



รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. ทฤษฎีและความรู้ทางด้านผังเมือง. กรุงเทพมหานคร: 2543.

กองวิชาการและแผนงาน เทศบาลเมืองสุพรรณบุรี. แผนพัฒนาเทศบาลเมืองสุพรรณบุรี 5 ปี พ.ศ. 2545-2549. 2544.

กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. การผังเมืองในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช. กรุงเทพมหานคร: เซเว่น พรินติ้งกรุ๊ป, 2542.

เกียรติ จิวกุลและคณะ. ตลาดในกรุงเทพมหานคร: การขยายตัวและพัฒนาการ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.

เกียรติ จิวกุล. การเปลี่ยนแปลงของตลาดสดในกระแสโลกาภิวัตน์และการพัฒนาเมือง. สารวิจัยสถาปัตย์ ฉบับที่ 2 ปี 2541: 255-256.

ตรี อมาตยกุล. สุพรรณบุรี. (ม.ป.ท.): 2500.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเมืองแห่งชาติ และสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. แนวทางการพัฒนาเมืองนำอยู่และชุมชนนำอยู่อย่างยั่งยืน. (ม.ป.ท.): 2543.

อัจนรา ปุญญฤทธิ์. แนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2533.

ภาษาอังกฤษ

Abrams, Charles. The Language of Cities: A Glossary of Terms. New York: The Viking Press, 1971.

Burns, Wilfred. New Town for Old: The Technique of Urban Renewal. London: Leonard Hill, 1963.

Breen, Ann and Rigby, Dick. The New Waterfront: A Worldwide Urban Success Story. London: Themes and Hudson, 1996.

Catanese, J. Anthony and Snyder, C. James. Urban Planning. New York: McGraw-Hill, 1988.

Coleman, Woodbery. Ed., Urban Redevelopment: Problems and Practices. The University of Chicago Press, 1962.

Doxiadis, C. A. Urban Renewal and the Future of the America City. Chicago: Public Administration Service, 1966.

Greed, Clara and Roberts, Marton. eds., Introducing Urban Design: Intervention and Responses. Singapore: Longman, 1998.

Katz, Peter. The New Urbanism: Toward an Architecture of Community. New York: McGraw-Hill, 1994.

Leccese, Michael and McCormick, Kathleen. eds., Charter of New Urbanism. New York: McGraw-Hill, 2000.

- Lennard, H. Crohurst, Suzanne and Lennard, L. Henry. Livable Cities Observed. California: Gondolier Press, 1995.
- Levy, M. John. Contemporary Urban Planning. New Jersey: Prentice-Hall, 1988.
- New Urbanism: Creating Livable Community [Online]. Available from: <http://www.newurbanism.org/>
[2001, June 22]
- Mann, Roy. Rivers in The City. New York: Praeger Publishers, 1973.
- McClean, Mary. ed., Local Planning Administration. 3rd ed., Chicago: The International City Managers Association, 1959.
- Moughtin, Cliff. Urban Design: Green Dimension. Oxford: Butterworth Architecture, 1996.
- Pregill, Philip and Volkman, Nancy. Landscape in History: Design and Planning in The Western Tradition. New York: Van Nostrand Reinhold, 1993.
- Steuteville, Robert. ed., The New Urbanism: An Alternative to modern, automobile-oriented Planning and Development [Online]. Available from:
<http://www.newurbannews.com/AboutNewUrbanism.html> [2001, June 28]

ภาคผนวก

ภาคผนวก

การจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment)

ปัญหาที่ดินว่างเปล่าในเมืองที่ไม่ได้รับการพัฒนา ที่ดินในชุมชนที่ไม่เป็นระเบียบทางผังเมือง หรือพื้นที่ซึ่งน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ เข้าไม่ถึง ตลอดจนที่ดินตาบอดไม่มีทางเข้าออก หรือแปลงที่ดินเบี้ยวๆ ใช้ประโยชน์ได้ไม่คุ้มค่า สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาที่สะสมกันมาในอดีต ที่เกิดจากการพัฒนาเมืองอิสระเสรี ซึ่งนับวันจะเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ จนยากแก่การแก้ไข หากมีการนำวิธี "การจัดรูปที่ดิน" มาใช้ เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวจะทำให้พื้นที่บริเวณที่ได้รับการจัดรูปที่ดินใหม่ สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า และแปลงที่ดินที่ได้รับการจัดแปลงใหม่ จะมีมูลค่าสูงขึ้นด้วย

การจัดรูปที่ดินคืออะไร

การจัดรูปที่ดิน คือการนำแปลงที่ดินหลายๆแปลงมารวมกัน เพื่อจัดเป็นรูปแปลงที่ดินขึ้นใหม่ให้มีระเบียบและสวยงาม พร้อมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่างๆ ที่ได้มาตรฐานอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เมื่อจัดเสร็จแล้วจะทำให้ที่ดินแปลงเดิมมีรูปแปลงใหม่ที่สวยงาม พร้อมมีถนน ทางเข้าออกที่สะดวกทุกแปลง และมูลค่าของที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นด้วย การจัดรูปที่ดินจะสามารถดำเนินการได้ก็ด้วย ความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน โดยทางภาครัฐจะเป็นผู้ให้การสนับสนุนวิธีดำเนินการ เป็นการประสานการพัฒนาชุมชนโดยภาครัฐ และเอกชน

ผลที่ได้จากการจัดรูปที่ดิน จะช่วยส่งเสริมให้ชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่จำเป็นทางผังเมืองอย่างสมบูรณ์ มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งที่เสริมสร้างบรรยากาศที่ดีให้ชุมชน มีความเป็นระเบียบสวยงามและมีสภาพแวดล้อมที่ดี¹

หลักการที่สำคัญของการจัดรูปที่ดิน

1. สนับสนุนให้ภาคเอกชน ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาที่ดินในเมืองอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพสูงกว่าการพัฒนาโดยลำพัง พร้อมกับจัดให้มีบริการโครงสร้างพื้นฐานของเมืองที่ได้มาตรฐานในคราวเดียวกัน ลักษณะของการพัฒนา ได้แก่ การพัฒนาสาธารณูปโภคสาธารณูปการเพื่อการอยู่อาศัย การพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาพื้นที่ในมุมอับที่ไม่มีเส้นทางในการเข้าออก การพัฒนาชุมชนแออัด การพัฒนาเพื่อปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรม การพัฒนาบริเวณพื้นที่ชานเมือง และการพัฒนาเมืองใหม่ เป็นต้น

2. การมีส่วนร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนที่เกิดจากการพัฒนาอย่างเป็นธรรม โดยมีได้มุ่งหวังผลกำไร ตามวิถีทางในระบอบประชาธิปไตย ซึ่งเป็นการดำเนินโครงการโดยเจ้าของที่ดินทั้งหมดร่วมกันสละที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนา ซึ่งภายหลังจากการพัฒนาแล้ว มูลค่าของที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้น เจ้าของที่ดินทุกรายจะได้รับผลประโยชน์อย่างเป็นธรรมและเสมอภาค

3. ดำรงรักษากรรมสิทธิ์และทรัพย์สินของประชาชนให้คงอยู่และเกิดประโยชน์สูงขึ้น ทั้งต่อตนเองและส่วนรวม โดยเจ้าของที่ดินทุกแปลงในบริเวณที่มีการจัดรูปที่ดิน ไม่ต้องย้ายออกจากพื้นที่เดิมที่เคยอาศัยอยู่ดังเช่น วิธีการพัฒนาโดยการเวนคืนที่ดิน

การจัดรูปที่ดิน เป็นวิธีหนึ่งในการพัฒนาเมืองโดยตั้งอยู่บนฐานของการร่วมมือ ระหว่างภาครัฐและเอกชนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินในพื้นที่ที่จะพัฒนา โดยยึดหลักประชาธิปไตยในการร่วมมือจากเจ้าของที่ดิน ความยุติธรรม และความเสมอภาค ในการชดเชยและการได้รับผลประโยชน์เพิ่มขึ้นของเจ้าของที่ดินที่อยู่ในพื้นที่การพัฒนาเป็นสำคัญ ควบคู่ไปกับการจัดบริการขั้นพื้นฐาน เพื่อให้เกิดประโยชน์กับประชาชนอย่างเหมาะสม และเป็นรูปธรรม อีกทั้งยังส่งเสริมให้เกิดคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้นโดยไม่มุ่งหวังผลกำไร

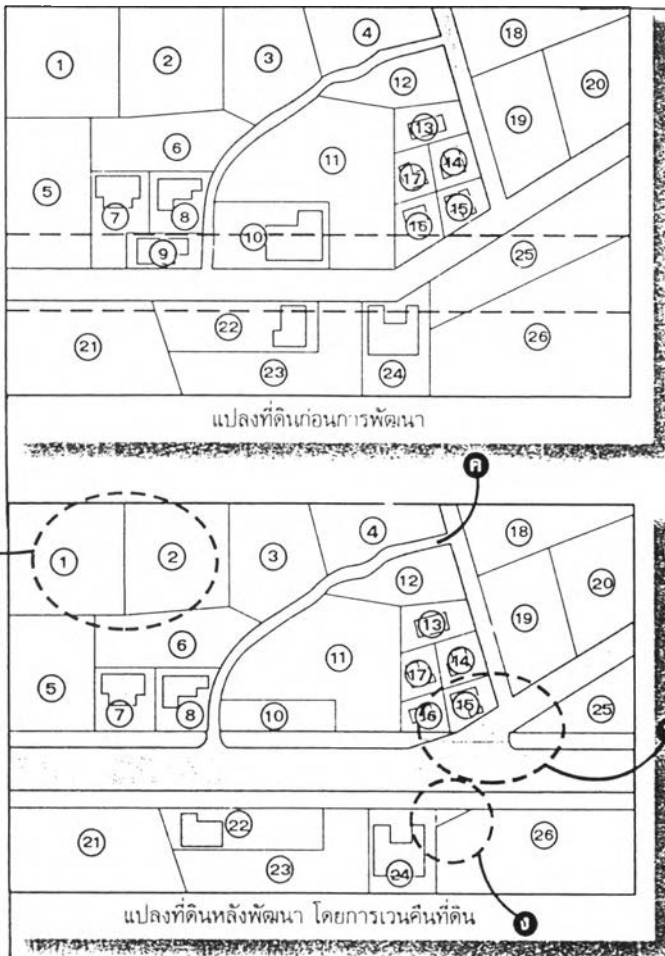
สาระสำคัญของการจัดรูปที่ดิน

1. จัดรูปแปลงที่ดิน อันได้แก่ รูปทรง ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของแปลงที่ดินอย่างเหมาะสม เพื่อให้ที่ดินทุกแปลงติดถนน และสามารถใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า
2. ก่อสร้างสาธารณูปการ และสิ่งบริการพื้นฐานต่างๆ ได้แก่ ถนน ทางระบายน้ำ สวนสาธารณะ และพื้นที่เปิดโล่งต่างๆ
3. เตรียมพื้นที่สำหรับสาธารณูปการและบริการภายในชุมชนต่างๆ ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น

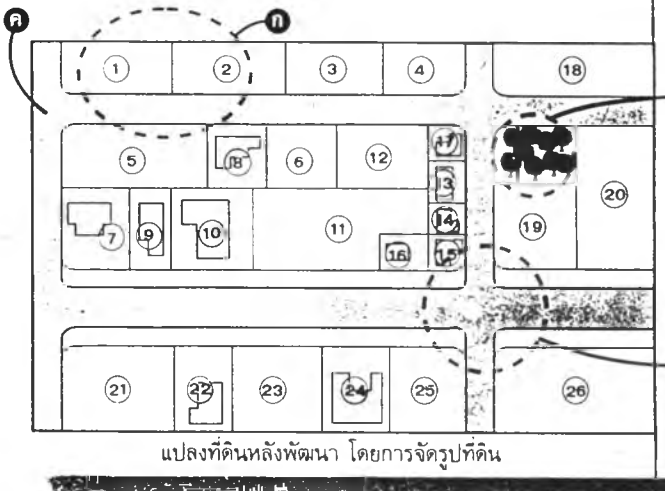
วิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง จะสามารถแต่งแต้มคุณภาพชีวิตของเมืองในประเทศไทยที่ดีและสมบูรณ์แบบ เพื่อรองรับการการพัฒนาเมืองที่ไม่หยุดนิ่งในอนาคต ให้เป็นไปตามกรอบ และการอยู่ร่วมกันในสังคมที่ดี เพราะเราจะปฏิเสธไม่ได้ว่า “เมือง” จะต้องเติบโตขึ้นทุกวัน ในขณะที่พื้นดินในการอยู่อาศัยและเพาะปลูกของมนุษย์ยังคงอยู่เท่าเดิม โดยมีกลไกที่สำคัญคือ “การปันส่วนที่ดิน” (Land Contribution) ซึ่งหมายถึง การที่เจ้าของที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ยินดีที่จะสละที่ดินของตนส่วนหนึ่ง สำหรับใช้เป็นพื้นที่สาธารณะ ได้แก่ ถนน สวนสาธารณะ สาธารณูปโภคต่างๆ ฯลฯ และอีกส่วนหนึ่งสามารถนำมาจัดสรรหาประโยชน์ เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายให้กับโครงการ โดยเจ้าของที่ดินจะต้องมีส่วนร่วมและได้รับผลประโยชน์อย่างเสมอภาคกัน ซึ่งวิธีการจัดรูปที่ดิน จะคงสิทธิและสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินก่อนและหลังโครงการเสมือนหนึ่งเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน²

¹สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองและโครงการเมืองใหม่ กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, “การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง,” (ม.ป.ป.).

²กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, การผังเมืองในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช (กรุงเทพฯ: เขว่น พรันตังกรู๊ป, 2542), หน้า 172-176.



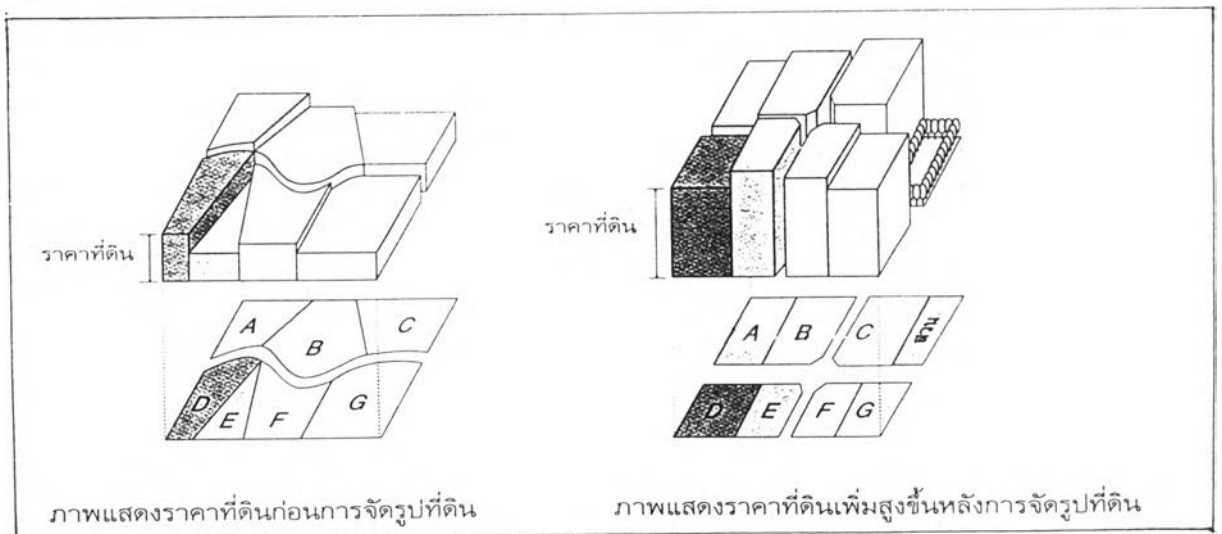
ภาพในหน้านี้ จะเป็นการแสดงให้เห็นถึงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการพัฒนาที่ดินโดยการเวนคืนเพื่อก่อสร้างถนน ซึ่งก็จะได้รับผลกระทบ และมีประโยชน์เฉพาะเจ้าของที่ดินที่อยู่ริมถนนที่ถูกเวนคืนและก่อสร้างเท่านั้น ในขณะที่แปลงที่ดินที่อยู่ด้านในมิได้รับผลกระทบและผลประโยชน์ด้วย ทำให้การสนับสนุนด้านสาธารณูปโภค เข้าไปยังพื้นที่ด้านในไม่ทั่วถึง เกิดเป็นทิว้าง ซึ่งขาดการพัฒนาและไม่เกิดสิ่งจูงใจให้มูลค่าที่ดินมีราคาสูงขึ้น



- ก. ที่ดินบางแปลงยังคงเป็นพื้นที่ตาบอด (ไม่ติดถนน) บางแปลงถูกเวนคืนหายไป (หมายเลข ๑)
- ข. เกิดทางแยกอันตราย
- ค. ถนนที่ไม่ได้มาตรฐานและแคบเข็วยังคงอยู่เหมือนเดิม
- ง. เกิดรูปแปลงที่ดินที่เป็นเศษเสี้ยว หรือเบี้ยว

- ก. ที่ดินทุกแปลงติดถนน มีทางเข้าออกสะดวก อยู่ครบทุกแปลง และรูปแปลงที่ดินทุกแปลงสวยงามเป็นระเบียบ
- ข. เกิดทางแยกที่ได้มาตรฐานเป็นระเบียบ
- ค. ถนนทุกสายได้มาตรฐาน และปรับแนวฉากได้
- ง. มีที่ดินสาธารณะของโครงการเพื่อจัดหารายได้ให้โครงการ และจัดเป็นสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นเพื่อการพักผ่อน และออกกำลังกายได้ เป็นต้น

รูปที่ 31 : แสดงการเปรียบเทียบระหว่างการพัฒนาที่ดินกับการจัดรูปที่ดิน



รูปที่ 32 : แสดงการเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินก่อนและหลังการพัฒนาโดยการจัดรูปที่ดิน

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายอรรถวุฒิ แก้วสุทธิพล เกิดเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2511 ณ จังหวัดสุพรรณบุรี จบการศึกษาระดับปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต จากมหาวิทยาลัยศิลปากร เมื่อปี พ.ศ. 2533 ประสบการณ์ของการทำงานที่ผ่านมา ได้เข้าทำงานกับสำนักงานสถาปนิกหลายแห่ง ได้แก่ บริษัทสถาปนิก 49 จำกัด บริษัทสถาปนิกเอสเอส (SH Architects) บริษัทดีดี อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล และเข้ารับการศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง ณ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี พ.ศ. 2543 ปัจจุบันรับราชการในตำแหน่งสถาปนิก อยู่ที่กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย