

๘. ประเด็นนโยบาย มาตรการ และวิธีดำเนินการ

- ๘.๑ เสนอให้พิจารณาเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (floor area ratio หรือ FAR) เพื่อให้สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (low income housing) และควรกำหนดราคาที่อยู่อาศัยราคาถูก และกำหนดสิทธิการซื้อให้ชัดเจน สามารถตรวจสอบสิทธิได้ เพื่อไม่ให้เกิดการแอบอ้างสิทธิ
เหตุผล : มีความจำเป็นและมีความต้องการสูง โดยเฉพาะในพื้นที่เมือง
- ๘.๒ เสนอให้แก้ไขมาตรการ FAR Bonus จาก “สถานรับเลี้ยงเด็กหรือสถานดูแลผู้สูงอายุในเวลากลางวัน” เป็น “สถานดูแลผู้สูงอายุนานวันโดยไม่มีการพักค้างคืน และ/หรือ สถานดูแลผู้สูงอายุโดยมีการพักค้างคืน”
เหตุผล : ไม่ระบุ
- ๘.๓ ในการปรับความเข้มข้นของประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งทำให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมหรือ FAR สูงขึ้น ขอเสนอให้นำปัจจัยเรื่องการไหลเวียนของอากาศ แสงแดดและทิศทางลมมาวิเคราะห์ด้วย ควรนำความหนาแน่นของพื้นที่มาพิจารณาในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
เหตุผล : FAR ที่สูงขึ้น ส่งผลให้เกิดความหนาแน่นของอาคาร แม้จะมีอัตราส่วนที่ว่าง หรือ OSR เพิ่มขึ้น แต่ก็ยังคงกระทบต่อการไหลเวียนของอากาศ แสงแดดและทิศทางลม โดยเฉพาะบริเวณโดยรอบอาคารสูง ในพื้นที่ที่มีการก่อสร้างคอนโดมิเนียมมากเกินไป
- ๘.๔ เสนอให้พิจารณาทบทวนมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR bonus) เพื่อป้องกันผลกระทบจากการเพิ่มพื้นที่อาคาร และสอบถามว่าได้มีการพิจารณาศึกษาคำนวณเรื่อง การเพิ่มน้ำหนักต่อตารางเมตรในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลแล้วหรือไม่ ในกรณีที่ศึกษาแล้ว ขอให้นำผลการศึกษาและอธิบายแก่สาธารณะชนให้รับรู้
เหตุผล : การเพิ่มพื้นที่ก่อสร้างอาคารได้มากขึ้น จะทำให้พื้นที่ดินซึ่งอยู่ใต้สุดรับน้ำหนักมากขึ้น
- ๘.๕ เสนอให้ทบทวนมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) สำหรับการจัดให้มีพื้นที่รับน้ำ
เหตุผล : เนื่องจากมีความซ้ำซ้อนกับการดำเนินการให้เป็นไปตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และความเหมาะสมต่อการปรับเปลี่ยนให้เป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม
- ๘.๖ เห็นด้วยกับประเด็นมาตรการและวิธีการทางผังเมืองที่กำหนดเพิ่มขึ้นหลายข้อ เช่น มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR bonus), มาตรการเฉลี่ยอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมสำหรับโครงการพัฒนาที่ดินขนาดใหญ่ (planned unit development หรือ PUD) และมาตรการปรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม (transfer of development rights หรือ TDR) เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย ขอเสนอให้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะที่เกี่ยวข้องเพื่อติดตามผลเป็นระยะ และตรวจสอบหน่วยงานเอกชนที่พัฒนาโครงการ ด้วยการขอเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) รวมถึงมีมาตรการลงโทษให้ชัดเจนหากภาคเอกชนไม่สามารถปฏิบัติตามนโยบายหรือมาตรการที่กำหนด หรือมีการเปลี่ยนการใช้งานพื้นที่ไม่ตรงตามที่ขออนุญาตไว้
เหตุผล : มาตรการและวิธีการทางผังเมืองที่กำหนดเพิ่มขึ้น เป็นประเด็นที่น่าสนใจซึ่งจะช่วยกระตุ้นและสร้างแรงจูงใจให้เกิดการมีส่วนร่วมของหลายภาคส่วนในการร่วมพัฒนาเมือง โดยการจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะ จะนำไปเพื่อกำกับให้การดำเนินการของภาคเอกชนเป็นไปตามเงื่อนไขอย่างครบถ้วนสมบูรณ์

- ๘.๗ เสนอให้ลดหย่อนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินที่ได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.๑)
เหตุผล : เพื่อชดเชยให้กับคนที่อยู่ในพื้นที่ดังกล่าว เนื่องจากเสียประโยชน์การใช้พื้นที่ แต่ยังคงเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราเดียวกันกับพื้นที่อื่น
- ๘.๘ เสนอให้กำหนดค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (floor area ratio หรือ FAR) และอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (open space ratio หรือ OSR) ควรใช้เท่ากับกฎหมายควบคุมอาคาร ไม่ควรกำหนดให้มีบางค่าน้อยกว่ากฎหมายควบคุมอาคาร แล้วเขียนกำกับไว้ว่าให้ทำตามกฎหมายควบคุมอาคาร
เหตุผล : ไม่ระบุ
- ๘.๙ เสนอให้นำสิ่งอำนวยความสะดวกบนถนนที่เป็นสิ่งกีดขวางทางเท้า เช่น ตู้ควบคุมไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบสัญญาณไฟจราจร เป็นต้น มาติดตั้งได้ในที่ว่างตามกฎหมายในแปลงที่ดิน โดยยังคงเป็นที่ว่างตามกฎหมาย และให้ได้รับสิทธิตามมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR bonus) หรือมาตรการสร้างแรงจูงใจอื่น ๆ
เหตุผล : จะทำให้ทางเท้าริมถนนไม่มีสิ่งกีดขวางต่อการสัญจรของประชาชนบนทางเท้า
- ๘.๑๐ เสนอข้อคิดเห็นในที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.๘) ดังนี้
๑) ควรให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓ เท่ากับ พ.๕ เดิม (ไม่ควรเพิ่มเป็นร้อยละ ๓.๕)
๒) ไม่ควรบังคับให้จัดพื้นที่สีเขียวบนผนังภายนอกของอาคาร หรือบนหลังคา
๓) มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR bonus) ควรเพิ่ม FAR ได้มากกว่าร้อยละ ๒๐
๔) มาตรการปรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม (transfer of development rights หรือ TDR) ระหว่างแปลงที่ดิน ควรให้สามารถโอน FAR ระหว่างแปลงที่ดินได้มากกว่าร้อยละ ๒๐
เหตุผล : ไม่ระบุ
- ๘.๑๑ ควรเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (floor area ratio หรือ FAR) ให้กับพื้นที่อุตสาหกรรมเพื่อลดต้นทุนให้กับผู้ประกอบการ
เหตุผล : เป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้กับวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (small and medium enterprises หรือ SME) เนื่องจากราคาที่ดินบริเวณพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานครสูงขึ้นมาก
- ๘.๑๒ ขอให้กรุงเทพมหานครกำหนดมาตรการเงินเยียวยาเพื่อชดเชยความเสียหายในช่วงเวลา ๑๐ ปีที่ผ่านมาจากโครงการถนนสาย ข ๓๙ (กฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๖) เมื่อมีการอนุมัติโครงการตัดถนนก็ควรรับผิดชอบการโยกย้าย
เหตุผล : ที่ผ่านมามีอนุมัติไว้ผ่านมาแล้ว ๑๐ ปี แต่ปัจจุบันยังไม่เกิด เช่น โครงการตัดถนนเจ้าคุณทหารไปชอยร่วมพัฒนาลำด้อยถึง
- ๘.๑๓ พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อ ๒๗ ของที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.๗) ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๘ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารแต่ละแปลงต้องไม่เกิน ๘ : ๑ เว้นแต่ที่ดินที่ตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตรโดยรอบสถานีรถไฟความเร็วสูงเชื่อม ๓ สนามบิน ได้แก่ สถานีบางซื่อ และสถานีมีนกะสัน กำหนดให้ มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๑๐ : ๑
เหตุผล : ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.๗) ที่ตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร โดยรอบสถานีรถไฟความเร็วสูงเชื่อม ๓ สนามบิน เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม สอดคล้องตรงตามสาระสำคัญของวัตถุประสงค์ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.๘) เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้า

- การบริการ นันทนาการ และการท่องเที่ยว ในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และใช้ประโยชน์จากสถานีรถไฟความเร็วสูงได้เต็มศักยภาพ ตลอดจนมีความสอดคล้องกับแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC)
- ๘.๑๔ มาตรการ FAR bonus กับมาตรการอาคารสีเขียว มีความเหมาะสมสอดคล้องกันหรือไม่ อย่างไร และเห็นว่าควรกำหนดมาตรการ FAR Bonus ให้เหมาะสมในแต่ละพื้นที่
เหตุผล : ไม่ระบุ
- ๘.๑๕ การกำหนดความหนาแน่นด้วยอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ในแต่ละบริเวณ พิจารณาจากอะไร มีเกณฑ์มาตรฐานหรือไม่
เหตุผล : ไม่ระบุ
- ๘.๑๖ สนับสนุนการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่ว่าง (OSR) ในพื้นที่เขตบางซื่อ
เหตุผล : เพื่อให้เกิดพื้นที่เปิดโล่งมากขึ้น พื้นที่สีเขียวที่ใหญ่ที่สุดของเขตบางซื่อ คือ สะพานพระราม ๗ ใกล้ทางด่วน จึงมีความต้องการให้มีโครงการปรับปรุงให้ดีขึ้น คาดว่าจะเริ่มดำเนินการได้ภายใน ปี พ.ศ. ๒๕๖๘
- ๘.๑๗ สอบถามเหตุผลของการปรับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตบางเขน ให้มีความหนาแน่นมากขึ้น เนื่องจากเขตบางเขนมีสถานีรถไฟ ทำให้มีพื้นที่ระยะ ๕๐๐ เมตร โดยรอบสถานีรถไฟชานชนส่งมวลชนมากกว่าพื้นที่เขตอื่น ๆ ใช่หรือไม่ และการวัดระยะจากสถานีรถไฟ ๕๐๐ เมตร มีแนวทางการปฏิบัติอย่างไร
เหตุผล : ไม่ระบุ
- ๘.๑๘ การวัดขนาดพื้นที่พาณิชยกรรม รวมพื้นที่เก็บของรอจำหน่ายหรือไม่ อย่างไร
เหตุผล : ไม่ระบุ
- ๘.๑๙ เสนอแนะให้มีการพิจารณาทบทวนการออกข้อบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และการออกพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ในเรื่องกำหนดอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) และการกำหนดระยะถอยร่นรอบอาคาร
เหตุผล : เนื่องจากมีความเห็นว่า การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างและระยะถอยร่นที่มากเกินไป เป็นการรอนสิทธิในการก่อสร้างอาคารที่มากเกินไป
- ๘.๒๐ การกำหนด FAR Bonus ในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๔) เอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการมากกว่าประโยชน์ของประชาชน
เหตุผล : ไม่ระบุ
- ๘.๒๑ เนื่องจากประชาชนในพื้นที่พาณิชยกรรม (สีแดง) ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาของภาคเอกชน การใช้มาตรการ FAR Bonus สามารถปรับให้เป็นการบังคับเพื่อคืนประโยชน์สาธารณะ ไม่ใช่ความสมัครใจได้หรือไม่
เหตุผล : มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ขอให้เป็นมาตรการที่เป็นประโยชน์ต่อประชาชน ไม่เอื้อประโยชน์เฉพาะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้สามารถเพิ่มความสูงของอาคารได้
- ๘.๒๒ การเปลี่ยนแปลงในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท จากเดิมที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.๙ และ ย.๑๐) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.๑๓ และ ย.๑๕) และที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.๕) จะทำให้เขตพญาไทมีความหนาแน่นมากขึ้น ซึ่งปัจจุบันมีร้านค้า ร้านอาหาร และสถานบันเทิงเปิดกิจการในพื้นที่จำนวนมาก จึงเสนอให้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กำหนดพื้นที่และประเภทกิจการที่อนุญาตให้ทำได้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของประชาชนในพื้นที่มากกว่าผู้ประกอบการเอกชน

เหตุผล : สถานบันเทิง ร้านอาหาร อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่ ที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก รวมทั้งร้านอาหารบนดึกอาร์บี ฮิลล์ ที่เปิดเสียงดังรบกวน สร้างความเดือดร้อน ทำให้ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินชีวิตของประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครควรมีการกำหนด และควบคุมการดำเนินการของกิจการต่าง ๆ ให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับความต้องการของ วิถีชีวิตชุมชน

๘.๒๓ ขอให้มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) เป็นมาตรการที่เป็น ประโยชน์ต่อประชาชน ไม่เอื้อประโยชน์เฉพาะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้สามารถเพิ่มความสูง ของอาคารได้ และควรมีระบบตรวจสอบ ติดตามผล และบทลงโทษทางกฎหมายหากไม่ดำเนินการ ตามที่ขออนุญาต โดยนำค่าปรับมาพัฒนากรุงเทพมหานครเพื่อประโยชน์สาธารณะให้ดีขึ้น การออกกฎหมายจึงจะสามารถบังคับใช้ได้ เช่น

๑) กรณีสร้างที่อยู่อาศัยรวมที่มีสถานรับเลี้ยงเด็กและดำเนินการเพียง ๓ ปี แล้วไม่สามารถ ดำเนินการต่อ มีบทลงโทษอย่างไร

๒) กรณีที่ได้รับ FAR bonus จากการจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ ภายหลังก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ มีการกันรั้ว นิติบุคคลอาคารชุดไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอก เข้ามาใช้ มีการติดตามผลอย่างไรสวนสาธารณะริมถนน เป็นมาตรการที่ทำได้ยากในทางปฏิบัติ (ตรวจสอบไม่ได้ว่าทำได้ทำจริง และทำต่อเนื่อง) และเมื่อภาคเอกชนขอใช้สิทธิ์ตามมาตรการ FAR bonus แล้ว หน่วยงานจะมีวิธีการตรวจสอบ การติดตามผลและบทลงโทษ อย่างไรบ้าง

๓) กรณีการสร้างอาคารประหยัดพลังงาน หากระบบโซลาร์เซลล์เกิดความเสียหาย แล้วไม่ดำเนินการ ซ่อมบำรุง มีระบบตรวจสอบหรือไม่

เหตุผล : มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR bonus) เป็นการเอื้อประโยชน์ แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มากกว่าประโยชน์สาธารณะ การกำหนดมาตรการ FAR bonus ในกรณีต่าง ๆ เช่น การจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การจัดให้มีสถานดูแลเด็กหรือ ผู้สูงอายุ หรือการจัดให้มีที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะริมถนน เป็นมาตรการ ที่ทำได้ยากในทางปฏิบัติ (ตรวจสอบไม่ได้ว่าทำได้ทำจริง และทำอย่างต่อเนื่อง) และเมื่อภาคเอกชน ขอใช้สิทธิ์ตามมาตรการ FAR bonus แล้ว หน่วยงานจะมีวิธีการตรวจสอบ การติดตามผล และบทลงโทษ อย่างไรบ้าง

๘.๒๔ ไม่เห็นด้วยกับการกำหนด FAR bonus กรณีพื้นที่สีเขียวในโครงการ ไม่ได้เป็นพื้นที่สาธารณะ

เหตุผล : เนื่องจากประชาชนไม่สามารถเข้าไปใช้ได้จริง และประชาชนไม่ได้ประโยชน์จากมาตรการ ดังกล่าว

๘.๒๕ เสนอให้ใช้ FAR Bonus ร่วมกับการเวนคืนถนน โดยจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย สำหรับอาคารอยู่อาศัยที่จะสร้างขึ้นใหม่บริเวณที่มีการเวนคืนถนน เพื่อบรรเทาปัญหาการย้ายออก จากพื้นที่ และขอสอบถามถึงหลักการของมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR bonus) โครงการสร้างที่อยู่อาศัยในราคาที่เขาถึงได้

เหตุผล : เพื่อให้การเวนคืนหรือแนวทางการพัฒนาเป็นไปได้มากขึ้น ปัญหาจากการเวนคืน นอกจากเรื่องการชดเชยหรือการเยียวยาที่เหมาะสม อาจจะมีเรื่องที่ไม่ประสงค์ที่จะย้ายที่อยู่อาศัย

๘.๒๖ เสนอให้ใช้ FAR Bonus แทนการใช้ TDR (Transfer Development Rights)

เหตุผล : เนื่องจากกระบวนการดำเนินงานตามมาตรการถ่ายโอนสิทธิการพัฒนา (TDR) มีความ ซับซ้อนและยุ่งยากในหลายขั้นตอน เช่น การบันทึกข้อมูลอาคารที่เป็นฝ่ายโอนสิทธิและ ฝ่ายรับโอนสิทธิ ตลอดจนการซื้อขายอาคารที่ได้มีการโอนหรือรับโอนสิทธิไปแล้ว ซึ่งอาจก่อให้เกิด ความสับสนแก่ผู้ประสงค์จะใช้มาตรการดังกล่าว ทั้งนี้ การบันทึกการใช้มาตรการ TDR หรือ

มาตรการพัฒนาพื้นที่แบบรวมแปลงและจัดรูปแบบพิเศษ (PUD) ที่มีการโอนสิทธิไปแล้ว จำเป็นต้องพิจารณาว่าจะบันทึกในรูปแบบใด เช่น การบันทึกหลังโฉนดที่ดินหรือสำนักงานเขตหรือการใช้ระบบฐานข้อมูลเฉพาะ เพื่อป้องกันปัญหาการขายสิทธิซ้ำซ้อนหรือการใช้สิทธิเกินกว่าที่กำหนด นอกจากนี้ ในกรณีที่อาคารซึ่งได้รับสิทธิการพัฒนาได้มีการรื้อถอนในอนาคต จำเป็นต้องกำหนดหลักเกณฑ์ให้ชัดเจนว่าสิทธิที่ได้รับนั้นยังคงอยู่กับแปลงที่ดินซึ่งซื้อสิทธิไว้แล้ว หรือกลับไปยังแปลงที่ดินต้นทางที่เป็นผู้ขายสิทธิ ทั้งนี้ มาตรการ TDR อนุญาตให้ผู้รับโอนสิทธิินาคะแนนหรือสิทธิที่ได้รับไปใช้เพื่อเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) ได้ไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของค่า FAR เดิม ดังนั้น การใช้มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) รูปแบบอื่น ซึ่งสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องเจรจากับบุคคลอื่น อาจเป็นทางเลือกที่มีความสะดวกกว่า เช่น การจัดทำพื้นที่รับน้ำ พื้นที่จอดรถ หรือการพัฒนาอาคารให้มีประสิทธิภาพด้านการใช้พลังงาน ทั้งนี้ ควรพิจารณาว่าควรกำหนดอัตราการเพิ่ม FAR จากมาตรการดังกล่าวให้อยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ ๒๐ หรือไม่ เพื่อให้เกิดแรงจูงใจที่เหมาะสมแก่ผู้พัฒนาโครงการ

๘.๒๗ เสนอให้มีมาตรการชดเชยหรือการเยียวยา เช่น การยกเว้นการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับแปลงที่ดินที่อยู่ในที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (ก.๑) (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)

เหตุผล : ไม่ระบุ

๘.๒๘ เสนอให้มีมาตรการเพื่อส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทต่าง ๆ เช่น ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ก็ควรมีการส่งเสริมทางด้านเกษตร ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ก็ส่งเสริมทางด้านที่อยู่อาศัย หรือที่ดินประเภทอื่น ๆ

เหตุผล : ควรได้รับการควบคุมและสนับสนุนให้ตรงกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนั้นๆ

๘.๒๙ เห็นด้วยกับมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) สำหรับการลดจำนวนที่จอดรถยนต์ ควรนำมาใช้กับพื้นที่ฝั่งธนบุรีเช่นกัน ทั้งสถานีรถไฟฟ้าธนบุรี สถานีวงเวียนใหญ่ สถานีตลาดพลู และสถานีโพธิ์นิมิต

เหตุผล : เพราะเห็นว่าระยะเดินได้จากสถานีรถไฟฟ้าไม่จำเป็นต้องกำหนดจำนวนที่จอดรถยนต์ ควรนำพื้นที่มาพัฒนาน่าจะส่งผลดีกว่า

๘.๓๐ มาตรการถ่ายโอนสิทธิการพัฒนา (TDR : Transfer Development Rights) จะนำมาใช้กับร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๔) หรือไม่ อย่างไร มีการกำหนดหรือไม่ว่าจะสามารถขายได้เท่าไร ระยะห่างไกลได้ถึงจุดไหน หรือเป็นข้อกำหนดเฉพาะพื้นที่ข้างเคียง

เหตุผล : ไม่ระบุ

๘.๓๑ เขตราชบุรีบูรณะยังสามารถให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมดำเนินกิจกรรมได้หรือไม่ มีมาตรการอะไรช่วยในกำกับดูแล

เหตุผล : ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครควรมีการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อกำหนดหรือมาตรการทางผังเมืองที่ช่วยป้องกันหรือลดผลกระทบจากกิจการที่เป็นมลพิษหรือสร้างความเดือดร้อนแก่ชุมชน

๘.๓๒ เสนอให้ทบทวนหลักเกณฑ์มาตรการพัฒนาโครงการใหญ่ PUD (Planned Unit Development) โดยปรับลดหลักเกณฑ์จำนวนที่ดินถือครองลง

เหตุผล : เนื่องจากที่ดินในกรุงเทพมหานครปัจจุบันมีมูลค่าสูงหากปรับลดหลักเกณฑ์จำนวนที่ดินถือครองลง เพื่อเปิดโอกาสให้ภาคเอกชน หรือผู้ประกอบการสามารถเข้าร่วมพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานได้มากขึ้น

- ๘.๓๓ เสนอให้มีการจัดทำแนวทางการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (Transit Oriented Development : TOD) บริเวณใกล้วัดสร้อยทอง
เหตุผล : เนื่องจากบริเวณสะพานพระราม ๗ ใกล้วัดสร้อยทอง เป็นจุดศูนย์รวมของระบบขนส่งมวลชนหลายรูปแบบทั้งล้อ ราง และเรือ ได้แก่ รถเมล์ขนส่งมวลชน รถไฟ รถไฟฟ้าสายสีแดง และเรือด่วนเจ้าพระยา
- ๘.๓๔ เสนอให้มีมาตรการชดเชยหรือการเยียวยาสำหรับที่ดินที่อยู่ในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษณ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)
เหตุผล : ไม่ระบุ
- ๘.๓๕ สอบถามรายละเอียดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน สามารถเปลี่ยนแปลงได้หรือไม่
เหตุผล : ไม่ระบุ
- ๘.๓๖ ประเด็นเรื่องอาคารจอดรถบริเวณสถานีรถไฟฟ้า เสนอให้สนับสนุนภาคเอกชนให้เพิ่มจำนวนที่จอดรถสำหรับประชาชนในบริเวณสถานีขานเมืองมากขึ้น แต่จำกัดที่จอดรถยนต์สูงสุดสำหรับประชาชนทั่วไปบริเวณสถานีรถไฟฟ้าในพื้นที่ใจกลางเมืองที่มีความหนาแน่นมาก และให้มีการจัดโดยให้สิทธิต่างๆ เพื่อสร้างแรงจูงใจ
เหตุผล : อาคารจอดรถยนต์บริเวณสถานีรถไฟฟ้า ทำให้เกิดปัญหาการติด เนื่องจากประชาชนใช้รถยนต์ส่วนตัวเข้าไปในพื้นที่ใจกลางเมือง เพราะสถานีรถไฟฟ้าบริเวณนอกเมืองหรือชานเมืองมีอาคารจอดที่ไม่เพียงพอ การเพิ่มจำนวนที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนในบริเวณสถานีขานเมืองมากขึ้น จะทำให้ประชาชนหันมาใช้รถไฟฟ้าและขนส่งมวลชนมากขึ้น และลดปริมาณรถยนต์เข้าสู่พื้นที่บริเวณใจกลางเมือง
- ๘.๓๗ เสนอให้พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมข้อความใน หมวดที่ ๓ : นโยบาย มาตรการฯ ข้อ ๗๒ และข้อ ๙๓/๑ ดังนี้
- ๑) เพิ่มข้อ ๗๒ (๔) มาตรการปรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในบริเวณศูนย์เปลี่ยนถ่ายการสัญจรของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในย่านศูนย์พาณิชย์กรรมรอง
 - ๒) เพิ่มข้อ ๙๓/๑ การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีในย่านศูนย์พาณิชย์กรรมรอง ตามข้อ ๗๖(๔) กำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม ๑๐:๑ สำหรับที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม (พ.๗) ที่ดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ มาตรา ๓๙ (๓) และ (๑๐) เท่านั้น
- เหตุผล : เพื่อสนับสนุนการพัฒนาย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางรองบางซื่อ (กรุงเทพอภิวัฒน์) และมักกะสัน
- ๘.๓๘ ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๔) มีมาตรการส่งเสริมพื้นที่การเกษตรหรือไม่
เหตุผล : ไม่ระบุ