



ที่ นท 0713 / 12544

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กท 10200

27 ตุลาคม 2546

เรื่อง สรุปผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดระเบียบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งด้วยมาตรการทางผังเมือง

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานสรุปผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการให้ความช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง
ด้วยมาตรการทางผังเมือง จำนวน 140 ชุด

ด้วยกระทรวงมหาดไทย ได้รับรายงานจากกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า ได้ดำเนินการทาง
ผังเมืองเพื่อช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง โดยการจัดทำประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์
การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ในท้องที่ที่ประกาศพระราชกฤษฎีกา
ในท้องที่ 72 จังหวัด โดยอาศัยมาตรา 15 (3) ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และได้ประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษาแล้ว เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2546 และจัดทำประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ห้ามก่อสร้าง
ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในบริเวณท้องที่ที่มีกฎกระทรวงผังเมืองรวม
บังคับใช้แล้วโดยอาศัยมาตรา 13 ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ขณะนี้ได้ประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษา ในฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 120 ตอนพิเศษ 101ง เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2546
และได้จัดทำรายงานสรุปผลการดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีเพื่อทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวันมูหะมัดนอร์ มะทา)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักพัฒนามาตรฐาน

โทร. 0-2201-8220

โทรสาร 0-2643-1708

จัดอยู่ในประเภทเรื่องๆ ที่เสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีได้โดยตรง

(นายสุรชัย ภูประเสริฐ)
รองเลขาธิการคณะกรรมการ ปฎิบัติราชการแทน
เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

สรุปผลการดำเนินงาน เกี่ยวกับการให้ความช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่งด้วยมาตรการทางผังเมือง

1. ความเป็นมา

1.1 สืบเนื่องจากในคราวประชุมคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2545 ได้มีมติเห็นชอบให้กระทรวงมหาดไทยรับไปดำเนินการเกี่ยวกับการให้ความช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดเล็กและขนาดกลาง ด้วยมาตรการตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

1.2 ในคราวประชุมคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546 ได้มีมติเห็นชอบตามที่นายกรัฐมนตรีเสนอให้มีการจัดระเบียบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง โดยการออกกฎหมายตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 จึงให้กระทรวงมหาดไทยเร่งดำเนินการเสนอร่างกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องนี้ (ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจ เพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมจังหวัดรวม 72 จังหวัด พ.ศ.) เพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาโดยด่วน

2. ผลกระทบที่เกิดจากการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดใหญ่

จากการศึกษาของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศไทย เรื่อง การค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบของการแข่งขันจากผู้ประกอบการค้าปลีกขนาดใหญ่จากต่างประเทศ ประเด็นปัญหาที่สำคัญ คือ ผู้ที่ได้รับผลกระทบ ได้แก่

2.1 ร้านค้าปลีกขนาดเล็กหรือโชห่วย มีรายงานว่าระหว่างปี 2544 – 2545 มีจำนวนลดลงประมาณ 43,706 ร้าน หรือโดยเฉลี่ยร้อยละ 2-5 ต่อปี จำนวนลูกค้าและกำไรของร้านค้าปลีกขนาดเล็กหรือโชห่วย ลดลงประมาณร้อยละ 7 ต่อปี

2.2 ร้านค้าส่ง ยอดขายของร้านค้าส่งลดลงเฉลี่ยร้อยละ 7 ต่อปี ระหว่างปี 2539 – 2545

2.3 ซัพพลายเออร์ หรือผู้จัดส่งสินค้า ซึ่งเดิมเป็นผู้มีอำนาจเหนือห้างและร้านค้าทั่วไป ต่อมาอำนาจตลาดเปลี่ยนไปสู่กลุ่มธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่จากต่างประเทศ เพราะมีต้นทุนต่อหน่วยต่ำกว่าจากการซื้อสินค้าจำนวนมากทำให้มีอำนาจซื้อสูง และขอส่วนลดทางการค้าเพิ่มขึ้นมากกว่าที่ร้านค้าส่งและร้านค้าปลีกทั่วไป นอกจากนี้ ซัพพลายเออร์ยังถูกขอให้เข้าร่วมลดรายการราคาพิเศษโดยร่วมกันแบกภาระค่าใช้จ่ายในการโฆษณาต่าง ๆ

