

ศึกษาและเปรียบเทียบข้อกำหนดผังเมืองรวม จังหวัดพะเยา  
จังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง



ศรัทธนน ธรรมรัตน์นกร

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

พฤษภาคม 2558

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

ศึกษาและเปรียบเทียบข้อกำหนดผังเมืองรวม จังหวัดพะเยา  
จังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง



ธภัทรน ธรรมรัตน์

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองเสนอเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา

หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง

พฤษภาคม 2558

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยพะเยา

อาจารย์ที่ปรึกษา และคณบดีคณะวิศวกรรมศาสตร์ ได้พิจารณาการศึกษาค้นคว้า  
ด้วยตนเองเรื่อง “ศึกษาและเปรียบเทียบข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงราย  
และจังหวัดลำปาง” เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรวิศวกรรมศาสตร  
มหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารงานก่อสร้าง ของมหาวิทยาลัยพะเยา

.....  
(ดร. ชีระพงษ์ ศุภศิริยะกิจ)

อาจารย์ที่ปรึกษา

.....  
(นายเทอดศักดิ์ โกไศยกานนท์)

คณบดีคณะวิศวกรรมศาสตร์

พฤษภาคม 2558



## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดีจากความกรุณาของอาจารย์ที่ปรึกษา ดร. ชีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ ที่ให้แนวคิด คำแนะนำ ตลอดจนแก้ไขตรวจทานความถูกต้องเรียบร้อยและข้อบกพร่องต่างๆ เพื่อให้การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้สำเร็จสมบูรณ์ ผู้ศึกษาขอขอบคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงต่อพ่อ แม่ และครอบครัว ญาติ มิตรสหายของข้าพเจ้าที่เป็นผู้ให้กำลังใจมาโดยตลอด อีกทั้งขอขอบคุณว่าที่พันตรีสุพรรณ แสนพันธ์ รุ่นพี่เพื่อนร่วมรุ่น คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยพะเยา สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง ที่ให้ความเอื้อเฟื้อ ช่วยเหลือ และแลกเปลี่ยนประสบการณ์ที่ดีในระหว่างการศึกษาค้นคว้าตลอดมา

ขอขอบคุณกรมโยธาธิการและผังเมืองที่จัดทำเว็บไซต์ ที่มีเนื้อหาข้อมูลมากมายให้ศึกษาค้นคว้า มีประโยชน์ ต่อผู้ที่สนใจศึกษาในเรื่องผังเมือง ขอขอบพระคุณทุก ๆ ท่านที่มีส่วนร่วมในงานศึกษาครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

คุณค่าและประโยชน์อันพึงมีจากรายงานการศึกษาค้นคว้าฉบับนี้ผู้ศึกษาค้นคว้าขอมอบแต่ผู้มีพระคุณทุกท่าน

การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองครั้งนี้ หากมีสิ่งใดที่ขาดตกบกพร่อง หรือผิดพลาดประการใดข้าพเจ้าขออภัยมา ณ ที่นี้ด้วย และหวังเป็นอย่างยิ่งว่า การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเองฉบับนี้คงจะเป็นประโยชน์กับผู้สนใจ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่นานก็น้อย

ธภัทรนน ธรรมรัตน์นาร

**เรื่อง:** การศึกษาและเปรียบเทียบข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง

**ผู้ศึกษาค้นคว้า:** ธภัทรน ธรรมรัตน์ การศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง: วศ.ม. (สาขาวิชาการบริหารงานก่อสร้าง), มหาวิทยาลัยพะเยา 2558

**อาจารย์ที่ปรึกษา:** ดร. อีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ

**คำสำคัญ:** ข้อกำหนดผังเมืองรวม, การใช้ประโยชน์ที่ดิน

### บทคัดย่อ

ผลของการศึกษาและเปรียบเทียบข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปาง พบว่า ข้อกำหนดมีความคล้ายคลึงกัน ยกเว้นจังหวัดพะเยาที่กำหนดให้เว้นระยะห่างจากแนวถนน 15 เมตร ในขณะที่จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปางกำหนดไว้เพียง 6 เมตร ซึ่งเมื่อทำการวิเคราะห์แล้วนำข้อมูลที่ได้มาเปรียบเทียบและสร้างตัวอย่างวิเคราะห์ให้เห็นผลประโยชน์จากอัตราส่วนระหว่างผลประโยชน์กับเงินลงทุน (B/C ratio) ตามหลักเศรษฐศาสตร์วิศวกรรม ทำให้จังหวัดพะเยามีค่าน้อยกว่า 1 หมายความว่า ผลตอบแทนที่ได้จากผังเมืองนี้ไม่เหมาะสมกับสภาพทางเศรษฐกิจ คือ ไม่คุ้มค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการลงทุน



**Title:** STUDY AND COMPARISON OF PRINCIPLE CITY PLAN PHAYAO, CHIANG RAI AND LAMPANG PROVINCE.

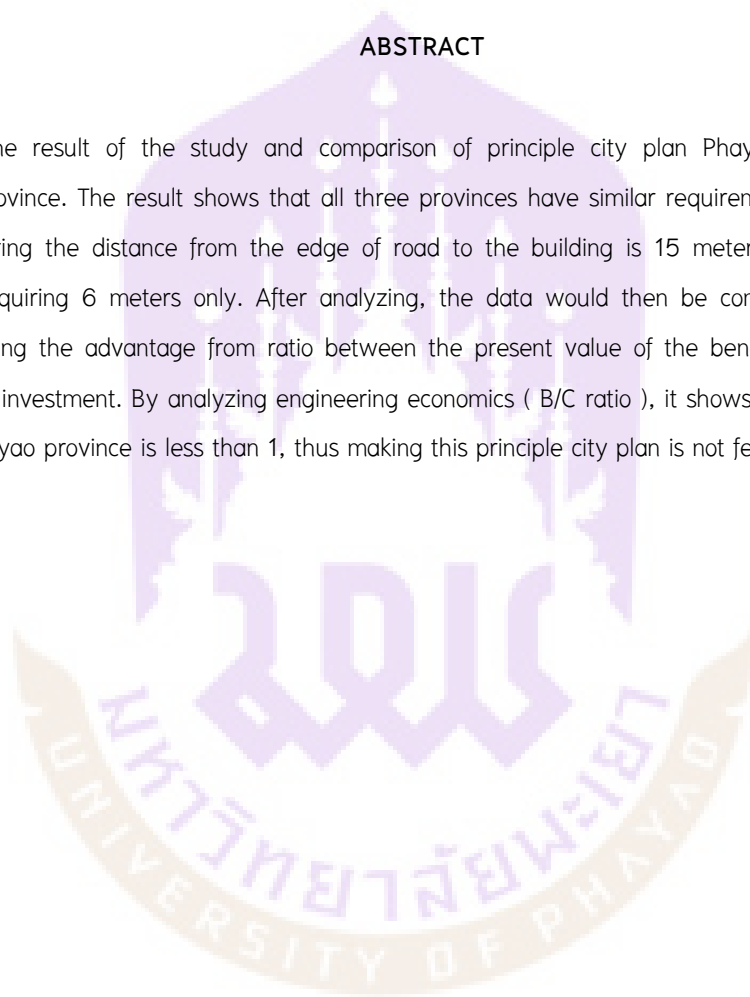
**Author:** Tapatnon Thammarrattanakorn, Independent Study: M. Eng in Construction Administration, University of Phayao, 2015

**Advisor:** Dr. Teeraphot Supaviriyakit

**Keywords:** principle city plan, land use

### ABSTRACT

The result of the study and comparison of principle city plan Phayao, Chiang Rai and Lampang province. The result shows that all three provinces have similar requirements, except Phayao which requiring the distance from the edge of road to the building is 15 meters which the other 2 provinces requiring 6 meters only. After analyzing, the data would then be compared and create a model showing the advantage from ratio between the present value of the benefits and the present value of the investment. By analyzing engineering economics ( B/C ratio ), it shows that the ( B/C ratio ) value of Phayao province is less than 1, thus making this principle city plan is not feasible investment.



## สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
ขอบเขตของการวิจัย.....	4
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	4
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย.....	5
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
ประวัติความเป็นมาของการผังเมืองในประเทศไทย.....	6
โครงสร้างของแผนและผังในประเทศไทย.....	12
ผังเมืองรวมประกอบด้วย.....	15
ขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองรวม / ชุมชนตามพระราชบัญญัติ.....	
การผังเมือง พ.ศ. 2518.....	16
การแบ่งประเภทของที่ดินในผังเมืองรวมจังหวัด.....	19
วิสัยทัศน์ พันธกิจ อำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการจังหวัดพะเยา.....	
จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปาง.....	23
3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	32
วิธีการดำเนินการวิจัย.....	32
4 ผลการวิจัย.....	34
ระยะเวลาการบังคับใช้ผังเมือง.....	34
แนวเขตบังคับใช้ผังเมือง.....	34
วัตถุประสงค์.....	34
นโยบาย.....	34

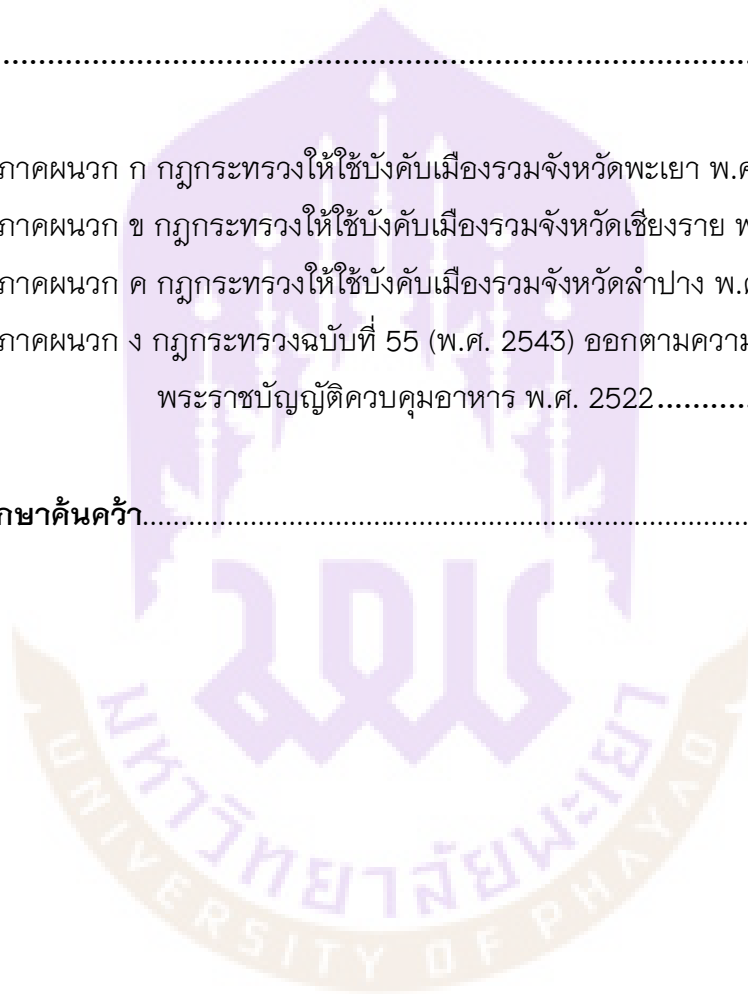
## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
การจำแนกประโยชน์ที่ดินโดยใช้สีเป็นสัญลักษณ์.....	35
ที่ดินประเภทชุมชน.....	36
ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า.....	37
ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม.....	38
ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร.....	38
ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม.....	39
ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้.....	39
ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม.....	40
ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย.....	40
ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว.....	41
<b>ผลการวิเคราะห์ความต่างของข้อกำหนดผังเมืองรวม.....</b>	<b>41</b>
บริเวณที่ทำการศึกษา.....	41
ข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา.....	42
ข้อบังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.....	43
ราคาที่ดิน.....	44
อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง.....	44
ตัวอย่างการคำนวณ.....	48
สรุปผลการคำนวณ.....	49
<b>5 สรุปผลการวิจัย.....</b>	<b>50</b>
สรุปผลการวิจัย.....	50
ข้อเสนอแนะ.....	53



## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
บรรณานุกรม.....	54
ภาคผนวก .....	55
ภาคผนวก ก กฎกระทรวงให้ใช้บังคับเมืองรวมจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2556.....	55
ภาคผนวก ข กฎกระทรวงให้ใช้บังคับเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2556 ..	65
ภาคผนวก ค กฎกระทรวงให้ใช้บังคับเมืองรวมจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2556 ....	74
ภาคผนวก ง กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน..... พระราชบัญญัติควบคุมอาหาร พ.ศ. 2522.....	82
ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า.....	95



## สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1	วิสัยทัศน์ ของกรมโยธาธิการจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปาง ... 23
2	พันธกิจ ของกรมโยธาธิการจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปาง ..... 24
3	อำนาจหน้าที่ ของกรมโยธาธิการจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงรายและจังหวัด ลำปาง..... 25
4	การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยใช้สีเป็นสัญลักษณ์ ..... 35
5	ที่ดินประเภทชุมชน ..... 36
6	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า..... 37
7	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ..... 38
8	ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ..... 38
9	ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ..... 39
10	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ..... 39
11	ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ..... 40
12	ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ..... 40
13	ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว..... 41
14	แสดงราคาประเมินที่ดินบริเวณ ต.ห้วยยางขาม อ.จุน ถนนพะเยา-เชียงคำ ทาง หลวงหมายเลข 1021 ..... 44
15	แสดงราคาซื้อขายที่ดิน ต.ห้วยยางขาม อ.จุน ถนนพะเยา-เชียงคำ ทางหลวง หมายเลข 1021 ..... 44
16	หากเราต้องการสร้างคลังสินค้าขนาด 500 ตารางเมตร ให้เช่า ..... 48
17	การคำนวณ ..... 49

## สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า
1 ตัวอย่างการจัดวางผังเมือง.....	1
2 การประชุมแก้ไขข้อพิพาทชาวบ้านในเขตเทศบาลตำบลห้วยวน อำเภอยางชุมน้อย.....	2
3 ผังเมืองจังหวัดพะเยา ในเทศบาลตำบลห้วยวน อำเภอยางชุมน้อย.....	3
4 ผังเมืองจังหวัดยะลา ผังเมืองต้นแบบที่ดีที่สุดในประเทศไทย .....	12
5 โครงสร้างของแผนและผังในประเทศไทย .....	13
6 ขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองรวม/ชุมชน ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง ....	18
7 ตัวอย่างสัญลักษณ์ในผังเมืองรวม.....	22
8 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดพะเยา.....	27
9 สัญลักษณ์สีจำแนกตามการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดพะเยา.....	27
10 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดเชียงราย .....	28
11 สัญลักษณ์สีจำแนกตามการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดเชียงราย .....	29
12 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดลำปาง .....	30
13 สัญลักษณ์สีจำแนกตามการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดลำปาง .....	31
14 FLOW CHARTขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย .....	34
15 แผนที่แสดงเส้นทางหลวงจังหวัดพะเยา .....	42
16 ตารางอัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ.....	45
17 ผังบริเวณการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าที่จังหวัดพะเยา.....	46
18 ผังบริเวณการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าที่จังหวัดเชียงรายและลำปาง .....	47

## บทที่ 1

### บทนำ

#### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันเมืองได้มีการขยายตัวและเปลี่ยนแปลงไปเป็นอย่างมาก ตามการเพิ่มจำนวนขึ้นของประชากร การขยายตัวของเขตชุมชน และการย้ายถิ่นฐานของประชาชน การจัดระเบียบเมือง การกำหนดการใช้พื้นที่ และการวางผังเมือง จึงมีความจำเป็นเพื่อเข้ามามีบทบาทในการกำกับดูแล และกำหนดพื้นที่ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการขยายตัวของเมือง ที่มีการพัฒนาขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้การกำหนดและเปลี่ยนแปลงเขตพื้นที่ดังกล่าว มักจะเป็นปัญหาต่อทั้งผู้อยู่อาศัยเดิมและผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยใหม่ ตลอดจนนักลงทุน ที่จะดำเนินการก่อสร้าง ปรับปรุง ตลอดจนการเข้ามาลงทุนก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน



ภาพ 1 ตัวอย่างการจัดวางผังเมือง

ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง

ในการเปลี่ยนแปลงของผังเมืองทุกครั้ง จะมีทั้งผู้ที่ได้รับผลประโยชน์และผู้ที่เสียผลประโยชน์ อีกทั้งยังมีกลุ่มคนที่อาศัยโอกาสนี้เข้ามาแสวงหาผลประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลงผังเมืองอีกด้วย เนื่องด้วยการกำหนดขอบเขตเมือง การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ใช้สอย ล้วนแต่มีเรื่องผลประโยชน์เข้ามาเกี่ยวข้องทั้งสิ้น ทั้งการทำความเข้าใจ การประชาสัมพันธ์ ระหว่างประชาชนกับหน่วยงานราชการ ยังไม่เป็นที่เข้าใจกันมากนัก ทั้งนี้อาจเป็นเพราะประชาชนคิดว่าไม่มีผลกระทบกับตนเองจึงไม่ได้ให้ความสนใจ หน่วยงานราชการมักติดประกาศในสถานที่ราชการ การลงสื่ออินเทอร์เน็ต ซึ่งคนส่วนมากของประเทศไทย ยังยากที่จะเข้าถึงสื่อเหล่านี้ได้ง่าย อีกทั้งการวางแผนผังเมืองของประเทศไทยมักจะมาจากส่วนกลาง ซึ่งขาดกระช้อมูลจากการสำรวจพื้นที่ที่แท้จริง จนนำไปสู่กรณีพิพาทระหว่างประชาชนและหน่วยงานราชการจนต้องมีการประชุมแก้ไขข้อพิพาทระหว่างหน่วยงานราชการกับชาวบ้านในเขตเทศบาลตำบลห้วยวน อ.เชียงคำ จ.พะเยา



ภาพ 2 การประชุมแก้ไขข้อพิพาทชาวบ้านในเทศบาลตำบลห้วยวน อำเภอเชียงคำ จังหวัดพะเยา

ที่มา : รายการสถานีประชาชน สถานีโทรทัศน์ไทยพีบีเอส

เนื่องจากจังหวัดพะเยาจังหวัดเว้าระยะห่างตามแนวขนานริมเขตทางมากถึง 15 เมตร ในทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1021 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (แม่ต๋ำ)-เทิงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1091 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1021 (จุน)-น่าน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1120 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1154 (สอง)-เชียงม่วน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1127 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (ท่าเรือ)-บ้านต๋ำใน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1148 สายท่าวังผา-เชียงคำ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1193 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (แม่ต๋ำ)-บรรจบทางหลวงหมายเลข 1 (แม่ใจ) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1202 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (พะเยา)-บรรจบทางหลวงหมายเลข 1126 (ป่าแดด) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1251 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1021 (ดอกคำใต้)-เชียงม่วน และทางหลวงหมายเลข 1 ซึ่งต่างจากจังหวัดอื่นที่ไม่ได้มีการกำหนดให้เว้นระยะห่างตามแนวขนานริมเขตทางมากถึง 15 เมตร



ภาพ 3 ผังเมืองจังหวัดพะเยา ในเทศบาลตำบลห้วยวน อำเภอเชียงคำ จังหวัดพะเยา

ที่มา : รายการสถานีประชาชน สถานีโทรทัศน์ไทยพีบีเอส

ดังนั้นจึงเห็นว่า ควรทำการวิจัยในเรื่องการเปรียบเทียบผังเมืองของจังหวัดพะเยา กับจังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปาง เพื่อแสดงให้เห็นผลดี ผลเสียของผังเมืองแต่ละจังหวัด และเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนให้เป็นทิศทางเดียวกันในอนาคต

## วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาและเปรียบเทียบข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงราย และ จังหวัดลำปาง

## ขอบเขตของการศึกษา

1. ศึกษาผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปาง
2. เปรียบเทียบผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปาง

## นิยามศัพท์เฉพาะ

**"การผังเมือง"** หมายความว่า การวางจัดทำและดำเนินการ ให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่ หรือแทนเมือง หรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหาย เพื่อให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้น ซึ่ง殊ลักษณะความสะอาดความสงบความเป็นระเบียบความสวยงามการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจสังคมและสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีหรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

**"ผังเมืองรวม"** หมายความว่า แผนผังนโยบายและโครงการรวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไปเพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการให้ประโยชน์ในทรัพย์สินการคมนาคม และการขนส่งการสาธารณสุขภาคบริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

**"ผังเมืองเฉพาะ"** หมายความว่า แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

**"อาคาร"** หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างทุกชนิด หรือสิ่งอื่นใดที่วางบนใต้หรือผ่านเหนือพื้นดิน หรือพื้นน้ำ

**"ที่อุปถัมภ์"** หมายความว่า ที่ดินของเอกชนซึ่งผังเมืองเฉพาะจัดให้เป็นที่ดินว่าง หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่นด้วย เช่น ทางเท้า ทางเดินตรอก หลังหรือข้างอาคาร ทางน้ำหรือท่อระบายน้ำ

"ที่โล่ง" หมายความว่า บริเวณที่ดินอันได้ระบุไว้ในผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะให้เป็นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่และเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

ที่มา : พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ทราบความแตกต่างของข้อกำหนดของผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง เพื่อให้เกิดความเหมาะสม และเป็นแนวทางในการผังเมืองให้เป็นที่ไปในทิศทางเดียวกัน

2. ทราบถึงความเหมาะสมของผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง เพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน ลดปัญหาความขัดแย้งระหว่างหน่วยงานราชการ และประชาชนในพื้นที่





## บทที่ 2

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในงานวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจากเอกสารจากทางราชการบทความ และข้อมูลจากในอินเทอร์เน็ตที่จะเป็นประโยชน์โดยแยกเป็นหัวข้อ ต่อไปนี้

#### ประวัติความเป็นมาของการผังเมืองในประเทศไทย

การผังเมืองเป็นความพยายามของรัฐ ในการกำกับการพัฒนาด้านกายภาพของเมือง ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม และยั่งยืน (Sustainability) โดยเป็นการกำหนดแนวทางการพัฒนาและการใช้ประโยชน์ในที่ดินของประชาชน เพื่อให้ประชาชนสามารถอยู่อาศัย และทำงานในสภาพแวดล้อมที่ดีที่สุด และเพื่อให้การใช้ทรัพยากรต่างๆ อันมีอยู่อย่างจำกัดเกิดประโยชน์สูงสุด (Maximize profit) และสอดคล้องกับลักษณะเฉพาะ (Character) ของแต่ละเมืองเพราะหากปล่อยให้ประชาชนแต่ละคนที่อยู่อาศัยในเมืองใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยไม่มีข้อจำกัดแล้วเมืองจะพัฒนาอย่างไรทิศทาง และก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ตามมาได้ เนื่องจากประชาชนแต่ละคนมีแนวคิดแตกต่างกันมีฐานะทางเศรษฐกิจไม่เท่าเทียมกัน และมีความสำนึกรับผิดชอบต่อสังคมแตกต่างกันจึงอาจกล่าวได้ว่าการผังเมืองนั้นเป็นมาตรการที่รัฐกำหนดขึ้นเพื่อ “นำ” การพัฒนา และเพื่อให้การใช้ประโยชน์ในที่ดิน และทรัพยากรอื่นที่จำเป็นเกี่ยวกับการอุปโภคบริโภค ตลอดจนการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของผู้อยู่อาศัยในชุมชนเกิดประโยชน์สูงสุดและโดยที่การผังเมืองเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับประชาชนในชุมชน และการจัดสรรทรัพยากรการจัดทำผังเมืองจึงต้องคำนึงถึงการมีส่วนร่วมของผู้เกี่ยวข้อง (Plan with partners and stakeholders) การส่งเสริมการพัฒนาทางเศรษฐกิจ (Promote market responsiveness) รวมทั้งความสามารถในการรองรับความหลากหลายทางวัฒนธรรม (Recognize cultural diversity) ด้วย นอกจากนี้ภายใต้บริบทการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) ในปัจจุบันที่ก่อให้เกิดภัยพิบัติธรรมชาติบ่อยครั้ง และรุนแรงมากขึ้นเรื่อยๆ วัตถุประสงค์ของการผังเมืองจึงขยายไปถึงการผังเมือง เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ เพื่อลดหรือบรรเทาความเดือดร้อนหรือเสียหายอันอาจเกิดขึ้นจากภัยพิบัติธรรมชาติด้วย

โดยที่การกำกับการพัฒนาด้านกายภาพของเมืองให้เป็นไปอย่างเหมาะสม และยั่งยืน การผังเมืองจึงมิได้หมายถึงการ “จัดให้มี” ผังเมืองขึ้นตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น แต่รวมถึง “การบังคับการ” ให้เป็นไปตามผังเมืองที่จัดทำขึ้นด้วยการผังเมืองจึงมีผลเป็นการ ลิดรอนเสรีภาพในการพัฒนา และใช้ประโยชน์ในที่ดินของประชาชนดังนั้นการผังเมืองของ บรรดาประเทศที่ปกครองในระบอบประชาธิปไตย จึงต้องดำเนินการตามบทบัญญัติของ กฎหมาย

ประเทศไทยเริ่มนำแนวคิดเกี่ยวกับการจัดทำผังเมืองมาประยุกต์ใช้ ในปี 2478 โดยมีการจัดตั้งแผนผังเมืองขึ้น ในกรมโยธาเทศบาล กระทรวงมหาดไทย แต่งานของแผนผังเมือง กรมโยธาเทศบาลในขณะนั้น มุ่งเน้นการออกแบบผังบริเวณศาลากลางจังหวัด และสถานที่ ราชการผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ผังบริเวณวัดที่เน้นความเป็นระเบียบเรียบร้อยเป็นหลักเท่านั้น ยังไม่มีลักษณะเป็นการจัดทำผังเมืองที่มุ่งกำกับการพัฒนาด้านกายภาพของเมืองให้เป็นไป อย่างเหมาะสม และยั่งยืนตามหลักสากลต่อมาในปี 2495 รัฐบาลจึงได้เสนอให้มีการตรา พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 ขึ้นใช้บังคับ ซึ่งมาตรา 7 แห่งพระราช- บัญญัตินี้ได้กล่าว แสดงให้เห็นอย่างชัดเจนว่า การจัดทำผังเมืองตามพระราชบัญญัตินี้มุ่งที่จะให้ มีการจัดทำผังเมืองตามหลักสากล โดยระบุเขตท้องถื่นที่จะใช้โครงการพร้อมด้วยแผนที่ แสดงเขตดังกล่าวโดยสังเขป และวัตถุประสงค์ในการทำผังเพื่อสร้างเมืองใหม่ หรือเพื่อสร้าง เมือง หรือส่วนของเมืองขึ้นแทนเมือง หรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหายเพราะไฟไหม้ แผ่นดินไหว หรือภัยพิบัตินานอื่น หรือเพื่อบูรณะที่ดินเมือง หรือที่ดินชนบทอันระบุเขตไว้ หรือจัดให้มี หรือจัดให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสุขลักษณะ หรือความสะอาดกลบภายในเขตนั้น หรือเพื่อส่งเสริม การเศรษฐกิจ หรือสงวนไว้ซึ่งอาคารที่มีอยู่ หรือวัตถุอันอันมีคุณค่าที่น่าสนใจในทาง สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือศิลปกรรมหรือภูมิประเทศที่งดงาม หรือที่มีคุณค่าที่น่าสนใจ ในทางธรรมชาติรวมทั้งต้นไม้เดี่ยว หรือต้นไม้หมู่ พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 จึงถือได้ว่าเป็นกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองฉบับแรกของประเทศไทย

อย่างไรก็ดี ผู้เขียนมีข้อสังเกตว่า การจัดทำผังเมืองตามพระราชบัญญัติการผังเมือง และผังชนบท พ.ศ. 2495 นั้นเป็นการจัดทำผังเมืองเฉพาะในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดเท่านั้น ผู้ร่าง กฎหมายมิได้คำนึงถึงการบูรณาการ (Integration) และความเชื่อมโยง (Connectivity) ของผัง เมืองทุกผังในภาพรวม ไม่ว่าจะเป็นระดับภาค หรือระดับประเทศผังเมืองของแต่ละพื้นที่จึงมี ความเป็นเอกเทศ ขาดความเชื่อมโยงและความสอดคล้องกัน นอกจากนี้ภารกิจด้านการผัง เมืองตามกฎหมายดังกล่าวอยู่ในความรับผิดชอบของแผนกผังเมืองกรมโยธาเทศบาลอันเป็น การเพิ่มภารกิจให้แก่กรมโยธาเทศบาลเพิ่มขึ้นจากภารกิจด้านโยธาอันเป็นภารกิจหลักที่มีอยู่

แต่เดิมการดำเนินภารกิจด้านการผังเมืองมีลักษณะเป็น “งานฝาก” มาตั้งแต่แรกเริ่มดำเนินการ ทั้งที่เป็นเป็นภารกิจเชิงรุกที่รัฐต้องเข้าไปมีบทบาทหน้าในการพัฒนา เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่าง ยั่งยืน และเกิดประโยชน์สูงสุดเมื่อภารกิจด้านการผังเมืองกลายเป็นงานฝากจึงทำให้มีการตรา พระราชกฤษฎีกา ให้ใช้พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 ขึ้นเพียงสองฉบับ เท่านั้น คือ พระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 ใน ท้องที่ตำบลในเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ พ.ศ. 2495 เพื่อสร้างส่วนของเมือง ขึ้นแทนส่วนของเมืองที่ได้รับคามเสียหายเพราะไฟไหม้กับพระราชกฤษฎีกาให้ใช้ พระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 ในท้องที่ตำบลในเมือง อำเภอเมือง สุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ พ.ศ. 2497 เพื่อพัฒนาพื้นที่ตำบลในเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัด สุรินทร์ บริเวณที่ต่อจากบริเวณเขตเพลิงไหม้ที่ได้ทำผังไปแล้วเพื่อให้มีสัญลักษณ์ และความ สะดวกสบายดียิ่งขึ้น

ดังนั้นแม้จะมีการตราพระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 เพื่อให้มี การจัดทำผังเมืองขึ้นทั่วประเทศ ตามหลักสากลก็ไม่ทำให้เกิดผังเมืองขึ้นทั่วประเทศได้ตาม เจตนาารมณ์ การขยายตัวของเมืองในพื้นที่ต่างๆ ทั่วประเทศที่ไร้ผังเมืองกำกับจึงเป็นไปอย่าง ไร้ทิศทาง

ต่อมาในปี พ.ศ. 2500 รัฐบาลไทยได้ขอให้ United States Operation Mission (USOM) วางผังเมืองกรุงเทพมหานคร (โครงการผังเมืองนครหลวง) ขึ้นใช้เป็นแผนแม่บทการดำเนินงาน ปรับปรุงระบบประปาในกรุงเทพมหานคร และกรมโยธาเทศบาล (กรมโยธาธิการเดิม) ซึ่งยังคง ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบภารกิจด้านการผังเมืองอยู่ด้วยเห็นว่า ภารกิจด้านการผังเมืองเป็น ภารกิจที่มีความสำคัญ ประกอบกับรัฐบาลในขณะนั้นได้ดำเนินการพัฒนาเศรษฐกิจอย่าง เร่งด่วนตามแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2504-2509) ที่มุ่งเน้น การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานตามแนวทาง “น้ำไหลไฟสว่าง ทางดี มีงานทำ” อันทำให้ความ เจริญทางวัตถุกระจายไปสู่ภูมิภาคต่างๆ อย่างรวดเร็ว การที่จังหวัดต่างๆ ยังไม่มีการวางผัง เมืองเพื่อรองรับการพัฒนาจะจึงทำให้การขยายตัวของเมืองทั่วประเทศไม่มีทิศทาง และไร้ ระเบียบ ดังนั้น อธิบดีกรมโยธาเทศบาลในขณะนั้น (หลวงยุกตเสวีวิวัฒน์ (สิระ ยุกตเสวี) จึงได้ เสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อให้มีการจัดตั้ง “สำนักผังเมือง” ขึ้นเป็นหน่วยงานระดับกรมในสังกัด กระทรวงมหาดไทย แยกจากกรมโยธาเทศบาลโดยมีภารกิจในการดำเนินการวางผังเมืองทั่ว ประเทศเป็นการเฉพาะโดยรับความร่วมมือ และข้อคิดเห็นของท้องถิ่นไปประกอบการ ดำเนินการรวมทั้งเสนอให้ตั้งองค์การพัฒนาขึ้นอีกองค์การหนึ่งเพื่อพัฒนาการให้เป็นไปตาม แผนผังที่สำนักผังเมืองได้กำหนดขึ้น และได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีแล้วตลอดจนทำการ

ก่อสร้างให้แก่ส่วนท้องถิ่นที่ร้องขอ โดยใช้เงินทุนหมุนเวียนของรัฐบาล ซึ่งคณะรัฐมนตรี (รัฐบาลจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์) มีมติเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2504 เห็นชอบตามที่กรมโยธาเทศบาลเสนอในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดตั้งสำนักผังเมือง และต่อมาได้มีการตราพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2505 จัดตั้งสำนักผังเมืองในกระทรวงมหาดไทยและมีฐานะเป็นกรม เพื่อรับผิดชอบภารกิจด้านการผังเมืองขึ้นเป็นการเฉพาะ

เมื่อจัดตั้งสำนักผังเมืองขึ้นแล้ว ในปี 2510 กระทรวงมหาดไทยได้เสนอร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง เพื่อปรับปรุงพระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 ด้วยเนื่องจากพระราชบัญญัติการผังเมืองและผังชนบท พ.ศ. 2495 ไม่มีบทบัญญัติที่ว่าด้วยประเภทและชนิดของผังเมืองและอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ต่างๆ ที่จะปฏิบัติการได้โดยสมบูรณ์ และเป็นธรรมแก่ประชาชนแต่เมื่อคณะรัฐมนตรีเสนอร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติเพื่อพิจารณาสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติได้อภิปรายร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว อย่างกว้างขวางโดยเฉพาะอย่างยิ่ง อำนาจของสำนักผังเมือง และอำนาจในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ประกอบกับขณะนั้นยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาร่างรัฐธรรมนูญฉบับใหม่คณะรัฐมนตรีจึงขอถอนร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง จากการพิจารณาของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ และมีมติเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2510 ให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาทบทวนร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวใหม่ หลังจากนั้น ในปี 2511 กระทรวงมหาดไทยจึงได้เสนอร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2511 รับหลักการของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวและสั่งให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเมื่อสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเสร็จ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2511 ให้เสนอร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวต่อวุฒิสภาทำหน้าที่รัฐสภาเพื่อพิจารณาต่อไป

ระหว่างการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว คณะปฏิวัติซึ่งมีจอมพล ถนอม กิตติขจรเป็นหัวหน้า ได้กระทำการยึดอำนาจการปกครองแผ่นดินเป็นผลสำเร็จเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2514 ร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาของวุฒิสภาทำหน้าที่รัฐสภาจึงเป็นอันตกไป จนในปี 2517 กระทรวงมหาดไทยจึงเสนอร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2517 รับหลักการร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว และสั่งให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาต่อมา ในระหว่างการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2517 มีผลใช้บังคับและสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติได้เสนอร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง ที่มีหลักการและเนื้อหาสาระเดียวกันกับร่าง

พระราชบัญญัติการผังเมือง ที่คณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีจึงมีหนังสือแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาทราบว่าคณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้สำนักงานยุติการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการผังเมือง ที่กระทรวงมหาดไทยเสนอโดยให้เป็นไปตามที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณา

ทั้งนี้ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ที่ผ่านการพิจารณาของสภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภากำหนดให้มี “คณะกรรมการผังเมือง” เพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นชอบหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอื่นเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 15 วรรคหนึ่ง) อนุมัติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นวางและจัดทำหรือร่วมกันวางและจัดทำผังเมือง (มาตรา 18 วรรคหนึ่ง) แต่งตั้งคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวมในกรณีการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่คาบเกี่ยวตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป (มาตรา 21 วรรคสอง) ให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมที่สำนักงานผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการเสร็จ (มาตรา 23) พิจารณาคำร้องขอให้แก้ไข เปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินในผังเมืองรวม (มาตรา 24) ให้ความเห็นชอบกรอบระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวม (มาตรา 26 วรรคสี่) พิจารณาว่าบุคคลใดใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยขัดต่อประโยชน์ของผังเมืองรวมในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับสุขภาพอนามัยความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิการของสังคม และกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการหรือเงื่อนไขให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดินนั้นต้องเปลี่ยนแปลง หรือระงับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน (มาตรา 27 วรรคสอง) พิจารณาให้ความเห็นชอบข้อเสนอของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 29 วรรคสาม) พิจารณาชี้ขาดกรณีสำนักผังเมืองไม่เห็นพ้องกับผังเมืองเฉพาะที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นวางและจัดทำ (มาตรา 38) หรือกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่เห็นพ้องกับผังเมืองเฉพาะที่สำนักผังเมืองทำขึ้น (มาตรา 39) ดำเนินการตราพระราชบัญญัติกรอบระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 41 วรรคสอง) ให้ความชอบในการปรับปรุงแก้ไขผังเมืองเฉพาะ (มาตรา 42) และวินิจฉัยข้อโต้แย้งระหว่างส่วนราชการกับคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นเกี่ยวกับการรื้อย้าย หรือตัดแปลงอาคารที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (มาตรา 56)

สำหรับการวางและจัดทำผังเมืองนั้นพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดให้ดำเนินการจัดวางผังเมืองได้เลย ถ้ามีข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ที่จะวางผังเมืองครบถ้วนแล้วแต่หากมีความจำเป็นต้องตรวจสอบรายละเอียดของพื้นที่ เพื่อความถูกต้องในการวางผังเมืองก็จะต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่จะทำการสำรวจเพื่อวางผังเมืองก่อนเพราะการตรวจสอบรายละเอียดของพื้นที่ เป็นการรอนสิทธิในทรัพย์สินของเอกชนพระราชกฤษฎีกา

กำหนดเขตที่จะทำการสำรวจเพื่อวางผังเมืองจึงมิได้แตกต่างจากพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 แบ่งออกเป็น การจัดทำผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ โดยผังเมืองรวม (Master Plan) นั้นจะเป็นแผนผัง นโยบายและโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไปเพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินการคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขูปโภคบริการสาธารณะและสภาพแวดล้อมเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ครอบครองที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวได้ทราบแนวทางหลักในการใช้ประโยชน์ในที่ดินไว้ก่อนจะได้เตรียมตัวโดยถูกต้อง และสามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับผังเมืองเฉพาะที่จะใช้บังคับในภายหน้าต่อไปโดยผังเมืองรวมนี้จะออกหรือไม่ออกก็ได้ กล่าวคือ ถ้าสามารถจัดทำผังเมืองเฉพาะให้แล้วเสร็จไปโดยเร็วก็ไม่ต้องการออกผังเมืองรวมให้เสียเวลาแต่ถ้าไม่สามารถจัดทำผังเมืองเฉพาะได้เร็ว และสมควรออกผังเมืองรวมไว้เป็นหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในที่ดินในพื้นที่นั้นก่อนเพื่อให้การพัฒนาเป็นไปอย่างมีระบบระเบียบก็ให้ดำเนินการออกกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมซึ่งกฎกระทรวงนี้มีอายุการใช้บังคับไม่เกิน 5 ปี และสามารถขยายการใช้บังคับกฎกระทรวงได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 1 ปี ส่วน “ผังเมืองเฉพาะ” (Specific Plan) นั้นเป็นผังเมืองที่จะนำไปใช้บังคับกันจริงๆ ในท้องที่ที่กำหนด จึงเป็นเรื่องที่กระทบสิทธิและเสรีภาพในทรัพย์สินของประชาชนการใช้บังคับจึงต้องกระทำโดยพระราชบัญญัติ

**ที่มา :** คุณสมภาพ นิลประพันธ์ ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายการเกษตร สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา



ภาพ 4 ผังเมืองจังหวัดยะลา ผังเมืองต้นแบบที่ดีที่สุดในประเทศไทย

ที่มา : ไทยรัฐออนไลน์

### โครงสร้างของแผนและผังในประเทศไทย

สำหรับในประเทศไทยได้มีการแบ่งโครงสร้างของแผนและผังออกเป็น 6 ระดับ ดังนี้

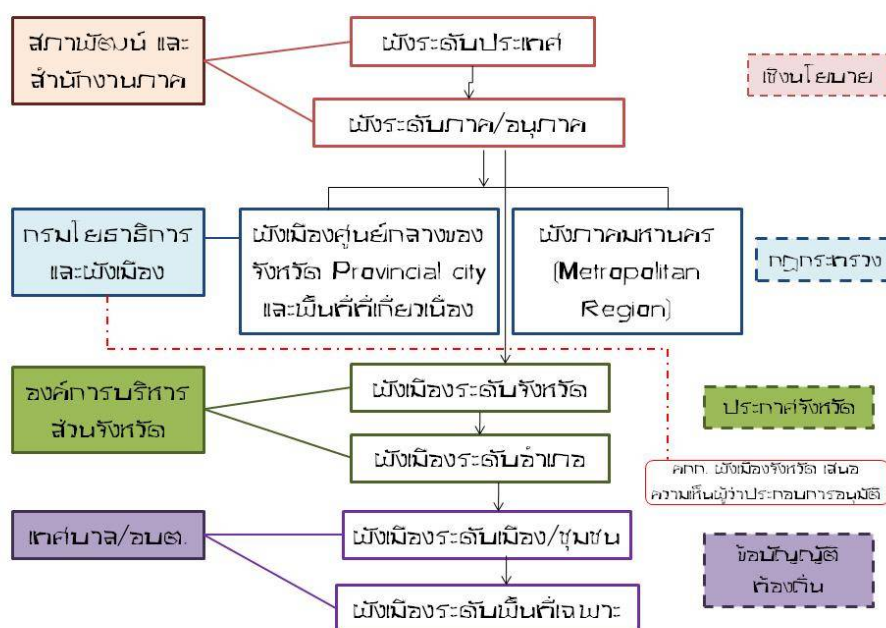
1. **ระดับชาติ** ในระดับชาติมีเฉพาะแผนนโยบาย ได้แก่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) แผนดังกล่าวจัดทำเป็นแผน 5 ปี ในระดับนี้มีผังทางกายภาพ ที่เรียกว่า ผังประเทศ

2. **ระดับภาค** ผังภาค / ผังอนุภาค เป็นผังที่กำหนดแนวนโยบาย ในการพัฒนา กายภาพ ซึ่งถ่ายทอดนโยบายและเป้าหมาย การพัฒนาประเทศและภาค จากแผนพัฒนา ระดับชาติและผังประเทศ

3. **ระดับจังหวัด** แผนจังหวัดเป็นการถ่ายทอดแนวทางการจากแนวนโยบายใน ผังภาค ประกอบกับความต้องการของจังหวัด กำหนดเป็นแนวทางและมาตรการในการพัฒนา แต่ละจังหวัด ทางด้านแผนพัฒนามีแผนพัฒนาจังหวัด ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานจังหวัดเป็นแผน 5 ปี และแผนงบประมาณประจำปี สำหรับแผนของหน่วยงาน ซึ่งจัดทำโดยแต่ละหน่วยงานเป็น แผน 5 ปี และแผนงบประมาณรายปีเช่นเดียวกัน

ผังกลุ่มจังหวัด / ผังจังหวัด เป็นผังแม่บทในการกำหนดรูปแบบทิศทางการพัฒนาของกลุ่มจังหวัด / จังหวัดโดยจะแสดงภาพรวมการเชื่อมโยง ของปัจจัยพื้นฐานของชุมชนต่างๆ ได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล อย่างเป็นระบบ เสนอแนะบรรจุสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการอยู่อาศัยกันอย่างทั่วถึง เช่น โครงการระบบคมนาคมและขนส่ง โครงการอนุรักษ์ ที่ดิน โครงการแหล่งน้ำ โครงการร่อนอุทยาน โครงการศูนย์การเกษตร ฯลฯ

**4. ระดับอำเภอ** ผังอำเภอกำหนดรายละเอียดของแนวทางการพัฒนาในแต่ละอำเภอ จากผังจังหวัดผังนี้ได้กำหนดขึ้น เนื่องจากได้มีการวางผังตำบลขึ้น โดยมีข้อเสนอแนะในการพัฒนาและโครงการพัฒนาต่างๆ ของแต่ละตำบลนั้น จำเป็นต้องมีการผสมผสาน โดยมองภาพรวมในระดับอำเภอ ซึ่งผังอำเภอสามารถทำหน้าที่นี้ได้โดยมีสาระครอบคลุมทั้งระดับอำเภอ และหากมีความจำเป็นก็สามารถที่จะเจาะลึกรายละเอียดถึงระดับท้องถิ่น หรือตำบลได้ แผนพัฒนาอำเภอจัดทำโดยคณะกรรมการพัฒนาอำเภอเป็นแผน 5 ปี และแผนงบประมาณประจำปีเช่นเดียวกับในระดับจังหวัด



ภาพ 5 โครงสร้างของแผนและผังในประเทศไทย

ที่มา : คอลัมน์ เมือง...เรื่องของเรา หนังสือพิมพ์ข่าวหอการค้านครราชสีมา ปีที่ 30 ฉบับที่  
วันที่ 15-30 มิถุนายน พ.ศ. 2553



## 5. ระดับท้องถิ่นในระดับท้องถิ่นมีผังประเภทต่างๆ ได้แก่

**5.1 ผังเมืองรวม** เป็นการวางและจัดทำผังแม่บทเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้เป็นไปอย่างมีระเบียบและไม่ปะปนกัน และผังแม่บทเกี่ยวกับโครงข่ายโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนเมือง อาทิเช่น วางโครงการระบบคมนาคมและขนส่ง วางระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการอย่างประหยัดและสอดคล้องกัน วางโครงสร้างที่พักผ่อนหย่อนใจ และสถานที่ท่องเที่ยว วางโครงการเพื่อส่งเสริมอนุรักษ์ ศิลปวัฒนธรรมภูมิประเทศที่สวยงามรวมทั้งใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม ผังเมืองรวมจะใช้บังคับโดยตราเป็นกฎกระทรวง และมีอายุการใช้บังคับ ครั้งละไม่เกิน 5 ปี

**5.2 ผังสุขาภิบาล** ในพื้นที่สุขาภิบาลจะจัดทำผังที่มีลักษณะเป็นผังเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสำหรับชุมชน เพื่อแก้ปัญหาของเมืองระยะสั้น เช่น ปัญหาการจราจรปัญหา น้ำเสีย การจัดสวนสาธารณะ และอนุรักษ์โบราณสถาน ฯลฯ และวางโครงการพื้นฐานการพัฒนาเมืองระยะยาว เช่น โครงการถนน โครงการที่พักผ่อนหย่อนใจ โครงการจัดหรือปรับปรุงตลาดกลางการเกษตร โครงการสถานีขนส่งโครงการศูนย์ราชการ โครงการระบายน้ำฝนและน้ำโสโครก ฯลฯ สาระของผังประกอบด้วย การใช้ที่ดิน และโครงข่ายโครงสร้างพื้นฐาน

**5.3 ผังพัฒนาองค์การบริหารส่วนตำบล** เป็นการวางผังพัฒนาของตำบลและหมู่บ้านโดยจัดให้มีศูนย์ตำบลและหมู่บ้าน จัดให้มีบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการอย่างเหมาะสมและทั่วถึง ซึ่งจะทำให้ประชาชน มีฐานะความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น เช่น โครงการตลาดกลางการเกษตร โครงการถนน โครงการสวนสาธารณะโครงการศูนย์หมู่บ้านโครงการห้องสมุด โครงการอาคารเอนกประสงค์ฯ ผังทั้งดั่งที่กล่าวมานี้ จะต้องสอดคล้องกับแนวนโยบายจากผังจังหวัดผังอำเภอ โดยมีรายละเอียดสนองต่อสภาพปัญหา ศักยภาพและเงื่อนไขการพัฒนาท้องถิ่น ในระดับนี้แต่ละท้องถิ่น จะจัดทำแผนพัฒนาของตนเองทั้งแผน 5 ปี และแผนงบประมาณประจำปี เช่น แผนพัฒนาเทศบาล 5 ปี แผนพัฒนาสุขาภิบาล 5 ปี ฯลฯ

**6. ระดับพื้นที่เฉพาะ** เป็นผังที่ดำเนินการในบางพื้นที่ที่เลือกขึ้นมาเฉพาะเรื่อง หรือเฉพาะตัวอย่าง ผังประเภทนี้ เช่น

**6.1 ผังเมืองเฉพาะ** เป็นการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะแห่ง เกี่ยวกับการใช้ที่ดิน ถนนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ฯลฯ การวางผังเมืองเฉพาะจะต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ ซึ่งใช้เวลานานพอสมควรกรมการผังเมืองจึงได้นำรูปแบบและวิธีการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองมาใช้ เช่น การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

**6.2 ผังเฉพาะกิจ / ผังพื้นที่เฉพาะ** เป็นการวางแผนเพื่อส่งเสริมและอนุรักษ์พื้นที่เฉพาะแห่ง เช่น ผังสวนสาธารณะ ผังปรับปรุงที่ราชพัสดุ ผังอนุรักษ์บริเวณทางประวัติศาสตร์ ฯลฯ

**6.3 แผนปฏิบัติการเฉพาะเรื่อง / พื้นที่** ผังและแผนเหล่านี้ จะกล่าวถึงมาตรการและโครงการพัฒนา เพื่อให้สามารถนำไปปฏิบัติต่อไป

**ที่มา :** เอกสารทฤษฎีการวางแผนเมืองและผังภาพโดยคณะสถาปัตยกรรมและการออกแบบสิ่งแวดล้อม มหาวิทยาลัยแม่โจ้

#### **ผังเมืองรวมประกอบด้วย**

1. วัตถุประสงค์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม
2. แผนที่แสดงเขตของผังเมืองรวม
3. แผนผังซึ่งทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ พร้อมด้วยข้อกำหนดโดยมีสาระสำคัญทุกประการ หรือบางประการดังต่อไปนี้
  - (ก) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
  - (ข) แผนผังแสดงที่โล่ง
  - (ค) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง
  - (ง) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค
4. รายการประกอบแผนผัง
5. นโยบายมาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

**ที่มา :** พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

**ขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองรวม / ชุมชนตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518**

มี 18 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1. สำรวจ กำหนดเขตผัง
2. วิเคราะห์ วางผังร่าง ปรีกษาส่วนผังเมืองและส่วนวิเคราะห์
3. ประชุมพิจารณาผังร่าง
  - 3.1 ประชุมคณะกรรมการพิจารณาด้านผังเมือง (กรมฯ)
  - 3.2 ประชุมคณะอนุกรรมการผังเมืองพิจารณาประสานงานวางและจัดทำผังเมืองรวม (อนุฯ ประสาน)
4. ประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน
  - 4.1 ประชุมคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม (ทปช.)
  - 4.2 ประชุมประชาชน
5. ประชุมคณะกรรมการผังเมือง (พิจารณาร่างผังเมืองรวม)
  - 5.1 ประชุมคณะอนุกรรมการผังเมืองพิจารณางานวางและจัดทำผังเมืองรวม (อนุฯ วางผัง)
  - 5.2 ประชุมคณะกรรมการผังเมือง
6. ปิดประกาศพร้อมกำหนด 90 วัน
7. รวบรวม ตรวจสอบ พิจารณาคำร้อง และแจ้งผลการพิจารณาคำร้องต่อผู้ร้อง
  - 7.1 ประชุมคณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม (ทปช.)
  - 7.2 ประชุมคณะกรรมการพิจารณาด้านผังเมือง (กรมฯ)
  - 7.3 ประชุมคณะอนุกรรมการผังเมือง พิจารณาคำร้อง ของผู้มีส่วนได้เสียที่ร้องขอแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนด เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมือง (อนุฯ คำร้อง)
  - 7.4 ประชุมคณะกรรมการผังเมือง
  - 7.5 แจ้งผลการพิจารณาคำร้องต่อผู้ร้อง
8. จัดทำเอกสารเสนอกระทรวงมหาดไทย
9. เสนอคณะกรรมการร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย
  - 9.1 ประชุมคณะกรรมการร่างกฎหมายมหาดไทย
  - 9.2 ประชุมกระทรวงมหาดไทย
10. เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณารับหลักการ

11. คณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบ และส่งให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
12. สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา
13. สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกานัดประชุมหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
14. กรมฯ จัดทำร่างกฎกระทรวงที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจแล้ว
15. สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาส่งให้กระทรวงมหาดไทย
16. เสนอกระทรวงฯ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนาม
17. กรมฯ จัดพิมพ์แผนที่และแผนผัง
18. ส่งกฎกระทรวงไปประกาศราชกิจจานุเบกษา

**ที่มา :** กรมโยธาธิการและผังเมืองกระทรวงมหาดไทย





## การแบ่งประเภทของที่ดินในผังเมืองรวมจังหวัด

ประเภทของที่ดินในผังเมืองรวม แบ่งได้ 8 ประเภท โดยแยกออกเป็น 10 โซนสี

### 1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 3 ระดับ คือ

**1.1 เขตพื้นที่สีเหลือง** กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือสถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น พื้นที่นี้ส่วนมากจะอยู่นอกเมืองหรือในชนบท

**1.2 เขตพื้นที่สีส้ม** กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือสถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น พื้นที่นี้จะมีผู้อยู่อาศัยมากกว่าพื้นที่สีเหลือง

**1.3 เขตพื้นที่สีน้ำตาล** กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือสถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบ

**2. เขตพื้นที่สีแดง** ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม แบ่งออกเป็น 5 ระดับ คือ ที่ดินประเภท พ. 1-พ. 5 ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกิน ร้อยละสิบของ ที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ส่วนมากจะอยู่ในเมืองใหญ่ๆ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกิน ร้อยละสิบ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

**3. เขตพื้นที่สีม่วงที่ดินประเภทอุตสาหกรรม** แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ เขตพื้นที่สีม่วงเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ที่สามารถสร้างโรงงานได้ในเขตพื้นที่นั้น

**3.1 ที่ดินประเภท อ. 1** กำหนดเป็นเขตอุตสาหกรรม เพื่อการบริหารและจัดการสิ่งแวดล้อม สำหรับการประกอบกิจการประเภทอุตสาหกรรมการผลิตที่มีมลพิษน้อย

**3.2 ที่ดินประเภท อ. 2** กำหนดเป็นนิคมอุตสาหกรรม ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรม ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบและห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการตามที่กำหนด

**4. เขตพื้นที่สีเม็ดมะปราง** ที่ดินประเภทคลังสินค้า กำหนดเป็นที่ประเภท อ. 3 ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อคลังสินค้า อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการบรรจุสินค้า อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการประกอบชิ้นส่วนต่างๆ โดยไม่มีการผลิต และอุตสาหกรรมบริการชุมชน ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญ การสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

**5. เขตพื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว** ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

ที่ดินประเภท ก. 1

ที่ดินประเภท ก. 2

ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรค และสาธารณสุขการ และการอนุรักษ์และรักษาสภาพแวดล้อมเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ ไม่เกินร้อยละห้า และร้อยละสิบ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

**6. เขตพื้นที่สีเขียว** ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

ที่ดินประเภท ก. 3

ที่ดินประเภท ก. 4

ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้า และร้อยละสิบ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

**7. เขตพื้นที่สีน้ำตาลอ่อน** ที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

ที่ดินประเภท ศ. 1

ที่ดินประเภท ศ. 2






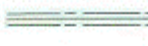









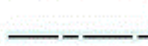









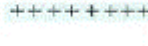









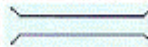




ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรม ท้องถิ่น การท่องเที่ยว พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ ใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

8. **เขตพื้นที่สีน้ำเงิน** ที่ดินประเภทหน่วยงานราชการ และสาธารณูปโภคกำหนดให้เป็นที่ดินประเภท ส. ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ การศาสนา การศึกษา การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ให้ใช้ได้เฉพาะที่จำเป็น หรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก

ที่มา : ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร





การใช้ประโยชน์ที่ดิน		คณาควมและขนส่ง	
	เขตสีเหลืองและเส้นทแยงสีขาว ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย		ทางหลวง ถนน (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
	เขตสีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย		ถนนลูกรัง พื้นถนนอ่อน (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
	เขตสีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง		ถนนเดิมขยาย (พร.)
	เขตสีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก		ถนนโครงการ (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
	เขตสีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก		แนวเขตผังเมืองรวม (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
	เขตสีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า		เขตประเทศ (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
	เขตสีม่วงอ่อน ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ		เขตจังหวัด (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
	เขตสีเมืงประปราย ที่ดินประเภทคลังสินค้า		เขตอำเภอ (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
	เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษ ต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า		เขตตำบล (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
	เขตสีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม		เขตเทศบาล (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
	เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม		แนวเขตตามกฎหมายอื่น (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
	เขตสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม		แนวเขตป่าไม้การตามมติ ครม. (กรมป่าไม้)
	เขตสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว		แนวเขตปลอดภัย ในราชการทหาร (กรมช่างโยธา กองทัพอากาศ)
	เขตสีเขียวอ่อน ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม		แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ (กรมป่าไม้)
	เขตสีเขียวอ่อนมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ การเลี้ยงสัตว์ และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม		ทางรถไฟ (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
	เขตสีเขียวอ่อนมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ที่ดินประเภทที่สงวนเพื่อนันทนาการ และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม		สะพาน (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)
	เขตสีเขียวอ่อนและเส้นทแยงสีขาว ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้		แนวสายส่งตักย์สูง
	เขตสีเขียวมะกอก ที่ดินประเภทสถานับการศึกษา		แม่น้ำ คลอง ห้วย
	เขตสีฟ้า ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อมและการประมง		คลองส่งน้ำชลประทาน (กรมแผนที่ทหาร)
	เขตสีน้ำตาลอ่อน ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมไทย		คลองส่งน้ำ (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา)

ภาพ 7 ตัวอย่างสัญลักษณ์ในผังเมืองรวม

ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง

ตาราง 1 วิสัยทัศน์ ของกรมโยธาธิการจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปาง

	จังหวัดพะเยา	จังหวัดเชียงราย	จังหวัดลำปาง
วิสัยทัศน์	เป็นองค์กรแกนนำของประเทศ ในด้านการผังเมือง การพัฒนาเมือง และการอาคารให้มีความน่าอยู่ ปลอดภัยรักษาสุขภาพแวดล้อม ประหยัดพลังงาน และมีอัตลักษณ์	“เมืองทองของวัฒนธรรมล้านนา นำการค้าสู่สากล ประชาชนอยู่เย็นเป็นสุข” “Chiangrai : Global Global Gateway of Lanna Culture and International Trade”	เป็นองค์กรแกนนำของประเทศในด้าน การผังเมือง การพัฒนาเมือง และการอาคารให้มีความน่าอยู่ ปลอดภัย รักษาสุขภาพแวดล้อม ประหยัดพลังงาน และมีอัตลักษณ์



ตาราง 2 พันธกิจ ของกรมโยธาธิการจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปาง

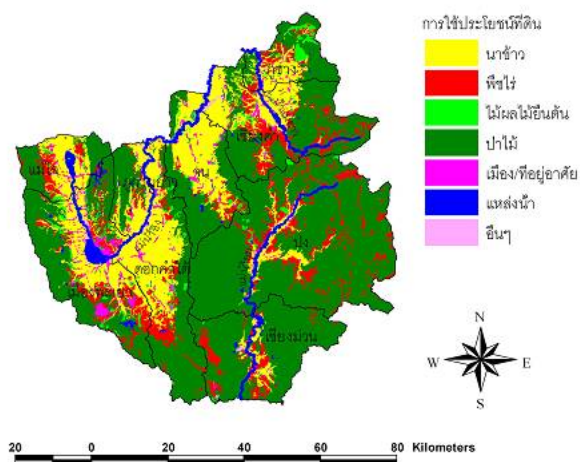
	จังหวัดพะเยา	จังหวัดเชียงราย	จังหวัดลำปาง
<b>พันธกิจ</b>	<p>1. สนับสนุน กำหนด กำกับ และ พัฒนาปรับปรุงให้งานผังเมืองและโยธาธิการ มีมาตรฐานวิชาการ ที่สามารถสนองต่อความต้องการทางสังคม เศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน</p> <p>2. สร้างการมีส่วนร่วมกับภาครัฐและประชาชน ในการวางแผนการดำเนินการพัฒนาเมือง ท้องถิ่น และชุมชน</p> <p>3. พัฒนา ปรับปรุง ส่งเสริม ธรรมาภิบาล และประสิทธิภาพการ บังคับใช้กฎหมาย การใช้ประโยชน์ที่ดิน การผังเมืองและโยธาธิการ เพื่อประโยชน์สุขของประชาชน</p>	<p>เป็นตัวแทนของกรมโยธาธิการและผังเมือง ในส่วนภูมิภาค มีหน้าที่รับผิดชอบ</p> <p>1. ดำเนินการสนับสนุนให้คำปรึกษาและบริการทางวิชาการ เกี่ยวกับการผังเมือง และโยธาธิการที่อยู่ในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรมแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น</p> <p>2. ปฏิบัติงานร่วมกัน หรือสนับสนุน การปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ได้รับมอบหมาย</p>	<p>1. สนับสนุน กำหนด กำกับ และ พัฒนาปรับปรุงให้งานผังเมืองและโยธาธิการ มีมาตรฐานวิชาการ ที่สามารถสนองต่อความต้องการทางสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน</p> <p>2. สร้างการมีส่วนร่วมกับภาครัฐและประชาชน ในการวางแผนการดำเนินการพัฒนาเมือง ท้องถิ่น และชุมชน</p> <p>3. พัฒนา ปรับปรุง ส่งเสริม ธรรมาภิบาล และประสิทธิภาพการ บังคับใช้กฎหมาย การใช้ประโยชน์ที่ดิน การผังเมือง และโยธาธิการ เพื่อประโยชน์สุขของประชาชน</p>

ตาราง 3 อำนาจหน้าที่ ของกรมโยธาธิการจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปาง

	จังหวัดพะเยา	จังหวัดเชียงราย	จังหวัดลำปาง
อำนาจหน้าที่	<p>เป็นตัวแทนของกรมในส่วนภูมิภาค มีหน้าที่รับผิดชอบในการวางแผนและจัดทำผังต่างๆ ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมือง มอบหมายหรือตามที่จังหวัด หรือ ท้องถิ่น ร้องขอ ดำเนินการประชาสัมพันธ์เผยแพร่ กิจกรรมเสริมสร้าง ความรู้ความเข้าใจ และสร้างสำนึก ด้านการผังเมืองและการโยธาธิการ กำกับติดตามสถานภาพระบบ บริการพื้นฐาน การเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์ที่ดิน และผลกระทบ ด้านการผังเมือง ให้คำปรึกษา และแก้ไขปัญหา ด้านวิศวกรรม สถาปัตยกรรมโครงสร้าง พัฒนาเมือง ที่เชื่อมโยงกับ โครงสร้าง</p>	<p>ดำเนินการสนับสนุน ให้คำปรึกษาและบริการทางวิชาการ เกี่ยวกับการผังเมืองและโยธาธิการที่อยู่ในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรมแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นปฏิบัติงานร่วมกัน หรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ได้รับมอบหมาย</p>	<p>1. ดำเนินการ สนับสนุน ให้คำปรึกษาและบริการทางวิชาการเกี่ยวกับการผังเมืองและโยธาธิการ ที่อยู่ในขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรม แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น</p> <p>2. ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือที่ได้รับมอบหมาย</p>

ตาราง 3 (ต่อ)

	จังหวัดพะเยา	จังหวัดเชียงราย	จังหวัดลำปาง
อำนาจหน้าที่ (ต่อ)	สำรวจ ออกแบบ เขียนแบบ ประมาณราคา และกำหนดราคา กลางตรวจสอบรับรองการใช้แบบ แปลนแผนผัง ในการก่อสร้าง ตรวจสอบความมั่นคง แข็งแรงและ ประเมินราคาทรัพย์สินอาคารของ ทางราชการ ปฏิบัติหน้าที่ เลขานุการ คณะกรรมการ อุตสาหกรรมตาม กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร คณะที่ปรึกษาผังเมืองรวม ตาม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง คณะกรรมการ พิจารณาอนุญาต โรงมหรสพ รวมทั้งกำกับดูแลการ ดำเนินการของ		



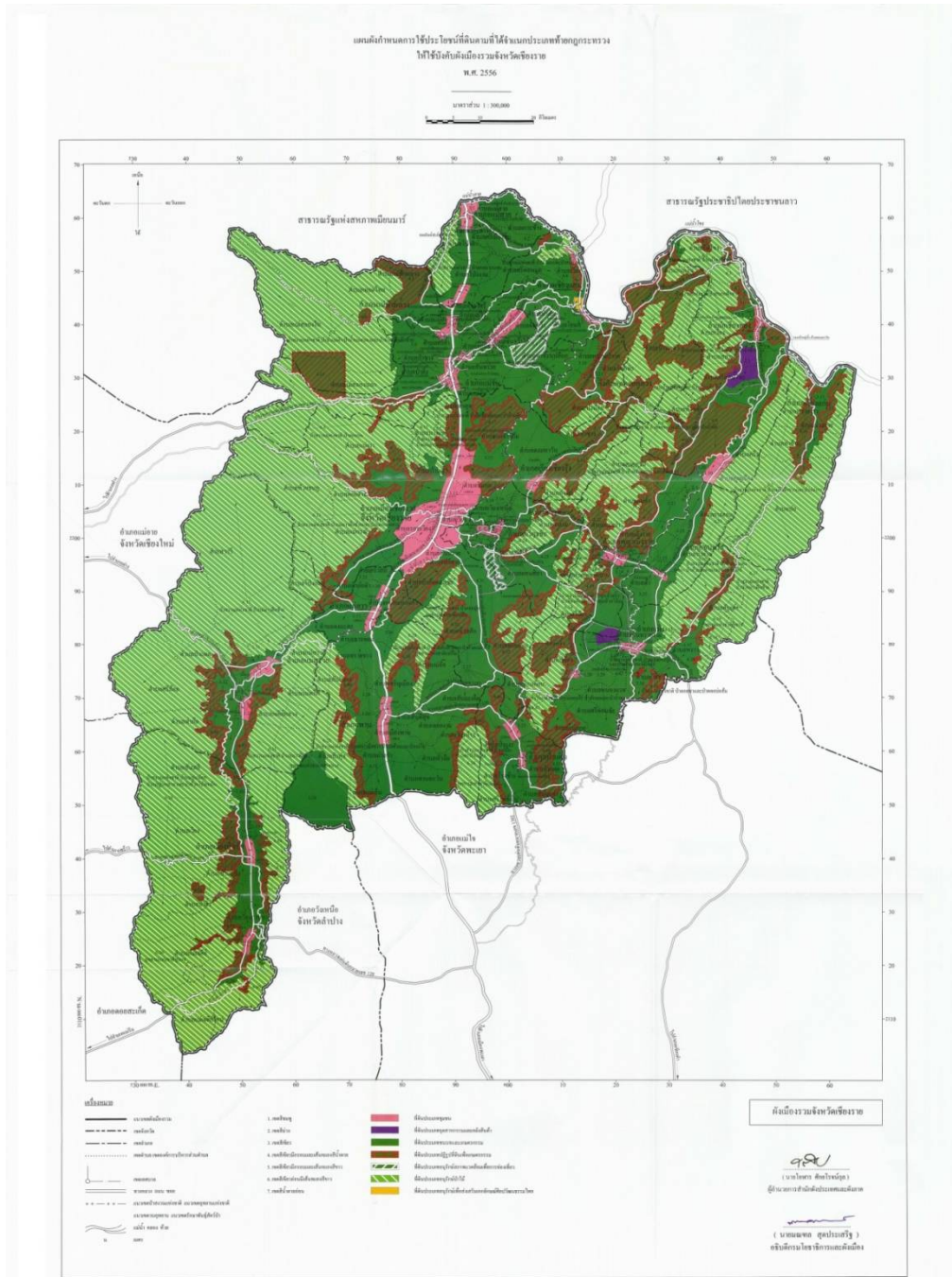
ภาพ 8 แผนที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดพะเยา

ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพะเยา

1.เขตสีชมพู		ที่ดินประเภทชุมชน
2.เขตสีม่วง		ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
3.เขตสีเขียว		ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
4.เขตสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล		ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
5.เขตสีเขียวอ่อน		ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
6.เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว		ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
7.เขตสีฟ้า		ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
8.เขตสีน้ำตาลอ่อน		ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

ภาพ 9 สัญลักษณ์สีจำแนกตามการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดพะเยา

ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพะเยา



ภาพ 10 แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดเชียงราย

ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงราย

1. เขตสีชมพู		ที่ดินประเภทชุมชน
2. เขตสีม่วง		ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
3. เขตสีเขียว		ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
4. เขตสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล		ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
5. เขตสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว		ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว
6. เขตสีเขียวย่นมีเส้นทแยงสีขาว		ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
7. เขตสีน้ำตาลอ่อน		ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย







ภาพ 11 สัญลักษณ์สีจำแนกตามการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดเชียงราย

ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงราย







1. เขตสีชมพู		ที่ดินประเภทชุมชน
2. เขตสีม่วง		ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
3. เขตสีเขียว		ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
4. เขตสีเขียวมีกรอบ และเส้นทแยงสีน้ำตาล		ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
5. เขตสีเขียวอ่อน		ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
6. เขตสีเขียวอ่อน มีเส้นทแยงสีขาว		ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้

ภาพ 13 สัญลักษณ์สีจำแนกตามการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดลำปาง

ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำปาง



## บทที่ 3

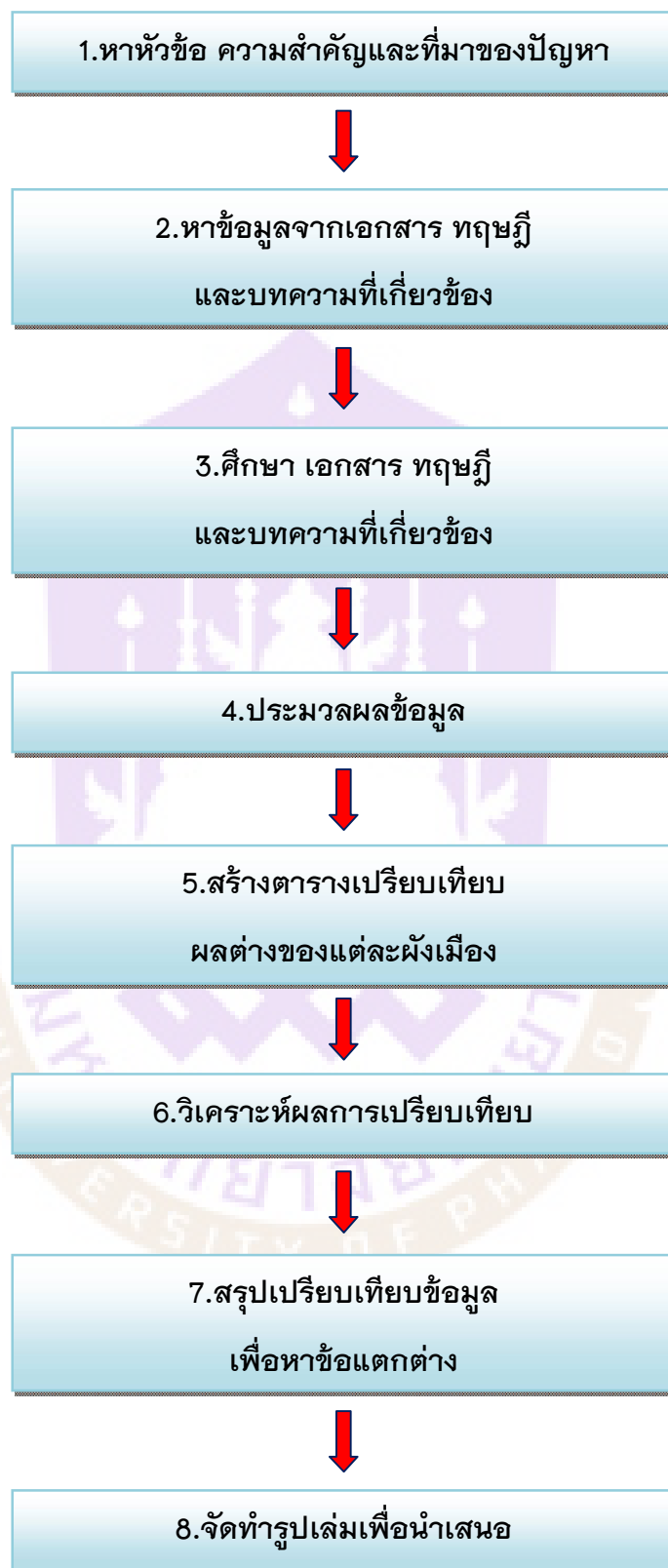
### วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นการศึกษาและเปรียบเทียบผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปาง โดยจะแสดงเนื้อหาให้เห็นถึงการประวัติความเป็นมาของผังเมือง คำศัพท์ที่เกี่ยวข้อง โครงสร้างของผังเมือง ขั้นตอนการวางแผนและจัดทำผังเมือง การแบ่งประเภทและโซนสีของผังเมือง ความรู้ที่ประชาชนควรมีเกี่ยวกับผังเมือง อีกทั้งยังแสดงให้เห็นถึงรายละเอียดของผังเมืองของจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง จากนั้นสร้างตารางเปรียบเทียบให้เห็นถึงความแตกต่างของผังเมืองแต่ละจังหวัด ว่ามีรายละเอียดข้อแตกต่างผลดี ผลเสีย อะไรบ้าง

#### วิธีการดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาและเปรียบเทียบผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง มีวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. หาหัวข้อ ความสำคัญและที่มาของปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้
2. หาข้อมูลจากเอกสาร ทฤษฎี และบทความที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้
3. ศึกษา เอกสาร ทฤษฎี บทความที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้
4. นำข้อมูลที่หามาได้ เพื่อนำมาประมวลผล
5. สร้างตารางเปรียบเทียบผลต่างผังเมืองรวมของแต่ละจังหวัด
6. วิเคราะห์ผลการเปรียบเทียบ
7. สรุปเปรียบเทียบข้อมูลที่ได้ เพื่อหาข้อแตกต่างระหว่างจังหวัด
8. จัดทำรูปเล่มเพื่อนำเสนอ



ภาพ 14 FLOW CHART ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

## บทที่ 4

### ผลการวิจัย

ผลการศึกษาและเปรียบเทียบข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง

#### 1. ระยะเวลาการบังคับใช้ผังเมือง

ทั้ง 3 จังหวัดบังคับใช้ระยะเวลา 5 ปี ตามกฎกระทรวงที่ระบุให้บังคับใช้ได้ไม่เกิน ครั้งละ 5 ปี และสามารถขยายระยะเวลาใช้บังคับตามกฎกระทรวงสามารถทำได้ 2 ครั้งๆ ละไม่เกิน 1 ปี ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ทั้งนี้กฎหมายไม่บังคับย้อนหลังต่อเจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดินได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม และจะใช้ที่ดินเช่นนั้นต่อไป เมื่อมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้วก็สามารถใช้ที่ดินเช่นนั้นต่อไปได้ แต่จะขยายเพิ่มเติมให้มากกว่าเดิมไม่ได้

#### 2. แนวเขตบังคับใช้ผังเมือง

ทั้ง 3 จังหวัด บังคับใช้ในท้องที่ภายในจังหวัดของตนเองภายในแนวเขตตามแผนที่แนบท้ายกระทรวง

#### 3. วัตถุประสงค์

ทั้ง 3 จังหวัด มุ่งเน้นในการพัฒนาในด้านการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณสุข ภูมิทัศน์ บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

#### 4. นโยบาย

**จังหวัดพะเยา** ส่งเสริมให้เป็นเมืองเกษตรกรรมแผนใหม่ พัฒนาการค้า การลงทุน ด้านอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเกษตร และพัฒนาชุมชนให้สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่

**จังหวัดเชียงราย** ส่งเสริมและพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคมขนส่งและการค้าบริเวณชายแดนในระดับอนุภาคลุ่มน้ำโขง ส่งเสริมพื้นที่เกษตรกรรมให้เป็นแหล่งผลิต

อาหารที่สำคัญของภูมิภาค โดยพัฒนาระบบชลประทานให้มีประสิทธิภาพ เพื่อเอื้อต่อการเกษตร การอยู่อาศัย และการท่องเที่ยว

**จังหวัดลำปาง** ส่งเสริมและพัฒนาระบบชุมชนเพื่อการพัฒนาเป็นกลุ่มชุมชนที่มีระบบเกื้อกูลซึ่งกัน และกันโดยมีพื้นที่สีเขียวเป็นเขตกันชนระหว่างชุมชน พร้อมทั้งจัดให้มีแหล่งงาน และที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานเพื่อประหยัดการลงทุนด้านสาธารณูปโภค และอำนวยความสะดวก ในการบริการสาธารณะและพัฒนาจังหวัดลำปาง ให้เป็นศูนย์กลางการคมนาคม และขนส่งของภาคเหนือ

## 5. การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยใช้สีเป็นสัญลักษณ์

ตาราง 4 การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยใช้สีเป็นสัญลักษณ์

สี	จังหวัด พะเยา	จังหวัด เชียงราย	จังหวัด ลำปาง
เขตสีชมพู ที่ดินประเภทชุมชน	มี	มี	มี
เขตสีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	มี	มี	มี
เขตสีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	มี	มี	มี
เขตสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม	มี	มี	มี
เขตสีเขียวอ่อน ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม	มี	ไม่มี	มี
เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้	มี	มี	มี
เขตสีฟ้า ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม	มี	ไม่มี	ไม่มี

ตาราง 4 การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยใช้สีเป็นสัญลักษณ์ (ต่อ)

สี	จังหวัด	จังหวัด	จังหวัด
	พะเยา	เชียงราย	ลำปาง
เขตสีน้ำตาลอ่อน ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมไทย	มี	มี	ไม่มี
เขตสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการ ท่องเที่ยว	ไม่มี	มี	ไม่มี

## 6. ที่ดินประเภทชุมชน

ตาราง 5 ที่ดินประเภทชุมชน

เงื่อนไข	จังหวัด	จังหวัด	จังหวัด
	พะเยา	เชียงราย	ลำปาง
ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ห้ามมิให้ ก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่และต้อง เว้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 แปลที่ดินที่ยื่น ขออนุญาต	บังคับ	บังคับ	ไม่กำหนด
ห้ามมิให้สร้างโรงงาน คลังน้ำมันเชื้อเพลิงหรือ อาคารที่จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนใน ชุมชน	บังคับ	บังคับ	บังคับ
ที่ดินในเขตปฏิรูปเพื่อการเกษตร และสาธารณะ การใช้ประโยชน์ทางหลวงริมทางหลวง หมายเลข 1 ให้มีที่ว่างตามแนวขนานเขตทาง ไม่น้อยกว่า 15 เมตร	บังคับ	ไม่กำหนด	บังคับ
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ	15 เมตร	6 เมตร	ไม่กำหนด
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งลำคลอง	6 เมตร	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด

## 7. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ตาราง 6 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

เงื่อนไข	จังหวัด	จังหวัด	จังหวัด
	พะเยา	เชียงราย	ลำปาง
ให้ดำเนินหรือประกอบกิจการในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร และให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาต	15 เมตร	12 เมตร	ไม่กำหนด
ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาต	30	30	ไม่กำหนด
ให้มีที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมไม่เกินร้อยละ 20 ของพื้นที่ของแต่ละตำบล เมตร และให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาต	ไม่กำหนด	มี	ไม่กำหนด
การใช้ประโยชน์ทางหลวงริมทางหลวงหมายเลข 1 ให้มีที่ว่างตามแนวขนานเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร	มี	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำลำคลอง	6 เมตร	6 เมตร	ไม่กำหนด



## 8. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

ตาราง 7 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

เงื่อนไข	จังหวัด	จังหวัด	จังหวัด
	พะเยา	เชียงราย	ลำปาง
สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีใช้เพื่อการเกษตรกรรม ให้ดำเนินหรือประกอบกิจการในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน	15 เมตร	12 เมตร	ไม่กำหนด
สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีใช้เพื่อการเกษตรกรรม ให้เว้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ	30	30	ไม่กำหนด
ที่ดินในเขตปฏิรูปเพื่อการเกษตรและสาธารณสุข	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด	บังคับ
การใช้ประโยชน์ทางหลวงริมทางหลวงหมายเลข 1 ให้มีที่ว่างตามแนวขนานเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร	บังคับ	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ	15 เมตร	6 เมตร	15 เมตร
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งลำคลอง	6 เมตร	6 เมตร	ไม่กำหนด

## 9. ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

ตาราง 8 ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

เงื่อนไข	จังหวัด	จังหวัด	จังหวัด
	พะเยา	เชียงราย	ลำปาง
ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร	ไม่กำหนด	บังคับ	ไม่กำหนด
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ	15 เมตร	6 เมตร	ไม่กำหนด
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งลำคลอง	6 เมตร	6 เมตร	ไม่กำหนด

## 10. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ตาราง 9 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

เงื่อนไข	จังหวัด	จังหวัด	จังหวัด
	พะเยา	เชียงราย	ลำปาง
ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 4 เมตร หรืออาคารที่ไม่ใช่อาคารสูง	บังคับ	-	บังคับ
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ	15 เมตร	-	15 เมตร
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งลำคลอง	6 เมตร	-	ไม่กำหนด

หมายเหตุ จังหวัดเชียงรายไม่ได้กำหนดให้มีที่ดินประเภทนี้

## 11. ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้

ตาราง 10 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้

เงื่อนไข	จังหวัด	จังหวัด	จังหวัด
	พะเยา	เชียงราย	ลำปาง
ที่ดินประเภทนี้หากมีเอกชนถือครองอยู่ให้สร้างอาคารที่มีความสูงได้ไม่เกิน	4 เมตร	6 เมตร	6 เมตร
ที่ดินประเภทนี้หากมีเอกชนถือครองอยู่ให้สร้างอาคารที่มีขนาดใหญ่ไม่เกิน 200 ตารางเมตร	ไม่กำหนด	บังคับ	บังคับ
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด	15 เมตร
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งลำคลอง	ไม่กำหนด	ไม่กำหนด	15 เมตร

## 12. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ตาราง 11 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

เงื่อนไข	จังหวัด	จังหวัด	จังหวัด
	พะเยา	เชียงราย	ลำปาง
ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การประมงหรือเกี่ยวข้องกับการประมง การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น	บังคับ	-	-

หมายเหตุ จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปางไม่ได้กำหนดให้มีที่ดินประเภทนี้

## 13. ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

ตาราง 12 ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

เงื่อนไข	จังหวัด	จังหวัด	จังหวัด
	พะเยา	เชียงราย	ลำปาง
สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์ส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ให้ดำเนินหรือประกอบกิจการในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน	ไม่กำหนด	8 เมตร	-
สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีใช้เพื่อการอนุรักษ์ส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ให้ดำเนินหรือประกอบกิจการในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน	15 เมตร	8 เมตร	-
สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีใช้เพื่อการอนุรักษ์ส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ให้เว้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ	30	30	-
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ	15 เมตร	6 เมตร	-
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งลำคลอง	6 เมตร	6 เมตร	-

หมายเหตุ จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปางไม่ได้กำหนดให้มีที่ดินประเภทนี้

#### 14. ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว

ตาราง 13 ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว

เงื่อนไข	จังหวัด	จังหวัด	จังหวัด
	พะเยา	เชียงราย	ลำปาง
ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยว หรือเกี่ยวกับการท่องเที่ยว หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น	-	บึงคืบ	-
ระยะเว้นที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งแม่น้ำ	-	6 เมตร	-

หมายเหตุ จังหวัดพะเยาและจังหวัดลำปางไม่ได้กำหนดให้มีที่ดินประเภทนี้

ผลการวิเคราะห์ความต่างของข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา กับจังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง ที่มีผลกระทบต่อประชาชนในพื้นที่เมื่อทำการก่อสร้างอาคาร คลังสินค้าให้เช่า

##### 1. บริเวณที่ทำการศึกษ

วิเคราะห์ความต่างของข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพะเยากับจังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง ที่มีผลกระทบต่อประชาชนในพื้นที่ เส้นทางที่ศึกษาคือทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 1021 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (แม่ต๋ำ)-เทิง ช่วงพะเยา-เชียงคำ บริเวณตำบล ห้วยยางขาม อำเภอจุน จังหวัดพะเยา



ภาพ 15 แผนที่แสดงเส้นทางหลวงแผ่นดินจังหวัดพะเยา

ที่มา : [www.thai-tour.com](http://www.thai-tour.com)

## 2. ข้อกำหนดของผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา

ข้อ ๙ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้าให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมการเกษตร หรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมที่ต่อเนื่อง จากการเกษตรคลังสินค้า สถาบันราชการการสาธารณสุข และสาธารณสุขสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

2.1 ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่ว หรือป็นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

2.2 ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเว้นแต่โรงงานตามประเภทชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
2. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
3. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
4. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
5. การประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
6. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
7. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1021 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (แม่ต๋ำ)-เทิง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคม และขนส่งทางน้ำการสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น (ดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ภาคผนวก)

**ที่มา :** ข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2556

### 3. ข้อบังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ ๓๘ คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สองด้านส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร สองด้านส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5 เมตร (ดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ภาคผนวก)

#### 4. ราคาที่ดิน

ตาราง 14 แสดงราคาประเมินที่ดินบริเวณ ต.ห้วยยางขาม อ.จุนถนนพะเยา-เชียงคำ  
ทางหลวงหมายเลข 1021


ระยะห่างจากถนน	ราคาต่อตารางเมตร	ราคาต่อไร่
0-40 เมตรแรก	625	250,000
41-80	310	124,000
80 เป็นต้นไป ติดซอย	150	60,000
80 เป็นต้นไป ไม่ติดซอย	75	30,000

ตาราง 15 แสดงราคาซื้อขายที่ดินบริเวณ ต.ห้วยยางขาม อ.จุนถนนพะเยา-เชียงคำ  
ทางหลวงหมายเลข 1021

ระยะห่างจากถนน	ราคาต่อตารางเมตร	ราคาต่อไร่
0-40 เมตรแรก	2,500-3,000	1,000,000-1,200,000
41-80	2,000-2,500	800,000-1,000,000
80 เป็นต้นไป ติดซอย	750-2,000	300,000-800,000
80 เป็นต้นไป ไม่ติดซอย	750-1250	300,000-500,000

#### 5. อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

ใช้อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อกำหนดเพื่อการค้า (Commercial lone) ระยะยาว (>1ปี)  
กำหนดให้ใช้อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายย่อยชั้นดี (Minimum Retail Rate) คือ MRR (8.00)+4.00  
บาท

 <b>ธนาคารกรุงไทย</b> KRUNGTHAI BANK							
<b>ตารางที่ 2 อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ<sup>1)</sup></b> เริ่มใช้ตั้งแต่วันที่ 2 มิถุนายน 2557							
หน่วย : ร้อยละต่อปี							
<b>ก. อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง</b>							
1. อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate)	MLR	6.750					
2. อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินเบิกเกินบัญชี (Minimum Overdraft Rate)	MOR	7.375					
3. อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายย่อยชั้นดี (Minimum Retail Rate)	MRR	8.000					
4. อื่น ๆ							
4.1 ส่วนต่างสูงสุดที่จะใช้บวกกับอัตรา MRR		10.00					
4.2 อัตราดอกเบี้ยและส่วนลด กรณีโอนสิทธิเรียกร้องเงินฝากหรือกรณี จำนำสิทธิที่จะถอนเงินฝากมาเป็นประกันสินเชื่อเงินเชื่อ			อัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่โอนสิทธิฯ หรือจำนำสิทธิฯ				
			บวกส่วนต่างร้อยละ 2.00 ต่อปี				
หน่วย : ร้อยละต่อปี							
<b>ข. อัตราดอกเบี้ยสูงสุด</b>							
<b>ข.(1) เงินให้สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภค (Consumer loan)</b>	<b>สินเชื่อส่วนบุคคล</b>				<b>สินเชื่อ ที่อยู่อาศัย</b>	<b>สินเชื่อเพื่อ พัฒนาและ ส่งเสริม คุณภาพ การศึกษา</b>	<b>.....</b>
	<b>มีหลักประกัน</b>	<b>ไม่มี หลักประกัน (ส่วนที่ไม่ได้อยู่ ภายใต้การกำกับ)</b>	<b>โครงการลด ภาระดอกเบี้ย สินเชื่อส่วนบุคคล ของผู้ประกอบการ กลุ่ม Non-Bank</b>	<b>สินเชื่อสูงถึงหกขั้ว พนักงานหน่วยงานเอกชน และสินเชื่อแบบประสงค์ เพื่อเป็นสวัสดิการพนักงาน หน่วยงานเอกชน</b>			
5. อัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีปกติ	MRR+7.00 (15.000)	MRR+7.00 (15.000)	MRR+6.375 (14.375)	MRR+10.00 (18.000)	MRR+6.50 (14.500)	MRR+3.00 (11.000)	
6. อัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีมีค้ำประกัน	18.00	18.00	20.00	MRR+12.00 (20.000)	18.00	18.00	
<b>ข.(2) เงินให้สินเชื่อเพื่อการประกอบธุรกิจ (Commercial loan)</b>	<b>วงเงิน เบิกเกินบัญชี</b>	<b>Revolving</b>	<b>ระยะสั้น (≤ 1 ปี)</b>	<b>ระยะยาว (&gt; 1 ปี)</b>	<b>สินเชื่อ ธนาคารชุมชน และสินเชื่อ แปลงสินทรัพย์ เป็นทุน</b>	<b>สินเชื่อ KTB Micro Bank</b>	<b>โครงการ ค้ำประกัน สินเชื่อ PGS New/Start-up SMEs</b>
7. อัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีปกติ	MRR+4.00 (12.000)	MRR+4.00 (12.000)	MRR+4.00 (12.000)	MRR+4.00 (12.000)	MRR+6.25 (14.250)	MRR+9.40 (17.400)	MRR+5.00 (13.000)
8. อัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีมีค้ำประกัน	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	20.00	18.00
<b>หมายเหตุ</b> 1/ ไม่รวมถึงเงินให้สินเชื่อประเภทที่ ธปท. กำหนดหลักเกณฑ์ไว้เฉพาะ		<b>ผู้มีอำนาจลงนาม</b>		<b>ผู้อำนวยการ/ ผู้จัดการฝ่าย</b> (นายชัยณรงค์ เชื้อสิงห์ชัย) ผู้จัดการกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้บริหารกลุ่ม กลุ่มกลยุทธ์และผลิตภัณฑ์รายย่อย ลงนามแทนของกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโส ธุรกิจรายย่อยและเครือข่าย ประกาศ ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2557			
<small>           ทะเบียนเลขที่ 0107537000882 35 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ 10110 ตู้ ปณ.44 หมู่. โทร. 10000 โทร. 0-2255-2232 www.ktb.co.th            Registration No. 0107537000882 35 Sukhumvit Rd., Bangkok 10110 Thailand PO Box 44 B.M.C. 10000 Tel +66 (0) 2255-2232 www.ktb.co.th         </small>							

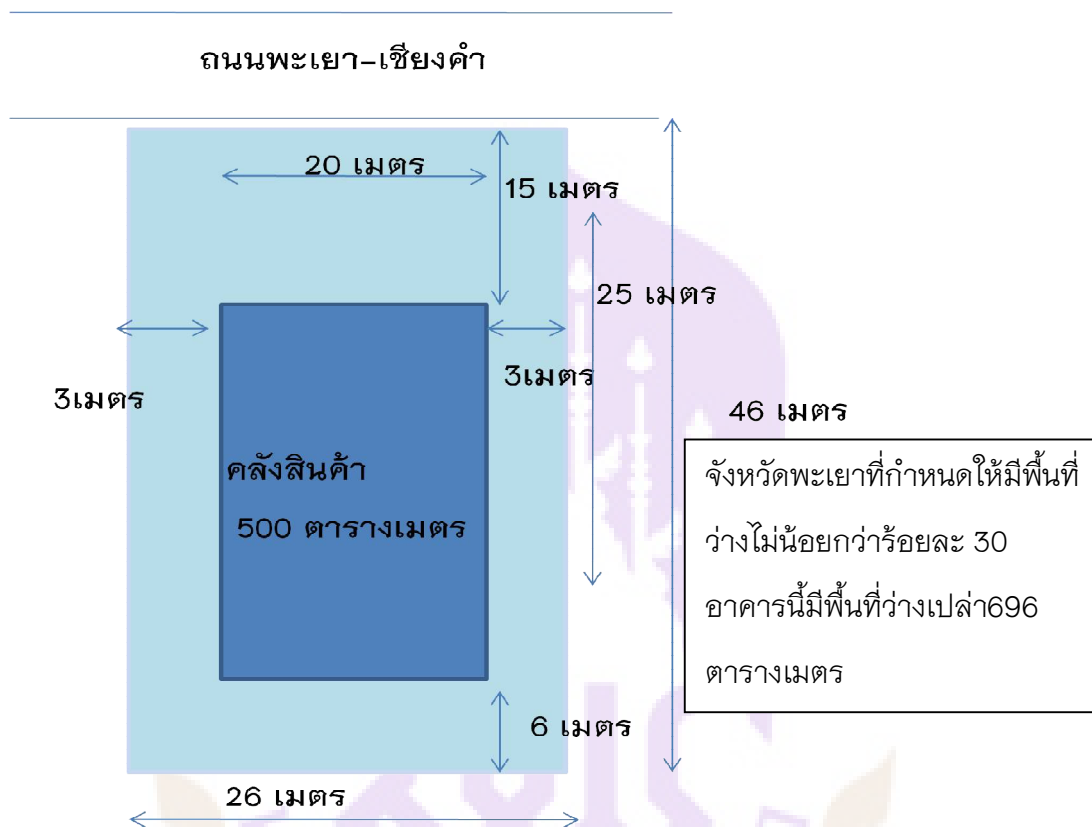
ภาพ 16 ตารางอัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ

ที่มา : ธนาคารกรุงไทย

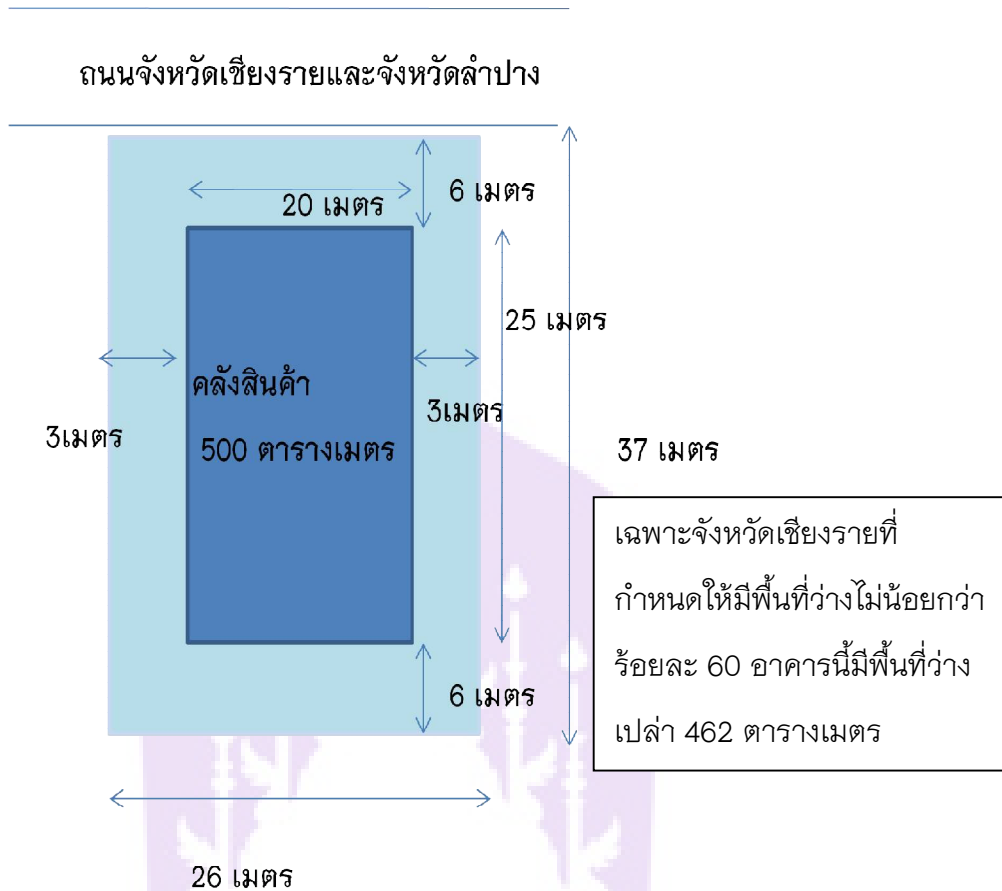


## 6. ตัวอย่างการคำนวณ

ตัวอย่างการคำนวณเปรียบเทียบการก่อสร้างอาคารคลังสินค้า ที่จังหวัดพะเยากับ จังหวัดเชียงราย และลำปาง



ภาพ 17 ผังบริเวณการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าที่จังหวัดพะเยา



ภาพ 18 ผังบริเวณการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าที่จังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปาง

ตาราง 16 หากเราต้องการสร้างคลังสินค้าขนาด 500 ตารางเมตร ให้เช่า

	จังหวัดพะเยา	จังหวัดเชียงรายและลำปาง
ค่าที่ดิน	299 ตารางวา 299X2,500=747,500บาท	240.5 ตารางวา 240.5x2,500=601,250 บาท
ค่าก่อสร้างคลังสินค้า	500 ตารางเมตร 500x7,000=3,500,000 บาท	500 ตารางเมตร 500x7,000=3,500,000 บาท
อัตราดอกเบี้ยทบวัน	MRR+4%=12% ต่อปี	MRR+4%=12% ต่อปี
ระยะเวลาของโครงการ	7 ปี	7 ปี
รวมมูลค่าการลงทุน	4,247,500 บาท	4,101,250 บาท
รายได้จากการเช่าต่อเดือน	500X200=100,100 บาท	500X200=100,100 บาท

### หาอัตราดอกเบี้ยแบบทบต้นทุกวัน

จากการกำหนดอัตราดอกเบี้ย 12% ต่อปี

คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยทบต้นทุกวันจะได้  $\frac{12\%}{365} = 0.0329\%$  ต่อวัน

คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยทบต้นทุกเดือนจะได้

$$i_m = (1 + 0.00329)^{30} - 1 = 0.1036 = 1.036\% \text{ ต่อเดือน}$$

คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยทบต้นทุกปีจะได้  $i_y = (1 + 0.01036)^{12} - 1 = 0.1317 = 13.17\%$  ต่อปี

$$\begin{aligned} (A/P, i\%, n) &= \left[ \frac{i(1+i\%)^n}{(1+i\%)^n - 1} \right] \\ &= \left[ \frac{13.17\%(1+13.17\%)^7}{(1+13.17\%)^7 - 1} \right] = \frac{0.3131}{1.3775} = 0.2273 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (F/A, i\%, n) &= \left[ \frac{(1+i\%)^n - 1}{i\%} \right] \\ &= \left[ \frac{(1+1.036\%)^{12} - 1}{1.036\%} \right] = \frac{0.1317}{0.01036} = 12.7124 \end{aligned}$$

ตาราง 17 คำนวณ

	จังหวัดพะเยา(A)	จังหวัดเชียงรายและลำปาง (B)
การลงทุน ขั้นต้น (บาท/ปี)	$4,247,500(A/P, i_y \%, 7)$ $=4,247,500(0.2273)$ $=965,456.75$	$4,101,250(A/P, i_y \%, 7)$ $=4,101,250(0.2273)$ $=932,214.13$
ค่าดำเนินการ (บาท/เดือน)	$20,000(F/A, i_m \%, 12)$ $=20,000(12.7124)$ $=254,248$	$20,000(F/A, i_m \%, 12)$ $=20,000(12.7124)$ $=254,248$
ค่าน้ำ, ค่าไฟ (บาท/เดือน)	$5,000(F/A, i_m \%, 12)$ $=5,000(12.7124)$ $=63,562$	$5,000(F/A, i_m \%, 12)$ $=5,000(12.7124)$ $=63,562$
รายได้จากค่า เช่า (บาท/เดือน)	$100,100(F/A, i_m \%, 12)$ $=100,100(12.7124)$ $=1,272,511.24$	$100,100(F/A, i_m \%, 12)$ $=100,100(12.7124)$ $=1,272,511.24$
B/C	$\left[ \frac{1,272,511 - 254,248 - 63,562}{965,456} \right]$  $=0.9889$	$\left[ \frac{1,272,511 - 254,248 - 63,562}{932,214} \right]$  $=1.0241$

## สรุปผลการคำนวณ

จากการคำนวณอัตราส่วน ผลตอบแทน ต่อค่าใช้จ่าย (Benefit Cost Ratio: B/C Ratio) จะเห็นว่า โครงการที่ลงทุนในจังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปางมีค่ามากกว่า 1 แสดงว่า ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการลงทุนให้ผลมากกว่า หรือคุ้มค่ากับค่าใช้จ่ายที่เสียไป ในขณะที่โครงการที่ลงทุนในจังหวัดพะเยามีค่าน้อยกว่า 1 แสดงว่า ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการลงทุนให้ผลน้อยกว่า หรือไม่คุ้มค่ากับค่าใช้จ่ายที่เสียไป

## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัย

จากผลการศึกษาและเปรียบเทียบข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง ในด้านต่างๆ ได้สรุปผลการนิศึกษา และเปรียบเทียบข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ผลดังนี้

#### สรุปผลการวิจัย

ผลสรุปของการวิจัย ในการศึกษาและเปรียบเทียบข้อกำหนดของผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง ในด้านต่างๆ ได้ข้อสรุปดังต่อไปนี้

1. แนวคิดการวางผังของแต่ละจังหวัดแตกต่างกัน โดยปัจจัยที่ทำให้แตกต่างกัน คือ ตำแหน่งที่ตั้งของจังหวัด และลักษณะภูมิประเทศของแต่ละจังหวัด
2. การจำแนกการใช้ที่ดินแตกต่างกัน ขึ้นอยู่สภาพความเป็นจริงของพื้นที่แต่ละจังหวัดเป็นหลัก มีการแบ่งโซนโดยยึดพื้นที่เดิม ทั้งยังมีการละเว้นให้กับประชาชนที่ได้กระทำการต่างๆ ก่อนที่จะมีประกาศบังคับใช้ผังเมือง เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบต่อประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ โดยเหตุที่ต้องแบ่งพื้นที่ออกเป็นโซนๆ ก็เพื่อให้ง่ายต่อการพัฒนาทั้งทางด้านการคมนาคม และสาธารณูปโภค และการบริหารจัดการ
3. ที่ดินประเภทชุมชนทุกจังหวัด จะให้ใช้พื้นที่อยู่อาศัย ศาสนสถาน สถานศึกษา สถานพยาบาล สถานที่ราชการ และธุรกิจที่สัมพันธ์ต่อการดำรงชีวิตในชุมชน โดยห้ามมิให้สร้างสถานที่ ที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายต่อผู้ที่อยู่อาศัยภายในชุมชน อาทิเช่น โรงงาน คลัง น้ำมันเชื้อเพลิง สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่กำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล เป็นต้น
4. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า เป็นพื้นที่ ที่ผังเมืองทุกจังหวัดวางไว้ห่างไกลจากที่ดินประเภทชุมชน เพื่อป้องกันอันตราย และการวางแผนในการควบคุมมลพิษ
5. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม เป็นพื้นที่ ที่จัดสรรไว้เพื่อการเกษตรกรรม และการสาธารณสุขประโยชน์ ห้ามมิให้ตั้งโรงงาน จัดสรรที่อยู่อาศัย สนามกอล์ฟ เป็นต้น
6. ที่ดินประเภทปฏิรูปเพื่อการเกษตร เป็นที่ดินว่าด้วยกฎหมายปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม หรือสาธารณสุขประโยชน์โดยเฉพาะ ซึ่งที่ดินประเภทนี้มักตั้งอยู่ใกล้กับแนวเขตที่ดินเพื่อการอนุรักษ์ จึงมีความจำเป็นต้องห้ามมิให้สร้างอาคารขนาดใหญ่และอาคารสูง

7. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เป็นที่ดินที่จัดไว้ให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการ และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หากเอกชนถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเภทนี้ให้ก่อสร้างได้เฉพาะที่อยู่อาศัย และห้ามมิให้สร้างอาคารสูง ที่ดินประเภทนี้ไม่มีระบุไว้ในจังหวัดเชียงราย ทั้งนี้เนื่องจากจัดแบ่งที่ดินที่มีลักษณะใกล้เคียงกันนี้ออกเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว

8. ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว จะเห็นได้ว่าที่ดินประเภทนี้มีเฉพาะจังหวัดเชียงรายเพียงจังหวัดเดียวเท่านั้น ทั้งนี้เนื่องมาจากสภาพความเป็นจริงของพื้นที่ในแต่ละจังหวัดว่ามีที่ดินประเภทนี้หรือไม่

9. ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ เป็นที่ดินที่สงวนและคุ้มครองดูแล เพื่อบำรุงป่าไม้และต้นน้ำลำธาร หากเอกชนถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเภทนี้ ให้ก่อสร้างได้เฉพาะที่อยู่อาศัยและห้ามมิให้สร้างอาคารสูง

10. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม มีเฉพาะจังหวัดพะเยา จังหวัดเดียว และให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การประมง หรือการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ โดยพื้นที่ที่ประกาศเป็นที่ดินประเภทนี้ คือ กว๊านพะเยา หนองเล็งทราย อำเภอมะเขี เป็นต้น

11. ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย มีเฉพาะจังหวัดพะเยา และจังหวัดเชียงราย เป็นพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์เมืองโบราณ โบราณสถาน ส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมในท้องถิ่น

12. เหตุที่ต้องเว้นระยะห่างตามแนวขนานริมเขตทางมากถึง 15 เมตร ของจังหวัดพะเยา เพราะอนาคตการขนส่งทางบก ที่มาจากประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีนจะใช้เส้นทางผ่านจังหวัดพะเยา เพื่อการลำเลียงสินค้าไปกรุงเทพมหานคร ผังเมืองจึงต้องวางไว้เพื่อรองรับการขยายตัวของเส้นทางคมนาคมในอนาคต

13. ข้อยกเว้นในการใช้ประโยชน์พื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้สามารถก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ ที่กำหนดให้มีที่ว่างตามแนวขนานแหล่งน้ำ ไม่น้อยกว่า 6-15 เมตร ตามแต่ละจังหวัดนั้น ก็เพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวมของคนในชุมชนเท่านั้น

14. หากที่การวางผังเมืองทับซ้อนกับเขตปฏิรูปที่ดินก็สามารถให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

15. จากการตัวอย่างการคำนวณหาอัตราส่วนผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (Benefit Cost Ratio: B/C Ratio) เปรียบเทียบระหว่างโครงการที่ลงทุนในจังหวัดพะเยา กับ โครงการที่ลงทุนในจังหวัดเชียงรายและจังหวัดลำปาง เห็นได้ว่า โครงการชนิดเดียวกัน แต่ต่างกันตรงที่สถานที่ก่อสร้าง โครงการที่ลงทุนในจังหวัดพะเยามีค่าน้อยกว่า 1 แสดงว่า ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการลงทุนให้ผลน้อยกว่าหรือไม่คุ้มค่ากับค่าใช้จ่ายที่เสียไป แต่โครงการที่ลงทุนในจังหวัดเชียงรายและลำปางมีค่ามากกว่า 1 แสดงว่า ผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการลงทุนให้ผลมากกว่าหรือคุ้มค่ากับค่าใช้จ่ายที่เสียไป ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า จังหวัดพะเยากำหนดให้ผังเมืองรวมจังหวัดพะเยาให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตรระยะเว้น มีผลกระทบกับประชาชนในพื้นที่และการลงทุนจริง

เนื่องจากจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง ไม่ได้มีการวางแผนผังเมืองมาตั้งแต่แรก ผังเมืองจึงถูกวางทับซ้อนตามลักษณะการอยู่อาศัยแต่เดิม ดังนั้นการวางผังเมือง จึงวางผังเมืองเพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบต่อประชาชนให้น้อยที่สุด แต่เพื่อการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืนในอนาคต ผังเมืองที่วางจึงมีความจำเป็นต้องกันพื้นที่เพื่อพัฒนาในอนาคต เช่น การเว้นระยะห่างตามแนวขนานริมเขตทาง และการเว้นระยะห่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ทั้งนี้ก็เพื่อเว้นไว้รองรับการเจริญเติบโตของการคมนาคมขนส่งทั้งทางบก และทางน้ำ

เหตุที่จังหวัดพะเยาต้องเว้นระยะห่างตามแนวขนานริมเขตทางมากถึง 15 เมตร เพราะที่จังหวัดพะเยาต้องเว้นระยะห่างตามแนวขนานริมเขตทางมากถึง 15 เมตร เพราะที่ อนาคตการขนส่งทางบกที่มาจากประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน คือ เส้นทาง R3A เป็นเส้นทางที่มีความสัมพันธ์กับ 3 ประเทศ คือ กรุงเทพฯ (ประเทศไทย)-คุนหมิง (สาธารณรัฐประชาชนจีน)-สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว โดยเส้นทางนี้จะผ่านจังหวัดพะเยา โดยจะใช้เส้นทางหลวงทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1021 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (แม่ต๋ำ)-เทิง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1091 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1021 (จุน)-น่าน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1120 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1154 (สอง)-เชียงม่วน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1127 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (ท่าเรือ)-บ้านต๋ำใน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1148 สายท่าวังผา-เชียงคำ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1193 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (แม่ต๋ำ)-บรรจบ ทางหลวงหมายเลข 1 (แม่ใจ) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1202 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (พะเยา)-บรรจบ ทางหลวงหมายเลข 1126 (ป่าแดด) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1251 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1021 (ดอกคำใต้)-เชียงม่วน และทางหลวงหมายเลข 1 ซึ่งจะใช้ในการลำเลียงสินค้าไปกรุงเทพมหานคร และเป็นเส้นทางท่องเที่ยวระหว่าง

ประเทศที่สมบูรณ์แบบที่สุดเส้นหนึ่ง ในการเชื่อมต่อประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเข้าด้วยกันถือเป็นเส้นทางเศรษฐกิจสายสำคัญอย่างแท้จริง

การทำความเข้าใจกับประชาชนในพื้นที่ เป็นเรื่องสำคัญเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหากรณีพิพาท ที่จะเกิดขึ้นระหว่างประชาชนกับหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ควรออกพื้นที่แจ้งวัตถุประสงค์ในการวางผังเมืองแบบนี้ ทำความเข้าใจอันดีกับประชาชนในพื้นที่ แจ้งถึงผลดีผลเสีย ที่ประชาชนในพื้นที่จะได้รับในระยะต่อไป จริงอยู่ในขั้นแรกประชาชนจะได้รับความเดือนร้อนเรื่องผลกระทบเพราะประชาชนเสียผลประโยชน์ แต่หากเจ้าหน้าที่อธิบายที่มาที่ไปให้ประชาชนในพื้นที่เข้าใจ กรณีพิพาทจะไม่เกิดขึ้น “ผลสำเร็จจะไม่เกิดขึ้นได้ หากเราไม่เข้าใจในคำว่าเสียสละ”

### ข้อเสนอแนะ

1. ก่อนวางผังเมืองควรแจ้งให้ประชาชนทราบถึงวัตถุประสงค์ในการวางผังเมืองให้ประชาชนในพื้นที่ได้รับทราบถึงปัญหาและทำความเข้าใจ
2. เมื่อผังเมืองจังหวัดมาแล้วควรให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการตัดสินใจโดยการทำประชาพิจารณ์
3. การวางผังเมืองหรือบังคับใช้ควรเปรียบเทียบกับจังหวัดข้างเคียงในข้อกำหนดต่างๆ และการใช้ประโยชน์พื้นที่ เพื่อให้ข้อกำหนดที่ออกมาบังคับใช้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน





บรรณานุกรม

## บรรณานุกรม

ธีระพจน์ ศุภวิริยะกิจ(ผู้บรรยาย). (2556). การวิเคราะห์ความเหมาะสมของโครงการทาง

**เศรษฐศาสตร์.** คณะวิศวกรรมศาสตร์: มหาวิทยาลัยพะเยา

กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2556). **ข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา**

กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2556). **ข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย**

กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2556). **ข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดลำปาง**

กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2522). **ข้อบังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร**

สมาพร นิลประพันธ์ ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายการเกษตร สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.

**เอกสารทฤษฎีการวางผังเมืองและผังภาพ.** คณะสถาปัตยกรรมและการออกแบบ

: มหาวิทยาลัยแม่โจ้



ภาคผนวก ก กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา พ.ศ. 2556

เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๑๐๙ ก ราชกิจจานุเบกษา ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๖



กฎกระทรวง  
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพะเยา  
พ.ศ. ๒๕๕๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และ มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการ เกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี
- ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดพะเยา ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้าย กฎกระทรวงนี้
- ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับในท้องที่ที่มีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวม
- ข้อ ๔ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทาง ในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข ปลอดภัย บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๒ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
- ข้อ ๕ ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับ การขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) ส่งเสริมและพัฒนาจังหวัดพะเยาให้เป็นเมืองเกษตรกรรม โดยเฉพาะเกษตรกรรมแผนใหม่ การปศุสัตว์ และการประมงน้ำจืด ให้สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่
- (๒) ส่งเสริมและพัฒนาการค้าและการลงทุน โดยเฉพาะการลงทุนด้านอุตสาหกรรมต่อเนื่อง จากการผลิต ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพและศักยภาพของพื้นที่
- (๓) พัฒนาและพัฒนาชุมชนเดิมและชุมชนเมืองให้สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่
- (๔) ส่งเสริมและพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวให้สอดคล้องกับการท่องเที่ยวของจังหวัดอื่นในภูมิภาค
- (๕) ส่งเสริมและพัฒนาการบริการทางสังคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ให้เพียงพอ และได้มาตรฐาน
- (๖) ส่งเสริมและอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมท้องถิ่นและโบราณสถาน
- (๗) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวงนี้
- ข้อ ๗ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้
- (๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑ ถึงหมายเลข ๑.๑๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน
- (๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
- (๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓.๑ ถึงหมายเลข ๓.๒๐ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- (๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑ ถึงหมายเลข ๔.๓๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบ และเส้นทแยงสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- (๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๕.๑ ถึงหมายเลข ๕.๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- (๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๑๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
- (๗) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗.๑ และหมายเลข ๗.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- (๘) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๘ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

ข้อ ๘ ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๖) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร

(๗) กำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(๘) ซ้ำขายหรือเก็บเศษวัสดุ

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๑ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑ (แม่ต๋ำ) - เทิง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๙๑ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑๐๒๑ (จุน) - น่าน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๒๐ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑๑๕๔ (สอง) - เชียงม่วน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๒๗ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑ (ท่าเรือ) - บ้านดำนิง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๔๘ สายท่าวังผา - เชียงคำ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๙๓ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑ (แม่ต๋ำ) - บรรจบทางหลวงหมายเลข ๑ (แม่ใจ) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒๐๒ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑ (พะเยา) - บรรจบทางหลวงหมายเลข ๑๑๒๖ (ป่าแดด) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒๕๑ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑๐๒๑ (ดอกคำใต้) - เชียงม่วน ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำอิง แม่น้ำยม แม่น้ำแวน และแม่น้ำลาว ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำอิง แม่น้ำยม แม่น้ำแวน และแม่น้ำลาวไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร และ การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๙ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม อุตสาหกรรมเกษตร หรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมที่ต่อเนื่องจากการเกษตร คลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดคมนั่งของชั้นสูงสุด

(๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต  
ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๓) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๕) การประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๖) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(๗) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๑ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑ (แม่ต๋ำ) - เทิง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาตฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดคมนั่งของชั้นสูงสุด

(๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๙) สนามกอล์ฟ ยกเว้นสนามไดร์ฟกอล์ฟ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๑ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑ (แม่ต๋ำ) - เทิง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๙๑ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑๐๒๑ (จุน) - น่าน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๒๐ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑๑๕๔ (สอง) - เชียงม่วน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๒๗ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑ (ท่าเรือ) - บ้านต๋ำโน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๔๘ สายท่าวังผา - เชียงคำ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๙๓ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑ (แม่ต๋ำ) - บรรจบทางหลวงหมายเลข ๑ (แม่ใจ) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒๐๒ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑ (พะเยา) - บรรจบทางหลวงหมายเลข ๑๑๒๖ (ป่าแดด) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒๕๑ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑๐๒๑ (ดอกคำใต้) - เชียงม่วน ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำอิง แม่น้ำยม แม่น้ำแวน และแม่น้ำลาว ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำอิง แม่น้ำยม แม่น้ำแวน และแม่น้ำลาวไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร และการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำอิง แม่น้ำยม แม่น้ำแวง และแม่น้ำลาว ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำอิง แม่น้ำยม แม่น้ำแวง และแม่น้ำลาวไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร และการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ เกษตรกรรม การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวให้มีความสูงของอาคารไม่เกิน ๔ เมตร และมีใช้การจัดสรรที่ดิน การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นลาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำอิง แม่น้ำยม และแม่น้ำลาว ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำอิง แม่น้ำยม และแม่น้ำลาวไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร และการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายที่เกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่ไม่ใช่การจัดสรรที่ดิน โดยให้มีความสูงของอาคารไม่เกิน ๔ เมตร เท่านั้น การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นลาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การประมงหรือเกี่ยวข้องกับการประมง การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น



ข้อ ๑๕ ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น หัตถอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการ หรือสาธารณสุขประโยชน์ สำหรับการใช้นโยบายที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นตาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๙) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๑๐) สถานีขนส่งสินค้า

(๑๑) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๑๒) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๑๓) ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำอิง ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำอิงไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร และการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการ หรือสาธารณสุขประโยชน์เท่านั้น







## ภาคผนวก ข กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2556

เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๕๖ ก หน้า ๑๓  
ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๖

### กฎกระทรวง

ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย

พ.ศ. ๒๕๕๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และ มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการ เกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดเชียงราย ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้าย กฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับในท้องที่ที่มีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวม

ข้อ ๔ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทาง ในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๒ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อ ๕ ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โคจรข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับ การขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๕๖ ก หน้า ๑๔  
ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๖

- (๑) ส่งเสริมและพัฒนาจังหวัดเชียงรายให้เป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคมขนส่งและการค้าบริเวณชายแดนในระดับอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขง
- (๒) ส่งเสริมและพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมให้เป็นแหล่งผลิตอาหารที่สำคัญของภูมิภาค
- (๓) ส่งเสริมและพัฒนาระบบการชลประทานให้มีประสิทธิภาพ และเอื้อประโยชน์ต่อการเกษตรการอยู่อาศัย และการท่องเที่ยว
- (๔) ส่งเสริมและพัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการให้เพียงพอ และได้มาตรฐาน
- (๕) ส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวและแหล่งท่องเที่ยว
- (๖) อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมและโบราณสถานที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ และโบราณคดี
- (๗) ส่งเสริมการอนุรักษ์ภูมิปัญญาท้องถิ่นและแหล่งหัตถอุตสาหกรรมชุมชน
- (๘) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวงนี้
- ข้อ ๗ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้
- (๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑ ถึงหมายเลข ๑.๒๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน
- (๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๒.๑ และหมายเลข ๒.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- (๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓.๑ ถึงหมายเลข ๓.๓๙ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- (๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑ ถึงหมายเลข ๔.๖๐ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- (๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๕.๑ และหมายเลข ๕.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว
- (๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๒๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
- (๗) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

หน้า ๑๕  
เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๕๖ ก ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๖

ข้อ ๘ ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
- (๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต  
ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้
  - (๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
  - (๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
  - (๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
  - (๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
  - (๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
  - (๖) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
  - (๗) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
  - (๘) กำจัดมูลฝอย

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำหรือการสาธารณสุขโรค

ข้อ ๙ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการในลักษณะโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน ตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ โรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน คลังสินค้าเกี่ยวกับอุตสาหกรรมที่ดำเนินการได้ในที่ดินประเภทนี้ สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมตามวรรคหนึ่งต้องไม่เกินร้อยละยี่สิบของที่ดินในแต่ละตำบล และให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละหกสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต ทั้งนี้ ต้องจัดที่ว่างดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเขียวสำหรับปลูกต้นไม้ เพื่อเป็นแนวกันชนโดยรอบไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตและสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

หน้า ๑๖  
เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๕๖ ก ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๖

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต เว้นแต่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ให้เป็นไปตามที่กำหนดในวรรคสาม (๑) เท่านั้น ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๖) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(๗) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(๘) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมห่างตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุข

ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม การท่องเที่ยว สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต



ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และ จำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๖) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนาน ริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการ ได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ถึงพื้นลาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนาน ริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่ เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยวหรือเกี่ยวข้อง กับการท่องเที่ยว หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือ การสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีใช้การจัดสรรที่ดินที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน ๖ เมตร และมีขนาดพื้นที่อาคารไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร เท่านั้น การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์เมืองโบราณและโบราณสถานเพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมท้องถิ่น หัตถอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว การอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันราชการ การสาธารณสุข และสาธารณสุขการหรือสาธารณสุขประโยชน์

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๘ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๘ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อกิจการ

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๗) สถานี่ขนส่งสินค้าหรือขนถ่ายสินค้า

(๘) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๙) การกำจัดมูลฝอย

(๑๐) ซื้อมายหรือเก็บเศษวัสดุ







ภาคผนวก ค กฎกระทรวงให้ใช้บังคับเมืองรวมจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2556



กฎกระทรวง  
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดลำปาง  
พ.ศ. ๒๕๕๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และ มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการ เกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี
- ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดลำปาง ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้าย กฎกระทรวงนี้
- ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับในท้องที่ที่มีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวม
- ข้อ ๔ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทาง ในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข โภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๒ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
- ข้อ ๕ ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับ การขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมและพัฒนาระบบชุมชนเพื่อการพัฒนาเป็นกลุ่มชุมชนที่มีระบบเกื้อกูลซึ่งกันและกัน โดยมีพื้นที่สีเขียวเป็นเขตกันชนระหว่างชุมชน พร้อมทั้งจัดให้มีแหล่งงานและที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน เพื่อประหยัดการลงทุนด้านสาธารณูปโภคและอำนวยความสะดวกในการบริการสาธารณะ

(๒) ส่งเสริมและพัฒนาจังหวัดลำปางให้เป็นศูนย์กลางการคมนาคมและขนส่งของภาคเหนือตอนบน โดยจัดทำเป็นระบบโครงข่ายเชื่อมโยงกันทั้งภายในและภายนอกจังหวัด

(๓) ส่งเสริมและพัฒนาให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ธรรมชาติ

(๔) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๗ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑ ถึงหมายเลข ๑.๑๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน

(๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

(๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓.๑ ถึงหมายเลข ๓.๓๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

(๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑ ถึงหมายเลข ๔.๔๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๕.๑ ถึงหมายเลข ๕.๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๓๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้

ข้อ ๘ ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๘๐ ก ราชกิจจานุเบกษา ๑๒ กันยายน ๒๕๕๖

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลียงม่า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๖) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๗) กำจัดมูลฝอย

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ หนองน้ำ คลอง คลองชลประทานตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๙ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม หรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) เลียงม่า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๒) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๓) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๕) การประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๖) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(๗) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้

(๒) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๓) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๕) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่



ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภทปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเฉพาะที่เป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม และการอยู่อาศัยที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำวัง น้ำแม่ตุ๋ย และน้ำแม่จาง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำวัง น้ำแม่ตุ๋ย และน้ำแม่จาง ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีความสูงของอาคารไม่เกิน ๖ เมตร ขนาดพื้นที่อาคารไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร และมีใช้การจัดสรรที่ดิน เท่านั้น การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นลาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

เล่ม ๑๓๐ ตอนที่ ๘๐ ก หน้า ๑๔  
ราชกิจจานุเบกษา ๑๒ กันยายน ๒๕๕๖

---

ข้อ ๑๔ ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการใน  
เขตผังเมืองรวมปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๖  
จารุพงศ์ เรืองสุวรรณ  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย





ภาคผนวก ง กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงาน กฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงาน พ.ศ. ๒๕๒๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

-----

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) และมาตรา ๘ (๑) (๗) และ (๘) แห่ง  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการ  
เกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕  
มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำ  
ได้

โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำ  
ของ  
คณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัยได้ทั้งกลาง  
วันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สอง  
คูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหา  
ขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่าง  
ด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกิน  
สามชั้น

“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน  
มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง  
และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม  
หรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า  
และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร  
ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้  
โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ  
หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด

## - ๒ - สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

“อาคารพิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

(ก) โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หรือศาสนสถาน

(ข) อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน ๑๐๐ ตันกรอส

(ค) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสูงเกิน ๑๕ เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน ๑๐ เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้

(ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยกฏนั้น

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕.๐๐ เมตรขึ้นไป

และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นตาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“สำนักงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ

“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

“โรงงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้น โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ภัตตาคาร” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาคารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

“วัสดุถาวร” หมายความว่า วัสดุซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำ ไฟ

หรือดินฟ้าอากาศ

"วัสดุทนไฟ" หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

"พื้น" หมายความว่า พื้นของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือตงที่รับพื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคารรวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

"ฝา" หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันแบ่งพื้นภายในอาคารให้เป็นห้อง ๆ

"ผนัง" หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน

"ผนังกันไฟ" หมายความว่า ผนังที่ทึบที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า ๑๘ เซนติเมตรและไม่มีช่องที่ไฟหรือควันผ่านได้ หรือจะเป็นผนังที่ทึบที่ทําด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดา หนา ๑๘ เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า ๑๒ เซนติเมตร

"อิฐธรรมดา" หมายความว่า ดินที่ทําขึ้นเป็นแท่งและได้เผาให้สุก

"หลังคา" หมายความว่า สิ่งปกคลุมส่วนบนของอาคารสำหรับป้องกันแดดและฝน รวมทั้งโครงสร้างหรือสิ่งใดซึ่งประกอบขึ้นเพื่อยึดเหนี่ยวสิ่งปกคลุมนี้ให้มั่นคงแข็งแรง

"ลาดฟ้า" หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้

"ช่วงบันได" หมายความว่า ระยะตั้งบันไดซึ่งมีขั้นต่อเนื่องกันโดยตลอด

"ลูกตั้ง" หมายความว่า ระยะตั้งของขั้นบันได

"ลูกนอน" หมายความว่า ระยะราบของขั้นบันได

"ความกว้างสุทธิ" หมายความว่า ความกว้างที่วัดจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งโดยปราศจากสิ่งใด ๆ กีดขวาง

"ที่ว่าง" หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

"ถนนสาธารณะ" หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

## หมวด ๑

## ลักษณะของอาคาร

ข้อ ๒ ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจาก

แนวศูนย์กลางของเสาต้นหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกต้นหนึ่งไม่น้อยกว่า ๔ เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และไม่เกิน ๒๔ เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า ๓๐ ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

ในกรณีที่มีความลึกของอาคารเกิน ๑๖ เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมชั้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง ๑๒ เมตร ถึง ๑๖ เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถวหรือตึกแถวมีความสูง ๑๐ เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคาร หรือมีความสูง ๒๕ เซนติเมตร จากระดับกึ่งกลางถนนสาธารณะหน้าอาคาร แล้วแต่กรณี

ข้อ ๓ บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาต้นหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกต้นหนึ่งไม่น้อยกว่า ๔ เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และไม่เกิน ๒๔ เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า ๒๔ ตารางเมตร

ในกรณีที่มีความลึกของอาคารเกิน ๑๖ เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมชั้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง ๑๒ เมตรถึง ๑๖ เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ใน ๑๐๐ ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ข้อ ๔ ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ข้อ ๕ รั้วหรือกำแพงกันเขตที่อยู่ริมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ ๓ เมตรขึ้นไปและมีมุมน้อยกว่า ๑๓๕ องศา ต้องปิดมุมรั้วหรือกำแพงกันเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปิดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน

ข้อ ๖ สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร และมีส่วนลาดชันไม่เกิน ๑๐ ใน ๑๐๐

สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร มีส่วนลาดชันไม่เกิน ๘ ใน ๑๐๐ มีทางเท้าสองข้างกว้างข้างละไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร เว้นแต่สะพานที่สร้างสำหรับรถยนต์โดยเฉพาะจะไม่มีทางเท้าก็ได้ และมีราวสะพานที่มั่นคงแข็งแรงยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

ข้อ ๗ ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

ข้อ ๘ ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน ๖ เมตรจากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติด



- ตั้งป้ายนั้น
- ข้อ ๙ ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาด และให้สูงได้ไม่เกิน ๖๐ เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน ๒ ตารางเมตร
- ข้อ ๑๐ ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน ๖๐ เซนติเมตรวัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน ๒ ตารางเมตร
- ข้อ ๑๑ ป้ายที่ติดตั้งได้กันสาดให้ติดตั้งแนบผนังอาคาร และต้องสูงจากพื้นทางเท้าไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร
- ข้อ ๑๒ ป้ายโฆษณาสำหรับโรงแรมหรือที่พักให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงแรม แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน ๕๐ เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้นและความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร
- ข้อ ๑๓ ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน ๓๒ เมตร

## หมวด ๒

## ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

## ส่วนที่ ๑

## วัสดุของอาคาร

- ข้อ ๑๔ สิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งบนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด
- ข้อ ๑๕ เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงแรม หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย
- ข้อ ๑๖ ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า ๘ เซนติเมตร
- ข้อ ๑๗ ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกกระยะไม่เกินห้าคูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับดาดฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า ๓๐ เซนติเมตรตามความลาดของหลังคา
- ข้อ ๑๘ ครุฑในอาคารต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ฝ่าและเพดานนั้น หากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้ทำด้วยวัสดุทนไฟ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ส่วนที่ ๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พื้นที่ภายในอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๙ อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒๐ ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒๑ ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

[ดูข้อมูลจากภาพกฎหมาย]

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒๒ ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะตั้ง ไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

[ดูข้อมูลจากภาพกฎหมาย]

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ระยะตั้งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจาก พื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้าง ของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้าง ของหลังคา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไป จะ ทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และระยะตั้ง ระหว่าง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร ด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ส่วนที่ ๓ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

บันไดของอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒๓ บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้าง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงาน บันไดหนีไฟ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

-----

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒๗ อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน ๑๖ ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ข้อ ๒๘ บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า ๖๐ องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน ๖๐ องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น

ข้อ ๒๙ บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๖๐ เซนติเมตรและต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

บันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่ง ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาถึงพื้นชั้นล่างได้

ข้อ ๓๐ บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๘๐ เซนติเมตรมีผนังที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกั้นโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า ๑.๔ ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

ข้อ ๓๑ ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๘๐ เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า ๑.๙๐ เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องมีธรณีหรือขอบกั้น

ข้อ ๓๒ พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา หมวด ๓ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

#### ที่ว่างภายนอกอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ----- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓๓ อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

(๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่ง

ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมาก  
ที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

ข้อ ๓๔ ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้าน  
หน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว  
ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อ  
ใช้ติดต่อกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันได  
หนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงลิบคูหา หรือมีความยาว  
รวมกันถึง ๕๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า  
๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงลิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง  
๕๐ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้  
ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถว  
สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือ  
สิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อน หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้  
ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้าน  
ข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถว  
หรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความ  
สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

ข้อ ๓๕ ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารตามข้อ ๓๔ วรรคสอง และได้  
ร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๑ แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ ๓๓ (๑) และ (๒) อีก

ข้อ ๓๖ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนัง  
อาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับ  
แนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงลิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๕๐  
เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอด  
ความลึกของบ้านแถว

บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงลิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๕๐ เมตร  
แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่าง  
แถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ข้อ ๓๗ บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดิน  
กับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตรและ ๒ เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่  
น้อยกว่า ๒ เมตร

ข้อ ๓๘ คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๑๐๐ ตารางเมตร แต่

- ๑๐ - สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ไม่น้อยเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร  
สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่าง  
ห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่าง  
ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

ข้อ ๓๙ โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๒๐๐  
ตารางเมตรแต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่  
น้อยกว่า ๓ เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือ  
คอนกรีตยกเว้นประตูหนีไฟส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตาราง  
เมตรแต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อย  
กว่า ๖ เมตรทุกด้าน

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตาราง  
เมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ทุกด้าน

#### หมวด ๔ แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ ๔๐ การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไป  
ในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

ข้อ ๔๑ อาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า  
๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคาร  
พาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า  
ที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่าง  
จากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐  
เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนน  
สาธารณะ

(๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่าง  
จากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร

ข้อ ๔๒ อาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู  
คลอง ลำรางหรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนว

## - ๑๑ - สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุโมงค์ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

ข้อ ๔๓ ในอาคารที่สร้างตามข้อ ๔๑ และข้อ ๔๒ ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาด หรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า ๓.๒๕ เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตกแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน ๕๐ เซนติเมตร และต้องมีที่รับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

ข้อ ๔๔ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไป ถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ ๔๕ อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ ๔๖ อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร

สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๑๕ เมตร

ข้อ ๔๗ รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๓ เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

ข้อ ๔๘ การก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และสำหรับอาคารที่สูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่ที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถ

ข้อ ๔๙ การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

(๑) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ ๔๐ เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือ

- ๑๒ -

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๔ เมตร  
แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า

๒ เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ ๔

ข้อ ๕๐ ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๘ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๓

พินิจ จารุสมบัติ

รัฐมนตรีช่วยว่าการ ฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรกำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร และระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ทางเท้าหรือที่สาธารณะ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ประกอบกับมาตรา ๘ (๑) (๗) และ (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้การกำหนดดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

[ร.ก.๒๕๕๓/๗๕ก/๑๖/๗ สิงหาคม ๒๕๕๓]







ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

## ประวัติผู้ศึกษาค้นคว้า

**ชื่อ นามสกุล** ฐภัทรนน ธรรมรัตน์นากร

**วัน เดือน ปี เกิด** 11 กรกฎาคม 2526

**ที่อยู่ปัจจุบัน** 254 หมู่ที่ 2 ตำบลเมืองพาน อำเภอพาน จังหวัดเชียงราย  
57120

**ที่ทำงานปัจจุบัน** -

**ประสบการณ์การทำงาน** -

**ประวัติการศึกษา**

พ.ศ. 2549 วศ.บ. (วิศวกรรมโยธา), สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้า  
คุณทหารลาดกระบัง, จังหวัดกรุงเทพมหานคร

**ผลงานตีพิมพ์**

ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง

ฐภัทรนน ธรรมรัตน์นากร (ผู้บรรยาย). (2558). การศึกษาเปรียบเทียบข้อกำหนดผัง  
เมืองรวมจังหวัดพะเยา จังหวัดเชียงราย และจังหวัดลำปาง. ในการประชุม  
วิชาการบัณฑิตศึกษา ครั้งที่ 1. (หน้า 890). พะเยา: มหาวิทยาลัยพะเยา