

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

สมาคมสถาปนิกผังชุมชนเมืองไทย. เมืองน่าอยู่และประหยัดพลังงาน. สมาคมสถาปนิกผังชุมชนเมืองไทย อาคารศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร. กรุงเทพมหานคร, 2545.

เสน่ห์ ญาณสาร. ภูมิศาสตร์เมือง. เชียงใหม่ : ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2539.

อรรถดุฒติ แก้ว. การฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมเก่าเทศบาลเมืองสุพรรณบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

อัญชลี ชาติวิวัฒน์นาการ. การปรับปรุงย่านพาณิชยกรรมเก่าจังหวัดนครราชสีมา. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2540. หน้า 30

เพกา เสนาะเมือง. การพัฒนาพื้นที่ท่าเรือประจักษ์และพื้นที่ต่อเนื่อง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

ภาษาอังกฤษ

Barnett, Jonathan. Urban Design as Public Policy. New York : McGraw-Hill, 1974.

Roger Richard. Cities for a small planet. England : Butler and Tanner, 1997.

August Hecksher. Open spaces: The life of American cities. New York : Harper & Row, 1997.

Hagget Peter and Richard Chorley. Network Analysis in Geography. New York : St.Martin's Press, 1969.

Chapman Keith. People, Pattern and Process an Introduction to human geography. London : Haisped Press, 1980. p.201.

Harmut Topp. International Making Cities Livable Conference. Vol 1. Venice, 1985

Homburger Wolfgang. Transportation and Traffic Engineering Handbook. New Jersey : Printice-Hall, 1982.

Brian Richard. Transport in Cities. 1990.

Marion Roberts. Urban Design and the Urban Question. Banlieues 89' Journal of Urban Design. Vol 5. London. 2001.

Peter Wolf. The future of the city: New directions in urban planning.

Rolf Monheim. http://dpi.wa.gov.au/mediaFiles/walking_21centconf01keypaper_monheim.pdf

ภาคผนวก

การจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment)

ปัญหาที่ดินว่างเปล่าในเมืองที่ไม่ได้รับการพัฒนา ที่ดินในชุมชนที่ไม่เป็นระเบียบทางผังเมือง หรือพื้นที่ซึ่งน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ เข้าไม่ถึง ตลอดจนที่ดินตาบอดไม่มีทางเข้าออก หรือแปลงที่ดินเบียด ๆ ใช้ประโยชน์ได้ไม่คุ้มค่า สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาที่สะสมกันมาในอดีต ที่เกิดจากการพัฒนาเมืองอิสระ ซึ่งนับวันจะเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ จนยากแก่การแก้ไข หากมีการนำวิธี "การจัดรูปที่ดิน" มาใช้ เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวจะทำให้พื้นที่บริเวณที่ได้รับการจัดรูปที่ดินใหม่ สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า และแปลงที่ดินที่ได้รับการจัดแปลงใหม่ จะมีมูลค่าสูงขึ้นด้วย

การจัดรูปที่ดินคืออะไร

การจัดรูปที่ดิน คือการนำแปลงที่ดินหลาย ๆ แปลงมารวมกัน เพื่อจัดเป็นรูปแปลงที่ดินขึ้นใหม่ให้มีระเบียบและสวยงาม พร้อมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่าง ๆ ที่ได้มาตรฐานอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เมื่อจัดเสร็จแล้วจะทำให้ที่ดินแปลงเดิมมีรูปแปลงใหม่ที่สวยงาม พร้อมมีถนน ทางเข้าออกที่สะดวกทุกแปลง และมูลค่าของที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นด้วย การจัดรูปที่ดินจะสามารถดำเนินการเป็นการประสานการพัฒนาชุมชนโดยภาครัฐ และเอกชน

ผลจากการที่ได้จากการจัดรูปที่ดิน จะช่วยส่งเสริมให้ชุมชนมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่จำเป็นทางผังเมืองอย่างสมบูรณ์ มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งว่างที่เสริมสร้างบรรยากาศที่ดีให้แก่ชุมชน มีความเป็นระเบียบสวยงามและมีสภาพแวดล้อมที่ดี

หลักการสำคัญของการจัดรูปที่ดิน

1. สนับสนุนให้ภาคเอกชน ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาที่ดินในเมืองอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพสูงกว่าการพัฒนาโดยลำพัง พร้อมกับจัดให้มีบริการ โครงสร้างพื้นฐานของเมืองที่ได้มาตรฐานในคราวเดียวกัน ลักษณะของการพัฒนา ได้แก่ การพัฒนาสาธารณูปโภคสาธารณูปการเพื่อการอยู่อาศัย การพัฒนาเพื่อแก้ปัญหาพื้นที่ในมุมอับที่ไม่มีเส้นทางในการเข้าออก การพัฒนาชุมชนแออัด การพัฒนาเพื่อปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรม การพัฒนาบริเวณพื้นที่ชานเมือง และการพัฒนาเมืองใหม่ เป็นต้น
2. การมีส่วนร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนที่เกิดจากการพัฒนาอย่างเป็นธรรม โดยมีได้มุ่งหวังผลกำไร ตามวิถีทางในระบอบประชาธิปไตย ซึ่งเป็นการดำเนินโครงการ โดยเจ้าของที่ดินทั้งหมดร่วมกันสละที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนา ซึ่งภายหลังจากการพัฒนาแล้ว มูลค่าที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้น เจ้าของที่ดินทุกรายจะได้รับผลประโยชน์อย่างเป็นธรรมและเสมอภาค
3. ดำรงรักษากฎกรรมสิทธิและทรัพย์สินของประชาชนให้คงอยู่และเกิดประโยชน์สูงขึ้น ทั้งต่อตนเองและส่วนรวม โดยเจ้าของที่ดินทุกแปลงในบริเวณที่มีการจัดรูปที่ดิน ไม่ต้องย้ายออกจากพื้นที่ดินเดิมที่เคยอาศัยอยู่ ดังเช่น วิธีการพัฒนาโดยการเวนคืนที่ดิน

การจัดรูปที่ดิน เป็นวิธีหนึ่งในการพัฒนาเมืองโดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของการร่วมมือ ระหว่างภาครัฐและเอกชนซึ่งเจ้าของที่ดินในพื้นที่ที่จะพัฒนา โดยยึดหลักประชาธิปไตยในการร่วมมือจากเจ้าของที่ดิน ความยุติธรรม และความเสมอภาค ในการชดเชยการได้รับผลประโยชน์เพิ่มขึ้นจากเจ้าของที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ในการพัฒนาเป็นสำคัญ

ควบคู่ไปกับการจัดบริการขั้นพื้นฐาน เพื่อให้เกิดประโยชน์กับประชาชนอย่างเหมาะสม และเป็นรูปธรรม อีกทั้งยังส่งเสริมให้เกิดคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีโดยไม่มุ่งหวังผลกำไร

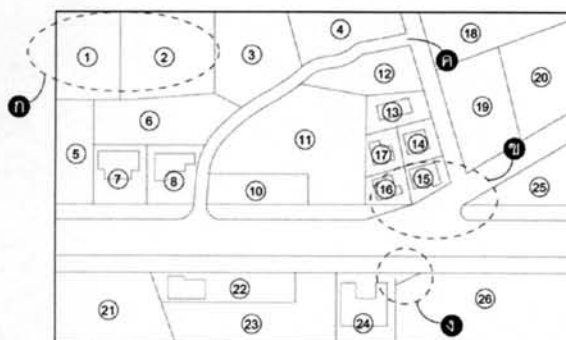
สาระสำคัญของการจัดรูปที่ดิน

1. จัดรูปแปลงที่ดินอันได้แก่ รูปทรง ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของแปลงที่ดินอย่างเหมาะสม เพื่อให้แปลงที่ดินทุกแปลงติดถนน และสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า

