



รายงาน

ของ

คณะกรรมการปฏิรูปด้านการผังเมืองและการใช้พื้นที่

สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ

เรื่อง “การปฏิรูปด้านการผังเมือง

ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....

และร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม

(ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....”

สำนักกรรมการ ๑

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ

ที่ (สปท) ๑๒๙๕/๒๕๕๙

ที่ (สปท) ๑๒๙๕/๒๕๕๙



สำนักงานคณะกรรมการการปฏิรูป
เลขรับ..... ๖๙๕๖/๖๕๕๕
วันที่..... ๑๗/๘/๕๕
เวลา..... ๑๕:๐๗๕

สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ  
ถนนอุทองใน ดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๑.๗ มิถุนายน ๒๕๕๕

เรื่อง รายงานการพิจารณาของคณะกรรมการการปฏิรูปด้านการผังเมืองและการใช้พื้นที่ ซึ่งคณะกรรมการการ  
วิสามัญกิจการสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ พิจารณาเสร็จแล้ว

กราบเรียน ประธานสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานของคณะกรรมการดังกล่าวข้างต้น จำนวน ๑ ชุด

ตามที่ ที่ประชุมสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ครั้งที่ ๙/๒๕๕๕ วันอังคารที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๕  
ได้มีมติตั้งคณะกรรมการวิสามัญกิจการสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ตามข้อบังคับสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ  
พ.ศ. ๒๕๕๕ ประกอบด้วย

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| ๑. ประธานสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ                                       | ประธานกรรมการ               |
| ๒. รองประธานสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ คนที่หนึ่ง                         | รองประธานกรรมการ คนที่หนึ่ง |
| ๓. รองประธานสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ คนที่สอง                           | รองประธานกรรมการ คนที่สอง   |
| ๔. ประธานกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ<br>ด้านการเมือง                   | กรรมการ                     |
| ๕. ประธานกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ<br>ด้านการบริหารราชการแผ่นดิน     | กรรมการ                     |
| ๖. ประธานกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ<br>ด้านกฎหมายและกระบวนการยุติธรรม | กรรมการ                     |
| ๗. ประธานกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ<br>ด้านการปกครองท้องถิ่น          | กรรมการ                     |
| ๘. ประธานกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ<br>ด้านการศึกษา                   | กรรมการ                     |
| ๙. ประธานกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ<br>ด้านเศรษฐกิจ                   | กรรมการ                     |
| ๑๐. ประธานกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ<br>ด้านพลังงาน                   | กรรมการ                     |
| ๑๑. ประธานกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ<br>ด้านสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม   | กรรมการ                     |
| ๑๒. ประธานกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ<br>ด้านสื่อสารมวลชน              | กรรมการ                     |
| ๑๓. ประธานกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ<br>ด้านสังคม                     | กรรมการ                     |

/๑๔. ประธานกรรมการ...

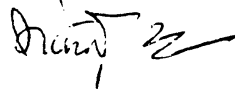
๑๔. ประธานกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ด้านกีฬา ศิลปะ วัฒนธรรม การศาสนา คุณธรรม และจริยธรรม	กรรมการ
๑๕. เลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ปฏิบัติหน้าที่ เลขาธิการสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ	กรรมการ
๑๖. พลเอก พหล ส่วงเนตร	กรรมการ
๑๗. พลเอก เลิศรัตน์ รัตนวานิช	กรรมการ
๑๘. นายวัลลภ พริ้งพวงษ์	กรรมการ
๑๙. นายสมชัย ฤชุพันธุ์	กรรมการ
๒๐. พันตรี อาณันย์ วัชโรทัย	กรรมการ
๒๑. นายค่านุณ สิทธิสมาน	เลขานุการคณะกรรมการ

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการวิสามัญกิจการสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ครั้งที่ ๒๖ เมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๙ ได้พิจารณาศึกษากรรณการปฏิรูปด้านการผังเมือง และการใช้พื้นที่ นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการวิสามัญกิจการสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ได้พิจารณาเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นชอบให้นำรายงานเรื่อง “การปฏิรูปด้านการผังเมือง ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. .... และร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....” บรรจุเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุมสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

ร้อยเอก



(ทินพันธ์ นาคะตะ)

ประธานกรรมการวิสามัญกิจการสภา  
ขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ

สำนักกรรมการ ๒

โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๒๖๔๖, ๐ ๒๒๔๔ ๒๖๕๔

โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๒๖๕๔

ด่วนที่สุด  
ที่ (สพท) ๑๔๓๗/๒๕๕๙

(สำเนา)

สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ  
ถนนอุทองใน เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง รายงานของคณะกรรมการปฏิรูปด้านการผังเมืองและการใช้พื้นที่

กราบเรียน ประธานสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานของคณะกรรมการดังกล่าวข้างต้น จำนวน ๑ ชุด

ตามที่ประธานสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ได้มีคำสั่งสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ที่ ๓/๒๕๕๙ โดยอาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๐ (๕) ของข้อบังคับสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ พ.ศ. ๒๕๕๘ แต่งตั้งคณะกรรมการปฏิรูปด้านการผังเมืองและการใช้พื้นที่ เพื่อดำเนินการพิจารณาเสนอแนะและจัดทำแผนที่นำทาง (Road Map) สำหรับขับเคลื่อนการปฏิรูประบบการผังเมืองและการใช้พื้นที่ เพื่อให้การผังเมืองเป็นตัวชี้้นำในการพัฒนาและสร้างสมดุลด้านกายภาพของพื้นที่ประเทศในทุกกระดับ และเสนอแนะแนวทางการพัฒนาและปรับปรุงกฎหมาย รวมทั้งการปฏิรูปโครงสร้างองค์กรที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองและการใช้พื้นที่ ซึ่งกรรมการคณะนี้ประกอบด้วย

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| ๑. พันตำรวจตรี ยงยุทธ สารสมบัติ                         | ประธานกรรมการที่ปรึกษา      |
| ๒. นางพรพันธุ์ บุญยรัตพันธุ์                            | ประธานกรรมการที่ปรึกษา      |
| ๓. พลเอก อภิชาติ เพ็ญกิตติ                              | ประธานกรรมการ               |
| ๔. นายวิบูลย์ สงวนพงศ์                                  | รองประธานกรรมการ คนที่หนึ่ง |
| ๕. นางรวิวรรณ ภูริเดช                                   | รองประธานกรรมการ คนที่สอง   |
| ๖. นางสาวกมลทิพย์ คงประเสริฐอมร                         | กรรมการ                     |
| ๗. นางสาวจากรุวรรณ เสงตระกุล                            | กรรมการ                     |
| ๘. นายธงชัย ลืออดุลย์                                   | กรรมการ                     |
| ๙. นายปรีชา รมรงค์                                      | กรรมการ                     |
| ๑๐. หม่อมหลวงปานสาร หัสตินทร                            | กรรมการ                     |
| ๑๑. นายพิชัย อุทัยเชษฐ                                  | กรรมการ                     |
| ๑๒. นายพิรุณ สัยยะสิทธิ์พานิช                           | กรรมการ                     |
| ๑๓. นายรัชทิน ศยามานนท์                                 | กรรมการ                     |
| ๑๔. นายสง่า โภคบุตร                                     | กรรมการ                     |
| ๑๕. นายสันติ บุญประคับ                                  | กรรมการ                     |
| ๑๖. รองศาสตราจารย์สิทธิพร ภิรมย์รัตน์                   | กรรมการ                     |
| ๑๗. นายอธิป พิษานนท์                                    | กรรมการ                     |
| ๑๘. นายอาคม เวฬุายนันท์                                 | กรรมการ                     |
| ๑๙. ปลัดกระทรวงคมนาคม หรือผู้แทน                        | กรรมการ                     |
| ๒๐. ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมหรือผู้แทน | กรรมการ                     |

๒๑. ปลัดกรุงเทพมหานคร หรือผู้แทน	กรรมการ
๒๒. อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือผู้แทน	กรรมการ
๒๓. อธิบดีกรมโรงงานอุตสาหกรรม หรือผู้แทน	กรรมการ
๒๔. นายธานินทร์ ณะเอม	กรรมการและเลขานุการ
๒๕. นายรัชไท กิริติพงศ์ไพบูลย์	กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
๒๖. นางปิยนุช วุฒิสอน	กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
๒๗. นางสาวลักษณวดี ธนามี	กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
๒๘. นายอนวัช สุวรรณเดช	กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

บัดนี้ คณะกรรมการได้พิจารณาศึกษา รายงานเรื่อง “การปฏิรูปด้านการผังเมือง ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. .... และร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....” พร้อมด้วยหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติและบันทึกสรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติตามข้อบังคับสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๘๘ เสร็จแล้ว

จึงกราบเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอที่ประชุมสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศพิจารณา และหากสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศเห็นชอบ ขอให้โปรดส่งรายงานไปยังคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(ลงชื่อ) อภิชาติ เพ็ญกิตติ

พลเอก

(อภิชาติ เพ็ญกิตติ)

ประธานกรรมการปฏิรูปด้านการผังเมืองและการใช้พื้นที่  
สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ

สำนักกรรมการธิการ ๑

กลุ่มงานคณะกรรมการการอุตสาหกรรม

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๔๔ ๒๖๖๗ - ๘

โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๒๖๕๕

สำเนาถูกต้อง



(นางนงนุช เศรษฐบุตร)

ผู้อำนวยการสำนักกรรมการธิการ ๑

อรยานี /ร่าง

อัจฉรีย์ /พิมพ์

สินี /ตรวจ

เรื่อง “การปฏิรูปด้านการผังเมือง  
ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....  
และร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม  
(ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....”

## สารบัญ

### รายงานคณะกรรมการปฏิรูปด้านการผังเมืองและการใช้พื้นที่ เรื่อง “การปฏิรูปด้านการผังเมือง ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. .... และร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....”

	หน้า
๑. แผนการปฏิรูป	๑
๒. วิธีการปฏิรูป	๔
๓. กำหนดเวลาการปฏิรูป	๙
๔. แหล่งที่มาของงบประมาณ	๑๐
๕. หน่วยงานที่รับผิดชอบ	๑๐
๖. ข้อเสนอแนะ	๑๐
๗. ร่างพระราชบัญญัติ	๑๑

#### ภาคผนวก

##### ภาคผนวก ก

๑. บันทึกหลักการและเหตุผลร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....
๒. ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....
๓. บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....
๔. บันทึกหลักการและเหตุผลร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
๕. ร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
๖. บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

##### ภาคผนวก ข

๑. สรุปการสัมมนา เรื่อง “การปฏิรูประบบการผังเมืองและการใช้พื้นที่”
  ๒. สรุปสาระสำคัญแผนพัฒนาผังเมืองของประเทศมาเลเซียโดยสังเขป
  ๓. ตัวอย่างองค์กรพัฒนาเมือง
-

รายงานของคณะกรรมการปฏิรูปด้านการผังเมืองและการใช้พื้นที่  
เรื่อง “การปฏิรูปด้านการผังเมือง ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....  
และร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....”

๑. แผนการปฏิรูป

๑.๑ หลักการและเหตุผล

ในระยะเวลาที่ผ่านมา ประเทศไทยได้มีความพยายามในการวางแผนการพัฒนาเมืองและชนบท ทั้งในเขตปริมณฑลและในภูมิภาคต่าง ๆ มาโดยตลอด เพื่อให้เกิดการพัฒนาเมืองหรือสร้างเมือง ให้มีสุขลักษณะ มีความสะดวกและปลอดภัย ส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ควบคู่กันไปอย่างสมดุล รวมทั้งดำรงรักษาและบูรณะสิ่งที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม ประวัติศาสตร์ และทรัพยากรธรรมชาติ ดังจะเห็นได้ว่าการตราพระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งเป็นกฎหมายผังเมืองฉบับแรกที่ใช้อย่างบังคับ ซึ่งต่อมามีการปรับปรุงแก้ไขและตราเป็นพระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๒๕ ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๓๕ และ ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๕๘)

การวางผังเมืองตามเจตนารมณ์ดังกล่าวข้างต้น มีหน่วยงานกองงานผังเมือง กรมโยธาเทศบาล กระทรวงมหาดไทย รับผิดชอบให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. ๒๕๔๕ ต่อมา มีการปรับปรุงแก้ไขและตราเป็นพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ได้ปรับเปลี่ยนชื่อหน่วยงาน เป็นสำนักผังเมือง และกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการผังเมือง ตามลำดับ และใน พ.ศ. ๒๕๔๕ มีการปฏิรูประบบราชการมีผลทำให้กรมการผังเมือง และกรมโยธาธิการ ผนวกรวมเป็นกรมโยธาธิการและผังเมือง มีภารกิจในการขับเคลื่อนงานด้านโยธาธิการและงานด้านผังเมือง ร่วมกัน

อย่างไรก็ตาม การผังเมืองในประเทศไทยกลับไม่ประสบผลสำเร็จตามเจตนารมณ์ของการ วางผังเมืองเท่าที่ควร เนื่องจากมีปัญหาเชิงโครงสร้างที่กลไกและกระบวนการในการวางและจัดทำผังเมือง ระดับต่าง ๆ ขาดประสิทธิภาพในการขับเคลื่อน รวมถึงการวางผังเมืองในระยะเวลาที่ผ่านมาไม่ได้นำผังเมืองมาใช้ เป็นกรอบในการพัฒนาและชี้้นำการพัฒนาประเทศอย่างจริงจัง อีกทั้งยังขาดการบูรณาการและขาดความ เชื่อมโยงของผังเมืองในภาพรวม ตั้งแต่ระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด และระดับชุมชน นอกจากนี้ กระบวนการจัดทำผังเมืองยังมีขั้นตอนและกระบวนการที่ซับซ้อน ล้าสมัย และใช้เวลาดำเนินการนาน ขาดการมีส่วนร่วมจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและประชาชนจากทุกภาคส่วน ทำให้ผังเมืองที่จัดทำไม่ได้รับการยอมรับ และบางกรณีนำไปสู่ความขัดแย้ง จนทำให้การพัฒนาเชิงกายภาพของประเทศเป็นไป อย่างไร้ทิศทางและขาดความสมดุล

การปฏิรูปด้านการผังเมืองจึงเป็นภารกิจที่มีความสำคัญและจำเป็นอย่างยิ่งที่จะทำให้ผังเมือง เป็นเครื่องมือและกลไกในการบริหารจัดการการใช้พื้นที่และเป็นกรอบชี้้นำการพัฒนาประเทศในด้าน กายภาพ เพื่อให้ประเทศพัฒนาไปอย่างมั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืน โดยจะเป็นกรอบการบูรณาการแผนพัฒนา การใช้พื้นที่ในทุกมิติอย่างสอดคล้อง ทั้งการใช้พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรม เกษตรกรรม พาณิชยกรรม การคมนาคมขนส่ง ที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตลอดจนในการอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม และประวัติศาสตร์ เพื่อให้มีการวางแผนการใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างเหมาะสม ให้ประชาชนอยู่อาศัย



ในสภาพแวดล้อมที่ดี รวมทั้งเพื่ออนุรักษ์และใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน ซึ่งครอบคลุมถึงการวางแผนเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ อันเป็นการลดหรือบรรเทาความเดือดร้อนและความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นจากพิบัติภัยธรรมชาติด้วย

โลกปัจจุบันเป็นโลกไร้พรมแดน ทำให้ทิศทางการพัฒนาประเทศมีการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมส่งผลต่อขยายตัวและการเติบโตของความเป็นเมืองอย่างรวดเร็ว หากไม่มีการวางแผนด้านการใช้พื้นที่และการผังเมืองอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพแล้ว อาจก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหาสภาพแวดล้อมหรือมลพิษในบริเวณที่อยู่อาศัย ปัญหาความขัดแย้งระหว่างชุมชนกับภาคอุตสาหกรรม ปัญหาการจราจรติดขัด ตลอดจนปัญหาในด้านการให้บริการสาธารณสุขไปโรคและสาธารณสุขการต่าง ๆ ที่ไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน อันเนื่องจากการขยายตัวของเมืองและโรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น

ดังนั้น การปฏิรูประบบการผังเมืองจึงเป็นประเด็นสำคัญที่ต้องดำเนินการอย่างเร่งด่วน ซึ่งในระยะที่ผ่านมา สภาปฏิรูปแห่งชาติ (สปช.) ได้เสนอแนะรูปแบบและแนวทางการปฏิรูประบบการผังเมืองของประเทศ ผ่านทางรายงาน “วาระปฏิรูปพิเศษ ๓: การปฏิรูประบบการผังเมืองและการใช้พื้นที่” ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการส่งเสริมและผลักดันให้การผังเมืองเป็นกลไกสำคัญในการชี้นำการพัฒนาประเทศ และให้กลไกหลักด้านการผังเมืองของประเทศไทยได้รับการแก้ไข และสามารถดำเนินการขับเคลื่อนให้เป็นไปได้อย่างมีบูรณาการ มีประสิทธิภาพ ยั่งยืน และทันต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างเป็นพลวัต ประธานสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการปฏิรูปด้านการผังเมืองและการใช้พื้นที่ ซึ่งเป็นความร่วมมือระหว่างคณะกรรมการปฏิรูปประเทศด้านการบริหารราชการแผ่นดิน และคณะกรรมการปฏิรูปประเทศด้านสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ให้ดำเนินการตามภารกิจอำนาจหน้าที่ เพื่อให้มีการปฏิรูปและส่งเสริมให้การผังเมืองมีบทบาทและเป็นกรอบชี้นำในการสร้างสมดุลด้านกายภาพของประเทศในทุกระดับ ควบคู่ไปกับการพัฒนาตามกรอบยุทธศาสตร์ชาติและแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาให้ประเทศไทยมีความมั่นคง ความมั่งคั่ง และความยั่งยืน

## ๑.๒ สภาพปัญหาด้านการผังเมือง

กรอบการพัฒนาเชิงพื้นที่ของประเทศไทยในระยะที่ผ่านมาเป็นไปอย่างไร้ทิศทาง ซึ่งสืบเนื่องจากระบบการผังเมืองที่ขาดประสิทธิภาพ ทั้งในด้านการวาง การจัดทำ และการใช้บังคับ รวมไปถึงกลไกการขับเคลื่อนที่ไม่เป็นเอกภาพและขาดวิสัยทัศน์การพัฒนาในระยะยาว แม้ว่ากฎหมายว่าด้วยการผังเมืองจะมีการบังคับใช้ตั้งแต่ปี ๒๕๔๕ และมีการแก้ไขปรับปรุงเรื่อยมาก็ตาม แต่บริบทการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างเป็นพลวัต ทำให้กฎหมายการผังเมืองในปัจจุบันไม่สามารถครอบคลุมได้ทุกประเด็น รวมไปถึงความมีประสิทธิภาพของกลไกการขับเคลื่อนซึ่งมีอาจบังคับใช้ได้ด้วยตัวบทกฎหมาย จนก่อให้เกิดปัญหาด้านการผังเมืองขึ้นซึ่งมีต่อการพัฒนาเชิงพื้นที่ประเทศอย่างมีนัยสำคัญ โดยสรุปประเด็นปัญหาได้ดังนี้

๑.๒.๑ ระบบการผังเมืองขาดความเป็นเอกภาพและควมมีประสิทธิภาพ ในช่วงที่ผ่านมา นโยบายด้านผังเมืองของประเทศเป็นไปอย่างไร้ทิศทาง ขาดความแน่นอน ขาดความชัดเจน และขาดความต่อเนื่อง ดังเห็นได้จากผังเมืองในอดีตที่มีระยะสั้นเกินไป (๕ ปี) ทำให้ไม่มีการวางแผนกำหนดทิศทางการพัฒนาในระยะยาว รวมทั้งการดำเนินการของคณะกรรมการผังเมืองในปัจจุบันที่ขาดศักยภาพในการวางแผนล่วงหน้า เป็นเพียงการดำเนินการในประเด็นเฉพาะหน้าเท่านั้น ไม่ได้พิจารณาถึงภาพรวม

ของประเทศในอนาคต นอกจากนั้น ระยะเวลาในการจัดทำผังเมืองและการจัดรูปที่ดินไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง และไม่มีสภาพบังคับอย่างเพียงพอ ทำให้เกิดปัญหาความแออัด มลภาวะ และการวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ไม่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่

**๑.๒.๒ โครงสร้างองค์กรที่บริหารจัดการด้านผังเมืองในปัจจุบันอยู่ในระดับที่ไม่มีศักยภาพเพียงพอ** โดยระดับนโยบายยังไม่ให้ความสำคัญกับภารกิจด้านการผังเมืองอย่างจริงจัง รวมทั้งการจัดสรรทรัพยากร รวมถึงการจัดสรรบุคลากรและงบประมาณที่จำเป็นต่อการวางแผนและขับเคลื่อนระบบการผังเมืองของประเทศ นอกจากนั้น ยังขาดความชัดเจนในนโยบายการกระจายอำนาจและการถ่ายโอนภารกิจในการวางและจัดทำผังเมืองให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ในการวางและจัดทำผังเมืองตามกฎหมาย ทำให้ขาดการผลักดันและสนับสนุนให้ส่วนท้องถิ่นวางและจัดทำผังเมืองอย่างจริงจัง ตลอดจนปัญหาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจำนวนที่ขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความเข้าใจในการวางและจัดทำผังเมืองและขาดงบประมาณสนับสนุน ทำให้ผังเมืองในหลายพื้นที่ไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร และขาดความเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่น

**๑.๒.๓ การผังเมืองขาดกลไกการบูรณาการร่วมกันในแต่ละระดับ** ทำให้เกิดช่องว่างระหว่างในการขับเคลื่อนการพัฒนาเชิงพื้นที่ของประเทศด้วยระบบการผังเมือง ทั้งนี้ ผังเมืองในทุกระดับควรมีความเชื่อมโยงและสอดคล้องซึ่งกันและกัน ทั้งผังประเทศ ผังภาค ผังจังหวัด ผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ และผังพื้นที่พิเศษ อีกทั้งควรมีกลไกในรูปแบบของคณะกรรมการเพื่อขับเคลื่อน ดูแล กำกับ และควบคุมให้เป็นไปตามข้อกำหนดของการผังเมือง โดยมีองค์ประกอบที่เหมาะสมในทุกระดับ

**๑.๒.๔ ผู้มีส่วนได้เสียขาดการมีส่วนร่วมในระบบการผังเมือง** โดยเฉพาะในภาคประชาชนที่มีทัศนคติมองว่าการผังเมืองเป็นการควบคุมมากกว่าการชี้แนะ มีความวิตกกังวลและเลือกที่จะไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของการผังเมือง นอกจากนั้น ยังพบว่าประชาชนมีทัศนคติที่ต้องการได้ประโยชน์จากการผังเมืองมากกว่าจะรับภาระที่อาจเกิดขึ้น โดยมุ่งเน้นสิทธิส่วนบุคคลมากกว่าประโยชน์ของประเทศ ซึ่งได้สะท้อนสถานการณ์ปัจจุบันที่ประชาชนมีความรู้สึกหวาดระแวงและไม่เข้าใจในกระบวนการทำงานของภาครัฐ และขาดกระบวนการตรวจสอบของระบบการผังเมืองที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่ามีความโปร่งใสและเชื่อถือได้

**๑.๒.๕ การผังเมืองขาดความยืดหยุ่นจนเป็นข้อจำกัดในการพัฒนาเชิงพื้นที่ของประเทศ** โดยข้อกำหนดของการผังเมืองมีความเข้มงวดมากเกินไป ไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ของประเทศที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ทำให้อุตสาหกรรมบางประเภทไม่สามารถดำเนินการได้ นอกจากนั้น ยังเกิดความขัดแย้งระหว่างภาคอุตสาหกรรมและภาคประชาสังคม โดยเฉพาะในประเด็นการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นกรณีที่ภาคอุตสาหกรรมจะมุ่งเน้นการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจ และอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ จนเป็นเหตุให้เกิดความขัดแย้งระหว่างกันอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

**๑.๒.๖ การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะไม่ประสบความสำเร็จในทางปฏิบัติ** แม้ว่ากฎหมายด้านการผังเมืองกำหนดให้สามารถวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเพื่อการพัฒนาพื้นที่เฉพาะได้ก็ตาม แต่กลับพบว่ายังไม่เคยมีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในประเทศไทยแต่อย่างใด รวมทั้งการจัดตั้งองค์กรพัฒนาเมืองตามที่ระบุไว้ในกฎหมายด้านการผังเมืองปัจจุบัน อันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาพื้นที่เฉพาะก็ยังไม่เคยเกิดขึ้นเช่นกัน ซึ่งนับเป็นปัญหาเชิงโครงสร้างที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเชิงพื้นที่ของประเทศ

## ๒. วิธีการปฏิรูป

ข้อเสนอแนวทางการปฏิรูปการผังเมืองเป็นการศึกษาต่อยอดจากรายงานของสภาปฏิรูปแห่งชาติ เรื่อง “วาระปฏิรูปพิเศษ ๓: การปฏิรูประบบการผังเมืองและการใช้พื้นที่” ซึ่งสภาปฏิรูปแห่งชาติได้เสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาแล้ว รวมทั้งได้พิจารณาต่อยอดจากการศึกษาของคณะกรรมการปฏิรูปประเทศด้านการบริหารราชการแผ่นดิน และคณะกรรมการปฏิรูปประเทศด้านสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ โดยนำเอาข้อสรุปที่ได้จากการจัดสัมมนาเรื่อง “การปฏิรูประบบการผังเมืองและการใช้พื้นที่” เมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ณ รัฐสภา มาพิจารณาในรายละเอียดด้วย<sup>๑</sup>

ในการขับเคลื่อนการปฏิรูปการผังเมืองจะต้องดำเนินการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาเชิงพื้นที่ต่าง ๆ และเพื่อผลักดันให้การผังเมืองมีบทบาทในการเป็นกรอบชี้้นำการพัฒนาและสร้างสมดุลด้านกายภาพของประเทศในทุกระดับ โดยคณะกรรมการฯ ได้ศึกษาข้อมูลจากเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การผังเมืองทั้งในและต่างประเทศ<sup>๒</sup> รูปแบบการพัฒนาเมืองในระดับต่าง ๆ รวมทั้งแนวทางการใช้ประโยชน์พื้นที่เพื่อการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ยังได้เชิญผู้แทนหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองมาร่วมประชุมให้ข้อมูลและแลกเปลี่ยนความคิดเห็น โดยสรุปแนวทางการปฏิรูปการผังเมืองได้ดังนี้

**๒.๑ ผลักดันให้การผังเมืองเป็นกรอบชี้นำและบูรณาการการพัฒนาประเทศ** กำหนดให้การผังเมืองเป็นวาระแห่งชาติ โดยปรากฏอยู่ในรัฐธรรมนูญ ยุทธศาสตร์ชาติ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และแผนปฏิรูปประเทศ มีกลไกในการกำหนดนโยบายด้านผังเมืองของประเทศให้ชัดเจน และต่อเนื่อง เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในกระบวนการวางและจัดทำผังเมือง เพื่อสร้างความเข้าใจในความโปร่งใสของกระบวนการวางและจัดทำผังเมืองให้กับชุมชนและท้องถิ่นมากขึ้น การกำหนดให้การตั้งงบประมาณของหน่วยงานของรัฐจะต้องสอดคล้องกับผังเมืองในแต่ละระดับ รวมทั้งควรกำหนดและใช้บังคับกฎหมายให้โครงการขนาดใหญ่ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนที่ต้องได้รับการพิจารณาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้านผังเมืองก่อน โดยควรพิจารณาถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนในเขตพื้นที่ดำเนินการเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. .... ได้มีการกำหนดให้โครงการพัฒนาภาครัฐทางด้านกายภาพจะต้องสอดคล้องกับผังประเทศ และโครงการพัฒนาด้านกายภาพที่มีผลกระทบต่อผังเมืองในระดับประเทศให้หน่วยงานของรัฐเจ้าของโครงการเสนอคณะกรรมการนโยบายผังเมืองแห่งชาติเพื่อพิจารณาให้ความเห็นซึ่งหน่วยงานรัฐจะต้องนำความเห็นไปประกอบการดำเนินการต่อไป

**๒.๒ ปรับปรุงกฎหมายด้านการผังเมืองให้มีความทันสมัย สามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นอย่างเป็นพลวัต และกำหนดกลไกการขับเคลื่อนระบบผังเมืองที่มีประสิทธิภาพ** โดยการตรา ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. .... ขึ้นใหม่ เพื่อประกาศใช้แทนพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้จะเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนให้การผังเมืองเป็นกรอบชี้นำการพัฒนาเชิงพื้นที่ของประเทศ กำหนดให้การผังเมืองจำแนกเป็น ๖ ระดับ ได้แก่ ผังประเทศ ผังภาค ผังจังหวัด ผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ และผังพื้นที่พิเศษ มีกลไกขับเคลื่อน

<sup>๑</sup> ภาคผนวก ข สรุปจากการสัมมนา เรื่อง การปฏิรูประบบการผังเมืองและการใช้พื้นที่

<sup>๒</sup> ภาคผนวก ข สรุปสาระสำคัญแผนพัฒนาผังเมืองของประเทศมาเลเซียโดยสังเขป

การผังเมืองแต่ละระดับในรูปแบบของคณะกรรมการที่ทำงานอย่างสอดคล้องประสานและบูรณาการร่วมกันในทุกมิติ ซึ่งเป็นภาระระดับศักยภาพของกลไกขับเคลื่อนให้สามารถดำเนินภารกิจด้านการผังเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งสามารถแก้ไขปัญหาด้านการผังเมืองที่เกิดขึ้นในอดีต เช่น ปัญหาผังเมืองหมดยุการวางผังเมืองที่ไม่สอดคล้องกับการเจริญเติบโตของภาคอุตสาหกรรม เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการดำเนินการปฏิรูปโดยการปรับปรุงกฎหมายด้านการผังเมืองนี้ จำเป็นต้องมีการตราพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. .... ขึ้นใหม่ เพื่อใช้เป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนการผังเมืองเป็นกรอบชี้้นำการพัฒนาเชิงพื้นที่ของประเทศ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

#### สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....

(๑) ประเภทของผัง ตามร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. .... สามารถแบ่งผังได้เป็น ๖ ประเภท ได้แก่ ผังประเทศ ผังภาค ผังจังหวัด ผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ และผังพื้นที่พิเศษ

(๒) คณะกรรมการ แบ่งได้เป็น ๓ ระดับ ได้แก่

(๒.๑) คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ มีอำนาจหน้าที่ในการให้ความเห็นชอบผังประเทศ ผังภาค และผังพื้นที่พิเศษ ประกอบด้วย

๑) นายกรัฐมนตรี เป็นประธานกรรมการ

๒) กรรมการโดยตำแหน่ง ได้แก่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นรองประธานกรรมการ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงกลาโหม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพลังงาน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวัฒนธรรม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงสาธารณสุข รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรม เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ผู้อำนวยการสำนักงานงบประมาณ นายกสภมอองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งประเทศไทย นายกสภมอสันนิบาตเทศบาลแห่งประเทศไทย และนายกสภมอองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทย

๓) กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถทางด้านการผังเมืองหรือสาขาวิชาการที่เกี่ยวข้อง จำนวนไม่เกินแปดคน

๔) กรรมการซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้แทนจากสภาองค์กรชุมชน สภาเกษตรกรแห่งชาติ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สมาคมธนาคารไทย สภาวิศวกร และสภาสถาปนิก จำนวนไม่เกินเจ็ดคน

ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นกรรมการและเลขานุการ อธิบดีกรมการผังเมือง เป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

(๒.๒) คณะกรรมการผังเมือง มีอำนาจหน้าที่ในการให้ความเห็นชอบผังจังหวัด ผังเมืองรวมที่กรมการผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำ ผังเมืองเฉพาะ ผังเมืองรวมที่มีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด ผังเมืองรวมในเขตพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ ประกอบด้วย

๑) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ

๒) รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทยที่ได้รับมอบหมาย และปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นรองประธานกรรมการ

๓) กรรมการโดยตำแหน่ง ได้แก่ ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงคมนาคม ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ปลัดกระทรวงวัฒนธรรม ปลัดกระทรวงสาธารณสุข ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม ปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และผู้อำนวยการสำนักงานงบประมาณ

๔) กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์เป็นที่ประจักษ์ในด้านการผังเมือง สถาปัตยกรรมศาสตร์ วิศวกรรมศาสตร์ นิติศาสตร์ เศรษฐศาสตร์ สังคมศาสตร์ สิ่งแวดล้อม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี จำนวนไม่เกินหกคน ในจำนวนนี้จะต้องแต่งตั้งจากผู้มีประสบการณ์ด้านการสอนในหลักสูตรเกี่ยวกับการผังเมือง ในสถาบันอุดมศึกษาอย่างน้อยหนึ่งคน

๕) กรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสภาวิศวกร ผู้แทนสภาสถาปนิก ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และผู้แทนสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

๖) กรรมการซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระหรือบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมือง จำนวนไม่เกินสี่คน

ให้อธิบดีกรมการผังเมือง เป็นกรรมการและเลขานุการ

**(๒.๓) คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด** มีอำนาจหน้าที่ในการให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมในเขตจังหวัดที่ไม่อยู่ในอำนาจของคณะกรรมการผังเมือง ประกอบด้วย

๑) ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ

๒) กรรมการโดยตำแหน่ง ได้แก่ ปลัดจังหวัด เกษตรและสหกรณ์จังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ผู้อำนวยการโครงการชลประทานในเขตพื้นที่ ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ท้องเที่ยวและกีฬาจังหวัด ธนารักษ์พื้นที่ ปฏิรูปที่ดินจังหวัด ผู้จัดการการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคหรือนครหลวงที่ให้บริการในเขตจังหวัด ผู้จัดการการประปาส่วนภูมิภาคหรือนครหลวงที่ให้บริการในเขตจังหวัด หัวหน้าสำนักงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยจังหวัด ท้องถิ่นจังหวัด หัวหน้าสำนักงานจังหวัด ผู้อำนวยการสำนักทางหลวงในเขตพื้นที่ ผู้อำนวยการสำนักทางหลวงชนบทในเขตพื้นที่ พัฒนาการจังหวัด พัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัด ปลังงานจังหวัด นายแพทย์สาธารณสุขจังหวัด โยธาธิการจังหวัด อุตสาหกรรมจังหวัด อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด ผู้แทนกรมการผังเมือง และนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด

๓) กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะกรรมการผังเมืองแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถความเชี่ยวชาญทางการผังเมือง หรือสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง จำนวนไม่เกินสามคน

๔) กรรมการซึ่งคณะกรรมการผังเมืองแต่งตั้งจากผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระหรือองค์การภาคประชาชนหรือบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมือง จำนวนไม่เกินห้าคน ในจำนวนนี้จะต้องแต่งตั้งจากผู้แทนด้านเกษตรกรรมอย่างน้อยหนึ่งคน

ให้ผังเมืองจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ

**(๓) การพัฒนาตามผังเมือง** โดยปกติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะเป็นเจ้าหน้าที่ดำเนินการ แต่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองอาจแต่งตั้งองค์การหรือบริษัทของรัฐ ซึ่งคณะรัฐมนตรีจัดตั้งขึ้นตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการผังเมืองเพื่อทำหน้าที่พัฒนาตามผังเมือง ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งมีอำนาจหน้าที่หรือได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่

เป็นเจ้าหน้าที่ดำเนินการในท้องถิ่นนั้นได้ นอกจากนั้น การพัฒนาตามผังเมืองอื่น ๆ ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ คณะรัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองอาจแต่งตั้งองค์กรเพื่อทำหน้าที่พัฒนาตามผังเมือง ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ก็ได้

(๔) ผู้ตรวจการผังเมืองให้อธิบดีกรมการผังเมืองมีอำนาจแต่งตั้งข้าราชการในสังกัดกรมการผังเมือง เป็นผู้ตรวจการผังเมือง เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ หากผู้ตรวจการผังเมืองเห็นว่ามี การปฏิบัติฝ่าฝืนผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ ให้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้เกี่ยวข้องดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด

(๕) บทกำหนดโทษ กำหนดบทลงโทษที่หนักขึ้นสำหรับเอกชนซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหรือใช้ประโยชน์ที่ดินผิดจากที่กำหนดในผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ ตลอดจนการฝ่าฝืนหรือขัดขวางไม่ให้ความสะดวกในการปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ตามที่ร่างพระราชบัญญัตินี้กำหนด

## (๖) บทเฉพาะกาล

(๖.๑) กำหนดให้คณะกรรมการผังเมืองเท่าที่มีอยู่ปฏิบัติหน้าที่ได้ในระหว่างที่คณะรัฐมนตรียังไม่มี การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิและกรรมการอื่น และในระหว่างที่ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการผังเมือง ให้คณะกรรมการผังเมืองซึ่งได้รับการแต่งตั้งอยู่ก่อนวันที่ร่างพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงอยู่ในตำแหน่ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าคณะกรรมการที่ได้แต่งตั้งขึ้นใหม่มาเข้ารับหน้าที่

(๖.๒) ในระหว่างที่กฎหมายว่าด้วยการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม ระหว่างกรมโยธาธิการและกรมการผังเมืองยังไม่มีผลบังคับใช้ ให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ปฏิบัติหน้าที่อธิบดีกรมการผังเมืองไปพลางก่อน

(๖.๓) ให้กรมการผังเมืองจัดให้มีผังประเทศและใช้บังคับขึ้นภายในสองปีนับแต่วันที่ร่างพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และจัดทำผังภาคให้แล้วเสร็จและใช้บังคับภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ผังประเทศประกาศในราชกิจจานุเบกษา

๒.๓ ปรับปรุงกลไกการมีส่วนร่วมและรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในการวางแผนและจัดทำผังเมือง การตราพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. .... ขึ้นใหม่นี้จะเป็นการปฏิรูปให้ประชาชนทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในระบบการผังเมือง ตั้งแต่ขั้นตอนการวางแผน การจัดทำ และการแก้ไขผังเมืองทั้ง ๖ ระดับ อีกทั้งยังกำหนดให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในระบบการผังเมืองมากขึ้นโดยสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมของภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน รวมทั้งการปฏิบัติตามข้อกำหนดการผังเมืองในทุกระดับ ตลอดจนมีบทกำหนดโทษที่มีการเพิ่มระวางโทษมากขึ้น รวมไปถึงการสร้างความรู้เข้าใจเรื่องการผังเมืองให้กับประชาชนในทุกระดับ เพื่อให้ประชาชนเกิดความตระหนักรู้และปฏิบัติตามข้อกำหนดของการผังเมืองด้วยความเข้าใจอย่างแท้จริง มิใช่เป็นเพียงการปฏิบัติตามข้อบังคับในตบฏกฎหมายเท่านั้น ทั้งนี้กระบวนการวางแผนและจัดทำผังเมืองที่กำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวจะลดขั้นตอนและความซับซ้อน รวมทั้งกระชับระยะเวลาให้สั้นลง แต่ยังคงไว้ซึ่งความโปร่งใสในและการรักษาสิทธิของภาคประชาชนในการมีส่วนร่วมและแสดงความคิดเห็น เพื่อให้การผังเมืองเป็นการเครื่องมือสำหรับการพัฒนาทางกายภาพของประเทศที่สมดุลและยั่งยืนได้อย่างแท้จริง

๒.๔ ปรับโครงสร้างหน่วยงานที่มีภารกิจด้านการผังเมือง เนื่องจากการผังเมืองเป็นภารกิจด้านการวางแผนพัฒนาเชิงกายภาพที่มีความสำคัญ และมีความแตกต่างจากภารกิจด้านการโยธาธิการ ซึ่งเป็นงานเชิงปฏิบัติ ดังนั้น เพื่อเป็นการปฏิรูปการผังเมืองของประเทศให้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบหลัก

ในการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและนโยบายที่กำหนดไว้ จึงเห็นควรให้มีการทบทวนภารกิจและอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย โดยพิจารณาจำแนกภารกิจด้านการผังเมืองทั้งหมดให้กรมการผังเมือง สังกัดกระทรวงมหาดไทย เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ ตามที่เสนอในร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ทั้งนี้ จะต้องวางแผนเพื่อเตรียมความพร้อมในการรองรับในการจัดสรรทรัพยากร ทั้งด้านกายภาพ งบประมาณ และบุคลากร เพื่อรองรับการจำแนกภารกิจตามที่เสนอไว้ในร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ในการดำเนินการปฏิรูปโดยการปรับโครงสร้างหน่วยงานที่มีภารกิจด้านการผังเมืองนี้ จำเป็นต้องมีการปรับปรุงโครงสร้างของกรมโยธาธิการและผังเมือง ออกเป็นกรมการผังเมือง และกรมโยธาธิการ เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพของการวางและจัดทำผังเมืองในทุกระดับ ตลอดจนเป็นการส่งเสริมความก้าวหน้าและความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านของบุคลากรผู้ปฏิบัติงาน จึงมีความจำเป็นต้องตราร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

### สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

#### (๑) แบ่งส่วนราชการออกเป็นกรมการผังเมือง และกรมโยธาธิการ

(๒) โอนบรรดาอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง ในส่วนของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และผังเมืองเฉพาะ ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศด้านการผังเมือง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองจังหวัด และสำนักอื่น ๆ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง และของข้าราชการ พนักงานราชการ และลูกจ้างของสำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงมหาดไทย เฉพาะสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองจังหวัด และสำนักอื่น ๆ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง ไปเป็นอำนาจหน้าที่ของกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย หรือของข้าราชการ พนักงานราชการ และลูกจ้างของกรมการผังเมืองกระทรวงมหาดไทย แล้วแต่กรณี

(๓) โอนบรรดากิจการ ทรัพย์สิน งบประมาณ สิทธิ หนี้ ภาระผูกพัน ข้าราชการ พนักงานราชการ ลูกจ้าง และอัตรากำลังของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เฉพาะสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง เฉพาะในส่วนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และผังเมืองเฉพาะ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองจังหวัด และสำนักอื่น ๆ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผังเมือง ไปเป็นของกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

(๔) บรรดาบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือมติ คณะรัฐมนตรีใดที่อ้างถึงสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง เฉพาะในส่วนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และผังเมืองเฉพาะ สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงมหาดไทย และข้าราชการ พนักงานราชการ หรือลูกจ้างของสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง เฉพาะในส่วนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และผังเมืองเฉพาะ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเฉพาะในส่วน

ที่เกี่ยวกับผังเมืองจังหวัด และสำนักอื่น ๆ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมือง สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงมหาดไทย ให้ถือว่าอ้างอิง กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย และข้าราชการ พนักงานราชการ หรือลูกจ้างของกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย แล้วแต่กรณี

(๕) ในวาระเริ่มแรก ให้กรมการผังเมืองมีส่วนราชการตามกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๘ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมือง โดยอนุโลม จนกว่าจะมีกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทยขึ้นใหม่

(๖) ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

**๒.๕ สร้างองค์ความรู้และความตระหนักถึงความสำคัญของการผังเมืองให้กับทุกภาคส่วน**  
โดยประชาสัมพันธ์เรื่องการผังเมืองให้ทุกภาคส่วนทราบถึงประโยชน์และสิทธิที่พึงมีพึงได้ของตน สนับสนุนให้มีจัดการเรียนการสอนเพื่อให้ความรู้เรื่องการผังเมืองพื้นฐานแก่นักเรียนและนักศึกษาทุกระดับ รวมทั้งให้ทราบถึงขั้นตอนและกระบวนการการมีส่วนร่วมในการวางและจัดทำผังเมือง เพื่อลดความหวาดระแวงของประชาชนที่มีต่อการผังเมือง รวมทั้งเพื่อส่งเสริมให้ประชาชนปฏิบัติตามข้อบังคับของการผังเมืองอย่างเข้าใจจริง ทั้งนี้ อาจดำเนินการผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ที่ใช้งบประมาณไม่สูงแต่ได้ผลในวงกว้าง เช่น ช่องทางสื่อประชาสัมพันธ์ที่ภาครัฐดำเนินการอยู่ หรือสื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) เป็นต้น

### ๓. กำหนดเวลาการปฏิรูป

#### ๓.๑ ระยะที่ ๑ เดือนมิถุนายน - เดือนกันยายน ๒๕๕๙

๓.๑.๑ สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ คณะรัฐมนตรี และสภานิติบัญญัติแห่งชาติ พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. .... แล้วเสร็จ และประกาศในราชกิจจานุเบกษา

๓.๑.๒ สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ คณะรัฐมนตรี และสภานิติบัญญัติแห่งชาติ พิจารณาร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... แล้วเสร็จ และประกาศในราชกิจจานุเบกษา

๓.๑.๓ รัฐบาลประกาศให้การผังเมืองเป็นวาระแห่งชาติ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องวางแผนดำเนินการเพื่อสร้างองค์ความรู้ด้านการผังเมืองให้กับทุกภาคส่วน

#### ๓.๒ ระยะที่ ๒ เดือนตุลาคม ๒๕๕๙ - เดือนกันยายน ๒๕๖๑

๓.๒.๑ หน่วยงานรับผิดชอบดำเนินการวางและจัดทำผังประเทศ และประกาศในราชกิจจานุเบกษา เพื่อเป็นกรอบการพัฒนาประเทศ ควบคู่ไปกับยุทธศาสตร์ชาติและแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

๓.๒.๒ หน่วยงานรับผิดชอบดำเนินการมาตรการในการสร้างองค์ความรู้ด้านการผังเมือง เพื่อให้ทุกภาคส่วนได้ตระหนักถึงความสำคัญของผังเมือง และปฏิบัติตามข้อกำหนดของผังเมืองทุกระดับ รวมทั้งเคร่งครัดการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

#### ๓.๓ ระยะที่ ๓ เดือนตุลาคม ๒๕๖๑ - เดือนกันยายน ๒๕๖๒

๓.๓.๑ หน่วยงานรับผิดชอบดำเนินการวางและจัดทำผังภาค ให้สอดคล้องกับผังประเทศ และประกาศในราชกิจจานุเบกษา



๓.๓.๒ หน่วยงานรับผิดชอบดำเนินการวางและจัดทำผังจังหวัด ผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ และผังพื้นที่พิเศษ ให้สอดคล้องกับผังประเทศและผังภาค

๓.๓.๓ หน่วยงานรับผิดชอบกำกับ ดูแล และบังคับใช้กฎหมายการผังเมืองอย่างเคร่งครัด

#### ๔. แหล่งที่มาของงบประมาณ (กรณีที่ต้องใช้งบประมาณ)

งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ (งบปกติ)

#### ๕. หน่วยงานที่รับผิดชอบ

๕.๑ กระทรวงมหาดไทย

๕.๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๕.๓ สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน

๕.๔ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ

๕.๕ สำนักงานงบประมาณ

๕.๖ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

๕.๗ หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### ๖. ข้อเสนอแนะ

๖.๑ ควรมีการวางแผนเพื่อเตรียมความพร้อมด้านบุคลากรทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ ทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดให้ผังเมืองเป็นเครื่องชี้นำการพัฒนา ด้านกายภาพของประเทศ ซึ่งรวมถึงควรสร้างความรู้ความเข้าใจด้านการผังเมืองให้กับประชาชนทุกระดับ เนื่องจากประชาชนทุกคนเป็นผู้มีส่วนได้เสียจากการผังเมือง และควรกำหนดให้มีหลักสูตรการศึกษา เรื่องการผังเมืองพื้นฐานให้กับนักเรียนนักศึกษา ตลอดจนควรใช้สื่อโฆษณาสร้างสรรค์ในการประชาสัมพันธ์ ให้ประชาชนทุกคนเกิดความเข้าใจและปฏิบัติตามข้อกำหนดของการผังเมืองอย่างเคร่งครัด

๖.๒ ควรวางแผนจัดสรรทรัพยากร ทั้งด้านกายภาพ ด้านบุคลากร และด้านงบประมาณ เพื่อรองรับภารกิจของกรมการผังเมืองที่จะจัดตั้งขึ้นตามแผนการปฏิรูปที่นำเสนอ โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ควรให้ความสำคัญกับภารกิจด้านการผังเมืองอย่างมาก เนื่องจากเป็นการวางแผนเพื่อการพัฒนาประเทศ ควบคู่ไปกับยุทธศาสตร์ชาติและแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

๖.๓ ควรกำหนดกลไกที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ให้เกิดขึ้นจริงในทางปฏิบัติ เนื่องจากที่ผ่านมาไม่เคยมีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในประเทศไทย ด้วยเหตุผลของความซับซ้อนและยุ่งยากในกระบวนการวางและจัดทำ ดังนั้น หน่วยงานที่รับผิดชอบ ควรกำหนดหลักเกณฑ์ที่ไม่ซับซ้อนและยุ่งยาก โดยอาจนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการดำเนินการเพื่อให้เกิด การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะได้จริง ทั้งนี้ จะต้องไม่ละเมิดสิทธิของชุมชนแต่อย่างใด

๖.๔ ควรพิจารณาใช้ประโยชน์จากหลักการขององค์กรพัฒนาเมือง<sup>๓</sup> ซึ่งเป็นแนวคิดที่ได้รับการยอมรับในหลายประเทศ เพื่อการพัฒนาเชิงพื้นที่แบบเบ็ดเสร็จ ซึ่งภาคเอกชนสามารถมีส่วนร่วมในการพัฒนาเมืองให้เป็นไปตามการผังเมืองอย่างมีประสิทธิภาพได้ ทั้งนี้ อาจพิจารณานำหลักการร่วมลงทุน (Public-Private Partnership: PPP) มาปรับใช้ได้ตามความเหมาะสม ซึ่งในร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. .... ได้กำหนดให้มีหมวดการพัฒนาตามผังเมืองที่ให้คณะรัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองอาจแต่งตั้งองค์กรเพื่อทำหน้าที่พัฒนาตามผังเมืองได้

## ๗. ร่างพระราชบัญญัติ

๗.๑ ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....

๗.๒ ร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

คณะกรรมการฯ จึงขอเสนอรายงานเรื่อง “การปฏิรูปด้านการผังเมือง ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. .... และร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....” พร้อมด้วยหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติและบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ ตามข้อบังคับสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๘๘ เสร็จแล้ว เพื่อให้ประธานสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ นำเสนอที่ประชุมสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ พิจารณาต่อไป และหากสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศเห็นชอบ ขอให้โปรดส่งรายงานไปยังคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป



(นายธานินทร์ ฝะเอม)  
กรรมการและเลขานุการ

<sup>๓</sup> ภาคผนวก ข ตัวอย่างองค์กรพัฒนาเมือง

รายงานของคณะกรรมการปฏิรูปด้านการผังเมืองและการใช้พื้นที่

เรื่อง “การปฏิรูปด้านการผังเมือง ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....  
และร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....”

เรื่อง	แผนการปฏิรูป	วิธีการปฏิรูป	กำหนดเวลา การปฏิรูป	แหล่งที่มาของ งบประมาณ	หน่วยงาน ที่รับผิดชอบ	ข้อเสนอแนะ	ร่างพรบ.หรือร่างพรป.
การปฏิรูปด้านการ ผังเมือง ร่าง พระราชบัญญัติการผัง เมือง พ.ศ. .... และร่าง พระราชบัญญัติปรับปรุง กระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....	แผนการปฏิรูป ด้านการผังเมือง ร่างพระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ. .... และร่าง พระราชบัญญัติ ปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....	การปฏิรูปด้านการผังเมืองมี วัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหา เชิงพื้นที่ต่าง ๆ และเพื่อ ผลักดันให้การผังเมืองมี บทบาทในการเป็นกรอบชี้นำ การพัฒนาและสร้างสมดุล ด้านกายภาพของประเทศใน ทุกระดับ ซึ่งมีแนวทางการ ปฏิรูปการผังเมืองดังนี้ ๑. ผลักดันให้การผังเมือง เป็นกรอบชี้นำและบูรณาการ การพัฒนาประเทศ กำหนดให้การผังเมืองเป็น วาระแห่งชาติ โดยปรากฏอยู่ใน รัฐธรรมนูญ ยุทธศาสตร์ ชาติ แผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ และแผน ปฏิรูปประเทศ ๒. ปรับปรุงกฎหมายด้าน การผังเมืองให้มีความ ทันสมัย สามารถรองรับการ เปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น อย่างเป็นพลวัต และกำหนด กลไกการขับเคลื่อนระบบผัง เมืองที่มีประสิทธิภาพ โดย การตราร่างพระราชบัญญัติ	<b>ระยะที่ ๑</b> <b>(เดือนมิถุนายน –</b> <b>เดือนกันยายน</b> <b>๒๕๕๙)</b> ๑. สภาขับเคลื่อนการ ปฏิรูปประเทศ คณะรัฐมนตรี และ สภานิติบัญญัติ แห่งชาติ พิจารณาร่าง พระราชบัญญัติการ ผังเมือง พ.ศ. .... แล้ว เสร็จ และประกาศใน ราชกิจจานุเบกษา ๒. สภาขับเคลื่อนการ ปฏิรูปประเทศ คณะรัฐมนตรี และ สภานิติบัญญัติ แห่งชาติ พิจารณาร่าง พระราชบัญญัติ ปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... แล้วเสร็จ และประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา ๓. รัฐบาลประกาศให้ การผังเมืองเป็นวาระ	งบประมาณรายจ่าย ประจำปีงบประมาณ (งบปกติ)	๑. กระทรวงมหาดไทย ๒. สำนักงาน คณะกรรมการ กฤษฎีกา ๓. สำนักงาน คณะกรรมการ ข้าราชการพลเรือน ๔. สำนักงาน คณะกรรมการพัฒนา ระบบราชการ ๕. สำนักงานงบประมาณ ๖. องค์การปกครองส่วน ท้องถิ่น ๗. หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	๑. ควรมีการ วางแผนเพื่อเตรียม ความพร้อมด้าน บุคลากรทั้งในเชิง ปริมาณและ คุณภาพทั้งใน ภาครัฐและ ภาคเอกชน เพื่อให้ สอดคล้องกับ แนวทางที่ กำหนดให้ผังเมือง เป็นเครื่องชี้นำการ พัฒนาด้าน กายภาพของ ประเทศ ซึ่งรวมถึง ควรสร้างความรู้ ความเข้าใจด้าน การผังเมืองให้กับ ประชาชนทุก ระดับ ๒. ควรวางแผน จัดสรรทรัพยากร ทั้งด้านกายภาพ ด้านบุคลากร และ ด้านงบประมาณ เพื่อรองรับภารกิจ	๑. ร่าง พระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ. .... ๒. ร่าง พระราชบัญญัติ ปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

เรื่อง	แผนการปฏิรูป	วิธีการปฏิรูป	กำหนดเวลาการปฏิรูป	แหล่งที่มาของงบประมาณ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ	ข้อเสนอแนะ	ร่างพรบ.หรือร่างพรป.
		<p>การผังเมือง พ.ศ. .... ขึ้นใหม่เพื่อประกาศใช้แทนพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้จะเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนให้การผังเมืองเป็นกรอบชี้้นำการพัฒนาเชิงพื้นที่ของประเทศ</p> <p>๓. ปรับปรุงกลไกการมีส่วนร่วมและรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในการวางและจัดทำผังเมือง</p> <p>การตราพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. .... ขึ้นใหม่นี้จะเป็นการปฏิรูปให้ประชาชนทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในระบบการผังเมือง ตั้งแต่ขั้นตอนการวาง การจัดทำ และการแก้ไขผังเมืองทั้ง ๖ ระดับ อีกทั้งยังกำหนดให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในระบบการผังเมืองมากขึ้นโดยสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมของภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน รวมทั้งการปฏิบัติตามข้อกำหนดการผังเมืองในทุกระดับ ตลอดจนมีบทกำหนดโทษที่มีการเพิ่มระวางโทษมากขึ้น</p>	<p>แห่งชาติ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องวางแผนดำเนินการเพื่อสร้างองค์ความรู้ด้านการผังเมืองให้กับทุกภาคส่วน</p> <p><b>ระยะที่ ๒</b> (เดือนตุลาคม ๒๕๕๙ – เดือนกันยายน ๒๕๖๑)</p> <p>๑. หน่วยงานรับผิดชอบดำเนินการวางและจัดทำผังประเทศ และประกาศในราชกิจจานุเบกษาเพื่อเป็นกรอบการพัฒนาประเทศ ควบคู่ไปกับยุทธศาสตร์ชาติและแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ</p> <p>๒. หน่วยงานรับผิดชอบดำเนินการสร้างองค์ความรู้ด้านการผังเมือง เพื่อให้ทุกภาคส่วนได้ตระหนักถึงความสำคัญของผังเมือง และปฏิบัติตามข้อกำหนดของ</p>			<p>ของกรมการผังเมืองที่จะจัดตั้งขึ้นตามแผนการปฏิรูปที่นำเสนอ</p> <p>๓. ควรกำหนดกลไกที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะให้เกิดขึ้นจริงในทางปฏิบัติ</p> <p>๔. ควรพิจารณาใช้ประโยชน์จากหลักการขององค์กรพัฒนาเมืองซึ่งเป็นแนวคิดที่ได้รับการยอมรับในหลายประเทศ ทั้งนี้อาจพิจารณานำหลักการร่วมลงทุน (Public-Private Partnership: PPP) มาปรับใช้ได้ตามความเหมาะสม</p>	

เรื่อง	แผนการปฏิรูป	วิธีการปฏิรูป	กำหนดเวลาการปฏิรูป	แหล่งที่มาของงบประมาณ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ	ข้อเสนอแนะ	ร่างพรบ.หรือร่างพรป.
		<p>๔. ปรับโครงสร้างหน่วยงานที่มีภารกิจด้านการผังเมือง การผังเมือง เป็นภารกิจด้านการวางแผนพัฒนาเชิงกายภาพที่มีความสำคัญ และมีความแตกต่างจากภารกิจด้านการโยธาธิการ ซึ่งเป็นงานเชิงปฏิบัติ ดังนั้น เพื่อเป็นการปฏิรูปการผังเมืองของประเทศให้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบหลัก ในการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและนโยบายที่กำหนดไว้</p> <p>๕. สร้างองค์ความรู้ด้านการผังเมืองให้กับทุกภาคส่วน โดยประชาสัมพันธ์เรื่องการผังเมืองให้ทุกภาคส่วนทราบถึงประโยชน์และสิทธิที่พึงมีพึงได้ของตน สนับสนุนให้มีการจัดการเรียนการสอนเพื่อให้ความรู้เรื่องการผังเมืองพื้นฐานแก่นักเรียนและนักศึกษาทุกระดับ รวมทั้งให้ทราบถึงขั้นตอนและกระบวนการการมีส่วนร่วมในการวางแผนและจัดทำผังเมือง</p>	<p>ผังเมืองทุกระดับ รวมทั้งเคร่งครัดการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง</p> <p>ระยะที่ ๓ (เดือนตุลาคม ๒๕๖๑ - เดือนกันยายน ๒๕๖๒)</p> <p>๑. หน่วยงานรับผิดชอบดำเนินการวางแผนและจัดทำผังภาคให้สอดคล้องกับผังประเทศ และประกาศในราชกิจจานุเบกษา</p> <p>๒. หน่วยงานรับผิดชอบดำเนินการวางแผนและจัดทำผังจังหวัด ผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ และผังพื้นที่พิเศษให้สอดคล้องกับผังประเทศและผังภาค</p> <p>๓. หน่วยงานรับผิดชอบกำกับ ดูแลและบังคับใช้กฎหมายการผังเมืองอย่างเคร่งครัด</p>				

ภาคผนวก

## ภาคผนวก ก

๑. บันทึกหลักการและเหตุผลร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....
๒. ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....
๓. บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....
๔. บันทึกหลักการและเหตุผลร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
๕. ร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
๖. บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

๑. บันทึกหลักการและเหตุผลร่างพระราชบัญญัติ  
การผังเมือง พ.ศ. ....



บันทึกหลักการและเหตุผล  
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง  
พ.ศ. ....

หลักการ  
ปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

เหตุผล

โดยที่การผังเมืองมีบทบาทสำคัญในการวางกรอบชี้้นำการพัฒนาประเทศเชิงพื้นที่ ส่งเสริมการพัฒนาและอนุรักษ์เพื่อสร้างสมดุลจากการใช้ที่ดินและทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงโอกาสในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมที่สอดคล้องกับการปฏิรูปประเทศ แต่โดยที่พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน บทบัญญัติเกี่ยวกับการวาง จัดทำ และใช้บังคับผังเมือง จึงไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ส่งผลให้ไม่สามารถเป็นเครื่องมือชี้้นำและสร้างสมดุลในการพัฒนาพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ขาดกลไกการบูรณาการระหว่างหน่วยงานและผังเมืองในระดับต่าง ๆ อีกทั้งกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น เพื่อให้การผังเมืองสามารถชี้้นำและบูรณาการแผนการพัฒนาประเทศเชิงพื้นที่ในทุกด้านและทุกระดับ อันจะส่งผลให้ประเทศพัฒนาไปอย่างมั่นคงและยั่งยืนเพื่อความผาสุกของประชาชนส่วนรวมในระยะยาว จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....

ร่าง  
พระราชบัญญัติการผังเมือง  
พ.ศ. ....

.....  
.....  
.....

.....  
.....

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

.....  
.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิก

- (๑) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘
- (๒) พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๕
- (๓) พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕
- (๔) พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๘

บรรดากฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่น ในส่วนที่ได้บัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้หรือ  
ซึ่งขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“การผังเมือง” หมายความว่า การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามผังประเทศ  
ผังภาค ผังจังหวัด ผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ และผังพื้นที่พิเศษ เพื่อเป็นกรอบในการชี้แนะและบูรณาการการพัฒนา  
ประเทศเชิงพื้นที่สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติควบคู่กับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อสร้างหรือ  
พัฒนาประเทศ เมือง หรือส่วนของเมือง หรือชนบทให้มีการพัฒนาและอนุรักษ์พื้นที่อย่างสมดุลและยั่งยืน  
และทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสุขภาพลักษณะ ความสะอาดสวยงาม ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน  
ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มี  
ประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี เพื่อบำรุงรักษา  
สิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ และเพื่อส่งเสริมการ  
เศรษฐกิจ สังคม สภาพแวดล้อม และการจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

“ผังประเทศ” หมายความว่า แผนผัง กรอบนโยบาย และยุทธศาสตร์ของการพัฒนาประเทศ ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การตั้งถิ่นฐานและระบบชุมชน โครงสร้างพื้นฐานหลัก การบำรุงรักษา ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การพัฒนาพื้นที่พิเศษ และการอื่น ๆ ที่จำเป็น เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

“ผังภาค” หมายความว่า แผนผัง นโยบาย และแผนงานโครงการ รวมทั้งมาตรการโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาพื้นที่ระดับภาคที่มีขอบเขตเกินกว่าหนึ่งจังหวัด ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การตั้งถิ่นฐานและระบบชุมชน การพัฒนาเมือง การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข โภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ การบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

“ผังจังหวัด” หมายความว่า แผนผัง นโยบาย และแผนงานโครงการ รวมทั้งมาตรการ โดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาพื้นที่ระดับจังหวัด ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การตั้งถิ่นฐานและระบบชุมชน การพัฒนาเมือง การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข โภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ การบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

“ผังเมืองรวม” หมายความว่า แผนผัง นโยบายและโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุม โดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข โภค สาธารณูปการและบริการ สาธารณะและสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

“ผังเมืองเฉพาะ” หมายความว่า แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษา บริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

“ผังพื้นที่พิเศษ” หมายความว่า แผนผังการดำเนินการตามนโยบายรัฐบาลหรือกิจการเฉพาะ ที่รัฐจัดให้มีขึ้น

“อาคาร” หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร รวมทั้งสิ่งก่อสร้าง ทุกชนิดหรือสิ่งอื่นใดที่วางบน ใต้ หรือผ่านเหนือพื้นดินหรือพื้นน้ำ

“ที่อุปกณ์” หมายความว่า ที่ดินของเอกชนซึ่งผังเมืองเฉพาะจัดให้เป็นที่เว้นว่าง หรือใช้ เพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่นด้วย เช่น ทางเท้า ทางเดิน ตรอกหลังหรือข้างอาคาร ทางน้ำ ทางหรือท่อระบายน้ำ

“ที่โล่ง” หมายความว่า บริเวณที่ดินอันได้ระบุไว้ในผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะให้เป็นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่ และเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

“การใช้ประโยชน์ที่ดิน” หมายความว่า การใช้ที่ดินเพื่อดำเนินการใด ๆ ไม่ว่าจะการ ดำเนินการนั้นจะกระทำบน ใต้ หรือผ่านเหนือพื้นดินหรือพื้นน้ำ และไม่ว่าจะอยู่ภายในอาคารหรือนอกอาคาร

“ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายความว่า

(๑) เจ้าของที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินหรืออาคารที่ตั้งอยู่ในที่ดิน

(๒) บุคคลใดซึ่งสามารถแสดงได้ว่าตนมีส่วนได้เสียหรือมีสิทธิที่ใช้ในที่ดิน หรือมีสิทธิต่าง ๆ

หรือได้รับผลกระทบจากการวางและจัดทำผังเมืองรวม

ทั้งนี้ไม่หมายความรวมถึงผู้วางและจัดทำผังเมืองรวม

“เจ้าพนักงานการผัง” หมายความว่า

(๑) เจ้าพนักงานการผังตามที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจ เพื่อวาง จัดทำ หรืออนุมัติผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ

(๒) อธิบดีกรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้วางและจัดทำผัง ในกรณีที่มีการใช้บังคับผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

- (๑) นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- (๒) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- (๓) นายกองค้การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- (๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- (๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- (๖) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

“เจ้าหน้าที่ดำเนินการ” หมายความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือองค์การหรือบริษัทของรัฐ ซึ่งมีอำนาจหน้าที่หรือซึ่งได้รับมอบหมายให้มีอำนาจหน้าที่กระทำการให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ

“องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง

“องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ” หมายความว่า องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบอื่นซึ่งมีใช้องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล

“ผู้ว่าราชการจังหวัด” หมายความว่า รวมถึงผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในกรณีที่เป็นการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย รวมทั้งกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวง และประกาศกระทรวงมหาดไทย เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

#### หมวด ๑

#### คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ

มาตรา ๖ ให้มีคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติคณะหนึ่ง ประกอบด้วย

- (๑) นายกรัฐมนตรีเป็นประธานกรรมการ
- (๒) กรรมการโดยตำแหน่ง ได้แก่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นรองประธานกรรมการ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงกลาโหม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพลังงาน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวัฒนธรรม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงสาธารณสุข รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรม เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ผู้อำนวยการสำนักงานประมาณ นายกสภาคมองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งประเทศไทย นายกสภาคมลสินนิบาตเทศบาลแห่งประเทศไทย และนายกสภาคมองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทย

(๓) กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถทางด้านการผังเมืองหรือสาขาวิชาการที่เกี่ยวข้อง จำนวนไม่เกินแปดคน

(๔) กรรมการซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้แทนจากสภาองค์กรชุมชน สภาเกษตรกรแห่งชาติ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สมาคมธนาคารไทย สภาวิศวกร และสภาสถาปนิก จำนวนไม่เกินเจ็ดคน

ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นกรรมการและเลขานุการ อธิบดีกรมการผังเมือง เป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

ในการแต่งตั้งกรรมการตามวรรคหนึ่ง (๓) และ (๔) ให้กรรมการตามวรรคหนึ่ง (๑) (๒) ปลัดกระทรวงมหาดไทยและอธิบดีกรมการผังเมืองร่วมกันสรรหาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

มาตรา ๗ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามมาตรา ๖ (๓) และกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระตามมาตรา ๖ (๔) ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

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

มาตรา ๘ กรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระตามมาตรา ๖ (๔) จะต้องไม่เป็นข้าราชการหรือพนักงานของรัฐหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นซึ่งมีตำแหน่งหรือเงินเดือนประจำ

มาตรา ๙ คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดนโยบาย เป้าหมายพร้อมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการที่เกี่ยวกับการผังเมืองของประเทศ
- (๒) กำหนดพื้นที่ที่มีความจำเป็นในการดำรงรักษาไว้เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง
- (๓) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการวางและจัดทำผังพื้นที่พิเศษและดำเนินการตามผังพื้นที่พิเศษ
- (๔) ให้ความเห็นชอบผังประเทศ ผังภาค และผังพื้นที่พิเศษ
- (๕) กำกับดูแล เรงรัด และสนับสนุนให้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามผังประเทศ ผังภาค และผังพื้นที่พิเศษ

(๖) เสนอแนะคณะรัฐมนตรีเพื่อนำมาตรการด้านการเงินการคลัง ด้านภาษี และแรงจูงใจต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมการลงทุนและการดำรงรักษาสิ่งที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี หรือเพื่อ

บำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ และสนับสนุนการดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการผังเมืองและเพื่อสร้างความเป็นธรรมจากผู้ใช้ประโยชน์ที่ดิน

(๗) กำหนดมาตรการเพื่อเสริมสร้างความร่วมมือและประสานงานระหว่างหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนในเรื่องเกี่ยวกับการผังเมือง และส่งเสริมความรู้ ความเข้าใจ ด้านการผังเมืองให้แก่นักเรียน นักศึกษา ประชาชน และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมือง

(๘) พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายและโครงการพัฒนาทางด้านกายภาพตามมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒

(๙) เสนอความเห็นต่อนายกรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการในกรณีที่น่าปรากฏว่าหน่วยงานของรัฐใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อบังคับ เกี่ยวกับการผังเมืองทำให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรง

(๑๐) แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติได้มอบหมาย และให้นำมาตรา ๑๒ และมาตรา ๑๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(๑๑) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ และกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระ มีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี

ในกรณีที่มีกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ และกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือในกรณีที่คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้ยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ได้รับแต่งตั้งแทนตำแหน่งที่ว่างหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

เมื่อครบกำหนดตามวาระในวาระหนึ่ง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ และกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นอยู่ในตำแหน่งเพื่อดำเนินงานต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ และกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งติดต่อกันเกินสองวาระไม่ได้

มาตรา ๑๑ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ และกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) คณะรัฐมนตรีให้ออก เพราะบกพร่องต่อหน้าที่ มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือหย่อนความสามารถ

(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๗ และมาตรา ๘

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุม

ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุม หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าประธานกรรมการและรองประธานกรรมการไม่มาประชุม หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการในที่ประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มาตรา ๑๓ การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๔ ให้คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ มีอำนาจเรียกให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หน่วยงานอื่นของรัฐ และบุคคลอื่น ส่งเอกสารแผนงานโครงการหรือเอกสารอื่นใดที่เห็นว่ามีผลกระทบต่อนโยบายทางด้าน การผังเมือง ในการนี้อาจเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจงด้วยก็ได้

ในกรณีที่เอกสารหรือข้อมูลที่คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติให้ส่งตามวรรคหนึ่ง เป็นเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับความลับอันมีลักษณะเป็นสิทธิบัตรซึ่งได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายว่าด้วยสิทธิบัตร ให้คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติกำหนดวิธีการและมาตรการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันไม่ให้เอกสารหรือข้อมูลเหล่านั้นถูกเผยแพร่สู่บุคคลอื่นใด

มาตรา ๑๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติหรือคณะอนุกรรมการอาจเชิญบุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น หรือคำแนะนำทางวิชาการได้เมื่อเห็นสมควร

มาตรา ๑๖ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ อาจมอบหมายให้กรมการผังเมืองเป็นผู้ปฏิบัติการหรือเตรียมข้อเสนอไปยังคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

## หมวด ๒

### คณะกรรมการผังเมือง

มาตรา ๑๗ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการผังเมือง” ประกอบด้วย

(๑) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ  
(๒) รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทยที่ได้รับมอบหมาย และปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นรองประธานกรรมการ

(๓) กรรมการโดยตำแหน่ง ได้แก่ ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงคมนาคม ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ปลัดกระทรวงวัฒนธรรม ปลัดกระทรวงสาธารณสุข ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม ปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และผู้อำนวยการสำนักงบประมาณ

(๔) กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เป็นที่ประจักษ์ในด้าน การผังเมือง สถาปัตยกรรมศาสตร์ วิศวกรรมศาสตร์ นิติศาสตร์ เศรษฐศาสตร์



สังคมศาสตร์ สิ่งแวดล้อม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี จำนวนไม่เกินหกคน ในจำนวนนี้จะต้องแต่งตั้งจากผู้มีประสบการณ์ด้านการสอนในหลักสูตรเกี่ยวกับการผังเมืองในสถาบันอุดมศึกษาอย่างน้อยหนึ่งคน

(๕) กรรมการซึ่งเป็นผู้แทนสภาวิศวกร ผู้แทนสภาสถาปนิก ผู้แทนสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และผู้แทนสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

(๖) กรรมการซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระหรือบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมือง จำนวนไม่เกินสี่คน

ให้อธิบดีกรรมการผังเมือง เป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการวาง จัดทำ แก้ไข หรืออนุมัติผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ปลัดกรุงเทพมหานครเข้าร่วมเป็นกรรมการ หรือในเขตพื้นที่ที่เกี่ยวกับความมั่นคงทางทหารให้ปลัดกระทรวงกลาโหมเข้าร่วมเป็นกรรมการด้วย

มาตรา ๑๘ คณะกรรมการผังเมือง มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรฐานเกี่ยวกับการผังเมือง

(๒) ให้ความเห็นชอบผังจังหวัด ผังเมืองรวมที่กรรมการผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำ ผังเมืองเฉพาะ ผังเมืองรวมที่มีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด ผังเมืองรวมในเขตพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ

(๓) เสนอแนะคณะรัฐมนตรีเพื่อจัดตั้งองค์กรเพื่อทำหน้าที่พัฒนาตามผังเมือง ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๐๖ โดยเร็ว

(๔) ให้ความเห็นหรือคำปรึกษาด้านวิชาการที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองต่อคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ และคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาการดำเนินงานเกี่ยวกับการผังเมืองในส่วนผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ

(๖) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ หรือตามที่คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติมอบหมาย

มาตรา ๑๙ ให้คณะกรรมการผังเมืองมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๒๐ ให้นำความในมาตรา ๗ มาตรา ๘ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๒ มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

#### หมวด ๓

#### คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด

มาตรา ๒๑ ให้มีคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด ประกอบด้วย

(๑) ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ

(๒) กรรมการโดยตำแหน่ง ได้แก่ ปลัดจังหวัด เกษตรและสหกรณ์จังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ผู้อำนวยการโครงการชลประทานในเขตพื้นที่ ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัด ธนารักษ์พื้นที่ ปฏิรูปที่ดินจังหวัด ผู้จัดการการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคหรือนครหลวงที่ให้บริการในเขตจังหวัด ผู้จัดการการประปาส่วนภูมิภาคหรือนครหลวงที่ให้บริการในเขตจังหวัด หัวหน้าสำนักงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยจังหวัด ท้องถิ่นจังหวัด หัวหน้าสำนักงานจังหวัด ผู้อำนวยการสำนักทางหลวงในเขตพื้นที่ ผู้อำนวยการสำนักทางหลวงชนบทในเขตพื้นที่ พัฒนาการจังหวัด พัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัด พลังงานจังหวัด นายแพทย์สาธารณสุขจังหวัด โยธาธิการจังหวัด อุตสาหกรรมจังหวัด อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำกรอัยการจังหวัด ผู้แทนกรมการผังเมือง และนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด

(๓) กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะกรรมการผังเมืองแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญทางการผังเมืองหรือสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง จำนวนไม่เกินสามคน

(๔) กรรมการซึ่งคณะกรรมการผังเมืองแต่งตั้งจากผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระหรือองค์กรภาคประชาชนหรือบุคคลอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกับการผังเมือง จำนวนไม่เกินห้าคน ในจำนวนนี้จะต้องแต่งตั้งจากผู้แทนด้านเกษตรกรรมอย่างน้อยหนึ่งคน

ในกรณีที่เป็นกรวาง จัดทำ แก้ไข หรืออนุมัติผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ ในเขตพื้นที่ที่เกี่ยวกับความมั่นคงทางทหารให้ผู้บัญชาการมณฑลทหารบกในพื้นที่เข้าร่วมเป็นกรรมการด้วย

ในกรณีที่จังหวัดใดไม่มีตำแหน่งในหน่วยงานตามที่กำหนดใน (๒) ให้ถือว่ากรรมการเท่าที่มีอยู่เป็นองค์ประชุม

ให้ผังเมืองจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ การแต่งตั้งกรรมการตามวรรคหนึ่ง (๓) และ (๔) จะต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับกรรมการในคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติและคณะกรรมการผังเมือง

มาตรา ๒๒ ให้คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมในเขตจังหวัดที่ไม่อยู่ในอำนาจของคณะกรรมการผังเมืองตามมาตรา ๑๘ (๒)

(๒) ให้คำปรึกษาและความคิดเห็นเกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมืองรวมของกรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตจังหวัด

(๓) ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการผังเมืองในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการวางและจัดทำผังจังหวัด ผังเมืองรวมที่กรมการผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำ และผังเมืองเฉพาะ

(๔) ส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินงานเกี่ยวกับการผังเมืองที่อยู่ในเขตจังหวัด

(๕) กำกับ ดูแล ให้คำแนะนำหรือข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการควบคุมและพัฒนาให้เป็นไปตามผังเมืองที่อยู่ในเขตจังหวัด

(๖) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๓ ให้คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด มีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๒๔ ให้นำความในมาตรา ๗ มาตรา ๘ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ (๑) (๒) และ (๔) มาตรา ๑๒ มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดหรือคณะกรรมการ โดยอนุโลม กรณีมาตรา ๑๑ (๓) ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการผังเมือง

#### หมวด ๔

#### การสำรวจเพื่อวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ

มาตรา ๒๕ ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ จะตราพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะไว้ก็ได้

ในพระราชกฤษฎีกานั้นให้ระบุ

(๑) วัตถุประสงค์เพื่อการสำรวจในการวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ

(๒) เจ้าพนักงานการผัง

(๓) เขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจพร้อมด้วยแผนที่แสดงเขตสำรวจแนบท้ายพระราชกฤษฎีกา

(๔) กำหนดเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาซึ่งต้องไม่เกินห้าปี

มาตรา ๒๖ ในระหว่างกำหนดเวลาที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจ ใช้บังคับให้เจ้าพนักงานการผังเมืองมีอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) เข้าไปทำการอันจำเป็นเพื่อการสำรวจ

(๒) กำหนดเขตที่ดินที่ประสงค์จะให้เป็นที่ผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ ทั้งนี้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี และได้นำลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว

(๔) ทำเครื่องหมายระดับ ขอบเขตและแนวเขตตามความจำเป็น

(๕) แจ่งให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ ส่งแผนผัง นโยบาย และ แผนงานโครงการ รวมทั้งแผนที่หรือแผนผังแสดงเขตที่ดินเพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำ ผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ

ทั้งนี้ ห้ามเข้าไปในอาคาร ลานบ้านหรือสวนมีรั้วกันอันติดต่อกับบ้านซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย เว้นแต่ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์อนุญาต หรือเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ได้รับแจ้งเรื่อง กิจการที่จะกระทำไม่น้อยกว่าสามวันก่อนเริ่มกระทำนั้น

มาตรา ๒๗ พระราชกฤษฎีกาซึ่งได้ประกาศตามมาตรา ๒๕ ให้หมดอายุการใช้บังคับ เมื่อผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ ได้มีผลใช้บังคับแล้วแต่กรณี ในเขตแห่งพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

หมวด ๕  
ผังประเทศ

ส่วนที่ ๑  
การวางและจัดทำผังประเทศ

มาตรา ๒๘ ผังประเทศประกอบด้วย

(๑) วัตถุประสงค์ของผังประเทศ

(๒) กรอบนโยบาย เป้าหมาย และแผนทางด้านกายภาพ เพื่อการพัฒนาหรือการอนุรักษ์ในด้านใดด้านหนึ่งหรือหลายด้านของประเทศ ดังนี้

(ก) การใช้ประโยชน์ที่ดิน

(ข) การตั้งถิ่นฐานและระบบชุมชน

(ค) โครงสร้างพื้นฐานหลัก

(ง) การพัฒนาพื้นที่พิเศษ

(จ) การอื่น ๆ ที่จำเป็น

(๓) มาตรการ กลยุทธ์ และวิธีดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังประเทศ

มาตรา ๒๙ การวาง และจัดทำผังประเทศจะต้องดำเนินการให้เป็นไปเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(๑) บูรณาการแผนงานโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ เพื่อให้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเชิงพื้นที่ร่วมกันในระดับประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ สมดุล และยั่งยืน

(๒) สร้าง พัฒนา หรือการใช้พื้นที่เมืองและชนบทที่กำหนดให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับ ลักษณะ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ นันทนาการ ความปลอดภัยในชีวิต ทรัพย์สิน และสวัสดิภาพของประชาชน

(๓) ส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่ที่กำหนดควบคู่ไปกับการบำรุงรักษา สภาพแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าทางธรรมชาติ รวมทั้งอัตลักษณ์ของแต่ละพื้นที่

(๔) ดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่หรือสิ่งที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีในพื้นที่ที่กำหนด

(๕) บูรณะ ปรับปรุง หรือฟื้นฟูพื้นที่ที่กำหนดให้สอดคล้องกับระดับความสูงต่ำของพื้นที่ สภาพทางธรณีวิทยา สภาพภูมิประเทศ และสภาพภูมิอากาศที่เป็นอยู่และที่อาจเปลี่ยนแปลงไปเพื่อป้องกันหรือบรรเทาความเดือดร้อนหรือเสียหายอันอาจเกิดขึ้นจากพิบัติภัยธรรมชาติ

(๖) ให้อนุรักษ์ทรัพยากรและพลังงาน ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ให้กรมการผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังประเทศ โดยให้เสนอหลักการและแนวคิดในการวาง และจัดทำผังประเทศ พร้อมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการในการวางจัดทำ

การรับฟังความคิดเห็นและการมีส่วนร่วมของประชาชน อาจใช้วิธีการอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้

(๑) การสำรวจความคิดเห็น ซึ่งอาจทำได้โดยวิธี ดังต่อไปนี้

(ก) การสัมภาษณ์รายบุคคล

(ข) การเปิดให้แสดงความคิดเห็นหรือตอบแบบสอบถาม ทางไปรษณีย์ โทรศัพท์หรือ โทรสาร ระบบเครือข่ายสารสนเทศ หรือทางอื่นใด

(ค) การเปิดโอกาสให้ประชาชนมารับข้อมูลและแสดงความคิดเห็นต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบ

(ง) การสนทนากลุ่มย่อย

(๒) การประชุมปรึกษาหารือ ซึ่งอาจทำได้โดยวิธี ดังต่อไปนี้

(ก) การประชาพิจารณ์

(ข) การอภิปรายสาธารณะ

(ค) การแลกเปลี่ยนข้อมูลข่าวสาร

(ง) การประชุมเชิงปฏิบัติการ

(จ) การประชุมระดับตัวแทนของกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย

(๓) วิธีการอื่นที่คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติประกาศกำหนด

เพื่อประโยชน์ในการรับฟังความคิดเห็นและการมีส่วนร่วมของประชาชนตามมาตรา

คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติจะประกาศกำหนดหลักเกณฑ์การรับฟังความคิดเห็นแต่ละวิธี และการจัดทำสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นและการมีส่วนร่วมของประชาชนเพื่อให้หน่วยงานที่รับผิดชอบถือปฏิบัติก็ได้ ทั้งนี้ หน่วยงานที่รับผิดชอบจะต้องจัดการรับฟังความคิดเห็นและการมีส่วนร่วมของประชาชนไม่น้อยกว่าสองครั้ง และจะจัดการรับฟังความคิดเห็นโดยจำแนกตามประเภทส่วนได้เสียของประชาชนก็ได้

มาตรา ๓๐ เมื่อกรรมการผังเมืองวางและจัดทำผังประเทศเสร็จแล้ว ให้เสนอคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติพิจารณาให้ความเห็นชอบ

เมื่อคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติพิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ให้กระทรวงมหาดไทยเสนอนายกรัฐมนตรีประกาศใช้บังคับต่อไป

## ส่วนที่ ๒

### การใช้บังคับผังประเทศ

มาตรา ๓๑ การใช้บังคับผังประเทศที่คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติพิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ให้กระทำโดยประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี

ให้กรรมการผังเมืองจัดทำรายงานการประเมินผลผังประเทศเสนอต่อคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติพิจารณาตามระยะเวลาที่คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติกำหนด แต่ไม่เกินห้าปีนับแต่วันประกาศใช้บังคับผังประเทศ หากคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติเห็นว่าจำเป็นจะต้องปรับปรุงผังประเทศขึ้นใหม่ ให้กรรมการผังเมืองดำเนินการตามมาตรา ๒๙ และมาตรา ๓๐

มาตรา ๓๒ เมื่อมีประกาศใช้บังคับผังประเทศแล้ว การดำเนินนโยบายและโครงการพัฒนาภาครัฐทางด้านกายภาพจะต้องสอดคล้องกับผังประเทศ

มาตรา ๓๓ นโยบายและโครงการพัฒนาทางด้านกายภาพที่มีผลกระทบต่อผังเมืองในระดับประเทศ ให้หน่วยงานของรัฐเจ้าของนโยบายและโครงการเสนอคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติเพื่อพิจารณาให้ความเห็น เมื่อคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติให้ความเห็นประการใดแล้ว ให้หน่วยงานของรัฐเจ้าของนโยบายและโครงการนำความเห็นไปประกอบการดำเนินการต่อไป

นโยบายและโครงการใดเป็นนโยบายและโครงการพัฒนาทางด้านกายภาพที่มีผลกระทบต่อผังเมืองในระดับประเทศ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติกำหนด

มาตรา ๓๔ การตั้งงบประมาณรายจ่ายของหน่วยงานของรัฐเพื่อดำเนินการใดตามมาตรา ๓๒ จะต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาในด้านต่าง ๆ ของผังประเทศ

หมวด ๖

ผังภาค

ส่วนที่ ๑

การวางและจัดทำผังภาค

มาตรา ๓๕ ผังภาคประกอบด้วย

(๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังภาค

(๒) แผนที่แสดงเขตผังภาคโดยแสดงข้อมูลภูมิประเทศและระดับชั้นความสูง

(๓) แผนผังที่ทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ

ดังต่อไปนี้

(ก) แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(ข) แผนผังแสดงการตั้งถิ่นฐานและระบบชุมชน

(ค) แผนผังแสดงระบบการคมนาคมและการขนส่ง

(ง) แผนผังแสดงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ

(จ) แผนผังอื่น ๆ ตามความจำเป็น

(๔) นโยบาย มาตรการ กลยุทธ์ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังภาค

มาตรา ๓๖ ให้กรมการผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังภาค โดยให้เสนอหลักการและแนวคิดในการวางและจัดทำผังภาคต่อคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

มาตรา ๓๗ ในการวางและจัดทำผังภาคให้กรมการผังเมืองจัดให้มีกระบวนการมีส่วนร่วมของภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติกำหนด

หลักเกณฑ์และวิธีการการมีส่วนร่วมของประชาชนให้นำมาตรา ๒๙ วรรคสาม และวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๘ การวางและจัดทำผังภาค จะต้องสอดคล้องกับผังประเทศ โดยนำนโยบายของรัฐบาล นโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ มาพิจารณาดำเนินการ โดยให้มีการบูรณาการแผนงานโครงการของภาครัฐ รวมทั้งนำข้อคิดเห็นของภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน ที่ได้จากการดำเนินการตามมาตรา ๓๗ มาประกอบการพิจารณาด้วย

เมื่อคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติพิจารณาให้ความเห็นชอบผังภาคแล้ว ให้กระทรวงมหาดไทยเสนอนายกรัฐมนตรีประกาศใช้บังคับต่อไป

## ส่วนที่ ๒ การใช้บังคับผังภาค

มาตรา ๓๙ การใช้บังคับผังภาคที่คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติพิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ให้กระทำโดยประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี

ให้กรมการผังเมืองจัดทำรายงานการประเมินผลผังภาคเสนอต่อคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติพิจารณาตามระยะเวลาที่คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติกำหนด แต่ไม่เกินห้าปี นับแต่วันประกาศใช้บังคับผังภาค หากคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติเห็นว่าจำเป็นจะต้องปรับปรุงผังภาคขึ้นใหม่ ให้กรมการผังเมืองดำเนินการตามมาตรา ๓๖ มาตรา ๓๗ และมาตรา ๓๘

มาตรา ๔๐ เมื่อมีประกาศใช้บังคับผังภาคแล้ว การดำเนินโครงการพัฒนาภาครัฐทางด้านกายภาพจะต้องสอดคล้องกับผังภาค

มาตรา ๔๑ โครงการพัฒนาทางด้านกายภาพที่มีผลกระทบต่อการผังเมืองในระดับภาค ให้หน่วยงานของรัฐเจ้าของโครงการเสนอคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติเพื่อพิจารณาให้ความเห็น เมื่อคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติให้ความเห็นประการใดแล้วให้หน่วยงานของรัฐเจ้าของโครงการนำความเห็นไปประกอบการดำเนินการต่อไป

โครงการใดเป็นโครงการพัฒนาทางด้านกายภาพที่มีผลกระทบต่อการผังเมืองในระดับภาค ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติกำหนด

มาตรา ๔๒ ในการตั้งงบประมาณรายจ่ายของหน่วยงานของรัฐเพื่อดำเนินการใดภายในเขตผังภาคตามมาตรา ๔๐ จะต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาในด้านต่าง ๆ ของผังภาคนั้น

หมวด ๗  
ผังจังหวัด

## ส่วนที่ ๑

## การวางและจัดทำผังจังหวัด

มาตรา ๔๓ ผังจังหวัดประกอบด้วย

- (๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังจังหวัด
- (๒) แผนที่แสดงเขตผังจังหวัดโดยแสดงข้อมูลภูมิประเทศและระดับชั้นความสูง
- (๓) แผนผังที่ทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

(ก) แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(ข) แผนผังแสดงระบบชุมชน

(ค) แผนผังแสดงเขตส่งเสริมการพัฒนาเมือง

(ง) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและการขนส่ง

(จ) แผนผังแสดงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ

(ฉ) แผนผังแสดงเขตการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นที่น้ำหลาก

(ช) แผนผังแสดงเขตการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว

(ซ) แผนผังแสดงเขตพัฒนาอุตสาหกรรม

(ฌ) แผนผังแสดงเขตการอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม และสภาพแวดล้อม

(ญ) แผนผังอื่น ๆ ตามความจำเป็น

(๔) รายการประกอบแผนผังตามความจำเป็น

(๕) นโยบาย มาตรการและวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังจังหวัด

มาตรา ๔๔ ให้กรมการผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังจังหวัด

มาตรา ๔๕ ในการวางและจัดทำผังจังหวัดให้กรมการผังเมืองจัดให้มีกระบวนการมีส่วนร่วมของภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด

หลักเกณฑ์และวิธีการการมีส่วนร่วมของประชาชนตามวรรคหนึ่งให้นำมาตรา ๒๙ วรรคสาม และวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม เว้นแต่ในส่วนที่เป็นอำนาจของคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการผังเมือง

ให้คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดทำหน้าที่ให้คำปรึกษาในการวางและจัดทำผังจังหวัด

มาตรา ๔๖ การวางและจัดทำผังจังหวัดจะต้องสอดคล้องกับผังประเทศและผังภาค นโยบายของรัฐบาล นโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ โดยให้มีการบูรณาการแผนงานของภาครัฐ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นระดับจังหวัด



มาตรา ๔๗ ให้กรมการผังเมืองรวบรวมข้อคิดเห็นตามมาตรา ๔๕ มาประกอบการพิจารณาในการวางและจัดทำผังจังหวัด แล้วเสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบ

เมื่อคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ให้กรมการผังเมืองเสนอผังจังหวัดต่อรัฐมนตรีเพื่อประกาศใช้บังคับผังจังหวัดต่อไป

## ส่วนที่ ๒

### การใช้บังคับผังจังหวัด

มาตรา ๔๘ การใช้บังคับผังจังหวัดที่คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ให้กระทำโดยประกาศกระทรวงมหาดไทย

ให้กรมการผังเมืองจัดทำรายงานการประเมินผลผังจังหวัดเสนอต่อคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด แต่ไม่เกินห้าปีนับแต่วันใช้บังคับผังจังหวัด หากคณะกรรมการผังเมืองเห็นว่าจำเป็นจะต้องปรับปรุงผังจังหวัดขึ้นใหม่ ให้กรมการผังเมืองดำเนินการตามมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ และมาตรา ๔๗

มาตรา ๔๙ เมื่อมีประกาศกระทรวงมหาดไทยให้ใช้บังคับผังจังหวัดแล้ว การดำเนินโครงการพัฒนาภาครัฐทางด้านกายภาพจะต้องสอดคล้องกับผังจังหวัด

มาตรา ๕๐ ในการตั้งงบประมาณรายจ่ายของหน่วยงานของรัฐเพื่อดำเนินการใดภายในเขตผังจังหวัดตามมาตรา ๔๙ จะต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาในด้านต่าง ๆ ของผังจังหวัดนั้น

## หมวด ๘

### ผังเมืองรวม

## ส่วนที่ ๑

### การวางและจัดทำผังเมืองรวม

มาตรา ๕๑ ผังเมืองรวมประกอบด้วย

(๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมให้กำหนดโดยคำนึงถึงสัญลักษณ์ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน การเศรษฐกิจ ทรัพยากรธรรมชาติ การดำรงรักษาสถานที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี การจัดสภาพแวดล้อม และความเชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบที่ทุกคนสามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อย่างเท่าเทียมกัน

(๒) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมโดยแสดงข้อมูลภูมิประเทศและระดับชั้นความสูง

(๓) แผนผังซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีสาระสำคัญทุกประการ ดังต่อไปนี้

- (ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
- (ข) แผนผังแสดงที่โล่ง
- (ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและการขนส่ง
- (ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ
- (๔) รายการประกอบแผนผัง
- (๕) ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

ทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

- (ก) ประเภทและขนาดกิจการที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ดำเนินการ
- (ข) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้สร้าง
- (ค) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (ง) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (จ) อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้

สอยรวมของอาคาร

- (ฉ) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น
- (ช) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้สร้างอาคาร
- (ซ) ข้อกำหนดอื่นที่จำเป็นโดยรัฐมนตรีประกาศกำหนดตามคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมือง

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

- (๖) นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

มาตรา ๕๒ เมื่อเห็นสมควรวางและจัดทำผังเมืองรวม ณ ท้องที่ใดกรมการผังเมืองจะวางและจัดทำผังเมืองรวมของท้องที่นั้นขึ้น หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นของท้องที่นั้นจะวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่ของตนขึ้นก็ได้

ในกรณีที่จะมีการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่มีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด คณะกรรมการผังเมืองจะสั่งให้เป็นอำนาจหน้าที่ของกรมการผังเมือง หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือกรมการผังเมืองและองค์การบริหารส่วนจังหวัดร่วมกันวางและจัดทำก็ได้

ถ้าเขตผังเมืองรมนั้นคาบเกี่ยวบริเวณเขตปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งในจังหวัดเดียวกันที่ไม่ใช่กรณีตามวรรคสอง คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดจะสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นของท้องที่เดียวหรือของท้องที่ที่เกี่ยวข้องร่วมกันวางและจัดทำผังเมืองรวม และจะกำหนดวิธีดำเนินการและค่าใช้จ่ายซึ่งองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นของแต่ละท้องถิ่นจะต้องดำเนินการตามส่วนของตนก็ได้

ในกรณีที่กรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจตกลงกันได้ในเรื่องผู้มีอำนาจวางและจัดทำผังเมืองรวม ให้คณะกรรมการผังเมืองเป็นผู้ชี้ขาด

มาตรา ๕๓ เมื่อกรมการผังเมืองจะวางหรือจัดทำผังเมืองรวมของท้องที่ใด ให้กรมการผังเมืองแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นของท้องที่นั้นทราบ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้นมาแสดงความคิดเห็นต่อกรมการผังเมืองด้วย ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะวางหรือจัดทำผังเมืองรวมของท้องที่ใด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้กรมการผังเมืองทราบ

ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมใด ให้กรรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี จัดให้มีการโฆษณาให้ประชาชนทราบ และจัดให้มีการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยนำหลักเกณฑ์และวิธีการ การมีส่วนร่วมของประชาชนตามมาตรา ๒๙ วรรคสาม และวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม เว้นแต่ในส่วนที่เป็น อำนาจของคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการผังเมือง

ในกรณีการวางผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครตั้งคณะกรรมการ ที่ปรึกษาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วยผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนส่วนราชการ ที่เกี่ยวข้อง และบุคคลอื่นที่เห็นสมควร มีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่าสิบห้าคน และไม่เกินยี่สิบเอ็ดคน มีหน้าที่ ให้คำปรึกษาและความคิดเห็นเกี่ยวกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครที่กรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น วางและจัดทำขึ้น การแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ให้เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการผังเมืองกำหนด

มาตรา ๕๔ การวางและจัดทำผังเมืองรวม จะต้องสอดคล้องกับผังจังหวัดในกรณี ที่มีการวางและจัดทำผังจังหวัดขึ้นแล้ว โดยให้มีการบูรณาการแผนงานโครงการของภาครัฐ และเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรฐานที่กำหนดตามมาตรา ๑๘ (๑) รวมทั้งให้นำข้อคิดเห็นที่ได้จากการดำเนินการ ตามมาตรา ๕๓ มาประกอบการพิจารณาด้วย

มาตรา ๕๕ ผังเมืองรวมที่กรมการผังเมืองวางและจัดทำเสร็จแล้ว ให้กรมการผังเมืองเสนอ คณะกรรมการผังเมืองพิจารณา ในกรณีผังเมืองรวมที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นวางและจัดทำเสร็จแล้ว ให้เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นเสนอคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณา

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวม ก่อนเสนอคณะกรรมการ ผังเมืองจังหวัดพิจารณา ให้เสนอผังเมืองรวมดังกล่าวให้กรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็น ถ้ากรมการผังเมืองเห็นควรมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังเมืองรวมให้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบพร้อมด้วย เหตุผล ในกรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นชอบด้วยกับความเห็นกรมการผังเมืองและได้แก้ไขให้เป็นไปตามนั้นแล้ว ให้เสนอคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณาต่อไป หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่เห็นชอบด้วยกับความเห็นของ กรมการผังเมือง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเสนอคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณา โดยให้เสนอความเห็นและ เหตุผลของกรมการผังเมืองไปพร้อมกันด้วย

เมื่อคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วยกับความเห็นของกรมการผังเมือง ให้ดำเนินการตามมาตรา ๕๖ ต่อไป หากคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดไม่เห็นชอบกับความเห็นของกรมการ ผังเมืองทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่สามารถหาข้อยุติได้ ให้คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเสนอคณะกรรมการผังเมือง พิจารณา เมื่อคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาเป็นประการใดแล้ว ถือว่าเป็นการให้ความเห็นชอบของคณะกรรมการ ผังเมืองจังหวัดในประเด็นดังกล่าว และดำเนินการตามมาตรา ๕๖ ต่อไป

ในระหว่างการวางและจัดทำผังเมืองรวม ถ้าคณะกรรมการผังเมืองเห็นว่า ผังเมืองรวมที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้วางและจัดทำไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรฐานเกี่ยวกับการผังเมือง ตามมาตรา ๑๘ (๑) หรือไม่เหมาะสมด้วยเหตุอื่นใดอันอาจทำให้เกิดความเสียหายต่อประโยชน์สาธารณะ ให้คณะกรรมการผังเมืองมีอำนาจสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแก้ไขพร้อมกำหนดขั้นตอนและวิธีการในการแก้ไข ในคราวเดียวกันด้วย หรือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นยุติการวางและจัดทำผังเมืองรวมดังกล่าว และสั่งให้กรม การผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำแทนในกรณีนี้ กระบวนการวางและจัดผังเมืองรวมที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการ ไปแล้ว ให้ถือได้ว่าเป็นการดำเนินการโดยกรมการผังเมืองโดยอนุโลม

มาตรา ๕๖ เมื่อคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดแล้วแต่กรณีให้ความเห็นชอบแล้ว ให้กรรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น จัดให้มีการปิดประกาศแผนที่แสดงเขตและรายละเอียดของผังเมืองรวมไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และสาธารณสถานภายในเขตของผังเมืองรวมนั้นแล้วแต่กรณี เป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน โดยให้ลงวันที่ที่ปิดประกาศในใบประกาศนั้นด้วย

ในใบประกาศดังกล่าว ให้มีคำประกาศเชิญชวนให้ผู้มีส่วนได้เสียไปตรวจดูแผนผังและข้อกำหนดของผังเมืองรวมได้ ณ กรรมการผังเมืองหรือที่ทำการของเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น วิธีการประกาศให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงมหาดไทย

มาตรา ๕๗ หากภายในกำหนดระยะเวลาของการปิดประกาศดังกล่าวในมาตรา ๕๖ ผู้มีส่วนได้เสียผู้ใดมีหนังสือถึงกรรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมนั้นร้องขอให้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกเกี่ยวกับแผนผัง หรือข้อกำหนดตามมาตรา ๕๑ นั้น ให้กรรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น เสนอคำร้องขอนั้นพร้อมความเห็นต่อคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่คณะกรรมการผังเมืองไม่เห็นชอบด้วยก็ให้ส่งยกคำร้องขอนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบด้วยกับคำร้องขอ ให้สั่งให้กรรมการผังเมืองแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกในส่วนที่เกี่ยวกับแผนผัง หรือข้อกำหนดดังกล่าวในผังเมืองรวมนั้น

ในกรณีที่คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดไม่เห็นชอบกับคำร้องก็ให้ส่งยกคำร้องขอนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเห็นชอบด้วยกับคำร้องขอไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดส่งคำร้องขอดังกล่าวให้กรรมการผังเมืองพิจารณา ถ้ากรรมการผังเมืองเห็นพ้องกับความเห็นคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดให้ดำเนินการต่อไปตามนั้น แต่ถ้ากรรมการผังเมืองไม่เห็นพ้องด้วยกับคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด ให้กรรมการผังเมืองเสนอคำร้องขอนั้นให้คณะกรรมการผังเมืองพิจารณา เมื่อคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาแล้ว ให้ถือเป็นการยุติ

มาตรา ๕๘ หากเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาของการปิดประกาศดังกล่าวในมาตรา ๕๖ ไม่มีผู้มีส่วนได้เสียผู้ใดร้องขอให้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกเกี่ยวกับแผนผัง หรือข้อกำหนดตามมาตรา ๕๑ นั้น หรือมีแต่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี ได้ส่งยกคำร้องขอหรือสั่งให้แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกในส่วนที่เกี่ยวกับแผนผัง หรือข้อกำหนดดังกล่าว และกรรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ได้จัดการให้เป็นไปตามนั้นแล้ว ให้กรรมการผังเมืองเสนอรัฐมนตรีเพื่อดำเนินการออกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมต่อไป หรือในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นใช้บังคับผังเมืองรวมนั้นต่อไป ยกเว้นผังเมืองรวมในเขตพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ ให้กรรมการผังเมืองเสนอรัฐมนตรีเพื่อดำเนินการออกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

หลักเกณฑ์ วิธีการพิจารณาคำร้องของผู้มีส่วนได้เสียตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงมหาดไทย

มาตรา ๕๙ กรณีการวาง จัดทำ แก้ไข ปรับปรุงผังเมืองรวมในเขตพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ บรรดาอำนาจหน้าที่ที่กำหนดให้เป็นของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดตามมาตรา ๕๕ ถึงมาตรา ๖๑ ให้กำหนดเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการผังเมือง

## ส่วนที่ ๒

### การใช้บังคับผังเมืองรวม

มาตรา ๖๐ การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวงหรือออกเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่นและต้องมีสาระสำคัญตามมาตรา ๕๑

ให้กรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี จัดทำรายงานการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวมตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณีกำหนด แต่ไม่เกินห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นใช้บังคับ หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณา รายงานการประเมินผลครั้งที่ผ่านมาเสร็จสิ้น แล้วเสนอคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด พิจารณา หากคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี เห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญทำให้ผังเมืองรมนั้นไม่เหมาะสมที่จะรองรับการพัฒนาหรือดำรงรักษาเมืองต่อไปหรือจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ให้กรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการปรับปรุงโดยการวางและจัดทำผังเมืองรวม ขึ้นใหม่ให้เหมาะสมได้

การจัดทำรายงานการประเมินผลตามวรรคสอง ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการผังเมือง กำหนดซึ่งต้องมีการแสดงข้อเท็จจริงให้ปรากฏทั้งในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่น ของประชากร นโยบายของโครงการของรัฐ สภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม การคมนาคมและขนส่ง การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ ความมั่นคงของประเทศ และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองโดยให้ คำนึงถึงการมีส่วนร่วมของประชาชนประกอบด้วย

ข้อบัญญัติท้องถิ่น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ในกรณีพื้นที่ที่ออกข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเป็นพื้นที่ที่มีกฎกระทรวงให้ใช้ บังคับผังเมืองรวมอยู่ก่อนแล้ว ให้ถือว่าเป็นการยกเลิกกฎกระทรวงผังเมืองรวมบริเวณดังกล่าว เมื่อข้อบัญญัติ ท้องถิ่นได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว

มาตรา ๖๑ การแก้ไขผังเมืองรวมเฉพาะบริเวณหรือเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดให้เหมาะสมกับ สภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะ ให้กรมการผังเมืองเสนอ คณะกรรมการผังเมืองพิจารณา ส่วนกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวม ก่อนเสนอ คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณาให้นำความในมาตรา ๕๕ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม และในกรณี คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดไม่เห็นชอบด้วยความเห็นของกรมการผังเมืองทั้งหมดหรือบางส่วนและ ไม่สามารถหาข้อยุติได้ ให้เสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณา เมื่อคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาเป็นประการ ไตแล้วให้ถือว่าเป็นการให้ความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดในประเด็นดังกล่าว เมื่อคณะกรรมการ ผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบหรือถือว่าให้ความเห็นชอบแล้ว ให้กรมการ ผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วแต่กรณี จัดให้มีการประชาสัมพันธ์ ชี้แจงให้ประชาชนและผู้เกี่ยวข้องในเขต ผังเมืองรวมได้รับทราบ และจัดให้มีการปิดประกาศแผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวมที่แก้ไขและรายละเอียดของ การแก้ไขไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและ

สาธารณสถานภายในเขตของผังเมืองรวมนั้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และในประกาศนั้นให้มีคำเชิญชวนให้ผู้มีส่วนได้เสียแสดงข้อคิดเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลาที่มีการปิดประกาศ

ภายในระยะเวลาที่มีการปิดประกาศตามวรรคหนึ่ง ถ้ามีผู้มีส่วนได้เสียผู้ใดแสดงข้อคิดเห็นในการแก้ไขผังเมืองรวมนั้น ให้กรรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี เสนอข้อคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียพร้อมด้วยความเห็นของกรรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ต่อคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเห็นชอบกับข้อคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ให้คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดสั่งให้กรรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี แก้ไขให้เป็นไปตามข้อคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียซึ่งคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเห็นชอบด้วยนั้น แต่ถ้าคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดไม่เห็นชอบกับข้อคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ให้กรรมการผังเมืองเสนอผังเมืองรวมต่อรัฐมนตรีเพื่อดำเนินการออกกฎกระทรวงแก้ไขผังเมืองรวมต่อไป ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้วางผังและจัดทำก็ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกข้อบัญญัติท้องถิ่นแก้ไขผังเมืองรวมนั้นต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาที่มีการปิดประกาศตามวรรคหนึ่ง หากไม่มีผู้มีส่วนได้เสียแสดงข้อคิดเห็นให้กรรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการตามวรรคสามต่อไป

กรณีที่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ใด และภายหลังได้มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ใดท้องที่หนึ่งในเขตของกฎกระทรวงนั้น การใช้บังคับผังเมืองรวมให้ปฏิบัติตามข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ได้ออกในภายหลัง

มาตรา ๖๒ เมื่อมีกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว การดำเนินโครงการพัฒนาภาคีรัฐทางด้านกายภาพต้องสอดคล้องกับนโยบายและการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม

มาตรา ๖๓ ในการตั้งงบประมาณรายจ่ายของหน่วยงานของรัฐเพื่อดำเนินการใดภายในเขตผังเมืองรวมตามมาตรา ๖๒ จะต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับนโยบายและการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมนั้น

มาตรา ๖๔ ในเขตที่ได้มีกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมนั้น

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป เมื่อมีกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว แต่ถ้าคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเป็นการขัดต่อนโยบายของผังเมืองรวมในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับสุขลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปภายในระยะเวลาที่เห็นสมควรได้ การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขดังกล่าวให้คำนึงถึงกิจการที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพของที่ดินและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวกับที่ดิน การลงทุน ประโยชน์หรือความเดือดร้อนรำคาญที่ประชาชนได้รับจากกิจการนั้น ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเชิญเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินมาแสดงข้อเท็จจริงและความคิดเห็นประกอบด้วย

เมื่อได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขดังกล่าวในวรรคสองแล้ว ให้คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินทราบ และเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๐๗

มาตรา ๖๕ ผู้ใดประสงค์จะใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตใช้บังคับผังเมืองรวม ให้ยื่นขออนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต้องขออนุญาต หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข การยื่นขออนุญาต การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด

การอนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินตามวรรคหนึ่งไม่ถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนตามมาตรา ๖๔ วรรคสอง

#### หมวด ๙

#### ผังเมืองเฉพาะ

#### ส่วนที่ ๑

#### การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

มาตรา ๖๖ ผังเมืองเฉพาะประกอบด้วย

(๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

(๒) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ

(๓) แผนผังเมืองหรือแผนผังบริเวณซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญ

ทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

(ก) แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน

(ข) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและการขนส่งพร้อมทั้งรายละเอียดแสดงแนวและขนาดทางสาธารณะ