ผลกระทบที่มีต่อกลุ่มต่าง ๆ กระทรวงพาณิชย์พยายามแก้ไขปัญหาโดยมาตรการต่าง ๆ รวมทั้งแนวคิดที่จะออกร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง แต่เนื่องจากเกรงว่าจะเป็นการขัดต่อการเปิดเสรีการค้าซึ่งประเทศไทยเป็นสมาชิกองค์การการค้าโลก (WTO) นายกรัฐมนตรีจึงเสนอให้นำกฎหมายที่มีอยู่เดิมมาพิจารณากำหนดมาตรการในการให้ความช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดเล็กและขนาดกลาง ปัจจุบันมีกฎหมายที่สามารถนำมาใช้บังคับได้ครอบคลุมอยู่แล้ว คือ กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเห็นชอบให้กระทรวงมหาดไทยรับไปดำเนินการ

3. ผลการดำเนินงานของกรมโยธาธิการและผังเมือง

3.1 กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาลดังกล่าวดังนี้

(1) ดำเนินการโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

ตามมาตรา 14 ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้บัญญัติให้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตสำรวจเพื่อการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมไว้ก็ได้ และในระหว่างที่พระราชกฤษฎีกาฯ มีผลใช้บังคับ มาตรา 15 (3) ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ก็ได้มีบัญญัติให้เจ้าพนักงานการผัง (อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง) มีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมได้ แต่ทั้งนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง ซึ่งพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม ในท้องที่ 72 จังหวัด พ.ศ. 2546 ได้ประกาศให้มีผลใช้บังคับแล้ว (ประกาศเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2546 มีผลตามขอบเขตพื้นที่เป็นรายจังหวัดรวม 72 จังหวัด) โดยกรมโยธาธิการและผังเมืองได้จัดทำแนวทางการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง (เป็นส่วนหนึ่งของการกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวม) นำเสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณา ซึ่งคณะกรรมการผังเมืองได้พิจารณาเห็นชอบในหลักการ และได้มีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการผังเมืองในระดับจังหวัดเพื่อพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และให้ความเห็นชอบในเรื่องดังกล่าวก่อนที่อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะเจ้าพนักงานการผังจะได้ดำเนินการจัดทำเป็นประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองและนำส่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2546 โดยมีระยะเวลาการใช้บังคับจนถึงวันที่ 18 พฤษภาคม 2549 (ประกาศ 3 ปี)

(2) ดำเนินการโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การที่อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะเจ้าพนักงานการผัง จะดำเนินการกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวตามข้อ 1 จะมีผลครอบคลุมในขอบเขตพื้นที่แต่ละจังหวัด แต่ทั้งนี้จะไม่ครอบคลุมถึงบริเวณที่มีการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมและหรือบริเวณที่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว (มาตรา 15 (3) ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518) ดังนั้น ภายในบริเวณขอบเขตผังเมืองรวมกรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นควรที่จะได้ดำเนินการโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 13 ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กล่าวคือ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษาห้ามก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดบางประเภทในบริเวณหนึ่งบริเวณใดก็ได้ และถึงแม้ว่าการดำเนินการโดยอาศัยมาตรา 13 ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะไม่ต้องเสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาก็ตาม แต่เพื่อให้หลักการในการกำหนดหลักเกณฑ์มีความสอดคล้องกับประกาศของอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองตามข้อ 1 กรมโยธาธิการและผังเมืองจะได้ดำเนินการนำเสนอคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาในส่วนนี้ด้วย และดำเนินการประกาศ

กระทรวงมหาดไทยดังกล่าว ได้มีการดำเนินการและประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2546 โดยจะมีระยะเวลาการใช้บังคับ 1 ปี นับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

3.2 การกำหนดมาตรการธุรกิจค้าปลีกค้าส่งดังกล่าว จะเป็นการดำเนินการโดยไม่มีลักษณะของการเลือกปฏิบัติ แต่จะให้ผลทั้งผู้ประกอบการทั้งในส่วนที่เป็นของคนไทยและต่างชาติที่จะถือปฏิบัติภายใต้หลักเกณฑ์เดียวกัน

3.3 มาตรการด้านผังเมืองที่กำหนดขึ้นนี้ แนวความคิดหลัก คือ การแบ่งพื้นที่การให้บริการเพื่อส่งเสริมให้การใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สภาพแวดล้อมน่าอยู่ ลดปัญหาความหนาแน่นและอุบัติเหตุจากการจราจรในเขตชั้นในของเมือง และที่สำคัญยังเป็นการช่วยเหลือให้ธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดเล็กและขนาดกลาง สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้

การกำหนดมาตรการในการช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนดที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง โดยคำนึงถึงการกระจายตัวของกิจกรรมในการให้บริการแก่ประชาชน ทั้งนี้ได้กำหนดตามประเภทและที่ตั้งอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ดังนี้

- อาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันน้อยกว่า 300 ตารางเมตร สามารถตั้งอยู่ได้ในบริเวณตามที่อนุญาตในกฎกระทรวงผังเมืองรวม
- อาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันตั้งแต่ 300 - 1,000 ตารางเมตร สามารถตั้งอยู่ได้ในบริเวณที่ดินที่กำหนดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย โดยต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เป็นหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการใช้พื้นที่ในแปลงที่ดิน
- อาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป กำหนดให้ตั้งอยู่นอกเขตเมือง ห่างจากเขตเทศบาลที่กฎกระทรวงผังเมืองรวมบังคับใช้แล้วไม่น้อยกว่า 15 กิโลเมตร และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เป็นหลักเกณฑ์เช่นเดียวกัน

ทั้งนี้ หลักการดังกล่าวที่กำหนดเป็นหลักเกณฑ์ได้ผ่านคณะกรรมการผังเมือง ซึ่งมีมติเห็นชอบในหลักการเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2546 และนำไปสู่การจัดทำร่างประกาศหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งของแต่ละจังหวัด เพื่อให้ประชาชนในท้องถิ่นได้มีส่วนร่วมแสดงข้อคิดเห็นในการจัดทำหลักเกณฑ์ฯ แต่เนื่องจากความเร่งด่วนของนโยบายคณะกรรมการผังเมืองจึงได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาด้านผังเมืองระดับจังหวัดเป็นตัวแทนในการพิจารณาจัดทำหลักเกณฑ์ของจังหวัด โดยกำหนดให้มืองค์ประกอบจากผู้แทนส่วนราชการที่เกี่ยวข้องระดับจังหวัด ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น นักวิชาการ หรือผู้ทรงคุณวุฒิ และผู้แทนจากหอการค้า เพื่อให้ได้มติที่แสดงถึงความต้องการของประชาชนในท้องถิ่น

4. การดำเนินงานในระยะต่อไป

การดำเนินการเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดเล็กและขนาดกลาง รวมถึงการจัดระเบียบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดใหญ่ ด้วยมาตรการทางกฎหมายการผังเมืองมีผลต่อเจ้าของธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง เฉพาะประเภทที่จำหน่ายสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน และมีการใช้อาคารที่มีพื้นที่ประกอบการตามที่กำหนดไว้ในหลักเกณฑ์ ทั้งที่เป็นชาวไทยและชาวต่างประเทศให้ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่จะประกาศบังคับใช้โดยเสมอภาค อย่างไรก็ตามการบังคับใช้ของประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง และประกาศกระทรวงมหาดไทย มีระยะเวลาตามกำหนด ดังนั้นเมื่อได้มีผลบังคับใช้แล้ว หากเห็นว่าประกาศดังกล่าวมีประสิทธิผลหรือมีความจำเป็นต้องปรับปรุงหลักเกณฑ์ จะต้องมีการดำเนินการต่อไปดังต่อไปนี้

4.1 ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด ยกเว้นบริเวณที่มีการวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือบริเวณที่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ในท้องที่ 72 จังหวัด จะมีผลบังคับใช้ภายในระยะเวลาที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่ 72 จังหวัด มีผลใช้บังคับ (ประมาณ 3 ปี) ดังนั้นการดำเนินการในระยะต่อไป จึงต้องเร่งรัดให้มีการวางและจัดทำผังเมืองรวมในขอบเขตตามพระราชกฤษฎีกาให้แล้วเสร็จ โดยนำหลักการที่กำหนดไว้ในประกาศหลักเกณฑ์มาเป็นสาระสำคัญของการจัดทำผังเมืองรวมนี้

4.2 ประกาศกระทรวงมหาดไทย ซึ่งครอบคลุมพื้นที่บริเวณที่มีการวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือบริเวณที่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้วมีผลบังคับใช้เป็นเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ภายในระยะเวลาดังกล่าวจะต้องดำเนินการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อให้มาตรการช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่งมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป

5. ผลกระทบภายหลังประกาศมีผลบังคับใช้

มาตรการเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดเล็กและขนาดกลาง ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองดำเนินการจัดทำโดยออกเป็นประกาศกระทรวงมหาดไทยและประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งขณะนี้มีผลบังคับใช้แล้วทั่วประเทศนั้น มีผลบังคับโดยตรงต่อธุรกิจค้าปลีกค้าส่งซึ่งมีการใช้อาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป เป็นธุรกิจที่ประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ทั้งที่เป็นกิจการของชาวไทยและชาวต่างประเทศ สำหรับธุรกิจค้าปลีกค้าส่งที่มีการดำเนินการตามนิยามที่กำหนด สามารถประกอบกิจการได้ตามที่กฎหมายอนุญาต กล่าวคือ ในบริเวณเขตเมืองอนุญาตให้มีสถานประกอบการตั้งอยู่ได้ อาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร และในบริเวณที่อนุญาตตามข้อกำหนด ส่วนในพื้นที่นอกเขตเมืองอนุญาตให้มีสถานประกอบการตั้งอยู่ได้ เฉพาะในบริเวณที่อนุญาตตามข้อกำหนด แต่ไม่มีข้อจำกัดของขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร การออกประกาศ

ดังกล่าวจะเกิดผลกระทบต่อชุมชนเมืองทั้งผลดีต่อวิถีชีวิตของชุมชนและอาจเกิดปัญหาต่อการลงทุนของธุรกิจ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

ผลดีต่อชุมชน

- มีการควบคุมกิจกรรมด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารให้มีการกระจายตัวอย่างเหมาะสม รองรับความต้องการของประชาชนในบริเวณที่พักอาศัย โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมให้มีการป้องกันผลกระทบจากการจราจรที่หนาแน่น ความเคียดร้อนรำคาญจากสิ่งรบกวน เช่น เสียง กลิ่น ทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสาธารณะ
- ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาเมืองเป็นชุมชนหลายศูนย์กลางและลดความคับคั่งในพื้นที่ศูนย์กลางเดิมของเมือง
- ส่งเสริมวิถีชีวิตของคน ซึ่งพักอาศัยในเขตเมืองชั้นในให้เป็นแหล่งการค้าที่มีชีวิตชีวา มีการใช้ประโยชน์ที่ดินคุ้มค่าและยั่งยืน
- ช่วยลดการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภคขนาดใหญ่ในเขตเมือง ซึ่งกระทบต่อร้านค้าปลีกค้าส่งขนาดเล็ก
- เป็นการส่งเสริมให้ร้านค้าขนาดเล็กที่มีอยู่เดิมสามารถประกอบกิจการอยู่ได้ โดยมีการแข่งขันทางธุรกิจการลงทุนในขนาดที่ใกล้เคียงกัน ไม่เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างธุรกิจ
- ส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเมืองอย่างเหมาะสม โดยกำหนดการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ระยะห่างจากสถานที่สำคัญ เช่น สถานที่ราชการ วัด โบราณสถาน ฯลฯ ซึ่งมีผลทำให้อาคารดังกล่าวมีความสง่างาม อยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดี

ปัญหาที่จะเกิดขึ้นหลังจากประกาศทั้ง 2 ฉบับ มีผลบังคับใช้

1. ปัญหาต่อภาครัฐบาล

- ระบบโครงสร้างพื้นฐานที่รัฐจะต้องลงทุนเพิ่มในกรณีที่จะมีร้านค้าปลีกค้าส่งขนาดใหญ่ไปสร้างนอกเมือง ถึงแม้ว่าจะเป็นการพัฒนาให้เกิดศูนย์กลางใหม่ของชุมชน แต่จะต้องมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ การจัดการขยะมูลฝอย ฯลฯ

2. ปัญหาต่อการลงทุนภาคเอกชน

- เนื่องจากประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทฯ และประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม เป็นการออกกฎหมายเพื่อความเสมอภาคของบุคคลตามรัฐธรรมนูญ ซึ่งบัญญัติไว้ว่าการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมต่อบุคคล เพราะเหตุแห่งความแตกต่างในเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ศาสนา ฯลฯ จะกระทำมิได้ ดังนั้นประกาศฉบับดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อธุรกิจทั้งของคนไทยและต่างประเทศ

อย่างหลีกเลี่ยงมิได้ แต่อย่างไรก็ตามประกาศดังกล่าวมีผลต่อธุรกิจค้าปลีกค้าส่งตามที่กำหนดไว้ในประกาศฯ

- มีผลกระทบต่อการลงทุน เนื่องจากในประกาศดังกล่าวได้กำหนดขนาดอาคาร และการควบคุมอาคารเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชน จะมีผลทำให้ต้องก่อสร้างในแปลงที่ดินที่มีขนาดเพิ่มขึ้น ผู้ประกอบการต้องลงทุนสูงขึ้น

- ความเสี่ยงในการลงทุน เนื่องจากในประกาศดังกล่าว กำหนดให้อาคารที่มีขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องอยู่ห่างจากเขตเทศบาลไม่น้อยกว่า 15 กิโลเมตร ซึ่งทำให้ผู้บริโภคขาดความสะดวกสบายในการไปใช้บริการ เพิ่มความเสี่ยงต่อการลงทุนของเจ้าของกิจการ

3. ปัญหาต่อผู้บริโภค

- ผลกระทบต่อผู้บริโภค ผู้บริโภคที่ต้องการซื้อสินค้าจากร้านค้าปลีกค้าส่งขนาดใหญ่ ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มขึ้น ความสะดวกลดลง

สรุปได้ว่ามาตรการทางกฎหมายการผังเมือง ที่นำมาใช้เพื่อช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง เป็นมาตรการที่สามารถแก้ไขปัญหาคิดส่วนหนึ่ง แนวทางการช่วยเหลือธุรกิจค้าปลีกค้าส่งแบบ เปิดเสรีสมควรนำกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาปรับปรุงหลักเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับให้เหมาะสม ทั้งนี้จากการดำเนินการที่ผ่านมากรมโยธาธิการและผังเมืองได้รับข้อคิดเห็นจากผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดเล็กและขนาดกลางและจากผู้แทนหอการค้าจังหวัดที่**ต้องการให้มีมาตรการจากกระทรวงพาณิชย์เข้ามาดำเนินการควบคู่กันไปกับมาตรการด้านผังเมืองเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการแก้ปัญหายิ่งขึ้น**