2. ก่อสร้างสาธารณูปการ และสิ่งบริการขั้นพื้นฐานต่าง ๆ ได้แก่ ถนน ทางระบายน้ำ สวนสาธารณะและพื้นที่เปิดโล่งต่าง ๆ

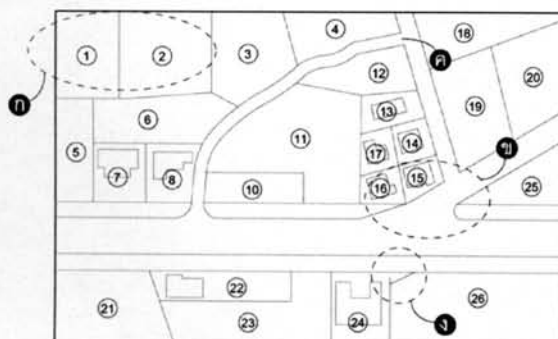
3. เตรียมพื้นที่สำหรับสาธารณูปการและบริการภายในชุมชนต่าง ๆ ได้แก่ โรงเรียน สถานีตำรวจ โรงพยาบาล เป็นต้น

วิธีการจัดรูปเพื่อการพัฒนาเมือง จะสามารถแต่งแต้มคุณภาพชีวิตของเมืองในประเทศไทยที่ดีและสมบูรณ์แบบเพื่อรองรับการพัฒนาเมืองที่ไม่หยุดนิ่งในอนาคตให้เป็นไปตามกรอบ และการอยู่ร่วมกันในสังคมที่ดี เพราะเราจะปฏิเสธไม่ได้ว่า “เมือง” จะต้องเติบโตขึ้นทุกวัน ในขณะที่พื้นที่ดินในการอยู่อาศัยและเพาะปลูกของมนุษย์ยังคงอยู่เท่าเดิม โดยมีกลไกสำคัญ คือ “การปันส่วนที่ดิน” (land contribution) ซึ่งหมายถึง การที่เจ้าของที่ดินในเขตโครงการการจัดรูปที่ดิน ยินดีที่จะสละที่ดินของตนส่วนหนึ่ง สำหรับใช้เป็นพื้นที่สาธารณะ ได้แก่ ถนน สวนสาธารณะ สาธารณูปโภค ต่าง ๆ ฯลฯ และอีกส่วนหนึ่งสามารถนำมาจัดสรรหาประโยชน์เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายให้กับโครงการ โดยเจ้าของที่ดินจะต้องมีส่วนร่วมและได้รับผลประโยชน์อย่างเสมอภาคกัน ซึ่งวิธีการจัดรูปที่ดินจะคงประสิทธิภาพและสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินก่อนและหลังโครงการเสมือนหนึ่งเป็นที่ดินในแปลงเดียวกัน



แปลงที่ดินหลังได้รับการพัฒนา โดยการเวนคืนที่ดิน

ภาพในหน้านี้ จะเป็นการแสดงให้เห็นถึงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการพัฒนาที่ดินโดยการเวนคืนเพื่อก่อสร้างถนน ซึ่งก็จะได้รับผลกระทบ และมีประโยชน์เฉพาะเจ้าของที่ดินที่อยู่ริมถนนที่ถูกเวนคืนและก่อสร้างเท่านั้น ในขณะที่แปลงที่ดินที่อยู่ด้านในมิได้รับผลประโยชน์ด้วย ทำให้การสนับสนุนด้านสาธารณูปโภคเข้าไปยังพื้นที่ด้านในไม่ทั่วถึง เกิดเป็นพื้นที่โล่งว่าง ซึ่งขาดการพัฒนาและไม่เกิดสิ่งจูงใจให้มูลค่าที่ดินมีราคาสูงขึ้น



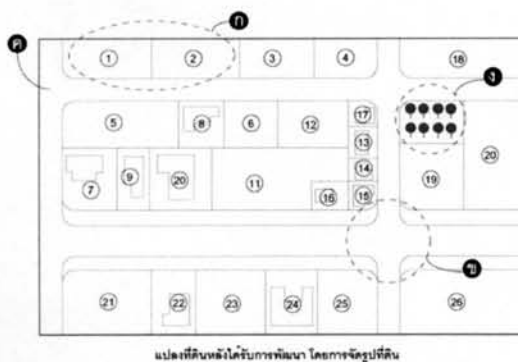
แปลงที่ดินหลังได้รับการพัฒนา โดยการเวนคืนที่ดิน

ก. ที่ดินบางแปลงยังคงเป็นพื้นที่ตาบอด (ไม่ติดถนน) บางแปลงถูกเวนคืนหายไป (หมายเลข 9)

ข. เกิดทางแยกอันตราย

ค. ถนนที่ไม่ได้มาตรฐานและแคบแควยังคงอยู่เหมือนเดิม

ง. เกิดรูปแปลงที่ดินที่เป็นเศษเสี้ยว หรือเบี้ยวๆ



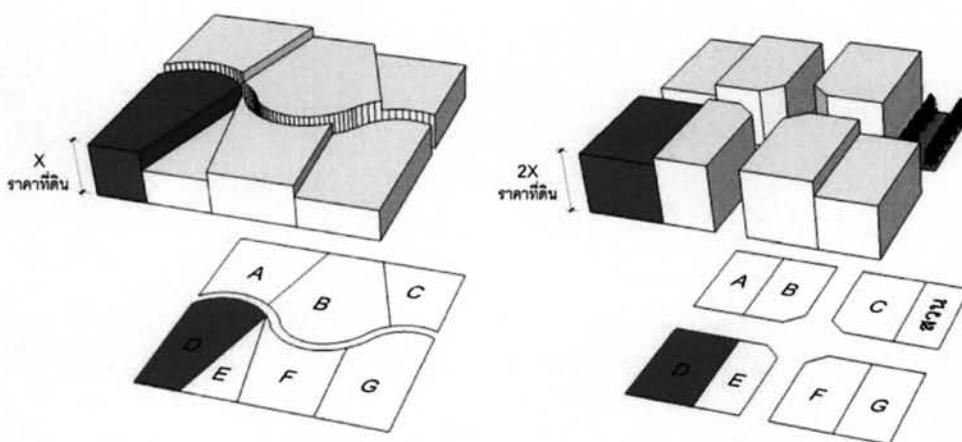
ก. ที่ดินทุกแปลงติดถนน มีทางเข้าออกสะดวก อยู่ครบทุกแปลงและรูปแปลงที่ดินทุกแปลง สวยงามเป็นระเบียบ

ข. เกิดทางแยกที่ได้มาตรฐานเป็นระเบียบ

ค. ถนนทุกสายได้มาตรฐาน และสามารถปรับแนวหากได้

ง. มีที่ดินสาธารณะของโครงการเพื่อจัดหารายได้ให้โครงการและจัดเป็นสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นเพื่อการพักผ่อนและออกกำลังกายได้ เป็นต้น

ภาพที่ 1 การเปรียบเทียบระหว่างการพัฒนาที่ดินกับการจัดรูปที่ดิน
(ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองและโครงการเมืองใหม่, 2542)



ภาพที่ 2 การเปรียบเทียบมูลค่าที่ดินก่อนและหลังการพัฒนาโดยการจัดรูปที่ดิน
(ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองและโครงการเมืองใหม่, 2542)

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายนเรศ ทองงามขำ เกิดเมื่อวันที่ 12 มีนาคม พ.ศ.2523 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี
สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต จากมหาวิทยาลัยรังสิตเมื่อปีการศึกษา 2546 และเข้ารับการศึกษาระดับปริญญา
โท สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2547