



## บทที่ 2

### ทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาในบทนี้ จะเป็นการแสดงทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เพื่อเป็นแนวทางในการนำมาประยุกต์ใช้ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ โดยแบ่งเป็น 4 ส่วน คือ

1. ทฤษฎี และแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบ และวิวัฒนาการของเมือง
2. ทฤษฎี และแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง
3. เทคนิควิเคราะห์ในการวางผัง
4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 ทฤษฎี และแนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบ และวิวัฒนาการของเมือง

เมือง นับเป็นวิวัฒนาการด้านการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ จากการก่อรูปเป็นชุมชน และเติบโตขึ้นตามลำดับ จนสามารถเห็นความแตกต่างได้ชัดเจนระหว่างพื้นที่ที่เป็นชุมชนเมืองกับพื้นที่ที่เป็นชนบท

การก่อรูปของเมือง (Urban Form) เป็นการรวมกลุ่มของลักษณะกิจกรรม และสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ในชุมชน ซึ่งมนุษย์สร้างสรรค์ขึ้น ประกอบกันเข้าเป็นรูปเป็นร่างของชุมชนเกิดเป็นรูปเป็นร่างของชุมชน เกิดเป็นรูปแบบที่เหมาะสมกับกิจกรรมประเภทต่าง ๆ (นรเทพ นิมลเสถียร 2522 : 217) ปัจจัยที่ก่อเป็นรูปของเมือง ได้แก่

1. ลักษณะภูมิประเทศ (Nature of the Site)
2. ประชากร (People)
3. ลักษณะของกิจกรรม (Human Activities)
4. ระบบการขนส่งและการคมนาคม (Movement System)
5. สัญลักษณ์ของชุมชน (Landmark and Physical)
6. หน้าที่ของชุมชน (Function of City Boundary)

ส่วน Cherry (1974) เห็นว่าการก่อรูปของเมืองจะขึ้นอยู่กับปัจจัยดังต่อไปนี้

1. ขนาดของเมือง
2. ความหนาแน่นของเมือง ซึ่งขนาดและความหนาแน่นของเมืองจะมีความสัมพันธ์กัน และเกี่ยวข้องกับจำนวนประชากร และการใช้พื้นที่ของประชากร
3. รูปร่างของเมือง ขึ้นอยู่กับสภาพภูมิประเทศ เส้นทางคมนาคมเป็นส่วนใหญ่ที่จะกำหนดรูปร่างของเมืองในระยะแรก แต่ในระยะต่อมาจะเกี่ยวข้องกับผู้ออกแบบเมืองว่าต้องการให้เมืองมีลักษณะอย่างไร
4. การใช้ประโยชน์ที่ดิน (Urban Land Use) ซึ่งเมืองต่าง ๆ อาจมีการใช้ประโยชน์ที่ดินแตกต่างกันไป ทั้งประเภทและขนาด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับหน้าที่ (Functions) ของเมืองนั้น ๆ
5. สภาพ (Conditions) ของเมือง คือ ความสามารถของเมืองในด้านกายภาพ จะรองรับหน้าที่ต่าง ๆ ของเมืองให้ดำเนินไปได้โดยมีประสิทธิภาพ เพื่อผลประโยชน์ของผู้พักอาศัยในเมืองนั้น ๆ สภาพของเมืองจะแตกต่างกันไปตามพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของเมือง นักผังเมืองจะเกี่ยวข้องกับการปรับปรุงสภาพและมาตรฐานของเมืองอยู่เสมอ

เห็นได้ว่ามีประเด็นที่คล้ายคลึงกัน โดยพิจารณาจากประชากร สภาพภูมิประเทศ และกิจกรรมเป็นหลัก ก่อให้เกิดเป็นรูปแบบของเมืองขึ้น ซึ่งจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพแวดล้อมและระยะเวลา จึงอาจกล่าวได้ว่าเมืองย่อมมีวิวัฒนาการและขยายตัวได้เช่นเดียวกับสิ่งมีชีวิต

Taylor (Keeble 1964 : 87) กล่าวถึงวิวัฒนาการของเมือง (Urban evolution) เมื่อพิจารณาจากลักษณะโครงสร้างภายในของเมือง ซึ่งปรากฏเป็นรูปแนวถนนและการใช้ที่ดิน พบว่าวิวัฒนาการของเมืองมีอยู่ 4 ระดับ คือ

1. ขั้นทารก (Infantile) เริ่มต้นในการรวมตัวเป็นชุมชนเมืองขนาดเล็ก ไม่มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินให้เห็นเด่นชัด
2. ขั้นวัยรุ่น (Juvenile) มีการแบ่งแยกการใช้ที่ดินเป็นบริเวณพักอาศัย แต่มีอุตสาหกรรมรวมอยู่ในครัวเรือน

3. **ขั้นผู้ใหญ่ (Mature)** โครงสร้างภายในแบ่งเป็นที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมอย่างเห็นได้ชัด

4. **ขั้นชรา (Senile)** เป็นเมืองที่มีโครงสร้างภายในเสื่อมโทรม อันเนื่องมาจากการเติบโตเต็มที่

แต่ทั้งนี้ วิวัฒนาการของเมืองไม่จำเป็นต้องปรากฏในขั้นตอนดังกล่าวแต่อย่างใด บางเมืองอาจมีวิวัฒนาการเพียงขั้นที่ 1 เท่านั้น ไม่เจริญต่อไป บางเมืองไม่มีความเสื่อมโทรมเพราะมีการพัฒนาอยู่เสมอ

เมื่อพิจารณาถึงการขยายตัวของเมือง จะเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของประชากรและมีความซับซ้อนด้านการใช้ที่ดิน โดยอาจมีการขยายตัวต่างกัน บางเมืองมีการขยายตัวเต็มพื้นที่การปกครอง (Truebounded City) ซึ่งเป็นไปได้ยากมาก บางเมืองขยายตัวเร็วเกินกว่าพื้นที่ทางการปกครอง (Overbounded City) บางเมืองมีพื้นที่กว้างเกินไป การขยายตัวไม่เต็มพื้นที่ (Underbounded City) การปรับตัวระหว่างจำนวนประชากรและกิจกรรมที่เพิ่มขึ้น กับขนาดของพื้นที่ทำให้เมืองมีรูปร่างและโครงสร้างต่างกัน

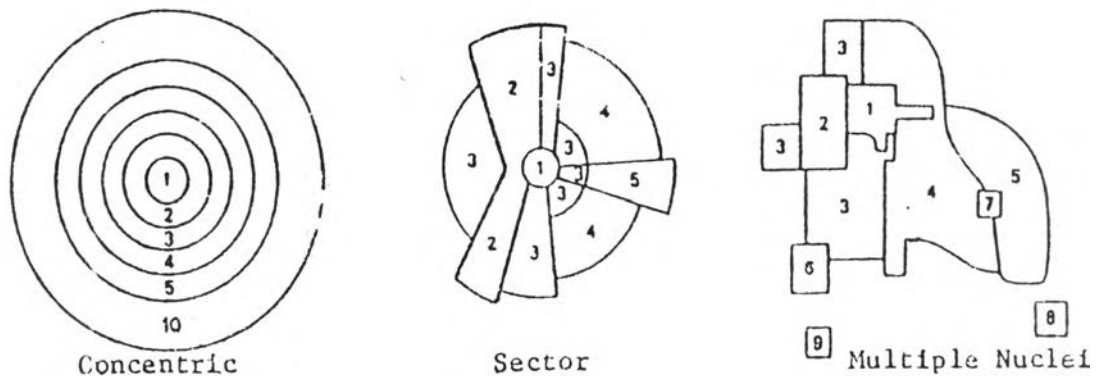
การศึกษาสภาพการขยายตัวของเมือง ได้มีการพัฒนามาเป็นเวลานาน โดยมีทฤษฎีสำคัญที่จำแนกรูปแบบของเมือง (Urban Pattern) ออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. **Concentric Zone Theory** (Johnson 1975 : 170-172) ตั้งขึ้นโดย Ernest W. Burgess ในปี ค.ศ. 1952 ได้กล่าวว่า เมืองมีรูปแบบการขยายตัวเป็นวงกลม หรือส่วนของวงกลมออกจากจุดศูนย์กลางของเมือง โดยกำหนดให้จุดศูนย์กลางของเมืองเป็นย่านธุรกิจกลาง (Central Business District) ซึ่งถือว่าเป็นแกนกลางของเมืองตัดออกมาเป็นส่วนที่เรียกว่าย่านการเปลี่ยนแปลง (Transition Zone) ซึ่งเป็นส่วนผสมระหว่างย่านธุรกิจกลาง และย่านพักอาศัยของผู้ใช้แรงงาน ซึ่งมักเรียกว่าเขตเสื่อมโทรม ถัดออกมาจะเป็นย่านพักอาศัยของชนชั้นกลางที่ได้อพยพออกไป เพื่อให้หนีจากสิ่งรบกวนและสภาพแวดล้อมที่ตึกรามอาคารออกไปอีกจะเป็นย่านที่เรียกว่า ย่านเคลื่อนย้าย (Commuter's Zone) ซึ่งเป็นย่านพักอาศัยของคนที่มีฐานะดี และบางส่วนจะกลายเป็นพื้นที่ชานเมือง คนเหล่านี้มักจะทำงานอยู่ในใจกลางเมือง จึงต้องมีการเดินทางเข้าออกเป็นประจำ