(ค) แผนผังแสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

(ง) แผนผังแสดงที่โล่ง

(จ) แผนผังแสดงการกำหนดระดับพื้นดิน

(ฉ) แผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ

(ช) แผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ รวมทั้งต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่ที่จะพึงส่งเสริมหรือบำรุงรักษา

(ซ) แผนผังแสดงพื้นที่สีเขียวและพื้นที่อนุรักษ์

(๔) รายการและคำอธิบายประกอบแผนผังตาม (๓) รวมทั้งประเภทและชนิดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง

(๕) ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะทุกประการหรือบางประการ ดังต่อไปนี้

- (ก) แนวทางและขนาดของที่อยู่ปรกรณ์
- (ข) ประเภท ชนิด ลักษณะ ขนาด ความสูง และจำนวนของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้สร้าง
- (ค) ประเภทและขนาดของกิจการที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ดำเนินการ
- (ง) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (จ) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (ฉ) อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต่อพื้นที่

ใช้สอยรวมของอาคาร

- (ช) ระยะถอยร่นจากแนวธรรมชาติ ถนน และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น
- (ซ) ขนาดของแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้สร้างอาคาร
- (ฌ) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวนและลักษณะของอาคารที่ขำรุดทรุดโทรม หรืออยู่ในสภาพอันเป็นที่น่ารังเกียจหรือน่าจะเป็นอันตรายแก่ผู้อาศัยหรือสัญจรไปมาซึ่งจะถูกสั่งให้รื้อหรือย้ายตามคำสั่งของคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา ๙๑

(ญ) การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่ หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงอันผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ออไว้เมื่อขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(ฎ) ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่สร้างอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งบริเวณของที่ดินที่กำหนดให้เป็นที่โล่งเพื่อประโยชน์ตามที่ระบุไว้

(ฏ) การส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี

(ฐ) การดำรงรักษาที่โล่ง

(ฑ) การส่งเสริมหรือบำรุงรักษาต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่

(ฒ) การรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร

(ณ) การอื่นที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

(๖) รายละเอียดระบุที่ดินหรือสิ่งหาปริมาณทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องเวนคืนพร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยมีแผนที่แสดงเขตที่ดินหรือสิ่งหาปริมาณทรัพย์อย่างอื่นที่เวนคืนเพื่อประโยชน์หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นแก่การผังเมืองตามมาตรา ๘๐

(๗) รายละเอียดและแผนที่ระบุที่ดินหรือสิ่งหาปริมาณทรัพย์อย่างอื่นซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือซึ่งกระทรวง ทบวง กรม จังหวัด องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐ เป็นเจ้าของ ผู้ครอบครอง หรือผู้ดูแลรักษา ซึ่งจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

(๘) แผนที่ แผนผังหรือรายละเอียดอื่น ๆ ตามความจำเป็น

มาตรา ๖๗ เมื่อได้มีกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ณ ที่ซึ่งได้ แล้ว ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นของท้องถิ่นเห็นสมควรจะจัดให้มีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในท้องที่ของตนขึ้นก็ได้ หรือจะขอให้กรมการผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะก็ได้



ในท้องที่ใดไม่ว่าจะมีกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือไม่ก็ตาม หากรัฐมนตรีพิจารณาเห็นว่ามีเหตุผลจำเป็นที่จะต้องมีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะขึ้น อาจสั่งให้กรมการผังเมือง หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะก็ได้

ในกรณีเป็นการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามมาตรา ๗๘ วรรคสอง หากคณะกรรมการผังเมืองเห็นสมควรอาจสั่งให้กรมการผังเมืองวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในบริเวณนั้นก็ได้

ในกรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเสนอหลักการที่จะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะให้คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาเห็นชอบก่อน ในการนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะมาแสดงความคิดเห็นหรือขอคำแนะนำเกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะต่อกรมการผังเมืองก็ได้

มาตรา ๖๘ ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามมาตรา ๖๗ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปิดประกาศแสดงเขตที่ประมาณว่าจะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และสาธารณสถานภายในเขต ที่จะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะนั้น

มาตรา ๖๙ ในกรณีที่กรมการผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามคำสั่งของรัฐมนตรี หรือตามคำขอของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๖๗ ให้กรมการผังเมืองส่งแผนที่แสดงเขตที่ประมาณว่าจะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะไปให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นนำไปปิดไว้ ณ ที่เปิดเผยตามนัยแห่งมาตรา ๖๘

มาตรา ๗๐ ในการประกาศแสดงเขตที่ประมาณว่าจะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามมาตรา ๖๘ และมาตรา ๖๙ ให้มีคำประกาศเชิญชวนให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือผู้มีสิทธิก่อสร้างอาคารเหนือที่ดินของผู้อื่น ให้เสนอความคิดเห็น ตลอดจนความประสงค์ในการปรับปรุงที่ดินในเขตที่ได้แสดงไว้โดยทำเป็นหนังสือเสนอต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรมการผังเมือง แล้วแต่กรณี ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันปิดประกาศ

เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรมการผังเมืองอาจแจ้งให้ผู้มีหนังสือแสดงความคิดเห็นและความประสงค์ตามวรรคหนึ่ง มาชี้แจงแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีกก็ได้

มาตรา ๗๑ ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะใด ให้กรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี จัดให้มีการโฆษณาให้ประชาชนทราบ และจัดให้มีการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยนำหลักเกณฑ์และวิธีการการมีส่วนร่วมของประชาชนตามมาตรา ๒๙ วรรคสาม และวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม เว้นแต่ในส่วนที่เป็นอำนาจของคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการผังเมือง

มาตรา ๗๒ ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือผู้มีสิทธิก่อสร้างอาคารเหนือที่ดินของผู้อื่น ประสงค์จะจัดสรรที่ดินหรือก่อสร้างอาคารเพื่อประโยชน์แก่การศึกษา การสาธารณสุขหรือสาธารณูปการ ในเขตที่ได้ปิดประกาศไว้ตามมาตรา ๖๘ หรือมาตรา ๖๙ ให้มีหนังสือแสดงความประสงค์พร้อมกับส่งโครงการดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรมการผังเมือง แล้วแต่กรณี

มาตรา ๗๓ เมื่อได้รับหนังสือแสดงความประสงค์ตามมาตรา ๗๐ หรือมาตรา ๗๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรรมการผังเมืองจะให้ความเห็นชอบตามข้อเสนอหรืออาจปฏิเสธหรือสั่งการเป็นลายลักษณ์อักษร ให้ผู้แสดงความประสงค์จะจัดสรรที่ดินหรือก่อสร้างอาคารแก้ไขโครงการที่จะจัดสรรที่ดินหรือที่จะก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบตามมาตรา ๖๗ ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแสดงความประสงค์ เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือผู้มีสิทธิก่อสร้างอาคารเหนือที่ดินของผู้อื่น ผู้ไม่เห็นชอบด้วยกับการปฏิเสธหรือการสั่งการให้แก้ไขมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๐๗

มาตรา ๗๔ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรรมการผังเมืองพิจารณาเห็นว่าการจัดสรรที่ดินและประเภทของอาคารที่จะก่อสร้างเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบแล้วตามมาตรา ๖๗ เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรรมการผังเมืองจะให้ผู้แสดงความประสงค์ตามมาตรา ๗๒ ทำสัญญาว่าจะจัดสรรที่ดินหรือก่อสร้างอาคารตามที่ตกลงกันได้ ในกรณีที่ทำสัญญากับผู้มีสิทธิก่อสร้างอาคารเหนือที่ดินของผู้อื่นต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของและผู้ครอบครองที่ดินที่ขอด้วยกฎหมาย สัญญาที่จะทำขึ้นกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรรมการผังเมืองให้ประกอบด้วยแผนผังบริเวณอาคาร และรูปแบบอาคารที่จะขอก่อสร้างโดยละเอียดด้วยวิธีการเสนอแผนผังตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงมหาดไทย

มาตรา ๗๕ การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะต้องให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม สัญญาตามมาตรา ๗๔ และให้คำนึงถึงความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองตามมาตรา ๗๐ ข้อคิดเห็นของประชาชนตามมาตรา ๗๑ และการอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

มาตรา ๗๖ ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามมาตรา ๖๗ ให้ส่งผังเมืองเฉพาะไปยังกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็น ถ้ากรรมการผังเมืองไม่เห็นพ้องด้วยกับผังเมืองเฉพาะ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะให้สอดคล้องกับความเห็นของกรรมการผังเมืองได้ ให้กรรมการผังเมืองเสนอคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาชี้ขาด

มาตรา ๗๗ ในกรณีที่กรรมการผังเมืองวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามมาตรา ๖๗ ให้ส่งผังเมืองเฉพาะไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาให้ความเห็น ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่เห็นพ้องด้วยกับผังเมืองเฉพาะ และกรรมการผังเมืองเห็นว่าไม่อาจแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะให้สอดคล้องกับความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ ให้กรรมการผังเมืองเสนอคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาชี้ขาด

มาตรา ๗๘ เมื่อคณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบกับผังเมืองเฉพาะที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรรมการผังเมืองจัดทำแล้ว ให้กรรมการผังเมืองเสนอผังเมืองเฉพาะต่อรัฐมนตรี เพื่อดำเนินการตราพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะนั้นต่อไป

ถ้ากรณีที่ผังเมืองเฉพาะไม่มีองค์ประกอบตามมาตรา ๖๖ (๕) (ก) (ฉ) และ (ค) (๖) และ (๗) ให้กรรมการผังเมืองเสนอผังเมืองเฉพาะต่อรัฐมนตรี เพื่อดำเนินการออกเป็นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

มิให้นำบทบัญญัติในหมวด ๙ ส่วนที่ ๒ การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ มาตรา ๘๐ มาตรา ๘๑ มาตรา ๘๒ มาตรา ๘๓ ส่วนที่ ๓ คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น ส่วนที่ ๔ การรื้อย้าย หรือตัดแปลงอาคาร หมวด ๑๒ อุทธรณ์ มาตรา ๑๐๗ (๔) (๕) (๖) (๗) (๘) และ (๙) และหมวด ๑๔ บทเบ็ดเสร็จ มาตรา ๑๒๒ มาใช้บังคับกับกรณีผังเมืองเฉพาะที่ได้ดำเนินการออกเป็นกฎกระทรวง

## ส่วนที่ ๒ การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

มาตรา ๗๙ ในระหว่างที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ในท้องที่ใด ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรรมการผังเมืองเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมในเขตของผังเมืองเฉพาะได้เปลี่ยนแปลงไป สมควรแก้ไขปรับปรุงข้อกำหนดหรือรายละเอียดของผังเมืองเฉพาะที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะเสียใหม่ให้เหมาะสม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรรมการผังเมืองเสนอขอแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะต่อคณะกรรมการผังเมือง ถ้าคณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบด้วยกับการแก้ไขปรับปรุง และการแก้ไขปรับปรุงนั้นไม่เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและรายละเอียดของผังเมืองเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น หรือการที่จะตั้งหรือย้ายอาคาร หรือไม่ก่อให้เกิดการเวนคืนที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นขึ้นอีก หรือการที่จะตั้งหรือย้ายอาคารใหม่ ก็ให้ดำเนินการออกกฎกระทรวงแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะ

มาตรา ๘๐ เมื่อได้ประกาศพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะในท้องที่ใด ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครอง และถูกกำหนดในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะให้เวนคืนเพื่อใช้ในการอันเป็นประโยชน์แก่การผังเมือง ให้ถือว่าถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การเวนคืนโดยอนุโลม ทั้งนี้เว้นแต่ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

ให้อธิบดีกรมการผังเมืองหรือผู้ว่าราชการจังหวัดแห่งท้องที่ ซึ่งระบุไว้ในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ เป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์และให้ถือแนวเขตที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่จะเวนคืนที่มีอยู่ในแผนที่ท้ายพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะเป็นแนวเขตที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

ในกรณีที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะภายในห้าปีนับแต่วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจตามมาตรา ๒๕ เงินค่าทดแทนที่จะจ่ายให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนตามมาตรา ๒๕ ถ้าพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะไม่ได้กำหนดเงินค่าทดแทนไว้เป็นอย่างอื่นให้กำหนดตามราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

ในกรณีที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะโดยไม่ได้ประกาศพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว หรือใช้บังคับเมื่อพ้นห้าปีนับแต่วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาและพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะไม่ได้กำหนดเงินค่าทดแทนไว้เป็นอย่างอื่น ให้กำหนดตามราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนนั้นตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

ในกรณีที่เป็นการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อปรับปรุงให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ เมื่อเจ้าหน้าที่ดำเนินการได้ดำเนินการปรับปรุงแล้วและประสงค์จะให้เช่าหรือหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไปก็ให้กระทำได้ แต่จะกระทำการอันมีผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นมิได้

การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนเพื่อปรับปรุงดังกล่าวจะกระทำได้ก็โดยการตราพระราชบัญญัติ

มาตรา ๘๑ ในกรณีที่มีความจำเป็นจะต้องเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้ดำเนินการตามมาตรา ๘๐ และพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะได้บัญญัติให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ได้ก่อนการใช้เงินหรือวางเงินค่าทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตกลงกับเจ้าของ ผู้ครอบครอง หรือผู้ดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับกำหนดเวลาที่จะเข้าครอบครอง แต่กำหนดวันที่เจ้าหน้าที่ดำเนินการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการจะเข้าครอบครองต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันมีหนังสือแสดงความจำนงที่จะเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้น

ในกรณีที่ไม่สามารถพบตัวเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๘๐ และไม่สามารถส่งหนังสือแสดงความจำนงถึงเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ได้ กำหนดวันที่จะเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันปิดแจ้งความ ซึ่งปิดไว้ ณ ที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการมีอำนาจเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ แม้จะยังมีได้ชำระเงินค่าทดแทน

มาตรา ๘๒ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด

- (๑) รายละเอียดแห่งข้อกำหนดต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ
- (๒) หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

มาตรา ๘๓ บรรดาข้อบัญญัติหรือเทศบัญญัติซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข กฎหมายว่าด้วยการรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมสุสานและฌาปนสถาน หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ใช้บังคับอยู่ในเขตท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘๒ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘๒ ให้ใช้กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘๒ แทน

มาตรา ๘๔ ในท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินหรือแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ให้ผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ หรือในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๗๙ หรือมาตรา ๘๒

มาตรา ๘๕ ผู้ใดประสงค์จะใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตใช้บังคับผังเมืองเฉพาะให้ยื่นขออนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต้องขออนุญาต หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข การยื่นขออนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองเฉพาะ ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด

## ส่วนที่ ๓

## คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น

มาตรา ๘๖ ในท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ให้มีคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนอัยการสูงสุด ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนกรมโยธาธิการ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ผู้แทนหน่วยงานอื่นที่เห็นสมควรไม่เกินสี่คน ผู้ทรงคุณวุฒิทางการผังเมืองหรือสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการผังเมืองไม่เกินสี่คน ผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระไม่เกินสี่คน ซึ่งคณะกรรมการผังเมืองแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และผู้อำนวยการสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ โยธาธิการจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ธนารักษ์พื้นที่ นายอำเภอแห่งท้องที่นั้น อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด ผู้แทนหน่วยงานอื่นที่เห็นสมควรไม่เกินสี่คน ผู้ทรงคุณวุฒิทางการผังเมืองหรือสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการผังเมืองไม่เกินสามคน ผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระไม่เกินสามคน ซึ่งคณะกรรมการผังเมืองแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่ต้องดำเนินการในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วย

กรรมการซึ่งแต่งตั้งจากผู้แทนสถาบันหรือองค์การอิสระจะต้องไม่เป็นข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นซึ่งมีตำแหน่งหรือเงินเดือนประจำ

มาตรา ๘๗ ให้คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

(๑) พิจารณาและสั่งการเกี่ยวกับการจัดที่ดินของเอกชนเพื่อใช้เป็นที่อยู่อุปถัมภ์ตามผังเมืองเฉพาะ

(๒) อนุมัติการยกที่อุปถัมภ์ให้เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

(๓) พิจารณาและสั่งการเกี่ยวกับการรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคารที่จะต้องรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงตามผังเมืองเฉพาะ

(๔) พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ยื่นต่อคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น

(๕) ดำเนินการอื่นใดตามอำนาจหน้าที่ซึ่งมีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๘๘ ให้กรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นซึ่งคณะกรรมการผังเมืองแต่งตั้ง มีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ไม่ว่าจะเป็นการแต่งตั้งเพิ่มขึ้นหรือแต่งตั้งแทนตำแหน่งที่ว่าง ให้ผู้ได้รับแต่งตั้งนั้น อยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

กรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นที่พ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกได้

มาตรา ๘๙ให้นำมาตรา ๑๑ มาตรา ๑๒ และมาตรา ๑๓ มาใช้แก่คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นโดยอนุโลม

ส่วนที่ ๔  
การรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร

มาตรา ๙๐ ในกรณีที่พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะกำหนดให้มีการรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการจัดทำรายละเอียดแสดงการรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคารให้คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นพิจารณา

มาตรา ๙๑ ให้คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นพิจารณาเหตุผลและรายละเอียดแสดงการรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร ให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ ในการนี้จะขอความเห็นจากกรมการผังเมืองก็ได้ หรือจะสั่งให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการจัดทำรายละเอียดเสียใหม่ก็ได้

เมื่อคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นพิจารณาเสร็จแล้วและสั่งการประการใด ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการมีหนังสือถึงเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่เกี่ยวข้องให้ทราบถึงคำสั่งของคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นและการดำเนินการตามคำสั่งนั้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อนวันที่จะมีการดำเนินการ และให้ส่งรายละเอียดแสดงการรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคารเท่าที่เกี่ยวข้องไปด้วยแต่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารผู้ไม่เห็นชอบด้วยกับคำสั่งของคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น มีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๐๗

มาตรา ๙๒ ถ้าอาคารที่จะต้องรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือทรัพย์สินของแผ่นดินที่อยู่ในความครอบครองหรือดูแลรักษาของส่วนราชการใด ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีหนังสือแจ้งให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือทรัพย์สินของแผ่นดินทราบ และให้ส่วนราชการดังกล่าวมีหนังสือแสดงความยินยอมหรือขัดข้องให้คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นทราบ ถ้ามีปัญหาโต้แย้งระหว่างส่วนราชการกับคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น ให้เสนอคณะกรรมการผังเมืองวินิจฉัย

มาตรา ๙๓ ในกรณีที่เอกชนซึ่งเป็นเจ้าของอาคารได้รับหนังสือแจ้งให้จัดการรื้อหรือย้ายอาคารแล้ว ไม่ได้ใช้สิทธิอุทธรณ์ตามมาตรา ๑๐๗ หรือใช้สิทธิอุทธรณ์ แต่คณะกรรมการอุทธรณ์ไม่เห็นด้วยการอุทธรณ์ เจ้าของอาคารต้องปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ดำเนินการหรือคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่งหรือคำวินิจฉัยอุทธรณ์

ถ้าเจ้าของอาคารไม่เริ่มดำเนินการรื้อหรือย้ายอาคาร หรือได้รื้อหรือย้ายอาคารไปบ้างแล้ว แต่เป็นที่เห็นได้ประจักษ์ว่าการรื้อหรือย้ายอาคารจะไม่แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนดไว้ในคำสั่ง ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเตือนเป็นหนังสือไปยังเจ้าของอาคาร ถ้าผู้นั้นยังคงละเลยไม่ดำเนินการตามคำสั่งภายในเวลาที่กำหนดไว้ในคำเตือนซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการมีอำนาจเข้าไปในที่ดินและรื้อหรือย้ายอาคารนั้นโดยคิดค่าใช้จ่ายจากเจ้าของอาคาร ค่าใช้จ่ายจะคิดหักเอาจากเงินค่าตอบแทนตามมาตรา ๙๕ ที่จะพึงจ่ายให้แก่เจ้าของอาคารนั้นก็ได้ การรื้อหรือย้ายอาคารนั้น เจ้าหน้าที่ดำเนินการต้องกระทำโดยประหยัดและค่าใช้จ่ายที่คิดจากเจ้าของอาคารจะต้องไม่มากกว่าเงินค่าตอบแทนตามมาตรา ๙๕

เมื่อได้คิดค่าใช้จ่ายแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของอาคารทราบ  
เจ้าของอาคารผู้ไม่เห็นชอบด้วยกับการคิดค่าใช้จ่ายมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๐๗

มาตรา ๙๔ ในกรณีที่เอกชนซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารได้รับแจ้งให้จัดการดัดแปลง  
อาคาร ไม่เริ่มดำเนินการดัดแปลงอาคารหรือได้ดัดแปลงอาคารไปบ้างแล้ว แต่เป็นที่เห็นได้ประจักษ์ว่าการดัดแปลง  
อาคารจะไม่แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนดไว้ในคำสั่ง ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเตือนเป็นหนังสือไปยังเจ้าของ  
หรือผู้ครอบครองอาคาร และหากผู้นั้นยังคงละเลยไม่ดำเนินการตามคำสั่งภายในเวลาที่กำหนดไว้ในคำเตือน  
ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการรายงานต่อคณะกรรมการบริหาร  
การผังเมืองส่วนท้องถิ่นเพื่อสั่งเพิกถอนคำสั่งให้ดัดแปลงนั้น และสั่งให้รื้อหรือย้ายอาคารต่อไปและให้นำมาตรา  
๙๓ มาใช้บังคับแก่การสั่งรื้อหรือย้ายอาคาร และการคิดค่าใช้จ่ายจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยอนุโลม

มาตรา ๙๕ เมื่อคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นได้สั่งให้เจ้าของรื้อ ย้าย หรือ  
ดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๙๓ หรือมาตรา ๙๔ ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการ  
บริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น กำหนดเงินค่าตอบแทนตามความเป็นธรรมและจ่ายให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเป็นอาคารที่ไม่อาจย้ายได้ ให้จ่ายเงินค่าตอบแทนแก่เจ้าของอาคาร ซึ่งปลูกสร้างอยู่ใน  
วันที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

(๒) ถ้าเป็นอาคารหรือส่วนของอาคารที่รื้อย้ายได้ ให้จ่ายเงินค่าตอบแทนแก่เจ้าของอาคาร  
ซึ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ เงินค่าตอบแทนดังกล่าวพึงกำหนดให้  
เฉพาะค่ารื้ออาคาร ค่าขนย้าย และค่าปลูกสร้างใหม่

(๓) ผู้เช่าที่ดินหรือผู้เช่าอาคารที่จะต้องรื้อหรือย้าย ซึ่งมีสัญญาเช่าเป็นหนังสือ หรือทำเป็น  
หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ  
พาณิชย์ และหลักฐานนั้นได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะหรือได้ทำขึ้น  
ภายหลังวันนั้นโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และการเช่านั้นยังไม่ระงับไปในวันที่เจ้าพนักงาน  
ท้องถิ่นได้สั่งให้รื้อหรือย้ายอาคาร เงินค่าตอบแทนในการเช่านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียหายจริง  
โดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดินหรืออาคารก่อนสัญญาเช่าระงับ

(๔) บุคคลซึ่งมีสิทธิตามมาตรา ๑๓๔๙ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์  
และเสียสิทธิในการใช้ทางหรือเสียสิทธิในการวางท่อน้ำ ทางระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน  
ผ่านที่ดินซึ่งต้องมีการรื้อหรือย้ายอาคารในเมื่อบุคคลเช่นว่านั้นได้ให้เงินค่าตอบแทนในการที่ได้ใช้สิทธินั้น ๆ  
แก่เจ้าของที่ดินไปแล้ว

ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการมีหนังสือแจ้งจำนวนเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทน  
ทราบ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทน ผู้ไม่เห็นชอบด้วยกับจำนวนเงินค่าตอบแทนดังกล่าวมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตาม  
มาตรา ๑๐๗

มาตรา ๙๖ ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการจัดหาที่อยู่ชั่วคราวที่เหมาะสมให้แก่บุคคลตามมาตรา ๙๕  
(๑) (๒) หรือ (๓) อาศัยอยู่เป็นเวลาตามความจำเป็นไม่น้อยกว่าหกเดือนแต่ไม่เกินกว่าหนึ่งปี ในเมื่อบุคคล  
ดังกล่าวไม่สามารถจัดหาที่อยู่ของตนเองได้ การกำหนดเงินค่าตอบแทนตามมาตรา ๙๕ จะคำนึงถึงการจัดหาที่  
อยู่ชั่วคราวด้วยก็ได้

ในกรณีที่เห็นสมควรเจ้าหน้าที่ดำเนินการจะผ่อนผันให้อาศัยต่อไปอีกไม่เกินหกเดือนก็ได้

มาตรา ๙๗ ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ยื่นคำขอจัดการที่ดินและหรืออาคารให้บุคคลดังกล่าวในมาตรา ๙๖ เข้าอยู่ในที่ใหม่ โดยการเช่าซื้อหรือเช่าและบุคคลดังกล่าวสมัครใจเข้าอยู่ในที่ดินและหรืออาคารที่จัดหาให้ใหม่นั้น ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการกักเงินค่าตอบแทนที่จะพึงจ่ายตามมาตรา ๙๕ ไว้เพื่อจ่ายในการเช่าซื้อหรือเช่า ถ้าเป็นการเช่าซื้อจำนวนเงินที่กักไว้ให้เป็นไปตามที่เจ้าหน้าที่ดำเนินการและบุคคลดังกล่าวตกลงกัน ถ้าเป็นการเช่า ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการกักเงินไว้เป็นค่าเช่าสำหรับหนึ่งปีหกเดือน จำนวนเงินที่เหลือจากที่กักไว้ให้จ่ายแก่บุคคลดังกล่าว ในการนี้ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการมีหนังสือแจ้งจำนวนเงินที่กักไว้ และจำนวนเงินที่เหลือจ่ายให้บุคคลดังกล่าวทราบ บุคคลดังกล่าวผู้ไม่เห็นชอบด้วยมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๐๗ ในกรณีที่จัดที่ดินไว้ให้บุคคลดังกล่าวปลูกสร้างเอง ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการช่วยเหลือและให้ความสะดวกในการที่จะปลูกสร้างอาคารลงในที่ดินที่จัดให้

มาตรา ๙๘ ในกรณีที่คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นสั่งให้จัดที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อุปถัมภ์ ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการจ่ายเงินค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นกำหนดแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินดังกล่าว ซึ่งต้องเสียสิทธิบางประการเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเนื่องจากการจัดที่ดินนั้นหรือต้องรับภาระที่ต้องปฏิบัติหรืองดเว้นไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดอันเกี่ยวกับที่ดินที่จัดนั้น

ในการกำหนดเงินค่าตอบแทนตามวรรคหนึ่ง ให้คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นพิจารณาถึงความมากน้อยแห่งสิทธิที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินต้องเสียหรือถูกจำกัด หรือภาระที่ต้องปฏิบัติหรืองดเว้นไม่ปฏิบัติ รวมทั้งประโยชน์ที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินพึงได้รับในการใช้ที่อุปถัมภ์ด้วย แต่ทั้งนี้ เงินค่าตอบแทนที่กำหนดต้องไม่เกินราคาที่ดิน และเพื่อประโยชน์ในการคำนวณราคาที่ดินตามมาตรา ๑๐๐ ให้นำความในมาตรา ๑๐๐ เกี่ยวกับราคาที่ดินตามความเป็นธรรมมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ให้คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งการกำหนดเงินค่าตอบแทนให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินทราบ เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินผู้ไม่เห็นชอบด้วยมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๐๗

มาตรา ๙๙ ที่ดินที่ถูกจัดให้เป็นที่อยู่อุปถัมภ์ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ในส่วนที่ถูกจัดนั้น

มาตรา ๑๐๐ เจ้าของที่อยู่อุปถัมภ์ผู้ใดประสงค์จะยกที่อยู่อุปถัมภ์ให้เป็นที่ดินสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน โดยมีเงินค่าตอบแทน หากคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นพิจารณาเห็นว่าที่อยู่อุปถัมภ์นั้นได้ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะเป็นส่วนใหญ่ ก็ให้รับที่อยู่อุปถัมภ์นั้นเป็นที่ดินสาธารณะสมบัติของแผ่นดินได้และให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการจ่ายเงินค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของตามราคาที่ดินที่พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะบัญญัติไว้ ถ้าไม่ได้บัญญัติไว้ให้กำหนดเท่ากับราคาของที่ดินที่โอนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจ ทั้งนี้ ไม่ว่าพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจะยังคงใช้บังคับหรือไม่

ถ้าไม่มีพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว หรือใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะภายหลังห้าปีนับแต่วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวและพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะไม่ได้กำหนดเงินค่าตอบแทนไว้เป็นอย่างอื่น ให้กำหนดเงินค่าตอบแทนเท่าราคาที่ดินที่โอนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

ความในวรรคหนึ่งและวรรคสองไม่ให้ใช้บังคับในกรณีที่การยกให้เกิดขึ้นภายหลังห้าปีนับแต่วันใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ในกรณีนี้ถ้าพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะไม่ได้กำหนดเงินค่าตอบแทนไว้เป็นอย่างอื่น ให้เงินค่าตอบแทนเป็นไปตามที่ตกลงกัน ซึ่งจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาที่ดินตามความเป็นธรรมตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง แล้วแต่กรณี



มาตรา ๑๐๑ ในการคำนวณเงินค่าตอบแทนตามมาตรา ๑๐๐ ถ้ามีการสร้างหรือจัดทำเพื่อให้เป็นที่อุปกรรม ตามแบบและรายการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตก่อนที่จะมีการยกให้ ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการจ่ายเงินค่าตอบแทนค่าใช้จ่ายในการสร้างหรือจัดทำดังกล่าวแก่เจ้าของเพิ่มขึ้นจากเงินค่าตอบแทนอันพึงจ่ายให้เนื่องในการยกให้ นอกจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง เงินค่าตอบแทนอันจะพึงจ่ายให้เพิ่มขึ้นตามมาตรา นี้ ให้คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นพิจารณากำหนดให้ตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงประโยชน์ของเจ้าของหรือผู้ครอบครองประโยชน์สาธารณะ สภาพของสิ่งที่ก่อสร้างหรือสิ่งที่จัดทำ หรือสิ่งที่สร้างในขณะที่มีการยกให้ประกอบด้วย

มาตรา ๑๐๒ ในกรณีที่คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นได้กำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทนอันจะพึงจ่ายให้ หรือได้มีการจ่ายเงินค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินตามมาตรา ๙๘ ให้หักเงินค่าตอบแทนที่กำหนดไว้ หรือที่ได้จ่ายไปแล้วออกจากเงินค่าตอบแทนในการยกให้ตามมาตรา ๑๐๐

มาตรา ๑๐๓ ในการจัดที่ดินให้เป็นที่อยู่กรรม หากมีความจำเป็นต้องสร้างหรือจัดทำเพื่อให้เป็นไปตามแบบและรายการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดและเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินร้องขอ เจ้าหน้าที่ดำเนินการจะสร้างหรือจัดทำให้ก็ได้เมื่อพิจารณาเห็นเป็นการสมควร โดยคิดค่าใช้จ่ายจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้น

ในการคิดค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่ง ถ้าการสร้างหรือจัดทำของเจ้าหน้าที่ดำเนินการเป็นไปเพียงเพื่อประโยชน์ของเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินผู้ร้องขอนั้น ให้คิดค่าใช้จ่ายในการสร้างหรือจัดทำนั้นทั้งหมด แต่ถ้าเป็นไปเพื่อสาธารณประโยชน์ด้วย เจ้าหน้าที่ดำเนินการจะออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ตามที่เห็นสมควร และให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายส่วนที่เหลือ

มาตรา ๑๐๔ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ ในกรณีจำเป็นที่ต้องใช้ที่ดินของบุคคลใด ๆ ในบริเวณไม่เกินหนึ่งกิโลเมตรนับจากแนวเขตผังเมืองเฉพาะ เจ้าพนักงานการผังเมืองมีอำนาจจัดให้ทำหรือวางท่อน้ำทางระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันลงบน ได้ หรือเหนือพื้นดินของบุคคลนั้นได้ในเมื่อพื้นดินนั้นไม่ใช่เป็นที่ตั้งโรงเรือน โดยแจ้งเป็นหนังสือพร้อมทั้งแผนผังแสดงแนวทางการใช้ที่ดินให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวันก่อนวันที่จะมีการดำเนินการ

ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานการผังเมืองกำหนดเงินค่าตอบแทนอันเป็นธรรมในการใช้ที่ดินนั้นที่จะจ่ายให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน และให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบโดยมิชักช้า

เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินผู้ไม่เห็นชอบด้วยกับการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง หรือการกำหนดเงินค่าตอบแทนตามวรรคสองมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๑๐๗

ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานการผังเมืองแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นในพื้นที่ดังกล่าวเป็นหนังสือพร้อมทั้งแผนผังแสดงแนวทางการใช้ที่ดินก่อนดำเนินการ หากเกิดกรณีขัดแย้งกันระหว่างเจ้าพนักงานการผังเมืองกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง ให้เสนอคณะกรรมการผังเมืองชี้ขาด

หมวด ๑๐  
ผังพื้นที่พิเศษ

---

มาตรา ๑๐๕ ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องดำเนินการวางและจัดทำผังพื้นที่พิเศษตามนโยบายรัฐบาลหรือกิจการเฉพาะที่รัฐจัดให้มีขึ้น รัฐมนตรีอาจสั่งให้กรมการผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือกรมการผังเมืองและเจ้าพนักงานท้องถิ่นร่วมกันดำเนินการวางและจัดทำผังพื้นที่พิเศษก็ได้

การสำรวจ การวาง จัดทำ และใช้บังคับผังพื้นที่พิเศษต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และขั้นตอนในการสำรวจ การวาง จัดทำ และดำเนินการให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติกำหนดในมาตรา ๙ (๓)

หมวด ๑๑  
การพัฒนาตามผังเมือง

---

มาตรา ๑๐๖ โดยปกติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะเป็นเจ้าหน้าที่ดำเนินการ แต่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองอาจแต่งตั้งให้องค์กรหรือบริษัทของรัฐ ซึ่งคณะรัฐมนตรีจัดตั้งขึ้นตามมาตรา ๑๘ (๓) ซึ่งมีอำนาจหน้าที่หรือซึ่งได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่เป็นเจ้าหน้าที่ดำเนินการในท้องที่นั้นได้

การพัฒนาตามผังเมืองอื่น ๆ ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ คณะรัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองอาจแต่งตั้งองค์กรเพื่อทำหน้าที่พัฒนาตามผังเมือง ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

หมวด ๑๒  
อุทธรณ์

---

มาตรา ๑๐๗ ผู้มีสิทธิอุทธรณ์อาจอุทธรณ์ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับคำสั่งหรือหนังสือแจ้งความในกรณีต่อไปนี้

- (๑) การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา ๖๔ วรรคสอง
- (๒) การอนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา ๖๕ และมาตรา ๘๕
- (๓) การปฏิเสธหรือสั่งการเกี่ยวกับโครงการที่จะจัดสรรที่ดิน หรือที่จะก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๗๓
- (๔) การสั่งให้รื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๙๑
- (๕) การคิดค่าใช้จ่ายในการรื้อหรือย้ายอาคารตามมาตรา ๙๓ วรรคสอง หรือมาตรา ๙๔
- (๖) การกำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทนตามมาตรา ๙๕
- (๗) การกั้นเงินค่าตอบแทนไว้ตามมาตรา ๙๗
- (๘) การกำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทนตามมาตรา ๙๘
- (๙) การจัดให้ทำหรือวางท่อน้ำ ทางระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายคลึงกันตามมาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่ง และการกำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทนในการใช้ที่ดินตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง

อุทธรณ์กรณี (๕) และ (๗) ให้ยื่นต่อคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น ในกรณี (๑) (๒) (๓) (๔) (๖) (๘) และ (๙) ให้ยื่นต่อคณะกรรมการอุทธรณ์

เมื่อคณะกรรมการบริหารผังเมืองส่วนท้องถิ่น หรือคณะกรรมการอุทธรณ์แล้วแต่กรณีได้มีคำวินิจฉัยแล้ว หากผู้อุทธรณ์ไม่พอใจในคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิยื่นฟ้องต่อศาลปกครองได้ภายในกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้ทราบคำวินิจฉัยนั้น

มาตรา ๑๐๘ ให้มีคณะกรรมการอุทธรณ์ ประกอบด้วยรัฐมนตรี เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด ผู้ทรงคุณวุฒิทางการผังเมืองหนึ่งคน ผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมายหนึ่งคน ผู้ทรงคุณวุฒิทางเศรษฐศาสตร์หนึ่งคน เป็นกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการอุทธรณ์แต่งตั้งกรรมการหรือบุคคลใดเป็นเลขานุการคณะกรรมการ

ให้คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิเป็นกรรมการอุทธรณ์ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจะเป็นกรรมการผังเมือง หรือนุกรรมการในคณะกรรมการผังเมืองในขณะเดียวกันมิได้

มาตรา ๑๐๙ ให้คณะกรรมการอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่พิจารณาวินิจฉัยคำอุทธรณ์ที่ยื่นต่อคณะกรรมการอุทธรณ์

มาตรา ๑๑๐ ให้คณะกรรมการอุทธรณ์มีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อกระทำการที่อยู่ในอำนาจของคณะกรรมการ หรือให้ช่วยเหลือในการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่ได้รับมอบหมาย ทั้งนี้ เว้นแต่การวินิจฉัยอุทธรณ์ และให้นำมาตรา ๑๒ และมาตรา ๑๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๑๑ ให้กรรมการอุทธรณ์ซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกได้

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งกรรมการอุทธรณ์ในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ได้รับแต่งตั้งนั้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการอุทธรณ์ซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

มาตรา ๑๑๒ให้นำมาตรา ๑๑ มาตรา ๑๒ และมาตรา ๑๓ มาใช้แก่คณะกรรมการอุทธรณ์โดยอนุโลม

มาตรา ๑๑๓ หลักเกณฑ์และวิธีการในการยื่นอุทธรณ์ และวิธีพิจารณาในการวินิจฉัยคำอุทธรณ์ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง

มาตรา ๑๑๔ ในระหว่างอุทธรณ์ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์ เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคาร ผู้มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินของผู้อื่น เจ้าพนักงานการผัง คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ดำเนินการ แล้วแต่กรณี ดำเนินการหรือกระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีแห่งการอุทธรณ์

หมวด ๑๓  
ผู้ตรวจการผังเมือง

มาตรา ๑๑๕ ให้อธิบดีกรมการผังเมืองมีอำนาจแต่งตั้งข้าราชการในสังกัดกรมการผังเมืองเป็นผู้ตรวจการผังเมือง เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ หลักเกณฑ์ วิธีการแต่งตั้งและคุณสมบัติของผู้ได้รับแต่งตั้งให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงมหาดไทย

มาตรา ๑๑๖ ในการปฏิบัติตามหน้าที่ให้ผู้ตรวจการผังเมืองมีอำนาจดังต่อไปนี้

- (๑) เข้าไปในที่ดินหรืออาคาร ซึ่งอยู่ในท้องที่ที่มีประกาศใช้บังคับผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก เพื่อสอบถามข้อเท็จจริงหรือขอเอกสารหลักฐานหรือสิ่งที่เกี่ยวข้องจากเจ้าของ ผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลรักษาที่ดินหรืออาคารนั้น หรือเพื่อกระทำการใด ๆ เท่าที่จำเป็น
- (๒) ออกหนังสือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจง หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่จำเป็นเพื่อการปฏิบัติตามหน้าที่มาประกอบการพิจารณาได้

มาตรา ๑๑๗ ในการตรวจสอบการปฏิบัติตามผังเมืองตามมาตรา ๑๑๕ หากผู้ตรวจการผังเมืองเห็นว่ามีกรปฏิบัติฝ่าฝืน ผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะให้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้เกี่ยวข้องดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดต่อไป

มาตรา ๑๑๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้ผู้ตรวจการผังเมืองเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา และให้แสดงบัตรประจำตัวเมื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องร้องขอ บัตรประจำตัวให้เป็นไปตามแบบที่กำหนดในประกาศกระทรวงมหาดไทย

หมวด ๑๔  
บทเปิดเสร็จ

มาตรา ๑๑๙ ในการปฏิบัติตามหน้าที่ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานการผัง เจ้าหน้าที่ดำเนินการ และกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น มีอำนาจออกหนังสือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจง หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งอื่นที่จำเป็นเพื่อการปฏิบัติตามหน้าที่มาประกอบการพิจารณาได้

มาตรา ๑๒๐ ในการปฏิบัติตามหน้าที่ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานการผัง เจ้าหน้าที่ดำเนินการ กรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานการผัง พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ดำเนินการ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น มีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรืออาคาร ซึ่งอยู่ในท้องที่ที่มีประกาศใช้บังคับผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก เพื่อสอบถามข้อเท็จจริงหรือขอเอกสารหลักฐานหรือสิ่งที่เกี่ยวข้องจากเจ้าของ ผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลรักษาที่ดินหรืออาคารนั้น หรือ

เพื่อกระทำการใด ๆ เท่าที่จำเป็น และพยายามไม่ให้เกิดความเสียหาย ถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้นจากการกระทำดังกล่าวให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานการผัง เจ้าหน้าที่ดำเนินการ หรือกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณีกำหนดเงินค่าตอบแทนความเสียหายและจ่ายให้แก่ผู้เสียหายนั้น

ในกรณีที่จำเป็นต้องกระทำการเพื่อการสำรวจ ให้แจ้งให้เจ้าของผู้ครอบครอง หรือผู้ดูแลรักษาที่ดินหรืออาคารทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนกระทำการนั้น

ในการปฏิบัติการตามหน้าที่ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานการผัง เจ้าหน้าที่ดำเนินการ กรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานการผัง พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ดำเนินการ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นแสดงบัตรประจำตัวหรือหนังสือแสดงตำแหน่งหน้าที่ต่อบุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง

มาตรา ๑๒๑ เพื่อประโยชน์แก่การปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานการผัง เจ้าหน้าที่ดำเนินการ กรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานการผัง พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ดำเนินการ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๑๒๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการมีอำนาจเข้าไป ในที่ดินหรืออาคารซึ่งอยู่ในท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะเพื่อตรวจสอบแซม บำรุง รักษา หรือทำความสะอาดท่อน้ำ ทางระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน หรือเพื่อตรวจสอบสภาพของที่โล่ง ในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก

ในการปฏิบัติการตามหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่งแสดงบัตรประจำตัวและ หนังสือแสดงตำแหน่งหน้าที่พร้อมทั้งหนังสือมอบหมายของเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ไปกระทำการ ดังกล่าวต่อบุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง

มาตรา ๑๒๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานการผัง เจ้าหน้าที่ดำเนินการ กรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานการผัง พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ดำเนินการ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ของ กรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ เจ้าของ ผู้ครอบครองหรือผู้ดูแลรักษาที่ดินหรืออาคารต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

หมวด ๑๕

บทกำหนดโทษ

มาตรา ๑๒๔ ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามมาตรา ๒๖ (๓) ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๖๔ หรือมาตรา ๘๔ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองแสนบาท ในกรณีที่เอกชนซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้ในการพาณิชย์กรรม หรืออุตสาหกรรม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตาม ยังต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้วผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นร้องขอ ศาลอาจสั่งให้ผู้กระทำผิดแก้ไขสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเปลี่ยนแปลงให้เป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ ภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ หรือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจจัดการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อเปลี่ยนแปลงแก้ไขให้เป็นไปตามผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะนั้น และคิดเอาค่าใช้จ่ายจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ตามที่จ่ายจริงโดยประหยัด

มาตรา ๑๒๕ ผู้ใด

(๑) ไม่ไปชี้แจงหรือไม่ส่งเอกสารหลักฐานหรือสิ่งที่เกี่ยวข้องตามหนังสือเรียกของผู้ตรวจการผังเมือง เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานการผังหรือกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา ๑๑๖ หรือมาตรา ๑๑๙ หรือไม่ยอมชี้แจงหรือชี้แจงด้วยข้อความอันเป็นเท็จ

(๒) ขัดขวางหรือไม่ให้ความสะดวกแก่ผู้ตรวจการผังเมือง เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานการผัง เจ้าหน้าที่ดำเนินการ กรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นและพนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานการผัง พนักงานเจ้าหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ดำเนินการ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น ในการใช้อำนาจตามมาตรา ๒๖ มาตรา ๑๑๖ หรือมาตรา ๑๒๓ หรือ

(๓) ฝ่าฝืนคำสั่งให้รื้อ หรือย้ายอาคาร หรือคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๙๓

มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามพันบาท ในกรณีที่เอกชนซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้ในการพาณิชย์กรรม หรืออุตสาหกรรม ได้กระทำการตาม (๑) (๒) และ (๓) ยังต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ

#### บทเฉพาะกาล

มาตรา ๑๒๖ ในระหว่างที่ยังไม่มีการแต่งตั้งกรรมการตามมาตรา ๖ (๓) (๔) ภายในระยะเวลาเก้าสิบวันนับตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้คณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติเท่าที่มีอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ไปพลางก่อน

ในระหว่างที่ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการผังเมืองตามมาตรา ๑๗ ให้คณะกรรมการผังเมืองซึ่งได้รับการแต่งตั้งอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงอยู่ในตำแหน่งเพื่อปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าคณะกรรมการที่ได้แต่งตั้งขึ้นใหม่มาเข้ารับหน้าที่

ในระหว่างที่ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดตามมาตรา ๒๑ ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งหรือคณะกรรมการผังเมืองตามมาตรา ๑๗ ปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการผังเมืองจังหวัดจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดตามมาตรา ๒๑

ในระหว่างที่กฎหมายว่าด้วยการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม ระหว่างกรมโยธาธิการและกรมการผังเมืองยังไม่มีผลบังคับใช้ ให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองปฏิบัติหน้าที่อธิบดีกรมการผังเมืองไปพลางก่อน

มาตรา ๑๒๗ ในวาระเริ่มแรก ให้กรมการผังเมืองจัดให้มีผังประเทศและใช้บังคับขึ้นภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และจัดทำผังภาคให้แล้วเสร็จและใช้บังคับภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ผังประเทศประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๑๒๘ บรรดากฎกระทรวง ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศหรือคำสั่งซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๕ พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ จนกว่าจะได้มีการออกกฎกระทรวง ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๒๙ บรรดาผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะที่อยู่ระหว่างดำเนินการวางและจัดทำตามขั้นตอนที่พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๕ พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดไว้ ให้ถือว่าได้ดำเนินการวางและจัดทำตามขั้นตอนตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลมเท่าที่จำเป็นที่ไม่ขัดและแย้งกับพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๓๐ บรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้มีผลใช้บังคับได้ต่อไปตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....  
นายกรัฐมนตรี

๓. บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของ  
ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....



บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ  
ของร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ....

**๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ**

โดยที่การผังเมืองมีบทบาทสำคัญในการวางกรอบชี้แนะการพัฒนาประเทศเชิงพื้นที่ ส่งเสริมการพัฒนาและอนุรักษ์เพื่อสร้างสมดุลจากการใช้ที่ดินและทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงโอกาสในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมที่สอดคล้องกับการปฏิรูปประเทศ แต่โดยที่พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน บทบัญญัติเกี่ยวกับการวาง จัดทำ และใช้บังคับผังเมืองจึงไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ส่งผลให้ไม่สามารถเป็นเครื่องมือชี้แนะและสร้างสมดุลในการพัฒนาพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ขาดกลไกการบูรณาการระหว่างหน่วยงานและผังเมืองในระดับต่าง ๆ อีกทั้งกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น เพื่อให้การผังเมืองสามารถชี้แนะและบูรณาการแผนการพัฒนาประเทศเชิงพื้นที่ในทุกด้านและทุกระดับ อันจะส่งผลให้ประเทศพัฒนาไปอย่างมั่นคงและยั่งยืนเพื่อความผาสุกของประชาชนส่วนรวมในระยะยาว จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

**๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ**

๒.๑ กำหนดนิยามคำว่า “การผังเมือง” “ผังประเทศ” “ผังภาค” “ผังจังหวัด” “ผังเมืองรวม” “ผังเมืองเฉพาะ” “ผังพื้นที่พิเศษ” “ผู้มีส่วนได้เสีย” “เจ้าพนักงานการผัง” (ร่างมาตรา ๔)

๒.๒ กำหนดให้มีคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ นายกรัฐมนตรีเป็นประธานกรรมการ (ร่างมาตรา ๖) มีอำนาจหน้าที่กำหนดนโยบาย เป้าหมายพร้อมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการที่เกี่ยวกับการผังเมืองของประเทศ ให้ความเห็นชอบผังประเทศ ผังภาค และผังพื้นที่พิเศษ กำกับดูแล เรงรัด และสนับสนุนให้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามผังประเทศ ผังภาค และผังพื้นที่พิเศษ (ร่างมาตรา ๗)

๒.๓ กำหนดให้มีคณะกรรมการผังเมือง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ (ร่างมาตรา ๑๗) อำนาจหน้าที่กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และมาตรฐานเกี่ยวกับการผังเมือง ให้ความเห็นชอบผังจังหวัด ผังเมืองรวมที่อธิบดีกรมการผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ผังเมืองรวมที่มีขอบเขตครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด ผังเมืองรวมในเขตพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ (ร่างมาตรา ๑๘)

๒.๔ กำหนดให้มีคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ (ร่างมาตรา ๒๑) มีอำนาจหน้าที่ให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมในเขตจังหวัดที่ไม่อยู่ในอำนาจของคณะกรรมการผังเมือง ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดในส่วนที่เกี่ยวกับการวางและจัดทำผังจังหวัด ผังเมืองรวมที่กรมการผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำ และผังเมืองเฉพาะ (ร่างมาตรา ๒๒)

๒.๕ การสำรวจเพื่อวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ (ร่างมาตรา ๒๕) ให้หมดอายุการใช้บังคับเมื่อผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ ได้มีผลใช้บังคับแล้วแต่กรณี ในเขตแห่งพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว (ร่างมาตรา ๒๗)

๒.๖ กำหนดให้ผังเมืองแบ่งออกเป็น ๖ ประเภท และให้ผังแต่ละประเภทไม่มีอายุใช้บังคับ ผังแต่ใช้ระบบประเมินผลผัง กล่าวคือ ผังประเทศ (ร่างมาตรา ๒๘ ถึงมาตรา ๓๔) ผังภาค (ร่างมาตรา ๓๕ ถึงมาตรา ๔๒) ผังจังหวัด (ร่างมาตรา ๔๓ ถึงมาตรา ๕๐) ผังเมืองรวม (ร่างมาตรา ๕๑ ถึงมาตรา ๖๕) ผังเมืองเฉพาะ (ร่างมาตรา ๖๖ ถึงมาตรา ๑๐๔) และผังพื้นที่พิเศษ (ร่างมาตรา ๑๐๕)

๒.๗ กำหนดให้มีการพัฒนาตามผังเมือง โดยปกติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะเป็นเจ้าหน้าที่ดำเนินการ แต่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองอาจแต่งตั้งให้องค์การหรือบริษัทของรัฐ ซึ่งคณะรัฐมนตรีจัดตั้งขึ้น ซึ่งมีอำนาจหน้าที่หรือซึ่งได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่เป็นเจ้าหน้าที่ดำเนินการในท้องที่นั้นได้ (ร่างมาตรา ๑๐๖)

๒.๘ กำหนดให้ผู้มีสิทธิอุทธรณ์อาจอุทธรณ์ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับคำสั่งหรือหนังสือแจ้งความ (ร่างมาตรา ๑๐๗ ถึงมาตรา ๑๑๔)

๒.๙ กำหนดให้อธิบดีกรมการผังเมืองมีอำนาจแต่งตั้งข้าราชการในสังกัดกรมการผังเมือง เป็นผู้ตรวจการผังเมือง เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ (ร่างมาตรา ๑๑๕ และมาตรา ๑๑๖) หากผู้ตรวจการผังเมืองเห็นว่ามี การปฏิบัติฝ่าฝืน ผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ ให้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้เกี่ยวข้องดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด (ร่างมาตรา ๑๑๗)

๒.๑๐ กำหนดให้มีบทกำหนดโทษกรณีผู้ใดหรือเอกชนซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหรือใช้ประโยชน์ที่ดินผิดจากที่กำหนดในผังเมืองรวม หรือผังเมืองเฉพาะ และกรณีฝ่าฝืนหรือขัดขวางไม่ให้ความสะดวกในการปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ (ร่างมาตรา ๑๒๔ หรือมาตรา ๑๒๕)

๒.๑๑ กำหนดให้คณะกรรมการผังเมืองเท่าที่มีอยู่ปฏิบัติหน้าที่ได้ในระหว่างที่คณะรัฐมนตรียังไม่มี การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิและกรรมการอื่น และกำหนดให้ระหว่างที่ยังไม่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการผังเมือง ให้คณะกรรมการผังเมืองซึ่งได้รับการแต่งตั้งอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงอยู่ในตำแหน่ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าคณะกรรมการที่ได้แต่งตั้งขึ้นใหม่มาเข้ารับหน้าที่ และในระหว่างที่กฎหมายว่าด้วยการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม ระหว่างกรมโยธาธิการและกรมการผังเมืองยังไม่มีผลบังคับใช้ ให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองปฏิบัติหน้าที่อธิบดีกรมการผังเมืองไปพลางก่อน (ร่างมาตรา ๑๒๖) และในวาระเริ่มแรก ให้กรมการผังเมือง จัดให้มีผังประเทศและใช้บังคับขึ้นภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและจัดทำผังภาคให้แล้วเสร็จ และใช้บังคับภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ผังประเทศประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ร่างมาตรา ๑๒๗)

๔. บันทึกหลักการและเหตุผลร่างพระราชบัญญัติ  
ปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

บันทึกหลักการและเหตุผล  
ประกอบร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..)  
พ.ศ. ....

