



บทที่ 4

การนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษา

จากการศึกษาในบทที่ 2 และ 3 ที่ผ่านมา ในบทที่ 4 นี้จึงเป็นการตัดสินใจเลือกที่จะนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาประยุกต์ในการวางแผนการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา โดยมีรายละเอียด ดังนี้

แนวความคิดในการนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษา

แนวความคิดในที่นี้คือ แนวความคิดที่จะใช้แนวทางการพัฒนาที่ดินรูปแบบใดรูปแบบในการวางแผนการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา จะเป็นเครื่องมือในการกำหนดทิศทางและลักษณะสิ่งที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยจะนำหลักการดำเนินการจัดรูปที่ดินในเขตเมือง (Land Readjustment) มาปรับใช้ในการดำเนินงาน เนื่องจากการพัฒนาเมืองโดยวิธีการจัดรูปที่ดิน เป็นแนวทางการพัฒนาเมืองที่เหมาะสมสำหรับกรุงเทพมหานคร เพราะสามารถช่วยแก้ปัญหาการเวนคืนที่ดินและปัญหาความขาดแคลนงบประมาณสำหรับการพัฒนาระบบบริการพื้นฐาน ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้การพัฒนาระบบบริการพื้นฐานด้านต่าง ๆ เป็นไปอย่างล่าช้าไม่ทันกับการขยายตัวของเมือง ซึ่งแนวคิดที่สำคัญในการที่จะทำการจัดรูปที่ดินมาปรับใช้ในการวางแผนดังกล่าว มีดังนี้

ก. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้มีโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณซอยไพลิงโต โดยใช้วิธีการประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing) ซึ่งเป็นการแบ่งปันที่ดินกันระหว่างเจ้าของที่ดิน (Land Owner) กับผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ โดยเจ้าของที่ดินแบ่งที่ดินบางส่วนขายให้กับผู้อยู่อาศัยในราคาถูกลง หรือให้เช่าระยะยาวเพื่อเจ้าของที่ดินจะได้ใช้ที่ดินส่วนที่ต้องการไปทำประโยชน์ได้ จากหลักการดังกล่าวสำนักงานทรัพย์สินฯ ในฐานะเจ้าของที่ดินได้จัดที่ดินบางส่วน บริเวณด้านในสุด จากถนนรัชดาภิเษก เป็นส่วนสำหรับก่อสร้างอาคารพักอาศัยรองรับ

ผู้อยู่อาศัย โดยการให้เช่าระยะยาว จากบริเวณส่วนที่ต้องการจัดหาประโยชน์ คือ บริเวณที่ดินกับถนนรัชดาภิเษกและถนนพระรามที่ 4 โดยทำการรื้อย้ายผู้อยู่อาศัยดังกล่าวขึ้นพักอาศัยในอาคารที่สร้างรองรับ พร้อมกับใช้ค่าชดเชยการรื้อย้ายตามความเหมาะสม สำหรับบริเวณที่ว่าง หลังจากรื้อย้ายแล้ว สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้นำไปจัดประโยชน์ตามมูลค่าของที่ดิน เพื่อนำรายได้ส่วนหนึ่งไปช่วยสนับสนุนการจัดที่พักอาศัยให้ผู้อยู่อาศัยที่ต้องรื้อย้าย ซึ่งประสบผลสำเร็จ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยให้ความร่วมมือเป็นอย่างดี

จากหลักการการดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าว จะเห็นว่ามีหลักการบางส่วนคล้ายคลึงกับหลักการจัดรูปที่ดิน กล่าวคือ เน้นการสร้าง ความมั่นคงและเป็นระเบียบในการอยู่อาศัย รวมทั้งการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ นอกจากนี้สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ให้ความสนใจกับแนวทางการพัฒนาที่ดินในวิธีการจัดรูปที่ดิน โดยได้มอบหมายให้หน่วยงานภายในสำนักงาน, ศึกษาวិธีการพัฒนาที่ดินในรูปแบบดังกล่าว

สำหรับกรรมสิทธิ์และการครอบครองที่ดิน สำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว แต่การครอบครองเป็นของผู้เช่า ดังนั้น สิทธิในการดำเนินการพัฒนาที่ดิน จึงเป็นของสำนักงานทรัพย์สินฯ อย่างไรก็ตามนโยบายหลักในการพัฒนาที่ดินได้วางไว้ว่า การพัฒนาที่ดินใด ๆ ของสำนักงานทรัพย์สินฯ จะพยายามทำให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้รับความเดือนร้อนจากการพัฒนาน้อยที่สุด ซึ่งการพัฒนาที่ดินในรูปแบบของการจัดรูปที่ดิน จะทำให้ผู้อยู่อาศัยเดิมมีมาตรฐานการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์ ได้มาตรฐานยิ่งขึ้น

ข. ปัจจุบันสำนักผังเมืองได้ร่วมกับประเทศญี่ปุ่น (JICA) ทำการศึกษาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองบริเวณถนนพระราม 9 เพื่อเป็นโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในประเทศไทย โดยมีความมุ่งหมายที่จะพัฒนาพื้นที่บริเวณถนนพระราม 9 ให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่อีกแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ และสอดคล้องกับมาตรการบังคับใช้ผังเมืองรวม²⁸ บริเวณดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่ศึกษา โดยอยู่ห่างจากพื้นที่ศึกษาประมาณ 4 - 5 กิโลเมตร หากการดำเนินการจัดรูปที่ดินเป็นไปตามเป้าหมายที่สำนักผังเมืองและ JICA วางไว้แล้ว จะทำ

²⁸ สำนักผังเมือง, โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองถนนพระรามที่ 9 หน้า 2

ให้พื้นที่บริเวณถนนระดม ๑ เป็นย่านธุรกิจ มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีแบบแผน มีระบบ-
สาธารณูปโภค, สาธารณูปการ และบริการพื้นฐานที่สมบูรณ์ รวมทั้งทำให้ที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น ดังนั้น
หากพื้นที่ศึกษาได้รับการพัฒนาในลักษณะและแนวทางเดียวกันนี้ จะทำให้มีการเอื้อประโยชน์ต่อกัน
ในด้านต่าง ๆ เช่นในด้านสาธารณูปโภค, สาธารณูปการ และบริการพื้นฐานต่าง ๆ รวมทั้ง
โครงการช้ายการคมนาคม นับว่าเป็นการพัฒนาพื้นที่ขนาดเล็กให้มีความสอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่
ขนาดใหญ่ของเมือง นอกจากนี้ เนื่องจากถนนพระรามที่ ๑ จะกลายเป็นย่านธุรกิจแห่งใหม่ ดังนั้น
การใช้ประโยชน์ในที่ดินในโครงการพื้นที่ศึกษา ควรมีการใช้ประโยชน์ในเชิงธุรกิจการค้าเข้ามา
ร่วมเป็นองค์ประกอบด้วย

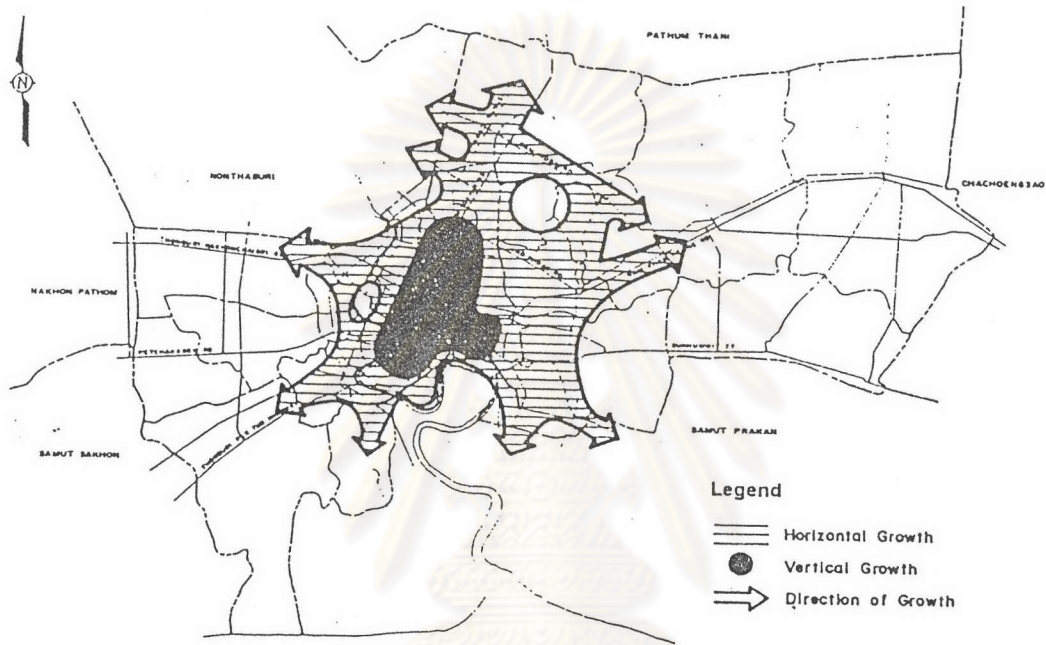
ค. จากการศึกษาแนวโน้มการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร (Potential
Growth of Bangkok) ของสำนักผังเมืองร่วมกับ JICA โดยได้ทำการศึกษาจากแผนพัฒนา
เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (2534-2539)^{๒๐} พบว่าความเจริญเติบโตของกรุงเทพ-
มหานครในอนาคต มีลักษณะขยายไปตามเส้นทางด่วน, ถนนสายหลัก และขนส่งมวลชนที่จะเกิดขึ้น
(ดูแผนภาพที่ 4.2) โดยทางด้านทิศเหนือจะขยายไปตามเส้นทางถนนวิภาวดีรังสิต ทางด้านตะวันออก
ออกเฉียงเหนือ จะขยายไปตามเส้นทางถนนรามอินทรา-สุวินทวงศ์ ทางด้านตะวันออกเฉียงใต้
จะขยายไปตามเส้นทางบางนา-ตราด ทางด้านตะวันตกเฉียงใต้ จะขยายไปตามเส้นทางถนน
ธนบุรี-ปากท่อ และทางด้านทิศตะวันตก จะขยายไปตามเส้นทางถนนธนบุรี-นครไชยศรี

นอกจากนี้ TDRI (Thailand Development Research Institute)
หรือสถาบันวิจัยการพัฒนาระดับชาติ ได้ศึกษาถึงแนวโน้มความเจริญเติบโตของเมืองกรุงเทพ-
มหานคร ไว้ดังนี้^{๓๐}

- เกาะรัตนโกสินทร์ จะถูกกำหนดให้เป็นเขตอนุรักษ์ประวัติศาสตร์

^{๒๐} JICA and DTCP, "The study on Application Scheme of Land
Readjustment in National Urban Development Thrust Final Report,"
(June 1993) PP. III-II-10

^{๓๐} Ibid., PP. III-II-8



Made by JICA Study Team

POTENTIAL GROWTH OF BANGKOK

Source : National Urban Development Policy Framework, Volume 2

ศูนย์วิทยพัทยาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา The Study on Application Scheme of Land Readjustment in National Urban Development Thrust, 1993

แผนภาพที่ 4.1

	แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area	
	แสดง ภายชายตักของกรุงเทพมหานคร, ไปตามเส้นทางขนส่งมวลชน สัญลักษณ์	

- บริเวณที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจเดิม (CBD) ซึ่งมีอยู่แล้ว ก็จะได้รับผลประโยชน์จากที่มีระบบขนส่งมวลชน (รฟม) และระบบทางด่วนขั้นที่ 2 ทำให้มีแนวโน้มในการพัฒนามากขึ้น บรรดาอาคารพาณิชย์ทั้งหลายจะถูกแทนที่โดยตึกสูงเพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุด CBD ดังกล่าวจะมีสถานภาพเป็นศูนย์กลางการค้าปลีกและส่ง
- บริเวณท่าเรือคลองเตย จะมีแนวโน้มเป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (NEW CBD) เนื่องจากจะมีระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ผ่าน ดังนั้น บริเวณนี้จะเต็มไปด้วยตึกสูง (High-Rise Buildings)
- ความเติบโตของเขตที่เชื่อมต่อระหว่างศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่กับศูนย์กลางธุรกิจเดิม (the old and new CBDs) เช่นบริเวณเขตปทุมวัน, สาทร, ราชเทวี และพญาไท จะถูกครอบครอง โดยศูนย์กลางธุรกิจใหม่
- ส่วนบริเวณที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิมของกรุงเทพมหานคร (Bangkok's original business center) คือบริเวณที่อยู่ระหว่างคลองบางลำพู และคลองผดุงกรุงเกษม ซึ่งทั้งหมดมีลักษณะเป็นห้องแถวพาณิชย์จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก เนื่องเจ้าของที่ดินมีลักษณะเป็นรายย่อยทำให้ไม่สามารถพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่ได้
- ศูนย์กลางธุรกิจขั้นที่ 2 ได้แก่บริเวณสาทร, ราชเทวี, คลองสาน และธนบุรี จะถูกกำหนดให้รูปแบบการพัฒนาออกมาเป็นห้องแถวพาณิชย์ หรือสลัมกับอาคารสูง
- อาคารพักอาศัยจะถูกกำหนดให้อยู่ในบริเวณเขตคูสิต, บางซื่อ, ธนบุรี, บางพลัดและบางกอกน้อย
- เขตยานนาวา, พระโขนง, ดอนเมือง, บางกะปิ, ภาษีเจริญ และจอมทอง ถูกกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยความหนาแน่นปานกลาง
- ส่วนที่อยู่อาศัยความหนาแน่นน้อยถูกกำหนดให้อยู่ในเขตประเวศ, ลาดพร้าว บึงกุ่ม, บางเขน และบริเวณชานกรุงเทพฯ อื่น ๆ
- บริเวณที่ตั้งอุตสาหกรรมจะอยู่ ณ บางส่วนของเขตลาดกระบัง, ราษฎร์บูรณะ

หนองแขม และบางขุนเทียน ซึ่งจะมีส่วนที่กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวด้วย สำหรับในศักยภาพของพื้นที่ศึกษาเอง พบว่ามีทางด่วนยกระดับ สายอาจรงค์-รามอินทรา ผ่านและด้านล่างเป็นเส้นถนนกว้าง 50 เมตร ของกรุงเทพมหานครตัดผ่านพื้นที่ ซึ่งเป็นถนนขนาดใหญ่ ประกอบกับเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ใจกลางเมือง โดยมีเจ้าของเพียงรายเดียว ล้อมรอบด้วยความเจริญเติบโตของเมือง และได้มีแนวโน้มว่าจะขยายตามเส้นทางด่วนและถนน ตามที่ได้กล่าวมาด้วย ดังนั้น พื้นที่ศึกษาควรได้รับการพัฒนาให้เจริญตามไปด้วยถึงแม้ว่าปัจจุบัน สำนักผังเมืองได้กำหนดให้พื้นที่ศึกษาอยู่ในเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย แต่จากการกำหนดแผน ให้พื้นที่เขตบางกะปิเป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เพื่อรองรับความเจริญที่จะขยายตามเส้นทาง ถนนและทางด่วน ซึ่งพื้นที่ศึกษาถูกจัดให้อยู่ในข่ายดังกล่าวด้วย นอกจากนี้พื้นที่ศึกษายังมีลักษณะเป็นที่โล่งว่าง มีสิ่งปลูกสร้างน้อย และเจ้าของที่ดินมีความเข้าใจและเห็นชอบในโครงการจัดรูปที่ดินด้วย

ง. ในการตรวจสอบความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเดิมที่มีต่อแผนการพัฒนาพื้นที่ โดยวิธีการสอบถาม ซึ่งจะสอบถามเฉพาะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่อาศัยอยู่ในพื้นที่และเป็นผู้ที่เคยเป็นผู้เช่ากับสำนักงานทรัพย์สิน จำนวน 35 ราย จากจำนวนเดิม 78 ราย พบว่า มีผู้เห็นด้วยกับการนโยบายการพัฒนา จำนวน 30 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 85.71 % โดยมีความคิดว่า พื้นที่ปัจจุบันไม่มีความสะดวกในการอยู่อาศัย โดยเฉพาะในเรื่องเส้นทางสัญจรภายในและเส้นทาง เข้า-ออก พื้นที่ ซึ่งส่วนใหญ่ยังคงอาศัยการสัญจรทางน้ำ รองลงมาคือเรื่องปัญหา น้ำท่วมพื้นที่ เนื่องจากพื้นที่เป็นที่ราบต่ำหากมีฝนตกน้ำจะท่วมทันที สำหรับอีก 5 ราย ที่ไม่เห็นด้วย คิดเป็นร้อยละ 14.28 ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ครอบครองพื้นที่ขนาดใหญ่ และทำการเพาะปลูกเล็ก ๆ น้อย โดยมีความเห็นว่า พื้นที่อยู่แล้วสามารถทำการเพาะปลูกได้ และหากดำเนินการพัฒนา จะไม่มีพื้นที่ทำการเพาะปลูก และไม่มีพื้นที่โล่งแจ้งอีกต่อไป ส่วนความคิดเห็นเพิ่มเติมคือ ขอให้จัดลักษณะการครอบครองที่ดินให้คล้ายคลึงกับที่เป็นอยู่เดิม สำหรับผู้ที่ไม่เห็นด้วย ได้แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมว่า แต่ถ้าหากเจ้าของที่ดินมีนโยบายที่จะพัฒนาอย่างจริงจังแล้ว ก็ขอให้พื้นที่อยู่อาศัยในลักษณะคล้ายคลึงกับการครอบครองเดิมเช่นกัน

เป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดิน (Goal of Land use Planning)

เป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดิน จะถูกกำหนดขึ้นให้สอดคล้องกับวิธีการจัดรูปที่ดิน และจะเป็นตัวระบุสิ่งที่เกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งเป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา จะมีลักษณะดังนี้.

1. ให้เกิดประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ โดยจัดให้มีสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อมที่ดี ซึ่งยังคงขาดแคลนอยู่ในขณะนี้ โดยสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อมที่ดีดังกล่าว ประกอบด้วย
 - ก. ให้มีถนนและทางสัญจรตัดผ่านที่ดินทุกแปลง โดยเป็นถนนและทางสัญจรที่ได้มาตรฐานของทางราชการกำหนด เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถสัญจรภายในและเข้า-ออก พื้นที่ได้สะดวกเป็นการสร้างให้มีการเข้าถึงพื้นที่ให้มากที่สุด และให้เป็นการบรรเทาปัญหาการจราจรรอบนอกพื้นที่ด้วย
 - ข. ให้มีส่วนสาธารณะ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจและเป็นปลอดภัยสำหรับผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยจะได้มีการพักผ่อนออกกำลังกาย ซึ่งเป็นการสร้างเสริมสุขภาพ รวมทั้งเป็นสถานที่พบปะพูดคุยกัน นอกจากนี้ยังเป็นการลดความหนาแน่นของพื้นที่ด้วย โดยกำหนดขนาดพื้นที่ส่วนสาธารณะให้เป็นไปตามข้อกำหนดของทางราชการ
 - ค. ให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อเป็นการรักษาสภาพแวดล้อมและเป็นการทำน้ำเสียที่ได้รับการบำบัดแล้วนำกลับมาใช้ได้
 - ง. ให้มีพื้นที่โล่งและกันน้ำ เนื่องจากพื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ติดคลองลาดพร้าว และตรงกลางพื้นที่มีคลองแคบแคบไหลผ่าน ประกอบกับเป็นพื้นที่ราบลุ่ม ในหน้าฝนทำให้น้ำท่วมพื้นที่ได้ ดังนั้น จึงต้องมีบริเวณกันน้ำล้อมพื้นที่ ซึ่งบริเวณกันน้ำจะกลายเป็นพื้นที่เปิดโล่งด้วย เพื่อเป็นการลดความหนาแน่นให้พื้นที่ที่กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวล้อมรอบพื้นที่ศึกษา (Green Area)
 - จ. ให้มีพื้นที่พาณิชยกรรมหรือพื้นที่จัดประโยชน์
 - ฉ. ให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้มีที่อยู่อาศัยอย่างเป็นสัดส่วน และลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินที่ครอบครองมีรูปร่างที่ดีขึ้น สะดวกต่อการใช้ประโยชน์

2. ให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมในแง่ของผังเมืองและเป็นการประหยัดงบประมาณของภาครัฐ เนื่องจากการจัดรูปที่ดินเป็นการจัดแปลงที่ดินใหม่เพื่อสร้างและปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของเมือง ทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเป็นระเบียบแบบแผน นอกจากนี้เพื่อช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนงบประมาณในการพัฒนาเมืองของภาครัฐลงได้ เนื่องจากการพัฒนาเมืองร่วมกันระหว่างภาครัฐและเอกชน (เจ้าของที่ดิน) เจ้าของต้องสละที่ดินบางส่วนเพื่อสาธารณประโยชน์ทำให้รัฐไม่ต้องใช้งบประมาณในการเวนคืนที่ดิน เพื่อนำมาดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์ดังกล่าว

การดำเนินการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศึกษา

ช่วงนี้ คือ ขั้นตอนที่ 3 ของการจัดรูปที่ดิน โดยผู้ศึกษาจะได้ยึดถือขั้นตอนการดำเนินงานในทางทฤษฎีเป็นหลัก และนำไปประยุกต์ใช้ในการศึกษา (ดูตารางที่ 4.1) โดยในการศึกษารั้งนี้ผู้ศึกษา จะเห็นเรื่องการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Land Replotting) เนื่องจากการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ เป็นการนำแปลงที่ดินทั้งหมดของโครงการมาจัดวางผังใหม่ พร้อมกับจัดระบบบริการพื้นฐานให้เข้าถึงได้ทุกแปลง เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และเป็นธรรม โดยให้มีสภาพที่ดินและเงื่อนไขทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมใกล้เคียงกับของเดิม เสมือนที่ดินก่อนและหลังโครงการเป็นสิ่งเดียวกัน ซึ่งมีหลักการที่สำคัญ คือ รูปทรง ขนาด และตำแหน่งใหม่ของแปลงที่ดิน จะต้องอยู่บริเวณเดิมหรือใกล้เคียงกับบริเวณเดิมมากที่สุด และจะถือว่าแปลงที่ดินหลังการจัดรูปที่ดิน เป็นเสมือนหนึ่งที่ดินแปลงเดิม อย่างไรก็ตาม แปลงที่ดินใหม่จะมีขนาดลดลงไปจากแปลงที่ดินเดิมเสมอ

จากหลักการดังกล่าว ผู้ศึกษามีความเห็นว่าจะมีความเหมาะสมกับพื้นที่ศึกษา เพราะสภาพพื้นที่ศึกษามีลักษณะการแบ่งแปลงที่ไม่มีระเบียบแบบแผน ขาดบริการพื้นฐานและสาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ในที่ดินยังไม่เต็มที่ ดังนั้น จึงได้เน้นการศึกษาการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Land Replotting) มาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษา

ตารางที่ 4.1 แสดงขั้นตอนการดำเนินการจัดรูปที่ดินในทางทฤษฎี และขั้นตอนในการจัดรูปที่ดิน
ในพื้นที่ศึกษา

