

การประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาที่ดิน  
ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ :  
กรณีศึกษาที่ดินบริเวณคลองพลับพลา  
ถนนพระราม 9 กรุงเทพมหานคร



นางสาวทศรัตน์ สุภาศ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-632-372-5

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I1674911X

THE APPLICATION OF LAND READJUSTMENT TECHNIQUE FOR  
DEVELOPING LAND OF CROWN PROPERTY BUREAU :  
A CASE STUDY OF KLONG PLUPPLA ,  
RAMA IX ROAD , BANGKOK  
METROPOLIS AREA



MISS HATAIRUT JUPAS

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning  
Department of Urban and Regional Planning  
Graduate School

Chulalongkorn University

1995

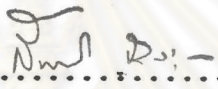
ISBN 974-632-372-5

หัวข้อวิทยานิพนธ์      การประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วน-  
พระมหากษัตริย์ : กรณีศึกษาที่ดินบริเวณคลองพลับพลา ถนนพระราม 9  
กรุงเทพมหานคร


โดย                      นางสาวหทัยรัตน์ ยุกาศ  
ภาควิชา                การวางแผนภาคและเมือง  
อาจารย์ที่ปรึกษา      ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย




บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

  
..... คณบดีวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ กุงสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
..... ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพนธ์ วิเชียรน้อย)

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย)

  
..... กรรมการ  
(อาจารย์ ดร.นิพนธ์ ตาปนานนท์)

# พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

วิทยุทัศน์ ยูภาค      การประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาที่ดินสำนักงานทรัพย์สิน-  
ส่วนพระมหากษัตริย์ : กรณีศึกษา ที่ดินบริเวณคลองพลับพลา พระรามที่ 9 กรุงเทพมหานคร  
LAND READJUSTMENT TECHNIQUE FOR DEVELOPING LAND OF CROWN PROPERTY  
BUREAU : A CASE STUDY OF KLONG PLUPLA , RAMA IX ROAD BANGKOK  
METROPOLIS AREA (BMA) อ.ที่ปรึกษา : ผศ.ดร.บรรณโคภิชัญญ์ เมฆวิชัย , 177 หน้า.  
ISBN 974-632-372-5

การศึกษาค้นคว้ามีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ที่จะนำเอาวิธีการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนา  
เมืองมาประยุกต์ใช้ในการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตเมือง โดยใช้พื้นที่ในเขตเมืองกรุงเทพมหานคร เป็น  
พื้นที่ทดลองศึกษา พร้อมทั้งเป็นการหาข้อเสนอนี้สำหรับการศึกษาและดำเนินการจัดรูปที่ดินในบริเวณอื่นๆ  
ต่อไปในอนาคต

จากการศึกษาทราบว่า การที่จะนำเอาวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้ในการพัฒนาพื้นที่ศึกษานั้น มีความ  
เป็นไปได้ค่อนข้างสูง เนื่องจากลักษณะของพื้นที่มีความเหมาะสม ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ส่วนใหญ่มีความเข้าใจใน  
ผลดีของการจัดรูปที่ดิน แต่สำหรับในพื้นที่เมืองอื่นๆ แล้ว จะต้องมีความพร้อมที่จำเป็นต่อความสำเร็จ  
ของการจัดรูปที่ดินก่อน โดยปัจจัยดังกล่าว ได้แก่ (1) โครงสร้างทางกฎหมาย (2) การให้ความร่วมมือ  
และความช่วยเหลือจากหน่วยงานของรัฐบาลอย่างจริงจัง ทั้งในด้านงบประมาณและการให้คำแนะนำต่างๆ  
แก่องค์กรที่สนใจเรื่องการจัดรูปที่ดินทั้งภาครัฐและเอกชน (3) ความร่วมมือและการยอมรับจากประชาชน  
(4) งบประมาณการเงิน

