



รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพ
กับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

โดย

รองศาสตราจารย์ ดร.ทิพวรรณ บุญย์เพิ่ม และคณะ

มิถุนายน 2552

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพ
กับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

คณะผู้วิจัย

สังกัด

1. รองศาสตราจารย์ ดร.ทิพวรรณ บุญเพิ่ม	มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช
2. ผู้ช่วยศาสตราจารย์ประเสริฐ ศักดิ์ธนากุล	มหาวิทยาลัยรังสิต
3. อาจารย์รังสิต เจียมปัญญา	มหาวิทยาลัยรังสิต
4. นางสาวภทริยา เทพขจร	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
5. นางบุษกร ปฐมอดิชาติ	องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี

สนับสนุนโดยสำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย (สกว.)
(ความเห็นในรายงานนี้เป็นของผู้วิจัย สกว. ไม่จำเป็นต้องเห็นด้วยเสมอไป)

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	บส-1
บทคัดย่อ	1
Abstract	4
1 บทนำ	1-1
1.1 หลักการและเหตุผล	1-1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	1-4
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	1-4
1.6 วิธีการศึกษา	1-5
1.7 ประโยชน์ที่จะได้รับ	1-6
2 การพัฒนาพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	2-1
2.1 สภาพทั่วไป	2-1
2.2 สภาพและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานคร	2-5
2.3 ปัญหาการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร	2-9
2.4 ผลกระทบของการพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานครที่มีต่อเขตพื้นที่ปริมณฑล	2-11
2.5 นโยบาย แผนงาน และโครงการภาครัฐในอนาคตที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่โครงการ	2-15
3 สภาพทั่วไปของพื้นที่จังหวัดนนทบุรี	3-1
3.1 ประวัติความเป็นมาและความสำคัญของจังหวัดนนทบุรี	3-1
3.2 วิสัยทัศน์และยุทธศาสตร์จังหวัด	3-3
3.3 สภาพทางกายภาพและข้อมูลพื้นฐาน	3-4
3.3.1 ลักษณะทางภูมิศาสตร์	3-4
3.3.2 ทรัพยากรธรรมชาติ	3-11
3.3.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน	3-12
3.3.4 โครงสร้างพื้นฐาน	3-17
3.3.5 คุณภาพน้ำ	3-22
3.4 สภาพเศรษฐกิจของพื้นที่จังหวัดนนทบุรี	3-27
3.4.1 สภาพเศรษฐกิจโดยรวม	3-27
3.4.2 แรงงานและการจ้างงาน	3-28
3.4.3 อาชีพสำคัญของประชากร	3-29

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.5 สภาพสังคมของพื้นที่จังหวัดนนทบุรี	3-31
3.5.1 ลักษณะประชากร	3-31
3.5.2 โครงสร้างประชากร	3-32
3.5.3 ลักษณะที่อยู่อาศัย	3-35
3.5.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	3-35
3.5.5 การศึกษา	3-36
3.5.6 การสาธารณสุข	3-36
4 มาตรการทางกายภาพที่ใช้ควบคุมการพัฒนาที่ดิน	4-1
4.1 มาตรการควบคุมทางด้านผังเมือง	4-1
4.1.1 การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน	4-1
4.1.2 การควบคุมความหนาแน่น	4-2
4.1.3 ข้อกำหนดเกี่ยวกับแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมขนส่ง	4-6
4.2 มาตรการควบคุมทางด้านอาคาร	4-7
4.2.1 กฎหมายควบคุมทางด้านอาคาร	4-7
4.2.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารทั่วไป	4-12
4.2.3 ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	4-19
4.2.4 ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารจอดรถยนต์	4-22
4.2.5 ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน	4-25
4.3 มาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อม	4-26
4.3.1 กฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	4-26
4.3.2 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ	4-28
4.3.3 ความรับผิดชอบขององค์กรที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาเมืองต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	4-35
4.4 มาตรการที่เกี่ยวข้องกับการปกครองส่วนท้องถิ่น	4-43
4.4.1 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่อการพัฒนาพื้นที่	4-43
4.4.2 บทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการนำมาตรการทางกายภาพไปบังคับใช้	4-49
4.5 มาตรการควบคุมทางด้านกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	4-53
4.5.1 กฎหมายเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน	4-53
1) พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517	4-53
2) พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547	4-55

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.5.2 กฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง	4-58
1) ร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง พ.ศ. ...	4-58
2) กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2547	4-60
4.5.3 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497	4-62
4.5.4 พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511	4-63
4.5.5 พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518	4-64
4.5.6 พระราชบัญญัติพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2526	4-65
4.5.7 พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543	4-66
4.5.8 กฎหมายเกี่ยวกับการชลประทาน	4-68
1) พระราชบัญญัติการชลประทานราษฎร์ พ.ศ. 2482	4-68
2) พระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ. 2485	4-69
3) พระราชบัญญัติคันและคูน้ำ พ.ศ. 2505	4-70
5 การศึกษาเปรียบเทียบการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพในต่างประเทศ	5-1
5.1 กรณีศึกษาประเทศญี่ปุ่น	5-1
5.1.1 พัฒนาการของการวางผังเมืองตามกฎหมายประเทศญี่ปุ่น	5-2
5.1.2 กรอบวิธีการวางผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น	5-5
5.1.3 โครงการพัฒนาเมือง	5-10
5.2 กรณีศึกษาประเทศสหรัฐอเมริกา	5-17
5.2.1 ลักษณะของข้อบัญญัติควบคุมย่าน	5-18
5.2.2 ประเภทของย่าน	5-22
5.2.3 ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน	5-25
5.2.4 ข้อกำหนดของสิ่งก่อสร้าง	5-29
5.3 กรณีศึกษาประเทศสหราชอาณาจักร	5-34
5.3.1 บริบทของประเทศสหราชอาณาจักรต่อการพัฒนาเมือง	5-34
5.3.2 ระบบการวางแผนและผังเมืองของประเทศสหราชอาณาจักร	5-36
5.3.3 องค์ประกอบของแผนผังการพัฒนา	5-39
5.3.4 แผนผังมหานครลอนดอน	5-44
5.4 การวิเคราะห์เปรียบเทียบมาตรการทางกายภาพที่ใช้ควบคุมการพัฒนาที่ดิน	5-46

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
6 การสำรวจพื้นที่ศึกษา	6-1
6.1 สภาพพื้นที่และโครงสร้างของชุมชน	6-1
6.1.1 อำเภอเมืองนนทบุรี	6-1
6.1.2 อำเภอบางบัวทอง	6-3
6.1.3 อำเภอไทรน้อย	6-4
6.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษา	6-5
6.2.1 พื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี	6-5
6.2.2 พื้นที่อำเภอบางบัวทอง	6-11
6.2.3 พื้นที่อำเภอไทรน้อย	6-16
6.3 สรุปการพัฒนาพื้นที่ศึกษา	6-21
6.3.1 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ชุมชนจังหวัดนนทบุรี	6-21
6.3.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงจากอดีต - ปัจจุบัน	6-22
6.3.3 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่	6-23
7 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	7-1
7.1 สรุปสภาพและปัญหาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพ	7-1
7.1.1 มาตรการควบคุมทางด้านผังเมือง	7-1
7.1.2 มาตรการควบคุมทางด้านอาคาร	7-11
7.1.3 มาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อมและด้านอื่นๆ	7-16
7.3 ข้อเสนอแนะ	7-21
7.3.1 ข้อเสนอแนะมาตรการทางกายภาพที่เหมาะสมในพื้นที่ศึกษา	7-21
1) มาตรการทางกายภาพในเขตพื้นที่เมือง	7-21
2) มาตรการทางกายภาพในเขตพื้นที่รอยต่อระหว่างเมืองและชนบท	7-23
3) มาตรการทางกายภาพในเขตพื้นที่ชนบท	7-24
7.3.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการนำมาตรการทางกายภาพไปบังคับใช้ในพื้นที่ศึกษา	7-25
บรรณานุกรม	บ-1
ภาคผนวก 1 : การสัมมนาระดมความคิดเห็นร่างรายงานความก้าวหน้า	ผ1-1
ภาคผนวก 2 : การประชุมกลุ่มย่อย (FOCUS GROUP)	ผ2-1
ภาคผนวก 3 : การสัมมนาระดมความคิดเห็นร่างรายงานฉบับสุดท้าย	ผ3-1

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ภาคผนวก 4 : การสัมภาษณ์ความคิดเห็นภาคประชาชนต่อการพัฒนาพื้นที่ จังหวัดนนทบุรี	ผ4-1
ภาคผนวก 5 : ข้อมูลสถิติจังหวัดนนทบุรี	ผ5-1
ภาคผนวก 6 : กิจการตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี	ผ6-1
ภาคผนวก 7 : สรุปข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างในจังหวัดนนทบุรี	ผ7-1

สารบัญญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1	แนวทางการดำเนินการศึกษา
ภาพที่ 2	การเปรียบเทียบการขยายตัวของพื้นที่จังหวัดนนทบุรีในปี พ.ศ. 2527 พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2543
ภาพที่ 1.4-1	พื้นที่ศึกษาโครงการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี
ภาพที่ 1.4-2	แนวทางการดำเนินการศึกษา
ภาพที่ 2.1-1	แผนที่แสดงที่ตั้ง อาณาเขตของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
ภาพที่ 2.1-2	แผนที่ลักษณะภูมิประเทศของภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
ภาพที่ 2.1-3	เขตการปกครองภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
ภาพที่ 2.2-1	การกระจายตัวของกรุงเทพมหานครในระหว่างปี พ.ศ.2514 - 2545
ภาพที่ 2.5-1	แผนที่ผังนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปี พ.ศ.2600
ภาพที่ 2.5-2	ตำแหน่งที่ตั้งโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร
ภาพที่ 2.5-3	ภาพทัศนียภาพโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร
ภาพที่ 2.5-4	แนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วงและสายสีน้ำเงิน
ภาพที่ 2.5-5	แนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง
ภาพที่ 2.5-6	ภาพแสดงรูปแบบสถานีและทางขึ้น-ลงสถานี
ภาพที่ 3.1-1	แผนที่จังหวัดนนทบุรี
ภาพที่ 3.3-1	แผนที่แสดงการแบ่งเขตการปกครองของจังหวัดนนทบุรี
ภาพที่ 3.3-2	แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548
ภาพที่ 3.3-3	โครงข่ายการคมนาคมขนส่งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
ภาพที่ 3.3-4	ถนนสายหลักและสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาในจังหวัดนนทบุรี
ภาพที่ 3.4-1	อัตราการว่างงาน จำแนกตามเพศ เป็นรายไตรมาส พ.ศ. 2547-2549
ภาพที่ 3.5-1	จำนวนประชากรจากทะเบียน จำแนกตามกลุ่มอายุและเพศ พ.ศ. 2549
ภาพที่ 4.1-1	FAR กรณีอาคารหลังเดียว
ภาพที่ 4.1-2	FAR กรณีอาคารหลายหลัง
ภาพที่ 4.1-3	การคำนวณพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม
ภาพที่ 4.1-4	การคำนวณ FAR และ OSR ตัวอย่างที่ 1
ภาพที่ 4.1-5	การคำนวณ FAR และ OSR ตัวอย่างที่ 2
ภาพที่ 5.1-1	ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของประเทศญี่ปุ่น ระหว่าง ค.ศ. 1946-1995
ภาพที่ 5.1-2	พัฒนาการของการผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น
ภาพที่ 5.1-3	กรอบวิธีการวางผังเมืองตามกฎหมายในประเทศญี่ปุ่น
ภาพที่ 5.1-4	การกำหนดประเภทการใช้งานอาคารและรูปแบบอาคาร 12 ประเภท ของประเทศญี่ปุ่น

		หน้า
ภาพที่ 5.1-5	ตัวอย่างขนาดพื้นที่ของมหานครคันไซ (Kansai Metropolitan) และพื้นที่ภายใต้การวางผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น	5-8
ภาพที่ 5.1-6	ตัวอย่างผังการวางผังเมืองตามกฎหมายผังเมืองประเทศญี่ปุ่น	5-9
ภาพที่ 5.1-7	พื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาเมืองเปรียบเทียบระหว่างก่อน-หลังโครงการ	5-14
ภาพที่ 5.1-8	พื้นที่โครงการประเภทป้องกันการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ทิศทางก่อน-หลังโครงการ	5-14
ภาพที่ 5.1-9	พื้นที่โครงการการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองเปรียบเทียบระหว่างก่อน-หลังโครงการ	5-15
ภาพที่ 5.1-10	พื้นที่โครงการการพัฒนาศูนย์กลางเมืองเปรียบเทียบระหว่างก่อน-หลังโครงการ	5-16
ภาพที่ 5.1-11	พื้นที่โครงการการบูรณะพื้นที่เปรียบเทียบระหว่างก่อน-หลังโครงการ	5-16
ภาพที่ 5.2-1	ผังเมืองรวมของเมืองซีแอตเติล	5-18
ภาพที่ 5.2-2	ตัวอย่างแผนผังแสดงการกำหนดขอบเขตของย่านโดยใช้การระบายโทนสีและมีค่าตัวอักษรและตัวเลขกำกับ	5-19
ภาพที่ 5.2-3	ตัวอย่างแผนผังแสดงการกำหนดขอบเขตของย่านโดยใช้ตัวอักษรและตัวเลขโดยมีเส้นสีเข้มแสดงขอบเขตของย่าน	5-20
ภาพที่ 5.2-4	ตัวอย่างแผนผังการแบ่งและควบคุมย่าน (Zoning Map) สำหรับเมืองขนาดกลาง	5-21
ภาพที่ 5.2-5	Zoning Map ส่วนหนึ่งของเมือง New York	5-24
ภาพที่ 5.2-6	ประเภทของอาคารที่อยู่อาศัย และการกำหนดการใช้ประโยชน์	5-25
ภาพที่ 5.2-7	ตัวอย่างตารางแสดงข้อกำหนดหลักๆ ของแต่ละย่าน	5-27
ภาพที่ 5.2-7	(ต่อ)	5-28
ภาพที่ 5.2-8	ตัวอย่างของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม	5-30
ภาพที่ 5.2-9	ภาพประกอบการอธิบายข้อกำหนดมุมของการบังแสงหรือระนาบควบคุมขนาดอาคาร	5-31
ภาพที่ 5.2-10	ภาพอธิบายแถบถอยร่นอาคาร (Sky Exposure plane)	5-32
ภาพที่ 5.3-1	ตัวอย่างแผนผัง UDP ของพื้นที่เขตเคนซิงตันและเชลซีในลอนดอน	5-41
ภาพที่ 5.3-2	แสดง Part 1: Strategic Plan ในผังรวม UDP ของเมืองเบอร์มิงแฮม	5-42
ภาพที่ 5.3-3	แสดง Part 2: Local Plan ในผังรวม UDP ของเมืองเบอร์มิงแฮม	5-43
ภาพที่ 5.3-4	แผนผังโครงสร้างการพัฒนามหานครลอนดอน (The Greater London Plan 1944)	5-46
ภาพที่ 6.1-1	ที่ตั้งและอาณาเขตของพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอ ในเขตจังหวัดนนทบุรี	6-2
ภาพที่ 6.2-1	การเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพจริงกับผังเมืองรวมในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี	

		หน้า
ภาพที่ 6.2-2	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณเทศบาลนนทบุรี	6-8
ภาพที่ 6.2-3	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณถนนสนามบินน้ำ	6-9
ภาพที่ 6.2-4	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณถนนสามัคคี	6-10
ภาพที่ 6.2-5	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณสะพานพระราม 5	6-11
ภาพที่ 6.2-6	การเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพจริงกับผังเมืองรวมในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง	6-13
ภาพที่ 6.2-7	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณถนนงามวงศ์วานและถนนติวานนท์	6-14
ภาพที่ 6.2-8	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณถนนรัตนาธิเบศร์	6-15
ภาพที่ 6.2-9	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณเทศบาลเดิมของอำเภอบางบัวทอง	6-16
ภาพที่ 6.2-10	การเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพจริงกับผังเมืองรวมในพื้นที่อำเภอไทรน้อย	6-18
ภาพที่ 6.2-11	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี	6-19
ภาพที่ 6.2-12	ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณเทศบาลไทรน้อย	6-20
ภาพที่ 6.3-1	การเปรียบเทียบการขยายตัวของพื้นที่จังหวัดนนทบุรีในปี พ.ศ.2527 พ.ศ. 2537 และพ.ศ.2543	6-26
ภาพที่ 6.3-2	ทิศทางการขยายตัวของพื้นที่จังหวัดนนทบุรี	6-27
ภาพที่ 6.3-3	การสำรวจพื้นที่ศึกษา อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี	6-28
ภาพที่ 6.3-4	โครงสร้างทางกายภาพ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี	6-28
ภาพที่ 6.3-5	การสำรวจพื้นที่ศึกษา อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	6-29
ภาพที่ 6.3-6	โครงสร้างทางกายภาพ อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	6-29
ภาพที่ 6.3-7	การสำรวจพื้นที่ศึกษา อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	6-30
ภาพที่ 6.3-8	โครงสร้างทางกายภาพ อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	6-30
ภาพที่ 7.1-1	แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมนนทบุรี	7-2
ภาพที่ 7.1-2	สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมนนทบุรี	7-5
ภาพที่ 7.1-3	แผนผังแสดงโครงสร้างการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงผังเมืองจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548	7-8

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 1	การเปรียบเทียบมาตรการทางกายภาพของประเทศไทยและต่างประเทศ	บส-16
ตารางที่ 2.2-1	พื้นที่เมืองและความหนาแน่นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	2-7
ตารางที่ 2.4-1	อัตราขยายตัวและโครงสร้างการผลิตรายภาค (ร้อยละ)	2-12
ตารางที่ 2.4-2	อัตราขยายตัวของ GPP กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ร้อยละ)	2-12
ตารางที่ 2.5-1	ประมาณการจำนวนผู้โดยสารรถไฟฟ้าสายสีม่วงและสายสีน้ำเงิน	2-24
ตารางที่ 2.5-2	อัตราผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของรถไฟฟ้าสายสีม่วงและสายสีน้ำเงิน	2-24
ตารางที่ 3.2-1	วิสัยทัศน์จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2546 - 2551	3-4
ตารางที่ 3.2-2	ยุทธศาสตร์จังหวัดนนทบุรี	3-4
ตารางที่ 3.3-1	เขตการปกครองของจังหวัดนนทบุรี	3-5
ตารางที่ 3.3-2	การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ แยกตามรายอำเภอ จังหวัดนนทบุรี	3-16
ตารางที่ 3.3-3	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำแม่น้ำเจ้าพระยาในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ปี 2549	3-23
ตารางที่ 3.3-4	คุณภาพน้ำแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงปี 2545-2549	3-23
ตารางที่ 3.3-5	จำนวนหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่จังหวัดนนทบุรี	3-25
ตารางที่ 3.3-6	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้งจากหมู่บ้านจัดสรร ตามเกณฑ์มาตรฐาน	3-26
ตารางที่ 3.4-1	ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดนนทบุรี ช่วงปี พ.ศ.2541-2549	3-27
ตารางที่ 3.4-2	จำนวนแรงงานในจังหวัดนนทบุรี	3-28
ตารางที่ 3.4-3	จำนวนสถานประกอบการอุตสาหกรรม จำนวนเงินทุน และจำนวนคนงาน จำแนกตามพื้นที่ตั้ง พ.ศ. 2549	3-30
ตารางที่ 3.5-1	จำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากรจังหวัดนนทบุรี จำแนกรายอำเภอในปี พ.ศ.2528 ถึง ปี พ.ศ. 2549 แยกตามอำเภอ	3-34
ตารางที่ 3.5-2	จำนวนและร้อยละของครัวเรือนจำแนกตามลักษณะที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ. 2549	3-35
ตารางที่ 3.5-3	จำนวนครัวเรือน และร้อยละจำแนกตามจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ปี พ.ศ.2549	3-35
ตารางที่ 3.5-4	จำนวนโรงเรียน จำแนกตามสังกัด เป็นรายอำเภอ ปีการศึกษา 2549	3-36
ตารางที่ 4.2-1	กฎกระทรวงตามกฎหมายควบคุมอาคาร	4-11
ตารางที่ 5.1-1	ผลกระทบทางกฎหมายที่มีต่อพื้นที่ส่งเสริมความเป็นเมืองและพื้นที่ควบคุมความเป็นเมือง	5-8
ตารางที่ 5.1-2	การเปรียบเทียบระหว่างโครงการฟื้นฟูเมืองกับโครงการจัดรูปที่ดินของประเทศญี่ปุ่น	5-10

	หน้า
ตารางที่ 5.3-1	กรอบระบบการวางแผนและผังเมืองจากระดับประเทศสู่ระดับท้องถิ่น
ตารางที่ 5.4-1	การเปรียบเทียบมาตรการทางกายภาพที่ใช้ควบคุมการพัฒนาที่ดินของประเทศไทยและต่างประเทศ
ตารางที่ 5.4-1	(ต่อ)
ตารางที่ 7.1-1	กิจการตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย (สีเหลืองและเส้นทแยงสีขาว) บริเวณหมายเลข 1.2, 1.2 และ 1.3
ตารางที่ 7.2-1	มาตรการการควบคุมทางกายภาพโดยรวม แนวทางปฏิบัติและ ผู้รับผิดชอบหลัก/ผู้นำไปปฏิบัติ
ตารางที่ 7.2-1	(ต่อ)
ตารางที่ 7.2-1	(ต่อ)
ตารางที่ 7.2-2	มาตรการการควบคุมทางด้านผังเมือง แนวทางปฏิบัติและผู้รับผิดชอบหลัก/ผู้นำไปปฏิบัติ
ตารางที่ 7.2-2	(ต่อ)
ตารางที่ 7.2-2	(ต่อ)
ตารางที่ 7.2-2	(ต่อ)
ตารางที่ 7.2-3	มาตรการการควบคุมทางด้านอาคารแนวทางปฏิบัติและผู้รับผิดชอบหลัก/ผู้นำไปปฏิบัติ
ตารางที่ 7.2-3	(ต่อ)
ตารางที่ 7.2-3	(ต่อ)
ตารางที่ 7.2-4	มาตรการการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อมและอื่นๆ แนวทางปฏิบัติและผู้รับผิดชอบหลัก/ผู้นำไปปฏิบัติ
ตารางที่ 7.2-4	(ต่อ)

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

การขยายตัวของพื้นที่กรุงเทพมหานครส่งผลให้เกิดการขยายพื้นที่ทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมไปยังจังหวัดปริมณฑลที่อยู่ใกล้เคียง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่จังหวัดรอยต่อของกรุงเทพมหานครเป็นอย่างมาก อาจกล่าวได้ว่าในปัจจุบันพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีความต่อเนื่องกันจนเป็นเมืองเดียวกัน ไม่สามารถที่จะแยกเขตรอยต่อของกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปริมณฑลได้อย่างชัดเจน และเมื่อมีการขยายตัวของเมืองก็จะมีปัญหาที่เกิดจากการขยายตัวตามมา ปัญหาทางด้านกายภาพที่พบจากการขยายตัวของเมือง ประกอบด้วย ปัญหาการแผ่ขยายเขตเมืองอย่างไม่มีระเบียบและปราศจากแผนควบคุม ปัญหาด้านการผังเมือง ปัญหาด้านการจราจร ปัญหาที่อยู่อาศัย และนอกจากปัญหาด้านกายภาพแล้ว การขยายตัวของเมืองยังมีผลกระทบให้เกิดปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม อีกด้วยเช่นกัน

จังหวัดนนทบุรีเป็นเมืองที่มีประวัติศาสตร์ยาวนานและตั้งอยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร จึงทำให้ในปัจจุบันนนทบุรีมีการพัฒนาทางด้านกายภาพอย่างรวดเร็วตามอุปสงค์และสภาวะตลาด มีการขยายตัวของความเป็นสังคมเมืองอย่างเห็นได้ชัดและมีแนวโน้มที่จะพัฒนาเพิ่มมากขึ้นในอนาคต การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ อาทิ สะพานพระราม 4 ที่ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด สะพานพระนั่งเกล้าแห่งใหม่ อุโมงค์ติวานนท์ ตลอดจนระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีม่วง เป็นปัจจัยดึงดูดโครงการทั้งภาครัฐและภาคเอกชนเข้าสู่พื้นที่จังหวัดนนทบุรีมากขึ้น ทำให้จังหวัดนนทบุรีมีการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วและมีการวางแผนควบคุมการพัฒนาทางกายภาพของเมืองควบคู่กันไป ทำให้การพัฒนาพื้นที่ของเมืองให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เพื่อจะได้เตรียมการป้องกันและแก้ปัญหา ทั้งปัญหาระยะสั้นและระยะยาว และเพื่อให้คุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีดีขึ้นโดยยังคงดำรงรักษาสถิติของเมืองนนทบุรีไว้ได้ เป็นการเสริมสร้างโอกาสโดยใช้ศักยภาพของท้องถิ่นนั้น เพื่อให้เกิดการพัฒนาเชิงรุก พัฒนาเชิงอนุรักษ์ ทำให้มีการพัฒนา (Development) ควบคู่ไปกับการควบคุม (Control)

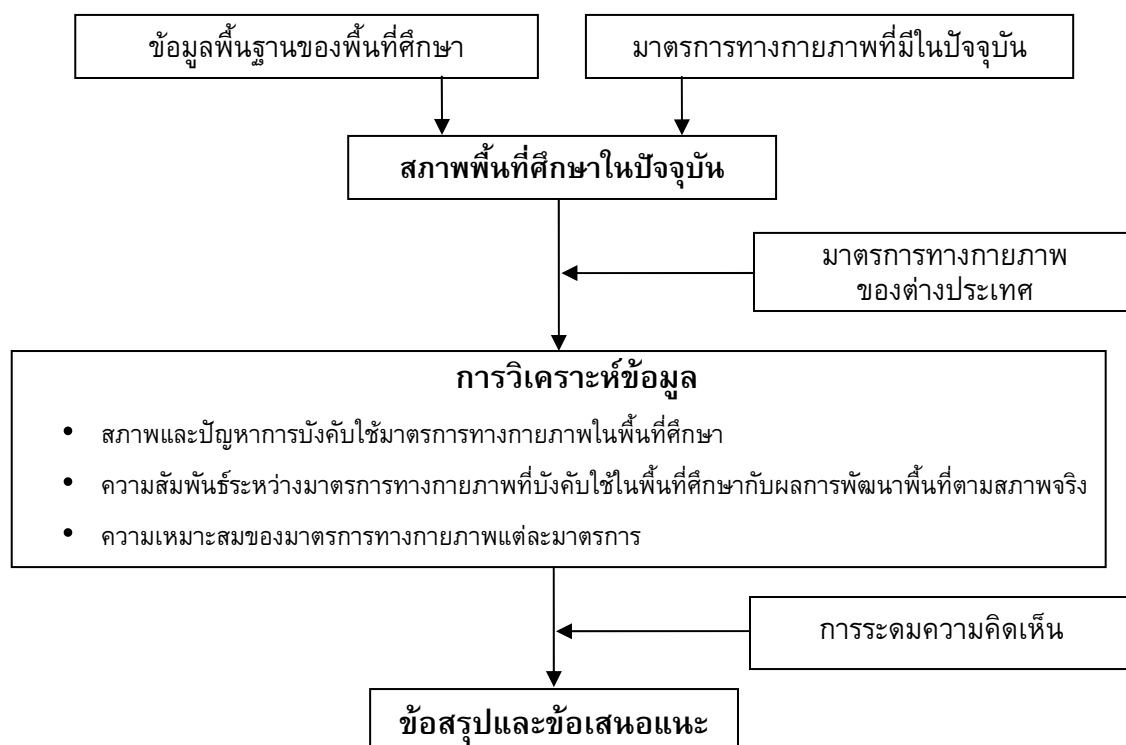
ในปัจจุบันพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ถือเป็นหนึ่งในพื้นที่ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีการใช้มาตรการทางกายภาพต่างๆ ทั้งที่อยู่ในรูปของพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง และข้อกำหนดต่างๆ เช่น พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นมาตรการทางกายภาพที่ใช้บังคับในพื้นที่เมืองทั่วประเทศ โครงการวิจัย การศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา : จังหวัดนนทบุรี นี้ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการศึกษาว่า มาตรการทางกายภาพที่ใช้ในการควบคุมการพัฒนาพื้นที่นนทบุรีที่มีอยู่ในปัจจุบันนั้นมีความเหมาะสมสอดคล้องกับบริบทของเมืองนนทบุรีหรือไม่ อย่างไร จึงดำเนินการศึกษาสภาพและปัญหาดังกล่าว รวมทั้งเสนอแนะแนวทางและมาตรการทางกายภาพที่เหมาะสมต่อพื้นที่จังหวัดนนทบุรีต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงรูปแบบและลักษณะเฉพาะการพัฒนาทางกายภาพของพื้นที่ศึกษาในเขตจังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาแนวทางและมาตรการทางกายภาพที่ใช้ในการควบคุมการพัฒนาพื้นที่ในปัจจุบัน รวมทั้งการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพดังกล่าวในพื้นที่ศึกษา
3. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการทางกายภาพที่บังคับใช้ในพื้นที่ศึกษากับผลการพัฒนาพื้นที่ตามสภาพที่เกิดขึ้นจริง และวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมของมาตรการทางกายภาพแต่ละมาตรการ
4. เพื่อสรุปถึงผลการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน และเสนอแนะมาตรการทางกายภาพที่เหมาะสมต่อพื้นที่ศึกษา

วิธีการศึกษา

โครงการวิจัยนี้แบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็น 3 พื้นที่หลัก คือ 1) อำเภอเมืองนนทบุรี 2) อำเภอบางบัวทอง และ 3) อำเภอไทรน้อย โดยแบ่งบทบาทของแต่ละพื้นที่ออกเป็น 3 ประเภทด้วยกัน คือ พื้นที่เขตเมือง (Urban Area) พื้นที่เขตรอยต่อเมืองและชนบท (Urban Fringe Area) และพื้นที่ชนบท (Rural Area) โดยมีแนวทางการศึกษาดังรายละเอียดในภาพที่ 1



ภาพที่ 1 แนวทางการดำเนินการศึกษา

ผลที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงสภาพข้อเท็จจริงและปัญหาด้านการพัฒนาพื้นที่ที่เกิดขึ้น และกระตุ้นให้ผู้เกี่ยวข้องตระหนักถึงความสำคัญของปัญหา และร่วมกันหาแนวทางในการป้องกันและแก้ปัญหาต่อไป
2. ทำให้ทราบถึงมาตรการทางกายภาพที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งความเหมาะสม จุดแข็ง และจุดอ่อนของมาตรการดังกล่าวในการควบคุมการพัฒนาพื้นที่ศึกษา
3. การเสนอแนะมาตรการทางกายภาพที่เหมาะสมต่อการพัฒนาพื้นที่จังหวัดนนทบุรี เพื่อให้จังหวัดนนทบุรีพัฒนาพื้นที่เมืองตามการขยายตัวของกรุงเทพมหานครได้อย่างเหมาะสม โดยที่ยังคงอัตลักษณ์ของความเป็นเมืองนนทบุรีที่มีความชัดเจนจากประวัติศาสตร์จวบจนถึงปัจจุบัน

การพัฒนาพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

สภาพทั่วไป

กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประกอบด้วย 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม ลักษณะภูมิประเทศโดยทั่วไป เป็นที่ราบที่เกิดจากแม่น้ำน้ำตะกอนมาทับถมเป็นเวลานานนับล้านปี โดยเป็นบริเวณดินดอนสามเหลี่ยมปากแม่น้ำเจ้าพระยาและแม่น้ำท่าจีน ลักษณะภูมิอากาศโดยทั่วไปของพื้นที่ ภูมิอากาศ มี 3 ฤดู เช่นเดียวกับภูมิภาคอื่นของประเทศ คือ ฤดูฝน ฤดูร้อน และฤดูหนาว อุณหภูมิโดยทั่วไปของพื้นที่อยู่ในเกณฑ์สูง แต่จะไม่มีมีการเปลี่ยนแปลงมากนัก โดยค่าเฉลี่ยตลอดทั้งปีประมาณ 27 องศาเซลเซียส ในฤดูหนาว อุณหภูมิต่ำสุดเฉลี่ยประมาณ 20 องศาเซลเซียส ฤดูฝน อุณหภูมิเฉลี่ยประมาณ 28 องศาเซลเซียส ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยทั้งปีอยู่ในช่วง 1,200 - 1,600 มิลลิเมตร

สภาพและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานคร

การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประเภทหลักมีสาระสำคัญดังนี้

ก. ศูนย์กลางธุรกิจการค้า อยู่ในเขตชั้นในเมืองและขยายตัวต่อเนื่องจากพื้นที่ศูนย์กลางการค้าเดิมโดยรอบ และยังคงดำรงความเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าในปัจจุบัน นอกจากนั้นบริเวณธุรกิจการค้าที่เกิดขึ้นใหม่หลังจากปี พ.ศ. 2500 เป็นต้นมา จะขยายตัวตามริมถนนที่สำคัญ หรือเป็นถนนสายหลัก (arterial road) เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนพหลโยธิน ถนนเพชรเกษม (ถนนสายหลักเชื่อมโยงภูมิภาคต่างๆ ของประเทศ) ถนนลาดพร้าว ถนนรามอินทรา เป็นต้น

ข. อุตสาหกรรม มีการกระจายตัวอยู่ในจังหวัดปริมณฑล เนื่องจากนโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 ที่ส่งเสริมให้เกิดอุตสาหกรรมทดแทนการนำเข้า และจำกัดการขยายตัวของอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานคร โดยให้พัฒนาได้ในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล จึงเป็นแรงกระตุ้นให้การพัฒนาอุตสาหกรรมเกิดขึ้นบนทางหลวง เช่น ถนนสุขุมวิท และถนนบางนา-ตราด ในจังหวัดสมุทรปราการ และเนื่องจากศักยภาพของพื้นที่จากระบบคมนาคม

การขยายพื้นที่อุตสาหกรรมได้ลุกลามออกไปจนถึงอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และส่งผลต่อการขยายพื้นที่เมืองที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ (conurbation)

ค. *ที่อยู่อาศัย* ขยายตัวไปในเขตชานเมืองกรุงเทพฯ และพื้นที่ต่อเนื่องของจังหวัดปริมณฑลดังกล่าวแล้ว และเนื่องจากกระแสด้านการเดินทางเริ่มเป็นอุปสรรค จึงเกิดแรงกดดันให้มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่กำหนดไว้เป็นพื้นที่รองรับน้ำและพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัย สภาพปัญหาของการขยายเมืองกระจายเข้าไปในพื้นที่เกษตร (urban sprawling) จะส่งผลเสียทำให้เกิดการทำลายทรัพยากรธรรมชาติ และสร้างปัญหาความสิ้นเปลืองของทั้งภาครัฐและส่วนบุคคล เนื่องมาจากการเดินทางเข้ามาทำงานในเขตชั้นในของเมืองอีกด้วย

การขยายตัวของกรุงเทพมหานครเป็นผลมาจากการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งที่เน้นการใช้รถยนต์เป็นหลัก และการให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมสายหลัก (arterial road) ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดิน รวมทั้งทางด่วนซึ่งมีศูนย์กลางที่กรุงเทพมหานคร เชื่อมโยงการเดินทางระหว่างชุมชนหรือเมืองต่างๆ แต่ขณะเดียวกันพื้นที่ภายในชุมชนหรือเมืองไม่ได้รับการพัฒนาโครงข่ายในเมืองอย่างเป็นระบบ ไม่มีการวางแผนและก่อสร้างถนนใหม่ภายในพื้นที่เมือง การพัฒนาใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นจึงถูกดึงดูดไปเกาะตัวตามริมถนนที่ตัดใหม่ เนื่องจากมีศักยภาพในการพัฒนามากกว่า ทั้งในด้านการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก พื้นที่โดยรอบยังเป็นที่ว่างทำเกษตร สามารถพัฒนาโครงการใหญ่ๆ ได้ง่าย การพัฒนาใหม่ๆ ที่เกิดขึ้น ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมและที่พักอาศัย จะมีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเขตชานเมืองของกรุงเทพฯ มากขึ้น และลุกลามเข้าไปในพื้นที่เกษตรใน 5 จังหวัดปริมณฑล การพัฒนาเมืองจึงเป็นลักษณะของการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่เกษตรชานเมือง (sub-urban sprawling) หรือการพัฒนาแบบ Leap-frog Development ซึ่งส่งผลทางลบต่อการพัฒนาเมืองและทรัพยากรโดยรวม กล่าวคือ การลงทุนสาธารณูปโภค สาธารณูปการจะสิ้นเปลืองไม่ประหยัด เนื่องจากอาคารบ้านเรือนกระจุกกระจายไม่เป็นกลุ่มก้อน พื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองของกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรชั้นดีต้องสูญเสียไป โดยไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก ของเสียจากชุมชนที่กระจายอยู่ทั่วไป เช่น น้ำเสีย ขยะ ส่งผลต่อการทำการเกษตรกรรม ทำให้ไม่ได้ผลผลิตที่ดีเช่นเดิม ที่ดินบางแห่งถูกทิ้งร้างว่างเปล่าเนื่องจากการซื้อขายที่ดินเพื่อเก็งกำไร หรือการพัฒนาในภายหลัง ซึ่งเป็นผลเกี่ยวโยงมาจากเกษตรกรรมที่ดินชานเมืองเพราะไม่สามารถทำการเกษตรอย่างได้ผล รวมไปถึงปัญหาการเดินทางมาทำงานในเมืองจากที่อยู่อาศัยชานเมือง เป็นต้น

การขยายตัวของพื้นที่เมืองกรุงเทพมหานคร ตามถนนสายหลักได้ลามต่อเนื่องออกไปถึงชุมชนเมืองของจังหวัดสมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี และเมืองใกล้เคียง ก่อให้เกิดสภาพที่เมืองมีพื้นที่ขนาดใหญ่มาก (conurbation) แต่เมื่อพิจารณาความหนาแน่นของพื้นที่เมืองแล้ว พบว่า มีแนวโน้มลดลง ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงปัญหาของการพัฒนาเมืองและจะทวีปัญหายิ่งขึ้น

แนวโน้มการขยายตัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในอนาคตจะยังคงขยายตัวต่อไป แต่ในอัตราที่ชะลอตัวลงอันเนื่องมาจากผลของนโยบายการกระจายความเจริญออกสู่ส่วนภูมิภาคในระยะที่ผ่านมา และเป็นที่คาดไว้ว่าสัดส่วนของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครจะลดลงจากร้อยละ 42 ลงเหลือประมาณร้อยละ 34 ของประชากรในเขตเมืองใน 20 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ทิศทางการขยายตัวของมหานครใหญ่ติดต่อกับพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก และกลายเป็นภาคมหานคร

ใหญ่ติดต่อกับเขตพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งจะเป็นฐานอุตสาหกรรมหลักและประตูเศรษฐกิจใหม่ของประเทศไทย

จากปัญหาการพัฒนาภาคที่เกิดขึ้นดังกล่าว จากการขาดการวางแผนการพัฒนาที่ดี ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดแย้งกัน ซึ่งนำไปสู่ปัญหาทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม สามารถสรุปปัญหาการขยายตัวของกรุงเทพมหานครได้ดังนี้

- การเคลื่อนย้ายประชากรจากภาคอื่นเข้าสู่ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- การพัฒนาเมืองที่กระจุกกระจาย (Urban Sprawl)
- การเกิดปัญหาอุทกภัยจากการพัฒนาที่ขาดการวางแผน
- การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี
- ความไม่สมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน (Job and Housing Balance)

กรุงเทพมหานครได้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นผลรวมของการระดมทุนของรัฐในการพัฒนาเมืองและระบบโครงข่ายบริการพื้นฐาน ส่งผลให้เมืองขยายตัวในลักษณะกระจายจากชุมชนดั้งเดิมในพื้นที่ชั้นในไปสู่พื้นที่ชานเมือง จนเป็นศูนย์กลางวัฒนธรรมและศูนย์กลางการพัฒนาเศรษฐกิจทางด้านการบริการ โดยที่ผ่านมามีพื้นที่ปริมณฑลเป็นพื้นที่รองรับการกระจายธุรกิจการค้า โรงงานอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย ที่เคลื่อนย้ายออกจากกรุงเทพฯ ทำให้ผลผลิตสาขาอุตสาหกรรมและพื้นที่เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็วและส่งผลให้พื้นที่ปริมณฑลเป็นแหล่งงานที่เชื่อมโยงกรุงเทพฯ ไปโดยปริยาย การพัฒนาของกรุงเทพมหานครส่งผลกระทบต่อเมืองปริมณฑลในด้านต่างๆ ได้แก่ การอพยพเข้าสู่มหานคร ทิศทางการขยายตัวของชุมชน แนวโน้มการขยายตัวของประชากร ผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่โดยรอบกรุงเทพมหานคร รวมทั้งบทบาทหน้าที่ของชุมชนที่กระจายตัวโดยรอบกับกรุงเทพมหานคร การพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีนโยบายมุ่งสู่การเป็นศูนย์กลางที่สำคัญของเอเชีย ดังนั้นจึงมีนโยบาย แผนงาน โครงการภาครัฐที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ที่เกิดขึ้นหลายโครงการ ได้แก่ โครงการจัดทำผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ และโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง เป็นต้น

สภาพทั่วไปของพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

เมื่อนนทบุรีมีความเป็นมาทางประวัติศาสตร์อันยาวนานกว่า 400 ปี ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีคูคลองจำนวนมาก เป็นเมืองเก่าแก่สมัยกรุงศรีอยุธยาเป็นราชธานี เดิมตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านตลาดขวัญ ได้รับการยกฐานะเป็นเมืองนนทบุรีเมื่อ พ.ศ. 2092 จังหวัดนนทบุรีมีคำขวัญประจำจังหวัด คือ พระตำหนักสง่างาม ลือนามสวนสมเด็จ เกาะเกร็ดแหล่งดินเผา วัดเก่านามระบือ เลื่องลือทุเรียนนนท์ งามน่ายลศูนย์ราชการ และมีรูปตราประจำจังหวัดเป็นรูปหมอน้ำลายวิจิตร ซึ่งหมายถึง ชาวจังหวัดนนทบุรีมีอาชีพทำเครื่องปั้นดินเผา ซึ่งยึดถือเป็นอาชีพและมีชื่อเสียงมาช้านาน

จังหวัดนนทบุรีได้มีการกำหนดวิสัยทัศน์นับตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2546 เป็นต้นมา โดยมีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในแต่ละช่วงเวลาจนถึงปัจจุบัน คือ “นนทบุรี ที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ พร้อมสรรพธุรกิจภาคบริการและภาคการผลิต ที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ได้มาตรฐาน”

จังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ในภาคกลาง (ภาคกลางตอนล่าง) ของประเทศ อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางทิศเหนือประมาณ 20 กิโลเมตร เป็นจังหวัด 1 ใน 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม สมุทรปราการ และสมุทรสาคร) ของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ 622.303 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 388,939 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 12.17 ตารางกิโลเมตรของพื้นที่จังหวัดต่อพื้นที่ทั้งประเทศ หรือเมื่อเทียบกับจังหวัดในภาคกลางแล้วจะมีขนาดเล็กเป็นอันดับที่ 2 ของภาค (จังหวัดที่เล็กที่สุดของภาคคือจังหวัดสมุทรสงคราม) ปัจจุบันแบ่งการปกครองออกเป็น 6 อำเภอ 52 ตำบล และ 421 หมู่บ้าน ประกอบด้วย อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางกรวย อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางบัวทอง และอำเภอไทรน้อย นอกจากนี้จังหวัดนนทบุรี ยังมีหน่วยงานบริหารราชการส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ประกอบด้วย องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี จำนวน 1 แห่ง เทศบาล มีจำนวน 10 แห่ง และองค์การบริหารส่วนตำบล มีจำนวน 35 แห่ง

พื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ราบลุ่มน้ำท่วมถึงในฤดูน้ำหลาก มีความสูงต่ำแตกต่างกันบ้างเล็กน้อยระหว่าง 1-5 เมตร สูงกว่าระดับน้ำทะเล เฉลี่ย 1-2 เมตร มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่าน พื้นที่จังหวัดในแนวเหนือ-ใต้ แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วนคือ พื้นที่ฝั่งตะวันออก (ฝั่งซ้าย) ของแม่น้ำเจ้าพระยา มีขนาด 1 ใน 4 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัด และพื้นที่ฝั่งตะวันตก (ฝั่งขวา) ของแม่น้ำเจ้าพระยา มีขนาด 3 ใน 4 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัด มีเกาะเกร็ดเป็นเกาะใหญ่ พื้นที่ 4.12 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 2,489 ไร่ อยู่กลางแม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตอำเภอปากเกร็ด

ลักษณะภูมิอากาศเป็นแบบร้อนชื้น สภาพภูมิอากาศมีลักษณะสม่ำเสมอตลอดพื้นที่เนื่องจากบริเวณที่ตั้งของจังหวัดอยู่ในแนวร่องมรสุม จึงได้รับอิทธิพลของลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ระหว่างเดือนพฤษภาคม - ตุลาคม พัดมาจากบริเวณมหาสมุทรอินเดียทำให้เกิดฝนตก และลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ ระหว่างเดือนพฤศจิกายน - มีนาคม พัดมาจากบริเวณแผ่นดินไหวในทวีปเอเชีย นำความหนาวเย็นและแห้งแล้งมาให้ โดยมีฤดูกาล 3 ฤดู ประกอบด้วย ฤดูร้อน ฤดูฝน และฤดูหนาว

จังหวัดนนทบุรีตั้งอยู่สองฟากฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในบริเวณดินดอนสามเหลี่ยมปากแม่น้ำเจ้าพระยา และอยู่ใกล้กับทะเล จึงมีแหล่งน้ำเป็นจำนวนมาก มีปริมาณน้ำมากทำให้มีน้ำใช้ได้ตลอดทั้งปี ที่สำคัญที่สุดคือ เพื่อการเกษตรกรรมและการคมนาคม มีแหล่งน้ำสำคัญคือแม่น้ำเจ้าพระยา มีโครงการชลประทานขนาดใหญ่อยู่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชลประทานพระยาบันลือ และโครงการชลประทานพระพิมล จากการที่มีสภาพพื้นที่ดังกล่าวทำให้นนทบุรีประสบกับปัญหาทางด้านน้ำเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ยังประสบกับปัญหามลภาวะน้ำเสียอันเนื่องมาจากการทิ้งขยะมูลฝอย การระบายน้ำทิ้งจากบ้านเรือนที่อยู่อาศัย เรือกสวนไร่นา สถานประกอบการ ภัตตาคาร ร้านอาหาร โรงงานอุตสาหกรรมและจากท่าเรือ แม่น้ำเจ้าพระยาจึงมีทั้งขยะมูลฝอย คราบน้ำมันจากเรือโดยสาร สารถักั่ว สารพิษอื่นๆปนเปื้อนอยู่กับน้ำ ซึ่งจังหวัดต้องรณรงค์จัดให้มีโครงการคืนความสะอาดให้กับแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นประจำทุกปี

การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ.2548 ได้มีการกำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินครอบคลุมพื้นที่จังหวัดนนทบุรีทั้งจังหวัด มีพื้นที่ประมาณ 622.30 ตารางกิโลเมตร โดยได้กำหนดการใช้

ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของจังหวัดนนทบุรี ออกเป็น 12 ประเภท ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ประเภทชนบทและเกษตรกรรม ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ประเภทสถาบันการศึกษา ประเภทสถาบันศาสนา และประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมโดยจะกระจายอยู่บริเวณฝั่งตะวันตกของจังหวัด นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ดำรงรักษาที่ดินเพื่อการเกษตรและให้คงความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ตลอดจนสนับสนุนให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศของจังหวัด ได้แก่ บริเวณเกาะเกร็ด พื้นที่บริเวณตอนเหนือของจังหวัดที่ใช้ประโยชน์ที่ดินในการทำการอุตสาหกรรมจะตั้งอยู่ในเขตบริเวณอำเภอไทรน้อย การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรมหลักย่านธุรกิจการค้า และศูนย์การค้า จะอยู่บริเวณฝั่งตะวันออกของจังหวัด ได้แก่ สองข้างทางของถนนสายสำคัญๆ เช่น ถนนประชาราษฎร์ ถนนงามวงศ์วาน ถนนติวานนท์ เชื่อมโยงกันจนเป็นย่านการค้าและที่พักอาศัยที่หนาแน่น ย่านธุรกิจทางตอนเหนือของจังหวัดจะอยู่บริเวณห้าแยกปากเกร็ด นอกจากนี้ยังเป็นจุดที่ประชาชนสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยานิยมเดินทางข้ามฝั่งกันเป็นจำนวนมาก บริเวณที่มีคาดว่าจะมีแนวโน้มจะเติบโตทางด้านเศรษฐกิจอีกแห่งของจังหวัด คือ บริเวณเมืองทองธานี เนื่องจากปัจจุบันได้มีหน่วยงานราชการและหน่วยงานเอกชนสำคัญๆ ย้ายเข้าไป และยังมีโครงการก่อสร้างอาคารที่พักขนาดใหญ่จึงทำให้ประชาชนเข้าไปอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก สำหรับสองฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยาจะเป็นพื้นที่โล่งใช้ประโยชน์ในด้านการนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

โครงสร้างพื้นฐาน

จังหวัดนนทบุรีมีพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร ทางด้านทิศใต้และทิศตะวันออก ถนนสายหลักที่เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างจังหวัดนนทบุรีและกรุงเทพมหานครที่สำคัญได้แก่ ถนนพหลุสงคราม ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ถนนงามวงศ์วาน ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนราชพฤกษ์ ถนนวงแหวนตะวันตก (ทางหลวงหมายเลข 9) นอกจากนี้จังหวัดนนทบุรียังมีพื้นที่ติดต่อกับจังหวัดปทุมธานีทางด้านทิศเหนือและจังหวัดนครปฐม ทางด้านทิศตะวันตก โดยมีถนนติวานนท์ ถนนราชพฤกษ์ ถนนวงแหวนตะวันตก เป็นถนนสายหลักเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างจังหวัดนนทบุรีกับจังหวัดปทุมธานี ส่วนถนนสายหลักที่เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างจังหวัดนนทบุรีกับจังหวัดนครปฐมที่สำคัญ ได้แก่ ทางหลวงหมายเลข 346 เป็นต้น

การที่จังหวัดนนทบุรีตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา จึงทำให้การคมนาคมทางน้ำเข้ามามีบทบาทสำคัญในพื้นที่ โดยได้ทำการก่อสร้างสถานีเรือโดยสารสาธารณะตามแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจำนวนมาก โดยบริการแก่ผู้โดยสารทางเรือ 2 ประเภท คือ เรือด่วนเจ้าพระยา และเรือยนต์ข้ามฟาก

การให้บริการไฟฟ้าของพื้นที่จังหวัดนนทบุรี อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานการไฟฟ้านครหลวงเขตนนทบุรี และสำนักงานการไฟฟ้านครหลวง ในปีงบประมาณ 2544 มีผู้ใช้ไฟฟ้า 236,657 ราย ปีงบประมาณ 2545 มีผู้ใช้ไฟฟ้า จำนวน 272,340 ราย ปีงบประมาณ 2546 มีผู้ใช้ไฟฟ้าจำนวน 284,107 ราย

สำหรับการให้บริการประปาเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี อยู่ในความรับผิดชอบของการประปานครหลวง มีสำนักงาน 2 แห่ง คือ สำนักงานประปานครหลวง สาขานนนทบุรี และสำนักงานประปานครหลวง

สาขาบางบัวทอง ในปีงบประมาณ 2544 มีผู้ใช้น้ำจำนวน 189,865 ราย ปีงบประมาณ 2545 มีผู้ใช้น้ำจำนวน 197,824 ราย ปีงบประมาณ 2546 มีผู้ใช้น้ำจำนวน 209,491 ราย

นอกจากนี้จังหวัดนนทบุรีเป็นสถานที่ตั้งสถานีควบคุมภาคพื้นดินดาวเทียมไทยคม ดาวเทียมเพื่อการสื่อสารดวงแรกของประเทศไทย อยู่ตรงกันข้ามกับศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี ถนนรัตนวิบูลย์ และยังเป็นที่ตั้งหน่วยงานของการสื่อสารและโทรคมนาคมอื่นๆ เช่น บริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ถนนแจ้งวัฒนะและงามวงศ์วาน การสื่อสารแห่งประเทศไทยที่ถนนแจ้งวัฒนะ สถานีตรวจจับสัญญาณวิทยุที่ถนนรัตนวิบูลย์ และสถานีวิทยุไปรษณีย์โทรเลขที่ถนนติวานนท์

คุณภาพน้ำ

เนื่องจากพื้นที่จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่ราบลุ่ม พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรและพื้นที่อื่นๆ ไม่มีพื้นที่ภูเขาและป่าไม้ ดังนั้นทรัพยากรธรรมชาติหลักของจังหวัดนนทบุรีก็คือแหล่งน้ำ ดังนั้นในการวิเคราะห์ด้านทรัพยากรธรรมชาติในที่นี้จึงเน้นการวิเคราะห์ในเรื่องทรัพยากรน้ำเป็นหลัก โดยกรมควบคุมมลพิษได้มีการกำหนดประเภทคุณภาพของแหล่งน้ำ (ตามมาตรฐานคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำผิวดิน) ในแม่น้ำเจ้าพระยา ช่วงที่ 1 จากบริเวณพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ จนถึงศาลากลางหลังเก่า จังหวัดนนทบุรี กำหนดเป็นคุณภาพน้ำประเภทที่ 4 ได้แก่ แหล่งน้ำที่ได้รับน้ำทั้งจากกิจกรรมบางประเภทและสามารถใช้ประโยชน์เพื่อการอุปโภคและบริโภคต้องผ่านการฆ่าเชื้อโรคตามปกติ และแม่น้ำเจ้าพระยาช่วงที่ 2 จากศาลากลางจังหวัดนนทบุรีหลังเก่าถึงป้อมเพชร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นคุณภาพน้ำประเภทที่ 3 เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับการเกษตร

สำหรับคุณภาพน้ำในคลองในจังหวัดนนทบุรี โดยสำนักงานสิ่งแวดล้อมภาคที่ 6 จังหวัดนนทบุรีพบว่า คุณภาพน้ำของคลองในอำเภอเมืองนนทบุรีอยู่ในระดับเสื่อมโทรม โดยอยู่ในระดับวิกฤติและไม่สามารถใช้ประโยชน์อื่นได้ ยกเว้นด้านคมนาคม คุณภาพน้ำของคลองในอำเภอปากเกร็ดมีสภาพเสื่อมโทรม คุณภาพน้ำของคลองในอำเภอบางบัวทองอยู่ในเกณฑ์ปานกลางถึงค่อนข้างดี คุณภาพน้ำของคลองในอำเภอบางกรวยมีคุณภาพค่อนข้างดี คุณภาพน้ำของคลองในอำเภอบางใหญ่มีคุณภาพดีกว่าคุณภาพน้ำของคลองที่ศึกษาใน 4 อำเภอข้างต้น ส่วนคุณภาพน้ำของคลองในอำเภอไทรน้อยมีคุณภาพดีที่สุดใน 6 อำเภอของจังหวัดนนทบุรี

นอกจากนี้ในปัจจุบันการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีมีการขยายตัวมาก โดยเฉพาะในพื้นที่ตัวเมือง ลักษณะหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ มีทั้งบ้านเดี่ยวที่มีอาณาเขตกว้างและอาคารชุด ขนาดหมู่บ้านจัดสรรมีตั้งแต่ต่ำกว่า 100 แปลง ขนาด 100-500 แปลง และมากกว่า 500 แปลง กระจายตัวตามแต่ละอำเภอโดยเฉพาะบริเวณใกล้เส้นทางคมนาคมซึ่งเชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ เช่น ถนนราชพฤกษ์ เป็นต้น อำเภอที่มีหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุดได้แก่ อำเภอบางบัวทองและอำเภอเมืองนนทบุรี โดยจำนวนหมู่บ้านจัดสรรที่มีจำนวน 100 แปลงขึ้นไปมีทั้งหมด 371 แห่ง จากการสำรวจคุณภาพน้ำของสำนักงานสิ่งแวดล้อมจังหวัดนนทบุรี โดยทำการสำรวจจากหมู่บ้านจัดสรรในระหว่างเดือนเมษายน – กันยายน พบว่าคุณภาพน้ำทั้งจากหมู่บ้านจัดสรรผ่านเกณฑ์มาตรฐานคิดเป็นร้อยละ 56 และไม่ผ่านเกณฑ์มาตรฐานคิดเป็นร้อยละ 44 จากหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการสุ่มสำรวจทั้งหมดโดยการกระจายตัวของหมู่บ้านที่ทำการสำรวจ

สภาพเศรษฐกิจและสังคม

จากข้อมูลสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พบว่า แนวโน้มการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์จังหวัดมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี พ.ศ.2541 ถึง ปี พ.ศ. 2549 โดยในปี พ.ศ. 2549 มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) จำนวน 105,932 ล้านบาท และมีมูลค่าผลิตภัณฑ์เฉลี่ยต่อคน 87,977 บาท

ประชากรของจังหวัดนนทบุรี ในปี พ.ศ.2549 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพนอกภาคเกษตรกรรม มีจำนวน 686,325 คน ลักษณะงานส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมในภาคอุตสาหกรรมและบริการต่างๆ ส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริการและพนักงานในร้านค้า จำนวน 145,197 คน ทั้งนี้อัตราการว่างงานของประชากรมีจำนวนไม่สูงมาก โดยในระหว่างปี พ.ศ. 2547- พ.ศ. 2549 มีอัตราเฉลี่ยการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 1.43

จำนวนประชากรของจังหวัดนนทบุรี ตามสถิติจากผลการสำรวจของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ.2541 จำนวน 999,057 คน แบ่งออกเป็นเพศชาย จำนวน 473,790 คน เพศหญิง จำนวน 525,267 คน ความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ยประมาณ 1,605 คน ต่อ 1 ตารางกิโลเมตร

ด้านศาสนา ประชากรจังหวัดนนทบุรีส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ ร้อยละ 91.48 นับถือศาสนาอื่นๆ ร้อยละ 8.52 มีวัด จำนวน 189 วัด โบสถ์คริสต์ 18 แห่ง มัสยิด 21 แห่ง และศาลเจ้า 34 แห่ง

มาตรการทางกายภาพที่ใช้ควบคุมการพัฒนาที่ดิน

มาตรการทางกายภาพที่ใช้ควบคุมการพัฒนาที่ดินในที่นี้ประกอบด้วย มาตรการควบคุมทางด้านผังเมือง มาตรการควบคุมทางด้านอาคาร มาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อม มาตรการที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และมาตรการควบคุมทางด้านกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

มาตรการควบคุมทางด้านผังเมือง

ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ได้กำหนดให้มีมาตรการควบคุมทางด้านผังเมืองเพื่อให้บ้านเมืองเจริญเติบโตไปอย่างมีระเบียบแบบแผน และคำนึงถึงการสร้างเสริมสุขลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม ควบคู่กับเงื่อนไขตามข้อจำกัดและศักยภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของเมืองที่มีในพื้นที่แต่ละบริเวณ โดยมีมาตรการหรือข้อกำหนดควบคุมการพัฒนาทางด้านกายภาพของเมือง ได้แก่ การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน การควบคุมความหนาแน่น และข้อกำหนดเกี่ยวกับแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและขนส่ง

การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 จะมีการระบุ 3 ลักษณะคือ กิจกรรมที่อนุญาตให้มี กิจกรรมที่ไม่อนุญาตให้มี และกิจกรรมที่อนุญาตให้มีตามเงื่อนไขที่ระบุในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทั้งนี้เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปตามนโยบายของผังเมืองรวม ป้องกันความขัดแย้งระหว่างกิจกรรม (Nonconforming Use) ในบริเวณนั้น

นอกจากระบุกิจกรรมที่อนุญาต ไม่อนุญาต อนุญาตโดยมีเงื่อนไขแล้ว การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินยังมีการระบุให้ใช้เพื่อกิจกรรมอื่นได้ไม่เกินร้อยละของที่ดินแต่ละบริเวณที่กำหนด กิจกรรมดังกล่าวหมายถึงกิจกรรมอื่นที่มีได้ระบุว่าเป็นอนุญาต ไม่อนุญาตหรืออนุญาตโดยมีเงื่อนไข โดยทั่วไปกำหนดด้วยขนาดพื้นที่อาคารและขนาดความกว้างของเขตทาง ถนนที่เป็นที่ตั้งของอาคารนั้น

สำหรับการควบคุมความหนาแน่นนั้น ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม ได้กำหนดเงื่อนไขเพื่อควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแต่ละประเภทไว้ โดยใช้

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio: FAR) หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio: OSR) หมายความว่า อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจาก สิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน

นอกจากกำหนดมาตรการทางผังเมืองในเรื่อง FAR และ OSR แล้วในที่ดินบางประเภทยังมีข้อกำหนดในเรื่องที่ว่างโดยรอบอาคาร (ระยะร่น หรือ Set Back) ความสูงของอาคาร (Height) และขนาดของแปลงที่ดิน (Lot Size หรือ Plot Ratio) ด้วย

แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง ในผังเมืองรวม เป็นแผนผังกำหนดโครงข่ายเส้นทางรูปแบบและขนาดของถนน โดยทั่วไปประกอบด้วยโครงการ 2 ประเภท คือ ถนนเดิมขยายและถนนโครงการ ถนนเดิมขยาย หมายถึงถนนที่มีอยู่เดิมแต่กำหนดให้มีการขยายเขตทางตามรูปแบบที่เสนอ สำหรับถนนโครงการ หมายถึงถนนที่กำหนดให้ก่อสร้างใหม่ตามแนวโครงข่ายและรูปแบบที่เสนอ

ข้อกำหนดแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง มีลักษณะเป็นข้อเสนอแนะการพัฒนา ระบบถนน แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง เป็นส่วนหนึ่งของแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประกอบด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวถนนที่เสนอแนะ เพื่อป้องกันการขยายตัวของอาคาร สิ่งก่อสร้างที่อาจเป็นอุปสรรคต่อไปภายหลัง

มาตรการควบคุมทางด้านอาคาร

มาตรการควบคุมทางด้านอาคารในประเทศไทย จะถูกกำหนดโดยผ่านกระบวนการทางรัฐสภา โดยการออกกฎหมาย ซึ่งเป็นมาตรการหลักที่กำหนดกรอบอำนาจ และหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการออกข้อกำหนดต่างๆ ในแต่ละลำดับของอำนาจการควบคุมตั้งแต่ระดับประเทศ เมือง เทศบาล และ องค์การบริหารส่วนตำบล ในชื่อเรียกต่างกัน ได้แก่ พระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ประกาศ กฎ ข้อบังคับ หรือคำสั่ง

กฎหมายแม่บทที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคารหรือควบคุมการก่อสร้างอาคารฉบับแรกในประเทศไทยคือ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 ตามด้วย พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 หลังจากนั้น ในปี พ.ศ. 2496 จึงได้มีการแก้ไขโดยพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2496 พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2504 และประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192 ในปี พ.ศ. 2515 อย่างไรก็ดี กฎหมายแม่บททั้งสองประเภทนี้ มีกฎกระทรวงออกมารองรับเพียง 8 ฉบับ จนกระทั่งพระราชบัญญัติทั้งสองได้ถูกยกเลิกไปโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งยังใช้ต่อมาจนถึงปัจจุบัน

กฎหมายควบคุมทางด้านอาคารที่สำคัญ ประกอบด้วย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และข้อบัญญัติท้องถิ่น จากการศึกษา พบว่าพื้นที่เขตจังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่ที่ถูกบังคับใช้

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 2 และมาตรา 80 โดยเฉพาะการเป็นพื้นที่บังคับใช้ผังเมืองรวมโดยตลอดทั้งจังหวัด ทำให้พื้นที่ศึกษาในเขตจังหวัดนนทบุรีจะเกี่ยวข้องกับรายละเอียดของกฎกระทรวงฉบับต่าง ๆ โดยมีกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (2543) ฉบับที่ 33 (2535) ฉบับที่ 7 (2527) และฉบับที่ 41 (2537) เกี่ยวข้องกับมาตรการควบคุมทางด้านอาคารในส่วนของรูปร่างระยะต่าง ๆ ของอาคารโครงการ ส่วนกฎกระทรวงฉบับที่ 24 (2533) ฉบับที่ 25 (2533) และฉบับที่ 46 (2540) จะเกี่ยวข้องกับการควบคุมระยะถอยร่นและลักษณะต่าง ๆ ของอาคารในพื้นที่ที่มีความพิเศษเพิ่มเติมทางกฎหมาย 4 ฉบับข้างต้น สำหรับการจัดสรรที่ดิน ดำเนินการอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งออกमतแทนประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 เรื่อง การจัดสรรที่ดินที่ยกเลิกไป

มาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อม

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มีเจตนารมณ์เพื่อป้องกันปัญหาความเสื่อมโทรมของคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ดินเสีย น้ำเน่า อากาศเป็นพิษ ป่าไม้ ต้นน้ำลำธารถูกทำลาย อันเนื่องมาจากการขยายตัวของประชากร การใช้ทรัพยากรอย่างไม่ถูกต้อง และการขยายตัวของอุตสาหกรรม โดยส่งเสริมประชาชน และองค์กรเอกชน ให้มีส่วนร่วมในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กำหนดอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และราชการส่วนท้องถิ่นให้เกิดการประสานงาน และมีหน้าที่ร่วมกันในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และกำหนดแนวทางปฏิบัติในส่วนที่ไม่มีหน่วยงานรับผิดชอบโดยตรง กำหนดมาตรการควบคุมมลพิษด้วยการจัดให้มีระบบบำบัดอากาศเสีย ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดของเสีย และเครื่องมือหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ เพื่อแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับมลพิษ กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการก่อให้เกิดมลพิษให้เป็นไปโดยชัดเจน และให้มีมาตรการส่งเสริมด้านกองทุนและความช่วยเหลือด้านต่าง ๆ เพื่อเป็นการจูงใจให้มีการยอมรับที่จะปฏิบัติหน้าที่ในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีกฎหมายที่ออกมาใช้เพื่อดูแลจัดการจำนวนมาก การบริหารจัดการเพื่อการอนุรักษ์และใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจึงกระจายอยู่ในหลายหน่วยงาน ทั้งที่เป็นหน่วยงานราชการส่วนกลางและส่วนภูมิภาค รวมทั้งหน่วยงานราชการส่วนท้องถิ่น ในหลักการปฏิบัติราชการ หน่วยงานราชการส่วนกลางทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย แผนงาน โครงการ จัดสรรงบประมาณให้กับแผนงาน โครงการต่าง ๆ ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติ การฝึกอบรมให้ความรู้กับบุคลากรผู้ปฏิบัติงาน การกำหนดมาตรฐาน หลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ราชการส่วนภูมิภาค มีหน้าที่นํานโยบาย แผนงาน โครงการไปปฏิบัติในพื้นที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมายของนโยบายที่กำหนด ส่วนใหญ่มีการตั้งหน่วยงานในจังหวัด อำเภอ หรือในบางกรณีอาจมีหน่วยงานในระดับตำบล ราชการส่วนภูมิภาคเป็นกลไกของรัฐที่ทำงานใกล้ชิดกับประชาชนและราชการส่วนท้องถิ่น สามารถทำให้เกิดความเข้าใจและร่วมมือกับรัฐในการดำเนินโครงการต่างๆ ให้บรรลุผล และสะท้อนปัญหาต่างๆ ไปยังผู้กำหนดนโยบายเพื่อปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับสถานการณ์และความต้องการของประชาชน

ตามโครงสร้างของระบบการปกครองท้องถิ่นของไทย องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีบทบาทในการปฏิบัติตามกฎหมายจัดตั้งองค์กร และกฎหมายอื่นที่กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ความรับผิดชอบ การจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของท้องถิ่น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็น

กลไกที่สำคัญในพื้นที่อย่างแท้จริง เพราะใกล้ชิดกับคนและทรัพยากรในพื้นที่มากที่สุด จึงต้องพยายามทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความเข้มแข็ง มีศักยภาพเพียงพอในการรับมือกับภาระหน้าที่ที่กำหนด การกำหนดนโยบาย แผนงาน กฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมของท้องถิ่น รวมทั้งรับ การถ่ายโอนภารกิจที่มีการกระจายอำนาจตามแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจด้วย สิ่งที่ต้องคำนึงใน การจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ก็คือ ศักยภาพขององค์กรและทรัพยากรที่มีอยู่ในพื้นที่ เพราะแต่ละพื้นที่จะมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว การจัดการสิ่งแวดล้อมในพื้นที่จะต้องสอดคล้องกับความต้องการ ของประชาชนในพื้นที่ สอดคล้องกับบทบาทของอำเภอ จังหวัด และภูมิภาค นอกจากนั้น การใช้ประโยชน์ จากทรัพยากรธรรมชาติจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อคนในพื้นที่ รวมทั้งพื้นที่ข้างเคียงและมีความยั่งยืน

มาตรการที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

บทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมีความสัมพันธ์กับอำนาจและหน้าที่ที่กำหนดทั้งที่ กำหนดไว้ในกฎหมายรัฐธรรมนูญ พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตลอดจน อำนาจหน้าที่ตามกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติ ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 (ปรับปรุงแก้ไข พ.ศ.2535) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ปรับปรุงแก้ไข พ.ศ. 2535) และพระราชบัญญัติ โรงงาน พ.ศ. 2535 เป็นต้น

ทั้งนี้ บทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถจำแนกออกเป็น 4 ลักษณะ คือ

1) การดำเนินการ หมายถึง การจัดหาหรือจัดให้มี บำรุงรักษาให้คงสภาพที่ดีตลอดไป กำจัดให้ หมดไปฟื้นฟู ปรับปรุงให้มีสภาพที่ดีขึ้น และควบคุมการใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามที่กำหนด

2) การส่งเสริม หมายถึง การให้หรือเพิ่มเติมในด้านความรู้ ความเข้าใจ จิตสำนึกและความ ตระหนัก การมีส่วนร่วม และความพร้อมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน

3) การประสาน หมายถึง การสื่อสารหรือดำเนินการใด ๆ ให้เกิดความร่วมมือ หรือ เกิดการ ดำเนินงานร่วมกันระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือหน่วยงานอื่น รวมทั้งให้เกิดการบูรณาการใน การบริหารจัดการในพื้นที่ เพื่อลดความซ้ำซ้อน สนับสนุนซึ่งกันและกัน ลดค่าใช้จ่ายและเพิ่ม ประสิทธิภาพการดำเนินงาน การประสานส่วนใหญ่ เป็นบทบาทขององค์การบริหารส่วนจังหวัดซึ่งต้อง ประสานในด้านต่างๆ

4) การสนับสนุน หมายถึง การให้ หรือให้ใช้วัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องจักรกล แรงงาน ข้อมูล และงบประมาณ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน การสนับสนุนส่วนใหญ่เป็นบทบาทของ องค์การบริหารส่วนจังหวัด ซึ่งมีบทบาทในการจัดสรรงบประมาณ และสนับสนุนการพัฒนาท้องถิ่นแก่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจควบคุม การพัฒนาของภาคเอกชนโดยอาศัยอำนาจจากกฎหมาย ต่าง ๆ ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทางกายภาพ อื่น ๆ โดยหัวหน้าผู้บริหารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะเป็น “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ตาม กฎหมายแต่ละฉบับที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ พระราชบัญญัติการผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 เป็นต้น

มาตรการควบคุมทางด้านกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

สำหรับมาตรการควบคุมทางด้านกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ประกอบไปด้วย กฎหมายเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน ได้แก่ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517 และพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 กฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง ได้แก่ ร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง พ.ศ. และกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2547 (ค้าปลีกค้าส่ง) ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติพัฒนาที่ดิน พ.ศ.2526 พระราชบัญญัติการขุดดินถมดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายเกี่ยวกับการชลประทาน ได้แก่ พระราชบัญญัติการชลประทานราษฎร์ พ.ศ. 2482 พระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ. 2485 และพระราชบัญญัติคันและคูน้ำ พ.ศ. 2505 เป็นต้น

การศึกษาเปรียบเทียบการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพในต่างประเทศ

ในการศึกษาเปรียบเทียบการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพในต่างประเทศในรายงานฉบับนี้ได้ศึกษาตัวอย่างมาตรการทางกายภาพ โดยเฉพาะมาตรการทางด้านผังเมืองจาก 3 ประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา และสหราชอาณาจักร

พัฒนาการของกฎหมายผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น สามารถแบ่งเป็น 3 ช่วงใหญ่ๆ คือ การวางผังเมืองแบบดั้งเดิม (Primitive Urban Planning) กฎหมายผังเมืองฉบับเก่า (Old Urban Planning Law) และกฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ (New Urban Planning Law)

สำหรับกฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ เริ่มขึ้นใน ค.ศ.1968 เป็นกฎหมายผังเมืองที่เป็นรากฐานของกฎหมายผังเมืองฉบับปัจจุบัน โดยกฎหมายฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ดังนี้คือ

- เพื่อให้การวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นเป็นไปอย่างถูกต้อง มีกฎหมายรองรับ
- เพื่อจัดแปลงที่ดินให้กับพื้นที่เมืองใหม่
- เพื่อออกข้อกำหนดและแนวทางในการใช้ประโยชน์ที่ดินผ่านระบบการอนุญาตให้พัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพื่อกระจายอำนาจในการวางผังเมืองให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- เพื่อเป็นการนำกระบวนการทางประชาธิปไตยมาใช้ในการวางผังเมือง

ระบบการวางผังเมืองตามกฎหมายในประเทศญี่ปุ่นฉบับปัจจุบัน ประกอบด้วย 3 องค์ประกอบ คือ ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land-use Plan) ผังระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน (Urban Facility Plan) และโครงการพัฒนาเมือง (Urban Development Projects) โดยโครงการพัฒนาเมืองจะต้องอาศัยผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และผังระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และองค์ประกอบทั้ง 3 ประการนี้ ช่วยให้ระบบการวางผังเมืองมีประสิทธิภาพสูงสุด

ระบบกฎหมายผังเมืองของสหรัฐอเมริกาเป็นระบบ Zoning System มีผังเมืองรวม (Comprehensive Plan หรือ Master Plan) เป็นแผนผังนโยบายสำหรับการพัฒนาเมือง ระบบนี้จะแบ่งพื้นที่เมืองออกเป็นเขตหรือย่าน (Zone) เพื่อควบคุมและกำหนดแนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ผังเมืองรวมมีลักษณะเป็นแผนผังนโยบายระยะยาวสำหรับการพัฒนาทางกายภาพ ผลของ

นโยบายผังเมืองรวมจะเป็นเครื่องชี้แนวทางให้แก่ฝ่ายบริหารบ้านเมืองตัดสินใจได้เกี่ยวกับการพัฒนาในพื้นที่เฉพาะแห่ง ซึ่งผังเมืองรวมนั้นจะทำหน้าที่เป็นตัวแนะแนวทาง (Guide) ให้ฝ่ายบริหารตัดสินใจได้ตลอดเวลา ผังเมืองรวมจึงมีลักษณะเป็นผังแม่บทในการพัฒนาทางกายภาพของชุมชน ส่วนประกอบพื้นฐานของผังเมือง 2 ประเภท คือ (1) การใช้ประโยชน์ที่ดิน (2) การจัดให้มีบริการสาธารณะหรือโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) การทำให้มีการปฏิบัติไปตามผังนโยบายหรือผังเมืองรวม จะต้องมียุทธศาสตร์หรือเครื่องมืออีกหลายอย่าง ได้แก่ ข้อบัญญัติแผนที่ทางการ ข้อบัญญัติควบคุมย่าน (Zoning Ordinance) กฎหมายการจัดสรรที่ดิน แผนเกี่ยวกับการเงิน และแผนพัฒนาอื่น ๆ

ทั้งนี้กฎหมายการแบ่งและควบคุมย่าน หรือข้อบัญญัติควบคุมย่าน หรือ Zoning Ordinance เป็นเครื่องมืออันหนึ่งในการนำผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) ไปสู่การปฏิบัติ

วิวัฒนาการของระบบผังเมืองประเทศสหราชอาณาจักร พิจารณาได้จากการปรับปรุงเนื้อหาสาระของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะพระราชบัญญัติผังเมือง (Town and Country Planning Act) ถ้าพิจารณาระบบผังเมืองยุคใหม่ (Modern Period) พระราชบัญญัติผังเมืองที่ประกาศใช้บังคับเป็นฉบับแรกคือ Town and Country Planning Act 1909 หลังจากนั้นมีการปรับปรุงสาระให้เหมาะกับยุคสมัยและประกาศใช้บังคับอีกหลายฉบับตลอดมา ฉบับที่สำคัญได้แก่ Town and Country Planning Act of 1947, Town and Country Planning Act of 1971, Town and Country Planning Act of 1990, Planning and Compensation Act of 1991 โดยมีสาระสรุปได้ดังนี้

ระบบการวางแผนและผังเมืองในประเทศสหราชอาณาจักร (อังกฤษและเวลส์) นั้น มีกรอบการจัดทำแผนและผังเมือง (Planning Framework) 3 ระดับคือ ระดับประเทศ (National Level) ระดับภาค (Regional Level) และระดับท้องถิ่น (Local Planning) รัฐบาลกลางเป็นผู้จัดทำกรอบและแนวทางการพัฒนาระดับประเทศและระดับภาค ส่วนการวางแผนและผังระดับท้องถิ่นดำเนินการจัดทำและบังคับใช้ผังเมืองโดยรัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งการจัดทำแผนผังระดับท้องถิ่นจะต้องเป็นไปตามกรอบระดับภาคและกรอบระดับประเทศ

ทั้งนี้การศึกษาเปรียบเทียบการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพ สรุปได้ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 การเปรียบเทียบมาตรการทางกายภาพของประเทศไทยและต่างประเทศ

	องค์ประกอบของผังเมือง	มาตรการควบคุมทางกายภาพ
ประเทศไทย	- นโยบายและวัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมือง - ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน - ผังโครงการการคมนาคมและขนส่ง - ผังแสดงที่โล่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภค	- การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ประเภทที่อยู่อาศัย ประเภทพาณิชยกรรม ประเภทอุตสาหกรรม ประเภทชนบทและเกษตรกรรม) - การควบคุมความหนาแน่น : อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่รวม (FAR) : อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) : ที่ว่างรอบอาคาร : ความสูงอาคาร : ขนาดแปลงที่ดิน
ประเทศญี่ปุ่น	- ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land-use Plan) ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินใน : พื้นที่ส่งเสริมความเป็นเมือง (UPA) : พื้นที่ควบคุมความเป็นเมือง (UCA) - ผังระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน (Urban Facility Plan) : ถนน สวนสาธารณะ ระบบระบายน้ำ ฯลฯ - โครงการพัฒนาเมือง (Urban Development Project) : โครงการฟื้นฟูเมือง : โครงการจัดรูปที่ดิน : โครงการพัฒนาเขตพักอาศัยใหม่	- การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน : พื้นที่เมือง (Urban Area) : พื้นที่เกษตรกรรม (Agriculture Area) : พื้นที่ป่า (Forest Area) : พื้นที่อนุรักษ์ทางธรรมชาติและพื้นที่สวนสาธารณะทางธรรมชาติ (Natural Reserve Area and Natural Park Area) - การควบคุมความหนาแน่น : อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่รวม (FAR) : อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) : ข้อจำกัดเรื่องแนวความสูงอาคาร (DLL)
สหรัฐอเมริกา	- ข้อบัญญัติควบคุมย่าน (Zoning Ordinance) : แผนผังแสดงแนวเส้นแบ่งเขตหรือย่านภายในเมือง : ข้อบัญญัติควบคุมการใช้ประโยชน์ในแต่ละย่าน : ข้อบัญญัติอื่นๆ เช่น ข้อบัญญัติควบคุมป้าย ข้อบัญญัติย่านอนุรักษ์	- ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน : ย่านที่อยู่อาศัย : ย่านพาณิชยกรรม : ย่านอุตสาหกรรม : ย่านที่โล่งว่าง - ข้อกำหนดของสิ่งก่อสร้าง : ข้อกำหนดเกี่ยวกับขนาดแปลงที่ดิน FAR ระบายควบคุมอาคาร แถบถอยร่นอาคาร : ข้อกำหนดความสูง : ข้อกำหนดขนาดพื้นที่แปลงที่ดิน : ข้อกำหนดที่ว่างสนาม
สหราชอาณาจักร	- แผนผังโครงสร้าง (Structure Plan) : แผนผังนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดิน : มาตรการปรับปรุงสภาพแวดล้อมกายภาพ : นโยบายเรื่องการจัดการจราจร - แผนผังท้องถิ่น (Local Plan) : แผนผังปฏิบัติการ (Action Plan) : แผนผังอำเภอ (District Plan) : แผนผังหมู่บ้าน (Village Plan) - แผนผังรวม (Unitary Plan) : แผนนโยบาย (Strategic Plan) : แผนผังท้องถิ่น (Local Plan)	NA

การสำรวจพื้นที่ศึกษา

โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่บริเวณของ กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี ได้กำหนดพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอของจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอบางบัวทอง และอำเภอไทรน้อย และได้ทำการสำรวจสภาพพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอดังกล่าว เพื่อนำข้อมูลสภาพพื้นที่มาวิเคราะห์เพื่อสรุปถึงสภาพ ปัญหา และแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ จังหวัดนนทบุรีต่อไป

อำเภอเมืองนนทบุรี มีพื้นที่ประมาณ 77.02 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 10 ตำบล ได้แก่ ตำบลสวนใหญ่ ตำบลตลาดขวัญ ตำบลบางเขน ตำบลบางกระสอ ตำบลท่าทราย ตำบลบางไผ่ ตำบลบางศรีเมือง ตำบลบางกร่าง ตำบลไทรมา และตำบลบางรักน้อย แบ่งการปกครองส่วนท้องถิ่นออกเป็น 1 เทศบาลนคร 1 เทศบาลเมือง 1 เทศบาลตำบล และ 3 องค์การบริหารส่วนตำบล

ประชากรในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรีมีความหนาแน่น 4,563.88 คนต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งนับว่าเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงที่สุดในจังหวัดนนทบุรี (ดูตารางที่ 2 ในภาคผนวก 1) อัตราการขยายตัวของประชากรในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรีนั้นมีอัตราการลดลงในปี พ.ศ. 2547 โดยมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรจากปี พ.ศ. 2546 - พ.ศ. 2549 ตามลำดับดังนี้คือ 0.28% -0.44% 1.20% และ 1.04%

อาชีพหลักของประชากรในพื้นที่ ได้แก่ รับราชการ รับจ้าง เกษตรกรรม ส่วนอาชีพเสริม ได้แก่ ค้าขาย รับจ้างทั่วไป เกษตรกรรม

อำเภอบางบัวทอง มีพื้นที่ประมาณ 116.44 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 8 ตำบล ได้แก่ ตำบลโสนลอย ตำบลบางบัวทอง ตำบลบางรักใหญ่ ตำบลบางคูรัด ตำบลละหาร ตำบลลำโพ ตำบลพิมลราช และตำบลบางรักพัฒนา แบ่งการปกครองส่วนท้องถิ่นออกเป็น 1 เทศบาลเมือง และ 7 องค์การบริหารส่วนตำบล

ประชากรในพื้นที่อำเภอบางบัวทองมีความหนาแน่น 1,794.00 คนต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งนับว่าเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นเป็นอันดับที่สามของจังหวัดนนทบุรี รองจากอำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอปากเกร็ด (ดูตารางที่ 2 ในภาคผนวก 1) ซึ่งอัตราการขยายตัวของประชากรในพื้นที่นั้นมีอัตราเพิ่มที่สูงที่สุด โดยมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรจากปี พ.ศ.2546 - 2549 ตามลำดับดังนี้คือ 5.72% 5.94% 5.82% และ 5.15% ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากการที่พื้นที่อำเภอบางบัวทองมีโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จำนวนมาก ทำให้มีประชากรย้ายเข้ามาในพื้นที่จำนวนมาก

อาชีพหลักของประชากรในพื้นที่ ได้แก่ ทำนา ทำสวนไม้ดอกไม้ประดับ ปลุกพืชผักสวนครัว ส่วนอาชีพเสริม ได้แก่ รับจ้าง

อำเภอไทรน้อย มีพื้นที่ประมาณ 186.02 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 7 ตำบล ได้แก่ ตำบลไทรน้อย ตำบลราษฎร์นิยม ตำบลหนองเพรางาย ตำบลไทรใหญ่ ตำบลขุนศรี ตำบลคลองขวาง และตำบลทวีวัฒนา แบ่งการปกครองส่วนท้องถิ่นออกเป็น 1 เทศบาลตำบล และ 6 องค์การบริหารส่วนตำบล

ประชากรในพื้นที่อำเภอไทรน้อยมีความหนาแน่น 285.29 คนต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งนับว่าเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นต่ำที่สุดของจังหวัดนนทบุรี (ดูตารางที่ 2 ในภาคผนวก 1) ซึ่งอัตราการขยายตัวของประชากรในพื้นที่นั้นมีอัตราเพิ่มขึ้นแต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง ทั้งนี้อัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรจากปี พ.ศ.2546 - 2549 ตามลำดับดังนี้คือ 3.68% 4.39% 3.33% และ 2.80% ทั้งนี้

เนื่องจากพื้นที่อำเภอไทรน้อยตั้งอยู่ห่างไกลจากเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร การเดินทางเข้าถึงยังไม่สะดวกเท่าที่ควร ประกอบกับการใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นย่านเกษตรกรรมเป็นหลัก

อาชีพหลักของประชากรในพื้นที่ ได้แก่ ทำนา ทำสวน แปลงผัก ส่วนอาชีพเสริม ได้แก่ รับจ้างทั่วไป

การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษา

โดยภาพรวมการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนของจังหวัดนนทบุรีนั้นส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่กระจายอยู่บริเวณฝั่งตะวันตกของจังหวัด การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรมหลัก ย่านธุรกิจการค้า และศูนย์การค้า จะตั้งอยู่บริเวณฝั่งตะวันออกของจังหวัด ได้แก่ บริเวณสองฝั่งของถนนสายสำคัญๆ เช่น ถนนประชาราษฎร์ ถนนงามวงศ์วาน ถนนแจ้งวัฒนะ และถนนติวานนท์ เชื่อมโยงกันจนเป็นย่านการค้าและย่านที่พักอาศัยที่หนาแน่น พื้นที่บริเวณตอนเหนือของจังหวัดในอำเภอไทรน้อยจะใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาในรายละเอียดจากการสำรวจพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอ สรุปการพัฒนาพื้นที่ตามสภาพการใช้ประโยชน์จริงในปัจจุบัน ดังนี้

อำเภอเมืองนนทบุรี เป็นพื้นที่ที่อยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร ดังนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบันโดยเฉพาะพื้นที่ฝั่งตะวันออกบริเวณที่เชื่อมกับกรุงเทพมหานครนั้น จึงเป็นพื้นที่ชุมชนเมืองที่เป็นแหล่งงาน ไม่ว่าจะเป็นงานภาครัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือภาคเอกชน เป็นที่ตั้งของหน่วยงานสำคัญๆ เช่น กระทรวงสาธารณสุข กระทรวงพาณิชย์ อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ย่านธุรกิจ รวมทั้งย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางจนถึงหนาแน่นมาก สำหรับพื้นที่ฝั่งตะวันตกยังคงมีสภาพเป็นย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางจนถึงหนาแน่นน้อยกระจายอยู่ รวมทั้งบางพื้นที่ยังคงมีสภาพเป็นสวนผลไม้ตามการใช้ประโยชน์ที่มีมาแต่เดิม โดยเมื่อเปรียบเทียบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548 นั้น พบว่าในภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นไม่มีความแตกต่างกันมากนัก

สำหรับการสำรวจในรายละเอียดของพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี มีดังนี้

- บริเวณเขตเทศบาล เป็นที่ตั้งของศาลากลางจังหวัดเดิมหรือบริเวณทำนายนนท์บริเวณสองฝั่งถนนประชาราษฎร์และถนนพิบูลสงคราม ซึ่งบริเวณดังกล่าวนี้เป็นย่านธุรกิจการค้าดั้งเดิม เป็นที่ตั้งของตลาดเทศบาล โรงพยาบาล ศูนย์การค้า ธนาคาร สำหรับให้บริการประชาชนทั้งสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา รวมทั้งยังเป็นเส้นทางที่เชื่อมระหว่างฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกโดยเส้นทางคมนาคมทางน้ำอีกด้วย พื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรีนี้นับเป็นตัวแทนของพื้นที่ชุมชนเมืองที่ได้รับอิทธิพลจากการพัฒนาต่อเนื่องจากเขตกรุงเทพมหานคร จนแทบแยกไม่ออกระหว่างเขตพื้นที่กรุงเทพฯ กับอำเภอเมืองนนทบุรี

- บริเวณถนนสนามบิน เดิมเป็นที่ตั้งของพระตำหนักนนทบุรีซึ่งไม่มีการระบุการใช้ประโยชน์ที่ดินในกฎกระทรวงผังเมืองรวม พ.ศ. 2548 ในขณะที่พื้นที่โดยรอบระบุให้เป็นสีเหลืองและสีน้ำตาลเขียว สภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่จึงเป็นย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางค่อนข้างน้อย แต่ในปัจจุบันการใช้ประโยชน์พื้นที่บริเวณพระตำหนักได้เปลี่ยนแปลงไป โดยขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารของสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล คาดว่าเมื่ออาคารบริเวณนี้ก่อสร้างแล้วเสร็จ

พื้นที่บริเวณนี้จะกลายเป็นแหล่งงานสำคัญอีกพื้นที่หนึ่งของจังหวัดนนทบุรี ต่อเนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานของกระทรวงพาณิชย์ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงกัน

- **บริเวณถนนสามัคคี** เป็นถนนที่เชื่อมระหว่างถนนติวานนท์กับถนนประชาชื่น ตลอดแนวสองฝั่งถนนเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีย่านการค้าชุมชนแทรกอยู่เป็นระยะๆ สภาพทั่วไปเป็นหมู่บ้านจัดสรรระดับปานกลางกระจุกตัวหนาแน่นอยู่โดยเฉพาะปลายถนนทั้งด้านที่เชื่อมต่อกับถนนติวานนท์ และด้านที่เชื่อมต่อกับถนนประชาชื่น ปัจจุบันมีถนนตัดใหม่เป็นถนนเลียบเมืองปากเกร็ดแยกจากถนนสามัคคีเชื่อมกับถนนแจ้งวัฒนะของอำเภอปากเกร็ด บริเวณถนนสายนี้เป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนา มีธุรกิจร้านอาหารตั้งกระจายอยู่ทั่วไปเป็นระยะๆ

- **บริเวณสะพานพระราม 5** เมื่อมีการสร้างสะพานพระราม 5 เชื่อมต่อถนนนครอินทร์กับพื้นที่ฝั่งตะวันตกของจังหวัดนนทบุรี ทำให้มีการกระจายความเจริญไปสู่ฝั่งตะวันตก จะเห็นได้จากการขยายตัวของแหล่งธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจร้านอาหารเริ่มก่อตัวขึ้นบริเวณริมฝั่งถนนพระราม 5 โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่พัฒนาและขยายตัวมาจากด้านถนนราชพฤกษ์ก็เริ่มแผ่ขยายเข้ามาสู่เส้นทางถนนพระราม 5 นี้ด้วยเช่นกัน ในขณะที่พื้นที่ด้านในถนนสายนี้ยังคงมีสภาพเป็นสวนผลไม้และชุมชนที่พักอาศัยดั้งเดิมกระจายอยู่ทั่วไป นอกจากนี้ยังมีวิทยาลัยของเอกชนตั้งอยู่ในบริเวณถนนสายนี้แห่งหนึ่งด้วยเช่นกัน

อำเภอบางบัวทอง การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่อำเภอบางบัวทองตามสภาพปัจจุบันนั้นนับเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของประชากรที่สูงที่สุดในจังหวัดนนทบุรี ประกอบกับในอนาคตอันใกล้นี้โครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ คือโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง จะผ่านเข้าสู่พื้นที่อำเภอบางบัวทองโดยมีปลายทางที่บางใหญ่ จึงทำให้พื้นที่อำเภอบางบัวทองมีศักยภาพในการเป็นแหล่งชุมชนที่เชื่อมระหว่างพื้นที่ศูนย์กลางเมืองกับพื้นที่รอบนอกของจังหวัด ทำให้มีโครงการด้านที่พักอาศัยเกิดขึ้นในพื้นที่ ดังนั้นภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงเป็นไปตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 สำหรับการสำรวจในรายละเอียดของพื้นที่อำเภอบางบัวทอง มีดังนี้

- **บริเวณถนนงามวงศ์วานและถนนติวานนท์** เป็นย่านการค้าและย่านที่พักอาศัยหนาแน่นที่ขยายตัวต่อเนื่องมาจากสี่แยกพงษ์เพชรของพื้นที่กรุงเทพมหานคร บริเวณนี้เป็นที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้า เพื่อตอบสนองการใช้งานของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนทั้งในเขตจังหวัดนนทบุรีและกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ในอนาคตอันใกล้ โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ พาดผ่าน ดังนั้นจึงทำให้พื้นที่บริเวณถนนงามวงศ์วานมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) สำคัญของจังหวัดนนทบุรี ที่เชื่อมต่อกับพื้นที่กรุงเทพมหานครอีกแห่งหนึ่ง รวมทั้งในปัจจุบันมีการพัฒนาที่ดินเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของประชาชนในลักษณะอาคารอยู่อาศัยรวมประเภทคอนโดมิเนียมพักอาศัยเกิดขึ้นในพื้นที่อีกด้วย

- **บริเวณถนนรัตนาธิเบศร์** จากถนนรัตนาธิเบศร์ฝั่งตะวันออกต่อเนื่องสะพานพระนั่งเกล้าไปจนถึงถนนรัตนาธิเบศร์ฝั่งตะวันตก โดยบริเวณถนนรัตนาธิเบศร์ฝั่งตะวันออกนี้เป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี และมีส่วนราชการสำคัญๆ ตั้งอยู่ในบริเวณนี้ด้วยเช่นกัน นอกจากนี้บริเวณนี้ยังเป็นย่านธุรกิจการค้าสำคัญของจังหวัดอีกย่านหนึ่งด้วยเช่นกัน

- **บริเวณเขตเทศบาลเดิมของอำเภอบางบัวทอง** และบริเวณแนวถนนวงแหวนรอบนอกตะวันตกตลอดช่วงที่ถนนรัตนาธิเบศร์ตัดกับถนนวงแหวนรอบนอกตะวันตก ซึ่งเป็นอีกบริเวณหนึ่งที่

เป็นศูนย์กลางชุมชนของจังหวัด ทั้งนี้เนื่องจากอำเภอบางบัวทองมีการขยายตัวด้านที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน ตลอดจนการมีแนวความคิดเกี่ยวกับการสร้างเมืองใหม่และเมืองบริวาร โดยให้อำเภอบางบัวทองเป็นศูนย์กลางชุมชนเมือง ซึ่งกำหนดให้มีแหล่งงานเพิ่มมากขึ้นในชุมชน เพื่อการแก้ปัญหาจราจร ตลอดจนเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯ

อำเภอลำไทรน้อย การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่อำเภอลำไทรน้อยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม ยกเว้นบริเวณทิศเหนือที่มีพื้นที่บางส่วนเป็นโรงงานอุตสาหกรรมกระจายอยู่ในพื้นที่ ซึ่งโดยภาพรวมนั้นเป็นไปตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548

สำหรับการสำรวจพื้นที่ศึกษาอำเภอลำไทรน้อย มีดังนี้

- บริเวณถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี เป็นบริเวณที่ผังเมืองรวมนนทบุรีกำหนดให้เป็นพื้นที่สีม่วง หรือเป็นย่านอุตสาหกรรมของจังหวัด โดยบริเวณนี้เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมต่อเนื่องจากพื้นที่อำเภอลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป นอกจากจะเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมที่กระจายตัวอยู่ทั่วไปแล้ว บางส่วนของพื้นที่ยังคงเป็นพื้นที่ทำนา จึงเห็นได้ชัดว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตามสภาพจริงทั้ง 2 ประเภทนั้น ไม่สอดคล้องกัน
- บริเวณเทศบาลตำบลลำไทรน้อย เป็นบริเวณที่ผังเมืองรวมกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นย่านพาณิชยกรรมและชุมชนที่พักอาศัยของตำบล ซึ่งถ้าหากพิจารณาในผังสีของผังเมืองรวมนั้นจะเห็นว่าบริเวณนี้เป็นพื้นที่ใจกลางตำบลลำไทรน้อยที่มีการกำหนดเป็นสีอื่น เช่น สีเหลือง สีแดง สีส้ม และสีน้ำเงิน ในขณะที่พื้นที่โดยรอบเป็นพื้นที่สีเขียว ดังนั้นการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้จึงเป็นย่านศูนย์กลางของชุมชน ทั้งทางด้านส่วนราชการท้องถิ่น และการค้าของชุมชน รวมทั้งยังเป็นที่ตั้งของสถานีไฟฟ้าแรงสูงลำไทรน้อยอันเป็นแหล่งพลังงานสำคัญของพื้นที่

สรุปการพัฒนาพื้นที่ศึกษา

พัฒนาการความเป็นเมืองนนทบุรีในอดีตที่ผ่านมา การคมนาคมสายหลักที่เปรียบเสมือนเส้นเลือดใหญ่ก็คือแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองสายหลักๆ หลายสายในพื้นที่ที่มีประโยชน์ในด้านการคมนาคมขนส่งเป็นแหล่งทรัพยากรอาหารและช่วยในการเกษตรกรรม จุดเปลี่ยนสำคัญซึ่งทำให้นนท์มีการขยายตัวของเมือง มีวิถีชีวิตความเป็นอยู่เปลี่ยนแปลงไปจากอดีตที่เห็นได้ชัดเจน จะอยู่ในช่วงสมัยรัชกาลที่ 8 การคมนาคมทางบกเข้ามามีบทบาทแทนการคมนาคมทางน้ำ มีการก่อสร้างถนนในแนวฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาเชื่อมระหว่างจังหวัดนนทบุรีจากท่าหน้าศาลากลางจังหวัด (หลังเก่า) กับกรุงเทพฯ คือ “ถนนประชาธิปไตย” เพื่อติดต่อระหว่างนนทบุรีกับกรุงเทพมหานคร ถนนสายที่ 2 คือ “ถนนพิบูลสงคราม” เลียบริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออกเชื่อมระหว่างนนทบุรีกับกรุงเทพฯ มหานครเช่นกันซึ่งเปิดใช้ในสมัยรัชกาลที่ 9

ปัจจุบันมีการเปลี่ยนสภาพการดำรงชีวิตด้วยการให้ความสำคัญกับถนนแทนแม่น้ำลำคลอง การตั้งถิ่นฐานและการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนขยายตัวเรียงรายตามเส้นทางถนนซึ่งสะดวกในการเข้าถึง การพัฒนาด้านคมนาคมขนส่งทำให้เกิดการเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ อำนวยประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดนนทบุรี รูปแบบการดำรงชีวิตของประชาชนเปลี่ยนแปลงไปจากอดีต ทำให้สามารถเดินทางเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานคร นครได้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น ประกอบกับสภาพพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรีมีพื้นที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานคร นครจนเกือบกลายเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพฯ อยู่แล้ว ปัจจัย

สนับสนุนในหลายๆ ด้าน จึงเป็นแรงผลักดันสำคัญที่ส่งผลให้พื้นที่เกือบทั้งจังหวัดนนทบุรีเปลี่ยนแปลงไปจากแนววิถีดั้งเดิม จากวิถีชีวิตสังคมเกษตรกรรม ชนบท เป็นสังคมเมือง

แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่

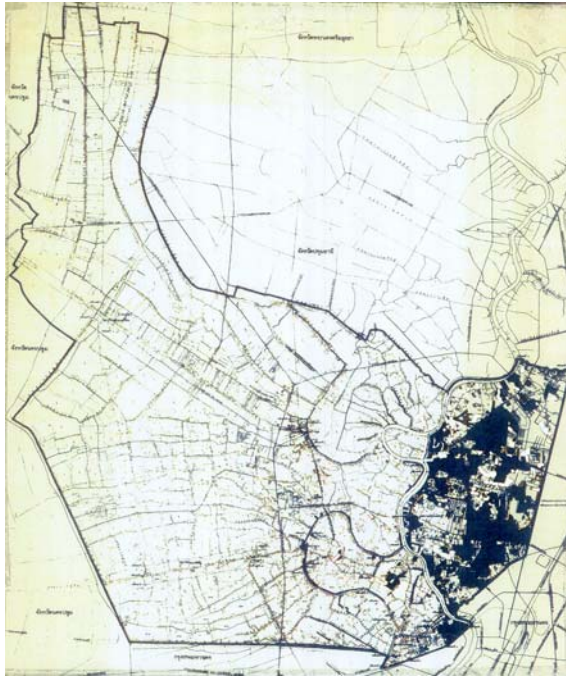
ลักษณะของการเปลี่ยนแปลงของจังหวัดนนทบุรี ซึ่งโดยลักษณะทางกายภาพเป็นพื้นที่ที่อุดมสมบูรณ์ด้านการเกษตรกรรม เป็นแหล่งผลิตผลไม้ชั้นดีที่มีมาแต่เดิม ในขณะเดียวกันก็ยังเป็นพื้นที่ที่อยู่ในปริมณฑลซึ่งได้รับผลจากการขยายตัวและการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่าความได้เปรียบเชิงพื้นที่ทั้ง 2 ลักษณะข้างต้นดังกล่าวนี้ มีนัยที่ขัดแย้งกัน จึงเป็นผลให้พื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ทางการเกษตรอย่างนนทบุรี ถูกถูกล้ำหรือคุกคามจากกิจกรรมของความเป็นเมืองที่เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานคร ภาพความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นก่อทั้งผลดีและผลเสียต่อจังหวัดนนทบุรี โดยเฉพาะประเด็นการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของจังหวัดนนทบุรี ซึ่งปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของจังหวัดนนทบุรี ได้รับผลจากการพัฒนาและการขยายตัวของกรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่องและชัดเจน เมื่อกรุงเทพมหานครมีการควบคุมและจำกัดการขยายตัวของภาคกิจกรรมต่างๆ มากขึ้นเท่าไร ภาคกิจกรรมเหล่านั้นจะมุ่งให้ความสนใจกับจังหวัดปริมณฑลที่อยู่รอบกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ซึ่งมีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งสูง ทำให้มีบทบาทในการรองรับกิจกรรมต่างๆ จากกรุงเทพฯ ได้แก่ การกระจายตัวของประชากร การกระจายธุรกิจการค้า สถานศึกษา และที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งมีการเชื่อมโยงการคมนาคมขนส่ง การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้พื้นที่เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว และส่งผลให้พื้นที่จังหวัดนนทบุรี เป็นแหล่งงานที่เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานครไปโดยปริยายจนกลายเป็นพื้นที่เศรษฐกิจเดียวกัน

นอกจากนี้จากการที่กรุงเทพมหานครได้กระจายหน่วยงานราชการ กิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ ทั้งในด้านธุรกิจการค้า โรงงานอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยมาสู่จังหวัด ส่งผลให้จังหวัดนนทบุรีได้รับการปรับปรุงและขยายระบบโครงสร้างบริการพื้นฐานของภาครัฐและภาคเอกชนในมาตรฐานเดียวกันหรือใกล้เคียงกับกรุงเทพมหานคร สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพของจังหวัดนนทบุรี เพื่อรองรับกิจกรรมต่างๆ ที่มีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงอย่างรวดเร็ว ในอนาคตคาดว่า จะมีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ฝั่งตะวันตกของจังหวัดนนทบุรี ซึ่งปัจจุบันยังคงมีพื้นที่ทำการเกษตรกรรม หากแต่อาจได้รับการพัฒนาเพื่อเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้น ก่อให้เกิดการรุกคืบพื้นที่เกษตรกรรมโดยตรงส่งผลต่อการทำลายและลดพื้นที่แหล่งผลิตอาหารให้แก่เมืองในเวลาเดียวกัน จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของจังหวัดนนทบุรีจะเกี่ยวเนื่องกับบทบาทของการเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีตามวิสัยทัศน์และยุทธศาสตร์ของจังหวัดนนทบุรี

ในอดีตนั้นจังหวัดนนทบุรีมีการขยายตัวของประชากรในพื้นที่ในอัตราสูงมาก เมื่อพิจารณาภาพรวมทิศทางการขยายตัวของเมืองจากข้อมูลของสำนักการโยธาธิการและผังเมืองนนทบุรี พบว่า ปี พ.ศ. 2527 ชุมชนกระจุกตัวอยู่หนาแน่นเฉพาะในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีฝั่งตะวันออก อีก 10 ปีต่อมา คือ ในปี พ.ศ. 2537 เมื่อมีการพัฒนาทางด้านระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มขึ้น เมืองนนทบุรีเริ่มมีการขยายตัวไปในฝั่งตะวันตกมากขึ้น โดยขยายตัวตามแนวเส้นทางถนนสายหลัก อาทิ ถนนรัตนวิเบศร์ ถนนวงแหวนตะวันตก สำหรับข้อมูลในปี พ.ศ. 2543 พบว่า มีการกระจุกตัวของชุมชนเพิ่มมากขึ้นในบริเวณพื้นที่เทศบาลเมืองบางบัวทอง และสองฝั่งถนนที่พัฒนาขึ้นใหม่ ดังภาพที่ 2

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

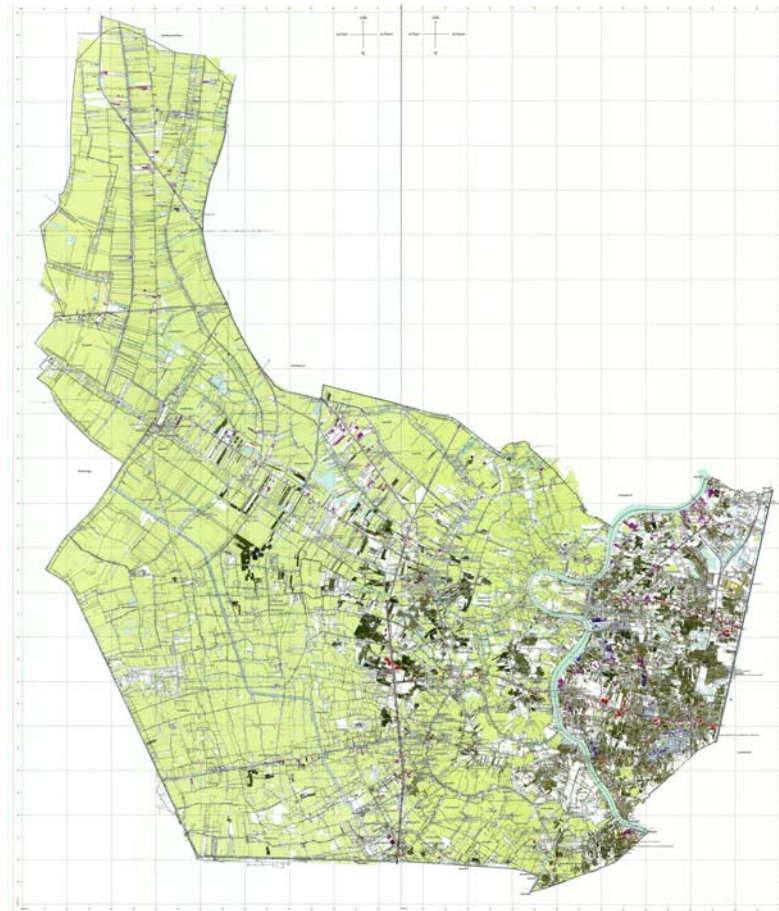
: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



พ.ศ. 2527



พ.ศ. 2537



พ.ศ. 2543

ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดนนทบุรี

ภาพที่ 2 การเปรียบเทียบการขยายตัวของพื้นที่จังหวัดนนทบุรีในปี พ.ศ.2527 พ.ศ.2537 และพ.ศ.2543

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

สรุปสภาพและปัญหาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพ

มาตรการควบคุมทางด้านผังเมือง

ในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของมาตรการควบคุมทางด้านผังเมืองจะวิเคราะห์ในประเด็นสำคัญ 3 ประเด็น คือ การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน การควบคุมความหนาแน่น และข้อกำหนดด้านโครงการคมนาคมขนส่ง

การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีได้กำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต เป็นการจัดระเบียบและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้สอดคล้องกับสภาพโครงสร้างทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่ ตลอดจนแนวทางการพัฒนา การบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่เพียงพอ เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัด โดยกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 13 ประเภท ทั้งนี้เมื่อวิเคราะห์ในภาพรวมของความเหมาะสมของมาตรการควบคุมทางด้านผังเมืองแล้ว พบว่าผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมมีความเหมาะสมสอดคล้องกับบริบทของจังหวัดนนทบุรีซึ่งเป็นเมืองปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร โดยจังหวัดนนทบุรีมีกฎหมายผังเมืองรวมควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด

การวางผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี เป็นการวางผังโดยใช้ฐานข้อมูลปี พ.ศ. 2543 ดังนั้นเมื่อมีการประกาศใช้ผังเมืองในปี พ.ศ. 2548 สภาพและการใช้ประโยชน์ในบางพื้นที่มีการพัฒนาที่แตกต่างไปจากการใช้ประโยชน์ตามฐานข้อมูลเดิมแล้ว นอกจากนี้ผังเมืองรวมขาดมาตรการในการลดผลกระทบอันเกิดจากการพัฒนาที่ไม่สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และเมื่อพิจารณาในรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว สรุปสภาพและปัญหาในพื้นที่ศึกษาแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ดังนี้

- พื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย (สีเหลืองและเส้นทแยงสีขาว) เป็นการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบเขตพระราชฐานเดิม แต่สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันของพื้นที่บริเวณนี้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม กล่าวคือ พื้นที่เขตพระราชฐานเดิมได้ยกเลิกการเป็นเขตพระราชฐานไปแล้ว โดยพื้นที่บริเวณดังกล่าวได้มีการก่อสร้างอาคารของสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) ซึ่งเมื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวเปลี่ยนแปลงจากเขตพระราชฐานเดิมเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินของส่วนราชการ จึงมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบบริเวณพระราชฐานเดิม

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น (สีเหลือง) การใช้ประโยชน์ที่ดินสอดคล้องกับวิสัยทัศน์และยุทธศาสตร์ของจังหวัด ที่มุ่งพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) สำหรับพื้นที่ชุมชนเมืองที่มีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร จึงมีศักยภาพที่เหมาะสมกับการพัฒนาเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจนถึงหนาแน่นมากต่อเนื่องจากพื้นที่กรุงเทพฯ ในขณะที่เดียวกันสำหรับพื้นที่ที่อยู่ในย่านพาณิชยกรรมก็อาจใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานขนาดย่อมได้ด้วย ส่วนพื้นที่ตามแนวถนนสายหลักทั้งสองฝั่งนั้น มีการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์พักอาศัยและศูนย์การค้า ทั้งนี้การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในผังเมืองรวม

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) โดยทั่วไปย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยที่กำหนดในผังเมืองรวมนั้นเป็นพื้นที่ที่มุ่งส่งเสริมให้พัฒนาเป็นย่านการค้าและศูนย์กลางของชุมชนเมือง และเมื่อเมืองมีการพัฒนาให้เป็นแหล่งงาน มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการรองรับแล้ว บางส่วนของพื้นที่ที่มีการพัฒนาเป็นที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นมาก เช่น อาคารคอนโดมิเนียมพักอาศัย โดยเฉพาะพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง และจุดที่เป็นที่ตั้งของสถานี

- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันมีโรงงานอุตสาหกรรมกระจายอยู่ในพื้นที่สีม่วงโดยเฉพาะตามแนวถนนสายหลัก ในขณะที่พื้นที่ส่วนอื่นในย่านพื้นที่สีม่วงนั้นยังคงมีการใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม เช่น พื้นที่นา พื้นที่สวนผัก แทรกตัวอยู่ จะเห็นได้ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งสองประเภทที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกันนั้นไม่สอดคล้องกัน หากพิจารณาตามเจตนารมณ์ของผังการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นมุ่งให้พื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม แต่ในสภาพความเป็นจริงในปัจจุบันยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมอย่างไม่เต็มที่ ทำให้ต้องพิจารณาว่าเพราะเหตุใด รัฐหรือท้องถิ่นควรมีการส่งเสริมและสนับสนุนทางด้านระบบโครงสร้างพื้นฐานมากขึ้น หรือเพิ่มแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการมาตั้งโรงงานอยู่ในบริเวณนี้ให้มากขึ้น แทนที่จะไปใช้สิทธิของกิจการที่ผ่อนผันให้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่อื่นๆ ดังเช่นปัจจุบันที่ไปแทรกตัวตั้งอยู่ในย่านที่พักอาศัย ทำให้เกิดปัญหาทางด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามมา

- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) พื้นที่สีเขียวส่วนใหญ่อยู่ในเขตอำเภอไทรน้อย ซึ่งในปัจจุบันยังคงมีสภาพเป็นพื้นที่เกษตรกรรมอยู่ ประกอบกับผังเมืองรวมได้กำหนดให้สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดได้ จึงทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยกระจายอยู่ในพื้นที่สีเขียวนี้ด้วยเช่นกัน

- ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน) จากข้อมูลของสำนักงานสิ่งแวดล้อมภาคที่ 6 จังหวัดนนทบุรี พบว่าสภาพน้ำในคลองต่างๆ ของจังหวัดนนทบุรีอยู่ในระดับที่ไม่ได้มาตรฐาน ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ ยกเว้นด้านการคมนาคม ในมุมมองของการควบคุมใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการกำหนดเขตพื้นที่สีเขียวอ่อนในพื้นที่ตามผังเมืองรวมนั้นน่าจะเหมาะสม แต่ในทางปฏิบัตินั้นควรมีมาตรการประกอบอื่นๆ เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายผังเมืองรวมนี้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

- ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) โดยทั่วไปมีความเหมาะสมตามสภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ประเภทนี้ แต่มีข้อสังเกตในพื้นที่บริเวณศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี ที่ในปัจจุบันมีโครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นโครงการอาคารพักอาศัยข้าราชการขนาดใหญ่ ของกรมธนารักษ์ ซึ่งถึงแม้วัตถุประสงค์ของโครงการเป็นกิจการเพื่อการพักอาศัยของข้าราชการ หากแต่เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ของที่ดินนั้นจะเป็นเพื่อการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งจะไม่ตรงกับเจตนารมณ์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้

การควบคุมความหนาแน่น มาตรการที่ใช้สำหรับควบคุมความหนาแน่นประกอบด้วย อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR) และ อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio : OSR) ซึ่งจังหวัดนนทบุรี ไม่มีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) และ

อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เพื่อใช้ควบคุมความหนาแน่นของอาคารไว้ในผังเมืองรวม จังหวัดนนทบุรี ดังนั้นมาตรการที่ใช้ในการควบคุมโครงการก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ชุมชนเมืองของจังหวัดนนทบุรี จึงถูกควบคุมโดยกฎหมายควบคุมอาคาร

สำหรับ ข้อกำหนดแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมขนส่ง ระบบถนนทั้งที่เป็นถนนโครงการบังคับและถนนโครงการเสนอแนะนั้นมีความเหมาะสมตามแต่ละขนาดของโครงการถนนที่กำหนด

อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่าในภาพรวมของการบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านผังเมืองกับการพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรีนั้นยังเป็นไปตามกรอบของผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 หากแต่พบปัญหาในด้านรายละเอียดของการนำไปปฏิบัติ สรุปได้ดังนี้

1) การกำหนดให้มีการผ่อนผันอนุญาตให้ดำเนินการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นได้ โดยกำหนดเป็นร้อยละของที่ดินประเภทที่กำหนดไว้ค่อนข้างยากที่จะทำให้ได้แน่นอน และเกิดความไม่ธรรมในกรณีที่ผู้ยื่นขออนุญาตก่อนได้ก่อน

2) ปัญหาการตีความ ทางด้านข้อความของข้อกำหนดกับเจตนาของข้อกำหนด

3) ความไม่สอดคล้องกันของคำนิยามของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาแต่ละฉบับ

4) ปัญหาทางด้านความไม่พร้อมของบุคลากร

5) ปัญหาการให้ความรู้และการมีส่วนร่วมของประชาชนในด้านการผังเมือง

6) บทกำหนดโทษผู้ฝ่าฝืนมาตรการทางด้านผังเมืองมีโทษไม่รุนแรง ซึ่งจะมีผลทำให้การฝ่าฝืนข้อกำหนดได้ง่าย (บทกำหนดโทษในการฝ่าฝืนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินมีโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท บทกำหนดโทษในการฝ่าฝืนคำสั่งให้รื้อ หรือย้ายอาคารมีโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือนหรือปรับไม่เกินสามพันบาท)

7) มาตรการทางด้านผังเมือง ยังไม่สมบูรณ์ กล่าวคือ ขาดข้อกำหนดเกี่ยวกับสิ่งก่อสร้าง (Regulation of Structure) เช่น ไม่มีข้อกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio) ไม่มีข้อกำหนดอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio) มีข้อกำหนดความสูง (Height Regulation) แต่ไม่เพียงพอ (คือมีการกำหนดให้สร้างที่อยู่อาศัยได้สูงไม่เกิน 12 เมตร ในที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น แต่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ไม่ได้มีการกำหนดความสูง)

8) มาตรการทางด้านผังเมืองขาดแผนการกำหนดขั้นตอนในการพัฒนาแต่ละช่วง รวมทั้งไม่มีรายการกำหนดงบประมาณพัฒนาเมือง และแผนการลงทุน

9) ขาดมาตรการ บทลงโทษในการลดผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนาที่ไม่สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

มาตรการควบคุมทางด้านอาคาร

พื้นที่จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่ที่มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงข้อบัญญัติท้องถิ่นต่างๆ ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวโดยตลอดทั้งพื้นที่ของจังหวัด เนื่องจากตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 2 วรรค 4 กำหนดว่า เขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของผังเมืองรวม ซึ่งในปัจจุบันจังหวัดนนทบุรี เป็นพื้นที่ที่ได้มีประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวม ถือว่ามี

การบังคับใช้มาตรการควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติข้างต้น นอกจากนี้ยังมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อีกฉบับหนึ่งที่บังคับใช้แก่การจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป มีผลบังคับใช้กับทุกพื้นที่ในจังหวัดนนทบุรีที่มีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยตามขอบเขตข้างต้น ซึ่งปรากฏอยู่ทั่วไปในพื้นที่ศึกษา ทั้งนี้ในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของมาตรการควบคุมทางด้านอาคารจะพิจารณาในประเด็นของเนื้อหามาตรการควบคุมด้านอาคาร และขั้นตอนการบังคับใช้มาตรการควบคุมด้านอาคาร

เนื้อหาของมาตรการควบคุมด้านอาคาร องค์ประกอบสำคัญการควบคุมอาคารให้บรรลุตามเป้าหมายแห่งกฎหมายอยู่ที่การกำหนดรายละเอียดของอาคารในหมวดหมู่ต่างๆ โดยผ่านทางกฎกระทรวงที่ประกาศใช้โดยรัฐมนตรีผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายฉบับนี้ ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ที่สามารถนำมาใช้ได้ตลอดเวลาตามความจำเป็นแก่สถานการณ์ โดยตามคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร อาจแบ่งออกเป็นกลุ่มตามวัตถุประสงค์ในการควบคุมดังนี้

1. เพื่อประโยชน์ด้านการเข้าใช้สอยอาคาร ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร โดยทำการควบคุม ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่ และที่ตั้งอาคาร ระดับ ความสูง เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร เป็นต้น

2. เพื่อประโยชน์ด้านการจัดการบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร แก่โครงการจัดสรรเฉพาะที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ การควบคุม ประเภท ลักษณะ สัดส่วน ขนาด ที่ดินแปลงย่อยของอาคารประเภทต่างๆ ขนาดถนน พื้นที่สาธารณะในโครงการ

ขั้นตอนการบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านอาคาร

องค์ประกอบที่สำคัญอีกสิ่งหนึ่งในการนำมาตรการควบคุมมาใช้ให้เกิดผลได้แก่ขั้นตอนการปฏิบัติของผู้ใช้อำนาจตามกฎหมายและผู้ที่เป็นเจ้าของอาคารหรือครอบครองอาคารตามกฎหมาย โดยจะเน้นไปที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้มีการกำหนดตำแหน่ง คำอธิบาย คุณสมบัติ สิทธิ หน้าที่ อำนาจ ขอบเขตการปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งกฎหมายนั้น แก่บุคคล คณะบุคคลทั้งส่วนผู้ใช้อำนาจตามที่กำหนดในกฎหมายและผู้ที่เป็นเจ้าของอาคารหรือครอบครอง การปฏิบัติตามสาระในข้อกฎหมายของทั้งสองฝ่ายเพื่อให้เกิดการผลในการควบคุมทางด้านอาคารอาจแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน ได้แก่ การควบคุมก่อนการก่อสร้าง การควบคุมระหว่างการก่อสร้าง และการควบคุมภายหลังการก่อสร้าง

จากการศึกษาสภาพและปัญหาการบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านอาคาร ในที่นี้จะพิจารณาสภาพและปัญหาการบังคับใช้ตามพื้นที่ศึกษา ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ คือ พื้นที่เมือง พื้นที่เขตรอยต่อระหว่างเมืองและชนบท และพื้นที่ชนบท

สภาพปัญหาการบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านอาคารที่พบในเขตพื้นที่เมือง โดยเฉพาะในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรีนั้น สามารถแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะหลักๆ คือ

- การต่อเติมและดัดแปลงอาคารเดิมที่สร้างในช่วงระยะเวลาที่ยังไม่มีกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องมาควบคุม
- การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจากอาคารเพื่อพักอาศัย เป็นอาคารเพื่อการใช้ประโยชน์อื่น

- การต่อเติมและดัดแปลงอาคารภายหลังจากการได้รับใบอนุญาต และหลังจากการเปิดใช้อาคาร

สำหรับพื้นที่เขตรอยต่อระหว่างเมืองและชนบท เช่นอำเภอบางบัวทองนั้น สภาพและปัญหาด้านการควบคุมอาคารที่พบส่วนหนึ่งก็มีลักษณะเช่นเดียวกับพื้นที่เมือง นอกจากนี้ในเขตพื้นที่รอยต่อระหว่างเมืองและชนบทยังพบปัญหาในเรื่องการจัดระเบียบสิ่งก่อสร้างประเภทป้าย ป้ายโฆษณา บนเส้นทางการจราจรสายหลัก

ในเขตพื้นที่ชนบท สภาพปัญหาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพที่พบส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับกฎหมายผังเมืองและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ ส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารก็คือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจากอาคารเพื่อพักอาศัยเป็นอาคารเพื่อประโยชน์ใช้สอยประเภทอื่น รวมทั้งการต่อเติมและดัดแปลงอาคารภายหลังจากการได้รับใบอนุญาต นอกจากนี้ยังพบปัญหาในเรื่อง

- ประเภท และลักษณะของอาคารที่ได้รับอนุญาต ไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม

- การบำบัดน้ำเสีย ระบายน้ำทิ้งลงในคลองเพื่อการเกษตรกรรม ไม่มีการแบ่งแยกการบำบัดน้ำเสียจากคลองเพื่อการเกษตร

มาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อมและด้านอื่นๆ

ในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของมาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อมและมาตรการด้านอื่นๆ ในพื้นที่จะมุ่งเน้นการวิเคราะห์เฉพาะมาตรการที่มีผลกระทบโดยตรงต่อสภาพทางกายภาพของพื้นที่เป็นสำคัญ

เนื่องจากพื้นที่จังหวัดนนทบุรีไม่มีทรัพยากรธรรมชาติประเภท ทรัพยากรป่าไม้ ทรัพยากรธรณี หรือทรัพยากรชายฝั่ง จะมีก็เพียงแต่ทรัพยากรน้ำและทรัพยากรดิน ดังนั้นกฎหมายสำคัญที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ศึกษาก็คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งมีเจตนารมณ์เพื่อป้องกันปัญหาความเสื่อมโทรมของคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น น้ำเน่า อากาศเป็นพิษ ดินน้ำลำธารถูกทำลาย เนื่องมาจากการขยายตัวของประชากร การใช้ทรัพยากรอย่างไม่ถูกต้อง และการขยายตัวของอุตสาหกรรม รวมทั้งความไม่สมดุลของสภาพแวดล้อมในเขตเมือง

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ได้วางหลักการในการสนับสนุนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีส่วนร่วมกับการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายในการจัดการ การบำรุงรักษา และการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่อยู่ในเขตพื้นที่ นอกจากนี้ยังให้เข้าไปมีส่วนในการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอยู่นอกเขตพื้นที่เฉพาะในกรณีที่มีผลกระทบต่อดำรงชีวิตของประชาชนในพื้นที่ของตน และการมีส่วนร่วมในการพิจารณาเพื่อริเริ่มโครงการหรือกิจกรรมใดนอกเขตพื้นที่ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสุขภาพอนามัยของประชาชนในพื้นที่

ในปัจจุบันการพัฒนาเมืองตามแนวนโยบายของรัฐมุ่งเน้นการพัฒนาเมืองตามแนวความคิดเรื่องการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้นำความคิดเห็นจากผู้ทรงคุณวุฒิและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มากำหนดกรอบความคิด นโยบายในการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน : เมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่ โดยคุณลักษณะของเมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่นั้นจะ

ครอบคลุมและผสมผสานกันระหว่างปัจจัยแวดล้อมใน 5 ด้าน ได้แก่ ด้านสังคม ด้านเศรษฐกิจ ด้านกายภาพ ด้านสิ่งแวดล้อม และด้านบริหารและการจัดการ

เมื่อพิจารณาในประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมแล้ว เมืองน้ำอูและชุมชนน้ำอูนั้นจะต้องสามารถควบคุมมลภาวะทางน้ำ อากาศ ดิน และความดังของเสียงให้ได้ตามมาตรฐาน แต่จากรายงานผลการดำเนินการประจำปี 2551 ของสำนักงานสิ่งแวดล้อมภาคที่ 6 จังหวัดนนทบุรี พบว่าปัญหามลพิษหลักของจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ ปัญหาเรื่องเสียง กลิ่นเหม็น และน้ำเสีย โดยแหล่งกำเนิดมลพิษหลักร้อยละ 53.3 มาจากโรงงานอุตสาหกรรม ร้อยละ 23 เป็นปัญหาจากชุมชนที่ตัดแปลงบ้านพักประกอบกิจการ ร้อยละ 2 มาจากที่ดินจัดสรร และร้อยละ 7 มาจากอาคาร (ร้านอาหาร) โดยเฉพาะน้ำทิ้งจากร้านอาหารที่มีแนวโน้มมีมากขึ้น

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นจะเห็นว่าในหลักการแล้วจังหวัดนนทบุรีมีโครงการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมหลายโครงการครอบคลุมการจัดการมลพิษทั้งทางด้านน้ำ อากาศ ขยะมูลฝอย การบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ รวมทั้งมีการจัดตั้งเครือข่ายอาสาสมัครพิทักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมหมู่บ้าน (ทสม.) ขึ้น อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าจังหวัดนนทบุรีจะมีมาตรการ โครงการ และเครือข่ายต่างๆ รองรับด้านการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอยู่แล้ว แต่ก็ยังพบปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีอยู่ จึงอาจกล่าวได้ว่า การบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อมและด้านอื่นๆ ยังไม่มีประสิทธิภาพประสิทธิผล ทั้งนี้อาจมีสาเหตุมาปัจจัยหลายประการประกอบกัน ได้แก่ การขยายตัวของเมือง ลักษณะทางกายภาพของเมือง มาตรการในการควบคุมและการจัดการกับปัญหาสิ่งแวดล้อม และขีดความสามารถของหน่วยงานท้องถิ่น

ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น นับเป็นมิติใหม่ของการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในระดับท้องถิ่นที่มีการกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของชุมชน แต่ในขณะเดียวกันหากจะให้การจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีประสิทธิภาพนั้น ควรมีนโยบายในการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้มีความพร้อมที่จะจัดการท้องถิ่นของตนเองได้อย่างยั่งยืนต่อไป

ข้อเสนอแนะมาตรการทางกายภาพที่เหมาะสมในพื้นที่ศึกษา

มาตรการทางกายภาพในเขตพื้นที่เมือง

มาตรการควบคุมทางด้านผังเมืองที่มีใช้อยู่ในปัจจุบัน คือ ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 เป็นมาตรการทางกายภาพที่ใช้ควบคุมการพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด ซึ่งโดยส่วนใหญ่การพัฒนายังอยู่ในกรอบของผังเมืองรวม เนื่องจากผังเมืองรวมได้วางไปตามสภาพโครงสร้างทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมเดิมของพื้นที่ และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินค่อนข้างมีความยืดหยุ่นมาก ดังที่ได้กล่าวไว้แล้ว อย่างไรก็ตามในอนาคต เมืองจะมีการเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากผลกระทบของการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร และการเพิ่มจำนวนประชากรของจังหวัดเอง ผังเมืองรมนนทบุรี พ.ศ. 2548 ซึ่งจะหมดอายุในปี พ.ศ. 2553 ควรจะมีการปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมมาตรการทางกายภาพ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองให้รองรับกับการเปลี่ยนแปลงทางสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมที่เกิดขึ้น

สำหรับ พื้นที่เขตเมือง ที่เป็นศูนย์กลางของจังหวัด เป็นศูนย์กลางย่านพาณิชยกรรม การบริหารและบริการสาธารณะ มีข้อเสนอแนะดังนี้

การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ควรมีการกำหนดย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมขึ้นอย่างชัดเจน ปัจจุบันผังเมืองรวมกำหนดให้อยู่แต่บริเวณที่มีการพัฒนาพาณิชยกรรม 2 ผังแนวนหลัก เช่น ถนนงามวงศ์วาน ถนนติวานนท์ เป็นการพัฒนาแบบ Ribbon Development ซึ่งการพัฒนาไปตามแนวยาวของถนนมีปัญหาในเรื่อง การลงทุนด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่มีประสิทธิภาพ ปัญหาการจราจร การกำหนดย่านพาณิชยกรรม (กำหนดย่านเป็นบริเวณหรือ block) และควรอยู่ทางด้านตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา เพราะเป็นบริเวณส่วนใหญ่ของจังหวัด รวมทั้งการเตรียมวางแผนศึกษา ผังแนวมการใช้ประโยชน์ที่เปลี่ยนแปลงไป

การควบคุมความหนาแน่น ควรมีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สำหรับย่านพาณิชยกรรม FAR อาจจะเริ่มตั้ง 1 ถึง 10 และควรมีการกำหนดอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เป็นสัดส่วนกับพื้นที่อาคารรวมของทุกชั้น (หมายความว่า ยังมีพื้นที่อาคารรวมมากก็ต้องมีที่ว่างมาก) โดย OSR อาจกำหนดที่ประมาณ 3 ซึ่งข้อกำหนดควรจะเป็นผลสะท้อนออกมาจากการวิเคราะห์ของสภาพปัจจุบันที่มีอยู่เดิม เพื่อที่จะนำไปใช้ในการพิจารณาถึงเหตุผลในการออกข้อกำหนดที่เหมาะสมในแต่ละย่านต่อไป

การควบคุมด้านอาคาร ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพในเขตพื้นที่เมืองนั้น โดยภาพรวมแล้วมิได้เกิดจากสาระรายละเอียดของกฎหมายควบคุมอาคาร หากแต่เกิดจากปัญหาในด้านอื่นๆ ได้แก่ ความพร้อมของการบังคับใช้ ควบคุมอาคารให้เป็นไปตามกฎหมาย ในส่วนของพื้นที่เมืองที่มีอาคารที่สร้างขึ้นในช่วงระยะเวลายังไม่มีกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องมาควบคุม ควรให้ท้องถิ่นสำรวจและขึ้นทะเบียนอาคารดังกล่าวไว้เพื่อควบคุมและตรวจสอบอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้หากมีการดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารดังกล่าวจะได้ใช้ข้อบังคับของกฎหมายปรับแก้ไขอาคารนั้นให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

สำหรับในกรณีของอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต รวมทั้งอาคารที่ดัดแปลงแก้ไขภายหลังจากการตรวจสอบอาคารแล้ว ในลักษณะนี้จำเป็นต้องมีเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าทำการตรวจสอบอาคารในเขตพื้นที่เมืองอย่างสม่ำเสมอ เพื่อจะได้ปรับแก้ไขให้ถูกต้อง นอกจากนี้ก็ควรเพิ่มบทลงโทษให้มากขึ้นเพื่อเจ้าของอาคารจะได้มีความเกรงกลัวต่อความผิดที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนดังกล่าว

การควบคุมด้านสิ่งแวดล้อมและอื่นๆ นั้น ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่เมืองส่วนใหญ่เกิดจากการที่เมืองขยายตัวอย่างไม่มีระเบียบและปราศจากแผนควบคุม ทำให้เกิดความไม่สมดุลกันทางด้านที่ดินและประชากรในพื้นที่ รัฐจำเป็นต้องมีมาตรการลงโทษผู้ไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย รวมทั้งต้องกระตุ้นให้เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบบังคับใช้กฎหมายที่มีอยู่อย่างเข้มงวด

มาตรการทางกายภาพในเขตพื้นที่รอยต่อระหว่างเมืองและชนบท

การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตรอยต่อระหว่างเมืองกับชนบท บริเวณพื้นที่อำเภอบางบัวทองจะมีลักษณะเป็นศูนย์กลางรองของจังหวัด (Sub-Center) เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมและการบริการในระดับรอง รองรับบริการชุมชนชนเมืองโดยรอบ จะต้องกำหนดขอบเขตการพัฒนาเมืองในบริเวณนี้ ให้ชัดเจนไม่รุกล้ำหรือเข้าไปรบกวนพื้นที่ธรรมชาติ และการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นย่านพักอาศัย

ซึ่งต้องการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่เหมาะสม เช่น มีระบบการคมนาคมที่เชื่อมต่อพื้นที่พักอาศัย เข้ากับแหล่งงาน มีการเชื่อมต่อระบบขนส่งส่วนบุคคลเข้ากับระบบขนส่งมวลชน และมีการพัฒนาระบบการสัญจรด้วยจักรยาน และทางเดินเท้า การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่งว่างและนันทนาการ เพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ และกิจกรรมทางสังคม

การควบคุมความหนาแน่น ควรมีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยอาจจะเริ่มตั้งแต่ 0.5 ถึง 3 อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) อาจจะกำหนดอยู่ที่ประมาณ 10

ข้อกำหนดความสูงของอาคาร ที่อยู่อาศัย อาจจะเริ่มตั้งแต่ 12.00 เมตร (บ้านเดี่ยว) ถึง 40 เมตร (อาคารชุด) ข้อกำหนดขนาดแปลงที่ดินและระยะที่ว่างด้านข้างอาคารพักอาศัย สำหรับบ้านเดี่ยวอาจกำหนดขนาดแปลงที่ดินต่ำสุดที่ 50 ตารางวา ระยะที่ว่างด้านข้างอาคารมาตรฐานทั่วไปกำหนดที่ 1.50 เมตร ถึง 2.50 เมตร (ข้อเสนอนี้เป็นเพียงมาตรฐานที่ควรมีโดยทั่วไปเท่านั้น รายละเอียดจะต้องมีการศึกษาเพื่อวางผังเมืองเฉพาะต่อไป)

การควบคุมด้านอาคาร ในพื้นที่เขตรอยต่อระหว่างเมืองและชนบท ซึ่งนับวันความเป็นเมืองจะแผ่ขยายเข้ามาในพื้นที่มากขึ้นตามการขยายตัวของประชากร ดังนั้นมาตรการการควบคุมด้านอาคารส่วนหนึ่งนั้นจึงเหมือนกับมาตรการการควบคุมด้านอาคารในเขตพื้นที่เมือง หากแต่ควรเพิ่มมาตรการที่จะใช้ในการเตรียมการควบคุมเพื่อรองรับโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่โดยเฉพาะ เช่น ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า และในพื้นที่ที่มีโดยรอบสถานี ในด้านผังเมืองจะมีการออกข้อบัญญัติการใช้พื้นที่ โดยอาจจัดทำผังเมืองเฉพาะ ซึ่งในส่วนของอาคารก็จะต้องมีมาตรการควบคุมด้านอาคารในเขตควบคุมดังกล่าวให้สอดคล้องกัน

การควบคุมด้านสิ่งแวดล้อมและอื่นๆ เขตพื้นที่รอยต่อของเมืองนั้นจะมีปัญหาที่เกิดจากการผสมผสานระหว่างปัญหาของชุมชนเมืองกับชนบท เนื่องจากเริ่มมีการขยายตัวของพื้นที่ ดังนั้นบทบาทของภาครัฐที่มีต่อปัญหาในด้านนี้คือ ในด้านกฎหมายผังเมืองควรกำหนดของเขตและทิศทางการขยายตัวที่ชัดเจน ซึ่งโดยทั่วไปธรรมชาติของจังหวัดนนทบุรีแล้วเมืองจะมีการพัฒนาไปตามแนวเส้นทางถนนและในอนาคตหากระบบขนส่งมวลชนเช่นรถไฟฟ้าเกิดขึ้นก็คาดว่าจะมีทิศทางการขยายตัวไปในแนวนั้น รวมทั้งบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างระบบขนส่งมวลชนประเภทต่างๆ เช่นกัน ดังนั้นจึงควรมีมาตรการต่างๆ รองรับการพัฒนาดังกล่าว รวมทั้งวางแผนป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้รัดกุมอีกด้วย

มาตรการทางกายภาพในเขตพื้นที่ชนบท

การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังเมืองโดยทั่วไปจะกำหนดพื้นที่การวางผังออกเป็นส่วนใหญ่ๆ ส่วนแรกคือ พื้นที่ส่งเสริมให้มีการพัฒนา ได้แก่ พื้นที่ในเขตเมืองรวมทั้งพื้นที่โดยรอบ (Urban Fringe Area) ส่วนที่สองคือ พื้นที่ที่จำกัดหรือควบคุมการพัฒนา ซึ่งก็คือ บริเวณพื้นที่ชนบท มีบทบาทเป็นแถบรัศมีเขียว (Green Belt) เพื่อกำหนดขอบเขตของการพัฒนาเมือง และเป็นแหล่งเกษตรกรรมเป็นที่รักษาสภาพแวดล้อม มาตรการทางกายภาพ จึงควรจำกัดการพัฒนาในบริเวณพื้นที่ชนบท โดยให้ใช้ประโยชน์ ในการทำเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัยทำได้เฉพาะบ้านเดี่ยว บ้านแฝด สถาบันราชการ กิจการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ อาจจะอนุญาตให้มีการจัดสรรได้ ไม่เกินร้อยละ 5 หรือไม่ผ่อนผัน (ของเดิมกำหนดไว้ร้อยละ 15) ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม สำหรับที่ดิน

ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรในข้อกำหนดปัจจุบันได้ห้ามการจัดสรรที่ดิน แต่ยังผ่อนผันให้ใช้ก่อการอื่นได้ ไม่เกินร้อยละ 10 ก็ควรจะลดลงให้เหลือไม่เกินร้อยละ 5 หรือไม่ควรมีการผ่อนผัน

การควบคุมความหนาแน่น พื้นที่ชนบทเป็นพื้นที่ที่ควรมีความหนาแน่นเบาบาง จึงควรกำหนด FAR ไม่เกิน 0.5 OSR ควรจะมากกว่า 3

การควบคุมด้านอาคาร ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพในเขตพื้นที่ชนบทนั้น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับมาตรการทางด้านการควบคุมอาคาร จึงควรมีการกำหนดค่าจำกัดความของประเภทการใช้อาคารที่ระบุไว้ในกฎหมายให้ชัดเจน เพื่อมิให้เกิดการตีความเสียงกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ให้ตัวเองในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เช่น การอนุญาตให้สร้างคลังสินค้าได้ในพื้นที่สีเขียว ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ควรระบุรายละเอียดของอาคารคลังสินค้าให้ชัดเจนว่ามีรายละเอียดอย่างไร เป็นต้น

การควบคุมด้านสิ่งแวดล้อมและอื่นๆ เมื่อพิจารณาตามผังเมืองรวมนนทบุรีนั้น ในพื้นที่ชนบทมีการกำหนดการใช้ประโยชน์หลักๆ 2 ประเภทคือ พื้นที่สีเขียวและพื้นที่สีม่วง ในการใช้ประโยชน์เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมนั้นควรส่งเสริมให้ผู้ประกอบการด้านอุตสาหกรรมมาลงทุนในพื้นที่สีม่วงที่กำหนดไว้ โดยรัฐควรพิจารณาสนับสนุนด้านระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการให้ครบถ้วน มีการจัดการผลกระทบอันอาจเกิดจากโรงงานอุตสาหกรรม รวมทั้งกำหนดขอบเขต (Green belt) ของพื้นที่อุตสาหกรรม เพื่อแยกพื้นที่อุตสาหกรรมออกจากพื้นที่สีเขียวอย่างชัดเจน

ข้อเสนอแนะแนวทางการนำมาตรการทางกายภาพไปบังคับใช้ในพื้นที่ศึกษา

แนวทางการนำมาตรการทางกายภาพไปบังคับใช้ หรือทำให้มาตรการที่กำหนดไว้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติ (Implementation) จะขึ้นอยู่กับองค์ประกอบ 2 ส่วนใหญ่ๆคือ การใช้อำนาจรัฐในการควบคุมและส่งเสริม และการจัดการ (Management)

การใช้อำนาจรัฐในการควบคุมและส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ควรจะต้องผสมผสานการควบคุมในสองลักษณะคือ การบังคับ (Enforcement) หรือการควบคุมเชิงลบ (Negative Control) และการจูงใจ (Incentive) หรือการควบคุมเชิงบวก (Positive Control)

การควบคุมเชิงลบ เป็นการควบคุมในลักษณะที่ต้องปฏิบัติตาม ไม่มีเงื่อนไขที่จะปฏิเสธ การใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคารจะต้องปฏิบัติให้เป็นไป ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และข้อกำหนดของแต่ละย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

หากพิจารณาถึงพื้นที่จังหวัดนนทบุรีไม่ว่าจะเป็นพื้นที่เมือง พื้นที่เขตรอยต่อระหว่างเมืองและชนบท และพื้นที่ชนบท มาตรการควบคุมหนึ่งที่ต้องจัดให้มีในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีก็คือ การจัดทำผังเมืองเฉพาะ (specific plan) โดยเฉพาะในเขตพื้นที่เมือง และพื้นที่รอยต่อระหว่างเมืองและชนบท ควรมีการกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ชัดเจน เนื่องจากพื้นที่จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่ที่มีอัตลักษณ์ของตนเอง การทำผังเมืองเฉพาะจะช่วยให้การพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งเป็นไปอย่างชัดเจนเป็นรูปธรรม เพราะเป็นมาตรการทางผังเมืองที่ลงรายละเอียดมากกว่าผังเมืองรวม และนำไปสู่การบังคับปฏิบัติเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองอย่างแท้จริง ซึ่งจะต้องตราเป็นพระราชบัญญัติให้บังคับผังเมืองเฉพาะ เพราะจะสามารถกำหนดได้ละเอียดและครอบคลุมเนื้อหาที่มากกว่า คือ สามารถกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน

รวมทั้งข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติ เช่น ประเภท ชนิด ขนาด และจำนวนอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้สร้าง การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงอันผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขอไว้เมื่อขออนุญาตก่อสร้าง หรือการกำหนดขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่ดินสร้างอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะ เป็นต้น

นอกจากนี้ในด้านการควบคุมอาคาร รวมทั้งด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมนั้น รัฐควรเพิ่มบทลงโทษต่อผู้ฝ่าฝืนกฎหมาย เพื่อให้เกิดความเกรงกลัวต่อความผิดมากขึ้น

การควบคุมเชิงบวก เป็นการควบคุมในลักษณะของการให้สิทธิพิเศษ เพื่อไปกระตุ้นให้เกิดการปฏิบัติตาม เช่น ให้ความสะดวกรวดเร็วในการขออนุญาต การสร้างแรงจูงใจด้านระบบภาษี เช่น การให้ผลตอบแทนในเรื่องการลดหย่อนภาษี หากเอกชนบริจาคตินในการพัฒนาพื้นที่แก่หน่วยงาน หรือองค์กรอนุรักษ์ ด้วยวัตถุประสงค์ที่จะอนุรักษ์พื้นที่โล่ง พื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ

การจัดการ ในการนำมาตรการทางกายภาพไปปฏิบัตินั้น ประกอบด้วย การประสานงานและการบูรณาการระหว่างองค์กร และการมีส่วนร่วมของประชาชน

องค์กรหรือหน่วยงานที่รับผิดชอบ ควรเน้นเรื่องการประสานงานและบูรณาการระหว่างองค์กร และพิจารณาในเรื่องการพัฒนาศักยภาพด้านบุคลากรที่รับผิดชอบด้านงานโยธา และงบประมาณในการดำเนินการ ให้มีความเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่

การมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและประชาชน ควรให้ความเข้าใจ ความรู้ และกระตุ้นให้ภาคเอกชนและภาคประชาชนมีส่วนร่วม ในการดำเนินการจัดทำและวางผังเมือง เพื่อให้เกิดการยอมรับ และเข้าใจวัตถุประสงค์ของผังเมือง ในแนวทางของการ ร่วมคิด ร่วมทำ และร่วมกันนำไปสู่การปฏิบัติ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญอันเป็นกลไกที่ช่วยส่งเสริมให้ผังเมืองไปสู่การปฏิบัติ

ในส่วนของการใช้อาคาร ควรมีการรณรงค์เพื่อสร้างจิตสำนึกของประชาชนทั่วไปในการตระหนักถึงผลกระทบต่อส่วนรวมที่เกิดจากการสร้างหรือต่อเติมอาคารที่ขัดต่อกฎหมายควบคุมอาคาร

บทคัดย่อ

การขยายตัวของพื้นที่กรุงเทพมหานครส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่จังหวัดปริมณฑลของกรุงเทพมหานครเป็นอย่างมาก รัฐได้มีการกำหนดมาตรการต่างๆ ที่ใช้ควบคุมการพัฒนาเมือง โครงการวิจัย การศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา : จังหวัดนนทบุรี จึงเล็งเห็นถึงความสำคัญของการศึกษาว่า มาตรการทางกายภาพที่ใช้ในการควบคุมการพัฒนาพื้นที่จังหวัดนนทบุรีที่มีในปัจจุบันนั้นมีความเหมาะสมสอดคล้องกับบริบทของเมืองนนทบุรีหรือไม่ อย่างไร จึงดำเนินการวิจัยโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาถึงรูปแบบและลักษณะเฉพาะการพัฒนาทางกายภาพของพื้นที่ศึกษาในเขตจังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร ศึกษาแนวทางและมาตรการทางกายภาพที่ใช้ในการควบคุมการพัฒนาพื้นที่ในปัจจุบัน รวมทั้งการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพดังกล่าวในพื้นที่ศึกษา ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการทางกายภาพที่บังคับใช้ในพื้นที่ศึกษากับผลการพัฒนาพื้นที่ตามสภาพที่เกิดขึ้นจริง และวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมของมาตรการทางกายภาพแต่ละมาตรการ รวมทั้งสรุปถึงผลการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบันและเสนอแนะมาตรการทางกายภาพที่เหมาะสมต่อพื้นที่ศึกษา

การวิจัยนี้แบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็น 3 พื้นที่หลัก คือ 1) อำเภอเมืองนนทบุรี 2) อำเภอบางบัวทอง และ 3) อำเภอไทรน้อย โดยกำหนดให้อำเภอเมืองนนทบุรีเป็นพื้นที่ตัวอย่างของพื้นที่เมือง อำเภอบางบัวทองเป็นพื้นที่ตัวอย่างของพื้นที่เขตรอยต่อเมืองและชนบท และอำเภอไทรน้อยเป็นพื้นที่ตัวอย่างของพื้นที่ชนบท มาตรการควบคุมทางกายภาพที่ศึกษาประกอบด้วยมาตรการควบคุมทางด้านผังเมือง มาตรการควบคุมทางด้านอาคาร มาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อม มาตรการที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และมาตรการควบคุมทางด้านกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษามาตรการควบคุมทางด้านผังเมืองนั้นพบว่า 1) การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมมีความเหมาะสมสอดคล้องกับบริบทของจังหวัดนนทบุรี 2) การควบคุมความหนาแน่น ไม่มีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio: FAR) และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio: OSR) เพื่อใช้ควบคุมความหนาแน่นของอาคารในผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี ดังนั้นการก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ชุมชนเมืองของจังหวัดนนทบุรีจึงถูกควบคุมโดยพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร และ 3) ข้อกำหนดแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมขนส่งระบบถนนทั้งที่เป็นถนนโครงการบังคับและถนนโครงการเสนอแนะนั้นมีความเหมาะสมตามแต่ละขนาดของโครงการถนนที่กำหนด

สภาพปัญหาการบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านอาคารที่พบในเขตพื้นที่เมือง สามารถแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะหลักๆ คือ 1) การต่อเติมและดัดแปลงอาคารที่สร้างในช่วงระยะเวลาที่ยังไม่มีกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องมาควบคุม 2) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากอาคารเพื่อพักอาศัย เป็นอาคารเพื่อการใช้ประโยชน์อื่น และ 3) การต่อเติมและดัดแปลงอาคารภายหลังจากการได้รับใบอนุญาตหรือหลังจากการเปิดใช้อาคาร สำหรับพื้นที่เขตรอยต่อระหว่างเมืองและชนบทพบปัญหาในเรื่องการจัดระเบียบสิ่งก่อสร้างประเภทป้ายบนเส้นทางการจราจรสายหลัก ส่วนเขตพื้นที่ชนบท สภาพปัญหาที่

เกี่ยวข้องกับอาคาร คือ ความไม่สอดคล้องกันของประเภทและลักษณะของอาคารที่ได้รับอนุญาตกับวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม รวมทั้งปัญหาการระบายน้ำทิ้งลงในคูคลองเพื่อการเกษตรกรรม

ในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของมาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อมและมาตรการด้านอื่นๆ พบว่าในหลักการแล้วจังหวัดนนทบุรีมีโครงการและมาตรการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมหลายโครงการ แต่ก็ยังพบปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีอยู่ อาจกล่าวได้ว่า การบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อมและด้านอื่นๆ ที่มีอยู่ยังไม่มีประสิทธิภาพประสิทธิผล ทั้งนี้อาจมีสาเหตุมาจากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ การขยายตัวของเมือง ลักษณะทางกายภาพของเมือง มาตรการในการควบคุมและการจัดการกับปัญหาสิ่งแวดล้อม และขีดความสามารถของหน่วยงานท้องถิ่น

คณะผู้วิจัยได้นำเสนอข้อเสนอแนะ โดยแบ่งเป็น 3 พื้นที่ คือ พื้นที่เมือง พื้นที่รอยต่อระหว่างเมืองและชนบท และพื้นที่ชนบท ซึ่งในเขตพื้นที่เขตเมือง มาตรการควบคุมด้านผังเมืองนั้นควรมีการกำหนดย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมขึ้นมาอย่างชัดเจน ควรจะมีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สำหรับย่านพาณิชยกรรม เริ่มตั้ง 1 ถึง 10 และควรมีการกำหนดอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ประมาณ 3 มาตรการควบคุมด้านอาคาร ควรให้ท้องถิ่นสำรวจและขึ้นทะเบียนอาคารที่ก่อสร้างก่อนมีกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องมาควบคุมเพื่อควบคุมและตรวจสอบอาคารดังกล่าวอย่างใกล้ชิด จัดเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นเข้าทำการตรวจสอบอาคารในเขตพื้นที่เมืองอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งควรเพิ่มบทลงโทษต่อผู้ฝ่าฝืนให้มากขึ้น สำหรับมาตรการควบคุมด้านสิ่งแวดล้อมนั้นรัฐจำเป็นต้องมีมาตรการลงโทษผู้ไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย รวมทั้งต้องกระตุ้นให้เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบบังคับใช้กฎหมายที่มีอยู่อย่างเข้มงวด

ในเขตพื้นที่รอยต่อระหว่างเมืองและชนบท การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะต้องกำหนดขอบเขตการพัฒนาเมืองในบริเวณนี้ให้ชัดเจนไม่รุกล้ำหรือเข้าไปรบกวนพื้นที่ธรรมชาติ ควรมีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยอาจจะเริ่มตั้งแต่ 0.5 ถึง 3 อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) อาจจะกำหนดอยู่ที่ประมาณ 10 สำหรับมาตรการควบคุมด้านอาคารส่วนหนึ่งนั้นเหมือนกับในเขตพื้นที่เมือง หากแต่ควรเพิ่มมาตรการที่จะใช้ในการเตรียมการควบคุมอาคารเพื่อรองรับโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่โดยเฉพาะ เช่นเดียวกับมาตรการควบคุมด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งควรเตรียมการวางแผนเพื่อป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ให้รัดกุมเช่นกัน

ในเขตพื้นที่ชนบท การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยทั่วไปจะมีบทบาทเป็นแถบสีเขียว (Green Belt) เพื่อกำหนดขอบเขตของการพัฒนาเมือง และเป็นแหล่งเกษตรกรรม การควบคุมความหนาแน่นควรมีความหนาแน่นเบาบาง จึงควรกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 0.5 หรือไม่ผ่อนผัน อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ควรจะมากกว่า 3 สำหรับมาตรการควบคุมด้านอาคารนั้น โดยภาพรวมแล้วมิได้เกิดจากกฎหมายควบคุมอาคาร หากแต่เกิดจากมาตรการด้านอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านผังเมืองหรือด้านสิ่งแวดล้อม ดังนั้นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับมาตรการทางด้านการควบคุมอาคาร จึงควรมีการกำหนดคำจำกัดความของประเภทการใช้อาคารที่ระบุไว้ในกฎหมายให้ชัดเจนเพื่อมิให้เกิดการตีความเลี่ยงกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ให้ตัวเอง

ทั้งนี้แนวทางการทำให้มาตรการที่กำหนดไว้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติขึ้นอยู่กับองค์ประกอบ 2 ส่วนใหญ่ๆ คือ การใช้อำนาจรัฐในการควบคุมและส่งเสริม และการจัดการ

การใช้อำนาจรัฐในการควบคุมและส่งเสริม ควรจะต้องผสมผสานการควบคุมในสองลักษณะคือการบังคับ (Enforcement) หรือการควบคุมเชิงลบ (Negative Control) และการจูงใจ (Incentive) หรือการควบคุมเชิงบวก (Positive Control) การควบคุมเชิงลบเป็นการควบคุมในลักษณะที่ต้องปฏิบัติตาม ไม่มีเงื่อนไขที่จะปฏิเสธ การใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคารจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อกำหนดของแต่ละย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน และควรให้มีการบังคับใช้ในรูปของผังเมืองเฉพาะ (specific plan) ซึ่งเป็นมาตรการทางผังเมืองที่ลงรายละเอียดมากกว่าผังเมืองรวม ในด้านการควบคุมอาคารรวมทั้งด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมนั้น รัฐควรเพิ่มบทลงโทษต่อผู้ฝ่าฝืนกฎหมายเพื่อให้เกิดความเกรงกลัวต่อความผิดมากขึ้น สำหรับการควบคุมเชิงบวก เป็นการควบคุมในลักษณะของการให้สิทธิพิเศษ เพื่อไปกระตุ้นให้เกิดการปฏิบัติตาม เช่น ให้ความสะดวกรวดเร็วในการขออนุญาต การสร้างแรงจูงใจด้านระบบภาษี การให้ผลตอบแทนในเรื่องการลดหย่อนภาษี หากเอกชนบริจาคสิทธิในการพัฒนาพื้นที่แก่หน่วยงาน

สำหรับแนวทางในการจัดการ ประกอบด้วย การประสานงานและการบูรณาการระหว่างองค์กร และการมีส่วนร่วมของประชาชน ควรเน้นเรื่องการประสานงานและบูรณาการระหว่างองค์กรหรือหน่วยงานที่รับผิดชอบ และพิจารณาในเรื่องความเป็นไปได้ทางด้านบุคลากรและงบประมาณให้มีความเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่ ในด้านการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและประชาชน ควรให้ความเข้าใจ ความรู้ และกระตุ้นให้ภาคเอกชนและภาคประชาชนมีส่วนร่วม ควรมีการรณรงค์เพื่อสร้างจิตสำนึกของประชาชนทั่วไปในการตระหนักถึงผลกระทบต่อนานที่ที่เกิดจากการสร้างหรือต่อเติมอาคารที่ขัดต่อกฎหมายควบคุมอาคาร

Abstract

The growth of Bangkok area has resulted land use changes in provinces of the Bangkok Metropolitan Region (BMR). Government measures are defined to control the development of city. This research, *The Study of Physical Measure Enforcement and the Development of Outer Bangkok Metropolitan Area Case Study: Nonthaburi Province*, foresees the importance of study whether the existing physical control measures in Nonthaburi is in line with its circumstances. As such the study of existing conditions and problems is to be conducted. The objectives of this research are to study the types and characteristics of physical development in Nonthaburi province, Bangkok Metropolitan Region (BMR); to study the current road map and physical measures to control the development of study area, including enforcement of those measures; to study the relationship between physical measures which enforced to study area and results of area development in the actual condition and analyses the suitability of each physical measures; to summary the enforcement of physical measures in the study area and to suggest suitable measures for further implementation.

