

การศึกษาเพื่อ เสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนา
พื้นที่ เมือง : กรณีศึกษาการตัดถนน เชื่อมระหว่างถนนสี่พระยา-ถนนสุรวงศ์



นางสาว อุษณีย์ อุเทน

วิทยานิพนธ์นี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและ เมืองมหาดำเนินการ

ภาควิชาการวางแผนภาคและ เมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2532

ISBN 974-576-795-6

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

015842

1 10303212

THE STUDY OF AN APPLICATION OF LAND-READJUSTMENT TO
DEVELOP THE URBAN AREA : A CASE STUDY OF THE ROAD CONSTRUCTION
BETWEEN SEEPRAYA AND SURAWONG ROAD

Miss sanee Uten

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

1989

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาเพื่อ เสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนา
พื้นที่เมือง : กรณีศึกษา การตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสี่พระยา - ถนน
สุรวงศ์

โดย นางสาว อุษณีย์ อุเทน

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ คมสัน ศุขสุเมฆ



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของ
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรราชัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุวัฒนา ธาตานิติ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(อาจารย์ คมสัน ศุขสุเมฆ)

..... กรรมการ
(คุณประเสริฐ ศักดิ์ธนากุล)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ)



พิมพ์โดยฉบับบทคัดย่อ วารสารวิจัยภายในกรอบภาควิชาฯ มหาวิทยาลัยศิลปากร

อุษณีย์ อุเทน : การศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการประยุกต์ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เมือง : กรณีศึกษาการตัดถนนเชื่อมระหว่างถนนสีพระยา-ถนนสุรวงศ์ (THE STUDY OF AN APPLICATION OF LAND-READJUSTMENT TO DEVELOP THE URBAN AREA : A CASE STUDY OF THE ROAD CONSTRUCTION BETWEEN SEEPRAYA AND SURAWONG ROAD)
อ.ที่ปรึกษา : อ.คมสัน สุขสุเมฆ, 231 หน้า.

การศึกษานี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของการนำเอาการจัดรูปที่ดินมาใช้พัฒนาพื้นที่เมืองในประเทศไทย พร้อมทั้งหาข้อ เสนอแนะสำหรับการศึกษาและการจัดรูปที่ดินต่อไปในอนาคต

ผลการศึกษาพบว่า มีความเป็นไปได้ในการที่จะนำเอาการจัดรูปที่ดินมาใช้พัฒนาพื้นที่เมือง แต่จะต้องมีการปรับปรุงแก้ไขปัจจัยต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อความสำเร็จของการจัดรูปที่ดินให้พร้อมมูลเสียก่อน ปัจจัยดังกล่าวนี้แยกได้เป็น ปัจจัยทางด้านเทคนิค และปัจจัยทางด้านการปฏิบัติ

ปัจจัยทางด้านเทคนิค ได้แก่ (1) ค่าของตัวเลขที่จะใช้คำนวณหาค่าสัมประสิทธิ์สำคัญ 3 ค่า จะต้องเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพพื้นที่ของเมืองในประเทศไทย (2) แผนที่การใช้ที่ดินและแผนที่ระวางที่ดินที่มีความถูกต้องชัดเจน (3) ความแม่นยำในการวัดระยะทางจากแผนที่ดังกล่าวข้างต้นหรือจากการวัดระยะทางจริง

ปัจจัยทางการนำไปปฏิบัติ ได้แก่ (1) โครงสร้างทางกฎหมาย (2) การให้ความร่วมมือและความช่วยเหลือจากหน่วยงานของรัฐบาลอย่างจริงจังทั้งในด้านการงบประมาณและการให้ค่าแนะนำต่าง ๆ แก่องค์กรที่สนใจเรื่องการจัดรูปที่ดินทั้งภาครัฐบาลและเอกชน (3) ความร่วมมือและการยอมรับจากประชาชน (4) งบประมาณการเงิน

ข้อ เสนอแนะสำหรับการศึกษาและการจัดรูปที่ดินต่อไปในอนาคต ได้แก่ การนำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้กับพื้นที่อื่น ๆ ให้มากขึ้น เช่น พื้นที่ชานเมือง พื้นที่สำหรับที่พักอาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ฯลฯ เพื่อให้ได้แก่มุมที่นำเสนอและจะเป็นประโยชน์สำหรับพัฒนาการของการจัดรูปที่ดินต่อไป นอกจากนี้ ได้แก่ การเตรียมการทางด้านทรัพยากรบุคคลให้มีความรู้ ความเข้าใจในเรื่องการจัดรูปที่ดินให้มากขึ้น เช่น เจ้าหน้าที่ในองค์กรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง, ประชาชนทั่วไป, เจ้าของที่ดิน ฯลฯ เป็นต้น

