

แนวทางการปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร
ในการพัฒนาเมืองและย่าน ตามเกณฑ์ Form-Based Codes (FBCs) ภายใต้เทศบัญญัติท้องถิ่น
Guideline for Adapting Urban Development Related Municipal Laws to
Form-Based Code (FBCs)

ศิวพงศ์ ทองเจือ¹

บทคัดย่อ

บทความวิชาการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการนำเสนอกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในประเทศไทย ที่มีผลต่อการบังคับใช้ได้ในทางปฏิบัติ ได้แก่ เทศบัญญัติท้องถิ่น ปัญหาที่ผ่านมาของการบังคับใช้กฎหมาย รวมถึงการแสวงหาเครื่องมือทางกฎหมายที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันของประเทศสหรัฐอเมริกา ที่ประสบผลสำเร็จของการนำไปสู่การปฏิบัติโดยมุ่งเน้นไปที่ประสิทธิภาพของเครื่องมือทางกฎหมาย และการสร้างมาตรฐานเพื่อควบคุมการสร้างสถานที่โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบความเหมือนหรือแตกต่างกับเทศบัญญัติของประเทศไทย เพื่อเป็นแนวทางในการนำเสนอให้กับหน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชนเจ้าของพื้นที่ สามารถประยุกต์ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากฎหมายเทศบัญญัติของประเทศไทย ภายใต้ความสนใจร่วมกันในการพัฒนาเมืองและย่านโดยมุ่งเน้นไปที่การใช้เป็นแนวทางการสร้างสถานที่มากกว่าการควบคุมเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะทางกายภาพของอาคารเพียงอย่างเดียว เพื่อดำรงรักษาไว้ซึ่งความเป็นอัตลักษณ์และสภาพแวดล้อมของเมืองที่สวยงามน่าอยู่และทำให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในเมืองมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นอย่างเสมอภาคเท่าเทียมกัน

คำสำคัญ: ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เทศบัญญัติท้องถิ่น

Abstract

The objectives of this academic article were to present the laws which are relevant to taking benefits from the land use and building code in Thailand such as municipal law, the problems of law, along to seeking for legal tools which are similar to the United States' tools, the efficiency of legal tools and standard to control construction by comparing to Thai municipal law to be the guideline to present to government and public department, along to local department to adapt to use develop Thai municipal law under the mutual interesting to develop city and neighborhood. There is regulates to create places than controlling in land using and physical appearance to maintain the identity and environment of livable city, and people will equally have better life quality in city.

Keywords: Terms of land use Building Control Act Municipal law

¹ สาขาวิชาเทคโนโลยีสถาปัตยกรรม คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยราชภัฏภูเก็ต

1. บทนำ

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมกายภาพของเมืองและย่านในประเทศไทย ซึ่งได้แก่ เทศบัญญัติท้องถิ่น โดยเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในระดับท้องถิ่น ที่มีผลต่อการบังคับใช้ในทางปฏิบัติ ปัญหาที่ผ่านมาของการบังคับใช้กฎหมายเทศบัญญัติส่วนใหญ่ มักเป็นการตีความด้วยภาษาทางกฎหมาย และการมุ่งเน้นไปที่การสร้างข้อกำหนดเพื่อควบคุมกายภาพเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร แต่ไม่ได้สร้างข้อกำหนดเพื่อพัฒนาการสร้างสรรค์สถานที่และส่งเสริมการพัฒนาอย่างยั่งยืนของสิ่งแวดล้อมชุมชนเมืองรวมถึงการส่งเสริมเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนภายในย่านและเมือง ผู้เขียนจึงแสวงหาเครื่องมือทางกฎหมายที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันของประเทศสหรัฐอเมริกาที่ประสบผลสำเร็จในการนำไปสู่การปฏิบัติและได้รับความนิยมในปัจจุบัน คือ การจัดทำข้อกำหนดตามเกณฑ์ Form-Based Codes (FBCs) ซึ่งเป็นเครื่องมือในการวางแผนพัฒนาพื้นที่ด้วยวิธีการ ในการควบคุมการพัฒนาเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการออกแบบรูปทรงเมือง (Urban Form) ที่เฉพาะเจาะจง โดยเป็นแนวทางในการประยุกต์ใช้เครื่องมือนี้ในการจัดทำเทศบัญญัติท้องถิ่นของประเทศไทย (Municipal law)

เทศบัญญัติ² คือ กฎหมายที่เทศบาลออกเพื่อใช้บังคับในเขตเทศบาลทั้งนี้อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 โดยมีผู้เสนอร่างเทศบัญญัติ ประกอบด้วย นายกเทศมนตรี สมาชิกสภาเทศบาล หรือราษฎรผู้มีสิทธิเลือกตั้งในเขตเทศบาลตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเข้าชื่อเสนอข้อบัญญัติท้องถิ่น พ.ศ. 2542 การร่างเทศบัญญัติต่างๆ จะเสนอได้ก็ต่อเมื่อมีคำรับรองของนายกเทศมนตรี โดยมีผู้พิจารณา ได้แก่ สภาเทศบาล และผู้อนุมัติ ได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัดในส่วนของผู้ตรา ได้แก่ นายกเทศมนตรีจึงเป็นอันครบองค์ประกอบและกระบวนการทางกฎหมายการออกเทศบัญญัติ จึงเป็นกฎหมายซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจนิติบัญญัติของราชการส่วนท้องถิ่น โดยส่วนใหญ่มักเป็นกฎหมายเฉพาะที่มีลักษณะพิเศษและมีลักษณะจำเพาะที่ต้องการควบคุมเรื่องใดเรื่องหนึ่งเป็นพิเศษที่กฎหมายหลักที่ใช้ครอบคลุมทั้งประเทศไม่สามารถควบคุมหรือจัดการได้ ซึ่งอาจเกิดจากข้อเรียกร้องของประชาชนหรือจากตัวแทนสภาเทศบาล การตราเทศบัญญัติจึงไม่จำเป็นต้องมีทุกท้องถิ่น แต่ท้องถิ่นสามารถกำหนดได้หากมีความจำเป็นตามลักษณะเฉพาะของพื้นที่นั้นๆ

ทั้งนี้ การร่างเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร มักแยกเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ เทศบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งทั้ง 2 ลักษณะ ผู้เขียนจะกล่าวถึงต่อไป

2. เทศบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เทศบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยส่วนใหญ่มักเกิดจากผังเมืองรวมที่หมดอายุ และยังไม่มีการแก้ไขปรับปรุง ซึ่งโดยปกติผังเมืองรวมถือเป็นกฎหมายหลักในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและกำหนดประเภทอาคารในการก่อสร้าง ตามขอบเขตของผังเมืองรวมนั้นๆ หากผังเมืองรวมหมดอายุ อาจมีการออกเทศบัญญัติเพื่อใช้บังคับแทนกฎหมายผังเมืองรวมฉบับเดิมใช้บังคับชั่วคราวจนกว่าจะประกาศใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมฉบับใหม่³ โดยส่วนใหญ่เทศบัญญัติเทศบาลลักษณะนี้มักจะเขียน ยกตัวอย่างเช่น “เทศบัญญัติเทศบาล.....เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในเขตเทศบาล.....อำเภอ.....จังหวัด.....”

โดยปกติมักอ้างอิงจากกฎหมายผังเมืองรวมฉบับเดิมที่หมดอายุ เพื่อใช้ควบคุมตามกฎหมายฉบับหลัก ซึ่งหากกระบวนการทางกฎหมายล่าช้า อาจมีการกำหนดเทศบัญญัติชั่วคราวในกรณีฉุกเฉินโดยอาจมีเรียกประชุมสภาเทศบาลให้ครบองค์ประกอบหรือหากไม่สามารถเรียกประชุมได้ทัน ให้คณะเทศมนตรีมีอำนาจออกเทศบัญญัติเพื่อพิจารณาอนุมัติในการประชุมสภาเทศบาลคราวต่อไปได้ หากสภาเทศบาลอนุมัติ เทศบัญญัติชั่วคราวนั้นก็จะเป็นเทศบัญญัติต่อไป แต่ถ้าสภาเทศบาลไม่อนุมัติ

² (2016). พระราชบัญญัติเทศบาล. Retrieved July 5, 2016, from www.suranareecity.com/mainlaw/201.pdf.

³ (2016). ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกใช้บังคับชั่วคราวแทนผังเมืองรวมที่หมดอายุ. Retrieved July 5, 2016, from <http://www.asa.or.th/en/node/110560>.

เทศบัญญัติชั่วคราวก็เป็นอันตกไปแต่ทั้งนี้ไม่กระทบกระเทือนถึงกิจการที่ได้เป็นไประหว่างใช้เทศบัญญัติชั่วคราวนั้นซึ่งเป็นขั้นตอนที่ต้องดำเนินการตามกระบวนการทางกฎหมายของเทศบาลท้องถิ่นนั้นๆ

3. เทศบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคาร

การควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคาร เป็นอำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถดำเนินการตราเทศบัญญัติของตนเองได้ โดยเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคาร หากต้องการควบคุมลักษณะ ทางกายภาพของอาคารเป็นการเฉพาะ เทศบาลอาจมีการร่างเทศบัญญัติเพื่อนำเสนอแนวทางการออกแบบกายภาพ ของอาคาร ประเภท รูปทรง ผู้เขียนขอยกตัวอย่างเทศบัญญัติเทศบาลตำบลเชียงคาน เป็นกรณีศึกษา ดังนี้

"เทศบัญญัติเทศบาลตำบลเชียงคาน เรื่อง กำหนดประเภท ลักษณะ รูปแบบ ระยะหรือระดับของอาคาร และบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เทศบาลตำบลเชียงคาน อำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย พ.ศ. ๒๕๕๓"⁴

ซึ่งได้มีการกำหนดควบคุมลักษณะทางกายภาพของอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินในคราวเดียวถึง 11 ประเภท ได้แก่ 1. ประเภทอาคาร 2. ลักษณะอาคาร 3. รูปแบบอาคาร 4. ระยะของอาคาร 5. ระดับของอาคาร 6. บริเวณห้ามก่อสร้างอาคาร 7. การดัดแปลงอาคาร 8. การรื้อถอนอาคาร 9. การเคลื่อนย้ายอาคาร 10. การใช้งานอาคาร และ 11. เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด ซึ่งการควบคุมลักษณะนี้มักมีแผนผังหรือแผนที่ประกอบเพื่อให้ทราบบริเวณที่ทำการควบคุมอาคาร และมีการเขียนอธิบายตามข้อกำหนดในกฎหมาย โดยส่วนใหญ่มักยกยกแก่การตีความ หรืออาจสร้างความไม่เข้าใจแก่ผู้ที่ต้องการก่อสร้างอาคารในบริเวณนั้นได้ เนื่องจากการร่างเทศบัญญัติมักอธิบาย ในรูปแบบของภาษาทางกฎหมาย และไม่มีรูปภาพประกอบที่เป็นรูปทรงอาคารหรือแนวทางการออกแบบอาคาร ตามเทศบัญญัติประกอบที่มีความละเอียดชัดเจนและมักเกิดจากการตีความโดยผู้ออกเทศบัญญัติ ทำให้ผู้ที่ปฏิบัติ ตามกฎหมายเทศบัญญัติต้องติดต่อกับเทศบาลเพื่อขอคำแนะนำในการออกแบบอาคารไม่ว่าจะเป็นสถาปนิกผู้ออกแบบหรือเจ้าของอาคารที่ต้องการก่อสร้างในบริเวณนั้น สำหรับในส่วนพระราชกฤษฎีกาส่วนท้องถิ่นที่มี "เจ้าพนักงานท้องถิ่น" ในการพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตตามเทศบัญญัติ ตามข้อความดังนี้ "หากผู้ใดที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือก่อสร้างอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือ ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อนตามกฎหมาย พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 3 (2543)" ซึ่งถือเป็นอำนาจตามกฎหมายของเทศบัญญัตินั้นๆ

4. การจัดทำข้อกำหนดตามเกณฑ์ Form-Based Codes (FBCs)⁵ ในการพัฒนากายภาพเมือง และย่าน (Form-Based Codes in for City and Neighborhoods Development)

แนวทางการจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร โดยส่วนใหญ่ในต่างประเทศ "นักออกแบบ ชุมชนเมือง" หรือ "สถาปนิกผังเมือง (Urban Designer)" มักจะเป็นผู้กำหนดและวางกรอบเพื่อสร้างแนวทางการออกแบบเมืองและย่าน รวมถึงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทและรูปทรงอาคาร ให้สอดคล้องตามสภาพพื้นที่และ ตามปัจจัยการตั้งถิ่นฐานของเมือง โดยมองถึงความสัมพันธ์ของการเป็นเมืองที่ยั่งยืน มีเอกลักษณ์ และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชนให้ดีขึ้น โดยผู้เขียนได้ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมกายภาพของเมือง (The Regulating Plan) ของสหรัฐอเมริกา โดยเฉพาะใช้แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) และแนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism) ซึ่งเป็นแนวคิดที่บูรณาการเทคนิคการออกแบบเมืองอย่างยั่งยืนผสมผสานกับความต้องการประชาชนในการวางแผนพัฒนาพื้นที่ร่วมกัน โดยลักษณะเฉพาะของแนวคิดทั้งสองได้มุ่งเน้นไปที่การมีส่วนร่วม ของประชาชน (Participation) เพื่อร่วมกำหนดเป้าหมายของพื้นที่ตามความมุ่งหมาย การร่วมกันกำหนดนโยบายสาธารณะและยุทธศาสตร์เมือง ซึ่งเป็นยุทธศาสตร์การพัฒนาทาง

⁴ (2016). บริเวณห้ามก่อสร้างเชียงคาน จังหวัดเลย. Retrieved July 5, 2016, from <http://www.asa.or.th/en/node/106983>.

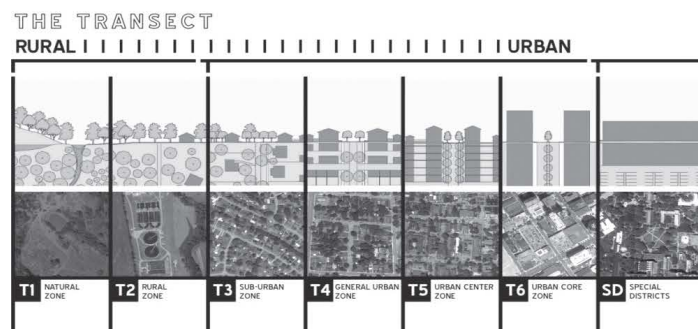
⁵ (2016). Form-Based Codes Defined - Form-Based Codes Institute. Retrieved May 8, 2016, from <http://formbasedcodes.org/definition/>.

กายภาพ เพื่อนำไปสู่มาตรการและข้อกำหนดสำหรับ นำแผนและผัง ไปปฏิบัติ (Implementation) เพื่อให้เกิดผลสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยในที่นี้ผู้เขียนเลือกใช้เครื่องมือทางผังเมืองตามเกณฑ์ FBCs เป็นเครื่องมือสำคัญในการพัฒนากายภาพของเมืองและย่านเพื่อวิเคราะห์ความเหมาะสมและการประยุกต์ใช้สำหรับประเทศไทย

สำหรับการจัดทำข้อกำหนดตามเกณฑ์ FBCs ในเบื้องต้นชุมชนที่จะทำการพัฒนา จำเป็นที่จะต้องทำการศึกษาผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนาพื้นที่ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา เพื่อร่วมกันกำหนดวิสัยทัศน์โดยเจ้าของพื้นที่ที่มีสิทธิ์ เป็นเจ้าของที่ดินตามกฎหมาย โดยมีข้อตกลงว่าชุมชน เจ้าของที่ดิน นักพัฒนา และหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง จะต้องมีส่วนในการพัฒนาร่วมกันในทุกขั้นตอน เพื่อสร้างสถานที่ตามความต้องการของชุมชนในอนาคต ทั้งนี้ชุมชน ที่จะใช้เครื่องมือ FBCs ในการพัฒนาพื้นที่ จะต้องขึ้นอยู่กับหลักการจัดระเบียบเชิงพื้นที่ตามทฤษฎีการจำแนกบทบาทเมืองตามลำดับชั้นของ Transect Code ซึ่งค้นพบโดย เอนเดรส ดันนี (Andres Duany) นักวิชาการด้านผังเมือง จากสภาลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ (Congress New Urbanism) โดยพิจารณาจากลักษณะการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ และสภาพทางภูมิศาสตร์ของชุมชน ซึ่งมีการกำหนดโซนนิ่ง (Zoning) 3 รูปแบบ คือ พื้นที่เมือง พื้นที่อนุรักษ์ธรรมชาติ และพื้นที่เพื่อการเกษตรรวมถึงการควบคุมพื้นที่ทำกินของประชาชน โดยได้จำแนกบทบาทของการใช้พื้นที่ออกเป็น 7 รูปแบบ ได้แก่

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| - พื้นที่ T1 (Natural Zone) | หมายถึง พื้นที่ธรรมชาติ |
| - พื้นที่ T2 (Rural Zone) | หมายถึง พื้นที่ชนบท |
| - พื้นที่ T3 (Sub-Urban Zone) | หมายถึง พื้นที่ชานเมือง |
| - พื้นที่ T4 (General Urban Zone) | หมายถึง พื้นที่เมืองขนาดทั่วไป |
| - พื้นที่ T5 (Urban Center Zone) | หมายถึง พื้นที่ศูนย์กลางชุมชนเมือง |
| - พื้นที่ T6 (Urban Core Zone) | หมายถึง พื้นที่ใจกลางเมืองหนาแน่นสูง |
| - พื้นที่ SD (Special District) | หมายถึง พื้นที่พิเศษหรือพื้นที่เฉพาะ |

ซึ่งได้กำหนดกายภาพไว้ตั้งแต่ T1-T6 และ SD หรือพื้นที่พิเศษ โดยได้จำแนกลักษณะที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดในการวางผังและออกแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคาร ถนน พื้นที่สาธารณะ และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ รวมถึง การใช้เป็นทฤษฎีขั้นต้นในการพิจารณาลักษณะทางกายภาพของเมือง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ในแต่ละส่วนของเมือง (ดูรูปที่ 1)



รูปที่ 1 ทฤษฎีการจำแนกบทบาทเมืองตามลำดับชั้น (The Transect)

ที่มา: http://merisagilman.com/wp-content/uploads/2013/08/Merisa_Gilman_transects.jpg.

นอกจากองค์ประกอบทั้ง 7 ประเภท ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ขั้นตอนต่อไปจะนำไปสู่การพิจารณาองค์ประกอบอื่นๆ เพื่อเป็นการกำหนดมาตรฐานการออกแบบ (Design Standards) ที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่แต่ละประเภท เพื่อให้ประชาชนเจ้าของพื้นที่ร่วมกันพิจารณารูปแบบตามความมุ่งหมาย โดยการทำข้อตกลงเพื่อกำหนดและพิจารณารายละเอียดของการออกแบบเพิ่มเติม โดยใช้เกณฑ์ FBCs ซึ่งได้กำหนดเป็นสองขั้นตอน ได้แก่ 1. องค์ประกอบของการวางผังตามเกณฑ์ (Components) และ 2. ขั้นตอนและกระบวนการวางผัง (Process) โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

4.1 องค์ประกอบของการวางผังตามเกณฑ์ FBCs (Components) ประกอบด้วย

- 1) แนวทางการควบคุมผังและการนำไปปฏิบัติ (The Regulating Plan and Implementation)
- 2) การกำหนดมาตรฐานพื้นที่ว่างสาธารณะ (Public Space Standards)
- 3) การกำหนดมาตรฐานประเภทรูปทรงอาคาร (Building form Standards)
- 4) การกำหนดมาตรฐานรูปแบบด้านหน้าอาคาร (Frontage Type Standards)
- 5) การกำหนดมาตรฐานกลุ่มอาคาร (Block Standards)
- 6) การกำหนดมาตรฐานรูปแบบอาคาร (Building Type Standards)
- 7) การกำหนดมาตรฐานรูปแบบสถาปัตยกรรม (Architectural Standards)
- 8) ข้อกำหนดของผู้ดูแลพื้นที่ (Code Administration)

จะเห็นได้ว่าองค์ประกอบของการวางผังตามเกณฑ์ FBCs (Components) ทั้ง 8 ข้อ นั้นครอบคลุม ถึงรายละเอียดของการออกแบบทุกส่วนประกอบของย่านและมีการสร้างมาตรฐานของงานออกแบบทุกส่วนประกอบนอกจากนี้ ยังรวมถึงการมีข้อกำหนดสำหรับผู้ดูแลพื้นที่ซึ่งเป็นแนวทางในการกำกับดูแลสำหรับเทศบาลหรือหน่วยงานท้องถิ่นนั้นใช้เป็น คู่มือในการกำกับควบคุมการสร้างสถานที่ตามความมุ่งหวัง

4.2 ขั้นตอนและกระบวนการวางผัง (Process) ประกอบด้วย

- 1) การกำหนดขอบเขตพื้นที่เบื้องต้น (Pre Scoping)
- 2) การศึกษาและจัดเตรียมเอกสาร (Documenting) ประกอบด้วย 2 ระดับ คือ ระดับมหภาค (Macro Scale) และระดับอนุภาค (Micro Scale)
- 3) การสร้างและกำหนดวิสัยทัศน์ (Visioning)
- 4) การร่วมประชุม (Assembling)

สำหรับขั้นตอนในการจัดทำข้อกำหนดทั้ง 4 ข้อเป็นกระบวนการทำงานเพื่อสร้างมาตรฐานงานออกแบบ ในข้อ 4.1 โดยเน้นไปที่การมีส่วนร่วมของภาคประชาชน เจ้าของที่ดินและหน่วยงานภาครัฐ เพื่อร่วมระดมความคิดเห็น ในกระบวนการออกแบบเพื่อกำหนดวิสัยทัศน์และสร้างมาตรฐานทางกายภาพร่วมกัน โดยการใช้แนวทางการสร้างสถานที่ (Place-making)

4.3 เป้าประสงค์ของเกณฑ์ FBCs

เป้าหมายตามแนวทาง FBCs นั้นมีวัตถุประสงค์ 3 ข้อคือ 1. ต้องการสร้างความหลากหลายของ การใช้ประโยชน์ที่ดิน 2. การลดระยะห่างระหว่างบ้านและสถานที่ทำงานและ 3. การส่งเสริมกิจกรรมร่วมกันซึ่งแตกต่างกับเทศบัญญัติ ท้องถิ่นที่ต้องการเพื่อควบคุมเฉพาะลักษณะอาคารรูปทรงและความสูงซึ่งเป้าหมายหลักของ FBCs จะต้องได้ผลสัมฤทธิ์ ใน 3 ลักษณะ ได้แก่

- 1) การคาดการณ์เพื่อสร้างสรรค์ลักษณะทางกายภาพพื้นที่เพื่อกำหนดขอบเขตของชุมชนเมือง
- 2) การกำหนดข้อบัญญัติรูปทรงเมืองอย่างเคร่งครัด
- 3) การนำไปปฏิบัติด้วยกระบวนการแนวคิดของการออกแบบชุมชนเมือง ได้แก่
 - ทางเดินที่นำเดินสะดวกสบาย
 - ความหลากหลายของการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 - การฟื้นฟูแบบเบ็ดเสร็จ
 - การกลับไปพัฒนาพื้นที่ที่ถูกใช้งานมาก่อนและพื้นที่เสื่อมโทรม
 - การให้ความสำคัญกับพื้นที่สาธารณะเป็นหลัก



ผู้เขียนได้สรุปทำการวิเคราะห์และสรุปแนวทางการวางผังและโซนนิ่งในรูปแบบเดิมที่ได้ดำเนินการ ตามแนวทางการจัดทำผังเมืองรวมในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาของประเทศไทย เปรียบเทียบระหว่างการวางผัง และออกแบบตามเกณฑ์ FBCs (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 การเปรียบเทียบระหว่างการวางผังและโซนนิ่งในรูปแบบเดิม (Conventional Planning and Zoning) และแนวทางของการวางผังและออกแบบตามเกณฑ์ FBCs⁶

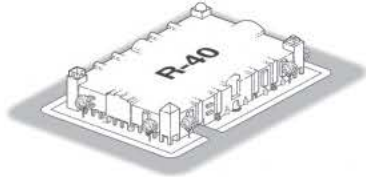
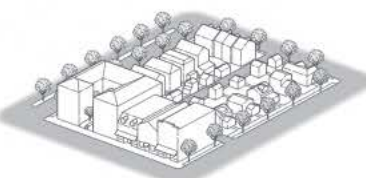
ลำดับ	การวางผังและโซนนิ่งในรูปแบบเดิม (Conventional Planning and Zoning)	การวางผังและออกแบบตามเกณฑ์ FBCs (Form-Based Codes)
1.	การใช้หลักการวางผังแบบแบ่งแยกโซน และการมุ่งเน้นไปที่การรองรับการใช้รถยนต์ส่วนบุคคล (Auto-Oriented and Segregated land-Use Planning Principle)	เน้นการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน การเดิน การพัฒนาพื้นที่โดยรอบให้มีความกระชับ (Mixed use, walkable and compact development oriented principles)
2.	มีการแบ่งพื้นที่โซนนิ่งเพียงกิจกรรมเดียว (Organized around single-use zones)	อยู่บนพื้นฐานของหลักการในการจัดการเชิงพื้นที่ที่สามารถระบุและเสริมสร้างลำดับชั้นของเมือง เช่น พื้นที่ชนบทถึงตามข้อกำหนดรูปทรงเมือง (Based on spatial organizing principle that identify and reinforce an urban hierarchy such as the rural to urban transect)
3.	การใช้กิจกรรมพื้นที่หลักเพียงอย่างเดียว (Use is primary)	มีการกำหนดรูปแบบทางกายภาพของกิจกรรมหลัก และกิจกรรมรองภายในพื้นที่ตามความมุ่งหวัง (Physical form and character are primary with secondary attention to use)
4.	รองรับการพัฒนาพื้นที่ตามข้อเสนอเฉพาะบุคคล (Reactive to individual development proposals)	สร้างวิสัยทัศน์ของชุมชนเชิงรุก (Proactive community visioning)
5.	เป็นกฎระเบียบที่กำหนดควบคุมเฉพาะสิ่งที่ไม่ได้รับอนุญาต โดยไม่สามารถวัดค่าของความหนาแน่นของอาคารและพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ว่าง (Proscriptive regulation, regulating what is not permitted as well as unpredictable numeric parameter like density and FAR)	มีกฎระเบียบที่กำหนดและอธิบายสิ่งที่จำเป็น เช่น ระยะต่ำสุดและสูงสุด และความสูงอาคาร (Prescriptive regulations describing what is required such as built-to lines and combined min/max building heights)
6.	ควบคุมเฉพาะการสร้างอาคารเพียงอย่างเดียว (Regulates to create buildings)	ควบคุมการสร้างสถานที่ (Regulates to create places)

6 Parolek D. G., Parolek K., & Crawford P. C., 2008. **Form-Based Codes: A Guide for Planners, Urban Designer, Municipalities, and Developers**. Hoboken: John Wiley & Sons.

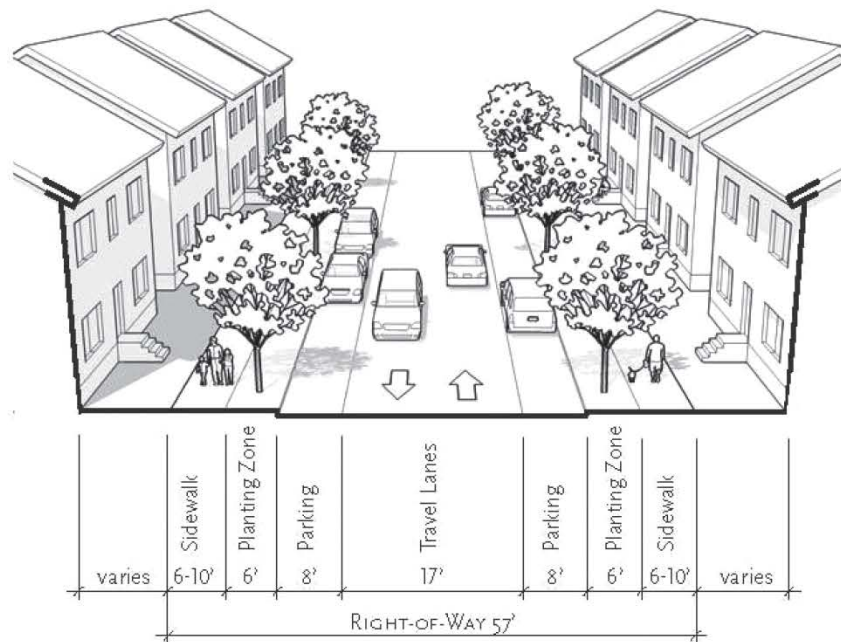
สำหรับตัวอย่างของการจัดทำ FBCs ในที่นี้ผู้เขียนขอเสนอตัวอย่างบางส่วนของรูปแบบการจัดทำมาตรฐาน ในส่วนต่าง ๆ ของ FBCs เพื่อให้เห็นแนวทางการจัดทำซึ่งมีความยืดหยุ่นและสามารถปรับเปลี่ยนหรือประยุกต์ใช้ ตามแต่ลักษณะพื้นที่นั้น ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ FBCs ได้มุ่งหวังไปที่ปัจจัย 2 ข้อหลัก (ดูรูปที่ 2 และ 3) ได้แก่ 1. การคาดการณ์อนาคตชุมชนเมือง 2. การสร้างเกณฑ์ที่มีคุณภาพ ประกอบด้วย ที่ตั้งของอาคาร (Building Site) ขนาด (Size) ข้อกำหนดด้านหน้าอาคาร (Façade and requirement) ข้อกำหนดสูงสุดของระยะถอยร่น (Maximum Setbacks) และการรายงานสรุปข้อกำหนดตามความต้องการ (Story requirements)

ทั้งนี้ ผู้เขียนได้นำเสนอการใช้เครื่องมือในการควบคุมกายภาพ (Regulating Plan) ในรูปแบบของข้อกำหนดตามเกณฑ์ FBCs บางส่วนเพื่อแสดงให้เห็นแนวคิด วิธีการ รวมถึงกรอบการทำงาน และเป็นแนวทางในการใช้พิจารณาประกอบผังพัฒนาพื้นที่เพื่อดำเนินการจัดการกายภาพในการลดข้อโต้แย้งโดยอาศัยการมีส่วนร่วมของประชาชน ในระยะแรกเพื่อกำหนดกายภาพของอาคารและคุณภาพชีวิตของประชาชนภายในเมืองในระยะยาว ซึ่งแนวทางการจัดทำข้อกำหนดตามเกณฑ์ FBCs ได้รับการยอมรับและควมนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในวงการผังเมือง ของสหรัฐอเมริกา (ดูตารางที่ 2)

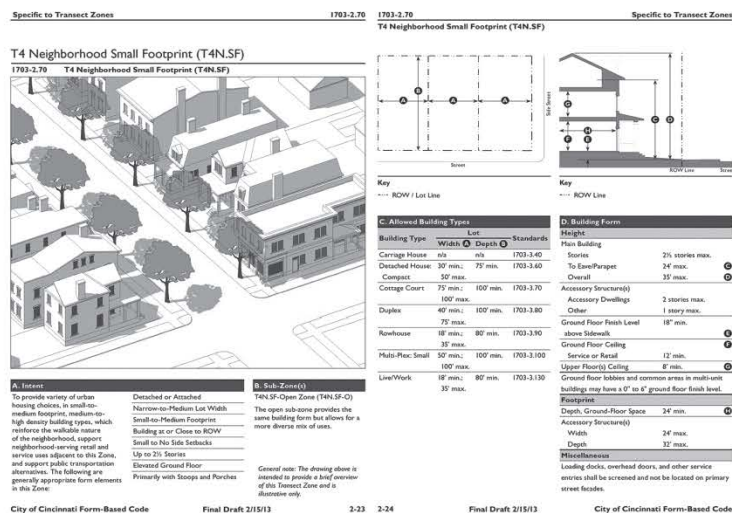
ตารางที่ 2 แสดงความแตกต่างระหว่างแนวทางการสร้างข้อกำหนดทั่วไป และแนวทางของการวางผังและออกแบบตามเกณฑ์ FBCs⁷

ภาพแสดงพัฒนาการ FBCs	ความหมาย
	การกำหนดโซนนิ่ง (Conventional Zoning) เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความหนาแน่นด้วย FAR (อัตราส่วนชั้นต่อพื้นที่) ระยะถอยร่น ความต้องการพื้นที่จอดรถ การระบุความสูงของอาคารสูงสุด (Density use, FAR (floor area ratio), setbacks, parking requirements and maximum building heights specified)
	แนวทางการออกแบบโซนนิ่ง (Zoning Design Guidelines) แนวทางการออกแบบแบ่งเขต การสร้างข้อกำหนดการแบ่งเขต การควบคุมการเปิดพื้นที่ด้านหน้าอาคาร การกำหนดเกณฑ์ที่เฉพาะเจาะจง (Conventional zoning requirements, plus frequency of openings and surface articulation specified)
	ข้อกำหนดรูปทรงเมือง (Form-Based Codes) การกำหนดรหัสอาคารและพื้นที่ตามมาตรฐาน ได้แก่ ถนนและประเภทอาคาร (หรือผสมผสาน) การกำหนดระยะแนวที่ดินและแนวก่อสร้างเขต การกำหนดจำนวนชั้น และร้อยละของการสร้างอาคารตามข้อกำหนดด้านหน้าอาคารและสถานที่ (Street and building types (or mix of types), build-to lines, number of floors and percentage of built site frontage specified.)

⁷ (2016). **Form-Based Codes Defined - Form-Based Codes Institute**. Retrieved July 9, 2016, from <http://formbasedcodes.org/definition/>.



รูปที่ 2 การกำหนดตำแหน่งอาคาร มาตรฐานทางเดินเท้าและถนน
ที่มา: <http://walksteps.org/wp-content/uploads/2012/10/Case-Study-Standish.jpg>.



รูปที่ 3 การกำหนดมาตรฐานรูปทรงอาคาร (Building form Standards)
ที่มา: <http://walksteps.org/wp-content/uploads/2012/10/Case-Study-Standish.jpg>.



รูปที่ 4 สภาพแวดล้อมของสถานที่ภายหลังการจัดทำข้อกำหนดตาม FBCs

ที่มา: http://www.walnuthillsrf.org/wp-content/uploads/2013/07/Pages-from-110112_Charrette_Closing_Final_web1.jpg.

5. บทวิเคราะห์และข้อเสนอแนะ การวางผังออกแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารตามเกณฑ์ Form-Based Codes (FBCs) ในการพัฒนาเมืองและย่าน ภายใต้เทศบัญญัติท้องถิ่น

จากการศึกษาพบว่า นอกจากยุทธศาสตร์การพัฒนาเมืองตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart growth) แล้วนั้น ยังมีแนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism) ซึ่งเป็นผู้คิดค้นทฤษฎีการจำแนกบทบาทเมืองตามลำดับชั้นของ Transect และเกณฑ์ FBCs ซึ่งสามารถเป็นแนวทางเพื่อนำมาใช้ในการจัดทำเทศบัญญัติท้องถิ่น ภายใต้พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 โดยใช้เครื่องมือทางผังเมืองตามเกณฑ์ FBCs ที่ผู้เขียนได้กล่าวมาข้างต้น เพื่อให้สอดคล้องตามบทบัญญัติและวัตถุประสงค์ ในการนำไปสู่การประกาศเป็นเทศบัญญัติท้องถิ่นบังคับใช้ ซึ่งมีความเป็นไปได้ในการนำเครื่องมือดังกล่าวมาเป็นแนวทางในการดำเนินการจัดทำร่างเพื่อควบคุมย่านและอาคาร ของเทศบาลท้องถิ่นนั้น

สำหรับกรณีศึกษาตามข้อกำหนดของเทศบัญญัติเทศบาลตำบลเชียงคานในการกำหนดควบคุมลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและกายภาพอาคารในคราวเดียวถึง 11 ประเภท ได้แก่ 1. ประเภทอาคาร 2. ลักษณะอาคาร 3. รูปแบบอาคาร 4. ระยะของอาคาร 5. ระดับของอาคาร 6. บริเวณห้ามก่อสร้างอาคาร 7. การตัดแปลงอาคาร 8. การรื้อถอนอาคาร 9. การเคลื่อนย้ายอาคาร 10. การใช้งานอาคาร และ 11. การเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด โดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 (มาตรา ๖๑ ทวิ) โดยเฉพาะการกำหนดควบคุมย่านและลักษณะทางกายภาพอาคาร การจำแนกเครื่องมือที่ใช้สำหรับการปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคาร โดยการเทียบเคียงกับเครื่องมือทางผังเมืองที่ได้รับการยอมรับและความนิยมในวงการผังเมือง ของสหรัฐอเมริกาเป็นกรณีศึกษา ได้แก่ The Transect และ FBCs ได้ดังนี้ (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 แสดงการเปรียบเทียบข้อกำหนดกำหนดควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะทางกายภาพของอาคาร โดยเฉพาะการร่างเทศบัญญัติตามความพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 ยกตัวอย่างเทศบัญญัติตำบลเชียงคาน และเครื่องมือที่สอดคล้องตามเกณฑ์ FBCs

องค์ประกอบของเทศบัญญัติ ตำบลเชียงคานฯ	องค์ประกอบของการวางแผนและจัดทำข้อกำหนด ตามเกณฑ์ FBCs (Components)
1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use)	
บริเวณห้ามก่อสร้าง การดัดแปลงอาคาร การรื้อถอนอาคาร การเคลื่อนย้ายอาคาร การใช้งานอาคาร และการเปลี่ยนแปลงการใช้ อาคารบางชนิด	- แนวทางการควบคุมผังและการนำไปปฏิบัติ (The Regulating Plan and Implementation) - ข้อกำหนดของผู้ดูแลพื้นที่ (Code Administration) - การกำหนดมาตรฐานพื้นที่ว่างสาธารณะ (Public Space Standards) - การกำหนดมาตรฐานกลุ่มอาคาร (Block Standards)
2. การควบคุมลักษณะกายภาพของอาคาร (Building Form)	
ประเภทอาคาร ลักษณะอาคาร รูปแบบอาคาร ระยะอาคาร ระดับอาคาร	- การกำหนดมาตรฐานประเภทรูปทรงอาคาร (Building Form Standards) - การกำหนดมาตรฐานรูปแบบด้านหน้าอาคาร (Frontage Type Standards) - การกำหนดมาตรฐานรูปแบบอาคาร (Building Type Standards) - การกำหนดมาตรฐานรูปแบบสถาปัตยกรรม (Architectural Standards)

ที่มา: ผู้วิจัย, 2559

จากตารางข้างต้น จะเห็นได้ว่าการจัดทำข้อกำหนดตามเกณฑ์ FBCs จะมีความสอดคล้องตามเทศบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งมีการกำหนดไว้ครอบคลุมถึง 11 ประเภทแต่ในรายละเอียดการควบคุมลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ และอาคารตาม องค์ประกอบของการจัดทำข้อกำหนดตามเกณฑ์ FBCs จะมีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่สาธารณะและรูปลักษณะอาคารที่มีความละเอียดมากกว่า ดังนั้นหากอาศัยอำนาจของการออก เทศบัญญัติท้องถิ่นให้มีความละเอียดยิ่งขึ้น ก็สามารถใช้ในการจัดทำข้อกำหนดตามเกณฑ์ FBCs ให้สอดคล้องตามแนวทางการจัดทำเทศบัญญัติ ภายใต้แนวคิดการวางแผนเมืองให้เติบโตอย่างชาญฉลาดตามหลักเกณฑ์ (Smart Growth Core Principles) ผสมผสานกับ แนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ เพื่อกำหนดความมุ่งหมายสำหรับผลสัมฤทธิ์ ของพื้นที่ และนำไปสู่แนวทางการออกแบบตาม เกณฑ์ (Criteria Design Guideline) เพื่อให้ผู้บริหาร นักผังเมือง และกลุ่มสถาปนิก รวมถึงประชาชนผู้มีส่วนได้เสียในพื้นที่ สามารถใช้เป็นเครื่องมือในการปฏิบัติได้อย่างถูกต้องและทำความเข้าใจถึง “เกณฑ์สำหรับการใช้ในการออกแบบ” และ “แนวทางการออกแบบตามเกณฑ์” ได้อย่างเข้าใจมากขึ้น

เทศบัญญัติท้องถิ่น จึงเป็นข้อกำหนดที่ท้องถิ่นจัดทำขึ้นเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะ ทางกายภาพ ของอาคาร รูปทรง รูปร่าง ที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรมและความสำคัญของพื้นที่ เพื่อดำรงรักษาไว้ซึ่งความเป็น อัตลักษณ์และ สภาพแวดล้อมของเมืองที่สวยงาม ทั้งนี้การออกเทศบัญญัติท้องถิ่นในปัจจุบันยังมีข้อจำกัดที่ยังสร้างความเข้าใจต่อประชาชน ได้ค่อนข้างยาก ซึ่งอาจสร้างความสับสนในส่วนของการตีความทางกฎหมายเนื่องจากความเข้าใจ ด้านเจตนารมณ์ของการร่าง เทศบัญญัติท้องถิ่น และความเข้าใจของประชาชนยังค่อนข้างมีความเห็นที่ไม่ตรงกัน เนื่องจากเป็นภาษาทางกฎหมาย มิได้

มีการกำหนดมาตรฐานรูปแบบของอาคารและส่วนที่ต้องการควบคุมในเทศบัญญัติที่เป็นรูปภาพประกอบและแนวทางในการออกแบบที่ชัดเจน

การจัดทำข้อกำหนดตามเกณฑ์ FBCs จึงเป็นเครื่องมือทางกฎหมายผังเมืองที่มีประสิทธิภาพและช่วยสร้างมาตรฐานเพื่อควบคุมการสร้างสถานที่ (Regulates to Create Places) หากหน่วยงานภาครัฐจะดำเนินการหรือเอกชนเจ้าของพื้นที่หลายๆ แปลงรวมตัวกัน ภายใต้ความสนใจในการพัฒนาเมืองและย่าน ซึ่งอาจเป็นความร่วมมือระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน ภาคประชาชนเจ้าของพื้นที่ และที่ปรึกษาด้านผังเมือง เพื่อดำเนินการจัดทำเกณฑ์ FBCs ทางหน่วยงานภาครัฐอาจดำเนินการหาพื้นที่เป้าหมายเพื่อการพัฒนา โดยดำเนินการกำหนดขอบเขตของพื้นที่ย่าน และปฏิบัติตามข้อกำหนดและวิธีการในการจัดทำข้อกำหนดตามเกณฑ์ FBCs เพื่อเป็นแนวทางนำร่องในการออกเทศบัญญัติ ที่มีความละเอียดและชัดเจน มุ่งเน้นไปที่การสร้างสถานที่ตามพื้นที่เป้าหมายให้สัมฤทธิ์ผลในการพัฒนาเมืองและย่าน ให้ประสบผลสำเร็จ และทำให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในเมืองมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นอย่างเสมอภาคอย่างเท่าเทียมกัน

6. บทสรุป

สำหรับผลประโยชน์ที่ได้จากการจัดทำข้อกำหนดตามเกณฑ์ Form-Based Codes (FBCs) ที่สหรัฐอเมริกา ใช้เป็นเครื่องมือในการจัดการทางผังเมือง สามารถช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนและสร้างสภาพแวดล้อม ที่พึงประสงค์ในพื้นที่ที่ได้รับวางแผน ซึ่งเกิดจากกระบวนการสร้างข้อกำหนดร่วมกันระหว่างเจ้าของพื้นที่ หน่วยงานภาครัฐ และผู้วางผังออกแบบ ให้สามารถออกมาเป็นข้อตกลงหรือข้อสรุปในเชิงกฎหมายที่มีผลในการบังคับใช้ได้ในระยะยาว ตามความต้องการของประชาชนโดยแท้จริง สำหรับกฎหมายที่เกิดจากการจัดทำข้อกำหนดตามเกณฑ์ FBCs นั้น อาจมีความเกี่ยวข้องและคล้ายคลึงในบางส่วนกับเทศบัญญัติท้องถิ่นของประเทศไทยค่อนข้างมาก แนวทางในอนาคตจึงไม่อาจกำหนดเพียงแค่การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะกายภาพของอาคารเฉพาะ 11 ประเภทเท่านั้น แต่อาจมีการสร้างข้อกำหนดมาตรฐานเพื่อสร้างพื้นที่สาธารณะ รวมถึงจัดทำข้อกำหนดทั้งหมด ตามแนวทาง FBCs เพื่อพัฒนามาตรฐานของกฎหมายควบคุมลักษณะทางกายภาพให้มากขึ้น โดยใช้เทคนิค วิธีการ และเครื่องมือทางผังเมืองใหม่ๆ จากแนวคิดและประสบการณ์ของสหรัฐอเมริกา ในการบริหารจัดการเมืองมาประยุกต์ ใช้ให้เหมาะสมภายใต้กฎหมายและบริบทของประเทศไทย

สำหรับบุคลากรในการจัดทำข้อกำหนดตามเกณฑ์ FBCs เพื่อวางผังออกแบบตามความต้องการของประชาชนภายในย่าน จะเป็นหน้าที่โดยตรงของ สถาปนิกผังเมือง (Urban Designer) สถาปนิก และนักผังเมือง (Architects and Urban Planners) ภายใต้กรอบการปฏิบัติวิชาชีพตามพระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงกำหนดวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. 2549 เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้วางผังออกแบบประยุกต์ใช้แนวคิด FBCs ให้สอดคล้อง กับการร่างเทศบัญญัติตามกฎหมายไทย ด้วยเหตุนี้ จึงเป็นหน้าที่ที่หน่วยงานภาครัฐจะต้องพัฒนามาตรฐานเทศบัญญัติของกฎหมายในประเทศไทย ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงหรือออกมาในลักษณะใด หัวใจสำคัญของการพัฒนาย่านและเมืองตามแนวทาง FBCs จะต้องมุ่งเน้นไปที่การลดการบริโภคเชื้อเพลิงฟอสซิล เช่น การใช้รถยนต์ส่วนบุคคลให้มีจำนวนลดลง การส่งเสริมสุขภาพและกิจกรรมทางกายภายใต้ระบบของธรรมชาติ การนำเสนอความเสมอภาคด้านเศรษฐกิจและสังคม การสร้างสรรค์ชุมชนเมืองให้มีความสวยงาม รวมถึงการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองให้น่าอยู่และยั่งยืนในอนาคต



เอกสารอ้างอิง

- ศิวพงศ์ ทองเจือ. 2010. บทบาทและการทำงานของนักผังเมืองและสถาปนิกผังเมืองในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น. Retrieved July 9, 2016, from asiamuseum.co.th/upload/forum/ArchitectsUrbanPlanninginLocalGov.pdf
- สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์. 2016. ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกใช้บังคับชั่วคราวแทนผังเมืองรวมที่หมดอายุ. Retrieved July 5, 2016, from <http://www.asa.or.th/en/node/110560>.
- สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์. 2012. บริเวณห้ามก่อสร้างเชิงคาน จังหวัดเลย. Retrieved July 5, 2016, from <http://www.asa.or.th/en/node/106983>
- สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์. 2496. พระราชบัญญัติเทศบาล. Retrieved July 5, 2016, from www.suranareecity.com/mainlaw/201.pdf.
- Form-Based Codes Institute. 2016. **Form-Based Codes Defined - Form-Based Codes Institute**. Retrieved May 8, 2016, from <http://formbasedcodes.org/definition/>. U.S. Green Building Council. Retrieved May 8, 2016, from <http://www.usgbc.org/>.
- Parolek D. G., Parolek K., & Crawford P. C., 2008. **Form-Based Codes: A Guide for Planners, Urban Designer, Municipalities, and Developers**. Hoboken: John Willey & Sons.