The study areas divide into 3 main areas: 1) Muang Nonthaburi District 2) Bangbuathong District and 3) Sai Noi District, by assigning Muang Nonthaburi District as an example of the urban area, while Bangbuathong District is a sample of urban fringe area, and Sai Noi District is a sample of rural area. The physical control measures comprise of town and country planning control measures, building control measures, environmental control measures, local government administration control measures, and other related legal control measures.

The study of *town and country planning control measures* has shown that: 1) overall land use in Nonthaburi comprehensive plan conformed to the current circumstance of Nonthaburi province. 2) In order to control the density of buildings, Nonthaburi comprehensive plan has not set the density control ratio both Floor Area Ratio (FAR) and the Open Space Ratio (OSR). Therefore, constructions of high rise buildings or large buildings in Nonthaburi urban area are controlled by Building Control Act. 3) The transportation Network Plan, both project road and proposed road were appropriate per each assigned road size.

The conditions and problems of enforcing *building control measures* found in the urban area can be divided into 3 major characteristics: 1) Enforcing and Modification of the buildings which were built during no related ministerial regulation control. 2) Changing of building utilization from other purposes. 3) Enlarging and modification of the buildings after building permit receiving as well as after using the buildings. The urban fringe area has faced problems of billboard construction arrangement on the main highway. The problems found in the rural area were the

types and characteristics of building are not correspond to the objectives of land use as assigned in the comprehensive plan. It also concerned with the wastewater drainage which drain into canals for agriculture.

In the analysis of appropriate *environmental control measures and others*, showed that there were several environmental management projects, but the problem still existed due to inefficient enforcement. This could be due to various factors including the growth of the urban, physical characteristics of the urban, control measures and managing the environmental problems as well as the capability level of local government administration.

In this study, the researchers have proposed the physical measures into 3 areas: urban, urban fringe and rural area. The *urban area* should be assigned clearly as a Commercial Business District (CBD). It should set the Floor Area Ratio (FAR) at 1 to 10, and the Open Space Ratio (OSR) at an approximate of 3. For the building control measures, local government should explore and properly register the buildings which were constructed prior to the enforcing of relevant ministerial regulations for the close monitoring purpose. The local government is to inspect the buildings in the area regularly, including the increasing level of penalty to those violations, as well as encouraging those officials to follow the rule and law strictly.

The *urban fringe area*, boundary of the development area must be set clearly in order not to encroach nor interfere into natural resource areas. The Floor Area Ratio (FAR) should be set from 0.5 to 3 and Open Space Ratio (OSR) may be set at an approximately 10. For the building control measures, some is the same measures as urban area but it should set additional building control measures to control the area influenced by mass transit projects. Similarly, environmental control measures, should be prepared to prevent environmental impact from mass transit projects.

In the *rural area*, it should act as the green belt which used to define the boundary of the development of the city and separate an agriculture area. The density control should be at moderate and intensity. Therefore, the Floor Area Ratio (FAR) should be set not more than 0.5 and the Open Space Ratio (OSR) should be set above 3. In the overview, the problem has not been affected from the building control law, but from other measures instead such as town and country plan and the environment measures mainly. Therefore, in respect of measures to control the building, it should be determined by using the definition of type of building specified in the law clearly in order to avoid exploiting interpretation of the law itself.

The approach of physical measures in implementation depends on the two major elements: using state power to control and promote; and management.

Using of state power to control and promote should combine the following two directions: enforcement or the negative control and incentive or positive control. The negative control is a control in a manner that must follow and comply with no rejection. Land use and utilization of

buildings must comply with the land use plan and zoning regulation. It should be enforced to promote specific plan which has more details provided regulation than the comprehensive plan. For the building control together with environmental management, the government should increase the penalties for those who break the law. The positive control is in the form of a providing privilege in order to stimulate, and encourage those who follow the law, for examples, facilitate the speedy building permission, motivate by using the tax system such as the yield on the tax for those who donate any right for area development.

The management consists of coordination and integration between organizations and participation of the people. It should focus on the coordination and integration between organizations and consideration on the possibility of personnel and budget. In the participation of private and public sectors, understanding and knowledge should be provided to stimulate the private sector and people to engage the public involvement. A public awareness campaign should be created to gain the full understanding of the impact from the modification of buildings which against the building control law.

บทที่ 1

บทนำ

1.1 หลักการและเหตุผล

กรุงเทพมหานคร นับเป็นเมืองที่มีความเป็นเอกนคร (Primate City) หรือเป็นเมืองโตเดี่ยวที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ จากข้อมูลในอดีตพบว่า กรุงเทพมหานครมีประชากรล้านคนมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2490 ในขณะที่ไม่มีเมืองใดในประเทศไทยเลยที่มีประชากรเกินล้านคน (ภัสสร ลิมานนท์ 2525) โดยในปี พ.ศ. 2490 กรุงเทพมหานครมีประชากรมากกว่าประชากรของเมืองเชียงใหม่ที่มีประชากรมากเป็นอันดับสองถึง 21 เท่า โดยเพิ่มเป็น 27 เท่า ในปี พ.ศ. 2503 และเพิ่มเป็น 32 เท่า ในปี พ.ศ. 2510 จึงเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงความโตเดี่ยวของกรุงเทพมหานครได้อย่างชัดเจน

เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดนนทบุรีซึ่งเป็นเมืองที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่เป็นอันดับสองของประเทศ ในปี พ.ศ. 2541 กรุงเทพมหานครมีประชากร 5.6 ล้านคน ในขณะที่จังหวัดนนทบุรีมีประชากร 2 แสนกว่าคน กรุงเทพมหานครจึงมีประชากรมากกว่านนทบุรี 28 เท่า ในปี พ.ศ. 2549 จากข้อมูลของสำนักทะเบียนกลาง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 กรุงเทพมหานครมีประชากรจำนวน 5,695,956 คน มีขนาดใหญ่กว่านนทบุรีที่ยังคงรองความเป็นเมืองขนาดใหญ่อันดับสองของประเทศ และมีประชากรอาศัยอยู่ 266,788 คน คิดเป็น 21 เท่า (กาญจนา ตั้งชลทิพย์ 2550) เป็นที่น่าสังเกตว่าการเพิ่มของประชากรของกรุงเทพมหานครมีอัตราการเพิ่มช้าลงกว่าการเพิ่มของประชากรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี เนื่องจากนโยบายของรัฐที่ต้องการลดการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครด้วยการกระจายการพัฒนาไปยังพื้นที่อื่นๆ โดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล ได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม ทำให้แผนพัฒนาเมืองในระยะเวลาดังกล่าวได้รวมพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นพื้นที่เป้าหมายเดียวกันในการพัฒนาด้านต่างๆ โดยรวมเรียกว่า *กรุงเทพและปริมณฑล (Bangkok Metropolitan Region: BMR)* และมีพื้นที่ทั้งหมด 7,761.6 ตารางกิโลเมตร พื้นที่ดังกล่าวเป็นเขตที่เรียกว่า *เขตมหานคร (Metropolis)* ซึ่งหมายถึง เขตพื้นที่ที่มีเมืองศูนย์กลางและมีพื้นที่เมืองอื่นๆ อยู่ล้อมรอบศูนย์กลางดังกล่าว โดยเขตพื้นที่เมืองที่ล้อมรอบเหล่านี้มีการผสมผสานทางเศรษฐกิจและสังคมกับเมืองศูนย์กลาง (สถาบันวิจัยประชากรและสังคม 2524)

การเกิดเขตมหานครของกรุงเทพมหานครนั้น ทำให้เกิดการพัฒนาด้านต่างๆ ขยายไปในเขตจังหวัดปริมณฑล อาทิ ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการต่างๆ ส่งผลให้เกิดมีการขยายพื้นที่ทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม มีการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ดังกล่าว เช่น จังหวัดปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร มีความต้องการทางด้านแรงงานมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีการย้ายสถานที่ราชการสำคัญๆ ไปในเขตปริมณฑล โดยเฉพาะที่จังหวัดนนทบุรี ทำให้มีการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์อันเป็นผลจากความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชากรในพื้นที่ และผู้ที่ย้ายเข้ามาทำงานในพื้นที่

การขยายการใช้ประโยชน์พื้นที่ของกรุงเทพมหานครไปยังจังหวัดปริมณฑลที่อยู่ใกล้เคียง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่จังหวัดรอบต่อของกรุงเทพมหานครเป็นอย่างมาก อาจกล่าวได้ว่า

ในปัจจุบันพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีความต่อเนื่องกันจนเป็นเมืองเดียวกัน ไม่สามารถที่จะแยกเขตรอยต่อของกรุงเทพมหานครกับจังหวัดปริมณฑลได้อย่างชัดเจน และเมื่อมีการขยายตัวของเมืองก็จะมีปัญหาที่เกิดจากการขยายตัวตามมา โดยส่วนใหญ่ปัญหาทางด้านกายภาพที่พบจากการขยายตัวของเมืองประกอบด้วย

1. ปัญหาการแผ่ขยายเขตเมืองอย่างไม่มีระเบียบและปราศจากแผนควบคุม

ปัญหาการแผ่ขยายเขตเมืองอย่างไม่มีระเบียบและปราศจากแผนควบคุม (Urban Sprawl) นี้ ทำให้ภาพลักษณ์ของเมืองที่เกิดขึ้นดูไม่เป็นระเบียบ เช่น ไม่มีการแบ่งแยกกระหว่างเขตการใช้ที่ดิน (Zoning) อย่างชัดเจน การใช้ที่ดินเป็นไปตามความพอใจของเจ้าของที่ดิน ไม่มีแหล่งธุรกิจการค้า ซึ่งถือว่าเป็นศูนย์กลางของเมืองที่เห็นได้ชัดเจน แต่มีอยู่กระจัดกระจายในย่านต่างๆ ทั่วไป แบบอย่างการตัดถนนเป็นไปโดยความบังเอิญไม่ได้มีการวางแผนตามหลักวิชาผังเมืองแต่อย่างใด การขยายเขตเมืองออกไปเป็นไปโดยไม่คำนึงถึงการใช้อยู่อาศัยจากพื้นที่ดินอย่างเต็มที่

2. ปัญหาด้านการผังเมือง

การมีผังเมืองที่มีประสิทธิภาพจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในทางเศรษฐกิจได้มาก เช่น การที่โรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นเขตของอุตสาหกรรม (Industry complex) ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการขนส่ง เพราะจะขนส่งสินค้าที่ผลิตเสร็จแล้วได้โดยการคมนาคมที่สะดวกทั้งทางบกและทางน้ำ ขณะเดียวกันก็ง่ายต่อการควบคุมปัญหาทางด้านมลพิษและสิ่งแวดล้อม เช่น เสียง และอากาศ ปัญหาสภาวะแวดล้อมก็จะสามารถควบคุมให้อยู่ในระดับมาตรฐานที่ต้องการได้

3. ปัญหาด้านการจราจร

ปัญหาของการจราจรจะส่งผลต่อเนื่องให้เกิดปัญหาด้านมลภาวะทางอากาศ จากการวิจัยพบว่าเมื่อจำนวนรถยนต์ที่เคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน มีมากกว่า 2,500 คันต่อชั่วโมง (หรือ 208 คัน ต่อ 5 วินาที) จะก่อให้เกิดอากาศที่เป็นพิษ ดังนั้น การควบคุมสภาพอากาศเสียในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลวิธีหนึ่งก็คือ การลดจำนวนรถยนต์ในถนนให้ลดน้อยลง และเพิ่มปริมาณการขนส่งมวลชนให้มากขึ้น

4. ปัญหาที่อยู่อาศัย

ปัญหาอย่างหนึ่งที่เห็นได้ชัดจากการที่จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว คือการขาดแคลนที่อยู่อาศัยและการขยายบริเวณที่ถือได้ว่าเป็นแหล่งทรุดโทรม ราคาที่ดินและอุปกรณ์การก่อสร้างที่สูงขึ้น ทำให้การสร้างที่อยู่อาศัยไม่พอกับความต้องการ มีการเกิดชุมชนแออัดอยู่ทั่วไป ทั้งในศูนย์กลางเมือง ใกล้เคียงกับศูนย์กลางและบริเวณชานเมือง ลักษณะชุมชนเหล่านี้เห็นได้ง่ายจากภายนอก เช่น บ้านเรือนปลูกสร้างอย่างง่าย ๆ และอยู่ติดกันอย่างหนาแน่นแออัดไปด้วยผู้คน พื้นที่ดินมักจะไม่มีกรรมสิทธิ์ ทำให้บริเวณชุมชนเป็นแหล่งกักน้ำโสโครกจากบ้านเรือน และการคมนาคมภายในชุมชนใช้แผ่นไม้ทำเป็นพื้นยกสำหรับเดิน

นอกจากปัญหาทางด้านกายภาพแล้ว การขยายตัวของเมืองยังมีผลกระทบให้เกิดปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ สภาวะแวดล้อม รวมทั้งปัญหาเกี่ยวกับความเสื่อมโทรมทางจิตใจและความเหลื่อมล้ำทางสังคมเมืองโดยเฉพาะเมืองใหญ่ เช่น กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นศูนย์กลางในการรับความคิด ค่านิยม และประเพณีต่างๆ จากต่างประเทศ ไม่ว่าจะเป็นประเทศทางตะวันตกหรือในปัจจุบันอิทธิพลจากประเทศทางตะวันออกก็เข้ามามีอิทธิพลต่อสังคมไทยด้วยเช่นกัน อิทธิพลจากต่างประเทศดังกล่าวได้ก่อให้เกิด

ความเปลี่ยนแปลงสำคัญในสังคมไทยทั้งในด้านความเจริญและความเสื่อม การเปลี่ยนแปลงที่เห็นได้ชัดคือ ความเจริญทางวัตถุได้เกิดขึ้นโดยเฉพาะในเมืองและคนเพียงส่วนหนึ่งได้รับประโยชน์เต็มที่จากความเจริญนี้ ในขณะที่คนส่วนใหญ่ทั้งในเมืองและชนบทยังอยู่ในสภาพยากจน ระดับศีลธรรมของคนทั่วไปได้ลดลงอย่างน่าวิตก การรับแนวความคิด ค่านิยม และแบบอย่างการใช้ชีวิตแบบตะวันตกมักจะเป็นไปอย่างผิวเผิน รับแต่เพียงเปลือกนอก หรือรับเข้าไว้เพียงบางด้าน ค่านิยมของตะวันตกบางอย่างที่แพร่หลายเข้ามาในสังคมไทย เช่น วัตถุนิยม อำนาจนิยม ทุนิยม เงินตรานิยม ความรุนแรง การถือตนเป็นใหญ่ ฯลฯ ได้ก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ มากมายในสังคม คนมุ่งแต่ความสุขทางวัตถุ จนกลายเป็นทาสของวัตถุ เป็นต้น

การพัฒนาประเทศไทยนั้นอาศัยแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเป็นแผนนำในการพัฒนาประเทศ นับตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 ปี พ.ศ. 2504 เป็นต้นมา จนถึงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 ในปัจจุบัน สำหรับการพัฒนาด้านกายภาพก็ใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเป็นตัวนำเช่นกัน โดยข้อมูลที่น่าสนใจในการพัฒนาทางกายภาพในทุกๆระดับจะมีข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม ประชากรและนโยบาย ของแต่ละพื้นที่ และของแต่ละระดับของผังมาเป็นองค์ประกอบ ระดับของผังกายภาพเริ่มตั้งแต่ ผังประเทศและผังภาค ผังโครงสร้างจังหวัด ผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ และผังพัฒนาชนบทสำหรับพื้นที่เฉพาะต่างๆ เป็นต้น

ในแผนพัฒนาทางกายภาพของเมืองนั้น จะมีการดำเนินการจัดทำมาตรการทางกายภาพต่างๆ ขึ้นมา เพื่อเป็นการควบคุมทิศทางการพัฒนาทางกายภาพของเมืองให้สอดคล้องกับนโยบายหลักของประเทศ รัฐได้มีนโยบายในการพัฒนาเมืองโดยกำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) เป็นต้นมา ซึ่งกำหนดกรอบการพัฒนาเมืองในด้านต่างๆ ไว้อย่างกว้างๆ เช่น การกำหนดการใช้ประโยชน์พื้นที่ การควบคุมการสร้างอาคาร การฟื้นฟูเมืองที่มีการอนุรักษ์พื้นที่ประวัติศาสตร์และการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงข่ายบริการพื้นฐานที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตได้อย่างทั่วถึงและต่อเนื่อง

จังหวัดนนทบุรีเป็นเมืองที่มีอัตลักษณ์ของตนเอง เป็นเมืองที่มีประวัติศาสตร์ยาวนานและตั้งอยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของเขตมหานครดังได้กล่าวแล้วข้างต้น จึงทำให้ในปัจจุบันนนทบุรีมีการพัฒนาทางด้านกายภาพอย่างรวดเร็วตามอุปสงค์และสภาวะตลาด มีการขยายตัวของความเป็นสังคมเมืองอย่างเห็นได้ชัดและมีแนวโน้มที่จะพัฒนาเพิ่มมากขึ้นในอนาคต การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ อาทิ สะพานพระราม 4 ที่ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด สะพานพระนั่งเกล้าแห่งใหม่ อุโมงค์ติวานนท์ ตลอดจนระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีม่วง เป็นปัจจัยดึงดูดโครงการทั้งภาครัฐและภาคเอกชนเข้าสู่พื้นที่จังหวัดนนทบุรีมากขึ้น ทำให้จังหวัดนนทบุรีมีการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วและมีการวางแผนควบคุมการพัฒนาทางกายภาพของเมืองควบคู่กันไป ทำให้การพัฒนาพื้นที่ของเมืองให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เพื่อจะได้เตรียมการป้องกันและแก้ปัญหา ทั้งปัญหาขยะและระยะยาว และเพื่อให้คุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีดีขึ้นโดยยังคงดำรงรักษาอัตลักษณ์ของเมืองนนทบุรีไว้ได้ เป็นการเสริมสร้างโอกาสโดยใช้ศักยภาพของท้องถิ่นนั้น เพื่อให้เกิดการพัฒนาเชิงรุก พัฒนาเชิงอนุรักษ์ ทำให้มีการพัฒนา (Development) ควบคู่ไปกับการควบคุม (Control)

ในปัจจุบันพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ถือเป็นหนึ่งในพื้นที่ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีการใช้มาตรการทางกายภาพต่างๆ ทั้งที่อยู่ในรูปของพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง และข้อกำหนดต่างๆ เช่น พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นมาตรการทางกายภาพที่ใช้บังคับในพื้นที่เมืองทั่วประเทศ โครงการวิจัย การศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา : จังหวัดนนทบุรี นี้ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการศึกษาว่า มาตรการทางกายภาพที่ใช้ในการควบคุมการพัฒนาพื้นที่นนทบุรีที่มีอยู่ในปัจจุบันนั้นมีความเหมาะสมสอดคล้องกับบริบทของเมืองนนทบุรีหรือไม่ อย่างไร จึงดำเนินการศึกษาสภาพและปัญหาดังกล่าว รวมทั้งเสนอแนะแนวทางและมาตรการทางกายภาพที่เหมาะสมต่อพื้นที่จังหวัดนนทบุรีต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี มีวัตถุประสงค์ดังนี้คือ

1. เพื่อศึกษาถึงรูปแบบและลักษณะเฉพาะการพัฒนาทางกายภาพของพื้นที่ศึกษาในเขตจังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาแนวทางและมาตรการทางกายภาพที่ใช้ในการควบคุมการพัฒนาพื้นที่ในปัจจุบัน รวมทั้งการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพดังกล่าวในพื้นที่ศึกษา
3. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการทางกายภาพที่บังคับใช้ในพื้นที่ศึกษากับผลการพัฒนาพื้นที่ตามสภาพที่เกิดขึ้นจริง และวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมของมาตรการทางกายภาพแต่ละมาตรการ
4. เพื่อสรุปถึงผลการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพในพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน และเสนอแนะมาตรการทางกายภาพที่เหมาะสมต่อพื้นที่ศึกษา

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

โครงการนี้มีขอบเขตในการดำเนินการศึกษาโดยแบ่งเป็นประเด็นหลักๆ ดังนี้

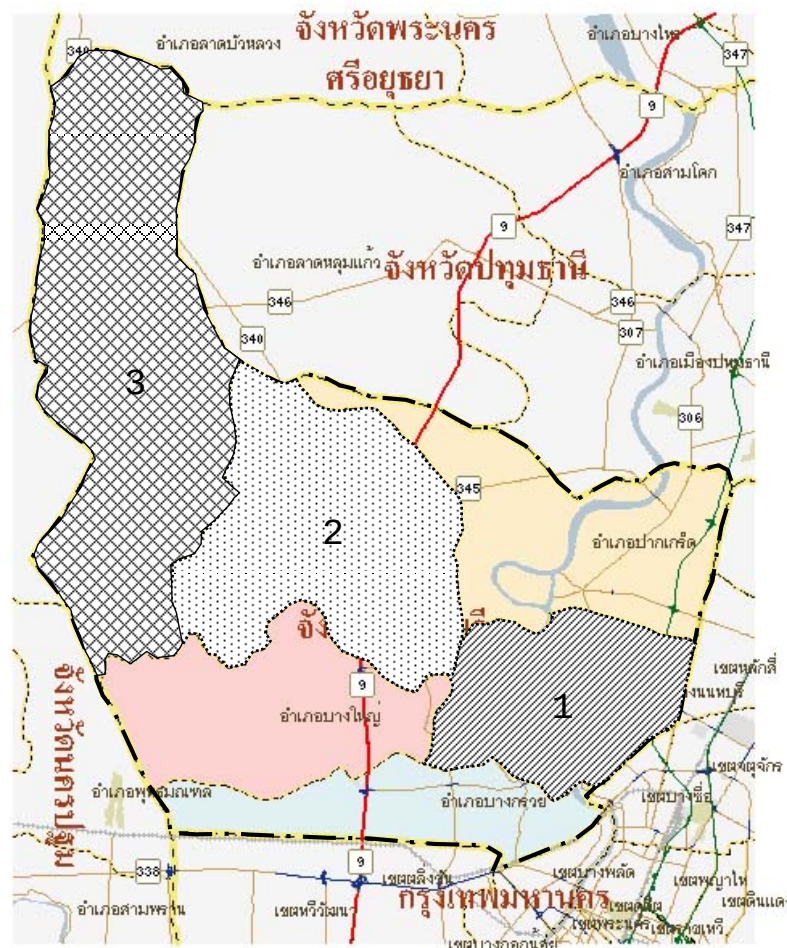
1. การสำรวจสภาพและปัญหาทางด้านกายภาพของพื้นที่ศึกษา
2. การศึกษามาตรการทางด้านกายภาพที่มีอยู่ในปัจจุบัน
3. การศึกษามาตรการทางด้านกายภาพของต่างประเทศ
4. การศึกษาและวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ของมาตรการทางกายภาพที่มีอยู่ในปัจจุบันกับบริบทของการพัฒนาพื้นที่ศึกษาและแนวคิดในการพัฒนาพื้นที่
5. การนำเสนอผลการวิเคราะห์ความเหมาะสมของแนวทางการนำมาตรการทางกายภาพมาบังคับใช้ในการพัฒนาพื้นที่ในปัจจุบัน รวมทั้งเสนอแนะมาตรการทางกายภาพที่เหมาะสมต่อบริบทของพื้นที่ศึกษา

1.4 วิธีการศึกษา

1.4.1 พื้นที่เป้าหมายของการศึกษา

โครงการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี แบ่งพื้นที่ศึกษาออกเป็น 3 พื้นที่หลักๆ คือ 1) พื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี 2) อำเภอบางบัวทอง และ 3) อำเภอไทรน้อย (ดังแสดงในภาพที่ 1.4-1)

โดยในการวิจัยนี้แบ่งบทบาทของแต่ละพื้นที่ออกเป็น 3 ประเภทด้วยกัน คือ พื้นที่เขตเมือง (Urban Area) พื้นที่เขตรอยต่อเมืองและชนบท (Urban Fringe Area) และพื้นที่ชนบท (Rural Area) ทั้งนี้กำหนดให้อำเภอเมืองนนทบุรี เป็นพื้นที่ตัวอย่างของพื้นที่เมือง อำเภอบางบัวทองเป็นพื้นที่ตัวอย่างของพื้นที่เขตรอยต่อเมืองและชนบท และอำเภอไทรน้อยเป็นพื้นที่ตัวอย่างของพื้นที่ชนบท



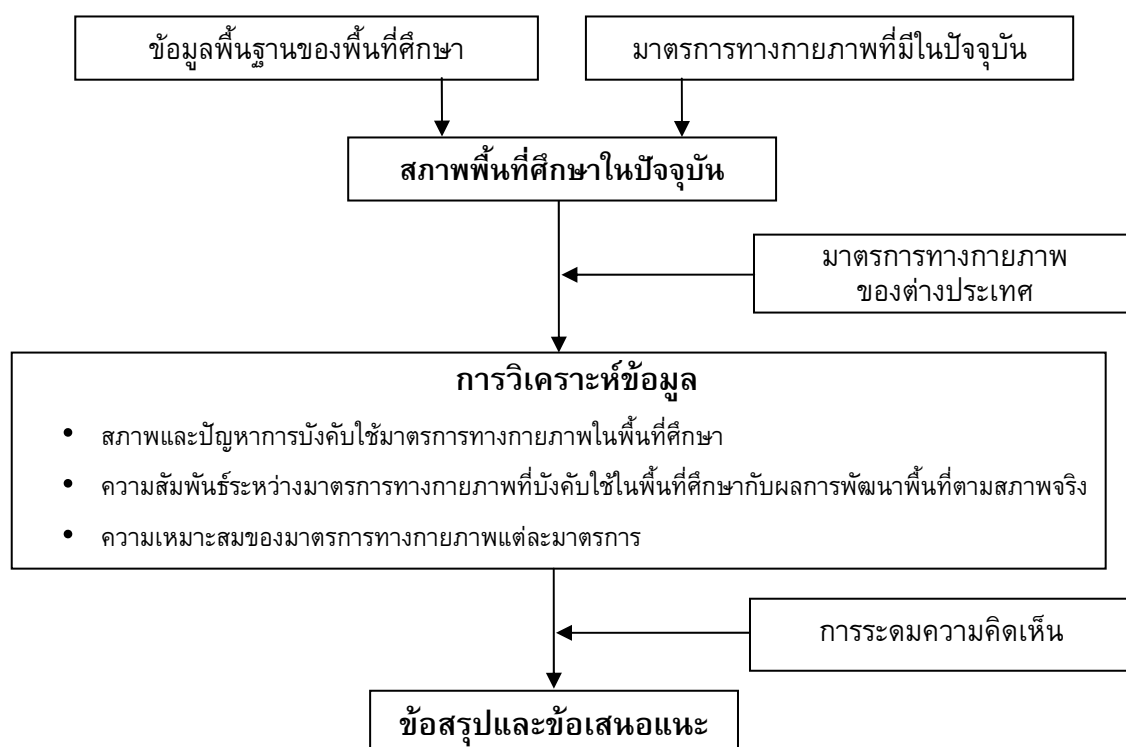
ภาพที่ 1.4-1 พื้นที่ศึกษาโครงการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑล
กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

1.4.2 แนวทางการดำเนินการศึกษา

ในการดำเนินการศึกษาโครงการนี้เริ่มจากการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ทั้งจากส่วนกลางและส่วนท้องถิ่น เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งศึกษามาตรการทางกายภาพที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งประกอบด้วยมาตรการทางด้านผังเมือง มาตรการทางด้านการควบคุมอาคาร มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และมาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วจึงทำการตรวจสอบสภาพปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอ ทั้งนี้ได้ศึกษามาตรการทางกายภาพที่มีใช้ในต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา และสหราชอาณาจักร เป็นเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์ จากนั้นจึงทำการวิเคราะห์ข้อมูลในประเด็นต่างๆ ดังนี้

- สภาพปัญหาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพในพื้นที่ศึกษา
- ความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการทางกายภาพที่บังคับใช้ในพื้นที่ศึกษากับผลการพัฒนาตามสภาพจริง
- ความเหมาะสมของมาตรการแต่ละมาตรการ

เมื่อได้วิเคราะห์ข้อมูลแล้วจึงทำการระดมความคิดเห็นกับกลุ่มผู้เกี่ยวข้องในพื้นที่ศึกษา ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบด้านงานโยธาธิการและผังเมือง ในพื้นที่ศึกษา เจ้าหน้าที่ส่วนราชการที่รับผิดชอบงานด้านระบบโครงสร้างพื้นฐาน ด้านที่ดิน ฯลฯ จากนั้นจึงทำการสรุปผลการศึกษาและนำเสนอข้อเสนอแนะสำหรับโครงการศึกษา ดังรายละเอียดในภาพที่ 1.4-2



ภาพที่ 1.4-2 แนวทางการดำเนินการศึกษา

1.5 ประโยชน์ที่จะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงสภาพข้อเท็จจริงและปัญหาด้านการพัฒนาพื้นที่ที่เกิดขึ้น และกระตุ้นให้ผู้เกี่ยวข้องตระหนักถึงความสำคัญของปัญหา และร่วมกันหาแนวทางในการป้องกันและแก้ปัญหาต่อไป
2. ทำให้ทราบถึงมาตรการทางกายภาพที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งความเหมาะสม จุดแข็ง และจุดอ่อนของมาตรการดังกล่าวในการควบคุมการพัฒนาพื้นที่ศึกษา
3. การเสนอแนะมาตรการทางกายภาพที่เหมาะสมต่อการพัฒนาพื้นที่จังหวัดนนทบุรี เพื่อให้จังหวัดนนทบุรีพัฒนาพื้นที่เมืองตามการขยายตัวของกรุงเทพมหานครได้อย่างเหมาะสม โดยที่ยังคงอัตลักษณ์ของความเป็นเมืองนนทบุรีที่มีความชัดเจนจากประวัติศาสตร์จวบจนถึงปัจจุบัน

บทที่ 2

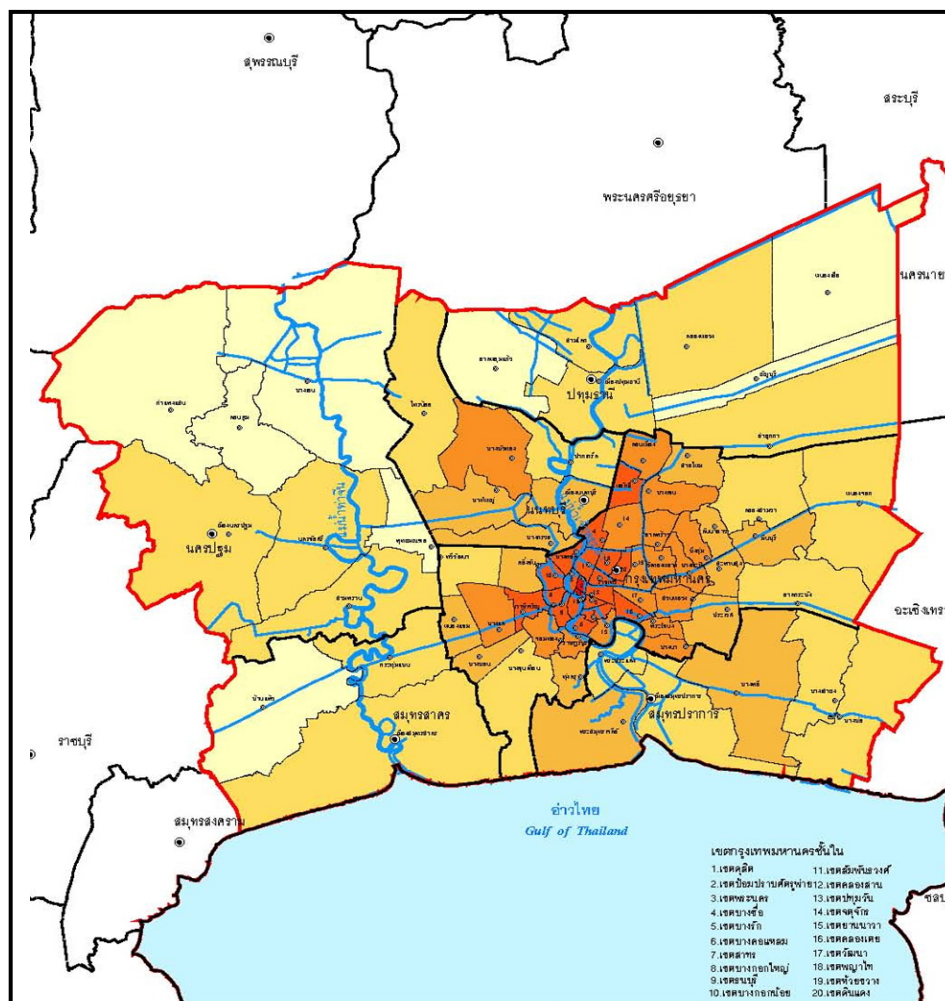
การพัฒนาพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

2.1 สภาพทั่วไป

2.1.1 ที่ตั้ง อาณาเขตและขนาด

กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประกอบด้วย 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

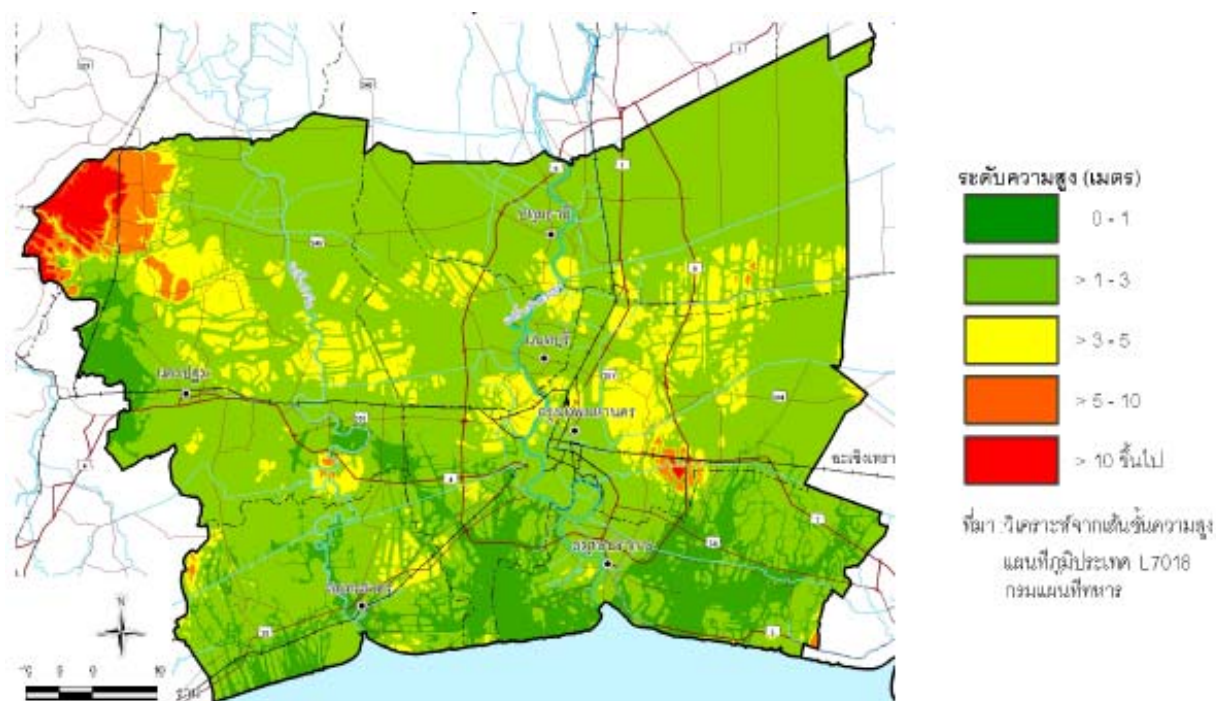
ทิศเหนือ	ติดต่อกับจังหวัดสุพรรณบุรี พระนครศรีอยุธยา และสระบุรี
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับจังหวัดนครนายก และฉะเชิงเทรา
ทิศใต้	ติดต่อกับอ่าวไทย
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับจังหวัดสมุทรสงคราม กาญจนบุรี และราชบุรี



ภาพที่ 2.1-1 แผนที่แสดงที่ตั้ง อาณาเขตของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

2.1.2 ลักษณะภูมิประเทศ

ลักษณะภูมิประเทศโดยทั่วไป เป็นที่ราบที่เกิดจากแม่น้ำน้ำตะกอนมาทับถมเป็นเวลานานนับล้านปี โดยเป็นบริเวณดินดอนสามเหลี่ยมปากแม่น้ำเจ้าพระยาและแม่น้ำท่าจีน แม่น้ำที่ไหลในเขตนี้ จะมีอัตราการไหลช้า การตกตะกอนมีมาก ท้องน้ำตื้นเขิน เส้นทางน้ำเปลี่ยนทางเดิน การทับถมจะมีเพิ่มอยู่ตลอดเวลา พื้นที่ที่มีการทับถมมาก ได้แก่ บริเวณปากแม่น้ำ ซึ่งเกิดเป็นสันดอน ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการเดินเรือ อย่างไรก็ตาม ดินตะกอนที่เกิดจากน้ำพัดมาทับถม มีความอุดมสมบูรณ์และอุ้มน้ำได้ดี เหมาะต่อการเพาะปลูกข้าว ขณะที่บริเวณขอบที่ราบทางตะวันตก เช่น บางบริเวณในจังหวัดนครปฐม เป็นขอบที่ราบเชิงเขาที่แม่น้ำกัดเซาะนำเอาดิน หิน วัสดุต่างๆ จากที่สูงมาทับถมกัน ทำให้เป็นแหล่งเพาะปลูกพืชไร่ที่สำคัญ เป็นต้น



ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ.2600

ภาพที่ 2.1-2 แผนที่ลักษณะภูมิประเทศของภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

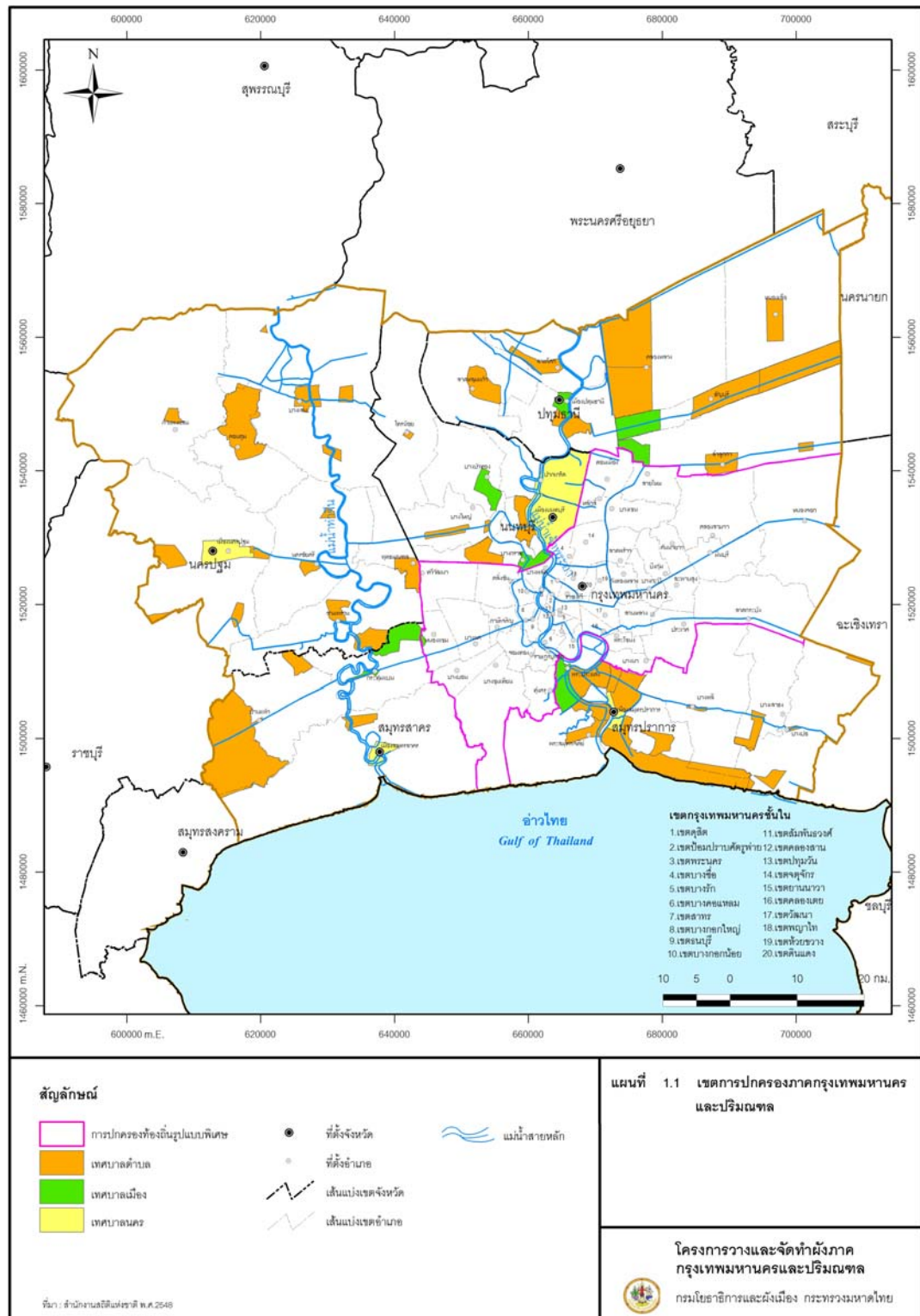
2.1.3 ลักษณะภูมิอากาศ

ลักษณะภูมิอากาศโดยทั่วไปของพื้นที่ ได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้พัดผ่านในระหว่างเดือนพฤษภาคม ถึงตุลาคม นำอากาศอบอุ่นและชุ่มชื้นจากมหาสมุทรอินเดีย โดยทั่วไป และในช่วงระหว่างเดือนพฤศจิกายนถึงกุมภาพันธ์จะได้รับอิทธิพลลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือพัดพาลมหนาวเย็นและแห้งแล้งจากแผ่นดินใหญ่ ทำให้มีอากาศเย็นลงในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ถึงเมษายน เป็นระยะเวลาที่มีอากาศร้อนและแห้งแล้ง เช่นเดียวกับภูมิภาคอื่นของประเทศ ภูมิอากาศ มี 3 ฤดู เช่นเดียวกับภูมิภาคอื่นของประเทศ คือ ฤดูฝน ฤดูร้อน และฤดูหนาว อุณหภูมิโดยทั่วไปของพื้นที่อยู่ในเกณฑ์สูง แต่จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก โดยค่าเฉลี่ยตลอดทั้งปีประมาณ 27 องศาเซลเซียส ในฤดู

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

หนาว อุณหภูมิต่ำสุดเฉลี่ยประมาณ 20 องศาเซลเซียส ฤดูฝน อุณหภูมิเฉลี่ยประมาณ 28 องศาเซลเซียส ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยทั้งปีอยู่ในช่วง 1,200-1,600 มิลลิเมตร



ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2600

ภาพที่ 2.1-3 เขตการปกครองภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

2.1.4 ลักษณะทางธรณีวิทยา

ที่ราบลุ่มในพื้นที่ศึกษา คือที่ราบลุ่มภาคกลางตอนล่างหรือที่ราบลุ่มเจ้าพระยา เกิดจากการสะสมตัวขึ้นบนบกแบบเนินตะกอนน้ำพารูปพัด ที่ราบตะกอนน้ำพา ทางน้ำ ทะเลสาบ และแบบกึ่งทางน้ำและทะเลสาบ

ชั้นหินในที่ราบลุ่มน้ำเจ้าพระยา เป็นยุคควอเทอร์นารี (Quaternary Age) มีความหนาของชั้นตะกอนประมาณ 650 – 1,830 เมตร สะสมตัวอย่างต่อเนื่อง อยู่ในแอ่งของบล็อกรอยเลื่อนที่จมตัวลงอย่างช้าๆ แบ่งได้เป็น 2 หน่วยชั้นตะกอน ได้แก่

1) หน่วยชั้นตะกอนเจ้าพระยา ประกอบด้วย ตะกอนชุดสมุทรปราการ อยู่ล่างสุด เป็นชั้นหินโคลนวางตัวอยู่บนหินดินดานสีแดง ยุคเทอร์เชียรี (Tertiary Age) ตะกอนชุดพระนคร เป็นตะกอนชั้นทรายสลับชั้นดินเหนียว วางตัวแบบรอยสัมพันธ์ต่อเนื่องบนชั้นตะกอนชุดสมุทรปราการ และตะกอนชุดพระประแดงอยู่บนสุดเป็นชั้นตะกอนทรายและกรวด มีเศษเปลือกกรากไม้และพืชปนอยู่ด้วย

2) หน่วยชั้นตะกอนดินเหนียวกรุงเทพ ประกอบด้วยตะกอนดินเหนียวกรุงเทพตอนล่าง เป็นตะกอนทรายที่สะสมตัวในบริเวณปากแม่น้ำไหลลงสู่ทะเล และตะกอนดินเหนียวกรุงเทพตอนบน เป็นตะกอนดินเหนียวสะสมตัวในทะเล

2.1.5 ลักษณะดิน

ดินที่พบส่วนใหญ่เป็นดินลุ่มน้ำหรือดินตะกอนน้ำพา โดยที่แม่น้ำได้พัดพาตะกอนโคลนตมและทรายจากบริเวณที่สูงโดยรอบมาทับถมอยู่ในบริเวณแอ่งลุ่มน้ำเป็นเวลานานปี และยังพัดพาตะกอนใหม่มาทับถมอยู่ตลอดเวลา จากบริเวณที่เคยเป็นที่ที่อยู่ใต้ระดับน้ำทะเล จนกลายเป็นที่ราบดินดอนสามเหลี่ยมปากน้ำและบริเวณที่ราบน้ำท่วมถึงมายังเขตทุ่งราบเจ้าพระยา

2.1.6 ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

1) ทรัพยากรป่าไม้

ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ไม่ปรากฏว่ามีพื้นที่ป่าไม้เหลืออยู่เลย เนื่องจากผลจากการขยายตัวของพื้นที่ชุมชน และพื้นที่อยู่อาศัย

2) ทรัพยากรน้ำ

แม่น้ำสำคัญของพื้นที่ศึกษา คือ แม่น้ำเจ้าพระยา ที่เกิดจากแม่น้ำสำคัญ ได้แก่ แม่น้ำปิง วัง ยม และน่าน ไหลมาบรรจบกันเป็นสายเดียวที่ปากน้ำโพ จังหวัดนครสวรรค์ มีความยาวประมาณ 365 กิโลเมตร และไหลลงสู่อ่าวไทยที่จังหวัดสมุทรปราการ ส่วนแม่น้ำที่แยกจากแม่น้ำเจ้าพระยา คือ แม่น้ำท่าจีน ไหลลงสู่อ่าวไทยที่จังหวัดสมุทรสาคร แม่น้ำในบริเวณที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยานี้ ได้รับปริมาณน้ำมาจากทางภาคเหนือ นับว่าเป็นลุ่มน้ำสำคัญที่ใช้ประโยชน์มากที่สุดของประเทศ ทั้งในการเกษตรกรรม และการคมนาคมขนส่งทางน้ำ สำหรับเส้นทางน้ำสายย่อย เช่น คู คลอง ต่างๆ มีทั้งที่เกิดขึ้นเองตาม

ธรรมชาติ และที่เกิดจากการขุดเพื่อประโยชน์ในการเกษตรกรรม การสัญจร และการระบายน้ำ โดยมากพบในจังหวัดปทุมธานี

3) ทรัพยากรน้ำบาดาล

แหล่งทรัพยากรธรณีในเขตกรุงเทพและปริมณฑลที่สำคัญ ได้แก่ แหล่งน้ำบาดาลซึ่งมีลักษณะดังต่อไปนี้ กรุงเทพมหานครและปริมณฑลตั้งอยู่บริเวณที่ราบลุ่มเจ้าพระยาตอนล่าง ได้พื้นดินเป็นชั้นกรวดทรายมีความหนาแน่นค่อนข้างมาก เม็ดกรวดและทรายมีขนาดใหญ่และกลมมนจึงมีช่องว่างสามารถกักเก็บน้ำบาดาลไว้ได้มาก ชั้นกรวดทรายดังกล่าวซึ่งเป็นชั้นน้ำบาดาลวางตัวสลับอยู่กับชั้นดินเหนียว จึงทำให้มีชั้นน้ำบาดาลหลายชั้นและแต่ละชั้นแยกจากกันได้โดยตลอด ชั้นน้ำดังกล่าวแผ่ขยายไปทางทิศเหนือถึงจังหวัดชัยนาท และแผ่ขยายไปทางด้านตะวันตกและตะวันออกของกรุงเทพฯ จรดขอบแอ่งเจ้าพระยาและทางใต้จรดอ่าวไทย ดังนั้นกรุงเทพมหานครจึงมีแหล่งน้ำบาดาลขนาดใหญ่ซึ่งประกอบด้วยชั้นน้ำบาดาลตั้งแต่ระดับผิวดินจนถึงความลึกประมาณ 600 เมตร

2.2 สภาพและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เมืองของกรุงเทพมหานคร

2.2.1 ระบบเมืองและการตั้งถิ่นฐานของชุมชน

พื้นที่บริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบหลักฐานความเป็นอยู่ของผู้คนมาตั้งแต่ก่อนยุคประวัติศาสตร์ จนเข้าสู่การสร้างบ้านเมืองในยุคทวารวดี ยุคลพบุรีและยุคอยุธยาตามลำดับ ในขณะที่ราบลุ่มใหม่นี้ที่เป็นพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ สมุทรสาคร นนทบุรี และปทุมธานี พบหลักฐานของการตั้งถิ่นฐานที่เกือบทั้งหมดไม่เก่าไปกว่ายุคอยุธยา

จากช่วงรัชกาลที่ 4 ที่เศรษฐกิจของประเทศแบบยังชีพทยอยปรับเปลี่ยนไปสู่แบบการค้า (Market Economy) พื้นที่ในบริเวณนี้ซึ่งมีความอุดมสมบูรณ์เป็นทุนเดิมอยู่แล้ว ได้รับการพัฒนาให้สามารถขยายผลผลิตทางการเกษตรได้เพิ่มขึ้น โครงการชลประทาน การขุดคลองบริเวณรังสิต เป็นตัวอย่างหนึ่งของการเปิดพื้นที่ การเข้ามาตั้งถิ่นฐานของผู้คนในเขตจังหวัดปทุมธานีที่ไกลออกไปทางทิศตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งแต่เดิมส่วนใหญ่เกาะอยู่กับลำน้ำมาตั้งแต่สมัยอยุธยาแล้ว

นโยบายพัฒนาประเทศให้มีความมั่งคั่งโดยอาศัยอุตสาหกรรม (Industrial Solidarity) ด้วยวิธีการเปิดรับการลงทุนจากต่างประเทศหลัง พ.ศ. 2500 เป็นต้นมา ทำให้เกิดย่านอุตสาหกรรมขึ้นรอบกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณที่มีความได้เปรียบอย่างพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ที่สามารถรับวัตถุดิบจากท่าเรือคลองเตย หรือพื้นที่ย่านรังสิตที่สามารถขนส่งกระจายผลผลิตไปยังพื้นที่ตอนในของประเทศได้สะดวก ฐานทางเศรษฐกิจที่ปรับเปลี่ยนสู่อุตสาหกรรม ได้ดึงดูดการอพยพเข้ามาของผู้คน ซึ่งเป็นเหตุให้บรรดาชุมชนเมืองในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว จนเป็นเขตที่มีประชากรหนาแน่น และมีความสำคัญยิ่งทางด้านเศรษฐกิจ นอกเหนือไปจากความสำคัญทางด้านการเมือง การปกครอง

อุตสาหกรรมที่พัฒนาเพิ่มต่อการผลิตเพื่อทดแทนการนำเข้าในระยะแรกมาสู่การผลิตเพื่อส่งออกไปยังต่างประเทศ ทำให้พื้นที่บริเวณที่กล่าวถึงนี้เติบโตยิ่งขึ้นด้วยย่านอุตสาหกรรมและพื้นที่ของตัวเมือง แม้ว่าในช่วงหลัง การขยายขยายแหล่งการผลิตและการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เมืองจะถูกดึงมิให้กระจุกตัวอยู่เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่พื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลก็อยู่ใน

ตำแหน่งที่ได้เปรียบในหลายๆ ด้าน ทั้งความสะดวกในการเข้าถึงศูนย์กลางของระบบคมนาคม การเป็นตลาดใหญ่ที่สุด และทำเลที่ตั้งที่ติดต่อกับพื้นที่ของแหล่งการผลิตอื่น ๆ ได้สะดวก

2.2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และการพัฒนาเมือง

1) การใช้ประโยชน์ที่ดินกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประเภทหลักมีสาระสำคัญดังนี้

ก. ศูนย์กลางธุรกิจการค้า อยู่ในเขตชั้นในเมืองและขยายตัวต่อเนื่องจากพื้นที่ศูนย์กลางการค้าเดิมโดยรอบ และยังคงดำรงความเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าในปัจจุบัน นอกจากนั้นบริเวณธุรกิจการค้าที่เกิดขึ้นใหม่หลังจากปี พ.ศ. 2500 เป็นต้นมา จะขยายตัวตามริมถนนที่สำคัญ หรือเป็นถนนสายหลัก (arterial road) เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนพหลโยธิน ถนนเพชรเกษม (ถนนสายหลักเชื่อมโยงภูมิภาคต่างๆ ของประเทศ) ถนนลาดพร้าว ถนนรามอินทรา เป็นต้น

ข. อุตสาหกรรม มีการกระจายตัวอยู่ในจังหวัดปริมณฑล เนื่องจากนโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 ที่ส่งเสริมให้เกิดอุตสาหกรรมทดแทนการนำเข้า และจำกัดการขยายตัวของอุตสาหกรรมในกรุงเทพมหานคร โดยให้พัฒนาได้ในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล จึงเป็นแรงกระตุ้นให้การพัฒนาอุตสาหกรรมเกิดขึ้นบนทางหลวง เช่น ถนนสุขุมวิท และถนนบางนา-ตราด ในจังหวัดสมุทรปราการ และเนื่องจากศักยภาพของพื้นที่จากระบบคมนาคม การขยายพื้นที่อุตสาหกรรมได้ลุกลามออกไปจนถึงอำเภอรอบนอก จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และส่งผลต่อการขยายพื้นที่เมืองที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ (conurbation)

ค. ที่อยู่อาศัย ขยายตัวไปในเขตชานเมืองกรุงเทพฯ และพื้นที่ต่อเนื่องของจังหวัดปริมณฑลดังกล่าวแล้ว และเนื่องจากกระแสด้านการเดินทางเริ่มเป็นอุปสรรค จึงเกิดแรงกดดันให้มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่กำหนดไว้เป็นพื้นที่รองรับน้ำและพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัย สภาพปัญหาของการขยายเมืองกระจายเข้าไปในพื้นที่เกษตร (urban sprawling) จะส่งผลเสียให้เกิดการทำลายทรัพยากรธรรมชาติ และสร้างปัญหาความสับสนของทั้งภาครัฐและส่วนบุคคล เนื่องมาจากการเดินทางเข้ามาทำงานในเขตชั้นในของเมืองอีกด้วย

2) การพัฒนาเมืองและการขยายตัวของพื้นที่เมือง

กรุงเทพมหานครเป็นชุมชนที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่มาก มีจุดกำเนิดและพัฒนาจากการเป็นเมืองหลวงและเมืองท่าที่สำคัญที่สุดของประเทศ เมืองได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะในช่วง 40-50 ปีที่ผ่านมา ลักษณะการขยายตัวเป็นผลมาจากการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งที่เน้นการใช้รถยนต์เป็นหลัก (motorization) และการให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมสายหลัก (arterial road) ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดิน รวมทั้งทางด่วน (expressway) ซึ่งมีศูนย์กลางที่กรุงเทพฯ เชื่อมโยงการเดินทางระหว่างชุมชนหรือเมืองต่างๆ (intercity) แต่ขณะเดียวกันพื้นที่ภายในชุมชนหรือเมืองไม่ได้รับการพัฒนาโครงข่ายในเมืองอย่างเป็นระบบ ไม่มีการวางแผนและก่อสร้างถนนใหม่ภายในพื้นที่เมือง การพัฒนาใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นจึงถูกดึงดูดไปเกาะตัวตามริมถนนที่ตัดใหม่ เนื่องจากมีศักยภาพในการพัฒนามากกว่า ทั้งในด้านการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก พื้นที่โดยรอบยังเป็นที่ว่างทำเกษตร สามารถ

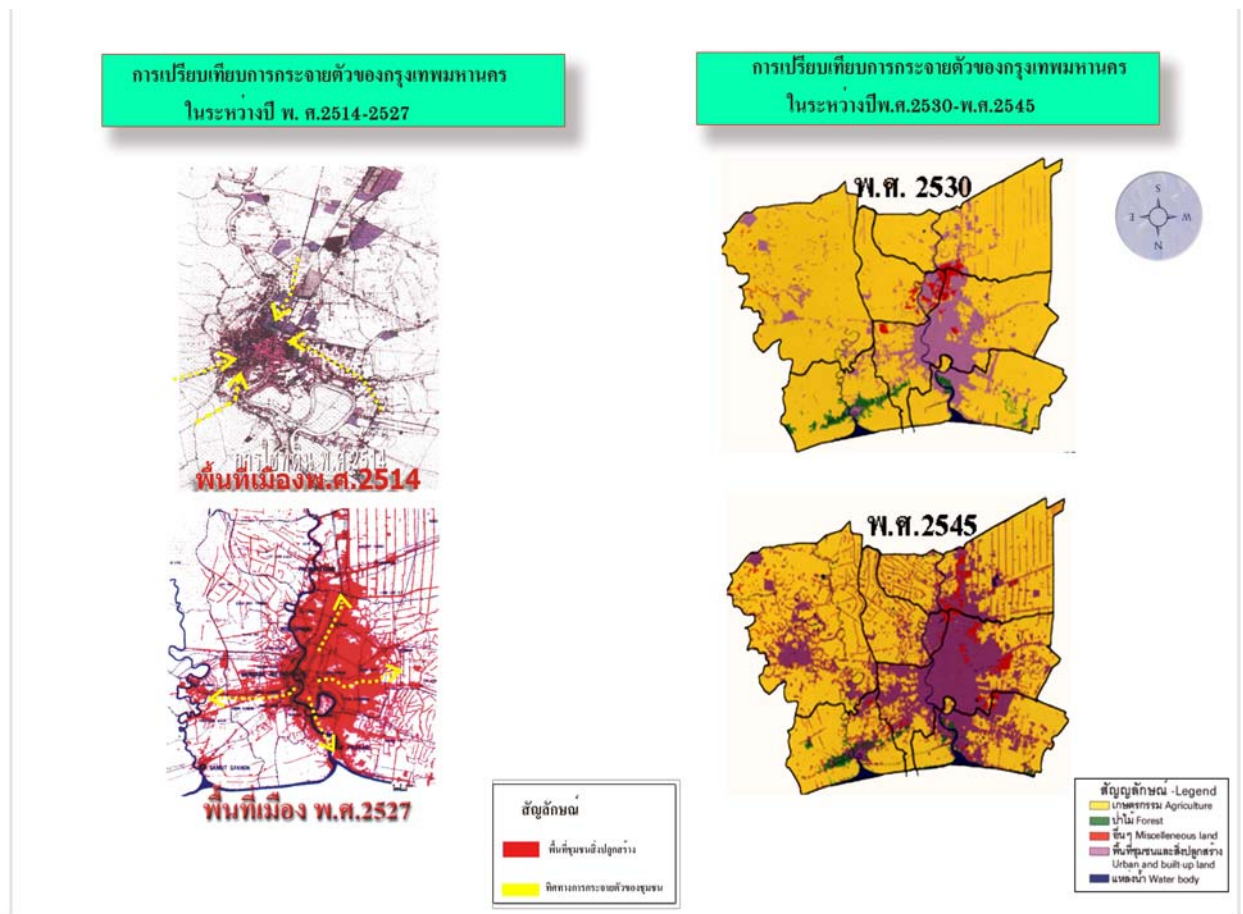
พัฒนาโครงการใหญ่ๆ ได้ง่าย การพัฒนาใหม่ๆ ที่เกิดขึ้น ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมและที่พักอาศัย จะมีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเขตชานเมืองของกรุงเทพฯ มากขึ้น และลุกลามเข้าไปในพื้นที่เกษตรใน 5 จังหวัดปริมณฑล การพัฒนาเมืองจึงเป็นลักษณะของการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่เกษตรชานเมือง (sub-urban sprawling) หรือการพัฒนาแบบ Leap-frog Development ซึ่งส่งผลทางลบต่อการพัฒนาเมืองและทรัพยากรโดยรวม กล่าวคือ การลงทุนสาธารณูปโภค สาธารณูปการจะสิ้นเปลืองไม่ประหยัด เนื่องจากอาคารบ้านเรือนกระจุกกระจายไม่เป็นกลุ่มก้อน พื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองของกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรชั้นดีต้องสูญเสียไป โดยไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก ของเสียจากชุมชนที่กระจายอยู่ทั่วไป เช่น น้ำเสีย ขยะ ส่งผลต่อการทำการเกษตรกรรมทำให้ไม่ได้ผลผลิตที่ดีเช่นเดิม ที่ดินบางแห่งถูกทิ้งร้างว่างเปล่าเนื่องจากการซื้อขายที่ดินเพื่อเก็งกำไร หรือการพัฒนาในภายหลัง ซึ่งเป็นผลเกี่ยวโยงมาจากเกษตรกรรมที่ดินชานเมือง เพราะไม่สามารถทำการเกษตรอย่างได้ผล รวมไปถึงปัญหาการเดินทางมาทำงานในเมืองจากที่อยู่อาศัยชานเมือง เป็นต้น

การขยายตัวของพื้นที่เมืองกรุงเทพมหานคร ตามถนนสายหลักได้ลามต่อเนื่องออกไปถึงชุมชนเมืองของจังหวัดสมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี และเมืองใกล้เคียง ก่อให้เกิดสภาพที่เมืองมีพื้นที่ขนาดใหญ่มาก (conurbation) แต่เมื่อพิจารณาความหนาแน่นของพื้นที่เมืองแล้ว พบว่า มีแนวโน้มลดลง (ตารางที่ 2.2-1) ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงปัญหาของการพัฒนาเมืองดังที่กล่าวแล้ว และจะทวีปัญหายิ่งขึ้น

ตารางที่ 2.2-1 พื้นที่เมืองและความหนาแน่นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

พ.ศ.	พื้นที่	พื้นที่เมือง (ตร.กม.)	ความหนาแน่น (คน/ไร่)
2501	กรุงเทพฯ – ธนบุรี	76	34.10
2511	กรุงเทพฯ – ธนบุรี	106	39.41
2523	กรุงเทพมหานคร	357	21.10
2543	กรุงเทพฯ และพื้นที่เมือง ขยายตัว (Conurbation)	2,500*	4.50

* ประเมินจากการจากแผนที่



ภาพที่ 2.2-1 การกระจายตัวของกรุงเทพมหานครในช่วงปี พ.ศ. 2514-2545

3) ลักษณะการเติบโตของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

การเติบโตของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นลักษณะรวมศูนย์ (concentric) กล่าวคือ ศูนย์กลางการจ้างงานและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ สังคม ยังคงอยู่ในเขตเมืองใจกลางของกรุงเทพมหานคร ส่วนการพัฒนาที่อยู่อาศัยกระจายอยู่รอบนอกในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะเห็นได้ว่า ในช่วงที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงใน 4 ทศวรรษที่ผ่านมา มีผลต่อความต้องการใช้พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น สำหรับประกอบธุรกิจการค้า อุตสาหกรรม รวมทั้งบริการสาธารณะต่างๆ ในเขตใจกลางเมืองโดยมีการรื้ออาคารเก่าที่มีสภาพเก่าหรือไม่คุ้มค่าการใช้สอย ออก และสร้างอาคารธุรกิจพาณิชยกรรมใหม่ขึ้นแทน เนื่องจากเป็นเขตที่มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค - สาธารณูปการอยู่แต่เดิม การพัฒนาในรูปแบบนี้จึงเท่ากับส่งเสริมให้พื้นที่เขตชั้นในของกรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางธุรกิจที่ใหญ่ขึ้น นอกจากนั้นการพัฒนารูปแบบนี้ยังมีส่วนทำให้ประชากรในเขตนั้นออกไปหาที่อยู่อาศัยในแถบชานเมืองและบริเวณต่อเนื่องในจังหวัดปริมณฑลมากขึ้น เนื่องจากมีความต้องการสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยที่ดีกว่าในเมือง จากสภาพดังกล่าวนี้จึงทำให้เกิดการเดินทางจากชานเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เข้ามาทำงานในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ก่อให้เกิดความคับคั่งเพิ่มมากขึ้น

4) แนวโน้ม ศักยภาพในการพัฒนา

แนวโน้มการขยายตัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในอนาคตจะยังคงขยายตัวต่อไป แต่ในอัตราที่ชะลอตัวลงอันเนื่องมาจากผลของนโยบายการกระจายความเจริญออกสู่ส่วนภูมิภาคในระยะเวลาที่ผ่านมา และเป็นที่คาดไว้ว่าสัดส่วนของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครจะลดลงจากร้อยละ 42 ลงเหลือประมาณร้อยละ 34 ของประชากรในเขตเมืองใน 20 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ทิศทางการขยายตัวของมหานครใหญ่ติดต่อกับเขตพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก และกลายเป็นภาคมหานครใหญ่ติดต่อกับเขตพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งจะเป็นฐานอุตสาหกรรมหลักและประตูเศรษฐกิจใหม่ของประเทศไทย

2.3 ปัญหาการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

ลักษณะและรูปแบบการพัฒนาของพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลักษณะและรูปแบบการพัฒนาของพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่อดีตนำมาซึ่งรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่อยู่ในปัจจุบัน

ปัญหาการเติบโตอย่างรวดเร็ว (โตเร็ว) ในพื้นที่รอยต่อของเขตชั้นในและพื้นที่ชั้นกลาง ซึ่งมีการพัฒนาเป็นแหล่งธุรกิจการค้า อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยอย่างเต็มพื้นที่ ทั้งแนวราบและแนวตั้ง ส่งผลให้เกิดปัญหาด้านการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนไม่พอเพียง

ปัญหาการเติบโตตามเส้นทางคมนาคม (โตหลวม) ในพื้นที่เขตชั้นกลางและชานเมืองปริมณฑล ซึ่งส่วนใหญ่พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย มียานการค้ายานพาหนะขนาดใหญ่ และแหล่งอุตสาหกรรมที่กระจายตัวรวมกลุ่มตามแนวเส้นทางคมนาคมสายหลักและบริเวณจุดตัดถนนสายหลัก ส่งผลให้เกิดปัญหาด้านการบริการโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ที่ไม่สามารถเข้าถึงได้อย่างทั่วถึง และปัญหาการบริการที่มีราคาแพง

ดังนั้น จากการพัฒนาภาคตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ยุทธศาสตร์การพัฒนาในอดีตที่ขาดประสิทธิภาพ ส่งผลให้ปัจจุบันภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ยังคงประสบกับปัญหาต่างๆ มากมาย โดยมีลักษณะเมืองเป็นเมืองที่สิ้นเปลือง สำหรับการดำรงชีวิต เปลืองทรัพยากรธรรมชาติ ทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน พลังงาน น้ำมัน น้ำ ส่งผลต่อลักษณะของเมืองของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลให้เป็น

- (1) เป็นเมืองที่คับคั่ง (congested) ด้วยประชากร แหล่งงาน การเดินทาง และอื่นๆ
- (2) เป็นเมืองที่มีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ไกลจากแหล่งงาน ก่อให้เกิด commuter
- (3) เป็นเมืองที่มีปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ทั้งมลภาวะทางน้ำ อากาศ และเสียง
- (4) เป็นเมืองที่มีจำนวนประชากรหนาแน่น
- (5) เป็นเมืองที่มีสาธารณูปโภคไกลบ้าน
- (6) เป็นเมืองที่มีการขนส่งคนและสินค้าโดยรถยนต์ส่วนตัว
- (7) เป็นเมืองที่ขาดแคลนพื้นที่โล่งว่าง และพื้นที่สีเขียว

จากสภาวะเมืองดังกล่าว ส่งผลต่อการสิ้นเปลืองในการดำรงชีวิตของประชาชนในภาค ทั้งการสิ้นเปลืองเวลาและการสิ้นเปลืองงบประมาณในการพัฒนาและบำรุงรักษา

โดยปัจจัยที่ส่งผลให้ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเกิดภาวะเมืองสิ้นเปลือง อันเนื่องมาจากปัญหาเมือง จากการที่พื้นที่เมืองขยายตัวต่อเนื่องเป็นพื้นที่เดียวกัน (conurbation) ของภาค ทั้งพื้นที่กรุงเทพมหานครต่อเนื่องกับพื้นที่นนทบุรีและปทุมธานีทางด้านเหนือ พื้นที่สมุทรสาครทางด้าน ตะวันตก และพื้นที่สมุทรปราการทางด้านตะวันออก ตามเส้นทางคมนาคมสายสำคัญที่เป็นปัจจัยหลักที่ ก่อให้เกิดการขยายตัว โดยการเติบโตมีลักษณะเป็น Concentric Growth : Mono-Centric Growth คือ ศูนย์กลางธุรกิจการค้าขยายการเติบโตในเขตชั้นใน และที่อยู่อาศัยขยายไปในเขตชานเมือง โดยมีลักษณะ การใช้ที่ดินแบบกระจุกกระจายเป็นหย่อมตามแนวเส้นทางคมนาคม ซึ่งลักษณะดังกล่าวจะทำให้เกิด Commuter คือ ประชาชนที่ต้องเดินทางไปกลับระหว่างที่พักอาศัยกับแหล่งงาน สถานศึกษา หรือแหล่ง บริการสาธารณะต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเดินทางโดยรถยนต์ อันจะก่อให้เกิดรูปแบบที่สิ้นเปลือง พลังงาน เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อม และขาดพื้นที่โล่งว่าง นอกจากนี้ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเป็นเมืองสิ้นเปลือง อันเนื่องมาจากเหตุผลประการสำคัญ คือ การขยายตัวของภาคที่เกิดขึ้นเพื่อเป็นแหล่งงานที่สำคัญ โดยเฉพาะการขยายตัวของอุตสาหกรรม ที่นำมาสู่การอพยพของประชาชนในภาคอื่นเข้ามาเป็นแรงงาน ส่งผลต่อการเกิดการกระจุกตัวของประชากรและแรงงานจำนวนมาก นอกจากนี้การขยายตัวทาง เศรษฐกิจของภาคในทุกด้าน ทั้งด้านการค้า พาณิชยกรรม และการบริการ จากอดีตจนถึงปัจจุบันที่ภาค กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมมากกว่าร้อยละ 40 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวล รวมทั้งประเทศ และมีรายได้เฉลี่ยต่อคนสูงกว่ารายได้เฉลี่ยต่อคนของประเทศประมาณ 2.5 เท่า ซึ่งนับเป็น ศูนย์กลางแหล่งงานที่สำคัญ ส่งผลให้เกิดการอพยพย้ายถิ่นจากประชากรในภาคอื่นเข้าสู่ภาค กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมากยิ่งขึ้น เกิดปัญหาประชากรในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นในอัตราสูง ตามมา

จากปัญหาการพัฒนาภาคที่เกิดขึ้นดังกล่าว จากการขาดการวางแผนการพัฒนาที่ดี ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดแย้งกัน ซึ่งนำไปสู่ปัญหาทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และ สิ่งแวดล้อม สามารถสรุปได้ดังนี้

- **การเคลื่อนย้ายประชากรจากภาคอื่นเข้าสู่ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล**

ปัจจุบันภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีการขยายตัวทางด้านประชากรและเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เป็นผลมาจากบทบาทในการเป็นศูนย์กลางการบริหาร ปกครอง การศึกษา เศรษฐกิจ การ ลงทุน และแหล่งการจ้างงาน ฯลฯ ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดการอพยพประชากรและแรงงานจาก ชนบทเข้ามาสู่ภาคอย่างต่อเนื่อง มีผลทำให้พื้นที่เมือง (urbanized area) มีการขยายตัวออกไปอย่าง รวดเร็ว รวมถึงปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ความไม่เป็นระเบียบของเมือง และปัญหาด้านสังคมตามมา

- **การพัฒนาเมืองที่กระจุกกระจาย (Urban Sprawl)**

จากการศึกษาการพัฒนาเมืองของภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วง 4 ทศวรรษที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่า การพัฒนาเมืองและการใช้ที่ดินของภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีลักษณะได้อิทธิพล ของระบบการขนส่งโดยใช้รถยนต์เป็นหลัก ทำให้มีลักษณะการพัฒนาเมืองที่กระจุกกระจาย (Sprawling) ไปในเขตชานเมืองตามริมถนน ซึ่งมีปัญหาในด้านการเดินทางระหว่างแหล่งงานและที่พักอาศัยอย่างมาก อีกทั้งยังเกิดปัญหาการทำลายทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมอีกด้วย

● การเกิดปัญหาอุทกภัยจากการพัฒนาที่ขาดการวางแผน

จากการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครรวมถึงพื้นที่ต่อเนื่องในเขตปริมณฑลที่ปราศจากการวางแผนเมืองที่ถูกต้อง การพัฒนาเมืองด้านต่างๆ ทั้งการปลูกสร้างบ้านเรือน โรงงานอุตสาหกรรม และโครงข่ายถนน ได้ทำลายระบบระบายน้ำตามธรรมชาติ รุกล้ำปิดทับร่องน้ำเดิม รวมถึงขาดการวางแผนการใช้ที่ดินและการจัดการด้านสาธารณูปโภคที่เหมาะสม ประกอบกับไม่มีมาตรการในการระบายน้ำออกจากพื้นที่ต่างๆ และการขาดระบบการป้องกันน้ำท่วมเขตชุมชนที่มีประสิทธิภาพ ล้วนแล้วแต่ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมและการระบายน้ำรุนแรงขึ้น ซึ่งส่งผลให้เกิดความเสียหายกับสิ่งก่อสร้างและโครงการต่างๆ ที่มีมูลค่าสูงในพื้นที่นั้นๆ ด้วย

● การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมขั้นต้น

การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ชานเมือง เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องจากศูนย์กลางเมืองตามแนวเส้นทางคมนาคม (ribbon growth) และการขยายตัวจากกิจกรรมหรือปัจจัยเฉพาะในพื้นที่ชานเมือง เช่น การเกิดสถาบัน การจ้างงาน เป็นต้น ส่งผลต่อการรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมบริเวณชานเมือง (sub urban) เกิดการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ไปสู่การเป็นเมืองของพื้นที่ชนบทชานเมือง ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดแย้งกัน พื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ที่สุดของประเทศกลายเป็นย่านอุตสาหกรรมและที่พักอาศัย ด้วยเหตุนี้การจำกัดการขยายตัวของพื้นที่เมือง จึงเป็นประเด็นสำคัญที่จะต้องพิจารณาควบคู่ไปกับการพิจารณาศูนย์กลางชุมชนรอง เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองให้ได้อย่างเหมาะสมต่อไป

● ความไม่สมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน (Job and Housing Balance)

จากสภาพการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครปัจจุบันที่มีการใช้ที่ดินเพื่อยู่ออาศัยในพื้นที่เมืองชั้นใน มีน้อยกว่าพื้นที่รอบนอก เนื่องจากปัจจัยด้านราคาที่ดินและปริมาณพื้นที่ว่างที่สามารถนำมาพัฒนาได้ ทำให้เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัยไกลออกไป ส่วนการพัฒนาแหล่งงานจากการพิจารณาการใช้ที่ดินพาณิชยกรรม ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่กลางเมือง เนื่องจากความได้เปรียบในด้านที่ตั้ง ความสะดวกของระบบโครงข่ายถนนสายหลักและประโยชน์จากการกระจุกตัวของกิจกรรม

ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความสมดุลระหว่างงานกับที่อยู่อาศัยที่ตามมา คือ ปัญหาด้านการจราจร ปัญหาล้างงานและสิ่งแวดล้อม รวมถึงปัญหาความเหลื่อมล้ำทางสังคม ซึ่งต้องแก้ไขปัญหาค่าความสมดุลระหว่างแหล่งงานและประชากร เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจร ลดการเดินทาง ลดระยะทางเดินทางทั้งระหว่างเมืองและภายในเมือง นำไปสู่การแก้ไขปัญหาด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อม ซึ่งทั้งหมดนี้เพื่อการจัดการที่ดี การมีสภาพแวดล้อมที่ดี การพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อเป้าหมายสูงสุด คือ คุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชน

2.4 ผลกระทบของการพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานครที่มีต่อเขตพื้นที่ปริมณฑล

กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นฐานเศรษฐกิจหลักของประเทศ ทั้งทางด้านเป็นศูนย์บริหารทางเศรษฐกิจ การเมือง และวัฒนธรรม ตลอดจนการติดต่อกับนานาชาติมาโดยตลอด และเป็นมหานครที่มีขนาดใหญ่อันดับที่ 15 ของโลกปัจจุบัน นอกจากนั้น ยังเป็นศูนย์กลางทางการบินนานาชาติที่ใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา กรุงเทพมหานครได้ทำหน้าที่เป็นฐานเศรษฐกิจและบริการหลัก ที่มีส่วนผลักดันให้มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยส่วนรวมของประเทศไปอย่างรวดเร็ว

ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่ผ่านมา จะเห็นได้จากการที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีบทบาทหรือสัดส่วนในการผลิตถึงร้อยละ 47.2 ของผลผลิตรวมของประเทศในปี พ.ศ.2544 ซึ่งเป็นการยืนยันถึงความสำคัญของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในการเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจในขณะนี้และต่อไปในอนาคตข้างหน้าที่จะเอื้ออำนวยต่อการปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจการค้าของประเทศให้สามารถเปิดเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจนานาชาติด้วย

ตารางที่ 2.4-1 อัตราขยายตัวและโครงสร้างการผลิตรายภาค (ร้อยละ)

ภาค	อัตราขยายตัว		โครงสร้าง	
	2543	2544	2543	2544
ตะวันออกเฉียงเหนือ	4.0	0.8	11.3	11.1
เหนือ	2.4	0.7	8.9	8.8
ใต้	5.0	1.3	9.1	9.0
ตะวันออก	7.5	2.3	14.7	14.8
ตะวันตก	4.8	3.6	4.2	4.3
กลาง	6.2	3.3	4.7	4.8
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	4.1	2.2	47.1	47.2
รวมทั้งประเทศ	4.6	1.9	100.0	100.0

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ตารางที่ 2.4-2 อัตราขยายตัวของ GPP กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ร้อยละ)

จังหวัด	อัตราขยายตัว		โครงสร้าง	
	2542	2543	2542	2543
1. กรุงเทพมหานคร	4.5	1.6	74.4	74.0
2. สมุทรปราการ	9.4	6.9	8.9	9.3
3. ปทุมธานี	-9.5	4.8	5.8	5.9
4. สมุทรสาคร	8.0	-0.2	4.8	4.7
5. นครปฐม	5.0	1.3	3.0	3.0
6. นนทบุรี	3.4	3.2	3.1	3.2
รวมทั้งภาค	4.1	2.2	100.0	100.0

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

กรุงเทพมหานครได้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นที่รวมของการระดมทุนของรัฐในการพัฒนาเมืองและระบบโครงข่ายบริการพื้นฐาน ส่งผลให้เมืองขยายตัวในลักษณะกระจายจากชุมชนดั้งเดิมในพื้นที่ชั้นในไปสู่พื้นที่ชานเมือง จนเป็นศูนย์กลางวัฒนธรรมและศูนย์กลางการพัฒนาเศรษฐกิจทางด้านการบริการ ซึ่งได้แก่ การเงิน การธนาคาร การศึกษาวิจัย การสื่อสารโทรคมนาคม ศูนย์บริหารราชการ และที่ตั้งสำนักงานใหญ่ขององค์กรระหว่างประเทศ โดยที่ผ่านมาพื้นที่ปริมณฑลเป็นพื้นที่รองรับการกระจายธุรกิจการค้า โรงงานอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย ที่เคลื่อนย้ายออกจากกรุงเทพฯ ทำให้ผลผลิตสาขาอุตสาหกรรมและพื้นที่เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็วและส่งผลให้พื้นที่ปริมณฑลเป็นแหล่งงานที่เชื่อมโยงกรุงเทพฯ ไปโดยปริยาย

2.4.1 การอพยพเข้าสู่มหานคร

จากการที่เศรษฐกิจอุตสาหกรรมและบริการของประเทศยังคงกระจุกตัวในบริเวณมหานคร และโอกาสการมีงานทำสูงกว่าภาคอื่นๆ จึงมีการอพยพของประชาชนเข้ามาอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้น

2.4.2 ทิศทางการขยายตัวของชุมชน

ทิศทางการขยายตัวของชุมชนและการใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นไปในลักษณะที่กระจุกกระจาย แปรไปตามโครงข่ายระบบบริการพื้นฐานหลัก โดยเฉพาะตามแนวถนนสายหลักและแนวระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ จึงทำให้เชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ ตลอดทั้งขีดความสามารถของท้องถิ่นที่มีอยู่จำกัด จึงทำให้การประสานการลงทุนการบริการด้านการขนส่ง การจราจร ที่อยู่อาศัยและการรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นไปด้วยความลำบาก และมีปัญหาทับถมขึ้นโดยลำดับ สร้างความแออัด ปัญหาการจราจร การขาดแคลนที่อยู่อาศัย และมลพิษทางด้านสิ่งแวดล้อมรุนแรงมากขึ้น

2.4.3 แนวโน้มการขยายตัวของประชากร

ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แนวโน้มการขยายตัวของประชากรในอนาคตจะยังคงขยายตัวต่อไป แต่ในอัตราที่ชะลอตัวลงอันเนื่องมาจากผลของนโยบายการกระจายตัวความเจริญออกสู่ส่วนภูมิภาคในระยะที่ผ่านมา ทิศทางการขยายตัวของมหานครใหญ่ติดต่อกับเขตพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก และกลายเป็นภาคมหานครใหญ่ติดต่อกับเขตพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ซึ่งจะเป็ฐานอุตสาหกรรมหลักและประตูเศรษฐกิจใหม่ของประเทศไทย จึงมีความจำเป็นที่จะต้องวางมาตรการเร่งส่งเสริมแนวโน้มนี้ให้เกิดการพัฒนาภาคมหานครขึ้น เพื่อให้เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจการค้าและการเงินสู่นานาชาติต่อไป

2.4.4 ผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่โดยรอบกรุงเทพมหานคร

พื้นที่โดยรอบกรุงเทพมหานครภายในรัศมี 50 กิโลเมตร โดยเฉพาะปริมณฑลมีลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมคล้ายคลึงกับกรุงเทพฯ คือ เป็นแหล่งจ้างงาน และที่อยู่อาศัยหนาแน่น รวมทั้งมีโครงข่ายบริการพื้นฐาน เช่น ถนน รถไฟ ไฟฟ้า และการบริการสื่อสารต่างๆ ในมาตรฐานใกล้เคียงและเชื่อมโยงกับกรุงเทพฯ ส่วนพื้นที่ที่ห่างออกไปก็มีความเจริญลดหลั่นกันไปอาทิพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเล

ตะวันออก-สระบุรี-พระนครศรีอยุธยา-ราชบุรี ซึ่งอยู่ในรัศมี 150 กิโลเมตรขึ้นไปยังมีสภาพกึ่งเมืองกึ่งชนบท โดยมีลักษณะทางการพัฒนา สรุปได้ดังนี้

ปริมณฑลประกอบด้วย 5 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรสาคร และนครปฐม นับได้ว่าเป็นกลุ่มพื้นที่ที่ต้องอาศัยและพึ่งพากรุงเทพฯ โดยตรงอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้เพราะการขยายตัวของกรุงเทพฯ มีลักษณะกระจายตัวออกมาจากชุมชนดั้งเดิมในพื้นที่ชั้นในไปสู่พื้นที่ชานเมืองและพื้นที่รอบนอกเชื่อมโยงกับปริมณฑล จนกลายเป็นพื้นที่เขตเศรษฐกิจและความแออัดของกรุงเทพฯ ที่ได้กระจายหน่วยงานราชการและกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ ทั้งในด้านธุรกิจ การค้า โรงงานอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยไปสู่ 5 จังหวัดของปริมณฑลซึ่งตั้งอยู่โดยรอบกรุงเทพมหานคร

ภาวะเช่นนี้ได้ส่งผลให้จังหวัดในเขตปริมณฑลได้รับการปรับปรุงและขยายระบบโครงสร้างบริการพื้นฐานของภาครัฐและเอกชนจนได้มาตรฐานในระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกับกรุงเทพฯ ทั้งด้านระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่อยู่อาศัย โรงเรียน มหาวิทยาลัย สถาบันการศึกษาเพื่อการวิจัยและพัฒนา โรงพยาบาล ตลอดจนข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจลงทุน ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการสนับสนุนให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมต่างๆ ที่มีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงอย่างรวดเร็ว โดยได้เปลี่ยนไปจากเดิมที่เคยเป็นจังหวัดที่ผลิตผลทางการเกษตรเป็นหลัก ดังนี้

พื้นที่เกษตรกรรมบริเวณแนวถนนบางนา-ตราดทั้งสองด้านของจังหวัดสมุทรปราการได้เปลี่ยนไปเป็นที่พักอาศัยราคาแพง สนามกอล์ฟ และอุตสาหกรรมปะปนกันไป ในขณะเดียวกัน 3 อำเภอของจังหวัดนนทบุรี คือ อำเภอเมือง ปากเกร็ด และบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ก็ได้มีอาคารขนาดใหญ่ และหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้พื้นที่บริเวณอำเภอเมือง พระประแดง และบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และบริเวณอำเภอคลองหลวง และธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี รวมทั้งอำเภอเมืองและกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร ได้กลายเป็นย่านอุตสาหกรรมและแหล่งจ้างงานที่สำคัญ โดยเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมทั้งขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่หลากหลายประเภท ได้แก่ อุตสาหกรรมอาหารสำเร็จรูป ผักและผลไม้กระป๋อง ผลิตภัณฑ์นม อาหารทะเลกระป๋องและอาหารทะเลแช่แข็ง สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม เหล็กและเครื่องจักรกล รถยนต์และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และเคมีภัณฑ์ เป็นต้น ส่งผลให้มีอัตราการย้ายถิ่นเข้ามาในพื้นที่โดยรอบหรือใกล้เคียงกับโรงงานก่อให้เกิดชุมชนขึ้นเป็นจำนวนมาก

2.4.5 บทบาทหน้าที่ของชุมชนที่กระจายตัวโดยรอบกับกรุงเทพมหานคร

ชุมชนด้านทิศเหนือ ประกอบด้วย ศูนย์กลางรอง ศูนย์กลางรังสิต คลองหลวง ปทุมธานี สามโคก บางไทร บางปะอิน ของศูนย์กลางการค้า พื้นที่รอบนอกศูนย์กลางเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและโรงงานอุตสาหกรรมปะปนอยู่บ้างตามริมแนวถนนสายประธาน และที่สำคัญพื้นที่ตอนเหนือจะประกอบไปด้วยสถาบันการศึกษาและการวิจัยในระดับสูง เช่น สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เป็นต้น

- จังหวัดปทุมธานีมีศักยภาพของเมืองศูนย์กลางการศึกษาวิจัย การพัฒนาเทคโนโลยี เสริมสร้างความเข้มแข็ง วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

- จังหวัดนนทบุรี เป็นที่อยู่อาศัยของคนทุกระดับพัฒนาไปสู่ที่พักอาศัยชั้นดีได้

- ชุมชนด้านตะวันตก จังหวัดนครปฐมมีจุดเด่นในด้านของแหล่งผลิตอาหาร สินค้าเกษตร อุตสาหกรรม และการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ เชิงสุขภาพ อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยอีกหลายแห่ง เช่น วิทยาเขต 1 ของมหาวิทยาลัยมหิดล มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และมหาวิทยาลัยศิลปากร
- จังหวัดสมุทรสาครมีจุดแข็งในด้านความเป็นศูนย์กลางทางด้านการประมง การผลิตและการแปรรูปอาหารทะเล ที่อยู่อาศัยที่ใกล้กับกรุงเทพมหานครซึ่งสามารถพัฒนาให้เป็นที่พักอาศัยที่น่าอยู่ได้
- ส่วนจังหวัดสมุทรสงครามที่อยู่ถัดออกไปมีฐานเศรษฐกิจ เช่นเดียวกับสมุทรสาครด้านการประมง การผลิตและการแปรรูปอาหารทะเล รวมถึงอุตสาหกรรมที่ต่อเนื่องกับอาหารทะเล ส่วนอุตสาหกรรมทั่วไปตั้งอยู่ที่อำเภอเมือง อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาครเป็นกลุ่มโรงงานขนาดใหญ่และเป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญ
- ชุมชนด้านตะวันออก จังหวัดสมุทรปราการรองรับการขยายตัวด้านโรงงานอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย พื้นที่เกษตรกรรมด้านตะวันออกเปลี่ยนไปเป็นที่อยู่อาศัย สนามกอล์ฟ และโรงงานอุตสาหกรรมปะปนกันไป โรงงานอุตสาหกรรมมีมากในพื้นที่ อำเภอพระประแดง และบางพลี ตามลำดับ

แม้ว่ากรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะเป็นแหล่งดึงดูดกิจกรรมทางเศรษฐกิจและประชากรของประเทศติดต่อกันเป็นระยะเวลายาวนานก็ตาม แต่ทว่ากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ก็มีขีดความสามารถด้านโครงสร้างพื้นฐานที่จะรองรับการกระจุกตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและประชากรอย่างจำกัด ทำให้ค่าใช้จ่ายในการลงทุนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ จนได้มีการกำหนดนโยบายและแนวทางการกระจายอุตสาหกรรมและกิจกรรมบางประเภทออกไปตั้งอยู่ในพื้นที่เมืองหลักอื่นๆ โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกของภาคตะวันออก-สระบุรี-พระนครศรีอยุธยาของภาคกลางตอนบนและราชบุรี-เพชรบุรี ของภาคตะวันออก

2.5 นโยบาย แผนงาน และโครงการภาครัฐที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่

2.5.1 พังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้ดำเนินการจัดทำผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

1. วิสัยทัศน์การพัฒนาภาคกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2600

“เป็นเมืองที่มีการพัฒนาที่สมดุล และยั่งยืน น่าอยู่อาศัย และมีศิลปวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์ พร้อมทั้งมีความสะดวกในการคมนาคมขนส่ง เพื่อส่งเสริมบทบาทการเป็นมหานครชั้นนำระดับโลกด้านการคมนาคมขนส่ง การค้าและบริการ การบริการด้านสาธารณสุข และการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และเอกลักษณ์ของประเทศ”

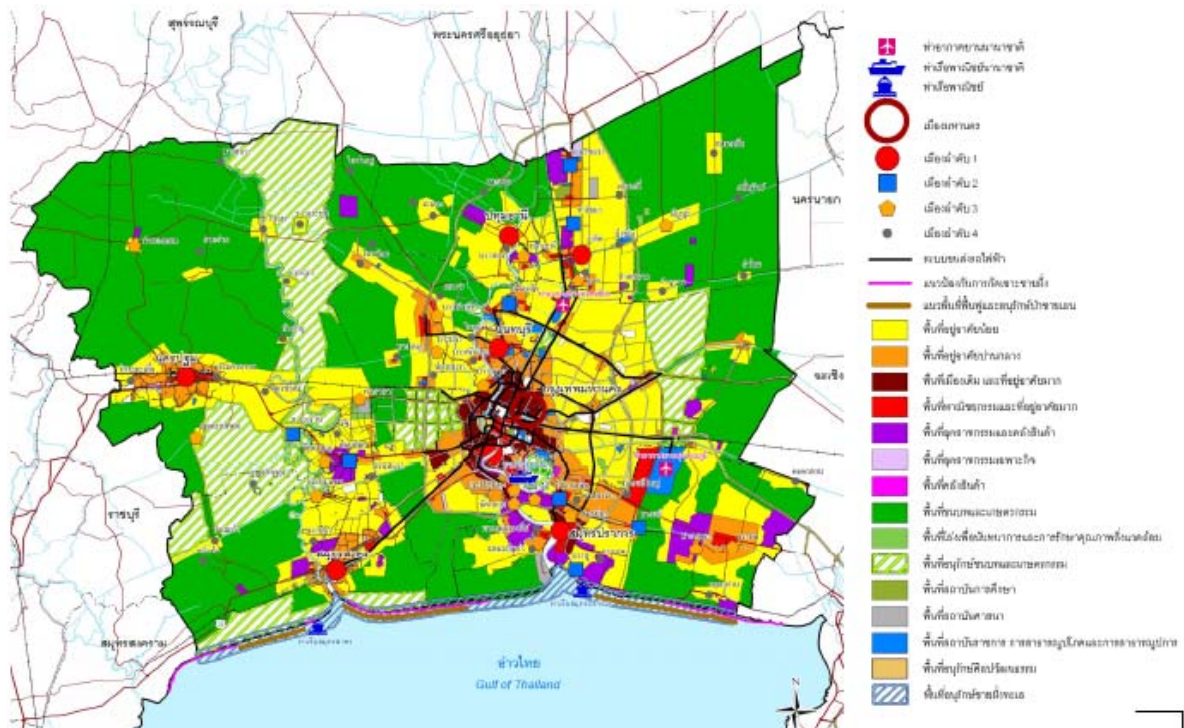
2. กรอบการพัฒนาภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและการขนส่งของประเทศ ที่เชื่อมโยงกับนานาชาติ นโยบายการพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล มุ่งสู่การพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางที่สำคัญของเอเชีย เป็นผู้นำด้านเศรษฐกิจฐานความรู้ การพัฒนาเน้นการบริหารจัดการเมืองให้เป็นเมืองน่าอยู่ อนุรักษ์วัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อมบนพื้นฐานของความยั่งยืน รวมถึงการใช้

ประโยชน์การพัฒนาพื้นที่อย่างเต็มประสิทธิภาพให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงบทบาทความเชื่อมโยงและเกื้อหนุนกัน ระหว่างกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑล ตลอดจนเชื่อมโยงกับจังหวัดภาคตะวันออกและภาคกลาง โดยส่งเสริมการขนส่งสาธารณะให้มีการเชื่อมโยงอย่างเป็นระบบระบบรางทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ และจัดให้มีระบบโลจิสติกส์ให้เป็นเครือข่ายเชื่อมโยงสำหรับการขนส่งคนและสินค้า เพื่อให้เกิดความสะดวก รวดเร็ว ประหยัดพลังงาน และมีความทันสมัย

3. ผังนโยบายการพัฒนาพื้นที่ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1) ผังนโยบายการใช้ประโยชน์การใช้ที่ดิน นำไปสู่การแก้ไขปัญหาเชิงพื้นที่ โดยการกำหนดพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์ (Conservation) และพื้นที่พัฒนา (Development) เพื่อแก้ไขปัญหาความขัดแย้ง สนับสนุนต่อการขับเคลื่อนการพัฒนาทุกมิติ โดยเน้นการใช้พื้นที่ตามความเหมาะสมของศักยภาพ ให้ความสำคัญกับเมืองเศรษฐกิจกรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่พัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและน้อยกระจายในพื้นที่รอบนอกที่ขยายตัวต่อเนื่องออกจากศูนย์กลางมหานคร และอนุรักษ์พื้นที่ที่เป็นแหล่งศิลปวัฒนธรรมที่สำคัญของเมือง และสงวนรักษาพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม พื้นที่โล่งเพื่อเป็นพื้นที่สงวนรักษาสภาพแวดล้อม รวมทั้งรองรับการระบายน้ำจากเขตเมืองสู่พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม



ที่มา: ผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กรมโยธาธิการและผังเมือง

ภาพที่ 2.5-1 แผนที่ผังนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินปี พ.ศ. 2600

- **นโยบายพื้นที่เศรษฐกิจ** การพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจ การค้า การบริการ ผลักดันให้ภาคเอกชนยกระดับความพร้อมในการแข่งขัน และสามารถเชื่อมโยงเครือข่ายการผลิตและการจำหน่ายให้ได้ประโยชน์สูงสุด

- **นโยบายพื้นที่อุตสาหกรรม** พัฒนาโดยสนับสนุนให้เกิดการรวมกลุ่ม ตามหลัก Industrial Cluster และอุตสาหกรรมทั่วไปให้อยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่เหมาะสมเท่านั้น โดยกำกวดการใช้พื้นที่และควบคุมมาตรฐานการจัดการของเสีย เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชน

- **นโยบายพื้นที่เกษตรกรรม** พัฒนาและอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม กำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ เพื่อการใช้ประโยชน์ด้านเกษตรกรรม ทั้งการเพาะปลูก การเลี้ยงสัตว์ การประมง และพัฒนาแหล่งน้ำเพื่อสนับสนุนพื้นที่เกษตรกรรม โดยมุ่งเน้นการใช้น้ำจากแหล่งน้ำต่างๆ ที่ได้รับการพัฒนาแล้ว ให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งจะทำให้การใช้ที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุด

- **นโยบายพื้นที่อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม** อนุรักษ์ ป่าและเพิ่มพื้นที่ป่าชายเลน เพื่อดำรงไว้ซึ่งความอุดมสมบูรณ์ของทรัพยากรและความหลากหลายทางชีวภาพ โดยกำหนดเขตการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับป่าชายเลนให้เหมาะสม

2) ผังนโยบายการพัฒนาเมืองและชนบท ประกอบไปด้วย

- **นโยบายพัฒนาเมือง** พัฒนากรุงเทพมหานครให้มีการเติบโตแบบกระชับ (Compact City) โดยพัฒนาพื้นที่แต่ละส่วนให้มีศูนย์กลางการให้บริการ พร้อมทั้งพัฒนาระบบเมืองขนาดกลางและเครือข่ายเมือง-ชนบทให้มีศูนย์กลางหลักและศูนย์กลางการให้บริการเพื่อลดการขยายตัวของกรุงเทพมหานครที่มีการเติบโตแบบกระจาย

- **นโยบายพัฒนาชนบท** พัฒนาเครือข่าย กลุ่มเครือข่ายพื้นที่เมือง-ชนบท พัฒนาชุมชนศูนย์กลางเกษตร ให้บริการตามบทบาทหน้าที่ที่กำหนด เช่น ด้านพืชสวน พืชไร่ ปลูกข้าว เลี้ยงสัตว์ ประมง โดยรวบรวมผลผลิตและแปรรูปสู่ผู้บริโภคเป็นเครือข่ายเชื่อมโยงกิจกรรม

3) ผังนโยบายคมนาคมขนส่งและโครงสร้างพื้นฐาน

- **นโยบายคมนาคมขนส่งโลจิสติกส์** พัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง โครงข่ายระบบถนน ระบบรางให้สามารถรองรับปริมาณการขนส่ง พร้อมทั้งส่งเสริมจุดเปลี่ยนถ่ายสินค้าในการขนส่งสำหรับขนส่งคนและสินค้า และสามารถเชื่อมต่อรูปแบบการเดินทางต่างๆ

- **นโยบายด้านโลจิสติกส์และห่วงโซ่อุปทาน** พัฒนาประสิทธิภาพการให้บริการช่องทางการค้าหลัก โดยเฉพาะเส้นทางเชื่อมโยงสู่ประตูการค้าระหว่างประเทศ เช่น ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรือกรุงเทพ และท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ พร้อมทั้งพัฒนาเครือข่ายเชื่อมโยงศูนย์รวบรวมและกระจายสินค้า โดยนำเทคโนโลยีทางด้านสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ให้เกิดประสิทธิภาพ

2.5.2 โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร

โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ บริหารงานโดยบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งมีการกึ่งในการบริหารจัดการ ตลอดจนควบคุมการดำเนินงานของโครงการในทุก

ขั้นตอนให้บรรลุตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยเน้นให้เกิดการใช้ที่ดินราชพัสดุ ให้คุ้มค่า เต็มศักยภาพที่มี ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้สินทรัพย์ภาครัฐ สร้างรายได้ให้รัฐบาล และกระตุ้นให้เกิดการยกระดับคุณภาพชีวิตข้าราชการตลอดจนการให้บริการประชาชน อันเป็นกุญแจสำคัญในการพัฒนาประเทศอย่างมั่นคงและยั่งยืน

กรมธนารักษ์ในฐานะหน่วยงานบริหารจัดการที่ราชพัสดุ ได้มีการจัดสรรที่ดินให้หน่วยงานราชการหลายแห่งนำไปใช้สร้างอาคารที่ทำการมาโดยตลอด แต่เมื่อความต้องการดังกล่าวมีมากขึ้น ทำให้กรมธนารักษ์ต้องสรรหาแนวทางในการจัดสรรที่ดินราชพัสดุเพื่อตอบสนองความต้องการได้อย่างเพียงพอ รวมไปถึงหน่วยงานราชการหลายแห่งตั้งอยู่บนสถานที่อื่นไม่เหมาะสม ทั้งแออัด คับแคบ และขาดการดูแลบริหารจัดการที่ดี จึงเป็นที่มาของแนวคิดการบริหารที่ราชพัสดุแนวใหม่ ที่มุ่งเน้นการใช้ที่ราชพัสดุให้คุ้มค่า และเกิดประโยชน์สูงสุด ด้วยการนำที่ดินราชพัสดุมาใช้สร้างเป็นศูนย์ราชการขนาดใหญ่ แล้วให้แต่ละหน่วยงานมาใช้พื้นที่ร่วมกัน โดยคิดค่าเช่าที่ราชพัสดุ ในอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม โดยบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด จะเป็นหน่วยงานหลักในการบริหารโครงการ

1. รายละเอียดโครงการ

โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ได้รับการออกแบบโดยเป็นสถาปัตยกรรมที่โดดเด่น ทันสมัย และสะท้อนความเป็นเอกลักษณ์ของชาติด้วยการออกแบบที่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมและสภาพภูมิอากาศ ผสมผสานธรรมชาติเข้ากับการออกแบบได้อย่างลงตัว ตอบสนองความต้องการใช้งานของแต่ละหน่วยงาน และสามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ตามความเหมาะสม ขณะเดียวกันก็สามารถอำนวยความสะดวกในการติดต่อประสานงานทั้งระหว่างหน่วยงานเอง และระหว่างหน่วยงานกับประชาชนได้เป็นอย่างดี สิ่งสำคัญคือ อาคารศูนย์ราชการฯ แห่งนี้ จะช่วยส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดี เพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำงาน สนับสนุนการให้บริการแบบจุดเดียวเบ็ดเสร็จ (One Stop Service) ตลอดจนสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเป็นอาคารประหยัดพลังงาน ทั้งในส่วนของ การออกแบบ และการใช้ระบบ Co – Generation ด้วย

โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ตั้งอยู่ในที่ราชพัสดุ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร บนที่ดินประมาณ 349 ไร่ (ภาพที่ 2.5-2) มีการกำหนดระยะเวลาดำเนินงาน ตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงเปิดทำการ ประมาณ 46 เดือน โดยเริ่มโครงการตั้งแต่ปลายปี 2548 และพร้อมให้หน่วยงานเข้าใช้พื้นที่ได้ประมาณกลางปี 2551 ใช้งบประมาณโครงการทั้งสิ้น ประมาณ 20,000 ล้านบาทจะมีพื้นที่อาคารในโครงการ รวมประมาณ 929,800 ตารางเมตร

- ทิศเหนือ ติดถนนแจ้งวัฒนะ
- ทิศใต้ ติดสนามกอล์ฟนอร์ทปาร์ค
- ทิศตะวันออก ติดการสื่อสารแห่งประเทศไทย
- ทิศตะวันตก ติดพื้นที่เอกชน และพื้นที่ของการประปานครหลวง



ภาพที่ 2.5-2 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร

พื้นที่ภายในโครงการแบ่งออกเป็น 3 โซน ได้แก่

- Zone A เนื้อที่ประมาณ 100 ไร่ อยู่ด้านทิศเหนือ ติดถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งได้จัดสรรเป็นที่ตั้งของหน่วยงานด้านยุติธรรม
- Zone B เนื้อที่ประมาณ 197 ไร่ อยู่ทางทิศใต้ ซึ่งจะเป็นที่ตั้งของหน่วยงานอื่นๆ ประมาณ 23 หน่วยงาน
- Zone C เนื้อที่ประมาณ 152 ไร่ อยู่ทางทิศตะวันออก เป็นพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัว และเป็นส่วนพักผ่อนสำหรับโครงการ

โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ถือเป็นนวัตกรรมของศูนย์ราชการในประเทศไทย ด้วยความโดดเด่นในด้านต่างๆ ดังนี้

ด้านการออกแบบ

โดดเด่นด้วยการออกแบบที่ทันสมัย และเพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อมที่ดี ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิต ขณะเดียวกันการออกแบบวางผัง รวมถึงการเลือกใช้วัสดุก็เป็นไปตามหลักการประหยัดพลังงาน เพื่อให้ศูนย์ราชการแห่งนี้ เป็นต้นแบบของอาคารประหยัดพลังงานประสิทธิภาพสูง (ภาพที่ 2.5-3)



ภาพที่ 2.5-3 ภาพทัศนียภาพโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร

ด้านการบริหารจัดการ

ช่วยแบ่งเบาภาระของหน่วยงานราชการ ด้วยการมี บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการทุกขั้นตอน ตั้งแต่การตั้งงบประมาณ การจัดจ้างผู้รับเหมา การควบคุมงานก่อสร้าง รวมทั้งรับหน้าที่เป็นหน่วยงานกลางในการดูแลรักษาอาคารภายหลังจากเปิดทำการแล้ว

ด้านการระดมทุน

ด้วยแนวทางระดมทุนแนวใหม่ การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (securitization) ที่ไม่ต้องใช้เงินงบประมาณแผ่นดิน

เมื่อโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ แล้วเสร็จ จะเอื้อประโยชน์ให้ทั้งภาครัฐและหน่วยงานราชการ ตลอดจนประชาชนทั่วไปในหลายด้าน อาทิ

- มีศูนย์ราชการที่เป็นอาคารประหยัดพลังงานและมีเทคโนโลยีทันสมัยแห่งแรกของประเทศไทย
- เพิ่มความสะดวกในการติดต่อประสานงานระหว่างหน่วยงานและ การให้บริการประชาชน
- ประหยัดค่าเช่าสำนักงานที่หน่วยงานต้องเช่าจากให้เอกชนเพิ่มรายได้ให้รัฐ
- ส่งเสริมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่หน่วยงานราชการใช้ที่ราชพัสดุอยู่เดิมให้เกิดประโยชน์ที่เหมาะสมตามศักยภาพ
- อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเป็นของรัฐเมื่อสิ้นสุดโครงการ

2. การบริหารจัดการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ทำสัญญาเช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์ เพื่อทำบริหารจัดการโครงการและบริหารงานก่อสร้าง โดยเป็นผู้กำกับดูแลในทุกขั้นตอนให้เกิดผลสัมฤทธิ์ตามที่ตั้งเป้าไว้ภายใต้มาตรฐานระยะเวลา และงบประมาณที่กำหนด และยังคงก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดินราชพัสดุอย่างคุ้มค่า นำรายได้เข้าสู่ภาครัฐ

โดยในส่วนของการดำเนินโครงการ ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัทที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ เพื่อดำเนินงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย โดยมีบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้กำกับดูแล

นอกจากนี้ยังจัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจ (Special purpose vehicle) ขึ้น ดำเนินการระดมทุนเพื่อนำมาใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ ด้วยการออกตราสารหนี้หรือหน่วยลงทุนขายให้กับ นักลงทุนหรือสถาบันการเงินทั้งรายใหญ่และรายย่อย โดยให้มี ผู้จัดจำหน่ายและประกันการจำหน่ายตราสาร (underwriter) เป็นตัวแทนจำหน่าย

ด้านการก่อสร้าง บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้คัดเลือกบริษัทผู้รับเหมารับจ้างของประเทศไทยผ่านเกณฑ์คุณสมบัติให้มาร่วมประมูลสัญญาจ้างก่อสร้างโครงการฯ โดยแบ่งออกเป็น 9 สัญญาประกอบด้วย

- สัญญา 1 งานก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครอง
- สัญญา 2 งานก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A และลานรอบอาคาร A
- สัญญา 3 งานก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B
- สัญญา 4 งานก่อสร้างอาคารจอดรถ B ศูนย์ประชุม และหอพัก
- สัญญา 5 งานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค อาคารควบคุม และหอประชุมทรงกลม
- สัญญา 6 งานเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง
- สัญญา 7 งานภูมิสถาปัตยกรรม (เฉพาะต้นไม้)
- สัญญา 8 งานตกแต่งภายในและครุภัณฑ์
- สัญญา 9 งานโครงข่ายถนนเชื่อมต่อโครงการ

ทั้งนี้ในการคัดเลือกผู้รับเหมารับจ้างในแต่ละสัญญา จะอาศัยการประมูลผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Auction)

โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ปัจจุบันมีหน่วยงานสำคัญๆ ของรัฐ รวมทั้งสิ้น 29 หน่วยงาน ที่จะเข้ามาใช้พื้นที่ อาทิ สำนักงานศาลปกครอง กระทรวงยุติธรรม กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กระทรวงการต่างประเทศ สำนักงานนิติวิทยาศาสตร์ตำรวจ สำนักงานสรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 8,9 กรมการพัฒนาชุมชน กรมที่ดิน สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ (องค์การมหาชน) สถาบันพระปกเกล้า เป็นต้น

2.5.3 โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง

ลักษณะโครงสร้าง

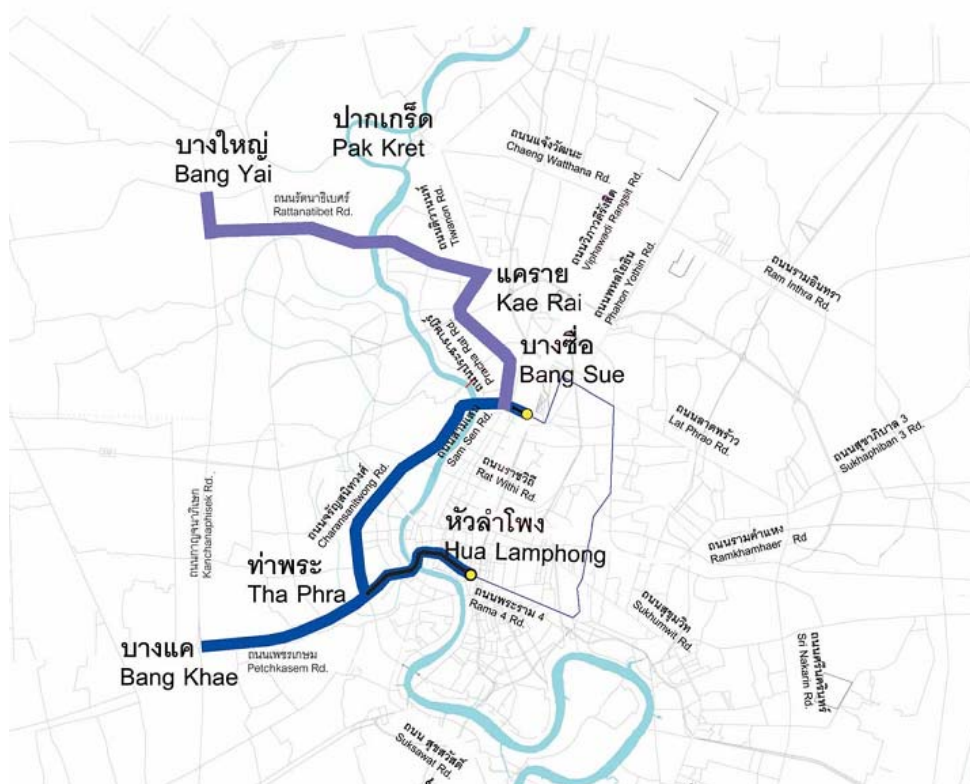
ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ มีระยะทางประมาณ 23 กิโลเมตร เป็นทางยกระดับทั้งหมด แนวเส้นทางเริ่มจากบริเวณสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินบางซื่อ ต่อจากโครงสร้างอุโมงค์ที่ปัจจุบันสิ้นสุดอยู่บริเวณระดับดินหน้าบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นโครงสร้างทางวิ่งยกระดับไปทางสะพานสูงบางซื่อ รینگข้ามคลองเปรมประชากร ผ่านถนนประชาราษฎร์สาย 2 สามแยกเตาปูน ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ถนนติวานนท์ ถนนรัตนธิเบศร์ ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา แยกท่าอิฐ แยกบางพลู ถนนวงแหวนรอบนอก สิ้นสุดที่คลองบางไผ่ (มีศูนย์ซ่อมบำรุงและอาคารจอดรถ) ดังแสดงในภาพที่ 2.5-4 และ ภาพที่ 2.5-5

สถานี

เป็นสถานียกระดับ 16 สถานี (ภาพที่ 2.5-6) ได้แก่ สถานีเตาปูน สถานีบางซื่อ สถานีวงศ์สว่าง สถานีแยกติวานนท์ สถานีกระทรวงสาธารณสุข สถานีศูนย์ราชการนนทบุรี สถานีศรีพรสวรรค์ สถานีแยกนนทบุรี 1 สถานีสะพานพระนั่งเกล้า สถานีไทรม้า สถานีท่าอิฐ สถานีบางรักใหญ่ สถานีบางพลู สถานีสามแยกบางใหญ่ สถานีตลาดบางใหญ่ สถานีคลองบางไผ่

ระบบรถ

ใช้ระบบรถไฟฟ้าขนาดใหญ่ (Heavy rail transit system) ที่มีความจุสูง สามารถขนส่งผู้โดยสารได้มากกว่า 50,000 คน ต่อชั่วโมงต่อทิศทาง เช่นเดียวกับรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล



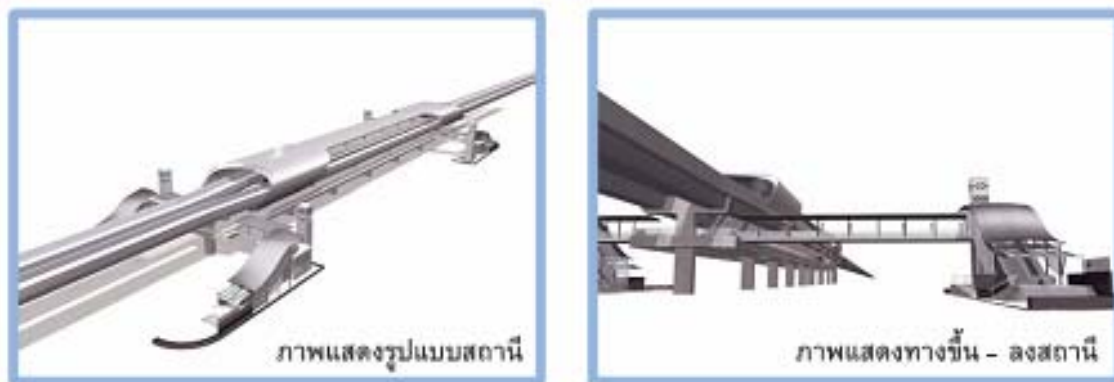
ภาพที่ 2.5-4 แนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วงและสายสีน้ำเงิน

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่บริเวณคลองของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



ภาพที่ 2.5-5 แนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง



ภาพที่ 2.5-6 ภาพแสดงรูปแบบสถานีและทางขึ้น-ลงสถานี

จำนวนผู้โดยสาร

ผลการวิเคราะห์คาดการณ์จำนวนผู้โดยสารในกรณีพื้นฐาน ซึ่งคิดค่าโดยสารในอัตราแรกเข้า 12 บาท และคิดค่าโดยสารเพิ่มขึ้นสถานีละ 2 บาท ไม่คิดค่าเปลี่ยนถ่ายระบบ และมีอัตราค่าโดยสารสูงสุดไม่เกิน 50 บาท โดยมีข้อมูลจำนวนผู้โดยสาร ดังนี้

ตารางที่ 2.5-1 ประมาณการจำนวนผู้โดยสารรถไฟฟ้าสายสีม่วงและสายสีน้ำเงิน

สายทาง	จำนวนผู้โดยสาร ปี พ.ศ.				
	2555	2560	2565	2570	2575
1) สายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ	177,456	240,552	327,089	361,133	398,720
2) สายสีน้ำเงิน					
2.1 ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ	275,604	295,233	314,861	342,616	370,370
2.2 ช่วงหัวลำโพง-บางแค	268,468	300,825	333,183	366,799	378,416

หมายเหตุ - คำนวณบนพื้นฐานว่ามีการขยายโครงข่ายรถไฟฟ้าตามมติคณะรัฐมนตรีให้รับทราบกรอบระยะเวลาดำเนินงาน

- โครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2548 จำนวน 7 สายทาง ได้แก่ สายสีน้ำเงิน สายสีม่วง สายสีส้ม สายสีแดงเข้ม สายสีเขียวเข้ม และสายสีเขียวอ่อน

ผลตอบแทนด้านการเงินและเศรษฐกิจของโครงการ

เนื่องจากผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ (FIRR) อยู่ในเกณฑ์ต่ำ โดยโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ ให้ผลตอบแทน - 0.87 % และโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางแค และช่วงบางซื่อ-ท่าพระ ให้ผลตอบแทน - 2.41 % แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทั้งสองโครงการให้ผลตอบแทนด้านเศรษฐกิจในรูปแบบของการประหยัดเวลาในการเดินทางและการประหยัดค่าใช้จ่ายการใช้รถยนต์สูง โดยสรุปคือ

ตารางที่ 2.5-2 อัตราผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของรถไฟฟ้าสายสีม่วงและสายสีน้ำเงิน

	อัตราผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR)	มูลค่าการประหยัดเวลา และค่าใช้จ่ายการใช้รถยนต์
1) โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ	12.39%	386,655 ล้านบาท
2) โครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางแค ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ	14.78%	523,318 ล้านบาท

หมายเหตุ 1) วิเคราะห์ผลตอบแทนในระยะเวลา 25 ปี

2) วิเคราะห์ผลตอบแทนในระยะเวลา 30 ปี

ดังนั้นจึงเป็นโครงการที่ควรลงทุน เนื่องจากมีผลดีทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ทั้งต่อประชาชนและประเทศโดยรวม ปัจจุบันโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงได้ผ่านกระบวนการคัดเลือกผู้ทำการก่อสร้างเรียบร้อยแล้วและคาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างได้ในระยะเวลาอันใกล้

