



บรรณานุกรม

ภาษาไทย

- กนกพร แก้วกึ่งवाल. แนวทางการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่บริเวณบางกะเจ้า อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมืองเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.
- กศร. กุหลาบ. ประวัติมอญเข้ากรุงสยาม. หน้า 8 งานพระราชทานเพลิงศพ รองอำมาตย์โทขุน อาโภคคณี.
- เกษม สนิทวงศ์. "สิ่งแวดล้อมและการวางแผนพัฒนาของประเทศไทย". การอนุรักษ์ธรรมชาติในประเทศไทยในแง่การพัฒนาสังคม และเศรษฐกิจ, สยามสมาคม แผนกธรรมชาติวิทยา ฉบับพิเศษ 2528.
- คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่เจ็ด พ.ศ. 2535-2539. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.
- จรัสโรจน์ บดดำรัตน์. แนวทางการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง, คณะทำงานจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง, กองผังเมืองรวม. สำนักผังเมือง, (เอกสารโรเนียว), 2536.
- จรัสรัตน์ นันทวนิช. การศึกษาวิวัฒนาการการตั้งถิ่นฐานของชุมชน อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2535.
- จารุณี ศิริมังคะลา. การศึกษาจินตภาพกรุงรัตนโกสินทร์ เพื่อเป็นการอนุรักษ์และพัฒนา. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532.
- จำลอง ทองดี. แผ่นดินประเทศมอญ. หน้า 34, โรงพิมพ์เรือนแก้ว, กรุงเทพฯ, 2529.
- ชัยย์ ปลอดดี. การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองชั้นนอก กรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเฉพาะเขตหนองจอก. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชาผังเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2530
- ชลิอากร วีรพลิน. พื้นที่สีเขียวของกรุงเทพมหานคร, จุลสารสิ่งแวดล้อม, สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ, ธันวาคม 2525.

เชื้อ คงคากุล. มอญเกาะเกร็ด. เอกสารแจก, 2523.

เทียนฉาย กิระนันท์. ประชากรศาสตร์หลักและการวัดสำหรับนักเศรษฐศาสตร์. โรงพิมพ์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528

นนทบุรี, จังหวัด บรรณาสรรพ์จังหวัดนนทบุรี. ฝ่ายประชาสัมพันธ์, จังหวัดนนทบุรี, 2534.

บุญเสริม เกษมพันธ์กุล. การศึกษาผลกระทบที่เกิดจากปัญหาการเปลี่ยนแปลงลักษณะชุมชนดั้งเดิม
ของบางลี่. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาผังเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2526.

ประชาชาติธุรกิจ. แผนตัดถนนใหม่และแนวเวนคืน. หน้า 52-58, 2535.

_____. ยุทธศาสตร์ ผังเมือง 34'. (ฉบับพิเศษ), หน้า 21, 2534.

ประนอม ต้นสุขานนท์. การศึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนอนุรักษ์ในเขตกำแพงเมือง
เชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2530.

ปากเกร็ด, อำเภอ บรรณาสรรพ์อำเภอปากเกร็ด. ฝ่ายประชาสัมพันธ์, อำเภอปากเกร็ด, 2524
พัฒนาที่ดิน, กรม. แผนที่ความเหมาะสมของดินกับพืชเศรษฐกิจเบื้องต้น อำเภอปากเกร็ด จังหวัด
นนทบุรี. กรมพัฒนาที่ดิน, กระทรวงเกษตรและสหกรณ์.

พิศาล บุญผูก. เกาะเกร็ด, ศูนย์วัฒนธรรม จังหวัดนนทบุรี, (เอกสารโรเนียว).

พิชณวัฒน์ ทวีวัฒนา. ปัญหาสิ่งแวดล้อม. เอกสารประกอบการบรรยาย สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
(เอกสารโรเนียว).

มยุร วิเศษกุล. นิเวศวิทยา. โรงพิมพ์ครุสภาลาดพร้าว, 2518.

มหาดไทย, กระทรวง, สำนักผังเมือง. โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง. เอกสาร
เผยแพร่โครงการจัดรูปที่ดินฯ แปลและเรียบเรียงจาก JAPAN ASSOCIATION OF
LAND READJUSTMENT (MOC).

_____. สำนักผังเมือง. รายงานวิเคราะห์ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. 2527.

_____. ผังเมืองรวมนนทบุรี. สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย.

วิชัย ขจรปรีदानนท์. การอนุรักษ์สภาพแวดล้อมของเมือง. กองผังเมืองรวม, เฉพาะสำนักผัง
เมือง, (เอกสารโรเนียว).

สุวัฒนา สุกใส, นโยบายการใช้ที่ดินในเขตชานเมืองชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษา
เพื่อวางแผนเสนอแนะการในเขตลาดกระบัง. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชา

ผังเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.

อัครวัฒน์ กมลาศน์ ณ อุษยสา. การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางอนุรักษ์โบราณสถาน และพัฒนาเมืองเพชรบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.

ภาษาอังกฤษ

Bernard M., Feiden. Conservation of Historic Buildings. London : Butterworths, 1982.

Corwin R. Mocine" Suburban Development Problem in Planning 1955. (Illinois : American Society of Planning Official, 1956), P.76-80.

Dobby, Alan. Conservation and Planning. London : Hutchinson & Co. (Publishers) Limited, 1978.

Ian L. Mc Harg, Design with Nature. (New York; Doubleday/Natural History)

Keeble, Lewis, Principles and Practice of Town and Country Planning. (London; Estates Gazette, 1959)

Northam, Ray M. Urban Geography" New York : John Wiley and Son, 1975.

Ratchliffe, John. The Emergence of Modern Town Planning, in An Introduction to Town and County Planning. 2 nd, ed, (London : Hutchinson & Co, (Publishers Ltd, 1975), P.60-64.

Stone, Clarence N., Urban Policy and Politics in a Bureaucratic Age. Engle wood Cliffs, New Jersey. 1979, 397 P.

Taylor P.J., Quantitative Methods in Geography. Houghton Mifflin Co, Boston, 1977.

United Nations. The Determinants and Consequences of Population Trends. Series A. Population Studies. No. 17, 1953.

ภาคผนวก ก

การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณเกาะเกร็ด อำเภอปากเกร็ด
จังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531-2535

ตารางที่ 1 แสดงการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531-2535

ลำดับที่	วัน/เดือน/ปี	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	โฉนด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	หมู่ที่
1	3 กันยายน 2535	292	133	133	6-0-75	2
2	8 มีนาคม 2531	48	28	28	9-1-61	6
3	13 พฤษภาคม 2531	26	321	314	3-0-92	5
4	8 กันยายน 2531	389	208	207	3-0-98	3
5	1 พฤศจิกายน 2531	382	197	196	3-0-10	3
6	19 มกราคม 2532	127	88	88	0-3-17	5
7	19 มกราคม 2532	131	93	93	2-3-55	5
8	30 มกราคม 2532	175	257	253	0-1-10	4
9	4 เมษายน 2532	177	250	246	3-1-63	4
10	16 พฤษภาคม 2532	111	34	34	4-1-22	5
11	16 พฤษภาคม 2532	112	35	35	3-3-40	5
12	25 พฤษภาคม 2532	407	236	233	3-0-18	4
13	25 กรกฎาคม 2532	66	81	81	3-1-85	5
14	5 กันยายน 2532	368	204	203	2-0-00	3
15	8 กันยายน 2532	149	298	293	1-0-02	3
16	3 เมษายน 2533	437	273	269	4-2-06	4
17	18 มิถุนายน 2533	34	85	85	11-3-83	5
18	19 มิถุนายน 2533	250	45	45	9-1-78	2
19	25 มิถุนายน 2533	15	336	329	15-1-13	4
20	8 กรกฎาคม 2533	329	340	332	1-1-52	4
21	25 กรกฎาคม 2533	249	46	46	8-3-91	2
22	13 กันยายน 2533	463	330	323	3-3-02	4
23	15 กันยายน 2533	318	318	312	2-0-68	4
24	11 กุมภาพันธ์ 2534	440	277	272	2-3-49	4
25	11 กุมภาพันธ์ 2534	441	278	273	1-2-38	4
26	11 กุมภาพันธ์ 2534	442	279	274	2-2-09	4
27	11 กุมภาพันธ์ 2534	443	280	275	2-0-00	4

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี

แบบ 1 เจ้าของที่ดินเป็นคนภายในเกาะเกร็ด ข้าราชการสิทธิที่ดินให้แก่คนภายใน
เกาะเกร็ดเอง มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 2 แสดงการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินในแบบที่ 1

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดินเดิม	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	หมู่ที่	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดิน ปัจจุบัน
2	28	-นางบุญนาค พุกกะโชค 9 ม.1 ต.เกาะเกร็ด	9-1-61	6	-นายสนิท มากุ้ม 66/3 ม.6 ต.เกาะเกร็ด
6	88	-นายเมืงค แฝงรอด 48 ม.5 ต.เกาะเกร็ด	0-3-17	5	-น.ส.วรางคณา จิตรสันติ- ประภา 68 ม.5 ต.เกาะเกร็ด
17	85	-นายเลื่อน แฝงรอด -นายบุญมา แฝงรอด 59 ม.5 ต.เกาะเกร็ด -นางบุญเทียม สว่างเนตร 47/1 ม.5 ต.เกาะเกร็ด -นางเสมอ เทศิม -นางพิศมัย เขียวทรัพย์ 48 ม.5 ต.เกาะเกร็ด	11-3-83	5	-น.ส.อัจฉรา แฝงรอด -นายเลื่อน แฝงรอด -นายบุญมา แฝงรอด 59 ม.5 ต.เกาะเกร็ด -นางบุญเทียม สว่างเนตร 47/1 ม.5 ต.เกาะเกร็ด -นางพิศมัย เขียวทรัพย์ 48 ม.5 ต.เกาะเกร็ด
			22-0-61		

จากตารางที่ 2 การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินในลักษณะที่ 1 คือ เจ้าของที่ดินเดิมและเจ้าของปัจจุบัน เป็นคนภายในเกาะเกร็ดเองซึ่งเป็นชาวบ้านในหมู่ที่ 5 และ 6 ทำการซื้อที่ดินในละแวกบ้านของตนเองเพื่อขยายพื้นที่ทำสวนไม้ผลไม้ยืนต้น

ตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมา การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินในลักษณะนี้มีการซื้อขายที่ดินเพียง 3 แปลง รวมเนื้อที่ 22 ไร่ 61 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 18.69 ของพื้นที่ทั้งหมดที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ ซึ่งพื้นที่ทั้ง 3 แปลงนั้นไม่ได้อยู่ติดริมน้ำ แต่อยู่ไกลบริเวณริมน้ำในรัศมีไม่เกิน 100 เมตรและพื้นที่ประมาณกึ่งหนึ่งคือแปลงโฉนดที่ดินที่ 85 มีพื้นที่ 11 ไร่ 3 งาน 83 ตารางวา เป็นการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์แบบเป็นเจ้าของที่ดินร่วม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่ดินเดิมนั่นเอง

แบบ 2 เจ้าของที่ดินเดิมเป็นคนภายนอกเกาะขายกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่คนภายในเกาะเกร็ดมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 3 แสดงการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินในแบบที่ 2

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดินเดิม	วันที่ (ไร่-งาน-วา)	หมู่ที่	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดิน ปัจจุบัน
7	93	-นางสินเสริม ชีระดากร ต.ตลาดขวัญ อ.เมือง นนทบุรี	2-3-55	5	-น.ส.วราภรณ์ ฉัตรสันติ- ประภา 68 ม.5 ต.เกาะเกร็ด
10	34	-นางสงแก้ว วิระวิชัยชัย -นายสมศักดิ์ วิระวิชัยชัย ต.บ้านพานถม เขตพระนคร กทม		5	-นายบุญส่ง ศรีแสงทรัพย์ 51 ม.5 ต.เกาะเกร็ด
11	35	-นายสงแก้ว วิระวิชัยชัย -นายสมศักดิ์ วิระวิชัยชัย ต.บ้านพานถม เขตพระนคร กทม	3-3-40	5	-นายบุญส่ง ศรีแสงทรัพย์ 51 ม.5 ต.เกาะเกร็ด
12	233	-นายบำรุง มีมาก ต.ปากเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	3-0-18	4	-นางสง่า เพือกไทย 5/1 ม.4 ต.เกาะเกร็ด
13	81	-นายวาทเทพ กิตติพงษ์สาร -นางวิไลรัตน์ กิตติพงษ์สาร ต.บางกระสอ อ.เมือง จ.นนทบุรี	3-1-85	5	-นายดวง หวังคุณธรรม 68 ม.5 ต.เกาะเกร็ด
			17-2-20		

