

การช่วยเหลือผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่งรายย่อยด้วยมาตรการผังเมือง กรณี ศึกษาจังหวัดชัยนาท
(HELP RETAIL RETAILERS WITH TOWN AND COUNTRY PLANNING
: A CASE ON CHAINAT PROVINCE AREA)

ศุภลักษณ์ ใจเรือง¹

ปกรณ์ เทพจร²

บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่อง “การช่วยเหลือผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่งรายย่อยด้วยมาตรการผังเมือง : กรณีศึกษาจังหวัดชัยนาท” เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยศึกษาจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิต่างๆ อาทิเช่น เอกสาร ตำรา รายงานวิจัย สถิติข้อมูลต่างๆ รวมทั้งข้อคิดเห็นของนักวิชาการ ประชาชน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในระดับต่างๆ เป็นต้น การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษานโยบายการให้ความช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่งในประเทศไทย , หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง และศึกษาผลการพิจารณาหลักเกณฑ์การอนุญาตอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง ประกอบการจัดทำประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง ในพื้นที่จังหวัดชัยนาท โดยในการศึกษาได้ใช้ตัวแบบคุณภาพ (Qualitative Analysis) ในการวิเคราะห์ข้อมูลตามลำดับ ดังนี้

1. นโยบาย และทางเลือกของนโยบาย ในการให้ความช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดกลางและขนาดเล็กในประเทศไทย

2. มาตรการด้านผังเมืองและหลักเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้องกับการค้าปลีกในต่างประเทศ

3. กระบวนการ ขั้นตอน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในการจัดทำหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง

4. ผลการพิจารณาหลักเกณฑ์การอนุญาตอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งจังหวัดชัยนาท

5. ผลกระทบที่เกิดขึ้นภายหลังประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย

จากการศึกษา พบว่า นโยบายการช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดกลางและขนาดเล็ก ด้วยมาตรการด้านผังเมืองนั้น อาจจะไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้มากนัก หากยังมีการแข่งขันทางการค้าที่ไม่เป็นธรรม แต่อย่างไรก็ตามมาตรการทางด้านผังเมืองก็เป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องดำเนินการควบคู่กันไปกับมาตรการทางด้านการค้า เพื่อแบ่งแยกพื้นที่การให้บริการซึ่งทำให้ร้านค้าปลีกขนาดเล็กในชุมชนสามารถอยู่รอดได้ ทั้งนี้ร้านค้าปลีกขนาดเล็กต้องมีการปรับปรุงสินค้าและการให้บริการให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งในหลายๆ ประเทศต่างก็นำ

¹ สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร

² สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดชัยนาท

มาตรการผังเมืองมาใช้แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ แต่ในประเทศไทยยังขาดความรู้ความเข้าใจเรื่องการผังเมือง ซึ่งต้องมีการสร้างความเข้าใจกันต่อไป

คำสำคัญ : ผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่ง ผังเมือง

Abstract

This is a qualitative research from several secondary source such as statistics source, paper report, journal research, opinion from researcher and people etc. the objective for studying on help retail retailers in Thailand, studying on the rules and standard of commercial building retail & wholesale license and the result of criteria consideration for “Department of Public work & Town and Country Planning Notification” in Chainat province area. The study procedure is

- 1) Analytical of policy for help retail retailers in Thailand
- 2) City Planning help measure for retail retailers in Thailand
- 3) The procedure and result of help measure for retail retailers in Thailand
- 4) The final result and effect of “Department of Public work & Town and Country Planning Notification” in Chainat province area

The study is city planning help measure for retail retailers in Thailand can only help for some case if trade competition still unfair, however it can be necessary for this time. At the same time good service are more necessary, should be done. In many country have a good performance the city planning help measure for retail retailers because of good cooperation and knowledge of city planning of people.

Keywords : Retailers Town Planning

บทนำ

จากการที่กลุ่มผู้ประกอบการค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ประเภท Discount Store หรือ Super Center หรือ Hypermarket รวมทั้งร้านสะดวกซื้อต่างๆ ได้มีการขยายตัวในอัตราที่สูงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน มีส่วนแบ่งทางการตลาดในประเทศเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นของบริษัทต่างชาติได้ขยายสาขาอย่างต่อเนื่องทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ธุรกิจเหล่านี้ได้ขยายตัวในประเทศไทยในอัตราสูงจนเป็นอันดับ 1 ของเอเชีย และได้เข้ามามีส่วนแบ่งการตลาดค้าปลีกค้าส่งของไทยไปแล้วกว่า 65% ทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการรายย่อยของประเทศไทย รัฐบาลในขณะนั้นได้พยายามหาทางช่วยเหลือผู้ประกอบการรายย่อย เพื่อป้องกันการผูกขาดใน

ธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง มิให้ตกอยู่ในอำนาจของผู้ประกอบการรายใหญ่ทั้งจากภายนอกและภายในประเทศ และกำกับดูแลการแข่งขันในทางเศรษฐกิจเสรีอย่างเป็นธรรมโดยหลีกเลี่ยงการใช้มาตรการกีดกันทางการค้าที่อาจส่งผลกระทบต่อนโยบายการเปิดเสรีทางการค้า จึงได้มอบหมายให้กรมโยธาธิการและผังเมือง รับไปดำเนินการเกี่ยวกับการให้ความช่วยเหลือแก่ธุรกิจร้านค้าปลีกขนาดกลางและขนาดเล็ก ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายที่สามารถนำมาใช้บังคับได้ครอบคลุมอยู่แล้ว คือพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อวางและจัดทำผังเมืองรวมจังหวัด และกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโดยจัดทำเป็นประกาศอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง และอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเพื่อประโยชน์ของการ ผังเมือง กำหนดบริเวณ ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีก ค้าส่ง ในพื้นที่ที่มีหรือเคยมีการประกาศกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวม โดยจัดทำเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทย เป็นมาตรการเร่งด่วนในการช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกดังกล่าว ตามมติคณะรัฐมนตรี

หลังจากที่ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย ในฐานะที่ผู้วิจัยได้ศึกษา การจัดทำร่างประกาศฯ ในพื้นที่จังหวัดชัยนาท มีโอกาสได้รับฟังความคิดเห็นจากหลายฝ่าย ทั้งผู้ค้าปลีก รายย่อย ผู้ประกอบการ นักธุรกิจ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สื่อมวลชน ฯลฯ

ซึ่งมีทั้งเห็นด้วยและไม่เห็นด้วยกับประกาศทั้งสองฉบับดังกล่าว อาทิเช่น จะเป็นการกีดกันผู้ประกอบการหรือนักลงทุนในท้องถิ่น มากกว่าที่จะป้องกันการผูกขาดของผู้ประกอบการรายใหญ่ , เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของจังหวัด หรือเห็นด้วยกับประกาศดังกล่าวเพื่อปกป้องธุรกิจของคนในท้องถิ่น, การกำหนดพื้นที่ของอาคารค้าปลีกมีขนาดใหญ่เกินไป จะทำให้ไม่สามารถป้องกันการเข้ามาทำตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่ได้ ฯลฯ , แต่ความคิดเห็นที่ได้รับเหมือนๆ กัน ทั้งจากฝ่ายที่เห็นด้วยและไม่เห็นด้วยกับการจัดทำประกาศฯ ดังกล่าว คือการไม่ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาหลักเกณฑ์ของการจัดทำร่างประกาศดังกล่าว และเห็นว่าเป็นเรื่องสำคัญที่ประชาชนควรเข้ามามีส่วนร่วมมากกว่านี้

การมีส่วนร่วมของประชาชน (Citizen Participation) จึงเป็นสิ่งจำเป็นและมีความสำคัญต่อการดำเนินการทางผังเมือง ซึ่งตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มุ่งเน้นให้ ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการวางผังเมือง เนื่องจากการวางและจัดทำผังเมืองมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของประชาชน ซึ่งกระบวนการมีส่วนร่วมในการวางและจัดทำผังเมืองจะทำให้ ประชาชนได้ใช้สิทธิและทำหน้าที่ได้อย่างเป็นธรรม และอยู่ในขอบเขตตามที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติ การผังเมือง ซึ่งตามโครงสร้างของกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองนั้นเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับชีวิตความเป็นอยู่และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของประชาชน แต่ก็เปิดโอกาสให้ประชาชนเข้ามามี

ส่วนร่วมในการวางแผนและการกำหนดนโยบายต่างๆ ได้ (พรบ.การผังเมือง พ.ศ.2518 มาตรา 3)

การให้ความช่วยเหลือแก่ธุรกิจร้านค้าปลีกขนาดกลางและขนาดเล็ก โดยใช้มาตรการทางผังเมืองนั้น เป็นการนำพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 มาใช้ร่วมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งนโยบายดังกล่าวจะประสบความสำเร็จมากน้อยเพียงใดนั้น ผู้วิจัยเห็นว่า ผลสัมฤทธิ์ของนโยบายมีนัยสำคัญอยู่ที่การนำนโยบายไปปฏิบัติ (Policy Implementation) ของผู้ใช้นโยบายหรือผู้ใช้บังคับกฎหมาย มากกว่าความเลิศจรรยาของนโยบาย ซึ่งความผกผัน (Critical) ต่อความสัมฤทธิ์ผลของนโยบายอาจจะเกิดขึ้นจากการที่ผู้กำหนดนโยบาย และผู้นำนโยบายไปปฏิบัติเป็นคนละส่วนกัน การตีความหมาย ทศนคติ และแนวความคิดที่มีต่อนโยบายอาจจะแตกต่างกันได้ กล่าวคือการนำนโยบายที่กำหนดไว้อย่างนั้นไปปฏิบัติให้บังเกิดผล เป็นขั้นตอนสำคัญมากในการชี้ความสำเร็จหรือล้มเหลวของนโยบาย

ในการจัดทำประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชัยนาท เกี่ยวกับอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้น เป็นการอาศัยในช่วงระยะเวลาของการวางและจัดทำผังเมืองรวมจังหวัดชัยนาท โดยตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อวางและจัดทำผังเมืองรวมจังหวัด (มาตรา 14 พรบ.การผังเมือง พ.ศ.2518) แล้วใช้อำนาจตามมาตรา 15 (3) ที่กำหนดให้ในระหว่างกำหนดเวลาที่พระราช

กฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจใช้บังคับ เจ้าพนักงานการผัง (อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง) มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ ดังนั้น ประกาศกรมโยธาธิการและ ผังเมืองจึงมีอายุการใช้บังคับครั้งละ 3 ปี ตามอายุของพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อวางและจัดทำผังเมืองรวมจังหวัด ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการต่ออายุเป็นครั้งที่ 3 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 9 (พ.ศ.2549-ปัจจุบัน) ทั้งนี้ในการดำเนินการต่ออายุประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองนั้น จะต้องผ่านการประชุมของคณะกรรมการในระดับชั้นต่างๆ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบทั้งในระดับจังหวัด ระดับกรมฯ และระดับชาติ (คณะกรรมการผังเมือง) ซึ่งปัจจุบันลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ของพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงไปตามวิวัฒนาการในด้านต่างๆ ผู้วิจัยจึงมีความสนใจว่าในการจัดทำร่างในครั้งที่ 3 นี้ จะมีความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร ผู้ที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีความคิดเห็นต่อการกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อควบคุมธุรกิจค้าปลีกค้าส่งเหล่านี้หรือไม่

กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้ยกร่างหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง โดยนำเสนอ “หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง” ต่อคณะกรรมการผังเมือง ซึ่งมีมติเห็นชอบในหลักการและรายละเอียดที่ได้ปรับปรุงตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย 1) วัตถุประสงค์ของการจัดทำ

หลักเกณฑ์ 2) หลักการและแนวความคิดในการจัดทำหลักเกณฑ์ 3) รายละเอียดของหลักเกณฑ์ โดยคณะกรรมการผังเมืองได้มอบให้คณะอนุกรรมการผังเมืองพิจารณาด้านผังเมืองระดับจังหวัดนำ “**หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง**” ใช้เป็นกรอบแนวทางการดำเนินการ และจัดทำร่างประกาศหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งของแต่ละจังหวัด โดยกำหนดรายละเอียดให้เหมาะสมกับสภาพในแต่ละจังหวัด และส่งกลับมากรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อประกาศหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเป็นกฎหมายเพื่อบังคับใช้ต่อไป

วิธีการ

โดยหลักเกณฑ์เบื้องต้นหรือหลักเกณฑ์กลางในการพิจารณาอนุญาตอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง ประกอบการจัดทำประกาศอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองนั้น มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1) กำหนดพื้นที่ค้าขายในด้านค้าปลีกค้าส่งของเมืองเพื่อกำกับขนาดการขยายตัวไม่ให้เกินความจำเป็น

2) กำหนดอาคารค้าปลีกค้าส่ง ตามขนาดและบทบาทที่ให้บริการแก่ชุมชน ดังนี้

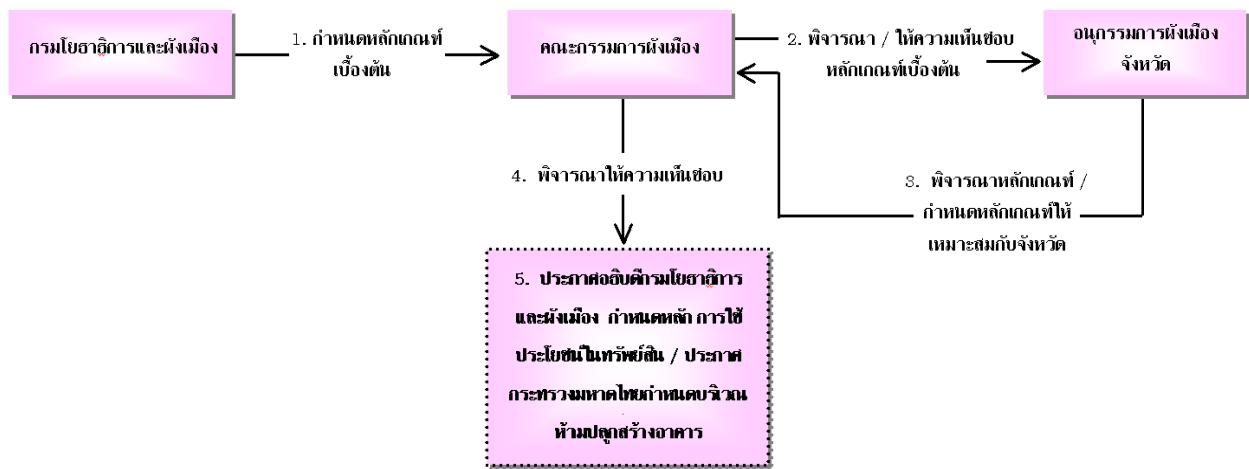
- อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง ที่มีขนาดพื้นที่ค้าขายของอาคารตั้งแต่ 300-1,000 ตารางเมตร มีบทบาทหน้าที่ให้บริการชุมชนที่อยู่ในเขตเมือง (ในเขตผังเมืองรวม)

- อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง ที่มีขนาดพื้นที่ค้าขายของอาคารมากกว่า 1,000 ตารางเมตร มีบทบาทหน้าที่ให้บริการชุมชนอยู่นอกเขตเมือง (นอกเขตผังเมืองรวม) เป็นหลัก ซึ่งอาจมีรัศมีการให้บริการครอบคลุมภายในจังหวัดหรือจังหวัดใกล้เคียง

3) กำหนดที่ตั้งที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงการกระจายตัวของกิจกรรมนี้ เพื่อให้บริการแก่ประชาชน รวมทั้งแนวโน้มการขยายตัวและการพัฒนาเมืองในอนาคต ซึ่งได้แก่ หลักเกณฑ์ด้านที่ตั้ง และการเข้าถึง

4) การควบคุมผลกระทบต่อชุมชน เพื่อมิให้สร้างความเดือดร้อนรำคาญแก่ชุมชน ซึ่งได้แก่ หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอาคารและการใช้พื้นที่ เช่น พื้นที่อาคารคลุมดิน ที่จอดรถ ที่ว่าง เป็นต้น

5) นำความต้องการของประชาชนและความเหมาะสมในด้านต่างๆ ประกอบการพิจารณา



ภาพที่ 1 แสดงขั้นตอนการจัดทำเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง



ภาพที่ 2 ผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่งรายใหญ่

นอกจากการพิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว แล้ว จะต้องคำนึงถึงความเหมาะสมทางด้าน เศรษฐกิจสังคมและสภาพแวดล้อมของพื้นที่ รวมทั้ง

นำความต้องการของประชาชนมาประกอบการ พิจารณา ด้วย ทั้งนี้คณะอนุกรรมการผังเมือง ประจำจังหวัด อาจประมวลมาจากสถานการณ์

ความต้องการ ข้อมูลและข้อคิดเห็นต่างๆ ที่มีภายในจังหวัด จากกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้อง เช่น กลุ่มผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่ง กลุ่มแม่บ้านและประชาชน กลุ่มตัวแทนของภาคเอกชน ฯลฯ เป็นต้น เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงความต้องการโดยรวมของพื้นที่ ทั้งนี้เนื่องจากในการจัดทำร่างประกาศกำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งเป็นเรื่องใหญ่ที่อาจมีผลกระทบต่อชุมชนได้ จึงควรเปิดกว้างในการรับฟังความคิดเห็นจากหลายภาคส่วน เพื่อให้การกำหนดหลักเกณฑ์สามารถตอบสนองต่อวัตถุประสงค์ได้อย่างถูกต้อง เกิดการยอมรับจากชุมชนและสังคม และเพื่อให้ผู้นำนโยบายไปปฏิบัติและผู้เกี่ยวข้องมีความเข้าใจอย่างแท้จริง โดยคณะกรรมการผังเมืองประจำจังหวัด สามารถพิจารณาปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์ดังกล่าวได้ตามความเหมาะสม ซึ่งอาจจะทำให้หลักเกณฑ์ที่แต่ละจังหวัดพิจารณาแตกต่างจากแนวทางที่กำหนดจากส่วนกลาง เมื่อได้ข้อยุติแล้วก็

จะนำร่างประกาศฯ ทั้งสองฉบับมาให้คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบอีกครั้ง ก่อนประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้มีผลบังคับใช้ตามกฎหมายต่อไป

ผลการวิจัยและวิจารณ์

จังหวัดชัยนาท โดยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยนาท ได้เสนอร่างประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง ตามหลักเกณฑ์กลางที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้กำหนดไว้ ต่อคณะกรรมการฯ ในวันที่ 30 มีนาคม 2558 ผลการพิจารณาหลักเกณฑ์เพื่อจัดทำร่างประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง มีการแสดงความคิดเห็นกันอย่างหลากหลาย ซึ่งส่วนใหญ่ได้เห็นชอบตามหลักเกณฑ์กลางที่กำหนดไว้ แต่มีการขอปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์ในเรื่อง ที่ตั้งของอาคารทางเข้าออกของอาคาร พื้นที่เพื่อการนันทนาการ และที่จอดรถยนต์ สรุปได้ดังนี้

การเปรียบเทียบหลักเกณฑ์กลางประกอบการจัดทำร่างประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง
ที่เสนอคณะกรรมการฯ พิจารณา กับหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการฯ เห็นชอบ

หลักเกณฑ์กลางที่เสนอคณะกรรมการฯ พิจารณา	หลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการฯ เห็นชอบ
กรณีที่ 1 หลักเกณฑ์ในเขตชุมชนที่กำหนดให้มีอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งขนาดกลาง	
<u>1. หลักเกณฑ์ด้านขนาดของพื้นที่ขาย</u> - ขนาดพื้นที่ 300 - 1,000 ตารางเมตร	<u>1. หลักเกณฑ์ด้านขนาดของพื้นที่ขาย</u> - ขนาดพื้นที่ 300 - 1,000 ตารางเมตร
<u>2. หลักเกณฑ์ด้านที่ตั้งของอาคาร</u>	<u>2. หลักเกณฑ์ด้านที่ตั้งของอาคาร</u>
- อยู่ในเขตเทศบาลที่อยู่นอกเขตผังเมืองรวม เป็นระยะไม่น้อยกว่า 15 กิโลเมตร - ไม่อยู่ตามแนวทางหลวงแผ่นดิน ซึ่งเป็นเส้นทางสำหรับการจราจรผ่านเมือง - อยู่ตามแนวถนนสายหลักหรือถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า 4 ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 20 เมตร - ทางเข้าออกอาคารต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นถนนสายหลักหรือถนนสายประธานไม่น้อยกว่า 100 เมตร - อาคารที่มีความสูงเกินกว่า 10 เมตร ต้องมีระยะห่างจากอาคารราชการที่สำคัญ ศาสนสถาน โบราณสถาน ไม่น้อยกว่า 500 เมตร	- อยู่ในเขตเทศบาลที่อยู่นอกเขตผังเมืองรวม เป็นระยะไม่น้อยกว่า 10 กิโลเมตร - ไม่อยู่ตามแนวทางหลวงแผ่นดิน ซึ่งเป็นเส้นทางสำหรับการจราจรผ่านเมือง - อยู่ตามแนวถนนสายหลักหรือถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า 4 ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 20 เมตร - อยู่ในเขตเทศบาลที่อยู่นอกเขตผังเมืองรวม เป็นระยะไม่น้อยกว่า 10 กิโลเมตร - ไม่อยู่ตามแนวทางหลวงแผ่นดิน ซึ่งเป็นเส้นทางสำหรับการจราจรผ่านเมือง - อยู่ตามแนวถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า 4 ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 20 เมตร
หลักเกณฑ์กลางที่เสนอคณะกรรมการฯ พิจารณา	หลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการฯ เห็นชอบ
	- ทางเข้าออกอาคารต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 14 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 100 เมตร - อาคารที่มีความสูงเกินกว่า 10 เมตร ต้องมีระยะห่างจากอาคารราชการที่สำคัญ ศาสนสถาน โบราณสถาน ไม่น้อยกว่า 500 เมตร

3. หลักเกณฑ์ด้านการควบคุมผลกระทบ ต่อชุมชน - มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (BCR) ไม่เกิน 0.3 - มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ดินที่ขออนุญาต (FAR) ไม่เกิน 1.5 - มีพื้นที่เพื่อการนันทนาการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 - มีที่ว่างด้านหน้า ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร - มีที่ว่างด้านข้าง หรือด้านหลัง ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 15 เมตร - มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 20 ตารางเมตร	3. หลักเกณฑ์ด้านการควบคุมผลกระทบ ต่อชุมชน - มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (BCR) ไม่เกิน 0.3 - มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ดินที่ขออนุญาต (FAR) ไม่เกิน 1.5 - มีพื้นที่เพื่อการนันทนาการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 - มีที่ว่างด้านหน้า ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร - มีที่ว่างด้านข้าง หรือด้านหลัง ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 15 เมตร - มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 20 ตารางเมตร
หลักเกณฑ์กลางที่เสนอคณะกรรมการฯ พิจารณา	หลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการฯ เห็นชอบ
3. หลักเกณฑ์ด้านการควบคุมผลกระทบ ต่อชุมชน (ต่อ) - ที่พักมูลฝอย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหาร และสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก - อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงที่อยู่ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำธาร หรือลำกระโดง ต้องมีที่ว่างอันปราศจากอาคารและสิ่งก่อสร้างใดๆ ในด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะนั้นถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้า	หลักเกณฑ์ด้านการควบคุมผลกระทบ ต่อชุมชน (ต่อ) - ที่พักมูลฝอย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหาร และสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก - อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงที่อยู่ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำธาร หรือลำกระโดง ต้องมีที่ว่างอันปราศจากอาคารและสิ่งก่อสร้างใดๆ ในด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะนั้นถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้า