2. **Sector Theory** (Northam 1975 : 189-190) โดย Homer Hoyt สร้างทฤษฎีนี้ขึ้นในปี ค.ศ. 1969 โดยแบ่งเมืองออกเป็น ส่วน ๆ (Sector) ในแต่ละส่วนของเมือง

ประกอบด้วย กิจกรรมและประชากรในพื้นที่ต่าง ๆ ที่ไม่จำเป็นจะต้องเป็นรูปร่างกลมซ้อนกันเสมอไป กล่าวคือ บริเวณย่านอุตสาหกรรมไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นโดยรอบศูนย์กลางเมือง แต่อาจขยายตัวโดยอาศัยทางรถไฟเป็นแนว หรือส่วนต่าง ๆ อาจมีศูนย์กลางของเมือง แล้วขยายไปตามแนวยาวออกสู่ชานเมือง ทำให้รูปแบบการขยายตัวเป็นแบบคล้ายใบพัดหรือรูปกลม

3. Multiple Nuclei Theory (Northam 1975 : 191-192) โดย Harris และ Ullman ซึ่งมีแนวความคิดที่ว่า ศูนย์กลางของเมืองใหญ่ ๆ นั้น มิได้เกิดขึ้นมาจากที่เพียงแห่งเดียว กล่าวคือ เมืองใหญ่ ๆ นั้น มิได้ขยายตัวขึ้นโดยรอบอาณาบริเวณศูนย์กลางเมือง หรือย่านธุรกิจกลางเพียงแห่งเดียวเท่านั้น หากแต่ขยายตัวโดยรอบบริเวณศูนย์กลางหลาย ๆ แห่ง ซึ่งอยู่ในเมืองนั้น ๆ



- |                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| 1 CBD                           | 6 Heavy manufacturing |
| 2 Wholesale light manufacturing | 7 Outlying business   |
| 3 Low-class residential         | 8 Residential suburb  |
| 4 Medium-class residential      | 9 Industrial suburb   |
| 5 High-class residential        | 10 Commuters' zone    |

แผนภูมิที่ 2.1 ทฤษฎีรูปแบบของการขยายตัวของเมือง

ที่มา : Johnaon 1975 : 170-173

ทฤษฎีดังกล่าว เป็นเพียงการอธิบายรูปแบบการขยายตัวของเมือง ซึ่งใช้อธิบายปรากฏการณ์ได้เพียงบางส่วน ซึ่งความจริงนั้นอาจไม่เป็นไปตามข้อสมมุติฐานที่ตั้งขึ้น แต่เป็นไปตามสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น สภาพแวดล้อมกายภาพและเศรษฐกิจ จะไม่มีอิทธิพลต่อรูปแบบการขยายตัวของเมืองมากไปกว่าความเห็นชอบและรสนิยมของคนในชุมชน ตลอดจนความพึงพอใจในวิถีทางการดำรงชีวิตของประชากรในพื้นที่นั้น

## 2.2 ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง

### 2.1.1 แนวทางเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง

Greig (นิจ วิทยุระพันธ์ 2523 : 84) กล่าวถึงหลักในการใช้ที่ดิน คือ การใช้ที่ดินให้เป็นประโยชน์อย่างที่สุด โดยให้สิ้นปริมาณและเสื่อมคุณภาพอย่างน้อยที่สุด เพื่อให้ได้รับผลอย่างแน่นอน ในด้านความมั่นคงทางเศรษฐกิจ ความเจริญทางวัฒนธรรม และ มาตรฐานการครองชีพอย่างสูงสุดเท่าที่จะเป็นไปได้ สำหรับปวงชนในถิ่นนั้น ๆ

Golany (1976 : 1-2) กล่าวว่า การกำหนดแนวทางและรูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง จะมาจากนโยบายการใช้ที่ดิน โดยรูปแบบการใช้ที่ดินที่เหมาะสมในอนาคตต้องคำนึงถึง

1. รูปแบบการใช้ที่ดินของเมืองที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ที่ตั้งของกิจกรรม ตลอดจนความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องของกิจกรรมเหล่านั้น (Linkage) ปัจจัยเหล่านี้จะบอกลำดับการขยายตัว และรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต

2. แนวโน้มการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และการขยายตัวของประชากรเมืองในอนาคต ซึ่งเป็นแนวทางสำหรับการคาดประมาณการใช้ที่ดินของเมืองในอนาคต

3. ลักษณะรูปแบบการใช้ที่ดินสำหรับเมืองในอนาคต จะขึ้นอยู่กับ

- ก. วัตถุประสงค์ของการวางแผน ซึ่งสอดคล้องกับแผนการพัฒนาระดับชาติ ระดับภาค และแผนพัฒนาพื้นที่ชนบทที่อยู่โดยรอบ

- ข. ข้อจำกัด (Constraints) ต่าง ๆ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ ซึ่งมีผลต่อการพัฒนา ขยายตัวของเมือง และมีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของเมืองในอนาคต

ค. ระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ ซึ่งนักผังเมืองจะเป็นผู้กำหนด โดยพิจารณาสัมพันธ์กับความเป็นไปได้ทางด้านงบประมาณการพัฒนาเมืองของท้องถิ่น

Goodman (1968 : 106-136) กล่าวถึงการศึกษาการใช้ที่ดินว่า ต้องมีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับลักษณะที่ดิน (Land characteristics) และกิจกรรม (Activities) บนที่ดินในบริเวณที่จะวางผังข้อมูลเหล่านี้ จะใช้ในการวิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินที่ผ่านมาในอดีต และใช้เป็นกรอบสำหรับกำหนดรูปแบบผังการใช้ประโยชน์ที่ดินระยะยาว ผังการใช้ที่ดินจะต้องประกอบด้วย ลักษณะ (Character) คุณภาพ (Quality) และรูปแบบ (pattern) ของสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ สำหรับกิจกรรมของประชาชนและองค์การต่าง ๆ ภายในพื้นที่วางผัง

การวางผังการใช้ที่ดินขึ้นอยู่กับ การคาดประมาณประชากรที่เชื่อถือได้ การคาดประมาณเศรษฐกิจที่มีเหตุผล และความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเมือง

Keeble (1969 : 99) กล่าวถึงการกระจายการใช้ที่ดินในเมือง โดยแบ่งพื้นที่ออกตามหน้าที่หลักเป็นสามส่วน คือ ศูนย์กลางเมือง ย่านอุตสาหกรรม และย่านพักอาศัย นอกจากนี้ อาจจะมีผนวกส่วนที่สี่ คือที่ว่าง โดยมีลักษณะการใช้ที่ดินทั้ง 4 ประเภท ดังนี้

1. ศูนย์กลางเมือง คือพื้นที่ที่ใช้เป็นย่านการค้า การบริหาร และบริการทางสังคมบางประการ ซึ่งกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้จะรวมกันอยู่อย่างหนาแน่น และมีการก่อรูปที่ซับซ้อนเป็นศูนย์กลางการบริการต่างๆ เท่าที่เมืองจะสนองตอบได้ ศูนย์กลางเมืองควรจะประกอบด้วยกิจกรรมที่สำคัญคือ ร้านค้า สำนักงาน ธนาคาร ที่ทำการหน่วยงานบริหารและสถานที่ราชการ ศาลากลางจังหวัด หรือสำนักงานเทศบาล อาคารที่สำคัญทางด้านสังคม และวัฒนธรรม เช่น ห้องสมุด นิทรรศน์ โรงภาพยนตร์ โบสถ์ขนาดใหญ่ และโกดังเก็บสินค้า ฯลฯ

2. ย่านอุตสาหกรรม คือบริเวณที่เป็นที่ตั้งประกอบกิจกรรมของอุตสาหกรรม การผลิต (Manufacturing industry) และอุตสาหกรรมบริการขนาดใหญ่ พร้อมทั้งเป็นที่ตั้งของสถานีจ่ายไฟฟ้าและแก๊ส พร้อมทั้งเป็นโกดังเก็บสินค้า

3. ย่านพักอาศัย คือบริเวณสำหรับให้ประชากรอยู่อาศัย ซึ่งจะประกอบด้วยอาคารพักอาศัยแบบต่าง ๆ ส่วนขนาดต่าง ๆ และรวมทั้งการใช้ที่ดินอื่น ๆ เช่น ย่านการค้าประจำท้องถิ่น โรงเรียนประถมศึกษา ที่ว่างสำหรับท้องถิ่น และอุตสาหกรรมบริการขนาดเล็ก