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕  
เพื่อปรับปรุงการจัดโครงสร้างของส่วนราชการในกระทรวงมหาดไทย รวมทั้งโอนอำนาจหน้าที่และ  
กิจการบริหารบางส่วนของส่วนราชการเดิมไปเป็นของส่วนราชการตามพระราชบัญญัตินี้

เหตุผล

โดยที่การผังเมืองเป็นภารกิจที่แตกต่างจากภารกิจด้านโยธาธิการ และเป็นภารกิจ  
ที่สำคัญและจำเป็นต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศโดยรวมในระยะยาว เพื่อให้การ  
ดำเนินการในด้านการใช้ประโยชน์ในที่ดินและทรัพยากรของประเทศที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์  
สูงสุดทางเศรษฐกิจและสังคมภายใต้หลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อให้ประชาชนดำรงชีวิตอยู่ใน  
สภาพแวดล้อมที่ดี มีความสะดวกและปลอดภัย รวมทั้งเพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพของการวางแผน  
และจัดทำผังเมืองในทุกระดับ ตลอดจนเป็นการส่งเสริมความก้าวหน้าและความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านของ  
บุคลากรผู้ปฏิบัติงาน กรณีจึงมีความจำเป็นต้องจัดตั้งกรมการผังเมืองขึ้น โดยแยกออกจากกรมโยธาธิการ  
และผังเมืองเพื่อรับผิดชอบภารกิจผังเมืองเป็นการเฉพาะ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๕. ร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม  
(ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

ร่าง  
พระราชบัญญัติ  
ปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..)  
พ.ศ. ....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม

.....  
.....  
.....  
มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๑ กระทรวงมหาดไทย มีส่วนราชการ ดังต่อไปนี้

- (๑) สำนักงานรัฐมนตรี
- (๒) สำนักงานปลัดกระทรวง
- (๓) กรมการปกครอง
- (๔) กรมการผังเมือง
- (๕) กรมการพัฒนาชุมชน
- (๖) กรมที่ดิน
- (๗) กรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย
- (๘) กรมโยธาธิการ
- (๙) กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น”

มาตรา ๔ ให้โอนบรรดาอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และมติคณะรัฐมนตรีของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง ในส่วนของงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และผังเมืองเฉพาะ ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศด้านการผังเมือง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมืองจังหวัด และสำนักอื่น ๆ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมือง และของข้าราชการ พนักงานราชการ และลูกจ้างของสำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงมหาดไทย เฉพาะสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมืองจังหวัด และสำนักอื่น ๆ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมือง ไปเป็นอำนาจหน้าที่ของกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย หรือของข้าราชการ พนักงานราชการ และลูกจ้างของกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย แล้วแต่กรณี

มาตรา ๕ ให้โอนบรรดากิจการ ทรัพย์สิน งบประมาณ สิทธิ หนี้ ภาระผูกพัน ข้าราชการ พนักงานราชการ ลูกจ้าง และอัตรากำลังของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เฉพาะสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง เฉพาะในส่วนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และผังเมืองเฉพาะ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมืองจังหวัด และสำนักอื่น ๆ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมือง ไปเป็นของกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

มาตรา ๖ บรรดาบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือมติคณะรัฐมนตรีใดที่อ้างถึงสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง เฉพาะในส่วนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และผังเมืองเฉพาะ สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงมหาดไทย และข้าราชการ พนักงานราชการ หรือลูกจ้างของสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง เฉพาะในส่วนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และผังเมืองเฉพาะ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมืองจังหวัด และสำนักอื่น ๆ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมือง สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงมหาดไทย ให้ถือว่าอ้างถึง กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย และข้าราชการ พนักงานราชการ หรือลูกจ้างของกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย แล้วแต่กรณี

มาตรา ๗ ในวาระเริ่มแรก ให้กรมการผังเมืองมีส่วนราชการตามกฎหมายกระทรวง แบ่งส่วนราชการกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๘ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมืองโดยอนุโลม จนกว่าจะมีกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทยขึ้นใหม่

มาตรา ๘ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....  
นายกรัฐมนตรี



๖. บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ  
ปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

**บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ**  
**ของร่างพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ ..)**  
**พ.ศ. ....**

**๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ**

โดยที่การผังเมืองเป็นภารกิจที่แตกต่างจากภารกิจด้านโยธาธิการ และเป็นภารกิจที่สำคัญและจำเป็นต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศโดยรวมในระยะยาว เพื่อให้การดำเนินการในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและทรัพยากรของประเทศที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุดทางเศรษฐกิจและสังคมภายใต้หลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อให้ประชาชนดำรงชีวิตอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี มีความสะดวกและปลอดภัย รวมทั้งเพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพของการวางและจัดทำผังเมืองในทุกๆระดับ ตลอดจนเป็นการส่งเสริมความก้าวหน้าและความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านของบุคลากรผู้ปฏิบัติงาน กรณีจึงมีความจำเป็นต้องจัดตั้งกรมการผังเมืองขึ้น โดยแยกออกจากกรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อรับผิดชอบภารกิจผังเมืองเป็นการเฉพาะ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

**๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ**

๒.๑ แบ่งส่วนราชการออกเป็นกรมการผังเมือง และกรมโยธาธิการ (ร่างมาตรา ๓)

๒.๒ โอนบรรดาอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐานสำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง ในส่วนของงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และผังเมืองเฉพาะ ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศด้านการผังเมือง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมืองจังหวัด และสำนักอื่น ๆ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมือง และของข้าราชการ พนักงานราชการ และลูกจ้างของสำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงมหาดไทย เฉพาะสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมืองจังหวัด และสำนักอื่น ๆ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมือง ไปเป็นอำนาจหน้าที่ของกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย หรือของข้าราชการ พนักงานราชการ และลูกจ้างของกรมการผังเมืองกระทรวงมหาดไทย แล้วแต่กรณี (ร่างมาตรา ๔)

๒.๓ โอนบรรดากิจการ ทรัพย์สิน งบประมาณ สิทธิ หนี้ ภาระผูกพัน ข้าราชการ พนักงานราชการ ลูกจ้าง และอัตรากำลังของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เฉพาะสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง เฉพาะในส่วนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และผังเมืองเฉพาะ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมืองจังหวัด และสำนักอื่น ๆ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมือง ไปเป็นของกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย (ร่างมาตรา ๕)

๒.๔ บรรดาบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือมติคณะรัฐมนตรีใดที่อ้างถึงสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง เฉพาะในส่วนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และผังเมืองเฉพาะ สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงมหาดไทย และข้าราชการ

พนักงานราชการ หรือลูกจ้างของสำนักผังประเทศและผังภาค สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ สำนักพัฒนามาตรฐาน สำนักวิศวกรรมผังเมือง สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง เฉพาะในส่วนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และผังเมืองเฉพาะ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมืองจังหวัด และสำนักอื่น ๆ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมือง สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงมหาดไทย ให้ถือว่าอ้างถึง กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย และข้าราชการ พนักงานราชการ หรือลูกจ้างของ กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย แล้วแต่กรณี (ร่างมาตรา ๖)

๒.๕ ในวาระเริ่มแรก ให้กรมการผังเมืองมีส่วนราชการตามกฎหมายกระทรวงแบ่งส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๘ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับผังเมืองโดยอนุโลม จนกว่าจะมีกฎหมายกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทยขึ้นใหม่ (ร่างมาตรา ๗)

๒.๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๘)

---

## ภาคผนวก ข

๑. สรุปการสัมมนา เรื่อง “การปฏิรูประบบการผังเมืองและการใช้พื้นที่”
๒. สรุปสาระสำคัญแผนพัฒนาผังเมืองของประเทศมาเลเซียโดยสังเขป
๓. ตัวอย่างองค์กรพัฒนาเมือง

๑. สรุปการสัมมนา  
เรื่อง “การปฏิรูประบบการผังเมืองและ  
การใช้พื้นที่”

สรุปการสัมมนา เรื่อง “การปฏิรูประบบการผังเมืองและการใช้พื้นที่”  
จัดโดย คณะกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศด้านการบริหารราชการแผ่นดิน  
สภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ  
ในวันเสาร์ที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

---

## ๑. ปัญหาของระบบผังเมืองในปัจจุบัน

๑.๑ ปัญหาเชิงโครงสร้าง ระบบผังเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันขาดความเป็นดุลยภาพระหว่างนโยบาย กฎหมาย และองค์กร ดังนี้

- ๑.๑.๑ นโยบายด้านผังเมืองของประเทศไม่มีทิศทางที่แน่นอนชัดเจนและไม่ต่อเนื่อง โดยผังเมืองในอดีตที่ผ่านมามีระยะสั้นเกินไป (๕ ปี) ทำให้ไม่มีการวางแผนกำหนดทิศทางการพัฒนาในระยะยาว
- ๑.๑.๒ คณะกรรมการผังเมืองขาดศักยภาพในการวางแผนประสานงานล่วงหน้า ดำเนินการเฉพาะประเด็นเฉพาะหน้า โดยไม่ได้พิจารณาถึงภาพรวมของประเทศในอนาคต นอกจากนั้น ผู้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการผังเมืองส่วนใหญ่จะไม่ใช้ระดับปลัดกระทรวง ทำให้ขาดอำนาจการตัดสินใจเชิงนโยบายและไม่เกิดความต่อเนื่องในการวางผังเมืองของประเทศ ในขณะที่คณะกรรมการนโยบายการใช้พื้นที่และผังเมือง ซึ่งมีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน มีอำนาจหน้าที่ในดำเนินนโยบายด้านการผังเมืองของประเทศในทุกๆระดับ ที่ผ่านมามีคณะกรรมการดังกล่าวยังไม่มีการประชุม ทำให้ไม่เกิดผลการพัฒนาประเทศด้วยระบบผังเมืองในทางปฏิบัติ
- ๑.๑.๓ ระยะเวลาในการจัดทำผังเมืองและการจัดรูปที่ดินไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง และไม่มีสภาพบังคับอย่างเพียงพอ ทำให้เกิดปัญหาต่างๆ อาทิ ชุมชนแออัด การสร้างอาคารสูงจำนวนมาก และมลภาวะต่างๆ รวมทั้งการจัดบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ไม่สอดคล้องกับสภาพพื้นที่
- ๑.๑.๔ ทักษะคติของประชาชนมองว่าการผังเมืองเป็นการควบคุมมากกว่าการสร้างสุขภาวะ ต้องการได้ประโยชน์จากการผังเมืองมากกว่าจะรับภาระที่อาจเกิดขึ้น โดยมุ่งเน้นสิทธิส่วนบุคคลมากกว่าสิทธิของประเทศ นอกจากนั้น ประชาชนเกิดความรู้สึกหวาดระแวงและไม่เข้าใจในกระบวนการทำงานของภาครัฐ อาทิ การประกาศใช้อำนาจตามมาตรา ๔๔ ในประกาศหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ฉบับที่ ๓/๒๕๕๙ และฉบับที่ ๔/๒๕๕๙ ที่ยกเว้นการบังคับใช้ผังเมืองในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษและโรงงานบางประเภทกิจการ ซึ่งภาคประชาชนส่วนหนึ่งไม่เห็นด้วยกับการใช้อำนาจกฎหมายพิเศษดังกล่าว รวมทั้งไม่ได้รับคำอธิบายที่น่าพึงพอใจจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

- ๑.๑.๕ โครงสร้างองค์กรที่บริหารจัดการด้านผังเมืองในปัจจุบันอยู่ในระดับที่ไม่มีศักยภาพเพียงพอ ทำให้ไม่สามารถบูรณาการความร่วมมือกับหน่วยงานอื่นได้ ซึ่งแม้ว่าผังเมืองจะดี แต่หากขาดการลงมือทำ (Implementation) ก็จะไม่ก่อให้เกิดการพัฒนาที่เป็นรูปธรรมใดๆ
- ๑.๑.๖ กฎหมายผังเมือง (พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘) ไม่ทันสมัยและไม่รองรับการเปลี่ยนแปลง แม้ว่าจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมไปบ้าง แต่เสมือนว่าเป็นการรอนสิทธิประชาชนจากการมีส่วนร่วมในระบบผังเมืองมากขึ้น
- ๑.๑.๗ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองขาดการบูรณาการข้อมูลระหว่างกัน อาทิ แผนที่ที่ไม่เป็นมาตรฐานเดียวกัน รวมถึงกรณีของกรุงเทพมหานครที่การวางผังเมืองและการสร้างโครงสร้างพื้นฐานยังไม่สอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน อาทิ ในกรุงเทพมหานครที่วางผังเมืองจะเป็นไปตามหลังการสร้างเส้นทางรถไฟฟ้า ดังนั้นควรมีกฎเกณฑ์กำหนดให้การสร้างโครงสร้างพื้นฐานและระบบขนส่งมวลชนเป็นส่วนหนึ่งของการบูรณาการผังเมือง
- ๑.๑.๘ ปัญหาและอุปสรรคในการใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ได้แก่ (๑) ผังเมืองไม่ได้ทำหน้าที่เป็นกรอบชี้้นำการพัฒนาเมือง (๒) ความไม่แน่นอนของนโยบายภาครัฐบาลมีการเปลี่ยนแปลงแผนการดำเนินงานอยู่เสมอ (๓) ความเหลื่อมล้ำของการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (๔) ปัญหาการเล็งกฎหมาย และ (๕) ประชาชนยังขาดความรู้ความเข้าใจในกระบวนการของการวางและจัดทำผังเมืองรวม
- ๑.๑.๙ ผังเมืองในเขตเทศบาลใหญ่ๆ ดำเนินการอยู่แล้ว ซึ่งประเด็นปัญหาอาจทำให้แก้ไขได้ยากเพราะเกี่ยวข้องกับหลายภาคส่วนและหลายปัจจัย รวมทั้งองค์ความรู้และวิสัยทัศน์ของประชาชนและท้องถิ่น
- ๑.๒ ปัญหาด้านการประชาสัมพันธ์และการมีส่วนร่วม ขาดการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนและผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบข้อมูลด้านการผังเมืองอย่างเพียงพอ รวมทั้งไม่มีการส่งเสริมการมีส่วนร่วมจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

## ๒. กลไกและกระบวนการที่จำเป็นในการวางและจัดทำผังเมืองระดับต่างๆ

- ๒.๑ ผังเมืองในทุกระดับต้องมีความเชื่อมโยงและสอดคล้องซึ่งกันและกัน (Area-Function Participation) ทั้งผังเมืองระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด และระดับชุมชน ซึ่งหากผังระดับภาค จังหวัด และชุมชน ไม่สอดคล้องกับผังประเทศ ก็จะไม่ได้รับการอนุมัติทั้งหลักการและงบประมาณเพื่อพัฒนาให้เป็นไปตามผัง
- ๒.๒ คณะกรรมการผังเมืองต้องมีทั้งระดับประเทศ ภาค จังหวัด และชุมชน โดยมีองค์ประกอบที่เหมาะสม อาทิ คณะกรรมการระดับประเทศควรมีผู้แทนจากคณะกรรมการระดับภาค คณะกรรมการระดับภาคควรมีผู้แทนจากคณะกรรมการระดับจังหวัด และคณะกรรมการระดับจังหวัดควรมีผู้แทนจากคณะกรรมการระดับชุมชน โดยอาจดำเนินการตามหลักการกระจายอำนาจที่เหมาะสม ทั้งนี้ ควรมีกฎเกณฑ์กำหนดให้คณะกรรมการผู้มีอำนาจตัดสินใจเชิงนโยบายเป็นผู้เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองเพื่อให้เกิดผลลัพธ์ในทางปฏิบัติ

- ๒.๓ การเตรียมความพร้อมด้านบุคลากรทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน ให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดให้ผังเมืองเป็นตัวชี้้นำการพัฒนาด้านกายภาพของประเทศ ซึ่งรวมถึงการพัฒนาหลักสูตรการศึกษาและการจัดให้มีการเรียนการสอนเรื่องการผังเมืองให้กับเด็กและเยาวชน
- ๒.๔ กลไกการขับเคลื่อนผังเมืองควรพิจารณารูปแบบการบริหารจัดการและการจัดทำผังเมืองของประเทศมาเลเซียเป็นแบบอย่างที่ดี (Good Practice) เนื่องจากเป็นกรณีที่ประสบความสำเร็จในการจัดทำผังเมืองและใช้บังคับ

### ๓. แนวทางผลักดันให้ผังเมืองเป็นกรอบชี้้นำการพัฒนาประเทศ

- ๓.๑ ผลักดันให้การผังเมืองเป็นวาระแห่งชาติ โดยให้ปรากฏอยู่ในรัฐธรรมนูญ รวมทั้งบรรจุอยู่ในยุทธศาสตร์ชาติและแผนปฏิรูปประเทศ ทั้งนี้ หากประเด็นใดที่มีความจำเป็นต้องประกาศเป็นกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับ ควรสามารถตรากฎหมายในระดับที่รองลงมาได้
- ๓.๒ กำหนดนโยบายด้านผังเมืองของประเทศให้ชัดเจนและต่อเนื่อง โดยควรมีผังประเทศ (National Physical Planning) ระยะ ๒๐ ปี เป็นสิ่งชี้้นำการพัฒนาทางกายภาพของประเทศ และควรจัดทำผังประเทศระยะ ๕ ปี เพื่อประกาศใช้ควบคู่ไปกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
- ๓.๓ เปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในกระบวนการจัดทำผังเมืองตั้งแต่ระดับชุมชนจนถึงระดับนโยบาย สร้างความเชื่อใจในความโปร่งใสของกระบวนการและความเข้าใจในระบบการวางผังเมืองให้กับชุมชนและท้องถิ่นมากขึ้น และควรมุ่งเน้นการวางผังเมืองโดยใช้หลัก Multidisciplinary หรือองค์ความรู้ที่เป็นสหวิทยาการ
- ๓.๔ ยกกระดับหน่วยงานที่บริหารจัดการด้านผังเมืองให้มีฐานะสูงขึ้น โดยอาจให้มีรูปแบบองค์กรคล้าย สศช. นอกจากนี้ การพัฒนาผังเมืองในเขตพื้นที่ผังเมืองเฉพาะอาจเป็นไปในลักษณะของบริษัทพัฒนาเมือง ซึ่งส่วนราชการที่เกี่ยวข้องต้องกำหนดรายละเอียดและวิธีการดำเนินการให้ชัดเจนและปฏิบัติได้ตามข้อกำหนดของกฎหมาย
- ๓.๕ บังคับใช้ผังเมืองอย่างเคร่งครัด โดยต้องมีแผนงานโครงการที่ชัดเจน มีงบประมาณและมาตรการสนับสนุนที่เหมาะสมและเพียงพอ กำหนดบทลงโทษทั้งภาครัฐและเอกชน จัดตั้งองค์กรพัฒนาเมืองขึ้นอย่างเป็นทางการ และเร่งสร้างความเข้าใจและการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยจัดให้มีช่องทางให้ภาคประชาชนได้เสนอแนะแนวทางในการพัฒนา ตั้งแต่ขั้น Assessment policy ก่อนที่จะออกเป็นผังเมือง เพื่อให้เกิด Governance by network ไม่ใช่ Governance โดยหน่วยงานราชการ
- ๓.๖ กำหนดและใช้บังคับกฎหมายให้โครงการขนาดใหญ่ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน อาทิ โครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ จะต้องได้รับการพิจารณาจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้านผังเมืองก่อน ทั้งนี้ รวมทั้งการพิจารณาถึงผลกระทบด้านต่างๆ อาทิ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนในเขตพื้นที่ดำเนินการ เป็นต้น นอกจากนี้ ควรมีการกำหนดพื้นที่อนุรักษ์เพื่อกิจกรรมทางการเกษตรให้ชัดเจนด้วย
- ๓.๗ ให้ความสำคัญกับประเด็นสิ่งแวดล้อมในการวางผังเมืองทุกระดับ โดยใช้การประเมินสิ่งแวดล้อมในเชิงยุทธศาสตร์ (Strategic Environmental Assessment: SEA) เข้ามาเป็น



ส่วนหนึ่งของการขับเคลื่อนระบบผังเมือง และส่งเสริมชุมชนและท้องถิ่นให้มีส่วนร่วมในการจัดทำผังเมือง

- ๓.๘ จัดทำมาตรฐานแผนที่ในอัตราส่วนที่เหมาะสมกับผังเมืองในแต่ละระดับ เพื่อใช้เป็นข้อมูลกายภาพที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ ซึ่งรวมถึงการบูรณาการข้อมูลกับหน่วยงานด้านความมั่นคง อาทิกกรมแผนที่ทหาร และควรกำหนดให้มีหน่วยงานกลางเป็นผู้เก็บรวบรวมฐานข้อมูลของประเทศที่ทุกภาคส่วนสามารถนำมาใช้ประโยชน์ในการวางผังเมืองได้ เช่นการเก็บรวบรวมแผนที่มาตรฐานเดียวกันไว้ที่สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ (องค์การมหาชน) หรือ GISTDA เป็นต้น
- ๓.๙ เตรียมความพร้อมบุคลากรด้านการผังเมืองทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน ตลอดจนการวางแผนการผลิตกำลังคนและพัฒนาหลักสูตรการเรียนการสอนด้านการผังเมือง รวมทั้งควรบรรจุความรู้ด้านการผังเมืองเบื้องต้นไว้ในหลักสูตรระดับมัธยมศึกษา เพื่อวางรากฐานที่ดีให้กับเด็กและเยาวชนไทย
- ๓.๑๐ ปรับปรุงกฎหมายผังเมืองให้มีความทันสมัยและรองรับการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นรวมทั้งบูรณาการกฎหมายต่างๆ ร่วมกับกฎหมายผังเมือง
- ๓.๑๑ นำความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีและนวัตกรรมในปัจจุบัน ซึ่งเป็นยุค Internet of Things มาประกอบการจัดทำผังเมือง ซึ่งจะมีผลต่อแนวทางการพัฒนาและระบบ Logistic ทำให้เกิดผังเมืองและการใช้ที่ดินที่แตกต่างจากเดิม เช่น สามารถทำงานจากบ้านได้โดยไม่ต้องเดินทาง หรือกระบวนการรับฟังความเห็นของประชาชนอาจใช้ระยะเวลาอันน้อยลงได้ เป็นต้น
- ๓.๑๒ ในเรื่องที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร พื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้ามีการวางแผนสำหรับการใช้ที่ดินแต่ไม่ได้เฉลี่ยไปถึงผู้มีรายได้น้อย ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำในสังคม ทั้งนี้ พื้นที่อื่นๆ ที่นอกกรุงเทพมหานครควรพิจารณาให้สิทธิประโยชน์ FAR เพิ่มขึ้น เพื่อผลกระทบเชิงบวกที่มีต่อส่วนร่วม โดยให้คำนึงถึงผู้มีสิทธิเช่าทุกกลุ่มเป็นสำคัญ

#### ๔. การผังเมืองกับการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ

- ๔.๑ การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษเป็นนโยบายรัฐที่นำความเจริญสู่ประชาชน สอดคล้องกับการพัฒนาทางเศรษฐกิจของประเทศ
- ๔.๒ การวางผังเมืองในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษมีความสำคัญ เนื่องจากจะเป็นตัวชี้้นำการพัฒนาทางกายภาพ ที่อาจกำหนดความยั่งยืนในการพัฒนาทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ดังนั้น จึงควรให้มีการวางผังเมืองให้ชัดเจนก่อนการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ
- ๔.๓ การวางผังเมืองรวมในเขตเศรษฐกิจพิเศษต้องตอบสนองการพัฒนาตั้งแต่ต้น โดยเฉพาะการป้องกันปัญหาเรื่องมลพิษและสิ่งแวดล้อม เพื่อป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และชุมชน ทั้งนี้ การสร้างโครงสร้างพื้นฐานควรคำนึงถึงกฎหมายและความเห็นของประชาชนในท้องถิ่นด้วย

- ๔.๔ เขตเศรษฐกิจพิเศษควรพิจารณาให้ครอบคลุมหลายกลุ่ม เช่น ภาคการเกษตร ภาคบริการ และการท่องเที่ยว เป็นต้น โดยการประกาศเขตเศรษฐกิจพิเศษควรคำนึงถึงความเหมาะสมของพื้นที่ เช่น การเข้าถึงทรัพยากร รวมทั้งความมั่นคงระหว่างประเทศ
- ๔.๕ การใช้อำนาจตามมาตรา ๔๔ ทำให้หลายภาคส่วน โดยเฉพาะภาคประชาชน มีความกังวลว่าจะเป็นเหมือน “การเซ็นเซอร์เปล่า” ซึ่งไม่ทราบทิศทาง ไม่มีแผน และไม่มีการมีส่วนร่วม ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบเชิงลบต่อประเทศได้

## ๕. ประเด็นอื่นๆ

- ๕.๑ การสร้างองค์ความรู้ด้านการผังเมืองให้กับผู้มีส่วนได้เสียอย่างทั่วถึง ควรประชาสัมพันธ์เรื่องการผังเมืองให้ประชาชนทราบถึงประโยชน์และสิทธิที่พึงมีพึงได้ของประชาชนในเรื่องการผังเมือง รวมทั้งให้ทราบถึงขั้นตอนและกระบวนการการมีส่วนร่วมในการจัดทำผังเมือง ซึ่งอาจดำเนินการผ่านสื่อประชาสัมพันธ์ที่ใช้งบประมาณไม่สูงแต่ได้ผลในวงกว้าง อาทิ Social Media และ Info-graphic เป็นต้น
- ๕.๒ การจัดทำผังเมืองต้องเป็นไปในลักษณะ top down & bottom up approach บนพื้นฐานการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน เพื่อให้การใช้บังคับผังเมืองเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ การผังเมืองต้องไม่ลืมนวัตกรรมและไม่ควรมีปัญหาเกี่ยวกับวิถีความเป็นอยู่ของชุมชน โดยความเจริญและการพัฒนาต้องอยู่ร่วมกันอย่างมีมิตรไมตรี
- ๕.๓ การดำเนินการที่เป็นการขับเคลื่อนระบบผังเมืองเพื่อให้ผังเมืองเป็นเครื่องชี้นำการพัฒนาประเทศทางกายภาพ อาทิ การจัดทำผังประเทศและผังภาค ส่วนราชการสามารถดำเนินการได้โดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการออกกฎหมายใช้บังคับ
- ๕.๔ หน่วยงานด้านความมั่นคงพร้อมที่จะให้ความร่วมมือในการวางผังประเทศ โดยหากมีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่กองทัพ ขอให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องประสานกับผู้บังคับบัญชาเหล่าทัพหรืออาจประสานผ่าน สปท. เพื่อเป็นคนกลางในการเจรจาได้
- ๕.๕ การกำหนดพื้นที่สีม่วง (ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม) ควรมีเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตตามประเภทของอุตสาหกรรมที่มีความเสี่ยงด้านมลพิษในระดับต่างกัน อาทิ อุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมเกษตร และอุตสาหกรรมเคมี เป็นต้น โดยกลไกของกฎหมาย (Enforcement) ควรปรับไปตามสภาพการพัฒนาของพื้นที่ ความเหมาะสม และการสร้างผลกระทบในเชิงพื้นที่ด้านมลพิษ ทั้งนี้ มาตรการจึงให้ภาคอุตสาหกรรมปฏิบัติตามผังเมืองควรเป็นมาตรการเชิงบวก เช่น การสร้างแรงจูงใจ/การให้สิทธิประโยชน์ มากกว่าการใช้บังคับตามข้อกำหนดที่เคร่งครัดเกินไป
- ๕.๖ ภาคอุตสาหกรรมควรมีการวางแผนด้านที่อยู่อาศัยให้แรงงานที่ทำงานในโรงงานในระดับที่เหมาะสม ซึ่งควรคำนึงถึงสุขภาวะและคุณภาพชีวิตของประชาชนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ซึ่งเป็นพื้นที่สีม่วง (ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม) ได้กำหนดผังที่ชัดเจน โดย Zoning พื้นที่อุตสาหกรรมร้อยละ ๗๕ นอกนั้นเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมซึ่งอนุญาตให้พักอาศัยได้ อย่างไรก็ดี ชุมชนโดยรอบพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมนั้นอยู่นอกเหนืออำนาจของ กนอ. ทำให้เป็นจุดที่ควบคุมไม่ได้และนอกเหนือขอบเขตอำนาจ

- ๕.๗ การวางผังประเทศจะเป็นเครื่องมือสำคัญในการกำหนดการใช้พื้นที่ของประเทศ เช่น การสร้างโรงงานกำจัดขยะ สามารถกำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อพัฒนาเป็นโรงงานคัดแยกขยะบริเวณที่ติดกับโรงงานเตาเผาขยะได้ เพื่อให้เกิดระบบการกำจัดสิ่งปฏิกูลที่มีประสิทธิภาพและไม่สิ้นเปลืองเชื้อเพลิงอย่างเกินความจำเป็น หรืออาจกำหนดพื้นที่บริเวณอ่าวภูเก็ตให้เป็นมารีน่าสำหรับจอดเรือสำราญ/เรือยอร์ชได้ตามความเหมาะสม
- ๕.๘ ทั้งนี้ เห็นควรเสนอให้คณะกรรมการฯ พิจารณาจัดการสัมมนาเชิงปฏิบัติการ (Workshop) เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ร่วมกันพิจารณารายละเอียดเชิงลึกในแต่ละประเด็น และจัดทำข้อเสนอการปฏิรูประบบการผังเมืองและการใช้พื้นที่ที่ชัดเจน เป็นรูปธรรม และนำไปปฏิบัติได้จริง
-

๒. สรุปสาระสำคัญแผนพัฒนาผังเมือง  
ของประเทศไทยโดยสังเขป

## สรุปสาระสำคัญของแผนพัฒนาผังเมืองของประเทศมาเลเซียโดยสังเขป

กรอบการพัฒนาผังกายภาพระดับชาติ (National Physical Planning, NPP) ของประเทศมาเลเซียแบ่งออกเป็น ๓ ระดับ ได้แก่ แผนพัฒนาระดับชาติ (national level) แผนพัฒนาระดับรัฐ (state level) และแผนพัฒนาระดับท้องถิ่น (local level)

แนวทางการดำเนินนโยบายการพัฒนาประเทศของมาเลเซีย นั้น ประกอบด้วยแผนพัฒนาเศรษฐกิจระยะห้าปี (Five-Year Malaysia Plans, FYMP) ผังกายภาพระดับชาติ (National Physical Plans, NPP) และนโยบายพัฒนาระดับชาติในสาขาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (sectoral national policies) ซึ่งแผนพัฒนาเหล่านี้มุ่งเน้นการพัฒนาเชิงยุทธศาสตร์ที่สำคัญของประเทศ และเป็นตัวกำหนดกรอบภาพรวมการพัฒนาให้กับแผนในลำดับถัดลงไป แผนเหล่านี้ถูกวางไว้ให้สอดคล้องกับเป้าหมายตามวิสัยทัศน์แห่งชาติปี ค.ศ. ๒๐๒๐ (Vision ๒๐๒๐) และ แผนพัฒนาเศรษฐกิจโครงสร้างฉบับที่ ๓ (The Third Outline Perspective Plan, OPP-๓) ส่วนการพัฒนาระดับรัฐนั้น การพัฒนาทางกายภาพจะถูกกำหนดภายใต้ผังภูมิภาคและผังรัฐ (Regional and State Development Plans) รวมถึงนโยบายพัฒนาอื่น ๆ ที่รัฐบาลแห่งรัฐ (state government) กำหนดขึ้น

ในส่วนของการพัฒนาทางกายภาพระดับท้องถิ่นนั้นจะถูกกำหนดโดยผังเมืองท้องถิ่นและผังพื้นที่พิเศษ ซึ่งรับผิดชอบโดยหน่วยงานผังเมืองท้องถิ่น ซึ่งมีทำหน้าที่ควบคุมรูปแบบผังเมืองให้สอดคล้องกับกฎหมายของแต่ละรัฐ ผังเมืองลำดับนี้ประกอบด้วยรายละเอียดและจัดสรรการใช้พื้นที่ด้านต่าง ๆ โดยคำนึงถึงลักษณะทางภูมิศาสตร์และความต้องการของชุมชน

ระบบการพัฒนาผังกายภาพระดับชาติของมาเลเซีย นั้น มีจุดเด่นในด้านการมีส่วนร่วมทั้งสองทาง จากบนลงล่าง (top-down) และจากล่างขึ้นบน (bottom-up) โดยบูรณาการนโยบาย ยุทธศาสตร์ และโครงการพัฒนาในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเข้าไว้ด้วยกัน โดยมีการกำหนดแนวทางทั่วไปและจัดลำดับความจำเป็นเร่งด่วนโดยครอบคลุมประเด็นการพัฒนาแต่ละด้านการไว้ทั้งหมด เพื่อให้สามารถวางแผนพัฒนาทางกายภาพในระดับรองลงมาอันได้แก่ ผังภูมิภาค ผังโครงสร้างรัฐ และผังเมืองท้องถิ่นได้อย่างตอบสนองต่อนโยบายของแต่ละรัฐหรือองค์กรส่วนท้องถิ่น นอกจากนี้ยังมีรูปแบบการหารือระหว่างผู้มีส่วนได้เสียเพื่อช่วยสร้างความเข้าใจ แก้ไขข้อขัดแย้ง และลดความเหลื่อมล้ำที่อาจจะเกิดขึ้นระหว่างการพัฒนาเติบโตไปสู่เป้าหมายระดับชาติ ทั้งนี้ ประเทศมาเลเซียได้วางเป้าหมายระดับชาติไว้ชัดเจนใน วิสัยทัศน์ ๒๐๒๐ (Vision ๒๐๒๐) และนโยบายมาเลเซียเป็นหนึ่งเดียว (๑Malaysia)

ในทางปฏิบัติ มาเลเซียใช้ระบบการพัฒนาความเจริญตามผังเมือง ซึ่งกำหนดให้การพัฒนาผืนที่ดินและอาคารประเภทใด ๆ ก็ตามต้องได้รับอนุญาตจากองค์กรที่ดูแลผังเมืองระดับท้องถิ่น โดยจะต้องไม่ขัดกับกฎหมายผังเมือง เป็นไปตามข้อกำหนดทางเทคนิค และได้รับความเห็นชอบจากสาธารณชน

ปัจจุบันมาเลเซียได้พัฒนาผังกายภาพระดับชาติ มาจนถึงฉบับที่ ๒ โดยสืบเนื่องมาจากการทบทวนแผนเดิมทุก ๕ ปี ควบคู่ไปกับการทบทวนแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติไปพร้อมกัน

อนึ่ง การวางแผนพัฒนาพื้นที่ประเทศมาเลเซียได้มีการนำข้อตกลงความร่วมมือและพันธสัญญาในระดับสากลในประเด็นที่เกี่ยวข้องมาเป็นข้อพิจารณาด้วยดังที่สรุปในตาราง ที่ ๑

ตาราง ๑ ข้อตกลงความร่วมมือและพันธสัญญาระดับสากลที่ถูกนำมาร่วมพิจารณาในการวางผังกายภาพแห่งชาติ (National Physical Planning, NPP)

ข้อตกลงและพันธสัญญาระดับสากล	วัตถุประสงค์	กฎหมายหรือนโยบายที่นำมาประยุกต์ใช้
Habitat II	เพื่อพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยซึ่งรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรโลกและการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน	ถูกนำไปรวมใน พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท ค.ศ. ๑๙๗๖
Agenda ๒๑	เพื่อสร้างความร่วมมือระดับโลกเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน	นำไปพัฒนาเป็นกฎหมาย Local Agenda ๒๑
Convention on Climate Change	เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในภาคอุตสาหกรรมและอื่น ๆ เพื่อต่อสู้กับสภาพการเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศโลก	นำมาใช้เป็นหลักการในการวางแผนยุทธศาสตร์โดยรัฐบาลมาเลเซีย เช่น โครงการการจัดการป่าไม้อย่างยั่งยืน โครงการลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์จากชุมชนเมือง ส่งเสริมการใช้บริการขนส่งสาธารณะ เป็นต้น
Convention on Biological Diversity	เพื่ออนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพการใช้ทรัพยากรทางพันธุกรรมอย่างยั่งยืนควบคู่กับการพัฒนาทางเศรษฐกิจ	รัฐบาลมาเลเซียได้ทำโครงการอนุรักษ์ระบบนิเวศน์ เพื่อปกป้องพื้นที่อยู่อาศัยของสัตว์ป่า เช่น ในเขตป่าฝน พื้นที่ชุ่มน้ำ และแนวเชื่อมต่อสำหรับสัตว์ป่า (wildlife corridor)
WTO Trade Agreements	เพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจการค้าระดับโลก สนับสนุนการค้าเสรี และการแปรรูปรัฐวิสาหกิจ (privatization)	มาเลเซียมีแนวทางในการเพิ่มผลิตภาพ สร้างนวัตกรรม และเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน เพื่อสร้างระบบเศรษฐกิจแบบองค์ความรู้
ASEAN Free Trade Agreements (AFTA)	เพื่อส่งเสริมเขตการค้าเสรีของกลุ่มประเทศอาเซียน	เพื่อเปิดการค้าเสรีกับประเทศเพื่อนบ้าน มาเลเซียจึงมีการดำเนินนโยบายลดกำแพงภาษีลง ตั้งแต่ร้อยละ ๐ ถึง ๕ ภายในปี ค.ศ. ๒๐๐๘

### ข้อสังเกต

- มาเลเซียมีการจัดตั้ง คณะกรรมการผังเมืองแห่งชาติ (National Physical Planning Council, NPPC) เพื่อทำหน้าที่อนุมัติผังกายภาพระดับชาติ (NPP)
- ผังกายภาพระดับชาติ (NPP) เป็นนโยบายการพัฒนาที่กำหนดเป็นกรอบแนวทางพร้อมข้อเสนอแนะ โดยจะไม่ถูกรรจุในราชกิจจานุเบกษาเหมือนเช่นแผนพัฒนาประเทศในด้านอื่น ๆ
- ผังกายภาพระดับชาติ (NPP) เป็นนโยบายที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท ค.ศ. ๒๐๐๑ อยู่ในความรับผิดชอบของรัฐบาลกลางมาเลเซีย ภายใต้กระทรวง Ministry of Urban Wellbeing, Housing and Local Government

### แหล่งที่มาของข้อมูล

Federal Department of Town and Country Planning Peninsular Malaysia. (๑๓ สิงหาคม ค.ศ. ๒๐๑๐). National Physical Planning Framework CHAPTER ๑. National Physical Plan-๒.

รัชทิน ศยามานนท์. (๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๕). การผังเมืองกับการพัฒนาประเทศ. เอกสารประกอบการสัมมนาวันผังเมืองโลก.

### ๓. ตัวอย่างองค์กรพัฒนาเมือง



## ตัวอย่างองค์การพัฒนาเมือง

ด้วยในการยกร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. .... โดยคณะอนุกรรมการยกร่างฯ ภายใต้การดำเนินงานของคณะกรรมการปฏิรูปการผังเมืองและการใช้พื้นที่ มีประเด็นอภิปรายสำคัญเรื่องการพัฒนาเมืองให้เป็นไปตามผังเมืองด้วยองค์การพัฒนาเมืองในรูปแบบต่าง ๆ และมีแนวคิดที่จะนำรูปแบบการพัฒนาเมืองด้วยองค์การในลักษณะความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนเข้ามาบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อสาธารณชน

ฝ่ายเลขานุการ จึงได้จัดทำเอกสารประกอบ เรื่องตัวอย่างองค์การพัฒนาเมือง เพื่อให้ทางคณะกรรมการได้พิจารณาสาระสำคัญในประเด็นดังกล่าวไว้ประกอบในการเสนอแนะแนวทางการปฏิรูปด้านการผังเมืองและการใช้พื้นที่ของประเทศต่อไป

### ๑. แนวคิด

กลไกการผังเมืองที่สามารถชี้นำการพัฒนาประเทศทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างมีความสมดุลนั้น เริ่มต้นด้วยกระบวนการวางผังเมืองตามหลักวิชาการโดยผู้มีความรู้ความชำนาญด้านการผังเมือง โดยคำนึงถึงการจัดสรรการใช้ทรัพยากรที่ดินอันมีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดการพัฒนาไปในทิศทางที่ถูกต้องเหมาะสม เมื่อผังเมืองได้ถูกประกาศบังคับใช้ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองจำเป็นจะต้องร่วมกันวางแผนพัฒนาเมือง ซึ่งจะประกอบด้วยกรอบระยะเวลาในการพัฒนาโครงสร้างเมืองทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในลำดับเวลาที่เหมาะสมกับการเติบโตของประชากรและการขยายตัวของเมือง

ปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งในการพัฒนาเมืองให้เป็นไปตามแผนการพัฒนา คือ การจัดสรรงบประมาณเพื่อการลงทุนอย่างเหมาะสม โดยที่ผ่านมารูปแบบการลงทุนพัฒนาเมืองของประเทศไทยมีลักษณะเป็นการลงทุนให้เปล่าโดยรัฐ ต่างจากรูปแบบการลงทุนพัฒนาเมืองในต่างประเทศ ซึ่งมีการดึงเอาภาคเอกชนเข้ามาร่วมลงทุนในรูปแบบที่หลากหลาย ซึ่งช่วยส่งเสริมการพัฒนาทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ให้เป็นไปได้อย่างรวดเร็ว ทันทต่อการขยายตัวของเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนได้อย่างทั่วถึงและเท่าเทียม

### ๒. รูปแบบการพัฒนาเมืองโดยความร่วมมือของภาครัฐและเอกชน

เป็นการร่วมมือกันระหว่างภาครัฐซึ่งเป็นผู้ชี้นำการพัฒนาเมืองหรือพื้นที่เฉพาะด้วยนโยบายและยุทธศาสตร์อันเป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยมีการร่วมลงทุนจากภาคเอกชนซึ่งมีความคล่องตัวในการระดมทุน และสามารถบริหารจัดการโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่าหน่วยงานราชการ

#### Public-Private Partnerships (PPPs)

PPPs คือ การร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนในกิจการของรัฐ โดยมักจะเป็นการให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการพื้นฐาน หรือโครงการให้บริการสาธารณะในระยะยาวที่มุ่งเน้นการให้บริการที่มีประสิทธิภาพคุ้มค่างบต้นทุนมากกว่าภาครัฐจะดำเนินการเอง เช่น ถนน ทางรถไฟ โรงพยาบาล โรงเรียน หรืออาคารสำนักงานของรัฐ และอีกเหตุผลหนึ่งคือสัดส่วนการลงทุนของรัฐที่มีน้อยลงเมื่อเทียบกับ

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ที่มีขนาดโตขึ้นทุกปี ความคาดหวังที่จะพึ่งพาการลงทุนของรัฐเป็นหลักเป็นไปได้ยาก จึงจำเป็นต้องใช้การลงทุนของภาคเอกชนเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจ ดังนั้น PPPs จึงถือเป็นทางเลือกในการพัฒนาประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเอกชนจะเข้ามีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ ได้แก่ การก่อสร้าง การดำเนินการการบำรุงรักษา การจัดหาเงินทุน และการให้บริการตลอดระยะเวลาของสัญญา (กองทุนการเงินระหว่างประเทศ, ๒๕๕๙)

ในการพัฒนาเมืองด้วยรูปแบบ PPPs นั้น ภาคเอกชนจะเป็นผู้ดำเนินการแทนรัฐ ซึ่งเป็นการผสมผสานจุดแข็งระหว่างภาครัฐและเอกชนเพื่อลดข้อจำกัดต่าง ๆ การร่วมมือกันลักษณะนี้จึงเป็นที่นิยมกันไปทั่วโลก เพราะเป็นการช่วยเพิ่มคุณภาพการให้บริการแก่ประชาชน ช่วยลดต้นทุนการดำเนินการของรัฐ เงินภาษีของประชาชนก็ถูกจัดการใช้จ่ายอย่างเหมาะสม

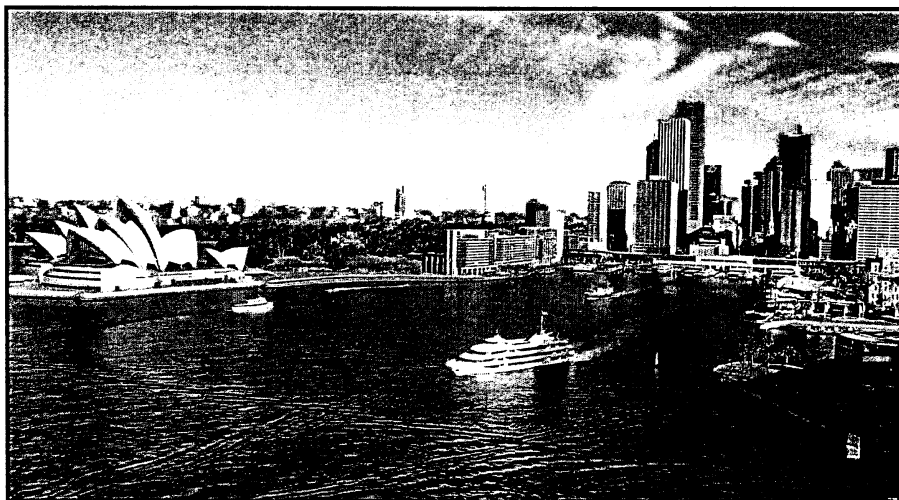
**ตารางที่ ๑** เปรียบเทียบจุดเด่นและข้อจำกัดในการดำเนินงานเพื่อพัฒนาเมืองระหว่างหน่วยงานรัฐและหน่วยงานเอกชน

	หน่วยงานรัฐ	หน่วยงานเอกชน
<b>จุดเด่น</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— สามารถชี้้นำการพัฒนาด้วยนโยบายรัฐ</li> <li>— เป็นผู้นำการพัฒนาโครงการพื้นฐาน</li> <li>— สามารถสนับสนุนแหล่งเงินทุนในช่วงแรกเริ่ม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— มีศักยภาพในการลงทุนและระดมทุน</li> <li>— มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ</li> <li>— มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย มีนวัตกรรม</li> <li>— มีความสามารถในการจัดการความเสี่ยง</li> </ul>
<b>ข้อจำกัด</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— กระบวนการอนุมัติงบประมาณมีหลายขั้นตอน วิธีการล่าช้า</li> <li>— เป้าหมายในการพัฒนาไม่เน้นผลกำไร</li> <li>— มีงบประมาณจำกัดต้องจัดสรรเพื่อการพัฒนาในหลายด้าน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— ต้องการนโยบายที่ชัดเจนจากภาครัฐ</li> <li>— ต้องการกฎระเบียบการบริหารจัดการที่เป็นธรรม เพื่อสนับสนุนการร่วมทุนกันระหว่างหลายองค์กร</li> </ul>

### ๓. ตัวอย่างองค์กรพัฒนาเมืองในต่างประเทศ

#### ๓.๑. การพัฒนาเขตท่าเรือเมืองซิดนีย์ ประเทศออสเตรเลีย (Sydney Harbour Foreshore Authority, SHFA)

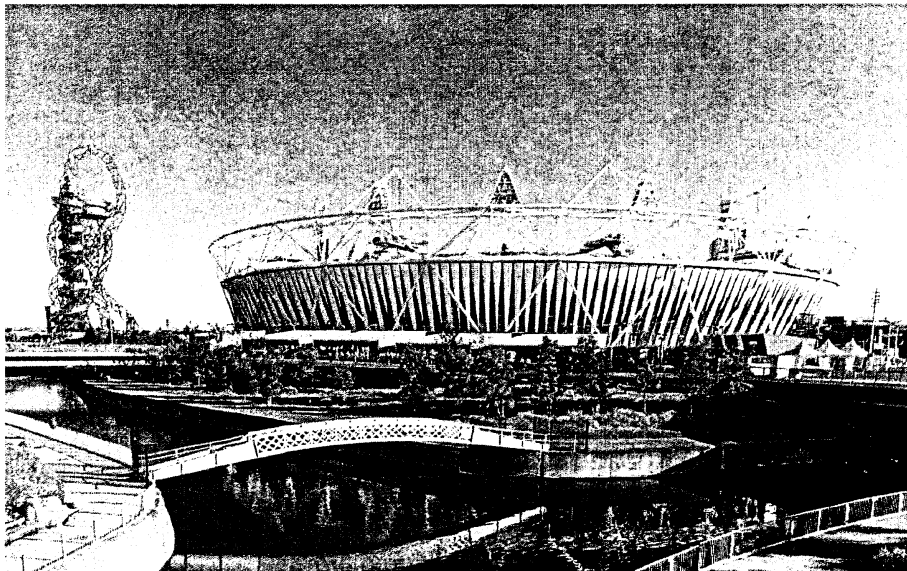
หลักการและที่มา	SHFA จัดตั้งขึ้นในปี ค.ศ. ๑๙๙๙ โดยอำนาจกฎหมาย Sydney Harbour Foreshore Authority Act ๑๙๙๘ ซึ่งเป็นการรวมกันระหว่างองค์กรพัฒนาเขตพื้นที่ ๓ แห่งในเมืองซิดนีย์ ได้แก่ City West Development Corporation, Darling Harbour Authority และ Sydney Cove Authority
เป้าหมาย	จัดสรร จัดการ และพัฒนาพื้นที่ส่วนยุทธศาสตร์ท่าเรือของรัฐ New South Wales ในเมือง Sydney ให้เป็นเขตมรดกทางวัฒนธรรม เป็นเขตเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยว
โครงสร้างองค์กร	ดำเนินงานภายใต้การกำกับของรัฐ New South Wales มีคณะผู้บริหารและโครงสร้างองค์กรในลักษณะเอกชน
เขตพื้นที่การพัฒนา	ครอบคลุมพื้นที่มูลค่าหนึ่งร้อยล้านดอลลาร์ออสเตรเลีย โดยมีพื้นที่สำคัญทางเศรษฐกิจได้แก่ White Bay Power Station, Darling Harbour, The Rocks, Luna Park Sydney, Circular Quay, Rozelle Rail Yards in Sydney, New South Wales
ลักษณะการดำเนินงาน	จัดสรรและให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ ร้านค้าปลีก ให้บริการด้านความมั่นคงปลอดภัย การทำความสะอาดพื้นที่สาธารณะ บำรุงรักษาอาคารสถานที่และสิ่งปลูกสร้างทางวัฒนธรรม
ความสำเร็จ	เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของประเทศ โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวประมาณ ๔๑ ล้านคน มีรายได้ ๓๐ ล้านดอลลาร์ออสเตรเลียต่อปี (ปี ค.ศ. ๒๐๑๓ - ๒๐๑๔)



รูปที่ ๑ อ่าวซิดนีย์ ภายใต้การกำกับดูแลพัฒนาพื้นที่ของ Sydney Harbour Foreshore Authority

๓.๒. การจัดสรรที่ดินในกรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร (Greater London Authority Land and Property เดิมคือ London Development Agency)

หลักการและที่มา	เกิดขึ้นในปี ค.ศ. ๒๐๑๒ รับช่วงต่อจาก London Development Agency (LDA) มีอำนาจภายใต้กฎหมาย Localism Act ๒๐๑๑ ทำหน้าที่จัดสรร ปรับปรุง และพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินในกรุงลอนดอน
เป้าหมาย	เป็นองค์กรที่ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินสาธารณะภายใต้การกำกับดูแลของนายกเทศมนตรีกรุงลอนดอน เพื่อการสร้างงาน และการพัฒนาที่อยู่อาศัย
โครงสร้างองค์กร	เป็นบริษัทดำเนินงานภายใต้ Greater London Authority ซึ่งกำกับการดูแลโดยสำนักนายกเทศมนตรี (Mayor of London)
เขตพื้นที่การพัฒนา	Greenwich Peninsula, Former Cane Hill Hospital site, Excel Centre Beam Park, Beam Reach, Silvertown Quays, Crystal Palace National Sports Centre, London Sustainable Industries Park, Royals Business Park, Britannia Village, Land on the south side of King George V Dock, Former Parcelforce site, West Ham, University of East London
ลักษณะการดำเนินงาน	เพื่อจัดการซื้อขาย พัฒนาที่ดิน หรือทรัพย์สิน หรือถือครองที่ดินเพื่อการลงทุน หรือการให้เช่า โดยมีเป้าหมายเพื่อสร้างงานและเพิ่มปริมาณที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนในกรุงลอนดอน โดย เป็นผู้ประสานความร่วมมือทางด้านเศรษฐกิจ เข้าร่วมลงทุนกับทุกภาคส่วน เสนอกิจกรรมหรือรูปแบบโครงการ และดำเนินโครงการพัฒนาเมือง
ความสำเร็จ	การลงทุนสนามกีฬาโอลิมปิก ในปี ค.ศ. ๒๐๑๒ และ โครงการ Thames Gateway



รูปที่ ๒ London Olympic Stadium

๓.๓. บริษัทพัฒนาเมืองท่าเรือลอนดอน (London Docklands Development Corporation, LDDC) ค.ศ. ๑๙๘๑ - ๑๙๙๘

หลักการและที่มา	เป็นโครงการพลิกฟื้นพัฒนาพื้นที่ในเขตการทำเรือทางทิศตะวันออกของกรุงลอนดอน ถูกจัดตั้งขึ้นในปี ค.ศ. ๑๙๘๑
เป้าหมาย	เพื่อพัฒนาพื้นที่พื้นที่ท่าเรือซึ่งถูกทำลายในช่วงสงคราม ให้สามารถเข้าไปอยู่อาศัยและเกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้
โครงสร้างองค์กร	รัฐบาลกลางจัดตั้งคณะกรรมการในรูปแบบพิเศษเพื่อให้มีความคล่องตัวในการตัดสินใจและปฏิบัติงานให้เป็นไปตามแผนปฏิบัติการที่กำหนดไว้ เป็นแนวทางการพัฒนาพื้นที่ของหน่วยงานท้องถิ่นในรูปองค์กรกึ่งรัฐบาล โดยมีอำนาจเข้าไปจัดสรรที่ดินที่มีอุปสรรคในการพัฒนาแบบเบ็ดเสร็จ
อาณาเขต	ครอบคลุมพื้นที่ ๒๒ ตารางกิโลเมตร ในเขต London Boroughs of Newham, Tower Hamlets และ Southwark
ลักษณะการดำเนินงาน	มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการอนุญาตผังเมืองของโครงการที่ขออนุญาตในพื้นที่และบังคับใช้มาตรการทางด้านผังเมือง โดยมีอิสระจากรัฐบาลท้องถิ่นสามารถลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดการเวนคืนที่ดิน พัฒนาสภาพกายภาพของพื้นที่ กำหนดมาตรการจูงใจเพื่อการลงทุนพัฒนาพื้นที่ และจัดสรรสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
ความสำเร็จ	เริ่มก่อตั้งในปี ค.ศ. ๑๙๘๑ และสิ้นสุดการดำเนินงานในปี ค.ศ. ๑๙๙๘ เป็นตัวอย่างการฟื้นฟูพื้นที่ขนาดใหญ่ ช่วยสร้างงานกว่า ๑๒๐,๐๐๐ อัตราโครงการสำเร็จที่สำคัญได้แก่ Canary Wharf, ศูนย์การค้า Surrey Quays, สนามบิน London City Airport, ศูนย์จัดนิทรรศการ ExCeL Exhibition Centre และรถไฟฟ้า Docklands Light Railway



รูปที่ ๓ London Docklands ก่อนและหลังการพัฒนา

แหล่งที่มาของข้อมูล

LDDC's Regeneration Statement. Lddc-history.org.uk. N.p., ๒๐๑๖. Web. ๑๖ June ๒๐๑๖.

Mayor of London. (๒๐๑๔). The Mayor of London's Annual Report . London: Greater London Authority.

SHFA. (๑๔ มีนาคม ๒๕๕๙). About Us. เข้าถึงได้จาก Sydney Harbour Foreshore Authority: <http://www.shfa.nsw.gov.au/>

UNHABITAT. (๒๐๑๑). Public-Private Partnership in Housing and Urban Development. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ. (๒๕๕๙). การร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน การรับประกันหนี้ของรัฐบาล และความเสี่ยงทางการคลัง. เข้าถึงได้จาก สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง: <http://www.fpo.go.th/FPO/admin/scripts/getpdf.php?id=๙๑๘>