. สาระสำคัญ ของ พระราชบัญญัติ การผังเมือง มี ความเหมาะสม ต่อการพัฒนา เมือง เพราะเป็น การกำหนดให้มี การสำรวจเพื่อ วางและจัดทำผัง เมืองรวมและผัง เมืองเฉพาะ โดย กำหนด ผู้รับผิดชอบ รายละเอียด วิธีดำเนินการ การบังคับใช้ การ อุทธรณ์ รวมถึง บทกำหนดโทษ	1. เหมาะสม	1. เมืองมีการ เปลี่ยนแปลงไปอย่าง พลวัต จึงต้องมีการ ปรับแก้กฎหมายที่ ใช้ในการควบคุม และ จัดการเมืองให้ทันกับ สภาพการณ์และเกิด ประสิทธิภาพ

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558

ประเด็น คำถาม	เจ้าพนักงานผู้มี อำนาจเกี่ยวข้อง ในพื้นที่	ผู้เชี่ยวชาญด้าน การผังเมือง	ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่ของกรม โยธาและผังเมือง
2. ท่านคิดว่า สาระสำคัญของ พระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ.2558 มี ความเหมาะสม ต่อการพัฒนา เมือง หรือไม่ อย่างไร	2. เหมาะสม เพราะ มีการให้ ความยืดหยุ่น ทางด้านเวลามาก ขึ้นและยังรวมไป ถึงการกระจาย อำนาจแกท้องถิ่น ด้านการพัฒนา เมือง จัดทำผัง เมืองรวมและการ ใช้บังคับกฎหมาย เป็นไปอย่างมี ประสิทธิภาพ สูงสุด	2. เหมาะสมดี เพราะมีทั้งความ เข้มข้นในการ ตรวจสอบของ คณะกรรมการชุด ต่าง ๆ และมีการ ปลดล็อกเรื่อง ระยะเวลาการ บังคับใช้ผังเมือง	2. ชุมชนมี ส่วนรวมมากขึ้น	2. สาระสำคัญในการ ปรับปรุงโครงสร้าง ของคณะกรรมการมี ความเหมาะสม ของ กรุงเทพมหานครก็ เพียงแต่ศึกษามาจาก ต่างประเทศ ยังไม่มี หลักการกำหนดตาม บริบทของแต่ละเมือง การไปกำหนดผังเมือง รวมควรมีการ กำหนดให้ทางจังหวัด พิจารณาเป็นระดับ ๆ แก้ไขเฉพาะบริเวณจึง จะมีการกระจาย อำนาจอย่างแท้จริง ไม่ใช่ยังมาขึ้นอยู่กับ กรมในการพิจารณา ทำให้กระบวนการ ล่าช้าเช่นเดิม

ตารางที่ 4.2

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

ประเด็นคำถาม	เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	นักวิชาการด้านการผังเมือง	ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ
1. ท่านคิดว่าเจตนารมณ์ของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมืองหรือไม่ อย่างไร	1. ได้เพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับนโยบายการพัฒนาเมือง นโยบายตรวจสอบภายใน การคำนึงถึงความต้องการของประชาชนในพื้นที่เมืองการรับฟังความคิดเห็นเพื่อประกอบการพิจารณา (ประชาพิจารณ์) การจัดตั้งกองทุนเพื่อสนับสนุนการพัฒนาเมือง เป็นต้น	1. ขอบเขตกฎหมายผังเมืองมีความหมายที่กว้างเมื่อนำมาใช้กับพื้นที่ท้องถิ่น อาจเกิดการตีความได้หลากหลายจึงจำเป็นต้องระบุมอบบัญญัติให้สามารถบังคับกับพื้นที่ที่ต้องการพัฒนาได้ โดยเฉพาะในเรื่องของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่มีบทบาทหน้าที่ในภารกิจที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองด้วย	1. ทำให้ที่ดินโดยรอบมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อมีการพัฒนาโครงการเกิดขึ้นทำให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักแหล่งลดปัญหาการบุกรุกพื้นที่	1. การพัฒนาเมืองอยู่ได้ ความเห็นของท้องถิ่น เนื่องจากปัจจุบันท้องถิ่นยังขาดบุคลากรที่มีความเข้าใจในการพัฒนาเมือง ดังนั้นหากพระราชบัญญัติตัวนี้ประกาศใช้ จำเป็นจะต้องพัฒนาท้องถิ่น เรื่องการพัฒนาเมืองด้วย เพื่อความเข้าใจและดำเนินงานได้อย่างเหมาะสม คณะกรรมการในพระราชบัญญัติฉบับนี้มีความซื่อสัตย์กับอำนาจคณะกรรมการผังเมืองรวมทั้งรูปแบบ

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

ประเด็นคำถาม	เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	นักวิชาการด้านการผังเมือง	ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่ของภาคเอกชนแห่งชาติ
1. ท่านคิดว่าเจตนารมณ์ของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมืองหรือไม่ อย่างไร	2. พระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ยังขาดประเด็นอีกหลายด้าน ควรจะพิจารณาให้ครบทุกด้าน	2. มีความตั้งใจที่จะทำงานเพื่อพัฒนาเมือง	2. แต่ควรพิจารณาคณะกรรมการผู้มีส่วนร่วมร่างพระราชบัญญัติให้มีความโปร่งใสไม่เอื้อผลประโยชน์แก่กลุ่มบุคคลใดเพียงกลุ่มเดียว	2. มีทำให้มีหลักเกณฑ์และวิธีดำเนินการโดยชอบธรรมในการลดปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชน เพื่อให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

ประเด็นคำถาม	เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	นักวิชาการด้านการผังเมือง	ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ
2. ท่านคิดว่าสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมืองหรือไม่อย่างไร	1. มีส่วนช่วยเสริมและเพิ่มประสิทธิภาพในการพัฒนาเมืองให้เกิดเป็นรูปธรรม และเป็นไปตามผังเมืองยิ่งขึ้น ไม่ใช่เพียงแต่การกำหนดทางข้อกำหนดและนโยบายการใช้ที่ดินเท่านั้น แต่จะทำให้เกิดการพัฒนาเมืองที่ชัดเจนและเกิดประโยชน์ต่อประชาชนในพื้นที่อย่างแท้จริง	1. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง คือ ประชาชนหรือชุมชนท้องถิ่นสามารถเสนอโครงการโดยทำคำร้องผ่านองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสำนักงาน พร้อมทั้งต้องมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในท้องถิ่นและประชาชนทั่วไป รวมถึงมีการจัดตั้งกองทุนเพื่อสนับสนุนการพัฒนาเมือง ดังนั้น ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จึงมีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมือง แต่คงต้องศึกษาความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ	1. เพิ่มมูลค่าที่ดินที่การที่การใช้พื้นที่ได้คุ้มค่ามากขึ้น	1. พระราชบัญญัติฉบับนี้สอดคล้องตามแนวทางพระราชบัญญัติผังเมือง 2518 ดังนั้นจึงมีความคล้ายคลึงกันมาก สามารถเป็นแนวทางดำเนินการได้

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

ประเด็นคำถาม	เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	นักวิชาการด้านการผังเมือง	ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ
2. ท่านคิดว่าสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมืองหรือไม่อย่างไร	2. ยังขาดองค์ประกอบอีกหลายด้านในการพัฒนาเมือง	2. ไม่แน่ใจ เพราะร่างฉบับนี้เน้นที่การสนับสนุนให้มีการจัดตั้งกลุ่มบุคคลขึ้นมาทำหน้าที่ต่างๆ มากกว่าจะกล่าวถึงการพัฒนาเมือง	2. เหมาะสม เพราะ สามารถมีการเปลี่ยนแปลงพระราชบัญญัติผังเมืองได้โดยไม่ต้องรอรอวาระ 5 ปี และเพิ่มคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจากหลายฝ่ายมากขึ้น	2. ทำให้ที่ดินที่ว่างเปล่าได้ใช้ประโยชน์ และทำให้ที่ดินโดยรอบจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในการพัฒนา ซึ่งจะดีต่อ การใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า (การไม่มีที่ดินว่างเปล่าโดยไม่มีประโยชน์)

หมายเหตุ. จากการวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

จากผลข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ตารางที่ 4.1 - 4.2 ความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และความคิดเห็นต่อ ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... พบว่าผู้ให้สัมภาษณ์เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ นักวิชาการด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการร่างพระราชบัญญัติ มีความคิดเห็นโดยส่วนใหญ่ไปในทิศทางที่เห็นด้วยกับพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

4.1.2 ความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง โดยสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4.3

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม</p> <p>3.1.1 ท่านคิดว่าข้อกำหนดให้จัดทำกระบวนการการเข้าร่วมการประชุม เพื่อเสนอความคิดเห็น และร่วมกันพิจารณาสาเหตุและที่มาของปัญหาต่าง ๆ ภายในท้องถิ่น รวมถึงการออกเสียงประชามติต่าง ๆ เพื่อพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสม ส่งผลกระทบต่ออย่างไรต่อการพัฒนา</p>	<p>1. ควรส่งเสริมให้ประชาชนหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาเมืองมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะกรอบกระบวนการรับฟังความคิดเห็น</p> <p>2. การพัฒนาโครงการใด โดยการพัฒนามีส่วนผลกระทบต่อคนในพื้นที่นั้น ๆ สมควรมีการเปิดพื้นที่ให้ประชาชนในพื้นที่ได้แสดงความคิดเห็น เพื่อความเป็นส่วนรวมและยั่งยืน</p>
นักวิชาการด้านการผังเมือง	<p>1. พระราชบัญญัติการผังเมือง เป็นกฎหมายที่ควบคุมดูแลการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ให้เป็นระเบียบเรียบร้อยในภาพรวม จึงไม่จำเป็นต้องมีกระบวนการมีส่วนร่วมหรือเสนอความคิดเห็นจากประชาชนในท้องถิ่น</p> <p>2. มีความตั้งใจดีที่จะทำงานเพื่อพัฒนาเมือง</p>

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม</p> <p>3.1.1 ท่านคิดว่าข้อกำหนดให้จัดทำกระบวนการการเข้าร่วมการประชุม เพื่อเสนอความคิดเห็น และร่วมกันพิจารณาสาเหตุและที่มาของปัญหาต่าง ๆ ภายในท้องถิ่น รวมถึงการออกเสียงประชามติต่าง ๆ เพื่อพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสม ส่งผลกระทบต่ออย่างไรต่อการพัฒนา</p>	<p>1. อาจส่งผลกระทบต่อทิศทางการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากกฎหมายได้เพิ่มขั้นตอนกระบวนการ เช่น การออกเสียงประชามติ เป็นต้น</p> <p>2. ควรพิจารณาคณะกรรมการผู้มีส่วนร่วมร่าง พระราชบัญญัติ ให้มีความโปร่งใสไม่เอื้อผลประโยชน์ แก่กลุ่มบุคคลใดเพียงกลุ่มเดียว</p>
<p>เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง</p>	<p>1. ส่งผลดี ไม่ใช่แค่พื้นที่สะพานสูง เพราะการมีกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนจะทำให้การพัฒนาเมืองเกิดความสมดุลกันในพื้นที่ และเข้าใจสภาพพื้นที่ได้มากขึ้น</p> <p>2. ประเด็นข้อกำหนดในผังเมืองรวมเรื่อง F.A.R. O.S.R. ที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่เขตสะพานสูง ควรมีการประชุมทำประชาพิจารณ์ในแต่ละ Block ตามผังเมืองรวมเลย เช่น ย.3-44 ย.3-43 ย.3-35 ย.3-39 ก็แยกประชาพิจารณ์ 5 กลุ่มย่อย เพื่อจะพิจารณาการใช้ที่ดินจากกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่เก็บเป็นมติดินมาสู่การกำหนดในผังเมืองโดยประชาชนอย่างแท้จริง</p>

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม</p> <p>3.1.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมบริจาควัตถุหรือทรัพย์สินเพื่อพัฒนาท้องถิ่น รวมทั้งมีการจ้างงานแรงงานจากชุมชนท้องถิ่นด้วย จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ ฯ อย่างไร ควรกล่าวถึงใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจ เกี่ยวข้องในพื้นที่</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การกำหนดให้ผู้มีส่วนได้เสียร่วมบริจาควัตถุและทรัพย์สิน การจ้างแรงงาน แต่ควรมีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไข (สัดส่วน ปริมาณ) ที่ชัดเจนด้วย 2. ข้อกำหนดนี้น่าจะกำหนดในกฎกระทรวงในแต่ละพื้นที่มากกว่า ถ้ากำหนดลง พระราชบัญญัติ นี้ อาจทำให้การเข้าใจ ความหมายไปคนละทิศทาง แล้วทำให้เกิดช่องว่างของกฎหมายได้
<p>นักวิชาการด้านการผังเมือง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อกำหนดดังกล่าวไม่น่าส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ เนื่องจาก ข้อกำหนดดังกล่าวเป็นไปได้ยากในทางปฏิบัติ 2. ข้อกำหนดดังกล่าวไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม</p> <p>3.1.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมบริจาควัตถุประสงค์หรือทรัพย์สินเพื่อพัฒนาท้องถิ่น รวมทั้งมีการจ้างงานแรงงานจากชุมชนท้องถิ่นด้วย จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ ฯ อย่างไร ควรกล่าวถึงใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	
<p>ผู้ตอบแบบสอบถาม</p>	<p>คำตอบจากการสัมภาษณ์</p>
<p>ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ต้นทุนสูงขึ้นทำให้พัฒนาโครงการยากขึ้น จะส่งผลกระทบมากกับโครงการขนาดเล็ก 2. ส่งผลกระทบต่อแรงงานวิชาชีพซึ่งขาดแคลนในท้องถิ่นซึ่งอาจจะหาแรงงานดังกล่าวไม่ได้
<p>เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการกล่าวถึงในรายละเอียดหรือเฉพาะเจาะจงเกินไป 2. ไม่ควรกำหนด การออกเป็นพระราชบัญญัติท้องถิ่นจะมีความเหมาะสมมากกว่าและคล่องตัวกว่า เช่น กำหนดหลักเกณฑ์ในการยกเขตทางหรือสวนของโครงการให้เป็นสาธารณะ เพราะทุกวันนี้การยกให้เป็นสาธารณะเท่ากับเป็นการผลักภาระให้ท้องถิ่นมาดูแลหรือต้องมาบำรุงรักษา ตามมาด้วยงบประมาณที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม</p> <p>3.1.3 ท่านคิดว่าการกำหนดให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้องและช่วยเหลืรักษาโครงการนั้น รวมไปถึงการมีส่วนร่วมในการเป็นผู้นำและการเปลี่ยนแปลงโครงการ จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ ๆ อย่างไร ควรกล่าวถึงใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	
<p>เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ควรมีการกำหนดองค์ประกอบที่มาและจำนวนผู้แทนของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการ และบทบาทหน้าที่ที่ชัดเจนต่อไป 2. ถ้ามีการกำหนดขอบเขตสำหรับผู้มีส่วนงานเกี่ยวข้องได้ชัดเจน และการที่คนในพื้นที่จะมามีส่วนในการพัฒนา ซึ่งเป็นแนวคิดที่ดี ที่คนในพื้นที่เองอยากพัฒนาพื้นที่ของตนให้ดีขึ้น
<p>นักวิชาการด้านการผังเมือง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. มีผลกระทบแต่ไม่มากนัก เนื่องจากการจัดทำรายงานประเมินผล มีข้อกำหนดให้คำนึงถึงการมีส่วนร่วมของประชาชนประกอบด้วย แต่ไม่มีข้อกำหนดเคร่งครัดถึงรูปแบบการมีส่วนร่วม 2. เป็นคนละเรื่องกัน
<p>ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ควรพิจารณาเป็นกรณีต่อกรณีไป ซึ่งถูกควบคุมโดยคณะกรรมการผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) 2. เป็นการควบคุมสภาพผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่จำเป็นต้องกระทำตามกฎหมาย

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม	
3.1.3 ท่านคิดว่าการกำหนดให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้องและช่วยเหลือรักษาโครงการนั้น รวมไปถึงการมีส่วนร่วมในการเป็นผู้นำและการเปลี่ยนแปลงโครงการ จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ ๆ อย่างไร ควรกล่าวถึงใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง	<ol style="list-style-type: none">1. เป็นเรื่องที่ดี แต่ไม่ควรกล่าวถึง เพราะการกำหนดให้เข้ามามีส่วนร่วมก็น่าจะเพียงพอแล้ว2. ไม่ควรกำหนดทั้ง 3.12-3.13 เป็นเรื่องการบริหารจัดการหลังพัฒนาโครงการควรออกเป็นประกาศระเบียบ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น เขต สามารถออกเองได้

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม</p> <p>3.1.4 ท่านคิดว่าจากข้อกำหนดให้การพัฒนาโครงการต้องสอดคล้องกับวิถีชีวิต รวมทั้งความต้องการต่าง ๆ ในด้านสังคมและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของคนในพื้นที่ ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ ๆ</p>	<p>1. สมควรมีการกล่าวถึงอย่างยิ่ง โดยการจัดประชุม รับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่โดยรอบโครงการว่าเห็นด้วยหรือไม่อย่างไร</p> <p>2. การสร้างสื่อใหม่ในพื้นที่เดิมที่มีวิถีชีวิตดำเนินอาศัยอยู่ จำเป็นต้องดูบริบทโดยรอบทั้งทางกายภาพ ความเป็นอยู่เป็นต้น ถ้าดำเนินการสร้างโดยไม่คำนึงสิ่งรอบข้าง อาจส่งผลกระทบต่อผู้พัฒนาโครงการนั้น ๆ</p>
นักวิชาการด้านการผังเมือง	<p>1. ตาม พระราชบัญญัติ ผังเมือง เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแสดงความคิดเห็นในการแก้ไขผังเมืองได้ แต่ไม่ได้เป็นข้อกำหนดบังคับอย่างเคร่งครัด</p> <p>2. ผู้ประกอบการจำเป็นจะต้องมีความรับผิดชอบต่อสังคมในพื้นที่มากขึ้น</p>

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม</p> <p>3.1.4 ท่านคิดว่าจากข้อกำหนดให้การพัฒนาโครงการต้องสอดคล้องกับวิถีชีวิต รวมทั้งความต้องการต่าง ๆ ในด้านสังคมและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของคนในพื้นที่ ส่งผลกระทบอย่างไรต่อการพัฒนาโครงการ ฯ</p>	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อกำหนดนี้ถูกควบคุมโดยคณะกรรมการผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) 2. การพัฒนาโครงการต้องดูบริบทรอบข้างด้วย
เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง	<ol style="list-style-type: none"> 1. การอยู่ร่วมสังคมเดียวกัน ถ้าได้พูดคุยกันหรือมีแนวทางการพัฒนาไปในทางเดียวกัน วิถีชีวิตก็มีความสุขร่วมกันต่อไป 2. การพัฒนาพื้นที่จำเป็นต้องคำนึงถึงความสอดคล้องกับบริบทของชุมชนพื้นที่นั้น ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบกับชุมชน จึงควรมีการกำหนดคณะกรรมการ อนุกรรมการระดับเขตซึ่งประกอบไปด้วยผู้แทนจากประธานชุมชนในพื้นที่ในการเข้าร่วมพิจารณาอนุญาตปลูกสร้างอาคารด้วยโดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ เช่น อาคารที่พักอาศัยที่มีพื้นที่รวม 10,000 ตารางเมตร หรืออาคารพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ได้

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม 3.1.5 ท่านคิดว่าข้อกำหนดให้การพัฒนาต้องคำนึงถึงการเข้าถึงทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ ฯ	คำตอบจากการสัมภาษณ์
เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	<ol style="list-style-type: none"> 1. สมควรกล่าวถึง และเป็นการกระทบในด้านบวก คือ ทำให้โครงการต่าง ๆ ดำเนินการบนพื้นฐานของโครงสร้างพื้นฐานที่เพียงพอและได้มาตรฐาน เพื่อให้การใช้พื้นที่หลังการดำเนินการโครงการแล้วเสร็จเกิดความยั่งยืน และไม่เกิดปัญหา ข้อร้องเรียนตามมา 2. สิ่งจำเป็นมาก เพราะเป็นความจำเป็นพื้นฐานในการดำเนินชีวิต
นักวิชาการด้านการผังเมือง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อกำหนดนี้มีผลกระทบต่อ พระราชบัญญัติ การผังเมืองและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก พระราชบัญญัติ การผังเมืองมีการนำข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมขนส่ง ความหนาแน่นของประชากร สภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมและปัจจัยอื่นๆ มาประกอบการพิจารณาจัดทำรายงานการใช้บังคับผังเมือง 2. ลูกค้ำของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาขึ้นมาจะได้ประโยชน์อย่างแท้จริง
ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> 1. จะทำให้ที่ดินบางที่อยู่ติดกันแต่อาจมีราคาต่างกันมากเนื่องจากข้อกำหนดของระยะห่างสาธารณูปโภค 2. การคำนึงถึงการเข้าถึงทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะส่งผลดีต่อการพัฒนาเมืองในพื้นที่โดยรอบ

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
3.1.5 ท่านคิดว่าข้อกำหนดให้การพัฒนาต้องคำนึงถึงการเข้าถึงทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ ฯ	
เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง	1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด จำเป็นจะต้องคำนึงถึงการเข้าถึงทางด้านโครงสร้าง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ 2.การกำหนดขนาดการใช้ประโยชน์ใช้สอยของอาคารตามเกณฑ์ของขนาดถนนด้วยความเหมาะสมทำให้สามารถเข้าถึงถนนอย่างเหมาะสม ในทางกลับกันก็ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางจราจรต่อระบบโครงข่ายของเมืองด้วย โดยการกำหนดตามขนาดสาธารณูปโภค เช่น ถนน การพิจารณาด้วยมาตรการบังคับ ส่วนสาธารณูปการ เช่น สวนสาธารณะ ควรเป็นมาตรการจูงใจ

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.2 ด้านเทคโนโลยี</p> <p>3.2.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ได้ระบุให้โครงการจะต้องคำนึงถึงระยะถอยร่น F.A.R O.S.R. และ B.C.R. ในการออกแบบโครงการ</p>	
<p>ผู้ตอบแบบสอบถาม</p>	<p>คำตอบจากการสัมภาษณ์</p>
<p>เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จะมีรูปแบบที่ได้มาตรฐานตามกฎหมายและเป็นสากลมากยิ่งขึ้น ด้วยข้อกำหนดที่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมและที่ว่างโดยรอบอาคารทำให้โครงการ เมื่อนำอยู่มากยิ่งขึ้น 2. การก่อสร้างอาคารหรือการใช้พื้นที่ กฎกระทรวงจะมีกำหนดส่งเหล่านี้ เป็นหลักสำคัญพิจารณาก่อนที่จะอนุญาตในการก่อสร้างใด ๆ ในพื้นที่ เพราะเพื่อความปลอดภัย ความมีมาตรฐาน ความเป็นเอกภาพ
<p>นักวิชาการด้านการผังเมือง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อกำหนดดังกล่าวส่งผลกระทบโดยตรงต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นข้อกำหนดที่ต้องพิจารณาประกอบในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และจำเป็นต้องมีการกำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติ 2. ปัจจุบันมีข้อกำหนดเหล่านี้อยู่แล้ว

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.2 ด้านเทคโนโลยี	
3.2.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ได้ระบุให้โครงการจะต้องคำนึงถึงระยะถอยร่น F.A.R O.S.R. และ B.C.R. ในการออกแบบโครงการ	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> แต่เดิมมี พระราชบัญญัติ ควบคุมอยู่แล้ว การคำนึงถึงระยะถอยร่น F.A.R. O.S.R. และ B.C.R. ในการออกแบบโครงการเป็นสิ่งสำคัญต่อการพัฒนาโครงการ
เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง	<ol style="list-style-type: none"> เป็นมาตรการควบคุมโดยคำนึงถึงความปลอดภัย การใช้พื้นที่ และคุณภาพชีวิตที่ดี เป็นการกำหนดแนวทางและภูมิทัศน์ของพื้นที่

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ประเด็นคำถาม 3.3 ด้านสิ่งแวดล้อม</p> <p>3.3.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ด้วยนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน พระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	<p>1. ในการกำหนดให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อน แต่จะต้องกำหนดเงื่อนไข และหลักเกณฑ์การทำรายงานด้วย เพราะไม่จำเป็นว่าโครงการทุกขนาด ทุกประเภท จะต้องทำรายงาน (กำหนดเป็นบางประเภท)</p> <p>2. ควรมีการจัดทำรายงาน เพื่อลดภาระที่จะเกิดขึ้นตามมาในภาคหน้า</p>
นักวิชาการด้านการผังเมือง	<p>1. ข้อกำหนดดังกล่าวเป็นเพียงข้อมูลประกอบการจัดทำรายงานการใช้บังคับผังเมืองหรือการแก้ไขผังเมือง ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มากนัก</p> <p>2. เกิดความซ้ำซ้อนกับกฎหมายศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)</p>

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ประเด็นคำถาม 3.3 ด้านสิ่งแวดล้อม</p> <p>3.3.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ด้วยนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน พระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	
<p>ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ไม่ควรกล่าวควรนำไปรวมกับกฎหมายศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อไม่เกิดความสับสน 2. ลดปัญหาการทำงานหรือปัญหาซ้ำซ้อนในอนาคต
<p>เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ถือเป็นโครงการพัฒนาที่ส่งผลต่อคนหมู่มากในพื้นที่ 2. การทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมในโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งไม่จำเป็นต้องกำหนดในผังเมืองเนื่องจากมี พระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อมกำหนดไว้อยู่แล้ว

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.4 ด้านเศรษฐกิจ</p> <p>3.4.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการพัฒนาด้านรายได้ส่วนบุคคล การหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือจัดตั้งกองทุนชุมชน นั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	<ol style="list-style-type: none"> 1. ควรพิจารณารายละเอียดและหลักเกณฑ์ความเหมาะสมและความเป็นธรรม ทั้งนี้ ควรกำหนดเป็นสัดส่วน เจือจาง เพื่อให้ผู้ประกอบการมีทางเลือกด้วย 2. อาจจะมีผลลงในกฎกระทรวงดีกว่า เพราะสิ่งนี้เป็นผลทางอ้อมที่จะเกิดจากการพัฒนาขึ้น
นักวิชาการด้านการผังเมือง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อกำหนดดังกล่าวบางส่วนสามารถใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดทำรายงาน การใช้บังคับผังเมือง หรือการแก้ไขผังเมือง ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2. ประเด็นเหล่านี้ไม่เกี่ยวข้องกับระบุไว้ข้อบัญญัติในแต่ละท้องที่

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.4 ด้านเศรษฐกิจ</p> <p>3.4.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการพัฒนาด้านรายได้ส่วนบุคคล การหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลผลิตทั้งหมดรวมในประเทศ หรือจัดตั้งกองทุนชุมชน นั้น จะส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ไม่ควรกล่าวควรแยกไปอีกหมวด เนื่องจากมีรายละเอียดมาก 2. การก่อสร้างอาคารส่งผลกระทบต่อรายได้ของบุคคลในท้องถิ่นซึ่งอาจมีการจ้างงาน หรือพัฒนาบุคลากรในท้องถิ่นให้มีความรู้ความสามารถเพิ่มขึ้น
เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง	<ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นเรื่องที่ดี แต่ยังไม่สมควรที่จะระบุใน พระราชบัญญัติ 2. เป็นมาตรการการจัดการ ซึ่งควรมีความยืดหยุ่นตามการเปลี่ยนแปลงตามยุคสมัย ส่วนใหญ่เป็นมูลนิธิ ประชาคม ซึ่งดำเนินการโดยประชาชนในพื้นที่

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.4 ด้านเศรษฐกิจ</p> <p>3.4.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่า และวัฏจักรมูลค่าทรัพย์สินนั้น จะส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในประเด็นนี้ จะต้องใช้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมให้ความคิดเห็นด้วย เช่น ธนารักษ์ สำนักงานที่ดิน พาณิชยจังหวัด เขต เพราะมีผลต่อการกำหนดตัวเลขของมูลค่าที่ดิน ทรัพย์สิน นั้น ๆ แต่เห็นด้วยที่จะกำหนดไว้ใน ร่าง พระราชบัญญัติ ดังกล่าว 2. ควรระบุลงกฎกระทรวง
นักวิชาการด้านการผังเมือง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อกำหนดดังกล่าวไม่เป็นประโยชน์ต่อ พระราชบัญญัติ การผังเมือง แต่ส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ 2. ไม่ควรเพราะประเด็นเหล่านี้ไม่เกี่ยวข้อง
ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ไม่ควรกล่าวเพราะมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามกลไกการตลาด 2. การกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าในกฎหมายอาจทำให้เกิดการบิดเบือนมูลค่าที่แท้จริงของตลาด

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.4 ด้านเศรษฐกิจ</p> <p>3.4.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่า และวัฏจักรมูลค่าทรัพย์สินนั้น จะส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อกำหนดไปแล้วมูลค่าต่าง ๆ มีการเพิ่มขึ้นอยู่เรื่อย ๆ 2. การพิจารณามูลค่าหรือประโยชน์ที่ได้จากการพัฒนาโครงการจากภาครัฐ เช่น การพัฒนารถไฟฟ้าบริเวณสถานีเกิดมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากโครงการดังกล่าวซึ่งผลส่วนต่างของมูลค่าดังกล่าวควรมีมาตรการข้อกำหนดในการกลับคือสู่รัฐ เช่น หากที่ดินแปลงที่อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า เจ้าของขายภายใน 10 ปี จากการพัฒนาโครงการจะต้องจ่ายภาษีในสัดส่วนร้อยละที่มากกว่าการขายที่ดินแปลงปกติ (ค่าธรรมเนียมการโอน)

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.5 ด้านนโยบายรัฐ	
3.5.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558 ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ได้ระบุให้มีบทลงโทษ การตรากฎหมาย การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการเวนคืน	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	<ol style="list-style-type: none"> 1. จะมีผลดีให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณาจะให้ความตระหนักต่อการวางแผนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่มากยิ่งขึ้น ด้วยการลงโทษทางกฎหมาย 2. การมีข้อกำหนด ควบคุม เจ้าพนักงานในการทำงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องลดช่องโหว่ ทางกฎหมาย
นักวิชาการด้านการผังเมือง	<ol style="list-style-type: none"> 1. พระราชบัญญัติ ผังเมือง จำเป็นต้องมีข้อกำหนดดังกล่าว ซึ่งส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ หากไม่ปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติ 2. ประเด็นเหล่านี้ไม่เกี่ยวข้องเกิดความซ้ำซ้อนกับกฎหมายอื่น
ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อความชัดเจนและครบถ้วน 2. ลดช่องว่างทางกฎหมายที่เอื้อต่อผู้ที่หวังผลประโยชน์
เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ส่งผลดี เนื่องจากทำให้กฎหมายมีความหมาย 2. ควรมีบทลงโทษ ทั้งเจ้าหน้าที่รัฐ หน่วยงานท้องถิ่นในการทุจริตอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารที่ไม่เป็นไปตามผังเมืองรวม และลงโทษผู้พัฒนาที่ดินที่เจตนาไม่ขออนุญาต

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.5 ด้านนโยบายรัฐ	
3.5.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีนโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น จะส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	<ol style="list-style-type: none"> 1. นโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น เป็นสาระสำคัญที่ทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดความสอดคล้องกับความต้องการของพื้นที่ และเป็นที่ยอมรับของประชาชนในพื้นที่เนื่องจากนโยบายการพัฒนาในระดับท้องถิ่น เกิดจากเสียง ของผู้นำตัวแทนและประชาชนในพื้นที่จริง 2. ควรจะมีความสอดคล้องกันกับแผนการพัฒนา แต่ควรแยกเป็นกฎกระทรวงในแต่ละท้องถิ่น
นักวิชาการด้านการผังเมือง	<ol style="list-style-type: none"> 1. นโยบายการพัฒนาของท้องถิ่นจำเป็นต้องสอดคล้องกับ พระราชบัญญัติ การผังเมือง ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับ โดยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จำเป็นต้องดำเนินการตาม พระราชบัญญัติ การผังเมืองด้วย 2. ควรระบุในกฎกระทรวง
ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ควรแยกเป็นอีกหมวดเนื่องจากนโยบายท้องถิ่นมีรายละเอียดมาก 2. สร้างความสอดคล้องกับท้องถิ่นลดการทำงานซ้ำซ้อน
เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ควรกำหนดเป็นกฎหมายเฉพาะเขต ท้องถิ่น เช่น เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติท้องถิ่น 2. ภาคเอกชนควรพัฒนาตามแนวทางที่ภาครัฐ ท้องถิ่นกำหนดหรือชี้แนะแนวทางพัฒนาพื้นที่

จากข้อมูลผลการศึกษาสัมภาษณ์จากเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ นักวิชาการด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง สรุปผลการศึกษาคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง พบว่าด้านสังคมในหัวข้อที่ 3.1.1 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม หัวข้อที่ 3.1.2 ผู้ให้สัมภาษณ์มีความเห็นไม่สมควร ส่วนข้อที่ 3.1.3 มีทั้งเห็นว่าเหมาะสมและไม่เห็นควรโดยกลุ่มที่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ นักวิชาการด้านการผังเมือง ส่วนที่ไม่เห็นควร คือ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง เนื่องจากเห็นว่าถูกควบคุมโดยกฎหมายการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) มีอยู่แล้ว ส่วนข้อที่ 3.1.4 -3.1.5 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม

ด้านเทคโนโลยี ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม ไม่ส่งผลกระทบมาก

ด้านสิ่งแวดล้อม มีทั้งเห็นว่าเหมาะสมและไม่เห็นควรโดยกลุ่มที่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ นักวิชาการด้านการผังเมือง และ เจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง ส่วนที่ไม่เห็นควร คือ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเห็นว่าอาจจะมีการทับซ้อนกับกฎหมายการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่มีอยู่เดิมอยู่แล้วอาจทำให้สับสน

ด้านเศรษฐกิจ ในข้อที่ 3.4.1 มีทั้งเห็นว่าเหมาะสมและไม่เห็นควรโดยกลุ่มที่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ นักวิชาการด้านการผังเมือง ส่วนที่ไม่เห็นควร คือ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง เนื่องจากไม่ควรกล่าวควรแยกไปอีกหมวด เนื่องจากมีรายละเอียดมาก และไม่ควรเพราะประเด็นเหล่านี้ไม่เกี่ยวข้อง ส่วนในข้อที่ 3.4.2 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าไม่ควร เนื่องจากการกำหนดให้มีหารเพิ่มมูลค่าในกฎหมายอาจทำให้เกิดการบิดเบือนมูลค่าที่แท้จริงของตลาด ข้อกำหนดดังกล่าวไม่เป็นประโยชน์ต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.... แต่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ และไม่ควรกล่าวเพราะมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามกลไกการตลาด

ด้านนโยบายรัฐ ในข้อที่ 3.5.1-3.5.2 มีทั้งเห็นว่าเหมาะสมและไม่เห็นควรโดยกลุ่มที่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ นักวิชาการด้านการผังเมือง ส่วนที่ไม่เห็นควรคือผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และเจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมืองเนื่องจากไม่ควรเพราะประเด็นเหล่านี้ไม่เกี่ยวข้อง และไม่ควรเพราะควรแยกเป็นอีกหมวดเนื่องจากนโยบายท้องถิ่นมีรายละเอียดมาก

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง พบว่าทั้งห้าด้านที่ทำการศึกษานั้นยังมีบางหมวดหัวข้อที่ยังมีความขัดแย้งในด้านความเห็นระหว่าง เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ นักวิชาการด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง ในมุมมองของการนำข้อบัญญัติมาบังคับใช้ในพื้นที่

4.1.3 ความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง โดยสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้



ตารางที่ 4.4

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม	
<p>3.1.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้จัดทำกระบวนการการเข้าร่วมการประชุม เพื่อเสนอความคิดเห็น และร่วมกันพิจารณาสาเหตุและที่มาของปัญหาต่าง ๆ ภายในท้องถิ่น รวมถึงการออกเสียงประชามติต่าง ๆ เพื่อพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสม</p>	<p>คำตอบจากการสัมภาษณ์</p>
<p>เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ควรส่งเสริมให้ประชาชนหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาเมืองมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะกรอบกระบวนการรับฟังความคิดเห็น 2. ส่งผลดี เพราะได้รับฟังเสียงของคนในพื้นที่โครงการก่อสร้างจริง
<p>นักวิชาการด้านการผังเมือง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กระบวนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนตามร่าง พระราชบัญญัติทำให้เห็นปัญหาในท้องถิ่น สามารถนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับความต้องการของท้องถิ่นได้ 2. การพัฒนาโครงการจะสามารถทำได้ช้ามากเนื่องจากต้องรอความคิดเห็นของประชาชนให้ตกผลึกก่อน
<p>ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นประโยชน์เนื่องจากเป็นสิ่งที่กระทบต่อคนในพื้นที่ทั้งด้านที่เป็นประโยชน์และเสียประโยชน์ของชุมชน 2. การพัฒนาโครงการที่คำนึงการออกเสียงประชามติเพื่อพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการเป็นประโยชน์ต่อชุมชน

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม	
<p>3.1.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้จัดทำกระบวนการการเข้าร่วมการประชุม เพื่อเสนอความคิดเห็น และร่วมกันพิจารณาสาเหตุและที่มาของปัญหาต่าง ๆ ภายในท้องถิ่น รวมถึงการออกเสียงประชามติหรือประชาคมติต่าง ๆ เพื่อพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสม</p>	<p style="text-align: center;">คำตอบจากการสัมภาษณ์</p> <p>1. การประชามติเมื่อได้ผลแล้วยังไม่มีความเชื่อมโยงในการนำไปเสนอเพื่อขยับยั้งหรือแก้ไขรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม พระราชบัญญัติ การผังเมือง 2518 ได้ ดังนี้ จึงอาจไม่เกิดประโยชน์ในการปฏิบัติ อำนาจหน้าที่ของ พระราชบัญญัติ มีความคล้ายคลึงกัน พระราชบัญญัติ การผังเมือง 2518 จึงเห็นว่าหากพัฒนาเมืองภายใต้กรอบ พระราชบัญญัติ การผังเมือง 2518 ก็สามารถดำเนินงานได้ครบถ้วนตามหลักพัฒนาเมือง พระราชบัญญัติ พัฒนาเมือง จึงมีความซ้ำซ้อนในการดำเนินงานเกินไป</p> <p>2. ไม่มีความเชื่อมโยงในการนำเสนอในรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน คิดว่าอาจจะไม่เกิดประโยชน์มากนักในการปฏิบัติ</p>
<p>เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ</p>	

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม</p> <p>3.1.2 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมบริจาค่วัตถุหรือทรัพย์สินเพื่อพัฒนาท้องถิ่น รวมทั้งมีการจ้างงานแรงงานจากชุมชนท้องถิ่นด้วย</p>	
<p>ผู้ตอบแบบสอบถาม</p>	<p>คำตอบจากการสัมภาษณ์</p>
<p>เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่</p>	<ol style="list-style-type: none"> เห็นด้วย กับการกำหนดให้ผู้มีส่วนได้เสียร่วมบริจาค่วัตถุและทรัพย์สิน การจ้างแรงงาน แต่ควรมีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไข (สัดส่วน ปริมาณ) ที่ชัดเจนด้วย ไม่จำเป็นต้องระบุ
<p>นักวิชาการด้านการผังเมือง</p>	<ol style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดดังกล่าวไม่น่าส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ เนื่องจาก ข้อกำหนดดังกล่าวเป็นไปได้ยากในทางปฏิบัติ มีผลกระทบน้อยเนื่องจากไม่มีใครแสดงตัวว่ามีวัตถุที่จะบริจาค และตลาดในปัจจุบันก็มักจ้างแรงงานในท้องถิ่นอยู่แล้ว

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม</p> <p>3.1.2 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมบริจาควัสดุหรือทรัพย์สินเพื่อพัฒนาท้องถิ่น รวมทั้งมีการจ้างงานแรงงานจากชุมชนท้องถิ่นด้วย</p>	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทำให้มีการพัฒนาที่ดินยากขึ้น เนื่องจากต้นทุนในการพัฒนาสูงขึ้น 2. อาจส่งผลกระทบต่อแรงงานวิชาชีพซึ่งขาดแคลนในท้องถิ่นซึ่งอาจจะหาแรงงานดังกล่าวไม่ได้
<p>เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเปลี่ยนแปลงของเมืองในภาพรวมมาจากการลงทุนของเอกชนหรือรัฐในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งการพัฒนา ระบบโครงสร้างพื้นฐานของรัฐด้วยดังนั้นแนวคิดนี้ใน พระราชบัญญัติ จึงไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงหรือพัฒนาในภาพรวมของเมืองในสาระสำคัญ 2. ไม่น่าจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงมากนัก

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม</p> <p>3.1.3 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้องและช่วยเหลือรักษาโครงการนั้น รวมไปถึงการมีส่วนร่วมในการเป็นผู้นำและการเปลี่ยนแปลงโครงการ</p>	
<p>ผู้ตอบแบบสอบถาม</p>	<p>คำตอบจากการสัมภาษณ์</p>
<p>เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ควรมีการกำหนดองค์ประกอบที่มาและจำนวนผู้แทนของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการ และบทบาทหน้าที่ที่ชัดเจนต่อไป 2. ถือเป็นเรื่องดี ในการมีส่วนร่วมตั้งแต่เริ่มโครงการไปจนถึงการดูแลรักษา
<p>นักวิชาการด้านการผังเมือง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. หากพิจารณาจากข้อมูลการมีส่วนร่วมทางการเมืองของคนในพื้นที่เท่าที่ผ่านมา มีสัดส่วนต่ำกว่าร้อยละ 50 ที่ใช้สิทธิดังกล่าว ข้อกำหนดดังกล่าวจึงไม่น่าส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ 2. คาดว่าการทำอสังหาริมทรัพย์เป็นไปได้ซ้ำเนื่องจากทุกคนอยากมีส่วนร่วมแต่เน้นไปในมิติที่ตนเองได้ประโยชน์

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม	
3.1.3 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้องและช่วยเหลือรักษาโครงการนั้น รวมไปถึงการมีส่วนร่วมในการเป็นผู้นำและการเปลี่ยนแปลงโครงการ	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> 1. อาจเกิดความขัดแย้งระหว่างชุมชนเก่าและใหม่ ควรมีการทำรายละเอียดที่ชัดเจนในการเปลี่ยนแปลงโครงการที่สร้างไปแล้ว ป้องกันการหาผลประโยชน์แอบแฝง 2. ช่วยส่งเสริมการมีส่วนร่วมในการเป็นผู้นำและการเปลี่ยนแปลงโครงการ
เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเปลี่ยนแปลงของเมืองในภาพรวมมาจากการลงทุนของเอกชนหรือรัฐในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งการพัฒนา ระบบโครงสร้างพื้นฐานของรัฐด้วยดังนั้นแนวคิดนี้ใน พระราชบัญญัติ จึงไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงหรือพัฒนาในภาพรวมของเมืองในสาระสำคัญ 2. ไม่ส่งผลกระทบให้เกิดความเปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม	
3.1.4 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการพัฒนาโครงการต้องสอดคล้องกับวิถีชีวิต รวมทั้งความต้องการต่าง ๆ ในด้านสังคมและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของคนในพื้นที่นั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... หรือไม่ เพราะเหตุใด	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	<ol style="list-style-type: none"> 1. ควรกล่าวถึงอย่างยิ่ง โดยการจัดประชุม รับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่โดยรอบโครงการว่าเห็นด้วยหรือไม่อย่างไร 2. เป็นเรื่องของการใช้พื้นที่ร่วมกัน
นักวิชาการด้านการผังเมือง	<ol style="list-style-type: none"> 1. สมควรอย่างยิ่ง เนื่องจาก การกำหนดเช่นนี้จะทำให้การพัฒนาโครงการตามร่าง พระราชบัญญัติ พัฒนาเมืองมีความแตกต่างและไม่เป็นคู่แข่งทางธุรกิจกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน 2. จะเกิดการทับซ้อนกับการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ทำให้ยุ่งยากขึ้น
ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทำให้มีการพัฒนาที่ดินยากขึ้น เนื่องจากต้นทุนในการพัฒนาสูงขึ้น 2. ทำให้ประชาชนในพื้นที่ได้รับประโยชน์จากการพัฒนา
เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ	<ol style="list-style-type: none"> 1. การดำเนินงานจะต้องมีขั้นตอนการทำประชาพิจารณ์อยู่แล้ว ข้อนี้อาจซ้ำซ้อนกันได้ 2. การพัฒนาต่าง ๆ ต้องอิงกับบริบทในพื้นที่ และมีการทำประชาพิจารณ์อยู่แล้วในกระบวนการ

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม	
3.1.5 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการพัฒนาต้องคำนึงถึงการเข้าถึงทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... หรือไม่ เพราะเหตุใด	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	<ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการกระทบในด้านบวก คือ ทำให้โครงการต่าง ๆ ดำเนินการบนพื้นฐานของโครงสร้างพื้นฐานที่เพียงพอและได้มาตรฐาน เพื่อให้การใช้พื้นที่หลังการดำเนินการโครงการแล้วเสร็จเกิดความยั่งยืน และไม่เกิดปัญหา ข้อร้องเรียนตามมา 2. ส่งผลดี เพราะการพัฒนาจำเป็นต้องมีการคำนึงถึงการเข้าถึงด้านดังกล่าว
นักวิชาการด้านการผังเมือง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตามร่าง พระราชบัญญัติ ควรมีข้อกำหนดดังกล่าว ซึ่งการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไปได้เป็นอย่างดี 2. ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการใช้ชีวิตของคนที่จะเข้ามาใช้อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาขึ้นมาใหม่

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.1 ด้านสังคม</p> <p>3.1.5 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการพัฒนาต้องคำนึงถึงการเข้าถึงทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการเอื้อผลประโยชน์กับที่ดินบางแปลง 2. เป็นผลดีต่อพื้นที่ดินโดยรอบในส่วนที่มีการพัฒนาโครงการ
<p>เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นแนวคิดและการดำเนินงานขั้นพื้นฐานที่การพัฒนาเมืองต้องคำนึงถึงอยู่แล้ว แต่การกล่าวเพิ่มเติมใน พระราชบัญญัติผิด หากแต่เมื่อทบทวนใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 จะมีแบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ แบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน แบบคมนาคมขนส่ง และแบบผังพื้นที่โล่งอยู่แล้วใช้เป็นพื้นฐานการพัฒนาเมืองในปัจจุบัน 2. เป็นแนวคิดในส่วนการพัฒนาเมืองของภาครัฐอยู่แล้ว ซึ่งต้องสอดคล้องกับการพัฒนาอยู่แล้ว

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.2 ด้านเทคโนโลยี	
3.2.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้โครงการจะต้องคำนึงถึงระยะถอยร่น F.A.R O.S.R. และ B.C.R. ในการออกแบบโครงการนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... หรือไม่ เพราะเหตุใด	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จะมีรูปแบบที่ได้มาตรฐานตามกฎหมายและเป็นสากลมากยิ่งขึ้น ด้วยข้อกำหนดที่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมและที่ว่างโดยรอบอาคารทำให้โครงการ เมื่อนำอยู่มากยิ่งขึ้น 2. เป็นมาตรการควบคุมโดยคำนึงถึงความปลอดภัยการใช้พื้นที่และคุณภาพชีวิตที่ดี
นักวิชาการด้านการผังเมือง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ร่าง พระราชบัญญัติ พัฒนาเมือง ระบุถึงกระบวนการพัฒนาเมือง โดยมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมของประชาชน อีกทั้งระยะถอยร่น F.A.R O.S.R และ B.C.R มีการกำหนดไว้ในกฎหมายอื่นอยู่แล้ว 2. เป็นข้อกำหนดที่มีอยู่แล้วในกฎหมายผังเมืองทำให้ทับซ้อนกัน

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.2 ด้านเทคโนโลยี	
<p>3.2.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้โครงการจะต้องคำนึงถึงระยะถอยร่น F.A.R. O.S.R. และ B.C.R. ในการออกแบบโครงการนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. มีผลกระทบต่อเล็กน้อยเพราะมี พระราชบัญญัติ อื่นค้อยควบคุมอยู่แล้ว 2. โครงการจะต้องคำนึงถึงระยะถอยร่น F.A.R. O.S.R. และ B.C.R. เพราะเป็นสิ่งสำคัญในการพัฒนาโครงการอยู่แล้ว
<p>เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การกำหนดวัตถุประสงค์แห่งความปลอดภัยและการมีสุขภาพที่ดีของประชาชนในพื้นที่ รูปแบบการพัฒนาจะเป็นมิตรและสนับสนุนการมีคุณภาพชีวิตที่ดี 2. การพัฒนาจะต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้พักอาศัยรวมไปถึงคุณภาพชีวิตที่ดี

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ประเด็นคำถาม 3.3 ด้านสิ่งแวดล้อม</p> <p>3.3.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้มีการจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ด้วย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในการกำหนดให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อน แต่จะต้องกำหนดเงื่อนไขและหลักเกณฑ์การทำรายงานด้วย เพราะไม่จำเป็นว่าโครงการทุกขนาด ทุกประเภท จะต้องทำรายงาน (กำหนดเป็นบางประเภท) 2. ถือเป็นเรื่องที่กระทบกับสิ่งแวดล้อมและคนจำนวนมาก
<p>นักวิชาการด้านการผังเมือง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อกำหนดดังกล่าวน่าจะเป็นผลดี เพราะการพัฒนาเมืองตามร่าง พระราชบัญญัตินี้ทำเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชน ซึ่งต้องมีการสอบถามความคิดเห็นของประชาชนในส่วนนี้ด้วย และการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่สามารถใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวได้ด้วย 2. ส่งผลทำให้เกิดความยุ่งยากกับผู้ประกอบการในการทำงานอาจจะไม่มีใครอยากลงทุนแต่ส่งผลดีกับคนในพื้นที่มากกว่า

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ประเด็นคำถาม 3.3 ด้านสิ่งแวดล้อม</p> <p>3.3.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้มีการจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ด้วย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กฎหมายการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) อยู่แล้ว 2. การจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมส่งผลดีต่อชุมชนที่ทำการพัฒนา
<p>เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การกำหนดวัตถุประสงค์แห่งความปลอดภัยและการมีสุขภาพที่ดีของประชาชนในพื้นที่ รูปแบบการพัฒนาจะเป็นมิตรและสนับสนุนการมีคุณภาพชีวิตที่ดี 2. การพัฒนาจะต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้พักอาศัยรวมไปถึงคุณภาพชีวิตที่ดี

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ประเด็นคำถาม 3.4 ด้านเศรษฐกิจ</p> <p>3.4.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้มีการพัฒนาด้านรายได้ส่วนบุคคล การหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลกระทบต่อมวลรวมในประเทศ หรือจัดตั้งกองทุนชุมชน</p>	<p>1. ต้องพิจารณารายละเอียดและหลักเกณฑ์ความเหมาะสมและความเป็นธรรม ทั้งนี้ ควรกำหนดเป็นสัดส่วน เงื่อนไข เพื่อให้ผู้ประกอบการมีทางเลือกด้วย</p> <p>2. เป็นเรื่องที่ดี แต่ยังไม่สมควรที่จะระบุ พระราชบัญญัติ</p>
<p>นักวิชาการด้านการผังเมือง</p>	<p>1. ข้อกำหนดดังกล่าวเป็นเงื่อนไขในการพิจารณาความเหมาะสมของโครงการตามร่าง พระราชบัญญัติพัฒนาเมือง ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่มากนัก</p> <p>2. ไม่น่ามีผลกระทบมากนักเพราะเป็นข้อมูลพื้นฐานที่ผู้ประกอบการต้องศึกษาก่อนอยู่แล้ว</p>

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.4 ด้านเศรษฐกิจ</p> <p>3.4.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้มีการพัฒนาด้านรายได้ส่วนบุคคล การหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลผลิตทั้งหมดรวมในประเทศ หรือจัดตั้งกองทุนชุมชน</p>	
<p>ผู้ตอบแบบสอบถาม</p>	<p>คำตอบจากการสัมภาษณ์</p>
<p>ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ไม่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากนัก 2. เป็นการพัฒนาด้านรายได้ส่วนบุคคล การหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลผลิตทั้งหมดรวมในประเทศ
<p>เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ต้องพิจารณาบริบทในพื้นที่ก่อนว่าเหมาะสมและสมควรที่ พระราชบัญญัติ จะบังคับใช้ได้หรือไม่ หากความต้องการต่างกันมากสมควรมีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นเพิ่มมา 2. จะทำให้ที่ดินที่มีมูลค่าน้อยกลับมาจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากที่ดินโดยรอบมีการพัฒนาและทำให้เศรษฐกิจหมุนเวียนในพื้นที่เนื่องจากมีผู้คนเข้ามาอาศัยเพิ่มมากขึ้น

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

<p>ประเด็นคำถาม 3.4 ด้านเศรษฐกิจ</p> <p>3.4.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่า และวัฏจักรมูลค่าทรัพย์สินนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในประเด็นนี้ จะต้องใช้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมให้ความคิดเห็นด้วย เช่น ธนารักษ์ สำนักงานที่ดิน พาณิชยจังหวัด เขต เพราะมีผลต่อการกำหนดตัวเลขของมูลค่าที่ดิน ทรัพย์สิน นั้น ๆ แต่เห็นด้วยที่จะกำหนดไว้ใน ร่าง พระราชบัญญัติ ดังกล่าว 2. เมื่อกำหนดไปแล้ว มูลค่าต่าง ๆ มีการเพิ่มขึ้นอยู่เรื่อย ๆ
<p>นักวิชาการด้านการผังเมือง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อกำหนดดังกล่าวส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่แต่ไม่สมควรกำหนดในร่าง พระราชบัญญัติพัฒนาเมืองเพราะขัดหลักการของร่าง พระราชบัญญัติ พัฒนาเมือง 2. ทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการเพิ่มสูงขึ้นและยังเป็นการบิดเบือนกลไกตลาด

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ประเด็นคำถาม 3.4 ด้านเศรษฐกิจ</p> <p>3.4.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่า และวัฏจักรมูลค่าทรัพย์สินนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	
<p>ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทำให้ต้นทุนสูงขึ้นแต่สุดท้ายราคาต้องขึ้นอยู่กับกลไกตลาด 2. เมื่อกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าในกฎหมายอาจทำให้เกิดการบิดเบือนมูลค่าที่แท้จริงของตลาด
<p>เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ควรเป็นเทศบัญญัติ ข้อบัญญัติท้องถิ่น (เพราะบริบทต่างกัน ความต้องการต่างกันและเป็นอำนาจที่ท้องถิ่นสามารถทำได้ตามกระจายอำนาจ) 2. การที่ที่ดินได้มีการพัฒนาขึ้นแล้วนั้นจะส่งผลให้ที่ดินโดยรอบมีการเพิ่มมูลค่ามากขึ้น และจะส่งผลต่อทั้งการเช่า และการซื้อขาย

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.5 ด้านนโยบายรัฐ	
<p>3.5.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีบตลงโทษ การตรากฎหมาย การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการเวนคืนนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... หรือไม่ เพราะเหตุใด</p>	<p>คำตอบจากการสัมภาษณ์</p>
<p>เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. จะมีผลดีให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณาจะให้ความตระหนักต่อการวางแผนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่มากยิ่งขึ้น ด้วยการลงโทษทางกฎหมาย 2. ส่งผลดีเพราะเป็นแนวทางในการปฏิบัติร่วมกัน
<p>นักวิชาการด้านการผังเมือง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. การตรากฎหมาย การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการเวนคืน ควรมีข้อกำหนดดังกล่าวในร่าง พระราชบัญญัติ พัฒนาเมือง ส่วนบตลงโทษ ไม่ควรมีเนื่องจากไม่ใช่เรื่องความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและไม่ใช่เรื่องทางอาญา แต่ควรมีข้อกำหนดเรื่องการชดเชยความเสียหายหรือสิทธิใช้ประโยชน์จากโครงการของประชาชนผู้ได้รับผลกระทบแทน 2. เนื่องจากเป็นกฎหมายจึงต้องมีบตลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตาม

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม 3.5 ด้านนโยบายรัฐ	
3.5.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มี บึงทลึงโทะ การ ตรากฎหมาย การ เปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการ เวนคืน นั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....หรือไม่ เพราะเหตุใด	
ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> 1. เดิมก็มีบึงทลึงโทะอยู่แล้ว 2. การมีบึงทลึงโทะก็ทำให้มีการพัฒนาโครงการได้อย่างรอบขอบมากยิ่งขึ้น
เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ	<ol style="list-style-type: none"> 1. อาจสามารถควบคุมได้ในระดับหนึ่งแต่การพัฒนาในการรวมศักดิ์ของ พระราชบัญญัติ ผังเมือง 2518 จะครอบคลุมกว่า 2. ทำให้ผู้ประกอบการตระหนักในการวางแผนพัฒนาโครงการมากขึ้น

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ประเด็นคำถาม 3.5 ด้านนโยบายรัฐ</p> <p>3.5.2 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้มึนโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น</p>	<p>1. นโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น เป็นสาระสำคัญที่ทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดความสอดคล้องกับความต้องการของพื้นที่ และเป็นที่ยอมรับของประชาชนในพื้นที่เนื่องจากนโยบายการพัฒนาในระดับท้องถิ่น เกิดจากเสียง ของผู้นำตัวแทนและประชาชนในพื้นที่จริง</p> <p>2. ควรกำหนดเป็นกฎหมายเฉพาะพื้นที่น่าจะดีกว่า</p>
<p>นักวิชาการด้านการผังเมือง</p>	<p>1. ร่าง พระราชบัญญัติพัฒนาเมืองเน้นการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ดังนั้น อาจไม่สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาของท้องถิ่นในบางกรณี และอาจส่งผลกระทบให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เกิดความยุ่งยากมากขึ้นในการดำเนินการ</p> <p>2. ทำให้ท้องถิ่นมีอำนาจมากขึ้น การทำอสังหาริมทรัพย์ง่ายขึ้นแต่การทุจริตก็จะมีมากขึ้นเช่นกัน</p>

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ผู้ตอบแบบสอบถาม	คำตอบจากการสัมภาษณ์
<p>ประเด็นคำถาม 3.5 ด้านนโยบายรัฐ</p> <p>3.5.2 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้มีนโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น</p>	<p>1. ไม่มีผลมากเนื่องจากมีกฎหมายการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) อยู่แล้ว</p> <p>2. เหมาะสม</p>
<p>เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ</p>	<p>1. หากท้องถิ่นดำเนินการเองจะทำให้เกิดความเข้าใจและพัฒนาตามความต้องการได้อย่างแท้จริง</p> <p>2. ไม่ส่งผล เพราะ การพัฒนาโครงการจะต้องคำนึงถึงแนวทางการพัฒนาให้มีความสอดคล้องกับนโยบาย ซึ่งจะเป็นส่วนสนับสนุนให้ง่ายต่อการพิจารณา</p>

จากข้อมูลผลการศึกษาสัมภาษณ์จากเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ นักวิชาการด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง พบว่าด้านสังคมในหัวข้อที่ 3.1.1 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม หัวข้อที่ 3.1.2 ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีความเห็นไม่สมควร แต่ด้านนักวิชาการด้านการผังเมือง มองว่าไม่ส่งผลกระทบมากนัก ส่วนข้อที่ 3.1.3 ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม ส่วนข้อที่ 3.1.4 ทั้งเห็นว่าเหมาะสมและไม่เห็นควรโดยกลุ่มที่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ นักวิชาการด้านการผังเมือง เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ ส่วนที่ไม่เห็นควร คือ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากไม่ควรเพราะจะไปทับซ้อนกับการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ทำให้ยุ่งยากขึ้น ทำให้มีการพัฒนาที่ดินยากขึ้น เนื่องจากต้นทุนในการพัฒนาสูงขึ้น 3.1.5 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม

ด้านเทคโนโลยี ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม ทั้งเห็นว่าเหมาะสมและไม่เห็นควรโดยกลุ่มที่เห็นว่าเหมาะสมแล้วคือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ และเจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ ส่วนที่ไม่เห็นควร คือ นักวิชาการด้านการผังเมือง และผู้ประกอบการเนื่องจากไม่สมควรกำหนดไว้ เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ระบุถึงกระบวนการพัฒนาเมือง โดยมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมของประชาชน อีกทั้งระยะถอยร่น F.A.R. O.S.R. และ B.C.R. มีการกำหนดไว้ในกฎหมายอื่นอยู่แล้ว

ด้านสิ่งแวดล้อม ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม

ด้านเศรษฐกิจ ในข้อที่ 3.4.1 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม ส่วนในข้อที่ 3.4.2 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าไม่ควร เนื่องจากไม่ควรกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าในกฎหมาย อาจทำให้เกิดการบิดเบือนมูลค่าที่แท้จริงของตลาด และข้อกำหนดดังกล่าวส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่ แต่ไม่สมควรกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... เพราะขัดหลักการของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

ด้านนโยบายรัฐ ในข้อที่ 3.5.1 - 3.5.2 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม

สรุปผลการศึกษาความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง พบว่าทั้งห้าด้านที่ทำการศึกษานั้น ยังมีบางหมวดหัวข้อที่ยังมีความขัดแย้งในด้านความเห็นระหว่าง เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่

นักวิชาการด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ ในมุมมองของการนำข้อบัญญัติมาบังคับใช้ในพื้นที่ ส่วนที่เห็นสอดคล้องกันชัดเจนในหมวดเศรษฐกิจ ข้อที่ 3.4.2 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเป็นไม่ควรมอง เนื่องจากข้อกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าในกฎหมาย อาจทำให้เกิดการบิดเบือนมูลค่าที่แท้จริงของตลาด และข้อกำหนดดังกล่าวส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่ แต่ไม่สมควรกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... เพราะขัดหลักการของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... เป็นต้น

4.2 ผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

จากการวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ. ... ที่มีผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เพื่อหาแนวโน้มของผลกระทบที่เกิดขึ้น กับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้เพื่อหาแนวทางในการส่งเสริมหรือข้อเสนอแนะที่เหมาะสมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบังคับใช้พระราชบัญญัติ พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....ต่อไปในอนาคตให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมตามนโยบายในการพัฒนาพื้นที่เขตสะพานสูง และตอบสนองต่อความต้องการของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และให้เกิดมาตรการที่สามารถนำมาใช้อย่างได้ผลและประสบความสำเร็จ อีกทั้งประชาชนทั่วไปได้รับประโยชน์จากมาตรการนี้อย่างแท้จริง ดังนั้นการวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสร้างข้อสรุป ซึ่งข้อมูลที่ได้จากการเก็บข้อมูลจะเป็นข้อความบรรยาย โดยนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถสร้างข้อสรุปเป็นผลกระทบที่เป็นโอกาส และข้อจำกัดที่ได้จากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ดังต่อไปนี้

4.2.1 การวิเคราะห์ความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

จากบทสรุปสังเขปของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมือง และจากบทสรุปสังเขปของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีการออกความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ เหมาะสมในการออกพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... และหัวข้อจากบทสรุปสังเขปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมือง ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีการออกความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ เหมาะสมในการออกพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง-พ.ศ.... จึงสรุปได้ว่าการออกพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมือง และจากบทสรุปสังเขปของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีความเหมาะสมต่อการใช้เพื่อพัฒนาเมืองในพื้นที่เขตสะพานสูง

4.2.2 ผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. - 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

จากการวิเคราะห์ผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่เขตสะพานสูงสามารถแบ่งได้ตามประเด็น 5 ประเด็น คือ ด้านเทคโนโลยี ด้านนโยบายรัฐ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจ โดยเรียงลำดับตามความสำคัญของปัจจัยสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

(1) ผลกระทบด้านสังคม

จากการวิเคราะห์ข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ในด้านสังคมพบว่าหัวข้อที่ 3.1.1 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม หัวข้อที่ 3.1.2 ผู้ให้สัมภาษณ์มีความเห็นไม่สมควร ส่วนข้อที่ 3.1.3 มีทั้งเห็นว่าเหมาะสมและไม่เห็นควรโดยกลุ่มที่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ส่วนที่ไม่เห็นควร คือ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เจ้าหน้าที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการร่างพระราชบัญญัติ เนื่องจากเห็นว่าถูกควบคุมโดยกฎหมายการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) มียอยู่แล้ว ส่วนข้อที่ 3.1.4 - 3.1.5 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม พบว่าการสัมภาษณ์ความเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ของกรมโยธาและผังเมือง ความเห็นที่สอดคล้องกันที่เห็นว่าเหมาะสม คือ การพัฒนาต้องคำนึงถึงการเข้าถึงทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เนื่องจากการพัฒนาขั้นพื้นฐานที่ควรคำนึงถึงอันดับต้น ส่วนในหัวข้อการจัดทำกระบวนการเข้าร่วมประชุม เพื่อเสนอความคิดเห็น และร่วมกันพิจารณาสาเหตุและที่มาของปัญหาต่าง ๆ ภายในท้องถิ่น รวมถึงการออกเสียงประชาพิจารณ์ หรือประชามติต่าง ๆ เพื่อพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสม ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้องและช่วยเหลือรักษาโครงการ การมีส่วนร่วมในการเป็นผู้นำและเปลี่ยนแปลงโครงการ โครงการต้องสอดคล้องกับวิถีชีวิต ความต้องการต่างและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของคนในพื้นที่ มีความเห็นส่วนใหญ่ที่เห็นด้วยว่าเหมาะสมและเห็นด้วยว่าไม่เหมาะสม เนื่องจากเป็นประเด็นที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของชุมชนในพื้นที่ จึงมีความละเอียดอ่อนในการออกข้อบังคับใช้ และส่งผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่อีกด้วย ส่วนในประเด็นหัวข้อการกำหนดให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมบริจาควัตถุหรือทรัพย์สินเพื่อพัฒนาท้องถิ่น รวมทั้งมีการจ้างงานแรงงานจากชุมชนท้องถิ่นด้วย ในภาพรวมมีความเห็นเห็นว่าไม่เหมาะสมในการออกกฎหมายข้อบังคับใช้และส่งผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ เนื่องจากการเปิดช่องให้เกิดการรับผลประโยชน์ที่ไม่สมควรให้มี กรณีเกิดขึ้นในระบบการพัฒนาเมืองดังกล่าว

การวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ในด้านสังคมพบว่า หัวข้อที่ 3.1.1 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม หัวข้อที่ 3.1.2 ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีความเห็นไม่สมควร แต่ด้านนักวิชาการด้านผังเมืองมองว่าไม่ส่งผลกระทบมากนัก ส่วนข้อที่ 3.1.3 ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม ส่วนข้อที่ 3.1.4 ทั้งเห็นว่าเหมาะสมและไม่เห็นควร โดยกลุ่มที่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ นักวิชาการด้านการผังเมือง ส่วนกลุ่มที่ไม่เห็นควร คือ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการร่างพระราชบัญญัติ เนื่องจากข้อกำหนดอาจจะมีการทับซ้อนกับการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ทำให้เกิดความยุ่งยากและกระบวนการพัฒนาที่ดินยากขึ้น เพราะต้นทุนในการพัฒนาสูงขึ้น ข้อที่ 3.1.5 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสมพบว่า การสัมภาษณ์ความเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติ ความเห็นที่สอดคล้องกันว่าเหมาะสม คือ การพัฒนาต้องคำนึงถึงการเข้าถึงทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เนื่องจากการพัฒนาขั้นพื้นฐานควรคำนึงถึงเป็นอันดับต้น ส่วนในหัวข้อจัดทำกระบวนการเข้าร่วมการประชุม เพื่อเสนอความคิดเห็นและร่วมกันพิจารณาสาเหตุ ที่มาของปัญหาต่าง ๆ ภายในท้องถิ่น รวมถึงการออกเสียงประชาพิจารณ์หรือประชามติ เพื่อพิจารณา

ทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสม ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้องและช่วยเหลือรักษาโครงการ การมีส่วนร่วมในการเป็นผู้นำและเปลี่ยนแปลงโครงการ การพัฒนาโครงการต้องมีความสอดคล้องกับวิถีชีวิต ความต้องการและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของคนในพื้นที่ ความเห็นส่วนใหญ่มีทั้งเห็นด้วยว่าเหมาะสมและเห็นด้วยว่าไม่เหมาะสม เนื่องจากเป็นประเด็นที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ต่อชุมชนในพื้นที่ จึงมีความละเอียดอ่อนในการออกข้อบังคับใช้และส่งผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ ส่วนในประเด็นหัวข้อการกำหนดให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมบริจาควัตถุประสงค์หรือทรัพย์สินเพื่อพัฒนาท้องถิ่น รวมทั้งมีการจ้างงานแรงงานจากชุมชนท้องถิ่นด้วย ในภาพรวมเห็นว่าไม่เหมาะสมในการออกกฎหมายบังคับใช้และส่งผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ เนื่องจากเป็นการเปิดช่องให้เกิดการรับผลประโยชน์ที่ไม่สมควรให้มีกรณีเกิดขึ้นในระบบการพัฒนาเมืองดังกล่าว

จากการวิเคราะห์ผลกระทบที่มีต่อพื้นที่ในด้านสังคมที่มีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ จะทำขั้นตอนกระบวนการในการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพิ่มมากขึ้น ทำให้การทำงานในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ ต้องทำการศึกษาด้านสิ่งแวดล้อมทำงานใช้ระยะเวลาเวลานานขึ้นส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการสูงขึ้นตามมา แต่ก็มีประโยชน์ต่อชุมชนที่อยู่ดั้งเดิมที่จะมีข้อบังคับที่ช่วยให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีการพัฒนาที่รับผิดชอบต่อพื้นที่ที่ทำการพัฒนาเพิ่มมากขึ้น

(2) ผลกระทบด้านเทคโนโลยี

จากการวิเคราะห์ข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ในด้านเทคโนโลยีพบว่าผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม ไม่ส่งผลกระทบมากพบว่าการที่โครงการจะต้องคำนึงถึงระยะถอยร่น F.A.R. O.S.R. และ B.C.R. ในการออกแบบโครงการในความเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ของกรมโยธาและผังเมือง มีความเห็นที่สอดคล้องเป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ เห็นว่าการออกพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ในหัวข้อด้านเทคโนโลยีมีความเหมาะสมในการออกมาบังคับใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ด้านเทคโนโลยีพบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม เห็นว่าเหมาะสมและไม่เห็นควร โดยกลุ่มที่เห็นว่าเหมาะสมแล้วคือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ ส่วนกลุ่มที่ไม่เห็นควร คือ ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง และผู้ประกอบการ เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ระบุถึงกระบวนการพัฒนาเมือง โดยมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมของประชาชน อีกทั้งกำหนดระยะถอยร่น F.A.R. O.S.R. และ B.C.R. ไว้ในกฎหมายอื่นอยู่แล้ว พบว่าการ

ที่โครงการจะต้องคำนึงถึงข้อกำหนดระยะถอยร่น F.A.R. O.S.R. และ B.C.R. ในการออกแบบนั้นผู้ให้สัมภาระทั้ง 4 กลุ่ม คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติ ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าเหมาะสม ส่วนผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมืองมีความคิดเห็นที่ไม่เหมาะสมเพราะมีความทับซ้อนกันของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ทำให้เกิดความสับสนขึ้นได้

จากการวิเคราะห์ผลกระทบที่มีต่อพื้นที่ในด้านเทคโนโลยี พบว่าข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 มีความเหมาะสมในการนำมาใช้งานส่งผลกระทบน้อย แต่ส่วนของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... จะส่งผลกระทบต่อการใช้กฎหมายที่ออกมานั้น จะมีการทับซ้อนกันของกฎหมายที่มีบังคับใช้เดิมอยู่แล้ว ทำให้เกิดความสับสนในการบังคับใช้กฎหมายเกิดขึ้น

(3) ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

จากการวิเคราะห์ข้อกำหนดของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ในด้านสิ่งแวดล้อมพบว่า มีทั้งเห็นว่าเหมาะสมและไม่เห็นควร โดยกลุ่มที่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ นักวิชาการด้านการผังเมือง ส่วนที่ไม่เห็นควร คือ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเห็นว่าอาจจะมีการทับซ้อนกับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.-2535 ที่มีอยู่แล้ว สร้างความสับสน อีกทั้งการจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ด้วยนั้น ผู้ให้สัมภาระทั้ง 4 กลุ่ม คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ของกรมโยธาและผังเมือง ให้ความเห็นในภาพรวมว่าเหมาะสมในการนำมาบังคับใช้ แต่ส่วนผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ มีความเห็นทั้งเห็นด้วยว่าเหมาะสมและเห็นด้วยว่าไม่เหมาะสม เพราะเนื่องจากคิดเห็นว่าจะเกิดความซ้ำซ้อนกับกฎหมายประกาศใช้อยู่แล้ว ฉะนั้นผู้วิจัยจึงพิจารณาควรมีการทบทวนข้อกำหนดในการทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมไม่ให้เกิดทับซ้อนกับกฎหมายที่กำหนดไว้แล้ว

การวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ในด้านสิ่งแวดล้อมพบว่าผู้ให้สัมภาระทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม

จากการวิเคราะห์ผลกระทบที่มีต่อพื้นที่ในด้านสิ่งแวดล้อม พบว่าข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้ประกอบการ เนื่องจาก

เห็นว่าอาจจะมีการทับซ้อนกับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.-2535 ที่มีอยู่แล้ว ก่อให้เกิดความสับสน ในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อข้อพบว่าการจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ด้วยนั้น ในการสัมภาษณ์ความเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติ ภาพรวมนั้นเห็นว่าเหมาะสมในการนำมาบังคับใช้ แต่ส่วนผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมืองและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ มีความเห็นทั้งเห็นด้วยว่าเหมาะสมและเห็นด้วยว่าไม่เหมาะสม เพราะมีความซ้ำซ้อนกับกฎหมายการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่มีระบุในกฎหมายที่ประกาศใช้อยู่แล้ว ฉะนั้นผู้วิจัยจึงพิจารณาควรมีการทบทวนในการทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่ไม่ทับซ้อนกับกฎหมายที่มีอยู่เดิม

(4) ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ

จากการวิเคราะห์ข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558 ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ในด้านเศรษฐกิจ พบว่าในข้อที่ 3.4.1 มีทั้งเห็นว่าเป็นเหมาะสมและไม่เห็นควรโดยกลุ่มที่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ส่วนที่ไม่เห็นควร คือ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และเจ้าหน้าที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการร่างพระราชบัญญัติ เนื่องจากควรแยกไปอีกหมวด เพราะควรลงรายละเอียดมากกว่านี้ และไม่ควรระเบิดเงินเหล่านี้ไม่เกี่ยวข้อง ส่วนในข้อที่ 3.4.2 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าไม่ควรร เนื่องจากข้อกำหนดให้มีหารเพิ่มมูลค่าในกฎหมายอาจทำให้เกิดการบิดเบือนมูลค่าที่แท้จริงของตลาด ข้อกำหนดดังกล่าวคิดว่าไม่เป็นประโยชน์ต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ และไม่ควรรกล่าวเพราะมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามกลไกการตลาด พบว่าการสัมภาษณ์ความเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ของกรมโยธาและผังเมือง ในประเด็นหัวข้อการหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือจัดตั้งกองทุนชุมชนนั้น มีความเห็นว่าเหมาะสมและเห็นด้วยว่าไม่เหมาะสม เนื่องจากการหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือจัดตั้งกองทุนชุมชนนั้น ทำให้เกิดนโยบายที่ไม่ค่อยเกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่สามารถนำไปเป็นนโยบายในการพัฒนาให้เมืองสามารถขยายเติบโตขึ้นได้ และในประเด็นการกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่า และวัฏจักรมูลค่าทรัพย์สินนั้น ความ

เห็น ในภาพรวมเห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการกำหนดราคาแบบนี้เป็นการแทรกแซงกลไกราคาทางตลาดทำให้ไม่สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้

การวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ในด้านเศรษฐกิจ พบว่าในข้อที่ 3.4.1 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางว่าเหมาะสม ส่วนในข้อที่ 3.4.2 ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าการไม่ควรมี เนื่องจากเป็นการกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าในกฎหมาย อาจทำให้เกิดการบิดเบือนมูลค่าที่แท้จริงของตลาด และข้อกำหนดดังกล่าวส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่และไม่สมควรกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... เพราะขัดหลักการของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติ ในประเด็นหัวข้อการหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือจัดตั้งกองทุนชุมชนนั้น มีความเห็นที่ความเห็นทั้งเห็นด้วยว่าเหมาะสมและเห็นด้วยว่าไม่เหมาะสม เนื่องจากการหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือจัดตั้งกองทุนชุมชนนั้นทำให้เกิด เป็นนโยบายที่ไม่ค่อยเกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่สามารถนำไปเป็นนโยบายในการพัฒนาให้เมืองสามารถขยายเติบโตขึ้นได้ และในประเด็นการกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่า และวัฏจักรมูลค่าทรัพย์สินนั้น ความเห็นในภาพรวมเห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจากเป็นการกำหนดราคาแบบนี้เป็นการแทรกแซงกลไกราคาทางตลาด ทำให้ไม่สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้เช่นเดียวกับร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

จากการวิเคราะห์ผลกระทบที่มีต่อพื้นที่ในด้านเศรษฐกิจนั้น การกำหนดราคาในกฎหมาย ทำให้เกิดการบิดเบือนมูลค่าที่แท้จริงของตลาด อาจส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ อีกทั้งมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ผันแปรไปตามกลไกการตลาด ซึ่งไม่ควรระบุข้อกำหนดดังกล่าวในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

(5) ผลกระทบด้านนโยบายรัฐ

จากการวิเคราะห์ข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ที่มีผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ในด้านนโยบายรัฐ พบว่าในข้อที่ 3.5.1 - 3.5.2 มีทั้งเห็นว่าเหมาะสมและไม่เห็นควร โดยกลุ่มที่เห็นว่าเหมาะสมแล้ว คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ส่วนที่ไม่เห็นควร คือ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากประเด็นเหล่านี้ไม่เกี่ยวข้อง และควรแยกเป็นอีกหมวดเพราะนโยบายท้องถิ่นมีรายละเอียดมาก การระบุให้มีบทลงโทษ การตรากฎหมาย การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการเวนคืน ในการสัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่ ผู้เชี่ยวชาญด้านการ

ผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่ของกรมโยธาและผังเมือง มีความเห็นส่วนใหญ่ ว่ามีความเหมาะสมระบุในพระราชบัญญัติ ส่วนในความเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมืองมี ข้อคิดเห็นทั้งเหมาะสมและไม่เหมาะสมในการนำมาใช้ ส่วนหัวข้อข้อกำหนดการพัฒนาของท้องถิ่น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ในภาพรวมนั้นจากการ สัมภาษณ์ความเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม พบว่าโดยส่วนใหญ่ทั้งเห็นด้วยว่าเหมาะสมและไม่ เหมาะสม เพราะมีความคิดเห็นที่แตกต่างกันที่ประเด็นหัวข้อที่ท้องถิ่นสามารถกำหนดนโยบายในการ พัฒนาที่ส่งผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่ในด้านเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่มีความ คิดเห็นว่าเหมาะสม ฉะนั้นผู้วิจัยวิเคราะห์ว่าควรมีการพิจารณาและทำการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นใน ประเด็นหัวข้อนี้ให้ครอบคลุมก่อนประกาศใช้ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดต่อผู้คนในพื้นที่และผลกระทบต่อ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ในด้านนโยบายรัฐ พบว่าผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม มีความเห็นไปในทิศทางที่เห็นว่าเหมาะสม ควรระบุให้มีบทลงโทษ การตรากฎหมาย การเปลี่ยน กรรมสิทธิ์ที่ดินและการเวนคืน ในการสัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม คือ เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องใน พื้นที่ ผู้เชี่ยวชาญด้านการผังเมือง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติ ส่วนใหญ่เห็นว่ามีเหมาะสมในการนำมาใช้งาน แต่ในความเห็นของผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ ยังมีข้อความคิดเห็นทั้งเหมาะสมและไม่เหมาะสมในการนำมาใช้ ส่วนในหัวข้อ นโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น กระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ในภาพรวมนั้นผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 4 กลุ่ม พบว่าโดยส่วนใหญ่มีความเห็นทั้งเห็นด้วยว่าเหมาะสมและ เห็นด้วยว่าไม่เหมาะสม เพราะมีความคิดเห็นที่แตกต่างกันที่ประเด็นหัวข้อท้องถิ่นกำหนดนโยบายใน การพัฒนาที่ส่งผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่ในด้านเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเกี่ยวข้องในพื้นที่มี ความคิดเห็นว่าเหมาะสม ฉะนั้นผู้วิจัยวิเคราะห์ว่าควรมีการพิจารณาและทำการแลกเปลี่ยนความ คิดเห็นในประเด็นหัวข้อนี้ก่อนมีการประกาศใช้ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดต่อประชากรในพื้นที่และลด ผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

จากการวิเคราะห์ผลกระทบที่มีต่อพื้นที่ในด้านนโยบายรัฐ มีผลกระทบใน ด้านข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ในส่วนผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เห็น ว่าประเด็นเหล่านี้ไม่เกี่ยวข้อง และควรแยกเป็นอีกหมวดเนื่องจากนโยบายท้องถิ่นมีรายละเอียดตามก ส่วนของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีความเห็นที่สอดคล้องกันว่ามีความเหมาะสมในการ บังคับใช้

ตารางที่ 4.5

การกำหนดเกณฑ์การให้ข้อคิดเห็นในการตอบคำถามแบบสัมภาษณ์

สัญลักษณ์	ข้อคิดเห็นในการตอบคำถามแบบสัมภาษณ์
●	เห็นด้วยว่าเหมาะสม และระบุในพระราชบัญญัติ
○	เห็นด้วยว่าเหมาะสม แต่ไม่ระบุในพระราชบัญญัติ
▲	เห็นว่าไม่เหมาะสม แต่ระบุในพระราชบัญญัติ
△	เห็นว่าไม่เหมาะสม และไม่ระบุในพระราชบัญญัติ

หมายเหตุ. จากการศึกษาของผู้วิจัย.

ตารางที่ 4.6

สรุปผลการศึกษาการเปรียบเทียบความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม	พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558				ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....			
	เจ้าพนักงาน ที่มีอำนาจ	นักวิชาการด้าน การผังเมือง	ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่ของ กรมโยธาธิการ	เจ้าพนักงาน ที่มีอำนาจ	นักวิชาการด้าน การผังเมือง	ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่การ เคหะแห่งชาติ
3.1.1 จัดทำกระบวนการ การเข้าร่วมการประชุม เพื่อ เสนอความคิดเห็น และ ร่วมกันพิจารณาสาเหตุและ ที่มาของปัญหาต่าง ๆ ภายในท้องถิ่น รวมถึงการ ออกเสียงประชามติ หรือประชามติต่าง ๆ เพื่อ พิจารณาทางเลือกในการ พัฒนาโครงการที่เหมาะสม	●●	●▲	▲●	●●	●●	●▲	●●	▲▲
3.1.2 ให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ร่วมบริจาค่วัตถุหรือ ทรัพย์สินเพื่อพัฒนาท้องถิ่น รวมทั้งมีการจ้างงานแรงงาน จากชุมชนท้องถิ่นด้วย	○△	○△	△△	△△	○○	○△	○△	△△

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาการเปรียบเทียบความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม	พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558				ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....			
	เจ้าพนักงาน ที่มีอำนาจ	นักวิชาการด้าน การผังเมือง	ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่ของ กรมโยธาธิการ	เจ้าพนักงาน ที่มีอำนาจ	นักวิชาการด้าน การผังเมือง	ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่การ เคหะแห่งชาติ
3.1.3 ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้อง และช่วยเหลือรักษา โครงการ การมีส่วนร่วมใน การเป็นผู้นำและการ เปลี่ยนแปลงโครงการ	○○	△△	○△	○△	○○	△△	△○	△△
3.1.4 โครงการต้องความ สอดคล้องกับวิถีชีวิต ความ ต้องการต่าง ๆ ในด้านสังคม และผลประโยชน์ต่าง ๆ ของคนในพื้นที่	●●	●●	▲●	●●	●●	●▲	●●	▲▲
3.1.5 การพัฒนาต้อง คำนึงถึงการเข้าถึงทางด้าน โครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ	●●	●●	●●	●●	●●	●●	▲●	●●

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาการเปรียบเทียบความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม	พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558				ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....			
	เจ้าพนักงาน ที่มีอำนาจ	นักวิชาการด้าน การผังเมือง	ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่ของ กรมโยธาธิการ	เจ้าพนักงาน ที่มีอำนาจ	นักวิชาการด้าน การผังเมือง	ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่การ เคหะแห่งชาติ
3.2.1 โครงการจะต้อง คำนึงถึงระยะถอยร่น F.A.R. O.S.R. และ B.C.R. ในการ ออกแบบโครงการ	●●	●●	●●	●●	○○	△△	○○	○○
3.3.1 การจัดทำรายงาน ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากร ทางกายภาพ การ เปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อ ชีวภาพ คุณค่าการใช้ ประโยชน์ของมนุษย์และ เงื่อนไขการใช้ประโยชน์ ที่ดินในแต่ละพื้นที่ด้วยนั้น	○○	○△	△○	○△	●●	●▲	▲●	●●
3.4.1 การหมุนเวียนรายได้ ในท้องถิ่น ผลิตภัณฑ์มวล รวมในประเทศ หรือจัดตั้ง กองทุนชุมชนนั้น	○○	○△	△○	△△	●▲	●●	●●	●▲

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

สรุปผลการศึกษาการเปรียบเทียบความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

ประเด็นคำถาม	พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558				ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....			
	เจ้าหน้าที่งาน ที่มีอำนาจ	นักวิชาการด้าน การผังเมือง	ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่ของ กรมโยธาธิการ	เจ้าหน้าที่งาน ที่มีอำนาจ	นักวิชาการด้าน การผังเมือง	ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์	เจ้าหน้าที่การ เคหะแห่งชาติ
3.4.2 การกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่าและวัฏจักรมูลค่าทรัพย์สินนั้น	○ △	△△	△△	△ ○	○ △	△△	△ △	△ ○
3.5.1 ระบุให้มีบทลงโทษการตรากฎหมาย การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการเวนคืน	● ●	● ▲	● ●	● ●	○ ○	△ ○	△ ○	○ ○
3.5.2 นโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง	○ △	○ △	△ ○	△ ○	● ▲	▲ ▲	● ●	● ●

หมายเหตุ. จากการศึกษาของผู้วิจัย.

จากผลการเปรียบเทียบความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงพบว่าการแสดงความคิดเห็นที่สอดคล้องกันของพระราชบัญญัติทั้ง 2 ฉบับ มีการแสดงความคิดเห็นที่ไม่เห็นด้วย และมีการแสดงความคิดเห็นด้วยว่าเหมาะสมและขัดอย่างกัน โดยหัวข้อที่มีการแสดงความคิดเห็นด้วยว่าเหมาะสมและขัดอย่างกัน คือ หัวข้อที่ 3.1.1 3.1.2 3.1.3 3.1.4 3.4.1

3.5.2 ส่วนหัวข้อที่มีความเห็นสอดคล้องกัน คือ 3.1.5 3.2.1 3.3.1 3.5.1 และส่วนหัวข้อที่ไม่เห็นด้วยกับพระราชบัญญัติ คือ หัวข้อ 3.4.2 จากการศึกษาการเปรียบเทียบพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ พบว่าภาพรวมนั้นความเห็นที่มีต่อพระราชบัญญัติทั้ง 2 ฉบับ มีแนวโน้มที่มีความเห็นว่าข้อกำหนดในพระราชบัญญัติเหมาะสมเป็นส่วนใหญ่ โดยที่หัวข้อที่มีการแสดงความคิดเห็นที่ไม่เห็นด้วยกับพระราชบัญญัติ คือ หัวข้อที่ 3.4.2 การกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่า และวีจกรรมมูลค่าทรัพย์สินนั้น ที่กลุ่มผู้ให้ความคิดเห็นแบบสัมภาษณ์มีข้อคิดเห็นที่สอดคล้องกันทั้ง 2 ฉบับ อาจจะเป็นข้อสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่เขตสะพานสูง

4.3 สรุปผลการศึกษา

สรุปผลการศึกษาจากการศึกษาวิจัยผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....ที่มีผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง โดยผู้วิจัยสามารถสรุปผลการศึกษาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับที่มีผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง นั้นมีหลายด้านที่มีความคิดเห็นที่สอดคล้องกัน และช่วยส่งเสริมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ดีขึ้นสำหรับผู้ประกอบการ และมีประโยชน์ต่อชุมชนในพื้นที่ที่อยู่เดิมในบริเวณพื้นที่เขตสะพานสูง แต่ก็มีบางหมวดหัวข้อที่ทำให้เกิดความยากลำบากในการทำงานของผู้ประกอบการเพิ่มมากขึ้น หรือมีความสับสนในการศึกษาข้อบังคับกฎหมายที่จะบังคับใช้ เนื่องจากจะไปทับซ้อนกับกฎหมายที่มีอยู่เดิมอยู่แล้ว ในเรื่องของการกำหนดราคาในกฎหมายทำให้เกิดการบิดเบือนมูลค่าที่แท้จริงของตลาด ข้อกำหนดดังกล่าวไม่เป็นประโยชน์ต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 แต่ส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ และไม่ควรรกล่าวเพราะมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามกลไกการตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ทำให้เป็นเหตุผลที่ผู้ประกอบการจะทำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่น้อยลงเนื่องจากมีความยุ่งยากในการพัฒนาโครงการและต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น แต่ก็มีส่วนในการส่งเสริมประโยชน์ให้รับชุมชนในพื้นที่ โดยต้องพิจารณาผลกระทบที่เป็นข้อจำกัด ทั้ง 5 ด้านก็จะมีผลกระทบที่แตกต่างกันออกไปในแต่ละหัวข้อแต่โดยภาพรวมแล้วพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ก็ไม่ส่งผลกระทบมากกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และชุมชนในพื้นที่เขตสะพานสูง ซึ่งจะสรุปรายละเอียดในบทที่ 5 ต่อไป

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาการเปรียบเทียบของผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง พบว่าผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่เขตสะพานสูงในแต่ละประเด็นหัวข้อที่ได้คำตอบจากผู้ให้สัมภาษณ์นั้นมีทั้งที่เห็นว่าเหมาะสมแล้วในการออกพระราชบัญญัติ หรือ ไม่เห็นว่าเหมาะสมกับการออกพระราชบัญญัติ และในหมวดหรือหัวข้อเดียวกันก็มีการให้ความเห็นที่มีความแตกต่างกัน ทั้งเห็นว่าเหมาะสมกับไม่เหมาะสมในข้อเดียวกันที่พระราชบัญญัติมีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะเรียงตามลำดับความสำคัญของผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง ดังต่อไปนี้

5.1 สรุปวิวัฒนาการของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

5.1.1 วิวัฒนาการของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558

การผังเมืองของประเทศไทยนั้น เริ่มตั้งแต่ก่อนมีการเปลี่ยนแปลงการปกครองเป็นระบอบประชาธิปไตย ในสมัยนั้นเป็นเพียงการป้องกันการรุกรานจากข้าศึกและจากภัยธรรมชาติ จนถึงรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวได้โปรด ฯ ให้พัฒนาพระนครให้มีความงดงามและทันสมัยเท่าเทียมกับอารยประเทศ ทำให้การวางผังเมืองได้ดำเนินการในบริเวณพระนครและในหัวเมืองต่าง ๆ ที่สำคัญของประเทศ โดยการตัดถนนสายต่าง ๆ เพื่อการพัฒนาเมืองรวมทั้งการพัฒนาการด้านสาธารณูปโภค ทั้งระบบไฟฟ้า ประปา จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2475 เกิดการเปลี่ยนแปลงการปกครองเป็นระบอบประชาธิปไตยรัฐบาล ก็ยังดำเนินการด้านการผังเมืองอย่างต่อเนื่อง เช่นการพัฒนาย่านพาณิชยกรรม ถนนราชดำเนินกลาง การพัฒนาเมืองลพบุรีให้เป็นเมืองศูนย์กลางทางทหาร และในการดำเนินการระดับเทศบาลก็ยังมีพัฒนา ตัวอย่างเช่น การวางผังเมืองยะลา เป็นต้น ซึ่งการวางผังเมืองในช่วงเวลาข้างต้นนั้น เป็นการดำเนินการโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติและพระราชกำหนด ซึ่งได้ตราขึ้นในแต่ละกรณีเป็นการเฉพาะ เช่น พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

เพื่อสร้างอาคารดำเนินการตามแผนผังเมือง ณ บริเวณถนนราชดำเนิน จังหวัดพระนคร ในปี พ.ศ. 2482 พระราชกำหนดจัดสร้างนครหลวง พ.ศ. 2485 เป็นต้น

จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2495 ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 เป็นกฎหมายผังเมืองฉบับแรก โดยมีวัตถุประสงค์ คือ เพื่อสร้างเมืองขึ้นใหม่ เพื่อสร้างเมือง หรือส่วนของเมืองขึ้นแทนเมือง หรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหายเพราะไฟไหม้ แผ่นดินไหวหรือภัยพินาศอย่างอื่น เพื่อบูรณะที่ดินเมือง หรือที่ดินชนบทอันระบุเขตไว้ หรือจัดให้มีหรือจัดให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งสุกัลักษณะหรือความสะดวกสบายในเขตนั้น หรือเพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ หรือ สงวนไว้ ซึ่งอาคารที่มีอยู่หรือวัตถุอันอันมีคุณค่าที่น่าสนใจทางสถาปัตยกรรมประวัติศาสตร์หรือ ศิลปกรรมหรือภูมิประเทศ ที่งดงามหรือที่มีคุณค่าที่น่าสนใจทางธรรมชาติ รวมทั้งต้นไม้เดี่ยวหรือ ต้นไม้หมู่ ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับนี้มีระยะเวลาการบังคับใช้ไม่เกิน 10 ปี

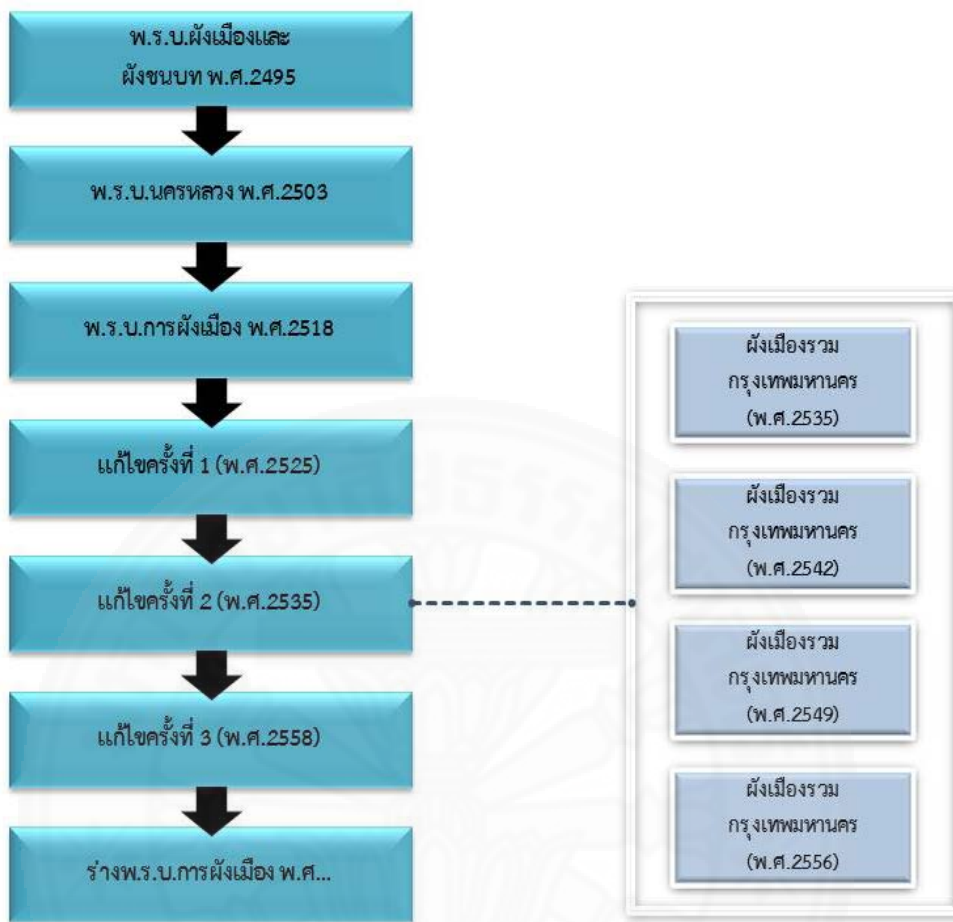
ต่อมาปี พ.ศ. 2500 รัฐบาลไทยได้ว่าจ้างบริษัท Litchfield Whiting Bowne & Associates จากสหรัฐอเมริกา ให้ดำเนินการวางผังนครหลวงในเขตพื้นที่จังหวัดพระนครธนบุรี นนทบุรี และสมุทรปราการ เรียกว่า “ผังนครหลวง 2533” (Greater Bangkok Plan 2533) โดยผังจะมีลักษณะเป็นผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) ที่ประกอบด้วยแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังโครงการคมนาคมและขนส่ง และแผนผังโครงการสาธารณูปโภค ซึ่งต่อมาได้มีการนำมาใช้เป็นต้นแบบในการวางและจัดทำผังเมืองรวมจนถึงปัจจุบัน “ผังนครหลวง 2533” ได้พิจารณาถึงข้อจำกัดของพระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 ซึ่งเป็นกฎหมายผังเมืองที่มีบังคับใช้ในขณะนั้น โดยระบุถึงการที่พระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว เป็นแต่เพียงแผนผังโครงการพัฒนาหรือบูรณะฟื้นฟูเมือง โดยไม่มีการวางแผนในระยะยาว นอกจากนี้ยังขาดอำนาจในการควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชน และกลไกการประสานการดำเนินงานระหว่างหน่วยงานภาครัฐด้วยขอบเขต และข้อจำกัดของพระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 ที่ไม่สามารถครอบคลุมการใช้บังคับผังเมืองรวมตามที่ได้ปรากฏใน “ผังนครหลวง 2533” ได้ผู้เชี่ยวชาญ จึงได้เสนอร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง ที่ผนวกการวางผังเมืองรวมเข้าไว้ กับการจัดทำโครงการผังเมืองที่มีอยู่ในกฎหมายผังเมืองฉบับเดิมด้วย ข้อเสนอดังกล่าวกระทรวงมหาดไทยจึงได้แต่งตั้งกรรมการและอนุกรรมการคณะต่าง ๆ ขึ้น เพื่อแก้ไขปรับปรุงกฎหมายผังเมือง ในปี พ.ศ. 2502 และได้ดำเนินการสืบเนื่องจนเกิดผลสำเร็จเป็นร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง ในปี พ.ศ. 2509 ซึ่งหลังจากคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว รัฐบาลได้เสนอร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวต่อสภานิติบัญญัติ ในปี พ.ศ. 2510 แต่เนื่องด้วยรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยฉบับที่ใช้อยู่ในขณะนั้น มิได้มีบทบัญญัติให้เวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่การผังเมืองได้ รัฐบาลจึงขอถอนร่างพระราชบัญญัติคืนไปดำเนินการแก้ไข จนในท้ายที่สุดได้ผ่านความเห็นชอบของสภานิติบัญญัติแห่งชาติและตราเป็นพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้กำหนดนิยามของ “การผังเมือง” หมายความว่า การวางจัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่หรือแทนเมือง หรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหายเพื่อให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งสุจริตลักษณะความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจสังคมและสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรมสถาปัตยกรรมประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่2) พ.ศ. 2525 ได้มีการแก้ไขโดยได้ขยายเวลาในการปิดประกาศ และยื่นคำร้องขอแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมของผู้มีส่วนได้เสีย และการที่สำนักผังเมืองเสนอผังเมืองรวมต่อรัฐมนตรีจาก 60 วันเป็น 90 วัน เพื่อให้ประชาชนได้มีเวลายื่นคำร้องขอมากยิ่งขึ้นกับแก้ไขเพิ่มเติมชื่อคณะกรรมการ เนื่องจากยังเป็นระยะแรกที่มีการดำเนินตามกระบวนการดังกล่าว

พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่3) พ.ศ. 2535 ได้มีการแก้ไขโดยลดจำนวนการประชุม เพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในการวางและจัดทำผังเมืองรวม สามารถขยายระยะเวลาและแก้ไขกฎกระทรวง ให้บังคับใช้ผังเมืองรวมได้ในกรณีที่ไม่ปรากฏถึงการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อม ในสาระสำคัญหรือในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการออกกฎกระทรวงฉบับใหม่ได้ทัน ก่อนที่กฎกระทรวงฉบับเดิมจะสิ้นสุดระยะเวลาบังคับใช้ นอกจากนี้พระราชบัญญัติดังกล่าวยังได้แก้ไขให้การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเป็นการดำเนินการตามความเห็นสมควร แตกต่างจากแต่เดิมที่กำหนดให้เป็นการดำเนินการที่ต่อเนื่องจากการใช้บังคับผังเมืองรวม

พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่4) พ.ศ. 2558 มีสาระสำคัญ คือ การไม่กำหนดระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวม การลดขั้นตอนการแก้ไขผังเมืองรวม การวางผังเมืองรวมเบื้องต้น การวางผังภาค การจัดตั้งคณะกรรมการบริหารผังเมืองรวม และการจัดตั้งองค์กรพัฒนาพื้นที่



ภาพที่ 5.1 วิวัฒนาการของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558

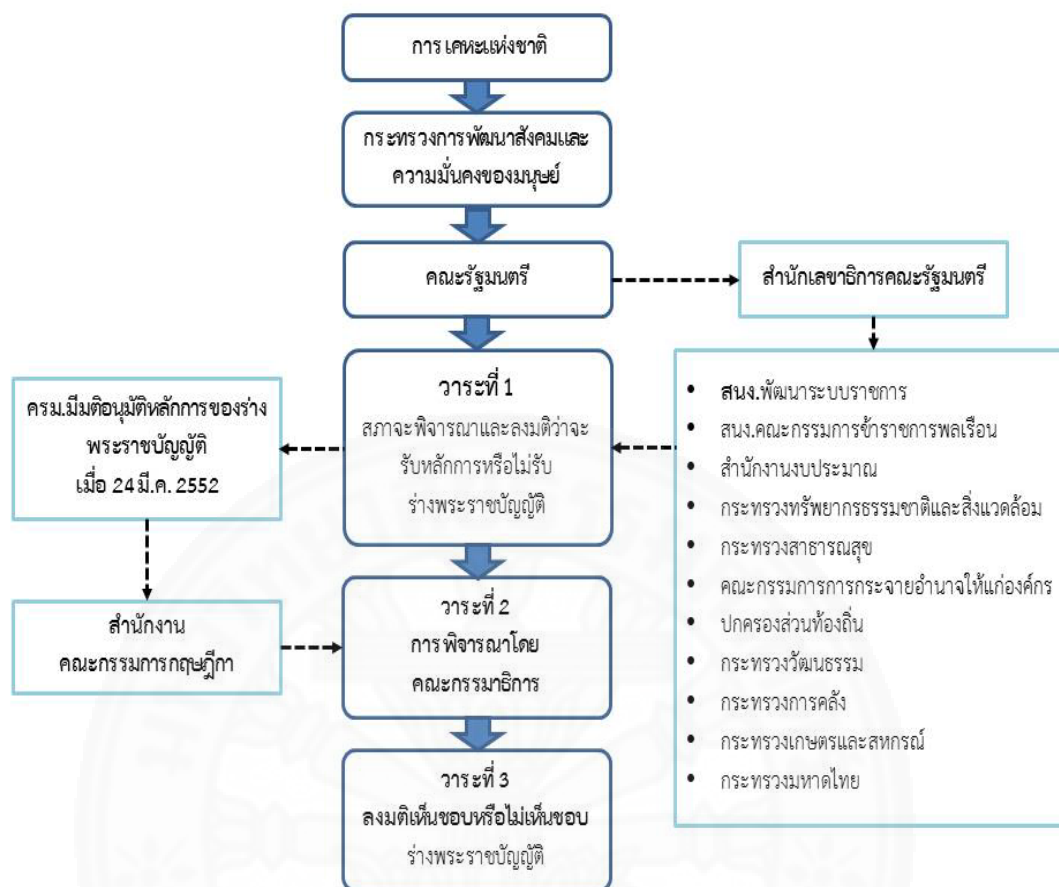
5.1.2 วิวัฒนาการของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

ปัจจุบันมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองหลายฉบับ และอยู่ในอำนาจของหลายหน่วยงาน ซึ่งยังขาดหลักเกณฑ์และวิธีการที่ชัดเจนในการดำเนินการพัฒนาเมือง อันเป็นเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของประชาชนในสาระสำคัญ รวมทั้งยังไม่มีหน่วยงานและกลไกที่จะส่งเสริมและสนับสนุนโดยตรง ที่ดำเนินการพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างมีเอกภาพ ประสิทธิภาพ และมีการบูรณาการ อีกทั้งหลักการการดำเนินการพัฒนายังไม่สอดคล้อง มาตรฐาน 281 แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550 ที่บัญญัติว่า รัฐจะต้องให้ความเป็นอิสระแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามหลักแห่งการปกครองตามเจตนารมณ์ของประชาชนในท้องถิ่น และส่งเสริมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานหลักในการจัดทำบริการสาธารณะ และมีส่วนร่วมในการตัดสินใจแก้ไขปัญหาในพื้นที่ และไม่ปฏิบัติตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการ

กระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 ที่ต้องการลดบทบาทการกำกับดูแลของราชการบริหารส่วนกลางและราชการบริหารส่วนภูมิภาค เพื่อเสริมสร้างความเข้มแข็งและเพิ่มอำนาจในการตัดสินใจให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๓๒๖/๒๕๕๑) จึงทำให้เกิดการตั้งคณะกรรมการการพัฒนาเมืองขึ้น เพื่อเป็นองค์กรที่ทำการพิจารณาเสนอแนะนโยบายมาตรฐาน แนวทาง และแผนการพัฒนา รวมไปถึงการประเมินผลการปฏิบัติงานด้านการพัฒนาเมืองของหน่วยงานต่าง ๆ

การเสนอร่างพระราชบัญญัติของคณะรัฐมนตรีนั้น เริ่มตั้งแต่กระบวนการจัดทำร่างพระราชบัญญัติจากส่วนราชการ กระทรวง กรม หรือหน่วยงานของรัฐที่ปฏิบัติหน้าที่ในเรื่องนั้น ๆ เป็นผู้จัดทำ ในร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เป็นผู้ดำเนินการ โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว เสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่ออนุมัติหลักการของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ซึ่งสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเป็นผู้ดำเนินการทำเรื่องถึงกระทรวงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ (สนง. ก.พ.ร.) สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน (สนง. ก.พ.) สำนักงานงบประมาณ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงสาธารณสุข คณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กระทรวงวัฒนธรรม กระทรวงการคลัง กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และกระทรวงมหาดไทย เพื่อขอความคิดเห็นต่อหลักการของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... นำมาประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี (ขั้นตอนเสนอร่างพระราชบัญญัติ วาระที่ 1)

เมื่อวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2552 คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ และคณะรัฐมนตรีให้ดำเนินการส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยไม่ให้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการจัดตั้งหน่วยงานใหม่หรือขยายหน่วยงานแล้ว จึงนำเสนอต่อสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป



ภาพที่ 5.2 กระบวนการเสนอร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พศ.... ในปัจจุบัน

5.2 สรุปผลการวิเคราะห์การเปรียบเทียบของผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

จากผลการวิเคราะห์การเปรียบเทียบของผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง- พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง พบว่าทั้งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่าง-พระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ผู้ตอบแบบสอบถามมีการให้ความเห็นที่มีความสอดคล้องกันทั้งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... เป็นไปในทิศทางเดียวกันในประเด็นแต่ละด้านโดยผู้วิจัยสรุปผลได้ดังนี้

5.2.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558

5.2.1.1 ประเด็นคำถาม ด้านสังคม

(1) ข้อ 3.1.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ส่งผลกระทบต่ออย่างไรต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ได้ระบุให้จัดทำกระบวนการการเข้าร่วมการประชุม เพื่อเสนอความคิดเห็น และร่วมกันพิจารณาสาเหตุและที่มาของปัญหาต่าง ๆ ภายในท้องถิ่น รวมถึงการออกเสียงประชามติหรือประชามติต่าง ๆ เพื่อพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสม โดยมีผู้ที่มีความเห็นว่าเหมาะสมทั้งหมด 6 ท่าน ทั้งหมดมีความเห็นไปในทิศทางเดียวกันว่า ควรจะให้ประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วมที่จะพัฒนาพื้นที่ เพราะจะทำให้เกิดความโปร่งใส ไม่เอื้อประโยชน์แก่กลุ่มหรือบุคคลใด ๆ ซึ่งจะทำให้เมืองเกิดการพัฒนาอย่างมีความสมดุลกันในพื้นที่ แต่มีอยู่ 2 ท่านที่เห็นว่าไม่เหมาะสม โดยมีการตั้งข้อสังเกตว่าพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2558 นั้น เป็นกฎหมายที่เพียงควบคุมดูแลการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย จึงไม่จำเป็นต้องมีกระบวนการมีส่วนร่วมและคิดว่าเป็นการเพิ่มขึ้นตอนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(2) ข้อ 3.1.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมบริจาควัตถุประสงค์หรือทรัพย์สินเพื่อพัฒนาท้องถิ่น รวมทั้งมีการจ้างงานแรงงานจากชุมชนท้องถิ่นด้วย จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าจะกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ โดยมีผู้ที่มีความเห็นว่าเหมาะสมเพียง 2 ท่าน โดยเสนอว่าควรมีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ชัดเจน แต่อีกท่านคิดว่าในทางปฏิบัติมีความเป็นไปได้น้อย ในส่วนที่เห็นว่าไม่เหมาะสมมีทั้งหมด 6 ท่าน โดยตั้งข้อสังเกตว่าควรระบุในข้อกำหนดของแต่ละพื้นที่เฉพาะเจาะจงจะดีกว่า เพราะมีความกังวลในเรื่องความเข้าใจที่คลาดเคลื่อน แล้วจะทำให้เกิดช่องว่างของกฎหมาย ทำให้การพัฒนาโครงการยากลำบากขึ้น อาจส่งผลกระทบในการพัฒนาโครงการขนาดเล็กและอาจขาดแคลนแรงงานวิชาชีพซึ่งหายากในปัจจุบัน

(3) ข้อ 3.1.3 ท่านคิดว่าการกำหนดให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้องและช่วยเหลือรักษาโครงการนั้น รวมไปถึงการมีส่วนร่วมในการเป็นผู้นำและการเปลี่ยนแปลงโครงการ ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าจะกำหนดดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร สมควรกล่าวถึงในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 มีผู้เห็นว่าเหมาะสมและไม่เหมาะสมมีจำนวน 4 ท่านเท่ากัน โดยผู้ที่ไม่เห็นด้วยได้ระบุว่าควรมีการกำหนดองค์ประกอบของที่มาและจำนวนผู้แทนซึ่งควรกำหนดบทบาทหน้าที่ให้ชัดเจน แต่ในส่วนผู้ที่ไม่เห็นว่าเป็นไม่เหมาะสมนั้น ได้ตั้งข้อสังเกตว่าอาจจะไม่เกี่ยวข้องกันของกฎหมาย ซึ่งการกำหนดให้

มีส่วนร่วมนั้นเพียงพอแล้วและเรื่องของการบริหารจัดการหลังจากการพัฒนาโครงการควรจะออกประกาศเป็นระเบียบ ข้อบังคับที่ท้องถิ่นสามารถบัญญัติเองได้

(4) ข้อ 3.1.4 ท่านคิดว่าจากข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.-2558 ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ได้ระบุให้การพัฒนาโครงการต้องสอดคล้องกับวิถีชีวิตรวมทั้งความต้องการต่าง ๆ ในด้านสังคมและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของคนในพื้นที่ โดยผู้ที่มีความเห็นว่าเป็นเหมาะสมทั้งหมด 7 ท่าน ทั้งหมดมีความเห็นไปในแนวทางเดียวกันว่า การพัฒนานั้นจะต้องคำนึงถึงวิถีชีวิตของบริบทพื้นที่โดยรอบ ทั้งทางกายภาพและความเป็นอยู่ต้องมีความสอดคล้องกัน และยังต้องเปิดให้มีการรับฟังความคิดเห็นจากคนในพื้นที่ เพื่อที่จะให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนน้อยที่สุด แต่มีเพียง 1 ท่านให้ข้อสังเกตว่าข้อกำหนดนี้นั้น ปัจจุบันถูกควบคุมโดยคณะกรรมการผลกระทบสิ่งแวดล้อมอยู่แล้ว

(5) ข้อ 3.1.5 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ได้ระบุว่าการพัฒนาต้องคำนึงถึงการเข้าถึงทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ผู้ให้สัมภาษณ์มีความเห็นตรงกันทั้ง 8 ท่านว่าสมควรที่จะกำหนดไว้ โดยมีความเห็นว่าการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ จะส่งผลดีต่อพัฒนาพื้นที่โดยรอบ เนื่องจากการพัฒนาโครงการนั้นจำเป็นต้องให้ลูกค้าของโครงการสามารถเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานเพื่อจะได้ใช้ประโยชน์อย่างแท้จริง

5.2.1.2 ประเด็นคำถาม ด้านเทคโนโลยี

(1) ข้อ 3.2.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ได้ระบุให้โครงการจะต้องคำนึงถึงระยะถอยร่น F.A.R. O.S.R. และ B.C.R. ในการออกแบบโครงการ ผู้ให้สัมภาษณ์มีความเห็นตรงกันทั้ง 8 ท่าน ว่าสมควรที่จะกำหนดไว้ ซึ่งส่วนใหญ่มีความเห็นไปในแนวทางเดียวกัน คือ ข้อกำหนดเหล่านี้ในปัจจุบันมีกฎหมายควบคุมอยู่แล้ว แต่มีบางท่านให้ความเห็นที่ต่างไปเช่น การมีข้อกำหนดเหล่านี้จะทำให้เมืองเกิดภูมิทัศน์ที่ดี มาตรการเหล่านี้เป็นการควบคุมโดยคำนึงถึงความปลอดภัย การใช้พื้นที่และคุณภาพชีวิต

5.2.1.3 ประเด็นคำถาม ด้านสิ่งแวดล้อม

(1) ข้อ 3.3.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ด้วยนั้น จะส่งผลกระทบต่อ

พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 โดยมีผู้ที่มีความเห็นเหมาะสมทั้งหมด 5 ท่าน มีความเห็นในแนวทางเดียวกัน คือ การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีความจำเป็นแต่ต้องกำหนดเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ให้ชัดเจนเพราะอาจจะเข้าช้อนกับกฎหมายศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม แต่มี 3 ท่านให้ข้อสังเกตว่าอาจจะทำให้สับสนเพราะมีกฎหมายศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมอยู่แล้ว อาจเกิดความซ้ำซ้อนในการทำงาน

5.2.1.4 ประเด็นคำถาม ด้านเศรษฐกิจ

(1) ข้อ 3.4.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการพัฒนาด้านรายได้ส่วนบุคคล การหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือจัดตั้งกองทุนชุมชนนั้น จะส่งผลกระทบต่อโครงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าว สมควรกล่าวถึงในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 มีผู้เห็นด้วยว่าเหมาะสมและไม่เหมาะสมเป็นจำนวน 4 ท่านเท่ากัน โดยผู้ที่ไม่เห็นด้วยนั้นได้ให้เหตุผลว่าควรพิจารณารายละเอียด หลักเกณฑ์ความเหมาะสมและความเป็นธรรม ทั้งนี้ ควรกำหนดเป็นสัดส่วน เงื่อนไข เพื่อให้ผู้ประกอบการมีทางเลือกด้วย และการก่อสร้างอาคารจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบุคคลในท้องถิ่น ซึ่งอาจมีการจ้างงานหรือพัฒนาบุคลากรในท้องถิ่นให้มีความรู้ความสามารถเพิ่มขึ้น แต่ทางผู้ที่ไม่เห็นด้วยก็ได้ตั้งข้อสังเกตว่าประเด็นต่าง ๆ เหล่านี้เป็นประเด็นที่สำคัญ จึงควรแยกเป็นหมวดเฉพาะหรือควรระบุไว้ในข้อบัญญัติของท้องถิ่นในแต่ละที่

(2) ข้อ 3.4.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่า และวัฏจักรมูลค่าทรัพย์สินนั้น จะส่งผลกระทบต่อโครงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 โดยมีผู้ไม่เห็นด้วยจำนวน 6 ท่าน ซึ่งให้เหตุผลว่าอาจเกิดการบิดเบือนมูลค่าตลาดที่แท้จริง เพราะควรปล่อยให้ไปตามกลไกของตลาดและอาจจะส่งผลกระทบโดยตรงกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีเพียง 2 ท่านที่เห็นด้วยโดยตั้งข้อสังเกตว่า ควรจะใช้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมให้ความคิดเห็นด้วย เช่น ธนารักษ์ สำนักงานที่ดิน พาณิชยจังหวัด เขต เพราะมีผลต่อการกำหนดตัวเลขของมูลค่าที่ดิน ทรัพย์สินและควรพิจารณามูลค่าหรือประโยชน์ที่ได้จากการพัฒนาโครงการจากภาครัฐ เช่น การพัฒนารถไฟฟ้าบริเวณสถานีเกิดมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น จากโครงการดังกล่าวซึ่งผลส่วนต่างของมูลค่าดังกล่าวควรมีมาตรการข้อกำหนดในการกลับคือสู่รัฐ เช่น หากที่ดินแปลงที่อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า เจ้าของขายภายใน 10 ปี จากการพัฒนาโครงการจะต้องจ่ายภาษีในสัดส่วนร้อยละที่มากกว่าการขายที่ดินแปลงปกติ (ค่าธรรมเนียมการโอน)

5.2.1.5 ประเด็นคำถาม ด้านนโยบายรัฐ

(1) ข้อ 3.5.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ได้ระบุให้มีบทลงโทษ การตรากฎหมาย การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการเวนคืน โดยมีผู้เห็นด้วยจำนวน 7 ท่าน ให้เหตุผลที่แตกต่างแต่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน คือผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้ตระหนักต่อการวางแผนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่มากยิ่งขึ้น ด้วยการมีบทลงโทษทางกฎหมาย ลดช่องว่างทางกฎหมายที่เอื้อต่อผู้ที่หวังผลประโยชน์และควรมีบทลงโทษ ทั้งเจ้าหน้าที่รัฐ หน่วยงานท้องถิ่นในการทุจริตอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารที่ไม่เป็นไปตามผังเมืองรวม และลงโทษผู้พัฒนาที่ดินที่เจตนาไม่ขออนุญาต มีเพียง 1 ท่านที่ไม่เห็นด้วยโดยตั้งข้อสังเกตว่าประเด็นเหล่านี้ทำให้เกิดความซ้ำซ้อนกับกฎหมายอื่น ๆ ที่บังคับใช้ในปัจจุบัน

(2) ข้อ 3.5.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีนโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น จะส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 มีผู้เห็นด้วยว่าเหมาะสมและไม่เหมาะสมเป็นจำนวน 4 ท่าน เท่ากัน โดยผู้ที่ไม่เห็นด้วยนั้นได้ให้เหตุผลว่านโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น เป็นสาระสำคัญที่ทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดความสอดคล้องกับความต้องการของพื้นที่ และเป็นที่ยอมรับของประชาชนในพื้นที่เนื่องจากนโยบายการพัฒนาในระดับท้องถิ่น เกิดจากเสียง ของผู้นำตัวแทนและประชาชนในพื้นที่จริง และภาคเอกชนควรพัฒนาตามแนวทางที่ภาครัฐ ท้องถิ่นกำหนดหรือชี้แนะแนวทางพัฒนาพื้นที่ แต่ทางฝั่งของผู้ที่ไม่เห็นด้วยนั้นไม่ได้มีความเห็นขัดแย้งกับแนวทางข้างต้นแต่ให้เหตุผลในแง่ของควรแยกเป็นอีกหมวดเนื่องจากนโยบายท้องถิ่นมีรายละเอียดมากหรือไม่ก็ควรกำหนดเป็นกฎหมายเฉพาะเขต ท้องถิ่น เช่น เทศบัญญัติข้อบัญญัติท้องถิ่น

5.2.2 ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

5.2.2.1 ประเด็นคำถาม ด้านสังคม

(1) ข้อ 3.1.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้จัดทำกระบวนการการเข้าร่วมการประชุม เพื่อเสนอความคิดเห็น และร่วมกันพิจารณาสาเหตุและที่มาของปัญหาต่าง ๆ ภายในท้องถิ่น รวมถึงการออกเสียงประชามติ หรือประชามติต่าง ๆ เพื่อพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสม โดยมีผู้เห็นด้วยจำนวน 5 ท่าน ซึ่งให้เหตุผลว่า กระบวนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนตามร่าง พระราชบัญญัติทำให้เห็นปัญหาในท้องถิ่น สามารถนำมาใช้ในการ

พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับความต้องการของท้องถิ่นได้ และควรคำนึงการออกเสียงประชามติเพื่อพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการเป็นประโยชน์ต่อชุมชน แต่ผู้ไม่เห็นด้วยอีก 3 ท่านได้ตั้งข้อสังเกตว่า การประชามติเมื่อได้ผลแล้ว ยังไม่มีความเชื่อมโยงในการนำไปเสนอเพื่อยับยั้งหรือแก้ไขรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้ ดังนี้ จึงอาจไม่เกิดประโยชน์ในการปฏิบัติ อำนาจหน้าที่ของพระราชบัญญัติมีความคล้ายคลึงกัน พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 จึงเห็นว่าหากพัฒนาเมืองภายใต้กรอบพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ก็สามารถดำเนินงานได้ครบถ้วนตามหลักพัฒนาเมือง ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... จึงมีความซ้ำซ้อนในการดำเนินงานเกินไป และทำให้การพัฒนาโครงการจะสามารถทำได้ซ้ำเนื่องจากต้องรอความคิดเห็นของประชาชนให้ตกผลึกก่อน

(2) ข้อ 3.1.2 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมบริจาคตู้หรือทรัพย์สินเพื่อพัฒนาท้องถิ่น รวมทั้งมีการจ้างงานแรงงานจากชุมชนท้องถิ่นด้วย มีผู้เห็นด้วยว่าเหมาะสมและไม่เหมาะสมเป็นจำนวน 4 ท่านเท่ากัน โดยผู้เห็นด้วยนั้นได้ให้เหตุผลว่าการกำหนดให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมบริจาคตู้และทรัพย์สิน การจ้างแรงงาน แต่ควรมีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขให้ชัดเจน การเปลี่ยนแปลงของเมืองในภาพรวมมาจากการลงทุนของเอกชนหรือรัฐ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานของรัฐด้วย ดังนั้นแนวคิดนี้ในพระราชบัญญัติจึงไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงหรือพัฒนาในภาพรวมของเมืองในสาระสำคัญ แต่ผู้ที่ไม่เห็นด้วยต่างให้ข้อสังเกตว่าอาจส่งผลกระทบต่อแรงงานวิชาชีพ ซึ่งขาดแคลนในท้องถิ่นซึ่งอาจจะหาแรงงานดังกล่าวไม่ได้และอาจทำให้ต้นทุนในการพัฒนาสูงขึ้น

(3) ข้อ 3.1.3 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้องและช่วยเหลือรักษาโครงการนั้น รวมไปถึงการมีส่วนร่วมในการเป็นผู้นำและการเปลี่ยนแปลงโครงการ โดยมีผู้ไม่เห็นด้วยจำนวน 5 ท่าน ซึ่งให้เหตุผลว่าทำให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นไปได้ช้า เนื่องจากทุกคนอยากมีส่วนร่วมแต่เน้นไปในมิติที่ตนเองได้ประโยชน์และการเปลี่ยนแปลงของเมืองในภาพรวมมาจากการลงทุนของเอกชนหรือรัฐในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานของรัฐด้วย ดังนั้นแนวคิดนี้ในพระราชบัญญัติ จึงไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงหรือพัฒนาในภาพรวมของเมืองในสาระสำคัญมากนัก แต่ผู้เห็นด้วยจำนวน 3 ท่านได้ให้เหตุผลว่า ถือเป็นเรื่องดีแต่ควรจะมีส่วนร่วมตั้งแต่เริ่มโครงการไป

จนถึงการดูแลรักษา โดยควรมีการกำหนดองค์ประกอบที่มาและจำนวนผู้แทนของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของโครงการ และบทบาทหน้าที่ที่ชัดเจนต่อไป

(4) ข้อ 3.1.4 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการพัฒนาโครงการต้องสอดคล้องกับวิถีชีวิต รวมทั้งความต้องการต่าง ๆ ในด้านสังคมและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของคนในพื้นที่นั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... โดยมีผู้เห็นด้วยจำนวน 5 ท่าน ซึ่งให้เหตุผลว่า การกำหนดเช่นนี้จะทำให้การพัฒนาโครงการตามร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีความแตกต่างและไม่เป็นคู่แข่งทางธุรกิจกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชนและต้องอิงกับบริบทในพื้นที่ และมีการทำประชาพิจารณ์อยู่แล้วในกระบวนการ แต่ผู้ที่ไม่เห็นด้วยทั้ง 3 ท่านให้ข้อสังเกตว่าการดำเนินงานจะต้องมีขั้นตอนการทำประชาพิจารณ์อยู่แล้วซึ่งอาจซ้ำซ้อนกันได้

(5) ข้อ 3.1.5 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการพัฒนาต้องคำนึงถึงการเข้าถึงทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... โดยมีจำนวนผู้เห็นด้วยทั้งหมด 7 ท่าน ซึ่งมีความคิดเห็นไปในแนวทางเดียวกัน คือ ทำให้โครงการต่าง ๆ ดำเนินการบนพื้นฐานของโครงสร้างพื้นฐานที่เพียงพอและได้มาตรฐาน เพื่อให้การใช้พื้นที่หลังการดำเนินการโครงการแล้วเสร็จเกิดความยั่งยืน และไม่เกิดปัญหา ข้อร้องเรียนตามมาและเป็นแนวคิดใน ส่วนการพัฒนาเมืองของภาครัฐอยู่แล้ว ซึ่งต้องสอดคล้องกับการพัฒนาอยู่แล้ว แต่มีเพียง 1 ท่านที่มีความกังวลในเรื่องของการเอื้อผลประโยชน์ให้กับที่ดินบางแปลง

5.2.2.2 ประเด็นคำถาม ด้านเทคโนโลยี

(1) ข้อ 3.2.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้โครงการจะต้องคำนึงถึงระยะถอยร่น F.A.R. O.S.R. และ B.C.R. ในการออกแบบโครงการนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... โดยมีจำนวนผู้เห็นด้วยทั้งหมด 6 ท่าน ซึ่งส่วนใหญ่มีความเห็นไปในแนวทางเดียวกัน คือ ข้อกำหนดเหล่านี้ในปัจจุบันมีกฎหมายควบคุมอยู่แล้ว แต่มีบางท่านให้ความเห็นที่ต่างไป เช่น การมีข้อกำหนดเหล่านี้จะทำให้เมืองเกิดภูมิทัศน์ที่ดี มาตรการเหล่านี้เป็นการควบคุมโดยคำนึงถึงความปลอดภัย การใช้พื้นที่และคุณภาพชีวิต แต่มี 2 ท่านให้ข้อสังเกตว่าการระบุถึงกระบวนการพัฒนาเมือง โดยมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมของประชาชน และระยะถอยร่น F.A.R. O.S.R. และ B.C.R. มีการกำหนดไว้อยู่แล้วในกฎหมายฉบับอื่น ๆ ทำให้ทับซ้อนกัน

5.2.2.3 ประเด็นคำถาม ด้านสิ่งแวดล้อม

(1) ข้อ 3.3.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้มีการจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ด้วย โดยมีผู้ไม่เห็นด้วยจำนวน 6 ท่าน ซึ่งให้เหตุผลว่าการพัฒนาเมืองตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ ทำเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชน ซึ่งต้องมีการสอบถามความคิดเห็นของประชาชนในส่วนนี้ด้วย และการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่สามารถใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวได้ด้วย แต่มีจำนวน 2 ท่าน ได้ตั้งข้อสังเกตว่าอาจส่งผลทำให้เกิดความยุ่งยากกับผู้ประกอบการในการทำงาน ส่งผลให้ไม่มีคนอยากลงทุนและมีกฎหมายการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมอยู่แล้ว

5.2.2.4 ประเด็นคำถาม ด้านเศรษฐกิจ

(1) ข้อ 3.4.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้มีการพัฒนาด้านรายได้ส่วนบุคคล การหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือจัดตั้งกองทุนชุมชน โดยมีผู้ไม่เห็นด้วยจำนวน 6 ท่าน ได้ให้เหตุผลว่าควรพิจารณาด้วยรายละเอียด หลักเกณฑ์ ความเหมาะสมและความเป็นธรรม ทั้งนี้ ควรกำหนดเป็นสัดส่วน เงื่อนไข เพื่อให้ผู้ประกอบการมีทางเลือกและข้อกำหนดดังกล่าวเป็นเงื่อนไขในการพิจารณาความเหมาะสมของโครงการตามร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง-พ.ศ.... ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่มากนัก ซึ่งเป็นข้อมูลพื้นฐานที่ผู้ประกอบการต้องศึกษาก่อนอยู่แล้ว คิดว่าจะทำให้ที่ดินที่มีมูลค่าน้อยกลับมามีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากที่ดินโดยรอบมีการพัฒนาและทำให้เศรษฐกิจหมุนเวียนในพื้นที่เพราะมีผู้คนเข้ามาอาศัยเพิ่มมากขึ้น แต่มีผู้ไม่เห็นด้วยจำนวน 2 ท่าน ได้ตั้งข้อสังเกตไว้ว่า ควรจะต้องพิจารณาบริบทในพื้นที่ก่อนว่าเหมาะสมและสมควรที่พระราชบัญญัติจะบังคับใช้ได้หรือไม่ หากความต้องการต่างกันมากสมควรมีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นเพิ่ม

(2) ข้อ 3.4.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่า และวัฏจักรมูลค่าทรัพย์สินนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... โดยมีผู้ไม่เห็นด้วยจำนวน 6 ท่าน ได้ให้เหตุผลว่าข้อกำหนดดังกล่าวส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่ แต่ไม่สมควรกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... เพราะขัดหลักการของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ... แต่

ควรเป็นเทศบัญญัติ ข้อบัญญัติท้องถิ่น (เพราะบริบทต่างกัน ความต้องการต่างกัน และเป็นอำนาจที่ท้องถิ่นสามารถทำได้ตามกระจายอำนาจ) และการกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าในกฎหมายอาจทำให้เกิดการบิดเบือนมูลค่าที่แท้จริงของตลาด แต่มีผู้ที่เห็นด้วยจำนวน 2 ท่านได้ตั้งข้อสังเกตไว้ว่าจะต้องใช้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมให้ความคิดเห็นด้วย เช่น กรมธนารักษ์ สำนักงานที่ดิน พาณิชยจังหวัด เขต เพราะมีผลต่อการกำหนดตัวเลขของมูลค่าที่ดิน ทรัพย์สิน นั้น ๆ แต่เห็นด้วยที่จะกำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ดังกล่าวและการที่ดินได้มีการพัฒนาขึ้นแล้วนั้นจะส่งผลให้ที่ดินโดยรอบมีการเพิ่มมูลค่ามากขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อทั้งการเช่าและการซื้อขาย

5.2.2.5 ประเด็นคำถาม ด้านนโยบายรัฐ

(1) ข้อ 3.5.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีบทลงโทษ การตรากฎหมาย การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการเวนคืนนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... โดยมีผู้ที่เห็นด้วยจำนวน 6 ท่าน ได้ให้เหตุผลว่าจะทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณา ได้ตระหนักต่อการวางแผนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่มากยิ่งขึ้น ด้วยการลงโทษทางกฎหมายและการมีบทลงโทษ ทำให้ผู้ประกอบการตระหนักในการวางแผนพัฒนาโครงการได้อย่างรอบขอบมากยิ่งขึ้น ในส่วนของผู้ที่ไม่เห็นด้วยจำนวน 2 ท่าน ได้ให้เหตุผลว่าข้อกำหนดดังกล่าวในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่วนบทลงโทษ ไม่ควรมีเนื่องจากไม่ใช่เรื่องความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและไม่ใช่เรื่องทางอาญา แต่ควรมีข้อกำหนดเรื่องการชดเชยความเสียหายหรือสิทธิใช้ประโยชน์จากโครงการของประชาชนผู้ได้รับผลกระทบแทน

(2) ข้อ 3.5.2 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้มีนโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น โดยมีผู้ที่เห็นด้วยจำนวน 5 ท่าน ได้ให้เหตุผลว่านโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น เป็นสาระสำคัญที่ทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดความสอดคล้องกับความต้องการของพื้นที่ และเป็นที่ยอมรับของประชาชนในพื้นที่ เนื่องจากนโยบายการพัฒนาในระดับท้องถิ่นเกิดจากเสียงของผู้นำตัวแทนและประชาชนในพื้นที่จริง และหากท้องถิ่นดำเนินการเองจะทำให้เกิดความเข้าใจและพัฒนาตามความต้องการได้อย่างแท้จริง แต่มีผู้ที่ไม่เห็นด้วยจำนวน 3 ท่าน โดยให้เหตุผลว่าร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... เน้นการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ดังนั้น อาจไม่สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาของท้องถิ่นในบางกรณี และอาจส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เกิดความยุ่งยากมากขึ้นในการดำเนินการ และยังกังวลในเรื่องของการทำให้ท้องถิ่นมีอำนาจมากขึ้น อาจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ง่ายขึ้นแต่การทุจริตก็อาจจะมีมากขึ้นเช่นกัน

5.3 การเปรียบเทียบพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ...

5.3.1 ประเด็นคำถาม ด้านสังคม

(1) ข้อ 3.1.1 การจัดทำกระบวนการการเข้าร่วมการประชุม เพื่อเสนอความคิดเห็น และร่วมกันพิจารณาสาเหตุและที่มาของปัญหาต่าง ๆ ภายในท้องถิ่น รวมถึงการออกเสียงประชามติ หรือประชามติต่าง ๆ เพื่อพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสมโดยจากทั้งหมด 16 ชุดคำถาม จากผู้สัมภาษณ์ 10 ท่าน ส่วนใหญ่มีแนวคิดที่เห็นด้วย ในพระราชบัญญัติควรที่จะกล่าวถึงเพราะว่ากระบวนการรับฟังความคิดเห็นทั้งหมดนั้น สามารถนำมาใช้เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและสามารถพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่จะเป็นประโยชน์ต่อชุมชน แต่ก็ได้ตั้งข้อสังเกตว่าเป็นการเพิ่มขึ้นตอน ซึ่งอาจเกิดความซ้ำซ้อนในการดำเนินงาน และจะทำให้การพัฒนาโครงการได้ช้าเพราะต้องรอความคิดเห็นของประชาชนให้ตกผลึกก่อน

(2) ข้อ 3.1.2 การกำหนดให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมปรึกษาวัตถุประสงค์หรือทรัพย์สินเพื่อพัฒนาท้องถิ่น รวมทั้งมีการจ้างงานแรงงานจากชุมชนท้องถิ่นโดยจากทั้งหมด 16 ชุดคำถาม จากผู้สัมภาษณ์ 10 ท่านส่วนของพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2558 นั้นเห็นว่าในส่วนนี้ไม่เหมาะสมที่จะกำหนดไว้ เพราะควรระบุในข้อกำหนดของแต่ละพื้นที่อย่างเฉพาะเจาะจง เนื่องจากอาจเกิดความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนแล้วส่งผลให้เกิดช่องว่างของกฎหมาย แต่ในส่วนของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ... นั้นผู้ให้สัมภาษณ์ 4 ท่านมีความเห็นว่าเหมาะสม ส่วนอีก 4 ท่านมีความเห็นตรงกันข้ามคือ คิดว่าไม่เหมาะสมซึ่งทำให้ในส่วนนี้อาจต้องทำการศึกษาเพิ่มเติม

(3) ข้อ 3.1.3การกำหนดให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้องและช่วยเหลือรักษาโครงการนั้น รวมไปถึงการมีส่วนร่วมในการเป็นผู้นำและการเปลี่ยนแปลงโครงการโดยจากทั้งหมด 16 ชุดคำถาม จากผู้สัมภาษณ์ 10 ท่าน ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... นั้นมีผู้ไม่เห็นด้วยที่จะให้ระบุไว้ เพราะอาจทำให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นไปได้ช้า เนื่องจากทุกคนอยากมีส่วนร่วมแต่เน้นไปในมิติที่ตนเองได้ประโยชน์ และการเปลี่ยนแปลงของเมืองในภาพรวมมาจากการลงทุนของเอกชนหรือรัฐในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานของรัฐด้วย ดังนั้นจึงไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในภาพรวมของเมืองมากนัก แต่ในส่วนพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2558 นั้นผู้ให้สัมภาษณ์ 4 ท่านมีความเห็นว่าเหมาะสม ส่วนอีก 4 ท่านมีความเห็นตรงกันข้ามคือ คิดว่าไม่เหมาะสมซึ่งทำให้ในส่วนนี้อาจต้องทำการศึกษาเพิ่มเติม

(4) ข้อ 3.1.4 การพัฒนาโครงการต้องสอดคล้องกับวิถีชีวิต รวมทั้งความต้องการต่าง ๆ ในด้านสังคมและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของคนในพื้นที่โดยจากทั้งหมด 16 ชุดคำถาม จากผู้สัมภาษณ์ 10 ท่านในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... นั้นผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีความเห็นไปในทิศทางเดียวกันคือเห็นด้วยที่มีระบุอยู่ในทั้ง 2

ฉบับ โดยคิดว่าการพัฒนานั้นจะต้องคำนึงถึงวิถีชีวิตของบริบทพื้นที่โดยรอบ ทั้งทางกายภาพและความเป็นอยู่ต้องมีความสอดคล้องกันและอิงกับบริบทในพื้นที่ แต่ผู้ที่ไม่เห็นด้วยก็ตั้งข้อสังเกตในส่วนนี้ว่าเป็นการทำงานที่ซ้ำซ้อนกับกฎหมายฉบับอื่น

(5) ข้อ 3.1.5 การพัฒนาต้องคำนึงถึงการเข้าถึงทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยจากทั้งหมด 16 ชุดคำถาม จากผู้สัมภาษณ์ 10 ท่าน เกือบทั้งหมดมีความเห็นว่าสมควรที่จะกำหนดไว้ทั้ง 2 ฉบับ แต่มีท่านที่ไม่เห็นด้วยได้ตั้งข้อสังเกตในเรื่องของการเอื้อผลประโยชน์จากการพัฒนา

5.3.2 ประเด็นคำถาม ด้านเทคโนโลยี

(1) ข้อ 3.2.1 การกำหนดให้โครงการจะต้องคำนึงถึงระยะถอยร่น F.A.R. O.S.R. และ B.C.R. ในการออกแบบโครงการ โดยจากทั้งหมด 16 ชุดคำถาม จากผู้สัมภาษณ์ 10 ท่าน เกือบทั้งหมดมีความเห็นว่าสมควรที่จะกำหนดไว้ทั้ง 2 ฉบับ แต่มีท่านที่ไม่เห็นด้วยได้ตั้งข้อสังเกตในเรื่องของกระบวนการพัฒนาเมือง โดยมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมของประชาชน และระยะถอยร่น F.A.R. O.S.R. และ B.C.R. นั้นมีการกำหนดไว้อยู่แล้วในกฎหมายฉบับอื่น ๆ ซึ่งทำให้ทับซ้อนกัน

5.3.3 ประเด็นคำถาม ด้านสิ่งแวดล้อม

(1) ข้อ 3.3.1 การจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ด้วยโดยจากทั้งหมด 16 ชุดคำถาม จากผู้สัมภาษณ์ 10 ท่าน โดยส่วนใหญ่มีความเห็นไปในแนวทางที่เห็นด้วยที่จะมีระบุทั้ง 2 ฉบับ เพราะการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีความจำเป็น แต่ต้องกำหนดเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ให้ชัดเจน เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชน และควรจะต้องมีการสอบถามความคิดเห็นของประชาชนในส่วนนี้ด้วย แต่ท่านที่ไม่เห็นด้วยก็ตั้งข้อสังเกตว่าอาจส่งผลทำให้เกิดความยุ่งยากกับผู้ประกอบการในการทำงาน และอาจเกิดความซ้ำซ้อนในการทำงานเพราะมีกฎหมายการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมอยู่แล้ว

5.3.4 ประเด็นคำถาม ด้านเศรษฐกิจ

(1) ข้อ 3.4.1 การกำหนดให้มีการพัฒนาด้านรายได้ส่วนบุคคล การหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือจัดตั้งกองทุนชุมชนนั้น โดยจากทั้งหมด 16 ชุดคำถาม จากผู้สัมภาษณ์ 10 ท่าน ในส่วนของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... นั้นส่วนใหญ่เห็นด้วยซึ่งให้เหตุผลว่าควรพิจารณาด้วยรายละเอียด หลักเกณฑ์ ความเหมาะสมและความเป็นธรรม ทั้งนี้ควรกำหนดเป็นสัดส่วน เงื่อนไข เพื่อให้ผู้ประกอบการมีทางเลือกและข้อกำหนดดังกล่าว เป็นเงื่อนไขในการพิจารณาความเหมาะสมของโครงการตามร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่มากนัก ซึ่งเป็นข้อมูลพื้นฐานที่

ผู้ประกอบการต้องศึกษาก่อนอยู่แล้ว คิดว่าจะทำให้ที่ดินที่มีมูลค่าน้อยกลับมาจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากที่ดินโดยรอบมีการพัฒนาและทำให้เศรษฐกิจหมุนเวียนในพื้นที่ เนื่องจากมีผู้คนเข้ามาอาศัยเพิ่มมากขึ้น แต่ในส่วนของพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2558 นั้นผู้ให้สัมภาษณ์ 4 ท่าน มีความเห็นว่าเหมาะสม ส่วนอีก 4 ท่านมีความเห็นตรงกันข้าม คือ คิดว่าไม่เหมาะสมซึ่งทำให้ในส่วนนี้อาจต้องทำการศึกษาเพิ่มเติม

(2) ข้อ 3.4.2 กำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าที่ดิน, มูลค่าสิทธิการเช่าและวัฏจักรมูลค่าทรัพย์สินนั้นโดยจากทั้งหมด 16 ชุดคำถาม จากผู้สัมภาษณ์ 10 ท่าน ส่วนใหญ่จะไม่เห็นด้วยที่จะระบุ เพราะมีความกังวลในเรื่องของการบิดเบือนมูลค่าตลาดที่แท้จริง และควรระบุเป็นข้อบัญญัติเพราะในแต่ละพื้นที่ล้วนมีความแตกต่างกัน แต่ในส่วนของผู้ที่เห็นด้วย มีความคิดเห็นที่สอดคล้องในแง่ที่ว่า ควรจะใช้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมให้ความคิดเห็นด้วย เช่น กรมธนารักษ์ สำนักงานที่ดิน พาณิชยจังหวัด เขต เพราะมีผลต่อการกำหนดตัวเลขของมูลค่าที่ดิน ทรัพย์สินและควรพิจารณามูลค่าหรือประโยชน์ที่ได้จากการพัฒนาโครงการจากภาครัฐเพราะการที่ดินใดมีการพัฒนาขึ้นแล้วนั้น จะส่งผลให้ที่ดินโดยรอบมีการเพิ่มมูลค่ามากขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อทั้งการเช่าและการซื้อขาย

5.3.5 ประเด็นคำถาม ด้านนโยบายรัฐ

(1) ข้อ 3.5.1 การกำหนดให้มีบทลงโทษ การตรากฎหมาย การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการเวนคืนนั้นโดยจากทั้งหมด 16 ชุดคำถาม จากผู้สัมภาษณ์ 10 ท่าน ส่วนใหญ่จะเห็นด้วยที่จะมีระบุทั้ง 2 ฉบับ เพราะเชื่อว่าผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้ตระหนักต่อการวางแผนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่มากยิ่งขึ้น ด้วยการมีบทลงโทษทางกฎหมาย ลดช่องว่างทางกฎหมายที่เอื้อต่อผู้ที่หวังผลประโยชน์ และควรมีบทลงโทษทั้งเจ้าหน้าที่รัฐ หน่วยงานท้องถิ่นในการทุจริตอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารที่ไม่เป็นไปตามผังเมืองรวม แต่ผู้ที่เห็นด้วยก็ได้ตั้งข้อสังเกตว่าประเด็นเหล่านี้ทำให้เกิดความซ้ำซ้อนกับกฎหมายอื่น ๆ ที่บังคับใช้ในปัจจุบัน ซึ่งควรมีข้อกำหนดเรื่องการชดเชยความเสียหายหรือสิทธิใช้ประโยชน์จากโครงการของประชาชนผู้ได้รับผลกระทบแทน

(2) ข้อ 3.5.2 การกำหนดให้มีนโยบายการพัฒนาของท้องถิ่นนั้น โดยจากทั้งหมด 16 ชุดคำถาม จากผู้สัมภาษณ์ 10 ท่าน ส่วนของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีผู้ที่เห็นด้วยที่จะให้ระบุไว้ ซึ่งให้เหตุผลว่านโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น เป็นสาระสำคัญที่ทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดความสอดคล้องกับความต้องการของพื้นที่ และภาคเอกชนควรพัฒนาตามแนวทางที่ภาครัฐ ท้องถิ่นกำหนดหรือชี้แนะแนวทางพัฒนาพื้นที่ แต่มีผู้ที่ไม่เห็นด้วยก็ได้ตั้งข้อสังเกตว่าอาจส่งผลให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดความยุ่งยากมากขึ้นในการดำเนินการ และยังกังวลในเรื่องของการทุจริต ซึ่งอาจต้องศึกษาเพิ่มเติมเพราะเหตุผลยังไม่ชัดเจนที่จะสรุป แต่ในส่วนของพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2558 นั้นผู้ให้สัมภาษณ์ 4 ท่าน มีความเห็นว่าเหมาะสม ส่วนอีก 4 ท่านมีความเห็นตรงกันข้าม คือ คิดว่าไม่เหมาะสมซึ่งทำให้ในส่วนนี้อาจต้องทำการศึกษาเพิ่มเติม

5.4 ข้อจำกัดทางการศึกษา

จากการศึกษาการเปรียบเทียบของผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง พบว่ามีข้อจำกัดในการศึกษา 3 ประการ คือ

(1) ข้อมูลของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... และข้อมูลประกอบการศึกษาพระราชบัญญัตินั้น สืบค้นได้ค่อนข้างน้อยเนื่องจากเป็นกฎหมายที่เป็นเพียงฉบับร่างพระราชบัญญัติซึ่งอยู่ในระหว่างการเสนอเข้าคณะรัฐมนตรีพิจารณา แต่ยังไม่บังคับใช้ในปัจจุบัน ดังนั้นทำให้ไม่มีข้อถกเถียงใด ๆ หรือกรณีศึกษาของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ซึ่งผลกระทบต่าง ๆ นั้นอาจจะเกิดขึ้นหลังจากพระราชบัญญัตินี้ตั้งกล่าวประกาศบังคับใช้แล้ว

(2) เนื่องจากการวิจัยฉบับนี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ ผลจากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลจึงเป็นคำบรรยายความคิดเห็นต่อข้อกำหนดของพระราชบัญญัติ คำบรรยายนั้นไม่สามารถวัดผลในเชิงปริมาณได้ ซึ่งทำให้ไม่สามารถเปรียบเทียบความสำคัญของข้อกำหนดหรือลำดับความสำคัญในการพิจารณาผลกระทบได้

(3) การสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายนั้น ผลสัมฤทธิ์ความคิดเห็นมีความหลากหลายเนื่องจากการตีความข้อกำหนดหรือกฎหมายแตกต่างกัน และการแสดงความคิดเห็นจะอยู่บนพื้นฐานว่าผู้ให้ข้อมูลนั้นมีส่วนได้ส่วนเสียกับกฎหมายนั้นด้วย เช่น เจ้าหน้าที่พนักงานร่างพระราชบัญญัติ ของการเคหะแห่งชาติ จะแสดงความคิดเห็นแนวโน้มสนับสนุนกับพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องเป็นต้น

(4) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ได้มีการกำหนดบทลงโทษไว้แต่ในปัจจุบันยังไม่พบผู้ที่ฝ่าฝืนกฎหมายฉบับนี้ ทำให้ผู้วิจัยตั้งข้อสงสัยว่าข้อกำหนดบทลงโทษของพระราชบัญญัติฉบับนี้อาจไม่สามารถบังคับใช้ได้จริง

(5) ในการสัมภาษณ์เกี่ยวกับข้อกำหนดของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ผู้ให้สัมภาษณ์มีความเข้าใจคลาดเคลื่อนว่าผู้วิจัยพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 คือ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

5.4 ข้อเสนอแนะ

(1) เนื่องจากเขตสะพานสูงมีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างจากเขตอื่น ๆ คือ มีการระบุไว้ในกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่สีเหลือง (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย) โดยอยู่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ย.3 คือ วัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี ซึ่งอยู่ในพื้นที่บริเวณชานเมืองจำแนกเป็นบริเวณ ย.3-1 ถึง ย.3-70 โดยมีข้อกำหนดของตัวพื้นที่ คือ สามารถสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ซึ่งผู้วิจัยคิดว่าในข้อกำหนดนี้จะทำให้เขตสะพานสูงนั้น ไม่สามารถสร้างอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารที่สูงเกิน 23 เมตร ส่งผลให้การพัฒนาโครงการในพื้นที่จะเน้นไปที่โครงการในแนวราบทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ที่จำเป็นต้องอยู่ริมถนนสาธารณะที่ต้องมีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ตามที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และตามกฎกระทรวงนี้ จะทำให้การสร้างคอนโดมิเนียมในพื้นที่จะสามารถสร้างได้ไม่เกิน 8 ชั้นและสามารถสร้างได้เพียงบริเวณริมถนนรามคำแหงเท่านั้น

(2) การสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายนั้น ผลสัมภาษณ์ความคิดเห็นมีความหลากหลายเนื่อง จากการตีความข้อกำหนดหรือกฎหมายแตกต่างกัน และการแสดงข้อคิดเห็นจะอยู่บนพื้นฐานว่าผู้ให้ข้อมูลนั้นมีส่วนได้ส่วนเสียกับกฎหมายนั้นด้วย เช่น เจ้าหน้าที่พนักงานร่างพระราชบัญญัติ ของการเคหะแห่งชาติ จะแสดงความคิดเห็นแนวโน้มนับสนุนกับพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น โดยผู้วิจัยเสนอว่าให้มีการจัดทำตารางรายการตรวจสอบปัจจัยต่าง ๆ อย่างละเอียดแล้วนำมาวิเคราะห์ปัจจัยที่ได้จากการสัมภาษณ์

(3) จากการศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง-พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่เขตสะพานสูงนั้น พบว่าปัจจุบันพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 มีการบังคับใช้แล้วแต่ยังไม่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตสะพานสูง แต่ในส่วนของร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ยังไม่มีบังคับใช้แต่จากการศึกษาของผู้วิจัยนั้นมีความเห็นว่าเมื่อร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีผลบังคับใช้แล้วก็ไม่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเจตนารมณ์ของกฎหมายต้องการที่จะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ พัฒนาคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชนในพื้นที่ภายใต้สภาพแวดล้อมที่เหมาะสมและกระจายรายได้ไปสู่ประชาชนในระหว่างการดำเนินการพัฒนา

เมือง อีกทั้งเมื่อพัฒนาเมืองแล้วเสร็จสภาพเมืองที่น่าอยู่ก็อันเป็นประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศในระยะยาว อีกทั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นจัดตั้งเพื่อจัดทำบริการสาธารณะได้อย่างทั่วถึง ตรงกับความต้องการของราษฎร และเหมาะสมกับสภาพของแต่ละท้องถิ่น โดยให้ประชาชนในท้องถิ่นนั้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ กำหนดทิศทาง นโยบายและการบริหารจัดการเพื่อการพัฒนาท้องถิ่นของตนเองได้ จากโครงสร้างต่าง ๆ ทั้งของกฎหมายและขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น จัดทำเพื่อการบริการของภาครัฐบาลที่ส่งถึงประชาชน ไม่ได้จัดตั้งขึ้นมาเพื่อการแข่งขันในด้านธุรกิจ

(4) ในการวิจัย การวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP Analysis) นั้นพบว่าการบังคับใช้พระราชบัญญัติทั้ง 2 ฉบับ ไม่ส่งผลต่อพื้นที่เขตสะพานสูง แต่จะมีความเสี่ยงในการพัฒนา ซึ่งในการวิจัยพบว่าปัจจัยที่จะมีความเสี่ยงที่สุด คือ ปัจจัยด้านสังคม เพราะไม่มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนในการวัดผลแต่อาจจะส่งผลต่อการพัฒนาโครงการในอนาคต

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 .ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522.

ราชกิจจานุเบกษา 117 (7 สิงหาคม 2543)

กนกพร สว่างแจ้ง. (2540). การ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม: *Environmental Impact Assessment*. กรุงเทพฯ: ไทยวัฒนาพานิช.

ดิษฐพล กอหรั่งกุล. (2546). ประสิทธิภาพโครงการก่อสร้างพื้นฐานตามแผนกระจายอำนาจของรัฐ
กรณีศึกษาเทศบาลตำบลเจ้าพระยาสุรศักดิ์ อำเภอสรรคบุรี. จังหวัดชลบุรี. กรุงเทพฯ

ถวิลวดี บุรีกุล. (2552). พลวัตการมีส่วนร่วมของประชาชน: จากอดีตจนถึงรัฐธรรมนูญแห่ง
ราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550(พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: บริษัท เอ.พี.กราฟิค ดีไซน์
และการพิมพ์ จำกัด

พรศักดิ์ผ่องแผ้ว. (2527). พฤติกรรมการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร เขต 3
จังหวัดขอนแก่น. กรุงเทพฯ: เจ้าพระยาการพิมพ์

ยุพาพร รูปงาม. (2545). การมีส่วนร่วมของข้าราชการสำนักงานงบประมาณ ในการปฏิรูป ระบบราชการ.
ภาคนิพนธ์ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ราชบัณฑิตยสถาน. (2546). พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2524. กรุงเทพฯ

วิมลสิทธิ์ ทรยางกูร. (2549). พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม (พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพฯ:
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สาวิณี รอดสิน. (2554). ชุมชนเข้มแข็ง : กรณีศึกษาชุมชนบ้านปางจำปี ตำบลห้วยแก้ว อำเภอ: แม่
ฮ่อง จังหวัดเชียงใหม่. เชียงใหม่

สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์ และกรรณิการ์ สุขเกษม. (2547). วิธีวิทยาการวิจัยเชิงคุณภาพ: การวิจัยปัญหา
ปัจจุบันและวิจัยอนาคตกาล. กรุงเทพฯ: เพ็ญฟ้า ปรินต์ติ้ง

สนทยา วนิชวัฒนะ. (2556). กระบวนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย. กรุงเทพฯ:
สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย

สมพันธ์ เตชะอธิก และคณะ. (2540). *การพัฒนาความเข้มแข็งขององค์กรชาวบ้าน*. ขอนแก่น:

สถาบันวิจัยและพัฒนามหาวิทยาลัยขอนแก่น

สมยศ เชื้อไทย. (2534). *ลำดับศักดิ์ของกฎหมาย:กฎหมายแพ่ง : หลักกฎหมายทั่วไป* (พิมพ์ครั้งที่ 2).

กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์และทำปกเจริญผล

บทความวารสาร

ปาริชาติ แสงหิรัญ. (2540). *เขตเก่า-เขตใหม่ในกรุงเทพมหานคร*. *จุลสารกรุงเทพมหานคร*, 15:5-12

ปานปั้น รองทานาม. (2558). *วิวัฒนาการการผังเมืองของประเทศไทย*. *วารสารหน้าจั่ว*, 12: 250-271.

วสันต์ คงจันทร์. (2559). *วิธีคิด กลยุทธ์ และข้อมูลการลงทุนซื้อบ้านและคอนโดมิเนียม*

เอี่ยมพร หลินเจริญ. (2555). *เทคนิคการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ*. *การวัดผลการศึกษา มหาวิทยาลัยมหาสารคาม*. 17

วิทยานิพนธ์

ชุมพล รอดแจ่ม. *ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงงบประมาณรายจ่ายภาครัฐที่มีผลต่อผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้น* (รายงานวิจัย คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏ, 2552), หน้า 9

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย. (2559). *เส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม*. [ออนไลน์].

สืบค้นจาก: <http://www.mrta-orangeline.net/>

ดร.ธนาภรณ์ เรืองศรี. (2556). *ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ*. [ออนไลน์]. สืบค้นจาก:

<http://fin.bus.ku.ac.th/135512%20Economic%20Environment%20for%20Finance/Lecture%20Slides/Introduction%20and%20%20GDP.pdf>

ผศ.ดร. สมนิมิตร พุกงาม. (12 มกราคม 2559). *การประเมินผลกระทบ*. [ออนไลน์]. สืบค้นจาก:

https://econenv536.files.wordpress.com/2009/02/01-eia_introduction.ppt

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. (24 มีนาคม 2552). ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....
[ออนไลน์]. สืบค้นจาก: <https://cabinet.soc.go.th>

Academic Conference

Dr. Zhen Chen, Sukulpat Khumpaisal; In Second International Conference on Whole
Life Urban Sustainability and its Assessment, 2009, p. 665-683





ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558

เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๘๖ ก หน้า ๗๖
ราชกิจจานุเบกษา ๘ กันยายน ๒๕๕๘



พระราชบัญญัติ
การผังเมือง (ฉบับที่ ๔)
พ.ศ. ๒๕๕๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๘
เป็นปีที่ ๗๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง
จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

- มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๘”
- มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป
- มาตรา ๓ ให้แก้ไขคำว่า “องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น” ในพระราชบัญญัติการผังเมือง
พ.ศ. ๒๕๑๘ เป็น “องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” ทุกแห่ง
- มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ในมาตรา ๔
แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน
- “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า
- (๑) นายกององค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
 - (๒) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
 - (๓) นายกององค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
 - (๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

- (๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- (๖) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น”
- มาตรา ๕ ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “องค์กรบริหารส่วนท้องถิ่น” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน
- “องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า องค์กรบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์กรบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง”
- มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน
- “มาตรา ๖ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการผังเมือง” ประกอบด้วย
- (๑) ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ
- (๒) กรรมการโดยตำแหน่ง ได้แก่ ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงคมนาคม ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และผู้อำนวยการสำนักงานประมาณ
- (๓) กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เป็นที่ประจักษ์ในด้านการผังเมือง สถาปัตยกรรมศาสตร์ วิศวกรรมศาสตร์ นิติศาสตร์ เศรษฐศาสตร์ สิ่งแวดล้อม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี หรือสังคม จำนวนไม่เกินเก้าคน ในจำนวนนี้ จะต้องแต่งตั้งจากผู้มีประสบการณ์ด้านการสอนในหลักสูตรเกี่ยวกับการผังเมืองในสถาบันอุดมศึกษา อย่างน้อยหนึ่งคน
- (๔) กรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสภาวิศวกร ผู้แทนสภาสถาปนิก ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และผู้แทนสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
- (๕) กรรมการซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระ และบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมือง จำนวนไม่เกินสี่คน
- ให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นกรรมการและเลขานุการ
- ในกรณีที่เป็นการวาง จัดทำ แกะไข หรืออนุมัติผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ปลัดกรุงเทพมหานครเข้าร่วมเป็นกรรมการ หรือในเขตพื้นที่ที่เกี่ยวกับความมั่นคงทางทหาร ให้ปลัดกระทรวงกลาโหมเข้าร่วมเป็นกรรมการด้วย”
- มาตรา ๗ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖/๑ และมาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

“มาตรา ๖/๑ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ และกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระ และบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมือง ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (๑) มีสัญชาติไทย
- (๒) มีอายุไม่ต่ำกว่าสามสิบห้าปีบริบูรณ์
- (๓) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๔) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (๕) ไม่เป็นผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง สมาชิกสภาท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่น กรรมการหรือผู้ดำรงตำแหน่งซึ่งรับผิดชอบการบริหารราชการเมือง ที่ปรึกษาพรรคการเมือง หรือเจ้าหน้าที่พรรคการเมือง

มาตรา ๖/๒ กรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระ และบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมืองจะต้องไม่เป็นข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นซึ่งมีตำแหน่งหรือเงินเดือนประจำ”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๙ และมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ และกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระ และบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมืองมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสามปี

ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ หรือกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระ และบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมืองพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือในกรณีที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ได้รับแต่งตั้งแทนตำแหน่งที่ว่างหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดตามวาระในวาระหนึ่ง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ หรือกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระ และบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมืองขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นอยู่ในตำแหน่งเพื่อดำเนินงานต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ และกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระและบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมืองซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับการแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งติดต่อกันเกินสองวาระไม่ได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิและกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระ และบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมืองพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก

(๓) คณะรัฐมนตรีให้ออก เพราะบกพร่องต่อหน้าที่ มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือหย่อนความสามารถ
 (๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๖/๑ หรือมาตรา ๖/๒”
 มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘
 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๗ ผังเมืองรวมประกอบด้วย

(๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมให้กำหนดโดยคำนึงถึงความเป็นระเบียบ
 ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน การเศรษฐกิจ ทรัพยากรธรรมชาติ
 การดำรงรักษาสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี และการจัด
 สภาพแวดล้อมที่ทุกคนสามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อย่างเท่าเทียมกัน

(๒) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมโดยแสดงข้อมูลภูมิประเทศและระดับชั้นความสูง

(๓) แผนผังซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ
 ดังต่อไปนี้

(ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

(ข) แผนผังแสดงที่โล่ง

(ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง

(ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

(๔) รายการประกอบแผนผัง

(๕) ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม
 ทุกประการ ดังต่อไปนี้

(ก) ประเภทและขนาดกิจการที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ดำเนินการ

(ข) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาต

ให้สร้าง

(ค) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็น

ที่ตั้งอาคาร

(ง) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(จ) อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่

ใช้สอยรวมของอาคาร

(ฉ) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร หรือสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น

(ช) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้สร้างอาคาร

(ซ) ข้อกำหนดอื่นที่จำเป็นโดยรัฐมนตรีประกาศกำหนดตามคำแนะนำของคณะกรรมการ

ผังเมือง

ในกรณีที่ผังเมืองรวมไม่มีข้อกำหนดบางประการตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) (ช) และ (ช) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง โดยมีเหตุผลอันสมควร

(๖) นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๖ การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง และต้องมีสาระสำคัญตามมาตรา ๑๗

ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี จัดทำรายงานการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวมตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด แต่ไม่เกินห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการผังเมืองพิจารณารายงานการประเมินผลครั้งที่ผ่านมาเสร็จสิ้น แล้วเสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณา หากคณะกรรมการผังเมืองเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ ทำให้ผังเมืองร่วมนั้นไม่เหมาะสมที่จะรองรับการพัฒนาหรือดำรงรักษาเมืองต่อไปหรือจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการปรับปรุงโดยการวางและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่ให้เหมาะสมได้

การจัดทำรายงานการประเมินผลตามวรรคสอง ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด ซึ่งต้องมีการแสดงข้อเท็จจริงให้ปรากฏทั้งในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่นของประชากร นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล สภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม การคมนาคม และขนส่ง การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ ความมั่นคงของประเทศ และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง โดยให้คำนึงถึงการมีส่วนร่วมของประชาชนประกอบด้วย”

มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๖/๑ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

“มาตรา ๒๖/๑ การแก้ไขผังเมืองรวมเฉพาะบริเวณหรือเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะ ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี เสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณา เมื่อคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี จัดให้มีการประชาสัมพันธ์ ชี้แจงให้ประชาชนและผู้เกี่ยวข้องในเขตผังเมืองรวมได้รับทราบ และจัดให้มีการปิดประกาศแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมที่แก้ไขและรายละเอียดของการแก้ไขไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และสาธารณสถาน ภายในเขตของผังเมืองร่วมนั้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และในประกาศนั้นให้มีคำเชิญชวนให้ผู้มีส่วนได้เสียแสดงข้อคิดเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาที่มีการปิดประกาศ

ภายในระยะเวลาที่มีการปิดประกาศตามวรรคหนึ่ง ถ้ามีผู้มีส่วนได้เสียผู้ใดแสดงข้อคิดเห็นในการแก้ไขผังเมืองรรมนั้น ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี เสนอข้อคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียพร้อมด้วยความเห็นของกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ต่อคณะกรรมการผังเมือง ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้เสนอ ให้ดำเนินการผ่านกรมโยธาธิการและผังเมือง

เมื่อคณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบกับข้อคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ให้คณะกรรมการผังเมืองส่งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี แก้ไขให้เป็นไปตามข้อคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียซึ่งคณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบด้วยนั้น แต่ถ้าคณะกรรมการผังเมืองไม่เห็นชอบกับข้อคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเสนอผังเมืองรวมต่อรัฐมนตรีเพื่อดำเนินการออกกฎกระทรวงแก้ไขผังเมืองรวมต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาที่มีการปิดประกาศตามวรรคหนึ่ง หากไม่มีผู้มีส่วนได้เสียแสดงข้อคิดเห็นให้กรมโยธาธิการและผังเมืองดำเนินการตามวรรคสามต่อไป”

มาตรา ๑๒ ให้คณะกรรมการผังเมืองซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ คงอยู่ในตำแหน่งต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการผังเมืองตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งต้องไม่เกินเก้าสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

การนับวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการผังเมืองซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้นับวาระการดำรงตำแหน่งตามวรรคหนึ่งเป็นวาระแรก

มาตรา ๑๓ การวาง จัดทำ และแก้ไขผังเมืองรวมที่อยู่ในระหว่างดำเนินการตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นการวางจัดทำ และแก้ไขผังเมืองรวมตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๔ บรรดากฎกระทรวงที่ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีกฎกระทรวงที่ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี จัดทำรายงานการประเมินผล การเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับกฎกระทรวงที่ใช้บังคับผังเมืองรวมตามวรรคหนึ่งตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด แต่ไม่เกินห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และให้นำมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ภาคผนวก ข
ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

ร่าง

พระราชบัญญัติการพัฒนาเมือง พ.ศ....

.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า พระราชบัญญัติการพัฒนาเมือง พ.ศ.

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้การพัฒนาเมือง หมายความว่า การก่อสร้าง ปรับปรุง พื้นฟูบูรณะ หรือพัฒนาที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ หรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่เมือง เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชนในพื้นที่เมืองภายใต้สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม

พื้นที่เมือง หมายความว่า พื้นที่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เขตพื้นที่พัฒนา หมายความว่า เขตพื้นที่เมืองที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อดำเนินการพัฒนาเมือง

พื้นที่สีเขียว หมายความว่า พื้นที่ที่มีไม้ยืนต้นเป็นองค์ประกอบโดยมีความหนาแน่นไม่น้อยกว่าห้าสิบต้นต่อไร่ ทั้งนี้ ไม้ยืนต้นดังกล่าวเมื่อโตเต็มที่จะมีทรงพุ่มไม่น้อยกว่าห้าเมตรและมีขนาดเส้นรอบลำต้นไม่น้อยกว่าห้าสิบเซนติเมตร

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หมายความว่า องค์การบริหารส่วนตำบล เทศบาล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา

กองทุน หมายความว่า กองทุนเพื่อสนับสนุนการพัฒนาเมือง

คณะกรรมการนโยบาย หมายความว่า คณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเมือง

สำนักงาน หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเมือง

เลขาธิการ หมายความว่า เลขาธิการคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเมือง

รัฐมนตรี หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้หมวด ๑ คณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเมืองมาตรา ๕ ให้มีคณะกรรมการนโยบายคณะหนึ่งเรียกว่า คณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเมือง ประกอบด้วย

(๑) รัฐมนตรีเป็นประธานกรรมการ

(๒) ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เลขาธิการสภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ อธิบดีกรมการพัฒนาชุมชน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ และผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน เป็นกรรมการ

(๓) ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งตามข้อเสนอแนะของรัฐมนตรีจากผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญและผลงานเป็นที่ประจักษ์ด้านสถาปัตยกรรม วิศวกรรม การผังเมือง สิ่งแวดล้อม เศรษฐศาสตร์ และกฎหมาย สาขาละหนึ่งคน เป็นกรรมการ ให้เลขาธิการเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้เลขาธิการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ของสำนักงานไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

มาตรา ๖ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิต้องมีสัญชาติไทยและมีอายุไม่ต่ำกว่าสามสิบห้าปีบริบูรณ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

(๑) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๒) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

(๓) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษมาตรา ๗ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสามปี เมื่อกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ให้ดำเนินการแต่งตั้งใหม่ภายในหกสิบวัน ในระหว่างที่ยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิขึ้นใหม่ ให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นอยู่ในตำแหน่งเพื่อดำเนินงานต่อไปจนกว่ากรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่ต้องไม่เกินสองวาระติดต่อกัน

มาตรา ๘ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) คณะรัฐมนตรีให้ออกตามข้อเสนอแนะของรัฐมนตรีเพราะเหตุบกพร่องต่อหน้าที่ที่มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือหย่อนความสามารถ

(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๖

มาตรา ๙ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้คณะกรรมการนโยบายประกอบด้วยกรรมการทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ และให้แต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิแทนตำแหน่งที่ว่างภายในหกสิบวัน เว้นแต่วาระการดำรงตำแหน่งเหลืออยู่น้อยกว่าเก้าสิบวัน จะไม่แต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิแทนก็ได้ ในการนี้ ให้ผู้ได้รับแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน มาตรา ๑๐ การประชุมคณะกรรมการนโยบายต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุมในการประชุมคณะกรรมการนโยบาย ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๑ ให้คณะกรรมการนโยบายมีอำนาจและหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) จัดทำนโยบาย มาตรฐาน และแนวทางการพัฒนาเมืองทั้งในระยะสั้นและระยะยาว
เสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ

(๒) ส่งเสริม สนับสนุน และประสานการปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางการพัฒนาเมือง

(๓) เสนอแนะหรือให้ความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
เกี่ยวกับการพัฒนาเมือง

(๔) ให้ความเห็นชอบให้สำนักงานดำเนินการพัฒนาเมืองตามคำขอขององค์กรปกครอง
ส่วนท้องถิ่น

(๕) ประเมินผลการพัฒนาเมืองตามนโยบายและแนวทางการพัฒนาเมือง

(๖) กำหนดแผน กลยุทธ์ และแนวทางการบริหารงานของสำนักงาน

(๗) ออกข้อบังคับว่าด้วยการจัดองค์กร การเงิน การบริหารงานบุคคล การบริหารงานทั่วไป การพัสดุ การตรวจสอบภายใน รวมตลอดทั้งการสงเคราะห์และสวัสดิการต่าง ๆ ของสำนักงาน และข้อบังคับอื่นตามพระราชบัญญัตินี้

(๘) อนุมัติแผนการดำเนินงาน แผนการใช้จ่ายเงินและงบประมาณรายจ่ายประจำปีของสำนักงาน

(๙) ควบคุมการบริหารงานและการดำเนินการของสำนักงานให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

(๑๐) ปฏิบัติการอื่นที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการพัฒนาเมืองตามพระราชบัญญัตินี้ หรือตามที่คณะรัฐมนตรีมอบหมาย การจัดทำนโยบายและแนวทางการพัฒนาเมืองตาม (๑) และการประเมินผลการพัฒนาเมืองตาม (๕) คณะกรรมการนโยบายต้องรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประกอบการพิจารณาด้วย ข้อบังคับตาม (๗) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๒ คณะกรรมการนโยบายมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อปฏิบัติการตามที่คณะกรรมการนโยบายมอบหมายได้ การประชุมคณะอนุกรรมการให้นำมาตรา ๑๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๒

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเมือง

มาตรา ๑๓ ให้จัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเมืองขึ้นเป็นหน่วยงานของรัฐที่ไม่เป็นส่วนราชการและไม่เป็นรัฐวิสาหกิจ สำนักงานมีฐานะเป็นนิติบุคคล

มาตรา ๑๔ ให้สำนักงานมีสำนักงานใหญ่ในกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดใกล้เคียง และจะตั้งสาขาขึ้น ณ ที่อื่นใดก็ได้มาตรา ๑๕ กิจการของสำนักงานไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงาน กฎหมายว่าด้วยแรงงานสัมพันธ์ กฎหมายว่าด้วยประกันสังคม และกฎหมายว่าด้วยเงิน

ทดแทน แต่พนักงานและลูกจ้างของสำนักงานต้องได้รับประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงาน กฎหมายว่าด้วยประกันสังคม และกฎหมายว่าด้วยเงินทดแทน

มาตรา ๑๖ ให้สำนักงานมีอำนาจและหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) รับผิดชอบในงานธุรการของคณะกรรมการนโยบาย
 - (๒) ส่งเสริม สนับสนุน และประสานการปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางการพัฒนาเมือง
 - (๓) ให้คำปรึกษาแนะนำหรือข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
 - (๔) ดำเนินการพัฒนาเมืองตามคำขอขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเมื่อได้รับความเห็นชอบของคณะกรรมการนโยบาย
 - (๕) ติดตามผลการปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง ตลอดจนข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองต่อคณะกรรมการนโยบาย
 - (๖) ศึกษา ค้นคว้า วิเคราะห์และวิจัยเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมือง
 - (๗) ถือกรรมสิทธิ์ มีสิทธิครอบครอง และมีทรัพย์สินต่าง ๆ
 - (๘) ก่อตั้งสิทธิหรือทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน
 - (๙) จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางการพัฒนาเมืองในรอบปีที่ผ่านมา ผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการนโยบายและสำนักงาน ผลการประเมินการปฏิบัติตามนโยบายและแนวทางการพัฒนาเมืองในรอบปีที่ผ่านมา ปัญหาหรืออุปสรรคในการดำเนินงานตามนโยบายและแนวทางการพัฒนาเมืองและปัญหาหรืออุปสรรคในการดำเนินงานของคณะกรรมการนโยบายและสำนักงาน และข้อเสนอแนะเพื่อแก้ไขปัญหาอุปสรรคดังกล่าว เสนอต่อคณะรัฐมนตรี
 - (๑๐) ปฏิบัติงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองหรือตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจและหน้าที่ของสำนักงานหรือตามที่คณะกรรมการนโยบายมอบหมาย รายงานตาม (๙) ให้เสนอรัฐสภาเพื่อทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติรับทราบ และให้เผยแพร่ต่อประชาชนผ่านระบบเครือข่ายสารสนเทศของสำนักงานและกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ด้วย กำหนดเวลาตามวรรคสองให้หมายถึงวันในสมัยประชุมของรัฐสภา
- มาตรา ๑๗ ให้สำนักงานมีเลขานุการคนหนึ่งซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีจากบุคคลที่คณะกรรมการนโยบายคัดเลือก

มาตรา ๑๘ ผู้ที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นเลขาธิการต้องมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้

- (๑) มีสัญชาติไทย
- (๒) มีอายุไม่เกินหกสิบปีบริบูรณ์
- (๓) สามารถทำงานให้แก่สำนักงานได้เต็มเวลา

มาตรา ๑๙ ผู้มีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ต้องห้ามมิให้เป็นเลขาธิการ

- (๑) เป็นบุคคลล้มละลายหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลายทุจริต
- (๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๓) เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก ไม่ว่าจะได้รับโทษจำคุกจริงหรือไม่ เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ หรือพ้นโทษหรือพ้นระยะเวลาการลงโทษหรือรอการกำหนดโทษแล้ว

(๔) เป็นข้าราชการ พนักงานหรือลูกจ้างของส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานอื่นของรัฐหรือของราชการส่วนท้องถิ่น

(๕) เป็นข้าราชการการเมือง ผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง สมาชิกสภาท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่น

(๖) เป็นกรรมการหรือผู้ดำรงตำแหน่งอื่นในพรรคการเมืองหรือเจ้าหน้าที่ของพรรคการเมือง

(๗) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ หน่วยงานของรัฐ หรือรัฐวิสาหกิจ หรือจากหน่วยงานของเอกชน เพราะทุจริตต่อหน้าที่หรือประพฤติชั่วอย่างร้ายแรง

มาตรา ๒๐ อัตราเงินเดือนและประโยชน์ตอบแทนอื่นของเลขาธิการให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีกำหนดโดยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง

มาตรา ๒๑ เลขาธิการอยู่ในตำแหน่งคราวละสี่ปี เลขาธิการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่ต้องไม่เกินสองวาระติดต่อกัน

มาตรา ๒๒ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ เลขาธิการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก

(ก) ขาดคุณสมบัติตามมาตรา ๑๘ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๑๙

(ข) เป็นผู้มีส่วนได้เสียตามมาตรา ๒๙

(ค) รัฐมนตรีให้ออกตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการนโยบาย เพราะบกพร่องหรือทุจริตต่อหน้าที่ มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือหย่อนความสามารถ

มาตรา ๒๓ ให้เลขาธิการเป็นผู้บังคับบัญชาพนักงานและลูกจ้าง และรับผิดชอบในการดำเนินกิจการทั้งปวงของสำนักงาน ในการบริหารกิจการของสำนักงาน เลขาธิการต้องรับผิดชอบต่อคณะกรรมการนโยบาย

มาตรา ๒๔ ให้มีรองเลขาธิการตามจำนวนที่คณะกรรมการนโยบายกำหนดเพื่อช่วยเลขาธิการในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่เลขาธิการมอบหมาย

มาตรา ๒๕ เลขาธิการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) บรรจุ แต่งตั้ง ถอดถอน เลื่อน ลด ตัดเงินเดือนหรือค่าจ้าง ลงโทษทางวินัย พนักงานและลูกจ้าง ตลอดจนให้พนักงานหรือลูกจ้างออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ ตามข้อบังคับที่คณะกรรมการ นโยบายกำหนด แต่ถ้าเป็นพนักงานตำแหน่งรองเลขาธิการ ผู้บริหารระดับสูง และผู้ตรวจสอบภายใน ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการนโยบายก่อน

(๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของสำนักงานโดยไม่ขัดหรือแย้งกับข้อบังคับหรือมติที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด

มาตรา ๒๖ ในการปฏิบัติหน้าที่ เลขาธิการจะมอบอำนาจให้พนักงานกระทำการใดแทนก็ได้ ตามข้อบังคับที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด ให้ผู้ได้รับมอบอำนาจตามวรรคหนึ่งมีอำนาจหน้าที่อย่างเดียวกับเลขาธิการในเรื่องที่ได้รับมอบอำนาจนั้น

มาตรา ๒๗ ในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก ให้เลขาธิการเป็นผู้แทนสำนักงาน เพื่อการนี้ เลขาธิการจะมอบอำนาจให้บุคคลใดกระทำการแทนก็ได้ตามข้อบังคับที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด

มาตรา ๒๘ ในกรณีที่ไม่มีผู้ดำรงตำแหน่งเลขาธิการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการนโยบายแต่งตั้งรองเลขาธิการคนหนึ่งเป็นผู้รักษาการแทนเลขาธิการ ในกรณีที่ไม่มี

รองเลขาธิการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการนโยบายแต่งตั้งพนักงานของสำนักงานคนหนึ่งเป็นผู้รักษาการแทนเลขาธิการ ให้ผู้รักษาการแทนเลขาธิการตามวรรคหนึ่งมีอำนาจหน้าที่อย่างเดียวกับเลขาธิการ

มาตรา ๒๙ เลขาธิการต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในสัญญากับสำนักงานหรือในกิจการที่กระทำให้แก่สำนักงาน ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม เว้นแต่เป็นเพียงผู้ถือหุ้นเพื่อประโยชน์ในการลงทุนโดยสุจริตในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่กระทำการอันมีส่วนได้เสียเช่นว่านั้น ไม่เกินอัตราตามข้อบังคับที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด ในกรณีที่บุพการี คู่สมรส ผู้สืบสันดาน หรือบุพการีของคู่สมรสของเลขาธิการกระทำการตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเลขาธิการมีส่วนได้เสียในกิจการของสำนักงาน ความในวรรคหนึ่งไม่ใช้บังคับกับกรณีที่เลขาธิการได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการนโยบายให้เป็นกรรมการในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่สำนักงานเป็นผู้ถือหุ้น

มาตรา ๓๐ นิติกรรมใดที่สร้างขึ้นโดยไม่ถูกต้องตามมาตรา ๒๙ ไม่มีผลผูกพันสำนักงานมาตรา ๓๑ ให้สำนักงานวางและรักษาไว้ซึ่งบัญชีที่เป็นไปตามหลักสากลและสอดคล้องกับระบบการบัญชีที่กระทรวงการคลังได้วางไว้มาตรา ๓๒ ให้สำนักงานจัดให้มีการตรวจสอบภายในเป็นประจำ ให้คณะกรรมการนโยบายแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนไม่น้อยกว่าสามคนเป็นคณะกรรมการนโยบายตรวจสอบ เพื่อเสนอความเห็นเกี่ยวกับผลการตรวจสอบภายในต่อคณะกรรมการนโยบาย ในการตรวจสอบภายใน ให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการนโยบายตรวจสอบให้นำบทบัญญัติว่าด้วยคณะกรรมการนโยบายที่มีอำนาจดำเนินการพิจารณา ทางปกครองตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองมาใช้บังคับกับการประชุมของคณะกรรมการนโยบายตรวจสอบโดยอนุโลม

มาตรา ๓๓ ให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินหรือผู้สอบบัญชีอิสระที่สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินให้ความเห็นชอบเป็นผู้สอบบัญชีของสำนักงาน

มาตรา ๓๔ ให้ผู้สอบบัญชีรายงานผลการสอบบัญชีต่อคณะกรรมการนโยบาย เพื่อเสนอต่อคณะรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีบัญชี และให้สำนักงานเผยแพร่ผลการเงินที่ผู้สอบบัญชีรับรองแล้วภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่คณะรัฐมนตรีรับทราบ

หมวด ๓

การพัฒนาเมือง

ส่วนที่ ๑ บททั่วไป

มาตรา ๓๕ การพัฒนาเมืองต้องสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามที่กำหนดไว้ในผังเมือง และต้องคำนึงถึงความต้องการของประชาชนและชุมชนในพื้นที่เมืองและเขตพื้นที่พัฒนา การบำรุงรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติและ การบำรุงรักษาศิลปวัฒนธรรมในเขตพื้นที่พัฒนา การพัฒนาคุณภาพชีวิต ความเป็นอยู่ และชีวนามัยของประชาชน การพัฒนาระบบสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ การอนุรักษ์พลังงาน และนโยบาย มาตรฐาน และแนวทางการพัฒนาเมือง ที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด เพื่อให้พื้นที่เมืองมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง สมดุล และยั่งยืน

มาตรา ๓๖ เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเห็นสมควรดำเนินการพัฒนาเมือง ในบริเวณใด หรือเมื่อได้รับคำร้องขอจากประชาชนหรือชุมชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นหรือ คณะกรรมการนโยบายเสนอแนะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการพัฒนาเมือง ในบริเวณใด และ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นเห็นว่ามี ความเหมาะสมและเป็นไปได้ที่จะดำเนินการตามข้อเสนอแนะ ดังกล่าว ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นเบื้องต้นของเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่พัฒนาซึ่งเป็นผู้มีสิทธิเลือกตั้งในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นเพื่อประกอบการพิจารณา ในการรับฟังความคิดเห็นเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณากำหนดวิธีดำเนินการให้เหมาะสมตามควรแก่กรณี เพื่อให้บุคคลตามวรรคหนึ่งสามารถ เข้าร่วมแสดงความคิดเห็นได้มากที่สุด และจะจัดที่วิธีหรือที่ครั้งก็ได้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะรับฟังความคิดเห็นของประชาชนทั่วไปเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยก็ได้ แต่การพิจารณาให้คำนึงถึงความคิดเห็นเบื้องต้นของบุคคลตามวรรคหนึ่งเป็นหลัก

มาตรา ๓๗ ก่อนการรับฟังความคิดเห็นเบื้องต้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้อง ให้ข้อมูลเกี่ยวกับเหตุผลความจำเป็นที่ต้องพัฒนาเมืองในเขตพื้นที่พัฒนาและแนวทางที่จะดำเนินการโดย ส่งไปยังที่อยู่ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนของเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่พัฒนาซึ่งเป็นผู้มีสิทธิเลือกตั้งในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบ

รับก่อนการรับฟังความคิดเห็นเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และให้ปิดประกาศไว้ ณ ที่ทำการของ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นด้วย เมื่อพ้นกำหนดสิบห้าวันนับแต่วันส่งข้อมูลตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่า บุคคลดังกล่าวได้รับข้อมูลนั้นแล้ว ในกรณีคณะกรรมการนโยบายเสนอแนะให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ดำเนินการพัฒนาเมืองในเขตพื้นที่พัฒนา องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจะขอให้สำนักงานเป็นผู้ร่วมจัดทำ ข้อมูลตามวรรคหนึ่งด้วยก็ได้

มาตรา ๓๘ เมื่อได้รับฟังความคิดเห็นเบื้องต้นแล้ว หากเห็นว่ามีความจำเป็นต้องดำเนินการ พัฒนาเมืองในเขตพื้นที่พัฒนาดังกล่าวต่อไป ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจัดให้มีการศึกษาความเป็นไป ได้ในการพัฒนาเมืองในเขตพื้นที่พัฒนานั้น รายงานผลการศึกษาความเป็นไปได้ อย่างน้อยต้อง ประกอบด้วยรายละเอียดในเรื่องดังต่อไปนี้

- (๑) รูปแบบหรือแนวทางการพัฒนาที่เหมาะสม
- (๒) งบประมาณและระยะเวลาดำเนินการ
- (๓) ผลที่คาดว่าจะได้รับและความคุ้มค่า
- (๔) ผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่ของเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยในที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่พัฒนาและต่อประชาชนทั่วไปในระหว่างดำเนินการพัฒนา
- (๕) แนวทางในการป้องกัน แก้ไขหรือเยียวยาผลกระทบตาม (๔)

ในการศึกษาความเป็นไปได้ตามวรรคหนึ่ง องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจะขอให้สำนักงานเป็นผู้ดำเนินการ โดยองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายก็ได้ ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเผยแพร่ผล การศึกษาความเป็นไปได้ตามวรรคหนึ่งต่อประชาชน โดยอย่างน้อยให้ปิดประกาศไว้ ณ ที่ทำการของ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น และให้ส่งสรุปผลการศึกษาดังกล่าวไปยังที่อยู่ปรากฏหลักฐานทาง ทะเบียนของเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่พัฒนาซึ่งเป็นผู้มีสิทธิ เลือกลงในองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับด้วย ให้นำความในมาตรา ๓๗ วรรคสอง มาใช้บังคับกับการส่งสรุปผลการศึกษาตามมาตรานี้ด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๓๙ ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ส่งสรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ไปยังเจ้าของ ที่ดินและผู้อยู่อาศัยในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่พัฒนาซึ่งเป็นผู้มีสิทธิเลือกลงในองค์การ ปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจัดประชุมชี้แจงรายละเอียดและรับฟังความ

คิดเห็นของบุคคลดังกล่าวเกี่ยวกับผลการศึกษาความเป็นไปได้ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังที่อยู่ที่อยู่ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนของเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่พัฒนาซึ่งเป็นผู้มีสิทธิเลือกตั้งในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ให้นำความในมาตรา ๓๗ วรรคสอง มาใช้บังคับกับการส่งหนังสือเชิญประชุมตามมาตรานี้ด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๔๐ ในกรณีปรากฏในการประชุมตามมาตรา ๓๙ ว่ามีเจ้าของที่ดินหรือผู้อยู่อาศัยในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่พัฒนาซึ่งเป็นผู้มีสิทธิเลือกตั้งในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คัดค้านการพัฒนาเมืองในเขตพื้นที่พัฒนาหรือคัดค้านแนวทางการพัฒนาเมืองที่เสนอไว้ในผลการศึกษาความเป็นไปได้ แต่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเห็นว่าสมควรดำเนินการพัฒนาเมืองในเขตพื้นที่พัฒนาดังกล่าวต่อไปตามแนวทางที่เสนอไว้ในผลการศึกษาความเป็นไปได้ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดให้เจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่พัฒนา ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิเลือกตั้งในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นลงประชามติว่าสมควรพัฒนาเมืองตามแนวทางที่เสนอไว้ในผลการศึกษาความเป็นไปได้ดังกล่าวหรือไม่ ถ้าผู้มีสิทธิลงประชามติให้ความเห็นชอบให้ดำเนินการพัฒนาเมืองตามแนวทางที่เสนอไว้ในผลการศึกษาความเป็นไปได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนผู้มีสิทธิลงประชามติทั้งหมดตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้มีสิทธิลงประชามติเห็นชอบให้ดำเนินการพัฒนาเมืองตามแนวทางที่เสนอไว้ในผลการศึกษาความเป็นไปได้ การลงประชามติตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการลงประชามติของผู้มีสิทธิเลือกตั้งในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

มาตรา ๔๑ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิลงประชามติเห็นชอบให้ดำเนินการพัฒนาเมืองตามแนวทางที่เสนอไว้ในผลการศึกษาความเป็นไปได้ แต่มีเหตุจำเป็นที่ทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่อาจดำเนินการพัฒนาเมืองในเขตพื้นที่พัฒนาได้ชั่วคราว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจขยายระยะเวลาดำเนินการพัฒนาเมืองตามแนวทางที่เสนอไว้ในผลการศึกษาความเป็นไปได้ออกไปก่อนได้ แต่ต้องไม่เกินสี่ปีนับแต่วันที่มีการลงประชามติ เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้การลงประชามติเป็นอันสิ้นผล หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะดำเนินการพัฒนาเมืองในเขตพื้นที่พัฒนาเพื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ต้องดำเนินการตามมาตรา ๓๖ มาตรา ๓๗ มาตรา ๓๘ มาตรา ๓๙ และมาตรา ๔๐ ใหม่

มาตรา ๔๒ ในกรณีดังต่อไปนี้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะตัดสินใจเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองโดยไม่ดำเนินการตามมาตรา ๓๘ มาตรา ๓๙ และมาตรา ๔๐ ก็ได้

(๑) ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตพื้นที่พัฒนาทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือเป็นที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นมิอำนาจใช้ประโยชน์

(๒) ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่พัฒนาทั้งหมด อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของหน่วยงานของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจซึ่งได้ให้ความเห็นชอบกับแนวทางการพัฒนาเมืองที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเสนอแล้ว

(๓) เขตพื้นที่พัฒนาที่เจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ดังกล่าวซึ่งเป็น ผู้มีสิทธิเลือกตั้งในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนผู้มีสิทธิเลือกตั้งทั้งหมดมีหนังสือยินยอมให้พัฒนาพื้นที่นั้นได้

มาตรา ๔๓ ในกรณีที่ไม่มีผู้คัดค้านการพัฒนาเมืองที่เสนอไว้ในผลการศึกษาความเป็นไปได้ตามมาตรา ๓๙ หรือผู้มีสิทธิลงประชามติเห็นชอบให้ดำเนินการพัฒนาเมืองตามแนวทางที่เสนอไว้ในผลการศึกษาความเป็นไปได้ตามมาตรา ๔๐ วรรคสอง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตัดสินใจดำเนินการพัฒนาเมืองตามมาตรา ๔๒ ให้้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการพัฒนาเมืองตามแนวทางที่เสนอไว้ในผลการศึกษาความเป็นไปได้ หรือผลการตัดสินใจตามมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณีส่วนที่ ๒ การสนับสนุนการพัฒนาเมือง

มาตรา ๔๔ เมื่อได้รับประชามติเห็นชอบให้ดำเนินการได้แล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจขอให้สำนักงานเป็นผู้ดำเนินการก็ได้ การขอให้สำนักงานเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาเมือง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๔๕ เมื่อได้รับคำร้องขอ และสำนักงานเห็นว่ามีความเป็นไปได้และคุ้มค่าที่จะดำเนินการพัฒนาเมืองตามคำขอ ให้สำนักงานจัดทำรายละเอียดดังต่อไปนี้เสนอต่อคณะกรรมการบริหารกองทุนเพื่อพิจารณา

(๑) ผลการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความคุ้มค่าที่จะดำเนินการพัฒนาเมืองตามคำขอ

(๒) แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินและรายการประกอบแผนผังสำหรับเขตพื้นที่พัฒนาที่ได้รับความเห็นชอบจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๓) แผนการจัดให้ได้มาซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นต่อการพัฒนาเขตพื้นที่พัฒนา

(๔) แผนการก่อสร้างหรือปรับปรุงเขตพื้นที่พัฒนา

(๕) แบบการก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคารในเขตพื้นที่พัฒนา (ถ้ามี)

(๖) แผนการย้ายเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่พัฒนาออกจากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว (ถ้ามี)

(๗) แผนการป้องกัน ภัย และเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาเมือง

(๘) แผนการบริหารความเสี่ยง

(๙) ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

(๑๐) เอกสารอื่นตามที่คณะกรรมการนโยบายบริหารกองทุนกำหนด

แผนผังและรายการประกอบแผนผังตาม (๒) ต้องสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์

ในที่ดินที่กำหนดไว้ในผังเมืองและผลการศึกษาความเป็นไปได้ตามมาตรา ๓๘ และต้องประกอบด้วยพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของเขตพื้นที่พัฒนาทั้งหมดเมื่อคณะกรรมการบริหารกองทุนพิจารณาเสร็จ ให้สำนักงานเสนอรายละเอียดตามวรรคหนึ่ง พร้อมกับความเห็นและข้อสังเกตของคณะกรรมการบริหารกองทุนต่อคณะกรรมการนโยบายเพื่อพิจารณา

มาตรา ๔๖ การพัฒนาเมืองตามคำขอขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการนโยบายแล้ว ให้สำนักงานดำเนินการต่อไปได้ เพื่อสนับสนุนให้มีการพัฒนาเมือง บรรดาค่าใช้จ่ายในการพัฒนาเมืองตามคำขอขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการนโยบายตามมาตรา ๔๕ นอกจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๕๐ และมาตรา ๕๒ ให้สำนักงานเบิกจ่ายจากกองทุน เว้นแต่กรณีที่ดินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้ไม่เพียงพอที่จะนำมาใช้จ่ายตามมาตรา ๕๐ และมาตรา ๕๒ คณะกรรมการนโยบายมีอำนาจอนุมัติให้สำนักงานเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากกองทุนได้

มาตรา ๔๗ เมื่อคณะกรรมการนโยบายให้ความเห็นชอบตามมาตรา ๔๖ แล้ว ให้ตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตพื้นที่พัฒนาขึ้นและให้มีแผนที่กำหนดแนวเขตพื้นที่พัฒนาไว้ท้ายพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

มาตรา ๔๘ ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งสาธารณทรัพย์อื่นในเขตพื้นที่พัฒนาตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามความในมาตรา ๔๗ เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองให้สอดคล้องกับผังเมือง ให้สำนักงานดำเนินการโดยวิธีจัดซื้อ เช่าซื้อ หรือแลกเปลี่ยน

มาตรา ๔๙ ในกรณีที่ไม่อาจได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งสาธารณทรัพย์อื่นในเขตพื้นที่พัฒนาโดยวิธีตามมาตรา ๔๘ แต่มีความจำเป็นอย่างอื่นที่ต้องได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งสาธารณทรัพย์อื่นนั้น เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเขตพื้นที่พัฒนาให้เป็นไปตามผังเมือง และการเวนคืนนั้นอาจกระทำได้ตามบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ ให้สำนักงานมีอำนาจดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๕๐ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งสาธารณทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองตามมาตรา ๔๘ และมาตรา ๔๙ ให้อยู่ในความรับผิดชอบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

มาตรา ๕๑ ที่ดินหรือสิ่งสาธารณทรัพย์อื่นที่ได้มาตามมาตรา ๔๘ และมาตรา ๔๙ ให้สำนักงานโอนหรือมอบให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดูแลภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ส่งมอบเขตพื้นที่พัฒนาที่ดำเนินการแล้วเสร็จให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การโอนตามวรรคหนึ่ง ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งปวง

มาตรา ๕๒ เมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตพื้นที่พัฒนาตามพระราชบัญญัติแล้ว ถ้าภายในเขตที่ดินตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมีสาธารณสมบัติของแผ่นดินรวมอยู่ด้วย และสำนักงานจำเป็นต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมือง ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดให้ได้มาซึ่งสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันที่พลเมืองเล็กใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นแล้ว หรือได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันแล้ว เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ชำระราคาที่ดินให้แก่กระทรวงการคลังตามราคาที่กระทรวงการคลังกำหนดแล้ว ให้พระราชกฤษฎีกานั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าว

และตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยไม่ต้องดำเนินการถอนสภาพหรือโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๒) ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันที่พลเมืองยังใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่ หรือยังไม่เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นอยู่ในเขตได้จัดที่ดินที่มีลักษณะและความสะดวกใกล้เคียงกันให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทนโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา ให้พระราชกฤษฎีกานั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าวและตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยไม่ต้องดำเนินการถอนสภาพหรือโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๓) ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่ได้สงวนหรือหวงห้ามไว้ตามความต้องการของทางราชการ ถ้าทางราชการเลิกใช้หรือยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นตามที่สงวนหรือหวงห้ามไว้ เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงการคลังและได้ชำระราคาที่ดินให้แก่กระทรวงการคลังตามราคาที่กระทรวงการคลังกำหนด ให้พระราชกฤษฎีกานั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าวและตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยไม่ต้องดำเนินการถอนสภาพหรือโอนตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุหรือประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงการคลังและได้ชำระราคาที่ดินให้แก่กระทรวงการคลังตามราคาที่กระทรวงการคลังกำหนดแล้ว ให้ที่ดินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

มาตรา ๕๓ เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองในเขตพื้นที่พัฒนา เมื่อมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตพื้นที่พัฒนาขึ้นแล้ว ในกรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้การดำเนินการเกี่ยวกับก่อสร้างปรับปรุง พื้นฟู บูรณะ หรือพัฒนาที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่พัฒนาต้องได้รับอนุมัติ อนุญาต หรือให้ความเห็นชอบจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ถือว่าสำนักงานได้รับอนุมัติ อนุญาต หรือให้

ความเห็นชอบจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามกฎหมายนั้นแล้ว แต่ทั้งนี้ สำนักงานต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเช่นเดียวกับที่กำหนดให้ผู้ได้รับอนุญาตทั่วไปต้องปฏิบัติตาม

หมวด ๔

กองทุนเพื่อสนับสนุนการพัฒนาเมือง

มาตรา ๕๔ ให้จัดตั้งกองทุนเพื่อสนับสนุนการพัฒนาเมืองขึ้นในสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการสนับสนุนการดำเนินการเพื่อพัฒนาเมือง

มาตรา ๕๕ กองทุนประกอบด้วยเงินและทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- (๑) เงินอุดหนุนที่รัฐบาลจัดสรรให้ตามความเหมาะสม
- (๒) เงินกู้ที่รัฐบาลกู้เพื่อสมทบกองทุนโดยอนุมัติของคณะรัฐมนตรี
- (๓) เงินหรือทรัพย์สินที่มีผู้อุทิศให้
- (๔) ดอกผลหรือประโยชน์อื่นใดที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทุน

เงินหรือทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง ให้ส่งเข้ากองทุนโดยไม่ต้องนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน

มาตรา ๕๖ เงินกองทุนให้ใช้จ่ายเพื่อกิจการดังต่อไปนี้

- (๑) การพัฒนาเมืองของสำนักงานตามคำขอขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- (๒) การจัดทำข้อมูลตามมาตรา ๓๗ วรรคสาม และมาตรา ๔๕
- (๓) ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกู้ยืมไปใช้เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมือง
- (๔) ค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษา ค้นคว้า วิจัยและฝึกอบรมเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมือง
- (๕) ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน

มาตรา ๕๗ ให้มีคณะกรรมการบริหารกองทุนคณะหนึ่ง ประกอบด้วย อธิบดีกรมบัญชีกลาง เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการนโยบายพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ผู้แทนสำนักงบประมาณ ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนสถาบันองค์กรพัฒนาชุมชน และผู้ทรงคุณวุฒิภาคเอกชนซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์เกี่ยวกับการเงินการคลัง การบัญชี

เศรษฐศาสตร์ การบริหารธุรกิจ หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนห้าคนเป็นกรรมการ ให้เลขาธิการ แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ของสำนักงานคนหนึ่งเป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตรา ๕๘ กรรมการบริหารกองทุนผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี กรรมการบริหารกองทุนผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่ต้องไม่เกิน สองวาระติดต่อกัน

มาตรา ๕๙ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการบริหารกองทุนผู้ทรงคุณวุฒิ พ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๔) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๕) คณะรัฐมนตรีมีมติให้ออกเพราะบกพร่องหรือทุจริตต่อหน้าที่ มีความประพฤติ เสื่อมเสีย หรือหย่อนความสามารถ
- (๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก

มาตรา ๖๐ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยคณะกรรมการที่มีอำนาจดำเนินการพิจารณาทาง ปกครองตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองมาใช้บังคับกับการแต่งตั้งกรรมการกองทุน ผู้ทรงคุณวุฒิและการประชุมของคณะกรรมการบริหารกองทุนโดยอนุโลม

มาตรา ๖๑ ให้คณะกรรมการบริหารกองทุนมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการบริหาร กองทุนเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการตามที่คณะกรรมการบริหารกองทุนมอบหมาย ให้นำบทบัญญัติว่าด้วย คณะกรรมการที่มีอำนาจดำเนินการพิจารณาทางปกครองตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทาง ปกครองมาใช้บังคับกับการแต่งตั้งอนุกรรมการบริหารกองทุนและการประชุมของคณะอนุกรรมการ บริหารกองทุนโดยอนุโลม

มาตรา ๖๒ ให้คณะกรรมการบริหารกองทุนมีอำนาจและหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดแนวทาง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และลำดับความสำคัญของการใช้จ่ายเงินของ กองทุนตามวัตถุประสงค์ของกองทุน

(๒) พิจารณาจัดสรรเงินของกองทุนเพื่อใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์ของกองทุน

(๓) ออกระเบียบเกี่ยวกับการรับเงิน การใช้จ่ายเงิน การให้กู้ยืมเงิน การเก็บรักษาเงิน การจัดหาผลประโยชน์ และการตรวจสอบภายในของกองทุน

(๔) ติดตามและประเมินผลการใช้จ่ายเงินกองทุนเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการนโยบาย ข้อกำหนด ผลการพิจารณา และระเบียบตามมาตรานี้ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ระเบียบตาม (๓) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๖๓ ให้สำนักงานจัดทำบัญชีของกองทุนให้เป็นไปตามระบบการบัญชีที่กระทรวงการคลังได้วางไว้

มาตรา ๖๔ ให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินหรือผู้สอบบัญชีอิสระที่สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินให้ความเห็นชอบเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุน

มาตรา ๖๕ ให้ผู้สอบบัญชีรายงานผลการสอบบัญชีต่อคณะกรรมการบริหารกองทุนเพื่อเสนอต่อคณะรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีบัญชี และให้สำนักงานเผยแพร่งบการเงินที่ผู้สอบบัญชีรับรองแล้วภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่คณะรัฐมนตรีรับทราบ

หมวด ๕

ความสัมพันธ์กับรัฐบาล

มาตรา ๖๖ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจกำกับดูแลโดยทั่วไปซึ่งกิจการของสำนักงาน เพื่อการนี้ จะสั่งให้สำนักงานชี้แจงข้อเท็จจริง แสดงความคิดเห็นหรือทำรายงานเสนอ และมีอำนาจสั่งยับยั้งการกระทำของสำนักงานที่เห็นว่าขัดต่อนโยบายของรัฐบาล ในกรณีที่คณะกรรมการนโยบายหรือสำนักงานต้องเสนอเรื่องไปยังคณะรัฐมนตรี ให้สำนักงานนำเรื่องเสนอรัฐมนตรีเพื่อเสนอต่อไปยังคณะรัฐมนตรี

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๖๗ ในวาระเริ่มแรกเมื่อพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้คณะกรรมการนโยบายประกอบด้วยรัฐมนตรีเป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เลขาธิการคณะกรรมการนโยบายพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เลขาธิการ สภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ อธิบดีกรมการพัฒนาชุมชน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ และผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน เป็นกรรมการ ให้คณะกรรมการนโยบายตามวรรคหนึ่งปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการนโยบายตามพระราชบัญญัตินี้เป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีคณะกรรมการนโยบายตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งต้องไม่เกินเก้าสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....

นายกรัฐมนตรี



ภาคผนวก ค
แบบสัมภาษณ์เชิงลึก



เพื่อการวิจัยในหัวข้อ “การเปรียบเทียบของผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่เขตสะพานสูง”

คำชี้แจง

๑. แบบสัมภาษณ์ชุดนี้ใช้เพื่อสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558

๒. ข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์ เพื่อไปศึกษาวิเคราะห์และแนวคิดในพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ, ศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบของพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับที่มีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร และเสนอแนวทางในการลดผลกระทบทางลบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมต่อพื้นที่ศึกษาในอนาคต

๓. ผู้วิจัยเป็นผู้สัมภาษณ์และเก็บข้อมูลด้วยการบันทึกเสียง

๔. แนวคำถามในการสัมภาษณ์เชิงลึกชุดนี้เป็นการสัมภาษณ์แบบให้ตอบบรรยายตามความเข้าใจ มี ๒ ตอน ดังนี้

ตอนที่ ๑ ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ตอนที่ ๒ ความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558

ตอนที่ ๓ ความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558 ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

จึงขอความกรุณาท่านตอบคำถามให้ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด โดยคำตอบที่ได้จะใช้เฉพาะการวิจัยนี้เท่านั้น และขอรับรองว่าการให้ข้อมูลของท่านจะไม่เกิดผลกระทบใด ๆ ต่อท่าน

ธนภัทร์ มาโนชญ์รัตน

นักศึกษาระดับปริญญาโท หน่วยงานการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

- 1.1 ชื่อ-สกุล
- 1.2 ตำแหน่ง.....
- 1.3 หน่วยงาน.....

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นต่อพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558

2.1 จากบทสรุปสังเขป ท่านคิดว่าเจตนารมณ์ของ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมือง หรือไม่ อย่างไร

.....

.....

2.2 จากบทสรุปสังเขป ท่านคิดว่าสาระสำคัญของ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมือง หรือไม่ อย่างไร

.....

.....

ส่วนที่ 3 ความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ต่อการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

3.1 ทางด้านสังคม

3.1.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. 2558 ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก พ.ร.บ.-การผังเมือง พ.ศ. 2558 ได้ระบุให้จัดทำกระบวนการการเข้าร่วมการประชุม เพื่อเสนอความคิดเห็น และร่วมกันพิจารณาสาเหตุและที่มาของปัญหาต่าง ๆ ภายในท้องถิ่น รวมถึงการออกเสียงประชามติ หรือประชาคมติต่าง ๆ เพื่อพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสม

.....

.....

3.1.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมปรึกษาวัตถุประสงค์หรือทรัพย์สินเพื่อพัฒนาท้องถิ่น รวมทั้งมีการจ้างงานแรงงานจากชุมชนท้องถิ่นด้วย จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนด

ดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด

.....

.....

3.1.3 ท่านคิดว่าการกำหนดให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้องและช่วยเหลือรักษาโครงการนั้น รวมไปถึงการมีส่วนร่วมในการเป็นผู้นำและการเปลี่ยนแปลงโครงการ ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร สมควรกล่าวถึงใน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด

.....

.....

3.1.4 ท่านคิดว่าจากข้อกำหนดใน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. 2558 ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก พ.ร.บ.การผังเมือง-พ.ศ. 2558 ได้ระบุให้การพัฒนาโครงการต้องสอดคล้องกับวิถีชีวิต รวมทั้งความต้องการต่าง ๆ ในด้านสังคมและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของคนในพื้นที่

.....

.....

3.1.5 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. 2558 ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก พ.ร.บ.-การผังเมือง พ.ศ. 2558 ได้ระบุว่าการพัฒนาต้องคำนึงถึงการเข้าถึงทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

.....

.....

3.2 ด้านเทคโนโลยี

3.2.1 ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดใน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. 2558 ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจากพ.ร.บ.-การผังเมือง พ.ศ. 2558 ได้ระบุให้โครงการจะต้องคำนึงถึงระยะถอยร่น F.A.R O.S.R. และ B.C.R. ในการออกแบบโครงการ

.....

.....

3.3 ด้านสิ่งแวดล้อม

3.3.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ด้วยนั้น จะส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด

.....

.....

3.4 ด้านเศรษฐกิจ

3.4.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการพัฒนาด้านรายได้ส่วนบุคคล การหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือจัดตั้งกองทุนชุมชนนั้น จะส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด

.....

.....

3.4.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าที่ดิน, มูลค่าสิทธิการเช่าและวัฏจักรมูลค่าทรัพย์สินนั้น จะส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ.-2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด

.....

.....

3.5 ด้านกฎหมาย

3.5.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. 2558 ส่งผลกระทบต่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก พ.ร.บ.-การผังเมือง พ.ศ. 2558 ได้ระบุให้มีบทลงโทษ, การตรากฎหมาย, การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการเวนคืน

.....

.....

3.5.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มึนโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. 2558 หรือไม่ เพราะเหตุใด

.....

.....





เพื่อการวิจัยในหัวข้อ “การเปรียบเทียบของผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่เขตสะพานสูง”

คำชี้แจง

๑. แบบสัมภาษณ์ชุดนี้ใช้เพื่อสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

๒. ข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์ เพื่อไปศึกษาวิเคราะห์และแนวคิดในพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ, ศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบของพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับที่มีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร และเสนอแนวทางในการลดผลกระทบทางลบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมต่อพื้นที่ศึกษาในอนาคต

๓. ผู้วิจัยเป็นผู้สัมภาษณ์และเก็บข้อมูลด้วยการบันทึกเสียง

๔. แนวคำถามในการสัมภาษณ์เชิงลึกชุดนี้เป็นการสัมภาษณ์แบบให้ตอบบรรยายตามความเข้าใจ มี ๒ ตอน ดังนี้

ตอนที่ ๑ ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ตอนที่ ๒ ความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

ตอนที่ ๓ ความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

ต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

จึงขอความกรุณาท่านตอบคำถามให้ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด โดยคำตอบที่ได้จะใช้เฉพาะการวิจัยนี้เท่านั้น และขอรับรองว่าการให้ข้อมูลของท่านจะไม่เกิดผลกระทบใด ๆ ต่อท่าน

ธนภัทร์ มาโนชญ์รัตน

นักศึกษาระดับปริญญาโท หน่วยงานการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

- 1.1 ชื่อ-สกุล
- 1.2 ตำแหน่ง.....
- 1.3 หน่วยงาน.....

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....

2.1 จากบทสรุปสังเขป ท่านคิดว่าเจตนารมณ์ของ ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง- พ.ศ.... มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมือง หรือไม่ อย่างไร

.....

.....

2.2 จากบทสรุปสังเขป ท่านคิดว่าสาระสำคัญของ ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง- พ.ศ.... มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเมือง หรือไม่ อย่างไร

.....

.....

ส่วนที่ 3 ความคิดเห็นต่อข้อกำหนดในร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ต่อการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง

3.1 ทางด้านสังคม

3.1.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้จัดทำกระบวนการการเข้าร่วมการประชุม เพื่อเสนอความคิดเห็น และร่วมกันพิจารณาสาเหตุและที่มาของปัญหาต่าง ๆ ภายในท้องถิ่น รวมถึงการออกเสียงประชาพิจารณ์ หรือประชามติต่าง ๆ เพื่อพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสม

.....

.....

3.1.2 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมบริจาคตู้หรือทรัพย์สินเพื่อพัฒนา

ท้องถิ่น รวมทั้งมีการจ้างงานแรงงานจากชุมชนท้องถิ่นด้วย

.....

.....

3.1.3 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียร่วมใช้ประโยชน์ที่ถูกต้องและช่วยเหลือรักษาโครงการนั้น รวมไปถึงการมีส่วนร่วมในการเป็นผู้นำและการเปลี่ยนแปลงโครงการ

.....

.....

3.1.4 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการพัฒนาโครงการต้องสอดคล้องกับวิถีชีวิต รวมทั้งความต้องการต่าง ๆ ในด้านสังคมและผลประโยชน์ต่าง ๆ ของคนในพื้นที่นั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... หรือไม่ เพราะเหตุใด

.....

.....

3.1.5 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการพัฒนาต้องคำนึงถึงการเข้าถึงทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... หรือไม่ เพราะเหตุใด

.....

.....

3.2 ด้านเทคโนโลยี

3.2.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้โครงการจะต้องคำนึงถึงระยะถอยร่น, F.A.R, O.S.R., และ B.C.R. ในการออกแบบโครงการนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... หรือไม่ เพราะเหตุใด

.....

.....

3.3 ด้านสิ่งแวดล้อม

3.3.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้มีการจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่ด้วย

.....

.....

3.4 ด้านเศรษฐกิจ

3.4.1 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้มีการพัฒนาด้านรายได้ส่วนบุคคล การหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือจัดตั้งกองทุนชุมชน

.....

.....

3.4.2 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีการเพิ่มมูลค่าที่ดิน, มูลค่าสิทธิการเช่าและวัฏจักรมูลค่าทรัพย์สินนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... หรือไม่ เพราะเหตุใด

.....

.....

3.5 ด้านกฎหมาย

3.5.1 ท่านคิดว่าการกำหนดให้มีบทลงโทษ, การตรากฎหมาย, การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการเวนคืนนั้น จะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูงอย่างไร ในความคิดเห็นของท่านคิดว่าข้อกำหนดดังกล่าวสมควรกล่าวถึงใน ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... หรือไม่ เพราะเหตุใด

.....

.....

3.5.2 ในความคิดเห็นของท่าน คิดว่าข้อกำหนดใน ร่างพ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ....
ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เขตสะพานสูง เนื่องจาก ร่าง-
พ.ร.บ.พัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ระบุให้มึนโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น

.....

.....



ภาคผนวก ง

งานประชุมวิชาการระดับชาติ เรื่อง เทคโนโลยีกับการบริหารจัดการ
(Technology Gives Us Power, But Management Makes The Difference)

ในวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2559

โดยมหาวิทยาลัยการจัดการและเทคโนโลยีอีสเทิร์น

บทความวิจัย (4 มิ.ย. 59)

การเปรียบเทียบของผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมืองพ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ธนัททร์ มาโนชญ์รัตน, 165 ถนนสามเสน แขวงบางขุนพรหม เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร 10200,

email: TMamochrat@gmail.com, โทร.08-1643-9176

ดร.สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, email: sukulpat@ap.tu.ac.th, โทร. 08-6777-2928

ดร.ศิยามณี ธีรญาสาส์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, email: siyaneer@sgs.tu.ac.th, โทร. 09-0972-3128

บทคัดย่อ

บทคัดย่อภาษาไทย:

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 มีการประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2518 นั้น จนถึงปัจจุบันเป็นเวลากว่า 40 ปี แต่เนื่องด้วยช่องว่างบางประการในตัว พ.ร.บ. ดังกล่าว จึงส่งผลให้สังคมและชุมชนต่าง ๆ ประสบปัญหา ด้านปัญหามลพิษ ปัญหาสิ่งแวดล้อม ปัญหาการเข้าถึงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ตามความใน พ.ร.บ. ฉบับนี้ จะเอื้อประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยและการพาณิชย์ มากกว่าการพัฒนาพื้นที่สาธารณะซึ่งก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสังคมที่ส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อประชาชนในประเทศ แต่ในปัจจุบันยังไม่มีหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานวิธีการที่ชัดเจนในการพัฒนาเมือง และยังไม่มีหน่วยงานหรือกลไกใดที่ส่งเสริมและสนับสนุนโดยตรง ในการพัฒนาเมืองให้เป็นไปอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการและสอดคล้องกับการพัฒนาที่ยั่งยืน จึงส่งผลให้เกิด การบังคับใช้พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 เมื่อวันที่ 8 กันยายน พ.ศ.2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลบังคับใช้เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างเป็นแบบแผนและตามหลักวิชาการ การศึกษานี้จะทำการวิเคราะห์พระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ เพื่อเปรียบเทียบผลกระทบที่จะเกิดขึ้น หากพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับมีผลบังคับใช้ ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือทั้งสองฉบับพร้อมกัน และได้ประยุกต์ใช้กระบวนการวิเคราะห์ สังคมวิทยา เทคโนโลยี เศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และนโยบายภาครัฐ หรือการวิเคราะห์แบบสเต็ป (STEEP Analysis) เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ผลกระทบของพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย ทั้งแนวราบและแนวสูง ในเขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดมาตรการลดผลกระทบที่จะมีต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ผลการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า พ.ร.บ.ผังเมือง จะไม่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยตรงเนื่องจาก พ.ร.บ.ผังเมือง ไม่มีข้อกำหนดหรือข้อบังคับเกี่ยวกับลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน, ในกรณีหากมีการประกาศใช้ พ.ร.บ.พัฒนาเมือง จะไม่มีผลกระทบเพราะความตามกฎหมายพัฒนาเมืองที่ได้รับอนุญาตให้องค์กรส่วนท้องถิ่นมีการพัฒนาโครงการด้วยตัวท้องถิ่นเอง อีกทั้งองค์กรส่วน

ท้องถิ่นนั้นไม่มีศักยภาพและหน้าที่ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหรือหากมีการประกาศใช้ พ.ร.บ.ดังกล่าว ทั้งสองฉบับพร้อมกันจะไม่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด

คำสำคัญ: ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ...., พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558, การวิเคราะห์แบบ สตีฟ, การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

AN EXAMINATION OF TOWN PLANNING ACT.B.E 2558 AND TOWN DEVELOPMENT ACT IMPACT TOWARDS THE REAL ESTATE DEVELOPMENT PROJECTS

*Tanapat Mamochrat, 165 Samsen Rd. Bangkhunprom, Pranakorn Distric, Bangkok 10200,
email: TMamochrat@gmail.com, Tel .08-1643-9176*

Dr. Sukulpat Khumpaisal, Thammasat University, email: sukulpat@ap.tu.ac.th, Tel. 0867772928
Dr. Siyanee Hirunsalee, Thammasat University, email: siyanee@sgs.tu.ac.th, Tel. 09-0972-3128

ABSTRACT

It is 40 years since the Town Planning Act B.E. 2518 had been issued; however, there are some hiatus in the enforcement of this act, because of Thai societies still confronting with several problems, such as pollution, inaccessible to public utilities and infrastructures. An aforesaid act identified most of the land areas as the high density residential or commercial areas, rather than the public spaces. Moreover, there are no systematic or standardized methods to develop the city, as well as no responsible organizations to support the development of a city to be in accordance with development and sustainable development theorem. Thai government therefore issued the Town Planning Act B.E. 2558, and Town Development Act (Draft). Both acts consist of legal enforcements, in order to enhance the urban development sustainably, and suit with the appropriate theories. This study compares both acts in terms of the occurrences that may impact to the real estate development sector, whether both of these acts are issuing concurrently or separately. The evaluation criteria has been set up based on Social, Technological, Environmental, Economic and Policy (STEEP) analysis technique. The research results that both acts do not directly influence the real estate development in the studied area, because of Town Planning Act, itself does not have any enforcement in land's utilizations. While the Town Development Act defines that the local administrative organizations (LAOs) shall develop the real estate projects by themselves, but LAOs actually lack of authorization and potential to develop any real estate projects. The study also finds that even both acts issued simultaneously, there is still no effect to the real estate development in the studied area. The results can be applied as standard to minimize the impact of these acts to the further real estate development
Keyword: Town Development Act (Draft), Town Planning Act B.E. 2558, STEEP Analysis, The real estate development,

คำขอบคุณ : งานวิจัยนี้ได้รับการสนับสนุนจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

บทนำ

กระบวนการที่ชุมชนกลายเป็นเมืองหรือการเคลื่อนย้ายของผู้คนหรือการค้าเงิน กิจการงานเข้าสู่บริเวณเมือง หรือการขยายตัวของเมืองออกไปทางพื้นที่การเพิ่มจำนวนประชากร หรือในการดำเนินกิจการงานต่าง ๆ มากขึ้น (ราชบัณฑิตยสถาน.2524 : 409)

กระบวนการเป็นเมือง (Urbanization) มีผลต่อสิ่งมีชีวิตและไม่มีสิ่งมีชีวิตทั้งหลายซึ่งการเปลี่ยนแปลงเป็นผลมาจากการวิถีชีวิตผู้คน que เปลี่ยนแปลง ความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลเปลี่ยนไป นับเป็นปรากฏการณ์หนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อพฤติกรรม และวิถีชีวิตของคนในปัจจุบันอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เพราะเนื่องจากเรากำลังอาศัยอยู่ในพื้นที่ซึ่งเรียกว่า “เมือง” ในประเทศไทยนั้นต่างมีประวัติความเป็นเมืองมาอย่างยาวนาน ซึ่งในปัจจุบันนั้นมักถูกหมายอยู่หลายฉบับที่มีผลบังคับใช้ที่เกี่ยวกับการพัฒนาความเป็นเมืองภายในประเทศ ซึ่งการวิจัยในครั้งนี้จะกล่าวถึงกฎหมายที่กำลังจะเข้าสู่การพิจารณาในการบังคับใช้ภายในประเทศ

ปัจจุบันพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 มีการประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2518 นั้น เป็นเวลากว่า 40 ปีแล้ว แต่ยังคงพบปัญหาในสังคมต่าง ๆ มากมาย เช่น มลพิษ ปัญหาสิ่งแวดล้อม ปัญหาการเข้าถึงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่จะใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยและการพาณิชย์ ทำให้พื้นที่สาธารณะน้อยลงและก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสังคมตามมา ปัญหาเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อประชาชนในประเทศ ซึ่งในปัจจุบันยังไม่มีหลักเกณฑ์และวิธีการที่เด่นชัดแน่นอนในการพัฒนาเมือง ทำให้เกิดผลกระทบต่อชีวิต ความเป็นอยู่ของประชาชน และยังไม่มึหน่วยงานหรือกลไกใดที่ส่งเสริมและสนับสนุนโดยตรง ในการพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการและสอดคล้องกับการพัฒนาอย่างยั่งยืน จึงส่งผลให้เกิดการบังคับใช้พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558 เมื่อวันที่ 8 กันยายน พ.ศ.2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลบังคับใช้เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างเป็นแบบแผนและตามหลักวิชาการ

หลักการและเนื้อหาของพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับนั้น มีความเหมือนหรือความแตกต่างในบางเนื้อหาอาจจะต่างกันโดยสิ้นเชิงหรือบางเนื้อหาอาจจะทับซ้อนกัน การวิจัยในครั้งนี้จะทำการวิเคราะห์พระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ เพื่อเปรียบเทียบผลกระทบที่จะเกิดขึ้น หากพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับมีผลบังคับใช้ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือทั้งสองฉบับพร้อมกัน ผู้วิจัยทำการศึกษาระบวนการวิเคราะห์แบบสเต็ป (STEEP Analysis) มาเป็นเครื่องมือทำการวิเคราะห์ผลกระทบของพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นแนวทางกำหนดมาตรการลดผลกระทบที่จะมีต่อการพัฒนาโครงการในอนาคต

วัตถุประสงค์ / Purpose

การวิจัยนี้มุ่งเน้นการศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบที่เกิดขึ้นจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้การวิเคราะห์แบบสเต็ป (STEEP Analysis)

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558 มีสาระที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยในด้านองค์ประกอบของผังเมืองรวม ดังนี้

(1) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมกำหนดเพิ่มว่าให้กำหนดโดยคำนึงถึงความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน การเศรษฐกิจ ทรัพยากรธรรมชาติ การดำรงรักษาสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี และการจัดสภาพแวดล้อมที่ทุกคนสามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อย่างเท่าเทียมกัน

(2) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม กำหนดเพิ่มว่า โดยแสดงข้อมูลภูมิประเทศและระดับชั้นความสูง

(3) เพิ่มข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมทุกประการ รวม 8 ประการ ซึ่งหากผังเมืองรวมฉบับใดไม่มีประการใดใน 8 ประการนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองโดยมีเหตุผลอันสมควร ข้อกำหนดเหล่านี้บางประการมีอยู่แล้วในผังเมืองรวมเกือบทุกฉบับ เว้นแต่ประการที่น่าสนใจ คือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio : F.A.R.), อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร และอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (Open Space Ratio : O.S.R.) ซึ่งยังไม่มีการกำหนดในผังเมืองรวมยกเว้นผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา

(4) ไม่กำหนดอายุผังเมืองรวม (เดิมกำหนดอายุ 5 ปี โดยอาจมีการต่ออายุ) แต่ให้ต้องมีการประเมินตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนดแต่ไม่เกิน 5 ปี หากคณะกรรมการผังเมืองเห็นว่าจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไข จึงให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการปรับปรุงโดยการวางและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่ให้เหมาะสม

(5) สำหรับผังเมืองรวมที่ออกบังคับใช้ไปแล้ว กฎหมายทุกฉบับจะระบุว่า มีอายุใช้บังคับ 5 ปี และบางฉบับมีการต่ออายุใช้บังคับ 5 ปีบ้าง หนึ่งปีบ้าง พระราชบัญญัติฉบับนี้กำหนดเป็นบทเฉพาะกาลว่า ให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฉบับนี้บังคับใช้

ร่างพระราชบัญญัติการพัฒนาเมือง พ.ศ.... (การเคหะแห่งชาติ 2556: 83-94)

ร่างพระราชบัญญัติการพัฒนาเมือง พ.ศ.... เป็นกฎหมายที่จัดทำโดยการเคหะแห่งชาติ จุดประสงค์ในการจัดทำเพื่อให้ท้องถิ่นเกิดการพัฒนาโดยจากส่วนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเอง ซึ่งเป็นภาคส่วนที่มีอำนาจในบริเวณพื้นที่ เพื่อที่จะกำหนดการพัฒนาท้องถิ่นของตนเองให้เกิดการพัฒนาเมืองโดยการมีส่วนร่วมของคนในพื้นที่

ซึ่งปัจจุบันมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองหลายฉบับและอยู่ในอำนาจของหลายหน่วยงานซึ่งในปัจจุบันยังขาดการบูรณาการและความเป็นเอกภาพ จึงส่งผลให้เกิดคณะกรรมการพัฒนาเมืองเพื่อเป็นองค์กรที่ใช้ในการพิจารณาเสนอนโยบายมาตรฐาน แนวทาง และแผนการพัฒนา รวมไปถึงการประเมินผลการปฏิบัติงานด้านการพัฒนาเมืองของหน่วยงานต่างๆ เพื่อให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและถูกต้องตามหลักวิชาการและสอดคล้องกับการพัฒนาเมือง เพื่อให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีและมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม โดยกรณีที่ใช้บังคับกฎหมายได้ ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้ ประกอบด้วย

(1) การดำเนินการพัฒนาเมืองไม่ว่าจะเป็นกรณีที่ยื่นคำขอขออนุญาตก่อสร้างหรือยื่นเห็นสมควร หรือกรณีที่ได้รับคำร้องขอจากประชาชนหรือชุมชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น หรือกรณีที่ยื่นขอขออนุญาตก่อสร้างหรือยื่นเห็นสมควร องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นเบื้องต้นของเจ้าของที่ดินและผู้มีสิทธิเลือกตั้งในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งอยู่อาศัยในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในบริเวณนั้น และจะรับฟังความคิดเห็นของประชาชนทั่วไปด้วยก็ได้

(2) ก่อนการรับฟังความคิดเห็นเบื้องต้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้อง ให้ข้อมูลเกี่ยวกับเหตุผลความจำเป็นที่ต้องดำเนินการพัฒนาเมืองในเขตพื้นที่พัฒนาและแนวทางที่จะดำเนินการ

(3) เมื่อได้รับฟังความคิดเห็นเบื้องต้นแล้ว หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเห็นว่าสมควรดำเนินการพัฒนาเมืองต่อไป ให้จัดให้มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาเมืองและจัดทำรายงานผลการศึกษา รวมไปถึงการเผยแพร่รายงานผลการศึกษาและสรุปรายงานผลไปยังเจ้าของที่ดินและผู้มีสิทธิเลือกตั้งในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่อยู่อาศัยในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่พัฒนา โดยการชี้แจงรายละเอียดผลการศึกษาและรับฟังความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินและผู้มีสิทธิเลือกตั้งที่อาศัยอยู่ในที่ดินในเขตพื้นที่พัฒนา ภายในทศวันหลังจากวันที่ส่งผลสรุปการศึกษาความเป็นไปได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(4) ในกรณีที่มีการคัดค้าน แต่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเห็นว่าสมควรพัฒนาตามแนวทางที่เสนอรายงาน ต้องมีการทำประชาคมมติเห็นชอบโดยคะแนนเสียงต้องไม่น้อยกว่าสองในสามของผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด เว้นแต่พื้นที่เป็นกรรมสิทธิ์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรืออยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานรัฐหรือรัฐวิสาหกิจหรือเจ้าของที่ดินมีหนังสือยินยอมให้พัฒนาพื้นที่

(5) ในกรณีมีเหตุจำเป็นที่ไม่สามารถดำเนินการพัฒนาพื้นที่ได้ทันที สามารถขยายระยะเวลาในการดำเนินการพัฒนาตามรายงาน สามารถขยายระยะเวลาดำเนินการได้แต่ต้องไม่เกิน สี่ปีนับตั้งแต่วันที่ออกเสียงประชามติหรือไม่มีผู้คัดค้าน หากพ้นระยะเวลาแล้วจะต้องดำเนินการใหม่

แนวคิด ทฤษฎี การวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP Analysis)

ความหมายการวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP analysis) คือ เครื่องมือที่ใช้ในการประเมินปัจจัยภายนอกต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อองค์กร ซึ่งมีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อธุรกิจเพื่อพิจารณาแรงภายนอกก่อนที่จะตัดสินใจดำเนินการ โดยคนส่วนใหญ่มักจะถูกจำกัดการเรียนรู้จากประสบการณ์ส่วนตัวและความเชื่อ ส่งผล

ให้แนวโน้มนี้มักจะนำไปสู่การเพิกเฉยต่อความจริงส่วนบุคคล หรือเพื่อปฏิเสธที่จะตระหนักถึงการเปลี่ยนแปลง

การวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP Analysis) มักจะมีการจัดการเพื่อที่จะหาข้อมูลอย่างคร่าวๆว่า ปัจจัยภายนอกอะไรบ้างที่จะมีส่วนในการตัดสินใจต่อแนวโน้มและยังสามารถช่วยในการทำนายสิ่งที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

STEEP ย่อมาจาก Social Technological Economical Environmental Political

(1) ปัจจัยด้านสังคม (Social : S) คือ การศึกษาเรื่องประชากร การใช้ชีวิต สังคม คุณค่าของวัฒนธรรมนิสัยการบริโภคและการโฆษณา

(2) ปัจจัยด้านเทคโนโลยี (Technological : T) คือ ความเร็วในการพัฒนาเทคโนโลยีเป็นไปอย่างรวดเร็ว ผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ๆ ส่งผลต่อการใช้ชีวิต การทำงานและการเรียนรู้เป็นอย่างมาก ถ้าพูดถึงแล้วก็จะเกี่ยวข้องกับ นวัตกรรม การขนส่ง พลังงาน การสื่อสาร การค้นคว้าพัฒนา เป็นต้น

(3) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ (Economical : E) คือ เกี่ยวข้องกับการซื้อของผู้บริโภค อัตราดอกเบี้ย ภาษี การค้าระหว่างประเทศ ผู้ประกอบการปลระการว่างของงาน

(4) ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental : E) คือ สิ่งต่างๆที่เกี่ยวข้องกับระบบนิเวศ (น้ำ ลม ดิน อาหาร พลังงาน)

(5) ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ (Political : P) คือ นโยบายจากผู้มีอำนาจในการปกครอง

วิธีการศึกษา / Methodology

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดระเบียบวิธีการวิจัยหรือกระบวนการวิจัย (methodology) เป็นกระบวนการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลจากเอกสารหรือการวิจัยเชิงเอกสาร (documentary research) โดยการทบทวนแนวความคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับวิเคราะห์พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... โดยเริ่มต้นจากการศึกษาแนวคิด ความหมายและการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 จนถึง พ.ศ. 2558(แก้ไขครั้งที่ 4) และจุดประสงค์ของการของร่างพระราชบัญญัติการพัฒนาเมือง พ.ศ.... โดยการศึกษาข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและแนวคิดที่เกี่ยวกับมาตรการผังเมืองที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งข้อมูลต่างๆจะนำมาวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ(Qualitative Content Analysis)โดยใช้วิธีการวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP Analysis)มาใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และแสดงผลเป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive research)

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

จากวิธีการศึกษาปัจจัยภายนอกของพระราชบัญญัติทั้ง 2 ฉบับที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยใช้การวิเคราะห์แบบสตีฟ (STEEP Analysis) แล้วนั้น ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัยด้านสังคม ด้านเทคโนโลยี ด้านเศรษฐกิจ ด้านสิ่งแวดล้อมและด้านนโยบายภาครัฐ ได้ผลดังต่อไปนี้

ปัจจัยหลัก	ปัจจัยรอง	พระราชบัญญัติการเมือง พ.ศ.2558	ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....
ปัจจัยทางด้านสังคม	การเข้าร่วมการประชุม	/	/
	การเสนอความคิดเห็น	/	/
	การแก้ไขปัญหาให้กระจ่าง	/	/
	การออกเสียงลงคะแนนหรือคัดค้าน	/	/
	การออกเสียงเลือกตั้ง	/	/
	การร่วมบริจาคเงิน	/	/
	การมีส่วนร่วมด้านแรงงาน	/	/
	การมีส่วนร่วมแก้ไขปัญหาสังคมและช่วยเหลือโครงการ	/	/
	การมีส่วนร่วมการเป็นผู้นำและการเปลี่ยนแปลง	/	/
	ความสอดคล้องกับวิถีชีวิต	/	/
	ความต้องการด้านสังคม	/	/
	การมีส่วนร่วมด้านเสีย	/	/
	ด้านโครงสร้างพื้นฐาน	/	/
ด้านสาธารณูปโภค-บริการ	/	/	

ตารางที่ 1 การวิเคราะห์หาปัจจัยทางด้านสังคม

จากตารางที่ 1 แสดงให้เห็นว่าด้านสังคม ในพระราชบัญญัติการเมือง พ.ศ.2558 มุ่งเน้นผลของการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานโดยประชาชนที่มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่โครงการได้รับผลประโยชน์หรือผลกระทบทางตรงและทางอ้อม โครงการที่ทำการพัฒนานั้นคำนึงถึงความทั่วถึงและความพร้อมในการให้บริการด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการมากขึ้นเพียงใด โดยการมีส่วนร่วมของประชาชนเพียงให้ประชาชนได้รับรู้ข่าวสารและสามารถเสนอความคิดเห็นต่อโครงการดังกล่าว ส่วนพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มีข้อบังคับด้านการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานเช่นเดียวกับพระราชบัญญัติการเมือง พ.ศ.2558 แต่พระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... มุ่งเน้นการมีส่วนร่วมของภาคประชาชนต่อการพัฒนาโครงการ อาทิ การเชิญประชาชนเข้าร่วมการประชุม ชักถามปัญหาและเปิดโอกาสในการออกเสียงสนับสนุนหรือคัดค้านโครงการดังกล่าว ทำให้ผลกระทบทางภาคประชาชนลดน้อยลง เนื่องจากภาคประชาชนมีแนวความคิดที่สอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันกับการพัฒนาโครงการ

ปัจจัยหลัก	ปัจจัยรอง	พระราชบัญญัติการเมือง พ.ศ.2558	ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....
ปัจจัยด้านเทคโนโลยี	Set Back	/	/
	Floor Area Ratio (F.A.R.)	/	/
	Open Space Ratio (O.S.R.)	/	/
	Building Coverage Ratio (B.C.R.)	/	/

ตารางที่ 2 การวิเคราะห์หาปัจจัยทางด้านเทคโนโลยี

จากตารางที่ 2 แสดงให้เห็นว่าด้านเทคโนโลยี พระราชบัญญัติทั้ง 2 ฉบับ มีความแตกต่างที่ชัดเจน โดยพระราชบัญญัติการพัฒนาเมือง พ.ศ.... ไม่ได้กล่าวถึงข้อบังคับในการควบคุมการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร ส่วนทางด้านพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558 ออกข้อบังคับอย่างชัดเจนในการควบคุมการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร ด้านระยะถอยร่นของอาคาร อัตราส่วนการใช้พื้นที่ของอาคาร อัตราส่วนของพื้นที่ว่าง และ อัตราส่วนของพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

ปัจจัยหลัก	ปัจจัยรอง	พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558	ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....
ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ	ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (G.D.P)		/
	การเพิ่มมูลค่าที่ดิน	/	/
	การหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่น		/
	รายได้ส่วนบุคคล		/
	มูลค่าสิทธิการเช่า		/
	กองทุนชุมชน		/
	รัฐวิสาหกิจมูลค่าทรัพย์สิน		

ตารางที่ 3 การวิเคราะห์หาปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

จากตารางที่ 3 แสดงให้เห็นว่าพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ส่งเสริมเศรษฐกิจโดยการตั้งกองทุนชุมชนเพื่อทำให้เกิดการหมุนเวียนรายได้ในท้องถิ่นส่งผลให้รายได้ส่วนบุคคลมีแนวโน้มที่มากขึ้นซึ่งจะส่งผลในระดับมหภาค ส่วนพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558 ให้การส่งเสริมเพียงการเพิ่มมูลค่าที่ดิน

ปัจจัยหลัก	ปัจจัยรอง	พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558	ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ....
ปัจจัยทางด้านสิ่งแวดล้อม	รายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม	/	/
	การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพ	/	/
	การเปลี่ยนแปลงที่มีผลต่อชีวภาพ	/	/
	คุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม	/	/
	เครื่องมือการประเมินมูลค่าที่ดินในแต่ละพื้นที่	/	

ตารางที่ 4 การวิเคราะห์หาปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

จากตารางที่ 4 แสดงให้เห็นว่าพระราชบัญญัติทั้ง 2 ฉบับให้น้ำหนักด้านการส่งเสริมทางด้านสิ่งแวดล้อมใกล้เคียงกัน ทางด้านการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงทรัพยากรทางกายภาพและทางชีวภาพ และความเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ โดยพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558 กำหนดข้อบังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่เพื่อการประกอบกิจการใด ในส่วนพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ไม่ได้กล่าวถึง

ปัจจัยหลัก	ปัจจัยรอง	พระราชบัญญัติการเมือง พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.
ปัจจัยทางด้านนโยบายรัฐ	บทลงโทษ	/	
	การชดเชยความ	/	/
	นโยบายการพัฒนาของท้องถิ่น	/	/
	การเปลี่ยนแปลงที่ดิน	/	/
	การเวนคืน	/	/

ตารางที่ 5 การวิเคราะห์หาปัจจัยทางด้านนโยบายภาครัฐ

จากตารางที่ 5 แสดงให้เห็นว่าการกำหนดข้อบังคับเชิงนโยบายเป็นแผนแม่บทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้ง 2 พระราชบัญญัติ ให้นำหนักใกล้เคียงกัน โดยส่วนของบทลงโทษนั้นได้ปรากฏในพระราชบัญญัติการเมือง พ.ศ.2558 เพียงฉบับเดียว

จากการวิเคราะห์พระราชบัญญัติการเมือง พ.ศ.2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... โดยแยกเป็น 5 ปัจจัย คือปัจจัยด้านสังคม, เทคโนโลยี, เศรษฐกิจ, สิ่งแวดล้อมและนโยบายรัฐจะพบว่าพระราชบัญญัติเมือง พ.ศ.2558จะกล่าวถึงข้อบังคับด้านสังคมในเรื่องการพัฒนาการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานของภาคประชาชน ด้านเทคโนโลยีจะออกข้อบังคับการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารเชิงเทคนิคการก่อสร้าง ด้านสิ่งแวดล้อมโดยออกข้อบังคับการใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใดๆในแต่ละพื้นที่ ด้านเศรษฐกิจพระราชบัญญัติฉบับนี้ส่งเสริมเพียงการเพิ่มมูลค่าที่ดินและในด้านนโยบายรัฐนั้นมีการออกข้อบังคับด้านบทลงโทษต่อผู้ไม่ดำเนินการตามบทบัญญัติ

พระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... กล่าวถึงด้านสังคมโดยมีข้อบังคับการเปิดโอกาสให้ภาคประชาชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการมากกว่าพระราชบัญญัติเมือง พ.ศ.2558 ในด้านเทคโนโลยีพระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่ได้กล่าวถึงข้อบังคับการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร ด้านเศรษฐกิจพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ได้ส่งเสริมการพัฒนาให้สอดคล้องกับระบบเศรษฐกิจในพื้นที่ซึ่งจะเอื้อต่อการพัฒนาโครงการ ด้านสิ่งแวดล้อมไม่ได้ระบุถึงเงื่อนไขการใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใดๆเพียงกำหนดการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมทางกายภาพและชีวภาพเท่านั้นและในด้านนโยบายภาครัฐไม่มีการกำหนดบทลงโทษต่อผู้ไม่ดำเนินการตามบทบัญญัติ

จากการวิเคราะห์พระราชบัญญัติทั้ง 2 ฉบับพบว่าส่งผลกระทบต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในทางอ้อมมากกว่าทางตรงเพราะเนื่องจากข้อบังคับต่างๆที่เกิดขึ้นนั้นไม่ได้มีบทบัญญัติที่ควบคุมและดูแลโดยตรงต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จะมีก็เพียงแต่ข้อบังคับในด้านเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้พื้นที่อาคารที่บังคับให้อยู่ในพระราชบัญญัติการเมือง พ.ศ.2558 เท่านั้น แต่ในด้านอื่นๆทั้ง 4 ด้านจะพบว่ากล่าวถึงแค่ในประเด็นที่บังคับใช้ในกฎหมายอื่นๆด้วยคือ การรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมซึ่งปัจจัยนี้เป็นสิ่งที่ผู้ที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องปฏิบัติอยู่แล้ว อีกทั้งพระราชบัญญัติพัฒนาเมืองที่มีบทบัญญัติให้ท้องถิ่นสามารถพัฒนาพื้นที่นั้น ก็ไม่มีผลต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มากนักเนื่องจากโครงสร้างและบุคลากรของท้องถิ่นไม่ได้จัดตั้งมาเพื่อการแข่งขันทางธุรกิจ ดังนั้นผู้วิจัยสรุปว่าพระราชบัญญัติทั้ง 2 ฉบับจะส่งผลกระทบเพียงเล็กน้อยต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

บรรณานุกรม / Bibliography

หนังสือ

สมยศ เชื้อไทย, กฎหมายแพ่ง : หลักกฎหมายทั่วไป, พิมพ์ครั้งที่ 2, กรุงเทพฯ :

โรงพิมพ์และทำปกเจริญผล , 2534

ประเสริฐ คัดค้านากุล. 2545. **มาตรการบังคับใช้ การบริหาร ผังเมืองและพื้นฐานทางกฎหมาย.**

กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ไอบรารี่ นาย.

เดชา บุญค้ำ. 2554. **การวางผังบริเวณและงานบริเวณ.** พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร :สำนักพิมพ์แห่ง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

บทความ

โยธิน แสงวดี¹, ลุณัฐ วงศ์สายเชื้อ². (2546). **วิธีการและขั้นตอนรวบรวมข้อมูลสำหรับการวิจัยเชิงคุณภาพ.**

วารสารวิธีวิทยาการวิจัย, ปีที่ 16 (ฉบับที่ : 3), หน้า : 511-524.

Khumpaisal, S., (2012), " A Classification of Risks in Real Estate Development Business",

Journal of Architectural/Planning Research and Studies, Faculty of Architecture

and Planning Thammasat University, Thailand, Vol. 8, No.2, pp.1-8

หนังสือที่ผู้แต่งเป็นสถาบัน และผู้แต่งเป็นผู้พิมพ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2553. **การผังเมืองของประเทศไทย: ปัญหาและการแก้ไข.**

สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. 2556. **สรุปสาระสำคัญผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร**

พ.ศ.2556. กรุงเทพมหานคร.

American Planning Association. 2006. **Planning and Urban design Standards.**

Hoboken:John Wiley and Sons, INC.

Internet

An examination of Thai practitioners' perceptions of risk assessment techniques in real estate development projects

<http://www.palgrave-journals.com/rlp/journal/v9/n2/full/rlp20103a.html>

28 January 2010

อักษรตัวย่อ

คำย่อ	ตัวเต็ม	ความหมาย
ก.พ.	คณะกรรมการข้าราชการพลเรือน	
ก.พ.ร.	คณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ	
พ.ร.บ.	พระราชบัญญัติ	
ร.ฟ.ม.	การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย	
E.I.A.	Environment Impact Assessment	รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม
F.A.R.	Floor Area Ratio	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของพื้นที่อาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้ง
O.S.R.	Open Space Ratio	อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างที่ดินแปลงเดียวกัน
B.C.R.	Building Coverage Ratio	อัตราส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่ไม่ได้เป็นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ นายธนภัทร์ มาโนชญ์รัตน
 วันเดือนปีเกิด 21 กันยายน พ.ศ. 2530
 ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท บริดจสโตน เอ.ซี.ที (ประเทศไทย) จำกัด

ผลงานทางวิชาการ

บทความทางวิชาการเรื่อง การเปรียบเทียบของผลกระทบของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2558 และร่างพระราชบัญญัติพัฒนาเมือง พ.ศ.... ที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ นำเสนอในงานประชุมวิชาการระดับชาติ เรื่อง เทคโนโลยีกับการบริหารจัดการ Technology Gives Us Power, But Management Makes The Difference ในวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2559 โดยมหาวิทยาลัยการจัดการและเทคโนโลยีอีสเทิร์น.

ประสบการณ์ทำงาน พ.ศ.2554 – 2559
 นักวิจัย บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
 พ.ศ.2559 – ปัจจุบัน
 เจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท บริดจสโตน เอ.ซี.ที (ประเทศไทย) จำกัด