บทที่ 3

สภาพทั่วไปของพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

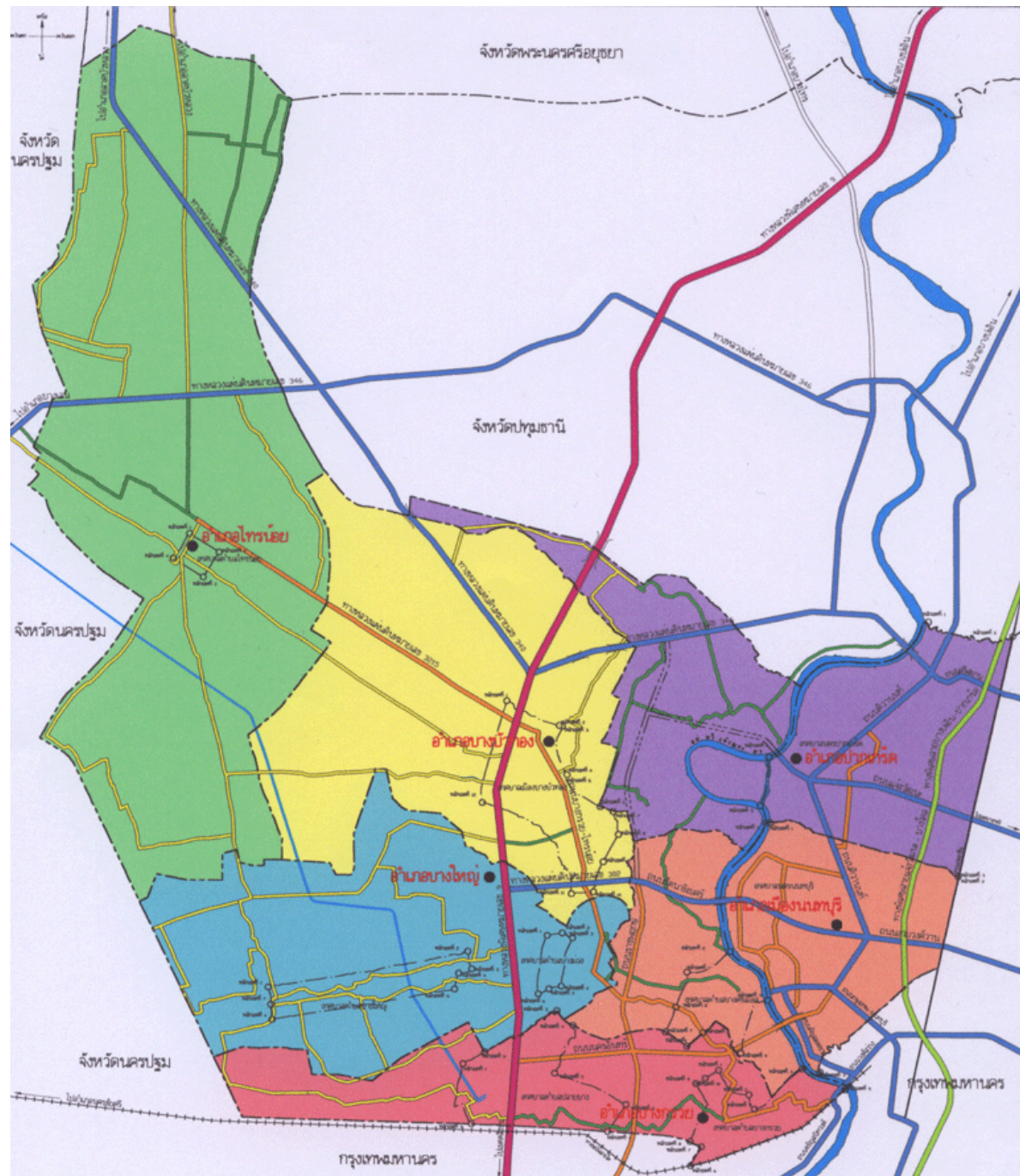
3.1 ประวัติความเป็นมาและความสำคัญของจังหวัดนนทบุรี

เมืองนนทบุรีมีความเป็นมาทางประวัติศาสตร์อันยาวนานกว่า 400 ปี ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีคูคลองจำนวนมาก เป็นเมืองเก่าแก่สมัยกรุงศรีอยุธยาเป็นราชธานี เดิมตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านตลาดขวัญ ได้รับการยกฐานะเป็นเมืองนนทบุรีเมื่อ พ.ศ. 2092 ในรัชกาลสมเด็จพระมหาจักรพรรดิ บ้านตลาดขวัญเป็นดินแดนแห่งความอุดมสมบูรณ์และเป็นสวนผลไม้ที่มีชื่อแห่งหนึ่งของกรุงศรีอยุธยา ฝรั่งเศสชาติที่ได้เดินทางเข้ามาค้าขายและเจริญสัมพันธไมตรีกับกรุงศรีอยุธยาต่างก็ได้บันทึกเอาไว้ ดังปรากฏในจดหมายเหตุบันทึกการเดินทางของลาลูแบร์ ชาวฝรั่งเศสผู้ซึ่งเดินทางเข้ามาในสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราชว่า “สวนผลไม้ที่บางกอกนั้น (หมายถึงกรุงเทพฯ ในปัจจุบัน) มีอาณาบริเวณยาวไปตามชายฝั่ง โดยทวนขึ้นสู่เมืองสยามถึง 4 ลี้ กระทั่งจรดตลาดขวัญ (TALACOUN) ทำให้เมืองหลวงแห่งนี้อุดมสมบูรณ์ไปด้วยผลาหาร ซึ่งคนพื้นเมืองชอบบริโภคกันนักหนา” (จดหมายเหตุลาลูแบร์)

ปี พ.ศ. 2179 พระเจ้าปราสาททองโปรดเกล้าฯ ให้ขุดคลองลัดตอนใต้วัดท้ายเมืองไปทะลุวัดเขมา เพราะเดิมนั้นแม่น้ำเจ้าพระยาไหลวกเข้าแม่น้ำอ้อมมาทางบางใหญ่วกเข้าคลองบางกรวยข้างวัดชลอ มาออกหน้าวัดเขมา เมื่อขุดคลองลัดแล้ว แม่น้ำก็เปลี่ยนทางเดินไหลเข้าคลองลัดที่ขุดใหม่ กลายเป็นแม่น้ำเจ้าพระยาใหม่ดังปัจจุบัน ในปี พ.ศ. 2208 สมเด็จพระนารายณ์มหาราชทรงเห็นว่า แม่น้ำเปลี่ยนทางเดินใหม่นั้น ทำให้เข้าศึกประชิดพระนครได้ง่ายจึงโปรดเกล้าฯ ให้สร้างป้อมปราการตรงปากแม่น้ำอ้อมและโปรดเกล้าฯ ให้ย้ายเมืองนนทบุรีมาอยู่ปากแม่น้ำอ้อมด้วย ดังมีศาลหลักเมืองปรากฏอยู่ นอกจากป้อมที่ปากแม่น้ำอ้อมแล้วเข้าใจว่าในสมัยกรุงศรีอยุธยาจะได้มีการสร้างป้อมไม้เอาไว้ที่บริเวณวัดเฉลิมพระเกียรติ ในปัจจุบัน เพราะปรากฏหลักฐานจากจดหมายเหตุรายวันของบาทหลวง เดอ ชัวซี ผู้ซึ่งเดินทางร่วมมากับคณะราชทูตของพระเจ้าหลุยส์ที่ 14 ที่เข้ามาเจริญทางพระราชไมตรีในสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราช เมื่อ พ.ศ. 2228 ว่า “เช้าวันนี้เราผ่านป้อมที่ทำด้วยไม้ 2 ป้อม ป้อมหนึ่ง ยิงปืนเป็นการคำนับ 10 นัด อีกป้อมหนึ่ง 8 นัด ที่มีแต่ปืนครกเท่านั้น ดินปืนดีมากทีเดียว ป้อมทางขวามือเรียกป้อมแก้ว และป้อมทางซ้ายมือเรียกป้อมทับทิม ณ ที่นี้เจ้าเมืองบางกอกก็กล่าวคำอำลาและอ้างเหตุผลว่าได้ควบคุมเรือขบวนมาส่งจนสุดแดนที่อยู่ในความปกครองของเมืองบางกอกแล้ว แล้วก็ลาท่านราชทูตกลับไป”

และในปี พ.ศ. 2230 เมื่อลาลูแบร์เป็นราชทูตเข้ามากรุงศรีอยุธยาก็ได้กล่าวถึงป้อมไม้แห่งนี้ไว้ด้วย โดยที่เขียนเป็นแผนที่เอาไว้อย่างชัดเจนตามหลักฐานดังกล่าว จึงเข้าใจว่าป้อมแก้วคงตั้งอยู่ ณ บริเวณตลาดแก้ว ส่วนป้อมทับทิมเข้าใจว่าคงตั้งอยู่ ณ บริเวณหน้าวัดเฉลิมพระเกียรติในปัจจุบัน

ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 4 แห่งกรุงรัตนโกสินทร์ โปรดเกล้าฯ ให้ย้ายเมืองนนทบุรีไปตั้งที่ปากคลองบางซื่อบ้านตลาดขวัญและในสมัยรัชกาลที่ 5 ทรงโปรดเกล้าฯ ให้ตั้งศาลากลางเมืองขึ้นที่ปากคลองบางซื่อฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา



ภาพที่ 3.1-1 แผนที่จังหวัดนนทบุรี

จนถึงปี พ.ศ. 2471 พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 7 โปรดเกล้าให้ย้ายที่ทำการเมืองนนทบุรีมาตั้งที่บ้านบางขวาง ตำบลบางตะนาวศรี ปัจจุบันตำบลบางตะนาวศรีได้เปลี่ยนเป็นตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี

ในสมัยรัชกาลที่ 8 มีการตัดถนนสำหรับรถยนต์ขึ้นเป็นสายแรกเชื่อมระหว่างนนทบุรีกับกรุงเทพมหานคร มีชื่อว่า ถนนประชากรราษฎร์ สายต่อมาคือ ถนนเลียบริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาที่สร้างเสร็จและใช้เดินรถได้ในสมัยรัชกาลที่ 9 ชื่อว่า ถนนพิบูลสงคราม

วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2486 ทางราชการได้ออกกฎหมายเป็นพระราชบัญญัติให้ยุบการปกครองจังหวัดนนทบุรี และให้นำท้องที่อำเภอเมืองนนทบุรีและอำเภอปากเกร็ดไปรวมกับจังหวัดพระนคร อำเภอบางกรวย อำเภอบางใหญ่ และอำเภอบางบัวทอง ไปรวมกับจังหวัดธนบุรี

วันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2489 ทางราชการได้ออกกฎหมายเป็นพระราชบัญญัติให้จัดตั้งจังหวัดนนทบุรีขึ้นใหม่อีกครั้ง หลังจากที่ได้ไปรวมกับจังหวัดธนบุรีและจังหวัดพระนคร เป็นเวลา 3 ปีเศษ โดยได้แบ่งการปกครองออกเป็น 5 อำเภอ และ 1 กิ่งอำเภอ คือ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางกรวย อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางบัวทอง และกิ่งอำเภอไทรน้อย

วันที่ 6 มิถุนายน พ.ศ. 2499 ทางราชการได้ออกกฎหมายเป็นพระราชกฤษฎีกายกฐานะกิ่งอำเภอไทรน้อยขึ้นเป็นอำเภอไทรน้อย เดิมจังหวัดนนทบุรีมีอำเภออยู่แล้ว 5 อำเภอ เมื่อยกฐานะขึ้นใหม่อีก 1 อำเภอ รวมเป็น 6 อำเภอ (ศูนย์วัฒนธรรมจังหวัดนนทบุรี,ม.ป.ป.: 11-17)

ต่อมาทางราชการเห็นว่าศาลากลางจังหวัดนนทบุรีที่สร้างขึ้นที่ ตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี ซึ่งได้ใช้งานมานานถึง 82 ปี มีสภาพทรุดโทรมและคับแคบเกินไป จึงได้เสนอของบประมาณไปยังสำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย และก็ได้รับการจัดสรรให้ก่อสร้างศาลากลางจังหวัดแห่งใหม่ขึ้นที่ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี โดยทำพิธีวางศิลาฤกษ์ เมื่อวันศุกร์ที่ 3 กุมภาพันธ์ 2532 ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ เมื่อปี พ.ศ. 2535 และใน วันจันทร์ที่ 19 กันยายน 2535 ข้าราชการทุกส่วนที่ปฏิบัติงานอยู่ศาลากลางหลังเก่าได้ย้ายมาปฏิบัติงานที่ศาลากลางแห่งใหม่ จนกระทั่งถึงปัจจุบัน

3.2 วิสัยทัศน์และยุทธศาสตร์จังหวัด

จังหวัดนนทบุรีมีคำขวัญประจำจังหวัด คือ พระตำหนักสง่างาม ลือนามสวนสมเด็จ เกาะเกร็ดแหล่งดินเผา วัดเก่านามระบือ เลื่องลือทุเรียนนนท์ งามน่ายลศูนย์ราชการ และมีรูปตราประจำจังหวัดเป็นรูปหมอน้ำลายวิจิตร ซึ่งหมายถึง ชาวจังหวัดนนทบุรีมีอาชีพทำเครื่องปั้นดินเผา ซึ่งยึดถือเป็นอาชีพและมีชื่อเสียงมาช้านาน

3.2.1 วิสัยทัศน์จังหวัดนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรีได้มีการกำหนดวิสัยทัศน์นับตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2546 เป็นต้นมา โดยมีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในแต่ละช่วงเวลา สรุปได้ดังตารางที่ 3.2-1

ตารางที่ 3.2-1 วิสัยทัศน์จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2546-2551

ปี พ.ศ.	รายละเอียด
2546	นนทบุรีที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ และเป็นแหล่งผลิตไม้ดอกไม้ประดับสำหรับการส่งออก
2547	นนทบุรีที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ และเป็นแหล่งผลิตไม้ดอกไม้ประดับสำหรับการส่งออก
2548	นนทบุรีที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ พร้อมสรรพธุรกิจภาคบริการที่ได้มาตรฐาน
2549	นนทบุรีที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ พร้อมสรรพธุรกิจภาคบริการที่ได้มาตรฐาน
2550	นนทบุรีที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ พร้อมสรรพธุรกิจภาคบริการที่ได้มาตรฐาน
2551	นนทบุรี ที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ พร้อมสรรพธุรกิจภาคบริการและภาคการผลิต ที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ได้มาตรฐาน

3.2.2 ยุทธศาสตร์จังหวัดนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรีมีการกำหนดยุทธศาสตร์หลักๆ ของจังหวัดไว้ 3 ยุทธศาสตร์ด้วยกันดังสรุปในตารางที่ 3.2-2

ตารางที่ 3.2-2 ยุทธศาสตร์จังหวัดนนทบุรี

ชื่อยุทธศาสตร์	รายละเอียด
พัฒนาให้เป็นเมืองที่อยู่อาศัยชั้นดี มีความปลอดภัย	เป็นเมืองที่น่าอยู่อาศัย ภายใต้คุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี
พัฒนาภาคบริการของรัฐและเอกชนให้มีคุณภาพและได้มาตรฐาน	ประชาชนได้รับการบริการจากภาครัฐและเอกชน ที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน
พัฒนาภาคการผลิตให้มีคุณภาพและได้มาตรฐาน สามารถลดมลภาวะได้อย่างต่อเนื่อง	ภาคการผลิต สามารถผลิตสินค้าที่มีคุณภาพ และได้มาตรฐาน สามารถลดมลภาวะได้อย่างต่อเนื่อง

3.3 สภาพทางกายภาพและข้อมูลพื้นฐาน

3.3.1 ลักษณะทางภูมิศาสตร์

1) ที่ตั้ง และอาณาเขต

จังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ในภาคกลาง (ภาคกลางตอนล่าง) ของประเทศ อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางทิศเหนือประมาณ 20 กิโลเมตร เป็นจังหวัด 1 ใน 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม สมุทรปราการ และสมุทรสาคร) ของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ 622.303 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 388,939 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 12.17 ตารางกิโลเมตรของพื้นที่จังหวัดต่อพื้นที่

ทั้งประเทศ หรือเมื่อเทียบกับจังหวัดในภาคกลางแล้วจะมีขนาดเล็กเป็นอันดับที่ 2 ของภาค (จังหวัดที่เล็กที่สุดของภาคคือจังหวัดสมุทรสงคราม)

ที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ อยู่ระหว่างละติจูด 13 องศา 47 ลิปดาเหนือ ถึง 14 องศา 04 ลิปดาเหนือ และลองจิจูด 100 องศา 15 ลิปดาตะวันออก ถึง 100 องศา 34 ลิปดาตะวันออก อยู่สูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเฉลี่ย 1.80 เมตร มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับจังหวัดปทุมธานี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ทิศใต้	ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับกรุงเทพมหานครและจังหวัดปทุมธานี
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับจังหวัดนครปฐม

จังหวัดนนทบุรีแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 6 อำเภอ 52 ตำบล และ 421 หมู่บ้าน ประกอบด้วย อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางกรวย อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางบัวทอง และอำเภอไทรน้อย

ระยะทางจากอำเภอเมืองไปยังอำเภอต่างๆ

ปากเกร็ด	10	กิโลเมตร
บางกรวย	15	กิโลเมตร
บางใหญ่	20	กิโลเมตร
บางบัวทอง	25	กิโลเมตร
ไทรน้อย	30	กิโลเมตร

พื้นที่จังหวัดนนทบุรีในแต่ละเขตการปกครอง สรุปได้ดังตารางที่ 3.3-1

ตารางที่ 3.3-1 เขตการปกครองของจังหวัดนนทบุรี

อำเภอ	เนื้อที่ / ตร.กม.	ตำบล	หมู่บ้าน	จำนวนบ้าน
เมืองนนทบุรี	77.018	10	77	118,152
บางกรวย	57.408	9	60	27,950
บางบัวทอง	116.439	8	74	79,810
ปากเกร็ด	89.023	12	85	90,179
บางใหญ่	96.398	6	65	26,518
ไทรน้อย	186.017	7	60	16,426
รวม	622.303	52	421	359,035

ที่มา : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง

นอกจากนี้จังหวัดนนทบุรี ยังมีหน่วยงานบริหารราชการส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ ประกอบด้วย

1) องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี จำนวน 1 แห่ง

2) เทศบาล มีจำนวน 11 แห่ง ดังนี้

2.1) อำเภอเมืองนนทบุรี จำนวน 3 แห่ง คือ เทศบาลนครนนทบุรี และ เทศบาลเมืองบางศรีเมือง เทศบาลตำบลไทรมา

2.2) อำเภอปากเกร็ด จำนวน 1 แห่ง คือ เทศบาลนครปากเกร็ด

2.3) อำเภอบางบัวทอง จำนวน 1 แห่ง คือ เทศบาลเมืองบางบัวทอง

2.4) อำเภอบางใหญ่ จำนวน 2 แห่ง คือ เทศบาลตำบลบางม่วง และ เทศบาลตำบลบางใหญ่

2.5) อำเภอบางกรวย จำนวน 2 แห่ง คือ เทศบาลเมืองบางกรวย เทศบาลตำบลปลายบาง และ เทศบาลตำบลลาดหลุมแก้ว

2.6) อำเภอไทรน้อย จำนวน 1 แห่ง คือ เทศบาลตำบลไทรน้อย

3) องค์การบริหารส่วนตำบล มีจำนวน 35 แห่ง ดังนี้

3.1) อำเภอเมืองนนทบุรี จำนวน 3 แห่ง คือ องค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่าง องค์การบริหารส่วนตำบลบางไผ่ และองค์การบริหารส่วนตำบลบางรักน้อย

3.2) อำเภอปากเกร็ด จำนวน 7 แห่ง คือ องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะเกร็ด องค์การบริหารส่วนตำบลคลองข่อย องค์การบริหารส่วนตำบลคลองพระอุดม องค์การบริหารส่วนตำบลท่าอิฐ องค์การบริหารส่วนตำบลบางตะไนย์ องค์การบริหารส่วนตำบลบางพลับ และองค์การบริหารส่วนตำบลอ้อมเกร็ด

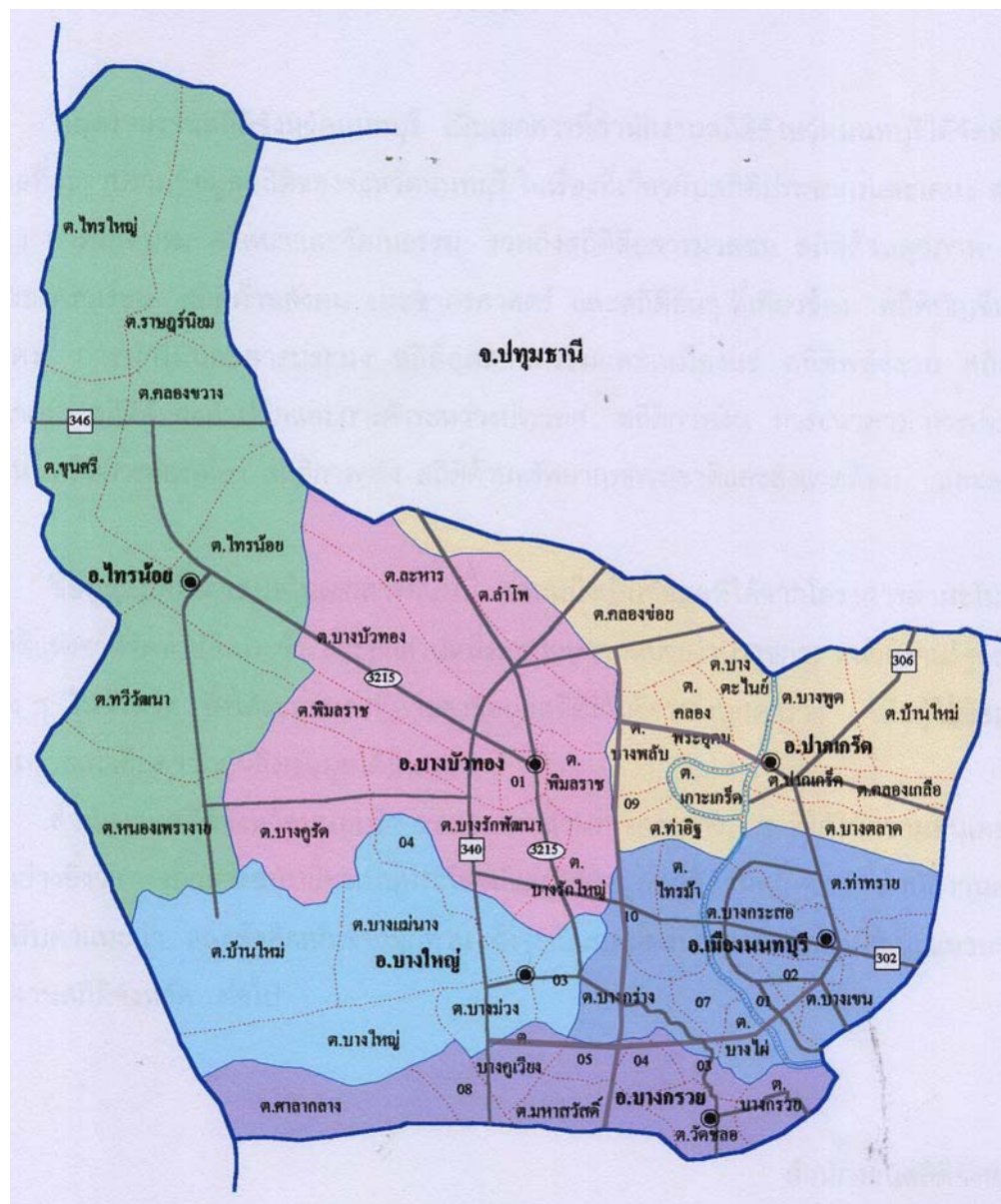
3.3) อำเภอบางบัวทอง จำนวน 7 แห่ง คือ องค์การบริหารส่วนตำบลบางคูรัด องค์การบริหารส่วนตำบลบางบัวทอง องค์การบริหารส่วนตำบลบางรักพัฒนา องค์การบริหารส่วนตำบลละหาร องค์การบริหารส่วนตำบลลำโพ องค์การบริหารส่วนตำบลพิมลราช และองค์การบริหารส่วนตำบลบางรักใหญ่

3.4) อำเภอบางใหญ่ จำนวน 6 แห่ง คือ องค์การบริหารส่วนตำบลบางม่วง องค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง องค์การบริหารส่วนตำบลบางเลน องค์การบริหารส่วนตำบลบางใหญ่ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ และองค์การบริหารส่วนตำบลเสาธงหิน

3.5) อำเภอบางกรวย จำนวน 4 แห่ง คือ องค์การบริหารส่วนตำบลบางขุน องค์การบริหารส่วนตำบลบางสีทอง องค์การบริหารส่วนตำบลบางขุนทอง และองค์การบริหารส่วนตำบลมหาสวัสดิ์

3.6) อำเภอไทรน้อย จำนวน 7 แห่ง คือ องค์การบริหารส่วนตำบลขุนศรี องค์การบริหารส่วนตำบลคลองขวาง องค์การบริหารส่วนตำบลทวีพัฒนา องค์การบริหารส่วนตำบลไทรน้อย องค์การบริหารส่วนตำบลไทรใหญ่ องค์การบริหารส่วนตำบลราษฎร์นิยม และองค์การบริหารส่วนตำบลหนองเพรางาย

สำหรับรูปร่างพื้นที่ตั้งจังหวัดนนทบุรีมีรูปร่างคล้าย ลูกเป็ด ลำตัวใหญ่ประกอบด้วยทั้ง 6 อำเภอ และส่วนคอดยาวสูงขึ้นเป็นอีกส่วนหนึ่งของอำเภอไทรน้อย เขตการปกครอง พื้นที่จังหวัดนนทบุรีและจังหวัดใกล้เคียง แสดงดังภาพที่ 3.3-1



ภาพที่ 3.3-1 แผนที่แสดงการแบ่งเขตการปกครองของจังหวัดนนทบุรี

2) ลักษณะภูมิประเทศ

โครงสร้างทางธรณีวิทยา จังหวัดนนทบุรีเป็นที่ราบลุ่มดินดอนสามเหลี่ยมปากแม่น้ำเจ้าพระยา (ทุ่งราบเจ้าพระยา) ไม่มีพื้นที่ส่วนที่เป็นภูเขา ดังนั้นจึงไม่มี กลุ่มหิน ชั้นหิน และหินปูน ส่วนมากจะเป็นทราย มีทั้งทรายบกและทรายแม่น้ำ ซึ่งเป็นแหล่งวัตถุดิบ สำหรับใช้ในการก่อสร้าง นอกจากนี้ยังมีดินเหนียวที่ใช้ในการทำอุตสาหกรรมเครื่องปั้นดินเผาที่ขึ้นชื่อของจังหวัดนนทบุรี

พื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ราบลุ่มน้ำท่วมถึงในฤดูน้ำหลาก มีความสูงต่ำแตกต่างกันบ้างเล็กน้อย ระหว่าง 1-5 เมตร สูงกว่าระดับน้ำทะเล เฉลี่ย 1-2 เมตร มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่าน พื้นที่จังหวัดในแนวเหนือ-ใต้ แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 พื้นที่ฝั่งตะวันออก (ฝั่งซ้าย) ของแม่น้ำเจ้าพระยา มีขนาด 1 ใน 4 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัด

ส่วนที่ 2 พื้นที่ฝั่งตะวันตก (ฝั่งขวา) ของแม่น้ำเจ้าพระยา มีขนาด 3 ใน 4 ของพื้นที่ทั้งหมดของจังหวัด

มีเกาะเกร็ดเป็นเกาะใหญ่ พื้นที่ 4.12 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 2,489 ไร่ อยู่กลางแม่น้ำเจ้าพระยา เขตอำเภอปากเกร็ด เกิดขึ้นจากการขุดคลองลัดแม่น้ำเจ้าพระยาตรงส่วนโค้งของแม่น้ำ (บ้านแหลม คลองลัด เมื่อแรกขุดเรียกว่า คลองลัดเกร็ดน้อย) ใน พ.ศ.2265 สมัยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวท้ายสระแห่งกรุงศรีอยุธยา พื้นที่ของเกาะเป็นที่ราบต่ำ ในฤดูน้ำหลากเดือนกันยายน-พฤศจิกายนของทุกปีมีน้ำท่วมขัง

นอกจากนี้ยังมีคลองอีกเป็นจำนวนมากประมาณ 100 สายเศษๆ กระจายอยู่เต็มพื้นที่ ซึ่งมีทั้งเกิดขึ้นตามธรรมชาติและขุดใหม่ มีขนาดทั้งสั้นและยาวไหลเชื่อมโยงติดต่อกันออกสู่มแม่น้ำเจ้าพระยา

บริเวณพื้นที่ราบริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองต่างๆ เป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนอย่างหนาแน่น ส่วนในพื้นที่ที่อยู่ห่างจากแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองต่างๆ นั้น จะเป็นพื้นที่ใช้เพื่อการเกษตรกรรม ทำสวน ทำนา ตามลำดับ แต่ในปัจจุบันพื้นที่ของจังหวัดในบางอำเภอซึ่งเคยเป็นสวนผลไม้ต่างๆ และมีเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานครก็ค่อยๆเปลี่ยนแปลงเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนที่อพยพมาจากทุกภาคของประเทศ ได้เปลี่ยนแปลงเป็นโครงการบ้านพักอาศัย ศูนย์การค้าและแหล่งอุตสาหกรรม โดยพื้นที่บางส่วนของอำเภอยังเป็นที่รองรับการขยายตัวในด้านอุตสาหกรรม โดยเฉพาะพื้นที่บางส่วนของอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางบัวทอง มีการจัดสรรที่ดิน และก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมขึ้นอย่างหนาแน่น ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าพื้นที่ฝั่งตะวันออก ซึ่งเป็นพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพฯ ได้กลืนเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพฯ ไปด้วยแล้ว

3) ลักษณะภูมิอากาศ

จังหวัดนนทบุรีมีลักษณะอากาศแบบร้อนชื้น สภาพภูมิอากาศมีลักษณะสม่ำเสมอตลอดพื้นที่เนื่องจากบริเวณที่ตั้งของจังหวัดอยู่ในแนวร่องมรสุม จึงได้รับอิทธิพลของลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ระหว่างเดือนพฤษภาคม – ตุลาคม พัดมาจากบริเวณมหาสมุทรอินเดียทำให้เกิดฝนตก และลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ ระหว่างเดือนพฤศจิกายน – มีนาคม พัดมาจากบริเวณแผ่นดินไหวในทวีปเอเชีย นำความหนาวเย็นและแห้งแล้งมาให้

ฤดูกาล มีอยู่ 3 ฤดู ประกอบด้วย

ฤดูร้อน ระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ – เมษายน อุณหภูมิสูงสุดเฉลี่ย 33.2 องศาเซลเซียส เดือนที่ร้อนมากที่สุดคือเดือนเมษายน อุณหภูมิ 35.1 องศาเซลเซียส

ฤดูฝน ระหว่างเดือนพฤษภาคม – กันยายน ปริมาณน้ำฝนเฉลี่ยตลอดทั้งปี 1,244.2 มิลลิเมตร เดือนที่มีปริมาณน้ำฝนและจำนวนวันฝนตกมากที่สุด คือเดือนกันยายน ปริมาณน้ำฝน 266.9 มิลลิเมตร จำนวนวันฝนตก 19.5 วัน เดือนที่มีน้ำฝนและจำนวนวันฝนตกน้อยที่สุดคือเดือนมกราคม ปริมาณน้ำฝน 9.0 มิลลิเมตร จำนวนวันฝนตก 1.1 วัน กลางเดือนมิถุนายน อาจเกิดภาวะฝนทิ้งช่วงบ้างเป็นบางปี

ในช่วงฤดูฝนนี้ จังหวัดนนทบุรีมักประสบปัญหาน้ำท่วมขัง เริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน – พฤศจิกายน ซึ่งปริมาณน้ำท่วมสูงมากน้อยเพียงใดนั้น ขึ้นอยู่กับปริมาณน้ำฝนที่ตกในทางภาคเหนือและสภาวะการหนุนของน้ำทะเล

ฤดูหนาว ระหว่างเดือนตุลาคม – มกราคม อุณหภูมิต่ำสุดเฉลี่ย 24.0 องศาเซลเซียส เดือนที่หนาวมากที่สุดคือเดือนมกราคม อุณหภูมิ 20.7 องศาเซลเซียส แต่อากาศไม่หนาวมากนักเพราะได้รับอิทธิพลของทะเลอ่าวไทย

4) แหล่งน้ำ

จังหวัดนนทบุรีตั้งอยู่สองฟากฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในบริเวณดินดอนสามเหลี่ยมปากแม่น้ำเจ้าพระยา และอยู่ใกล้กับทะเล จึงมีแหล่งน้ำเป็นจำนวนมาก มีปริมาณน้ำมากทำให้มีน้ำใช้ได้ตลอดทั้งปี ที่สำคัญที่สุดคือ เพื่อการเกษตรกรรมและการคมนาคม มีแหล่งน้ำสำคัญดังนี้

4.1 แหล่งน้ำผิวดิน แหล่งน้ำธรรมชาติที่สำคัญที่สุด คือ แม่น้ำเจ้าพระยาและลำคลองสายต่างๆ ประมาณ 100 สายเศษๆ กระจายอยู่เกือบทุกพื้นที่ของจังหวัด

แม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแม่น้ำสายสำคัญเปรียบเสมือนเส้นเลือดใหญ่ เกิดจากแม่น้ำ 4 สาย ปิง วัง ยม น่าน ในภาคเหนือไหลมาบรรจบกันที่ตำบลปากน้ำโพ อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ กลายเป็นแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านพื้นที่ 10 จังหวัด ได้แก่ นครสวรรค์ ชัยนาท อุทัยธานี สิงห์บุรี อ่างทอง พระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี นนทบุรี กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ เป็นระยะทาง 380 กิโลเมตร ลงสู่ทะเลที่อ่าวไทยในเขตจังหวัดสมุทรปราการ

ระยะที่ไหลผ่านจังหวัดนนทบุรีอยู่ในแนวเหนือ – ใต้ ผ่านพื้นที่อำเภอปากเกร็ด อำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอบางกรวย เป็นระยะทาง 5 กิโลเมตร คุณภาพของน้ำสะอาดปานกลาง เมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพแหล่งน้ำจืดของประเทศอยู่ในระดับ 3 คุณภาพของน้ำขณะน้ำลงจะดีกว่าน้ำขึ้น สามารถใช้เพื่อการเกษตรกรรมได้

ลำคลองที่สำคัญกระจายอยู่ในพื้นที่ต่างๆ ของจังหวัดคือ

อำเภอเมืองนนทบุรี มีคลองส่วย คลองบางธรณี คลองบางซื่อ คลองแม่น้ำอ้อม ฯลฯ

อำเภอปากเกร็ด มีคลองบางบัวทอง (คลองขนมหวาน) คลองบางตลาด คลองบางพูด คลองบ้านใหม่ คลองบ้านแหลม คลองพระอุดม คลองข่อย คลองบางพิศ คลองบางตะไนย์ ฯลฯ

อำเภอบางกรวย มีคลองศาลเจ้า คลองแม่น้ำน้อย คลองบางม่วง คลองโน ฯลฯ

อำเภอบางบัวทอง มีคลองบางรักใหญ่ คลองบางแพรก คลองบางไผ่ คลองตาชม คลองพระพิมล คลองลากหมอน ฯลฯ

อำเภอบางใหญ่ มีคลองบางใหญ่ คลองโสน คลองบางโค คลองเสาธงหิน คลองบางคูวัด คลองวาเดี๋ยว คลองขุนเจิน คลองบางไทร ฯลฯ

อำเภอไทรน้อย มีคลองหนึ่ง คลองห้าร้อย คลองขุนศรี คลองหม่อมแช่ม คลองราษฎร์นิยม คลองพามอน คลองสิบสอง คลองผู้ใหญ่ชั้น ฯลฯ

4.2 แหล่งน้ำชลประทาน จังหวัดนนทบุรีมีโครงการชลประทานขนาดใหญ่อยู่ 2 โครงการ ลักษณะเป็นการชลประทานรับน้ำทั้งจากจังหวัดอื่นคือ จังหวัดอ่างทอง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดปทุมธานี ไม่มีระบบการจ่ายน้ำจากการชลประทานโดยตรง เกษตรกรจะต้องสูบน้ำเข้าไปใช้ในพื้นที่การเกษตรเอง โครงการชลประทาน 2 โครงการ ได้แก่

โครงการชลประทานพระยาบรรลือ ครอบคลุมพื้นที่ของอำเภอไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง อำเภอปากเกร็ดบางส่วน

โครงการชลประทานพระพิมล ครอบคลุมพื้นที่ของอำเภอบางใหญ่ อำเภอบางกรวย
อำเภอบางบัวทองบางส่วน

ลำคลองส่งน้ำของโครงการชลประทาน ได้แก่

คลองขุนศรี รับน้ำจากจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยผ่านประตูระบายน้ำขุนศรีแจกจ่าย
น้ำออกไปในพื้นที่ของตำบลไทใหญ่และตำบลราษฎรนิยตามคลองซอยต่างๆ

คลองลากหมอน รับน้ำจากประตูระบายน้ำลากหมอนไปจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ส่งน้ำ
ให้กับจังหวัดปทุมธานีเป็นส่วนใหญ่ ส่วนน้อยให้กับจังหวัดนนทบุรี คลองไทรน้อย คลองพระพิมล น้ำจาก
คลองนี้จ่ายให้พื้นที่บางส่วนในตำบลราษฎรนิย

คลองบางใหญ่ รับน้ำจากคลองพระพิมลส่วนใหญ่ และรับน้ำบางส่วนจากคลองโยงของ
จังหวัดนครปฐม น้ำจากคลองนี้จ่ายให้ตำบลต่างๆ ของอำเภอบางใหญ่ บางตำบลของอำเภอบางกรวย

คลองมหาสวัสดิ์ เป็นคลองทางใต้สุดของจังหวัดนนทบุรี มีประตูน้ำฉิมพลีช่วยกักน้ำเพื่อ
ใช้ในพื้นที่อำเภอบางกรวยทั้งหมด

4.3 แหล่งน้ำใต้ดิน พื้นที่จังหวัดนนทบุรีมีแหล่งน้ำใต้ดิน 2 ประเภท คือ ประเภทให้
ปริมาณน้ำน้อย มีอัตราการไหล 1–30 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง โดยทั่วไปน้ำจะมีคุณภาพดี แต่บางพื้นที่มี
คุณภาพปานกลาง มีตะกอนของสนิมเหล็กเจือปน พบในอำเภไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง อำเภอบาง
ใหญ่ อำเภอบางกรวย

ประเภทให้ปริมาณน้ำมาก มีอัตราการไหลประมาณ 50–200 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง
บางครั้งอาจเป็นน้ำกร่อยและมีสนิมเหล็กเจือปน พบในอำเภอบางกรวย อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปาก
เกร็ด

น้ำฝน จากสถิติในปี พ.ศ. 2536 จังหวัดนนทบุรีมีปริมาณน้ำฝนโดยเฉลี่ยประมาณ
1,240.3 มิลลิเมตร ฝนเริ่มตกในเดือนพฤษภาคม กลางเดือนมิถุนายน อาจเกิดภาวะฝนทิ้งช่วงบ้างเป็นบาง
ปี และจะเริ่มตกหนาแน่นในช่วงกลางเดือนกรกฎาคมถึงตุลาคม เดือนที่มีฝนตกมากที่สุดคือเดือนกันยายน
ปริมาณน้ำฝน 327.9 มิลลิเมตร

ปัญหาของน้ำ ที่พบกันอยู่เสมอๆ ในจังหวัดนนทบุรีมีดังนี้

ในฤดูฝน มีฝนตกมากในทางภาคเหนือ ไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา และไหลลงสู่ที่ราบภาค
กลาง ทำให้จังหวัดนนทบุรีมีปริมาณน้ำมากตามไปด้วย ประกอบกับเมื่อมีน้ำทะเลหนุนตามสภาวะการขึ้น
ลงของน้ำทะเล ยังผลให้น้ำไหลเอ่อท่วมสองฟากฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ลำคลองสายต่างๆ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย
และพื้นที่ทางเกษตรกรรม เกิดความเดือดร้อน ผลผลิตทางการเกษตรได้รับความเสียหาย

ในฤดูร้อน น้ำทะเลหนุนรุกเข้ามามีแม่น้ำเจ้าพระยาและลำคลอง เนื่องจากปริมาณน้ำ
จืดที่ปล่อยมาจากเขื่อนเจ้าพระยามีปริมาณน้อย ไม่เพียงพอที่จะผลักดันน้ำเค็มไม่ให้ไหลย้อนเข้ามาได้ทำ
ให้แม่น้ำเจ้าพระยาบางช่วงและลำคลองบางสายมีระดับความเค็มสูงเกิดความเสียหายแก่พืชผลทาง
การเกษตร

ภาวน้ำเสียอันเนื่องมาจากการทิ้งขยะมูลฝอย การระบายน้ำทิ้งจากบ้านเรือนที่อยู่อาศัย
เรือสวนไร่นา สถานประกอบการ ภัตตาคาร ร้านอาหาร โรงงานอุตสาหกรรมและจากท่าเรือ แม่น้ำ
เจ้าพระยาจึงมีทั้งขยะมูลฝอย คราบน้ำมันจากเรือโดยสาร สารตะกั่ว สารพิษอื่นๆ ปนเปื้อนอยู่กับน้ำ ทาง
จังหวัดต้องรณรงค์จัดให้มีโครงการคืนความสะอาดให้กับแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นประจำทุกปี

3.3.2 ทรัพยากรธรรมชาติ

1) ทรัพยากรดิน

จังหวัดนนทบุรีมีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มน้ำท่วมถึง มีโคลนตะกอนทับถม ส่วนใหญ่เป็นดินเหนียวที่ยังไม่มีการชะล้างแร่ธาตุในดิน แต่พื้นที่บางส่วน ดินมีสภาพเป็นกรดสูงคือเป็นดินเปรี้ยว

คุณภาพดินของจังหวัดนนทบุรี แบ่งตามหลักธรณีวิทยาได้ 7 กลุ่ม ดังนี้

1.1 ดินชุดบางกอก เป็นดินบริเวณพื้นที่ของอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางกรวย และอำเภอบางใหญ่

1.2 ดินชุดบางเขน เป็นดินบริเวณพื้นที่ของอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวยบางส่วน

1.3 ดินชุดธนบุรี เป็นดินบริเวณพื้นที่ของอำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางกรวย อำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอปากเกร็ด

1.4 ดินชุดเสนา เป็นดินบริเวณพื้นที่ของอำเภอไทรน้อยและอำเภอปากเกร็ด

1.5 ดินชุดองครักษ์ เป็นดินบริเวณพื้นที่ของอำเภอไทรน้อยและอำเภอปากเกร็ด

1.6 ดินชุดรังสิต เป็นดินบริเวณพื้นที่ของอำเภอบางบัวทอง

1.7 ดินชุดบางเลน เป็นดินบริเวณพื้นที่ของอำเภอไทรน้อย อำเภอบางใหญ่และอำเภอบางบัวทอง

สภาพของดินทั้ง 7 กลุ่มนี้มีความเหมาะสมในการเพาะปลูกแตกต่างกันดินบริเวณพื้นที่อำเภอปากเกร็ด อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอบางกรวย และอำเภอบางใหญ่ มีความเหมาะสมในการปลูกพืชสวนได้เป็นอย่างดี ผลผลิตมีคุณภาพ เป็นแหล่งสวนผลไม้ของจังหวัดนนทบุรีที่สำคัญและมีชื่อเสียงมาตั้งแต่ในอดีต

ดินบริเวณพื้นที่ของอำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่บางส่วน อำเภอไทรน้อย และอำเภอปากเกร็ดบางส่วน เหมาะสมต่อการทำนาข้าว จึงเป็นแหล่งการทำนาและปลูกผัก เพราะสภาพของดินสามารถอุ้มน้ำไว้ได้ดี

2) ทรัพยากรน้ำ

แหล่งน้ำธรรมชาติที่สำคัญ คือ แม่น้ำเจ้าพระยาเปรียบเสมือนเส้นเลือดใหญ่ มี คู คลอง ทั้งที่เกิดขึ้นเองและเกิดจากการขุดขึ้นใหม่มากมายประมาณ 500 กว่าแห่ง สามารถใช้ประโยชน์ในการอุปโภคและการเกษตรได้เป็นอย่างดี

แหล่งน้ำชลประทาน โครงการชลประทานที่รับผิดชอบแจกจ่ายน้ำเข้าพื้นที่การเกษตรของจังหวัดนนทบุรีมี 2 โครงการ คือ

โครงการชลประทานพระยาบรรลือ ครอบคลุมพื้นที่อำเภอไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง และบางส่วนของอำเภอปากเกร็ด

โครงการชลประทานพระพิมล ครอบคลุมพื้นที่อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางกรวย และบางส่วนของอำเภอบางบัวทอง

3) ทรัพยากรแร่ธาตุ

จังหวัดนนทบุรีเป็นที่ราบลุ่ม ไม่มีพื้นที่ส่วนที่เป็นภูเขา ดังนั้นจึงไม่มีแร่ธาตุที่ประกอบด้วยหิน สำหรับแร่ธาตุที่พอจะพบเห็นได้ ก็คือ หินทราย ซึ่งมีทั้งทรายบก ทรายแม่น้ำ ซึ่งเป็นแหล่งวัตถุดิบที่สำคัญสำหรับการก่อสร้าง นอกจากนี้ยังมีดินเหนียว ที่ใช้ในอุตสาหกรรมประจำท้องถิ่น คือ การปั้นหม้อดินเผาที่เกาะเกร็ด

3.3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

1) ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ.2548 ได้มีการกำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินครอบคลุมพื้นที่จังหวัดนนทบุรีทั้งจังหวัด มีพื้นที่ประมาณ 622.30 ตารางกิโลเมตร โดยมีขอบเขตผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีดังนี้

ด้านเหนือ	จรดแนวเขตจังหวัดปทุมธานี และเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ด้านตะวันออก	จรดแนวเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่เขตดุสิต เขตบางเขน ไปจรดเขตจังหวัดปทุมธานี
ด้านใต้	จรดแนวเขตกรุงเทพมหานคร
ด้านตะวันตก	จรดแนวเขตจังหวัดนครปฐม

โดยได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของจังหวัดนนทบุรี (ดังแสดงในภาพที่

3.3-2) ออกเป็น 12 ประเภท ดังต่อไปนี้

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย เป็นบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวทแยงเหลืองมีเนื้อที่ประมาณ 656.52 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.16 ของพื้นที่ผังเมืองรวม (พื้นที่ทั้งจังหวัด)

2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย เป็นบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 122,000 ไร่หรือคิดเป็นร้อยละ 29.85 ของพื้นที่ ผังเมืองรวมโดยความหนาแน่นของประชากรประมาณ 10 คน ต่อไร่ เพื่อรองรับการขยายตัวทางด้านที่พักอาศัยให้เพียงพอกับความต้องการอันเนื่องมาจากการที่จังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดหนึ่งในเขตปริมณฑล ซึ่งปัจจุบันมีบทบาทเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของประชากรจากกรุงเทพฯ และปัจจุบันมีการขยายตัวของประชากรสูงสืบเนื่องมาจากการที่จังหวัดนนทบุรีมีพื้นที่ใกล้เคียงกับกรุงเทพฯ ตลอดจนมีการก่อสร้างระบบถนนเชื่อมโยงพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ได้หลายเส้นทาง และระบบการขนส่งมวลชนที่ขยายเส้นทางบริการเข้ามาในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี รวมทั้งความสะดวกในการเดินทางเข้ามาประกอบกิจกรรมในกรุงเทพมหานคร ทำให้จังหวัดนนทบุรีกลายเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาด้านโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก

3. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เป็นบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 38,380 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 9.40 ของพื้นที่ผังเมืองรวม โดยความหนาแน่นของประชากรประมาณ 30 คน ต่อไร่ โดยกำหนดไว้ในบริเวณที่มีแนวโน้มของความหนาแน่นรองจากที่ดินบริเวณพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณที่สำคัญคือ บริเวณถนนแจ้งวัฒนะ ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพฯ ซึ่งพื้นที่ใกล้เคียงมีการขยายตัวของสถานประกอบการขนาดใหญ่ เช่น องค์การโทรศัพท์ การสื่อสารแห่งประเทศไทย ศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร เป็น

ต้น ตลอดจนมีที่พักอาศัยและย่านการค้าเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก บริเวณ 2 ผังทางหลวงพิเศษหมายเลข 37 (ตอนต่อเขตแขวงธนบุรี-บางบัวทอง) ซึ่งอยู่ในเขตอำเภอบางบัวทอง ปัจจุบันมีการขยายตัวด้านที่พักอาศัยในเขตอำเภอบางบัวทองสูง ถนนเส้นนี้สามารถติดต่อเชื่อมโยงกับพื้นที่ได้สะดวกรวดเร็ว จึงได้มีการขยายตัวของกิจกรรมต่างๆ ขึ้น เพื่อรองรับจำนวนประชากร ที่พักอาศัยมากขึ้นในบริเวณอำเภอบางบัวทอง และอำเภอใกล้เคียงตลอดจนจากแนวความคิดเกี่ยวกับการสร้างเมืองใหม่และเมืองบริวาร ซึ่งกำหนดให้มีการพัฒนาเมืองโดยรอบกรุงเทพฯ ทั้งนี้อำเภอบางบัวทองได้ถูกกำหนดให้เป็นศูนย์ชุมชนชานเมือง (Sub Center) แห่งหนึ่งซึ่งกำหนดให้เป็นแหล่งงานและที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯ โดยพัฒนาเมืองตามแนวถนนวงแหวนรอบนอก

4. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก เป็นบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีแดงมีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 9,760 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.39 ของพื้นที่ผังเมืองรวม ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 45 คน ต่อไร่ โดยศูนย์กลางหลักของชุมชนฝั่งตะวันออก ก็ยังเป็นบริเวณเดิม เช่น ถนนงามวงศ์วาน ถนนติวานนท์ ถนนกรุงเทพ-นนท์

5. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เป็นบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 5,800 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.42 ของพื้นที่ผังเมืองรวม โดยบริเวณในเขตตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด เดิมที่กำหนดไว้ได้เปลี่ยนแปลงไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากบริเวณถนนติวานนท์ ทั้งนี้เนื่องจากการกำหนดให้เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมอาจจะส่งผลกระทบต่อพระตำหนักจักรีบรมราช และพระตำหนักสวนปทุม จึงได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว นอกจากนี้ได้มีการกำหนดบริเวณอุตสาหกรรมขึ้นใหม่ ได้แก่ บริเวณทางตอนเหนือของจังหวัดในเขตอำเภอไทรน้อย ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณดังกล่าว ราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก ห่างไกลจากชุมชนการคมนาคมขนส่งสะดวก โดยสามารถติดต่อกับจังหวัดปทุมธานี สุพรรณบุรี พระนครศรีอยุธยา และกรุงเทพฯ ได้สะดวก ซึ่งอาศัยทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 346 (บางเลน-ปทุมธานี) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 (ตอนบางบัวทอง – ต่อเขตแขวงฯ สุพรรณบุรี) เป็นเส้นทางคมนาคมขนส่ง

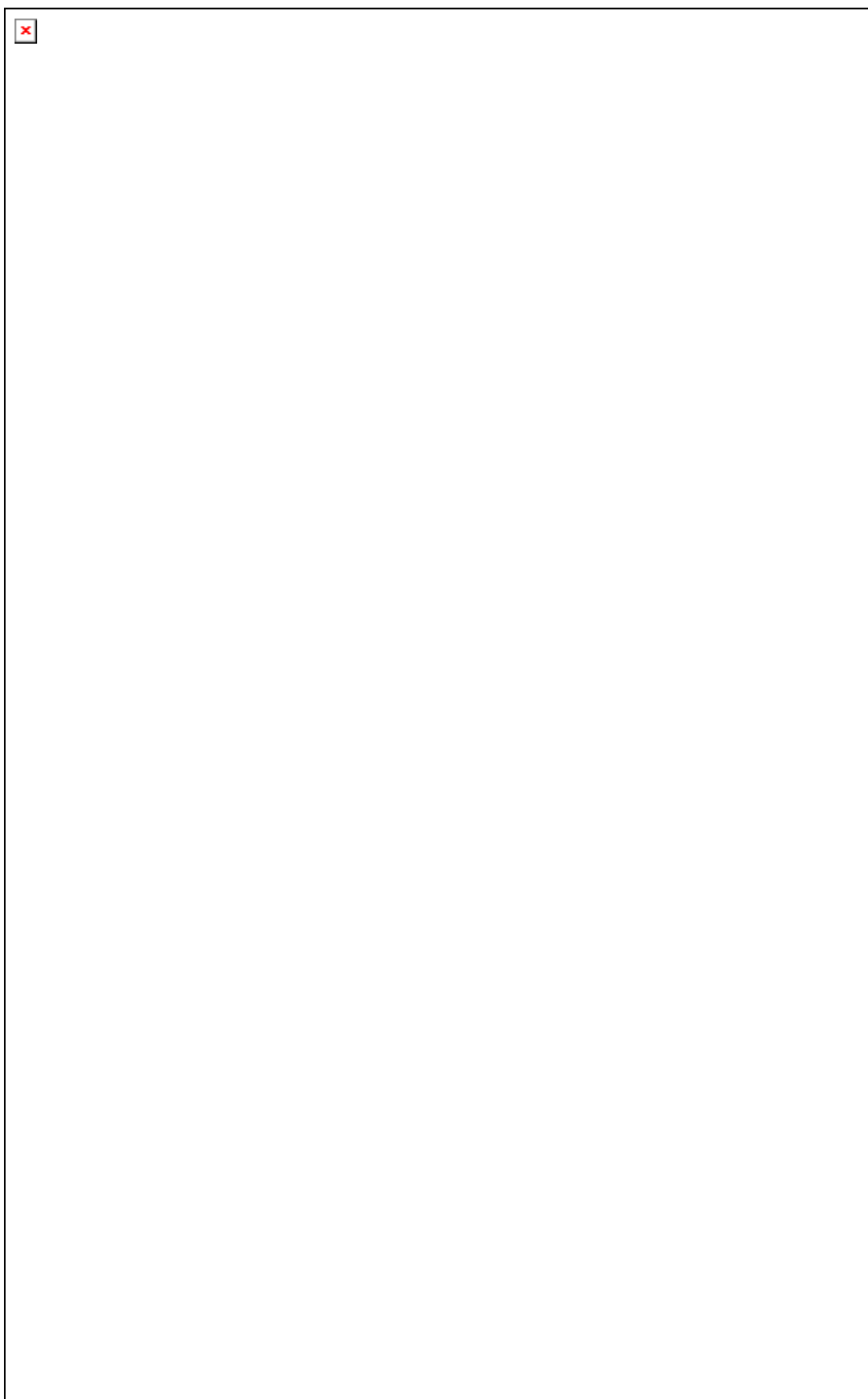
6. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม เป็นบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 187,964 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 45.99 ของพื้นที่ผังเมืองรวม โดยส่วนใหญ่จะกระจายอยู่ในพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกของจังหวัด

7. การใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทอนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม เป็นบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวกรอบและเส้นทแยงสีเขียวมีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 2,300 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.56 ของพื้นที่ผังเมืองรวม ได้แก่ บริเวณเกาะเกร็ด ซึ่งปัจจุบันการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ยังเป็นแหล่งผลิตสินค้าเกษตรกรรม

8. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย เป็นบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 10 ไร่ 1 งาน 70 ตารางวา ได้แก่ พื้นที่ศาลากลางจังหวัดนนทบุรี (เก่า) ซึ่งกรมศิลปากรได้ประกาศขึ้นทะเบียนโบราณสถานแล้ว โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 98 ตอนที่ 63 วันที่ 28 เมษายน 2534

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่บริเวณของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



ภาพที่ 3.3-2 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548

9. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เป็นบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 13,740 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.36 ของพื้นที่ผังเมืองรวมได้แก่ พื้นที่สวนสมเด็จพระศรีนครินทร์ มีเนื้อที่ประมาณ 104 ไร่ อยู่ในบริเวณตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด และพระราชอุทยานเฉลิมพระเกียรติฯ ตำบลศรีเมือง อำเภอเมืองมีพื้นที่ประมาณ 100 ไร่ นอกจากนี้ยังกำหนดให้บริเวณริมแม่น้ำ ลำคลอง สายสำคัญ เช่น แม่น้ำเจ้าพระยา คลองบางบัวทอง คลองพระพิมล คลองอ้อมนนท์ เป็นต้น ทั้งสองฝั่งแม่น้ำคลองข้างละ 15.00 เมตร กำหนดเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้เนื่องจากต้องการรักษาสภาพน้ำในแม่น้ำลำคลอง สายสำคัญของจังหวัดให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี ประกอบกับได้มีประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 (พ.ศ.2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535 กำหนดให้ท้องที่เขตจังหวัดนนทบุรีเป็นเขตควบคุมมลพิษด้วย

10. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา เป็นบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 1,798.41 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.44 ของพื้นที่ผังเมืองรวม

11. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา เป็นบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 1,716.30 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.42 ของพื้นที่ผังเมืองรวม

12. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เป็นบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 5,402.37 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.32 ของพื้นที่ผังเมืองรวม

2) ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่เกษตรกรรมโดยจะกระจายอยู่บริเวณฝั่งตะวันตกของจังหวัด นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ดำรงรักษาที่ดินเพื่อการเกษตรและให้คงความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ ตลอดจนสนับสนุนให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศของจังหวัด ได้แก่ บริเวณเกาะเกร็ด พื้นที่บริเวณตอนเหนือของจังหวัดที่ใช้ประโยชน์ที่ดินในการทำการอุตสาหกรรมจะตั้งอยู่ในเขตบริเวณอำเภอไทรน้อย การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรมหลักย่านธุรกิจการค้า และศูนย์การค้า จะอยู่บริเวณฝั่งตะวันออกของจังหวัด ได้แก่ สองข้างทางของถนนสายสำคัญๆ เช่น ถนนพระราชราษฎร์ ถนนงามวงศ์วาน ถนนติวานนท์เชื่อมโยงกันจนเป็นย่านการค้าและที่พักอาศัยที่หนาแน่น ย่านธุรกิจทางตอนเหนือของจังหวัดจะอยู่บริเวณห้าแยกปากเกร็ด นอกจากนี้ยังเป็นจุดที่ประชาชนสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยานิยมเดินทางข้ามฝั่งกันเป็นจำนวนมาก บริเวณที่มีคาดว่าจะมีแนวโน้มจะเติบโตทางด้านเศรษฐกิจอีกแห่งของจังหวัดคือ บริเวณเมืองทองธานี เนื่องจากปัจจุบันได้มีหน่วยงานราชการเริ่มไปตั้ง และยังมีโครงการก่อสร้างอาคารที่พักขนาดใหญ่จึงทำให้ประชาชนเข้าไปอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก สองฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยาจะเป็นพื้นที่โล่งใช้ประโยชน์ในด้านการนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ภาพรวมของลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันพบว่า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินทำการเกษตรมากที่สุดประมาณ 324.81 ตารางกิโลเมตร หรือ 212,166 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 49.67 ของพื้นที่ทั้งจังหวัด รองลงมาเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยประมาณ 271.32 ตารางกิโลเมตร หรือ 169,575 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 41.49 ของพื้นที่ทั้งจังหวัด รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 3.3-2

ตารางที่ 3.3-2 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ แยกตามรายอำเภอ จังหวัดนนทบุรี

อำเภอ	การใช้ประโยชน์ประเภทที่ดิน (ตารางกิโลเมตร)			
	การเกษตร	ที่พักอาศัย	แหล่งน้ำ	อื่น ๆ
เมือง	22.34	54.76	3.04	0.81
ปากเกร็ด	36.34	51.98	4.30	0.94
บางบัวทอง	67.54	49.89	1.27	3.67
บางใหญ่	49.70	47.40	1.17	3.04
ไทรน้อย	111.89	46.36	2.05	35.19
บางกรวย	37.00	20.93	1.19	1.21
รวมทั้งหมด	324.81	271.32	271.32	44.85

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร, 2548

3) แหล่งกิจกรรมที่สำคัญในจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่ต่อเนื่อง

แหล่งกิจกรรมของจังหวัดนนทบุรีจะกระจายตัวอยู่บริเวณทั่วจังหวัดนนทบุรี โดยจะประกอบไปด้วยพื้นที่ต่างๆ เช่น ย่านธุรกิจการค้า ศูนย์การค้า ย่านที่พักอาศัย ศูนย์ราชการ ซึ่งจากการทบทวนและศึกษาสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน กิจกรรมที่สำคัญของจังหวัดนนทบุรี สรุปได้ดังนี้

- บริเวณเขตเทศบาล ซึ่งเดิมเป็นที่ตั้งของศาลากลางจังหวัด (ท่าน้ำนนท์) บริเวณสองข้างทางถนนประชาราษฎร์ และถนนพิบูลสงคราม ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณดังกล่าว เป็นย่านธุรกิจการค้าที่ประชาชนทั้ง 2 ฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา มาใช้บริการตั้งแต่ตั้งเดิมของจังหวัด โดยเป็นบริเวณที่ตั้งของตลาดเทศบาล โรงภาพยนตร์ ศูนย์การค้า ธนาคาร และยังเป็นเส้นทางที่เป็นต่อเนื่องกับกรุงเทพฯ ด้วย
- บริเวณถนนงามวงศ์วาน และถนนติวานนท์เชื่อมโยงกัน บริเวณนี้เป็นย่านการค้าและที่พักอาศัยหนาแน่น ที่ขยายตัวต่อเนื่องจากบริเวณสี่แยกพงษ์เพชรของกรุงเทพฯ ประกอบด้วย ธุรกิจการค้า ศูนย์การค้า ที่มีขึ้นเพื่อตอบสนองผู้พักอาศัยในชุมชนใหญ่ทั้งในเขตเมืองนนทบุรีและกรุงเทพฯ ได้แก่ หมู่บ้านประธานิเวศน์ 1,2,3 หมู่บ้านชินเขต และหมู่บ้านพงศ์เพชร เป็นต้น
- บริเวณห้าแยกปากเกร็ด บริเวณนี้เป็นย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญจุดหนึ่งของจังหวัดทางตอนเหนือเพราะจุดที่ประชาชนสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเดินทางข้ามฟาก โดยทางเรือ นอกจากนี้ยังมีอีกเส้นทาง คือ ถนนแจ้งวัฒนะ ที่สามารถใช้เป็นเส้นทางติดต่อกับกรุงเทพฯ ปัจจุบันบริเวณดังกล่าวมีการขยายตัวด้านที่พักอาศัยมากขึ้น จึงทำให้มีกิจการการค้า เช่น ศูนย์การค้าขนาดใหญ่เข้ามาในพื้นที่
- บริเวณเมืองทองธานี ซึ่งเป็นโครงการบ้านพักอาศัยขนาดใหญ่ โดยรวมกิจการต่างๆ เพื่อสนองตอบต่อประชากรที่มีอยู่ในบริเวณโครงการฯ และใกล้เคียงได้อย่างสมบูรณ์ ปัจจุบันในบริเวณเมืองทองธานีมีจำนวนประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก ตลอดจนมีหน่วยงานราชการต่างๆ เริ่มเข้าไปตั้ง เช่น สำนักงานที่ดินจังหวัด กองหนังสือเดินทางกระทรวงต่างประเทศ กระทรวงกลาโหม ธนาคารกสิกรไทย โรงเรียน และโรงพยาบาล ประกอบกับการเข้าถึงบริเวณพื้นที่ก็เป็นไปได้สะดวกทั้งถนนแจ้งวัฒนะ (ซึ่งเป็นจุดขึ้น-ลง ของทางด่วนชั้นที่ 2 อยู่บริเวณใกล้เคียงกับโครงการดังกล่าวด้วย) และถนนติวานนท์

- บริเวณเขตเทศบาลเดิมของอำเภอบางบัวทอง และบริเวณแนวนวงแหวนรอบนอกตะวันตก (หรือทางหลวงพิเศษหมายเลข 37) ตลอดจนช่วงที่ถนนรัตนาธิเบศร์ตัดกับถนนวงแหวนรอบนอกตะวันตก (หรือทางหลวงพิเศษหมายเลข 37) จะเป็นอีกบริเวณหนึ่งที่เป็นศูนย์กลางของชุมชนอีกแห่งหนึ่งของจังหวัด ทั้งนี้เนื่องจากอำเภอบางบัวทอง มีการขยายตัวด้านที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน ตลอดจนการมีแนวความคิดเกี่ยวกับการสร้างเมืองใหม่และเมืองบริการ โดยให้อำเภอบางบัวทอง เป็นศูนย์กลางชุมชนเมือง ซึ่งกำหนดให้มีแหล่งงานเพิ่มมากขึ้นในชุมชน เพื่อการแก้ปัญหาจราจรตลอดจนเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯ

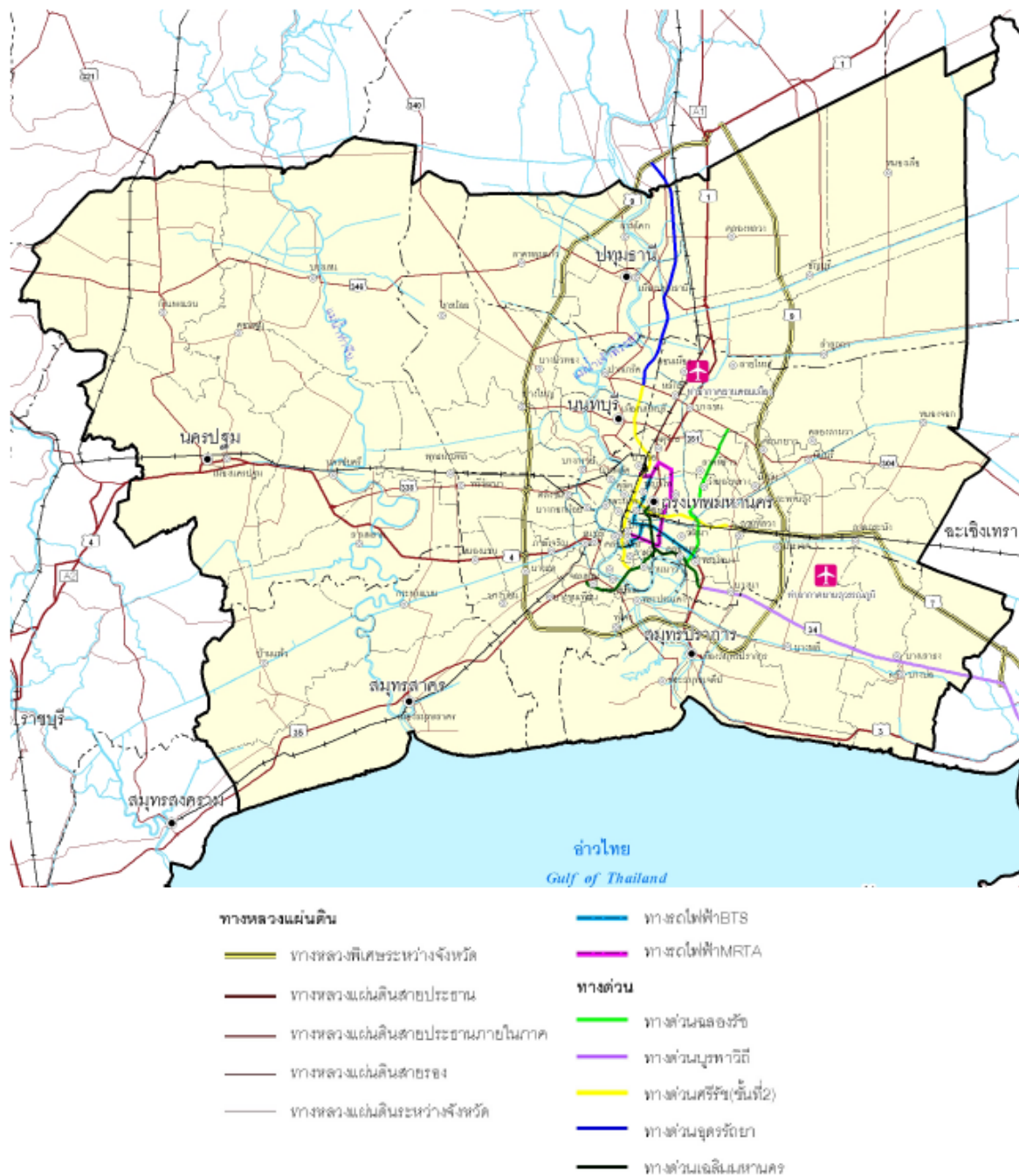
3.3.4 โครงสร้างพื้นฐาน

1) การคมนาคมขนส่งทางบก

จังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดหนึ่งในจังหวัดปริมณฑลที่ประกอบด้วย 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรสาคร สมุทรปราการ และจังหวัดนครปฐม โดยจังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดปริมณฑลหนึ่งที่ได้รับผลกระทบด้านการจราจรและการขนส่งจากการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานครอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากปัจจุบันการเดินทางระหว่างกรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรีสามารถเดินทางเชื่อมโยงถึงกันได้สะดวกทั้งทางบกและทางน้ำ จึงทำให้จังหวัดนนทบุรีเป็นเมืองที่รองรับการอยู่อาศัยของประชาชนที่ประกอบกิจกรรมต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร

จังหวัดนนทบุรี มีพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร ทางด้านทิศใต้และทิศตะวันออก ถนนสายหลักที่เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างจังหวัดนนทบุรีและกรุงเทพมหานครที่สำคัญได้แก่ ถนนพินุลสงคราม ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ถนนงามวงศ์วาน ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนราชพฤกษ์ ถนนวงแหวนตะวันตก (ทางหลวงหมายเลข 9) นอกจากนี้จังหวัดนนทบุรียังมีพื้นที่ติดต่อกับจังหวัดปทุมธานีทางด้านทิศเหนือและจังหวัดนครปฐม ทางด้านทิศตะวันตก โดยมีถนนติวานนท์ ถนนราชพฤกษ์ ถนนวงแหวนตะวันตก เป็นถนนสายหลักเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างจังหวัดนนทบุรีกับจังหวัดปทุมธานี ส่วนถนนสายหลักที่เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างจังหวัดนนทบุรีกับจังหวัดนครปฐมที่สำคัญ ได้แก่ ทางหลวงหมายเลข 346 เป็นต้น

ในส่วนของพื้นที่ตัวจังหวัดนนทบุรีนั้น มีโครงข่ายถนนสายหลักที่รองรับการเดินทางเชื่อมต่อการเดินทาง โดยเป็นถนนสายหลักตามแนวเหนือ-ใต้ เพื่อรองรับการเดินทางระหว่างพื้นที่ในส่วนเหนือกับพื้นที่ของจังหวัดที่อยู่ทางด้านทิศใต้ รวมทั้งมีโครงข่ายถนนสายหลักตามแนวตะวันออก-ตก รองรับการเดินทางระหว่างพื้นที่ทางด้านตะวันออกและด้านตะวันตกด้วย



ภาพที่ 3.3-3 โครงข่ายการคมนาคมขนส่งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

จังหวัดนนทบุรี มีถนนสายหลักสำคัญที่รองรับการเดินทางดังแสดงในภาพที่ 3.3-4 แบ่งออกได้เป็นถนนสายหลักในแนวเหนือ-ใต้ และแนวตะวันออก-ตก มีทางพิเศษศรีรัชที่อยู่ในแนวเหนือ-ใต้ให้บริการด้านการจราจรทั้งภายในจังหวัดนนทบุรีและการเดินทางต่อเนื่องไปในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และเนื่องจากจังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดที่มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านและแบ่งพื้นที่จังหวัดออกเป็นพื้นที่ฝั่งตะวันออกและพื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องมีย่านเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างพื้นที่สองฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยา

1.1 ถนนสายหลักในแนวเหนือ – ใต้ ที่สำคัญประกอบด้วย

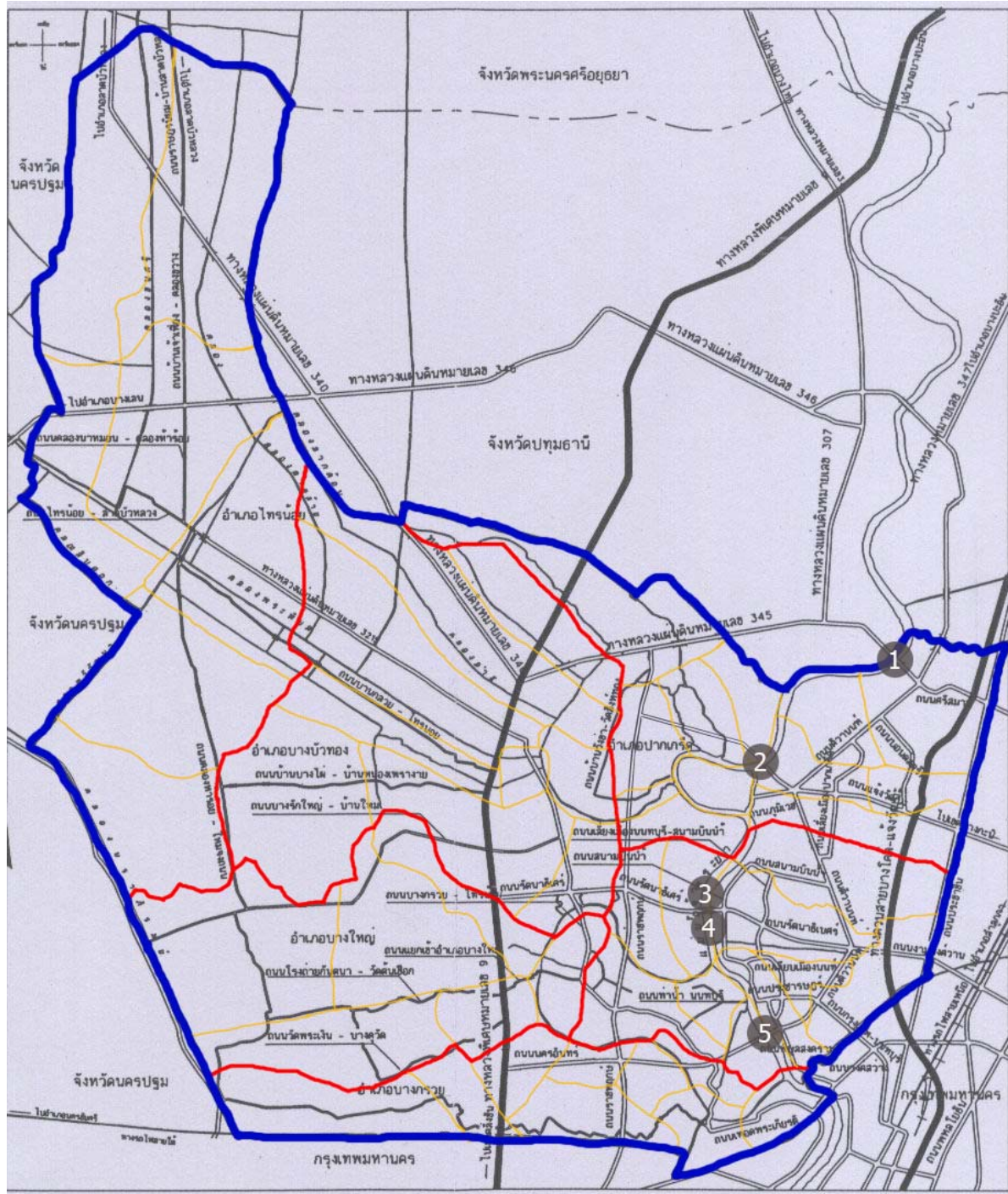
- ถนนติวานนท์ เป็นถนนขนาด 6 ช่องจราจร เชื่อมต่อการเดินทางจากพื้นที่จังหวัดปทุมธานี แนวถนนจะมีทิศทางลงมาทางใต้เชื่อมต่อกับถนนแจ้งวัฒนะ ถนนงามวงศ์วาน ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี และถนนพหลโยธิน
- ถนนประชาชื่น เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างจังหวัดนนทบุรีกับ กรุงเทพมหานคร จากถนนแจ้งวัฒนะ ถึง ถนนงามวงศ์วาน
- ถนนพหลโยธิน เป็นถนนขนาด 6 ช่องจราจร ให้บริการต่อการจราจรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีและเป็นเส้นทางเชื่อมต่อการเดินทางกับพื้นที่กรุงเทพมหานคร
- ถนนกรุงเทพ – นนทบุรี เป็นถนนขนาด 6 ช่องจราจร ให้บริการต่อการจราจรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี และเป็นเส้นทางเชื่อมต่อการเดินทางกับพื้นที่กรุงเทพมหานคร
- ถนนราชพฤกษ์ เป็นถนนขนาด 6 ช่องจราจร และเป็นถนนสายหลักในแนวเหนือ-ใต้ ให้บริการในพื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา
- ถนนวงแหวนตะวันตก (ทางหลวงหมายเลข 9) เป็นถนนขนาด 10 ช่องจราจร ให้บริการในพื้นที่ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นทางหลวงสายหลักที่ให้บริการแก่การจราจรที่ใช้เดินทางเข้าสู่พื้นที่กรุงเทพมหานครที่อยู่ทางด้านทิศใต้ของจังหวัดนนทบุรีและให้บริการแก่การจราจรที่จะเดินทางไปทางพื้นที่จังหวัดทางด้านเหนือของจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นต้น

1.2 ถนนสายหลักในแนวตะวันออก – ตก ที่สำคัญ ประกอบด้วย

- ถนนชัยพฤกษ์ เป็นถนนขนาด 6 ช่องจราจร เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างถนนราชพฤกษ์และถนนแจ้งวัฒนะ
- ถนนแจ้งวัฒนะ เป็นถนนขนาด 8 ช่องจราจร เป็นถนนสายหลักสำคัญในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ถนนแจ้งวัฒนะ เป็นถนนสายหลักสำคัญที่เชื่อมการเดินทางระหว่างถนนติวานนท์กับถนนวิภาวดีรังสิต จึงเป็นเส้นทางหลักเส้นทางหนึ่งที่ใช้ในการเดินทางระหว่างจังหวัดนนทบุรีกับกรุงเทพมหานคร
- ถนนรัตนาธิเบศร์ เป็นถนนขนาด 10 ช่องจราจร เชื่อมระหว่างถนนวงแหวนตะวันตกกับถนนงามวงศ์วาน จึงเป็นถนนสายหลัก สำหรับการเดินทางเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่จังหวัดนนทบุรีด้านฝั่งตะวันตกแม่น้ำเจ้าพระยากับพื้นที่ด้านฝั่งตะวันออกแม่น้ำเจ้าพระยา รวมทั้งเป็นเส้นทางที่ใช้เดินทางต่อเนื่องเข้าสู่ถนนงามวงศ์วานและเดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานคร
- ถนนงามวงศ์วาน เป็นถนนขนาด 8 ช่องจราจร เชื่อมต่อระหว่างถนนรัตนาธิเบศร์กับถนนวิภาวดีรังสิต เป็นถนนสายหลักที่ใช้ในการเดินทางเชื่อมต่อระหว่างจังหวัดนนทบุรีกับกรุงเทพมหานคร
- ถนนนครอินทร์ เป็นถนนขนาด 6 ช่องจราจร เชื่อมต่อระหว่างถนนวงแหวนตะวันตกกับถนนรัชดาภิเษกในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



ภาพที่ 3.3-4 ถนนสายหลักและสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาในจังหวัดนนทบุรี

1.3 ทางพิเศษ (ทางด่วน)

- ทางพิเศษศรีรัช เป็นทางพิเศษขนาด 6 ช่องจราจร มีทางขึ้นลงเชื่อมต่อกับถนนในจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ ทางขึ้น – ลง ทางพิเศษที่ถนนศรีสมาน ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนงามวงศ์วาน ทางพิเศษ

ศรีรัช นอกจากจะให้บริการแก่การจราจรภายในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีแล้ว ยังเป็นเส้นทางสายหลักสำคัญที่ใช้ในการเดินทางระหว่างจังหวัดนนทบุรีกับกรุงเทพมหานครอีกด้วย

- ทางด่วนชั้นที่ 3 สายนนทบุรี-บางกะปิ กำลังอยู่ในขั้นการพิจารณาศึกษาความเหมาะสมและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนออกแบบและลงทุนก่อสร้างเพื่อแบ่งเบาภาระการลงทุนจากรัฐบาล

- ทางด่วนชั้นที่ 4 เป็นการวางแผนระยะยาว โดยจะครอบคลุมพื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลกับจังหวัดใกล้เคียง

1.4 สะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา จังหวัดนนทบุรีมีสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างพื้นที่สองฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยา ประกอบด้วย 5 สะพาน (ภาพที่ 6.3-4)

- (1) สะพานนนทบุรี (สะพานนวพล)
- (2) สะพานพระราม 4
- (3) สะพานพระนั่งเกล้าเดิม
- (4) สะพานพระนั่งเกล้าแห่งใหม่
- (5) สะพานพระราม 5

2) การคมนาคมทางน้ำ

ปัจจุบันจังหวัดนนทบุรีได้ทำการก่อสร้างสถานีเรือโดยสารสาธารณะตามแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจำนวนมาก ได้แก่ ท่าเทศบาลเมืองนนทบุรี ท่าองค์การบริหารส่วนจังหวัด ท่าวัดเขมา ท่าปากเกร็ด ท่าประตูน้ำพระอุดม ท่าบางบัวทอง ท่าอิฐ ท่าบางใหญ่ ท่าวัดเขย่น ท่าไทรมาฯ ฯลฯ

ท่าเรือต่างๆ ในเขตจังหวัดนนทบุรีสำหรับรับส่งผู้โดยสาร และให้บริการแก่ผู้โดยสารทางเรือที่สำคัญในจังหวัดนนทบุรีแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ เรือด่วนเจ้าพระยา โดยเริ่มต้นจากท่าน้ำนนทบุรี ทางด้านทิศเหนือและสิ้นสุดที่ท่าเรือราษฎร์บูรณะทางด้านทิศใต้ ให้บริการทุกวัน ระหว่างเวลา 05.50 น.-20.20 น. และเรือยนต์ข้ามฟากซึ่งมีเรือที่ให้บริการ 2-6 ลำ/ท่า โดยท่าเรือที่ให้บริการคือ ท่าปากเกร็ด ท่าเทศบาลปากเกร็ด ท่าเทศบาลนนทบุรี ท่าเรือวัดเขมาภิรตาราม โดยเปิดให้บริการทุกวันระหว่างเวลา 05.00-21.00 น.

3) ไฟฟ้า

การให้บริการไฟฟ้าของพื้นที่จังหวัดนนทบุรี อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานการไฟฟ้านครหลวงเขตนนทบุรี และสำนักงานการไฟฟ้านครหลวง ในปีงบประมาณ 2544 มีผู้ใช้ไฟฟ้า 236,657 ราย ปีงบประมาณ 2545 มีผู้ใช้ไฟฟ้า จำนวน 272,340 ราย ปีงบประมาณ 2546 มีผู้ใช้ไฟฟ้า จำนวน 284,107 ราย (ที่มา : สมุดรายนามสถิติจังหวัด พ.ศ. 2545 พ.ศ. 2546 และ พ.ศ. 2547)

4) ประปา

การให้บริการประปาเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี อยู่ในความรับผิดชอบของการประปานครหลวง มีสำนักงาน 2 แห่ง คือ สำนักงานประปานครหลวง สาขานนทบุรี และสำนักงานประปานครหลวง สาขางบางบัวทอง ในปีงบประมาณ 2544 มีผู้ใช้น้ำจำนวน 189,865 ราย ปีงบประมาณ 2545 มีผู้ใช้น้ำจำนวน 197,824 ราย ปีงบประมาณ 2546 มีผู้ใช้น้ำจำนวน 209,491 ราย (ที่มา : สมุดรายนามสถิติจังหวัด ฉบับ พ.ศ. 2546 และ พ.ศ. 2547)

5) การสื่อสารและโทรคมนาคม

จังหวัดนนทบุรีเป็นสถานที่ตั้งสถานีควบคุมภาคพื้นดินดาวเทียมไทยคม ดาวเทียมเพื่อการสื่อสารดวงแรกของประเทศไทย อยู่ตรงกันข้ามกับศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี ถนนรัตนานิเบศร์ และยังเป็นที่ตั้งหน่วยงานของการสื่อสารและโทรคมนาคมอื่นๆ เช่น บริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ถนนแจ้งวัฒนะและงามวงศ์วาน การสื่อสารแห่งประเทศไทยที่ถนนแจ้งวัฒนะ สถานีตรวจจับสัญญาณวิทยุที่ถนนรัตนานิเบศร์และสถานีวิทยุไปรษณีย์โทรเลขที่ถนนติวานนท์

- การไปรษณีย์ ปัจจุบันจังหวัดนนทบุรีมีที่ทำการไปรษณีย์ให้บริการทั้งสิ้น 10 ที่ทำการ กระจายอยู่ทั่วทุกอำเภอ เขตอำเภอเมืองนนทบุรี 5 ที่ทำการ อำเภอปากเกร็ด 2 ที่ทำการ นอกนั้นมีอำเภอละ 1 ที่ทำการ

- โทรศัพท์ การให้บริการโทรศัพท์ในเขตจังหวัดนนทบุรีอยู่ในความรับผิดชอบของบริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) แบ่งเขตบริการออกเป็น 6 เขต 6 อำเภอ แยกเป็น 20 ชุมสาย

- วิทยุกระจายเสียงและโทรทัศน์ ที่จังหวัดนนทบุรีสามารถรับฟังและชมรายการจากสถานีโทรทัศน์ที่แพร่ภาพออกอากาศจากกรุงเทพมหานครได้ทุกสถานี เพราะอยู่ไม่ไกลจากรัศมีการส่งสัญญาณคลื่นและภาพที่มีความคมชัดและชัดเจน

- หนังสือพิมพ์ การรับข่าวสารจากหนังสือพิมพ์ส่วนกลางอยู่ในสภาพที่สามารถแพร่กระจายได้อย่างทั่วถึงในทุกพื้นที่ สำหรับหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นมี 7 ฉบับหนังสือพิมพ์นิวเสียงประชา เสรีชนม์ เมืองนนท์รวมข่าว เดอะนิวส์ สยามนนท์ และพิมพ์ไทย

3.3.5 คุณภาพน้ำ

เนื่องจากพื้นที่จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่ราบลุ่ม พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรและพื้นที่อื่นๆ ไม่มีพื้นที่ภูเขาและป่าไม้ ดังนั้นทรัพยากรธรรมชาติหลักของจังหวัดนนทบุรีก็คือแหล่งน้ำ ดังนั้นในการวิเคราะห์ด้านทรัพยากรธรรมชาติในที่นี้จึงเน้นการวิเคราะห์ในเรื่องทรัพยากรน้ำเป็นหลัก

1) คุณภาพน้ำของแม่น้ำเจ้าพระยา

กรมควบคุมมลพิษได้มีการกำหนดประเภทคุณภาพของแหล่งน้ำ (ตามมาตรฐานคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำผิวดิน) ในแม่น้ำเจ้าพระยา ช่วงที่ 1 จากบริเวณพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ จนถึงศาลากลางหลังเก่า จังหวัดนนทบุรี กำหนดเป็นคุณภาพน้ำประเภทที่ 4* ได้แก่ แหล่งน้ำที่ได้รับน้ำทั้งจากกิจกรรมบางประเภทและสามารถใช้ประโยชน์เพื่อการอุปโภคและบริโภคต้องผ่านการฆ่าเชื้อโรคตามปกติ และแม่น้ำเจ้าพระยาช่วงที่ 2 จากศาลากลางจังหวัดนนทบุรีหลังเก่าถึงป้อมเพชร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นคุณภาพน้ำประเภทที่ 3 เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับการเกษตร

* ประเภทคุณภาพน้ำ : ประเภทที่ 1 = ดีมาก ประเภทที่ 2 = ดี ประเภทที่ 3 = พอใช้ ประเภทที่ 4 = เลื่อมโทรม ประเภทที่ 5 = เลื่อมโทรมมาก

ในปี 2550 สำนักงานสิ่งแวดล้อมภาคที่ 6 จังหวัดนนทบุรี ได้ติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำเจ้าพระยา ในช่วงที่ผ่านจังหวัดนนทบุรี โดยใช้ดัชนีบ่งชี้ 5 ดัชนี ได้แก่ ออกซิเจนละลาย (Dissolved Oxygen: DO) บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand: BOD) แอมโมเนียไนโตรเจน (Ammonia Nitrogen: NH₃) โคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform) และฟีคัลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform) โดยการเก็บตัวอย่างน้ำจาก 2 สถานี ได้แก่ สถานีสะพานพระรามหก อำเภอบางกรวย และสถานีสะพานนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด คุณภาพน้ำแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงที่ไหลผ่านสถานีสะพานพระรามหกจัดอยู่ในเกณฑ์เสื่อมโทรม โดยมีค่าออกซิเจนละลายเฉลี่ย 3.0 มิลลิกรัมต่อลิตร ค่าบีโอดีเฉลี่ย 1.9 มิลลิกรัมต่อลิตร ค่าแอมโมเนียไนโตรเจน 0.12 มิลลิกรัมต่อลิตร ค่าโคลิฟอร์มทั้งหมด 21,250 MPN ต่อ 100 มิลลิตร และค่าฟีคัลโคลิฟอร์ม 6,000 MPN ต่อ 100 มิลลิตร ซึ่งไม่เกินค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำผิวดินประเภทที่ 4

คุณภาพน้ำของแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณที่ไหลผ่านสถานีสะพานนนทบุรี ในช่วงที่ทำการตรวจวัดคุณภาพน้ำพบว่าโดยมีค่าออกซิเจนละลายเฉลี่ย 3.7 มิลลิกรัมต่อลิตร ค่าบีโอดีเฉลี่ย 1.8 มิลลิกรัมต่อลิตร ค่าแอมโมเนียไนโตรเจน 0.05 มิลลิกรัมต่อลิตร ค่าโคลิฟอร์มทั้งหมด 30,750 MPN ต่อ 100 มิลลิตร และค่าฟีคัลโคลิฟอร์ม 7,600 MPN ต่อ 100 มิลลิตร ซึ่งเกินค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำของแหล่งน้ำผิวดินประเภทที่ 3 ดังแสดงผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำแม่น้ำเจ้าพระยาในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ปี 2549 ในตารางที่ 3.3-3 และ 3.3-4

ตารางที่ 3.3-3 ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำแม่น้ำเจ้าพระยาในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ปี 2549

สถานีเก็บตัวอย่างน้ำ	ดัชนีชี้วัดคุณภาพน้ำ					คุณภาพน้ำประเภท
	DO	BOD	NH ₃	TCB	FCB	
สะพานพระราม 6 อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	3.0	1.9	0.12	21,250	6,000	4
สะพานนนทบุรี อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี	3.7	1.8	0.05	30,750	7,600	4

ที่มา : สำนักงานสิ่งแวดล้อมภาคที่ 6 นนทบุรี, 2551

ตารางที่ 3.3-4 คุณภาพน้ำแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงปี 2545-2549

สถานีเก็บตัวอย่างน้ำ	ปี 2545	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549
สะพานพระราม 6 อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	ประเภท 5	ประเภท 5	ประเภท 5	ประเภท 5	ประเภท 4	ประเภท 4
สะพานนนทบุรี อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี	ประเภท 5	ประเภท 4	ประเภท 3	ประเภท 5	ประเภท 4	ประเภท 4
จังหวัดนนทบุรี						

ที่มา : สำนักงานสิ่งแวดล้อมภาคที่ 6 นนทบุรี, 2551

2) คุณภาพน้ำของคลองในจังหวัดนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรีมีแหล่งน้ำกระจายอยู่เกือบทุกพื้นที่ โดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแม่น้ำหลักที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อการอุปโภคบริโภค การเกษตรกรรม และเป็นแหล่งผลิตสัตว์น้ำที่สำคัญของจังหวัด นอกจากนี้ยังมีคลองต่างๆ ทั้งที่เป็นคลองธรรมชาติและคลองชลประทานกระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่ซึ่งเหมาะแก่การประกอบอาชีพการประมงน้ำจืดเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

ในปัจจุบันคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำบางแหล่งมีสภาพเน่าเสีย จากการศึกษาคุณภาพของน้ำในคลองในจังหวัดนนทบุรี โดยสำนักงานสิ่งแวดล้อมภาคที่ 6 จังหวัดนนทบุรี พบว่า

2.1 คุณภาพน้ำของคลองในอำเภอเมืองนนทบุรี

คุณภาพน้ำของคลองต่างๆ ในอำเภอเมืองอยู่ในระดับเสื่อมโทรม โดยพบว่าคลองต่างๆ มีปริมาณโคลิฟอร์มแบคทีเรีย (Total และ Fecal coliform) สูงเกินกว่ามาตรฐานแหล่งน้ำผิวดินทุกสถานี ทั้งในช่วงฤดูแล้งและช่วงฤดูฝน แสดงถึงการปนเปื้อนที่มาจากกิจกรรมของมนุษย์ในระดับที่สูงมาก นอกจากนี้พบว่าปริมาณแอมโมเนีย (NH₃-N) มีค่าเกินมาตรฐาน ปริมาณออกซิเจนละลายในน้ำ (DO) และปริมาณความสกปรกในรูปสารอินทรีย์ (BOD₅) พบว่ามีค่าเกินมาตรฐานประเภท 4 เกือบทุกจุดตรวจวัดทั้งในช่วงฤดูแล้งและช่วงฤดูฝน สามารถสรุปคุณภาพน้ำของคลองต่างๆ ในพื้นที่อำเภอเมืองอยู่ในระดับวิกฤติ และไม่สามารถใช้ประโยชน์อื่นได้ ยกเว้นด้านคมนาคม (ประเภท 5)

2.2 คุณภาพน้ำของคลองในอำเภอปากเกร็ด

คุณภาพน้ำของคลองต่างๆ พื้นที่อำเภอปากเกร็ดพบว่าคลองบางตลาดและคลองบางพูดคุณภาพน้ำมีสภาพเสื่อมโทรม พบว่าปริมาณโคลิฟอร์มแบคทีเรีย ปริมาณแอมโมเนีย ปริมาณความสกปรกในรูปสารอินทรีย์และปริมาณออกซิเจนละลายในน้ำ มีค่าเกินกำหนดมาตรฐานประเภท 4 โดยไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์อื่นๆ ได้ยกเว้นเพื่อการคมนาคม ส่วนคลองพระอุดมและคลองบางพูดมีค่าปริมาณฟีคัลโคลิฟอร์ม ปริมาณแอมโมเนีย และปริมาณความสกปรกในรูปสารอินทรีย์เกินมาตรฐานคุณภาพน้ำ (ประเภท 4)

2.3 คุณภาพน้ำของคลองในอำเภอบางบัวทอง

คุณภาพน้ำของคลองต่างๆ ในอำเภอบางบัวทองบริเวณพื้นที่ชุมชนหนาแน่นมีคุณภาพน้ำเสื่อมโทรม พบว่าเกือบทุกคลองมีค่าปริมาณโคลิฟอร์มแบคทีเรียเกินมาตรฐานแหล่งน้ำประเภท 3 โดยบริเวณคลองบางใหญ่และคลองบางแพรก ปริมาณแอมโมเนีย ปริมาณความสกปรกในรูปสารอินทรีย์และปริมาณออกซิเจนละลายในน้ำมีค่าเกินมาตรฐานประเภท 4 ส่วนคลองลำโพ คลองลากชันและคลองพระพิมล พบว่าส่วนใหญ่ปริมาณแอมโมเนียจะเกินมาตรฐานเฉพาะในช่วงฤดูแล้ง ปริมาณความสกปรกในรูปสารอินทรีย์และปริมาณออกซิเจนละลายในน้ำ พบว่าอยู่ในเกณฑ์ปานกลางถึงค่อนข้างดี (ประเภท 2-3)

2.4 คุณภาพน้ำของคลองในอำเภอบางกรวย

คุณภาพน้ำของคลองต่างๆ พื้นที่อำเภอบางกรวยพบว่ามีความสะอาดค่อนข้างดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคุณภาพน้ำคลองในพื้นที่ 3 อำเภอที่กล่าวถึงข้างต้น อย่างไรก็ตามพบว่าปริมาณโคลิฟอร์มแบคทีเรียมีค่าเกินมาตรฐานในทุกคลอง ปริมาณแอมโมเนียส่วนใหญ่จะมีค่าเกินมาตรฐานเฉพาะในช่วงฤดูแล้งปริมาณความสกปรกในรูปสารอินทรีย์ส่วนใหญ่อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานแหล่งน้ำประเภท 4 ส่วนในฤดูฝนพบปริมาณความสกปรกในรูปสารอินทรีย์ของทุกสถานีมีค่าเกิน 4.0 มิลลิกรัม/ลิตร อย่างไรก็ตาม

ปริมาณออกซิเจนละลายในน้ำของทุกคลองทั้งในช่วงฤดูแล้งและช่วงฤดูฝนอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานแหล่งน้ำประเภท 4

2.5 คุณภาพน้ำของคลองในอำเภอบางใหญ่

คุณภาพน้ำของคลองต่างๆ ในพื้นที่อำเภอบางใหญ่พบว่ามีความสะอาดดีกว่าคุณภาพน้ำของคลองที่ศึกษาใน 4 อำเภอบางต้น พบปริมาณฟีคัลโคลิฟอร์มแบคทีเรียต่ำกว่าอำเภอบางอื่นๆ ที่กล่าวมา โดยเฉพาะคลองหลุมสีในฤดูฝนมีปริมาณฟีคัลโคลิฟอร์มแบคทีเรียไม่เกินมาตรฐาน ปริมาณแอมโมเนียพบว่ามีเกินมาตรฐานทุกสถานีในช่วงฤดูแล้ง ส่วนในช่วงฤดูฝนส่วนใหญ่มีค่าเป็นไปตามมาตรฐาน ปริมาณความสกปรกในรูปสารอินทรีย์และปริมาณออกซิเจนละลายในน้ำพบว่ามีค่าอยู่ในเกณฑ์ปานกลางถึงดี (ประเภท 2-3) และมีเพียงบางจุดตรวจวัดเท่านั้นที่มีค่าเกินกำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำประเภท 4

2.6 คุณภาพน้ำของคลองในอำเภอไทรน้อย

คุณภาพน้ำคลองต่างๆ ในอำเภอไทรน้อยพบว่าคุณภาพน้ำของคลองมีความสะอาดที่สุดใน 6 อำเภอ โดยพบว่าปริมาณแอมโมเนียและปริมาณฟีคัลโคลิฟอร์มแบคทีเรียเกินมาตรฐานเฉพาะในช่วงฤดูแล้งเท่านั้น ปริมาณความสกปรกในรูปสารอินทรีย์ส่วนใหญ่อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพน้ำประเภท 3-4 มีเพียงบางสถานีเท่านั้นที่มีค่าปริมาณความสกปรกในรูปสารอินทรีย์มากกว่า 4 มิลลิกรัม/ลิตร แต่อย่างไรก็ตามปริมาณออกซิเจนละลายในน้ำมีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพน้ำประเภท 2-4

3) น้ำทิ้งจากหมู่บ้านจัดสรร

ปัจจุบันการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีมีการขยายตัวมาก โดยเฉพาะในพื้นที่ตัวเมือง ลักษณะหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ มีทั้งบ้านเดี่ยวที่มีอาณาเขตกว้างและอาคารชุด ขนาดหมู่บ้านจัดสรรมีตั้งแต่ต่ำกว่า 100 แปลง ขนาด 100-500 แปลง และมากกว่า 500 แปลง กระจายตัวตามแต่ละอำเภอโดยเฉพาะบริเวณใกล้เส้นทางคมนาคมซึ่งเชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ เช่น ถนนราชพฤกษ์ เป็นต้น อำเภอที่มีหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุดได้แก่ อำเภอบางบัวทองและอำเภอเมืองนนทบุรี โดยจำนวนหมู่บ้านจัดสรรที่มีจำนวน 100 แปลงขึ้นไปมีทั้งหมด 371 แห่ง

ตารางที่ 3.3-5 จำนวนหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

เขตการปกครอง	จำนวนหมู่บ้านจัดสรร	
	100-500 แปลง	มากกว่า 500 แปลง ขึ้นไป
อ.เมืองนนทบุรี	65	6
อ.ปากเกร็ด	65	14
อ.บางบัวทอง	102	24
อ.ไทรน้อย	17	4
อ.บางใหญ่	36	9
อ.บางกรวย	28	1
รวม	313	58

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี ปี 2549

ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำจากหมู่บ้านจัดสรร

จากการสำรวจคุณภาพน้ำจากหมู่บ้านจัดสรรในระหว่างเดือนเมษายน – กันยายน พบว่าคุณภาพน้ำทั้งจากหมู่บ้านจัดสรรพบว่าผ่านเกณฑ์มาตรฐานคิดเป็นร้อยละ 56 และไม่ผ่านเกณฑ์มาตรฐานคิดเป็นร้อยละ 44 จากหมู่บ้านจัดสรรที่ทำการสุ่มสำรวจทั้งหมดโดยการกระจายตัวของหมู่บ้านที่ทำการสำรวจ

ตารางที่ 3.3-6 ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้งจากหมู่บ้านจัดสรร ตามเกณฑ์มาตรฐาน

อำเภอ	จำนวนหมู่บ้าน	ผ่านมาตรฐาน	ไม่ผ่านมาตรฐาน
เมืองนนทบุรี	21	1	4
ปากเกร็ด	5	1	4
บางบัวทอง	59	26	33
ไทรน้อย	6	5	1
บางใหญ่	18	9	9
บางกรวย	6	6	-
รวม	115	64	51

ที่มา : รายงานสถานการณ์สิ่งแวดล้อมจังหวัดนนทบุรี, อบจ. นนทบุรี 2550

สภาพปัญหามลพิษทางน้ำของจังหวัดนนทบุรีในปัจจุบันนั้น มีสาเหตุสำคัญ 6 ประการคือ

1. น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากแหล่งชุมชนต่างๆ โดยเฉพาะจากบ้านเรือน ที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และร้านอาหาร ยังไม่ได้รับการลดความสกปรกหรือบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐาน ก่อระบายทิ้งสู่ท่อระบายน้ำหรือคูคลองมาตรฐาน

2. ท่อระบายน้ำยังไม่ครอบคลุมทุกพื้นที่ ส่วนใหญ่จะใช้คลองระบายน้ำตามธรรมชาติในการระบายน้ำแทน รวมทั้งยังขาดการเชื่อมต่อท่อระบายน้ำสาธารณะกับท่อระบายน้ำจากบ้านพักอาศัย ดังนั้น น้ำเสียจากอาคารบ้านเรือนก็จะระบายลงสู่สิ่งแวดล้อมโดยตรง นอกจากนี้ท่อระบายน้ำที่มีอยู่ก็มีคุณภาพไม่ได้มาตรฐานอีกด้วย

3. คลองธรรมชาติที่มีอยู่ในพื้นที่ ซึ่งทำหน้าที่รับน้ำ ระบายน้ำฝน และน้ำเสียจากชุมชนนั้น ขาดการดูแลรักษาทำให้คูคลองเกิดการตื้นเขิน มีผลทำให้ระบายน้ำได้ไม่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะคลองในฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา พบว่ามีปัญหาน้ำเน่าเสีย ส่งกลิ่นเหม็นและเกิดมลพิษทางทัศนียภาพ

4. แม้โรงงานอุตสาหกรรมและโรงพยาบาลในพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีระบบระบายน้ำเสียของตนเอง แต่น้ำทิ้งภายหลังที่ปล่อยออกจากระบบบำบัดแล้ว ยังมีค่า BOD อยู่ในระดับสูง ซึ่งจำเป็นต้องได้รับการบำบัดอีกครั้งหนึ่ง

5. ขาดความร่วมมือจากประชาชนผู้ประกอบการร้านค้า ร้านอาหาร หรืออุตสาหกรรมรายย่อย ในการลดความสกปรกของน้ำทั้งก่อนระบายลงสู่สิ่งแวดล้อม หรือการทิ้งขยะมูลฝอย ของเสียลงสู่แม่น้ำลำคลองต่างๆ

6. การขาดความรู้พื้นฐานของหน่วยงานท้องถิ่นที่จะนำมาใช้ในการวางแผนจัดการมลพิษทางน้ำที่เกิดขึ้นในท้องถิ่น

3.4 สภาพเศรษฐกิจของจังหวัดนนทบุรี

3.4.1 สภาพเศรษฐกิจโดยรวม

จากข้อมูลสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พบว่า แนวโน้มการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์จังหวัดมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี พ.ศ.2541 ถึง ปี พ.ศ. 2549 โดยในปี พ.ศ. 2549 มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) จำนวน 105,932 ล้านบาท และมีมูลค่าผลิตภัณฑ์เฉลี่ยต่อคน 87,977 บาท ดังแสดงในตารางที่ 3.4-1

ตารางที่ 3.4-1 ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดนนทบุรี ช่วงปี พ.ศ.2541-2549

สาขาการผลิต	2541 (1998)	2542 (1999)	2543 (2000)	2544 (2001)	2545 (2002)	2546 (2003)	2547p (2004)	2548p (2005)	2549p (2006)
ภาคเกษตร	1,724	1,476	1,380	1,380	1,433	1,656	2,625	2,183	2,991
● เกษตรกรรม การล่าสัตว์ และการป่าไม้	1,517	1,281	1,162	1,245	1,313	1,515	2,398	1,963	2,784
● การประมง	207	195	218	135	120	141	227	220	208
ภาคนอกเกษตร	70,440	63,315	63,982	67,633	70,989	74,506	82,354	94,368	102,940
● การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน	0	0	9	10	10	10	21	26	30
● การผลิตอุตสาหกรรม	21,322	22,606	22,944	24,774	26,535	27,844	28,674	37,057	41,095
● การไฟฟ้า ก๊าซ และการประปา	3,313	2,829	3,079	3,531	3,766	3,708	4,276	4,298	4,479
● การก่อสร้าง	7,828	4,192	3,814	3,701	4,344	4,878	5,895	6,354	7,003
● การขายส่ง การขายปลีก การซ่อมแซมยานยนต์ จักรยานยนต์ ของใช้ส่วนบุคคล และของใช้ในครัวเรือน	11,507	9,117	9,923	10,126	9,458	10,106	11,664	12,970	14,032
● โรงแรมและภัตตาคาร	4,053	4,417	4,780	5,091	4,885	4,763	4,933	5,005	5,498
● การขนส่ง สถานที่เก็บสินค้า และการคมนาคม	5,984	4,260	3,365	3,941	3,695	3,784	4,128	4,408	4,656
● ตัวกลางทางการเงิน	5,939	4,222	3,657	3,810	4,435	5,396	5,972	5,765	6,356
● บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่า และบริการทางธุรกิจ	3,602	3,693	3,695	3,660	3,781	3,851	4,559	5,148	5,291
● การบริหารราชการแผ่นดินและการป้องกันประเทศ รวมทั้งการประกันสังคมภาคบังคับ	1,110	1,214	1,497	1,387	1,774	1,905	2,503	2,691	2,830
● การศึกษา	2,142	2,369	2,369	2,415	2,498	2,553	3,088	3,152	3,596
● การบริการด้านสุขภาพและงานสังคมสงเคราะห์	1,931	2,152	2,289	2,497	2,607	2,467	2,673	3,321	3,783
● การให้บริการชุมชน สังคม และบริการส่วนบุคคลอื่นๆ	1,473	2,013	2,327	2,450	2,960	2,990	3,710	3,905	4,023
● ลูกจ้างในครัวเรือนส่วนบุคคล	237	233	233	240	242	251	260	267	270
ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด	65,361	64,791	65,361	69,012	72,422	76,162	84,978	96,551	105,932
มูลค่าผลิตภัณฑ์เฉลี่ยต่อคน (บาท)	78,371	79,609	78,371	77,552	76,242	75,087	78,432	83,407	87,977
ประชากร (1,000 คน)	834	814	834	890	950	1,014	1,083	1,158	1,204

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หมายเหตุ : p เป็นค่าประมาณการโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

3.4.2 แรงงานและการจ้างงาน

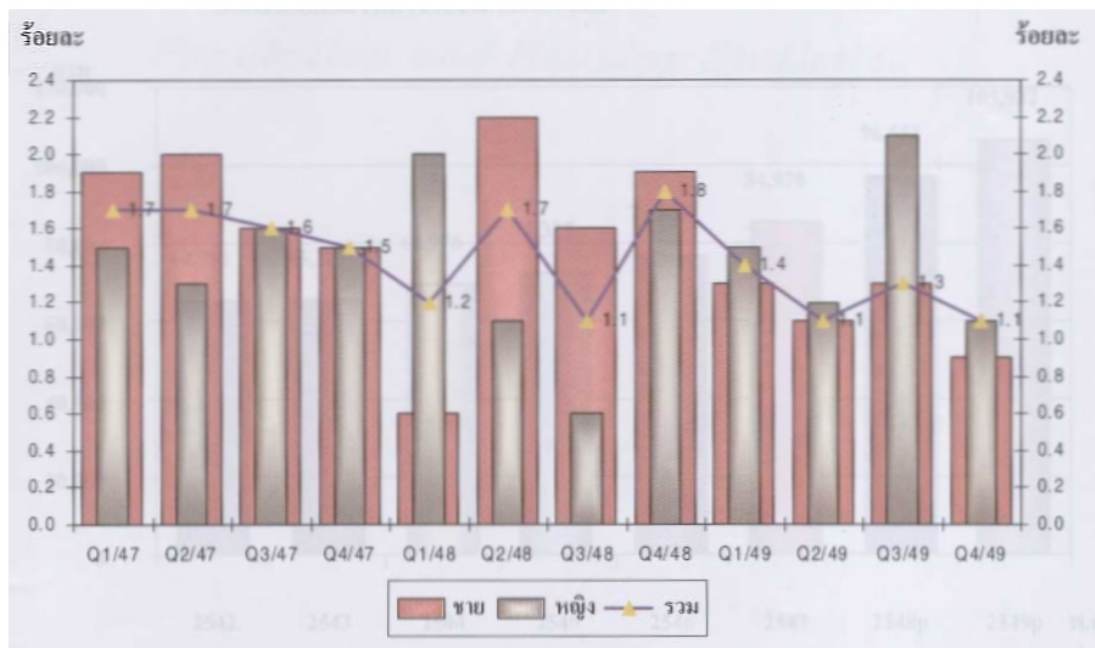
จากการสำรวจของสำนักงานสถิติจังหวัดนนทบุรี ปี พ.ศ. 2549 ดังแสดงในตารางที่ 3.4-2 จำนวนประชากร ณ ช่วงเวลาที่สำรวจมีจำนวน 1,202,144 คน อยู่ในวัยกำลังแรงงาน 719,898 คน คิดเป็นร้อยละ 59.88 ของประชากรทั้งหมด โดยแบ่งเป็นผู้มีงานทำ 710,613 คน และที่เหลือ 9,285 คน เป็นผู้ไม่มีงานทำ

ตารางที่ 3.4-2 จำนวนแรงงานในจังหวัดนนทบุรี

สถานภาพแรงงาน	พ.ศ.2545	พ.ศ.2546	พ.ศ.2547	พ.ศ.2548	พ.ศ.2549
ผู้มีอายุ 15 ปีขึ้นไป	698,899	720,025	724,535	849,388	1,001,000
1. ผู้อยู่ในกำลังแรงงาน	484,541	505,309	507,693	613,694	719,898
1.1 กำลังแรงงานปัจจุบัน	484,541	505,309	507,693	613,624	719,898
1.1.1 ผู้มีงานทำ	478,285	495,411	499,462	604,765	710,613
1.1.2 ผู้ว่างงาน	6,256	9,899	8,231	8,859	9,285
1.2 ผู้ที่รอฤดูกาล	-	-	83	70	-
2. ผู้ไม่อยู่ในกำลังแรงงาน	214,358	214,716	216,760	235,693	281,122
2.1 ทำงานบ้าน	80,470	75,151	71,265	76,843	101,177
2.2 เรียนหนังสือ	67,833	69,486	72,723	80,363	85,231
2.3 อื่นๆ	66,055	70,079	72,723	78,488	94,714
ผู้มีอายุต่ำกว่า 15 ปี	163,307	165,258	164,612	179,957	201,124
ยอดรวม	862,206	885,283	889,147	1,029,345	1,202,144

ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดนนทบุรี

ประชากรของจังหวัดนนทบุรี ในปี พ.ศ.2549 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพนอกภาคเกษตรกรรม มีจำนวน 686,325 คน ลักษณะงานส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมในภาคอุตสาหกรรมและบริการต่างๆ ส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริการและพนักงานในร้านค้า จำนวน 145,197 คน ทั้งนี้อัตราการว่างงานของประชากรมีจำนวนไม่สูงมาก โดยในระหว่างปี พ.ศ. 2547- พ.ศ. 2549 มีอัตราเฉลี่ยการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 1.43 (ภาพที่ 3-4.1)



ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดนนทบุรี

ภาพที่ 3.4-1 อัตราการว่างงาน จำแนกตามเพศ เป็นรายไตรมาส พ.ศ. 2547-2549

3.4.3 อาชีพสำคัญของประชากร

1) การเกษตรกรรม

1. การทำนา จังหวัดนนทบุรีมีพื้นที่ทำนาประมาณ 261,153 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 72.31 ของพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมดของจังหวัด พื้นที่ทำนาแยกแยะลำดับจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้ อำเภอไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางกรวย และอำเภอเมืองนนทบุรี

ลักษณะการทำนาของเกษตรกรจังหวัดนนทบุรี มีความแตกต่างไปจากจังหวัดอื่นๆ คือนิยมทำนาปรังมากกว่านาปี ในฤดูทำนาปี เกษตรกรทำนาไม่ครอบคลุมตลอดพื้นที่ แต่การทำนาปรัง เกษตรกรจะทำเต็มพื้นที่ เพราะได้ผลผลิตสูงกว่าและไม่มีปัญหาน้ำท่วม ซึ่งเป็นการกลับกันกับเกษตรกรส่วนใหญ่ของประเทศ

2. การทำสวนผลไม้ จังหวัดนนทบุรีมีพื้นที่เหมาะสมสำหรับการทำสวนผลไม้มานานนับร้อยปี มีผลไม้ที่มีชื่อเสียงที่สุดของประเทศไทยคือ ทูเรียน มีรสชาติเลิศเป็นที่นิยมบริโภคของผู้คนทั่วไป ชาวนนทบุรีถือว่าทุเรียนเป็นผลไม้ที่เป็นสัญลักษณ์ของจังหวัดนนทบุรี มีพื้นที่เพาะปลูกประมาณ 90,762 ไร่ แต่ในขณะนี้ได้ลดลงเนื่องจากน้ำท่วม นอกจากนี้ยังมีผลไม้อื่นๆ อีก เช่น มะพร้าว กล้วยน้ำว้า กล้วยหอมทอง มะม่วง มะนาว ส้มเขียวหวาน ส้มโอ ละมุด ฝรั่ง มะละกอ ชมพู ส้มเกลี้ยง ฝรั่งไทย และหมาก ฯลฯ

3. การทำสวนพืชผักและสวนไม้ดอกไม้ประดับ มีพื้นที่ในการทำสวนพืชผักและสวนไม้ดอกไม้ประดับประมาณ 9,228 ไร่เศษ ได้แก่ กุหลาบ กล้วยไม้ เบญจมาศพันธุ์เหลืองไข่ มะลิ เยอบีร่า

ดาวเรือง แอสเตอร์ นาบัว (เก็บดอก) กล้วยสนามปลูกมากที่สุดที่อำเภอบางกรวย บางใหญ่ ไทรน้อย และ บางบัวทอง

4. การเลี้ยงสัตว์ มีปริมาณไม่มากเนื่องจากที่ดินมีราคาสูง สัตว์ที่เลี้ยงได้แก่ สุกร เป็ด ไก่

5. การประมง จังหวัดนนทบุรี ตั้งอยู่บนสองฟากฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาและมีคูคลอง

มากมาย จึงมีความเหมาะสมในการทำการประมงน้ำจืด มีทั้งจับตามธรรมชาติและการเพาะเลี้ยงเพื่อการค้า สถิติ พ.ศ. 2539 มีผู้ประกอบการอาชีพเลี้ยงสัตว์น้ำ 935 ราย คิดเป็นพื้นที่ 2,578 ไร่ กระจายตามอำเภอต่างๆ สัตว์น้ำที่เลี้ยง ได้แก่ ปลาดุก ปลาดุกเพี้ยน ปลานิล ปลาช่อน ปลาไน ปลาหมอ กุ้งก้ามกราม ฯลฯ โดยเลี้ยงในบ่อ ร่องสวน นาบัว และกระชัง

2) การอุตสาหกรรม

การอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมการผลิต การค้าส่ง ค้าปลีก การก่อสร้างและการบริการ ตามลำดับ

อุตสาหกรรมการผลิต มีความสำคัญต่อโครงสร้างเศรษฐกิจของจังหวัดนนทบุรีมากที่สุด มีจำนวนสถานประกอบการอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการทั้งสิ้น 1,979 แห่ง (ข้อมูล พ.ศ. 2549) เงินลงทุน 65,724,882,153 บาท มีจำนวนคนงาน 83,764 คน แยกตามพื้นที่ตั้งสถานประกอบการ ดังแสดงในตารางที่ 3.4-3 จะเห็นว่า อำเภอเมืองนนทบุรีมีสถานประกอบการตั้งอยู่จำนวนมากที่สุด คือ 551 แห่ง ในขณะที่อำเภอปากเกร็ดมีจำนวนสถานประกอบการเป็นอันดับสอง จำนวน 269 แห่ง แต่มีจำนวนเงินทุนสูงสุด คือ 21,608,639,864 บาท และมีจำนวนคนงานในพื้นที่สูงสุด คือ 23,624 คน

ตารางที่ 3.4-3 จำนวนสถานประกอบการอุตสาหกรรม จำนวนเงินทุน และจำนวนคนงาน จำแนกตามพื้นที่ตั้ง พ.ศ. 2549

พื้นที่ตั้ง	จำนวนสถานประกอบการอุตสาหกรรม	จำนวนเงินทุน (บาท)	จำนวนคนงาน (คน)
รวม	1,979	65,724,882,153	83,764
เมืองนนทบุรี	551	10,068,457,542	22,223
บางกรวย	185	6,779,083,428	4,920
บางใหญ่	184	3,906,788,828	4,686
บางบัวทอง	531	9,595,960,940	15,691
ไทรน้อย	259	13,765,951,940	12,620
ปากเกร็ด	269	21,608,639,864	23,624

ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดนนทบุรี

นอกจากนี้ ยังมีอุตสาหกรรมขนาดเล็กทำกันในครัวเรือน เช่น อุตสาหกรรมไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้ ทำท่อไอเสีย กิ่งโลหะ ทอผ้าและผลิตภัณฑ์จากผ้า เป็นต้น

อุตสาหกรรมที่สำคัญ ได้แก่ อุตสาหกรรมจากไม้ อุตสาหกรรมสิ่งทอ อุตสาหกรรมยา และเคมี อุตสาหกรรมประกอบและผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้า ตามลำดับ

3) การค้าและพาณิชย์กรรม

จังหวัดนนทบุรีมีการขยายตัวของธุรกิจการค้าในอัตราที่สูง ทั้งนี้เนื่องจากเป็นจังหวัดที่รองรับการขยายตัวของชุมชนจากกรุงเทพมหานคร ทำให้มีการดำเนินการเกี่ยวกับธุรกิจการค้าและบริการต่างๆ เพื่อที่จะรองรับชุมชนที่เติบโตขึ้นทุกขณะ เช่น ธุรกิจการค้าปลีกและค้าส่ง โรงภาพยนตร์ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ เป็นต้น

ใน พ.ศ. 2540 มีธุรกิจประเภทต่างๆ ที่ยื่นคำขออนุญาตจดทะเบียนเพื่อประกอบการกับสำนักงานพาณิชย์จังหวัดนนทบุรี ดังนี้

ร้านค้าทั่วไป จำนวน 627 ราย

นิติบุคคล จำนวน 11,398 ราย แยกเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล จำนวน 23 ราย ห้างหุ้นส่วนจำกัด จำนวน 6,790 ราย และในปีเดียวกันมีผู้ขอยื่นจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัด จำนวน 850 ราย ขอเลิกกิจการ จำนวน 188 ราย ต่อมา มีผู้ขอยื่นจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วนจำกัด จำนวน 482 ราย ขอเลิกกิจการ จำนวน 108 ราย และมีผู้ยื่นคำขออนุญาตประกอบกิจการโรงสีข้าว จำนวน 15 ราย ร้านขายสัง จำนวน 4 ราย และผู้ส่งออกข้าว จำนวน 2 ราย

3.5 สภาพสังคมของจังหวัดนนทบุรี

3.5.1 ลักษณะประชากร

ลักษณะทางวัฒนธรรม จังหวัดนนทบุรีมีประชากรที่ประกอบด้วยชาวไทยที่สืบเชื้อสายมาจากหลายเชื้อชาติ แต่ไม่เคยปรากฏว่ามีปัญหาหรือความขัดแย้งเกิดขึ้น เพราะต่างก็สำนึกในพระมหากรุณาธิคุณของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ความกลมกลืนทางวัฒนธรรมและระเบียบประเพณีจึงประสมประสานกันได้อย่างราบรื่น มีความสมานสามัคคีกันฉันพี่น้อง และรักหวงแหนผืนแผ่นดินไทยเสมอภาคกันเสมือนหนึ่งบุคคลในครอบครัวเดียวกัน

ประชากรส่วนใหญ่ของจังหวัดนนทบุรีที่เป็นคนพื้นถิ่น ตั้งบ้านเรือนอยู่ทั่วไปในพื้นที่ของทุกอำเภอ โดยอยู่อย่างหนาแน่นที่ชุมชนวัดชลอ ชุมชนวัดเขมาภิรตาราม ชุมชนบางม่วง ชุมชนบางขุน ชุมชนวัดโบสถ์บน ชุมชนบางศรีเมือง และชุมชนตลาดขวัญ อพยพมาจากท้องถิ่นใดไม่ปรากฏหลักฐานที่ชัดเจน แต่มีหลักฐานการย้ายถิ่นฐานปรากฏในสมัยกรุงศรีอยุธยา กรุงธนบุรี และกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น จนกระทั่งถึงปัจจุบันเป็นการย้ายถิ่นเพื่อหนีภัยสงครามระหว่างไทยกับพม่า และย้ายถิ่นเพื่อแสวงหาถิ่นทำกินอุดมสมบูรณ์ เพื่อตั้งถิ่นฐานใหม่ มีนิสัยรักสงบ มีความเมตตากรุณา นิยมทำสวนดอกไม้ ปลูกสร้างบ้านเรือนใกล้แม่น้ำลำคลอง ลักษณะของพื้นที่ยกสูงมีระเบียบ ภาษาพูดเป็นสำเนียงไทยภาคกลาง นับถือศาสนาพุทธ

ชาวไทยเชื้อสายจีน เป็นประชากรที่มีจำนวนเป็นอันดับสองของจังหวัดนนทบุรี อพยพเข้ามาตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา ประกอบอาชีพค้าขายอยู่ในชุมชนย่านตลาดขวัญ บางบัวทอง ปากเกร็ด และบางกรวย นอกจากนี้ยังได้ประกอบอาชีพการปลูกผัก ตั้งโรงสีข้าว และเป็นผู้ใช้แรงงาน มีความอ่อนน้อมถ่อมมิตรไมตรีกับคนทั่วไป และพร้อมที่จะแลกเปลี่ยนทางด้านวัฒนธรรม ภาษา ยึดมั่นในขนบธรรมเนียมประเพณีภายในครอบครัว ไม่ขัดขวางการสมรสของชาวจีนกับชาวไทย มีความขยันอดทน

จึงเป็นที่ยอมรับของชาวไทยได้อย่างรวดเร็ว ในระยะต่อมา ชาวไทยเชื้อสายจีนได้เข้ารับราชการสนองคุณของแผ่นดิน และสัมพันธ์กับพระราชวงศ์ของไทยอย่างต่อเนื่อง

ชาวไทยเชื้อสายมอญ หรือไทยรามัญ เป็นประชากรที่มีมากเป็นอันดับสามแต่เป็นที่รู้จักมากที่สุด อพยพเข้ามาหลายครั้ง ตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา กรุงธนบุรี และกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น เป็นชาวมอญจากเมืองเมาะตะมะ เพราะเป็นเมืองที่ตั้งอยู่ใกล้เขตพรมแดนไทย และชาวมอญจากเมืองต่าง ๆ อพยพเข้ามาสู่ประเทศไทย 3 เส้นทาง ได้แก่ เส้นทางที่เข้ามาทางเมืองตาก ทางด่านเจดีย์สามองค์ และทางอุทัยธานี ชาวไทยเชื้อสายมอญเป็นผู้ที่มีความขยันอดทน เกร่งครัดต่อระเบียบแบบแผนขนบธรรมเนียมดั้งเดิมมีฝีมือในทางช่างศิลปหัตถกรรมประเภทเครื่องปั้นดินเผา ในงานเทศกาลทางศาสนา จะแต่งกายแบบชาวมอญดั้งเดิมและนิยมพูดภาษามอญสื่อสารกัน ส่วนใหญ่จะตั้งบ้านเรือนอยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออก ตั้งแต่บ้านบางตะนาวศรี จนกระทั่งถึงบ้านเกาะเกร็ด ที่อยู่กันหนาแน่นคือ พื้นที่ของอำเภอปากเกร็ดและอำเภอเมืองนนทบุรี ชาวไทยเชื้อสายมอญ นับถือศาสนาพุทธอย่างเคร่งครัด

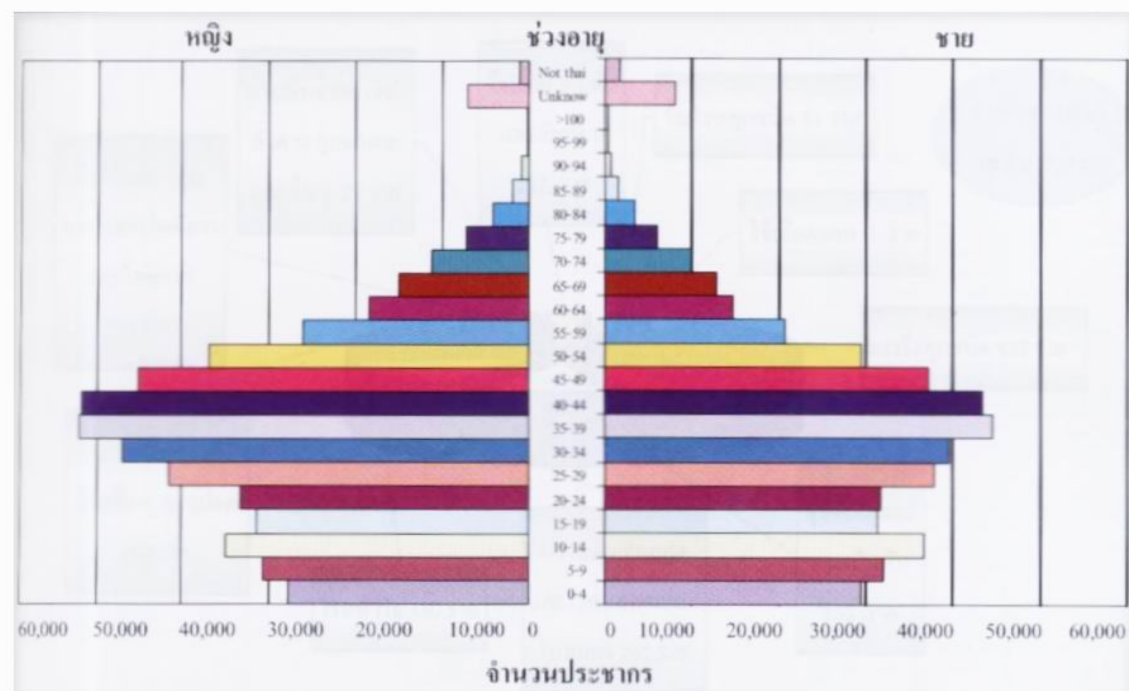
ชาวไทยตะนาวศรี เป็นชาวไทยเชื้อสายมอญอีกกลุ่มหนึ่งอพยพเข้ามาตั้งบ้านเรือนอยู่ในท้องที่ของจังหวัดนนทบุรี ในสมัยกรุงศรีอยุธยาตอนปลายและสมัยธนบุรี ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่บ้านบางตะนาวศรี อยู่ระหว่างวัดเขมาภิรตารามกับวัดนครอินทร์ซึ่งเป็นเขตท้องที่อำเภอเมืองนนทบุรี เป็นกลุ่มประชากรที่มีฝีมือในทางช่างศิลปหัตถกรรม โดยเฉพาะการปั้นหม้อดินนึ่งที่มีลายวิจิตรสวยงามมาก

ชาวไทยมุสลิม เป็นประชากรที่มีจำนวนมากเป็นอันดับสี่ของประชากรทั้งหมดในจังหวัดนนทบุรี ได้อพยพเข้ามาตั้งบ้านเรือนในเขตท้องที่จังหวัดนนทบุรีตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา แต่ไม่มีหลักฐานปรากฏชัดเจน ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช และรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว โปรดเกล้าฯ ให้อพยพชาวไทยมุสลิมจากเมืองปัตตานีและเมืองไทรบุรี มาตั้งถิ่นฐานอยู่ในท้องที่อำเภอปากเกร็ด ชาวไทยมุสลิมเป็นกลุ่มประชากรที่ยึดมั่นต่อหลักคำสอนของศาสนาอิสลามอย่างมั่นคง การแต่งกายมีระเบียบแบบแผนเป็นการเฉพาะ ใช้ภาษาอาหรับในการติดต่อสื่อสารเมื่อประกอบพิธีกรรมทางศาสนา ผู้นำทางศาสนาจะเป็นผู้นำของชุมชนโดยพฤตินัย ชาวไทยมุสลิมส่วนใหญ่ตั้งบ้านเรือนอยู่อย่างหนาแน่นในท้องที่ตำบลท่าอิฐของอำเภอปากเกร็ด ตำบลละหาร ตำบลบางบัวทอง ตำบลพิมลราช ตำบลลำโพ และบางส่วนของอำเภอไทรน้อย

3.5.2 โครงสร้างประชากร

จำนวนประชากรของจังหวัดนนทบุรี ตามสถิติจากผลการสำรวจของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ.2549 จำนวน 999,057 คน แบ่งออกเป็นเพศชาย จำนวน 473,790 คน เพศหญิง จำนวน 525,267 คน

ความหนาแน่นของประชากรโดยเฉลี่ยประมาณ 1,605 คน ต่อ 1 ตารางกิโลเมตร สามารถจำแนกรายละเอียดเป็นรายอำเภอได้ดังตารางที่ 3.5-1



ภาพที่ 3.5-1 จำนวนประชากรจากทะเบียน จำแนกตามกลุ่มอายุ และเพศ พ.ศ. 2549

จังหวัดนนทบุรีมีพื้นที่ทางด้านทิศตะวันออก และทิศใต้ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร ทำให้ได้รับอิทธิพลความเจริญก้าวหน้าทางด้านต่างๆ รวมทั้งการคมนาคมติดต่อสื่อสารสะดวกทั้งทางน้ำและทางบก ประชาชนจังหวัดนนทบุรีจึงมีค่านิยมและชีวิตความเป็นอยู่แบบสังคมเมืองมากกว่าสังคมชนบท แต่ก็ยังคงมีอยู่บางส่วนที่ดำเนินวิถีชีวิตแบบสังคมชนบท อยู่โดยการประกอบอาชีพทางด้านเกษตรกรรม ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ทางฝั่งด้านทิศตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา คือ อำเภอไทรน้อย อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางบัวทอง สำหรับฝั่งทางด้านทิศตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นย่านที่มีความเจริญก้าวหน้าทางด้านอุตสาหกรรม การศึกษา และพาณิชยกรรม ทั้งนี้เพราะอยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีลักษณะสภาพภูมิรัฐศาสตร์อยู่ใกล้กับเมืองหลวง จึงพร้อมที่จะรองรับการขยายของเมืองหลวงได้ทุกขณะ

ด้านศาสนา ประชาชนจังหวัดนนทบุรีส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ ร้อยละ 91.48 นับถือศาสนาอื่นๆ ร้อยละ 8.52 มีวัด จำนวน 189 วัด โบสถ์คริสต์ 18 แห่ง มัสยิด 21 แห่ง และศาลเจ้า 34 แห่ง

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์
: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ตารางที่ 3.5-1 จำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากรจังหวัดนนทบุรีจำแนกรายอำเภอในปี พ.ศ.2528 ถึง ปี พ.ศ. 2549 แยกรายอำเภอ

จังหวัด/อำเภอ	พื้นที่เดิม (ตร.กม)	พื้นที่ ปรับ ปรุงใหม่ (ตร.กม)	จำนวนประชากร																			ความ หนาแน่น (ต่อ ตร. กม.)	
			2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548		2549
จังหวัดนนทบุรี	722.234	622.303	571,871	596,381	627,667	668,760	703,187	698,704	717,405	740,565	754,627	783,584	800,741	826,464	839,029	859,607	884,077	905,197	924,890	942,292	972,280	999,057	1,605.42
อำเภอเมืองนนทบุรี	30.000	31.758	211,349	42,727	45,001	47,681	49,799	52,753	55,588	58,372	61,149	64,162	65,802	41,588	42,799	43,782	45,422	46,543	48,345	34,252	35,764	46,250	1,456.33
อำเภอบางกรวย	51.720	49.008	71,514	72,952	75,180	77,286	80,053	78,116	78,933	37,498	38,152	38,680	38,921	39,471	40,201	41,135	24,774	25,374	25,775	25,907	27,236	20,875	425.95
อำเภอบางใหญ่	109.300	96.398	38,238	38,935	39,944	40,632	41,914	40,851	42,516	44,693	47,338	50,783	52,899	55,645	59,143	61,148	53,124	55,616	58,134	61,909	67,048	72,624	753.38
อำเภอบางบัวทอง	115.540	102.939	37,992	42,713	49,183	55,878	61,432	66,147	71,504	77,855	82,793	74,660	82,933	94,904	105,578	113,268	122,953	131,119	140,174	149,640	159,467	167,804	1,630.13
อำเภอไทรน้อย	262.260	186.017	32,693	32,890	33,360	33,900	34,153	35,598	35,483	35,818	36,405	37,194	38,987	40,859	41,682	42,807	42,669	44,554	46,214	48,314	49,939	51,317	275.87
อำเภอปากเกร็ด	60.890	52.983	129,579	137,938	147,473	154,829	161,133	31,771	34,106	31,867	34,288	34,453	34,868	35,454	34,447	34,798	35,261	34,858	35,361	36,472	37,280	38,019	717.57
สาขาแขวงท่าทราย	-	-	-	-	-	-	-	-	68,431	-	71,387	73,405	73,282	72,897	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เทศบาลตำบลบางศรีเมือง	-	6.360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,114	26,137	26,548	26,886	27,092	27,105	27,629	28,249	28,791	4,526.88
เทศบาลตำบลบางกรวย	9.900	8.400	-	-	-	-	-	-	-	43,336	42,821	43,277	43,022	43,919	41,441	41,720	41,937	42,400	42,067	41,664	42,003	42,193	5,022.97
เทศบาลนครปากเกร็ด	42.724	36.040	-	-	-	-	-	126,055	127,396	134,059	134,756	140,725	142,247	144,625	146,136	150,354	154,894	159,175	162,836	162,187	165,829	167,464	4,646.61
เทศบาลเมืองบางบัวทอง	1.000	13.500	9,430	9,872	10,034	10,536	10,502	8,385	10,544	10,571	11,152	28,566	30,274	32,864	33,390	34,732	35,505	36,491	37,016	38,083	39,185	41,088	3,043.55
เทศบาลนครนนทบุรี	38.900	38.900	41,076	218,354	227,492	248,018	264,201	259,028	192,904	266,496	194,386	197,679	197,506	198,124	268,075	269,315	270,593	270,643	269,795	265,598	267,097	266,788	6,858.30

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง (ข้อมูลประชากร)
ที่มา : สำนักบริหารการปกครองท้องถิ่น กรมการปกครอง (ข้อมูลพื้นที่ปรับปรุงใหม่ ปี 2539)

3.5.3 ลักษณะที่อยู่อาศัย

ในปี พ.ศ.2549 ประชากรในจังหวัดนนทบุรีส่วนใหญ่มีลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านโคต โดยมีจำนวน 102,376 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 43.68 รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ จำนวน 61,010 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 26.03 ดังแสดงในตาราง ที่ 3.5-2

ตารางที่ 3.5-2 จำนวนและร้อยละของครัวเรือนจำแนกตามลักษณะที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ. 2549

ลักษณะที่อยู่อาศัย	จังหวัดนนทบุรี	
	จำนวนครัวเรือน (ครัวเรือน)	ร้อยละ
1. บ้านโคต	102,376	43.68
2. ทาวน์เฮาส์	61,010	26.03
3. อพาร์ทเมนต์/คอนโดมิเนียม	36,849	15.72
4. ห้องแถว	13,352	5.70
5. ตึกแถว	14,446	6.16
6. ห้องภายในบ้าน	761	0.32
7. เรือ แพ หรือรถ	366	0.16
8. อื่นๆ	5,204	2.22
รวม	234,365	100.00

3.5.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ในปี พ.ศ.2549 ประชากรในจังหวัดนนทบุรีส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 3 คน จำนวน 53,089 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 22.70 รองลงมาในสัดส่วนไล่เลี่ยกัน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 และ 2 คน คิดเป็นร้อยละ 22.20 และ 22.10 ตามลำดับ จะเห็นว่าประชากรส่วนใหญ่มีขนาดครัวเรือนเป็นครอบครัวเดี่ยว ซึ่งจะมีสมาชิกในครัวเรือนน้อย แสดงถึงการพัฒนาเป็นสังคมเมืองของจังหวัดนนทบุรี

ตารางที่ 3.5-3 จำนวนครัวเรือน และร้อยละจำแนกตามจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ปี พ.ศ.2549

ขนาดครัวเรือน	ครัวเรือน	ร้อยละ
1	36,057	15.40
2	51,788	22.10
3	53,089	22.70
4	51,960	22.20
5	29,784	12.70
6	5,246	2.20
7	2,988	1.30
8	1,612	0.70
9	815	0.30
10 คนขึ้นไป	1,025	0.40
รวม	234,365	100.00

3.5.5 การศึกษา

จังหวัดนนทบุรีได้จัดการศึกษาให้กับประชาชนทั่วไป โดยยึดหลักและนโยบายของรัฐบาล เพื่อรองรับอัตราขยายตัวของประชากรที่หลั่งไหลย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่ในจังหวัดนนทบุรีมากยิ่งขึ้น ตลอดจนปัญหาการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและเศรษฐกิจในยุคปัจจุบัน ตามที่รัฐธรรมนูญฉบับปัจจุบันได้กำหนดให้ทุกคนมีการศึกษาขั้นพื้นฐาน 12 ปี ซึ่งถือว่าเป็นการขยายโอกาสทางการศึกษาขั้นพื้นฐานแบบต่อเนื่อง 12 ปี สำหรับเยาวชนทุกคน

สำหรับประชากรในจังหวัดนนทบุรีโดยทั่วไปมีพื้นฐานการศึกษาที่ดี มีอัตราการเข้าศึกษาในสัดส่วนที่สูง และมีสถานศึกษากระจายอยู่ทั่วไป ตั้งแต่ระดับก่อนประถมศึกษา ระดับประถมศึกษา ระดับมัธยมศึกษา ระดับอาชีวศึกษา และระดับอุดมศึกษา ทั้งของรัฐบาลและเอกชน ซึ่งแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 แบบ คือ การศึกษาในระบบ การศึกษานอกระบบ และการศึกษาที่อยู่ในสังกัดหน่วยงานอื่นๆ ดังนี้

การศึกษาในระบบ มีสถานศึกษารวมทุกสังกัด 266 โรงเรียน มีห้องเรียน 5,059 ห้อง มีครู 7,858 คน และนักเรียน 164,178 คน ดังแสดงข้อมูลจำนวนโรงเรียนจำแนกตามสังกัดในตารางที่ 3.5-4

ตารางที่ 3.5-4 จำนวนโรงเรียน จำแนกตามสังกัด เป็นรายอำเภอ ปีการศึกษา 2549

อำเภอ	รวม	สังกัด			
		สำนักงาน คณะกรรมการ การศึกษาขั้น พื้นฐาน	สำนักบริหารงาน คณะกรรมการ ส่งเสริมการศึกษา เอกชน	สำนักประสาน และพัฒนาการ จัดการศึกษา ท้องถิ่น	สำนักงาน ปลัดกระทรวง ศึกษาธิการ
รวม	266	159	100	6	1
เมืองนนทบุรี	79	36	38	5	-
บางกรวย	34	26	8	-	-
บางใหญ่	24	19	5	-	-
บางบัวทอง	53	23	28	1	1
ไทรน้อย	24	24	-	-	-
ปากเกร็ด	52	31	21	-	-

ที่มา : สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษนนทบุรี เขต 1 และ 2

3.5.6 การสาธารณสุข

จังหวัดนนทบุรีมีบริการด้านสาธารณสุขแก่ประชาชนในรูปแบบโรงพยาบาลที่เป็นของรัฐและเอกชน รวม 14 แห่ง โดยเป็นโรงพยาบาลของรัฐ จำนวน 10 แห่ง และโรงพยาบาลเอกชน จำนวน 7 แห่ง กระจายอยู่ประจำอำเภอต่างๆ ดังนี้ อำเภอเมืองนนทบุรี จำนวน 3 แห่ง อำเภอบางกรวย จำนวน 2 แห่ง อำเภอบางใหญ่ จำนวน 2 แห่ง อำเภอบางบัวทอง จำนวน 2 แห่ง อำเภอปากเกร็ด จำนวน 4 แห่ง และ อำเภอไทรน้อย จำนวน 1 แห่ง

สาธารณสุขจังหวัด จำนวน 1 แห่ง และสาธารณสุขอำเภอ ซึ่งประจำอยู่ที่อำเภอแต่ละอำเภอ นอกจากนี้ยังมีสถานเอนกมัยไว้บริการประชาชนที่อยู่ห่างไกลออกไป เช่น ตำบลและหมู่บ้าน

จำนวน 76 แห่ง และจำนวนคลินิกทุกประเภทกระจายอยู่ทั่วไป จำนวน 335 แห่ง (ที่มา: สำนักงานสาธารณสุขจังหวัดนนทบุรี)

สำหรับการเจ็บป่วยของประชาชน จากการสำรวจของสำนักงานสาธารณสุขจังหวัดพบว่า สภาพผู้ป่วยนอกที่เข้ารับการรักษาส่งส่วนใหญ่เป็นโรคเกี่ยวกับระบบหายใจ รองลงมาเป็นโรกระบบย่อยอาหาร ส่วนผู้ป่วยในที่ได้รับการรักษาส่งส่วนใหญ่จะเป็นการเจ็บป่วยด้วยอุบัติเหตุยานยนต์

บทที่ 4

มาตรการทางกายภาพที่ใช้ควบคุมการพัฒนาที่ดิน

4.1 มาตรการควบคุมทางด้านผังเมือง

ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ได้กำหนดให้มีมาตรการควบคุมทางด้านผังเมือง เพื่อให้บ้านเมืองเจริญเติบโตไปอย่างมีระเบียบแบบแผน และคำนึงถึงการสร้างเสริมสุขลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม ควบคู่กับเงื่อนไขตามข้อกำหนดและศักยภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของเมืองที่มีในพื้นที่แต่ละบริเวณ โดยมีมาตรการหรือข้อกำหนดควบคุมการพัฒนาทางด้านกายภาพของเมืองดังนี้

4.1.1 การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Control)

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มาตรา 17 (3) (ก) กำหนดตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน 4 ประเภทหลัก คือ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ชนบทและเกษตรกรรม อาจมีการจำแนกย่อยในแต่ละประเภทแตกต่างกันตามสภาพและบทบาทการพัฒนาของเมืองนั้นๆ ทั้งนี้ไม่รวมขอบเขตพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินภาครัฐ ได้แก่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์ราชการ มหาวิทยาลัย เป็นต้น จะแยกออกจากการใช้ประโยชน์ที่ดินของภาคเอกชน เนื่องจากเป็นกิจการของรัฐที่มีกฎหมายและระเบียบข้อบังคับไว้แล้วเป็นการเฉพาะ

การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีการระบุ 3 ลักษณะคือ กิจกรรมที่อนุญาตให้มีกิจกรรมที่ไม่อนุญาตให้มี และกิจกรรมที่อนุญาตให้มีตามเงื่อนไขที่ระบุในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทั้งนี้เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปตามนโยบายของผังเมืองรวม ป้องกันความขัดแย้งระหว่างกิจกรรม (Nonconforming Use) ในบริเวณนั้น

นอกจากระบุกิจกรรมที่อนุญาต ไม่อนุญาต อนุญาตโดยมีเงื่อนไขแล้ว การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินยังมีการระบุให้ใช้ เพื่อกิจกรรมอื่นได้ ไม่เกินร้อยละของที่ดินแต่ละบริเวณที่กำหนด กิจการดังกล่าวหมายถึงกิจการอื่นอนุญาตโดยมีเงื่อนไข

ตัวอย่างข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กำหนดให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการไม่น้อย กว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการ โดยไม่ก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
2. คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง
3. คลังวัตถุระเบิด

จะเห็นว่า

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทหลัก ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและการสาธารณูปการ เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ ซึ่งสามารถใช้ได้เต็ม 100% ในแต่ละบริเวณ

2. การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทรอง หรือเพื่อกิจการอื่นสามารถใช้ได้ ไม่เกิน 20% ในแต่ละบริเวณ ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินอื่นๆ ที่อนุญาตให้ใช้ได้นอกจากการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักและไม่ใช้การใช้ที่ดินที่ระบุในข้อห้าม หรือเพื่อการอยู่อาศัย

3. การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นข้อห้าม หมายถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการต่างๆ ตามข้อห้ามคือ

- โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็มลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
- คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง
- คลังวัตถุระเบิด

4.1.2 การควบคุมความหนาแน่น (Density หรือ Bulk Control)

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม ได้กำหนดเงื่อนไขเพื่อควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแต่ละประเภทไว้ ดังต่อไปนี้

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร ภาษาอังกฤษใช้คำว่า Floor Area Ratio หรือคำย่อว่า FAR ความหมายเดียวกันกับที่ใช้ในกฎกระทรวงควบคุมอาคาร

วัตถุประสงค์ของการกำหนด FAR

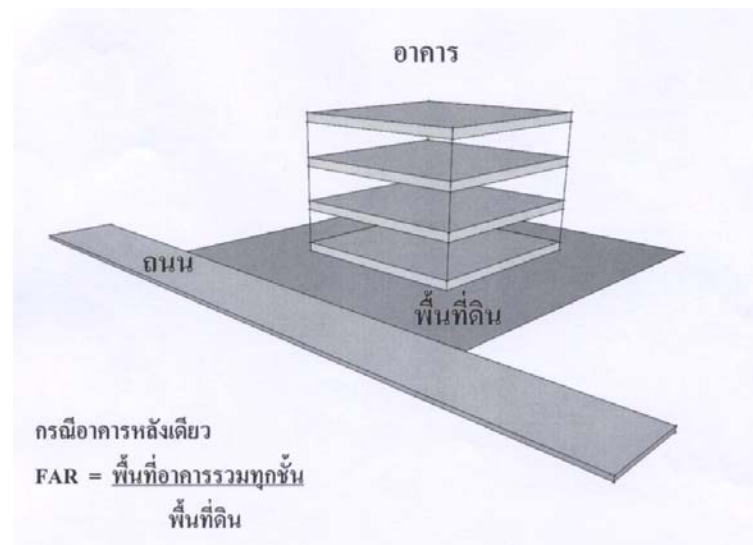
(1) เพื่อควบคุมความหนาแน่นของประชากรและกิจกรรมให้สอดคล้องกับโครงสร้างพื้นฐาน

(2) เพื่อให้การบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้เหมาะสมและเพียงพอกับจำนวนประชากร

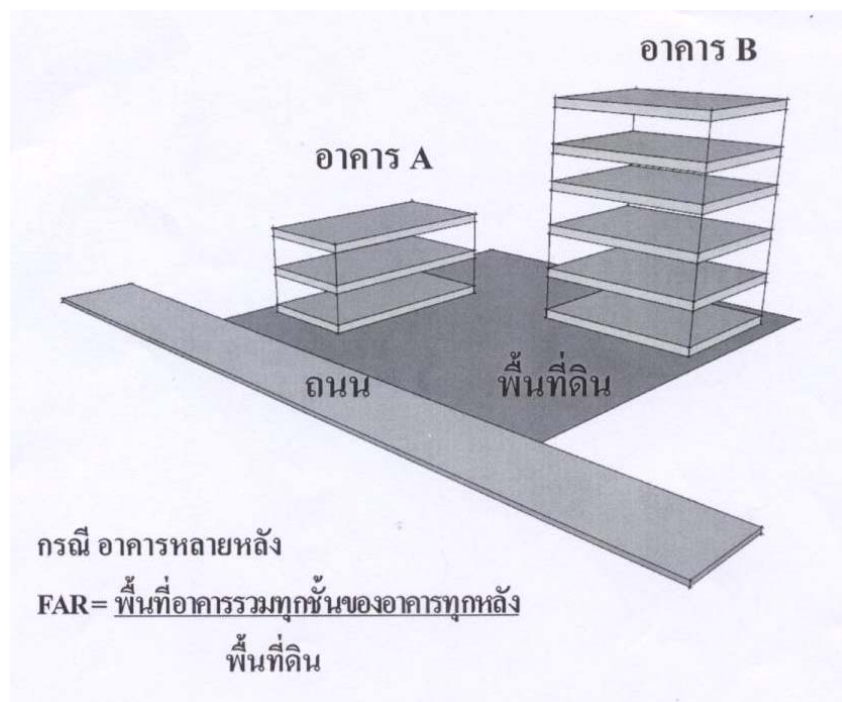
(3) เพื่อลดปัญหาการจราจรในพื้นที่ที่มีโครงข่ายถนนที่ไม่ได้มาตรฐาน

(4) เพื่อป้องกันการปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูงที่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมที่ดีของบริเวณที่อยู่อาศัย

(5) เพื่อป้องกันการพัฒนาเมืองที่มีความหนาแน่นในพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ที่มีปัญหาทางกายภาพ



ภาพที่ 4.1-1 FAR กรณีอาคารหลังเดียว



ภาพที่ 4.1-2 FAR กรณีอาคารหลายหลัง

2) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม หมายความว่า อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน ภาษาอังกฤษใช้คำว่า Open Space Ratio หรือคำย่อว่า OSR

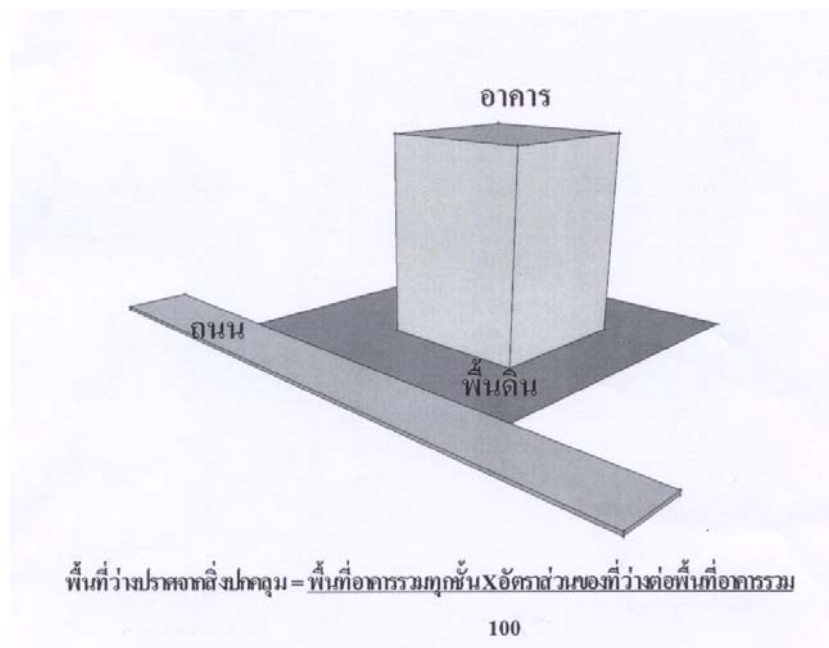
วัตถุประสงค์ของการกำหนด OSR

(1) เพื่อกำหนดความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สัมพันธ์กับพื้นที่โล่งว่าง

(2) เพื่อให้มีที่โล่งว่างเพียงพอต่อการลำเลียงผู้อยู่ในอาคารลงมายังพื้นที่ดินในกรณีเกิดอุบัติเหตุที่คาดไม่ถึง เช่น เพลิงไหม้

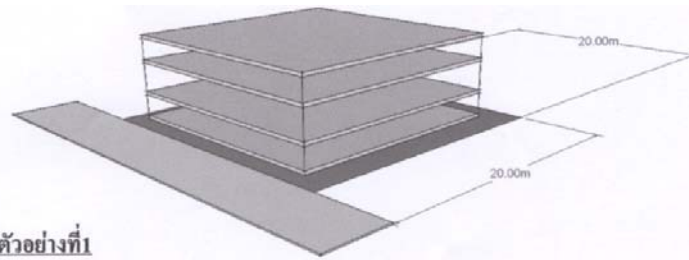
(3) เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีของอาคาร เช่น การรับแสงแดด และการไหลเวียนของอากาศ

(4) เพื่อส่งเสริมให้เมืองมีภูมิทัศน์และสภาพแวดล้อมที่สวยงาม



ภาพที่ 4.1-3 แสดง การคำนวณพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

ตัวอย่างการคำนวณ FAR และ OSR



ตัวอย่างที่ 1

ที่ดิน 100 ตร.ว

บริเวณ ย4 (พื้นที่อาคารพักอาศัยหนาแน่นน้อย)

FAR 3

OSR 10

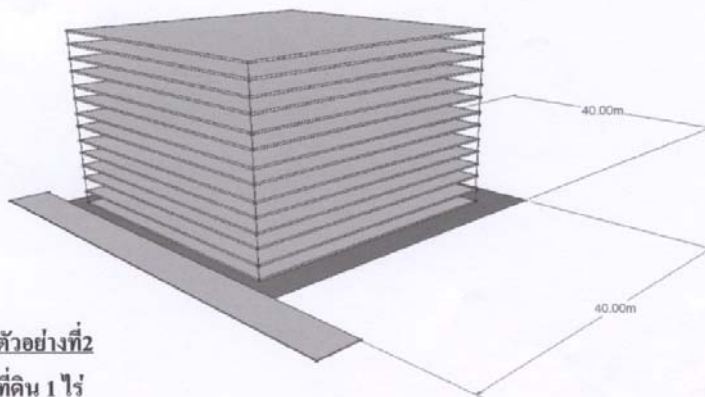
พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น = FAR X พื้นที่ดิน

ดังนั้นพื้นที่อาคารรวมสูงสุดที่สามารถดำเนินการได้ = 1,200 ตร.ม.

