

รายงานส่วนบุคคล
(Individual Study)

เรื่อง การพัฒนามาตรการสร้างแรงจูงใจทางผังเมือง
ระบบโบนัสด้วยการส่งเสริมพื้นที่สีเขียว
ประเภทสวนเกษตรในเมืองจากภาคีส่วนร่วม
ในกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร:
กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

จัดทำโดย นางสาววันรารวี ธนกันญา

ตำแหน่ง นักผังเมืองชำนาญการ

สังกัด กลุ่มงานประเมินผลและมาตรฐานทางผังเมือง ส่วนผังเมืองรวม

สำนักงานวางผังเมือง สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง

กรุงเทพมหานคร

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรม
หลักสูตรนักบริหารมหานครระดับต้น รุ่นที่ ๓๙
สถาบันพัฒนาข้าราชการกรุงเทพมหานคร
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
๑. หัวข้อ	๑
๒. ความสำคัญของการศึกษา / ที่มาของการนำเสนอ	๑
๓. วัตถุประสงค์	๒
๔. เป้าหมาย	๓
๕. แนวคิดและหลักการที่ใช้ในการศึกษา	
๕.๑ นโยบายพื้นที่สีเขียว	
๕.๑.๑ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่สิบสอง พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๖๔	๓
๕.๑.๒ แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๖ – ๒๕๗๕)	๓
๕.๒ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖	
๕.๒.๑ แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา	๕
๕.๒.๒ แผนผังแสดงที่โล่งในพื้นที่ศึกษา	๕
๕.๒.๓ มาตรการสร้างแรงจูงใจทางผังเมืองระบบโบนัส	๕
๕.๓ ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔	๗
๕.๔ แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว	
๕.๔.๑ ความหมายของพื้นที่สีเขียว	๗
๕.๔.๒ แนวคิดการออกแบบเมืองที่เชื่อมโยงธรรมชาติ (Biophilic Town Design) และกรณีศึกษา	
กรณีศึกษาตัวอย่างที่ ๑ โครงการ Tengah New Town สาธารณรัฐสิงคโปร์	๘
กรณีศึกษาตัวอย่างที่ ๒ โครงการ Tun Razak Exchange (TRX) City Park สหพันธรัฐมาเลเซีย	๑๐
กรณีศึกษาตัวอย่างที่ ๓ โครงการฟื้นฟูเมืองย่าน Milano Santa Giulia เมืองมิลาน สาธารณรัฐอิตาลี	๑๑
๕.๔.๓ แนวคิดเกี่ยวกับสวนเกษตรในเมืองและกรณีศึกษา	
กรณีศึกษาตัวอย่างที่ ๑ สวนเกษตรตลาดฟ้า Acre Farm Eatery ของศูนย์การค้า Burwood Brickworks Shopping Centre นครเมลเบิร์น เครือรัฐออสเตรเลีย	๑๒
กรณีศึกษาตัวอย่างที่ ๒ สวนเกษตรแนวตั้งบนผนังอาคาร USA Pavilion ในงาน World Expo Milano ๒๐๑๕ สาธารณรัฐอิตาลี	๑๓
กรณีศึกษาตัวอย่างที่ ๓ อุทยานเรียนรู้ป่าวัย ๑๐๐ ปี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต	๑๓
๖.๔.๔ มาตรการส่งเสริมสวนเกษตรในเมืองของสหรัฐอเมริกา	๑๔

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
๖. แนวทางการดำเนินการ / ระยะเวลา และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	
๖.๑ แนวทางดำเนินการ	๑๕
๖.๒ ระยะเวลาดำเนินการ	๑๖
๖.๓ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง	๑๖
๗. ประโยชน์จากการศึกษา	๑๗
๘. งบประมาณ	๑๘
๙. แนวทางการติดตามและประเมินผล	
๙.๑ ตัวชี้วัดความสำเร็จ ระดับผลผลิต (Output) และ/หรือ ระดับผลลัพธ์ (Outcome)	๑๘
๙.๒ เครื่องมือที่ใช้ในการติดตามและการประเมินผล	๑๙
๑๐. ข้อเสนอแนะ	๒๑

ภาคผนวก

- (๑) ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔
- (๒) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
ทำยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖
- (๓) แผนผังแสดงที่โล่งทำยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖
- (๔) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖
หมวด ๓ นโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

๑. หัวข้อ การพัฒนามาตรการสร้างแรงจูงใจทางผังเมืองระบบโบนัสด้วยการส่งเสริมพื้นที่สีเขียว ประเภทสวนเกษตรในเมืองจากภาคีส่วนร่วมในกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

๒. ความสำคัญของการศึกษา / ที่มาของการนำเสนอ

กรุงเทพมหานครมีความเจริญเติบโตด้านการพัฒนาเมืองอย่างรวดเร็วเนื่องจากเป็น ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ การศึกษา การแพทย์และสาธารณสุข สังคมวัฒนธรรม และการปกครองของประเทศ ปัจจุบันมีการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยและอาคารขนาดใหญ่เพิ่มมากขึ้น เป็นผลให้ความหนาแน่นของ ประชากรต่อพื้นที่เพิ่มจำนวนมากขึ้นด้วย ในขณะเดียวกันกรุงเทพมหานครกำลังเผชิญกับผลกระทบด้านลบ จากการขยายตัวของชุมชนเมืองที่เต็มไปด้วยสิ่งก่อสร้างพื้นผิวลาดแข็ง มีอาคารสูงเกาะกลุ่มอย่างหนาแน่น อยู่เป็นจำนวนมากที่ปิดกั้นการไหลเวียนของอากาศ ประกอบกับมลพิษทางอากาศจากการใช้พลังงานและการปล่อยมลพิษในภาคอุตสาหกรรม คริวเรือน และการท่องเที่ยวที่สะสมบนชั้นบรรยากาศแบบสภาวะ เรือนกระจก เกิดเป็นปรากฏการณ์เกาะความร้อนส่งผลให้อุณหภูมิภายในพื้นที่เมืองสูงขึ้นเรื่อย ๆ ดังนั้น การเพิ่มพื้นที่สีเขียวจึงเป็นทางเลือกหนึ่งที่สำคัญที่กรุงเทพมหานครสามารถดำเนินการเพื่อให้เกิดการพัฒนาเมืองที่ยั่งยืนตามแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๖ – ๒๕๗๕) ยุทธศาสตร์ที่ ๒ “มหานครสีเขียว สะดวกสบาย” มิติที่ ๒.๒ มีพื้นที่สาธารณะ พื้นที่สีเขียวกระจายทั่วทุกพื้นที่ ซึ่งประชาชน คาดหวังว่ากรุงเทพมหานครจะมีพื้นที่สีเขียวกระจายครอบคลุมไปทั่วพื้นที่ มีจำนวนพื้นที่สีเขียวและแหล่ง ดูดซับมลพิษทางอากาศไม่น้อยกว่า ๙ ตารางเมตร ต่อประชากร ๑ คน ตามเกณฑ์มาตรฐานพื้นที่สีเขียว ขององค์การอนามัยโลก (WHO)

สภาพปัญหาที่พบในปัจจุบันของกรุงเทพมหานคร คือ จำนวนพื้นที่สีเขียวไม่เพียงพอต่อ ความต้องการของประชาชน ทำเลที่ตั้งของพื้นที่โล่งและพื้นที่สีเขียวอยู่ห่างไกลจากที่พักอาศัยของประชาชน การใช้พื้นที่สีเขียวยังไม่ตอบสนองความต้องการของประชาชนในการใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ บางแห่ง ขาดการดูแลบำรุงรักษาอย่างทั่วถึงและต่อเนื่องทำให้มีสภาพทรุดโทรมหรือรกร้าง ดังนั้น เพื่อเพิ่มจำนวน พื้นที่สีเขียวให้มากขึ้นจึงเห็นควรจัดทำโครงการต้นแบบในการพัฒนามาตรการสร้างแรงจูงใจทางผังเมือง ระบบโบนัสด้วยการส่งเสริมพื้นที่สีเขียวจากภาคีส่วนร่วมในกองทุนฟื้นฟูเมืองเพื่อให้ทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง มีส่วนร่วมดำเนินการให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรมและมีการบริหารจัดการพื้นที่อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยผู้ศึกษาได้เลือกโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเป็นพื้นที่ศึกษาด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

๑. คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (พ.ศ. ๒๕๕๙ – ๒๕๖๗) เมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการพัฒนาพื้นที่ชุมชนดินแดง ซึ่งเดิม เป็นอาคารแฝดดินแดง ๕ ชั้น จำนวน ๖๔ อาคาร แต่มีสภาพเก่าแก่ ทรุดโทรม และไม่ปลอดภัย นับถึง ปัจจุบันมีอายุการใช้งานแล้วมากกว่า ๖๐ ปี โดยอนุมัติกรอบแผนการลงทุนเงิน ๓๕,๗๕๔.๒๕ ล้านบาท และอนุมัติให้ก่อสร้างโครงการแรกสำหรับอาคารพักอาศัย ๑ อาคาร ในพื้นที่แปลง G เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ๓๓๔ หน่วย^๑ ปัจจุบันก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จและได้ใช้มาตรการสร้างแรงจูงใจทางผังเมืองระบบโบนัส

^๑ ผลการดำเนินงานของรัฐบาลครบรอบ ๔ ปี. กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. สืบค้นจาก http://media.thaigov.go.th/uploads/public_img/source/๐๖กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์.pdf

กรณีที่ ๑ การสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งทำให้ได้รับพื้นที่ก่อสร้างอาคารเพิ่มขึ้นอีกไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของพื้นที่อาคารรวม เมื่อพิจารณาจากแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงแล้ว พบว่าโครงการนี้มีวัตถุประสงค์เช่นเดียวกับกรุงเทพมหานครในการสร้างเมืองน่าอยู่ ปลอดภัย มีสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการดำรงชีวิตที่มีคุณภาพของประชาชนให้มีสุขภาพที่ดี ประกอบกับขณะนี้ การเคหะแห่งชาติอยู่ระหว่างเตรียมพื้นที่ก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการฯ เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมและผู้อยู่อาศัยใหม่ จึงเป็นโอกาสสำหรับกรุงเทพมหานครในการเสนอให้การเคหะแห่งชาตินำมาตรการสร้างแรงจูงใจทางผังเมืองระบบโบนัส กรณีที่ ๒ การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะไปใช้ หากโครงการนี้ประสบความสำเร็จในการดำเนินงานจะสามารถเป็นต้นแบบการเรียนรู้ด้านการสร้างเมืองสีเขียวที่น่าอยู่อย่างยั่งยืนในระดับประเทศ ระดับภูมิภาคอาเซียน และระดับโลกได้

๒) พื้นที่โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงอยู่ในบริเวณเดียวกันกับที่ตั้งของกระทรวงแรงงาน สถานศึกษา สถานที่ราชการ และศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร ๒ ซึ่งหน่วยงานรับผิดชอบหลักเพื่อดำเนินการให้กรุงเทพมหานครมีพื้นที่สีเขียวตามยุทธศาสตร์ที่ ๒ มหานครสีเขียว สะดวกสบาย คือ สำนักสิ่งแวดล้อม สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง และสำนักงานเขตดินแดงอยู่ในพื้นที่นี้ด้วย จึงมีความเป็นไปได้สูงในการนำโครงการไปสู่การปฏิบัติร่วมกันกับการเคหะแห่งชาติเนื่องจากเจ้าหน้าที่มีความรู้ ความเข้าใจ และสามารถดึงความร่วมมือจากประชาชนในพื้นที่และสาธารณะชนในภาคส่วนอื่น ๆ ได้

๓) กองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักการวางผังและพัฒนาเมืองได้จัดตั้งขึ้นตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ เอื้อให้สามารถดำเนินการเพื่อให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมทุกขั้นตอนของการจัดทำโครงการและเป็นช่องทางเปิดเผยข้อมูลข่าวสารให้ประชาชนทราบความก้าวหน้าโครงการอย่างต่อเนื่อง

๔) การพัฒนามาตรการ กลไก และนวัตกรรมทางผังเมืองสำหรับใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการเมืองที่สามารถตอบสนองต่อกระแสการเปลี่ยนแปลงของโลกให้สามารถแข่งขันกับมหานครอื่นในระดับโลกได้และการส่งเสริมกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนในการปรับปรุง พื้นฟู และพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองน่าอยู่อย่างยั่งยืนเป็นส่วนหนึ่งของพันธกิจหลักของสำนักการวางผังและพัฒนาเมือง จึงเห็นควรจัดทำโครงการเพื่อผลักดันให้มาตรการทางผังเมืองตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ เรื่อง การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะเกิดผลในทางปฏิบัติ

๓. วัตถุประสงค์

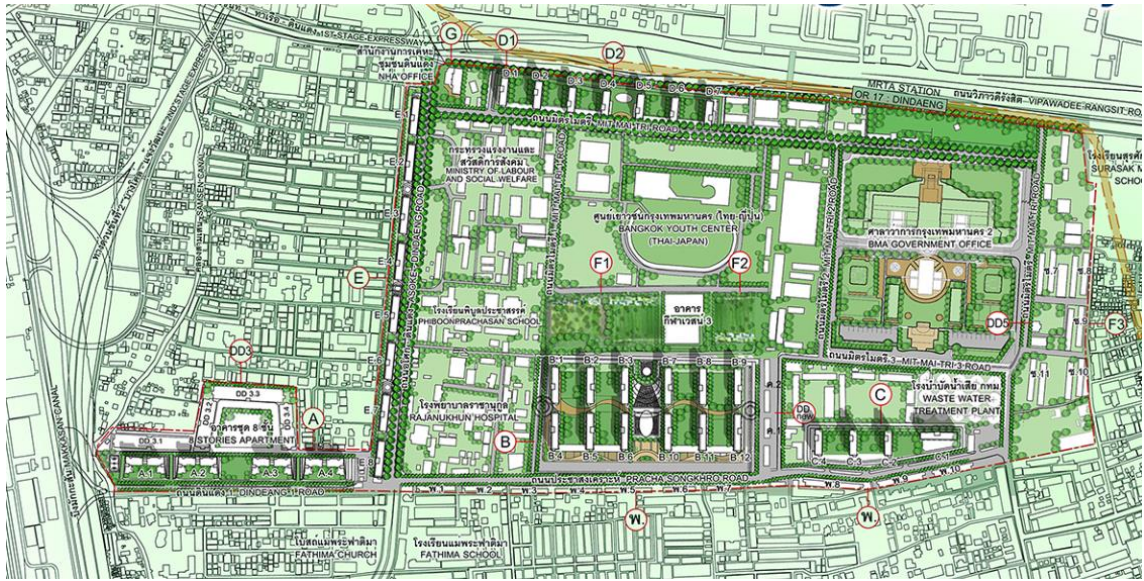
๓.๑ เพื่อพัฒนามาตรการสร้างแรงจูงใจทางผังเมืองระบบโบนัสด้วยการส่งเสริมพื้นที่สีเขียวให้มีรายละเอียดชัดเจนเพิ่มมากขึ้นและเป็นต้นแบบให้กับเจ้าของที่ดินหรือเจ้าของโครงการนำมาตรการนี้ไปใช้ให้เกิดผลในทางปฏิบัติ

๓.๒ เพื่อสร้างภาคีเครือข่ายพันธมิตรในกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครระหว่างกรุงเทพมหานคร ภาคราชการ ภาคเอกชน และภาคประชาชนให้มีส่วนร่วมในการผลักดัน พัฒนา และดูแลพื้นที่สีเขียวในระยะยาว

๓.๓ เพื่อให้กรุงเทพมหานครมีจำนวนพื้นที่สีเขียวที่เป็นพื้นที่สุขภาวะและเป็นแหล่งอาหารเกษตรปลอดสารเคมีของชุมชนเพิ่มมากขึ้นยังผลให้ประชาชนมีสุขภาพที่ดีอย่างทั่วถึง

๔. เป้าหมาย

เพิ่มพื้นที่สีเขียวให้ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานพื้นที่สีเขียวขององค์การอนามัยโลก (WHO) ไม่น้อยกว่า ๙ ตารางเมตร ต่อประชากร ๑ คน กำหนดระยะเวลาดำเนินการให้แล้วเสร็จตามแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ ๒๐ ปี ภายในปี พ.ศ. ๒๕๗๕ โดยเสนอขอบเขตพื้นที่ต้นแบบการพัฒนาโครงสร้างเชิงผังเมืองระบบไบโอสถูว์ด้วยการส่งเสริมพื้นที่สีเขียวประเภทสวนเกษตรในเมืองบริเวณที่ดินแปลง F (F๑ และ F๒) ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ดังภาพ



๕. แนวคิดและหลักการที่ใช้ในการศึกษา

๕.๑ นโยบายพื้นที่สีเขียว

๕.๑.๑ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่สิบสอง พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔^๒

ยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศ ยุทธศาสตร์ที่ ๔ การเติบโตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน เป้าหมายที่ ๓ สร้างคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี ลดมลพิษ และลดผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนและระบบนิเวศ ระบุการแก้ไขปัญหาวิกฤตสิ่งแวดล้อมด้วยการเร่งรัดการควบคุมมลพิษทางอากาศ ชยะ น้ำเสีย และของเสียอันตรายที่เกิดจากการผลิตและบริโภค สร้างเมืองที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมหรือการพัฒนาเมืองสีเขียวในมิติต่าง ๆ อาทิ เมืองน่าอยู่ เมืองคาร์บอนต่ำ เมืองเกษตรสีเขียว รวมทั้งการสร้างความรู้ ความเข้าใจ ความตระหนัก และการมีส่วนร่วมของประชาชนและภาคส่วนต่างๆ

๕.๑.๒ แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๖ - ๒๕๗๕)^๓

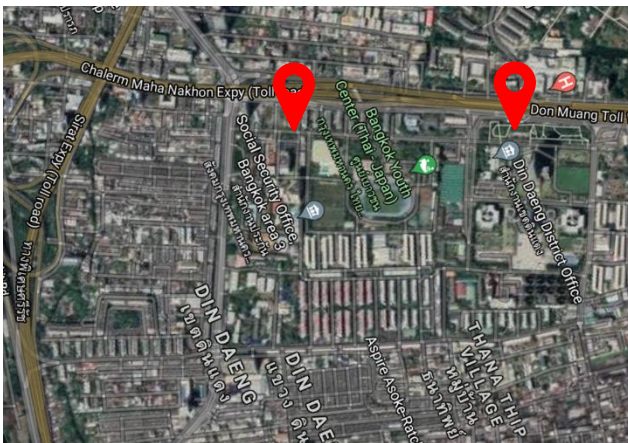
ประเด็นยุทธศาสตร์ ๒ มหานครสีเขียว สะดวกสบาย ประเด็นยุทธศาสตร์ย่อย ๒.๒ มีพื้นที่สาธารณะ พื้นที่สีเขียวกระจายทั่วทุกพื้นที่ โดยความหมายตามแผนวิสัยทัศน์ของประชาชน หมายถึงเมืองกรุงเทพมหานครมีพื้นที่สีเขียวกระจายครอบคลุมไปทั่วพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีจำนวนพื้นที่สีเขียว

^๒ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่สิบสอง. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี. หน้า ๑๑๓. สืบค้นจาก https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=๖๔๒๒

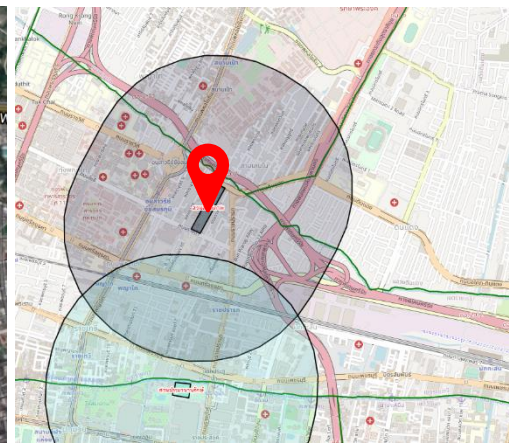
^๓ แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๖ - ๒๕๗๕). สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล กรุงเทพมหานคร. หน้า ๑๕๒. สืบค้นจาก <http://www.bangkok.go.th/upload/user/๐๐๐๐๐๗๓/web/ita/O๔.pdf>

และแหล่งดูดซับมลพิษทางอากาศไม่น้อยกว่า ๙ ตารางเมตร ต่อประชากร ๑ คน และปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณท้องถนนเพื่อความสวยงาม มีต้นไม้ใหญ่เป็นหลักเพื่อให้เป็นแหล่งดูดซับมลพิษเพิ่มมากขึ้น ส่วนความหมายทางวิชาการ ได้แก่ ๑) กรุงเทพมหานครมีพื้นที่สีเขียวกระจายครอบคลุมทุกเขตพื้นที่ในรูปแบบและการใช้ประโยชน์ที่แตกต่างกันเพื่อให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองสีเขียวที่น่าอยู่อย่างยั่งยืน ส่งเสริมให้คุณภาพชีวิตของประชาชนดีขึ้น และ ๒) กรุงเทพมหานครมีพื้นที่สีเขียวในรูปแบบสวนสาธารณะหรือสวนหย่อมเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ออกกำลังกาย และกิจกรรมนันทนาการที่กระจายครอบคลุมทั่วพื้นที่

จากฐานข้อมูลและระบบติดตามประเมินผลการเพิ่มพื้นที่สีเขียวของกรุงเทพมหานคร^๔ ข้อมูล ณ วันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๖๓ พบว่า เขตดินแดงมีประชากร จำนวน ๑๑๕,๕๐๘ คน พื้นที่สีเขียว ๔๒๕,๘๘๔ ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียว ๓.๖๙ ตารางเมตร/คน โดยมีพื้นที่สีเขียวยั่งยืน^๕ จำนวน ๒ แห่ง คือ ๑) สวนหย่อมขนาดเล็กริมถนนมิตรไมตรี ขนาดพื้นที่ ๑ ไร่ และ ๒) สวนปวีณาภิรมย์รังสิต ขนาดพื้นที่ ๘ ไร่ ทั้งสองสวนดังกล่าวดูแลโดยสำนักงานสวนสาธารณะ สำนักสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้สวนสาธารณะหลัก ที่ใกล้ที่สุดที่ประชาชนในพื้นที่ศึกษาสามารถเข้าถึงได้ใกล้ที่สุดในระยะ ๑,๕๐๐ เมตร มีเพียง ๑ แห่ง คือ สวนสันติภาพ เขตราชเทวี ขนาดพื้นที่ ๒๐ ไร่ ๘๐ ตารางวา ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความจำเป็นในการจัดหาพื้นที่สีเขียวให้แก่ประชาชนในเขตดินแดงเพิ่มขึ้น



แผนที่ ๑ แสดงตำแหน่งสวนปวีณาภิรมย์รังสิตและสวนหย่อมขนาดเล็กริมถนนมิตรไมตรี



แผนที่ ๒ แสดงตำแหน่งสวนสันติภาพเขตราชเทวี

๕.๒ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖

กรุงเทพมหานครมีการประกาศกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖^๖ โดยกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่จำแนกไว้แต่ละประเภทและจำแนกการใช้ประโยชน์ที่โล่งแต่ละบริเวณไว้เป็นส่วนหนึ่งของการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้แก่กรุงเทพมหานคร

^๔ ฐานข้อมูลและระบบติดตามประเมินผลการเพิ่มพื้นที่สีเขียวของกรุงเทพมหานคร. สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล กรุงเทพมหานคร. สืบค้นจาก <http://๒๐๓.๑๕๕.๒๒๐.๑๑๘/green-parks-admin/>

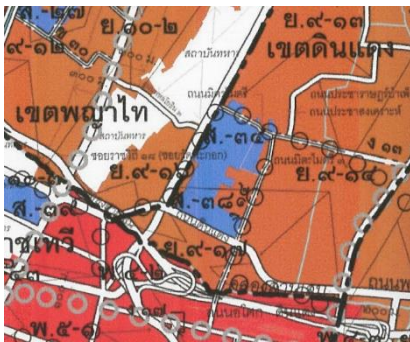
^๕ รายงานจำนวนข้อมูลพื้นที่สีเขียวยั่งยืนของกรุงเทพมหานคร. สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร. สืบค้นจาก <http://๒๐๓.๑๕๕.๒๒๐.๑๑๘/userfiles/files/sustainable%๒๐green%๒๐area%๒๐๖๓.pdf>

^๖ กฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖. สืบค้นจาก <http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/๒๕๕๖/A/๐๔๑/๑.PDF>

๕.๒.๑ แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษา กำหนดกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ ๒ ประเภท ได้แก่

(๑) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก หรือ ย.๙ เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในพื้นที่เขตเมืองชั้นในบริเวณที่มีความสะดวกในการเดินทางด้วยระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยทุกประเภท อาคารพาณิชย์ที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร และสำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร

(๒) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือ ส. เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับสถาบันราชการและดำเนินกิจการของรัฐที่เกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ได้แก่ สถานศึกษา สถานพยาบาล ศาสนสถาน สถานที่เพื่อนันทนาการ ทั้งนี้ รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์อื่นซึ่งมีการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์อื่นเป็นประโยชน์แก่กิจการของรัฐ



- ส.๓๔ ศูนย์ก่อสร้างและบูรณะถนน ๒ สำนักการโยธา โรงบำบัดน้ำเสียกรุงเทพมหานคร (ดินแดง) ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร ๒ และสถานีตำรวจนครบาลดินแดง
- ส.๓๘ กระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม โรงเรียนพิบูลย์ประชาสรรค์ และสถาบันพระชนูปถัมภ์

๕.๒.๒ แผนผังแสดงที่โล่งในพื้นที่ศึกษา



แผนผังแสดงที่โล่งในบริเวณ ล.๔๒ สวนปาวีภาวดีรังสิต และ ล.๔๔ ศูนย์เยาวชนกรุงเทพมหานคร (ไทย-ญี่ปุ่น) กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนให้เป็นที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

๕.๒.๓ มาตรการสร้างแรงจูงใจทางผังเมืองระบบโบนัส

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้มอบสิทธิประโยชน์ให้กับเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการที่จัดให้มีพื้นที่ที่มีประโยชน์ทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยสามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินสูงสุดถึงร้อยละ ๒๐ หากดำเนินการในกรณีดังต่อไปนี้

กรณีที่ ๑ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ

กรณีที่ ๒ ในที่ดินประเภท ย.๘ - ย.๑๐ และประเภท พ.๒ - พ.๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต

กรณีที่ ๓ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนเป็นการทั่วไปเพิ่มขึ้นจากจำนวนที่จอดรถยนต์ของอาคารสาธารณะนั้น

กรณีที่ ๔ หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการจัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต

กรณีที่ ๕ หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการจัดให้มีอาคารอนุรักษ์พลังงานตามมาตรฐานที่รับรองโดยมูลนิธิอาคารเขียวไทยหรือองค์กรอื่นซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง



โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงได้ก่อสร้างโครงการแรกสำหรับอาคารพักอาศัย ๑ อาคารในพื้นที่แปลง G เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิม ๓๓๔ หน่วย ปัจจุบันก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จและได้ใช้มาตรการสร้างแรงจูงใจทางผังเมืองระบบโบนัส กรณีที่ ๑ การสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งทำให้ได้รับพื้นที่ก่อสร้างอาคารเพิ่มขึ้นอีกไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของพื้นที่อาคารรวม เมื่อพิจารณาจากแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงแล้วพบว่า โครงการนี้มีวัตถุประสงค์เดียวกับกรุงเทพมหานครในการสร้างเมืองน่าอยู่ปลอดภัย มีสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการดำรงชีวิตที่มีคุณภาพของประชาชนให้มีสุขภาพที่ดี โดยการเคหะแห่งชาติมุ่งหวังจะให้เกิดประโยชน์ต่อเมืองโดยรวมจึงวางแผนพัฒนาที่ดินแปลง F ขนาดพื้นที่ ๒๑.๔๗ ไร่ เป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่เพื่อรองรับกิจกรรมในชุมชนในลักษณะสวนสุขภาพ ประกอบกับพื้นที่โครงการเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.๙) สถานะปัจจุบันของโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงอยู่ระหว่างเตรียมพื้นที่ก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการฯ เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยเดิมและผู้อยู่อาศัยใหม่ แต่ยังไม่มียรายละเอียดสัดส่วนการใช้ประโยชน์พื้นที่สีเขียวและการออกแบบภูมิทัศน์ของพื้นที่สีเขียว

ดังนั้น จึงเป็นโอกาสสำหรับกรุงเทพมหานครในการเสนอให้การเคหะแห่งชาตินำมาตรการสร้างแรงจูงใจทางผังเมืองระบบโบนัส กรณีที่ ๒ การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ซึ่งในแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง คือ ที่ดินแปลง B และพื้นที่สีเขียวที่การเคหะแห่งชาติวางแผนไว้ คือ ที่ดินแปลง F (F๑ และ F๒) โดยดำเนินการร่วมกันเป็นภาคีส่วนร่วมในกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครเพื่อออกแบบ ก่อสร้าง และบริหารจัดการที่ดินแปลง F ให้เป็นพื้นที่สีเขียวประเภทสวนเกษตรในเมือง

๕.๓ ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๔^๗

กองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครเป็นกองทุนที่จัดตั้งขึ้นในสำนักผังเมืองซึ่งปัจจุบันได้ปรับปรุงโครงสร้างและอัตรากำลังเป็นสำนักการวางผังและพัฒนาเมือง ตามมติ ก.ก. ครั้งที่ ๗/๒๕๖๑ โดยกำหนดหน้าที่ของส่วนราชการให้สำนักงานพัฒนาและฟื้นฟูเมืองบริหารกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร โดยกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครมีวัตถุประสงค์ เพื่อ

- (๑) การฟื้นฟูเมือง ชุมชนเมือง ภูมิทัศน์และสิ่งแวดล้อม
- (๒) อนุรักษ์ สงวนรักษา ปฏิสังขรณ์และบูรณะอาคารประวัติศาสตร์ อาคารควรค่าแก่การอนุรักษ์ หรืออาคารหรือสิ่งก่อสร้างอื่นตามที่คณะกรรมการเห็นชอบ
- (๓) การปรับปรุงถนน ทางเท้า สวน ที่ว่าง และส่วนประกอบอื่นๆ ที่เกี่ยวกับ (๑) และ (๒) ที่มาของเงินหรือทรัพย์สินของกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพ มีดังนี้

(๑) เงินหรือทรัพย์สินที่มีผู้สนับสนุนหรือบริจาคให้กองทุน

(๒) ดอกผลอันเกิดจากเงินหรือทรัพย์สินของกองทุน

(๓) เงินรายรับอื่น เช่น เงินรายได้จากการจัดกิจกรรมของกองทุน ฯลฯ

คณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเป็นกรรมการที่ปรึกษา ปลัดกรุงเทพมหานครเป็นประธานกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักการวางผังและพัฒนาเมืองเป็นรองประธานกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักการคลัง ผู้อำนวยการกองกฎหมายและคดี ผู้ทรงคุณวุฒิที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้งอีกไม่เกิน ๗ คน เป็นกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักงานพัฒนาและฟื้นฟูเมือง สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ และให้ผู้อำนวยการสำนักการวางผังและพัฒนาเมืองแต่งตั้งผู้ช่วยเลขานุการไม่เกิน ๒ คน ซึ่งคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครยังมีอำนาจหน้าที่ในการเชิญบุคคลจากหน่วยงานราชการและส่วนราชการของกรุงเทพมหานคร ส่วนราชการอื่น หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์การของรัฐและเอกชนมาช่วยดำเนินงาน ให้คำปรึกษา ให้คำแนะนำ ให้ข้อเท็จจริง ให้เอกสาร หลักฐานเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการของกองทุน เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่า โครงสร้างการทำงานของคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครเอื้อให้เกิดความเป็นไปได้ในการเชิญ การเคหะแห่งชาติเข้าร่วมดำเนินการในกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครเพื่อสร้างสวนเกษตรในเมือง ในพื้นที่ของการเคหะแห่งชาติที่ดินแปลง F (F๑ และ F๒)

๕.๔ แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว

๕.๔.๑ ความหมายของพื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียวตามคำจำกัดความของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม^๘ คือ พื้นที่ใดๆ ก็ตามที่มีพืชพันธุ์ขึ้นปกคลุมทั้งในเขตเมืองและนอกเมืองที่ประชาชนสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ ส่วนพื้นที่สีเขียวในเขตเมืองนั้นเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่สีเขียว โดยพื้นที่สีเขียวในเขตเมืองจะอยู่ในเขตเมืองหรือเทศบาลซึ่งมีพันธุ์ไม้เป็นองค์ประกอบหลัก มีการจัดการตามหลักทฤษฎีวิถนาวิทยาและ

^๗ ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๔ สืบค้นจาก

<http://one.bangkok.go.th/info/bmainfo/law/๐๔๑/fundlegal๐๑.pdf>

^๘ คู่มือการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน. สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. สืบค้นจาก <https://www.onep.go.th/ebook/urban/urban-publication-๐๗.pdf>

ภูมิสถาปัตยกรรมเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนทั้งทางตรงและทางอ้อม ในด้านการพักผ่อนหย่อนใจ และปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อมของชุมชนเมือง โดยได้แบ่งรูปแบบพื้นที่สีเขียวเป็น ๖ ประเภท^๙ ได้แก่

๑. พื้นที่สีเขียวเพื่อนันทนาการและความงามทางภูมิทัศน์ ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สวนพฤกษศาสตร์ สวนไม้ดอกไม้ประดับ สวนในบ้าน พื้นที่สีเขียวย่านการค้า ฯลฯ
๒. พื้นที่สีเขียวบรรเทาประโยชน์ ได้แก่ พืชสวน ไร่ นา เหมืองแร่ ทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ พื้นที่จอตลอด บึง เขื่อน พื้นที่สีเขียวแนวกันชน บริเวณบำบัดน้ำเสีย พื้นที่ควบคุมน้ำท่วม โบราณสถาน ป่าช้า ฯลฯ
๓. พื้นที่สีเขียวเพื่อการอนุรักษ์ ได้แก่ พื้นที่ชุ่มน้ำ พื้นที่ป่าชายเลน ป่าชายหาด พื้นที่คุ้มครอง พื้นที่อุทยานธรรมชาติ ป่าธรรมชาติ ป่าชุมชน ป่าในเมือง ป่าไม้พุ่ม ทุ่งหญ้า ฯลฯ
๔. พื้นที่สีเขียวที่เป็นริ้วายาว ได้แก่ แนวถอยร่นอาคาร ทางจักรยาน ทางเท้า เกาะกลางถนน ริ้วแนวทางเดิน เส้นทางอุทยาน เขตทางหลวง เขตทางรถไฟ ฝั่งแม่น้ำ ฝั่งคลอง พื้นที่ชายหาด พื้นที่ริ้วายาวอื่น ๆ
๕. พื้นที่สีเขียวอื่น ๆ ได้แก่ พื้นที่รกร้าง ย่านการค้าร้าง พื้นที่ที่ถูกรบกวนสภาพธรรมชาติ พื้นที่สีเขียวเพื่อการอนุรักษ์ ฯลฯ
๖. พื้นที่สีเขียวพิเศษ ได้แก่ พิพิธภัณฑสถานที่มีชีวิต แหล่งเรียนรู้พืชพรรณธรรมชาติ

๕.๔.๒ แนวคิดการออกแบบเมืองที่เชื่อมโยงธรรมชาติ (Biophilic Town Design) และกรณีศึกษา

จุดเริ่มต้นของการออกแบบเมืองที่เชื่อมโยงธรรมชาติมาจากนักชีววิทยาชาวสหรัฐอเมริกา คือ Edward Osborne Wilson ผู้เขียนหนังสือเรื่อง Biophilia เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๗ กล่าวถึงความสัมพันธ์ โดยกำเนิดที่มนุษย์มีต่อธรรมชาติ ธรรมชาติมีส่วนในวิวัฒนาการของมนุษย์ ดังนั้น มนุษย์ในยุคปัจจุบัน จึงยังคงต้องการให้มีธรรมชาติอยู่ในชีวิตประจำวัน ต่อมาศาสตราจารย์ Tim Beatley ได้นำแนวคิดนี้มาใช้ กับเมืองและได้บัญญัติศัพท์คำว่า “Green Urbanism” หรือเมืองสีเขียวที่นำธรรมชาติเข้ามาเป็นส่วนหนึ่ง ในการออกแบบอาคารและการวางผังเมืองที่ยั่งยืนโดยการสร้างเครือข่ายระบบนิเวศในเมือง การเชื่อมต่อกัน ของพื้นที่สีเขียวในเมือง ไปจนถึงหลังคาสีเขียว กำแพงสีเขียว สวนสาธารณะและทางเท้าที่อุดมไปด้วยสีเขียว ของพืชพรรณธรรมชาติและความหลากหลายทางชีวภาพ

กรณีศึกษาตัวอย่างที่ ๑ โครงการ Tengah New Town สาธารณรัฐสิงคโปร์

โครงการ Tengah New Town^{๑๐} เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย จำนวน ๔๒,๐๐๐ หน่วย และสร้างพื้นที่ทำงานแห่งใหม่ในภูมิภาคตะวันตกของสิงคโปร์ภายใต้การดำเนินการของคณะกรรมการพัฒนา ที่อยู่อาศัยสิงคโปร์ (HDB: Housing Development Board) เพื่อให้เป็นเมืองไอทีอัจฉริยะที่มีความยั่งยืน ด้านสิ่งแวดล้อมไปด้วยในขณะเดียวกัน โดยการออกแบบโครงการเน้นการสร้างความรู้สึกของการเป็นเจ้าของ สถานที่สำหรับผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีและมีโอกาสได้ชื่นชมความสวยงามของชีวิตโดยมีธรรมชาติ ที่รื่นรมย์เป็นศูนย์กลาง ผสมผสานเข้ากับพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ การออกกำลังกายด้วยการเดิน การปั่นจักรยาน การทำสวนผักและผลไม้ในชุมชน และการทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกันที่ทำให้เกิดความผูกพันทางสังคมมากขึ้น

^๙ คู่มือการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สืบค้นจาก <http://www.onep.go.th/ebook/urban/urban-publication-๐๗.pdf>

^{๑๐} โครงการพัฒนาเมือง Tengah เมืองต้นแบบสีเขียวแห่งแรกของสิงคโปร์. ศูนย์ธุรกิจสัมพันธ์ กรมเศรษฐกิจระหว่าง ประเทศ กระทรวงการต่างประเทศ. สืบค้นจาก <https://globthailand.com/singapore-๐๙๐๔๒๑>



แนวความคิดการออกแบบวางผังโครงการ
Tengah New Town

๑. เน้นความเป็นย่านที่อยู่อาศัยคุณภาพดีที่มีธรรมชาติเป็นศูนย์กลางในลักษณะองค์รวมเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเชื่อมต่อกับธรรมชาติได้ดีขึ้นในชีวิตประจำวันและได้รับประโยชน์จากสิ่งแวดล้อมอย่างเต็มที่
๒. คนในพื้นที่สามารถเดินและขี่จักรยานได้อย่างสะดวกเนื่องจากมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการรองรับให้สามารถเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะได้ในระยะการเดินที่เหมาะสม
๓. เป็นย่านการอยู่อาศัยที่ปลอดภัยที่ปลอดภัยแห่งแรกของสิงคโปร์เนื่องจากโครงสร้างถนนทั้งหมดอยู่ใต้ดิน เกิดพื้นที่ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เป็นมิตรต่อการเดิน การขี่จักรยาน และกิจกรรมสันทนาการที่หลากหลาย
๔. สร้างชุมชนที่ผู้อยู่อาศัยมีปฏิสัมพันธ์กันอย่างแน่นแฟ้น โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันอย่างครบครัน เช่น ศูนย์การแพทย์ ศูนย์กีฬา และศูนย์กลางชุมชนที่อยู่ในใจกลางย่านพักอาศัย

กรณีศึกษาตัวอย่างที่ ๒ โครงการ Tun Razak Exchange (TRX) City Park^{๑๑} สหพันธรัฐมาเลเซีย เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาย่านธุรกิจ Tun Razak Exchange (TRX) ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ในกรุงกัวลาลัมเปอร์ ประเทศมาเลเซีย เพื่อเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการเงินระหว่างประเทศระดับโลก พื้นที่โครงการจำนวน ๒๘ เฮกตาร์ ประกอบด้วย พื้นที่อาคารสำหรับพักอาศัยจำนวน ๒,๓๒๖ ยูนิต ห้างสรรพสินค้า The Exchange TRX Mall ขนาด ๑๒๒,๐๐๐ ตารางเมตร พื้นที่อาคารสำนักงานและโรงแรม ขนาด ๔๗,๐๐๐ ตารางเมตร ศูนย์ข้อมูลข่าวสาร สถานีตำรวจ อาคารศาสนา ฯลฯ โดยมีการก่อสร้างสวนสาธารณะ Tun Razak Exchange (TRX) City Park ซึ่งเป็นสวนดาดฟ้าขนาด ๑๐ เอเคอร์ บนอาคารห้างสรรพสินค้า The Exchange TRX Mall เพื่อใช้งานอเนกประสงค์สำหรับประชาชน โดยมีวัตถุประสงค์ ให้เป็นพื้นที่ป่าและสวนในใจกลางเมือง ภาพรวมการพัฒนาย่านธุรกิจ Tun Razak Exchange (TRX) เน้นความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม ยึดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ลดการใช้พลังงานใน



อาคาร มีระบบการใช้น้ำรีไซเคิล นอกจากนี้ ยังมีการวางระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ยั่งยืนรวมถึงโรงบำบัดน้ำเสียที่ใช้สำหรับย่านนี้โดยเฉพาะและระบบโซลาร์เซลล์บนดาดฟ้าอาคารที่พักอาศัย ส่วนพื้นที่สวนสาธารณะ Tun Razak Exchange (TRX) City Park ตั้งอยู่บนดาดฟ้าของห้างสรรพสินค้า The Exchange TRX Mall มีพื้นที่สำหรับเดินและวิ่งเป็นระยะทาง ๒ กิโลเมตร มีการปลูกต้นไม้โดยใช้พันธุ์พืชท้องถิ่นในประเทศจำนวน ๑๗๐ ชนิดมากกว่า ๑๘๐,๐๐๐ ต้น เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจให้กับผู้ใช้อาคารและประชาชน



^{๑๑} สืบค้นจาก <https://www.oculus.info/projects/kuala-lumpur-malaysia>

กรณีศึกษาตัวอย่างที่ ๓ โครงการฟื้นฟูเมืองย่าน Milano Santa Giulia^{๑๒} เมืองมิลาน สาธารณรัฐอิตาลี เป็นการพัฒนาเมืองที่เกิดจากกิจการร่วมค้า (Joint venture) ระหว่างบริษัท Lendlease (บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจใน ๔๐ ประเทศทั่วโลก สำนักงานใหญ่อยู่ที่นครซิดนีย์ ออสเตรเลีย) และ PSP Investments (Public Sector Pension Investment Board ซึ่งเป็นคณะกรรมการการลงทุนกองทุนบำเหน็จบำนาญรายใหญ่ที่สุดของแคนาดา) โครงการนี้ครอบคลุมพื้นที่กว่า ๑๑๐ เฮกตาร์ ทางตะวันออกเฉียงใต้ของมิลาน โดยมีรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานสำหรับอาคารสำนักงาน อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ โรงเรียน พิพิธภัณฑ์ และสนามกีฬาสำหรับการแข่งขันกีฬาโอลิมปิกฤดูหนาวความจุผู้ชม ๑๖,๐๐๐ คน มีการออกแบบพื้นที่ตามหลักการพัฒนาที่มุ่งเน้นความยั่งยืน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้เป็นศูนย์ นอกจากนี้ยังรวมถึงการสร้างสวนสาธารณะขนาด ๓๐ เฮกตาร์ (๓๐๐,๐๐๐ ตร.ม.) ซึ่งจะกลายเป็นสวนสาธารณะที่ใหญ่เป็นอันดับสามของเมืองมิลาน ภาพรวมการพัฒนาโครงการมีการวางแผนพัฒนาระบบจราจรและขนส่งอัจฉริยะ (Smart Mobility) โดยเพิ่มประสิทธิภาพและความเชื่อมโยงของระบบขนส่งและการสัญจรที่หลากหลาย เพิ่มความสะดวกและความปลอดภัยในการเดินทาง รวมทั้งการเพิ่มพื้นที่สีเขียวและความหลากหลายทางชีวภาพของระบบนิเวศน์ เพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ลดปริมาณการใช้น้ำ วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และสามารถรีไซเคิลได้



^{๑๒} สืบค้นจาก <https://www.designinternational.com/sites/default/files/๒๐๑๗-๐๖/๑๖%๒๐Milano%๒๐Santa%๒๐Giulia.pdf>

๕.๕.๓ แนวคิดเกี่ยวกับสวนเกษตรในเมืองและและกรณีศึกษา

กระแสความสนใจการผลิตอาหารด้วยตนเองในพื้นที่เมืองยุคปัจจุบันได้เพิ่มมากขึ้นเนื่องจากผู้คนส่วนใหญ่ในเมืองต้องพึ่งพาทรัพยากรที่นำเข้ามาจากภายนอกเมืองและเริ่มมีราคาสูงขึ้นหากเป็นพืชผักออกร้านที่ปราศจากการฉีดพ่นสารเคมีกำจัดแมลง เราจึงควรมีการเตรียมพร้อมให้เมืองมีความสามารถในการผลิตทั้งในลักษณะกิจกรรมการเกษตรแบบดั้งเดิมและกิจกรรมการเกษตรสมัยใหม่ที่ใช้นวัตกรรมและเทคโนโลยีในการเพาะปลูก เก็บเกี่ยว แปรรูป และส่งต่อสินค้าทางการเกษตร เกิดเป็นมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้ พื้นที่สวนเกษตรในเมืองยังมีประโยชน์แก่ผู้คนในการเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ ส่งเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีทั้งทางร่างกาย จิตใจ และสังคม ประโยชน์ที่เกิดแก่ชุมชนในภาพรวมคือ สภาพแวดล้อมชุมชนได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูให้สิ่งแวดล้อมมีความอุดมสมบูรณ์ สร้างระบบนิเวศที่มีความหลากหลาย ลดอุณหภูมิในพื้นที่ ภูมิทัศน์ได้รับการตกแต่งให้มีความสวยงามรื่นรมย์มากยิ่งขึ้น ทั้งนี้การจัดสรรพื้นที่เพื่อสร้างสวนเกษตรในเมืองอาจทำได้ในหลายลักษณะ เช่น พื้นที่สวนเกษตรบนดาดฟ้า การเพาะปลูกบนผนังอาคารในแนวตั้ง การเพาะปลูกที่ขบนทางเดินเท้า สวนชุมชนขนาดเล็ก สวนเกษตรแบบผสมผสานบนพื้นที่ขนาดใหญ่ เป็นต้น

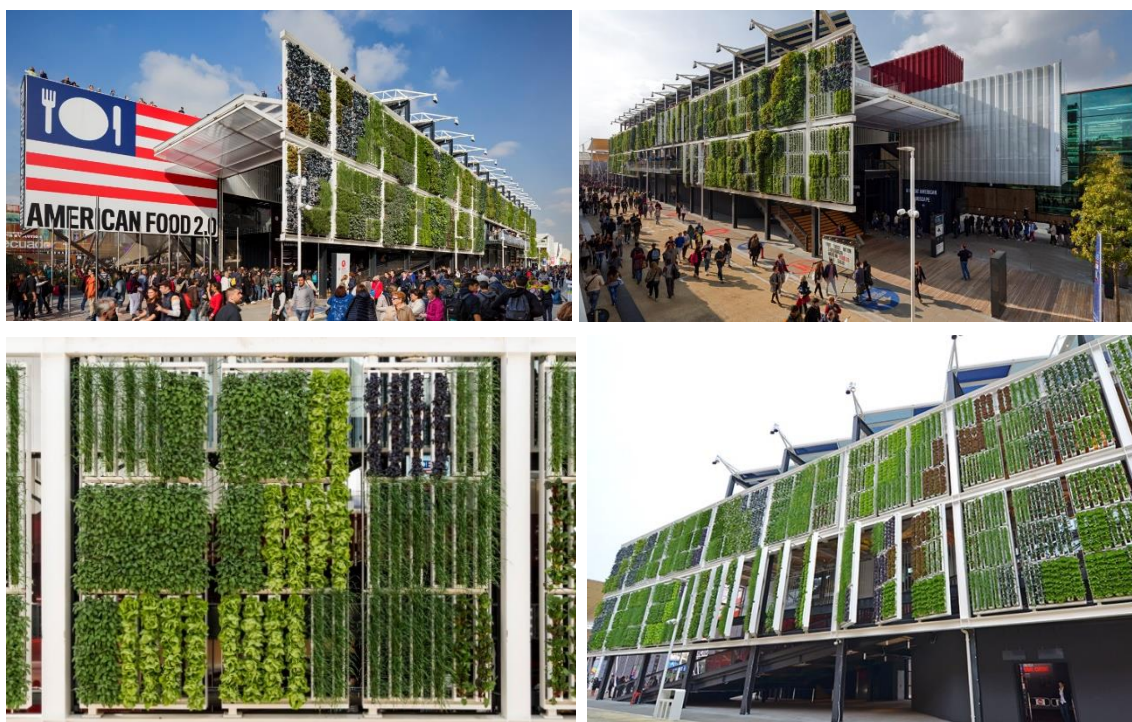
กรณีศึกษาตัวอย่างที่ ๑ สวนเกษตรดาดฟ้า Acre Farm Eatery ของศูนย์การค้า Burwood Brickworks Shopping Centre นครเมลเบิร์น เครือรัฐออสเตรเลีย

ศูนย์การค้า Burwood Brickworks^{๑๓} ในเมืองไวท์ฮอร์สอยู่ห่างจากย่านธุรกิจของเมลเบิร์นไปทางตะวันออก ๑๕ กิโลเมตร มีความโดดเด่นด้านการออกแบบก่อสร้างเพื่อสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืนจากการมีสวนเกษตรในเมืองบนดาดฟ้า การนำน้ำฝนและน้ำเสียมาหมุนเวียนใช้รีไซเคิล การสร้างพลังงานไฟฟ้าผลิตเองจากแผงโซลาร์เซลล์ วัสดุอาคารใช้แผ่นไม้ลามิเนตที่มาจากพื้นที่ปลูกป่าหมุนเวียน การนำอิฐเก่าและวัสดุที่ใช้ในโครงการก่อสร้างเดิมจำนวน ๙๙% กลับมาใช้อีก ทำให้โครงการนี้ได้รับรางวัลการออกแบบสีเขียวระดับ ๖ ดาวจากสภาอาคารเขียวออสเตรเลียและรางวัลอื่น ๆ



^{๑๓} สืบค้นจาก <https://cundall.com/Projects/Burwood-Brickworks.aspx>

กรณีศึกษาตัวอย่างที่ ๒ สวนเกษตรแนวตั้งบนผนังอาคาร USA Pavilion^{๑๔} ในงาน World Expo Milano ๒๐๑๕ สาธารณรัฐอิตาลี หัวข้อหลักในงานนิทรรศการ คือ “ให้อาหารแก่โลก ให้พลังงานแก่ชีวิต” เพื่อแสดงคุณค่าของอาหารในระดับบุคคล ชุมชน และระดับโลก สหรัฐอเมริกาจึงจัดแสดงให้เห็นถึงการสร้างความมั่นคงทางอาหาร นวัตกรรมอาหาร และการเป็นศูนย์กลางผลิตอาหารของสหรัฐอเมริกาในระดับโลก อาคาร USA Pavilion ออกแบบโดยบริษัท Biber Architects ซึ่งใช้การปลูกพืชแนวตั้งบนผนังอาคารที่หมุนรับแสงอาทิตย์ได้ ๙๐ องศา เพื่อแสดงให้เห็นว่าแนวโน้มอนาคตการทำเกษตรกรรมอาจเกิดในแนวตั้งมากขึ้น



กรณีศึกษาตัวอย่างที่ ๓ อุทยานเรียนรู้ป่วย ๑๐๐ ปี^{๑๕} มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต สร้างขึ้นเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๙ ในโอกาสครบรอบ ๑๐๐ ปี ชาตกาลของศาสตราจารย์ป่วย อึ้งภากรณ์ เป็นการทำงานออกแบบร่วมกันระหว่างศูนย์นวัตกรรมการออกแบบและวิจัยแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ทีมสถาปนิกจากสถาบันอาศรมศิลป์นำโดยอาจารย์ธีรพล นิยม ศิลปินแห่งชาติสาขาทัศนศิลป์ (สถาปัตยกรรม) และอาจารย์ชกร วรอาคม ภูมิสถาปนิกจากบริษัท LANDPROCESS แนวคิดการออกแบบคำนึงถึงประชาชนและสิ่งแวดล้อม ผังอาคารเป็นรูปตัว H แทนคำว่า Humanity หรือความเท่าเทียมกันของคนไทยทุกคน ลักษณะอาคารมีความสูง ๓ ชั้น พื้นที่ใช้สอย ๖๐,๐๐๐ ตารางเมตร เพื่อให้บริการทางวิชาการและเปิดให้คนทั่วไปเข้าใช้บริการ ประกอบด้วย co-working space ห้องประชุม ศูนย์อาหาร concert hall ห้อง theater ห้องสมุดประชาชน หอจดหมายเหตุ และนิทรรศการหมุนเวียนซึ่งมุ่งให้เป็นศูนย์การเรียนรู้ในด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน สิ่งหนึ่งที่ส่งเสริมแนวคิดนี้คือ แสงจากหน้าต่างตลอดแนวผนังสูง เพื่อให้แสงธรรมชาติเข้าสู่ตัวอาคารให้มากที่สุดเพื่อช่วยลดการใช้ไฟฟ้า

^{๑๔} สืบค้นจาก <https://www.archdaily.com/๖๒๘๐๙๒/usa-pavilion-milan-expo-๒๐๑๕-biber-architects>

^{๑๕} สวนป่วยเปิดโครงการ “ธรรมศาสตร์ทำนา สวนหลังคาลอยฟ้า”. สืบค้นจาก shorturl.asia/XnYod (ย่อลิงค์ URL)

บุนดาตฟ้าอุทยานเรียนรู้ปวย ๑๐๐ ปี เป็นแปลงเกษตรอินทรีย์สำหรับปลูกผักอแกนิกส์ พืชสมุนไพร และการปลูกข้าวแบบขั้นบันได บนพื้นที่ ๗,๐๐๐ ตารางเมตร มีชื่อว่า “สวนปวย” ได้รับการออกแบบก่อสร้างเป็นสวนสาธารณะลอยฟ้า (Green roof urban farm) เพื่อให้นักศึกษาและบุคลากรมหาวิทยาลัยสามารถปลูกผักเป็นรายได้เสริมหรือปลูกพืชผักตามที่ร้านค้าในโรงอาหารแจ้งความต้องการ มาเป็นการลดต้นทุนของผู้ค้าและผู้บริโภคในมหาวิทยาลัยแห่งนี้จะมีสุขภาพที่ดีตามไปด้วย จุดเด่นในการออกแบบสวน ได้แก่ ๑) การจัดสรรพื้นที่ ๒) การออกแบบพื้นที่ที่สามารถใช้พลังงานแสงอาทิตย์ได้เต็มรูปแบบ ๓) การบริหารพันธุ์ไม้ที่ช่วยกรองฝุ่น PM๒.๕ สร้างแหล่งอากาศบริสุทธิ์ ๔) การไล่ระดับพื้นที่ เพาะปลูกแบบนาขั้นบันได เพิ่มปริมาณรองรับน้ำฝน ลดแรงปะทะ ช่วยชะลอการไหลบ่าของน้ำฝน ลดความเสี่ยงน้ำท่วมขัง และ ๕) การพัฒนาระบบจัดน้ำหมุนเวียนพลังแสงอาทิตย์ ทั้งนี้ ผลงานการออกแบบอาคารอุทยานเรียนรู้ปวย ๑๐๐ ปี ได้รับรางวัลรางวัลชนะเลิศสถาปัตยกรรมศาสตร์ Architizer A+ Awards ๒๐๒๐ สาขาภูมิทัศน์และการออกแบบพื้นที่สาธารณะ (Landscape & Planning-Public Park) และ ชนะการลงคะแนนเสียงให้เป็น The Project of The Year ๒๐๒๐



๕.๔.๔ มาตรการส่งเสริมสวนเกษตรในเมืองของสหรัฐอเมริกา^{๑๖}

ความสนใจของสาธารณชนเกี่ยวกับอาหารที่สามารถปลูกได้เองในท้องถิ่นควบคู่ไปกับการตระหนักถึงผลกระทบเชิงบวกจากประโยชน์ของการเกษตรในเมืองทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และเศรษฐกิจทำให้ผู้คนในเมืองหันมาสนใจทำการเกษตรมากขึ้นทั้งในที่ดินส่วนตัวและพื้นที่สาธารณะ รัฐบาลในต่างประเทศหลายแห่งได้นำนโยบายและกฎหมายมาสนับสนุนในการทำสวนเกษตรชุมชนหรือสวนเกษตรในเมืองมากขึ้นเพื่อให้เกิดความมั่นคงทางอาหารและการพัฒนาสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน โดยการประสานความร่วมมือกับภาคประชาชนและกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียผ่านการจัดสรรเงินทุนสนับสนุนหรือการจัดตั้งกองทุนเพื่อเปลี่ยนที่ดินแปลงเล็กหรือพื้นที่ว่างในเมืองให้เป็นพื้นที่สำหรับการผลิตทางการเกษตร ตัวอย่างมาตรการส่งเสริมสวนเกษตรในเมืองของสหรัฐอเมริกา ได้แก่

^{๑๖} สืบค้นจาก <https://www.ncsl.org/research/agriculture-and-rural-development/urban-agriculture-state-legislation.aspx>

(๑) สภานิติบัญญัติรัฐแคลิฟอร์เนียออกกฎหมายอนุญาตให้เมืองกำหนดเขตส่งเสริมเกษตรกรรมในเมือง (Urban Agriculture Incentive Zones: UAIZ) เพื่อสนับสนุนการผลิตอาหารในท้องถิ่น อนุญาตให้รัฐบาลท้องถิ่นของเมืองสามารถทำสัญญาขอใช้ที่ดินกับเจ้าของที่ดินได้เป็นเวลาอย่างน้อย ๕ ปี สำหรับการผลิตเกษตรกรรมขนาดเล็ก เจ้าของที่ดินจะได้รับการประเมินที่ดินในอัตราต่ำกว่าราคาประเมิน ทำให้เสียภาษีที่ดินน้อยลง ส่วนเมืองออกกฎ ระเบียบ และข้อบังคับในการนำโครงการไปสู่การปฏิบัติ และการบริหารจัดการ

(๒) สภากรุงวอชิงตัน ดี.ซี. อนุมัติ ๑) ข้อบัญญัติ B ๑๕๘ (๒๐๑๕) ให้เงินสนับสนุนจำนวน ๓๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์ในแต่ละปีงบประมาณเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการสวนเกษตรในเมืองและค่าเช่าที่ดิน ๒) ข้อบัญญัติ B ๖๗๗ (๒๐๑๕) อนุญาตให้นายกเทศมนตรีจัดทำโครงการผลิตอาหารและสวนเกษตรในเมืองได้ โดยจัดทำฐานข้อมูลแปลงที่ดินว่างที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ จากนั้นขอรับบริจาคที่ดินหรือเจรจาขอซื้อ ในราคาที่ตกลงกันจากเจ้าของที่ดิน และ ๓) ข้อบัญญัติ B ๙๖๗ (๒๐๑๓) ให้จัดตั้งคณะทำงานเพื่อวางแผนทางการค้าและระบบการกระจายผลผลิตการเกษตรสดใหม่และดีต่อสุขภาพเพื่อขายส่งให้กับร้านค้าในละแวกชุมชนที่มีรายได้น้อย

(๓) รัฐฮาวายออกข้อบัญญัติ HB ๕๖๐ (๒๐๑๓) กำหนดมาตรการจูงใจให้แก่บริษัทการเงินเพื่อการเคหะและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ผนวกรวมพื้นที่สวนเกษตรในเมืองเข้าในผังโครงการ โดยมอบหมายให้มหาวิทยาลัยฮาวายที่ Manoa College of Tropical Agriculture and Human Resources เป็นที่ปรึกษาเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติ

(๔) รัฐเท็กซัสออกข้อบัญญัติ HB ๒๙๙๔ (๒๐๑๑) มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารของ Texas Agricultural Finance Authority จัดตั้งโครงการสนับสนุนเงินกู้ให้แก่ผู้ประกอบการเกษตรในเมือง รายย่อย (microenterprise) ในการขยายพื้นที่เกษตร ปรับปรุงพื้นที่ดิน หรือจัดตั้งกิจการใหม่ของตนเอง โดยผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในพื้นที่ที่มีประชากรอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า ๕๐๐,๐๐๐ คน

๖. แนวทางการดำเนินการ / ระยะเวลา และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

๖.๑ แนวทางดำเนินการ

๖.๑.๑ สำนักงานวางผังเมือง สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองดำเนินการประสานขอความร่วมมือจากการเคหะแห่งชาติในการพัฒนาพื้นที่สีเขียวประเภทสวนเกษตรในเมืองบนพื้นที่แปลง F (F๑ และ F๒) โดยนำเสนอรายละเอียดมาตรการสร้างแรงจูงใจทางผังเมืองระบบโบนัส กรณีที่ ๒ การจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะและแนวความคิดเบื้องต้นในการออกแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่บนแปลงที่ดินของการเคหะแห่งชาติ พร้อมทั้งยื่นข้อเสนอในการจัดทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (MOU) ในการอนุญาตให้กรุงเทพมหานครใช้พื้นที่แปลง F (F๑ และ F๒) เพื่อจัดทำโครงการสวนเกษตรในเมือง

๖.๑.๒ สำนักงานพัฒนาและฟื้นฟูเมือง สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองในฐานะกรรมการและเลขานุการของกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครดำเนินการขออนุมัติ คำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

๖.๑.๓ จัดประชุมคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครเพื่อกำหนดแนวทางการบริหารกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อดำเนินการกำหนดรายละเอียดการพัฒนารูปแบบโครงการสวนเกษตรในเมือง

๖.๑.๔ จัดประชุมรับฟังความคิดเห็นและดำเนินการประชาสัมพันธ์ให้ภาคประชาชนและภาคส่วนต่าง ๆ ทราบถึงวัตถุประสงค์การจัดตั้งภาคีเครือข่ายความร่วมมือในกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครและเปิดให้เป็นสมาชิกเข้าร่วมดำเนินงาน

๖.๑.๕ จัดกิจกรรมหารายได้เข้ากองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร เช่น เปิดรับบริจาคเงินเข้ากองทุน (ผู้บริจาคจะได้รับใบเสร็จรับเงินจากกรุงเทพมหานครและหากเป็นผู้สนับสนุนรายใหญ่จะได้รับใบประกาศเกียรติคุณด้วย) กิจกรรมวิ่งการกุศล จำหน่ายของที่ระลึก กิจกรรมจิตอาสาโดยมีค่าใช้จ่ายสำหรับผู้เข้าร่วม กิจกรรมทัศนศึกษา กิจกรรมเรียนรู้ ฯลฯ

๖.๑.๖ ขอความร่วมมือจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการออกแบบรายละเอียดการก่อสร้างโครงการสวนเกษตรในเมืองพื้นที่ชุมชนดินแดงในลักษณะพื้นที่แปลงเกษตรสาธิต อาคารสร้างนวัตกรรมเกษตรและศูนย์การเรียนรู้ รวมถึงการออกแบบปรับปรุงภูมิทัศน์ในพื้นที่เพื่อให้เกิดโครงข่ายพื้นที่สีเขียวที่มีความสวยงาม ร่มรื่น สามารถใช้ประโยชน์ให้แก่ประชาชนได้ อาทิ เส้นทางเดิน เส้นทางจักรยาน ลานออกกำลังกาย และลานจัดกิจกรรมทางสังคม

๖.๑.๗ ดำเนินการก่อสร้างโดยใช้งบประมาณจากกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร

๖.๑.๘ เปิดให้ประชาชนเข้าใช้บริการในพื้นที่โครงการ

๖.๑.๙ ติดตามและประเมินผลความก้าวหน้าและความสำเร็จของโครงการเป็นระยะ

๖.๒ ระยะเวลาดำเนินการ

ดำเนินการตามแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๖ – ๒๕๗๕) ยุทธศาสตร์ที่ ๒ “มหานครสีเขียว สะดวกสบาย” มิติที่ ๒.๒ มีพื้นที่สาธารณะ พื้นที่สีเขียวกระจายทั่วทุกพื้นที่ เริ่มดำเนินการในปีงบประมาณ ๒๕๖๕ กำหนดปิดโครงการและประเมินผลภายในปีงบประมาณ ๒๕๗๕

๖.๓ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

๖.๓.๑ หน่วยงานภายในกรุงเทพมหานคร ได้แก่

- (๑) สำนักงานสวนสาธารณะ สำนักสิ่งแวดล้อม
- (๒) สำนักงานพัฒนาและฟื้นฟูเมือง สำนักงานวางผังเมือง และกองนโยบายและแผน
สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง
- (๓) สำนักพัฒนาสังคม
- (๔) สำนักงานเขตดินแดง

๖.๓.๒ หน่วยงานภายนอก ได้แก่

- (๑) การเคหะแห่งชาติ (เจ้าของพื้นที่)
- (๒) กรมส่งเสริมการเกษตร
- (๓) สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- (๔) สำนักจัดการป่าชุมชน กรมป่าไม้
- (๕) สถาบันสิ่งแวดล้อมไทย

๖.๓.๓ สถาบันการศึกษา อาทิ

- (๑) วิทยาลัยพัฒนามหานครและวิทยาลัยพัฒนาชุมชนเมือง มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช
- (๒) คณะวนศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- (๓) ภาควิชาภูมิสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- (๔) สถาบันอาศรมศิลป์

๖.๓.๔ หน่วยงานราชการและสถานศึกษาที่อยู่ในพื้นที่

๖.๓.๕ ประชาชนในพื้นที่และผู้สนใจ

๗. ประโยชน์จากการศึกษา

๗.๑ ประโยชน์ด้านสิ่งแวดล้อม

๗.๑.๑ ส่งเสริมการจัดการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมให้มีความยั่งยืน สร้างสภาพแวดล้อมที่ดีในการอยู่อาศัยและทำงาน

๗.๑.๒ ปรับปรุงคุณภาพของดินให้สามารถกลับมาใช้เพาะปลูกพืชได้อย่างมีประสิทธิภาพ

๗.๑.๓ ช่วยลดผลกระทบจากเหตุการณ์สภาพอากาศรุนแรง กรณีฝนตกชุก เกิดน้ำท่วม ให้บรรเทาลงจากการมีพื้นที่ดูดซับน้ำเพิ่มขึ้น

๗.๑.๔ ปรับปรุงคุณภาพอากาศและลดอุณหภูมิจากเกาะความร้อนในพื้นที่เมือง ลดปัญหาฝุ่นละออง PM๒.๕ เพิ่มความร่มรื่นเย็นสบาย

๗.๑.๕ เพิ่มความหลากหลายทางชีวภาพและเป็นการอนุรักษ์พันธุ์พืชและสัตว์ท้องถิ่น

๗.๒ ประโยชน์ด้านสุขภาพ

๗.๒.๑ ช่วยให้คนในชุมชนและผู้ที่ทำงานในพื้นที่เขตดินแดงมีโอกาสในการเข้าถึงผักและผลไม้ปลอดสารเคมีที่ร่วมกันปลูก ดูแลรักษา และเก็บเกี่ยว ทำให้สุขภาพและความเป็นอยู่ของประชาชนดีขึ้น มีความมั่นคงทางอาหาร

๗.๒.๒ เปิดโอกาสให้มีโครงการส่งเสริมสุขภาพอื่น ๆ เพิ่มขึ้นจากการริเริ่มของสมาชิกในภาคีความร่วมมือ เช่น การออกกำลังกายด้วยการทำสวน การสอนทำอาหารเพื่อสุขภาพ ฯลฯ

๗.๒.๓ ส่งเสริมให้ประชาชนรักต้นไม้และสิ่งแวดล้อม ลดความเครียดในการใช้ชีวิตที่เร่งรีบ โดยมีโอกาสเพียงพอในการสัมผัสกับธรรมชาติในชีวิตประจำวันที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายสำหรับทุกกลุ่มประชากรในพื้นที่โครงการ

๗.๓ ประโยชน์ด้านสังคม

๗.๓.๑ เปิดโอกาสให้ประชาชนและทุกภาคส่วนในสังคมมีส่วนร่วมในการนำมาตรการสร้างแรงจูงใจทางผังเมืองระบบโบนัสด้วยการส่งเสริมพื้นที่สีเขียวประเภทสวนเกษตรในเมืองไปขยายผลสู่การปฏิบัติจริงในพื้นที่

๗.๓.๒ ช่วยให้เกิดปฏิสัมพันธ์ทางสังคมที่ดี เกิดชุมชนที่น่าอยู่ เป็นมิตร มีความแน่นแฟ้น กลมเกลียวสมานฉันท์ ช่วยเหลือเกื้อกูลซึ่งกันและกัน ลดช่องว่างความแตกต่างทางสังคม

๗.๓.๓ เป็นส่วนช่วยเชื่อมต่อระหว่างผู้เข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของเครือข่ายภาคีส่วนร่วมในกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครให้ติดต่อสื่อสารกันง่ายขึ้น สะดวกรวดเร็วในการทำงาน

๗.๓.๔ กระตุ้นให้เกิดพัฒนาพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้นในพื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร

๗.๔ ประโยชน์ด้านเศรษฐกิจ

๗.๔.๑ สร้างงานและสร้างรายได้ให้แก่คนในชุมชนพื้นที่

๗.๔.๒ ลดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาพื้นที่เพาะปลูกด้วยการจัดให้มีอาสาสมัครที่เข้ามาช่วยเหลือโครงการ

๗.๔.๓ เพิ่มโอกาสในการสร้างธุรกิจสตาร์ทอัพใหม่ ๆ ด้วยนวัตกรรมการเกษตร

๗.๔.๔ เป็นแหล่งเรียนรู้และฝึกอบรมการทำเกษตรในเมืองสำหรับประชากรทุกช่วงวัยทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศที่มีความสนใจ

๗.๔.๕ สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพยากรที่ไม่ได้ใช้หรือวัสดุรีไซเคิล

๗.๔.๖ เพิ่มมูลค่าที่ดินให้สูงขึ้น

๗.๔.๗ ช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนจากการมีพืชผักและผลไม้ใกล้บ้าน หรือเป็นช่องทางเพิ่มรายได้หากนำความรู้จากการทำเกษตรในเมืองไปเพาะปลูกในพื้นที่ของตนเอง

๘. งบประมาณ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการเบิกจ่ายจากกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครโดยมอบหมายให้สำนักสิ่งแวดล้อมจัดทำแผนงานพัฒนาสภาวะสิ่งแวดล้อม งานปลูกและบำรุงรักษาต้นไม้ หมวดย่อยจ่ายอื่น รายการค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ปรับปรุง และเพิ่มพื้นที่สีเขียว เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อต้นไม้ วัสดุ อุปกรณ์

๙. แนวทางการติดตามและประเมินผล

กลุ่มงานประเมินผลและมาตรฐานทางผังเมือง ส่วนผังเมืองรวม สำนักงานวางผังเมือง สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานครดำเนินการติดตามโครงการและประเมินผล

๙.๑ ตัวชี้วัดความสำเร็จ ระดับผลผลิต (Output) และ/หรือ ระดับผลลัพธ์ (Outcome)

ตัวชี้วัดความสำเร็จมิติที่ ๒.๒ พื้นที่สวนสาธารณะ พื้นที่สีเขียวกระจายทั่วทุกพื้นที่

เป้าประสงค์ที่ ๒.๒.๑.๒ อนุรักษ์ ฟื้นฟู และรักษาพื้นที่สีเขียวเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีของ กรุงเทพมหานคร

ลำดับ ที่	ตัวชี้วัด	ค่าเป้าหมาย	
		ระยะ ๕ ปีแรก (๒๕๖๕ - ๒๕๗๐)	ระยะ ๕ ปีหลัง (๒๕๗๑ - ๒๕๗๕)
๑	ร้อยละของพื้นที่สีเขียวต่อพื้นที่โครงการฟื้นฟูเมือง ชุมชนดินแดง เขตดินแดง	ไม่น้อยกว่า ร้อยละ ๑๕	ไม่น้อยกว่า ร้อยละ ๓๐
๒	ร้อยละของประชาชนที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ สาธารณะหลักได้ในระยะทางไม่เกิน ๑,๐๐๐ เมตร	ไม่น้อยกว่า ร้อยละ ๕๐	ไม่น้อยกว่า ร้อยละ ๑๐๐

๙.๒ เครื่องมือที่ใช้ในการติดตามและการประเมินผล

กลุ่มงานประเมินผลและมาตรฐานทางผังเมือง ส่วนผังเมืองรวม สำนักงานวางผังและพัฒนาเมือง สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร จัดเก็บสถิติโดยเครื่องมือที่ใช้ในการติดตามและประเมินผลจะดำเนินการตามตัวชี้วัดสำหรับแบบประเมินพื้นที่สีเขียวเมืองที่พัฒนาขึ้นโดยคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยแม่โจ้^{๑๗}

ตารางตัวชี้วัดสำหรับแบบประเมินพื้นที่สีเขียวในเมือง

มิติ	องค์ประกอบ	ตัวชี้วัด
๑. สิ่งแวดล้อม	๑.๑ การกระจายตัวของพื้นที่สีเขียว	ขนาดของพื้นที่
		รูปร่างของพื้นที่
		หย่อมของพื้นที่สีเขียว
		ความต่อเนื่องของพื้นที่สีเขียว
	๑.๒ การดูแลรักษา	พื้นที่สีเขียวที่ได้รับการดูแลรักษา
	๑.๓ ความหลากหลายทางชีวภาพ	ความหลากหลายของชนิดพันธุ์
		ความหลากหลายของถิ่นที่อยู่
	๑.๔ มลพิษและคุณภาพอากาศ	คุณภาพของอากาศที่เกินค่ามาตรฐาน
		ค่าความสามารถของพื้นที่สีเขียวในการปรับปรุงคุณภาพอากาศ
	๑.๕ ค่าการระบายน้ำ	ความตื้นน้ำของดิน
๒. ด้านสังคมและเศรษฐกิจ	๒.๑ การเข้าถึงพื้นที่สีเขียว	จำนวนประชากรที่ใช้เวลาเดินทางโดยทางเท้าภายใน ๑๕ นาที หรือเทียบระยะไม่เกิน ๑,๐๐๐ เมตร
		จำนวนประชากรที่ใช้เวลาเดินทางโดยพาหนะไม่เกิน ๑๐ นาที
		จำนวนทางเข้าที่สัมพันธ์กับขอบเขตพื้นที่สีเขียว
		ปริมาณของพื้นที่จอดยานพาหนะ
		จำนวนและความถี่ของระบบขนส่งมวลชนที่เชื่อมต่อกับเมืองและพื้นที่สีเขียว
		ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของประชาชนที่ใช้ในการเดินทาง
		๒.๒ การสนองประโยชน์
	๒.๓ การสนองประโยชน์ อย่างหลากหลาย	ขนาดของพื้นที่สีเขียวเมืองต่อผู้มาเยือน
		จำนวนของถาวรวัตถุที่ใช้ประโยชน์ในพื้นที่สีเขียว
		จำนวนของกิจกรรมเป็นครั้งคราวที่ใช้ประโยชน์ในพื้นที่สีเขียว
		ความถี่ของการใช้งานจากจำนวนถาวรวัตถุ
		ความถี่ของการใช้งานจากกิจกรรมที่ใช้ประโยชน์

^{๑๗} วารสารวิทยาการจัดการ ปีที่ ๕ ฉบับที่ ๒ (๒๕๖๑) หน้า ๑๑ - ๑๔ ชื่อบทความ “เครื่องมือในการบริหารจัดการพื้นที่สีเขียวในเขตชุมชนเมืองสำหรับประเทศไทย” โดยผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศศิมา เจริญกิจ

ตารางตัวชี้วัดสำหรับแบบประเมินพื้นที่สีเขียวในเมือง (ต่อ)

มิติ	องค์ประกอบ	ตัวชี้วัด
๒. ด้านสังคมและเศรษฐกิจ (ต่อ)	๒.๔ ผลผลิตจากพื้นที่สีเขียว	จำนวนผลผลิตที่ได้ในพื้นที่สีเขียว
		ผลกำไรที่ได้จากพื้นที่สีเขียวทั้งหมดคิดต่อผลกำไรของเมืองทั้งหมด
	๒.๕ การจ้างงาน	จำนวนตำแหน่งงานที่เกิดขึ้นในพื้นที่สีเขียว
		เงินเดือนทั้งหมดของงานในพื้นที่สีเขียว
	๒.๖ การศึกษาหาความรู้ในพื้นที่	จำนวนนักเรียนที่เข้ามาใช้พื้นที่
		จำนวนชั่วโมงเฉลี่ยที่นักเรียนเข้ามาใช้
	๒.๗ ความปลอดภัย	จำนวนเหตุร้ายที่เกิดขึ้น
		ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการป้องกันเหตุร้าย
		ระดับความรุนแรงของเหตุร้าย
		จำนวนเจ้าหน้าที่ต่อเหตุร้าย
๓. มิติด้านการวางแผนและการจัดการ	๓.๑ การจัดทำแผนงานและโครงการ	จำนวนแผนงานและโครงการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียวของเมือง
		จำนวนแผนงานของพื้นที่สีเขียวที่มีการบูรณาการระหว่างหน่วยงาน
		ความมีส่วนร่วมของประชาชนในการวางแผนบริหารจัดการพื้นที่สีเขียว
	๓.๒ การบริหารจัดการพื้นที่สีเขียว	ร้อยละของงบประมาณในการพัฒนาโครงการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียว
		ร้อยละของงบประมาณโครงการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาพื้นที่สีเขียว
		จำนวนครั้งของการปรับปรุงฐานข้อมูลพื้นที่สีเขียว
		จำนวนผู้ใช้ระบบสารสนเทศฐานข้อมูล
		จำนวนบุคลากรทางด้านภูมิทัศน์และภูมิสถาปัตยกรรม
		จำนวนครั้งที่บุคลากรเข้ารับการฝึกอบรมเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว
		จำนวนครั้งที่บุคลากรศึกษาดูงานเกี่ยวกับการจัดการพื้นที่สีเขียว
		ร้อยละของการมีส่วนร่วมของประชาชนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียว
		จำนวนข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สีเขียว
		สภาพความสมบูรณ์หรือเสียหายของต้นไม้ในพื้นที่สีเขียว

๑๐. ข้อเสนอแนะ

๑๐.๑ โครงการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเป็นโครงการนำร่องขนาดใหญ่ในการพัฒนาเมืองของการเคหะแห่งชาติที่จะช่วยทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในกรุงเทพมหานครให้ดียิ่งขึ้นในหลาย ๆ ด้าน โดยการสร้างที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคง ปลอดภัย ยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน พร้อมทั้งปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อมในภาพรวมของพื้นที่ให้เกิดความยั่งยืน การประสานความร่วมมือและการทำงานร่วมกันอย่างต่อเนื่องให้เกิดผลลัพธ์ตามวัตถุประสงค์ระหว่างทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องจึงเป็นเรื่องสำคัญที่ควรคำนึงถึงเพื่อให้เกิดชุมชนเมืองใหม่ที่มีความทันสมัย มีความอุดมสมบูรณ์ น่าอยู่ พร้อมทั้งมีความพอเพียงในทุกมิติของชีวิต

๑๐.๒ การทำให้กองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครนำไปสู่การปฏิบัติในพื้นที่ดินแดงประสบความสำเร็จทุกหน่วยงานและภาคประชาชนต้องร่วมกันขับเคลื่อนในเชิงรุกตั้งแต่ระยะแรกโดยสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนทุกขั้นตอนเพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงเป้าหมายเมืองน่าอยู่อย่างยั่งยืนที่เราทุกคนต้องการในอนาคต

๑๐.๓ กรุงเทพมหานครควรมีการเตรียมความพร้อมด้านบุคลากรและแผนงานโครงการเพื่อดำเนินงานในกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครล่วงหน้าก่อนถึงขั้นตอนเจรจาขออนุญาตให้แก่การเคหะแห่งชาติในการจัดทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (MOU) ในการอนุญาตให้กรุงเทพมหานครใช้พื้นที่แปลง F (F๑ และ F๒) จัดทำโครงการสวนเกษตรในเมือง เพื่อให้ภาคีหลักที่สำคัญมีความเชื่อมั่นและไว้วางใจได้ว่าโครงการสวนเกษตรในเมืองในพื้นที่โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงจะประสบความสำเร็จเป็นอย่างดีรวมทั้งบรรลุตามเป้าหมายและระยะเวลาที่กำหนด สามารถเป็นต้นแบบการเรียนรู้ด้านการสร้างเมืองสีเขียวที่น่าอยู่อย่างยั่งยืนในระดับประเทศ ระดับภูมิภาคอาเซียน และระดับโลกได้



การเคหะแห่งชาติ
National Housing Authority



(ร่าง)

บันทึกข้อตกลง

ระหว่าง

การเคหะแห่งชาติ

กับ

กรุงเทพมหานคร

เกี่ยวกับการใช้พื้นที่แปลง F (F๑ และ F๒)
ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง



(ร่าง)
บันทึกข้อตกลง
ระหว่าง
การเคหะแห่งชาติกับกรุงเทพมหานคร
เกี่ยวกับการใช้พื้นที่แปลง F (F๑ และ F๒) ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้น ณ ศาลว่าการกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ระหว่าง การเคหะแห่งชาติ โดยผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๙๐๕ ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้ เรียกว่า “กคช.” ฝ่ายหนึ่ง กับ กรุงเทพมหานคร โดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๑๗๓ ถนนดินสอ แขวงเสาชิงช้า เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้เรียกว่า “กทม.” อีกฝ่ายหนึ่ง

เนื่องด้วย กคช. ได้ดำเนินโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง ครอบคลุมพื้นที่ ๒๐๗ ไร่ โดยแบ่งพื้นที่พัฒนาในโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดงเป็น ๘ พื้นที่ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองดินแดงซึ่งระบุการพัฒนาพื้นที่แปลง F (F๑ และ F๒) ขนาด ๒๑.๔๗ ไร่ เป็นพื้นที่สีเขียวและพื้นที่สันชนาการของชุมชน โดยที่ กคช. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน กคช. จึงเห็นควรอนุญาตให้ กทม. ใช้พื้นที่แปลง F (F๑ และ F๒) ขนาด ๒๑.๔๗ ไร่ สำหรับการพัฒนาโครงการสวนเกษตรในเมืองกรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการใช้พื้นที่แปลง F (F๑ และ F๒) ตามแผนแม่บทโครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กคช. ตกลงให้ใช้และ กทม. ตกลงใช้พื้นที่แปลง F (F๑ และ F๒) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ กคช. เนื้อที่ ๒๑.๔๗ ไร่ สำหรับการพัฒนาโครงการสวนเกษตรในเมืองกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์สาธารณะ ปรากฏตามแผนผังและภาพถ่ายแสดงตำแหน่งพื้นที่ที่ให้ใช้ ตามเอกสารแนบท้ายบันทึกข้อตกลง ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงนี้

ทั้งนี้ การใช้พื้นที่ตามวรรคแรกอนุญาตให้ กทม. จัดหาประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ได้ในกรณีที่ผ่านมาเห็นชอบจากคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครซึ่งมีผู้ว่าการเคหะแห่งชาติหรือผู้แทนเป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิร่วมพิจารณา

ข้อ ๒ กทม. ตกลงจัดทำรายละเอียดโครงการสวนเกษตรในเมืองกรุงเทพมหานครและดำเนินการก่อสร้างตามข้อ ๑ ด้วยค่าใช้จ่ายของกทม. และ/หรือกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครเองทั้งสิ้น โดยมีเงื่อนไขดังนี้

(๑) กทม. จะต้องประสานงานกับการเคหะแห่งชาติก่อนเข้าใช้พื้นที่ตามข้อ ๑

(๒) กทม. จะต้องรับผิดชอบทุกกรณี หากมีความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้นกับทรัพย์สินของ กคช. อันเนื่องมาจากการดำเนินการของ กทม.

(๓) กคช. มีสิทธิเข้าดำเนินการซ่อมบำรุงทรัพย์สินอื่นของ กคช. ในพื้นที่บริเวณบันทึกข้อตกลงฯ หรือบริเวณใกล้เคียง โดย กทม. จะต้องจัดการระมัดระวังป้องกันรักษาทรัพย์สินที่ กทม. จัดสร้างขึ้นตามบันทึกข้อตกลงนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของกทม. และ/หรือกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร

(๔) กทม. จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบดูแล บำรุงรักษาพื้นที่ตามข้อ ๑ ตลอดระยะเวลาที่มีการใช้พื้นที่ตามบันทึกข้อตกลงนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของกทม. และ/หรือกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร

(๕) กทม. ตกลงรับผิดชอบต่อบุติเหตุ ภัยอันตราย หรือความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ใช้พื้นที่ตามข้อ ๑ รวมทั้งที่เกิดแก่ทรัพย์สินของผู้ใช้พื้นที่ตามข้อ ๑ ตลอดระยะเวลาการใช้พื้นที่ตามบันทึกข้อตกลงนี้ ยกเว้น เหตุที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ใช้พื้นที่เอง

(๖) หาก กทม. ปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใดตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก กคช. ให้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงแล้วเพิกเฉยไม่ทำการแก้ไขภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งดังกล่าว กคช. มีสิทธิบอกเลิกการอนุญาตตามบันทึกข้อตกลงนี้ได้และ กทม. จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ จาก กคช. ทั้งสิ้น

ข้อ ๓ บันทึกข้อตกลงนี้มีระยะเวลา ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ เป็นต้นไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกันทุกประการ ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ

(.....)

ผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ

ลงชื่อ

(.....)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ลงชื่อ พยาน

(.....)

รองผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ

ลงชื่อ พยาน

(.....)

ผู้อำนวยการสำนักการวางผังและพัฒนาเมือง

ภาคผนวก



ระเบียบกรุงเทพมหานคร
ว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๔๔

ด้วยกรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศที่มีความเจริญรุ่งเรืองทางด้านศิลปวัฒนธรรม ต่อเนื่องกันมานานกว่า ๒๐๐ ปี มีอาคารและสิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์ โบราณคดี ศิลปกรรม และสถาปัตยกรรม อันวิจิตรประณีตงดงาม เป็นเอกลักษณ์ของเมืองและเป็นมรดกสืบทอดความรุ่งเรืองด้านศิลปวัฒนธรรมของชาติและท้องถิ่น แต่ด้วยกาลเวลา ตลอดจนสภาพเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อมของกรุงเทพมหานครที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้อาคารและสิ่งก่อสร้างอันทรงคุณค่าเหล่านี้ โดยเฉพาะที่อยู่ในความรับผิดชอบ หรือครอบครองดูแลของภาคเอกชน อยู่ในสภาพทรุดโทรมลดความงดงามเป็นอย่างมาก เกินกว่ากำลังของเอกชนคนใดคนหนึ่งที่จะดำเนินการแก้ไขด้วยตนเอง สมควรที่ภาคราชการและประชาชนจะได้ร่วมมือกันในการอนุรักษ์ บูรณะซ่อมแซมและสงวนรักษาอาคารและสิ่งก่อสร้างอันทรงคุณค่าเหล่านี้ไว้ เพื่อให้เป็นมรดกสืบทอดทางประวัติศาสตร์ ขนบธรรมเนียม ประเพณี ศิลปวัฒนธรรม และวิถีชีวิตดั้งเดิมไปยังอนุชนรุ่นหลัง ด้วยการจัดตั้ง “กองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร” ขึ้น เพื่อให้ประชาชนได้มีส่วนร่วมบริจาคเงินและทรัพย์สินสมทบกองทุน นำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อไป

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๔ ประกอบกับ ข้อ ๕ และข้อ ๒๐ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง วิธีการงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๒๙ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจึงกำหนดระเบียบขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยกองทุนฟื้นฟูกรุงรัตนโกสินทร์ และบริเวณต่อเนื่อง พ.ศ. ๒๕๔๓

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่งใด ในส่วนที่ได้กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ปลัดกรุงเทพมหานครรักษาการตามระเบียบนี้และให้มีอำนาจออกคำสั่งเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามระเบียบนี้ ตลอดจนมีอำนาจตีความ วินิจฉัยปัญหาที่เกิดจากการปฏิบัติตามระเบียบนี้ คำวินิจฉัยของปลัดกรุงเทพมหานครให้เป็นที่สุด

หมวด ๑

นิยาม

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

“กองทุน” หมายความว่า กองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร

“การฟื้นฟู” หมายความว่า การทำให้กลับเจริญงอกงาม

“ฟื้นฟูเมือง” หมายความว่า การอนุรักษ์ การสงวนรักษา การปฏิสังขรณ์และการบูรณะ ส่วนต่าง ๆ ของเมือง

“การอนุรักษ์” หมายความว่า การดูแลรักษาเพื่อให้คงคุณค่าไว้

“การสงวนรักษา” หมายความว่า การดูแลรักษาไว้ตามสภาพของเดิมเท่าที่เป็นอยู่ และป้องกันมิให้เสียหายต่อไป

“การปฏิสังขรณ์” หมายความว่า การทำให้กลับคืนสู่สภาพอย่างที่เคยเป็นมา

“การบูรณะ” หมายความว่า การซ่อมแซมและปรับปรุงให้มีรูปทรงและลักษณะกลมกลืนหรือเหมือนของเดิม

“อาคารประวัติศาสตร์” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งก่อสร้างซึ่งโดยอายุ หรือโดยลักษณะแห่งการก่อสร้าง หรือโดยหลักฐานเกี่ยวกับประวัติของอาคารนั้น เป็นประโยชน์ในทางศิลปะ ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี

“อาคารอันควรค่าแก่การอนุรักษ์” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งก่อสร้างเก่าที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและศิลปกรรม หรืออาคารหรือสิ่งก่อสร้างซึ่งเคยเป็นที่พำนักของบุคคลสำคัญของประวัติศาสตร์ไทยหรืออาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์สำคัญของประวัติศาสตร์ไทย

หมวด ๒
กองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๖ ให้จัดตั้ง "กองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร" ขึ้นในสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อ

- (๑) การฟื้นฟูเมือง ชุมชนเมือง ภูมิทัศน์และสิ่งแวดล้อม
- (๒) อนุรักษ์ สงวนรักษา ปฏิสังขรณ์และบูรณะอาคารประวัติศาสตร์ อาคารควรค่าแก่การอนุรักษ์ หรืออาคารหรือสิ่งก่อสร้างอื่นตามที่คณะกรรมการเห็นชอบ
- (๓) การปรับปรุงถนน ทางเท้า สวน ที่ว่างและส่วนประกอบอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับ (๑) และ (๒)

ข้อ ๗ กองทุนประกอบด้วยเงินหรือทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (๑) เงินหรือทรัพย์สินที่มีผู้สนับสนุนหรือบริจาคให้กองทุน
- (๒) ดอกผลอันเกิดจากเงินหรือทรัพย์สินของกองทุน
- (๓) เงินรายรับอื่น เช่น เงินรายได้จากการจัดกิจกรรมของกองทุน ฯลฯ

หมวด ๓
คณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๘ ให้มีคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานครประกอบด้วยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเป็นกรรมการที่ปรึกษา ปลัดกรุงเทพมหานครเป็นประธานกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองเป็นรองประธานกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักการคลัง ผู้อำนวยการกองกฎหมายและคดี ผู้ทรงคุณวุฒิที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้งอีกไม่เกิน ๗ คน เป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการกองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ

ให้ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองแต่งตั้งผู้ช่วยเลขานุการไม่เกิน ๒ คน

ข้อ ๙ ให้คณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระดำรงตำแหน่งคราวละสองปี กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งตามวาระและยังมีได้แต่งตั้งกรรมการใหม่ ให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒินั้นปฏิบัติหน้าที่ไปพลางก่อนจนกว่าจะได้แต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิใหม่

ข้อ ๑๐ นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๔) เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ
- (๕) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นความผิดลหุโทษ

หรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

(๖) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครให้ออก

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร อาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิแทนได้ และให้ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนผู้อยู่ในตำแหน่ง เท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งได้ แต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่ง เท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่ได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

ข้อ ๑๒ ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดแนวทางในการบริหารเงินกองทุน ควบคุมงบประมาณของเงินกองทุน การรับเงิน การเบิกจ่ายเงิน และการเก็บรักษาเงินของเงินกองทุนตามระเบียบนี้

(๒) กำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข ขั้นตอนการปฏิบัติและการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้เงินกองทุน

(๓) ให้ความเห็นชอบโครงการที่มีผู้ยื่นเสนอ ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนในข้อ ๗

(๔) อนุมัติแบบรายละเอียดประกอบโครงการใน (๓) และอนุมัติการใช้จ่ายเงินกองทุน

(๕) กำกับและติดตามประเมินผลการดำเนินงานของกองทุน

(๖) แต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคล เพื่อดำเนินการในเรื่องใดเรื่องหนึ่งตาม ความจำเป็น

(๗) เชิญบุคคลจากหน่วยงานและส่วนราชการของกรุงเทพมหานคร ส่วนราชการ อื่น หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์การของรัฐและเอกชนมาช่วยดำเนินงาน ให้คำปรึกษา ให้คำแนะนำ ให้ข้อเท็จจริง ให้เอกสาร หลักฐาน เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการของกองทุน

ข้อ ๑๓ การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งจึงจะเป็น องค์ประชุม การลงมติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออก เสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ ๑๔ ให้คณะกรรมการจัดทำรายงานกิจการ และฐานะกิจการของเงินกองทุนรายงานต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ภายในเดือนธันวาคมของทุกปี

หมวด ๔ การบริหารเงินกองทุน

ข้อ ๑๕ เงินกองทุน ให้ใช้จ่ายได้เฉพาะโครงการที่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในข้อ ๖ และเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๑๔ แล้ว

ข้อ ๑๖ การขอใช้เงินกองทุน ให้จัดทำเป็นโครงการเสนอต่อสำนักผังเมือง โดยโครงการดังกล่าวต้องประกอบด้วย หลักการและเหตุผลตามความจำเป็น วิธีการดำเนินงาน แผนงาน รูปแบบรายการและประมาณการค่าใช้จ่ายตลอดทั้งชื่อผู้เสนอโครงการ

ข้อ ๑๗ ให้สำนักผังเมืองดำเนินการตรวจสอบรายละเอียดโครงการ แบบรายการและประมาณการค่าใช้จ่ายตามข้อ ๑๖ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทุนและนำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการอนุมัติแบบรายการและอนุมัติให้ใช้เงินกองทุน

ข้อ ๑๘ เมื่อคณะกรรมการได้พิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการอนุมัติแบบรายการและอนุมัติการใช้จ่ายเงินกองทุนแล้ว ให้ผู้เสนอโครงการทำสัญญาให้ใช้เงินกองทุน ตามแบบที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ ๑๙ การอนุมัติจ่ายเงินกองทุน ให้เป็นอำนาจของผู้ดำรงตำแหน่งและภายในวงเงินดังต่อไปนี้

(๑) รองประธานกรรมการไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท

(๒) ประธานกรรมการ ไม่จำกัดวงเงิน

ข้อ ๒๐ การเบิกจ่ายเงิน การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน การตรวจเงิน การพัสดุ การก้อหนี้และการส่งจ่ายเงินให้ดำเนินการตามข้อบัญญัติ กฎ ข้อบังคับ ระเบียบ หรือคำสั่ง ที่กรุงเทพมหานครใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๒๑ การรับเงินจากผู้บริจาคหรือผู้ทูลศเงินเข้ากองทุนทุกครั้งให้ออกใบเสร็จรับเงินในนามของกรุงเทพมหานคร

หมวด ๕
การเก็บรักษาเงินกองทุน และการเบิกจ่ายเงิน

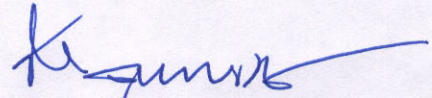
ข้อ ๒๒ ให้สำนักผังเมืองเปิดบัญชีเงินฝากไว้ที่ธนาคารที่คณะกรรมการเห็นชอบโดยใช้ชื่อบัญชีว่า "กองทุนฟื้นฟูเมืองกรุงเทพมหานคร"

ข้อ ๒๓ ให้สำนักผังเมือง มีหน้าที่รับจ่ายเงิน ฝากเงิน เก็บรักษาเงินทำบัญชีรับจ่าย รวมทั้งสรรพบัญชี หรือทะเบียนอื่นใดเท่าที่จำเป็น และบรรดาเอกสารหลักฐานในการเบิกจ่ายเงินตามระเบียบและเก็บรักษาไว้ให้ครบถ้วนพร้อมที่จะให้ทำการตรวจสอบได้ และให้รายงานการรับ การจ่ายเงินประจำปี และยอดเงินคงเหลือให้ปลัดกรุงเทพมหานครทราบภายในเดือนกันยายนของทุกปี

ข้อ ๒๔ การเขียนเช็คส่งจ่ายเงินกองทุนให้เป็นอำนาจของบุคคลที่คณะกรรมการแต่งตั้ง

ข้อ ๒๕ ในกรณีที่มีเหตุพิเศษสมควรปฏิบัติเป็นอย่างอื่นหรือที่ไม่มีกำหนดในระเบียบนี้ให้เสนอผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร พิจารณาสั่งการเป็นกรณี ๆ ไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๔

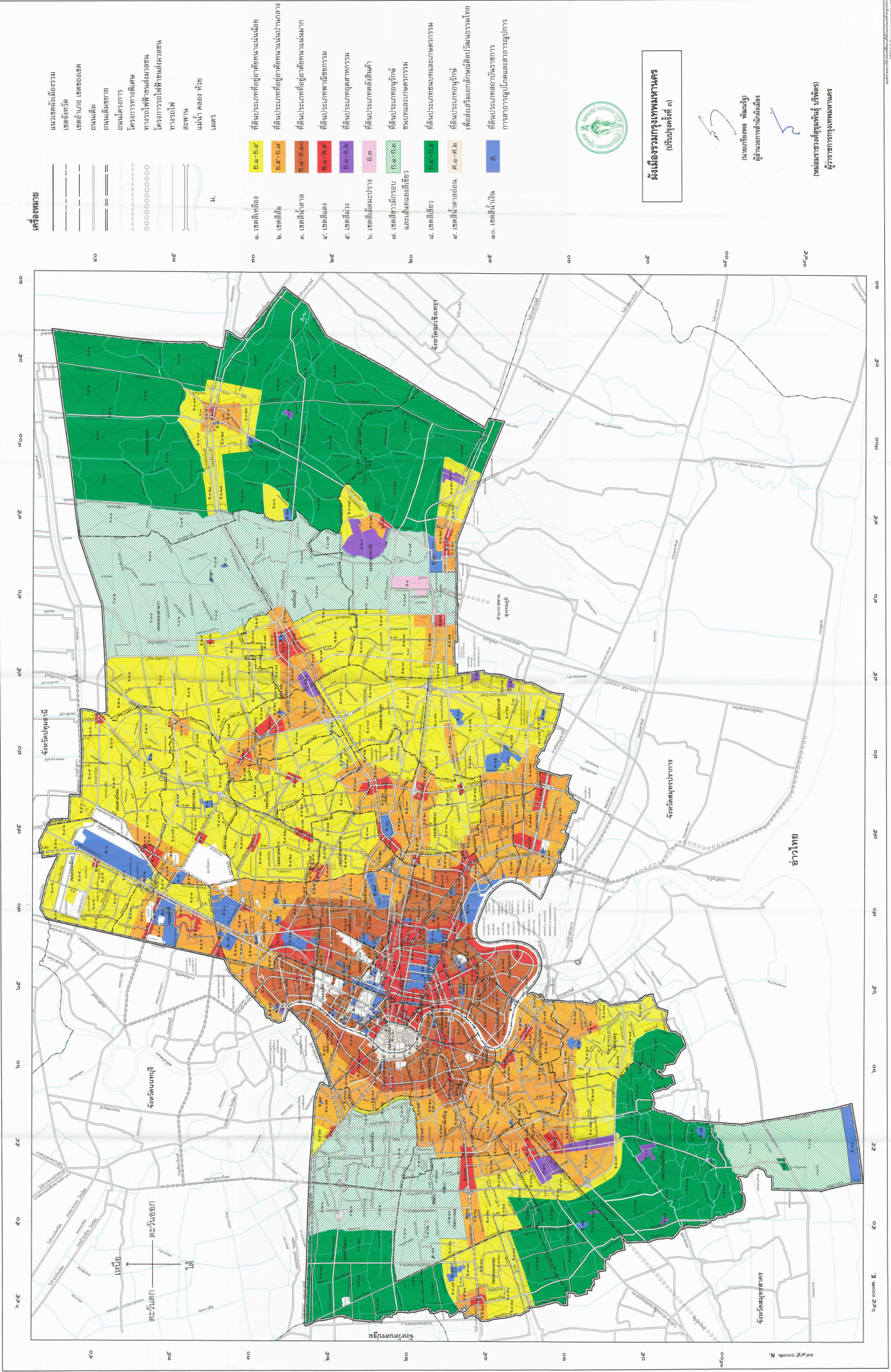


(นาย สมักร สุนทรเวช)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

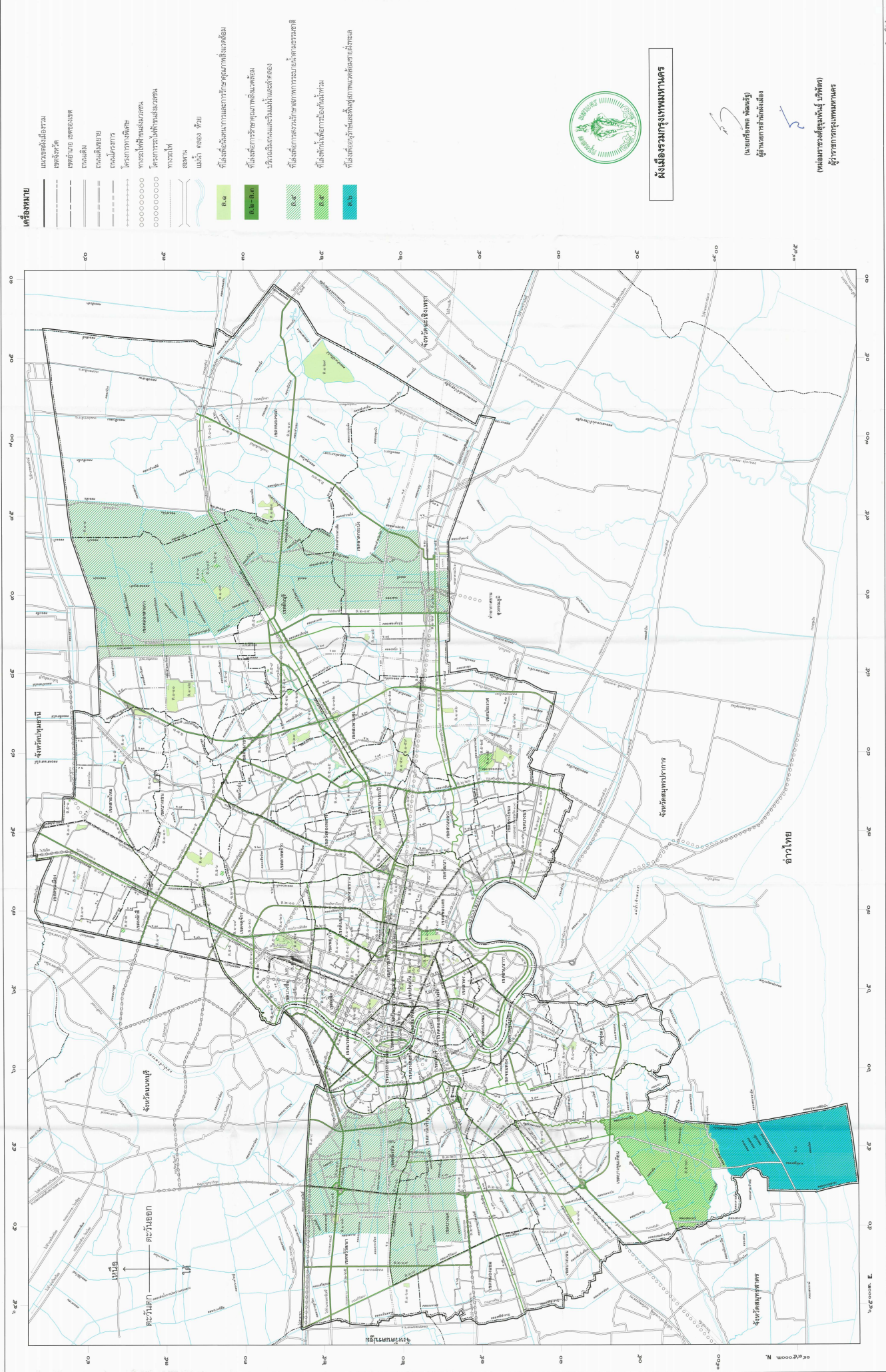
แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททางยุทธศาสตร์
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๕๖

มาตรา ๕ 1:๕๐,๐๐๐
๑ กิโลเมตร



แผนผังแสดงที่ตั้งท่าอากาศยาน
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๕๖

มาตราส่วน ๑ : ๑๕,๐๐๐
๐ ๕๐ ๑๐๐ ๑๕๐ ๒๐๐ ๒๕๐ ๓๐๐ ๓๕๐ ๔๐๐ ๔๕๐ ๕๐๐ ๕๕๐ ๖๐๐ ๖๕๐ ๗๐๐ ๗๕๐ ๘๐๐ ๘๕๐ ๙๐๐ ๙๕๐ ๑,๐๐๐ เมตร



- เครื่องหมาย**
- แนวเขตผังเมืองรวม
 - เขตจังหวัด
 - เขตตำบล เขตเทศบาล
 - ถนนเส้น
 - ถนนเส้นสาย
 - ถนนเส้นวง
 - โครงการพิเศษ
 - ท่าเรือในผังเมืองรวม
 - โครงการไฟฟ้าพลังงานทดแทน
 - ท่าอากาศยาน
 - สถานี
 - แม่น้ำ คลอง ฝาย
 - ที่ตั้งของท่าอากาศยานและมีการใช้สนามบินเดิม
 - ที่ตั้งของท่าอากาศยานเดิม
 - บริเวณเดิมและพื้นที่ใกล้เคียง
 - ที่ตั้งของท่าอากาศยานรวมกันท่าอากาศยานเดิม
 - ที่ตั้งของท่าอากาศยานใหม่
 - ที่ตั้งของท่าอากาศยานเดิม
 - ที่ตั้งของท่าอากาศยานเดิม



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

(นายอภิรักษ์ โกษะโยธิน)
ผู้บัญชาการทิศใต้

(พลตำรวจตรีสุพงษ์ เจริญจิตร)
ผู้ว่าการกรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ ๔

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

ข้อ ๔๖ แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมและพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้เหมาะสมเพียงพอกับการให้บริการและได้มาตรฐาน

โครงการกิจการสาธารณูปโภคตามแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) โครงการกิจการสาธารณูปโภคประเภท สภ. ๑ ให้เป็นโครงการคลองระบายน้ำ โดยจำแนกเป็นโครงการดังต่อไปนี้

(ก) โครงการกิจการสาธารณูปโภคประเภท สภ. ๑ - ๑ ให้เป็นโครงการปรับปรุงคลองเพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(ข) โครงการกิจการสาธารณูปโภคประเภท สภ. ๑ - ๒ ให้เป็นโครงการขยายคลองเพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(ค) โครงการกิจการสาธารณูปโภคประเภท สภ. ๑ - ๓ ให้เป็นโครงการขุดคลองเพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม มีความกว้าง ๒๐ เมตร

(๒) โครงการกิจการสาธารณูปโภคประเภท สภ. ๒ ให้เป็นโครงการอุโมงค์เพื่อการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(๓) โครงการกิจการสาธารณูปโภคประเภท สภ. ๓ ให้เป็นโครงการโรงบำบัดน้ำเสียหรือโครงการโรงควบคุมคุณภาพน้ำ

ข้อ ๔๗ โครงการกิจการสาธารณูปโภคประเภท สภ. ๑ - ๑ ถึง สภ. ๑ - ๓ ให้เป็นโครงการคลองระบายน้ำ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการระบายน้ำ และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับกิจการสาธารณูปโภคหรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐเท่านั้น

ข้อ ๔๘ โครงการกิจการสาธารณูปโภคประเภท สภ. ๒ เป็นโครงการอุโมงค์ระบายน้ำ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการระบายน้ำ และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับกิจการสาธารณูปโภคหรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐเท่านั้น

ข้อ ๔๙ โครงการกิจการสาธารณูปโภคประเภท สภ. ๓ เป็นโครงการโรงบำบัดน้ำเสียหรือโครงการโรงควบคุมคุณภาพน้ำ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการบำบัดน้ำเสียหรือควบคุมคุณภาพน้ำ และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับกิจการสาธารณูปโภค หรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของรัฐเท่านั้น

หมวด ๓

นโยบาย มาตรการและวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

ข้อ ๕๐ ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้มีนโยบายในการพัฒนากรุงเทพมหานครเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมการจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ

(๒) ส่งเสริมการจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ

(๓) ส่งเสริมการคมนาคมโดยระบบขนส่งมวลชนทางรางและการจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์ในการสัญจรสาธารณะ

(๔) ส่งเสริมการจัดให้มีพื้นที่รับน้ำเพื่อการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม

(๕) ส่งเสริมให้มีการก่อสร้างอาคารประหยัดพลังงาน

ข้อ ๕๑ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนี้ ให้มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ

(๒) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ

(๓) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไป

(๔) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำ

(๕) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน

ข้อ ๕๒ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินสี่เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาด หรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ

ผู้มีรายได้น้อยตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า บุคคลที่มีรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่ารายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนในเขตท้องที่กรุงเทพมหานครไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ

ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดตามวรรคหนึ่ง ต้องมีราคาต่ำกว่าราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ

การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในบริเวณที่ห่างจากเขตชุมชนที่อยู่อาศัยเดิมไม่เกินห้ากิโลเมตร

ข้อ ๕๓ ในที่ดินประเภท ย. ๘ ถึง ย. ๑๐ และประเภท พ. ๒ ถึง พ. ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาตให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละสิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะที่จัดให้มีขึ้น

พื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะตามวรรคหนึ่ง ไม่รวมถึงที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด

ข้อ ๕๔ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สถานีอ่อนนุช สถานีลาดกระบัง สถานีหัวหมาก สถานีบางบำหรุ สถานีตั้งช้างสถานีอุดมสุข หรือสถานีแบริ่ง หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนเป็นการทั่วไปเพิ่มขึ้นจากจำนวนที่จอดรถยนต์ของอาคารสาธารณะนั้น ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน ๓๐ ตารางเมตรต่อที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น ๑ คัน

พื้นที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้นให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำมาพิจารณาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินและอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม

ข้อ ๕๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน ๕๐ ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละห้า ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละยี่สิบ

ข้อ ๕๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีอาคารอนุรักษ์พลังงานตามมาตรฐานที่รับรองโดยมูลนิธิอาคารเขียวไทยหรือองค์กรอื่นซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่ได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่หนึ่ง ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละห้า

(๒) อาคารที่ได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่สอง ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละสิบ

(๓) อาคารที่ได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่สาม ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละสิบห้า

(๔) อาคารที่ได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานระดับที่สี่ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มเติมไม่เกินร้อยละยี่สิบ

ในกรณีที่อาคารตามวรรคหนึ่ง เป็นอาคารตามประเภทและขนาดที่จะต้องมีการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน อาคารต้องมีคุณสมบัติในการถ่ายเทความร้อนของผนังด้านนอกและหลังคาอาคารตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน

ข้อ ๕๗ การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินตามข้อ ๕๑ ถึงข้อ ๕๖ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินรวมกันเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ

ข้อ ๕๘ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนี้ จึงได้กำหนดวิธีดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

(๒) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการจัดทำงบประมาณเพื่อพัฒนาเมืองตามแผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค โดยผ่านทางสำนักงบประมาณ และหากโครงการใดที่จะพัฒนาในเขตผังเมืองรวมให้ยึดแนวทางที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมเป็นหลัก โดยให้กรมโยธาธิการและผังเมืองและกรุงเทพมหานคร เป็นตัวกลางในการจัดลำดับความสำคัญของโครงการที่จะพัฒนาตามแผนผังดังกล่าว

(๓) ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และพิจารณายกเว้นการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินที่ได้กำหนดให้เป็นที่โล่ง โครงการคมนาคมและขนส่ง และโครงการกิจการสาธารณูปโภค ตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม

(๔) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการที่ต้องขออนุญาตหรือต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมายแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้

(ก) การขออนุญาตหรือการแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้ผู้ขออนุญาตหรือผู้แจ้งแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแบบหนังสือแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตหรือการแจ้ง ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น สำนักงานเขตท้องที่หรือสำนักการโยธา แล้วแต่กรณี

(ข) การขออนุญาตหรือการแจ้งการประกอบกิจการตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้ขออนุญาตหรือผู้แจ้งประกอบกิจการ แจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตหรือการแจ้งประกอบกิจการต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น สำนักงานเขตท้องที่

แบบการแจ้งตาม (๔) ให้เป็นไปตามที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครประกาศกำหนด

ข้อ ๕๙ ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวมปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๖๐ คำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ใบแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร และคำขออนุญาตหรือใบแจ้งประกอบกิจการใดตามกฎหมาย