จากตารางที่ 3 การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินในลักษณะที่ 2 นี้ เจ้าของที่ดินเดิมเป็น
คนภายนอกเกาะเกร็ดซึ่งเป็นคนในพื้นที่ใกล้เคียง คือ อาศัยในเขตอำเภอปากเกร็ด อำเภอ
เมืองนนทบุรีและกรุงเทพฯ ได้ขายที่ดินให้แก่คนภายในท้องถิ่นเอง ส่วนใหญ่เป็นราษฎรในหมู่ 5
ของตำบลเกาะเกร็ด มีการซื้อขายทั้งสิ้นจำนวน 5 แปลง รวมเนื้อที่ทั้งหมด 17 ไร่ 2 งาน 20
ตารางวาคิดเป็นร้อยละ 14.77 ของเนื้อที่ทั้งหมดที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ซึ่งเจ้าของที่ดิน
ปัจจุบันจำนวน 2 แปลงข้างต้นนั้นคือ นายบุญส่ง ศรีแสงทรัพย์ ผู้ใหญ่บ้าน หมู่ที่ 5 นักเก็บค่าไร
ที่ดินท้องถิ่น จุดประสงค์ในการซื้อคือเพื่อประวิงเวลาในการขายให้แก่นักพัฒนาที่ดินรายอื่น
เพราะที่ดินทั้ง 2 แปลงนั้นอยู่ติดริมน้ำเจ้าพระยา

การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในสองลักษณะข้างต้นนั้น เจ้าของที่ดินปัจจุบันยังคงเป็นคน
ภายในเกาะเกร็ด และพื้นที่ในหมู่ที่ 5 จะได้รับความสนใจจากราษฎรในท้องถิ่นเอง

แบบ 3 เจ้าของที่ดินเดิมเป็นคนภายในเกาะเกร็ดได้ขายกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่คนภายใน
นอกเกาะเกร็ด มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4 แสดงการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินในแบบที่ 3

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดินเดิม	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	หมู่ที่	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดิน ปัจจุบัน
5	196	-นายแหม่ คำขลับ ม.3 ต.เกาะเกร็ด	3-2-10	3	-พ.ต.หญิง ทศนีย์ ไกรภู ต.บางซื่อ อ.ดุสิต กทม.
8	253	-นางเพ็ญศรี โชติประสิทธิ์ ม.4 ต.เกาะเกร็ด	0-1-10	4	-นายสายัณห์ มั่นเหมาะ ต.บางกรวย อ.บางกรวย จ.นนทบุรี
9	246	-นายหวาน ชาน้อย ม.4 ต.เกาะเกร็ด	3-1-63	4	-นายวินัย ฐิรวัฒน์วงศ์ -นายวิรัตน์ ฐิรวัฒน์วงศ์ ต.บางซื่อ อ.ดุสิต กทม.



ลำดับที่	เลขที่โฉนด	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดินเดิม	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	หมู่ที่	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดิน ปัจจุบัน
15	293	-นางวราภรณ์ แก้วสนธิ ม.3 ต.เกาะเกร็ด	1-3-70	3	-นางนาถอนงค์ หิรัญบุรณะ ต.ลาดยาว อ.บางเขน กทม. -น.สไพลิน สารเสรีศรีศิริ ต.มักกะสัน อ.พญาไทกทม.
16	273	-นางบุญเพ็ง อิศรางกูร ณ อสุขธา -นางปลื้มพร ประไพพงษ์ ม.4 ต.เกาะเกร็ด	1-2-38	4	-นางสุดา ศึกษากิจ ต.สามเสน อ.พญาไทกทม.
18	45	-นางอุดม ทรรทรานนท์	9-1-78	2	-นายวิรัตน์ ฐิรวัดน์วงศ์ ต.บางซื่อ อ.ดุสิต กทม. -นายประเสริฐ ตั้งตรงศักดิ์ ต.ช่องนนทรี อ.ยานนาวา กทม. -นางอุไร ตั้งตรงศักดิ์ ต.สัมพันธวงศ์ อ.สัมพันธวงศ์
21	46	-นายบุญส่ง ศรีแสงทรัพย์ ม.5 เกาะเกร็ด	8-3-91	2	-นายวิรัตน์ ฐิรวัดน์วงศ์ ต.บางซื่อ อ.ดุสิต กทม. -นายวิชัย ฐิรวัดน์วงศ์ ต.พระโขนง อ.พระโขนง กทม. -นายไพบลูย์ ตั้งตรงศักดิ์ ต.บางจาก อ.พระโขนง กทม.

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดินเดิม	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	หมู่ที่	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดิน ปัจจุบัน
24	272	-นางบุญเพ็ง อิศรางกูร ณ อสุขธา ม.5 ต.เกาะเกร็ด	2-3-49	4	-นางพรทิพย์ ตั้งตรงศักดิ์ ต.สัมพันธวงศ์ อ.สัมพันธวงศ์ -นางสุดา ศึกษากิจ ต.สามเสนใน อ.พญาไท กทม.
26	274	-นางบุญเพ็ง อิศรางกูร ณ อสุขธา ม.4 ต.เกาะเกร็ด	2-2-09	4	-นางสุดา ศึกษากิจ ต.สามเสนใน อ.พญาไท กทม.
27	275	-นางบุญเพ็ง อิศรางกูร ณ อสุขธา ม.4 ต.เกาะเกร็ด	2-0-00	4	-นางสุดา ศึกษากิจ ต.สามเสนใน อ.พญาไท กทม.
			37-1-18		

จากตารางที่ 4 การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินแบบที่ 3 นี้ เจ้าของที่ดินเดิมเป็นคนภายใน
เกาะเกร็ด ได้ขายที่ดินให้แก่คนภายนอกเกาะเกร็ดซึ่งการขายที่ดินในลักษณะนี้มีจำนวนมาก
ที่สุดถึง 10 แปลง รวมเนื้อที่การขายทั้งสิ้น 37 ไร่ 1 งาน 18 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ
31.38 ของการขายที่ดินทั้งหมดบนเกาะเกร็ด

เจ้าของที่ดินเดิมส่วนใหญ่อาศัยในหมู่ 4 ของเกาะเกร็ด และผู้ซื้อส่วนใหญ่อาศัยอยู่
ในเขตจังหวัดกรุงเทพฯ ได้แก่ เขตดุสิต, สัมพันธวงศ์, พระโขนง และพญาไท

ซึ่งหมู่ 4 เป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินมากที่สุดถึง 6 แปลง รวมเนื้อที่ 12 ไร่ 2 งาน 69 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 33.64 ของเนื้อที่เปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในแบบที่ 3 ในจำนวนนี้เป็นแปลงที่ดินริมแม่น้ำถึง 3 แปลง ของโฉนดเลขที่ 246, 253 และ 275 รวมเนื้อที่ทั้งสิ้นได้ 5 ไร่ 2 งาน 27 ตารางวา

แต่พื้นที่ที่มีการขายให้แก่บุคคลภายนอกมากที่สุดอยู่ในหมู่ที่ 2 ขายที่ดินเพียง 2 แปลงเท่านั้น แต่เป็นแปลงใหญ่ รวมเนื้อที่ได้ 18 ไร่ 1 งาน 69 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 49.07 ของเนื้อที่การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในแบบที่ 3 ทั้งหมด ซึ่งเจ้าของที่ดินใหม่เป็นกลุ่มบุคคลในลักษณะเครือญาติกัน

สำหรับผู้อยู่ที่ดินมากที่สุดคือ นางสาว ศึกษากิจ ชื่อที่ดินในหมู่ที่ 4 จำนวน 4 แปลง รวมเนื้อที่ได้ 8 ไร่ 3 งาน 96 ตารางวา

แบบ 4 เจ้าของที่ดินเดิมและเจ้าของที่ดินปัจจุบัน เป็นคนภายนอกเกาะเกร็ด ตารางที่ 5 แสดงการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินในแบบที่ 4

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดินเดิม	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	หมู่ที่	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดิน ปัจจุบัน
1	133	-นางเพ็ญศรี กลิ่นชมแสง ต.ท่าทราย อ.เมือง จ.นนทบุรี	6-0-75	2	-นายวุฒิ วิวัฒน์นันต์ ต.สามเสนใน อ.พญาไท กทม.
3	314	-นายบุญมาก แผงรอด ต.ลาดยาว อ.บางเขน กทม.	3-3-92	5	-น.ส.อารยา ษนารักษ์โชค -น.ส.จิราณี ษนารักษ์โชค เพชรบุรี อ.พญาไท กทม.
4	207	-นายชัมพล สุขสว่าง ต.ระแหง อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี	3-0-98	3	-พ.อ.มนตรี ศุภาพร -นางเดือนตา ศุภาพร ต.บางเขน อ.เมือง จ.นนทบุรี

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดินเดิม	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	หมู่ที่	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดิน ปัจจุบัน
14	203	-น.ส. ละเอียด ปานช่าง ต.บางกระสอ อ.เมือง จ.นนทบุรี	2-0-00	3	-พ.อ.มนตรี ศุภาพร -นางเตือนตา ศุภาพร ต.บางเขต อ.เมือง จ.นนทบุรี
16	269	-พ.อ.มนตรี ศุภาพร -นางเตือนตา ศุภาพร ต.บางเขต อ.เมือง จ.นนทบุรี	4-2-06	4	-นายชุ่มพร อธิพัฒน์ -น.ส.นุชจรินทร์ อธิพัฒน์ ต.พญาไท อ.พญาไท กทม. -นายสุรินทร์ ทองดอนพุ่ม ต.บางโพธิ์บาง ซานนาวา กทม. -นายพรชัย เภยจนาภาสกุล ต.จรัลเข้บัว อ.บางกระปี กทม.
19	329	-นายค้อย คงอ่อน ต.บางพลับ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	15-1-13	4	-น.ส.พิมพ์ นามเมือง ต.บางกระสอ อ.เมือง จ.นนทบุรี
20	332	-นางนุชจรี วิทยาวุฒินัน ต.คันทนาฮาว อ.บางกระปี กทม.	1-1-52	4	-บริษัทเกาะเกร็ดพาร์ท จำกัด ต.คลองเตย อ.ซานนาวา กทม.
22	323	-น.ส. ประพันธ์ ต.คลองเตย อ.พระโขนง กทม.	3-3-02	4	-น.ส.ฮาใจ นาคะชาติ ต.ลาดยาว อ.บางเขต กทม.

ลำดับที่	เลขที่โฉนด	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดินเดิม	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	หมู่ที่	ชื่อ ที่อยู่ เจ้าของที่ดิน ปัจจุบัน
23	312	-น.ส.ทองหล่อ ฮิมเต็ม ต.บางพลับ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	2-0-68	4	-นายไพศาล อิศวภาค ต.พญาไท อ.พญาไท กทม. -นายสันติ ศิริลักษณ์บัณฑิต ต.มักกะสัน อ.พญาไท กทม -ม.ร.ว.หญิง อภิรดี ศิษกุล ต.ทุ่งมหาเมฆ อ.ยานนาวา กทม.
			41-3-6		

จากตารางที่ 5 การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินแบบที่ 4 นี้ เจ้าของที่ดินเดิม เป็นคนนอกพื้นที่เกาะเกร็ด และได้ขายที่ดินให้แก่ภักพัฒนาที่ดิน ซึ่งมีถิ่นฐานอยู่ภายนอกเกาะเกร็ด เหมือนกัน

การซื้อขายที่ดินลักษณะนี้ มีการซื้อขายที่ดินทั้งสิ้นจำนวน 9 แปลง รวมเนื้อที่ทั้งหมด 41 ไร่ 3 งาน 6 ตารางวา คิดเป็นร้อยละ 35.16 ของการซื้อขายที่ดินทั้งหมดบนเกาะเกร็ด ซึ่งถือว่าการซื้อขายที่ดินในลักษณะนี้มีเนื้อที่การซื้อขายมากที่สุด และในหมู่ที่ 4 มีการซื้อขายที่ดินมากที่สุดถึง 5 แปลง รวมเนื้อที่ได้ 25 ไร่ 41 ตารางวา แปลงที่ดินที่มีเนื้อที่มากที่สุดใน การซื้อขายคือ 15 ไร่ 1 งาน 13 ตารางวา ซึ่งเจ้าของที่ดินปัจจุบันเป็นคนในตำบลบางกระสอ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรีเอง

การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินในแบบที่ 4 นี้ เจ้าของที่ดินเดิม ส่วนใหญ่อาศัยในเขต จังหวัดนนทบุรี และเขตจังหวัดใกล้เคียง เช่น กรุงเทพฯ และปทุมธานี โดยได้ขายกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บุคคลที่มีพินัยส่วนใหญ่มาจากเขตพญาไทและเขตยานนาวา ของกรุงเทพฯ ส่วนอื่น ๆ ก็เป็นคนมาจากอำเภอเมืองนนทบุรี

การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินในแบบที่ 3 และ 4 นั้น เจ้าของที่ดินใหม่แม้จะเป็นคนภายนอกเกาะเกร็ดก็ตาม รวมพื้นที่ทั้งหมด 79 ไร่ 24 ตารางวา ตั้งแต่ปลายปี 2530 เป็นต้นมา หรือคิดเป็นร้อยละ 3.06 ถึงแม้เป็นปริมาณเนื้อที่ไม่มากนักเมื่อเทียบกับพื้นที่บริเวณเกาะเกร็ดที่มีถึง 2,578 ไร่ แต่พื้นที่ดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกเหล่านั้น ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ริมน้ำ หรือใกล้บริเวณริมน้ำในรัศมีไม่เกิน 100 เมตร

เป็นที่น่าอินตที่ปริมาณการซื้อขายที่ดินบนเกาะเกร็ดได้หยุดชะงักลงตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2534 เป็นต้นมา ถึงปัจจุบันเป็นเวลากว่า 10 เดือน ที่ไม่มีการซื้อขายที่ดินบนเกาะเกร็ดกันเลย เพราะธุรกิจพัฒนาที่ดินได้ซบเซาลง ประกอบกับนโยบายของทางราชการในการพัฒนา หรืออนุรักษ์พื้นที่บริเวณเกาะเกร็ดยังไม่เป็นรูปธรรม หรือกำหนดเป็นกฎหมายมาบังคับแต่อย่างใด มีเพียงนโยบายควบคุมอาคารของทางจังหวัดนนทบุรี ซึ่งอาจทำให้นักลงทุนและนักพัฒนาที่ดินไม่กล้าเสี่ยงที่จะมากว้านซื้อที่ดินบนเกาะเกร็ดมากเท่าใดนัก

ภาคผนวก ข

การส่งเสริมการปลูกพืชสมุนไพร บริเวณพื้นที่ร้างกลางเกาะเกร็ด

การปลูกพืชสมุนไพรบางประเภท เช่น ผักกระโถม ว่านน้ำ คุณประเสริฐ สมเจริญ อยู่บ้านเลขที่ 21 หมู่ 11 ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เป็นคนหนึ่ง ที่ปลูกสมุนไพรมานาน ซึ่งตอนแรกประกอบอาชีพทำนา เนื่องจากการทำนา ชายข้าวได้เงินน้อย จึงหันมาปลูกสมุนไพรจำพวกต้นจันทน์หอม ผักกระโถม ว่านน้ำ และหญ้าหนวดแมวบ้างชนิดหนึ่ง ขณะนี้มีเงินปลูกบ้าน ชื่อเฟอร์นิเจอร์ และวัวไว้เลี้ยงหลายตัว คุณประเสริฐ กล่าวว่า การปลูกสมุนไพรดีกว่าทำนาหลายเท่า¹

ประมาณ 2 เดือน ผักกระโถมที่ปลูกจะเจริญถึงกัน ปลูกได้ 4 เดือน จึงสามารถ ตัดต้นของพืชชนิดนี้มาตากแดดราว 4 แดด จึงส่งขาย

ผลผลิตของผักกระโถม 1 งาน ได้น้ำหนักแห้งประมาณ 700 กิโลกรัม ราคาขาย ประมาณกิโลกรัมละ 17 บาท

ว่านน้ำ เป็นพืชสมุนไพรที่มองไกล ๆ คล้ายกับหญ้าคามาก การปลูกว่านน้ำทำเหมือน กับการปลูกข้าว คือ มีน้ำแช่ขังอยู่ในปริมาณที่มากพอสมควร แต่ต่างกันตรงที่ต้องใช้ดินที่มีราก ติดชายพันธุ์ ว่านน้ำสามารถเก็บผลผลิตได้หลังจากปลูกไปแล้ว 6 เดือน อย่างนี้เป็นกรณีที่รับ เร่งต้องจ่ายเงิน แต่ถ้ายังไม่อยากขายก็ปล่อยให้อยู่นานเป็นปีหรือมากกว่านี้ จะให้ผลผลิตเพิ่มขึ้น

ปริมาณผลผลิตว่านน้ำในหนึ่งไร่จะได้ไม่น้อยกว่าผักกระโถม แต่การใช้ประโยชน์ต้อง ขุดเอารากมาตากแดดราว 4 แดดทั้งวัน ราคาของว่านน้ำที่น้ำหนักแห้ง กิโลกรัมละประมาณ 18 บาท แต่บางครั้งได้ราคาสูงกว่านี้

การปลูกพืชสมุนไพรทั้งสองชนิดนี้ ง่ายกว่าการปลูกข้าวเพียงคอกวัวพืช และโกย มูลวัวที่เลี้ยงอยู่ใส่เป็นครั้งคราวเท่านั้น

ด้านการตลาด การซื้อขายสมุนไพรทั้งหมดจะมีพ่อค้ามารับซื้อถึงบ้าน แต่บางครั้ง ต้องไปส่งเองที่จักรวรรดิ หรือร้านรับซื้ออยู่ตรงข้ามกับร้านแจ่มกรมเปื้อ มีบ้างบางครั้งต้องไป เอง แต่ก็บวกราคาค่าขนส่งเข้าไปได้

¹ หนังสือพิมพ์ มติชนรายวัน. วัดพุทธสภารัตน์ 5 กันยายน 2534, หน้า 20.

ภาคผนวก ค

โครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ด
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ด

โครงการฯ นี้เป็นของสำนักงานจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาเมือง สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย มีรายละเอียดของโครงการดังนี้

ความเป็นมาของการจัดรูปที่ดินบนเกาะเกร็ด

เนื่องจากพื้นที่เกาะเกร็ด มีสภาพเป็นเกาะกลางลำน้ำเจ้าพระยา มีความได้เปรียบทางด้านทำเลที่ตั้ง และความอุดมสมบูรณ์ของพื้นที่ จึงเป็นพื้นที่ที่น่าสนใจต่อการลงทุนพัฒนาเป็นอย่างมาก แต่ในปัจจุบัน (2536) พื้นที่เกาะเกร็ดยังไม่ได้รับการพัฒนา และไม่สามารถจัดระบบบริการพื้นฐานต่าง ๆ ให้ครอบคลุมทั้งบริเวณได้ ทำให้คุณภาพชีวิตของราษฎรในพื้นที่เกาะเกร็ดพบกับความยากลำบาก ทั้งที่บริเวณดังกล่าวอยู่ท่ามกลางความเจริญ

ทางท้องถิ่น นำโดยผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี ขณะนั้น (นายปริญญา นาคฉัตร์ย) ได้ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว ที่จะสามารถพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ดโดยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง และได้ขอความร่วมมือมายังสำนักผังเมือง ให้ดำเนินการสำรวจ และศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ด และทางสำนักผังเมือง ได้ส่งเจ้าหน้าที่ออกทำการสำรวจในเดือนมิถุนายน 2533

ต่อมา ปี พ.ศ. 2536 นายปริญญา นาคฉัตร์ย ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการสำนักผังเมือง ในขณะนั้นได้พิจารณาเห็นว่า พื้นที่เกาะเกร็ด ตำบลเกาะเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี มีสภาพภูมิประเทศที่มีคุณค่าและมีศักยภาพ ที่เหมาะสมในการพัฒนาเป็นชุมชนพักอาศัย เพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและการันทนาการ โดยการร่วมมือพัฒนาของประชาชน และสนับสนุนจากหน่วยงานของรัฐตามหลักของการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาเมือง

วันที่ 22 เมษายน 2536 สำนักผังเมือง จึงมีหนังสือราชการ เรียงไปยัง นายทวีป ทวีพาณิชย์ ผู้ว่าราชการ จังหวัดนนทบุรี ทราบและขอคำแนะนำโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณเกาะเกร็ด ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2535 ที่เห็นชอบให้สำนักผังเมือง เป็นหน่วยงานหลักรับผิดชอบจัดรูปที่ดินในเมือง ดำเนินการจัดระบบบริหาร และจัดงบประมาณ เพื่อดำเนินการให้สามารถนำมาปฏิบัติได้ในพื้นที่ ประชาสัมพันธ์ เผยแพร่โครงการแก่ส่วนราชการต่าง ๆ และประชาชนให้เกิดความร่วมมือกัน ซึ่งทางอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ตามหนังสือที่ นบ.0516/3100 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2536 ได้ส่งรายชื่อ เจ้าของที่ดินที่ต้องการเข้าร่วมโครงการ จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ด จำนวน 252 ราย รวมจำนวนพื้นที่ 1,149 ไร่

ทางสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง สำนักผังเมือง จึงบรรจุโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
เกาะเกร็ด ให้เป็น 1 ใน 3 ของโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง เพื่อเป็นพื้นที่ตัวอย่าง
ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในโครงการต่อไป

สำนักผังเมือง จึงได้จัดประชุมแนวทางการเข้าร่วมโครงการฯ ตลอดจนรับฟังความ
คิดเห็นของประชาชน แล้ว 3 ครั้ง ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ถึงเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2536 มี
เจ้าของที่ดิน ประสงค์เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ด เพิ่มขึ้นเป็น 307
ราย จากจำนวนเจ้าของที่ดินทั้งหมด 943 ราย

ลักษณะเด่นของพื้นที่

1. มีลักษณะเป็นเกาะ
2. อยู่ระหว่างเกาะรัตนโกสินทร์ และเกาะพระนครศรีอยุธยา
3. อยู่ใกล้กับสนามบินดอนเมือง ซึ่งเป็นประตูสู่เมืองไทยเพียงประมาณ 10 กิโลเมตร
4. มีกฎหมายคุ้มครองการใช้ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม
5. อยู่ใกล้กับโครงการขนาดใหญ่หลายโครงการ
6. มีพื้นที่ขนาดพอเหมาะที่จะจัดชุมชนให้ครบระบบ

เค้าโครงการกฎหมายจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

1. หลักการและเหตุผล

ในปัจจุบันการจัดการบริการพื้นฐานเพื่อการพัฒนาเมืองส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในความ
รับผิดชอบของภาครัฐบาล และการได้มาของพื้นที่เพื่อการก่อสร้างระบบบริการพื้นฐานส่วนใหญ่
ใช้วิธีการเวนคืน ซึ่งมักมีปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของเดิมที่ต้องโยกย้ายไปจากพื้นที่ของตน หรือเหลือพื้นที่
ที่เหลือจากการเวนคืนเพียงเล็กน้อยในรูปแบบแปลงที่ใช้ประโยชน์ไม่ได้ ขณะที่โครงการพัฒนาของภาค
เอกชน โครงการหมู่บ้านจัดสรรหรือโครงการนิคมอุตสาหกรรมที่สามารถพัฒนาโดยเอกชนนั้น
หากการจัดบริการพื้นฐานภายในพื้นที่โครงการของภาคเอกชน ขาดการประสานกับระบบโครงข่าย
หลักของเมือง โดยเฉพาะถนน และระบบประปา จะก่อให้เกิดปัญหาความแออัดคับคั่งขาด
ประสิทธิภาพ และเพิ่มต้นทุนให้รัฐต้องเสียค่าใช้จ่ายในการแก้ปัญหามากยิ่งขึ้น

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง เป็นกลยุทธ์การพัฒนาแนวใหม่ที่สามารถแก้ปัญหาเหล่านี้ได้ โดยเปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินมีส่วนร่วมในการพัฒนาที่ดินตนเอง ร่วมกับภาครัฐและพันธมิตรที่ได้ออกมาพัฒนาด้วยกันอย่างเป็นระบบ โดยทุกรายจะได้รับผลประโยชน์เพิ่มขึ้นภายหลังการพัฒนาอย่างเป็นธรรม การดำเนินงานจะเป็นการร่วมพัฒนาที่ดินหลายแปลงในพื้นที่โครงการพร้อมกัน มีการวางผังจัดรูปแปลงที่ดินขึ้นใหม่ให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสม มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่เพียงพอได้มาตรฐาน มีกิจกรรมสนับสนุนและกิจกรรมต่อเนื่องที่เกิดจากการปันส่วนทรัพย์สินของโครงการมาลงทุนอันเป็นการประหยัดงบประมาณของรัฐ และของโครงการสามารถบริหารการเงินของโครงการได้เอง

2. วัตถุประสงค์

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง เป็นวิธีการที่ยืดผลประโยชน์ของส่วนรวมมาเป็นหลักโดยผู้เข้าร่วมโครงการจะได้รับประโยชน์จากการเข้าร่วมโครงการด้วยความเป็นธรรม รวมทั้งประโยชน์ที่ได้จะตกแก่ประชาชนทั่วไปด้วย ดังนั้น เพื่อให้การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล จึงจำเป็นต้องมีกฎหมายขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ดังนี้

- (1) เพื่อเป็นหลักประกันในการจัดสรรผลประโยชน์ให้เกิดขึ้นด้วยความเป็นธรรม
- (2) เพื่อเป็นบรรทัดฐานในการดำเนินงานโดยกำหนดรูปแบบองค์กร บทบาท

หน้าที่ และอำนาจในการจัดการตามโครงการที่ชัดเจน สามารถนำมาบังคับใช้ให้เกิดผลในทางปฏิบัติ

(3) เพื่อเป็นแนวทาง กระบวนการ และขั้นตอนการดำเนินงาน สามารถยึดเป็นหลักในการปฏิบัติ ภายใต้วัตถุประสงค์ของโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

(4) เพื่อรองรับให้สามารถนำมาตราการ กลไกทางผังเมืองและทางการคลัง มาใช้ประโยชน์ในการจูงใจให้สามารถดำเนินการตามโครงการได้

3. โครงสร้างขององค์กร

เพื่อส่งเสริมการดำเนินงานจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองให้แพร่หลายได้ในทุกพื้นที่และโดยหน่วยงานต่าง ๆ อย่างกว้างขวางมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบของการพัฒนาเมืองและการผังเมืองนั้นสมควรประกอบด้วยองค์กรดังนี้

3.1 องค์กรระดับนโยบาย

- (1) คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองแห่งชาติ
- (2) สำนักงานคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

3.2 องค์กรประสานการพัฒนา

- (1) คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร
- (2) คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองส่วนจังหวัด

3.3 องค์กรดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

- (1) องค์กรของรัฐ หรือองค์กรท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจที่มีหน้าที่รับผิดชอบ
- (2) องค์กรร่วมของท้องถิ่นและเอกชน (เจ้าของที่ดิน)
- (3) องค์กรภาคเอกชน (เจ้าของที่ดินที่เป็นนิติบุคคล)
- (4) คณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ผิดชอบ

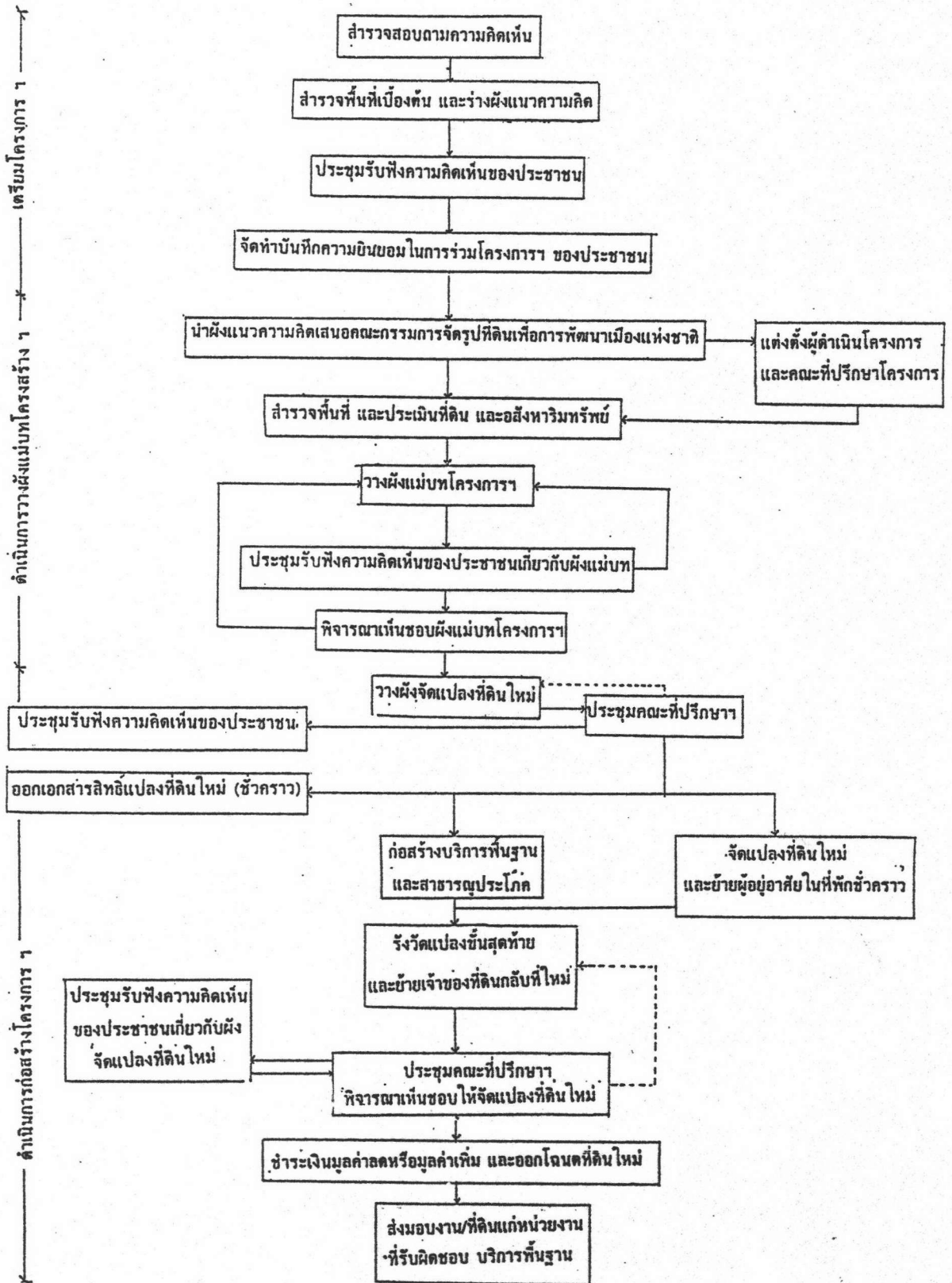
เป้าหมายโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

เพื่อพัฒนาและจัดระบบพื้นที่เกาะเกร็ด ให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวและบริการทางน้ำและอนุรักษ์สภาพพื้นที่ดั้งเดิมไว้เพื่อควบคุมมลภาวะ โดยมีเป้าหมายโครงการดังต่อไปนี้

1. ถนนขนาดมาตรฐานเข้าถึงทุกแปลง
2. ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ
3. เป็นเมืองที่มีการบริการครบระบบ
4. เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวทางน้ำ ควบคู่ไปกับการอนุรักษ์ พื้นที่เพื่อการเกษตร
5. ยกระดับคุณภาพชีวิตให้ได้มาตรฐานพร้อมสถานบริการที่สมบูรณ์
6. มีพื้นที่ส่วนสาธารณภายในชุมชน
7. สร้างงานภายในพื้นที่ เนื่องจากจะเป็นพื้นที่พัฒนาระดับสูง
8. อนุรักษ์พื้นที่สำคัญดั้งเดิม

สำนักผังเมือง ได้มอบหมายให้สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง กองผังเมืองรวม ทำการศึกษาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองพื้นที่เกาะเกร็ด โดยมีขั้นตอนและระยะเวลา ดำเนินโครงการ ดังนี้

ขั้นตอนดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง



โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง...พื้นที่เกษตร อ.ปากแคว จ.นนทบุรี (โครงการ 1.)

		(2536)				(2537)				(2538)				(2539)														
		9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	1.1 สำรวจสอบถามความคิดเห็น	•																										
	1.2 สำรวจพื้นที่เบื้องต้นและ ผังโครงสร้าง	•																										
	1.3 ประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน	•	•																									
	1.4 จัดทำบันทึกยินยอม		•	•																								
2.	2.1 นำผังแนวความคิดเสนอคณะกรรมการจัดรูปฯ				•																							
	2.2 แต่งตั้งผู้ดำเนินโครงการ				•																							
	2.3 สำรวจพื้นที่และประเมินที่ดิน , อสังหาริมทรัพย์	•	•	•																								
	2.4 วางผังแม่บทโครงการฯ (Master plan)	•	•																									
	2.5 ประชุมรับฟังความคิดเห็น ผังแม่บท		•	•	•	•																						
	2.6 พิจารณาเห็นชอบผังแม่บท				•	•																						
3.	3.1 จัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Replotting Design)				•	•	•	•	•																			
	3.2 รับฟังความคิดเห็นจากประชาชน				•	•	•	•	•	•																		
	3.3 ออกเอกสารสิทธิ์ (ชั่วคราว)												•															
	3.4 ก่อสร้างบริการพื้นฐาน									•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	3.5 จัดแปลงที่ดินใหม่													•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	3.6 รั้วแปลงขั้นสุดท้ายและย้ายเจ้าของที่ดินกลับ																									•	•	
	3.7 ประชุมรับฟังความเห็นชอบ																				•	•	•	•	•	•	•	
	3.8 ชำระเงินมูลค่าลดหรือมูลค่าเพิ่ม																									•	•	
	3.9 ส่งมอบงาน																										•	

ขั้นตอนการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองพื้นที่เกาะเกร็ด

มีทั้งสิ้น 21 ขั้นตอน โดยแบ่งเป็น 3 ช่วงได้แก่

ช่วงที่ 1. เตรียมโครงการ

ช่วงที่ 2. ดำเนินการวางผังแม่บทโครงสร้าง

ช่วงที่ 3. ดำเนินการก่อสร้างโครงการ

ทัศนคติเจ้าของที่ดินบนเกาะเกร็ด

ทัศนคติของเจ้าของที่ดินบนเกาะเกร็ดที่มีต่อโครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อการพัฒนาพื้นที่บริเวณเกาะเกร็ด

ภายหลังจากที่ สำนักผังเมือง ได้ประสานกับเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น อำเภอปากเกร็ด จัดประชุมตัวแทนเจ้าของที่ดินในแต่ละหมู่บ้าน ในพื้นที่เกาะเกร็ดเป็นครั้งที่ 2 ในวันที่ 3 กันยายน 2536 มีจำนวนเจ้าของที่ดิน ทั้งสิ้น 304 ราย

หัวข้อในการประชุม คือ เรื่อง "แนวทางการร่วมพัฒนาโครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ด" อันเป็นการประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน โดยให้เจ้าของที่ดินตอบแบบสอบถาม ซึ่งสามารถสรุปประเด็นสำคัญจากแบบสอบถามที่เรียกเก็บจากเจ้าของที่ดิน ในวันที่ 13 กันยายน 2536 ได้ทั้งสิ้น 138 ฉบับ ดังต่อไปนี้

1. ความเข้าใจ ในเรื่องการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาเมือง

ตารางที่ 1 แสดงความเข้าใจ เรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ประเภทของความเข้าใจ	ราย	ร้อยละ
1. เข้าใจดีมาก	45	32.61
2. เข้าใจเล็กน้อย	65	47.10
3. ไม่เข้าใจ	13	9.42
4. ไม่ตอบ	15	10.87
รวม	138	100.00

ผลของการสำรวจ พบว่า เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ คือ ร้อยละ 47.10 มีความเข้าใจเล็กน้อยเท่านั้น ต่อโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง และเป็นที่น่ายินดี ที่ร้อยละ 32.61 มีความเข้าใจโครงการฯ นี้ดีมาก ส่วนอีกเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ที่ยังไม่เข้าใจโครงการฯ นี้ เพราะเป็นการยากอย่างยิ่งที่จะสามารถอธิบายโครงการฯ นี้ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ให้ออกมาเป็นรูปธรรมที่ชัดเจนได้

2. ความต้องการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ตารางที่ 1 แสดงความต้องการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน

ความต้องการ	ราย	ร้อยละ
1. ต้องการเข้าร่วมโครงการ	120	86.96
2. ไม่ต้องการเข้าร่วมโครงการ	4	2.90
3. อื่น ๆ (ไม่ออกความเห็น)	14	10.14
รวม	138	100.00

จากตารางที่ 2 แสดงให้เห็นว่าเจ้าของที่ดินบนเกาะเกร็ดส่วนใหญ่ ถึงร้อยละ 86.96 มีความต้องการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง อีกเพียงร้อยละ 2.90 เท่านั้นที่แสดงความคิดไม่ต้องการเข้าร่วมโครงการฯ นี้

แบบสอบถามโครงการสะพานเชื่อมเกาะเกร็ด

สำนักผังเมือง ได้ประสานงานกับกรมโยธา ซึ่งมีโครงการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา แห่งใหม่บริเวณ 5 แยกปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เพื่อต่อเชื่อม ถนนแจ้งวัฒนะ เข้ากับถนนบางบัวทอง-คลังชั้น ถนนรัตนาธิเบศ และวงแหวน รอบนอก อันจะเป็นการเชื่อมโยงระบบ ถนน จากจังหวัดในภาคตะวันตก ให้เข้าสู่กรุงเทพฯ ได้อีกเส้นทางหนึ่ง

