



ประวัติความเป็นมา แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในบทนี้จะเป็นการศึกษาถึงประวัติความเป็นมาของการจัดรูปที่ดิน แนวความคิดหลักของการจัดรูปที่ดินรวมทั้งขั้นตอนการดำเนินงานการจัดรูปที่ดิน ประเภทขององค์กรที่จะทำการจัดรูปที่ดิน ประเภทของโครงการพัฒนาพื้นที่โดยใช้การจัดรูปที่ดิน และข้อดี-ข้อเสียของการจัดรูปที่ดิน

นอกจากนั้น จะเป็นการศึกษาถึงประสบการณ์ของประเทศต่าง ๆ ที่ได้มีการนำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ว่ามีความสำเร็จอย่างไรบ้าง มีปัจจัยอะไรที่ช่วยให้เกิดความสำเร็จขึ้นมาตลอดจนศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคที่พบจากการจัดรูปที่ดินในประเทศเหล่านั้นด้วย ซึ่งประเทศที่ได้ทำการคัดเลือกมาศึกษาในครั้งนี้บางประเทศมีพัฒนาการและประสบการณ์ในการจัดรูปที่ดินมาเป็นระยะเวลายาวนานพอสมควร เช่น เยอรมัน ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย เป็นต้น รายละเอียดของสิ่งที่กล่าวมาข้างต้น มีดังนี้ คือ

2.1 ประวัติความเป็นมาของการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดิน ถูกนำมาใช้ครั้งแรกที่เมือง Frankfurt-am-Main ประเทศเยอรมัน เมื่อปี 1920 โดยใช้กับการพัฒนาพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมและมีกฎหมายเกี่ยวกับการโยกย้ายที่ดิน (Land-Transfer) ความหมายเดียวกันกับ การจัดรูปที่ดิน (Land-Readjustment) : ผู้เขียน) เป็นสิ่งรองรับ

ต่อมา ประเทศญี่ปุ่นได้นำเอาหลักการนี้มาใช้ โดยได้เปลี่ยนแปลงเทคนิคจากการใช้ในพื้นที่เกษตรมาเป็นการใช้ในเมืองเมื่อปี 1910 และมีกฎหมายเกี่ยวกับการวางผังเมืองปี 1910 (City-Planning Act 1910) เป็นสิ่งรองรับ

และด้วยแนวความคิดการจัดรูปที่ดินแบบในประเทศญี่ปุ่นนี้ ได้ถูกนำไปใช้ในหลาย ๆ ประเทศ จึงทำให้มีความแตกต่างกันไปทั้งในด้านของชื่อที่ใช้เรียก ประเด็นปลีกย่อยต่าง ๆ โครงการสร้างทางกฎหมาย ฯลฯ ยกตัวอย่าง เช่น ในประเทศออสเตรเลีย เรียกการจัดรูปที่ดิน

นี้ว่า Land Pooling Project หรือ Land Pooling Scheme แต่ในประเทศไทย
เรียกว่า Land Replotting เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ในระหว่างสงครามโลกครั้งที่ 1 เมื่อญี่ปุ่นได้ปกครองไต้หวัน ก็ได้
นำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ด้วย ในไต้หวันเรียกการจัดรูปที่ดินนี้ว่า Rural Land Reform โดย
แนวความคิดนี้ถูกนำไปทดลองใช้ครั้งแรกในปี 1958 ในชื่อที่เรียกว่า Agrarian Land Consoli-
dation จนกระทั่งสุดท้ายได้ถูกนำไปบรรจุไว้ในโครงการระดับประเทศในปี 1962 และเมื่อ
การจัดรูปที่ดินถูกนำเอาไปใช้ที่เมืองเซอูล ประเทศเกาหลีใต้เมื่อปี 1950 เพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนที่
เป็นใจกลางเมือง ก็ถูกเรียกว่า Land-Readjustment เหมือน ๆ กับหลายประเทศที่ได้นำเอา
การจัดรูปที่ดินไปใช้ เช่น บังคลาเทศ ฟิลิปปินส์ ฮาวาย เป็นต้น

2.2 แนวความคิดหลักของการจัดรูปที่ดิน

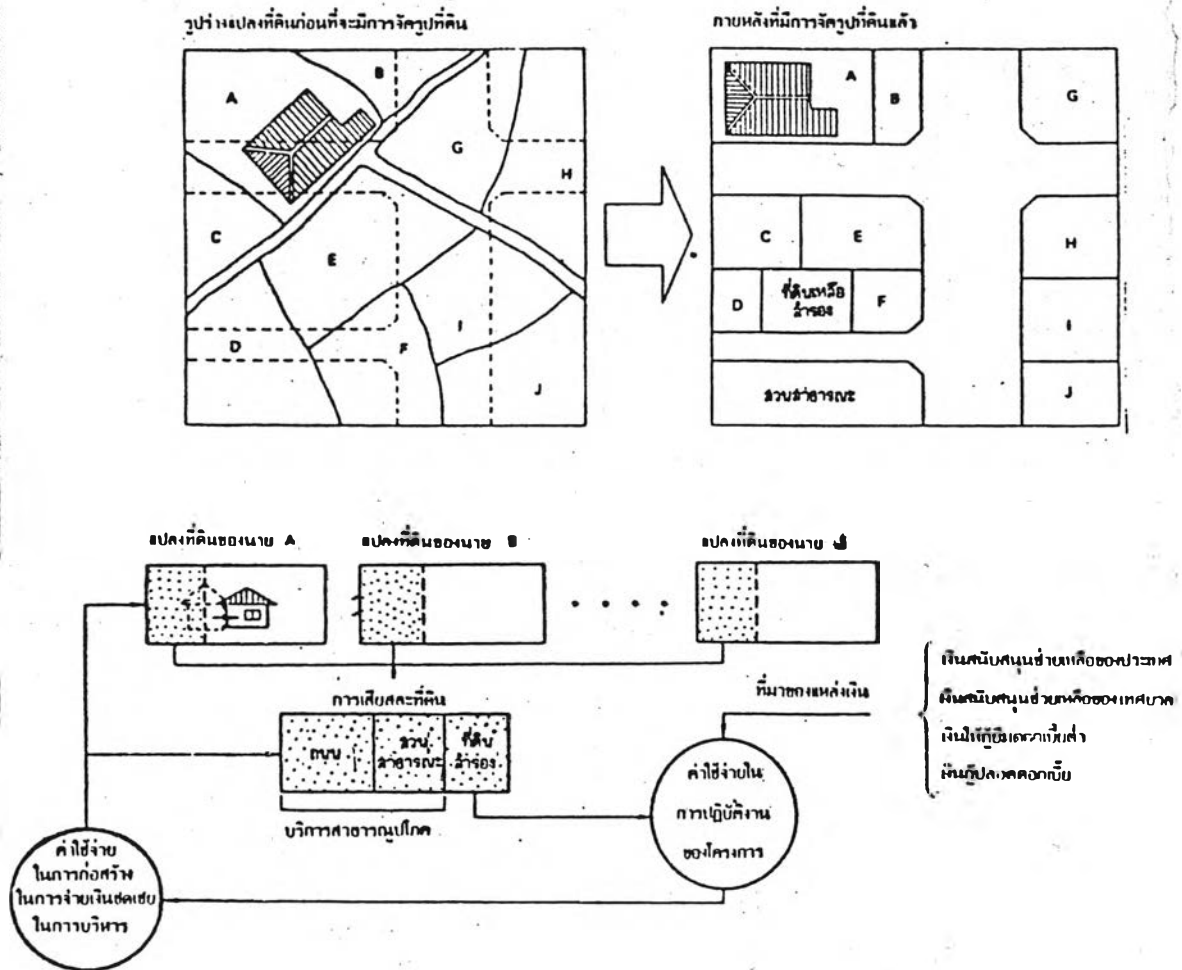
จากหนังสือ Introduction to Land Readjustment (Kukaku-Seiri)
Practice 1982 ของสำนักผังเมืองแห่งเมืองนาโกยาประเทศญี่ปุ่น (Bureau of City-
Planning of Nagoya) หน้า 1-6 ได้อธิบายแนวความคิดหลักของการจัดรูปที่ดินเอาไว้ว่าการ
จัดรูปที่ดินเป็นวิธีการพัฒนาพื้นที่แบบหนึ่งที่มีจุดมุ่งหมาย คือ ให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีประสิทธิภาพ
สูงสุด รวมทั้งเป็นการจัดสร้างบริการสาธารณะต่าง ๆ จากฝ่ายรัฐบาลไปสู่ประชาชน บริการ
สาธารณะดังกล่าวนี้ได้แก่ ถนน ไฟฟ้า ประปา โรงเรียน สวนสาธารณะ เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้
ล้วนแต่เป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่งสำหรับชุมชนในเขตเมืองและแถบชานเมือง โดยวิธีการจัดรูปที่ดิน
นี้ รัฐบาลจะเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานแต่เพียงเล็กน้อย เพราะสามารถประหยัดงบประมาณ
ทางด้านรายจ่ายในการซื้อหรือเวนคืนที่ดินเพื่อมาสร้างบริการสาธารณะดังกล่าวได้

ในการจัดรูปที่ดินนั้น รัฐบาลจะนำเอาที่ดินจากเจ้าของที่ดินต่าง ๆ ที่เต็มใจและยินดีจะ
เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินนั้นมารวมกัน แล้วทำการแบ่งและกำหนดขนาด ที่ตั้ง ของแปลงที่ดิน
เสียใหม่ให้สอดคล้องกับแผนสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตามที่ได้วางแผนเอาไว้ การแบ่งและ
กำหนดแปลงที่ดินใหม่นั้นต้องมีความถูกต้องและยุติธรรมโดยเฉพาะในเรื่องของการประเมินมูลค่า
ของที่ดินทั้งก่อนและหลังโครงการจัดรูปที่ดินและในเรื่องของการจ่ายเงินชดเชยแก่เจ้าของที่ดิน
ลักษณะเฉพาะของการจัดรูปที่ดิน คือ สิทธิของเจ้าของ หรือสิทธิอื่น ๆ ของผู้ครอบครองที่ดินที่มี

อยู่เดิม จะได้รับความคุ้มครองและจะไม่ได้รับผลกระทบอะไรบ้าง ทั้งสิ้น

การจัดรูปที่ดิน เป็นเครื่องมือที่นำไปพัฒนาพื้นที่ทั้งที่อยู่ใน เขตเมือง และพื้นที่ในแถบชานเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ในแถบชานเมือง การจัดรูปที่ดินจะช่วยให้ความเจริญเติบโตของย่านนั้น เป็นไปอย่างเหมาะสมและถูกต้องทิศทางตามที่วางแผน/ผังเมืองเอาไว้

แผนภูมิที่ 2.1 แนวความคิดหลักในการจัดรูปที่ดิน



ที่มา : Introduction to Land Readjustment (Kukaku-Seiri) Practice 1982

จากแผนภูมิข้างต้น จะพบว่าที่ดินที่ได้รับจากการเสียสละที่ดินให้แก่ส่วนกลาง (Contribution) โดยความร่วมมือและความตกลงใจของเจ้าของที่ดินทุกคนในโครงการจัดรูปที่ดิน จะสามารถแบ่งแยกได้เป็น 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 จะถูกนำไปพัฒนาพื้นที่เพื่อจัดทำสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เพื่อให้เจ้าของที่ดินในพื้นที่โครงการได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่ ถนน สวนสาธารณะ โรงเรียน ฯลฯ

ส่วนที่ 2 จะถูกนำไปขายให้แก่บุคคลภายนอก เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายมาใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินการบริหารและก่อสร้างสิ่งต่าง ๆ ในโครงการต่อไป

2.3 ขั้นตอนการดำเนินการจัดรูปที่ดิน

จากหนังสือ Introduction to Land Readjustment (Kukaku-Seiri) Practice 1982 ของสำนักผังเมืองแห่งเมืองนาโกยา ประเทศญี่ปุ่น ในหน้า 10-11 ได้กล่าวถึงขั้นตอนการดำเนินการจัดรูปที่ดินโดยละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

ขั้นตอนที่ 1 กำหนดหรือคัดเลือกพื้นที่ที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดิน ซึ่งหลักเกณฑ์ทั่วไปในการคัดเลือกพื้นที่ที่จะทำการจัดรูปที่ดินนั้น R.W. Archer แห่ง Human Settlements Division ของ Asian Institute of Technology ได้อธิบายเพิ่มเติมไว้ในหนังสือชื่อ The Possible Use of Urban Land Pooling/Readjustment for the Planned-Development of Bangkok ในหน้า 19 ว่ามีหลักเกณฑ์ดังนี้

ก. พื้นที่นั้น รัฐบาลท้องถิ่นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีความสนใจอย่างแท้จริงในการจะพัฒนา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในแง่ของกฎหมาย เพื่อที่จะได้วางแผนรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองได้เป็นอย่างดี

ข. ถ้าเป็นที่ดินในเขตชานเมือง ควรเป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกกระจายเป็นอย่างมากในเรื่องการถือครองที่ดิน

ค. เขตพื้นที่ชานเมือง มีความสุกงอม (Ripe) มากพอสำหรับการพัฒนาเมือง ความสุกงอมของพื้นที่จะพิจารณาจากการที่พื้นที่นั้น ๆ มีโครงข่ายสาธารณูปการอยู่ใกล้ ๆ และมีความต้องการของตลาดที่ต้องการบริการสาธารณะในการก่อสร้างสิ่งต่าง ๆ

ง. คาดว่าที่ดินบริเวณนั้นจะมีมูลค่าสูงขึ้น จากการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินในการถือครองไป เป็นถนนและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ซึ่งจะต้องมีความพอเพียงในแง่ของ

1. การคืนทุนในด้านการจัดหาบริการสาธารณะ และการแบ่งซอยที่ดินเพื่อจัดทำสิ่งต่าง ๆ ให้ได้มาตรฐานและบรรลุเป้าหมาย

2. เจ้าของที่ดินจะต้องได้รับประโยชน์จากมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น

จ. พื้นที่ที่ถูกปิดกั้น (Block) จากการพัฒนา เช่น ต้องการทางออก, ต้องการสะพานข้าม ต้องอาศัยความร่วมมือจากเจ้าของที่ดินรายอื่น ๆ

ขั้นตอนที่ 2 สำรวจดิน สภาพพื้นที่และสภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการอย่างละเอียด ทั้งในแง่ภูมิศาสตร์, สังคม, ประชากร, เศรษฐกิจ การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

ขั้นตอนที่ 3 จัดทำแผนงานโครงการจัดรูปที่ดิน การจัดทำแผนงานโครงการจะหมายรวมไปถึง

1. การวางหรือออกแบบแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต (เพื่อใช้ในการคำนวณและออกแบบผังในข้อ 2)

2. แผนผังรูปร่างแปลงที่ดินใหม่

3. แผนการเงิน

และ 4. แผนการทำงานประจำปี ซึ่งแผนดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดิน และผู้ครอบครองสิทธิทั้งหมดเสียก่อน

ขั้นตอนที่ 4 จัดตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดิน คณะที่ปรึกษา นี้ ทำหน้าที่รับฟังข้อคิดเห็น และความต้องการของเจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองสิทธิอื่น ๆ ในพื้นที่โครงการ รวมทั้งให้ข้อเสนอแนะต่าง ๆ แก่ผู้จัดทำโครงการจัดรูปที่ดินด้วย คณะที่ปรึกษานี้ประกอบด้วยผู้แทนที่ได้รับเลือกจากทั้งฝ่ายเจ้าของที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองอื่น ๆ และผู้แทนที่มาจากนักวิชาการและผู้ทรงคุณวุฒิ

ขั้นตอนที่ 5 ทำการประเมินมูลค่าของที่ดิน จากหลักการที่ว่า การจัดรูปที่ดินจะไม่มีผลลบล้างต่อสิทธิ เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งก่อสร้างบนที่ดิน การประเมินมูลค่าที่ดินจะต้องกระทำอย่างละเอียดรอบคอบอย่างยิ่ง โดยต้องรับฟังความคิดเห็นของของผู้ที่มีความรู้และมีประสบการณ์ทางด้าน การประเมินราคาโดยเฉพาะ จึงจะสามารถแปลงสิทธิที่มีอยู่ก่อนการจัดรูปที่ดินมา เป็นสิทธิที่ได้รับหลังจากการจัดรูปที่ดินอย่างถูกต้อง ทำให้การลดขนาดของแปลงที่ดินลง เป็นไปอย่างยุติธรรม

เพราะมูลค่าของที่ดินที่เพิ่มขึ้นหลังจากการจัดรูปแล้ว จะสามารถชดเชยขนาดของแปลงที่ดินที่ลดลงได้

ขั้นตอนที่ 6 วางรูปแบบแผนผังของแปลงที่ดินที่ถูกแบ่งใหม่ เมื่อมีการประเมินมูลค่าของที่ดินตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังรูปร่างแปลงที่ดินใหม่ของขั้นที่ 3 และได้มีการตัดสินใจแบบหรือแผนผังรูปร่างที่ดินใหม่ขึ้นแล้ว แผนผังแปลงที่ดินใหม่จะถูกจัดทำขึ้น การกำหนดที่ตั้งของแปลงที่ดินที่แบ่งขึ้นใหม่จะต้องดำเนินการอย่างยุติธรรมที่สุด งบประมาณของการรักษามูลค่าตามสิทธิของผู้ถือสิทธิ และงบประมาณที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมซึ่งจะจัดให้ใกล้เคียงกับสภาพเดิมมากที่สุด

ขั้นตอนที่ 7 บริหารโครงการการจัดรูปที่ดิน เมื่อแผนผังของแปลงที่ดินที่ถูกแบ่งใหม่ได้ทำการกำหนดแล้ว จะมีการเริ่มลงมือก่อสร้างบริการสาธารณะต่าง ๆ ตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่จะทำการโยกย้ายจะดำเนินการหลังสุด เพราะอาจมีเรื่องการชดเชยเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย

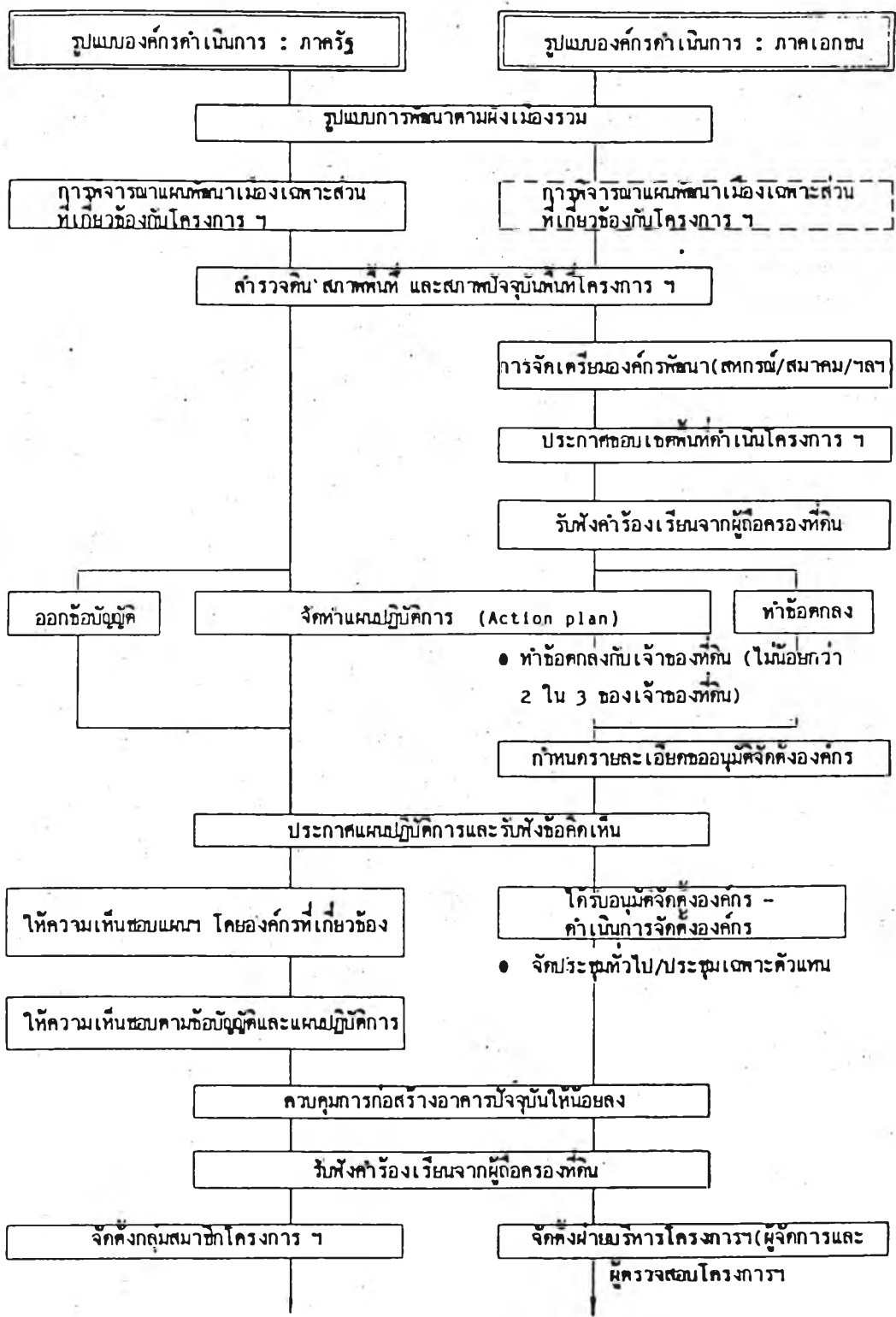
ขั้นตอนที่ 8 กำหนดที่ตั้งของแปลงที่ดินที่ถูกแบ่งขึ้นใหม่ เมื่อมีการก่อสร้างบริการสาธารณะต่าง ๆ เสร็จสิ้นแล้ว แปลงที่ดินที่ถูกแบ่งขึ้นใหม่ตามแผนผังจะถูกกำหนดที่ตั้งโดยสิทธิทั้งหมดที่มีอยู่แต่เดิม จะถูกแปลงเป็นพื้นที่ใหม่ และในกรณีที่มูลค่าใหม่ของที่ดินที่อาจจะขาดหรือเกินไปจากมูลค่าเดิมจะได้รับการชดเชยด้วยเงิน

สำหรับรายละเอียดปลีกย่อยอื่น ๆ ของขั้นตอนการจัดรูปที่ดิน สามารถพิจารณาได้จากแผนภูมิที่ 2.2

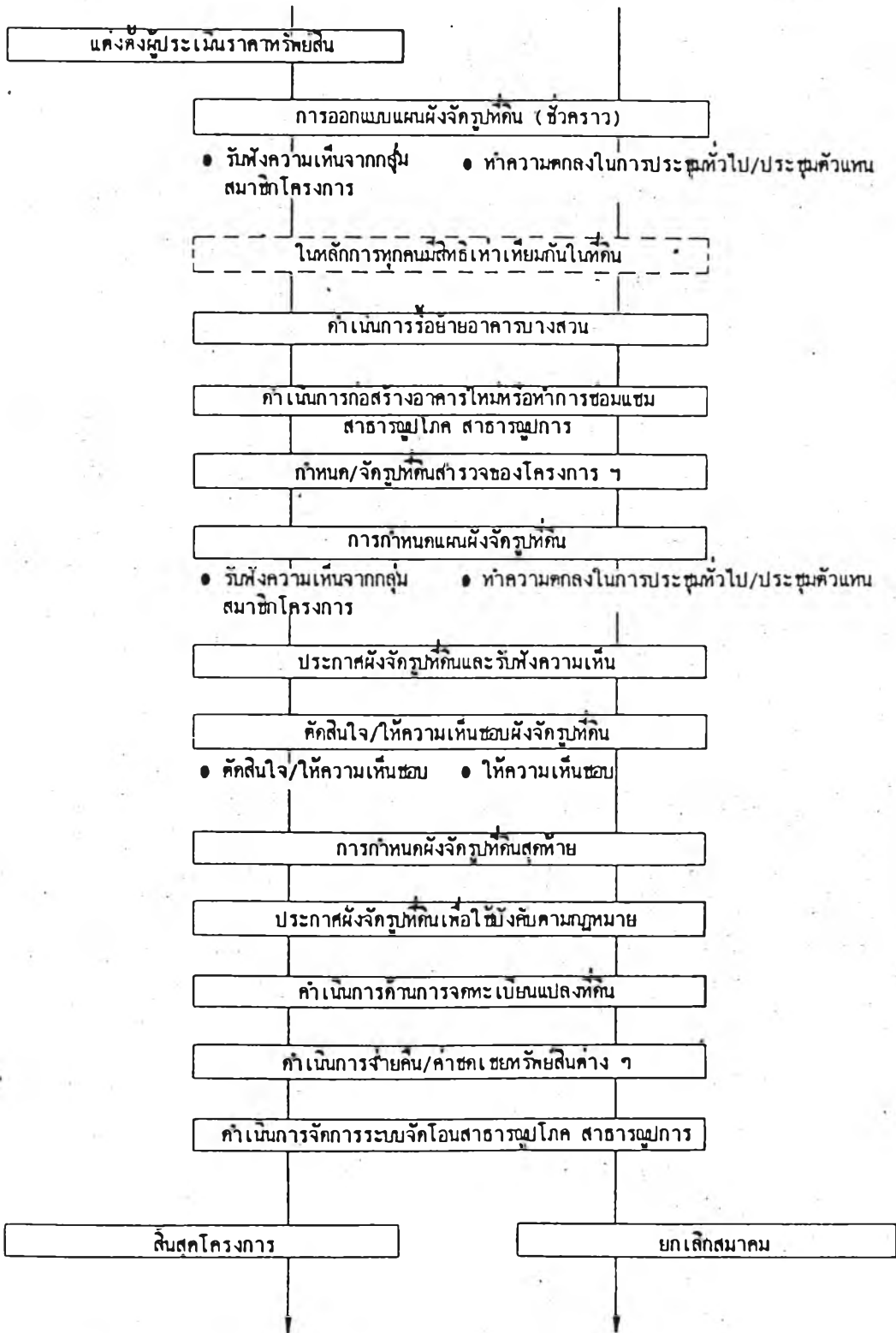


แผนภูมิที่ 2.2 แสดงรายละเอียดของขั้นตอนการดำเนินการจัดการที่ดิน

ขั้นตอนดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดิน
(PROCEDURAL FLOW OF LAND READJUSTMENT PROJECT)



ที่มา : Introduction to Land Readjustment < Kukaku - Seiri > Praetice 1982



2.4 ประเภทขององค์กรที่จะจัดทำการจัดรูปที่ดิน

จากบทความเรื่อง การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในวารสารสำนักผังเมือง (ฉบับที่ 47/2529 : หน้า 3) ปรีชา ธรรมรงค์ นักผังเมืองกองจัดโครงการและประเมินผล สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้จัดแบ่งประเภทขององค์กรที่จะทำการจัดรูปที่ดินออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

- ก. องค์กรที่เป็นหน่วยงานของรัฐบาล ได้แก่ รัฐบาลกลาง, รัฐบาลท้องถิ่น หรือ หน่วยงานท้องถิ่น เช่น เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด ฯลฯ หรืออาจเป็นหน่วยงานราชการต่าง ๆ รัฐวิสาหกิจ
- ข. องค์กรที่เป็นเอกชน ได้แก่ กลุ่มของเจ้าของที่ดิน, สหกรณ์ หรือ สมาคมการจัดรูปที่ดินที่ดำเนินการโดยเจ้าของที่ดิน
- ค. องค์กรที่เป็นความร่วมมือระหว่างรัฐบาล และเจ้าของที่ดินในพื้นที่โครงการ ได้แก่ คณะกรรมการผู้จัดทำโครงการ ซึ่งประกอบด้วยผู้แทนจากทางฝ่ายหน่วยงานราชการ, ผู้เชี่ยวชาญ, ผู้ทรงคุณวุฒิ กับผู้แทนจากกลุ่มเจ้าของที่ดิน

2.5 ประเภทของโครงการพัฒนาพื้นที่โดยใช้การจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินสามารถที่จะนำไปใช้พัฒนาพื้นที่เมืองได้อย่างกว้างขวาง เช่น โครงการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม, การพัฒนาศูนย์กลางการขนส่งและอุตสาหกรรม ฯลฯ นอกจากนี้รูปแบบของโครงการอื่น ๆ ที่ใช้การจัดรูปที่ดิน ปรีชา ธรรมรงค์ นักผังเมืองกองจัดโครงการและประเมินผล สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้กล่าวไว้ในบทความเรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในวารสารข่าวสารสำนักผังเมือง (ฉบับที่ 47/2529 : หน้า 5) ว่ามี 5 ประเภท คือ

- ก. โครงการพัฒนาพื้นที่เมืองปัจจุบัน ได้แก่ การปรับปรุงสาธารณูปโภค-สาธารณูปการต่าง ๆ เช่น ถนน, สวนสาธารณะ ฯลฯ ซึ่งโครงการประเภทนี้ มักจะดำเนินการโดยหน่วยงานท้องถิ่น

ข. โครงการแก้ไขปัญหาน้ำท่วมในพื้นที่เมืองที่ย้ายตัวออกไป จุดประสงค์ของโครงการนี้ก็คือเพื่อที่จะป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากการขยายตัวของเมืองออกไปโดยไม่มีที่สิ้นสุด เช่น ถนนไม่เพียงพอ, บริการสาธารณะไม่ทั่วถึง หรือมีการใช้ที่ดินสิ้นเปลือง เป็นต้น ซึ่งพื้นที่เหล่านี้จำเป็นต้องมีการจัดรูปที่ดินเสียใหม่ ตามลำดับความจำเป็นเร่งด่วน องค์กรที่รับผิดชอบจัดทำโครงการประเภทนี้อาจได้แก่ หน่วยงานรัฐบาลท้องถิ่น หรือสหกรณ์การจัดรูปที่ดินก็ได้

ค. โครงการพัฒนาพื้นที่พักอาศัยใหม่ โครงการนี้สามารถจะดำเนินการจัดรูปที่ดินได้เช่นกัน อาจจะทำโดยสหกรณ์ หรือสมาคมการจัดรูปที่ดิน หรือการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

ง. โครงการพัฒนาศูนย์การขนส่งสินค้าและอื่น ๆ เมื่อมีปัญหาทางด้านการจัดหาที่ดิน เพื่อทำศูนย์การขนส่งสินค้า ก็อาจจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินขึ้น เพื่อจัดหาที่ดินให้เพียงพอและในขณะที่เดียวกันระบบโครงข่ายถนนและการระบายน้ำบริเวณโดยรอบก็จะได้รับการปรับปรุงยกระดับให้ดีขึ้น องค์กรที่ดำเนินการอาจเป็นหน่วยงานรัฐบาลท้องถิ่น เช่น เทศบาล เป็นต้น

จ. โครงการปฏิสังขรณ์หรือฟื้นฟูพื้นที่ที่ได้รับภัยพิบัติ การจัดรูปที่ดินสามารถที่จะจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่จะปรับปรุงปฏิสังขรณ์ หรือป้องกัน สำหรับพื้นที่ที่ประสบภัยพิบัติ เช่น ไฟไหม้, น้ำท่วม, พายุ เป็นต้น หน่วยงานท้องถิ่นอาจเป็นผู้รับผิดชอบจัดทำโครงการนี้ได้

2.6 ข้อดีและข้อเสียของการจัดรูปที่ดิน

ข้อดี จากวิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต เรื่อง A Draft Scheme for a Co-operative Land Pooling/Readjustment Project in Rajshahi, Bangladesh ของ Md. Rafiqul Sarker แห่ง Human Settlements Division ของ Asian Institute of Technology ได้สรุปถึงข้อดีต่าง ๆ ของการจัดรูปที่ดินเอาไว้ในหน้าที่ 27 ดังต่อไปนี้ คือ

1. ทำให้การถือครองที่ดินที่กระจุกกระจาย สามารถเข้ามารวมกันเป็นหมวดหมู่ ทำให้สะดวกต่อการวางแผน, การให้บริการและการออกแบบเพื่อแผนผังต่าง ๆ ทำให้ดีขึ้นทั้งในด้านการวางผังบริเวณ (Lay-Out) และวิศวกรรม

2. ทำให้วิธีการจัดหาบริการสาธารณูปโภค, สาธารณูปการให้กับพื้นที่นั้น ๆ เป็นไปอย่างมีลำดับขั้นตอน มีประสิทธิภาพ และหน่วยงานของรัฐไม่สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด

และถ้าโครงการการจัดรูปที่ดินจัดทำในพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่มาก ก็จะสามารถช่วยให้การจัดหาบริการ สาธารณะให้แก่พื้นที่นั้น เป็นไปอย่างสม เหตุสมผล เมื่อ เทียบกับราคาที่ผู้บริโภคมักจะต้อง เสียเงิน

3. เมื่อระบบการบริหารงาน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลแล้ว จะ ทำให้เกิดความยุติธรรมขึ้นในการที่จะ แจกจ่ายหรือแบ่งปัน (share) ต้นทุนกับผลที่จะได้รับกลับคืน มาจากการแบ่งที่ดิน รวมทั้งความ เจริญเติบโตของ เมือง นอกจากนี้ยังสามารถ เก็บภาษีใน ส่วน ของมูลค่าที่ดินที่ เพิ่มขึ้นได้ด้วย

4. การจัดรูปที่ดิน ทำให้การถือครองที่ดินใน เขตพื้นที่ชาน เมือง เป็นไปอย่าง เหมาะสมกับระยะเวลา และส่งผลดีต่อการขยายตัวของ เมืองที่จะ เป็นไปอย่างมีระเบียบ นอกจากนี้ ยังหลีกเลี่ยงวิธีการเก่า ๆ แต่ดั้งเดิมซึ่งมีผลลบมาตลอด เช่น การตัดถนน การจัดรูปที่ดิน สามารถใช้ เป็น เครื่องมือในการชี้ทิศทางการพัฒนา เมืองได้ว่าควรจะเป็นไปในทิศทางใด

5. การจัดรูปที่ดิน สามารถรักษาและคุ้มครองสิทธิของบุคคลโดยเคร่งครัด ซึ่ง เป็นหลัก เกณฑ์สำคัญของการจัดรูปที่ดิน พื้นที่ที่ได้มาเพื่อสาธารณะประโยชน์ต่าง ๆ จะต้องเคารพ ต่อสิทธิของบุคคลด้วย การลดขนาดของแปลงที่ดินลงตามผลประโยชน์ที่ได้รับ เพิ่มขึ้นตามหลัก เกณฑ์ นี้ถ้าบุคคลใดได้ผลประโยชน์ลดลง เนื่องจากการจัดทำโครงการดังกล่าว ก็จะได้รับ การชดเชยด้วย เงิน

6. การจัดรูปที่ดิน สามารถที่จะจัดทำได้ในเกือบทุกพื้นที่ เช่น พื้นที่เมืองปัจจุบัน, พื้นที่ในเขตชาน เมืองที่กำลังขยายออกไป, พื้นที่ที่จะพัฒนา เป็น เมืองในอนาคต เป็นต้น นอกจากนี้ ยังสามารถหลีกเลี่ยงวิธีดำเนินการตามสถานการณ์ในแต่ละพื้นที่ด้วย

7. การจัดรูปที่ดิน ทำให้สภาพแวดล้อมโดยทั่ว ๆ ไปดีขึ้น นอกจากนี้ชีวิต- ประจําวันของประชาชนในพื้นที่ยังคง เหมือน เดิมไม่ถูกรบกวนมากนัก เมื่อโครงการจัดรูปที่ดิน สำเร็จลงลักษณะความเป็นอยู่ตลอดจนขนบธรรมเนียมประเพณีต่าง ๆ จะถูกรักษาไว้

ข้อเสีย จากหนังสือ Transferability of Development Experience Case studies on Japan ซึ่งได้เก็บรวบรวมรายงานการสัมมนา เรื่องการจัดรูปที่ดินที่ เมือง นากยา ประเทศญี่ปุ่นเมื่อปี 1984 เอาไว้ นั้น ได้กล่าวถึงข้อเสียของการจัดรูปที่ดินโดย Bijayanand Misra และ Arturo Pacho ในหน้า 170 และ 189 ดังนี้ คือ

1. ในการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดิน โดยมากแล้วจะอาศัยระยะเวลาที่นานมาก บางโครงการอาจกินระยะเวลาเป็นร้อย ๆ ปี ถ้าเป็นโครงการขนาดใหญ่ โดยเฉลี่ยแล้วโครงการ

จัดรูปที่ดินจะกินเวลาประมาณ 6 ปี

2. เจ้าของที่ดินที่ร่ำรวย มักจะมีอิทธิพลต่อเจ้าหน้าที่ของรัฐที่จะพยายามผลักดันให้มีการพัฒนาในพื้นที่ซึ่งไม่มีความเหมาะสม

3. ในกรณีที่ดินที่สงวนไว้เพื่อขาย (Reserved Land) ขายไม่ได้ ต้นทุนทางการเงินและภาระดอกเบี้ยต่าง ๆ จะตกอยู่กับผู้บริหารจัดทำโครงการ ซึ่งอาจจะเป็นเทศบาลหรือเจ้าของที่ดิน ก็ได้

4. แม้ว่าการจัดรูปที่ดิน จะสามารถได้มาซึ่งที่ดินในราคาถูก แต่ที่ดินทั้งหมดยังเป็นของเอกชน จึงไม่สามารถควบคุมไม่ให้มีการเก็งกำไรที่ดินได้

5. ในประเทศกำลังพัฒนา เช่น ฟิลิปปินส์ ไทย ฯลฯ การบริหารงานของฝ่ายท้องถิ่นอาจถูกจำกัดขอบข่าย ความรับผิดชอบ, การปฏิบัติงานต้องทำตามที่เบื้องบนกำหนด ทำให้แผนงานบางอย่าง ไม่สามารถปฏิบัติได้ นอกจากนี้ยังมีปัญหาทางด้านเงินทุน การบริหารโครงการจัดรูปที่ดินอาจหยุดชะงัก และขาดประสิทธิภาพได้

6. โดยหน้าที่ของการจัดรูปที่ดินแล้ว การจัดรูปที่ดินจะเป็นการพัฒนาบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้แก่พื้นที่ รวมทั้งมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรูปร่างแปลงที่ดิน และสภาพเงื่อนไขอื่น ๆ ของแปลงที่ดิน แต่การจัดรูปที่ดินไม่สามารถที่จะควบคุมกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้ ดังนั้นการจัดแบ่งพื้นที่ที่ดินต่อไปในอนาคตจึงเป็นสิ่งที่ไม่มีประโยชน์ อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่จะถูกก่อสร้างขึ้น และปัญหาอื่นจะเกิดขึ้นตามมาภายหลังจากโครงการจัดรูปที่ดิน ซึ่งจะต้องมีการเตรียมมาตรการแก้ไขกับสิ่งซึ่ง เป็นปัญหาดังกล่าว

7. แม้ว่าตัวของโครงการจัดรูปที่ดิน จะเป็นการพัฒนาพื้นที่ที่ดินจริง ๆ ตามธรรมชาติที่มัน เป็นอยู่ แต่พื้นที่ของโครงการก็จะผันแปรไปตามขนาดของพื้นที่ดินซึ่งมีขีดจำกัดในตัวเอง ดังนั้นพื้นที่เมือง อาจจะถูกพัฒนาไปโดยปราศจากการประสานหรือสอดคล้องซึ่งกันและกัน ในระหว่างพื้นที่ที่ดินเหล่านั้นถ้าหากว่าไม่มีแผนแม่บท (Master Plan) เป็นเครื่องชี้นำหรือแนะแนวทางที่เหมาะสมไว้ให้ อาจกล่าวได้ว่า การจัดรูปที่ดินเป็นการพัฒนาแต่เพียงบางส่วนเท่านั้น (Partial Development)

8. ผลประโยชน์ที่จะได้รับภายหลังจากการพัฒนาโดยวิธีการจัดรูปที่ดินซึ่งนำไปปฏิบัติการโดยฝ่ายรัฐบาล มีข้อจำกัดดังนี้ คือ

8.1 ผลประโยชน์ที่ย้อนกลับจะมีขอบเขตจำกัด เพียงแต่ภายในพื้นที่โครงการเท่านั้น

8.2 มีความไม่เท่าเทียมกันระหว่างพื้นที่ที่อยู่ในโครงการจัดรูปที่ดินกับพื้นที่ที่อยู่ภายนอกโครงการ

2.7 การนำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ในประเทศต่าง ๆ

2.7.1 ประเทศเยอรมัน

จากวิทยานิพนธ์ปริญาโทหาบัณฑิต เรื่อง Land Pooling/Readjustment แห่ง Human Settlements Division ของ Asian Institute of Technology ได้กล่าวถึงความเป็นมาของการจัดรูปที่ดินในประเทศเยอรมันเอาไว้ในหน้า 12-18 ดังนี้ คือ

เยอรมัน เป็นประเทศแรกที่ใช้การจัดรูปที่ดิน โดยใช้ที่เมือง Frankfurt-am-Main เริ่มต้นจากการรวมที่ดินทางเกษตรกรรม เพื่อเพิ่มผลผลิตให้สูงขึ้น เมื่อประมาณ 100 ปีมาแล้ว แต่ในปัจจุบันนี้ ถ้าเจ้าของที่ดินไม่เต็มใจที่จะเข้าร่วมในโครงการจัดรูปที่ดินสำหรับที่ดินในบริเวณที่รัฐบาลเห็นว่าสมควรที่จะต้องมีการพัฒนา ทางรัฐบาลจะบังคับให้มีการพัฒนาดังนี้

- ก. โดยการบังคับให้มีการจัดรูปที่ดิน ซึ่งมักจะใช้กับพื้นที่เขตชานเมือง
- ข. โดยการบังคับเวนคืนที่ดิน หรือการบังคับซื้อ มักจะใช้กับพื้นที่ที่เป็น promotion urban development หรือ เมืองใหม่ (New Town)
- ค. การขาย หรือรวมที่ดินเพื่อพื้นที่เกษตรกรรม หรือป่าไม้ มักจะใช้กับพื้นที่ที่ทำการเกษตรกรรม

2. องค์กรที่รับผิดชอบ ได้แก่ รัฐบาลทั้งในระดับรัฐ (State), ระดับจังหวัด, ระดับท้องถิ่น (Local government) หรือหน่วยงานทางด้านการพัฒนา

3. ลักษณะสำคัญ (Key Feature) และระยะเวลาในการดำเนินงาน

ก. การบังคับให้มีการจัดรูปที่ดิน (Compulsory readjustment) จะใช้เวลาประมาณ 1-2 ปี สำหรับการจัดรูปที่ดินใหม่ และใช้เวลา 2 ปี (หรือน้อยกว่านี้) สำหรับการจัดสร้างบริการสาธารณะต่าง ๆ หลังจากนั้นจะมีการคืนที่ดินพร้อมกับบริการสาธารณะที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วให้แก่เจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินจะต้องปลูกสร้างอาคารลงบนพื้นที่

ภายในระยะเวลา 3 ปี (ไม่เหมือนกับประเทศญี่ปุ่นซึ่งจะไม่กำหนดค่าให้มีการก่อสร้างตึกต่าง ๆ ที่หันทิศหลังจากการจัดสร้างบริการสาธารณะต่าง ๆ เสร็จสิ้นลง) การดำเนินงานที่ใช้ระบบการบังคับ (compulsory) นี้จะทำได้โดยรัฐบาลท้องถิ่น (Local government) และจะไม่คำนึงถึงค่าแนะนำ, ค่าหักทวง หรือความเหมาะสมต่าง ๆ จากเจ้าของที่ดิน

ข. การบังคับเวนคืนที่ดิน หรือการบังคับซื้อ (Compulsory expropriation)

โครงการที่ดำเนินงานโดยวิธีนี้ จะใช้เวลานานกว่าวิธีแรก คือ ประมาณ 6 ปี และถ้าเป็นที่ดินของเอกชนที่ไม่ขึ้นอยู่กับตลาดที่ดิน เช่น ที่ดินใกล้ ๆ เมืองบอนน์ (Bonn) อาจจะใช้เวลามากกว่า 10 ปี อำนาจในการดำเนินงานจะอยู่ที่ฝ่ายรัฐบาลในระดับรัฐ หรือระดับท้องถิ่น (Local government) หรือหน่วยงานทางด้านการพัฒนา

โดยสรุปแล้ว การจัดรูปที่ดินในเยอรมันส่วนใหญ่จะเป็นการบังคับ และถูกนำไปใช้โดยรัฐบาลท้องถิ่น ความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินไม่มีความจำเป็น โอกาสที่เจ้าของที่ดินจะคัดค้านหรือโต้แย้งทำได้น้อยมาก อย่างไรก็ตาม กฎหมายก็ได้ระบุให้เจ้าของที่ดินได้รับค่าชดเชยจากความเสียหายและค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย สิ่งนี้ทำให้ประชาชนเกิดความมั่นใจตั้งแต่เริ่มแรก การดำเนินงานในขั้นตอนต่าง ๆ ของการจัดรูปที่ดินจึงเป็นไปอย่างรวดเร็ว

นอกจากนั้น เจ้าของที่ดินโดยมากจะเฉลี่ยหรือแบ่งปัน (share) ต้นทุนในการจัดทำบริการสาธารณะต่าง ๆ ในรูปเงินสด ในขณะที่บางคนอาจจะทำในรูปของการให้ที่ดินเพื่อทำเป็นที่ดินที่สงวนไว้เพื่อขาย (Reserved Land หรือ Cost equivalent Land) เพราะการทอนแปลงที่ดินเข้าสู่ส่วนกลางนั้นมีขั้นตอนอยู่เพียง 2-3 ขั้นตอน และการประเมินมูลค่าที่ดินนั้นมีความถูกต้องเพียงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับการจ่ายเป็นเงินสดซึ่งต้องคำนวณออกมาให้ถูกต้อง การทอนคืนแปลงที่ดินให้ส่วนกลางเพื่อการสร้างบริการสาธารณะ และเพื่อขายแล้วนำเงินมาใช้ในโครงการจะต้องไม่มากกว่า 30% ของมูลค่าตลาดของที่ดิน

4. พื้นที่ที่ใช้จัดทำโครงการ มีทั้งที่เป็นพื้นที่ในเขตชานเมือง, พื้นที่ที่จะพัฒนาเมืองใหม่ และ พื้นที่เกษตรกรรม

5. ปัจจัยที่ทำให้การจัดรูปที่ดินในเยอรมันประสบความสำเร็จ ได้แก่

1. ระบอบการปกครอง ซึ่งให้อำนาจแก่รัฐบาลกลาง, รัฐบาลท้องถิ่น

อย่างมากมายในการที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดินได้ตามที่ต้องการโดยไม่ต้องรับฟังข้อคิดเห็นใด ๆ จากประชาชน

2. โครงสร้างทางกฎหมาย มีกฎหมายที่ออกมาเพื่อรองรับการจัดรูปที่ดินตั้งแต่สมัยเริ่มแรกที่มีการนำเอาแนวความคิดมาใช้ตลอดจนมีกฎหมายฉบับอื่นออกมาอีก ซึ่งมีส่วนช่วยสนับสนุนการจัดรูปที่ดินเพื่อใช้ เป็นเครื่องมือในการพัฒนาพื้นที่ ยกตัวอย่าง เช่น กฎหมายเกี่ยวกับการโยกย้ายที่ดิน (Law of Land Transfer) หรือ The Federal Building Act, เป็นต้น

3. ความร่วมมือ และการยอมรับจากประชาชน และความสนใจอย่างแท้จริงของหน่วยงานของรัฐในการที่จะแก้ไขปัญหาทางการพัฒนาพื้นที่ ทำให้การจัดรูปที่ดินสามารถแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ให้แก่เยอรมันได้ เช่น ทำให้การพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างมีเป้าหมาย และถูกต้องทาง ลดปัญหาด้านต้นทุนการจัดหาบริการสาธารณะให้แก่พื้นที่ใหม่ ๆ



6. ปัญหาที่พบเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินในประเทศเยอรมัน

Water Sulue ได้กล่าวถึงปัญหาดังกล่าวไว้ใน บทความชื่อ "Land Readjustment in the Federal Republic of Germany" (เอกสารโรเนียว) หน้า 192 ว่า การจัดรูปที่ดินในเยอรมันประสบกับปัญหาเหล่านี้ คือ

1. มีความไม่เหมาะสมในการใช้มาตรการบางอย่างของหน่วยงาน
2. การประเมินราคาที่ดินไม่ตรงตามความเป็นจริง (Realistic)

กล่าวคือ การจ่ายเงินชดเชยค่าเวนคืน หรือบังคับซื้อนั้นมักต่ำกว่าความเป็นจริง

3. การเร่งรีบในการดำเนินงาน

2.7.2 ประเทศญี่ปุ่น

จากวิทยานิพนธ์ปริญาโทหาบัณฑิต เรื่อง A Draft Scheme ของ Md. Rafiqul Sarker ที่ได้อ้างไว้แล้วในหัวข้อที่ 2.6 นั้น ในหน้าที่ 15-16 ของวิทยานิพนธ์ดังกล่าวเขาได้อธิบายถึงความเป็นมาของการนำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ในประเทศญี่ปุ่น ดังนี้ คือ

1. ความเป็นมาของการนำการจัดรูปที่ดินไปใช้

การจัดรูปที่ดินในญี่ปุ่น ถูกเรียกว่า Mother of the city — planning ซึ่งเป็นวิธีการวางแผนพัฒนาพื้นที่ที่เก่าแก่ที่สุด และใช้อย่างกว้างขวางที่สุดในการปรับปรุงพื้นที่เมือง การจัดรูปที่ดินนี้เริ่มมีมาตั้งแต่หลังสมัยของราชวงศ์เมจิ (ปี 1867-1977) เมื่อญี่ปุ่นเริ่มเข้าสู่ยุคสมัยใหม่ และเมืองในญี่ปุ่นก็เจริญอย่างรวดเร็ว รัฐบาลสมัยเมจิส่งเสริมการจัดรูปที่ดินมาก ทั้งนี้เพื่อปรับปรุงพื้นที่การเกษตรให้มีผลผลิตที่สูงขึ้น โดยทำการจัดรูปที่ดินรอบ ๆ เมืองต่าง ๆ

โครงการการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment Project) ภายใต้อการวางผังเมืองที่ระบุไว้ใน The Tokyo City Ward Improvement Ordinance 1888 มีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างเมืองขึ้นมาใหม่ให้ทันสมัย และอำนวยความสะดวกให้กับธุรกิจต่าง ๆ รวมทั้งในเรื่องของระบบสุขาภิบาล, ระบบการป้องกันไฟ ฯลฯ ให้กับประชาชนที่อาศัยอยู่ในโตเกียว ภายหลังจากยุคราชวงศ์เมจิ และโครงการการจัดรูปที่ดินนี้ถูกทำให้เป็นกฎหมาย โดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติผังเมืองปี 1919 (City Planning Act 1979)