ขั้นตอนการดำเนินงาน จัดรูปที่ดิน (ในทางทฤษฎี)	ขั้นตอนการประยุกต์การ ดำเนินการจัดรูปที่ดิน (ในการศึกษา)	เหตุผล
<p>1. กำหนดหรือคัดเลือกพื้นที่ จำเป็นต้องจัดรูปที่ดิน</p> <p>2. สำนักรวจที่ดิน สภาพพื้นที่และ สภาพปัจจุบันของพื้นที่ โครงการอย่างละเอียด ทั้งในแง่ภูมิศาสตร์ สังคม ประชากร การใช้ ประโยชน์ที่ดินและอาคาร เศรษฐกิจ</p>	<p>1. กำหนดหรือคัดเลือกพื้นที่ จำเป็นจะต้องจัดรูปที่ดิน</p> <p>2. สำนักรวจ สภาพพื้นที่ และ สภาพปัจจุบันของพื้นที่ โครงการอย่างละเอียด ทั้งในแง่ สังคม ประชากร การใช้ประโยชน์ที่ดินและ อาคาร เศรษฐกิจ</p>	<p>ได้ศึกษาไว้ใน บทที่ 1 และ และท้ายบทที่ 3</p> <p>1. ได้ศึกษาไว้ใน บทที่ 3 2. การที่ผู้ศึกษาไม่ได้ทำ การสำนักรวจดิน สภาพ พื้นที่และสภาพปัจจุบัน ของพื้นที่โครงการอย่าง ละเอียดในแง่ภูมิศาสตร์ เนื่องจากการสำนักรวจใน ลักษณะที่กล่าวมาข้างต้น จำเป็นจะต้องอาศัย ความรู้และความชำนาญ เฉพาะทางรวมทั้งประ- สพการณ์ในเรื่องเหล่านี้ นี้ด้วย นอกจากนี้การ สำนักรวจจะต้องอาศัยระยะ เวลานานพอสมควร ซึ่งผู้</p>

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ขั้นตอนการดำเนินงาน จัดรูปที่ดิน (ในทางทฤษฎี)	ขั้นตอนการประยุกต์การ ดำเนินการจัดรูปที่ดิน (ในการศึกษา)	เหตุผล
<p>3. จัดทำแผนผังโครงการ จัดรูปที่ดินซึ่งหมายความ รวมไปถึง</p> <p>1. การวางหรือออกแบบ แผนผังการใช้ประ โยชน์ที่ดินในอนาคต</p> <p>2. แผนผังรูปร่างแปลง ที่ดินใหม่</p> <p>3. แผนการเงิน</p> <p>4. แผนการทำงาน ประจำปี</p> <p>4. จัดตั้งคณะที่ปรึกษา โครงการจัดรูปที่ดิน</p>	<p>3. จัดทำแผนผังโครงการจัด รูปที่ดินซึ่งหมายความรวม ไปถึง</p> <p>1. กำหนดแผนการ ดำเนินการ</p> <p>2. การจัดทำแผนหลัก</p> <p>3. การวางหรือออกแบบ แผนผังการใช้ประ โยชน์ที่ดินในอนาคต</p> <p>4. แผนผังรูปร่างแปลง ที่ดินใหม่</p> <p>5. แผนการเงิน</p> <p>6. แผนการทำงานประจำปี</p> <p>4. จัดตั้งคณะที่ปรึกษา โครงการจัดรูปที่ดิน</p>	<p>ศึกษามีข้อจำกัดในเรื่อง เหล่านี้</p> <p>ได้ศึกษาไว้ใน บทที่ 4 ในหัวข้อที่ 4.3 , 4.4</p> <p>ซึ่งได้แก่ คณาจารย์และ ผู้ที่เกี่ยวข้อง</p>

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ขั้นตอนการดำเนินงาน จัดรูปที่ดิน (ในทางทฤษฎี)	ขั้นตอนการประยุกต์การ ดำเนินการจัดรูปที่ดิน (ในการศึกษา)	เหตุผล
5. ทำการประเมินมูลค่าของ ที่ดิน	5. ทำการประเมินมูลค่าของ ที่ดิน	ได้ศึกษาไว้ใน บทที่ 4 ในหัวข้อที่ 4.2.8
6. การวางรูปแบบแผนผังของ แปลงที่ดินที่ถูกแบ่งใหม่	6. วางรูปแบบแผนผังของ แปลงที่ดินที่ถูกแบ่งใหม่	ได้ศึกษาไว้ใน บทที่ 4 ในหัวข้อที่ 4.2.8 โดยมี เงื่อนไขว่าคณะที่ปรึกษา โครงการจัดรูปที่ดินในชั้นที่ 4 ได้ทำการยอมรับ (Accept) ในแผนผังรูปร่างแปลงที่ดิน ใหม่นั้นเสียก่อน
7. บริหารโครงการจัดรูปที่ดิน ได้แก่ การเริ่มลงมือ ก่อสร้างบริการสาธารณะ ต่าง ๆ การโยกย้าย อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7. -	เป็นเรื่องของการนำไป ปฏิบัติการ
8. กำหนดที่ตั้งของแปลงที่ดิน ที่ถูกแบ่งขึ้นใหม่	8. -	เช่นเดียวกับกับชั้นที่ 7

1. กำหนดแผนการดำเนินงาน (Implementation Plan)

ในการดำเนินการจำเป็นต้องมีการวางแผนไว้เพื่อใช้เป็นตัวชี้แนะและเป็นขอบเขตในการดำเนินงาน นั่นคือ แผนการดำเนินงาน ซึ่งแผนการดำเนินงานดังกล่าว จะเป็นตัวกำหนดลักษณะเบื้องต้นของการจัดรูปที่ดิน และจะควบคุมการดำเนินงานทั้งหมดในแผนการดำเนินงานจะรวมถึงแผนหลัก แผนด้านการเงิน ระยะเวลาของการดำเนินงานและอัตราส่วนโดยเฉลี่ยในการสละที่ดิน ซึ่งมีกระบวนการของแผนการดำเนินงาน ดังนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



* หมายเหตุ การดำเนินงานทั้ง 2 ส่วน (ด้านซ้ายและด้านขวา) จะกระทำไปพร้อม ๆ กัน

2. การจัดทำแผนหลัก (Master Plan)

ในแผนหลักจะแสดงถึงแผนสาธาณูปโภค การใช้ที่ดิน สิ่งบริการพื้นฐานและอื่น ๆ ดังนั้น ในการจัดทำแผนหลัก จะได้ใช้ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษาต่างๆ ที่ได้ทำการศึกษาไว้ในบทที่ 3 เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดิน จำนวนผู้อยู่อาศัย ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ประสบอยู่ ซึ่งเป็นข้อมูลในปัจจุบันหรือที่มีอยู่เดิมก่อนดำเนินการพัฒนา โดยทั้งหมดจะนำมาพิจารณากำหนดเป็นแผน เพื่อให้ นำผลประโยชน์ไปสู่พื้นที่ศึกษาผู้อยู่อาศัย เจ้าของที่ดินและพื้นที่บริเวณล้อมรอบโดยรวมเป็นการยกระดับสวัสดิการสาธารณะ, ผลประโยชน์ของเจ้าของที่ดิน, ความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยเดิมและสภาพแวดล้อมของเมือง เป็นต้น ในการศึกษานี้ได้กำหนดแผนหลักไว้เป็น 4 ส่วน ดังนี้

1.) แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและประชากร

แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะเป็นตัวกำหนดประสิทธิภาพของสิ่งบริการพื้นฐาน และเครือข่ายถนนภายใน และระบบสาธาณูปโภค หากได้มีการกำหนดแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมแล้ว การวางแผนในด้านต่าง ๆ ที่มีความสัมพันธ์ดังกล่าวก็จะสะดวกและเหมาะสมด้วย

จากเดิมพื้นที่ศึกษาไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเต็มที่ที่มีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยบางส่วนและทำการเพาะปลูกเท่านั้น ตามที่ได้ศึกษาไว้ ๗ บทที่ 3 การกำหนดหรือวางแผนให้พื้นที่ศึกษามีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไรนั้น จะได้พิจารณาจากศักยภาพของพื้นที่และแนวโน้มการใช้ที่ดินโดยรวมของภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อให้มีการใช้ที่ดินอย่างสอดคล้องกัน และสามารถเอื้อประโยชน์บางประการซึ่งกันและกันได้ ซึ่งได้ศึกษาศักยภาพของพื้นที่และแนวโน้มการใช้ที่ดินดังกล่าวไว้แล้วเช่นกัน

จากผลการศึกษาในบทที่ 3 การศึกษาและวิเคราะห์พื้นที่ศึกษา พบว่าควรกำหนดให้พื้นที่ศึกษาประกอบด้วยโซนสำหรับธุรกิจการค้า (Commercial Zone) และโซนที่พักอาศัยในเมือง (Urban Residential Zone) ในลักษณะของ Neighbourhood Concept ซึ่งจะเป็นการเชื่อมโยงกับศูนย์การค้าและศูนย์กลางธุรกิจใจในบริเวณโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณถนนพระราม 9 ผู้ที่ประกอบอาชีพที่ศูนย์การค้าและศูนย์กลางธุรกิจดังกล่าว สามารถมีที่พักอาศัยในเขตเมืองและอยู่ใกล้กับแหล่งงาน ไม่ต้องเดินทางไกลไปตามจุดต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ซึ่งจะทำให้เกิดการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และเป็นการลดปัญหาการจราจร

สำหรับจำนวนประชากรที่พื้นที่ศึกษาสามารถรองรับได้ จะได้นำเอาหลักเกณฑ์ความหนาแน่นของสำนักผังเมืองในการอ้างอิง

ปัจจุบันตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ.2535) ได้กำหนดให้พื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่สีเหลือง คือ เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยความหนาแน่นน้อย ซึ่งสำนักผังเมืองได้กำหนดความหนาแน่นของประชากรไว้จำนวน 4 ครอบครัว/ไร่ (โดยกำหนด 1 ครอบครัว มีสมาชิก 4 คน) หรือ 16 คน/ไร่ แต่ทั้งนี้แต่จากการศึกษาแนววิสัยการขยายตัวของเมืองกรุงเทพมหานคร ของสำนักผังเมืองร่วมกับ JICA พบว่าเมืองมีแนววิสัยการขยายตัวไปตามถนนเส้นหลัก และเส้นทางขนส่งมวลชนที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้ ซึ่งในพื้นที่ถนนเส้นหลักที่เข้าถึงพื้นที่ศึกษาคือถนนพระราม9 และรถไฟฟ้ามหานคร ดังนั้นเมืองจะขยายตัวมาทางด้านนี้แน่นอน ประกอบกับในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 กำหนดให้เขตบางกะปิเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ดังนั้น จึงได้วางแผนให้พื้นที่ศึกษา เป็นบริเวณที่มีความหนาแน่นปานกลาง ซึ่งสำนักผังเมืองกำหนดความหนาแน่นของประชากรไว้ที่ 6 ครอบครัว/ไร่ หรือ 24 คน/ไร่ ดังนั้น พื้นที่ศึกษาสามารถรองรับประชากรได้ประมาณ 1,620 ครอบครัว หรือประมาณ 6,480 คน ดังนั้น การจัดหาสิ่งบริการพื้นฐานและสาธารณูปโภคจึงต้องเป็นไปตามมาตรฐานสำหรับประชากร 6,480 คน

2.) แผนสำหรับสิ่งบริการพื้นฐาน

สิ่งบริการพื้นฐานในการศึกษา ได้แก่ ส่วนสาธารณะ และถนนภายใน

ก. ส่วนสาธารณะ (Park)

