

แนวทางการกำหนดโครงสร้างและองค์ประกอบใหม่ของผังเมืองรวม

Guidelines for New Structure and Elements of Comprehensive Plan

รัตนาวดี ปัญญาบุรี (Rattanaadee Panjaburee)*

วิชัย บุญวาต (vichai Boonvas)**

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อค้นหาแนวทางการกำหนดโครงสร้างและองค์ประกอบใหม่ สำหรับผังเมืองรวม วิธีการวิจัยได้ใช้วิธีการรวบรวมข้อมูลเอกสารจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม รายงานการประชุมคณะกรรมการผังเมือง การปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่ และผลการดำเนินการตามผังเมืองรวม การศึกษากรณีตัวอย่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และผังเมืองของต่างประเทศที่ประสบความสำเร็จจากประเทศอังกฤษ และสหรัฐอเมริกา หลังจากนั้นทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบเพื่อกำหนดโครงสร้างและองค์ประกอบใหม่ของผังเมืองรวม

ผลสรุปจากการวิจัยได้ข้อเสนอแนะแนวทางการกำหนดโครงสร้างและองค์ประกอบใหม่ของ ผังเมืองรวมและการดำเนินการประกอบอื่นๆ ใน 5 เรื่อง ดังนี้ คือ ข้อที่ 1 การมอบหมายให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานหลักในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม ข้อที่ 2 การจัดตั้งคณะกรรมการผังเมืองในระดับจังหวัดทำหน้าที่พิจารณาผังเมืองรวมที่ดำเนินการโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และออกประกาศเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่นบังคับใช้ผังเมืองรวม ตามแนวทางการปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่ ข้อที่ 3 การกำหนดเนื้อหาของนโยบายการพัฒนาเมืองรายสาขาตามเจตนารมณ์ของผังเมืองรวม และการจัดทำแผนที่ แผนผัง และแผนงาน/โครงการพัฒนาเมืองระยะสั้นและระยะยาว ให้สอดคล้องกับนโยบาย ข้อที่ 4 การจัดทำแผนการลงทุนตามนโยบายการพัฒนาเมืองคู่ขนานไปกับผังเมืองรวม และข้อที่ 5 การสร้างมาตรการ และวิธีดำเนินการชดเชยเพื่อลดความเหลื่อมล้ำจากการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมโดยเลือกใช้วิธีการโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer Development Rights: TDR) การระบุวิธีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของท้องถิ่น รวมทั้งการกำหนดเงื่อนไข มาตรการและข้อกำหนดควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม

คำสำคัญ: แนวทางการกำหนดโครงสร้างและองค์ประกอบ/ โครงสร้างและองค์ประกอบผังเมืองใหม่/ผังเมืองรวม

* การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหัพภาค คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร กรุงเทพมหานคร 10200
Master of Urban and Environmental Planning, Faculty of Architecture, Silpakorn University, Bangkok, Thailand
10200 : lifemay@hotmail.com

** ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ภาควิชาการออกแบบและวางแผนชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร กรุงเทพมหานคร 10200

Assistant Professor, Department of Urban Design and Planning, Faculty of Architecture, Silpakorn University, Bangkok, Thailand 10200 : vboonvas@gmail.com

Abstract

The objective of this research is to introduce guidelines for new structure and elements of a comprehensive plan. Research methods employed were documentary research from various sources of information, for example, the enforced comprehensive plans by a Ministerial Regulations, minutes of Town Planning Board meeting, the updated edition of the new Town Planning Act, and the implementation of several local comprehensive plans. Case studies of Bangkok Comprehensive Plan B.E. 2556 and many successful comprehensive plans from UK and USA were also investigated. Information analyses were performed leading to guidelines for new structure and elements for a comprehensive plan.

The findings from the research indicated some guidelines for new structure and elements of comprehensive plan as follow. First, each local government authorities should be the primary agency in charge of preparing a comprehensive plan for their own. Second, the Town Planning Board at the provincial level should be established to supervise the comprehensive planning operated by the local administration within each province, a comprehensive plan to be enforced by means of local ordinances, in line with the updated edition of the new Town Planning Act. Third, the contents of the policy in the field of urban development should be formulated according to the aims of the comprehensive plan. Mapping, plans and programs, short-term and long-term development projects, should be drawn and executed in accordance with planning policies as well. Fourth, investment plans should be proposed following urban development policies, concurrently with the comprehensive plan. Finally, measures and methods to compensate and reduce differentiation from land use types designation in the same district should be instated by means of Transfer Development Rights (TDR), local property tax levy methods and mechanisms should be determined, and land use controls, conditions and regulations in the comprehensive plan should be set up accordingly.

Keyword: Guidelines Proposal/ New Structure and Elements of a Plan / a Comprehensive Plan

บทนำ

การวางและจัดทำผังเมืองรวมในประเทศไทย อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 จัดทำแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค รวมทั้งการกำหนดนโยบาย มาตรการควบคุมโดยทั่วไปในการพัฒนาเมืองที่ส่งผลต่อสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของเอกชนและห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ให้ ผิดไปจากที่กำหนดหรือขัดกับข้อกำหนดตามผังเมืองรวม

การศึกษาขอบเขตอำนาจ หน้าที่ ภารกิจขององค์กร บุคคล หรือคณะกรรมการ และองค์ประกอบของผังเมืองรวม โดยศึกษาจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จำนวน 142 ผัง (ข้อมูล ณ พ.ศ. 2558) (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2557) รวมทั้งการศึกษากฎการศึกษาผังเมืองที่ประสบความสำเร็จของต่างประเทศ และกรณีศึกษาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 เพื่ออธิบายลักษณะโครงสร้างและองค์ประกอบของผังเมืองรวมในปัจจุบัน และเสนอแนะแนวทางการกำหนดโครงสร้างและองค์ประกอบใหม่ของผังเมืองรวม ในการปรับปรุงโครงสร้างและองค์ประกอบของผังเมืองรวมให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งการส่งเสริมเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมของเมืองให้สอดคล้องกับการพัฒนาเมืองและชุมชนของประเทศไทยในอนาคตต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาโครงสร้างของอำนาจ หน้าที่ ภารกิจขององค์กร บุคคล และคณะกรรมการ ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวม และการพิจารณาไตร่ตรองและให้ความเห็นชอบผังเมืองรวม
2. เพื่อศึกษาองค์ประกอบของผังเมืองรวมจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดมาตรการพัฒนาเมืองที่ส่งผลต่อสิทธิผู้ครอบครองในทรัพย์สินทั้งของหน่วยงานภาครัฐและเอกชน
3. เพื่อเสนอแนวทางการกำหนดโครงสร้างและองค์ประกอบใหม่ของผังเมืองรวม

ขอบเขตการวิจัย

งานวิจัยนี้ เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ และการวิเคราะห์เนื้อหา โดยการจัดหมวดหมู่ สรุปและตีความการสังเคราะห์ข้อมูลและนำเสนอผลการศึกษาข้อมูลในแต่ละด้าน ประกอบด้วย

1. ข้อมูลเกี่ยวกับอำนาจ หน้าที่ ภารกิจขององค์กร บุคคล และคณะกรรมการ ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518
2. ข้อมูลองค์ประกอบของผังเมืองรวม จากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จำนวน 142 ผัง
3. ข้อมูลจากการศึกษากฎการศึกษาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และกรณีศึกษาผังเมืองที่ประสบความสำเร็จของประเทศไทย และประเทศสหรัฐอเมริกา

กรอบทฤษฎีและแนวคิดในการวิจัย

1. ศึกษาแนวคิดการกระจายอำนาจ (วรวิญญู อิศรานุกพงศ์, 2557) ของหน่วยงานส่วนกลางและหน่วยงานส่วนภูมิภาคของรัฐบาลกลาง และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเกี่ยวข้องกับกระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวม และกระบวนการพิจารณาไตร่ตรองและให้ความเห็นชอบผังเมืองรวม ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518
2. ศึกษาหลักการจัดทำผังเมืองควบคู่กับการศึกษาผังเมืองที่ประสบความสำเร็จของต่างประเทศ และการศึกษาเอกสาร งานวิจัยอื่นๆ รวมทั้งเอกสารการปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่ (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2559)

สามารถสรุปกรอบทฤษฎีและแนวคิดการวิจัยได้ ดังนี้

1. โครงสร้างของอำนาจ หน้าที่ การกิจขององค์กร บุคคล และคณะกรรมการต่างๆ เกี่ยวข้องกับ
 - 1.1 การวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม
 - 1.2 กระบวนการพิจารณาไตร่ตรองและให้ความเห็นชอบผังเมืองรวม
2. องค์ประกอบของผังเมืองรวม ประกอบด้วย
 - 2.1 การกำหนดเนื้อหาของนโยบายการพัฒนาเมืองรายสาขาเป็นสาระสำคัญไว้ในผังเมืองรวม
 - 2.2 การจัดทำแผนที่/แผนผัง และแผนงาน/โครงการพัฒนาเมืองระยะสั้น/ระยะยาว
 - 2.3 การจัดทำแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน/ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 - 2.4 การจัดทำแผนการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายและคู่ขนานกับการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม
 - 2.5 การกำหนดมาตรการเพื่อลดความเลื่อมล้ำจากการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อกำหนดตามผังเมืองรวม

กระบวนการและวิธีการวิจัย

งานวิจัยนี้ เริ่มต้นจากการกำหนดประเด็นคำถามการวิจัยเพื่อค้นหาคำตอบ โดยตั้งประเด็นคำถามการวิจัยว่า “การวางแผน และการดำเนินการตามผังเมืองรวม ให้บรรลุตามเจตนารมณ์ของการผังเมืองนั้น มีโครงสร้าง และองค์ประกอบของผังเมืองรวมอย่างไร” ซึ่งคำถามดังกล่าว ได้นำไปสู่การศึกษาค้นคว้าข้อมูล และนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูล โดยเริ่มจากการรวบรวมข้อมูลโครงสร้างขอบเขตอำนาจ หน้าที่ขององค์กร บุคคล หรือ คณะกรรมการ ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ซึ่งเกี่ยวข้องกับอำนาจ หน้าที่ ในการดำเนินการตามผังเมืองรวม และ ข้อมูลองค์ประกอบของผังเมืองรวม ตามมาตรา 17 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 จาก กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จำนวน 142 ผัง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดทำแผนผัง นโยบาย โครงการ และ มาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่ออธิบายลักษณะโครงสร้างและองค์ประกอบของผังเมืองรวม

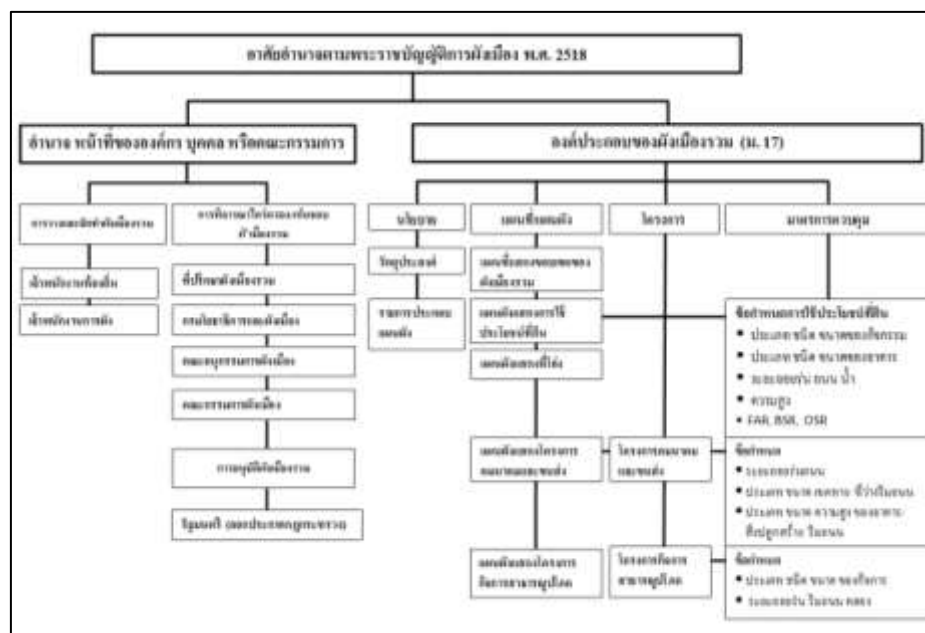
จากนั้น ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลผลการศึกษาศึกษาการปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่ (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2559) และกรณีศึกษาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (กรมโยธาธิการและ ผังเมือง, สำนักผังเมืองรวม, 2557) และผังเมืองของต่างประเทศ แล้วนำผลที่ได้มาวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบและพิจารณา ร่วมกับการทบทวนทฤษฎี และแนวคิด เพื่อสรุปผลการวิจัยพร้อมกับเสนอแนะแนวทางการกำหนดโครงสร้างและ องค์ประกอบใหม่ของผังเมืองรวมต่อไป



ภาพที่ 1 กรอบทฤษฎี แนวคิด และกระบวนการวิจัย

ผลการวิจัย

ผู้วิจัยนำเสนอผลการวิจัย ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์เนื้อหาจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม โดยสรุปสาระสำคัญเพื่ออธิบายลักษณะโครงสร้างและองค์ประกอบของ ผังเมืองรวมในปัจจุบันตามแผนภูมิที่ 1 ดังนี้



แผนภูมิที่ 1 โครงสร้างและองค์ประกอบของผังเมืองรวมในปัจจุบัน

จากแผนภูมิที่ 1 จะเห็นได้ว่า โครงสร้างของอำนาจหน้าที่ และภารกิจขององค์กร บุคคล และคณะกรรมการ เป็นไปตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ในกระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวม และกระบวนการพิจารณาไตร่ตรองและให้ความเห็นชอบผังเมืองรวม สำหรับองค์ประกอบของผังเมืองรวม มีรายละเอียดของผังเมืองรวมตามที่กฎหมายกำหนดโดยมีลักษณะเป็นการจัดทำแผนผังนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนผังที่โล่ง โครงการคมนาคมและขนส่ง โครงการกิจการสาธารณูปโภค และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ส่งผลให้การกำหนดมาตรการพัฒนาเมืองเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน การกำหนดสิทธิการพัฒนาของเอกชน และการห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่กำหนดหรือขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวม

ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบ จากกรณีศึกษาผังเมืองของต่างประเทศที่ประสบความสำเร็จด้านการพัฒนาเมือง ได้แก่ ประเทศอังกฤษ และประเทศสหรัฐอเมริกา และผลการศึกษา การปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่ (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2559) โดยกำหนดประเด็นเพื่อใช้วิเคราะห์ข้อมูลเชิงเปรียบเทียบ แล้วจัดทำเป็นตารางเปรียบเทียบผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากส่วนที่ 1 ผลการศึกษาผังเมืองรวมต่างประเทศ และการปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่ ดังนี้ ตารางที่ 1 เปรียบเทียบผลการวิเคราะห์ข้อมูลผังเมืองรวมของประเทศไทย ผังเมืองรวมต่างประเทศ และการปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่ (ต่อ)

ประเด็นการเปรียบเทียบ	โครงสร้างและองค์ประกอบของผังเมืองรวม		
	ผังเมืองรวมของประเทศไทย	ผังเมืองรวมต่างประเทศ	การปรับปรุง พ.ร.บ.การผังเมืองฉบับใหม่
1. การวางและจัดทำผังเมืองรวม	1. กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นเจ้าพนักงานการผัง และองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่น 2. นโยบายการกระจายอำนาจของรัฐบาลส่งเสริมให้ท้องถิ่นเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวม 3. ท้องถิ่น สามารถร้องขอให้กรมฯ สนับสนุนทางด้านวิชาการ และเทคนิคในการวางผัง โดยท้องถิ่นจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด	1. รัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้วางผัง 2. ท้องถิ่นสามารถร้องขอการสนับสนุนจากรัฐบาลกลางในด้านงบประมาณ ผู้เชี่ยวชาญด้านวิชาการ ผังเมือง และทางเทคนิค 3. ท้องถิ่นสามารถร่วมกันจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะกิจเพื่อดำเนินการวางผังประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น นักวิชาการซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือองค์กรอิสระจากภาคประชาชน ประชาชนในพื้นที่วางผังร่วมกันดำเนินการวางผังให้แล้วเสร็จ	1. กำหนดให้มีการจัดทำผังระดับนโยบาย โดยกรมฯ เป็นผู้จัดทำผังระดับนโยบายได้แก่ ผังประเทศ ผังภาค ผังเมืองรวมจังหวัด และผังพื้นที่เฉพาะ 2. ท้องถิ่น ให้มีการจัดทำผังเมืองรวมระดับเมืองและชุมชนและผังเมืองเฉพาะ ในเขตปกครองของตน โดยมีเงื่อนไขเพื่อถ่วงดุลอำนาจในการวางผังของท้องถิ่น การตรวจสอบมาตรฐานทางวิชาการด้านการผังเมือง การกำกับของกรมฯ และดุลยพินิจของคณะกรรมการผังเมือง

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบผลการวิเคราะห์ข้อมูลผังเมืองรวมของประเทศไทย ผังเมืองรวมต่างประเทศ และ
การปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่ (ต่อ)

ประเด็น การเปรียบเทียบ	โครงสร้างและองค์ประกอบของผังเมืองรวม		
	ผังเมืองรวมของ ประเทศไทย	ผังเมืองรวมต่างประเทศ	การปรับปรุง พ.ร.บ.การผังเมืองฉบับใหม่
2. กระบวนการ พิจารณา ไตร่ตรองและให้ ความเห็นชอบผัง เมืองรวม	มีระบบการพิจารณา ไตร่ตรองและให้ความ เห็นชอบผังเมืองรวม 4 ขั้นตอน ประกอบด้วย 1. คณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม ให้คำปรึกษา คำแนะนำ และความเห็นเบื้องต้น เกี่ยวกับพื้นที่ในเขตวางผัง 2. ผังเมืองรวมที่ ดำเนินการโดยเจ้า พนักงานท้องถิ่น จะต้อง ส่งร่างผังเมืองรวมให้ กรมฯ ตรวจสอบมาตรฐาน วิชาการผังเมืองและ จะต้องแก้ไขผังตามที่ กรมฯ ให้ความเห็นไว้ 3. อนุกรรมการผังเมือง กลั่นกรอง พิจารณา ผังเมืองรวมตามที่ กรรมการผังเมือง มอบหมาย 4. กรรมการผังเมือง ให้ ความเห็นชอบผังเมือง รวม และพิจารณาชี้ขาด กรณีที่ เจ้าพนักงาน ท้องถิ่น ผู้วางผัง มี ความเห็นขัดแย้งกันกับ ความเห็นของกรมฯ	หน่วยงานเฉพาะกิจที่ จัดตั้งขึ้น ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น นักวิชาการ ซึ่งเป็น เจ้าหน้าที่ของรัฐหรือ องค์กรอิสระจากภาค ประชาชน และประชาชน ในพื้นที่วางผัง มีหน้าที่ ตรวจสอบ ความโปร่งใสใน กระบวนการวางผัง และ ความเป็นธรรม จากการ บังคับใช้ผังเมืองรวมให้กับ ทุกฝ่าย 1. จำแนกนโยบายราย สาขาตามกรอบการพัฒนา ของประเทศ และให้ ความสำคัญกับการบริหาร จัดการเมือง และ สิ่งแวดล้อม ซึ่งส่งผลต่อ การกำหนดองค์ประกอบ ของผัง 2. ประสานแผนหน่วยงาน ของรัฐบาลในการบูรณา การข้อมูลร่วมกันที่นำไปสู่ การกำหนดนโยบาย เช่น	1. กำหนดองค์ประกอบ คณะกรรมการผังเมือง มีที่มา จาก 3 ฝ่าย ได้แก่ ภาครัฐ นักวิชาการ และประชาชน หรือองค์กรอิสระ ทำหน้าที่ กำหนดมาตรฐานผังเมืองการ ให้ความเห็นทางวิชาการและ เห็นชอบผังเมืองรวม ที่ดำเนินการประกาศเป็น กฎกระทรวงฯ 2. จัดตั้งคณะกรรมการผัง เมือง ในระดับจังหวัด โดยมี ที่มาของกรรมการอยู่ภายใน จังหวัด ประกอบขึ้น 3 ฝ่าย เช่นเดียวกับคณะกรรมการ ผังเมืองและมีหน้าที่พิจารณา ผังเมืองรวมที่ดำเนินการ โดย เจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วออกประกาศเป็น ข้อบัญญัติท้องถิ่นบังคับใช้ผัง เมืองรวม

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบผลการวิเคราะห์ข้อมูลผังเมืองรวมของประเทศไทย ผังเมืองรวมต่างประเทศ และ
การปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่ (ต่อ)

ประเด็น การเปรียบเทียบ	โครงสร้างและองค์ประกอบของผังเมืองรวม		
	ผังเมืองรวมของ ประเทศไทย	ผังเมืองรวมต่างประเทศ	การปรับปรุง พ.ร.บ.การผังเมืองฉบับใหม่
3. การกำหนด เนื้อหาของ นโยบายการ พัฒนาเมืองราย สาขา	การจัดทำแผนผังเป็น นโยบายการพัฒนาเมือง ด้านการใช้ประโยชน์ ที่ดิน การคมนาคม และขนส่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และ บริการสาธารณะของ เมือง ซึ่งเกี่ยวข้องกับ สุขลักษณะ ความ ปลอดภัยของ ประชาชน และสวัสดิ ภาพของสังคมใน ภาพรวมในเขต วางผัง กำหนดไว้ในตาม มาตรา 17 แห่ง พระราชบัญญัติการผัง เมือง พ.ศ. 2518 ประกอบด้วย (1) วัตถุประสงค์ในการ วางและจัดทำผังเมืองรวม (2) แผนที่แสดงเขต ของ ผังเมืองรวม	1) นโยบายการพัฒนา โครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ 2) นโยบายส่งเสริม เศรษฐกิจและการลงทุนของ ประเทศ 3) นโยบายพัฒนา ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม (Down town) 4) นโยบายการประกอบ อุตสาหกรรม 5) การสงวน พืชผัก คุ้มครอง และอนุรักษ์พื้นที่ ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ของเมืองอังกฤษ : กำหนดให้จัดทำแผนพัฒนา ท้องถิ่น ประกอบด้วย 1) การกำหนดโครงการ พัฒนา 2) งบประมาณดำเนินการ 3) การจัดทำรายงานการ ตรวจสอบประจำปี 4) เอกสารประกอบการวางผัง 5) ยุทธศาสตร์หลักในการ พัฒนา	มีการจัดทำผังในระดับ นโยบายเพื่อใช้เป็นกรอบ นโยบายให้การวางและ จัดทำผังเมืองรวม ซึ่งจะต้อง สอดคล้องกับผังนโยบายใน ระดับประเทศ ภาค และ จังหวัด ตามลำดับ

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบผลการวิเคราะห์ข้อมูลผังเมืองรวมของประเทศไทย ผังเมืองรวมต่างประเทศ และ
การปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่ (ต่อ)

ประเด็น การเปรียบเทียบ	โครงสร้างและองค์ประกอบของผังเมืองรวม		
	ผังเมืองรวมของ ประเทศไทย	ผังเมืองรวมต่างประเทศ	การปรับปรุง พ.ร.บ.การผังเมืองฉบับใหม่
4. การจัดทำ รายละเอียด ของผังเมืองรวม	(3) แผนผังซึ่งจัดทำขึ้น เป็นฉบับเดียวหรือหลาย ฉบับพร้อมด้วย ข้อกำหนดโดยมี สาระสำคัญทุกประการ หรือบางประการ ดังต่อไปนี้ (ก) แผนผัง กำหนดการใช้ประโยชน์ ที่ดินตามที่ได้จำแนก ประเภท (ข) แผนผังแสดงที่โล่ง (ค) แผนผังแสดง โครงการคมนาคมและ ขนส่ง (ง) แผนผังแสดงโครงการ กิจการสาธารณูปโภค (4) รายการประกอบผัง (5) นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อ ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ ของผังเมืองรวม	6) การเปิดเผยข้อมูลสู่ สาธารณะ 7) ข้อเสนอแนะประกอบ แผนที่แผนผัง 8) แผนงานการปฏิบัติ 9) การประเมินผลการ พัฒนาอย่างยั่งยืน (Greater London Authority, 2015) อเมริกา : จัดทำผังเมือง ตามกรอบการพัฒนาของ ประเทศ ประกอบด้วย 1) การกำหนดนโยบาย/ เป้าหมายของผังรายสาขา 2) การจัดทำผังเมืองตาม นโยบายการพัฒนา 3) กำหนดเครื่องมือ/ มาตรการ เพื่อดำเนินการให้ เป็นไปตามผังเมืองนั้น (U.S. Department of Housing and Urban Development., 2015)	1. ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ร.บ. การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 ระบุองค์ประกอบ ของผังเมืองรวม โดย กำหนดให้มีเส้นชั้นความสูง เพิ่มเติม ในแผนที่เขตของ ผังเมืองรวม และการกำหนด รายละเอียด ในข้อกำหนด เพื่อควบคุม ความหนาแน่น ของกิจกรรมกับการใช้ ประโยชน์ที่ดินให้ชัดเจน ยิ่งขึ้น 2. พ.ร.บ. การผังเมืองฉบับ ใหม่ กำหนดองค์ประกอบ ของ ผังเมืองรวม เช่นเดียวกับ พ.ร.บ.การผัง เมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบผลการวิเคราะห์ข้อมูลผังเมืองรวมของประเทศไทย ผังเมืองรวมต่างประเทศ และการปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่ (ต่อ)

ประเด็น การเปรียบเทียบ	โครงสร้างและองค์ประกอบของผังเมืองรวม		
	ผังเมืองรวมของ ประเทศไทย	ผังเมืองรวมต่างประเทศ	การปรับปรุง พ.ร.บ.การผังเมืองฉบับใหม่
5. ด้านมาตรการ และวิธีดำเนินการ ตามผังเมืองรวม	1. อาศัยอำนาจจากกฎหมายอื่น เช่น พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในการควบคุมให้เป็นไปตามผังเมืองรวม 2. หน่วยงานรัฐดำเนินโครงการพัฒนาตามนโยบายของหน่วยงานนั้นๆ ซึ่งจะมีเจ้าหน้าที่รับผิดชอบเฉพาะด้านกำกับ ดูแล และมีอำนาจสั่งการเฉพาะแผนงานของตนเท่านั้น 3. กำหนดโทษในกรณีฝ่าฝืนการปฏิบัติให้เป็นไปตามผัง ซึ่งมีทั้งโทษจำและ โทษปรับ โดยกำหนดโทษสูงสุดแต่ไม่ได้กำหนดโทษขั้นต่ำไว้ 4. กฎหมายไม่ได้กำหนดมาตรการ หรือวิธีการ เพื่อเยียวยาชดเชย หรือเวนคืน ที่สัมผลกระทบ ต่อภาคเอกชนจากการดำเนินการของรัฐ	กำหนดกลไก เงื่อนไข และวิธีดำเนินการเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติ อาทิเช่น 1. มาตรการส่งเสริมการพัฒนา - การโอนสิทธิ์การพัฒนา - การเวนคืน - การจัดสรรที่ดิน 2. มาตรการสร้างแรงจูงใจ - การกำหนดเขตการพัฒนาพื้นที่ร่วมกันระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน - การกำหนดโครงการร่วมลงทุนต่างๆ 3. มาตรการทางภาษี - กำหนดกลไกภาษีบำรุงท้องที่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านการผังเมือง - การขออนุญาตก่อสร้างดำเนินการในเมือง	1. เพิ่มเติมเงื่อนไขการขออนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อป้องกันการขออนุญาตก่อสร้างกิจการในที่ดินที่ไม่เป็นไปตาม ผังเมืองรวม 2. กำหนดให้มีผู้ตรวจการผังเมือง ทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการของรัฐในการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองรวม

จากการเปรียบเทียบผลการศึกษา และผลการวิเคราะห์ข้อมูล ตามตารางที่ 1 นำไปสู่การสรุปผลการวิจัยซึ่งได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อนำไปกำหนดโครงสร้างและองค์ประกอบใหม่ของผังเมืองรวมได้ ดังนี้

1. การวิเคราะห์ข้อมูลตามหลักแนวคิดการกระจายอำนาจ พบว่า การถ่ายโอนภารกิจด้านการผังเมืองจากรัฐบาลส่วนกลางสู่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จะสามารถผลักดันการมีส่วนร่วมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการกำหนดกิจการบริการสาธารณะและการบริหารจัดการเมืองให้เป็นไปตามผังเมืองรวม ในกระบวนการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม และกระบวนการพิจารณาไตร่ตรองและให้ความเห็นชอบผังเมืองรวม ดังนี้

1.1 กำหนด อำนาจ หน้าที่ และภารกิจ ระหว่างรัฐบาลกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วยกันเอง ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมให้ชัดเจน

1.2 กำหนดบุคคล หรือคณะกรรมการในการพิจารณาไตร่ตรองและให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมเพื่อตรวจสอบความโปร่งใส ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม และเพื่อถ่วงดุลอำนาจของท้องถิ่นในการบริหาร จัดการเมืองให้เป็นไปตามผังเมืองรวมได้อย่างเหมาะสม

1.3 กำหนดวิธีการจัดเก็บภาษีและรายได้ของท้องถิ่น จากการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม เพื่อให้ท้องถิ่นนำรายได้จากการจัดเก็บภาษีดังกล่าว ไปจัดทำแผนการลงทุนตามโครงการพัฒนาควบคู่ไปกับการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม

2. การวิเคราะห์ข้อมูลตามหลักการจัดทำผังเมือง ได้แสดงให้เห็นว่า ผังเมืองรวมมีลักษณะเป็นผังเมืองเชิงนโยบายเพื่อกำหนดกรอบแนวทางการพัฒนาเชิงพื้นที่ การควบคุมการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินภาครัฐและเอกชน และการชี้แนะแนวทางการพัฒนาของเมืองให้มีความเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และรองรับการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมของเมืองเพื่อความอยู่ดีกินดีของประชาชนในเมือง และเพื่อให้ ผังเมืองรวมที่จัดทำขึ้นสามารถนำไปปฏิบัติให้เกิดเป็นรูปธรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ องค์ประกอบของ ผังเมืองรวมจึงจำเป็นต้องมีรายละเอียดในเรื่องต่างๆ ประกอบด้วย

2.1 การกำหนดนโยบายการพัฒนาเมืองในรายสาขาเพื่อกำหนดกรอบการพัฒนาเมืองให้ครอบคลุมทุกด้าน และนำไปสู่การจัดทำแผนที่/แผนผัง ตามนโยบาย และการจัดทำแผนงาน/โครงการพัฒนาเมือง

2.2 การจัดทำแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อกำหนดเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และความหนาแน่นของเมือง

2.3 การจัดทำแผนการลงทุนให้สอดคล้องกับแผนงาน/โครงการพัฒนาเมือง คู่ขนานไปกับการจัดทำผังเมืองรวม

2.4 การกำหนด มาตรการ วิธีดำเนินการตามผังเมืองรวมเพื่อใช้อำนาจกฎหมายควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามข้อกำหนด การส่งเสริมการพัฒนาโดยการให้สิทธิพิเศษเพื่อกระตุ้นให้เกิดการปฏิบัติ และการจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อต่อการพัฒนาในพื้นที่ที่ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาตามผังเมืองรวม

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้แสดงให้เห็นอีกว่า ทั้งแนวคิดการกระจายอำนาจ และหลักการจัดทำผังเมืองให้ความสำคัญกับความเท่าเทียมกันของประชาชนในสังคม ดังนั้น การกำหนดมาตรการ และวิธีดำเนินการตามผังเมืองรวมจึงต้องคำนึงถึงสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินของประชาชนอย่างเท่าเทียมกัน

ข้อเสนอแนะแนวทางการกำหนดโครงสร้างและองค์ประกอบใหม่ของผังเมืองรวม

จากผลการวิจัยข้างต้น ได้ตอบวัตถุประสงค์ของการวิจัยในข้อ 3 โดยมีข้อเสนอแนะแนวทางการกำหนดโครงสร้างและองค์ประกอบใหม่ของผังเมืองรวม ดังนี้

1. กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานหลักในการวางและจัดทำผังเมืองรวม รวมทั้งการบริหารจัดการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม
2. จัดตั้งคณะกรรมการผังเมืองในระดับจังหวัด ทำหน้าที่พิจารณาให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมที่ดำเนินการ โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และออกประกาศเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่นบังคับใช้ผังเมืองรวม ตามแนวทางการปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่



ภาพที่ 2 การเปรียบเทียบกระบวนการพิจารณาไตร่ตรองและให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมของคณะกรรมการผังเมือง และคณะกรรมการผังเมืองระดับจังหวัด

3. กำหนดให้มีเนื้อหาของนโยบายพัฒนาเมืองรายสาขาเป็นสาระสำคัญไว้ในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขและสาธารณูปการ การบริการสาธารณะ สิ่งแวดล้อม การป้องกันภัยพิบัติ การกำหนดพื้นที่เฉพาะ เช่น พื้นที่พัฒนาศูนย์กลางพาณิชยกรรม พื้นที่การค้าการลงทุนชายแดน พื้นที่เสี่ยงภัยพิบัติ และนโยบายอื่นๆ (ตามความจำเป็น) ควรคู่กับการจัดทำแผนที่/แผนผังและแผนงาน/โครงการพัฒนาเมืองในระยะสั้นและยาว ดังนี้

3.1 แผนที่ซึ่งแสดงสถานการณ์ปัจจุบันของเมืองและชุมชนในเขตวางผัง

3.2 แผนที่หรือแผนผังตามนโยบายการพัฒนาเมือง เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการดำเนินการ ตามนโยบายการพัฒนาเมืองในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม คมนาคมและขนส่ง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ และการกำหนดพื้นที่เฉพาะ และอื่นๆ (ตามความจำเป็น)

3.3 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

3.4 การจัดทำข้อกำหนด ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขในการกำหนดกิจกรรมในเมือง

3.5 การจัดทำเอกสารประกอบการวางและจัดทำผังเมืองรวม แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ เอกสารทางกฎหมายซึ่งจัดทำเป็นรายภาพประกอบแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และเอกสารเพื่อเปิดเผยข้อมูลสู่สาธารณะ ได้แก่ รายงานผลการศึกษา วิเคราะห์ การวางและจัดทำผังเมืองรวม และข้อมูลการมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดทำผังเมืองรวม ซึ่งจะช่วยสร้างความตระหนักรู้และความเข้าใจที่ดีต่อการผังเมืองให้เป็นที่รับรู้ต่อสาธารณชน

3.6 แผนงาน/โครงการพัฒนาเมืองโดยกำหนดระยะเวลาของแผนงานหรือโครงการนั้นๆ เป็นระยะสั้น/ระยะยาว

4. กำหนดให้เจ้าพนักงานการผังจัดทำแผนการลงทุนตามนโยบายการพัฒนาเมืองคู่ขนานไปกับการวางและจัดทำผังเมืองรวม

5. กำหนดมาตรการ วิธีดำเนินการเพื่อลดความเหลื่อมล้ำของผู้ครองสิทธิ์จากการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม ดังนี้

5.1 การโอนสิทธิ์การพัฒนา (Transfer Development Rights: TDR)

กำหนดให้มีการซื้อ – ขายสิทธิการพัฒนา ในบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทไว้ในผังเมืองรวมจากพื้นที่หนึ่งไปอีกพื้นที่หนึ่ง โดยแบ่งออกเป็น 2 วิธี ได้แก่ การซื้อขายสิทธิ์ โดยใช้ FAR จากพื้นที่ตั้งอาคารนอกเขตส่งเสริมไปยังพื้นที่ในเขตส่งเสริมการพัฒนา (กรมโยธาธิการและผังเมือง, สำนักผังเมืองรวม, 2557) และการโอนสิทธิการพัฒนาจากพื้นที่เกษตรกรรมไปยังพื้นที่ในเขตส่งเสริมการพัฒนา (สิทธิพร ภิรมย์รัตน์, 2541) เป็นต้น

5.2 การกำหนดวิธีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

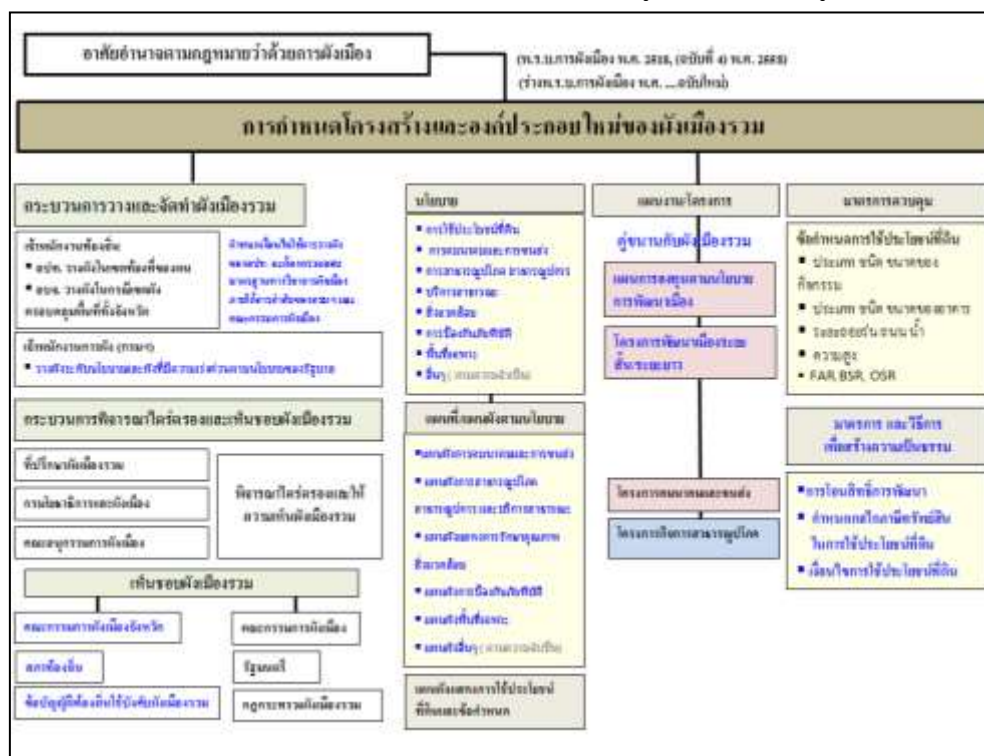
ภาษีทรัพย์สิน หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากผู้ครอบครองทรัพย์สินทุกประเภททั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ (สันดา อุตะมะโกคิน, 2553) ซึ่งรวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือน โดยกำหนดอัตราการประเมินภาษี เพื่อสนับสนุนการพัฒนาพื้นที่ และลดปัญหาความเหลื่อมล้ำของผู้ครอบครองที่ดินให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกไว้ในผังเมืองรวมได้เต็มประสิทธิภาพ ซึ่งผู้วิจัยเสนอแนะให้ใช้ FAR ในการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินที่จัดเก็บภาษี และจะต้องประเมินราคาทรัพย์สินจากราคากลางตามมูลค่าตลาด ทุก 2 ปี กำหนดวิธีการจัดเก็บภาษี ดังนี้

