

บทที่ 5

ผลที่ได้รับจากการศึกษาและการเปรียบเทียบกับการเวนคืนที่ดิน

ในบทนี้จะเป็นการนำเอาผลที่ได้รับจากการศึกษาในบทที่ 4 มาทำการวิเคราะห์และสรุปว่าผลที่ได้รับนั้น เป็นไปตามหลักการของการจัดรูปที่ดินหรือไม่ อย่างไร โดยจะแยกพิจารณาในแง่ของ

1. จำนวนเนื้อที่ที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน
2. อัตราส่วนการเสียสละที่ดิน
3. มูลค่าของแปลงที่ดินภายหลังการจัดรูปที่ดิน
4. ขนาดของแปลงที่ดินภายหลังการจัดรูปที่ดิน

นอกจากนั้น จะได้ศึกษาถึงสาเหตุที่ทำให้ผลการศึกษาที่ได้รับนั้นบิด เบี่ยงไปจากทฤษฎีหรือหลักการของการจัดรูปที่ดินว่ามีสาเหตุเนื่องมาจากอะไร และในประเด็นต่อไปที่จะนำมาพิจารณา คือ เรื่องของวิธีการเวนคืนที่ดิน โดยจะได้ศึกษาถึงความหมายของคำว่าเวนคืน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืน ฯลฯ

หลังจากนั้นจะนำเอาวิธีการทั้งสองวิธีข้างต้นมาทำการเปรียบเทียบกัน ซึ่งการเปรียบเทียบดังกล่าวจะช่วยทำให้เราเห็นถึงข้อดีและข้อเสียต่าง ๆ ของแต่ละวิธีการ รายละเอียดของสิ่งต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาทั้งหมดมีดังนี้ คือ

5.1 ผลที่ได้รับจากการศึกษา

จากบทที่ 4 ที่ได้นำเอาการจัดรูปที่ดินมาใช้กับกรณีศึกษา ปรากฏผลการศึกษาดังนี้ คือ

5.1.1 จำนวนเนื้อที่ที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน มีการเปลี่ยนแปลงไปตามตารางที่ 5.1 และตามแผนผังที่ 4.1 และ 4.2

ตารางที่ 5.1 แสดงการเปลี่ยนแปลงของเนื้อที่ที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน

ก่อนการจัดรูปที่ดิน	หลังการจัดรูปที่ดิน
จำนวนแปลงที่ดิน 30 แปลง	จำนวนแปลงที่ดิน 30 แปลง
จำนวนเนื้อที่ 16,555.48 ตารางเมตร	จำนวนเนื้อที่ 12,788 ตารางเมตร
	พื้นที่เหลือจากการ- 2,664.88 ตารางเมตร จัดรูปที่ดิน
	อัตราส่วนของการ- 45 เปอร์เซ็นต์ ลดลงของพื้นที่โดยเฉลี่ย

5.1.2 อัตราส่วนการเสียสละที่ดิน (Contribution Ratio)

อัตราส่วนการเสียสละที่ดินเพื่อส่วนรวม คิดเป็นร้อยละ 35.69 จากพื้นที่แปลงที่ดินทั้งสิ้น 127 แปลง การหาค่าอัตราส่วนการเสียสละที่ดินเพื่อส่วนรวม หาได้จากสูตร

$$\text{Contribution Ratio} = \frac{(\text{PA} - \text{PB}) + \text{RL}}{\text{SB}}$$

โดยที่ PA = พื้นที่ของบริการสาธารณะต่าง ๆ เช่น ถนน, ทางระบายน้ำ ฯลฯ ภายหลังจากการจัดรูปที่ดิน (Area of Public Facilities after Project)

PB = พื้นที่ของบริการสาธารณะก่อนที่จะมีการจัดรูปที่ดิน (Area of Public Facilities before project)

RL = ที่ดินที่สงวนไว้เพื่อขยาย (Reserve Land)

SB = พื้นที่แปลงที่ดินรวมทั้งหมดที่ทำการศึกษา

การหาค่า Contribution Ratio โดยละเอียดสามารถดูได้จากภาคผนวก หน้า 224

ข้อสังเกต : อัตราส่วนการเสียสละที่ดินเพื่อส่วนรวมในการศึกษาครั้งนี้ อาจกล่าวได้ว่าเป็นอัตราส่วนการเสียสละที่สูงมากเกินไป โดยปกติแล้ว อัตราส่วนการเสียสละที่ดินนี้จะอยู่ในช่วงระหว่างร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 30 ถ้าอัตราส่วนดังกล่าวสูงมากไปกว่านี้แล้ว อาจจะทำให้ประชาชนไม่เห็นด้วยและเกิดการโต้แย้งขึ้นได้ (จากการสอบถามคณะผู้เชี่ยวชาญเรื่องการจัดรูปที่ดินชาวญี่ปุ่นซึ่งได้เข้ามาให้คำปรึกษาแนะนำแก่สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทยในเรื่องของการจัดรูปที่ดิน : ผู้เขียน)

อย่างไรก็ตาม เป็นที่น่าสังเกตว่า ถนนที่เป็นกรณีศึกษาครั้งนี้ มีขนาดใหญ่มาก คือกว้าง 20 เมตร และยาว 550 เมตร ดังนั้น อัตราส่วนการเสียสละที่ดินเพื่อส่วนรวมเพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับการก่อสร้างถนนจึงต้องสูงตามไปด้วย ถ้าหากจะได้มีการลดขนาดความกว้างของถนนลงไปเหลือเพียง 12-15 เมตร อัตราส่วนการเสียสละที่ดินเพื่อส่วนรวมดังกล่าวก็จะอยู่ในเกณฑ์ปกติคือร้อยละ 20-30 ตามที่กล่าวมาแล้วได้

5.1.3 มูลค่าของแปลงที่ดินหลังการจัดรูปที่ดิน ภายหลังจากการจัดรูปที่ดิน

มูลค่าของแปลงที่ดินบางแปลงลดลงไปจากเดิม (ร้อยละ 62.96) และมูลค่าแปลงที่ดินบางแปลง

สูงขึ้นจากเดิม (ร้อยละ 37.04)