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางแผนภาคและเมือง
ปีการศึกษา 2532

ลายมือชื่อนิสิต นางสาว อุษณีย์ อุเทน
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา



USANEE UTEN : THE STUDY OF AN APPLICATION OF LAND-READJUSTMENT TO DEVELOP THE URBAN AREA : A CASE STUDY OF THE ROAD CONSTRUCTION BETWEEN SEEPRAYA AND SURAWONG ROAD. THESIS ADVISOR : KOMSON SUKSUMEK, URB AND REG PLAN.D., 231 PP.

The purpose of the study was to study the possibility of an introducing land-readjustment concept to develop the urban area in Thailand. And also to give some suggestions for the others studying and land-readjustment project that will be take-place in the future.


The results of the study found that land-readjustment to develop the urban area was practicable by the condition of an improving on the two factors which was very essential for the accomplishment of land-readjustment. Those two factors were the technical-factors and the practical-factors.

The technical-factors were (1) The value of the figure which was use to calculate the three main coefficients must be suitable for Thailand's urban area feature. (2) A very good and the most clarifying of the land use map and the cadastral map. (3) The right and the correct of a distant-surveying.

The practical-factors were (1) The structure of law. (2) The collaboration between Government and private sectors concerning the land-readjustment matter. (3) The cooperation and acception from publicity. (4) The budget.

The suggestions for the further studying and land-readjustment project is the taking of land-readjustment concept to develop in many types of area, such as, in the fringe area or in the residential area for the low income groups, ect. Besides of this is a well-preparation for a personnel resources including, The Town-Planning and Developing Agencies's staff, Publicity and The land-lords, ect.

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา การวางแผนภาคและเมือง
ปีการศึกษา 2532

ลายมือชื่อนิติ นางสาว อุบลรัตน์
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปด้วยดีจากความร่วมมือของบุคคลหลาย ๆ ฝ่าย ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์คมสัน ศุขสุเมฆ ในฐานะอาจารย์ที่ปรึกษา ที่ได้ให้คำแนะนำและความช่วยเหลือต่าง ๆ เสมอมา คุณพ่อ คุณแม่ คุณตา คุณยาย ในฐานะบุพการีอันสูงสุด ที่ได้ให้การสนับสนุนและช่วยเหลือ เป็นอันมากโดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านความรัก ความห่วงใย กำลังใจ และทุนทรัพย์แก่ผู้เขียนมาโดยตลอด คุณമ്മัณฑนา อุเทน สำหรับความรัก ความห่วงใย และกำลังใจ คุณอิศรา กันแดง สำหรับความช่วยเหลือและคำแนะนำ คุณประเสริฐ ศักดิ์ธนากุล คุณปรีชา ธรรมรงค์ คุณก้องภพ สุขกิจบำรุง สำหรับความช่วยเหลือและช่วยเป็นธุระทุกสิ่งทุกอย่าง รวมทั้งดูแลเอาใจใส่อยู่ตลอดเวลา คุณวิสุทธิ์ กิตติสมุทร์ สำหรับความห่วงใย ความช่วยเหลือ คำปลอบใจ และการเป็นกำลังใจที่ดี คุณธีรา พงศ์ศาสตร์ ผู้เป็นปียมิตรโดยแท้ Mr.Matsunaga สำหรับความเข้าใจ และความเมตตาอันอ่อนโยน และขอขอบคุณข้าราชการกองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานครที่ได้ช่วยเหลือทางด้านข้อมูลซึ่งเป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นอันมาก และขอขอบคุณเพื่อน ๆ และที่ ๆ ทุกคนที่ได้ช่วยเป็นกำลังใจให้แก่กันและกันตลอดมา

นางสาวอุษณีย์ อุเทน

เมษายน 2532



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญแผนที่	ท
สารบัญแผนผัง	ฒ
สารบัญแผนภูมิ	ณ
บทที่	
1 บทนำ	1
1.1 ความสำคัญและความเป็นมาของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	5
1.3 วิธีการศึกษา	6
1.4 กรณีศึกษา	6
1.4.1 รายละเอียดของถนนที่เป็นกรณีศึกษา	12
1.4.2 เหตุผลในการเลือกถนนตัดใหม่ที่เชื่อมระหว่างถนน สี่พระยาและถนนสุรวงศ์เป็นกรณีศึกษา	19
1.5 ขอบเขตการศึกษา	19
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา	20
1.7 แหล่งข้อมูล	20
2 ประวัติความเป็นมา แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	21
2.1 ประวัติความเป็นมาของการจัดรูปที่ดิน	21
2.2 แนวความคิดหลักของการจัดรูปที่ดิน	22
2.3 ขั้นตอนการดำเนินงาน	24

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
	2.4 ประเภทขององค์กรที่จะจัดทำการจัดรูปที่ดิน	29
	2.5 ประเภทของโครงการพัฒนาพื้นที่โดยใช้อำนาจจัดรูปที่ดิน	29
	2.6 ข้อดีและข้อเสียของการจัดรูปที่ดิน	30
	2.7 การนำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ในประเทศต่าง ๆ	33
	2.7.1 ประเทศเยอรมัน	33
	2.7.2 ประเทศญี่ปุ่น	36
	2.7.3 ประเทศออสเตรเลีย	40
	2.7.4 ประเทศเกาหลี	42
	2.7.5 ประเทศไต้หวัน	45
	2.7.6 ประเทศบังคลาเทศ	47
	2.7.7 ประเทศไทย	48
3	การสำรวจลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และประชากร ของพื้นที่โดยรอบที่เกี่ยวข้องกับกรณีศึกษา	56
	3.1 ลักษณะทางด้านกายภาพ	56
	3.1.1 ท่าเลที่ตั้งและจำนวนเนื้อที่	56
	3.1.2 พัฒนาการในอดีต	59
	3.1.3 การใช้ที่ดินและการใช้สอยอาคารในปัจจุบัน	61
	3.1.4 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและการใช้สอย อาคารในช่วงปี 2526 ถึงปี 2530	74
	3.1.5 อาคาร	77
	3.1.6 การเปลี่ยนแปลงทางด้านวัสดุโครงสร้างอาคาร ลักษณะสภาพอาคารและความสูงอาคาร	85

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

3.1.7	แนวโน้มของการใช้ที่ดิน ลักษณะอาคาร ของพื้นที่ ศึกษาในอนาคต	89
3.1.8	ถนนและโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษา	89
3.1.9	บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	95
3.1.10	ราคาที่ดิน	99
3.2	ลักษณะทาง เศรษฐกิจและสังคม	112
3.3	ลักษณะทางด้านประชากร	114
4	การจัดรูปที่ดินกับกรณีศึกษา	115
4.1	การจัดทำแผนงานโครงการจัดรูปที่ดิน	115
4.2	การประเมินมูลค่าของที่ดิน	134
4.2.1	ก่อนการจัดรูปที่ดิน	134
4.2.2	ภายหลังการจัดรูปที่ดิน	134
4.3	การวางรูปแบบแผนผังของแปลงที่ดินที่ถูกแบ่งใหม่	150
4.4	แผนภูมิแสดงลำดับขั้นของการคำนวณ เพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน และเพื่อการออกแบบแผนผังรูปร่างแปลงที่ดินใหม่	151
5	ผลที่ได้รับจากการศึกษาและการเปรียบเทียบการเวนคืนที่ดิน	153
5.1	ผลที่ได้รับจากการศึกษา	153
5.1.1	จำนวนเนื้อที่ที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน	153
5.1.2	อัตราส่วนการเสียสละที่ดิน	155
5.1.3	มูลค่าของแปลงที่ดินภายหลังการจัดรูปที่ดิน	155
5.1.4	ขนาดของแปลงที่ดินภายหลังการจัดรูปที่ดิน	156
5.2	ผลที่ได้รับจากการศึกษากับหลังการจัดรูปที่ดิน	156
5.3	สรุปผลการศึกษาทั้งหมด	158
5.4	วิธีการเวนคืนที่ดิน	159

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5.4.1 ความหมายของคำว่า "เวนคืน"	159
5.4.2 ประเภทของกิจการที่รัฐใช้วิธีการเวนคืน	159
5.4.3 กฎหมายที่ให้อำนาจในการเวนคืนที่ดิน	160
5.4.4 ขั้นตอนของการดำเนินงานเวนคืนที่ดิน	160
5.4.5 ผลที่เกิดจากการเวนคืนที่ดิน	161
5.5 การเวนคืนที่ดินกับการศึกษา	162
5.6 การเปรียบเทียบวิธีการเวนคืนที่ดินและวิธีการจัดรูปที่ดิน ...	162
5.6.1 ระยะเวลาในการดำเนินงาน	163
5.6.2 ความประหยัดทางด้านงบประมาณ	166
5.6.3 ความเป็นระเบียบเรียบร้อยทางด้านผังเมือง	167
5.6.4 การดำเนินการบริหารโครงการ	167
5.6.5 ความยุติธรรม	168
5.6.6 ผลที่มีต่อสภาพจิตใจของประชาชน	169
6 สรุปและข้อเสนอแนะ	171
6.1 ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของการจัดรูปที่ดิน	171
6.2 สรุปผลการศึกษา	180
6.3 ปัญหาและอุปสรรคที่พบจากการศึกษา	181
6.4 ข้อเสนอแนะ	181
เอกสารอ้างอิง	182
ภาคผนวก	186

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ประวัติผู้เขียน	231
-----------------------	-----

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่

1.1	แสดงจำนวนพื้นที่ของที่ดินแต่ละแปลงก่อนการจัดรูปที่ดิน	11
2.1	แสดงขั้นตอนการดำเนินงานจัดรูปที่ดินในทางทฤษฎีและขั้นตอนในการ ดำเนินการจัดรูปที่ดินในการศึกษา	53
3.1	แสดงจำนวน เนื้อที่ของพื้นที่ศึกษา เปรียบ เทียบกับจำนวน เนื้อที่ของแขวง สีพระยาและ เขตบางรัก	59
3.2	แสดงร้อยละของพื้นที่การไ้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในบริเวณพื้นที่ศึกษา ปี 2526	65
3.3	แสดงการไ้สอยอาคารตามประ เภทของการไ้ที่ดินในเขตพื้นที่ศึกษา ปี 2526	67
3.4	แสดงร้อยละของพื้นที่ของการไ้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตพื้นที่ศึกษา ปี 2530	71
3.5	แสดงการไ้สอยอาคารตามการไ้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในเขตพื้นที่ศึกษา ปี 2530	73
3.6	แสดงการ เปรียบ เทียบการไ้ที่ดินและการไ้สอยอาคารประ เภทต่าง ๆ ของปี 2526 และปี 2530	75
3.7	แสดงอายุอาคาร ปี 2530	85
3.8	แสดงการ เปรียบ เทียบวัสดุโครงสร้างอาคารปี 2526 และปี 2530	86
3.9	แสดงการ เปรียบ เทียบลักษณะสภาพอาคาร ปี 2526 และปี 2530	87
3.10	แสดงการ เปรียบ เทียบความสูงอาคารในปี 2526 และปี 2530	88
3.11	แสดงรายชื่อตรอกต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษา	91
3.12	แสดงร้อยละของพื้นที่ถนน (ซอย) เปรียบ เทียบกับพื้นที่ศึกษา	93
3.13	แสดงร้อยละของพื้นที่ถนน (ตรอก) เปรียบ เทียบกับพื้นที่ศึกษา	94
3.14	แสดงราคาที่ดินแขวงสีพระยาในราคาตลาด	108

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่	
3.15 แสดงราคาที่ดินโดยประมาณที่ใช้ในการประเมินภาษี	110
4.1 แสดงการคำนวณการประเมินราคาอาคารต่าง ๆ ที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ ที่ทำการจัดรูปที่ดิน	123
4.2 แสดงราคาที่ดินก่อนการจัดรูปที่ดิน	127
4.3 แสดงค่ารื้อถอนอาคาร	129
4.4 แสดงค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตรในการก่อสร้างบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮาส์ และตึกแถว ตามราคาตลาดของบริษัทเอกชนที่ประกอบธุรกิจทางด้าน ที่ดินและบ้านจัดสรร	129
4.5 แสดงบัญชีราคาค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างของสำนักกลาง ประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย	130
4.6 แสดงจำนวนพื้นที่ที่ดินแต่ละแปลงภายหลังการจัดรูปที่ดิน	150
5.1 แสดงการเปลี่ยนแปลงของเนื้อที่ที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน	154
5.2 แสดงการเปรียบเทียบวิธีการเวนคืนที่ดิน และการจัดรูปที่ดิน	163
6.1 แสดงเงื่อนไขที่จำเป็นจะต้องมีอยู่ในการจะจัดรูปที่ดินพร้อมปัจจัยหลัก และปัจจัยสนับสนุน	176

สารบัญแนบที่

หน้า

แผนที่ที่

1.1	แสดงขอบเขตพื้นที่และถนนที่เป็นกรณีศึกษา	8
1.2	แสดงแปลงที่ดินทั้งสองด้านของถนนในรัศมี 60 เมตร	9
1.3	แสดงแนวถนนเหนือ-ใต้ของกรุงเทพมหานคร	14
1.4	แสดงแนวถนนที่จะตัดใหม่กับถนนสายอื่น ๆ ในพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบ	15
1.5	แสดงตำแหน่งที่ตั้งของสาธารณูปโภคที่จะสร้างพร้อมถนน	16
1.6	แสดงสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณที่จะตัดถนน	17
3.1	แสดงพื้นที่การปกครองของเขตบางรัก	57
3.2	แสดงพื้นที่แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	58
3.3	แสดงการใช้ที่ดินปี 2526	66
3.4	แสดงการใช้ที่ดินปี 2530	72
3.5	แสดงสภาพอาคารปี 2526	79
3.6	แสดงความสูงอาคารปี 2526	81
3.7	แสดงสภาพอาคารปี 2530	82
3.8	แสดงความสูงอาคารปี 2530	84
3.9	แสดงโครงข่ายถนนในพื้นที่ศึกษา	92
3.10	แสดงที่ตั้งสาธารณูปการในพื้นที่ศึกษา	98
3.11	แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก โซน 03A	100
3.12	แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก โซน 03B	101
3.13	แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก โซน 03C	102
3.14	แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก โซน 03F	103
3.15	แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก โซน 03G	104
3.16	แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก โซน 03H	105
3.17	แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก โซน 03M	106

สารบัญแผนที่ (ต่อ)

หน้า

แผนที่ที่

3.18	แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน เขตบางรัก โซน 03N	107
3.19	แสดงราคาตลาดของที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา	109
3.20	แสดงราคาที่ดินโดยประมาณที่ใช้ในการเสียดำเนินการ	111
4.1	แสดงการใช้ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในพื้นที่ เขตบางรัก พ.ศ. 2543	118

สารบัญแผนผัง

หน้า

แผนผังที่

1.1	แสดงแปลงที่ดินก่อนการจัดรูปที่ดิน (จำนวน 30 แปลง) และแนวถนน ที่จะตัดใหม่ พร้อมทางเดินเท้า	10
4.1	แสดงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต	116
4.2	แสดงรูปร่างแปลงที่ดินภายหลังการจัดรูปที่ดิน	119
4.3	แสดงรูปร่างแปลงที่ดินภายหลังการจัดรูปที่ดิน เมื่อได้มีการออกแบบ วางผัง	120
4.4	แสดงแบบจำลองการวางผังบริเวณอาคารพาณิชย์ในพื้นที่จัดรูปที่ดิน	121
4.5	แสดงลักษณะ สภาพอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ทางด้านซ้ายมือของถนนที่ จะตัดใหม่ เพื่อประกอบการพิจารณาประเมินราคาอาคารและค่ารั้วถนน ในแผนการเงิน	124
4.6	แสดง ลักษณะ สภาพอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ทางด้านขวามือของถนนที่ จะตัดใหม่ เพื่อประกอบการพิจารณาประเมินราคาอาคารและค่ารั้วถนน ในแผนการเงิน	125
4.7	แสดงหมายเลขช่วงของถนนก่อนการจัดรูปที่ดิน	137
4.8	แสดงหมายเลขช่วงของถนนภายหลังการจัดรูปที่ดิน	138
4.9	แสดงที่ตั้งของสาธารณูปโภค สาธารณูปการและหมายเลขช่วงถนน	142
4.10	แสดงขอบเขตพื้นที่โครงการศึกษาการจัดรูปที่ดิน	147
4.11	แสดงการใช้ที่ดินในปัจจุบันของพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน (ก่อนการจัดรูป)	148
4.12	แสดงแปลงที่ดินก่อนการจัดรูปที่ดิน (จำนวน 30 แปลง)	149

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่

2.1	แสดงแนวความคิดหลักในการจัดรูปที่ดิน	23
2.2	แสดงรายละเอียดของขั้นตอนการดำเนินการจัดรูปที่ดิน	27
4.1	แสดงขั้นตอนการจัดรูปที่ดิน และระยะเวลาในการดำเนินงาน	133
4.2	แสดงขั้นตอนการคำนวณเพื่อหา "ดัชนีมูลค่าของถนน (Street Value Index : R)"	144
4.3	แสดงลำดับขั้นของการคำนวณเพื่อประเมินมูลค่าที่ดินและเพื่อการ ออกแบบแผนผังรูปร่างแปลงที่ดินใหม่	152
5.1	แสดงขั้นตอนการเวนคืนที่ดินกับระยะเวลาในการดำเนินงาน	164