เนื่องจากได้กำหนดให้แนวการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศึกษามีลักษณะเป็น neighbourhood ดังนั้น จึงต้องจัดให้มีพื้นที่ส่วนสาธารณะเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งจะจัดให้เพียงพอที่จะรองรับประชากรในพื้นที่ประมาณ 6,480 คน โดยจะอ้างอิงมาตรฐานพื้นที่ส่วนสาธารณะต่อคน ของการเคหะแห่งชาติ คือ 4.1 ตารางเมตร/คน ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่ในเขตเมือง ดังนั้น พื้นที่ส่วนสาธารณะที่จะต้องจัดสรรไว้ในพื้นที่ศึกษาอย่างน้อยประมาณ 26,560 ตารางเมตร หรือประมาณ 16.60 ไร่

- การกำหนดที่ตั้งส่วนสาธารณะ

Joseph de Chiara and Lee koppelman

ได้ทำการศึกษา

แนวความคิดของการอยู่อาศัยในลักษณะ Neighbourhood ไว้ว่า "สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ส่วนสาธารณะ ควรอยู่ศูนย์กลางของชุมชน เพื่อให้บริการชุมชนอย่างทั่วถึง" ดังนั้น จึงกำหนดให้ส่วนสาธารณะอยู่กึ่งกลางพื้นที่ และอยู่ติดกับถนนสายเอกมัย-รามอินทรา ซึ่งเป็นถนนที่กรุงเทพฯ-มหานครกำลังตัดผ่านพื้นที่ โดยมีเหตุผล คือ

1. เป็นการให้บริการแก่ประชากรทั้ง 2 ฝั่งพื้นที่
2. เป็นการให้บริการแก่ประชากรนอกพื้นที่ ซึ่งสามารถเข้าถึงส่วนสาธารณะได้สะดวก โดยอาศัยถนนสาย เอกมัย-รามอินทรา ดังกล่าว
3. เป็นการใช้คลองพลับพลาช่วยในแง่ภูมิสถาปัตยกรรมของส่วนสาธารณะ

ข. ถนนภายในและทางสัญจร

การกำหนดให้มีถนนภายในจะเป็นสัดส่วนร้อยละของการใช้ที่ดิน โดยจะยึดถือเกณฑ์จาก "กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ" ปี พ.ศ. 2525 และ ประกาศ ปว.ฉบับ 286 กล่าวคือจะจัดสรรให้พื้นที่ถนนและทางเท้าอยู่ในเกณฑ์ระหว่าง ร้อยละ 17.22 ของการใช้ที่ดิน (ผู้ศึกษาได้ใช้ถนนใต้ทางด่วนที่ตัดผ่านพื้นที่รวมในสัดส่วนนี้ด้วย)

ซึ่งจะทำให้มีพื้นที่สำหรับถนนและทางเดินในพื้นที่ศึกษาจะประมาณ 63.60 ไร่

สำหรับขนาดถนนจะประกอบด้วยถนนขนาด ดังนี้

- ถนนขนาดใหญ่ (ทางด่วน) กว้าง 80 เมตร
- สายประธาน กว้าง 17 เมตร รวมทางเท้า 3 เมตร เป็น 20 เมตร
- สายรอง กว้าง 16 เมตร
- สายย่อย กว้าง 10 เมตร เป็นถนนที่แยกจากถนนสายรอง เพื่อเข้าสู่ที่อยู่อาศัย

ในส่วนของถนนสายประธาน จะสามารถให้เชื่อมโยงกับถนนภายในกหลายทางเพื่อเข้า-ออก พื้นที่ได้สะดวก และรถยนต์อื่นสามารถใช้เป็นทางลัดออกสู่ถนนประจำทิศ และถนนจำหน่ายเสริมได้ เพื่อลดปัญหาการจราจรของพื้นที่บริเวณนั้น

3.) แผนสำหรับสาธาณูปโภค

ในการวางแผนสำหรับสาธาณูปโภคมีข้อจำกัดคือ จำเป็นต้องอาศัยความรู้ความชำนาญในด้านวิศวกรรมเป็นส่วนใหญ่ ประกอบกับเอกสารที่จะนำมาอ้างอิงไม่มีการรวบรวมไว้เฉพาะเรื่อง ดังนั้น ในการศึกษาการวางแผนสำหรับสาธาณูปโภค จึงได้อาศัยวิธีการสอบถามผู้ที่มีความรู้และเป็นผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับงานสาธาณูปโภคนั้น ๆ เช่น งานก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย, ระบบระบายน้ำ และป้องกันน้ำท่วม, ไฟฟ้า และประปา เป็นต้น

สาธาณูปโภคที่จะจัดให้มีในพื้นที่ศึกษาได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย, ระบบระบายน้ำ และป้องกันน้ำท่วม, ไฟฟ้า, ประปา และโทรศัพท์สาธาณณะ

ก. ระบบบำบัดน้ำเสีย

ตามประกาศ ปว.ฉบับ 286 ได้กำหนดให้มีบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดิน ตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไป โดยต้องเป็นระบบกลาง และจัดไว้ในพื้นที่เฉพาะแยกต่างหาก และมีเนื้อที่เพียงพอที่จะตั้งบ่อบำบัดน้ำเสียได้ (ไม่ได้กำหนดมาตรฐานของขนาดพื้นที่ไว้) แต่เนื่องจากพื้นที่ศึกษามีขนาดค่อนข้างใหญ่ ประกอบด้วยศูนย์แพทย์พัฒนา, เขตธุรกิจ และที่อยู่อาศัย ดังนั้น การจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียจึงควรมีขนาดใหญ่ และได้กำหนดให้พื้นที่ประมาณ 10 ไร่ (ซึ่งเป็นขนาดพื้นที่สอดคล้องกับระบบเครือข่ายถนนและทางสัญจรภายใน) ซึ่งต้องประสานงานกับกรมชลประทาน

- การกำหนดที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย

จากการสอบถามวิศวกรผู้มีความรู้เกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำเสียแล้วเห็นว่าควรกำหนดให้ตั้งอยู่ปลายแหลมทางด้านเหนือ ซึ่งเป็นจุดที่คลองลาดพร้าวและคลองแสนแสบไหลมารวมกัน โดยมีเหตุผลคือ เป็นตำแหน่งที่สามารถดึงน้ำจากคลองทั้ง 2 มาบำบัด และให้ไหลกลับสู่คลองได้สะดวก นอกจากนี้ยังเป็นตำแหน่งที่ขนออกไปจากพื้นที่ส่วนใหญ่ ทำให้ไม่เป็นการรบกวนผู้อยู่อาศัย

ข. ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม นับว่าเป็นเรื่องสำคัญมากสำหรับพื้นที่ศึกษา เพราะจากข้อมูลทางอุทกวิทยา พบว่า บริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นที่ราบลุ่มและอยู่ต่ำกว่าระดับน้ำในคลองลาดพร้าวและคลองพลับพลา ถ้าฝนตก น้ำในคลองจะไหลเข้ามาในพื้นที่ ทำให้เกิดน้ำท่วมขัง โดยทั่วไปการป้องกันน้ำท่วมสามารถกระทำได้ 2 แนวทาง คือ

(1.) ถมพื้นที่ทั้งหมดให้มีระดับสูงกว่าระดับน้ำเกณฑ์ปลอดภัยจากน้ำท่วม
ประมาณ 0.50 เมตร

(2.) ก่อสร้างคันดินล้อมรอบพื้นที่ศึกษา โดยให้มีต้นสูงกว่าระดับน้ำเกณฑ์
ปลอดภัยจากน้ำท่วมประมาณ 0.50 เมตร เช่นกัน และกว้าง 2-3
เมตร เพื่อให้เป็นถนนสำหรับตรวจตราและบำรุงรักษา

ในการศึกษานี้ จะใช้แนวทางการถมพื้นที่ เนื่องจากมีลักษณะเรียบง่ายไม่ต้อง
มีการบำรุงรักษา, ไม่มีส่วนสูญเสียพื้นที่ และไม่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบำรุงรักษาระบบ-
ระบายน้ำ*

สำหรับระบบการระบายน้ำนั้น จะเป็นท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพักตามจุดต่าง ๆ
รอบพื้นที่ ในรายละเอียดจะต้องเสนอเป็นโครงการให้การประสานครหลวงพิจารณาและเข้าร่วม
โครงการ เนื่องจากเป็นส่วนสำหรับสาธารณประโยชน์

ค. ระบบไฟฟ้า

เนื่องจากพื้นที่อยู่ในเขตของการไฟฟ้านครหลวง การขอใช้ไฟจะต้องทำ
การยื่นให้การไฟฟ้าตรวจสอบ เพื่อจะได้จัดเตรียมกำลังไฟฟ้าไว้ให้ พร้อมรายละเอียดค่าใช้จ่ายใน
การปักเสาพาดสาย

ง. น้ำประปา

ในพื้นที่ศึกษาไม่มีระบบน้ำประปา เนื่องจากไม่มีการขอใช้น้ำประปา ดังนั้น
จะต้องทำการเสนอขอน้ำประปาจากการประสานครหลวง เพื่อให้การประปาจัดเตรียมท่อเมน
และประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้

จ. โทรศัพทส์สาธารณะ

เดิมในพื้นที่ศึกษาไม่มีระบบโทรศัพทส์สาธารณะ ดังนั้น หากจะทำการขอให้
มีบริการโทรศัพทส์สาธารณะแล้ว จะต้องเสนอเรื่องขอติดตั้งโทรศัพทส์สาธารณะต่อองค์การโทรศัพทส์

* จากการสอบถามวิศวกรงานก่อสร้าง แผนวิศวกรรม กองช่าง สำนักงานทรัพย์สิน-
สินส่วนพระ-มหากษัตริย์

ซึ่งองค์การฯ จะเป็นผู้ให้รายละเอียดในค่าใช้จ่าย นอกจากนี้โทรศัพท์สาธารณะแล้ว บุคคลก็จะสามารถขอโทรศัพท์ได้เช่นกัน

4.) แผนสำหรับพื้นที่สงวนไว้จัดหาประโยชน์

ในการจัดรูปที่ดินจะต้องมีพื้นที่ส่วนหนึ่งที่จะต้องถูกกันไว้เพื่อหาประโยชน์ ซึ่งจะเป็นการคืนทุนจากที่ได้ลงทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค, บริการพื้นฐาน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ พื้นที่ดังกล่าวจะถูกกันไว้ในจำนวนที่สามารถคืนทุนได้ ในการกำหนดจำนวนพื้นที่สงวนไว้จัดหาประโยชน์โดยทั่วไปแล้ว จะกำหนดจากมูลค่าที่ขายได้แล้วสามารถคืนทุนที่ใช้จ่ายในการพัฒนาสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน ซึ่งมูลค่าดังกล่าว คำนวณได้จาก จำนวนพื้นที่ \times ราคาขาย ดังนั้น การกำหนดจำนวนพื้นที่สงวนไว้ จึงขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐาน และราคาขาย

5.) แผนสำหรับสิ่งบริการอื่น ๆ

สิ่งบริการอื่น ๆ ในการศึกษาในที่นี้ได้แก่ สำนักงานศูนย์กลางชุมชน และ
ภูมิสถาปัตยกรรม

ภูมิสถาปัตยกรรม

เป็นการจัดองค์ประกอบทางภูมิทัศน์โดยทั่วไปทั้งพื้นที่ เพื่อให้พื้นที่ศึกษามีสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่อาศัยและสวยงาม ซึ่งจะส่งผลถึงจิตใจของประชากรในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียง ซึ่งในงานภูมิสถาปัตยกรรมดังกล่าว จะคำนึงถึง

1. ที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของบริเวณ
2. ความเป็นไปได้และความประหยัดค้ำค่าในการลงทุน
3. ความคงทนและคงรูปของรูปแบบ
4. ความประหยัดในการบำรุงรักษา
5. ความต้องการและพฤติกรรมของผู้ใช้

เมื่อได้กำหนดแผนหลัก (Master Plan) แล้ว จะเห็นว่าเป็นการแยกประเภทพื้นที่ออกเป็น 2 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 ที่ดินสาธารณะหรือที่ดินสำหรับสาธารณูปโภค ซึ่งจะพัฒนาขึ้นตามการจัดรูปที่ดิน

ประเภทที่ 2 ที่ดินของบุคคลหรือที่ดินสำหรับเจ้าของที่ดินรวมทั้งที่ดินสงวนไว้เพื่อจัดประโยชน์

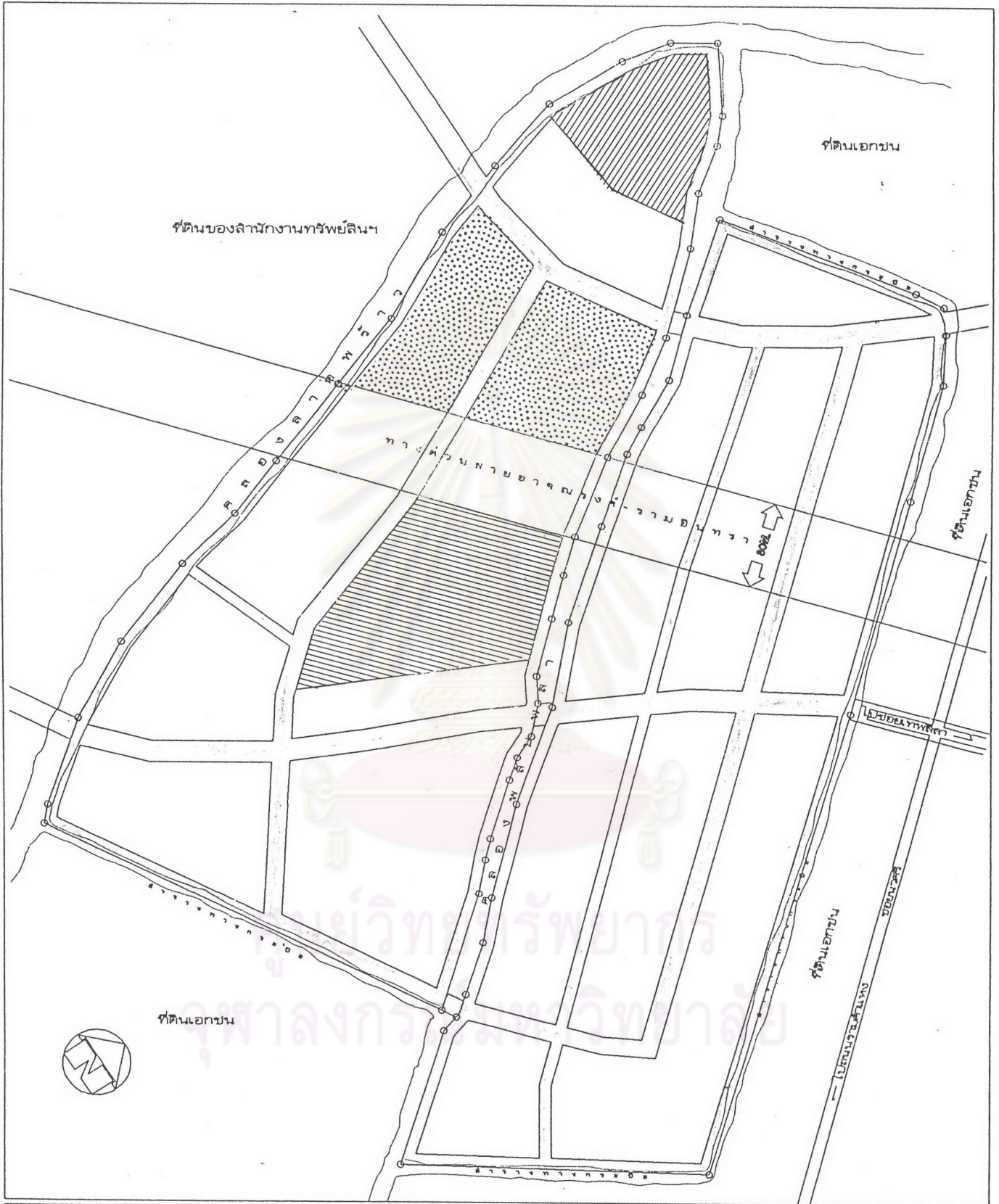
ซึ่งทั้งหมดข้างต้น จะถูกนำไปออกแบบเป็นแผนผังการใช้ที่ดินในอนาคต

(ดูแผนผังที่ 4.1)

และสิ่งสำคัญที่จะได้รับจากการกำหนดแผนหลัก ก็คืออัตราส่วนที่เจ้าของที่ดินต้องสละหรือปันส่วนที่ดินเพื่อสาธารณประโยชน์ ซึ่งจะได้ทำการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินก่อนและหลังแผนงาน เพื่อนำไปคำนวณทางอัตราส่วนการสละที่ดิน (ดูตารางการใช้ที่ดินที่ 4.2)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



	แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area		แผนผังที่
	แสดง ผังการใช้ที่ดินในอนาคต สัญลักษณ์		4.1
	 ถนนภายใน	 ที่ดินสงวนไว้	
	 สวนสาธารณะ	 บ่อบำบัดน้ำเสีย	

ตารางที่ 4.2 แสดงการเปรียบเทียบการใช้ที่ดินก่อนและหลังแผนงานการจัดรูปที่ดิน

ประเภท	การใช้ที่ดิน	ก่อนแผนงาน		หลังแผนงาน	
		ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
พื้นที่สาธารณ- ประโยชน์	- ถนนสายหลัก 20 เมตร	-	-	21,736.31	4.31
	- ถนนสายรอง 16 เมตร	-	-	23,432.26	3.98
	- ถนนสายย่อย 10 เมตร	16,528	3.67	43,474.97	9.52
	รวมย่อย	16,528	3.67	88,644.14	17.81
	- สวนสาธารณะ	-	-	24,919.80	5.53
	- ระบบบำบัดน้ำเสีย	-	-	12,800	2.84
	รวมย่อย			37,719.80	8.99
ยอดรวมย่อยทั้งหมด		16,528	3.67	126,363.94	26.81

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ประเภท	การใช้ที่ดิน	ก่อนแผนงาน		หลังแผนงาน	
		ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
พื้นที่ประโยชน์ ของทาง ราชการ	- ศูนย์แพทย์พัฒนา	2,852	0.63	2,852	0.63
	- ทางด่วน	41,600	9.24	41,600	9.24
	รวม	44,452	9.87	44,452	9.87
พื้นที่ส่วนบุคคล	- พักอาศัย	75,200	16.70	216,741.20	48.14
	- พาณิชยกรรม	-	-	-	-
	- เกษตรกรรม	81,040	18.00	-	-
	- ปล่อยทิ้งไว้, ไม่ได้ทำการใดๆ	225,693	50.13	-	-
รวม	389,324	84.82	248,793.19	48.14	
พื้นที่สงวนไว้	- จัดหาประโยชน์	-	-	28,714.24	15.18
	รวม	-	-	28,714.24	15.18
ยอดรวมทั้งสิ้น		450,304	100	450,304	100

3. การประเมินราคาของงาน

หลังจากได้ศึกษาการจัดทำแผนหลักแล้ว จะทำให้ทราบว่าในการดำเนินการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศึกษาจะประกอบด้วยอะไรบ้าง และปริมาณเท่าใด ซึ่งจะต้องนำมาคำนวณเป็นราคาของงานเพื่อคิดรายจ่ายหรือค่าใช้จ่ายของโครงการ โดยในการคำนวณได้ศึกษาจากผู้มีความรู้และเชี่ยวชาญทางด้านงานก่อสร้างของรัฐ เช่นการทำเรือแห่งประเทศไทย, สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และภาคเอกชน เช่นบริษัทวิศวกรที่ปรึกษาต่อตระกูล ยมนาค และคณะ, บริษัทที่ปรึกษาคืน เป็นต้น (ดูตารางที่ 4.3 และตารางที่ 4.4)

ส่วนรายรับของการดำเนินงานคาดว่า จะได้รับจากการจัดประโยชน์จากพื้นที่ที่สงวนไว้และการได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐด้านการจัดบริเวณพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า, ประปาและโทรศัพท์ ดังนี้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดรูปที่ดินในทึนรวมทั้งสิ้น 206,669,914.60 บาท

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.3 แสดงปริมาณงานและการประเมินราคา

รายการงาน	หน่วย	ราคา/หน่วย (บาท)	ปริมาณงาน	เป็นเงิน (บาท)
1. งานปรับสภาพพื้นดิน	เมตร ²	60	432,000	25,920,000
2. ถนน ค.ส.ล.	เมตร ²			
- สายประธานกว้าง 20 เมตร		650	44,440	28,886,000
- สายย่อยกว้าง 8 เมตร		650	25,960	16,874,000
3. สะพานข้ามคลอง 5 แห่ง	เมตร ²	5,000	32,200	11,000,000
4. ส่วนสาธารณะและภูมิสถาปัตยกรรม	เมตร ²	550	26,560	14,608,000
5. ระบบระบายน้ำ	เมตร ²	700	4,255	2,978,500
6. ระบบบำบัดน้ำเสีย				4,048,000
7. งานสาธารณูปโภค				
- ไฟฟ้า		10 %		10,431,450
- ประปา		ของ		
- โทรศัพท์		ราคา		
- ศูนย์ชุมชน		ทั้งหมด		
รวม				114,745,950
ความผิดพลาดเคลื่อน 10 % ของทั้งหมด				11,474,595
รวมทั้งสิ้น				126,220,545

ตารางที่ 4.4 แสดงการประเมินราคาค่าทดแทน

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย (บาท)	ปริมาณ	เป็นเงิน (บาท)
1. การรื้อถอนอาคาร (ไม้)	หลัง	3,000	78	234,000
2. อาคารพักชั่วคราว (ไม้)	ยูนิต	150,000	78	11,700,000
3. บ้านพักอาศัยถาวร (ระดับธรรมดา)	หลัง	470,000	78	36,660,000
รวม				48,594,000
ความคลาดเคลื่อน 10 % ของจำนวนทั้งหมด				4,859,400
รวมทั้งสิ้น				53,453,400

นอกจากนี้แล้ว ยังจะค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อีก ซึ่งไม่สามารถแยกเป็นรายละเอียดได้ จึงต้องคำนวณเป็นอัตราร้อยละของค่าใช้จ่ายที่ได้กล่าวมาแล้ว ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายการสำรวจ การวางแผน และการออกแบบ กำหนดให้อยู่ระหว่าง 5 - 10 % ของงานการก่อสร้าง เป็นเงิน 12,622,054 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานรวมถึงค่าใช้จ่ายสำนักงาน อุปกรณ์และสิ่งอื่น ๆ รวมทั้งค่าจ้างแรงงาน กำหนดให้อยู่ในอัตราร้อยละ 7-10 % ของค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเงิน 14,373,915.60 บาท

เหล่านี้จะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดรูปที่ดิน

4. อัตราส่วนการสละที่ดินโดยเฉลี่ย (Contribution Ratio)

ก่อนการจัดทำแผนหลัก ซึ่งจะต้องทำการสำรวจพื้นที่หรือข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา (บทที่ 3) จะทำให้ทราบถึงจำนวนพื้นที่สาธารณประโยชน์ และหลังจากได้จัดทำแผนหลักเพื่อการจัดรูปที่ดินแล้ว ก็จะสามารถคำนวณพื้นที่ที่กำหนดไว้เพื่อบริการพื้นฐานหรือสาธารณประโยชน์ และจะทำให้สามารถทราบถึงข้อแตกต่างระหว่างจำนวนพื้นที่เพื่อบริการพื้นฐานก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน ซึ่งจำนวนพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นภายหลังการจัดรูปที่ดินนั้น ที่ดินทุกแปลงจะต้องทำการเฉลี่ยการสละที่ดินเพื่อประโยชน์ดังกล่าว และนอกจากต้องสละพื้นที่เพื่อบริการพื้นฐานแล้ว ทุกแปลงจะต้องถูกเฉลี่ยสละที่ดินเพื่อที่ดินสงวนไว้เพื่อจัดประโยชน์เพื่อการคันทน โดยมีวิธีการคิดพื้นฐาน ดังนี้

- กำหนดให้ SB' : พื้นที่ก่อนการจัดรูปที่ดิน
- SB : พื้นที่เอกชนก่อนการจัดรูปที่ดิน
- PB : พื้นที่สาธารณประโยชน์ก่อนการจัดรูปที่ดิน
- SA : พื้นที่เอกชนหลังการจัดรูปที่ดิน
- PA : พื้นที่สาธารณประโยชน์หลังการจัดรูปที่ดิน
- RL : ที่ดินสงวนไว้เพื่อจัดหาประโยชน์
- CR : อัตราส่วนการสละที่ดินโดยเฉลี่ย

โดย $SB+PB = SA+PA+RL$

$$CR = \frac{(PA-PB)+RL}{SB} \times 100$$

สูตรดังกล่าว สามารถนำมาคำนวณได้ดังนี้.

SB'	=	450,304	ตารางเมตร
SB	=	398,324	ตารางเมตร
PB	=	60,980	ตารางเมตร
SA	=	248,793.19	ตารางเมตร

$$PA = 172,796.57 \text{ ตารางเมตร}$$

$$* RL = 28,714.24 \text{ ตารางเมตร}$$

$$CR = \frac{(172,796.57 - 60,980) + 28,714.24}{308.324} \times 100$$

$$= 36.09 \%$$

ดังนั้น ในการศึกษาที่ดินแต่ละแปลง จะต้องสละที่ดินเพื่อสาธารณประโยชน์และเพื่อที่ดินที่สงวนไว้ โดยเฉลี่ยแปลงละ 36.09 % (ตามตารางที่ 4.5)

- * หมายเหตุ : ที่ดินที่สงวนไว้ (RL) กำหนดขึ้นจากความเป็นไปได้ในการคืนทุน คือ ราคาขาย x จำนวนพื้นที่ ในแง่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่สามารถขายที่ดินได้ แต่จะคิดค่าน้ำดินในมูลค่าร้อยละ 33 ของราคาที่ดิน รวมกับค่าเช่าที่จะกำหนดขึ้น ซึ่งในที่ดินพื้นที่ จำนวน 28,714.24 ตารางเมตร หรือประมาณ 7,185.31 ตารางวา กำหนดราคาขายเฉลี่ยประมาณ 70,000-100,000 บาท/ตารางวา (กำหนดจากราคาขายโดยเปรียบเทียบกับพื้นที่ข้างเคียงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน) สำหรับการกำหนดทำเลที่ตั้งที่ดินที่สงวนไว้ ได้พิจารณาจากการเข้าถึงที่สะดวก โดยให้อยู่ติดกับถนนที่กรุงเทพมหานครตัดผ่าน และถนนภายในขนาด 20 เมตร เพื่อเป็นปัจจัยสนับสนุนให้มิใช่เข้ามาลงทุน

ศูนย์วิจัยทรัพย์สินฯ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.5

แสดงเนื้อที่ดินในแต่ละแปลงในพื้นที่ก่อนและหลังการสละที่ดิน

แปลงหมายเลข	เนื้อที่ (ตร.ว)		
	ก่อนการจัดรูปที่ดิน	หลังการจัดรูปที่ดิน	
		อัตราส่วนการสละที่ดิน 36.09 %	คงเหลือเนื้อที่
1	555.14	192.74	362.40
2	316.16	106.49	209.67
3	782.58	274.82	507.76
4	703.06	246.12	456.94
5	2672.70	956.97	1,715.73
6	1244.53	441.54	802.99
7	1307.02	464.09	842.93
8	660.97	230.93	430.04
9	3214.31	1,152.43	2,061.88
10	519.65	179.93	339.72
11	341.28	115.56	225.72
12	1293.68	459.28	834.40
13	709.90	248.59	461.31
14	745.63	261.49	484.14
15	980.41	346.22	634.19
16	2499.38	894.41	1,604.97
17	2069.59	739.30	1,330.29
18	1530.77	544.84	985.93

ตารางที่ 4.5 (ต่อ) แสดงเนื้อที่ดินในแต่ละแปลงในพื้นที่ก่อนและหลังการสละที่ดิน

แปลงหมายเลข	เนื้อที่ (ตร.ว)		
	ก่อนการจัดรูปที่ดิน	หลังการจัดรูปที่ดิน	
		อัตราส่วนการสละที่ดิน 36.09 %	คงเหลือเนื้อที่
19	1489.15	529.82	959.33
20	2717.87	973.27	1,744.60
21	1454.05	517.16	936.89
22	1660.43	591.64	1,068.79
23	3839.32	1,378.00	2,461.32
24	5616.20	2,019.28	3,596.92
25	1760.59	627.79	1,132.80
26	1422.98	505.94	917.04
27	2449.57	876.44	1,573.13
28	971.66	343.06	628.60
29	1101.15	389.79	711.36
30	358.86	121.90	236.96
31	400.64	136.98	263.66
32	1589.06	565.88	1,023.18
33	483.79	166.99	316.80
34	406.87	139.23	267.94
35	448.38	154.21	294.17
36	622.33	216.99	405.34

ตารางที่ 4.5 (ต่อ) แสดงเนื้อที่ดินในแต่ละแปลงในพื้นที่ก่อนและหลังการสละที่ดิน

แปลงหมายเลข	เนื้อที่ (ตร.ว)		
	ก่อนการจัดรูปที่ดิน	หลังการจัดรูปที่ดิน	
		อัตราส่วนการสละที่ดิน 36.09 %	คงเหลือเนื้อที่
37	346.89	117.58	229.31
38	287.43	96.12	191.31
39	863.81	304.14	559.67
40	1082.53	383.07	699.46
41	929.42	327.82	601.60
42	1179.89	418.21	761.68
43	2509.40	898.03	1,611.37
44	1274.02	452.18	821.84
45	780.87	274.20	506.67
46	925.91	326.55	599.36
47	959.13	338.54	620.59
48	1515.34	539.27	976.07
49	1983.94	708.39	1,275.55
50	1226.59	435.06	791.53
51	373.05	127.02	246.03
52	853.45	300.40	553.05
53	256.50	84.96	171.54
54	450.18	154.86	295.32

ตารางที่ 4.5 (ต่อ) แสดงเนื้อที่ดินในแต่ละแปลงในพื้นที่ก่อนและหลังการสละที่ดิน

แปลงหมายเลข	เนื้อที่ (ตร.ว)		
	ก่อนการจัดรูปที่ดิน	หลังการจัดรูปที่ดิน	
		อัตราส่วนการสละที่ดิน 36.09 %	คงเหลือเนื้อที่
55	634.96	221.55	413.41
56	377.89	128.77	249.12
57	2036.24	727.27	1,308.97
58	1726.34	615.42	1,110.92
59	914.72	322.51	592.21
60	551.55	191.44	360.11
61	988.82	349.25	639.57
62	554.00	192.33	361.67
63	574.82	199.84	374.98
64	1263.16	448.26	814.90
65	1660.63	591.71	1,068.92
66	772.70	271.26	501.44
67	1270.91	451.06	819.85
68	1133.36	401.42	731.94
69	928.17	327.37	600.80
70	648.95	226.59	422.36
71	631.88	220.43	411.45
72	1355.87	481.72	874.15

ตารางที่ 4.5 (ต่อ) แสดงเนื้อที่ดินในแต่ละแปลงในพื้นที่ก่อนและหลังการสละที่ดิน

แปลงหมายเลข	เนื้อที่ (ตร.ว)		
	ก่อนการจัดรูปที่ดิน	หลังการจัดรูปที่ดิน	
		อัตราส่วนการสละที่ดิน 36.09 %	คงเหลือเนื้อที่
73	1992.62	711.53	1,281.09
74	1778.83	634.37	1,144.46
75	588.09	204.63	383.46
76	1429.75	508.39	921.36
77	731.32	256.32	475.00
78	4047.14	1,453.00	2,594.14
รวม	97,330.73	34,532.97	62,797.76

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5. แผนด้านการเงิน (Finanical Plan)

จากที่ได้ประเมินราคาของงานแล้ว จะทำให้ทราบถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน และจะต้องนำกำหนดแผนการใช้จ่ายเงิน ซึ่งจะประกอบด้วยระยะเวลาของการใช้จ่ายเงิน เป็นค่าดำเนินการต่าง ๆ ในการศึกษา ผู้ คาดว่าแผนการใช้จ่ายเงินจะเป็นไปตามตารางที่ 4.6 สำหรับรายรับหรือการคืนทุนจะได้รับจากการนำที่ดินที่สงวนไว้ (Reserved Land) โดยจะเริ่มตั้งแต่การเริ่มดำเนินการต่อเนื่องไปจนการดำเนินการแล้วเสร็จ ทั้งนี้ การพิจารณาว่าจะได้รับผลประโยชน์เท่าใด จะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดมูลค่าที่ดินหลังการจัดรูปที่ดิน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.6 แผนการใช้และรายได้คืนทุนโครงการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศึกษา

รายการ	ปี พ.ศ.	2538												2539												2540															
		เดือนที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36			
<u>รายจ่าย</u>																																									
1. ค่าชดเชย																																									
1.1 รื้อถอนอาคาร																																									
1.2 ก่อสร้างที่พักชั่วคราว																																									
1.3 ก่อสร้างอาคารใหม่																																									
2. ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ																																									
2.1 งานปรับพื้นที่และก่อสร้างคันดิน																																									
2.2 งานถนนและสะพาน ค.ส.ล.																																									
2.3 ก่อสร้างฝายและสวนสาธารณะ																																									
2.4 งานสาธารณูปโภค																																									
3. ค่าดำเนินการและอื่น ๆ																																									
<u>รายรับ</u>																																									
- ประเมินที่ดินจัดหาประโยชน์																																									

6. แผนระยะเวลาการดำเนินงาน (Timing Scale)

แผนการดำเนินการนี้ จะเป็นการดำเนินงานประจำปี สำหรับการศึกษาระดับปริญญาตรี
ที่ต้นในครั้งนี คาดว่าจะใช้เวลาในการดำเนินงาน 3 ปี ดังมีรายละเอียดของช่วงเวลากับขั้นตอน
ต่าง ๆ ตามตารางที่ 4.7



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.7 แผนการดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศึกษา

รายการ	ปี พ.ศ.	2538												2539												2540														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36			
1. ขั้นตอนเตรียมโครงการ																																								
1.1	สำรวจสอบถามความคิดเห็นคนในพื้นที่	↔	↔																																					
1.2	สำรวจพื้นที่เบื้องต้น	↔	↔																																					
1.3	จัดทำหนังสือตกลงร่วมโครงการ			↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔																												
1.4	กำหนดเป้าหมายและแนวทางการพัฒนา			↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔																												
2. ขั้นตอนออกแบบผังแม่บท (Master Plan)																																								
2.1	เสนอคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมือง พิจารณาอนุมัติโครงการ												↔	↔																										
2.2	สำรวจกรรมสิทธิ์ที่ดินและประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์														↔	↔																								
2.3	วางผังแม่บทโครงการ														↔	↔	↔	↔	↔	↔																				
2.4	ประมาณราคาโครงการฯ																																							
2.5	เสนอผู้เข้าร่วมโครงการพิจารณา ผังแม่บท																																							
2.6	จัดทำหนังสือขออนุญาตสร้างบริการ พื้นฐาน																																							

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

รายการ	ปี พ.ศ.	2538												2539												2540															
		เดือนที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36			
3. ขึ้นดำเนินการก่อสร้างโครงการ																																									
3.1 ก่อสร้างบริการพื้นฐาน (ถนน, ประปา, ระบายน้ำ ฯลฯ) และที่พักชั่วคราว																																									
3.2 ย้ายที่อยู่อาศัยชั่วคราว																																									
3.3 วางผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่																																									
3.4 เสนอผู้ร่วมโครงการพิจารณาผังแปลงที่ดินใหม่																																									
3.5 รั้ววัดแปลงที่ดินขึ้นสัปดาห์และออก- โฉนดที่ดิน																																									
3.6 ก่อสร้างบ้านพักอาศัยถาวรและย้ายเข้า อยู่อาศัย																																									
3.7 เปิดประมูล/ขายที่ดินจัดหาประโยชน์																																									

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7. การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Land Replotting)

ในการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่นี้ จะจัดบริการพื้นฐานของชุมชน และพัฒนาที่ดินทุกแปลงพร้อมในคราวเดียวกัน ซึ่งเป็นลักษณะการดำเนินการจัดรูปที่ดินที่แพร่หลาย ณ ประเทศญี่ปุ่น ทั้งนี้เนื่องจากผู้ศึกษาได้มุ่งหวังให้พื้นที่โครงการมีสภาพแวดล้อมที่ดี และผู้อยู่อาศัยที่อยู่ภายในโครงการจัดรูปที่ดินได้รับบริการพื้นฐาน และมีมาตรฐานชีวิตเท่า ๆ กัน และเพื่อเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตด้วย โดยจะยึดหลักการที่สำคัญของการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ คือ ความยุติธรรมและความเท่าเทียมกัน แปลงที่ดินใหม่จะต้องอยู่บริเวณเดิม หรือใกล้เคียงกับบริเวณเดิมให้มากที่สุด ซึ่งรูปแปลงที่ดินใหม่ดังกล่าวมีลักษณะตามแผนผังที่ 4.2

หลังจากที่ได้มีการวางผังที่ดินใหม่แล้ว หลังจากนั้นก็จะเป็ขั้นตอนการนำเสนอให้ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ครอบครองที่ดินแต่ละแปลงพิจารณา รวมทั้งดำเนินการก่อสร้างบริการพื้นฐานและสาธารณประโยชน์ต่าง ๆ ถ้าหากเป็นในแง่ของเอกชนที่เป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลงก็จะมีภารกิจวัดและออกโฉนดที่ดิน แต่ถ้าในแง่ของสำนักงานทรัพย์สินฯแล้ว จะเป็นการรังวัดเพื่อจัดทำสัญญาเช่าใหม่ อย่างไรก็ตามในขั้นสุดท้ายแล้ว ก็จะเป็นการเปิดประมูลหรือขายที่ดินสงวนไว้เพื่อให้มีรายได้กลับคืนมา

8. การประเมินมูลค่าที่ดินหลังการจัดรูปที่ดิน

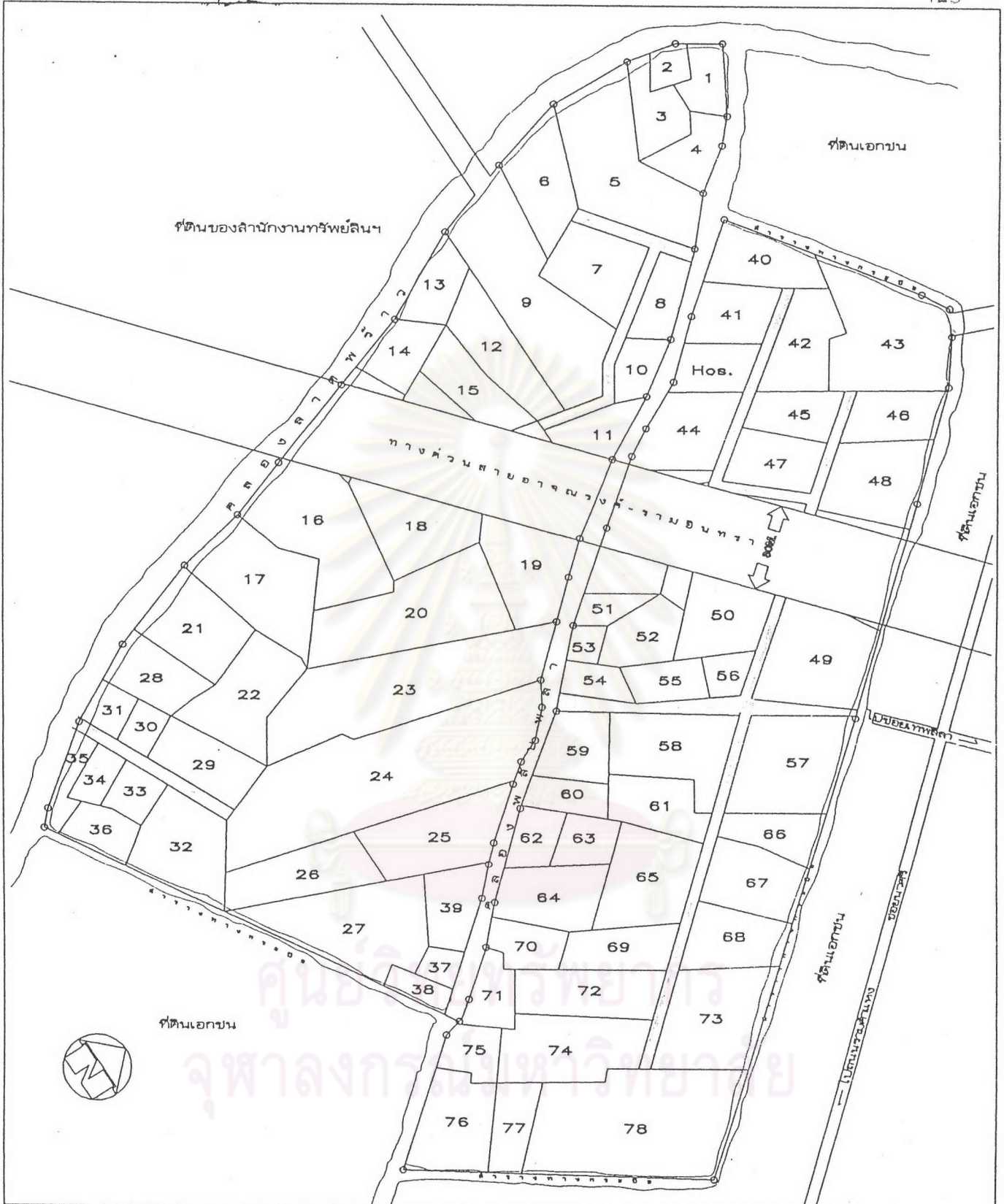
ในการกำหนดหน่วยราคาโดยเฉลี่ย (ราคาขาย) ของที่ดินที่สงวนไว้ ซึ่งหมายถึงราคาต่อหน่วยโดยเฉลี่ยของพื้นที่หลังโครงการ สามารถกำหนดได้โดยอิงราคาตลาดในเวลานั้นหรือเทียบเคียงจากบัญชีราคาประเมินที่ดิน ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดินกระทรวงมหาดไทย ซึ่งจะกำหนดราคาที่ดินตามระยะห่างจากถนนและซอย และจากการสัมภาษณ์ อธิพิพงศ์ - ต้นมณี เจ้าหน้าที่สำนักงานจัดรูปที่ดิน สำนักผังเมือง ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ และประสบการณ์จากการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองบริเวณถนนพระราม 9 ทราบว่าโดยทั่วไปหลังจากการจัดรูปที่ดินแล้ว ราคาที่ดินจะสูงขึ้นถึง 3-5 เท่าของราคาเดิม ดังนั้น ในกรณีศึกษา นี้ หากจะทำการขายที่ดินสงวนไว้ จะต้องขายในราคา 30,000-50,000 บาท/ตารางวา (ราคาเดิมประมาณ 10,000 บาท/ตารางวา) ซึ่งจะสามารถขายได้เป็นเงิน 512,760,000 - 854,600,000 บาท แต่ในแง่ของสำนักงาน-


ทรัพย์สินฯ ไม่สามารถขายที่ดินได้ จึงต้องเปิดประมูลโครงการพัฒนาที่ดินที่สงวนไว้ในมูลค่าใกล้เคียงกันนี้ นอกจากนี้ ได้สอบถามการซื้อขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงพื้นที่ศึกษาหลังการจัดรูปที่ดิน จาก วราวุฒิ ลิมจริตกุล เจ้าหน้าที่ประเมินราคาที่ดิน บริษัท-อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด พบว่า ราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษาจะมีลักษณะดังนี้

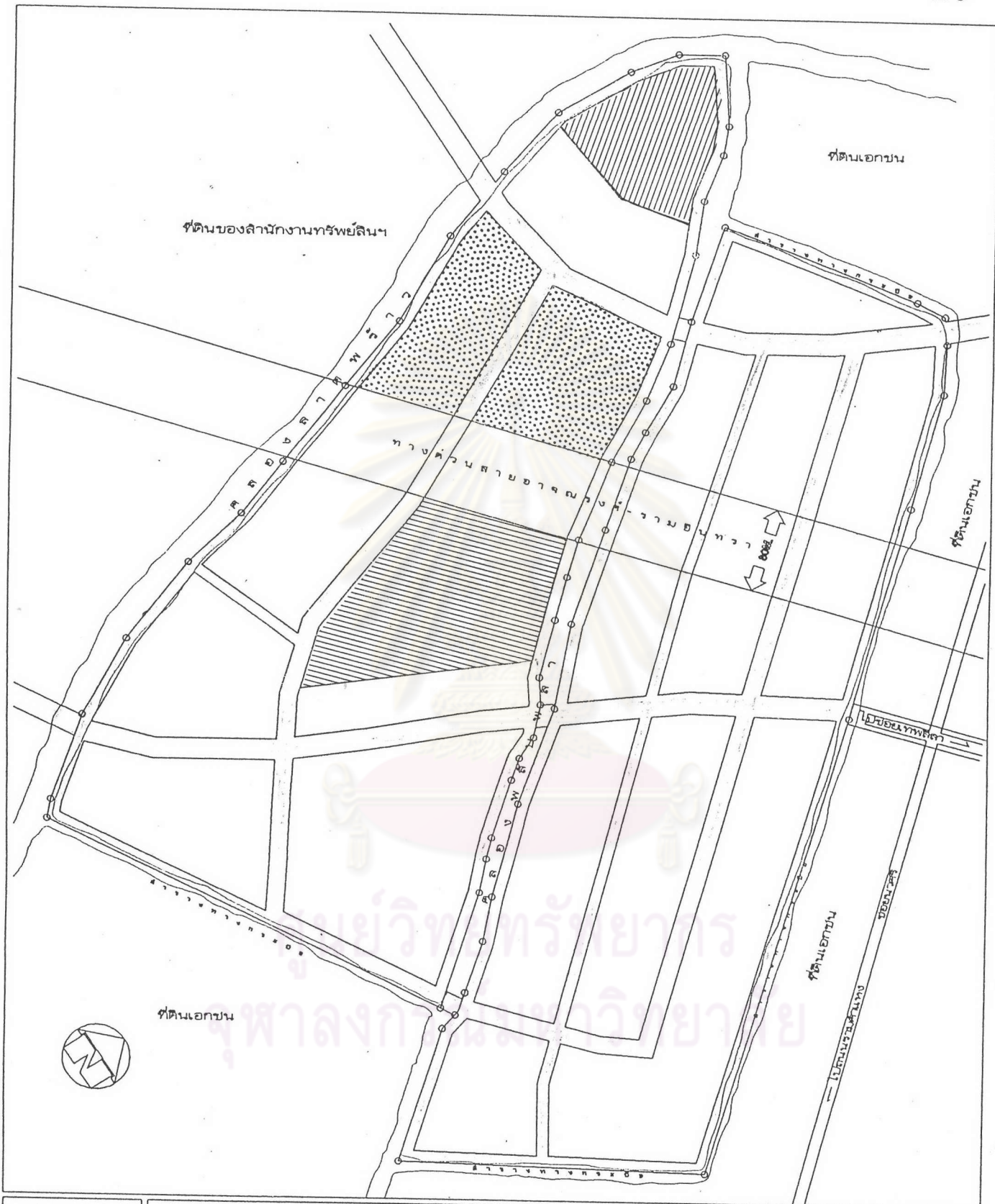
- ตัดถนนใหญ่กว้าง 80 เมตร ราคา 120,000-140,000 บาท/ตารางวา
- ตัดถนนกว้าง 20 เมตร ราคา 100,000-120,000 บาท/ตารางวา
- ตัดถนนกว้าง 16 เมตร ราคา 80,000-100,000 บาท/ตารางวา
- ตัดถนนกว้าง 10 เมตร ราคา 50,000- 80,000 บาท/ตารางวา

หมายเหตุ : เป็นราคาที่อยู่ในระยะห่างจากริมถนนเข้ามา 200 เมตร นอกนั้น
ราคาจะลดลงเฉลี่ยตารางวาละประมาณ 15,000-20,000 บาท

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



	แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area	แผนผังที่
	แสดง สภาพการแบ่งแปลงที่ดิน ก่อนการจัดรูปที่ดิน	4.2
	สัญลักษณ์ <input type="checkbox"/> ถนนภายใน	

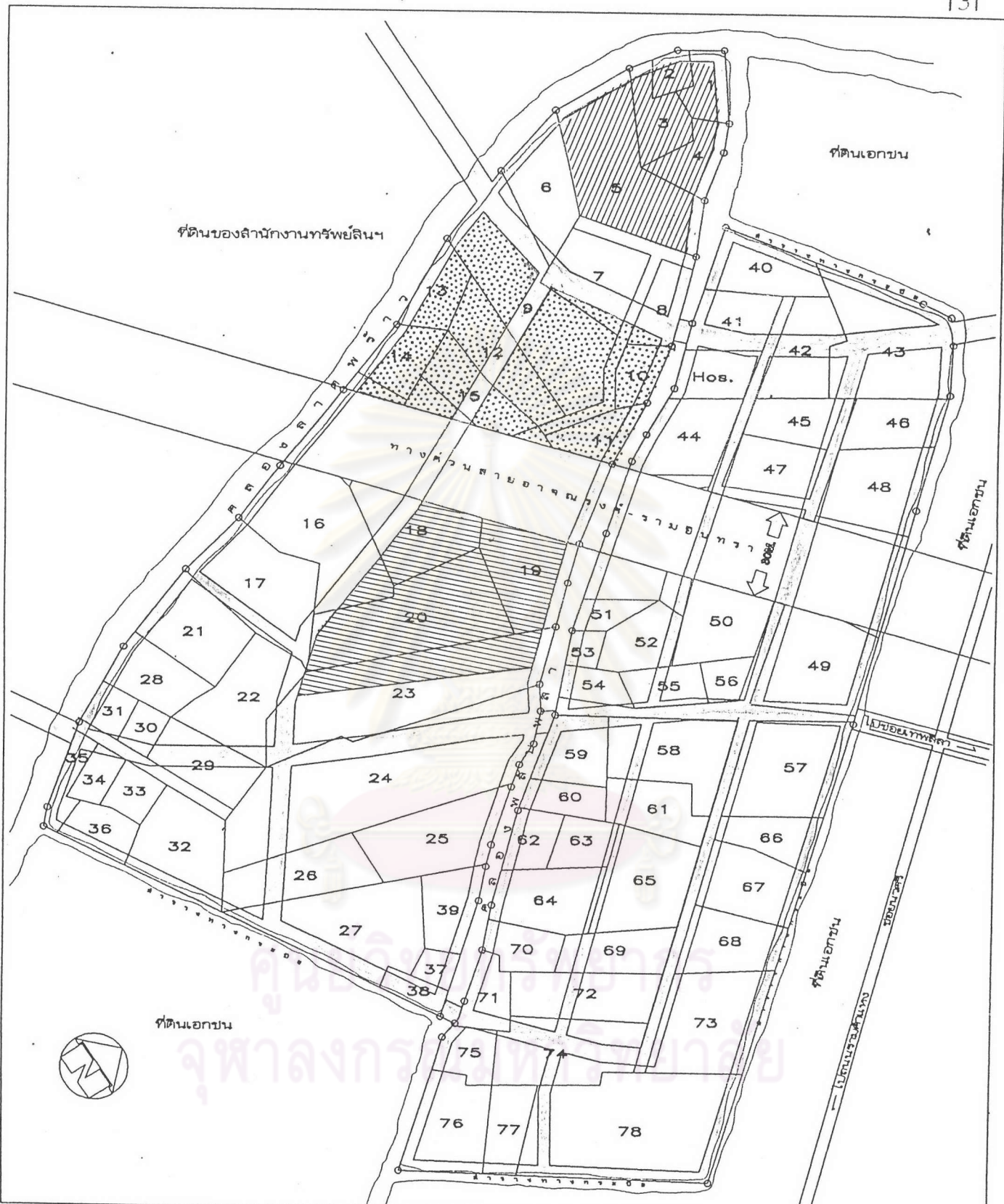


แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง
 Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area

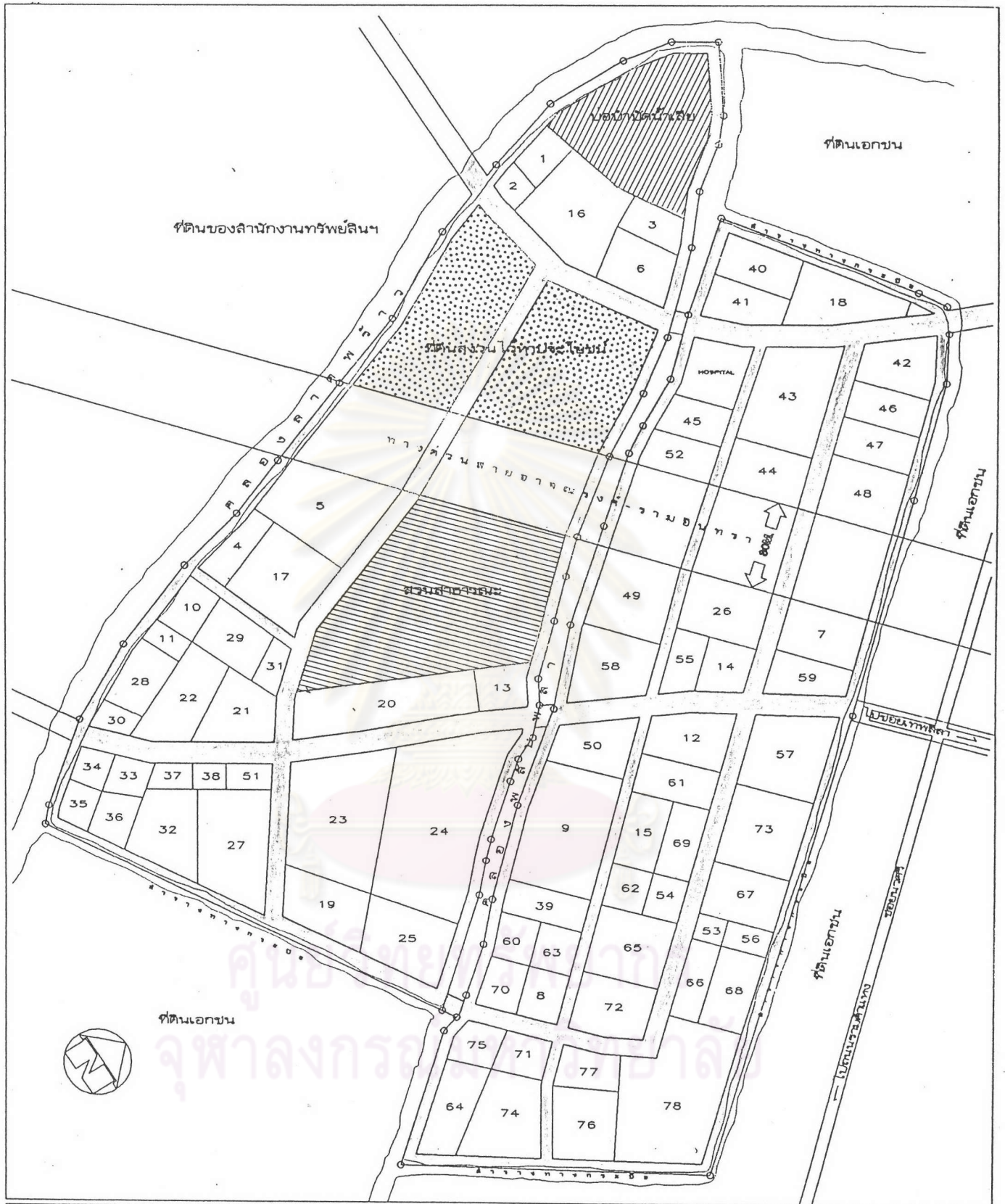
แสดง การจัดสาธารณูปโภคและโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษา เพื่อการจัดรูปที่ดิน
 สัญลักษณ์ ถนนภายใน ที่ดินสงวนไว้ (ผังการใช้ที่ดินในอนาคต)

สวนสาธารณะ บ่อบำบัดน้ำเสีย

แผนผังที่
 4.3



	แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area	แผนผังที่			
	แสดง การวางผังการใช้ที่ดินในอนาคตในพนทศึกษา	4.4			
	สัญลักษณ์ <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;"> ถนนภายใน </td> <td style="padding-right: 10px;"> ที่ดินสงวนไว้ </td> </tr> <tr> <td> สวนสาธารณะ </td> <td> บ่อบำบัดน้ำเสีย </td> </tr> </table>	ถนนภายใน	ที่ดินสงวนไว้	สวนสาธารณะ	บ่อบำบัดน้ำเสีย
ถนนภายใน	ที่ดินสงวนไว้				
สวนสาธารณะ	บ่อบำบัดน้ำเสีย				



แนวทางใหม่ของการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง Innovative Approaches to Land Planning in Urban Area	
แสดง การจัดรูปแบบที่ดินใหม่ในพื้นที่ศึกษา	
สัญลักษณ์ <input type="checkbox"/> ถนนภายใน	<input type="checkbox"/> ที่ดินสงวนไว้
<input type="checkbox"/> สวนสาธารณะ	<input type="checkbox"/> บ่อน้ำบาดาน้ำเสีย

แผนผังที่
4.5