5.1.4 ขนาดของแปลงที่ดินภายหลังการจัดรูปที่ดิน ภายหลังจากการจัดรูปที่ดินแปลงที่ดินที่มีขนาดเล็ก หรือมีจำนวนเนื้อที่น้อย จะถูกลดพื้นที่เหลือเพียงประมาณครึ่งหนึ่งของพื้นที่เดิม ในขณะที่แปลงที่ดินที่มีขนาดใหญ่มีจำนวนเนื้อที่มากจะถูกลดพื้นที่ลงเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

5.2 ผลที่ได้รับจากการศึกษากับหลักการการจัดรูปที่ดิน

ผลการศึกษาดังกล่าวข้างต้น ในข้อ 5.1.1 และข้อ 5.1.2 นั้นเป็นไปตามหลักการการจัดรูปที่ดินในทางทฤษฎีทุกประการ กล่าวคือ จำนวนเนื้อที่ที่ดินภายหลังการจัดรูปลดลงไปจากเดิม อัตราส่วนการเสียสละที่ดินเข้าสู่ส่วนกลางเป็นไปในอัตราค่อนข้างสูง เนื่องจากพื้นที่ที่จะต้องจัดทาดถนนมีขนาดใหญ่มาก การเสียสละที่ดินเพื่อส่วนรวมจึงต้องสูงตามไปด้วย

อย่างไรก็ตาม สำหรับผลการศึกษาในข้อที่ 5.1.3 และข้อที่ 5.1.4 ยังไม่เป็นไปตามทฤษฎีที่ได้รับอนุญาตเอาไว้ว่ามูลค่าของแปลงที่ดินภายหลังจากการจัดรูปที่ดินจะต้องสูงขึ้นเสมอ และแปลงที่ดินที่ขนาดใหญ่และขนาดเล็กภายหลังจากการจัดรูปที่ดินเนื้อที่ของแปลงที่ดินจะต้องเหลืออยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งสาเหตุที่ทำให้เป็นเช่นนั้น เนื่องจากมูลค่ารวมของแปลงที่ดินภายหลังโครงการ (Total Land Value Index) มูลค่าของแปลงที่ดินแต่ละแปลงภายหลังโครงการ (Land Value Index) ค่าของดัชนีมูลค่าถนน (Street Value Index) ฯลฯ ของแปลงที่ดินภายหลังโครงการมีค่าลดต่ำลง

สาเหตุสำคัญ ๆ ที่ทำให้มูลค่าของแปลงที่ดินต่าง ๆ ในภายหลังโครงการมีมูลค่าลดลงตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นนั้น มีดังต่อไปนี้ คือ

1. เนื่องมาจากสภาพของการใช้ที่ดิน

ก่อนการจัดรูปที่ดินนั้น ภายใต้อินแปลงหนึ่ง ๆ บางครั้งมีการใช้ที่ดินประเภทเดียวกันทั้งหมด เช่น เป็นพาณิชยกรรมล้วน ๆ เป็นที่อยู่อาศัยล้วน ๆ เป็นต้น แต่ในบางแปลงที่ดินมีการใช้ที่ดินปะปนกันไปทั้งพาณิชยกรรมและที่พักอาศัย ซึ่งค่าของ R (ดัชนีมูลค่าของถนน) จะแตกต่างกันไป กล่าวคือ ในแปลงที่ดินที่มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมล้วน ๆ จะมีค่า R สูงมากที่สุด ในขณะที่แปลงที่ดินที่มีการใช้ที่ดินทั้งพาณิชยกรรมและที่พักอาศัยอยู่ด้วยกันจะมีค่า R รองลงไป (ยิ่งถ้าหากมีจำนวนหน่วยของพาณิชยกรรมมาก ก็จะทำให้ค่า R สูงขึ้นมากกว่า

ปกติ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องใช้ค่า R ที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องการใช้ที่ดินที่มีทั้งพาณิชยกรรมและที่พักอาศัยอยู่ด้วยกัน) สำหรับแปลงที่ดินที่มีการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยล้วน ๆ จะมีค่า R ต่ำที่สุด เมื่อเทียบกับการใช้ที่ดินสองประเภทข้างต้น

และในภายหลังการจัดรูปที่ดิน ได้กำหนดค่าให้แผนผังการใช้ที่ดินอันใหม่มีขนาดเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมทั้งหมด มีสาธารณูปโภค (ถนนสายใหม่) และสาธารณูปการ (ป้ายรถเมล์) อันใหม่เข้ามา ซึ่งทำให้ค่า R ในภายหลังการจัดรูปที่ดินมีค่าลดลงไปจากเดิม เนื่องจากค่าของสัมประสิทธิ์ในการเข้าถึงมีค่าเป็น 0 (ศูนย์) ทันทีและค่าสัมประสิทธิ์ของถนนจะเป็นค่าลดลง นอกจากนี้การแบ่งช่วงของถนน (section) ทำให้ระยะทางในการคำนวณหาค่าสัมประสิทธิ์การเข้าถึงสาธารณูปการต่าง ๆ เปลี่ยนไป ค่า R ซึ่งเป็นผลรวมของสัมประสิทธิ์ทั้ง 3 ค่าจึงเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ลดลงดังที่ได้กล่าวมาแล้วอีกด้วย

ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่า มีความสัมพันธ์กันขึ้นในระหว่างแปลงที่ดินต่าง ๆ ในพื้นที่ที่ทำการจัดรูปที่ดินในช่วงก่อนการจัดรูปที่ดินและหลังการจัดรูปที่ดินอันเนื่องมาจากสภาพของการใช้ที่ดิน และเมื่อนำเอาค่า R (ดัชนีมูลค่าของถนน) ไปคำนวณหาค่าอื่น ๆ เช่น มูลค่าของแปลงที่ดินแต่ละแปลง, มูลค่ารวมของแปลงที่ดินแต่ละแปลง ฯลฯ ทั้งก่อนและหลังการจัดรูปที่ดินก็จะทำให้ค่าของตัวเลขแตกต่างกันยิ่งขึ้น นอกจากนี้แล้ว ค่า R (ดัชนีมูลค่าถนน) ก่อนการจัดรูปที่ดินสำหรับแปลงที่ดินบางแปลง จะต้องทำการปรับให้ลดต่ำลงเพื่อให้สามารถทำการคำนวณได้