หลักเกณฑ์กลางที่เสนอคณะกรรมการฯ พิจารณา	หลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการฯ เห็นชอบ
3. <u>หลักเกณฑ์ด้านการควบคุมผลกระทบ</u> <u>ต่อชุมชน (ต่อ)</u> แหล่งน้ำสาธารณะนั้น มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 12 เมตร	<u>หลักเกณฑ์ด้านการควบคุมผลกระทบ</u> <u>ต่อชุมชน (ต่อ)</u> แหล่งน้ำสาธารณะนั้น มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 12 เมตร
หลักเกณฑ์กลางที่เสนอคณะกรรมการฯ พิจารณา	หลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการฯ เห็นชอบ
กรณีที่ 2 หลักเกณฑ์ในเขตชุมชนที่กำหนดให้มีอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งขนาดใหญ่	
1. <u>หลักเกณฑ์ด้านขนาดของพื้นที่ขาย</u> - ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	1. <u>หลักเกณฑ์ด้านขนาดของพื้นที่ขาย</u> - ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป
2. <u>หลักเกณฑ์ด้านที่ตั้งของอาคาร</u> - อยู่ในเขตเทศบาล/อบต. ที่อยู่นอกเขตผังเมืองรวมเป็นระยะไม่น้อยกว่า 15 กิโลเมตร - อยู่ตามแนวถนนสายหลัก หรือถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า 4 ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 40 เมตร	2. <u>หลักเกณฑ์ด้านที่ตั้งของอาคาร</u> - อยู่ในเขตเทศบาล/อบต. ที่อยู่นอกเขตผังเมืองรวมเป็นระยะไม่น้อยกว่า 15 กิโลเมตร - อยู่ตามแนวถนนสาธารณะ หรือทางหลวงแผ่นดินที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 40 เมตร
หลักเกณฑ์กลางที่เสนอคณะกรรมการฯ พิจารณา	หลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการฯ เห็นชอบ
<u>หลักเกณฑ์ด้านที่ตั้งของอาคาร (ต่อ)</u> - ทางเข้าออกอาคารต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นถนนสายหลักหรือถนนสายประธานไม่น้อยกว่า 500 เมตร - อาคารที่มีความสูงเกินกว่า 10 เมตร ต้องมีระยะห่างจากอาคารราชการที่สำคัญ ศาสนสถาน โบราณสถาน ไม่น้อยกว่า 500 เมตร	<u>หลักเกณฑ์ด้านที่ตั้งของอาคาร (ต่อ)</u> - ทางเข้าออกอาคารต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 14 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 500 เมตร - อาคารที่มีความสูงเกินกว่า 10 เมตร ต้องมีระยะห่างจากอาคารราชการที่สำคัญ ศาสนสถาน โบราณสถาน ไม่น้อยกว่า 500 เมตร

หลักเกณฑ์กลางที่เสนอคณะกรรมการฯ พิจารณา	หลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการฯ เห็นชอบ
3. หลักเกณฑ์ด้านการควบคุมผลกระทบ ต่อชุมชน - มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (BCR) ไม่เกิน 0.2 - มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ดินที่ขออนุญาต (FAR) ไม่เกิน 1.5 - มีพื้นที่เพื่อการนันทนาการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 - มีที่ว่างด้านหน้า ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 75 เมตร - มีที่ว่างด้านข้าง หรือด้านหลัง ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 20 เมตร - มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 40 ตารางเมตร - ที่พักรถจักรยานยนต์ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหาร และสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าที่พักรถจักรยานยนต์มีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก	3. หลักเกณฑ์ด้านการควบคุมผลกระทบ ต่อชุมชน - มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (BCR) ไม่เกิน 0.2 - มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ดินที่ขออนุญาต (FAR) ไม่เกิน 1.5 - มีพื้นที่เพื่อการนันทนาการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 - มีที่ว่างด้านหน้า ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 75 เมตร - มีที่ว่างด้านข้าง หรือด้านหลัง ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 20 เมตร - มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 20 ตารางเมตร - ที่พักรถจักรยานยนต์ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหาร และสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าที่พักรถจักรยานยนต์มีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก
หลักเกณฑ์กลางที่เสนอคณะกรรมการฯ พิจารณา	หลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการฯ เห็นชอบ
3. หลักเกณฑ์ด้านการควบคุมผลกระทบ ต่อชุมชน (ต่อ) - อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงที่อยู่ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำธาร หรือลำกระโดง ต้องมีที่ว่างอันปราศจากอาคารและสิ่งก่อสร้างใดๆ ในด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะนั้นถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า	3. หลักเกณฑ์ด้านการควบคุมผลกระทบ ต่อชุมชน (ต่อ) - อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงที่อยู่ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำธาร หรือลำกระโดง ต้องมีที่ว่างอันปราศจากอาคารและสิ่งก่อสร้างใดๆ ในด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะนั้นถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า

10 เมตร ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้น มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 12 เมตร	10 เมตร ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้น มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 12 เมตร
---	---

สรุปและข้อเสนอแนะ

การพิจารณาหลักเกณฑ์การอนุญาตอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งจังหวัดชัยนาท เพื่อจัดทำประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง ประสบความสำเร็จด้วยความเรียบร้อย โดยมีการเปลี่ยนแปลงไปจากหลักเกณฑ์เบื้องต้นที่กำหนดไว้เพียงเล็กน้อย แม้ว่าการพิจารณาร่างประกาศดังกล่าว จะมีการแสดงความคิดเห็นอย่างกว้างขวาง รวมทั้งต้องมีการจัดทำการประชุมพิจารณาเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชน แต่ในที่สุดก็สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ ซึ่งทุกฝ่ายต่างก็มีความเข้าใจในนโยบายและเจตนารมณ์ในอันที่จะช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดกลางและขนาดเล็ก

ในภาพรวมของประเทศหลังจากที่ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย ตั้งแต่ฉบับแรกจนถึงฉบับปัจจุบันเป็นระยะเวลากว่า 14 ปี นั้นได้ส่งผลกระทบต่อกลุ่มผลประโยชน์ต่างๆ ในวงกว้าง ทั้งนี้ตามเจตนารมณ์ของการออกกฎหมาย ก็เพื่อต้องการควบคุมการขยายตัวของธุรกิจขนาดใหญ่ข้ามชาติ ในขณะเดียวกันก็เป็นการกีดกันผู้ประกอบการในประเทศด้วย ซึ่งก็มีทั้งผู้ที่เห็นด้วยและไม่เห็นด้วยกับมาตรการดังกล่าว และในหลายๆ พื้นที่ เช่น

จังหวัดอุบลราชธานี จังหวัดสุรินทร์ จังหวัดศรีสะเกษ ได้มีการขอแก้ไขข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงฯ โดยผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร (พรบ.ควบคุมอาคาร 2522 มาตรา 10 (2) และมาตรา 18 (2)) เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งได้ แต่สำหรับบางพื้นที่ เช่น จังหวัดเชียงราย จังหวัดระยอง และอุทัยธานี ได้มีความพยายามในการก่อสร้าง Supercenter ขนาดใหญ่ แต่ก็ถูกประชาชนในพื้นที่ต่อต้านอย่างหนัก อย่างไรก็ตาม จากการวิเคราะห์จากผลที่เกิดขึ้นในมิติต่างๆ รวมทั้งข้อคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องทั้งหลาย จะเป็นแนวทางนำไปสู่การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงนโยบาย และการนํานโยบายไปปฏิบัติให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ทางเลือกของนโยบายที่รัฐบาลกำหนดให้ช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดกลางและขนาดเล็กโดยมาตรการด้านผังเมืองนั้น อาจจะไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้มากนัก หากยังมีการแข่งขันทางการค้าที่ไม่เป็นธรรม แต่อย่างไรก็ตามมาตรการทางด้านผังเมืองก็เป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องดำเนินการควบคู่กันไปกับมาตรการทางการค้า เพื่อแบ่งแยกพื้นที่การให้บริการซึ่งทำให้

ร้านค้าปลีกขนาดเล็กในชุมชนสามารถอยู่รอดได้ ทั้งนี้ร้านค้าปลีกขนาดเล็กต้องมีการปรับปรุงสินค้า และการให้บริการให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งในประเทศต่างๆ ทั่วโลกก็นำมาตรการผังเมืองมาใช้แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ แต่ในประเทศไทยยังขาดความรู้ความเข้าใจเรื่องการผังเมือง ดังนั้น จึงต้องมีการประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างความเข้าใจให้ชัดเจนยิ่งขึ้น

2. ควรมีการกำหนดกลุ่มเป้าหมายในการ แก้ไขปัญหาให้ชัดเจน เพื่อให้ผู้นำนโยบายไป ปฏิบัติ และผู้เกี่ยวข้องมีความเข้าใจอย่างแท้จริง ซึ่งเป็นเรื่องของการจัดกระบวนการสื่อสาร โดย เปิดโอกาสให้ผู้เกี่ยวข้องทั้งหลายร่วมระบุประเด็น ปัญหาและกำหนดกลุ่มเป้าหมาย ดังเช่นที่เคย ดำเนินการในคณะกรรมการร่างพระราชบัญญัติ ประกอบธุรกิจการค้าปลีกค้าส่ง และที่สำคัญควรมี การจัดทำประชาพิจารณ์อย่างถูกต้อง

3. การกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สิน ซึ่งเป็นมาตรฐานในการกำหนดที่ตั้งและ การพัฒนาพื้นที่ของร้านค้าปลีก ควรจะมีรากฐาน มาจากการค้นคว้าวิจัยจากตัวอย่างที่ได้ปฏิบัติ มาแล้วอย่างได้ผล รวมทั้งต้องมีการพิจารณา กลั่นกรองอย่างเป็นระบบ และเปิดโอกาสให้ผู้มี

ส่วนเกี่ยวข้อง (Stakeholders) ให้ข้อมูลและ ข้อคิดเห็น

4. การกำหนดเงื่อนไขเวลาการนำนโยบายไป ปฏิบัติในระยะเวลายั่งยืน อาจเกิดจากแรง กดดันของผู้ประสบปัญหาที่ต้องการเร่งรัดให้ รัฐบาลช่วยเหลือ ทำให้ไม่มีความเหมาะสมที่จะ กำหนดเงื่อนไขที่มีขั้นตอนในการพิจารณาจัดทำ หลักเกณฑ์ที่มีรายละเอียดยุ่งยากซับซ้อน และเป็น สิ่งที่ยังไม่เคยปฏิบัติมาก่อน เพราะจะสร้างความ ยุ่งยากต่อผู้มีอำนาจตัดสินใจในระดับต่างๆ รวมทั้ง ผู้นำนโยบายไปปฏิบัติในด้านการควบคุมดูแลให้ เป็นไปตามมาตรการนั้นๆ อันอาจนำไปสู่การ สร้างปัญหาอื่นๆ ที่คาดไม่ถึงได้

5. ในกรณีของการกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สิน โดยใช้หลักการของ Zoning Ordinances นั้น อาจสร้างผลกระทบที่คาดไม่ถึง ต่อการพัฒนาชุมชนได้ ดังนั้น แนวทางแก้ไขใน กรณีนี้ คือเปิดโอกาสให้ผู้เกี่ยวข้องเข้ามามีส่วนร่วม พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ที่จะใช้ในการกำกับ ควบคุม และสร้างกลไกให้เกิดการกระจายอำนาจ ในการตัดสินใจให้ท้องถิ่นสามารถใช้ดุลยพินิจสร้าง หลักเกณฑ์ในรายละเอียดได้ด้วยตัวเอง โดยมี กรอบหรือแนวทางปฏิบัติจากส่วนกลางกำกับด้วย

บรรณานุกรม

กาญจนา นพพันธ์, *คำปลีกไทยในมุมมองต่างชาติ* ; ส่งเสริมการลงทุน, มีนาคม 2559.

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 พ.ศ. 2550-2554.

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 พ.ศ. 2555-2559.

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, *โครงการรณรงค์เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางและจัดทำผังเมืองรวม* ;งานวิจัยเสนอต่อสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, พฤษภาคม 2547.

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518.

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518. (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม 2558)

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535.

พัชรีย์ สิริโรตส, *คู่มือการมีส่วนร่วมของประชาชน* ; อีพีเอ ปริทัศน์ เล่มที่ 5, พ.ศ. 2546 กรุงเทพมหานคร : มูลนิธิปริญญาโทนักบริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

มาตรการและหลักเกณฑ์ด้านผังเมืองในเรื่องคำปลีกค้าส่ง, เอกสารประกอบการสัมมนา ; มีนาคม 2546, โรงแรมปรีนซ์พาเลซ กรุงเทพมหานคร.

มาลินี เศรษฐนันท์, *การนำนโยบายไปปฏิบัติ : นโยบายแก้ไขปัญหาค้าปลีกค้าส่งด้วยมาตรการผังเมือง* ; รายงานวิจัยหลักสูตรประกาศนียบัตรชั้นสูง การบริหารงานภาครัฐและกฎหมายมหาชน รุ่นที่ 2 สถาบันพระปกเกล้า 2546.

มูลนิธิสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย : TDR.

เรวดี รัตนานุกูล และสุนันทา จารุวัฒนชัย, *ทิศทางธุรกิจค้าปลีกไทย* ; ฝ่ายภาคการผลิต สายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย, กรุงเทพฯ 2543.

ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยวิธีการประกาศเชิญชวนให้ผู้มีส่วนได้เสียไปตรวจดูแผนผังพ.ศ. 2540.

วิไล วงศ์สืบชาติ , *การมีลักษณะแบบเมือง : จากอดีตสู่อนาคต* ; วารสารประชากรศาสตร์ ปีที่ 9 ฉบับที่ 1 มีนาคม 2536

วิไล วงศ์สืบชาติ , *สภาวะแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิต* ; วารสารประชากรศาสตร์ ปีที่ 8 ฉบับที่ 2 กันยายน 2535

วินัส พิฆณิชัย , *สถิติสำหรับนักสังคมศาสตร์* , พิมพ์ครั้งที่เจ็ด (กรุงเทพมหานคร ; คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ , 2537)

สำนักงานส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ พ.ศ. 2560.

- เศรษฐกิจปริทัศน์ , ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย ; ธันวาคม 2559.หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง. เอกสารประกอบการสัมมนา ; กุมภาพันธ์ 2546, กลุ่มงานมาตรฐานและกลุ่มงานวิเคราะห์วิจัย กรมโยธาธิการและผังเมือง
- เอกบุญ วงศ์สวัสดิ์กุล (พ.ศ. 2558). *ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายผังเมือง พร้อมด้วย พรบ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 และกฎหมายประกอบ*. กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม
- Alexander, Ernest R. (1995). *Approaches to Planning*. Luxemburg: Gordon and Breach Science Publishers SA, pp.130-131
- Barlow, James (1995). *Public Participation in Urban Development: The European Experience*. London: Policy Study Institute.
- Ho Chin Siong (2003). *An Introduction to Japanese City Planning*. Malaysia: University Technology Malaysia, p.65.
- Lynch, Kevin., *Site Planning* (2nd. ,ed. ; Cambridge: The M.I.T. Press,1973)