สำหรับที่ว่าง (Open space) ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณที่พักอาศัยและพื้นที่  
ในโรงเรียน โรงพยาบาล และสถาบันต่าง ๆ รวมทั้งบริเวณที่สามารถนำมาใช้สำหรับการพักผ่อน  
หย่อนใจ ได้แก่ สวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น นอกจากนี้ยังมีที่ว่างบริเวณชานเมือง (Town  
periphery) ซึ่งส่วนใหญ่จะได้แก่ สวนผลไม้ สนามกอล์ฟ ที่เพาะชำต้นไม้

ทั้งนี้ การใช้ที่ดินในเมืองต่าง ๆ จะมีความแตกต่างกันไปตามสภาพแวดล้อม  
ดังที่ Doxiadis (1968 : 310) ได้กล่าวว่า "ความต้องการใช้ที่ดินต่างประเภท และขนาด โดย  
ขึ้นอยู่กับกาลเวลา และภายใต้สิ่งแวดล้อมและสถานการณ์ที่แตกต่างกันออกไป"

### 2.2.2 การกำหนดที่ตั้งการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ

นักวิชาการทางผังเมืองหลายท่าน ได้ศึกษาเรื่องที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภท  
ต่าง ๆ และได้กำหนดแนวความคิด หรือหลักการในการพิจารณาเลือกพื้นที่ที่เหมาะสม สำหรับการ  
ใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยมีหลักการคล้ายคลึงกันโดยทั่วไป คือ

1. ความสะดวกสบาย
2. ความสัมพันธ์กับบริเวณอื่น ๆ
3. มีพื้นที่เพียงพอ
4. ติดต่อด້วยการเดินทางสะดวก
5. ประหยัดการลงทุนพัฒนา
6. สามารถพัฒนาได้ตามความหนาแน่นของประชากรตามที่ต้องการ

ในการกำหนดที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ตามแนวความคิดของ  
Chapin (1972-375) มีหลักการดังต่อไปนี้

- 1) การใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัย
  1. อยู่ในภูมิประเทศได้หลายแบบ ซึ่งมีระดับพอควร แต่ควรหลีกเลี่ยง  
พื้นที่สูงชัน หรือที่ตั้งที่ผิดปกติ และที่ต่ำที่ระบายน้ำไม่ได้ ความลาดชันปกติจะต่ำกว่า 15 %
  2. อยู่ใกล้ระบบถนนสายหลัก และการขนส่งมวลชนซึ่งมีการเชื่อมโยง  
โดยตรงไปสู่ที่ทำงานและที่พักผ่อนหย่อนใจ แต่ไม่ควรให้มีระบบถนนสายหลักผ่านเข้าไปในย่านพัก  
อาศัยโดยตรง ควรจะใช้ถนนสายรองหรือสายบริการอยู่ในพื้นที่พักอาศัยโดยตรง การจะใช้ถนน

สายรองหรือสายบริการอยู่ในพื้นที่พักอาศัย โดยจะต้องพิจารณาถึงการระบายน้ำ แสงแดด และ ทัศนียภาพอันงดงามของที่แวดล้อม

3. อยู่ในพื้นที่ที่เหมาะสมที่จะออกแบบเป็นพื้นที่พักอาศัย และมีความเชื่อมโยงกับ ร้านค้า โรงเรียน โบสถ์ ที่พักผ่อนหย่อนใจ รวมทั้งการให้บริการทางด้าน สาธารณูปโภค สาธารณูปการภายในพื้นที่ ซึ่งจะต้องประกอบด้วยพื้นที่ต่าง ๆ คือ ร้านค้าประจำ ท้องถิ่น โรงเรียน โบสถ์ สนามเด็กเล่น และสวนสาธารณะ

4. มีโอกาสเลือกความหนาแน่นของย่านพักอาศัยในระดับต่าง ๆ เช่น พื้นที่อาศัยหนาแน่นสูง จะต้องอยู่ใกล้กับพื้นที่ว่าง และอยู่ใกล้ถนนสายหลัก และการขนส่งมวลชนมากที่สุด รวมทั้งอยู่ใกล้ศูนย์การค้าประจำชุมชน สำหรับพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นต่ำ อาจจะอยู่ในบริเวณพื้นที่แคบ ๆ ระหว่างถนนสายหลัก และระบบการขนส่งมวลชน

## 2) การใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

แบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ ย่านการค้าส่ง และย่านธุรกิจระดับภาค ย่านการค้าส่ง มีหลักการในการกำหนดที่ตั้ง ดังต่อไปนี้

1. อยู่ในที่ราบที่มีความลาดชันไม่เกิน 5 % สามารถปรับระดับดินได้ โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายสูง

2. มีโอกาสเลือกที่ตั้งได้ทั้งในเมืองและชานเมือง ขนาดที่ในส่วนใหญ่ น้อยกว่า 5 เอเคอร์

3. มีทางเข้าถึงเส้นทางรถบรรทุก และระบบถนน หลักโดยตรงเพื่อขนส่งสินค้าเข้าออก โดยควรมีพื้นที่ด้านหน้าติดต่อกับถนนสายหลัก และมีทางเข้าถึงทางรถไฟได้ สะดวกพอสมควร

4. เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นศูนย์กลางรวมของเมือง โดยต้องพิจารณาถึงความงดงามในบริเวณพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงด้วย

ส่วนย่านธุรกิจระดับภาค มีหลักการในการกำหนดที่ตั้งดังต่อไปนี้



1. อยู่ใกล้เส้นทางที่มีการจราจรหนาแน่น ซึ่งจำแนกได้ตามระดับของการบริการ ดังนี้

ศูนย์กลางธุรกิจประจำเขตควรตั้งอยู่ใกล้เส้นทางจราจรสูงสุดและทางเดินผ่านซึ่งมีกิจกรรมด้านการค้าปลีก งานวิชาชีพ การเงิน และการบริการรวมอยู่ในบริเวณที่สะดวกในการติดต่อ โดยมีทางรถเข้าถึง และมีที่จอดรถที่เพียงพอสำหรับลูกค้า หรือลูกจ้างที่ทำงานในย่านการค้าดังกล่าว

ศูนย์กลางธุรกิจระดับภาค ถ้าเป็นย่านการค้าระดับภาค จะต้องมีการตั้งใกล้กับถนนสายประธานสองสายที่ผ่านย่านการค้า ที่ตั้งจะต้องมีที่จอดรถเพียงพอ และมีที่สำหรับร้านค้าอย่างสมบูรณ์ รวมทั้งมีร้านอาหารและสิ่งบันเทิงต่าง ๆ มีสาขาของธุรกิจ และบริการทางการเงินเพียงพอที่จะบริการตลอดเวลาซื้อสินค้า

สำหรับศูนย์กลางธุรกิจรอบนอก (Satellite CBD centers) ซึ่งจะประกอบด้วย สำนักงาน ร้านขายรถยนต์ และศูนย์กลางการบริการ ศูนย์กลางเครื่องใช้สอย ตลาดการเกษตร ฯลฯ ควรมีที่ตั้งอยู่ระหว่างทางแยกของถนนวงแหวน กับถนนสายประธาน และจะต้องมีพื้นที่เพียงพอสำหรับที่จอดรถและการบริการ

ศูนย์กลางบริการบนทางหลวง (Highway service centre): ที่ตั้งจะอยู่รอบนอกเมือง บนทางหลวงสายหลักที่เป็นทางนำเข้าสู่เมือง ในบริเวณที่มีขนาดพื้นที่เพียงพอที่จะรับการบริการที่มีรถเข้าถึง (Drive-in services) และมีโรงแรม (Motel) และการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านอื่น ๆ ที่ประกอบกันอย่างงดงาม

2. จะต้องเหมาะสมสำหรับการพัฒนาเป็นศูนย์กลางรวม หากมีความเหมาะสมที่จะต้องรวมศูนย์กลางย่อย (Subcenters) ต่าง ๆ เข้ามาเป็นศูนย์กลางเดียว โดยจะต้องมีพื้นที่เพียงพอสำหรับการจอดรถที่ว่างอื่น ๆ มีความงดงามและเหมาะสมสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อยู่ใกล้เคียง

### 3) การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

1. อยู่ในที่ราบที่มีความลาดชันไม่เกิน 5 % สามารถปรับระดับดินได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายสูง

2. มีโอกาสให้เลือกกำหนดที่ตั้งอุตสาหกรรมได้ทั้งในบริเวณเมือง  
ชานเมือง และในพื้นที่ที่อยู่ห่างออกไป โดยขึ้นอยู่กับประเภทอุตสาหกรรม เช่น

Extensive manufacturing ต้องอยู่ในบริเวณที่มีขนาดพื้นที่  
กว้างใหญ่สำหรับอาคารโรงงานชั้นเดียว มีโกดังเก็บของ มีที่จอดรถและขนส่งสินค้า จึงควรอยู่ใน  
บริเวณชานเมือง หรือพื้นที่ที่อยู่ห่างไกลออกไป

Intensive manufacturing สามารถตั้งอยู่ในพื้นที่หลาย  
บริเวณ เนื่องจากเป็นอุตสาหกรรมสมัยใหม่ ซึ่งอาจจะอยู่ในอาคารชั้นเดียว หรือหลายชั้น และมี  
พื้นที่สำหรับจอดรถและขนส่งสินค้า ที่ตั้งอยู่ได้ทั้งในเมืองและชานเมือง

3. มีทางเข้าถึงระบบการขนส่งได้โดยตรง เช่น ในที่ตั้งที่อยู่ในเขต  
ชานเมืองและนอกเมืองออกไป จะต้องมีการเข้าถึงทางรถไฟ ทางขนส่งของรถบรรทุกสายหลัก  
การขนส่งสินค้าทางอากาศ และในบางเมืองอาจจะต้องขนส่งทางทะเล และสำหรับที่ตั้งในเมืองก็  
ต้องเลือกที่ตั้งให้มีทางเข้าถึงทางรถไฟ ทางขนส่งของรถบรรทุกสายหลัก การขนส่งสินค้าทาง  
อากาศ และในบางเมืองอาจจะต้องขนส่งทางทะเล และสำหรับที่ตั้งในเมืองก็ต้องเลือกที่ตั้งให้มี  
ทางเข้าออก เชื่อมโยงไปยังเส้นทางการขนส่งดังกล่าวเช่นกัน

4. เป็นที่ตั้งคนงานโรงงานอุตสาหกรรม สามารถเดินทางมาจากบ้าน  
พักอาศัย เพื่อเข้าทำงานได้โดยสะดวก และใช้เวลาเดินทางไม่นาน

5. มีแหล่งพลังงานต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา และการกำจัดของ  
เสียพร้อม หรืออยู่ใกล้แหล่งพลังงานดังกล่าว

6. มีความสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นที่อยู่ล้อมรอบ  
คืออยู่ในทิศทางลมที่ถูกต้อง มีพื้นที่ว่างคั่นอยู่โดยรอบ

#### 4) การใช้ที่ดินเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ การศึกษา และวัฒนธรรม

1. สำหรับ Active recreation areas จะต้องเป็นที่ราบที่มีความ  
ลาดชันไม่เกิน 5 % สามารถปรับระดับดินได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายสูง แต่ถ้าเป็นที่ว่างขนาดใหญ่ซึ่งอนุรักษ์ไว้เป็นที่สาธารณะประโยชน์ ก็ควรเป็นพื้นที่ที่มีความงดงามทางธรรมชาติซึ่งจะมีระดับ  
ความลาดชันอย่างไรก็ได้ แบ่งออกเป็นประเภทต่าง ๆ ได้ดังต่อไปนี้

สวนสาธารณะขนาดใหญ่ พื้นที่อนุรักษ์ สนามกอล์ฟ: ความมีที่ตั้งอยู่บริเวณชานเมือง หรือนอกเมือง และมีสภาพภูมิประเทศเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ดังกล่าว

วิทยาลัย ศูนย์กลางการแพทย์และสถาบันต่าง ๆ: ความมีที่ตั้งอยู่บริเวณชานเมือง ในบริเวณที่ราบจนถึงพื้นที่ที่มีภูมิประเทศเป็นเนิน หรือที่ลอนราบ และเป็นบริเวณที่ป้องกันการจราจรและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สอดคล้อง ขนาดพื้นที่จะต้องเพียงพอต่อการสร้างอาคารที่จอดรถ การใช้ที่ดินนอกอาคารและสนาม ซึ่งจะต้องพิจารณาถึงความมั่งคั่ง และการเข้าถึงพื้นที่เป็นหลัก

สถาบันทางวัฒนธรรม โบสถ์ขนาดใหญ่: ความมีที่ตั้งอยู่ศูนย์กลางเมือง แต่อยู่นอกบริเวณที่ดินราคาแพง มีขนาดพื้นที่ที่เพียงพอสำหรับอาคารที่จอดรถ ภูมิสถาปัตยกรรม ซึ่งจะต้องพิจารณาถึงความมั่งคั่ง และการเข้าถึงพื้นที่เป็นหลัก

2. พื้นที่มีรูปร่างที่ดินไม่ปกติ หรือเป็นที่มียุทธศาสตร์เป็นที่ระบายน้ำตามธรรมชาติ เป็นที่ที่เหมาะสมจะพิจารณามาวางเพิ่มเป็นที่ว่างในเมือง เพื่อใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่คั่น

3. มีทางเข้าถึงถนนสายหลักโดยตรงและเชื่อมโยงเข้าสู่ย่านพักอาศัยได้โดยสะดวก

##### 5) การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ที่ตั้งที่เหมาะสมจะต้องมีพื้นที่เพียงพอสำหรับเป็นศูนย์ประชาชน ศูนย์ย่อยต่าง ๆ และสาธารณูปการต่าง ๆ โดยทั่วไป ได้แก่ สุสานการกำจัดขยะ ระบาย สถานีพลังงานต่าง ๆ สถานีย่อย และการคมนาคม สถานีรถไฟ ส่วนสำหรับแสดงนิทรรศการต่าง ๆ ฯลฯ

ส่วนประเภทของการขนส่งและระบบถนนตามแนวความคิดของ Kenedy, Kell และ Homburger ได้แบ่งประเภทการขนส่งเป็นระบบทางหลวง (Highway) การขนส่งมวลชน (Mass transit) สถานีการขนส่งและเปลี่ยนการขนส่ง (Terminal and transfer facilities)

ในที่นี้จะกล่าวถึงระบบทางหลวง (Highway) ซึ่งแบ่งออกเป็นประเภทต่าง ๆ ต่อไปนี้

1. ทางด่วน (Expressway): คือถนนที่มีหน้าที่รับการเคลื่อนไหว การจราจรเพียงอย่างเดียว มีหน้าที่ให้บริการต่อที่ดินที่อยู่สองข้างทางเพียงเล็กน้อย หรือไม่ให้เลย โดยมีกฎหมายควบคุมทางเข้าออก แบ่งออกเป็นประเภทต่าง ๆ ต่อไปนี้

- ก. Freeway คือทางด่วนที่มีการควบคุมทางเข้าออกอย่างเต็มที่ และแบ่งแยกการจราจรที่มีข้อขัดแย้งออกจากกัน
- ข. Parkway คือทางด่วนที่ตัดผ่านสวนสาธารณะ
- ค. Expressway คือถนนส่วนใหญ่ที่เป็นทางหลวงที่แบ่งช่องทาง ส่วน (Devided highways) โดยมีทางแยกยกระดับถนนที่ตัดผ่าน และทางแยกที่เหลือก็จะควบคุมด้วยป้ายหยุด หรือ สัญญาณต่าง ๆ

2. ถนนสายหลัก (Major arterial): คือถนนที่นำการจราจรต่อจาก Expressway วัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ คือ เป็นถนนเชื่อมโยงชุมชนไปยังชุมชนอื่น (Through traffic) แต่ก็มีวัตถุประสงค์รองที่จะให้บริการต่อที่ดินที่อยู่สองข้างทางได้ เจ้าของที่ดินสามารถเชื่อมทางเข้าออกติดถนนประเภทนี้ แต่อาจจะควบคุมหรือห้ามจอดรถหรือขนส่งสินค้า ทั้งนี้เพื่อปรับปรุงสมรรถนะของการจราจร

3. ถนนสายรอง (Collector street) คือถนนที่ให้บริการการจราจรภายในพื้นที่ของท้องถิ่น และมีหน้าที่เชื่อมโยงพื้นที่กับถนนสายหลัก มีกฎหมายควบคุมการจราจร ซึ่งอาจจะตั้งขึ้นเพื่อเป็นการป้องกัน หรือเพื่อประโยชน์ของการจราจรภายในถนนนี้เท่านั้น ส่วนใหญ่จะไม่มีข้อบังคับที่ละเอียดมากเท่าในถนนสายหลัก หรืออาจจะไม่มีข้อบังคับเลยก็ได้

4. ถนนภายในท้องถิ่น (Local street) คือถนนที่มีหน้าที่สำหรับเป็นทางเข้าออกสู่แปลงที่ดินที่อยู่ติดถนนเท่านั้น ถนนภายในท้องถิ่นอาจจะแบ่งเป็นประเภทออกตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น เป็นถนนในย่านพักอาศัย ถนนในย่านอุตสาหกรรม ถนนในย่านธุรกิจ เป็นต้น

## 2.3 แนวความคิดในการจัดแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดิน

### 2.3.1 ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning Ordinance)

ในการจัดทำผังเมือง นอกจากจะต้องสอดคล้องกับนโยบายการใช้ที่ดินของผังเมืองรวมแล้ว ยังจำเป็นจะต้องมีการจัดแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยละเอียดอีกครั้ง

หนึ่ง โดยคำนึงถึงการควบคุมระดับความหนาแน่นตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมหลังจากที่รวบรวมข้อมูลได้แล้วนำมาวิเคราะห์โดยการศึกษาด้านสถิติ เกี่ยวกับจำนวนของที่ดินที่จะใช้ไปในกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เช่น ที่อยู่อาศัย การพาณิชย์กรรม การคมนาคม สถาบันต่างๆ และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับสาธารณประโยชน์ เป็นต้น เพื่อที่จะนำมาวางแผนล่วงหน้าสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ในเบื้องต้นอาจกำหนดจำนวนของที่ดินแต่ละประเภทโดยสังเขป เพื่อนำมาวางผังในระยะแรก หรือผังร่างได้ดังต่อไปนี้

1) ที่ดินประเภทที่พักอาศัย อาจแบ่งออกเป็นหลายประเภทตามความเหมาะสมของประชากร โดยแบ่งออกเป็นตามความหนาแน่น หรือระดับรายได้ของประชากร อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันหลาย ๆ ประเทศพยายามที่จะออกแบบรวมประเภทที่อยู่อาศัยต่าง ๆ เข้าด้วยกัน เนื่องจากมีข้อดีหลายประการ คือ ทำให้บริเวณที่อยู่อาศัยดูน่าสนใจ มีทัศนียภาพที่สวยงามขึ้น สภาพทางสังคมและครอบครัวมีการปรับปรุงให้ดีขึ้น ที่อยู่อาศัย (บ้านแต่ละหลัง) ไม่ควรห่างจากถนนที่มีรถประจำทาง ที่ดินประเภทนี้โดยทั่วไปจะมีประมาณร้อยละ 50 ของพื้นที่ชุมชน

2) ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ร้านค้าควรกระจายไปตามกลุ่มของชุมชนต่าง ๆ เพื่อความสะดวกในการให้บริการ โดยไม่ควรห่างจากอาคารอยู่อาศัยเกิน 500 เมตร หรือใช้ระยะเดินไม่เกิน 10 นาที ส่วนย่านการค้าใหญ่จะอยู่ในศูนย์กลางของชุมชน การคำนวณจำนวนร้านค้า ผู้อยู่อาศัย 1,000 คน ต้องการร้านค้าประมาณ 6 ร้าน หรือประมาณ 300 คนต่อไร่ ที่ดินประเภทนี้โดยทั่วไปจะมีประมาณร้อยละ 6 ของพื้นที่ชุมชน

3) ที่ดินประเภทสถานศึกษา การคำนวณหาพื้นที่สำหรับโรงเรียนให้แก่ชุมชน ขึ้นอยู่กับโครงสร้างอายุของประชากรในพื้นที่ ในระยะแรกของชุมชนเมืองใหม่ประชากรส่วนใหญ่จะอยู่ในวัยแรงงาน การใช้บริการทางด้านการศึกษาอาจจะอยู่ในเกณฑ์ต่ำ แต่อนาคตจะมีอัตราเกิดสูง จึงควรมีการจัดเตรียมพื้นที่ไว้รองรับ

โรงเรียนอนุบาล ระยะบริการโดยการเดิน 0.5 กม. โรงเรียนควรมีพื้นที่ประมาณ 2 ไร่

โรงเรียนประถม ระยะบริการโดยการเดิน 1-2.5 กม. โรงเรียนควรมีพื้นที่ประมาณ 5 ไร่

โรงเรียนมัธยมและอาชีวศึกษา ระยะบริการโดยการเดิน 2.5 กม.  
โรงเรียนควรมีพื้นที่ประมาณ 10 ไร่

ความต้องการด้านพื้นที่เด็ก 1 คนต่อ 30 ตารางฟุต ห้องเรียน 1 ห้อง  
ไม่ควรจุนนักเรียนเกิน 30 คน ความหนาแน่นโดยทั่วไปใช้นักเรียน 100 คนต่อ 1 ไร่ ที่ดินประ  
เภทนี้จะมีประมาณร้อยละ 7 ของพื้นที่ชุมชน

4) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ซึ่ง  
จำเป็นต้องจัดทำเป็นระยะ ๆ เนื่องจากการลงทุนและการใช้สอยจะต้องประสานกัน การวางแผน  
ต้องวางแผนทั้งหมดให้เป็นระบบและมีความสมบูรณ์แล้ว จึงจัดการแบ่งการจัดทำเป็นระยะๆ ทุกๆ  
ระยะต้องมีความสมบูรณ์ในตัวเอง โครงการนี้จะต้องประสานกันหลายหน่วย จึงต้องใช้เวลาใน  
การจัดวางแผนและดำเนินงาน ที่ดินประเภทนี้หมายถึงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งและอาคารของรัฐ หรือ  
เอกชนที่จะให้บริการแก่ชุมชน ได้แก่ การประปา การไฟฟ้า แนวท่อก๊าซ ศูนย์ราชการ การ  
สาธารณสุข สถานีดับเพลิง สถานีตำรวจ การกำจัดขยะ เป็นต้น ที่ดินประเภทนี้จะมีประมาณ  
ร้อยละ 7 ของพื้นที่ทั้งหมด

5) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่จะแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ  
อุตสาหกรรมหนัก และอุตสาหกรรมเบา ซึ่งโดยทั่วไปแยกประเภทโดยพื้นฐานของขนาดที่จะรบกวน  
ในขณะที่กำลังดำเนินงาน เช่น เสียง กลิ่น ควัน ฝุ่น การสั่นสะเทือน การสะท้อนแสง เป็นต้น  
อุตสาหกรรมหนักมักจะมีสิ่งรบกวนที่จะก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสภาพแวดล้อม ส่วนใหญ่จึงต้องให้อยู่  
นอกชุมชน ห้ามที่อยู่อาศัยในย่านอุตสาหกรรมประเภทนี้ อุตสาหกรรมเบา ปัญหาสิ่งรบกวนจะน้อย  
กว่า และสามารถควบคุมได้ จึงสามารถอนุญาตให้สร้างในชุมชนได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้

6) ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการนันทนาการและรักษาสภาพแวดล้อม โดยปกติ  
แล้วจะหมายถึงที่ดินของรัฐ หรือบริเวณที่รัฐได้เตรียมไว้ให้บริการทางนันทนาการ เช่น สวน  
สาธารณะ สวนสัตว์ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น สนามกีฬา และศูนย์เยาวชน เป็นต้น ที่ดินประเภท  
นี้ควรมีประมาณร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมด (ประมาณ 4 ตารางเมตรต่อ 1 คน หรือ 2-3.8  
ไร่ต่อประชากร 1,000 คน)

7) ที่ดินสำหรับการคมนาคม โดยทั่วไปถนนในชุมชนที่จะเกิดขึ้นใหม่จะเป็น  
รูปตารางหมากรุก ตามแนวที่ผังเมืองรวมได้กำหนดไว้แล้ว ภายในตัวชุมชนจะมีถนนสายรอง และ  
สายย่อยรองรับต่อปริมาณการจราจรที่กำหนดไว้แล้ว ที่ดินประเภทนี้จะมีประมาณร้อยละ 20 ของ  
พื้นที่ทั้งหมด

8) ที่ดินประเภทที่โล่งรอบเมือง จุดประสงค์เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองและรักษาสภาพแวดล้อม ที่ดินประเภทนี้อาจจะรวมอยู่ในหัวข้อเดียวกับ 6) ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วควรมีประมาณร้อยละ 15-25 ของพื้นที่ทั้งหมด

เมื่อพื้นที่บริเวณวางผังเมืองเฉพาะ ถูกแบ่งเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยละเอียดแล้ว ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีมาตรการควบคุมการพัฒนาด้านกายภาพอื่น ๆ ทั้งประกอบด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับ

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท เป็นข้อกำหนดที่อธิบายรายละเอียดในเรื่องเกี่ยวกับชนิดกิจกรรมและการใช้สอยที่ดินที่อนุญาตให้มี หรือห้ามมิให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท

2. ความสูงและกลุ่มก้อนหรือองค์ (Bulk) ของอาคาร ควบคุมในด้านความสูง องค์ของอาคาร และอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวม (Floor Area Ratio) ความมุ่งหมายของการควบคุมเพื่อควบคุมขนาดของอาคารสิ่งปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินแต่ละแปลงมิให้ใหญ่โตเกินไป หรือเบียดชิดบังอาคารข้างเคียง จนไม่มีแสงสว่างและกระแสลมธรรมชาติที่จำเป็นต่อความเป็นอยู่ที่เหมาะสม

3. ขนาดของแปลงที่ดิน และพื้นที่ว่างรอบอาคาร (Lot Area and Yard Regulations) ควบคุมขนาดของแปลงที่ดินหรือเนื้อที่ดินเฉลี่ยน้อยที่สุดต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วยและระยะถอยร่นของอาคารโดยรอบจากเขตที่ดิน โดยปกติขนาดของแปลงที่ดินไม่ได้กำหนดในย่านการค้าและย่านอุตสาหกรรม นอกจากจะมีที่นั้กอาศัย ซึ่งอาจจะเข้าไปสร้างในนั้น ความมุ่งหมายของการควบคุมเพื่อควบคุมความหนาแน่น มิให้เกิดความแออัดขัดแย้งด้วยสิ่งปลูกสร้างและประชากรจนเกินขีดที่จะรักษาความสะอาด ความสะดวกสบาย ความปลอดภัยจากสาธารณภัย และสภาพแวดล้อมที่ดีของแต่ละพื้นที่ได้

4. ที่จอดรถสำหรับอาคาร เป็นข้อกำหนดที่ป้องกันมิให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการไม่มีที่จอดรถ หรือมีแต่ไม่เพียงพอภายหลัง การกำหนดจำนวนที่จอดรถขึ้นอยู่กับสภาพสังคมและเศรษฐกิจของแต่ละพื้นที่

ทั้งนี้ อาจมีการแนะนำการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) บางประเภท ซึ่งใช้ในต่างประเทศ และกำลังอยู่ในระหว่างการประเมินผล มีลักษณะเป็นการควบคุมยอดรวมเฉลี่ยของพื้นที่ใหญ่ ๆ ทั้งบริเวณ ไม่ใช่บังคับควบคุมในลักษณะที่ดินเป็นรายแปลงย่อย ๆ ส่วนใหญ่เป็น

การใช้กับการพัฒนาพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่พอสมควร โดยการรวมเจ้าของที่ดินรายย่อยเข้าเป็นสมาคม เป็นเจ้าของโครงการร่วมกัน หรือดำเนินการโดยเจ้าของที่ดินหรือสมาคมเดียวกัน อันได้แก่

ก) การใช้ที่ดินแบบผสม (Mixed Use Development Zoning (MXD)) ใช้กับโครงการขนาดใหญ่ โดยให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างประเภทกัน รวมกันเข้าอยู่ในโครงการเดียวกัน ให้มีความหนาแน่นสูงขึ้นตามการเข้าถึงของพื้นที่ มักจะจัดให้มีในบริเวณที่มีผลกระทบจากการคมนาคมสูง (Transit Impact) เช่น ย่านใจกลางเมือง หรือชานเมืองที่มีระบบการคมนาคมขนส่งดี เช่นบริเวณบางส่วนของถนนสุขุมวิท มุมถนนลาดพร้าว เป็นต้น

ข) การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบจัดเป็นกลุ่ม (Cluster Zoning) กำหนดอัตราส่วนเฉลี่ยของจำนวนอาคารต่อพื้นที่ เช่น 4 ครอบครั้ว หรือหน่วยต่อไร่ คือ 1 หน่วยต่อ 100 ตารางวา แต่เปิดโอกาสให้เจ้าของโครงการสร้างอาคารในที่ดินที่มีขนาดเล็กกว่าที่กำหนดได้ โดยสร้างเป็นกลุ่มให้มีความหนาแน่นเฉลี่ยเท่ากับที่กำหนดไว้ เป็นการประหยัดสาธารณูปโภค และมีพื้นที่ว่างที่เหลือเป็นสาธารณประโยชน์ เช่นเป็นสวนสาธารณะ

ค) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบลอยตัว (Floating Zoning) เป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่กำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทหนึ่งขึ้นในข้อกำหนด โดยไม่ระบุที่ตั้งของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนั้น ไว้ในแผนผังการใช้ที่ดินว่าอยู่ที่ใด แต่กำหนดขนาดความหนาแน่น จำนวนไว้ชัดเจน เมื่อมีเจ้าของโครงการแสดงเจตนาจะสร้างโครงการตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ั้น รัฐหรือท้องถิ่นจะกำหนดจุดที่ตั้งให้ โดยพิจารณาจากสภาพแวดล้อมและทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม

ง) การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบหน่วยการพัฒนา (Planned Unit Development Zoning (PUD)) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้คล้ายกับในข้อ ค) แต่ระบุที่ตั้งของโครงการไว้ในแผนผังการใช้ที่ดิน หลักการคือการพัฒนาชุมชนที่ดำเนินการโดยเจ้าของที่ดิน หรือสมาคมเดียวกัน เป็นเจ้าของโครงการร่วมกัน การพัฒนาแบบนี้มักเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่พอสมควร สามารถเลี้ยงตัวเองได้ มีการดูแลรับผิดชอบส่วนที่เป็นสาธารณะร่วมกัน

พื้นที่อาศัยมีหลายประเภท คือ สำหรับคนมีรายได้น้อย ปานกลาง และสูงปะปนกัน โดยการรวมเอาประชากรที่มีลักษณะสภาพทางสังคมที่กำหนดหรือคล้ายคลึงกันอยู่ด้วยกัน บ้านพักอาศัยเกาะกลุ่มกันตามความหนาแน่นที่กำหนดพร้อมด้วยอาคารพาณิชย์ และสถาบันต่างๆ เพื่อให้บริการทางสาธารณะแก่ประชากรผู้อยู่อาศัยอย่างพร้อมมูล มีการให้บริการด้านการศึกษาแก่เด็ก ๆ ในชุมชนอย่างดี การกำหนดให้พื้นที่อาศัยเกาะกลุ่มกันและรวบรวมที่เปิดโล่งด้วยกัน จะ



ทำให้สามารถเก็บเงินที่จำนวนหนึ่งไว้ตามสภาพธรรมชาติ และสามารถประหยัดเงินที่ในการทำถนนระบบสาธารณูปโภคทั้งยังมีประสิทธิภาพสูงกว่า และปรับเตรียมพื้นที่น้อยกว่า ที่สำคัญคือจะได้สภาวะแวดล้อมที่อยู่อาศัยที่ดีกว่าในราคาต่ำ ซึ่งเป็นการดึงดูดนักลงทุนพัฒนา

จ) (Contract Zoning) เป็นข้อกำหนดที่มีความยืดหยุ่นมาก โดยมีการยินยอมให้เปลี่ยนแปลงแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประเภท แต่กำหนดเงื่อนไขใหม่ให้แก่เจ้าของโครงการรับไปปฏิบัติ

ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน (Subdivision Regulation) เป็นการควบคุมความสัมพันธ์ของแปลงที่ดิน ได้แก่

- มาตรฐานสำหรับขนาดแปลงที่ดิน และตำแหน่งการจัดวาง
- การจัดระบบถนน
- ขั้นตอนและสัดส่วนการบริจาคที่ดินเพื่อสาธารณะ (Subdivision Regulations) เป็นกลไกที่สำคัญที่สุดในการกำหนดรูปแบบของชุมชนระดับ Neighbourhood เพราะหลังจากที่ขนาดและรูปร่างของแปลงที่ดินได้ถูกกำหนด แล้วจะก่อให้เกิดลักษณะเฉพาะของการใช้ที่ดิน รูปแบบถนน และสาธารณูปโภคด้วย นอกจากนั้นยังมีผลต่อประเภท ขนาด และโครงสร้างของชุมชน และความหนาแน่นประชากร

ส่วนประกอบสำคัญของ Subdivision Regulation คือการบริจาคที่ดินให้ใช้เพื่อสาธารณะ เช่น ที่โล่ง ขยายถนน เป็นต้น โดยมีสัดส่วนแตกต่างกัน เช่น

Mexico City	ยกให้	15 %	ของแปลงที่ดิน
Bogota Columbia	ยกให้	35 %	ของแปลงที่ดิน
Israel	ยกให้	40 - 50 %	ของแปลงที่ดิน

Subdivision Regulation ใช้ได้ผลดีมากสำหรับพื้นที่ที่เริ่มเป็นครั้งแรก การปฏิบัติที่ได้ผลดีที่สุดในประเทศญี่ปุ่นและประเทศเกาหลี โดยเป็นการจัดรูปที่ดินใหม่ (Land Readjustment) เป็นการใช้ Subdivision Regulation ที่ซับซ้อนมากขึ้น โดยให้มืองค์ประกอบสำคัญ คือ การมีส่วนร่วมด้วยของสาธารณชน

ข้อกำหนดควบคุมการก่อสร้างอาคาร (Building Code of Ordinance) เป็นการควบคุมการออกแบบและก่อสร้างอาคารในพื้นที่วางผัง อาจมีลักษณะเป็น Design Guide

แนะนำการออกแบบและก่อสร้างอาคารในบริเวณหนึ่งให้มีความผสมกลมกลืนกัน และจากความก้าวหน้าของเทคโนโลยีปัจจุบัน จึงควรกำหนดรวมถึงความแข็งแรงของวัสดุ มาตรฐานของระบบท่อไฟฟ้า ลิฟท์ เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น โดยยึดถือความสมดุลย์ระหว่างมาตรฐานขั้นต่ำ และความสามารถของผู้บริโภค โดยมาตรฐานขั้นต่ำจะต้องได้รับการปรับปรุงตามมาตรฐานความเป็นอยู่ที่เพิ่มขึ้นด้วย

"การควบคุม" 3 ประการ จะมีผลดีต่อเมื่อหน่วยงานของรัฐบาลมีอำนาจในการอนุมัติ (Approval Power) หรือไม่อนุญาตให้มีการก่อสร้าง รวมถึงอำนาจในการรื้อถอนทำลายอาคารเดิม เพื่อให้สอดคล้องกับ Zoning, Subdivision และ Building Regulation ตามกฎหมาย

#### 2.4 แนวความคิดในการเลือกและแบ่งการใช้ที่ดินสำหรับแหล่งท่องเที่ยวชายทะเล

แนวความคิดในการจัดสร้างหรือเลือกพื้นที่ให้เป็นแหล่งบริการการท่องเที่ยว ควรจะคำนึงถึงสิ่งต่าง ๆ ดังนี้

- แหล่งบริการการท่องเที่ยวนี้ ควรวางแผนเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาชุมชนในเมืองด้านต่าง ๆ และพยายามสร้างข้อดีของชุมชนที่ในเมืองไม่มี
- ในการพัฒนาพื้นที่ควรที่จะคงไว้ในส่วนของพื้นที่ที่มีคุณสมบัติทางธรรมชาติ และพัฒนาในส่วนของพื้นที่ที่มีคุณสมบัติต่อยกกว่า โดยให้สอดคล้องและส่งเสริมพื้นที่ที่มีคุณสมบัติโดดเด่นนั้น
- ในการลงทุนเพื่อทำกิจกรรมการค้าเพื่อการบริหารการท่องเที่ยว ควรคำนึงถึงนักท่องเที่ยวให้ได้รับความเป็นธรรม เพื่อช่วยเสริมสร้างบรรยากาศของแหล่งท่องเที่ยว
- การบริการต่าง ๆ ของแหล่งท่องเที่ยว ควรที่จะให้ใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลา ทั้งในวันหยุดและวันธรรมดา หรือนอกเทศกาลท่องเที่ยว อีกทั้งยังสามารถให้ชุมชนภายนอกใช้บริการได้ด้วย
- ควรจะให้มีการได้รับประโยชน์สำหรับประชาชนในท้องถิ่นทั้งในด้านสิ่งก่อสร้างและการกระจายรายได้ด้านแรงงานกับการลงทุน

- แยกกิจกรรมบางประเภทของนักท่องเที่ยวเกี่ยวกับชุมชนนักท่องเที่ยวที่ขัดแย้งกัน ให้ชัดเจน และได้รับความสะดวกซึ่งกันและกัน
- ควรวางแผนควบคุมหรือหลีกเลี่ยงการทำลายบรรยากาศธรรมชาติของสิ่งแวดล้อม และวัฒนธรรมประเพณีของชุมชน

## 2.5 แนวความคิดในการออกแบบสถานที่ท่องเที่ยวโดยพิจารณาถึงความต้องการของนักท่องเที่ยว

แนวความคิดในการออกแบบสถานที่พักผ่อนของนักท่องเที่ยว จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาถึงความต้องการของนักท่องเที่ยว แล้วจึงนำมาประกอบเข้ากับสภาพของสถานที่ท่องเที่ยวที่มีอยู่ ก็จะได้แนวความคิดในการออกแบบสถานที่ท่องเที่ยว ที่สนองความต้องการของนักท่องเที่ยวได้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ฉะนั้นจึงควรพิจารณาถึงความต้องการของนักท่องเที่ยว ดังนี้คือ

### 1. ในแง่ของสิ่งที่นักท่องเที่ยวต้องการ (Seek)

- ความเงียบสงบและการพักผ่อน Tranquillity and rest โดยจะต้องประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการพักผ่อนรวมถึงทางด้านกีฬาด้วย
- ไม่ต้องการเปิดเผยตัว (Anonymity) แต่ให้ได้มีโอกาสพบปะ ติดต่อกับบุคคลที่มีสังคมแตกต่างไปจากที่เคยพบอยู่เป็นประจำ
- สัมผัสกับธรรมชาติ (Contact with Nature) ซึ่งเป็นคนต่างชาติหรือลูกค้านหรือสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป แต่ก็ยังคงให้ความสะดวกสบายเหมือนบ้าน
- การอยู่ตามลำพังและความเป็นส่วนตัว Seclusion and Privacy โดยให้พื้นที่นักให้เลือกหลายแบบพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พร้อมกับความปลอดภัย

### 2. ในแง่ของประสบการณ์

- ความเงียบ Quietness ของการเปลี่ยนสถานที่และอริยาบทของการพักผ่อน
- สัมผัสกับธรรมชาติ Contact with Nature

- ทราบถึงคุณสมบัติของร่างกาย Human Scale
- เปลี่ยนนอริยาบท Change in Activity ให้ได้รู้จักการนำผ่อนและการกีฬาที่ไม่เคยกระทำ
- เรียนรู้วัฒนธรรม Discovery of other Culture และวิถีทางของชีวิตแบบใหม่ ๆ

### 3. โฉมเงงของการเสริมสร้าและกระตุ้นความคิดในการท่องเที่ยว

- นิถินถันกับส่วนเด่นหรือความน่าสนใจพิเศษของแหล่งท่องเที่ยวั้น ๆ
- ปรับปรุงพัฒนาผังบริเวณ ตลอดจนอาคารในเงงต่าง ๆ ซึ่งจะสะท้อนให้เห็นถึงลักษณะของสิ่งแวดล้อมและบรรยากาศต่าง ๆ
- ให้ความคิดที่เน้นให้เห็นถึง การให้บริการที่น่าประทับใจโดยแสดงออกทางสถานที่และบรรยากาศ
- ให้มการค้นคว้าชายและแสดงออกต่างของคนนั้น เมือง
- พยายามเน้นและแสดงออกในส่วนของบรรยากาศที่ดีของสถานที่ท่องเที่ยว นั้น ๆ

### 2.6 รายงานวิจัยผังเมืองรวมเมืองพัททยา

ผังเมืองรวมเมืองพัททยา โดยสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทยได้จัดวางและประกาศกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมในเขตเทศบาลเมืองพัททยา เมื่อปี 2524 ผังเมืองรวมเมืองพัททยามีเป้าหมาย วัตถุประสงค์ และโดยเจตนานโยบายของผังเมืองเป็นไปตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 มุ่งกำหนดให้พัฒนาส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ระบบเมืองพัททยาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุด การจัดวางประกอบไปด้วย ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังระบบการคมนาคมขนส่ง และผังสาธารณูปโภค ส่วนรายละเอียดเพิ่มเติมปรึกษาได้จากเอกสารประกอบการวางผังเมืองรวมเมืองพัททยา จังหวัดชลบุรี

สำหรับแนวความคิดของการจัดวางรูปแบบของการใช้ที่ดินเมืองนพทยาในอนาคต เป็นแบบหลายศูนย์ และได้จัดแบ่งหน้าที่แต่ละศูนย์เพื่อให้บรรลุเป้าหมายของการวางผัง ดังนี้

1. ศูนย์กลางหลัก ตั้งอยู่บนพื้นที่ริมฝั่งทะเลจากนพทยาเหนือถึงนพทยาใต้ มีหน้าที่หลักคือ
  - เป็นแหล่งรวมการบริการด้านการท่องเที่ยว ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
  - เป็นแหล่งรวมของสำนักงานธุรกิจการค้า จากแหล่งอุตสาหกรรมที่สำคัญของอนุภาคตะวันออกและพื้นที่ใกล้เคียง
2. ศูนย์กลางรอง การท่องเที่ยวหาดนาจอมเทียน มีหน้าที่หลักคือ
  - เป็นแหล่งให้บริการด้านการท่องเที่ยว ที่ต้องการความสงบและความเป็นธรรมชาติ โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่แตกต่างไปจากศูนย์กลางหลัก
3. ศูนย์กลางชุมชนนาเกลือ มีหน้าที่หลัก คือ
  - เป็นศูนย์กลางชุมชนท้องถิ่นและตลาดกลางสินค้าการเกษตร มีย่านการค้าเน้นที่จะตอบสนองต่อชุมชนท้องถิ่นและชุมชนศูนย์กลางอื่น ๆ
  - สำหรับเกาะล้านและเกาะไผ่ ให้เน้นหนักเกี่ยวกับเรื่องธรรมชาติ

#### ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมืองนพทยา (ดูตาราง 2.1)

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ยน.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 7,601 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 ของที่ดินประเภทนี้แต่ละบริเวณ และห้ามก่อสร้างหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการต่าง ๆ ดังแสดงในตารางการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ยก.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 1,514 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยและกิจการบริการการท่องเที่ยวเป็นส่วนใหญ่ โดยมีพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย อาคารชุด บ้านพักตากอากาศ โรงแรม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้แต่ละบริเวณ และห้ามก่อสร้างอาคารหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการต่าง ๆ ดังแสดงในตารางการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พย.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3,230 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัย และห้ามก่อสร้างหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการต่าง ๆ ดังแสดงในตารางการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเกี่ยวกับธุรกิจการประมง (อม.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 21 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรมเกี่ยวกับธุรกิจการประมงเป็นส่วนใหญ่ และห้ามก่อสร้างอาคารหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการต่าง ๆ ดังแสดงในตารางการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ชก.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 12,312 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยมีพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับการเกษตรกรรม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้ แต่ละบริเวณและห้ามก่อสร้างอาคารหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการต่าง ๆ ดังแสดงในตารางการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการนันทนาการและหรืออนุรักษ์สถานแวดล้อม (ทล.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 326 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับการนันทนาการ การอนุรักษ์สถานแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น
- ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (ศษ.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 202 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์หรือเพื่อการสาธารณประโยชน์ หรือเกี่ยวข้องกับการศึกษาเท่านั้น
- ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (ศน.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 408 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศาสนา การศึกษา สาธารณประโยชน์ หรือเกี่ยวข้องกับการศาสนาเท่านั้น
- ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (รส.) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 127 ไร่ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

1. ผังเมืองรวม หมายความว่า แผนผัง นโยบาย และโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคม และการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

2. ผังเมืองเฉพาะ หมายความว่า แผนผังและโครงการดำเนินการ เพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

ผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ มีลักษณะขององค์ประกอบและรายละเอียดบางอย่างที่แตกต่างกัน แต่ผังเมืองทั้งสองชนิดต่างก็ต้องอยู่ในกรอบของเป้าหมายเพื่อการผังเมืองอย่างเดียวกัน ผังเมืองรวมมีลักษณะเป็นผังนโยบาย กล่าวคือ เป็นแผนผังแม่บทที่กำหนดรายการต่าง ๆ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ แนวเส้นทางคมนาคมขนส่ง ที่ตั้งสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการ และสถาบันต่าง ๆ อย่างกว้าง ๆ จุดที่ตั้งของสถานที่ต่าง ๆ ตลอดจนแนวหรือขนาดเส้นทางหรือบริเวณที่ดินที่ปรากฏในแผนผังจะเป็นการแสดงโดยประมาณเท่านั้น ผังเมืองรวมจึงเป็นเพียงผังนโยบาย เพื่อใช้เป็นแนวทางของการพัฒนาโดยทั่วไป สำหรับผังเมืองเฉพาะมีลักษณะเป็นแผนผังและโครงการอย่างละเอียดที่จะดำเนินการเพื่อพัฒนา หรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง โดยมีเป้าหมายในการดำเนินการในพื้นที้นั้นอย่างแน่ชัดเฉพาะเจาะจง ตามวัตถุประสงค์ของการผังเมือง ในแผนผังเมืองเฉพาะจะมีการแสดงตำแหน่ง รวมทั้งรายการพัฒนาต่าง ๆ อย่างละเอียด ถูกตามมาตราส่วน สามารถวัดและกำหนดพื้นที่ที่จะต้องเวนคืน หรือกันเขตกำหนดแนวเขตก่อสร้างได้อย่างแน่ชัด การจัดทำผังเมืองเฉพาะสามารถเจาะลึกลงในรายละเอียดเฉพาะจุด เฉพาะบริเวณตามเป้าหมายที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ได้ ทำให้รัฐสามารถกำหนดขั้นตอนการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น รวมทั้งประมาณการงบประมาณเพื่อการก่อสร้างพัฒนาได้

จะเห็นได้ว่า ผังเมืองเฉพาะ คือ ผังเมืองละเอียดดังที่ได้ระบุไว้ชัดในคำจำกัดความ คือเป็นแผนผังที่จะแสดงตำแหน่งที่อย่างชัดเจนว่าจะทำอะไร ที่ไหน อย่างไร ซึ่งจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงในกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นจากเจ้าของเดิม เพื่อให้ได้มีการก่อสร้างตามผังเมืองเฉพาะได้ เนื่องจากต้องมีการเปลี่ยนแปลงในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะจึงต้องมีประกาศเป็นพระราชบัญญัติบังคับผังเมืองเฉพาะแต่ละแห่ง (มาตรา 41)

## 1.2 เป้าหมายและวัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

1.2.1 เป้าหมาย (Goals) มีลักษณะเป็นนามธรรม โดยจะถูกกำหนดขึ้นเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบาย และแนวทางปฏิบัติเพื่อให้บรรลุคุณค่าที่ต้องการ โดยปกติจะถูกกำหนดขึ้นแล้วจากผังเมืองรวม โดยทั่วไปการวางผังจะมีเป้าหมายดังนี้

- 1) เพื่อแก้ปัญหาของเมืองในปัจจุบัน
- 2) เพื่อหลีกเลี่ยงหรือป้องกันปัญหาของเมืองที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
- 3) เพื่อให้บรรลุในสิ่งที่ต้องการจะให้เกิดขึ้น

1.2.2 วัตถุประสงค์ (Objectives) จะรองรับเป้าหมายที่กำหนดขึ้น โดยมีขอบเขตความหมายที่ชัดเจนและแคบกว่าเป้าหมาย ซึ่งในแต่ละนั้นจะต้องมีการศึกษาข้อมูลโดยละเอียดก่อน จึงจะสามารถกำหนดวัตถุประสงค์ที่แน่นอนชัดเจนได้ ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามเป้าหมายของการผังเมือง การนำเอานโยบายและวัตถุประสงค์ในคำจำกัดความของ "การผังเมือง" (มาตรา 4) มากำหนดเป็นวัตถุประสงค์โดยทั่วไปของการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะได้ ดังนี้

- 1) เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมือง หรือส่วนของเมืองชั้นใหม่ หรือบริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในเมือง หรือชนบท เพื่อใหม่ หรือทำให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งสัญลักษณ์ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม
- 2) เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม
- 3) เพื่อการส่งเสริมดำรงรักษา หรือบูรณะอาคาร สถานที่ และวัตถุที่มีประโยชน์ หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี
- 4) เพื่อการดำรงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศดั้งเดิมหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ
- 5) เพื่อการดำรงรักษาที่โล่ง หรือสงวนพื้นที่เฉพาะกิจไว้ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ เช่น ใช้เป็นสวนสาธารณะ เป็นพื้นที่เพื่อป้องกันน้ำท่วม



โดยปกติผังเมืองเฉพาะมีเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่จะควบคุม และกำหนดแนวทางในการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการพัฒนาของที่ดินเหล่านั้น โดยจัดข้อกำหนดเฉพาะให้เหมาะสมสำหรับแต่ละส่วน (Sections) ของชุมชนซึ่งมีความแตกต่างกันไป ตามการวางแผนพัฒนาของแต่ละส่วน พยายามรวมกลุ่มการใช้ประโยชน์ซึ่งมีลักษณะเข้ากันได้มากที่สุด รวมทั้งตั้งข้อกำหนดในการจัดหาหรือให้ตำแหน่งสถานที่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่สำคัญของที่ดินหรืออาคาร และเพื่อให้ความแน่ใจว่า การใช้ประโยชน์แต่ละชนิดจะถูกกำหนดให้เหมาะสมที่สุดสำหรับที่ที่นั้น ตามกรอบวัตถุประสงค์ที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น

### 1.3 ลักษณะของผังเมืองเฉพาะ

การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ สามารถจำแนกได้เป็น 2 ลักษณะ ตามความแตกต่างของสถานที่ คือ

1.3.1 ผังเมืองเฉพาะเพื่อการสร้างส่วนของเมืองชั้นใหม่ (Urban Development) ในพื้นที่ว่าง พื้นที่ชนบท หรือพื้นที่เกษตรกรรม หรือเพื่อการสร้างส่วนของเมืองชั้นแทนในพื้นที่ที่ได้รับความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยทางธรรมชาติอื่น ๆ ด้วยการวางแนวทางของการพัฒนาและการจัดสร้างสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่เหมาะสม

1.3.2 ผังเมืองเฉพาะเพื่อการพัฒนาส่วนของเมือง (Urban Renewal) ประกอบด้วยวิธีการ 3 ประการ จำแนกรายละเอียดตามสถานที่ปรากฏและวิธีการเฉพาะกรณี คือ

1) การอนุรักษ์ (Conservation) อันเป็นทั้งการดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือมีคุณค่า หรือเพื่อการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ และการป้องกันส่วนของเมืองที่มีคุณค่าทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมมิให้เกิดสภาพเสื่อมโทรม

2) การแก้ไขปรับปรุง (Rehabilitation) อันเป็นทั้งการดำเนินการในส่วนของเมืองที่มีสภาพความเสื่อมโทรมทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมที่จำเป็นต้องการแก้ไขปรับปรุงด้วยการย้ายหรือตัดแปลงอาคาร และการแก้ไขปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการให้เหมาะสม เพื่อให้ได้มาตรฐานและการดำเนินงานเพื่อเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม

3) การพัฒนาชั้นใหม่ (Redevelopment) อันเป็นการรื้อถอนอาคารและสร้างชั้นใหม่ โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีความเสื่อมโทรมทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมอย่างมากเกินกว่าการแก้ไขปรับปรุง

### สรุป

ทฤษฎี แนวความคิดและรายงานตัวอย่างดังกล่าว เป็นสิ่งที่ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาในหลักการ แนวความคิด และข้อมูลที่เป็นแนวทาง สำหรับ "การศึกษานันทนาการนอกระบบเพื่อจัดทำผังเฉพาะ" ตามความต้องการในศึกษา