

กระบวนการการจัดรูปที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
: กรณีศึกษา โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร



นายกิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์

สถาบันวิทยบริการ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2548

ISBN 974-17-3861-7

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

LAND READJUSTMENT PROCESS FOR HOUSING : A CASE STUDY OF LAND PLOTS
ON SUAN LUANG RAMA IX, BANGKOK METROPOLITAN ADMINISTRATION.



Mr. Kitti Suksawangrunroj

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2005


หัวข้อวิทยานิพนธ์	กระบวนการการจัดรูปที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา โครงการบริเวณ สวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร
โดย	นายกิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชรุ์ เมฆวิชัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	นางจำเนียร ดุริยประณีต


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

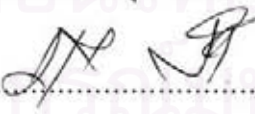

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สภาปิตานนท์)

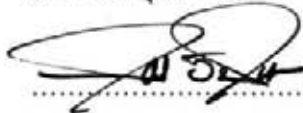
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชรุ์ เมฆวิชัย)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(นางจำเนียร ดุริยประณีต)


..... กรรมการ
(อาจารย์ ยุวดี ศิริ)


..... กรรมการ
(นายสุรพล วัฒนวิจารณ์)

กิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์ : กระบวนการการจัดรูปที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา โครงการบริเวณ
สวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร. (LAND READJUSTMENT PROCESS FOR HOUSING : A
CASE STUDY OF LAND PLOTS ON SUAN LUANG RAMA IX, BANGKOK METROPOLITAN
ADMINISTRATION.) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.บรรณโคกิชูว์ เมฆวิชัย , อ.ที่ปรึกษาร่วม : จำเนียร
ศรียประณีต , 159 หน้า. ISBN 974-17-3861-7

ที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์หรือที่ดินตาบอดนั้น ถือเป็นปัญหาที่มีมาตั้งแต่อดีต ซึ่ง
มีผลทำให้การพัฒนาพื้นที่เมือง ทำได้โดยไม่เต็มศักยภาพของพื้นที่ การจัดรูปที่ดินเป็นวิธีการที่สามารถแก้ไข
ปัญหาได้เป็นอย่างดี มีความเป็นธรรมและประหยัดงบประมาณมากกว่าการใช้วิธีการเวนคืนที่ดิน

โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณ สวนหลวง ร.9 เป็นโครงการนำร่องที่อยู่ภายใต้การผลักดัน สนับสนุนจาก
สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ได้มีการเริ่มดำเนินการ เมื่อประมาณปี พ.ศ.2542 จนถึงปัจจุบัน เพื่อแก้ไข
ปัญหาที่ดินไม่มีทางเข้าออก (ที่ดินตาบอด) สำหรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่นั้นถือเป็นวิธีการพัฒนาเมืองที่
เจ้าของที่ดินมีส่วนร่วมอยู่ในทุกขั้นตอน และในการที่จะสามารถดำเนินโครงการได้นั้น โดยหลักการแล้วเจ้าที่ดิน
ทุกรายจะต้องมีเจตจำนงเห็นชอบแล้วเข้าร่วมโครงการ ซึ่งปัจจุบันเจ้าของที่ดินในโครงการบางรายยังไม่เห็นชอบ
เข้าร่วมโครงการ จึงทำให้การดำเนินโครงการ ณ ปัจจุบันยังล่าช้า

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษากระบวนการการจัดรูปที่ดิน และปัญหาหรืออุปสรรคที่
ทำให้การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร นั้นล่าช้า

ผลการศึกษาพบว่า กระบวนการการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร
สามารถแบ่งเป็น 4 ขั้นตอนหลัก ได้แก่ 1.ขั้นตอนการเตรียมโครงการ 2.ขั้นตอนการวางแผนดำเนินงานและ
ออกแบบวางผัง 3.ขั้นตอนการก่อสร้าง และ 4.ขั้นตอนสุดท้าย (การโอนกรรมสิทธิ์และบริหารโครงการเบื้องต้น)
ปัจจุบันการดำเนินโครงการอยู่ในขั้นตอนที่ 2 ในช่วงเจรจาทำความเข้าใจและรอเจตจำนงเข้าร่วมโครงการจาก
เจ้าของที่ดินในโครงการบางรายที่ยังไม่เข้าร่วม ในส่วนของปัญหาหรืออุปสรรคที่ทำให้การดำเนินโครงการล่าช้า
ได้แบ่งเป็น 3 ปัญหาหลัก ได้แก่ 1.ปัญหาด้านความร่วมมือ 2.ปัญหาด้านการดำเนินงาน 3.ปัญหาด้าน
กฎหมาย ซึ่งปัญหาหลักที่สำคัญที่สุดที่ส่งผลต่อการดำเนินโครงการคือ ปัญหาความร่วมมือ ในเรื่องการแสดง
เจตจำนงเข้าร่วมโครงการที่เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วม ซึ่งมีผลมาจากอัตรการปันส่วนที่ดินเป็น
สำคัญ จากการดำเนินการที่ผ่านมาได้มีความพยายามแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้น ด้วยการเจรจา ทำความเข้าใจ และ
เสนอผังแนวความคิดออกมาในหลายรูปแบบ แต่ยังไม่สามารถทำให้เจ้าของที่ดินทุกรายตัดสินใจเข้าร่วม
โครงการได้ จากการศึกษากระบวนการและปัญหาที่ทำให้การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินล่าช้า นั้น สามารถ
วิเคราะห์และหาข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินโครงการ แบ่งเป็น 3 ด้านหลัก ได้แก่ 1.เจ้าของที่ดินใน
โครงการควรมีการรวมตัวประชุมกลุ่มย่อย 2.เจ้าหน้าที่ควรทำความเข้าใจ รายละเอียดต่างๆ ของการจัดรูปที่ดิน
อย่างชัดเจน ต่อเจ้าของที่ดินมากขึ้น 3.ภาครัฐบาลควรมีการสนับสนุนอย่างจริงจังและเร่งดำเนินการออก
กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน ที่ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการ

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต กิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์
สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ปีการศึกษา.....2548.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

477 41052 25 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : LAND READJUSTMENT / SUAN LUANG RAMA IX

KITTI SUKSAWANGRUNGROJ : LAND READJUSTMENT PROCESS FOR HOUSING : A CASE STUDY OF LAND PLOTS ON SUAN LUANG RAMA IX, BANGKOK METROPOLITAN ADMINISTRATION. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR : CHAMNIAN DURIYAPRANEET, 159 pp. ISBN 974-17-3861-7.

The land pocket has been a problem for land development because it cannot be fully developed according to its potential. Land readjustment is a solution to this problem in terms of fairness and saving budget. This method is better than land expropriation.

Land readjustment of Suan Luang Rama IX is a pilot project urged by the Department of City Planning, Bangkok Metropolitan Administration. The project began in 1999 to solve the problem about land pockets. To carry out this project, the landowners have to participate and be committed. However, some do not agree to the project; as a result, the project cannot progress as planned.

The objectives of this thesis are to study the land readjustment process and to study problems causing the tardiness of Suan Luang Rama IX project.

It is found that the land readjustment of Suan Luang Rama IX process can be divided into 4 phases: 1. project preparation, 2. operation planning and housing design, 3. construction and 4. ownership transfer and project administration. At present, the project is in phase 2 which involves discussion with the landowners and acceptance of some landowners who do not want to participate in the project. The problems for the delay can be classified into 3 types: 1. cooperation, 2. operation and 3. lawsuits which are the major factor resulting in the delay of the project. As for cooperation, some landowners still do not want to participate in the project resulting mainly from the division of land. The Department tries to solve the problems by negotiating with the owners and offering various guidelines; however, some still do not want to participate in the project. To solve all four problems, 3 recommendations are proposed as follows. 1. The land owners should have a small meeting among themselves. 2. The officials should have a clear understanding about land readjustment and realize the needs of the land owners. 3. The government should support this project in earnest and pass the related laws as quickly as possible.

Department of.....Housing.....Student's signature.....*กิติ สุกสว่างรุ่งโรจน์*.....
 Field of study.....Housing.....Advisor's signature.....*บานาสอพิต เมกวิชัย*.....
 Academic year 2005.....Co-advisor's signature.....*ชมนิชนัน ดุริยาปรเนต*.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สามารถสำเร็จได้ด้วยดี ด้วยความเอื้อเฟื้อและช่วยเหลือจาก สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, กรมที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเทศ, กรมโยธาธิการและผังเมือง, เจ้าของที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 และบุคคลต่างๆ ดังต่อไปนี้

ขอขอบพระคุณ รศ.ดร.บรรณศิริภิญโญ เมฆวิชัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์, คุณจำเนียร ดุริยประณีต อาจารย์ที่ปรึกษาร่วมวิทยานิพนธ์, อ.ดร.กฤษณทัตพิทย พานิชภัคดี อาจารย์ที่ให้คำแนะนำที่ดีเสมอมา, อ.ยุวดี ศิริ อาจารย์ที่คอยตรวจรูปเล่มและแนะนำการนำเสนอวิทยานิพนธ์, คุณสุจินดา ศรีอรุณลักษณ์ เจ้าหน้าที่สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่ช่วยให้ความรู้ ข้อมูลต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ในการทำวิทยานิพนธ์ และสุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณบิดามารดาและอาอี ที่สนับสนุนในทุกๆ เรื่อง ขอขอบคุณอาจารย์ทุกท่านที่ให้ความรู้ เจ้าหน้าที่ในภาควิชาเคหการทุกท่านที่คอยให้คำแนะนำ และเพื่อนๆ C 17



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญรูปภาพ.....	ญ
สารบัญแผนภาพ.....	ฎ
สารบัญตาราง.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.3 ขอบเขตการวิจัย.....	3
1.4 ข้อยกเว้นของการวิจัย.....	3
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	3
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
1.7 วิธีดำเนินการวิจัย.....	4
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 ความหมายและแนวคิดของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	6
2.2 หลักการและสาระสำคัญของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	7
2.2.1 หลักการ.....	7
2.2.2 สาระสำคัญ.....	7
2.3 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	8
2.3.1 หัวใจสำคัญของการจัดรูปที่ดิน.....	8
2.3.2 ลักษณะพิเศษของการจัดรูปที่ดิน.....	9
2.3.3 ข้อดีของการจัดรูปที่ดิน.....	10
2.3.4 กลไกพื้นฐานของการจัดรูปที่ดิน.....	10
2.3.5 ขั้นตอนของการจัดรูปที่ดิน.....	11
2.3.6 วิธีการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน.....	13

2.3.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดรูปที่ดิน.....	13
2.3.8 การส่งเสริมโครงการจัดรูปที่ดิน.....	14
2.4 หลักการที่สำคัญซึ่งนำไปสู่ความสำเร็จในการจัดรูปที่ดิน.....	15
2.5 แนวคิดกระบวนการมีส่วนร่วม.....	15
2.6 โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินของหน่วยงานต่างๆ.....	16
2.6.1 การเคหะแห่งชาติ.....	16
2.6.2 กรมโยธาธิการและผังเมือง.....	17
2.6.3 สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร.....	22
2.7 การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ.....	25
2.7.1 ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน.....	25
2.7.2 ประเทศออสเตรเลีย.....	26
2.7.3 ประเทศญี่ปุ่น.....	27
2.8 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	28
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	30
3.1 กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา.....	30
3.2 ขอบเขตพื้นที่ทำการศึกษา.....	30
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	31
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	32
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	32
บทที่ 4 ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินการของโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9...34	34
4.1 ความเป็นมาของโครงการ.....	34
4.2 ขอบเขตและสภาพพื้นที่โครงการ.....	35
4.3 กฎหมายและข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องการพัฒนาพื้นที่โครงการ.....	44
4.3.1 พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547.....	44
4.3.2 พระราชบัญญัติผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2535.....	46
4.3.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร.....	47

4.4 กระบวนการและการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการ.....	50
4.4.1 กระบวนการการจัดรูปที่ดิน.....	50
4.4.2 การดำเนินการประชุม.....	51
4.4.3 รายงานการประเมินมูลค่าที่ดิน.....	90
บทที่ 5 ผลการวิจัย.....	96
5.1 แบบสัมภาษณ์.....	99
5.2 วิเคราะห์กระบวนการในการดำเนินโครงการของการจัดรูปที่ดิน.....	136
5.3 วิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินล่าช้า.....	140
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ.....	144
6.1 กระบวนการจัดรูปที่ดิน ของโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9.....	145
6.2 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินล่าช้า.....	147
6.3 ข้อเสนอแนะ.....	148
รายการอ้างอิง.....	150
ภาคผนวก.....	151
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	159

สารบัญรูปร่างภาพ

รูปภาพที่	หน้า
4.1 แสดงที่ตั้งโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9.....	36
4.2 แสดงด้านหน้าโครงการจัดรูปที่ดิน ด้านไปอ่อนนุช.....	39
4.3 แสดงด้านหน้าโครงการจัดรูปที่ดิน ด้านไปศรีนครินทร์.....	39
4.4 แสดงภายในโครงการจัดรูปที่ดิน.....	39
4.5 แสดงภายในโครงการจัดรูปที่ดิน.....	40
4.6 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงอาณาเขตของโครงการจัดรูปที่ดิน.....	40
4.7 แสดงสภาพพื้นที่ภายในโครงการจัดรูปที่ดิน.....	42
4.8 แสดงพื้นที่ภายในโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9.....	42
4.9 แสดงที่พักอาศัยในโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9.....	42
4.10 แสดงที่พักอาศัยในโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9.....	42
4.11 แสดงสภาพพื้นที่ภายในชุมชนในโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9.....	43
4.12 แสดงสภาพพื้นที่ภายในชุมชนในโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9.....	43
4.13 แสดงสภาพพื้นที่ภายในชุมชนในโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9.....	44
4.14 แสดงสภาพพื้นที่ภายในชุมชนในโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9.....	44

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่	หน้า
1.1 แสดงวิธีและขั้นตอนในการศึกษา.....	5
2.2 แสดงการปันส่วนและการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่.....	9
2.3 แสดงขั้นตอนในการจัดรูปที่ดิน.....	12
2.4 แสดงรูปแปลงก่อนจัดรูปที่ดินโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า (ลาดกระบัง)	17
2.5 แสดงรูปแปลงหลังจัดรูปที่ดินโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า (ลาดกระบัง)	17
2.6 แสดงรูปแปลงก่อนจัดรูปที่ดินโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณถนนพระราม 9.....	19
2.7 แสดงรูปแปลงหลังจัดรูปที่ดินโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณถนนพระราม 9.....	19
2.8 แสดงรูปแปลงก่อนจัดรูปที่ดินเทศบาลนครลำปาง.....	20
2.9 แสดงรูปแปลงหลังจัดรูปที่ดินเทศบาลนครลำปาง.....	20
2.10 แสดงรูปแปลงก่อนจัดรูปที่ดินเทศบาลนครยะลา.....	22
2.11 แสดงรูปแปลงหลังจัดรูปที่ดินเทศบาลนครยะลา.....	22
2.12 แสดงรูปแปลงก่อนจัดรูปที่ดิน โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมน.....	23
2.13 แสดงรูปแปลงหลังจัดรูปที่ดิน โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมน.....	23
2.14 แสดงรูปแปลงก่อนจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9.....	24
2.15 แสดงรูปแปลงหลังจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9	24
3.16 แสดงลำดับแปลงที่ดินและหมายเลขแทนเจ้าของที่ดิน.....	33
4.17 แสดงแผนที่สังเขปที่ตั้งโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9.....	36
4.18 แสดงระยะและลำดับแปลงที่ดิน.....	37
4.19 แสดงตำแหน่งอาคารที่พักอาศัยภายในโครงการจัดรูปที่ดิน.....	41
4.20 แสดงตำแหน่งโครงการจัดรูปที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.....	47
4.21 แสดงพื้นที่ภายใต้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร บริเวณรอบสวนหลวง ร.9.....	49
4.22 แสดงผังแนวความคิดที่ 1 ของการประชุมครั้งที่ 3.....	55
4.23 แสดงผังแนวความคิดที่ 2 ของการประชุมครั้งที่ 3.....	57
4.24 แสดงผังแนวความคิดที่ 1 ของการประชุมครั้งที่ 4.....	60
4.25 แสดงผังแนวความคิดที่ 2 ของการประชุมครั้งที่ 4.....	61
4.26 แสดงผังแนวความคิดที่ 3 ของการประชุมครั้งที่ 4.....	62
4.27 แสดงผังแนวความคิดที่ 4 ของการประชุมครั้งที่ 4.....	63
4.28 แสดงผังแนวความคิดที่ 5 ของการประชุมครั้งที่ 4.....	64

หน้า

4.29	แสดงผังแนวความคิดที่ 1 ของการประชุมครั้งที่ 5.....	69
4.30	แสดงผังแนวความคิดที่ 2 ของการประชุมครั้งที่ 5.....	70
4.31	แสดงผังแนวความคิดที่ 3 ของการประชุมครั้งที่ 5.....	71
4.32	แสดงผังแนวความคิดที่ 4 ของการประชุมครั้งที่ 6.....	74
4.33	แสดงผังแนวความคิดที่ 5 ของการประชุมครั้งที่ 6.....	75
4.34	แสดงผังแนวความคิด ของการประชุมครั้งที่ 8.....	79
4.35	แสดงผังแนวความคิด ของการประชุมครั้งที่ 9.....	81
4.36	แสดงการดำเนินงานที่ผ่านมาของการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9.....	87
4.37	แสดงขั้นตอนและปัญหาที่เกิดขึ้นรวมถึงแนวทางการแก้ไขปัญหาของโครงการ จัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9.....	88
4.38	แสดงแปลงเจ้าของที่ดินที่ยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ.....	89
4.39	แสดงผังทางเลือกที่ 1 ของรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน.....	91
4.40	แสดงผังทางเลือกที่ 2 ของรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน.....	92
4.41	แสดงผังทางเลือกที่ 3 ของรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน.....	93
4.42	แสดงผังทางเลือกที่ 4 ของรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน.....	94
4.43	แสดงผังทางเลือกที่ 5 ของรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน.....	95
5.44	แสดงระยะ และลำดับแปลงที่ดินในโครงการ.....	97
5.45	แสดงหมายเลขแทนเจ้าของที่ดินและเจ้าที่ดินที่สัมภาษณ์ไม่ได้.....	98
5.46	แสดงตำแหน่งของแปลงที่ดินที่สอดคล้องกับการตัดสินใจไม่เข้าร่วมโครงการ ของโครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร.....	139
5.47	แสดงขั้นตอนและการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9.....	143
6.48	แสดงกระบวนการการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร.....	146

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1	แสดงเนื้อที่และราคาประเมินราชการ รอบบัญชี พ.ศ.2547-2550.....38
4.2	แสดงอัตราการปันส่วนที่ดินของการประชุมครั้งที่ 4.....65
4.3	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของการประชุมครั้งที่ 4.....65
4.4	แสดงอัตราการปันส่วนที่ดินของการประชุมครั้งที่ 9.....82
4.5	แสดงอัตราการเพิ่มมูลค่าที่ดิน.....82
4.6	แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของการประชุมครั้งที่ 9.....82
4.7	แสดงจำนวนการเข้าประชุมและการแสดงเจตจำนงการเข้าหรือไม่เข้าร่วม โครงการของเจ้าของที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9.....86

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เมื่อก้าวถึงที่ดินว่างเปล่าในเมืองที่ไม่ได้รับการพัฒนา พื้นที่ที่ระบบสาธารณูปโภคเข้าไม่ถึง ตลอดจนปัญหาที่ดินตาบอดไม่มีทางเข้าออก ซึ่งทำการพัฒนาได้ยากและทำให้ใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่า สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาที่สะสมมาตั้งแต่อดีต ที่เกิดจากการพัฒนาเมืองอย่างอิสระเสรี นับวันจะเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ จนก่อให้เกิดปัญหาตามมาอีกมากมายได้แก่ ทำให้เกิดแหล่งเสื่อมโทรม การเกิดชุมชนแออัด ปัญหาอศศภัยที่ทำการดูแลหรือบรรเทาได้ยาก เป็นต้น ซึ่งปัญหาดังกล่าวสามารถแก้ไขโดยใช้วิธีการพัฒนาพื้นที่ได้หลากหลายวิธี ไม่ว่าจะเป็น การจัดสรรที่ดิน การเวนคืนที่ดิน การประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing) และวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (Land Readjustment) เป็นวิธีการหนึ่งในการพัฒนาที่ดินเพื่อพัฒนาหรือปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของเมืองและเพิ่มมูลค่าและประโยชน์การใช้ที่ดินในบริเวณนั้นๆ ซึ่งอาศัยความร่วมมือระหว่างรัฐกับเอกชน โดยไม่จำเป็นต้องใช้วิธีการเวนคืนที่ดิน แต่ใช้วิธีรวบรวมที่ดินหลายๆ แปลงมารวมกันเป็นแปลงใหญ่แล้ววางผังจัดรูปร่างของแปลงที่ดินใหม่ อันจะทำให้สามารถพัฒนาและใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า และแปลงที่ดินได้รับการจัดแปลงใหม่ จะมีมูลค่าสูงขึ้นด้วย ซึ่งวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (Land Readjustment) เป็นวิธีที่ใช้กันอย่างกว้างขวางและได้ผลดีในหลายๆ ประเทศ ได้แก่ เยอรมนี อังกฤษ ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย เกาหลีใต้ ไต้หวัน และอินเดีย ซึ่งในกลุ่มประเทศแถบเอเชียแปซิฟิกนี้ได้รับแนวความคิดของการจัดรูปที่ดินมาจากประเทศทางยุโรป 2 ประเทศ คือ เยอรมนีและอังกฤษ

ในปัญหาที่กล่าวมา เรื่องที่ดินตาบอดถือเป็นปัญหาที่มีความสำคัญอย่างหนึ่งในการที่จะพัฒนาเมือง เนื่องจากเมื่อเกิดที่ดินตาบอดก็จะนำมาสู่ปัญหาต่างๆ ที่ได้กล่าวมาแล้ว ซึ่งโดยทฤษฎีที่ดินตาบอด นายปรีชา รณรงค์ (ผอ.สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่) กล่าวว่า ที่ดินตาบอดจะมีสัดส่วนประมาณ 20% ของพื้นที่เมือง อย่างในกรุงเทพฯ จะมีที่ดินตาบอดอยู่ตามตรอก ซอย หรือพื้นที่ว่างหลังอาคารพาณิชย์ตามแนวถนนต่างๆ ประมาณ 2 แสนไร่ รัฐบาลจึงได้มีความพยายามที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยการ ออกพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งสำนักผังเมือง (ชื่อในขณะนั้น) กระทรวงมหาดไทย ได้เริ่มศึกษามา ตั้งแต่ปี พ.ศ.2526 ซึ่งได้รับความสนับสนุนจากองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศของญี่ปุ่น (JICA) จึงได้มีการอบรม สัมมนาทั้งในระดับภายในประเทศและระดับระหว่างประเทศ อันเป็นการสร้างความเข้าใจและเผยแพร่ความรู้ด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่อย่างกว้างขวาง ประมาณปี พ.ศ.2535 ได้เกิดโครงการ

ทดลองจัดรูปที่ดินในเมือง บริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกของโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า (ลาดกระบัง) บนพื้นที่ประมาณ 668 ไร่ เป็นโครงการแรกของประเทศไทย ภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ แต่เนื่องจากโครงการมีขนาดค่อนข้างใหญ่และการจัดรูปที่ดินในขณะนั้นยังเป็นเรื่องใหม่ และยังไม่มีความหมายรองรับ ประกอบกับมีการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรของนายทุนในบริเวณนั้น จึงทำให้โครงการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ และต่อมาได้มีการเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ครั้งแรกเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2537 มีการพิจารณาจากสภาผู้แทนราษฎร คณะรัฐมนตรี และวุฒิสภา จนประสบผลสำเร็จ ออกมาเป็นพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ.2547

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ได้เล็งเห็นความสำคัญในการแนวทางการพัฒนาพื้นที่ ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน ได้เริ่มศึกษาและวางผังโครงการจัดรูปที่ดินอย่างจริงจังมาโดยตลอด ซึ่งโครงการที่กรุงเทพมหานครให้ความสนใจ ดำเนินการเป็นโครงการนำร่องใน 2 โครงการแรก ประกอบด้วย โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณหนองบัวมนและโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ บริเวณสวนหลวง ร.9

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ บริเวณสวนหลวง ร.9 มีเนื้อที่ 61 ไร่ 3 งาน 92.2 ตารางวา โดยมีจำนวนแปลงที่ดิน 59 แปลง และเจ้าของที่ดินรวม 36 ราย เป็นโครงการนำร่อง ซึ่งมีสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นหน่วยงานหลักในการสนับสนุนและผลักดันโครงการ ได้เริ่มดำเนินการเมื่อ พ.ศ.2542 ซึ่งปัจจุบันการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณพื้นที่โครงการ ส่วนใหญ่เป็นที่ว่าง ที่ลุ่มน้ำท่วมขัง และทางตอนในมีชุมชนแออัดประมาณ 40 หลังคาเรือน โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ บริเวณสวนหลวง ร.9 มีความเป็นมาจากการที่เจ้าของที่ดินด้านในพื้นที่โครงการ มีปัญหาเรื่องไม่มีทางเข้าออกสู่ถนนหรือทางสาธารณประโยชน์ (ที่ดินตาบอด) จึงเสนอที่จะขอแลกเปลี่ยนที่ดินบางส่วนกับทางกรุงเทพมหานครที่เป็นเจ้าของที่ดินบริเวณด้านหน้าโครงการที่ติดกับถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ซอยสุขุมวิท 103) ซึ่งทางผู้บริหารกรุงเทพมหานครในสมัยนั้น เล็งเห็นว่า หากดำเนินการแลกเปลี่ยนที่ดิน จะเกิดประโยชน์เฉพาะเจ้าของที่ดินเพียงรายเดียว แต่หากดำเนินการจัดรูปที่ดินตามแนวทางของสำนักผังเมือง จะเกิดประโยชน์กับเจ้าของที่ดินตาบอดในบริเวณโครงการทุกราย และทางปลัดกรุงเทพมหานครได้เสนอเรื่องเรียน รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในสมัยนั้น (นางบรรณโคกิชฐ์ เมฆวิชัย) เพื่อพิจารณาตามข้อเสนอของสำนักการโยธา ซึ่งรองผู้ว่าราชการ ได้เห็นชอบในหลักการและให้สำนักผังเมือง เร่งดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 นับจากปี 2542 ที่เริ่มดำเนินการจนถึงปัจจุบันโครงการยังไม่แล้วเสร็จ เนื่องจากข้อจำกัดและปัญหาต่างๆ จากความสำคัญของปัญหาที่กล่าวมา จึงเห็นความสำคัญที่ควรจะต้องศึกษากระบวนการดำเนินการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นประโยชน์ต่อโครงการจัดรูปที่ดินที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และโครงการอื่นๆ ในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษากระบวนการการดำเนินการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้การดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อการจัดการที่อยู่อาศัยล่าช้า

1.3 ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตพื้นที่ที่ศึกษา คือ โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 61 ไร่ 3 งาน 92.2 ตารางวา แบ่งเป็น 59 แปลง มีเจ้าของที่ดินจำนวน 36 ราย
2. ขอบเขตด้านเนื้อหา การศึกษากระบวนการจัดรูปที่ดิน กรณีศึกษา บริเวณโครงการสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร เนื่องจากกระบวนการในจัดรูปที่ดิน บริเวณที่ทำการศึกษานั้น อาจใช้ระยะเวลายาวนานมาก ดังนั้นการศึกษาในครั้งนี้จึงขอศึกษาในส่วนตั้งแต่เริ่มดำเนินการ ไปจนถึงเดือนมกราคม 2549 เท่านั้น

1.4 ข้อยกเว้นของการวิจัย

ข้อยกเว้นด้านการประสานงานกับเจ้าของที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้องในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เนื่องจากในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยมิได้เป็นผู้เข้าร่วมดำเนินการโดยตรง เป็นเพียงผู้สังเกตการณ์และเข้าร่วมกิจกรรมในบางโอกาส ประกอบกับเจ้าของที่ดินมีจำนวนมาก ราย ดังนั้นผู้วิจัยจะประสานงานและเก็บข้อมูลกับเจ้าของที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้องที่ให้ความร่วมมือในการทำ การวิจัยนี้เท่านั้น

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

คำจำกัดความในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดความหมายของคำศัพท์เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาวิจัยดังนี้

“ที่ดินตาบอด” หมายถึง ที่ดินแปลงใดที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ

“การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” หมายถึง การดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจัดโครงสร้างพื้นฐาน และการร่วมรับภาระหรือกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม

“การปันส่วนที่ดิน” หมายถึง เจ้าของที่ดินจะสละที่ดินบางส่วนของตนเพื่อนำเข้ามาร่วมโครงการในกระบวนการการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่ ในสัดส่วนที่เป็นธรรมและเสมอภาค เพื่อนำไปใช้เป็นพื้นที่สำหรับบริการพื้นฐานของเมืองหรือสาธารณูปโภค สาธารณูปการและเพื่อเป็นพื้นที่ในการจัดหาประโยชน์ เพื่อนำเงินมาเป็นทุนสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

“เจ้าของที่ดิน” หมายถึง ผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นๆ ที่อยู่ในโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9

“เจ้าหน้าที่และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง” หมายถึง เจ้าหน้าที่สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ข้าราชการและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร

“ผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่โครงการ” หมายถึง ผู้ที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่โครงการ ซึ่งได้แก่ ผู้เช่า , ผู้บุกรุก และรวมถึงเจ้าของที่ดินบางราย

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษาในครั้งนี้จะทำให้เข้าใจถึงขั้นตอน กระบวนการดำเนินการการจัดรูปที่ดิน และเรียนรู้ถึงปัญหาหรืออุปสรรคที่เกิดขึ้นจนถึงวิธีการแก้ไขที่ผ่านมา เพื่อนำไปสู่แนวทางหรือข้อเสนอแนะที่จะเป็นประโยชน์ในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 ต่อไป อีกทั้งยังทราบข้อจำกัดและศักยภาพของพื้นที่บริเวณโครงการ และสามารถนำความรู้ไปพัฒนาปรับใช้กับโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และที่อยู่อาศัยโครงการต่างๆได้ในอนาคต

1.7 วิธีดำเนินการวิจัย

1. การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล

1) ข้อมูลทุติยภูมิ

- ศึกษาและเก็บข้อมูลเอกสารต่างๆ ทฤษฎี งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2) ข้อมูลปฐมภูมิ

- จากการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน และเจ้าหน้าที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

- จากการสังเกตและการบันทึกภาพถ่ายในการลงภาคสนามพื้นที่โครงการ

2. การวิเคราะห์ข้อมูล

1) รวบรวมแนวคิด ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย มาใช้กำหนดกรอบและแนวทางการวิจัย

2) ศึกษากระบวนการดำเนินการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน

3) ศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการจัดการที่อยู่อาศัยล่าช้า

3. นำผลที่ได้มาวิเคราะห์หาข้อสรุปและข้อเสนอแนะ



แผนภาพที่ 1.1 แสดงวิธีและขั้นตอนในการศึกษา

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษากระบวนการการจั้ดรูปที่ดิน กรณีศึกษา โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และเอกสารที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

2.1 ความหมายและแนวความคิดพื้นฐานของการจั้ดรูปที่ดินในเมือง

การจั้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ หมายความว่า การดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการวางผังจั้ดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจัดโครงสร้างพื้นฐาน และการร่วมรับภาระและการกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้ โดยความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชนหรือเอกชนกับรัฐ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้นในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน และเป็นการสอดคล้องกับการผังเมือง (พ.ร.บ.จั้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547, 2547: 1-2)

การจั้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง รัฐไม่จำเป็นต้องเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะทำการพัฒนาแต่ประการใด ฝ่ายดำเนินโครงการจะจัดการทรัพย์สินด้วยตนเอง โดยมีหลักการแนวความคิด ขึ้นพื้นฐานดังต่อไปนี้

1) ตระหนักถึงความสำคัญด้านการผังเมืองโดยส่วนรวม

เป็นหลักการใหญ่ที่สำคัญไม่เพียงแต่การจั้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเท่านั้นแต่ยังเป็นการพัฒนาเมืองทางด้านอื่นๆ อีกด้วย การจั้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมีประสิทธิภาพมากที่จะทำให้การดำเนินโครงการบังเกิดผล เพราะว่าจะนำประโยชน์มาสู่สาธารณชนโดยผ่านกระบวนการวางผังเมือง อย่างไรก็ตามเรื่องความร่วมมือของสาธารณชนด้านการวางผังเมืองแล้ว การจั้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมีข้อดีอยู่บางประการ กล่าวคือเป็นการพัฒนาร่วมกันระหว่างเจ้าของที่ดิน นั่นก็คือวิธีการดำเนินการ โดยตระหนักถึงการวางผังเมืองร่วมกัน

2) คงไว้ซึ่งทรัพย์สินส่วนตัว

การจั้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเป็นวิธีการพัฒนาพื้นที่ตลอดจนถึงการแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ต่างๆ ในที่ดิน ที่ดินทั้งหมดควรจะได้รับประเมินอย่างถูกต้อง และจะต้องทำการจั้ดรูปแปลงที่ดินใหม่ตามตำแหน่งที่ได้รับการประเมินไว้ ทรัพย์สินอื่นๆ หรือกรรมสิทธิ์ต่างๆ บนที่ดินเดิม จะคงไว้ในพื้นที่ใหม่ เพียงฝ่ายดำเนินโครงการ การจั้ดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองสามารถจัดการทรัพย์สินส่วนตัวได้ ดังนั้นพวกเขาจะต้องใช้ความระมัดระวัง เป็นอย่างมากในเรื่องของทรัพย์สินต่างๆ และจะต้องดำเนินโครงการในลักษณะที่เป็นประชาธิปไตย

3) ให้เจ้าของที่ดินมีส่วนร่วมในค่าใช้จ่ายสำหรับการพัฒนา

หลักการใหม่ที่สำคัญของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองก็คือ การจัดเก็บภาษีที่ดินขึ้น นั่นก็คือ เจ้าของที่ดินซึ่งได้รับผลประโยชน์จากโครงการควรจ่ายภาษีในขอบเขตของผลประโยชน์ เจ้าของที่ดินต้องสละพื้นที่บางส่วนของตนสำหรับโครงการตามผลประโยชน์ (มูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น) ที่พวกเขาจะได้รับ บางส่วนของที่ดินที่ได้รับการจัดสรรก็จะเป็นที่ดินสำหรับสิ่งบริการพื้นฐาน และส่วนอื่นๆ ก็จะเป็นที่ดินที่สงวนเอาไว้ เพื่อขายสำหรับคืนเงินกองทุนหมุนเวียน (เคอี นากาโน, 2537: 4-5)

2.2 หลักการและสาระสำคัญของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

2.2.1 หลักการ

- 1) พัฒนาบริการพื้นฐานให้มีคุณภาพ และเพียงพอตามมาตรฐานสากล โดยไม่มุ่งผลกำไร
- 2) พัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดประโยชน์ที่เหมาะสมสูงสุด มากกว่าการพัฒนาโดยลำพังของภาครัฐ หรือเอกชน
- 3) ประสานความร่วมมือระหว่างเจ้าของที่ดินภาคธุรกิจเอกชน และการสนับสนุนของหน่วยงานภาครัฐ ในการจัดบริการโครงสร้างพื้นฐานและการพัฒนาชุมชนเมือง
- 4) ผู้เข้าร่วมโครงการจะร่วมรับภาระ และได้รับผลประโยชน์อย่างเป็นธรรม และเสมอภาคกันในฐานะเจ้าของโครงการร่วมกัน ตามแนวทางในระบอบประชาธิปไตย
- 5) ให้เกิดการพัฒนาชุมชนเมืองอย่างเป็นระบบสอดคล้องกับการพัฒนาผังเมือง

2.2.2 สาระสำคัญ

- 1) เป็นการจัดบริการพื้นฐานของชุมชนโดยสามารถพัฒนาได้ทั้งบริเวณพร้อมกันในคราวเดียวกัน และส่งเสริมให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกัน และสามารถจัดการบริการสาธารณะต่างๆ ได้พอเพียงตามมาตรฐานสากล
- 2) ประชาชนที่อยู่ในบริเวณโครงการ สามารถอยู่ต่อไปตามเดิมสามารถคงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ความเป็นอยู่เช่นเดิมโดยไม่ต้องถูกเวนคืนหรือย้ายไปที่อื่น
- 3) เจ้าของที่ดินจะต้องสละที่ดินส่วนหนึ่งเป็นที่ดินกองกลาง เพื่อดำเนินการและสามารถทำให้โครงการสามารถเลี้ยงตัวเองได้
- 4) โครงการจัดรูปที่ดินอาศัยความร่วมมือพร้อมใจกันของเจ้าของที่ดินและผู้ที่มีส่วนในผลประโยชน์เกี่ยวของในที่ดินนั้นๆ ที่จะเห็นประโยชน์พัฒนาร่วมกัน ดังนั้นความเข้าใจที่ถูกต้อง และการดำเนินการอย่างโปร่งใสจึงเป็นหลักสำคัญของการดำเนินโครงการ (ชัยวัฒน์ อรุณทัต วิวัฒน์, 2537: 6)

2.3 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

2.3.1 หัวใจสำคัญของการจัดรูปที่ดิน

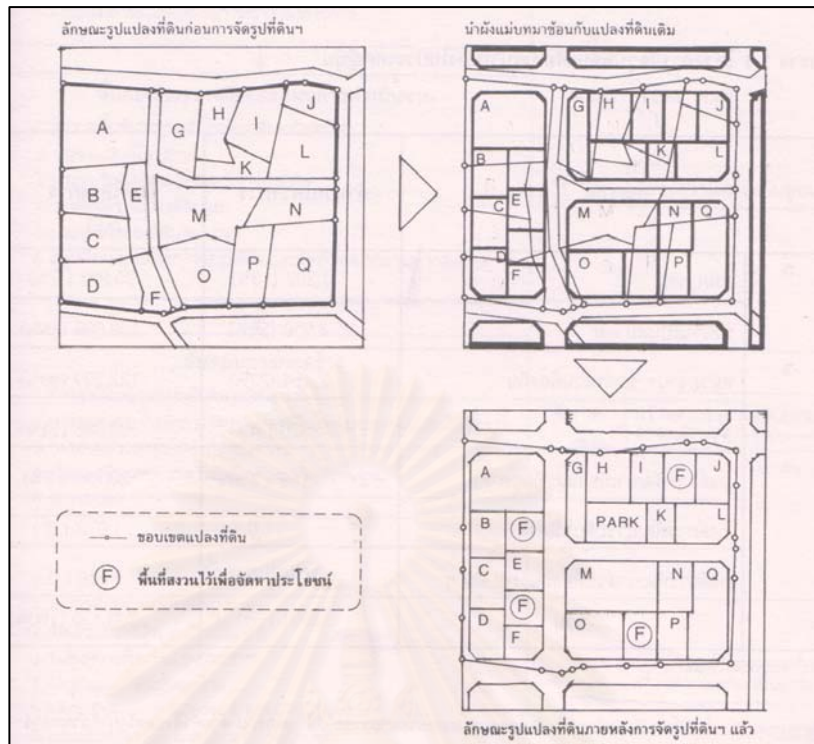
วิธีการจัดรูปที่ดินมีหัวใจที่สำคัญ คือ เทคนิคการปันส่วนที่ดิน (Land Contribution) การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Land Replotting) และกระบวนการดำเนินการที่เป็นธรรม ดังนี้

1) การปันส่วนที่ดิน (Land Contribution)

หลักการสำคัญอย่างหนึ่งของโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง คือ “การปันส่วนที่ดิน” โดยมีกลไกที่ว่าเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการต้องสละที่ดินของตนบางส่วน สำหรับใช้เป็นพื้นที่ส่วนกลางเพื่อการก่อสร้างถนน สวนสาธารณะ และสาธารณูปโภคต่างๆ และอีกส่วนหนึ่งสำหรับเป็นที่ดินจัดหาประโยชน์ (Reserved Land) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายหมุนเวียนให้กับโครงการ โดยเจ้าของที่ดินร่วมกันรับภาระสละที่ดินอย่างเป็นธรรม อัตราการปันส่วนที่ดินจะได้อัตราการคำนวณโดยพิจารณาเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน โดยนำมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดินแต่ละแปลงมาคำนวณหาอัตราการปันส่วนที่ดินรายแปลงซึ่งอยู่ภายในขอบเขตของมูลค่าที่เพิ่มขึ้น จะได้รับการชดเชยเพื่อความเป็นธรรมของเจ้าของที่ดินจากโครงการ

2) การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Land Replotting)

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง เป็นโครงการพัฒนาเมืองโดยการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้มีระเบียบและง่ายต่อการพัฒนา “การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่” เป็นหัวใจสำคัญของการจัดรูปที่ดิน กล่าวคือการนำแปลงที่ดินก่อนการจัดรูปที่ดินมาจัดวางรูปทรง ขนาด และตำแหน่งที่ดินใหม่ โดยยึดหลักการที่ว่าที่ดินแปลงใหม่ที่จัดให้ต้องมีสภาพที่ดินแปลงเดิมหรือดีกว่าเดิม ทั้งนี้สิทธิทั้งหมดในที่ดิน เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และการจำนอง สามารถโอนจากแปลงที่ดินเดิมไปยังแปลงที่ดินใหม่ ภายหลังจากจัดรูปแปลงที่ดินใหม่เจ้าของที่ดินจะคงสิทธิของที่ดินก่อนและหลังโครงการเสมือนหนึ่งว่าเป็นแปลงที่ดินเดิม (กรุงเทพมหานคร, สำนักผังเมือง: 22)



แผนภาพที่ 2.2 แสดงการปันส่วนและการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่
ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

2.3.2 ลักษณะพิเศษของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง มีลักษณะพิเศษที่ได้เปรียบ เมื่อเปรียบเทียบกับวิธีการพัฒนาเมืองแบบอื่น คือ

1) การคงไว้ซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคล

วิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเป็นการแบ่งแปลงที่ดินในโครงการซึ่งภายหลังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่แล้วจะนำที่ดินดังกล่าวคืนให้แก่เจ้าของที่ดินเดิม ซึ่งจะเป็นผลให้สามารถพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเมืองได้โดยที่บริเวณเมืองยังคงสภาพของชุมชนเดิม นอกจากนี้สิทธิในที่ดินแต่ละแปลง เช่น กรรมสิทธิ์เจ้าของที่ดิน ผู้เช่าที่ดิน หรือผู้รับและจดจำนอง จะถูกโอนคืนให้แก่เจ้าของแปลงที่ดินเดิมหลังการจัดรูปแปลงที่ดินแล้ว ซึ่งเป็นการคงไว้ของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลทุกประการ

2) เจ้าของที่ดินมีส่วนร่วมในโครงการ

การลงมติเป็นเอกฉันท์ เนื่องจากโครงการนี้มิได้ดำเนินโดยวิธีการเวนคืน หากแต่เป็นวิธีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ โดยมีความคิดเห็นและลงมติเป็นเอกฉันท์จากเจ้าของที่ดินทุกคน หรือความเห็นสอดคล้องกันเป็นส่วนใหญ่ซึ่งเป็นส่วนสำคัญของโครงการ ซึ่งจะต้องมีการประชุม

หารือหรือร่วมมือตกลง และตัดสินใจเรื่องแนวทางการพัฒนาในกลุ่มเจ้าของที่ดินก่อนการดำเนินโครงการ

การปันส่วนที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โครงการจะเป็นไปได้ต่อเมื่อมีการปันส่วนที่ดินจากเจ้าของที่ดิน กล่าวคือ ที่ดินที่เจ้าของที่ดินปันส่วนให้ นั้น ส่วนหนึ่งจะนำไปพัฒนาเพื่อเป็นพื้นที่บริการสาธารณะ และอีกส่วนหนึ่งจะสงวนไว้เพื่อเป็นทรัพย์สินส่วนกลางสำหรับจัดสรรเป็นเงินทุนในการดำเนินโครงการ

3) การชดเชยและให้ประโยชน์ที่ยุติธรรมต่อเจ้าของที่ดินทุกราย

การชดเชยและให้ประโยชน์ที่ยุติธรรมกับการมีส่วนร่วมของเจ้าของที่ดินดังกล่าวข้างต้น เป็นสิ่งที่ต้องดำเนินควบคู่กันไป ไม่สามารถแยกออกจากกันได้ เมื่อมีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโดยอาศัยความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน การชดเชยและให้ประโยชน์อย่างยุติธรรมจึงเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง ซึ่งจะเห็นได้ชัดเจนจากการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่และอัตราการปันส่วนที่ดิน (ทาเคชิ ชิอิ, 2540: 3)

2.3.3 ข้อดีของการจัดรูปที่ดิน

- 1) เป็นการพัฒนาพื้นที่อย่างเป็นองค์รวม
- 2) ผลประโยชน์ที่ได้รับจะส่งผลกระทบต่อบริเวณพื้นที่โดยรอบ รวมทั้งเป็นการแก้ไขปัญหาคอขวดหลักความยุติธรรม

3) พื้นที่ที่ทำการจัดรูปที่ดินจะมีการใช้ประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมยิ่งขึ้น

4) โครงสร้างทางสังคมยังสามารถคงอยู่ได้ (Takeshi Shiina, 1991: 26)

2.3.4 กลไกขั้นพื้นฐานของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง เป็นวิธีดำเนินการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ และจัดการเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน ไม่เพียงแต่ที่ดินส่วนตัวเท่านั้น แต่รวมถึงพื้นที่สาธารณะด้วย ที่ดินส่วนตัวเดิมจะได้รับการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ขบวนการนี้เรียกว่าการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Land Replotting) และการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่นี้ ฝ่ายดำเนินโครงการจะนำพื้นที่บางส่วนของกรรมสิทธิ์ที่ดินของเจ้าของที่ดิน เพื่อนำมาเป็นพื้นที่สาธารณประโยชน์ และเพื่อจัดหาเงินนำกับคืนเงินกองทุนหมุนเวียน

ความคิดหลักที่สำคัญในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมีดังนี้คือ

1) การโอนและการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ไม่มีการเวนคืนและการอพยพโยกย้าย ฝืนดินส่วนตัวทั้งหมดจะถูกจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ในพื้นที่โครงการ กรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดจะต้องถูกจัดรูปแปลงใหม่ และนำกลับคืนสู่เจ้าของเดิม

2) ยังคงกรรมสิทธิ์ที่ดินของเจ้าของเดิมภายหลังการสละที่ดินบางส่วน

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองตั้งอยู่บนพื้นฐาน เกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินขึ้น เพราะฉะนั้น เจ้าของที่ดินก็ควรสละที่ดินของตนเพื่อเป็นที่ดินสาธารณะ และสงวนที่ดินบางส่วนไว้เพื่อขายเพื่อเรียกเงินทุนค่าใช้จ่ายโครงการคืนเงินกองทุนหมุนเวียน (เคซี นากาโน, 2537: 5)

2.3.5 ขั้นตอนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ขั้นตอนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในแต่ละประเทศจะแตกต่างกันออกไป แต่ขั้นตอนหลักๆ ในการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่มีดังนี้

1) ขั้นตอนการเตรียมโครงการ

การดำเนินงานขั้นตอนนี้ คือ การกำหนดพื้นที่เบื้องต้นที่จะดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง กระบวนการของขั้นตอนนี้เหมือนกับกระบวนการวางผังเมือง คือ มีการเก็บข้อมูลรายละเอียดของพื้นที่ วิเคราะห์ข้อมูลและกำหนดผังแนวความคิด และสิ่งที่จำเป็นคือ การขอมติจากผู้ร่วมโครงการส่วนใหญ่จากเจ้าของที่ดินในการพัฒนาโดยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

2) ขั้นตอนการวางแผนดำเนินงานและออกแบบวางผัง

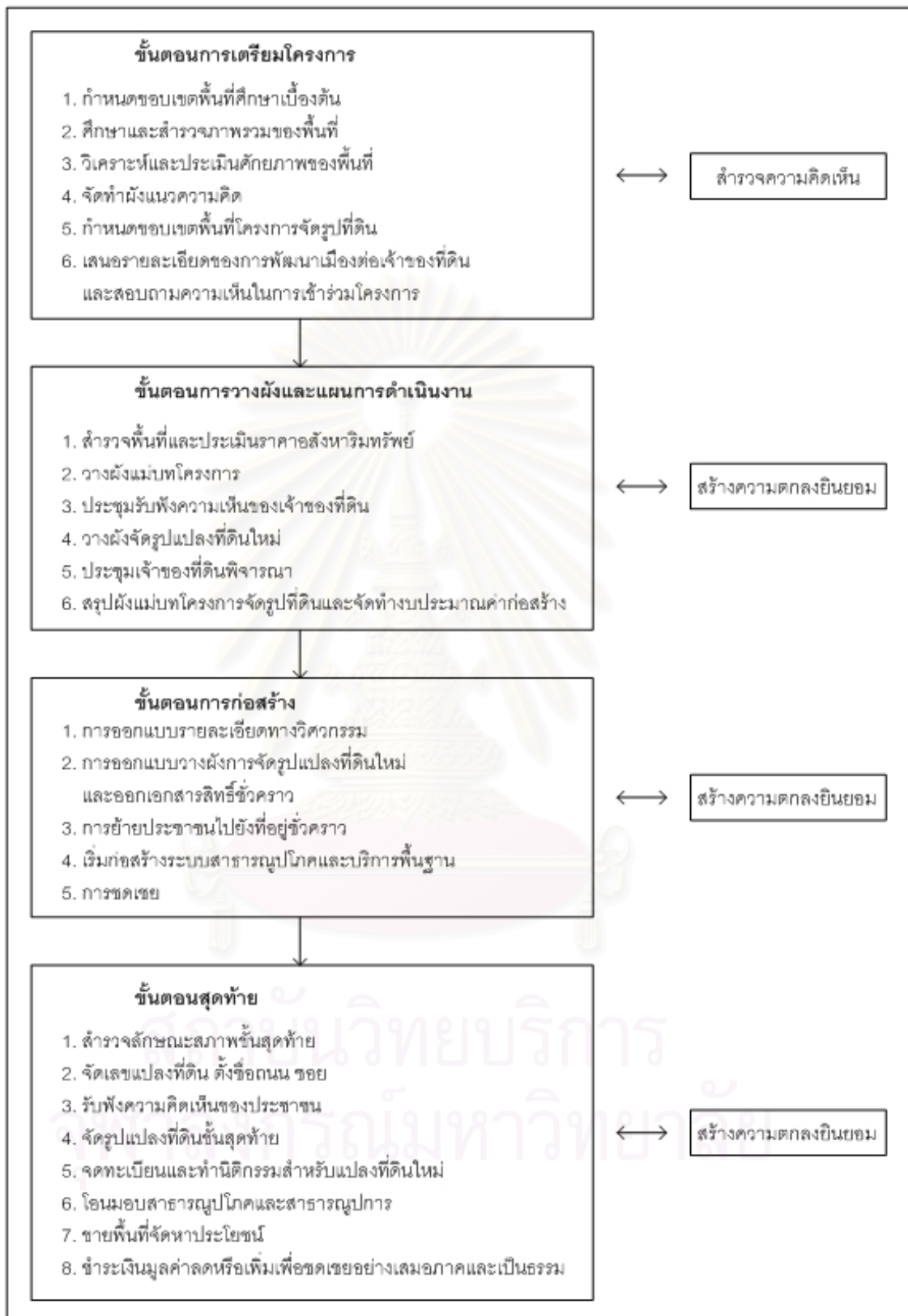
เป้าหมายของขั้นตอนนี้คือ ได้รับมอบหมายอำนาจในการดำเนินโครงการอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ดำเนินโครงการจะกำหนดแผนดำเนินงานออกแบบและวางผังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่เพื่อขออนุมัติจากผู้มีอำนาจตามขั้นตอนที่กำหนดโดยกฎหมาย สำหรับการอนุมัติจำเป็นต้องได้รับการยินยอมจากเจ้าของที่ดินเป็นส่วนใหญ่ในการวางแผนดำเนินงาน