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = $\frac{\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น} \times \text{อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)}}{100}$

ดังนั้นพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 120 ตร.ม.

ภาพที่ 4.1-4 การคำนวณ FAR และ OSR ตัวอย่างที่ 1



ตัวอย่างที่ 2

ที่ดิน 1 ไร่

บริเวณ พ5 (พื้นที่พาณิชยกรรม)

FAR 10

OSR 3

พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น = FAR X พื้นที่ดิน

ดังนั้นพื้นที่อาคารรวมสูงสุดที่สามารถดำเนินการได้ = 16,000 ตร.ม.

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = $\frac{\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น} \times \text{อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)}}{100}$

ดังนั้นพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 480 ตร.ม.

ภาพที่ 4.1-5 การคำนวณ FAR และ OSR ตัวอย่างที่ 2

นอกจากกำหนดมาตรการทางผังเมืองในเรื่อง FAR และ OSR แล้วในที่ดินบางประเภทยังมีข้อกำหนดในเรื่องที่ว่างโดยรอบอาคาร (ระยะร่น หรือ Set Back) ความสูงของอาคาร (Height) และขนาดของแปลงที่ดิน (Lot Size หรือ Plot Ratio) ด้วย ตัวอย่าง เช่น ในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ได้กำหนดระยะร่นรอบอาคารหรือที่ว่างโดยรอบอาคาร และความสูงของอาคารในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.1) ไว้ ดังต่อไปนี้

* ในบริเวณที่ดินประเภท ย. 1 การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นกิจการส่วนใหญ่ที่ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินประเภทนี้ โดยจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข ดังนี้

- มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- มีความสูงของอาคารไม่เกิน 12 เมตร โดยให้วัดจากระดับถนนถึงยอดผนัง

ชั้นสูงสุด

4.1.3 ข้อกำหนดเกี่ยวกับแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและขนส่ง

แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งในผังเมืองรวม เป็นแผนผังกำหนดโครงข่ายเส้นทางรูปแบบและขนาดของถนน โดยทั่วไปประกอบด้วยโครงการ 2 ประเภท คือ ถนนเดิมขยายและถนนโครงการ ถนนเดิมขยาย หมายถึงถนนที่มีอยู่เดิมแต่กำหนดให้มีการขยายเขตทางตามรูปแบบที่เสนอ สำหรับถนนโครงการ หมายถึงถนนที่กำหนดให้ก่อสร้างใหม่ตามแนวโครงข่ายและรูปแบบที่เสนอ

รูปแบบถนน ขนาดความกว้างของเขตทางและช่องจราจร กำหนดด้วยเครื่องหมายสีและพยัญชนะ เรียงลำดับจากขนาดเล็กไปใหญ่

ข้อกำหนดแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและขนส่ง มีลักษณะเป็นข้อเสนอแนะการพัฒนา ระบบถนน แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง เป็นส่วนหนึ่งของแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประกอบด้วยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวถนนที่เสนอแนะ เพื่อป้องกันการขยายตัวของอาคาร สิ่งก่อสร้างที่อาจเป็นอุปสรรคต่อไปภายหน้า ลักษณะของข้อกำหนดเขียนต่อจากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน 2 ลักษณะ คือ

- 1) ข้อกำหนดที่เข้มงวด โดยระบุกิจกรรมที่ยอมให้มีได้เท่านั้น เช่น ให้มีการสร้างถนนและสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่เกี่ยวข้อง การเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมที่มีอาคารขนาดใหญ่สูงไม่เกิน 9.00 เมตร รั้วหรือกำแพง เป็นต้น
- 2) ข้อกำหนดที่ผ่อนคลายเป็นกิจกรรมที่ยอมให้มีได้มากขึ้น เช่น ยอมให้มีอาคารอยู่อาศัยที่มีอาคารสูงเกิน 9.00 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรือเป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดิน เป็นต้น

นอกเหนือจากการดำเนินการด้วยมาตรการการควบคุมทางด้านผังเมืองแล้ว การควบคุมทางผังเมืองยังอาศัยมาตรการทางด้านกายภาพอื่นๆ เช่น ข้อกำหนดด้านอาคาร (Building Regulation) ข้อกำหนดด้านการจัดสรรที่ดิน (Land –subdivision Regulation) เป็นต้น ซึ่งจะได้อธิบายในหัวข้อต่อไป

4.2 มาตรการควบคุมทางด้านอาคาร

มาตรการควบคุมทางด้านอาคารในประเทศไทย จะถูกกำหนดโดยผ่านกระบวนการทางรัฐสภา โดยการออกกฎหมาย ซึ่งเป็นมาตรการหลักที่กำหนดกรอบอำนาจ และหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการออกข้อกำหนดต่างๆ ในแต่ละลำดับของอำนาจการควบคุมตั้งแต่ระดับประเทศ เมือง เทศบาล และองค์การบริหารส่วนตำบล ในชื่อเรียกต่างกัน ได้แก่ พระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ประกาศ กฎ ข้อบังคับ หรือคำสั่ง

กฎหมายแม่บทที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคารหรือควบคุมการก่อสร้างอาคารฉบับแรกในประเทศไทยคือ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 ตามด้วยพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 หลังจากนั้น ในปี พ.ศ. 2496 จึงได้มีการแก้ไขโดยพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2496 พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2504 และประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192 ในปี พ.ศ. 2515 อย่างไรก็ดี กฎหมายแม่บททั้งสองประเภทนี้ มีกฎกระทรวงออกมารองรับเพียง 8 ฉบับ จนกระทั่งพระราชบัญญัติทั้งสองได้ถูกยกเลิกไปโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งยังใช้ต่อมาจนถึงปัจจุบัน

4.2.1 กฎหมายควบคุมทางด้านอาคาร

1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นการปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ และรวมกฎหมายทั้งสองฉบับเข้าเป็นฉบับเดียวกัน เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ในขณะนั้น และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

ต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ตามลำดับ

เนื้อหาของกฎหมาย มีดังนี้

หมวด 1	บททั่วไป.....	(มาตรา 6-13)
หมวด 2	คณะกรรมการควบคุมอาคาร.....	(มาตรา 14-20)
หมวด 3	การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร.....	(มาตรา 21-39 ตร.)
หมวด 3 ทวิ	การอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการ เกี่ยวกับโรงมหรสพ.....	(มาตรา 39 จัตวา-39ฉ)
หมวด 4	อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น.....	(มาตรา 40-49 ทวิ)
หมวด 5	การอุทธรณ์.....	(มาตรา 50-52)

หมวด 6	นายช่าง นายตรวจ และผู้ตรวจสอบ.....	(มาตรา 53-55 ตร.)
หมวด 7	เขตเพลิงไหม้.....	(มาตรา 56-62)
หมวด 8	บทเบ็ดเตล็ด.....	(มาตรา 63-64 ทวิ)
หมวด 9	บทกำหนดโทษ.....	(มาตรา 65-74)
	บทเฉพาะกาล.....	(มาตรา 75-80)

2) พระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นเรื่องการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในพื้นที่ต่างๆ โดยในพระราชบัญญัติได้กำหนดเอาไว้ในมาตรา 2 มาตรา 62 และมาตรา 80 ดังนี้

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และจะใช้บังคับในท้องที่ใด มีบริเวณเพียงใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

สำหรับเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือเขตท้องที่ที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าว ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของผังเมืองรวมนั้นโดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมหรสพ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม

มาตรา 62 เมื่อเกิดเพลิงไหม้ในท้องที่ใดอันเข้าลักษณะเป็นเขตเพลิงไหม้ ถ้าท้องที่นั้นยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับ ให้ถือว่าได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัตินี้ในท้องที่นั้นตั้งแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้ แต่ถ้าต่อมามีการประกาศไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ตามมาตรา 58 ให้ถือว่าพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวเป็นอันยกเลิกตั้งแต่วันที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีประกาศนั้น

มาตรา 80 ท้องที่ใดได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่ามิมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้ในท้องที่นั้นแล้ว

3) กฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งเป็นผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อการต่างๆ เช่น กำหนดค่าธรรมเนียม หรือยกเว้นค่าธรรมเนียม (มาตรา 5 (1)) กำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรอง ใบแทน (มาตรา 5 (2)) และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา 5 (3)) เช่น การออกกฎกระทรวงตามมาตราต่างๆ

ที่สำคัญอย่างยิ่งคือ การออกกฎกระทรวงตามมาตรา 8 เนื่องจากหลายๆ เรื่องเกี่ยวข้องกับการออกแบบโดยตรง ซึ่งรัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดในเรื่องต่างๆ ดังนี้

- (1) ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร
- (2) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้
- (3) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคาร
- (4) แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบประปา ก๊าซ ไฟฟ้า เครื่องกล ความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย หรือภัยพิบัติอย่างอื่น และการป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินวุ่นวาย
- (5) แบบ และจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
- (6) ระบบการจัดการเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคาร เช่น ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การฟอกอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล
- (7) ลักษณะ ระดับ ความสูง เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร
- (8) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะ
- (9) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว
- (10) บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด
- (11) หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
- (12) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้
- (13) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองอาคาร และเจ้าของอาคาร
- (14) คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ
- (15) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคาร ติดตั้งและตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- (16) ชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

4) ข้อบัญญัติท้องถิ่น

โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้อำนาจให้ราชการส่วนท้องถิ่นออกมาตรการต่างๆ เพื่อบังคับใช้กับอาคารในพื้นที่นั้นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

มาตรา 9 กำหนดว่า ในกรณีที่ยังมิได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นได้ ถ้าต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องนั้น ให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเป็นอันยกเลิก และให้ข้อบัญญัติในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงยังคงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นใหม่ตามมาตรา 10 แต่ต้องไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับ

มาตรา 10 กำหนดว่า ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้ว ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องนั้นได้ในกรณี

(1) เป็นการกำหนดรายละเอียดในเรื่องนั้นเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง โดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว

(2) เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว เนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่นในกรณี (2) ให้มีผลใช้บังคับได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

จากการศึกษา พบว่าพื้นที่เขตจังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่ที่ถูกบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 2 และมาตรา 80 โดยเฉพาะการเป็นพื้นที่บังคับใช้ผังเมืองรวมโดยตลอดทั้งจังหวัด ทำให้พื้นที่ศึกษาในเขตจังหวัดนนทบุรีจะเกี่ยวข้องในรายละเอียดของกฎกระทรวงฉบับต่างๆ โดยมีเนื้อหาโดยสรุปตามตารางที่ 4.2-1 ซึ่งมีกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (2543) ฉบับที่ 33 (2535) ฉบับที่ 7 (2527) และฉบับที่ 41 (2537) เกี่ยวข้องกับมาตรการควบคุมทางด้านอาคารในส่วนของรูปร่างระยะต่างๆของอาคารโครงการส่วนกฎกระทรวงฉบับที่ 24 (2533) ฉบับที่ 25 (2533) และฉบับที่ 46 (2540) จะเกี่ยวข้องกับการควบคุมระยะถอยร่นและลักษณะต่างๆของอาคารในพื้นที่ที่มีความพิเศษเพิ่มเติมทางกฎหมาย 4 ฉบับข้างต้น

ตารางที่ 4.2-1 กฎกระทรวงตามกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎกระทรวงฉบับที่ (พ.ศ.)	เนื้อหาโดยสรุป
<u>ทั่วไป</u>	
23(2533)	ป้ายที่ถือเป็นอาคาร
57ก(2544)	กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
<u>การออกแบบ</u>	
6(2527)	การออกแบบวิศวกรรมโครงสร้าง
49(2540)	การออกแบบโครงสร้างเพื่อดำเนินงานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว
55(2543)	ลักษณะอาคาร ส่วนต่างๆ ของอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคาร แนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคาร
33(2535)	อาคารสูง,อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
39(2537)	ระบบป้องกันอัคคีภัย,ห้องน้ำและห้องส้วม,ระบบการจัดแสงสว่างและระบายอากาศ ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองกรณีฉุกเฉิน
44(2538)	ระบบการระบายน้ำ,การกำจัดขยะ
7(2517)*	ประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถ จำนวนที่จอดรถ
41(2537)	ที่จอดรถ อาคารจอดรถ ระบบยกขึ้น-ลงด้วยลิฟต์ ระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล
<u>การก่อสร้าง/การใช้อาคาร</u>	
4(2536)	หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
5(2527)	ลักษณะอาคารประเภทควบคุมการใช้
11(2528)	การกระทำซึ่งไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร การรื้อถอนอาคาร
12(2528)	วิธีการหรือเงื่อนไขให้กระทำให้ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต
<u>อาคารเก่า</u>	
21(2532)	ลูกกรงเหล็กดัด
47(2540)	หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไข ให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งให้ปรับปรุงระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยของอาคาร
	กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
	บางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่หรือท้องที่บางส่วนใน
24(2533)	(ริมถนนแจ้งวัฒนะ) อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
25(2533)	(ริมถนนรัตนาริเบศร์) อ.บางใหญ่ อ.บางบัวทอง และ อ.เมืองฯ จ.นนทบุรี
46(2540)	(รอบนอกเขตพระตำหนักจักรีบางกอกและพระตำหนักสวนปทุม) อ.เมืองฯ จ.ปทุมธานี และ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

4.2.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารทั่วไป

รายละเอียดของข้อกำหนดลักษณะ แนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคาร จากตารางที่ 4.2-1 ซึ่งปรากฏอยู่ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยกล่าวถึงสาระต่างๆที่เกี่ยวข้องกับลักษณะ แนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคาร ดังนี้

1) ลักษณะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ 1 ความหมายของอาคารประเภทต่างๆ ได้แก่

อาคารอยู่อาศัย หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

ห้องแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ตึกแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

บ้านแถว หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

บ้านแฝด หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้านมีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

อาคารพาณิชย์ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริหารธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า 5 แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

อาคารสาธารณะ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬาากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดรถ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

อาคารพิเศษ หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

(ก) โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หรือศาสนสถาน

(ข) อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส

(ค) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงสร้างหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้

(ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

อาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 เมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

สำนักงาน หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ

คลังสินค้า หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

โรงงาน หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

โรงมหรสพ หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณะชนเข้าชมการแสดงนั้น โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

โรงแรม หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

ภัตตาคาร หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

ถนนสาธารณะ หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

ข้อ 2 และข้อ 3 กล่าวถึงลักษณะของอาคาร เรื่องของมิติขนาดของอาคาร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว ดังนี้

ข้อ 2 ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาต้นหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกต้นหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตร ถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถวหรือตึกแถวมีความสูง 10 เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคาร หรือมีความสูง 25 เซนติเมตรจากระดับกึ่งกลางถนนสาธารณะหน้าอาคาร แล้วแต่กรณี

ข้อ 3 บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาต้นหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกต้นหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร

ในกรณีที่มีความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งทีละระยะห่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ข้อ 4 ถึงข้อ 18 กล่าวถึงส่วนต่างๆ ของอาคารในส่วนของความหมาย เช่น ผนัง พื้น บันได ฝ้า เป็นต้น

ข้อ 19 ถึงข้อ 22 กล่าวถึงพื้นที่ภายในอาคารของอาคารหรือส่วนของอาคารประเภทต่างๆ ดังนี้

ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
1. อาคารอยู่อาศัย	1.00 เมตร
2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ	1.50 เมตร

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะดัง
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครัวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาคาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้วรรณ คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร
4. ห้องแถว ตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.50 เมตร
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00 เมตร
5. ระเบียง	2.20 เมตร

ระยะดังตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดังระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะดังระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดังระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดังระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ข้อ 23 ถึงข้อ 32 กล่าวถึง บันไดของอาคารรวมถึงบันไดหนีไฟ โดยอธิบายถึงประเภทของอาคารที่ต้องมีบันไดหนีไฟ และรายละเอียดของบันไดหนีไฟในส่วนของขนาด มิติ และส่วนประกอบต่างๆ

2) แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ

ข้อ 33 ถึงข้อ 39 กล่าวถึงที่ว่างภายนอกอาคาร ได้แก่

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

ข้อ 34 ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถว เพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวแต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างหรือตึกแถวที่สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนลอย หรือที่พักรวมมุลลอยไม่ได้

ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เคียงที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่สูงไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 35 ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารตามข้อ 34 วรรคสอง และได้รับแนวอาคารตามข้อ 41 แล้วไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 33(1) และ (2) อีก

ข้อ 36 บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และ ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว

บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าเป็นบ้านแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ข้อ 37 บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตรและ 2 เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ข้อ 38 คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5 เมตร

ความในวรรคหนึ่งและวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่อาคารคลังสินค้าที่อยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เว้นแต่ด้านที่อยู่ติดต่อกับเขตที่ดินที่อยู่นอกเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ให้มีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร

ข้อ 39 โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีตยกเว้นประตูหนีไฟ ส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทุกด้าน

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทุกด้าน

ความในวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสามมิให้ใช้บังคับแก่อาคารโรงงานที่อยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เว้นแต่ด้านที่อยู่ติดต่อกับเขตที่ดินที่อยู่นอกเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ให้มีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร

ข้อ 40 ถึงข้อ 49 กล่าวถึงแนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อ 40 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้เว้นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะ อย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องเว้นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องเว้นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องเว้นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร

ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุโมงค์ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องเว้นแนวอาคาร

ข้อ 43 ให้อาคารที่สร้างตามข้อ 41 และข้อ 42 ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกัน ซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกัน ซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร

สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 47 รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ผนังของอาคารด้านที่มี หน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตรผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 เมตร

สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

ข้อ 49 การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

(1) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถว หรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่จะสร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ 4

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

4.2.3 ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

นอกจากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ซึ่งบังคับใช้กับอาคารโดยทั่วไปแล้ว ยังมีกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกมาบังคับใช้กับอาคารที่ต้องควบคุมในรายละเอียดมากกว่าอาคารทั่วไป ได้แก่ อาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร จากระดับพื้นดิน เรียกว่าอาคารสูงและอาคารที่มีพื้นที่รวมกันเกิน 10,000 ตารางเมตร ซึ่งเรียกว่า อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่จำเป็นต้องมีข้อกำหนดพิเศษ โดยมีรายละเอียดของมาตรการข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะอาคารและแนวอาคารระยะต่างๆ ดังนี้

ข้อ 1 เป็นความหมายของอาคารตามกฎกระทรวง ดังนี้

อาคารสูง หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนใดส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่รวมทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

พื้นที่อาคาร หมายความว่า พื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตด้านนอกของคานหรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตด้านนอกของผนังของอาคาร และหมายความรวมถึงเฉลียงหรือระเบียงด้วย แต่ไม่รวมพื้นที่ดาดฟ้าและบันไดนอกหลังคา

พื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หมายความว่า พื้นที่ของแปลงที่ดินที่นำมาใช้ขออนุญาตอาคารก่อสร้าง ไม่ว่าจะเป็นที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับซึ่งเป็นที่ดินที่ติดต่อกัน

ดาดฟ้า หมายความว่า พื้นที่ส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้

ที่ว่าง หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักรวมมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

ถนนสาธารณะ หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

ข้อ 2 ถึงข้อ 8 กล่าวถึงลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร ดังนี้

ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร

ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย

ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้

ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนในบังคับ ให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น

ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร

ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1

ในกรณีที่มีอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย

ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

- (2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

ข้อ 7 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ของอาคารที่ต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องมีระบบระบายอากาศ กับระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งตามหมวด 2 และหมวด 3 แยกเป็นอิสระจากระบบระบายอากาศ กับระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งส่วนเหนือพื้นดิน

พื้นที่ของอาคารที่ต่ำกว่าระดับพื้นดินตามวรรคหนึ่ง ห้ามใช้เป็นที่อยู่อาศัย

ข้อ 8 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ของอาคารที่ต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 3 ลงไปหรือต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ 7.00 เมตร ลงไป ต้องจัดให้มี

- (1) ระบบลิฟต์ตามหมวด 6

- (2) บันไดหนีไฟจากชั้นล่างสุดสู่พื้นของอาคารที่มีทางออกสู่ภายนอกได้โดยสะดวก และบันไดหนีไฟนี้ต้องมีระบบแสงสว่างและระบบอัดลมที่มีความดันขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 ปาสกาลมาตรฐานทำงานอยู่ตลอดเวลา และผนังบันไดหนีไฟทุกด้านต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กหนาไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร บันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นที่หนีภัยในกรณีฉุกเฉินได้

ข้อ 8 ทวิ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้เข้าไปในบริเวณบันไดที่มีใช้บันไดหนีไฟของอาคาร ทั้งนี้ ผนังหรือประตูดังกล่าวต้องสามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

ข้อ 8 ตริ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีแผนผังของอาคารแต่ละชั้นติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ทุกแห่งของแต่ละชั้นนั้นในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแผนผังอาคารของทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก

แผนผังของอาคารแต่ละชั้นให้ประกอบด้วย

- (1) ตำแหน่งของห้องทุกห้องของชั้นนั้น
- (2) ตำแหน่งที่ติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ ของชั้นนั้น
- (3) ตำแหน่งประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น
- (4) ตำแหน่งลิฟต์ดับเพลิงของชั้นนั้น

4.2.4 ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารจอดรถยนต์

ยังมีอาคารอีกประเภทที่ได้รับการพิจารณาแยกออกมาเป็นกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ได้แก่ อาคารจอดรถยนต์ ซึ่งประกอบไปด้วยวิธีการคิดสถานที่จอดรถ และข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะของอาคารจอดรถ ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคารระยะต่างๆ ของอาคารจอดรถ และกฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ.2537) แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ในส่วนของรายละเอียดช่องจอดรถยนต์ ลักษณะอาคารและที่ว่าง ระยะของอาคารจอดรถยนต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อ 1 กล่าวถึงความหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับลักษณะอาคารจอดรถ ดังนี้

- (1) “ที่จอดรถยนต์” หมายความว่า สถานที่ที่จัดไว้ใช้เป็นที่จอดรถยนต์ โดยเฉพาะสำหรับอาคาร
- (2) “ที่กัลัรยนต์” หมายความว่า บริเวณที่จัดไว้สำหรับกัลัรยนต์ เพื่อสะดวกในการจอดหรือเข้าออกของรถยนต์
- (3) “ทางเข้าออกของรถยนต์” หมายความว่า ทางที่ใช้สำหรับรถยนต์เข้าหรือออกจากที่จอดรถยนต์ถึงปากทางเข้าออกของรถยนต์
- (4) “ปากทางเข้าออกของรถยนต์” หมายความว่า ส่วนของทางเข้าออกของรถยนต์ที่เชื่อมกับทางสาธารณะ

ข้อ 2 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กัลัรยนต์ และทางเข้าออกรถยนต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- (1) โรงมหรสพที่มีพื้นที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 500 ที่ขึ้นไป
- (2) โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป
- (3) อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป
- (4) ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาคารตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป
- (5) ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (6) สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (7) อาคารขนาดใหญ่
- (8) ห้องโถงของโรงแรมตาม (2) ภัตตาคารตาม (4) หรืออาคารขนาดใหญ่ตาม (7)

ข้อ 3 จำนวนที่จอดรถยนต์ ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้

- (2) ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ

(ก) โรงแรมสห ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 40 ที่ เศษของ 40 ที่ ให้คิดเป็น 40 ที่

(ข) โรงแรม

โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 5 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 10 ห้อง เศษของ 10 ห้อง ให้คิดเป็น 10 ห้อง

โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ตามอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่ง สำหรับห้องพัก 100 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 100 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 15 ห้อง ให้คิดเป็น 15 ห้อง

(ค) อาคารชุด ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัวยุทธ เศษของ 2 ครอบครัวยุทธ ให้คิดเป็น 2 ครอบครัวยุทธ

(ง) ภัตตาคาร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(จ) ห้างสรรพสินค้า ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(ฉ) สำนักงาน ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร

(ช) ห้องโถงของโรงแรมภัตตาคาร หรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 2(8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร

(ซ) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกันหรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถว สูงไม่เกินสี่ชั้นต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ห้อง

ข้อ 4 อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการหลายประเภท ถ้าเป็นประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กัลปรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ตามข้อ 2 ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถยนต์ตามที่กำหนดในข้อ 3 ของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารนั้นรวมกัน

ข้อ 6 ที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้อยู่ภายในบริเวณของอาคารนั้น ถ้าอยู่ภายนอกอาคารต้องมีทางไปสู่อาคารนั้นไม่เกิน 200 เมตร

ข้อ 7 ที่กัลปรถยนต์ต้องมีพื้นที่เพียงพอและอยู่ในที่เหมาะสมให้สามารถกัลปรถยนต์เข้าสู่ทางออกของรถยนต์ได้โดยสะดวก โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงแนวกลับของรถยนต์ไว้ให้ปรากฏ

ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียวจากปากทางเข้าจนถึงปากทางออก จะไม่มีที่กักรถยนต์ก็ได้

ข้อ 8 ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว ทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกไว้ให้ปรากฏ และปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องเป็นดังนี้

(1) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมมือหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะ มีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร สำหรับโรงมหรสพ ระยะดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 50 เมตร

(2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่บนเชิงลาดสะพาน และต้องห่างจากจุดสุดเชิงลาดสะพานมีระยะไม่น้อยกว่า 50 เมตร สำหรับโรงมหรสพระยะดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 100 เมตร

รายละเอียดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ.2537)

ข้อ 1 ให้ยกเลิกข้อ 5 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479

ข้อ 2 ที่จอดรถ 1 คัน ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า และต้องมีลักษณะและขนาด ดังนี้

(1) ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับแนวทางเดินรถน้อยกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

(2) ในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร แต่ทั้งนี้ จะต้องไม่จัดให้มีทางเข้าออกของรถเป็นทางเดินรถทางเดียว

(3) ในกรณีที่จอดรถทำมุมกับแนวทางเดินรถมากกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

ข้อ 3 ที่จอดรถแต่ละคัน ต้องมีเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตของที่จอดรถไว้ให้ปรากฏบนพื้น และต้องมีทางเดินรถเชื่อมต่อโดยตรงกับทางเข้าออกของรถที่กลับรถ

ข้อ 4 ระยะความสูงสุทธิระหว่างพื้นที่ที่ใช้จอดรถ ทางเดินรถ และทางลาดขึ้นลงของรถกับส่วนที่ต่ำสุดของชั้นที่ถัดของอาคาร ต้องไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

ส่วนของพื้นที่ที่ใช้จอดรถต่างระดับกันจะเหลื่อมกันได้ไม่เกิน 1.00 เมตร และเฉพาะส่วนที่เหลื่อมกันจะมีความสูงน้อยกว่า 2.10 เมตรก็ได้

ข้อ 5 อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบยกขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารด้วยลิฟต์จะต้องมีระยะของทางเดินรถจากปากทางเข้าถึงลิฟต์ไม่น้อยกว่า 20 เมตร

อาคารตามวรรคหนึ่งจะไม่มีทางลาดขึ้นลงของรถระหว่างชั้นของอาคารก็ได้

ลิฟต์ที่ใช้สำหรับยกขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารตามวรรคหนึ่ง ต้องจัดให้อยู่ภายในตัวอาคาร โดยให้มีลิฟต์หนึ่ง เครื่องต่อที่จอดรถ 30 คัน แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 2 เครื่องต่ออาคารหนึ่งหลัง และห้ามใช้เป็นลิฟต์โดยสาร

ข้อ 6 อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ จะต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(1) ต้องมีระยะของทางเดินรถจากปากทางเข้าถึงอาคารไม่น้อยกว่า 20 เมตร

(2) พื้นหรือผนังของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นและถนน

สาธารณะ ดังนี้

(ก) ในกรณีที่มีความสูงของอาคารจากพื้นดินตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป

ต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

(ข) ในกรณีที่มีความสูงของอาคารจากพื้นดินน้อยกว่า 23.00 เมตร

ต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

การคำนวณออกแบบอาคารจอดรถตามวรรคหนึ่งต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และมีให้ในความในข้อ 2 ข้อ 3 และข้อ 4 มาใช้บังคับ

ข้อ 7 การควบคุมการติดตั้งและตรวจสอบความปลอดภัยของระบบยกขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารด้วยลิฟต์และระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ ต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

4.2.5 ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

ในปัจจุบันธุรกิจการจัดสรรที่ดิน ดำเนินการอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งออกมามาทดแทนประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 เรื่อง การจัดสรรที่ดินที่ยกเลิกไป ในพระราชบัญญัตินี้มีเนื้อหาของกฎหมาย ดังนี้

มาตรา 1-5 บททั่วไป

หมวด 1 คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน.....(มาตรา 7-20)

หมวด 2 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....(มาตรา 21-30)

หมวด 3 การดำเนินการจัดสรรที่ดิน.....(มาตรา 31-42)

หมวด 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ.....(มาตรา 43-53)

หมวด 5 การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน.....(มาตรา 54-57)

หมวด 6 บทกำหนดโทษ.....(มาตรา 58-66)

มาตรา 67-72 บทเฉพาะกาล

โดยในหมวด 1 มาตรา 8 กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่สำคัญคือ กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน และวางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นที่มาของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม เนื้อหาในประกาศดังกล่าว มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับมาตรการควบคุมทางด้านอาคารได้แก่

1. ขนาด จำนวนแปลงย่อยของที่ดินของอาคารประเภทต่าง ๆ อาทิเช่น
 - ที่ดินเปล่าหรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว จะต้องมีความกว้างหรือความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ตามขนาดดังกล่าว จะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 60 ตารางวา ทั้งนี้ข้อยกเว้น สำหรับการจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านเดี่ยวที่เป็นผู้มีรายได้น้อย ราคาจำหน่ายหน่วยละไม่เกิน สี่แสนห้าหมื่นบาท กำหนดให้แปลงที่ดินต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา
 - ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา
 - ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร
 2. ระบบและมาตรการของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินทางเท้า การเชื่อมต่อกับถนนหรือทางสะพานบ่อกที่ดินจัดสรร
 3. ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียและการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล
 4. ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสิ่งแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริการชุมชน เช่น สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา โรงเรียน เป็นต้น
- นอกจากนี้ในมาตรา 13 ของพระราชบัญญัติยังกำหนดให้มี คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด โดยมีอำนาจตามมาตรา 14 มีหน้าที่สำคัญคือ พิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินรวมถึง ออกข้อกำหนดกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้น สำหรับในพื้นที่ศึกษาจังหวัดนนทบุรีได้มีการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2545 ซึ่งเป็นสาระในรายละเอียดตามเนื้อหาหลักของนโยบายการจัดสรรที่ดินที่ประกาศโดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

4.3 มาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อม

4.3.1 กฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

กฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในระดับพระราชบัญญัติ ประกอบด้วยกลุ่มของกฎหมายเกี่ยวกับป่าไม้ ทรัพยากรที่ดิน ทรัพยากรน้ำและประมง ทรัพยากรความหลากหลายทางชีวภาพ และสิ่งแวดล้อม ซึ่งออกมาบังคับใช้ในช่วงเวลาต่างกัน ในที่นี้จะสรุปวัตถุประสงค์หลักของกฎหมายแต่ละฉบับ ดังต่อไปนี้

- 1) **กฎหมายเกี่ยวกับป่าไม้** ประกอบด้วยกฎหมายที่วางข้อกำหนดในการทำไม้ การสงวนคุ้มครองป่าไม้ อุทยานแห่งชาติ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการปลูกสร้างสวนป่า แม้กฎหมายเหล่านี้จะไม่ได้กล่าวถึงทรัพยากรความหลากหลายทางชีวภาพโดยตรง แต่ก็มีส่วนสำคัญในการดูแลทรัพยากรดังกล่าว เพราะส่วนใหญ่ความหลากหลายทางชีวภาพจะมีอยู่อย่างอุดมสมบูรณ์ในเขตป่าไม้ กฎหมายที่สำคัญ ได้แก่ พระราชบัญญัติป่าไม้ พุทธศักราช 2484 พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ.

2507 พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติสวนป่า พ.ศ. 2535

2) กฎหมายเกี่ยวกับทรัพยากรที่ดิน ประกอบด้วย ประมวลกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวกับการกำหนดสิทธิในที่ดิน การจัดที่ดิน การปฏิรูปที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การควบคุมดูแลที่ดินของรัฐ การใช้ที่ดิน และการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ได้แก่ ประมวลกฎหมายที่ดิน พุทธศักราช 2497 พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517 พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 และพระราชบัญญัติพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2526

3) กฎหมายเกี่ยวกับทรัพยากรน้ำและประมง ประกอบด้วยกฎหมายรักษาลอง การชลประทานราษฎร์ การชลประทานหลวง กฎหมายคันและคูน้ำ กฎหมายน้ำบาดาล กฎหมายการประมง และกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการทำประมงในเขตการประมงไทย ได้แก่ พระราชบัญญัติรักษาลอง ร.ศ. 121 พระราชบัญญัติชลประทานราษฎร์ พุทธศักราช 2482 พระราชบัญญัติชลประทานหลวง พุทธศักราช 2485 พระราชบัญญัติคันและคูน้ำ พ.ศ. 2505 พระราชบัญญัติน้ำบาดาล พ.ศ. 2520 พระราชบัญญัติการประมง พุทธศักราช 2490 และพระราชบัญญัติว่าด้วยสิทธิการประมงในเขตการประมงไทย พุทธศักราช 2482

4) กฎหมายเกี่ยวกับทรัพยากรความหลากหลายทางชีวภาพ ประกอบด้วยกฎหมายที่เกี่ยวกับป่าไม้ การประมง การป้องกันโรคและศัตรูพืช การตรวจและควบคุมเชื้อพันธุ์พืช การอนุรักษ์พันธุ์พืชที่ใกล้จะสูญพันธุ์ การปรับปรุงหรือการพัฒนาพันธุ์พืชใหม่ การให้สิทธิและความคุ้มครองตามกฎหมาย การอนุรักษ์และพัฒนาการใช้ประโยชน์พันธุ์พืชพื้นเมืองเฉพาะถิ่น พันธุ์พืชพื้นเมืองทั่วไป และพันธุ์พืชป่าสำหรับกฎหมายเกี่ยวกับป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าและการประมงได้กล่าวไว้ก่อนหน้านี้แล้ว ดังนั้น กฎหมายที่เหลือที่เกี่ยวกับทรัพยากรความหลากหลายทางชีวภาพจึง ได้แก่ พระราชบัญญัติกักพืช พ.ศ. 2507 พระราชบัญญัติพันธุ์พืช พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติคุ้มครองพันธุ์พืช พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติคุ้มครองและส่งเสริมภูมิปัญญาการแพทย์แผนไทย พ.ศ. 2542

5) กฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม เป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นเพื่อจัดการดูแลสิ่งแวดล้อมด้านต่าง ๆ เช่น การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การจัดการขยะมูลฝอย มลพิษทางน้ำ มลพิษทางอากาศ การสาธารณสุข การควบคุมอาคาร ความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง เป็นต้น กฎหมายที่สำคัญ คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456

กฎหมายเท่าที่รวบรวมมาข้างต้น เป็นเพียงกฎหมายแม่บทที่สำคัญในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพราะกฎหมายแต่ละฉบับยังมีบทบัญญัติที่กำหนดให้อำนาจฝ่ายบริหาร ซึ่งอาจเป็นรัฐมนตรีผู้รักษาการตามกฎหมาย คณะกรรมการ ปลัดกระทรวง อธิบดีหรือเลขาธิการ แล้วแต่กรณี สามารถเสนอออกกฎหมายลำดับรอง ได้แก่ พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบ

ประกาศ คำสั่งตามกฎหมายในหน้าที่รับผิดชอบแล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นรายละเอียดทางปฏิบัติ ฉะนั้น ผู้สนใจจึงอาจค้นคว้ากฎหมายเฉพาะเรื่องได้ในโอกาสต่อไป

4.3.2 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มีเจตนารมณ์เพื่อป้องกันปัญหาความเสื่อมโทรมของคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ดินเสีย น้ำเน่า อากาศเป็นพิษ ป่าไม้ ต้นน้ำลำธารถูกทำลาย อันเนื่องมาจากการขยายตัวของประชากร การใช้ทรัพยากรอย่างไม่ถูกต้อง และการขยายตัวของอุตสาหกรรม โดยส่งเสริมประชาชน และองค์กรเอกชน ให้มีส่วนร่วมในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กำหนดอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และราชการส่วนท้องถิ่นให้เกิดการประสานงาน และมีหน้าที่ร่วมกันในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และกำหนดแนวทางปฏิบัติในส่วนที่ไม่มีหน่วยงานได้รับผิดชอบโดยตรง กำหนดมาตรการควบคุมมลพิษด้วยการจัดให้มีระบบบำบัดอากาศเสีย ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดของเสีย และเครื่องมือหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ เพื่อแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับมลพิษ กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการก่อให้เกิดมลพิษให้เป็นไปโดยชัดเจน และให้มีมาตรการส่งเสริมด้านกองทุนและความช่วยเหลือด้านต่าง ๆ เพื่อเป็นการจูงใจให้มีการยอมรับที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1) นิยามศัพท์

ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ได้กำหนดคำนิยามศัพท์ที่สำคัญในพระราชบัญญัติไว้ดังนี้ คือ

สิ่งแวดล้อม หมายความว่า สิ่งต่าง ๆ ที่มีลักษณะทางกายภาพและชีวภาพที่อยู่รอบตัวมนุษย์ ซึ่งเกิดขึ้นโดยธรรมชาติและสิ่งที่มีมนุษย์ได้ทำขึ้น

คุณภาพสิ่งแวดล้อม หมายความว่า คุณภาพของธรรมชาติ อันได้แก่ สัตว์ พืช และทรัพยากรธรรมชาติต่าง ๆ และสิ่งที่มีมนุษย์ได้ทำขึ้น ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ต่อการดำรงชีวิตของประชาชนและความสมบูรณ์สืบไปของมนุษยชาติ

มาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม หมายความว่า ค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำ อากาศ เสียง และสภาวะอื่นๆ ของสิ่งแวดล้อม ซึ่งกำหนดเป็นเกณฑ์ทั่วไป สำหรับการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

กองทุน หมายความว่า กองทุนสิ่งแวดล้อม

มลพิษ หมายความว่า ของเสีย วัตถุอันตราย และมลสารอื่นๆ รวมทั้งกากตะกอนหรือสิ่งตกค้างจากสิ่งเหล่านั้น ที่ถูกปล่อยทิ้งจากแหล่งกำเนิดมลพิษหรือที่มีอยู่ในสิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติซึ่งก่อให้เกิดหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือภาวะที่เป็นพิษภัยอันตรายต่อสุขภาพอนามัยของประชาชนได้ และให้หมายความรวมถึง รังสี ความร้อน แสง เสียง กลิ่น ความสั่นสะเทือน หรือเหตุรำคาญ อื่นๆ ที่เกิดหรือถูกปล่อยออกจากแหล่งกำเนิดมลพิษด้วย

ภาวะมลพิษ หมายความว่า สภาวะที่สิ่งแวดล้อมเปลี่ยนแปลง หรือปนเปื้อนโดยมลพิษซึ่งทำให้คุณภาพของสิ่งแวดล้อมเสื่อมลง เช่น มลพิษทางน้ำ มลพิษทางอากาศ มลพิษในดิน

แหล่งกำเนิดมลพิษ หมายความว่า ชุมชนโรงงานอุตสาหกรรม อาคารสิ่งก่อสร้าง ยานพาหนะ สถานที่ประกอบกิจการใดๆ หรือสิ่งอื่นใด ซึ่งเป็นแหล่งที่มาของมลพิษ

ของเสีย หมายความว่า ขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูล น้ำเสีย อากาศเสีย มลสาร หรือวัตถุอันตรายอื่นใดซึ่งปล่อยทิ้งหรือมีที่มาจากแหล่งกำเนิดมลพิษ รวมทั้งกากตะกอน หรือสิ่งตกค้างจากสิ่งเหล่านั้น ที่อยู่ในสภาพของแข็ง ของเหลว หรือก๊าซ

น้ำเสีย หมายความว่า ของเสียที่อยู่ในสภาพเป็นของเหลว รวมทั้งมลสารที่ปะปนหรือปนเปื้อนอยู่ในของเหลวนั้น

อากาศเสีย หมายความว่า ของเสียที่อยู่ในสภาพเป็นไอเสีย กลิ่นควัน ก๊าซ เขม่า ฝุ่น ละออง เถ้าถ่านหรือมลสารอื่นที่มีสภาพละเอียดบางเบาจนสามารถรวมตัวอยู่ในบรรยากาศได้

วัตถุอันตราย หมายความว่า วัตถุระเบิดได้ วัตถุไวไฟ วัตถุออกซิไดซ์ และวัตถุเปอร์ออกไซด์ วัตถุมีพิษ วัตถุที่ทำให้เกิดโรค วัตถุแก๊สมันตรึงสี วัตถุที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางพันธุกรรม วัตถุกัดกร่อน วัตถุที่ก่อให้เกิดการระคายเคืองวัตถุอย่างอื่นไม่ว่าจะเป็นเคมีภัณฑ์ หรือสิ่งอื่นใดที่อาจทำให้เกิดอันตรายแก่บุคคล สัตว์ พืช ทรัพย์สิน หรือสิ่งแวดล้อม

เหตุรำคาญ หมายความว่า เหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

โรงงานอุตสาหกรรม หมายความว่า โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

อาคาร หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ยานพาหนะ หมายความว่า รถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ ตามกฎหมายว่าด้วยรถยนต์ เรือ ตามกฎหมายว่าด้วยเรือไทย และอากาศยานตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศ

ผู้ควบคุม หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการควบคุม ตรวจสอบ วิเคราะห์ ดำเนินการ และบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกำจัดของเสีย หรือ อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้สำหรับการควบคุม บำบัดหรือกำจัดมลพิษอื่นใด ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษจัดสร้างให้มีขึ้นเพื่อการบำบัดน้ำเสีย กำจัดของเสียหรือมลพิษอื่นใดด้วยการลงทุนและเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง

ผู้รับจ้างให้บริการ หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้รับจ้างทำการบำบัดน้ำเสีย หรือกำจัดของเสีย หรือตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

เขตอนุรักษ์ หมายความว่า เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตสงวนเพื่อการท่องเที่ยว และเขตพื้นที่คุ้มครองอย่างอื่นเพื่อสงวนและรักษาสภาพธรรมชาติตามที่มีกฎหมายกำหนด

เจ้าพนักงานท้องถิ่น หมายความว่า

- (1) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- (2) ประธานสุขาภิบาล สำหรับในเขตสุขาภิบาล
- (3) ผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- (4) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- (5) ปลัดเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- (6) หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การปกครองท้องถิ่นอื่น นอกเหนือจาก (1) ถึง (5) ข้างต้นที่ได้รับการประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่น ตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยการนั้นสำหรับในเขตราชการส่วนท้องถิ่นนั้น

เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการเกี่ยวกับการควบคุมมลพิษตามพระราชบัญญัตินี้

พนักงานเจ้าหน้าที่ หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้มีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

รัฐมนตรี หมายความว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม

ในกรณีทบทวนมติในพระราชบัญญัตินี้อ้างอิงจังหวัดหรือกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าราชการจังหวัด ในมาตรา 5 กำหนดให้หมายความรวมถึงกรุงเทพมหานคร หรือให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร แล้วแต่กรณีด้วย

เพื่อประโยชน์ในการร่วมกันส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของชาติ ในมาตรา 6 ของพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดให้บุคคลอาจมีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) การได้รับทราบข้อมูลและข่าวสารจากทางราชการในเรื่องเกี่ยวกับการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เว้นแต่ข้อมูลข่าวสารที่ทางราชการถือว่าเป็นความลับเกี่ยวกับการรักษาความมั่นคงแห่งชาติหรือเป็นความลับเกี่ยวกับสิทธิส่วนบุคคล สิทธิในทรัพย์สิน หรือสิทธิในทางการค้า หรือกิจการของบุคคลใดที่ได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย
- (2) การได้รับชดเชยค่าเสียหาย หรือค่าทดแทนจากรัฐในกรณีที่ได้รับ ความเสียหายจากภัยอันตรายที่เกิดจากการแพร่กระจายของมลพิษหรือภาวะมลพิษอันมีสาเหตุมาจากกิจการหรือโครงการใดที่ริเริ่มสนับสนุนหรือดำเนินการโดยส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจ
- (3) การร้องเรียนกล่าวโทษผู้กระทำผิดต่อเจ้าพนักงานในกรณีที่ได้พบเห็นการกระทำใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือฝ่าฝืนกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลพิษ หรือการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ
- (4) การให้ความร่วมมือและช่วยเหลือเจ้าพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- (5) การปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยเคร่งครัด

2) คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ให้คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ประกอบด้วย นายกรัฐมนตรีเป็นประธานกรรมการ รองนายกรัฐมนตรีซึ่งนายกรัฐมนตรีมอบหมายเป็นรองประธานคนที่หนึ่ง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม เป็นรองประธานคนที่สอง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงกลาโหม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงสาธารณสุข รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรม เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ผู้อำนวยการสำนักงานงบประมาณ และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมไม่เกินแปดคน ซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็น

กรรมการ ในจำนวนนี้จะต้องมีผู้แทนภาคเอกชนร่วมอยู่ด้วยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง และปลัดกระทรวง
วิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม เป็นกรรมการและเลขานุการ

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิให้พิจารณาแต่งตั้งจากบุคคลซึ่งมีความรู้ความ
เชี่ยวชาญ มีผลงานและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มีอำนาจและหน้าที่ต่อไปนี้

- (1) เสนอนโยบายและแผนการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เพื่อขอความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี
- (2) กำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา 32
- (3) พิจารณาให้ความเห็นชอบในแผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่รัฐมนตรีเสนอ
ตามมาตรา 35
- (4) พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมใน
ระดับจังหวัดตามมาตรา 37
- (5) เสนอแนะมาตรการด้านการเงิน การคลัง การภาษีอากรและการส่งเสริมการ
ลงทุน เพื่อปฏิบัติตามนโยบายและแผนการส่งเสริมและรักษาคุณภาพ
สิ่งแวดล้อมแห่งชาติต่อคณะรัฐมนตรี
- (6) เสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติม หรือปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการส่งเสริมและ
รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่อคณะรัฐมนตรี
- (7) พิจารณาให้ความเห็นชอบในแผนปฏิบัติการเพื่อป้องกันหรือแก้ไขอันตรายอัน
เกิดจากการแพร่กระจายของมลพิษ หรือภาวะมลพิษที่คณะกรรมการควบคุม
มลพิษเสนอตามมาตรา 53 (1)
- (8) พิจารณาให้ความเห็นชอบในการกำหนดมาตรการควบคุมมลพิษจาก
แหล่งกำเนิดที่รัฐมนตรีเสนอตามมาตรา 55
- (9) กำกับดูแลและเร่งรัดให้มีการตราพระราชกฤษฎีกา ออกกฎกระทรวง ข้อบังคับ
ข้อบัญญัติท้องถิ่น ประกาศ ระเบียบ และคำสั่งที่จำเป็น เพื่อให้กฎหมาย
เกี่ยวกับการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมมีความเป็นระบบโดยสมบูรณ์
- (10) เสนอความเห็นต่อนายกรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการในกรณีที่น่าสงสัยว่าส่วน
ราชการหรือรัฐวิสาหกิจใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ หรือ
ข้อบังคับเกี่ยวกับการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม อันอาจทำให้เกิด
ความเสียหายอย่างร้ายแรง
- (11) กำหนดมาตรการเพื่อเสริมสร้างความร่วมมือและประสานงานระหว่างส่วน
ราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชนในเรื่องที่เกี่ยวกับการส่งเสริมและรักษาคุณภาพ
สิ่งแวดล้อม
- (12) กำกับจัดการและการบริหารเงินกองทุน
- (13) เสนอรายงานเกี่ยวกับสถานการณ์คุณภาพสิ่งแวดล้อมของประเทศต่อ
คณะรัฐมนตรีอย่างน้อยปีละครั้ง

(14) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

3) มาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมนั้น จำเป็นต้องมีมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อให้การปฏิบัตินั้นอยู่บนมาตรฐานเดียวกัน โดยพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมไว้ในหมวด 3 การคุ้มครองสิ่งแวดล้อม มาตรา 32 ให้คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มาตรฐานคุณภาพน้ำในแม่น้ำลำคลอง หนอง บึง ทะเลสาบ อ่างเก็บน้ำ และแหล่งน้ำสาธารณะอื่นๆ ที่อยู่ภายในผืนแผ่นดิน โดยจำแนกตามลักษณะการใช้ประโยชน์บริเวณพื้นที่ลุ่มน้ำในแต่ละพื้นที่
- (2) มาตรฐานคุณภาพน้ำทะเลชายฝั่ง รวมทั้งบริเวณพื้นที่ปากแม่น้ำ
- (3) มาตรฐานคุณภาพน้ำบาดาล
- (4) มาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป
- (5) มาตรฐานระดับเสียงและความสั่นสะเทือนโดยทั่วไป
- (6) มาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมในเรื่องอื่นๆ

การกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังกล่าวข้างต้น จะต้องอาศัยหลักวิชาการ กฎเกณฑ์ และหลักฐานทางวิทยาศาสตร์เป็นพื้นฐาน และจะต้องคำนึงถึงความเป็นไปได้ในเชิงเศรษฐกิจ สังคมและเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องด้วย

ในกรณีที่เห็นสมควรให้คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมีอำนาจกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้สูงกว่ามาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่กำหนดตามมาตรา 32 เป็นพิเศษ สำหรับในเขตอนุรักษ์หรือเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 43 หรือพื้นที่ตามมาตรา 45 หรือเขตควบคุมมลพิษตามมาตรา 59

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมีอำนาจปรับปรุงแก้ไขมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดไว้แล้วให้เหมาะสมตามความก้าวหน้าในทางวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและความเปลี่ยนแปลงในทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ

4) การวางแผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม

มาตรา 35 ได้ให้รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติจัดทำแผนปฏิบัติการเรียกว่า “แผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม” เพื่อปฏิบัติตามนโยบายและแผนการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งกำหนดขึ้นตามมาตรา 13 (1)

แผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามวรรคหนึ่ง ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ให้เป็นไปตามแผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม และเพื่อให้การดำเนินการเป็นไปโดยบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนด ให้กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม มีหน้าที่ให้คำแนะนำแก่ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำแผนงานหรือดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามแผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมนั้น

แผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม อาจจัดทำเป็นแผนระยะสั้น ระยะกลางหรือระยะยาวได้ตามความเหมาะสม และควรจะต้องประกอบด้วยแผนงานและแนวทางการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การจัดการคุณภาพอากาศ น้ำ และคุณภาพสิ่งแวดล้อมในเรื่องอื่นๆ
- (2) การควบคุมมลพิษจากแหล่งกำเนิด
- (3) การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติ ทรัพยากรธรรมชาติ หรือสิ่งแวดล้อมศิลปกรรม
- (4) การประมาณการเงินงบประมาณแผ่นดินและเงินกองทุนที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานตามแผน
- (5) การจัดองค์กรและระเบียบการบริหารงานเพื่อเสริมสร้างความร่วมมือและประสานงานระหว่างส่วนราชการที่เกี่ยวข้องและระหว่างส่วนราชการกับเอกชนรวมทั้งการกำหนดอัตรากำลังพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานตามแผน
- (6) การตรากฎหมายและออกกฎข้อบังคับ ข้อบัญญัติท้องถิ่น ระเบียบคำสั่งและประกาศที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานตามแผน
- (7) การตรวจสอบ ติดตาม และวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อประโยชน์ในการประเมินผลการดำเนินงานตามแผนและการบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เมื่อได้ประกาศใช้แผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในราชกิจจานุเบกษา ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดในท้องที่เขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม หรือเขตควบคุมมลพิษ มีหน้าที่จัดทำแผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัด เสนอขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติได้แจ้งให้จังหวัดนั้นจัดทำแผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัด แต่ถ้ามีเหตุอันสมควรคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติอาจขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้อีกตามความเหมาะสม

การจัดทำแผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัดสำหรับเขตควบคุมมลพิษ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดนำแผนปฏิบัติการเพื่อลดและขจัดมลพิษในเขตควบคุมมลพิษซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดทำขึ้น มารวมเป็นส่วนหนึ่งของแผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัดด้วย

ในกรณีที่จังหวัดใดไม่อยู่ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม หรือเขตควบคุมมลพิษ แต่ประสงค์จะดำเนินการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในเขตจังหวัดของตน ผู้ว่าราชการจังหวัดของจังหวัดนั้นอาจจัดทำแผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัดให้สอดคล้องกับแผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติก็ได้

แผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัดที่จะเสนอต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ จะต้องเป็นแผนปฏิบัติการที่เสนอระบบการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามแนวทางที่กำหนดไว้ในแผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงสภาพความรุนแรงของปัญหาและเงื่อนไขต่างๆ ในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมของจังหวัดนั้น และควรจะต้องมีสาระสำคัญในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) แผนการควบคุมมลพิษจากแหล่งกำเนิด
- (2) แผนการจัดหาและให้ได้มาซึ่งที่ดิน วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ และเครื่องใช้ที่จำเป็นสำหรับการก่อสร้าง ติดตั้ง ปรับปรุง ดัดแปลง ซ่อมแซม บำรุงรักษา และดำเนินการระบบบำบัดน้ำเสียรวม หรือระบบกำจัดของเสียรวมของส่วนราชการหรือราชการส่วนท้องถิ่น
- (3) แผนการจัดเก็บภาษีอากรและค่าบริการเพื่อการดำเนินการ และบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียรวมหรือระบบการกำจัดของเสียรวมตาม (2)
- (4) แผนการตรวจสอบ ติดตาม และควบคุมการปล่อยทิ้งน้ำเสียและของเสียอย่างอื่นจากแหล่งกำเนิดมลพิษ
- (5) แผนการบังคับใช้กฎหมายเพื่อป้องกันและปราบปรามการละเมิดและฝ่าฝืนกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลพิษ การอนุรักษ์ธรรมชาติ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมศิลปกรรม

แผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัดที่จะได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติในลำดับแรกจะต้องเสนอประมาณการเงินงบประมาณแผ่นดินและเงินกองทุน สำหรับการก่อสร้างหรือดำเนินการเพื่อให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมหรือระบบกำจัดของเสียรวม ในกรณีที่จังหวัดใดยังไม่พร้อมที่จะดำเนินการเพื่อให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมหรือระบบกำจัดของเสียรวม อาจเสนอแผนการส่งเสริมให้เอกชนลงทุนก่อสร้างและดำเนินการระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสีย เพื่อให้บริการในเขตจังหวัดนั้นแทน

การจัดทำแผนปฏิบัติการดังกล่าวข้างต้นจะต้องมีแบบแปลนรายละเอียดและประมาณการราคาของโครงการก่อสร้าง ติดตั้ง ปรับปรุง ดัดแปลง ซ่อมแซมบำรุงรักษา รวมทั้งกระบวนการและวิธีดำเนินการระบบบำบัดน้ำเสียรวมหรือระบบการกำจัดของเสียรวมที่เสนอขอจัดสรรงบประมาณและเงินกองทุนดังกล่าวประกอบคำขอด้วย

เพื่อประโยชน์ในการให้ความเห็นชอบแผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัดซึ่งจะต้องมีคำขอจัดสรรเงินงบประมาณแผ่นดินตามวรรคหนึ่งให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมมีหน้าที่ในการรวบรวมและวิเคราะห์แผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัด เพื่อเสนอขอตั้งเป็นงบประมาณรายจ่ายประจำปีของสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมไว้เพื่อการนี้โดยเฉพาะ

ในกรณีที่การจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมเรื่องใดเรื่องหนึ่งจะต้องดำเนินการในพื้นที่ที่คาบเกี่ยวกันระหว่างพื้นที่ของสองจังหวัดขึ้นไปเนื่องจากลักษณะทางภูมิศาสตร์หรือระบบนิเวศน์ตามธรรมชาติของพื้นที่นั้นหรือเพื่อประโยชน์ในการจัดการอย่างเป็นระบบตามหลักการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติที่ถูกต้องและเหมาะสม ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดที่เกี่ยวข้องร่วมกันจัดทำแผนปฏิบัติการ

4.3.3 ความรับผิดชอบขององค์กรที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาเมืองต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

1) องค์กรผู้มีส่วนที่รับผิดชอบตามกฎหมาย

เนื่องจากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีกฎหมายที่ออกมาใช้เพื่อดูแลจัดการจำนวนมาก การบริหารจัดการเพื่อการอนุรักษ์และใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจึงกระจายอยู่ในหลายหน่วยงาน ทั้งที่เป็นหน่วยงานราชการส่วนกลางและส่วนภูมิภาค รวมทั้งหน่วยงานราชการส่วนท้องถิ่น

1.1 ราชการส่วนกลางและส่วนภูมิภาค

ในส่วนของหน่วยงานราชการส่วนกลางที่มีหน้าที่รับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กระทรวง กรม และสำนักงานที่มีฐานะเทียบเท่ากรม สำหรับราชการส่วนภูมิภาค คือ หน่วยงานในระดับภาค จังหวัด อำเภอ มีหน้าที่และความรับผิดชอบสรุปได้ ดังนี้

(1) **ทรัพยากรป่าไม้** มีหน่วยงานรับผิดชอบ คือ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช กรมป่าไม้ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

(2) **ทรัพยากรที่ดิน** มีหน่วยงานรับผิดชอบ คือ กรมที่ดิน กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมชลประทาน กรมพัฒนาที่ดิน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ขึ้นตรงต่อสำนักนายกรัฐมนตรี เป็นต้น

(3) **ทรัพยากรน้ำและประมง** มีหน่วยงานรับผิดชอบ คือ กรมชลประทาน กรมประมง กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กรมทรัพยากรน้ำ กรมทรัพยากรน้ำบาดาล กรมทรัพยากรทางทะเล และชายฝั่ง กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

(4) **ทรัพยากรความหลากหลายทางชีวภาพ** มีหน่วยงานรับผิดชอบ คือ กรมวิชาการเกษตร กรมประมง กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช กรมป่าไม้ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรมพัฒนาการแพทย์แผนไทยและการแพทย์ทางเลือก กระทรวงสาธารณสุข

(5) **สิ่งแวดล้อม** มีหน่วยงานรับผิดชอบ คือ กรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม กรมควบคุมมลพิษ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี กระทรวงคมนาคม กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข กรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ในหลักการปฏิบัติราชการ หน่วยงานราชการส่วนกลางทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย แผนงาน โครงการ จัดสรรงบประมาณให้กับแผนงาน โครงการต่างๆ ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติการฝึกอบรมให้ความรู้กับบุคลากรผู้ปฏิบัติงาน การกำหนดมาตรฐาน หลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ราชการส่วนภูมิภาค มีหน้าที่นำนโยบาย แผนงาน โครงการไปปฏิบัติในพื้นที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมายของนโยบายที่กำหนด ส่วนใหญ่มีการตั้งหน่วยงานในจังหวัด อำเภอ หรือในบางกรณีอาจมีหน่วยงานในระดับตำบล ราชการส่วนภูมิภาคเป็นกลไกของรัฐที่ทำงานใกล้ชิดกับประชาชนและราชการส่วนท้องถิ่น สามารถทำให้เกิดความเข้าใจและร่วมมือกับรัฐในการดำเนินโครงการต่างๆ ให้บรรลุผล และสะท้อนปัญหาต่างๆ ไปยังผู้กำหนดนโยบายเพื่อปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับสถานการณ์และความต้องการของประชาชน

1.2 ราชการส่วนท้องถิ่น

ในระดับท้องถิ่นมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย มีฐานะเป็นราชการส่วนท้องถิ่น ได้แก่ องค์การบริหารส่วนตำบล เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือราชการส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ เช่น กรุงเทพมหานคร หรือเมืองพัทยา เป็นต้น

จุดประสงค์ของการจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขึ้นเพื่อให้ท้องถิ่นปกครองตนเองในระดับหนึ่ง การมีส่วนร่วมในการปกครองตนเองของประชาชนเป็นพื้นฐานของระบอบประชาธิปไตย เพราะการให้บริการสาธารณะบางอย่างไม่สามารถที่จะจัดการจากส่วนกลางหรือส่วนภูมิภาค องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงเป็นกลไกที่ใกล้ชิดกับความต้องการของประชาชนมากที่สุด จึงอาจจัดการและจัดหาบริการสาธารณะเองภายในชุมชนท้องถิ่นของตนหรือร่วมกับท้องถิ่นอื่นที่อยู่ใกล้เคียง ตัวอย่างเช่น บริการเก็บ ขน ทำลายขยะและสิ่งปฏิกูล การกำจัดน้ำเสีย การบำรุงรักษาถนนหนทาง เป็นต้น

2) อำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

การจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ที่สำคัญประการหนึ่งขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพราะในพื้นที่แต่ละแห่งซึ่งเป็นเขตความรับผิดชอบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมีสภาพแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติที่หลากหลายแตกต่างกันไป การใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติอย่างระมัดระวังเพื่อการใช้งานที่ยั่งยืนและมีสภาพของสิ่งแวดล้อมที่ดี จะทำให้พื้นที่เมืองนั้นน่าอยู่อาศัย มีคุณภาพชีวิตที่ดี การบริหารจัดการเพื่ออนุรักษ์และใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจึงควรต้องประสานความร่วมมือกันทั้งในระดับชาติที่ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายในภาพรวม การจัดสรรงบประมาณ และการสนับสนุนด้านต่าง ๆ ไปยังท้องถิ่นที่เป็นผู้ปฏิบัติในพื้นที่

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ได้วางหลักการในการสนับสนุนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีส่วนร่วมกับการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายในการจัดการ การบำรุงรักษา และการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่อยู่ในเขตพื้นที่ นอกจากนั้น ยังให้เข้าไปมีส่วนในการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอยู่นอกเขตพื้นที่เฉพาะในกรณีที่มีผลกระทบต่อดำรงชีวิตของประชาชนในพื้นที่ของตน และการมีส่วนร่วมในการพิจารณาเพื่อริเริ่มโครงการหรือกิจกรรมใดนอกเขตพื้นที่ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสุขภาพอนามัยของประชาชนในพื้นที่ จึงเป็นมิติใหม่ของการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในระดับท้องถิ่นที่ไม่เคยมีมาก่อน

การที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะสามารถดำเนินการตามที่กล่าวมาข้างต้น จะต้องมีความหมายให้อำนาจ จึงมีการออกกฎหมาย เช่น กฎหมายจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กฎหมายว่าด้วยการกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และกฎหมายเฉพาะเรื่องอีกหลายฉบับ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ในการดูแลจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตัวอย่างเช่น

2.1 พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2537 กำหนดให้สภาตำบลมีสภาพเป็นนิติบุคคลและเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่น มีอำนาจหน้าที่ในการพัฒนาตำบลตามแผนงานโครงการและหน้าที่อื่น ๆ เช่น รักษาความสะอาดของถนน ทางน้ำ ทางเดิน และที่สาธารณะ รวมทั้งการกำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล การคุ้มครองดูแลและบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นต้น สภาตำบลที่มีรายได้โดยไม่รวมเงินอุดหนุนในปีงบประมาณที่ล่วงมาติดต่อกันสามปีเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าปีละหนึ่งแสนห้าหมื่นบาท อาจจัดตั้งเป็นองค์การบริหารส่วนตำบลได้ โดยมีฐานะเป็นนิติบุคคลเช่นเดียวกับสภาตำบลมีอำนาจหน้าที่คล้ายกับสภาตำบล

2.2 พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 กำหนดให้ท้องถิ่นใดที่มีสภาพอันสมควรยกฐานะเป็นเทศบาลให้จัดตั้งท้องถิ่นนั้น ๆ เป็นเทศบาลตำบล เทศบาลเมือง หรือเทศบาลนครแล้วแต่กรณี โดยให้เทศบาลเป็นทบวงการเมือง เทศบาลตำบลมีหน้าที่หลายประการ เช่น รักษาความสงบเรียบร้อยของประชาชน รักษาความสะอาดของถนน หรือทางเดินและที่สาธารณะรวมทั้งการกำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ส่วนเทศบาลเมืองและเทศบาลนครนั้นก็ยังมีหน้าที่ลักษณะเดียวกับเทศบาลตำบล แต่จะมีหน้าที่มากกว่าตามลำดับ เช่น ให้มีและบำรุงทางระบายน้ำ การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม และรักษาความสะอาดเรียบร้อยของท้องถิ่น การวางผังเมืองและการควบคุมการก่อสร้าง เป็นต้น

2.3 พระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ. 2540 กำหนดให้ในแต่ละจังหวัดมีองค์การบริหารส่วนจังหวัด มีฐานะเป็นนิติบุคคลและเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่น มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการภายในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด จัดทำแผนพัฒนาองค์การบริหารส่วนจังหวัด และประสานการจัดทำแผนพัฒนาจังหวัดตามระเบียบที่คณะรัฐมนตรีกำหนด สนับสนุนสภาตำบลและราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในการพัฒนาท้องถิ่น ประสานและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของสภาตำบลและราชการส่วนท้องถิ่นอื่น แบ่งสรรเงินซึ่งตามกฎหมายจะต้องแบ่งให้แก่สภาตำบลและราชการส่วนท้องถิ่นอื่น คุ้มครอง ดูแล และบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บำรุงรักษา ศิลปะ จารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น และวัฒนธรรมอันดีของท้องถิ่น เป็นต้น

2.4 พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 กำหนดให้กรุงเทพมหานครมีฐานะเป็นนิติบุคคล และเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่น มีอำนาจหน้าที่ หลายประการ เช่น การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง การสาธารณสุข และการพัฒนาและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม เป็นต้น

2.5 พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยา พ.ศ. 2542 กำหนดให้จัดตั้งเมืองพัทยาเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการในเขตเมืองพัทยาในเรื่องที่เกี่ยวกับการรักษาความสงบเรียบร้อย การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ การคุ้มครองและดูแลรักษาทรัพยากรอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน การวางผัง

เมืองและการควบคุมการก่อสร้าง การจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม การจัดการจราจร การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง การกำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล และการบำบัดน้ำเสีย การจัดให้มีน้ำสะอาดหรือการประปา การจัดให้มีการควบคุมตลาด ท่าเทียบเรือ และที่จอดรถ การควบคุมอนามัยและความปลอดภัยในร้านจำหน่ายอาหาร โรงมหรสพ และสถานบริการอื่น การควบคุมและส่งเสริมกิจการท่องเที่ยว การบำรุงรักษาศิลปะ จารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น และวัฒนธรรมอันดีของท้องถิ่น อำนาจหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นของเทศบาลนครหรือของเมืองพัทยา

2.6 พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 เป็นกฎหมายที่ออกตามความในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540 มาตรา 284 กำหนดให้จัดทำแผนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และแผนปฏิบัติการ ในการกำหนดอำนาจและหน้าที่ในการจัดระบบการบริการสาธารณะ กฎหมายกำหนดให้เทศบาล เมืองพัทยา และองค์การบริหารส่วนตำบล มีอำนาจและหน้าที่ในการจัดระบบการบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นของตนเอง ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เช่น การบำรุงรักษาศิลปะ จารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น และวัฒนธรรมอันดีของท้องถิ่น การปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัดและการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง การกำจัดมูลฝอย สิ่งปฏิกูล และน้ำเสีย การสาธารณสุข การควบคุมการเลี้ยงสัตว์ การรักษาความปลอดภัย ความเป็นระเบียบเรียบร้อย และการอนามัย โรงมหรสพ และสาธารณสถานอื่น ๆ การจัดการ การบำรุงรักษา และการใช้ประโยชน์จากป่าไม้ ที่ดินทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การดูแลรักษาที่สาธารณะ และการควบคุมอาคาร เป็นต้น

3) บทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ตามโครงสร้างของระบบการปกครองท้องถิ่นของไทย องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีบทบาทในการปฏิบัติตามกฎหมายจัดตั้งองค์กร และกฎหมายอื่นที่กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ความรับผิดชอบ การจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของท้องถิ่น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นกลไกที่สำคัญในพื้นที่อย่างแท้จริง เพราะใกล้ชิดกับคนและทรัพยากรในพื้นที่มากที่สุด จึงต้องพยายามทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความเข้มแข็ง มีศักยภาพเพียงพอในการรับมือกับภาระหน้าที่ที่กำหนด การกำหนดนโยบาย แผนงาน กฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมของท้องถิ่น รวมทั้งรับการถ่ายโอนภารกิจที่มีการกระจายอำนาจตามแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจด้วย

สิ่งที่ควรคำนึงในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คือ ศักยภาพขององค์กรและทรัพยากรที่มีอยู่ในพื้นที่ เพราะแต่ละพื้นที่จะมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เช่น มีจุดเด่นด้านสถานที่ท่องเที่ยว ด้านการศึกษาวัฒนธรรม ด้านการผลิต ทางเกษตรกรรมหรืออุตสาหกรรม เป็นต้น การจัดการจะต้องสอดคล้องกับความต้องการของประชาชนในพื้นที่ สอดคล้องกับบทบาทของอำเภอ จังหวัด และภูมิภาค นอกจากนี้ การใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติยังจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อคนในพื้นที่ รวมทั้งพื้นที่ข้างเคียงและมีความยั่งยืน

หลักคิดในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม อาจนำแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน ตามแผนปฏิบัติการ 21 (Agenda 21) จากการประชุมสหประชาชาติว่าด้วยสิ่งแวดล้อมและการพัฒนา (Earth Summit) ที่จัดขึ้นที่นครริโอ เดอ จาเนโร ประเทศบราซิล เมื่อเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2535 ที่รัฐบาลไทยร่วมลงนามรับรองมาเป็นแนวทาง เพราะเป็นแผนแม่บทของโลกในการดำเนินงานที่จะทำให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืนทั้งด้านสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม ในบางตอนของแผนดังกล่าว สรุปได้ว่าแผนพัฒนาเศรษฐกิจจะต้องลดการมุ่งเน้นเพิ่มผลผลิต มาเป็นการใช้อย่างระมัดระวังเท่าที่จำเป็น คำนึงถึงการฟื้นฟูของทรัพยากรเพื่อการใช้อย่างยั่งยืน และการอนุรักษ์ รัฐควรส่งเสริมให้ประชาชนในท้องถิ่นเข้ามีส่วนร่วมในการคุ้มครองและจัดการทรัพยากรธรรมชาติ การบรรลุถึงการพัฒนาที่ยั่งยืนจะต้องอาศัยประสิทธิภาพในการผลิตและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการบริโภคให้สมดุล

นอกจากนั้น ยังมีแผนงานในระดับชาติ กระทรวง กรม จังหวัด อำเภอ ที่จัดทำขึ้นภายใต้กรอบภาระหน้าที่ของส่วนราชการและมอบหมายให้ท้องถิ่นปฏิบัติ ที่ต้องนำมาพิจารณาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในภาพรวมระดับชาติและสนองความต้องการของคนในท้องถิ่น

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรที่จะสามารถวางนโยบาย แผนงาน โครงการที่จะดำเนินการเพื่อการอนุรักษ์และใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่นของตน ให้สอดคล้องกับนโยบายและหลักการต่าง ๆ ตามศักยภาพของท้องถิ่น โดยอาจออกกฎหมายในระดับท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติจังหวัด เทศบัญญัติ ข้อบังคับตำบล เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการกำกับให้การดำเนินการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

หากจะจำแนกบทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแต่ละเรื่อง อาจอธิบายโดยสรุปได้ ดังนี้

1. ทรัพยากรป่าไม้ กฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์กรและกฎหมายว่าด้วยการกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ในการคุ้มครองดูแลจัดการ บำรุงรักษา และใช้ประโยชน์จากป่าไม้ ที่ดิน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในภาพรวม แต่ไม่ได้มีกฎหมายให้อำนาจไว้โดยเฉพาะ ดังนั้น การจัดการป่าไม้จึงยังอยู่กับส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง คือ กรมป่าไม้ และกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงอาจร่วมมือกับส่วนราชการข้างต้นในการป้องกันรักษาป่า มิให้มีผู้บุกรุกเข้าไปตัดไม้ ใช้ประโยชน์ที่ดิน เก็บหาของป่า หรือล่าสัตว์โดยไม่ได้รับอนุญาต การป้องกันไฟป่าจากธรรมชาติหรือฝีมือมนุษย์ การร่วมตรวจสอบแนวเขตที่ถูกตัด เป็นต้น นอกจากนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจริเริ่มโครงการอนุรักษ์หรือเพิ่มพื้นที่ป่าและพื้นที่สีเขียวรอบชุมชนได้เอง เช่น การกระตุ้นให้ชุมชนเห็นความสำคัญของป่าไม้และปลูกป่าในพื้นที่ป่าเสื่อมสภาพหรือในที่สาธารณะ เป็นต้น

2. ทรัพยากรที่ดิน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ในการจัดให้มีสาธารณูปโภคในเขตความรับผิดชอบ การพัฒนาเหล่านี้เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินและผังเมืองที่ต้องมีการวางแผนอย่างรอบคอบเพื่อการเติบโตของเมืองในอนาคต การพัฒนาที่ดินในเขตเมืองควรต้องคำนึงถึงโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ตรอก ซอย ระบบระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่สามารถรองรับประชากรและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้นโดยไม่ทำให้เกิดความแออัดและภาวะมลพิษ ปัจจุบันองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใน

ระดับเทศบาล หรือองค์การบริหารส่วนตำบลหลายแห่งมีการวางแผนการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองโดยจัดทำเป็นผังเมืองรวมแล้ว แต่การควบคุมให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ยังต้องการมาตรการที่เพียงพอในการป้องกันมิให้เกิดปัญหาน้ำท่วม การจราจรติดขัด หรือชุมชนแออัด เป็นต้น

มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอีกหลายฉบับที่กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดิน เช่น

2.1 การคุ้มครองป้องกันที่ดินของรัฐซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทต่าง ๆ หรือทรัพย์สินของแผ่นดินในพื้นที่รับผิดชอบ เป็นหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามกฎหมาย หรือตามคำสั่งของกระทรวงมหาดไทย

2.2 การให้ความยินยอมในการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ตามมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ดิน หิน กรวด หรือทราย ผู้ที่รับอนุญาตต้องเสียค่าตอบแทนเป็นรายปีให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัด

2.3 การให้ความยินยอมให้ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยมีมติเลิกใช้ที่สาธารณะแปลงที่ประชาชนมิได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันต่อไปแล้ว และให้นำไปปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

2.4 การควบคุมการขุดดินและถมดิน ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ถ้าขุดดินพบโบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ ซากดึกดำบรรพ์ หรือแร่ที่มีคุณค่าทางเศรษฐกิจหรือทางการศึกษาในด้านธรณีวิทยา เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งให้กรมศิลปากรหรือกรมทรัพยากรแร่แล้วแต่กรณีทราบโดยด่วน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

2.5 การจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งจัดเก็บเป็นประจำทุกปีเพื่อนำรายได้มาใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น

3. ทรัพยากรน้ำ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ในการดูแลทางน้ำสาธารณะที่เป็นคลองให้สะอาดไม่มีสิ่งปฏิกูลมูลฝอยหรือตื้นเขิน จะต้องป้องกันมิให้ประชาชนทิ้งขยะหรือสิ่งของลงในทางน้ำหรือก่อสร้างบ้านเรือนและสิ่งปลูกสร้างรุกล้ำลำน้ำ เพื่อมิให้เกิดขวางทางสัญจรและสามารถระบายน้ำได้ดีหรืออาจจัดให้มีท่าเทียบเรือเพื่อใช้สัญจรไปมา การจัดให้มีน้ำสะอาดหรือการประปาให้บริการแก่ประชาชนเป็นต้น ส่วนการชลประทานเพื่อป้องกันหรือแก้ไขปัญหาน้ำท่วมและความแห้งแล้ง องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องร่วมมือกับกรมชลประทานหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการ เพราะเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่โดยตรงและมีกฎหมายรองรับ ประกอบกับการจัดการเพื่อป้องกัน จัดสรรน้ำ และระบายน้ำต้องทำทั้งระบบ ไม่สามารถดำเนินการโดยลำพังในเขตพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งได้

4. ทรัพยากรความหลากหลายทางชีวภาพ ประกอบด้วยสิ่งมีชีวิตนานาชนิด นานาพันธุ์ในระบบนิเวศอันเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย ต้องพึ่งพาป่าไม้ ที่ดิน แหล่งน้ำ รวมทั้งสภาพแวดล้อมที่เอื้ออำนวย องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอาจมีส่วนในการจัดการ การบำรุงรักษา และการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรความหลากหลายทางชีวภาพในเขตพื้นที่รับผิดชอบ โดยการสำรวจในพื้นที่เกี่ยวกับสภาพนิเวศ พันธุ์พืช พันธุ์สัตว์ พันธุ์สัตว์น้ำที่มีลักษณะเฉพาะประจำถิ่นที่ควรอนุรักษ์เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนใน

ท้องถิ่นและประเทศชาติ ซึ่งในบางกรณีอาจดำเนินการตามกฎหมาย เช่น การขอตระเวนเป็นคุ้มครองพันธุ์พืชพื้นเมืองเฉพาะถิ่น ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองพันธุ์พืช พ.ศ. 2542 เป็นต้น

5. สิ่งแวดล้อม องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่สำคัญในการดูแลสิ่งแวดล้อมของท้องถิ่นเพื่อให้ประชาชนมีสุขภาพอนามัยที่ดี มีสภาพแวดล้อมน่าอยู่อาศัย ประกอบด้วย การจัดการขยะมูลฝอย การป้องกันมลพิษทางน้ำ มลพิษอากาศ การควบคุมอาคาร การรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง เป็นต้น

5.1 การจัดการขยะมูลฝอย กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่จะดำเนินการเก็บ ขน และกำจัดขยะมูลฝอยเอง หรืออาจมอบให้บุคคลใดดำเนินการภายใต้การควบคุมดูแลของราชการส่วนท้องถิ่น หรืออนุญาตให้ผู้ใดเก็บ ขน หรือกำจัดสิ่งปฏิกูลหรือมูลฝอยโดยทำเป็นธุรกิจหรือคิดค่าบริการก็ได้

5.2 เหตุรำคาญ เช่น สถานที่ซึ่งสกปรก มีการสะสมสิ่งของ มีการเททิ้งสิ่งที่ทำให้มีกลิ่นเหม็นหรือสารพิษ หรือน่าจะเป็นที่เพาะพันธุ์พาหะนำโรค หรือก่อให้เกิดความเสื่อมหรืออันตราย ต่อสุขภาพอาคารหรือสถานประกอบการที่ไม่มีการระบายอากาศ น้ำ หรือสิ่งปฏิกูล หรือการควบคุมสารพิษ หรือมีแต่ไม่มีการควบคุมที่ดีเพียงพอ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจห้ามมิให้ผู้ใดก่อเหตุรำคาญดังกล่าวได้ หากไม่ปฏิบัติตามเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจจัดการตามที่จำเป็นโดยให้ผู้ก่อเหตุรำคาญเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย

5.3 รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุขมีอำนาจประกาศกำหนดกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อกำหนดท้องถิ่นเพื่อกำกับดูแลการประกอบกิจการดังกล่าวโดยการออกใบอนุญาต

5.4 ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อกำหนดท้องถิ่นเพื่อกำหนดสถานที่ การจัดวาง การดำเนินการ กำหนดเวลาเปิดปิดของตลาด รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับในแก่ผู้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งตลาดด้วย โดยห้ามมิให้ผู้ใดจัดตั้งตลาดเว้นแต่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

นอกจากนี้ยังให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อกำหนดท้องถิ่นเพื่อควบคุมดูแลสถานที่จำหน่ายอาหารหรือสถานที่เสวยอาหารได้ เช่น กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดูแลรักษาสถานที่และสุขลักษณะของบริเวณที่ใช้ประกอบ จำหน่าย หรือบริโภคอาหาร เป็นต้น

5.5 เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการควบคุมดูแลที่หรือทางสาธารณะ เพื่อให้ประชาชนใช้สอยโดยออกข้อกำหนดท้องถิ่น และห้ามจำหน่ายสินค้าในที่ดังกล่าวเว้นแต่จะได้รับอนุญาต

5.6 กฎหมายว่าด้วยการรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการควบคุมดูแลเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารหรือตลาด ให้ดูแลรักษาความสะอาดทางเท้าบริเวณอาคารหรือพื้นที่บริเวณตลาดที่ตนครอบครอง ให้เจ้าของรถซึ่งใช้บรรทุกดิน ทรายต่าง ๆ สิ่งปฏิกูลหรือมูลฝอย ต้องจัดให้รถอยู่ในสภาพที่ป้องกันการตกหล่น รั่วไหลของสิ่งนั้น ห้ามมิให้ผู้ใดทิ้งสิ่งปฏิกูลมูลฝอย หรือกองหิน ดิน ทราย ในบริเวณที่ปลูกหญ้าหรือต้นไม้ซึ่งราชการหรือรัฐวิสาหกิจเป็นเจ้าของ รวมทั้งห้ามมิให้โค่นต้นไม้ ตัด หรือทำให้เกิดความเสียหายแก่ส่วนใดของต้นไม้ในที่สาธารณะ ห้ามมิให้ผู้ใดถ่าย เท หรือระบายอุจจาระ ปัสสาวะลงในที่สาธารณะ รวมทั้งห้ามมิให้

ทั้งสิ่งปฏิภูลหรือมูลฝอยลงในที่สาธารณะ หรือปล่อยให้สิ่งปฏิภูลหรือมูลฝอยในที่ดินของตนในสภาพที่ประชาชนเห็นได้ในที่สาธารณะ ห้ามมิให้ผู้ใดทำให้ป้าย ศาลาที่พัก ม้านั่ง ล้าง หรือสิ่งอื่นใดที่ราชการหรือรัฐวิสาหกิจจัดทำไว้เพื่อสาธารณะให้เกิดความเสียหายหรือใช้ประโยชน์ไม่ได้ ห้ามยื่น นั่ง หรือนอนบนราวสะพาน หรือนอนในที่สาธารณะ รวมทั้งห้ามวาง หรือตากสิ่งใดในที่สาธารณะโดยไม่ได้รับอนุญาต จากเจ้าหน้าที่ เว้นแต่เป็นการวางชั่วคราว หรือการวาง หรือตากสิ่งใดที่อาคารในลักษณะที่ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีสภาพที่ประชาชนมองเห็นได้จากที่สาธารณะ

5.7 กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มีวัตถุประสงค์ที่จะให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง ปลอดภัย ป้องกันอัคคีภัย ถูกสุขลักษณะ รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม สอดคล้องกับผังเมือง มีความสวยงามตามแบบสถาปัตยกรรม และสะดวกแก่การจราจร จึงกำหนดให้การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร รวมทั้งการรื้อถอนอาคารบางประเภทต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้ว ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องนั้นได้

ราชการส่วนท้องถิ่นจะต้องจัดให้มีเอกสารเผยแพร่หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาตและการอนุญาตดำเนินการต่าง ๆ และอาจจัดให้มีแบบแปลนอาคารต่าง ๆ ที่ได้มาตรฐานและถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นไว้จำหน่ายหรือให้แก่ประชาชน

เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่ตอบข้อหารือจากประชาชนผู้ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเกี่ยวกับการกำหนดระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ หรือการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือหารือ ถ้ามีความจำเป็นต้องขอคำปรึกษาจากคณะกรรมการควบคุมอาคารเสียก่อนหรือมีเหตุจำเป็นอื่นใด ก็ให้ขยายกำหนดเวลาดังกล่าวออกไปได้อีกไม่เกินสองคราว คราวละไม่เกินสามสิบวัน

เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจพิจารณารายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน อาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรมแล้วแต่กรณี แล้วออกไปรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารหรือมีคำสั่งให้แก้ไข

เมื่อเกิดเพลิงไหม้ในบริเวณใดอันเข้าลักษณะเป็นเขตเพลิงไหม้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจประกาศแสดงเขตเพลิงไหม้ไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นนั้นและบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ โดยมีแผนที่สังเขปแสดงแนวเขตเพลิงไหม้

4.4 มาตรการที่เกี่ยวข้องกับการปกครองส่วนท้องถิ่น

หลักทั่วไปในการจัดการบริหารประเทศของประเทศไทย แบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ ได้แก่ การรวมอำนาจ การแบ่งอำนาจ และการกระจายอำนาจ โดยจะใช้หลักการทั้งสามประกอบกัน

- การรวมอำนาจ (Centralization) รัฐบาลกลางจะเป็นผู้ดำเนินการ จัดเป็นการบริหารราชการส่วนกลางซึ่งประกอบด้วย กระทรวง ทบวง กรมต่าง ๆ
- การแบ่งอำนาจ (Deconcentration) ถือเป็นส่วนหนึ่งของการรวมอำนาจ แต่รัฐบาลกลางแบ่งอำนาจบางส่วนให้จังหวัด และอำเภอทำหน้าที่บริหารงานแทนรัฐบาลกลาง ซึ่งรัฐบาลกลางสามารถจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจที่มอบให้เมื่อใดก็ได้ การมอบอำนาจนี้ รัฐบาลกลางจะมอบอำนาจให้แก่ราชการบริหารส่วนภูมิภาค คือ จังหวัดและอำเภอต่าง ๆ โดยมีผู้ว่าราชการจังหวัด และนายอำเภอ เป็นผู้รับมอบอำนาจ
- การกระจายอำนาจ (Decentralization) หมายถึง การที่รัฐบาลกลางมอบอำนาจในการวินิจฉัยการดำเนินการให้แก่รัฐบาลท้องถิ่นไปจัดทำภายใต้ขอบเขตแห่งกฎหมาย ผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากรัฐบาลกลาง ได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด และ กรุงเทพมหานคร

4.4.1 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่อการพัฒนาพื้นที่

ปัจจุบันการพัฒนาประเทศ มีความต้องการที่จะพัฒนาให้ท้องถิ่นมีความใกล้ชิดกับกลไกทางการปกครองมากที่สุด โดยรัฐบาลต้องพยายามที่จะหาวิถีทางในการใช้ทรัพยากรอันจำกัดให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด โดยใช้กระบวนการในการกระจายอำนาจจากส่วนกลางไปสู่ส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมีความอิสระในการปกครองตนเอง มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีเขตอำนาจความรับผิดชอบตามเขตพื้นที่อย่างชัดเจน มีองค์กรของตนเองซึ่งมาจากการเลือกตั้ง มีอำนาจหน้าที่ของตนเองในกิจการท้องถิ่น และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของรัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของประเทศไทย ประกอบด้วย 4 รูปแบบ องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล และรูปแบบพิเศษ เช่น กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา

1) บทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่ละรูปแบบมีบทบาท ดังนี้

เทศบาล และองค์การบริหารส่วนตำบล

- ดำเนินการในเขตท้องถิ่นของตนเอง
- ประสานและดำเนินการร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง กรณีที่อาจเกิดผลกระทบต่อประชาชนในเขตท้องถิ่น และกรณีการจัดการซึ่งคาบเกี่ยวระหว่างพื้นที่
- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชน

องค์กรบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.)

- ดำเนินการในกรณีเกินขีดความสามารถขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ในเขตจังหวัดหรือ เป็นกรณีคาบเกี่ยวระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตจังหวัด
- ร่วมดำเนินการกับองค์กรปกครองส่วนจังหวัดอื่นๆ ในกรณีคาบเกี่ยวระหว่างจังหวัด
- ประสานการดำเนินงานระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัด
- สนับสนุนงบประมาณ และอื่นๆ เพื่อดำเนินการของส่วนราชการและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในเขตจังหวัด

สำหรับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550 ได้บัญญัติเรื่อง การปกครองส่วนท้องถิ่น ไว้ในหมวด 14 มาตรา 281 – มาตรา 290 โดยใน มาตรา 281 มาตรา 283 และ มาตรา 290 จะมีผลเกี่ยวข้องต่อการพัฒนาพื้นที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนี้

- หมวด 14 การปกครองส่วนท้องถิ่น มาตรา 281 ภายใต้บังคับมาตรา 1 รัฐจะต้องให้ความเป็นอิสระแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามหลักแห่งการปกครองตนเองตามเจตนารมณ์ของประชาชนในท้องถิ่น และส่งเสริมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานหลักในการจัดทำบริการสาธารณะ และมีส่วนร่วมในการตัดสินใจแก้ไขปัญหาในพื้นที่
- มาตรา 283 ได้กำหนดถึงอำนาจหน้าที่โดยทั่วไปในการดูแลและจัดทำบริการสาธารณะ เพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่น และย่อมมีความเป็นอิสระในการกำหนดนโยบาย การบริหาร การจัดการบริการสาธารณะ การบริหารงานบุคคล การเงินและการคลัง และมีอำนาจหน้าที่ของตนเองโดยเฉพาะ โดยต้องคำนึงถึงความสอดคล้องกับการพัฒนาของจังหวัดและประเทศเป็นส่วนรวมด้วย
- มาตรา 290 องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ย่อมมีอำนาจ หน้าที่ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กฎหมายบัญญัติ กฎหมายตามวรรคหนึ่ง อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) การจัดการ การบำรุงรักษา และการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมที่อยู่ในเขตพื้นที่
- (2) การเข้าไปมีส่วนร่วมในการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมที่อยู่นอกเขตพื้นที่ เฉพาะในกรณีที่อาจมีผลกระทบต่อการดำรงชีวิตของประชาชนในพื้นที่ของตน
- (3) การมีส่วนร่วมในการพิจารณาเพื่อริเริ่มโครงการหรือกิจกรรมใดนอกเขตพื้นที่ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสุขภาพอนามัยของประชาชนในพื้นที่
- (4) การมีส่วนร่วมของชุมชนท้องถิ่น

แผนปฏิบัติการกำหนดขั้นตอนการกระจายอำนาจใหแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำขึ้นตาม พ.ร.บ. กำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจใหแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 เพื่อกำหนดรายละเอียดและหน้าที่ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละรูปแบบโดยได้เสนอต่อคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบ และประกาศใช้ในพระราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการ

กระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าวได้กำหนดอำนาจและหน้าที่ ในการจัดระบบการบริการสาธารณะ เพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นของเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล และขององค์การบริหารส่วนจังหวัด ไว้ในมาตรา 16 และมาตรา 17 ทั้งนี้ ในการจัดบริการสาธารณะจะเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาต่าง ๆ เช่น การพัฒนาผังเมืองและโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาเศรษฐกิจท้องถิ่น การพัฒนาด้านสาธารณสุขท้องถิ่น การพัฒนาการศึกษาท้องถิ่น การพัฒนาการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ในการจัดทำบริการสาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีที่มาแห่งอำนาจจากกฎหมาย 3 ประเภท คือ

1. กฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น กฎหมายระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน กฎหมายองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเภทต่าง ๆ ได้แก่ กฎหมายจัดตั้งกรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา องค์การบริหารส่วนตำบล เทศบาล และองค์การบริหารส่วนจังหวัด
2. กฎหมายที่กำหนดให้บุคลากรขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย เช่น กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมือง กฎหมายชุดดิน เป็นต้น
3. การมอบหมาย อำนาจหน้าที่ หรือการถ่ายโอนภารกิจขององค์กรภาครัฐต่าง ๆ แต่เดิมกระทรวงมหาดไทย ได้มอบหมายให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีหน้าที่ดูแล รักษาคุ้มครองที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี (กรมเจ้าท่า) มอบหมายให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีอำนาจดำเนินการบางประการเกี่ยวกับทางน้ำและต่อมาได้มีการถ่ายโอนภารกิจต่าง ๆ ที่เคยมอบอำนาจให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น กรมการปกครองและกรมที่ดิน ถ่ายโอนภารกิจเกี่ยวกับที่สาธารณประโยชน์ ประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน และที่ดินรกร้างว่างเปล่าให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามลำดับ ตามกฎหมายว่าด้วยการกำหนดแผนและขั้นตอนกระจายอำนาจ

2) อำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ในพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 ได้กำหนดอำนาจและหน้าที่ในการจัดระบบการบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล และองค์การบริหารส่วนจังหวัด ไว้ในหมวด 2 มาตรา 16 และ มาตรา 17 โดยจำแนกอำนาจ หน้าที่ที่เกี่ยวข้องและมีผลเกี่ยวเนื่องต่อการพัฒนาพื้นที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนี้

เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล

- การจัดทำแผนพัฒนาท้องถิ่นของตนเอง
- การจัดให้มีและบำรุงรักษาทางบก ทางน้ำ และทางระบายน้ำ
- การจัดให้มีและควบคุมตลาด ท่าเทียบเรือ ท่าข้าม และที่จอดรถ
- การสาธารณสุขโรค และการก่อสร้างอื่น ๆ
- การสาธารณสุข
- การพาณิชย์ และการส่งเสริมการลงทุน
- การส่งเสริมการท่องเที่ยว
- การปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัด และการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

- การจัดให้มี และบำรุงรักษาสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของราษฎรในการพัฒนาท้องถิ่น
- การรักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
- การกำจัดมูลฝอย สิ่งปฏิกูลและน้ำเสีย
- การจัดให้มี และควบคุมสุสานและฌาปนสถาน
- การจัดการ การบำรุงรักษา และการใช้ประโยชน์จากป่าไม้ ที่ดิน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- การผังเมือง
- การขนส่งและการวิศวกรรมจราจร
- การดูแลรักษาที่สาธารณะ
- การควบคุมอาคาร

องค์การบริหารส่วนจังหวัด

- การจัดทำแผนพัฒนาท้องถิ่นของตนเอง และประสานการจัดทำแผนพัฒนาจังหวัด
- การสนับสนุนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการพัฒนาท้องถิ่น
- การประสานและให้ความร่วมมือ ในการปฏิบัติหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- การคุ้มครอง ดูแลและบำรุงรักษาป่าไม้ ที่ดิน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของราษฎรในการพัฒนาท้องถิ่น
- การจัดตั้ง และดูแลระบบบำบัดน้ำเสียรวม
- การกำจัดมูลฝอย และสิ่งปฏิกูลรวม
- การจัดการสิ่งแวดล้อม และมลพิษต่าง ๆ
- การจัดการและดูแลสถานีขนส่งทั้งทางบก และทางน้ำ
- การส่งเสริมการท่องเที่ยว
- การพาณิชย์ การส่งเสริมการลงทุน และการทำกิจการไม่ว่าจะดำเนินการเองหรือร่วมกันบุคคลอื่นหรือจากสหการ
- การสร้างและบำรุงรักษาทางบกและทางน้ำที่เชื่อมต่อระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น
- การจัดตั้ง และดูแลตลาดกลาง
- การขนส่งมวลชน และวิศวกรรมจราจร
- การสนับสนุนหรือช่วยเหลือส่วนราชการ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในการพัฒนาท้องถิ่น
- จัดทำกิจการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. หรือกฎหมายอื่น กำหนดให้เป็นอำนาจและหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนจังหวัด

อนึ่ง หากพบว่าอำนาจ และหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 มีความขัดแย้งกับกฎหมายอื่น ๆ ให้ถือเอาพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจไว้เป็นหลัก ตามที่ได้มีการบัญญัติไว้ในมาตรา 3 แห่งกฎหมายฉบับดังกล่าวนี้

ตามมาตรา 30 แห่งพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 กำหนดให้ดำเนินการถ่ายโอนภารกิจที่รัฐดำเนินการอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนี้

- มาตรา 30 (1) กำหนดให้ดำเนินการถ่ายโอนภารกิจให้บริการสาธารณะที่รัฐดำเนินการอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในกำหนดเวลา ดังนี้
 - ภารกิจที่เป็นการดำเนินการซ้ำซ้อนระหว่างรัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือภารกิจที่รัฐจัดให้บริการในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายใน 4 ปี
 - ภารกิจที่รัฐจัดให้บริการในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและกระทบถึงองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ดำเนินการให้เสร็จภายใน 4 ปี
 - ภารกิจที่เป็นการดำเนินงานตามนโยบายของรัฐบาลให้ดำเนินการให้เสร็จสิ้นใน 4 ปี

• มาตรา 30 (2) กำหนดขอบเขตความรับผิดชอบในการให้บริการสาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วยกันเอง ตามอำนาจและหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ให้ชัดเจน โดยในระยะแรก อาจกำหนดภารกิจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละแห่ง ซึ่งต้องพิจารณาจากรายได้และบุคลากรขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น จำนวนประชากร ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ตลอดจนคุณภาพในการให้บริการที่ประชาชนจะได้รับ ทั้งนี้ ต้องไม่เกินระยะเวลา 10 ปี

ทั้งนี้ ความหมายตาม 30 (2) หมายถึง ภารกิจการให้บริการสาธารณะตาม 30 (1) ภารกิจใดที่หลายองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำได้ ถ้าหากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดยังไม่พร้อม ให้ขยายระยะเวลาเตรียมความพร้อมได้ภายใน 10 ปี โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องเตรียมความพร้อม และราชการบริหารส่วนกลาง และราชการบริหารส่วนภูมิภาคให้การสนับสนุน แนะนำด้านการบริหารจัดการ และเทคนิควิชาการ

สำหรับการถ่ายโอนภารกิจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่จำเป็นต้องถ่ายโอนพร้อมกัน ขึ้นอยู่กับความพร้อมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในแต่ละประเภทที่จะรับการถ่ายโอน รวมทั้งสร้างกลไก และระบบควบคุมคุณภาพมาตรฐานมารองรับ ตลอดจนการปรับปรุงกฎหมายและระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง ในภารกิจที่จะถ่ายโอนให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้กำหนดไว้ 6 ด้าน ดังนี้

1. ด้านโครงสร้างพื้นฐาน

1.1 การคมนาคม และการขนส่ง : - ทางบก และทางน้ำ

1.2 สาธารณูปโภค : - แหล่ง / ระบบประปาชนบท

- 1.3 สาธารณูปการ : - การจัดให้มีตลาด การจัดตั้ง และดูแลตลาดกลาง
2. ด้านงานส่งเสริมคุณภาพชีวิต
 - 2.1 การส่งเสริมอาชีพ
 - 2.2 งานสวัสดิการสังคม : - การสังคมสงเคราะห์พัฒนาคุณภาพชีวิต เด็ก สตรี คนชรา ผู้ด้อยโอกาส
 - 2.3 นันทนาการ : - การส่งเสริมการกีฬา การจัดให้มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
 - 2.4 การศึกษา : - การจัดการศึกษาในระบบ การจัดการศึกษานอกระบบ
 - 2.5 การสาธารณสุข : -การสาธารณสุข และการรักษาพยาบาล การป้องกันและควบคุมโรคติดต่อ
 - 2.6 การปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัด และที่อยู่อาศัย
3. ด้านการจัดระเบียบชุมชน / สังคม และการรักษาความสงบเรียบร้อย
 - 3.1 การส่งเสริมประชาธิปไตย ความเสมอภาค สิทธิเสรีภาพของประชาชน
 - 3.2 การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในการพัฒนาท้องถิ่น
 - 3.3 การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย
 - 3.4 การรักษาความสงบเรียบร้อย และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
4. ด้านการวางแผน การส่งเสริมการลงทุน พาณิชยกรรม และการท่องเที่ยว
 - 4.1 การวางแผนพัฒนาท้องถิ่น
 - 4.2 การพัฒนาเทคโนโลยี
 - 4.3 การส่งเสริมการลงทุน
 - 4.4 การพาณิชยกรรม
 - 4.5 การพัฒนาอุตสาหกรรม
 - 4.6 การท่องเที่ยว
5. ด้านการบริหารจัดการ และการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม
 - 5.1 การคุ้มครองดูแล บำรุงรักษาใช้ประโยชน์จากป่าไม้ ที่ดิน ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม
 - 5.2 การจัดการสิ่งแวดล้อม และมลพิษต่างๆ
 - 5.3 การดูแลรักษาที่สาธารณะ
6. ด้านศิลปะ วัฒนธรรม จารีตประเพณี และภูมิปัญญาท้องถิ่น
 - 6.1 การจัดการดูแลโบราณสถาน โบราณวัตถุ
 - 6.2 การจัดการดูแลพิพิธภัณฑสถาน และหอจดหมายเหตุ

ในมาตรา 16 ตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไว้ ซึ่งอำนาจหน้าที่สำคัญประการหนึ่งคือ การผังเมือง ซึ่งเดิมเป็นอำนาจหน้าที่ของหน่วยราชการส่วนกลาง คือกรมการผังเมือง (ปัจจุบันคือกรมโยธาธิการและผังเมือง)

การวางผังเมือง เน้นภารกิจให้บริการสาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา 30(2) ของพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจ ซึ่งการถ่ายโอนภารกิจจะต้องพิจารณารายได้ และบุคลากรขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น จำนวนประชากร ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ตลอดจนคุณภาพในการให้บริการที่ประชาชนจะได้รับ สำหรับภารกิจที่กรมโยธาธิการและผังเมือง จะต้องดำเนินงานถ่ายโอนภารกิจที่รับผิดชอบให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประกอบด้วยหลัก 2 ภารกิจ คือ งานควบคุมอาคาร และงานการผังเมือง

4.4.2 บทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการนำมาตรการทางกายภาพไปบังคับใช้

บทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมีความสัมพันธ์กับอำนาจและหน้าที่ที่กำหนดทั้งที่กำหนดไว้ในกฎหมายรัฐธรรมนูญ พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตลอดจน อำนาจหน้าที่ตามกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 (ปรับปรุงแก้ไข พ.ศ.2535) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ปรับปรุงแก้ไข พ.ศ. 2535) และพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 เป็นต้น

ทั้งนี้ บทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถจำแนกออกเป็น 4 ลักษณะ คือ

1) การดำเนินการ หมายถึง การจัดหาหรือจัดให้มี บำรุงรักษาให้คงสภาพที่ดีตลอดไป กำจัดให้หมดไปฟื้นฟู ปรับปรุงให้มีสภาพที่ดีขึ้น และควบคุมการใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามที่กำหนด เช่น

- เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลต้องคุ้มครอง พื้นฟู และบำรุงรักษา

ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่ รวมถึงการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติ การดูแลรักษาที่สาธารณะ การบำรุงรักษาทางบก ทางน้ำ และทางระบายน้ำ และการรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อย

- เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล ต้องป้องกันและ แก้ไขภาวะมลพิษในเขตพื้นที่ อาทิ การกำจัดมูลฝอย สิ่งปฏิกูล และน้ำเสีย

- องค์การบริหารส่วนจังหวัด ต้องดำเนินการจัดทำและปรับปรุงผังเมือง ในการจัดทำผังเมืองรวมจังหวัด

- องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกรูปแบบ ต้องดำเนินการจัดทำโครงการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอเข้าสู่ระบบแผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัด

- องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกรูปแบบ สามารถจัดจ้างและซื้อบริการจากหน่วยงานอื่น ๆ จากภาคเอกชน ส่วนราชการ หน่วยงานภาครัฐ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ๆ แล้วแต่กรณี

นอกจากนี้ องค์การบริหารส่วนจังหวัด ยังมีบทบาทในการดำเนินงานก่อสร้าง และบำรุงรักษาโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ หรือมีการเกี่ยวเนื่องกับหลายองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือในลักษณะที่เป็นเครือข่ายหลักในการเชื่อมโยง กับแผนงานโครงการและที่ดำเนินการโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นในเขตจังหวัด

2) การส่งเสริม หมายถึง การให้หรือเพิ่มเติมในด้านความรู้ ความเข้าใจ จิตสำนึกและความตระหนัก การมีส่วนร่วม และความพร้อมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกรูปแบบมีบทบาทเป็นผู้ส่งเสริมในด้านต่าง ๆ เช่น

- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในการพัฒนาท้องถิ่น
- ส่งเสริมความรู้ ความเข้าใจเรื่องสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยว แก่ประชาชนในท้องถิ่นและบุคลากรในองค์กร

3) การประสาน หมายถึง การสื่อสารหรือดำเนินการใด ๆ ให้เกิดความร่วมมือ หรือ เกิดการดำเนินงานร่วมกันระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือหน่วยงานอื่น รวมทั้งให้เกิดการบูรณาการในการบริหารจัดการในพื้นที่ เพื่อลดความซ้ำซ้อน สนับสนุนซึ่งกันและกัน ลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน การประสานส่วนใหญ่ เป็นบทบาทขององค์การบริหารส่วนจังหวัดซึ่งต้องประสานในด้านต่าง ๆ เช่น

- องค์การบริหารส่วนจังหวัด มีบทบาทประสานการจัดทำแผนพัฒนาท้องถิ่นตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำและประสานแผนพัฒนาขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2546 เพื่อไปจัดทำแผนพัฒนาจังหวัดต่อไป
- องค์การบริหารส่วนจังหวัด มีบทบาทประสานและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และประสานการทำกิจกรรมร่วมกันระหว่างท้องถิ่นอื่น

4) การสนับสนุน หมายถึง การให้ หรือให้ใช้วัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องจักรกล แรงงาน ข้อมูล และงบประมาณ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน การสนับสนุนส่วนใหญ่เป็นบทบาทขององค์การบริหารส่วนจังหวัด ซึ่งมีบทบาทในการจัดสรรงบประมาณ และสนับสนุนการพัฒนาท้องถิ่นแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจควบคุม การพัฒนาของภาคเอกชนโดยอาศัยอำนาจจากกฎหมายต่าง ๆ ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทางกายภาพอื่น ๆ โดยหัวหน้าผู้บริหารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะเป็น “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ตามกฎหมายแต่ละฉบับที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้กำหนดในมาตรา 26 ให้ “ การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง ” ซึ่งมีระยะเวลาในการใช้บังคับไม่เกิน 5 ปี การควบคุมดังกล่าวจะเป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ระบุในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง การใช้บังคับผังเมืองรวมจะเป็นเครื่องมือสำคัญในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ของภาคเอกชนไม่ให้มีลักษณะกระจายตัว และสอดคล้องกับการดำเนินการด้านการคมนาคมและขนส่ง ตลอดจนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งกำหนดไว้ในแผนงานและโครงการของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาครัฐ เมื่อได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ใดย่อมเป็นบทบาท หน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรวมทั้งหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งเป็นผู้ที่มีหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจกรรมในเขตผังเมืองรวม ปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ประกาศ ทั้งนี้กฎกระทรวงดังกล่าวจะถูกบังคับกับบุคคล 2 ประเภท คือ

- ประชาชนเจ้าของที่ดิน หากที่ดินของประชาชนคนใดอยู่ในเขตของผังเมืองรวมที่มีการกำหนดข้อบังคับต่าง ๆ ในการใช้ที่ดินต้องไม่ให้ขัดแย้งกับผังเมืองรวม โดยต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองรวม

- เจ้าหน้าที่ของรัฐ ซึ่งก็คือ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่จะควบคุมไม่ให้ “บุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดผังเมือง”

อย่างไรก็ตาม การควบคุมดังกล่าวไม่มีผลใช้บังคับกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นมาก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม และสามารถใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่นนั้นต่อไปได้ เว้นแต่การใช้ประโยชน์ที่ดินเหล่านั้นขัดต่อนโยบายของผังเมืองในสาระสำคัญเกี่ยวกับสัญลักษณ์ ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม คณะกรรมการผังเมืองอาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องต้องทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป โดยให้คำนึงถึงผลเสียที่มีต่อการลงทุนและความเดือดร้อนรำคาญที่ประชาชนจะได้รับจากการนั้น อนึ่ง การดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินข้างต้น ในทางปฏิบัติย่อมต้องอาศัยองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น และภาคประชาชนในพื้นที่ ที่จะช่วยกันสอดส่อง ดูแล และแจ้งให้ได้รับทราบถึงความฝ่าฝืนโดยการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผิดไปจากที่กำหนดไว้

การใช้บังคับมาตรการควบคุมทางผังเมือง นอกเหนือจากการใช้อำนาจตามกฎหมายผังเมืองคือ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยตรงแล้ว องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ยังต้องอาศัยอำนาจจากกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย

2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ปรับปรุงแก้ไข พ.ศ. 2535)

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในท้องที่ ที่มีความเจริญมีการก่อสร้างอาคารค่อนข้างหนาแน่น หากท้องที่ใดต้องการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความสวยงามเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยจะต้องประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่นั้น ๆ เสียก่อน กฎหมายควบคุมอาคารจึงจะมีผลบังคับใช้ เมื่อมีประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่ใดก็ตามหรือเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือ เขตของท้องที่ที่ได้เคยมีประกาศดังกล่าว ว่าเป็น “เขตควบคุมอาคาร” การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่เช่นนี้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการดังกล่าว

กฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น “มีอำนาจและหน้าที่ในการควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฯ” ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจและหน้าที่ ดังนี้

- สั่งให้เจ้าของ ผู้ควบคุมอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของดังกล่าว ระงับการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ผิดกฎหมาย

- สั่งให้เจ้าของ ผู้ควบคุมอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว รื้อถอนอาคารที่ไม่สามารถแก้ไข เปลี่ยนแปลง ให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ทั้งหมด หรือบางส่วนในระยะเวลาที่กำหนด
- ขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุม และกักขังบุคคลซึ่งมิได้รื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- ดำเนินการรื้อถอนอาคารที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามกฎหมายได้เอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากเจ้าของหรือผู้ควบคุมอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ ผู้ควบคุมงานและผู้ดำเนินการ
- อนุญาตการก่อสร้างอาคารประเภทโรงงานเนื่องจากโรงงานเป็นอาคารประเภทควบคุมตามพระราชบัญญัตินี้

3. กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน

การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยในกรณีที่เป็น การพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในท้องที่ใดจะกำหนดให้มีผู้แทนผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นเข้าร่วมเป็นกรรมการแห่งละ 1 คน ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ในด้านต่าง ๆ รวมทั้ง “ การผังเมือง ” โดยการกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับ “ ขนาดความกว้าง และความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อย ที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้ ” หรือการกำหนด “ ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ รวมทั้งการเชื่อมต่อกับถนนหรือ ทางสายนอกที่ดินจัดสรร ” ตลอดจนการกำหนด “ ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริการชุมชน ” เป็นต้น

4. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมฯ พ.ศ. 2535

กำหนดอำนาจและหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและหัวหน้าผู้บริหารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะเป็น “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” สรุปดังนี้

- สามารถกักยืมเงินกองทุนสิ่งแวดล้อม เพื่อจัดให้มีระบบบำบัด อากาศเสียหรือน้ำเสีย ระบบกำจัดของเสียหรืออุปกรณ์อื่นใดสำหรับใช้เฉพาะในกิจการเหล่านั้น หากในท้องถิ่นไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย และกำจัดของเสียรวม โดยทำการกำหนดเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการจัดส่งน้ำเสียหรือของเสียจากแหล่งกำเนิดไปให้ผู้รับจ้างให้บริการทำการบำบัดหรือกำจัดรวมทั้งกำหนดวิธีการชั่วคราว สำหรับบำบัดน้ำเสียหรือกำจัดของเสีย โดยคำแนะนำจากเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ ซึ่งเป็นผู้ที่รัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการเกี่ยวกับการควบคุมมลพิษตามพระราชบัญญัตินี้
- กรณีที่เป็นท้องที่ซึ่งได้ประกาศกำหนดให้เป็นเขตควบคุมมลพิษ ให้จัดทำแผนปฏิบัติการเพื่อลดและขจัดมลพิษในเขตท้องถิ่นตามแนวทางที่กำหนดไว้เสนอต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อรวมไว้เป็นส่วนหนึ่งของแผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัด
- กรณีที่มีแหล่งกำเนิดมลพิษตั้งอยู่ในท้องถิ่น ให้รวบรวมรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบควบคุมและบำบัดอากาศเสียหรือมลพิษ ระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสีย ซึ่งเจ้าของ

แหล่งกำเนิดมลพิษจัดทำขึ้นอย่างน้อยเดือนละครั้ง ส่งไปให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ และจะทำความเห็นประกอบรายงานด้วยก็ได้

- กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจอนุญาตตามกฎหมายให้ก่อสร้าง อนุญาตและต่อไปอนุญาตกิจการหรือโครงการในเขตท้องที่ ซึ่งเป็นกิจการหรือโครงการที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จนกว่าจะทราบผลการพิจารณาเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

4.5 มาตรการควบคุมทางด้านกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.5.1 กฎหมายเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน

1) พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517

เนื่องจากการเพาะปลูกในประเทศไทยในอดีต ต้องอาศัยแหล่งน้ำจากธรรมชาติ ไม่สามารถที่จะบริหารจัดการได้ รัฐบาลในสมัยนั้นได้เห็นความสำคัญในการพัฒนาแหล่งน้ำและระบบชลประทาน จึงได้กำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยระยะเริ่มแรกได้เริ่มการก่อสร้างระบบชลประทาน เจ้าพระยาใหญ่ประกอบด้วยเขื่อนทดน้ำเจ้าพระยา พร้อมคลองส่งน้ำสายใหญ่ สายซอยและระบบคูน้ำ เมื่อการก่อสร้างเขื่อนภูมิพลเสร็จสิ้นก็สามารถเก็บกักน้ำเพื่อการปลูกพืชในฤดูแล้งได้ แต่ระบบชลประทานสายใหญ่กลับไม่สามารถที่จะกระจายน้ำไปสู่ไร่นาได้อย่างมีประสิทธิภาพ รัฐบาลจึงได้มอบหมายให้กรมชลประทานติดต่อขอความช่วยเหลือจากรัฐบาลเนเธอร์แลนด์ โดยรัฐบาลเนเธอร์แลนด์ได้ส่งคณะผู้เชี่ยวชาญมาทำการศึกษาและสำรวจข้อมูล ตลอดจนพิจารณาด้านกฎหมายเพื่อพัฒนาระบบเกษตรชลประทาน และเห็นควรให้มีการจัดรูปที่ดินขึ้น มีบริษัทที่ปรึกษา เดเนโก ทำการออกแบบและควบคุมการก่อสร้างจัดรูปที่ดินแห่งแรกในประเทศไทย เพื่อเป็นแปลงตัวอย่าง ณ ตำบลพันหัน อำเภอบางระจัน จังหวัดสิงห์บุรี จนประสบผลสำเร็จ จึงได้ตราพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517¹

ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517 การจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หมายความว่า การดำเนินงานพัฒนาที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรมให้สมบูรณ์ ทั้งถึงที่ดินทุกแปลงในบริเวณเดียวกัน เพื่อวางผังจัดรูปที่ดินเสียใหม่ การจัดระบบชลประทานและการระบายน้ำ การจัดสร้างถนนหรือทางลัดเลี้ยวในไร่นา การปรับระดับพื้นที่ดิน การบำรุงดิน การวางแผนการผลิตและการจำหน่ายผลิตผลการเกษตร รวมตลอดถึงการแลกเปลี่ยน การโอน การรับโอนสิทธิในที่ดิน การให้เช่าซื้อที่ดิน และการอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน ตลอดจนการจัดเขตที่ดินสำหรับอยู่อาศัย

จากความหมายดังกล่าว จึงอาจกล่าวได้ว่า การจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คือ² การพัฒนาพื้นที่เพาะปลูกในระดับไร่นา โดยเน้นเรื่องน้ำเป็นประการสำคัญ เพื่อทุกแปลงที่เพาะปลูกได้รับน้ำชลประทานโดยทั่วถึงและมี ทางลัดเลี้ยวหรือถนนเข้าถึงทุกแปลง ปรับปรุงพื้นที่ที่เพาะปลูก เพื่อให้ใช้ทำประโยชน์ได้

¹ กรมชลประทาน, รวมกฎหมายชลประทานและกฎหมายน้ำในการปฏิบัติราชการ (ฉบับปรับปรุง)(กรุงเทพมหานคร: กรมชลประทาน, 2549), หน้า 160 – 161.

² ข้อมูลจาก สำนักจัดรูปที่ดิน. http://www.jadroob.com/story_detail.php?storyid=770

สูงสุด โดยการจัดรูปร่างหรือโยก ย้ายแปลงเพาะปลูกเดิมเสียใหม่ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความสะดวก ต่อการทำการเพาะปลูก เช่นรูปร่างแปลงเดิมบิดเบี้ยว ก็จัด ใหม่เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า เกษตรกรที่มีที่ดินหลายแปลง แต่แยกกันอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ก็กลับเปลี่ยนย้ายที่ให้รวมเป็น แห่งเดียวติดต่อกันปรับระดับดินในแปลงเพาะปลูกที่สูง ๆ ต่ำ ๆ ให้สม่ำเสมอ จัดสร้างระบบชลประทานในระดับแปลงนา คือ คูส่งน้ำ คูระบายน้ำ ถนนหรือทางลำเลียง โดยให้ผ่าน แปลงเพาะปลูกทั่วถึงทุกแปลง เพื่อให้ทุกแปลงได้รับน้ำโดย จากคูส่งน้ำ คูระบายน้ำ ถนนหรือทางลำเลียง โดยให้ผ่าน แปลงเพาะปลูกทั่วถึงทุกแปลงเพื่อให้ทุกแปลงได้รับน้ำโดยตรงจากคูส่งน้ำและสามารถลำเลียงขนส่งผลผลิตจากไร่นาหรือ ถนนสายใหญ่ได้สะดวก นอกจากนี้ยังได้รวมงานพัฒนากิจกรรมต่างๆ ที่สนับสนุนการทำเกษตร เช่น การส่งเสริมการทำ เกษตร การสหกรณ์ ฯลฯ ไว้ในโครงการจัดรูปที่ดินอีกด้วย ซึ่งในการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยหลักการแล้วการจัดรูปที่ดินไม่ได้เปลี่ยนแปลงขนาดการถือครองที่ดินที่เจ้าของที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอยู่เดิมแต่อย่างใด เพียงแต่เจ้าของที่ดินทุกรายต้องสละที่ดินบางส่วน (ไม่เกินร้อยละเจ็ดของจำนวนที่ดินที่มีอยู่เดิม) เพื่อใช้สำหรับการก่อสร้างสิ่งสาธารณประโยชน์ที่ใช้ร่วมกัน คือ คูส่งน้ำ คูระบายน้ำ ถนนหรือทางลำเลียง

พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517 จึงเป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรมให้สมบูรณ์ทั่วถึงที่ดินทุกแปลงเพื่อเพิ่มผลผลิตและลดต้นทุนการผลิตโดยทำการรวบรวมที่ดินหลายแปลงในบริเวณเดียวกันเพื่อวางแผนจัดรูปที่ดินเสียใหม่การจัดระบบชลประทานและการระบายน้ำ การจัดสร้างถนนหรือทางลำเลียงในไร่นาการปรับระดับพื้นที่ดิน การบำรุงดิน การวางแผนการผลิตและการจำหน่ายผลผลิตผลการเกษตร รวมตลอดถึงการแลกเปลี่ยน การโอน การรับโอนสิทธิในที่ดิน การให้เช่าซื้อที่ดิน และการอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินตลอดจนการจัดเขตที่ดินสำหรับอยู่อาศัย

ในพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517 ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกลางขึ้นคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง” โดยให้มีอำนาจหน้าที่ควบคุมดูแลโดยทั่วไป และเมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ใช้บังคับในบริเวณใดในจังหวัดใดแล้ว ให้มีคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัดขึ้นคณะหนึ่งในจังหวัดนั้น เรียกว่า “คณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัด” ซึ่งกิจการของสำนักงานจัดรูปที่ดินกลางและสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดรวมทั้งอำนาจหน้าที่ในการวางแผนโครงการจัดรูปที่ดิน กำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดิน เสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีเกี่ยวกับการจัดซื้อหรือการเวนคืนที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ให้ความเห็นชอบในแผนผังการจัดแปลงที่ดินระบบชลประทานและการระบายน้ำ การสร้างถนนหรือทางลำเลียงในไร่นา การปรับระดับพื้นที่ดิน การแลกเปลี่ยน การโอน การรับโอนสิทธิในที่ดิน การให้เช่าซื้อที่ดิน และการอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน วินิจฉัยชี้ขาดเกี่ยวกับปัญหาการจัดรูปที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของเจ้าของที่ดิน หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ตลอดจนการวางระเบียบหรือข้อบังคับเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน การเงิน และกิจการอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินของสำนักงานจัดรูปที่ดินกลางและสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัด

2) พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547

พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการวางแผนจัดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน และการร่วมรับภาระและ

กระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม โดยความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชนหรือเอกชนกับรัฐ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้นทั้งในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชนและเป็นการสอดคล้องกับการผังเมือง

ตามมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 ได้นิยามความหมายของ “การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” หมายความว่า การดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน และการร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้ โดยความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชน หรือเอกชนกับรัฐ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้นในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน และเป็นการสอดคล้องกับการผังเมือง

จากนิยามดังกล่าว การจัดรูปที่ดิน คือการนำแปลงที่ดินหลาย ๆ แปลงมารวมกัน เพื่อจัดรูปแปลงรวมกันเพื่อรูปแปลงที่ดินใหม่ ให้มีระเบียบและสวยงาม พร้อมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่าง ๆ ที่ได้รับมาตรฐานอย่างครบถ้วนและเพียงพอ³ ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้ส่งเสริมให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมกับภาครัฐในการจัดรูปที่ดินเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาสภาพที่อยู่อาศัย แหล่งธุรกิจ อุตสาหกรรมและเกษตรกรรม โดยการจัดรูปที่ดินมีวัตถุประสงค์⁴ ดังนี้

1. เพื่อจัดเตรียมแปลงที่ดินสำหรับการก่อสร้างอาคาร

(1) ประเภทพัฒนาเมือง การพัฒนาเมืองใหม่มักจะดำเนินในบริเวณชานเมืองที่มีพื้นที่ว่าง ขนาดพื้นที่กว้างขวาง สามารถตอบสนองความต้องการพื้นที่พักอาศัยได้อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะความต้องการที่อยู่อาศัยจากเมืองใหญ่ที่มีประชากรหนาแน่น และเมืองอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ในช่วงเวลาที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว พื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ป่าที่จะได้รับการพัฒนาขึ้นใช้เป็นที่ดินเพื่อการก่อตั้งชุมชนใหม่

(2) ประเภทป้องกันการขยายตัวของพื้นที่เมืองอย่างไร้ทิศทาง การพัฒนาเมืองเกิดขึ้นอย่างกว้างขวางโดยเฉพาะพื้นที่บริเวณรอบนอกของพื้นที่เมืองเดิม ส่งผลให้เกิดการพัฒนาเมืองเป็นจุดๆ ขาดการเชื่อมโยง สิ้นเปลืองงบประมาณในการบริการสาธารณะ ฯลฯ จึงจำเป็นต้องวางแผนจัดการพัฒนาอย่างเร่งด่วน เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ทิศทาง และเพื่อสร้างชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีต่อไป

2. เพื่อการพัฒนาโครงการสร้างพื้นฐาน

(1) ประเภทปรับปรุงฟื้นฟูเมือง การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองจะดำเนินการในพื้นที่ชุมชนเมืองปัจจุบัน ด้วยการพัฒนาด้านการค้า (Shopping street) ลานจำหน่ายสินค้าในสถานีรถไฟ (Station plazas) เป็นต้น จึงเป็นที่ชัดเจนว่าโครงการมักจะต้องเกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวนมาก

(2) ประเภทพัฒนาศูนย์กลางเมือง โครงการประเภทนี้มักตั้งอยู่ในบริเวณใกล้ศูนย์กลางเมือง ภายใต้การพัฒนาประเภทนี้ พื้นที่ว่างที่เกิดจากการย้ายทางรถไฟ หรือโรงงานอุตสาหกรรมขนาด

³ ข้อมูลจาก “ความรู้เรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. <http://subweb2.dpt.go.th/orw/lr/detail-pdf/ENDU-LR.PDF>

⁴ ข้อมูลจาก สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่. <http://subweb2.dpt.go.th/orw/lr/project%20city-wattooprosong1.php>

ใหญ่ที่เกิดขึ้นในช่วงการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม จะได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูใหม่ ด้วยการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เหมาะสม สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่

3) ประเภทบูรณะพื้นที่ โครงการจัดรูปที่ดินประเภทนี้จะเพื่อการพัฒนาพื้นที่ที่เสียหายจากภัยสงคราม และพื้นที่ที่เสียหายจากภัยธรรมชาติต่าง ๆ

ในพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ขึ้นคณะหนึ่ง ซึ่งประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นรองประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงการคลัง ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงคมนาคม ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม อัยการสูงสุด ผู้อำนวยการสำนักงานงบประมาณ เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนสหภาพนายควม ผู้แทนสภาสถาปนิก ผู้แทนสภาวิศวกร ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจำนวนสี่คนเป็นกรรมการและอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ โดยคณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. กำหนดนโยบาย เป้าหมาย และมาตรการสำคัญเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
2. ให้ความเห็นชอบแผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามที่คณะกรรมการส่วนจังหวัดเสนอ
3. กำหนดมาตรฐานการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
4. ออกระเบียบเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และการอนุมัติโครงการของคณะกรรมการส่วนจังหวัด
5. กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการสรรหากรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ในคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด และคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร
6. ออกระเบียบเกี่ยวกับการจ่ายเงินอุดหนุนหรือเงินให้กู้ยืมแก่ส่วนราชการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงานของรัฐ และรัฐวิสาหกิจในการจัดสร้างหรือปรับปรุงสาธารณูปโภคหรือสถานที่สาธารณประโยชน์ที่เป็นการรองรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
7. ออกระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรเงินจากกองทุนเพื่อให้ผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินกู้ยืมหรือสนับสนุนโครงการจัดรูปที่ดิน
8. ออกระเบียบเกี่ยวกับการพิจารณาค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการจัดรูปที่ดินที่ต้องทดรองจ่ายเงินจากกองทุน
9. กำหนดคุณสมบัติ จำนวนผู้เชี่ยวชาญการตีราคาทรัพย์สิน และหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน
10. กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการรับเงิน การใช้จ่าย การเก็บรักษาและหาประโยชน์เงินกองทุน

11. ออกระเบียบเกี่ยวกับการนำที่ดินของรัฐมาใช้ การจัดที่ดินอื่นทดแทนที่ดินของรัฐ และการเวนคืนที่ดินในเขตดำเนินการจัดรูปที่ดิน
12. ออกระเบียบเกี่ยวกับการจดทะเบียนสมาคมและการตรวจสอบการดำเนินการของสมาคม
13. วินิจฉัยชี้ขาดเกี่ยวกับปัญหาการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน
14. ให้ความเห็นหรือคำปรึกษาแก่คณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
15. ดำเนินกิจการอื่นที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

นอกจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในระดับชาติแล้ว ในระดับจังหวัดพระราชบัญญัติฉบับนี้ยังได้บัญญัติให้มีคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด ประกอบด้วยคณะกรรมการ 18 คน โดยมีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ ในส่วนกรุงเทพมหานครมีคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยคณะกรรมการ 19 คน มีผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เป็นประธานกรรมการ ปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นรองประธานกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นกรรมการและเลขานุการ ซึ่งคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดและคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครมีอำนาจหน้าที่ในการอนุมัติโครงการ การตั้งและควบคุมการดำเนินงานของสมาคม พิจารณาและเสนอความเห็นของต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน เงินกองทุน รวมถึงค่าเสียหายหรือค่าทดแทน

ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่นั้น ผู้ที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ได้ คือ สมาคม ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งตามพระราชบัญญัตินี้โดยมีวัตถุประสงค์หลักเกี่ยวกับการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ และองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลอื่นใดที่รัฐจัดตั้งขึ้นเพื่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ หรือหน่วยงานของรัฐอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ และองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นหน่วยงานดำเนินการจัดรูปที่ดินตามแผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด

ในการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่นั้น ผู้ดำเนินการต้องเสนอโครงการจัดรูปที่ดินต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดก่อน โดยในการเสนอโครงการฯ นั้น ต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมของเจ้าของที่ดินในโครงการมาแสดงประกอบคำขอไม่น้อยกว่าสองในสามของเจ้าของที่ดินทั้งหมดและเป็นเจ้าของที่ดินมีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าสองในสามของที่ดินในบริเวณนั้น ซึ่งการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จะต้องสอดคล้องกับหลักการผังเมืองหรือผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแล้วแต่กรณี และดำเนินการให้มีสิ่งที่เป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมตามความเหมาะสมแก่สภาพของชุมชนและการพัฒนาเมืองต่อไปในอนาคต และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่วนจังหวัดแล้วจึงจะดำเนินการได้

4.5.2 กฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง

1) ร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง พ.ศ.