5.2.1 การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ในที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีน้ำตาล) และที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) ให้จัดเก็บภาษีจากแปลงที่ดินโดยไม่มีการยกเว้นแปลงที่ดินขนาดเล็ก และให้จัดเก็บภาษีเพิ่มในอัตราส่วน 2 เท่า ในที่ดินที่ผู้ครอบครองปล่อยให้เป็นที่ว่าง

5.2.2 การก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีแปลงที่ดินที่มีขนาดน้อยกว่า 100 ตารางวา

5.2.3 ยกเว้นการจัดเก็บภาษีแปลงที่ดินที่มีขนาดตั้งแต่ 5 ไร่ขึ้นไป ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)

สำหรับข้อเสนอแนะวิธีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินนั้น ผู้วิจัยนำเสนอกรอบแนวคิดเบื้องต้นเท่านั้น ซึ่งยังขาดการพิจารณาทางการเงินและการคลังของท้องถิ่น จึงจะสามารถนำไปสู่การปฏิบัติที่เป็นรูปธรรมได้ชัดเจนยิ่งขึ้น



แผนภูมิที่ 2 โครงสร้างและองค์ประกอบใหม่ของผังเมืองรวม

บทสรุป

ผลสรุปจากการวิจัยได้แสดงให้เห็นว่า แนวคิดการกระจายอำนาจในการถ่ายโอนภารกิจด้านการผังเมืองจากรัฐบาลกลางลงสู่ท้องถิ่นได้ผลักดันให้ท้องถิ่นมีบทบาทสำคัญในการกำหนดกิจการบริการสาธารณะในเขตการปกครองของตนผ่านการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม โดยมีหลักการสำคัญที่ต้องคำนึง ได้แก่ (1) การกำหนดอำนาจ หน้าที่บทบาทที่ชัดเจนระหว่างรัฐบาลกลางกับท้องถิ่น และระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วยกันเอง (2) การกำหนดบุคคล หรือคณะกรรมการในกระบวนการพิจารณาไตร่ตรองและให้ความเห็นชอบผังเมืองรวม เพื่อตรวจสอบความโปร่งใสในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม และถ่วงดุลอำนาจของท้องถิ่นในการบริหารจัดการเมืองให้เป็นไปตามผังเมืองรวม และ (3) การกำหนดวิธีการจัดเก็บภาษีและรายได้ของท้องถิ่น เพื่อให้ท้องถิ่นนำรายได้ดังกล่าวจัดทำแผนงาน/โครงการพัฒนาเมือง ตามผังเมืองรวม

สำหรับองค์ประกอบของผังเมืองรวม ตามหลักการจัดทำผังเมือง เกี่ยวข้องโดยตรงกับการกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท ซึ่งประชาชนจะต้องปฏิบัติตามที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ จึงจำเป็นต้องกำหนดนโยบายการพัฒนาเมืองรายสาขาเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการนำไปปฏิบัติ การจัดทำแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อกำหนด และการจัดทำแผนงาน/โครงการพัฒนาเมือง แผนการลงทุนควบคู่กันไปการสร้างมาตรการ และวิธีดำเนินการ

ชดเชยเพื่อลดความเหลื่อมล้ำจากการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม จึงเลือกใช้วิธีการโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer Development Rights: TDR) การระบุวิธีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของท้องถิ่น รวมทั้งการกำหนดเงื่อนไข มาตรการและข้อกำหนดควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม

เอกสารอ้างอิง

ภาษาไทย

กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2559). “การปรับปรุง (ร่าง) พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับใหม่).” เอกสาร

ในการสัมมนา เรื่องการรับฟังความคิดเห็นการปรับปรุง (ร่าง) พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับใหม่). จัดโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง, ณ สถาบันพัฒนาบุคลากรด้านการพัฒนาเมือง อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, 4 มีนาคม.

_____. สำนักผังเมืองรวม. (2557). *การจัดทำข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร*. เข้าถึงเมื่อ 30 ตุลาคม. เข้าถึงได้จาก <http://www.dpt.go.th/csp/images/stories/PowerPoint/G.../ComprehensiveBangkok..ppt>

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518. (2556). กรุงเทพฯ: บริษัท แอคซีฟ 888 จำกัด

“พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558.” (2558). *ราชกิจจานุเบกษา* เล่ม 132, ตอนที่ 86 ก (8 กันยายน): 76-83

ลันตา อุตมะโกคิน. (2553) “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ก้าวต่อไปของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศไทยอย่างมีประสิทธิภาพ.” *วารสารจุลนิติ*, 7(5), 64-71

สิทธิพร ภิรมย์รัตน์. (2541). *การวางแผนและผังชุมชนเมืองประสบการณ์ของสหรัฐอเมริกา*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

วรวัณษ์ อิศรานพวงศ์. (2557). “ประเทศไทยกับการกระจายอำนาจ.” *บทความทางวิชาการสถานิติบัญญัติแห่งชาติ*, สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา.

ภาษาต่างประเทศ

Greater London Authority. (2015). **London Planning**. Accessed December 17. Available from <http://www.london.gov.uk/priorities/policing-crime>

U.S. Department of Housing and Urban Development. (2015). **Mission**. Accessed December 17. Available from <http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/about/mission>