3) ขั้นตอนการก่อสร้าง

ผู้ดำเนินโครงการจะทำการก่อสร้าง ซึ่งในการออกแบบการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ และการจ่ายเงินชดเชย จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินด้วย โดยปกติแล้วหากโครงการดำเนินการโดยรัฐบาล จะต้องมีการจัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาโครงการอันประกอบด้วยตัวแทนเจ้าของที่ดิน และคณะกรรมการต่างๆ เพื่อเป็นหลักประกันว่าการดำเนินการโครงการจะเป็นไปอย่างยุติธรรมตามแนวทางประชาธิปไตย

4) ขั้นตอนสุดท้าย

ในขั้นตอนนี้จะเป็นการโอนโฉนดที่ดินตามกระบวนการทางกฎหมาย โฉนดที่ดินเดิมจะถูกยกเลิกและจะมีการจดทะเบียนโฉนดแปลงที่ดินให้ใหม่หลังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ พื้นที่ที่เป็นบริการสาธารณะจะถูกโอนให้ฝ่ายบริหาร (ปกติจะเป็นหน่วยงานราชการส่วนท้องถิ่น) เงินทุนดำเนินโครงการจะได้รับการขายพื้นที่ส่วนที่เป็นพื้นที่จัดหาประโยชน์และการชำระมูลค่า (-) เพิ่ม (+) เพื่อชดเชย ในกรณีพื้นที่หลังโครงการมีมากหรือน้อยกว่าที่กำหนดไว้ ตามผังอย่างเป็นธรรม (ทาเคโอะ โอชิ, 2540: 10)



แผนภาพที่ 2.3 แสดงขั้นตอนในการจัดรูปที่ดิน
ที่มา : กรุงเทพมหานคร สำนักผังเมือง

2.3.6 วิธีการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน

ในโครงการจัดรูปที่ดินมีวิธีการประเมินมูลค่าที่ดิน 3 วิธี

1) การใช้ทักษะในการประเมินมูลค่าที่ดิน (Skill Method)

เป็นวิธีการประเมินจากความชำนาญและประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญที่ผ่านงานประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินมาเป็นเวลานาน เป็นผู้พิจารณาและประเมินมูลค่าที่ดินซึ่งเงื่อนไขและเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดิน จะขึ้นกับทักษะและความชำนาญงานของผู้ประเมินเอง

2) การประเมินมูลค่าที่ดินแบบกลุ่มพื้นที่ (Zone Value Method)

วิธีการนี้จะประเมินมูลค่าที่ดินเป็นกลุ่มพื้นที่ ด้วยการกำหนดแปลงที่ดินมาตรฐานในพื้นที่โครงการบนแผนที่ แล้วจึงกำหนดหรือลากเส้นชั้นราคาที่ดิน (Price contour line) ผ่านแปลงที่ดินเหล่านั้น โดยพิจารณาจากราคาซื้อขายในตลาด ซึ่งที่ดินที่อยู่ในเส้นชั้นราคาเดียวกันก็จะมีมูลค่าที่ดินเท่ากัน

3) การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยค่าถนน (Street Value Method)

ค่าถนน คือ มูลค่าประเมินราคาที่ดินต่อหน่วยของแปลงมาตรฐานที่กำหนดขึ้นจากความสัมพันธ์ของถนนที่ผ่าน หรือถนนที่ใกล้เคียงกับแปลงที่ดินนั้นๆ ถนนที่ใช้ในการประเมินค่าถนน ได้แก่ ถนนสาธารณะ ถนนส่วนบุคคลที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ค่าถนนจะกำหนดเป็นจุดๆ ตามช่วงหรือระยะของถนนที่เหมาะสม ซึ่งอาจใช้จุดตัดของถนน หรือในกรณีที่ดินมีความยาวมากๆ ก็อาจกำหนดเป็นจุดย่อยได้อีก ในการประเมินรายแปลงจะต้องพิจารณาถึง ปัจจัยทางกายภาพอื่นๆ อีกหลายประการ เช่น ความลึกของแปลงที่ดิน ความสัมพันธ์ของตำแหน่งที่ดินกับถนน รูปร่างของแปลงที่ดิน เป็นต้น (กรุงเทพมหานคร, สำนักผังเมือง: 12-13)

2.3.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองจะนำมาซึ่งผลประโยชน์ต่างๆ อย่างมากให้กับสังคมไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาดังต่อไปนี้

1) การพัฒนา “พื้นที่ที่ไม่มีทางออก (พื้นที่ตาบอด)”

ลักษณะพิเศษที่มองเห็นได้โดยทั่วไปของรูปแบบการพัฒนาเมืองในประเทศไทย คือ การพัฒนาตามแนวความยาว การขยายตัวของเมืองใหญ่ที่กำลังขยายออกไปตามถนนสายต่างๆ ที่เข้าสู่พื้นที่แถบชานเมือง พื้นที่อยู่ด้านหลังของถนนสายต่างๆ เหล่านี้มีแนวโน้มที่จะถูกละทิ้งเอาไว้ในลักษณะของที่ดินที่ไม่ได้พัฒนา (พื้นที่ตาบอด) เพราะที่ไม่สะดวกในการเข้าถึง ไม่มีประโยชน์ในการเป็นเมืองใหญ่อีกต่อไปแล้ว โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง มีความเหมาะสมที่จะนำเอามาใช้กับพื้นที่เช่นนั้น และจะทำให้พื้นที่ดังกล่าวเกิดความสะดวกมากขึ้น

2) การก่อสร้างสิ่งบริการพื้นฐาน

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง สามารถใช้ได้ในการก่อสร้างบริการพื้นฐานหลักเพื่อสาธารณประโยชน์ เช่น ถนนขนาดมาตรฐาน ระบบท่อระบายของเสีย ระบบการขนส่งมวลชนต่างๆ และสวนสาธารณะขนาดใหญ่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการก่อสร้างถนนโดยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองจะเป็นสิ่งที่จะช่วยได้อย่างมากในการแก้ไขปัญหาจราจรติดขัด

การก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกหลักเพื่อสาธารณประโยชน์ โดยปกติจะใช้การเวนคืนที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันเป็นเรื่องลำบากและขาดความเป็นธรรม วิธีที่ดีกว่า คือ การใช้โครงการจัดรูปที่ดินในส่วนที่เกิดความยุ่งยาก แทนวิธีการเวนคืนที่ดิน

3) การปรับปรุงเมือง

เพื่อแก้ปัญหาสำหรับเมือง ที่ต้องประสบกับความขาดแคลนการบริการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เช่น ระบบถนน ระบบคมนาคม การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองสามารถที่จะนำมาใช้ในการดำเนินการปรับปรุงเมืองใหม่ในพื้นที่เหล่านั้น มีโครงการต่างๆ ทางด้านขนส่งมวลชนหลายโครงการที่กำลังวางรูปแบบ เพื่อจะแก้ปัญหาระบบจราจรติดขัด (เคอีนากาโน, 2537: 8-9)

2.3.8 การส่งเสริมโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

การส่งเสริมโครงการจัดรูปที่ดินในประเทศไทยมีอยู่ 3 ลักษณะ

ลักษณะที่ 1 คือการสนับสนุนระบบการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ได้แก่ 1) ด้านระบบกฎหมาย องค์การที่จะดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง และ 2) ระบบทางการเงิน แม้โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองสามารถที่จะดำเนินงานได้โดยปราศจากระบบเหล่านี้ แต่มันจะเป็นงานที่ลำบากมาก เพื่อสนับสนุนโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง การสนับสนุนจากส่วนราชการจึงเป็นสิ่งจำเป็น

ลักษณะที่ 2 คือการผลิตบุคลากรในด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองต้องดำเนินการโดยผู้ชำนาญการต่างๆ ซึ่งมีความรู้ มีเทคนิคและมีประสบการณ์ในด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเพราะฉะนั้นระบบการอบรมและการให้คำปรึกษาสำหรับผู้ชำนาญการในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองจึงเป็นสิ่งจำเป็นในการที่จะพัฒนาในการจัดรูปที่ดินต่อไปในอนาคต

ลักษณะที่ 3 คือการเพิ่มประสิทธิภาพของระบบการวางผังเมืองในประเทศไทย การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเป็นวิธีที่จะคำนึงถึงผังเมืองโดยรวม ถ้าหากว่าระบบของการวางผังเมืองไม่สามารถดำเนินการไปได้ด้วยดีโครงการในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองก็อาจจะไม่มีประโยชน์ โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองควรจะได้รับเอาใจใส่อย่างใกล้ชิด พร้อมกับระบบการวางผังเมืองที่มีประสิทธิภาพ

การพิจารณาถึงข้อจำกัดในเรื่องบุคลากรของรัฐ การให้การสนับสนุนส่งเสริม (บริษัทหรือองค์กร) โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในส่วนของเอกชนเป็นลักษณะที่สำคัญอีกประการหนึ่งเป็นข้อเสนอแนะที่ดีที่จะจัดตั้งสถาบันหรือองค์กรที่มีความรู้ความสามารถในการดำเนินการและให้คำปรึกษาเพื่อให้การสนับสนุนส่งเสริมโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง (เคอีนากาโน, 2537: 9)

2.4 หลักการสำคัญที่จะนำไปสู่ความสำเร็จในการจัดรูปที่ดิน

2.4.1 รัฐต้องถือว่าการจัดรูปที่ดินเป็นนโยบายที่สำคัญในการพัฒนาประเทศและให้การสนับสนุนอย่างเต็มที่ เช่น ดำเนินการให้มีกฎหมายรองรับในด้านงบประมาณเพื่อดำเนินโครงการจะต้องจัดให้มีเงินทุนกู้ยืมดอกเบี้ยต่ำ จัดตั้งองค์กรพัฒนาเมือง ซึ่งเป็นองค์กรของรัฐที่ไม่มุ่งหวังกำไรแต่ดำเนินการให้สามารถเลี้ยงตัวได้

2.4.2 รัฐต้องสนับสนุนให้มีกฎหมายจัดรูปที่ดินให้ได้ การมีกฎหมายดังกล่าวจะช่วยให้สามารถมีการเวนคืนได้ในกรณีจำเป็น และกฎหมายจะยกเว้นภาษี ค่าธรรมเนียมในการออกโฉนดสำหรับที่ดินจัดแปลงใหม่

2.4.3 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในประเทศไทย ควรต้องมีหน่วยงานของรัฐเป็นแกนหลักและประสานการพัฒนา ได้แก่ กรมโยธาธิการและผังเมือง ราชการส่วนท้องถิ่น (เทศบาล องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น) หรือหน่วยงานที่มีอำนาจในการพัฒนา เช่น การเคหะแห่งชาติ แต่ยังไม่มีความคล่องตัวในการดำเนินงานเนื่องจากมีภารกิจประจำอยู่แล้ว ควรจัดตั้งหน่วยงานใหม่โดยมีรัฐร่วมด้วยเป็น องค์กรพัฒนาเมือง ซึ่งสามารถดำเนินการมีผลกำไรเหมือนกับบริษัททั่วไป แต่จะมีความคล่องตัวเพราะมีรัฐเป็นหุ้นส่วนเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานขององค์กร (ปัทมา อันวงศ์, 2545: 35 อ้างถึงใน ทศนะ สิงห์ศิลาวัณย์, 2541: 8)

2.5 แนวคิดกระบวนการมีส่วนร่วม

แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชนโดยทั่วไป จะมีความหมายกว้างคือ การที่ประชาชนพัฒนาขีดความสามารถของตนในการจัดการควบคุมการใช้และกระจายทรัพยากรตลอดจนปัจจัยการผลิตที่มีอยู่ในสังคมเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำรงชีพทางเศรษฐกิจ และสังคม การมีส่วนร่วมในความหมายนี้ จึงเป็นการมีส่วนร่วมของประชาชนตามแนวทางการปกครองในระบบประชาธิปไตย ซึ่งเปิดโอกาสให้ประชาชนพัฒนาการรับรู้สติปัญญา และความสามารถในการตัดสินใจ กำหนดชีวิตด้วยตนเอง ดังนั้นการมีส่วนร่วมของประชาชนจึงเป็นทั้งวิธีการและเป้าหมายในเวลาเดียวกัน

ปัจจุบัน แนวคิดการมีส่วนร่วมของประชาชนในงานพัฒนา(People Participation for Development) ได้รับการยอมรับและใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการพัฒนา กระบวนการของการมีส่วนร่วมนั้นมีได้ขึ้นอยู่กับการริเริ่มหรือการวางแผนโดยรัฐ แต่ความสำเร็จนั้น อยู่ที่ประชาชนในชุมชนหรือในท้องถิ่นต่างๆ ต้องเข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการอย่างเป็นอิสระ เน้นการทำงานในรูปกลุ่มหรือองค์กรชุมชนที่มีวัตถุประสงค์ในการเข้าร่วมอย่างชัดเจน พลังกลุ่มจะเป็นปัจจัยสำคัญทำให้งานพัฒนาต่างๆ บรรลุผลสำเร็จตามความมุ่งหมาย

นอกจากนี้ ในกระบวนการพัฒนา จำเป็นต้องมีการรวมพลังในลักษณะเบญจภาคี ได้แก่ ภาครัฐ ภาคเอกชน องค์กรพัฒนาเอกชน นักวิชาการ และประชาชนเพื่อร่วมกันแก้ไขปัญหาของท้องถิ่น ซึ่งนั่นเป็นกระบวนการหนึ่งของแนวคิดการมีส่วนร่วม (ปาริชาติ วลัยเสถียร และคณะ, 2546: 195)

2.6 โครงการนำร่องของหน่วยงานต่างๆ

2.6.1 การเคหะแห่งชาติ ได้มีการดำเนินโครงการทดลอง การจัดรูปที่ดินใหม่ บริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกของโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า (ลาดกระบัง)

วัตถุประสงค์ที่สำคัญของโครงการ มี 5 ประการ คือ

1) เพื่อดำรงไว้ซึ่งบทบาทของหน่วยงานการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ในการส่งเสริมและสนับสนุนให้มีที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมและสิ่งแวดล้อมที่ดี

2) เพื่อศึกษาวิธีการและกลไกใหม่ๆ ในด้านการเงิน เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีโอกาสเป็นเจ้าของที่ดินและที่อยู่อาศัยได้ในอนาคต

3) เพื่อค้นหาแนวทางที่เป็นไปได้ในการร่วมมือระหว่างการเคหะแห่งชาติกับเจ้าของที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดิน มีส่วนร่วมในการพัฒนาที่ดินของตนเองด้วยความสมัครใจ และให้เจ้าของที่ดินกับการเคหะแห่งชาติได้รับผลประโยชน์จากการพัฒนาด้วยความยุติธรรม

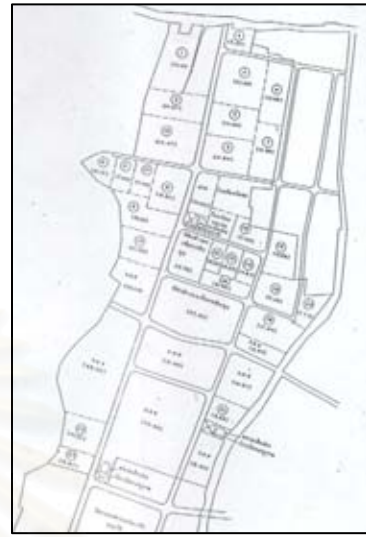
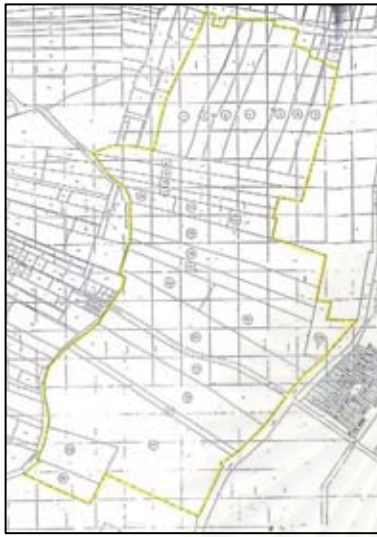
4) เพื่อดำรงไว้ซึ่งเสถียรภาพของตลาดที่ดิน ทั้งนี้ เนื่องจากการจัดรูปที่ดินใหม่เป็นการพัฒนาที่ดินว่างเปล่า ให้สามารถใช้จ่ายประโยชน์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ จึงเป็นการเพิ่มปริมาณที่ดินในตลาด อันเป็นกลไกที่สำคัญในการจัดการที่ดิน โดยจัดให้มีที่ดินเพียงพอกับความต้องการ

5) เพื่อสร้างบุคลากรในการเคหะแห่งชาติให้สามารถทำงานด้านการจัดรูปที่ดินใหม่ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ที่ตั้งและสภาพพื้นที่ของโครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณด้านตะวันตกของโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า โดยพื้นที่เป้าหมายโครงการกำหนดไว้ 688.65 ไร่ เป็นที่ดินของเอกชน 429.30 ไร่ และเป็นที่ดินของการ

เคหะแห่งชาติ 259.35 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินแปลงย่อยจำนวน 27 แปลง ซึ่งเป็นที่ดินของเอกชน 23 แปลง ที่เหลืออีก 4 แปลง เป็นที่ดินของการเคหะแห่งชาติ



แผนภาพที่ 2.4 แสดงรูปแปลงก่อนจัดรูปที่ดิน แผนภาพที่ 2.5 แสดงรูปแปลงหลังจัดรูปที่ดิน
ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติได้เริ่มดำเนินโครงการประมาณปี 2535 โดยใช้ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 2 ปี และเนื่องจากโครงการมีขนาดค่อนข้างใหญ่และการจัดรูปที่ดินในขณะนั้นยังเป็นเรื่องใหม่และยังไม่มีกฎหมายรองรับ ประกอบกับมีการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรของนายทุนในบริเวณนั้น จึงทำให้โครงการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้

2.6.2 กรมโยธาธิการและผังเมือง

1. โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง บริเวณถนนพระราม 9

โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง บริเวณพระราม 9 เป็นโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินโครงการแรกของกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งเริ่มดำเนินการมาตั้งแต่หลังจากที่คณะรัฐมนตรีมีมติ เมื่อวันที่ 3 มีนาคม พ.ศ.2535 ให้คณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมืองและกรมการผังเมืองเป็นหน่วยงานหลักในการสนับสนุนและผลักดันการนำร่องเพื่อศึกษาเป็นแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน ให้เป็นผลสำเร็จที่เป็นรูปธรรมเพื่อเป็นตัวอย่างนำไปใช้พัฒนาพื้นที่อื่นๆ ต่อไปในอนาคต และจัดตั้งสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองขึ้น เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม พ.ศ.2536 มีหน้าที่รับผิดชอบการดำเนินการจัดรูปที่ดินและเผยแพร่วิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง สำนักจัดรูปที่ดิน ได้เผยแพร่ความรู้เรื่องการจัดรูปที่ดินให้เจ้าของที่ดินในบริเวณพื้นที่ที่คาดว่าจะดำเนินโครงการเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ.2536 และได้เชิญชวนให้เจ้าของที่ดินได้เข้าร่วมโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง “โครงการพระราม 9”

โดยมีผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดรูปที่ดินจากองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น (JICA) เป็นที่ปรึกษาการดำเนินงาน

เจ้าของที่ดินบริเวณโครงการพระราม 9 รวมตัวจัดตั้งเป็นสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเพื่อดำเนินโครงการนำร่อง โดยได้รับอนุมัติจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการพระราม 9 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ.2537 และจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2538 ซึ่งหลังจากที่พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ประกาศและมีผลบังคับใช้เมื่อ 28 ธันวาคม พ.ศ.2547 ก็จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ต่อไป

โครงการพระราม 9 ตั้งอยู่บนถนนพระรามที่ 9 ฝั่งเหนือห่างสี่แยก อ.ส.ม.ท. ประมาณ 1.5 กิโลเมตร พื้นที่ด้านเหนือและตะวันตก ติดคลองยมราช และพื้นที่องค์การรถไฟฟ้ามหานคร ด้านใต้ติดถนนพระรามที่ 9 ด้านตะวันออกติดถนนซอยศูนย์วิจัย 4 พื้นที่ทั่วไปมีลักษณะลุ่มเคยทำเกษตรกรรมโดยอาศัยน้ำจากลำคลองยมราช ซึ่งปัจจุบันคุณภาพน้ำต่ำกว่ามาตรฐานไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้แล้ว ดังนั้นพื้นที่ส่วนใหญ่จึงได้ถูกเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์และส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่ว่างเปล่า โดยมีบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวตั้งอยู่ประปราย มีถนนเข้าถึงบ้านพักอาศัยบางส่วน แต่ไม่มีถนนสาธารณะในโครงการ แปลงที่ดินส่วนใหญ่จึงไม่มีทางเชื่อมต่อออกถนน (เป็นที่ขาด) พื้นที่โครงการ 67 ไร่ 2 งาน 36 ตารางวา จำนวนเจ้าของที่ดิน 21 ราย จำนวนแปลงที่ดิน 36 แปลง การถือครองที่ดิน เจ้าของที่ดินเป็นผู้ครอบครอง และเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดทั้งหมด

การดำเนินโครงการ

การดำเนินโครงการ ที่ผ่านมาเริ่มโดยรับฟังความคิดเห็นของเจ้าของที่ดิน สัมภาษณ์ และกรรมสิทธิ์ วางผังแนวความคิด ผังแม่บท ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ซึ่งทุกขั้นตอนต้องผ่านความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินทุกขั้นตอนและได้ดำเนินการประชุมเจ้าของที่ดินและคณะกรรมการบริหารสมาคมจัดรูปที่ดินโครงการพระราม 9 มาแล้วรวมมากกว่า 50 ครั้ง (ตั้งแต่ 2 กรกฎาคม พ.ศ.2536-28 มิถุนายน 2548) ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการจัดจ้างมหาวิทยาลัยแม่โจ้ สัมภาษณ์สภาพกายภาพของพื้นที่ รั้ววัดสอบเขตแปลงที่ดิน ประเมินราคาที่ดินและทรัพย์สินจัดทำแผนที่



แผนภาพที่ 2.6 แสดงรูปแปลงก่อนจัดรูปที่ดิน แผนภาพที่ 2.7 แสดงรูปแปลงหลังจัดรูปที่ดิน
ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง

ปัญหาและอุปสรรค ของโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณถนนพระราม 9

- 1) นโยบายการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ที่ผ่านมายังขาดการสนับสนุนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง
- 2) ขาดงบประมาณเพื่อการสำรวจเบื้องต้น และการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ
- 3) ขาดมาตรการจูงใจต่อการเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดิน เช่น การสนับสนุนงบประมาณบางส่วนจากภาครัฐเพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในโครงการ รวมทั้งมาตรการการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และภาษี เป็นต้น

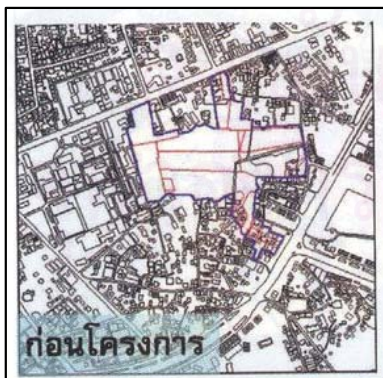
แนวทางแก้ไขปัญหาและอุปสรรค

- 1) ควรกำหนดนโยบายและเน้นการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองให้ชัดเจน และดำเนินการอย่างจริงจัง ต่อเนื่อง
 - 2) จัดเตรียมงบประมาณเพื่อสำรวจเบื้องต้นและศึกษาความเป็นไปได้ก่อนเริ่มดำเนินโครงการ ในแต่ละพื้นที่
 - 3) สร้างมาตรการจูงใจต่อการเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดิน เช่น การสนับสนุนงบประมาณบางส่วนจากภาครัฐเพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคในโครงการ รวมทั้งมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม เป็นต้น
2. โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลนครลำปาง บริเวณถนนตามผังเมืองรวมเมืองลำปาง สาย ก

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองของจังหวัดลำปางได้เริ่มขึ้นโดยสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง และสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำปาง ร่วมกับเทศบาลเมืองลำปาง จัดสัมมนาการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองให้แก่องค์กรต่างๆ ในเทศบาลเมืองลำปาง เนื่องจากเห็นว่าวิธีการดังกล่าวเป็นวิธีการพัฒนาเมืองที่ก่อประโยชน์ให้ชุมชนได้เป็นอย่างดี ดังนั้นเทศบาลนครลำปางและสำนักงานจัดรูปที่ดิน จึงได้ประสานงานกันเพื่อพิจารณาคัดเลือกพื้นที่ดำเนินโครงการดังกล่าว

กรมโยธาธิการและผังเมือง โดยสำนักจัดรูปที่ดิน และผู้เชี่ยวชาญญี่ปุ่นประจำกรมโยธาธิการและผังเมือง ได้ปรึกษาหารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและเทศบาลนครลำปาง ร่วมพิจารณากำหนดโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองบริเวณพื้นที่โดยรอบถนนบังคับสาย ก ตามผังเมืองรวมเมืองลำปาง ซึ่งเป็นถนนสายบังคับสายเดียวในเขตผังเมืองรวมลำปาง เพื่อให้เกิดประโยชน์ที่เป็นรูปธรรม จังหวัดลำปางจึงได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะที่ปรึกษา และคณะทำงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองขึ้นเพื่อการดำเนินโครงการดังกล่าว อยู่ที่สำนักงานเทศบาลนครลำปาง ที่ตั้งและสภาพพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตตำบลหัวเวียง อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง พื้นที่โครงการประมาณ 80 ไร่ และอยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองลำปาง (กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองลำปาง ฉบับที่ 461 พ.ศ.2543) ตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินได้กำหนดให้บริเวณนี้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บล็อกหมายเลข 2.22 และ 2.23 ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ แปลงที่ดินในโครงการมีจำนวน 33 แปลง เจ้าของที่ดินจำนวน 30 ราย สภาพพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ว่างเปล่า และเป็นที่ดินต่ำ มีอาคารพักอาศัยทั้งประเภทคอนกรีต ประเภทไม้ และครึ่งตึกครึ่งไม้ ประมาณ 10 หลัง



แผนภาพที่ 2.8 แสดงรูปแปลงก่อนจัดรูปที่ดิน แผนภาพที่ 2.9 แสดงรูปแปลงหลังจัดรูปที่ดิน

ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง

การดำเนินโครงการ

การพัฒนาใช้แนวทางการกระจายอำนาจ และการประสานความร่วมมือในทุกๆ ด้าน ระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน (เจ้าของที่ดิน) โดยเน้นการเจรจาหรือ และแก้ไขปัญหาร่วมกัน การพัฒนาดังกล่าวจะคงไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์และสิทธิของเจ้าของที่ดินในการอยู่อาศัยในบริเวณเดิม หรือใกล้เคียงบริเวณเดิมต่อไป และเจ้าของที่ดินทุกรายจะต้องร่วมกันแบ่งปันที่ดินและรับผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาอย่างเป็นธรรม และเสมอภาคตามหลักประชาธิปไตย

3. โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ในเขตเทศบาลนครยะลา จังหวัดยะลา

จังหวัดยะลาโดยเทศบาลนครยะลา มีหนังสือถึงกรมการผังเมืองเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม พ.ศ.2544 เพื่อขอเสนอพื้นที่ที่จะใช้วิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง มาเป็นเครื่องมือในการพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินของจังหวัดยะลา โดยสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองและโครงการเมืองใหม่ และสำนักงานผังเมืองจังหวัดยะลา กรมการผังเมือง (ในขณะนั้น) ร่วมกับเทศบาลนครยะลา ได้จัดให้มีการประชุมเชิงสัมมนา เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ.2544 ซึ่งการสัมมนาในครั้งนี้ เจ้าของที่ดินและหน่วยงานท้องถิ่นให้ความสนใจ และต้องการให้มีการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดิน ขึ้นในเขตเทศบาลนครยะลา เนื่องจากเห็นว่าวิธีการจัดรูปที่ดิน เป็นวิธีการพัฒนาเมืองที่จะเกิดประโยชน์ต่อชุมชนโดยรวม ทางเทศบาลได้เลือกพื้นที่ว่างบริเวณย่านติดกับสวนขวัญเมือง อำเภอเมือง จังหวัดยะลา เพื่อเป็นโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดิน ของจังหวัดยะลา

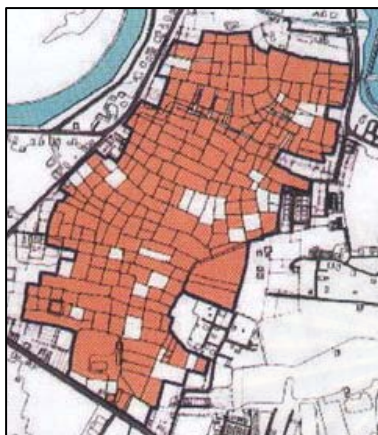
เนื่องจากที่ดินบริเวณดังกล่าวติดกับสวนขวัญเมือง ริมถนนสิโรธรส เป็นที่ดินว่างเปล่าที่ยังไม่มีการพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดิน ประกอบกับรูปแปลงที่ดินไม่เป็นระเบียบ และระบบสาธารณูปโภคยังไม่ถึง ตลอดจนเป็นที่ดินตาบอดไม่มีทางเข้าออก รูปแปลงที่ดินบิดเบี้ยวใช้ประโยชน์ได้ไม่คุ้มค่า อีกทั้งยังมีปัญหาน้ำท่วมขังในพื้นที่ช่วงฤดูฝนทุกปี สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาที่สะสมมาตั้งแต่อดีตที่เกิดจากการพัฒนาเมืองอย่างอิสระ

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ร่วมกับองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศของญี่ปุ่น (JICA) ได้มีโครงการพัฒนารูปแบบเมือง ซึ่งมีนโยบายสนับสนุนให้มีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ขึ้น โดยกำหนดให้เทศบาลนครยะลาเป็นเทศบาลในพื้นที่ที่เตรียมความพร้อมเป็นโครงการนำร่อง ซึ่งได้ประสานงานเบื้องต้นพบว่า พื้นที่ดังกล่าวมีศักยภาพที่เหมาะสมที่จะศึกษาเพื่อดำเนินโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินต่อไป

ที่ตั้งและสภาพพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลนครยะลา ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่เขตอำเภอเมือง ทางด้านทิศตะวันออกของถนนสิโรธรส ห่างจากศาลากลางจังหวัดยะลาไปทางทิศตะวันตกประมาณ 1 กิโลเมตร ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการอยู่ติดกับสวน

ขวัญเมือง ทิศใต้ติดกับถนนเวฬุวัน ทิศตะวันตกติดกับถนนสิโรธรส 1 และสิโรธรส 2 รวมพื้นที่โครงการประมาณ 338 ไร่ เจ้าของที่ดิน 98 ราย จำนวนแปลงที่ดิน 242 แปลง



แผนภาพที่ 2.10 แสดงรูปแปลงก่อนจัดรูปที่ดิน แผนภาพที่ 2.11 แสดงรูปแปลงหลังจัดรูปที่ดิน
ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองร่วมกับเทศบาลนครยะลา ได้จัดตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการระดับจังหวัด ได้มีการดำเนินการประเมินมูลค่าที่ดิน สสำรวจ รั้ววัด สอบเขตแปลงที่ดิน จัดทำผังแนวความคิด และผังโครงข่ายถนนโครงการ โดยมีการประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อรับฟังความคิดเห็นและความเหมาะสมเป็นระยะๆ โดยมีการประชุมเจ้าของที่ดินอย่างเป็นทางการแล้ว 7 ครั้ง

มีการออกแบบจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ และได้มีการจัดจ้างบริษัทที่ปรึกษาออกแบบผังก่อสร้างตามผังที่ได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดิน รวมถึงจ้างบริษัทที่ปรึกษาเพื่อสำรวจแปลงที่ดินใหม่หลังจากการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่แล้ว พร้อมปักหมุดชั่วคราววางแปลงในพื้นที่จริง

2.6.3 สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

1. โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์ในการพัฒนา

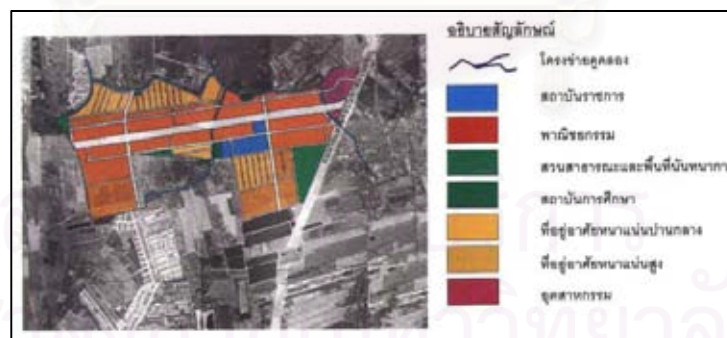
เพื่อพัฒนาพื้นที่โครงการให้เป็นศูนย์กลางการบริการชุมชนระดับย่าน มีบทบาทหน้าที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้า การบริการ การคมนาคมขนส่ง และชุมชนอยู่อาศัยสมบูรณ์และที่สามารถพึ่งพากิจกรรมภายในชุมชนได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถให้บริการประชาชนในพื้นที่ใกล้เคียงภายในรัศมีบริการ อีกทั้งเป็นชุมชนที่มีการจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินท่ามกลางสภาพแวดล้อมสวยงามน่าอยู่อาศัยในพื้นที่ฝั่งตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร ตามนโยบายการกระจายสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการพื้นฐานออกสู่พื้นที่รอบนอก เพื่อลดการเดินทางเข้าเมืองชั้นใน

ที่ตั้งและสภาพพื้นที่โครงการ

ตั้งอยู่ในพื้นที่หมู่ 2 และหมู่ 5 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขนและบางส่วนของหมู่ 7 แขวงออกเงิน เขตสายไหม เนื้อที่ครอบคลุม 931.62 ไร่ เจ้าของที่ดิน 221 ราย และจำนวนแปลงที่ดิน 318 แปลง จากสภาพพื้นที่โครงการที่มีขนาดใหญ่ เจ้าของที่ดินจึงเห็นพ้องให้แบ่งการพัฒนาออกเป็นพื้นที่ย่อยเพื่ออำนวยความสะดวกดำเนินการ คือ พื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 บริเวณด้านทิศตะวันตกของโครงการ เนื้อที่ 478.98 ไร่ ครอบคลุมที่ดิน 244 แปลง เจ้าของที่ดิน 154 ราย และพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 2 บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการ เนื้อที่ 452.64 ไร่ ครอบคลุมที่ดิน 74 แปลง เจ้าของที่ดิน 67 ราย โดยเบื้องต้นกำหนดให้พัฒนาที่ดินในระยะ 1 ส่วนแรก พื้นที่ 257.7 ไร่ เจ้าของที่ดิน 25 ราย จำนวนที่ดิน 18 แปลง



แผนภาพที่ 2.12 แสดงรูปแปลงก่อนจัดรูปที่ดิน



แผนภาพที่ 2.13 แสดงรูปแปลงหลังจัดรูปที่ดิน

ที่มา : กรุงเทพมหานคร, สำนักผังเมือง

เริ่มดำเนินโครงการปีงบประมาณ 2541 จนถึงปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้สอดคล้องตามความต้องการของเจ้าของที่ดิน ภายในพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 ส่วนแรก และปรับปรุงผังแม่บทโครงการในพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 เป็นผลมาจากการปรับแนว

ถนนสายรองภายในพื้นที่โครงการให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาพื้นที่ปิดล้อม ก่อสร้างถนนเชื่อมซอย สยามธรณี-จตุโชติ ของสำนักการโยธา

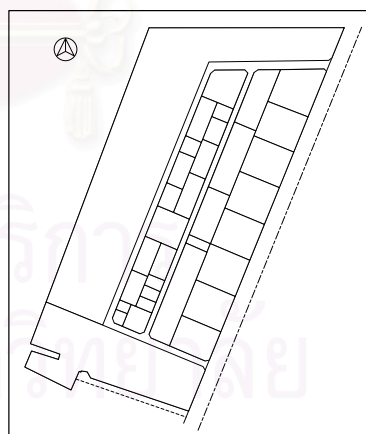
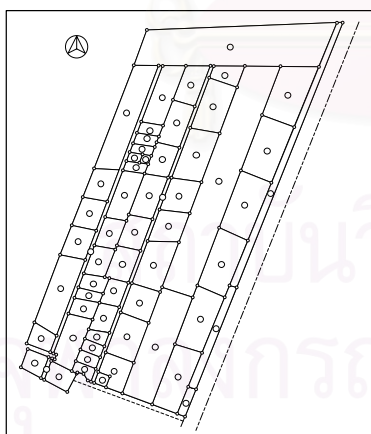
ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน พื้นที่โครงการส่วนใหญ่เป็นที่นา ความสูงจากระดับน้ำทะเลประมาณ 2 ถึง 2.50 เมตร บางบริเวณมีสภาพเป็นบ่อขนาดใหญ่เนื่องจากการขุดหน้าดินขาย โดยรอบโครงการมีคลอง และลำรางสาธารณะ ซึ่งยังมีสภาพสมบูรณ์

2. โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร วัตถุประสงค์ในการพัฒนา

เพื่อให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพและมีการวางแผนการใช้ที่ดินอย่างเป็นระบบ และเป็นการพัฒนาเมืองร่วมกันระหว่างภาครัฐและเอกชน ในการวางแผนพัฒนาพื้นที่จัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 โดยได้กำหนดเป้าหมายการพัฒนาพื้นที่เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ตามการใช้ประโยชน์ที่ดินในกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน ในแนวความคิดของการพัฒนาพื้นที่ มุ่งเน้นพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัย ให้เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่รวมกลุ่มแปลงที่ดิน โดยให้มีอัตราการใช้ที่ดินน้อยที่สุด และมีระบบโครงข่ายถนนที่สมบูรณ์และได้มาตรฐาน

ที่ตั้งและสภาพพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 ครอบคลุมเนื้อที่ประมาณ 61 ไร่ 3 งาน 92.2 ตารางวา เจ้าของที่ดิน 36 ราย จำนวนแปลงที่ดิน 59 แปลง ตั้งอยู่ในแขวงหนองบอน เขตประเวศ



แผนภาพที่ 2.14 แสดงรูปแปลงก่อนจัดรูปที่ดิน แผนภาพที่ 2.15 แสดงรูปแปลงหลังจัดรูปที่ดิน
ที่มา : กรุงเทพมหานคร, สำนักผังเมือง

เริ่มดำเนินโครงการปีงบประมาณ 2542 จนปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้สอดคล้องตามความต้องการของเจ้าของที่ดิน โดยให้มีอัตราการใช้ที่ดินน้อยที่สุด

โดยจัดประชุมเพื่อระดมความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินจำนวน 10 ครั้ง ความคืบหน้าของผลการดำเนินโครงการมีดังนี้ เจ้าของที่ดินร้อยละ 86 แสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการแล้ว และได้มีการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 แล้ว ซึ่งหลังจากที่พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ประกาศและมีผลบังคับใช้เมื่อ 28 ธันวาคม พ.ศ.2547 ก็จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ต่อไป

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน

บริเวณพื้นที่โครงการตั้งอยู่ติดกับถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ซอยสุขุมวิท 103) ห่างจากถนนศรีนครินทร์ประมาณ 2.5 กิโลเมตร และเนื่องจากบริเวณดังกล่าวถูกปิดล้อมด้วยพื้นที่สวนหลวง ร.9 และมีที่ดินของกรุงเทพมหานครเป็นแนวยาวขนานกับถนนสุขุมวิท 103 กั้นอยู่ บริเวณพื้นที่โครงการจึงเป็นพื้นที่ตาบอด การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการ ส่วนใหญ่เป็นที่ว่าง ที่ลุ่มน้ำท่วมขัง และทางตอนในมีชุมชนแออัดประมาณ 40 หลังคาเรือน เป็นอาคารไม่มีสภาพเก่า โดยส่วนใหญ่เป็นที่อยู่ลูกจ้างของสวนหลวง ร.9

2.7 การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ

แนวความคิดของการจัดรูปที่ดินในประเทศต่างๆ มีเหตุและวัตถุประสงค์ที่คล้ายคลึงกัน เพื่อพัฒนาเมืองโดยให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด มีสภาพแวดล้อมที่ดี เอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจกรรมในเมือง มีสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการที่ได้มาตรฐานและเพียงพอโดยมีหลักการสำคัญคือ การวางผังเมืองและจัดรูปที่ดินใหม่ให้เจ้าของที่ดินตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากสิทธิของกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่เดิมก่อนการจัดรูปที่ดิน แนวความคิดนี้สืบเนื่องมาจากปัญหาอุปสรรคของการพัฒนาเมือง ได้แก่ การขาดงบประมาณและเงินทุนในการพัฒนาให้เป็นผังเมือง ดังนั้น "การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่" จึงเป็นวิธีการหนึ่งในการพัฒนาการใช้ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยประหยัดงบประมาณของภาครัฐ

ในประเทศต่างๆ ได้ตระหนักถึงปัญหาและแนวทางการแก้ไขดังกล่าว จึงมีการนำแนวความคิดนี้ไปประยุกต์ใช้กับประเทศของตน ซึ่งก็ประสบผลสำเร็จโดยเฉพาะในประเทศเยอรมัน ออสเตรีย ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และไต้หวัน และอีกหลายประเทศที่เริ่มนำความคิดนี้มาทดลองใช้ได้แก่ ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย มาเลเซีย และไทย

2.7.1 ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน

ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน เป็นประเทศแรกที่ใช้วิธีการจัดรูปที่ดินในการพัฒนาเมือง โดยเริ่มต้นเมื่อมีการออกพระราชบัญญัติ "Lex Adickes" (Law Concerning Land Transfer) เมื่อ พ.ศ. 2445 ณ เมือง Frankfurt กฎหมายนี้ นับเป็นต้นแบบของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองที่ประเทศต่างๆ นำมาประยุกต์ใช้ เช่น ประเทศญี่ปุ่น ออสเตรีย สวิตเซอร์แลนด์

เป็นต้น ในปัจจุบันประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมันมีระยะถนนมากที่สุดในโลกประเทศหนึ่งคิดเป็นสัดส่วนความยาวถนน 1.9 กิโลเมตรต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร บ้านเมืองเป็นระเบียบสวยงาม และเป็นเมืองหนึ่งที่มีพื้นที่ส่วนสาธารณะมากที่สุดอีกด้วยองค์การรับผิดชอบในการปฏิบัติได้แก่หน่วยงานรัฐบาลทั้งระดับรัฐ (State) ระดับจังหวัด, ระดับท้องถิ่น (Local Government) และหน่วยงานด้านการพัฒนา

ลักษณะสำคัญของการจัดรูปที่ดินในประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน คือ จะเป็นการบังคับและนำไปใช้โดยรัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งเจ้าของที่ดินจะไม่มีโอกาสคัดค้านหรือโต้แย้ง แต่การที่กฎหมายได้ระบุให้มีการชดเชยค่าธรรมเนียม และความเสียหายอย่างเหมาะสม ทำให้ประชาชนเกิดความมั่นใจ การดำเนินงานของการจัดรูปที่ดินอย่างราบรื่น นอกจากนั้น เจ้าของที่ดินโดยมากจะเฉลี่ยแบ่งต้นทุน การจัดทำบริการสาธารณะต่างๆ ในรูปเงินสด ซึ่งปัจจุบันใช้วิธีการสงวนที่ดินไว้ขาย (Reserved Land) และนำเงินมาใช้ในโครงการ พื้นที่โครงการจะมีทั้งพื้นที่ในชานเขตเมือง พื้นที่ที่จะพัฒนาเป็นเมืองใหม่และพื้นที่เกษตรกรรม

การที่ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมันีระบอบการปกครอง ซึ่งให้อำนาจแก่ภาครัฐเป็นอย่างมาก ทำให้สามารถดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินได้โดยไม่ต้องรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน นอกจากนี้ยังมีกฎหมายซึ่งรองรับการจัดรูปที่ดินตั้งแต่แรกเริ่มและยังมีกฎหมายฉบับอื่นซึ่งประกาศในภายหลังช่วยสนับสนุนการจัดรูปที่ดิน เช่น กฎหมายการโยกย้ายที่ดิน เป็นต้น ทำให้ประชาชนมีความมั่นใจมากขึ้นและให้ความร่วมมือภาครัฐอย่างเต็มที่ในการแก้ปัญหาด้านการพัฒนาพื้นที่เมืองทำให้การพัฒนาเป็นไปตามเป้าหมายและถูกต้องทิศทาง

2.7.2 ประเทศออสเตรเลีย

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองของประเทศออสเตรเลียเริ่มนำมาใช้ โดยรู้จักกันในชื่อ "Land Pooling" เมื่อปี 2494 โดยพระราชบัญญัติการพัฒนาและการวางผังเมือง (Town Planning and Development Act) และถูกกำหนดใช้บังคับใช้บังคับโดยข้อบังคับทางการผังเมือง (Town Planning Regulation 1976) โครงการจัดรูปที่ดินส่วนมากจะนำมาใช้ในการแก้ปัญหาการจัดสรรแบ่งแยกที่ดินและแนวทางการพัฒนาที่อยู่ และการจัดหาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญ โดยเริ่มแรกมีการดำเนินงานโดยผู้จัดสรรที่ดินและนักพัฒนาภาคเอกชน และมีหน่วยงานภาครัฐและท้องถิ่นให้ความร่วมมือเห็นชอบ

ลักษณะสำคัญของการจัดรูปที่ดินในประเทศออสเตรเลีย คือ จะมีการวางแผนเตรียมงานกำหนดพื้นที่รายละเอียดงบประมาณโดยรัฐบาลท้องถิ่น และแสดงนิทรรศการต่อประชาชน รับฟังความคิดเห็นข้อเสนอแนะ จากนั้นจะนำไปผ่านความเห็นชอบจาก คณะกรรมการผังเมือง (Town Planning Board) แล้วรายงานต่อรัฐมนตรีทางด้านพัฒนาและวางผังเมือง เมื่ออนุมัติจะมีผลตามกฎหมายทันที

นอกจากนี้ลักษณะอีกประการของการจัดรูปที่ดินในประเทศออสเตรเลีย คือ เจ้าของที่ดินสามารถเขียนรายละเอียดโครงการเกี่ยวกับต้นทุนกำไร ข้อมูลต่างๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของตนเองไปยังหน่วยงานรัฐบาลได้ ระยะเวลาการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินทั่วไปใช้เวลาประมาณ 6-10 ปี (<http://www.dtcp.go.th/>)

2.7.3 ประเทศญี่ปุ่น

การจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่น ได้รับการยอมรับว่าเป็นวิธีการวางแผนพัฒนาพื้นที่ที่มีการใช้กันอย่างกว้างขวางที่สุดและเก่าแก่ที่สุดในการปรับปรุงพื้นที่เมือง เพราะประเทศญี่ปุ่นมีความจำเป็นต้องฟื้นฟูประเทศจากผลของสงครามโลก ครั้งที่ 2 และภัยพิบัติต่างๆ

ภายหลังการเกิดแผ่นดินไหวครั้งใหญ่ในปี พ.ศ.2466 ได้มีนักวิชาการจัดรูปที่ดินเข้าไปแก้ไขปรับปรุงและวางผังเมือง โตเกียว และโยโกฮามา เป็นพื้นที่รวม 21,500 ไร่ ต่อมาในช่วงปี พ.ศ.2473-2483 มีการก่อตั้งสมาคมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เพื่อดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินในเมืองใหญ่ๆ เช่น โตเกียว โอซากา และเมืองอื่นๆ และหลังจากสงครามโลก ครั้งที่ 2 เมื่อปี พ.ศ. 2488 การจัดรูปที่ดินถูกนำไปใช้ในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยใน 112 เมือง จากเมืองที่ถูกทำลายทั้งหมดในญี่ปุ่น 120 เมือง โดยผ่านพระราชบัญญัติผังเมืองปี พ.ศ.2489 ซึ่งออกเป็นกรณีพิเศษ จากนั้นได้มีการตั้งหน่วยงานด้านเคหการ เพื่อปรับปรุงพื้นที่จัดทำเคหะชุมชนโดยหลักการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มีการขยายโครงการดอกเบี้ยต่ำแก่ประชาชนในพื้นที่โครงการในปี พ.ศ.2506 ภาครัฐบาลได้จัดตั้งงบประมาณให้เป็นเงินทุนกู้ยืมเพื่อลงทุนโดยไม่คิดดอกเบี้ย

หลักการจัดรูปที่ดินนี้มาจากพระราชบัญญัติของประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน โดยในประเทศญี่ปุ่นเรียกการจัดรูปที่ดินในเมืองว่า “Kukaku – Seiri” ซึ่งในกฎหมายระบุให้เจ้าของที่ดินยกพื้นที่บางส่วนประมาณร้อยละ 20-30 ของที่ดินของตนให้รัฐหรือผู้ดำเนินการ โดยไม่คิดมูลค่าเพื่อใช้ในการจัดทำบริการสาธารณะ และสงวนไว้เพื่อจัดหาประโยชน์ หลักการนี้เป็นการพัฒนาการใช้ที่ดินที่ประสบความสำเร็จและมีประโยชน์มากในประเทศญี่ปุ่นจนเป็นที่กล่าวกันว่า “การจัดรูปที่ดินในเมืองเป็นแม่บทของการวางผังเมือง”

ปัจจัยที่ทำให้โครงการจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่นประสบความสำเร็จ เนื่องจากประเทศญี่ปุ่นมีกฎหมายจัดรูปที่ดิน (Kukaku Seiri) ออกเมื่อปี พ.ศ.2494 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวก็ได้มีการแก้ไข ปรับปรุงให้สอดคล้องกับความจริงหลายครั้งจนเป็นที่ยอมรับของประชาชน การประเมินมูลค่าที่ดินมีความยุติธรรม และเท่าเทียมกัน อีกทั้งภาครัฐได้สนับสนุนการจัดรูปที่ดินในหลายด้าน ได้แก่ การให้คำแนะนำต่างๆ แก่เอกชน สมาคมการจัดรูปที่ดินหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการสนับสนุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดจนการจัดสรรเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ เป็นต้น ทำให้โครงการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ต่างๆ ส่วนใหญ่ประสบความสำเร็จ (กระทรวงมหาดไทย, กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2546: 13)

2.8 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

ปริญญา มรรคสิริสุข วิทยานิพนธ์ เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต พ.ศ.2544 เรื่อง กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน กรณีศึกษาชุมชนเชิงกึ่ง ได้ศึกษาเกี่ยวกับ กระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดิน วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จและปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงาน

ผลการศึกษาพบว่ากระบวนการการประสานประโยชน์ทางที่ดินชุมชนเชิงกึ่งที่สามารถแบ่งออกได้เป็น 12 ขั้นตอน มีผู้เกี่ยวข้องหลัก 5 ฝ่าย ได้แก่ ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเชิงกึ่ง สำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน การเคหะแห่งชาติ สำนักงานเขตยานนาวาและกรมส่งเสริมสหกรณ์ จากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่ทำให้การดำเนินการได้รับความสำเร็จ ได้แก่ 1. ความเสียสละของเจ้าของที่ดินโดยยอมขายที่ดินบางส่วนให้ชาวชุมชนนาคาที่ต่ำกว่าท้องตลาด 2. ความร่วมมือกันของทุกฝ่ายโดยมีชาวชุมชน และตัวแทนของชุมชน คือ สหกรณ์เคหสถานชุมชนเชิงกึ่ง เป็นผู้ตัดสินใจ รวมทั้งดำเนินการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละขั้นตอน 3. การได้รับการสนับสนุน และช่วยเหลือจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ส่วนปัจจัยที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการ ได้แก่ 1. กระบวนการการประสานประโยชน์ที่ดินในลักษณะของชุมชนเชิงกึ่งนี้ ยังไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนทำให้ไม่สามารถคาดเดาสถานการณ์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในกระบวนการได้ 2. ความขัดแย้งที่เกิดขึ้นในขั้นตอนที่เกี่ยวกับผลประโยชน์ เป็นผลทำให้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการนานกว่าโครงการในลักษณะอื่น ผลสำเร็จที่สำคัญของกระบวนการนี้คือ สามารถทำให้ชาวชุมชนเรียนรู้ และบริหารจัดการเรื่องต่างๆ ภายในชุมชนได้ด้วยตนเอง จึงเป็นการพิสูจน์ว่า กระบวนการการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในลักษณะนี้น่าจะเป็นแนวทางในการพัฒนาที่ยั่งยืน สามารถนำไปเป็นกรณีศึกษา และแนวทางในการพิจารณาเพื่อหาวิธีการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมืองในอนาคตต่อไป

ปัทมา อันวังศ์ วิทยานิพนธ์ การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต พ.ศ.2545 เรื่อง แนวทางการจัดรูปที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาบริเวณศูนย์คมนาคมท่าพระ ได้ศึกษาเกี่ยวกับสภาพและสาเหตุของปัญหาของพื้นที่ชุมชน และศึกษาหลักการขั้นตอนในการจัดรูปที่ดิน

ผลการศึกษาพบว่า แนวทางในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ที่ศึกษานั้น เน้นที่กำหนดผังแนวความคิด อันได้แก่ แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน แผนโครงข่ายคมนาคม และแผนโครงสร้างพื้นฐานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูล จึงนำมากำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง อีกทั้งมีการวางระบบถนนและเสนอแนะโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นให้กับพื้นที่ เพื่อรองรับการพัฒนาและการเจริญเติบโตของประชาชนในอนาคต โดยผลจากแผนดังกล่าวจะทำให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในรูปแบบของแหล่งธุรกิจการค้าสำนักงาน ที่จะทำการพัฒนาขึ้นในบริเวณที่ไม่ใช้ประโยชน์แต่มี

ศักยภาพในการพัฒนาสูง ซึ่งเดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรมที่มีบ้านเรือนกระจายตัวอย่างเบาบาง โดยจะพัฒนาให้เป็นชุมชนพักอาศัยที่สมบูรณ์แบบ มีโครงข่ายถนนที่เชื่อมโยงการเดินทางทั้งภายในและภายนอกพื้นที่ มีระบบบริการพื้นฐานที่ครอบคลุมและเพียงพอ ซึ่งจะทำให้เกิดสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดีและน่าอยู่อาศัย นอกจากนี้การกำหนดแผนพัฒนาดังกล่าวยังทำให้แปลงที่ดินมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย มีการเพิ่มสูงขึ้นของมูลค่าที่ดิน มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานและเพียงพอ อันจะส่งผลให้ประชาชนมีมาตรฐานคุณภาพชีวิตที่ดี อีกทั้งยังทำให้สภาพแวดล้อมของชุมชนดีขึ้นด้วย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

วิธิดำเนินการวิจัย

ในการศึกษากระบวนการและปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินกรณีศึกษาโครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร เป็นการศึกษาโดยการนำข้อมูลจาก เอกสารต่างๆ ที่ได้จากการศึกษาและการสัมภาษณ์ มาทำการวิเคราะห์เพื่อศึกษากระบวนการ ปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินล่าช้า ซึ่งได้มีการกำหนดวิธีการดำเนินการศึกษาดังนี้

3.1 กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา

ในการคัดเลือกกลุ่มประชากร (Population) เพื่อที่จะทำการศึกษาเกี่ยวกับกระบวนการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานครนั้น ผู้วิจัยได้มีการเลือกใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบเฉพาะเจาะจง เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลที่ต้องการใช้ในการวิเคราะห์และสรุปผลการวิจัยซึ่งมีการพิจารณากลุ่มประชากรดังนี้

3.1.1 เจ้าของที่ดินในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร โดยประชากรในกลุ่มนี้ จะทำการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดินทุกแปลง มีเจ้าของที่ดินรวม 36 ราย ซึ่งในบางแปลงที่ดินมีการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันอยู่ เพราะฉะนั้นในการศึกษาครั้งนี้จะทำการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดินนับเป็นจำนวน 27 ราย (ดูแผนภาพที่ 16 ประกอบ)

3.1.2 เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร โดยประชากรในกลุ่มนี้นั้นมีการเลือกเฉพาะเจาะจงเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้และดำเนินการพร้อมทั้งประสานงานโครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 โดยในการศึกษาครั้งนี้จะทำการสัมภาษณ์รวม 4 ราย

3.1.3 ผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน โดยประชากรในกลุ่มนี้แบ่งออกเป็น 3 รายคือ

- (1) เจ้าหน้าที่ ฝ่ายสินเชื่ อธนาคารทหารไทย สำนักงานใหญ่
- (2) เจ้าหน้าที่ ฝ่ายวิชาการและพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ
- (3) เจ้าหน้าที่ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

3.2 ขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ได้เลือกโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร เนื่องจาก เป็นโครงการที่มีขนาดเนื้อที่ 61 ไร่ 3 งาน 92.2 ตารางวา โดยมีจำนวนแปลงที่ดิน 59

แปลง และเจ้าของที่ดินรวม 36 ราย ซึ่งถือว่ามิใช่ขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่มากนัก และการเข้าถึงเจ้าของที่ดินทุกรายมีความเป็นไปได้สูง ประกอบกับโครงการนี้เป็นโครงการนำร่องที่สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครเป็นผู้ดำเนินโครงการ พร้อมทั้งประสานงานต่างๆ จึงทำให้โครงการจัดรูปที่ดินนี้เป็นโครงการที่มีความก้าวหน้าและมีความเป็นไปได้สูงอันดับต้นๆ ของประเทศไทย และพื้นที่ในบริเวณนี้ตั้งอยู่ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) คือสีเหลือง หมายถึงที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ประกอบกับอยู่ภายใต้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร (บริเวณโดยรอบ สวนหลวง ร.9) จึงมีความน่าสนใจเนื่องจากเป็นการพัฒนาที่ภายใต้ข้อจำกัดต่างๆ ที่เอื้อให้เป็นการพัฒนาไปในด้านที่อยู่อาศัย

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาและเก็บข้อมูลในส่วนต่างๆ ของกระบวนการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร ตลอดจนประเด็นต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องภาระผูกพันของที่ดิน ประเด็นด้านกฎหมาย ข้อบัญญัติต่างๆ เพื่อใช้กำหนดขอบเขตของเนื้อหาและเพื่อกำหนดกรอบในการสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

โดยเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยเลือกใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบเจาะจง เพื่อสัมภาษณ์กลุ่มประชากรที่ต้องการศึกษาซึ่งจะทำให้สามารถเข้าถึงข้อมูลในเชิงลึกของแต่ละบุคคลที่จะทำการศึกษาได้มากที่สุด โดยในการออกแบบสัมภาษณ์เป็น 3 ชุด ได้แก่

1. เจ้าของที่ดิน ได้แบ่งออกเป็น 5 ส่วนหลัก ได้แก่

(1) ข้อมูลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน ได้แก่ แปลงที่ดินและเนื้อที่ที่ถือครอง รูปแบบ ลักษณะการถือครอง การได้มาซึ่งที่ดิน ระยะเวลาการถือครอง รายได้ต่อครัวเรือน ยานและลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

(2) การติดต่อ และความร่วมมือในการเข้าร่วมประชุมของเจ้าของที่ดิน

(3) ความพอใจในการดำเนินการของภาครัฐ พร้อมเหตุผลและข้อเสนอแนะ

(4) แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

(5) การตัดสินใจเข้าร่วมหรือไม่เข้าร่วมโครงการพร้อมเหตุผลและเสนอปัญหาที่ทำให้

โครงการจัดรูปที่ดินนี้ไม่สามารถแล้วเสร็จได้

2. เจ้าหน้าที่สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ได้แบ่งออกเป็น 4 ส่วนหลัก ได้แก่

(1) การดำเนินการที่ผ่านมา ปัญหาที่เกิดขึ้นพร้อมแนวทางการแก้ไข

(2) การให้ความช่วยเหลือเจ้าของที่ดินและผู้อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่โครงการ

(3) รูปแบบ หลักเกณฑ์ในการออกแบบระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการ

(4) มาตรการ แนวทางการดำเนินงานในอนาคต พร้อมข้อเสนอแนะ

3. ผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน โดยจะทำการสัมภาษณ์ในส่วนที่ท่านผู้เชี่ยวชาญเหล่านั้น มีความรู้และความเข้าใจเป็นอย่างดี

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4.1 การศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ มีขั้นตอนในการศึกษาดังนี้

(1) ศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่างๆ ตลอดจนงานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

(2) ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการการจัดรูปที่ดิน รวมไปถึงข้อกำหนดและข้อบัญญัติต่างๆ ที่มีผลบังคับใช้ต่อโครงการ

(3) ศึกษาข้อมูลจากสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับความเป็นมา รายละเอียดต่างๆ รวมไปถึงการดำเนินการและปัญหาที่ผ่านมา

3.4.2 การศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ มีขั้นตอนในการศึกษาดังนี้

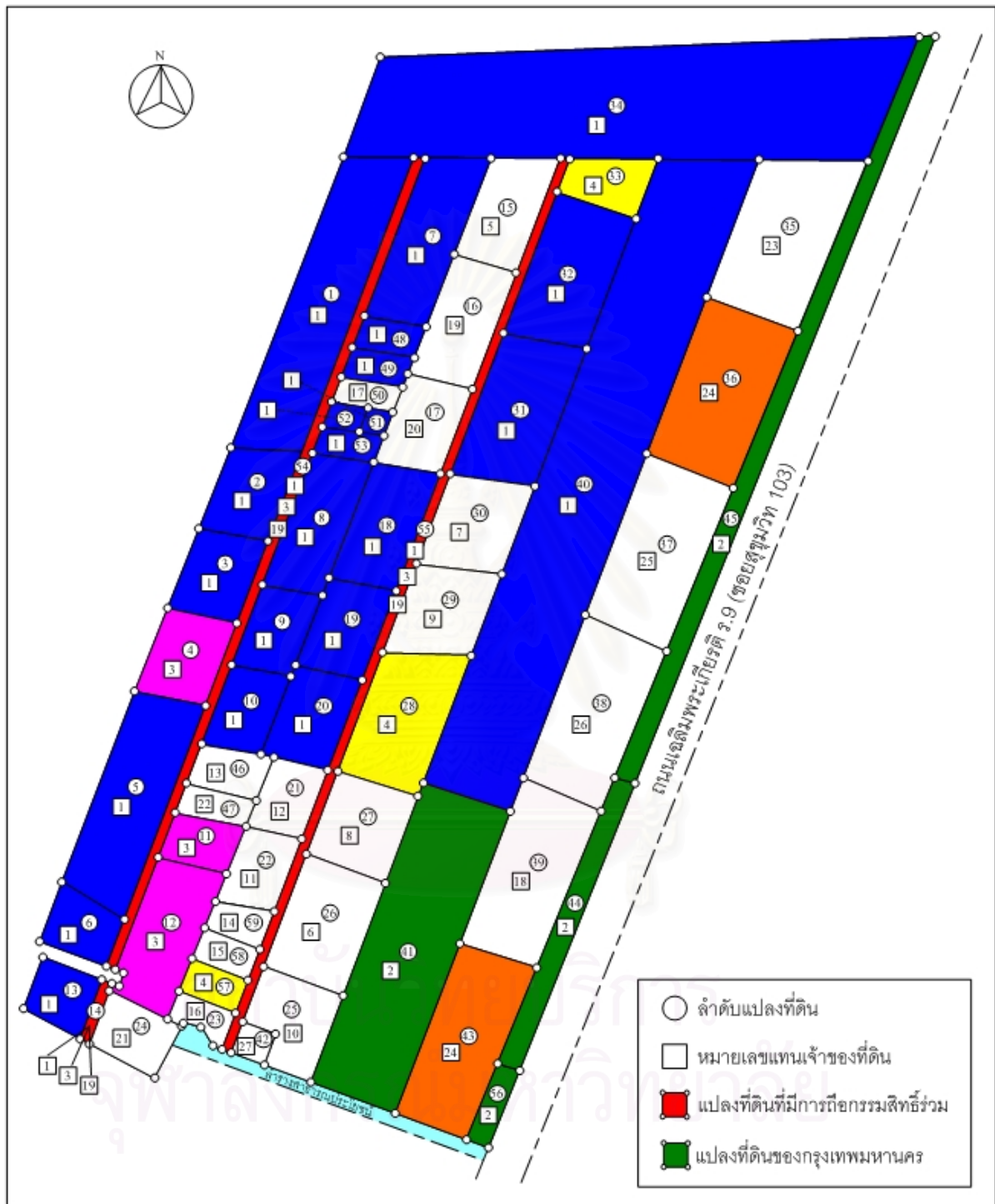
(1) ดำเนินการสัมภาษณ์ เจ้าของที่ดินและเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการในขั้นตอนต่างๆ ของโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาถึงกระบวนการ และระยะเวลาของการดำเนินการที่ผ่านมา เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคของการดำเนินงาน

(2) ดำเนินการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง วิเคราะห์และเสนอแนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ต่อโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร

(3) ดำเนินการสังเกตการณ์และบันทึกภาพถ่าย จากการลงภาคสนาม ในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับจากการเก็บรวบรวมเอกสารต่างๆ และการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ มานั้น ผู้วิจัยได้นำข้อมูลมาประมวลและวิเคราะห์ผลการศึกษาในรูปแบบที่มีลักษณะออกมาในเชิงบรรยาย ซึ่งข้อมูลที่ได้รับตรงตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยที่ได้กำหนดไว้เบื้องต้น



แผนภาพที่ 3.16 แสดงลำดับแปลงที่ดินและหมายเลขแทนเจ้าของที่ดิน

สภาพทั่วไปและการดำเนินการ ของโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร

สภาพโดยทั่วไป การดำเนินการและข้อกฎหมายหรือข้อกำหนดต่างๆ นั้นมีผลการต่อการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินหรือการพัฒนาพื้นที่โครงการเป็นอย่างดี ซึ่งหากมีการศึกษาหรือเก็บข้อมูลในส่วนนี้เป็นอย่างดี ก็จะส่งผลให้การดำเนินการเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ จากการศึกษาและการลงเก็บข้อมูลในพื้นที่โครงการ สามารถแบ่งรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

4.1 ความเป็นมาของโครงการ

เนื่องจากมีที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ (ที่ดินตาบอด) ขนาดใหญ่กลางเมืองซึ่งมีที่ดินของกรุงเทพมหานครกั้นระหว่างที่ดินเอกชนกับทางสาธารณะ บริเวณด้านหน้าสวนหลวง ร.9 ฝั่งถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ซอยสุขุมวิท 103)

เมื่อประมาณ เดือนมกราคม พ.ศ.2541 นายนิพนธ์ พร้อมพันธ์ หนึ่งในเจ้าของที่ดินในบริเวณนั้น ได้เสนอขอแลกเปลี่ยนที่ดินโฉนดเลขที่ 217123 เลขที่ดิน 1988 (แปลงที่ดินลำดับที่ 34 ในโครงการ) แขวงหนองบอน เขตประเวศ เนื้อที่ 300 ตารางวา กับที่ดินของกรุงเทพมหานครโฉนดเลขที่ 9603 เลขที่ดิน 110 เนื้อที่ประมาณ 15 ตารางวา ในเบื้องต้นผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ได้เห็นชอบในหลักการ

ในวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2542 รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ประธานที่ประชุมผู้บริหารสำนักผังเมือง ได้มอบหมายให้สำนักผังเมือง ประสานงานกับกองรังวัดและจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินสำนักการโยธาที่ดินบริเวณหน้าสวนหลวง ร.9 เพื่อดำเนินการจัดรูปที่ดินในลักษณะของโครงการนำร่อง ที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชน

เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2542 ในการประชุมคณะกรรมการว่าด้วยเรื่องพัสดุ คณะกรรมการฯ มีมติรับทราบในเรื่องการขอแลกเปลี่ยนที่ดินของเอกชนกับที่ดินของทางกรุงเทพมหานคร แต่มีข้อสังเกตประกอบการพิจารณาว่าการแลกเปลี่ยนที่ดินเป็นการเปิดทางให้เฉพาะที่ดินของนายนิพนธ์ พร้อมพันธ์ จะเกิดผลดีเฉพาะกับนายนิพนธ์ พร้อมพันธ์ และกรุงเทพมหานครอาจได้รับการดำเนินจากประชาชนและสื่อมวลชน หากดำเนินการจัดรูปที่ดินตามแนวทางของสำนักผังเมืองจะเกิดประโยชน์กับเจ้าของที่ดินตาบอดทุกราย และเกิดประโยชน์ต่อกรุงเทพมหานครที่มีที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกในโครงการ 1 แปลง และปลัดกรุงเทพมหานครได้นำเรียนรองผู้ว่าราชการ

กรุงเทพมหานคร ในสมัยนั้นได้เห็นชอบในหลักการและให้สำนักผังเมืองเร่งดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9

วันที่ 31 มกราคม 2543 การปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย ได้มีหนังสือเลขที่ 210/71/326 ขอเช่าที่ดินของกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 100 ตารางวา เพื่อเป็นทางเข้าออกสถานีน้ำมันที่จะตั้งในที่ดินของนายประวุฒิ กัตัญญุตานนท์ ซึ่งสำนักผังเมืองได้มีบันทึกแจ้งสำนักการคลังขอให้ระงับการเช่าที่ดินด้านหน้าสวนหลวง ร.9 ไว้ก่อน เนื่องจากผู้บริหารกรุงเทพมหานครมีนโยบายให้สำนักผังเมืองดำเนินการจัดรูปที่ดินและในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สิน

วันที่ 15 มิถุนายน 2543 คณะผู้บริหารกรุงเทพมหานคร ประชุมมีมติไม่ให้เช่า และปลดกรุงเทพมหานครได้ลงนามไม่อนุมัติให้การปิโตรเลียมฯ เช่าที่ดินดังกล่าว

การจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 แขวงหนองบอน เขตประเวศ เป็นโครงการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ ที่เป็นไปตามความต้องการของเจ้าของที่ดินโดยส่วนใหญ่ และเป็นโครงการที่ประสานความร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชนที่สมบูรณ์แบบ เพราะกรุงเทพมหานครจะมีบทบาททั้งในด้านที่ปรึกษาโครงการและเจ้าของที่ดิน ซึ่งจะช่วยให้การดำเนินการเป็นไปอย่างรวดเร็ว และปัจจัยที่ก่อให้เกิดความสำเร็จในพื้นที่นี้คือความต้องการของเจ้าของที่ดินที่จะพัฒนาที่เนื่องจากในบริเวณนี้จะถูกปิดล้อมด้วยพื้นที่สวนหลวง ร.9 และพื้นที่ของกรุงเทพมหานครที่เป็นแนวยาวตามแนวถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ซอยสุขุมวิท 103) ทำให้กลายเป็นพื้นที่ที่ตาบอด นอกจากนั้นเจ้าของที่ดินมีจำนวนน้อยราย ขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่มาก ประโยชน์ที่จะได้รับการพัฒนาพื้นที่ชัดเจน

4.2 ขอบเขตและสภาพพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 ครอบคลุมเนื้อที่ประมาณ 61 ไร่ 3 งาน 92.2 ตารางวา แบ่งเป็น 59 แปลงที่ดิน ตั้งอยู่ในแขวงหนองบอน เขตประเวศ ซึ่งมีขอบเขตดังนี้

ทิศเหนือ	จดแนวเขตที่ดินของสวนหลวง ร.9
ทิศใต้	จดศูนย์ก่อสร้างและบูรณะถนน 3 และลำรางสาธารณประโยชน์
ทิศตะวันออก	จดแนวถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ซอยสุขุมวิท 103)
ทิศตะวันตก	จดแนวเขตที่ดินของสวนหลวง ร.9

บริเวณพื้นที่โครงการ ตั้งอยู่ติดกับถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ซอยสุขุมวิท 103) ห่างจากถนนศรีนครินทร์ ประมาณ 2.5 กิโลเมตร และเนื่องจากบริเวณดังกล่าวถูกปิดล้อมด้วยพื้นที่สวนหลวง ร.9 และมีที่ดินของกรุงเทพมหานครเป็นแนวยาวขนานกับถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 กั้นอยู่บริเวณพื้นที่โครงการจึงเป็นพื้นที่ที่ตาบอด สามารถเข้าถึงพื้นที่โดยทางเดินคันดินกว้างประมาณ 0.5 - 1.0 เมตร ข้างลำรางสาธารณประโยชน์ด้านที่ติดกับแนวกำแพงคอนกรีตของศูนย์ก่อสร้างและบูรณะถนน 3 กรุงเทพมหานคร



แผนภาพที่ 4.17 แสดงแผนที่สังเขปที่ตั้งโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9



รูปภาพที่ 4.1 แสดงที่ตั้งโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9



แผนภาพที่ 4.18 แสดงระยะและลำดับแปลงที่ดิน

ที่มา : กรมที่ดิน

ลำดับ แปลงที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ ตารางวา	ราคาประเมินราชการ บาทต่อตารางวา	ลำดับ แปลงที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ ตารางวา	ราคาประเมินราชการ บาทต่อตารางวา
1	108402	933.00	8,500.00	32	108435	391.00	8,500.00
2	108403	266.00	8,500.00	33	108436	233.00	8,500.00
3	108404	266.00	8,500.00	34	217123	2,675.00	8,500.00
4	108405	268.00	8,500.00	35	246584	832.00	10,000.00
5	108406	695.00	8,500.00	36	246585	832.00	10,000.00
6	108407	186.00	8,500.00	37	246586	832.00	10,000.00
7	108409	597.00	8,500.00	38	246587	832.00	10,000.00
8	108411	386.00	8,500.00	39	246588	832.00	8,500.00
9	108412	232.00	8,500.00	40	216471	2,605.00	8,500.00
10	108413	235.00	8,500.00	41	1409	1,360.00	8,500.00
11	108414	149.00	8,500.00	42	200804	50.00	8,500.00
12	108415	437.00	8,500.00	43	10679	832.00	10,000.00
13	108416	167.00	8,500.00	44	16805	293.00	20,000.00
14	108417	27.00	8,500.00	45	9603	596.00	20,000.00
15	108418	382.00	8,500.00	46	190113	135.00	8,500.00
16	108419	331.00	8,500.00	47	190114	100.00	8,500.00
17	108420	284.00	8,500.00	48	172943	100.00	8,500.00
18	108421	386.00	8,500.00	49	172944	100.00	8,500.00
19	108422	309.00	8,500.00	50	172945	64.00	8,500.00
20	108423	311.00	8,500.00	51	172946	45.00	8,500.00
21	108424	193.00	8,500.00	52	172947	30.00	8,500.00
22	108425	195.00	8,500.00	53	108410	75.00	8,500.00
23	108426	92.00	8,500.00	54	108408	366.00	8,500.00
24	108427	225.00	8,500.00	55	1410	406.00	8,500.00
25	108428	239.00	8,500.00	56	ไม่พบโฉนด	94.20	20,000.00
26	108429	338.00	8,500.00	57	ไม่พบโฉนด	100.00	8,500.00
27	108430	268.00	8,500.00	58	ไม่พบโฉนด	92.00	8,500.00
28	108431	396.00	8,500.00	59	ไม่พบโฉนด	93.00	8,500.00
29	108432	256.00	8,500.00	รวมเนื้อที่		24,792.20	
30	108433	287.00	8,500.00				
31	108434	461.00	8,500.00				

ตารางที่ 4.1 แสดงเนื้อที่และราคาประเมินราชการ รอบบัญชี พ.ศ.2547-2550

ที่มา : กรมที่ดิน



รูปภาพที่ 4.2 แสดงด้านหน้าโครงการจัดรูปที่ดิน ด้านไปอ่อนนุช



รูปภาพที่ 4.3 แสดงด้านหน้าโครงการจัดรูปที่ดิน ด้านไปศรีนครินทร์



รูปภาพที่ 4.4 แสดงภายในโครงการจัดรูปที่ดิน



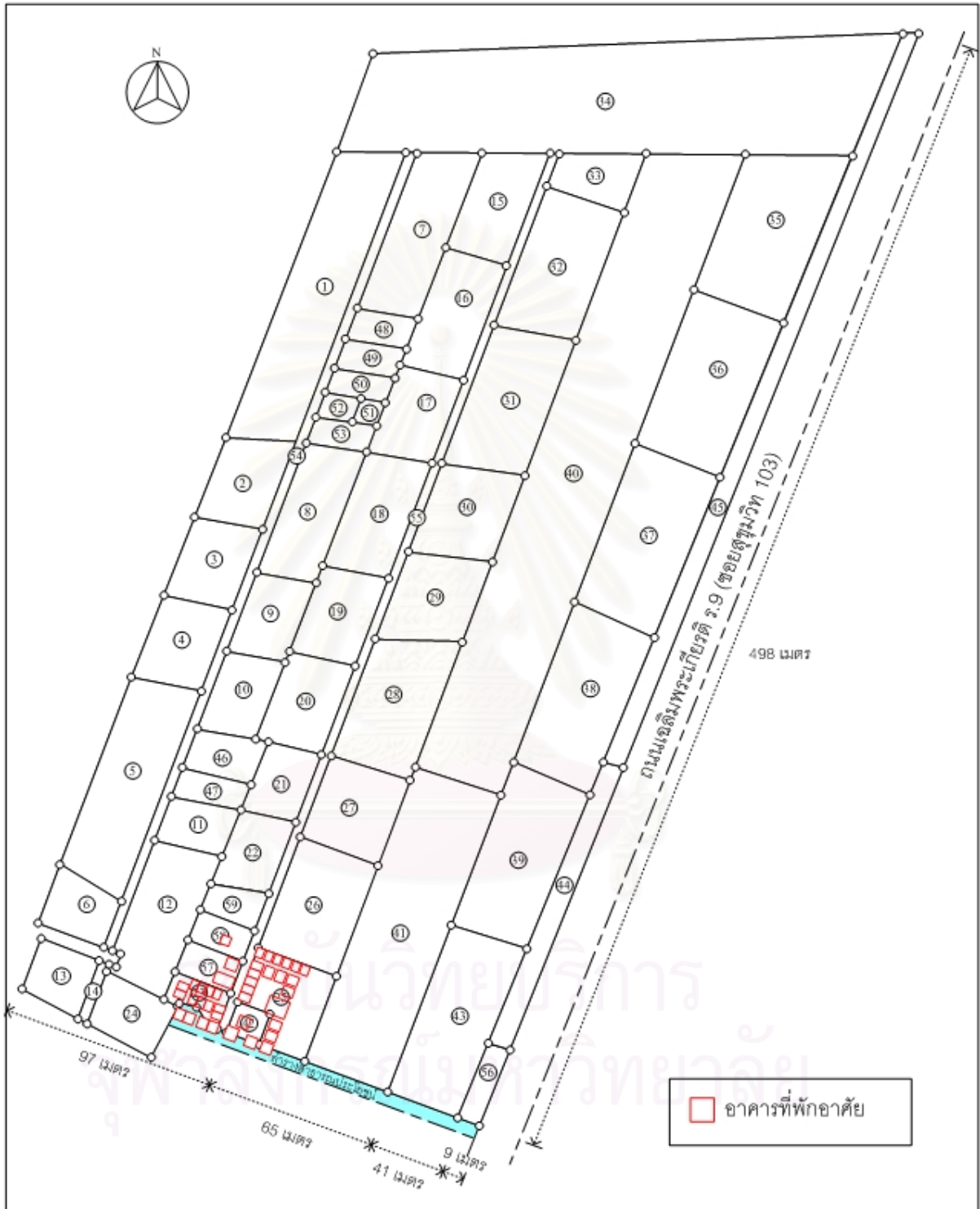
รูปภาพที่ 4.5 แสดงสภาพภายในโครงการจัดรูปที่ดิน



รูปภาพที่ 4.6 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงอาณาเขตของโครงการจัดรูปที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการ ส่วนใหญ่เป็นที่ว่าง ที่ลุ่มน้ำท่วมขัง และทางตอนใต้ของพื้นที่โครงการมีชุมชนแออัดประมาณ 40 หลังคาเรือน (ดูแผนภาพที่ 4.19 ประกอบ) เป็นอาคารไม้มีสภาพเก่า ซึ่งตำแหน่งของอาคารที่อยู่อาศัยในชุมชนนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ 1. ปลุกสร้างบนพื้นที่ของเอกชน 2. ปลุกสร้างบนพื้นที่สาธารณประโยชน์ และในชุมชนนี้มีเจ้าของที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินอยู่อาศัยเพียง 2 ราย ส่วนที่เหลือมากกว่า 90% จะเป็นลูกจ้างที่ทำงานในสวนหลวง ร.9 เช่าพื้นที่

การเดินทางเข้าออกของผู้อยู่อาศัยในชุมชน ใช้พื้นที่บริเวณสาธารณประโยชน์ซึ่งสภาพปัจจุบันมีการถมที่จนกลายเป็นทางที่ชุมชนใช้ในการเข้าออกสู่ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ซอยสุขุมวิท 103)



แผนภาพที่ 4.19 แสดงตำแหน่งอาคารที่พักอาศัยภายในโครงการจัดรูปที่ดิน



รูปภาพที่ 4.7 แสดงสภาพพื้นที่ภายในโครงการจัดรูปที่ดิน



รูปภาพที่ 4.8 แสดงพื้นที่ภายในโครงการจัดรูปที่ดิน



รูปภาพที่ 4.9 แสดงที่พักอาศัยในโครงการจัดรูปที่ดิน

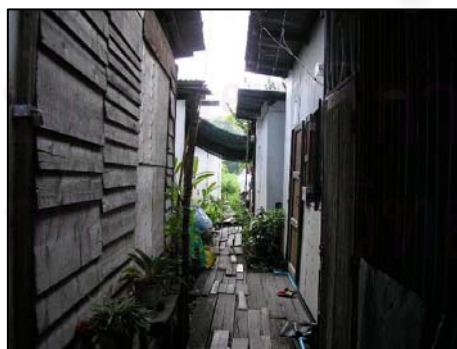


รูปภาพที่ 4.10 แสดงที่พักอาศัยในโครงการจัดรูปที่ดิน

ลูกจ้างที่ทำงานในสวนหลวง ร.9 ที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่โครงการจัดรูปนั้น มีทั้งที่เป็น ลูกจ้างชั่วคราวและลูกจ้างประจำ ขึ้นอยู่กับผลงานและอายุงาน และส่วนมากอยู่อาศัยในพื้นที่ โครงการมานานกว่า 4 ปี โดยการเช่าพื้นที่นั้นเป็นการเช่าโดยไม่มีสัญญาเป็นหนังสือ บ้านที่อยู่ อาศัยนั้นผู้เช่าจะต้องเป็นผู้สร้างเอง วัสดุที่นำมาใช้เป็นโครงสร้างหลักนั้นจะเป็นไม้ ซึ่งในปัจจุบัน อยู่ในสภาพที่ค่อนข้างทรุดโทรม ในส่วนค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าต้องเสียในแต่ละเดือน แบ่งเป็น 2 ส่วน หลักได้แก่ 1) ค่าเช่าพื้นที่สร้างบ้านอยู่อาศัย 300-400 บาท ขึ้นอยู่กับช่วงระยะเวลาที่มาเช่า 2) ค่า ไฟฟ้าและค่าน้ำประปา โดยบ้านทุกหลังคาเรือนที่อยู่ในโครงการจะมีมาตรมิเตอร์วัดค่าไฟฟ้า อัตราฐานิตละ 6 บาท และมาตรมิเตอร์วัดค่าน้ำประปา อัตราฐานิตละ 15 บาท และในเรื่องของการ จัดรูปที่ดินในพื้นที่โครงการนั้น ผู้เช่าบางส่วนพอทราบเรื่องมาบ้าง และไม่มีปัญหาในการย้ายหาที่ อยู่ใหม่ แต่หากยังไม่ดำเนินการก็จะขออยู่ในพื้นที่โครงการไปเรื่อยๆ ก่อน



รูปภาพที่ 4.11 แสดงสภาพพื้นที่ภายในชุมชนในโครงการจัดรูปที่ดิน



รูปภาพที่ 4.12 แสดงสภาพพื้นที่ภายในชุมชนในโครงการจัดรูปที่ดิน



รูปภาพที่ 4.13 แสดงสภาพพื้นที่ภายในชุมชนในโครงการจัดรูปที่ดิน



รูปภาพที่ 4.14 แสดงสภาพพื้นที่ภายในชุมชนในโครงการจัดรูปที่ดิน

จากการพิจารณากรรมสิทธิ์ที่ดิน พื้นที่โครงการมีขนาดรวม 61 ไร่ 3 งาน 92.20 ตารางวา (24,792.20 ตารางวา) แบ่งเป็นจำนวน 59 แปลง มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 36 ราย ซึ่งในบางแปลงที่ดินมีการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันอยู่ ในที่นี้จึงแบ่งเป็นเจ้าของที่ดินเป็น 27 ราย และสามารถแบ่งเป็นกลุ่มใหญ่ได้ 4 กลุ่ม ได้แก่ คุณนิพนธ์ พร้อมพันธ์ และบริษัทในเครือ ตระกูลใจน้อย ตระกูลกตัญญูตานนท์ และกรุงเทพมหานคร ที่เหลือเป็นเจ้าของที่ดินรายย่อย

4.3 กฎหมายและข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องการพัฒนาพื้นที่โครงการ

4.3.1 พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547

ได้เริ่มมีการเสนอร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ.2537 ต่อกระทรวงมหาดไทย จากนั้นได้มีการพิจารณาจากรัฐบาล คณะรัฐมนตรี รวมถึงวุฒิสภา เมื่อพิจารณาเห็นชอบจึงได้ออกมาเป็น พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ.2547 ปัจจุบันกฎกระทรวงที่เป็นตัว

กำหนดการดำเนินการ ข้อบังคับ รายละเอียดต่างๆ ของกฎหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 ยังไม่ออก อยู่ระหว่างการดำเนินการ

หมวด 2 คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด

มาตรา 11 ให้มีคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดประกอบด้วย

(1) ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ

(2) รองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นรองประธานกรรมการ

(3) เกษตรและสหกรณ์จังหวัด เจ้าพนักงานที่ดิน ธนารักษ์พื้นที่ อุตสาหกรรมจังหวัด ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด ผู้แทนกรมทางหลวง ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ และผู้แทนองค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นกรรมการ และโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขาธิการ

(4) ผู้แทนนายควม ผู้แทนหอการค้าจังหวัด และผู้แทนสภาอุตสาหกรรมจังหวัดหรือผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในกรณีจังหวัดใดไม่มีสภาอุตสาหกรรมจังหวัดเป็นกรรมการ

(5) ผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งจำนวนสามคนเป็นกรรมการ

ในการแต่งตั้งกรรมการตาม (5) ให้กรรมการตาม (1) (2) (3) และ (4) ร่วมกันสรรหาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่มีการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตพื้นที่ที่มีสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องถิ่นนั้นร่วมเป็นกรรมการด้วย

ในกรณีที่มีการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในจังหวัดใดคาบเกี่ยวกับเขตพื้นที่จังหวัดอื่น ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องถิ่นในพื้นที่คาบเกี่ยวร่วมเป็นกรรมการด้วย

หมวด 3 สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

มาตรา 16 การขอจดทะเบียนสมาคมให้เจ้าของที่ดินที่จะเป็นสมาชิกของสมาคมเลือกตั้งคณะผู้เริ่มก่อตั้งสมาคมขึ้นไม่น้อยกว่าสามคนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

(1) บัญชีรายชื่อของผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกของสมาคมพร้อมทั้งจำนวนที่ดินของบุคคลดังกล่าวและจำนวนที่ดินที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

(2) ร่างข้อบังคับของสมาคมสองฉบับ

(3) เอกสารอื่นตามที่คณะกรรมการส่วนจังหวัดกำหนด

4.3.2 พระราชบัญญัติผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2535

กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2535 ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 1) กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน แขวงหนองบอน เขตประเวศ ไว้ดังนี้

ที่ตั้งโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บริเวณที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ดูแผนภาพที่ 4.20 ประกอบ) ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ของ แขวง หนองบอน ประกอบด้วยที่ดินหมายเลข 1.68, 1.69, 1.76, 1.77 และ 1.82 โดยให้ใช้ประโยชน์ ที่ดินเพื่อการอาศัย ซึ่งมีใช้อาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง สถาบันราชการและการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและ จำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกระทรวงนี้ โดยมีพื้นที่ที่ใช้ประกอบการไม่เกิน 100 ตารางเมตร และไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน หรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ หรือ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับการทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสม เฉพาะในบริเวณพื้นที่ทำการ ก่อสร้างตามเงื่อนไขและวิธีการที่กรุงเทพมหานครกำหนด

2) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุ ก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และ สถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

3) สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับจำหน่ายชายที่ต้องขอใบอนุญาตตามกฎหมายว่า ด้วยการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

4) เลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้า

5) การอยู่อาศัยเพื่ออาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง เว้นแต่การดำเนินการของการเคหะ แห่งชาติที่เป็นโครงการพัฒนาต่อเนื่องภายในที่ดินแปลงเดิม

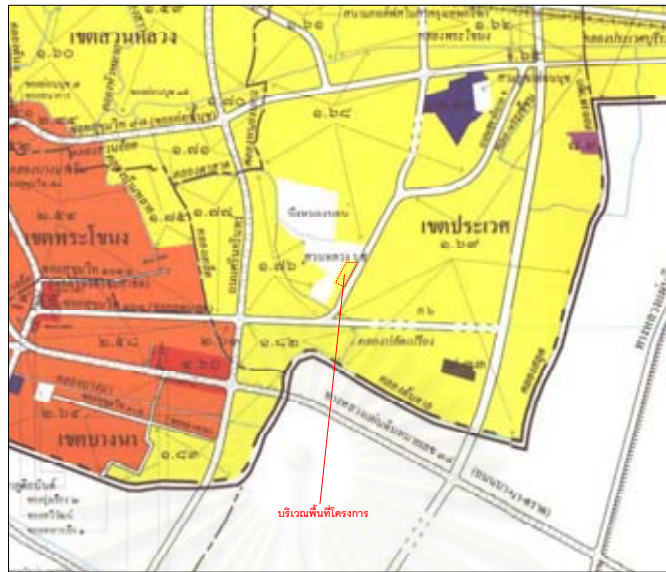
6) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง

7) สถานที่เก็บสินค้าซึ่งเป็นที่เก็บพักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทาง การค้าหรืออุตสาหกรรม

8) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร

9) ซั๊อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

10) ซั๊อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า



แผนภาพที่ 4.20 แสดงตำแหน่งโครงการจัดรูปที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.3.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครว่าด้วยเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท บริเวณโดยรอบสวนหลวง ร.9 ในท้องที่แขวงหนองบอน แขวงประเวศ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2532 โดยแบ่งพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างออกเป็น 3 บริเวณ ตามรายละเอียดดังนี้ (ดูแผนภาพที่ 4.21 ประกอบ)

1) บริเวณที่ 1 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดคลองมะขามเทศ ทิศใต้และทิศตะวันตกจดคลองหนองบอน ทิศตะวันออกจดคลองปลัดเปรียง ยกเว้นบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่แขวงหนองบอน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2531 โดยภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอื่นใดนอกจากอาคารดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว
- (2) อาคารหรือสถานที่ทำงานของทางราชการ
- (3) อาคารพาณิชย์ที่ไม่ใช่ประเภทอาคารห้องแถวตึกแถวหรือประเภทอาคารใหญ่
- (4) สถานกีฬา ซึ่งจุคนดูได้ไม่เกิน 750 คน และไม่ใช่ประเภทอาคารขนาดใหญ่
- (5) ถนน เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ ทำน้ำ รั้ว กำแพง ประตู เสาไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ ป้ายทางราชการ ป้ายเพื่อการเลือกตั้ง และป้ายชื่อสถานประกอบกิจการที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร

โดยที่อาคารทุกประเภท ต้องมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร โดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

2) บริเวณที่ 2 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดคลองคูเรือมาจนสุดคลอง และเข้าบรรจบถนนภายในหมู่บ้านเสรีอ่อนนุช เลี้ยวซ้ายไปตามถนนในหมู่บ้านเข้าซอยสุเหร่าบึงหนองบอนเรื่อยมาตามถนนซอยเส้นนี้จนตัดกับคลองศาลาลอยล่าง ลงมาตามคลองศาลาลอยล่างจนบรรจบคลองมะขามเทศ จากจุดนี้เลี้ยวขวามาตามคลองมะขามเทศจนบรรจบคลองปลัดเปรียง ทศได้จดคลองหนองบอนและแนวขนานฝั่งเหนือซึ่งห่างจากเขตของถนนสุขุมวิท ซอย 103 (ซอยอุดมสุข) 15 เมตร ทิศตะวันออกจดคลองปลัดเปรียง ทิศตะวันตกจดแนวขนานฝั่งตะวันออกซึ่งห่างจากเขตถนนของถนนศรีนครินทร์ 15 เมตร ยกเว้นบริเวณที่ 1 และบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่แขวงหนองบอน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2531 โดยภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอื่นใด นอกจากอาคารดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่พักอาศัย
- (2) อาคารหรือสถานที่ทำงานของทางราชการ
- (3) อาคารพาณิชย์
- (4) สถานที่เก็บสินค้า ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- (5) อาคารเลี้ยงสัตว์ที่ไม่ใช่เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญ และมีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- (6) โรงเรียนเอกชน
- (7) สถานีไฟฟ้า
- (8) สถานพยาบาล
- (9) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
- (10) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
- (11) ถนน เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ ท่อน้ำ รั้ว กำแพง ประตู เสาไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ และป้าย

โดยที่อาคารทุกประเภท ต้องมีความสูงไม่เกิน 23 เมตร โดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

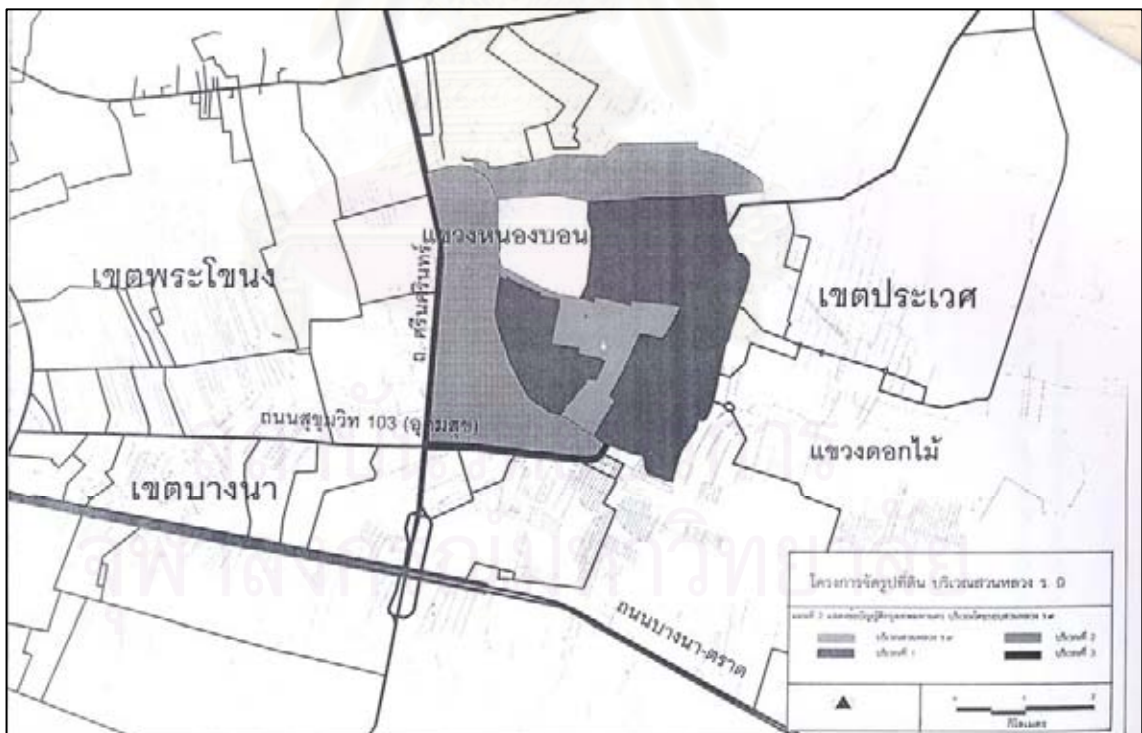
3) บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ภายในระยะ 15 เมตร จากเขตถนนทั้งสองฟากของถนนสุขุมวิท 103 (ซอยอุดมสุข) ตั้งแต่ทางแยกตัดกับถนนศรีนครินทร์ไปทางทิศตะวันออกจนจดคลองหนองบอน โดยภายในบริเวณที่ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารดังต่อไปนี้

- (1) ห้องแถว

- (2) ตึกแถว
- (3) อาคารพาณิชย์
- (4) อาคารขนาดใหญ่
- (5) โรงแรม
- (6) โรงแรม
- (7) ศูนย์การค้า
- (8) สถานที่เก็บสินค้า
- (9) โรงงานอุตสาหกรรม

ทั้งนี้ “ลานกีฬา” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารหรือสถานที่ที่ใช้เป็นที่ฝึกซ้อมแข่งขัน หรือชมกีฬา หรืออาคารที่มีลักษณะทำนองเดียวกัน สำหรับให้บริการแก่ผู้เล่นหรือผู้ชม

“สถานที่เก็บสินค้า” หมายความว่า รวมถึงอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้า หรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า



แผนภาพที่ 4.21 แสดงพื้นที่ภายใต้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร บริเวณรอบสวนหลวง ร.9

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4.4 กระบวนการและการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการ

4.4.1 แผนกระบวนการการจัดรูปที่ดิน

กระบวนการการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 ได้มีการแบ่งขั้นตอนการดำเนินงานเป็นขั้นตอนหลัก 4 ขั้นตอน และในแต่ละขั้นตอนจะมีรายละเอียดการดำเนินงานดังต่อไปนี้

1) ขั้นตอนการเตรียมโครงการ

- 1.1) กำหนดแผนการดำเนินโครงการ
- 1.2) ประสานงานเบื้องต้นกับกองรังวัดฯ กรมที่ดินและเจ้าของที่ดิน
- 1.3) ขอความเห็นชอบในการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร
- 1.4) เสนอคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณา (ปัจจุบันอยู่ระหว่างการสรรหาคณะกรรมการ)
- 1.5) ศึกษาและสำรวจภาพรวมของพื้นที่
- 1.6) วิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่และแนวโน้มการพัฒนา
- 1.7) สรุปแนวทางเลือกพื้นที่โครงการและกำหนดขอบเขตของพื้นที่โครงการ

เบื้องต้น

- 1.8) ศึกษาและสำรวจพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน
- 1.9) วิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่โครงการและแนวโน้มการพัฒนา
- 1.10) จัดทำผังแนวความคิด
- 1.11) เสนอรายละเอียดของการพัฒนาเมืองโดยวิธีการจัดรูปที่ดิน และสอบถาม

ความคิดเห็นเจ้าของที่ดินในการเข้าร่วมโครงการ

- 1.12) นำเสนอรายละเอียดของผังแนวความคิดและสอบถามความคิดเห็นเจ้าของ

ที่ดิน

- 1.13) กำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินขั้นสุดท้าย
- 1.14) กำหนดองค์การในการดำเนินโครงการ (จัดตั้งเป็นสมาคม)
- 1.15) จัดทำแผนการเงินสำหรับการดำเนินโครงการ

2) ขั้นตอนการวางแผนดำเนินงานและออกแบบวางผัง

- 2.1) สำรวจรังวัด ประเมินราคาที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์
- 2.2) วางแผนแม่บท (ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังระบบคมนาคม)
- 2.3) ประชุมรับฟังความคิดเห็นของเจ้าของที่ดิน
- 2.4) วางผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (ชั่วคราว)
- 2.5) ประชุมเจ้าของที่ดินพิจารณา

- 2.6) สรุปผังแม่บทโครงการและผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่
- 3) ขั้นตอนการก่อสร้าง
- 3.1) ออกแบบรายละเอียดทางวิศวกรรม
 - 3.2) จัดทำงบประมาณค่าก่อสร้าง
 - 3.3) จัดรูปแปลงที่ดินใหม่ขั้นสุดท้าย
 - 3.4) ประชุมชี้แจงเจ้าของที่ดิน
 - 3.5) ออกเอกสารสิทธิ์ชั่วคราว
 - 3.6) ย้ายประชาชนไปยังที่อยู่ชั่วคราว
 - 3.7) ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน
- 4) ขั้นตอนสุดท้าย (การโอนกรรมสิทธิ์และบริหารโครงการ)
- 4.1) สำรวจจริงวัด จัดเลขแปลงที่ดิน ตั้งชื่อถนน ซอย
 - 4.2) จดทะเบียนและนิติกรรมแปลงที่ดิน
 - 4.3) โอนมอบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
 - 4.4) ขายพื้นที่จัดหาประโยชน์
 - 4.5) ชำระเงินมูลค่าลดหรือเพิ่ม เพื่อชดเชยและชำระคืนเงินกู้

จากแผนกระบวนการการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 ที่มีการแบ่งขั้นตอนการดำเนินงานหลักเป็น 4 ขั้นตอนดังกล่าวนั้น ปัจจุบัน ได้ดำเนินงานตามแผนกระบวนการขั้นตอนดังกล่าว แต่เนื่องจากประสบปัญหาต่างๆ จึงทำให้ไม่สามารถดำเนินงานจนแล้วเสร็จได้ ซึ่งขั้นตอนการดำเนินงานของโครงการในปัจจุบันนั้น อยู่ในขั้นตอนที่ 2 คืออยู่ประชุมเจ้าของที่ดินพิจารณาทำความเข้าใจกับเจ้าของที่ดิน แสดงให้เห็นถึงประโยชน์ที่จะได้รับ เสนอผังแนวความคิด (ใหม่) และรอความเห็นชอบในการเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดินบางรายที่ยังไม่เข้าร่วม อีกทั้งยังรอรายละเอียดของกฎหมายการจัดรูปที่ดิน (กฎกระทรวง)

4.4.2 การดำเนินการจัดประชุมเจ้าของที่ดิน ทั้งหมด 10 ครั้ง มีรายละเอียดดังนี้

การประชุมครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม พ.ศ.2543

เจ้าของที่ดินและตัวแทนมาประชุม รวม 13 ราย (ดูตารางที่ 4.7 ประกอบ)

ประเด็นในการประชุม

1. ความเป็นมาของการพัฒนาพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9

บรรยายถึงแนวทางการพัฒนาเมืองแบบเดิมที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบัน ทั้งวิธีการจัดสรรที่ดิน การซื้อที่ดิน การเวนคืนที่ดิน และเปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างและข้อดีของการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินและวิธีเดิมๆ อีกทั้งเน้นให้เห็นว่าวิธีการจัดรูปที่ดินต้องอาศัยความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนเป็นสำคัญการดำเนินการจึงจะสำเร็จได้ นอกจากนี้ยังกล่าวถึงสภาพ

ปัจจุบันของที่ดินบริเวณโครงการจัดรูปที่ดินในพื้นที่โครงการฯ ซึ่งมีจำนวน 59 แปลง และจำนวนเจ้าของที่ดิน รวมทั้งกล่าวถึงประโยชน์ที่เจ้าของที่ดินจะได้รับจากการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินอีกด้วย

2. ทิศทางการพัฒนาและแนวทางการดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินสวนหลวง ร.9

บรรยายถึงหลักการจัดรูปที่ดิน องค์ประกอบที่สำคัญของการจัดรูปที่ดินประกอบด้วย การปันส่วนที่ดิน การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ และการดำเนินการที่เป็นธรรม อีกทั้งยังกล่าวถึงประโยชน์ที่ภาคเอกชนและภาครัฐจะได้รับจากการจัดรูปที่ดิน และกล่าวเสริมในส่วนของคุณภาพของพื้นที่โครงการฯ แห่งนี้ทั้งในแง่ที่ตั้ง ระบบโครงข่ายระบบคมนาคม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน อีกทั้งยังได้กล่าวถึงข้อจำกัดที่มีต่อการพัฒนาพื้นที่ทั้งในแง่ของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครรอบสวนหลวง ร.9 นอกจากนี้ยังกล่าวถึงแนวทางการดำเนินโครงการ โดยเสนอทางเลือก 2 ทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่โครงการและชี้แจงให้เห็นค่าใช้จ่ายโครงการที่จะเกิดขึ้น และแหล่งที่มาของเงินทุนเพื่อใช้บริหารโครงการ และในตอนท้ายการประชุมมีการเปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินได้ซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่างๆ

ในช่วงท้ายของการประชุมมีการเปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินซักถามข้อสงสัยและแสดงความคิดเห็นในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน

มติที่ประชุม ผู้แทนและเจ้าของที่ดินรับทราบในหลักการการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 และเห็นชอบให้ดำเนินการจัดประชุมเพื่อแสดงความคิดเห็นในครั้งต่อไป

การประชุมครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 2 เมษายน พ.ศ.2543

เจ้าของที่ดินและตัวแทนมาประชุม รวม 5 ราย (ดูตารางที่ 4.7 ประกอบ)

ประเด็นในการประชุม

1. กรณีที่ดินของเจ้าของที่ดินบางราย ซึ่งมีขนาดเล็กอยู่แล้ว หากพัฒนาโดยการจัดรูปที่ดินจำเป็นต้องสละพื้นที่บางส่วน ฉะนั้นที่ดินที่เหลืออยู่จะมีขนาดเล็กใช้ก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งมีแนวทางแก้ไขหลายวิธี ได้แก่ เจ้าของที่ดินชำระเงินเพื่อให้ได้ที่ดินที่มีขนาดใหญ่ขึ้น หรือขายให้ผู้อื่น หรือหากเจ้าของที่ดินรายนั้นมีที่ดินหลายแปลงอาจรวมกับที่ดินแปลงอื่นเพื่อแปลงที่ดินจะมีขนาดใหญ่ขึ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของเจ้าของที่ดิน

2. ภาครัฐได้เข้าไปช่วยเหลือด้านการเงินแก่โครงการ เฉพาะในกรณีที่เป็นการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์ต่อประชาชนส่วนรวมเท่านั้น

3. แนวทางการดำเนินการ กรณีที่มีถนนโครงการตัดผ่านบ้านเรือนนั้น จะกระทำโดยทางโครงการจะจ่ายค่าชดเชยให้ อีกทั้งจะทำการจัดสร้างที่อยู่อาศัยชั่วคราวให้ระหว่างการดำเนินงาน

4. หลักการของการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่นั้นจะคงอยู่ ณ ตำแหน่งเดิม หรือใกล้เคียงกับที่ดินเดิมและต้องมีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าเดิม ซึ่งต้องอยู่ภายใต้ความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดิน ที่รวมตัวจัดตั้งเป็นสมาคมจัดรูปที่ดิน ที่มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีสิทธิในการออกความคิดเห็นอย่างเต็มที่

5. การประเมินมูลค่าที่ดิน ที่ใช้ในการจัดรูปที่ดิน จะใช้วิธีการคำนวณจากค่าถนน ซึ่งเป็นค่าดัชนีตามแนวทางของประเทศญี่ปุ่น ซึ่งยึดหลักการของความเป็นธรรมและเสมอภาค

6. การประเมินมูลค่าที่ดิน กรณีของแปลงที่ดินที่ติดภาระจำยอมนั้น มูลค่าประเมินย่อมต่ำกว่าแปลงที่ไม่ติดภาระจำยอม

7. แนวทางการดำเนินโครงการ สามารถกระทำได้ 2 ลักษณะ คือ กรุงเทพมหานครเป็นผู้ดำเนินการและผู้บริหารโครงการ หรือเจ้าของที่ดินรวมตัวกันจัดตั้งเป็นสมาคม โดยมีกรุงเทพมหานครเป็นที่เล็งคอบยให้คำแนะนำ แต่ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ ทั้ง 2 ลักษณะ เจ้าของที่ดินควรรวมตัวกันจัดตั้งเป็นนิติบุคคล

ประเด็นปัญหาที่พบ การประสานติดต่อเจ้าที่ดินที่ยังไม่สามารถติดต่อได้ครบทุกราย และเจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าร่วมประชุม

การดำเนินการและการแก้ไขปัญหา มีการมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายสำรวจและแผนที่กองรังวัดและจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ดำเนินการหารายชื่อเจ้าของที่ดิน อีก 3 ราย ในพื้นที่โครงการที่ยังไม่มีข้อมูล และในการจัดประชุมครั้งต่อไป จะดำเนินการแจ้งเจ้าของที่ดินให้ทราบล่วงหน้าก่อนหลายวัน

การประชุมครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม พ.ศ.2543

เจ้าของที่ดินและตัวแทนมาประชุม รวม 12 ราย (ดูตารางที่ 4.7 ประกอบ)

ประเด็นในการประชุม

1. บรรยายเรื่องวิธีการและขั้นตอนการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน กรณีการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

บรรยายถึงกระบวนการการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองว่าเป็นการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อปรับปรุงสาธารณูปโภค เพื่อความเป็นอยู่ของประชาชนให้มีความสุข ความสมบูรณ์ มีประสิทธิภาพในการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์มากที่สุด ทั้งนี้ต้องเกิดขึ้นจากความต้องการของเจ้าของที่ดินเอง รัฐไม่สามารถบีบบังคับได้ การจัดรูปที่ดินเป็นการเปิดโอกาสให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินของตัวเองเพื่อผลประโยชน์ของเจ้าของที่ดิน โดยสามารถเลือกที่จะกำหนดทิศทางการพัฒนาที่ดินของตนเองและยังคงสิทธิ์ในที่ดินของตนเองเหมือนเดิม ส่วนวิธีการและขั้นตอนการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน กรณีการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองจะได้รับความ

สะดวกขึ้นถ้ามีพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดิน ซึ่งจะทำให้พื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินได้รับค่ายกเว้นค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวมถึงการได้รับสิทธิในการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยไม่ต้องออกพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพที่ดินเป็นที่สาธารณะ ที่หวังห้ามตามกฎหมาย

2.บรรยายเรื่อง แนวทางการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9

บรรยายถึง ข้อจำกัดของการพัฒนาพื้นที่บริเวณสวนหลวง ร.9 ว่ามีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งกำหนดให้บริเวณพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครว่าด้วยเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทบริเวณโดยรอบสวนหลวง ร.9 ในท้องที่แขวงหนองบอน แขวงประเวศ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2532 ซึ่งในบริเวณพื้นที่โครงการ อาคารทุกประเภทกำหนดให้ต้องมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร โดยวัดจากระดับถนน หรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุด ถึงส่วนสูงที่สุดของอาคาร ส่วนระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาพื้นที่

มีการเสนอผังแนวความคิดในการพัฒนาของโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 ว่า ผังที่ดินหลังการจัดรูปที่ดิน มีด้วยกัน 2 ผังแนวความคิด คือ

ผังแนวความคิดที่ 1 พื้นที่ถนนประมาณร้อยละ 13.12 ได้แก่

- ถนนสายหลักมีเขตทางกว้าง 12 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 9 เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ 1.5 เมตร จำนวน 2 แนว

- ถนนซอยมีเขตทางกว้าง 8 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 6 เมตร ทางเท้ากว้าง 1 เมตร จำนวน 3 แนว

มีหลักการที่สำคัญดังนี้

1) มีระบบถนนที่สมบูรณ์ ได้มาตรฐานทางผังเมือง โดยถนนสายหลักกว้าง 12 เมตร ถนนซอยกว้าง 8 เมตร

2) แปลงที่ดินทุกแปลงในโครงการหลังการจัดรูปที่ดินอยู่ติดถนน

3) รูปแปลงที่ดินหลังการจัดรูปที่ดิน มีรูปแปลงเป็นสี่เหลี่ยม เหมาะสำหรับการก่อสร้างอาคาร

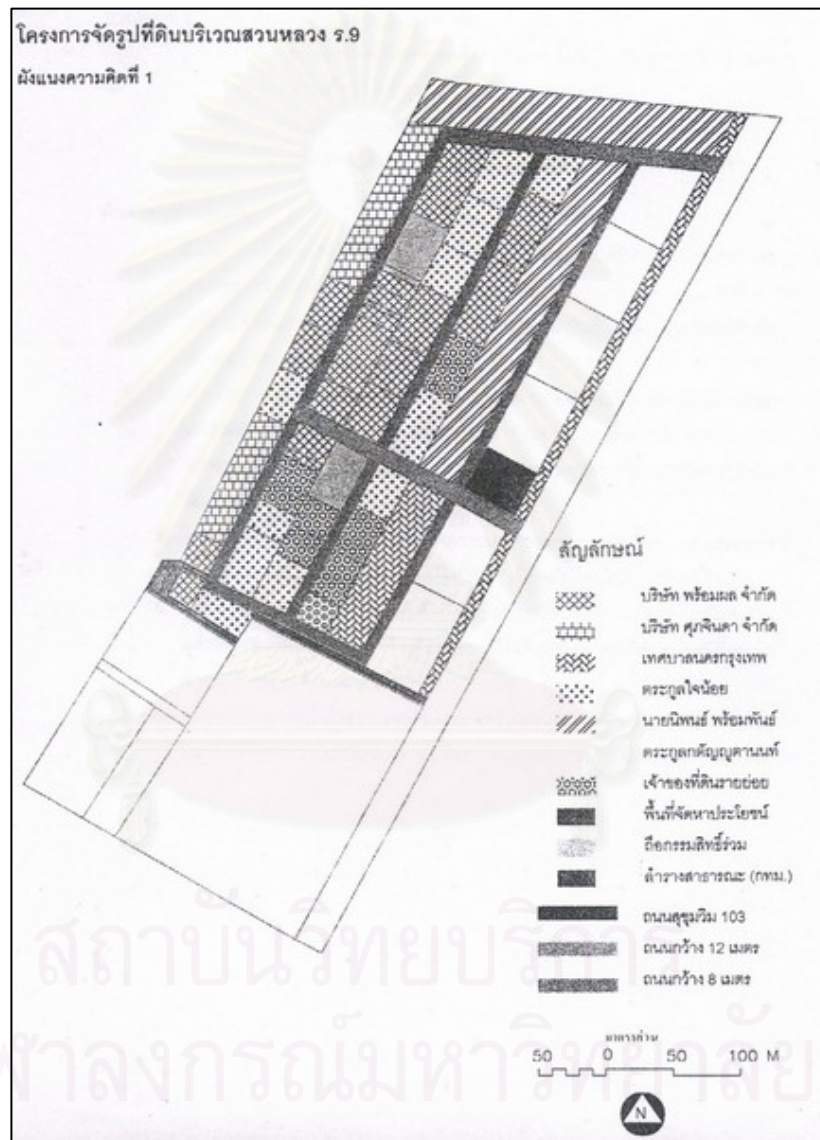
4) แปลงที่ดินใหม่หลังการจัดรูปที่ดิน จะตั้งอยู่ ณ บริเวณตำแหน่งที่ตั้งเดิมเป็นหลัก

5) ถ้าแปลงที่ดินใหม่หลังการจัดรูปที่ดินแล้ว ไม่สามารถตั้งอยู่ ณ บริเวณที่ตั้งเดิมได้ จะดำเนินการย้ายไปอยู่ ณ ตำแหน่งใหม่ซึ่งอยู่ในตำแหน่งใกล้เคียงที่ตั้งเดิม หรือให้มีสภาพที่ใกล้เคียงที่ตั้งเดิมหรือดีกว่า

6) การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ จะคำนึงถึงความเหมาะสมของขนาดเนื้อที่ และมูลค่าของแปลงที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปแปลงที่ดิน ทั้งนี้ต้องไม่ด้อยไปกว่าแปลงที่ดินเดิม

7) การจัดรูปแบบที่ดินใหม่ จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้เข้าร่วมโครงการเป็นสำคัญและโดยเท่าเทียมกัน แปลงที่ดินต้องมีขนาดไม่เล็กเกินกว่าการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรมขนาดเล็ก

8) เจ้าของที่ดินทุกรายในโครงการจะต้องสละที่ดินในสัดส่วนที่ยุติธรรม เพื่อเป็นพื้นที่ถนน และพื้นที่จัดหาประโยชน์ (Reserve Land) ที่จะขายเพื่อเป็นทุนในการดำเนินโครงการ



แผนภาพที่ 4.22 แสดงผังแนวความคิดที่ 1 ของการประชุมครั้งที่ 3

ผังแนวความคิดที่ 2 พื้นที่ถนนประมาณร้อยละ 6.43 ของพื้นที่โครงการ ได้แก่

- ถนนสายหลักมีเขตทางกว้าง 12 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 9 เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ 1.5 เมตร จำนวน 1 แนว

- ถนนซอยมีเขตทางกว้าง 8 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 6 เมตร ทางเท้ากว้าง 1 เมตร จำนวน 3 แนว

มีหลักการที่สำคัญดังนี้

1) มีระบบถนนที่สมบูรณ์ ได้มาตรฐานทางผังเมือง โดยถนนสายหลักกว้าง 12 เมตร ถนนซอยกว้าง 8 เมตร

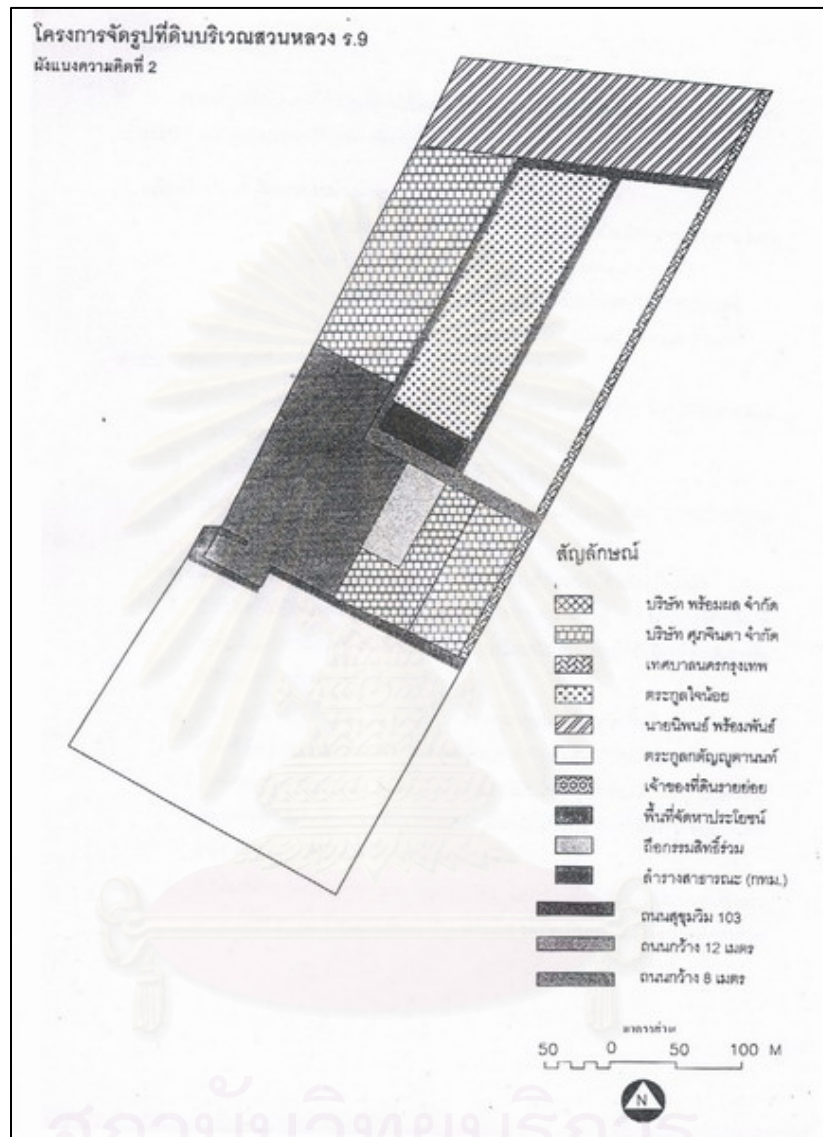
2) รูปแปลงที่ดินใหม่หลังการจัดรูปที่ดิน มีรูปแปลงที่สวยงามเป็นสี่เหลี่ยม เหมาะสำหรับการก่อสร้างอาคาร

3) การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ จะจัดให้มีการรวมกลุ่มแปลงที่ดินเป็นแปลงใหญ่ตามกลุ่มเจ้าของที่ดิน ซึ่งมี 4 กลุ่ม โดยเจ้าของที่ดินอาจจะดำเนินการพัฒนาโครงข่ายถนนในแปลงตัวเองได้ตามความพอใจ ส่วนแปลงย่อยของเจ้าของที่ดินจะจัดให้มีถนนเข้าถึงทุกแปลง

4) การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ จะคำนึงถึงความเหมาะสมของขนาดเนื้อที่ และมูลค่าของแปลงที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปแปลงที่ดิน ทั้งนี้ต้องไม่ด้อยไปกว่าแปลงที่ดินเดิม

5) การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้เข้าร่วมโครงการเป็นสำคัญและโดยเท่าเทียมกัน แปลงที่ดินต้องมีขนาดไม่เล็กเกินกว่าการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมขนาดเล็ก

6) เจ้าของที่ดินทุกรายในโครงการจะต้องสละที่ดินในสัดส่วนที่ยุติธรรม เพื่อเป็นพื้นที่ถนน และพื้นที่จัดหาประโยชน์ (Reserve Land) ที่จะขายเพื่อเป็นทุนในการดำเนินโครงการ



แผนภาพที่ 4.23 แสดงผังแนวความคิดที่ 2 ของการประชุมครั้งที่ 3

วิธีการบริหารและจัดการโครงการว่าโครงการดำเนินการจัดรูปที่ดินนั้น ผู้ดำเนินโครงการสามารถเป็นได้ทั้งองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น หน่วยงานราชการและเอกชน (เจ้าของที่ดินและผู้เช่า) โดยประเภทของผู้ดำเนินโครงการสามารถแบ่งได้เป็น (ในขณะที่ยังไม่มีกฎหมายจัดรูปที่ดิน)

1) ดำเนินการโดยภาคเอกชน สามารถดำเนินการได้ 2 รูปแบบ คือ

- ในรูปบุคคล ดำเนินการโดยเจ้าของที่ดินหรือผู้เช่าตั้งแต่ 1 รายขึ้นไป
- ในรูปสมาคม ดำเนินการโดยเจ้าของที่ดินหรือผู้เช่าไม่น้อยกว่า 7 คน

2) ดำเนินการโดยภาครัฐ

- องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น อาทิ เมืองโตเกียว หรือกรณีของประเทศไทย เช่น กรุงเทพมหานคร , พัทยา , สุขาภิบาล , องค์การบริหารส่วนตำบล
- ผู้แทนองค์การรัฐ อาทิ ผู้ว่าราชการจังหวัด , นายกเทศมนตรี หรือรัฐมนตรี

3) ดำเนินการโดยภาครัฐร่วมกับภาคเอกชน

- รัฐวิสาหกิจ อาทิ การเคหะแห่งชาติ , การรถไฟ , รถไฟฟ้ามหานคร ฯลฯ
- รัฐวิสาหกิจท้องถิ่น

สำหรับการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินในกรณีที่มีกฎหมายจัดรูปที่ดินมีผลใช้บังคับ สามารถดำเนินการโดย (ตาม พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547)

1) สมาคม

2) กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ และองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

3) หน่วยงานของรัฐ หรือนิติบุคคลอื่นใดที่รัฐจัดตั้งขึ้นเพื่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

4) หน่วยงานของรัฐอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

บรรยายถึงการการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง (ในขณะที่ยังไม่มีกฎหมายจัดรูปที่ดิน) ว่ามีหลักการสำคัญคือ ผู้ริเริ่มก่อตั้งสมาคม อย่างน้อย 3 คน ยื่นขออนุญาตตั้งสมาคมที่กองเอกชนสัมพันธ์ สำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ และขอจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล กับกองตำรวจสันติบาล กรมตำรวจ โดยจัดให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งทำหน้าที่บริหารกิจการของสมาคม สมาชิกสมาคมมี 2 ประเภท คือ สมาชิกสามัญ ได้แก่ เจ้าของที่ดิน และสมาชิกกิตติมศักดิ์ ได้แก่ บุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อเป็นที่ปรึกษาของโครงการ ข้อดีของการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดิน คือ ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการขอจัดตั้งสมาคม ไม่ต้องมีทุนจดทะเบียน

มติที่ประชุม เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการดำเนินการจัดรูปที่ดิน ดังนั้นขั้นต่อไปทางสำนักผังเมืองจะขอพบกับเจ้าของที่ดินแต่ละราย เพื่อขอทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น และขอความเห็นชอบในเรื่องการจัดตั้งสมาคม โดยในการประชุมครั้งต่อไปจะเป็นเรื่องของผังแนวความคิด ซึ่งสำนักผังเมืองต้องการทราบความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินเพื่อใช้เป็นผังแม่บทในการวางผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ต่อไป โดยในระหว่างที่ยังไม่ได้มีการจัดตั้งสมาคม ทางสำนักผัง

เมือง กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ยินดีที่จะเป็นศูนย์กลางในการปรึกษาหารือกันในกลุ่มย่อย ๆ

ประเด็นปัญหาที่พบ ปัญหาในการจัดตั้งองค์กรที่จะมาเป็นตัวแทนในการดำเนินโครงการ และสัดส่วนการสละที่ดินของเจ้าของที่ดินแต่ละราย

การดำเนินการและการแก้ไขปัญหา ประชุมและดำเนินการขอความเห็นชอบเจ้าของที่ดินในการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดิน เพื่อเป็นองค์กรที่มาดำเนินโครงการ และอธิบายในเรื่องการสละที่ดินจะขึ้นอยู่กับผังแนวความคิดกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ ซึ่งในส่วนนี้เจ้าของที่ดินจะมีส่วนในการตัดสินใจร่วมด้วย

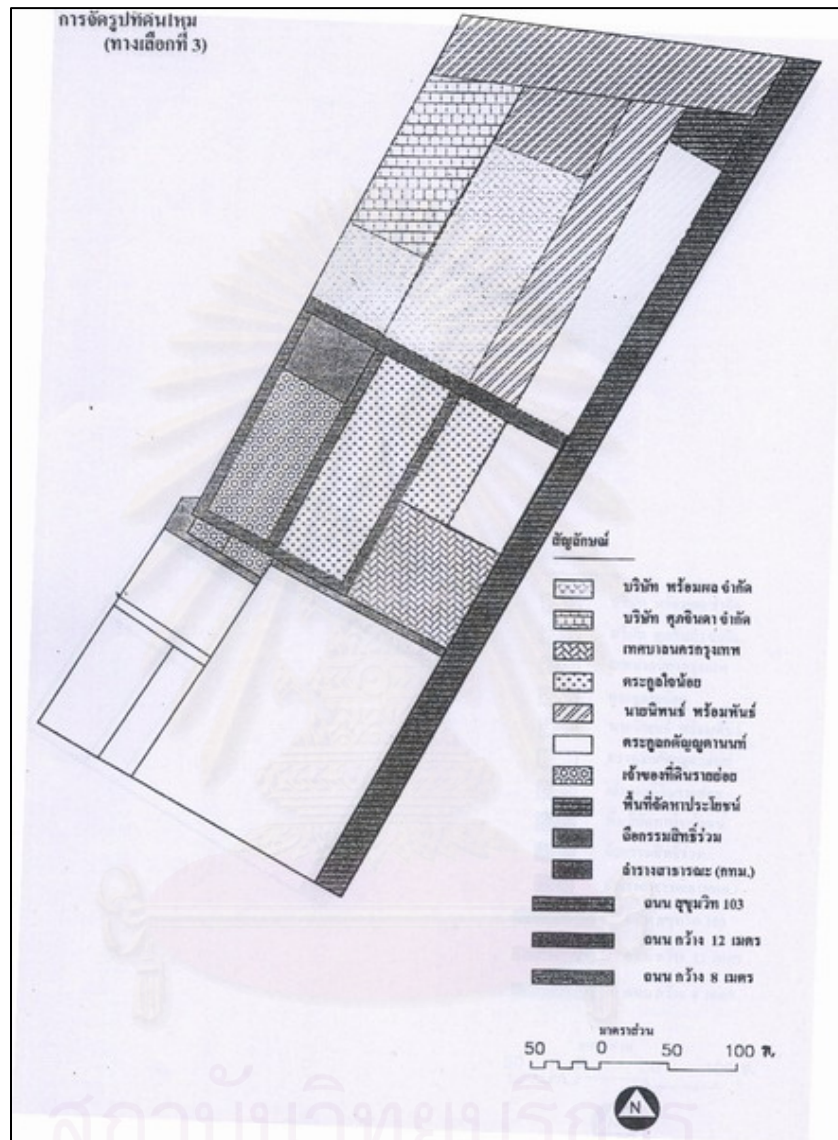
การประชุมครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ.2544

เจ้าของที่ดินและตัวแทนมาประชุม รวม 2 ราย (ดูตารางที่ 4.7 ประกอบ)

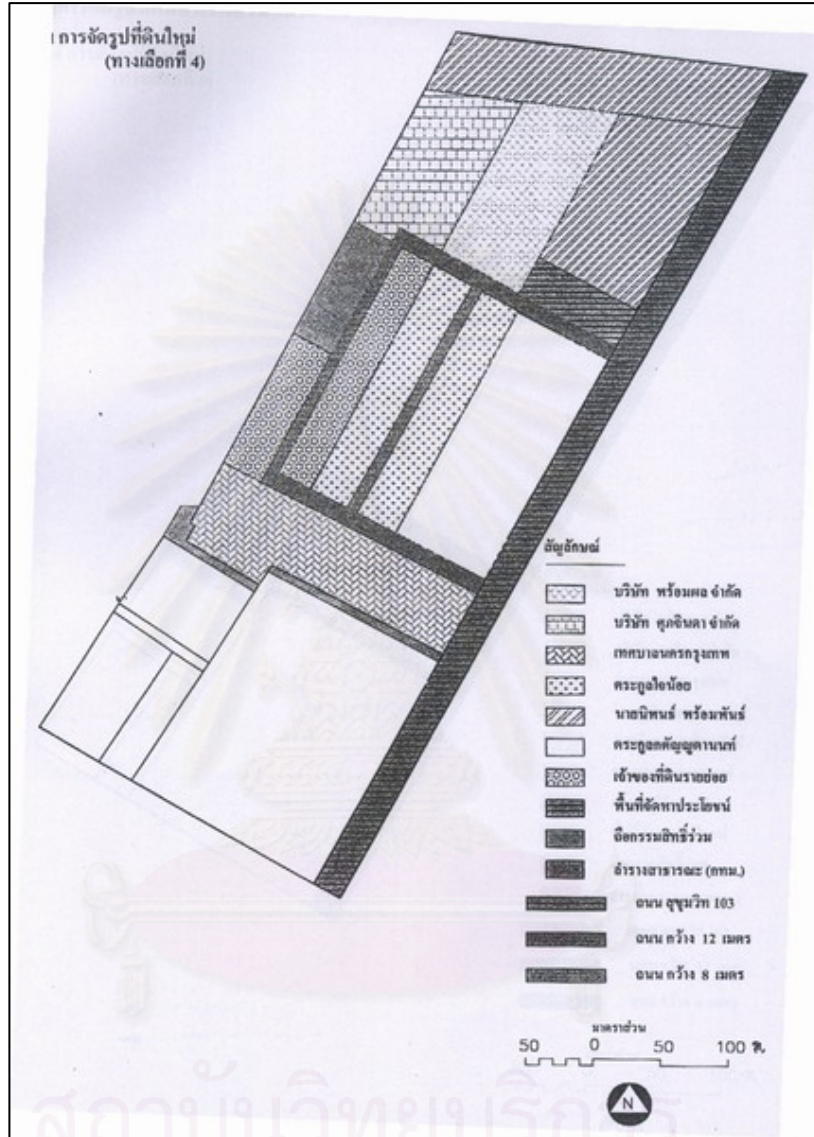
ประเด็นในการประชุม

1. ผังแนวความคิดในการพัฒนา และการกำหนด ที่ตั้งของแปลงที่ดินภายหลังการพัฒนา ชี้แจงว่าแนวความคิดในการวางผัง ที่สำนักผังเมืองเสนอไว้มี 5 ทางเลือกโดยทั้ง 5 ทางเลือกนี้จะแตกต่างกันที่รูปแบบการวางโครงข่ายระบบถนนและการจัดกลุ่มแปลงที่ดิน

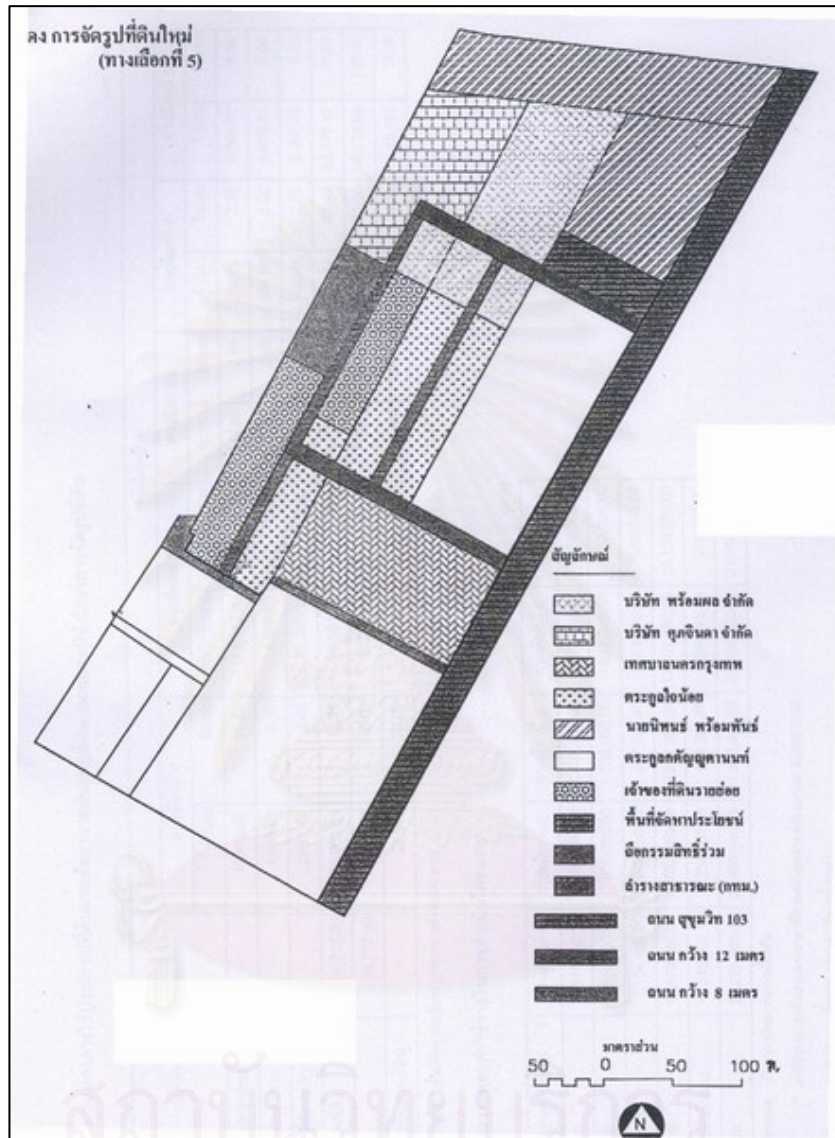
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภาพที่ 4.26 แสดงผังแนวความคิดที่ 3 ของการประชุมครั้งที่ 4



แผนภาพที่ 4.27 แสดงผังแนวความคิดที่ 4 ของการประชุมครั้งที่ 4



แผนภาพที่ 4.28 แสดงผังแนวความคิดที่ 5 ของการประชุมครั้งที่ 4

ตารางที่ 4.2 และ 4.3 แสดงอัตราค่าบริการส่วนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

ตารางแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินและอัตราการปันส่วนที่ดิน ก่อนและหลังโครงการจัดรูปที่ดิน (ตารางเมตร)											
ประเภท	ก่อนโครงการ	หลังโครงการ									
		ทางเลือกที่ 1		ทางเลือกที่ 2		ทางเลือกที่ 3		ทางเลือกที่ 4		ทางเลือกที่ 5	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ถนนสาธารณะ		15,436.00	15.63	13,372.00	13.54	7,348.00	7.44	7,296.00	7.39	8,064.00	8.16
สวนสาธารณะ		4,938.60	5.00	4,938.60	5.00	4,938.60	5.00	4,938.60	5.00	4,938.60	5.00
พื้นที่จัดหาประโยชน์		2,427.57	2.46	2,369.52	2.40	2,165.34	2.19	2,100.96	2.13	2,190.28	2.22
แปลงที่ดิน	98,772.00	75,969.83	76.91	78,091.88	79.06	84,320.06	85.37	84,436.44	85.49	83,579.12	84.62
รวม	98,772.00	98,772.00	100.00	98,772.00	100.00	98,772.00	100.00	98,772.00	100.00	98,772.00	100.00
การปันส่วนที่ดิน		22,802.00	23.09	20,680.00	20.94	14,452.00	14.63	14,336.00	14.51	15,193.00	15.38

หมายเหตุ: พื้นที่จัดหาประโยชน์ (ตารางวาละ 40,000 บาท)

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ (บาท)					
รายการค่าใช้จ่าย	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3	ทางเลือกที่ 4	ทางเลือกที่ 5
ถนน	6,415,000	5,590,000	3,082,500	2,472,500	3,450,000
ไฟฟ้า	836,000	836,000	532,000	532,000	532,000
ประปา	1,104,835	942,295	527,405	489,560	550,040
ภาษี	15,679,480	16,092,280	17,297,080	17,307,480	17,153,880
ค่าดำเนินการ	240,353	234,606	214,390	208,015	216,859
รวม	24,275,668	23,695,181	21,653,375	21,009,555	21,902,779

หมายเหตุ: เป็นราคาประมาณการเบื้องต้น
ภาษีร้อยละ 2 (คำนวณจากราคาที่ดินหลังโครงการ ตารางวาละ 40,000 บาท)
ค่าดำเนินการ (ร้อยละ 1 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด)

ทางเลือกที่เสนอไว้นี้เป็นเพียงตัวอย่างเท่านั้น เจ้าของที่ดินสามารถเสนอทางเลือกที่แตกต่างจากนี้ได้ สำนักผังเมือง เป็นเพียงผู้ให้คำชี้แนะ และเป็นพี่ปรึกษาเท่านั้น เจ้าของที่ดินทุกคนจะเป็นผู้พิจารณาและตัดสินใจเอง แต่กรุงเทพมหานครในฐานะเป็นเจ้าของที่ดินรายหนึ่ง ก็มีสิทธิ์ในการแสดงความเห็นด้วยเช่นกัน โดยจะต้องมีการแต่งตั้งผู้แทนของกรุงเทพมหานคร เพื่อทำหน้าที่ในการเข้าร่วมประชุม

2. อัตราปันส่วนที่ดินของโครงการ

อัตราการปันส่วนที่ดินของโครงการนี้ จะพิจารณาจากปัจจัย 2 ตัว คือ พื้นที่สาธารณะ และพื้นที่จัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ได้จัดทำตารางเปรียบเทียบอัตราปันส่วนที่ดินทั้ง 5 ทางเลือกไว้แล้ว

ในการคิดอัตราปันส่วนที่ดินรายแปลง จำเป็นต้องทราบข้อมูลราคาที่ดินทั้งก่อนและหลังการจัดรูปที่ดินก่อน ซึ่งขณะนี้สำนักผังเมืองได้ดำเนินการจ้างบริษัทที่ปรึกษาโดยใช้งบประมาณของกรุงเทพมหานคร เพื่อให้เกิดความเป็นกลางในการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

3. ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน

ในกรณีที่มีพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดิน เจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน แต่ในกรณีที่ไม่มีพระราชบัญญัติฯ ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินจะคิดในอัตราร้อยละ 2 ของราคาประเมินที่ดิน ซึ่งทั้งโครงการนี้จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ประมาณ 24 ล้านบาท เนื่องจากในขั้นตอนของการจัดรูปที่ดินจะมีการโอนที่ดิน 2 ครั้ง ด้วยกัน

อัตราปันส่วนที่ดินของโครงการที่เสนอมานั้น ยังไม่ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายในส่วนขอค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน ขอให้สำนักผังเมืองคิดอัตราปันส่วนที่ดินใหม่ โดยรวมค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินลงได้ด้วย

ประเด็นปัญหาที่พบ ปัญหาในเรื่องค่าธรรมเนียมการโอน และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่ยังขาดความชัดเจน

การดำเนินการและการแก้ไขปัญหา รอกฎหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และจะมีการดำเนินการประสานงานไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อเจรจาในการเรื่องค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน เพื่อลดค่าใช้จ่ายสำหรับเจ้าของที่ดิน และโครงการจัดรูปที่ดินให้ได้มากที่สุด

การประชุมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม พ.ศ.2545

เจ้าของที่ดินและตัวแทนมาประชุม รวม 17 ราย (ดูตารางที่ 4.7 ประกอบ)

ประเด็นในการประชุม

1. ความคืบหน้าในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9

สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 ว่าเป็นการดำเนินโครงการตามมติผู้บริหารสำนักผังเมือง ตั้งแต่ พ.ศ.2542 ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา สำนักผังเมืองได้ศึกษาและสำรวจรายละเอียดทางกายภาพของพื้นที่ วิเคราะห์และประเมินศักยภาพของพื้นที่ จัดทำผังแนวความคิด ตลอดจนได้จัดประชุมเพื่อสอบถามความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินในการเข้าร่วมโครงการจำนวน 3 ครั้ง ซึ่งเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ยินดีเข้าร่วมโครงการ และเสนอให้สำนักผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการประสานงานในการจัดประชุม และจัดทำผังแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ต่อไป

2. แนวทางการดำเนินการเพื่อขอยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน

ผู้อำนวยการกองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง กล่าวชี้แจงว่าในขณะที่ยังไม่มีประกาศใช้บังคับ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เจ้าของที่ดินต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในส่วนของค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร ภายหลังจากจัดรูปที่ดินแปลงใหม่ ซึ่งกรุงเทพมหานครได้พยายามหาแนวทางในการยกเว้นค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ 0.01 และดำเนินการประสานกับกรมสรรพากร เพื่อหาแนวทางในการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

3. ความคืบหน้าร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

ผู้อำนวยการกองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง กล่าวชี้แจงว่าขณะนี้ร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกาและคณะรัฐมนตรีได้มีมติรับหลักการแล้ว เมื่อเดือนธันวาคม 2544 ขณะนี้อยู่ระหว่างการรอวาระเพื่อเข้าสู่การพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร

4. การจ้างที่ปรึกษาดำเนินการสำรวจและประเมินราคาที่ดินในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9

สำนักผังเมืองได้จ้างปรึกษา ได้แก่ บริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอฟพรซอล จำกัด ทำการสำรวจรายละเอียดต่อสังหาริมทรัพย์และประเมินราคาที่ดินในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 โดยเริ่มดำเนินการตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2544 สิ้นสุดสัญญาจ้าง ในวันที่ 4 ธันวาคม 2545 รวมระยะเวลา 15 เดือน

5. ผังแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่

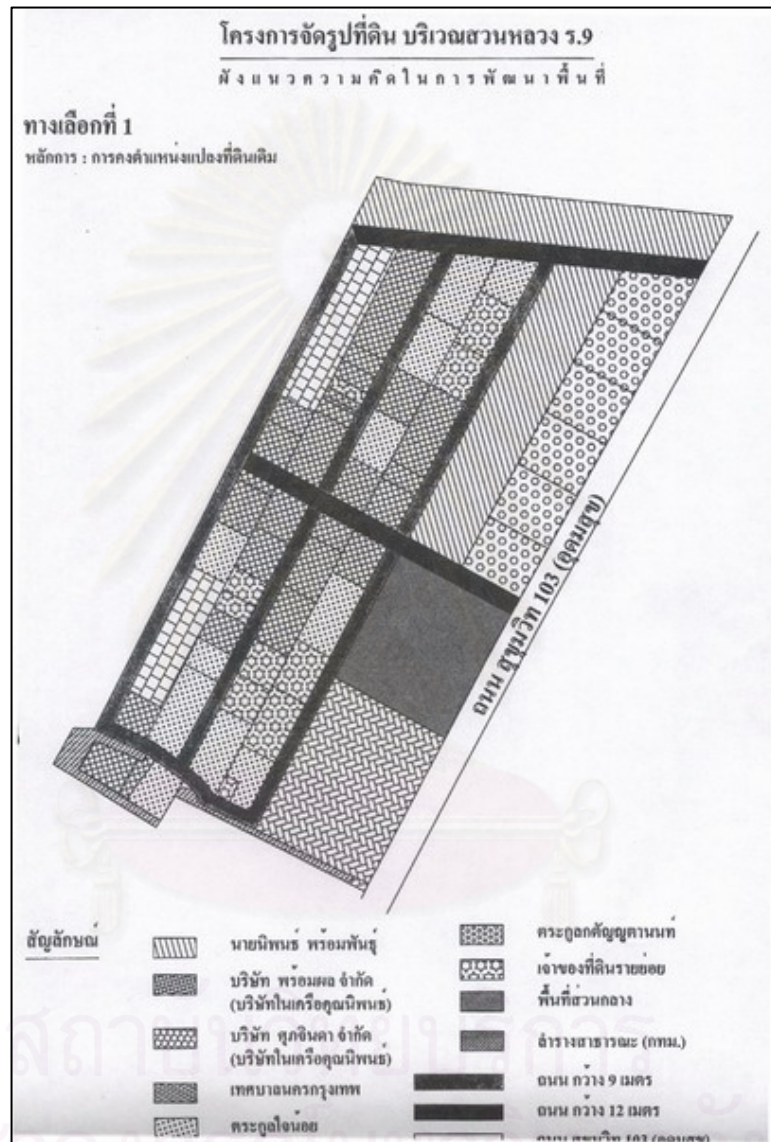
แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่พิจารณาจากข้อกำหนดของ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งกำหนดให้บริเวณพื้นที่โครงการเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ควบคุมการใช้อาคารโดยรอบสวนหลวง ร.9 ที่กำหนดให้พื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ควบคุมบริเวณที่ 1 ให้ก่อสร้างเฉพาะอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ที่ไม่ใช่อาคารแถวและตึกแถว

มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร และควบคุมความสูงอาคารทุกประเภทไม่เกิน 15 เมตร
 ดังนั้น จึงได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการพัฒนาพื้นที่ เพื่อเป็นชุมชนพักอาศัยและพาณิชยกรรม
 ขนาดเล็ก โดยการจัดให้มีระบบบริการขั้นพื้นฐานที่สมบูรณ์และได้มาตรฐาน รวมทั้งจัด
 สภาพแวดล้อมให้เกิดเป็นชุมชนน่าอยู่อาศัย โดยมีระบบถนนสายหลักกว้าง 12 เมตร ถนนซอย
 กว้าง 9 เมตร พร้อมทั้งได้จัดทำผังแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่จำนวน 3 ผังแนวความคิด ดังนี้
ผังแนวความคิดที่ 1 เจ้าของที่ดินต้องสละที่ดินประมาณร้อยละ 25.29 แนวความคิดใน
 การวางผังจะเน้น การมีถนนเข้าถึงแปลงที่ดินทุกแปลงและคงตำแหน่งแปลงที่ดินเดิมหรือใกล้เคียง
 ตำแหน่งแปลงที่ดินเดิมให้มากที่สุด

- ข้อดี - มีถนนเข้าถึงทุกแปลงและมีพื้นที่ถนนมากที่สุด
 - แปลงที่ดินใหม่มีตำแหน่งใกล้เคียงกับแปลงที่ดินเดิม
 - ระบบโครงข่ายถนนสมบูรณ์และได้มาตรฐาน

ข้อเสีย - การคงตำแหน่งแปลงที่ดินเดิมทำให้แปลงที่ดินไม่สามารถรวมเป็นผืนใหญ่ จึง
 ทำให้การพัฒนาที่ดินในภายหลังอาจพัฒนาได้ไม่เต็มประสิทธิภาพ

สถาบันวิทยบริการ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

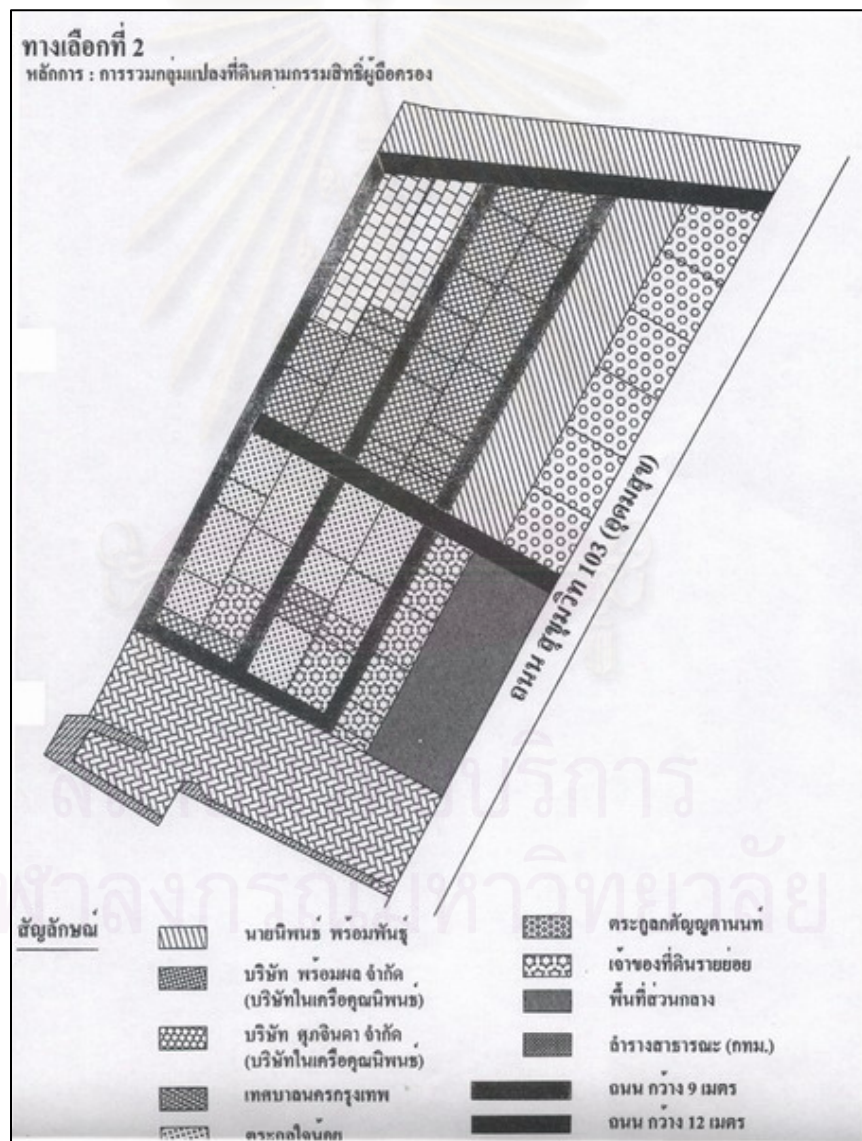


แผนภาพที่ 4.29 แสดงผังแนวความคิดที่ 1 ของการประชุมครั้งที่ 5

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ผังแนวความคิดที่ 2 เจ้าของที่ดินต้องสละที่ดินประมาณร้อยละ 22.49 แนวความคิดในการวางผัง จะเน้นการมีถนนเข้าถึงแปลงที่ดินทุกแปลงเช่นเดียวกับผังแนวความคิดที่ 1 แต่ให้มีการรวมกลุ่มแปลงที่ดินตามกรรมสิทธิ์ผู้ถือครอง

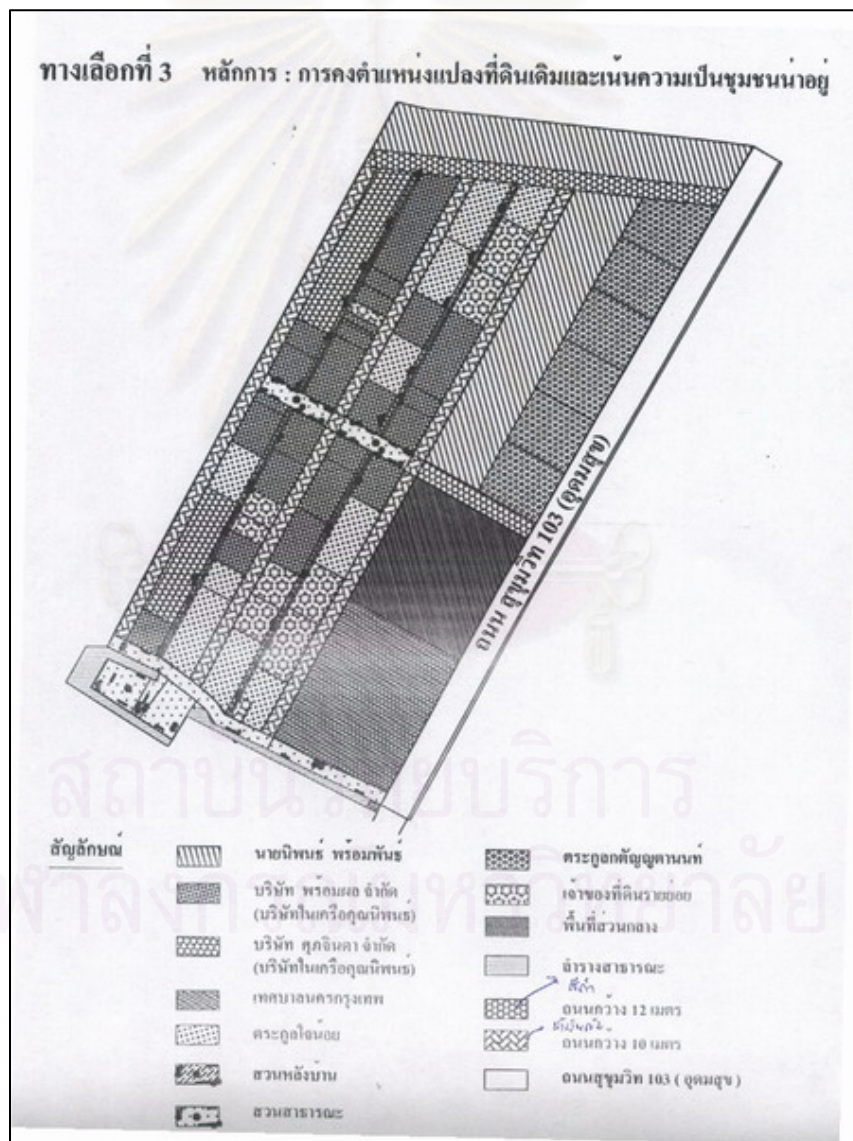
- ข้อดี - การรวมกลุ่มแปลงที่ดินตามกลุ่มผู้ถือครอง ทำให้ได้ที่ดินผืนใหญ่ทำให้การพัฒนาพื้นที่ภายหลัง สามารถทำได้เต็มที่
- มีถนนเข้าถึงที่ดินทุกแปลงและมีระบบโครงข่ายถนนที่สมบูรณ์และได้มาตรฐาน
- ข้อเสีย - การรวมกลุ่มแปลงที่ดินที่มีความยุ่งยากในทางปฏิบัติในการเจรจาเพื่อขอแลกเปลี่ยนตำแหน่งแปลงที่ดิน



แผนภาพที่ 4.30 แสดงผังแนวความคิดที่ 2 ของการประชุมครั้งที่ 5
ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ผังแนวความคิดที่ 3 เจ้าของที่ดินต้องสละที่ดินประมาณร้อยละ 29.41 แนวความคิดในการวางผังจะเน้นความเป็นชุมชนน่าอยู่ ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่ดี และความสะดวกสบายของผู้อยู่อาศัย โดยจัดให้มีถนนเข้าถึงแปลงที่ดินทุกแปลงและคงตำแหน่งแปลงที่ดินเดิมหรือใกล้เคียงตำแหน่งแปลงที่ดินเดิม และเพิ่มพื้นที่สาธารณะประโยชน์ส่วนกลาง ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ศาลาอเนกประสงค์ของชุมชน และแนวพื้นที่สีเขียวหลังบ้านร่วมกัน (Green Liner Park)

- ข้อดี - แปลงที่ดินใหม่มีตำแหน่งใกล้เคียงกับแปลงที่ดินเดิม
 - มีถนนเข้าถึงทุกแปลงและมีระบบโครงข่ายถนนที่สมบูรณ์และได้มาตรฐาน
 - ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีมากกว่าผังแนวความคิดที่ 1 และ 2
- ข้อเสีย - ต้องสละที่ดินในสัดส่วนที่สูง เนื่องจากเพิ่มพื้นที่สาธารณะประโยชน์ส่วนกลาง



แผนภาพที่ 4.31 แสดงผังแนวความคิดที่ 3 ของการประชุมครั้งที่ 5
 ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

6. การประเมินราคาที่ดินเพื่อการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่

นายแคล้ว ทองสม (บริษัทที่ปรึกษา) กล่าวชี้แจงว่าการประเมินราคาที่ดินเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดิน ในพื้นที่โครงการบริเวณที่ดินตาบอด ตารางวาละ 8,500 บาท ที่ดินตาบอดใกล้ถนนใหญ่ ตารางวาละ 10,000 บาท และที่ดินริมถนนตารางวาละ 20,000 บาท ซึ่งการประเมินราคาเพื่อการจัดรูปที่ดินจะมีวิธีการประเมินที่แตกต่างกับการประเมินราคาทั่วไป เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูล ชื่อ ชาย ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการจำนวน 100 แปลงขึ้นไป มาจัดทำเป็นสูตรคณิตศาสตร์ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งสามารถประเมินราคาที่ดินได้คราวละหลายแปลงและสามารถปรับเปลี่ยนได้ตลอดเวลาตามผังแม่บทโครงการ ซึ่งปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดิน ได้แก่ การเข้าถึง ลักษณะของถนนและแปลงที่ดิน โดยที่ราคาประเมินของบริษัทที่ปรึกษาก่อนการจัดรูปที่ดิน จะสูงกว่าราคากรมที่ดิน

ประเมินเพื่อใช้เก็บค่าธรรมเนียมของกรมที่ดินเล็กน้อย ส่วนการประเมินราคาที่ดินหลังการจัดรูปที่ดินจะประเมินเป็นรายบล็อก ซึ่งตามผังทางเลือกที่ 3 ราคาที่ดินจะสูงที่สุด

7. การประมาณราคาค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

นายทองศักดิ์ รามสงฆ์ (บริษัทที่ปรึกษา) กล่าวชี้แจงว่าค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 ได้แก่ ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบสาธารณูปโภค ค่าถมดิน ค่าบริหารโครงการ ค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ค่าทดแทนพืชผลต้นไม้ ค่าธรรมเนียมการโอน อาคารและภาษีเงินได้ ค่าติดตั้งประปาไฟฟ้า ค่ารั้ววัดที่ดิน ดอกเบี้ยเงินกู้ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งเกณฑ์ที่นำมาใช้ในการประมาณราคาค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะอ้างอิงจากราชการ

8. ขั้นตอนต่อไปในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9

ชี้แจงถึงขั้นตอนต่อไปของการดำเนินโครงการ เกี่ยวกับการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่และการจัดตั้งองค์กรในการดำเนินโครงการซึ่งการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่หลักเกณฑ์ที่สำคัญ ได้แก่ แปลงที่ดินใหม่ต้องอยู่ติดถนนและมีรูปแปลงที่สวยงามเหมาะสมแก่การก่อสร้างอาคาร มีตำแหน่งใกล้เคียงตำแหน่งแปลงที่ดินหรือไม่ดีไปกว่าเดิม และคำนึงถึงผลประโยชน์ของเจ้าของที่ดินเป็นสำคัญ ในส่วนของการจัดตั้งองค์กรในการดำเนินงาน ขณะที่ยังไม่มีพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่อาจเป็นไปได้ในลักษณะที่กรุงเทพมหานครเป็นผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมดูแลของเจ้าของที่ดิน หรือเจ้าของที่ดินรวมตัวกันจัดตั้งเป็นสมาคมในรูปของนิติบุคคล ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประเด็นปัญหาที่พบ เจ้าของที่ดินบางรายไม่พอใจในอัตราการบินส่วนที่ดิน และค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการดำเนินโครงการยังไม่สามารถสรุปให้ชัดเจนได้

การดำเนินการและการแก้ไขปัญหา เจ้าหน้าที่อธิบายให้เห็นถึงหลักการและวิธีดำเนินการ พร้อมแสดงให้เห็นถึงผลดีที่จะได้กลับคืนมา ซึ่งใช้วิธีการเจรจาและทำความเข้าใจกับเจ้าของที่ดินเป็นหลัก พร้อมทั้งนำแนวความคิดที่นำเสนอไปปรับปรุง พัฒนาใหม่เพื่อให้เจ้าของที่ดินทั้งหมดหรือส่วนใหญ่ของโครงการพอใจกับผังแนวความคิดที่จะนำเสนอในการประชุมครั้งต่อไป

การประชุมครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 19 มกราคม พ.ศ.2546

เจ้าของที่ดินและตัวแทนมาประชุม รวม 19 ราย (ดูตารางที่ 4.7 ประกอบ)

ประเด็นในการประชุม

1. สรุปความคืบหน้าในการดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9

สรุปผลความคืบหน้าในการดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 ตั้งแต่ พ.ศ. 2542 จนถึงปัจจุบัน สำนักผังเมืองได้ศึกษาและสำรวจรายละเอียดทางด้านกายภาพของพื้นที่ วิเคราะห์และประเมินศักยภาพของพื้นที่ จัดทำผังแนวความคิดตลอดจนได้จัดประชุมเพื่อสอบถามความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินในการเข้าร่วมโครงการจำนวน 4 ครั้ง โดยครั้งที่ 4 ได้เสนอผังแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่จำนวน 3 ทางเลือก และหลังจากการประชุม พบว่าเจ้าของที่ดินทุกคนที่เข้าร่วมประชุมยินดีเข้าร่วมโครงการ ยกเว้นกลุ่มตระกูลกัญญาตานนท์ที่ยังไม่ให้คำตอบ

2. การจ้างบริษัทที่ปรึกษา ศึกษา สำรวจ ประเมินราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่โครงการ

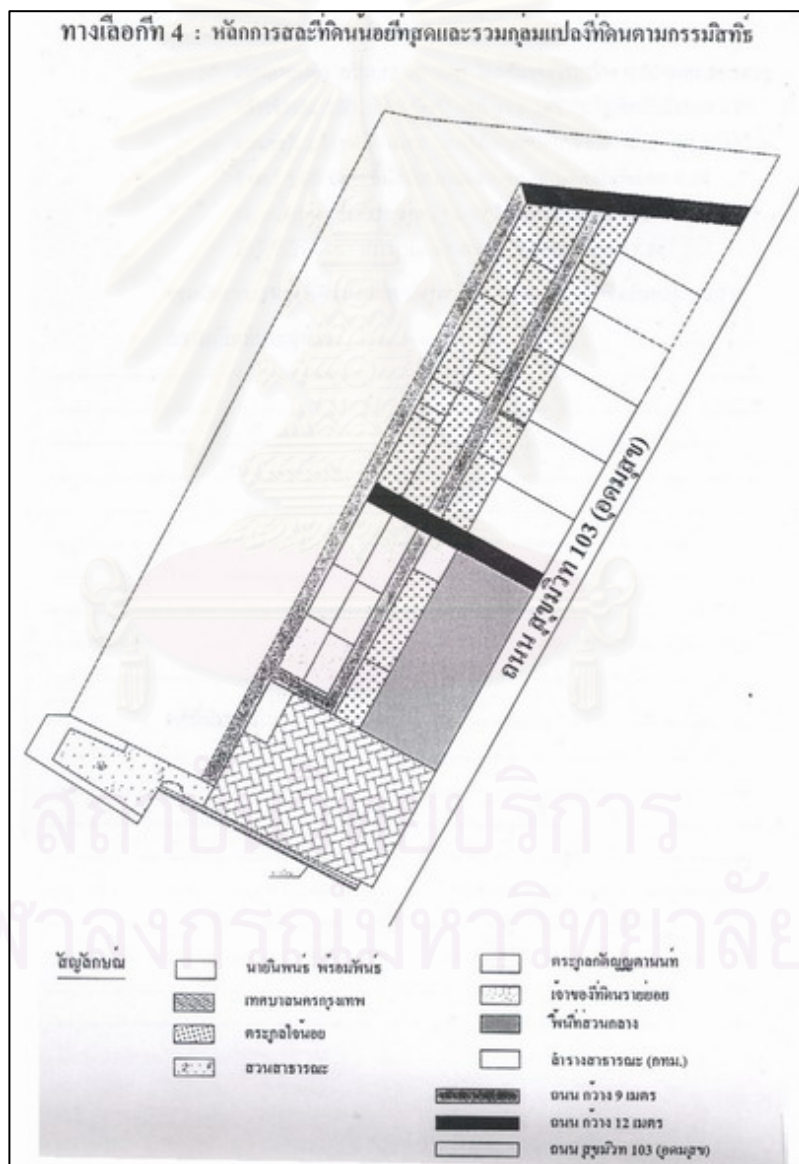
สำนักผังเมืองได้จ้างที่ปรึกษา ได้แก่ บริษัท ไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสอพไพเรซอล จำกัด ทำการสำรวจรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ และประเมินราคาที่ดินในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 โดยเริ่มดำเนินการตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2544 สิ้นสุดสัญญาจ้างในวันที่ 4 ธันวาคม 2545 รวมระยะเวลาทั้งสิ้น 15 เดือน

3. ผังแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ (ทางเลือกใหม่)

กล่าวชี้แจงว่าจากการสอบถามความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินในการประชุม เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2545 ในประเด็นเกี่ยวกับผังแนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ และความเหมาะสมของอัตราการสละที่ดิน สรุปได้ว่าเจ้าของที่ดินทุกคนต้องการสละที่ดินในอัตราส่วนที่น้อยที่สุด และเจ้าของที่ดินกลุ่มเดียวกันมีความต้องการรวมกลุ่มกัน สำนักผังเมืองจึงได้จัดทำผังแนวความคิดทางเลือกใหม่เพิ่มเติม จำนวน 2 ทางเลือก ซึ่งจะทำให้เจ้าของที่ดินสละที่ดินในอัตราส่วนน้อยที่สุด และเน้นหลักการของการรวมกลุ่มแปลงที่ดิน ได้แก่ ผังทางเลือกที่ 4 สละที่ดินประมาณร้อยละ 18.77 และผังทางเลือกที่ 5 สละที่ดินประมาณ 19.71

ผังแนวความคิดที่ 4 เจ้าของที่ดินต้องสละที่ดินประมาณ 11-2-51.72 ไร่ หรือ ร้อยละ 18.77 โดยมีรายละเอียดดังนี้

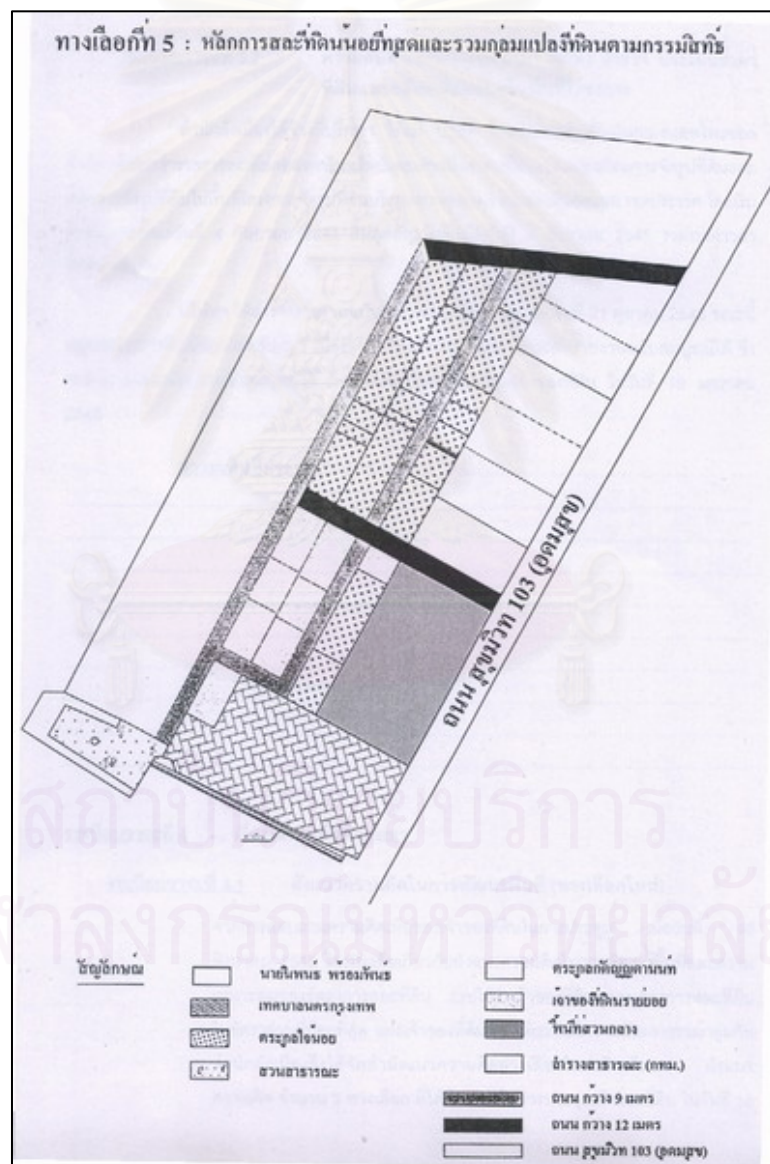
- ถนนสายหลักกว้าง 12 เมตร โดยมีผิวจราจรกว้าง 8 เมตร พื้นที่ประมาณ 2-0-9.25 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.26
- ถนนซอยกว้าง 9 เมตร โดยมีผิวจราจรกว้าง 6 เมตร พื้นที่ประมาณ 4-1-14.25 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.92
- สนามเด็กเล่น พื้นที่ประมาณ 1-1-29 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.13
- พื้นที่กันไว้พัฒนา ประมาณ 3-3-99.2 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.45



แผนภาพที่ 4.32 แสดงผังแนวความคิดที่ 4 ของการประชุมครั้งที่ 6
ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ผังแนวความคิดที่ 5 เจ้าของที่ดินต้องสละที่ดินประมาณ 12-0-84.44 ไร่ หรือ ร้อยละ 19.71 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ถนนสายหลักกว้าง 12 เมตร โดยมีผิวจราจรกว้าง 8 เมตร พื้นที่ประมาณ 2-1-28.76 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3.75
- ถนนซอยกว้าง 9 เมตร โดยมีผิวจราจรกว้าง 6 เมตร พื้นที่ประมาณ 4-0-94.76 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 6.84
- สนามเด็กเล่น พื้นที่ประมาณ 1-0-67 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.88
- พื้นที่กันไว้พัฒนา ประมาณ 4-1-93.96 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 7.24



แผนภาพที่ 4.33 แสดงผังแนวความคิดที่ 5 ของการประชุมครั้งที่ 6
ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

4. ผลของการประเมินราคาที่ดินตามผังแนวความคิด (ทางเลือกใหม่)

นายแคล้ว ทองสม (บริษัทที่ปรึกษา) กล่าวชี้แจงว่าสืบเนื่องจากการจัดทำผังแนวความคิดใหม่ของสำนักผังเมือง บริษัทที่ปรึกษาจึงได้ทำการประเมินราคาที่ดินตามผังทางเลือกใหม่ โดยที่ราคาที่ดินที่ได้จะแปรเปลี่ยนไปตามความลึกแตกต่างจากแปลงที่ดินมาตรฐาน ราคาที่ดินจะลดลง โดยบริษัทที่ปรึกษาจะยึดหลักของกรมที่ดินในการคำนวณ ดังนั้นเมื่อมีการปรับผังโครงการใหม่ต้องทำการประเมินราคาที่ดินใหม่ทุกครั้ง วิธีการประเมินราคาที่ดินจะแบ่งเป็นรายบล็อก ถ้าติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ราคาที่ดินจะสูงที่สุด รองลงมาได้แก่ ที่ดินที่อยู่ติดถนน กว้าง 12 เมตร และถ้าอยู่ติดถนน 9 เมตร ราคาที่ดินจะถูกที่สุด ทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับความลึกของที่ดินแต่ละแปลงด้วย ซึ่งถ้ามีความลึกเพิ่มขึ้นราคาที่ดินจะลดลง

5. แนวทางในการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาเมืองโครงการสวนหลวง ร.9

ชี้แจงถึงเหตุผลความจำเป็นในการจัดตั้งสมาคมว่า เป็นการจัดตั้งองค์กรขึ้นมาเพื่อบริหารโครงการให้เป็นไปตามหลักประชาธิปไตยโดยที่เจ้าของที่ดินทุกคนมีส่วนร่วม ซึ่งในขณะที่ยังไม่มีพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ การจัดตั้งสมาคมจะดำเนินการได้ ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งในการจัดตั้งสมาคม จะต้องเป็นผู้ริเริ่มก่อตั้งอย่างน้อย 3 คนยื่นขอจัดตั้งที่สำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติและขอจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลกับกองตำรวจสันติบาล รวมทั้งจะต้องมีการคัดเลือกตัวแทนเจ้าของที่ดินเพื่อแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการสมาคมด้วย

รองผู้อำนวยการสำนักผังเมือง ประธานที่ประชุม กล่าวว่าถ้าทุกคนเห็นด้วยกับการจัดตั้งสมาคม จะขอความเห็นที่ประชุมเสนอผู้ริเริ่มก่อตั้งสมาคมจำนวน 3 ท่าน ที่ประชุมได้เสนอผู้ริเริ่มก่อตั้งสมาคม ประกอบด้วย 1. คุณนิพนธ์ พร้อมพันธุ์ 2. คุณประหยัด กัตัญญุตานนท์ 3. คุณวิเชียร ใจน้อย ซึ่งในเบื้องต้น คุณนิพนธ์ พร้อมพันธุ์ ยินดีรับเป็นนายกสมาคม ส่วนอุปนายกสมาคม น่าจะเป็นตัวแทนของกลุ่มกัตัญญุตานนท์ และ กลุ่มใจน้อย โดยได้เสนอ อุปนายกคนที่ 1 ได้แก่ คุณประกอบ กัตัญญุตานนท์ อุปนายกคนที่ 2 ได้แก่ คุณวิเชียร ใจน้อย ส่วนตำแหน่งกรรมการอื่น ๆ จะคัดเลือกในภายหลัง สำหรับการดำเนินงานในรายละเอียดเพื่อจัดตั้งสมาคมทางฝ่ายเลขาของนายกสมาคมจะประสานกับสำนักผังเมืองเพื่อดำเนินการต่อไป

6. หนังสือแสดงเจตจำนงในการเข้าร่วมโครงการ

หนังสือแสดงเจตจำนงในการเข้าร่วมโครงการว่าจะไม่มีผลทางกฎหมายเป็นเพียงการแสดงความจำนงในการที่จะเข้าร่วมโครงการ เพื่อให้ทุกคนรับรู้และสำนักผังเมืองจะได้นำมาประเมินผล เพื่อดำเนินโครงการต่อไป

ประเด็นปัญหาที่พบ ปัญหาในเรื่องการที่เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ เนื่องจากยังไม่พอใจกับอัตราการสละที่ดิน

การดำเนินการและการแก้ไขปัญหา เจรจา ทำความเข้าใจ และเสนอผังแนวความคิดเพิ่มเติม พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้เจ้าที่ดินออกความคิดเห็น

การประชุมครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม พ.ศ.2546

เจ้าของที่ดินและตัวแทนมาประชุม รวม 20 ราย (ดูตารางที่ 4.7 ประกอบ)

ประเด็นในการประชุม

1. ความคืบหน้าร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ปัจจุบันร่างฉบับนี้อยู่ในขั้นตอนการประชุมคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาเป็นรายมาตรา โดยพิจารณาร่าง พ.ร.บ.แต่ละมาตรา และบางมาตราให้ย้อนมาทบทวนอีกครั้ง ซึ่งถ้าไม่มีปัญหา ก็จะพิจารณาในวาระที่ 2 และ 3 แล้ว ส่งให้วุฒิสภา พิจารณาต่อไป

2. ความคืบหน้าในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9

สรุปผลการรวบรวมหนังสือเจตจำนง ขณะนี้มีเจ้าของที่ดินส่งหนังสือเจตจำนงเข้าร่วมโครงการฯ แล้ว จำนวน 28 ราย จาก 35 ราย หรือร้อยละ 80 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมดในพื้นที่โครงการ โดยคิดเป็นจำนวนแปลงที่ดินร้อยละ 86.44 สำหรับแปลงที่ดินที่ยังไม่ได้ส่งหนังสือเจตจำนงเข้าร่วมโครงการฯ มีทั้งสิ้น 8 แปลง ได้แก่ที่ดินของกลุ่มตระกูลกตัญญูตานนท์ จำนวน 6 แปลง (แปลงที่ดินที่ 35, 36, 37, 38, 39, 43) เจ้าของที่ดินแปลงที่ 42 และเจ้าของที่ดินแปลงที่ 22

นายอรรถสิทธิ์ กตัญญูตานนท์ (แปลงที่ 35) กล่าวชี้แจงว่าที่ยังไม่ส่งหนังสือเจตจำนง เพราะว่าจากการประชุมครั้งที่แล้ว ได้ระบุอัตราการเสียที่ดินเฉลี่ยของโครงการประมาณ 18 – 19 % แต่ตัวเลขที่ตระกูลกตัญญูตานนท์ต้องเสียคือ 28– 30% ซึ่งถือว่ามากเกินไป จึงขอเสนอว่าเดิมในการคำนวณจะนำเรื่องมูลค่าที่ดินมาเป็นประเด็นหลัก ทำไมไม่ลองคิดให้ที่ดินทุกแปลงมีอัตราส่วนในการเสียที่ดินเท่ากัน

ประธานฯ การใช้ราคาที่ดินมาคำนวณ ตามหลักการแล้วถือเป็นวิธีที่ยุติธรรม เนื่องจากมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นหลังโครงการแต่ละแปลงไม่เท่ากัน จึงมีผลต่อการปรับลดขนาดแปลงที่ดินแต่ละรายไม่เท่ากันด้วย ทั้งนี้ขึ้นกับตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินเดิมและแปลงที่ดินใหม่ ว่าติดถนนสายหลักหรือสายรอง ถ้าติดถนนสายหลักก็ต้องเสียสละมากกว่าถนนสายรอง ซึ่งในกรณีของตระกูลกตัญญูตานนท์จากเดิมที่เป็นที่ตาบอดอยู่ห่างถนนประมาณ 10 เมตร หลังโครงการที่ดินจะอยู่ติดถนนสายหลัก ที่ดินมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินบริเวณด้านใน จึงต้องเสียที่ดินในอัตราส่วนที่มากกว่าคนอื่น แต่ทั้งนี้แล้วหลังจากสละที่ดินแล้ว ทุกแปลงในโครงการจะมีมูลค่าการเพิ่มขึ้นของที่ดินที่เท่ากัน

3. แนวทางการดำเนินโครงการต่อไป

เห็นควรให้ชะลอการพิจารณาเรื่องนี้ไปก่อน โดยขอให้รอการตัดสินใจของกลุ่มกตัญญูตานุชนาทีก่อน

ประเด็นปัญหาที่พบ ปัญหาในเรื่องการที่เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ เนื่องจากยังไม่พอใจกับอัตราการสละที่ดิน และความชัดเจนในอัตราการสละที่ดิน

การดำเนินการและการแก้ไขปัญหา เจรจา ทำความเข้าใจ เสนอผังแนวความคิดเพิ่มเติม พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้เจ้าที่ดินออกความคิดเห็น และเพื่อให้โครงการสามารถดำเนินต่อไปได้ สำนักผังเมืองจึงขอเสนอให้มีการทบทวนขอบเขตพื้นที่โครงการใหม่ โดยปรับลดขนาดพื้นที่โครงการลง ให้ครอบคลุมเฉพาะแปลงที่ดินในส่วนที่ได้ส่งหนังสือแสดงเจตจำนงแล้ว

การประชุมครั้งที่ 8 เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2547

เจ้าของที่ดินและตัวแทนมาประชุม รวม 10 ราย (ดูตารางที่ 4.7 ประกอบ)

ประเด็นในการประชุม

1. เรื่องสรุปผลการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9

สรุปผลการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 ว่า ขณะนี้สำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ ได้ออกใบอนุญาตจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 เรียบร้อยแล้ว

2. เรื่องสรุปผลการรวบรวมหนังสือเจตจำนง

ขณะนี้เจ้าที่ดินส่งหนังสือเจตจำนงเข้าร่วมโครงการฯ แล้ว จำนวน 29 ราย จาก 35 ราย หรือร้อยละ 82 ของเจ้าที่ดินทั้งหมด สำหรับแปลงที่ยังไม่ได้ส่งหนังสือเจตจำนงเข้าร่วมโครงการฯ มีทั้งสิ้น 7 แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินที่ 35, 36, 37, 38, 39, 42 และ 43

กรณีแปลงที่ดินที่ 42 ซึ่งติดจำนองธนาคารอยู่ ฝากให้สมาคมเป็นผู้เจรจากับธนาคารด้วย กรมโยธาธิการและผังเมือง ก็ประสบปัญหานี้เช่นกันทางแก้ไขก็คือการเชิญเจ้าหน้าที่ของธนาคารเข้าร่วมประชุมด้วย ซึ่งส่วนใหญ่ก็ได้รับความเห็นชอบ

3. เรื่องการกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ

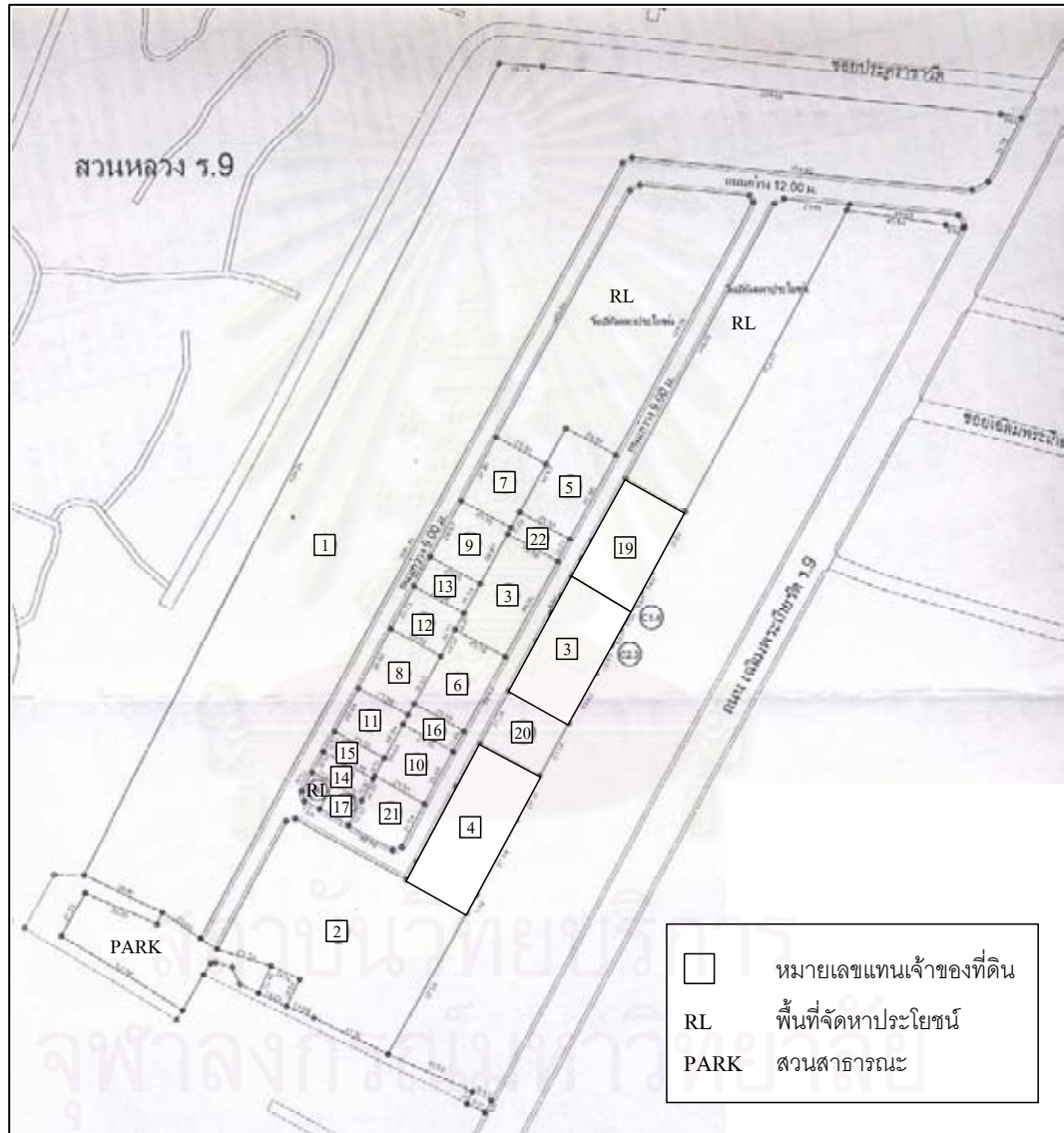
มติที่ประชุม ให้รอการพิจารณา เพื่อให้เจ้าที่ดินทุกแปลงได้เข้าร่วมโครงการ โดยมอบให้นายกสมาคมเจรจากับตระกูลกตัญญูตานุชนาทีก่อน และแปลงที่ดินที่ 42 ภายในระยะเวลา ก่อนพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินจะประกาศใช้

4. เรื่องรายละเอียดผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่

ได้เสนอผังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ที่ประชุม และแจ้งที่ประชุมเพื่อทราบว่าผังที่สำนักผังเมืองได้นำเสนอเป็นเพียงผังทางเลือกหนึ่ง กรณีที่ตัดแปลงที่ดินที่ยังไม่เข้าร่วมโครงการ โดยมี

ระบบถนนและพื้นที่ส่วนกลางดังนี้ ถนนสายหลักกว้าง 12 ม. และถนนซอยกว้าง 9 ม. พื้นที่สวนสาธารณะขนาด 1-1-2 ไร่ และพื้นที่จัดหาประโยชน์ขนาด 5-2-94.79 ไร่ ซึ่งครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการทั้งสิ้น 50.49 ล้านบาท อัตราการสละที่ดินเฉลี่ยของโครงการ คือ ร้อยละ 27.04 ส่วนอัตราการสละที่ดินรายแปลงพิจารณาจากมูลค่าที่ดินก่อนและหลังจัดรูปที่ดิน

มติที่ประชุม เห็นชอบในหลักการ แต่ให้รอการตัดสินใจของเจ้าของที่ดินที่ยังไม่แสดงเจตจำนงอีกระยะก่อน



แผนภาพที่ 4.34 แสดงผังแนวความคิด ของการประชุมครั้งที่ 8
ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ประเด็นปัญหาที่พบ ปัญหาในเรื่องการที่เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ ซึ่งบางรายอยู่ระหว่างการตัดสินใจและรอดูข้อเสนอที่จะได้รับจากสำนักผังเมือง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการที่สูงมาก

การดำเนินการและการแก้ไขปัญหา เจรจา ทำความเข้าใจ เสนอผังแนวความคิดเพิ่มเติม พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้เจ้าที่ดินออกความคิดเห็น และรอเจตจำนงเข้าร่วมโครงการจากเจ้าของที่ดินรายที่ยังไม่เข้าร่วม ส่วนในเรื่องค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ อาจขอความช่วยเหลือจากภาครัฐสนับสนุนในบางส่วน

การประชุมครั้งที่ 9 เมื่อวันที่ 12 กันยายน พ.ศ.2547

เจ้าของที่ดินและตัวแทนมาประชุม รวม 15 ราย (ดูตารางที่ 4.7 ประกอบ)

ประเด็นในการประชุม

1. เรื่องสรุปร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่...

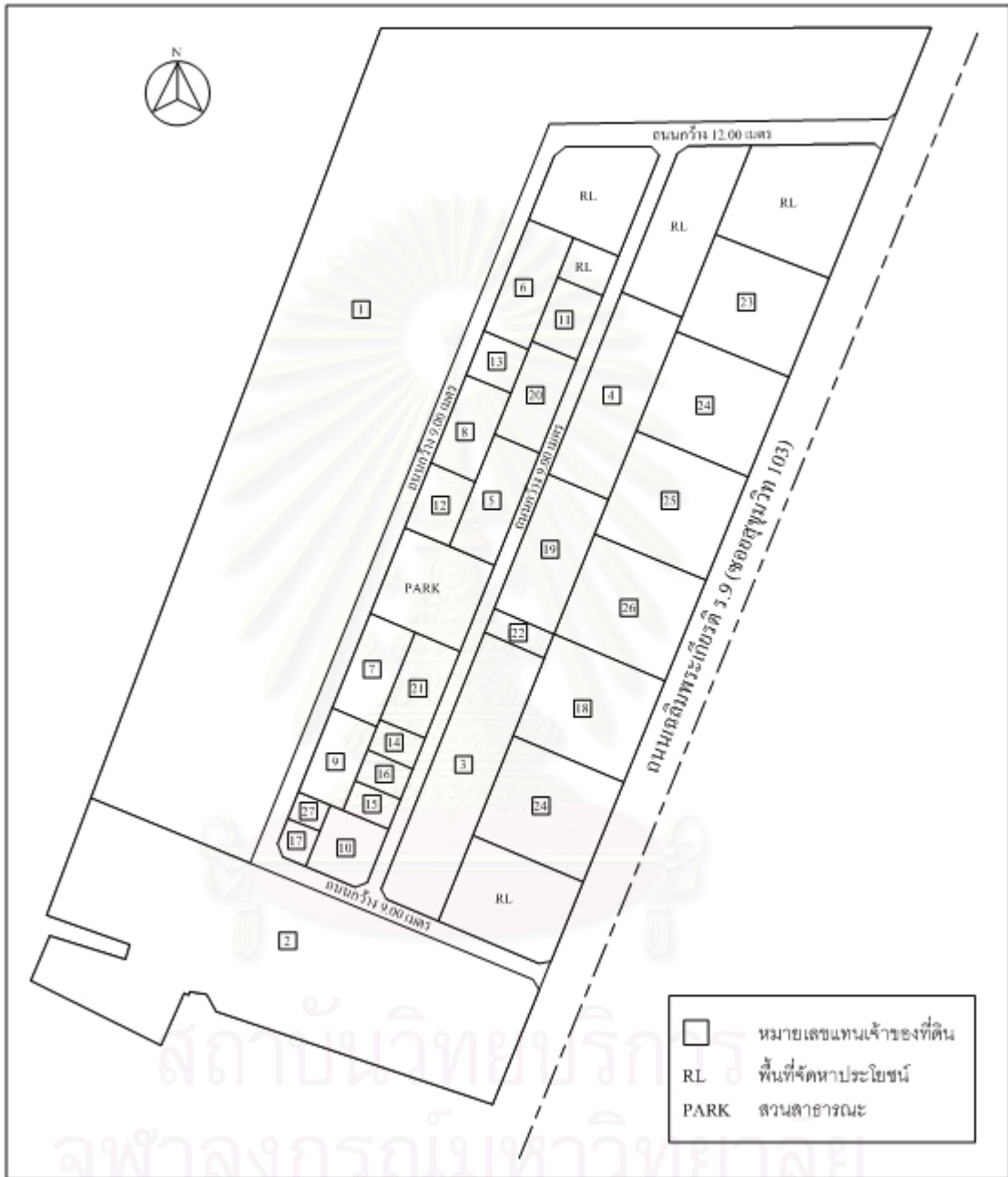
สรุปร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ว่า พระราชบัญญัติฉบับนี้มีวัตถุประสงค์หลักคือมุ่งให้เกิดการพัฒนาที่ดิน โดยเอื้อประโยชน์ต่อโครงการจัดรูปที่ดินในประเด็นหลักๆ คือการยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งปวงในการโอนที่ดิน และสามารถดำเนินโครงการได้ หากได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินเพียง 2 ใน 3 ของเจ้าของที่ดินทั้งโครงการ และในกรณีมีความจำเป็น รัฐอาจมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้ในโครงการจัดรูปที่ดินรายใดก็ได้

2. เรื่องสรุปผลการรวบรวมหนังสือเจตจำนง

ขณะนี้เจ้าที่ดินส่งหนังสือเจตจำนงเข้าร่วมโครงการฯ แล้ว จำนวน 31 ราย จาก 36 ราย เป็นร้อยละ 86 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมด (มีผู้ถือกรรมสิทธิ์เพิ่มจาก 35 เป็น 36 ราย เนื่องจากแปลงที่ดินที่ 23 มีการจดทะเบียนผู้ถือกรรมสิทธิ์เพิ่มอีก 1 ราย) สำหรับแปลงที่ยังไม่ได้ส่งหนังสือเจตจำนงเข้าร่วมโครงการฯ มีทั้งสิ้น 6 แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินที่ 35, 36, 37, 38, 42 และ 43

3. เรื่องผังทางเลือกเพิ่มเติม

ได้เสนอร่างผังทางเลือกเพิ่มเติมที่มีการปรับขยายขอบเขตผังให้ครอบคลุมแปลงที่ดินของผู้ที่ยังไม่ได้ส่งหนังสือเจตจำนงเข้าในโครงการด้วย โดยบรรยายถึงการคิดอัตราการปันส่วนที่ดิน อัตราการเพิ่มมูลค่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายโครงการ



แผนภาพที่ 4.35 แสดงผังแนวความคิด ของการประชุมครั้งที่ 9
 ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ก่อนจัดรูปที่ดิน (ตารางวา)			หลังจัดรูปที่ดิน (ตารางวา)				อัตราการสละที่ดินเฉลี่ย %		
แปลงที่ดิน	พื้นที่ สาธารณะ	รวม	แปลงที่ดิน	พื้นที่ สาธารณะ	พื้นที่จัดหา ประโยชน์	รวม	พื้นที่ สาธารณะ	พื้นที่จัดหา ประโยชน์	รวม
24,787	-	24,787	18,314	2,769	3,704	24,787	11.17	14.94	26.11

ตารางที่ 4.4 แสดงอัตราการปันส่วนที่ดิน

มูลค่าที่ดินก่อนจัดรูป (บาท)	มูลค่าที่ดินหลังจัดรูป (บาท)	มูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น (บาท)	ราคาที่ดินก่อนจัดรูป (บาทต่อตารางวา)	ราคาที่ดินหลังจัดรูป (บาทต่อตารางวา)	อัตราเพิ่ม (เท่า)
1,427,731,200.00	2,113,704,000.00	685,972,800.00	14,400.00	24,000.00	1.67

ตารางที่ 4.5 แสดงอัตราการเพิ่มมูลค่าที่ดิน

รายการ	ค่าใช้จ่าย	
	(บาท)	%
ค่าสำรวจ ออกแบบ และก่อสร้าง	40,794,762.00	36.72
ค่าถมดิน	41,091,736.00	36.99
ค่าทดแทนและค่าชดเชย	4,977,702.00	4.48
ค่าบริหารโครงการ	17,835,621.00	16.05
ค่าดอกเบี้ยเงินกู้	6,402,611.00	5.76
รวม	111,102,432.00	100.00

ตารางที่ 4.6 แสดงค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ประเด็นปัญหาที่พบ ปัญหาในเรื่องการที่เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ ซึ่งบางรายอยู่ระหว่างการตัดสินใจและรอดูข้อเสนอที่จะได้รับจากสำนักผังเมือง รวมถึงปัญหาความชัดเจนในอัตราการสละที่ดินแต่ละแปลง ซึ่งผังแนวความคิดที่นำเสนอมีเพียงอัตราการสละที่ดินเฉลี่ย ยังไม่มีอัตราการสละที่ดินแต่ละแปลง

การดำเนินการและการแก้ไขปัญหา เจรจา ทำความเข้าใจ พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้เจ้าที่ดินที่ยังไม่เข้าร่วมออกความคิดเห็น และรอเจตจำนงเข้าร่วมโครงการจากเจ้าของที่ดินรายที่ยังไม่เข้าร่วม

การประชุมครั้งที่ 10 เมื่อวันที่ 17 กันยายน พ.ศ.2548

เจ้าของที่ดินและตัวแทนมาประชุม รวม 20 ราย (ดูตารางที่ 4.7 ประกอบ)

ประเด็นในการประชุม

1. เรื่องผลการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9

การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 ว่าขณะนี้สำนักผังเมืองได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา (บริษัทแอสตีคอน คอร์ปอเรชั่น จำกัด) เพื่อดำเนินการสำรวจขอบเขตที่ดินรายแปลง โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งหมดสำนักผังเมืองเป็นผู้รับผิดชอบ และมอบให้บริษัทที่ปรึกษาเป็นผู้ดำเนินการยื่นคำขอรังวัดขอบเขตแปลงที่ดินกับสำนักงานที่ดิน

2. เรื่องแผนงานและบทบาทหน้าที่ของแต่ละฝ่าย

สำนักผังเมือง ได้มีส่วนร่วมเป็นคณะกรรมการจัดทำร่างกฎกระทรวงและระเบียบตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินฯ และขณะนี้ความคืบหน้าในการจัดทำร่างกฎกระทรวงและระเบียบตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินฯ นั้น ยังอยู่ระหว่างการเตรียมการประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เพื่อสรรหาผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งมีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นหน่วยงานหลัก ฉะนั้นสิ่งที่เจ้าของที่ดินควรดำเนินการในขณะนี้คือการเตรียมการเพื่อปรับเปลี่ยนสมาคมให้ เป็นไปตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

3. เรื่องการปรับเปลี่ยนรูปแบบของสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ภายใต้พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547

การยกเลิกสมาคมนั้น ตามข้อบังคับของสมาคมกำหนดว่า มติที่ประชุมต้องมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของสมาชิกที่เข้าประชุม และองค์ประชุมใหญ่จะต้องไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของสมาชิกสามัญทั้งหมด ซึ่งก็คือ 18 ราย จากเจ้าของที่ดินทั้งหมด 36 ราย และในวันนี้มีผู้เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น จำนวน 20 ราย จึงถือว่าครบองค์ประชุมสามารถดำเนินการประชุมต่อไปได้

มติที่ประชุม 1) ยกเลิกสมาคมฯ ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ด้วยมติเห็นชอบจำนวน 15 ราย จาก 18 ราย

2) การคัดเลือกผู้เริ่มก่อตั้งสมาคมฯ ภายใต้พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินฯ เห็นชอบให้ผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านเป็นผู้เริ่มก่อตั้งสมาคมฯ

4. เรื่องการกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการที่ชัดเจน

ความไม่ชัดเจนของขอบเขตพื้นที่โครงการนับเป็นอุปสรรคสำคัญในการดำเนินโครงการต่อไป ขอให้ร่วมกันคิดว่าจะกำหนดให้ครอบคลุมแปลงที่ดินของผู้ที่ยังไม่แสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการหรือไม่

ที่ผ่านมาจะใช้วิธีการคุยกัน จึงอยากให้เสียสละเข้ามาร่วมโครงการกันก่อน แต่ขณะนี้ มีพระราชบัญญัติเป็นตัวช่วยบังคับ ถ้าสมาคมยื่นเรื่องขอดำเนินโครงการคลุมพื้นที่ทั้ง 62 ไร่ จะเห็น

ด้วยหรือไม่ก็ตาม ถ้าเจ้าของที่ดิน 2 ใน 3 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมดและของเนื้อที่ดินทั้งหมดเห็นด้วย ก็สามารถยื่นเรื่องเสนอคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อขออนุมัติโครงการ ซึ่งจะมีผลบังคับผูกพันกับผู้ที่ไม่เห็นด้วยกับโครงการได้ทันที ส่วนเรื่องอัตราค่าเช่าที่ดินนั้น ตัวกำหนดอัตราขึ้นอยู่กับราคาที่ดิน ที่ดูเหมือนเสียสัดส่วนเยอะ เพราะตำแหน่งที่ดินหลังโครงการมีราคาสูง เมื่อคิดเป็นมูลค่าการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น ทุกคนจะได้กำไรของมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น ในอัตราที่เท่ากัน เหมือนการถือหุ้น ตัวอย่างเช่น ที่ข้างหลังตารางวาละ 8,000 บาท ที่ข้างหน้าตารางวาละ 10,000 บาท ถ้าหลังการพัฒนาที่ข้างหน้าเพิ่มเป็น 30,000 บาท ที่ข้างหลังเพิ่มเป็น 20,000 บาท ก็จะเฉลี่ยว่ามูลค่าเพิ่มของทุกคนต้องเพิ่มไม่เกิน 30% ใครเกินต้องตัดออกเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อให้ทุกคนกำไรเท่ากัน ความเท่ากันมีได้อยู่ที่ที่ดิน แต่อยู่ที่กำไรเหมือนหุ้น จึงขอฝากให้นำไปพิจารณาอีกครั้ง และครั้งหน้าจะถามความคิดเห็นในการเข้าร่วมโครงการ

ขอเชิญชวนให้เข้ามาร่วม เพื่อจะได้มีสิทธิมีเสียง มีข้อคิดเห็นเสนอแนะได้ และโครงการนี้จะได้สำเร็จด้วยดี ทางสมาคมอยากให้เข้าร่วมเองมากกว่าการใช้กฎหมายบังคับ โดยจะขอเป็นคณะกรรมการสมาคม ก็ยินดีเพื่อทำประโยชน์ให้กับส่วนรวม

มติที่ประชุม รอการพิจารณาในการประชุมครั้งต่อไป

5. เรื่องหนังสือมอบอำนาจให้ผู้แทนกรุงเทพมหานครมีอำนาจจัดการขอรังวัดสอบเขตที่ดิน

ในขั้นตอนการรังวัดสอบเขตที่ดินนี้ เป็นการดำเนินการเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของตำแหน่งและขนาดแปลงที่ดินแต่ละแปลงในโครงการระหว่างข้อเท็จจริงของพื้นที่กับตามโฉนดแปลงที่ดิน ซึ่งตามกฎหมายแล้วเจ้าของที่ดินต้องเป็นผู้ดำเนินการเอง ต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินเอง จึงจะดำเนินการได้เพราะมีเหตุผลผูกพันทางกฎหมาย ส่วนในเรื่องค่าใช้จ่ายในการดำเนินการรังวัดที่ดินแต่ละแปลงจะไม่เท่ากัน โดยกรุงเทพมหานครจะเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายตรงส่วนนี้เอง การมอบอำนาจให้กรุงเทพมหานครเป็นผู้ยื่นเรื่องขอรังวัดสอบเขตที่ดินแทนเจ้าของที่ดินแต่ละราย จึงไม่ใช่เรื่องเสียหาย และกรุงเทพมหานครก็เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายให้

ในการประชุมครั้งต่อไป ในการเชิญเจ้าของที่ดินเข้าร่วมประชุมควรจะมาด้วยตนเอง เพราะประเด็นในการประชุมจะเข้มข้นขึ้นเรื่อย ๆ เริ่มมีการพิจารณาผลได้ผลเสียมากขึ้น ผังระบบถนนที่กำหนด มีผลต่อค่าใช้จ่ายโครงการ มีผลต่อแปลงที่ดินของท่าน จึงอยากให้ทุกคนตัดสินใจร่วมกัน ถึงวันนั้นก็อาจจะเซ็นสัญญาวันนั้นเลย ภายใน 3 - 4 เดือน ขอใช้สถานที่จัดตั้งสมาคม ที่เดิม

มติที่ประชุม แก่ข้อความในหนังสือมอบอำนาจว่าเป็นผู้มีอำนาจจัดการยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดินตามเครื่องหมายข้างบนนี้ และให้สำนักผังเมืองจัดส่งแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจที่

พิมพ์เสร็จแล้วให้ เจ้าของที่ดิน เช่นลงนาม และสำเนาแบบฟอร์มเปล่าเพื่อให้เจ้าของที่ดิน แก้ไขเอง กรณีที่มีความผิดพลาดจากแบบฟอร์มที่พิมพ์ไปให้

ประเด็นปัญหาที่พบ ปัญหาในเรื่องการที่เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ ซึ่งบางรายอยู่ระหว่างการตัดสินใจและรอดูข้อเสนอที่จะได้รับจากสำนักผังเมือง รวมถึงปัญหาความชัดเจนในอัตราการสละที่ดินแต่ละแปลง ซึ่งผังแนวความคิดที่นำเสนอมีเพียงอัตราการสละที่ดินเฉลี่ย ยังไม่มีอัตราการสละที่ดินแต่ละแปลง