ข้อเสนอนี้สำหรับการศึกษาและการจัดรูปที่ดินต่อไปในอนาคต ได้แก่ การนำเอาการจัดรูป  
ที่ดินไปใช้กับพื้นที่อื่นๆ ให้มากขึ้น เช่นพื้นที่ชานเมือง พื้นที่สำหรับพักอาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ฯลฯ เพื่อให้  
ได้แก่ การเตรียมการทางด้านทรัพยากรบุคคลใหม่ความรู้ ความเข้าใจในเรื่องการจัดรูปที่ดินให้มากขึ้น เช่น  
เจ้าหน้าที่ในองค์กรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง, ประชาชนทั่วไป, เจ้าของที่ดิน ฯลฯ เป็นต้น



ภาควิชา ..... การวางแผนภาคและเมือง  
สาขาวิชา ..... การวางผังเมือง  
ปีการศึกษา ..... 2537

ลายมือชื่อนิติ ..... นวรัตน์ กุล  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

## C 535184: MAJOR URBAN AND REGIONAL PLANNING  
KEY WORD:

THE APPLICATION / LAND READJUSTMENT / KLONG PLUPPLA / LAND  
OF CROWN PROPERTY BUREAU / BANGKOK METROPOLIS AREA

HATAIRUT JUPAS : THE APPLICATION OF READJUSTMENT TECHNIQUE FOR  
DEVELOPING LAND OF CROWN PROPERTY BUREAU : A CASE STUDY OF KLONG  
PLUPPLA , RAMA IX ROAD , BANGKOK METROPOLIS AREA (BMA)

THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. BANNASOPHIT MEKVICHAI , Ph.D 155 pp.  
ISBN 974-632-327-5

The objective of the study was to study the feasibility of introducing land readjustment concept to land use planning in urban area by case study which was urban area in Bangkok Metropolis. In addition , it attempts to give some suggestions for the others studying and land readjustment project that will be take place in the future.

The results from the study found that it was highly feasibility to use land readjustment technigue in the study area because it was suitable and the people in this area understand it , but for the other urban areas , it must be improved the essential factors which was very important for the accomplishment of land readjustment. Those factors were (1) The structure of law , (2) The collaburation between government and private sectors concerning the land readjustment matter , (3) The cooperation and acception of the peopl and (4) The budget for implementation

The suggestions for the furture studying and land readjustment project such as in the suburb area , low income residential area, ect. beside of this , a well-preperation for a personnel resources must be include , the town planning and Devcoping Agencis's staff , Publicity and the land-lords , ect.

ภาควิชา.....Urban and Regional Planning.....ลายมือชื่อผู้นิสิต..... พงศธรินทร์ งามกุล

สาขาวิชา.....Urban Planning.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา.....1974.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี เพราะได้รับความชี้แนะ , การสนับสนุน และการช่วยเหลือจากบุคคลหลาย ๆ ท่าน ในที่นี้ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณ ผศ.ดร.บรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย อาจารย์ที่ปรึกษาที่ได้ให้การชี้แนะในการจัดทำมาตลอด บิดา มารดา บุพการี ที่ข้าพเจ้าเคารพรักยิ่งชีวิต ผู้ให้ความรัก ความอบอุ่น และเอาใจใส่ข้าพเจ้าเสมอมา คุณทรงวุฒิ อุกฤษณ์พัฒน์ ผู้บังคับบัญชา ผู้ซึ่งมองเห็นความสำคัญของการศึกษา ได้เปิดโอกาสและสนับสนุนการเรียนจนสำเร็จ คุณวราพงษ์ สุคันธะ , คุณอิทธิพงษ์ ตันมณี , คุณประสาน พักสังข์ เพื่อนผู้มีความช่วยเหลือในการทำ คุณเจิดพงษ์ มุชวิโลก เพื่อนผู้คอยถามไถ่และห่วงใย คุณลักษณะ ช่าวสวน เพื่อนรุ่นน้อง ผู้ให้ความช่วยเหลือและเป็นธุระในรายละเอียดของการเรียนจนผ่านมาได้ด้วยดี ขอขอบคุณสำนัก-งานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งได้ให้ข้อมูลเพื่อเป็นวิทยาทานในครั้งนี้ และสุดท้ายขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์-มหาวิทยาลัย ทุกท่านที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้แก่ข้าพเจ้าจนสามารถจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จด้วยดี

นางสาวหทัยรัตน์ สุภาศ

เมษายน 2538

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ณ
สารบัญแผนที่.....	ญ
สารบัญแผนผัง.....	ฎ
สารบัญแผนภาพ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
พื้นที่ศึกษา.....	3
วิธีการศึกษา.....	4
ขอบเขตการศึกษา.....	6
เหตุผลในการเลือกพื้นที่ศึกษา.....	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	7
บทที่ 2 หลักการและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องในการศึกษา.....	9
การจัดรูปที่ดินในเขตเมือง.....	9
1. ประวัติความเป็นมาของการจัดรูปที่ดิน.....	9
(Land Readjustment)	

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ค
สารบัญแผนที่.....	ค
สารบัญแผนผัง.....	ง
สารบัญแผนภาพ.....	ท
บทที่ 1	
บทนำ.....	1
ความเป็นมาของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
พื้นที่ศึกษา.....	3
วิธีการศึกษา .....	4
1. ศึกษาจากเอกสาร.....	
2. ศึกษาจากภาคสนาม.....	
3. สัมภาษณ์และสอบถามบุคคล.....	
ขอบเขตการศึกษา.....	6
เหตุผลในการเลือกพื้นที่ศึกษา.....	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	7
บทที่ 2	
หลักการและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องในการศึกษา.....	9
การจัดรูปที่ดินในเขตเมือง.....	9
1. ประวัติความเป็นมาของการจัดรูปที่ดิน.....	9
(Land Readjustment)	



	หน้า
2. ปรัชญาการจัดรูปที่ดิน.....	12
3. หลักการการจัดรูปที่ดิน.....	15
4. สรุปลักษณะการจัดรูปที่ดิน.....	22
5. การพิจารณาเลือกพื้นที่สำหรับดำเนินการจัดรูปที่ดิน.....	22
6. ขั้นตอนการดำเนินการจัดรูปที่ดิน.....	22
7. ประเภทขององค์กรที่จะจัดทำารจัดรูปที่ดิน.....	25
8. ประเภทของโครงการพัฒนาพื้นที่โดยใช้วิธีการจัดรูปที่ดิน.....	28
9. ข้อดีและข้อเสีย ของการจัดรูปที่ดิน.....	29
10. การนำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ในประเทศต่าง ๆ.....	32
- ประเทศเยอรมัน.....	32
- ประเทศญี่ปุ่น.....	35
- ประเทศออสเตรเลีย.....	39
- ประเทศเกาหลี.....	43
- ประเทศไต้หวัน.....	46
แนวความคิดในการจัดรูปชุมชนที่เหมาะสม.....	49
นโยบายการพัฒนาของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์.....	52
<b>ศูนย์วิทยทรัพยากร</b>	
<b>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</b>	
บทที่ 3 การศึกษาและสำรวจสภาพพื้นที่ศึกษา	
สภาพโดยทั่วไป.....	55
เนื้อที่และการแบ่งแปลงที่ดิน.....	58
ทำเลที่ตั้ง.....	58
โครงข่ายการสัญจร , การคมนาคม และระบบขนส่งมวลชน.....	64
1. โครงข่ายการสัญจรภายในและการ เข้า-ออก พื้นที่.....	64
2. เส้นทางคมนาคมโดยรอบพื้นที่.....	66

3. ระบบขนส่งมวลชน.....	66
การใช้ประโยชน์ในพื้นที่.....	69
1. เพื่อการอยู่อาศัย.....	69
2. เพื่อเกษตรกรรม.....	69
3. พื้นที่ว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ.....	69
4. พื้นที่สาธารณประโยชน์.....	70
ลักษณะอาคารบ้านเรือน.....	70
กรรมสิทธิ์และการครอบครองพื้นที่.....	70
ราคาค่าเช่าที่ดิน.....	74
สัญญาเช่า.....	74
ราคาที่ดิน.....	74
ระบบสาธารณูปโภค และบริการพื้นฐาน.....	75
ลักษณะทางด้านประชากร.....	75
ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม.....	77
นโยบายการพัฒนาที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯในปัจจุบัน.....	78
การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่ศึกษา.....	79
บทบาทของพื้นที่ศึกษาต่อพื้นที่เมืองโดยรอบ.....	79
แนวโน้มศักยภาพในการพัฒนาของพื้นที่ศึกษา.....	81
<b>บทที่ 4 การวางแผนการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษา</b>	
แนวความคิดในการนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษา.....	89
เป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดิน.....	95
การดำเนินการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศึกษา.....	96
1. กำหนดแผนการดำเนินงาน.....	100
2. การจัดทำแผนหลัก.....	102

บทที่ 5	การประเมินผลการประยุกต์การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ดิน ผลที่ได้รับจากการศึกษา.....	133
	1. จำนวนเนื้อที่ที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน.....	133
	2. อัตราส่วนการสละที่ดิน.....	134
	3. มูลค่าของที่ดินภายหลังการจัดรูปที่ดิน.....	135
	4. ทำเลที่ตั้งและรูปร่างของแปลงที่ดินหลักการจัดรูปที่ดิน.....	142
	5. ลักษณะการคั่นถนน.....	142
	6. เงินทุนในการดำเนินการ.....	143
	ผลการศึกษาเกี่ยวกับหลักการจัดรูปที่ดิน.....	147
	ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากการนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาประยุกต์ใช้กับ พื้นที่ศึกษา.....	148
	1. ภาคเอกชนหรือเจ้าของที่ดิน.....	148
	2. ภาครัฐ และพื้นที่เมืองโดยรอบ.....	149
บทที่ 6	ข้อสรุปและข้อเสนอแนะ	
	ข้อสรุปผลการศึกษา.....	152
	ปัญหาและอุปสรรคที่พบจากการศึกษา.....	157
	ข้อเสนอแนะ.....	157
	รายการอ้างอิง.....	160
	ประวัติผู้เขียน.....	163

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

	หน้า
1.) แผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและประชากร.....	102
2.) แผนสำหรับสิ่งบริการพื้นฐาน.....	103
ก. สวนสาธารณะ.....	103
ข. ถนนภายในและทางสัญจร.....	104
3.) แผนสำหรับสาธารณูปโภค.....	105
ก. ระบบบำบัดน้ำเสีย.....	105
ข. ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม.....	105
ค. ระบบไฟฟ้า.....	106
ง. น้ำประปา.....	106
จ. โทรทัศน์สาธารณะ.....	106
4.) แผนสำหรับพื้นที่สงวนไว้จัดหาประโยชน์.....	107
5.) แผนสำหรับสิ่งบริการอื่น ๆ.....	107
- ภูมิสถาปัตยกรรม.....	107
3. การประเมินราคาของงาน .....	112
(Estimation of the works cost)	
4. อัตราส่วนการสละที่ดินโดยเฉลี่ย.....	115
(Contribution Ratio)	
5. แผนด้านการเงิน (Financial Plan).....	122
6. แผนระยะเวลาการดำเนินงาน (Timing Scal).....	124
7. การประเมินมูลค่าที่ดินหลังการจัดรูปที่ดิน.....	127
8. การวางแผนผังที่ดินเพื่อการจัดรูปที่ดิน.....	130
9. การออกแบบแผนผังรูปร่างแปลงที่ดินใหม่.....	132

## สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่		หน้า
2.1	แสดงสัดส่วนพื้นที่การจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่น.....	11
2.2	แสดงวิธีจัดรูปที่ดิน.....	14
2.3	แสดงหลักการการจัดรูปที่ดิน.....	17
2.4	ปัญหาและกลไกการจัดรูปที่ดิน.....	19
2.5	แสดงขั้นตอนการจัดรูปที่ดิน.....	26
2.6	แสดงขั้นตอนการจัดรูปที่ดิน.....	27
3.10	แสดงการขยายตัวของกรุงเทพฯ ตามเส้นทางโครงการคมนาคม...	
4.1	แสดงการขยายตัวของกรุงเทพฯ ตามเส้นทางขนส่งมวลชน.....	92



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญญัตินี้

ตารางที่

หน้า

3.1	แสดงเนื้อที่และการแบ่งแปลงที่ดิน (ก่อนการจัดรูปที่ดิน).....	59
3.2	แสดงเนื้อที่ของพื้นที่ศึกษา เปรียบเทียบกับจำนวนเนื้อที่ของ แขวงวังทองหลางและเขตบางกะปิ.....	63
3.3	แสดงสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ก่อนการจัดรูปที่ดิน).....	71
3.4	แสดงเนื้อที่, จำนวนผู้ครอบครอง และอัตราส่วนร้อยละ.....	73
3.5	แสดงราคาประเมินที่ดิน.....	76
4.1	แสดงขั้นตอนการดำเนินการจัดรูปที่ดินในทางทฤษฎี และขั้นตอนการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศึกษา.....	97
4.2	แสดงการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ก่อน-หลัง การ จัดรูปที่ดิน.....	110
4.3	แสดงปริมาณงานและการประเมินราคาของงานเพื่อการจัดรูปที่ดิน.....	113
4.4	แสดงการประเมินราคาค่าทดแทน.....	114
4.5	แสดงเนื้อที่ที่ดินในแต่และแปลงในพื้นที่ก่อนและหลังการสละที่ดิน.....	117
4.6	แสดงแผนการใช้จ่ายและรายได้คืนทุนการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศึกษา.....	123
4.7	แสดงแผนการดำเนินการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศึกษา.....	123
5.1	แสดงเนื้อที่ที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน.....	125
5.2	แสดงหมายเลขแปลงและเนื้อที่ที่ดินแต่ละแปลง (หลังการจัดรูปที่ดิน).....	136
5.3	แสดงแผนการเงินประจำปี.....	144
5.4	แสดงตัวอย่างแผนการเงินประจำปี.....	146

## สารบัญแผนผัง

แผนผังที่	หน้า
1.1 แสดงที่ดินแปลงย่อยในพื้นที่ศึกษา (ก่อนการจัดรูปที่ดิน).....	5
3.2 แสดงแนวเขตทางด่วนตัดผ่านพื้นที่.....	57
3.3 แสดงที่ตั้งของพื้นที่ศึกษาในเขตบางกะปิ.....	65
3.4 แสดงที่ตั้งและการเข้าถึง พื้นที่ศึกษา.....	67
3.5 แสดงถนนสายหลังโดยรอบพื้นที่ศึกษา.....	68
3.6 แสดงอาคาร สำนักงาน โดยรอบพื้นที่ศึกษา.....	80
3.7 แสดงโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณถนนพระราม9 โดยใจก้า.....	82
3.8 แสดงการจัดรูปที่ดินบริเวณถนนพระราม9 (เฉพาะส่วนที่ ดำเนินการโดยสำนักผังเมือง).....	84
3.9 แสดงที่ตั้งของพื้นที่ศึกษากับพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินโดยใจก้า.....	85
3.10 แสดงการขยายตัวของเมือง ตามเส้นทางขนส่งมวลชน (Mass Fransit).....	87
4.1 แสดงแผนผังการใช้ที่ดินในอนาคต.....	109
4.2 แสดงสภาพการแบ่งแปลงที่ดินก่อนการจัดรูปที่ดิน.....	129
4.3 แสดงการจัดสาธารณประโยชน์ และโครงข่ายถนน เพื่อการ จัดรูปที่ดิน.....	130
4.4 แสดงการวางผังการใช้ที่ดินในอนาคต.....	131
4.5 แสดงการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Land Replotting).....	132