

มิติทางเศรษฐกิจกับการสร้างเมือง

นางสาวจินห์นิภา สุkowski

นักศึกษามหาวิทยาลัยรามคำแหง

นับแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน การสร้างเมืองในแต่ละยุคสมัยล้วนแต่มีจุดมุ่งหมายที่แตกต่างกัน หากมองย้อนกลับไปในอดีต การสร้างเมืองเริ่มก่อกำเนิดขึ้นมาตั้งแต่ก่อนสมัยสุโขทัยหรือก่อนพุทธศตวรรษที่ ๑๘ โดยการสร้างเมืองได้รับอิทธิพลมาจากเรื่องคตินิยมความเชื่อทางศาสนาเป็นส่วนใหญ่ซึ่งสังเกตได้จากโบราณสถานต่างๆที่ยังคงปรากฏในประเทศไทย แต่เมื่อยุคสมัยเปลี่ยนแปลงไปพัฒนาการของการสร้างเมืองเริ่มพัฒนามากขึ้น จากเดิมที่การสร้างเมืองโดยมีวัตถุประสงค์ในเรื่องความมั่นคงและความปลอดภัยเป็นหลัก ปัจจุบันได้พัฒนามาเป็นการสร้างเมืองเพื่อขยายฐานเศรษฐกิจ สังคม หรือวัฒนธรรมต่างๆ เพื่อให้ก้าวทันโลกที่กำลังเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

สืบเนื่องจากในสมัยสุโขทัย กรุงศรีอยุธยา กรุงธนบุรี จนมาถึงกรุงรัตนโกสินทร์ คำว่า “การผังเมือง” นั้นในประเทศไทยเป็นคำที่ถูกนำมาใช้เป็นครั้งแรกในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๕ พระองค์ทรงมีแนวคิดที่จะพัฒนาบ้านเมืองให้มีความมั่นคงและสอดคล้องกับวิทยาการสมัยใหม่ไม่ว่าจะเป็นทางด้านเทคโนโลยี วิทยาศาสตร์ การเมืองการปกครอง รวมถึงด้านเศรษฐกิจและวัฒนธรรม เพื่อสร้างความเจริญก้าวหน้าให้กับประเทศไทย และหนึ่งในเรื่องี่พระองค์ทรงได้เห็นถึงความสำคัญ คือ การจัดระบบผังเมือง โดยได้นำความรู้ด้านการออกแบบผังเมืองสมัยใหม่มาบูรณาการพร้อมกับปรับปรุงผังเมืองให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ของประเทศในขณะนั้น กล่าวคือ มุ่งเน้นด้านประโยชน์ใช้สอยในพื้นที่สาธารณะเพิ่มมากขึ้น เพิ่มพื้นที่สำหรับให้ประชาชนไว้ดำเนินกิจกรรมต่างๆเช่น พื้นที่บริเวณสวนลุมพินี การก่อสร้างถนนสายหลักอย่างถนนราชดำเนินนอก เป็นต้น นับว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงของสังคมไทยในยุคหนึ่งที่มีการวางรากฐานที่สำคัญด้านการผังเมืองมาจวบจนทุกวันนี้^๑

นิยามของการผังเมือง

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๔ ได้ให้คำนิยามของคำว่า “การผังเมือง” หมายความถึงการวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่หรือแทนเมืองหรือส่วนของเมืองที่ได้รับการเสียหายเพื่อให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสุขลักษณะ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม

^๑ กรมการผังเมือง , “การผังเมืองในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช จัดพิมพ์เนื่องในโอกาส พระราชพิธีมหามงคลเฉลิมพระชนมพรรษา ๖ รอบ ๕ ธันวาคม ๒๕๔๒,”
<http://www.dpt.go.th/knowledges/TCplanning/txt/act๑.pdf> (สืบค้นเมื่อวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๑).

^๒ สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ กรมโยธาธิการและผังเมือง, “การผังเมืองในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว,”
<http://www.dpt.go.th/knowledges/TCplanning/txt/king-rama๕.pdf> (สืบค้นเมื่อวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๑).

เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือ โบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ”

ตามความเห็นของข้าพเจ้านั้น การผังเมือง จึงว่าด้วยเรื่องของการจัดทำนโยบายซึ่งนำไปสู่แผนการจัดระบบ สิ่งปลูกสร้างหรือพื้นที่บริเวณต่างๆ ในประเทศให้เป็นระเบียบเรียบร้อย ทั้งที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการ แหล่งอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม รวมถึงพื้นที่ว่างอื่นๆ ไม่ว่าจะจัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ สาธารณะหรือไม่ล้วนต้องอยู่ภายใต้กฎหมายผังเมืองของประเทศ โดยเฉพาะเรื่องของการใช้ประโยชน์ในที่ดิน กฎหมายผังเมืองจะเป็นกฎหมายที่เข้ามาควบคุมการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ให้เกิดความเหมาะสมและเกิดประสิทธิภาพ มากที่สุด

อย่างไรก็ตาม การใช้กฎหมายผังเมืองเพียงลำพังอาจไม่เพียงพอ การพัฒนาเมืองที่ดีจะต้องคำนึงถึงกฎหมาย อื่นประกอบด้วย อาทิ กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กฎหมายภาษีอากร กฎหมายอาคารชุด เป็นต้น เพื่อประโยชน์สูงสุดในการพัฒนาเมืองให้รอบด้านและลดการกระทบต่อด้านอื่นๆ ให้น้อยที่สุด นอกจากนี้ กฎหมายผังเมืองควรมีความสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำหรับการวางรากฐานสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจในระยะยาว

เนื่องด้วยปัจจุบันประเทศไทยกำลังปรับตัวเข้าสู่ยุค Thailand ๔.๐ ซึ่งเป็นนโยบายในการพัฒนาเศรษฐกิจ โดยการขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรม^๔ ประกอบกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศไทยที่กำลังเติบโตมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยสังเกตได้จากผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศหรือ GDP ในไตรมาสที่ ๑ ของปี ๒๕๖๑ ที่มีอัตราที่เพิ่มขึ้น เป็น ๔.๘ % จากอัตราเดิม ๔.๐ % ในไตรมาสที่ ๔ ของปี ๒๕๖๐^๕ โดยหากเปรียบเทียบกับ GDP ของ หลายปีก่อนหน้าพบว่าเศรษฐกิจของไทยกำลังค่อยๆ ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

เมื่อดัชนีของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น ย่อมแสดงถึงการส่งออกและการนำเข้า การลงทุนต่างๆ ที่เพิ่มมากขึ้น การปรับผังเมืองให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันจึงมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง เพราะ การวางผังเมืองที่ดีจะเป็นรากฐานที่กระตุ้นเศรษฐกิจในประเทศให้ดีขึ้น ทั้งด้านการลงทุน การท่องเที่ยว ความมั่นคง ความปลอดภัย เป็นต้น ยิ่งไปกว่านั้น การวางผังเมืองนอกจากจะก่อให้เกิดประโยชน์ด้านเศรษฐกิจด้วย แล้ว จุดมุ่งหมายที่สำคัญคือความกินดีอยู่ดีของประชากรในประเทศ

^๓ พระราชบัญญัติการผังเมือง ๒๕๑๘ , มาตรา ๔ , ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๒ ฉบับพิเศษ ตอนที่ ๘ วันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘.

^๔ กองกลาง, “ไทยแลนด์ ๔.๐ คืออะไร?”, กระทรวงอุตสาหกรรม, http://www.industry.go.th/center_mng/index.php/๒๐๑๖-๐๔-๒๔-๑๘-๐๗-๔๒/๒๐๑๖-๐๔-๒๔-๑๘-๐๗-๓๘/๒๐๑๖-๐๔-๒๔-๑๘-๐๗/item/๑๐๒๓๖-๔-๐ (สืบค้นเมื่อวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑).

^๕ สำนักบัญชีประชาชาติ, “ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ไตรมาสที่ ๑/๒๕๖๑,” สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, http://www.nesdb.go.th/ewt_dl_link.php?nid=๕๑๗๖&filename=qgdp_page (สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑).