จากการที่ธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งดั้งเดิมที่มีขนาดเล็กได้รับความนิยมจากการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งสมัยใหม่เข้าไปในระดับอำเภอและจังหวัดอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง รวมทั้งธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งสมัยใหม่ได้ปรับขนาดของสถานประกอบธุรกิจให้เล็กลง เพื่อให้เข้าถึงชุมชนโดยง่ายและไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ ทำให้ธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งดั้งเดิมที่มีขนาดเล็กต้องเลิกกิจการเป็นจำนวนมาก ทั้งยังส่งผลกระทบต่อระบบการค้าปลีกหรือค้าส่งแบบดั้งเดิม การประกอบอาชีพของผู้ประกอบธุรกิจในระบบดั้งเดิม วิถีชีวิตของคนในชุมชนวัฒนธรรมท้องถิ่น จึงได้มีการร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง พ.ศ. เพื่อให้การประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งทุกประเภทดำรงอยู่ได้ตามสภาพเศรษฐกิจการค้าและสภาพแวดล้อมในแต่ละท้องถิ่น

ร่างพระราชบัญญัตินี้จะใช้บังคับแก่การประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งซึ่งสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ส่วนบุคคลหรือใช้ในครัวเรือน ในชีวิตประจำวันเป็นส่วนใหญ่ และต้องเป็นการประกอบธุรกิจที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งที่มีขนาดพื้นที่ของสถานประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป

(2) ธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งที่มียอดรายได้หรือประมาณการรายได้ของทุกสาขาในปีภาษีที่ผ่านมาหรือประมาณการรายได้ของแผนธุรกิจในปีแรกรวมกันตั้งแต่หนึ่งพันล้านบาทขึ้นไปหรือตามจำนวนที่กำหนดเพิ่มขึ้นตามพระราชกฤษฎีกา หรือ

(3) ธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งซึ่งได้รับอนุญาตจากผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งตาม (1) หรือ (2) ให้ใช้สิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา หรือสิทธิอย่างอื่น เพื่อประกอบธุรกิจภายในระยะเวลาหรือเขตพื้นที่ที่กำหนด และการประกอบธุรกิจนั้นอยู่ภายใต้การส่งเสริมและควบคุมตามแผนดำเนินการธุรกิจของบุคคลที่อนุญาตนั้น และผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนการใช้สิทธิดังกล่าว

รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดให้ธุรกิจทั้งสามประเภทดังกล่าวข้างต้นเป็นธุรกิจที่ต้องขออนุญาตในการประกอบธุรกิจ รวมถึงออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทธุรกิจและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งแต่ละประเภท โดยต้องเป็นการกำหนดในเรื่องที่ตั้งของสถานประกอบธุรกิจ วันและเวลาเปิดปิดสถานประกอบธุรกิจ การจัดสิ่งอำนวยความสะดวกเท่าที่จำเป็นแก่ผู้บริโภค และหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขอื่นเท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ต้องไม่ขัดกับกฎหมายอื่นที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะแล้ว

ในการกำกับดูแลการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง มีคณะกรรมการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์เป็นประธานกรรมการ คณะกรรมการจากส่วนราชการ จำนวนแปดคน กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจำนวนสี่คน และกรรมการผู้แทนสถาบันหรือ

องค์กรเอกชนจำนวนห้าคนซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้ง และมีอธิบดีกรมการค้าภายในเป็นกรรมการและเลขานุการ โดยมีหน้าที่ ดังนี้

1. กำหนดนโยบาย มาตรการและแผนการจัดระบบการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง การป้องกันและแก้ไขปัญหาที่มีผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง ผู้ผลิตสินค้า เกษตรกร หรือความเป็นอยู่ของประชาชน ชุมชนและสิ่งแวดล้อม

2. ให้คำแนะนำต่อคณะรัฐมนตรีในการออกกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้

3. เสนอแนะต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อกำหนดนโยบายสนับสนุน ส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งรายย่อยดั้งเดิมให้มีการเชื่อมโยงเป็นเครือข่ายธุรกิจหรือรวมกลุ่มดำเนินกิจกรรมทางการตลาด เพื่อลดต้นทุนสินค้า ค่าขนส่ง ให้เกิดประสิทธิภาพและมีความเข้มแข็ง ตลอดจนการพัฒนาผลิตภัณฑ์สินค้าเพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ และเพื่อให้กรมพัฒนาธุรกิจการค้าดำเนินการตามนโยบายสนับสนุน ส่งเสริม และพัฒนาธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งรายย่อยดั้งเดิมที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติแล้ว

4. เชิญบุคคลหนึ่งบุคคลใดมาให้คำอธิบาย คำแนะนำ หรือความเห็น

5. มีคำสั่งให้บุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือ

6. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

นอกจากนี้คณะกรรมการยังมีอำนาจเปรียบเทียบความผิดตามร่างพระราชบัญญัตินี้ รวมถึงอำนาจในการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

ให้จัดตั้งสำนักงานเลขานุการคณะกรรมการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งขึ้น เป็นหน่วยงานธุรกิจของคณะกรรมการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งในกรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์ โดยมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

1. ปฏิบัติงานธุรการของคณะกรรมการและคณะอนุกรรมการ

2. ติดตามความเคลื่อนไหว สถานการณ์และสภาพปัญหาของการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการ รวมทั้งเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาและการส่งเสริมและการพัฒนาธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งต่อคณะกรรมการ

3. ศึกษาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง ทิศทางและแนวโน้มของพฤติกรรมกรรมการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งและปัญหาและอุปสรรคในการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง รวมทั้งเสนอความเห็นหรือมาตรการในการกำกับดูแลธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง การส่งเสริมหรือพัฒนาธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งให้มีความเข้มแข็ง และให้การประกอบธุรกิจทุกประเภทอยู่ร่วมกันได้อย่างเป็นธรรม รวมทั้งให้มีบทบาทในการยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชน วัฒนธรรม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม

4. ประสานกับส่วนราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้

2) กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2547 (ค้าปลีก ค้าส่ง)

แม้ว่าร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง พ.ศ. จะยังมีได้มีการใช้บังคับ แต่การประกอบกิจการธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีนั้น ได้มีกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้าม

ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2547 ออกตามความในมาตรา 5(3) และมาตรา 8(10) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บังคับใช้กับอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีก หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่รวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

โดยกฎกระทรวงได้ให้กำหนดพื้นที่ในจังหวัดนนทบุรี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงเป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

1. ภายในบริเวณที่ 1 คือ พื้นที่จังหวัดนนทบุรี ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

2. ภายในบริเวณที่ 2 คือ บริเวณพื้นที่ซึ่งกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ห้ามก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน 1,000 ตารางเมตร

(ข) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้นเป็นไปตามข้อกำหนดต่อไปนี้

(1) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า 4 ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 20 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

(2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 14 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 100 เมตร

(3) มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 70 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(4) มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 1.5 ต่อ 1

(5) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20

(6) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(7) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 15 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(8) อาคารที่มีความสูงเกิน 10 เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน หรือสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

(9) มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(10) ที่พักรถยนต์ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่หากที่พักรถยนต์มีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

สำหรับอาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับ หรืออาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับ และยังคงก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้าม หรือจะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงฉบับนี้ไม่ได้

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงพื้นที่ตามกฎหมายฉบับที่ 24 (พ.ศ. 2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 25 (พ.ศ. 2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และตามกฎกระทรวงฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมถึงพื้นที่ตามข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่อง การกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ชนิดหรือบางประเภทในท้องที่บางส่วนของตำบลท่าทราย อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2534 และสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา ศาลากลาง สวนสาธารณะ

เมื่อพิจารณาจากกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวจะเห็นได้ว่า แม้กฎกระทรวงฉบับนี้จะมีได้มีวัตถุประสงค์โดยตรงในการควบคุมหรือป้องกันการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งขนาดสมัยใหม่ เนื่องจากเป็นกฎกระทรวงที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยของอาคาร การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร แต่ข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับนี้ก็ถือเป็นการป้องกันการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งสมัยใหม่ได้ในอีกทางหนึ่ง โดยเป็นการป้องกันไม่ให้ธุรกิจเหล่านี้ได้ขยายตัวเข้าไปในจังหวัดนนทบุรีอย่างต่อเนื่อง และรวดเร็ว จนส่งผลกระทบต่อธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งรายย่อยดั้งเดิมที่มีขนาดเล็ก วิถีชีวิตของคนในชุมชน รวมถึงวัฒนธรรมท้องถิ่น ทั้งนี้ เพื่อให้ธุรกิจค้าปลีกค้าส่งรายย่อยดั้งเดิมซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญของระบบเศรษฐกิจในชุมชนสามารถดำรงอยู่ได้

4.5.3 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เป็นกฎหมายที่ได้มีการรวบรวมบทกฎหมายต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินที่บังคับใช้ในขณะนั้นให้เป็นระบบ โดยยกเลิกกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินหลายฉบับ ได้แก่ กฎหมายออก

โฉนดที่ดินฉบับต่าง ๆ กฎหมายว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน กฎหมายควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินโดยห้างหุ้นส่วนและบริษัทจำกัดเพื่อค้ากำไร กฎหมายว่าด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว เป็นต้น

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการจัดที่ดินเพื่อประชาชน การกำหนดสิทธิในที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท และการค้าที่ดินไว้ด้วยกัน โดยเป็นกฎหมายเพียงฉบับเดียวที่สามารถให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่ประชาชน

ในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 กำหนดให้มี "คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ" ประกอบด้วย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน หัวหน้าส่วนราชการที่เกี่ยวข้องและอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขาธิการโดยตำแหน่ง และคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่เกินเจ็ดคนซึ่งแต่งตั้งโดยคณะรัฐมนตรี

คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) วางนโยบายการจัดที่ดิน เพื่อให้ประชาชนมีที่ดินสำหรับอยู่อาศัยและหาเลี้ยงชีพตามควรแก่สภาพ
- (2) วางแผนการถือครองที่ดิน
- (3) สงวนและพัฒนาที่ดินเพื่อจัดให้แก่ประชาชน
- (4) สงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน
- (5) อนุมัติโครงการการจัดที่ดินของทบวงการเมือง
- (6) ควบคุมการจัดที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้และกฎหมายอื่น
- (7) ปฏิบัติการเกี่ยวกับที่ดินตามที่คณะรัฐมนตรีมอบหมาย
- (8) มอบหมายให้ทบวงการเมืองที่เกี่ยวข้องดำเนินการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่งในมาตรานี้แทนคณะกรรมการได้ตามที่เห็นสมควร
- (9) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น
- (10) วางระเบียบหรือข้อบังคับกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดที่ดินหรือเพื่อกิจการอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดิน

อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐซึ่งมิได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองให้ราษฎรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและทำมาหาเลี้ยงชีพได้ การจัดที่ดินให้แก่ประชาชนมี 2 แบบ คือ การจัดที่ดินผืนใหญ่ และการจัดที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยทั่วไปหลายนา ผู้ได้รับการจัดที่ดินจะได้รับใบจองซึ่งต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินนับแต่วันได้รับใบจอง และต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี เมื่อครบกำหนดแล้วผู้นั้นก็มีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ สิทธิตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดที่ดินลักษณะนี้ ถ้าออกใบจองในหรือหลังวันที่ 14 ธันวาคม 2515 ห้ามโอนภายในกำหนดสิบปี นับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าออกใบจองก่อนวันที่ 14 ธันวาคม

2515 เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้าน สาธารณูปโภคและอื่น ๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนด 5 ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองทำประโยชน์

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ อาจทำได้โดยการเดินสำรวจทั้งตำบลโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจจริงวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ ซึ่งต้องไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ ถาวร หรือเป็นกรณีการขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย สิทธิที่ได้รับบางกรณีจะมีการกำหนดเงื่อนไขการห้ามโอนสิทธิเป็นระยะเวลา 5-10 ปี หรือจำกัดเนื้อที่ที่สามารถออกเอกสารสิทธิได้ไม่เกิน 50 ไร่ ถ้าเกินจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด เนื่องจากการเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังจากที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

4.5.4 พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511

พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 เป็นกฎหมายที่ให้อำนาจรัฐบาลในการจัดที่ดินของรัฐ เพื่อให้ประชาชนได้มีที่ตั้งเคหสถานและประกอบอาชีพเป็นหลักแหล่งในที่ดินนั้น โดยการออกพระราชกฤษฎีกาและมีแผนที่กำหนดแนวเขตที่ดินจัดตั้งเป็นนิคม

การจัดที่ดินมีสองรูปแบบ คือ การจัดที่ดินในรูปแบบนิคมสร้างตนเอง ดำเนินการโดยกรมประชาสัมพันธ์ กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม และการจัดที่ดินในรูปแบบของนิคมสหกรณ์ ดำเนินการโดยกรมส่งเสริมสหกรณ์ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ซึ่งการจัดที่ดินทั้งสองแบบนี้ใช้กฎหมายฉบับเดียวกัน

การจัดที่ดินทั้งสองแบบนี้มีการดำเนินการเหมือนกัน คือ จะมีการตั้งคณะกรรมการคัดเลือกผู้มีความสมบัติเข้าเป็นสมาชิกนิคม แต่ละครอบครัวจะได้รับการจัดที่ดินไม่เกิน 50 ไร่ มีการเรียกเก็บเงินค่าช่วยทุนที่รัฐบาลได้ลงทุนไปในการจัดนิคม สมาชิกนิคมจะได้รับสิทธิในที่ดินต่อเมื่อทำประโยชน์ในที่ดินติดต่อกันมาเป็นเวลาเกินกว่า 5 ปี และชำระเงินค่าช่วยทุนตลอดจนหนี้สินเรียบร้อยแล้วก็จะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ ซึ่งหนังสือดังกล่าวสามารถนำไปยื่นขอออกเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ เอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินที่ออกให้จะถูกห้ามโอนไปยังผู้อื่นเป็นเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ได้รับ นอกจากการตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมหรือโอนไปยังสหกรณ์ที่ตนเองเป็นสมาชิกอยู่

ในพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจในการปฏิบัติการภายในเขตนิคมเกี่ยวกับไม้หวงห้าม แร่ หรือทรัพยากรธรรมชาติอื่นเพื่อหาประโยชน์เป็นเงินหรือทรัพย์สินอื่นสำหรับบำรุงส่งเสริมกิจกรรมและการจัดทำสิ่งก่อสร้างที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมของนิคม โดยให้ทำไปตามกฎหมายนั้น ๆ

มีการห้ามมิให้ผู้ใดเข้าไปหาประโยชน์ ยึดถือ ครอบครอง ปลูกสร้าง ก่อสร้าง แผ้วถาง เผาป่า หรือทำด้วยประการใด ๆ อันเป็นการทำลายหรือทำให้เสื่อมสภาพที่ดิน หรือทำให้เป็นอันตรายแก่ทรัพยากรธรรมชาติในที่ดินภายในเขตของนิคม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากอธิบดี

เมื่อการจัดนิคมแห่งใดได้บรรลุผลตามความมุ่งหมายแล้ว ให้สภาพของนิคมที่ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชกฤษฎีกาเป็นอันสิ้นสุด ในการนี้ให้รัฐมนตรีประกาศวันสิ้นสุดสภาพของนิคมในราชกิจจานุเบกษา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เป็นผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 ในส่วนที่เกี่ยวกับอำนาจและหน้าที่ของตน

4.5.5 พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518

การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คือ การปรับปรุงเกี่ยวกับสิทธิและการถือครองในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมรวมถึงการจัดที่อยู่อาศัยในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยรัฐนำที่ดินของรัฐหรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งมีได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง หรือมีที่ดินเกินสิทธิตามพระราชบัญญัตินี้เพื่อจัดให้แก่เกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินของตนเองหรือเกษตรกรที่มีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพและสถาบันเกษตรกรได้เช่าซื้อ เช่าหรือเช่าทำประโยชน์โดยรัฐให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาอาชีพเกษตรกร การปรับปรุงทรัพยากรและปัจจัยการผลิตตลอดจนการผลิตและการจำหน่ายให้เกิดผลดียิ่งขึ้น

เหตุที่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 เนื่องจากเกษตรกรต้องสูญเสียสิทธิในที่ดินและกลายเป็นผู้เช่า ต้องเสียค่าเช่าที่ดินในอัตราที่สูงเกินสมควร ที่ดินขาดการบำรุงรักษา ทำให้ผลิตผลเกษตรกรรมอยู่ในระดับต่ำ เกษตรกรไม่ได้รับความเป็นธรรมและเสียเปรียบจากระบบการเช่าที่ดินและจำหน่ายผลผลิตตลอดมา ในช่วงเวลาดังกล่าว ปัญหาของเกษตรกรมีความรุนแรงหลายด้าน จนส่งผลให้เกิดความยุ่งยากทั้งในทางเศรษฐกิจ สังคม การเมือง การปกครองของประเทศ รัฐบาลในสมัยนั้นจึงได้ตัดสินใจแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยวิธีการปฏิรูปที่ดิน

การจะปฏิรูปที่ดินในท้องที่ใดจะต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา มีแผนที่แสดงเขตและระบุท้องที่ที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินด้วย การพิจารณาว่าท้องที่ใดสมควรประกาศกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินให้กำหนดท้องที่อำเภอที่มีเกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินประกอบเกษตรกรรมเป็นของตนเองหรือมีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพหรือต้องเช่าที่ดินของผู้อื่นประกอบเกษตรกรรมอยู่เป็นจำนวนมาก มีผลผลิตต่อไร่ต่ำ เป็นเกณฑ์ในการจัดอันดับความสำคัญในการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินก่อนหลัง

พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ได้กำหนดให้อำนาจแก่สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ในการนำเอาที่ดินของรัฐประเภทที่สาธารณะ ที่ราชพัสดุ ที่รกร้างว่างเปล่า และที่ป่าสงวนเสื่อมสภาพ มาดำเนินการปฏิรูปที่ดินและยังกำหนดยกเว้นให้นำเอาที่ดินมานั้นไม่ต้องเพิกถอนสภาพตามกฎหมายอื่นเสียก่อน เพราะการปฏิรูปที่ดินต้องการความรวดเร็วที่จะช่วยเหลือผู้ที่ทำกินจึงตัดขั้นตอนที่จะทำให้ล่าช้าออกไป อย่างไรก็ตาม ส.ป.ก.จะมีอำนาจนำเอาที่ดินมากี่ต่อเมื่อได้ประกาศเป็นเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว

ที่ดินที่ ส.ป.ก.ได้มาดังกล่าวจะนำไปจัดให้เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ เช่า หรือเช่าซื้อตามขนาดการถือครองที่ดินที่กฎหมายกำหนด ดังนี้

(1) ไม่เกิน 50 ไร่ สำหรับเกษตรกรแต่ละครอบครัวใช้ประกอบเกษตรกรรม

(2) ไม่เกิน 100 ไร่ สำหรับเกษตรกรแต่ละครอบครัวใช้ประกอบเกษตรกรรมประเภทเลี้ยงสัตว์ใหญ่ ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนด

(3) จำนวนตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรสำหรับสถาบันเกษตรกร

(4) ถ้าเป็นที่ดินของรัฐ และเกษตรกรครอบครองอยู่แล้วก่อนเวลาที่คณะกรรมการกำหนด จะจัดให้ตามที่ดินครอบครองแต่ไม่เกิน 100 ไร่ โดยจะต้องจ่ายค่าเช่าหรือค่าชดเชยในส่วนที่เพิ่มขึ้น

สิทธิในที่ดินที่ได้รับจากการปฏิรูปที่ดิน จะมีเอกสารสิทธิ์เป็นเครื่องยืนยันว่ามีสิทธิครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยถูกต้องตามกฎหมาย ดังนี้

(1) หนังสือรับมอบที่ดิน (ส.ป.ก. 4-28) เป็นเอกสารหลักฐานการได้รับที่ดินตามกฎหมายปฏิรูปที่ดิน

(2) หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01) เป็นเอกสารสิทธิ์เพื่อเป็นหลักฐานการได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายปฏิรูปที่ดิน

(3) โฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3 ในกรณีที่เช่าซื้อที่ดินและชำระค่าเช่าซื้อครบแล้ว

สิทธิที่ได้รับจากการปฏิรูปที่ดินสามารถทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรมได้แต่จะโอนหรือแบ่งแยกสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่โอนไปยัง ส.ป.ก. หรือสถาบันเกษตรกร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ กับออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ในส่วนที่เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของแต่ละกระทรวง

4.5.6 พระราชบัญญัติพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2526

พระราชบัญญัติพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2526 เป็นกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับการสำรวจ จำแนก และทำสำมะโนที่ดิน เพื่อทราบความอุดมสมบูรณ์ตามธรรมชาติและความเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การวางแผนการใช้ที่ดิน การกำหนดบริเวณการใช้ที่ดินและการกำหนดมาตรการเพื่อการอนุรักษ์ดินและน้ำ ซึ่งเดิมอำนาจหน้าที่เหล่านี้กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

ในพระราชบัญญัติพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2526 กำหนดให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า คณะกรรมการพัฒนาที่ดิน ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เป็นรองประธานกรรมการ เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมประชาสัมพันธ์ อธิบดีกรมป่าไม้ อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมส่งเสริมการเกษตร อธิบดีกรมวิชาการเกษตร เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เลขาธิการสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตรและผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นกรรมการ และอธิบดีกรมพัฒนาที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการจำแนกประเภทที่ดิน การวางแผนการใช้ที่ดิน การพัฒนาที่ดิน และการกำหนดบริเวณการใช้ที่ดินโดยได้รับรับความเห็นชอบต่อคณะรัฐมนตรี การประกาศเขตสำรวจที่ดิน การกำหนดมาตรการเพื่อการปรับปรุงดินหรือที่ดิน หรือกำหนดมาตรการเพื่อการอนุรักษ์ดินและน้ำ เพื่อให้หน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง นำไปใช้แนะนำ ส่งเสริมให้แก่เกษตรกร และหน้าที่อื่นอีกหลายประการ

ในการสำรวจที่ดิน คณะกรรมการจะต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดเขตสำรวจที่ดินโดยมีแผนที่แสดงเขตสำรวจที่ดินแนบท้าย เมื่อเป็นเขตสำรวจที่ดินแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถเข้าไป

สำรวจที่ดินที่มีเจ้าของหรือผู้ครอบครองได้ระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก โดยต้องแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทราบก่อน

เอกชนรายใดอาจขอให้กรมพัฒนาที่ดินวิเคราะห์ตรวจสอบตัวอย่างดินหรือปรับปรุงดินหรือที่ดินเฉพาะรายได้โดยเสียค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ถ้าเกษตรกรจะขอให้กรมพัฒนาที่ดินตรวจสอบตัวอย่างดินหรือที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของตน หากนำตัวอย่างดินมอบให้กรมพัฒนาที่ดินก็ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย

การทำความเสียหาย ทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือถอดถอนเครื่องหมายสำรวจโดยไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่มีโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาทหรือทั้งจำคุก ปฏิบัติงาน มีโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่กับออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

4.5.7 พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายควบคุมให้การขุดดินและถมดินเป็นไปโดยถูกต้องตามหลักวิชาการ ป้องกันอันตรายแก่ทรัพย์สินและความปลอดภัยของประชาชนในเขตเทศบาล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่กฎหมายโดยเฉพาะจัดตั้งขึ้น บริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เขตผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และท้องที่อื่นที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

โดยมีคณะกรรมการขุดดินและถมดิน ประกอบด้วยอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมทรัพยากรธรณี ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมพัฒนาที่ดิน ผู้แทนกรมโรงงานอุตสาหกรรม ผู้แทนกรมศิลปากร ผู้แทนสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนสภาวิศวกร ผู้แทนสภาสถาปนิก และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสี่คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นกรรมการและเลขานุการ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

1. ให้คำแนะนำในการออกกฎกระทรวงกำหนด

(1) บริเวณห้ามขุดดินหรือถมดิน

(2) ความสัมพันธ์ของความลาดเอียงของบ่อดินหรือเนินดินตามชนิดของดิน ความลึกและขนาดของบ่อดินที่จะขุดดิน ความสูงและพื้นที่ของเนินดินที่จะถมดิน และระยะห่างจากขอบบ่อดินหรือเนินดินถึงเขตที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของบุคคลอื่น

(3) วิธีการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

(4) วิธีการให้ความคุ้มครองและความปลอดภัยแก่คนงานและบุคคลภายนอก

(5) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขอื่นในการขุดดินหรือถมดิน

2. ให้คำแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

3. พิจารณาอุทธรณ์คำสั่งของผู้ว่าราชการจังหวัด ที่ออกคำสั่งให้หยุดการขุดดินหรือถมดิน ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น

4. ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่รัฐมนตรีมอบหมาย

เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ คือ

1. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
2. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
3. นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
4. ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
5. หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายโดยเฉพาะจัดตั้งขึ้น กำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่น สำหรับในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น
6. นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตท้องถิ่นอื่น

การขุดดิน หากผู้ใดประสงค์จะทำการขุดดินโดยมีความลึกจากระดับพื้นดินเกินสามเมตรหรือมีพื้นที่ปากบ่อดินเกินกว่าหนึ่งหมื่นตารางเมตร หรือมีความลึกหรือพื้นที่ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศกำหนด ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เว้นแต่เป็นการขุดดินบ่อน้ำใช้ที่มีพื้นที่ปากบ่อไม่เกินสี่ตารางเมตร ผู้ขุดดินไม่ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดให้แก่ผู้นั้นแล้ว จึงจะเริ่มดำเนินการขุดดินตามที่ได้แจ้งไว้ได้ตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้ง โดยผู้ขุดดินต้องทำการขุดดินให้ถูกต้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหากการขุดดินได้ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลหรือต่อสภาพแวดล้อม ผู้ขุดดินไม่ว่าจะเป็นเจ้าของที่ดิน ผู้ครอบครองที่ดิน ลูกจ้างหรือตัวแทน ต้องรับผิดชอบค่าสินไหมทดแทน แม้ได้รับใบแจ้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เว้นแต่จะมีเหตุที่ไม่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมายอื่น

การถมดิน หากผู้ใดประสงค์จะทำการถมดินโดยมีความสูงของเนินดินเกินกว่าระดับที่ดินต่างเจ้าของที่อยู่ข้างเคียง และมีพื้นที่ของเนินดินไม่เกินสองพันตารางเมตร หรือมีพื้นที่ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศกำหนด ต้องจัดให้มีการระบายน้ำเพียงพอที่จะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของที่ดินที่อยู่ข้างเคียงหรือบุคคลอื่น ซึ่งพื้นที่ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศกำหนดต้องไม่เกินสองพันตารางเมตร หากเกินสองพันตารางเมตรต้องแจ้งการถมดินนั้นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศกำหนด

ในกรณีที่ต้องแจ้งการถมดินต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดให้แก่ผู้แจ้งแล้ว ให้ผู้แจ้งเริ่มต้นทำการถมดินตามที่ได้แจ้งไว้ได้ตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้ง โดยผู้ถมดินต้องทำการถมดินให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง

4.5.8 กฎหมายเกี่ยวกับการชลประทาน

1) พระราชบัญญัติการชลประทานราษฎร์ พ.ศ. 2482

พระราชบัญญัติการชลประทานราษฎร์ พ.ศ. 2482 บัญญัติขึ้นเพื่อควบคุมการชลประทานที่จัดทำขึ้นโดยเอกชน ซึ่งอาจจัดทำแหล่งน้ำขึ้นเพื่อใช้ของตนเอง หรือร่วมกันจัดทำขึ้นเพื่อใช้ร่วมกัน หรือจัดทำขึ้นเพื่อขายบริการให้แก่บุคคลอื่น นับว่าเป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการแบ่งงานการชลประทานไปให้ภาคเอกชนดำเนินการแบบหนึ่ง (Privatization) กฎหมายได้แบ่งประเภทของกิจการชลประทานราษฎร์ออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. การชลประทานส่วนบุคคล เป็นการชลประทานที่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนได้จัดทำขึ้น เพื่อประโยชน์แก่การเพาะปลูกของบุคคลนั้น ๆ โดยเฉพาะ ซึ่งหากทำการชลประทานขึ้นเพื่อประโยชน์แก่เนื้อที่ไม่เกิน 200 ไร่ หรือเป็นการชั่วคราวไม่ต้องขออนุญาต แต่หากจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์แก่เนื้อที่เกิน 200 ไร่ แต่ไม่เกิน 500 ไร่ ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการอำเภอ ถ้าเกิน 500 ไร่ แต่ไม่เกิน 1,000 ไร่ ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจังหวัด และถ้าเกิน 1,000 ไร่ หรือคาบเกี่ยวระหว่างจังหวัด ต้องได้รับอนุญาตจากกระทรวงเกษตรธิการ (กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ในปัจจุบัน) โดยคณะกรรมการอำเภอและคณะกรรมการจังหวัดมีอำนาจในการออกคำสั่งใด ๆ แก่เจ้าของหรือผู้ควบคุมให้กระทำการตามที่เห็นสมควรเพื่อป้องกันมิให้การจัดทำการชลประทานส่วนบุคคลเกิดความเสียหายแก่ประโยชน์ของผู้อื่น หรือให้เฉลี่ยน้ำให้แก่ที่ดินใกล้เคียงตามสมควร และถ้าหากเห็นว่าควรจะมีการขยายการชลประทานส่วนบุคคลนั้นเพื่อประโยชน์แก่ราษฎรหม่่มากก็จะมีอำนาจที่จะสั่งเปลี่ยนการชลประทานส่วนบุคคลที่ทำมาไม่น้อยกว่าสิบปีแล้วเป็นการชลประทานส่วนราษฎรได้โดยให้ราษฎรที่ได้รับประโยชน์จากการชลประทานดังกล่าวร่วมกันจ่ายเงินค่าตอบแทนแก่เจ้าของชลประทานส่วนบุคคลเดิม

2. การชลประทานส่วนราษฎร เป็นการชลประทานที่ราษฎรได้ร่วมกันจัดทำขึ้น เพื่อประโยชน์แก่การเพาะปลูกของราษฎรในท้องที่ และต้องมีการขออนุญาตเช่นเดียวกับการชลประทานส่วนบุคคล โดยนายอำเภอมีอำนาจในการตั้งบุคคลที่เห็นสมควรตามความเห็นชอบของราษฎรส่วนมากเป็นหัวหน้าการชลประทานรายนั้น หรือเป็นผู้ช่วยตามจำนวนที่เห็นสมควร รวมทั้งมีอำนาจถอดถอนบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งดังกล่าวด้วย และนายอำเภอยังมีอำนาจในการเกณฑ์แรงงานหรือเครื่องอุปโภคจากผู้ที่ได้รับประโยชน์ในเขตการชลประทานนั้นเพื่อช่วยในการดำเนินงานด้านการชลประทาน เช่น การบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแก้ไขระบบชลประทาน เป็นต้น

3. การชลประทานส่วนการค้า เป็นการชลประทานที่บุคคลได้จัดทำขึ้นเพื่อเรียกค่าตอบแทนจากผู้ที่ต้องการใช้น้ำจากการชลประทานนั้นเพื่อการเพาะปลูก โดยผู้ที่ทำการชลประทานส่วนการค้า ต้องยื่นขอสัมปทานต่อกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และต้องรายงานผลของกิจการต่อเจ้าพนักงานควบคุมการชลประทานปีละครั้ง

การชลประทานทั้งสามประเภทจะถูกควบคุมโดยกฎหมายให้อำนาจรัฐในการสั่งปิดหรือดัดใช้ส่วนใดส่วนหนึ่งของการชลประทานไว้ชั่วคราวได้ ในกรณีจำเป็นเพื่อประโยชน์แก่การแบ่งปันน้ำในยามขาดแคลน หรือเพื่อความปลอดภัยหรือความผาสุกของสาธารณชน สำหรับการชลประทานส่วนบุคคลหรือการชลประทานส่วนราษฎรนั้นรัฐมีอำนาจห้ามผู้ใช้น้ำใช้น้ำเกินความจำเป็นหรือเอาน้ำไปทิ้งโดยเปล่าประโยชน์

นอกจากนี้ เนื่องจากที่ดินสำหรับใช้เพื่อเกษตรกรรมเป็นจำนวนมากอยู่ห่างทางน้ำหรือแหล่งน้ำไม่สามารถชักน้ำจากทางน้ำหรือแหล่งน้ำมาใช้เพื่อประกอบเกษตรกรรมได้อย่างทั่วถึงพระราชบัญญัติการ

ชลประทานราษฎร พ.ศ. 2482 จึงกำหนดให้สิทธิแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่อยู่ห่างทางน้ำหรือแหล่งน้ำเหล่านั้น ทำทางน้ำผ่านที่ดินของผู้อื่นได้

2) พระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ. 2485

ในปี พ.ศ. 2454 – 2456 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาสภาวะฝนแล้ง เป็นเหตุให้พื้นที่เพาะปลูกในบริเวณทุ่งราบภาคกลางได้รับความเสียหายอย่างมาก จึงได้มีคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวในปี พ.ศ. 2455 โดยมีสมเด็จพระเจ้าพี่ยาเธอกรมหลวงราชบุรีดิเรกฤทธิ์ เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการ เป็นองค์ประธาน และคณะกรรมการชุดนี้ได้มีมติว่าควรมีการเร่งรัดพัฒนางานชลประทานเพื่อให้มีน้ำพอที่จะทำการเกษตร ซึ่งในด้านกฎหมาย ได้มีการตราพระราชบัญญัติการชลประทานหลวงขึ้น เพื่อส่งเสริมให้มีการชลประทานหลวงและควบคุมการชลประทานหลวงให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น⁵

พระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ. 2485 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง การบำรุงรักษาระบบชลประทานตลอดจนการกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการด้านต่างๆ เพื่อประโยชน์แก่การชลประทาน ซึ่งในกฎหมายได้บัญญัติความหมายของการชลประทาน เขตชลประทานไว้ดังนี้

"การชลประทาน" หมายความว่า กิจการที่กรมชลประทานจัดทำขึ้นเพื่อให้ได้มาซึ่งน้ำหรือเพื่อกักเก็บ รักษา ควบคุม ส่ง ระบาย หรือแบ่งน้ำเพื่อเกษตรกรรม การพลังงาน การสาธารณสุขโรคหรือการอุตสาหกรรม และหมายความรวมถึงการป้องกันความเสียหายอันเกิดจากน้ำ กับรวมถึงการคมนาคมทางน้ำซึ่งอยู่ในเขตชลประทานด้วย

"เขตชลประทาน" หมายความว่า เขตที่ดินที่ทำการเพาะปลูกซึ่งจะได้รับประโยชน์จากการชลประทาน

ทางน้ำชลประทานแบ่งออกเป็นหลายประเภท เฉพาะเพื่อการชลประทาน การคมนาคมโดยมีการชลประทานร่วมอยู่ด้วย ทางน้ำที่สงวนไว้ใช้ในการชลประทาน และทางน้ำอันเป็นอุปกรณ์แก่การชลประทาน สำหรับทางน้ำใดจะเป็นทางน้ำชลประทานหรือไม่ และเป็นประเภทใด รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ จะประกาศในราชกิจจานุเบกษา

รัฐมีอำนาจเรียกเก็บค่าใช้น้ำจากทางน้ำชลประทานไม่ว่าจะนำไปใช้ในการเกษตรกรรม อุตสาหกรรม การประปา หรือกิจการอื่นใด และไม่ว่าผู้ใช้น้ำนั้นจะอยู่นอกหรือในเขตชลประทาน โดยกฎหมายกำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ออกกฎกระทรวงกำหนดอัตราค่าชลประทานและบริเวณที่จะเรียกเก็บ ค่าชลประทานจากการเกษตรกรรมให้เรียกเก็บได้ไม่เกินร้อยละห้าบาทต่อปี เท่าที่ผ่านมายังไม่มีการออกกฎกระทรวงเกี่ยวกับการเก็บค่าชลประทานจากเกษตรกรรม แต่มีการออกกฎกระทรวงเรียกเก็บในกิจการโรงงาน การประปา หรือกิจการอื่นหลายท้องที่แล้ว รายได้จากการเก็บค่าใช้น้ำดังกล่าวนี้กฎหมายให้นำเข้าบัญชีเป็นทุนหมุนเวียนเพื่อการชลประทานโดยไม่ต้องนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน

⁵ กรมชลประทาน, รวมกฎหมายชลประทานและกฎหมายน้ำใช้ในการปฏิบัติราชการ (ฉบับปรับปรุง)(กรุงเทพมหานคร: กรมชลประทาน, 2549), หน้า 80 – 81.

นอกจากนั้นยังให้อำนาจแก่รัฐหลายประการในการที่จะให้การใช้ น้ำจากการชลประทานเป็นประโยชน์มากขึ้น เช่น อนุญาตให้เจ้าของที่ดินที่อยู่ห่างทางน้ำมีสิทธิทำทางน้ำผ่านที่ดินของผู้อื่นได้แต่ต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ทางน้ำนั้นผ่าน ตามมาตรา 9 สั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินเปิดสิ่งปิดกั้นเพื่อให้ น้ำไหลไปสู่ที่ดินใกล้เคียงหรือปลายทางได้ ตามมาตรา 20 สั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินแปลงที่เจ้าพนักงานสูบน้ำเข้าไปทำการกักน้ำเพื่อไม่ให้เสียเปล่าจนเป็นเหตุให้ที่ดินข้างเคียงไม่ได้รับน้ำตามควร ตามมาตรา 21 ห้ามมิให้ขุดคลองหรือทางน้ำมาเชื่อมกับทางชลประทานหรือมาเชื่อมกับทางน้ำอื่นที่เชื่อมกับทางน้ำชลประทาน หรือกระทำการอย่างใดให้น้ำในทางน้ำชลประทานรั่วไหล อันอาจก่อให้เกิดการเสียหายแก่การชลประทาน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดีหรือผู้ที่อธิบดีมอบหมาย ตามมาตรา 26 ห้ามขุดลอก ปิดกั้นทางน้ำชลประทานเว้นแต่จะได้รับอนุญาต ตามมาตรา 34 และห้ามผู้ใดชักหรือใช้น้ำในทางน้ำชลประทานในเมื่อเห็นว่าจะจะเป็นเหตุให้เกิดการเสียหายแก่ผู้อื่น ตามมาตรา 35 โดยกฎหมายได้กำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนไว้ด้วย

ด้านการป้องกันมลภาวะเกษตรกรก็ต้องใช้น้ำด้วยความระมัดระวัง โดยตามมาตรา 28 กำหนดห้ามมิให้ผู้ใดทิ้งมูลฝอย ชากสัตว์ ชากพืช ถ้ำถ่าน หรือสิ่งปฏิกูลลงในทางน้ำชลประทานหรือทำให้น้ำเป็นอันตรายแก่การเพาะปลูกหรือการบริโภค ห้ามปล่อยน้ำซึ่งทำให้เกิดเป็นพิษแก่น้ำตามธรรมชาติ หรือสารเคมีเป็นพิษลงในทางน้ำชลประทานจนอาจทำให้น้ำในทางน้ำชลประทานเป็นอันตรายแก่เกษตรกรรม การบริโภค อุปโภค หรือสุขภาพอนามัย

โครงการชลประทานในเขตจังหวัดนนทบุรี มีดังนี้

- 1.โครงการชลประทานนนทบุรี รับผิดชอบอำเภอเมือง และพื้นที่บางส่วนของอำเภopakเกร็ด อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ และอำเภอบางกรวย รวมพื้นที่ 138,939 ไร่
- 2.โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษาพระยาบรรลือ รับผิดชอบพื้นที่บางส่วนของอำเภอ ปากเกร็ด อำเภอบางบัวทอง และอำเภอไทรน้อย รวมพื้นที่ 146,860 ไร่
- 3.โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษาพระพิมล รับผิดชอบพื้นที่บางส่วนของอำเภอบางกรวย อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางบัวทองและอำเภอไทรน้อย รวมพื้นที่ 103,470 ไร่
- 4.โครงการก่อสร้าง 1-2/11 รับผิดชอบด้านการก่อสร้างอาคารชลประทานประเภทต่างๆ ก่อสร้างทางชลประทาน โครงการตามพระราชดำริ โครงการพิเศษและการชลประทาน ประเภทต่าง ๆ เพื่อจัดหาแหล่งน้ำให้แก่พื้นที่นอกเขตชลประทาน และจัดทำระบบป้องกันบรรเทาภัยจากน้ำ
- 5.โครงการคันคูน้ำและจัดรูปที่ดิน 11 รับผิดชอบในการก่อสร้างระบบแพร่กระจายน้ำ

3) พระราชบัญญัติดินและคูน้ำ พ.ศ. 2505

พระราชบัญญัติดินและคูน้ำ พ.ศ. 2505 ได้ตราขึ้นใช้แทนพระราชบัญญัติดินและคูน้ำ พุทธศักราช 2484 เนื่องจากการเกษตรกรรมมิได้มีเฉพาะแต่การทำนาเพียงอย่างเดียว จึงได้ตราพระราชบัญญัติดินและคูน้ำขึ้นแทนฉบับเดิม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมดูแลเจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดินได้แก่ ผู้เช่า ผู้อยู่ หรือผู้ทำการเพาะปลูกในที่ดินของผู้อื่น จัดทำและบำรุงรักษาคันน้ำรอบที่ดินเพื่อกักหรือกั้นน้ำไว้ใช้ในการเพาะปลูก และจัดทำและบำรุงรักษาคูน้ำเพื่อชักน้ำเข้าสู่ที่ดินและเพื่อระบายน้ำออกจากที่ดิน

การใช้บังคับกฎหมายในท้องที่ใดต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกาโดยมีแผนที่ประกอบและเมื่อใช้บังคับแล้วเจ้าของที่ดินจะต้องจัดทำคันรอบที่ดินมีลักษณะมั่นคงและสามารถกักน้ำไว้เหนือระดับพื้นดินได้ไม่ต่ำกว่าสี่สิบเซนติเมตรและไม่สูงกว่าสามสิบเซนติเมตรให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาสองปี แต่หากอธิบดีกรมชลประทานเห็นว่าหลังจาก 1 ปีผ่านไปแล้ว เจ้าของที่ดินจะจัดทำคันไม่แล้วเสร็จก็อาจสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยเจ้าของที่ดินชดใช้ค่าใช้จ่ายก็ได้ ผังและลักษณะคูน้ำเป็นไปตามที่อธิบดีประกาศกำหนด

เพื่อประโยชน์ในการแบ่งปันน้ำโดยทั่วถึงกัน อธิบดีมีอำนาจกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำประตูกักน้ำหรือสิ่งอื่นที่ใช้ในการบังคับน้ำในคูน้ำโดยให้เจ้าของที่ดินที่รับประโยชน์จากการนั้นออกเหนือร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการจัดทำตามส่วนเนื้อที่ดินของตน

เจ้าของและผู้ครอบครองที่ดิน มีหน้าที่ในการบำรุงรักษา คัน คูน้ำ และประตูกักน้ำหรือสิ่งอื่นที่ใช้ในการบังคับน้ำในที่ดินของตน ให้อยู่ในสภาพใช้การได้ดี ให้มีการขุดลอกคูน้ำปีละครั้ง

พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการแต่งตั้งนายตรวจ ซึ่งเป็นเจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดินในบริเวณนั้นตรวจคันและคูน้ำในที่ดินไม่เกินหนึ่งพันไร่ นายตรวจมีฐานะเป็นผู้ช่วยพนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจหน้าที่ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายเป็นหนังสือ และอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี

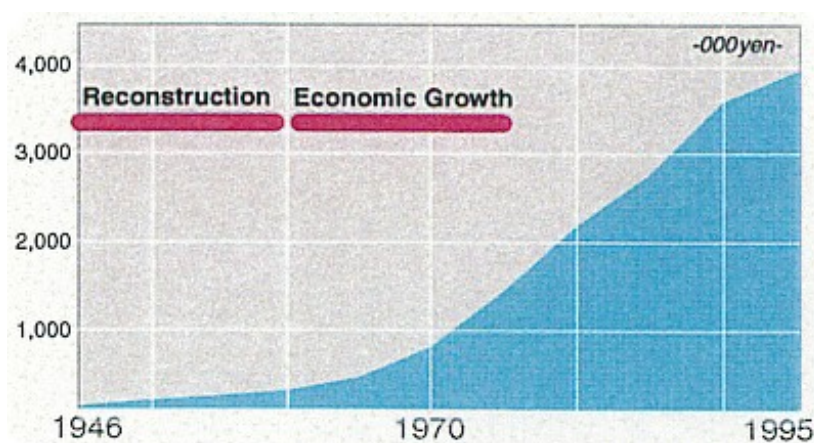
ในส่วนของจังหวัดนนทบุรี ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติคันและคูน้ำ พ.ศ. 2505 บังคับในท้องที่อำเภอไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง อำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2510 เพื่อให้มีการใช้พระราชบัญญัติคันและคูน้ำ พ.ศ. 2505 บังคับในท้องที่ดังกล่าว

บทที่ 5

การศึกษาเปรียบเทียบการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพในต่างประเทศ

5.1 กรณีศึกษาประเทศญี่ปุ่น

นับตั้งแต่ ค.ศ. 1946 ภายหลังจากที่ประสบกับภาวะสงคราม ประเทศญี่ปุ่นใช้เวลากว่า 10 ปี เพื่อการฟื้นฟูประเทศ จากนั้นใน ค.ศ.1960 เป็นต้นมาเป็นช่วงที่ประเทศเข้าสู่ยุคพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ จะเห็นได้ว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ของประชากรมีการอัตราการเพิ่มอย่างต่อเนื่องเรื่อยมา (ภาพที่ 5.1-1) และจากการเปลี่ยนแปลงอย่างมากทางเศรษฐกิจ สังคม และโครงสร้างระบบอุตสาหกรรมของประเทศอย่างต่อเนื่อง ทำให้พื้นที่ของประเทศญี่ปุ่นนั้นมีการพัฒนาสู่ความเป็นเมืองเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน



ภาพที่ 5.1-1 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของประเทศญี่ปุ่น ระหว่าง ค.ศ. 1946-1995

ที่มา : Wakamatsu, Kenichi. **Japanese Experiences in Urbanization & Urban Planning System in Japan**. [Online]. Available. [http:// www.penataanruang.net/taru/Makalah/Japanese%20Experience s%20latest-.ppt](http://www.penataanruang.net/taru/Makalah/Japanese%20Experience%20latest-.ppt) - (30 November 2008)

การพัฒนาเมืองของประเทศญี่ปุ่นเป็นการดำเนินการในลักษณะการพัฒนาที่อยู่อาศัยและนิคมอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่เมืองใหม่และเป็นการฟื้นฟูสภาพพื้นที่ที่มีความเป็นเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลังจากเกิดสงครามโลกครั้งที่ 2 ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายจนต้องดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินในพื้นที่บริเวณใจกลางเมืองประมาณ 100 เมืองในประเทศญี่ปุ่น มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานของเมืองในแต่ละพื้นที่ ด้วยการจัดสร้างถนน สวนสาธารณะ ระบบระบายน้ำเสีย เป็นต้น ความสำเร็จของโครงการดังกล่าวทำให้เกิดความต้องการให้มีการปรับปรุงพื้นที่เมืองไปทั่วประเทศ ซึ่งช่วงเวลาดังกล่าวเป็นช่วงที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงมาก และได้เกิดปัญหาการกระจุกตัวอย่างหนาแน่นของโรงงานอุตสาหกรรม

และประชากรในพื้นที่เมืองปัจจุบัน สิ่งแวดล้อมมีคุณภาพลดลง ในขณะที่ระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานที่จะสนับสนุนกิจกรรมของเมืองในพื้นที่ดังกล่าวนี้ยังมีไม่เพียงพอ ตัวอย่างเช่น ไม่มีถนนสำหรับการเดินทางโดยรถยนต์ มีแต่ทางเดินเท้า หรือการขาดระบบระบายน้ำเสีย เป็นต้น พบว่าในเมืองหลักทั้ง 3 เมือง ได้แก่ โตเกียว โอซากา และนาโงยา ประสบกับปัญหาต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การจราจรหนาแน่นและติดขัดอย่างหนัก
2. การมีอาคารพักอาศัยที่สร้างด้วยไม้ตั้งอยู่อย่างหนาแน่นมากในพื้นที่เมือง จนอาจก่อให้เกิดภัยพิบัติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเกิดเพลิงไหม้ เป็นต้น
3. การมีพื้นที่ว่างเปล่าที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์อยู่ในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD)
4. การขาดแคลนพื้นที่เขตพักอาศัยที่มีคุณภาพตามมาตรฐานการอยู่อาศัย รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย
5. การขยายตัวของเมืองสู่ชานเมือง มีการตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนอยู่อย่างกระจัดกระจายไม่เป็นระเบียบ

กระบวนการผังเมืองของประเทศญี่ปุ่นจึงเกิดขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆ โดยคำนึงถึงบริบททางด้านสังคม การเมือง และประวัติศาสตร์ที่มีมาอันยาวนานของประเทศ ทั้งนี้คำว่า “การวางผังเมือง” (City Planning) จึงไม่ใช่เพียงคำที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการบังคับใช้ตามกฎหมายเท่านั้น หากแต่เป็นแนวคิดที่จะปลูกฝังให้ทุกคนได้เข้าใจและเล็งเห็นถึงความสำคัญของการวางผังเมือง เพื่อคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

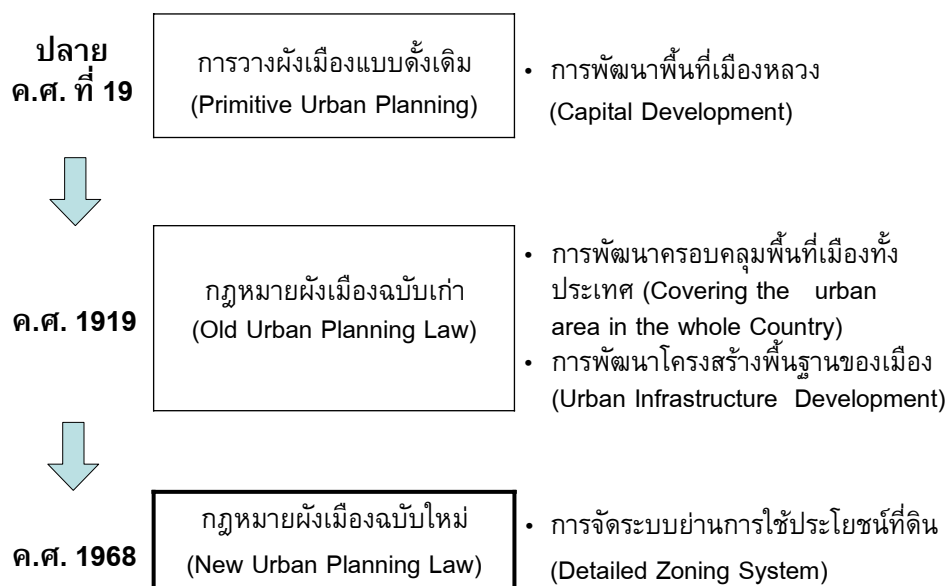
5.1.1 พัฒนาการของการวางผังเมืองตามกฎหมายประเทศญี่ปุ่น

พัฒนาการของกฎหมายผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น สามารถแบ่งเป็น 3 ช่วงใหญ่ๆ คือ การวางผังเมืองแบบดั้งเดิม (Primitive Urban Planning) กฎหมายผังเมืองฉบับเก่า (Old Urban Planning Law) และกฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ (New Urban Planning Law) ดังแสดงในภาพที่ 5.1-2

โดยกฎหมายผังเมืองฉบับดั้งเดิมเป็นกฎหมายฉบับแรกที่เริ่มขึ้นในช่วงปลายคริสต์ศตวรรษที่ 19 เป็นกฎหมายที่ครอบคลุมเฉพาะการพัฒนาพื้นที่เมืองหลวง (Capital Development) เท่านั้น ในปี ค.ศ.1919 มีการประกาศใช้กฎหมายผังเมืองฉบับเก่า ซึ่งครอบคลุมพื้นที่เมืองทั่วทั้งประเทศ รวมทั้งการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานของเมืองด้วย สำหรับกฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ เริ่มขึ้นใน ค.ศ. 1968 เป็นกฎหมายผังเมืองที่เป็นรากฐานของกฎหมายผังเมืองฉบับปัจจุบัน โดยกฎหมายฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ดังนี้คือ

- เพื่อให้การวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นเป็นไปอย่างถูกต้อง มีกฎหมายรองรับ
- เพื่อจัดแบ่งที่ดินให้กับพื้นที่เมืองใหม่
- เพื่อออกข้อกำหนดและแนวทางในการใช้ประโยชน์ที่ดินผ่านระบบการอนุญาตให้พัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพื่อกระจายอำนาจในการวางผังเมืองให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

- เพื่อเป็นการนำกระบวนการทางประชาธิปไตยมาใช้ในการวางผังเมือง



ภาพที่ 5.1-2 พัฒนาการของการผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น

กฎหมายผังเมืองและพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายการวางผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น ใช้บังคับกับพื้นที่ที่ระบุให้เป็นพื้นที่เมืองตามกฎหมาย โดยมีสาระสำคัญดังนี้ คือ

- นโยบายในการปรับปรุง การพัฒนา และการอนุรักษ์ (Policies on Improvement, development and Conservation)
- พื้นที่ส่งเสริมความเป็นเมือง (Urbanization Promotion Area) พื้นที่ควบคุมความเป็นเมือง (Urbanization Control Area)
- การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Control) เช่น การควบคุมย่านการใช้ที่ดิน (Land Use Zoning) ฯลฯ
- การวางผังระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน (Planning for Public Facilities) เช่น การวางผังและพัฒนาถนน สวนสาธารณะ ระบบบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ
- การวางผังย่าน (District Planning)
- ระบบการพัฒนาพื้นที่เมือง (Urban Area Development System) เช่น โครงการพัฒนาเมือง ได้แก่ ระบบการจัดรูปที่ดิน และระบบการฟื้นฟูที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง เป็นต้น
- ระบบการอนุญาตให้พัฒนาที่ดิน (Land Development Permission System)
- การมีผลบังคับใช้ของโครงการ (Project Validation)
- ขั้นตอนการดำเนินการวางผังเมือง (Procedure for City Planning)

ทั้งนี้กฎหมายผังเมืองและพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องนั้น แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ด้วยกันคือ

1. กลุ่ม A : กฎหมายที่มีอำนาจสูงกว่า (Laws of Higher Authorities) เป็นกฎหมายที่ใช้บังคับกับการวางผังเมือง รวมทั้งการวางผังระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ถนน ทางหลวง รวมทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินในระดับประเทศ (National Level) เช่น การอนุมัติการวางผังโครงการคมนาคมขนส่ง แนวเส้นทางถนนและทางหลวงโดยรวมของประเทศ เป็นต้น

2. กลุ่ม B : กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (Related Laws) เป็นกฎหมายที่ใช้ประกอบในการปรับการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โดยรอบ หรือพื้นที่นอกเขตพื้นที่เมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับพื้นที่เกษตรกรรม ให้สอดคล้องกับกฎหมายผังเมือง

3. กลุ่ม C : กฎหมายเอกเทศ (Individual Laws) เป็นกฎหมายเฉพาะที่ใช้บังคับกับการวางผังเมืองในแต่ละเมือง โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักๆ 3 ประเด็นคือ การใช้ประโยชน์ที่ดิน ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานของเมือง และโครงการพัฒนาเมือง

ตัวอย่างกฎหมาย กลุ่ม A: กฎหมายที่มีอำนาจสูงกว่า (Laws of Higher Authorities) และกลุ่ม B: กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (Related Laws) ซึ่งเป็นกฎหมายในระดับประเทศและระดับภูมิภาค สรุปได้ดังนี้

- พระราชบัญญัติที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม
- พระราชบัญญัติเพื่อการพัฒนาภูมิภาค Chubu (Chubu Region Development Act)
- พระราชบัญญัติเพื่อการพัฒนาที่ดินแห่งชาติ
- พระราชบัญญัติการพัฒนาและส่งเสริมพื้นที่เพื่อการกสิกรรม
- พระราชบัญญัติป่าไม้
- พระราชบัญญัติการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม
- พระราชบัญญัติการควบคุมเขตอุตสาหกรรม
- พระราชบัญญัติการพัฒนาภูมิภาค Kinki (Kinki Region Development Act)
- พระราชบัญญัติการเวนคืนที่ดิน (Land Expropriation Act)
- พระราชบัญญัติภาษีท้องถิ่น
- พระราชบัญญัติการพัฒนาเมืองหลวงของภูมิภาค
- พระราชบัญญัติการวางผังระบบสาธารณูปโภคของประเทศ
- พระราชบัญญัติเมืองอุตสาหกรรมใหม่
- พระราชบัญญัติควบคุมมลพิษ
- พระราชบัญญัติการส่งเสริมเพื่อเพิ่มพื้นที่สาธารณะ
- พระราชบัญญัติเงินกู้ยืมเพื่อการพัฒนาที่ดิน

สำหรับกฎหมายในกลุ่ม C: กฎหมายเอกเทศ (Individual Laws) แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ได้แก่ ย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- พระราชบัญญัติการอนุรักษ์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในพื้นที่เมือง

- พระราชบัญญัติมาตรฐานเกี่ยวกับอาคาร
- พระราชบัญญัติการป้องกันทรัพย์สินทางวัฒนธรรม
- พระราชบัญญัติท่าเรือและอ่าวจอดเรือ
- พระราชบัญญัติมาตรการพิเศษในการรักษาโบราณสถานและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติในเมืองประวัติศาสตร์
- พระราชบัญญัติอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวในเขตเมือง

ระบบโครงสร้างพื้นฐานของเมือง

- พระราชบัญญัติคลอง
- พระราชบัญญัติทางรถไฟเอกชนและทางรถไฟท้องถิ่น
- พระราชบัญญัติสถานีขนส่งรถยนต์
- พระราชบัญญัติพื้นที่จอดรถ
- พระราชบัญญัติแม่น้ำ
- พระราชบัญญัติถนน
- พระราชบัญญัติการบำบัดน้ำเสีย
- พระราชบัญญัติโรงฆ่าสัตว์
- พระราชบัญญัติเส้นทางรถราง
- พระราชบัญญัติการจัดขยะและการรักษาความสะอาดสาธารณะ
- พระราชบัญญัติตลาดขายส่ง

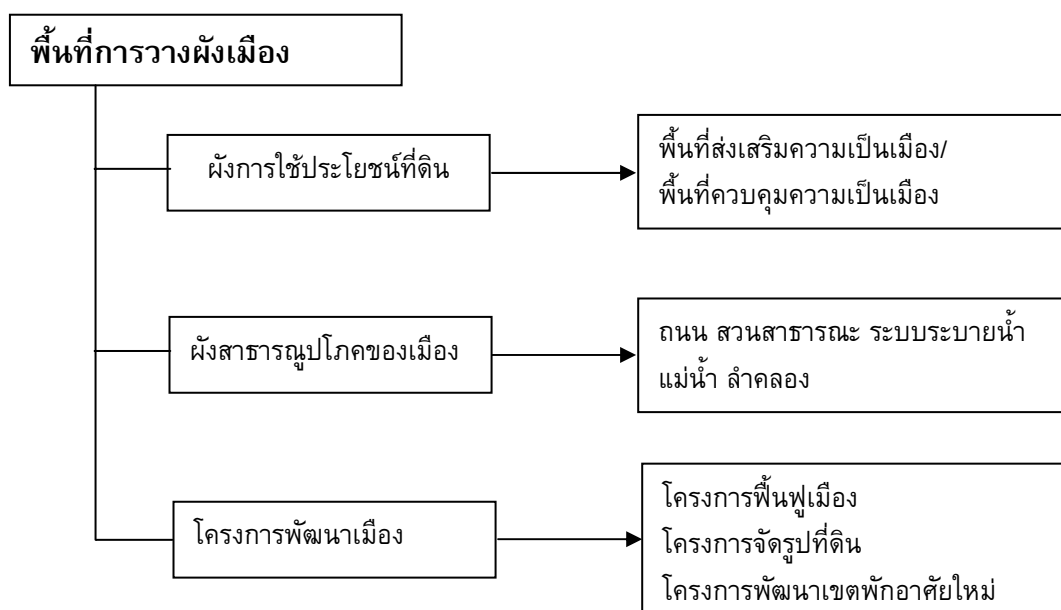
โครงการพัฒนาเมือง

- พระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดิน
- กฎหมายเพื่อการพัฒนาพื้นที่ชนเมืองและเมืองบริวาร (Satellite town)
- พระราชบัญญัติการพัฒนาพื้นที่พักอาศัย
- พระราชบัญญัติการพัฒนาเมืองใหม่

5.1.2 กรอบวิธีการวางผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น

ระบบการวางผังเมืองตามกฎหมายในประเทศญี่ปุ่นฉบับปัจจุบัน ประกอบด้วย 3 องค์ประกอบ คือ ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land-use Plan) ผังระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน (Urban Facility Plan) และโครงการพัฒนาเมือง (Urban Development Projects) โดยโครงการพัฒนาเมืองจะต้องอาศัยผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และผังระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และองค์ประกอบทั้ง 3 ประการนี้ ช่วยให้ระบบการวางผังเมืองมีประสิทธิภาพสูงสุด

กรอบวิธีการวางผังเมืองตามกฎหมายในประเทศญี่ปุ่น แสดงได้ดังแผนภาพที่ 5.1-3

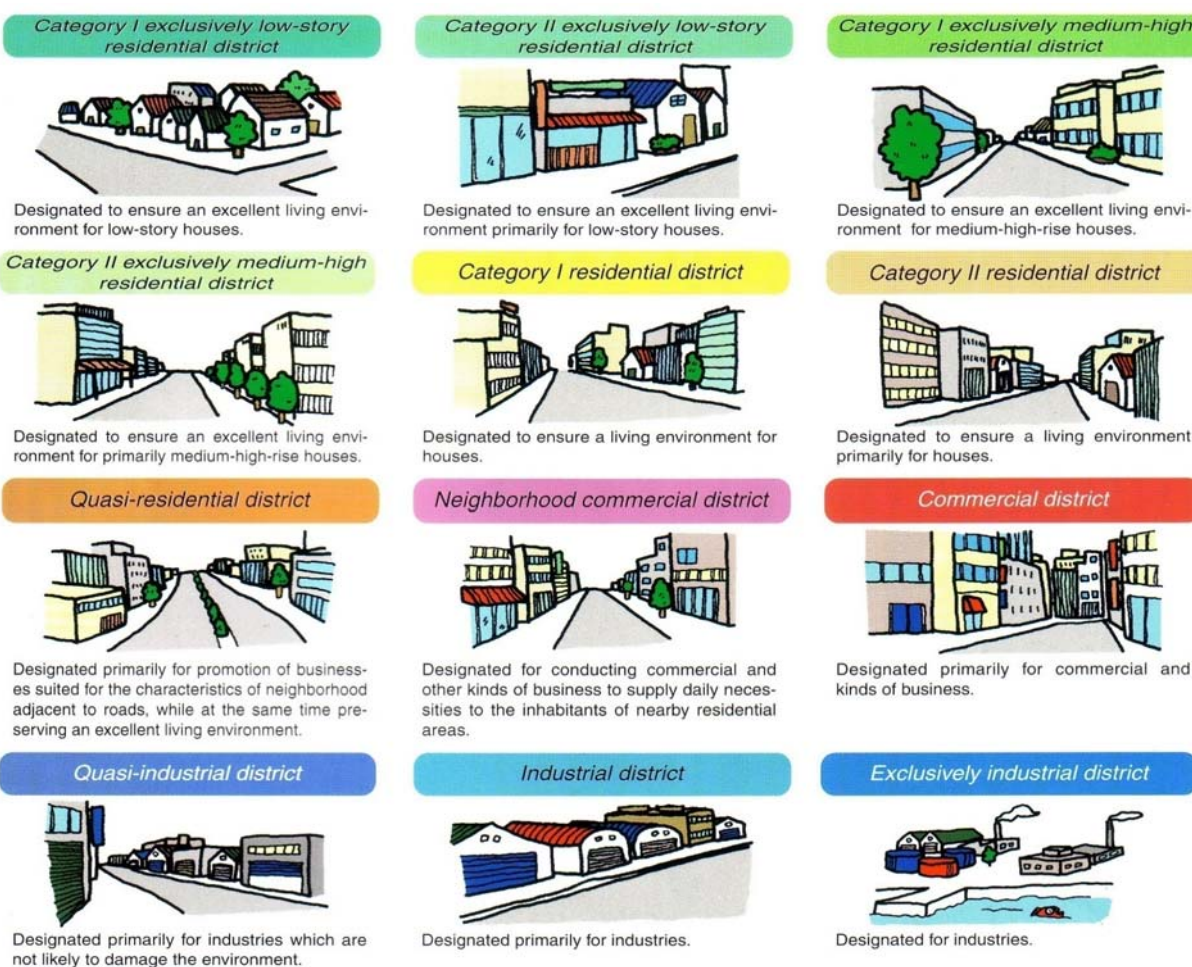


ภาพที่ 5.1-3 กรอบวิธีการวางผังเมืองตามกฎหมายในประเทศไทย

ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยทั่วไปเป็นแผนที่มาตราส่วน 1:10,000 ซึ่งครอบคลุมพื้นที่สำคัญ 2 ลักษณะ คือ พื้นที่ส่งเสริมความเป็นเมือง (Urban Promotion Area :UPA) และพื้นที่ควบคุมความเป็นเมือง (Urban Control Area: UCA) โดยทั่วไปไม่อนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ควบคุมความเป็นเมือง (UCA) โครงการพัฒนาที่ดินนั้นจะอนุญาตเฉพาะในพื้นที่ส่งเสริมความเป็นเมือง (UPA) และมีการจัดเก็บภาษีการจัดสรรที่ดินเฉพาะในเขต UPA เท่านั้น

การกำหนดย่านการใช้ที่ดินนั้นใช้ควบคุมอาคารในเขตพื้นที่ส่งเสริมความเป็นเมือง (UPA) โดยมีการกำหนดประเภทการใช้งานอาคารและรูปแบบอาคาร โดยมีประเภทการใช้อาคาร 12 ประเภท (ภาพที่ 5.1.4) สำหรับทำเลที่ตั้งของโรงเรียน ห้องสมุด โรงพยาบาล ศูนย์ดูแลเด็กเล็ก ตลาด ฯลฯ นั้นไม่มีการกำหนดไว้ในผังกำหนดย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน แต่จะมีระบุไว้ในผังสาธารณูปโภค-สาธารณูปการของเมือง

การบังคับการใช้ประโยชน์อาคารและการควบคุมความหนาแน่นของอาคารตามกฎหมายผังเมืองนั้น ใช้เครื่องมือในการควบคุม ประกอบด้วย อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่รวม (Floor Area Ratio: FAR) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (Open Space Ratio: OSR) และข้อจำกัดเรื่องแนวความสูงอาคาร (Diagonal Line Limit: DLL)



ภาพที่ 5.1.4 การกำหนดประเภทการใช้งานอาคารและรูปแบบอาคาร 12 ประเภท ของประเทศไทย

ทั้งนี้ข้อกำหนดในการใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศไทยนั้นไม่ค่อยเข้มงวดเหมือนบางประเทศ ตัวอย่างเช่น การใช้ประโยชน์อื่นๆ ที่เข้ากันได้กับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย ได้แก่ ธุรกิจขนาดย่อม (Neighborhood commercial) นั้นได้รับการยกเว้นให้ดำเนินการได้ในพื้นที่พักอาศัย และตามมาตรฐานอาคารนั้นการก่อสร้างอาคารเดี่ยวจะต้องมีการตรวจสอบว่าเป็นอาคารที่มีการใช้งานถูกต้องตรงตามการใช้ประโยชน์ที่ระบุไว้ในผังการใช้ประโยชน์หรือไม่ ทั้งนี้ความแตกต่างระหว่างผลกระทบทางกฎหมายที่มีต่อพื้นที่ส่งเสริมความเป็นเมือง (UPA) และพื้นที่ควบคุมความเป็นเมือง (UCA) นั้นแสดงในตารางที่ 5.1-1

ตารางที่ 5.1-1 ผลกระทบทางกฎหมายที่มีต่อพื้นที่ส่งเสริมความเป็นเมืองและพื้นที่ควบคุมความเป็นเมือง

รายการ	พื้นที่ส่งเสริมความเป็นเมือง (UPA)	พื้นที่ควบคุมความเป็นเมือง (UCA)
การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในรูปของการกำหนดย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use district) เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่เมือง	ไม่มีการกำหนดย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use district) แต่ควบคุมโดยข้อกำหนดทางด้านการเกษตรกรรม
การลงทุนในระบบสาธารณูปโภคสาธารณะ	ระบบสาธารณูปโภคสาธารณะ เช่น ถนน สวนสาธารณะ ระบบบำบัดน้ำเสีย ได้รับการอนุมัติและให้ดำเนินการโดยเร่งด่วน	ให้ดำเนินการจัดทำระบบสาธารณูปโภคสาธารณะเพื่อการเกษตรกรรมโดยเร่งด่วน
โครงการพัฒนาเมือง	ให้ดำเนินการโดยเร่งด่วน	ไม่มีการดำเนินการ
การอนุญาตให้พัฒนาที่ดิน	การพัฒนาพื้นที่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไปนั้นต้องได้รับการอนุญาตจากผู้ว่าราชการจังหวัด (prefecture governor) และต้องเป็นไปตามมาตรฐานด้านเทคนิค	การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่จะต้องควบคุมอย่างเข้มงวด ดังนั้นจึงต้องได้รับการอนุมัติเป็นกรณีพิเศษ
การเปลี่ยนแปลงพื้นที่กสิกรรม	ดำเนินการเพียงแค่เขียนรายงานในเรื่องการเปลี่ยนแปลงเท่านั้น	ต้องได้รับการอนุญาตจากผู้ว่าราชการจังหวัด (prefecture governor)
ภาษีการวางผังเมือง	มีการเรียกเก็บภาษีการวางผังเมืองเพื่อเป็นเงินทุนในโครงการวางผังเมือง	ไม่มีการจัดเก็บ

Scale of the Kansai Metropolitan Area and the Area Covered in Urban Planning

Prefectures and Cities	Total Area (km ²)	Inhabited Area (km ²)	DID Area (km ²)	Area Covered in Urban Planning (ha)	Urbanization Promotion Area (ha)	Land Use District Area				Total Population	DID Population
						Commercial Zones(ha)	Industrial Zones(ha)	Residential Zones(ha)	Total (ha)		
Kyoto Prefecture	4,610	1,160	250	197,000	31,000	2,600	7,200	21,400	31,200	2,640,000	2,150,000
Kyoto City	610	-	140	48,000	15,000	1,900	3,300	9,800	15,000	1,470,000	1,390,000
Osaka Prefecture	1,890	1,310	900	169,000	95,000	7,900	24,900	61,700	94,500	6,810,000	8,420,000
Osaka City	220	-	220	22,000	21,000	4,200	7,700	9,300	21,200	2,800,000	2,600,000
Hyogo Prefecture	8,390	2,760	560	416,000	70,000	4,300	18,000	51,900	74,200	5,550,000	4,120,000
Kobe City	550	-	140	55,000	20,000	1,400	4,200	14,600	20,200	1,480,000	1,380,000
Nara Prefecture	3,690	850	140	116,000	20,000	1,600	2,200	18,700	20,500	1,440,000	910,000
Nara City	210	-	50	21,000	5,000	400	200	4,100	4,700	370,000	320,000
TOTAL	18,580	6,080	1,850	918,000	216,000	16,400	52,300	151,700	220,400	18,440,000	15,600,000

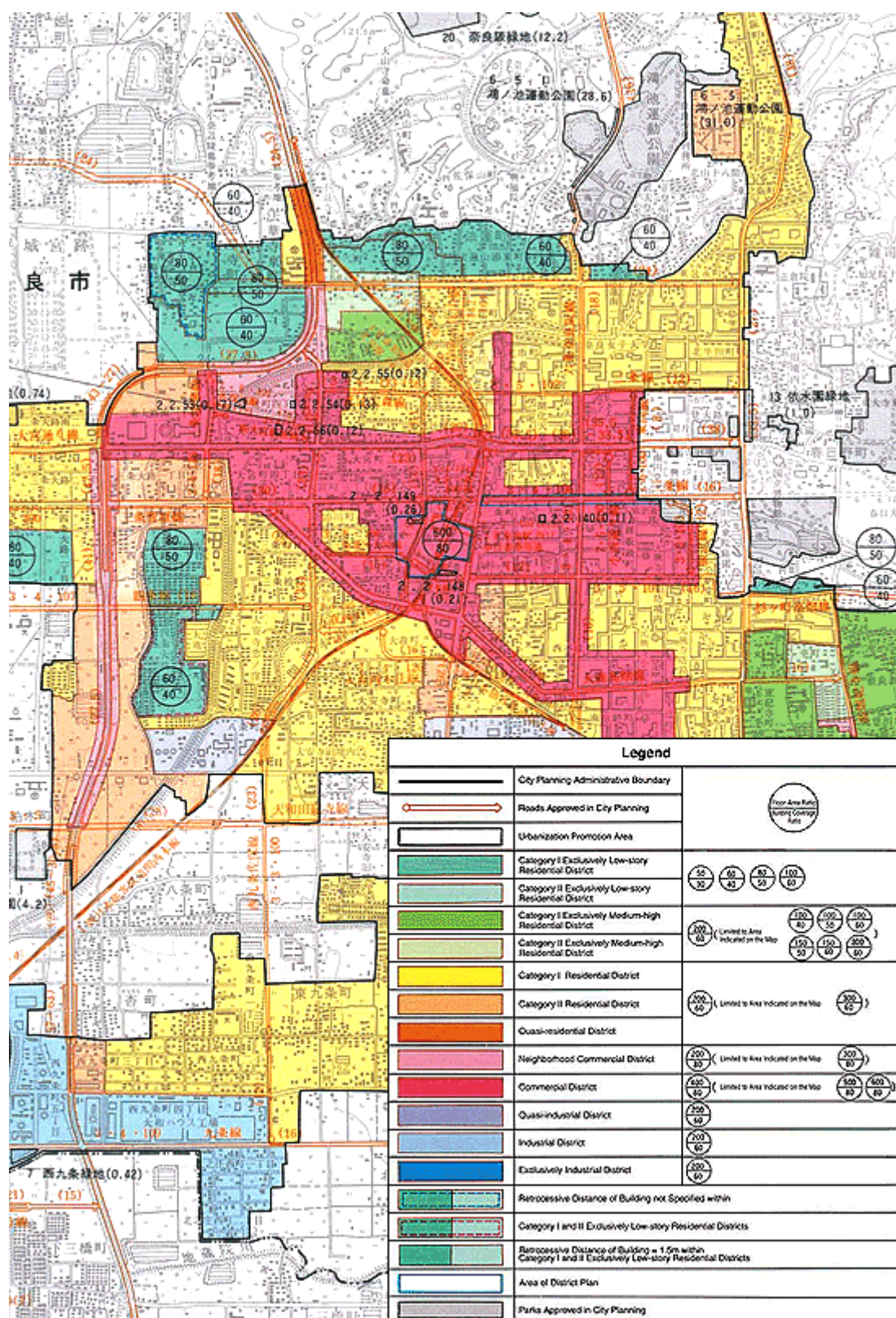
This table shows the figures of 4 prefectures, containing the Keihanshin Metropolitan Area.

* DID: Densely Inhabited District

ภาพที่ 5.1-5 ตัวอย่างขนาดพื้นที่ของมหานครคันไซ (Kansai Metropolitan) ซึ่งประกอบด้วย เมืองเกียวโต เมืองโอซาก้า เมืองโกเบ และเมืองนารา ตามข้อกำหนดการวางผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



ภาพที่ 5.1-6 ตัวอย่างการวางผังเมืองตามกฎหมายผังเมืองประเทศญี่ปุ่น

5.1.3 โครงการพัฒนาเมือง

โครงการพัฒนาเมืองเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีลักษณะพิเศษที่สร้างประโยชน์ให้กับพื้นที่เมืองเป็นอย่างมาก การพัฒนาพื้นที่เมืองอย่างเหมาะสมนั้นไม่สามารถดำเนินการได้โดยเจ้าของที่ดินโดยลำพัง อย่างไรก็ตามภาคส่วนราชการนั้นก็ไม่สามารถที่จะดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่เมืองได้ หากเจ้าของที่ดินไม่มีความประสงค์ ดังนั้นโครงการการพัฒนาเมืองจึงเกิดขึ้นได้ด้วยความร่วมมือระหว่างทั้งเจ้าของที่ดินและส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง

โครงการพัฒนาเมือง หมายรวมถึง โครงการฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment Projects) และโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง (Land Readjustment Projects) โดยโครงการทั้งสองลักษณะ สรุปได้ดังตารางที่ 5.1-2

ตารางที่ 5.1-2 การเปรียบเทียบระหว่างโครงการฟื้นฟูเมืองกับโครงการจัดรูปที่ดินของประเทศญี่ปุ่น

ประเภท	โครงการฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment Projects)	โครงการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment Projects)
วัตถุประสงค์	เพื่อพัฒนาอาคารให้มีความสามารถ ทนไฟ พัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ จัดประโยชน์ใช้ที่ดินให้ เหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุด	เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้มี ประสิทธิภาพ เพิ่มประโยชน์การใช้พื้นที่ในแปลง ที่ดิน
พื้นที่เป้าหมาย	พื้นที่เขตเมือง	พื้นที่เขตเมือง และชานเมือง
ผู้ดำเนินการ	รัฐบาลท้องถิ่น สมาคม องค์การรัฐบาล และอื่นๆ	
ขนาดพื้นที่ต่อ โครงการ	1-3 เฮกตาร์	1-500 เฮกตาร์
จำนวนโครงการ/พื้นที่ ที่ดำเนินการแล้ว	700 โครงการ / 1,118 เฮกตาร์	10,000 โครงการ / 338,509 เฮกตาร์
วิธีการ	การแปลงสิทธิ (Right-conversion) (สิทธิบนแปลงที่ดินเป็นสิทธิบนพื้นที่ ใช้สอยในตัวอาคาร)	การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (แลกเปลี่ยนสิทธิบนแปลงที่ดินจาก แปลงหนึ่งไปเป็นอีกแปลงหนึ่ง)
ลักษณะทั่วไปของ โครงการ	1) เป็นการพัฒนาเมืองโดยรวม ด้วย การบูรณาการ การปรับปรุงสภาพ อาคารเข้ากับการจัดการใช้ประโยชน์ ที่ดิน ที่ตั้งอาคาร และสาธารณูปการ	1) เป็นการพัฒนาเมืองโดยรวมให้มีการใช้พื้นที่ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด วิธีการจัดรูปที่ดินเป็น มาตรการหนึ่งในการพัฒนาเมืองด้วยการจัดหา สาธารณูปโภค สาธารณูปการให้กับเมือง เช่น ถนน สวนสาธารณะ ไปพร้อมกับการพัฒนาพื้นที่ ก่อสร้างอาคารในโครงการ และวิธีการจัดรูปที่ดิน ยังเป็นมาตรการหรือเครื่องมือสำหรับพัฒนาเมือง ที่ไม่ตายตัวสามารถปรับเปลี่ยนวัตถุประสงค์ ขนาดพื้นที่ และระดับของการพัฒนาให้เหมาะสม ในแต่ละพื้นที่ได้

ตารางที่ 5.1-2 (ต่อ)

ประเภท	โครงการฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment Projects)	โครงการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment Projects)
ลักษณะทั่วไปของโครงการ (ต่อ)	2) เป็นการอนุรักษ์หรือคงไว้ซึ่งสิทธิบนที่ดิน โดยในการดำเนินการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมือง โฉนดหรือสิทธิบนที่ดินที่มีอยู่ก่อนดำเนินการโครงการ จะถูกเปลี่ยนไปเป็นสิทธิบนผืนที่ดินที่ก่อสร้างอาคาร และสิทธิบนพื้นที่ใช้สอยบนอาคาร ดังนั้นสิทธิบนที่ดินจึงยังคงอยู่ 3) เป็นการมีส่วนร่วมของเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้เช่า โดยทั้งสองฝ่ายสามารถเข้ามามีส่วนร่วมในโครงการ เพราะเป็นมาตรการที่มีวิธีดำเนินการแบบประชาธิปไตย เพื่อสะท้อนความคิดเห็นของบุคคลทั้งสองฝ่ายต่อการจัดทำโครงการ 4) เป็นการมีส่วนร่วมของบุคคลภายนอก ด้วยการซื้อพื้นที่ใช้สอยที่สำรองไว้เพื่อจัดหาประโยชน์จากกิจกรรมทางด้านพาณิชยกรรมและธุรกิจ ต้นทุนโครงการจะคืนทุนจากการกำหนดรูป หรือผังพื้นที่ใช้สอยเสียใหม่ 5) เป็นกระบวนการที่ยุติธรรม มีความโปร่งใสในการดำเนินการจัดทำโครงการ สำหรับโครงการที่รัฐบาลท้องถิ่นและองค์การภาครัฐเป็นผู้ดำเนินการ จะมีสภาที่ปรึกษาโครงการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองด้วย ซึ่งสภาดังกล่าวประกอบด้วยผู้แทนกลุ่มเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้เช่า ส่วนกรณีที่เป็นโครงการภายใต้การดำเนินการของสมาคมต่างๆ ก็จะจัดให้มีการประชุมร่วมกันระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้เช่า เพื่อให้มีการแสดงความคิดเห็นและได้มติเอกฉันท์จากเจ้าของที่ดินหรือผู้มีส่วนร่วมในโครงการ	2) เป็นการปันส่วนอย่างยุติธรรมในเรื่องต้นทุนและผลกำไรของการพัฒนา เจ้าของที่ดินและผู้เช่าแต่ละคนจะรับผิดชอบค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายสำหรับการพัฒนา สาธารณูปการต่างๆ ทั้งนี้จะมีการปันผลกำไรจากการพัฒนาอย่างยุติธรรมแก่เจ้าของที่ดินในโครงการ และโครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อการพัฒนาเมืองจะเน้นที่การสนับสนุนด้านการเงินแก่ตัวเอง 3) เป็นการคงไว้ซึ่งสิทธิในที่ดิน ในการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองนั้น จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินคืนให้แก่เจ้าของแปลงที่ดินเดิมหลังการจัดรูปแปลงที่ดินแล้ว ดังนั้นจึงเป็นการคงไว้ของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือทรัพย์สินของชุมชนเดิม 4) เป็นการมีส่วนร่วมของเจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่ดินหรือผู้อยู่อาศัยที่เป็นผู้เช่า เจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่ดินสามารถเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดทำโครงการได้ เพราะการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองนี้เป็นวิธีแบบประชาธิปไตยที่บุคคลทั้งสองฝ่ายได้แสดงความคิดเห็นในการจัดทำโครงการ 5) เป็นกระบวนการที่ยุติธรรม กระบวนการทำงานจะถูกกำกับควบคุมให้มีความโปร่งใส กรณีที่เป็นการจัดทำโครงการของรัฐบาลส่วนท้องถิ่นและองค์การภาครัฐ จะมีการจัดตั้งสภาที่ปรึกษาการจัดทำโครงการอื่น ประกอบด้วยผู้แทนกลุ่มเจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่ดิน เพื่อกำกับให้การดำเนินงานเป็นไปตามกระบวนการ ส่วนกรณีที่เป็นการจัดทำโครงการของสมาคมเจ้าของที่ดินเอง ก็จะต้องมีการประชุมหรือร่วมมือตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่ดิน

การฟื้นฟูเมือง เป็นมาตรการหนึ่งในการพัฒนาเมืองซึ่งใช้ “การแปลงสิทธิ” (Right-conversion) เป็นเครื่องมือ หลังจากจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองแล้ว เจ้าของที่ดินและ/หรือเจ้าของอาคารจะได้รับสิทธิในพื้นที่ใช้สอยบนอาคารที่ได้รับการปรับปรุงหรือสร้างขึ้นใหม่ และบนพื้นที่ตั้งอาคารนั้นด้วย ตามสัดส่วนที่ขึ้นอยู่กับสิทธิครอบครองก่อนการจัดทำโครงการ พูดอีกอย่างหนึ่งได้ว่า จะมีการชดเชยสิทธิบนพื้นที่ใช้สอยที่ได้รับการปรับปรุงใหม่และสิทธิครอบครองที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน และอาคารเดิม โครงการฟื้นฟูเมืองมิได้ดำเนินการได้กับเฉพาะอาคาร ที่มีความสูงปานกลางหรือสูงมากเท่านั้น แต่ยังเป็นการจัดหาบริการ พื้นฐานหรือสาธารณูปการให้กับพื้นที่นั้น เช่น ถนน สวนสาธารณะ ลานค้า พื้นที่พาณิชยกรรม และอื่นๆ

การจัดรูปที่ดิน เป็นมาตรการสำหรับการพัฒนาพื้นที่ของเมืองโดยใช้ “การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่” (Land-replotting) เป็นเครื่องมือ

แปลงที่ดินของเจ้าของที่ดิน A จะถูกเปลี่ยนแปลงรูปร่างและสภาพของที่ดินเสียใหม่ เพื่อเพิ่มมูลค่าและประโยชน์การใช้ที่ดิน เช่น การจัดให้มีถนนเข้าถึงพื้นที่ มีสวนสาธารณะในบริเวณ หรือปรับปรุงสภาพที่ดิน เป็นต้น โดยที่ยังมีที่ดินบางส่วนถูกปรับลดลงเพื่อแบ่งเป็นพื้นที่สำหรับจัดสร้างบริการพื้นฐานของเมือง และเป็นพื้นที่จัดหาประโยชน์ การปรับลดพื้นที่ที่ดินแบบนี้เราเรียกว่า “การปันส่วนที่ดิน” (Contribution) องค์การผู้ดำเนินการจัดทำโครงการจะจัดให้มีพื้นที่จัดหาประโยชน์ไว้ เพื่อให้พื้นที่นั้นกลายเป็นแหล่งรายได้หลักของโครงการต่อไป

เนื่องจากเจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่ดินจะสละที่ดินบางส่วนของตนอย่างเท่าๆกัน เพื่อนำมาเข้าร่วมโครงการแปลงที่ดินหลังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (replot) เป็นแปลงที่ดินที่ถูกจัดแบ่งคืนให้ หลังการจัดรูปแล้วมีขนาดเล็กลง ซึ่งจะกลายเป็นที่ดินที่มีความสำคัญกว่าที่ดินแปลงเดิม แต่ทั้งนี้บริการพื้นฐานของเมืองที่ได้รับการพัฒนาขึ้นในโครงการจัดรูปที่ดินนั้นจะช่วยเพิ่มมูลค่า และประโยชน์การใช้ที่ดินในบริเวณนั้นๆนี้จึงเป็น “การเพิ่มมูลค่าการใช้ประโยชน์ที่ดิน” ระหว่างแปลงที่ดินเดิมกับแปลงที่ดินหลังการจัดรูปแปลงที่ดิน

23% ของพื้นที่มหานครโตเกียว ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความเป็นเมืองสูงมากนั้น ได้รับการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน

ประเภทหนึ่งของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองก็คือ โครงการฟื้นฟูสภาพเมืองที่ประสบเหตุแผ่นดินไหว (Earthquake Reconstruction Project) ได้มีการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินในเขตคันโต ซึ่งได้รับความเสียหายจากการเกิดแผ่นดินไหวครั้งใหญ่

การจัดรูปที่ดินประเภทต่อไปเป็นโครงการสำหรับการฟื้นฟูเมืองที่ได้รับความเสียหายจากสงคราม (War Damage Reconstruction Project) ซึ่งในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 พื้นที่มหานครโตเกียวได้รับความเสียหายจากการทิ้งระเบิดของอเมริกา หลังจากสงครามสิ้นสุดลงในปี พ.ศ. 2488 จึงได้มีการพัฒนาพื้นที่ที่ได้รับความเสียหายโดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณหน้าสถานีรถไฟ ด้วยการใช้วิธีจัดรูปที่ดิน

โครงการจัดรูปที่ดินอีกประเภทหนึ่ง คือ โครงการป้องกันการขยายตัวของที่ดินฐานบ้านเรือนของประชาชนสู่ชานเมือง (Sprawl Prevention Project) ใช้กับพื้นที่ที่แต่เดิมเป็นชานเมืองที่เป็นที่ว่างเปล่าปัจจุบันมีความเป็นเมืองแล้ว และเสี่ยงต่อการเกิดการกระจายตัวของเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบ (Urban Sprawl)

ปัจจุบันพื้นที่ส่วนใหญ่ในมหานครโตเกียว ได้รับการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เมืองที่มีสภาพทรุดโทรม (Urban Rehabilitation) โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ที่มีความสำคัญทางด้านพาณิชยกรรม โดยมีบางส่วนของพื้นที่จะถูกรื้อเพื่อสร้างขึ้นใหม่ทดแทน และบางส่วนจะได้รับการอนุรักษ์ไว้ด้วยการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเดิมและพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการเพิ่มเติม

พื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน คิดเป็นสัดส่วน 1 ใน 3 ของพื้นที่เมือง (เขตที่มีการพักอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น) ทั้งหมดของประเทศ

ประเภทของโครงการฟื้นฟูเมือง

โครงการฟื้นฟูเมืองมี 4 ประเภท

1) การพัฒนามหาวิทยาลัย/ส่วนบริการพื้นฐานของเมือง มีจุดมุ่งหมายในการพัฒนาส่วนบริการพื้นฐานของเมืองและบทบาทหน้าที่ของเมืองไปพร้อมๆ กับการปรับปรุงหน้าที่ทางด้านพาณิชยกรรมของเมืองด้วย

2) การพัฒนาพื้นที่ที่มีความเป็นเมืองมาก เพื่อแก้ปัญหาของเขตพื้นที่เมืองชั้นใน เป็นการส่งเสริมให้เกิดการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด ด้วยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในศูนย์กลางเมือง แต่ในบางครั้งการฟื้นฟูเมืองประเภทนี้จะใช้สำหรับการปรับปรุงอาคารที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรม ด้วยการรื้อแล้วสร้างใหม่ (Reconstruction)

3) การฟื้นฟูเมืองเพื่อป้องกันการเกิดพิบัติภัย เพื่อป้องกันและบรรเทาความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับเมืองและส่วนบริการพื้นฐานของเมือง เนื่องจากภัยพิบัติที่จะเกิดกับพื้นที่ที่มีการอยู่อาศัยอย่างหนาแน่น โดยมีการกันพื้นที่ไว้สำหรับรองรับการอพยพโยกย้ายผู้คน

4) การฟื้นฟูเมืองด้วยการรื้อและสร้างใหม่ (Reconstruction) เป็นการปรับปรุงพื้นที่เมืองที่ได้รับความเสียหายจากภัยพิบัติ โดยเป็นการดำเนินการอย่างเร่งด่วน รื้อและสร้างขึ้นใหม่ และเป็นการช่วยให้สิ่งแวดล้อมการอยู่อาศัยของประชาชนดีขึ้น

ประเภทของโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองสามารถแบ่งตามวัตถุประสงค์ได้เป็น 2 ประเภท

1. การจัดหาแปลงที่ดินเพื่อการก่อสร้าง (Building Plot Supply Type) ใช้กับพื้นที่ชานเมือง มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดหาพื้นที่ก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่อยู่ในสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการวางแผนที่ดีเป็นประเภทการจัดรูปที่ดินที่ใช้สำหรับการพัฒนาเมืองใหม่และป้องกันการเกิดการกระจายตัวของเมืองอย่างไม่มีระเบียบ

1.1 ประเภทพัฒนาเมือง

การพัฒนาเมืองใหม่มักจะดำเนินในบริเวณชานเมืองที่มีพื้นที่ว่าง ขนาดพื้นที่กว้างขวางสามารถตอบสนองความต้องการพื้นที่พักอาศัยได้อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะความต้องการที่อยู่อาศัยจากเมืองใหญ่ที่มีประชากรหนาแน่น และเมืองอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ในช่วงเวลาที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

อย่างรวดเร็ว พื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ป่าจะได้รับการพัฒนาขึ้นใช้เป็นที่ดินเพื่อการก่อตั้งชุมชนใหม่ตามภาพที่ 5.1-7

ก่อนโครงการ



หลังโครงการ



ภาพที่ 5.1-7 พื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาเมืองเปรียบเทียบระหว่างก่อน-หลังโครงการ

ที่มา: สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ [Online].

Available. <http://www.Subweb2.dpt.go.th/orw/lr/project%20ciry-wattooprosong1.php> (15 December 2008)

1.2 ประเภทป้องกันการขยายตัวของพื้นที่เมืองอย่างไร้ทิศทาง

การพัฒนาเมืองเกิดขึ้นอย่างกว้างขวางโดยเฉพาะพื้นที่บริเวณรอบนอกของพื้นที่เมืองเดิม ส่งผลให้เกิดการพัฒนาเมืองเป็นจุดๆ ขาดการเชื่อมโยง สิ้นเปลืองงบประมาณในการบริการสาธารณะ ฯลฯ จึงจำเป็นที่จะต้องวางแผนจัดการ การพัฒนาอย่างเร่งด่วน เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ทิศทาง และเพื่อสร้างชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีต่อไป ตัวอย่างของการจัดรูปที่ดินประเภทนี้แสดงไว้ดังภาพที่ 5.1-8

ก่อนโครงการ



หลังโครงการ



ภาพที่ 5.1-8 พื้นที่โครงการประเภทป้องกันการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ทิศทาง ก่อน-หลังโครงการ

ที่มา: สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ [Online].

Available. <http://www.Subweb2.dpt.go.th/orw/lr/project%20ciry-wattooprosong1.php> (15 December 2008)

2. การพัฒนาบริการพื้นฐานของเมือง (Urban Infrastructure Development) ใช้กับพื้นที่ที่มีความเป็นเมือง มุ่งที่จะพัฒนาพื้นที่เพื่อการก่อสร้าง (build-up area) ที่มีอยู่แล้วให้มีบริการพื้นฐานของเมืองและเพื่อเป็นการฟื้นฟูหรือปรับปรุงบทบาทของเมือง สำหรับในรายงานฉบับนี้จะขอแนะนำโครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อการพัฒนาบริการพื้นฐานของเมือง ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท คือ ประเภทการฟื้นฟูหรือปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เมืองที่มีสภาพเสื่อมโทรม (Urban Rehabilitation Type) ประเภทการปรับปรุงเมืองด้วยการรื้อและสร้างใหม่ (Urban Reconstruction Type) และประเภทการพัฒนาศูนย์กลางเมือง (Urban Center Development)

2.1 ประเภทปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

การปรับปรุงฟื้นฟูเมืองจะดำเนินการในพื้นที่ชุมชนเมืองปัจจุบัน ด้วยการพัฒนาด้านการค้า (Shopping street) ลานจำหน่ายสินค้าในสถานีรถไฟ (Station plazas) เป็นต้น จึงเป็นที่ชัดเจนว่าโครงการมักจะต้องเกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนมาก ดังแสดงในภาพที่ 5.1-9

ก่อนโครงการ



หลังโครงการ



ภาพที่ 5.1-9 พื้นที่โครงการการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองเปรียบเทียบระหว่างก่อน-หลังโครงการ

ที่มา: สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ [Online].

Available. <http://www.Subweb2.dpt.go.th/orw/lr/project%20ciry-wattooprosong1.php> (15 December 2008)

2.2 ประเภทพัฒนาศูนย์กลางเมือง

โครงการประเภทนี้มักตั้งอยู่ในบริเวณใกล้ศูนย์กลางเมือง ภายใต้การพัฒนาประเภทนี้พื้นที่ว่างที่เกิดจากการย้ายทางรถไฟ หรือโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่เกิดขึ้นในช่วงการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม จะได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูใหม่ ด้วยการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เหมาะสม สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่ ดังแสดงในภาพที่ 5.1-10

ก่อนโครงการ



หลังโครงการ



ภาพที่ 5.1-10 พื้นที่โครงการการพัฒนาศูนย์กลางเมืองเปรียบเทียบกับระหว่างก่อน-หลังโครงการ

ที่มา: สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ [Online].

Available. [http:// www. Subweb2.dpt.go.th /orw/lr/project%20ciry-wattooprosong1.php](http://www.Subweb2.dpt.go.th/orw/lr/project%20ciry-wattooprosong1.php) (15 December 2008)

2.3 ประเภทบูรณะพื้นที่

โครงการจัดรูปที่ดินประเภทนี้จะเพื่อการพัฒนาพื้นที่ที่เสียหายจากภัยสงคราม และพื้นที่ที่เสียหายจากภัยธรรมชาติต่างๆ การจัดรูปที่ดินประเภทนี้ดำเนินการเป็นครั้งแรกเมื่อ พ.ศ. 2466 เพื่อบูรณะพื้นที่ที่พินาศจากภัย แผ่นดินไหวครั้งใหญ่ในเขตห่านชิน ดังแสดงในภาพที่ 5.1-11

ก่อนโครงการ



หลังโครงการ



ภาพที่ 5.1-11 พื้นที่โครงการการบูรณะพื้นที่เปรียบเทียบกับระหว่างก่อน-หลังโครงการ

ที่มา: สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ [Online].

Available. [http:// www. Subweb2.dpt.go.th /orw/lr/project%20ciry-wattooprosong1.php](http://www.Subweb2.dpt.go.th/orw/lr/project%20ciry-wattooprosong1.php) (15 December 2008)

อาจสรุปได้ว่าวิธีการฟื้นฟูเมืองและวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ใช้สำหรับแก้ปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับเขตเมืองชั้นในของญี่ปุ่น โดยโครงการฟื้นฟูเมืองจะดำเนินการเพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นจุดๆ โดยเฉพาะที่อยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจของเมืองของเมือง โดยนำเอา “การแปลงสิทธิครอบครอง” (Right Conversion) ในขณะที่โครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาเมืองนั้นใช้สำหรับการพัฒนาพื้นที่โดยรวมที่มีสภาพหรือสถานการณ์ที่หลากหลาย โดนการใช้ “การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่” (Land-repotting) เป็นเครื่องมือ ทั้งนี้

การฟื้นฟูเมืองต้องอาศัยการผสมผสานกันระหว่างสาธารณูปโภคที่มีความแน่นอน และการออกแบบของมนุษย์เป็นสำคัญ เพื่อให้พื้นที่มีความน่าสนใจดึงดูดใจ

5.2 กรณีศึกษาประเทศสหรัฐอเมริกา

ระบบกฎหมายผังเมืองของสหรัฐอเมริกาเป็นระบบ **Zoning System** มีผังเมืองรวม (Comprehensive Plan หรือ Master Plan) เป็นแผนผังนโยบายสำหรับการพัฒนาเมือง ระบบนี้จะแบ่งพื้นที่เมืองออกเป็นเขตหรือย่าน (Zone) เพื่อควบคุมและกำหนดแนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ผังเมืองรวมมีลักษณะเป็นแผนผังนโยบายระยะยาวสำหรับการพัฒนาทางกายภาพ ผลของนโยบายผังเมืองรวมจะเป็นเครื่องแนะนำ ซึ่งแนวทางให้แก่ฝ่ายบริหารบ้านเมืองตัดสินใจได้เกี่ยวกับการพัฒนาในพื้นที่เฉพาะแห่ง ซึ่งผังเมืองรวมนั้นจะทำหน้าที่เป็นตัวแนะแนวทาง (Guide) ให้ฝ่ายบริหารตัดสินใจได้ตลอดเวลา ผังเมืองรวมจึงมีลักษณะเป็นผังแม่บทในการพัฒนาทางกายภาพของชุมชน ส่วนประกอบพื้นฐานของผังเมือง ได้แก่ ส่วนประกอบที่จัดอยู่ใน 2 ประเภท คือ (1) การใช้ประโยชน์ที่ดิน (2) การจัดทำบริการสาธารณะหรือโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) การทำให้มีการปฏิบัติไปตามผังนโยบายหรือผังเมืองรวม จะต้องมีการมีเครื่องมืออีกหลายอย่าง ได้แก่ ข้อบัญญัติแผนที่ทางการ (ข้อบัญญัติแผนที่ทางการ หรือ Official map Ordinance เป็นแผนที่ทางการ ที่กำหนดตำแหน่งและความกว้างยาวของพื้นที่ที่จะนำมาใช้ประโยชน์เพื่อการผังเมือง เช่น ถนน อาคารสาธารณะ) ¹ ข้อบัญญัติควบคุมย่าน หรือ **Zoning Ordinance** กฎหมายการจัดสรรที่ดิน แผนเกี่ยวกับการเงิน และแผนพัฒนาอื่น ๆ

กฎหมายการแบ่งและควบคุมย่าน หรือ ข้อบัญญัติควบคุมย่าน หรือ **Zoning Ordinance** เป็นเครื่องมืออันหนึ่งในการนำผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) ไปสู่การปฏิบัติ พระราชบัญญัติมาตรฐานการควบคุมย่านของมลรัฐ ค.ศ. 1922 (Standard State Zoning Enabling Act of 1922) มาตรา 3 (section 3) ได้กำหนดว่า ข้อบัญญัติควบคุมย่าน (Zoning Ordinance) จะต้องถูกจัดเตรียม (shall be prepared) ให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม ("in accordance with a comprehensive plan") ²

¹ Donald H. Webster, **Urban Planning and Municipal Policy** New York: Harper & Row, Publishers, 1958. p.265.

² William I. Goodman ed., **Principles and Practice of Urban Planning**. Washington D.C.: International City Managers' Association, 1975. p.404.



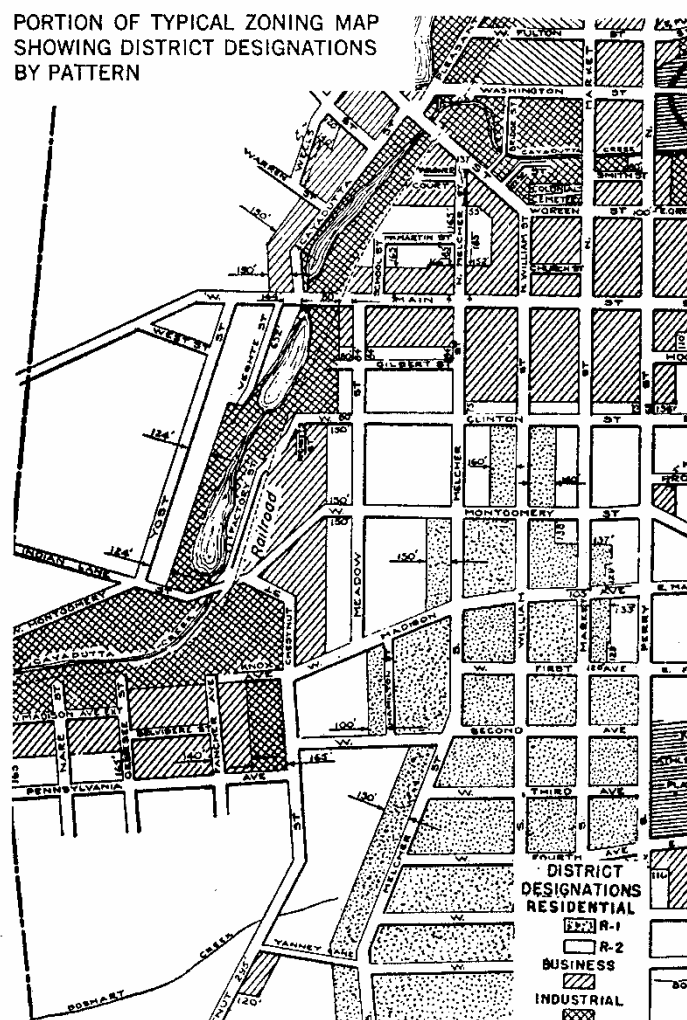
ผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของเมืองซีแอตเติล

ภาพที่ 5.2-1 ผังเมืองรวมของเมืองซีแอตเติล

5.2.1 ลักษณะของข้อบัญญัติควบคุมย่าน (Nature of Zoning)

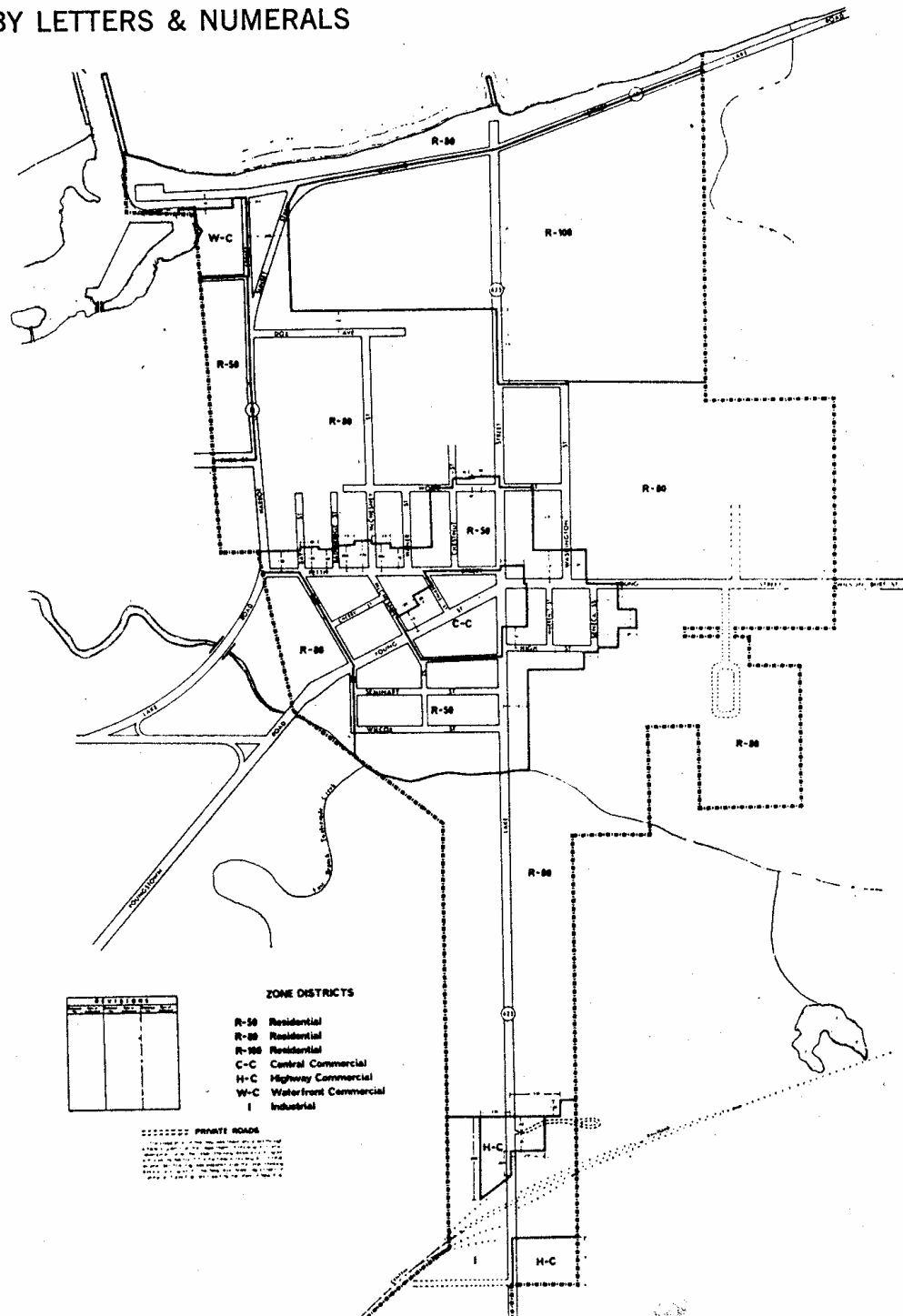
ข้อบัญญัติควบคุมย่านเกือบทั้งหมด ประกอบด้วยสองส่วน คือ แผนผังแสดงแนวเส้นแบ่งเขตหรือย่านภายในเมือง และข้อบัญญัติควบคุมการใช้ประโยชน์ในแต่ละย่าน โดย ข้อบัญญัติจะประกอบด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร (Regulation of the Use of Land and Buildings)

แผนผังการกำหนดขอบเขตของย่านแสดงโดยระบายขอบเขตของย่านเป็นโทนสีต่างๆและมีตัวอักษรและตัวเลขกำกับ ดูภาพที่ 5.2-2 หรือแสดงขอบเขตของย่านอีกวิธีหนึ่งซึ่งใช้ตัวอักษรและตัวเลขบอกประเภทของย่านและมีเส้นทึบเข้มแสดงขอบเขตของย่านดูภาพที่ 5.2-3



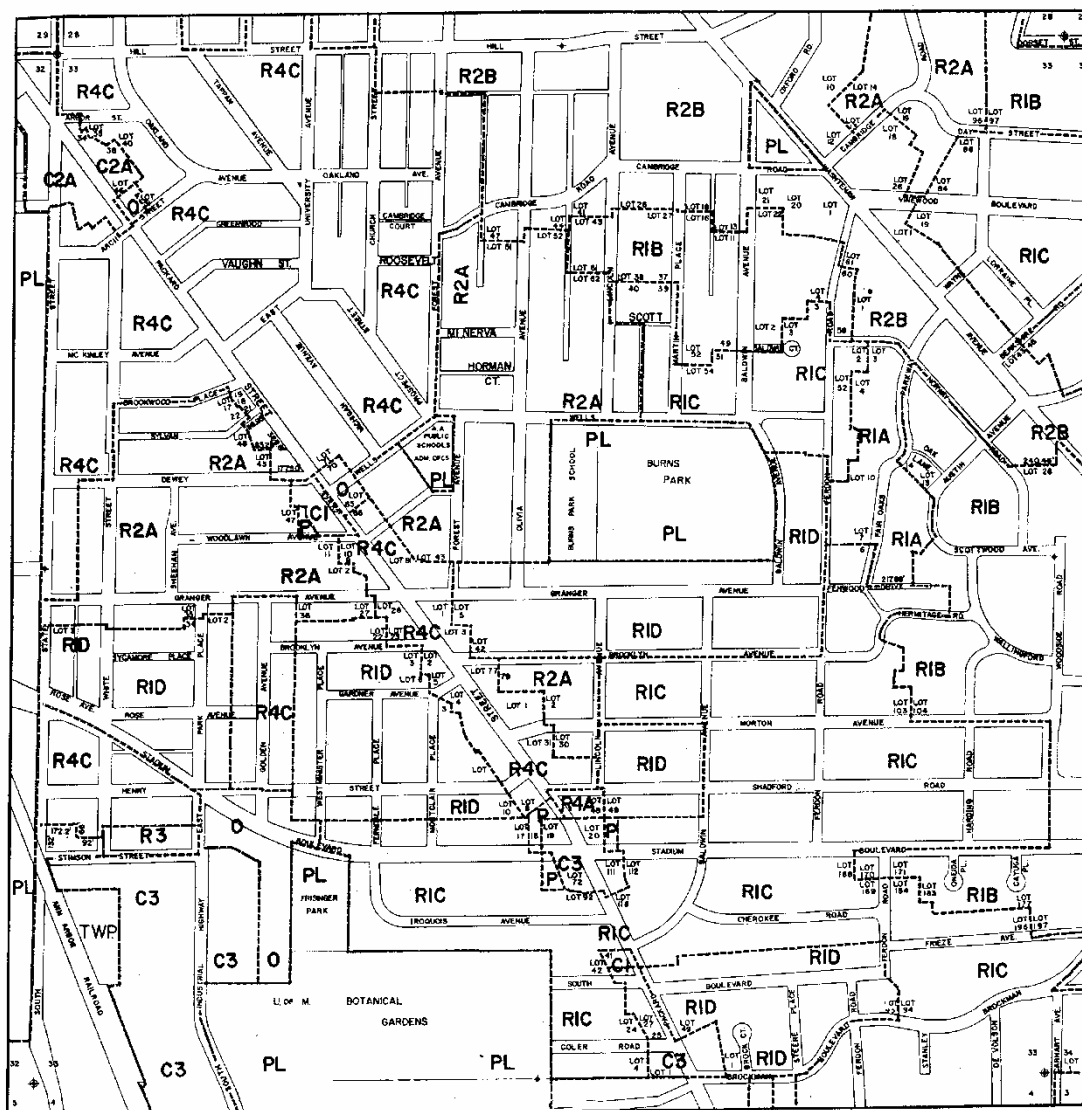
ภาพที่ 5.2-2 ตัวอย่างแผนผังแสดงการกำหนดขอบเขตของย่านโดยใช้การระบายโทนสี และมีค่าตัวอักษรและตัวเลขกำกับ

PORTION OF TYPICAL ZONING MAP
SHOWING DISTRICT DESIGNATIONS
BY LETTERS & NUMERALS



ภาพที่ 5.2-3 ตัวอย่างแผนผังแสดงการกำหนดขอบเขตของย่านโดยใช้ตัวอักษรและตัวเลข

โดยมีเส้นสีเข้มแสดงขอบเขตของย่าน



ZONING DISTRICT CLASSIFICATIONS:

AG Agricultural District	P Parking District
R1A, R1B, R1C, R1D	O Office District
One-Family Dwelling Districts	PL Public Lands District
R2A Two-Family Dwelling District	RE Research District
R2B " " and Student	C-1 Local Business District
Housing District	C2A Central Business District
R3 Terrace Family Dwelling District	C2B Business Service District
R4A, R4B, R4C, R4D	C-3 Fringe Commercial District
Multi-Family Dwelling Districts	M-1 Limited Industrial District
R5 Motel-Hotel District	M-2 Heavy Industrial District
R6 Mobile Home Park District	

Zoning map, Ann Arbor, Michigan

ภาพที่ 5.2-4 ตัวอย่างแผนผังการแบ่งและควบคุมย่าน (Zoning Map) สำหรับเมืองขนาดกลาง

5.2.2 ประเภทของย่าน (Types of Districts)

การแบ่งประเภทของย่านไม่มีกฎเกณฑ์มาตรฐานว่าจะแบ่งออกเป็นกี่ประเภท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ การพิจารณาของแต่ละท้องที่ จุดเริ่มต้นของการจัดแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน คือ the “Big Three” หรือประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินใหญ่ ๆ 3 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และ อุตสาหกรรม³

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย อาจแบ่งย่อยออกได้อีกเป็น 2 ประเภท หรือมากกว่าตามชนิดของอาคารที่พักอาศัย เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารที่มีหลายครอบครัว (อพาร์ทเมนต์ อาคารชุด) หรือแบ่งออกเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หนาแน่นปานกลาง และหนาแน่นมาก หรือแบ่งตามการใช้ประโยชน์ที่เข้ากันได้ (Compatible Uses) ในแต่ละย่าน ยกตัวอย่างเช่น สโมสรชุมชน โรงพยาบาล สุสาน คลินิก หรือแบ่งตามการกำหนดขนาดต่ำสุดของขนาดแปลงที่ดินและที่ว่างสนาม หรือตามพื้นฐานบางอย่างอื่น ๆ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม หรือธุรกิจต่าง ๆ อาจแบ่งย่อยได้อีกตาม ชนิดหรือจำนวนของชั้นที่อนุญาต หรือแบ่งตามทำเลที่ตั้ง เช่น ย่านศูนย์กลางการค้าหรือธุรกิจ (Central Business District) และย่านการค้าหรือธุรกิจทั่วไป (Neighborhood Business District) หรือตามชนิดของ การค้า (ขายปลีก และขายส่ง) หรือตามความสูงที่มากที่สุดของอาคารที่ได้รับอนุญาต (Maximum Building Height Permitted) หรือตามพื้นฐานบางอย่างอื่น ๆ

ย่านอุตสาหกรรม อาจแบ่งย่อยตามประเภทของการอนุญาตจัดตั้งโรงงาน เช่น อุตสาหกรรมเบาหรืออุตสาหกรรมหนัก แต่ในบางครั้งอาจแบ่งตามมาตรฐานการควบคุมสิ่งแวดล้อม (Performance Standards) ซึ่งกำหนดปริมาณหรือขีดชั้น (Degree) ของเสียง กลิ่น ความร้อน การ สั่นสะเทือน ควัน ฝุ่น แสงสะท้อน และอื่น ๆ ที่จะยอมให้มีหรือยอมรับได้

นอกจากนั้นอาจมีย่านที่มีวัตถุประสงค์พิเศษอื่น ๆ อีก เช่น ย่านเกษตรกรรม ย่านสำนักงาน และสถาบัน ย่านนิคมต่าง ๆ (Estate Districts) ย่านบริการทางหลวง (Highway Service Districts) ย่าน ขนส่งสินค้า (Motor Freight Terminal Districts) ย่านนิคมอุตสาหกรรม ย่านสถาบันมหาวิทยาลัย และ อื่น ๆ ซึ่งขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่

ตัวอย่าง Zoning Map ส่วนหนึ่งของผังเมือง New York สหรัฐอเมริกา (ดูภาพที่ 5.2-5) เส้นสีเข้มเป็นเส้นแสดงขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทซึ่งจะเห็นได้ว่ามีทั้งประเภทที่รวมเป็น กลุ่มเป็นบริเวณใหญ่ และประเภทที่กระจายเป็นจุดเล็กจุดน้อยแทรกอยู่ตามบริเวณต่าง ๆ การตรวจสอบ สามารถตรวจสอบได้จากมาตราส่วนของแผนที่ว่าบริเวณพื้นที่ที่ตั้งของโครงการก่อสร้างอยู่ที่จุดใดและ อ่านได้จากสัญลักษณ์ของประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ว่าบริเวณนั้นถูกกำหนดให้เป็นการใช้ประโยชน์ ประเภทใด ซึ่งใน Zoning Map ของเมืองนี้กำหนดให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมีเพียง 3 ประเภทหลักเท่านั้น คือ

³ Goodman, ed., *op.cit.*, p.411.

R = Residential Uses คือการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย แบ่งออกเป็นประเภทย่อยเป็น 10 ประเภท (R.1 ถึง R.10)

C = Commercial Uses คือการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและธุรกิจ แบ่งเป็นประเภทย่อยเป็น 8 ประเภท (C1 ถึง C8) และในแต่ละประเภทย่อย ยังแบ่งซอยลงไปอีกตามหลักเกณฑ์ของการควบคุมด้านอาคารสิ่งปลูกสร้างเป็น C 1-1, C 1-2 ฯลฯ

M = Manufacturing Uses คือการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมแบ่งเป็นประเภทย่อยเป็น 3 ประเภท (M 1 ถึง M 3) และในแต่ละประเภทย่อยยังแบ่งซอยลงไปอีกแบบเดียวกับการใช้ประโยชน์ด้านพาณิชย์

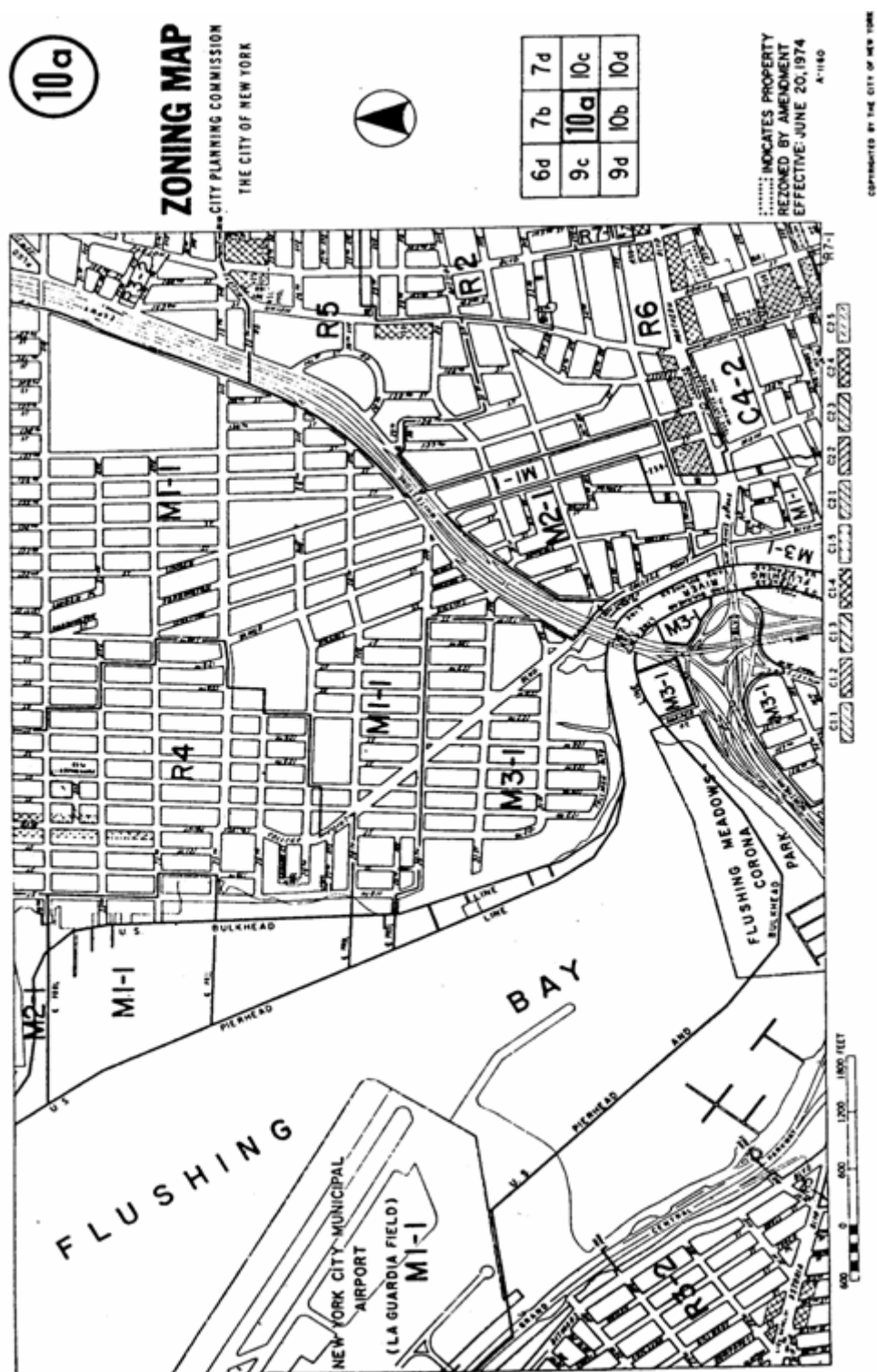
แต่ในบางเมืองอาจจะมีการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินแตกต่างกันออกไปโดยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทย่อยมากน้อยต่างกันและบางเมืองก็มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพิเศษ เช่น บริเวณจอดรถ บริเวณสำนักงาน บริเวณที่สงวน เป็นต้น ซึ่งทั้งหมดก็จะอ่านได้จากแผนผังเช่นเดียวกัน⁴

โดยทั่วไปการกำหนดเส้นแบ่งแนวเขตของย่าน มักจะแบ่งไปตามแนวเขตหรือขนานกับเส้นแนวเขตหลังของแปลงที่ดิน (Rear Lot Lines) มากกว่าที่จะแบ่งไปตามแนวศูนย์กลางของถนน

⁴ เฉลิม แก้วกังวาล “กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง” การปฏิบัติวิชาชีพการจัดการงานก่อสร้าง พิมพ์ครั้งที่ 3 ; กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช พ.ศ. 2531 หน้า 68

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่บริเวณของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

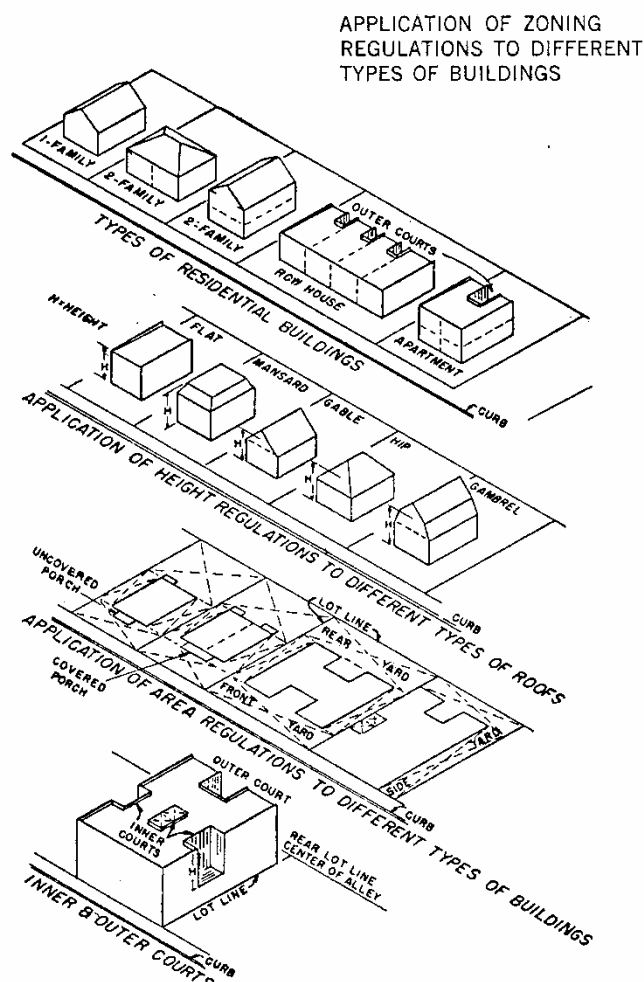


ภาพที่ 5.2-5 Zoning Map ส่วนหนึ่งของเมือง New York

5.2.3 ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

1) ย่านที่อยู่อาศัย (Residential Districts)

ข้อกำหนดแบ่งย่านที่อยู่อาศัยออกตามประเภทของอาคารที่อยู่อาศัย เช่น แบ่งเป็นย่านที่อยู่อาศัยแบบครอบครัวเดี่ยว (Single-family districts) ย่านที่อยู่อาศัยแบบสองครอบครัว (Two-family districts) และย่านที่อยู่อาศัยแบบเรือนชุดหรืออพาร์ทเมนต์ (Apartment districts) ข้อกำหนดบางแห่งอาจเพิ่มย่านที่อยู่อาศัยแบบสี่ครอบครัว ย่านที่อยู่อาศัยแบบเรือนแถว (Row-House Districts) ย่านที่อยู่อาศัยแบบให้พักพร้อมกินอยู่ (Boarding house districts) ย่านที่อยู่อาศัยสำหรับสมาคมต่าง ๆ (Fraternity and sorority districts)



ภาพที่ 5.2-6 ประเภทของอาคารที่อยู่อาศัย และการกำหนดการใช้ประโยชน์

2) ย่านพาณิชยกรรม (Commercial Districts)

การกำหนดย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า (C.B.D) อาจจะถูกแบ่งย่อยออกเป็น ย่านการค้า ขยายปลีก ย่านการค้าขายส่ง และย่านการค้าชุมชน สำหรับย่านการค้าชุมชนถูกกำหนดให้เป็นธุรกิจการค้าต่าง ๆ เช่น ร้านขายของเบ็ดเตล็ด หรือร้านขายของชำ (Grocery Store) ร้านขายยา ร้านซักเสื้อผ้าแบบบริการตนเอง และร้านสินค้าอำนวยความสะดวกอื่นๆ ที่บริการภายในชุมชน การแยกย่อยย่านพาณิชยกรรมเหล่านี้ใช้ได้เหมาะสมกับเมืองที่ขนาดเล็กและขนาดกลาง

โดยปกติมักจะมีการใช้ประโยชน์อื่นๆ ปนอยู่กับย่านพาณิชยกรรม ตามธรรมดาที่พักอาศัยจะอนุญาตให้มีอยู่ได้ในย่านพาณิชยกรรมโดยมีข้อกำหนดในเรื่องที่ว่างสนาม ความสูง เช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในย่านที่อยู่อาศัย ข้อกำหนดบางแห่งห้ามมีที่อยู่อาศัยในย่านพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม บางอย่าง เช่น ร้านทำขนมปัง ร้านทำนาฬิกา ร้านซ่อมรองเท้า ร้านแว่นตา โดยปกติจะอนุญาตให้มีอยู่ได้ในย่านพาณิชยกรรม แต่จะมีข้อบังคับในเรื่องการกำหนดจำนวนสูงสุดของคนงาน จำนวนสูงสุดของแรงม้าของเครื่องจักร และอื่น ๆ เพื่อหลีกเลี่ยงการกลายเป็นย่านอุตสาหกรรมไปโดยไม่ได้ตั้งใจ

3) ย่านอุตสาหกรรม (Industrial Districts)

ข้อบัญญัติควบคุมย่านส่วนใหญ่แบ่งย่านอุตสาหกรรมออกเป็น 2 ประเภท คือ อุตสาหกรรมเบา และอุตสาหกรรมหนัก ถึงแม้ว่าจะเริ่มมีการเพิ่มเขตอุตสาหกรรมพิเศษขึ้นมา โดยทั่วไปข้อแตกต่างระหว่างอุตสาหกรรมทั้งสองขึ้นอยู่กับปริมาณของการรบกวนในขณะดำเนินการ ข้อกำหนดมีการขึ้นบัญชีรายชื่อประเภทอุตสาหกรรมที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตตามชนิดของอุตสาหกรรม

ข้อบัญญัติควบคุมย่านใหม่ๆ หลายแห่งได้ยอมรับแนวทางที่มีเหตุผลมากขึ้น ในการกำหนดมาตรฐานควบคุมสิ่งรบกวน (Performance Standards) สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมแทนที่จะใช้เพียงบัญชีรายชื่อประเภทอุตสาหกรรมที่อนุญาตเท่านั้น

4) ย่านที่โล่งว่าง (Open Land Districts)

ย่านที่โล่งว่าง อนุญาตให้ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เพื่อนันทนาการ เช่น เป็นสวนสาธารณะ และสนามกอล์ฟ เป็นพื้นที่เพื่อสาธารณประโยชน์ สนามบิน อ่างเก็บน้ำ และการใช้ประโยชน์อื่นๆ ที่มีลักษณะทำนองเดียวกันนี้ การจัดสรรที่ดินและการพัฒนาในพื้นที่เหล่านี้จะไม่ได้รับอนุญาตจนกว่าจะมีการแบ่งย่านใหม่ (Rezoning) หรือจนกว่ามีความพร้อมสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับที่ดินนั้น

ประเภทของย่านที่โล่งว่างอีกประเภทหนึ่งคือ ย่านรองรับน้ำท่วม (Flood Plain District) ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ก้นแม่น้ำและพื้นที่น้ำท่วมถึง พื้นที่เหล่านี้จะถูกกำหนดให้ห้ามก่อสร้างอาคารเพราะอาจเกิดอันตรายได้จากกระแสน้ำหรือน้ำท่วมสูง

Table 2

Land Use Regulations, Sacramento, California

The uses shown in this table are divided into four groups: Residential, Industrial, Commercial, and Other. To determine in which zone a specific use is allowed: (1) Find the use in one of the groups in the table. (2) Read across the chart until either a number or X appears in one of the columns. (3) If a number appears this means that the use is allowed in the zone represented by that column, but only if certain conditions are complied with. The conditions applicable to that use are those listed below the table. The number appearing in the zoning column corresponds to the number of the conditions which must be complied with. (4) If an X appears in a column the use is allowed in the zone represented by that column without being subject to any of the conditions listed.

Use	R 1	R 2	R 2 A	R 3	R 4	R 5	O B	S C	C 1	C 2	C 3	C 4	M1 S	M2 S	A	F
B. Residential																
1. Apartments			X	X	X	X		1	1	1	5	13	13	13		
2. Rooming-boarding house	2	2	2	2	X	X		1	1	1	5	13	13	13		
3. Single family dwelling	X	X	X	X	X	X		1	1	1	5	13	13	13	X	
4. Two family dwelling	3	X	X	X	X	X		1	1	1	5	13	13	13		
5. Fraternity—sorority house— dormitory	5	5	5	5	15	15		5	5	15	5	13	13	13		
C. Commercial																
1. Advertising signs & structures								See Section No. 7								
2. Agricultural uses, general															X	X
3. Amusement centers, indoor only								X	X	X	X	X	X	X		
4. Auto sales, service, storage, rental									8	8	X	X	X	X		
5. Bakery or bakery goods store								9	9	X	X	X	X	X		
6. Bank—savings and loan								X	X	X	X	X	X	X		
7. Barber, beauty shop								X	X	X	X	X	X	X		
8. Business college, trade school								X	X	X	X	X	X	X		
9. Cabinet shop										4	4	X	X	X		
10. Cleaning plant, commercial										9	9	X	X	X		
11. Cleaning, laundry agency								X	X	X	X	X	X	X		
12. Dance, music, voice studio								X	X	X	X	X	X	X		
13. Drive-in restaurant—food stand								X		X	X	X	X	X		
14. Equipment rental & sales yard										10	10	10	10	10		
15. Florist								X	X	X	X	X	X	X		
16. Food store, delicatessen								X	X	X	X	X	X	X		
17. Furniture refinishing										4	4	X	X	X		
18. Furniture store								X	X	X	X	X	X	X		
19. Hotel								5		X	X	X	X	X		
20. Laboratory—medical, dental, optical																
21. Laundry, commercial plant							14	X	X	X	X	X	X	X		
22. Laundromat										9	9	X	X	X		
23. Mortuary								X	X	X	X	X	X	X		
24. Motel								5		X	X	X	X	X		
25. Nursery for children	6	6	6	6	6	6		X	X	X	X	X	X	X		
26. Nursery for flower and plants								X	X	X	X	X	X	X		
27. Offices							7	X	X	X	X	X	X	X		
28. Parking lot, garage or facility								X	X	X	5	X	X	X		
29. Photographic studio								X	X	X	X	X	X	X		
30. Prescription pharmacy, optician							14	X	X	X	X	X	X	X		
31. Printing & blueprinting										X	X	X	X	X		
32. Reducing salon—masseur								X	X	X	X	X	X	X		

ภาพที่ 5.2-7 ตัวอย่างตารางแสดงข้อกำหนดหลักๆ ของแต่ละย่าน

Table 5.2
(continued)

Use	R 1	R 2	R 2 A	R 3	R 4	R 5	O B	S C	C 1	C 2	C 3	C 4	M1 M1 S	M2 M2 S	A	F
33. Restaurant—bar								X	X	X	X	X	X	X		
34. Retail stores & services								12	12	12	12	12	12	12		
35. Service station								10		10	10	10	10	10		
36. Shop for building contractor										4	4	X	X	X		
37. Sign shop										X	X	X	X	X		
38. Tire shop, including recapping										4	4	X	X	X		
39. Trailer sales yard										10	10	10	10	10		
40. Used car lot										10	10	10	10	10		
41. Wholesale stores & distributors										9	9	9	X	X		
D. Industrial																
1. Beverage bottling plant													X	X	X	
2. Billboard manufacture													X	X	X	
3. Boat building (small)													X	X	X	
4. Concrete batch plant														X	X	
5. Cement or clay products mfg.												4	4	X		
6. Contractors' storage yard												X	X	X		
7. Dairy products processing												X	X	X		
8. Food processing plant													X	X		
9. Fuel yard												X	X	X		
10. Ice manufacture—cold storage												X	X	X		
11. Junk yard														5	5	
12. Lumber yard—retail												X	X	X		
13. Machine shop												X	X	X		
14. Monument works, stone												X	X	X		
15. Petroleum storage													5	X		
16. Planing mill													X	X		
17. Public utility yard												X	X	X		
18. Railroad yard or shops														X		
19. Terminal yard, trucking												X	X	X		
20. Truck and tractor repair												X	X	X		
21. Warehousing—wholesaling											X	X	X	X		

SPECIAL CONDITIONS: The following special conditions apply to those land uses indicated by corresponding numbers above: 1. *Residential uses* are permitted only above the ground floor of a business building. 2. *Rooming and boarding* of not more than two guests is permitted. 3. *Duplexes* are permitted on corner lots only. May be erected as one or two detached buildings if the court requirements of Section 4 are complied with. 4. *The entire business* must be conducted within a building. 5. *A Special Permit* is required to locate the use in this particular zone. 6. *A children's nursery* is permitted not to exceed four children. 7. *Offices* are permitted subject to granting of a Special Permit, but only in the area bounded by 21st–28th Streets, and alleys between H and I Streets and Capitol Avenue and N. Street. No stocking, storing, selling or processing of merchandise permitted. The maximum permissible gross floor area of a building is 6400 square feet. 8. *Auto repair* is permitted if confined to a building. 9. *The maximum gross floor area* of a building used for this purpose shall be 6400 square feet. Use may also include incidental nonnuisance producing processing, packaging, or fabricating conducted entirely within a building. 10. *Lots must be improved* to the same standards as required for a parking lot in Section 6, page 16. Repair work is permitted if confined to a building. 11. *Preliminary and final site plans* shall be submitted to the Planning Commission for review and approval. 12. *The Planning Commission* shall determine what uses may be permitted in the zone in addition to those listed. 13. *Living quarters for watchman* of commercial or industrially used property, hotels, and motels shall be the only residential uses permitted in this zone. 14. *Said use shall be incidental* to that of the office building. Principal entrance thereto shall be from inside of building only. 15. *Fraternity–Sorority House or Dormitory* is a permitted use in the R4, R5 and C2 zones inside the “Old City” only.

Source: City of Sacramento, California, zoning ordinance (minor modifications made for this book).

ภาพที่ 5.2-7 (ต่อ)

5.2.4 ข้อกำหนดของสิ่งก่อสร้าง (Regulation of Structures)

ข้อกำหนดจะเกี่ยวกับขนาดแปลงที่ดิน (Lot sizes) ขนาดสนาม (Yards sizes) ความสูง และขนาดของอาคาร (Height and bulk) โดยมีจุดประสงค์เพื่อรักษาคุณภาพความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัย ข้อบัญญัติพยายามที่จะควบคุมความหนาแน่นของประชากรในบริเวณพื้นที่ต่างๆ เพื่อเป็นหลักประกันในการให้มีแสงสว่าง อากาศ และความเป็นส่วนตัวที่พอเพียง มีที่เล่นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก และที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับผู้สูงอายุ เพื่อลดอันตรายและการลุกลามของไฟไหม้ และโดยทั่วไปเพื่อให้ชุมชนที่อยู่อาศัยมีสุขลักษณะที่ดีและป้องกันสภาพแวดล้อมของชุมชนมิให้เกิดปัญหา ซึ่งบางครั้งข้อกำหนดถูกเรียกว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะต่างๆ (Dimensional Requirements) เพราะโดยทั่วไปมักจะแสดงออกมาในรูปของการวัด หรือมีความสัมพันธ์กับการวัดระยะอย่างใดอย่างหนึ่ง

1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับขนาดแปลงที่ดิน

เครื่องมือที่นิยมใช้กันมากในการควบคุมความหนาแน่นของประชากรอันหนึ่งก็คือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่รวม (Floor Area Ratio) หรือ F.A.R. . ข้อกำหนดนี้ใช้ควบคุมความสัมพันธ์ระหว่าง (1) พื้นที่ของพื้น (floor space) ในอาคารทั้งหมด (total floor space) และ (2) พื้นที่ของแปลงที่ดินที่อาคารนั้นตั้งอยู่ (total lot area) ผู้ออกแบบอาคารสามารถเลือกออกแบบรูปแบบอาคารได้หลายลักษณะ โดยให้อยู่ในความสัมพันธ์ที่กำหนดไว้นี้ ยกตัวอย่างเช่น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่รวม กำหนดไว้เท่ากับ 2.0 หมายความว่า อนุญาตให้สร้างอาคาร 2 ชั้น ปกคลุมแปลงที่ดินได้ทั้งหมด ถ้าอาคารเป็น 4 ชั้น ตัวอาคารจะปกคลุมครึ่งหนึ่งของแปลงที่ดิน และถ้าอาคารเป็น 8 ชั้น ตัวอาคารจะปกคลุมหนึ่งในสี่ของแปลงที่ดิน เป็นเช่นนี้ไปเรื่อย ๆ (ดูภาพที่ 5.2-8)

อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่รวมสำหรับแต่ละย่านอาจเป็นดังนี้ 0.7 สำหรับบริเวณย่านที่อยู่อาศัย ในย่านพาณิชยกรรมอาจจะเริ่มตั้งแต่ 1.0 และเพิ่มขึ้นถึง 12.0 หรือ 16.0 และในโรงงานสมัยใหม่ซึ่งเป็นแบบชั้นเดียว อาจจะจำกัดให้มีอัตราส่วนสูงสุด 1.0 โดยกำหนดให้อยู่ในย่านอุตสาหกรรม

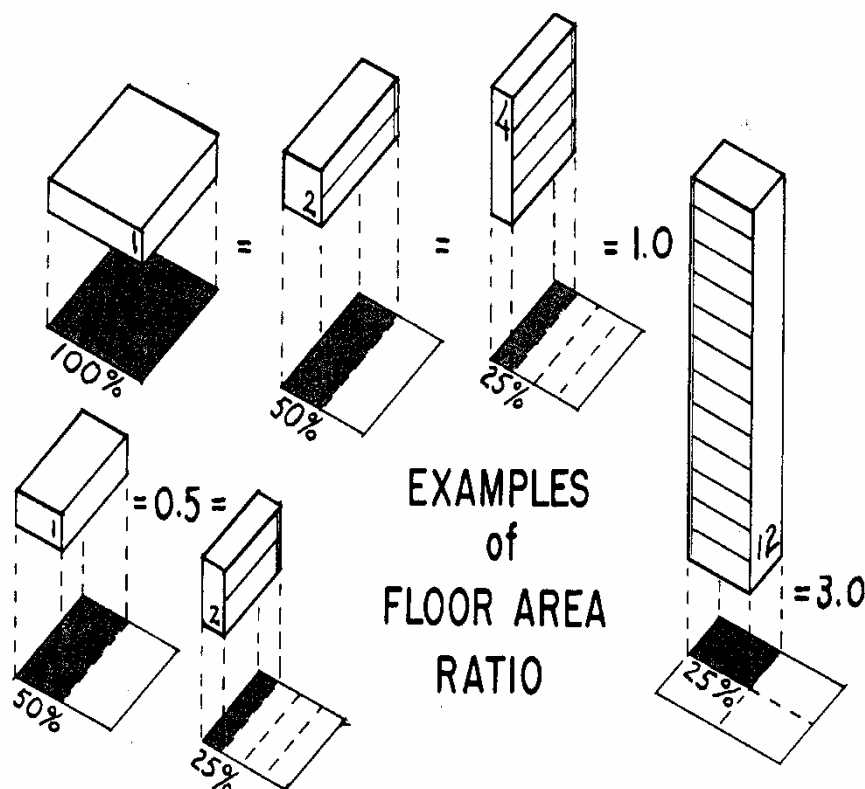


Figure 5.2-8 Examples of floor area ratio

ภาพที่ 5.2-8 ตัวอย่างของอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่รวม

เครื่องมืออันที่สอง คือแถบหรือระนาบควบคุมขนาดอาคาร (**Bulk Control Plane**) ข้อกำหนดนี้ไม่ได้ระบุความสูง หรือจำนวนชั้นของอาคารที่จะอนุญาต แต่ยังคงวัตถุประสงค์ของการกำหนดความสูงของอาคารเอาไว้ในเรื่องเกี่ยวกับการให้แสงสว่างและการรับลมที่มีผลต่ออาคารข้างเคียง ข้อกำหนดนี้จะอธิบายออกมาโดยแสดงเป็นระนาบ (Plane) โดยเริ่มต้นจากความสูงที่แน่นอนอันหนึ่งจากพื้นดินที่เส้นแนวเขตแปลงที่ดิน และลาดเอียงขึ้นไปเหนือแปลงที่ดินในมุมหรือองศาที่กำหนดให้ ซึ่งอธิบายให้เห็นได้เป็นรูปปริมาตรหรือรูปเต็นท์ (tent) อาคารจะถูกออกแบบให้มีความสูงและรูปร่างอย่างไรก็ได้ แต่ต้องไม่ออกไปจากรูปเต็นท์นี้ (ดูภาพที่ 5.2-9) มุมหรือองศาของการบังแสง (**Angle of Light Obstruction**) ที่กำหนดนี้ อาจให้มีการแปรเปลี่ยนไปได้โดยกำหนดเป็นค่าเฉลี่ยมุมของการบังแสง (**Average Angle of Light Obstruction**) และอนุญาตให้อาคารสูงเกินรูปเต็นท์ได้ ขึ้นอยู่กับสัดส่วนของความยาวด้านหน้าของอาคาร ถ้าเจ้าของอาคารยอมสละจำนวนที่ว่างภายในเต็นท์ให้เป็นอิสระจากการบังแสงโดยมีจำนวนที่สมดุลกับที่ให้อาคารสูงเกินรูปเต็นท์

อีกวิธีหนึ่งคือ การกำหนดแถบหรือระนาบที่เปิดสู่ท้องฟ้า (**Sky Exposure Plane**) หรือ แถบถอยร่นอาคาร ซึ่งมีจุดประสงค์เพื่อที่จะป้องกันไม่ให้อาคารสูง บังแสงแดดที่จะส่องลงมาถึง

พื้นดินอันอาจจะมีผลก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสุขลักษณะได้ ข้อกำหนดนี้เป็นการกำหนดให้อาคารถอยร่นเข้าไปไม่ให้ยื่นล้ำออกมาในบริเวณที่กั้นด้วยแถบหรือระนาบที่กำหนดขึ้นนั้น (ดูภาพที่ 5.2-10)

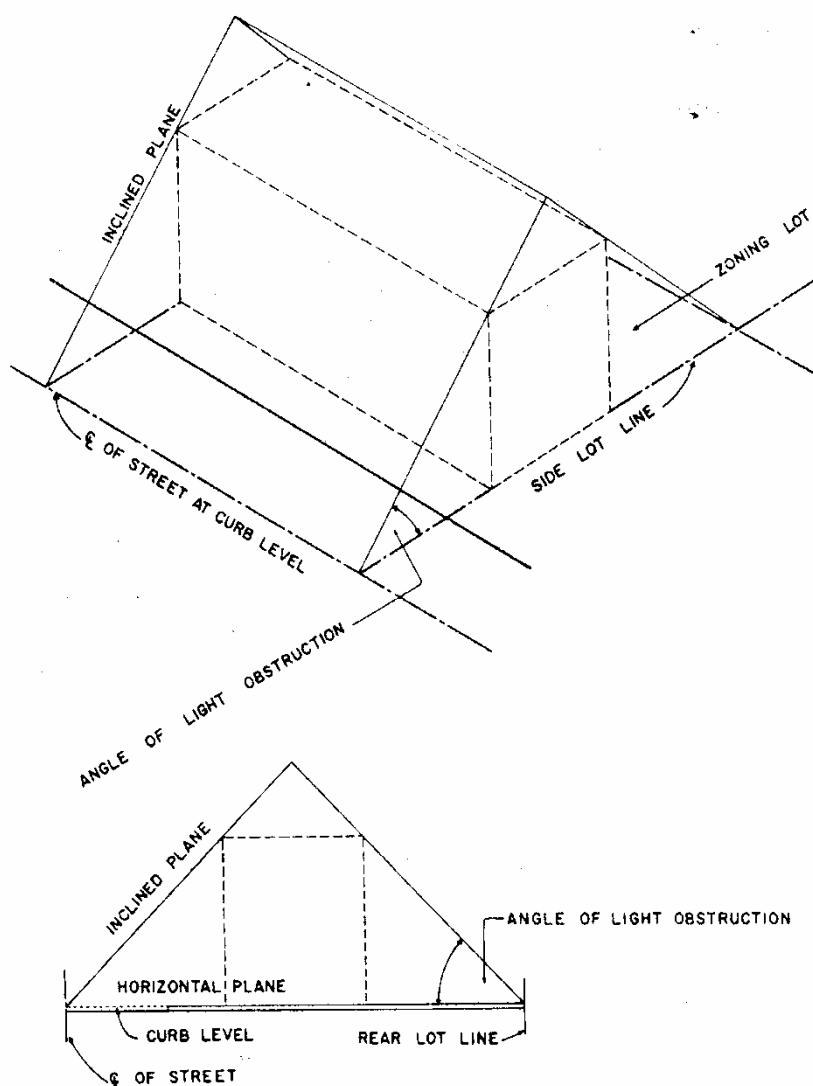
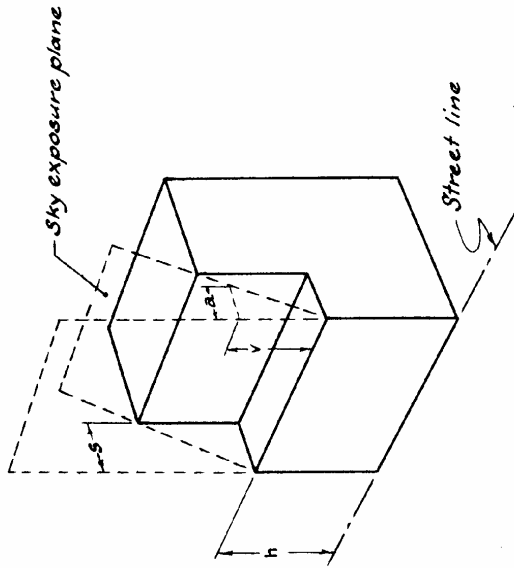


Figure 5.2-9 “Angle of light obstruction” or “bulk control plane”

ภาพที่ 5.2-9 ภาพประกอบการอธิบายข้อกำหนดมุมของการบังแสง
หรือระนาบควบคุมขนาดอาคาร

A "Sky Exposure Plane" is an imaginary inclined plane beginning above the street line at a set height and rising over a zoning lot at a ratio of vertical distance to horizontal distance.

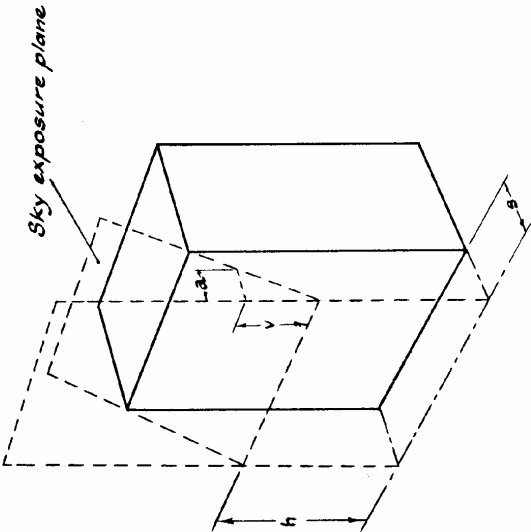


- h is the height of sky exposure plane above street line
- s is the initial setback distance
- v is the vertical distance
- a is the horizontal distance

ILLUSTRATION OF SKY EXPOSURE PLANE

$$\text{Sky Exposure Plane} = \frac{\text{Vertical Distance}}{\text{Horizontal Distance}}$$

SOURCE: New York City Zoning Resolution—1961



- h is the height of sky exposure plane above street line
- s is the depth of the optional front open area
- v is the vertical distance
- a is the horizontal distance

ILLUSTRATION OF ALTERNATE SKY EXPOSURE PLANE

On narrow streets, the slope will be less than on wide streets. The height (h) should relate to the general scale of the neighboring structures.

2) ข้อกำหนดความสูง (Height Regulations)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงแสดงออกมาเป็นฟุต จำนวนชั้น หรืออ้างอิงกับความกว้างของถนนซึ่งตัวอาคารนั้นตั้งอยู่ เช่น อนุญาตให้อาคารมีความสูงได้ X เท่าของความกว้างถนน ในเมืองหลายแห่งอาคารที่อยู่ในบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า (C.B.D.) ได้รับอนุญาตให้มีความสูงเกินกว่าที่กำหนดได้ ถ้าอาคารนั้นมีการถอยร่นจากแนวเขตที่ดินมากกว่าที่กำหนดโดยเพิ่มความสูงเป็นสัดส่วนกับการถอยร่นที่เพิ่มขึ้น เครื่องมือแบบนี้ทำให้เกิดอาคารสูงที่มีลักษณะเป็นขั้น ๆ เหมือนขนมเค้กแต่งงาน นอกจากนี้ข้อกำหนดส่วนใหญ่ยังอนุญาตให้ปล่อยไฟ ยอดแหลมของตึก อนุสาวรีย์ โดมหลังคา ที่ตั้งเครื่องระบายความร้อนของระบบปรับอากาศ (Cooling Towers) และปล่องลิฟต์ (Elevator Tower) สูงได้เกินความสูงปกติที่กำหนดไว้

มาตรฐานการกำหนดความสูงในบ้านแบบครอบครัวเดี่ยว หรือสองครอบครัวในย่านที่อยู่อาศัย คือ 35 ฟุต (10.50 เมตร) หรือสองชั้นครึ่ง ในย่านที่อยู่อาศัยแบบเรือนชุดการกำหนดความสูงจะขึ้นอยู่กับลักษณะธรรมชาติของแต่ละเมือง การกำหนดความสูงอาจจะให้ถึง 150 ฟุต (45 เมตร) หรือประมาณ 15 ชั้น ในย่านพาณิชยกรรมชุมชนทั่วๆ ไปมักไม่ค่อยกำหนดความสูงให้สูงกว่าย่านที่อยู่อาศัยที่ต้องอยู่ใกล้กัน แต่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าอาจอนุญาตให้สูงได้ถึง 150 ฟุต (45 เมตร) หรือมากกว่า ในย่านอุตสาหกรรมโดยทั่วๆ ไปกำหนดให้สูงได้ถึง 8 ชั้น ซึ่งเป็นความสูงที่เหลือพอ เพราะว่าโรงงานสมัยใหม่หายากที่จะมีความสูงเกินกว่าสองชั้น โดยส่วนใหญ่จะสูงเพียงชั้นเดียว

3) ข้อกำหนดขนาดพื้นที่แปลงที่ดิน (Lot Area Regulations)

การควบคุมความหนาแน่นของประชากรที่ใช้วิธี คือการควบคุมความหนาแน่นโดยอาศัยข้อกำหนดขนาดพื้นที่แปลงที่ดินต่ำสุดสำหรับอาคารที่อยู่อาศัยแต่ละหลัง โดยปกติการกำหนดขนาดพื้นที่แปลงที่ดินต่ำสุดไม่ได้กำหนดไว้ในย่านพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม ยกเว้นจะกำหนดไว้สำหรับอาคารพักอาศัยซึ่งอาจจะมีการก่อสร้างในย่านดังกล่าว ในเมืองส่วนใหญ่กำหนดให้ย่านที่อยู่อาศัยมีขนาดพื้นที่แปลงที่ดิน 10,000 ตารางฟุต (900 ตารางเมตร หรือประมาณ 200 ตารางวา) ลงมาจนถึง 2500 ตารางฟุต (225 ตารางเมตร หรือประมาณ 50 ตารางวา)

4) ข้อกำหนดที่ว่างสนาม (Yard Regulations)

ข้อกำหนดที่ว่างสนามถูกแบ่งเป็นที่ว่างสนามด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างที่ถูกกำหนดให้ต้องเว้นระยะ ข้อกำหนดส่วนใหญ่ระบุให้มีที่ว่างสนามด้านหน้าและด้านข้าง (front and side yards) เท่านั้นสำหรับในย่านที่อยู่อาศัยหรือสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไปตั้งอยู่ในย่านอื่น⁵

ความลึกของที่ว่างสนามด้านหน้าจะแปรเปลี่ยนไปตามความเหมาะสม กฎโดยทั่วไป คือ ระยะห่างรวม (Total Distance) ระหว่างอาคารที่ประจันหน้ากัน (รวมทั้งเขตทาง) จะอยู่ที่ระหว่างสองและสามเท่าของความสูงสูงสุดที่กำหนดไว้สำหรับย่านนั้น ตามบรรทัดระยะที่ว่างสนามในย่านครอบครัวเดียวมีช่วงระหว่าง 25 ถึง 40 ฟุต (7.5 ถึง 12.00 เมตร) ในย่านที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัวแบบเก่าอาจจะ

⁵ Ibid., pp. 433-436.

ระยะน้อยกว่านี้เล็กน้อย แต่ในย่านที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัวแบบใหม่จะกำหนดให้มีระยะที่มากกว่า ทั้งนี้เพื่อให้มีที่ว่างเพียงพอสำหรับเด็กเล็กจะใช้เป็นสนามเด็กเล่นได้

ระยะของที่ว่างสนามด้านข้างจะขึ้นอยู่กับข้อบังคับของการประกันภัยในเรืองไฟไหม้ โดยระยะของที่ว่างนี้จะเพิ่มมากขึ้นในบริเวณที่มีการป้องกันไฟไหม้ไม่ดีพอ ในเมืองทั่วไปส่วนมากกำหนดระยะของที่ว่างน้อยอย่างน้อยที่สุด 5 ถึง 8 ฟุต (1.50 ถึง 2.40 เมตร) ในแต่ละด้านข้างของอาคาร ข้อกำหนดบางที่จะแปรเปลี่ยนไปตามความสูงหรือความยาวของอาคาร หรือขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยที่อยู่ในอาคาร ที่ว่างสนามด้านข้างโดยปกติจะไม่ได้กำหนดไว้ในย่านพาณิชย์กรรม แต่ในกรณีที่มีการกำหนดให้มาก็กำหนดให้มีความกว้างอย่างน้อย 3 ฟุต (0.90 เมตร) เพื่อความสะดวกในการเข้าไปทำความสะอาดได้ง่าย

นอกจากนั้น ยังมี ข้อกำหนดที่จอดรถ ข้อบัญญัติควบคุมป้าย (Sign ordinance) เพื่อควบคุมป้ายอาคารและป้ายโฆษณา เพื่อป้องกันการทำลายทัศนียภาพและอันตรายที่อาจจะเกิดขึ้นต่อทรัพย์สิน ข้อบัญญัติป้องกันการรื้อทำลาย (Antidemolition ordinance) มีลักษณะเป็นข้อบัญญัติควบคุมย่านชั่วคราวเพื่อยับยั้งการรื้อถอนอาคารที่มีคุณค่าในเมือง รวมทั้งอาคารที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์/ข้อบัญญัตินี้มักจะใช้ร่วมข้อบัญญัติย่านอนุรักษ์ (Reservation ordinance)

5.3 กรณีศึกษาประเทศสหราชอาณาจักร

5.3.1 บริบทของประเทศสหราชอาณาจักรต่อการพัฒนาเมือง

เมื่อพิจารณาบริบทของประเทศสหราชอาณาจักรในระดับโลกหรือระดับนานาชาติ พบว่า เป็นประเทศที่มีประวัติความเป็นมาที่ยาวนานและมีเอกลักษณ์ของตนเอง เป็นประเทศที่ได้รับยกย่องว่าเป็นมหาอำนาจของโลก อีกทั้งเป็นต้นแบบของการปกครองระบอบประชาธิปไตยยุคใหม่ เป็นต้นแบบในการเผยแพร่หลักปรัชญา หลักการ และกระบวนการปกครอง การบริหารจัดการประเทศในระบอบประชาธิปไตย นอกจากนี้ยังเป็นประเทศที่มีลักษณะโดดเด่นในเรื่องระบบการเมืองการปกครองที่ไม่มีรัฐธรรมนูญที่เป็นลายลักษณ์อักษร หากแต่ใช้กฎหมายจารีตประเพณีและธรรมเนียมปฏิบัติ และกฎหมายอื่นๆ ที่บัญญัติโดยรัฐสภาที่เกี่ยวข้องกับสถาบันทางการเมืองการปกครองของประเทศ

สำหรับบริบทภายในของประเทศ สหราชอาณาจักรเป็นประเทศที่มีสภาพแวดล้อมพื้นฐานที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันในแต่ละภูมิภาคของประเทศ ทั้งสภาพภูมิศาสตร์ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร เชื้อชาติ และศาสนา ซึ่งเป็นบริบทพื้นฐานที่มีผลกระทบต่อรูปแบบการบริหารปกครอง และ ระบบกฎหมายของประเทศเป็นอย่างมาก

สหราชอาณาจักรมีประชากรประมาณ 58.5 ล้านคน มีรูปแบบทางการเมืองการปกครองที่เรียกว่าระบอบประชาธิปไตยแบบรัฐสภา (parliamentary democracy) อันมีพระมหากษัตริย์เป็นประมุข อาจสรุปได้ว่า สถาบันและกลไกทางการเมืองการปกครองที่สำคัญที่สุดของประเทศได้แก่ ฝ่ายนิติบัญญัติ คือรัฐสภา ฝ่ายบริหาร คือคณะรัฐมนตรี ฝ่ายตุลาการ คือศาลยุติธรรม ระบบการเลือกตั้ง คือการเลือกตั้งผู้แทนราษฎรทั้งระดับชาติและท้องถิ่น

ระบบการปกครองท้องถิ่น และระบบการผังเมืองของประเทศสหราชอาณาจักรนั้น นับเป็นพัฒนาการที่กำลังเกิดขึ้นของการบริหารจัดการการปกครอง (Governance) ที่เข้ามาแทนการปกครอง (Government) ซึ่งทำให้การผังเมืองที่อยู่ในฐานะนโยบายและอยู่ภายในกระบวนการนโยบายสาธารณะนั้น กลายเป็นประเด็นหนึ่งที่ยังเข้าไปในกระบวนการสร้างแรงผลักดันให้เกิดการบริหารภาครัฐแนวใหม่ (New Public Management) ซึ่งเน้นเรื่องของการบริหารจัดการ ผลสัมฤทธิ์ และความมีประสิทธิภาพ กับแรงผลักดันของประชาธิปไตยแบบมีส่วนร่วมหรือ (Deliberative and Participatory Democracy) ซึ่งเน้นเรื่องของการมีส่วนร่วมของประชาชน สิทธิพลเมือง และผลประโยชน์ท้องถิ่น

ประเทศสหราชอาณาจักรมีองค์ประกอบที่สำคัญคือ รัฐบาล (Government) และองค์กรฝ่ายบริหารของภาครัฐต่างๆ รัฐบาลประกอบด้วยนายกรัฐมนตรีและบุคลากรจำนวนหนึ่งที่ได้รับการแต่งตั้งจากนายกรัฐมนตรีให้ดำรงตำแหน่ง "รัฐมนตรี" รัฐมนตรีส่วนใหญ่จะเป็นสมาชิกรัฐสภาหรือผู้แทนราษฎรด้วย รัฐมนตรีที่ประกอบรวมกันเป็นรัฐบาลแต่ละรัฐบาลนั้นจะมีจำนวนที่ไม่แน่นอน และการจัดแบ่งกระทรวงและองค์กรรัฐบาลต่างๆ นั้น จะเกิดขึ้นและมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ทั้งนี้โดย นายกรัฐมนตรีเป็นผู้จัดแบ่งและกระจายหน้าที่ความรับผิดชอบต่างๆ ของรัฐบาลไปให้แก่รัฐมนตรี

องค์กรภาครัฐที่สำคัญในการบริหารงานของรัฐบาลกลางประกอบด้วยองค์กร 3 ประเภทคือ (1) กระทรวง (government departments) ต่าง ๆ ซึ่งเป็นหน่วยงานราชการภายใต้การบังคับบัญชาหรือกำกับดูแลโดยรัฐมนตรี ทั้งนี้โครงสร้างและอำนาจหน้าที่ของกระทรวงต่างๆ จะถูกจัดใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ในนโยบายของรัฐบาล (2) หน่วยงานฝ่ายบริหารอิสระ (executive agencies) ต่างๆ ซึ่งเป็นองค์กรราชการในสังกัดของกระทรวง แต่มีความเป็นเอกเทศและอิสระในการบริหารจัดการทุกด้านโดยขึ้นตรงต่อรัฐมนตรีแต่ผู้เดียว และ (3) หน่วยงานภาครัฐอิสระ (non-departmental public body : NDPB) มักจะถูกเรียกว่า องค์กรอิสระกึ่งราชการ (quangos) ซึ่งเป็นองค์กรภาครัฐในระดับชาติหรือภูมิภาคที่ดำเนินงานโดยเป็นอิสระไม่สังกัดหน่วยราชการใดแต่รายงานต่อรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

หน่วยงานราชการและกึ่งราชการสำคัญ ตามโครงสร้างการปกครอง ที่ประสานงานในส่วนภูมิภาค อังกฤษที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมืองอาจแจกแจงออกได้ดังนี้

- สำนักงานของรัฐบาลประจำภูมิภาค มี 9 สำนักงาน
(Government Offices for the English Regions)
- หน่วยประสานงานส่วนภูมิภาค
(Regional Co-ordination Unit)
- หน่วยงานพัฒนาภูมิภาค มี 9 หน่วยงาน
(Regional Development Agencies)
- สภาภูมิภาค มี 8 แห่ง
(Regional Chambers)
- สมัชชาภูมิภาค มี 8 แห่ง
(Regional Assemblies)
- องค์กรมหานครลอนดอน
(Greater London Authority)

จุดเชื่อมโยงที่สำคัญที่สุดระหว่างองค์กรปกครองท้องถิ่นกับรัฐบาลในอังกฤษคือ สำนักรองนายกรัฐมนตรี (Office of the Deputy Prime Minister: ODPM) ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับการปกครองท้องถิ่นโดยตรง

นโยบายหรือยุทธศาสตร์อันเชื่อมโยงกับการผังเมืองที่สำคัญของ ODPM ในปัจจุบันจะมุ่งไปยังเรื่องเกี่ยวกับการฟื้นฟูชุมชนและการพัฒนาภูมิภาค การจัดที่อยู่อาศัยและปัญหาการไร้ที่อยู่อาศัย มาตรฐานความปลอดภัยในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ปัญหาความยากจนรวมทั้งการฟื้นฟูพัฒนาเมืองที่เสื่อมโทรม และการสนับสนุนการพัฒนาการใช้ที่ดินอย่างยั่งยืน เป็นต้น

นอกจากนี้องค์กรปกครองท้องถิ่นในอังกฤษนั้นต้องจัดทำบริการต่างๆ สนองตอบความต้องการของประชาชนในขอบเขตที่กว้างขวาง มีรายการที่ต้องดำเนินการต่างๆ จำนวนมาก บริการสาธารณะและบริการสังคมที่องค์กรปกครองท้องถิ่นต้องจัดนำส่งต่อประชาชนในแต่ละท้องถิ่นต้องจัดนำส่งต่อประชาชนในแต่ละท้องถิ่นนั้น มีรายการสำคัญหรือบริการหลักแบ่งตามหมวดหมู่outlined ดังนี้

- งานที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา (Education)
- งานด้านสวัสดิการสังคม (Social services)
- งานเกี่ยวกับการคมนาคมขนส่ง (Transport)
- บริการที่อยู่อาศัยและอาคารสงเคราะห์ (Housing)
- บริการแหล่งความรู้และแหล่งงานศิลปกรรม (Arts and libraries)
- งานด้านการป้องกันและบรรเทาภัย (Protective services)
- งานที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองและการพัฒนา (Planning)
- งานด้านสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม (Environmental health)

5.3.2 ระบบการวางแผนและผังเมืองประเทศสหราชอาณาจักร

วิวัฒนาการของระบบผังเมืองประเทศสหราชอาณาจักร พิจารณาได้จากการปรับปรุงเนื้อหาสาระของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะพระราชบัญญัติผังเมือง (Town and Country Planning Act) ถ้าพิจารณาจากระบบผังเมืองยุคใหม่ (Modern Period) พระราชบัญญัติผังเมืองที่ประกาศใช้บังคับเป็นฉบับแรกคือ Town and Country Planning Act 1909 หลังจากนั้นมีการปรับปรุงสาระให้เหมาะกับยุคสมัยและประกาศใช้บังคับอีกหลายฉบับตลอดมา ฉบับที่สำคัญได้แก่ Town and Country Planning Act of 1947, Town and Country Planning Act of 1971, Town and Country Planning Act of 1990, Planning and Compensation Act of 1991 โดยมีสาระสรุปได้ดังนี้

1) Town and Country Planning Act of 1947

พระราชบัญญัติผังเมืองฉบับนี้ได้กำหนดกระบวนการวางแผนผังเมือง และ การใช้บังคับผังเมืองในพื้นที่ชุมชนต่างๆ ซึ่งเป็นระยะเริ่มต้นของการผังเมืองในอังกฤษ หลังจากประกาศใช้กฎหมายฉบับนี้ประมาณ 20 ปี จึงพบว่า กระบวนการผังเมืองที่กำหนดมีความยุ่งยากซับซ้อน ประชาชนมีส่วนร่วมน้อย มาตรการการปฏิบัติเน้นการควบคุมมากกว่าการกระตุ้นการพัฒนา จึงปรับปรุงและประกาศบังคับใช้ใหม่ปี 1952 แต่ก็ยังมีปัญหาในการปฏิบัติ

2) Town and Country Planning Act of 1968

พระราชบัญญัติผังเมืองฉบับนี้ได้พยายามปรับปรุงข้อบกพร่องของฉบับที่ผ่านมา ได้กำหนดรูปแบบของแผนผังเมืองประกอบด้วย (1) ผังการใช้ที่ดินในอนาคต และ (2) ผังการพัฒนาเมืองเป็นระยะ (Stage Plan) แต่พบว่ามาตรการปฏิบัติมีความยุ่งยากในการบังคับใช้ผัง และประชาชนมีส่วนร่วมในกระบวนการผังเมืองมากเกินไป

3) Town and Country Planning Act of 1971

พระราชบัญญัติผังเมืองฉบับนี้ได้ให้อำนาจหน่วยงานท้องถิ่นในการดำเนินการกระบวนการผังเมืองด้วยตนเอง ทั้งการกำหนดผังและการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมือง โดยได้กำหนดรูปแบบผังเมืองที่ประกอบด้วย แผนผังโครงสร้าง (Structure Plan) และแผนผังท้องถิ่น (Local Plan)

4) Town and Country Planning Act 1990

พระราชบัญญัติผังเมืองฉบับนี้ได้ปรับปรุงข้อบกพร่องของมาตรการปฏิบัติ (Implementation Mechanisms) ให้เข้มแข็งขึ้น เพื่อการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองที่กำหนดไว้มากที่สุด ในเรื่องรูปแบบของแผนผังเมืองก็ได้เพิ่มรายละเอียดของแผนผังและรายการประกอบแผนผังมากขึ้น การมีส่วนร่วมของประชาชนเปิดโอกาสให้รับฟังความคิดเห็นประชาชนท้องถิ่นมากขึ้น มีการนำกระบวนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) มาใช้ปฏิบัติร่วมกับการพิจารณาอนุญาตผังเมือง (Planning Application) ด้วย โดย EIA ช่วยในการตัดสินใจอนุมัติโครงการพัฒนา เจ้าของโครงการต้องจัดทำรายงาน EIA และส่งพร้อมเอกสารโครงการที่ขออนุญาตต่อหน่วยงานผังเมืองท้องถิ่น

5) Planning and Compensation Act 1991

พระราชบัญญัติฉบับนี้ได้เสริมมาตรการการปฏิบัติ ได้ปฏิรูปการวางผังเมืองในพื้นที่ที่ไม่ได้เป็นเขตมหานคร (Non-Metropolitan) ในพื้นที่อังกฤษและเวลส์ โดยการนำผังเมืองท้องถิ่น (Local Plan) มาปรับปรุงในรายละเอียดมากขึ้น กำหนดมาตรการที่จะทำให้เมืองสวยงาม โดยใช้ระบบการชดเชยมาใช้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการพัฒนา โครงการก่อสร้างจะต้องชดเชยให้แก่ชุมชนด้วยการก่อสร้างสิ่งก่อสร้างที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชน นอกเหนือจากการจ่ายค่าธรรมเนียมการอนุญาตก่อสร้างให้แก่หน่วยงานท้องถิ่น และรัฐบาลจะต้องจ่ายค่าชดเชยให้แก่เจ้าของที่ดินสำหรับพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการของรัฐ ระบบการวางแผนและผังเมืองในประเทศสหราชอาณาจักร (อังกฤษและเวลส์) นั้น มีกรอบการจัดทำแผนและผังเมือง (Planning Framework) 3 ระดับคือ ระดับประเทศ (National Level) ระดับภาค (Regional Level) และระดับท้องถิ่น (Local Planning) รัฐบาลกลางเป็นผู้จัดทำกรอบและแนวทางการพัฒนาระดับประเทศและระดับภาค ส่วนการวางแผนและผังระดับท้องถิ่นดำเนินการจัดทำและบังคับใช้ผังเมืองโดยรัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งการจัดทำแผนผังระดับท้องถิ่นจะต้องเป็นไปตามกรอบระดับภาคและกรอบระดับประเทศ

กฎหมายผังเมืองฉบับสำคัญที่ใช้ปฏิบัติในระบบผังเมืองยุคปัจจุบัน คือ The Town and Country Planning Act 1990 และ The Planning and Compensation Act 1991 นอกจากนี้ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ หลายฉบับ ในระบบการวางแผนและผังเมืองของประเทศสหราชอาณาจักร มีการกำหนดกรอบการพัฒนาในระดับชาติ ระดับภาค และระดับท้องถิ่น ที่มีความสำคัญใช้ประกอบการปฏิบัติผังเมือง

ได้แก่ กรอบนโยบายแนวทางการพัฒนาระดับประเทศ (Planning Policy Guidance : PPG) จำนวน 25 ฉบับ และกรอบแนวทางกลยุทธ์การพัฒนาระดับภาค (Regional Planning Guidance :RPG) จำนวน 13 ฉบับ เป็นกรอบการวางแผนและผังเมืองในระดับต่างๆ และแผนผังเมืองในระดับท้องถิ่น กรอบการพัฒนา PPG และ RPG จัดทำโดยรัฐบาลกลางที่รับผิดชอบดูแลเรื่องการพัฒนาและการผังเมือง ซึ่งปัจจุบันคือ Department of Policy and Planning ซึ่งสั่งการโดยตรงจากสำนักรองนายกรัฐมนตรี (The Office of the Deputy Prime Minister)

พื้นฐานสำคัญของการผังเมืองแบ่งสาระทั่วไปได้ 3 ลักษณะปฏิบัติ ได้แก่ การควบคุมการพัฒนา (Development Control) แผนผังพัฒนา (Development Plan) และการปรึกษาแนะนำจากรัฐบาลส่วนกลาง (Central Government Supervision)

1. การควบคุมการพัฒนา เป็นบทบาทของท้องถิ่นที่ดำเนินงานภายในกรอบของนโยบายซึ่งสามารถดำเนินการต่างๆ ได้ในชั้นรายละเอียดด้วยตัวเอง ตั้งแต่การกำหนดข้อปลีกย่อยของการใช้ประโยชน์ที่ดินและโครงการพัฒนา ในทางปฏิบัติแล้วโครงการส่วนใหญ่ยังต้องขอความเห็นชอบจากรัฐบาลส่วนกลาง หากมีข้อขัดแย้งประการใด ท้องถิ่นสามารถยื่นคำร้อง (Appeal) ขอพิจารณาทบทวนใหม่ได้ ระบบการผังเมืองแบบนี้มีความยืดหยุ่นมากและต้องอาศัยการตีความด้านต่างๆ มาก โดยเฉพาะสองประเด็นหลัก ได้แก่ ประเด็นหัวข้อเรื่อง (Topic-Based) เช่น แนวพื้นที่สีเขียว (Green Belt) ด้านโบราณคดี และการควบคุมป้ายโฆษณา กับประเด็นพื้นที่ (Area-Based) เช่น การอนุญาตให้ก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าในย่านต่างๆ ของเมือง ซึ่งมักคาบเกี่ยวและขัดแย้งกันโดยเฉพาะในระดับภาค

2. แผนผังพัฒนา แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ผังโครงสร้าง (Structure Plan) สำหรับชุมชนเมืองใหญ่ (Country) และผังท้องถิ่น (Local Plan) สำหรับเมืองขนาดเล็ก (District) กรณีพื้นที่ในเขตมหานคร (Metropolitan Area) ผังทั้งสองอาจรวมกันเรียกว่า Unitary Development Plan โดยต้องมีความสอดคล้องกับกรอบการพัฒนาในระดับประเทศ และระดับภาค คือ PPGs และ RPGs ฉบับที่มีรายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ท้องถิ่นนั้นๆ เป็นการกำหนดกรอบกว้างๆ ของการพัฒนาพื้นที่ท้องถิ่น มีการกำหนดนโยบายการพัฒนาในแต่ละเรื่องตามหัวเรื่องของ PPGs เช่น พื้นที่ริ้วสีเขียว (PPG 2: Green Belt) นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัย (PPG3 : Housing) หรือ การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ (PPG9: Nature Conservation) แผนผังโครงสร้างจะต้องมีการออกแบบให้สอดคล้องและส่งเสริมนโยบายที่กำหนดโดยรัฐบาลกลางเหล่านี้ เพราะเป็นกรอบสำหรับการปฏิบัติงานโดยท้องถิ่นทั่วประเทศ

ต่อมาหลังจากพระราชบัญญัติการผังเมืองและการชดเชย (Planning and Compensation Act of 1991) ประกาศใช้ในปี 1991 มีผลให้การวางแผนเหล่านี้มีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากกฎหมายใหม่กำหนดให้สาธารณชนต้องรับทราบและเปิดกว้างแสดงข้อคิดเห็น (Public Inquiry) ก่อนนำมาใช้ปฏิบัติ ผลดีประการสำคัญ ได้แก่ การพัฒนาต่างๆ สามารถดำเนินการได้โดยไม่มีข้อขัดแย้งและได้รับความร่วมมือจากทุกฝ่าย ทำให้ไม่จำเป็นต้องผ่านขั้นตอนยุ่งยากในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาลกลางถึงแม้การเจรจาเหล่านี้จะมีลักษณะเป็นการต่อรองบ้างก็ตาม

3. การปรึกษาแนะนำจากรัฐบาลส่วนกลาง นั้นปรากฏเป็นนโยบายระดับชาติที่กำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองตามลักษณะของการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์และตามลักษณะภูมิศาสตร์ ตัวอย่างที่เห็นชัดเจนคือ ในสกอตแลนด์ทางตอนเหนือของเกาะอังกฤษ โดยทั่วไปเมืองต่างๆ ในท้องถิ่น

ของอังกฤษมักมีบุคลากรด้านผังเมืองประจำจึงไม่ค่อยมีปัญหาต้องการคำแนะนำจากส่วนกลางมากนัก ยกเว้นกรณีที่เป็นโครงการขนาดใหญ่หรือเกี่ยวข้องจำเป็นต้องกักเงินมาลงทุนเป็นจำนวนมาก

5.3.3 องค์ประกอบของแผนผังพัฒนา

จากการที่กำหนดให้มีการจัดทำแผนผังพัฒนา 2 ระดับ คือ แผนผังโครงสร้าง (Structure Plans) และแผนผังท้องถิ่น (Local Plans) มีการกำหนดรายละเอียดของแผนผังและวิธีการจัดทำพอสรุปได้ดังนี้

1) แผนผังโครงสร้าง (Structure Plans) เป็นแผนผังระดับนโยบายหรือแผนผังกลยุทธ์ของแผนผังเมือง จัดทำโดย County Council ภายใต้กรอบแนวทางการพัฒนาประเทศ คือ National Policy Guidance (NPGs), Planning Guidance (PPGs) และ กรอบแนวทางกลยุทธ์การพัฒนาภูมิภาค หรือ Regional Policy Guidance (RPGs)

แผนผังโครงสร้าง (Structure Plan) มีระยะเวลาของผัง 10-15 ปี และมีการทบทวนทุก ๆ 5 ปี จะประกอบด้วย คำบรรยายและภาพแผนที่แสดงกรอบกว้างๆ ของแผนผังนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับพื้นที่บริเวณต่างๆ (แต่ไม่ต้องแสดงรายละเอียดของการใช้ประโยชน์ที่ดิน) นโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง เช่น การพัฒนาการใช้ที่ดิน การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม เป็นต้น รวมทั้งมาตรการปรับปรุงสภาพแวดล้อมกายภาพพื้นที่ และนโยบายเรื่องการจัดการจราจร นอกจากนี้ยังต้องมีคำบรรยายของหน่วยงานท้องถิ่นถึงเหตุผลในการกำหนดนโยบายและแนวทางการใช้ที่ดินตามที่เสนอในแผนผังนโยบายและแนวทางการพัฒนาเหล่านี้รัฐมนตรีกระทรวงสิ่งแวดล้อม (Secretary of State) เป็นผู้กำหนด โดยความช่วยเหลือของคณะผู้เชี่ยวชาญผังเมือง ซึ่งเป็นนักผังเมืองมืออาชีพ (Professional Planners)

ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1990 เป็นต้นมา แผนผังโครงสร้างนี้ได้ดำเนินการโดยท้องถิ่นทำให้การทำงานผังเมืองเร็วขึ้น โดยเฉพาะการประชุมประชาชนซึ่งเป็นขั้นตอนสำคัญของกระบวนการวางแผนผังเมืองในประเทศสหราชอาณาจักร จะทำให้ประชาชนมีความร่วมมือในการปฏิบัติผังเมือง เพราะประชาชนถือว่าเป็นเจ้าของผัง และมีหน้าที่ต้องช่วยปฏิบัติให้บรรลุเป้าหมายของผัง เพื่อสภาพแวดล้อมที่ดีของเมือง

2) แผนผังท้องถิ่น (Local Plans) เป็นแผนผังแสดงรายละเอียดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประกอบด้วย

- (1) คำบรรยาย (Written Statement)
- (2) แผนที่ (Proposal Map)
- (3) ภาพแสดงรายละเอียดที่เหมาะสม (Appropriate Illustrations)

ในส่วน of คำบรรยาย จะต้องอธิบายนโยบายเกี่ยวกับการควบคุมการพัฒนา (Development Control) รวมทั้งการกำหนดบริเวณที่ดินและพื้นที่เฉพาะ แผนที่จะต้องเป็นแบบ Ordinance Survey ที่แสดงรายละเอียดของแผนผังและขอบเขตการใช้ที่ดินที่กำหนดได้ชัดเจน

แผนผังท้องถิ่น เป็นผังกำหนดแนวทางการใช้ที่ดินในระยะ 10 ปี สอดคล้องกับ Structure Plan ที่ได้รับการยอมรับและการอนุมัติจากรัฐมนตรีกระทรวงสิ่งแวดล้อมแล้ว แผนผังท้องถิ่น (Local Plan) นี้เป็นรายละเอียดประกอบนโยบายและแผนผังการใช้ที่ดิน รวมทั้งรายละเอียดประกอบผัง และ แผนผังเฉพาะ สำหรับท้องถิ่นนั้นๆ แผนผังท้องถิ่น (Local Plan) ประกอบด้วย

(1) แผนผังปฏิบัติการ (Action Plan)

(2) แผนผังอำเภอ (District Plan)

(3) แผนผังหมู่บ้าน (Village Plan)

โดยทั่วไป Local Plan จัดทำโดยหน่วยงานผังเมืองท้องถิ่น จะมีรายละเอียดแสดงมากกว่า Structure Plan โดยเมื่อออกแบบจัดทำร่างแผนผัง (Draft Plan) เสร็จแล้วจะมีการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นและตอบข้อสงสัยของประชาชนท้องถิ่น (Public Inquiries) รัฐมนตรีจะส่งผู้แทนคือผู้ตรวจการผังเมือง (Planning Inspectorate) มาร่วมสังเกตการณ์ และตอบคำถามประชาชน คำถามและคำตอบจะได้รับการบันทึกไว้ในรายงานการประชุม ซึ่งถือเป็นมติและจะมีผลใช้ในการบังคับผังเมือง (Planning Enforcement) ในภายหลังด้วย ร่างแผนผังฯ จะได้รับการปรับปรุงตามคำแนะนำของประชาชนและตามหลักทฤษฎีผังเมือง โดยสอดคล้องกับนโยบายรวมที่กำหนดไว้ใน Structure Plan

3) แผนผังรวม หรือ Unitary Development Plan (UDP)

เป็นระบบการวางผังเมืองแบบระดับเดียว โดยการรวมแผนผังโครงสร้าง (Structure Plan) และแผนผังท้องถิ่น (Local Plan) เข้าด้วยกัน ตั้งแต่ปี ค.ศ. 1985 เป็นต้นมา รัฐบาลได้กำหนดให้พื้นที่มหานคร (Metropolitan) ใช้ระบบผังเมืองรวม Unitary Development Plan หรือ UDP แทนแบบเดิมที่แยกการจัดทำระหว่าง Structure Plan และ Local Plan

Unitary Development Plan (UDP) จะมีรายละเอียดประกอบด้วยทั้งสองส่วน คือ

Part1: แผนนโยบาย หรือ Strategic Plan

Part2: แผนผังท้องถิ่น หรือ Local Plan

โดยใน Part 2 นี้จะเพิ่มรายละเอียดของแผนและผังมากกว่าแบบเดิม ในเรื่องรายละเอียดของแผนผัง และ รายการประกอบแผนผัง ทำให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีความสะดวกและชัดเจนในการปฏิบัติและบังคับใช้ผัง ลดความขัดแย้งกับประชาชน แผนผัง UDP จะได้รับการปรับปรุงเป็นระยะทุกๆ 5 หรือตามความเหมาะสมให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยต้องนำนโยบายและกลยุทธ์ระดับภาค (Regional Policy Guidance หรือ RPG) ซึ่งกำหนดโดยรัฐมนตรีมาประกอบในการปรับปรุงผังเมืองท้องถิ่น

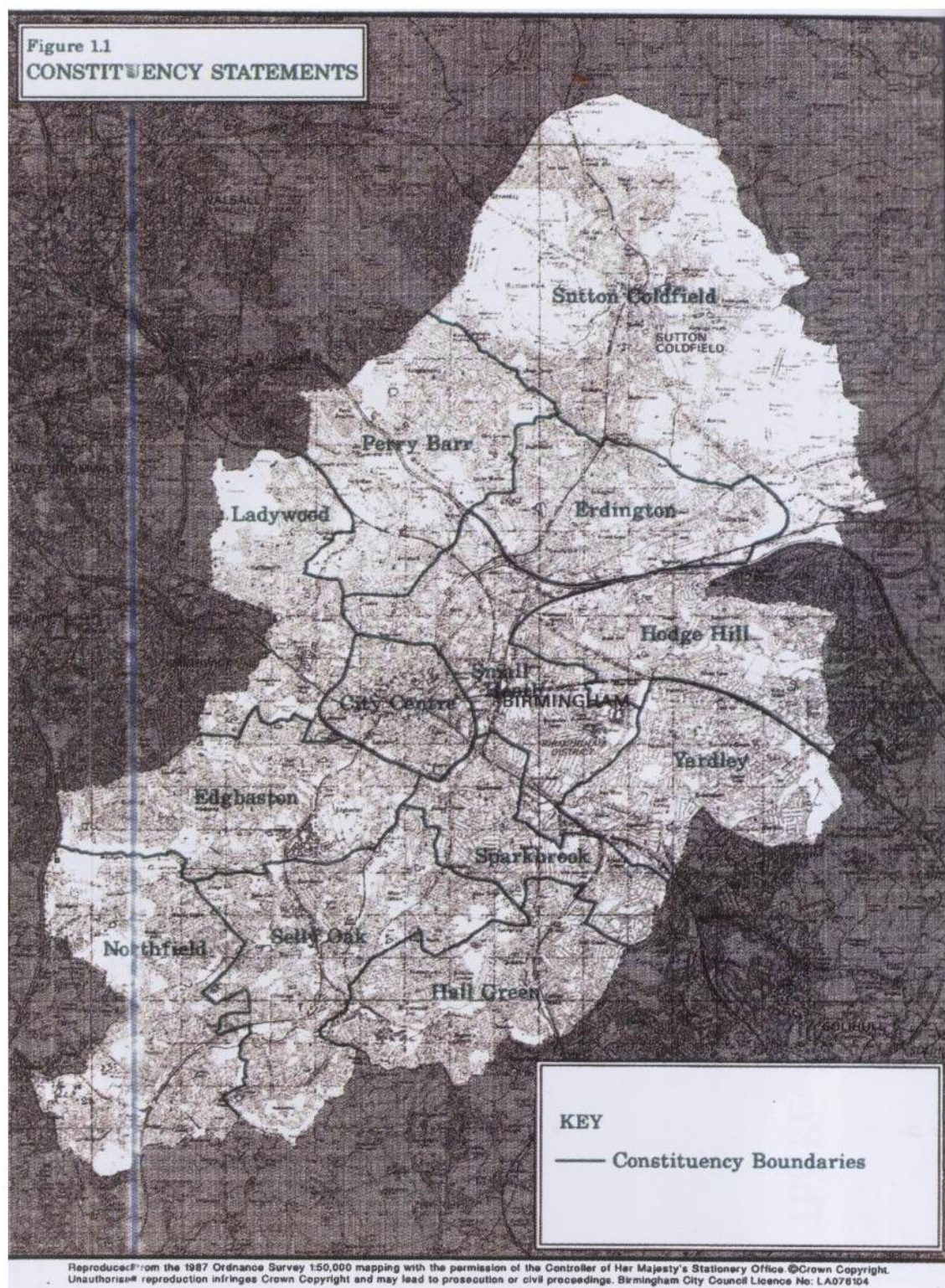
ปัจจุบันพื้นที่ที่เป็นมหานคร (Metropolitan) ทั้งเมืองมหานครและอำเภอมหานครในอังกฤษและเวลส์ (Metropolitan District Councils) เป็นผู้กำหนดออกแบบแผนผัง UDP โดยความช่วยเหลือของนักผังเมืองอาชีพ (Professional Planners) โดยต้องออกแบบให้สอดคล้องกับ PPG and RPG ในทุกๆ เรื่องที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่นั้น และท้องถิ่นจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามแผนผัง UDP ของตนเองทุกท้องถิ่น



ภาพที่ 5.3-1 ตัวอย่างแผนผัง UDP ของพื้นที่เขตเคนซิงตันและเชลซีในลอนดอน

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

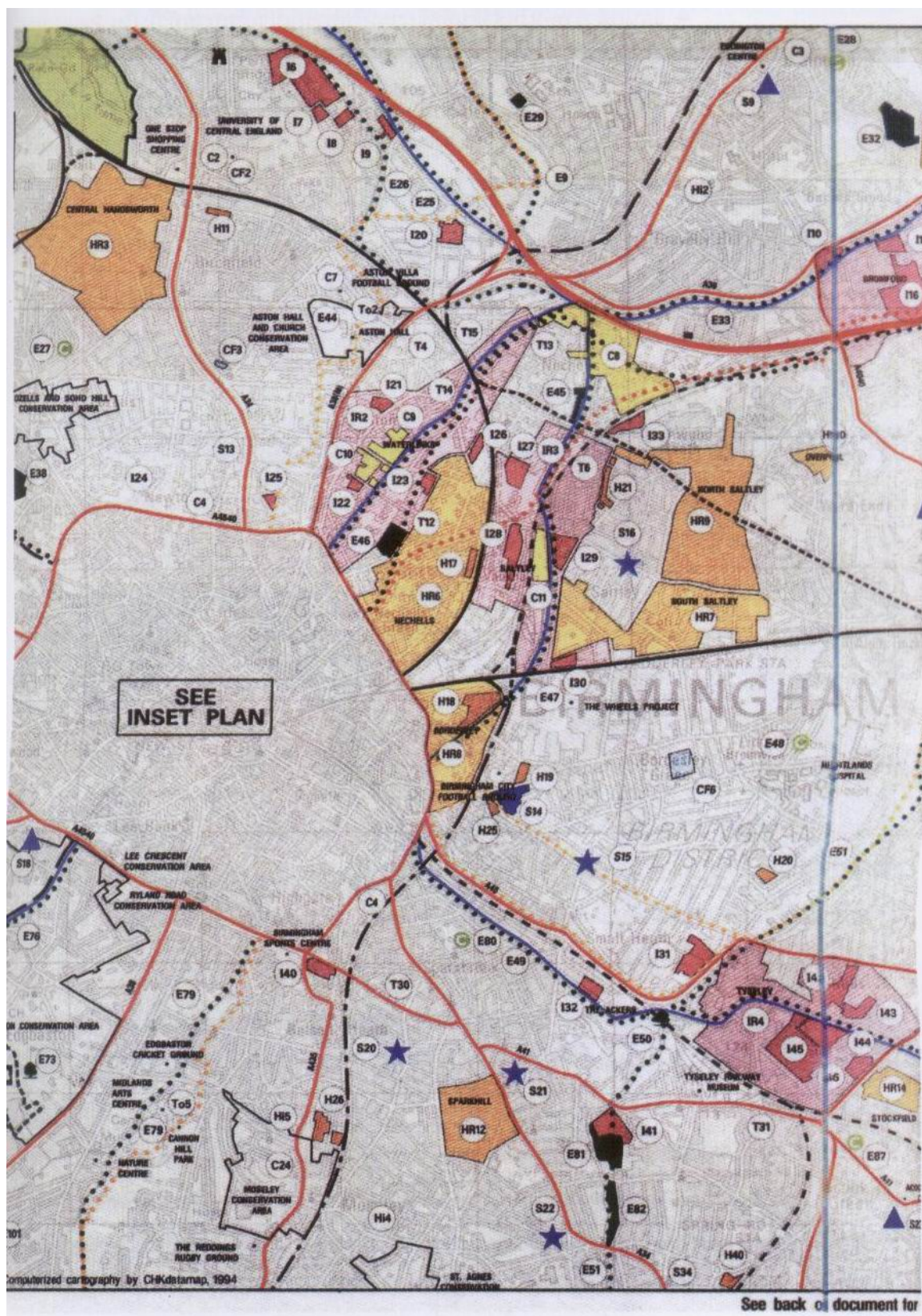
: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่บริเวณของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



ภาพที่ 5.3-2 แสดง Part 1: Strategic Plan ในผังรวม UDP ของเมืองเบอร์มิงแฮม

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



ภาพที่ 5.3-3 แสดง Part 2: Local Plan ในผังรวม UDP ของเมืองเบอร์มิงแฮม

ทั้งนี้กรอบระบบการวางแผนและผังเมืองระดับประเทศสู่ระดับท้องถิ่น แสดงได้ดังตารางที่ 5.3-1

ตารางที่ 5.3-1 กรอบระบบการวางแผนและผังเมืองจากระดับประเทศสู่ระดับท้องถิ่น

		Policies	Plans	Programme	Projects
Level of Gov.	Level of Land-use Plan	National Transport Policy	Long-term National road	Five-year Road building	Construction of motorway section
National Level	National Land-use Plan	National economic Policy			
Regional Level	Regional Land-use Plan		Regional Strategic Plan		
Sub-Regional Level	Sub-regional Land-use Plan			Sub-regional Investment Programme	
Local Level	Local Land-use Plan				Local Infrastructure Project

5.3.4 แผนผังมหานครลอนดอน (The Greater London Plan)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงสิ่งแวดล้อมฯ เป็นผู้ควบคุมดูแลการพัฒนาลอนดอนในระดับประเทศส่วนในระดับท้องถิ่นนั้น มหานครลอนดอนมีการปกครองรูปแบบพิเศษ มีผู้บริหารที่มาจากการเลือกตั้ง คือ The Mayor of London และมีสภาผู้แทนลอนดอน The Greater London Assembly จะเป็นผู้ดูแลการปฏิบัติงานผังเมืองในระดับท้องถิ่น คือ The London Boroughs ขณะนี้มี 32 เขต และ เขตปกครองพิเศษ The City of London ระบบการวางแผนและผังเมืองทั้งสามระดับของเมืองลอนดอน คือ ระดับประเทศ ระดับภาค และระดับท้องถิ่น ตามที่กฎหมายกำหนดนั้น ฉบับที่สำคัญคือ

1) RPG 3: Strategic Guidance for London Planning Authorities, 1996

เป็นกรอบนโยบายการพัฒนาในระดับภาคของมหานครลอนดอน ซึ่งจัดทำโดยคณะกรรมการที่เป็นนักผังเมืองมืออาชีพและเป็นที่ปรึกษาของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงสิ่งแวดล้อมฯ คือ The London Planning Advisory Committee (LPAC) ประกอบกับผลที่ได้รับจากการประชุมระดมความคิดเห็น The London and South East Regional Planning Conference (SERPLAN) ได้กำหนดกรอบการพัฒนาอย่างกว้างๆ และในหลายมิติ เช่น การสร้างการจ้างงาน การจัดหาที่อยู่อาศัยและกำหนดพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น การพัฒนาระบบการคมนาคมขนส่งและจราจร เป็นต้น ซึ่งต้องดำเนินการโดยหน่วยงานท้องถิ่น

ร่วมกับคณะกรรมการฯ เพื่อใช้เป็นกรอบกลยุทธ์การพัฒนาท้องถิ่นในลอนดอน (Strategic Planning Guidance for London)

2) The Greater London Plan 1944 หรือ Abercromby Plan

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาแผนผังการพัฒนามหานครลอนดอนในระดับภาค จะพบว่า มหานครลอนดอนได้มีการกำหนดแผนผังโครงสร้างของการพัฒนาพื้นที่เมืองลอนดอนและพื้นที่ต่อเนื่อง คือ The Greater London Plan 1944 หรือ Abercromby Plan ซึ่งจัดทำโดย ท่านเซอร์ อเบอร์ครอมบี้ เมื่อประมาณ 60 ปีมาแล้ว

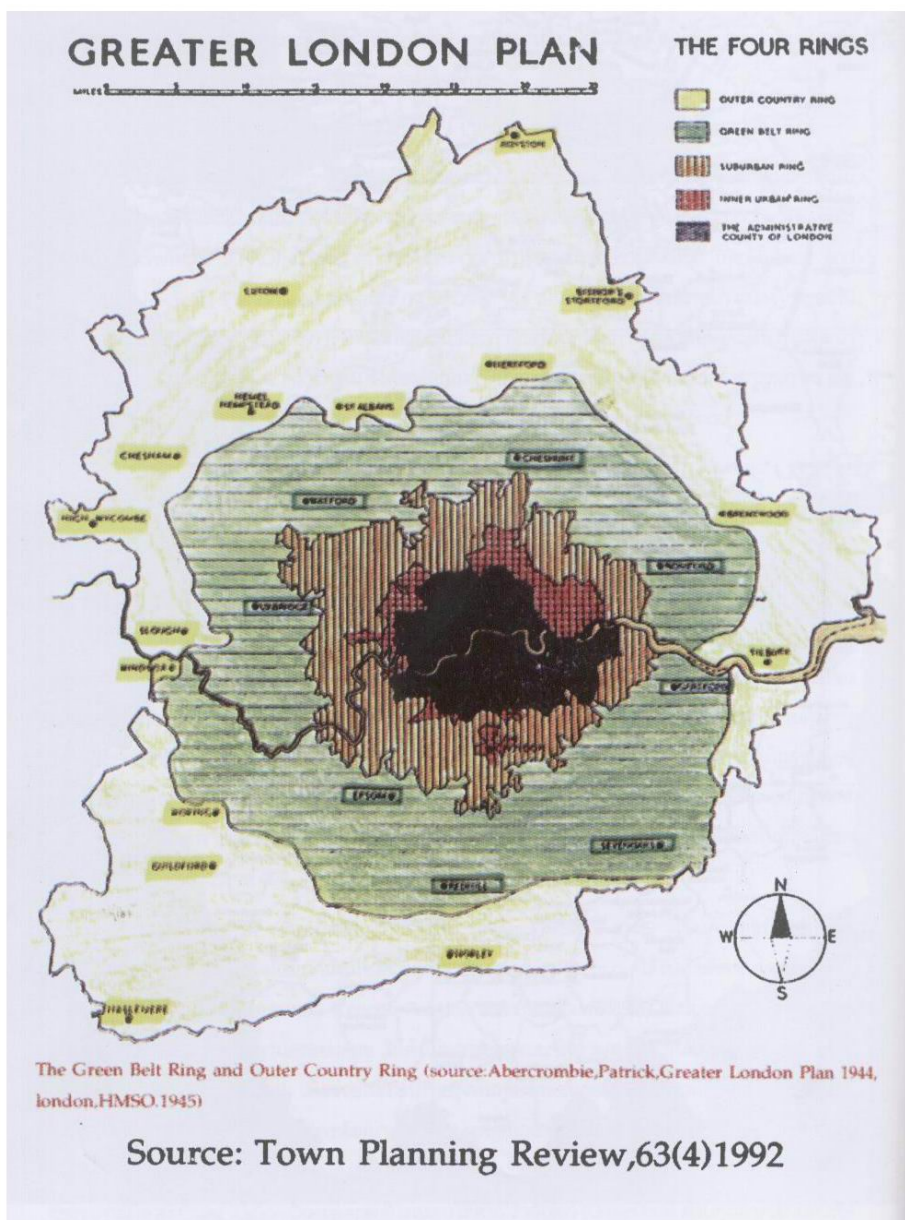
เซอร์แพทริก อเบอร์ครอมบี้ (Patrick Abercrombie, 1945) เป็นศาสตราจารย์ประจำมหาวิทยาลัยลอนดอน ซึ่งถือเป็นนักผังเมืองอาชีพ (Professional Planner) ได้รับคำสั่งจากคณะกรรมการวางแผนพัฒนาภาคมหานครลอนดอน (London Regional Planning Committee) และผลจากการสัมมนาเพื่อกำหนดรูปแบบอนาคตของมหานครลอนดอน ให้ดำเนินการออกแบบจัดทำแผนผังภาคมหานครลอนดอน (The Greater London Plan 1944) เพื่อช่วยในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองลอนดอน หลังจากที่ถูกทำลายด้วยระเบิดในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 แผนผังการพัฒนาภาคมหานครลอนดอนฉบับนี้ เป็นผลงานชิ้นสำคัญและตัวอย่างการเรียนรู้เรื่องระบบการวางผังเมืองของอังกฤษ ที่มีความเด่นในเรื่องแนวความคิดในการควบคุมการขยายตัวของชุมชนเมืองมหานคร (Urban Containment) โดยการใช้พื้นที่สีเขียว (Green Belt) ควบคุมการขยายตัวของเมือง ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความเหมาะสม รวมทั้งการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีกว่าเก่าในพื้นที่

ในขณะที่แนวความคิดเรื่องการสร้างเมืองใหม่ (New Town) เข้ามา เมื่อมหานครลอนดอนมีความหนาแน่นของประชากร และการใช้ที่ดินในพื้นที่เขตชั้นในของเมืองหนาแน่นมาก แผนผังมหานครลอนดอนฉบับนี้เป็นกรอบการพัฒนาเมืองลอนดอนและพื้นที่เกี่ยวข้อง เป็นกรอบการพัฒนาเมืองที่หน่วยงานท้องถิ่นในลอนดอนและพื้นที่ต่อเนื่องต้องปฏิบัติตาม โดยการกำหนดแผนผัง UDP ให้สอดคล้องกับนโยบายหลักของมหานครลอนดอน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ความเข้มงวดในการอนุญาตการก่อสร้างในพื้นที่ติดต่อกับพื้นที่สีเขียวดังกล่าว

เมื่อจัดทำแผนผังพัฒนาภาคมหานครลอนดอนในปี ค.ศ. 1944 แล้ว (The Greater London Plan 1944) แต่แผนผังไม่ได้รับการยอมรับและไม่มีการปฏิบัติตาม เพราะการควบคุมการขยายตัวของเมืองด้วยพื้นที่สีเขียวเป็นแนวความคิดที่ยังใหม่สำหรับประชากรในขณะนั้น ประกอบกับการขยายตัวของประชากรยังไม่หนาแน่นมาก

จนกระทั่ง 15 ปีต่อมา แผนผังการพัฒนาภาคมหานครลอนดอนนี้จึงได้รับการปฏิบัติ รวมทั้งการสร้างเมืองใหม่ 8 เมือง โดยได้จัดตั้งเป็นแนววงแหวนล้อมรอบเมืองเดิม และตั้งอยู่บนพื้นที่ที่มีระยะห่างจากย่านใจกลางเมืองลอนดอนเป็นระยะทางประมาณ 21 ถึง 35 ไมล์ (34 ถึง 56 กิโลเมตร) ซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงแผนผังที่ออกแบบโดยเซอร์อเบอร์ครอมบี้ และสร้างเมืองใหม่ 2 เมืองที่ออกแบบไว้ เมืองใหม่เหล่านี้ เป็นเมืองใหม่ยุคบุกเบิกที่มุ่งเน้นการรองรับการกระจายตัวของประชากรจากเมืองหลวงออกสู่พื้นที่ภูมิภาค เป็นตัวอย่างการพัฒนาเมืองที่สร้างให้เกิดชุมชนเมืองที่มีความสมบูรณ์ในตนเอง โดยจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และแหล่งงาน ให้แก่ประชาชนในเมืองใหม่ อาคารที่มีการก่อสร้างก่อนสงครามที่หลงเหลืออยู่เป็นหน้าที่ของหน่วยงานท้องถิ่นทุกแห่งในภูมิภาคที่จะต้องดูแล รวมทั้งเป็นหน้าที่

ของท้องถิ่นที่จะต้องสร้างและรักษาพื้นที่สีเขียวของมหานครลอนดอน ที่อยู่ในพื้นที่ตนเองอย่างเคร่งครัด ด้วยการควบคุมการเกิดขึ้นของการพัฒนาที่จะขัดกับการรักษาพื้นที่สีเขียว และความพยายามที่จะป้องกันการขยายตัวของเมืองออกนอกเขตเมืองลอนดอนที่กำหนดไว้



ภาพที่ 5.3-4 แผนผังโครงสร้างการพัฒนามหานครลอนดอน (The Greater London Plan 1944)

5.4 การวิเคราะห์เปรียบเทียบมาตรการทางกายภาพที่ใช้ควบคุมการพัฒนาที่ดิน

จากการศึกษามาตรการทางกายภาพของประเทศไทย และกรณีศึกษาในต่างประเทศ สามารถสรุปเปรียบเทียบได้ ดังแสดงในตารางที่ 5.4-1

ตารางที่ 5.4-1 การเปรียบเทียบมาตรการทางกายภาพที่ใช้ควบคุมการพัฒนาที่ดินของประเทศไทยและต่างประเทศ

ประเทศไทย	ประเทศญี่ปุ่น	สหรัฐอเมริกา	สหราชอาณาจักร
<u>องค์ประกอบของผังเมือง</u> - นโยบายและวัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมือง - ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน - ผังโครงการการคมนาคมและขนส่ง - ผังแสดงที่โล่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภค	- ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land-use Plan) ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินใน : พื้นที่ส่งเสริมความเป็นเมือง (UPA) : พื้นที่ควบคุมความเป็นเมือง (UCA) - ผังระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน (Urban Facility Plan) : ถนน สวนสาธารณะ ระบบระบายน้ำ ฯลฯ - โครงการพัฒนาเมือง (Urban Development Project) : โครงการฟื้นฟูเมือง : โครงการจัดรูปที่ดิน : โครงการพัฒนาเขตพักอาศัยใหม่	- ข้อบัญญัติควบคุมย่าน (Zoning Ordinance) : แผนผังแสดงแนวเส้นแบ่งเขตหรือย่านภายในเมือง : ข้อบัญญัติควบคุมการใช้ประโยชน์ในแต่ละย่าน : ข้อบัญญัติอื่นๆ เช่น ข้อบัญญัติควบคุมป้าย ข้อบัญญัติย่านอนุรักษ์	- แผนผังโครงสร้าง (Structure Plan) : แผนผังนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดิน : มาตรการปรับปรุงสภาพแวดล้อมกายภาพ : นโยบายเรื่องการจัดการจราจร - แผนผังท้องถิ่น (Local Plan) : แผนผังปฏิบัติการ (Action Plan) : แผนผังอำเภอ (District Plan) : แผนผังหมู่บ้าน (Village Plan) - แผนผังรวม (Unitary Plan) : แผนนโยบาย (Strategic Plan) : แผนผังท้องถิ่น (Local Plan)

ตารางที่ 5.4-1 (ต่อ)

ประเทศไทย	ประเทศญี่ปุ่น	สหรัฐอเมริกา	สหราชอาณาจักร
<u>มาตรการควบคุมทางกายภาพ</u> - การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน : ประเภทที่อยู่อาศัย : ประเภทพาณิชยกรรม : ประเภทอุตสาหกรรม : ประเภทชนบทและเกษตรกรรม - การควบคุมความหนาแน่น : อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่รวม (Floor Area Ratio : FAR) : อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio : OSR) : ที่ว่างรอบอาคาร : ความสูงอาคาร : ขนาดแปลงที่ดิน	- การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน : พื้นที่เมือง (Urban Area) : พื้นที่เกษตรกรรม (Agriculture Area) : พื้นที่ป่า (Forest Area) : พื้นที่อนุรักษ์ทางธรรมชาติและพื้นที่สวนสาธารณะทางธรรมชาติ (Natural Reserve Area and Natural Park Area) - การควบคุมความหนาแน่น : อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่รวม (Floor Area Ratio : FAR) : อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio : OSR) : ข้อจำกัดเรื่องแนวความสูงอาคาร (Diagonal Line Limit : DLL)	- ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน : ย่านที่อยู่อาศัย : ย่านพาณิชยกรรม : ย่านอุตสาหกรรม : ย่านที่โล่งว่าง - ข้อกำหนดของสิ่งก่อสร้าง : ข้อกำหนดเกี่ยวกับขนาดแปลงที่ดิน FAR ระบุควบคุมอาคาร : แถบถอยร่นอาคาร : ข้อกำหนดความสูง : ข้อกำหนดขนาดพื้นที่แปลงที่ดิน : ข้อกำหนดที่ว่างสนาม	NA

บทที่ 6

การสำรวจพื้นที่ศึกษา

โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่บริเวณคลองของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี ได้กำหนดพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอของจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอบางบัวทอง และอำเภอไทรน้อย และได้ทำการสำรวจสภาพพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอดังกล่าว เพื่อนำข้อมูลสภาพพื้นที่มาวิเคราะห์เพื่อสรุปถึงสภาพ ปัญหา และแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่จังหวัดนนทบุรีต่อไป

6.1 สภาพพื้นที่ และโครงสร้างของชุมชน

6.1.1 อำเภอเมืองนนทบุรี

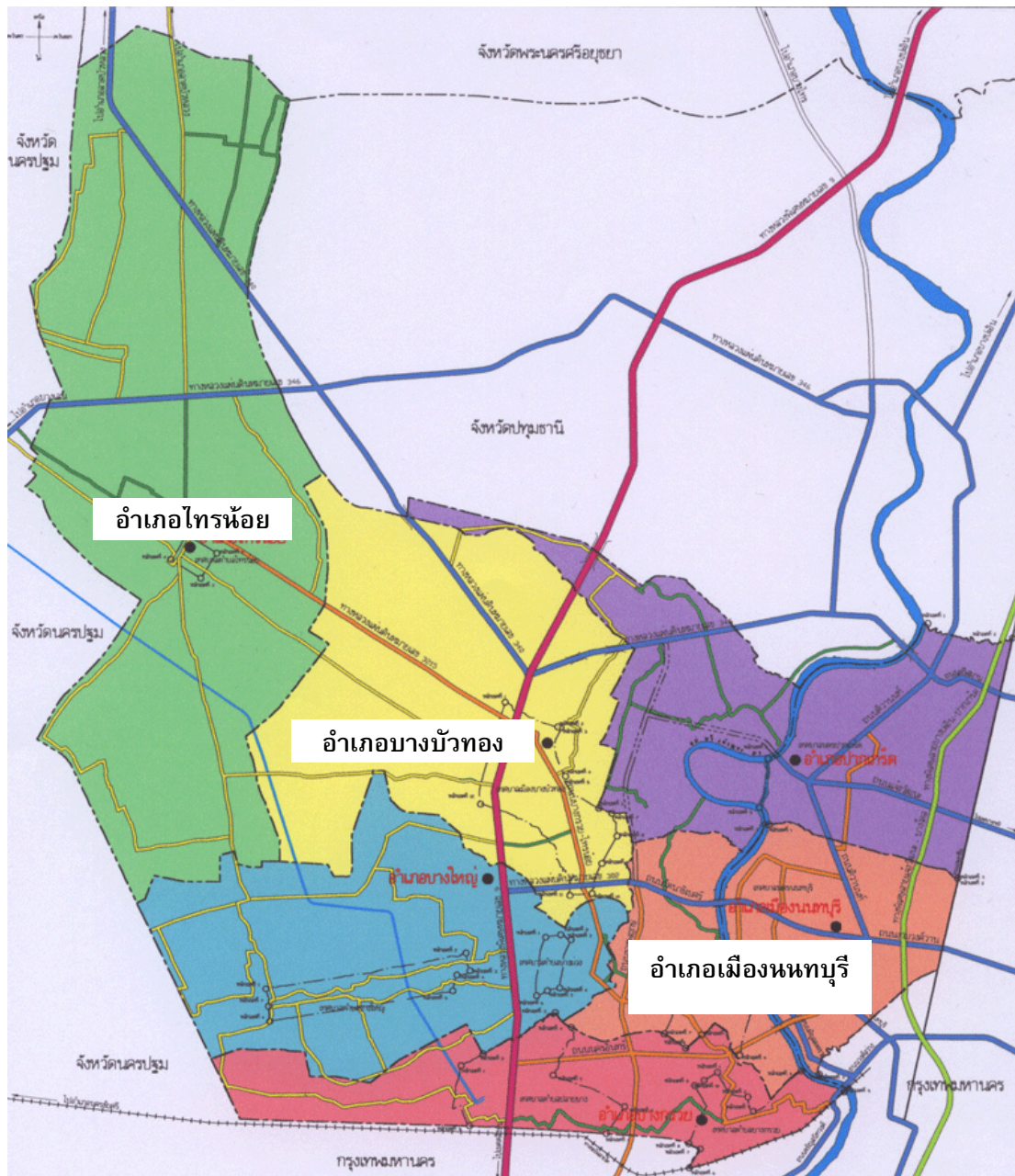
1) สภาพพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี

อำเภอเมืองนนทบุรี เดิมมีชื่อว่า อำเภอดลาดขัวญ ไม่ปรากฏหลักฐานชัดเจนว่ามีฐานะเป็นอำเภอ ตั้งแต่เมื่อใด จนในปี พ.ศ. 2471 ศาลากลางจังหวัดนนทบุรีได้ย้ายจากบ้านตลาดขัวญ (บริเวณโรงพยาบาลพระนั่งเกล้าปัจจุบัน) มาตั้งที่ตำบลบางขวาง (ปัจจุบันคือศาลากลางจังหวัดหลังเก่า) พร้อมกับเปลี่ยนชื่อจากอำเภอดลาดขัวญเป็น อำเภอเมืองนนทบุรีต่อมาในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2486 จังหวัดนนทบุรีถูกยุบ อำเภอเมืองนนทบุรีย้ายไปขึ้นกับจังหวัดพระนคร และถูกเปลี่ยนชื่อเป็นอำเภอนนทบุรี จนกระทั่งวันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2489 มีพระราชบัญญัติจัดตั้งจังหวัดนนทบุรีขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง อำเภอนนทบุรีจึงเปลี่ยนชื่อกลับมาเป็นอำเภอเมืองนนทบุรี ในปี พ.ศ. 2490 ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยแบ่งพื้นที่บางส่วนของตำบลบางศรีเมืองจัดตั้งเป็นตำบลบางไผ่ และรวมพื้นที่บางส่วนของตำบลไทรมาและตำบลบางกร่างจัดตั้งเป็นตำบลบางรักน้อย ท้องที่อำเภอเมืองนนทบุรีจึงประกอบด้วย 10 ตำบล จนถึงทุกวันนี้ ปัจจุบันที่ว่าการอำเภอเมืองนนทบุรีย้ายจากทำนายนนทบุรีมาตั้งอยู่ในศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี ถนนรัตนวิบูลย์ ใกล้สี่แยกแคราย ตำบลบางกระสอ

อาณาเขตของอำเภอเมืองนนทบุรี

ทิศเหนือ	ติดต่อกับอำเภอปากเกร็ด มีคลองวัดแดง แนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองบางตลาด เป็นเส้นแบ่งเขต
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับเขตหลักสี่ (กรุงเทพมหานคร) มีคลองประปาเป็นเส้นแบ่งเขต
ทิศใต้	ติดต่อกับเขตบางซื่อ (กรุงเทพมหานคร) และอำเภอบางกรวย มีคลองบางเขน แนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา คลองบางกรวย คลองธรรมบาล คลองบางสีทอง คลองวัดสนาม ถนนสุขาภิบาล 1 แนวรั้วหมู่บ้านยาวพรรณ คลองวัดแดง และคลองบางกอกน้อย เป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันตก ติดต่อกับอำเภอบางใหญ่และอำเภอบางบัวทอง มีคลองวัดยุคันธรวาส ถนนหลังวัดยุคันธรวาส ซอยเปรมฤทัย ถนนวัดโบสถ์ดอนพรหม คลองวัดประหารังสรรค์ คลองอ้อม และคลองบางรักใหญ่ เป็นเส้นแบ่งเขต



ภาพที่ 6.1-1 ที่ตั้งและอาณาเขตของพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอ ในเขตจังหวัดนนทบุรี

2) โครงสร้างของชุมชน

อำเภอเมืองนนทบุรี มีพื้นที่ประมาณ 77.02 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 10 ตำบล ได้แก่ ตำบลสวนใหญ่ ตำบลตลาดขวัญ ตำบลบางเขน ตำบลบางกระสอ ตำบลท่าทราย ตำบลบางไผ่ ตำบลบางศรีเมือง

ตำบลบางกร่าง ตำบลไทรม้าย และตำบลบางรักน้อย แบ่งการปกครองส่วนท้องถิ่นออกเป็น 1 เทศบาลนคร 1 เทศบาลเมือง 1 เทศบาลตำบล และ 3 องค์การบริหารส่วนตำบล

ประชากรในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรีมีความหนาแน่น 4,563.88 คนต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งนับว่าเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงที่สุดในจังหวัดนนทบุรี (ดูตารางที่ 2 ในภาคผนวก 1) อัตราการขยายตัวของประชากรในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรีนั้นมีอัตราการลดลงในปี พ.ศ. 2547 โดยมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรจากปี พ.ศ. 2546 - พ.ศ. 2549 ตามลำดับดังนี้คือ 0.28% -0.44% 1.20% และ 1.04%

อาชีพหลักของประชากรในพื้นที่ ได้แก่ รับราชการ รับจ้าง เกษตรกรรม ส่วนอาชีพเสริม ได้แก่ ค้าขาย รับจ้างทั่วไป เกษตรกรรม

สถานที่สำคัญของอำเภอ ได้แก่ พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติวิทยา วัดโชติการาม วัดปราสาท วัดชมพูเวก เป็นต้น

6.1.2 อำเภอบางบัวทอง

1) สภาพพื้นที่อำเภอบางบัวทอง

อำเภอบางบัวทองตั้งตามชื่อคลองบางบัวทอง เป็นคลองสายสำคัญซึ่งแยกมาจากแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตก ตรงข้ามเกาะเกร็ด มีความยาวประมาณ 10 กิโลเมตร เดิมพื้นที่บริเวณคลองนี้เป็นป่าละเมาะและมีต้นบัวหลวงอยู่มากมาย ต่อมาเมื่อมีคนเข้ามาตั้งถิ่นฐานตามริมฝั่งคลองและบุกเบิกที่ดินโดยทำไร่ทำนาและเก็บดอกบัวฝักบัวในคลองไปขายได้เงินทองมาก จึงสันนิษฐานว่าเป็นที่มาของชื่อคลองนี้

อาณาเขตของอำเภอบางบัวทอง

ทิศเหนือ	ติดต่อกับอำเภอลาดหลุมแก้ว (จังหวัดปทุมธานี) และอำเภอปากเกร็ด มีคลองลากม้อ้นและคลองลำโพเป็นเส้นแบ่งเขต
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับอำเภอปากเกร็ด มีถนนคันคลองส่งน้ำบางบัวทอง-พระอุดม คลองขุนมหาไถย คลองบางบัวทอง คลองร่องกร่าง และคลองบางรักใหญ่ เป็นเส้นแบ่งเขต
ทิศใต้	ติดต่อกับอำเภอเมืองนนทบุรีและอำเภอบางใหญ่ มีคลองอ้อม คลองบางเตื่อ แนวเส้นทางขนานคลองบางแพรก แนวรั้วหมู่บ้านกฤษดานคร ลำรางบางน้อย ซอย อธิเบสร์ 1 และแนวเส้นทางขนานคลองบางแพรก เป็นเส้นแบ่งเขต
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับอำเภอไทรน้อย มีคลองตาชม คลองพระพิมล คลองลากม้อ้น คลองตาล้าย และคลองลัดยายเป้า เป็นเส้นแบ่งเขต

2) โครงสร้างของชุมชน

อำเภอบางบัวทอง มีพื้นที่ประมาณ 116.44 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 8 ตำบล ได้แก่ ตำบลโสนลอย ตำบลบางบัวทอง ตำบลบางรักใหญ่ ตำบลบางคูรัด ตำบลละหาร ตำบลลำโพ ตำบลพิมลราช และตำบลบางรักพัฒนา แบ่งการปกครองส่วนท้องถิ่นออกเป็น 1 เทศบาลเมือง และ 7 องค์การบริหารส่วนตำบล

ประชากรในพื้นที่อำเภอบางบัวทองมีความหนาแน่น 1,794.00 คนต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งนับว่าเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นเป็นอันดับที่สามของจังหวัดนนทบุรี รองจากอำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอปากเกร็ด (ดูตารางที่ 2 ในภาคผนวก 1) ซึ่งอัตราการขยายตัวของประชากรในพื้นที่นี้มีอัตราเพิ่มที่สูงที่สุด โดยมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรจากปี พ.ศ.2546 - 2549 ตามลำดับดังนี้คือ 5.72% 5.94% 5.82% และ 5.15% ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากการที่พื้นที่อำเภอบางบัวทองมีโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จำนวนมาก ทำให้มีประชากรย้ายเข้ามาในพื้นที่จำนวนมาก

อาชีพหลักของประชากรในพื้นที่ ได้แก่ ทำนา ทำสวนไม้ดอกไม้ประดับ ปลูกพืชผักสวนครัว ส่วนอาชีพเสริม ได้แก่ รับจ้าง

สถานที่สำคัญของอำเภอ ได้แก่ วัดบางไผ่ วัดบรมราชากาญจนภิเษกอนุสรณ์ (วัดเล่งเน่ยยี่ 2) ตลาดน้ำบางคูเวียง เป็นต้น

6.1.3 อำเภอไทรน้อย

1) สภาพพื้นที่อำเภอไทรน้อย

เดิมบริเวณท้องที่อำเภอไทรน้อยขึ้นอยู่กับอำเภอบางบัวทอง ต่อมาในพื้นที่ตำบลไทรน้อย ไทรใหญ่ ราษฎร์นิยม และหนองเพรางาย มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นและอยู่ห่างไกลจากตัวอำเภอบางบัวทอง ทำให้หน่วยงานราชการดูแลราษฎรได้อย่างไม่ทั่วถึง ดังนั้น ในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2491 จังหวัดนนทบุรี จึงได้แบ่งเขตการปกครอง 4 ตำบลดังกล่าวเพื่อจัดตั้งเป็นกิ่งอำเภอไทรน้อย ต่อมาในวันที่ 6 มิถุนายน พ.ศ. 2499 กิ่งอำเภอไทรน้อยได้รับการยกฐานะเป็น อำเภอไทรน้อย จากนั้นในปี พ.ศ. 2514 ทางอำเภอได้รับโอนเอาตำบลขุนศรีจากอำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม มาอยู่ในเขตการปกครองด้วยและต่อมาในปี พ.ศ. 2522 จังหวัดนนทบุรีได้แบ่งพื้นที่ทางทิศใต้ของตำบลราษฎร์นิยม จัดตั้งเป็นตำบลคลองขวาง และแบ่งพื้นที่ทางทิศใต้ของตำบลไทรน้อย จัดตั้งเป็นตำบลทวีวัฒนา ในปี พ.ศ. 2523

อาณาเขตของอำเภอไทรน้อย

ทิศเหนือ	ติดต่อกับอำเภอลาดบัวหลวง (จังหวัดพระนครศรีอยุธยา)
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับอำเภอลาดหลุมแก้ว (จังหวัดปทุมธานี) และอำเภอบางบัวทอง มีคลองลากหม้อน คลองลัดยายเป้า คลองตาล้าย คลองลากหม้อน คลองพระพิมล และคลองตาชม เป็นเส้นแบ่งเขต
ทิศใต้	ติดต่อกับอำเภอบางใหญ่
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับอำเภอพุทธมณฑลและอำเภอบางเลน (จังหวัดนครปฐม) มีคลองนราภิรมย์ คลองทวีวัฒนา คลองสิบสอง คลองสถาพรพัฒนา คลองพระพิมล คลองรางกระทุ่ม คลองสองดวน คลองบางภาษี และคลองสอง เป็นเส้นแบ่งเขต

2) โครงสร้างของชุมชน

อำเภอไทรน้อย มีพื้นที่ประมาณ 186.02 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 7 ตำบล ได้แก่ ตำบลไทรน้อย ตำบลราษฎร์นิยม ตำบลหนองเพรางาย ตำบลไทรใหญ่ ตำบลขุนศรี ตำบลคลองขวาง และตำบลทวีวัฒนา แบ่งการปกครองส่วนท้องถิ่นออกเป็น 1 เทศบาลตำบล และ 6 องค์การบริหารส่วนตำบล

ประชากรในพื้นที่อำเภอไทรน้อยมีความหนาแน่น 285.29 คนต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งนับว่าเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นต่ำที่สุดของจังหวัดนนทบุรี (ดูตารางที่ 2 ในภาคผนวก 1) ซึ่งอัตราการขยายตัวของประชากรในพื้นที่นั้นมีอัตราเพิ่มขึ้นแต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง ทั้งนี้อัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรจากปี พ.ศ.2546 - 2549 ตามลำดับดังนี้คือ 3.68% 4.39% 3.33% และ 2.80% ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่อำเภอไทรน้อยตั้งอยู่ห่างไกลจากเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร การเดินทางเข้าถึงยังไม่สะดวกเท่าที่ควร ประกอบกับการใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นย่านเกษตรกรรมเป็นหลัก

อาชีพหลักของประชากรในพื้นที่ ได้แก่ ทำนา ทำสวน แปลงผัก ส่วนอาชีพเสริม ได้แก่ รับจ้างทั่วไป

สถานที่สำคัญของอำเภอ ได้แก่ วัดไทรใหญ่ วัดเสนีย์วงศ์ ตลาดน้ำไทรน้อย เป็นต้น

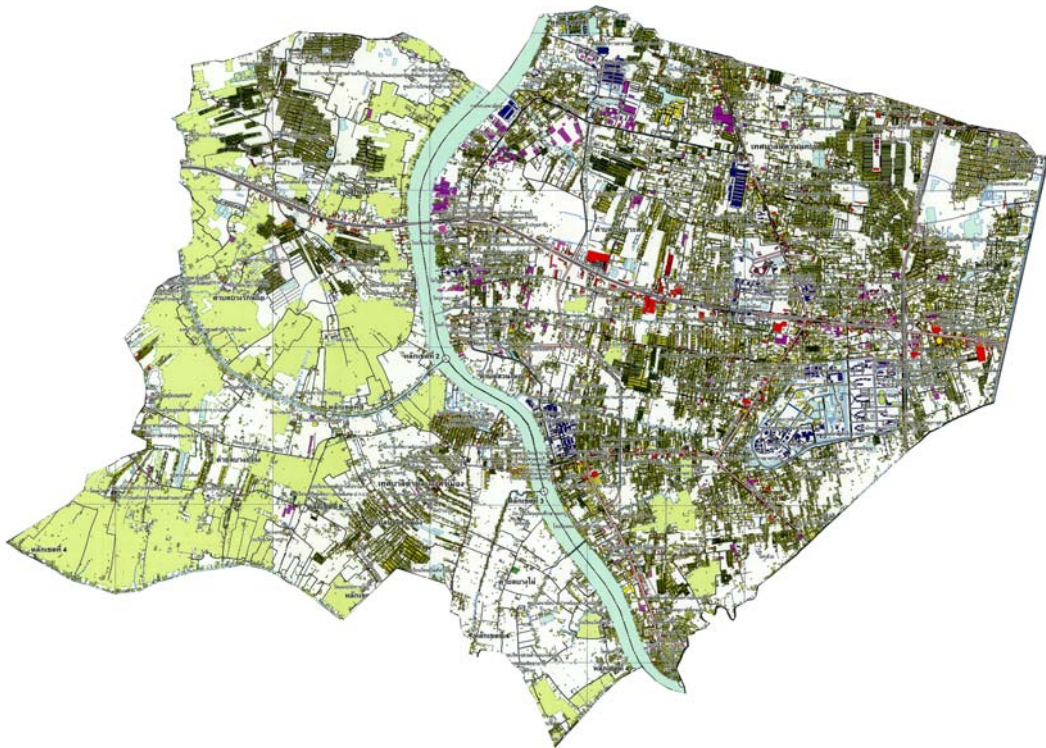
6.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ศึกษา

โดยภาพรวมการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชนของจังหวัดนนทบุรีนั้นส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่กระจายอยู่บริเวณฝั่งตะวันตกของจังหวัด การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรมหลัก ย่านธุรกิจการค้า และศูนย์การค้า จะตั้งอยู่บริเวณฝั่งตะวันออกของจังหวัด ได้แก่ บริเวณสองฝั่งของถนนสายสำคัญๆ เช่น ถนนประชาราษฎร์ ถนนงามวงศ์วาน ถนนแจ้งวัฒนะ และถนนติวานนท์ เชื่อมโยงกันจนเป็นย่านการค้าและย่านที่พักอาศัยที่หนาแน่น พื้นที่บริเวณตอนเหนือของจังหวัดในอำเภอไทรน้อยจะใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ที่ดำรงรักษาเพื่อการเกษตรกรรมและให้คงความเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ ตลอดจนให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัด ได้แก่ บริเวณเกาะเกร็ด เป็นต้น

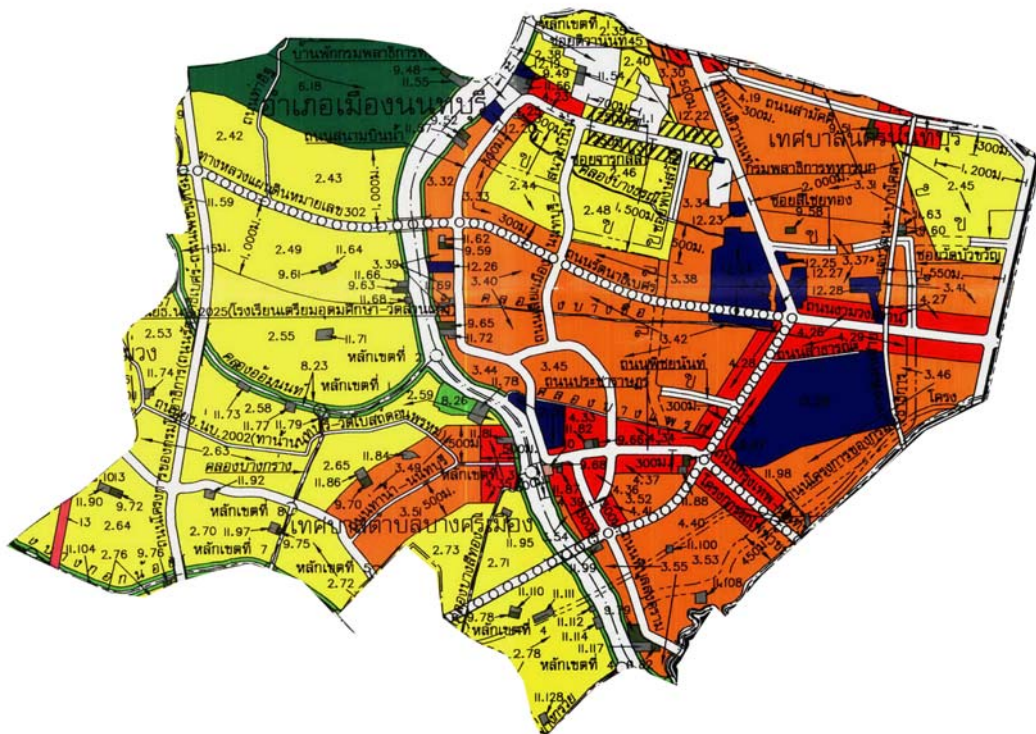
ทั้งนี้เมื่อพิจารณาในรายละเอียดจากการสำรวจพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอ สรุปการพัฒนาพื้นที่ตามสภาพการใช้ประโยชน์จริงในปัจจุบัน ดังนี้

6.2.1 พื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี

อำเภอเมืองนนทบุรีเป็นพื้นที่ที่อยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร ดังนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบันโดยเฉพาะพื้นที่ฝั่งตะวันออกบริเวณที่เชื่อมกับกรุงเทพมหานครนั้น จึงเป็นพื้นที่ชุมชนเมืองที่เป็นแหล่งงาน ไม่ว่าจะเป็นงานภาครัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือภาคเอกชน เป็นที่ตั้งของหน่วยงานสำคัญๆ เช่น กระทรวงสาธารณสุข กระทรวงพาณิชย์ อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ย่านธุรกิจ รวมทั้งย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางจนถึงหนาแน่นมาก สำหรับพื้นที่ฝั่งตะวันตกยังคงมีสภาพเป็นย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางจนถึงหนาแน่นน้อยกระจายอยู่ รวมทั้งบางพื้นที่ยังคงมีสภาพเป็นสวนผลไม้ตามการใช้ประโยชน์ที่มีมาแต่เดิม โดยเมื่อเปรียบเทียบกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548 นั้น พบว่าในภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นไม่มีความแตกต่างกันมากนัก ดังแสดงในภาพที่



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพการใช้ประโยชน์จริงในอำเภอเมืองนนทบุรี



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินอำเภอเมืองนนทบุรีตามกฎหมายผังเมืองรวมนนทบุรี

ภาพที่ 6.2-1 การเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพจริงกับผังเมืองรวมในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี

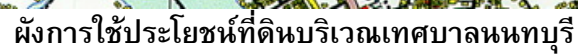
สำหรับการสำรวจในรายละเอียดของพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี มีดังนี้

- **บริเวณเขตเทศบาล** เป็นที่ตั้งของศาลากลางจังหวัดเดิมหรือบริเวณทำน่านนนทบุรี บริเวณสองฝั่งถนนพระราชารัฐและถนนพิบูลสงคราม ซึ่งบริเวณดังกล่าวนี้เป็นย่านธุรกิจการค้าดั้งเดิม เป็นที่ตั้งของตลาดเทศบาล โรงภาพยนตร์ ศูนย์การค้า ธนาคาร สำหรับให้บริการประชาชนทั้งสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา รวมทั้งยังเป็นเส้นทางที่เชื่อมระหว่างฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกโดยเส้นทางคมนาคมทางน้ำอีกด้วย นอกจากนี้บริเวณถนนเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นที่ตั้งของเรือนจำจังหวัดนนทบุรี เรือนจำบางขวาง สถาบันพัฒนาข้าราชการราชทัณฑ์ ฯลฯ และบริเวณปลายถนนเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา พื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรีนี้นับเป็นตัวแทนของพื้นที่ชุมชนเมืองที่ได้รับอิทธิพลจากการพัฒนาต่อเนื่องจากเขตกรุงเทพมหานคร จนแทบแยกไม่ออก ระหว่างเขตพื้นที่กรุงเทพฯ กับอำเภอเมืองนนทบุรี ดังแสดงในภาพที่ 6.2-2

- **บริเวณถนนสนามบินน้ำ** เดิมเป็นที่ตั้งของพระตำหนักนนทบุรีซึ่งไม่มีการระบุการใช้ประโยชน์ที่ดินในกฎกระทรวงผังเมืองรวม พ.ศ.2548 สภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่จึงเป็นย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางค่อนข้างน้อย แต่ในปัจจุบันพื้นที่บริเวณพระตำหนักได้เปลี่ยนแปลงไป โดยขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารของสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล คาดว่าเมื่ออาคารบริเวณนี้ก่อสร้างแล้วเสร็จ พื้นที่บริเวณนี้จะกลายเป็นแหล่งงานสำคัญอีกพื้นที่หนึ่งของจังหวัดนนทบุรี ต่อเนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานของกระทรวงพาณิชย์ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งในอนาคตหากมีการออกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมฉบับใหม่ กรมโยธาธิการและผังเมืองรวมทั้งหน่วยงานที่รับผิดชอบจะต้องพิจารณากำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนี้ต่อไป ดังภาพที่ 6.2-3

- **บริเวณถนนสามัคคี** เป็นถนนที่เชื่อมระหว่างถนนติวานนท์กับถนนประชาชื่น ตลอดแนวสองฝั่งถนนเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีย่านการค้าชุมชนแทรกอยู่เป็นระยะๆ สภาพทั่วไปเป็นหมู่บ้านจัดสรรระดับปานกลางกระจุกตัวหนาแน่นอยู่โดยเฉพาะปลายถนนทั้งด้านที่เชื่อมต่อกับถนนติวานนท์ และด้านที่เชื่อมต่อกับถนนประชาชื่น ปัจจุบันมีถนนตัดใหม่เป็นถนนเลียบเมืองปากเกร็ด แยกจากถนนสามัคคีเชื่อมกับถนนแจ้งวัฒนะของอำเภอปากเกร็ด บริเวณถนนสายนี้เป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนา มีธุรกิจร้านอาหารตั้งกระจายอยู่ทั่วไปเป็นระยะๆ ดังภาพที่ 6.2-4

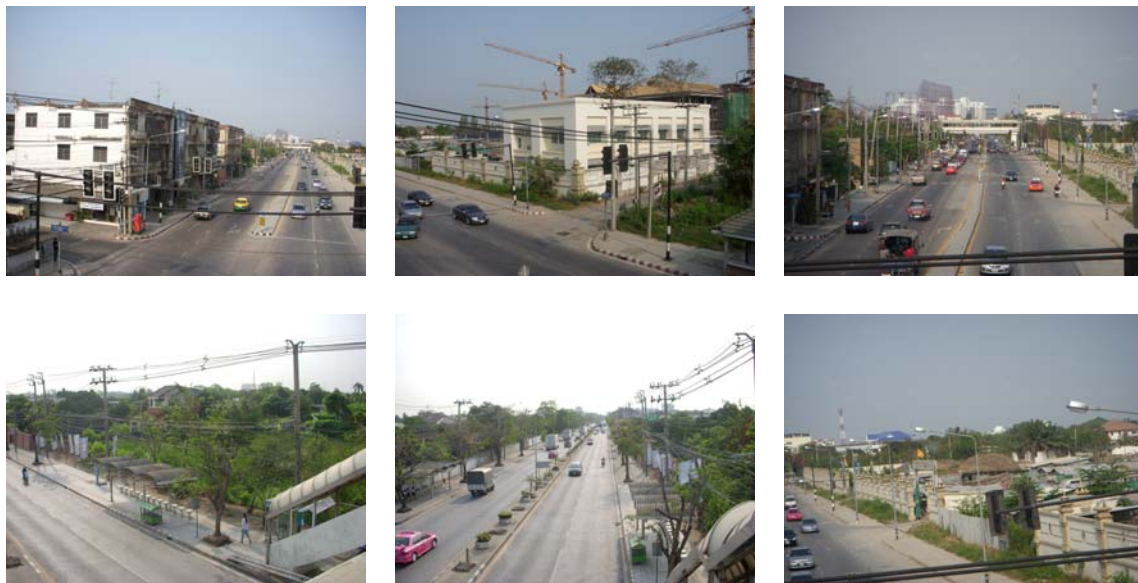
- **บริเวณสะพานพระราม 5** เมื่อมีการสร้างสะพานพระราม 5 เชื่อมต่อถนนนครอินทร์กับพื้นที่ฝั่งตะวันตกของจังหวัดนนทบุรี ทำให้มีการกระจายความเจริญไปสู่ฝั่งตะวันตก จะเห็นได้จากการขยายตัวของแหล่งธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจร้านอาหารเริ่มก่อตัวขึ้นบริเวณริมฝั่งถนนพระราม 5 โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่พัฒนาและขยายตัวมาจากด้านถนนราชพฤกษ์ก็เริ่มแผ่ขยายเข้ามาสู่เส้นทางถนนพระราม 5 นี้ด้วยเช่นกัน ในขณะที่พื้นที่ด้านในถนนสายนี้ยังคงมีสภาพเป็นสวนผลไม้และชุมชนที่พักอาศัยดั้งเดิมกระจายอยู่ทั่วไป นอกจากนี้ยังมีวิทยาลัยของเอกชนตั้งอยู่ในบริเวณถนนสายนี้แห่งหนึ่งด้วยเช่นกัน ดังภาพที่ 6.2-5



ภาพที่ 6.2-2 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณเทศบาลนันทบุรี



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนสนามบินน้ำ



ภาพที่ 6.2-3 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณถนนสนามบินน้ำ

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่บริเวณของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนสามัคคี



ภาพที่ 6.2-4 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณถนนสามัคคี



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณสะพานพระราม 5



ภาพที่ 6.2-5 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณสะพานพระราม 5

6.2.2 พื้นที่อำเภอบางบัวทอง

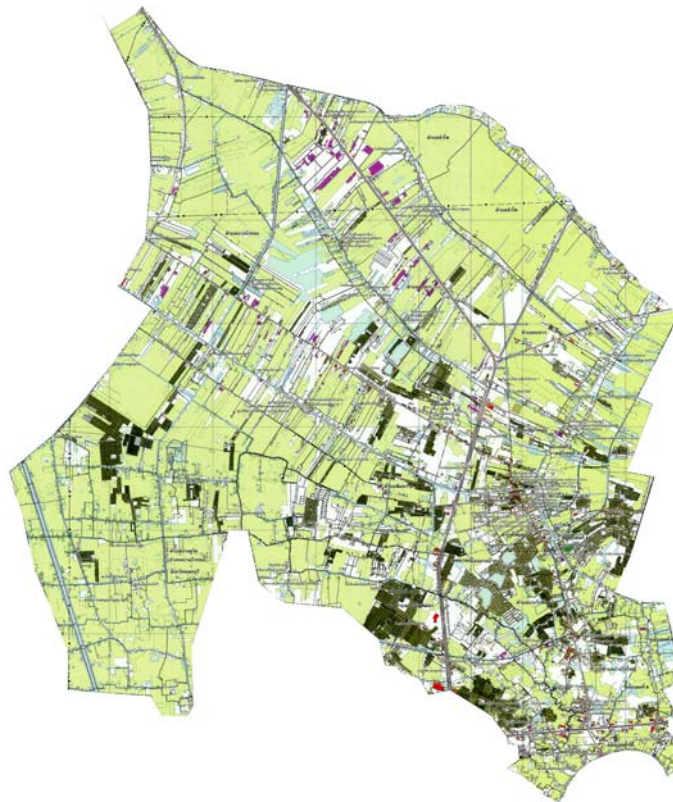
การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่อำเภอบางบัวทองตามสภาพปัจจุบันนั้นนับเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของประชากรที่สูงที่สุดในจังหวัดนนทบุรี ประกอบกับในอนาคตอันใกล้โครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ คือโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง จะผ่านเข้าสู่พื้นที่อำเภอบางบัวทองโดยมีปลายทางที่บางใหญ่ จึงทำให้พื้นที่อำเภอบางบัวทองมีศักยภาพในการเป็นแหล่งชุมชนที่เชื่อมระหว่างพื้นที่ศูนย์กลางเมืองกับพื้นที่รอบนอกของจังหวัด ทำให้มีโครงการด้านที่พักอาศัยเกิดขึ้นในพื้นที่ ดังนั้นภาพรวมของการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงเป็นไปตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 ดังแสดงในภาพที่ 6.2-6

สำหรับการสำรวจในรายละเอียดของพื้นที่อำเภอบางบัวทอง มีดังนี้

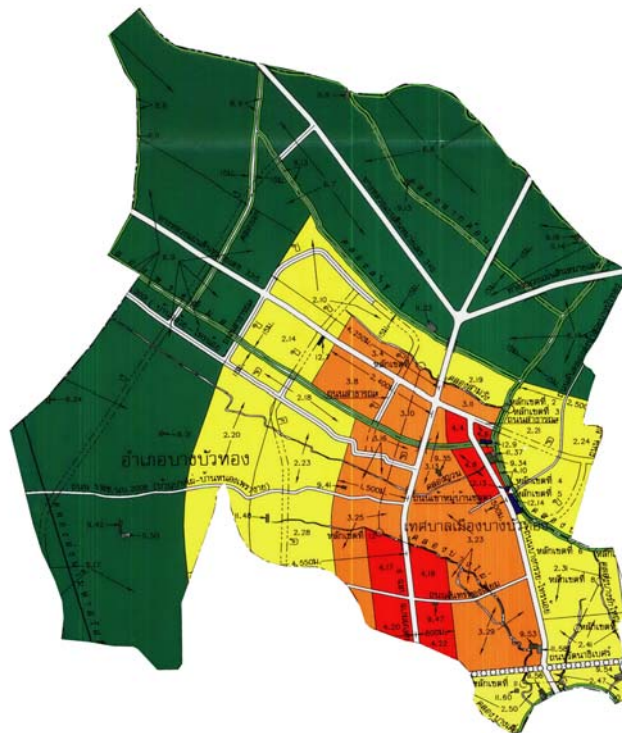
- **บริเวณถนนงามวงศ์วานและถนนติวานนท์** เป็นย่านการค้าและย่านที่พักอาศัยหนาแน่นที่ขยายตัวต่อเนื่องมาจากสี่แยกพงษ์เพชรของพื้นที่กรุงเทพมหานคร บริเวณนี้เป็นที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้า ศูนย์การค้า โรงพยาบาล สถาบันกวดวิชา เพื่อตอบสนองการใช้งานของผู้ที่อาศัยในชุมชนทั้งในเขตจังหวัดนนทบุรีและกรุงเทพมหานคร ได้แก่ หมู่บ้านประชาดิเวศน์ 1, 2, 3 หมู่บ้านชินเขต และหมู่บ้านพงษ์เพชร เป็นต้น นอกจากนี้ในอนาคตอันใกล้ โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ พาดผ่านบริเวณถนนติวานนท์และบริเวณแยกสะพานพระนั่งเกล้า ดังนั้นจึงทำให้พื้นที่บริเวณถนนงามวงศ์วานมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) สำคัญของจังหวัดนนทบุรี ที่เชื่อมต่อกับพื้นที่กรุงเทพมหานครอีกแห่งหนึ่ง รวมทั้งในปัจจุบันมีการพัฒนาที่ดินเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของประชาชนในลักษณะคอนโดมิเนียมพักอาศัยเกิดขึ้นในพื้นที่อีกด้วย ดังภาพที่ 6.2-7

- **บริเวณถนนรัตนธิเบศร์** จากถนนรัตนธิเบศร์ฝั่งตะวันออกต่อเนื่องสะพานพระนั่งเกล้าไปจนถึงถนนรัตนธิเบศร์ฝั่งตะวันตก โดยบริเวณถนนรัตนธิเบศร์ฝั่งตะวันออกนี้เป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี และมีส่วนราชการสำคัญๆ ตั้งอยู่ในบริเวณนี้ด้วยเช่นกัน นอกจากนี้บริเวณนี้ยังเป็นย่านธุรกิจการค้าสำคัญของจังหวัดอีกย่านหนึ่งด้วยเช่นกัน ตลอดแนวสองฝั่งถนนเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า โดยพื้นที่ลึกลงไปในซอยแยกต่างๆ จะเป็นย่านพักอาศัย ยกเว้นซอยแยกสำคัญๆ ที่สามารถเดินทางเข้าออกได้หลายเส้นทางก็จะเป็นที่ตั้งของสำนักงานขนาดปานกลางถึงขนาดเล็ก และด้วยศักยภาพด้านระบบถนนและการเข้าถึงบริเวณนี้ ประกอบกับในปัจจุบันมีการก่อสร้างสะพานพระนั่งเกล้าแห่งใหม่คู่ขนานกับสะพานแห่งเดิม จึงทำให้การเดินทางเชื่อมต่อระหว่างฝั่งตะวันออกกับฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยามีความสะดวกขึ้น ดังภาพที่ 6.2-8

- **บริเวณเขตเทศบาลเดิมของอำเภอบางบัวทอง** และบริเวณแนวถนนวงแหวนรอบนอกตะวันตกตลอดช่วงที่ถนนรัตนธิเบศร์ตัดกับถนนวงแหวนรอบนอกตะวันตก ซึ่งเป็นอีกบริเวณหนึ่งที่เป็นศูนย์กลางชุมชนของจังหวัด ทั้งนี้เนื่องจากอำเภอบางบัวทองมีการขยายตัวด้านที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน ตลอดจนการมีแนวความคิดเกี่ยวกับการสร้างเมืองใหม่และเมืองบริวาร โดยให้อำเภอบางบัวทองเป็นศูนย์กลางชุมชนชานเมือง ซึ่งกำหนดให้มีแหล่งงานเพิ่มมากขึ้นในชุมชน เพื่อการแก้ปัญหาจราจร ตลอดจนเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯ นอกจากนี้บริเวณนี้ยังเป็นที่ตั้งของวัดบรมราชากาญจนานิกะกอนุสรณ์ (วัดเล่งเน่ยยี่ 2) ปัจจุบันจึงเป็นสถานที่สำคัญของจังหวัดนนทบุรีอีกแห่งหนึ่งที่มีประชาชนเดินทางไปทำบุญและเยี่ยมชมสถานที่อยู่เป็นประจำ ดังภาพที่ 6.2-9



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพการใช้ประโยชน์จริงในอำเภอบางบัวทอง



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินอำเภอบางบัวทองตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมนนทบุรี

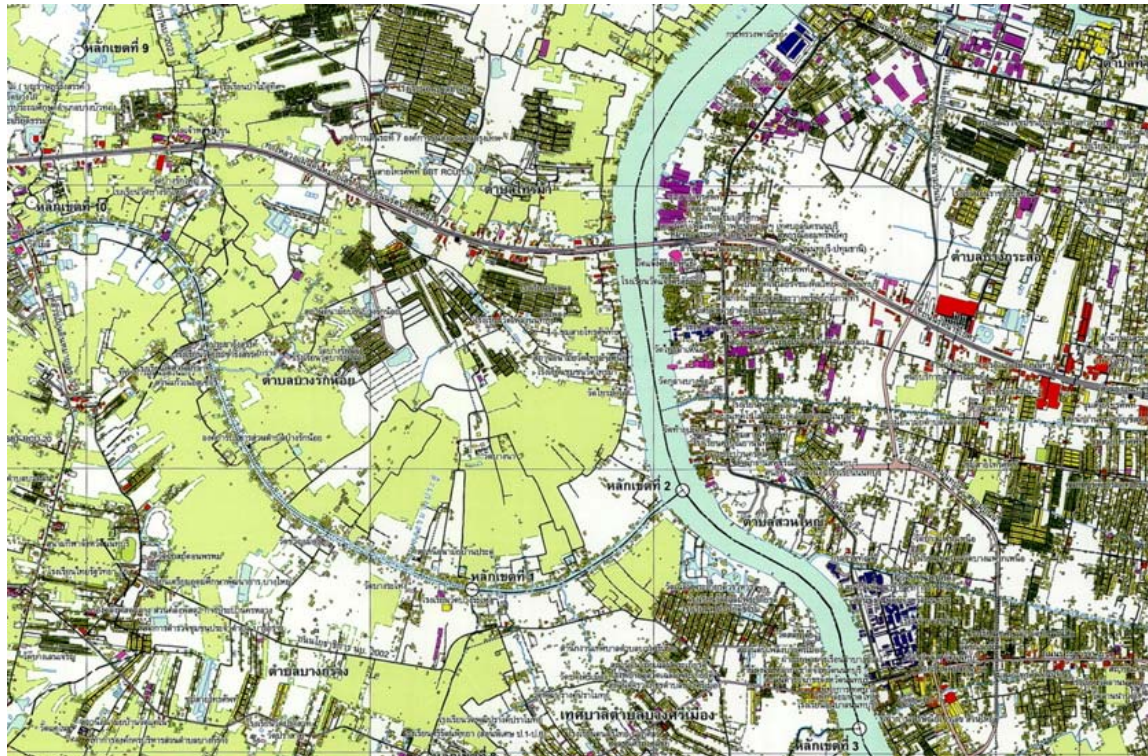
ภาพที่ 6.2-6 การเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพจริงกับผังเมืองรวมในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนงามวงศ์วานและถนนติวานนท์



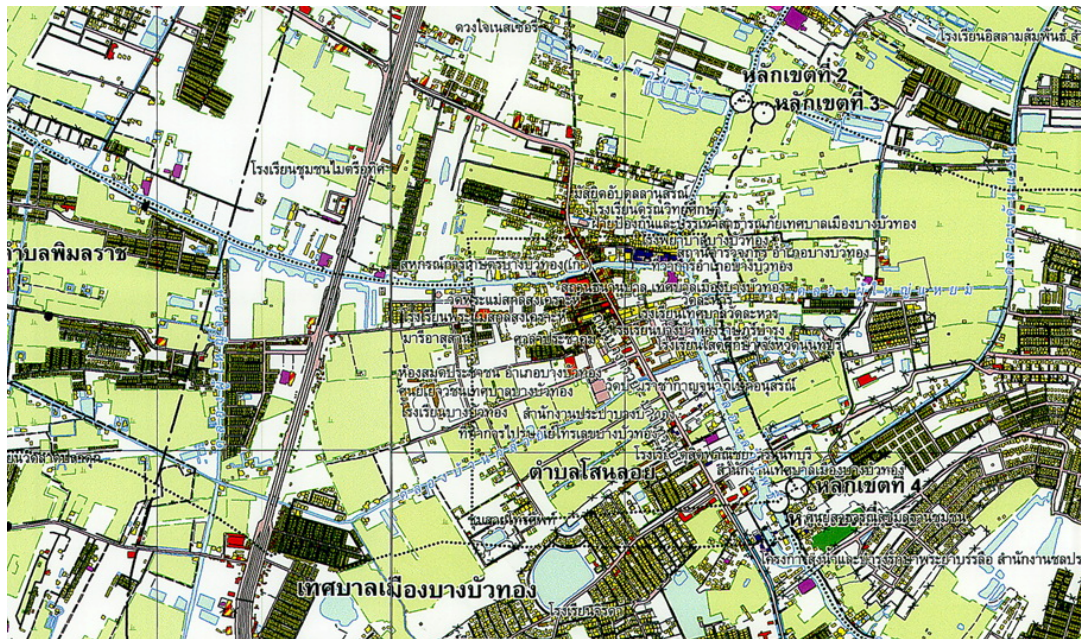
ภาพที่ 6.2-7 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณถนนงามวงศ์วานและถนนติวานนท์



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณถนนรัตนนิเบศร์



ภาพที่ 6.2-8 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณถนนรัตนนิเบศร์



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณเทศบาลเดิมของอำเภอบางบัวทอง



ภาพที่ 6.2-9 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณเทศบาลเดิมของอำเภอบางบัวทอง

1) พื้นที่อำเภอไทรน้อย

การใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่อำเภอไทรน้อยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม ยกเว้นบริเวณทิศเหนือที่มีพื้นที่บางส่วนเป็นโรงงานอุตสาหกรรมกระจายอยู่ในพื้นที่ ซึ่งโดยภาพรวมนั้นเป็นไปตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 ดังแสดงในภาพที่ 6.2-10

สำหรับการสำรวจพื้นที่ศึกษาอำเภอไทรน้อย มีดังนี้

- **บริเวณถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี** เป็นบริเวณที่ผังเมืองรวมนนทบุรีกำหนดให้เป็นพื้นที่สีม่วง หรือเป็นย่านอุตสาหกรรมของจังหวัด โดยบริเวณนี้เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมที่ต่อเนื่องจากพื้นที่อำเภอลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป นอกจากจะเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมที่กระจายตัวอยู่ทั่วไปแล้ว บางส่วนของพื้นที่ยังคงเป็นพื้นที่ทำนา จึงเห็นได้ชัดว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตามสภาพจริงทั้ง 2 ประเภทยานั้น ไม่สอดคล้องกัน ดังภาพที่ 6.2.11

- **บริเวณเทศบาลตำบลไทรน้อย** เป็นบริเวณที่ผังเมืองรวมกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นย่านพาณิชยกรรมและชุมชนที่พักอาศัยของตำบล ซึ่งถ้าหากพิจารณาในผังสีของผังเมืองรวมนั้นจะเห็นว่าบริเวณนี้เป็นพื้นที่ใจกลางตำบลไทรน้อยที่มีการกำหนดเป็นสีอื่น เช่น สีเหลือง สีแดง สีส้ม และสีน้ำเงิน ในขณะที่พื้นที่โดยรอบเป็นพื้นที่สีเขียว ดังนั้นการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้จึงเป็นย่านศูนย์กลางของชุมชน ทั้งทางด้านส่วนราชการท้องถิ่น และการค้าของชุมชน รวมทั้งยังเป็นที่ตั้งของสถานีไฟฟ้าแรงสูงไทรน้อยอันเป็นแหล่งพลังงานสำคัญของพื้นที่ ดังภาพที่ 6.2-12



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ตามสภาพการใช้ประโยชน์จริงในอำเภอไทรน้อย

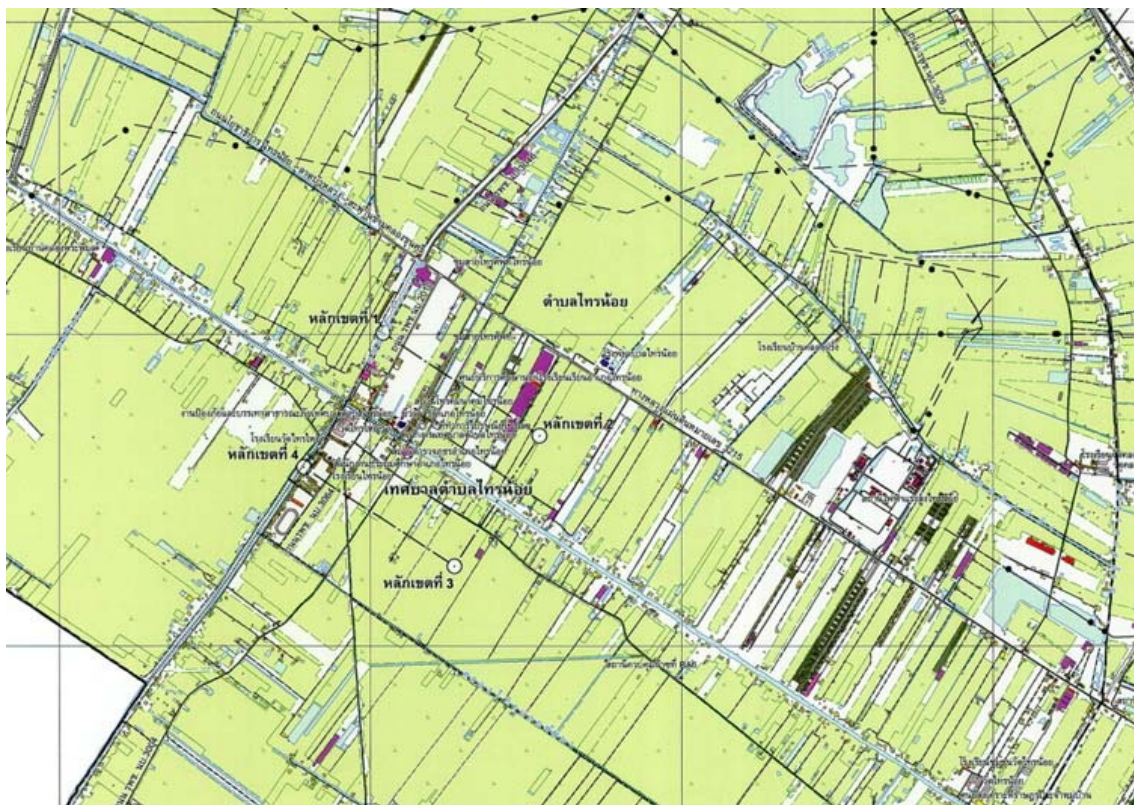


ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินอำเภอไทรน้อย
ตามกฎหมายผังเมืองรวมนนทบุรี

ภาพที่ 6.2-10 การเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพจริงกับผังเมืองรวมในพื้นที่อำเภอไทรน้อย



ภาพที่ 6.2-11 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี



ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณเทศบาลไทรน้อย



ภาพที่ 6.2-12 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพพื้นที่บริเวณเทศบาลไทรน้อย

6.3 สรุปการพัฒนาพื้นที่ศึกษา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ชุมชนจังหวัดนนทบุรี

เนื่องจากการสร้างเมืองในสมัยโบราณให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งหรือชัยภูมิของเมือง โดยจะสร้างเมืองอยู่ใกล้แม่น้ำสายเล็กๆ หรือแม่น้ำสายเก่า มีทางออกสู่ทะเล สำหรับเมืองที่มีลำน้ำผ่านกลาง ถ้าลำน้ำแคบก็จะเป็นประโยชน์ในการที่จะใช้เรือลำเลียงเข้าถึงในเมือง เวลาเกิดศึกสงครามก็อาจจะทำเครื่องกีดกันข้าศึกทางน้ำไว้ได้ แต่ถ้าลำน้ำกว้างออกจนกลายเป็นแม่น้ำประโยชน์ที่จะได้ในการป้องกันเมืองก็หมดไปกลายเป็นเมืองเอกแตก ซึ่งอาจเทียบเคียงกับเมืองนนทบุรีในสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราช ที่ได้ย้ายที่ตั้งเมืองจากบ้านตลาดขวัญไปอยู่บริเวณปากแม่น้ำอ้อม เนื่องจากการขุดคลองลัดแต่คลองลัดได้ขยายกว้างออกจนกลายเป็นแม่น้ำ ทำให้เมืองนนทบุรีมีลักษณะเป็นเมืองเอกแตก การป้องกันข้าศึกทำได้ยาก จึงได้ย้ายเมืองนนทบุรีมาอยู่บริเวณปากแม่น้ำอ้อมมีลำแม่น้ำเป็นหน้าด่านรักษาเมือง

พัฒนาการความเป็นเมืองนนทบุรีในอดีตที่ผ่านมา ตั้งแต่เริ่มตั้งเมืองนนทบุรีจะอยู่ที่บริเวณบ้านตลาดขวัญฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา กระแสการขยายตัวหรือการเปลี่ยนแปลงของเมืองเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป วิถีชีวิตส่วนใหญ่ผูกพันกับแม่น้ำลำคลอง ในแต่ละช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงเนื่องมาจากการขุดคลองลัดต่างๆ ภายในจังหวัด ในอดีตการคมนาคมสายหลักและสิ่งที่เปรียบเสมือนเส้นเลือดใหญ่ที่หล่อเลี้ยงพื้นที่ของนนทบุรี ก็คือแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองสายหลักๆ หลายสายในพื้นที่ที่มีประโยชน์ในด้านการคมนาคมขนส่ง เป็นแหล่งทรัพยากรอาหารและช่วยในการเกษตรกรรม เป็นต้น ตลอดจนลักษณะทางภูมิศาสตร์ของที่ตั้งเมืองนนทบุรีที่อยู่ใกล้กับเมืองหลวง คือ กรุงศรีอยุธยาและกรุงธนบุรีในอดีต และกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน จึงทำให้จังหวัดนนทบุรีโดยตำแหน่งของพื้นที่แล้วเปรียบเสมือนเมืองหน้าด่านของพระนคร เป็นทั้งจุดที่สะสมเสบียง เตรียมพลและเนื่องจากการที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์จึงกลายเป็นเมืองรองรับการอพยพย้ายถิ่นฐานในสถานการณ์ต่างๆ ที่พระนครถูกรุกราน

จุดเปลี่ยนสำคัญซึ่งทำให้นนนทบุรีมีการขยายตัวของเมือง มีวิถีชีวิตความเป็นอยู่ที่เปลี่ยนไปจากอดีตที่เห็นได้ชัดเจน จะอยู่ในช่วงสมัยรัชกาลที่ 8 การคมนาคมทางบกเข้ามามีบทบาทแทนการคมนาคมทางน้ำ สมัยจอมพล ป. พิบูลสงคราม เป็นนายกรัฐมนตรี มีการก่อสร้างถนนในแนวฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาเชื่อมระหว่างจังหวัดนนทบุรีจากท่าหน้าศาลากลางจังหวัด (หลังเก่า) กับกรุงเทพฯ คือ “ถนนพระราชราษฎร์” เพื่อติดต่อระหว่างนนทบุรีกับกรุงเทพมหานคร ถนนสายที่ 2 คือ “ถนนพิบูลสงคราม” เลียบริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออก เชื่อมระหว่างนนทบุรีกับกรุงเทพมหานคร เช่นกันซึ่งเปิดใช้ในสมัยรัชกาลที่ 9

กล่าวได้ว่าจังหวัดนนทบุรี ได้เริ่มพัฒนามากขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 8 โดยเฉพาะการคมนาคมและการศึกษา ความเจริญเหล่านี้มีอุปสรรคทำให้ชะงักลงด้วยเหตุ 2 ประการ คือ เกิดสงครามโลกครั้งที่ 2 เมื่อปี พ.ศ. 2482 – 2488 และเกิดน้ำท่วมใหญ่ เมื่อปี พ.ศ. 2485 จึงทำให้สวนทุเรียนซึ่งเป็นพืชสวนที่ขึ้นชื่ออยู่ในขณะนั้นจมน้ำ ทุเรียนตายเกือบหมด เกิดความเสียหายทางเศรษฐกิจครั้งยิ่งใหญ่

จากในอดีตที่ให้ความสำคัญกับแม่น้ำลำคลอง ซึ่งเป็นเส้นทางสัญจรหลักของชุมชนและเป็นแหล่งทรัพยากรของชุมชน ตลอดจนก่อให้เกิดวัฒนธรรมและประเพณีต่าง ๆ ที่เชื่อมโยงกับลำน้ำในชุมชน การตั้งถิ่นฐานและการใช้ที่ดินของชุมชนขณะนั้นจะอยู่ตามริมแม่น้ำ ลำคลอง โดยมีวัด โรงเรียน อยู่ใน

ละแวกใกล้เคียงกันของแต่ละชุมชน และล้อมรอบด้วยพื้นที่สวน ไร่นา สำหรับปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนสภาพการดำรงชีวิตด้วยการให้ความสำคัญกับถนนแทนแม่น้ำลำคลอง การตั้งถิ่นฐานและการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนขยายตัวเรียงรายตามเส้นทางถนนซึ่งสะดวกในการเข้าถึง การพัฒนาด้านคมนาคมขนส่งทำให้เกิดการเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ อำนาจประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดนนทบุรี รูปแบบการดำรงชีวิตของประชาชนจึงเปลี่ยนแปลงไปจากอดีต ทำให้สามารถเดินทางเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครได้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น ประกอบกับสภาพทางภูมิศาสตร์ของพื้นที่จังหวัดนนทบุรีที่มีพื้นที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานครจนเกือบกลายเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพฯ อยู่แล้ว ปัจจัยสนับสนุนในหลายๆ ด้าน จึงเป็นแรงผลักดันสำคัญที่ส่งผลให้พื้นที่เกือบทั้งจังหวัดนนทบุรีเปลี่ยนแปลงไปจากแนววิถีดั้งเดิมอย่างสิ้นเชิง

6.3.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงจากอดีต – ปัจจุบัน

การพัฒนาระบบการคมนาคมทางบกที่เข้ามาแทนการคมนาคมทางน้ำ ตลอดจนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ในปัจจุบัน จึงทำให้พื้นที่จังหวัดนนทบุรีมีการเปลี่ยนแปลงในด้านการตั้งถิ่นฐานการใช้ที่ดินเพื่อดำเนินกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่ที่มีความหลากหลาย วิถีชีวิตจากสังคมเกษตรกรรมชนบท เป็นสังคมเมือง สภาพสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรมลงเป็นต้น โดยเริ่มจาก :-

- การก่อสร้างสะพานพระราม 6 และถนนบางกรวยไทรน้อย ซึ่งมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน จากการตั้งบ้านเรือนตามริมแม่น้ำ ลำคลอง มาตั้งถิ่นฐานบริเวณเส้นทางถนน ตลอดจนรูปแบบการสร้างอาคารก็เปลี่ยนแปลงจากบ้านใต้ถุนสูงมาเป็นบ้านแถว ตึกแถว

- การก่อสร้างถนนรัตนธิเบศร์ สะพานพระนั่งเกล้า ถนนกาญจนาภิเษก สะพานพระราม 5 สะพานพระราม 4 ซึ่งเป็นผลให้พื้นที่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา คือ อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางกรวย อำเภอบางใหญ่ และอำเภอไทรน้อย มีการเชื่อมโยงกับพื้นที่ทางฝั่งตะวันออก คือ เทศบาลนครนนทบุรี เทศบาลนครปากเกร็ด และที่สำคัญคือสามารถติดต่อเชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานครได้สะดวกขึ้น จึงทำให้พื้นที่ฝั่งตะวันตกมีการพัฒนาและขยายตัวในด้านที่อยู่อาศัย กิจกรรมทางเศรษฐกิจธุรกิจบริการในรูปแบบต่างๆ เข้ามาในพื้นที่มากขึ้น

- จากการที่จังหวัดนนทบุรี มีบทบาทเป็นเมืองที่รองรับการอยู่อาศัย ของผู้คนประกอบกิจกรรมต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร ดังนั้นระบบถนนที่เชื่อมโยงติดต่อกับกรุงเทพมหานคร จึงประสบปัญหาติดขัดอย่างมาก โดยเฉพาะเส้นทางสายหลักที่เข้ากรุงเทพมหานคร มีปริมาณการจราจรสูง และมีแนวโน้มสูงขึ้นในปัจจุบัน แม้ว่าจะมีโครงการที่เกิดขึ้นใหม่หลายสาย เช่น ถนนนครอินทร์ ถนนราชพฤกษ์ ถนนชัยพฤกษ์ สะพานพระราม 4 ทางเลี้ยวเมืองนนทบุรี – สนามบินน้ำ ทางเลี้ยวเมืองปากเกร็ด ตลอดจนรัฐบาลมีนโยบายการพัฒนาโดยนำระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนซึ่งเป็นทางออกที่มีประสิทธิภาพที่สุดสำหรับเมืองขนาดใหญ่ เพราะประชาชนส่วนใหญ่ยังคงต้องพึ่งพาบริการขนส่งสาธารณะ เพื่อแก้ไขปัญหาจราจรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การดำเนินโครงการดังกล่าวเมื่อแล้วเสร็จจะเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญซึ่งจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินและการเข้าถึงของบริเวณต่าง ๆ ในพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับสถานีรับ – ส่ง จะมีโอกาสในการพัฒนาแบบความหนาแน่นสูง บริเวณพื้นที่ที่เป็นสถานีรถไฟฟ้าวินาศ บริเวณแยกติวานนท์ กระทรวงสาธารณสุข ศูนย์ราชการนนทบุรี

สะพานพระนั่งเกล้า ไทรมา ท่าอิฐ ฯลฯ เป็นพื้นที่ที่มีแนวโน้มจะเกิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพอย่างรวดเร็ว

นอกจากนี้ จากสภาพที่ตั้งของจังหวัดนนทบุรีเป็นเมืองปริมณฑลที่มีพื้นที่ใกล้ชิดกับกรุงเทพมหานครมากจนแทบจะแยกกันไม่ออกระหว่างพื้นที่ของกรุงเทพมหานครและพื้นที่ฝั่งตะวันออกของจังหวัดนนทบุรี ดังนั้นจึงเป็นปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งที่ได้รับอิทธิพลจากการเจริญเติบโตและการพัฒนาในทุกๆ ด้านจากกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะการขยายตัวในด้านที่อยู่อาศัย เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีความหนาแน่นในการใช้พื้นที่ และเป็นศูนย์กลางของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ การบริหารการปกครองในระดับประเทศ ซึ่งเป็นเหตุผลสำคัญที่ทำให้ราคาที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานครมีราคาสูง โดยเฉพาะพื้นที่เขตเมืองชั้นในและพื้นที่โดยรอบพื้นที่ชั้นใน เมื่อพื้นที่ชั้นในมีราคาที่ดินสูงจึงเป็นข้อจำกัดของพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย จึงส่งผลให้เกิดการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยเข้ามาในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี โดยเริ่มแรกจะมีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยเข้ามาในพื้นที่ฝั่งตะวันออกของจังหวัด ต่อมาเมื่อมีระบบโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ โดยเฉพาะถนนและสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาที่เชื่อมต่อระหว่างฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออกเพิ่มขึ้น ได้แก่ สะพานพระราม 5 สะพานพระราม 4 รวมทั้งสะพานพระนั่งเกล้าแห่งใหม่ จึงเป็นการเพิ่มเส้นทางการเข้าถึงระหว่างฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออกของจังหวัดนนทบุรี ทำให้พื้นที่ฝั่งตะวันตกของจังหวัดมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและการขยายตัวในด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ และอำเภอบางกรวย นอกจากนี้ปัจจุบันพื้นที่จังหวัดนนทบุรีมีหน่วยงานภาครัฐการระดับกระทรวง ระดับกรมเข้ามาตั้งในพื้นที่เพิ่มขึ้น เช่น กระทรวงพาณิชย์ กระทรวงสาธารณสุข กรมราชทัณฑ์ สำนักงานพัฒนาข้าราชการพลเรือน (กพ.) เป็นต้น ปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อการขยายตัวของธุรกิจที่อยู่อาศัย ธุรกิจภาคบริการ – พาณิชยกรรม เพิ่มมากขึ้นทั้งในปัจจุบันและอนาคต

6.3.3 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่

จากการเปลี่ยนแปลงและสภาพการพัฒนาพื้นที่ในแต่ละยุคสมัยที่ผ่านมา เมื่อพิจารณาจากสภาพพื้นฐานด้านกายภาพ การบริหารจัดการ หรือแม้กระทั่งภูมิปัญญาต่างๆ จะพบว่าพื้นฐานของชุมชนที่มาจากสังคมการเกษตรนั้น มีความผูกพันกับน้ำทั้งในด้านการอุปโภคบริโภค การคมนาคมขนส่ง วิถีชีวิต และขนบธรรมเนียมประเพณี กล่าวได้ว่าเป็นชุมชนที่มีพื้นฐานจากน้ำ (water base community) มาตั้งแต่สมัยการเริ่มก่อตัวของชุมชน ต่อมาเมื่อได้มีการปรับเปลี่ยนตามการพัฒนาประเทศ โดยได้รับอิทธิพลจากชาติตะวันตก จึงได้เริ่มเกิดการเปลี่ยนแปลงทางสังคม วัฒนธรรม และมีการพัฒนาระบบการสัญจรให้ทันสมัยยิ่งขึ้น เกิดการสร้างถนนสายใหม่เพิ่มขึ้นหลายสาย เมื่อเข้าสู่ยุคสมัยใหม่ (modernization) ก็ยิ่งเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตของคน ซึ่งจากเดิมที่ดำรงชีวิตผูกพันกับลำน้ำเปลี่ยนเป็นบนบกแทน มีการขยายตัวของชุมชนเพิ่มมากขึ้น ความเจริญในด้านต่างๆ ได้มีบทบาทมากขึ้นกับชุมชน ระบบการสัญจรทางถนนได้เพิ่มสำคัญกับชุมชนมากยิ่งขึ้น การสัญจรทางน้ำจึงลดบทบาทลง ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่พัฒนาขึ้นก็สัมพันธ์กับพื้นที่บนบกเกือบทั้งหมด ความสำคัญของน้ำที่เป็นพื้นฐานเดิมของชุมชนก็ลดลงนำไปสู่วิถีชีวิตที่ไม่พึ่งพาอาศัยน้ำเป็นหลัก เปลี่ยนแปลงเป็นเมืองที่อยู่บนบกหรือบนดิน

มีระบบการสัญจรโดยใช้ถนนแทนแม่น้ำ ลำคลอง ใช้รถประเภทต่างๆ ในการสัญจรแทนเรือ บ้านเรือนที่ผูกพันกับน้ำก็เปลี่ยนแปลงปรับเปลี่ยนรูปแบบไปหาพื้นที่บนบก

การเข้าถึงของระบบถนนในหลายรูปแบบได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ และการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม ทั้งจากการปิดเส้นทางคลองต่างๆ ซึ่งเป็นการทำลายระบบสัญจรเดิม และทำให้ไม่สามารถทำการเกษตรได้ดังเดิม ซึ่งมีส่วนทำให้ระบบชุมชนพึ่งพาน้ำเปลี่ยนแปลงไปเร็วยิ่งขึ้น ด้านการขยายตัวของชุมชนก็เช่นกัน ในพื้นที่ที่มีการเข้าถึงของระบบถนนขนาดใหญ่ ทำให้เกิดชุมชนใหม่ขึ้นตามพื้นที่ถนน ซึ่งชุมชนใหม่เหล่านี้มีลักษณะการเติบโตที่ไม่มีศูนย์กลาง เติบโตไปตามแนวถนนเรื่อย ๆ ซึ่งในทางผังเมืองแล้วการที่เมืองเติบโตแบบนี้ถือเป็นผลเสียทางด้านการบริหารสาธารณูปโภคของเมืองอย่างมาก

ลักษณะของการเปลี่ยนแปลงของจังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่บริเวณราบลุ่มเจ้าพระยาตอนล่าง ซึ่งโดยลักษณะทางกายภาพเป็นพื้นที่ที่อุดมสมบูรณ์ด้านการเกษตรกรรม เป็นแหล่งผลิตผลไม้ชั้นดีที่มีมาแต่เดิม ในขณะเดียวกันก็ยังเป็นพื้นที่ที่อยู่ในปริมณฑลของกรุงเทพมหานครซึ่งได้รับผลจากการขยายตัวและการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่าความได้เปรียบเชิงพื้นที่ทั้ง 2 ลักษณะข้างต้นดังกล่าวนี้ มีนัยที่ขัดแย้งกัน จึงเป็นผลให้พื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ทางการเกษตรอย่างนนทบุรี ถูกถูกล้ำหรือคุกคามจากกิจกรรมของความเป็นเมืองที่เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานคร ภาพความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นก่อทั้งผลดีและผลเสียต่อจังหวัดนนทบุรี โดยเฉพาะประเด็นการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของจังหวัดนนทบุรี ซึ่งปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของจังหวัดนนทบุรีได้รับผลจากการพัฒนาและการขยายตัวของกรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่องและชัดเจน เมื่อกรุงเทพมหานครมีการควบคุมและจำกัดการขยายตัวของภาคกิจกรรมต่างๆ มากขึ้นเท่าไร ภาคกิจกรรมเหล่านั้นจะมุ่งให้ความสนใจกับจังหวัดปริมณฑลที่อยู่รอบกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ซึ่งมีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งสูง ทำให้มีบทบาทในการรองรับกิจกรรมต่างๆ จากกรุงเทพฯ ได้แก่ การกระจายตัวของประชากร การกระจายธุรกิจการค้า สถานศึกษาและที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งมีการเชื่อมโยงคมนาคมขนส่ง การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้พื้นที่เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว และส่งผลให้พื้นที่จังหวัดนนทบุรี เป็นแหล่งงานที่เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานครไปโดยปริยายจนกลายเป็นพื้นที่เศรษฐกิจเดียวกัน

นอกจากนี้จากการที่กรุงเทพมหานครได้กระจายหน่วยงานราชการ กิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ ทั้งในด้านธุรกิจการค้า โรงงานอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยมาสู่จังหวัด ส่งผลให้จังหวัดนนทบุรีได้รับการปรับปรุงและขยายระบบโครงสร้างบริการพื้นฐานของภาครัฐและภาคเอกชนในมาตรฐานเดียวกันหรือใกล้เคียงกับกรุงเทพมหานคร ทั้งด้านระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่อยู่อาศัย สถานศึกษา ตลอดจนข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจลงทุน สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพของจังหวัดนนทบุรี เพื่อบริการกิจกรรมต่างๆ ที่มีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจสูงอย่างรวดเร็ว ในอนาคตคาดว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ฝั่งตะวันตกของจังหวัดนนทบุรี ซึ่งปัจจุบันยังคงมีพื้นที่ทำการเกษตรกรรม หากแต่อาจได้รับการพัฒนาเพื่อเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้น ก่อให้เกิดการรุกคืบพื้นที่เกษตรกรรมโดยตรงส่งผลต่อการทำลายและลดพื้นที่แหล่งผลิตอาหารให้แก่เมืองในเวลาเดียวกัน จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางด้าน

กายภาพของจังหวัดนนทบุรีจะเกี่ยวเนื่องกับบทบาทของการเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีตามวิสัยทัศน์และยุทธศาสตร์ของจังหวัดนนทบุรี

นอกจากนี้ในอนาคตเมื่อมีระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมระบบราง ซึ่งเป็นระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ที่เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานครได้สะดวกรวดเร็วจะเป็นการเพิ่มทางเลือกในการเดินทางให้แก่ประชาชน โดยจะยิ่งเพิ่มแรงดึงดูดต่อการพักอาศัยในจังหวัดสูงขึ้น เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางซื่อ – บางใหญ่) และโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู (ช่วงมีนบุรี – ปากเกร็ด) ซึ่งเป็นส่วนต่อขยายจากโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง จะเป็นปัจจัยดึงดูดโครงการทั้งภาครัฐและภาคเอกชนเข้าสู่พื้นที่มากขึ้น โดยจะมีผลต่อการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจของจังหวัดนนทบุรีอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจตามแนวเส้นทางที่รถไฟฟ้าตัดผ่าน ดังนั้นการวางแผนและควบคุมการพัฒนาทางกายภาพของเมืองจึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องมีความรู้กันไป ซึ่งจะทำให้การพัฒนาพื้นที่ของเมืองเติบโตและพัฒนาไปอย่างเหมาะสม เพื่อจะได้เตรียมการป้องกันและแก้ไขปัญหาทั้งในระยะสั้น ระยะยาว ตลอดจนเพื่อให้คุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรีดีขึ้น

จังหวัดนนทบุรีในอดีตนั้นมีการขยายตัวของประชากรในพื้นที่ในอัตราสูงมาก มีการขยายตัวจากอำเภอเมืองเข้าไปในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง สำหรับอำเภอไทรน้อยนั้นเป็นอำเภอที่มีโครงการด้านที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด สภาพของอำเภอไทรน้อยจึงยังคงความเป็นชุมชนด้านเกษตรกรรมอยู่มาก และมีการขยายตัวของประชากรในอัตราต่ำ เมื่อพิจารณาภาพรวมทิศทางการขยายตัวของเมืองจากข้อมูลการขยายตัวจังหวัดนนทบุรี จากสำนักการโยธาธิการและผังเมืองนนทบุรี พบว่า ปี พ.ศ. 2527 ชุมชนกระจุกตัวอยู่หนาแน่นเฉพาะในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีฝั่งตะวันออก อีก 10 ปีต่อมา คือในปี พ.ศ. 2537 เมื่อมีการพัฒนาทางด้านระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มขึ้น เมืองนนทบุรีเริ่มมีการขยายตัวไปในพื้นที่ฝั่งตะวันตกมากขึ้น โดยขยายตัวตามแนวเส้นทางถนนสายหลัก อาทิ ถนนรัตนธิเบศร์ ถนนวงแหวนตะวันตก สำหรับข้อมูลในปี พ.ศ. 2543 พบว่า มีการกระจุกตัวของชุมชนเพิ่มมากขึ้นในบริเวณพื้นที่เทศบาลเมืองบางบัวทอง และสองฝั่งถนนที่พัฒนาขึ้นใหม่ ดังภาพที่ 6.3-1 และ 6.3-2

จากการสำรวจพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอ พบว่าสภาพพื้นที่และโครงสร้างทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอ แสดงดังภาพที่ 6.3-3 และ 6.3-8

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

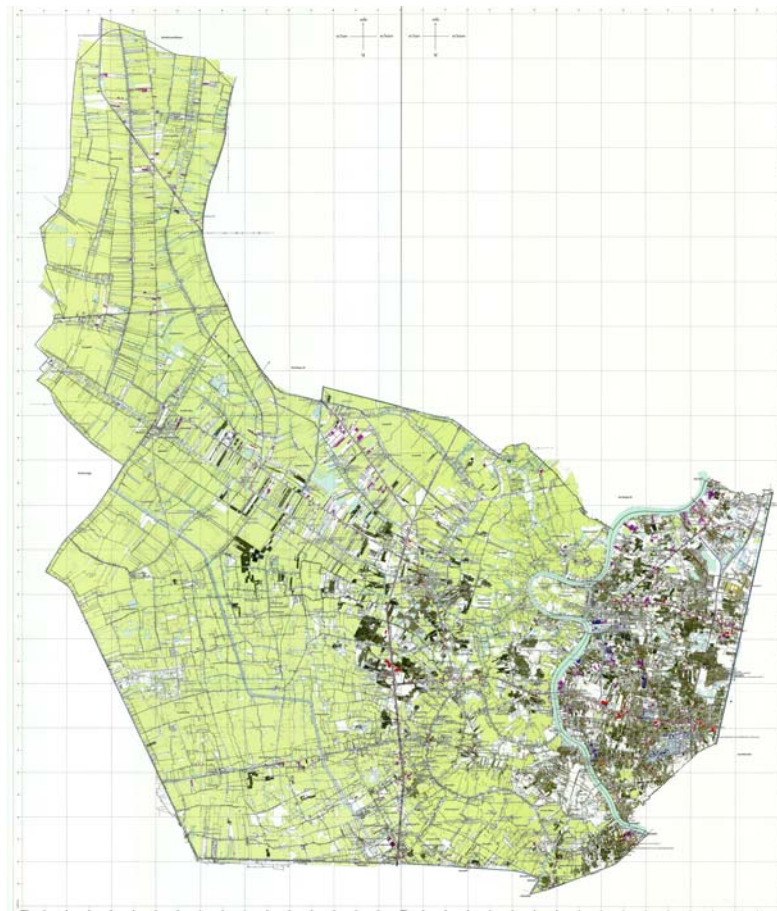
: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



พ.ศ. 2527



พ.ศ. 2537



พ.ศ. 2543

ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดนนทบุรี

ภาพที่ 6.3-1 การเปรียบเทียบการขยายตัวของพื้นที่จังหวัดนนทบุรีในปี พ.ศ.2527 พ.ศ.2537 และพ.ศ.2543

บทที่ 7

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

7.1 สรุปสภาพและปัญหาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพ

7.1.1 มาตรการควบคุมทางด้านผังเมือง

1) การวิเคราะห์ความเหมาะสมของมาตรการควบคุมทางด้านผังเมือง

ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดให้การจัดทำผังเมือง อาจทำได้ 2 ประเภท คือผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ แต่สำหรับในจังหวัดนนทบุรีมีเพียงผังเมืองรวมที่เป็นมาตรการหลักที่ใช้ในการควบคุมด้านผังเมือง มีการออกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 โดยให้ใช้บังคับได้ไม่เกินห้าปี ในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของมาตรการควบคุมทางด้านผังเมืองจะวิเคราะห์ผังเมืองร่วนนนทบุรีในประเด็นสำคัญ 3 ประเด็น คือ การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน การควบคุมความหนาแน่น และข้อกำหนดด้านโครงการคมนาคมขนส่ง

1.1 การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีได้กำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต (ภาพที่ 7.1-1) เป็นการจัดระเบียบและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้สอดคล้องกับสภาพโครงสร้างทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่ ตลอดจนแนวทางการพัฒนา การบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่เพียงพอเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัด

โดยกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 13 ประเภท ดังนี้

1.1.1 ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย (สีเหลืองและเส้นทแยงสีขาว)

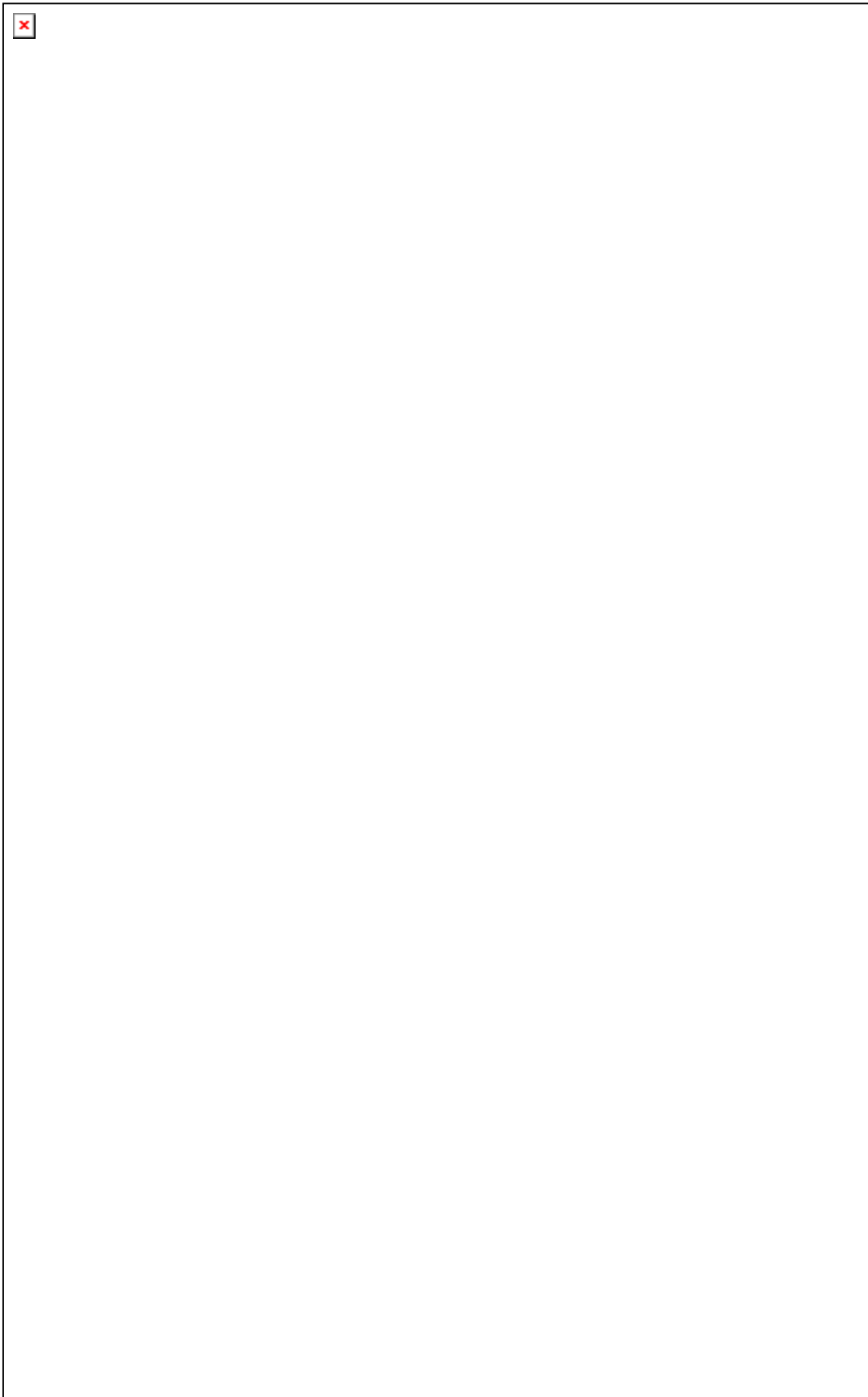
พื้นที่บริเวณนี้มีเนื้อที่ประมาณ 656.52 ไร่ หรือร้อยละ 0.17 ของพื้นที่ผังเมืองรวม อยู่ในบริเวณถนนสนามบินน้ำ ซึ่งมีพระตำหนักนนทบุรีอยู่ในบริเวณดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ เพื่อสนับสนุนการอยู่อาศัยให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี

1.1.2 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น (สีเหลือง)

พื้นที่บริเวณนี้มีเนื้อที่ประมาณ 122,000 ไร่ หรือร้อยละ 31.37 ของพื้นที่ผังเมืองรวม ความหนาแน่นของประชากร ประมาณ 10 คนต่อไร่ พื้นที่ประเภทนี้ส่วนใหญ่กระจายอยู่ในบริเวณอำเภอบางบัวทอง อำเภอบางกรวย อำเภอบางใหญ่และอำเภอบางแคเพื่อรองรับการขยายตัวทางด้านที่พักอาศัยอันเนื่องมาจากการที่จังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดหนึ่งในเขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร ที่มีความสะดวกในการเดินทางเพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่บริเวณของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



ภาพที่ 7.1-1 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมนนทบุรี

1.1.3 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)

พื้นที่บริเวณนี้มีเนื้อที่ประมาณ 38,380 ไร่ หรือร้อยละ 9.87 ของพื้นที่ผังเมืองรวม ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 30 คนต่อไร่ โดยกำหนดไว้ในพื้นที่ที่มีแนวโน้มของความหนาแน่นรองจากที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณที่สำคัญ คือ บริเวณถนนแจ้งวัฒนะ ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพฯ และมีการขยายตัวของสถานที่ราชการขนาดใหญ่ รวมทั้งบริเวณ 2 ผังทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 ซึ่งอยู่ในเขตอำเภอบางบัวทอง ปัจจุบันมีการขยายตัวด้านที่พักอาศัยอย่างมากในเขตอำเภอบางบัวทองและอำเภอบางใหญ่ ถนนเส้นนี้สามารถติดต่อเชื่อมโยงกับชุมชนต่างๆ ในพื้นที่ได้สะดวก จึงมีการขยายตัวของกิจกรรมต่างๆ เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่พักอาศัยมากขึ้น จากแนวความคิดเกี่ยวกับการสร้างเมืองใหม่และเมืองบริวาร ซึ่งกำหนดให้มีการพัฒนาเมืองโดยรอบกรุงเทพฯ ทั้งนี้อำเภอบางบัวทองได้ถูกกำหนดให้เป็นศูนย์ชุมชนชนเมือง (Sub Center) แห่งหนึ่ง ซึ่งกำหนดให้เป็นแหล่งงาน และที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯ โดยพัฒนาเมืองตามแนวถนนวงแหวนรอบนอก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9) วัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทดังกล่าว สำหรับการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ห้องแถว ตึกแถว และอาคารอยู่อาศัยรวม ในบริเวณพื้นที่ที่มีระบบการคมนาคมขนส่งที่มีประสิทธิภาพและมีบริการสาธารณูปโภครองรับอย่างเพียงพอ

1.1.4 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)

พื้นที่บริเวณนี้มีเนื้อที่ประมาณ 9,760 ไร่ หรือร้อยละ 2.51 ของพื้นที่ผังเมืองรวม ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 45 คน ต่อไร่ โดยอยู่บริเวณศูนย์กลางหลักของพื้นที่ตลอดจนบริเวณที่มีแนวโน้มที่จะเติบโตเป็นย่านการค้าและศูนย์กลางของชุมชน การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทดังกล่าวมีวัตถุประสงค์สำหรับประกอบการพาณิชยกรรม การบริการ การบริหารธุรกิจ การอยู่อาศัยทุกประเภทเพื่อสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในลักษณะของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ บริเวณศูนย์กลางเมือง ตลอดจนส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ และประกอบธุรกิจ บริเวณศูนย์กลางเมือง

1.1.5 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)

พื้นที่บริเวณนี้มีเนื้อที่ประมาณ 5,800 ไร่ หรือร้อยละ 1.49 ของพื้นที่ผังเมืองรวม กำหนดไว้บริเวณทางตอนเหนือของจังหวัดในเขตอำเภอไทรน้อย ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณดังกล่าวราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก ห่างไกลจากชุมชน การคมนาคมขนส่งสะดวกไม่ต้องผ่านเข้าไปในชุมชน โดยสามารถติดต่อกับจังหวัดข้างเคียง เช่น ปทุมธานี สุพรรณบุรี นครปฐม และพระนครศรีอยุธยา ได้อย่างสะดวกโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรมทุกประเภทและทุกจำพวกในบริเวณที่ตั้งเหมาะสม

1.1.6 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)

พื้นที่บริเวณนี้มีเนื้อที่ประมาณ 187,375 ไร่ หรือร้อยละ 48.18 ของพื้นที่ผังเมืองรวม ส่วนใหญ่จะกระจายอยู่บริเวณพื้นที่ฝั่งตะวันตกของจังหวัด ซึ่งมีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการประกอบการเกษตรกรรม การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ในพื้นที่เขตชนเมือง ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีในการตั้งถิ่นฐาน

1.1.7 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีชาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)

พื้นที่บริเวณนี้มีเนื้อที่ประมาณ 2,300 ไร่ หรือร้อยละ 0.59 ของพื้นที่ผังเมืองรวม ได้แก่ บริเวณเกาะเกร็ด โดยมีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินในการดำรงรักษาที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อุตสาหกรรม เครื่องปั้นดินเผาที่เป็นเอกลักษณ์พื้นถิ่น และควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ให้คงความเป็นเอกลักษณ์ ตลอดจนสนับสนุนให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

1.1.8 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน)

พื้นที่บริเวณนี้มีเนื้อที่ประมาณ 13,740 ไร่ หรือร้อยละ 3.5 ของพื้นที่ผังเมืองรวม กำหนดให้บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาและลำคลองสายหลักๆ ของจังหวัดทั้ง 2 ฝั่ง ในระยะขนานริมฝั่ง 15 เมตร เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการดำรงรักษาสภาพน้ำในแม่น้ำลำคลองสายสำคัญของจังหวัดให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี ประกอบกับได้มีประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 กำหนดให้เขตจังหวัดนนทบุรี เป็นเขตควบคุมมลพิษ

1.1.9 ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (สีเขียวมะกอก)

พื้นที่บริเวณนี้มีเนื้อที่ประมาณ 1,798.41 ไร่ หรือร้อยละ 0.46 ของพื้นที่ผังเมืองรวม มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

1.1.10 ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน)

พื้นที่บริเวณนี้มีเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ 1 งาน 70 ตารางวา มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออนุรักษ์โบราณสถานและส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรม สถาปัตยกรรม และโบราณคดีของจังหวัด ซึ่งในที่นี้คือพื้นที่ศาลากลางจังหวัดนนทบุรี (เก่า) ซึ่งกรมศิลปากรได้ขึ้นทะเบียนโบราณสถานแล้ว โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 98 ตอนที่ 63 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2534

1.1.11 ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา (สีเทาอ่อน)

พื้นที่บริเวณนี้มีเนื้อที่ประมาณ 1,716.30 ไร่ หรือร้อยละ 0.40 ของพื้นที่ผังเมืองรวม มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษาสถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

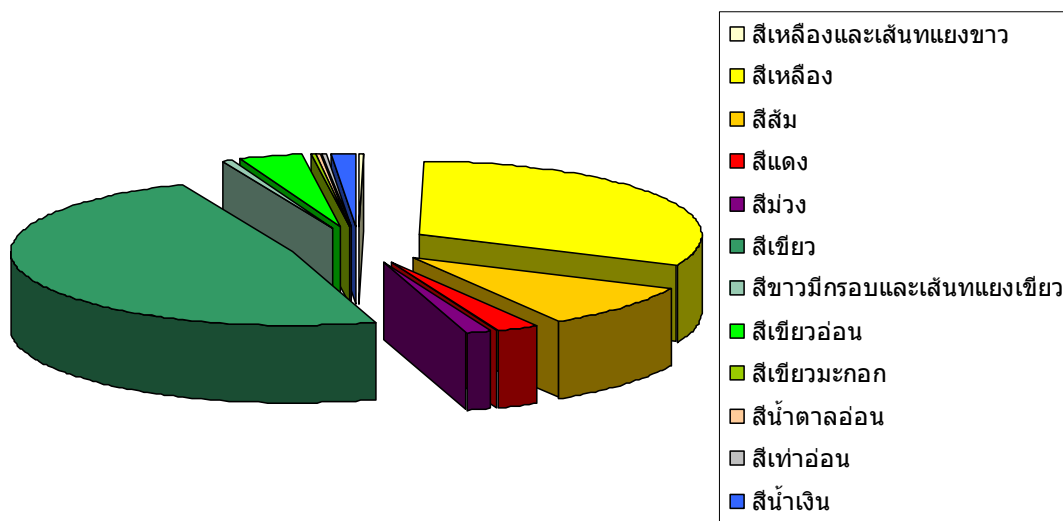
1.1.12 ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน)

พื้นที่บริเวณนี้มีเนื้อที่ประมาณ 5,402.37 ไร่ หรือร้อยละ 1.39 ของพื้นที่ผังเมืองรวม มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

1.1.13 ที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง (สีชมพู)

ได้แก่ แนวถนนโครงการบังคับสาย ก มีขนาดเขตทาง 30.00 เมตร (อยู่บริเวณสามแยกการไฟฟ้า นครหลวงบางใหญ่-ถนนนครอินทร์) มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างถนน การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เกี่ยวข้องหรือเกษตรกรรมเท่านั้น

ทั้งนี้สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมนนทบุรี แสดงดังภาพที่ 7.1-2



ภาพที่ 7.1-2 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมนนทบุรี

เมื่อวิเคราะห์ความเหมาะสมของมาตรการควบคุมทางด้านผังเมืองสามารถสรุปเป็นประเด็นสำคัญได้ดังนี้คือ

โดยภาพรวมแล้วผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมมีความเหมาะสมสอดคล้องกับบริบทของจังหวัดนนทบุรีซึ่งเป็นเมืองปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร โดยจังหวัดนนทบุรีมีกฎหมายผังเมืองรวมควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด ซึ่งในการวางผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีฉบับ พ.ศ. 2548 นั้นเป็นการวางผังโดยใช้ฐานข้อมูลปี พ.ศ. 2543 ดังนั้นเมื่อมีการประกาศใช้ผังเมืองในปี พ.ศ. 2548 สภาพและการใช้ประโยชน์ในบางพื้นที่มีการพัฒนาที่แตกต่างไปจากการใช้ประโยชน์ที่ดินตามฐานข้อมูลเดิม ซึ่งเมื่อพิจารณาในรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว สรุปได้ดังนี้

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย (สีเหลืองและเส้นทแยงเขียว) สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันของพื้นที่บริเวณนี้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม กล่าวคือ มีการก่อสร้างอาคารของสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลและสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ปปช.) ในบริเวณพระตำหนักนนทบุรีเดิม ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพจริงในปัจจุบันของที่ดินบริเวณนี้จึงเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) ในขณะที่พื้นที่โดยรอบยังคงเป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น (สีเหลือง) การใช้ประโยชน์ที่ดินสอดคล้องกับวิสัยทัศน์และยุทธศาสตร์ของจังหวัด ที่มุ่งพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) สำหรับพื้นที่ชุมชนเมืองที่มีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร จึงมีศักยภาพที่เหมาะสมกับการพัฒนาเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางจนถึงหนาแน่นมากต่อเนื่องจากพื้นที่กรุงเทพฯ ในขณะเดียวกันสำหรับพื้นที่ที่อยู่ในย่านพาณิชย์กรรมก็อาจใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานขนาดย่อมได้ด้วย ส่วนพื้นที่ตามแนวถนนสายหลักทั้งสองฝั่งนั้น มีการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์พักอาศัยและศูนย์การค้า ทั้งนี้การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในผังเมืองรวม

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) โดยทั่วไปย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยที่กำหนดในผังเมืองรวมนั้นเป็นพื้นที่ที่มุ่งส่งเสริมให้พัฒนาเป็นย่านการค้าและศูนย์กลางของชุมชนเมือง และเมื่อเมืองมีการพัฒนาให้เป็นแหล่งงาน มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการรองรับแล้ว บางส่วนของพื้นที่ที่มีการพัฒนาเป็นที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นมากในลักษณะอาคารพักอาศัยรวม เช่น อาคารคอนโดมิเนียมพักอาศัย โดยเฉพาะบริเวณจุดตัดของถนนสายสำคัญๆ และพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง และจุดที่เป็นที่ตั้งของสถานีในอนาคต
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันมีโรงงานอุตสาหกรรมกระจายอยู่ในพื้นที่สีม่วงโดยเฉพาะตามแนวถนนสายหลัก ในขณะที่พื้นที่ส่วนอื่นในย่านพื้นที่สีม่วงนั้นยังคงมีการใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม เช่น พื้นที่นา พื้นที่สวนผัก แทรกตัวอยู่ จะเห็นได้ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งสองประเภทที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกันนั้นไม่สอดคล้องกัน หากพิจารณาตามเจตนารมณ์ของผังการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นมุ่งให้พื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม แต่ในสภาพความเป็นจริงในปัจจุบันยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมอย่างไม่เต็มที่ ทำให้ต้องพิจารณาว่าเพราะเหตุใด รัฐหรือท้องถิ่นควรมีการส่งเสริมและสนับสนุนทางด้านระบบโครงสร้างพื้นฐานมากขึ้น หรือเพิ่มแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการมาตั้งโรงงานอยู่ในบริเวณนี้ให้มากขึ้น แทนที่จะไปใช้สิทธิของกิจการที่ผ่อนผันให้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่อื่นๆ ดังเช่นปัจจุบันที่มีการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมไปแทรกตัวอยู่ในย่านที่พักอาศัย ทำให้เกิดปัญหาทางด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามมา
- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) พื้นที่สีเขียวส่วนใหญ่อยู่ในเขตอำเภอไทรน้อย ซึ่งในปัจจุบันยังคงมีสภาพเป็นพื้นที่เกษตรกรรมอยู่ ประกอบกับผังเมืองรวมได้กำหนดให้สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดได้ จึงทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยกระจายอยู่ในพื้นที่สีเขียวนี้ด้วยเช่นกัน
- ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน) จากข้อมูลของสำนักงานสิ่งแวดล้อมภาคที่ 6 จังหวัดนนทบุรี พบว่าสภาพน้ำในคลองต่างๆ ของจังหวัดนนทบุรีอยู่ในระดับที่ไม่ได้มาตรฐาน ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ ยกเว้นด้านการคมนาคม ในมุมมองของการควบคุมใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการกำหนดเขตพื้นที่สีเขียวอ่อนในพื้นที่ตามผังเมืองรวมนั้นพบว่าเหมาะสม แต่ในทางปฏิบัตินั้นควรมีมาตรการประกอบอื่นๆ เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายผังเมืองรวมนี้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) โดยทั่วไปมีความเหมาะสมตามสภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ประเภทนี้ แต่มีข้อสังเกตในพื้นที่บริเวณศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี ที่ในปัจจุบันมีโครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นโครงการอาคารพักอาศัยข้าราชการขนาดใหญ่ ของกรมธนารักษ์ ซึ่งถึงแม้วัตถุประสงค์ของโครงการเป็นกิจการเพื่อการพักอาศัยของข้าราชการ หากแต่เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ของที่ดินนั้นจะเป็นเพื่อการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งจะไม่ตรงกับเจตนารมณ์ของการใช้ประโยชน์ที่ระบุไว้ในผังเมืองรวมของที่ดินประเภทนี้

1.2 การควบคุมความหนาแน่น

มาตรการที่ใช้สำหรับควบคุมความหนาแน่นประกอบด้วย อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR) และ อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio : OSR) ซึ่งไม่มีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เพื่อใช้ควบคุมความหนาแน่นของอาคารไว้ในผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 ดังนั้น มาตรการที่ใช้ในการควบคุมโครงการก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่ชุมชนเมืองของจังหวัดนนทบุรี จึงถูกควบคุมโดยกฎหมายควบคุมอาคาร

1.3 ข้อกำหนดแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมขนส่ง

ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 ได้รวมโครงการคมนาคมและขนส่ง (ภาพที่ 7.1.3) อยู่ในแผนเกี่ยวกับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามข้อ 1.1 โดยแบ่งถนนออกเป็น 2 ประเภท คือ

1.3.1 ถนนโครงการบังคับ

ได้แก่ ถนนสาย ก (ช่วงสามแยกการไฟฟ้านครหลวงบางใหญ่ – ถนนนครอินทร์) ซึ่งเป็นถนนตัดใหม่ที่บังคับเขตทางและสายทาง เพื่อให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่และแบ่งเบาปริมาณการจราจรบนถนนสายหลักได้ส่วนหนึ่ง โดยถนนบังคับสาย ก ดังกล่าว มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย มีขนาดเขตทาง 30.00 เมตร ระยะทางประมาณ 2.8 กิโลเมตร และกำหนดระยะถอยร่นจากเขตทางตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี ในระยะ 6.00 เมตร โดยจะมีหมุดพร้อมคำพิกัดแสดงไว้ในพื้นที่ตั้งแต่จุดเริ่มต้นจนถึงจุดสิ้นสุดโครงการ ขณะนี้เส้นทางดังกล่าว กรมทางหลวงชนบทได้ดำเนินการสำรวจและออกแบบแนวถนนแล้วเสร็จ ในปี 2548 นำเข้าแผนสำรวจสังหาริมทรัพย์ และประมาณปี 2549-2550 จะนำเข้าแผนก่อสร้างต่อไป

1.3.2 ถนนโครงการเสนอแนะ

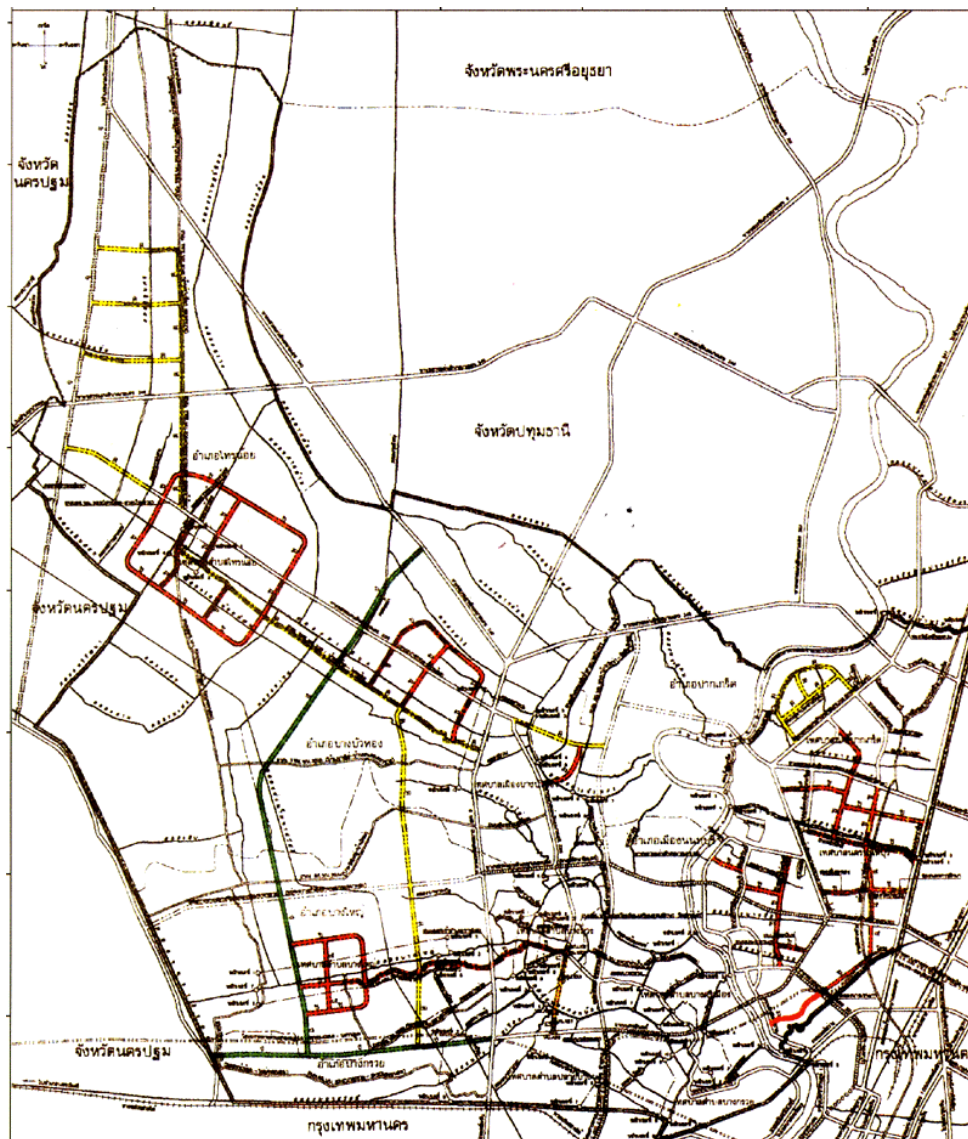
นอกจากถนนโครงการบังคับแล้ว ตามแผนผังดังกล่าวยังมีแนวถนนเดิมกำหนดให้ขยายเขตทาง และถนนโครงการกำหนดให้ก่อสร้างใหม่ โดยแนวถนนโครงการเสนอแนะเป็นส่วนหนึ่งของโครงข่ายระบบถนนตามแผนผังเพื่อแสดงให้เห็นถึงภาพรวมของโครงข่ายถนนของชุมชนในอนาคต ทั้งนี้ไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย

ถนนโครงการเสนอแนะดังกล่าว มีขนาดเขตทางแตกต่างกันตามหน้าที่ และตามความเหมาะสมให้สอดคล้องกับปริมาณการจราจร และการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต โดยถนนโครงการเสนอแนะเหล่านี้เป็นการเสนอแนะในสายทางและเขตทาง เพื่อให้ท้องถิ่นยึดถือเป็นแนวนโยบาย และให้เกิดความยืดหยุ่นในการปฏิบัติ พร้อมทั้งสามารถใช้ดุลพินิจในการพิจารณาเพื่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อประชาชนน้อยที่สุดตลอดจนประหยัดงบประมาณในการเวนคืนและการก่อสร้าง

ระบบถนนตามแผนผังโครงการคมนาคมและขนส่ง ที่เป็นแนวถนนโครงการเสนอแนะมีเขตทางเรียงตามลำดับดังนี้

- ถนนแบบ ข ขนาดเขตทาง 20.00 เมตร มีจำนวน 23 สาย
- ถนนแบบ ค ขนาดเขตทาง 30.00 เมตร มีจำนวน 11 สาย
- ถนนแบบ ง ขนาดเขตทาง 40.00 เมตร มีจำนวน 2 สาย

- ถนนแบบ จ ขนาดเขตทาง 80.00 เมตร มีจำนวน 1 สาย
- ทั้งนี้ระบบถนนทั้งที่เป็นถนนโครงการบังคับและถนนโครงการเสนอแนะนั้นมีความเหมาะสมตามแต่ละขนาดของโครงการถนนที่กำหนด



ภาพที่ 7.1-3 แผนผังแสดงโครงสร้างการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงผังเมืองจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548

2) สภาพและปัญหาการบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านผังเมือง

จากการสำรวจพื้นที่ศึกษาทั้ง 3 บริเวณ คือ พื้นที่เมือง (Urban area) ในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี พื้นที่รอยต่อระหว่างเมืองกับชนบท (Urban fringe area) ในเขตอำเภอบางบัวทอง และพื้นที่ชนบท (Rural area) ในเขตอำเภอไทรน้อย พบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่ยังอยู่ในกรอบของผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตที่ได้วางผังไว้ ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตหรือผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548 ได้วางตามสภาพโครงสร้างทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมเดิมของพื้นที่ นอกจากนั้นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ยังได้กำหนดให้มีการผ่อนผันอนุญาตให้

ดำเนินการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นๆ นอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก ยกเว้นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่โล่ง เพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง ไม่ได้กำหนดให้มีการผ่อนผันอนุญาตให้ดำเนินการใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นๆ นอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้กำหนดไว้ ตัวอย่างเช่น “ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย (สีเหลืองและเส้นทแยงสีขาว)” กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินในแต่ละบริเวณ ดังแสดงในตารางที่ 7.1-1 ทั้งนี้สำหรับการอนุญาตให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ได้สรุปไว้ในตารางกิจการตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทในกฎกระทรวงผังเมืองรวม ในภาคผนวก 4

ตารางที่ 7.1-1 กิจการตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย (สีเหลืองและเส้นทแยงสีขาว) บริเวณหมายเลข 1.2, 1.2 และ 1.3

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินในแต่ละบริเวณ (กิจการที่ผ่อนผัน)
1. การอยู่อาศัย - บ้านเดี่ยว - บ้านแฝด - บ้านแถว - ห้องแถว - ตึกแถว - อาคารอยู่อาศัยรวม (โดยมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร) 2. สถาบันราชการ 3. การสาธารณูปโภค 4. การสาธารณูปการ	1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน 2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว 3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง 4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า 5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน 6. สิ่งปลูกสร้างและหรืออาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร 7. คลังสินค้า 8. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร 9. กำจัดมูลฝอย 10. ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ	1. การประกอบพาณิชยกรรม (ความสูงไม่เกิน 12 เมตร) 2. หอพัก (ความสูงไม่เกิน 12 เมตร) 3. กิจการอื่นๆ ที่มีได้ระบุห้ามไว้

จะเห็นได้ว่าการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพที่ควบคุมด้านผังเมือง โดยภาพรวมจึงยังไม่พบปัญหา กล่าวคือ การพัฒนาในพื้นที่ศึกษายังเป็นไปตามกรอบบังคับใช้ผังเมืองรวมที่มีอยู่ แต่จากการประชุมสัมมนาจะระดมความคิดเห็นของหน่วยงานท้องถิ่นของจังหวัดนนทบุรีที่เกี่ยวข้องกับการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด ได้ข้อสรุปว่า โดยทั่วไปมาตรการทางด้านผังเมืองนับเป็นเครื่องมือที่มีประโยชน์ในการเป็นแนวทางการพัฒนาและควบคุมทิศทางการพัฒนาเมืองได้ในระดับหนึ่ง

ปัญหาที่หน่วยงานท้องถิ่นพบคือ ความไม่ชัดเจนของข้อกำหนดที่ทำให้ต้องมีการตีความ เช่น การกำหนดให้มีการผ่อนผันอนุญาตให้ดำเนินการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นๆ ได้ โดยกำหนดเป็นร้อยละของที่ดินประเภทที่กำหนดไว้ ค่อนข้างยากที่จะทำให้ได้แน่นอน และเกิดความไม่เป็นธรรมในกรณีที่ผู้ยื่นก่อนได้ก่อน การตีความทางด้านข้อความของข้อกำหนด เช่น คำว่า ห้าม “คลังสินค้า” เจตนาของข้อกำหนดหมายน่าจะห้ามสร้างคลังสินค้าเพื่อรับฝากสินค้า ดังนั้นลักษณะคลังสินค้าซึ่งเป็นสินค้าของเจ้าของที่ดินหรือเจ้าของกิจการที่จำเป็นต้องมีคลังสินค้าในที่ของตนจะมีได้หรือไม่ การให้ความหมายของคำนิยามในกฎหมายแต่ละฉบับที่เกี่ยวข้องไม่เหมือนกัน เช่น คำว่า “เพื่อการพาณิชย์” ในกฎหมายเกี่ยวกับการพาณิชย์ตีความอย่างหนึ่ง ในกฎหมายผังเมืองให้ความหมายไว้อีกอย่างหนึ่ง ทำให้เกิดช่องว่างในการตีความหมาย หรือการตีความคำว่า “อยู่ซ่อมรถ” ซึ่งในพื้นที่อยู่อาศัยทำไม่ได้ แต่ถ้าเลี้ยงไปใช้คำเรียกว่า “Car Care” นั้นสามารถทำได้ เป็นต้น

นอกจากนั้น ยังมีปัญหาในเรื่อง การมีส่วนร่วมของประชาชนและการประชาสัมพันธ์ (Public Relation) ประชาชนบางส่วนอาจขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องการผังเมืองทำให้ทำผิดข้อกำหนดของผังเมืองได้โดยไม่ตั้งใจ ซึ่งการตรวจสอบทำได้ยาก เพราะประสบปัญหาทางด้านบุคลากรไม่เพียงพอ การกำหนดบทลงโทษผู้ฝ่าฝืนมาตรการทางด้านผังเมืองมีโทษไม่รุนแรง ปัญหาในเรื่องช่องว่างเวลา ในช่วงที่กฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมครบอายุ 5 ปี ทำให้หมดอายุในการบังคับใช้ บางครั้งมีช่วงรอยต่อระหว่างดำเนินการปรับปรุงผังเมืองรวม ช่วงรอยต่อดังกล่าวทำให้ไม่มีการบังคับใช้กฎหมายผังเมืองถึงแม้ท้องถิ่นสามารถออกข้อบัญญัติซึ่งตกลงบังคับใช้ผังเมืองรวมได้ ในช่วงระหว่างดำเนินการปรับปรุงผังเมืองแต่จะพบปัญหาทางด้านการเมือง เนื่องจากด้านการเมืองไม่ต้องการสร้างความขัดแย้งกับประชาชน จึงทำให้ไม่มีการออกข้อบัญญัติดังกล่าวขึ้นมา

อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่าในภาพรวมของการบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านผังเมืองกับการพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรีนั้นยังเป็นไปตามกรอบของผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 หากแต่พบปัญหาในด้านรายละเอียดของการนำไปปฏิบัติ สรุปได้ดังนี้

1) การกำหนดให้มีการผ่อนผันอนุญาตให้ดำเนินการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นได้ โดยกำหนดเป็นร้อยละของที่ดินประเภทที่กำหนดไว้ ค่อนข้างยากที่จะทำให้ได้แน่นอน และเกิดความไม่เป็นธรรมในกรณีที่ผู้ยื่นขออนุญาตก่อนได้ก่อน

นอกจากนั้น ได้มีการผ่อนผันในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) และที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว) ซึ่งควรเป็นพื้นที่ควบคุมการพัฒนา และอนุรักษ์ไว้เพื่อเป็นแหล่งเกษตรกรรมและรักษาสีเขียวแต่ผ่อนผันอนุญาตให้มีการ

พัฒนา ทำโรงงานได้บางประเภท และโดยเฉพาะสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้ ในอนาคตอาจมีปัญหาในการควบคุมการพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองที่จะเข้าไปปลูกสร้างอาคารในพื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่ที่ควรอนุรักษ์ได้

2) ปัญหาการตีความทางด้านข้อความของข้อกำหนดกับเจตนาของข้อกำหนด หมายความว่า “คลังสินค้า”

3) คำนิยามของกฎหมาย แต่ละฉบับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาให้คำนิยามที่ไม่ตรงกัน เช่นคำว่า “การพาณิชย์” ทำให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นเป็นผู้ปฏิบัติอาจเกิดความสับสน และตีความไปในทางที่เป็นประโยชน์กับฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

4) ปัญหาทางด้านบุคลากร เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการมีไม่เพียงพอ ทำให้มีปัญหาในการตรวจสอบ ควบคุม ดูแลการพัฒนา

5) ปัญหาการให้ความรู้ และการมีส่วนร่วมของประชาชนในด้านการผังเมือง ปัจจุบันยังมีอยู่น้อย

6) บทกำหนดโทษผู้ฝ่าฝืนมาตรการทางด้านผังเมืองมีโทษไม่รุนแรง ซึ่งจะมีผลทำให้มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดได้ง่าย (บทกำหนดโทษในการฝ่าฝืนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินมีโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท บทกำหนดโทษในการฝ่าฝืนคำสั่งให้รื้อ หรือย้ายอาคารมีโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือนหรือปรับไม่เกินสามพันบาท)

7) มาตรการทางด้านผังเมือง ยังไม่สมบูรณ์ กล่าวคือ ขาดข้อกำหนดเกี่ยวกับสิ่งก่อสร้าง (Regulation of Structure) เช่น ไม่มีข้อกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio) ไม่มีข้อกำหนดอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio) มีข้อกำหนดความสูง (Height Regulation) แต่ไม่เพียงพอ (คือมีการกำหนดให้สร้างที่อยู่อาศัยได้สูงไม่เกิน 12 เมตร ในที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น แต่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ ไม่ได้มีการกำหนดความสูง)

8) มาตรการทางด้านผังเมืองขาดแผนการกำหนดขั้นตอนในการพัฒนาแต่ละช่วง รวมทั้งไม่มีรายการกำหนดงบประมาณพัฒนาเมือง และแผนการลงทุน

9) ขาดมาตรการ บทลงโทษในการลดผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนาที่ไม่สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

7.1.2 มาตรการควบคุมทางด้านอาคาร

1) การวิเคราะห์ความเหมาะสมของมาตรการควบคุมทางด้านอาคาร

พื้นที่จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่ที่มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงข้อบัญญัติท้องถิ่นต่างๆ ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวโดยตลอดทั้งพื้นที่ของจังหวัด เนื่องจากตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 2 วรรค 4 กำหนดว่า เขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของผังเมืองรวม ซึ่งในปัจจุบันจังหวัดนนทบุรี เป็นพื้นที่ที่ได้มีการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวม ถือว่ามีการบังคับใช้มาตรการควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติข้างต้น นอกจากนี้ยังมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อีกฉบับหนึ่งที่บังคับใช้แก่การจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป มีผล

บังคับใช้กับทุกพื้นที่ในจังหวัดนนทบุรีที่มีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยตามขอบเขตข้างต้น ซึ่งปรากฏอยู่ทั่วไปในพื้นที่ศึกษา ทั้งนี้ในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของมาตรการควบคุมทางด้านอาคารจะพิจารณาในประเด็นของ

- เนื้อหามาตรการควบคุมด้านอาคาร
- ขั้นตอนการบังคับใช้มาตรการควบคุมด้านอาคาร

เนื้อหาของมาตรการควบคุมด้านอาคาร

องค์ประกอบสำคัญการควบคุมอาคารให้บรรลุตามเป้าประสงค์แห่งกฎหมายอยู่ที่การกำหนดรายละเอียดของอาคารในหมวดหมู่ต่างๆ โดยผ่านทางกฎกระทรวงที่ประกาศใช้โดยรัฐมนตรีผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายฉบับนี้ ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ที่สามารถนำมาใช้ได้ตลอดเวลาตามความจำเป็นแก่สถานการณ์ โดยตามคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร อาจแบ่งออกเป็นกลุ่มตามวัตถุประสงค์ในการควบคุมดังนี้

1. เพื่อประโยชน์ด้านการเข้าใช้สอยอาคาร ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร โดยทำการควบคุม

- ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่ และที่ตั้งอาคาร
- ลักษณะ ระดับ ความสูง เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร
- ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรืออาคารกับเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะ
- พื้นที่ดินหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นตลอดจนลักษณะและขนาด เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลรถและทางเข้าออกของรถ
- การห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางประเภท หรือหลายประเภทในพื้นที่หรือบริเวณที่มีความจำเป็นพิเศษ

2. เพื่อประโยชน์ด้านการจัดการบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร แก่โครงการจัดสรรเฉพาะที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ การควบคุม ประเภท ลักษณะ สัดส่วน ขนาดที่ดินแปลงย่อยของอาคารประเภทต่างๆ ขนาดถนน พื้นที่สาธารณะในโครงการ

ขั้นตอนการบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านอาคาร

องค์ประกอบที่สำคัญอีกสิ่งหนึ่งในการนำมาตราการควบคุมมาใช้ให้เกิดผลได้แก่ขั้นตอนการปฏิบัติของผู้ใช้อำนาจตามกฎหมายและผู้ที่เป็นเจ้าของอาคารหรือครอบครองอาคารตามกฎหมาย โดยจะเน้นไปที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้มีการกำหนดตำแหน่ง คำอธิบาย คุณสมบัติ สิทธิ หน้าที่ อำนาจ ขอบเขตการปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งกฎหมายนั้น แก่บุคคล คณะบุคคลทั้งส่วนผู้ใช้อำนาจตามที่กำหนดในกฎหมายและผู้ที่เป็นเจ้าของอาคารหรือครอบครอง การปฏิบัติตามสาระในข้อกฎหมายของทั้งสองฝ่ายเพื่อให้เกิดการผลในการควบคุมทางด้านอาคารอาจแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน ดังนี้

1. การควบคุมก่อนการก่อสร้าง

ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มาตรา 21 กำหนดให้ผู้ที่กำลังจะก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องยื่นขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง นอกจากนี้ในมาตรา 27 เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนเพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง รวมถึงในมาตรา 39 ตี กรณีไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไข ข้อมูล เอกสารหรือออกหนังสือหักทวง แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

2. การควบคุมระหว่างการก่อสร้าง

ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มาตรา 31 ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจาก แผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนอาคารที่ได้รับอนุญาต และในมาตรา 48 และมาตรา 53 ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่น นายตรวจ หรือนายช่าง เข้าไปในบริเวณที่ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เพื่อตรวจสอบว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ โดยมาตรา 49 ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่งตั้งข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นเป็นนายตรวจ หรือนายช่าง หรือร้องขออธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองแต่งตั้งวิศวกรหรือสถาปนิกเป็นนายช่าง ซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา 48 และมาตรา 53 ข้างต้น

3. การควบคุมภายหลังการก่อสร้าง

ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มาตรา 32 ได้มีการกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ได้แก่

- อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล
- อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข

หรือตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อได้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายแล้วเสร็จ จะต้องยื่นหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อทำการตรวจสอบอาคารนั้นเป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และออกใบรับรองให้มีการใช้อาคารนั้นโดยห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ประเภทควบคุมการใช้หรือผู้ได้รับการยินยอม ใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบรับรอง นอกจากนี้ มาตรา 33 มีการห้ามใช้อาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ มาใช้อาคารเพื่อกิจการตามมาตรา 32 (อาคารประเภทควบคุมการใช้) ยกเว้นมีการยื่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น รวมถึงมาตรา 34 ห้ามดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถ ตามที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงเพื่อกิจการอื่น เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

นอกจากนี้ในมาตรา 54 ให้อำนาจนายช่างมีอำนาจเข้าไปตรวจอาคารและบริเวณที่ตั้งอาคารซึ่งได้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายเสร็จแล้วได้ เมื่อมีเหตุผลอันควรสงสัยว่ากระทำขึ้นโดยฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

อนึ่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ยังมีการให้สิทธิแก่ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้แจ้ง (กรณีไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ) และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการอุทธรณ์ได้ และหากไม่เห็นด้วยสามารถเสนอคดีต่อศาลได้ภายหลังที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยจากคณะกรรมการอุทธรณ์ โดยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการอุทธรณ์ หรือคำพิพากษาจากศาล

จะเห็นว่า มาตรการควบคุมทางด้านอาคารเป็นมาตรการที่มีผลกระทบกับตัวอาคารและผู้ใช้อาคารเป็นหลัก ในด้านการกำจัดสิทธิอันพึงได้จากการก่อสร้างและการใช้อาคาร เพื่อประโยชน์แก่คุณภาพ ลักษณะของการอยู่อาศัยที่ดี ปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ ตลอดจนอำนวยความสะดวกต่อการจราจร รักษาสิ่งแวดล้อม และเพื่อให้เกิดความสงบสุขในสังคม เนื้อหาของมาตรการมีรายละเอียดที่ชัดเจนสามารถนำไปใช้ในการปฏิบัติได้สะดวก รวมถึงการควบคุมมีขั้นตอนที่ชัดเจนในการปฏิบัติทั้งของผู้บังคับใช้กฎหมายและผู้ถูกบังคับใช้กฎหมาย ซึ่งทำให้สะดวกต่อการควบคุมและการนำไปปฏิบัติของผู้เกี่ยวข้อง

2) สภาพและปัญหาการบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านอาคาร

จากการศึกษามาตรการควบคุมทางด้านอาคารในส่วนแรก ทำให้ทราบถึงความพร้อมของมาตรการที่นำมาใช้เพื่อประโยชน์ด้านต่างๆ ในส่วนนี้จะการศึกษาถึงสภาพอาคารที่เกิดขึ้นจริงในพื้นที่เพื่อศึกษาสภาพและปัญหาการบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านอาคาร ในที่นี้จะพิจารณาสภาพและปัญหาการบังคับใช้ตามพื้นที่ศึกษา โดยแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ คือ พื้นที่เมือง พื้นที่เขตรอยต่อระหว่างเมืองและชนบท และพื้นที่ชนบท ให้เป็นไปตามขอบเขตการศึกษาของโครงการ

สภาพปัญหาการบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านอาคารที่พบในเขตพื้นที่เมือง โดยเฉพาะในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรีนั้น สามารถแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะหลักๆ คือ

- การต่อเติมและดัดแปลงอาคารเดิมที่สร้างในช่วงระยะเวลาที่ยังไม่มีกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องมาควบคุม อาทิ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กฎกระทรวงประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารที่ก่อสร้างในช่วงระยะเวลาดังกล่าวส่วนใหญ่สร้างขึ้นโดยใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับเก่าซึ่งล้าสมัย ขาดรายละเอียดและความชัดเจนนำมาควบคุม ดังนั้นองค์ประกอบอาคาร ไม่ว่าจะเป็นระยะถอยร่น หรือพื้นที่เปิดโล่ง ที่ว่างภายนอกอาคาร รวมทั้งระดับและความสูงต่างๆ ก็ไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด อย่างไรก็ตามอาคารกลุ่มนี้ต่างอยู่ในข่ายยกเว้นเนื่องจากมีการก่อสร้างมาก่อนการประกาศกฎกระทรวงควบคุมพื้นที่ ซึ่งเจ้าของอาคารจะต้องใช้อาคารดังกล่าวตามสภาพ ถ้าหากต้องการต่อเติมและดัดแปลงอาคารก็จำเป็นต้องยื่นขออนุญาตและต้องปรับแก้ไขส่วนอาคารเดิมให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

- การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจากอาคารเพื่อพักอาศัย เป็นอาคารเพื่อการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นที่มีมาตรการควบคุมในรายละเอียดต่างๆ แตกต่างจากการใช้เพื่อการอยู่อาศัย

อาคารในพื้นที่เขตอำเภอเมืองแต่เดิมที่ส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัย หรือขออนุญาตก่อสร้างเพื่อการพักอาศัย เมื่อเมืองมีการเปลี่ยนแปลง มีการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจและความเจริญต่างๆ ตามการขยายตัวของกรุงเทพมหานครมากขึ้นนั้น ทำให้มีความต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามมา ดังนั้นจึงเกิดมีการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยของอาคาร จากเพื่อการพักอาศัย เป็นเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ เช่น เพื่อการพาณิชย์กรรม สำนักงาน หรืออาคารพักอาศัยรวม เป็นต้น ซึ่งถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยส่วนใหญ่มักทำการดัดแปลงโดยไม่ได้คำนึงถึงมาตรการการควบคุม รวมทั้งการขออนุญาตดัดแปลงต่อหน่วยงานราชการทำให้เกิดเป็นปัญหาในด้านการควบคุม

- การต่อเติมและดัดแปลงอาคารภายหลังจากการได้รับใบอนุญาต และหลังจากการเปิดใช้อาคาร อาคารทุกอาคารต้องได้รับการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนั้นๆ โดยมีรายละเอียดถูกต้องตามกฎหมาย หากแต่เมื่อมีการก่อสร้างแล้วมีการเปลี่ยนแปลงแบบรูปและรายการละเอียดที่แตกต่างไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ทำให้อาคารนั้นไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบ ในด้านการควบคุมอาคาร เช่น ขณะที่ขออนุญาตก่อสร้างมีพื้นที่ว่าง และระยะร่นโดยรอบอาคารเป็นไปตามที่กฎหมายระบุ แต่มีการต่อเติมอาคารภายหลังจากการได้รับใบอนุญาต ทำให้พื้นที่ว่างโดยรอบอาคารลดลง เป็นต้น ทั้งนี้อาจเกิดจากปัจจัยด้านความต้องการใช้พื้นที่มีมากกว่าที่กฎหมายยินยอมให้ และปัจจัยด้านการเปลี่ยนผู้ครอบครองอาคาร ทำให้เกิดวัตถุประสงค์ในการใช้งานอาคารที่ผิดไปจากเดิม

อีกกรณีหนึ่งพบว่าในช่วงการขออนุญาตแบบก่อสร้างถูกต้องตรงตามกฎหมาย ในขณะที่ทำการก่อสร้างก็มีการก่อสร้างถูกต้องเนื่องจากมีเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าไปตรวจอย่างสม่ำเสมอ แต่เมื่อก่อสร้างเสร็จและมีการเข้าไปใช้ประโยชน์อาคารระยะหนึ่งแล้วเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารมักต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและเปลี่ยนสภาพการใช้สอยอาคารผิดไปจากเจตนารมณ์ของกฎหมาย โดยไม่คำนึงถึงมาตรการควบคุมอาคารต่างๆ ที่มีบังคับใช้ ซึ่งเป็นภาระต่อเจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมตรวจสอบเป็นอันมาก เนื่องจากอัตราค่าลงไม่เพียงพอต่อการปฏิบัติงานดังกล่าว

อาคารบางอาคารเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ที่กำหนดให้มีการตรวจเพื่อขอรับใบอนุญาตใช้อาคารก่อนการเข้าใช้งาน ก็มีการดัดแปลงแก้ไขภายหลังการตรวจสอบอาคาร โดยอาจเป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้งานภายในอาคาร ซึ่งตรวจสอบจากภายนอกได้ยาก แต่การเปลี่ยนแปลงลักษณะนี้จะมีผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้ที่อยู่อาศัยภายในอาคารนั้นๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดในมาตรการต่างๆ และอาจไม่ปลอดภัยต่อชีวิตและผู้อยู่อาศัยหรือใช้สอยในอาคาร เป็นต้น

สำหรับพื้นที่เขตรอยต่อระหว่างเมืองและชนบท เช่นอำเภอบางบัวทองนั้น สภาพและปัญหาด้านการควบคุมอาคารที่พบส่วนหนึ่งก็มีลักษณะเช่นเดียวกับพื้นที่เมือง กล่าวคือ มีปัญหาในเรื่องการต่อเติมและดัดแปลงอาคารเดิมที่สร้างในช่วงระยะเวลาที่ยังไม่มีกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องมาควบคุม การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจากอาคารเพื่อพักอาศัยเป็นอาคารเพื่อประโยชน์ใช้สอยประเภทอื่น รวมทั้งการต่อเติมและดัดแปลงอาคารภายหลังจากการได้รับใบอนุญาตและหลังจากการเปิดใช้อาคาร เป็นต้น นอกจากนี้ในเขตพื้นที่รอยต่อระหว่างเมืองและชนบทยังพบปัญหาในเรื่อง

- การจัดระเบียบสิ่งก่อสร้างประเภทป้าย ป้ายโฆษณา บนเส้นทางการจราจรสายหลัก โดยเฉพาะถนนรัตนวิบูลย์ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเชื่อมพื้นที่เมืองผ่านอำเภอบางบัวทองออกไปสู่พื้นที่

ชนบทของอำเภอไทรน้อย และเชื่อมสู่จังหวัดอื่นๆ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ป้าย ป้ายโฆษณา ถือเป็นอาคารประเภทหนึ่ง ซึ่งการอนุญาตให้ก่อสร้างนั้นควรมีการควบคุมจัดระเบียบในเรื่องตำแหน่งที่ตั้ง และการติดตั้งให้เหมาะสม เพื่อให้เกิดมุมมองที่ดีแก่เมือง รวมทั้งไม่เป็นการรบกวนทัศนวิสัยในการขับขี่ ยวดยานพาหนะและการจราจรในเขตเส้นทางถนนสายหลัก

ในเขตพื้นที่ชนบท สภาพปัญหาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพที่พบส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับกฎหมายผังเมืองและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ ส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารก็คือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจากอาคารเพื่อพักอาศัยเป็นอาคารเพื่อประโยชน์ใช้สอยประเภทอื่น รวมทั้งการต่อเติมและดัดแปลงอาคารภายหลังจากการได้รับใบอนุญาต นอกจากนี้ยังพบปัญหาในเรื่อง

- ประเภท และลักษณะของอาคารที่ได้รับอนุญาตไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม ในผังเมืองที่ระบุการใช้ประโยชน์สีเขียวนั้นอนุญาตให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นๆ ได้ จึงมีการอาศัยช่องว่างของกฎหมายในการตีความเรื่องการใช้ประโยชน์สำหรับกิจการที่ยกเว้นให้ใช้ประโยชน์ตามร้อยละที่กำหนดนั้นเพื่อการก่อสร้างอาคารประเภทอื่นๆ

- การบำบัดน้ำเสียของสิ่งก่อสร้าง ระบายน้ำทิ้งลงในคูคลองเพื่อการเกษตรกรรม ไม่มีการแบ่งแยกการบำบัดน้ำเสียออกเป็นสัดส่วนเฉพาะ เนื่องจากการจัดการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคของรัฐ ขาดการวางแผนหรืองบประมาณให้สอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาพื้นที่ก่อสร้างของเอกชน ทำให้ต้องยอมให้มีการระบายน้ำทิ้งจากการบำบัด ลงสู่คูคลองเพื่อการเกษตรกรรม ส่งผลให้เกิดปัญหาต่อการประกอบอาชีพ วิถีชีวิตของประชากรในเขตดังกล่าว

7.1.3 มาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อมและด้านอื่น ๆ

1) การวิเคราะห์ความเหมาะสมของมาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อมและด้านอื่น ๆ

ในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของมาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อมและมาตรการด้านอื่นๆ ในที่นี้จะมุ่งเน้นการวิเคราะห์เฉพาะมาตรการที่มีผลกระทบโดยตรงต่อสภาพทางกายภาพของพื้นที่เป็นสำคัญ สรุปได้ดังนี้

1.1 กฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากพื้นที่จังหวัดนนทบุรีไม่มีทรัพยากรธรรมชาติประเภททรัพยากรป่าไม้ ทรัพยากรธรณี หรือทรัพยากรชายฝั่ง จะมีก็เพียงแต่ทรัพยากรน้ำและทรัพยากรดิน ดังนั้นกฎหมายสำคัญที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ศึกษาก็คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งมีเจตนารมณ์เพื่อป้องกันปัญหาความเสื่อมโทรมของคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น น้ำเน่า อากาศเป็นพิษ ดินน้ำลำธารถูกทำลาย เนื่องมาจากการขยายตัวของประชากร การใช้ทรัพยากรอย่างไม่ถูกต้อง และการขยายตัวของอุตสาหกรรม รวมทั้งความไม่สมดุลของสภาพแวดล้อมในเขตเมือง

จากแผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2550-2554 ของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้กำหนดดัชนีชี้วัดภายใต้แผนดังกล่าว โดยมีดัชนีชี้วัดสำคัญที่เกี่ยวข้องกับมาตรการทางกายภาพสรุปโดยสังเขป ดังนี้

1.1.1 การมีส่วนร่วม

- การร่วมจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- การมีเครือข่ายและศูนย์เรียนรู้เป็นศูนย์รวมในการให้ความรู้ภูมิภาค

1.1.2 การจัดการมลพิษ

- การรักษาคุณภาพน้ำของแหล่งน้ำผิวดิน
- การรักษาคุณภาพอากาศ
- การลดอัตราการเกิดขยะมูลฝอยชุมชนและมีการจัดการขยะมูลฝอยชุมชนอย่างถูกสุขลักษณะ
- การคัดแยกของเสียและขยะมูลฝอย รวมทั้งมีศูนย์จัดการของเสียและขยะมูลฝอยที่ถูกต้องตามหลักวิชาการ
- การลดปริมาณความสกปรกของน้ำเสียจากชุมชนก่อนระบายลงสู่สิ่งแวดล้อม
- การควบคุมระดับเสียงในชุมชน

1.1.3 สิ่งแวดล้อมเมืองและชุมชน

- มีการจัดการสิ่งแวดล้อมเมืองและชุมชนตามเกณฑ์เมืองน่าอยู่
- มีการจัดการสิ่งแวดล้อมเมืองและชุมชนและพื้นที่สีเขียวแบบบูรณาการ

1.1.4 สิ่งแวดล้อมธรรมชาติและศิลปกรรม

- มีการป้องกันพื้นที่และแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมธรรมชาติและศิลปกรรม

1.2 กฎหมายขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ได้วางหลักการในการสนับสนุนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีส่วนร่วมกับรัฐในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายในการจัดการ การบำรุงรักษา และการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่อยู่ในเขตพื้นที่

นอกจากนั้นยังให้เข้าไปมีส่วนในการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่อยู่นอกเขตพื้นที่เฉพาะในกรณีที่มีผลกระทบต่อการดำรงชีวิตของประชาชนในพื้นที่ของตน และการมีส่วนร่วมในการพิจารณาเพื่อริเริ่มโครงการหรือกิจกรรมใดนอกเขตพื้นที่ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสุขภาพอนามัยของประชาชนในพื้นที่

ทั้งนี้ได้จำแนกบทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการนำมาตรการทางกายภาพไปบังคับใช้ได้ 4 ลักษณะคือ

1.2.1 การดำเนินการ หมายถึง การจัดหาหรือจัดให้มี บำรุงรักษาให้คงสภาพที่ดีตลอดไป กำจัดให้หมดไปฟื้นฟู ปรับปรุงให้มีสภาพที่ดีขึ้น และควบคุมการใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามที่กำหนด

1.2.2 การส่งเสริม หมายถึง การให้หรือเพิ่มเติมในด้านความรู้ ความเข้าใจ จิตสำนึกและความตระหนัก การมีส่วนร่วม และความพร้อมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน

1.2.3 การประสาน หมายถึง การสื่อสารหรือดำเนินการใดๆ ให้เกิดความร่วมมือหรือเกิดการดำเนินงานร่วมกันระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือหน่วยงานอื่น รวมทั้งให้เกิดการบูรณาการในการบริหารจัดการในพื้นที่ เพื่อลดความซ้ำซ้อน สนับสนุนซึ่งกันและกัน ลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน

1.2.4 การสนับสนุน หมายถึง การให้ หรือให้ใช้วัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องจักรกล แรงงาน ข้อมูล และงบประมาณ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน การสนับสนุนส่วนใหญ่เป็นบทบาทขององค์กรบริหารส่วนจังหวัด ซึ่งมีบทบาทในการจัดสรรงบประมาณ และสนับสนุนการพัฒนาท้องถิ่นแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น

2) สภาพและปัญหาการบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อมและด้านอื่น ๆ

เมื่อพิจารณาในด้านกายภาพของเมือง ในปัจจุบันการพัฒนาเมืองตามแนวนโยบายของรัฐมุ่งเน้นการพัฒนาเมืองตามแนวความคิดเรื่องการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้นำความคิดเห็นจากผู้ทรงคุณวุฒิและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มากำหนดกรอบความคิด นโยบายในการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน : เมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่ โดยคุณลักษณะของเมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่นั้นจะครอบคลุมและผสมผสานกันระหว่างปัจจัยแวดล้อมใน 5 ด้าน

(1) ด้านสังคม เมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่ควรมีสังคมที่มีคุณลักษณะ

- ประชาชนได้รับการศึกษา ความรู้ การฝึกอบรม ข้อมูลข่าวสารอย่างกว้างขวาง และรวดเร็ว
- มีบริการสาธารณสุขและบริการสาธารณะอื่นๆ ที่เพียงพอและสะดวก
- มีความปลอดภัยในการดำรงชีวิตและรักษาทรัพย์สิน
- มีคดีอาชญากรรม ยาเสพติดจำนวนน้อย
- ภาวการณ์พัฒนาทุกระดับมีส่วนร่วมในการวางแผนการพัฒนาเมือง
- สิทธิของประชาชนและความยุติธรรมได้รับการคุ้มครอง

(2) ด้านเศรษฐกิจ ภายในเมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่ ควรมีลักษณะ

- มีบรรยากาศที่ดีสำหรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ
- ค่าครองชีพไม่สูง ประชาชนมีงานทำ และมีการประกอบสัมมาอาชีพที่ดี

(3) ด้านกายภาพ ภายในเมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่ ควรมีสภาพ

- เป็นเมืองที่มีระเบียบด้วยการวางผังเมืองที่มีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างชัดเจน
- มีการวางแผนและจัดบริการโครงสร้างพื้นฐานได้ทันต่อความต้องการของประชาชน
- มีระบบการคมนาคมขนส่งที่สะดวก ปลอดภัย และไม่สิ้นเปลือง
- มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สวนสาธารณะ พื้นที่สีเขียว และที่ว่างโล่งอย่างพอเพียง
- มีระบบบำบัดน้ำเสีย กำจัดขยะอย่างเหมาะสม

(4) ด้านสิ่งแวดล้อม ของเมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่ ควรมีลักษณะ

- สามารถควบคุมมลภาวะทางน้ำ อากาศ ดิน และความดังของเสียง
- เมืองมีจิตวิญญาณและความสุนทรีย์ ที่ประชาชนมีความภาคภูมิใจ และช่วยกันบำรุงรักษาไว้ซึ่งมรดกทางประวัติศาสตร์ ศิลปกรรม และวัฒนธรรมของท้องถิ่น
- ประชาชนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานพอเพียงและค่าใช้จ่ายไม่แพง

(5) ด้านการบริหารและการจัดการ เมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่ควร

- มีความโปร่งใส และยุติธรรม
- มีประสิทธิภาพและยึดผลประโยชน์ของประชาชนเป็นหลัก
- ประชาชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาทุกขั้นตอน

เมื่อพิจารณาในประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมแล้ว เมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่นั้นจะต้องสามารถควบคุมมลภาวะทางน้ำ อากาศ ดิน และความดังของเสียงให้ได้ตามมาตรฐาน แต่จากรายงานผลการดำเนินการประจำปี 2551 ของสำนักงานสิ่งแวดล้อมภาคที่ 6 จังหวัดนนทบุรี พบว่าปัญหามลพิษหลักของจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ ปัญหาเรื่องเสียง กลิ่นเหม็น และน้ำเสีย โดยแหล่งกำเนิดมลพิษหลักร้อยละ 53.3 มาจากโรงงานอุตสาหกรรม ร้อยละ 23 เป็นปัญหาจากชุมชนที่ดัดแปลงบ้านพักอาศัยมาประกอบกิจการ ร้อยละ 2 มาจากที่ดินจัดสรร และร้อยละ 7 มาจากอาคาร (ร้านอาหาร) โดยเฉพาะน้ำทิ้งจากร้านอาหารที่มีแนวโน้มมีมากขึ้น

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นจะเห็นว่าในหลักการแล้วจังหวัดนนทบุรีมีโครงการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมหลายโครงการครอบคลุมการจัดการมลพิษทั้งทางด้านน้ำ อากาศ ขยะมูลฝอย การบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ รวมทั้งมีการจัดตั้งเครือข่ายอาสาสมัครพิทักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมหมู่บ้าน (ทสม.) เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการสงวน บำรุงรักษา และใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและความหลากหลายทางชีวภาพอย่างสมดุล รวมทั้งมีส่วนร่วมในการส่งเสริมบำรุงรักษา และคุ้มครองคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามหลักการพัฒนาที่ยั่งยืน ตลอดจนควบคุมและกำจัดการมลพิษต่อสุขภาพอนามัย สวัสดิภาพของประชาชน เพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ปัญหาและสร้างสรรค์สิ่งที่เป็นประโยชน์ในด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมชุมชน

อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าจังหวัดนนทบุรีจะมีมาตรการ โครงการ และเครือข่ายต่างๆ รองรับด้านการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอยู่แล้ว แต่ก็ยังพบปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีอยู่ จึงอาจกล่าวได้ว่า การบังคับใช้มาตรการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อมและด้านอื่นๆ ยังไม่มีประสิทธิภาพประสิทธิผล ทั้งนี้อาจมีสาเหตุมาปัจจัยหลายประการประกอบกัน ดังนี้

1. การขยายตัวของเมือง การขยายตัวของเมืองทั้งในแนวตั้ง (Vertical Expanded) และการขยายตัวในแนวระนาบ (Horizontal Expanded) ต่างก็ทำให้เมืองมีความซับซ้อนในทางกายภาพมากยิ่งขึ้น ประกอบกับเมื่อเมืองมีการขยายตัว ทำให้มีการอพยพของประชากรเข้ามากระจุกตัวในพื้นที่เพื่อวัตถุประสงค์ที่ต่างกันออกไป ทั้งประชากรจรหรือประชากรที่เข้ามาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกในเขต

เมืองแบบชั่วคราว เช่น นักท่องเที่ยว และประชากรแฝงหรือประชากรที่ทำงานในเขตเมือง แต่มีภูมิสำเนา นอกเขตเมือง และใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในเขตเมืองทั้งหมด

2. **ลักษณะทางกายภาพของเมือง** เมืองที่มีการวางแผนพื้นที่มาแต่อดีต จะมีการ จัดระบบสิ่งก่อสร้างและสาธารณูปโภคต่างๆ อยู่ในเกณฑ์ดี ในขณะที่เมืองที่เป็นชุมชนใหม่ มีการขยายตัว อย่างรวดเร็ว ขาดการวางแผนเมืองมาก่อน ทำให้ไม่สามารถควบคุมทิศทางการเจริญเติบโตของเมืองได้ นอกจากนี้ยังขึ้นกับรูปแบบการตั้งถิ่นฐานด้วย เช่น การตั้งถิ่นฐานแบบกระจาย (Dispersed Settlement) การตั้งถิ่นฐานแบบกลุ่ม (Cluster Settlement) การตั้งถิ่นฐานแบบวงกลม (Radial Settlement) การตั้งถิ่นฐานแบบกริด (Grid Settlement) ซึ่งลักษณะที่แตกต่างกันเหล่านี้ย่อมมีผลต่อการเกิดปัญหาสิ่งแวดล้อม ด้วยทั้งสิ้น

3. **มาตรการในการควบคุมและจัดการกับปัญหาสิ่งแวดล้อม** เช่น มาตรการในการ ควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารที่เป็นแหล่งกำเนิดน้ำเสีย เช่น โรงงานอุตสาหกรรม อาคารบ้านเรือน อาคารขนาดใหญ่และอาคารสูง เช่น ห้างสรรพสินค้า อาคารชุดพักอาศัยรวม เป็นต้น ทั้งนี้รวมถึงมาตรการ ในการควบคุมมลพิษทางอากาศ (Air Pollution) ซึ่งโดยมากมีสาเหตุมาจากการจราจร การควบคุมมลพิษ ทางเสียงและความสั่นสะเทือน (Noise Pollution and Vibration) มาตรการในการควบคุมผลกระทบ สิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้าง เป็นต้น ปัญหาสำคัญที่พบในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี คือ มาตรการควบคุมเรื่อง การระบายน้ำทิ้ง เพราะในปัจจุบันมีการระบายน้ำทิ้งลงสู่คลองสาธารณะโดยไม่มีการบำบัดก่อน ประกอบ กับจังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ใช้น้ำจากคลองสาธารณะ และคลองชลประทาน เพื่อการ เกษตรกรรม การระบายน้ำเสียลงสู่คลองดังกล่าวเป็นการทำลายสภาพน้ำในคลองธรรมชาติซึ่งส่งผล กระทบต่อการประกอบอาชีพหลักของประชาชนในพื้นที่

4. **ขีดความสามารถของหน่วยงานท้องถิ่น** ในที่นี้หมายถึงรวมถึง เทศบาลตำบล เทศบาล เมือง เทศบาลนคร และองค์การบริหารส่วนตำบล ซึ่งเป็นหน่วยงานการปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกิดขึ้น ภายใต้ต้นนโยบายการกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่น จะเห็นได้ว่าองค์กรต่างๆ เหล่านี้ แม้ว่าโดยหลักการแล้ว จะมี บทบาทหน้าที่ในการพัฒนาเมืองโดยเฉพาะ แต่ก็ยังมีข้อจำกัดด้านขีดความสามารถในการบริหารจัดการ เช่น ข้อจำกัดด้านงบประมาณ บุคลากรที่เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ความโปร่งใสของผู้บริหาร อำนาจตามกฎหมายในการบริหารจัดการ เป็นต้น

นับเป็นมิติใหม่ของการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในระดับท้องถิ่นที่มีการ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อมของชุมชน แต่ในขณะเดียวกันหากจะให้การจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมี ประสิทธิภาพนั้น ควรมีนโยบายในการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้มีความพร้อมที่จะจัดการท้องถิ่นของตนเองได้อย่างยั่งยืนต่อไป

7.2 ข้อเสนอแนะ

7.2.1 ข้อเสนอแนะมาตรการทางกายภาพที่เหมาะสมในพื้นที่ศึกษา

1) มาตรการทางกายภาพในเขตพื้นที่เมือง

มาตรการควบคุมทางด้านผังเมืองที่มีใช้อยู่ในปัจจุบัน คือ ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 เป็นมาตรการทางกายภาพที่ใช้ควบคุมการพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด ซึ่งโดยส่วนใหญ่การพัฒนาอยู่ภายในกรอบของผังเมืองรวม เนื่องจากผังเมืองรวมได้วางไปตามสภาพโครงสร้างทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมเดิมของพื้นที่ และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินค่อนข้างมีความยืดหยุ่นมาก ดังที่ได้กล่าวไว้แล้ว อย่างไรก็ตามในอนาคต เมืองจะมีการเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากผลกระทบของการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร และการเพิ่มจำนวนประชากรของจังหวัดเอง ผังเมืองรมนนทบุรี พ.ศ. 2548 ซึ่งจะหมดอายุในปี พ.ศ. 2553 ควรจะมีการปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมมาตรการทางกายภาพ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมที่จะเกิดขึ้น โดยสำหรับเขตพื้นที่เมืองที่เป็นศูนย์กลางของจังหวัด เป็นศูนย์กลางย่านพาณิชยกรรม การบริหาร และบริการสาธารณะ มีข้อเสนอแนะดังนี้

1.1 การควบคุมด้านการผังเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน ควรมีการกำหนดย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมขึ้นอย่างชัดเจน ปัจจุบันผังเมืองรวมกำหนดให้อยู่ในบริเวณที่มีการพัฒนาพาณิชยกรรม 2 ผังแนวนหลัก เช่น ถนนงามวงศ์วาน ถนนติวานนท์ เป็นการพัฒนาแบบ Ribbon Development ซึ่งการพัฒนาไปตามแนวยาวของถนนทำให้เกิดปัญหาในเรื่อง การลงทุนด้านระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ และปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่มีประสิทธิภาพ ปัญหาการจราจร การกำหนดย่านพาณิชยกรรม ควรกำหนดย่านเป็นบริเวณหรือ block และควรอยู่ทางด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา เพราะเป็นบริเวณพื้นที่ส่วนใหญ่ของจังหวัด

การเตรียมวางแผนศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่ผังแนวนำมาใช้ในการใช้ประโยชน์มีการเปลี่ยนแปลงไป เช่น บริเวณถนนสนามบินน้ำ ปัจจุบันมีโครงการก่อสร้างอาคารของสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลและสำนักงานป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ปปช.) การใช้ประโยชน์ที่ดินเดิมซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัยอาจจะต้องเปลี่ยนไป หรือพื้นที่บริเวณโครงการระบบขนส่งมวลชนแนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่ บางซื่อ มีระยะทางประมาณ 23 กิโลเมตร หากรถไฟฟ้าสายนี้สร้างเสร็จ พื้นที่บริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้าจะเป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง ควรจะเตรียมการวางแผนพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าแต่ละแห่ง อาจกำหนดรัศมีการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าจากระยะทางที่สามารถเดินได้ ภายใน 20 นาที (ประมาณ 500 เมตร) ให้มีการพัฒนาที่มีความหนาแน่นมากเป็นการพัฒนาในลักษณะ Node Development

การควบคุมความหนาแน่น ควรจะมีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สำหรับย่านพาณิชยกรรม FAR อาจจะเริ่มตั้ง 1 ถึง 10 และควรมีการกำหนดอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) โดยอาจกำหนด OSR เป็นสัดส่วนกับพื้นที่อาคารรวมของทุกชั้น (หมายความว่า ยังมีพื้นที่อาคารรวมมากก็ต้องมีที่ว่างมาก) อาจกำหนด OSR ที่ประมาณ 3 ซึ่งข้อกำหนดควรจะเป็นผล

สะท้อนออกมาจากการวิเคราะห์ของสภาพปัจจุบันที่มีอยู่เดิม เพื่อที่จะนำไปใช้ในการพิจารณาถึงเหตุผลในการออกข้อกำหนดที่เหมาะสมในแต่ละย่านต่อไป

1.2 การควบคุมด้านอาคาร

ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพในเขตพื้นที่เมืองนั้น โดยภาพรวมแล้วมิได้เกิดจากสาระรายละเอียดของกฎหมายควบคุมอาคาร หากแต่เกิดจากปัญหาในด้านอื่นๆ ได้แก่ ความพร้อมของการบังคับใช้ ควบคุมอาคารให้เป็นไปตามมาตรการทางกฎหมาย ในส่วนของพื้นที่เมืองที่มีอาคารที่สร้างขึ้นในช่วงระยะเวลายังไม่มีกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องมาควบคุม ควรให้ท้องถิ่นสำรวจและขึ้นทะเบียนอาคารดังกล่าวไว้เพื่อควบคุมและตรวจสอบอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้หากมีการดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารดังกล่าวจะได้ใช้ข้อบังคับของกฎหมายปรับแก้ไขอาคารนั้นให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

สำหรับในกรณีของอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต รวมทั้งอาคารที่ดัดแปลงแก้ไขภายหลังจากการตรวจสอบอาคารแล้ว อาคารลักษณะนี้จำเป็นต้องมีเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าทำการตรวจสอบอาคารในเขตพื้นที่เมืองอย่างสม่ำเสมอ เพื่อจะได้ปรับแก้ไขให้ถูกต้อง นอกจากนี้ก็ควรเพิ่มบทลงโทษให้มากขึ้นเพื่อเจ้าของอาคารจะได้มีความเกรงกลัวต่อความผิดที่เกิดขึ้นจากการฝ่าฝืนดังกล่าว รวมถึงการสร้างจิตสำนึกในการปฏิบัติตามมาตรการที่ส่งผลต่อคุณภาพการใช้ชีวิต ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของเจ้าของอาคาร ตลอดจนความเป็นระเบียบเรียบร้อยและความสงบสุขของสังคม

1.3 การควบคุมด้านสิ่งแวดล้อมและอื่นๆ

ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่เมืองส่วนใหญ่เกิดจากการที่เมืองมีการขยายตัวอย่างไม่มีระเบียบ ทำให้เกิดความไม่สมดุลกันระหว่างที่ดินและประชากรในพื้นที่ ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นในชุมชนเมืองนอกจากจะควบคุมโดยมาตรการทางกฎหมายที่บังคับให้ผู้ก่อมลพิษเป็นผู้รับผิดชอบ เช่น ผู้ที่ทำให้เกิดน้ำเสียจะต้องรับผิดชอบในการบำบัดน้ำเสียให้มีสภาพดีก่อนปล่อยลงสู่คลองสาธารณะแล้ว รัฐจำเป็นต้องมีมาตรการลงโทษผู้ไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย รวมทั้งต้องกระตุ้นให้เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบบังคับใช้กฎหมายที่มีอยู่อย่างเข้มงวด

นอกจากนี้ปัญหาที่ต่อเนื่องมากจากการที่ผังเมืองกำหนดให้ผืนผืนการใช้ประโยชน์ที่ดินในบางพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์อื่นๆ เช่น สามารถสร้างโรงงานได้ในพื้นที่พักอาศัยหรือใกล้ชุมชนทำให้เกิดปัญหามลพิษรบกวนชุมชน ทำให้ชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่แย่ลง ตัวอย่างการเกิดปัญหาจากการที่โรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่ในบริเวณชุมชน เช่น การเกิดอุบัติเหตุแก๊สแอมโมเนียจากโรงงานผลิตน้ำแข็งรั่ว ส่งผลกระทบต่อระบบหายใจของประชาชนที่อยู่ใกล้เคียง ทำให้ในปัจจุบันจังหวัดควรจะต้องมีการวางแผนซักซ้อมความเข้าใจเมื่อเกิดอุบัติเหตุในด้านต่างๆ ให้แก่ประชาชน

2) มาตรการทางกายภาพในเขตพื้นที่รอยต่อระหว่างเมืองและชนบท

2.1 การควบคุมด้านการผังเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน เขตรอยต่อระหว่างเมืองกับชนบท บริเวณพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จะมีลักษณะเป็นศูนย์กลางรองของจังหวัด (Sub-Center) เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมและการบริการในระดับรอง รองรับการบริการชุมชนเมืองโดยรอบ จึงควรจะต้องกำหนดขอบเขตการพัฒนาเมืองในบริเวณนี้ให้ชัดเจนไม่รุกรานหรือเข้าไปรบกวนพื้นที่ธรรมชาติ และการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นย่านพักอาศัย ซึ่งต้องการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่เหมาะสม เช่น มีระบบการคมนาคมที่เชื่อมต่อพื้นที่พักอาศัยเข้ากับแหล่งงาน มีการเชื่อมต่อระบบขนส่งส่วนบุคคลเข้ากับระบบขนส่งมวลชน และมีการพัฒนาระบบการสัญจรด้วยจักรยาน และทางเดินเท้า การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่โล่งว่าง กิจกรรมนันทนาการ และกิจกรรมทางสังคม เพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งมาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพมาตรการหนึ่งก็คือ การจัดทำผังเมืองเฉพาะ เพื่อกำหนดขอบเขต มาตรการ และรายละเอียดต่างๆ ที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ชัดเจนเป็นรูปธรรม

การควบคุมความหนาแน่น ควรมีการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยอาจจะเริ่มตั้งแต่ 0.5 ถึง 3 อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) อาจจะกำหนดอยู่ที่ประมาณ 10

ข้อกำหนดความสูงของอาคารที่อยู่อาศัย อาจจะเริ่มตั้งแต่ 12.00 เมตร (บ้านเดี่ยว) ถึง 40 เมตร (อาคารชุด) ข้อกำหนดขนาดแปลงที่ดินและระยะที่ว่างด้านข้างอาคารพักอาศัย สำหรับบ้านเดี่ยว อาจกำหนดขนาดแปลงที่ดินต่ำสุดที่ 50 ตารางวา ระยะที่ว่างด้านข้างอาคารมาตรฐานทั่วไปกำหนดที่ 1.50 เมตร ถึง 2.50 เมตร (ข้อเสนอนี้เป็นเพียงมาตรฐานที่ควรมีโดยทั่วไปเท่านั้น รายละเอียดจะต้องมีการศึกษาเพื่อวางผังเมืองต่อไป)

2.2 การควบคุมด้านอาคาร

ในพื้นที่เขตรอยต่อระหว่างเมืองและชนบท ซึ่งนับวันความเป็นเมืองจะแผ่ขยายเข้ามาในพื้นที่มากขึ้นตามการขยายตัวของประชากร ดังนั้นมาตรการการควบคุมด้านอาคารส่วนใหญ่นั้นจึงเหมือนกับมาตรการการควบคุมด้านอาคารในเขตพื้นที่เมือง หากแต่ควรเพิ่มมาตรการในการตรวจสอบการดัดแปลงต่อเติมอาคารหรือการใช้อาคารต่างไปจากที่ได้รับอนุญาตให้ใช้บังคับและมาตรการที่จะใช้ในการเตรียมการควบคุมเพื่อรองรับโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่โดยเฉพาะ เช่น ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า และในพื้นที่ที่มีโดยรอบสถานี นอกจากนี้ในเขตพื้นที่ดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวทั้งที่อยู่อาศัยและการค้าปลีก การบริการแก่ผู้อยู่อาศัยโดยรอบ ควรเน้นการกำหนดมาตรการควบคุมอาคารให้จัดพื้นที่อำนวยความสะดวกต่อการอยู่อาศัย การค้าปลีก การบริการ ให้เพียงพอ เช่น พื้นที่จอดรถยนต์ รถรับจ้าง ห้องน้ำสาธารณะ ที่มากกว่ามาตรการเดิมกำหนดไว้ รวมถึงเพิ่มรายละเอียดของมาตรการสำหรับอาคารบริการต่างๆ เช่น ตลาด สถานีบริการน้ำมัน จุดเปลี่ยนการเดินทางจากพาหนะส่วนตัวเป็นระบบขนส่งมวลชน อาทิ ท่ารถขนาดเล็ก ท่าเรือ เป็นต้น ในด้านผังเมืองจะมีการออกข้อบัญญัติการใช้พื้นที่ โดยอาจจัดทำผังเมืองเฉพาะ ซึ่งในส่วนของอาคารก็จะต้องมีมาตรการควบคุมด้านอาคารในเขตควบคุมดังกล่าวให้สอดคล้องกัน

2.3 การควบคุมด้านสิ่งแวดล้อมและอื่นๆ

เขตพื้นที่รอยต่อของเมืองนั้นจะมีปัญหาที่เกิดจากการผสมผสานระหว่างปัญหาของชุมชนเมืองกับชนบท เนื่องจากระบบการขยายตัวของพื้นที่ ดังนั้นบทบาทของภาครัฐที่มีต่อปัญหาในด้านนี้คือ ในขณะที่ทางด้านกฎหมายผังเมืองนั้นควรกำหนดขอบเขตและทิศทางการขยายตัวที่ชัดเจน ซึ่งโดยทั่วไปธรรมชาติของจังหวัดนนทบุรีแล้วเมืองจะมีการพัฒนาไปตามแนวเส้นทางถนนและในอนาคตหากระบบขนส่งมวลชนเช่นรถไฟฟ้าเกิดขึ้นก็คาดว่าจะมีทิศทางการขยายตัวไปในแนวนั้น รวมทั้งบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างระบบขนส่งมวลชนประเภทต่างๆ เช่นกัน ดังนั้นมาตรการด้านอื่นๆ ที่ตามมา ก็คือ มาตรการที่รองรับการพัฒนาเมืองตามทิศทางการขยายตัวดังกล่าว โดยเฉพาะด้านปัญหาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมซึ่งควรมีการวางแผนป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้รัดกุมไว้ล่วงหน้าก่อนที่จะมีปัญหาเกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นปัญหาด้านมลพิษทางเสียง ปัญหาการระบายน้ำและการบำบัดน้ำทิ้ง มลพิษทางอากาศ รวมทั้งการกำหนดพื้นที่สีเขียวให้กับชุมชน

3) มาตรการทางกายภาพภายในบริเวณพื้นที่ชนบท (Rural Area)

3.1 การควบคุมด้านการผังเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังเมืองโดยทั่วไปจะกำหนดพื้นที่การวางผังออกเป็นส่วนใหญ่ๆ ส่วนแรกคือ พื้นที่ส่งเสริมให้มีการพัฒนา ได้แก่ พื้นที่ในเขตเมืองรวมทั้งพื้นที่โดยรอบ (Urban Fringe Area) ส่วนที่สองคือ พื้นที่ที่จำกัดหรือควบคุมการพัฒนา ซึ่งก็คือ บริเวณพื้นที่ชนบท มีบทบาทเป็นแถบรั้วสีเขียว (Green Belt) เพื่อกำหนดขอบเขตของการพัฒนาเมือง และเป็นแหล่งเกษตรกรรมเป็นที่รักษาสภาพแวดล้อม มาตรการทางกายภาพ จึงควรจำกัดการพัฒนาในบริเวณพื้นที่ชนบท โดยให้ใช้ประโยชน์ในการทำเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัยทำได้เฉพาะบ้านเดี่ยว บ้านแฝด สถาบันราชการ กิจการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ อาจจะอนุญาตให้มีการจัดสรรได้ ไม่เกินร้อยละ 5 หรือไม่ผ่นผัน (ของเดิมกำหนดไว้ร้อยละ 15) ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม สำหรับที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรในข้อกำหนดปัจจุบันได้ห้ามการจัดสรรที่ดิน แต่ยังผ่อนผันให้ใช้กิจการอื่นได้ ไม่เกินร้อยละ 10 ก็ควรจะลดลงให้เหลือไม่เกินร้อยละ 5 หรือไม่ควรมีการผ่อนผัน

การควบคุมความหนาแน่น พื้นที่ชนบทเป็นพื้นที่ที่ควรมีความหนาแน่นเบาบาง จึงควรกำหนด FAR ไม่เกิน 0.5 OSR ควรจะมากกว่า 3

3.2 การควบคุมด้านอาคาร

ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพในเขตพื้นที่ชนบทนั้น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับมาตรการทางด้านการควบคุมอาคาร ควรมีการกำหนดคำจำกัดความของประเภทการใช้อาคารที่ระบุไว้ในกฎหมายให้ชัดเจน เพื่อมิให้เกิดการตีความเลียงกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ให้ตัวเองในการก่อสร้างอาคารบางประเภทที่ขัดแย้งกับสภาพแวดล้อมของพื้นที่เกษตร เช่น การอนุญาตให้สร้างคลังสินค้าได้ในพื้นที่สีเขียว ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ควรระบุรายละเอียดของอาคารคลังสินค้าให้ชัดเจนว่ามีรายละเอียดอย่างไร นอกจากนี้ควรเข้มงวดต่อการดัดแปลงต่อเติมหรือเปลี่ยนการใช้อาคารจากที่ขอ

อนุญาตเป็นอย่างอื่นโดยเข้มงวด เนื่องจากเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการใช้งานพื้นที่เกษตรซึ่งเป็นวัตถุประสงค์หลักของการใช้พื้นที่บริเวณนี้

3.3 การควบคุมด้านสิ่งแวดล้อมและอื่นๆ

เมื่อพิจารณาตามผังเมืองรวมนนทบุรีนั้น ในอำเภอไทรน้อยซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่มีสภาพโดยรวมเป็นพื้นที่ชนบทนั้น มีการกำหนดการใช้ประโยชน์หลักๆ 2 ประเภทคือ พื้นที่สีเขียวและพื้นที่สีม่วงในการใช้ประโยชน์เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมนั้นควรส่งเสริมให้ผู้ประกอบการกิจการด้านอุตสาหกรรมมาลงทุนในพื้นที่สีม่วงที่กำหนดไว้ โดยรัฐควรพิจารณาสับสนุนด้านระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการให้ครบถ้วน มีการจัดการผลกระทบอันอาจเกิดจากโรงงานอุตสาหกรรม รวมทั้งกำหนดขอบเขตแนวแถบสีเขียว (Green belt) ของพื้นที่อุตสาหกรรม เพื่อแยกพื้นที่อุตสาหกรรมออกจากพื้นที่สีเขียวอย่างชัดเจน

7.2.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการนำมาตรการทางกายภาพไปบังคับใช้ในพื้นที่ศึกษา

แนวทางการนำมาตรการทางกายภาพไปบังคับใช้ หรือทำให้มาตรการที่กำหนดไว้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติ (Implementation) จะขึ้นอยู่กับองค์ประกอบ 2 ส่วนใหญ่ๆ คือ

- 1) การใช้อำนาจรัฐในการควบคุมและส่งเสริม
- 2) การจัดการ

1) การใช้อำนาจรัฐในการควบคุมและส่งเสริม

การใช้อำนาจรัฐในการควบคุมและส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ควรจะต้องผสมผสานการควบคุมในสองลักษณะคือ การบังคับ (Enforcement) หรือการควบคุมเชิงลบ (Negative Control) และการจูงใจ (Incentive) หรือการควบคุมเชิงบวก (Positive Control)

1.1 การควบคุมเชิงลบ (Negative Control)

การควบคุมเชิงลบ เป็นการควบคุมในลักษณะที่ต้องปฏิบัติตาม ไม่มีเงื่อนไขที่จะปฏิเสธการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคารจะต้องปฏิบัติตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อกำหนดของแต่ละย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

หากพิจารณาถึงพื้นที่จังหวัดนนทบุรีไม่ว่าจะเป็นพื้นที่เมือง พื้นที่เขตรอยต่อระหว่างเมืองและชนบท และพื้นที่ชนบท มาตรการควบคุมหนึ่งที่ต้องพิจารณาให้มีในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีก็คือ การจัดทำผังเมืองเฉพาะ (specific plan) โดยเฉพาะในเขตพื้นที่เมือง และพื้นที่รอยต่อระหว่างเมืองและชนบท ควรมีการกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ชัดเจน เนื่องจากพื้นที่จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่ที่มีอัตลักษณ์ของตนเอง การทำผังเมืองเฉพาะจะช่วยให้การพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งเป็นไปอย่างชัดเจนเป็นรูปธรรมเพราะเป็นมาตรการทางผังเมืองที่ลงรายละเอียดมากกว่าผังเมืองรวม และนำไปสู่การบังคับใช้เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองอย่างแท้จริง ซึ่งจะต้องตราเป็นพระราชบัญญัติให้บังคับผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 41 ประกอบกับมาตรา 28 แห่ง พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518)

อย่างไรก็ตามการทำผังเมืองเฉพาะ โดยปกติต้องใช้เวลาในระหว่างที่ยังไม่ได้ตราพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ควรให้มีการบังคับใช้ผังเมืองรวม (master plan) เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นและเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินในเขตที่จะทำผังเมืองเฉพาะได้ทราบแนวทางใหญ่ๆ ไว้ก่อน โดยผังเมืองรวมเป็นการกำหนดเพียงแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทเท่านั้น สำหรับผังเมืองเฉพาะจะสามารถกำหนดได้ละเอียดและครอบคลุมเนื้อหาที่มากกว่า คือ สามารถกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน รวมทั้งข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติ เช่น ประเภท ชนิด ขนาด และจำนวนอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้สร้าง การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงอันผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขออนุญาตก่อสร้างไว้ หรือการกำหนดขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่ดินสร้างอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะ เป็นต้น

นอกจากนี้ในด้านการควบคุมอาคาร รวมทั้งด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมนั้น รัฐควรเพิ่มบทลงโทษต่อผู้ฝ่าฝืนกฎหมาย เพื่อให้เกิดความเกรงกลัวต่อความผิดมากขึ้น

1.2 การควบคุมเชิงบวก (Positive Control)

การควบคุมเชิงบวก เป็นการควบคุมในลักษณะของการให้สิทธิพิเศษ เพื่อไปกระตุ้นให้เกิดการปฏิบัติตาม เช่น ให้ความสะดวกรวดเร็วในการขออนุญาต การสร้างแรงจูงใจด้านระบบภาษี เช่น การให้ผลตอบแทนในเรื่องการลดหย่อนภาษี หากเอกชนบริหารจัดการสิทธิในการพัฒนาพื้นที่แก่นักลงทุน หรือองค์กรอนุรักษ์ ด้วยวัตถุประสงค์ที่จะอนุรักษ์พื้นที่โล่ง พื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ และเพื่อเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับเมืองและชุมชน เป็นต้น

การใช้อำนาจรัฐด้านภาษี เป็นการใช้กลยุทธิ์ด้านภาษี เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการที่ครอบครองที่ดินดำเนินการพัฒนาที่ดิน หรือเปิดโอกาสให้แก่การพัฒนา บริเวณพื้นที่ภาครัฐต้องการด้วยการลดหย่อนภาษี ไม่เก็บภาษีหรือเก็บภาษีให้แพงขึ้น เพื่อการควบคุมและส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การให้สิ่งจูงใจ (Bonus) สิ่งจูงใจมีอยู่หลายชนิด ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขของการให้ Bonus แก่เจ้าของที่ดิน ผู้ประกอบการ โดยรัฐอาจมีการยกเว้นข้อกำหนดบางประการ หรือเพิ่มพื้นที่อาคารให้แก่นักลงทุนพัฒนา หากผู้ประกอบการมีการพัฒนาพื้นที่ให้มีประโยชน์ต่อสาธารณะ เช่น เปิดพื้นที่โล่งว่างให้สาธารณะชนเข้ามาใช้ได้ เป็นต้น

2) การจัดการ

2.1 การประสานงานและการบูรณาการระหว่างองค์กร

องค์กรหรือหน่วยงานที่รับผิดชอบ ควรเน้นเรื่องการประสานงานและบูรณาการระหว่างองค์กร และพิจารณาในเรื่องการพัฒนาศักยภาพด้านบุคลากรที่รับผิดชอบด้านงานโยธา และงบประมาณ ในการดำเนินการ ให้มีความเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ในปัจจุบันที่เทคโนโลยีมีการพัฒนาไปอย่างรวดเร็ว การได้รับสนับสนุนด้านเทคโนโลยีต่างๆ จากภาครัฐ จะทำให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ตัวอย่างเช่น การจัดทำระบบสารสนเทศ เพื่อจัดเก็บข้อมูลด้านร้อยละของการใช้ประโยชน์พื้นที่ทั้งในกิจการที่ทำได้ กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ และกิจการที่ผ่อนผันให้ใช้ได้ไม่เกิน

ร้อยละที่กำหนด หากมีระบบการจัดเก็บที่สะดวก ก็จะทำให้สารสนเทศด้านพื้นที่ใช้ประโยชน์มีความ
แน่นหนามากยิ่งขึ้น และสามารถเรียกใช้ได้อย่างรวดเร็ว

2.2 การมีส่วนร่วมของภาคเอกชนและประชาชน

ควรให้ความเข้าใจ ความรู้ และกระตุ้นให้ภาคเอกชนและภาคประชาชนมีส่วนร่วม ในการ
ดำเนินการจัดทำและวางผังเมือง เพื่อให้เกิดการยอมรับ และเข้าใจวัตถุประสงค์ของผังเมือง ในแนวทาง
ของการ ร่วมคิด ร่วมทำ และร่วมกันนำไปสู่การปฏิบัติ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญอันเป็นกลไกที่ช่วยส่งเสริมให้ผัง
เมืองไปสู่การปฏิบัติ

ในส่วนของการใช้อาคาร ควรมีการรณรงค์เพื่อสร้างจิตสำนึกของประชาชนทั่วไปในการ
ตระหนักถึงผลกระทบต่อนอรัณที่ที่เกิดจากการสร้างหรือต่อเติมอาคารที่ขัดต่อกฎหมายควบคุมอาคาร

ทั้งนี้มาตรการการควบคุมทางกายภาพ แนวทางปฏิบัติและผู้รับผิดชอบหลัก/ผู้นำไป
ปฏิบัติ ทั้งมาตรการโดยภาพรวม และมาตรการเฉพาะการควบคุมด้านผังเมือง การควบคุมด้านอาคาร และ
การควบคุมด้านสิ่งแวดล้อมและอื่นๆ สรุปได้ดังตารางที่ 7.2-1 – 7.2-4

ตารางที่ 7.2-1 มาตรการการควบคุมทางกายภาพโดยรวม แนวทางปฏิบัติและผู้รับผิดชอบหลัก/ผู้นำไปปฏิบัติ

มาตรการ	แนวทางปฏิบัติ	ผู้รับผิดชอบหลัก/ ผู้นำไปปฏิบัติ
1) การใช้อำนาจรัฐในการควบคุมและส่งเสริม 1.1 กำหนดทิศทางและจัดระเบียบการขยายตัวของพื้นที่โดยคำนึงถึงศักยภาพของสภาพแวดล้อม ทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม และขีดความสามารถของโครงสร้างพื้นฐานและการบริการสาธารณะ โดยยังคงอัตลักษณ์ของความเป็นจังหวัดนนทบุรี	1) ปรับปรุงผังเมืองรวมนนทบุรี ให้สอดคล้องกับความเจริญของพื้นที่ที่พัฒนาไปแล้ว โดยเตรียมการจัดทำผังเมืองรวมฉบับใหม่ให้ทันภายหลังจากผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2548 จะครบอายุ โดยไม่ให้มีช่วงระยะเวลาที่พื้นที่นนทบุรีปลอดจากการบังคับใช้ของผังเมืองรวม	- ยธ./ผม. - อบจ.
	2) กำหนดแผนและนโยบายการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมหลักในแต่ละเขตพื้นที่ เช่น พื้นที่เมือง พื้นที่เขตรอยต่อระหว่างเมืองและชนบท และพื้นที่ชนบท โดยให้สอดคล้องกับศักยภาพและระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ และบริการพื้นฐานที่มีในพื้นที่ รวมทั้งโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่มีในอนาคต	- ยธ./ผม. - อบจ.
	3) จัดทำผังเมืองเฉพาะ เพื่อกำหนดขอบเขตมาตรการ และรายละเอียดต่างๆ ที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ชัดเจนเป็นรูปธรรม	- ยธ./ผม. - อบจ.
2.2 มาตรการทางด้านภาษีในการควบคุมการใช้ที่ดินและสิทธิในการพัฒนา	1) ใช้เครื่องมือทางภาษีและวิธีการคลัง เพื่อลดความไม่เป็นธรรมในการควบคุมการใช้ที่ดิน โดยเก็บภาษีจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม หรือจากเจ้าของที่ดินที่มีมูลค่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มขึ้น เพื่อนำไปชดเชยให้กับเจ้าของที่ดินที่มีมูลค่าลดลง เช่น พื้นที่เกษตรกรรม เป็นต้น	- อบท.
	2) ควรมีการชดเชยที่ดินเพื่อการพัฒนา โดยรัฐอาจจ่ายค่าชดเชยในกรณีที่มีการใช้ที่ดินเพื่อดำเนินโครงการอนุรักษ์ หรือบริเวณพื้นที่เกษตรกรรม	- อบท.

ตารางที่ 7.2-1 (ต่อ)

มาตรการ	แนวทางปฏิบัติ	ผู้รับผิดชอบหลัก/ ผู้นำไปปฏิบัติ
	3) พัฒนามาตรการทางด้านภาษีหรือมาตรการทางการเงินการคลังใหม่ๆ เช่น ภาษีการพัฒนา มาตรการการโอนสิทธิในการพัฒนาสำหรับ อปท. เพื่อใช้ในการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมชุมชน	- อปท.
4. มาตรการด้านกฎหมายอื่นๆ	ในกรณีที่ไม่สามารถตราพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะเพื่อการควบคุมและพัฒนาได้ เนื่องจากการดำเนินการให้แผนผังมีผลในทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติผังเมืองใช้เวลานาน และมีขั้นตอนซับซ้อน อาจใช้ทางเลือกอื่นๆ เช่น	
	1) ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย ดำเนินการให้แผนผังที่จัดทำขึ้นเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทย โดยเสนอให้รัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยใช้อำนาจตามความในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	- ยธ./ผม. - อปท.
	2) ออกข้อบัญญัติท้องถิ่น ดำเนินการให้ผังที่จัดทำขึ้นเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่น โดยนำข้อกำหนดการควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง เช่น FAR OSR การกำหนดความสูงที่จอดรถ การควบคุมป้าย เป็นต้น ไปตราเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่นเรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 9 หรือ มาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	- ยธ./ผม. - อปท.
2) การจัดการ		
2.1 เพิ่มประสิทธิภาพการบริหารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	1) สร้างระบบฐานข้อมูลเพื่อจัดเก็บข้อมูลด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ และให้สามารถเรียกใช้สารสนเทศได้อย่างรวดเร็วและถูกต้อง	- อปท.
	2) บูรณาการการบริหารและจัดการองค์กร โดยกำหนดบทบาทของแต่ละหน่วยงานให้ชัดเจน ไม่ซ้ำซ้อนกัน	- หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุกหน่วยงาน

ตารางที่ 7.2-1 (ต่อ)

มาตรการ	แนวทางปฏิบัติ	ผู้รับผิดชอบหลัก/ ผู้นำไปปฏิบัติ
2.2 การสร้างกระบวนการและกลไกการมีส่วนร่วมของเครือข่ายภาคประชาชนต่อการปฏิบัติตามมาตรการทางกายภาพ	1) การสร้างความรู้ ความเข้าใจ และจิตสำนึกให้แก่ประชาชนทุกภาคส่วน เพื่อให้มีส่วนร่วมในการปฏิบัติตามมาตรการควบคุมทางกายภาพ ทั้งการควบคุมด้านผังเมือง ด้านอาคาร และด้านสิ่งแวดล้อมและอื่นๆ	- อบท. - สผ. - เครือข่ายภาคประชาชน
	2) เผยแพร่ข้อมูล ข่าวสาร เรื่องผลกระทบจากการก่อสร้างตัดแปลง และต่อเติมอาคารที่ผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ให้ประชาชนทราบ โดยชี้ให้เห็นถึงผลกระทบที่มีต่อคุณภาพชีวิต ความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินของเจ้าของอาคารและประชาชนทั่วไปโดยตรง รวมทั้งผลกระทบถึงสังคมโดยรวม	- อบท. - เครือข่ายภาคประชาชน
	3) สร้างเครือข่ายภาคประชาชนให้เข้มแข็ง และมีส่วนร่วมในการพัฒนาเมือง ให้ภาคประชาชนทำการดูแลและตรวจสอบซึ่งกันและกัน	- อบท. - เครือข่ายภาคประชาชน
	4) สนับสนุนให้ชุมชนเข้มแข็ง และมีส่วนร่วมในการส่งเสริมและอนุรักษ์ด้านสิ่งแวดล้อม	- อบท. - สผ. - เครือข่ายภาคประชาชน
	5) สนับสนุนและสร้างระบบจูงใจแก่ประชาชน เพื่อให้มีการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม	- อบท. - สผ. - เครือข่ายภาคประชาชน

หมายเหตุ:

1) ยธ./ผผ. = กรมโยธาธิการและผังเมือง

2) อบจ. = องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี

3) ทลบ. = ทางหลวงชนบท

4) อบท. = องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาล และองค์การบริหารส่วนตำบล)

5) สผ. = สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ตารางที่ 7.2-2 มาตรการการควบคุมทางด้านผังเมือง แนวทางปฏิบัติและผู้รับผิดชอบหลัก/ผู้นำไปปฏิบัติ

มาตรการ	แนวทางปฏิบัติ	ผู้รับผิดชอบหลัก/ ผู้นำไปปฏิบัติ
1. มาตรการในเขตพื้นที่เมือง <u>การใช้ประโยชน์ที่ดิน</u> 1.1 การกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ชัดเจน	1) กำหนดขอบเขตย่านพาณิชยกรรมในพื้นที่ชุมชนเมือง โดยควรอยู่ทางด้านฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา และควรกำหนดเป็น block หรือ square คือมีถนนล้อมรอบทั้ง 4 ด้านของพื้นที่ เพื่อให้มีการพัฒนาเต็มพื้นที่ และเพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่าที่สุด	- ยธ./ผม. - อบจ.
1.2 การเตรียมการเพื่อวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่ผังแนวมการใช้ประโยชน์ที่ดินมีการเปลี่ยนแปลง	1) ปรับปรุงแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ตอบรับกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงไป เช่น บริเวณถนนสนามบินน้ำ การใช้ประโยชน์ที่ดินเดิมซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัยจะต้องเปลี่ยนไปเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย รวมทั้งแนวมการพัฒนาพื้นที่ตลอดแนวถนนอาจพัฒนาเป็นแหล่งงานหรือเป็นย่านสำนักงาน เป็นต้น	- ยธ./ผม. - อบจ.
	2) เตรียมการวางแผนพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าแต่ละแห่ง โดยกำหนดรัศมีการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าจากระยะทางที่สามารถเดินได้ ภายใน 20 นาที หรือประมาณ 500 เมตร ให้มีการพัฒนาที่มีความหนาแน่นมากเป็นการพัฒนาในลักษณะ Node Development	- ยธ./ผม. - อบจ.
<u>การควบคุมความหนาแน่น</u> 1.3 การกำหนดมาตรการที่ใช้ควบคุมความหนาแน่น	1) ควรกำหนด FAR สำหรับพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม กำหนดตั้งแต่ 1 - 10	- ยธ./ผม. - อบจ.
	2) ควรกำหนด OSR ประมาณ 3	- ยธ./ผม. - อบจ.

ตารางที่ 7.2-2 (ต่อ)

มาตรการ	แนวทางปฏิบัติ	ผู้รับผิดชอบหลัก/ ผู้นำไปปฏิบัติ
2. มาตรการในเขตพื้นที่ รอยต่อระหว่างเมืองและชนบท <u>การใช้ประโยชน์ที่ดิน</u> 2.1 การกำหนดเขตการใช้ ประโยชน์ที่ดินให้ชัดเจน	1) ควรมีการกำหนดขอบเขตการพัฒนา ศูนย์กลางรอง (sub-center) ซึ่งเป็นย่าน พาณิชยกรรมให้มีความชัดเจนไม่รูล้ำหรือ เข้าไปรบกวนพื้นที่ธรรมชาติ โดยคำนึงถึงอัตลักษณ์ของพื้นที่ที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี	- ยธ./ผม. - อบจ.
	2) จัดเตรียมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เหมาะสมสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ในแต่ละพื้นที่ โดยเฉพาะสำหรับ ย่านที่อยู่อาศัย เช่น จัดระบบการคมนาคมที่ เชื่อมต่อพื้นที่พักอาศัยเข้ากับแหล่งงาน มีการ เชื่อมต่อระบบขนส่งส่วนบุคคลเข้ากับระบบ ขนส่งมวลชน มีการพัฒนาระบบการสัญจร โดยจักรยานและทางเดินเท้า เป็นต้น	- ยธ./ผม. - อบจ. - ทลบ. - หน่วยงานที่ เกี่ยวข้องกับระบบ สาธารณูปโภค
	3) กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียว ประเภทพื้นที่โล่ง ว้างและนันทนาการ เพื่อใช้เป็นที่พักผ่อน หย่อนใจ และกิจกรรมทางสังคมของชุมชน	- ยธ./ผม. - อบจ.
<u>การควบคุมความหนาแน่น</u> 2.2 การกำหนดมาตรการที่ใช้ ควบคุมความหนาแน่น	1) ควรกำหนดมาตรการที่ใช้ควบคุมความ หนาแน่นสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่น มาก โดยกำหนด FAR ตั้งแต่ 1-8 และ OSR ประมาณ 3	- ยธ./ผม. - อบจ.
	2) ควรกำหนดมาตรการที่ใช้ควบคุมความ หนาแน่นสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัย โดยกำหนด FAR ได้ ตั้งแต่ 0.5 - 3 และกำหนด OSR ที่ประมาณ 10	- ยธ./ผม. - อบจ.

ตารางที่ 7.2-2 (ต่อ)

มาตรการ	แนวทางปฏิบัติ	ผู้รับผิดชอบหลัก/ ผู้นำไปปฏิบัติ
	3) ควรกำหนดความสูงของอาคารที่อยู่อาศัย โดยเริ่มตั้งแต่ 12.00 เมตร สำหรับบ้านเดี่ยว ถึง 40 เมตร สำหรับอาคารชุด	- ยธ./ผม. - อบจ.
	4) กำหนดขนาดแปลงที่ดินของอาคารพักอาศัย สำหรับบ้านเดี่ยว โดยกำหนดขนาดแปลงที่ดินต่ำสุดขนาด 50 ตารางวา	- ยธ./ผม. - อบจ.
	5) กำหนดระยะที่ว่างด้านข้างอาคารโดยรอบ เพื่อสุขลักษณะและความปลอดภัย มาตรฐานทั่วไปกำหนดที่ 1.50 เมตร ถึง 2.50 เมตร	- ยธ./ผม. - อบจ.
3. มาตรการในเขตพื้นที่ชนบท <u>การใช้ประโยชน์ที่ดิน</u>		
3.1 กำหนดขอบเขตของการพัฒนาพื้นที่	1) ควรกำหนดขอบเขตและควบคุมการพัฒนาในบริเวณพื้นที่ชนบท โดยให้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรมหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเกษตรกรรม สถาบันราชการ กิจการสาธารณูปโภคสาธารณูปการ การอยู่อาศัยทำได้เฉพาะบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาจจะอนุญาตให้มีการจัดสรรได้ ไม่เกินร้อยละ 5 หรือไม่ผ่อนผัน (ของเดิมกำหนดไว้ร้อยละ 15)	- ยธ./ผม. - อบท.
	2) ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม สำหรับที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตร ในข้อกำหนดปัจจุบันได้ห้ามการจัดสรรที่ดิน แต่ยังผ่อนผันให้ใช้กิจการอื่นได้ ไม่เกินร้อยละ 10 ก็ไม่ควรอนุญาตให้มีการผ่อนผันเพื่อใช้ในกิจการอื่น	- ยธ./ผม. - อบท.
	3) พัฒนาและควบคุมการเจริญเติบโตของชุมชนเดิมให้สอดคล้องกับข้อจำกัดทางธรรมชาติของพื้นที่ โดยให้คงเอกลักษณ์ของชุมชนและสอดคล้องกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคม	- อบท.

ตารางที่ 7.2-2 (ต่อ)

มาตรการ	แนวทางปฏิบัติ	ผู้รับผิดชอบหลัก/ ผู้นำไปปฏิบัติ
3.2 การสนับสนุนให้อนุรักษ์ความเป็นพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดี เพื่อคงอัตลักษณ์ความเป็นนนทบุรี	1) สนับสนุนให้เกษตรกรประกอบอาชีพเกษตรกรรมเพื่อคงสภาพการเป็นพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดีไว้ โดยรัฐควรมีการจูงใจโดยให้สิทธิพิเศษบางประการ เช่น การลดหย่อนภาษี หรือจัดการตลาดทางการเกษตรให้เป็นต้น	- อปท. - กษ.
	2) สนับสนุนด้านองค์ความรู้ทางการเกษตรให้แก่เกษตรกรเพื่อพัฒนาศักยภาพของตนเองให้สามารถดำรงชีวิตได้จากการประกอบอาชีพเกษตรกรรม	- อปท. - กษ. - สถาบันการศึกษา
<u>การควบคุมความหนาแน่น</u> 3.3 การกำหนดมาตรการที่ใช้ควบคุมความหนาแน่น	1) พื้นที่ชนบทเป็นพื้นที่ที่ควรมีความหนาแน่นเบาบาง จึงควรกำหนด FAR ไม่เกิน 0.5	- ยธ./ผม. - อบจ.
	2) การกำหนด OSR ควรจะมากกว่า 3	- ยธ./ผม. - อบจ.

หมายเหตุ:

- 1) ยธ./ผม. = กรมโยธาธิการและผังเมือง
- 2) อบจ. = องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี
- 3) ทลบ. = ทางหลวงชนบท
- 4) อปท. = องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาล และองค์การบริหารส่วนตำบล)
- 5) สผ. = สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ตารางที่ 7.2-3 มาตรการการควบคุมทางด้านอาคาร แนวทางปฏิบัติและผู้รับผิดชอบหลัก/ผู้นำไปปฏิบัติ

มาตรการ	แนวทางปฏิบัติ	ผู้รับผิดชอบหลัก/ ผู้นำไปปฏิบัติ
1. มาตรการในเขตพื้นที่เมือง 1.1 การบังคับใช้มาตรการในด้านการควบคุมอาคาร	1) ควรให้ท้องถิ่นสำรวจและขึ้นทะเบียนอาคารที่สร้างขึ้นในช่วงระยะเวลาที่ยังไม่มีกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องมาควบคุม เพื่อควบคุมและตรวจสอบอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้หากมีการดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารดังกล่าวจะได้ใช้ข้อบังคับของกฎหมายปรับแก้ไขอาคารนั้นให้ถูกต้องตรงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	- ยธ./ผม. - อบท.
	2) จัดเจ้าหน้าที่งานท้องถิ่นเข้าทำการตรวจสอบอาคารในเขตพื้นที่เมืองอย่างสม่ำเสมอ ทั้งอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต และอาคารที่ดัดแปลงแก้ไขภายหลังจากการตรวจสอบอาคารแล้ว เพื่อจะได้ปรับแก้ไขให้ถูกต้อง	- ยธ./ผม. - อบท.
	3) เพิ่มบทลงโทษให้มากขึ้น เพื่อเจ้าของอาคารจะได้มีความเกรงกลัวต่อความผิดจากการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	- ยธ./ผม. - อบท.
2. มาตรการในเขตพื้นที่รอยต่อระหว่างเมืองและชนบท 2.1 การควบคุมอาคารที่ก่อสร้างแล้ว	1) ควรเพิ่มมาตรการในการตรวจสอบการดัดแปลง ต่อเติมอาคาร หรือการใช้ประโยชน์อาคารต่างไปจากที่ได้รับอนุญาตให้เข้มงวดขึ้น	- ยธ./ผม. - อบท.
	2) ควรเพิ่มบทลงโทษให้มากขึ้น เพื่อเจ้าของอาคารจะได้มีความเกรงกลัวต่อความผิดที่เกิดจากการฝ่าฝืนดังกล่าว	- ยธ./ผม. - อบท.
2.2 การควบคุมอาคารที่จะก่อสร้างในอนาคต	1) ควรเตรียมการวางแผนเพื่อกำหนดมาตรการที่จะใช้ในการควบคุมอาคารในพื้นที่ตามแนวโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ เช่น ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง และในพื้นที่รัศมีโดยรอบสถานี	- ยธ./ผม. - อบท.

ตารางที่ 7.2-3 (ต่อ)

มาตรการ	แนวทางปฏิบัติ	ผู้รับผิดชอบหลัก/ ผู้นำไปปฏิบัติ
	2) ควรเน้นการกำหนดมาตรการควบคุมอาคาร โดยเฉพาะอาคารที่อยู่อาศัยรวม อาคารเพื่อการค้าปลีก และอาคารเพื่อการบริการต่างๆ โดยให้จัดพื้นที่อำนวยความสะดวกให้เพียงพอ เช่น พื้นที่จอดรถยนต์ จอดรถรับจ้าง ห้องน้ำสาธารณะ โดยจัดให้มากกว่าที่มาตรการเดิมกำหนดไว้	- ยธ./ผม. - อบท.
	3) เพิ่มรายละเอียดของมาตรการสำหรับอาคารบริการต่างๆ เช่น ตลาด สถานีบริการน้ำมัน จุดเปลี่ยนการเดินทางจากพาหนะส่วนตัวเป็นระบบขนส่งมวลชน อาทิ ทำรถขนาดเล็ก ท่าเรือ	- ยธ./ผม. - อบท.
	4) กำหนดมาตรการควบคุมด้านอาคารในเขตควบคุมให้สอดคล้องกันกับมาตรการทางผังเมือง ในกรณีที่หากมีการจัดทำผังเมืองเฉพาะในบางพื้นที่	- ยธ./ผม. - อบท.
3. มาตรการในเขตพื้นที่ชนบท 3.1 การบังคับใช้มาตรการการควบคุมด้านอาคารให้มีประสิทธิภาพ	1) ควรมีการกำหนดคำจำกัดความของประเภทการใช้อาคารที่ระบุไว้ในกฎหมายให้ชัดเจน เพื่อมิให้เกิดการตีความเสียงกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ให้ตัวเองในการก่อสร้างอาคารบางประเภทที่ขัดแย้งกับสภาพแวดล้อมของพื้นที่เกษตร เช่น การอนุญาตให้สร้างคลังสินค้าได้ในพื้นที่สีเขียว ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ควรระบุรายละเอียดของอาคารคลังสินค้าให้ชัดเจนว่ามีรายละเอียดอย่างไร	- ยธ./ผม. - อบท.

ตารางที่ 7.2-3 (ต่อ)

มาตรการ	แนวทางปฏิบัติ	ผู้รับผิดชอบหลัก/ ผู้นำไปปฏิบัติ
	2) ควรเข้มงวดต่อการดัดแปลง ต่อเติม หรือ เปลี่ยนการใช้อาคารจากที่ขออนุญาตเป็นอย่าง อื่นโดยเข้มงวด เนื่องจากเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิด ปัญหาเกี่ยวกับการใช้งานพื้นที่เกษตรซึ่งเป็น วัตถุประสงค์หลักของการใช้พื้นที่บริเวณนี้	- ยธ./ผม. - อบท.

หมายเหตุ:

- 1) ยธ./ผม. = กรมโยธาธิการและผังเมือง
- 2) อบจ. = องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี
- 3) ทลบ. = ทางหลวงชนบท
- 4) อบท. = องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาล และองค์การบริหารส่วนตำบล)
- 5) สผ. = สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ตารางที่ 7.2-4 มาตรการการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อมและอื่นๆ แนวทางปฏิบัติและผู้รับผิดชอบหลัก/ผู้นำไปปฏิบัติ

มาตรการ	แนวทางปฏิบัติ	ผู้รับผิดชอบหลัก/ ผู้นำไปปฏิบัติ
1. มาตรการในเขตพื้นที่เมือง 1.1 การควบคุมและป้องกัน ปัญหาจากการขยายตัวของพื้นที่เมือง	1) ควรนำมาตรการทางเศรษฐศาสตร์มาใช้ในการควบคุม ได้แก่ มาตรการที่บังคับให้ผู้ก่อมลพิษเป็นผู้รับผิดชอบ เช่น ผู้ที่ทำให้เกิดน้ำเสียจะต้องรับผิดชอบในการบำบัดน้ำเสียให้มีสภาพดีก่อนปล่อยลงสู่คลองสาธารณะ เป็นต้น	- อบท. - สผ. - ภาคประชาชน
	2) รัฐควรกำหนดมาตรการลงโทษผู้ไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และควรกำหนดหน่วยงานผู้รับผิดชอบในการลงโทษให้ชัดเจน	- สผ. - อบท.
	3) กระตุ้นให้เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบบังคับใช้กฎหมายที่มีอยู่อย่างเข้มงวด	- สผ. - อบท.
1.2 การควบคุมและป้องกัน ปัญหาที่ต่อเนื่องมาจากผังเมืองรวม ที่มีการผ่อนผันให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินบางพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์อื่นๆ	1) ควรแยกพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ก่อให้เกิดมลพิษรบกวน ทั้งมลพิษด้านน้ำ อากาศ และเสียง ไม่ให้อยู่ในพื้นที่ชุมชน หรือย่านที่พักอาศัย โดยระบุเป็นกิจการที่ห้ามไม่ให้ทำในพื้นที่	- อบท. - สผ. - ภาคประชาชน
	2) ควรจะต้องมีการวางแผนซักซ้อมความเข้าใจเมื่อเกิดอุบัติเหตุในด้านต่างๆ ให้แก่ประชาชน	- อบท. - ภาคประชาชน
2. มาตรการในเขตพื้นที่รอยต่อระหว่างเมืองและชนบท 3.1 การควบคุมและป้องกัน ปัญหาที่เกิดจากการขยายตัวของเมือง	1) ควรมีการวางแผนป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามแนวทิศทางการขยายตัวของเมืองให้รัดกุมไว้ล่วงหน้าก่อนที่จะปัญหาจะเกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นปัญหาด้านมลพิษทางเสียง ปัญหาการระบายน้ำและการบำบัดน้ำทิ้ง มลพิษทางอากาศ รวมทั้งการกำหนดพื้นที่สีเขียวให้กับชุมชน	- อบท. - สผ. - ภาคประชาชน

ตารางที่ 7.2-4 (ต่อ)

มาตรการ	แนวทางปฏิบัติ	ผู้รับผิดชอบหลัก/ ผู้นำไปปฏิบัติ
3. มาตรการในเขตพื้นที่ชนบท 3.1 การส่งเสริมให้เกิดการอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวเพื่อการเกษตรกรรม	1) ควรปรับปรุงระบบการชลประทานที่มีในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ให้คงสภาพการเป็นคลองจ่ายน้ำเพื่อการเกษตรกรรมที่สมบูรณ์	- อบท.
	2) สนับสนุนและยกย่องเกษตรกรที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมในพื้นที่ โดยเฉพาะผู้ที่ค้นหาและพัฒนาองค์ความรู้และภูมิปัญญาท้องถิ่นให้เกิดกระบวนการเรียนรู้ขึ้นในชุมชน	- อบท.
3.2 การส่งเสริมให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในผังเมืองรวม โดยไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	1) ควรส่งเสริมให้ผู้ประกอบกิจการด้านอุตสาหกรรมมาลงทุนในพื้นที่สีม่วงที่กำหนดไว้	- อบท.
	2) ควรสนับสนุนด้านระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการให้ครบถ้วน	- ทลบ. - หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภค
	3) มีการจัดการผลกระทบอันอาจเกิดจากโรงงานอุตสาหกรรม รวมทั้งกำหนดขอบเขตแนวแถบสีเขียว (Green belt) ของพื้นที่อุตสาหกรรม เพื่อแยกพื้นที่อุตสาหกรรมออกจากพื้นที่สีเขียวอย่างชัดเจน	- อบท.

หมายเหตุ:

- 1) ยธ./ผม. = กรมโยธาธิการและผังเมือง
- 2) อบจ. = องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี
- 3) กษ. = เกษตรจังหวัด
- 4) อบท. = องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาล และองค์การบริหารส่วนตำบล)
- 5) สผ. = สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- 6) ทลบ. = ทางหลวงชนบท

บรรณานุกรม

- กฤษ เพิ่มทันจิตต์ ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับกระบวนการเกิดเป็นเมือง กรุงเทพมหานคร บริษัท ศรีบุญอุตสาหกรรมการพิมพ์ (1998) จำกัด 2536
- กรมชลประทาน รวมกฎหมายชลประทานและกฎหมายน้ำใช้ในการปฏิบัติราชการ (ฉบับปรับปรุง) กรุงเทพมหานคร: กรมชลประทาน 2549
- กรุงเทพมหานครร่วมกับ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ เอกสารบทความทางวิชาการประกอบการสัมมนา การประชุมวิชาการสาขาการออกแบบและวางผังชุมชน เมืองและผังเมือง ครั้งที่ 1 เรื่อง "มหานคร" จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2543
- กาญจนา ตั้งชลทิพย์ กรุงเทพมหานคร: เมืองโตเดี่ยวตลอดกาลของประเทศไทย [Online]. Available. http://www.hiso.or.th/hiso/news_hiso/fileUpload/710PP345-3.doc (15 December 2008)
- การเคหะแห่งชาติ ทำเมืองให้น่าอยู่ได้อย่างไร 2550
- คณะกรรมการฝ่ายประมวลเอกสารและจดหมายเหตุในคณะกรรมการอำนวยการจัดงานเฉลิมพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว วัฒนธรรม พัฒนาการทางประวัติศาสตร์ เอกลักษณ์และภูมิปัญญา จังหวัดนนทบุรี กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์คุรุสภาลาดพร้าว 2543
- โครงการจัดทำแผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานครเขตมีนบุรี รายงานฉบับสมบูรณ์แผนผังพัฒนาเขตมีนบุรี ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร กรุงเทพมหานคร บ. เจ. फिल्म โปรเซส จำกัด 2540
- โครงการจัดทำแผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร รายงานฉบับสมบูรณ์แผนผังเขตกรุงเทพมหานครเขตบางเขน ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร กรุงเทพมหานคร บ. เจ. फिल्म โปรเซส จำกัด 2540
- โครงการจัดทำแผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร รายงานฉบับสมบูรณ์แผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร เขตหนองจอก ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาวิทยาลัยศิลปากร กรุงเทพมหานคร บ. เจ. फिल्म โปรเซส จำกัด 2540
- โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร [Online]. Available. <http://www.dad.co.th/th/bgc/index.php> (15 December 2008)
- คำรบลักข์ สุรัสวดี การศึกษาและการวิจัยเพื่อชี้แนะและกำหนดกรอบนโยบายการพัฒนาเมือง "กรุงเทพมหานครและปริมณฑล" กับการแก้ปัญหาจราจร กรุงเทพฯ โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2543
- เฉลิม แก้วกังวาล "กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง" การปฏิบัติวิชาชีพการจัดการงานก่อสร้าง พิมพ์ครั้งที่ 3 ; กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช พ.ศ. 2531
- ดวงจันทร์ อาภาวัชรุตม์ เจริญเมือง เมืองและการผังเมืองในประเทศไทย กรณีเมืองเชียงใหม่ เชียงใหม่ ศูนย์ศึกษาปัญหาเมืองเชียงใหม่และกลุ่มม้งราย 2541

ดวงจันทร์ อาภาวัชรุตม์ เจริญเมือง เมืองย้งยี่นในเอเชีย แนวคิดและประสบการณ์จากเมืองนาราและ
บาห์ลี เชียงใหม่ สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 2547

บัณฑิต จุลาสัย การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกับการออกแบบสถาปัตยกรรม กรุงเทพฯ โรง
พิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2546

บุญทัน ดอกไธสง กรุงเทพมหานครกับการเจริญเติบโตที่ผิดปกติ กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์โอ
เดียนสโตร์ 2530

ภัสสร ลิมานนท์ ประชากรกรุงเทพมหานครในรอบ 200 ปี ใน พัฒนาการด้านวิชาการแต่ละสาขาในรอบ
200 ปีแห่งกรุงรัตนโกสินทร์ 2525

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช เอกสารการสอนชุดวิชา การวิเคราะห์โครงการ นนทบุรี สำนักพิมพ์
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช 2535

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี แผนแม่บทด้านการจราจรและขนส่งของจังหวัดนนทบุรี
(งานส่วนที่ 1) โครงการจัดทำแผนปฏิบัติการด้านการจราจรและขนส่งจังหวัดนนทบุรี
ศูนย์วิจัยและพัฒนาการจราจรและขนส่ง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ตุลาคม
2550

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี รายงานคุณลักษณะพื้นฐานของระบบจราจรและขนส่ง
ของจังหวัดนนทบุรี (งานส่วนที่ 2) โครงการจัดทำแผนปฏิบัติการด้านการจราจรและขนส่ง
จังหวัดนนทบุรี ศูนย์วิจัยและพัฒนาการจราจรและขนส่ง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้า
ธนบุรี ตุลาคม 2550

ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รายงานการศึกษาระดับสุดท้าย (Final Report)
โครงการศึกษาเรื่อง หลักกฎหมายผังเมืองและระบบการผังเมืองของต่างประเทศ
กรณีศึกษา: ประเทศสหราชอาณาจักร เสนอ กรมโยธาธิการและผังเมือง 2547

ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รายงานการศึกษาระดับสุดท้าย (Final Report)
โครงการศึกษาเรื่อง หลักกฎหมายผังเมืองและระบบการผังเมืองของต่างประเทศ
กรณีศึกษา: ประเทศสหรัฐอเมริกา เสนอ กรมโยธาธิการและผังเมือง 2547

สมาคมสถาปนิกจุลชุมชนเมืองไทย ร่วมกับสภาสถาปนิก สำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน เอกสาร
ประกอบการสัมมนา เมืองน่าอยู่และประหยัดพลังงาน 2547

สถาบันวิจัยประชากรและสังคม คู่มือประชากร กรุงเทพฯ: โครงการเผยแพร่ข่าวสารและการศึกษาด้าน
ประชากร 2524

สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อมจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การประชุมวิชาการ เรื่อง การพัฒนา
กรุงเทพมหานครแบบผสมผสานกับสิ่งแวดล้อม ณ ห้องประชุมสารนิเทศ หอประชุม
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 1-2 มิถุนายน 2525 กรุงเทพมหานคร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2526
สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ รายงานวิจัย เรื่องผลกระทบของโครงการ พัฒนาเมืองหลัก
ที่มีต่อพื้นที่โดยรอบ: กรณีศึกษาเมืองหลักเชียงใหม่ ธันวาคม 2530

สำนักจัดรูปที่ดิน http://www.jadroob.com/story_detail.php?storyid=770

สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย **ความรู้เรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่** <http://subweb2.dpt.go.th/orw/lr/detail-pdf/ENDU-LR.PDF>

สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย **โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2548** สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ 2548

สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
<http://subweb2.dpt.go.th/orw/lr/project%20ciry-wattooprosong1.php>

สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดนนทบุรี **เครือข่ายอาสาสมัครพิทักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมหมู่บ้าน (ทสม.) ประจำปี 2551**

สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง **พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547** ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด 2548

สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง **การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ [Online]**. Available. [http:// www. subweb2. dpt. go. th /orw/lr/project%20ciry-wattooprosong1.php](http://www.subweb2.dpt.go.th/orw/lr/project%20ciry-wattooprosong1.php) (15 December 2008)

สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร **รายงานสถิติจังหวัด พ.ศ.2550 จังหวัดนนทบุรี** นนทบุรี สำนักงานสถิติจังหวัดนนทบุรี 2550

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม **ระบบการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของประเทศไทย** กรุงเทพฯ พิมพ์พรณการพิมพ์ 2540

สำนักโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย **คู่มือปฏิบัติการให้เป็นไปตามกระทรวง ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี** สำนักโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดนนทบุรี 2548

สุพินท์ เรียนศรีวิไล **กฎหมายอาคาร 2: อาษา 2548** กรุงเทพฯ สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ 2548

อรพรรณ ศรีเสาวลักษณ์ และ อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์ **การบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร** เฟื่องฟ้าพรินต์ 2550

เอกสารประกอบการสัมมนาเชิงวิชาการไทย-ฝรั่งเศส **การผังเมือง: การกระจายอำนาจ ประสพการณ์จากฝรั่งเศส ณ โรงแรมรีเจนท์ กรุงเทพฯ วันที่ 20-22 กันยายน 2543** อมรินทร์พรินต์ติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน) 2543

Donald H. Webster, **Urban Planning and Municipal Policy**. New York: Harper & Row, Publishers, 1958.

Gilman Theodore J., **No Miracles Here: Fighting Urban Decline in Japan and the United States**. New York: SUNY ,1965.

Owen, Wilfred. **เมืองสะดวก** ผู้แปล ถนอมนวล ณ ป้อมเพชร กรุงเทพมหานคร สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ 2520

รายงานความก้าวหน้า ครั้งที่ 1

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

Wakamatsu, Kenichi. **Japanese Experiences in Urbanization & Urban Planning System in**

Japan [Online]. Available. [http:// www.penataanruang.net/taru/Makalah/Japanese%20](http://www.penataanruang.net/taru/Makalah/Japanese%20Experiences%20-latest-.ppt)

[Experiences%20-latest-.ppt](http://www.penataanruang.net/taru/Makalah/Japanese%20Experiences%20-latest-.ppt) - (30 November 2008)

William I. Goodman ed., **Principles and Practice of Urban Planning**. Washington D.C.:

International City Managers' Association, 1975.

ภาคผนวก 1

การสัมมนาระดับความคิดเห็นรายงานความก้าวหน้า

การประชุมระดมความคิดเห็นร่างรายงานความก้าวหน้า

วันศุกร์ที่ 6 มีนาคม 2552 เวลา 09.00 – 15.00 น.

ณ ห้อง Topaz 2 ชั้น 2 โรงแรมริชมอนด์ ถนนรัตนาธิเบศร์

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

1. ดร.สีลาภรณ์ บัวสาย รองผู้อำนวยการสำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย สกว.
2. นางสาวอังคณา ใจเลี้ยง เจ้าหน้าที่บริหารโครงการฝ่ายชุมชนและสังคม สกว.
3. ผศ.อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์ ศูนย์ประสานการศึกษานโยบายที่ดิน /จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
4. รศ.ดร.อรพรรณ ณ บางช้าง-ศรีเสาวลักษณ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
5. รศ.จรินทร์ เทศวานิช มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
6. รศ.ศิริพร สัจจามันท์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
7. ดร.จลัมพร ไหล่ายอง นักวิจัย
8. นายถวัลย์ ทิมसार ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน
9. นางชุตินา ศูนย์คดีดิน นายช่างรังวัด 6 สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน
10. นายประภัศร สืบเหล่านาบ นิตกรชำนาญการพิเศษ กรมที่ดิน
11. ดร.ปิ่นสักก์ สุรัสวดี ส่วนอนุรักษ์และฟื้นฟู สำนักอนุรักษ์ทรัพยากรทะเลและชายฝั่ง กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง
12. นายสรายุทธ์ ประทีปแก้ว นิตกร 8 การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
13. นายสงกรานต์ ชมภูเพชร นิตกร 6 การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
14. นางสาวสุวิมล หวังสัมฤทธิ์ผล นักบัญชี การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
15. นางสาวภักฎิณี ชัยขวัญ นักบัญชี การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
16. นายรังษี เหลืองวารินกุล ประธานคณะกรรมการผังเมืองและนิคมอุตสาหกรรม สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
17. นางรัชณี สันนกก เศรษฐกรระดับชำนาญการพิเศษ สำนักวิจัยเศรษฐกิจการเกษตร สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร
18. นางสาวพจนภา ปิติปัญญา เศรษฐกรระดับชำนาญการพิเศษ สำนักวิจัยเศรษฐกิจการเกษตร
19. นายสุเมธ ภูวดลพิทักษ์ เศรษฐกร สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
20. นางสาวสุนทรียา เหมือนพะวงศ์ ผู้พิพากษาหัวหน้าศาลประจำสำนักประธานศาลฎีกา สถาบันวิจัยและพัฒนาคดี สำนักงานศาลยุติธรรม
21. นายวราวิธ สาระพันธ์ นิตกร สถาบันวิจัยและพัฒนาคดี สำนักงานศาลยุติธรรม
22. นายชนะ รุ่งแสง ที่ปรึกษา สถาบันสารสนเทศทรัพยากรน้ำ
23. รศ.ดร.โสภารัตน์ จารุสมบัติ คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
24. คุณรวิดา ลาภหนู Communication Consultant, IUCN
25. นางเจริญสุข บึงหลังสิน นักผังเมือง 6 สำนักการช่าง เทศบาลนครนนทบุรี

26. นายพิชัย เสริมสุวรรณ วิศวกรโยธา ชำนาญการพิเศษ
สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดนนทบุรี
27. นายทิวา ศุภจรรยา สถาปนิกชั้นสูง
28. พล.อ.สุรินทร์ พิกุลทอง ที่ปรึกษาการแก้ไข ศพ.
29. รศ.ดร.ทิพวรรณ บุญย์เพิ่ม หัวหน้าโครงการวิจัย มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
30. ผศ.ประเสริฐ ศักดิ์ธนากุล นักวิจัย มหาวิทยาลัยรังสิต
31. อาจารย์รังสิต เจียมปัญญา นักวิจัย มหาวิทยาลัยรังสิต
32. นางบุษกร ปฐมอดิชาติ นักวิจัย องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี
33. นายเรืองยศ ทองโคกหิน ผู้ประสานงานของศูนย์ประสานงานการศึกษานโยบายที่ดิน
34. นางสาวกัญญา สุทัศน์ ผู้ประสานงานของศูนย์ประสานงานการศึกษานโยบายที่ดิน
35. นางสาวฉลวย บุญมาก ผู้ประสานงานของศูนย์ประสานงานการศึกษานโยบายที่ดิน
36. นางสาวชมพูนุช พรหมสายชล ผู้ประสานงานของศูนย์ประสานงานการศึกษานโยบายที่ดิน

การนำเสนอโครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา : พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

หัวหน้าโครงการและคณะผู้ร่วมวิจัย ได้นำเสนอรายงานความก้าวหน้าการดำเนินการวิจัยในประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. ความเป็นมาของโครงการ
2. วัตถุประสงค์ของโครงการ
3. วิธีการดำเนินการศึกษา
4. ข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ศึกษาจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ ข้อมูลด้านวิสัยทัศน์ โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง การเปลี่ยนแปลงชุมชนและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง เป็นต้น
5. มาตรการทางกายภาพที่ใช้ควบคุมการพัฒนาที่ดินในปัจจุบัน ประกอบด้วย
 - มาตรการการควบคุมทางด้านผังเมือง
 - มาตรการการควบคุมทางด้านอาคาร
 - มาตรการการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อม
 - มาตรการที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
 - มาตรการควบคุมทางด้านกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. กรณีศึกษาเปรียบเทียบกับมาตรการทางกายภาพของต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา และสหราชอาณาจักร
7. รายงานการสำรวจพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอบางบัวทอง และอำเภอไทรน้อย
8. แผนการดำเนินการวิจัยในขั้นต่อไป
9. ผลที่คาดว่าจะได้รับของโครงการ

สรุปประเด็นความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

ที่ประชุมได้อภิปรายและมีข้อเสนอแนะต่อคณะผู้วิจัย สรุปได้ดังนี้

1. การนำเสนอเป็นการนำเสนอข้อมูลเบื้องต้น ซึ่งเน้นแต่ข้อมูลด้านที่พิกาศัยเท่านั้น ข้อมูลสำคัญบางประการที่ยังขาดหายไป เช่น ข้อมูลทางด้านระบบระบายน้ำ พื้นที่น้ำหลาก น้ำล้น เส้นทางคลองทั้งหลายที่มีปัญหา คลองส่งน้ำ ทั้งคลองธรรมชาติและคลองที่ขุดขึ้นเอง สำหรับข้อมูลเรื่องเส้นทางคมนาคมยังไม่ชัดเจน ซึ่งข้อมูลทั้งสองเรื่องเหล่านี้เป็นปัญหาใหญ่ในปัจจุบันและจะเป็นปัญหาต่อไปในอนาคตที่ควรศึกษาเพิ่มเติม และผลการวิเคราะห์จากงานวิจัยควรชี้ให้เห็นว่าควรจะทำดำเนินการอย่างไรต่อไปในอนาคต

2. มาตรการทางกายภาพด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับดินและน้ำ ชลประทานราษฎร์ ชลประทานหลวง เป็นข้อมูลที่ต้องเพิ่มเติม เพราะพื้นที่นนทบุรีเป็นพื้นที่ทางด้านเกษตรกรรมเก่า สำหรับการนำเสนอที่กล่าวว่าการขยายตัวเป็นไปอย่างไม่มีระเบียบเพราะไม่มีแผนควบคุม ในความเป็นจริงนั้นมีแผน จึงไม่ควรเขียนเช่นนี้เพราะอาจผิดความหมาย อาจสรุปได้ว่ามีแผนควบคุมซึ่งก็คือผังเมือง แต่การบังคับใช้ไม่มีประสิทธิภาพ

3. การศึกษาไม่มีการนำข้อมูลในอดีต ย้อนหลังมาเปรียบเทียบ ควรนำข้อมูลในอดีตมาเปรียบเทียบ โดยอาจใช้ข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศ ของ JICA เพื่อจะได้พิจารณาว่ากระบวนการประกาศเขตผังเมืองต่าง ๆ ของนนทบุรีประสบความสำเร็จมากน้อยเพียงไร พื้นที่นนทบุรีโดยเฉพาะพื้นที่เกษตรกรรมเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่พิกาศัยมากน้อยอย่างไร และขยายตัวไปในทิศทางใด ควรนำข้อมูลที่มีอยู่มาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

4. ผู้แทนสภาอุตสาหกรรม สนใจประเด็นความสัมพันธ์ของอุตสาหกรรมกับสายไฟฟ้าแรงสูง ขอให้ศึกษาต่อว่ามีส่วนสำคัญและสัมพันธ์กันอย่างไร

5. ควรศึกษามาตรการบังคับทางกายภาพ เช่น FAR, OSR, การถอยร่น ฯลฯ ว่าเมื่อมีข้อบังคับเหล่านี้แล้ว การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปตามแผนหรือไม่ อย่างไร ถ้าหากไม่เป็นไปตามแผน ผู้วิจัยควรมีข้อเสนอแนะว่าการบังคับใช้ไม่ได้ผลเพราะอะไร ควรทำอย่างไร ทั้งนี้เนื่องจากงานวิจัยนี้มีข้อจำกัดที่ศึกษาเฉพาะมาตรการ ไม่มีการวิจัยเพื่อวิเคราะห์ถึงคน เช่น อบต. เทศบาล ฯลฯ เพราะคน คือสิ่งที่ทำให้มาตรการการควบคุมมีโอกาสเป็นไปได้หรือไม่ได้สูงมาก

6. การเติบโตของกรุงเทพเป็นไปอย่างไม่มีรูปแบบ รัฐไม่มีพิษสงในเรื่องของมาตรการ มาตรการส่วนใหญ่ของรัฐล้มเหลว การที่นนทบุรีเติบโตในเบื้องต้นได้ เพราะมี EGAT กระทรวง สาธารณสุข และศูนย์ราชการ ฯลฯ เข้าไปตั้งอยู่ที่นนทบุรี ใครเป็นผู้กำหนดความเจริญและทิศทางการเติบโตของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จังหวัดปริมณฑลโดยเฉพาะนนทบุรีได้ประโยชน์จากกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในเรื่องระบบสาธารณูปโภคเท่านั้น สำหรับมาตรการเรื่อง setback เป็นมาตรการที่สำคัญและน่าสนใจที่จะศึกษา แต่มาตรการนี้จะได้ผลไม่เต็มที่ หากผู้มีอำนาจในการอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารนั้นไม่เห็นถึงความสำคัญ การบังคับใช้มาตรการดังกล่าวจึงขาดความขลัง จึงขอเสนอแนะให้ศึกษาโดยเน้นที่ 2 เรื่อง คือ กรุงเทพมหานครเติบโตอย่างไม่มีรูปแบบ และมาตรการที่บังคับใช้ขาดความขลัง

7. ปัจจุบันนนทบุรี โดยเฉพาะอำเภอบางบัวทองและบางใหญ่ มีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นมาก ขอให้ศึกษาเรื่องข้อกำหนดจัดสรรที่ดินของพื้นที่จังหวัดนนทบุรีโดยเฉพาะด้วย

8. กฎหมายผังเมืองนนทบุรีใช้บังคับมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2518 จนถึงขณะนี้ยังไม่เกิดผลประโยชน์เท่าที่ควร จึงขอให้ศึกษาในเรื่องนี้ด้วย และนอกจากนนทบุรีแล้ว ขอให้ศึกษาถึงเมืองปริมณฑลอื่นๆ เช่น สมุทรปราการ สมุทรสาคร ด้วย เพราะมีปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ที่แตกต่างกันไป

9. ขอให้ศึกษาเรื่องการใช้พื้นที่ของนนทบุรีว่าผิดจากที่ผังเมืองกำหนดไว้มากน้อยเพียงใด

10. การเจริญเติบโตของเมืองเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะมีการทบทวนกฎหมายผังเมืองทุกๆ 5 ปี ขอให้ศึกษาว่าจุดอ่อนการบังคับใช้มาตรการต่างๆ อยู่ที่ใด เพื่ออาจนำแนวทางนี้ไปเป็น model สำหรับพื้นที่อื่นๆ ต่อไป

11. โจทย์วิจัยยังไม่ชัด จากประเด็นที่มาปัญหา คือเมื่อกรุงเทพมหานครเจริญเติบโตย่อมส่งผลกระทบต่อจังหวัดนนทบุรีซึ่งเป็นเมืองปริมณฑล การศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้อาคารที่ได้รับอนุญาตไปแล้วนั้นอาจไม่ใช่ประเด็นสำคัญที่ควรศึกษา งานวิจัยอาจวางน้ำหนักของการศึกษาในเรื่องการขยายตัวของเมืองไปที่ประเด็นความปลอดภัย และมาตรฐานต่างๆ การควบคุมที่รักษามาตรฐานของความปลอดภัยเพื่อสุขอนามัยที่ดี โดยเปรียบเทียบกับประเทศอื่น ๆ โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่น การที่เมืองใหญ่ขยายตัว เมืองรอบข้างทำอะไร ใช้การให้ความสำคัญกับประเด็นเรื่องความปลอดภัยหรือไม่ การยึดถือเฉพาะเรื่องสิทธิประโยชน์ที่ดินในผังเมืองว่าต้องเป็นสินค้านั้นตลอดไปบางครั้งอาจไม่ถูกต้องก็ได้ เพราะเมืองย่อมมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



การประชุมระดมความคิดเห็น
6 มีนาคม 2552 ณ โรงแรมริชมอนด์



คณะผู้วิจัยนำเสนอโครงการ
การศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษา : พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



ผู้เข้าร่วมประชุมร่วมแสดงความคิดเห็นต่อโครงการ

ภาคผนวก 2
การประชุมกลุ่มย่อย
(FOCUS GROUP)

การประชุมกลุ่มย่อย (FOCUS GROUP)

วันพฤหัสบดีที่ 14 พฤษภาคม 2552 เวลา 09.00 – 12.00 น.

ณ ห้อง 2604 ชั้น 6 อาคารบริหาร มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

1. นางสาวอิสรา สิทธิเดช นักผังเมืองปฏิบัติการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองนนทบุรี
2. นางบุษกร ปฐมอดิชาติ นักผังเมือง 7 ว องค์กรบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี
3. นางเจริญสุข บึงหลังสิน นักผังเมือง 6 สำนักการช่าง สำนักงานเทศบาลนครนนทบุรี
4. นายรัชชัย โตเบญจพร นายช่างโยธา สำนักงานทางหลวงชนบท จังหวัดนนทบุรี
5. นางสาวพัชรวรรณ ปิ่นประสงค์ สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด
6. นางสาววิภา บัณฑุรังสี สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางบัวทอง
7. รศ.ดร.อรพรรณ ณ บางช้าง-ศรีเสาวลักษณ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
8. รศ.ศิริพร สัจจามันท์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
9. รศ.ดร.ทิพวรรณ บุญย์เพิ่ม หัวหน้าโครงการฯ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
10. ผศ.ประเสริฐ ศักดิ์ธนากุล นักวิจัย มหาวิทยาลัยรังสิต
11. อาจารย์รังสิต เจียมปัญญา นักวิจัย มหาวิทยาลัยรังสิต
12. นายเรืองยศ ทองโคกหิน ผู้ประสานงานของศูนย์ประสานการศึกษานโยบายที่ดิน
13. นางสาวกมล ไห่ก่าปัง เลขานุการโครงการวิจัย

การนำเสนอโครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑล ของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา : พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

หัวหน้าโครงการและคณะผู้ร่วมวิจัย ได้นำเสนอรายงานความก้าวหน้าการดำเนินการวิจัยในประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. ความเป็นมาของโครงการ
2. วัตถุประสงค์ของโครงการ
3. วิธีการดำเนินการศึกษา
4. ผลที่คาดว่าจะได้รับของโครงการ
5. ข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ศึกษาจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ ข้อมูลด้านวิสัยทัศน์ โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง การเปลี่ยนแปลงชุมชนและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง เป็นต้น
6. มาตรการทางกายภาพที่ใช้ควบคุมการพัฒนาที่ดินในปัจจุบัน ประกอบด้วย
 - มาตรการการควบคุมทางด้านผังเมือง
 - มาตรการการควบคุมทางด้านอาคาร
 - มาตรการการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อม

- มาตรการที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
 - มาตรการควบคุมทางด้านกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
7. กรณีศึกษาเปรียบเทียบกับมาตรการทางกายภาพของต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา และสหราชอาณาจักร
 8. รายงานการสำรวจพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอบางบัวทอง และอำเภอไทรน้อย
 9. ประเด็นคำถามเกี่ยวกับปัญหาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพในพื้นที่ศึกษา ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดิน มาตรการทางกายภาพที่ควรเพิ่มเติมและตัดออก และข้อเสนอแนะอื่นๆ

สรุปประเด็นความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

ที่ประชุมได้อภิปรายและมีข้อเสนอแนะต่อคณะผู้วิจัย สรุปได้ดังนี้

1. การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ระบุเรื่องผังสีในผังเมืองรวมแต่ละประเภทมีการกำหนดเปอร์เซ็นต์การอนุญาตให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นได้ไม่เกินร้อยละเท่าใด ซึ่งในทางปฏิบัติใช้วิธีการเก็บข้อมูลด้วยการบันทึกเปอร์เซ็นต์การอนุญาตตามบล็อกในผังเมืองรวม ซึ่งเป็นการบันทึกด้วยเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบ ไม่มีการใช้เทคโนโลยีอื่นเข้าช่วย จะเห็นได้ว่าการจัดการเก็บข้อมูลไม่ทันสมัย ทำให้การ update ฐานข้อมูลให้เป็นปัจจุบันทำได้ลำบาก
2. ปัญหาของท้องถิ่นคือบุคลากรทางด้านผังเมืองมีน้อย ไม่เพียงพอต่อการทำงาน
3. เนื่องจากข้อความในกฎกระทรวงบางประเด็นไม่ชัดเจนทำให้ต้องมีการตีความ เช่น การห้ามสรรพสินค้า โรงหนัง คลังสินค้า ทำให้ต้องทำการตีความว่า การรับฝากในลักษณะคลังสินค้าที่มีการรับฝากของตามกฎหมายของพาณิชย์นั้นทำได้ แต่ถ้าเก็บสินค้าของตนเองทำได้ ซึ่งการที่เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบงานด้านโยธาธิการและผังเมืองขององค์การบริหารส่วนตำบลต้องตีความในกฎกระทรวงนั้น บุคลากรด้านผังเมืองของบางท้องถิ่นก็ไม่มีความรู้ในเรื่องนี้ จึงมีโอกาที่เจ้าหน้าที่แต่ละท้องถิ่นตีความในเรื่องเดียวกันไม่ตรงกัน
4. ในประเด็นเรื่องการออกกฎหมายของท้องถิ่นนั้น กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เปิดโอกาสให้ท้องถิ่นออกข้อบังคับท้องถิ่นเพิ่มเติมในพื้นที่ที่ผังเมืองหมดอายุ แต่ทำได้ยาก เพราะในทางปฏิบัติอาจเป็นการลดสิทธิของประชาชน ผู้ปฏิบัติก็ไม่อยากจะออกข้อบังคับท้องถิ่น จึงไม่มีการออกกฎหมายโดยท้องถิ่น
5. ในประเด็นที่ท้องถิ่นมีปัญหอยกออกข้อกำหนดเพิ่มเติม คือในเรื่องความไม่ชัดเจนของข้อกำหนด ซึ่งทำให้ต้องมาตีความเอง ถ้าตีความผิดพลาดเข้าข้างประชาชนมากเกินไปก็ไม่ได้
6. การร้องเรียนของประชาชนที่เกิดขึ้นในเขตเทศบาลส่วนใหญ่จะเกิดจากความไม่ถูกกันของประชาชน สำหรับในเรื่องผังเมืองประชาชนส่วนใหญ่เข้าใจ การยื่นขออนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทที่ยกเว้นนั้น มีการประชาสัมพันธ์เรื่องร้อยละที่กำหนดไว้ ดังนั้นใครยื่นก่อนก็จะได้ประโยชน์ก่อน นอกจากนี้สัดส่วนร้อยละที่กำหนดจัดสรรไว้สำหรับพื้นที่เขตเทศบาลจึงคงมีอยู่มากยังรับได้อีกมาก และเพียงพอสำหรับอนาคตจึงไม่ค่อยมีปัญหา เทศบาลจัดเก็บข้อมูลไว้ด้วยระบบเอกสาร ใช้มาตรฐานจากผังเมืองแต่ละบล็อก ว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไรอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ประเภทอื่นก็เปอร์เซ็นต์ โดยเก็บ

ข้อมูลเชิงตัวเลข และระบุได้ตามบล็อกกว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทอย่างไร ทั้งนี้ใช้การจัดเก็บด้วยมือไม่มีอุปกรณ์ทางเทคโนโลยีเข้าช่วย

7. การนำแนวคิดเรื่องการจัดรูปที่ดินมาใช้นั้นทำได้ยากตั้งแต่การเริ่มกระบวนการจัดรูปที่ดินและการปฏิบัติงานจริง รวมทั้งทำให้สำเร็จทำได้ยากภายในช่วงระยะเวลาสั้นๆ โดยหลักการนั้นเป็นเรื่องที่ดีแต่ในทางปฏิบัติทำได้ยาก ต้องมีการให้ความรู้แก่ประชาชนในเบื้องต้นก่อน

8. ผังเมืองรวมในปัจจุบันยังไม่เป็นปัญหา เพราะพื้นที่จังหวัดนนทบุรียังมีการพัฒนาที่ไม่เร็วเท่ากรุงเทพมหานคร

9. ในประเด็นที่ว่าผังเมืองรวมขัดแย้งกับการพัฒนาหรือไม่นั้น ผังเมืองนนทบุรีค่อนข้างดี มีการกำหนดย่านอุตสาหกรรมไว้เฉพาะในพื้นที่อำเภอไทรน้อย บางคนอาจคิดว่าพื้นที่อุตสาหกรรมยังไม่เกิดแต่การวางผังใช้ข้อมูลในอนาคตมาวาง จึงมีผลดีต่อการพัฒนา

10. ปัญหาด้านผังเมืองมีบางส่วนที่ใช้ที่ดินผิดประเภท แต่ส่วนใหญ่จะเป็นกรณีที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะออกพระราชบัญญัติผังเมืองรวม แต่ถ้าเป็นการใช้ประโยชน์ผิดประเภทหลังการออกพระราชบัญญัติผังเมืองรวมแล้วก็ต้องมีการออกไปตรวจสอบและให้คำแนะนำ เช่น การทำเป็นอู่รถยนต์ในบางพื้นที่ทำไม่ได้ แต่ถ้าเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นคาร์แคร์ สามารถทำได้ ซึ่งในท้ายข้อกำหนดของผังเมืองจะมีรายละเอียดของโรงงานที่ทำได้

11. ผังเมืองรวมไม่ขัดแย้งกับการพัฒนา การบังคับผังเมืองรวมนนทบุรีไม่เข้มงวดเหมือนผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานคร เช่น กรณีพื้นที่สีเขียวของนนทบุรี ทำการจัดสรรได้ เพราะเป็นไปตามยุทธศาสตร์ นนทบุรี โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวทำได้เลย แต่สำหรับบ้านแถวต้องขออนุญาตคณะกรรมการจัดสรรก่อน

12. ผังเมืองรวมนนทบุรีไม่ได้ชี้นำการพัฒนา เพราะผังเมืองรวมออกปี พ.ศ. 2548 โดยใช้ฐานข้อมูลปี พ.ศ. 2543 ประกอบการวางผังเมืองรวม

13. หน่วยงานที่รับผิดชอบด้านเส้นทางการคมนาคม คือทางหลวงชนบทนั้นดำเนินงานตามภารกิจอยู่แล้ว ไม่มีปัญหา โดยงานที่เป็นแผนถนนโครงการในผังเมืองส่วนใหญ่ ทางหลวงชนบทจะทำตามแผนในผังเมือง เสนอของงบประมาณเข้ากรมทางหลวงชนบท ส่วนใหญ่จะมีปัญหาที่พบเรื่องจะเป็นเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพราะถนนจะมีความกว้างเขตทางที่ต้องเวนคืน ซึ่งต้องใช้เวลาในการดำเนินการ ทางหลวงชนบทจะพิจารณาจากลำดับความสำคัญของถนน ซึ่งโดยภารกิจนั้นทางหลวงจะรับผิดชอบเส้นทางหลักสำหรับเส้นทางรองที่รองรับจากเส้นทางหลัก เส้นทางท้องถิ่นทางหลวงชนบทจะเป็นผู้รับผิดชอบ และถนนสายย่อยจะอยู่ในความรับผิดชอบของท้องถิ่น

14. ที่ดินจังหวัดนนทบุรีไม่มีปัญหาเกี่ยวกับผังเมือง เพราะในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินต้องผ่านคณะกรรมการจัดสรรก่อน ซึ่งคณะกรรมการก็ประกอบด้วย ผังเมือง โยธาฯ เป็นผู้พิจารณา

15. ปัญหาเรื่องการจัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2532 ที่ดินมีอำนาจในการตรวจสอบ แต่ไม่มีอำนาจในการสั่งการ การบังคับใช้กฎหมายจะต้องร่วมกับหน่วยงานอื่น เช่น สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค กล่าวคือไม่มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการจัดการเรื่องนี้ ที่เป็นปัญหาในปัจจุบัน เช่น การขายอาคารชุดมีการโฆษณาว่ามีที่จอดรถจำนวน 300 คัน แต่ไม่ได้ระบุว่าอยู่บริเวณใด เมื่อมีลูกค้ามา

ซึ่งก็เกิดการเข้าใจผิดคิดว่าที่ว่างอื่นๆ ที่โครงการใช้สำหรับสาธารณูปโภคสาธารณูปการนั้นเป็นที่จอดรถแต่จริงๆ ไม่ใช่ จึงเกิดเป็นปัญหาร้องเรียน

16. ในปัจจุบันพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินค่อนข้างรัดกุม มีการระบุเป็นหมายเหตุไว้ในหลังโฉนดว่าพื้นที่ส่วนกลางหรือพื้นที่สาธารณูปโภคนั้นห้ามโอน

17. กระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนในปัจจุบันยังไม่มีปัญหา แต่ในอนาคตเมื่อผังเมืองรวมหมดอายุจะต้องมีการมีส่วนร่วมของประชาชนเพื่อกำหนดทิศทางการพัฒนาเมืองตามกระบวนการผังเมืองต่อไป

18. กรณีการใช้ประโยชน์ที่ดินผิดประเภทจะอยู่ในความรับผิดชอบของพระราชบัญญัติผังเมือง

19. คำนิยามทางกฎหมายของแต่ละฉบับ จะไม่เหมือนกันทำให้การตีความสับสน

20. ควรมีการให้ความรู้แก่เจ้าหน้าที่ในเรื่องผังเมืองให้ทัดเทียมและทั่วถึง

21. บทลงโทษของพระราชบัญญัติผังเมืองน้อยมาก และเจ้าหน้าที่ก็มีไม่เพียงพอในการตรวจจับ ส่วนกลางเคยมีนโยบายในการให้ตรวจจับ แต่ในทางปฏิบัติทำไม่ได้ จึงทำให้เกิดการขัดแย้งระหว่างส่วนกลางกับท้องถิ่น

22. การร้องเรียนระหว่างผู้ที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกัน จะมีเฉพาะกรณีที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคาร สำหรับการผิดพระราชบัญญัติผังเมืองยังไม่มี

23. มีกรณีเรื่องการขออนุญาต plant ปูนในพื้นที่สีส้ม ซึ่งได้รับใบอนุญาตในช่วงรอยต่อของการออกพระราชบัญญัติผังเมือง ตอนอนุญาตผังเมืองยังไม่ออก เมื่อผังเมืองออกจึงมีการยกเลิกใบอนุญาตเจ้าของทำเรื่องฟ้องศาล ซึ่งศาลชั้นต้นให้เทศบาลไม่ต้องรับผิดชอบ มีข้อสังเกตว่าน่าจะเป็นปัญหาของกฎกระทรวงที่ใช้อยู่ ณ วันที่ออกกฎกระทรวง แต่กว่ากฎกระทรวงจะส่งมาถึงหน่วยงานท้องถิ่นก็ใช้เวลานานบางที่กว่าสองเดือน ซึ่งท้องถิ่นได้อนุญาตกรณีนี้ไปแล้ว การบังคับใช้ควรระบุเวลาการบังคับใช้หลังจากประกาศ เช่น บังคับใช้ภายใน 60 วันหลังจากประกาศ

24. ผังเมืองมีการกำหนดพื้นที่สีเขียวเพื่อนันทนาการ มีการกำหนดเรื่องการบำบัดน้ำเสียในผังเมือง

25. ผลกระทบของโครงการภาครัฐ โครงการ “บ้านธนารักษ์” ของธนารักษ์ ข้างศาลากลางที่กำลังดำเนินการในพื้นที่สีน้ำเงิน มีการใช้ประโยชน์ไม่ตรงตามสี เพราะพื้นที่สีน้ำเงินควรใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณูปการ แต่โครงการใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย ซึ่งโครงการนี้ตอนขออนุญาตมีหนังสือรับรองจากกรมโยธาธิการและผังเมือง และมีการตีความโดยใช้ข้อความว่า “เป็นองค์ประกอบย่อย ในองค์ประกอบใหญ่” คือเป็นที่พักอาศัยของข้าราชการจึงไม่ขัดต่อพื้นที่สีน้ำเงิน อย่างไรก็ตามท้องถิ่นมองว่าจะมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในภาพรวม เพราะโครงการอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ 8 ชั้น 8 หลัง อาจมีผลกระทบต่อชุมชนในเรื่องสาธารณูปโภค ปัญหาการจราจร ฯลฯ ตามมาในภายหลัง

26. โครงการของสลากกินแบ่งบริเวณถนนสนามบินน้ำพื้นที่พระตำหนักเก่า เนื่องจากเดิมผังเมืองไม่มีการกำหนดสี จึงนำมาเป็นโครงการสำนักงานของภาครัฐ ในขณะที่บริเวณพื้นที่รอบข้างเป็นสีเหลืองทแยงซึ่งสร้างอาคารสูงได้ไม่เกิน 12 เมตร จึงไม่สอดคล้องกับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ การออกพระราชบัญญัติผังเมืองรวมฉบับหน้าจึงควรพิจารณาในประเด็นนี้ด้วย

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



คณะผู้วิจัยนำเสนอโครงการ
การศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษา : พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



ผู้เข้าร่วมประชุมร่วมแสดงความคิดเห็นต่อโครงการ

ภาคผนวก 3

การสัมมนาระดมความคิดเห็นร่างรายงานฉบับสุดท้าย

การประชุมระดมความคิดเห็นร่างรายงานฉบับสุดท้าย

วันจันทร์ที่ 24 สิงหาคม 2552 เวลา 08.30 – 12.00 น.

ณ ห้อง Jasper 2 ชั้น 3 โรงแรมริชมอนด์ ถนนรัตนาธิเบศร์ นนทบุรี

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

1. ดร.สีลาภรณ์ บัวสาย รองผู้อำนวยการสำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย สกว.
2. นางสาวอังคณา ใจเลี้ยง เจ้าหน้าที่บริหารโครงการฝ่ายชุมชนและสังคม สกว.
3. ผศ.อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์ ศูนย์ประสานการศึกษานโยบายที่ดิน /จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
4. รศ.ดร.อรพรรณ ณ บางช้าง-ศรีเสาวลักษณ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช/
ศูนย์ประสานการศึกษานโยบายที่ดิน
5. นายถวัลย์ ทิมसार ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน
6. นางชุดิมา ศูนย์ะคณิต นายช่างรังวัด 6 สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน
7. นายกรต์ มั่นศรีสุขใส ผู้อำนวยการส่วนอำนาจการ สำนักจัดการที่ดินป่าไม้ กรมป่าไม้
8. นายกิตติพงศ์ เชื้อสะอาด หัวหน้าฝ่ายมาตรฐาน ส่วนวิศวกรรม กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า
และพันธุ์พืช
9. นางสาวนิชชา บัณฑิต นักผังเมืองชำนาญการพิเศษ กรมโยธาธิการและผังเมือง
10. นายอภิสิทธิ์ ชุมมิ่ง พนักงานผังเมือง กรมโยธาธิการและผังเมือง
11. นายสมชาย ศิริสมฤทัย ผู้อำนวยการสำนักแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ
สำนักแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ สำนักงานปลัด
กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
12. นางสาวระวีพรรณ จินดาตวง นักวิเคราะห์นโยบายและแผนปฏิบัติการ
สำนักแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ
สำนักงานปลัด กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
13. พลเอกสุรินทร์ พิกุลทอง ประธานอนุกรรมการการแก้ไขปัญหาที่ดิน
สำนักแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐ
สำนักงานปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
14. นายชนะ รุ่งแสง ที่ปรึกษา สถาบันสารสนเทศทรัพยากรน้ำ
15. นายเรืองสิทธิ แสงเพ็ญพราว รองประธานสภาอุตสาหกรรมนนทบุรี สภาอุตสาหกรรมนนทบุรี
16. นายธวัชชัย โตเบญจพร นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานทางหลวงชนบท จ.นนทบุรี
17. นางสาวสุกัญญา อาษานันทกุล นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี
สาขาบางบัวทอง
18. นางสาวอิสรา สิทธิเดช นักผังเมืองปฏิบัติการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จ.นนทบุรี
19. นายธีรภัทร สายบัว ผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลบางบัวทอง
20. นางเจริญสุข ปิงหลั่งสิน นักผังเมือง 6 สำนักการช่าง เทศบาลนครนนทบุรี
21. นายธวัช ยังแจ่ม หัวหน้ากองช่าง เทศบาลตำบลไทรมา

22. นายปรเมศวร์ สดใส	นายช่างโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลไทรใหญ่
23. นายอรุณ สุวรรณคง	หัวหน้าส่วนโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลบางรักน้อย
24. นางบุญสม ถึงถิ่น	รองปลัด องค์การบริหารส่วนตำบลบางรักพัฒนา
25. นายทรงเดช นวลมะ	หัวหน้าส่วนโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลบางรักพัฒนา
26. นายธีระ ทองเรือง	รองปลัด อบต.ไทรน้อย องค์การบริหารส่วนตำบลไทรน้อย
27. นางสาวปัญจรส นุ่มกลิ่น	หัวหน้าส่วนโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลคลองขวาง
28. นายอัศวิน คุ่มเณร	ผู้ช่วยช่างโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลบางไผ่
29. นางราศี ทองเงิน	ผู้ช่วยเลขานุการ สมาคมสถาปนิกชุมชนเมืองไทย
30. นายเดชไทย สีจาด	หัวหน้าส่วนโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่าง
31. อาจารย์กฤตพร ลาภพิมพ์	คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต
32. นางสาวชริกานต์ รุ่งแสง	ผู้แทนผู้อำนวยการกองบริหารจัดการที่ดิน กองบริหาร สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
33. นายวิภูพัฒน์ สถิตยยุทธการ	หัวหน้าส่วนจำแนกประเภทที่ดิน กองแผนที่ กรมพัฒนาที่ดิน
34. คุณธนินี สุวรรณพัท	สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
35. นายกฤษณะ วจิไกรลาศ	หอการค้าจังหวัดนนทบุรี
36. รศ.ดร.ทิพวรรณ บุญย์เพิ่ม	หัวหน้าโครงการวิจัย / มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
37. ผศ.ประเสริฐ ตักศิณากุล	นักวิจัย/ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต
38. อาจารย์รังสิต เจียมปัญญา	นักวิจัย/ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต
39. นางบุษกร ปฐมอดิชาติ	นักวิจัย/ นักผังเมือง 7 ว กองแผนและงบประมาณ องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี
40. นายเรืองยศ ทองโคกหิน	ผู้ช่วยนักวิจัย ผู้ประสานงานของศูนย์การศึกษานโยบายที่ดิน
41. นางสาวกัญญา สุทัศน์	ผู้ช่วยนักวิจัย ผู้ประสานงานของศูนย์การศึกษานโยบายที่ดิน
42. นางสาวกมล ไห่ก่าบั้ง	ผู้ช่วยนักวิจัย

การนำเสนอโครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑล ของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา : พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

หัวหน้าโครงการและคณะผู้ร่วมวิจัย ได้นำเสนอร่างรายงานฉบับสุดท้ายของโครงการวิจัยใน
ประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. ความเป็นมาของโครงการ
2. วัตถุประสงค์ของโครงการ
3. วิธีการดำเนินการศึกษา
4. ข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ศึกษาจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ ข้อมูลด้านวิสัยทัศน์ โครงข่ายการ
คมนาคมขนส่ง การเปลี่ยนแปลงชุมชนและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลง เป็นต้น
5. มาตรการทางกายภาพที่ใช้ควบคุมการพัฒนาที่ดินในปัจจุบัน ประกอบด้วย
 - มาตรการการควบคุมทางด้านผังเมือง

- มาตรการการควบคุมทางด้านอาคาร
 - มาตรการการควบคุมทางด้านสิ่งแวดล้อม
 - มาตรการที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
 - มาตรการควบคุมทางด้านกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. กรณีศึกษาเปรียบเทียบกับมาตรการทางกายภาพของต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา และสหราชอาณาจักร
 7. รายงานการสำรวจพื้นที่ศึกษา 3 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอบางบัวทอง และอำเภอไทรน้อย
 8. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

สรุปประเด็นความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

ที่ประชุมได้อภิปรายและมีข้อเสนอแนะต่อคณะผู้วิจัย สรุปได้ดังนี้

ความเห็นจาก ดร.สิลาภรณ์ บัวสาย รองผู้อำนวยการสำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย สกว.

1. การมองปัญหาวิจัยยังไม่ชัดเจน การมองว่าเป็นปัญหาของการวางผังเมืองนั้น ในการดำเนินการวิจัยนั้นมีการถามประชาชนที่อยู่ในพื้นที่หรือไม่ ว่ามีความเห็นอย่างไร การนำเสนอส่วนใหญ่เป็นมุมมองของคนที่มีภาพ macro ในเชิงนักวิชาการ แต่ประชาชนอาจไม่ได้มองปัญหาอย่างนี้ งานระดมความคิดเห็นในภาคผนวกนั้นได้ถามความเห็นของภาคประชาชนหรือไม่ ว่ามุมมองจากคนในพื้นที่เห็นปัญหาอะไรบ้าง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมองปัญหาอย่างไร มาตรการทางกายภาพที่มีอยู่เพียงพอหรือยัง ปัญหาเช่น การขาด space หรือพื้นที่โล่ง ขาด space ที่ใช้ปฏิสัมพันธ์ร่วมกัน การสร้างอาคารในเขตที่อยู่อาศัย เรื่องของ lotus ที่สร้างขึ้นแล้วมีรถติด มองเห็นการจัดการอย่างไร ซึ่งเมื่อมองปัญหาไม่ชัดอาจทำให้การสรุปปัญหาและการวิเคราะห์ปัญหาไม่ตรงประเด็น

2. การเขียนข้อเสนอแนะ ควรเสนอโดยมีการกำหนดให้หน่วยงานผู้รับผิดชอบ หรือกำหนดว่าเป็นข้อเสนอแนะให้ใคร ควรมีความชัดเจนเรื่องบทบาทหน้าที่ว่าเป็นของหน่วยงานใด เช่น การเสนอให้มีการสร้างจิตสำนึกต่างๆ เป็นหน้าที่ของใคร การควบคุมอาคารโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า เป็นข้อเสนอแนะให้ใคร งานวิชาการช่วงหลังๆ นี้ควรเขียนข้อเสนอแนะให้ชัดเจนว่าใครเป็นผู้รับผิดชอบ โดยเฉพาะถ้าเทียบปัญหา 3 ด้าน นั้น ด้านสิ่งแวดล้อมมีปัญหามากที่สุด แต่ไม่ชัดเจนว่ากลไกของการจัดการปัญหาเป็นของใคร ดังนั้นจึงต้องกำหนดให้ชัดเจน และระบุตัวผู้รับผิดชอบให้ชัดเจน

3. จากงานวิจัยชิ้นนี้มี dilemma สำคัญอยู่ประการหนึ่ง คือ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดีเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม ไปตามการขยายตัวของเมือง ซึ่งไม่มีใครตอบได้ว่าควรเก็บพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดีเหล่านี้ไว้หรือไม่ โครงการไม่ได้ตั้งคำถามในเรื่องนี้ แต่จากข้อมูลที่มีอยู่จะบอกได้ว่าควรจะทำอย่างไร ควรเก็บรักษาพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดีไว้หรือไม่ ในมุมมองของใคร ถ้าเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีทางเลือกในการใช้ประโยชน์ที่ดินในมูลค่าที่มากกว่าควรจะทำอย่างไร การตัดถนนผ่านหรือถ้ามีโอกาสขายที่ดินในราคาสูงได้นั้นควรจะทำอย่างไร การมีส่วนร่วมของประชาชนควรทำอย่างไร การตัดถนนเข้าไปเป็นการวางแผนล่วงหน้าว่าจะเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นกลไกการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในอนาคต ทำให้กลไกทางการตลาดเปลี่ยนแปลงไป ควรให้เสนอแนะความคิดเห็นว่าจะตอบ

คำถามแบบนี้อย่างไร ใครจะบอกได้ว่าพื้นที่ไหนควรเก็บหรือพื้นที่ใดควรขยาย การเสนอแนะควรให้ idea ว่าควรจะตอบคำถามปัญหาเหล่านี้อย่างไร ทั้งนี้ 2 ประเด็นแรก ควรต้องเพิ่มการวิเคราะห์ข้อมูลและประเด็นหลังไม่เพิ่มก็ได้

ความเห็นจาก นายชนะ รุ่งแสง ที่ปรึกษา สถาบันสารสนเทศทรัพยากรน้ำ

4. การทำงานวิจัยที่ค่อนข้างสมบูรณ์ดี topic and content ดี แต่ต้องดูข้อกำหนดและขอบเขตของ สกว. ว่าครอบคลุมเนื้อหาเพียงใด อะไรคือความแตกต่างระหว่างกรุงเทพมหานครและจังหวัดในปริมณฑล นนทบุรีเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ต้องตรวจสอบนโยบายว่ามียังไงเกี่ยวกับจังหวัดปริมณฑล คณะผู้วิจัยจะต้องมองไปในอดีตว่า master plan ของกรุงเทพมหานครนั้นต้องมีอย่างไร และ master plan ของนนทบุรีมีหรือไม่ อย่างไร นอกเหนือจากนั้นมียุทธศาสตร์เกี่ยวกับการเตรียมจัดระบบสาธารณูปโภครองรับมากน้อยชัดเจนแค่ไหน หรือมีกฎระเบียบเกี่ยวกับพื้นที่เฉพาะอย่างไร เช่น พื้นที่กรุงเทพมหานครมีเกาะรัตนโกสินทร์ที่กำหนดกฎระเบียบเฉพาะพื้นที่ ผ่าคณะผู้วิจัยดำเนินการให้คำนึงถึงต้นแบบของพื้นที่ของความเป็นนนทบุรี เมื่อกล่าวถึงนนทบุรีจะนึกถึงสะพานพระราม 6 คูบางขวาง EGAT เป็นต้น การย้ายหน่วยราชการสำคัญ เช่น กระทรวงสาธารณสุข ถือเป็นการมองการไกลของผู้บริหารในสมัยนั้น เอกลักษณ์ของนนทบุรี ไม่ใช่ดิน แต่เป็นวัฒนธรรมของนนทบุรี ทรัพยากรมนุษย์ของนนทบุรีเป็นสิ่งที่ เป็น asset ของนนทบุรี ในปัจจุบันนนทบุรีมีการย้ายศูนย์ราชการของกรุงเทพมหานครมาตั้งอยู่ที่แจ้งวัฒนะ ทำให้มีข้าราชการจำนวนมากมาอยู่ที่นี้ รัฐควรเตรียมการเพื่อรองรับนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ policy และ concept ต้องชัดเจน

ความเห็นจาก นางสาวนิชชา บัณฑิต นักผังเมืองชำนาญการพิเศษ กรมโยธาธิการและผังเมือง

5. จากข้องานวิจัยคาดว่าจะได้ผลงานที่สามารถนำมาปรับใช้กับงานด้านการบังคับใช้กฎหมายของกรมฯ ซึ่งจากข้อเสนอแนะยังไม่มีมาตรการที่สามารถนำไปปรับปรุงการบังคับใช้กฎหมายอย่างชัดเจน และขอชี้แจงข้อมูลเพื่อความเข้าใจที่ชัดเจนขึ้น จากข้อเสนอที่ว่ากฎหมายผังเมืองควรเขียนให้ชัดเจนและมีการนำข้อกฎหมายควบคุมอาคารมาใส่เพิ่มนั้น กรมฯ เคยทำแต่กฎหมายมีการตีความและแจ้งว่าเนื่องจากมีกฎหมายเฉพาะอยู่แล้วจึงไม่สามารถทำลักษณะนี้ได้

6. สำหรับเรื่องแผนผังที่นนทบุรีมีผังเดิมนั้น เมื่อก่อนมีการทำแผนผังต่างๆ 3-4 ผัง แต่ที่ผังเมืองรวมนนทบุรีมีการรวมเป็นผังเดิมนั้น เนื่องจากเคยมีการเสนอแผนผังโครงข่ายคมนาคมขนส่งขึ้นไป แต่ถูกปฏิเสธกลับมาว่าผังเมืองไม่มีสิทธิ์ไปบังคับใช้ถนน กรมฯ จึงมากำหนดในผังเมืองรวมเป็นสีชมพูว่าเป็นการบังคับใช้ถนน โดยแบ่งเป็นแนวถนนโครงการและถนนเสนอแนะ

ความเห็นจาก พลเอกสุรินทร์ พิกุลทอง ประธานอนุกรรมการแก้ไขปัญหาที่ดิน สำนักงานปลัด

กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

7. ในภาพรวมนนทบุรีและกรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่เดียวกัน ดังนั้นจึงควรศึกษาในภาพรวมการศึกษาหรือแก้ปัญหาเป็นจุดนั้นจะไม่เกิดประโยชน์ ควรกำหนดเป้าหมายที่เป็นที่ยอมรับร่วมกันทั้งกรุงเทพมหานครและนนทบุรี ซึ่งผลจากการศึกษานี้ชี้ให้เห็นข้อปัญหาของผังเมืองซึ่งควรร่วมกันแก้ไข

ความเห็นจาก นายกর্ত มนัสศรีสุกใส ผู้อำนวยการส่วนอำนวยการ สำนักจัดการที่ดินป่าไม้ กรมป่าไม้

8. ผังเมืองนนทบุรีนั้นมีปัญหาเรื่องรถติดมาก ไม่ทราบว่าในการวางแผนผังเมืองมีแนวทางอย่างไร และมีการแก้ปัญหาผังเมืองอย่างไร สำหรับการศึกษาโครงการนี้ รูปแบบของการศึกษานั้นลักษณะการเสนอแนะจะเป็นเรื่อง การบังคับใช้ ความร่วมมือ และการมีส่วนร่วม และเป็นปัญหาอื่นๆ จึงขอให้เสนอแนะในลักษณะที่จะทำอย่างไรที่ผังเมืองนั้นจะมีการนำไปใช้ได้จริง ไม่ใช่เมื่อมีการขยายตัวก็ปรับผังตาม ควรเสนอแนะมาตรการที่ชัดเจน เฉพาะเจาะจง สามารถใช้ได้จริง เช่น ทำอย่างไรที่จะคงพื้นที่สีเขียวไว้ เมื่อมีการขยายตัวของพื้นที่ รัฐควรทำอย่างไร หรือเสนอแนะมาตรการและแนวคิดใหม่ๆ ในการบังคับใช้มาตรการในพื้นที่

ความเห็นจาก นายสมชาย ศิริสมฤทัย สำนักงานปลัด กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

9. เรื่องการควบคุมอาคาร ที่นำเสนอว่าข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นให้ออกขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนั้นทำไม่ได้ ลูกโตกว่าแม่ไม่ได้

(คณะผู้วิจัยชี้แจง: พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ให้อำนาจตามมาตรา 10 ดังนี้

มาตรา 10 ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องนั้นในกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดรายละเอียดในเรื่องนั้นเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ใน

กฎกระทรวงโดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว

(2) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว เนื่องจาก

มีความจำเป็นหรือเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น

การออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตาม (2) ให้มีผลใช้บังคับได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับการอนุมัติจากรัฐมนตรี)

10. จากที่นำเสนอว่าพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม นั้นป้องกันไม่ให้สิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม โดยให้อำนาจกับหน่วยงานในการป้องกันตรวจสอบแบบของอาคาร ขอชี้แจงว่าสิ่งแวดล้อมไม่ได้พิจารณาแบบ แต่ให้ความเห็นชอบต่อรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (มาตรการ 47) และต่อเนื่องถึงเรื่องการใช้อำนาจของวุฒิชัย ที่สามารถสร้างอาคารได้ก่อนและขออนุญาตตอนหลัง เรื่องนี้น่าจะมีการทบทวน เพราะสร้างก่อนได้แต่การแก้ไขปัญหาที่หลังทำได้ยาก

11. การใช้มาตรการในการปรับวันละ 500 บาทนั้น ทำให้คนไม่กลัวนั้น ไม่ใช่โทษปรับทางอาญา แต่เป็นการปรับทางปกครอง ซึ่งในการปรับทางปกครองนั้นเป็นอีกเรื่องหนึ่งคือเป็นการปรับเพื่อให้หยุดการก่อสร้าง ที่ต้องแจ้งให้ทราบว่าถ้าไม่หยุดจะต้องรื้ออาคาร ถ้าไม่รื้อรัฐจะรื้อแล้วเรียกเก็บเงินจากเจ้าของอาคาร

ความเห็นจาก นายวิภูพัฒน์ สถิตยยุทธการ หัวหน้าส่วนจำแนกประเภทที่ดิน กองแผนที่ กรมพัฒนาที่ดิน

12. มาตรการทางกายภาพที่บังคับใช้ในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นการมองปัญหา 2 มิติ เช่น ปัญหาการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรใหม่ ที่มีการถมดินสูงขึ้นกว่าระดับดินเดิม และสร้างปัญหาให้กับหมู่บ้านจัดสรรข้างเคียงที่สร้างก่อน ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วม เป็นต้น

ความเห็นจาก คุณธรีณี สุวรรณพัท สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

13. บุคลากรทางด้านผังเมืองมีจำนวนไม่เพียงพอ ควรเพิ่มจำนวนบุคลากรและมีการนำเทคโนโลยีมาช่วยในการบังคับใช้กฎหมาย จากการนำเสนอรายงานว่าปัญหาของนนทบุรีคือปัญหาเรื่องน้ำนั้น ควรเพิ่มเรื่องปัญหาด้านขยะด้วย

14. ควรมีการเตรียมการรองรับปริมาณขยะที่เพิ่มขึ้น และพื้นที่ทิ้งขยะ ควรพิจารณาเรื่องพื้นที่หนองน้ำ ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการช่วยเกษตรกรในพื้นที่ เป็นแรงจูงใจในการรักษาพื้นที่เกษตรกรรมชั้นดีไว้

ความเห็นจาก นางราศี ทองเงิน ผู้ช่วยเลขานุการ สมาคมสถาปนิกชุมชนเมืองไทย

15. การเติบโตของนนทบุรีเป็นลักษณะก้าวกระโดด ในช่วง 20-30 ปีนี้ ได้มีสาธารณูปโภคโดยเฉพาะถนนเข้ามามาก แต่เป็นถนนที่ผลักรถออกจากกรุงเทพมหานคร ข้ามนนทบุรี ออไปสู่นอกเมือง ผลักที่อยู่อาศัยออกไปบางบัวทอง แล้วกลับเข้าไปทำงานในกรุงเทพมหานคร ดังนั้นนนทบุรีไม่ได้เติบโตขึ้นมาด้วยตนเอง แต่เป็นคนนอกพื้นที่เข้ามาซื้อที่ดินแล้วสร้างอาคารสูง โดยมีได้คำนึงถึงชีวิตความเป็นอยู่ของเดิม จึงอาจเกิดปัญหาความขัดแย้งในทางปฏิบัติ

16. ตัวอย่างปัญหาในกรุงเทพมหานคร เขตวัฒนาเป็นพื้นที่สีแดง แต่ปัจจุบันมีใบอนุญาตอาคารสูงกว่า 100 ราย ที่เตรียมจะก่อสร้างอาคารรบกวนอาคารที่ยังต้องการอยู่เดิม เกิดการต่อต้านและอ้างว่าผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครเอื้อต่อผู้มีรายได้สูงโดยไม่คำนึงถึงผู้ที่อยู่อาศัยเดิม สมาคมฯ ได้นำมาวิเคราะห์แล้วเห็นว่าการจะวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ควรจะต้องวางผังเฉพาะก่อน ควบคู่กับการวางผังเมืองรวม และต้องสำรวจว่าในพื้นที่มีสิ่งสำคัญที่ใดบ้าง เช่น เกาะเกร็ด ก็ต้องมีผังเฉพาะรองรับเตรียมไว้ พื้นที่เกษตรชั้นดีมีอะไรบ้าง ต้องมีกฎหมายรองรับ

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา : พื้นที่จังหวัดนนทบุรี



การประชุมระดมความคิดเห็นร่างรายงานฉบับสุดท้าย
โครงการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษา : พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ภาคผนวก 4

การสัมภาษณ์ความคิดเห็นภาคประชาชน
ต่อการพัฒนาพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

การสัมภาษณ์ความคิดเห็นภาคประชาชนต่อการพัฒนาพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

1. นายยวง เขียวนิล

เกษตรกรอำเภอไทรน้อย ศูนย์ปราชญ์ชาวบ้านศรียวง

บ้านเลขที่ 91/1 ม.7 ต.ราษฎร์นิยม อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

มีที่ดินทำเกษตรทฤษฎีใหม่ ไร่นาสวนผสมตามแนวพระราชดำริ ขนาดพื้นที่ดิน 44 ไร่

ความรู้เกี่ยวกับมาตรการทางกายภาพที่ควบคุมพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

- ทราบว่ามีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมเป็นสี เช่น พื้นที่สีเขียว สีม่วง และทราบว่าพื้นที่สีเขียวสามารถสร้างอาคารประเภทอื่นได้บางส่วน โดยทั่วไปชาวบ้านจะไม่ทราบในรายละเอียดเกี่ยวกับข้อกำหนด กฎหมาย หรือมาตรการควบคุมด้านต่างๆ เท่าไร และไม่ให้ความสนใจ แต่ถ้าหากเมื่อใดเกิดผลกระทบโดยตรงต่อตัวเองแล้วถึงจะออกมาเรียกร้องสิทธิของตนเอง

การใช้ประโยชน์ที่ดินและการถือครองที่ดิน

- โดยส่วนตัวมีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง จำนวน 44 ไร่ ทำไร่นาสวนผสมตามแนวโครงการพระราชดำริ ไปดูงานที่วัดมงคลชัยพัฒนา และเริ่มทำเกษตรทฤษฎีใหม่มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 ซึ่งสามารถเป็นอาชีพเลี้ยงตนเองได้ และได้รับการแต่งตั้งเป็นศูนย์ปราชญ์ชาวบ้านศรียวง มีการจัดอบรมเกษตรกรในพื้นที่นนทบุรีและจังหวัดใกล้เคียงจำนวน 100 ราย

- ในพื้นที่ข้างเคียงยังมีเกษตรกรที่ทำนาอยู่ โดยชาวบ้านบางคนเดิมมีที่ทำกินเป็นของตนเอง แต่ประสบปัญหาด้านหนี้สิน คือนำที่ดินไปจำนองแล้วหลุดจำนอง ปัจจุบันจึงไม่มีที่ทำกินเป็นของตนเอง จึงเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ดินเดิมของตนเองจากเจ้าของปัจจุบันทำนาต่อ

- ในบางกรณีเมื่อเมืองมีการขยายตัว ที่ดินมีราคาสูงขึ้น เจ้าของที่ดินก็ขายที่ดินให้นายทุน ลงทุนสร้างโรงงาน แล้วตัวเองย้ายมาสร้างบ้านอยู่ริมคลองชลประทานซึ่งเป็นที่ดินสาธารณะ เนื่องจากไม่มีหนทางที่จะไปอยู่ที่อื่น และประกอบอาชีพทำงานในโรงงานที่สร้างใหม่ หรือบางคนก็ย้ายไปซื้อที่ทำกินใหม่

- มีปัญหาเรื่องการรื้อไล่ที่สาธารณะริมคลองชลประทาน จากการขายที่แล้วย้ายไปปลูกบ้านอยู่ริมคลอง โดยปกติจะไม่มีน้ำ-ไฟใช้ แต่เพื่อประโยชน์ต่อการเป็นฐานเสียงสนับสนุนในการเลือกตั้งระดับท้องถิ่น จึงมีการอำนวยความสะดวกในการจัดหาเรื่องน้ำ-ไฟให้

- การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรมีการเปลี่ยนแปลง มีการย้ายถิ่นของประชาชน เช่น ใช้ทรัพยากรของจังหวัดนนทบุรีในการทำมาหากินเพื่อส่งลูกไปเรียนหนังสือในเมือง แต่เมื่อจบการศึกษาแล้วก็ทำงานในเมือง ไม่กลับมาทำประโยชน์ให้กับพื้นที่จังหวัดนนทบุรี เป็นต้น

- พื้นที่อำเภอรามัญนิคม เมื่อก่อนเป็นที่ดินจับจอง คนรุ่นที่จับจองที่ดินนั้นบางส่วนยังอาศัยอยู่ในพื้นที่ แต่บางส่วนขายที่ดินส่งลูกเรียนหนังสือ ชาวบ้านมี 3 กลุ่มหลัก กลุ่มแรกเป็นชาวมุสลิมมาจากกระทุ่มล้ม จ.นครปฐม กระทุ่มลาย จ.สมุทรสงคราม และกระทุ่มมีด จ.นนทบุรี กลุ่มที่สองเป็นคนมุสลิมและกลุ่มสุดท้ายเป็นคนอีสานที่ย้ายเข้ามาทำงานในโรงงานในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

- ชาวบ้านบางส่วนขายที่ดินที่เคยทำการเกษตร แล้วไปซื้อที่ดินที่บางลี่ กำแพงเพชร จากการทำกินในพื้นที่ที่ดินเดิมในนนทบุรีที่มีระบบชลประทานคลองรองรับอย่างดี ย้ายไปทำนาในพื้นที่ใหม่ที่ไม่มีการชลประทานที่ดีพอทำให้ไม่ประสบความสำเร็จในการทำนาในที่ดินใหม่ จึงกลับมาที่นนทบุรี ทำงานโรงงานอุตสาหกรรมบ้าง ไม่ได้ทำงานและอยู่กับลูกบ้าง
- ในพื้นที่ที่มีเกษตรกรบางคนก็ทำตามแนวเกษตรผสมผสาน แต่ต้องใช้เงินลงทุน จึงต้องกู้เงินจาก ธกส. เสียค่าดอกเบี้ย ทำให้ต้องรับผิดชอบภาระด้านดอกเบี้ย แต่ถ้าทำอย่างจริงจัง ประมาณ 3-5 ปี ก็มีผลผลิต สามารถประกอบเป็นอาชีพได้

ผลกระทบจากการขยายตัวของเมืองโดยรอบจังหวัดนนทบุรี

- พื้นที่จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่ที่ได้รับน้ำจากทางภาคเหนือ มีข้อได้เปรียบในเรื่องระบบชลประทานที่เป็นเครือข่ายเชื่อมโยงไปทั่ว เช่น คลองเจ้าเจ็ด คลองพระยาบันลือ จึงทำให้เป็นพื้นที่ที่มีระบบชลประทานรองรับที่ดี เหมาะแก่การเกษตรกรรม
- โรงงานที่มีขนาดใหญ่จะไม่ค่อยสร้างผลกระทบให้กับชุมชนมากนัก ไม่เคยได้ยินเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ตัวอย่างปัญหาที่พบจะเป็นปัญหาจากโรงงานทอผ้า ที่ปล่อยน้ำเสียออกสู่คลองสาธารณะ ทำลายสภาพแวดล้อมและระบบนิเวศ
- เกิดปัญหาผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะเรื่องน้ำ เดิมคลองทำหน้าที่เป็นเส้นทางคมนาคมขนส่ง และใช้เพื่อการอุปโภคบริโภค แต่ในปัจจุบันคลองบางคลองจะทำหน้าที่เป็นคลองระบายน้ำ ในขณะที่บางคลองจะเป็นคลองส่งน้ำ โดยน้ำในคลองในช่วงที่เป็นคลองระบายน้ำสภาพน้ำจะเน่าเหม็นสำหรับช่วงที่เป็นคลองส่งน้ำสภาพน้ำก็จะดีกว่า นอกจากนี้ตัวเกษตรกรเองก็เป็นผู้ทำให้น้ำเสียเองด้วย เช่น จากยาฆ่าแมลงที่ใช้ละลายปะปนไปในน้ำ เป็นต้น

กระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่

- การมีส่วนร่วมของประชาชน มีโครงการ เศรษฐกิจชุมชนดี สิ่งแวดล้อมยั่งยืน ครอบครัวเข้มแข็ง ซึ่ง อบต.แต่ละแห่งมีแนวทางการจัดการที่ต่างกัน สำหรับประชาชนจะคิดว่าที่ใดเป็นที่ของหลวง อบต.จะเป็นผู้จัดการหรือผู้รับผิดชอบ การมีส่วนร่วมหรือมีจิตสำนึกในความรับผิดชอบต่อการรักษาพื้นที่ส่วนรวมจึงมีน้อย
- การจัดเวทีประชาชน เพื่อให้ประชาชนมีส่วนร่วมในกระบวนการจัดการปัญหาท้องถิ่นและผังเมือง ปัญหาทางด้านกระบวนการผังเมืองนั้นชาวบ้านไม่ทราบ ถ้าทราบก็อยากจะไปร่วม ส่วนใหญ่การจัดเวทีประชาคมจะเป็นการจัดอย่างรีบเร่งเพียงชั่วโมงเดียวเท่านั้น รัฐไม่ได้ให้เวลาเต็มที่ ทำให้ไม่ได้ผลอะไรเลย ถ้าจะให้ดีควรจัดอย่างน้อย 3 วัน จึงจะเห็นทิศทางการแก้ปัญหา
- งานที่ อบต. ทำให้ชุมชนเป็นประจำทุกปีมีเพียง การฉีดยาฆ่าหญ้า โดยส่วนใหญ่ อบต. จะลงพื้นที่เฉพาะเวลาเลือกตั้ง
- ในพื้นที่นนทบุรี ถ้าหากจะมีการกำหนดพื้นที่เพื่อเป็นเขตอุตสาหกรรม ก็ควรจะกำหนดประเภทของอุตสาหกรรมในพื้นที่ ไม่ให้เป็นอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อการเกษตรกรรม และควรแยกให้ชัดเจน



การสัมภาษณ์ตัวแทนภาคประชาชน นายยวง เขียวนิล ในพื้นที่ตำบลราษฎร์นิยม อำเภไทรน้อย

2. ส.ท. วุฒิชัย มะสี ประธานชุมชนทรายทอง ประชาคมอำเภอเมืองนนทบุรี

- เป็นคนในพื้นที่มาตั้งแต่เดิม การใช้ประโยชน์ของพื้นที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมาก ชาวบ้านพื้นเดิมเป็นคนอิสลาม เดิมพื้นที่นี้มีอาชีพปลูกแข่งปลาทุ เป็นอุตสาหกรรมขนาดย่อม แต่ปัจจุบันไม่มีแล้ว โดยปัจจุบันคนในพื้นที่เดิมเหลืออยู่ประมาณ 30 คน ที่เหลือเป็นคนที่เข้ามาอยู่ใหม่

- ในชุมชนมีปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป มีปัญหาเรื่องน้ำเสีย – ขยะมูลฝอย โดยคลองบางตลาดรับน้ำจากประชาโนเวศน์ปล่อยลงแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นการระบายน้ำเสียจากชุมชนลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้เกิดปัญหาเรื่องน้ำเน่าเสีย นอกจากนี้ยังมีปัญหาด้านยาเสพติด ซึ่งเป็นปัญหาสังคมตามมาด้วย

- การใช้ประโยชน์ของพื้นที่ชุมชนส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัย แต่ก็มีโรงงาน เช่น โรงเก็บเหล็ก โรงงานเฟอร์นิเจอร์ตั้งอยู่บ้าง

- การพัฒนาพื้นที่จังหวัดนนทบุรีทำให้เมืองทันสมัยขึ้น เช่น การตัดถนน มีโครงการรถไฟฟ้าทำให้เดินทางไปทำงานสะดวกขึ้น แต่ก็ทำให้เกิดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมมากขึ้นเช่นกัน พื้นที่สีเขียวมีความจำเป็นสำหรับพื้นที่เมืองจึงขอให้คงพื้นที่สีเขียวไว้ และถ้าเป็นไปได้ขอให้เพิ่มพื้นที่สีเขียวให้มากขึ้น

- การแก้ไขมาตรการด้านต่างๆ ด้านอาคารควบคุมการก่อสร้างให้ได้มาตรฐาน การยื่นแบบขออนุญาตขอให้เจ้าหน้าที่ทำงานอย่างตรงไปตรงมา ผังเมืองปัจจุบันควรใช้ควบคุมการโตของเมือง ควรมี

การกำหนด zoning สำหรับพื้นที่ที่เป็นหมู่บ้านก็ให้เป็นหมู่บ้าน พื้นที่ที่เป็นอาคารสูงก็สร้างเฉพาะอาคารสูง ควรจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละที่ได้มาตรฐาน

- ควรเข้มงวดกับสิ่งก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อชุมชน เช่น ในบางพื้นที่มีการสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กในย่านพักอาศัย ควรมีการควบคุมความสูง ควรควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีทัศนวิสัยที่ไม่บดบังอะไร

- พื้นที่ที่เป็นสวนทุเรียนเดิมอยู่นั้นอยากให้คงไว้ แต่ในทางปฏิบัติจริงๆ เป็นไปได้ยาก เนื่องจากเมื่อราคาที่ดินสูงขึ้น ชาวบ้านก็ขายที่ดิน เพราะรัฐไม่ได้สนับสนุนให้เกษตรกรทำการเกษตรอย่างจริงจัง

ภาคผนวก 5

ข้อมูลสถิติของจังหวัดนนทบุรี

ตารางที่ 1 จำนวนประชากรจากการทะเบียน จำแนกตามเพศ เป็นรายอำเภอ และเขตการปกครอง พ.ศ. 2547-2549

TABLE 1 NUMBER OF POPULATION FROM REGISTRATION RECORD BY SEX, DISTRICT AND AREA: 2004-2006

อำเภอ และเขตการปกครอง	2547 (2004)			2548 (2005)			2549 (2006)			District and area
	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	
จังหวัดนนทบุรี	942,292	448,399	493,893	972,280	462,010	510,270	999,057	473,790	525,267	Nonthaburi Province
ในเขตเทศบาล	585,494	279,620	306,178	595,546	283,834	311,712	602,168	286,304	315,864	Municipal area
นอกเขตเทศบาล	356,732	168,779	187,715	376,734	178,176	198,558	396,889	187,486	209,403	Non-municipal area
อำเภอเมืองนนทบุรี	343,732	165,654	178,078	347,873	167,144	180,729	351,501	168,242	183,259	Mueang Nonthaburi District
เทศบาลนครนนทบุรี	265,598	128,441	137,157	267,097	128,880	138,217	266,788	128,277	138,511	Nonthaburi City Municipality
เทศบาลตำบลบางศรีเมือง	27,629	13,200	14,429	28,249	13,431	14,818	28,791	13,654	15,137	Bang Si Mueang Subdistrict Municipality
เทศบาลตำบลไทรมา	16,253	7,623	8,630	16,763	7,816	8,947	17,261	8,000	9,261	Sai Ma Subdistrict Municipality
นอกเขตเทศบาล	34,252	16,390	17,862	35,764	17,017	18,747	38,661	18,311	20,350	Non-municipal area
อำเภอบางกรวย	88,167	41,516	46,651	91,419	43,019	48,400	94,691	44,493	50,198	Bang Kruai District
เทศบาลเมืองบางกรวย	41,664	19,571	22,093	42,003	19,724	22,279	42,193	19,780	22,413	Bang Kruai Town Municipality
เทศบาลตำบลปลายบาง	20,596	9,726	10,870	22,180	10,484	11,696	24,034	11,330	12,704	Plai Bang Subdistrict Municipality
นอกเขตเทศบาล	25,907	12,219	13,688	27,236	12,811	14,425	28,464	13,383	15,081	Non-municipal area
อำเภอบางใหญ่	74,051	35,107	38,944	79,602	37,680	41,912	85,421	40,245	45,176	Bang Yai District
เทศบาลตำบลบางม่วง	4,951	2,446	2,505	4,982	2,467	2,515	4,930	2,440	2,490	Bang Muang Subdistrict Municipality
เทศบาลตำบลบางใหญ่	7,191	3,485	3,706	7,572	3,690	3,882	7,867	3,834	4,033	Bang Yai Subdistrict Municipality
นอกเขตเทศบาล	61,909	29,176	32,733	67,048	31,533	35,515	72,624	33,971	38,653	Non-municipal area
อำเภอบางบัวทอง	187,723	88,067	99,656	198,652	93,159	105,493	208,892	97,997	110,895	Bang Bua Thong District
เทศบาลเมืองบางบัวทอง	38,083	17,887	20,196	39,185	18,324	20,861	41,088	19,230	21,858	Bang Bua Thong Town Municipality
นอกเขตเทศบาล	149,640	70,180	79,460	159,467	74,835	84,632	167,804	78,767	89,037	Non-municipal area
อำเภอไทรน้อย	49,960	24,062	25,898	51,625	24,925	26,700	53,069	25,659	27,410	Sai Noi District
เทศบาลตำบลไทรน้อย	1,646	796	850	1,686	832	854	1,752	863	889	Sai Noi Subdistrict Municipality
นอกเขตเทศบาล	48,314	23,266	25,048	49,939	24,093	25,846	51,317	24,796	26,521	Non-municipal area
อำเภอปากเกร็ด	198,659	93,993	104,666	203,109	96,073	107,036	205,483	97,154	108,329	Pak Kret District
เทศบาลนครปากเกร็ด	162,187	76,445	85,742	165,829	78,186	87,643	167,464	78,896	88,568	Pak Kret City Municipality
นอกเขตเทศบาล	36,472	17,548	18,924	37,280	17,887	19,393	38,019	18,258	19,761	Non-municipal area

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

Source: Department of Local Administration, Ministry of Interior

ตารางที่ 2 จำนวนประชากรจากการทะเบียน อัตราการเปลี่ยนแปลง และความหนาแน่นของประชากร จำแนกเป็นรายอำเภอ พ.ศ. 2545-2549

TABLE 2 NUMBER OF POPULATION FROM REGISTRATION RECORD, PERCENT CHANGE AND DENSITY BY DISTRICT : 2002-2006

อำเภอ	จำนวนประชากร Number of population					อัตราการเปลี่ยนแปลง (%) Percent Change				ความหนาแน่น ของประชากร (ต่อ ตร. กม.) Population density (Per sq. km.)	District
	2545 (2002)	2546 (2003)	2547 (2004)	2548 (2005)	2549 (2006)	2546 (2003)	2547 (2004)	2548 (2005)	2549 (2006)		
รวม	905,197	924,890	942,292	972,280	999,057	2.18	1.88	3.18	2.75	1,605.42	Total
อำเภอเมืองนนทบุรี	344,278	345,245	343,732	347,873	351,501	0.28	-0.44	1.20	1.04	4,563.88	Mueang Nonthaburi District
อำเภอบางกรวย	85,762	86,335	88,167	91,419	94,691	0.67	2.12	3.69	3.58	1,649.44	Bang Kruai District
อำเภอบางใหญ่	67,353	70,062	74,051	79,602	85,421	4.02	5.69	7.50	7.31	886.13	Bang Yai District
อำเภอบางบัวทอง	167,610	177,190	187,723	198,652	208,892	5.72	5.94	5.82	5.15	1,794.00	Bang Bua Thong District
อำเภอไทรน้อย	46,161	47,861	49,960	51,625	53,069	3.68	4.39	3.33	2.80	285.29	Sai Noi District
อำเภอปากเกร็ด	194,033	198,197	198,659	203,109	205,483	2.15	0.23	2.24	1.17	2,308.20	Pak Kret District

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

Source : Department of Local Administration, Ministry of Interior

ตารางที่ 3 อัตราร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามลักษณะบางประการของครัวเรือน จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2543 2545 2547 และ 2549

TABLE 3 PERCENTAGE OF HOUSEHOLDS BY SELECTED HOUSING CHARACTERISTICS NONTABURI PROVINCE 2000, 2002, 2004 and 2006

ลักษณะบางประการของครัวเรือน	2543 (2000)	2545 (2002)	2547 (2004)	2549 (2006)	Selected housing characteristic
จำนวนครัวเรือน	100.0	100.0	100.0	100.0	Number of housing
ประเภทของที่อยู่อาศัย	100.0	100.0	100.0	100.0	Type of dwelling
บ้านโดด	45.5	43.9	49.3	34.5	Detached house
ห้องแถว	14.7	14.9	12.0	10.0	Row house
ทาวน์เฮาส์หรือบ้านแฝด	19.3	23.5	24.0	36.9	Townhouse or twinhouse
ห้องชุด	15.4	15.5	9.2	13.3	Apartment of flat
ห้องภายในบ้าน	5.1	22.2	2.8	1.2	Room or rooms
ที่อยู่อาศัยชั่วคราว	-	-	2.7	4.0	Improvised quarters
อื่นๆ	-	-	-	-	Other
ชนิดของวัสดุก่อสร้างที่อยู่อาศัย	100.0	100.0	100.0	100.0	Construction materials
ตึก	65.3	70.3	64.6	74.6	Cement, brick or stone
ไม้	21.6	18.3	21.9	17.9	Wood
ครึ่งตึกครึ่งไม้	13.1	11.4	11.1	6.2	Brick and Wood
วัสดุที่หาได้ตามท้องถิ่น	-	-	1.3	1.0	Local materials
วัสดุใช้แล้ว	-	-	1.0	0.3	Re-used materials
วัสดุอื่นๆ	-	-	-	-	Other
สถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย	100.0	100.0	100.0	100.0	Occupancy status
เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน	56.5	59.9	56.0	52.8	Owens dwelling and land
เป็นเจ้าของบ้านแต่เช่าที่ดิน	0.7	4.3	7.0	7.3	Owen dwelling on rented land
บ้านเช่า	24.3	24.1	21.4	25.4	Rent dwelling
อยู่โดยไม่เสียค่าเช่า	18.5	11.7	15.6	14.5	Rent free of charge
การใช้น้ำ	100.0	100.0	100.0	100.0	Water supply
น้ำประปาหรือน้ำบาดาลต่อท่อเข้าบ้านใช้เฉพาะครัวเรือน	88.0	90.2	88.4	95.7	Inside piped – private
น้ำประปาหรือน้ำบาดาลต่อท่อเข้าบ้านใช้ร่วมกับครัวเรือนอื่น	6.0	6.6	6.3	1.9	Inside piped – shared
น้ำประปานอกบ้าน	-	-	0.6	0.3	Outsidenpipd or public tap

ตารางที่ 3 (ต่อ)

ลักษณะบางประการของครัวเรือน	2543 (2000)	2545 (2002)	2547 (2004)	2549 (2006)	Selected housing characteristic
น้ำบ่อหรือน้ำบาดาล	2.7	0.3	1.3	1.2	Well or underground water
น้ำจากแม่น้ำลำคลองหรือลำธาร	3.3	2.9	3.5	1.0	River, stream etc.
น้ำฝน	-	-	-	-	Rain water
อื่นๆ	-	-	-	-	Other
น้ำดื่ม	100.0	100.0	100.0	100.0	Drinking water
น้ำประปาหรือน้ำบาดาลต่อท่อเข้าบ้านใช้เฉพาะครัวเรือน	38.5	25.4	57.6	59.2	Inside piped – private
น้ำประปาหรือน้ำบาดาลต่อท่อเข้าบ้านใช้ร่วมกับครัวเรือนอื่น	5.6	1.5	2.4	-	Inside piped – shared
น้ำประปานอกบ้าน	-	0.3	0.6	0.3	Outsidenpiped or public tap
น้ำบ่อหรือน้ำบาดาล	-	0.7	-	1.3	Well or underground water
น้ำจากแม่น้ำลำคลองหรือลำธาร	-	9.6	0.2	-	River, stream etc.
น้ำฝน	6.5	44.8	7.9	3.6	Rain water
น้ำดื่มบรรจุขวด	49.4	17.7	31.3	35.5	Bottled drinking water
อื่นๆ	-	-	-	0.1	Other
การใช้ส้วม	100.0	100.0	100.0	100.0	Toilet facilities
ส้วมชักโครก	25.9	45.3	38.2	44.3	Flush latrine
ส้วมซึม	52.0	48.6	56.6	46.4	Moulded latrine
ส้วมชักโครกและส้วมซึม	22.1	5.9	5.2	9.2	Flush and moulded
ส้วมหลุม ถัง หรือถ่ายเทลงแม่น้ำ ถ่ายลงหรือทะเล และอื่นๆ	-	-	-	-	Pit or hole in ground or into river or sea
ไม่มีส้วมของตนเอง	-	-	-	0.1	None nearby
การใช้เชื้อเพลิงปรุงอาหาร	100.0	100.0	100.0	100.0	Fuel used for cooking
ถ่าน	0.3	1.7	2.5	1.3	Charcoal
ฟืน	1.8	0.9	0.6	0.2	Wood
น้ำมันก๊าด	1.0	-	-	0.3	Kerozene
แก๊ส	78.3	67.6	82.5	79.4	Gas
ไฟฟ้า	12.0	4.9	5.1	8.9	Electricity
อื่นๆ	-	-	0.2	-	Other
ไม่มีการหุงต้ม	6.6	24.9	9.1	9.9	No cooking done

ตารางที่ 4 จำนวนประชากร จำแนกตามสถานภาพแรงงาน ภาค และเพศ พ.ศ.2549

TABLE 4 NUMBER OF POPULATION BY LABOUR FORCE STATUS, REGION AND SEX: 2006

(หน่วยเป็นพัน : In thousands)

สถานภาพแรงงาน	ทั่วราชอาณาจักร Whole Kingdom		กรุงเทพมหานคร Bangkok		ภาคกลาง Central Region		ภาคเหนือ Northern Region		ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ Northeastern Region		ภาคใต้ Southern Region		Labour force status
	ชาย Male	หญิง Female	ชาย Male	หญิง Female	ชาย Male	หญิง Female	ชาย Male	หญิง Female	ชาย Male	หญิง Female	ชาย Male	หญิง Female	
รวม	32,048.9	33,231.3	3,230.3	3,624.0	7,739.0	8,093.9	5,758.0	5,953.0	10,932.0	11,069.4	4,389.7	4,491.1	Total
กำลังแรงงานรวม	19,800.4	16,628.6	2,049.6	1,898.0	4,994.7	4,354.7	3,561.4	3,056.2	6,523.6	5,115.3	2,671.1	2,204.3	Total labour force
1. กำลังแรงงานปัจจุบัน	19,728.9	16,508.4	2,049.3	1,897.4	4,991.7	4,349.4	3,553.4	3,036.4	6,463.9	5,022.1	2,670.6	2,203.0	1. Current labour force
1.1 ผู้มีงานทำ	19,416.4	16,269.1	2,015.8	1,870.2	4,914.8	4,293.7	3,505.7	2,991.1	6,347.5	4,944.8	2,632.6	2,169.4	1.1 Employed
1.1.1 ทำงาน	19,015.6	16,002.1	2,011.6	1,864.7	4,868.6	4,250.6	3,426.8	2,947.0	6,170.2	4,847.6	2,538.5	2,092.3	1.1.1 At work
1.1.2 มีงานประจำแต่ไม่ได้ทำงาน	400.8	267.0		5.5	46.2	43.1	78.9	44.1	177.3	97.2	94.1	77.1	1.1.2 With job but not at work
1.2 ผู้ว่างงาน	312.4	239.3	33.5	27.3	76.8	55.8	47.7	45.4	116.4	77.3	38.0	33.6	1.2 Unemployed
1.2.1 หางานทำ	55.7	45.7	6.0	5.7	18.3	14.1	8.3	5.6	16.0	13.3	7.1	7.0	1.2.1 Looking for work
1.2.2 ไม่หางานทำแต่พร้อมที่จะทำงาน	256.7	193.6	27.4	21.6	58.6	41.6	39.3	39.7	100.4	64.0	31.0	26.6	1.2.2 Not looking but available for work
2. กำลังแรงงานที่รอฤดูกาล	71.6	120.2	0.3	0.6	3.0	5.3	8.1	19.8	59.7	93.2	0.5	1.3	2. Seasonally inactive labour force
ผู้ไม่อยู่ในกำลังแรงงานอายุ 15 ปีขึ้นไป	4,684.2	9,357.7	573.8	1,154.8	1,106.5	2,171.5	912.6	1,650.5	1,550.5	3,225.2	540.8	1,155.7	Persons not in labour force
1. ทำงานบ้าน	179.0	4,340.4	27.0	529.2	64.5	1,059.3	29.3	690.6	47.1	1,505.0	11.1	556.2	1. Household work
2. เรียนหนังสือ	2,070.1	2,266.9	247.2	338.6	438.3	468.5	387.0	407.5	730.7	732.8	266.9	319.6	2. Studies
3. ยังเล็ก ซรา หรือไม่สามารถทำงานได้	1,860.5	2,394.3	202.6	244.8	462.6	568.3	416.4	497.4	574.3	834.0	204.5	249.7	3. Too young, too old or incapable of work
4. อื่นๆ	574.5	356.1	97.0	42.2	141.1	75.3	79.8	54.9	198.4	153.4	58.2	30.2	4. Others
อายุต่ำกว่า 15 ปี	7,564.3	7,245.0	606.9	571.1	1,637.8	1,567.7	1,283.9	1,246.3	2,857.9	2,728.9	1,177.8	1,131.1	Persons under 15 years of age

หมายเหตุ : ข้อมูลเป็นค่าเฉลี่ยของ 4 ไตรมาส

Note : The data is the average of four quarters

ที่มา : รายงานผลการสำรวจภาวะการทำงานของประชากร พ.ศ. 2549 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

Source : Report of the Labour Force Survey: 2006, National Statistical Office

ตารางที่ 5 จำนวนประชากร จำแนกตามสถานภาพแรงงาน และเพศ พ.ศ. 2547-2549

TABLE 5 NUMBER OF POPULATION BY LABOUR FORCE STATUS AND SEX : 2004-2006

สถานภาพแรงงาน	2547 (2004)			2548 (2005)			2549 (2006)			Labour force status
	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	
รวม	889,147	430,345	458,803	1,029,345	486,471	542,874	1,202,144	557,122	645,022	Total
กำลังแรงงานรวม	507,776	273,441	234,335	613,694	318,203	295,492	719,898	367,799	352,098	Total labour force
1. กำลังแรงงานปัจจุบัน	507,693	273,358	234,335	613,624	318,132	295,492	719,898	367,799	352,098	1. Current labour force
1.1 ผู้มีงานทำ	499,462	268,560	230,902	604,765	313,088	291,676	710,613	363,644	346,969	1.1 Employed
1.2 ผู้ว่างงาน	8,231	4,798	3,433	8,859	5,044	3,815	9,285	4,155	5,130	1.2 Unemployed
2. กำลังแรงงานที่รอฤดูกาล	83	83	-	70	70	-	-	-	-	2. Seasonally inactive labour force
ผู้ไม่อยู่ในกำลังแรงงานอายุ 15 ปีขึ้นไป	216,760	74,051	142,709	235,693	78,496	157,197	281,122	89,841	191,282	Persons not in labour force
1. ทำงานบ้าน	71,265	3,679	67,587	76,843	4,343	72,500	101,177	4,586	96,591	1. Household work
2. เรียนหนังสือ	72,773	32,749	40,024	80,363	35,911	44,452	85,231	39,975	45,256	2. Studies
3. อื่นๆ	72,723	37,624	35,099	78,488	38,242	40,246	94,714	45,280	49,434	3. Others
อายุต่ำกว่า 15 ปี	164,612	82,853	81,759	179,957	89,772	90,185	201,124	99,482	101,642	Persons under 15 years of age

หมายเหตุ: ข้อมูลเป็นค่าเฉลี่ยของ 4 ไตรมาส

Note: The data in the average of four quarters.

ที่มา: ตารางสถิติ โครงการสำรวจภาวะการทำงานของประชากร พ.ศ. 2547-2549 ระดับจังหวัด สำนักงานสถิติแห่งชาติ

Source: Statistical tables, Labour Force Survey: 2004-2006, Provincial level, National Statistical Office

ตารางที่ 6 จำนวนโรงเรียน จำแนกตามสังกัด เป็นรายอำเภอ ปีการศึกษา 2549

TABLE 6 NUMBER OF SCHOOLS BY JURISDICTION AND DISTRICT: ACADEMIC YEAR 2006

อำเภอ	รวม Total	สังกัด Jurisdiction				District
		สำนักงานคณะกรรมการ การศึกษาขั้นพื้นฐาน Office of the Basic Education Commission	สำนักบริหารงาน คณะกรรมการส่งเสริม การศึกษาเอกชน Office of the Private Education Commission	สำนักประสานและพัฒนา การจัดการศึกษาท้องถิ่น Bureau of Local Educational Development and Co-ordination	สำนักงาน ปลัดกระทรวง ศึกษาธิการ	
รวม	74	36	38	6	1	Total
เมืองนนทบุรี	74	36	38	5	-	Mueang Nonthaburi
บางกรวย	34	26	8	-	-	Bang Kruai
บางใหญ่	24	19	5	-	-	Bang Yai
บางบัวทอง	53	23	28	1	1	Bang Bua Thong
ไทรน้อย	25	24	-	-	-	Sai Noi
ปากเกร็ด	52	31	21	-	-	Pak Kret

หมายเหตุ : ไม่รวมระดับอาชีวศึกษา และอุดมศึกษา

ที่มา : สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษานนทบุรี เขต 1 และ 2

Note : Excluded vocational and University

Source : Nonthaburi Educational Service Area Office, Area 1 and 2

ตารางที่ 7 จำนวนนักเรียน จำแนกตามระดับการศึกษา เพศ เป็นรายอำเภอ ปีการศึกษา 2549

TABLE 7 NUMBER OF STUDENTS BY LEVEL OF EDUCATION, SEX AND DISTRICT : ACADEMIC YEAR 2006

อำเภอ	รวม Total			ระดับการศึกษา Level of education									District
				ก่อนประถมศึกษา Pre-elementary			ประถมศึกษา Elementary			มัธยมศึกษา Secondary			
	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	
รวม	149,180	74,091	74,983	23,029	11,876	11,153	71,631	37,041	34,590	54,414	25,174	19,240	Total
เมืองนนทบุรี	37,746	18,158	19,588	3,561	1,842	1,719	14,894	7,791	7,103	19,291	8,525	10,766	Mueang Nonthaburi
บางกรวย	9,288	4,688	4,600	1,163	583	580	3,792	1,991	1,801	4,333	2,114	2,219	Bang Kruai
บางใหญ่	8,542	4,456	4,086	1,771	902	869	5,462	2,882	2,580	1,309	672	637	Bang Yai
บางบัวทอง	34,029	17,318	16,705	8,075	4,175	3,900	19,636	10,078	9,558	6,312	3,065	3,247	Bang Bua Thong
ไทรน้อย	8,000	4,063	3,937	1,182	602	580	4,370	2,274	2,096	2,448	1,187	1,261	Sai Noi
ปากเกร็ด	51,475	25,408	26,067	7,277	3,772	3,505	23,477	12,025	11,452	20,721	9,611	1,110	Pak Kret

ที่มา : สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษนนทบุรี เขต 1 และ 2

Source: Nonthaburi Educational Service Area Office, Area 1 and 2

ตารางที่ 8 จำนวนนักเรียน จำแนกตามสังกัด เพศ และชั้นเรียน ปีการศึกษา 2549

TABLE 8 NUMBER OF STUDENTS JURISDICTION, SEX AND GRADE: ACADEMIC YEAR 2006

ชั้นเรียน	รวม Total			สังกัด Jurisdiction												Grade
				สำนักงานคณะกรรมการ การศึกษาขั้นพื้นฐาน Office of the Basic Education Commission			สำนักบริหารงาน คณะกรรมการส่งเสริม การศึกษาเอกชน Office of the Private Education Commission			สำนักประสานและพัฒนา การจัดการศึกษาท้องถิ่น Bureau of Local Educational Development and Co- ordination			สำนักงาน ปลัดกระทรวง ศึกษาธิการ			
	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	รวม Total	ชาย Male	หญิง Female	
รวม	158,568	78,375	89,826	100,345	49,778	70,167	58,350	28,643	29,707	6,511	3,353	3,158	294	171	123	Total
อนุบาล 1	5,055	2,584	2,471	-	-	-	5,055	2,584	2,471	458	222	236	13	9	4	Kindergarten 1
อนุบาล 2	10,991	5,707	5,284	5,591	2,917	2,674	5,289	2,732	2,557	493	256	237	10	8	2	Kindergarten 2
อนุบาล 3	10,137	4,607	5,530	6,803	2,896	3,907	5,483	2,787	2,696	161	89	72	-	-	-	Kindergarten 3
เด็กเล็ก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	379	181	198	-	-	-	Pre-primary
ประถม 1	11,630	6,011	5,619	6,205	3,269	2,936	5,250	2,651	2,599	508	248	260	16	8	8	Pratom 1
ประถม 2	11,451	5,866	5,585	6,312	3,299	3,013	4,951	2,474	2,477	553	275	278	14	8	6	Pratom 2
ประถม 3	13,012	6,676	6,336	7,158	3,734	3,424	5,599	2,805	2,794	578	315	263	22	12	10	Pratom 3
ประถม 4	14,123	7,379	6,744	7,974	4,283	3,691	5,879	2,954	2,925	654	330	324	25	18	7	Pratom 4
ประถม 5	13,918	7,205	6,713	7,942	4,181	3,761	5,712	2,884	2,828	682	359	323	22	13	9	Pratom 5
ประถม 6	13,454	6,955	6,499	7,748	4,079	3,669	5,417	2,717	2,700	729	395	334	21	14	7	Pratom 6
มัธยม 1	13,094	6,509	7,276	10,262	5,240	5,022	2,651	1,185	1,466	518	274	244	41	24	17	Matayom 1
มัธยม 2	12,873	6,347	7,126	10,302	5,252	5,050	2,452	1,043	1,409	424	208	216	28	18	10	Matayom 2
มัธยม 3	11,673	5,778	7,563	9,524	4,806	24,318	2,046	926	1,120	313	155	158	15	11	4	Matayom 3
มัธยม 4	6,245	2,470	6,878	5,161	2,086	3,075	1,053	368	685	39	29	10	31	16	15	Matayom 4
มัธยม 5	5,655	2,174	6,323	4,838	1,896	2,942	799	271	528	22	17	5	18	7	11	Matayom 5
มัธยม 6	5,257	2,107	3,879	4,525	1,840	2,685	714	262	452	-	-	-	18	5	13	Matayom 6

หมายเหตุ : ไม่รวมระดับอาชีวศึกษา และอุดมศึกษา

Note : Excluded vocational and University

ที่มา : สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษนนทบุรี เขต 1 และ 2

Source: Nonthaburi Educational Service Area Office, Area 1 and 2

ตารางที่ 9 เนื้อที่ ระยะทางจากอำเภอถึงจังหวัด จำนวนเขตการปกครอง และบ้าน จำแนกเป็นรายอำเภอ พ.ศ. 2549

TABLE 9 AREA, DISTANCE FROM DISTRICT TO PROVINCE, NUMBER OF DISTRICT BOUNDARY AND DWELLINGS BY DISTRICT: 2006

อำเภอ	เนื้อที่ (ตร.กม.) Area (Sq.k.m.)	ระยะทางจาก อำเภอถึงจังหวัด (กม.) Distance from district To province (km.)	เขตการปกครอง District boundary					บ้าน Dwellings	District
			เทศบาลเมือง Town municipalities	เทศบาลตำบล Subdistrict municipalities	องค์การบริหาร ส่วนตำบล Subdistrict Administration organization	ตำบล Subdistrict	หมู่บ้าน Villages		
รวม	621	68	2	6	37	52	326	422,554	Total
เมืองนนทบุรี	77	-	1	2	4	10	10	129,533	Mueang Nonthaburi
บางกรวย	57	7	-	1	6	9	9	38,732	Bang Kruai
บางใหญ่	96	9	-	2	6	6	6	41,143	Bang Yai
บางบัวทอง	116	14	-	-	7	8	8	83,550	Bang Bua Thong
ไทรน้อย	186	28	-	1	7	7	7	20,232	Sai Noi
ปากเกร็ด	89	10	1	-	7	12	12	109,364	Pak kret

ที่มา : ที่ทำการปกครองจังหวัดนนทบุรี

Source: Nonthaburi Provincial Administration Office

ภาคผนวก 6

กิจการตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท
กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี

กิจการตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท
กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี

1. ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย (สีเหลืองและเส้นทแยงสีขาว) บริเวณหมายเลข 1.2, 1.2 และ 1.3

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินในแต่ละบริเวณ (กิจการที่ผ่อนผัน)
1. การอยู่อาศัย - บ้านเดี่ยว - บ้านแฝด - บ้านแถว - ห้องแถว - ตึกแถว - อาคารอยู่อาศัยรวม (โดยมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร) 2. สถาบันราชการ 3. การสาธารณูปโภค 4. การสาธารณูปการ	1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่า ด้วยโรงงาน 2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่า ด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว 3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อ เพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาต ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง 4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฐู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและ คุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า 5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมาย ว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน 6. สิ่งปลูกสร้างและหรืออาคารที่มี ความสูงเกิน 12 เมตร 7. คลังสินค้า 8. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร 9. กำจัดมูลฝอย 10. ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ	1. การประกอบพาณิชยกรรม (ความสูงไม่เกิน 12 เมตร) 2. หอพัก (ความสูงไม่เกิน 12 เมตร) 3. กิจการอื่นๆ ที่มีได้ระบุดำไว้

2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) บริเวณหมายเลข 2.1 ถึง หมายเลข 2.89 ยกเว้น บริเวณหมายเลข 2.40 และ 2.46

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของที่ดินในแต่ละบริเวณ (กิจการที่ผ่อนผัน)
1. การอยู่อาศัย - บ้านเดี่ยว - บ้านแฝด - บ้านแถว - ห้องแถว - ตึกแถว - อาคารอยู่อาศัยรวม 2. สถาบันราชการ 3. การสาธารณสุขโรค 4. การสาธารณสุขการ	1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเว้นแต่โรงงานที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง 2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว 3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง 4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า 5. คลังสินค้า 6. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร 7. กำจัดมูลฝอย 8. ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ	1. โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ 2. โรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน 3. การประกอบพาณิชย์กรรม 4. สถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ 5. สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง 6. กิจการอื่นๆ ที่มีได้ระบุห้ามไว้

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 302 สามแยกมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์- บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 (บางใหญ่) (ตอนถนนรัตนนิเบศร์) ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ตามแนวทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ตอนตลิ่งชัน-บางบัวทอง) และถนนโครงการบังคับสาย ก ให้มีที่ว่างตามแนวนานทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

- สำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข 2.11,2.12,2.15และ2.16 ที่อยู่ในบริเวณที่ 3 และบริเวณที่ 4 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว

3. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) บริเวณหมายเลข 2.40 และ 2.46

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของที่ดินในแต่ละบริเวณ (กิจการที่ผ่อนผัน)
1. การอยู่อาศัย - บ้านเดี่ยว - บ้านแฝด - บ้านแถว - ห้องแถว - ตึกแถว - อาคารอยู่อาศัยรวม 2. สถาบันราชการ 3. การสาธารณูปโภค 4. การสาธารณูปการ	1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน 2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว 3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง 4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า 5. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร 6. คลังสินค้า 7. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน 8. กำจัดมูลฝอย 9. ซั้วขายเศษวัสดุ	1. การประกอบพาณิชยกรรม 2. กิจการอื่นๆ ที่มีได้ระบุห้ามไว้

4. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณหมายเลข 3.1 ถึง หมายเลข 3.59 ยกเว้น บริเวณ หมายเลข 3.30 และ 3.34

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของที่ดินในแต่ละบริเวณ (กิจการที่ผ่อนผัน)
1. การอยู่อาศัย - บ้านเดี่ยว - บ้านแฝด - บ้านแถว - ห้องแถว - ตึกแถว - อาคารอยู่อาศัยรวม 2. สถาบันราชการ 3. การสาธารณสุขโรค 4. การสาธารณสุขการ	1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเว้นแต่โรงงานที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ 2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว 3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง 4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า 5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน 6. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร 7. คลังสินค้า 8. กำจัดมูลฝอย 9. ซั้วขายเศษวัสดุ	1. โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ 2. โรงงานห้องเย็นซึ่งเป็นกิจการที่เป็นส่วนหนึ่งของการประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ 3. โรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน 4. สถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ 5. สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง 6. กิจการอื่นๆ ที่มีได้ระบุห้ามไว้

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 302 สามแยกมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์- บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 (บางใหญ่) (ตอนถนนรัตนธิเบศร์) ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ตามแนวทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ตอนตลิ่งชัน-บางบัวทอง) และถนนโครงการบังคับสาย ก ให้มีที่ว่างตามแนวนานทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

5. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณหมายเลข 3.30 และ 3.34

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของที่ดินในแต่ละบริเวณ (กิจการที่ผ่อนผัน)
1. การอยู่อาศัย - บ้านเดี่ยว - บ้านแฝด - บ้านแถว - ห้องแถว - ตึกแถว - อาคารอยู่อาศัยรวม 2. สถาบันราชการ 3. การสาธารณสุขโรค 4. การสาธารณสุขการ	1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน 2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว 3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง 4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า 5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน 6. คลังสินค้า 7. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร 8. กำจัดมูลฝอย 9. ซั้วขายเศษวัสดุ	1. การประกอบพาณิชยกรรม 2. กิจการอื่นๆ ที่มีได้ระบุนำไว้

6. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) บริเวณหมายเลข 4.1 ถึงหมายเลข 4.45

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 25 ของที่ดินในแต่ละบริเวณ (กิจการที่ผ่อนผัน)
1. การประกอบพาณิชยกรรม 2. อาคารสำนักงาน 3. การอยู่อาศัย - บ้านเดี่ยว - บ้านแฝด - บ้านแถว - ห้องแถว - ตึกแถว - อาคารอยู่อาศัยรวม 4. สถาบันราชการ 5. การสาธารณูปโภค 6. การสาธารณูปการ	1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเว้นแต่โรงงานที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ 2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว 3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง 4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า 5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน 6. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม 7. คลังสินค้า 8. สถานียขนส่งสินค้า ที่มีลักษณะเป็นที่ขนถ่ายสินค้าหรือศูนย์กระจายสินค้า 9. สถานียขนส่งผู้โดยสาร 10. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร 11. กำจัดมูลฝอย 12. ซั้วขายเศษวัสดุ	1. โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ 2. โรงงานห้องเย็นซึ่งเป็นกิจการที่เป็นส่วนหนึ่งของการประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ 3. โรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน 4. ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ 5. กิจการอื่นๆ ที่มีได้ระบุนำไว้

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 302 สามแยกมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์- บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 (บางใหญ่) (ตอนถนนรัตนธิเบศร์) ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ตามแนวทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ตอนดลิ่งชั้น-บางบัวทอง) และถนนโครงการบังคับสาย ก ให้มีที่ว่างตามแนวนานทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

7. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง) บริเวณหมายเลข 5.1 ถึงหมายเลข 5.3

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของที่ดินในแต่ละบริเวณ (กิจการที่ผ่อนผัน)
1. อุตสาหกรรม 2. คลังสินค้า 3. การสาธารณูปโภค 4. การสาธารณูปการ	1. สุสานและฌาปสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปสถาน 2. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม 3. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร 4. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรม 5. การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร 6. การอยู่อาศัยประเภทห้องชุดอาคารชุด หรือหอพักเว้นแต่เป็นกิจการที่เป็นส่วนหนึ่งของโรงงาน 7. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก 8. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา 9. สถาบันการศึกษาหรือโรงเรียน 10. โรงพยาบาล	1. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว 2. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง 3. กำจัดมูลฝอย 4. ซั้วขายเศษวัสดุ 5. การอยู่อาศัยประเภทห้องชุดอาคารชุด หรือหอพักซึ่งเป็นกิจการที่เป็นส่วนหนึ่งของโรงงาน 6. กิจการอื่นๆ ที่มีได้ระบุนำไว้

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้มีอัตราส่วนของที่ว่างไม่น้อยกว่า ร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

- สำหรับที่ดินในบริเวณหมายเลข 5.3 ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับการผลิตหรือใช้วัตถุดิบหรือโรงงานที่ประกอบกิจการโดยมีน้ำทิ้งจากขบวนการผลิตเกินวันละ 5 ลูกบาศก์เมตร

8. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) บริเวณหมายเลข 6.1 ถึงหมายเลข 6.24

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของที่ดินในแต่ละบริเวณ (กิจการที่ผ่อนผัน)
1. เกษตรกรรมหรือ เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม 2. การอยู่อาศัย - บ้านเดี่ยว - บ้านแฝด 3. สถาบันราชการ 4. การสาธารณสุข 5. การสาธารณูปการ	1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่า ด้วยโรงงานเว้นแต่โรงงานที่กำหนดให้ ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎ กระทรวงนี้ 2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วย การบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว 3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อ เพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาต ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมัน เชื้อเพลิง 4. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม 5. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม 6. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือ ประกอบพาณิชยกรรม 7. การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร 8. การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย กรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว 9. การอยู่อาศัยประเภทบ้านแถว 10. การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคาร ชุดหรือหอพัก	1. โรงงานตามประเภท ชนิด และ จำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ 2. โรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน 3. สถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่าย อาหารที่ใช้ก๊าซ 4. สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง 5. สุสานและฌาปสถาน 6. การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพา ณิชยกรรมที่เป็นส่วนหนึ่งของการจัด สรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดยมีพื้นที่ ไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่โครงการ ทั้งหมด 7. การอยู่อาศัยประเภทบ้านแถวที่ เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรร ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยโดยมีพื้นที่ไม่ เกินร้อยละ 20 ของพื้นที่โครงการทั้ง หมด 8. การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย กรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถวที่ เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรร ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดยมีพื้นที่ไม่ เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่โครงการ ทั้งหมด 9. กำจัดมูลฝอย 10. ซั้วขายเศษวัสดุ 11. คลังสินค้า 12. กิจการอื่นๆ ที่มีได้ระบุห้ามไว้

- ถ้ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ในการประกอบพาณิชยกรรม (ตามข้อ 6 ของกิจการที่ผ่อนผัน) และเพื่อการอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว (ตามข้อ 8 ของกิจการที่ผ่อนผัน) ดำเนินการอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยโครงการเดียวกัน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด

- สำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข 6.13 และ 6.15 ที่อยู่ในบริเวณที่ 2 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว, ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อจำหน่าย และสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ตลอดจนห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถว

- สำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข 6.9 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินและห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดเช่นเดียวกับที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

- การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ตอนบางบัวทอง-ลาดหลุมแก้ว) ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตกทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

- การก่อสร้างอาคารตามแนวทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ตอนตลิ่งชัน-บางบัวทอง) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 แยกทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (บางบัวทอง) บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ชัยนาท) (ตอนบางบัวทอง-ต่อเขตแขวงทางการทางสุพรรณบุรีที่ 2) ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตกทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

9. ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขวามีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว) บริเวณหมายเลข 7

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินในแต่ละบริเวณ (กิจการที่ผ่อนผัน)
1. เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม 2. อุตสาหกรรมเครื่องปั้นดินเผา 3. การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 4. สถาบันราชการ 5. การสาธารณูปโภค 6. การสาธารณูปการ	1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเว้นแต่โรงงานที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ 2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว 3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง 4. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน 5. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม 6. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบพาณิชยกรรมหรือประกอบอุตสาหกรรม 7. การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร 8. การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวตึกแถว หรือบ้านแถว 9. การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุดหรือหอพัก 10. ก่อจัดมูลฝอยเว้นแต่เป็นการดำเนินการของหน่วยงานของรัฐ	1. โรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน 2. ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ 3. กิจการอื่นๆ ที่มีได้ระบุห้ามไว้

10. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน) บริเวณหมายเลข 8.1 ถึงหมายเลข 8.27 (ในระยชนานริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาและลำคลองที่กำหนด ระยะชนาน 15 เมตร)

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่น/กิจการที่ผ่อนผัน
1. ที่ดินประเภทนี้เป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ - นันทนาการ หรือเกี่ยวข้อง กับนันทนาการ - การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม - สาธารณประโยชน์ 2. ที่ดินซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบ ด้วยกฎหมายให้ใช้ประโยชน์ ที่ดินเพื่อ - นันทนาการ หรือเกี่ยวข้อง กับนันทนาการ - การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม - การอยู่อาศัย - เกษตรกรรมหรือเกี่ยวกับ เกษตรกรรม - การสาธารณสุข - การสาธารณูปโภค - การสาธารณูปการ - สาธารณประโยชน์	1. เลี้ยงสัตว์ทุกชนิด หรือสัตว์ป่าตาม กฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครอง สัตว์ป่าเพื่อการค้า 2. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมาย ว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน 3. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย 4. การอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร 5. การอยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว 6. การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคาร ชุดหรือหอพัก 7. กำจัดมูลฝอย	ไม่มีกิจการที่ผ่อนผัน

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ บริเวณฝั่งตามธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาและลำคลอง (ได้แก่ คลองขุนศรี คลองราษฎร์นิยม คลองสอง คลองลากค้อน คลองขวาง คลองตาคล้าย คลองพระพิมล คลองสิบศอก คลองเจ็ก คลองตรง คลองลำโพธิ์ คลองลำรี คลองบางตะไนย์ คลองพระอุดม คลองทิววัฒนา คลองนราภิรมย์ แม่น้ำลัดเกร็ด คลองบางบัวทอง คลองอ้อมนนท์ คลองบางใหญ่ คลองบางกอกน้อย และ คลองมหาสวัสดิ์) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา และลำคลอง ข้างต้น ไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณสุข

11. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (สี่เหลี่ยมผืนผ้า) บริเวณหมายเลข 9.1 ถึงหมายเลข 9.97

ขนาด 15 เมตร)

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่น/กิจการที่ผ่อนผัน
1. การศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา 2. สถาบันราชการ 3. สาธารณประโยชน์	-	-

12. ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (สี่เหลี่ยมผืนผ้า) บริเวณหมายเลข 10

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่น/ กิจการที่ผ่อนผัน
1. การอนุรักษ์โบราณสถาน โบราณคดี 2. ส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลป วัฒนธรรม 3. การท่องเที่ยว 4. การศาสนา 5. สถาบันราชการ 6. การสาธารณสุข 7. การสาธารณสุข	1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่า ด้วยโรงงาน 2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วย การบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว 3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อ เพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาต ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมัน เชื้อเพลิง 4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง หรือสัตว์ป่าตาม กฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครอง สัตว์ป่าเพื่อการค้า 5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมาย ว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน 6. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วย สถานบริการ 7. การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร 8. สถานีนขนส่งสินค้าที่มีลักษณะเป็นที่ขน ถ่ายสินค้า หรือศูนย์กระจายสินค้า 9. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร 10. สถานีนขนส่งผู้โดยสาร 11. กำจัดมูลฝอย 12. ซั้วขายเศษวัสดุ	-

- ห้ามซ่อมแซม แก้ไข เปลี่ยนแปลง รื้อถอน ต่อเติม ทำลาย เคลื่อนย้าย โบราณสถาน ตามกฎหมายว่าด้วยการโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติหรือกระทำการใดๆ อันเป็นการบดบังทัศนียภาพของโบราณสถานในระยะ 50 เมตร โดยรอบบริเวณของโบราณสถานที่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ

- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้อบรมแบบสถาปัตยกรรมอาคารให้สอดคล้องกับเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย หรือท้องถิ่น ในระยะ 50 เมตร โดยรอบบริเวณของโบราณสถานที่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติโดยให้ใช้ค้ำเมื่อองค์ประกอบส่วนท้องถิ่นได้ออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยความเห็นชอบของกรมศิลปากรแล้วเท่านั้น

- การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งตามธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

13. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา (สีเทาอ่อน) บริเวณหมายเลข 11.1 ถึงหมายเลข 11.44

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่น/กิจการที่ผ่อนผัน
1. การศาสนาหรือเกี่ยวข้องกับศาสนา 2. การศึกษา 3. สถาบันราชการ 4. สาธารณประโยชน์	-	-

14. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) บริเวณหมายเลข 12.1 ถึงหมายเลข 12.33

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่น/กิจการที่ผ่อนผัน
1. กิจการของรัฐ 2. กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและการสาธารณูปการ 3. สาธารณประโยชน์	-	-

15. ที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง (สีชมพู) บริเวณหมายเลข 13

กิจการส่วนใหญ่ (กิจการที่ทำได้)	กิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ (กิจการที่ห้ามทำ)	กิจการอื่น/กิจการที่ผ่อนผัน
1. ก่อสร้างถนน 2. การสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการที่เกี่ยวข้อง 3. เกษตรกรรม	-	-

หมายเหตุ

1. โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับอนุญาตให้ขยายพื้นที่โรงงานเฉพาะที่ใช้ในการผลิตได้อีกไม่เกิน 1 เท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตเดิม พื้นที่โรงงานที่ขยายต้องเป็นพื้นที่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม

2. ความตามข้อ 1 มิให้ใช้บังคับในที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัยบริเวณหมายเลข 1.1,1.2,1.3 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข 2.40,2.46 และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข 3.30,3.34

3. ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวมปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

การกำหนดที่ว่างเฉพาะบริเวณ กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี

1. ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 กำหนดให้บริเวณริมถนนในพื้นที่ ที่มีที่ว่างตามแนวนานเขตทางของถนนสายต่างๆ ดังนี้ (แผนที่ประกอบ)

1.1 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 302 สามแยกมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์-บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 (บางใหญ่) (ตอนถนนรัตนวิบูลย์) ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร (ในแผนที่แสดงด้วยสีแดง)

1.2 ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ตลิ่งชัน-บางบัวทอง) ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร (ในแผนที่แสดงด้วยสีน้ำเงิน)

1.3 ถนนโครงการบังคับสาย ก (ที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง) ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร (ในแผนที่แสดงด้วยสีชมพู)

1.4 ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ตอนบางบัวทอง-ลาดหลุมแก้ว) ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร (ในแผนที่แสดงด้วยสีส้ม)

1.5 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 แยกทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (บางบัวทอง) –บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ชัยนาท) (ตอนบางบัวทองต่อเขตแขวงทางหลวงสุพรรณบุรีที่ 2) ให้มีที่ว่างตามแนวนานเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร (ในแผนที่แสดงด้วยสีเหลือง)

2. กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

3. กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองสายหลักดังต่อไปนี้ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองทั้งสองฝั่งไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้าง เพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

การกำหนดให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาตามข้อ 2 และข้อ 3 นั้นไม่รวมถึงบริเวณที่วัดโรงเรียนและสถานที่ราชการที่ตั้งอยู่ริมฝั่งเจ้าพระยา และลำคลองสายหลักๆ ได้แก่ บริเวณ

1. สองฝั่งคลองขุนศรี
2. สองฝั่งคลองราษฎร์นิยม
3. ฝั่งตะวันออกของคลองสอง
4. ฝั่งตะวันตกของคลองลากค้อน
5. สองฝั่งคลองขวาง
6. สองฝั่งคลองตาคัล้าย
7. สองฝั่งคลองพระพิมล
8. ฝั่งตะวันออกของคลองสิบศอก
9. สองฝั่งคลองเจ๊ก
10. ฝั่งใต้ของคลองตรง

11. สองฝั่งคลองลำโพธิ์
12. สองฝั่งคลองทวีวัฒนา
13. สองฝั่งคลองลำรี
14. ฝั่งตะวันตกของคลองบางตะไนย์
15. สองฝั่งคลองพระอุดม
16. ฝั่งตะวันออกของคลองทวีวัฒนา
17. ฝั่งตะวันออกของคลองนราภิรมย์
18. สองฝั่งแม่น้ำลัดเกร็ด
19. สองฝั่งคลองบางบัวทอง
20. สองฝั่งคลองอ้อมนนท์
21. สองฝั่งคลองบางใหญ่
22. สองฝั่งคลองบางกอกน้อย
23. ฝั่งเหนือของคลองมหาสวัสดิ์

ภาคผนวก 7
สรุปข้อกำหนด
ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้าง
ในจังหวัดนนทบุรี

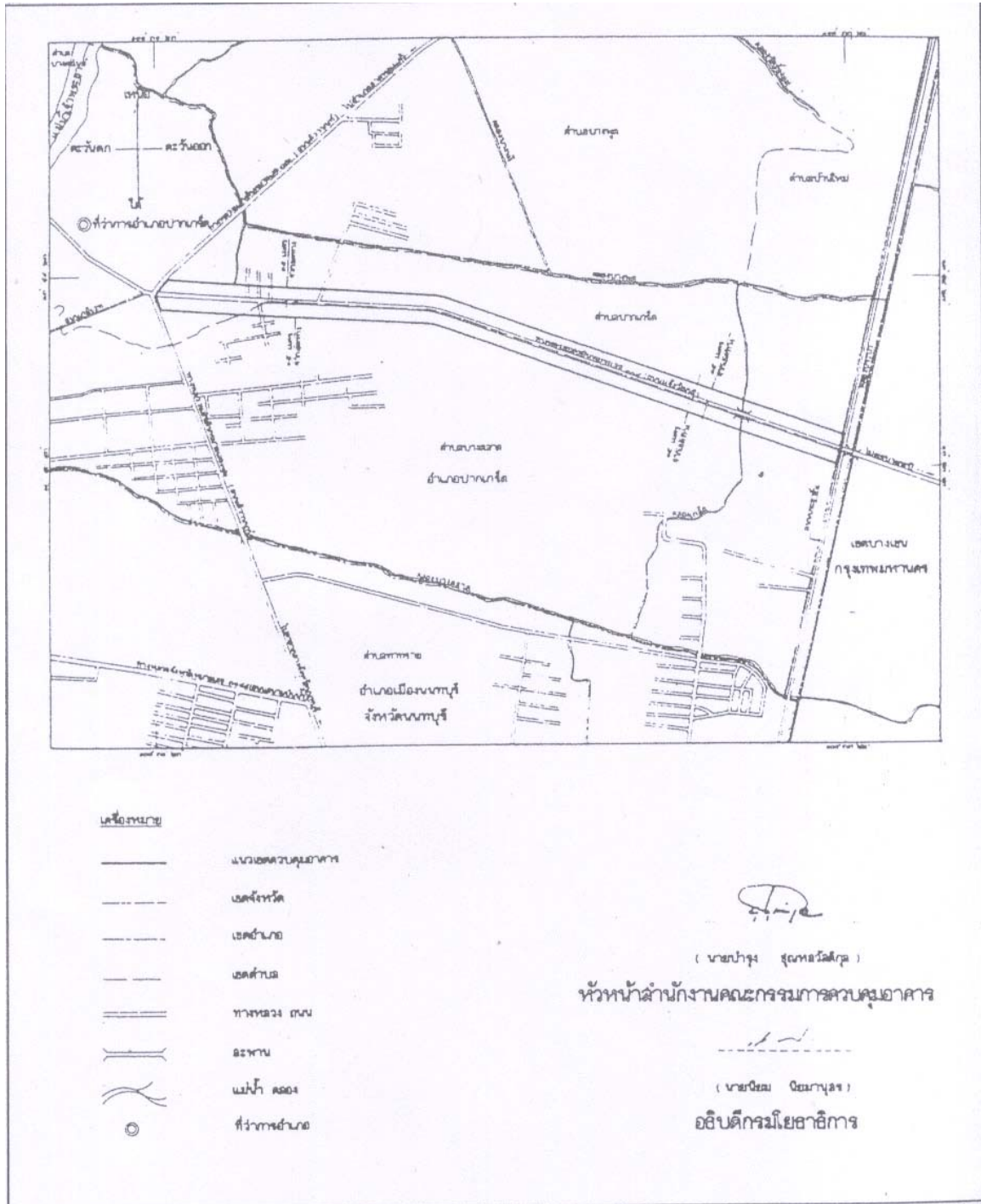
สรุปข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างในจังหวัดนนทบุรี

กฎหมาย	พื้นที่ควบคุม	ข้อกำหนดควบคุม
1. กฎกระทรวง ฉบับที่ 24 (พ.ศ.2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	บริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 (ถนนแจ้งวัฒนะ) ออกไปข้างละ 15 เมตร โดยเริ่มจากเขตคลองประปาด้านตะวันตก จนถึงเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 (ถนนติวานนท์) บริเวณห้าแยกปากเกร็ด	ห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทดังนี้ - ห้องแถว ดึกแถว - ตลาด - อาคารเก็บสินค้า - โรงมหรสพ - โรงแรม - สถานบริการ - โรงซ่อมหรือโรงพ่นสีรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ - โรงงานทุกประเภทเว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม และเป็นโรงงานที่ใช้เครื่องจักรมีกำลังรวมไม่เกิน 10 แรงม้าหรือเทียบเท่าหรือใช้คนงานไม่เกิน 10 คน - อาคารขนาดใหญ่

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง

ฉบับที่ 24 (พ.ศ. 2533)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

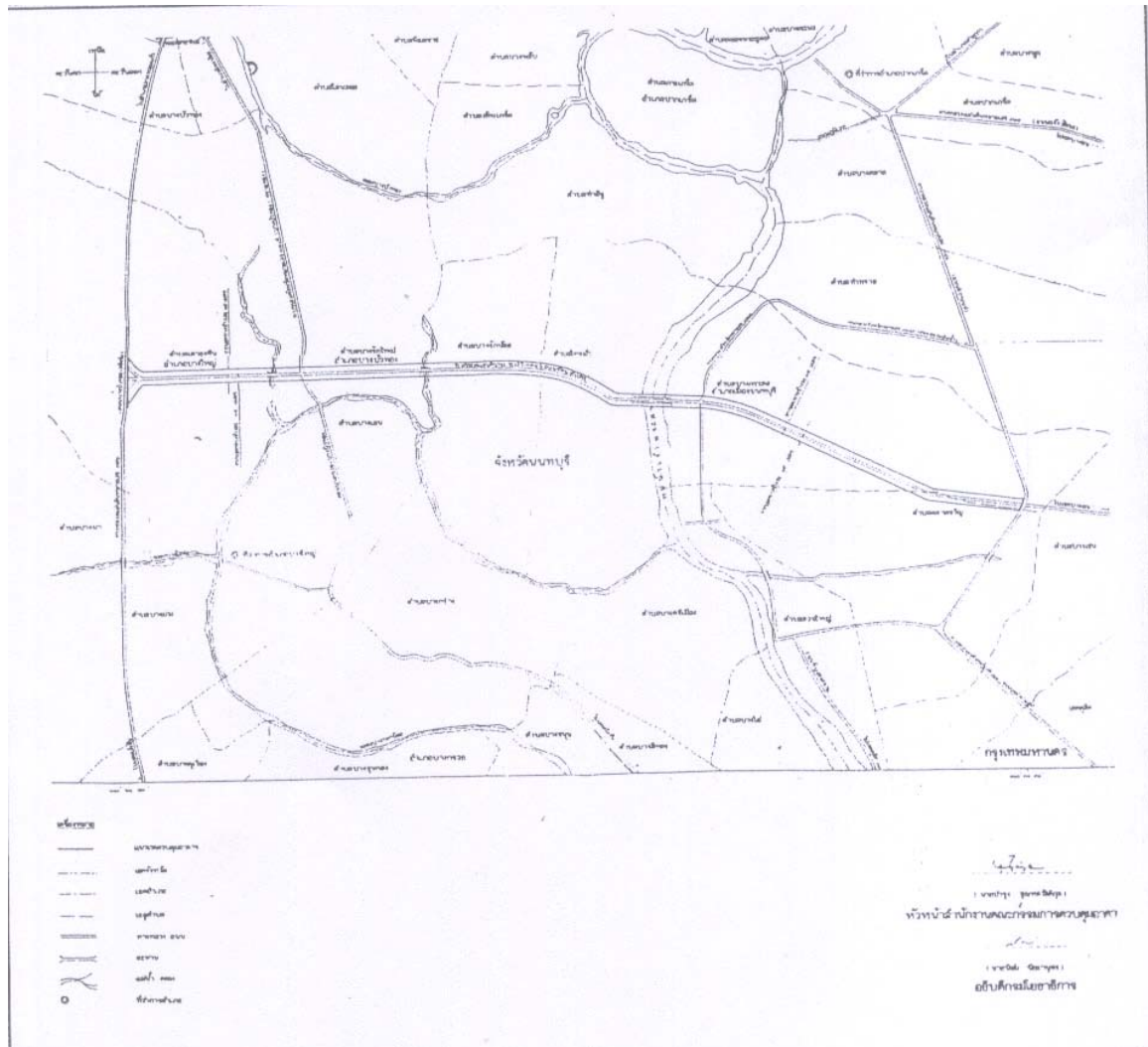


กฎหมาย	พื้นที่ควบคุม	ข้อกำหนดควบคุม
2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 25 (พ.ศ.2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	บริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 302 (ถนนรัตนธิเบศร์) ออกไปข้างละ 15 เมตร โดยเริ่มจากเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 (ถนนบางบัวทอง-ตลิ่งชัน) ไปจนถึงเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306(ถนนติวานนท์) บริเวณสี่แยกแคลาย	ห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทดังนี้ - ห้องแถว ตึกแถว - ตลาด - อาคารเก็บสินค้า - โรงมหรสพ - โรงแรม - สถานบริการ - โรงซ่อมหรือโรงพ่นสีรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ - โรงงานทุกประเภทเว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม และเป็นโรงงานที่ใช้เครื่องจักรมีกำลังรวมไม่เกิน 10 แรงม้าหรือเทียบเท่าหรือใช้คนงานไม่เกิน 10 คน - อาคารขนาดใหญ่ - อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง

ฉบับที่ 25 (พ.ศ. 2533)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



กฎหมาย	พื้นที่ควบคุม	ข้อกำหนดควบคุม
3. กฎกระทรวง ฉบับที่ 46 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	<u>บริเวณที่ 1</u> : พื้นที่ในบริเวณรอบนอกเขตพระตำหนักจักรีปรังภังและพระตำหนักสอนปทุม ในระยะ 100 เมตร <u>บริเวณที่ 2</u> : (เฉพาะในบริเวณจังหวัดนนทบุรี) บริเวณที่วัดจากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออกไปทางทิศตะวันออก ระยะ 200 เมตร โดยด้านเหนือจดคลองศาลาแดงฝั่งใต้ และด้านใต้จดเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 (ถนนติวานนท์) ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากถนนสุขาประชาสรรบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 (ถนนติวานนท์) ไปทางทิศใต้ ระยะ 1,000 เมตร	<u>ภายในบริเวณที่ 1</u> ห้ามก่อสร้างอาคารใดๆ เว้นแต่ 1. อาคารเดี่ยวชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 150 ตารางเมตร โดยอาคารแต่ละหลังห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร ห่างเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2 เมตร และมีที่ว่างโดยรอบไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น 2. เชื้อน สะพาน ทางหรือท่อระบายน้ำ ทำน้ำ ร้ว กำแพง หรือประตู 3. อาคารของทางราชการ <u>ภายในบริเวณที่ 2</u> ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้ 1. อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร 2. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม และมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน 1000 ตารางเมตร 3. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ 4. อาคารเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 10 ตารางเมตร หรือที่ใช้เพื่อการค้าหรือก่อเหตุรำคาญ 5. อาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 2,000 ตารางเมตร 6. ตลาดที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร หรือตลาดที่มีระยะห่างจากตลาดอื่นน้อยกว่า 50 เมตร

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

กฎหมาย	พื้นที่ควบคุม	ข้อกำหนดควบคุม
		7. สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว 8. สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย ขยาย และสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง 9. ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายบอกชื่อสถานที่ที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร 10. ห้องแถว หรือตึกแถว 11. อาคารเก็บสินค้า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันที่ใช้เป็นที่เก็บพักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน 100 ตารางเมตร 12. โรงกำจัดมูลฝอย 13. โรงฆ่าสัตว์

กฎหมาย	พื้นที่ควบคุม	ข้อกำหนดควบคุม
	<u>บริเวณที่ 3</u> (เฉพาะในบริเวณจังหวัดนนทบุรี) ได้แก่ พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือจดคลองบ้านใหม่ฝั่งใต้ ด้านตะวันออกจดเส้นขนานระยะ 200 เมตร กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 (ถนนติวานนท์) ฟากตะวันตก ด้านใต้จดแนวเขตถนนสุขาประชาสรร ฟากเหนือด้านตะวันตกจดแนวเขตถนนสุขาประชาสรร ฟากตะวันออก เส้นที่ต่อจากแนวเขตถนนสุขาประชาสรรไปบรรจบแนวเขตบริเวณที่ 2 และแนวเขตบริเวณที่ 2 <u>บริเวณที่ 4</u> (พื้นที่เกี่ยวเนื่องกับจังหวัดนนทบุรี) ได้แก่พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือจดคลองศาลาแดงฝั่งใต้ เส้นขนานระยะ 300 เมตร กับแนวเขตบริเวณที่ 2 และคลองรังสิตประยูรศักดิ์ฝั่งใต้ ด้านตะวันออก จดแนวเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 (ถนนติวานนท์) ฟากตะวันตกจดคลองบ้านใหม่ฝั่งใต้ และเส้นขนานระยะ 800 เมตร กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 (ถนนติวานนท์) ฟากตะวันออก ด้านใต้จดเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 (ถนนติวานนท์) ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากถนนสุขาประชาสรรบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 (ถนนติวานนท์) ไปทางทิศใต้ระยะ 1,000 เมตร และด้านตะวันตกจดแนวเขตบริเวณที่ 2 แนวเขตบริเวณที่ 3 และแนวเขตที่บริเวณที่ 2	<u>ภายในบริเวณที่ 3</u> ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้ 1. อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร 2. ห้องแถว ตึกแถว เว้นแต่ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี 3. อาคารตามบริเวณที่ 2 ข้อ 2,4,5,6,9 11,12 และ 13 <u>ภายในบริเวณที่ 4</u> ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้ 1. อาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร 2. โรงงานทุกประเภทเว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

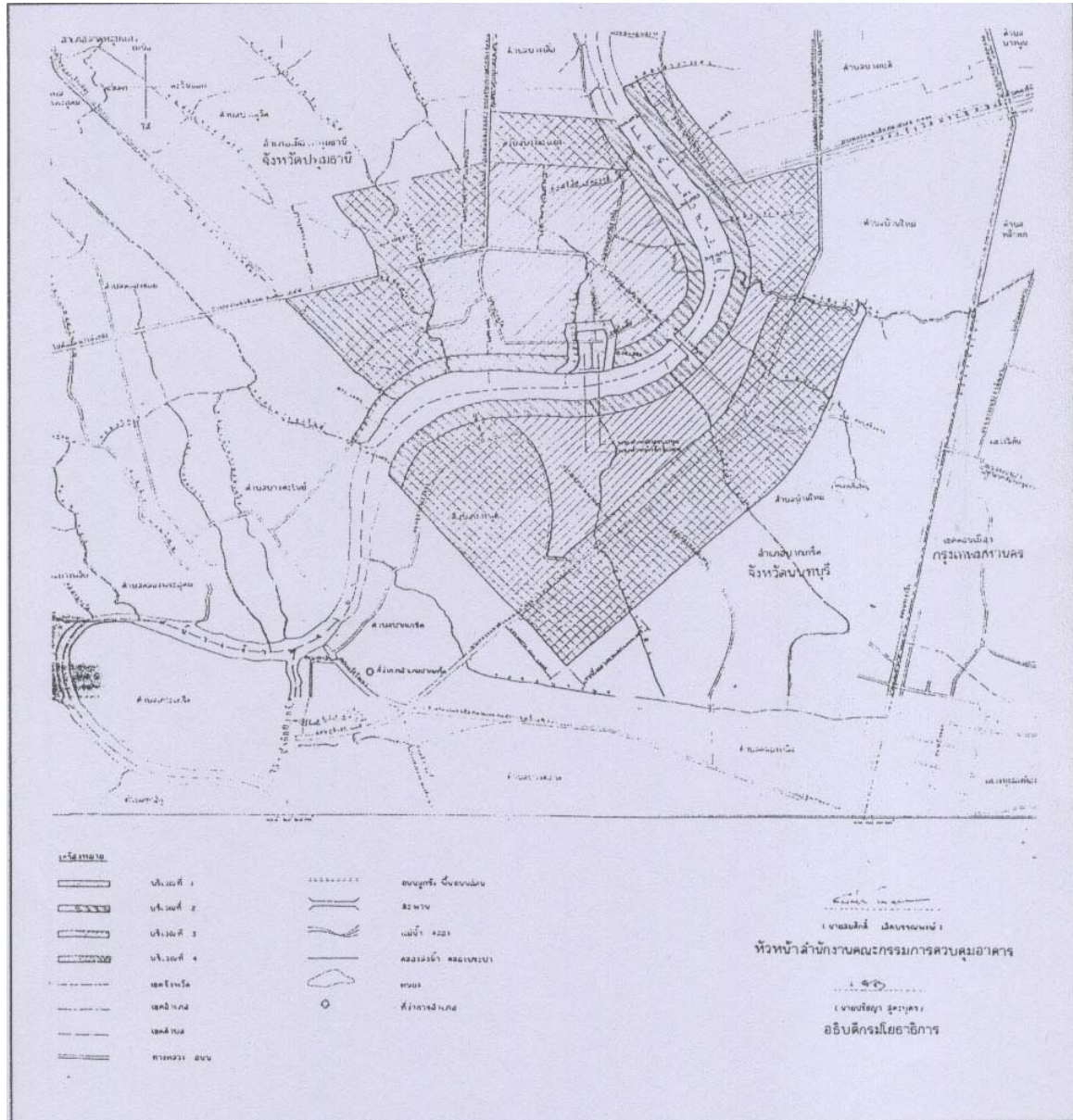
รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

: โครงการการศึกษาการบังคับใช้มาตรการทางกายภาพกับการพัฒนาพื้นที่ปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา: พื้นที่จังหวัดนนทบุรี

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง

ฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2533)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



กฎหมาย	พื้นที่ควบคุม	ข้อกำหนดควบคุม
4. กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2547	บริเวณที่ 1 หมายถึงพื้นที่จังหวัดนนทบุรี เว้นแต่พื้นที่ บริเวณที่ 2 ได้แก่ : - บริเวณพื้นที่ซึ่งกฎกระทรวงผังเมืองรวม จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2548 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ทั้งนี้ไม่รวมถึง - พื้นที่ตามกฎหมายฉบับที่ 24 (พ.ศ.2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 - พื้นที่ตามกฎหมายฉบับที่ 25 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 - พื้นที่ตามข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่อง การกำหนด บริเวณ ห้ามก่อสร้างดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดหรือบางประเภทในท้องที่บางส่วนของตำบลท่าทราย อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2534 - สถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา ศาสนสถาน สวนสาธารณะ	ภายในบริเวณที่ 1 : ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีก ค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป ภายในบริเวณที่ 2 : ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้ (ก) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีก ค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน 1,000 ตารางเมตร (ข) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีก ค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีก ค้าส่งนั้นเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

กฎหมาย	พื้นที่ควบคุม	ข้อกำหนดควบคุม
		1. ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า 4 ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 20 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า 2. แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 14 เมตรขึ้นไปไม่น้อยกว่า 100 เมตร 3. มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 70 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร 4. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 1.5 ต่อ 1 5. มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณที่ปลูกต้นไม้หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 6. มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร 7. มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 15 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

กฎหมาย	พื้นที่ควบคุม	ข้อกำหนดควบคุม
		8. อาคารที่มีความสูงเกิน 10 เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง สถานี โบราณสถาน หรือสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว 9. มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 40 ตารางเมตรเศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร 10. ที่พักมูลฝอยต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตรและต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหาร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถั่วที่พักมูลฝอย มีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าว ไม่น้อยกว่า 10 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก