

## บทคัดย่อ

สาระสำคัญของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 มีข้อแตกต่างจากผังเมืองฉบับก่อน (พ.ศ. 2535 และพ.ศ. 2542) คือ การผนวกการปรับเปลี่ยนรูปแบบของมาตรการทางผังเมือง แบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่ การควบคุมการพัฒนา และการส่งเสริมและชี้นำการพัฒนาโดยใช้แรงจูงใจ โดยมีการแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและการกำหนดบริเวณ การกำหนดค่าความหนาแน่นและความเข้มข้นของการใช้ที่ดิน (intensity and density) และการเพิ่มมาตรการทางผังเมืองในการสร้างแรงจูงใจ (incentives) ซึ่งอาจนับได้ว่าเป็นฉบับแรกของประเทศไทย และกรุงเทพฯ โดยการนำไปปฏิบัติในช่วงแรกนั้นยังมีข้อคิดเห็นที่แตกต่างกันจากกลุ่มต่าง ๆ เช่น กลุ่มนักลงทุนภาคอสังหาริมทรัพย์ หรือนักพัฒนาที่ดิน เป็นต้น แต่ยังไม่มีการศึกษาเกี่ยวกับมุมมองของประชาชนทั่วไป จึงมีความจำเป็นในการศึกษาเกี่ยวกับความคิดเห็นประชาชนที่มีต่อข้อกำหนดดังกล่าว การวิจัยชิ้นนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบถึงความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อมาตรการทางผังเมือง และนำข้อเสนอแนะต่าง ๆ มาปรับปรุงให้เหมาะสมมากขึ้น

วิธีการวิจัยมีการศึกษาทั้งข้อมูลเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ แบ่งเป็นการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามประชาชนในกรุงเทพมหานคร จำนวน 400 ชุด เพื่อทดสอบความรู้ความเข้าใจ และทัศนคติของประชาชนที่มีต่อมาตรการทางผังเมือง และการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านวิชาการผังเมือง ผลการศึกษา พบว่า ความคิดเห็นเกี่ยวกับการควบคุมความหนาแน่น ในเรื่องกำหนดให้มี FAR และ OSR ประชาชนส่วนมากไม่ทราบถึงข้อกำหนดดังกล่าว ขณะที่การกำหนดให้มีระยะถอยร่นโดยรอบอาคาร และการควบคุมด้านความสูงของอาคารกลับพบว่ามีความรับรู้ที่ใกล้เคียงกัน คือ ประมาณครึ่งหนึ่ง ในประเด็นความคิดเห็นเกี่ยวกับระบบแรงจูงใจพบว่า 3 อันดับแรกของมาตรการที่ประชาชนเห็นควรให้ส่งเสริมและปฏิบัติใช้ต่อไป คือ การปลูกสร้างอาคารได้นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ โดยแลกเปลี่ยนกับการเพิ่มพื้นที่ว่างโดยรอบเพื่อปลูกต้นไม้ การปลูกสร้างอาคารให้มีประเภทหรือมีขนาดได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้โดยต้องมีรัศมีจากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในระยะ 500 เมตร และการให้สิทธิพิเศษเพิ่มเติมทางด้านภาษีโดยแลกเปลี่ยนกับการเพิ่มพื้นที่สาธารณประโยชน์ จึงอาจกล่าวได้ว่า มาตรการทางผังเมืองตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ยังถือเป็นเรื่องใหม่ที่ประชาชนทั่วไปยังมีความรู้ความเข้าใจต่อเรื่องดังกล่าวไม่มากนัก เนื่องจากมาตรการดังกล่าวเน้นการถ่ายทอดในเชิงข้อความที่ชี้นำแก่การไปปฏิบัติเป็นส่วนใหญ่ แต่ประชาชนมักให้ความสนใจในมาตรการที่สามารถเห็นภาพได้ง่าย ดังนั้นหากพัฒนารูปแบบการประชาสัมพันธ์ให้มีความชัดเจนและเข้าใจง่าย โดยเน้นให้เป็นเชิงรูปธรรมมากขึ้นจะมีส่วนช่วยสร้างเสริมความรู้ และความสนใจด้านผังเมืองให้แก่ประชาชนมากขึ้น อีกทั้งยังส่งเสริมให้มาตรการทางผังเมืองของกรุงเทพมหานครมีความสมบูรณ์และมีประสิทธิภาพในการบังคับใช้ต่อไป