2. พื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน

พื้นที่ที่ใช้ในการจัดรูปที่ดินในการศึกษาค้างนี้ มีขนาดเล็กเกินไป (0.02 ตารางกิโลเมตร) ทำให้ไม่สามารถกำหนดการวางผังบริเวณให้มีการเพิ่มเติมหรือให้บริการสาธารณะอื่น ๆ เข้าไปได้อีกนอกจากถนนสายใหม่ ทำให้มูลค่าของแปลงที่ดินภายหลังจากการจัดรูปมีค่าต่ำกว่าก่อนที่จะมีการจัดรูปที่ดิน

3. สภาพแปลงที่ดิน หน้ากว้างของแปลงที่ดิน (Frontage length), ความลึกของแปลงที่ดิน (Depth) ภายหลังจากการจัดรูปที่ดินซึ่งเปลี่ยนแปลงไป ทำให้มูลค่ารวมของแปลงที่ดินลดต่ำลงไปได้เช่นกัน

5.3 สรุปผลการศึกษาทั้งหมด

จากการศึกษาที่ผ่านมาทั้งหมด อาจสรุปได้ว่า ผลการศึกษาที่ได้รับยังไม่เป็นไปตามทฤษฎีหรือหลักการของการจัดรูปที่ดินทั้งหมด สาเหตุที่ทำให้ผลที่ได้รับจากการศึกษาครั้งนี้ไม่เป็นไปตามทฤษฎี หรือหลักการในการจัดรูปที่ดินนั้น เนื่องมาจากสิ่งเหล่านี้ คือ

1. ค่าของตัวเลข ตัวเลขที่นำมาใช้ในการคำนวณ เพื่อหาค่าสัมประสิทธิ์ที่สำคัญ 3 ค่า ในขั้นตอนของการประเมินมูลค่าที่ดินนั้นยังไม่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพของเมืองในประเทศไทยมากนัก ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทดลองใช้ค่าของตัวเลขที่มีค่าน้อยที่สุดมาใช้ในการคำนวณ เช่น ในการสัมประสิทธิ์ค่าของถนน เมื่อหาค่าของ t จะเปิดตาราง t โดยที่ถ้าเป็นถนนสายหลักอันดับรอง (Second Arterial Road) เมื่อผ่านพื้นที่พาณิชยกรรม จะใช้ค่า 1.5 หรือถนนสายรอง (Collector Road) เมื่อผ่านพื้นที่พาณิชยกรรมเช่นกัน จะใช้ค่า 1.2 ในขณะที่ค่าสูงสุดของถนนทั้งสองประเภทข้างต้น คือ 3.0 และ 2.0 ตามลำดับ ซึ่งในสภาพของเมืองในประเทศไทย , สภาพถนน, การใช้ที่ดิน ฯลฯ ค่าน้อยที่สุดของถนนทั้งสองสายเมื่อผ่านพื้นที่พาณิชยกรรมอาจจะ เป็น 5.0 หรือ 10.0 ก็เป็นไปได้ ฉะนั้น เมื่อนำเอาตัวเลขที่ไม่ได้เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพพื้นที่จึงให้ผลที่ได้รับจากการศึกษาผิดไปจากหลักการหรือทฤษฎีที่ได้วางไว้

2. ความถูกต้องและแม่นยำของการจัดทำแผนที่การใช้ที่ดิน และแผนที่ระวางที่ดิน แผนที่การใช้ที่ดินและแผนที่ระวางที่ดินที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ยังไม่มีความถูกต้องและแม่นยำพอ เช่น ในเรื่องของตำแหน่งที่ตั้งของอาคาร ความกว้างของถนน รูปร่างของแปลงที่ดิน ความชัดเจนของขอบเขตแปลงที่ดิน เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้ส่งผลต่อเนื่องไปยังข้อ 3

3. ความคลาดเคลื่อนจากการวัดระยะทางต่าง ๆ ในแผนที่ที่ได้กล่าวถึงมาแล้ว ในข้อ 2 ความคลาดเคลื่อนดังกล่าว ทำให้ได้ตัวเลขทางด้านระยะทางความห่างต่าง ๆ ของบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ หรือความกว้างความยาวถนน ตลอดจน ความลึกของแปลงที่ดิน ฯลฯ ผิดพลาดไปจากความเป็นจริง ทำให้การคำนวณประเมินมูลค่าที่ดินทั้งก่อนและหลังการจัดรูปที่ดินผิด เบี่ยงไปและไม่เป็นไปตามทฤษฎีหรือหลักการของการจัดรูปที่ดิน

ดังนั้น ในการศึกษาครั้งต่อไป จำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้ที่จะศึกษาเรื่องการจัดรูปที่ดิน จะต้องทำการแก้ไขปรับปรุงสิ่งต่าง ๆ ที่เป็นข้อบกพร่องที่ได้กล่าวมาข้างต้นนั้นให้หมดไป ทั้งนี้ เพื่อให้ผลการศึกษาที่จะได้รับในครั้งต่อไปนั้นถูกต้องและสอดคล้องกับทฤษฎีหรือหลักการของการ

จัดรูปที่ดินมากยิ่งขึ้น แนวทางในการจัดปัญหาหรือข้อบกพร่องเหล่านี้ มีดังต่อไปนี้ คือ

1. ทำการปรับค่าของตัวเลข เช่น ค่า t , ค่า n , ค่า s , ค่า m , ฯลฯ ที่จำเป็นต้องใช้ในการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์ที่สำคัญ 3 ค่า ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพพื้นที่เมืองของประเทศไทยมากยิ่งขึ้น ซึ่งวิธีการปรับค่าของตัวเลขดังกล่าวนี้ อาจจะได้โดยวิธีต่อไปนี้ คือ

ก. การทดลองเปลี่ยนค่าตัวเลขไปเรื่อย ๆ หรือการลองผิดลองถูก

(Trial and Error)

วิธีการนี้จะเป็นการทดลองดูว่า ตัวเลขค่าไหนที่จะมีความเหมาะสมและใกล้เคียงเหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงของเมืองในประเทศไทยมากที่สุด ยกตัวอย่างเช่น ในตารางค่า t ค่าของตัวเลขของถนนสายรอง (Collector Road) เมื่อผ่านพื้นที่พาณิชยกรรมจะเป็นตัวเลขในช่วงระหว่าง 1.2-2.0 ดังนั้นจะต้องมีการทดลองเลือกเอาตัวเลขที่อยู่ในช่วงดังกล่าวนี้ไปใช้ในการคำนวณ โดยอาจจะเป็น 1.3, 1.4, 1.5 ไปเรื่อย ๆ จนถึง 2.0 หรืออาจจะเอาค่าสูงสุด หรือค่าต่ำสุดรวมกันแล้วหารด้วย 1 เพื่อหาค่าเฉลี่ยของตัวเลขในช่วงนี้ แล้วนำไปใช้แทนค่าในสูตรเพื่อคำนวณค่าสัมประสิทธิ์ของถนนและสัมประสิทธิ์อื่น ๆ ต่อไป เป็นต้น

ข. ทำการออกสำรวจและเก็บข้อมูลภาคสนามจากพื้นที่เมือง (Urban Area) ของเมืองต่าง ๆ ในประเทศไทย

สำหรับวิธีการในข้อ ข. นี้ ในเบื้องต้นอาจจะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างโดยเลือกเอาเฉพาะพื้นที่เมืองของเมืองใหญ่ ๆ และสำคัญ ๆ ในแต่ละภาคของประเทศก่อนในอนาคต ถ้าหากหน่วยงานของรัฐ หรือองค์การใดมีความสนใจในเรื่องการจัดรูปที่ดินอย่างจริงจังก็อาจจะขยายการสำรวจและเก็บข้อมูลตัวเลขไปยังพื้นที่เมืองของเมืองทุกเมืองในประเทศไทย โดยที่ข้อมูลที่จะต้องสำรวจและจัดเก็บนั้นคือ ตัวเลขที่แสดงค่าความสัมพันธ์ในระหว่างถนนกับการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ หรือตัวเลขที่แสดงค่าของระยะอิทธิพลของสาธารณูปการกับจุดที่ทำการพิจารณาหาค่าของถนน หรือตัวเลขที่แสดงความพร้อมของบริการสาธารณูปโภคว่ามีครบถ้วนเพียงไร ฯลฯ เป็นต้น

ภายหลังจากการสำรวจและเก็บข้อมูลที่ เป็นตัวเลขต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นมาแล้ว ควรจะได้มีการนำเอาตัวเลขเหล่านั้นมาทำการคำนวณและปรับค่าทางสถิติ เพื่อให้ได้ตัวเลขมาตรฐานออกมาใช้ในการคำนวณหาค่าสัมประสิทธิ์ที่สำคัญ 3 ค่าตามหลักการในการจัด

รูปที่ดินต่อไป

อย่างไรก็ตาม การออกสำรวจและเก็บข้อมูลตัวเลขเหล่านั้น ในครั้งแรกสุดอาจจะต้องอาศัยรูปแบบและหลักการในการพิจารณาความสัมพันธ์ของสิ่งต่าง ๆ จากตารางค่า t , ค่า x , ค่า m ฯลฯ ของการจัดรูปที่ดินแบบญี่ปุ่นเป็นเกณฑ์ สำหรับรายละเอียดปลีกย่อยหรือปัจจัยบางอย่างอาจเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขให้เหมาะสมและเข้ากับพื้นที่เมืองไทย ยกตัวอย่างเช่น ในตารางค่าของ m , R , s และ n ซึ่งใช้ในการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์ในการเข้าถึง (Accessibility Coefficient) การกำหนดระยะอิทธิพลของสาธารณูปการต่าง ๆ กับจุดที่กำลังพิจารณาค่าของถนน อาจจะต้องปรับให้เป็นตัวเลขสำหรับประเทศไทยมากขึ้น เช่น บ้ายจอดรถประจำทางของประเทศญี่ปุ่นกำหนดค่าให้รัศมีการให้บริการ หรือระยะอิทธิพลการให้บริการ เป็น 300 เมตรของประเทศไทยอาจต้องกำหนดหรือเปลี่ยนให้เป็น 50 เมตร หรือ 100 เมตรแทน หรือโรงเรียนอนุบาลของประเทศญี่ปุ่นกำหนดค่าให้รัศมีการให้บริการเป็น 300 เมตรของประเทศไทยอาจจะต้องเปลี่ยนเป็น 500 เมตร หรือ 800 เมตร เหล่านี้เป็นต้น

2. มีการปรับปรุงและแก้ไขให้การจัดหาแผนที่การใช้ที่ดิน และแผนที่ระวางที่ดิน มีความถูกต้องและชัดเจนมากขึ้น

โดยอาจจะเสนอไปยังหน่วยงานที่มีความรับผิดชอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ อาทิ เช่น กองผังเมือง, สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร หรือกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ว่าควรจะมีการตรวจเช็คให้ตำแหน่งที่ตั้งของอาคาร ถนน การใช้ประโยชน์ที่ดิน รูปร่างแปลงที่ดิน ฯลฯ ให้มีความสอดคล้องและตรงกับสภาพข้อเท็จจริงด้วย

3. มีการแก้ไขความคลาดเคลื่อนจากการวัดระยะทางต่าง ๆ จากแผนที่

ในการศึกษาครั้งต่อไปสำหรับผู้สนใจวิธีการจัดรูปที่ดิน ควรที่จะดำเนินการวัดระยะทางต่าง ๆ เช่น ความกว้างของถนน ระยะห่างระหว่างสาธารณูปการกับจุดที่กำลังพิจารณาค่าถนน ฯลฯ โดยทำการวัดระยะจริงในพื้นที่ศึกษา เพื่อให้ผลของการคำนวณถูกต้องแม่นยำ และเชื่อถือได้มากยิ่งขึ้น



5.4 วิธีการเวนคืนที่ดิน

5.4.1 ความหมายของคำว่า "เวนคืน" การเวนคืน คือ การที่รัฐออกกฎหมายเวนคืนเอาทรัพย์สินของเอกชนมาดำเนินการอันจำเป็นเพื่อประโยชน์ของรัฐ²⁶ และตามคำจำกัดความที่บัญญัติไว้ในมาตราที่ 4 แห่งพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ว่า "เวนคืน" หมายความว่า บังคับเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามเงื่อนไขแห่งพระราชบัญญัตินี้²⁷ กล่าวคือ เมื่อรัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อการสาธารณูปโภค หรือการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อการผังเมือง หรือเพื่อการพัฒนาการเกษตร หรือการอุตสาหกรรม หรือเพื่อการปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่นให้ดำเนินการเวนคืนตามบทแห่งพระราชบัญญัติ²⁸ (มาตรา 5)

5.4.2 ประเภทของกิจการที่รัฐใช้วิธีการเวนคืน จากมาตราที่ 5 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ปี 2530 ที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จะเห็นได้ว่า กิจการที่รัฐจะอ้างการเวนคืนได้นั้น มี 4 ประเภท คือ

1. กิจการอันจำเป็นเพื่อการสาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา
2. กิจการอันจำเป็นเพื่อการป้องกันประเทศ เช่น การสร้างป้อมค่ายที่พหุทหาร
3. กิจการอันจำเป็นเพื่อการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ เช่น สारวจแหล่งแร่ หรือน้ำมันปิโตรเลียม
4. กิจการอันจำเป็นเพื่อประโยชน์ของรัฐอย่างอื่น เช่น เพื่อการผังเมือง, การพัฒนาทางการเกษตร หรือการอุตสาหกรรม หรือเพื่อการปฏิรูปที่ดิน

²⁶ อูทัย นามกุล, "การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์" วารสารที่ดิน 22 (ฉบับที่ 1 ม.ค.-ก.พ. 2529) : 16.

²⁷ ลีค กอแสงเรือง, พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2530), หน้า 2.

²⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน.

5.4.3 กฎหมายที่ให้อำนาจในการเวนคืนที่ดิน ในปัจจุบันนี้มี 2 ฉบับ คือ

1. พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 กฎหมายฉบับนี้ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของรัฐโดยทั่วไป
2. พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2481 กฎหมายฉบับนี้ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการสร้าง หรือขยายทางหลวงโดยเฉพาะ

5.4.4 ขั้นตอนของการดำเนินงานเวนคืนที่ดิน โดยสรุปมีดังนี้ คือ

1. เมื่อรัฐเห็นว่ามีการอันิจที่จำเป็น หรือสอดคล้องกับที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ปี 2530 มาตราที่ 5 ใต้ระบุและให้อำนาจไว้ รัฐจะต้องตราพระราชกฤษฎีกาสั่งและกำหนด เขตที่ดินบริเวณที่คิดว่าจะเวนคืนนั้นขึ้นฉบับหนึ่งก่อน โดยที่ในพระราชกฤษฎีกาฉบับนั้นให้ระบุ

ก. ความประสงค์ของการเวนคืน

ข. เจ้าหน้าที่เวนคืน

ค. กำหนด เขตที่ดินบริเวณที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็น

และให้มีแผนที่หรือแผนผังประเมิน เขตที่ดินบริเวณที่จะเวนคืน และแสดงเขตที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่ประเมินนั้น คิดว่าท้ายพระราชกฤษฎีกานั้น แผนที่หรือแผนผังดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนหนึ่งแห่งพระราชกฤษฎีกา

พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนด 2 ปี หรือตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกานั้น แต่ต้องไม่เกิน 4 ปี แล้วแต่จะเห็นว่าจำเป็นเพื่อทำการสำรวจที่ดินที่จะต้องเวนคืนนั้น (มาตราที่ 6)

2. เมื่อพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตราที่ 6 ใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ ปิดประกาศสำเนาแห่งพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว พร้อมแผนที่ หรือแผนผังท้ายพระราชกฤษฎีกาไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ดังต่อไปนี้ คือ

ก. ที่ทำการของเจ้าหน้าที่

ข. ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขต และที่ทำการแขวงหรือ ศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการตำบล และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแล้วแต่กรณี แห่งท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะเวนคืนนั้นตั้งอยู่

ค. สำนักงานที่ดินจังหวัด และที่ทำการที่ดินอำเภอ แห่งท้องที่ที่
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องเวนคืนนั้นตั้งอยู่

ภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกา เจ้าหน้าที่ของรัฐมีสิทธิที่จะ
เข้าไปกระทำกิจการใด ๆ ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ภายในเขตตามแผนที่ค้ำท้ายพระราช
กฤษฎีกาได้ แต่ต้องบอกกล่าวให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นทราบล่วงหน้าก่อนวันเริ่ม
ทำการไม่น้อยกว่า 15 วัน และถ้าเกิดการเสียหายขึ้นจากการกระทำนั้น ต้องคิดค่าเสียหาย
ทดแทนให้แก่เจ้าของและผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นด้วย (มาตราที่ 8)

3. เมื่อได้ทำการสำรวจที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องเวนคืนตลอด
ทั้งหมด หรือเฉพาะส่วนใดส่วนหนึ่งแล้ว จะมีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์อีกฉบับ
หนึ่งเพื่อให้เวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น และต้องระบุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องเวนคืน
พร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นไว้ด้วย นอกจากนี้ ยังมีแผนที่ หรือแผนผัง
แสดง เขตทรัพย์สินที่เวนคืนอย่างชัดเจนไว้ท้ายพระราชบัญญัติเวนคืนนั้นด้วยรวมทั้งต้องปักหลักหมาย
เขตที่ดินไว้ให้ปรากฏโดยชัดเจนก่อนที่จะออกพระราชบัญญัติเวนคืน การคิดประกาศสำเนาพระราช
บัญญัติเวนคืน จะติดตามสถานที่ดังกล่าวมาแล้วในข้อ 2

4. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เวนคืนจะตกมาเป็นของรัฐ หรือของเจ้าหน้าที่
นับตั้งแต่วันที่ได้ประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น แต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิ
เข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นได้คือ เมื่อได้ใช้เงินค่าท้าวัว หรือวางเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของ
หรือผู้ทรงสิทธิต่าง ๆ บนที่ดินนั้นเรียบร้อยแล้ว

สำหรับรายละเอียดปลีกย่อย เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การจ่าย
เงินค่าทดแทนตลอดจนวิธีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ดูได้ที่ภาคผนวกหน้า 230

5.4.5 ผลที่เกิดจากการเวนคืนที่ดิน เมื่อมีการเวนคืนที่ดินเกิดขึ้น มักจะพบว่า มีทั้ง
ข้อดีและข้อเสีย ดังต่อไปนี้ คือ

ข้อดี ในทางเศรษฐศาสตร์ การเวนคืนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อ
กิจการสาธารณูปโภคอันเป็นประโยชน์ต่อประเทศชาติ ควรจะดำเนินการ เนื่องจาก²⁹

²⁹ ธิติมา ไชยเผือก, "การเวนคืนปัญหาใหญ่ของคนกรุงเทพ", สยามรัฐสัปดาห์วิจารณ์

1. พื้นที่ที่ได้รับการเวนคืนจะถูกพัฒนาให้เป็น เส้นทางคมนาคมที่ทันสมัย
อันเป็นกลไกที่จะกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกทางการค้า
การอุตสาหกรรม การบริการ
2. เป็นการส่งเสริมให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น ทั้งด้านแรงงานที่มี
ความรู้ และแรงงานระดับกรรมกร
3. เป็นการอำนวยความสะดวกทั้งด้านการพัฒนาประเทศ ก่อให้เกิด
ความเชื่อมโยงระหว่างกรุงเทพและปริมณฑล รวมทั้งภูมิภาคต่าง ๆ เป็นการขยายความเจริญ
ออกสู่ชนบทมากขึ้น

ข้อเสีย ผลเสียที่ได้รับจากการเวนคืนที่ดิน เช่น

1. ทางด้านจิตใจ ประชาชนที่ถูกเวนคืนที่ดิน ย่อมจะได้รับความ
เดือดร้อน เป็นอันมาก เพราะเท่ากับว่าได้สูญเสียปัจจัยที่สำคัญที่สุดอันหนึ่งในการดำรงชีวิตไป
รวมทั้งสูญเสียความรักและความผูกพันที่มีต่อกันที่อยู่อาศัย และเพื่อนบ้านใกล้เคียง ซึ่งผลเสีย
ทางด้านจิตใจนี้ไม่สามารถจะประเมินหรือตีค่าออกมาเป็นตัวเงินได้ การโยกย้ายเพื่อหาแหล่งที่
พักอาศัยใหม่อาจก่อให้เกิดความไม่สะดวกสบาย นอกจากนั้นจะต้องมีการปรับตัวให้เข้ากับสภาพ
แวดล้อมแห่งใหม่ด้วย
2. ความไม่ยุติธรรมในการจ่ายเงินชดเชย หรือค่าทดแทน
เมื่อมีการเวนคืนที่ดินเกิดขึ้น ประชาชนมักจะรวมตัวกับคัดค้านการจ่ายเงินชดเชยจากรัฐบาลอยู่
เสมอมา ทั้งนี้เพราะในความรู้สึกของประชาชนเห็นว่า การจ่ายเงินชดเชยของรัฐบาลนั้นจ่ายให้
ตามราคาประเมินที่ได้จากสำนักงานคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน กระทรวงมหาดไทย ซึ่ง
มักจะมีราคาค่าต่ำกว่าความเป็นจริงที่ซื้อขายกันในตลาด
3. ความไม่ยุติธรรมในระหว่างบุคคล ในการเวนคืนครั้งหนึ่ง ๆ
จะต้องมีทั้งผู้ที่ได้รับประโยชน์และผู้ que เสียประโยชน์ในการเวนคืนอยู่เสมอ
4. ความล่าช้า ในกรณีที่มีการเวนคืนเกิดขึ้น แต่ทางฝ่ายรัฐบาล
และประชาชนผู้ถูกเวนคืนที่ดินไม่สามารถตกลงกันได้จำเป็นต้องอาศัยอำนาจทางตุลาการเข้ามา
ตัดสิน หรือบางกรณีอาจจะมีการประท้วงและต่อต้านอำนาจของรัฐในรูปแบบต่าง ๆ เช่น เดินขบวน
เปิดการอภิปราย ฯลฯ ทำให้การเวนคืนที่ดิน หรือโครงการนั้น ๆ จะต้องหยุดชะงักลง และอาจ
ใช้เวลานานจึงจะสามารถดำเนินงานใหม่ได้

5.5 การเวนคืนที่ดินกับกรณีศึกษา

ในการเวนคืนที่ดินเพื่อตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสี่พระยา-ถนนสุรวงศ์ ซึ่งเป็นกรณีศึกษา นั้น ฝ่ายรัฐหรือกรุงเทพมหานครได้ทำการออกพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่แขวงสี่พระยาและแขวงสุรวงศ์ บางรัก โดยที่พระราชกฤษฎีกาลำดับนี้ ออกตามการอาศัยอำนาจของมาตราที่ 159 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และข้อ 63 แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ลำดับที่ 295 และได้ถูกนำไปประกาศใช้ในพระราชกิจจานุเบกษา ลำดับพิเศษ เล่ม 102 ตอนที่ 101 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2528 รายละเอียดของพระราชกฤษฎีกา,พร้อมทั้งบันทึกหลักการและเหตุผลในการตัดถนน และแผนที่แนบท้ายพระราชกฤษฎีกาแสดงพื้นที่ที่จะเวนคืนที่ดิน สามารถดูได้จากภาคผนวกหน้า 229-229.ค

5.6 การเปรียบเทียบ วิธีการเวนคืนที่ดิน และวิธีการจัดรูปที่ดิน

จะ เปรียบเทียบวิธีการทั้งสองข้างต้น ในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้ คือ

- 5.6.1 ระยะเวลาในการดำเนินงาน
- 5.6.2 ความประหยัดทางด้านงบประมาณ
- 5.6.3 ความเป็นระเบียบเรียบร้อยทางด้านผังเมือง
- 5.6.4 การดำเนินการบริหารโครงการ
- 5.6.5 ความยุติธรรม
- 5.6.6 ผลที่มีต่อสภาพจิตใจของประชาชน

เพื่อให้เกิดความสะดวก และความเข้าใจที่ชัดเจนจะได้แสดงการเปรียบเทียบข้างต้น ในรูปของตาราง ซึ่งก็คือ ตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2 แสดงการเปรียบเทียบวิธีการเวนคืนที่ดิน และการจัดรูปที่ดิน

วิธีการเวนคืนที่ดิน	วิธีการจัดรูปที่ดิน
<p><u>ระยะเวลาในการดำเนินงาน</u></p> <p>จะใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานโดยเฉลี่ยประมาณ 2-10 ปี หรืออาจจะมากกว่าที่กล่าวมาข้างต้นนี้อีกสักเล็กน้อยขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการหรือพื้นที่ที่จะเวนคืน และความยินยอมของประชาชนที่ถูกเวนคืน แต่อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาในการดำเนินงานของการ</p>	<p>จะใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานค่อนข้างยาวนานมาก ขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่โครงการ, จำนวนของเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมในโครงการ, การเจรจาตกลงต่อรองกันระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้จัดทำโครงการ, การโยกย้ายหรือถอนอาคาร ฯลฯ ระยะเวลา</p>

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

วิธีการเวนคืนที่ดิน	วิธีการจัดรูปที่ดิน
<p>เวนคืนที่ดินจะใช้เวลาในการทำงานน้อยกว่าการจัดรูปที่ดิน</p> <p><u>ความประหยัดทางด้านงบประมาณ</u></p> <p>ในการเวนคืนที่ดิน รัฐจะต้องสูญเสียงบประมาณส่วนหนึ่งไปกับการซื้อที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในแปลงที่ดินเหล่านั้น นอกจากนี้ ยังต้องเสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งการทะนุบำรุงดูแลรักษาสิ่งเหล่านั้นด้วย</p>	<p>ในการจัดรูปที่ดินจะกินเวลาโดยเฉลี่ยตั้งแต่ 6-80 ปี</p> <p>จะช่วยให้รัฐสามารถประหยัดงบประมาณในการซื้อที่ดินและรื้อถอนอาคารในบางส่วนได้ (อาคารบางอาคารสามารถที่จะโยกย้ายได้โดยไม่ต้องรื้อถอน) รวมทั้งการก่อสร้างบริการสาธารณะต่าง ๆ ทั้งนี้เพราะในวิธีการจัดรูปที่ดินจะเป็นการนำเอาแปลงที่ดินที่มีอยู่ในโครงการมารวมกันแล้วตัดทอนคืนไปให้เจ้าของที่ดิน ภายหลังจากที่ได้มีการคำนวณประเมินมูลค่าที่ดินและเจรจาตกลงต่อรองกันเป็นที่เรียบร้อยแล้วระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้จัดทำโครงการ นอกจากนี้ ที่ที่ดินบางส่วนในโครงการจะถูกจัดสรรให้เป็นพื้นที่เพื่อก่อสร้างบริการสาธารณะ บางส่วนจะถูกกันเอาไว้เพื่อเป็นที่ดินที่สงวนไว้เพื่อขาย (Reserved Land) เพื่อหารายได้เข้าโครงการ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบริการสาธารณะอาจได้มาจากการขายที่ดินที่สงวนไว้เพื่อขายนี้ก็ได้ ดังนั้นรัฐบาลจึงไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในส่วนนี้</p>

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

วิธีการเวนคืนที่ดิน	วิธีการจัดรูปที่ดิน
<p><u>ความเป็นระเบียบเรียบร้อยทางด้านผังเมือง</u></p> <p>การเวนคืนที่ดินโดยมากมักจะเป็นการเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างถนน และส่วนใหญ่จะเวนคืนที่ดินในบริเวณที่เป็นที่พักอาศัยของประชาชนอยู่ก่อนแล้ว ภายหลังจากที่มีการสร้างถนนเสร็จสิ้นลง สองข้างของถนนจะมีอาคารพาณิชย์เกิดขึ้นเสมอ และในบางครั้งพบว่าอาคารพาณิชย์เหล่านี้มีการก่อสร้างที่ผิดหลักเทศบัญญัติอยู่เนือง ๆ ก่อให้เกิดปัญหาติดตามมา นอกจากนั้นในการสร้างถนนเข้าไปในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการใช้ที่ดินในพื้นที่นั้น ๆ ได้ เช่น มีการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนจากย่านที่พักอาศัยที่เงียบสงบไปเป็นย่านธุรกิจการค้าที่พลุกพล่านจอแจเหล่านี้ เป็นต้น</p> <p><u>การดำเนินการบริหารโครงการ</u></p> <p>ในการเวนคืนที่ดิน มักจะทำโดยองค์การของรัฐหรือคณะกรรมการ ซึ่งถ้าพิจารณาทางด้านการบริหารราชการแผ่นดิน จะเรียกการบริหารดังกล่าวนี้ว่าเป็นการรวมอำนาจเข้าสู่ส่วนกลาง (Centralization) ซึ่งจะมีการตัดสินใจและการสั่งการต่าง ๆ มาจากเบื้องบน (คณะกรรมการหรือข้าราชการใน</p>	<p>จะช่วยให้สภาพความเป็นอยู่ของประชาชน และสภาพของเมือง มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงามมากยิ่งขึ้น เช่น มีบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ แยกเป็นสัดส่วนจากที่พักอาศัย หรือย่านพาณิชยกรรม, มีการแยกประเภทการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ออกจากกันได้อย่างชัดเจน ฯลฯ</p> <p>ถ้าเป็นการจัดรูปที่ดินในพื้นที่เขตชานเมือง ก็จะช่วยให้การเจริญเติบโตของพื้นที่นั้น ๆ เป็นไปอย่างมีแบบแผนและเหมาะสมถูกต้องตามทิศทางที่ควรจะเป็น</p> <p>ตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่า หน่วยงานหรือองค์กรที่จะบริหารหรือดำเนินการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินนั้นมิได้หลายรูปแบบ เช่น หน่วยงานของรัฐ, เอกชน, รัฐวิสาหกิจ, รัฐบาลและเอกชนร่วมมือกัน หรืออาจเป็นหน่วยงานของรัฐที่อยู่ในท้องถิ่น (เทศบาล, สุขาภิบาล) เหล่านี้ เป็นต้น</p>

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

วิธีการเวนคืนที่ดิน	วิธีการจัดรูปที่ดิน
<p>ระดับสูง) ทั้งหมด ไม่ได้มีการเปิดโอกาสให้หน่วยงานรองลงไปหรือประชาชนได้เข้าร่วมเสนอแนะแสดงความคิดเห็นต่าง ๆ และอาจจะกล่าวได้ว่า ในวิธีการดำเนินการบริหารโครงการของวิธีการเวนคืนที่ดินไม่มีความเป็นประชาธิปไตย</p> <p><u>ความยุติธรรม</u></p> <p>วิธีการเวนคืนที่ดิน ทำให้เกิดความไม่ยุติธรรมขึ้น เมื่อมีการเวนคืนที่ดินจะมีทั้งผู้ที่ได้รับประโยชน์มากและผู้ที่ได้รับประโยชน์น้อย และมักจะพบว่าผู้ที่ได้รับประโยชน์มากจะมีการสูญเสียทรัพย์สินหรือที่ดินแต่เพียงเล็กน้อย และในทางตรงกันข้าม ผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืนแต่เพียงเล็กน้อยจะสูญเสียทรัพย์สินที่ดินเป็นอันมาก เช่น การเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างถนน ผู้ที่ถูกเวนคืนที่ดินหมดทั้งแปลง เพื่อสร้างถนนก็จะสูญเสีย</p>	<p>นอกจากนั้น ในการดำเนินการบริหารโครงการก็จะใช้วิธีการเจรจาตกลง และรับฟังความคิดเห็นร่วมกันในระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้บริหารจัดทำโครงการจัดรูปที่ดิน นับได้ว่ามีการติดต่อประสานงานกันทั้งจากเบื้องบน (Top down) คือผู้บริหารโครงการ และจากเบื้องล่าง (Bottom-up) คือประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดิน ซึ่งในหลักการบริหารราชการจะเรียกวิธีการนี้ว่ามีการกระจายอำนาจออกไป (Decentralization) และวิธีการเจรจาดังกล่าวข้างต้น คือวิถีทางของความเป็นประชาธิปไตย</p> <p>มีความยุติธรรมเกิดขึ้นในระหว่างเจ้าของที่ดินที่อยู่ในโครงการจัดรูปที่ดินด้วยกัน กล่าวคือมีการแบ่งปัน (share) ที่ดินในสัดส่วนที่เท่ากัน เพื่อจัดให้เป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นอันเป็นประโยชน์ร่วมกัน ตลอดจน มีการแบ่งปัน (share) ทางด้านต้นทุนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบริการสาธารณะต่าง ๆ ซึ่งอาจจะมาจากการขายพื้นที่ Reserved Land</p> <p>นอกจากนั้นแล้ว ภายหลังโครงการจัดรูป</p>

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

วิธีการเวนคืนที่ดิน	วิธีการจัดรูปที่ดิน
<p>ที่ดินไป แต่ในขณะที่ผู้อื่นซึ่งถูกบริเวณใกล้เคียง ถูกถนนตัดผ่าน เพียงเล็กน้อยกลับได้รับประโยชน์จากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น โดยที่ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นนี้ไม่ได้ถูกแบ่งปัน หรือชดเชยให้กับผู้ที่ถูกเวนคืนไปหมดทั้งแปลงแต่อย่างใด เหล่านี้ เป็นต้น</p> <p><u>ผลต่อสภาพจิตใจของประชาชน</u></p> <p>มีข้อเสียมากกว่าข้อดี ทำให้ประชาชนจะต้องโยกย้ายแหล่งที่อยู่อาศัย สูญเสียความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน รวมทั้งความผูกพันกับถิ่นที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมเดิม</p>	<p>ที่ดิน เจ้าของที่ดินที่ได้รับประโยชน์มาก เนื่องจากมูลค่าของแปลงที่ดินสูงขึ้นจากเดิมมาก ๆ อาจจะต้องจ่ายเงินชดเชย หรือทอนพื้นที่ที่ดินให้แก่ส่วนกลาง (คณะผู้บริหารโครงการ) ทั้งนี้ เพื่อที่จะได้นำเอาเงินดังกล่าวนี้ไปจัดสรรหรือเฉลี่ยให้กับผู้ที่เหลือพื้นที่ที่ดินจำนวนน้อย จนกระทั่งเกิดความเท่าเทียมกันและยุติธรรมต่อทุกฝ่าย หรือทุก ๆ เจ้าของแปลงที่ดินที่เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน</p> <p>มีข้อดีมากกว่าข้อเสีย เนื่องจากในวิธีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ทางคณะผู้บริหารหรือจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินจะต้องพยายามจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ให้มีสภาพสอดคล้องและใกล้เคียงกับรูปร่าง, ตำแหน่งที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมอื่น ๆ ของแปลงที่ดินเดิมให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้</p> <p>ดังนั้น เจ้าของที่ดินยังคงอยู่ในตำแหน่งที่ตั้งเดิมที่ตนเคยอยู่ เพียงแต่รูปร่างแปลงที่ดินและพื้นที่แปลงที่ดินอาจเปลี่ยนแปลงหรือลดขนาดลงไปบ้างเท่านั้น</p>

ที่มา : จากการศึกษา

โดยสรุปแล้ว อาจกล่าวได้ว่า ถ้าพิจารณาในระยะยาววิธีการจัดรูปที่ดินจะให้ผลดีมากกว่าผลเสีย แม้ว่าจะต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานที่ยาวนานกว่าการเวนคืนที่ดินก็ตาม และนอกจากนั้น ผู้ศึกษายังมีความคิดเห็นว่า ในปัจจุบันนี้น่าจะได้มีการนำเอาวิธีการจัดรูปที่ดินเข้ามาใช้พัฒนาพื้นที่แทนการเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นวิธีการเก่าแก่ดั้งเดิมของรัฐบาลได้แล้ว ทั้งนี้ก็เพื่อประโยชน์สุขของสังคมโดยรวมต่อไป

สำหรับบทที่ 6 ซึ่งเป็นบทสุดท้ายของการศึกษาในครั้งนี้ จะเป็นการพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของการนำเอาการจัดรูปที่ดินมาใช้พัฒนาพื้นที่เมืองในประเทศไทยว่าจะเป็นไปได้มากน้อยเพียงใด และจะต้องจัดให้มีปัจจัยอะไรบ้าง เป็นเครื่องรองรับหรือเป็นเครื่องสนับสนุนให้การจัดรูปที่ดินสามารถบรรลุผลสำเร็จสืบไป