กรณีตัวอย่างในต่างประเทศ

กรณีตัวอย่างในต่างประเทศ เช่น ประเทศสิงคโปร์ นับว่าเป็นประเทศที่มีพื้นที่ขนาดเล็กกว่าพื้นที่ในประเทศไทยอยู่มาก เนื่องจากประเทศไทยมีพื้นที่เฉลี่ยโดยรวมประมาณ ๕๑๔,๐๐๐ ตารางกิโลเมตร^๖ และหากพิจารณาตามตัวเลขพื้นที่ของสิงคโปร์เฉลี่ยมีพื้นที่โดยประมาณ ๗๑๐ ตารางกิโลเมตร^๗ จึงเทียบได้กับพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรีของประเทศไทยที่มีพื้นที่โดยรวมประมาณ ๖๒๒ ตารางกิโลเมตร^๘ แต่ด้วยเรื่องข้อจำกัดด้านพื้นที่และทรัพยากรของสิงคโปร์กับด้านประชากรไม่สัมพันธ์กัน จึงต้องมีการวางแผนผังเมืองสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดความคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ และจากข้อมูลประชากรของสิงคโปร์ที่เปิดเผยเมื่อเดือนมิถุนายน ๒๕๖๐ ประชากรสิงคโปร์มีจำนวน ๕.๖๑ ล้านคน^๙ และคาดว่าในอนาคตจำนวนประชากรก็จะเพิ่มจำนวนสูงขึ้น ดังนั้น การจัดทำผังเมืองในอนาคตจึงต้องมีการรองรับจำนวนประชากรที่จะเพิ่มจำนวนขึ้นเพื่อป้องกันปัญหาการกระจุกตัวและความแออัดในพื้นที่

จากอุปสรรคในการพัฒนาเมืองของประเทศสิงคโปร์ดังกล่าว ประเทศสิงคโปร์จึงได้มีการวางแผนผังแนวคิดเป็นแผนผังระยะยาวที่ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศโดยมีองค์การพัฒนาพื้นที่เมืองที่เรียกว่า Urban Redevelopment Authority หรือ URA เข้ามาควบคุมโดยการจัดวางผังแม่บทในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประกอบไปด้วยมาตรการด้านลบได้แก่ การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินรายแปลงและการควบคุมความหนาแน่นหรือมวลอาคาร รวมถึงการนำ Far Bonus เข้ามาเป็นมาตรการส่งเสริมการพัฒนาเพื่อสร้างแรงจูงใจให้มีการพัฒนาตามกฎหมายผังเมือง^{๑๐}

นอกจากประเทศสิงคโปร์แล้ว ประเทศที่ได้นำแนวคิดเรื่อง FAR มาใช้ อาทิเช่น ประเทศสหรัฐอเมริกาและญี่ปุ่น เป็นต้น ซึ่งประเทศเหล่านี้ล้วนแต่ถูกจัดให้เป็นประเทศที่มีเศรษฐกิจที่เจริญเติบโตสูงและระบบการวางผังเมืองนั้นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

^๖ Royal Thai embassy, “Geography,” Royal Thai embassy, <http://www.thaiembassy.sg/about-thailand/geography> (สืบค้นเมื่อวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑).

^๗ สำนักพัฒนาตลาดและธุรกิจในตลาดต่างประเทศ, “ประเทศสิงคโปร์,” กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ, http://www.ditp.go.th/ditp_pdf.php?filename=contents_attach/๒๕๐๖๗๕/๒๕๐๖๗๕.pdf&title=๒๕๐๖๗๕ (สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑).

^๘ เทศบาลนนทบุรี, “จังหวัดนนทบุรี สาระน่ารู้เกี่ยวกับจังหวัดนนทบุรี,” เทศบาลนนทบุรี, <https://bit.ly/๒Kclach> (สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑).

^๙ สำนักพัฒนาตลาดและธุรกิจในตลาดต่างประเทศ, “ประเทศสิงคโปร์,” กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ, http://www.ditp.go.th/ditp_pdf.php?filename=contents_attach/๒๕๐๖๗๕/๒๕๐๖๗๕.pdf&title=๒๕๐๖๗๕ (สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑).

^{๑๐} คณะกรรมาธิการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังรวมเมือง/ชุมชน, “การศึกษาเปรียบเทียบเกณฑ์และมาตรฐานผังเมือง มาตรการ วิธีการและเครื่องมือ,” โครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังรวมเมือง/ชุมชน, <https://goo.gU/fMyBtH> (สืบค้นเมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๑).

ความสัมพันธ์ระหว่าง FAR และมาตรการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

FAR (Floor area ratio) คือ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร ซึ่ง FAR เป็นมาตรการทางผังเมืองที่มีการกำหนดค่าที่ใช้สำหรับการคำนวณสัดส่วนหรือขนาดของอาคารที่สามารถสร้างได้ไม่เกินที่ตารางเมตร นอกจากนี้ FAR ยังเป็นมาตรการส่งเสริมการพัฒนา(Incentive measures) ที่ช่วยสร้างแรงจูงใจการพัฒนาพื้นที่โดยการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินให้กับผู้ประกอบการหรือเจ้าของที่ดิน ที่เรียกว่า Far Bonus กล่าวคือ ถ้าเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายผังเมือง ยกตัวอย่างเช่น การสร้างที่พักให้กับผู้มีรายได้น้อย การจัดทำทางเข้าออกเพื่อให้เข้าถึงพื้นที่ที่ร่มน้ำ การจัดทำพื้นที่การเปลี่ยนถ่ายสัญญาณ การจัดทำพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือการจัดให้มีพื้นที่ประหยัดพลังงาน เป็นต้น หากได้มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายผังเมืองกำหนด เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการนั้นก็จะได้รับสิทธิการพัฒนาโดยสามารถสร้างอาคารให้สูงขึ้นได้เพื่อเป็นการชดเชยในกรณีที่ต้องถูกจำกัดสิทธิหรือรอนสิทธิจากกรณีที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์กฎหมายผังเมือง อย่างไรก็ตาม ค่า FAR Bonus จะถูกกำหนดเพดานไว้แตกต่างกันตามกฎหมายผังเมืองของแต่ละประเทศ^{๑๑}

ประกอบกับ FAR ยังเป็นมาตรการที่เข้าไปควบคุมข้อกำหนดเรื่องการโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of development rights หรือ TDR) ซึ่งหมายถึงการแลกเปลี่ยนสิทธิการพัฒนาระหว่างแปลงที่ดินของเอกชนด้วยกัน อีกนัยยะหนึ่งคือการซื้อขายสิทธิ FAR โดยมีรัฐเข้ามารับรอง การโอนสิทธิการพัฒนานั้นแต่การกำหนดข้อตกลงต่างๆ ยังคงให้เป็นไปตามข้อตกลงของคู่สัญญา^{๑๒} จึงกล่าวได้ว่าหากจะมีการโอนสิทธิการพัฒนา จะต้องดำเนินการให้มีความสอดคล้องกับค่า FAR ที่กำหนดไว้ในกฎหมายผังเมือง เนื่องจากพื้นที่ขายสิทธิและพื้นที่รับสิทธิบางกรณีอาจมีปัญหาเรื่องราคาที่ดินและค่า FAR ที่ไม่เท่ากัน

FAR กับบริบทในประเทศไทย

สำหรับการนำหลักการ FAR มาใช้กับบริบทในประเทศไทยนั้น จะเป็นตัวช่วยที่ดีในการควบคุมการก่อสร้างอาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นการสนับสนุนให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดความเหมาะสมกับพื้นที่ เนื่องจากก่อนที่จะจัดสร้างอาคารใดๆนั้น จะต้องมีการคำนวณอัตราส่วนของ FAR เสียก่อน นอกจากนี้ก็อีกมาตรการหนึ่งที่จะช่วยส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นเกิดประสิทธิภาพสูงสุด คือ OSR หรือ Open Space Ratio ซึ่งหมายถึงอัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน หรือเรียกอย่างย่อว่าอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ตัวอย่างเช่น สระว่ายน้ำ ลานจอดรถ หรือพื้นที่เปิดโล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ เป็นต้น ^{๑๓} และเมื่อได้คำนวณขนาดอาคารจากค่า FAR กับค่า OSR เสร็จสิ้นแล้ว จะได้ค่าที่กำหนดขนาดของอาคารที่จะสามารถสร้างได้ ณ พื้นที่นั้นโดยผลลัพธ์ที่ได้จากคำนวณจากค่า FAR และ OSR นั้นจะเชื่อมโยง

^{๑๑} ปัญญาภัสร์ นพพันธ์, “การจัดทำข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร,” สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร..

^{๑๒} Plan๔Bangkok, “มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus),” การประชุมหารือมาตรการทางผังเมือง และแนวทางวิธีการดำเนินการ ครั้งที่ ๔, http://plan๔bangkok.com/F๒_๐๔_BMA_Plan_PM-๔_FAR_Bonus.pdf (สืบค้นเมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๑).

^{๑๓}ปัญญาภัสร์ นพพันธ์, “การจัดทำข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร,” สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร..

กับสิทธิในการพัฒนา(TDR) และการเพิ่ม Far Bonus ของเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการที่ได้ซื้อสิทธิ TDR สำหรับการก่อสร้างอาคารนั้นด้วย

ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าการที่นำมาตรการทางผังเมืองอย่าง FAR OSR และ TDR มาปรับใช้ในประเทศไทยจะเป็นตัวช่วยในการสร้างความเป็นธรรมได้อย่างดียิ่ง เนื่องจากการเปิดโอกาสให้มีการซื้อขายสิทธิ TDR บนแปลงที่ดิน เพื่อให้ผู้ประกอบการหรือเจ้าของที่ดินแปลงอื่นเข้ามาใช้สิทธิการพัฒนาในพื้นที่ที่เจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งไม่ต้องการพัฒนาต่อไป จึงเกิดการโอนสิทธิการพัฒนาเกิดขึ้นระหว่างกัน แต่ทว่าเจ้าของที่ดินซึ่งขายสิทธิ TDR โดยมี FAR เป็นมาตรการในการควบคุมอัตราส่วนการโอนสิทธิการพัฒนา นั้นยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินแปลงนั้นเช่นเดิม กล่าวคือ เป็นเพียงการโอนสิทธิการพัฒนาไปเท่านั้น

จึงสรุปได้ว่า วิธีการโอนสิทธิการพัฒนา หรือ การซื้อขายสิทธิ TDR ซึ่งมีมาตรการทาง FAR เข้ามาควบคุมนี้เอง จึงเป็นวิธีหนึ่งที่ทำให้การฟื้นฟูเมืองเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า และช่วยลดการขยายเมืองในแนวราบแต่เป็นการสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาตึกสูงในแนวตั้ง เพื่อจัดสรรอาคารบนที่ดินไม่ให้ขยายออกไปในแนวกว้างมากเกินไปอันจะเป็นการใช้ที่ดินอย่างสิ้นเปลืองและไร้ขีดจำกัด อีกทั้งเพื่อการรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมไม่ให้ถูกทำลายจากการขยายตัวของเมืองในแนวราบ เพราะหากมีการสนับสนุนให้มีการพัฒนาตึกสูงโดยให้พื้นที่ด้านล่างบริเวณอาคารเป็นพื้นที่โล่งสำหรับการประกอบกิจกรรมสาธารณะหรือเพื่อสาธารณประโยชน์ จะเป็นการลดการใช้พื้นที่ของที่ดินลงได้มาก และเพื่อให้อนาคตชนรุ่นหลังสามารถมีพื้นที่ไว้ดำเนินกิจกรรมต่างๆ รวมถึงรองรับกรณีที่จะมีประชากรเพิ่มขึ้นในอนาคตด้วย

อย่างไรก็ดี ในประเด็นเรื่องการโอนสิทธิพัฒนานั้นจะเป็นทรัพย์สินหรือไม่ ในความเห็นของข้าพเจ้านั้น คิดว่าการโอนสิทธิพัฒนาเป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินของผู้รับโอนสิทธิที่จะสามารถพัฒนาโดยการสร้างสิ่งใดสิ่งหนึ่งบนแปลงที่ดินนั้นก็ได้ ซึ่งจะ使得เจ้าของกรรมสิทธิ์แปลงที่ดินนั้นไม่สามารถใช้สิทธิการพัฒนาในพื้นที่นั้นได้อย่างเต็มที่ และเมื่อสิทธิเหนือพื้นดินเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่ง จึงจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะไม่เป็นทรัพย์สินที่สามารถซื้อขายต่อบุคคลภายนอกได้