ภายหลังจากที่ได้มีแผ่นดินไหวครั้งใหญ่ในปี 1923 ย่าน downtown ของโตเกียวและโยโกฮาม่าได้ถูกทำลายลง การจัดรูปที่ดินได้ถูกนำไปใช้ในพื้นที่ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด 3,438 เฮกเตอร์ โดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติผังเมืองปี 1923 ซึ่งออกเป็นกรณีพิเศษ (Special City Planning Act 1923) ต่อมา โครงการการจัดรูปที่ดินก็ถูกนำไปใช้อย่างกว้างขวางในเมืองใหญ่ ๆ เช่น โตเกียว, นาโกยา, โทโย และโยโกฮาม่าเริ่มตั้งแต่ปี ค.ศ.1930 ถึง 1940 โดยสมาคมการจัดรูปที่ดิน (LandReadjustment Association)

ภายหลังจากสงครามโลกครั้งที่สอง เมืองในญี่ปุ่นถูกทำลายลง 120 เมือง การจัดรูปที่ดินถูกนำไปใช้ในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยใน 112 เมือง โดยผ่านพระราชบัญญัติผังเมืองปี 1946 ซึ่งออกเป็นกรณีพิเศษ (Special City Planning Act, 1946) รวมพื้นที่ในการจัดรูปทั้งสิ้นในครั้งนี้ 330,000 เฮกเตอร์

และด้วยกบฏทางกฎหมายที่มีประสิทธิภาพ พระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดิน ปี 1954 (The Land Readjustment Act, 1954) ได้ถูกนำไปใช้ในการพัฒนาพื้นที่เมืองแทนที่จะใช้เฉพาะการจัดรูปที่ดินกับพื้นที่เกษตรกรรมอย่างที่เคยเป็นมาเท่านั้น โดยในตอนแรกได้อาศัยพระราชบัญญัติการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงพื้นที่เมือง ปี 1961 (Reformation of Urban Area Act, 1961) เป็นเครื่องมือในการดำเนินงาน ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง ปี 1969 (Urban Redevelopment Act, 1969) ออกมาช่วยสนับสนุนและเป็นฐานในการพัฒนาต่อไป

กฎหมายต่าง ๆ (พระราชบัญญัติ) ที่ได้กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนั้นได้ถูกสร้างขึ้นและประกาศใช้ในการบริหารการจัดรูปที่ดินโดยกระทรวงโยธาธิการของญี่ปุ่น เป็นผู้ดำเนินการ อาจจะสามารถกล่าวได้ว่า จากเริ่มต้นจนกระทั่งถึงปัจจุบัน ญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาที่ดินโดยการจัดรูปที่ดินมานานถึง 120 ปี

2. องค์กรที่รับผิดชอบ

Michio Miyazawa ได้แบ่งประเภทขององค์กรที่รับผิดชอบการจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่นเอาไว้ในบทความชื่อ "Land Readjustment in Japan" (เอกสารโรเนียว) หน้า 94 ว่ามีอยู่ 5 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1. กลุ่มเอกชนเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ริเริ่มโครงการ (Private initiators)

2. สมาคมการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment Association)
3. รัฐบาลท้องถิ่นระดับอำเภอและเทศบาล
4. หน่วยงานทางด้านการบริหาร เช่น คณะรัฐมนตรี
5. หน่วยงานของรัฐบาลในระดับประเทศ เช่น การเคหะแห่งชาติ

(Japan Housing Corporation) หรือ คณะกรรมการพัฒนาวางแผนระดับภาค (A Regional Development Corporation)

3. ลักษณะสำคัญ และระยะเวลาในการดำเนินงาน

จากการสัมภาษณ์ ปรีชา ธรรมรงค์ นักผังเมืองกองจัดโครงการและประเมินผล สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พบว่า การจัดรูปที่ดินในญี่ปุ่น จะดำเนินการในลักษณะที่เป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ ๆ กินเนื้อที่หลาย ๆ พันเอเคอร์ มีระบบการสนับสนุนทางการเงินที่ดีจากฝ่ายรัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่น โครงการจัดรูปที่ดินหนึ่ง ๆ ใช้ผู้เชี่ยวชาญเป็นจำนวนมาก และในการเจรจาตกลงและทำความเข้าใจกับเจ้าของที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน ผู้จัดทำโครงการจะมีความพยายามและอดทน เป็นอันมากในการที่จะเจรจาตกลงกับเจ้าของที่ดิน จนกระทั่งเจ้าของที่ดินมีความเข้าใจและยินดีที่จะเข้าร่วมโครงการ ดังนั้นจึงพบว่าโครงการจัดรูปที่ดินในญี่ปุ่นได้รับความสำเร็จอย่างกว้างขวาง สามารถพัฒนาพื้นที่ต่าง ๆ ของเมืองใหญ่ ๆ ให้เกิดการใช้สอยที่ดินที่มีระเบียบและมีประสิทธิภาพ เช่น ในช่วงปี 1970-1977 มีโครงการจัดรูปที่ดินในญี่ปุ่นถึง 1,580 โครงการ คิดเป็นพื้นที่ 70,860 เฮกเตอร์ โดยที่ 30,050 เฮกเตอร์ หรือ 42 % อยู่ในพื้นที่ 3 มหานคร นอกจากนั้นลักษณะที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งของการจัดรูปในญี่ปุ่น คือ องค์การที่ทำการจัดรูปที่ดินนั้นมี รูปแบบมากมาย และทุกองค์การก็ทำการจัดรูปที่ดินด้วยตัวเองได้

สำหรับระยะเวลาในการดำเนินงานของการจัดรูปที่ดินในญี่ปุ่น มีช่วงของเวลาแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการจัดรูปที่ดิน ถ้าเป็นโครงการขนาดใหญ่ เช่น การจัดรูปที่ดินบริเวณที่เรียกว่า Showa Area ในเมืองนาโกยากินเวลานานถึง 46 ปี หรือการจัดรูปที่ดินบริเวณโทกุชิเกะ นัมบุ (Tokushike Nambu) ซึ่งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเมืองนาโกยา มีพื้นที่โครงการ 80.11 เฮกเตอร์ ใช้เวลาในการดำเนินงานเพียง 9 ปี เป็นต้น

4. พื้นที่ที่ใช้จัดทำโครงการ

จากการสัมภาษณ์ ปรีชา ธรรมรงค์ พบว่าพื้นที่ที่ใช้ในการจัดรูปที่ดิน มีทั้งพื้นที่บริเวณกลางเมืองใหญ่ เช่น เมืองโตเกียว และพื้นที่ในเขตชานเมือง เช่น เมืองนาโกยา

รวมทั้งพื้นที่ในเขตที่จัดให้เป็นเมืองใหม่ เช่น เมืองชุกบะ, เมืองทาบะ เป็นต้น

5. ปัจจัยที่ทำให้การจัดรูปที่ดินในญี่ปุ่นประสบความสำเร็จ

จากวิทยานิพนธ์ปริญาโทของศาสตราจารย์ A Draft Scheme ของ Md. Rafiqul Sarker ในหน้า 18 เขาได้กล่าวถึงปัจจัยต่าง ๆ เอาไว้ คือ

1. โครงสร้างทางกฎหมาย ในญี่ปุ่นมีพระราชบัญญัติต่าง ๆ ถึง 27

พระราชบัญญัติที่ให้แนวทางเพื่อการพัฒนาที่ดิน กฎหมายที่ถือว่าเป็นแม่บทของกฎหมายเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินตั้งแต่เริ่มแรก คือ Tokyo City Ward Improvement Ordinance 1888 ภายหลังจากนั้นก็มีการแก้ไขเพิ่มเติมและออกกฎหมายผังเมืองขึ้นมาบังคับใช้ คือพระราชบัญญัติผังเมือง ปี 1919 (City Planning Act, 1979) ภายใต้ออกกฎหมายผังเมืองนี้ได้มีการออกกฎหมายปลีกย่อยที่ควบคุมการใช้ที่ดินและอาคาร เช่น กฎหมายควบคุมอาคาร (The Building Standard Law), กฎหมายพื้นที่เกษตรกรรม (The Farmland Law), กฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินเพื่อจัดทำสวนสาธารณะ (The Natural Park Law) ฯลฯ ขึ้นมาอีก จนกระทั่งได้มีการออกกฎหมายการจัดรูปที่ดินขึ้นมาโดยตรงอีก คือ กฎหมายการจัดรูปที่ดิน (Kukaku-Seiri) เมื่อปี 1954 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวข้างต้นนี้ได้มีการแก้ไขปรับปรุงให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริง และเป็นที่ยอมรับของชุมชนด้วย

2. ระบบความยุติธรรม และความเท่าเทียมกัน ของการประเมินมูลค่า

ที่ดินทั้งก่อนและหลังโครงการจัดรูปที่ดิน ทั้งนี้โดยพิจารณาจากสภาพเงื่อนไขในปัจจุบัน เป็นเกณฑ์

3. การสนับสนุนจากหน่วยงานรัฐบาล ที่สนับสนุนทั้งในด้านการเงิน,

การช่วยเหลือทางการเงินให้คำแนะนำต่าง ๆ ให้กับเอกชน, สมาคมการจัดรูปที่ดิน หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

4. การยอมรับของชุมชน ระบบกฎหมาย, ระบบการประเมินมูลค่าที่ดิน

ของโครงการจัดรูปที่ดิน เป็นที่ยอมรับของบรรดาชุมชนต่าง ๆ เพราะชุมชนเหล่านั้นพอใจและมั่นใจในการปฏิบัติการของโครงการจัดรูปที่ดินว่าจะนำมาซึ่งผลประโยชน์แก่พวกเขา

5. การให้เงินช่วยเหลือสนับสนุนของรัฐจากส่วนกลาง รวมทั้งการจัด

สรรเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ ล้วนเป็นสิ่งช่วยสนับสนุนให้การจัดรูปที่ดินดำเนินงานไปได้อย่างรวดเร็วมากขึ้น

6. ปัญหาที่พบ เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินในประเทศไทย

Bijayanand Misra ได้พูดถึงปัญหาเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินใน

ประเทศไทยไว้ในหนังสือ Transferability of Development Experience Case studies on Japan หน้า 155 ดังนี้ คือ

1. แม้ว่าจะมีโครงสร้างทางกฎหมายเกี่ยวกับการพัฒนาและจัดรูปที่ดินเป็นอย่างดี แต่ในแง่ปฏิบัติการควบคุมการใช้ที่ดินโดยหน่วยงานต่าง ๆ ยังมีข้อบกพร่อง
2. เจ้าของที่ดินที่ร่ำรวยมักใช้อิทธิพล บีบบังคับเจ้าหน้าที่ของรัฐทำการยกย้ายที่ดินแปลงใหม่ให้ได้ตำแหน่งที่ดีที่สุด
3. กระบวนการจัดรูปที่ดินของญี่ปุ่นไม่ได้ระบุระยะเวลาในด้านการก่อสร้างอาคารลงในพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาแล้ว เจ้าของที่ดินซึ่งไม่ได้อาศัยอยู่บนพื้นที่นั้นก็จะไม่กระตือรือร้นที่จะปลูกสร้างอาคาร หรือขายแปลงที่ดิน ดังนั้น เมื่อเวลาผ่านไป จะเกิดช่องว่าง (gap) ระหว่างบริการสาธารณสุขภาคและสาธารณสุขการที่ เสร็จสมบูรณ์กับกิจกรรมการก่อสร้างอาคาร ทำให้ประสิทธิภาพของบริการสาธารณสุขภาคและสาธารณสุขการที่ก่อสร้างแล้วนั้น เสื่อมลงเรื่อย ๆ ถือว่าเป็นการลงทุนที่สูญเปล่า และยังก่อให้เกิดปัญหาอศศิกภัย, อาชญากรรม ฯลฯ อีกด้วย เพราะที่ดินในบริเวณนั้นไม่ได้ถูกใช้
4. ขาดมาตรฐานที่จะกำหนดขนาดของแปลงที่ดินที่ใหญ่ที่สุดได้ และไม่สามารถควบคุมการเก็งกำไรจากที่ดินได้

2.7.3 ประเทศออสเตรเลีย

จากวิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต เรื่อง A Draft Scheme ของ Md. Rafiqul Sarker หน้า 21 ได้กล่าวถึงการจัดรูปที่ดินในประเทศไทยออสเตรเลียเอาไว้ในด้านความเป็นมาและองค์กรที่รับผิดชอบ ดังนี้

1. ความเป็นมาของการนำเอาการจัดรูปที่ดินมาใช้ในออสเตรเลีย

เทคนิคการจัดรูปที่ดินในออสเตรเลีย รู้จักกันในนามของ Land Pooling และ ได้ถูกนำไปใช้ในออสเตรเลียตะวันตก โดยพระราชบัญญัติการพัฒนาและวางผังเมือง (Town Planning and Development Act 1928-1983) และถูกกำหนดใช้บังคับโดยข้อบังคับทางการผังเมือง 1976 (Town Planning Regulation 1976) ในการวางแผนระดับท้องถิ่น

โครงการจัดรูปที่ดินนี้ส่วนมากจะถูกนำมาใช้ที่เมือง Perth โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการแก้ไขปัญหาการจัดสรรแบ่งแยกที่ดิน และในเรื่องของแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย และการจัดหาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญ ๆ

2. องค์กรที่รับผิดชอบ

ในประเทศออสเตรเลียมีหน่วยงานที่รับผิดชอบงานการจัดรูปที่ดิน ดังนี้ คือ

1. หน่วยงานของรัฐบาล ทั้งรัฐบาลส่วนกลางและรัฐบาลท้องถิ่น

(Local municipal council) เช่น เทศบาล, หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ

2. นักพัฒนาเอกชน

3. ลักษณะสำคัญ และระยะเวลาในการดำเนินงาน

William A. Doebele ได้กล่าวถึง ลักษณะสำคัญและระยะเวลาในการดำเนินงานของการจัดรูปที่ดินในออสเตรเลียเอาไว้ในบทความชื่อ "Land Readjustment" (เอกสารโรเนียว) หน้า 11 ว่าการจัดรูปที่ดินในออสเตรเลีย เป็นการวางแผนโดยรัฐบาลท้องถิ่น โดยทางฝ่ายรัฐบาลท้องถิ่นจะเป็นฝ่ายเตรียมแผนงาน บทความทางวิชาการ รายละเอียดงบประมาณ บริเวณที่จะทำการจัดรูป ฯลฯ รวมตลอดจนการจัดทำนิทรรศการ (Exhibition) ออกสู่สายตาประชาชนและเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้เพื่อให้ประชาชนและเจ้าของที่ดินเหล่านั้นได้เสนอข้อคิดเห็นและข้อคัดค้านต่าง ๆ ภายหลังจากนั้นจะมีการทบทวนแผนการจัดรูปที่ดินอีกครั้งโดยคณะกรรมการผังเมือง (Town Planning Board) แล้วจึงรายงานต่อรัฐมนตรีทางด้านการพัฒนาและวางผังเมือง หลังจากที่แผนนั้นมีการพัฒนา ทบทวน และอนุมัติเรียบร้อยแล้ว แผนการจัดรูปที่ดินนั้นจะมีผลผูกพันตามกฎหมายทันที

นอกจากนั้น ลักษณะอีกประการหนึ่งของการจัดรูปที่ดินในออสเตรเลีย คือเจ้าของที่ดินสามารถที่จะเขียนรายละเอียดเกี่ยวกับต้นทุนและกำไร (ประโยชน์) ที่ตนควรจะได้รับ รวมทั้งข้อมูล ข่าวสารต่าง ๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของตนเองไปยังหน่วยงานของรัฐบาลด้วย ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินในออสเตรเลีย จะกินเวลาประมาณ 6-10 ปี

4. พื้นที่ที่ใช้จัดทำโครงการ ส่วนมากมักจะใช้กับพื้นที่ที่ดินในเขตเมือง

5. ปัจจัยที่ทำให้การจัดรูปที่ดินในประเทศออสเตรเลียประสบความสำเร็จ

R.W. Archer ได้กล่าวไว้ในบทความชื่อ "Land Pooling by

Local Government for Planned Urban Development in Perth" (เอกสารโรเนียว) ในหน้า 42 ว่าปัจจัยข้างต้นนั้นมีดังนี้ คือ

1. งบประมาณทางการเงิน ที่สามารถครอบคลุมทั้ง ต้นทุนการใช้ จ่ายในการดำเนินงาน และการจ่ายคืนให้กับเจ้าของที่ดิน
2. มีการเตรียมพร้อมในด้านการจัดแสดงแผนผังให้แก่ประชาชน ตลอดจนการชี้แจง กฎและระเบียบต่าง ๆ ให้เป็นที่เข้าใจแก่ประชาชน
3. มีการปรึกษาหารือกับเจ้าของที่ดิน เพื่อรับฟังความคิดเห็นของบุคคล เหล่านี้ รวมทั้งการบอกข้อมูล ข่าวสารต่าง ๆ ที่เป็นความก้าวหน้าของโครงการการจตุรูปที่ดิน ซึ่งก่อให้เกิดความรู้สึกที่ดีแก่ประชาชน ที่จะเต็มใจเข้าร่วมในโครงการการจตุรูปที่ดินมากขึ้น
4. มีการใช้เทคนิคต่าง ๆ ในการบังคับซื้อที่ดิน เพื่อรวบรวมการถือครองที่ดินที่กระจัดกระจายให้เป็นผืนเดียวกัน

นอกจากนั้น ในหน้า 45 ของเอกสารดังกล่าว Archer ได้กล่าวถึง ปัญหาของการจตุรูปที่ดินในออสเตรเลีย เอาไว้ดังปรากฏในหัวข้อถัดไป

6. ปัญหาที่พบ เกี่ยวกับการจตุรูปที่ดินในประเทศออสเตรเลีย

1. ระบบของการคิดต้นทุนค่าใช้จ่ายและนโยบายทางด้านราคา (Standard Costing and Pricing Policy) ยังไม่ดีพอ ต้องได้รับการแก้ไขปรับปรุง
2. ขนาดของโครงการจตุรูปที่ดินยังมีขนาดเล็ก ๆ ทำให้ได้รับประโยชน์ไม่มากพอ
3. การปฏิบัติงานเกี่ยวกับโครงการจตุรูปที่ดิน ยังไม่เป็นระบบที่ดีนัก เมื่อนำไปปฏิบัติจึงขาดประสิทธิภาพในการที่จะบรรลุจุดมุ่งหมายของโครงการได้

2.7.4 ประเทศเกาหลี

Ik-Jin Kim, Myong-Chan Hwang และ William A. Doebele ได้กล่าวไว้ในบทความชื่อ "Land Readjustment in South Korea" (เอกสารโรเนียว) ในหน้า 128-130 ถึงเรื่องของการจตุรูปที่ดินในเกาหลีในประเด็นต่าง ๆ ดังที่จะปรากฏในหัวข้อที่ 1-6 กล่าวคือ

1. ความเป็นมาของการจัดรูปที่ดินในเกาหลี

การจัดรูปที่ดินถูกนำมาใช้ในเกาหลีในระหว่างที่ญี่ปุ่นเข้ามาครอบครองอยู่ในช่วง ปี ค.ศ.1905-1945 ซึ่งเป็นช่วงก่อนที่สงครามโลกครั้งที่สองจะสิ้นสุดลง และเมื่อปี ค.ศ.1950-1953 เมื่อเริ่มมีสงครามเกาหลี เมืองหลวงคือเมืองเซอูลได้ถูกทำลายลง การจัดรูปที่ดินถูกนำมาใช้ในโครงการเล็ก ๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจะสร้างถนนให้กว้างขึ้น และให้ศูนย์กลางของเมืองได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ และในช่วงปี 1960 เมืองต่าง ๆ ในเกาหลีมีการพัฒนาอย่างมาก เช่น มีการก่อสร้างถนนสายใหญ่ ๆ, มีการขยายโครงข่ายบริการสาธารณะของเมือง

ต่อมาในช่วงปี 1968-1978 เป็นช่วงที่ระบบเศรษฐกิจของเกาหลีกำลังขยายตัว มีการอพยพเข้าสู่เมืองเป็นอันมาก การวางผังเมืองได้ถูกจัดทำขึ้น ซึ่งในช่วงนี้พบว่า

- ก. พื้นที่ที่ใช้เพื่อการทำการจัดรูปที่ดินมีขนาดเนื้อที่ใหญ่ขึ้นกว่าเดิม
- ข. พื้นที่ดินที่ใกล้ทางด่วน ถูกจัดรูปใหม่ให้มีความเชื่อมโยงกับการก่อสร้าง
- ค. ลดอัตราการถือครองที่ดินลง ภายใต้วิธีการที่สมเหตุสมผลรัฐบาล

และเจ้าของที่ดินได้รับประโยชน์ทั้ง 2 ฝ่ายจากโครงการ

ง. เวลาที่ใช้ในการจัดรูปที่ดินนั้นนานมาก เนื่องจากพื้นที่ที่จะทำการจัดรูปมีขนาดใหญ่มาก

2. องค์กรที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายโครงการจัดรูปที่ดินในเกาหลี มี 4

ประเภท คือ

1. กระทรวงโยธาธิการ (Ministry of Construction) โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการใหม่ ๆ

2. เทศบาล

3. หน่วยงานของรัฐบาลในระดับประเทศ เช่น การเคหะแห่งชาติ

การนิคมอุตสาหกรรม

4. สมาคมเจ้าของที่ดิน (Association of private landowners)

ซึ่งมีสมาชิกประมาณ 1,200 คน

3. ลักษณะสำคัญ และระยะเวลาในการดำเนินงาน

การจัดรูปที่ดินในเกาหลีเกือบทั้งหมด มีระบบการเงินเป็นของตนเอง (Self-financing) และจะเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ โดยทั่ว ๆ ไปแล้วเจ้าของที่ดินมักจะ

ชักรวมถึงมูลค่าที่ดินสูงสุดที่เขาจะได้รับ นอกจากนั้นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบริการสาธารณะในโครงการที่มีการจัดรูปที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การก่อสร้างถนน จะพิจารณาจากเจ้าของที่ดินที่ได้รับประโยชน์จากถนนนั้น คือ บุคคลที่มีที่ดินติดกับขอบถนน ไม่เหมือนกับประเทศอื่น ๆ ที่เจ้าของที่ดินทุกคนในโครงการจัดรูปที่ดินจะต้องร่วมกันในการเฉลี่ยคืนหรือแบ่งปัน (share) ค่าใช้จ่ายอันนั้น ในด้านของการเฉลี่ยหรือแบ่งปัน (share) ค่าใช้จ่ายการก่อสร้างบริการสาธารณะยังมีแนวความคิดเกี่ยวกับลักษณะทางธรรมชาติของที่ดินด้วย อย่างไรก็ตามในปัจจุบันนี้หลักการพิจารณาค่าใช้จ่ายในด้านการก่อสร้างบริการสาธารณะไม่ได้นำมาพิจารณาแล้ว แต่ให้ความสำคัญกับรายละเอียดของการใช้ที่ดินโดยมีแผนแม่บทเป็นแนวทาง ลักษณะสำคัญอีกประการหนึ่งคือ การจัดรูปที่ดินในเกาหลีนั้นรัฐบาลจะให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่เจ้าของที่ดินที่อยู่นอกโครงการด้วย ซึ่งจะมีผลทำให้ปริมาณของที่ดินที่เป็นที่ดินที่สงวนไว้เพื่อขาย (Reserve Land) ลดลง ระยะเวลาในการจัดรูปที่ดินในเกาหลีกินเวลามากกว่า 10 ปีขึ้นไป

4. พื้นที่ที่ใช้จัดทำโครงการ

พื้นที่ที่ใช้ทำการจัดรูปที่ดินในเกาหลีส่วนมากจะทำในบริเวณพื้นที่ในเขตเมือง ทั้งที่เป็นเมืองใหญ่และเมืองรอง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมืองรอง ๆ นั้นจะเน้นทางด้านบทบาทของย่านธุรกิจและการค้า นอกจากนั้น ในเขตพื้นที่รอบ ๆ เมืองใหญ่ก็มีการจัดรูปที่ดินเช่นกัน

5. ปัจจัยที่ทำให้การจัดรูปที่ดินในประเทศเกาหลีประสบความสำเร็จ มีดังนี้

คือ

1. การยอมรับ และความร่วมมือของเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการ
2. ความสนใจและความตั้งใจจริงของหน่วยงานรัฐบาล และหน่วยอื่นที่เกี่ยวข้อง
3. มีระบบการเงินที่ดี
4. ตลาดที่ดินมีความคล่องตัวสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งรอบ ๆ เมืองใหญ่ ๆ
6. ปัญหาที่พบ เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินในประเทศเกาหลี มีดังนี้ คือ

1. ปัญหาทางด้านการบริหารโครงการจัดรูปที่ดิน
2. เจ้าของที่ดินรายใหญ่มักจะคำนึงผลประโยชน์ส่วนตัวมากกว่าส่วนรวม
3. การประสานประโยชน์ให้สอดคล้องกันระหว่างนโยบายของรัฐ กับ

ผลประโยชน์ของเอกชนที่เป็นเจ้าของที่ดิน

4. มีการเก็งกำไรจากที่ดิน อันเนื่องมาจากราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าภาวะเงินเฟ้อโดยทั่วไป

2.7.5 ประเทศไต้หวัน

จากวิทยานิพนธ์ปริญาโทของ Shen Li-Jane เรื่อง "Land Pooling/Readjustment in Taipei, Taiwan" แห่ง Human Settlements Division ของ Asian Institute of Technology ได้กล่าวถึง ความเป็นมาของการจัดรูปที่ดินในไต้หวัน องค์การที่รับผิดชอบ ลักษณะสำคัญและระยะเวลาในการดำเนินงาน พื้นที่ที่ใช้จัดทำโครงการ ปัจจัยที่ทำให้การจัดรูปที่ดินในไต้หวันประสบความสำเร็จ รวมทั้งปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินของไต้หวัน เอาไว้ในหน้า 45-49 ดังนี้ คือ

1. ความเป็นมาของการนำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ในไต้หวัน

การจัดรูปที่ดินในประเทศไต้หวันได้ถูกนำมาใช้ในระหว่างที่ญี่ปุ่นครอบครองไต้หวัน ในด้านการปฏิบัติ โครงการจัดรูปที่ดินในไต้หวันจะถูกแบ่งออกเป็นช่วง ๆ คือ

ก. ช่วงแรก (ปี 1958-1973) ในช่วงนี้ แนวความคิดการจัดรูปที่ดินไม่ได้รับความเห็นชอบจากประชาชนและ The Statute for Enforcement of Equalization of Urban Right ได้ถูกทบทวน ในพระราชบัญญัติระบุว่า การนำการจัดรูปที่ดินไปใช้ปฏิบัติจริงจะต้องได้รับความเห็นชอบ 2 ใน 3 จากบรรดาเจ้าของที่ดิน และเกินกว่า 2 ใน 3 ถ้าที่ดินเหล่านั้นเป็นของเอกชนทั้งหมด และในปี 1964 พระราชบัญญัตินี้ได้รับการแก้ไขอีกครั้งหนึ่ง โดยลดการสนับสนุนของเจ้าของที่ดินที่จะสนับสนุนโครงการจัดรูปที่ดินลงเหลือครึ่งหนึ่งของเจ้าของที่ดินทั้งหมด และเกินกว่าครึ่งหนึ่งถ้าที่ดินทั้งหมดเป็นของเอกชน

ข. ช่วงที่สอง (ปี 1973-1979) ในช่วงนี้ กฎหมายผังเมือง (The Urban Planning Law) ได้ถูกทบทวนและแก้ไขอีกครั้งในวันที่ 6 กันยายน 1973 และมาตราที่ 58 ของกฎหมายนี้ ได้กำหนดว่า รัฐบาลสามารถที่จะจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินได้ โดยไม่ต้องรับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดิน

ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 1977 The Statute of Enforcement ถูกแก้ไขเป็น The Equalization of Land Rights Act พระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับกฎหมายผังเมือง กรมที่ดิน (The Land Administration Department) เป็นหน่วยงานที่

มีอำนาจในการนำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ปฏิบัติ โดยไม่ต้องรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน

ค. ช่วงที่สาม (มิถุนายน 1979-1986) ในเดือนมิถุนายน 1979 มาตรการใหม่เกี่ยวกับการนำการจัดรูปที่ดินไปใช้ในการปฏิบัติได้ถูกประกาศใช้อย่างเป็นทางการ โดยให้อำนาจแก่หน่วยงานที่จะทำการจัดรูปที่ดิน และจะต้องมีการประชุมพบปะหารือกับบรรดาเจ้าของที่ดิน เพื่อรับฟังความคิดเห็น

โดยสรุปแล้ว การจัดรูปที่ดินถูกนำมาใช้ในไต้หวันเป็นเวลา 28 ปีผ่านมาแล้ว

2. องค์กรที่รับผิดชอบ ในไต้หวันมีองค์กรที่ทำการจัดรูปที่ดิน ดังนี้คือ

1. กรมการบริหารที่ดินของรัฐบาลกลาง
2. หน่วยงานทางที่ดินในระดับจังหวัด, ระดับท้องถิ่น, ระดับเมือง
3. กลุ่มของเจ้าของที่ดิน

3. ลักษณะสำคัญและระยะเวลาในการดำเนินงาน

การจัดรูปที่ดินในไต้หวันมีลักษณะสำคัญ คือ ในการนำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ในการปฏิบัติจริงนั้นจะมีรูปแบบแตกต่างกันออกไปถึง 4 รูปแบบ โดยใน 2 รูปแบบแรกจะเป็นการจัดรูปที่ดินโดยรัฐบาล เป็นผู้จัดทำโครงการซึ่งมีทั้งการใช้มาตรการบีบบังคับ และไม่บีบบังคับ ใน 2 รูปแบบหลังเป็นการจัดรูปที่ดินโดยเจ้าของที่ดินทั้งในด้านของการประยุกต์ใช้ และในด้านของการลงมือปฏิบัติจริง ซึ่งจากรูปแบบ 4 รูปแบบที่กล่าวมาข้างต้นนั้น ต่างจากประเทศอื่น ๆ ที่ได้กล่าวมาแล้ว ซึ่งมักจะมีเพียง 2-3 รูปแบบเท่านั้น ได้แก่ การจัดรูปที่ดินโดยรัฐบาล, การจัดรูปที่ดินโดยความร่วมมือระหว่างรัฐและเจ้าของที่ดิน, การจัดรูปที่ดินโดยสมาคมเจ้าของที่ดิน ลักษณะสำคัญอีกประการหนึ่ง คือ เจ้าของที่ดินเข้าร่วมในโครงการจะจ่ายเงินเพื่อการจัดสร้างบริการสาธารณะต่าง ๆ ไม่เกิน 40% ของที่ดินทั้งหมดที่เขาเกี่ยวข้องด้วย ระยะเวลาดำเนินการจัดรูปที่ดินในไต้หวัน เท่าที่มีการบันทึกข้อมูลไว้ ใช้เวลา 13 ปี ได้แก่โครงการจัดรูปที่ดินที่ตำบลซันชุง (Sun Chung) ชานเมืองของกรุงไทเป

4. พื้นที่ที่ใช้จัดทำโครงการ การจัดรูปที่ดินในไต้หวันจะถูกนำไปใช้กับพื้นที่ในเขตเมืองเป็นส่วนใหญ่ เช่น ที่เมืองเกาซุง ซึ่งเป็นเมืองที่มีการค้าและอุตสาหกรรมเจริญก้าวหน้ามาก หรือเมือง Namtzu เป็นต้น นอกจากนั้นก็ถูกนำไปใช้พัฒนาพื้นที่ในแถบชานเมือง เช่น โครงการจัดรูปที่ดินที่ ตำบลซันชุง (Sun-Chung) และ ตำบลเจียงเจิน (Cheng-Jen) ของกรุงไทเป เป็นต้น

5. ปัจจัยที่ทำให้การจัดรูปที่ดินในประเทศไทยประสบความสำเร็จ มีดังนี้

คือ

โครงสร้างทางกฎหมาย กฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน, กฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตลอดจนกฎหมายการผังเมือง ล้วนแล้วแต่ให้อำนาจแก่ฝ่ายรัฐบาลในการที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดินได้โดยไม่ต้องรับฟังข้อคิดเห็นจากประชาชน

6. ปัญหาที่พบเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินในประเทศไทย พบว่ามีปัญหา

ต่อไปนี้คือ

1. ขาดการประสานงานในด้านการวางแผน และการปฏิบัติงานในระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. การขาดความเข้าใจอย่างแท้จริงในการจัดรูปที่ดิน ทำให้การกระตุ้นให้มีการใช้การจัดรูปที่ดินเป็นไปด้วยความยากลำบาก
3. เงินทุนที่จะจัดทำการจัดรูปที่ดินมีจำกัด นอกจากเงินที่ได้รับจากการขายที่ดินที่สงวนไว้เพื่อขาย (Reserved Land หรือ Cost-Equivalent Land = CEL) จะไม่ตีเท่าที่ควรแล้ว ยังต้องมีภาระทางด้านดอกเบี้ยเงินกู้อีกด้วย
4. การออกกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ของการจัดรูปที่ดิน ไม่สอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริงในขณะนั้น และแนวโน้มอนาคตด้วย
5. มีความล่าช้าในกาขายที่ดินที่สงวนไว้เพื่อขาย (Reserved Land) ในโครงการจัดรูปที่ดิน ซึ่งมีสาเหตุจาก
 - ก. อยู่ในทำเลที่ตั้งไม่ดี
 - ข. ขนาด และรูปร่างไม่เหมาะสม
 - ค. ตลาดการค้าขายที่ดินอยู่ในภาวะตกต่ำมาก ฯลฯ

2.7.6 ประเทศบังคลาเทศ

จากผลการศึกษาในหน้า 117 ของวิทยานิพนธ์ปริญญาโทของนาย Md. Rafiqul Islam Sarker เรื่อง "A Draft Scheme for a Co-operative Land Pooling/Readjustment in Rajshahi, Bangladesh" โดย Md. Rafiqul Islam Sarker แห่ง Human Settlements Division ของ Asian Institute of Technology พบว่า การจัดรูปที่ดินในหมู่บ้านโซโค

บานแกรม (Choto Banogram) ซึ่งอยู่ใกล้กับพื้นที่ที่พัฒนาแล้วในเขตเทศบาลของเมืองราชชาฮี (Rajshahi) นั้นเป็นดังนี้ คือ

1. เจ้าของที่ดินจะต้องลดจำนวนที่ดินของตนเองลง คิดเป็น 47.06% ของที่ดินแต่เดิม เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ (Recovery of the project execution cost) หรืออีกแง่หนึ่ง เจ้าของที่ดินต้องลดจำนวนที่ดินลงคิดเป็น 56.74% ของพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ดินสำหรับบริการสาธารณะ สัดส่วนการลดแปลงที่ดินดังกล่าวนี้สูงมาก ทั้งนี้เขากล่าวว่า อาจเนื่องมาจาก ที่ดินในบริเวณที่เป็นพื้นที่ศึกษานั้นมีราคาถูก

2. กลุ่มชนชั้นกลางที่มีรายได้ค่อนข้างสูง (Upper middle income group) นิยมที่จะซื้อที่ดินในเขตชานเมืองเอาไว้เพื่อการเก็งกำไรจากที่ดิน

3. จำนวนเจ้าของที่ดินเมื่อเปรียบเทียบกับ 1 เอเคอร์ของพื้นที่ พบว่ามีจำนวนสูงที่สุดในโลก ซึ่งจะเป็นปัญหามากในการจัดการจัดรูปที่ดิน เพราะการเพิ่มขึ้นของจำนวนเจ้าของที่ดินก็เท่ากับ เป็นการเพิ่มความคิดเห็นให้มากขึ้นไปด้วย

4. ขาดผู้นำที่มีความซื่อสัตย์ และให้ความมั่นใจได้ ซึ่งถือว่าเป็นปัญหาอย่างยิ่งของการจัดตั้งสหกรณ์การจัดรูปที่ดิน (Co-operative Land Readjustment Project) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในชุมชนที่มีคนไม่รู้หนังสือ

5. การขาดแคลนเงินลงทุน และนักลงทุน

6. ระบบการจัดบันทึกข้อมูลทางด้านที่ดินยังไม่ดีพอและไม่ทันสมัย การขาดความยืดหยุ่นในเรื่องการลดจำนวนแปลงที่ดินในระหว่างเจ้าของที่ดินด้วยกันในโครงการจัดรูปที่ดิน

7. พื้นที่ในเขตเทศบาลกว้างมากเกินไป ทำให้เกิดปัญหาในการนำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ในบังคลาเทศ เพราะเมื่อพื้นที่เกษตรกรรมในเขตชานเมือง ถูกเปลี่ยนให้เป็นพื้นที่ในเขตเทศบาล เจ้าของที่ดิน จะคาดหวังว่าเทศบาลจะต้องจัดหาบริการสาธารณะต่าง ๆ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของเทศบาลมาให้แก่พวกเขาอย่างแน่นอน

2.7.7 ประเทศไทย

จากการสัมภาษณ์ กุศล ทิมพะ เจ้าหน้าที่ฝ่ายวิชาการของสำนักงานจัดรูปที่ดินกลาง กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ทำให้ทราบว่า แนวความคิดทางด้านการจัดรูปที่ดินในประเทศไทย ตามความเป็นจริงมีมาตั้งแต่ พ.ศ.2509 แต่เป็นการจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

โดยได้รับความช่วยเหลือจากรัฐบาล เนเธอร์แลนด์ทั้งในด้านวิชาการและการเงิน การจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมนี้ได้ลงมือปฏิบัติโดยการก่อสร้างเป็นแปลงตัวอย่างเนื้อที่ประมาณ 1,000 ไร่ที่ตำบลพักทัน อำเภอบางระจัน จังหวัดสิงห์บุรี ในเขตโครงการชลประทานชัยสูตร

และจากเอกสารโรเนียวเรื่องการจัดรูปที่ดินของสำนักงานจัดรูปที่ดินกระทรวงเกษตรฯ นี้ ไพฑูรย์ พะลายะสูตรได้กล่าวถึงวัตถุประสงค์ของการจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม องค์กรที่รับผิดชอบ นโยบายในการที่จะพัฒนาพื้นที่โดยการจัดรูปที่ดิน ประเภทของการจัดรูปที่ดิน ตลอดจนขั้นตอนในการดำเนินการต่าง ๆ ในการจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมเอาไว้ในหน้า 1-5 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ คือ

1. วัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์ของการจัดรูปที่ดิน คือ ำที่ที่ดินทุกแปลงได้รับน้ำอย่างทั่วถึงและมีทางลำเลียงหรือถนนเข้าถึงแปลงเพาะปลูก ถ้ารูปแปลงที่ดินเดิมไม่เหมาะสม เช่น บิดเบี้ยว หรือ เจ้าของที่ดินเดียวกันมีที่ดินหลายแปลงแยกกันอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันก็จัดรูปแปลงเดิมเสียใหม่ หรือโยกย้ายสับเปลี่ยนแปลงกัน ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการวางระบบคูส่งน้ำ คูระบายน้ำทางลำเลียงให้เป็นแนวตรง และใช้ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. องค์กร

องค์กรที่รับผิดชอบงานด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม คือ สำนักงานจัดรูปที่ดินกลาง สังกัดสำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ โดยมีพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม 2517 เป็นเครื่องมือในการดำเนินการ

3. นโยบาย

นโยบายหลักของการดำเนินการจัดรูปที่ดิน จะดำเนินการในพื้นที่หรือโครงการชลประทานที่มีลักษณะดังนี้ คือ

1. ในบริเวณที่มีระบบชลประทานหลัก (Main System) อยู่แล้ว ตัวอย่างเช่น โครงการเจ้าพระยาตอนบน โครงการหนองหวาย
2. ในบริเวณที่กำลังก่อสร้างระบบชลประทานหลัก โดยที่บริเวณนั้นได้ถูกกำหนดไว้เป็นพื้นที่ที่สามารถเพาะปลูกได้ทั้งในฤดูฝนและฤดูแล้ง

4. ประเภทของการจัดรูปที่ดิน

ประเภทของการจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม แบ่งออกได้เป็น

2 แบบใหญ่ ๆ คือ

ประเภท 1 มีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ เนื่องจากรูปร่างแปลงเดิมเล็กมากและไม่เป็นระเบียบ มีคูส่งน้ำ คูระบายน้ำ และทางลำเลียง มีลักษณะเป็นแนวตรงและผ่านแปลงทุกแปลง ตลอดจนมีการปรับระดับพื้นดิน

ประเภท 2 ไม่มีการจัดรูปแปลงใหม่ เนื่องจากรูปร่างแปลงเดิมมีขนาดเหมาะสมและเป็นระเบียบดีอยู่แล้ว คูส่งน้ำ คูระบายน้ำ และทางลำเลียง วางไปตามแนวขอบแปลงเดิม และมีการปรับระดับพื้นดินบ้างตามความจำเป็น บางกรณีอาจไม่ต้องปรับระดับดินเลย

5. ขั้นตอนในการดำเนินงาน

ขั้นตอนในการดำเนินงานจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตร มีตั้งแต่เริ่มแรกจนเสร็จสิ้นโครงการ ดังนี้ คือ

1. วางโครงการจัดรูปที่ดินในท้องที่ต่าง ๆ และกำหนดแผนการดำเนินงาน
2. ประชุมเกษตรกรเจ้าของที่ดินว่าจะยินยอมให้จัดรูปที่ดินหรือไม่แล้วจัดทำบันทึกไว้ เป็นหลักฐาน
3. ออกประกาศกำหนดท้องที่ที่จะสำรวจ เป็นเขตโครงการจัดรูปที่ดิน พร้อมด้วยแผนที่สังเขปแนบท้าย
4. สำรวจข้อมูลต่าง ๆ ที่จำเป็น คือ
 - 4.1 รูปถ่ายทางอากาศ
 - 4.2 สำรวจตัดแaggerูปถ่ายทางอากาศ
 - 4.3 สำรวจระดับและจัดทำแผนที่ภูมิประเทศ
 - 4.4 สำรวจแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินและจัดทำเป็นแผนที่
 - 4.5 สำรวจสมรรถนะที่ดิน และจัดทำเป็นแผนที่
 - 4.6 สำรวจสภาวะเศรษฐกิจและสังคมก่อนการจัดรูปที่ดิน
5. การดำเนินการออกแบบ ดังนี้
 - 5.1 วางระบบชลประทานและออกแบบจัดรูปแปลงกรรมสิทธิ์

ขั้นต้น

5.2 ประชุมชี้แจง และทำความเข้าใจกับเจ้าของที่ดิน

(เกษตรกร)

5.3 แก้ไขแบบรูปแปลงกรรมสิทธิ์ขั้นต้น

5.4 ออกแบบขั้นสุดท้าย

6. ประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนด เขตโครงการจัดรูปที่ดิน

พร้อมทั้งบัญชีรายชื่อ เจ้าของที่ดินและแผนที่แนบท้าย

7. ปิดประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนด เขตโครงการจัดรูปที่ดิน

8. ประเมินราคาที่ดิน

9. ค่าเนิ่นการก่อสร้าง ดังนี้

9.1 วางผังและให้แนวศูนย์กลางต่าง ๆ

9.2 ำให้ระดับต่าง ๆ

9.3 ปรานพื้นที่

9.4 สร้างทางลำเลียงในไร่นา

9.5 ขุดคูส่งน้ำ, คูระบายน้ำ

9.6 ปรับระดับพื้นดิน

9.7 สร้างอาคารบังคับน้ำต่าง ๆ ในคูส่งน้ำ

10. ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (โฉนด) ดังนี้

10.1 เรงรคปกเขตทำแผนที่โฉนด เพ้อออกโฉนดตามผังใหม่

10.2 เรียงหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ของเดิม) พร้อมด้วย

เอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการออกโฉนดใหม่

10.3 ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

11. จ่ายหรือได้รับ มูลค่าที่แตกต่างเป็นการทดแทน

12. จัดตั้งกลุ่มผู้ใช้น้ำชลประทานเพื่อการส่งน้ำ และบำรุงรักษา

13. ค่าเนิ่นงานสนับสนุนการเกษตรด้านต่าง ๆ เช่น การสหกรณ์,

การประมง, สินเชื่อ ฯลฯ

14. ตรวจสอบ ติดตาม และประเมินผลโครงการ

15. เกษตรกรเจ้าของที่ดินจ่ายเงินคืนทุนค่าใช้จ่ายในการจัดรูปที่ดิน

จากที่กล่าวมาแล้วทั้งหมด จะเห็นได้ว่าโดยแนวความคิดหลัก และขั้นตอนในการดำเนินงานจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมนั้น เหมือนกับแนวความคิดทางการจัดรูปที่ดินในเขตเมือง อาจจะมีรายละเอียดปลีกย่อย เท่านั้นที่ต่างกันซึ่ง เนื่องมาจากลักษณะของพื้นที่ที่นำไปพัฒนาต่างกัน

อย่างไรก็ตาม ในขณะที่การจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรในประเทศไทยได้มีการดำเนินงานไปได้เป็นอย่างดี กล่าวคือ สามารถดำเนินการก่อสร้างจัดรูปที่ดินได้ถึง 1,605,043 ไร่ในท้องที่ 16 จังหวัด และยังบรรลุเป้าหมายในการที่จะเพิ่มผลผลิตและฐานะทางเศรษฐกิจของเกษตรกรให้สูงขึ้นแล้วนั้น การจัดรูปที่ดินในเขตเมืองของประเทศไทยหรือแม้แต่ในเขตชานเมือง ก็ยังไม่มีหน่วยงานใดของรัฐบาลหรือของเอกชน ได้ทำการทดลองหรือเริ่มลงมือปฏิบัติการอย่างจริงจัง จนอาจกล่าวได้ว่าในปัจจุบันนี้ การจัดรูปที่ดินในเขตพื้นที่เมืองของประเทศไทย ยังเป็นแต่เพียงการศึกษาแนวความคิดและแนวทางในการวางแผนเท่านั้น

ดังนั้น ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะศึกษาถึงการจัดรูปที่ดินกับพื้นที่เมืองของประเทศไทย เพื่อที่จะหาข้อสรุปและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ตามที่ได้กล่าวไว้แล้วในเรื่องของวัตถุประสงค์ของการศึกษา โดยจะได้ทำการศึกษาให้สอดคล้องกับขั้นตอนการจัดรูปที่ดินดังปรากฏในตารางที่ 2.1 ดังนี้ คือ

ตารางที่ 2.1 แสดงขั้นตอนการดำเนินงานจัดรูปที่ดินในทางทฤษฎี และขั้นตอนในการดำเนินการจัดรูปที่ดินในการศึกษา

ขั้นตอนการดำเนินงาน จัดรูปที่ดิน (ในทางทฤษฎี)	ขั้นตอนการดำเนินงาน จัดรูปที่ดิน (ในการศึกษา)	เหตุผล
1. กำหนดหรือคัดเลือกพื้นที่ที่ จำเป็นจะต้องจัดรูปที่ดิน	1. กำหนดหรือคัดเลือกพื้นที่ที่ จำเป็นจะต้องจัดรูปที่ดิน	คือ บทที่ 1 ในหัวข้อ 1.4.2 ซึ่งกล่าวถึง เหตุผลของการเลือก พื้นที่ที่เป็นกรณีศึกษา
2. <u>สำรวจที่ดิน</u> สภาพพื้นที่ และ สภาพปัจจุบันของพื้นที่ โครงการอย่างละเอียด ทั้งในแง่ภูมิศาสตร์ สังคม ประชากร การใช้ ประโยชน์ที่ดินและอาคาร เศรษฐกิจ	2. <u>สำรวจ</u> สภาพพื้นที่ และ สภาพปัจจุบันของพื้นที่ โครงการอย่างละเอียด ทั้งในแง่ สังคม ประชากร การใช้ประโยชน์ที่ดินและ อาคาร เศรษฐกิจ	1. คือ บทที่ 3 ที่จะกล่าว ถึงต่อไป 2. การที่ผู้ศึกษาไม่ได้ทำ การสำรวจดิน สภาพ พื้นที่และสภาพปัจจุบัน ของพื้นที่โครงการ อย่างละเอียดในแง่ ภูมิศาสตร์นั้น เนื่อง จากการสำรวจใน ลักษณะที่กล่าวมาข้างต้น จำเป็นจะต้องอาศัย ความรู้และความชำนาญ เฉพาะทางรวมทั้งประ สภารณใน เรื่อง เหล่า นี้ด้วย นอกจากนั้นการ

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

ขั้นตอนการดำเนินงาน จัดรูปที่ดิน (ในทางทฤษฎี)	ขั้นตอนการดำเนินงาน จัดรูปที่ดิน (ในการศึกษา)	เหตุผล
<p>3. จัดทำแผนผังโครงการจัดรูปที่ดินซึ่งหมายความรวมไปถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การวางหรือออกแบบแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต 2. แผนผังรูปร่างแปลงที่ดินใหม่ 3. แผนการเงิน 4. แผนการทำงานประจำปี <p>4. จัดตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดิน</p>	<p>3. จัดทำแผนผังโครงการจัดรูปที่ดินซึ่งหมายความรวมไปถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การวางหรือออกแบบแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต 2. แผนผังรูปร่างแปลงที่ดินใหม่ 3. แผนการเงิน 4. แผนการทำงานประจำปี <p>4. จัดตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดิน</p>	<p>สำรวจจะต้องอาศัยระยะเวลาานพอสมควรซึ่งผู้ศึกษามีข้อจำกัดในเรื่องเหล่านี้</p> <p>คือบทที่ 4 ในหัวข้อที่ 4.1</p> <p>ซึ่งได้แก่ คณาจารย์และผู้ที่เกี่ยวข้องและเข้าฟังการสอบป้องกันวิทยานิพนธ์ เรื่องนี้</p>



ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

ขั้นตอนการดำเนินงาน จัดรูปที่ดิน (ในทางทฤษฎี)	ขั้นตอนการดำเนินงาน จัดรูปที่ดิน (ในการศึกษา)	เหตุผล
5. ทำการประเมินมูลค่าของที่ดิน	5. ทำการประเมินมูลค่าของที่ดิน	คือบทที่ 4 ในหัวข้อที่ 4.2
6. การวางรูปแบบแผนผังของแปลงที่ดินที่ถูกแบ่งใหม่	6. วางรูปแบบแผนผังของแปลงที่ดินที่ถูกแบ่งใหม่	คือบทที่ 4 ในหัวข้อที่ 4.3 โดยมีเงื่อนไขว่า คณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินในชั้นที่ 4 ได้ทำการยอมรับ (Accept) ในแผนผังรูปร่างแปลงที่ดินใหม่นั้นเสียก่อน
7. บริหารโครงการจัดรูปที่ดิน ได้แก่ การเริ่มลงมือก่อสร้างบริการสาธารณะต่าง ๆ การโยกย้ายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7. -	เป็นเรื่องของการนำไปปฏิบัติการ
8. กำหนดที่ตั้งของแปลงที่ดินที่ถูกแบ่งขึ้นใหม่	8. -	เช่นเดียวกับกับชั้นที่ 7