

แนวทางการวางผังเมืองสำหรับเทศบาลขนาดเล็ก

โดย

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อัมภางค์ โปราณนท์

เอกสารประกอบโครงการการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการ
เรื่อง การวางแผนกายภาพและสิ่งแวดล้อมระดับเทศบาล
วันที่ 19 มีนาคม 2544 - 8 มิถุนายน 2544
ณ ห้องประชุมอาคารเรียนรวมวิจัยและบัณฑิตศึกษา

จัดโดย

สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ร่วมกับ สำนักงานผังเมืองจังหวัดพะเยา

คำนำ

เอกสารฉบับนี้ได้แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จะเป็นการให้ความรู้ในเรื่องที่เกี่ยวกับเมือง เช่น กำเนิดของเมือง การขยายตัวและบทบาทหน้าที่ของเมือง ลักษณะทางกายภาพ สังคม เศรษฐกิจของเมือง ปัญหาและผลเสียที่เกิดขึ้นกับเมือง และสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหา

ส่วนที่ 2 จะเป็นการให้ความรู้เกี่ยวกับการวางแผนและการวางผังเมือง โดยเน้นที่ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 3 จะเป็นการให้ความรู้เกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการจัดทำผังเมือง รวมทั้งการนำไปปฏิบัติ และการติดตามประเมินผล

ส่วนที่ 1

ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับเมือง

1.1 คำนำ

สาเหตุสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในเมืองและการวางแผนพัฒนาเมืองไม่บรรลุถึงเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพนั้น เนื่องมาจากผู้รับผิดชอบไม่มีความเข้าใจในเรื่องของเมืองอย่างเพียงพอ ดังนั้น ในส่วนนี้จึงมีวัตถุประสงค์ที่จะให้ความรู้ความเข้าใจพื้นฐานเกี่ยวกับเมืองแก่ผู้เข้ารับการศึกษา

1.2 วิวัฒนาการของเมือง : ศูนย์รวมความเจริญ ศูนย์รวมของปัญหา

" เมือง " ซึ่งในเอกสารฉบับนี้จะหมายถึงเทศบาล เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีอาณาเขตชัดเจน และมีอำนาจหน้าที่ที่มีกฎหมายรองรับ

แรกเริ่มนั้นเมืองจำนวนมากจะเริ่มจากการเป็นกลุ่มบ้านเรือนที่เข้ามาตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน โดยกลุ่มคนที่มีลักษณะบางอย่างคล้ายๆ กัน ต่อมาก็มีการก่อสร้างวัด ตลาด และสิ่งสาธารณูปโภคสาธารณูปการต่างๆ เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ควบคู่ไปกับการเพิ่มของจำนวนบ้านเรือนและประชากร รวมทั้งมีการบริหารที่เปลี่ยนไปจากหมู่บ้านเป็นตำบล และเป็นเทศบาลตามลำดับ ในแง่ของระบบเศรษฐกิจก็มีการเปลี่ยนจากที่มีแต่ผลผลิตและรายได้จากการเกษตร ก็มีรายได้จากการค้า อุตสาหกรรมและบริการเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จากที่คนส่วนมากทำงานในสาขาการเกษตร ก็มีคนทำงานในสาขาอาชีพอื่นๆ เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ไปตามขนาดของเมือง

เมื่อเมืองขยายตัวออกไปมีประชากรเพิ่มขึ้น สิ่งบริการอำนวยความสะดวกด้านต่างๆ ก็เพิ่มมากขึ้นไปด้วย ทั้งชนิด จำนวน และคุณภาพ ไม่ว่าจะเป็นด้านการค้า การศึกษา การแพทย์ และการพักผ่อนหย่อนใจ จนเป็นที่ยอมรับกันว่าเมืองเป็นศูนย์กลางของสิ่งบริการอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นศูนย์กลางของความเจริญ

แต่ควบคู่ไปกับการขยายตัวของเมือง การเพิ่มขึ้นของสิ่งบริการอำนวยความสะดวกต่างๆ ก็ปรากฏว่าในเมืองที่มีการขยายตัวออกไปโดยไม่มีการวางแผน (หรือมีแผนแต่ไม่เหมาะสม หรือไม่สามารถปฏิบัติตามได้) ได้มีปัญหาต่างๆ เกิดขึ้น เช่น ปัญหาการจัดการขยะและน้ำเสีย ปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหามลภาวะด้านต่างๆ ปัญหาการขาดแคลนสิ่งสาธารณูปโภคในบางพื้นที่ ปัญหาการขาดแคลนที่พักอาศัยที่ถูกสุขลักษณะ และปัญหาการสูญเสียเอกลักษณ์ของเมือง เป็นต้น ยิ่งเป็นเมืองที่มีการขยายตัวมากขึ้น ปัญหาที่มักจะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ทั้งในแง่ของชนิด จำนวน และความรุนแรงของปัญหา ยิ่งเป็นเมืองขนาดใหญ่ เช่น กรุงเทพฯ จะมีปัญหามากกว่าเชียงใหม่ เชียงใหม่มีปัญหามากกว่าพะเยา เป็นต้น จนบางครั้งเคยมีคนกล่าวว่า เมื่อนั้นนอกจากจะเป็นศูนย์กลางของสิ่งบริการอำนวยความสะดวก เป็นศูนย์กลางความเจริญแล้ว ยังเป็นศูนย์รวมของปัญหาต่างๆ อีกด้วย

1.3 บทบาทหน้าที่และขอบเขตการให้บริการของเมือง

เมืองมีบทบาทหน้าที่หลายประการ เช่น เป็นศูนย์กลางการให้บริการด้านการค้า เป็นตลาด เป็นที่รองรับผลผลิตจากชนบท เป็นแหล่งจ้างงาน เป็นศูนย์กลางการบริหาร เป็นศูนย์กลางการศึกษาและวิชาการ และเป็นศูนย์กลางการให้บริการด้านอื่นๆ เป็นต้น (ซึ่งหน้าที่หลักของเมืองอาจพิจารณาจากรายได้ของเมือง ผลผลิต และจำนวนประชากรที่ประกอบอาชีพนั้น) เพราะสิ่งบริการต่างๆ จะมาตั้งอยู่ในเมือง เมืองขนาดเล็กก็จะ เป็นศูนย์กลางขนาดเล็ก มีสิ่งบริการไม่มาก แต่เมื่อขยายตัวเป็นเมืองใหญ่ ก็จะเป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่ขึ้น มี

สิ่งบริการมากขึ้น ทั้งชนิด จำนวน และมีคุณภาพที่ดีขึ้น ตลอดจนมีขอบเขตการให้บริการที่กว้างขวางขึ้น เมืองเล็กอาจให้บริการได้เพียงแก่พื้นที่ชนบทข้างเคียงโดยรอบ แต่ถ้าเมืองใหญ่ๆ ก็อาจให้บริการครอบคลุมไปถึงเมืองเล็กๆ โดยรอบด้วย เพราะสิ่งบริการหลายๆ อย่างจะตั้งอยู่ในเมืองใหญ่ โดยเฉพาะการลงทุนของภาคเอกชน ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่าคนในเมือง โดยเฉพาะเมืองใหญ่จะมีโอกาสได้ใช้สิ่งบริการที่ดีกว่า ทนสมัยกว่า คนในเมืองเล็กและในชนบท

แต่ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่ามีปัญหาหลายๆ ประการเกิดขึ้นในเมือง ยิ่งเป็นเมืองใหญ่ก็มีปัญหาเพิ่มขึ้น ทั้งในแง่ชนิด จำนวน และความรุนแรงของปัญหา ซึ่งเป็นข้อเสียของเมือง ปัญหาเหล่านี้ก่อให้เกิดผลเสียมากมายในแง่ของเศรษฐกิจ ทำให้ทั้งภาครัฐและเอกชนต้องเสียค่าใช้จ่ายจำนวนมากเพื่อแก้ปัญหา ในแง่ของสังคม ทำให้คนในเมืองมักจะไม่มีการช่วยเหลือเกื้อกูลกันเหมือนในชนบท เพราะเมืองเป็นพื้นที่ที่มีการแข่งขันกันมาก ทำให้คนในเมืองขาดความรักความภาคภูมิใจที่มีต่อเมือง ในแง่ของสภาพแวดล้อมเมืองเป็นพื้นที่ที่สภาพแวดล้อมธรรมชาติถูกตัดแปลงมากที่สุด สุขภาพของคนในเมืองทรุดโทรมลงตามสภาพแวดล้อมทั้งทางร่างกายและจิตใจ เอกลักษณะของเมืองซึ่งเป็นทรัพยากรการท่องเที่ยวสูญเสียไป ทำให้ขาดรายได้จากการท่องเที่ยว การลงทุนลดลงเพราะนักลงทุนหลีกเลี่ยงที่จะเข้าไปลงทุนในเมืองที่มีปัญหา

1.4 รูปแบบการขยายตัวของเมือง

เป็นที่น่าสังเกตสำหรับการขยายตัวของเมืองในประเทศไทยก็คือจะเลียนแบบกัน โดยมีกรุงเทพฯ เป็นต้นแบบ การขยายตัวของเมือง อาคาร สิ่งก่อสร้างที่มีรูปแบบใหม่ๆ จะเกิดขึ้นที่กรุงเทพฯ ก่อน เพราะมีคนมาก (รวมทั้งสิ่งบริการอำนวยความสะดวกประเภทต่างๆ ด้วย) ต่อมาก็จะไปเกิดขึ้นในเมืองที่มีอันดับ (มีขนาด) รองลงมา เช่น เชียงใหม่ หาดใหญ่ โคราช เป็นต้น แต่ต่อไปก็จะไปเกิดขึ้นในเมืองเชียงราย ลำปาง และต่อมาจะมาถึงพะเยา ดอกคำใต้ ฯลฯ ตามลำดับ และหากยังคงเป็นไปในลักษณะนี้ การเปลี่ยนแปลงจะเร็วขึ้น เพราะการพัฒนาด้านข่าวสารนั้นเป็นไปอย่างรวดเร็วมาก แต่ในขณะนี้การเปลี่ยนแปลงจะช้า เพราะเศรษฐกิจไม่ดี รวมทั้งปัญหาและผลเสียต่างๆ ก็เช่นกัน จะปรากฏก่อนในเมืองใหญ่ และค่อยๆ เกิดขึ้นตามมาในเมืองเล็กๆ ที่มีขนาดรองลงไป

สำหรับอัตราการขยายตัวของเมืองนั้น เมืองใหญ่จะมีอัตราการขยายตัวสูงกว่าเมืองเล็ก เพราะเมืองใหญ่มีคนมากกว่าจึงมีจำนวนการเกิดสูงกว่าเมืองเล็ก ยิ่งไปกว่านั้นเนื่องจากเมืองใหญ่เป็นศูนย์กลางของการทำงาน เป็นศูนย์กลางของโอกาสที่ได้ใช้บริการที่ดีกว่า ทำให้มีแรงดึงดูดให้เกิดการอพยพเข้าสู่เมืองใหญ่ในอัตราที่สูงกว่าเมืองเล็ก ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เมืองขยายตัว

ส่วนจำนวนประชากรในเมืองนั้นจะมีอยู่หลายกลุ่มด้วยกัน กลุ่มแรกคือ ผู้ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนราษฎร์ (แต่จะมีจำนวนหนึ่งที่ไม่ทำงานหรือไปศึกษาที่อื่นโดยไม่ได้ย้ายชื่อออกไป) กลุ่มที่สอง จะเป็นผู้ที่ย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองเพื่อทำงาน เพื่อศึกษาต่อ หรือด้วยเหตุอื่นๆ แต่ไม่ได้โอนย้ายชื่อเข้ามาอยู่ในทะเบียนบ้านในเมืองนั้น ทั้งนี้เพราะเข้ามาเช่าห้องอยู่ชั่วคราวหรือนุกรุกเข้าไปสร้างบ้านเรือนบนพื้นที่ที่ไม่ได้รับอนุญาต จึงไม่รู้ว่า จะโอนชื่อไปเข้าที่ไหนรวมไปถึงยังไม่รู้ว่าจะย้ายต่อไปที่ไหนเมื่อไร คนทั้ง 2 กลุ่มจะพักอาศัยอยู่ในเมือง นอกจากนั้นแล้วยังมีคนอีกกลุ่มหนึ่งที่พักอาศัยอยู่นอกเมือง แต่ตอนเช้าจะเดินทางเข้ามาในเมืองเพื่อทำงาน เพื่อศึกษา เพื่อเข้ามาใช้บริการบางประเภท มาเยี่ยมญาติ มาซื้อหรือขายของ และจะเดินทางกลับออกไปในเวลาเย็น คนอีกกลุ่มหนึ่งที่เข้ามาในเมืองคือ นักทัศนอาจรและนักท่องเที่ยว (นักทัศนอาจรจะเข้ามาเที่ยวแต่ไม่ค้างแรม

ส่วนนักท่องเที่ยวนั้นหมายถึง ผู้ที่เข้ามาเที่ยวและค้างแรม) ซึ่งบางเมืองโดยเฉพาะเมืองที่มีแหล่งท่องเที่ยวหรือใกล้แหล่งท่องเที่ยวจะมีนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวจำนวนมากในบางช่วงเวลา

จำนวนประชากรในเมืองทั้งหมดที่กล่าวถึงมีอิทธิพลต่อความต้องการใช้บริการต่างๆที่เทศบาลและองค์กรอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจะต้องจัดเตรียมไว้ให้ ดังนั้นจึงจำเป็นจะต้องมีตัวเลขที่ค่อนข้างถูกต้อง โดยเฉพาะตัวเลขจำนวนประชากรในอนาคต เพื่อจะได้จัดเตรียมบริการไว้ให้ได้อย่างสอดคล้องกับความต้องการ

การขยายตัวของเมืองในประเทศไทยนั้น มักจะเกิดก่อนในบริเวณริมสองฟากถนนในรูปแบบของอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว ส่วนพื้นที่ด้านหลังตึกแถวในช่วงแรกจะถูกปล่อยว่างไว้ก่อนและในอนาคตมักจะถูกใช้เป็นที่ก่อสร้างที่พักอาศัยรูปแบบต่างๆ นอกจากนั้นแล้ว การขยายตัวของเมืองมักจะเกิดขึ้นเป็นกลุ่มๆ โดยมีพื้นที่ว่างหรือพื้นที่เกษตรกรรมอยู่ระหว่างพื้นที่ขยายตัว การขยายตัวทั้ง 2 รูปแบบนี้มีส่วนเพิ่มปัญหาให้แก่เมือง กล่าวคือ อาคารพาณิชย์มักจะใช้พื้นที่บนถนนด้านหน้าซึ่งเป็นพื้นที่สาธารณะสำหรับจอดรถ (แต่สำหรับนักลงทุนแล้วจะคิดว่าเป็นการลงทุนที่ใช้เงินน้อยในการจัดการให้มีสิ่งสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และที่จอดรถ) ทำให้เสียพื้นที่สำหรับการจราจร ส่วนการขยายตัวในรูปแบบที่ยาวไปตามริมสองฟากถนนและกระโดดเป็นกลุ่มๆ นั้น ทำให้สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการจัดระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ การเก็บกำจัดขยะ และระบบระบายน้ำ ฯ มากกว่ารูปแบบการขยายตัวออกไปเต็มพื้นที่และต่อเนื่อง

1.5 รูปแบบการใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินในเมืองต่างๆ ของประเทศไทยนั้นมักจะปนกัน กล่าวคือ จะมีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของกิจกรรมประเภทต่างๆ เช่น ร้านค้า โรงงานขนาดเล็ก ที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า สถานบันเทิง สถานศึกษา สถาบันศาสนา และสถานที่ทำงาน เป็นต้น ตั้งอยู่ในบริเวณข้างเคียงกัน การใช้ที่ดินรูปแบบดังกล่าวก่อให้เกิดปัญหาหลายประการ เช่น ทำให้สิ่งสาธารณูปโภคที่จัดไว้ให้ไม่เพียงพอ เพราะการใช้ที่ดินแต่ละประเภทต้องการสิ่งสาธารณูปโภคไม่เหมือนกัน ไม่ว่าจะเป็นถนน ทางเท้า ทางระบายน้ำ การเก็บและกำจัดขยะ เป็นต้น การใช้ที่ดินบางประเภท เช่น สถานบันเทิง สถานศึกษา สถาบันศาสนา เข้ามาตั้งอยู่ในบริเวณข้างเคียงกัน ก็มีส่วนทำให้เกิดภาพพจน์ที่ไม่ดี เป็นต้น แม้แต่การใช้ที่ดินประเภทเดียวกันแต่แตกต่างกันในรายละเอียด เช่น ที่พักอาศัยความหนาแน่นสูง (อาคารคอนกรีตโมเดิร์น) เข้ามาตั้งปะปนกับที่พักอาศัยความหนาแน่นต่ำ (บ้านสูง 1-2 ชั้น) ก็มีส่วนทำให้เกิดปัญหาแก่ผู้ที่อยู่อาศัยในบ้านได้ เพราะอาคารสูงจะบังแดด บังลม บังทิศทาง ทำให้เกิดปัญหาการจราจร การจัดการขยะ และการระบายน้ำ เพราะสิ่งบริการที่จัดไว้ให้มักจะไม่เพียงพอ เนื่องจากไม่ได้คาดหมายว่าจะมีอาคารสูงที่มีคนจำนวนมากพักอาศัย มีความต้องการใช้บริการต่างๆ จำนวนมาก เข้ามาตั้งอยู่ในบริเวณดังกล่าวจึงไม่ได้จัดเตรียมบริการไว้ให้ แต่หากจะคาดว่าทุกบริเวณในเมืองจะมีอาคารสูง มีโรงงาน แล้วจัดเตรียมบริการเพื่อไว้ให้ ไม่ว่าจะเป็นถนน ทางระบายน้ำ ฯลฯ ก็จะเป็นการสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายมาก

1.6 การเปลี่ยนแปลงของเมือง

เมืองเป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา เช่น ประชากรเพิ่มขึ้นหรือลดลง มีการก่อสร้างหรือถนน ดัดแปลงอาคารสิ่งก่อสร้างอยู่ตลอดเวลา ทั้งที่เป็นงานของเอกชนและหน่วยงานของรัฐ การเปลี่ยนแปลงนี้จะเกิดเร็วขึ้นเรื่อยๆ ตามการพัฒนาด้านเทคโนโลยีข่าวสารและสภาพเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงนี้มีความ

สัมพันธ์ต่อความต้องการสิ่งสาธารณูปโภคสาธารณูปการต่างๆ ยิ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว ขาดแผนการชี้แนะหรือควบคุมอย่างเหมาะสมก็ทำให้ยากต่อการจัดให้มีสิ่งสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่สอดคล้องกับความต้องการ และมีส่วนทำให้เกิดการขาดแคลนสิ่งสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และทำให้เกิดปัญหาหลายๆ อย่างขึ้นในเมืองได้

1.7 สาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ขึ้นในเมือง

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่าควบคู่ไปกับการขยายตัวของเมืองก็มักมีปัญหาเกิดขึ้นตามมาด้วย ปัญหาเหล่านี้ได้ก่อให้เกิดผลเสียมากมาย ซึ่งทำให้เกิดความพยายามที่จะแก้ปัญหาและป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาขึ้นมาโดยตลอด

ความพยายามที่จะแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาจะต้องเริ่มจากการศึกษาถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาแล้วหาทางจัดการที่สาเหตุเหล่านั้น

สาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาขึ้นในเมืองแต่ละเมืองนั้นจะแตกต่างกันในรายละเอียด แต่โดยทั่วไปแล้วสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาขึ้นในเมืองนั้นก็มักมีหลายสาเหตุดังต่อไปนี้

1.7.1 ขาดแผนพัฒนาเมือง (ผังเมือง) ที่เหมาะสม

ปัจจุบันเทศบาลจำนวนมากยังไม่มีผังเมือง และถึงแม้ว่าบางเทศบาลจะมีผังเมืองแต่ก็ไม่เหมาะสม จึงทำให้ยังมีปัญหาเกิดขึ้น ซึ่งขั้นตอน แนวความคิดและวิธีการวางผังเมืองจะได้กล่าวถึงในตอนต่อไป

1.7.2 ขาดการมีส่วนร่วมของประชาชนอย่างเหมาะสม

เมืองเป็นแหล่งรวมของคนจำนวนมากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในเมืองก็เพื่อตอบสนองความต้องการของคนหลายๆกลุ่มที่มีความแตกต่างกัน การที่คนทุกกลุ่มไม่มีโอกาสเข้าร่วมในกระบวนการวางแผนอย่างเหมาะสม ไม่มีส่วนร่วมในการกำหนดอนาคตของเมือง ประชากรก็จะคิดว่าเป็นแผนของนักวางแผนเป็นแผนของเทศบาล (ไม่ได้เป็นแผนของประชาชน) ก็ไม่ให้ความร่วมมือ ไม่ปฏิบัติตาม ไม่คอยช่วยกันดูแลให้มีการปฏิบัติตามแผน

1.7.3 ขาดบุคลากรที่จะทำงานในด้านการวางผังเมือง

หลายเทศบาลยังไม่มีบุคลากรที่ได้รับการศึกษาหรือได้รับการฝึกฝนอบรมเกี่ยวกับการวางผังเมือง

1.7.4 ขาดการประสานงานระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

มีหน่วยงานจำนวนมากที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาเมือง เช่น กรณีของการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค เทศบาล กรมทางหลวง กรมโยธาธิการ หรือการทางพิเศษ คูและระบบถนน การไฟฟ้าคูและระบบไฟฟ้าที่มีเสาตั้งอยู่บนทางเท้า องค์กรโทรศัพท์คูและระบบโทรศัพท์ที่มีเสาตั้งอยู่บนทางเท้า เทศบาลคูและระบบระบายน้ำที่มีท่ออยู่ใต้ถนนหรือทางเท้า เป็นต้น ซึ่งบ่อยครั้งที่หน่วยงานเหล่านี้ขาดการวางแผนร่วมกันหรือไม่ได้รับงบประมาณที่สอดคล้องกัน อันมีส่วนทำให้เกิดปัญหาขาดแคลนสิ่งสาธารณูปโภคในบางพื้นที่ได้

1.7.5 ขาดกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และมาตรการที่สนับสนุนให้มีการพัฒนาเมืองตามแผนที่วางไว้

กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่มีอยู่ในปัจจุบันมักจะมีแต่ข้อห้ามและบทลงโทษ แต่ไม่มีมาตรการที่สนับสนุนการพัฒนาที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวม เป็นต้นว่า ผู้ดำเนินการจะได้รับประโยชน์อะไรบ้าง เช่น การวางแผนให้มีพื้นที่โล่งว่างในการพัฒนาโครงการ การอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปสถาปัตยกรรม

ส่วนที่ 2

แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการวางผังเมือง

2.1 การวางแผน

การวางแผน หมายถึง การคิด การเตรียมการไว้ล่วงหน้าว่าจะทำอะไร ทำไม่ ที่ไหน ใครทำ เมื่อไร ใช้งบประมาณเท่าไร เามาจากไหน ตลอดจนการติดตามผลการปฏิบัติงานตามที่ได้กำหนดไว้

การวางแผนเป็นสิ่งสำคัญที่ยอมรับกันทั่วไปว่ามีความจำเป็นสำหรับการดำเนินการทุกๆ ด้าน รวมทั้งการพัฒนาเมืองทั้งนี้เพื่อให้การดำเนินการบรรลุเป้าหมายที่ต้องการอย่างมีประสิทธิภาพไม่เกิดผลกระทบที่ไม่ต้องการ

การวางแผนในปัจจุบันจะจำแนกออกได้เป็น 3 ส่วนที่มีความสัมพันธ์กันอย่างลึกซึ้งคือ การวางแผนด้านกายภาพ (การวางผังเมือง ซึ่งเกี่ยวกับการวางแผนการใช้ที่ดิน ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ และอาคารสิ่งก่อสร้าง เป็นส่วนหนึ่งของการวางแผนด้านกายภาพ) การวางแผนด้านสังคม (การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ การให้ข้อมูลข่าวสารความรู้ การออกกฎระเบียบข้อบังคับ การปรับปรุงด้านการบริหาร เป็นส่วนหนึ่งของการวางแผนพัฒนาด้านสังคม) และการวางแผนด้านเศรษฐกิจ (การสนับสนุนให้เมืองและประชกรมีรายได้ การจัดเก็บภาษีค่าธรรมเนียม การจัดสรรงบประมาณ เป็นส่วนหนึ่งของการวางแผนด้านเศรษฐกิจ)

การวางแผนทั้ง 3 ด้านที่กล่าวถึงแล้ว จะต้องได้รับการพิจารณาร่วมกัน และดำเนินการอย่างสอดคล้องควบคู่กันไป จึงจะทำให้การพัฒนาเมืองบรรลุถึงเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ

2.2 ระดับของการวางแผน

การวางแผนในประเทศไทย จำแนกออกได้หลายระดับตามขนาดขอบเขตพื้นที่ที่ทำการวางแผน ดังนี้

2.2.1 แผนระดับชาติ

ได้แก่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งถือว่าเป็นแผนระดับสูงที่สุด ที่การวางแผนระดับรองลงไปและการวางแผนด้านอื่นๆ จะต้องให้ความสำคัญ กล่าวคือ ถ้าการวางแผนระดับรองลงไปหรือการวางแผนเรื่องใดๆ ก็ตามขัดแย้งกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ก็จะไม่ได้รับการอนุมัติ ไม่ได้รับการสนับสนุนด้านงบประมาณและการสนับสนุนด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แต่แผนระดับชาติจะไม่สามารถลงไปได้ถึงในรายละเอียดในทุกๆ เรื่อง ดังนั้น ในการวางผังเมือง ผู้ดำเนินการวางผังเมืองจะต้องเข้าใจในหลักการและสาระสำคัญของแผนระดับชาติ และเอามาประยุกต์ใช้ในการวางผังเมืองของเมืองที่รับผิดชอบ เพื่อให้สอดคล้องและได้รับการสนับสนุนด้านต่างๆ การจัดทำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แผนดังกล่าวจะถูกจัดทำขึ้นทุกๆ 5 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ขณะนี้ประเทศไทยกำลังใช้แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) และกำลังดำเนินการจัดทำแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9 (พ.ศ.2545-2549)

2.2.2 ระดับภาค

รองจากแผนพัฒนาระดับประเทศ เป็นการวางแผนพัฒนาระดับภาค มีสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรับผิดชอบด้านเศรษฐกิจและสังคม กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทยดูแลด้านระบบเมืองและด้านการคมนาคมขนส่ง

2.2.3 แผนระดับจังหวัด

แต่ละจังหวัดจะมีการวางแผนพัฒนาจังหวัด ครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด และครอบคลุมประเด็นต่างๆ ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพของจังหวัด เริ่มมีโครงการสำหรับปฏิบัติงานที่ชัดเจน

2.2.4 แผนระดับอำเภอ

แต่ละอำเภอจะมีการวางแผนพัฒนาอำเภอ ครอบคลุมพื้นที่อำเภอ ส่วนใหญ่จะเป็นแผนปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับแผนระดับจังหวัด

2.2.5 แผนพัฒนาเทศบาล

แต่ละเทศบาลจะมีการวางแผนพัฒนาเทศบาล ครอบคลุมพื้นที่ทั้งเทศบาล ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ

2.2.6 แผนพัฒนา อบต. และหมู่บ้าน

ปัจจุบัน อบต. และหมู่บ้านทุกแห่งได้รับการสนับสนุนให้ทำการวางแผน ส่วนใหญ่เป็นแผนปฏิบัติงานด้านต่างๆ ที่กรรมการของแต่ละหมู่บ้านรวบรวมขึ้นจากความต้องการของประชาชน แล้วเอามารวมกันเป็นแผนพัฒนา อบต.

นอกจากที่กล่าวมาแล้วยังมีการวางแผนโดยกระทรวงต่างๆ ซึ่งจะครอบคลุมเฉพาะด้านที่กระทรวงนั้นๆ รับผิดชอบ มีทั้งระดับนโยบายคือไม่ระบุเฉพาะพื้นที่ และที่ครอบคลุมเฉพาะพื้นที่ ซึ่งหน่วยงานที่รับผิดชอบการวางแผนพัฒนาพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งอาจพิจารณานำไปบรรจุลงในแผนหรือประยุกต์ใช้ในการพัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องกับแผนดังกล่าวได้

ในการวางแผนผังเมืองในระดับตำบล ควรศึกษาแผนทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง (เท่าที่จะรวบรวมได้) เพื่อนำมาเป็นข้อมูลส่วนสำคัญส่วนหนึ่งสำหรับการวางแผนผังเมืองในระดับเทศบาล เพราะจะมีส่วนทำให้ได้รับการสนับสนุนการปฏิบัติตามผังเมืองดังกล่าว

2.3 แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนผังเมือง

แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนผังเมือง โดยเฉพาะในต่างประเทศได้มีการพัฒนาขึ้นมาอย่างต่อเนื่องเป็นเวลานานมากแล้ว แต่ที่จะกล่าวถึงในที่นี้จะเป็นการเลือกเอาแนวความคิดบางเรื่องที่เกี่ยวข้องทั้งของต่างประเทศและของไทยที่คาดว่าวางแผนผังเมืองในระดับเทศบาลน่าจะนำไปพิจารณาประยุกต์ใช้ได้ มานำเสนอไว้ในที่นี้เท่านั้น

2.3.1 เมืองน่าอยู่

มีองค์กรและนักวิชาการหลายคนที่ได้เสนอแนวความคิดการพัฒนา "เมืองน่าอยู่" ซึ่งผลการนำเอาความคิดต่างๆ เข้ามารวมกันและวิเคราะห์ ผู้เขียนสรุปได้ว่า "เมืองน่าอยู่" หมายถึง

1) เมืองที่มีสภาพแวดล้อมดี สะอาด สวยงาม ปราศจากมลภาวะด้านต่างๆ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งบริการอำนวยความสะดวกอย่างเหมาะสม มีเอกลักษณ์ของเมืองที่ได้รับการอนุรักษ์และเป็นเมืองที่ทั้งผู้อยู่อาศัย ผู้เข้ามาใช้บริการ และนักท่องเที่ยวสามารถประกอบกิจกรรมต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งเป็นเมืองที่ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อระบบนิเวศของพื้นที่โดยรอบ

2) เมืองที่มีสภาพสังคมดี ประชาชนมีการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ร่วมกันพัฒนาท้องถิ่น ประชาชนทุกคนมีโอกาสแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนาเมือง มีสิทธิมีเสียงเท่าเทียมกัน และสามารถเข้าถึงในการใช้สิ่งบริการอำนวยความสะดวกต่างๆ อย่างเท่าเทียมกัน และเป็นเมืองที่ปลอดภัยจากอาชญากรรม

3) เมืองที่มีสภาพเศรษฐกิจดี เมืองมีรายได้เพียงพอสำหรับการพัฒนาและจัดให้มีสิ่งบริการอำนวยความสะดวกต่างๆ ประชาชนมีงานทำและมีรายได้เพียงพอเลี้ยงตัวเองและครอบครัว รวมทั้งเสียภาษีและค่าบริการต่างๆ

2.3.2 การพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน

เป็นแนวคิดที่เสนอขึ้นมาเพื่อให้การพัฒนาเมืองในอนาคต เป็นเมืองที่ปลอดภัยจากปัญหาต่างๆ โดยเฉพาะปัญหาด้านสภาพแวดล้อมและระบบนิเวศ ไม่ใช่ทรัพยากรในลักษณะที่ไม่คำนึงถึงโอกาสที่คนรุ่นต่อๆ ไปจะได้ใช้ รวมทั้งไม่ก่อให้เกิดภาระแก่คนรุ่นต่อๆ ไปในการจะมีทรัพยากรไว้ใช้และต้องแก้ปัญหาที่คนรุ่นปัจจุบันก่อไว้ให้ บางสิ่งบางอย่างที่ยังไม่จำเป็นต้องตัดสินใจทำในวันนี้ก็ควรจะมีการจัดการในลักษณะที่ยังเปิดให้คนรุ่นต่อๆ ไปในอนาคตได้มีโอกาสตัดสินใจในรูปแบบที่เขาต้องการบ้าง

2.3.3 เมืองในสวน Garden City

แนวความคิดนี้เกิดขึ้นโดยนักคิดชาวอังกฤษ แนวความคิดนี้ไม่เพียงแต่ต้องการจะให้ในตัวเมืองมีสวนสาธารณะจำนวนมาก มีต้นไม้จำนวนมากเท่านั้น แต่แนวความคิดนี้ได้เริ่มขึ้นโดยต้องการจะเอาข้อดีของชนบท (มีสภาพแวดล้อมธรรมชาติที่ดี สภาพสังคมที่ช่วยเหลือเกื้อกูลกันและกัน) และเอาข้อดีของเมือง (เป็นแหล่งงาน เป็นแหล่งรวมบริการอำนวยความสะดวก) เข้ามารวมกันไว้ในเมืองที่จะสร้างขึ้นใหม่

ตามแนวความคิดนี้เมืองจะถูกแบ่งออกเป็นส่วนย่อยๆ แต่ละส่วนจะมีความสมบูรณ์ในตัวเอง เช่น มีแหล่งงาน มีที่พักอาศัย มีสิ่งบริการต่างๆ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อลดความจำเป็นของประชาชนที่จะต้องเดินทางไปทำงานหรือใช้บริการ แต่ก็ได้จัดระบบการคมนาคมขนส่งเพื่อเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ในส่วนต่างๆ ของเมือง

แนวความคิดนี้ได้ถูกนำไปใช้กันอย่างแพร่หลาย แต่ส่วนใหญ่แล้วจะเข้าใจว่าเป็นเมืองที่มีสวนสาธารณะมีต้นไม้มากๆ ไม่ค่อยได้นำเอาความคิดด้านอื่นๆ ไปใช้ด้วย

2.3.4 แนวความคิดการวางผังละแวกบ้าน (Neighborhood Planning Concept)

แนวความคิดนี้ก็คล้ายๆ กับของ Garden City คือ เสนอให้แบ่งย่านพักอาศัยออกเป็นกลุ่มย่อยๆ โดยใช้ถนนสายหลักเป็นเครื่องแสดงขอบเขต แต่ละพื้นที่กลุ่มย่อยๆ นี้เรียกว่า Neighborhood Unit ซึ่งการใช้ที่ดินภายในส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยลักษณะต่างๆ มีร้านค้าตั้งอยู่ริมถนนสายหลักเพื่อให้บริการแก่คนที่ผ่านไปมาและคนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ มีสถานที่สำหรับรับเลี้ยงเด็กเล็ก หรือโรงเรียนอนุบาล หรือโรงเรียนประถม (แล้วแต่ขนาดของจำนวนประชากร ถ้าเป็น Neighborhood เล็กๆ ก็จะใช้สถานศึกษาร่วมกัน) อีกทั้งยังมีสนามเด็กเล่นและสนามกีฬา ซึ่งเป็นที่โล่งสำหรับใช้ประกอบกิจกรรมตั้งอยู่ตรงกลางของกลุ่มบ้าน และอาจจะมีศาลาประชาคมของทุกกลุ่มหมู่บ้านสำหรับคณะกรรมการเพื่อพัฒนาหมู่บ้านใช้เป็นี่ประชุม ใช้เป็นที่จัดงานในเทศกาลต่างๆ

แนวความคิดนี้เกิดขึ้นเพราะต้องการให้ประชาชนสนิทสนมใกล้ชิดกัน จึงแบ่งพื้นที่พักอาศัยในเมือง ออกเป็นส่วนย่อยๆ โดยในแต่ละส่วนมีสิ่งบริการพื้นฐาน เช่น ร้านค้า สถานศึกษา และสนามเด็กเล่น เป็นต้น เพื่อคนในพื้นที่จะได้ไม่ต้องเดินทางไปนอกพื้นที่เพื่อใช้บริการเหล่านี้ โดยเฉพาะเด็กๆ จะได้อยู่ใกล้

โรงเรียน และสนามเด็กเล่น นอกจากนั้นแล้วในแง่ของการป้องกันอุบัติเหตุจากการจราจรและอาชญากรรม การเข้าออกของพื้นที่เหล่านี้จะถูกรักษาให้มีเท่าที่จำเป็น และมีมาตรการไม่ให้ถนนภายในพื้นที่ถูกใช้เป็นทางผ่าน

แนวความคิดนี้อาจมาประยุกต์เข้ากับการวางผังเมืองในประเทศไทยได้ โดยแบ่งพื้นที่พักอาศัยในเขตเทศบาลออกเป็นส่วนย่อยๆ หลายส่วน แต่ละส่วนมีวัด หรือโรงเรียน เป็นศูนย์กลาง (ภายในวัดและโรงเรียนมักมีพื้นที่ว่างใช้สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนในพื้นที่ได้ด้วย) คณะกรรมการหมู่บ้านก็คล้ายๆ กับคณะกรรมการพัฒนาวัดหรือศรีท้าวัด ซึ่งในอนาคตก็จะมาจากการเลือกตั้ง ดังนั้นคณะกรรมการจะเลือกตั้ง คณะกรรมการจะเลือกตั้งประธานเพื่อให้เป็นตัวแทนชุมชนกับผู้บริหารหารของเทศบาล เพื่อวางแผนพัฒนาพื้นที่ และจัดทำโครงการพัฒนาด้านต่างๆ

2.3.5 การวางแผนร่วมกับประชาชน

สาเหตุสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้การวางแผนไม่บรรลุถึงเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพก็คือ ประชาชนไม่ให้ความร่วมมือทั้งในการปฏิบัติตามแผน ทั้งในการติดตามผลการปฏิบัติของหน่วยงานต่างๆ และการติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามแผน ทั้งนี้เนื่องจากประชาชนเกิดความรู้สึกว่าแผนที่จัดทำขึ้นนั้นเป็นของเทศบาล ประชาชนไม่มีส่วนในการเข้าร่วมแสดงความคิดเห็น แสดงความต้องการมาตั้งแต่แรกเริ่ม เมื่อประชาชนไม่ให้ความสนใจ ไม่ได้ติดตามสอบถาม นักการเมืองก็ไม่ให้ความสนใจ ไม่ได้ติดตามการของงบประมาณ ไม่ได้สนใจที่จะติดตามให้แผนที่จัดทำขึ้นได้รับการนำไปประกาศให้ผลบังคับใช้ตามกฎหมาย ทำให้เสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่าย

การวางแผนร่วมกับประชาชนจึงเป็นทางที่จะทำให้แผนที่จัดทำขึ้นได้รับการนำไปปฏิบัติ และได้รับความร่วมมือจากประชาชน การวางแผนแบบนี้จะเริ่มขึ้น โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. เผยแพร่ข่าวสารข้อมูลให้ประชาชนทราบว่าจะมีการวางแผนและความจำเป็นที่จะต้องมีการวางแผน
2. เปิดโอกาสให้ประชาชนทุกกลุ่ม ทุกคน ได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็น โดยเฉพาะเกี่ยวกับวิสัยทัศน์หรือเป้าหมายในการพัฒนาเมือง(เขาต้องการจะเห็นเมืองที่เขาอยู่ในอนาคตเป็นอย่างไร) การเปิดโอกาสให้ประชาชนได้แสดงความคิดเห็นนั้น นอกจากการจัดประชุมแล้ว เทศบาลควรส่งเจ้าหน้าที่ออกไปพบกับกลุ่มคนในพื้นที่ต่างๆ กลุ่มคนที่ประกอบอาชีพต่างๆ จัดให้มีการใช้แบบสอบถามรวมทั้งให้ประชาชนเขียนจดหมายเข้ามายังเทศบาล หรือส่งผ่านสื่อมวลชนก็ได้
3. เมื่อได้รับความคิดเห็นจากประชาชนทุกกลุ่ม รวมทั้งจากเจ้าหน้าที่ที่จะทำการวางแผนแล้ว ก็จัดทำร่างวิสัยทัศน์หรือเป้าหมายในการพัฒนาเมืองเผยแพร่ออกไป และจัดให้มีการประชุมเพื่อจัดลำดับวิสัยทัศน์ที่ต้องการ การจัดการประชุมควรมีการเชิญชวนอย่างกว้างขวาง รวมทั้งเจ้าหน้าที่ที่จะต้องเตรียมตัวอย่างดี มีข้อมูลที่จำเป็นจะต้องแสดงเพื่อสนับสนุนการพิจารณาตัดสินใจ
4. เมื่อกำหนดวิสัยทัศน์ที่ประชาชนส่วนใหญ่เห็นด้วยแล้วก็กำหนดมาตรการต่างๆ ที่จะต้องดำเนินการ และเผยแพร่ให้ประชาชนได้รับทราบ พร้อมทั้งขอความร่วมมือจากประชาชนในการปฏิบัติตามแผน
5. จัดประชุมหรือเผยแพร่ความก้าวหน้าของการจัดทำแผนหรือการปฏิบัติตามแผนให้ประชาชนทั่วไปทราบเป็นระยะ พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้ประชาชนหรือกลุ่มประชาชนเข้าถึงข้อมูลหรือได้รับทราบข่าวสารที่ต้องการ

ส่วนที่ 3 ขั้นตอนและวิธีการวางผังเมือง

ในส่วนนี้จะจำแนกออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ คือ

- ขั้นตอนและวิธีการวางผังเมืองรวม
- ขั้นตอนและวิธีการวางผังเมืองเฉพาะ

3.1 ขั้นตอนและวิธีการวางผังเมืองรวม

3.1.1 ความหมาย

ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มาตรา 4 ได้กำหนดความหมายไว้ดังต่อไปนี้

“ การวางผังเมือง ” หมายความว่า การวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่หรือแทนเมืองหรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหาย เพื่อให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสัญลักษณ์ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสบาย การใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

“ ผังเมืองรวม ” หมายความว่า แผนผัง นโยบายและโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

แต่ในการทำงาน “ ผังเมืองรวม ” จะหมายถึง แผนที่แสดงการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ที่ต้องการให้เกิดขึ้นในอนาคต ในส่วนต่างๆ ของพื้นที่ทำการวางผังเมืองรวม รวมทั้งแผนที่แสดงที่ตั้งระบบสาธารณูปโภค และข้อกำหนดแสดงรายละเอียดของการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ที่ปรากฏในผังเมืองรวม และมาตรการต่างๆ ที่สนับสนุนให้มีการปฏิบัติตามผังเมืองรวม ส่วน “ พื้นที่ทำการวางผังเมืองรวม ” ในที่นี้หมายถึง พื้นที่ภายในขอบเขตของเทศบาล หรืออาจจะรวมทั้งพื้นที่ข้างเคียงด้วย หากองค์กรที่รับผิดชอบจะเข้าร่วมกันทำการวางผังเมือง

ในการวางผังเมืองนั้นกฎหมาย พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดไว้ว่า ให้หน่วยงานท้องถิ่นที่รับผิดชอบ (เทศบาล) หรือกรมการผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการ แต่หน่วยงานท้องถิ่นมักไม่ดำเนินการเนื่องจากขาดบุคลากร ขาดงบประมาณ จึงปล่อยให้กรมการผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการ แต่ปัจจุบันกรมการผังเมืองจัดทำไม่ทันเพราะมีเทศบาลเกิดขึ้นใหม่จำนวนมาก จึงอนุมัติจัดให้เทศบาลจ้างองค์กรอื่นๆ เข้ามาวางผังเมืองให้

3.1.2 ขั้นตอนและวิธีการวางผังเมืองรวม

ในเอกสารนี้จะอธิบายขั้นตอนซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

3.1.2.1 ขั้นเตรียมการ

- 1) ดำเนินการตามพ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ.2518 โดยการขออนุมัติดำเนินการหรือแจ้งให้องค์กรที่เกี่ยวข้องทราบพร้อมทั้งประกาศขอบเขตพื้นที่วางผัง
- 2) ทำการประชาสัมพันธ์อย่างทั่วถึง ขอความร่วมมือจากประชาชนในการให้ข้อมูลแก่เจ้าหน้าที่และเข้าร่วมประชุมเพื่อแสดงความคิดเห็น
- 3) แบ่งพื้นที่ในเขตวางผังเมืองโดยเฉพาะในย่านที่พักอาศัยออกเป็นพื้นที่ย่อยๆ แต่ละพื้นที่เรียกว่า ชุมชน โดยมีวัด หรือ โรงเรียน หรือตลาดเป็นศูนย์กลาง แล้วสนับสนุนให้มีการเลือกตั้งกรรมการพัฒนาชุมชนและเชิญประธานกรรมการพัฒนาชุมชนเข้าร่วมประชุมการวางผังเมืองทุกครั้ง

3.1.2.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ (สภาพแวดล้อมธรรมชาติและที่มนุษย์สร้างขึ้น) ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของพื้นที่ ซึ่งเป็นพื้นฐานที่สำคัญของการวางผังเมือง โดยจำแนกออกเป็นหัวข้อย่อย ดังนี้

- 1) ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะสภาพแวดล้อม ได้แสดงข้อมูล แหล่งข้อมูล และการนำเสนอข้อมูลไว้ในตารางต่อไปนี้

รายการข้อมูล	แหล่งข้อมูล	การนำเสนอ
- สภาพภูมิประเทศ	- แผนที่ 1: 50,000 ของกรมแผนที่ทหาร	- แผนที่ประกอบคำอธิบายรายละเอียดต่างๆ
- สภาพภูมิอากาศ - ฝน / ลม / ฯลฯ	- กรมอุตุนิยมวิทยา (หรือหน่วยงานในพื้นที่หรือใกล้เคียง)	- ตาราง แผนที่ ประกอบคำอธิบาย
- แหล่งน้ำผิวดิน	- แผนที่ 1 : 50,000 ของกรมแผนที่ทหาร - กรมอุทกศาสตร์ - กรมชลประทาน	- แผนที่ ตารางประกอบคำอธิบาย
- แหล่งน้ำใต้ดิน	- กรมทรัพยากรธรณี	- แผนที่ ตารางประกอบคำอธิบาย
- ลักษณะดิน	- กรมพัฒนาที่ดิน	- แผนที่ ตารางประกอบคำอธิบาย
- ลักษณะธรณีวิทยา	- กรมทรัพยากรธรณี	- แผนที่ ตารางประกอบคำอธิบาย
- พืชพรรณไม้	- กรมป่าไม้	- แผนที่ ตารางประกอบคำอธิบาย
- พื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปสถาปัตยกรรม และวัฒนธรรม	- กรมศิลปากร - เอกสารประวัติศาสตร์ - การสอบถามสำรวจในพื้นที่	- แผนที่ รูปภาพประกอบคำอธิบาย
- แหล่งท่องเที่ยวในพื้นที่	- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย - สำรวจในสนาม	- แผนที่ รูปภาพประกอบคำอธิบาย

รายการข้อมูล	แหล่งข้อมูล	การนำเสนอ
<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ที่มีภัยธรรมชาติ - น้ำท่วม / พายุ ฯลฯ 	<ul style="list-style-type: none"> - อพปร. - สอบถามจากประชาชน 	<ul style="list-style-type: none"> - แผนที่ ประกอบคำอธิบาย
<ul style="list-style-type: none"> - การใช้ที่ดิน (หลายๆ ปีย้อนหลัง) 	<ul style="list-style-type: none"> - กรมแผนที่ทหาร - กรมการผังเมือง - สำรวจในสนามประกอบการแปลภาพถ่าย 	<ul style="list-style-type: none"> - แผนที่ ตารางประกอบคำอธิบาย
<ul style="list-style-type: none"> - ระบบสาธารณูปโภคปัจจุบัน - ถนน - ทางเท้า - ทางระบายน้ำ - ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์ 	<ul style="list-style-type: none"> - เทศบาล - การไฟฟ้า - การประปาส่วนภูมิภาค - องค์กรโทรศัพท์ 	<ul style="list-style-type: none"> - แผนที่ ตารางประกอบคำอธิบาย
<ul style="list-style-type: none"> - โครงการพัฒนาในอนาคตที่จะเกี่ยวข้องกับพื้นที่ - ถนน - เขื่อน - ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์ ฯลฯ 	<ul style="list-style-type: none"> - องค์กรที่เกี่ยวข้อง 	<ul style="list-style-type: none"> - แผนที่ ตารางประกอบคำอธิบาย
<ul style="list-style-type: none"> - ปัญหาด้านกายภาพในพื้นที่ - การจราจร - ไม่มีน้ำใช้ - มลภาวะทางอากาศ ฯลฯ 	<ul style="list-style-type: none"> - เทศบาล - สำรวจในสนาม 	<ul style="list-style-type: none"> - แผนที่ ตารางประกอบคำอธิบาย
<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมสวยงามมองเห็นวิวดิ 	<ul style="list-style-type: none"> - สำรวจในสนาม 	<ul style="list-style-type: none"> - แผนที่ ตารางประกอบคำอธิบาย

2) ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะประชากร – สังคม

รายการข้อมูล	แหล่งข้อมูล	การนำเสนอ
- จำนวนประชากรในพื้นที่วางผัง (ย้อนหลังหลายๆ ปี – ปัจจุบัน)	- เทศบาล	- แผนที่ ตารางประกอบคำอธิบาย
- การกระจายตัวของประชากรในพื้นที่ (อดีต – ปัจจุบัน)	- เทศบาล ผลการสำรวจการใช้ที่ดิน	- แผนที่ ตารางประกอบคำอธิบาย
- ลักษณะประชากร จำแนกตาม - เพศ / กลุ่มอายุ/ การศึกษา / ศาสนา / เชื้อชาติ / ฯลฯ	- เทศบาล - การสำรวจเพิ่มเติมในสนาม	- แผนที่ประกอบคำอธิบาย
- ปัญหาด้านสังคมในพื้นที่ - อาชญากรรม - การใช้ยาเสพติด ฯลฯ	- เทศบาล - อำเภอ - หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ตำรวจ	- แผนที่ ตารางประกอบคำอธิบาย
- ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะนักท่องเที่ยว - กฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่	- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย - เทศบาล - อำเภอ - จังหวัด	- อธิบาย - อธิบาย
- โครงการพัฒนาด้านสังคมต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต	- เทศบาล - อำเภอ - จังหวัด	- อธิบาย
- ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรมสิทธิในพื้นที่ดินที่จะวางผัง ของรัฐของเอกชน	- สำนักงานธนารักษ์จังหวัด - สำนักงานที่ดินจังหวัด / อำเภอ	- แผนที่ประกอบการอธิบาย

3) ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพเศรษฐกิจ

รายการข้อมูล	แหล่งข้อมูล	การนำเสนอ
- รายรับ รายจ่ายของเทศบาล	- เทศบาล	- ตารางประกอบการอธิบาย
- ลักษณะทางเศรษฐกิจของประชากรในพื้นที่ - อาชีพและรายได้	- เทศบาล	- ตารางประกอบการอธิบาย
- ผลผลิตของพื้นที่	- เทศบาล / อำเภอ	- ตารางประกอบการอธิบาย
- ปัญหาด้านเศรษฐกิจของพื้นที่	- เทศบาล/สำรวจในสนาม	- ตารางประกอบการอธิบาย
- โครงการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่	- เทศบาล - อำเภอ - จังหวัด	- อธิบาย
- นโยบายและแผนของรัฐบาลที่อาจเกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่	- แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ - แผนพัฒนาของหน่วยงานต่างๆ	

หมายเหตุ : นอกจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ข้างต้น ยังมีรายงานการศึกษาและแผนต่างๆ ที่ได้จัดทำไว้แล้ว

3.1.2.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผลของการจัดเก็บข้อมูลและการนำเสนอข้อมูลที่ชัดเจนจะช่วยสร้างความเข้าใจในพื้นที่ที่จะวางผัง แต่การวิเคราะห์กราฟข้อมูลจะช่วยเพิ่มความรู้ความเข้าใจให้มากขึ้น รู้ถึงสาเหตุของปัญหา รู้ถึงจุดอ่อน จุดแข็ง โอกาส และข้อจำกัดในด้านการพัฒนาเมือง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) การระบุปัญหาและการวิเคราะห์หาสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหา

นอกจากเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่งได้มาโดยการสอบถามเจ้าหน้าที่ฝ่ายต่างๆ ในเขตเทศบาล จากการสอบถามสัมภาษณ์ประชาชนในส่วนต่างๆ ของพื้นที่แล้ว ควรจัดประชุมผู้นำชุมชนเพื่อขอให้ตรวจสอบว่าปัญหาที่ได้รวบรวมมาครบถ้วนแล้ว และนำตำแหน่งที่มีปัญหาลงแสดงบนแผนที่ พร้อมอธิบายรายละเอียดของปัญหา อาจมีรูปถ่ายประกอบ

ขั้นต่อไปขอให้ที่ประชุมช่วยกันจัดลำดับความสำคัญหรือความจำเป็นเร่งด่วนของปัญหาที่จะต้องได้รับการแก้ไขเพราะในกรณีที่มีงบประมาณจำกัดอาจจะต้องเลือกว่าจะทำอะไรก่อน

ขั้นตอนต่อไปคือ การวิเคราะห์หาสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหา เพราะการแก้ไขปัญหากลับไม่จัดการที่สาเหตุแล้วมันจะไม่บรรลุเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ ในขั้นตอนนี้จะต้องมีผู้เชี่ยวชาญเข้ามาช่วย ยกตัวอย่างเช่น ปัญหาน้ำท่วมก็ค้นหาให้พบว่าน้ำมาจากไหน ทำไมไหลมาตรงนี้ ทำไมถึงท่วมตรงนี้ เสียหายแก่ไหน หรือปัญหาขยะ ก็ต้องหาให้พบว่าปัญหาคืออะไรแน่ สาเหตุอะไรทำให้เกิดปัญหา เป็นต้น

เมื่อได้ทราบถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาแล้ว ก็หาทางดำเนินการที่จะจัดการกับสาเหตุของแต่ละปัญหา ซึ่งวิธีการจัดการก็อาจจะมีได้หลายทาง เช่น ปัญหาน้ำท่วม ถ้าเกิดจากการไม่มีท่อระบายน้ำก็ต้องการให้มี ถ้ามีท่อแล้วแต่ท่อชำรุดมีขยะอุดตันก็ต้องขุดลอกซ่อมแซม ถ้าเป็นพื้นที่ลุ่มน้ำขังอาจต้องเปลี่ยนการใช้ที่ดิน เป็นต้น ซึ่งจะต้องมีการเปรียบเทียบถึงทางเลือกต่างๆ ว่าวิธีใดบ้างที่เหมาะสมที่สุดทั้งในแง่ของราคาค่าใช้จ่ายและความเป็นไปได้ในการดำเนินการ การยอมรับของประชาชนในพื้นที่ และผลกระทบทั้งด้านดีด้านเสียที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินการในแต่ละทางเลือก แล้วเลือกเอาวิธีที่เหมาะสมที่สุดที่ต้องการ

นอกจากด้านปัญหาแล้ว ควรสอบถามประชาชนด้วยว่า มีความต้องการสิ่งบริการอำนวยความสะดวกอะไรเพิ่มเติม ทำไม ที่ไหน เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาวางแผน

2) การวิเคราะห์ลักษณะสภาพแวดล้อมของพื้นที่

นำเอาข้อมูลลักษณะสภาพแวดล้อมแต่ละข้อมูลขึ้นมาพิจารณาหาความเหมาะสมสำหรับการใช้พื้นที่ โดยเขียนลงไปบนแผนที่ที่แสดงข้อมูลซึ่งได้จัดทำไว้แล้ว การพิจารณาจะใช้คุณสมบัติของลักษณะสภาพแวดล้อมแต่ละประเภทเพื่อการตัดสินใจ ในบางเรื่องอาจจะขอความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในระดับจังหวัด ดังตัวอย่างต่อไปนี้

จากแผนที่แสดงสภาพภูมิประเทศ พอจะทราบว่าพื้นที่ใดมีโอกาสที่จะเกิดปัญหาน้ำท่วม (พื้นที่ลุ่ม) และพื้นที่ใดมีโอกาสจะเกิดการชะล้างพังทลายของผิวดิน (พื้นที่สูงชัน) ให้ทำเครื่องหมายไว้ เช่น ใช้สีเขียวเป็นวงรอบไว้เป็นข้อเตือนว่าหากจะใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ตั้งกิจกรรมใดๆ ก็จะต้องหาทางป้องกันปัญหาน้ำท่วมและการชะล้างพังทลายของผิวดินด้วย อีกทั้งแผนที่แสดงสภาพภูมิประเทศยังสำคัญต่อการวางแผนระบบระบายน้ำและการกำจัดน้ำเสีย จากข้อมูลและแผนที่แสดงลักษณะสภาพภูมิอากาศ ข้อมูลที่สำคัญถึงปริมาณน้ำฝนที่จะเกี่ยวข้องกับการออกแบบระบบระบายน้ำ นอกจากนั้นแล้วก็คือ ข้อมูลเกี่ยวกับทิศทางลมที่จะบอกถึงตำแหน่งเหนือลมที่จะใช้เป็นที่ตั้งกิจกรรมใดๆ ก็ไม่ควรจะก่อให้เกิดมลภาวะทางอากาศ การใช้เป็นที่ก่อสร้างอาคารจะต้องพิจารณาไม่ให้กีดขวางการระบายอากาศของเมือง แล้วทำวงรอบพื้นที่ที่จะต้องระวังไว้

จากข้อมูลแหล่งน้ำผิวดิน จะเป็นสิ่งที่บอกถึงพื้นที่ที่มีคุณค่าสำหรับระบบนิเวศน์และการพักผ่อนหย่อนใจ คือ บริเวณลำน้ำ แหล่งน้ำ และพื้นที่ข้างเคียงลำน้ำ แหล่งน้ำ รวมทั้งเป็นพื้นที่ที่ต้องระวังไม่ให้มีการทิ้งของเสียน้ำเสียลงสู่ลำน้ำ

จากข้อมูลแหล่งน้ำใต้ดิน จะเป็นสิ่งที่กำหนดว่าไม่ควรใช้เป็นที่ตั้งกิจกรรมบางประเภทที่อาจจะก่อให้เกิดคุณภาพของแหล่งน้ำเสียไป โดยเฉพาะพื้นที่ที่เป็นแหล่งเติมน้ำใต้ดินจะต้องระวังเป็นพิเศษ

จากข้อมูลลักษณะดิน จะทราบว่าส่วนใดของเมืองที่มีดินอุดมสมบูรณ์ไม่เหมาะสมจะใช้เป็นส่วนของตัวเมือง แต่เหมาะสมสำหรับการทำการเกษตร

จากข้อมูลลักษณะธรณีวิทยาและแหล่งแร่ จะทราบว่าพื้นที่ใดมีโอกาสจะเกิดแผ่นดินไหว พื้นที่ใดมีวัสดุก่อสร้างมีแร่ธาตุ พื้นที่ใดที่มีความแข็งแรงสามารถรองรับสิ่งก่อสร้างขนาดใหญ่ได้ดี

จากข้อมูลเกี่ยวกับพืชพรรณไม้ จะทราบว่าพื้นที่ใดมีคุณค่าทางระบบนิเวศน์พื้นที่ใดที่มีคุณค่าด้านการใช้เป็นแหล่งนันทนาการและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

จากข้อมูลแสดงพื้นที่ที่มีสิ่งมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปะสถาปัตยกรรมและวัฒนธรรม จะทราบว่าพื้นที่ใดควรได้รับการอนุรักษ์และอาจใช้พื้นที่ข้างเคียงโดยรอบเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ (สวนสาธารณะ สวนหย่อม) และเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยว

จากข้อมูลแสดงพื้นที่ที่เคยเกิดภัยธรรมชาติ จะทราบถึงพื้นที่ที่มีปัญหา หากจะใช้เป็นที่ตั้งของกิจกรรมใดๆ ต้องหาทางป้องกันไว้ด้วย

จากแผนที่แสดงการใช้ที่ดินหลายๆ ปีย้อนหลัง จะทราบถึงทิศทางและอัตราการขยายตัวของเมืองในช่วงเวลาต่างๆ มีส่วนช่วยในการทำนายอัตราการขยายตัวและทิศทางการขยายตัวในอนาคต ทำให้ทราบว่าพื้นที่ใดในปัจจุบันที่มีการใช้ที่ดินที่เหมาะสมหรือไม่เหมาะสมด้านใด โดยพิจารณาควบคู่ไปกับผลการวิเคราะห์ในหัวข้อที่ผ่านมา

จากข้อมูล (แผนที่) แสดงระบบสาธารณูปโภคที่มีอยู่ในปัจจุบันจะทำให้ทราบว่าพื้นที่ใดขาดแคลนสิ่งสาธารณูปโภคชนิดใด

จากข้อมูลเกี่ยวกับโครงการพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต จะทำให้สามารถเตรียมการรองรับเช่น เตรียมระบบสาธารณูปโภคไว้ให้ เตรียมกำหนดการใช้ที่ดินในพื้นที่ข้างเคียงไว้ให้ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหา

จากข้อมูลแสดงปัญหาในพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ที่จะวางแผนจะเตือนถึงปัญหาที่จะต้องแก้ไขก่อนที่จะใช้พื้นที่นั้นๆ เพื่อกิจกรรมใดๆ ในอนาคต

จากข้อมูลแสดงพื้นที่ที่มีลักษณะแวดล้อมดี มีวิวสวยงาม ทำให้ทราบถึงศักยภาพของพื้นที่ในด้านการพักผ่อนหย่อนใจ และการท่องเที่ยวซึ่งจะกำหนดให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ตั้งของกิจกรรมที่เหมาะสม

ที่กล่าวแล้วเป็นการวิเคราะห์พื้นที่โดยพิจารณาจากปัจจัยด้านกายภาพแต่ละด้าน ผลที่ได้คือ แผนที่จำนวนมากเท่ากับจำนวนข้อมูล แต่ละแผนที่จะมีวงรอบที่เขียนโดยสีต่างๆ กัน แสดงถึงพื้นที่ที่มีปัญหา (สาเหตุที่เกิดปัญหาอยู่ในหัวข้อที่ผ่านมาแล้ว) พื้นที่ที่มีศักยภาพ

ถ้าเอาแผนที่ทั้งหมดไปถ่ายบนแผ่นใส หรือลอกแผนที่ลงบนแผ่นพลาสติก แล้วเอาแผนที่ทุกแผ่นมาซ้อนกันจะเป็นแผนที่แสดงศักยภาพและปัญหา รวมทั้งข้อจำกัดของพื้นที่ โดยพิจารณาปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมทุกปัจจัย ซึ่งเป็นผลการวิเคราะห์อย่างง่ายๆ แต่มีประโยชน์มากในการวางแผนการใช้ที่ดินต่อไป

3) การวิเคราะห์ลักษณะทางสังคมของพื้นที่

นำเอาข้อมูลลักษณะประชากร – สังคม ขึ้นมาพิจารณาหาศักยภาพ ปัญหาและข้อจำกัดสำหรับการพัฒนาพื้นที่ โดยพิจารณาจากลักษณะเด่นของแต่ละปัจจัย เช่น

อัตราการขยายตัวหรือหดตัวของประชากร เกิดขึ้นมากหรือน้อยเพราะอะไร เป็นไปตามธรรมชาติหรือเกิดจากการอพยพ ทำไมถึงมีการอพยพ เกิดการอพยพที่มากไปหรือไม่ ก่อให้เกิดปัญหาหรือผลคืออย่างไร ถ้ามีอัตราการขยายตัวแบบนี้อีก 5 ปี 10 ปี 15 ปี และ 20 ปี ข้างหน้าจะมีคนเท่าไร

การกระจายตัวของประชากรเป็นอย่างไร สม่าเสมอทั่วทั้งเทศบาลหรือไม่ ถ้าไปกระจุกตัวกันอยู่ในบางพื้นที่ เป็นเพราะอะไร ก่อให้เกิดผลดีหรือผลเสียอย่างไร

จากลักษณะอื่นๆ ของประชากรมีลักษณะเด่นอย่างไร เช่นมีเด็กอยู่ในวัยเรียนสูงมาก มีคนสูงอายุจำนวนมาก มีคนหนุ่มสาวอยู่น้อย ทำไมถึงเป็นอย่างนั้น ก่อให้เกิดผลดีผลเสียต่อเทศบาลอย่างไรบ้าง มีปัญหาระหว่างคนแต่ละกลุ่มในพื้นที่หรือไม่ ถ้ามีเกิดจากอะไร

จากข้อมูลด้านลักษณะปัญหาสังคมในพื้นที่ทำให้ทราบถึงตำแหน่งที่มีปัญหา ส่วนสาเหตุอยู่ในหัวข้อที่ผ่านมา

ข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่ จะได้รับการพิจารณาว่า มีผลอย่างไรบ้างต่อการพัฒนาพื้นที่ ถ้าเป็นอุปสรรค เป็นอย่างไร ทำไม เพื่อจะได้หาทางแก้ไข

โครงการต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต จะช่วยทำให้เทศบาลมีแผนที่จะรองรับให้สอดคล้องประสานกัน ไม่ทำอะไรซ้ำซ้อนกัน

ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดิน จะทำให้ผู้วางผังเมืองรู้ว่าที่ดินมีโอกาสจะเอามาใช้งานสาธารณะ (ที่ดินของรัฐ) อยู่ที่ไหนบ้าง ปัจจุบันใช้ทำอะไร (พิจารณาร่วมกับข้อมูลการใช้ที่ดิน)

ผลการวิเคราะห์จะทำให้ทราบถึงลักษณะเด่น ศักยภาพและปัญหาด้านสังคมในพื้นที่ ซึ่งจะเอาไปใช้ในการวางผังต่อไป

4) การวิเคราะห์ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่

จากการวิเคราะห์รายรับรายจ่ายของเทศบาล จะทำให้ทราบว่าเทศบาลมีเงินพอจะดำเนินการพัฒนาสิ่งบริการอำนวยความสะดวกใหม่ๆ เพิ่มขึ้นหรือไม่ ถ้าไม่ได้ จะหาแหล่งเงินมาจากไหน

จากข้อมูลด้านลักษณะทางเศรษฐกิจของประชากรในพื้นที่จะทราบศักยภาพและปัญหา เพื่อจะได้หาสาเหตุและหาทางแก้ไข เช่น แก้ไขปัญหาการว่างงาน ปัญหารายได้น้อย เป็นต้น

จากข้อมูลผลผลิตและปัญหาด้านเศรษฐกิจของพื้นที่ จะทำให้ทราบถึงศักยภาพและปัญหาในพื้นที่ เพื่อจะได้นำศักยภาพไปใช้ประกอบการวางแผนและพิจารณาหาสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาและทางแก้ไข

จากโครงการพัฒนาด้านเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่จะนำมาพิจารณาวางแผนเตรียมการรองรับ เช่นเดียวกับนโยบายและแผนของรัฐบาลที่อาจเกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่

ผลการวิเคราะห์ทั้งหมดจะทำให้ทราบถึงศักยภาพและปัญหาด้านเศรษฐกิจที่จะนำไปประยุกต์ใช้ในการวางผังเมือง

หมายเหตุ : ผู้วางผังเมืองจะต้องสรุปสภาพปัจจุบันทั้งทางด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ รวมทั้งแสดงปัญหา ศักยภาพ โอกาส และข้อจำกัดในการพัฒนาเมือง โดยพิจารณาจากผลการวิเคราะห์ด้านต่างๆ ที่กล่าวมาแล้วได้ตลอดจนสามารถจะระบุต่อไปได้ว่าถ้าปล่อยให้เป็นอย่างปัจจุบันนี้ (ไม่มีการวางแผนหรือวางผัง) จะเกิดอะไรขึ้นกับเมือง จะมีผลดีและผลเสียอะไรบ้าง

3.1.2.4 การกำหนดวิสัยทัศน์สำหรับการพัฒนาเมือง

วิสัยทัศน์ คือ สิ่งที่เราต้องการให้เกิดขึ้นกับเมืองที่เราจะทำการวางแผน (ขั้นนี้ขอให้รับรู้วาทคล้ายๆ กับเป้าหมายนั่นเอง)

การกำหนดวิสัยทัศน์สำหรับการพัฒนาเมืองเป็นสิ่งสำคัญมาก จำเป็นต้องเป็นวิสัยทัศน์ที่คนส่วนใหญ่ในเมืองเห็นด้วย แล้วยอมรับว่าเป็นวิสัยทัศน์ของคนส่วนใหญ่ ไม่ใช่ของนักวางแผนเมือง เมื่อคนส่วนใหญ่ยอมรับก็จะสนับสนุนให้ความร่วมมือ

ข้อคิดสำหรับการกำหนดวิสัยทัศน์ ก็คือ

- 1) ต้องมีพื้นฐานอยู่บนข้อเท็จจริงและมีความเป็นไปได้ (ไม่ใช่ฝันแล้วทำไม่ได้)
- 2) ต้องได้รับความเห็นชอบโดยคนส่วนใหญ่ในเมือง
- 3) วิสัยทัศน์จะต้องชัดเจนไม่ระบุกว้างๆ ที่อาจจะตีความหมายแตกต่างกันไป

ดังนั้นการกำหนดวิสัยทัศน์จะมีขั้นตอนดังนี้

1) ผู้วางแผนจัดทำร่างวิสัยทัศน์ โดยใช้ผลการวิเคราะห์เป็นเครื่องกำหนดว่าในอนาคตต้องการให้เมืองทำบทบาทหน้าที่อะไร มีสภาพแวดล้อมด้านกายภาพเป็นอย่างไร มีสภาพสังคมเป็นอย่างไร มีสภาพเศรษฐกิจเป็นอย่างไร วิสัยทัศน์จะมีกี่ข้อก็ได้ แต่ทุกข้อต้องชัดเจน และต้องตอบคำถามให้ได้ว่าทำไมถึงกำหนดอย่างนั้น

2) ผู้วางแผนเชิญผู้แทนชุมชน เชิญตัวแทนกลุ่มต่างๆ เช่น กลุ่มพ่อค้า นักอุตสาหกรรม เกษตรกร และตัวแทนหน่วยงานราชการต่างๆ เข้าร่วมประชุมเพื่อระดมสมองกำหนดวิสัยทัศน์ รวมทั้งอาจเชิญนักวิชาการจากสถาบันการศึกษาเข้าร่วม

การประชุมจะเริ่มจากการแสดงข้อมูล แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูล และแสดงร่างวิสัยทัศน์ ต่อจากนั้นให้ผู้เข้าร่วมประชุมเสนอวิสัยทัศน์อีกครั้ง เพื่อให้เป็นวิสัยทัศน์ที่มาจากตัวแทนของคนทุกกลุ่ม ขั้นต่อไปให้ผู้เข้าร่วมประชุมช่วยกันเรียงวิสัยทัศน์ตามลำดับความสำคัญ หรือขั้นตอนการดำเนินการก่อนหลัง แล้วช่วยกันคิดและเสนอวิธีการดำเนินการเพื่อให้เข้าถึงวิสัยทัศน์แต่ละข้อ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเชื่อว่าเป็นวิสัยทัศน์ที่เป็นไปได้

3) ผู้วางแผนจัดทำเอกสารนำเสนอร่างวิสัยทัศน์ อันเป็นผลจากการประชุมแล้วเผยแพร่สู่สาธารณะชนในเขตวางแผนเมือง แล้วเชิญประชุมประชาชนเข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นเพื่อนำไปปรับปรุงให้เป็นวิสัยทัศน์สำหรับการพัฒนาเมืองต่อไป

การวางแผนเมืองจะเป็นมาตรการหนึ่งจะทำให้บรรลุถึงวิสัยทัศน์ที่กำหนดไว้

3.1.2.5 การกำหนดผังยุทธศาสตร์แนวความคิดสำหรับการพัฒนา (Conceptual Strategic Plan)

ผังเมืองจะเป็นมาตรการหนึ่งจะดำเนินการเพื่อให้การพัฒนาเมืองบรรลุถึงวิสัยทัศน์ที่กำหนด (อาจกล่าวได้ว่าผังเมืองเป็นมาตรการทางด้านกายภาพ นอกจากนั้นและก็ต้องมีมาตรการด้านสังคม เช่น การใช้ข่าวสารข้อมูล การประชุมสัมมนาและการออกกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ เป็นต้น และมาตรการด้านเศรษฐกิจ เช่น การปรับปรุงระบบงบประมาณ การจัดเก็บภาษี ค่าธรรมเนียม เพื่อนำเงินไปใช้ในการพัฒนาเมือง

เป็นต้น ซึ่งการจะให้บรรลุถึงวิสัยทัศน์อย่างมีประสิทธิภาพจะต้องมีมาตรการทั้งทางด้านกายภาพ สังคมและเศรษฐกิจ

ผังเมือง คือ ผังหรือแผนที่แสดงการใช้ที่ดินในอนาคต ที่ต้องการให้เกิดขึ้นในส่วนต่างๆ ของเมือง ซึ่งจะช่วยให้การพัฒนาเมืองบรรลุถึงวิสัยทัศน์อย่างมีประสิทธิภาพ เพราะเมื่อหน่วยงานต่างๆ รู้ว่าในอนาคตพื้นที่ส่วนใดของเมืองใช้ทำอะไร ก็สามารถจัดเตรียมระบบโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งบริการอำนวยความสะดวกไว้ให้ เช่น ถนน ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบเก็บกำจัดขยะ ระบบรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย สถานศึกษา สถานรักษาความปลอดภัย ระบบรถโดยสารสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย สนามกีฬา สวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น เป็นต้น โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับความต้องการซึ่งพิจารณาจากการใช้ที่ดินในอนาคต ซึ่งจะถูกรวบรวมตามกฎหมาย ให้เป็นไปตามผังเมืองที่วางไว้

การกำหนดยุทธศาสตร์จะเอาข้อมูล ผลการวิเคราะห์ข้อมูลและแนวความคิดที่กล่าวไว้แล้วมาประกอบการพิจารณา

ผังยุทธศาสตร์แนวความคิด เป็นผังที่แสดงว่าในอนาคตเมืองควรจะขยายตัวไปทิศทางใด เช่น ควรขยายตัวไปทางเหนือ เพราะเป็นที่ราบ ส่วนทางใต้เป็นที่ลุ่มน้ำท่วม ด้านตะวันออกติดที่ดินของทหารและทิศตะวันตกติดภูเขา ฯ เป็นต้น หรือควรจะขยายตัวออกไปครอบคลุมแก่ไหนจึงจะพอรองรับประชากรและกิจกรรมที่จะมีในอนาคต (พิจารณาอัตราการขยายตัวในอดีต และจากการคาดการณ์ในอนาคต) ส่วนใดของเมืองและส่วนที่จะขยายออกไปบริเวณใดจะใช้เป็นที่ตั้งของกิจกรรมประเภทใด หรือการใช้ที่ดินประเภทใด (จะต้องพิจารณาจากการใช้ที่ดินปัจจุบันก่อน เพราะวิเคราะห์มาแล้วว่าส่วนใดเหมาะสมก็ให้อยู่ที่เก่า ส่วนใดไม่เหมาะสมก็ย้ายไป ส่วนที่จะขยายออกไปจะมีทั้งการขยายตัวอย่างต่อเนื่องและมีทั้งที่เกิดขึ้นบนพื้นที่ใหม่ ในผังยุทธศาสตร์แนวความคิดจะไม่ชัดเจนนัก จะแสดงเป็นวงรอบบริเวณ ซึ่งสามารถขยับไปมาได้บ้าง) ระบบสาธารณูปโภคจะตั้งอยู่ที่ไหน ผังนี้จะแสดงระบบถนนใหม่ (แนวหยาบๆ พอให้รู้ว่าจะมีถนนบริเวณนี้แต่ยังไม่แน่นอนตำแหน่งได้ตามความเหมาะสม เมื่อมีการสำรวจในรายละเอียด) และระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ

ในการกำหนดว่า ในอนาคตพื้นที่ส่วนใดจะใช้เป็นที่ตั้งการใช้ที่ดินประเภทใดหรือกิจกรรมประเภทใดนั้น นอกจากจะพิจารณาผลการวิเคราะห์ลักษณะสภาพแวดล้อมของพื้นที่ สภาพการใช้ที่ดินปัจจุบัน ความต้องการของการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในอนาคต ทั้งในแง่ของความต้องทางด้านที่ตั้ง เช่น การใช้ที่ดินเพื่อการค้า ต้องการจะตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เข้าถึงสะดวก การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของที่พักอาศัยต้องการอยู่ในพื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมดี เป็นต้น ความต้องการระบบโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งบริการอำนวยความสะดวกจะพิจารณาจากการใช้ที่ดินที่จะเกิดขึ้นในอนาคต นอกจากนั้นแล้วก็ต้องพิจารณาไม่ให้เกิดปัญหาหรือผลกระทบต่อระบบนิเวศ รวมทั้งต้องให้แน่ใจว่าการใช้ที่ดินจะเกิดขึ้นในรูปแบบที่ส่งเสริมบทบาทของเมือง ส่งเสริมการพัฒนาาระบบสังคมและเศรษฐกิจ เช่น ถ้าเป็นเมืองอุตสาหกรรมเกษตรก็มีเขตอุตสาหกรรมเกษตรชัดเจน มีการใช้ที่ดินที่ส่งเสริมการพัฒนาของสังคม โดยแบ่งการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยเป็นกลุ่มย่อยๆ โดยมีวัด สถานศึกษา หรือสวนสาธารณะเป็นศูนย์กลาง และในแง่เศรษฐกิจก็ควรจะมีพื้นที่สำหรับการค้ารูปแบบต่างๆ เพียงพอ เป็นต้น

ผังยุทธศาสตร์แนวความคิด อาจมีได้หลายผัง แต่จะประเมินผลดีผลเสียของแต่ละผังแล้วเลือกเอาผังที่เหมาะสมที่สุด

ขั้นตอนต่อไปเป็นการจัดการประชุมตัวแทนของชุมชน ตัวแทนของประชาชนกลุ่มต่างๆ ตัวแทนของหน่วยงานต่างๆ เพื่อเสนอผังยุทธศาสตร์แนวความคิดแล้วขอความคิดเห็นเพื่อนำมาปรับปรุง หลังจากนั้นจึงจัดการประชุมเชิญประชาชนทั่วไปเข้ารับฟังและแสดงความคิดเห็น เพื่อนำไปพิจารณาปรับปรุงผัง

3.1.2.6 การจัดทำผังเมืองรวม

เป็นการนำเอาผังยุทธศาสตร์แนวความคิดมาเปลี่ยนให้เป็นผังเมืองรวม โดยการกำหนดขอบเขตพื้นที่ของการใช้ที่ดิน แต่ละประเภทให้ชัดเจน โดยพิจารณาจากลักษณะของพื้นที่อย่างละเอียด ซึ่งอาจจะทำให้มีรูปร่างที่แตกต่างไปจากผังยุทธศาสตร์แนวความคิด แต่หลักการยังเหมือนกัน และอาจแยกแผนที่ระบบสาธารณูปโภคออกมาให้เห็นอย่างชัดเจน

ขั้นตอนต่อไปจะเป็นการจัดทำข้อกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับกิจกรรมที่อนุญาตและไม่อนุญาตให้เกิดขึ้นในพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นที่ตั้งของการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ซึ่งจะพิจารณาจากปัจจัยที่ก่อให้เกิดปัญหาแก่พื้นที่และประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ เช่น ห้ามไม่ให้มีกิจกรรมบางประเภทตั้งอยู่ในเขตที่พักอาศัย เพราะจะทำให้ประชาชนเดือดร้อน เนื่องจากเสียงของกิจกรรมนั้นๆ เป็นต้น

ขั้นตอนต่อไปเป็นการจัดทำข้อเสนอแนะและโครงการต่างๆ ที่จะสนับสนุนให้การเปลี่ยนแปลงต่างๆ เกิดขึ้นตามผังเมืองรวม อาจจะมีทั้งข้อเสนอแนะที่จะลดภาษีให้ถ้าประชาชนทำตาม หรือให้รางวัลประชาชน ประกาศความดี เป็นต้น

หลังจากนั้นควรเสนอผังเมืองรวมต่อตัวแทนของชุมชน ตัวแทนประชาชนกลุ่มต่างๆ และตัวแทนของหน่วยงาน เพื่ออธิบายและขอความคิดเห็นเพื่อนำไปปรับปรุง

ต่อไปควรเชิญชวนประชาชนทั่วไปให้เข้าประชุมเพื่อชี้แจงผังเมืองรวม และรับฟังความคิดเห็นเพื่อนำไปปรับปรุง

หลังจากปรับปรุงแก้ไขผังเมืองแล้ว เพื่อความสะดวกในการบังคับใช้ควรจัดทำเป็นกฎหมายของเทศบาล เช่น เทศบัญญัติ เป็นต้น ประกาศใช้ผังเมืองรวมมีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย หรืออาจดำเนินการตาม พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 เพื่อให้มีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย แต่วิธีแรกจะสะดวกกว่าและทำได้รวดเร็วกว่า

อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าผังเมืองจะมีผลบังคับใช้ตามกฎหมายของเทศบาล แต่ก็ควรได้รับการพิจารณาทบทวนทุกๆ 5 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ นอกจากนั้นแล้วควรมีการติดตามประเมินผลทุกปีว่ามีการดำเนินการเป็นไปตามผังเมืองรวมหรือไม่ มีอุปสรรคอะไรบ้าง จะได้หาทางแก้ไข

3.2 ขั้นตอนและวิธีการวางผังเมืองเฉพาะ

พ.ร.บ. การผังเมืองระบุว่าเมื่อพื้นที่ใดมีผังเมืองรวมแล้วก็ให้จัดทำผังเมืองเฉพาะ หรือถึงแม้ว่าจะเป็นพื้นที่ที่ยังไม่มีผังเมืองรวม แต่หากมีความจำเป็นก็สามารถดำเนินการวางผังเมืองเฉพาะได้

ผู้ที่วางผังเมืองเฉพาะอาจจะเป็นท้องถิ่น คือ เทศบาลหรือกรมผังเมืองก็ได้ หรือจัดจ้างองค์กรอื่นเข้ามาดำเนินการก็ได้

3.2.1. ความหมาย

ผังเมืองเฉพาะก็คือ แผนที่แสดงการใช้ที่ดิน (ที่ละเอียดกว่าผังเมืองรวม) ระบบโครงการสร้างพื้นฐานและสิ่งบริการอำนวยความสะดวก และรวมไปถึงรูปร่างลักษณะอาคารสิ่งก่อสร้าง ตลอดจนพืชพรรณไม้ที่ต้องการให้เกิดขึ้นในอนาคตในขอบเขตพื้นที่วางผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งข้อกำหนดแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน รูปร่างลักษณะอาคารสิ่งก่อสร้าง และอาจจะรวมไปถึงวัสดุก่อสร้างภายนอก และสีภายนอกอาคารสิ่งก่อสร้าง รวมไปถึงมาตรการต่างๆ ที่จะสนับสนุนให้มีการปฏิบัติตามผังเมืองเฉพาะ

3.2.2 ขั้นตอนและวิธีการวางผังเมืองเฉพาะ

3.2.2.1 ขั้นเตรียมการ

ดำเนินการตามข้อ 3.1.2.1

3.2.2.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ดำเนินการตามข้อ 3.1.2.2 แต่เพิ่มข้อมูลต่อไปนี้

รายการข้อมูล	แหล่งข้อมูล	การนำเสนอ
- ที่ตั้งอาคารสิ่งก่อสร้าง	- ภาพถ่ายทางอากาศ - สำรวจในสนาม	- แผนที่
- การใช้อาคาร	- สำรวจในสนาม	- แผนที่
- ความสูงอาคาร	- สำรวจในสนาม	- แผนที่ - รูปถ่าย
- วัสดุก่อสร้างภายนอก	- สำรวจในสนาม	- แผนที่ - รูปถ่าย
- ลักษณะสถาปัตยกรรม	- สำรวจในสนาม	- แผนที่ - รูปถ่าย - อธิบาย
- อาคารที่ขึ้นทะเบียน / อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปสถาปัตยกรรมและวัฒนธรรม	- กรมศิลปากร - สำรวจในสนาม	- แผนที่ - รูปถ่าย - อธิบาย
- อายุอาคาร	- สำรวจในสนาม	- แผนที่ - รูปถ่าย - อธิบาย
- สภาพอาคาร	- สำรวจในสนาม	- แผนที่ - รูปถ่าย - อธิบาย
- ลักษณะภายนอกอาคาร	- สำรวจในสนาม	- แผนที่ - รูปถ่าย - อธิบาย
- ลักษณะต่างๆ ขององค์ประกอบเมือง เช่น - ป้ายชื่อถนน - ถังขยะ - ตู้ไปรษณีย์ - ตู้โทรศัพท์ - เสาไฟฟ้า - สายไฟฟ้า - ม้านั่งริมถนน - ฯลฯ	- สำรวจในสนาม	- แผนที่ - รูปถ่าย - อธิบาย
- มุมมองที่ดี - เลว ในพื้นที่ - มองเห็นจุดอ้างอิง - มองเห็นสิ่งที่สวย - มองเห็นสิ่งที่ไม่สวย	- สำรวจในสนาม	- แผนที่ - รูปถ่าย - อธิบาย

3.2.2.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

เป็นการหาลักษณะเด่น สักยภาพ ปัญหา โอกาสและข้อจำกัดของพื้นที่ การดำเนินการจะทำตามข้อ 3.1.2.3 แต่เพิ่มการวิเคราะห์เกี่ยวกับรูปร่างลักษณะภายนอกอาคารและสิ่งก่อสร้าง ว่ามีลักษณะเด่นอย่างไร สอดคล้องหรือขัดแย้งกับลักษณะสถาปัตยกรรมของท้องถิ่น วิเคราะห์มุมมองที่เด่น ที่เห็นตำแหน่งที่เป็นจุดอ้างอิง และตำแหน่งมุมมองที่เลวที่ต้องแก้ไข

3.2.2.4 การกำหนดวิสัยทัศน์สำหรับการพัฒนาพื้นที่

พิจารณาจากวิสัยทัศน์สำหรับการพัฒนาเมืองที่ทำไว้แล้ว ถ้าจะกำหนดเพิ่มเติมจะต้องไม่ขัดแย้งกัน เช่น เพิ่มเติมเกี่ยวกับรูปร่างลักษณะอาคารสิ่งก่อสร้างที่ต้องการให้เกิดในพื้นที่ การใช้วัสดุก่อสร้างภายนอก การใช้สี ป้ายโฆษณา ฯลฯ ควรจะสอดคล้องกับลักษณะสถาปัตยกรรมท้องถิ่น เป็นต้น

3.2.2.5 การจัดทำผังยุทธศาสตร์แนวความคิดสำหรับการพัฒนาพื้นที่

การดำเนินการจะคล้ายกับข้อ 3.1.2.5 แต่จะลงรายละเอียดถึงรูปร่างลักษณะอาคารว่าควรจะเป็นอย่างไร การใช้วัสดุภายนอก การให้สีควรจะเป็นอย่างไร ในบริเวณต่างๆ รวมไปถึงสิ่งก่อสร้างอื่นๆ ที่มีอยู่ในพื้นที่ด้วย

3.2.2.6 การจัดทำผังเมืองเฉพาะ

เป็นการนำเอาผังยุทธศาสตร์และความคิดมาปรับใช้ลงในพื้นที่ ให้เห็นอย่างชัดเจน

ขั้นต่อไปเป็นการจัดทำข้อกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน อาคารสิ่งก่อสร้างที่จะให้สร้างและไม่ให้สร้าง

ขั้นต่อไปเป็นการจัดทำข้อเสนอแนะและโครงการต่างๆ ที่สนับสนุนให้การเปลี่ยนแปลงต่างๆ เกิดขึ้นตามผังเมืองเฉพาะ มีทั้งสถาปัตย์ ทางการเงินคู่ดอกเบี้ยต่ำมาให้ทำการบูรณะอาคาร จัดการประกวดการอนุรักษ์อาคารสิ่งก่อสร้าง

การจัดประชุมให้ทำตามการวางผังเมืองรวม ส่วนการทำให้มีผลบังคับใช้ตามกฎหมายนั้น ควรใช้กฎหมายของเทศบาล จะทำให้สะดวกและรวดเร็วกว่าตาม พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518

สำหรับการปรับปรุงผังเมืองเฉพาะนั้น ควรมีการพิจารณาปรับปรุงเป็นระยะให้สอดคล้องกับการปรับปรุงผังเมืองรวม นอกจากนั้นแล้วควรมีการติดตามผลทุกๆ ปี ว่ามีการดำเนินการสอดคล้องกับแผนหรือไม่ ถ้าไม่สอดคล้องเป็นอะไร

.....