

บทที่ 6

สรุปและข้อ เสนอแนะ

6.1 ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของการจัดรูปที่ดิน

จากบทที่ 5 ในหัวข้อที่ 5.3 ได้กล่าวถึงผลการศึกษาที่ได้จากการศึกษาการจัดรูปที่ดินในการศึกษาคั้งนี้ว่ามีอยู่ 2 ประการ ที่ใหม่ เป็นไปตามทฤษฎีและหลักการของการจัดรูปที่ดิน อันเนื่องมาจากสาเหตุที่สำคัญ 3 ประการคือ

1. ค่าของตัวเลขที่นำมาใช้ในการคำนวณ เพื่อหาค่าสัมประสิทธิ์ยังไม่สอดคล้องกับสภาพการใช้ที่ดิน ถนน ฯลฯ ของพื้นที่เมืองในประเทศไทย
2. ความถูกต้องและความแม่นยำของการจัดทำแผนที่การใช้ที่ดิน และแผนที่ระวางที่ดิน
3. ความคลาดเคลื่อนจากการวัดระยะทางต่าง ๆ ของแผนที่การใช้ที่ดินและแผนที่ระวางที่ดิน ซึ่งการแก้ไข สาเหตุสำคัญข้างต้นที่ทำให้ผลการศึกษาไม่เป็นไปตามทฤษฎีนั้น ผู้ศึกษาก็ได้เสนอแนะแนวทางต่าง ๆ ไว้แล้ว

ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่า ในเบื้องต้นนี้ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของการจัดรูปที่ดินได้แก่

1. ค่าของตัวเลขที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพของเมืองในประเทศไทย ซึ่งตัวเลขดังกล่าวเหล่านั้นจะถูกนำไปใช้คำนวณหาค่าสัมประสิทธิ์ที่สำคัญ 3 ค่าตลอดจนมูลค่าของแปลงที่ดินอื่น ๆ ต่อไป
2. แผนที่การใช้ที่ดินและแผนที่ระวางที่ดินที่มีความถูกต้องกับสภาพข้อเท็จจริง
3. ความถูกต้องในการวัดระยะทางต่าง ๆ จากแผนที่ในข้อ 2 ข้างต้น หรือในการวัดจากระยะจริง

แต่อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาถึงประสบการณ์ของการนำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ในประเทศต่าง ๆ อาทิเช่น ญี่ปุ่น เกาหลี ไต้หวัน ออสเตรเลีย ฯลฯ พบว่านอกเหนือจากปัจจัย 3 ข้อข้างต้นนี้แล้ว ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีความสำคัญและมีผลต่อความสำเร็จของการจัดรูปที่ดินอีกเป็นอันมาก ปัจจัยเหล่านั้นได้แก่

1. โครงสร้างทางกฎหมาย

การดำเนินการจัดรูปที่ดินจำเป็นต้องอาศัยกฎหมายรองรับหรือให้อำนาจแก่รัฐบาลหรือหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งในการจะจัดทำการจัดรูปที่ดิน ยกตัวอย่างเช่น การจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่น มีกฎหมายที่ให้อำนาจกับรัฐบาลจำนวนถึง 27 ฉบับในการที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดิน นอกจากนั้น โครงการจัดรูปที่ดินบางโครงการได้ถูกบรรจุเข้าไว้ในพระราชบัญญัติผังเมืองของญี่ปุ่นอีกด้วย ตัวอย่างของกฎหมายที่ให้อำนาจในการจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่น เช่น พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดิน ปี 1954 พระราชบัญญัติผังเมือง ปี 1946 เป็นต้น

หรือในกรณีของประเทศเยอรมัน การดำเนินการจัดรูปที่ดินสามารถที่จะกระทำได้ภายใต้กฎหมายเกี่ยวกับการโยกย้ายที่ดิน (Law of Land Transfer) เป็นต้น

2. การให้ความร่วมมือ และความช่วยเหลือจากหน่วยงานของรัฐบาลอย่างจริงจัง ทั้งในด้านงบประมาณและการให้คำแนะนำต่าง ๆ แก่องค์กรที่สนใจ เรื่องวิธีการจัดรูปที่ดินทั้งภาค รัฐบาลและ เอกชน

เนื่องจากการจัดรูปที่ดินมีขั้นตอนในการดำเนินงานที่ค่อนข้างจะยุ่งยากและซับซ้อน จำเป็นจะต้องอาศัยความร่วมมือจากหลายฝ่าย และในเรื่องของการคำนวณประเมินมูลค่าของที่ดิน ต้องอาศัยผู้ที่เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในเรื่องนี้โดยเฉพาะ หน่วยงานของรัฐบาลแบ่งออกเป็นหลายฝ่ายหลายองค์กร ซึ่งเป็นไปได้ที่จะมีบุคคลากรที่มีความรู้ความชำนาญเรื่องการประเมินมูลค่าที่ดินตลอดจนมีความรู้เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน การให้ความช่วยเหลือและคำแนะนำต่าง ๆ รวมทั้งงบประมาณแก่องค์กรอื่น ๆ ทั้งที่เป็นเอกชนหรือองค์กรรัฐบาลที่สนใจ เรื่องการจัดรูปที่ดินก็จะช่วยทำให้การจัดรูปที่ดินนั้น ๆ ดำเนินไปได้อย่างสะดวกและประสบความสำเร็จได้เร็วยิ่งขึ้น

ยกตัวอย่างเช่น ในประเทศออสเตรเลีย รัฐบาลท้องถิ่นจะต้องเป็นฝ่ายจัดเตรียมแผนงาน บทความทางวิชาการ รายละเอียดงบประมาณ บริเวณพื้นที่ที่จะทำการจัดรูปที่ดิน ฯลฯ รวมทั้งจัดทันทรรศการเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินในพื้นที่นั้น ๆ ออกสู่สายตาประชาชนและเจ้าของที่ดินเหล่านี้ เป็นต้น

3. ความร่วมมือและการยอมรับจากประชาชน

ในการดำเนินงานจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินจำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือและการยอมรับจากประชาชนในการที่จะนำเอาที่ดินมาเข้าร่วมในโครงการตลอดจนแสดงความคิดเห็นหรือโต้แย้งกับแผนผังรูปร่างแปลงที่ดินอันใหม่ที่ได้รับการออกแบบวางแผนผังจากคณะผู้จัดทำโครงการ การจัดรูปที่ดิน ถ้าปราศจากความร่วมมือจากประชาชนแล้ว การจัดรูปที่ดินก็ไม่สามารถเกิดขึ้นได้

ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดเจน เช่น การจัดรูปที่ดินในประเทศเกาหลี หรือญี่ปุ่น ต่างก็ได้รับความสำเร็จเป็นอย่างมาก ทั้งนี้ เพราะประชาชนมีความเข้าใจและเห็นถึงประโยชน์ที่ตนจะได้รับจากการจัดรูปที่ดิน และมีความพร้อมเพรียงและเต็มใจที่จะเข้าร่วมในโครงการจัดรูปที่ดิน

4. งบประมาณการเงิน

การจัดรูปที่ดินมีความจำเป็นจะต้องใช้เงินทุน เป็นอันมากที่จะใช้ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางด้านการบริหารโครงการและในการก่อสร้างบริการสาธารณะ งบประมาณการเงินที่มากพอจะช่วยให้โครงการจัดรูปที่ดินเป็นไปอย่างราบรื่น ยกตัวอย่างเช่น ในประเทศญี่ปุ่น รัฐบาลกลางของญี่ปุ่นได้จัดสรร เงินกู้ดอกเบี้ยต่ำให้กับโครงการจัดรูปที่ดินที่ดำเนินการโดยเอกชนเจ้าของที่ดินหรือสมาคมจัดรูปที่ดิน

นอกจากนั้น ยังได้จัดสรรเงินกู้ปลอดดอกเบี้ย เงินช่วยเหลือให้เปล่า ให้แก่รัฐบาลท้องถิ่นในการดำเนินการจัดรูปที่ดินอีกด้วย (จากการสอบถาม Mr. Matsu aga ผู้เชี่ยวชาญเรื่องการจัดรูปที่ดินชาวญี่ปุ่น ซึ่งได้มาให้คำปรึกษาแนะนำการจัดรูปที่ดินแก่กองผังเมือง สำนักงานปลัด กรุงเทพมหานคร : ผู้เขียน)

ในกรณีของประเทศเกาหลี โครงการจัดรูปที่ดิน มีระบบการเงินเป็นของตนเอง (Self-Financing) และเป็นระบบการเงินที่ดีมาก ซึ่งทำให้โครงการจัดรูปที่ดินในเกาหลีสามารถดำเนินงานไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นต้น

ดังนั้น ผู้ศึกษามีความเห็นว่าจะนำเอาการจัดรูปที่ดินมาใช้กับประเทศไทยให้บรรลุผลสำเร็จอย่างแท้จริง ก็จะต้องมีการดำเนินงานในเรื่องของปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นให้มีอยู่อย่างพร้อมมูล โดยผู้ศึกษาคิดว่า แนวทางในการจัดทำให้เกิดปัจจัยเหล่านั้น เป็นดังนี้ คือ

1. โครงสร้างทางกฎหมาย

ควรจะมีกฎหมายรองรับการจัดรูปที่ดินเกิดขึ้น หรือ มีกฎหมายที่ให้อำนาจ

แก่หน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งที่สามารถดำเนินการจัดรูปที่ดินได้ ซึ่งในตอบแรกนั้นอาจจะอาศัยพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.2517 เป็นแนวทางในการจัดทำ โดยอาจจะเปลี่ยนแปลงจุดมุ่งหมาย อำนาจในการใช้บังคับ หน่วยงานที่ต้องรับผิดชอบ ฯลฯ ให้เกี่ยวข้องกับเรื่องของเมือง และพื้นที่เมือง ตลอดจนทำให้มีความสอดคล้องกับกฎหมายผังเมืองอื่น ๆ ที่ได้ประกาศประกาศใช้บังคับไปแล้ว ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดรูปที่ดินสามารถดำเนินการไปได้อย่างสะดวก มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะ เป็นประโยชน์ในการพัฒนาพื้นที่อื่น ๆ ต่อไป

2. การให้ความร่วมมือ และช่วยเหลือจากหน่วยงานของรัฐบาลอย่างจริงจัง

ทั้งในค่านงบประมาณ และการให้คำแนะนำต่าง ๆ แก่องค์กรที่สนใจ เรื่องวิธีการจัดรูปที่ดินทั้งภาค รัฐบาลและ เอกชน

หน่วยงานของรัฐควรมีการเตรียมการผังข้างต้นนี้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ทั้งนี้ เพื่อให้องค์กรที่สนใจวิธีการจัดรูปที่ดินเหล่านั้นสามารถที่จะมีความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับเรื่องของการจัดรูปที่ดิน และเมื่อนำไปใช้ปฏิบัติก็สามารถที่จะดำเนินการไปได้อย่างราบรื่น เช่น ในเรื่องของงบประมาณหรือเงินทุน หน่วยของของรัฐอาจจะให้ความช่วยเหลือสนับสนุนทางการเงินได้ โดยอาจจะจัดสรรเงินกู้ที่มีระยะปลอดหนี้ หรือ เป็นเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ ฯลฯ เหล่านี้เป็นต้น

3. ความร่วมมือและการยอมรับจากประชาชน

ควรมีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชน และผู้สนใจทั้งหลายได้มีความรู้ความเข้าใจในเรื่องการจัดรูปที่ดินให้มากที่สุด ซึ่งอาจจะกระทำได้หลายวิธี อาทิ เช่น การจัดนิทรรศการ การอภิปราย การจัดสัมมนาในระหว่างผู้บริหารและเอกชนเจ้าของที่ดิน เป็นต้น ความร่วมมือและการยอมรับจากประชาชน เป็นปัจจัยสำคัญมากที่สุดปัจจัยหนึ่งต่อความสำเร็จของการจัดรูปที่ดิน สำหรับในประเทศที่เป็นประชาธิปไตย ถ้าประชาชนไม่ยินยอม หรือไม่ยินดีที่จะเข้าร่วมในโครงการจัดรูปที่ดินแล้ว การจะพัฒนาพื้นที่โดยใช้เครื่องมือนี้ เป็นสิ่งดำเนินการย่อมไม่มีทางเกิดขึ้นได้

4. งบประมาณการเงิน

รัฐบาลอาจจะจัดสรรเงินช่วยเหลือส่วนหนึ่งให้กับหน่วยงานที่สนใจจะจัดทำเรื่องการจัดรูปที่ดิน หรืออาจจะช่วยเหลือในการหาเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ หรือ เงินกู้ปลอดดอกเบี้ยให้กับหน่วยงานหรือองค์กรที่จะจัดทำการจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

อนึ่ง งบประมาณการเงินมีความจำเป็นอย่างยิ่ง เพราะการจัดรูปที่ดินมีค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต้องใช้ในการดำเนินการเป็นอันมาก เช่น ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน ค่า

ใช้จ่ายในการก่อสร้างบริการสาธารณะ ค่าใช้จ่ายในการโยกย้ายอาคารสถานที่ เป็นต้น นอกจากนั้น การดำเนินการเพื่อให้เกิดโครงสร้างทางกฎหมาย การเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจเรื่องการจัดรูปที่ดิน ฯลฯ ตามที่ได้กล่าวมาแล้วนั้นก็ต้องอาศัยงบประมาณทางการเงินเช่นเดียวกัน

กล่าวโดยสรุปแล้ว ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของการจัดรูปที่ดินมีทั้งหมด 7 ประการคือ

1. ค่าของตัวเลขที่เหมาะสมกับสภาพของเมืองในประเทศไทย
2. ความถูกต้อง และแม่นยำของแผนที่การใช้ที่ดิน และแผนที่ระวางที่ดิน
3. ความถูกต้องในการวัดระยะทางต่าง ๆ จากแผนที่ในข้อ 2
4. โครงสร้างทางกฎหมาย
5. การให้ความร่วมมือ และความช่วยเหลือจากหน่วยงานของรัฐบาลอย่างจริงจัง ทั้งในด้านงบประมาณและการให้คำแนะนำต่าง ๆ แก่องค์กรที่สนใจ เรื่องวิธีการจัดรูปที่ดินทั้งภาครัฐบาลและเอกชน
6. ความร่วมมือ และการยอมรับจากประชาชน
7. งบประมาณการเงิน

โดยที่ 1-3 ข้อแรก อาจจะเรียกได้ว่าเป็นปัจจัยทางด้านเทคนิค และในข้อที่ 4-7 เป็นปัจจัยในแง่ของการนำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ในทางปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม ผู้ศึกษามีข้อสังเกตประการหนึ่ง คือ ในเรื่องของปัจจัยทางเทคนิคนั้น จากการที่ได้ทดลองใช้การคำนวณเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดินกับกรณีศึกษาที่ผ่านมา ผู้ศึกษาพบว่าวิธีการคำนวณนั้นมีความยุ่งยากและซับซ้อนมาก ดังนั้นการที่จะนำไปอธิบายและชี้แจงให้แก่เจ้าของที่ดินได้รับทราบตลอดจนให้เกิดความเข้าใจและยอมรับในหลักการของการจัดรูปที่ดินนั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องใช้ความพยายามเป็นอันมากในการที่จะทำให้สูตรต่าง ๆ ในการคำนวณนั้นง่ายลง รวมทั้งต้องอาศัยความอดทนอีกเป็นอันมากในการที่จะเจรจา ตกลง และต่อรองกับประชาชนเจ้าของที่ดินหรือกระทั่งในการรับฟังความคิดเห็นอื่น ๆ ของเขา

อนึ่ง จากรายงานการสัมมนาเรื่องการจัดรูปที่ดินที่ประเทศญี่ปุ่น เมื่อปี พ.ศ. 2528 Mr. Takashi Inoue ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้เชี่ยวชาญเรื่องการจัดรูปที่ดิน ได้เสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขที่จำเป็นก่อนมีอยู่ก่อน (Prerequisites Conditions) ของการที่จะนำเอาการจัดรูป



ที่ดินเข้ามาใช้กับประเทศต่าง ๆ ในแถบเอเชีย ซึ่งผู้ศึกษามีความคิดเห็นว่าเป็นเงื่อนไขที่ดี มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพการณ์ของประเทศไทยในประเด็นที่ว่า ประเทศไทยเรายังขาดเงื่อนไขที่จำเป็นจะต้องมีอยู่ก่อนเหล่านั้นอยู่เป็นอันมาก เรายังขาดการจัดทำหรือรวบรวมเงื่อนไขที่จำเป็นจะต้องมีอยู่ก่อนในการจัดรูปที่ดินป่าให้เป็นระบบระเบียบ ซึ่งสิ่งเหล่านี้มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของการจัดรูปที่ดิน อย่างไรก็ตาม การจะทำให้เกิดเงื่อนไขที่จำเป็นจะต้องมีอยู่ก่อน หรือ Prerequisites Conditions นั้นจำเป็นจะต้องอาศัยระยะเวลาที่ยาวนานสักช่วงหนึ่งในการก่อตั้งในการพัฒนาสถานที่ และในการทำให้มั่นคงารงอยู่ต่อไป

อย่างไรก็ดี เงื่อนไขที่จำเป็นจะต้องมีอยู่ก่อน (Prerequisites Condition) ของการนำเอาการจัดรูปที่ดินมาใช้ ตามที่ Mr.Takashi Inoue เสนอเอาไว้มีดังต่อไปนี้ คือ³⁰

1. เงื่อนไขทางด้านสังคม - เศรษฐกิจ (Socio - Economic Prerequisites Condition)
2. เงื่อนไขทางด้านสถาบันต่าง ๆ (Institutional Prerequisites Condition)
3. เงื่อนไขทางด้านเทคนิค (Technical Prerequisites Condition)

โดยรายละเอียดขององค์ประกอบต่าง ๆ ในเงื่อนไขแต่ละข้อ สามารถแสดงในตารางที่ 6.1 ดังนี้คือ

³⁰Takashi Inoue , " Applicability of Kukaku-Seiri to Urban Development," in International Seminar on Kukaku-Seiri 1985, (Japan : Sugitaya, 1985), p.22.

ตารางที่ 6.1 แสดงเงื่อนไขที่จำเป็นจะต้องมีอยู่ในการจัดรูปที่ดินพร้อมปัจจัยหลัก และปัจจัยสนับสนุน

เงื่อนไขที่จำเป็นจะต้องมีก่อนทางด้านสังคม และเศรษฐกิจ (Socio - Economic Prerequisites Condition)	ปัจจัยหลักที่จะทำให้เกิดความสำเร็จ (Effectuating Factors)	ปัจจัยเร่งหรือปัจจัยสนับสนุน (Accelerating Factors)
	<p>1. ความสนใจของประชาชนในการที่จะตรวจสอบ หรือลงมือกระทำสิ่งต่าง ๆ อันเป็นผลประโยชน์ที่เนื่องมาจากการพัฒนาทั้งหลาย</p> <p>2. กระบวนการกลายเป็นเมือง (Urbanization) ที่เจริญรุดหน้าออกไป รวมทั้งราคาที่ดินที่สูงขึ้น มี demand ที่มีประสิทธิภาพค่อนข้างมากในสภาพของสังคม และสภาพเศรษฐกิจในขณะนั้น ๆ</p> <p>3. มีการตกลงเห็นพ้องร่วมกันในสังคม เกี่ยวกับการกระจายผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการพัฒนาสิ่งต่าง ๆ</p>	<p>1. ขนาดและความเร่งด่วนของความต้องการในด้านการพัฒนาเมืองว่ามีมากหรือน้อยเพียงใด</p> <p>2. ความคิดเห็นของประชาชนโดยทั่ว ๆ ไป รวมทั้งความกระตือรือร้น และความพยายามที่จะเข้าไปมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ ทางสังคม และ เศรษฐกิจส่วนรวม</p> <p>3. การกระจายทางด้านการศึกษาที่ครองที่ดิน</p>

ตารางที่ 6.1 (ต่อ)

<p>เงื่อนไขที่จำเป็นจะต้องมีอยู่ก่อนทางด้านสถาบัน (Institutional Prerequisite Condition)</p>	<p>1. มีการจัดทำระบบกฎหมายที่ดีและมีประสิทธิภาพในเรื่องกรรมสิทธิ์ การถือครองที่ดิน</p> <p>2. มีการจัดทำระบบกฎหมายที่เป็นหมวดหมู่อื่นหนึ่งอันเดียวกัน เกี่ยวกับการวางแผนและการดำเนิน การจัดทำโครงการต่าง ๆ</p>	<p>1. พิจารณาระบบการบริหารงานหรือการปฏิบัติงานของหน่วยงานรัฐบาลให้มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น</p> <p>2. การก่อสร้างระบบความเท่าเทียมกันในด้านสิทธิต่าง ๆ ของประชาชน</p> <p>3. มีนโยบายทางด้านการใช้ที่ดิน และแผนแม่บทที่มีความชัดเจนและสอดคล้องต้องกันกับแผนพัฒนาอื่น ๆ ซึ่งจะทำให้การติดต่อประสานงานในระหว่างองค์กรต่าง ๆ เป็นไปด้วยดียิ่งขึ้น</p>
--	---	---

ตารางที่ 6.1 (ต่อ)

<p>เงื่อนไขที่จำเป็นจะต้องมีอยู่ก่อนทางด้านเทคนิค</p> <p>(Technical Prerequisites Condition)</p>	<p>1. เทคนิคในด้าน การออกแบบ และการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่</p> <p>(Replotting - Design Techniquis)</p>	<p>1. การมีทรัพยากรทางด้านบุคคลที่มีความรู้ และสามารถในเรื่องการจัดรูปที่ดิน</p> <p>2. ประสบการณ์ในการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรม</p>
--	---	---

ที่มา : International Seminar on Kukaku - Seiri 1985, p.22.

จากตารางที่ 6.1 จะเห็นว่า เงื่อนไขที่จำเป็นจะต้องมีอยู่ก่อนของการจะนำเอาการจัดรูปที่ดินมาใช้ในประเทศไทยนั้น มีความคล้ายคลึงกับสิ่งที่ผู้ศึกษาได้เสนอไปแล้วเพียงแต่เงื่อนไขเหล่านั้น (ในตาราง) เป็นการกล่าวอย่างกว้าง ๆ หรือเป็นการฉายภาพโดยรวม ๆ

กล่าวโดยสรุป คือ ทุก ๆ ปัจจัยที่ได้กล่าวมาแล้วทั้งหมด ตั้งแต่ในด้านการปรับปรุงทางด้านเทคนิค คือตัวเลขที่ใช้ในการคำนวณหาค่าสัมประสิทธิ์ 3 ค่า หรือการเตรียมการทางด้านปฏิบัติการ เช่น งบประมาณการเงิน, โครงสร้างกฎหมาย ฯลฯ รวมทั้ง Prerequisites Condition นั้น ล้วนแต่เป็นปัจจัยที่สำคัญและจำเป็นอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของการจัดรูปที่ดินในประเทศไทย

6.2 สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาที่ผ่านมาทั้งหมด ผู้ศึกษามีความเห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างมากที่การจัดรูปที่ดินจะสามารถดำเนินการจัดทำ และพัฒนาพื้นที่เมือง (Urban Area) ในประเทศไทยได้ ภายใต้งบประมาณที่พื้นที่ที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดินนั้นจะต้องมีความพร้อมในปัจจุบัน และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จำเป็นจะต้องมีอยู่ก่อนของการจัดรูปที่ดิน (Prerequisites Condition) ตามที่ได้กล่าวถึงแล้วในหัวข้อที่ 6.1 นั้นเสียก่อน นอกจากนี้ผู้ศึกษายังเชื่อว่าในอนาคตข้างหน้าประเทศไทยจะมีวิธีการจัดรูปที่ดินของตนเองเกิดขึ้น โดยอาจจะมีการพัฒนา ปรับปรุง และแก้ไขมาจากการจัดรูปที่ดินของประเทศญี่ปุ่น และมีการพัฒนาต่อไปเรื่อย ๆ ด้วยวิธีการนำเอาการจัดรูปที่ดินไปทดลองใช้กับการพัฒนาพื้นที่ประเภทต่าง ๆ เพื่อให้เกิดประสบการณ์เพิ่มขึ้น ซึ่งประสบการณ์เหล่านั้นจะเกิดขึ้นได้ก็ต้องอาศัยระยะเวลาที่ยาวนานพอสมควร รวมทั้งอาศัยทรัพยากรทางการเงินและทางด้านบุคลากรที่มีความรู้ความเข้าใจอย่างดีเกี่ยวกับเรื่องการจัดรูปที่ดินเป็นจำนวนมากอีกด้วย

แต่อย่างไรก็ดี ผู้ศึกษามีความคิดขังเห็นว่า การจัดรูปที่ดินก็เป็นเหมือนเครื่องมืออื่น ๆ ที่ใช้ในการพัฒนาเมือง ซึ่งมีทั้งข้อดีและข้อเสียในตัวของมันเอง การจัดรูปที่ดินอาจจะไม่ใช่ยาครอบจักรวาล (panacea) ที่จะใช้สำหรับการแก้ปัญหาของเมืองทุกเมืองที่มีอยู่ในโลก การนำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ในแต่ละประเทศก็คงจะมีความเป็นไปได้ ความสำเร็จ แตกต่างกันไปตามสภาวะเงื่อนไข สิ่งแวดล้อมทางกายภาพ เศรษฐกิจสังคม และประชากรของประเทศนั้น ๆ

6.3 ปัญหาและอุปสรรคที่พบจากการศึกษา มีดังต่อไปนี้ คือ

1. การขาดแคลนบุคคลที่มีความรู้ ความเข้าใจ และความชำนาญ เกี่ยวกับเรื่องการจัดรูปที่ดิน
2. การขาดความร่วมมือในด้านการศึกษาให้ข้อมูลจากหน่วยงานราชการบางแห่ง
3. ขาดตัวอย่าง และกรณีศึกษาอื่น ๆ ที่จะช่วยชี้แนะ และเป็นประโยชน์ต่อการศึกษานครั้งนี้ อีกเป็นอันมาก
4. ความถูกต้องของข้อมูลทางด้านแผนที่การใช้ที่ดิน และแผนที่ระวางที่ดิน

6.4 ข้อเสนอแนะ

ผู้ศึกษามีความเห็น ว่า ควรจะมีการดำเนินการในสิ่งต่อไปนี้ เพื่อให้พัฒนาการทางด้านความรู้ ความเข้าใจ เทคนิคต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพิ่มพูนมากยิ่งขึ้น ขึ้นไป กล่าวคือ

1. ควรจะมีการสัมมนาทางวิชาการ เกี่ยวกับ เรื่องการจัดรูปที่ดินให้มากยิ่งขึ้นในระหว่างองค์กรที่มีความเกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่และการผังเมือง เพื่อให้ทันวิชาการต่าง ๆ รวมทั้งผู้สนใจในเรื่องนี้ได้มาพบปะแลกเปลี่ยนความรู้ ความคิดเห็น ทศนคติ ตลอดจนประสบการณ์ซึ่งจะช่วยทำให้มีแง่มุมและประเด็นต่าง ๆ ที่น่าสนใจและเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาความรู้ ความเข้าใจ เรื่องการจัดรูปที่ดินมากยิ่งขึ้น

2. ควรจะมีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานที่มีความเกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง ให้มีความรู้เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินให้มากขึ้น เพื่อเป็นการเตรียมการทางด้านทรัพยากรบุคคล

3. หน่วยงานของรัฐ จำเป็นจะต้องมีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนได้มีความรู้ความเข้าใจในหลักการของการจัดรูปที่ดินให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ เพราะความเข้าใจและความร่วมมือ เป็นอย่างดีของประชาชน เป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จของการจัดรูปที่ดินตามที่ได้เคยกล่าวมาแล้ว

4. ในการศึกษาครั้งต่อไป ควรจะมีการศึกษาการจัดรูปที่ดินในกรณีศึกษาหรือพื้นที่ศึกษาแตกต่างกันออกไป คือ

4.1 ศึกษาในพื้นที่ต่าง ๆ กัน เช่น พื้นที่เมือง (Urban Area), พื้นที่ชนบท (Rural Area) พื้นที่ชานเมือง (Sub - Urban Area) เป็นต้น

4.2 ศึกษาโดยใช้วัตถุประสงค์ของการพัฒนาพื้นที่เป็นเกณฑ์ เช่น เพื่อพัฒนาพื้นที่สำหรับสร้างที่พักอาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย เพื่อพัฒนาพื้นที่สำหรับจัดทำสาธารณูปการขนาดใหญ่ เช่น สถานีรถไฟ สถานีขนส่ง ฯลฯ เป็นต้น

ผลของการศึกษาที่จะได้รับทั้งหมดจากกรณีศึกษาต่าง ๆ จะช่วยทำให้ทราบถึงปัญหาอุปสรรค และข้อมูลต่าง ๆ ที่น่าสนใจ ซึ่งจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการพัฒนาวิธีการจัดรูปที่ดินให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่เมือง พื้นที่ชานเมือง พื้นที่ชนบท ฯลฯ ของประเทศไทยสืบต่อไป