การดำเนินการและการแก้ไขปัญหา เจรจา ทำความเข้าใจ พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้เจ้าที่ดินที่ยังไม่เข้าร่วมออกความคิดเห็น เสนออัตราการสละที่ดินที่จะยอมรับได้ และรอเจตจำนงเข้าร่วมโครงการจากเจ้าของที่ดินรายที่ยังไม่เข้าร่วม



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับ เจ้าของที่ดิน	ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่	ประชุมครั้งที่ 1	ครั้งที่ 2	ครั้งที่ 3	ครั้งที่ 4	ครั้งที่ 5	ครั้งที่ 6	ครั้งที่ 7	ครั้งที่ 8	ครั้งที่ 9	ครั้งที่ 10	ประชุมรวม (ครั้ง)	เจตจำนง
		12-มี.ค.-43	2-เม.ย.-43	9-ก.ค.-43	29-ม.ค.-44	18-ส.ค.-45	19-ม.ค.-46	30-ส.ค.-46	29-ก.พ.-47	12-ก.ย.-47	17-ก.ย.-48		
1	1 - 3 , 5 - 10 , 13 , 18 - 20 , 31 - 32 , 34 , 40 , 48 - 49 , 51 - 53 , (14 , 54 - 55)	เข้า(แทน)				เข้า(แทน)	เข้า	เข้า	เข้า	เข้า	เข้า(แทน)	7	เข้าร่วม
2	41 , 44 , 45 , 56	เข้า	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	10	เข้าร่วม
3	4 , 11 - 12 , (14 , 54 - 55)		เข้า	เข้า(แทน)		เข้า	เข้า(แทน)		เข้า	เข้า	เข้า(แทน)	7	เข้าร่วม
4	28 , 33 , 57			เข้า(แทน)				เข้า(แทน)	เข้า(แทน)			3	เข้าร่วม
5	15		เข้า	เข้า				เข้า	เข้า			4	เข้าร่วม
6	26			เข้า(แทน)		เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)			เข้า	5	เข้าร่วม
7	30	เข้า		เข้า(แทน)		เข้า	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)			เข้า(แทน)	6	เข้าร่วม
8	27	เข้า		เข้า(แทน)		เข้า(แทน)	เข้า	เข้า	เข้า	เข้า	เข้า	8	เข้าร่วม
9	29	เข้า		เข้า		เข้า(แทน)	เข้า	เข้า		เข้า	เข้า	8	เข้าร่วม
10	25		เข้า	เข้า(แทน)		เข้า	เข้า	เข้า	เข้า	เข้า	เข้า	8	เข้าร่วม
11	22	เข้า	เข้า(แทน)									2	เข้าร่วม
12	21			เข้า(แทน)		เข้า(แทน)	เข้า(แทน)		เข้า	เข้า	เข้า	6	เข้าร่วม
13	46		เข้า			เข้า			เข้า			3	เข้าร่วม
14	59								เข้า(แทน)	เข้า(แทน)		2	เข้าร่วม
15	58							เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	4	เข้าร่วม
16	23	เข้า		เข้า		เข้า		เข้า	เข้า	เข้า	เข้า	7	เข้าร่วม
17	50	เข้า(แทน)		เข้า(แทน)		เข้า(แทน)	เข้า(แทน)					4	เข้าร่วม
18	35	เข้า(แทน)		เข้า(แทน)		เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	8	ยังไม่เข้าร่วม
19	36 , 43	เข้า(แทน)		เข้า(แทน)	เข้า	เข้า	เข้า	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	เข้า(แทน)	9	ยังไม่เข้าร่วม
20	37	เข้า(แทน)			เข้า(แทน)	เข้า(แทน)						3	ยังไม่เข้าร่วม
21	38										เข้า(แทน)	1	ยังไม่เข้าร่วม

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนครั้งการเข้าร่วมประชุมและการแสดงเจตจำนงการเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9

หมายเหตุ ลำดับเจ้าของที่ดินที่ 21 มีการซื้อขาย เปลี่ยนเจ้าของเมื่อ ธันวาคม 2547

การดำเนินงานที่ผ่านมาของการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9

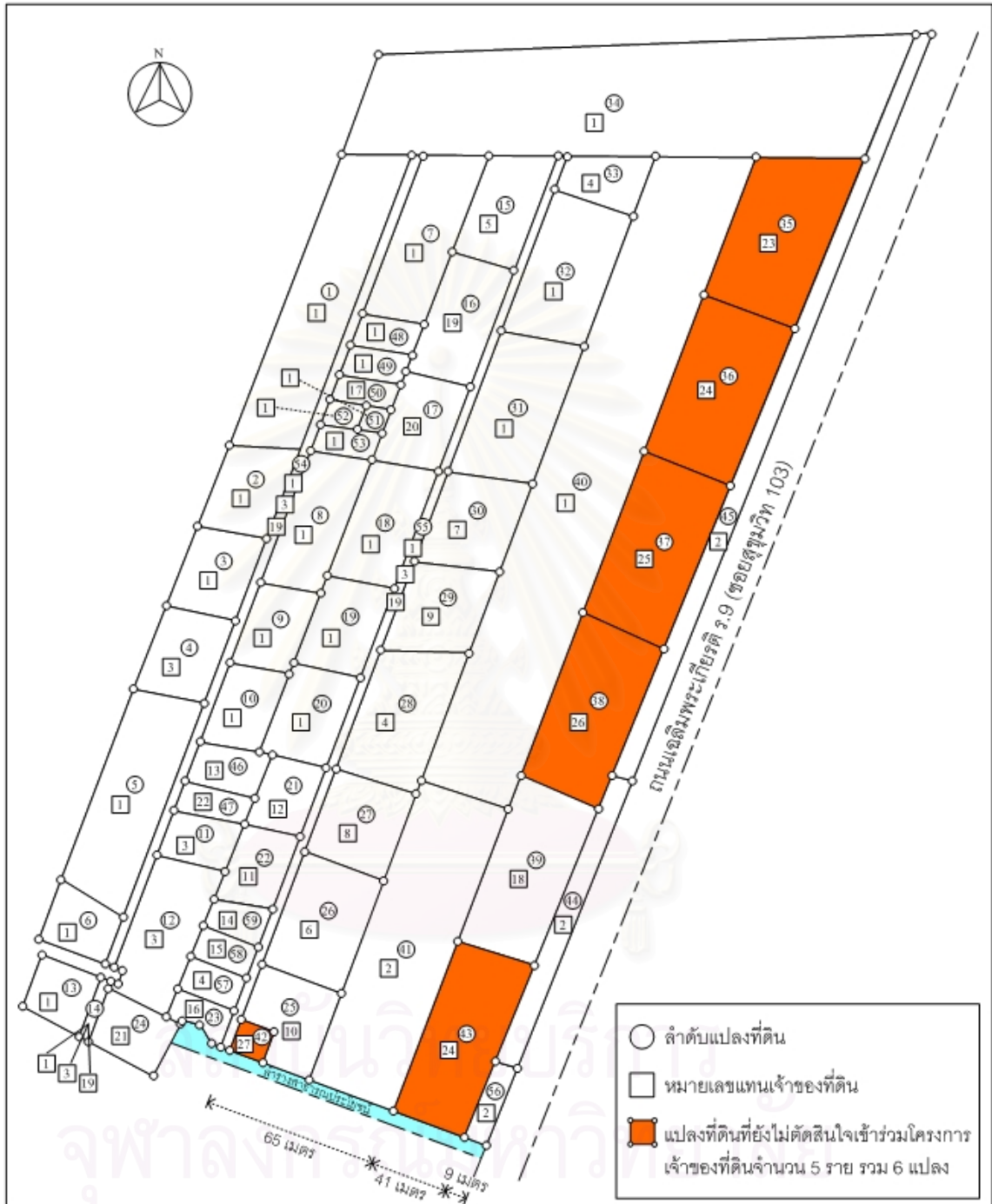


แผนภาพที่ 4.36 แสดงการดำเนินงานที่ผ่านมาของการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9

กระบวนการการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณ สวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร	1. ขั้นตอนเตรียมโครงการ	ปัญหาในการดำเนินงาน	แนวทางการแก้ไขปัญหา
	1.1 กำหนดแผนการดำเนินโครงการ 1.2 ประสานงานเบื้องต้นกับกองรังวัดฯ กรมที่ดินและเจ้าของที่ดิน 1.3 ขอความเห็นชอบในการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร 1.4 เสนอคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อพิจารณา 1.5 ศึกษาและสำรวจสภาพรวมของพื้นที่ 1.6 วิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่และแนวโน้มการพัฒนา 1.7 สรุปแนวทางเลือกพื้นที่โครงการและกำหนดขอบเขตของพื้นที่โครงการเบื้องต้น 1.8 ศึกษาและสำรวจพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน 1.9 วิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่โครงการและแนวโน้มการพัฒนา 1.10 จัดทำผังแนวความคิด 1.11 เสนอรายละเอียดของการพัฒนาเมืองโดยวิธีการจัดรูปที่ดิน และสอบถามความคิดเห็นเจ้าของที่ดินในการเข้าร่วมโครงการ 1.12 นำเสนอรายละเอียดของผังแนวความคิดและสอบถามความคิดเห็นเจ้าของที่ดิน 1.13 กำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินขั้นสุดท้าย 1.14 กำหนดองค์การในการดำเนินโครงการ (จัดตั้งเป็นสมาคม) 1.15 จัดทำแผนการเงินสำหรับการดำเนินโครงการ	ข้อมูลที่อยู่เจ้าของที่ดิน ที่ได้มาไม่เป็นปัจจุบัน ยังไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากคณะกรรมการชุดนี้ยังไม่ได้แต่งตั้ง เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่พอใจกับผังแนวความคิดที่นำเสนอ ยังกำหนดไม่ได้เนื่องจากเจ้าของที่ดินบางรายยังไม่เห็นชอบในการเข้าร่วมโครงการ สมาคมที่เคยจัดตั้งตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่สามารถใช้ได้ ปัญหาเกี่ยวกับภาษีการโอนที่ยังไม่สรุปแน่ชัด	ทำหนังสือตรวจสอบไปยังสำนักทะเบียนราษฎร์ และตรวจสอบสมุดโทรศัพท์ รวบรวมแต่งตั้งคณะกรรมการ และระหว่างนั้นก็เตรียมข้อมูล เอกสาร รายละเอียดต่างๆ อธิบายเหตุผล และนำเสนอผังแนวความคิดทางเลือกเพิ่มเติม อธิบายถึงผลดีของการจัดรูปที่ดิน ทำความเข้าใจ เพื่อให้เจ้าของที่ดินทุกรายเข้าร่วมโครงการ ยกเลิกสมาคมเดิมและจัดตั้งสมาคมใหม่ตาม พ.ร.บ.จัดรูปที่ดิน รวบรวมกฎหมายที่จะมารองรับให้ยกเว้นภาษีต่างๆ ซึ่งปัจจุบันออกมาแล้วคือ พ.ร.บ.จัดรูปที่ดิน
	2.1 สำรวจรังวัด ประเมินราคาที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ 2.2 วางแผนแม่บท (ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังระบบคมนาคม) 2.3 ประชุมรับฟังความคิดเห็นของเจ้าของที่ดิน 2.4 วางผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (ชั่วคราว) 2.5 ประชุมเจ้าของที่ดินพิจารณา 2.6 สรุปผังแม่บทโครงการและผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่	เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่พอใจกับอัตราการสละที่ดิน เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่พอใจกับอัตราการสละที่ดิน สรุปไม่ได้เนื่องจากเจ้าของที่ดินบางรายยังไม่เข้าร่วม	อธิบายเหตุผล ทำความเข้าใจ และนำเสนอผังแนวความคิดทางเลือกเพิ่มเติม อธิบายเหตุผล ทำความเข้าใจ และนำเสนอผังแนวความคิดทางเลือกเพิ่มเติม อธิบายเหตุผล ทำความเข้าใจ และนำเสนอผังแนวความคิดทางเลือกเพิ่มเติม
	3.1 ออกแบบรายละเอียดทางวิศวกรรม 3.2 จัดทำงบประมาณค่าก่อสร้าง 3.3 จัดรูปแปลงที่ดินใหม่ขั้นสุดท้าย 3.4 ประชุมชี้แจงเจ้าของที่ดิน 3.5 ออกเอกสารสิทธิ์ชั่วคราว 3.6 ย้ายประชาชนไปยังที่อยู่ชั่วคราว 3.7 ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน		
	4.1 สำรวจรังวัด จัดเลขแปลงที่ดิน ตั้งชื่อถนน ซอย 4.2 จัดทะเบียนและนิติกรรมแปลงที่ดิน 4.3 โอนมอบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ 4.4 ขายพื้นที่จัดหาประโยชน์ 4.5 ชำระเงินมูลค่าลดหรือเพิ่ม เพื่อชดเชยและชำระคืนเงินกู้		

แผนภาพที่ 4.37 แสดงขั้นตอนและปัญหาที่เกิดขึ้นรวมถึงแนวทางการแก้ไขปัญหาของโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9

หมายเหตุ ขั้นตอนที่ 3 และ ขั้นตอนที่ 4 ยังไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจาก ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินงานในขั้นตอนที่ 2 และเจรจากับเจ้าของที่ดินรายที่ยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วม



แผนภาพที่ 4.38 แสดงแปลงเจ้าของที่ดินที่ยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ

4.4.3 รายงานการประเมินราคาที่ดินของโครงการ

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ได้ทำการว่าจ้าง บริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมส แอฟไพโรซอล จำกัด ทำการศึกษา สํารวจ ประเมินราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ โครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2544

บริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอฟไพโรซอล จำกัด ได้จัดทำเอกสารเกี่ยวกับราคาที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ หลักเกณฑ์และแบบจำลองในการประเมินราคาที่ดินทั้งก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน ซึ่งใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่ดินรายถนน (Street Value Calculation) โดยผ่านความเห็นชอบของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ผลการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ที่ดิน หลักเกณฑ์การสร้างแบบจำลองที่ใช้ประเมินราคาก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน ลักษณะข้อมูลซื้อขายที่สำรวจมาได้ การประเมินมูลค่าที่ก่อนการจัดรูปที่ดิน การประเมินมูลค่าที่หลังการจัดรูปที่ดินรายบล็อก และรายละเอียดค่าใช้จ่ายโครงการ

จากการศึกษา สํารวจ เก็บข้อมูลมา บริษัทฯได้นำเสนอผังการจัดรูปที่ดินในการประชุมเจ้าของที่ดิน จำนวนทั้งหมด 5 ทางเลือก ได้แก่



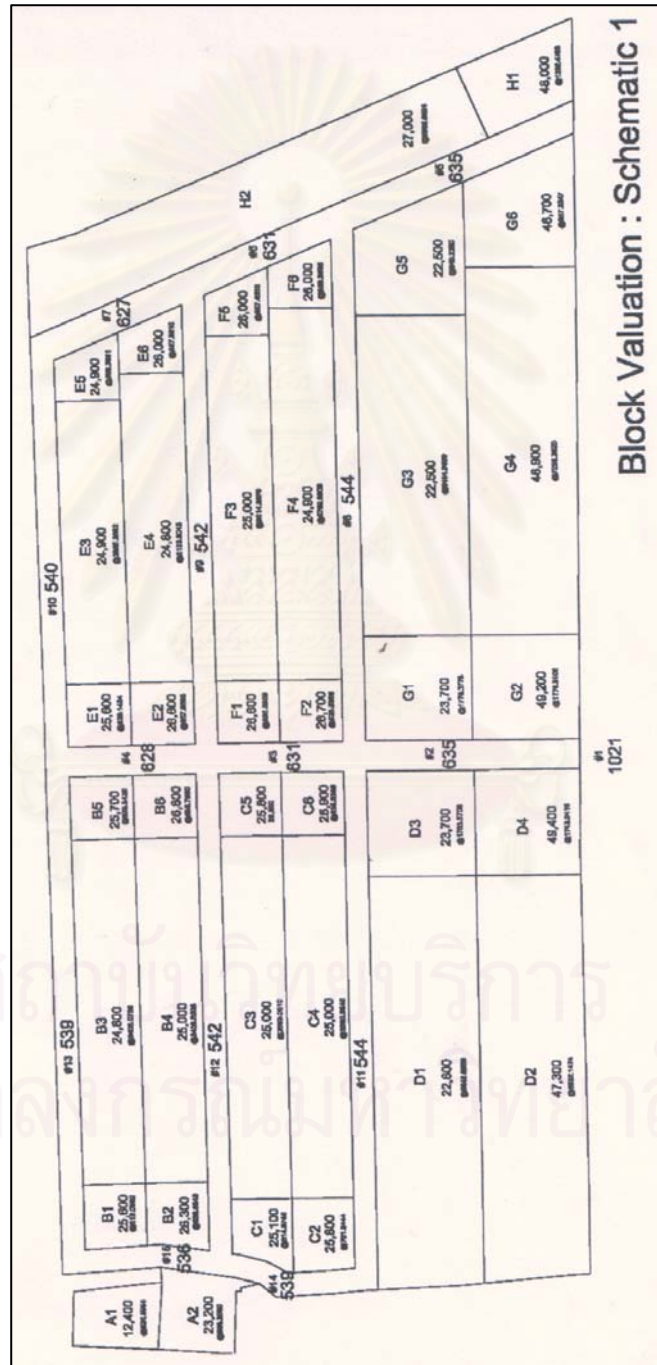
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผังทางเลือกที่ 1 เน้นการคงตำแหน่งแปลงที่ดินเดิม หรือใกล้เคียงกับตำแหน่งแปลงที่ดินเดิมมากที่สุด

อัตราการบินส่วนที่ดินเฉลี่ยร้อยละ 25.29

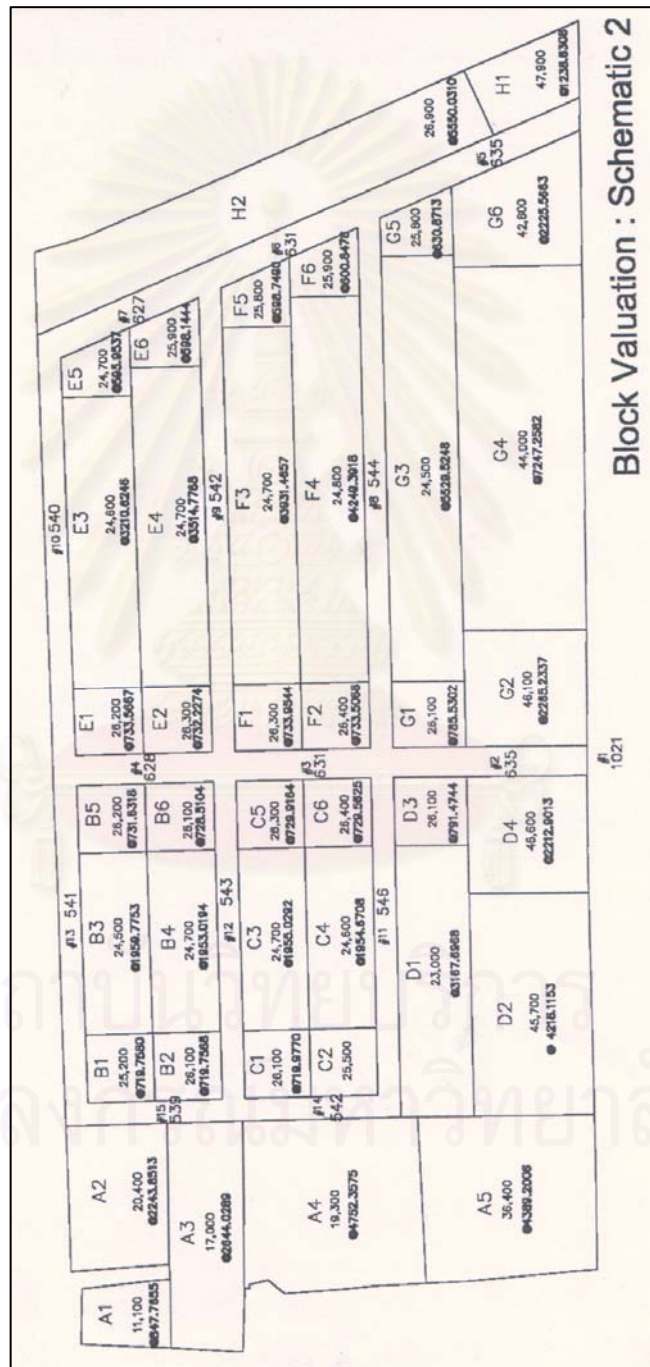
อัตราส่วนมูลค่าที่ดินก่อน : หลังการจัดรูปที่ดิน = 1:2.14

ค่าใช้จ่ายโครงการ 84,212,257.90 บาท



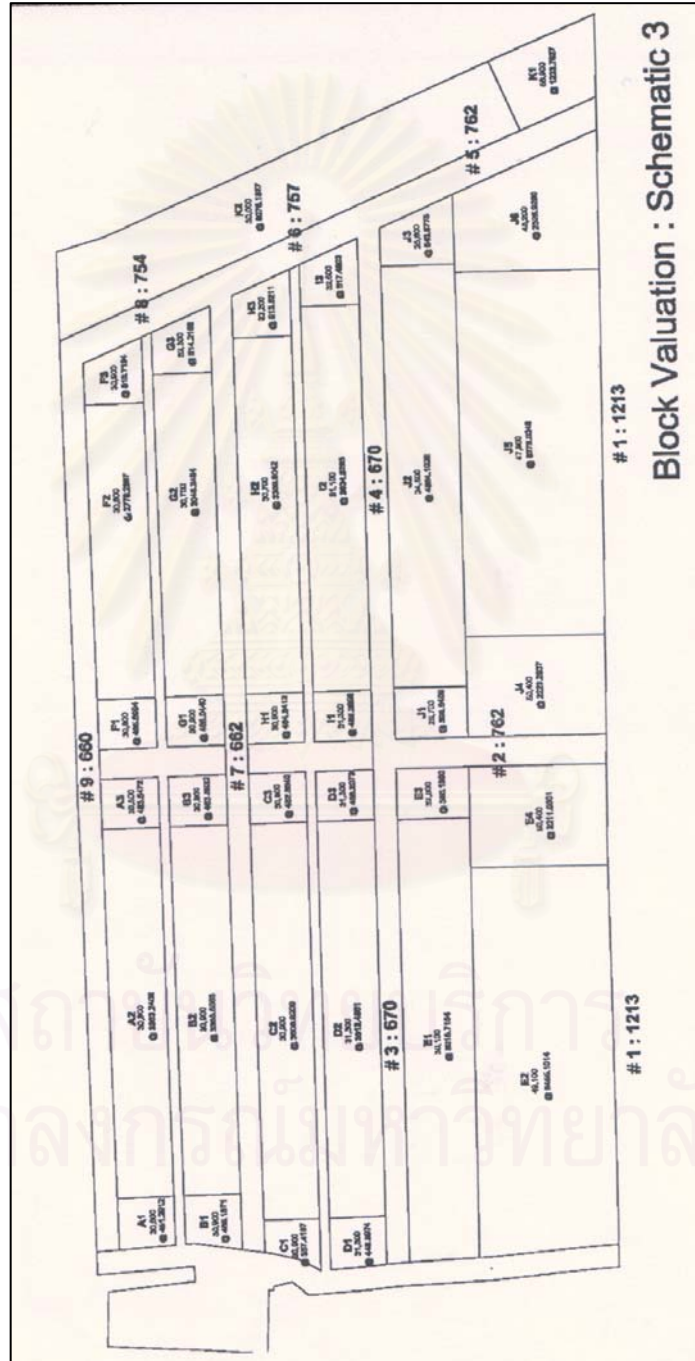
แผนภาพที่ 4.39 แสดงผังทางเลือกที่ 1 ของรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน

ผังทางเลือกที่ 2 เน้นการรวมกลุ่มของแปลงที่ดินตามรายชื่อผู้ถือครอง
 อัตราการปันส่วนที่ดินเฉลี่ยร้อยละ 22.49
 อัตราส่วนมูลค่าที่ดินก่อน : หลังการจัดรูปที่ดิน = 1:2.18
 ค่าใช้จ่ายโครงการ 82,555,276.85 บาท



แผนภาพที่ 4.40 แสดงผังทางเลือกที่ 2 ของรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน

ผังทางเลือกที่ 3 เน้นความเป็นชุมชนน่าอยู่ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่ดี
 อัตราการปันส่วนที่ดินเฉลี่ยร้อยละ 29.41
 อัตราส่วนมูลค่าที่ดินก่อน : หลังการจัดรูปที่ดิน = 1:2.41
 ค่าใช้จ่ายโครงการ 84,711,932.65 บาท



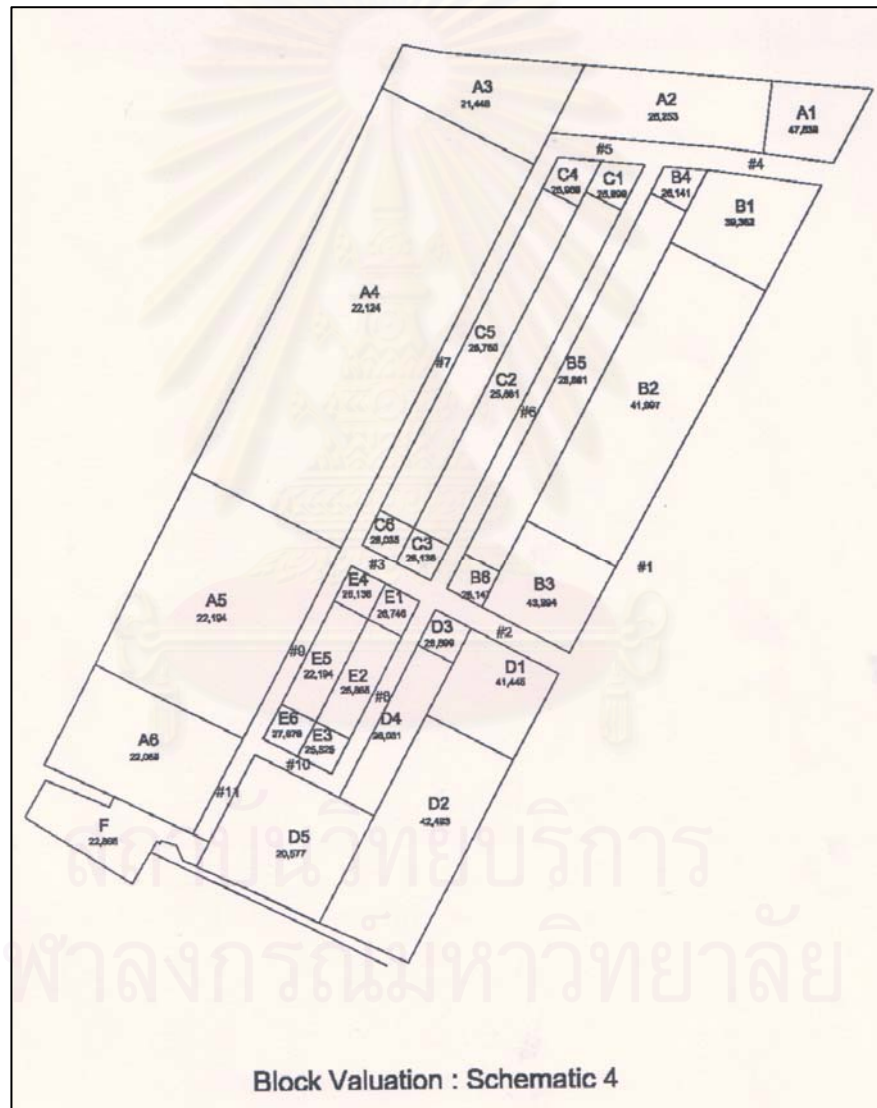
แผนภาพที่ 4.41 แสดงผังทางเลือกที่ 3 ของรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน

ผังทางเลือกที่ 4 เน้นการปันส่วนที่ดินน้อยที่สุด (พื้นที่ถนนน้อยที่สุด) โดยรวมที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยของเจ้าของที่ดินรายใหญ่ที่สุดของโครงการมาไว้ด้านหลังโครงการเป็นแปลงเดี่ยวรูปทรง ส่วนที่ติดถนนสุขุมวิท 103 เท่ากับแปลงเดิม

อัตราการปันส่วนที่ดินเฉลี่ยร้อยละ 18.77

อัตราส่วนมูลค่าที่ดินก่อน : หลังการจัดรูปที่ดิน = 1:2.22

ค่าใช้จ่ายโครงการ 77,637,766.83 บาท



แผนภาพที่ 4.42 แสดงผังทางเลือกที่ 4 ของรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน

ผังทางเลือกที่ 5 เน้นการปันส่วนที่ดินน้อยที่สุดเหมือนผังทางเลือกที่ 4 แต่ขยับกลุ่มที่ดินของเจ้าของที่ดินรายใหญ่ที่สุดของโครงการที่ติดถนนสุขุมวิท 103 ให้กว้างกว่าเดิม

อัตราการปันส่วนที่ดินเฉลี่ยร้อยละ 19.71

อัตราส่วนมูลค่าที่ดินก่อน : หลังการจัดรูปที่ดิน = 1:2.18

ค่าใช้จ่ายโครงการ 65,297,232.21 บาท



แผนภาพที่ 4.43 แสดงผังทางเลือกที่ 5 ของรายงานประเมินมูลค่าที่ดิน

ที่มา : บริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสแอฟไพร์ซอล จำกัด

บทที่ 5

ผลการวิจัย

การศึกษาเรื่องกระบวนการการจัดรูปที่ดินโครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร จากการศึกษาวิจัยสามารถสรุปผลและนำเสนอเป็น 3 หัวข้อหลักได้ดังนี้

5.1 แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการ โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร และผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน

5.2 วิเคราะห์กระบวนการและการมีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการของการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร

5.3 วิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินล่าช้า

การจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานครนั้น ผู้วิจัยได้มีการเลือกใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบเฉพาะเจาะจง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

5.1 แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการ และผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ ของโครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร ได้แก่

1. เจ้าของที่ดินในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร โดยประชากรในกลุ่มนี้ จะทำการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดินทุกแปลง มีเจ้าของที่ดินรวม 36 ราย ในบางแปลงที่ดินมีการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันอยู่ เพราะฉะนั้นในการศึกษาครั้งนี้จะทำการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดินนับเป็นจำนวน 27 ราย ซึ่งข้อจำกัดในการประสานงานเจ้าของที่ดินบางราย จึงสามารถทำการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดินได้จำนวน 21 ชุด

2. เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร โดยประชากรในกลุ่มนี้นั้นมีการเลือกเฉพาะเจาะจงเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้และดำเนินการพร้อมทั้งประสานงานโครงการบริเวณ สวนหลวง ร.9 โดยในการศึกษาครั้งนี้จะทำการสัมภาษณ์รวม 4 ราย

3. ผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน โดยประชากรในกลุ่มนี้ แบ่งออกเป็น 3 รายคือ

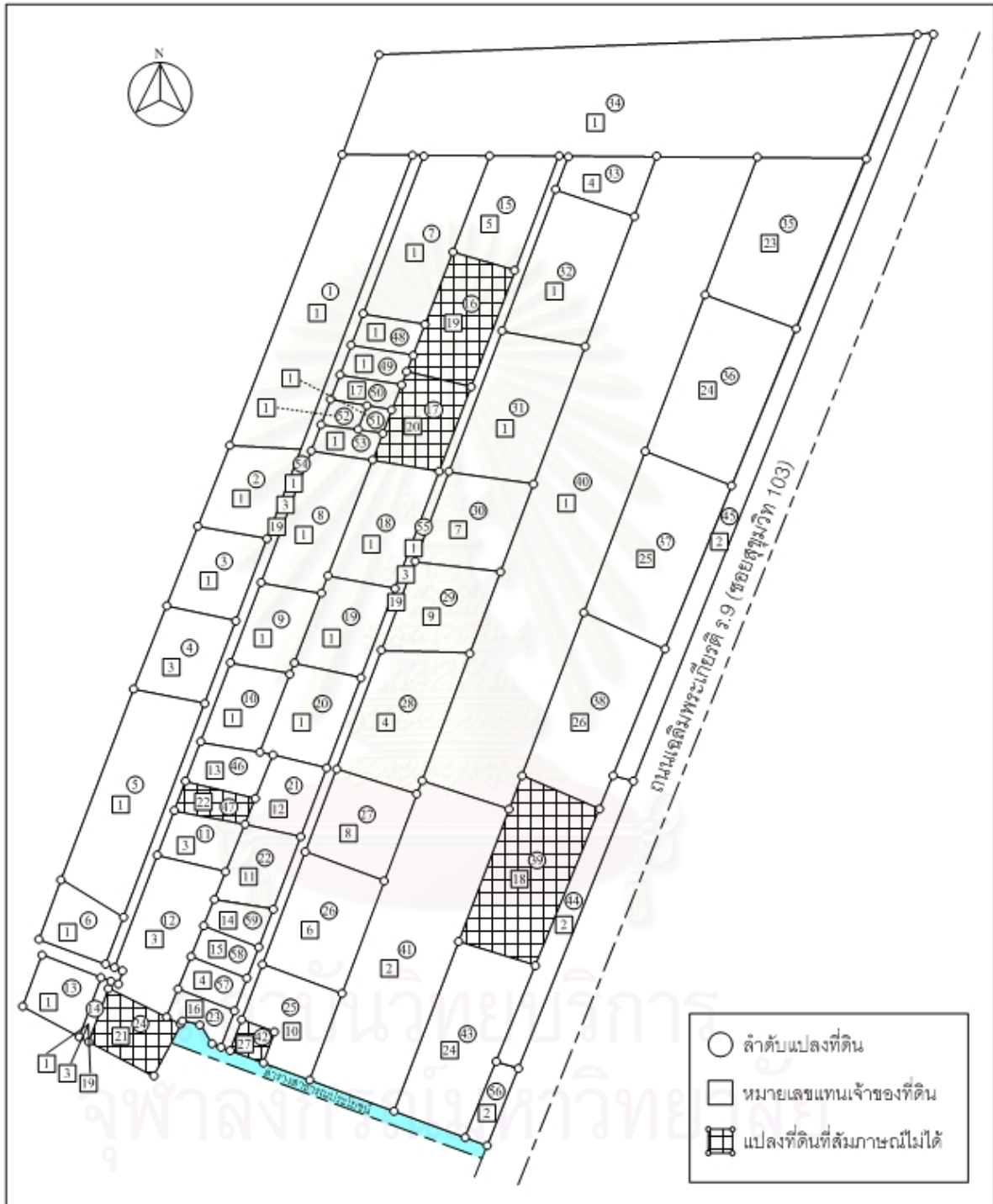
1) เจ้าหน้าที่ฝ่ายวิชาการและพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

2) เจ้าหน้าที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

3) เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารทหารไทย สำนักงานใหญ่



แผนภาพที่ 5.44 แสดงระยะ และลำดับแปลงที่ดินในโครงการ
ที่มา : กรมที่ดิน



แผนภาพที่ 5.45 แสดงหมายเลขแทนเจ้าของที่ดินและเจ้าที่ดินที่สัมภาระไม่ได้

5.1 แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการ และผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ ของโครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 1

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 1

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 1 - 3, 5 - 10, 13, 18 - 20, 31 - 32, 34, 40, 48 - 49, 51 - 53 และกรรมสิทธิ์ร่วมแปลงที่ 14, 54 - 55

1. ข้อมูลทั่วไป

ถือครอง 25 แปลง มีเนื้อที่การถือครองรวม 11,850.50 ตารางวา รูปแปลงมีหลากหลาย ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการรับให้และการซื้อขาย เวลาการถือครอง ตั้งแต่ 15-18 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านลาดพร้าว ซึ่งเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนเกิน 100,000 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมา เข้าร่วมประชุมรวม 7 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง เข้าใจเนื้อหา รายละเอียดการประชุมเป็นอย่างดี เนื่องจากเข้าประชุมมาโดยตลอด และสนใจการพัฒนาโดยใช้วิธีการจัดรูปที่ดิน

พอใจกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ข้อเสนอแนะอยากให้เร่งดำเนินการโดยเร็ว ใช้กฎหมายจัดรูปที่ดินที่ออกมาใช้เสียงส่วนมาก (2ใน3) บังคับใช้ผู้ที่ยังไม่เข้าร่วม และควรมีการชี้แจงรายละเอียดต่างๆ ของโครงการที่ชัดเจนมากกว่านี้

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

แนวทางการพัฒนาพื้นที่อยู่ระหว่างการตัดสินใจ ยังไม่กำหนด

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณโครงการและจะเป็นการรวมแปลงที่ดินเป็นผืนเดียว ซึ่งแต่เดิมแปลงที่ดินอยู่กระจัดกระจายทำให้ใช้ประโยชน์ได้เต็มที่

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินรายหนึ่งน่าจะแสดงความจริงใจโดยการสละที่ดินบ้าง และปัญหาความไม่ชัดเจนในรายละเอียดผังแนวความอัตรการปันส่วนที่ดิน ส่วนปัญหาทางความร่วมมือคือเจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจในการเข้าร่วมโครงการ และปัญหาด้านกฎหมายที่ล่าช้า

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 2

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 2

(กรุงเทพมหานคร)ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 41, 44 - 45, 56

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 2,343.20 ตารางวา रूपแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมเส้นกัวยเดี่ยวและสี่เหลี่ยมผืนผ้า ลักษณะเป็นที่ดินติดถนนสาธารณะประโยชน์และที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการซื้อขาย รวมถือครองประมาณ 46 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

เข้าร่วมประชุมในครั้งแรก ส่วนในการประชุมครั้งต่อๆ มา ให้ทางสำนักผังเมือง เป็นตัวแทนในการประชุม

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

แนวทางการพัฒนาพื้นที่ยังไม่ชัดเจน ขึ้นอยู่กับการประชุมของผู้บริหารกรุงเทพมหานคร

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นการพัฒนาพื้นที่ทำให้มีการใช้ประโยชน์บนพื้นที่ได้อย่างคุ้มค่า และเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือปัญหาทางความร่วมมือคือเจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจในการเข้าร่วมโครงการ อยู่ระหว่างการทำความเข้าใจกับเจ้าของที่ดิน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 3

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 3

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 4, 11 – 12 และกรรมสิทธิ์ร่วมแปลงที่ 14, 54 – 55

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 1,053.75 ตารางวา แปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม สีเหลี่ยมด้านขนาน และสีเหลี่ยมแบบเส้นกัวยเดี่ยว ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยรับมรดก รวมถือครองประมาณ 15-30 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านแขวงหนองบอน (ไม่ห่างจากสวนหลวง ร.9) เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนเกิน 100,000 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมา เข้าร่วมประชุมรวม 7 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง เข้าใจเนื้อหา และวิธีการจัดรูปที่ดินที่ภาครัฐฯ นำเสนอว่าจะมีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่และมีการแบ่งพื้นที่บางส่วนเป็นถนน เป็นพื้นที่ขายเพื่อนำเงินมาใช้ในโครงการ

ไม่พอใจมากนักกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา แต่ไม่มีทางเลือกอื่นที่ดีกว่านี้ ข้อเสนอแนะควรมรดกเราจริงเราจึงติดตามผลการดำเนินงานให้มากกว่านี้

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

คิดว่าจะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย แต่ยังไม่กำหนดเวลา เนื่องจากปัจจุบันก็มีที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงโครงการอยู่แล้ว

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย และไม่มีทางเลือกอื่นที่ดีกว่านี้

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือความไม่ชัดเจนในผังแนวความคิดและรายละเอียดต่างๆ ส่วนปัญหาทางความร่วมมือคือเจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจในการเข้าร่วมโครงการ

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 4

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 4

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 28 , 33 , 57

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 729.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าและคางหมู ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการรับให้และมรดก รวมถือครองประมาณ 4 -24 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านแขวงหนองบอน (ใกล้กับสวนหลวง ร.9) ซึ่งเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 10,000-29,999 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมา เข้าร่วมประชุมรวม 3 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง ส่วนมากจะเป็นตัวแทนไปประชุมเนื่องจากตนเองไม่สะดวกในการเดินทาง ในส่วนเนื้อหา รายละเอียดการประชุมเข้าใจเล็กน้อย เนื่องจากส่วนมากจะส่งตัวแทนไปประชุม แล้วมาอธิบายให้ฟัง

พอใจกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ข้อเสนอแนะอยากให้เร่งดำเนินโครงการ และตัดเจ้าของที่ดินที่ไม่เข้าร่วมออกจากโครงการ

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

ยังไม่มีโครงการจะพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ เนื่องจากมีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตัวเองแล้วและมีรายได้น้อย ไม่มีเงินจำนวนมากที่จะนำไปสร้างบ้านใหม่ในโครงการ

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย ทำให้พื้นที่เจริญขึ้น

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือเจ้าของที่ดินด้านหน้าโครงการบางรายที่ยังไม่ยอมเข้าร่วมโครงการ

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 5

ลำดับเจ้าของที่ดินรายชื่อที่ 5

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 15

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 382.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นสี่เหลี่ยมคางหมู ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการรับมรดก รวมถือครองประมาณ 26 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านแขวงหนองบอน (ใกล้กับสวนหลวง ร.9) ซึ่งเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 10,000-29,999 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมาเข้าร่วมประชุมรวม 4 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง ที่เข้าร่วมประชุมน้อยเนื่องจากงานที่ทำไม่มีวันหยุดที่แน่นอน ในเรื่องเนื้อหา รายละเอียดการประชุมเข้าใจพอสมควร รู้ว่าจะมีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ แต่ต้องมีการสละพื้นที่บางส่วนเพื่อขายนำเงินมาดำเนินโครงการ

พอใจกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ข้อเสนอแนะอยากให้ลดอัตราการปันส่วนที่ดินให้น้อยลง

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

ยังไม่มีโครงการจะพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ เนื่องจากมีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเองแล้วและไม่มีความจำเป็นต้องไปสร้างในตอนนี้อยู่ ประกอบกับรายได้ต่อเดือนก็ไม่มากนัก

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือปัญหาอัตราการปันส่วนที่ดินที่เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ยอมรับจึงยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 6

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 6

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 26

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 338.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการซื้อขาย รวมถือครองประมาณ 22 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านคลองเตย ซึ่งเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 50,000-69,999 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมาเข้าร่วมประชุมรวม 5 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง เข้าใจเนื้อหา รายละเอียดการประชุมเล็กน้อย เนื่องจากส่วนมากให้พี่หรือน้องไปประชุมแทน

พอใจกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ข้อเสนอแนะอยากให้เร่งดำเนินโครงการโดยเร็ว

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

มีโครงการจะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ก็ให้เช่าพื้นที่ ทันทีที่โครงการแล้วเสร็จ

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นการพัฒนาและเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือปัญหาการดำเนินการที่ไม่เด็ดขาด รอเจ้าของที่ดินรายที่ไม่เข้าร่วมนานเกินไป และปัญหาเรื่องอัตราการบินส่วนที่ดินที่เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ยอมรับจึงยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 7

ลำดับเจ้าของที่ดินรายชื่อที่ 7

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 30

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 287.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นสี่เหลี่ยมขนมเปียกปูน ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการซื้อขาย รวมถือครองประมาณ 16 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนเกิน 100,000 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมาเข้าร่วมประชุมรวม 6 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง ซึ่งตนเองเข้าเพียง 2 ครั้ง อีก 4 ครั้งมีตัวแทนไปประชุม ที่เข้าประชุมด้วยตนเองน้อยเนื่องจากต้องดูแลธุรกิจ เข้าใจเนื้อหาการจัดรูปที่ดินพอสมควร คือมีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้มีทางเข้าออก และมีการสละที่ดินบางส่วนเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการ

พอใจดีกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ไม่มีข้อเสนอแนะ

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

ยังไม่มีแนวทางพัฒนาต้องรอผลการดำเนินโครงการก่อน เพราะยังไม่ทราบว่าโครงการจะดำเนินการไปได้กี่นานแค่ไหน หรือว่าจะสำเร็จหรือไม่

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นการพัฒนาและเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือการจัดรูปที่ดินเป็นเรื่องใหม่ที่เจ้าของที่ดินบางรายไม่แน่ใจว่าจะช่วยแก้ปัญหาได้จริงหรือไม่ ประกอบกับปัญหาที่เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 8

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 8

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 27

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 268.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการซื้อ รวมถือครองประมาณ 26 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านบางกอกน้อย ฝั่งธนบุรี ซึ่งเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนต่อเดือนไม่สามารถบอกได้

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมา เข้าร่วมประชุมรวม 8 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง เข้าใจเนื้อหา รายละเอียดการประชุมดีเนื่องจากเข้าประชุมอย่างต่อเนื่อง

พอใจดีกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ไม่มีข้อเสนอแนะเนื่องจากที่ดำเนินการมาดีอยู่แล้ว

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

คิดว่าจะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย แต่ยังไม่กำหนดเวลา เนื่องจากยังไม่ทราบว่าจะโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณนี้จะเสร็จเมื่อใด เพราะดำเนินโครงการมานานหลายปีแล้ว

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณนั้นให้ประโยชน์ได้เต็มที่และจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือปัญหาการไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าร่วมประชุมของเจ้าของที่ดินบางราย และเจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจในการเข้าร่วมโครงการ จึงทำให้ต้องมีการประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อทำความเข้าใจหลายครั้ง

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 9

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 9

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 29

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 256.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นสี่เหลี่ยมใดๆ ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการซื้อ รวมถือครองประมาณ 20 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านฝั่งธนบุรี ซึ่งเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 70,000-99,999 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมาเข้าร่วมประชุมรวม 7 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง เข้าใจเนื้อหา รายละเอียดการประชุมดี เนื่องจากเข้าประชุมอย่างต่อเนื่อง คือทราบว่าจะมีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่และเจ้าของที่ดินทุกรายจะต้องสละที่ดินบางส่วนเพื่อมาเป็นถนนหรือขายเพื่อนำเงินมาดำเนินโครงการ และแปลงที่ดินที่จัดใหม่จะใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ ซึ่งคล้ายกับการจัดสรรที่ดินแต่โครงการนี้ทำด้วยเจ้าของที่ดินในโครงการหลายๆ รายร่วมมือกัน

พอใจดีกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ข้อเสนอแนะอยากให้เร่งดำเนินการโดยเร็ว ใช้กฎหมายจัดรูปที่ดินที่ออกมาใช้เสียงส่วนมาก(2ใน3) บังคับใช้ผู้ที่ยังไม่เข้าร่วม และอยากให้เจ้าของที่ดินที่ยังไม่เข้าร่วมโครงการ เห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

มีโครงการจะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย จะดำเนินการหลังจากที่โครงการแล้วเสร็จ เนื่องจากที่ดินแปลงนี้เก็บไว้นานแล้ว โดยไม่ได้ใช้ประโยชน์เลย

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณนั้นใช้ประโยชน์ได้เต็มที่และจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินรายหนึ่งน่าจะแสดงความจริงใจโดยการสละที่ดินบ้าง ส่วนปัญหาทางความร่วมมือคือเจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจในการเข้าร่วมโครงการ และปัญหาด้านกฎหมายที่ล่าช้า

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 10

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 10

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 25

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 239.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ลักษณะเป็นที่ดิน ตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการซื้อ รวมถือครองประมาณ 14 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 30,000-49,999 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมา เข้าร่วมประชุมรวม 8 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง ทราบรายละเอียดการประชุมดี เนื่องจากรับรู้การดำเนินโครงการมาโดยตลอดและตนเองก็อยู่ในพื้นที่โครงการ มีเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน เข้ามาพบ สอบถาม ปรีกษา โดยตลอด

พอใจดีกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ข้อเสนอแนะอยากให้จัดการประชุมอย่างต่อเนื่องและแต่ละครั้งไม่ห่างจนเกินไป และควรมีการเร่งดำเนินการโดยเร็วเนื่องจากปัจจุบันอยู่อาศัยภายในโครงการจัดรูป ไม่กล้าที่จะซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยเพราะกลัวว่าหากมีการดำเนินโครงการแล้วจะต้องรื้อย้าย

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยทันทีที่โครงการแล้วเสร็จหรือระหว่างดำเนินการ

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณนั้นให้ประโยชน์ได้เต็มที่และจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือการจัดประชุมแต่ละครั้งห่างเกินไปทำให้ขาดความต่อเนื่อง และการดำเนินการที่ไม่เด็ดขาด รอเจ้าของที่ดินที่ไม่เข้าร่วมนานเกินไป ส่วนปัญหาทางความร่วมมือคือเจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจในการเข้าร่วมโครงการ และปัญหาด้านกฎหมายที่ล่าช้า

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 11

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 11

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 22

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 195.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นสี่เหลี่ยมใดๆ ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการรับให้จากบิดา รวมถือครองประมาณ 1 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านเจริญนคร (ฝั่งธนบุรี) ซึ่งเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 70,000-99,999 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมาเข้าร่วมประชุมรวม 2 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง ที่เข้าประชุมน้อยเนื่องจากมีงานประจำทำและต้องดูแลครอบครัว ส่วนในเรื่องเนื้อหา รายละเอียดการประชุมพอเข้าใจเล็กน้อย

พอใจกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ข้อเสนอแนะอยากให้มีการส่งจดหมายเชิญประชุมให้ถึงมือเจ้าของที่ดิน ก่อนวันประชุม หลายวันเพื่อให้เตรียมตัว เนื่องจากตนเองจะได้รับจดหมายล่าช้า

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

ยังไม่มีโครงการจะพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ เนื่องจากปัจจุบันมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย และตามเสียงเจ้าของที่ดินส่วนมากเนื่องจากตนเองถือครองที่ดินไม่มากนัก

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือปัญหาการสละที่ดินที่เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ยอมรับ จึงตัดสินใจยังไม่เข้าร่วมโครงการ

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 12

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 12

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 21

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 193.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นสี่เหลี่ยมใดๆ ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการซื้อขาย รวมถือครองประมาณ 26 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านพัฒนาการ ซึ่งเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนเกิน 100,000 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมา เข้าร่วมประชุมรวม 6 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง เข้าใจเนื้อหา รายละเอียดการประชุมดีพอสมควร เนื่องจากเข้าประชุมมาอย่างต่อเนื่องและเจ้าหน้าที่มีการอธิบาย ให้ความรู้เรื่องการจัดรูปที่ดินเป็นอย่างดี

พอใจดีกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ข้อเสนอแนะอยากให้มีการเร่งดำเนินโครงการโดยเร็ว และมีการชี้แจงรายละเอียดต่างๆ ให้ชัดเจนมากขึ้น รวมถึงเอาจริงเอาจังในการติดตามผลงาน

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

คิดว่าจะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย แต่ยังไม่กำหนดเวลา เนื่องจากยังไม่รู้ว่าโครงการจะเสร็จเมื่อใด

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นการพัฒนาและเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือปัญหาเจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ยอมรับในเรื่องอัตราการสละที่ดิน จึงยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 13

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 13

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 46

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 135.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมใดๆ ลักษณะเป็นที่ดิน ตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการซื้อ รวมถือครองประมาณ 22 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ในย่านพัฒนาการ เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 70,000-99,999 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมา เข้าร่วมประชุมรวม 3 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง ที่เข้าประชุมน้อยเนื่องจากตนเองเป็นเจ้าของที่ดิน รายเล็กๆ การดำเนินการที่ผ่านมาก็ตามเสียงส่วนมาก ในเรื่องเนื้อหา รายละเอียดการประชุมพอ เข้าใจเล็กน้อย คือทราบว่าจะมีการปฏิรูปที่ดินในโครงการเพื่อให้มีทางเข้าออก คล้ายการจัดสรรที่ดิน

พอใจกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ไม่มีข้อเสนอแนะ เนื่องจากไม่ได้เข้าประชุมมานานแล้ว และคิดว่าที่ดำเนินการมาีความเป็นธรรมแล้ว

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

คิดว่าจะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย แต่ยังไม่กำหนดเวลา เนื่องจากการดำเนินโครงการที่ผ่านมา ยังไม่มีข้อสรุปที่น่าเชื่อถือได้ว่าจะเสร็จเมื่อใด อีกทั้งปัจจุบันมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองแล้ว

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดิน ทูกราย และตามเสียงส่วนมากของเจ้าของที่ดินในโครงการ

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือการจัดประชุมแต่ละครั้งห่างเกินไปทำให้ขาดความต่อเนื่อง และปัญหาเรื่องผลประโยชน์ในอัตราการสละที่ดินที่เป็นสาเหตุให้เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจในการเข้าร่วมโครงการ

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 14

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 14

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 59

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 93.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์มาจากการแบ่งแยก รวมถือครองประมาณ 4 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านพญา เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนเกิน 100,000 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมาย ซึ่งการประชุมที่ผ่านมาเข้าร่วมประชุมรวม 2 ครั้ง ในระยะแรก จากทั้งหมด 10 ครั้ง เนื่องจากปัจจุบันมีกิจการต้องดูแลที่พญาจึงไม่มีเวลาไปเข้าร่วมประชุม ในส่วนเนื้อหารายละเอียดการประชุมพอเข้าใจเล็กน้อยว่าจะมีการจัดรูปที่ดินใหม่ให้แปลงที่ดินตาบอดด้านในมีทางเข้าออกได้

พอใจกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ข้อเสนอแนะอยากให้มีการเร่งดำเนินการโดยเร็ว เนื่องจากดำเนินโครงการมาหลายปีแล้ว

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

มีโครงการจะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย จะดำเนินการหลังจากที่โครงการแล้วเสร็จ เนื่องจากจะใช้เป็นที่พักอาศัยในกรุงเทพฯ เพราะเวลาเดินทางมากรุงเทพฯ จะได้ใช้เป็นที่พักอาศัย

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย และตามเสียงเจ้าของที่ดินส่วนมาก

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือการส่งเอกสารเชิญประชุมได้รับล่าช้า

ปัญหาความร่วมมือจากเจ้าที่ดินบางรายที่ยังไม่เข้าร่วมโครงการ

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 15

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 15

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 58

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 832.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์มาจากการแบ่งแยก รวมถือครองประมาณ 4 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านแขวงหนองบอน (ใกล้กับสวนหลวง ร.9) เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนเกิน 100,000 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมาย ซึ่งการประชุมที่ผ่านมาเข้าร่วมประชุมรวม 4 ครั้ง ในระยะแรก จากทั้งหมด 10 ครั้ง เข้าใจเนื้อหารายละเอียดการประชุมพอสมควร

พอใจกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ข้อเสนอแนะอยากให้มีการเร่งดำเนินการโดยเร็ว และใช้กฎหมายบังคับเจ้าของที่ดินที่ไม่เข้าร่วมให้เข้าร่วม หรือไม่ก็ตัดออกจากโครงการจัดรูปที่ดิน

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

ยังไม่คิดในการเรื่องการพัฒนาและไม่มีกำหนดระยะเวลา เนื่องจากบ้านที่อยู่อาศัยปัจจุบันก็อยู่ไม่ห่างจากโครงการจัดรูปที่ดิน และยังไม่มีความจำเป็นต้องพัฒนาพื้นที่บริเวณนั้น

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือการส่งเอกสารเชิญประชุมได้รับล่าช้า

ปัญหาความไม่ชัดเจนในฝั่งแนวความคิดต่างๆ ที่ออกมา

ปัญหาการดำเนินการดำเนินการที่ไม่เด็ดขาด รอเจ้าของที่ดินที่ไม่เข้าร่วมนานเกินไป และปัญหาความร่วมมือจากเจ้าที่ดินบางรายที่ยังไม่เข้าร่วมโครงการ

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 16

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 16

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 23

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 92.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการรับมรดก รวมถือครองประมาณ 5 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 10,000-29,999 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมาเข้าร่วมประชุมรวม 8 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง ในส่วนเนื้อหารายละเอียดการประชุมเข้าใจดีพอสมควร ว่าจะมีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ และเจ้าของที่ดินทุกรายต้องสละที่ดินบางส่วนมาเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการ

พอใจดีกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ข้อเสนอแนะอยากให้จัดการประชุมอย่างต่อเนื่องและแต่ละครั้งไม่ห่างจนเกินไป ควรมีการเอาใจจริงเอาใจกับการดำเนินงานมากขึ้นและการติดตามผลอย่างต่อเนื่อง

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยทันทีที่โครงการแล้วเสร็จหรือระหว่างดำเนินการ เนื่องจากตนเองอยู่ในโครงการ ไม่มีที่อยู่อาศัยที่อื่น

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือปัญหาการไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าร่วมประชุมของเจ้าของที่ดินบางราย และปัญหาการสละที่ดินที่เจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ยอมรับจึงยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 17

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 17

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 50

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 64.00 ตารางวา रूपแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมด้านขนาน ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการซื้อ รวมถือครองประมาณ 21 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านสาธุประดิษฐ์ เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนอยู่ระหว่าง 50,000-69,999 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมา เข้าร่วมประชุมรวม 4 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง เข้าใจเนื้อหารายละเอียดการประชุมพอสมควร คือจะมีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้มีการเข้าออกสู่ถนนได้ และมีการสละที่ดินบางส่วนจากเจ้าของที่ดินมาแบ่งเป็นถนนและนำบางส่วนมาขายเพื่อนำรายได้มาใช้ดำเนินโครงการ

พอใจกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา ข้อเสนอแนะอยากให้มีจัดการประชุมอย่างต่อเนื่องและแต่ละครั้งไม่ห่างจนเกินไป และควรมีการเร่งดำเนินการโดยเร็วเพราะรอมานานแล้ว พร้อมกับควรมีการอธิบาย แจกแจงรายละเอียดต่างๆ ในโครงการที่ชัดเจนกว่านี้

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

คิดว่าจะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย แต่ยังไม่กำหนดเวลา เนื่องจากปัจจุบันมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองแล้ว ยังไม่มีความจำเป็นต้องสร้างที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณนั้นให้ประโยชน์ได้เต็มที่และจะเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินทุกราย

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือการจัดประชุมแต่ละครั้งห่างเกินไปทำให้ขาดความต่อเนื่อง ส่วนปัญหาทางความร่วมมือคือเจ้าของที่ดินบางรายไม่ค่อยให้ความร่วมมือในการเข้าประชุม และบางส่วนยังไม่ตัดสินใจในการเข้าร่วมโครงการ

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 18

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 23

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 35

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 832.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการออกจากรวมที่ดิน สาขาประเวศ รวมถือครองประมาณ 13 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันพักอาศัยอยู่ย่านสุขุมวิท เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนเกิน 100,000 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมา เข้าร่วมประชุมรวม 8 ครั้ง ในระยะแรก จากทั้งหมด 10 ครั้ง เข้าใจเนื้อหา รายละเอียดการประชุมดี แต่ยังไม่พอใจกับผังแนวความคิดที่ผู้ดำเนินการเสนอมา

ไม่พอใจกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา เนื่องจากรู้สึกว่าการสละที่ดินของแปลงตนเองมากเกินไป

ข้อเสนอแนะอยากให้มีการชี้แจงรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับผังแนวความคิดให้ชัดเจนมากขึ้น รวมถึงเอาจริงเอาจังในการติดตามผลงาน

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

อยู่ระหว่างการปรึกษาหารือ ยังไม่กำหนดระยะเวลา เนื่องจากปัจจุบันก็มีที่อยู่อาศัยเป็นตัวเอง ยังไม่มีความจำเป็นต้องดำเนินการพัฒนาพื้นที่ในโครงการ

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ไม่ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะไม่พอใจอัตราการปันส่วนที่ดินของแปลงตน ที่มากเกินไป ไม่ได้ อยากให้มีการเสนอหรือพูดคุยปรึกษา รายละเอียดเกี่ยวกับอัตราการปันส่วนที่ดินโดยตรง หากมีการเสนอให้สละที่ดินน้อยลงกว่าเดิมหนอยคิดว่าจะเข้าร่วมโครงการ

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือความไม่ชัดเจนในผังแนวความคิดต่างๆ ที่ออกมา

ปัญหาความจริงจังของกรุงเทพมหานครที่ควรออกมาปันส่วนที่ดินด้วย

ปัญหาอัตราการปันส่วนที่ดินที่มากเกินไป รวมถึงปัญหากฎหมายที่ออกมาล่าช้า

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 19

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 24

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 36 , 43

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 1,664.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการออกจากรวมที่ดิน สาขาประเวศ รวมถือครองประมาณ 13 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันพักอาศัยอยู่ย่านอินทามาระ เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนเกิน 100,000 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมา เข้าร่วมประชุมรวม 9 ครั้ง จากทั้งหมด 10 ครั้ง เข้าใจเนื้อหา รายละเอียดการประชุมดี เนื่องจากเข้าประชุมอย่างต่อเนื่อง แต่ยังไม่พอใจในอัตราการสละที่ดิน

ไม่พอใจกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา เนื่องจากรู้สึกว่าจะไม่ได้รับความเป็นธรรมในเรื่องอัตราการสละที่ดิน

ไม่มีข้อเสนอแนะ

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

อยู่ระหว่างการปรึกษาหารือ ยังไม่กำหนดระยะเวลา เพราะจะรอดูข้อเสนอที่ได้รับจากหน่วยงานผู้ดำเนินโครงการ

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ยังไม่ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะไม่พอใจอัตราการปันส่วนที่ดินของแปลงตน ที่มากเกินไป รับผิดชอบรับฟังข้อเสนอจากหน่วยงานผู้ดำเนินโครงการ

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือปัญหาอัตราการปันส่วนที่ดินที่มากเกินไป

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 20

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 25

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 37

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 832.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการออกจากรวมที่ดิน สาขาประเวศ รวมถือครองประมาณ 13 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านบางนา เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนเกิน 100,000 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมา เข้าร่วมประชุมรวม 3 ครั้ง ในระยะแรก จากทั้งหมด 10 ครั้ง ระยะหลังไม่เข้าประชุมเนื่องจากไม่พอใจในการดำเนินโครงการ ในส่วนเนื้อหารายละเอียดการประชุมเข้าใจดี คือจะมีการจัดรูปแบบที่ดินใหม่เพื่อให้ที่ดินทุกแปลงติดถนน มีทางเข้าออก ซึ่งเจ้าของที่ดินทุกรายจะต้องสละที่ดินเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินโครงการ แต่ตนเองยังไม่พอใจที่ต้องสละที่ดินมากกว่าแปลงที่ดินด้านใน

ไม่พอใจกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา เนื่องจากรู้สึกว่าจะไม่ได้รับความเป็นธรรม ไม่มีข้อเสนอแนะเพราะคิดว่าอย่างไรก็จะไม่เข้าร่วม

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

คิดว่าจะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย ตอนนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการฟ้องร้องกรุงเทพมหานคร เรื่องการขอทางจำเป็น

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ไม่ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะไม่พอใจอัตราการปันส่วนที่ดินของแปลงตน ที่มากเกินไป และได้และไม่พอใจผังแนวความคิด ที่ย้ายแปลงของตนไปอยู่ด้านหลัง

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือความไม่ชัดเจนในผังแนวความคิดต่างๆ ที่ออกมา ปัญหาความจริงจังของกรุงเทพมหานครที่ควรออกมาปันส่วนที่ดินด้วย และปัญหาอัตราการปันส่วนที่ดินที่มากเกินไปและไม่เป็นธรรม

แบบสัมภาษณ์เจ้าของที่ดิน ชุดที่ 21

ลำดับเจ้าของที่ดินรายที่ 26

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ 38

1. ข้อมูลทั่วไป

มีเนื้อที่การถือครองรวม 832.00 ตารางวา รูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ลักษณะเป็นที่ดินตาบอด ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยการซื้อขาย รวมถือครองประมาณ 1 ปี ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ปัจจุบันอาศัยอยู่ย่านพัฒนาการ เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเอง รายได้ต่อครัวเรือนเกิน 100,000 บาทต่อเดือน

2. การประชุมที่ผ่านมา ความพอใจในการดำเนินการของรัฐฯ และข้อเสนอแนะ

มีการติดต่อนัดหมายการประชุมโดยทางจดหมายและโทรศัพท์ ซึ่งการประชุมที่ผ่านมาเข้าร่วมประชุมรวม 1 ครั้ง ในระยะแรก จากทั้งหมด 10 ครั้ง เนื่องจากมีการถือครองจากการซื้อขายมาเมื่อเดือนสิงหาคม 2547 ในการเข้าประชุมเข้าใจเนื้อหา รายละเอียดการประชุมปานกลาง คือจะมีการจัดรูปแปลงที่ดิน และเจ้าของที่ดินทุกรายจะต้องสละที่ดินมาเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการ

ยังไม่พอใจกับการดำเนินการของภาครัฐฯ ที่ผ่านมา เนื่องจากรู้สึกว่าจะทำไมแปลงที่ดินด้านหน้าต้องเสียอัตราสละที่ดินมากกว่าแปลงด้านหลัง

ข้อเสนอแนะ อยากให้มีจัดการประชุมอย่างต่อเนื่องและแต่ละครั้งไม่ห่างจนเกินไป และควรจะมีการประกาศให้ประชาชนได้ทราบว่าพื้นที่นี้เป็นพื้นที่โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เนื่องจากไม่มีประกาศ ทำให้ตนไม่ทราบแล้วหลงเชื่อจากเจ้าที่ดินรายเดิม

3. แนวทางและระยะเวลาของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

คิดว่าจะพัฒนาเป็นอพาทเม้นต์ให้เช่า ยังไม่กำหนดระยะเวลา เพราะไม่รู้ว่าจะโครงการจัดรูปที่ดินนี้จะแล้วเสร็จเมื่อใด

4. การตัดสินใจเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมเสนอปัญหาที่เกิดขึ้น

ยังไม่ตกลงเข้าร่วมโครงการ เพราะไม่พอใจอัตราการปันส่วนที่ดินของแปลงตน ที่มากเกินไป รับผิดชอบชี้แจงให้เห็นถึงวิธีการคิดอัตราการสละที่ดิน ให้เจ้าของที่ดินทุกรายได้รับทราบ

ปัญหาในการดำเนินโครงการคือการจัดประชุมแต่ละครั้งห่างเกินไปทำให้ขาดความต่อเนื่อง ปัญหาความไม่ชัดเจนในผังแนวความคิดต่างๆ ที่ออกมา ปัญหาอัตราการปันส่วนที่ดินที่มากเกินไปและไม่เป็นธรรม และปัญหากฎหมายที่ออกมาล่าช้า

แบบสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินโครงการ ชุดที่ 1

ผู้ให้สัมภาษณ์ คุณสุจินดา ศรีอรุณลักษณ์ ตำแหน่งนักผังเมือง 6 ว
หน่วยงาน ฝ่ายจัดรูปที่ดิน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตอนที่ 1 การดำเนินการที่ผ่านมาเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้น

1. เข้ามารับหน้าที่ หรือเริ่มมีส่วนเกี่ยวข้องในการดูแลโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9
เมื่อใด และรับผิดชอบในส่วนงานใด

ประมาณปี 2546 ดำเนินการรับผิดชอบในส่วนของการประสานงานกับเจ้าของที่ดิน ใน
เรื่องการจัดประชุม และในระยะหลังได้รับหน้าที่วางผัง จัดรูปแปลงที่ดินใหม่

2. ท่านคิดว่าในอนาคตบริเวณที่ทำการจัดรูปที่ดิน จะมีลักษณะของการใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น
ลักษณะใด

เนื่องจากโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 นั้น ตั้งอยู่ติดกับสวนหลวง ร.9 ซึ่งอยู่
ภายใต้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะมีกฎหมายควบคุมอาคาร คือจะสร้างได้เพียงอาคารพัก
อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ที่ไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว และจำกัดที่ความสูงไม่เกิน 15
เมตร ซึ่งจากข้อกำหนดที่ผ่านมาก็จะทำให้การพัฒนาพื้นที่โครงการออกมาในรูปแบบที่อยู่อาศัย
ชั้นดี เนื่องจากมีทัศนียภาพที่ดี ในส่วนพื้นที่ที่ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 นั้นอาจจะพัฒนาเป็น
โฮมออฟฟิศ มินิออฟฟิศ ร้านค้า เป็นต้น

3. ปัญหาที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน มีอะไรบ้าง และวิธีการแก้ไขปัญหา
ทำอย่างไร รวมไปถึงผลที่ออกมามีความพอใจมากน้อยเพียงใด

ปัญหาหลักๆ ขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดินบางรายที่ไม่ให้ความร่วมมือ ยึดติดความคิดเดิมๆ ไม่
อยากสละพื้นที่บางส่วนออกไป และไม่มีความเดือดร้อนหรือจำเป็นเร่งด่วนที่จะทำการพัฒนาพื้นที่
ในบริเวณนั้นๆ ซึ่งจะใช้วิธีแก้ไขโดยการให้ความรู้ เจรจาทำความเข้าใจ แสดงให้เห็นถึงประโยชน์
ของการจัดรูปที่ดิน

ปัญหาเรื่องกฎหมายในเรื่องการจัดรูปที่ดินที่ออกมาค่อนข้างล่าช้า จึงทำให้ขั้นตอนบาง
ขั้นตอนไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

ปัญหาเรื่องการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกรุงเทพมหานคร ยังไม่ได้แต่งตั้ง

4. ในส่วนของผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ ที่มีเจ้าของที่ดิน ทางเจ้าหน้าที่ มีส่วนลงไปให้ความช่วยเหลือหรือไม่ ถ้ามี อย่างไรบ้าง

ปัจจุบันยังไม่มีแผนในการเข้าไปดูแลผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่เป็นผู้เช่า แต่มีการคุยกับเจ้าของที่ดินบางราย ที่ให้เช่าพื้นที่ในชุมชน ซึ่งทางเจ้าของที่ดินนั้นได้ตอบว่ามีการตกลงกับผู้เช่าพื้นที่แล้วสามารถตกลงกันได้ ส่วนในรายละเอียด ต้องรอความคืบหน้าของโครงการ

5. ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการจัดรูปที่ดินนี้ บุคคลหรือหน่วยงานใดเป็นผู้รับผิดชอบ แล้วจะมีการเรียกเก็บจากเจ้าของที่ดินหรือไม่ อย่างไร

เนื่องจากเป็นโครงการนำร่อง ปัจจุบันภาครัฐจะให้ความช่วยเหลือในการดูแลค่าใช้จ่ายในเรื่องการจัดประชุม ค่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา ไม่รวมค่าก่อสร้างถนนในโครงการ ส่วนในอนาคตขึ้นอยู่กับนโยบายของผู้บริหาร

6. ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการจัดรูปที่ดินนี้ มีหลักเกณฑ์ในกำหนดขนาดรูปแบบอย่างไร และมีผลตอบรับจากเจ้าของที่ดินหรือไม่ อย่างไรบ้าง

เกณฑ์ปัจจุบันที่ใช้ในการกำหนดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ อาศัยแนวความคิดจากการกำหนดของกฎหมายจัดสรรที่ดิน แต่ไม่ได้อยู่ภายใต้กฎหมายจัดสรรที่ดิน ซึ่งเจ้าของที่ดินก็เห็นด้วยในการวางระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ แต่อยากให้ลดพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนที่ไม่จำเป็น ลดความกว้างถนนสายหลัก เพื่อนำพื้นที่ที่เหลือมาปันส่วนให้กับเจ้าของที่ดินในโครงการ

ตอนที่ 2 การตกลง มาตรการ และข้อเสนอแนะ

7. ในส่วนของเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินนี้ ทางเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการ มีแนวทางหรือมาตรการ รวมไปถึงข้อเสนออย่างไร เพื่อที่จะทำให้โครงการการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณสวนหลวง ร.9 สำเร็จ เป็นต้นแบบในการนำไปใช้กับโครงการอื่นๆ ในอนาคต

จะมีการสอบถามความต้องการต่อเจ้าของที่ดินบางรายที่ยังไม่เข้าร่วมโครงการว่า รับในส่วนเรื่องการสละพื้นที่ที่เท่าไร จึงจะเข้าร่วมโครงการ ซึ่งทางสำนักผังเมืองพยายามปรับให้เจ้าของที่ดินทุกๆ รายยอมรับได้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับผังขึ้นมาใหม่ และเข้าที่ประชุมเพื่อทำการตกลง และหากในท้ายที่สุดเจ้าของที่ดินบางรายยังไม่เข้าร่วมโครงการนั้น จะมีการพิจารณาจากผู้บริหารและสมาคมจัดรูปที่ดินว่าจะดำเนินการอย่างไรต่อไป

8. ท่านคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 นี้จะสามารถแล้วเสร็จ ได้ในระยะเวลาอีกเท่าไร

เนื่องจากเป็นโครงการเล็ก หากกฎหมายออกมาสมบูรณ์แล้ว คิดว่าอีกประมาณ 3 - 5 ปี

9. ข้อเสนอแนะอื่นๆ

อยากให้เจ้าของที่ดินบางรายที่ยังไม่เข้าร่วมค้ำึงถึงประโยชน์ที่จะได้รับหลังจากการพัฒนาโดยวิธีการจัดรูปที่ดินแล้ว ซึ่งในส่วนของกรุงเทพมหานครแต่เดิมในการคำนวณพื้นที่ที่จะได้รับหลังการจัดรูปที่ดิน จะต้องมีส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเป็นแปลงที่ดินที่ติดถนน จึงมีความคิดว่าจะคงพื้นที่เท่าเดิมไว้ เพื่อนำพื้นที่ส่วนที่เหลือกระจายสู่เจ้าของที่ดินรายอื่นๆ



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินโครงการ ชุดที่ 2

ผู้ให้สัมภาษณ์ คุณวิชัย หล่อฉัตรนพคุณ ตำแหน่งนักผังเมือง 6 ว
หน่วยงาน ฝ่ายจัดรูปที่ดิน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตอนที่ 1 การดำเนินการที่ผ่านมาเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้น

1. เข้ามารับหน้าที่ หรือเริ่มมีส่วนเกี่ยวข้องในการดูแลโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 เมื่อใด และรับผิดชอบในส่วนงานใด

เข้ามาดำเนินการตั้งแต่เริ่มต้น ประมาณปี 2542 แต่เดิมดำเนินการรับผิดชอบในส่วนของงานกราฟฟิก แผนที่ แต่เนื่องจากได้ดำเนินการเลยกระบวนการนั้นมาแล้ว ปัจจุบันจึงมีส่วนร่วมในการหาแนวทางดำเนินการในแต่ละชั้น แก้ไขปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ประสานงานกับเจ้าของที่ดิน การศึกษาการสำรวจพื้นที่ และออกภาคสนาม

2. ท่านคิดว่าในอนาคตบริเวณที่ทำการจัดรูปที่ดิน จะมีลักษณะของการใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นลักษณะใด

เนื่องจากโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 นั้น ตั้งอยู่ติดกับสวนหลวง ร.9 ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะมีข้อจำกัดในการพัฒนามาก ซึ่งจากข้อกำหนดที่ผ่านมา ก็จะทำให้การพัฒนาพื้นที่โครงการออกมาในรูปแบบที่อยู่อาศัยชั้นดี เนื่องจากมีทัศนียภาพที่ดี ในส่วนพื้นที่ที่ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 นั้นอาจจะพัฒนาในเชิงพาณิชย์ได้ หรืออาจจะเป็นที่อยู่อาศัยควบคู่กับการทำพาณิชยกรรม

3. ปัญหาที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน มีอย่างไรบ้าง และวิธีการแก้ไขปัญหาทำอย่างไร รวมไปถึงผลที่ออกมามีความพอใจมากน้อยเพียงใด

ปัญหาหลักๆ ขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดินบางรายที่ไม่ให้ความร่วมมือ ยึดติดความคิดเดิมๆ ไม่อยากสละพื้นที่บางส่วน คำนึงถึงผลประโยชน์ของตนเองเป็นหลัก แก้ไขโดยการทำความเข้าใจ เสนอผังความคิดใหม่ๆ ที่เป็นประโยชน์กับเจ้าของที่ดินทุกรายมากที่สุด

ปัญหาเรื่องผู้ปฏิบัติ (เจ้าหน้าที่) ที่ไม่มีอำนาจในการตัดสินใจ ต้องรอเพียงเจ้าของที่ดิน และแนวทางที่ยังไม่ชัดเจน พร้อมทั้งมีขั้นตอนการปฏิบัติที่ซับซ้อนหลายขั้นตอน

ปัญหาด้านกฎหมายที่ยังไม่สมบูรณ์ และการขาดองค์กรที่ต้องมาสอดคล้องกับการดำเนินการทางกฎหมาย

4. ในส่วนของผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ ที่มีเจ้าของที่ดิน ทางเจ้าหน้าที่ มีส่วนลงไปให้ความช่วยเหลือหรือไม่ ถ้ามี อย่างไรบ้าง

ปัจจุบันยังไม่มีแผนในการเข้าไปดูแลผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่เป็นผู้เช่า เนื่องจากการดำเนินการยังไม่ถึงในส่วนการก่อสร้าง ที่มีผลกับผู้ที่อยู่ในโครงการ จึงเป็นการยากที่จะคาดการณ์หรือวางแผนการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยในโครงการ

5. ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการจัดรูปที่ดินนี้ บุคคลหรือหน่วยงานใดเป็นผู้รับผิดชอบ แล้วจะมีการเรียกเก็บจากเจ้าของที่ดินหรือไม่ อย่างไร

เป็นการสนับสนุนโครงการจากภาครัฐ โดยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ดำเนินการไปแล้ว จะไม่เรียกเก็บคืนจากเจ้าของที่ดิน เนื่องจากเป็นโครงการนำร่อง ปัจจุบันภาครัฐจะให้ความช่วยเหลือในการดูแลค่าใช้จ่ายในเรื่องการจัดประชุม ค่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา ไม่รวมค่าก่อสร้างถนนในโครงการ

6. ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการจัดรูปที่ดินนี้ มีหลักเกณฑ์ในกำหนดขนาดรูปแบบอย่างไร และมีผลตอบรับจากเจ้าของที่ดินหรือไม่ อย่างไรบ้าง

ผังรูปแบบโครงการส่วนใหญ่อิงตามความต้องการของเจ้าของที่ดินเป็นสำคัญ เกณฑ์ปัจจุบันที่ใช้ในการกำหนดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ อาศัยแนวความคิดจากแนวความคิดการวางผังเมืองและแนวทางของกฎหมายจัดสรรที่ดิน แต่ไม่ได้อยู่ภายใต้กฎหมายจัดสรรที่ดิน

ตอนที่ 2 การตกลง มาตรการ และข้อเสนอแนะ

7. ในส่วนของเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินนี้ ทางเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการ มีแนวทางหรือมาตรการ รวมไปถึงข้อเสนออย่างไร เพื่อที่จะทำให้โครงการการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณสวนหลวง ร.9 สำเร็จ เป็นต้นแบบในการนำไปใช้กับโครงการอื่นๆ ในอนาคต

จะใช้การเจรจา การทำความเข้าใจที่มีใช้เหตุผลเป็นหลัก มีการสอบถามความต้องการต่อเจ้าของที่ดินบางรายที่ยังไม่เข้าร่วมโครงการว่า รับในส่วนเรื่องการสละพื้นที่ที่เท่าไร จึงจะเข้าร่วมโครงการ ทางสำนักผังเมืองพยายามปรับให้เจ้าของที่ดินทุกๆ รายยอมรับได้ ซึ่งเป็นไปได้ยากทางหน่วยงานผู้ดำเนินการจึงมีความคิดในการดำเนินการ 2 รูปแบบคือ การดำเนินการโดยที่ไม่มีเจ้าของที่ดินที่ไม่เข้าโครงการ หรือ ดำเนินการต่อไปโดยรอผู้ที่ยังไม่เข้าร่วมแต่หากตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ ก็จะต้องยอมรับข้อเสนอที่ทางโครงการเสนอให้

8. ท่านคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 นี้จะสามารถแล้วเสร็จ ได้ในระยะเวลาอีกเท่าไร

หากกฎหมายออกมาสมบูรณ์แล้ว ภายในระยะเวลา 1 ปีต่อมาจะทราบว่าโครงการนี้มีโอกาสจะสำเร็จหรือไม่ และหากมีโอกาสที่จะสำเร็จคิดว่าอีกประมาณ 5 ปี โครงการถึงจะแล้วเสร็จ

9. ข้อเสนอแนะอื่นๆ

อยากให้เจ้าของที่ดินบางรายที่ยังไม่เข้าร่วมค้ำประกันถึงประโยชน์ของส่วนรวม ซึ่งประโยชน์ส่วนรวมก็จะส่งผลถึงเจ้าของที่ดินรายนั้นๆ ด้วย หากมองในมุมที่ดีแล้วประโยชน์ของการดำเนินการทั้งหมดก็เพื่อเจ้าของที่ดินเองทั้งนั้น ซึ่งปัญหาทุกอย่างสามารถแก้ไขได้ขอเพียงเจ้าของที่ดินทุกรายมองถึงประโยชน์ส่วนรวม เข้าร่วมโครงการ โครงการก็จะสามารถดำเนินการจนสำเร็จได้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินโครงการ ชุดที่ 3

ผู้ให้สัมภาษณ์ คุณชูขวัญ นิลศิริ ตำแหน่งนักผังเมือง 7 ว

หน่วยงาน วางแผนพัฒนาพื้นที่ตะวันตก กองวางผังเมือง สำนักผังเมือง

ตอนที่ 1 การดำเนินการที่ผ่านมาเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้น

1. เข้ามารับหน้าที่ หรือเริ่มมีส่วนเกี่ยวข้องในการดูแลโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 เมื่อใด และรับผิดชอบในส่วนงานใด

เข้ามาดำเนินการตั้งแต่เริ่มต้น ประมาณปี 2542 จนถึงประมาณ ปี 2545 รับผิดชอบในส่วนของการประสานงานกับเจ้าของที่ดิน ในเรื่องการจัดประชุมและวางแผนการดำเนินงาน

2. ท่านคิดว่าในอนาคตบริเวณที่ทำการจัดรูปที่ดิน จะมีลักษณะของที่อยู่อาศัยออกมาเป็นลักษณะใด

เนื่องจากโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 นั้น ตั้งอยู่ติดกับสวนหลวง ร.9 จึงอยู่ภายใต้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และมีกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งจากข้อกำหนดที่ผ่านมาจะทำให้การพัฒนาพื้นที่โครงการออกมาในรูปแบบที่อยู่อาศัยชั้นดี โดยเพียงแค่ใส่ระบบถนนเข้าไป และพื้นที่สีเขียวที่เป็นสวนหย่อมเล็กๆ เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ติดสวนหลวง ร.9 แล้ว

3. ปัญหาที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน มีอย่างไรบ้าง และวิธีการแก้ไขปัญหาทำอย่างไร รวมไปถึงผลที่ออกมามีความพอใจมากน้อยเพียงใด

ปัญหาหลักๆ ขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดินบางรายที่ไม่ให้ความร่วมมือ เนื่องจากไม่พอใจในอัตราการสละที่ดิน

ปัญหาเรื่องกฎหมายในเรื่องการจัดรูปที่ดินที่ออกมาค่อนข้างล่าช้า จึงทำให้ขั้นตอนบางขั้นตอนไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

ปัญหาเรื่องพื้นที่เป็นที่ลุ่มจะมีค่าใช้จ่ายที่สูงในการเรื่องกรรมสิทธิ์ จึงทำให้อัตราการสละที่ดินเพื่อนำมาเป็นพื้นที่จัดหาประโยชน์มากตามมา

4. ในส่วนของผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ ที่มีเจ้าของที่ดิน ทางเจ้าหน้าที่ มีส่วนลงไปให้ความช่วยเหลือหรือไม่ ถ้ามี อย่างไรบ้าง

ปัจจุบันยังไม่มีแผนในการเข้าไปดูแลผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่เป็นผู้เช่า ซึ่งในส่วนผู้เช่าคงต้องให้เจ้าของที่ดินทำการตกลงกันเอง ส่วนในรายละเอียด ต้องรอความคืบหน้าของโครงการ

5. ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการจัดรูปที่ดินนี้ บุคคลหรือหน่วยงานใดเป็นผู้รับผิดชอบ แล้วจะมีการเรียกเก็บจากเจ้าของที่ดินหรือไม่ อย่างไร

เนื่องจากเป็นโครงการนำร่อง ปัจจุบันภาครัฐจะให้ความช่วยเหลือในการดูแลค่าใช้จ่ายในเรื่องการจัดประชุม ค่ารังวัดที่ดิน ค่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา ไม่รวมค่าถมที่ ค่าก่อสร้างถนนในโครงการ

6. ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการจัดรูปที่ดินนี้ มีหลักเกณฑ์ในกำหนดขนาดรูปแบบอย่างไร และมีผลตอบรับจากเจ้าของที่ดินหรือไม่ อย่างไรบ้าง

เกณฑ์ปัจจุบันที่ใช้ในการกำหนดระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ อาศัยแนวความคิดจากการกำหนดของกฎหมายจัดสรรที่ดิน แต่ไม่ได้อยู่ภายใต้กฎหมายจัดสรรที่ดิน

ตอนที่ 2 การตกลง มาตรการ และข้อเสนอแนะ

7. ในส่วนของเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินนี้ ทางเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการ มีแนวทางหรือมาตรการ รวมไปถึงข้อเสนออย่างไร เพื่อที่จะทำให้โครงการการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณสวนหลวง ร.9 สำเร็จ เป็นต้นแบบในการนำไปใช้กับโครงการอื่นๆ ในอนาคต

สามารถใช้กฎหมายจัดรูปที่ดินที่ออกมาบังคับได้ แต่โดยหลักการของการจัดรูปที่ดินแล้ว จะใช้การประนีประนอม การมีส่วนร่วมของประชาชน การเจรจาให้เหตุผลจะมีการสอบถามความต้องการต่อเจ้าของที่ดินบางรายที่ยังไม่เข้าร่วมโครงการว่า รับในส่วนเรื่องการสละพื้นที่ที่เท่าไร จึงจะเข้าร่วมโครงการ ซึ่งทางสำนักผังเมืองพยายามปรับให้เจ้าของที่ดินทุกๆ รายยอมรับได้ แต่ต้องอยู่บนหลักการความยุติธรรมด้วย ซึ่งหากจะให้ผู้ที่ได้รับประโยชน์มากแต่อัตราสละพื้นที่ดินเท่ากับผู้ที่ได้รับประโยชน์น้อย ย่อมไม่เป็นธรรม

8. ท่านคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 นี้จะสามารถแล้วเสร็จ ได้ในระยะเวลาอีกเท่าไร

เมื่อกฎหมายออกมาสมบูรณ์แล้ว หากมีการใช้กฎหมายที่จะนำไปใช้ คิดว่าอีกประมาณ 3 - 5 ปี น่าจะแล้วเสร็จได้

9. ข้อเสนอแนะอื่นๆ

ทางหน่วยงานผู้ดำเนินการต้องไปเข้าพบเจ้าของที่ดินผู้ที่ไม่เข้าร่วมโครงการให้บ่อยขึ้น แล้วทำการแสดงให้เห็นประโยชน์ที่จะได้รับจากการจัดรูปที่ดิน มูลค่าที่สูงขึ้นมากกว่าพื้นที่ที่สละออกไป และอธิบายให้เห็นถึงการที่โครงการจัดรูปที่ดินยึดถือจะไม่เป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดิน รายใดเลย ซึ่งการเข้าถึงเจ้าของที่ดินจะแสดงให้เห็นถึงความจริงใจของหน่วยงานราชการ



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินโครงการ ชุดที่ 4

ผู้ให้สัมภาษณ์ คุณสุรเชษฐ์ ศรีสุชาติ ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายจัดรูปที่ดิน
หน่วยงาน ฝ่ายจัดรูปที่ดิน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

ตอนที่ 1 การดำเนินการที่ผ่านมาเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้น

1. เข้ามารับหน้าที่ หรือเริ่มมีส่วนเกี่ยวข้องในการดูแลโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9
เมื่อใด และรับผิดชอบในส่วนงานใด

ประมาณปี 2546 ดำเนินการรับผิดชอบในหน้าที่จัดผังแนวความคิด กำหนดขอบเขต
พื้นที่ และเป็นที่ปรึกษาของโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ บริเวณสวนหลวง ร.9

2. ท่านคิดว่าในอนาคตบริเวณที่ทำการจัดรูปที่ดิน จะมีลักษณะของการใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น
ลักษณะใด

ในการดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการจัดรูปที่ดินในครั้งนี้ก็คือการแก้ไขปัญหา
ที่ดินตาดอดด้านใน ให้ที่ดินทุกแปลงสามารถมีทางเข้าออก มีระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน
สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้อย่างเต็มที่ ในส่วนการพัฒนาพื้นที่นั้นขึ้นอยู่กับเจ้าของที่ดินแต่ละ
รายว่าในอนาคตจะดำเนินการไปในลักษณะใด แต่ต้องอยู่ภายใต้กฎหมายที่มีใช้บังคับในพื้นที่
นั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ฯลฯ

3. ปัญหาที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน มีอย่างไรบ้าง และวิธีการแก้ไขปัญหา
ทำอย่างไร รวมไปถึงผลที่ออกมามีความพอใจมากน้อยเพียงใด

ปัญหาหลักๆ จะเป็นเรื่องอัตราการสละที่ดินที่เจ้าของที่ดินบางรายไม่เห็นด้วย จึงยังไม่
ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ

ปัญหาเรื่องของผลประโยชน์ ความไว้วางใจในเรื่องการดำเนินการของเจ้าของที่ดินที่มีต่อ
หน่วยงานผู้ดำเนินโครงการ

4. ในส่วนของผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ ที่มีใช้เจ้าของที่ดิน ทางเจ้าหน้าที่ มีส่วนลงไปให้ความ
ช่วยเหลือหรือไม่ ถ้ามี อย่างไรบ้าง

ปัจจุบันยังไม่มีแผนในการเข้าไปดูแลผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่เป็นผู้เช่าหรือผู้บุกรุก แต่หาก
ดำเนินการไปถึงขั้นหรือย้ายคิดว่าคงจะมีการช่วยเหลือในคำร้องย้ายที่อยู่อาศัยแก่ผู้เช่า

5. ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการจัดรูปที่ดินนี้ บุคคลหรือหน่วยงานใดเป็นผู้รับผิดชอบ แล้วจะมีการเรียกเก็บจากเจ้าของที่ดินหรือไม่ อย่างไร

เป็นการสนับสนุนโครงการจากภาครัฐ โดยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ดำเนินการไปแล้ว จะไม่เรียกเก็บคืนจากเจ้าของที่ดิน ปัจจุบันภาครัฐจะให้ความช่วยเหลือในการดูแลค่าใช้จ่ายในเรื่องการจัดประชุม ค่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา แต่ในส่วนค่าถมที่ ค่าก่อสร้างถนนในโครงการเจ้าของที่ดินต้องเสียค่าใช้จ่ายเอง

6. ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการจัดรูปที่ดินนี้ มีหลักเกณฑ์ในกำหนดขนาดรูปแบบอย่างไร และมีผลตอบรับจากเจ้าของที่ดินหรือไม่ อย่างไรบ้าง

เกณฑ์ปัจจุบันที่ใช้เป็นมาตรฐานของการจัดรูปที่ดินที่อ้างอิงมาจากต่างประเทศ มาตรฐานของกรมการผังเมืองและกทม. นำมาประมวลผลแล้วจึงนำมาใช้ แต่การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินนี้ไม่อยู่ภายใต้กฎหมายจัดสรรที่ดิน

ตอนที่ 2 การตกลง มาตรการ และข้อเสนอแนะ

7. ในส่วนของเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินนี้ ทางเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการ มีแนวทางหรือมาตรการ รวมไปถึงข้อเสนออย่างไร เพื่อที่จะทำให้โครงการการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณสวนหลวง ร.9 สำเร็จ เป็นต้นแบบในการนำไปใช้กับโครงการอื่นๆ ในอนาคต

จะใช้การเจรจา การทำความเข้าใจที่มีใช้เหตุผลเป็นหลัก โดยนับจากนี้อาจจะต้องมีการเข้าพบทำความเข้าใจและเสนอทางเลือกให้กับเจ้าของที่ดินที่ยังไม่เข้าร่วมให้มากขึ้น จะมีการสอบถามความต้องการต่อเจ้าของที่ดินบางรายที่ยังไม่เข้าร่วมโครงการว่า รับในส่วนเรื่องการสละพื้นที่ที่เท่าไร จึงจะเข้าร่วมโครงการ ทางหน่วยงานผู้ดำเนินการจึงมีความคิดในการดำเนินการ 2 รูปแบบคือ การดำเนินการโดยที่ไม่มีเจ้าของที่ดินที่ไม่เข้าโครงการ หรือ ดำเนินการต่อไปโดยรอผู้ที่ยังไม่เข้าร่วมแต่หากตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ ก็จะต้องยอมรับข้อเสนอที่ทางโครงการเสนอให้

8. ท่านคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 นี้จะสามารถแล้วเสร็จ ได้ในระยะเวลาอีกเท่าไร

หากกฎหมายออกมาสมบูรณ์แล้ว มีการจัดตั้งคณะกรรมการจัดรูปที่ดิน เจ้าของที่ดินทุกรายยินดีเข้าร่วมโครงการ คิดว่าไม่เกิน 3 - 5 ปี โครงการจะแล้วเสร็จ

9. ข้อเสนอแนะอื่นๆ

ในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินนั้น ผู้ได้ประโยชน์โดยตรงนั้นเป็นตัวเจ้าของที่ดิน และกฎหมายจัดรูปที่ดินก็เป็นกฎหมายที่ประชาชน เจ้าของที่ดินมีสิทธิ์ออกเสียงได้อย่างเต็มที่ รัฐเป็นเพียงผู้สนับสนุนโครงการ ซึ่งเจ้าของที่ดินควรมีการรวมตัวจัดประชุมกลุ่มย่อยบ้าง เพื่อความคืบหน้าของโครงการ เพราะหากรอแต่เพียงการจัดประชุมของภาครัฐฯ อาจจะใช้เวลารอคอยนาน และอยากให้เจ้าของที่ดินบางรายที่ยังไม่เข้าร่วมค้ำึงถึงประโยชน์ของส่วนรวม และหลังจากมีการจัดตั้งสมาคมแล้วควรมีตัวแทนหรือจัดหาผู้ที่มีความสามารถเข้ามาดำเนินก็จะเป็นประโยชน์ต่อโครงการมาก



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน ชุดที่ 1

นางจำเนียร ดุริยประณีต

ตำแหน่งรอง ผอ.ฝ่ายวิชาการและพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

1. แนวความคิดและปัญหาจากการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินที่การเคหะแห่งชาติเคยดำเนินการมาบริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกของโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า (ลาดกระบัง)

เป็นการจัดรูปที่ดินในเมือง ซึ่งการเคหะแห่งชาติดูแลเกี่ยวกับเรื่องการจัดหาที่อยู่อาศัย การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาในครั้งนี้จึงมุ่งเน้นเพื่อการจัดการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจนคือเพื่อหาหรือจัดการที่ดินเพื่อนำไปสู่การพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย

ปัญหาเนื่องจากเป็นหน่วยงานรัฐ จึงทำให้การตัดสินใจในการดำเนินการต่างๆ ไม่มีความคล่องตัว ระยะเวลาการขออนุมัติการดำเนินการต่างๆ ค่อนข้างล่าช้า และเนื่องจากขณะนั้นยังไม่มีกฎหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ออกมารองรับ อาจทำให้ขาดความน่าเชื่อถือในบางส่วน อีกทั้งโครงการมีขนาดค่อนข้างใหญ่ (668 ไร่) และการจัดรูปที่ดินในขณะนั้นยังเป็นเรื่องใหม่ ประกอบกับมีการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรของนายทุนในบริเวณนั้น จึงทำให้โครงการไม่ประสบผลสำเร็จ

2. มีแนวทางหรือนโยบายของการเคหะแห่งชาติที่จะออกมาสสนับสนุนโครงการการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่หรือไม่ อย่างไร

มีความคิดเห็นว่ามีแน่นอน คือเพราะการเคหะแห่งชาติมีการศึกษาและประสบการณ์จากการจัดรูปที่ดินในอดีต อีกทั้งในปัจจุบันมีกฎหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ออกมารองรับ ซึ่งในกฎหมายนั้นก็มีการเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานหนึ่งที่สามารถดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินได้ และปัจจุบันทางการเคหะฯ ก็มีที่ดินอยู่หลายแปลงที่มีศักยภาพพอที่จะพัฒนาพื้นที่โดยการจัดรูปที่ดินได้ ไม่ว่าจะเป็นที่ ย่านลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี หรือที่จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งได้มีการเริ่มให้ความรู้ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ต่อบุคลากรในองค์กรบ้างแล้ว ซึ่งทางการเคหะฯ มีความตั้งใจจริงในการดำเนินการ

3. ข้อเสนอแนะที่คิดว่าเป็นประโยชน์ต่อโครงการการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในปัจจุบัน

เป็นเรื่องดีที่ปัจจุบันมี พ.ร.บ.การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 ออกมาแล้ว และควรเร่งให้มีการออกกฎกระทรวงออกมาโดยเร็วเพื่อมารองรับการดำเนินการต่างๆ และในส่วนของหน่วยงานที่ดำเนินการที่จะทำหน้าที่ในการพัฒนาเมื่อนั้น รัฐควรให้อำนาจในการดำเนินการอย่างเพียงพอกับหน่วยงานที่ดำเนินการ และมีกลไกที่สามารถนำไปใช้ได้จริง และทางภาครัฐ

ความมีการกระตุ้นให้มีการใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่อย่างแพร่หลาย มาแทนการเวนคืนที่ดินซึ่งไม่เป็นธรรมกับเจ้าของที่ดินทุกๆฝ่าย และในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่นั้นควรมีการเลือกพื้นที่ในการดำเนินการที่คิดว่าทำแล้วมีการพัฒนาอย่างแท้จริง ซึ่งสามารถดำเนินการไปพร้อมกับการวางแผนการพัฒนาทางผังเมืองไปพร้อมๆ กันได้อีกด้วย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน ชุดที่ 2

นายแคว้ว ทองสม

ผอ.สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

1. ปัญหาที่คิดว่าทำให้โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 ยังไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้

อุปสรรคสำคัญแต่เดิมจะเป็นเรื่องของภาษีในการโอนกลับไปกลับมา ประมาณ 10 ล้านบาท แต่เมื่อกฎหมายจัดรูปที่ดินออกมาได้มีการยกเว้นภาษี ซึ่งอุปสรรคสำคัญในปัจจุบันน่าจะเป็นแปลงที่ดินด้านหน้าที่อยู่ติดกับที่ดินแปลงตะเข็บของกทม.ไม่เข้าร่วมโครงการ ซึ่งหากแปลงดังกล่าวไม่เข้าร่วม ก็สามารถดำเนินการได้ แต่รูปแปลงที่ดินที่จัดใหม่จะไม่สวยงาม

2. ข้อเสนอแนะที่คิดว่าจะเป็นประโยชน์ต่อโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9

รัฐควรลงมาสนับสนุนในเรื่องของระบบถนนภายในโครงการบางส่วน เนื่องจากโครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 เป็นโครงการแรกๆ ของประเทศไทย เพื่อแสดงให้เห็นถึงประโยชน์ของโครงการจัดรูปที่ดิน ซึ่งจะมีผลต่อความเชื่อมั่นโครงการต่อไปในอนาคต และหลังจากมีการจัดรูปที่ดิน รัฐก็จะได้ประโยชน์คืนกลับมาในรูปของภาษีที่ดิน เนื่องจากมูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้นการจัดเก็บภาษีที่ดินก็จะมากขึ้นตามมา

3. ความคิดเห็นในเรื่องการซื้อขายที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9

ที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ณ ปัจจุบันสามารถจำหน่ายโอนได้เหมือนที่ดินแปลงปกติทั่วไป แต่ผู้ซื้อต้องคำนึงการใช้ประโยชน์ด้วย เนื่องจากในโครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 นอกเหนือจากแปลงที่ดินของทางกรุงเทพมหานครแล้ว ที่ดินแปลงอื่นๆ เป็นแปลงที่ดินตบอดทั้งหมด การพัฒนาทำได้ยาก และต้องขอความยินยอมในการผ่านที่ดินแปลงกรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน การขอทางภาระจำยอมในการเข้าออกจาก กทม.คงเป็นไปได้ ซึ่งข้อเสนอแนะในส่วนนี้คือ ควรมีการทำป้าย หรือประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไปได้ทราบว่าที่ดินบริเวณนี้อยู่ระหว่างการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อให้ป้องกันมิให้ผู้ซื้อเข้าใจผิด

แบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน ชุดที่ 3

นายณรงค์เกียรติ พรสิทธิ์ไพบุลย์

ผู้ช่วยผู้จัดการศูนย์บริการธุรกิจ ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารทหารไทย สำนักงานใหญ่

ความคิดเห็นเรื่องการจัดรูปที่ดินกับที่ดินที่มีภาระผูกพัน (ติดจำนอง) กับทางธนาคาร

ในเบื้องต้นเจ้าของที่ดินแปลงนั้นๆ ต้องมาติดต่อกับทางธนาคารเพื่อรับความยินยอมจากทางธนาคารซึ่งทางเจ้าของที่ดินมีภาระผูกพันอยู่ พร้อมทั้งอธิบายรายละเอียด ผลดีที่จะเกิดกับที่ดินที่มาจากโครงการจัดรูปที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ตำแหน่งที่ตั้ง เปลี่ยนไปอย่างไร สัดส่วนการสละที่ดินคิดเป็นพื้นที่เท่าไร และต้องมีรายงานการประเมินมูลค่าที่ดินที่ทำการจัดรูปใหม่ จากบริษัทที่น่าเชื่อถือ ที่แสดงให้เห็นว่ามูลค่าของที่ดินแปลงนั้นๆ มีสัดส่วนของมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงอย่างไร จากนั้นจึงเสนอทางคณะกรรมการผู้บริหารธนาคาร ตัดสินใจ ซึ่งในเบื้องต้นขณะนี้ ไม่สามารถตัดสินใจเองได้ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายๆ ปัจจัย และเนื่องจากโครงการการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่นี้ เป็นโครงการแรกๆ ที่ดำเนินการ ทางธนาคารจึงต้องมีการพิจารณาอย่างถี่ถ้วน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.2 วิเคราะห์กระบวนการและการมีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการของการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร

1. เจ้าของที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 เนื่องจากการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยหลักการแล้วจะเน้นในเรื่องของการมีส่วนร่วมของเจ้าของที่ดินในโครงการ โดยเจ้าของที่ดินมีส่วนในการตัดสินใจทุกขั้นตอน มีความเป็นประชาธิปไตยสูง เจ้าของที่ดินทุกรายจะต้องเห็นด้วยและยอมรับกับแนวทางที่นำเสนอ จึงจะสามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ จากการศึกษา สํารวจและลงภาคสนาม พบว่า

1) การมีส่วนร่วมในการประชุมเจ้าของที่ดิน ที่สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานครจัดขึ้นนั้น จะสังเกตได้ว่า เจ้าของที่ดินในโครงการ ที่มีผลกระทบจากการดำเนินโครงการและผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์มากจากการดำเนินงาน จะเป็นผู้ที่เข้าร่วมประชุมจำนวนมากครั้ง และสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมระยะหลังที่เนื้อหาการประชุมเริ่มมองเห็นถึงแนวทางการดำเนินงานที่จะทำให้ประสบผลสำเร็จ เจ้าของที่ดินก็จะให้ความสนใจมากขึ้นในการเข้ามาประชุม สังเกตได้จากการเข้าร่วมประชุมของเจ้าของที่ดินในโครงการ ซึ่งวัตถุประสงค์หลักในการเข้าร่วมประชุมของเจ้าของที่ดินก็คือ อยากรู้อะไรบ้างเกี่ยวกับหน้าของโครงการ และอยากรู้อะไรบ้างเกี่ยวกับแนวความคิดอัตราการสละที่ดิน ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจมากสำหรับเจ้าของที่ดินที่ยังไม่เข้าร่วมโครงการ จากที่กล่าวมาสอดคล้องกับแนวความคิดกระบวนการมีส่วนร่วม ที่กล่าวว่า การมีส่วนร่วมของประชาชนตามแนวทางปกครองระบอบประชาธิปไตย ซึ่งเปิดโอกาสให้ประชาชนพัฒนาการรับรู้ และความสามารถในการตัดสินใจ กำหนดชีวิตด้วยตนเอง โดย ปารีชาติ วลัยเสถียร และคณะ, 2546: 195

2) การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ ออกความคิดเห็น ในการดำเนินโครงการระหว่างภาครัฐ (กรุงเทพมหานคร) กับ เอกชน (เจ้าของที่ดิน) ซึ่งจะเห็นได้ว่าสำหรับโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 นี้เจ้าของที่ดินในโครงการมีสิทธิอย่างเต็มที่ในการออกความคิดเห็นซักถามข้อสงสัย เทียบเท่ากับทางกรุงเทพมหานครซึ่งถือว่าเป็นเจ้าของที่ดินรายหนึ่งในโครงการจัดรูปที่ดินนี้ และจากการตัดสินใจยังไม่เข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดินบางรายในโครงการ ที่มีสาเหตุหลักมาจากไม่พอใจการอัตราการสละที่ดิน จึงทำให้เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินโครงการ จำเป็นที่จะต้องทำความเข้าใจเพิ่มเติม ซึ่งให้เห็นถึงประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคต และนำเสนอผังแนวความคิดใหม่ จากที่กล่าวมาสอดคล้องกับลักษณะพิเศษของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองที่กล่าวว่า เนื่องจากโครงการนี้ได้ดำเนินการโดยการเวนคืน หากแต่เป็นวิธีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่โดยมีความคิดเห็นและลงมติเป็นเอกฉันท์จากเจ้าของที่ดินทุกรายหรือความเห็นสอดคล้องกันเป็นส่วนใหญ่ โดย ทาเคโอะ โอชิ, 2540: 3

3) การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการ จากการศึกษา พบว่าการได้ซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนมากจะได้มาจากการซื้อขายและมรดก ซึ่งเจ้าของที่ดินเกือบทั้งหมดจะมีการถือครองมาก่อนที่โครงการจัดรูปที่ดินจะดำเนินโครงการ จะสังเกตได้ว่า การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการหลังจากการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินแล้วนั้น แทบจะไม่มีการซื้อขาย มีเพียงหนึ่งรายที่มีการซื้อขายหลังการดำเนินโครงการ โดยผู้ซื้อไม่ทราบถึงข้อจำกัดต่างๆ ในการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งการเปลี่ยนเจ้าของที่ดินระหว่างการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินนั้น การตัดสินใจเข้าร่วมหรือไม่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินของเจ้าของที่ดินรายใหม่นั้นส่งผลต่อการดำเนินโครงการโดยตรงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

4) แนวทางการพัฒนาและระยะเวลาที่จะทำการพัฒนาพื้นที่ จากการศึกษาพบว่า เจ้าของที่ดินในโครงการทั้งหมดมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง กว่าครึ่งของเจ้าของที่ดินในโครงการมีรายได้ต่อครัวเรือนต่อเดือนเกินกว่า 100,000 บาท ซึ่งแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ในโครงการส่วนมากจะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และส่วนมากยังไม่กำหนดเวลาในการที่จะพัฒนา จะสังเกตได้ว่า เจ้าของที่ดินในโครงการที่ได้รับผลกระทบโดยตรงคือ เจ้าของที่ดินที่อาศัยอยู่ในพื้นที่โครงการ และผู้ที่ต้องการใช้ประโยชน์จากที่ดินโดยเร็ว ซึ่งเจ้าของที่ดินเหล่านี้จะทำการพัฒนาพื้นที่โดยทันที ในส่วนระดับรายได้ต่อครัวเรือนต่อเดือนก็มีผลแผนการพัฒนาพื้นที่ และการได้รับความรู้การเข้าร่วมประชุม ก็มีผลต่อแนวทางการพัฒนาพื้นที่เช่นเดียวกัน

5) ความเห็นในการเข้าร่วมหรือไม่เข้าร่วมโครงการ จากการศึกษาพบว่า เจ้าของที่ดินส่วนมากมีความพอใจในการวิธีและการดำเนินงานที่ผ่านมา ซึ่งเห็นด้วยกับการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน มีเพียงเจ้าของที่ดินบางรายที่ไม่เข้าร่วมโครงการ สาเหตุหลักเนื่องจากไม่พอใจในอัตราการสละที่ดิน จะสังเกตได้ว่า เรื่องผลประโยชน์เป็นเหตุผลหลักของเจ้าของที่ดิน ที่จะตัดสินใจเข้าร่วมหรือไม่เข้าร่วมโครงการ และในลักษณะทางกายภาพของพื้นที่นั้นสังเกตได้ว่า ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินมีผลต่อการเข้าร่วมหรือไม่ร่วมโครงการ (ดูแผนภาพที่ 5.46 ประกอบ) จากที่พิจารณาจากโครงการนี้จะเห็นว่าที่แปลงดินตามอดด้านในโครงการทั้งหมดยินยอมเข้าร่วมโครงการ เนื่องจากคิดว่าการจัดรูปที่ดินจะได้ประโยชน์กับเจ้าของที่ดินในโครงการ แต่แปลงที่ดินตามอดด้านหน้าซึ่งมีแปลงที่ดินของทางกรุงเทพมหานครกับถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ซอยสุขุมวิท 103) เพียงแปลงเดียวและมีระยะห่างกับถนนเพียง 7 - 10 เมตร เกือบทุกแปลงยังไม่ยินยอมเข้าร่วมเนื่องจากไม่พอใจในอัตราการสละที่ดิน เพราะคิดว่ามีทางเลือกอื่นที่ดีกว่าการเข้าร่วมโครงการคือการฟ้องขอทางจำเป็นกับกรุงเทพมหานคร และในเรื่องของผังแสดงรูปแปลงตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินใหม่นั้น มีผลต่อการตัดสินใจน้อยกว่าอัตราการสละที่ดิน เนื่องจากในการกำหนดตำแหน่งแปลงที่ดินหลังจัดรูปที่ดินนั้น เจ้าหน้าที่จะจัดให้ที่ดินทุกแปลงอยู่ในตำแหน่งเดิมหรือใกล้เคียงกับตำแหน่งเดิมมากที่สุด

2. เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินโครงการ ฝ่ายจัดรูปที่ดิน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ผู้ดำเนินโครงการถือเป็นส่วนสำคัญที่จะส่งผลให้โครงการสามารถแล้วเสร็จได้ ซึ่งหน้าที่หลักของเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 นั้น คือ ประสานงานเจ้าของที่ดินกับหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงให้ความรู้ความเข้าใจในเรื่องการพัฒนาพื้นที่โดยวิธีการจัดรูปที่ดิน เสนอผังแนวคิดที่เป็นทางเลือกให้กับเจ้าของที่ดิน

1) จากการดำเนินงานที่ผ่านมาจะเห็นว่ามีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง 10 ครั้ง ตั้งแต่ พ.ศ.2542 ถึงปัจจุบัน โดยมีผู้เชี่ยวชาญเรื่องการจัดรูปที่ดินจากประเทศญี่ปุ่นเป็นที่ปรึกษา จากที่กล่าวมาสอดคล้องกับ การส่งเสริมโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ที่กล่าวว่า การผลิตบุคลากรในด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ที่มีความรู้ เทคนิคและประสบการณ์เพราะฉะนั้นระบบการอบรมบางระบบของการให้คำปรึกษาสำหรับผู้ชำนาญการในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองจึงเป็นสิ่งจำเป็น โดย เคนิ นากาโน, 2537: 9

2) จากการประชุมและการดำเนินโครงการที่ผ่านมาจะสังเกตได้ว่า เจ้าหน้าที่ให้เจ้าของที่ดินมีส่วนร่วมอย่างเต็มที่ในการแสดงความคิดเห็น รวมถึงการแสดงเจตจำนงในการเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการ ซึ่งไม่มีการบังคับ อาศัยความสมัครใจส่วนบุคคล



แผนภาพที่ 5.46 แสดงตำแหน่งของแปลงที่ดินที่สอดคล้องกับการตัดสินใจไม่เข้าร่วมโครงการ และแสดงแปลงที่ดินที่สัมภาษณ์ไม่ได้ ของโครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร

5.3 ปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินล่าช้า

จากการศึกษา กระบวนการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร สามารถวิเคราะห์ แบ่งปัญหาหลัก ออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. ปัญหาในด้านความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน ได้แก่ 1) การไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าร่วมประชุมอย่างสม่ำเสมอ และ 2) ปัญหาความร่วมมือในการแสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการ (จากตารางที่ 4.7) ซึ่งนับเป็นปัญหาที่สำคัญที่สุดที่ส่งผลทำให้โครงการการจัดรูปที่ดินล่าช้าหรือยังไม่แล้วเสร็จ เนื่องจากหลักการสำคัญของการจัดรูปที่ดินจะเน้นในเรื่องของการมีส่วนร่วมของเจ้าของที่ดินในโครงการ โดยเจ้าของที่ดินมีส่วนในการตัดสินใจทุกขั้นตอน เจ้าของที่ดินทุกรายจะต้องเห็นด้วย จึงจะสามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ และเนื่องจากเจ้าของที่ดินบางรายในโครงการยังไม่เข้าร่วม ดังจะเห็นได้จากการประชุม(จากตารางที่ 4.7)ที่ให้เจ้าของที่ดินในโครงการพิจารณาในฝั่งแนวความคิดต่างๆ ที่สำนักผังเมืองเสนอให้พิจารณา แต่เจ้าของที่ดินบางรายก็ยังไม่ยืนยันที่จะไม่เข้าร่วมเนื่องจากคิดว่าเสียอัตราการปันส่วนที่ดินมากเกินไป

การดำเนินการแก้ไขที่ผ่านมาทางหน่วยงานที่ผลักดัน สนับสนุนโครงการ(สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร) ได้พยายามแก้ไขโดย 1) การอธิบายเหตุผล หลักการการจัดรูปที่ดินและวิธีการคิดอัตราการปันส่วนที่ดินเบื้องต้น 2) ปรับเปลี่ยนแก้ไขฝั่งแนวความคิดของโครงการจำนวนหลายครั้งและ 3) มีการว่าจ้างบริษัทเอกชนที่มีความเชี่ยวชาญในด้านการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ทำการประเมินมูลค่าที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดินเพื่อให้เจ้าของที่ดินได้เห็นถึงราคาของที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นหลังจากมีการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินแล้ว

ผลจากการดำเนินการและแก้ไขปัญหานั้น สามารถแก้ไขได้บางส่วน ดังจะเห็นได้จากการประชุมเจ้าของที่ดินในครั้งที่ 7 และ 8 ที่มีการสรุปผลการแสดงเจตจำนงจำนวนเจ้าของที่ดินเข้าร่วมโครงการเพิ่มขึ้น และในการสรุปผลการแสดงเจตจำนงในครั้งสุดท้ายในการประชุมครั้งที่ 9 เจ้าของที่ดินแสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการแล้ว จำนวน 31 ราย จาก 36 ราย แต่ยังไม่สามารถโน้มน้าวให้เจ้าของที่ดินทุกรายหันมาเข้าร่วมโครงการได้ ซึ่งปัญหาสำคัญมาจากการที่เจ้าของที่ดินในโครงการบริเวณด้านหน้าที่ติดกับแปลงที่ดินของกรุงเทพมหานคร (จากแผนภาพที่ 5.46) คิดว่าอัตราส่วนการสละที่ดินนั้นยังมากเกินไปที่จะรับได้และคิดว่าอาจมีทางเลือกอื่นที่ดีกว่าการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน (การฟ้องร้องต่อศาลขอทางจำเป็นออกสู่ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9) ทำให้การดำเนินงานในส่วนเสนอฝั่งแนวความคิดและขอความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดิน ยังไม่สามารถสรุปฝั่งแนวความคิดที่จะนำมาใช้ได้ จึงเป็นเหตุผลหลักที่ทำให้โครงการไม่คืบหน้าได้เท่าที่ควร และจากการศึกษาโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 พบว่า ในเชิงกายภาพ

ตำแหน่งของที่ดินในโครงการก่อนการจัดรูปที่ดินมีผลต่อการตัดสินใจมากกว่าขนาดพื้นที่ ต่อการตัดสินใจในการเข้าหรือไม่เข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดิน

2. ปัญหาในด้านการดำเนินงาน ถือเป็นปัญหาส่วนหนึ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจของเจ้าของที่ดินในโครงการ

2.1) ปัญหาในด้านการดำเนินงานที่สำคัญมากที่สุดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของเจ้าของที่ดิน คือการความไม่ชัดเจนในรายละเอียดของผังแนวความคิดที่น่าเสนอต่อเจ้าของที่ดิน อันเป็นผลมาจาก เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินงานไม่มีอำนาจตัดสินใจเด็ดขาด อีกทั้งเจ้าของที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ รวมไปถึงขั้นตอนการจัดรูปที่ดินมีความยุ่งยากและซับซ้อน

ที่ผ่านมาได้มีการพยายามแก้ไขปัญหาโดย การโน้มน้าวให้เจ้าของที่ดินตัดสินใจเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินซึ่งมีการแสดงให้เห็นถึงผลประโยชน์ที่ทุกฝ่ายจะได้รับ และในการจัดประชุมเจ้าของที่ดินในระยะหลังๆ ได้เริ่มการระบุดัชนีชี้วัดการสละที่ดินที่เริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น

ซึ่งการการแก้ไขปัญหาก็ได้ผลในระดับหนึ่งคือ เจ้าของที่ดินบางรายที่เคยไม่ตัดสินใจเข้าร่วมหันมาเข้าร่วมโครงการ แต่ยังมีเจ้าของที่ดินบางรายซึ่งเป็นส่วนน้อย (5 จาก 36 ราย) ที่ยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วม

2.2) ปัญหาการทำความเข้าใจและชี้ให้เห็นประโยชน์กับเจ้าของที่ดินบางราย ปัจจุบันยังไม่สามารถโน้มน้าวให้เจ้าของที่ดินทุกรายเข้าร่วมโครงการได้ เป็นผลมาจากเจ้าของที่ดินในโครงการบางราย มองเรื่องการจัดรูปที่ดินในเชิงธุรกิจมากเกินไป ทำให้มองข้ามผลประโยชน์ที่ส่วนรวมจะได้รับ อีกทั้งคิดว่ามีทางเลือกอื่นที่ดีกว่า

ที่ผ่านมาแก้ไขปัญหาโดยการเจรจา ทำความเข้าใจ แสดงให้เห็นประโยชน์ต่างๆ ที่จะได้มาจากการจัดรูปที่ดิน และมีการจัดประชุมความคืบหน้าของโครงการอย่างต่อเนื่อง

ผลของการแก้ไขปัญหาคือเจ้าของที่ดินส่วนมากเข้าใจและยอมรับในแนวทางการดำเนินโครงการดี แต่มีเจ้าของที่ดินบางรายที่คิดควรจะได้รับประโยชน์มากกว่านี้จึงยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ

3. ปัญหาด้านกฎหมาย เป็นปัญหาที่สำคัญส่วนหนึ่ง เนื่องจากในช่วงที่ไม่มีกฎหมายรองรับการจัดรูปที่ดินนั้น ส่งผลต่อความมั่นใจของเจ้าของที่ดินบางราย ที่จะตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ

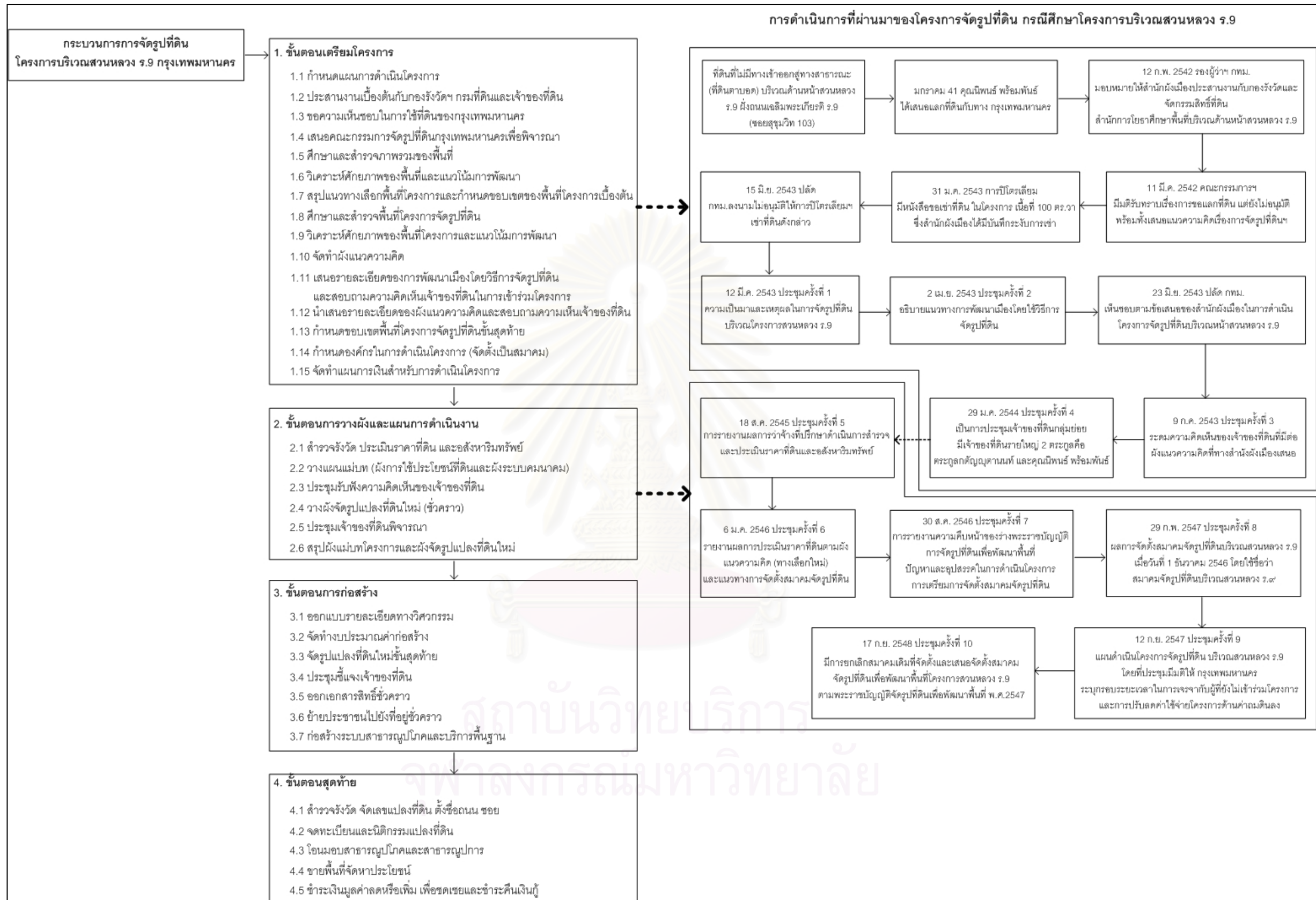
3.1) ในปัจจุบันที่มีกฎหมายเป็นพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 แล้วนั้น แต่ยังไม่มีการออกกฎกระทรวงที่เป็นรายละเอียดของกฎหมาย จึงทำให้การดำเนินงานบางขั้นตอนของโครงการ ไม่สามารถดำเนินการได้ เช่น การจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในแต่ละโครงการ

3.2) ปัญหาเรื่องการแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิมาเป็นคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรุงเทพมหานคร ที่เป็นไปตาม พระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 หมวด 2 มาตรา 12 ให้มีคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร ยังไม่มีการแต่งตั้ง จึงมีผลทำให้การจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ของโครงการไม่สามารถจัดตั้งได้ ตามหมวด 3 มาตรา 16 การขอจดทะเบียนสมาคมให้เจ้าของที่ดินที่จะเป็นสมาชิกของสมาคมเลือกตั้งคณะผู้เริ่มก่อตั้งสมาคมขึ้นไม่น้อยกว่าสามคนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อคณะกรรมการกรุงเทพมหานคร และเนื่องจากยังไม่มีการแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิมาเป็นคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันจึงไม่สามารถจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 ได้

ซึ่งในระหว่างรอการออกกระทรวงและการรอคณะกรรมการจัดรูปที่ดินนั้น โครงการก็จะดำเนินการต่อไปได้ โดยจะดำเนินการในส่วนงานที่ไม่มีกฎหมายเข้ามาเกี่ยวข้อง



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภาพที่ 5.47 แสดงขั้นตอนและการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9

หมายเหตุ ขั้นตอนที่ 3 และ ขั้นตอนที่ 4 ยังไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจาก ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินงานในขั้นตอนที่ 2 และเจรจากับเจ้าของที่ดินรายที่ยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วม

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องกระบวนการการจัดรูปที่ดิน กรณีศึกษาโครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร ได้สรุปแบบสัมภาษณ์เชิงลึกจำนวน 28 ชุด แบ่งเป็น (1) เจ้าของที่ดินในพื้นที่โครงการ จำนวน 21 ชุด (2) เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินโครงการ สำนักผังเมือง จำนวน 4 ชุด และ (3) ผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน จำนวน 3 ชุด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูล และสรุปผลการวิจัย แบ่งเป็น 3 ส่วนหลัก ดังนี้

6.1 กระบวนการดำเนินโครงการของการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีการแบ่งขั้นตอนหลักเป็น 4 ขั้นตอน ดังนี้

- 1) ขั้นตอนการเตรียมโครงการ
- 2) ขั้นตอนการวางผังและแผนการดำเนินงาน
- 3) ขั้นตอนการก่อสร้าง
- 4) ขั้นตอนสุดท้าย

6.2 ปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินล่าช้า จากการศึกษาและวิเคราะห์ สามารถแบ่งปัญหาหลัก ออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

- 1) ปัญหาในด้านความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน
- 2) ปัญหาในด้านการดำเนินการ
- 3) ปัญหาด้านกฎหมาย

6.3 ข้อเสนอแนะ

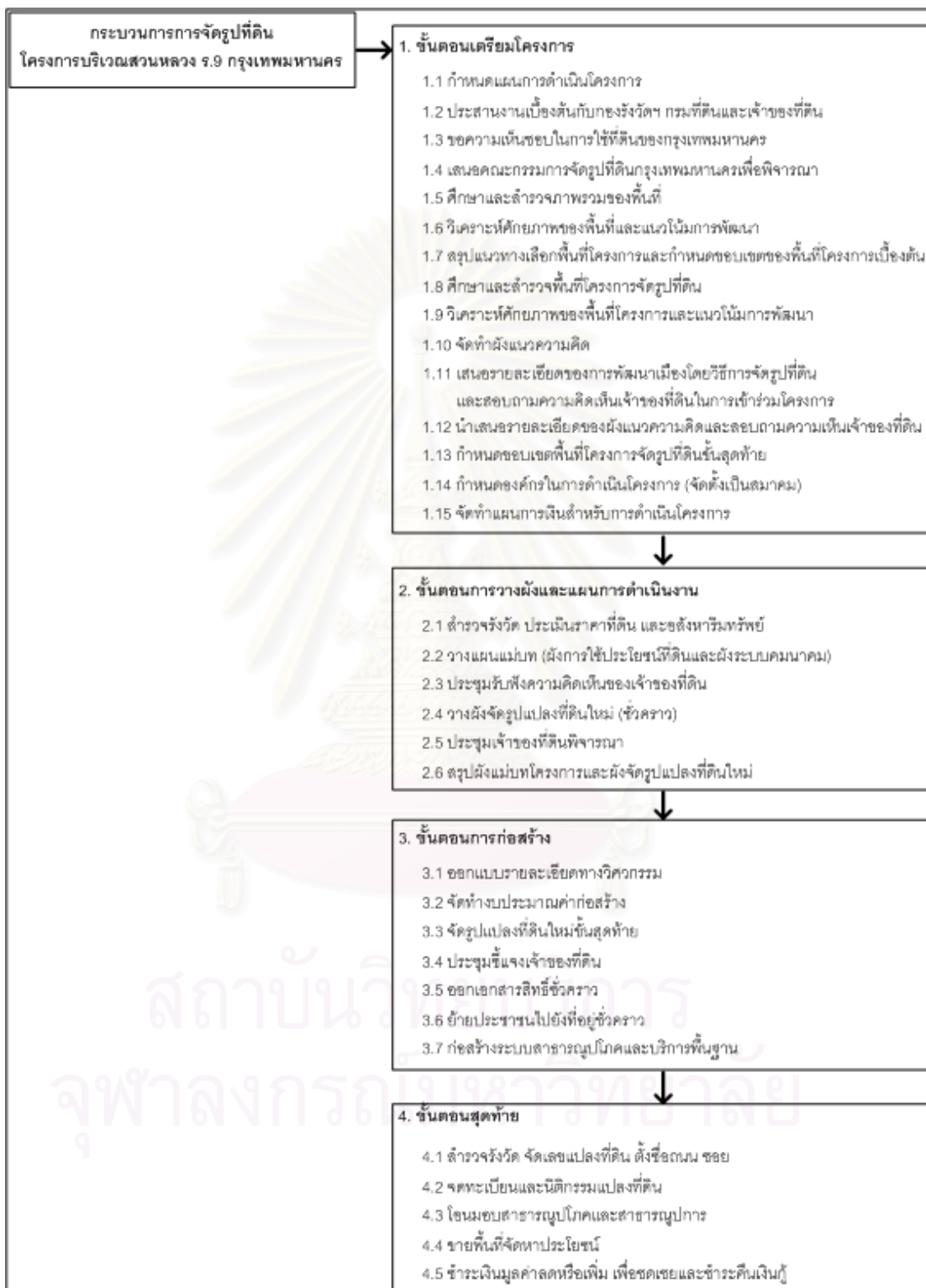
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.1 กระบวนการดำเนินโครงการของการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร

จากการศึกษา กระบวนการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร ที่มีการแบ่งเป็น 4 ขั้นตอนหลัก ได้แก่ 1.ขั้นตอนเตรียมโครงการ 2.ขั้นตอนการวางผังและแผนการดำเนินงาน 3.ขั้นตอนการก่อสร้าง และ 4.ขั้นตอนสุดท้าย ซึ่งในทุกขั้นตอนที่กล่าวมานั้น เจ้าของที่ดินล้วนมีส่วนร่วมในการตัดสินใจแสดงความคิดเห็นทุกขั้นตอน ซึ่งหากจะกล่าวถึงขั้นตอนที่มีความสำคัญมากได้แก่ ขั้นตอนการวางผังและแผนการดำเนินงาน ซึ่งขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนเจ้าของที่ดินมีสิทธิ์ออกความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ และแสดงเจตจำนงในการที่เข้าร่วมหรือไม่เข้าร่วมโครงการ ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดว่าจะสามารถดำเนินโครงการต่อไปได้หรือไม่ ขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของเจ้าของที่ดินในโครงการเอง

ปัจจุบันโครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานครนี้อยู่ระหว่างการเจรจา ทำความเข้าใจ เสนอผังแนวความคิดใหม่ คือ ขั้นตอนการวางผังและแผนการดำเนินงาน โดยการออกแบบวางผังในการจัดรูปแปลงที่ดินที่ได้มีการนำเสนอออกมาในหลากหลายรูปแบบนั้นเพื่อให้เจ้าของที่ดินได้มีทางเลือก และแสดงความคิดเห็นในรูปแบบต่างๆ เนื่องจากการปรับเปลี่ยนรูปแบบแปลงที่ดินในโครงการนั้นจะปรับเปลี่ยนตามความต้องการของเจ้าที่ดินเป็นสำคัญโดยยึดหลักความยุติธรรม การใช้ประโยชน์ของพื้นที่ได้อย่างเต็มที่ และมีการประสานความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับเอกชน เพื่อให้เจ้าของที่ดินในโครงการที่ยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วม หันมาเห็นด้วยและแสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการ เพื่อที่จะเป็นประโยชน์ในการดำเนินโครงการต่อไป จากที่กล่าวมาสอดคล้องกับหลักการและสาระสำคัญของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โดยชัยวัฒน์ อรุณทัย วิวัฒน์, 2537: 6

กระบวนการดำเนินโครงการของการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีการแบ่งขั้นตอนหลักเป็น 4 ขั้นตอน ตามแผนภาพ ดังนี้



แผนภาพที่ 6.48 แสดงกระบวนการการจัดรูปที่ดินโครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร

ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

6.2 ปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินล่าช้า

จากการศึกษา กระบวนการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร ที่ได้มีการแบ่งปัญหาหลัก ออกเป็น 3 ส่วนหลัก ได้แก่

1. ปัญหาในด้านความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน คือ การไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าร่วมประชุมอย่างสม่ำเสมอ และปัญหาความร่วมมือในการแสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการ

ดำเนินการแก้ไขปัญหาโดย

1.1 การอธิบายเหตุผล หลักการการจัดรูปที่ดินและวิธีการคิดอัตราค่าเวนคืนที่ดินเบื้องต้น

1.2 ปรับเปลี่ยน แก้ไขผังแนวความคิดของโครงการ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของเจ้าของที่ดินและเป็นธรรมมากที่สุด

1.3 มีการว่าจ้างบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญ ทำการประเมินมูลค่าที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดินเพื่อให้เจ้าของที่ดินได้เห็นถึงราคาของที่ดิน ที่เพิ่มสูงขึ้นหลังจากมีการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน

ผลจากการดำเนินการและแก้ไขปัญหาดังกล่าว สามารถแก้ไขได้บางส่วน แต่สาเหตุหลักที่ทำให้ปัญหาเหล่านี้ยังไม่สามารถแก้ได้นั้น เนื่องจากเจ้าของที่ดินที่อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ ซึ่งมีตำแหน่งอยู่ไม่ห่างจากถนน มองข้ามผลประโยชน์ส่วนรวม และคิดว่าอัตราค่าเวนคืนนั้นยังไม่เป็นธรรม จนไม่ยอมสละที่ดินในสัดส่วนที่ได้รับข้อเสนอมาเพราะคิดว่าสูงเกินไป ประกอบกับมีความคิดว่ามีทางอื่นที่ดีกว่าการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน

2. ปัญหาในด้านการดำเนินการ คือ ความไม่ชัดเจนในรายละเอียดของผังแนวความคิดที่นำเสนอต่อเจ้าของที่ดิน และปัญหาการทำความเข้าใจ ซึ่งให้เห็นประโยชน์กับเจ้าของที่ดิน ที่ยังไม่สามารถโน้มน้าวให้เจ้าของที่ดินทุกรายเข้าร่วมโครงการได้

ดำเนินการแก้ไขปัญหาโดย

2.1 แสดงให้เจ้าของที่ดินเห็นประโยชน์ต่างๆ ที่จะได้มาจากการจัดรูปที่ดิน

2.2 มีการจัดประชุมความคืบหน้าของโครงการอย่างต่อเนื่อง

2.3 ในการจัดประชุมเจ้าของที่ดินในระยะหลังๆ ได้เริ่มการระบุนักล่าถอยการสละที่ดินที่เริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น

ซึ่งผลการการแก้ไขปัญหาคือเจ้าของที่ดินส่วนมากเข้าใจและยอมรับในแนวทางการดำเนินโครงการดี แต่มีเจ้าของที่ดินบางรายที่คิดควรจะได้รับประโยชน์มากกว่านี้จึงยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ

3. ปัญหาด้านกฎหมาย คือ ปัญหาที่ยังไม่มีการออกกฎกระทรวงที่เป็นรายละเอียดของกฎหมาย และปัญหาเรื่องการแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิมาเป็นคณะกรรมการจัดรูปที่ดิน

ซึ่งในระหว่างรอการออกกระทรวงและการรื้อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินนั้น โครงการก็จะดำเนินการต่อไปได้ โดยจะดำเนินการในส่วนงานที่ไม่มีกฎหมายเข้ามาเกี่ยวข้อง

จากปัญหาที่นำเสนอมา จะเห็นได้ว่าปัญหาที่สำคัญที่สุดที่ส่งผลกระทบต่อกระบวนการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร คือปัญหาในด้านความร่วมมือที่จะตัดสินใจแสดงเจตจำนงเข้าร่วมโครงการ เพราะจากการดำเนินงานที่ผ่านมามีปัญหาที่เกิดขึ้นในหลายขั้นตอน แต่ปัญหาเหล่านั้นก็สามารถแก้ไขได้ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาในการติดต่อประสานงานเจ้าของที่ดินทุกราย ปัญหาเรื่องภาษี ปัญหาเรื่องกฎหมาย รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ เบื้องต้นในการดำเนินงานที่หน่วยงานกรุงเทพมหานครเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายให้ แต่ปัญหาในปัจจุบันที่มีส่วนสำคัญที่ส่งผลให้การดำเนินการล่าช้าและยังไม่สามารถแก้ไขได้คือ ปัญหาในด้านความร่วมมือของเจ้าของที่ดินบางรายที่ยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจา ทำความเข้าใจ เสนอผังแนวความคิดใหม่ๆ จึงทำให้ในปัจจุบันการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 นั้นอยู่ระหว่างการดำเนินงานในขั้นตอนที่ 2 คือ ขั้นตอนการวางผังและแผนการดำเนินงาน เท่านั้น

6.3 ข้อเสนอแนะ

1. เจ้าของที่ดินในโครงการควรมีการประชุมกลุ่มย่อยบ้าง เพื่อประชุม ปรึกษา แลกเปลี่ยนความคิดเห็นรวมถึงข้อเสนอแนะต่างๆ ในการดำเนินโครงการ อีกทั้งเพื่อเป็นการนำเสนอความคืบหน้าของโครงการให้กับเจ้าของที่ดินบางรายที่ไม่ได้เข้าร่วมการประชุมที่สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร จัดขึ้น

2. เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินโครงการควรมีการทำความเข้าใจและชี้แจงรายละเอียดต่างๆ ของการจัดรูปที่ดินอย่างชัดเจน เช่น อัตราการปันส่วนที่ดินของเจ้าของที่ดินแต่ละราย พร้อมชี้แจงเหตุผลหรือหลักการในการคิดสัดส่วนนั้นๆ ออกมา เพื่อให้เจ้าของที่ดินในโครงการ ไม่มีข้อข้องใจหรือสงสัย อันจะเป็นผลมาสู่การตัดสินใจไม่เข้าร่วมโครงการ และควรชี้แจงให้เจ้าของที่ดินที่ยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการให้เห็นว่า จะไม่เป็นผลดีทุกฝ่าย เนื่องจากหากยืนยันไม่เข้าร่วม พื้นที่ดินตาบอดของท่านก็จะไม่ได้รับการพัฒนา หากมีการฟ้องร้องเรื่องขอเปิดทางออกก็จะเสียเวลา และไม่มีความแน่นอน แต่หากเข้าร่วมโครงการ การพัฒนาพื้นที่ก็จะทำได้เร็วขึ้น เป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินเองและเป็นพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์โดยรวม

3. บริเวณพื้นที่ที่ดำเนินการจัดรูปที่ดินในปัจจุบัน ควรมีการประชาสัมพันธ์ หรือปิดประกาศให้เห็นเด่นชัดในพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันการซื้อขาย ที่ผู้ซื้อไม่ทราบเรื่องการจัดรูปที่ดินที่โครงการดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

4. ควรมีการสนับสนุนโครงการอย่างจริงจังจากภาครัฐ เช่น การสนับสนุนงบประมาณบางส่วนในก่อสร้างถนนหรือสาธารณูปโภคอื่นๆ ในโครงการ ซึ่งสิ่งเหล่านี้ หากทำให้โครงการสำเร็จ ก็จะเป็นต้นแบบที่แสดงให้เห็นเจ้าของที่ดินรายอื่นๆ ที่กำลังตัดสินใจ มั่นใจมากขึ้นกับการพัฒนาพื้นที่ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน รวมถึงเป็นความรู้ที่จะนำไปประยุกต์ใช้กับโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ในโครงการอื่นๆ ต่อไป ซึ่งวิธีการจัดรูปที่ดินนี้ในอนาคตหากเป็นที่นิยมนั้น สามารถมาใช้พัฒนาพื้นที่ต่างๆ แทนการเวนคืนที่ดินที่เจ้าของที่ดินบางรายไม่ได้รับความเป็นธรรม

5. ควรมีการเร่งออกกฎหมาย คือ กฎกระทรวงภายใต้พระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 เพื่อเร่งดำเนินงานในบางขั้นตอนที่ต้องรอกฎหมายเหล่านั้น อีกทั้งเรื่องการจัดตั้งผู้ทรงคุณวุฒิที่จะมารับตำแหน่งคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรุงเทพมหานคร ที่ยังไม่แต่งตั้ง ควรรีบดำเนินการแต่งตั้ง เนื่องจากในการจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ที่จะเป็นองค์กรที่ดำเนินงาน จะต้องขออนุญาตในการจัดตั้งกับคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร ที่ยังไม่สามารถดำเนินการได้ตามที่กฎหมายกำหนด

6. ควรมีการจัดประชุมสำหรับเจ้าของที่ดินที่ยังไม่เข้าร่วมโครงการ หรือติดต่อโดยตรงเพื่อทราบความต้องการ และข้อเสนอที่สามารถยอมรับได้ ซึ่งในการประชุมหรือติดต่อกับเจ้าของที่ดินทางผู้ดำเนินโครงการ ควรมีรายละเอียดในการดำเนินโครงการอย่างชัดเจน ที่มีการระบุถึงอัตราการปันส่วนที่ดินรายแปลง อธิบายถึงผลดีให้เห็นเด่นชัด เพื่อให้เจ้าของที่ดินมีข้อมูลมากพอในการตัดสินใจ รวมถึงเสนอข้อเสนอดังกล่าวที่สามารถยอมรับได้

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กรมโยธาธิการและผังเมือง. การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ (Online). แหล่งที่มา:

<http://www.dtcp.go.th/> (4มี.ค.49)

กรุงเทพมหานคร. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงให้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่กรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร: (ม.ป.ป.).

กรุงเทพมหานคร. สำนักผังเมือง. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับวิธีการพัฒนาเมือง และการจัดรูปที่ดิน. กรุงเทพมหานคร: (ม.ป.ป.).

กรุงเทพมหานคร. สำนักผังเมือง. เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ดิน และการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่. กรุงเทพมหานคร: (ม.ป.ป.).

การเคหะแห่งชาติ. โครงการทดลองการจัดรูปที่ดินใหม่บริเวณพื้นที่ด้านตะวันตกของโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า (ลาดกระบัง). กรุงเทพมหานคร: 2535.

เคอิจิ นากาโน. คู่มือการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง. กรุงเทพมหานคร: 2537.

ชัยวัฒน์ อรุณทัยวิวัฒน์. การสัมมนาร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง. ข่าวสารกรมโยธาธิการและผังเมือง ฉบับที่ 59/2547: 6

ทาเคโอะ โอชิ. คู่มือการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง. เล่มที่ 1, กรุงเทพมหานคร: 2540.

บริษัทไทยอินเตอร์เนชั่นแนลแมสเอฟไพเรซอล. งานสำรวจและประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร: 2546.

ปริญญา มรรคศิริสุข. กระบวนการประสานประโยชน์ทางที่ดิน: กรณีศึกษาชุมชนแข่งกี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2544.

ปัทมา อึ้งวงศ์. แนวทางการจัดรูปที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาบริเวณศูนย์คมนาคมท่าพระ.

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2545.

ปาริชาติและคณะ. กระบวนการและเทคนิคการทำงานของนักพัฒนา. พิมพ์ครั้งที่ 2.

กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์อุษาการพิมพ์, 2546.

ภาษาอังกฤษ

Takeshi Shiina. Land readjustment in urban development. 6th International seminar on land readjustment & urban development 25-27 nov.1991: 26.



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดิน

การจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร

ในขณะที่ยังไม่มีกฎหมายจัดรูปที่ดินประกาศใช้ การขอจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินฯ นั้นต้องกระทำภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมวดสมาคมโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมกันพัฒนาพื้นที่ และสภาพความเป็นอยู่ที่ดีได้มาตรฐานของชุมชน ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองและมีใช่เป็นการหาผลกำไร หรือรายได้มาแบ่งปันกัน

โดยเบื้องต้นเจ้าของที่ดินในโครงการจะต้องรวมตัวกันจัดตั้งเป็นสมาคม ซึ่งต้องมีผู้เริ่มก่อตั้งสมาคมอย่างน้อย 3 คนยื่นขออนุญาตตั้งสมาคม โดยในเขตกรุงเทพมหานคร จะต้องขออนุญาตจัดตั้งจากคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ โดยยื่นคำร้องที่ “กองเอกชนสัมพันธ์” สำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ (ตามข้อบังคับสภาวัฒนธรรมแห่งชาติ เรื่อง ควบคุมสมาคมและองค์กรต่างๆ อาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติวัฒนธรรมแห่งชาติ พ.ศ.2485) และขอจดทะเบียนนิติบุคคลกับกองตำรวจสันติบาล กรมตำรวจ



สัญลักษณ์สมาคมจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9

การดำเนินกิจการสมาคม

ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง ทำหน้าที่บริหารกิจการของสมาคม สำหรับคณะกรรมการชุดแรกนั้น ให้ผู้เริ่มการจัดตั้งสมาคมเป็นผู้เลือกตั้งทั้งตำแหน่งนายกสมาคม อุปนายก เลขานุการ เภรัญญิก ปฏิคม นายทะเบียน ประชาสัมพันธ์ และตำแหน่งอื่นๆ ตามความเหมาะสม

สมาชิกของสมาคม มี 2 ประเภท คือ

สมาชิกสามัญ ได้แก่ เจ้าของที่ดินหรือผู้มีกรรมสิทธิ์ หรือ มีสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดินในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน

สมาชิกกิตติมศักดิ์ ได้แก่ บุคคลผู้ทรงเกียรติ หรือทรงคุณวุฒิ ซึ่งคณะกรรมการลงมติให้เชิญเข้ามาเป็นสมาชิกของสมาคม หรืออาจไม่มีก็ได้

การจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินฯ กรณีที่กฎหมายจัดรูปที่ดินประกาศใช้

เนื่องจากปัจจุบันกฎหมายจัดรูปที่ดินฯ ได้มีการประกาศใช้แล้ว การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองที่ดำเนินการโดยสมาคมนั้นต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมด และเป็นเจ้าของที่ดินมีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของที่ดินบริเวณนั้น

การจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ได้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับ การจัดตั้ง การควบคุมดูแล ตลอดจนการยกเลิกสมาคม ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ ในร่างพระราชบัญญัติฯ ทั้งหมด โดยกำหนดให้อำนาจในการรับจดทะเบียนและควบคุมดูแลการดำเนินการสมาคมจะอยู่ที่คณะกรรมการส่วนจังหวัด

ข้อดีของนิติบุคคลประเภทนี้

- 1) ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการขอจัดตั้งสมาคมฯ
- 2) ไม่ต้องมีทุนจดทะเบียนและไม่ต้องเสียภาษี
- 3) นับเป็นรูปแบบที่เสียค่าใช้จ่ายต่ำมาก หากไม่เก็บค่าสมาชิกสามัญและไม่ต้องเช่าอาคารเพื่อเป็นสถานที่ตั้งสมาคมฯ
- 4) จุดประสงค์ของสมาคมคือไม่มุ่งหวังผลกำไร นับว่าสอดคล้องกับหลักการจัดรูปที่ดินที่ต้องการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์ของส่วนรวม และก่อให้เกิดความรู้สึกที่ดีแก่เจ้าของที่ดินทุกรายในด้านผลประโยชน์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์ เจ้าของที่ดิน

ผู้ให้สัมภาษณ์ _____

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. เป็นเจ้าของที่ดิน

1.1 แปลงที่ _____ เนื้อที่ _____ ตร.วา รูปร่าง _____ ลักษณะ _____

1.2 แปลงที่ _____ เนื้อที่ _____ ตร.วา รูปร่าง _____ ลักษณะ _____

เนื้อที่รวม _____ ตารางวา

2. เป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับเจ้าของที่ดินในโครงการแปลงอื่น

2.1 แปลงที่ _____ เนื้อที่ _____ ตร.วา รูปร่าง _____ ลักษณะ _____

สัดส่วนการถือครอง _____ คิดเป็นเนื้อที่ _____ ตร.วา

2.2 แปลงที่ _____ เนื้อที่ _____ ตร.วา รูปร่าง _____ ลักษณะ _____

สัดส่วนการถือครอง _____ คิดเป็นเนื้อที่ _____ ตร.วา

เนื้อที่รวม _____ ตารางวา

รวมเนื้อที่กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน _____ ตารางวา

3. มีการถือครองกรรมสิทธิ์มาเป็นระยะเวลาประมาณ (กี่ปี) และกรทำได้มา (ซื้อ , มรดกฯลฯ)

4. ปัจจุบันกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีภาวะผูกพันหรือไม่ ถ้ามีแปลงใด อย่างไร

5. การถือครองที่อยู่อาศัยและปัจจุบันท่านอาศัยอยู่ย่านใด

6. อาชีพ _____

7. รายได้ครัวเรือนต่อเดือน หรือรายได้บริษัทต่อเดือน ประมาณ

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 10,000 บาท | <input type="checkbox"/> ระหว่าง 50,000-69,999 บาท |
| <input type="checkbox"/> ระหว่าง 10,000-29,999 บาท | <input type="checkbox"/> ระหว่าง 70,000-99,999 บาท |
| <input type="checkbox"/> ระหว่าง 30,000-49,999 บาท | <input type="checkbox"/> เกิน 100,000 บาทขึ้นไป |

ตอนที่ 2 การดำเนินการที่ผ่านมาและปัญหาที่เกิดขึ้น

8. การประชุมในแต่ละครั้ง ได้มีการประชาสัมพันธ์หรือได้รับข้อมูลจากเจ้าหน้าที่โดยวิธีการใด

9. เข้าร่วมประชุมในโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 มากน้อยเพียงใด (กี่ครั้ง) ครั้งใดบ้าง พร้อมเหตุผล

10. ในการดำเนินการที่ผ่านมา ท่านได้เข้าไปมีส่วนร่วมอย่างอื่นนอกเหนือจากการจัดประชุมเจ้าของที่ดินในแต่ละครั้งหรือไม่ ถ้ามี อย่างไร

11. เข้าใจถึงเนื้อหา รายละเอียดการประชุมแต่ละครั้งมากน้อยเพียงใด

12. ปัญหาที่เกิดขึ้นในการประชุมแต่ละครั้ง มีอย่างไรบ้าง และสามารถหาข้อยุติหรือทางแก้ไขปัญหาได้อย่างไร

13. ท่านพอใจกับแนวทาง หรือรูปแบบ ที่เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องดำเนินการ เสนอและดำเนินการมากน้อยเพียงใด มีข้อเสนอแนะอย่างไรบ้าง

ตอนที่ 3 การตัดสินใจ , ข้อเสนอต่างๆและข้อเสนอแนะ

14. มีแนวทางหรือโครงการที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือไม่ อย่างไร ภายในระยะเวลาเท่าใด

15. ตัดสินใจเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 หรือไม่

16. หากไม่เข้าร่วม มีข้อเสนออย่างไร เพื่อที่จะทำให้เข้าร่วมโครงการ

17. ท่านคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 นี้จะสามารถแล้วเสร็จ ได้ในระยะเวลาอีกเท่าไร

18. ข้อเสนอแนะอื่นๆ

แบบสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินโครงการ

ผู้ให้สัมภาษณ์ _____ ตำแหน่ง _____

หน่วยงาน _____

ตอนที่ 1 การดำเนินการที่ผ่านมาเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้น

1. เข้ามารับหน้าที่ หรือเริ่มมีส่วนเกี่ยวข้องในการดูแลโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 เมื่อใด และรับผิดชอบในส่วนงานใด

2. ท่านคิดว่าในอนาคตบริเวณที่ทำการจัดรูปที่ดิน จะมีลักษณะของที่อยู่อาศัยออกมาเป็นลักษณะใด

3. ปัญหาที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน มีอย่างไรบ้าง และวิธีการแก้ไขปัญหา ทำอย่างไร รวมไปถึงผลที่ออกมามีความพอใจมากน้อยเพียงใด

4. ในส่วนของผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการ ที่มิใช่เจ้าของที่ดิน ทางเจ้าหน้าที่ มีส่วนลงไปให้ความช่วยเหลือหรือไม่ ถ้ามี อย่างไรบ้าง

5. ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการจัดรูปที่ดินนี้ บุคคลหรือหน่วยงานใดเป็นผู้รับผิดชอบ แล้วจะมีการเรียกเก็บจากเจ้าของที่ดินหรือไม่ อย่างไร

6. ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการจัดรูปที่ดินนี้ มีหลักเกณฑ์ในกำหนดขนาดรูปแบบอย่างไร และมีผลตอบรับจากเจ้าของที่ดินหรือไม่ อย่างไรบ้าง

ตอนที่ 2 การตกลง มาตรการ และข้อเสนอแนะ

7. ในส่วนของเจ้าของที่ดินที่มีได้เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินนี้ ทางเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการ มีแนวทางหรือมาตรการ รวมไปถึงข้อเสนออย่างไร เพื่อที่จะทำให้โครงการการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณสวนหลวง ร.9 สำเร็จ เป็นต้นแบบในการนำไปใช้กับโครงการอื่นๆ ในอนาคต

8. ท่านคิดว่าโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณสวนหลวง ร.9 นี้จะสามารถแล้วเสร็จ ได้ในระยะเวลาอีกเท่าไร

9. ข้อเสนอแนะอื่นๆ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายกิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์ สำเร็จการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพสาขาช่างสำรวจ คณะวิชาช่างโยธา สำเร็จระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูงสาขาประเมินราคาทรัพย์สิน คณะบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพฯ และสำเร็จการศึกษาปริญญาตรีสาขาการตลาด คณะบริหารธุรกิจ สถาบันราชภัฏสวนดุสิต ในปีการศึกษาพ.ศ.2547 ได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย