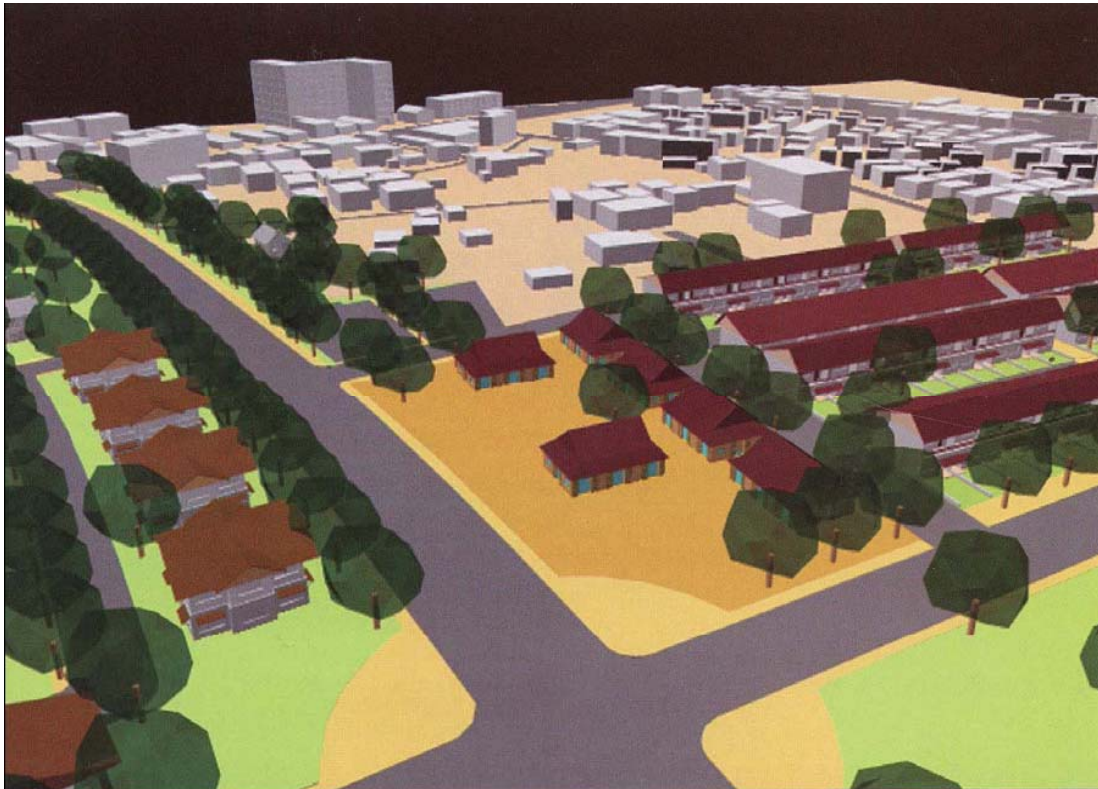


ภาคผนวก จ
ความรู้เรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

ความรู้
เรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
Land Readjustment (LR)



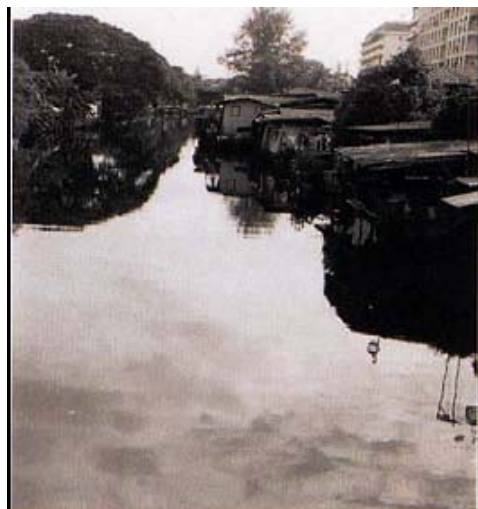
การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่



ปัญหาที่ดินว่างเปล่าในเมืองไม่ได้รับการพัฒนา ที่ดินในชุมชนที่ไม่เป็นระเบียบทางผังเมือง หรือพื้นที่ซึ่ง ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ เข้าไม่ถึง ตลอดจนที่ดินคาบอดไม่มีทางเข้าออก หรือรูปแปลงที่ดินบิดเบี้ยว ใช้ประโยชน์ได้ไม่คุ้มค่า สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาที่สะสมกันมาตั้งแต่อดีตที่เกิดจากการพัฒนาเมืองอย่างอิสระ ซึ่งนับวันจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนยากแก่การแก้ไข



หากมีการนำวิธี “การจัดรูปที่ดิน” มาแก้ปัญหา ดังกล่าว จะทำให้พื้นที่บริเวณที่ได้รับการจัดรูปที่ดินใหม่ สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า และแปลงที่ดิน ที่ได้รับการจัดแปลงใหม่ จะมีมูลค่าสูงขึ้นด้วย



การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่คืออะไร?

การจัดรูปที่ดิน คือ การนำแปลงที่ดินหลายๆ แปลงมารวมกัน เพื่อจัดรูปแปลงรวมกัน เพื่อรูปแปลงที่ดินใหม่ ให้มีระเบียบและสวยงาม พร้อมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่างๆ ที่ได้มาตรฐานอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เมื่อจัดเสร็จแล้ว จะทำให้ที่ดินแปลงเดิม มีรูปแปลงใหม่ที่สวยงาม พร้อมมีถนนทางเข้าออกสะดวกทุกแปลง และมูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นด้วยการจัดรูปที่ดินจะสามารถดำเนินการได้ก็ด้วยความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน โดยทางรัฐจะเป็นผู้ให้การสนับสนุน ซึ่งเป็นการประสานการพัฒนาชุมชน โดยภาครัฐและเอกชน

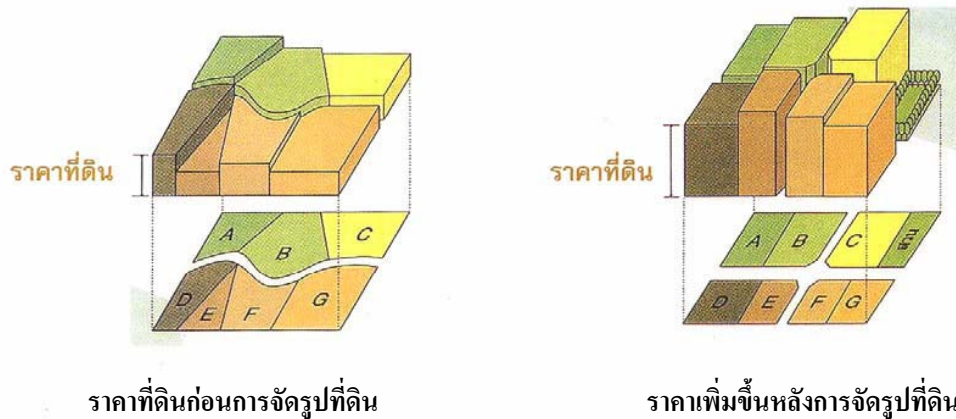
การพัฒนาพื้นที่โดยการเวนคืนที่ดินกับการจัดรูปที่ดิน



เปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างระหว่างแปลงที่ดิน ก่อนการพัฒนากับการพัฒนาด้วยการเวนคืนที่ดิน ซึ่งเวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้างถนนจะได้รับประโยชน์เฉพาะแปลงที่ดินที่ติดถนนเท่านั้น ส่วนที่ดินตอนใน ยังคงมีปัญหาเช่นเดิมแต่การจัดรูปที่ดินจะทำให้ที่ดินทุกแปลงได้รับประโยชน์อย่างเท่าเทียมกันและทั่วถึงกัน

การเวนคืนที่ดิน	การจัดรูปที่ดิน
ก. ที่ดินว่างบางแปลง ยังคงเป็นพื้นที่ตาบอด (ไม่ติดถนน) บางแปลง ถูกเวนคืนหายไป (แปลงที่ 9,10 บางส่วน)	ก. ที่ดินทุกแปลงติดถนนมีทางเข้าออก สะดวกและรูปแปลงที่ดินสวยงาม เป็นระเบียบ
ข.เกิดทางแยกอันตราย	ข.เกิดทางแยกที่ได้มาตรฐานเป็นระเบียบ
ค.ถนนที่ไม่ได้มาตรฐาน และ ถนนที่คดเคี้ยว ยังคงเหมือนเดิม	ค.ถนนทุกสายได้มาตรฐาน และปรับแนวจากได้
ง.เกิดรูปแปลงที่ดินที่เป็นเศษเสี้ยว หรือ บิดเบี้ยว	ง.มีที่ดินส่วนกลาง สามารถ จัดเป็นสวนสาธารณะ และ สนามเด็กเล่น เพื่อการพักผ่อน เป็นต้น

ภาพแสดงมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นหลังการจัดรูปที่ดิน



ขั้นตอนการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน

วิธีดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน ควรจะเริ่มจากเจ้าของที่ดินในบริเวณที่จะพัฒนารวมตัวกัน และประสานกับภาครัฐหรือท้องถิ่นร่วมกันพัฒนา ให้มีโครงการพื้นฐานที่ดีมีมาตรฐาน และมีสภาพแวดล้อมดีกว่าเดิม การจัดรูปที่ดินมีขั้นตอนสำคัญที่แสดงให้เห็นเข้าใจอย่างง่าย ๆ โดยสรุป ดังนี้

- 

สำรวจสอบถามความคิดเห็น
เจ้าของที่ดินในโครงการ
- 

กำหนดขอบเขตโครงการ
- 

สำรวจและวางผังเบื้องต้น
- 

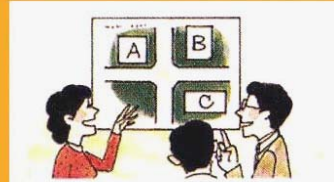
จัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาโครงการ
ประกอบด้วยตัวแทนเจ้าของที่ดิน และผู้ทรงคุณวุฒิ

5



วางแผนจัดแปลงที่ดินใหม่

6



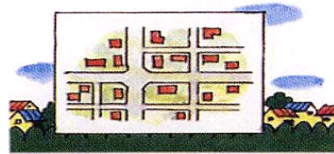
กำหนดที่ตั้งแปลงที่ดินใหม่(ชั่วคราว)

7



ทำการก่อสร้างบริการพื้นฐาน ได้แก่ ถนน
ประปา ไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ โทรศัพท์ ฯลฯ

8



จัดเลขที่แปลงที่ดิน และเลขที่บ้าน

9



รับฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดิน

10



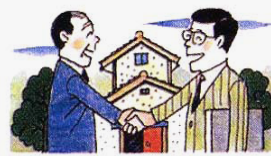
กำหนดการจัดแปลงที่ดินใหม่

11



จดทะเบียน ทำนิติกรรม ออกโฉนดที่ดิน

12



ชำระเงินส่วนต่างมูลค่าลด
หรือมูลค่าเพิ่มและส่งมอบโฉนดใหม่

สาระของการจัดรูปที่ดิน

โครงการจัดรูปที่ดิน (LR) คือ มาตรการหนึ่งของการพัฒนาที่ดินในเมือง จะดำเนินการโดยการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ซึ่งเอกลักษณ์ของแนวความคิดของการจัดรูปที่ดิน ก็คือ การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Replotting) ให้ที่ดินทุกแปลงติดถนน มีสภาพแวดล้อมและใช้ประโยชน์ดีขึ้น และการสละที่ดิน (Contribution) เพื่อใช้ก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นในโครงการ

กรอบแนวความคิดของการจัดรูปที่ดิน ได้แสดงไว้ในรูปข้างต้นแล้วนั้น จะเห็นได้ว่าเจ้าของที่ดิน หรือผู้มีสิทธิในที่ดิน ได้สละที่ดินบางส่วนของตนให้กับโครงการจัดรูปที่ดิน ดังนั้นขนาดของแปลงที่ดินเดิมก่อนโครงการฯ แม้ว่าขนาดของแปลงจัดรูปจะเล็กกว่าเดิม แต่จากโครงการจัดรูปที่ดิน พื้นที่ในโครงการฯ ได้รับการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ (ถนน สวนสาธารณะ ฯลฯ) ส่งผลให้มูลค่าของที่ดินที่พัฒนาแล้วและอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าเดิม “มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มขึ้น” ระหว่างแปลงที่ดินเดิมก่อนโครงการกับแปลงจัดรูปที่ดินใหม่ (Replot)

คุณลักษณะของการจัดรูปที่ดิน

เมื่อเปรียบเทียบลักษณะของการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินกับการเวนคืนที่ดิน และวิธีการพัฒนาอื่นๆ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. สามารถพัฒนาเมืองได้สมบูรณ์

การจัดรูปที่ดินเป็นมาตรการในการพัฒนาผังเมือง ที่จะใช้ก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ของเมือง อาทิ ถนน สวนสาธารณะ และ สาธารณูปโภค อีกทั้งยังรวมถึงการพัฒนาแปลงที่ดินในพื้นที่โครงการให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ดีขึ้นกว่าเดิม และสามารถประยุกต์มาตรการการจัดรูปที่ดินได้อย่างหลากหลายวัตถุประสงค์ ขนาดพื้นที่ และระดับของการพัฒนา จึงเป็นที่นิยมใช้อย่างกว้างขวาง

2. สามารถกระจายประโยชน์และต้นทุนในการดำเนินการได้อย่างเป็นธรรม

ในการดำเนินการ เจ้าของที่ดินหรือผู้มีสิทธิอื่นๆ ในที่ดินจะต้องสละที่ดิน เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ในโครงการ เช่นเดียวกันผลประโยชน์ที่เกิดจากการพัฒนา ก็จะต้องกระจายเข้าร่วมโครงการทุกรายอย่างเป็นธรรมเช่นกัน หลักการสำคัญประการหนึ่งของโครงการจัดรูปที่ดินก็คือ จะต้องเป็นโครงการที่พึ่งตนเองได้

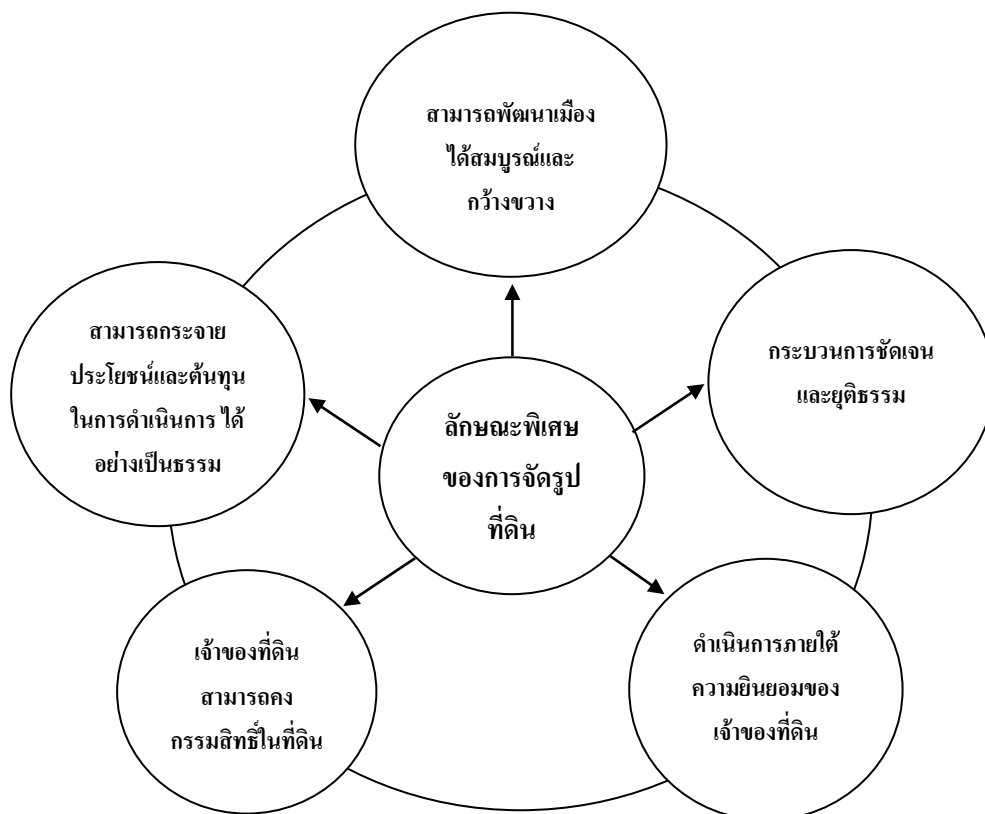
3. เจ้าของที่ดินสามารถคงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ภายใต้โครงการจัดรูปที่ดิน สิทธิในที่ดินก่อนโครงการจะถ่ายโอนไปยังแปลงที่ดินใหม่ (Replots) ดังนั้นสิทธิในแปลงที่ดินจะถูกรักษาไว้ระหว่างโครงการเพื่อเป็นการรักษาสภาพแวดล้อมชุมชนไว้

4. ดำเนินการภายใต้ความยินยอมของเจ้าของที่ดิน

การจัดรูปที่ดินจะดำเนินการแบบประชาธิปไตย เจ้าของที่ดินหรือผู้มีสิทธิในที่ดินสามารถที่จะแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการฯ ได้

ลักษณะพิเศษของการจัดรูปที่ดิน



5. กระบวนการจัดเจน และยุติธรรม

การจัดรูปที่ดินระเบียบการดำเนินการจัดเจน โปร่งใส ในกรณีที่โครงการดำเนินการโดยท้องถิ่น จะจัดให้มีผู้แทนจากเจ้าของที่ดิน หรือผู้ที่มีกรรมสิทธิ์อื่นติดตามและตรวจสอบการดำเนินการโครงการฯ หากดำเนินการโดยสมาคมจัดรูปที่ดิน ก็จะจัดให้มีการประชุมร่วมกันกับเจ้าของที่ดิน

ผลที่ได้จากการจัดรูปที่ดิน

เพื่อชุมชนยุคใหม่ที่มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น



ในชุมชน หรือบริเวณพื้นที่ที่ได้รับการจัดรูปที่ดินจะถูกจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่จำเป็นทางผังเมืองอย่างสมบูรณ์ มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งที่เหมาะสม สร้างบรรยากาศที่ดีให้ชุมชน

ชุมชนในอนาคต จะมีระเบียบสวยงาม และมีสภาพแวดล้อมที่ดี เพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้มาตรฐาน ได้แก่ ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ โรงเรียน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สถานพยาบาล ย่านการค้าและบริการ



มีสภาพแวดล้อมที่ดี



มีสวนสาธารณะที่สวยงาม

