

**การใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมือง
สำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่**

อิทธิพล เนธิยุคต์ สิงขรแก้ว

หลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชารัฐประศาสนศาสตร์ วิทยาลัยการบริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยบูรพา

**THE USE OF THE BUILDING CONTROL ACT AND THE CITY PLANNING ACT
FOR URBAN DEVELOPMENT OF LARGE LOCAL GOVERNMENT ORGANIZATIONS**

Ittipol Nethiyakupt Singkhonkaew

Doctor of Philosophy Program Department of Public Administration College of Public Administration

Burapa University, Chon Buri Thailand

E-mail address: Itt_sing@yahoo.com

วันที่รับบทความ (Received) 5 กรกฎาคม 2562

วันที่ได้รับบทความฉบับแก้ไข (Revised) 28 ธันวาคม 2564

วันที่ตอบรับบทความ (Accepted) 18 กรกฎาคม 2562

บทคัดย่อ

การศึกษาวิจัยครั้งนี้มี 2 วัตถุประสงค์ คือ 1) ศึกษาสภาพปัญหาการควบคุมอาคารและการผังเมือง เพื่อการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ และ 2) ศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาการควบคุมอาคารและการผังเมือง สำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ ผลการศึกษาพบว่า การใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ในปัจจุบันมีปัญหาเกิดมาจาก 3 ด้าน คือ 1) ด้านกฎหมาย 2) ด้านองค์กรภาครัฐ 3) ด้านประชาชน

ปัญหาการใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ที่ต้องได้รับการแก้ไขทั้ง 3 ด้านนี้ย่อมมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

คำสำคัญ: กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายการผังเมือง การพัฒนาเมือง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่

Abstract

This research had two objectives: 1) To study the problems of building control and city planning for urban development of large local government organizations and 2) To study guidelines for solving building control problems and urban planning for urban development of large local administrative organizations. The results of the study showed that the use of the building control act and the urban planning act for urban development of large local

government organizations at present have problems arose from 3 aspects: 1) the acts 2) government organization and 3) people

The problems of using the building control act and urban planning act for urban development of large local government organizations in these 3 aspects need to be solved effectively and efficiently.

Keywords: building control act, town plan act, urban development, large local government organization

บทนำ

จากการศึกษาค้นคว้าข้อมูลจากแหล่งต่างๆ พบว่าปัจจุบันในโลกใบนี้มนุษย์มีความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยและอาคารประเภทอื่นๆ เพื่อใช้ประโยชน์กิจกรรมต่างๆ เมื่อมีการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ มากขึ้นเท่าใด ปัญหาของเมืองก็มีเพิ่มมากขึ้นเป็นเงาตามตัว ถ้าหากไม่มีการวางผังเมืองที่ดีไว้ล่วงหน้าสำหรับรองรับการเจริญเติบโตของเมืองไว้และเป็นไปตามความต้องการหรือเพื่อสนองตอบต่อความต้องการหรือความจำเป็นของประชากรเมืองไม่ได้เท่าที่สมควรแล้ว ก็อาจย่อมจะก่อให้เกิดปัญหาเรื่องของประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการผังเมืองที่นำไปสู่ความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง

เมืองจะมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยประชาชนจะมีความสุขสบายในการดำรงชีพ ย่อมต้องขึ้นอยู่กับการจัดวางความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมืองด้วย การกำหนดรูปแบบของการก่อสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ การวางผังเมือง ก็ต้องสามารถสนองตอบต่อประโยชน์การใช้สอย การสร้างความเป็นระเบียบของบ้านเมืองและการส่งเสริมบ้านเมืองให้เจริญก้าวหน้า ดังนั้นในเรื่องของการก่อสร้างอาคารและการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งในการพัฒนาเมืองทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมที่ดีในโลกใบนี้ด้วย เมืองหรือชุมชนเมืองที่ดีต้องเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่มีการพัฒนาเมืองอย่างสอดคล้องกับสถานะของเมืองๆ นั้น สามารถทำให้ประชาชนในเมืองมีความเป็นอยู่ที่ดีมีคุณภาพชีวิตที่ดี และมีสภาพแวดล้อมที่ดีและเหมาะสม เมืองที่ດີนั้นจึงจะต้องมีส่วนประกอบต่างๆ เหล่านี้ เช่น 1) มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ดีของการผังเมืองและต้องสอดคล้องกับกายภาพของพื้นที่ ที่ตั้งของเมืองเมืองนั้นด้วย 2) มีรูปแบบหรือลักษณะทางกายภาพของสิ่งปลูกสร้างที่เหมาะสมหรือสอดคล้องกันของเมือง 3) สามารถสนองตอบต่อความต้องการของประชาชนชุมชนหรือสังคมเมืองนั้นๆ 4) มีการบำรุงรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติและศิลปวัฒนธรรมที่ดี 5) มีการพัฒนาคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่และชีวนามัยที่ดีของประชาชน 6) มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการการอนุรักษ์พลังงานที่ดีของเมือง 7) มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาสภาพปัญหาการควบคุมอาคารและการผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่
2. ศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาการควบคุมอาคารและการผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่

ขอบเขตของการศึกษาวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

- 1) สภาพแวดล้อมของชุมชนเมืองที่เกิดจากการอยู่อาศัยของประชาชน โดยครอบคลุมเรื่องการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างอื่นๆ ของประชาชนหรือของหน่วยงานภาครัฐ และสภาพแวดล้อมอื่นๆ
- 2) การใช้กฎหมายควบคุมอาคารกฎหมายผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ ที่เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในระดับที่มีค่าเฉลี่ยความรุนแรงของปัญหาอยู่ที่ระดับมาก
- 3) แนวทางในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่

2. ขอบเขตด้านประชากร

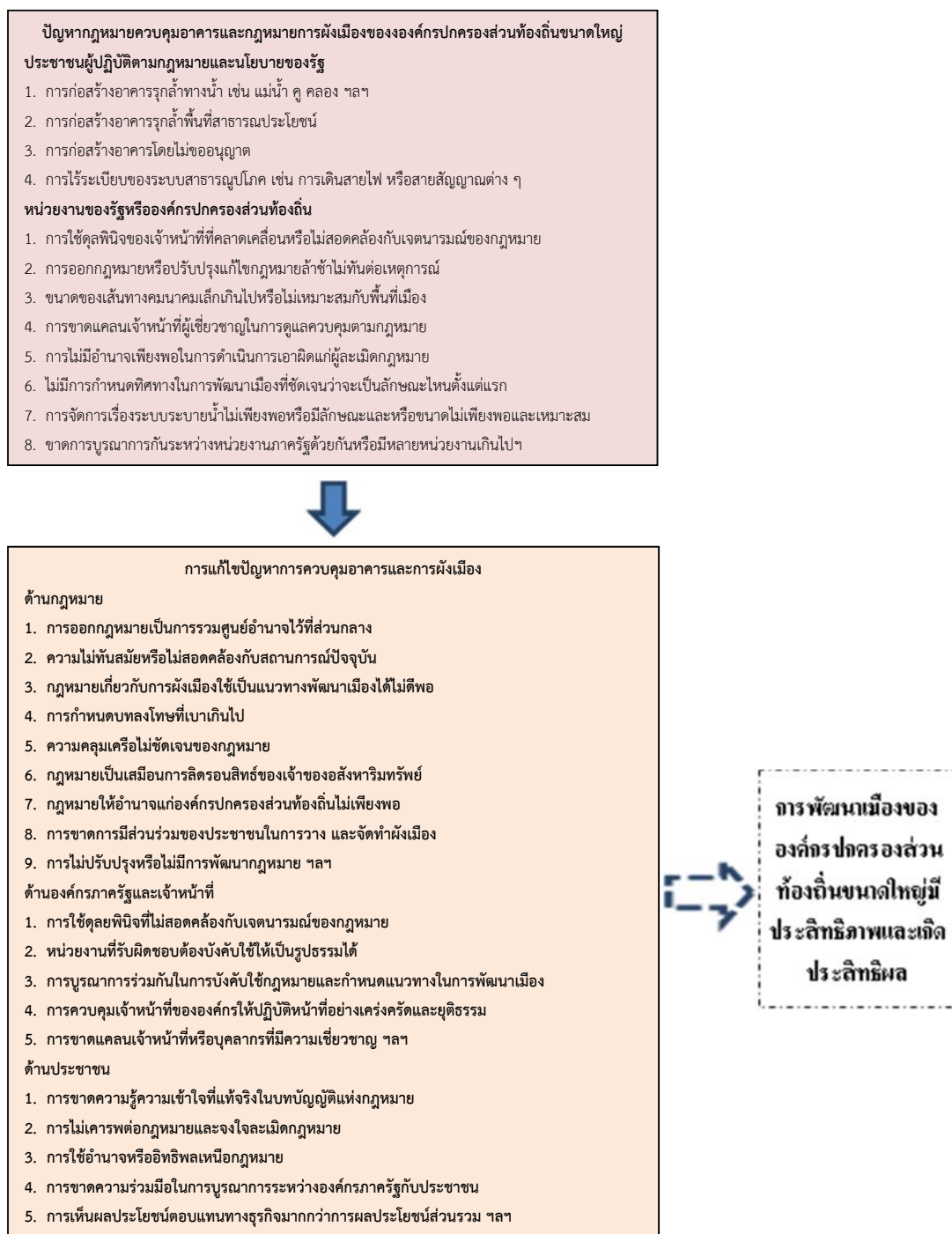
ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ หมายถึง ผู้ให้ข้อมูลสำหรับการสัมภาษณ์เชิงลึกที่เป็นระดับสายงานผู้บริหารในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น 1) นายกเทศมนตรี หรือรองนายกเทศมนตรี จำนวน 5 ท่าน 2) ปลัดเทศบาล หรือรองปลัดเทศบาล จำนวน 5 ท่าน 3) ผู้อำนวยการสำนักการช่าง จำนวน 5 ท่าน 4) เจ้าหน้าที่ระดับผู้อำนวยการส่วน จำนวน 5 ท่าน 5) เจ้าหน้าที่ระดับหัวหน้าฝ่าย จำนวน 5 ท่าน

ประชากร หมายถึง กลุ่มผู้ให้ข้อมูลตอบแบบสำรวจสอบถามตามกลุ่มการปฏิบัติหน้าที่ โดยแบ่งเป็น กลุ่ม 1) เจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศบาลหรือรองนายกที่รับผิดชอบ) จำนวน 209 ท่าน กลุ่ม 2) หัวหน้าส่วนราชการระดับปลัดเทศบาล จำนวน 209 ท่าน กลุ่ม 3) หัวหน้าส่วนราชการระดับผู้อำนวยการ จำนวน 209 ท่าน กลุ่ม 4) หัวหน้าส่วนราชการระดับหัวหน้าฝ่าย จำนวน 209 ท่าน กลุ่ม 5) เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติตามตำแหน่งหน้าที่สายวิชาการ จำนวน 209 ท่าน กลุ่ม 6) เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติตามตำแหน่งหน้าที่สายผู้ปฏิบัติ จำนวน 209 ท่าน กลุ่ม 7) ผู้ให้ข้อมูลที่ไม่จัดอยู่ใน กลุ่ม 1 – 6 จำนวน 209 ท่าน

การค้นคว้าข้อมูลครอบคลุมหน่วยงานและจากส่วนต่างๆ กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายการผังเมือง ฯลฯ และจากประสบการณ์การทำงานที่ผู้วิจัยปฏิบัติงานมาทั้งงานประจำตามหน้าที่และงานอื่นๆที่เกี่ยวข้องมานานมากกว่า 20 ปี

3. ขอบเขตด้านเวลา

เป็นการศึกษาและค้นคว้าข้อมูล ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ.2558 – ธันวาคม พ.ศ. 2561



กรอบแนวคิดในการวิจัย

ระเบียบวิธีการศึกษาวิจัย (Research Methodology)

การศึกษาวิจัยเรื่อง “การใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่” ผู้วิจัยมุ่งศึกษาปัญหาจากการที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาด

ใหญ่ใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมืองเป็นเครื่องมือในการพัฒนาเมืองและสภาพแวดล้อมของเมืองให้เกิดประสิทธิภาพและมีประสิทธิภาพเพียงไร เพื่อให้เกิดเป็นรูปธรรมอย่างชัดเจนและเกิดขึ้นเป็นหลักฐานเชิงประจักษ์

รูปแบบวิธีดำเนินการวิจัยและแหล่งข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยใช้วิธีการวิจัยแบบผสม (Mixed Method) โดยจะแบ่งการศึกษาข้อมูลเป็น 3 ส่วน ตามลำดับดังนี้

ส่วนที่ 1 ใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) เป็นตัวเริ่มการวิจัย โดยเป็นการศึกษาสภาพปัญหาการการใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมือง ข้อมูลการวิวัฒนาการด้านการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ รวมทั้งข้อจำกัดและปัญหาต่างๆจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ของพื้นที่ที่ขาดการพัฒนาและได้รับการพัฒนาแล้ว กฎหมาย ระเบียบ ข้อกำหนด ฯลฯ แล้วนำไปเป็นข้อมูลในการสร้างแบบสำรวจสอบถาม สำหรับการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research)

ส่วนที่ 2 ใช้การศึกษาวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) และเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ควบคู่กัน โดยนำข้อมูลที่ได้จากการค้นคว้าส่วนที่ 1 มาสร้างแบบสำรวจสอบถาม สำหรับการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) และใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยการสัมภาษณ์เชิงลึกเพื่อเป็นข้อมูลสนับสนุนและยืนยันความถูกต้องของข้อมูลจากแบบสำรวจ

ส่วนที่ 3 ใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยการสัมภาษณ์เชิงลึกเพื่อให้ได้แนวทางหรือข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่

การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ

1. ศึกษาสภาพปัญหาการใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ (ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2)

วิธีการได้ข้อมูลมาวิเคราะห์

- 1) ศึกษาวิเคราะห์จากภาพถ่ายสภาพลักษณะปัญหาและความเสื่อมโทรมที่พบเห็น
- 2) ศึกษาจากกฎหมายต่างๆ ทั้งพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ข้อกำหนด เทศบัญญัติ ระเบียบ ฯลฯ ที่เกี่ยวข้อง ทางด้านการควบคุมอาคาร ด้านการผังเมืองและด้านการพัฒนาเมือง
- 3) ศึกษาวิเคราะห์จาก เอกสาร บทความ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 4) จากแบบสำรวจข้อมูล เกี่ยวกับปัญหาด้านการควบคุมอาคาร ด้านการผังเมือง ด้านการพัฒนาเมือง
- 5) การสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารราชการส่วนท้องถิ่น ที่มีประสบการณ์ ด้านการควบคุมอาคาร หรือด้านการผังเมือง หรือด้านการพัฒนาเมือง

แหล่งข้อมูล

- 1) สังเกตการณ์จากสภาพความเป็นจริงของปัญหา ภาพถ่ายสภาพปัญหาในพื้นที่ต่างๆ ของกายภาพเมือง
 - 2) พระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ข้อกำหนด เทศบัญญัติ ระเบียบ ฯลฯ ที่เกี่ยวข้อง ทางด้านการควบคุมอาคาร ด้านการผังเมืองและด้านการพัฒนาเมือง
 - 3) เอกสาร บทความ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
 - 4) เจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง
 - 5) ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ระดับบริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
2. ศึกษาแนวทางการใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมือง เพื่อการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ ให้เกิดประสิทธิภาพ (ส่วนที่ 3)

วิธีการได้ข้อมูลมาวิเคราะห์

- 1) การสัมภาษณ์เชิงลึกเจ้าหน้าที่ระดับผู้บริหารราชการส่วนท้องถิ่น ที่มีประสบการณ์ ด้านการควบคุมอาคาร หรือด้านการผังเมือง หรือด้านการพัฒนาเมือง
- 2) เอกสาร บทความ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ที่ใช้เป็นแหล่งข้อมูล
- 3) การสังเกตการณ์พื้นที่จริงขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ ที่ผู้วิจัยกำหนดให้เป็นแหล่งข้อมูล

แหล่งข้อมูล

- 1) เจ้าหน้าที่ระดับผู้บริหารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ที่ผู้วิจัยคัดเลือก
- 2) ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ที่ผู้วิจัยคัดเลือก
- 3) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ที่ผู้วิจัยคัดเลือก

ส่วนที่ 1 การวิจัยเชิงคุณภาพ

การวิเคราะห์ข้อมูลจากเอกสารและข้อมูลต่างๆที่ค้นคว้าประกอบ

การวิจัยเชิงคุณภาพ จะใช้การศึกษาจากการสังเกตการณ์ ภาพถ่าย เอกสาร วารสาร สื่อสิ่งพิมพ์ กฎหมาย ระเบียบ ข้อกำหนดต่างๆ การสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับประสิทธิภาพและประสิทธิผลการใช้กฎหมายควบคุมอาคารและการผังเมืองเพื่อการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่

วิธีการวิจัย

การศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพในส่วนนี้ ผู้วิจัยกำหนดที่จะใช้องค์กรที่เป็นแหล่งข้อมูลด้านเอกสาร วารสาร สื่อสิ่งพิมพ์ ภาพถ่ายพื้นที่ที่ขาดการพัฒนา พื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาแล้ว กฎหมาย ระเบียบ ข้อกำหนด ฯลฯ สำหรับศึกษาข้อมูลส่วนที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะภาครัฐส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค ส่วนท้องถิ่น

แหล่งข้อมูล

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 – 11, พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่ปรับปรุงแก้ไข, พระราชบัญญัติการผังเมือง พุทธศักราช 2518 และที่ปรับปรุงแก้ไข, พระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2535, พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535, พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547, พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496, กฎหมาย กฎกระทรวง ประกาศ ระเบียบ เอกสาร บทความ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ระยะเวลาในการเก็บข้อมูล

ใช้เวลาในการเก็บข้อมูลคุณภาพตั้งแต่ เดือน มกราคม พ.ศ.2558 – ธันวาคม พ.ศ. 2560

ส่วนที่ 2 การวิจัยเชิงปริมาณและการวิจัยเชิงคุณภาพ

2.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

เป็นการรวบรวมข้อมูลจากแบบสำรวจสอบถามจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ จำนวน 209 แห่ง โดยเป็นการสอบถามข้อมูลจากผู้นำองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เจ้าหน้าที่ระดับบริหารส่วนราชการและเจ้าหน้าที่ระดับปฏิบัติงาน ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับงานด้านการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ด้านการผังเมือง ด้านการพัฒนาเมือง โดยใช้แบบสอบถามชนิดปลายปิด จากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ (เมืองพัทยา) 1 แห่ง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นระดับเทศบาลนคร จำนวน 30 แห่ง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นระดับเทศบาลเมือง 178 แห่ง โดยแบบสำรวจสอบถามนี้มีการตรวจสอบและให้การรับรองจากผู้เชี่ยวชาญแล้ว

ประชากรที่ใช้ศึกษาในครั้งนี้ คือ เจ้าหน้าที่ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมือง ที่ปฏิบัติหน้าที่อยู่ในหน่วยงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ จำนวน 209 แห่ง ทุกระดับ 8 ชุดแบบสำรวจสอบถาม โดยมีตำแหน่งแยกเป็นกลุ่มหน้าที่ ได้แก่ กลุ่ม 1 นายกเทศบาลหรือรองนายกฯ กลุ่ม 2 หัวหน้าส่วนราชการระดับปลัดเทศบาล กลุ่ม 3 หัวหน้าส่วนราชการระดับผู้อำนวยการ กลุ่ม 4 หัวหน้าส่วนราชการระดับหัวหน้าฝ่าย กลุ่ม 5 เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติสายวิชาการ กลุ่ม 6 เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติสายวิชาชีพ กลุ่ม 7 ผู้ให้ข้อมูลที่ไม่จัดอยู่ใน กลุ่ม 1 – 6

โดยในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยคัดเลือกองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ที่อยู่ในระดับเทศบาลเมือง เทศบาลนคร และเมืองพัทยา ในการส่งแบบสำรวจสอบถามเพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงปริมาณ รวมทั้งสิ้น 209 แห่ง โดยแบ่งเป็น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ (เมืองพัทยา) 1 แห่ง เทศบาลนคร 30 แห่ง เทศบาลเมือง 178 แห่ง

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการเก็บข้อมูลการวิจัยเชิงปริมาณครั้งนี้ ผู้วิจัยใช้แบบสำรวจสอบถามชนิดปลายปิด จำนวนรวม 38 ข้อ แบ่งเป็นคำถามด้านการควบคุมอาคาร จำนวน 12 ข้อ ด้านการผังเมือง จำนวน 14 ข้อ

ด้านการพัฒนาเมือง 12 ข้อ โดยให้ผู้ตอบแบบสำรวจสอบถามเลือกตอบเพียงคำตอบเดียวจากตัวเลือกระดับความรุนแรงของปัญหา 5 ระดับ คือ 1. ไม่มีปัญหา 2. มีปัญหาน้อย 3. มีปัญหามาก 4. มีปัญหามาก 5. มีปัญหามากที่สุด แต่ในครั้งนี้จะใช้เพียง 4 ระดับ คือ 1 หมายถึง ไม่มีปัญหา, 2 หมายถึง มีปัญหาน้อย, 3 หมายถึง มีปัญหามาก, 4 หมายถึง มีปัญหามากที่สุด

การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้นำแบบสำรวจสอบถามที่สร้างขึ้นสำหรับการวิจัยไปทดสอบความเที่ยงตรงและความเชื่อมั่น ดังนี้

การหาความเที่ยงตรง (Validity) โดยการศึกษาค้นคว้าจากตำรา เอกสาร และงานวิจัย ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามไปให้อาจารย์ที่ปฏิบัติงานนิพนธ์ และผู้เชี่ยวชาญ พิจารณาตรวจสอบความเที่ยงตรง (Content Validity) ของเนื้อหา ตามทฤษฎีที่ใช้เป็นกรอบในการวิจัย หลังจากนั้นจึงนำข้อเสนอแนะที่ได้กลับมาทำการปรับปรุงแบบสำรวจสอบถามให้สมบูรณ์

ผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบเครื่องมือสำหรับใช้ในการวิจัยเชิงปริมาณ ได้แก่

1. นายธีรยุทธ นวลมณี อดีตผู้อำนวยการสำนักงานการช่าง ระดับ 9 เทศบาลเมืองมาบตาพุด
2. ผศ.ดร.อุเทน ทองทิพย์ อาจารย์ประจำคณะมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร
3. ดร.สุปราณี ธรรมพิทักษ์ รองคณบดีวิทยาลัยการบริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยบูรพา

โดยผู้วิจัยได้ตั้งคำถามในการวิจัยเชิงปริมาณครั้งนี้ จำนวนรวม 43 ข้อ แบ่งเป็น คำถามด้านควบคุมอาคาร 14 ข้อ ด้านการผังเมือง 15 ข้อ ด้านการพัฒนาเมือง 14 ข้อ คะแนนเฉลี่ยค่าความเที่ยงตรง 0.76 มีคำถามที่ผู้เชี่ยวชาญให้ความคิดเห็นแล้วมีค่าคะแนนเฉลี่ยต่ำกว่า 0.50 คือได้เพียง 0.33 จำนวน 5 ข้อ แบ่งเป็น ด้านการควบคุมอาคาร 2 ข้อ ด้านการผังเมือง 1 ข้อ ด้านการพัฒนาเมือง 2 ข้อ ทำให้จำนวนคำถามในแบบสำรวจสอบถามเพื่อการวิจัยเชิงปริมาณเหลือเพียง 38 ข้อ แบ่งเป็นด้านการควบคุมอาคาร จำนวน 12 ข้อ ด้านการผังเมือง จำนวน 14 ข้อ ด้านการพัฒนาเมือง 12 ข้อ การทดสอบความเชื่อมั่น (Try out) ก่อนที่จะนำแบบสอบถามไปใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยผู้วิจัยได้นำแบบสอบถาม จำนวน 20 ชุด ไปทำการทดสอบความเชื่อมั่นกับกลุ่มตัวอย่าง ที่ไม่ใช่กลุ่มประชากรของการวิจัยในครั้งนี้ คือ เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องกับการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมือง ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษกรุงเทพมหานคร แล้วนำวิเคราะห์หาคุณภาพของเครื่องมือ โดยคำนวณหาค่าความสอดคล้องภายใน (Internal Consistency) และค่าความเชื่อมั่น (Reliability) โดยใช้ดัชนีความเที่ยงตรงของ ครอนบาค α ซึ่งพบว่า มีค่า .98 นั้นย่อมหมายความว่าแบบสอบถามมีความเชื่อมั่นสูง เหมาะสมที่จะนำไปใช้สอบถามกลุ่มประชากรได้

ส่งแบบสำรวจสอบถามไปยังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ จำนวน 209 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 100 ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ แห่งละ 8 ชุด รวมทั้งหมด 1672 ชุด แบ่งกลุ่มตามการปฏิบัติหน้าที่ 1) เจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศบาลหรือรองนายกที่รับผิดชอบ) 2) หัวหน้าส่วนราชการระดับปลัดเทศบาล 3) หัวหน้าส่วนราชการระดับผู้อำนวยการ 4) หัวหน้าส่วนราชการระดับหัวหน้าฝ่าย 5) เจ้าหน้าที่

ผู้ปฏิบัติตามตำแหน่งหน้าที่สายวิชาการ 6) เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติตามตำแหน่งหน้าที่สายผู้ปฏิบัติ 7) ผู้ให้ข้อมูลที่ไม่จัดอยู่ใน กลุ่ม 1 – 6

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใหญ่ส่งแบบสำรวจสอบถามกลับคืน 101 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 48.32 ของจำนวนทั้งหมด ได้รับแบบสำรวจสอบถามกลับคืนรวม 769 ชุด คิดเป็นร้อยละ 46 ของแบบสำรวจสอบถามทั้งหมด แบบสำรวจสอบถามที่ได้รับคืนเฉลี่ย 7.61 ชุดต่อแห่ง

ระยะเวลาในการเก็บข้อมูล

ใช้เวลาในการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณด้วยแบบสำรวจ ตั้งแต่ เดือนมีนาคม พ.ศ. 2561 ถึง เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2561

การวิเคราะห์ข้อมูล

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ โดยสถิติที่ใช้ในการนำเสนอข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูล ระดับความรุนแรงของปัญหาประกอบด้วย 1) ค่าร้อยละ (Percentage) 2) ค่าความถี่ (Frequency) 3) ค่ามัธยฐานเลขคณิต (Mean) และ 4) ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard deviation)

เนื่องจากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามมีสัดส่วนผู้ตอบระดับปานกลางจำนวนค่อนข้างมาก เพื่อป้องกันความคลาดเคลื่อนของการแปลความหมาย ผู้วิจัยจึงตัดข้อมูลระดับปานกลางออกจากการวิเคราะห์ คงเหลือเกณฑ์การให้คะแนน 4 ระดับ ดังนี้ 1 หมายถึง ไม่มีปัญหา, 2 หมายถึง มีปัญหาน้อย, 3 หมายถึง มีปัญหามาก, 4 หมายถึง มีปัญหามากที่สุด

โดยเกณฑ์ในการแบ่งกลุ่มค่าคะแนนระดับความคิดเห็น แบ่งเป็น 4 ระดับ โดยใช้ค่าทางสถิติ คะแนนเฉลี่ยคณิตศาสตร์ กำหนดช่วงการวัดคือ

ค่าความกว้างอันตรภาคชั้น		=	(ค่าสูงสุด – ค่าต่ำสุด) / จำนวนระดับชั้นที่แบ่ง
		=	(4 – 1) / 4 = 0.75
3.26-4.00	หมายถึง	มีความรุนแรงของปัญหามากที่สุด	
2.51-3.25	หมายถึง	มีความรุนแรงของปัญหา	
1.76-2.50	หมายถึง	มีความรุนแรงของปัญหาน้อย	
1.00-1.75	หมายถึง	มีความรุนแรงของปัญหาน้อยมาก	

2.2 การรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์เชิงลึก

เป็นการสัมภาษณ์เชิงลึกเจ้าหน้าที่ระดับผู้บริหารที่มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยจะครอบคลุมงานด้านการควบคุมอาคาร ด้านการผังเมือง และด้านการพัฒนาเมือง จำนวน 12 คำถาม ที่คัดเลือกมาจากแบบสำรวจสอบถาม เพื่อสนับสนุนและเป็นการยืนยันความถูกต้องของแบบสำรวจสอบถามและเป็นการสะท้อนปัญหาการใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมืองเพื่อการพัฒนาเมืองของเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร แล้วนำมาวิเคราะห์เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เที่ยงตรงและลึกซึ้งมากที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสัมภาษณ์เชิงลึก เป็นการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In-depth Interview) จากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

(Key Informants) ได้แก่ 1) นายกเทศมนตรี หรือรองนายกเทศมนตรี จำนวน 5 ท่าน 2) ปลัดเทศบาล หรือรองปลัดเทศบาล จำนวน 5 ท่าน 3) ผู้อำนวยการสำนักงานการช่าง จำนวน 5 ท่าน 4) เจ้าหน้าที่ระดับผู้อำนวยการส่วน จำนวน 5 ท่าน 5) เจ้าหน้าที่ระดับหัวหน้าฝ่าย จำนวน 5 ท่าน

แหล่งข้อมูล

ผู้วิจัยได้กำหนดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ ระดับเทศบาลนครที่มีปัญหายั่งยืนในการใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมืองเพื่อใช้เป็นตัวแทนในการสัมภาษณ์เชิงลึก 5 แห่ง โดยเลือกมาจาก 4 ภาคของประเทศไทย ภาคละ 1 แห่ง และจากพื้นที่เขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร 1 แห่ง สำหรับเป็นตัวแทนของภาคกลาง ประกอบด้วย 1) ภาคเหนือ เทศบาลนครเชียงใหม่ 2) ภาคตะวันออก เทศบาลนครแหลมฉบัง 3) ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เทศบาลนครขอนแก่น 4) ภาคใต้ เทศบาลนครภูเก็ต และ 5) ปริมณฑลหรือภาคกลาง เทศบาลนครรังสิต

เครื่องมือที่ใช้ในการสัมภาษณ์ ประกอบด้วย

1. คำถามในการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก เป็นเครื่องมือที่ผู้วิจัยเป็นผู้สร้างขึ้นโดยนำมาจากคำถามที่ใช้ในการถามของแบบสำรวจสอบถาม คัดเลือกจากประเด็นปัญหาที่มีค่าความถี่เฉลี่ยมากที่สุดรวมกับค่าความถี่เฉลี่ยมาก มากไปหาน้อยจำนวน 12 ข้อ ทั้งนี้เป็นการศึกษาประเด็นคำถามที่ใช้ตอบวัตถุประสงค์ของการศึกษาสภาพปัญหาการควบคุมอาคารและการผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ โดยใช้วิธีการตั้งคำถามแบบที่มีความเข้าใจง่าย เป็นคำถามแบบปลายเปิดและไม่เป็นคำถามแบบมีลักษณะชี้นำ

2. เอกสารแบบคำถามและเครื่องบันทึกเสียง เพื่อใช้สำหรับการบันทึกข้อมูลโดยละเอียดจากผู้ให้ข้อมูลการสัมภาษณ์เชิงลึก

ระยะเวลาในการเก็บข้อมูล

ใช้เวลาในการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพตั้งแต่ เดือน สิงหาคม พ.ศ.2561 – ธันวาคม พ.ศ. 2561

ส่วนที่ 3 การวิจัยเชิงคุณภาพ

การรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์เชิงลึก

เป็นการศึกษาวิจัยจากการวิเคราะห์ข้อมูลการสัมภาษณ์เชิงลึกและข้อมูลต่างๆ ที่ค้นคว้าประกอบ ผู้วิจัยจะทำการรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกจากบุคคลต่างๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการใช้กฎหมายควบคุมอาคารและการผังเมืองเพื่อการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ ระดับผู้บริหาร โดยจะครอบคลุมงานด้านการควบคุมอาคาร ด้านการผังเมือง และด้านการพัฒนาเมือง จำนวน 3 คำถาม ในเรื่อง กฎหมาย องค์กร ประชาชน โดยผู้ให้ข้อมูลสามารถเล่าความหรือบรรยายหรือเอกสารหรือข้อมูลอื่นๆ ที่เห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อการวิจัยครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการสะท้อนปัญหา ข้อเสนอแนะ และแนวทางการแก้ไขปัญหาการควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมืองเพื่อการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ แล้วนำมาวิเคราะห์เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เที่ยงตรงและลึกซึ้งมากที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสัมภาษณ์เชิงลึกเป็นการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In-depth Interview) จากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

วิธีการวิจัย

การวิจัยเชิงคุณภาพในส่วนที่ 3 นี้ จะใช้ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกเจ้าหน้าที่ระดับบริหาร และจากการสังเกตการณ์พื้นที่จริงขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ ที่ผู้วิจัยกำหนดให้เป็นแหล่งข้อมูล เพื่อรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางในการที่จะนำมาใช้ในการแก้ปัญหาการควบคุมอาคารและการผังเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่

แหล่งข้อมูล

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกการศึกษาจากการสังเกตการณ์ เอกสาร วารสาร สื่อสิ่งพิมพ์ กฎหมาย ระเบียบ ข้อกำหนด

- ข้อมูลการสัมภาษณ์เชิงลึก เจ้าหน้าที่ระดับบริหารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่
- เอกสาร บทความ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ที่ใช้เป็นแหล่งข้อมูล

- การสังเกตการณ์พื้นที่จริงขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ ที่ผู้วิจัยกำหนดให้เป็นแหล่งข้อมูล

ผู้วิจัยได้กำหนดองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ ระดับเทศบาลนครที่มีปัญหายากในการใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมืองเพื่อใช้เป็นตัวแทนในการสัมภาษณ์เชิงลึก 5 แห่ง โดยเลือกมาจาก 4 ภาคของประเทศไทย ภาคละ 1 แห่ง และจากพื้นที่เขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร 1 แห่ง สำหรับเป็นตัวแทนของภาคกลาง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ที่ผู้วิจัยเลือกนั้นเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นระดับเทศบาลนครทั้งสิ้น ซึ่งเปรียบเสมือนผู้วิจัยเลือกเมืองหลวงขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละภาคที่มีปัญหามากและเป็นเมืองสำคัญในแต่ละภาคของประเทศไทย ประกอบด้วย 1) ภาคเหนือ เทศบาลนครเชียงใหม่ 2) ภาคตะวันออก เทศบาลนครแหลมฉบัง 3) ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เทศบาลนครขอนแก่น 4) ภาคใต้ เทศบาลนครภูเก็ต 5) ปริมณฑลหรือภาคกลาง เทศบาลนครรังสิต

ผู้วิจัยได้กำหนดบุคคลที่เป็นผู้ให้ข้อมูลสำหรับการสัมภาษณ์เชิงลึกที่เป็นระดับสายงานผู้บริหารในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่คัดเลือกไว้ดังนี้ 1. นายกเทศมนตรีหรือรองนายกเทศมนตรี 2. ปลัดเทศบาลหรือรองปลัดเทศบาล 3. ผู้อำนวยการสำนักงานช่าง 4. เจ้าหน้าที่ระดับผู้อำนวยการส่วน 5. เจ้าหน้าที่ระดับหัวหน้าฝ่าย

การสัมภาษณ์เป็นการสนทนาระหว่างผู้วิจัยกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญแบบเผชิญหน้าตัวต่อตัวหรือการให้ตอบคำถามการสัมภาษณ์เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ได้ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ ซึ่งในครั้งนี้ใช้คำถามในการสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง โดยผู้วิจัยเป็นผู้ใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาความเหมาะสมที่สุดและก่อให้เกิดประสิทธิภาพประสิทธิผลมากที่สุด เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกสำหรับงานวิจัยในครั้งนี้ โดยคำถามเป็นคำถามชนิดปลายเปิดที่ครอบคลุมประเด็นของแนวทางและข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมืองสำหรับใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่

ใหญ่ ในเรื่องของประเด็นหลักที่เกิดจาก กฎหมาย องค์กร และประชาชน รูปแบบการสัมภาษณ์จะมีลักษณะเป็นการสนทนากันตามธรรมชาติ จากคำถามที่ตั้งไว้ผู้วิจัยอาจแตกเป็นคำถามย่อยๆอีก เพื่อให้ได้คำตอบหรือความเห็นของผู้ให้ข้อมูลจนครบถ้วนและชัดเจนพอสำหรับใช้ประกอบเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์เพื่อสรุปวัตถุประสงค์ของงานวิจัยในครั้งนี้

ระยะเวลาในการเก็บข้อมูล

ใช้เวลาในการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพตั้งแต่ เดือน สิงหาคม พ.ศ.2561 – ธันวาคม พ.ศ. 2561

สรุปผลการวิจัยและอภิปรายผลการวิจัย

สรุปผลการวิจัย

วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 ศึกษาสภาพปัญหาการควบคุมอาคารและการผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ พบว่า

ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับความเสื่อมโทรมของเมืองและสภาพแวดล้อมของเมือง เป็นปัญหาที่มีสำคัญและจำเป็นต้องได้รับการแก้ไขเพื่อประสิทธิภาพและประสิทธิผลการพัฒนา มีหลายเรื่อง เช่น

- 1) ปัญหาการก่อสร้างอาคารรุกล้ำทางน้ำ ส่วนหนึ่งมาจากสาเหตุที่ว่าวิถีชีวิตคนไทยแต่ในอดีตนั้นผูกพันกับการคมนาคมทางน้ำและนิยมใช้การดำรงอยู่ของวิถีชีวิตที่เกี่ยวข้องกับแหล่งน้ำต่างๆ ทำให้สภาพบ้านเรือนไม่สวยงามและก่อให้เกิดการระบายน้ำขาดประสิทธิภาพด้วย
- 2) ปัญหาการก่อสร้างรุกล้ำที่สาธารณะประโยชน์ พื้นที่สาธารณะประโยชน์มีทั้งที่ขึ้นทะเบียนและที่ยังไม่ขึ้นทะเบียน ถ้ามีการขึ้นทะเบียนการบุกรุกอาจจะไม่เกิดขึ้นเพราะจะรู้ว่าพื้นที่นั้นๆ อยู่ที่ไหนบ้าง มีขนาดของพื้นที่เพียงใด มีขอบเขตของแปลงที่ดินจริงผู้ใด
- 3) ปัญหาการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์กฎหมาย ความไม่ชัดเจนกฎหมาย ขาดความเชี่ยวชาญ ขาดประสบการณ์ และจงใจใช้ดุลยพินิจหลีกเลี่ยงข้อกฎหมาย ด้วยเหตุผลต่างๆ ของแต่ละคน
- 4) ปัญหาการออกกฎหมายหรือปรับปรุงกฎหมายที่ล่าช้าไม่ทันต่อเหตุการณ์ การขยายตัวของเมืองที่เกิดขึ้นรวดเร็ว แต่การออกกฎหมายทำได้ล่าช้า การเปลี่ยนแปลงรัฐบาลบ่อย หน่วยงานจัดทำร่างกฎหมายไม่ได้เป็นผู้เกี่ยวข้องโดยตรงกับการบังคับใช้กฎหมาย
- 5) ปัญหาการก่อสร้างโดยไม่ได้ขออนุญาต ก่อสร้างก่อนการใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารเพื่อประโยชน์ส่วนตนของเจ้าของอาคาร เจ้าหน้าที่ที่มีไม่เพียงพอทำให้การดูแลตรวจสอบ ประชาชนไม่ยอมเสียค่าใช้จ่ายสูงในการขออนุญาต อีกทั้งรู้สึกว่าการเกิดความยุ่งยาก
- 6) ปัญหาขนาดของเส้นทางคมนาคมเล็กเกินไปหรือไม่เหมาะสมกับพื้นที่เมือง เมื่อเจริญมาก่อนจะมีการวางผังเมือง การกันเขตทางไม่สอดคล้องกับความหนาแน่นของเมือง ใช้วิธีการเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างถนนย่อมมีการต่อต้านจากประชาชนอยู่เสมอๆ

7) ปัญหาการขาดแคลนเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการดูแลควบคุมกฎหมาย เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในเรื่องควบคุมอาคารและผังเมืองยังต้องรับผิดชอบในงานด้านอื่นๆ ด้วย การบรรจุแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ใหม่มาจากส่วนกลาง ได้บุคลากรที่ไม่ใช่คนพื้นที่

8) ปัญหาการไม่มีอำนาจเพียงพอในการดำเนินการเอาผิดแก่ผู้ละเมิดกฎหมาย การบังคับใช้กฎหมายขาดความศักดิ์สิทธิ์ ผู้ใช้กฎหมายไม่มีอำนาจในการลงโทษที่ทันการณ์ ควรมีอำนาจส่งเปรียบเทียบปรับเช่นเดียวกันกับกฎหมายการขุดดินถมดิน

9) ปัญหาไม่มีการกำหนดทิศทางในการพัฒนาเมืองที่ชัดเจนว่าจะเป็นลักษณะไหนตั้งแต่แรก ผู้นำในอดีตไม่ให้ความสำคัญในการวางผังเมือง การวางผังเมืองในอดีตขาดการบังคับใช้อย่างจริงจัง และประชาชนในท้องถิ่นไม่ได้เป็นผู้กำหนดทิศทางการพัฒนาเมืองของตนเอง

10) ปัญหาการจัดการเรื่องระบบระบายน้ำไม่เพียงพอหรือมีลักษณะและหรือขนาดไม่เพียงพอและเหมาะสม ไม่มีการกำหนดเส้นทางระบายน้ำไว้ การระบายน้ำจากท่อระบายน้ำข้างถนนไม่เพียงพอกับเมืองระบบระบายน้ำของเมืองต่างๆ ส่วนมากยังรับน้ำฝนเข้าไปรวมด้วย

11) ปัญหาการไร้ระเบียบของระบบสาธารณูปโภค ทำให้เกิดความไม่สวยงามของเมือง ทำให้ภาพลักษณ์ของเมืองเสียไป และก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัยต่อการใช้ชีวิตของประชาชน

12) ปัญหาการขาดการบูรณาการกันระหว่างหน่วยงานภาครัฐด้วยกันหรือมีหลายหน่วยงานเกินไปในการรับผิดชอบ ไม่เคยมีกฎหมายโดยตรงหรือมีหน่วยงานโดยตรงในการพัฒนาเมืองแบบบูรณาการ ตามความต้องการของประชาชนเมืองนั้นๆ อย่างจริงจัง

วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาการควบคุมอาคารและการผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ พบว่า

1. ด้านกฎหมาย

1) ต้องแยกความสำคัญของข้อบัญญัติกฎหมายบางส่วนที่ต้องออกให้เร็วขึ้นโดยการลดขั้นตอนต่างๆ ทำให้มีข้อกำหนดบางอย่างของกฎหมายแล้วเสร็จเร็วและประกาศใช้ได้อย่างทันสถานการณ์

2) กฎหมายที่สำคัญบางฉบับที่จำเป็นต้องร่างจากหน่วยงานส่วนกลางควรกำหนดระยะเวลาในแต่ละขั้นตอนให้รวดเร็วขึ้นหรือลดขั้นตอนบางอย่างที่อาจจะทำให้เสียเวลาไปโดยไม่ได้ประโยชน์มากนัก

3) ควรมีการดำเนินการพิจารณาลงโทษที่เร็วขึ้นเพื่อให้ผู้ละเมิดกฎหมายเกิดความเกรงกลัวและสร้างศักดิ์สิทธิ์ของกฎหมาย ไม่ใช่เป็นเพียงนามธรรมที่จับต้องไม่ได้จนมีการกระทำเรียนแบบกัน

4) ควรมีการพิจารณยกเลิกกฎหมายที่ล้าสมัยใช้มานาน แล้วบัญญัติข้อกฎหมายที่ทันต่อสถานการณ์ปัจจุบัน หรือยกเลิกกฎหมายบางข้อที่ประชาชนมองแล้วกฎหมายนี้เป็นการลิดรอนสิทธิ

2. ด้านองค์กรภาครัฐ

1) การบังคับใช้กฎหมายมีหลายหน่วยงาน แต่มีการบังคับใช้กฎหมายที่ต่างกัน ไม่มีหน่วยงานที่ชี้ชัดได้ว่าต้องดำเนินการอย่างไรถึงจะถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

2) ต้องมีการบูรณาการร่วมกันของหน่วยงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองอย่างจริงจัง หรือตั้งหน่วยงานขึ้นมาเพื่อรับผิดชอบโดยตรงในการพัฒนาเมืองเพื่อความเป็นเอกภาพ

3) ควรมีหน่วยงานที่วินิจฉัยข้อสงสัยหรือความขัดแย้งต่างๆ ที่เกิดจากการใช้กฎหมายหรือการใช้ดุลยพินิจที่คลาดเคลื่อนไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายให้รวดเร็วทันต่อสถานการณ์

4) หน่วยงานของรัฐจะต้องเผยแพร่ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายให้ประชาชนเกิดความรู้และความเข้าใจเจตนารมณ์ของกฎหมาย ว่าไม่ใช่เป็นการลิดรอนสิทธิของผู้ใด แต่เพื่อเป็นกติกากการอยู่ร่วมกัน

5) การบังคับใช้กฎหมายของภาครัฐจะต้องให้เกิดความเป็นธรรมเสมอภาคกันทุกคน ไม่มีการเข้าข้างใดข้างหนึ่งเพื่อการแสวงหาผลประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง

6) การขาดแคลนเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการละเมิดกฎหมาย ควรมีการจ้างเหมาภาคเอกชนให้เป็นผู้สำรวจตรวจสอบแทนเจ้าหน้าที่ คล้ายกับองค์กรรัฐวิสาหกิจจ้างเอกชนให้ทำหน้าที่บางอย่างแทน

3. ด้านประชาชน

1) ประชาชนทั่วไปไม่รู้ข้อกฎหมายจนนำไปสู่การทำตามคำแนะนำที่ผิดๆ ของผู้อื่น ต้องเรียนรู้กฎหมายให้กระจ่างขึ้นจะได้ไม่ต้องตกเป็นเหยื่อหรือเครื่องมือของบุคคลที่ไม่หวังดี ต้องให้ความร่วมมือภาครัฐและร่วมแสดงความคิดเห็นเพื่อเป็นข้อมูลหรือแนวคิดสำหรับปรับใช้ในการพัฒนาเมือง

2) ควรมีการสร้างจิตสำนึกให้เกรงกลัวต่อกฎหมาย ปฏิบัติตามกฎหมายเพื่อการอยู่ร่วมกันในสังคม เพราะการละเมิดกฎหมายนำความยุ่งเหยิงไม่สงบเรียบร้อยมาสู่สังคม และบางคนก็เจตนาที่จะละเมิดกฎหมายโดยใช้อิทธิพลเพื่อช่วยเหลือตัวเองไม่ให้ถูกเจ้าหน้าที่ดำเนินคดี

3) ประชาชนต้องมีจิตสำนึกที่ดีในการที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ต้องมีการสร้างความตระหนักถึงผลประโยชน์ของส่วนรวมมากกว่าการที่จะนึกถึงผลประโยชน์ส่วนตัว การอยู่ร่วมกันของประชาชนควรที่จะมีความสามัคคีซึ่งกันและกัน ไม่บาดหมางกันและนำมาซึ่งการร้องเรียนต่อกัน

อภิปรายผล

การศึกษาวิจัยเรื่อง “การใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่” มีผลการวิจัยที่น่าสนใจและนำมาอภิปรายดังนี้

การที่จะพัฒนาเมืองและสภาพแวดล้อมของเมืองในสวยงามนั้นจะไม่สามารถกระทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ หากการก่อสร้างอาคารยังมีความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย มีการฝ่าฝืนกฎหมายกันอยู่ ไม่ว่าจะเป็นด้วยเหตุผลความจำเป็นใดของผู้ใดก็ตาม นั้นย่อมเป็นต้นเหตุที่เป็นการนำมาของความไม่สง่างามของเมืองและปัญหาต่างๆจะตามมา การไม่คำนึงถึงระเบียบ กฎหมายหรือกฎกติกาของสังคม เห็นผลประโยชน์ส่วนตัวเป็นที่ตั้ง เจ้าหน้าที่ละเลยในการที่จะสอดส่องดูแลไม่ให้มีการกระทำผิดหรือสร้างปัญหาที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย ไม่แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนจากช่องว่างของกฎหมาย มีการพัฒนากระบวนการการออกกฎหมายหรือข้อกำหนดต่างๆ ที่ทันต่อเหตุการณ์ของเมืองที่เปลี่ยนไป องค์กรของรัฐและเอกชนให้ความสำคัญกับข้อบัญญัติของกฎหมายย่อมลดปัญหาที่จะเกิดกับเมืองได้ในระดับหนึ่ง

การพัฒนาเมืองและสภาพแวดล้อมของเมืองที่ดียังต้องมีการแก้ไขปัญหาต่างๆ ของเมืองที่ไม่สอดคล้องกับกายภาพของเมืองในปัจจุบันให้หมดไป เช่น การที่มีเส้นทางคมนาคมขนส่งที่มีขนาดเล็กไปไม่เหมาะสมกับความหนาแน่นของเมือง ต้องมีการจัดระบบการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น หากไม่สามารถขยายพื้นที่การรองรับจำนวนความหนาแน่นปริมาณจราจรได้ ภาครัฐควรมีการระดมสมองเพื่อแก้ปัญหาแล้วเชิญชวนเครือข่ายภาคประชาชนให้เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาเพื่อการที่จะอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข ผู้วิจัยเชื่อว่าการบูรณาการของหน่วยงานภาครัฐที่มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างดีและประกอบกับการร่วมมือจากภาคประชาชนเพิ่มขึ้น ย่อมเป็นการนำมาซึ่งการพัฒนาเมืองและสภาพแวดล้อมของเมืองที่ประสบความสำเร็จอย่างเป็นรูปธรรมได้ไม่ยาก

การออกนโยบายระดับมหภาคของรัฐบาลบางนโยบายเป็นปัญหาสำหรับการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมือง เช่น พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มาตรา 49 ให้ผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ อาจเกิดการระดมทุนของคนต่างด้าวภายใต้ความร่วมมือของคนไทยในการรวบรวมพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่สีเขียว แล้วมาขอเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ มาตรา 40 อาจทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปในทางใดทางหนึ่ง

หากมีการร่วมมือกันของภาครัฐที่เกี่ยวข้องรวมถึงภาคเอกชนหรือประชาชนแล้ว ปัญหาต่าง ๆ ที่เป็นอุปสรรคของการพัฒนาเมืองและสภาพแวดล้อมของเมืองนั้นสามารถช่วยกันที่จะขจัดปัญหาได้ เพื่อให้เกิดความอยู่ดีกินดีของประชาชนผู้อยู่อาศัยในเมืองเองหรือบุคคลอื่นที่เข้ามาเยี่ยมเยือนให้มีรู้สึกประทับใจต่อศักยภาพของเมืองที่มีความพร้อมด้านต่างๆ ที่สามารถรองรับความต้องการของผู้เยือน

การที่เมืองจะมีการพัฒนาอย่างมีศักยภาพได้นั้น หากใช้เป็นการที่รัฐส่วนกลางเป็นผู้ออกแบบเมืองมาแล้วให้ท้องถิ่นดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดให้ โดยไม่ให้ความสำคัญของประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ ได้มีส่วนร่วมกับการออกแบบเมืองของพวกเขา หรือต้องไม่เป็นเพียงการรับฟังข้อเสนอแนะจากประชาชนไปแต่ไม่เคยนำไปปรับใช้ หรือเพียงเป็นการดำเนินการตามข้อบัญญัติของกฎหมายเท่านั้น

จากข้อมูลการวิจัยในครั้งนี้ผู้วิจัยขอสรุปแนวทางในการแก้ไขปัญหาทั้งหมด แบ่งเป็น 3 ด้าน ซึ่งในทุกด้านที่จะกล่าวนี้มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงกับการใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใหญ่ ได้แก่ 1) ด้านกฎหมาย (นโยบายสาธารณะ) 2) ด้านองค์กรของรัฐ (องค์กร) 3) ด้านประชาชน (บุคคล)

ด้านกฎหมาย มีหลายส่วนที่จะต้องได้รับการแก้ไขเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพของการใช้กฎหมายกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ เช่น

1. ต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงการออกกฎหมายแบบรวมศูนย์อำนาจเป็นการกระจายอำนาจ กฎหมายบางอย่างควรสามารถถ่ายโอนอำนาจให้ท้องถิ่นเป็นผู้กำหนดให้เหมาะสมกับเมืองๆนั้น

2. ต้องมีการศึกษาเพื่อหาแนวทางในการแก้ไขขั้นตอนการออกกฎหมายให้รวดเร็วยิ่งขึ้นเพื่อจัดปัญหาความไม่ทันสมัยของกฎหมายกับสถานการณ์ปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว
3. ต้องมีการแก้ไขกฎกระทรวงผังเมือง ให้พิจารณาความเจริญของเมืองในแนวตั้งด้วยเพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ในแนวราบควรมีการกระจายให้หลายจุดในแต่ละผังเมืองรวม
4. ต้องมีการแก้บทลงโทษแก่ผู้กระทำการละเมิดกฎหมายให้เหมาะสมกับฐานความผิด และมูลค่าของมูลกรณีที่เป็นเหตุแห่งความผิดนั้นๆ แปรผันตามมูลค่าของมูลกรณีความผิดที่มีการละเมิด
5. ต้องมีจัดตั้งหน่วยงานสำหรับรับผิดชอบการวินิจฉัยตีความแห่งข้อสงสัยหรือ ความขัดแย้งกันของข้อกฎหมายโดยเฉพาะ และให้ยึดเป็นบรรทัดฐานการใช้บังคับต่อไป ตราบเท่าที่ไม่มีผู้ร้องค้าน
6. ต้องมีการแก้ไขกฎหมายต่างๆ ที่ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้บังคับใช้กฎหมายกับประชาชน เช่น อำนาจการจับกุมหรืออำนาจในการเรียกปรับ
7. ต้องมีการพิจารณาแก้ไขกลั่นกรองว่ากฎหมายใดข้อใดเป็นเสมือนการลิดรอนสิทธิของประชาชนมากเกินไปหรือไม่เหมาะสม ควรแก้ไขให้เกิดความเป็นธรรมต่อประชาชน
8. ต้องมีการดำเนินการในทุกวิถีทางเพื่อการที่จะทำให้ประชาชนหรือกลุ่มตัวแทนของประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการร่างกฎหมายหรือข้อกำหนดต่าง ๆ
9. ต้องมีการปรับปรุงหรือพัฒนากฎหมายให้เหมาะสมกับสถานการณ์ความเจริญของเมือง และต้องเป็นกฎหมายที่ประชาชนในแต่ละพื้นที่ให้การยอมรับและพร้อมปฏิบัติตาม

ด้านองค์กรภาครัฐหรือเจ้าหน้าที่รัฐ มีปัญหาที่จะต้องได้รับการแก้ไขหลายอย่าง เช่น

1. ต้องมีการสร้างจิตสำนึกที่ดีและความเกรงกลัวต่อโทษที่จะได้รับหากเจ้าหน้าที่จงใจใช้ดุลยพินิจเพื่อประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งที่มีใช้เป็นการกระทำเพื่อส่วนรวม
2. ต้องพยายามผลักดันกฎหมาย ข้อกำหนดต่างๆ ที่ประกาศใช้บังคับกับประชาชนแล้วให้เกิดเป็นรูปธรรมขึ้นมา ต้องมีการตรวจสอบและควบคุมมิให้เกิดการละเมิดกฎหมายที่เคร่งครัด
3. ต้องมีการบูรณาการและทำความเข้าใจกฎหมายที่จะต้องใช้ร่วมกันหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน ให้เข้าใจและมีแนวทางปฏิบัติที่ไม่ขัดหรือแย้งกันของหน่วยงานของภาครัฐ
4. ต้องมีกลไกกำกับดูแลตรวจสอบเจ้าหน้าที่ผู้บังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัด ควรต้องมีหน่วยงานเฉพาะในการที่จะปฏิบัติหน้าที่นี้โดยตรงเพื่อเป็นการป้องปรามการกระทำผิดของเจ้าหน้าที่
5. จะต้องมิขบวนการสรรหาและรักษาไว้สำหรับบุคลากรที่เชี่ยวชาญหรือขาดแคลนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีคุณภาพและไม่เป็นการใช้เป็นช่องทางในแสวงหาผลประโยชน์ของบุคคลใด

ด้านประชาชนหรือผู้ประกอบการ มีปัญหาที่จะต้องได้รับการแก้ไขหลายอย่าง เช่น

1. ต้องมีการส่งเสริมและประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนเข้าใจกฎหมายอย่างแท้จริง มีการอบรมเสริมสร้างความรู้ด้านต่างๆ ให้ทราบถึงวัตถุประสงค์และความจำเป็นที่ต้องนำกฎหมายมาบังคับใช้
2. ต้องมีการตรวจสอบและดำเนินการตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด โดยเจ้าหน้าที่จะต้องให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการกระทำผิดละเมิดกฎหมายของเจ้าของอาคารอย่างถูกต้องและเป็นธรรม

3. ต้องมีการขอความร่วมมือกับหน่วยงานที่สามารถคุ้มครองและดำเนินคดีกับผู้ใช้อำนาจหรืออิทธิพลพิเศษในการคุกคามที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายต่อร่างกายหรือชีวิตของเจ้าหน้าที่
4. ต้องให้การสนับสนุนข้อมูลแนวทางหรือข้อคิดต่างๆ เพื่อใช้สำหรับการร่างกฎหมายหรือแผนพัฒนาเมือง ที่เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของประชาชนและสังคมของเมือง ๆ นั้น
5. ต้องมีการสร้างจิตสำนึกที่ดีต่อการเป็นพลเมืองที่ดีผู้ประกอบการ พร้อมจะปฏิบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดต่างๆ ตามกฎเกณฑ์ของสังคมสำหรับการอยู่ร่วมกันไม่เห็นแก่ตนเอง

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย

จากผลการศึกษาวิจัยเรื่อง การใช้กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายการผังเมืองสำหรับการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่ ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังนี้

- 1) ปัญหาต่างๆ ที่ได้รับการสะท้อนจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ล้วนเป็นปัญหาที่มีส่วนสำคัญอย่างยิ่งในการที่จะขับเคลื่อนการพัฒนาเมืองและสภาพแวดล้อมของเมืองให้มีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลที่ดี
- 2) วิธีการแก้ไขปัญหาดังกล่าวจากการวิจัยครั้งนี้ ผู้อ่านสามารถนำไปประยุกต์ใช้ให้เกิดผลสำเร็จในการพัฒนาเมืองและสภาพแวดล้อมของเมืองนั้นๆ ให้ดีขึ้น ประชาชนมีความเป็นอยู่ที่ดี เกิดความผาสุก มีความรู้สึกว่าเป็นที่ชื่นชมและชื่นชอบของบุคคลอื่นๆ โดยทั่วไป
- 3) แต่ทั้งนี้และทั้งนั้นวิธีการแก้ไขปัญหามิอาจเหมาะสมกับเมืองๆ หนึ่งแต่อาจจะไม่สามารถนำไปใช้กับอีกเมืองหนึ่งได้ขึ้นอยู่กับบริบทต่างๆ ที่เป็นองค์ประกอบของเมืองนั้น รวมทั้งวิสัยทัศน์ที่ดีหรือของผู้นำของเมืองๆ นั้นด้วย

2. ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

จากข้อมูลที่ได้รับจากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ อาจจะยังมีปัญหาอีกหลายอย่างที่ผู้วิจัยมองข้ามไป ทำให้ยังไม่มีข้อมูลในการที่จะนำมาวิเคราะห์เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ปัญหานั้น หรือบางปัญหาที่น่าที่จะมีการนำไปทำการศึกษาวิจัยโดยตรงเพียงปัญหาเดียวเพื่อความละเอียดและลึกซึ้งยิ่งขึ้น เช่น

- 1) การศึกษาเพื่อลดขั้นตอนของการออกกฎกระทรวงเพื่อบังคับใช้ผังเมืองรวม
- 2) การศึกษาแนวทางการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นที่สามารถทำได้รวดเร็วขึ้นสำหรับการใดการหนึ่งโดยเฉพาะเพื่อให้ทันต่อสถานการณ์ปัจจุบันและเหมาะสมกับการพัฒนาเมืองๆ นั้น
- 3) การศึกษาหาแนวทางหรือวิธีการที่จะจ้างเหมาให้บริการของเอกชนในการสำรวจผู้กระทำการละเมิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและพระราชบัญญัติการผังเมืองพื้นที่เขตความรับผิดชอบของหน่วยงานที่มีปัญหาบุคลากรไม่เพียงพอ

หากมีการศึกษาวิจัยอย่างละเอียดอาจพบประเด็นที่จะช่วยจัดปัญหาอีกรูปแบบหนึ่งที่เกิดขึ้นอยู่และกำจัดอุปสรรคที่สำคัญต่อการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็ได้ นั่นก็อาจจะนำไปสู่การออกกฎหมาย ข้อกำหนด หรือระเบียบอื่นๆ เพื่อนำมาเป็นแบบอย่างในการพัฒนาเมืองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขนาดใหญ่อย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเกิดประสิทธิผลสูงสุด ต่อไป

เอกสารอ้างอิง

- กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. (2552ก). *คู่มือการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ.
- กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. (2552ข). *คู่มือฝึกปฏิบัติการวางผังเมืองรวม (ภาคที่ 3 การพัฒนาเมือง)*. กรุงเทพฯ: สยามออบเจ็ค.
- กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. (2554). *คู่มือขั้นตอนและวิธีการดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวม*. กรุงเทพฯ: แอซซี่ 888.
- กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย. (2543). *มาตรฐานการควบคุมอาคาร*. กรุงเทพฯ: กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย.
- กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย. (2556). *คู่มือการดำเนินโครงการพัฒนาเมือง*. กรุงเทพฯ: กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย.
- โกมล ปานซี. (2549). *ผังเมืองและชุมชน*. กรุงเทพฯ: กองอำนวยการ การเคหะแห่งชาติ.
- ดารณี ถวิลพิพัฒน์กุล. (2539). กระบวนการเป็นเมืองกับการเปลี่ยนแปลงทางสังคมในประเทศกำลังพัฒนา. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2525. (2525, 5 มีนาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่มที่ 8 (ตอนที่ 33), หน้า 9.
- พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535. (2535, 14 กุมภาพันธ์). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่มที่ 109 (ตอนที่ 10), หน้า 1.
- พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558. (2558, 8 กันยายน). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่มที่ 132 (ตอนที่ 86 ก), หน้า 76.
- พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518. (2518, 8 ตุลาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*, หน้า 66.
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535. (2535, 6 เมษายน). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่มที่ 109 (ตอนที่ 39), หน้า 1-23.
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543. (2543, 15 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่มที่ 117 (ตอนที่ 42 ก), หน้า 1-14.
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550. (2550, 16 ตุลาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่มที่ 86 (ตอนที่ 80), หน้า 1.
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558. (2558, 27 สิงหาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่มที่ 132 (ตอนที่ 86 ก), หน้า 32.
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2522, 14 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่มที่ 86 (ตอนที่ 80), หน้า 1-25.

- ไพบุลย์ ช่างเรียง และอวยชัย ชบาการ. (2529). *บริหารผังเมืองเอกสารวิชาการหมายเลข 1*. กรุงเทพฯ: ศูนย์ศึกษาชุมชนเมืองสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- มณฑล สุตประเสริฐ. (2556). การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาตามผังเมืองเพื่อบรรเทาภัยพิบัติ. ใน *โครงการพัฒนาเมืองว่าด้วยการบริหารโครงการพัฒนาเมือง พ.ศ. 2556* วันที่ 12 มีนาคม 2556 ณ โรงแรมเจ้าพระยาปาล์ม กรุงเทพมหานคร.
- สันติศักดิ์ กองสุทธิใจ. (2561). ปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการนำนโยบายเมืองน่าอยู่ไปปฏิบัติ: ศึกษาพื้นที่เทศบาลในกลุ่มจังหวัดบูรณาการภาคกลางตอนบน 2. *วารสารมหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม*, 11(2), 193-202.
- สินธุ์ บุญสิทธิ์. (2552ก). *คู่มือการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารสำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่น*. กรุงเทพฯ: บพิธการพิมพ์.
- สินธุ์ บุญสิทธิ์. (2552ข). *หนังสือรวบรวมคำถามคำตอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร*. กรุงเทพฯ: บพิธการพิมพ์.
- โสภณ พรโชคชัย. (2551). *ถูกเวอร์คิน อย่าเสียใจ*. กรุงเทพฯ: มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย.
- Cantonesse, A. J., & Snyder, J. C. (1988). *Urban planning*. New York: McGraw-Hill.
- Claire, W. M. H. (1973). *Handbook on urban planning*. New York: Litton Educational.
- Everett, R. O., & Leach, R. L. (1965). *Urban problems and prospects*. New York: Oceana.
- Hillier, B. (1999). The hidden geometry of deformed grids: Or, why space syntax works, when it looks as though it shouldn't. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 2, 169-191.
- Morgan, D. R. (1973). *Managing urban America*. Belmont California: Wadsworth.