สำนักผังเมืองจึงขอทราบความคิดเห็น และความต้องการของท่านในการพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ดพร้อมกับ โครงการสร้างสะพานที่กำลังศึกษาเพื่อเลือกแนวทางให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่ายอย่างเหมาะสม

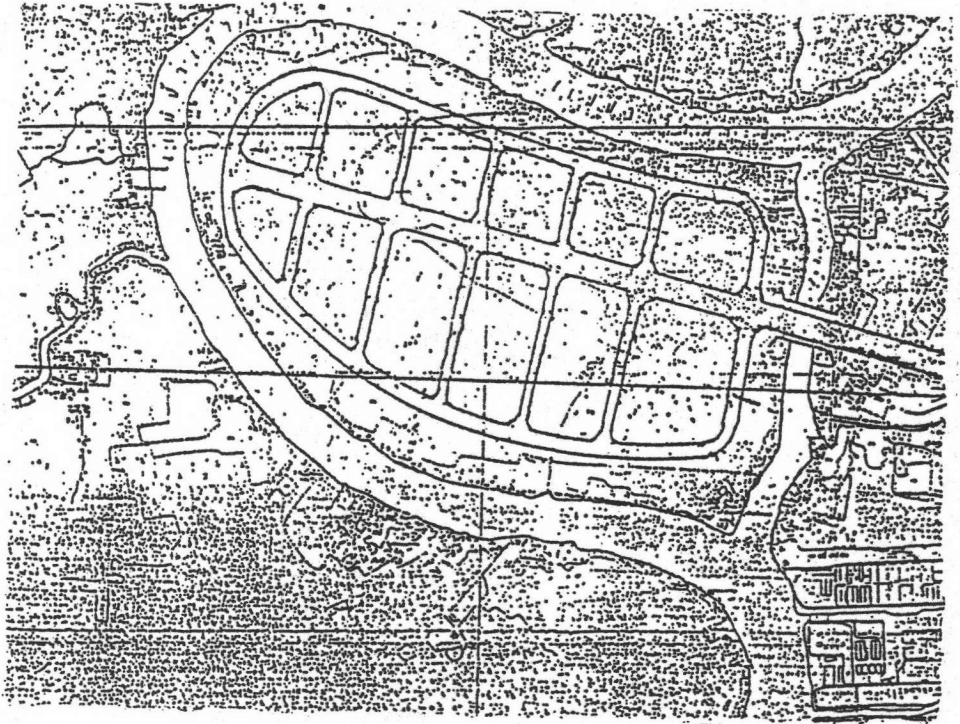
หากจะมีการสร้างสะพานเชื่อมระหว่างเกาะเกร็ดกับพื้นที่ภายนอกท่านต้องการให้เป็นไปในลักษณะใด

แบบที่ 1 สะพานเชื่อมขนาดปานกลางเพื่อเชื่อมระหว่างเกาะเกร็ด และพื้นที่ภายนอกดังมีรายละเอียดดังนี้

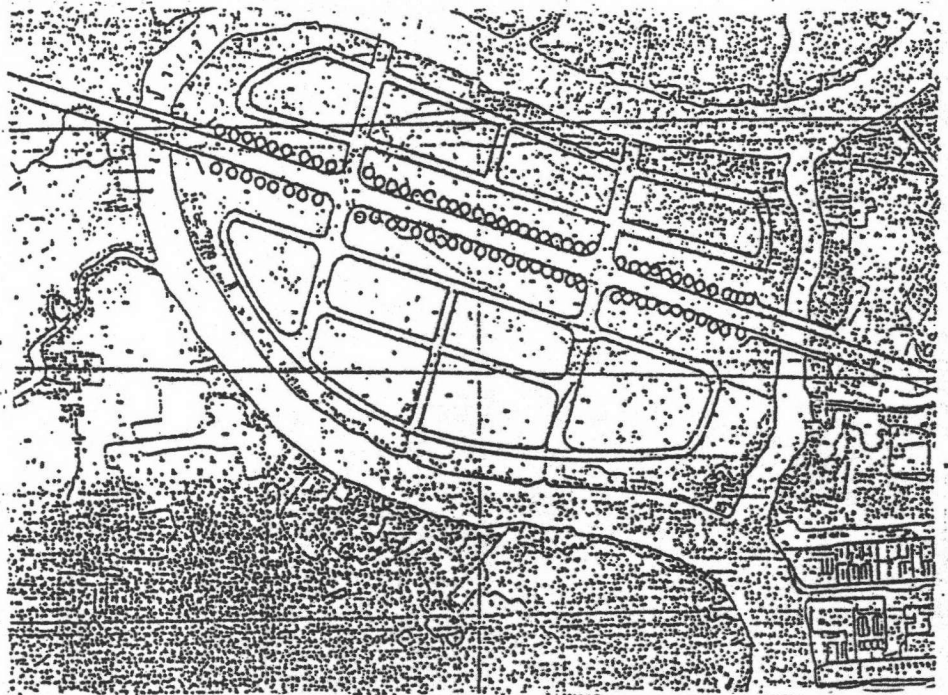
- มีสะพานเชื่อมระหว่างเกาะเกร็ดและภายนอก 1 สะพาน (ดังรูปประกอบ)
 - ช่องทางรถวิ่ง 4 ช่องทาง หรือน้อยกว่า สำหรับให้บริการประชาชนในพื้นที่เกาะเกร็ด
 - ยังคงอนุรักษ์ พื้นที่สวน ธรรมชาติ และสภาพธรรมชาติเช่นเดิม
- เนื่องจากจะไม่มีบุคคลภายนอกใช้เดินทางเพื่อผ่านเกาะเกร็ด

แบบที่ 2 สะพานขนาดใหญ่ เชื่อมระหว่างด้านตะวันออก และด้านตะวันตก ทั้ง 2 ด้าน เพื่อระบายรถผ่านพื้นที่เกาะเกร็ดมีรายละเอียดดังนี้

- มีสะพานเชื่อม เข้า-ออก 2 สะพาน (ดังรูปประกอบ)
- ช่องทางรถวิ่ง 6 ช่องทาง สำหรับระบบรถผ่านเกาะเกร็ด
- จำเป็นต้องบังคับทางเข้า-ออก ของถนนเป็น จุด ๆ คือไม่สามารถ ออกสู่ถนนใหญ่ได้โดยตรง (ตัวอย่างถนนพุทธมณฑล-นครชัยศรี)
- จะมีรถวิ่ง เข้า-ออก เพื่อผ่านเกาะเกร็ดเป็นจำนวนมาก ถนนวงแหวน รอบนอก และถนนรัตนาธิเบศร์ เข้าสู่กรุงเทพฯ



สะพานแบบที่ 1



สะพานแบบที่ 2

3. แนวทางโครงการสร้างสะพาน เพื่อพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ด

ตารางที่ 3 แสดงความต้องการแนวทางการสร้างสะพานเข้าเกาะเกร็ด

รูปแบบสะพาน	รายชื่อ	ร้อยละ
แบบที่ 1. มีเพียง 1 สะพาน	113	81.88
แบบที่ 2. มีสะพานใหญ่ 2 แห่ง	16	11.59
ไม่ออกความคิดเห็น	9	6.52
รวม	138	100.00

โครงการสร้างสะพานเชื่อมระหว่างเกาะเกร็ด กับพื้นที่ภายนอก นั้นเป็นโครงการที่ได้รับความนิยมสูงสุด จากรายการบนเกาะเกร็ด ถือเป็นโครงการที่สามารถจูงใจให้เจ้าของที่ดินเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

จากตารางแสดงให้เห็นว่าเจ้าของที่ดินบนเกาะเกร็ด ต้องการสะพานเพียงแห่งเดียว ถึงร้อยละ 81.88 มากกว่าที่จะส่งเสริมให้พื้นที่เกาะเกร็ดเป็นเส้นทางผ่านแห่งใหม่ จากบริเวณห้าแยกปากเกร็ด ไปยังถนนบางบัวทอง-ตลิ่งชัน ที่มีความต้องการ เพียงร้อยละ 11.59

4. ความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของเจ้าของที่ดิน

ตารางที่ 4 แสดงความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

การใช้ที่ดินในอนาคต	ราย	ร้อยละ
เพื่อทำการเกษตร	12	8.69
ปลูกบ้านพักอาศัย และทำสวน	58	42.03
อนุรักษ์เพื่อการท่องเที่ยว	45	32.61
ทำการค้าขาย	13	9.42
อื่น ๆ (ไม่แสดงความคิดเห็น)	10	7.25
รวม	138	100.00

จากตารางแสดงให้เห็นถึงความต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของเจ้าของที่ดินบนเกาะเกร็ด พบว่า ส่วนใหญ่ ร้อยละ 42.03 ต้องการปลูกบ้านพักอาศัย และทำสวน รองลงมา ร้อยละ 32.61 ต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอนุรักษ์ท่องเที่ยว ร้อยละ 9.42 เพื่อทำการค้าขาย และร้อยละ 8.69 เพื่อทำการเกษตร ตามลำดับ

5. ความเห็นในการสละที่ดินเพื่อร่วมโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ตารางที่ 5 แสดงสัดส่วนการสละที่ดินเพื่อร่วมโครงการฯ

สัดส่วนการสละที่ดิน	ราย	ร้อยละ
ยอมสละมากกว่า 25%	11	7.97
ยอมสละประมาณ 25%	6	4.35
ยอมสละประมาณ 20%	68	49.27
ไม่แสดงความคิดเห็น	53	38.40
รวม	138	100.00

จากตารางที่ พบว่าเจ้าของที่ดินบนเกาะเกร็ดส่วนใหญ่ร้อยละ 49.27 มีความยินดีที่จะสละที่ดิน 20% เพื่อร่วมโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง อีกร้อยละ 38.40 ผู้ตอบไม่แสดงความคิดเห็น อาจเป็นเพราะยังไม่เข้าใจถึงหลักการสละที่ดิน เพื่อนำไปสร้างระบบบริการพื้นฐาน หรือมีความคิดว่าจะมีการสละที่ดินในสัดส่วนน้อยกว่า 20% ซึ่งเจ้าหน้าที่ของสำนักผังเมืองต้องอธิบาย แก่เจ้าของที่ดินให้กระจ่างชัด และอีกร้อยละ 7.97 ยอมสละที่ดินมากกว่า 25% เพื่อต้องการระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดีมาก

แผนงานการก่อสร้างสาธารณูปโภคโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

เนื่องจากสภาพปัจจุบันของพื้นที่เกาะเกร็ดยังไม่มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สมบูรณ์ การเชื่อมต่อกับพื้นที่ภายนอกยังไม่สามารถติดต่อได้โดยการคมนาคมทางบก ได้แก่ รถยนต์อีกทั้งการบริการสาธารณูปโภคยังไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนในพื้นที่อย่างไรก็ตามยังสามารถแก้ปัญหาดังกล่าวได้ ด้วยการนำเอาวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง มาจัดระบบพื้นที่พัฒนาบริการพื้นฐานต่าง ๆ ในพื้นที่ชุมชน โดยสามารถแบ่งงานออกเป็นประเภทต่าง ๆ ได้ 4 ประเภท คือ

1. งานถนน
2. งานไฟฟ้า โทรศัพท น้ำประปาและทางระบายน้ำ
3. งานสะพาน
4. งานประเมินราคา รื้อถอนและปลูกสร้างอาคาร
ตั้งรายละเอียดแต่ละรายการ ดังต่อไปนี้

1) งานถนน จากแผนผังแนวความคิด (CONCEPT PLAN) ภายในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ด (ดังรูป) แสดงถึงแนวถนนซึ่งต่อเชื่อมมาจากแนวสะพานข้ามแม่น้ำลัดเกร็ด เป็นถนนสายหลัก มาบรรจบกับถนนรอบเกาะ โดยสามารถแยกประเภทและขนาดของถนนภายในพื้นที่โครงการได้ 3 ประเภทดังนี้ คือ

- ถนนโครงการประเภท ก. ได้แก่ ถนนเชื่อมต่อกับสะพานข้ามแม่น้ำลัดเกร็ดจนถึงบริเวณวัดศาลากุล ระยะทางประมาณ 700.00 เมตร

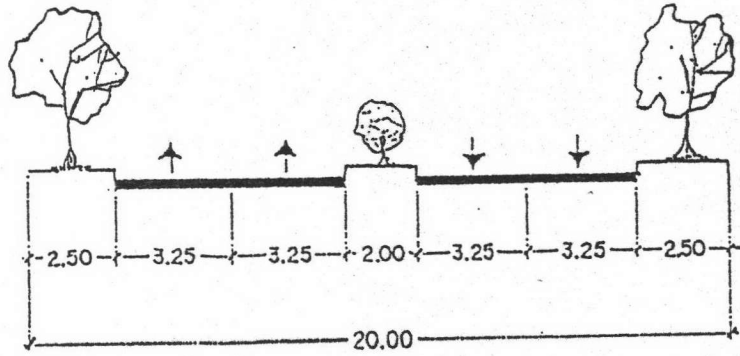
ความกว้างของเขตทาง 20.00 เมตร ผิวการจราจร 15.00 เมตร ช่องทางละ 3.25 เมตร เกาะกลางกว้าง 2.00 เมตร ทางเดินเท้าสองข้างกว้างข้างละ 2.50 เมตร ปลูกต้นไม้ทั้งสองข้างทาง

- ถนนโครงการประเภท ข. ได้แก่ ถนนรอบนอกระยะทางประมาณ 6.00 กิโลเมตร

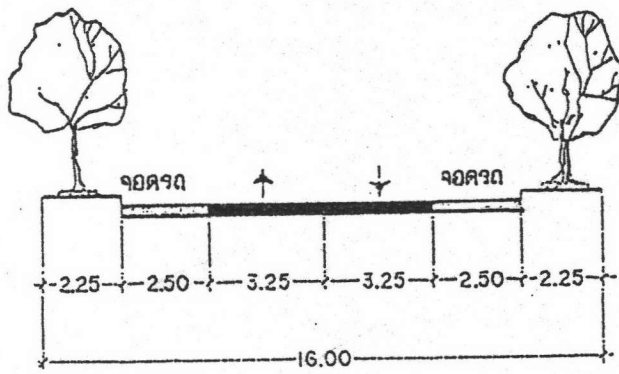
ความกว้างเขตทาง 16.00 เมตร ผิวการจราจร 11.5 เมตร สองช่องทางช่องทางละ 3.25 เมตรพร้อมไหล่ทาง กว้างข้างละ 2.50 เมตร ทางเดินเท้ากว้างข้างละ 2.25 เมตร

- ถนนโครงการประเภท ค. ได้แก่ ถนนซอย ระยะทางขึ้นอยู่กับการจัดรูปแปลงที่ดิน

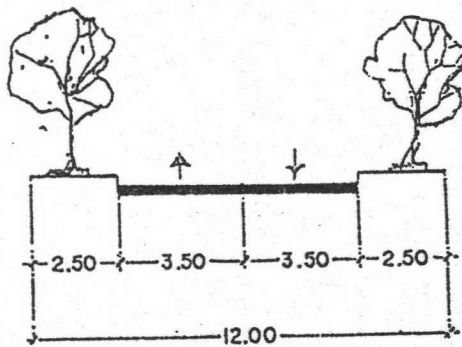
แสดงภาคตัดขวางของขนาดถนนประเภท ก, ข, ค ภายในโครงการ



ประเภท ก

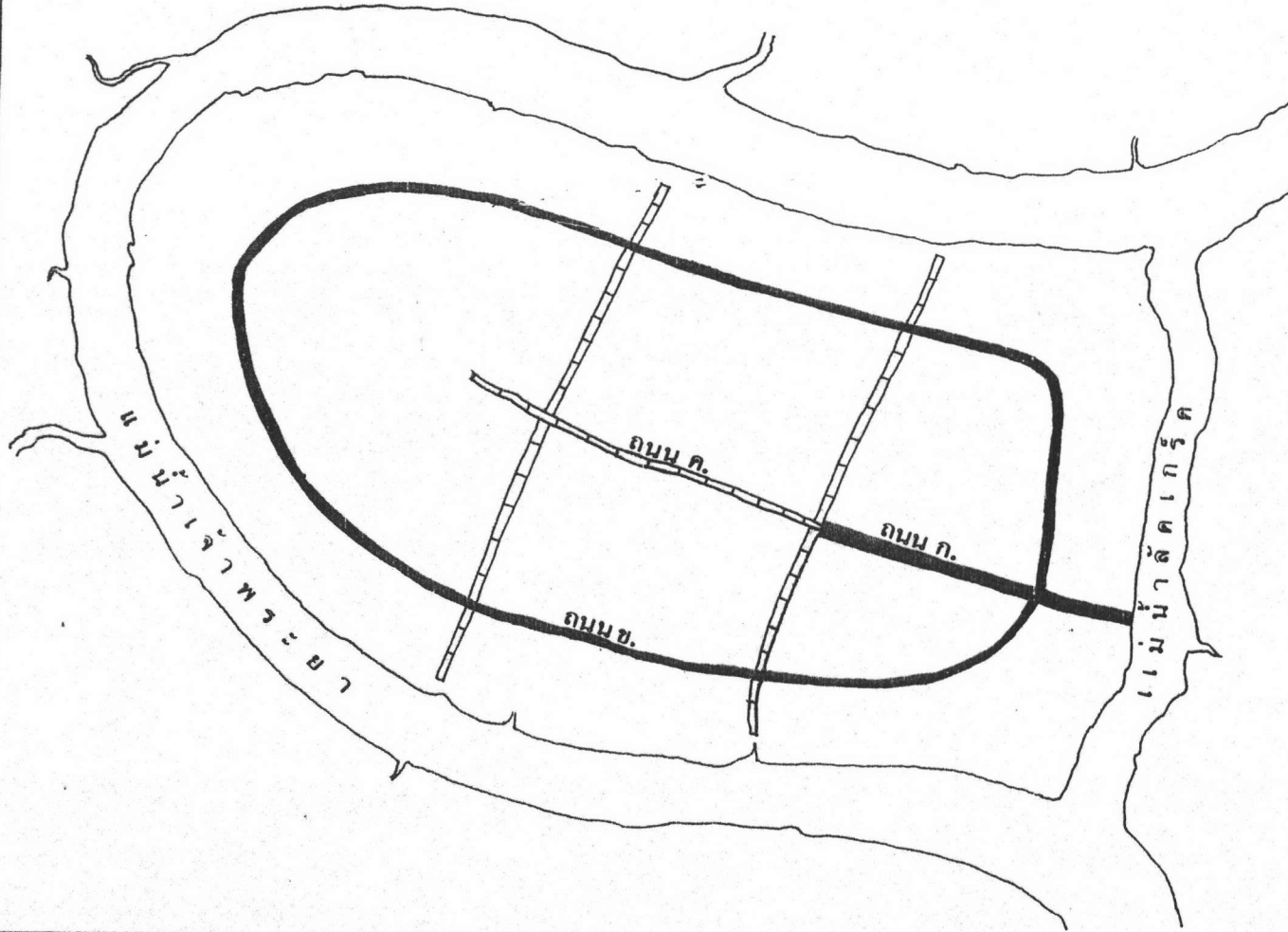


ประเภท ข



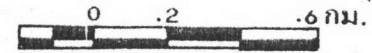
ประเภท ค

ผังแนวความคิด





แนวทางการพัฒนา
บริเวณ เกาะเกร็ด
จ.นนทบุรี

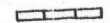
แผนที่



สัญลักษณ์

 ถนนประเภท ก. กว้าง 20 ม.

 ถนนประเภท ข. กว้าง 16 ม.

 ถนนประเภท ค. กว้าง 12 ม.

ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดิน

ความกว้างเขตทาง 12.00 เมตร ผิวทางจราจร 7.00 เมตร
กว้างข้างละ 3.50 เมตร ทางเดินเท้ากว้างข้างละ 2.50 เมตร

2) งานไฟฟ้า โทรศัพท น้ำประปาและทางระบายน้ำ ทางสำนักงานจัดรูปที่ดิน
เพื่อพัฒนาเมือง จะเป็นผู้ประสานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้สามารถเข้าไปบริการให้ถึงทุก
แปลงโดยเดินตามเส้นทางสายหลัก ถนนรอบเกาะ และถนนซอย

3) งานสะพาน เพื่อให้พื้นที่ในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเกาะเกร็ดภายหลัง
การจัดรูปที่ดินแล้วสามารถเชื่อมต่อกับที่ดินภายนอกได้ การเชื่อมสะพานข้ามแม่น้ำลัดเกร็ดถือเป็น
ส่วนหนึ่งในโครงการ โดยมีข้อจำกัดของการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณแม่น้ำ
ลัดเกร็ดตามมาตรฐานของกรมเจ้าท่าโดยมีรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

- ช่องรอดความสูงของสะพานตลอดแนวต้องไม่มีช่วงต่ำกว่า 5.50 เมตร
ในระดับน้ำสูงสุด

- ความกว้างของช่วงเสาต้องไม่ต่ำกว่า 60.00 เมตร ในบริเวณแม่น้ำ
ลัดเกร็ดต่อหม้อควรถูกตั้งอยู่บริเวณฝั่งแม่น้ำ

- ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินทั้งสองฝั่งสะพานบริเวณขึ้นและลง
โดยมีเอกสารในการขอก่อสร้างสะพานต่อกรมเจ้าท่าดังนี้

1. ชื่อระเบียบคำร้องขออนุญาตก่อสร้างสะพาน จากกรมเจ้าท่า ท
28 (ส่วนราชการ)

2. ทราบแนวสร้างสะพานโดยสังเขป

3. กรมสิทธิที่ดินบริเวณจุดขึ้นลง

4. คลังสองฝั่งอยู่ในความดูแลของใคร

5. เขียนแบบแปลนการก่อสร้างสะพานยื่นต่อกรมเจ้าท่า

4) งานประเมินราคา รื้อถอน และปลูกสร้างอาคารใหม่

ในกรณีจำเป็นที่อาจต้องมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ และทรัพย์สินภายในพื้นที่บางจุดจำเป็นจะต้องมีการประเมินราคาส่งปลูกสร้าง ค่ารื้อถอน และปลูกสร้างอาคารดังกล่าวขึ้นใหม่ ทางโครงการจะเป็นผู้ประเมินราคา และออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น โดยจะต้องมีการตกลงกับเจ้าของที่ดินเป็นรายแปลง

ปัญหาและอุปสรรคโครงการ

จากการศึกษาสภาพพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ด และจากการประชุมของที่ดินทั้ง 3 ครั้ง สามารถสรุปปัญหาและอุปสรรคโครงการได้ ดังนี้ คือ

ปัญหาในพื้นที่โครงการ

1. พื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ ประมาณ 2,445 ไร่
2. ปัญหาพื้นที่งอกและพื้นที่หาดทรายอื่นจะมีผลสืบเนื่องถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน
3. ปัญหาผู้ที่อยู่อาศัยโดยไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และกลุ่มชุมชนแออัด
4. ปัญหาความไม่เข้าใจในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง
5. ปัญหากระแสข่าวลือที่มีผลกระทบต่อโครงการในด้านลบ

ปัญหาด้านความพร้อม

1. ยังไม่มีกฎหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองรองรับ ทำให้ประชาชนขาดความมั่นใจในการดำเนินโครงการ

2. ปัญหาการขาดแคลนบุคลากร
3. ปัญหาด้านการประชาสัมพันธ์ ที่ดีและต่อเนื่อง
4. เข้าใจและทราบถึงรายละเอียดของโครงการ
5. การสนับสนุนและความร่วมมือจากผู้ที่เกี่ยวข้อง

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ด

การจัดรูปที่ดินประกอบด้วย 2 ส่วน ส่วนแรกเป็นการสรุปความก้าวหน้าของโครงการจัดรูปที่ดินบนเกาะเกร็ดของสำนักผังเมือง และสภาพปัญหาที่ประสบ ส่วนที่สอง เป็นการเสนอแนะกิจกรรมที่เหมาะสมของพื้นที่รวมทั้งมาตรการต่าง ๆ ที่จะนำไปสู่การปฏิบัติให้เป็นไปตามความต้องการภายใต้แผนการใช้ที่ดินบทที่ 5

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ด

สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้ศึกษาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เกาะเกร็ด สามารถสรุปผลการปฏิบัติงานได้ดังนี้

ความก้าวหน้าของโครงการฯ

1. ขณะการดำเนินโครงการอยู่ในตอนปลายของช่วงที่ 1 ได้แก่ ขั้นตอนจัดทำบันทึกความยินยอม ดำเนินการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนได้เข้าใจเป็นรายกลุ่มและให้จัดตั้งตัวแทนเจ้าของที่ดิน เพื่อเป็นผู้รับผิดชอบโครงการฯ ซึ่งขณะนี้หมู่ 4 ได้เริ่มรวมกลุ่มกันจัดตั้งตัวแทนขึ้นมาแล้ว นอกจากนี้ยังได้ดำเนินการวางผังแม่บทโครงสร้างควบคู่ไปด้วย

2. จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการฯ เกาะเกร็ดมีพื้นที่ทั้งสิ้น 2,489 ไร่ จำนวนแปลงที่ดิน 1,481 แปลงมีผู้ถือครอง 943 ราย ส่วนผู้มาติดต่อเข้าร่วมโครงการฯ จำนวนทั้งสิ้น 307 ราย รวมพื้นที่ 1,251 ไร่ 60 ตารางวา คิดเป็นสัดส่วน 50.26 จากพื้นที่ทั้งหมดบนเกาะเกร็ด มีรายละเอียดแยกเป็นหมู่บ้านดังนี้

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินบนเกาะเกร็ด

หมู่บ้าน	จำนวน(ราย)	ร้อยละ	พื้นที่ เนื้อที่ (ไร่ งาน-วา)
1	20	6.5	110-3-60
2	79	25.73	135-3-38
3	68	22.15	292-2-90
4	69	22.47	369-0-95
5	61	19.87	337-0-77
6	9	2.93	5-1-0
7	1	0.32	- - -
รวม	307	100	1.251-60

ที่มา : สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง สำนักผังเมือง

ปัญหาของโครงการจัดรูปที่ดิน

จากการศึกษาโครงการฯ นี้ของสำนักงานจัดรูปที่ดินประสบปัญหาหลายประการ สามารถสรุปปัญหาหลักได้ดังนี้

1. ขาดกฎหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองรองรับ ทำให้ประชาชนขาดความมั่นใจในการดำเนินโครงการ
2. จำนวนผู้เข้าร่วมโครงการฯ ยังไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเกาะเกร็ด ปัจจุบันมีจำนวนเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการฯ มีเพียงร้อยละ 32.55 ซึ่งสาระของร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง มาตรา 38 ระบุว่า การจัดรูปที่ดินที่มีขนาดตั้งแต่สิบไร่ขึ้นไปต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของเจ้าของที่ดินทั้งหมด และเป็นเจ้าของที่ดินมีเนื้อที่รวมกัน จำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของที่ดินในบริเวณนั้น
3. โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเป็นโครงการใหม่ที่ยังมิได้เกิดเป็นรูปธรรมขึ้นมา ทำให้เกิดปัญหาการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ที่ไม่สามารถเข้าใจรายละเอียดโครงการได้อย่างทอ้งแท้ การดำเนินงานเป็นไปอย่างล่าช้า
4. เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ในหมู่ที่ 1, 6 และ 7 ไม่ให้ความร่วมมือในการเข้าร่วมโครงการฯ นี้ ผู้ศึกษาได้ตั้งประเด็นวิเคราะห์ว่าราษฎรที่อาศัยในบริเวณส่วนใหญ่มีเชื้อสายมอญมีความรักในผืนแผ่นดินของบรรพบุรุษ และบริเวณที่ตั้งของชุมชนหมู่ 1, 6 และ 7 มีความสะดวกสบายในการเดินทางมากที่สุดมีท่าเรือข้ามฟาก 2 แห่ง ใกล้ชุมชนปากเกร็ด ตลอดจนได้รับบริการระบบไฟฟ้า โทรศัพท และน้ำประปาบาดาลอย่างสมบูรณ์ ได้เปรียบกว่าหมู่บ้านอื่นบนเกาะเกร็ด ทำให้เจ้าของที่ดินบริเวณนี้ยังไม่สนใจ หรือต้นตอตัวกับโครงการฯ นี้เท่าที่ควร

การเสนอแนวทางโคชวิถีการจัดรูปที่ดิน

ผู้ศึกษาเสนอแนวทางการพัฒนาโคชวิถีการจัดรูปที่ดิน ซึ่งสอดคล้องกับโครงการจัดรูปที่ดินบนเกาะเกร็ดของสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองสำนักผังเมือง และมีความคิดเห็นว่าเป็นโครงการที่เหมาะสมที่สุดของการพัฒนาเกาะเกร็ดรวมทั้งสอดคล้องความต้องการของท้องถิ่น (จากแบบสอบถามของสำนักผังเมือง) พบว่า ส่วนใหญ่ต้องการปลูกบ้านพักอาศัยและทำสวน รองลงมาต้องการอนุรักษ์เพื่อการท่องเที่ยว นับว่ามีความสอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดินในอนาคต (ดังแสดงไว้ในบทที่ 5) มากที่สุด

ความสำคัญของการจัดรูปที่ดิน

1. ทำให้บริเวณเกาะเกร็ดได้รับบริการระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการทั่วทั้งบริเวณเกาะ
2. ทำให้มีการเข้าถึงที่ดี มีระบบการสัญจรในเกาะอย่างสะดวกสบาย
3. สามารถรักษาเอกลักษณ์
4. สามารถยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น
5. สามารถเพิ่มพื้นที่ส่วนสาธารณะให้แก่ชุมชนอำเภอปากเกร็ด
6. การใช้ประโยชน์ที่ดิน จะได้รับการพัฒนาทุกแปลง ขึ้นอยู่กับศักยภาพความเหมาะสมของพื้นที่
7. การพัฒนา วิชาอื่น ๆ ต้องพึ่งเงินทุนจากภาครัฐ และเอกชนมาก

มาตรการควบคุมการจัดรูปที่ดินบนเกาะเกร็ด

1. การจัดรูปที่ดินบนเกาะเกร็ด ต้องสอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดิน (ดังแสดงไว้ในบทที่ 5)
2. อยู่ภายใต้มาตรการควบคุมการก่อสร้างและตัดแปลงอาคาร บริเวณเกาะเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ที่กำหนดเขตควบคุมการก่อสร้างไว้ 3 บริเวณ
 - บริเวณที่ 1 นับจากริมตลิ่งของเกาะเกร็ดเข้าไปในรัศมีรอบเกาะ 100 เมตร ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกินกว่า 9 เมตร
 - บริเวณที่ 2 นับจากแนวบริเวณที่ 1 เข้ามาอีก 100 เมตรรอบเกาะ ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร
 - บริเวณที่ 3 ในรัศมี 100 เมตร จากเขตวัดปรมัยยิกาวาส วัดเสาธงทอง วัดศาลากุล วัดไผ่ล้อม วัดฉิมพลี และวัดป่าเลไลย์ ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกินกว่า 9 เมตร

ข้อเสนอแนะกิจกรรมของพื้นที่ และมาตรการบังคับในบางพื้นที่

1. พื้นที่เกษตรกรรม

คงลักษณะการใช้ที่ดินพื้นที่เกษตรกรรมที่สมบูรณ์ไว้ตามผังการใช้ที่ดิน มีการส่งเสริมโครงการเกษตรก้าวหน้า และระบบสาธารณูปโภคที่ดี จะช่วยให้การขนส่งผลผลิตสะดวกรวดเร็วขึ้น

2. พื้นที่ชุมชน

พื้นที่ชุมชนประกอบด้วย ที่อยู่อาศัย มีวัดและโรงเรียน เป็นศูนย์กลางชุมชน ซึ่งให้คงสภาพเดิม แต่มีการปรับปรุงสภาพบริเวณให้เป็นระเบียบสวยงาม เช่น การจัดสร้างสวนสาธารณะเป็นสวนหย่อมเล็ก ๆ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจและเป็นภูมิทัศน์ที่งดงามของการท่องเที่ยว โดยใช้เงินจากโครงการจัดรูปที่ดิน

พื้นที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชุมชนริมน้ำรอบเกาะเกร็ด ให้คงลักษณะสิ่งปลูกสร้างไว้ ถ้าบ้านครัวเรือนใดชำรุดทรุดโทรมมากให้รื้อถอนและปลูกสร้างใหม่ โดยพยายามให้ชั่ยเข้าพื้นที่ที่ดินในเกาะเพื่อสะดวกต่อการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

ส่วนพื้นที่อยู่อาศัยในชุมชนหนาแน่นสูง ในหมู่ 1, 6 และ 7 เป็นพื้นที่ที่มีปัญหาภาคประชากรส่วนใหญ่เป็นชาวมอญไม่ค่อยให้ความร่วมมือต่อโครงการจัดรูปที่ดิน โดยถ้าถึงขั้นตอนเสนอจัดทำผังแม่บทแล้ว เจ้าของที่ดินในบริเวณดังกล่าวยังไม่เข้าร่วมโครงการนี้ ก็เสนอมาตรการให้กันแปลงที่ดินที่ไม่เข้าร่วมโครงการฯไว้ โดยจะไม่มีการสร้างระบบสาธารณูปโภคได้แก่ ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท เชื่อมเข้าไป ส่วนเจ้าของที่ดินรายใดที่เข้าร่วมโครงการฯ ก็จะได้รับผลประโยชน์เทียบเท่าแปลงที่ดินอื่นในโครงการฯ

3. ที่ดินจัดหาประโยชน์ (RESERVE LAND)

ที่ดินจัดหาประโยชน์ หมายถึง พื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่งมีไว้สำหรับขายให้แก่ผู้สนใจ เพื่อนำเงินจากการขายที่ดินบริเวณนี้มาก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในเกาะ

การขายที่ดินจัดหาประโยชน์ จะต้องได้รับมูลค่าสมมูลกับราคาค่าก่อสร้างที่สำนักผังเมืองประเมินไว้ประมาณหนึ่งพันล้านบาท ปัจจุบันราคาซื้อขายที่ดินในเขตชุมชนปากเกร็ดตารางวาละ 30,000 บาท ดังนั้นการเตรียมพื้นที่จัดหาประโยชน์ จะต้องมึประมาณ 100-120 ไร่

ที่ดินจัดหาประโยชน์ของเกาะเกร็ด จะได้รับการพัฒนาเป็นชุมชนใหม่ขนาดใหญ่ของเกาะ โดยพื้นที่ชุมชนใหม่นี้ สิ่งปลูกสร้าง ห้ามทำการจัดสรร และมีความสูงได้ไม่เกิน 16 เมตร ซึ่งจะไม่ส่งผลเสียต่อทัศนียภาพความเป็นธรรมชาติของเกาะ ไม่ขัดบังทัศนียภาพต่อเส้นทางการท่องเที่ยวทางน้ำรอบบริเวณเกาะเกร็ด

การเลือกบริเวณสำหรับที่ดินจัดหาประโยชน์ และเสนอแนะกิจกรรมที่เหมาะสมนั้น ได้เสนอพื้นที่กร้างในหมู่ที่ 3 เพราะปัจจุบันมิได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินผืนนี้ มีลักษณะเป็นที่ดินผืนใหญ่ติดต่อกัน เดิมเป็นพื้นที่นาได้ปล่อยรกร้างมา 10 กว่าปี และไม่เหมาะที่จะเป็นพื้นที่เกษตรกรรมอีกต่อไป นอกจากนี้ทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณกลางเกาะสะดวกต่อการเดินทางไปยังบริเวณอื่น ๆ รอบเกาะ และอยู่ใกล้ในเส้นทางแนวเด็วกับการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำลาดเกร็ด ส่งผลให้เกิดความสะดวก รวดเร็วในการเข้าถึงพื้นที่

บริเวณนี้ จะได้รับการพัฒนาเป็นชุมชนแห่งใหม่ ควรที่จะส่งเสริมให้เป็นศูนย์กลางชุมชน ที่อยู่อาศัย มีระบบสาธารณูปการอย่างครบครัน เช่น ตลาดสด คลินิก ร้านตัดผม ราชของชำ ฯลฯ นอกจากนี้ยังมีวัดศาลาลูก โรงแเรียน และสถานเอนามัย ให้บริการแก่ชุมชนใหม่

มาตรการสำหรับที่ดินจัดหาประโยชน์

1. ให้มีการเวนคืนที่ดินบริเวณนี้ เป็นที่ดินสำหรับจัดหาประโยชน์ของโครงการฯ เจ้าของที่ดินเดิมบริเวณนี้จะได้แปลงที่ดินใกล้เคียงบริเวณเดิม โดยเสนอให้อยู่ถัดไปจากพื้นที่ส่วนสาธารณะ ซึ่งได้รับจากการสละที่ดินจำนวน 20% ของทุกแปลงที่ร่วมโครงการฯ

2. ภายหลังการแบ่งแปลงที่ดินใหม่ ควรมีรูปทรงเป็นตารางกริด (GRID) จากการขายที่ดินจัดหาประโยชน์ให้หมด เพื่อนำเงินมาก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ดังนั้นควรมีมาตรการในการบังคับ เช่น ออกเป็นพระราชบัญญัติเฉพาะกิจ ห้ามมีการซื้อขายที่ดินระหว่างดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน ยกเว้นแปลงที่ดินจัดหาประโยชน์ถูกขายหมดแล้ว เพื่อป้องกันการซื้อขายที่ดินนอกพื้นที่จัดหาประโยชน์ และโครงการฯ ก็ไม่สามารถดำเนินการได้

4. เสนอให้มีสวนสาธารณะ สนามกีฬาอยู่ติดกับพื้นที่จัดหาประโยชน์ ภายในประกอบด้วยสวนสาธารณะสนามเด็กเล่น สนามกีฬา เช่น สนามฟุตบอล บาสเก็ตบอล วอลเลย์บอล เพื่อเป็นสนามกีฬาประจำตำบล

4. พื้นที่อุตสาหกรรม

โรงงานอุตสาหกรรมเครื่องปั้นดินเผาที่กระจายตัวในชุมชนหมู่ที่ 1, 2, 5, 6 และ 7 ให้คงการใช้ที่ดินบริเวณเดิมไว้ เพียงจัดระเบียบและสร้างระบบสาธารณูปโภคที่ดีเข้าไปทุกแห่ง ส่วนโรงงานอุตสาหกรรมที่เก่าทรุดโทรม หรือเจ้าของที่จะขออนุญาตก่อสร้างโรงงานใหม่ เสนอให้ไปก่อสร้างในเขตอุตสาหกรรมใหม่ บริเวณที่รกร้างในหมู่ที่ 5 เพื่อความเป็นระเบียบของการใช้ที่ดิน และส่งผลดีต่อการรวมกลุ่มในพื้นที่เดียวกัน

5. พื้นที่ส่วนสาธารณะ

พื้นที่ส่วนสาธารณะประจำเกาะเกร็ด จะอยู่ระหว่างบริเวณชุมชนใหม่กับเขตอุตสาหกรรมใหม่ เพื่อเป็นแนวกันทั้งสองเขตออกจากกัน ภายในพื้นที่จะประกอบไปด้วยสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เช่น สนามฟุตบอล วอลเลย์บอล บาสเก็ตบอล ฯลฯ เพื่อเป็นสถานพักผ่อนหย่อนใจ และส่งเสริมให้เยาวชนในเกาะเกร็ดรักการเล่นกีฬา

เดิมพื้นที่เป็นที่รกร้างไม่เหมาะแก่การพัฒนาเป็นพื้นที่เกษตรกรรม จึงควรได้รับการพัฒนาเป็นส่วนสาธารณะ และสนามกีฬาประจำตำบลเกาะเกร็ด

ข้อเสนอแนะแผนงานก่อสร้างสาธารณูปโภค

จากแนวคิดแผนก่อสร้างสาธารณูปโภคของสำนักผังเมือง ผู้ศึกษาได้เสนอแนวพื้นที่ที่เหมาะสมของการก่อสร้าง มีดังนี้

1. สะพาน โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำลาดเกร็ด จะอยู่บริเวณท่าหน้าวัดป่าฝ้ายกับข้างวัดกลางเกร็ด เพราะมีถนนมาเชื่อมกับแนวสะพานทั้งสองด้าน ได้แก่ ถนนกลางเกาะเกร็ดกับถนนภูมิเวท ที่สามารถเชื่อมโยงไปถึงท่าแยกปากเกร็ด ทำให้บริเวณนี้เป็นจุดที่เหมาะสมที่สุดสำหรับการก่อสร้างสะพาน

2. ถนน

- ถนนประเภท ก (รายละเอียดภาคผนวก หน้า 26) ได้แก่ ถนนที่เชื่อมต่อสะพานข้ามแม่น้ำลาดเกร็ดถึงวัดศาลากุล เสนอให้เชื่อมไปบรรจบกับแนวถนนรอบเกาะเกร็ด รวมระยะทางประมาณ 2.6 กิโลเมตร

- ถนนประเภท ข (รายละเอียดภาคผนวก หน้า 26) ได้แก่ ถนนรอบเกาะเกร็ด แนวถนนเรียบแม่น้ำเจ้าพระยา ระยะห่างจากแนวตั้งรอบเกาะประมาณ 200 เมตร เพื่อเลียบบริเวณชุมชนริมน้ำดั้งเดิม ถนนรอบเกาะมีระยะทางประมาณ 7 กิโลเมตร

- ถนนประเภท ค (รายละเอียดภาคผนวก หน้า 26) ได้แก่ ถนนชอย
ระยะทางขึ้นอยู่กับการจัดแปลงที่ดิน บริเวณศูนย์กลางชุมชน ได้แก่ วัดปรมัยยิกาวาสวัดฉิมพลี
วัดไผ่ล้อม วัดเสาชิงทอง และทำน้ามะขามทอง ตลอดจนสถานีอนามัยหมู่ 6 และสถาน
สงเคราะห์หญิงบ้านเกร็ดตระการ จะต้องมีถนนประเภท ค นี้เชื่อมถึงพื้นที่

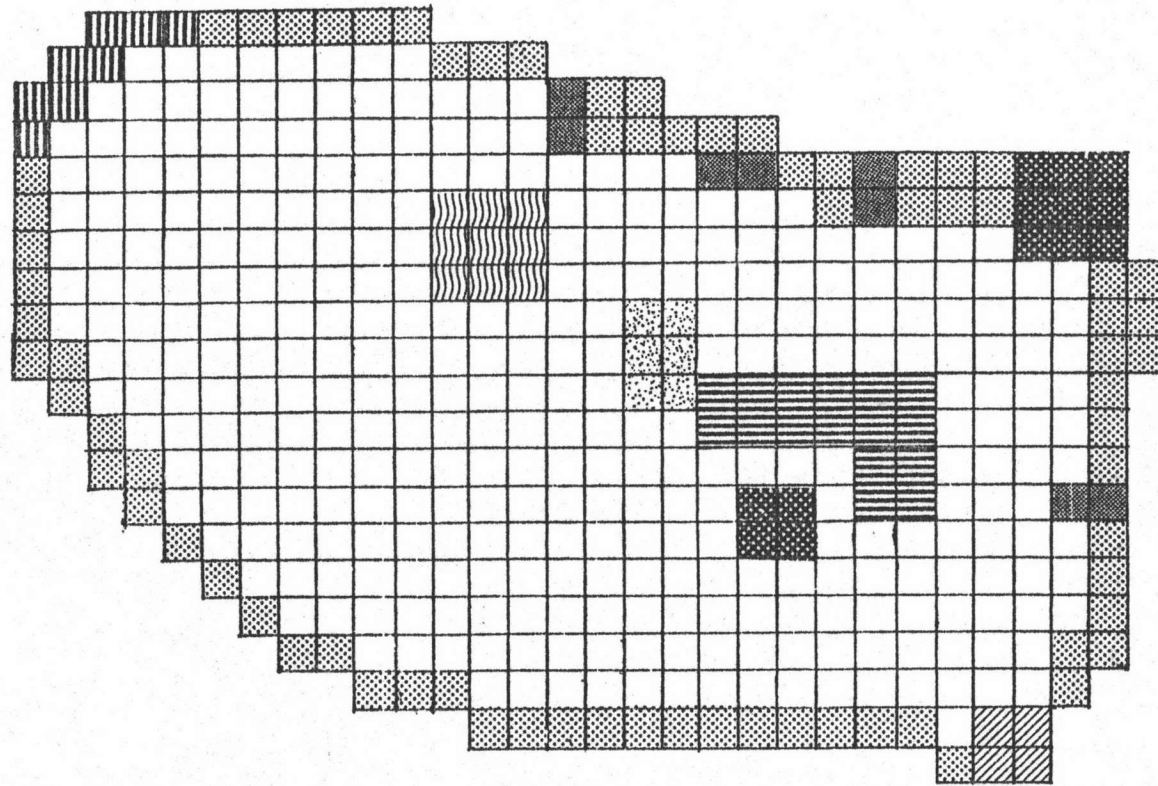
นอกจากนี้ยังได้เสนอแนวทางแก้ไขที่คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองประสบ
คังนี้

1. กระตุ้นผู้มีส่วนรับผิดชอบพระราชบัญญัติฉบับนี้ ให้เร่งนำเสนอให้คณะรัฐมนตรี
พิจารณา
2. ควรมีผู้เชี่ยวชาญที่ผ่านการปฏิบัติงานด้านนี้ จากต่างประเทศ เช่น ผู้
เชี่ยวชาญจากไจก้า (JICA) ประเทศญี่ปุ่น เป็นที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง
และร่วมปฏิบัติงานกับเจ้าหน้าที่รับผิดชอบโครงการ
3. มีการประชาสัมพันธ์ที่ดีและต่อเนื่อง เพื่อให้เจ้าของที่ดินเข้าใจถึง
ประโยชน์ที่จะได้รับหลังจากจัดรูปที่ดิน โดยเฉพาะเจ้าของที่ดินในหมู่ 1, 6 และ 7 ต้อง
เพิ่มการประชาสัมพันธ์ให้มากขึ้น ซึ่งต้องได้รับการสนับสนุนและความร่วมมือจากทางท้องถิ่น

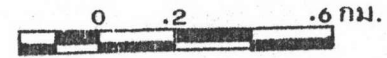
ผังการใช้ที่ดินในอนาคต

ผู้ศึกษาได้เสนอผังการใช้ที่ดินของเกาะเกร็ดในอนาคต เป็นรูปตารางกริด 1
ตารางกริดมีขนาดพื้นที่ 6.25 ไร่ เพื่อความเป็นระเบียบ และสะดวกต่อการวางแผนการใช้
ที่ดินทุกประเภท ตลอดจนการจัดวางระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ










แนวทางการพัฒนา บริเวณ เกาะเกี๊วด จ.นนทบุรี



แผนที่



สัญลักษณ์

-  ศูนย์กลางชุมชน
-  ศูนย์กลางย่อย
-  เขตชุมชน
-  เขตชุมชนใหม่
-  เขตอุตสาหกรรม
-  สวนสาธารณะ
-  พื้นที่เกษตรก้าวหน้า
-  เขตส่งเสริมการปลูกกล้วยไม้
-  สถาบันราชการ

ผังการใช้ที่ดิน ปี พ.ศ. 2547

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองเป็นวิธีการที่นำมาใช้อย่างกว้างขวาง

เช่น ในประเทศญี่ปุ่น สหพันธสาธารณรัฐเยอรมัน เกาหลี ไต้หวัน สวีเดน_เนเธอร์แลนด์ เป็นต้น

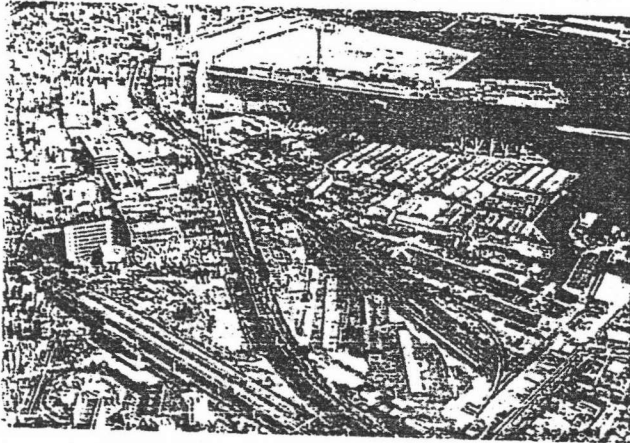
การพัฒนาพื้นที่ชุมชนเมืองชั้นใหม่
(ก่อนโครงการ)



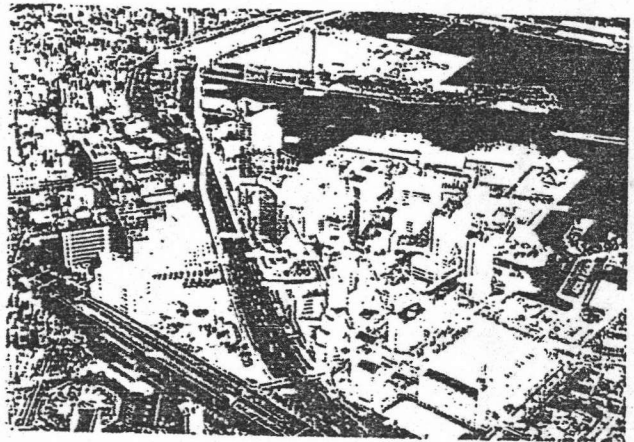
(หลังโครงการ)



การจัดรูปที่ดินในพื้นที่เสื่อมโทรม
(ก่อนโครงการ)



(หลังโครงการ)



การจัดรูปที่ดินเพื่อสร้างเมืองใหม่
(ก่อนโครงการ)



(หลังโครงการ)





ประวัติผู้เขียน

นายวินัย ภูมิพิทักษ์กุล เกิดเมื่อวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2510 ปีการศึกษา 2531 สำเร็จการศึกษา คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ (ภูมิศาสตร์เกษตรนิคม) จากมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ปีการศึกษา 2532 เข้าศึกษาในภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย