

บทที่ 8

การใช้บังคับมาตรการควบคุมทางผังเมือง

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อาจควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชนโดยอาศัยอำนาจจากกฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมทางกายภาพอื่นๆ ได้แก่ กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

8.1 การใช้บังคับโดยกฎหมายผังเมือง

8.1.1 การใช้บังคับผังเมืองรวม

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ได้กำหนดในมาตรา 26 ให้ “การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง” ซึ่งจะมีระยะเวลาในการใช้บังคับไม่เกิน 5 ปี การควบคุมดังกล่าวจะเป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ระบุในมาตรา 17(3) ซึ่งได้แก่

- “(ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
- (ข) แผนผังแสดงที่โล่ง
- (ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง
- (ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค”

ในการจัดทำแผนผังและข้อกำหนดเพื่อให้ผังเมืองรวมมีผลใช้บังคับโดยกฎกระทรวงที่มีระยะเวลาในการใช้บังคับไม่เกิน 5 ปีดังกล่าว กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองรวมควรนำผังเมืองรวมซึ่งเป็นแผนระยะยาว (20 ปี) มากำหนดการพัฒนาในระยะแรก (5 ปี) ภายในระยะเวลาของการใช้บังคับ ผังเมืองรวม แผนผังการพัฒนาในระยะเวลาของการใช้บังคับผังเมืองรวมดังกล่าวจะเป็นเครื่องมือสำคัญในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของภาคเอกชนไม่ให้มีลักษณะกระจายตัว (Sprawl) และจะสอดคล้องกับการดำเนินการด้านการคมนาคมและขนส่งตลอดจนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการซึ่งได้กำหนดเป็นแผนงานและโครงการในแผนพัฒนาท้องถิ่นและแผนการดำเนินการในระยะ 5 ปี ของหน่วยงานต่างๆ ของภาครัฐ

การจัดทำแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินของภาคเอกชนซึ่งจำแนกเป็นย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม ย่านอุตสาหกรรม และย่านเกษตรกรรม โดยในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทอาจจำแนกเป็นประเภทย่อยตามความแตกต่าง เช่น ย่านที่อยู่อาศัยอาจจำแนกเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่น

ปานกลาง และย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก เป็นต้น การจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องพิจารณาจากพัฒนาการและบทบาทโดยเฉพาะของเมือง เช่น เมืองที่มีบทบาทด้านการท่องเที่ยวอาจมีความจำเป็นต่อการจำแนกย่านพาณิชยกรรม ที่มีกิจกรรมการท่องเที่ยวออกจากย่านพาณิชยกรรม โดยทั่วไปของเมือง หรือเมืองขนาดใหญ่อาจมีย่านพาณิชยกรรมการค้าส่งสินค้าบางประเภท แยกออกจากย่านพาณิชยกรรมการค้าปลีกโดยทั่วไปอย่างชัดเจน

ทั้งนี้สาระสำคัญของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะประกอบด้วยการควบคุมกิจกรรมที่มีผลกระทบต่อสุขลักษณะความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคมในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทและการควบคุมความหนาแน่นของประชากรในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อให้การวางแผนและดำเนินการด้านการคมนาคมและขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นไปอย่างพอเพียงต่อความต้องการในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ การควบคุมความหนาแน่นประชากรโดยวิธีการที่ใช้กันอย่างกว้างขวางเป็นการกำหนดอัตราส่วนระหว่างพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) โดยพื้นที่อาคารรวมจะเป็นเครื่องมือทางกายภาพในการกำหนดจำนวนประชากรที่จะใช้ประโยชน์จากอาคารนั้น จึงย่อหมายถึงความหนาแน่นประชากรหากเปรียบเทียบพื้นที่อาคารรวมดังกล่าวกับพื้นที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารนั้นๆ

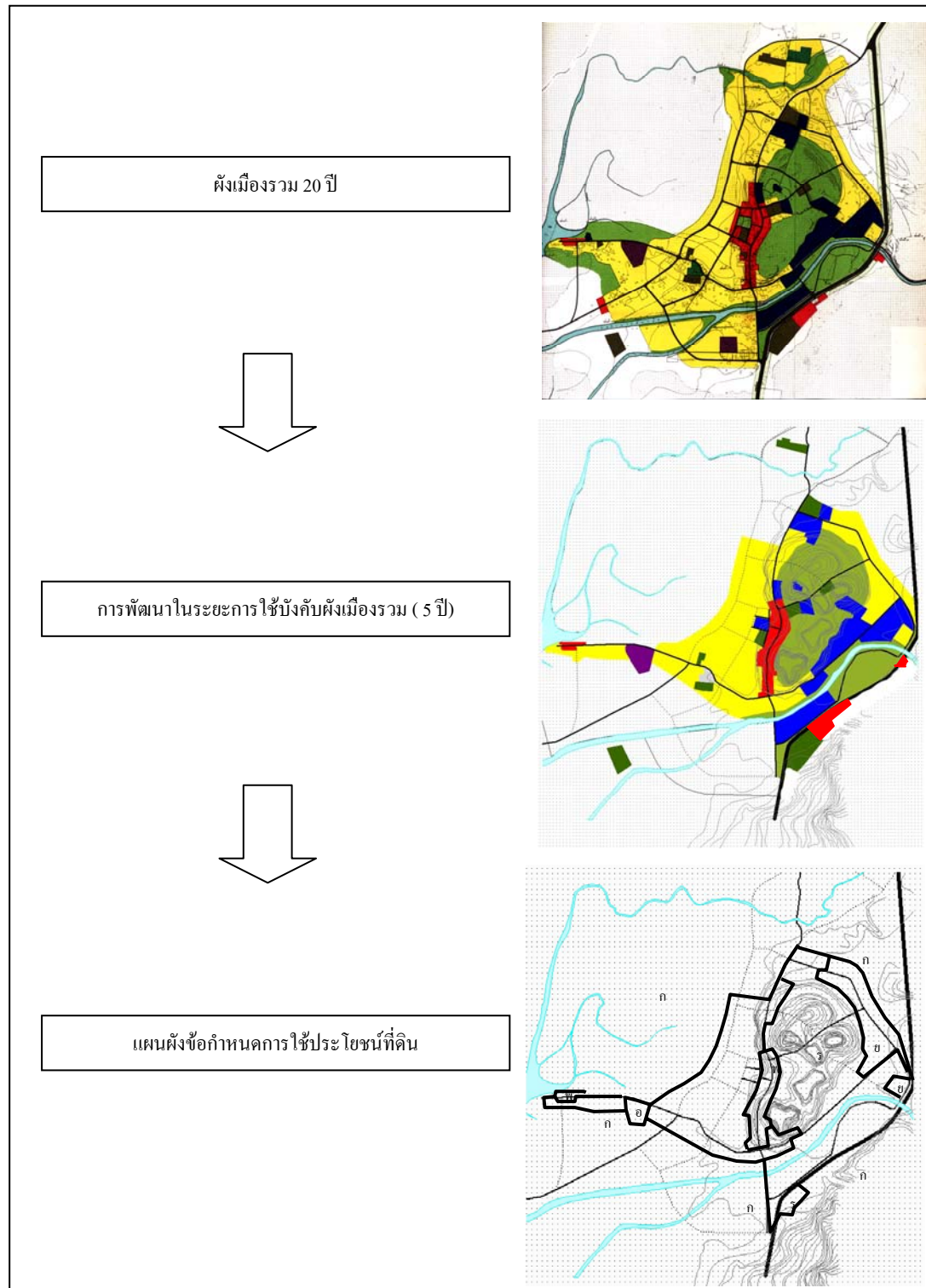
นอกเหนือจากการจัดทำแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวแล้ว การใช้บังคับผังเมืองรวมยังรวมความถึงการควบคุมให้เป็นไปตามแผนผังแสดงที่โล่ง ถึงแม้ว่า การควบคุมเพื่อให้มีพื้นที่โล่งหรือที่ดินที่ปราศจากการปกคลุมของอาคารภายในแปลงที่ดินโดยการกำหนดอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ปกคลุมอาคารต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio หรือ BCR) หรืออัตราส่วนร้อยละของพื้นที่โล่งต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) ซึ่งกำหนดรวมอยู่ในแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทแล้ว แผนผังแสดงที่โล่งยังอาจกำหนดให้มีพื้นที่โล่งเฉพาะในบางบริเวณของเมือง เช่น แนวทางน้ำหลาก (Flood Way) เป็นต้น

แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภคจะเป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่ได้ระบุเป็นเขตทางของถนนโครงการและระยะถอยร่นเพื่อการขยายเขตทาง ตลอดจนแนวโครงข่ายสาธารณูปโภคที่อยู่นอกโครงข่ายถนน เช่น ท่อก๊าซ สายไฟฟ้า ศักย์สูง เป็นต้น จะต้องมียกเว้นจากการสำรวจรังวัดที่ชัดเจนและสามารถระบุขอบเขตการอ้างอิง ได้อย่างถูกต้องบนแผนที่ระวางโฉนดที่ดิน จึงจำเป็นที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดจะดำเนินการสำรวจรังวัดเพื่อกำหนดขอบเขตที่ดิน และให้ดำเนินการในการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 5 ปี ของการใช้บังคับผังเมืองรวมในส่วนการก่อสร้างตามแผนงานและโครงการต่างๆ

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2535 ได้แก้ไขเพิ่มเติมให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถแก้ไขปรับปรุงผังเมืองรวมเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปหรือเพื่อประโยชน์ของรัฐหรืออาจขยายระยะเวลาการใช้บังคับ กฎกระทรวงออกไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปี หากพิจารณาเห็นว่าไม่มีสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญและไม่มีผู้คัดค้านในการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนหรือหากไม่สามารถดำเนินการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองรวมได้ทันภายในระยะเวลาที่กฎกระทรวงฉบับเดิมใช้บังคับ ก็อาจขยายระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงดังกล่าวได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 1 ปี

เมื่อได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ใด ย่อมเป็นบทบาทหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรวมทั้งหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ที่จะควบคุมไม่ให้ “บุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมหรือปฏิบัติการใดๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรมนั้น” (มาตรา 27 วรรค 1) อย่างไรก็ตามการควบคุมดังกล่าวไม่มีผลใช้บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้มีมาก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมและสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปได้ เว้นแต่การใช้ประโยชน์ที่ดินเหล่านั้นขัดต่อนโยบายของผังเมืองรวมในสาระสำคัญเกี่ยวกับสัญลักษณ์ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม ในกรณีดังกล่าวนี้คณะกรรมการผังเมืองอาจกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขให้ผู้ที่เกี่ยวข้องต้องทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป โดยให้คำนึงถึงผลเสียหายที่มีต่อการลงทุนและความเดือดร้อนรำคาญที่ประชาชนจะได้รับจากการนั้น ทั้งนี้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการอุทธรณ์ภายใน 30 วันนับจากวันได้รับคำสั่งหรือหนังสือแจ้งความ (มาตรา 27 วรรค 2 และ 3 และมาตรา 70)

การดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงหรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวข้างต้น ถึงแม้จะระบุให้เป็นบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการผังเมือง แต่ในทางปฏิบัติย่อมต้องอาศัยกรมโยธาธิการและผังเมืองและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตลอดจนประชาชนในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวที่จะสอดคล้องดูแลและแจ้งให้ได้รับทราบถึงการฝ่าฝืน โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ รวมทั้งผลกระทบจากกิจกรรมที่อยู่นอกเหนือการควบคุมด้วยเหตุผลตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น



รูปที่ 8-1 การใช้บังคับผังเมืองรวม

**กฎกระทรวง
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมือง....**

พ.ศ.

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และ มาตรา ๒๖
วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง
(ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและ
เสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๘ ประกอบกับมาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของ
รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ ...ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับกับพื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร

ข้อ ๔ การวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้

เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา.....ตามวัตถุประสงค์ดังนี้

(๑)....

(๒)....

(๓)....

(๔)....

(๕)...

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวมให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้
ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการกิจกรรม
สาธารณูปโภคและรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวง

ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนก
ประเภทท้ายกฎกระทรวง ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินประเภท ข ๑ ถึง ข.... ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นน้อย

(๒) ที่ดินประเภท ข...ถึง ข.... ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นปานกลาง

(๓) ที่ดินประเภท ข...ถึง ข.... ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมาก

(๔) ที่ดินประเภท พ. ๑ ถึง พ.... ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม

(๕) ที่ดินประเภท อ.๑ ถึง อ.... ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรม

(๖) ที่ดินประเภท ก.๑ ถึง ก.... ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม

ข้อ ๗ ที่ดินประเภทให้ใช้ประโยชน์เพื่อการ....เป็นหลักที่ดินตามวรรคหนึ่งห้ามใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้างต่อไปนี้

(๑)....

(๒)....

(๓)....

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินใกล้เคียงกันไม่เกิน.... มีอัตราส่วนของที่ว่างที่ปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ.... มีระยะถอยร่นโดยรอบอาคารจากแนวเขตที่ดินของแต่ละแปลงไม่น้อยกว่าเมตร และมีความสูงของอาคารไม่เกินเมตรโดยวัดจากระดับถนนถึงยอดผนังชั้นสูงสุด

ข้อ ๘ ที่ดินประเภท....

ข้อ.....ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวมปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่พ.ศ.

.....

(.....)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

8.1.2 การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ได้กำหนดในมาตรา 41 ให้ “ผังเมืองเฉพาะจะใช้ในท้องที่ใดให้ตราเป็นพระราชบัญญัติ ถ้าพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะมิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวใช้บังคับได้ไม่เกินห้าปี” การควบคุมดังกล่าว จะเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุในมาตรา 28 (5) ได้แก่

“(ก) แนวทางและขนาดของที่อยู่อาศัย

(ข) ประเภท ชนิด ขนาด และจำนวนของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้สร้าง

(ค) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวนและลักษณะของอาคารที่ชำรุดทรุดโทรมหรืออยู่ในสภาพอันเป็นที่น่ารังเกียจ หรือน่าจะเป็นอันตรายแก่ผู้อาศัย หรือ สัญจรไปมาซึ่งจะถูกสั่งให้รื้อหรือย้ายตามคำสั่งของคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา 55

(ง) การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้สร้างขึ้นใหม่ หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงอันผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขอไว้เมื่อขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(จ) ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่สร้างอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งบริเวณของที่ดินที่กำหนดให้เป็นที่โล่งเพื่อประโยชน์ตามที่ระบุ

(ฉ) การส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี

(ช) การดำรงรักษาที่โล่ง

(ซ) การส่งเสริมหรือบำรุงรักษาดันไม้เดี่ยวหรือต้นไม้ใหญ่

(ฌ) การรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคาร

(ฎ) การอื่นที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ”

ด้วยแผนผังและข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้น จะเป็นผลต่อการควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชนในบริเวณพื้นที่ที่ได้มีการตราพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ซึ่งนอกจากการควบคุมให้มีการก่อสร้าง การรื้อ ย้าย หรือดัดแปลงอาคาร และการใช้ประโยชน์อาคารให้เป็นไปอย่างสอดคล้องซึ่งกันและกัน อีกทั้งยังจะมีผลต่อการดำรงรักษาที่โล่ง สภาพทางธรรมชาติ ตลอดจนการ

บูรณะวัตถุสถานที่มีคุณค่าโดยโครงการดำเนินการพัฒนาเมือง (Urban Development) หรือฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) ในแต่ละบริเวณ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการผังเมืองส่วนท้องถิ่น เพื่อยายระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ โดยการตราเป็นพระราชบัญญัติ และอาจแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปได้ (มาตรา 41 วรรค 2) นอกจากนี้ในระหว่างที่ได้มีการใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวหากมีสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมในเขตของผังเมืองเฉพาะได้เปลี่ยนแปลงไป องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจแก้ไขปรับปรุงข้อกำหนดหรือรายละเอียดของผังเมืองเฉพาะในส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนที่ดินหรือสงฆ์หรือมรดกทรัพย์ได้โดยการเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองเพื่อให้รายงานต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ออกกฎกระทรวงแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 42)

นอกจากนี้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอาจออกกฎกระทรวงโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 45 กำหนด

- “(1) รายละเอียดแห่งข้อกำหนดต่างๆ ตามพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ
- (2) หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ...”

ทั้งนี้ หากในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีการใช้บังคับพระราชบัญญัติผังเมืองใช้บังคับให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นออกข้อบัญญัติหรือเทศบัญญัติโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร การสาธารณสุขการรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง การควบคุมสุสานและฌาปนสถานหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสงฆ์หรือมรดกทรัพย์ ตามกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา 45

ข้อกำหนดในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะและในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 42 ในการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะ และตามมาตรา 45 ในการกำหนดรายละเอียด หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติต่างๆ นี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องควบคุมไม่ให้ “บุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสงฆ์หรือมรดกทรัพย์ให้ผิดไปจากที่กำหนดไว้” (มาตรา 48)

8.2 การใช้บังคับโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การใช้บังคับมาตรการควบคุมทางผังเมือง นอกเหนือจากการใช้อำนาจตามกฎหมายผังเมือง ได้แก่ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 โดยตรงแล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจอาศัยอำนาจจากกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้บังคับมาตรการควบคุมทางผังเมือง ได้แก่

8.2.1 กฎหมายควบคุมอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมืองอาจดำเนินการเพื่อให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เพื่อ “การผังเมือง” โดยการกำหนด “บริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด” (มาตรา 8 (10)) รวมทั้งการควบคุมอื่นๆ ได้แก่ “ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ และที่ตั้งอาคาร” (มาตรา 8 (1)) “ลักษณะ ระดับ เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร” (มาตรา 8 (7)) และ “ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ” (มาตรา 8 (8))

ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อใช้บังคับในท้องที่ของตนได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น (มาตรา 9) หรือในกรณีที่มีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่นก็อาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวได้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย (มาตรา 10)

8.2.2 กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน

การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าวข้างต้น กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในท้องที่ใด จะกำหนดให้มีผู้แทนผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น เข้าร่วมเป็นกรรมการแห่งละ 1 คน (มาตรา 13)

ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้กำหนดให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ในด้านต่างๆ รวมทั้ง “การผังเมือง” โดยการกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับ “ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้” (มาตรา 16 (1)) นอกจากนี้การกำหนด “ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดิน และทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร” (มาตรา 16 (2)) และ “ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล” (มาตรา 16 (3)) ตลอดจนการกำหนด “ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นต่อการรักษา สภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริการชุมชน”(มาตรา16 (4))