

53058312 : หลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหัพัตนชาติ

คำสำคัญ : การโอนสิทธิการพัฒนา/มาตรการ/นโยบาย/ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

นางสาวสุภัทษณา อนวัชพงศ์พันธ์: การวิเคราะห์การพัฒนาทางกายภาพของพื้นที่เมืองตามกรอบการ

โอนสิทธิการพัฒนาในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ : ดร.ชนะ จิระพิวัฒน์ 155 หน้า

การศึกษานี้เป็นงานวิจัยเชิงทดลองที่มีวัตถุประสงค์เพื่อหาวิเคราะห์สัดส่วนและความสัมพันธ์การโอนสิทธิการพัฒนาที่ดิน ตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ที่ส่งผลต่อรูปแบบกายภาพของเมือง โดยศึกษาความสัมพันธ์ของตัวแปร ปริมาณสิทธิการพัฒนาจากพื้นที่ส่งสิทธิกับปริมาณสิทธิที่พื้นที่รับสิทธิต้องการในการพัฒนาของพื้นที่ทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ซึ่งผลของการวิจัยครั้งนี้พบว่า ถ้ามีการนำมาตราการโอนสิทธิพัฒนาไปปฏิบัติจะส่งผลการเปลี่ยนแปลงของเมืองดังนี้

1. การโอนสิทธิพัฒนาตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) จะมีพื้นที่ส่งสิทธิการโอนสิทธิพัฒนาออกมากกว่าพื้นที่รับสิทธิการพัฒนา ส่งผลให้พื้นที่รับสิทธิสามารถพัฒนาจากอาคารเพิ่มอีก 20% ของที่สร้างได้ตาม FAR ทุกพื้นที่

2. การโอนสิทธิพัฒนาทำให้เมืองเกิดพื้นที่โล่งเพื่อสาธารณะมากขึ้นเป็น 54 -70% ของแปลงที่ดินทั้งหมด เนื่องจากได้เพิ่มอัตราส่วนพื้นที่รวมต่อพื้นที่ดินร้อยละ 20 บนพื้นที่คลุมดินที่น้อยลง ดังนั้นกฎหมาย (ร่าง) นี้ส่งผลต่อรูปแบบเมืองที่ไม่สอดคล้องกับลักษณะเมืองที่ควรจะเป็นซึ่งคือเป็นเมืองกระชับเพิ่มความหนาแน่นการใช้ที่ดินสูงขึ้น

ผลการวิเคราะห์มาตรการ โอนสิทธิพัฒนาตามร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฯดังกล่าวข้างต้น นำไปสู่ข้อเสนอแนะแนวทางการโอนสิทธิพัฒนาในกรุงเทพมหานครดังนี้

1. การนำมาตราการโอนสิทธิพัฒนาไปปฏิบัติจริง ควรมีการสำรวจและศึกษาพื้นที่ส่งสิทธิและพื้นที่รับสิทธิให้มีความสมดุลกัน และส่งเสริมความหนาแน่นที่ศูนย์กลางเมืองมากขึ้นที่มีระบบสัญจรเชื่อมโยงที่ดี

2. ควรแยกมาตรการส่งเสริมในรูปแบบการให้ FAR Bonus ออกจากการโอนสิทธิพัฒนาให้ชัดเจน

3. ควรมีการจัดทำขอบเขต หรือผังเฉพาะ ของพื้นที่ที่สามารถโอนสิทธิพัฒนาให้ชัดเจน เพื่อป้องกันความเหลื่อมล้ำและความสับสน

ภาควิชา การออกแบบและวางผังชุมชนเมือง บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร ปีการศึกษา 2557
ลายมือชื่อนักศึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ.....

53058312 : MASTER OF URBAN AND ENVIRONMENTAL PLANNING PROGRAM
KEY WORD : Transfer of Development rights/Policy/ Measure/ Bangkok Comprehensive Plan
SUPATCHA ANAWATPONGPUN: A Study of the Transfer of Development Rights (as in the Third draft of Bangkok Comprehensive Plan) on Physical Development of destined Areas
ADVISORS : Dr.Thana Chirapiwat . 155 pp.

This study is an experimental research that aims to analyze the impacts of the Transfer of Land Development Rights as in the Third Draft of Bangkok Comprehensive Plan which allows transferring of air right over, open spaces, preservation of agricultural land, cultural conservation to development areas act the city center. The relationship between the quantity of the development rights to be transferred out and the quantity of development right needed to be transferred in to commercial and high-density residential areas can result the followings:

1. The demand for development right to transferred in is smaller than the supplies of right from the specified areas.
2. The 20% increase of building floor area by providing more open space onsite in addition to transferring of development right to the area from agricultural land, historical place and open spaces resulted in larger percent of open space between 54-70% which are unrealistic as the more FAR the area has the more open space to provide to build taller building. There is no city that has been developing in such direction.

These findings of the analysis of Transfer of Land Development Rights measure as in the Third Draft of Bangkok Comprehensive Plan lead to recommendations of the Transfer of Land Development Rights Guidelines for Bangkok Metropolitan as follows:

1. In order to adopt the Transfer of Land Development Rights measure, the town planning department must conduct surveys and studies to find a right balance between the TDR sending areas and the TDR receiving areas and to execute the Transfer of Land Development Rights measure in accordance with Land Ownership Law.
2. Clarifying legal measures between promoting FAR Bonus and the Transfer of Development Rights.
3. Creating clear boundaries or making specific plans of the areas designated for the transfer of development rights in order to prevent discrepancy and confusion.

Department of Urban Design Planning Graduate School, Silpakorn University Academic Year 2014
Student's signature
Independent Study Advisor's signature

กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาอย่างสูงจาก ดร.ธนะ จิระพิวัฒน์ อาจารย์ที่ปรึกษางานวิจัย ที่กรุณาให้คำแนะนำปรึกษาตลอดจนปรับปรุงแก้ไข ข้อบกพร่องต่างๆ ด้วยความเอาใจใส่อย่างยิ่ง ผู้วิจัยตระหนักถึงความตั้งใจจริงและความทุ่มเทของ อาจารย์และขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้

ณ ที่นี้ ขอขอบพระคุณ คุณชัยพร โฉมศรี กองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผู้ให้ความอนุเคราะห์ให้ข้อมูลด้านแผนที่ ขอขอบคุณ คุณขนิษฐา เทียบจริยาวัฒน์ และคุณ ชัญญาภรณ์ ลาดเสนา ที่สละเวลาช่วยเหลือ แก้ไขและอ่านตรวจทานงานวิจัยฉบับนี้ ขอขอบคุณ คุณวันเรารวี ธนัญญา ที่ให้ความช่วยเหลือด้านภาษาอังกฤษ อนึ่ง ผู้วิจัยหวังว่า งานวิจัยฉบับนี้จะมีประโยชน์อยู่ไม่น้อย จึงขอมอบส่วนดีทั้งหมดนี้ให้แก่เหล่าคณาจารย์สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากรที่ได้ประสิทธิประสาทวิชาจนทำให้ผลงานวิจัยเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องและขอขอบพระคุณบิดา มารดา และผู้มีพระคุณทุกท่าน สำหรับข้อบกพร่องต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นนั้น ผู้วิจัยขอน้อมรับผิดเพียงผู้เดียว และยินดีที่จะรับฟังคำแนะนำจากทุกท่านที่ได้เข้ามาศึกษา เพื่อเป็นประโยชน์ในการพัฒนางานวิจัยต่อไป