

การศึกษาชุมชนคลองบางหล้า เพื่อการจัดรูปที่ดิน  
STUDY OF KLONG BANG YA COMMUNITY FOR LAND  
READJUSTMENT

นิตานาท ศรีคำ  
NISANAT SRIKAM

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาครุศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม  
บัณฑิตวิทยาลัย  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
พ.ศ. 2550

KMITL-2007-ED-M-221-092

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

การศึกษาชุมชนคลองบางหญ้าเพื่อการจัดรูปที่ดิน

STUDY OF KLONG BANG YA COMMUNITY FOR LAND  
READJUSTMENT

นิศานาท ศรีคำ

NISANAT SRIKAM

เลขหมู่.....  
เลขทะเบียน..... **76710**  
วัน,เดือน,ปี..... - 6 S.ค. 2550

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ.2550

KMITL-2007-ED-M-221-092

**STUDY OF KLONG BANG YA COMMUNITY FOR LAND  
READJUSTMENT**

**NISANAT SRIKAM**

**A THESIS SUBMITTED IN PRATIAL FULFILLMENT  
OF THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF  
MASTER OF INDUDTRIAL EDUCATION IN ARCHITECTURE  
SCHOOL OF GRADUATE STUDIES  
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECNOLOGY LADKRABANNG  
2007  
KMITL-2007-ED-M-221-092**

**COPYRIGHT2007**

**SCHOOL OF GRADUATE STUDIES**

**KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECNOLOGY LADKRABANNG**

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษาชุมชนคลองบางหญ้า เพื่อการจัดรูปที่ดิน
นักศึกษา	นางสาวนิศานาถ ศรีคำ
รหัส	48063418
ปริญญา	ครุศาสตรบัณฑิต สาขาบริหารการศึกษามหาบัณฑิต
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
พ.ศ.	2550
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	อาจารย์สันติ กวินวงศ์ไพบูลย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม

### บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาศักยภาพการจัดรูปที่ดิน ตามแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2549 ของชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร ให้สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่ และพัฒนาให้เกิดคุณภาพของการใช้สอยพื้นที่ เพิ่มมูลค่าที่ดิน รองรับการพัฒนาในอนาคต เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ แบบสำรวจและแบบสอบถาม โดยแบบสำรวจเป็นการศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลจากพื้นที่ศึกษาประกอบกับเอกสารรายงานของเจ้าหน้าที่หน่วยงานของสำนักงานเมืองที่ได้มีการสำรวจไว้แล้ว และแบบสอบถาม นำข้อมูลมาวิเคราะห์ความต้องการของเจ้าที่ดิน

ผลการวิจัยพบว่า การศึกษาศักยภาพชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร เพื่อการจัดรูปที่ดิน เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ชุมชนคลองบางหญ้า มีความต้องการพัฒนาให้มีโครงข่ายถนนสายหลัก-สายรอง เชื่อมต่อกับแหล่งชุมชนอื่น ซึ่งจำเป็นต่อการกำหนดและจัดลำดับการพัฒนา การใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้ชุมชนคลองบางหญ้ามีการขยายตัวออกไปอย่างมีลำดับขั้นตอน และก่อให้เกิดการขยายตัวของ การให้บริการในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตามการขยายตัวของประชากร แรงงานและแหล่งงานโดยจำแนกย่อยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ เพื่อความเหมาะสมพื้นที่และการพัฒนา ซึ่งได้จำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็นย่าน ได้แก่ ย่านพักอาศัย, ย่านอุตสาหกรรม และเกษตรกรรม

<b>Thesis Title</b>	Study of Klong Bang Ya Community for Land Readjustment
<b>Student</b>	Ms.Nisanat Srikam
<b>Student ID.</b>	48063418
<b>Degree</b>	Master of Industrial Education
<b>Program</b>	Architecture
<b>Year</b>	2007
<b>Thesis Advisor</b>	Master Santi Kavinwongpaiboon
<b>Thesis Co-Advisor</b>	Assistant Professor Dr. Lertlak Klinhom

### **ABSTRACT**

The objectives of this research were to study potential of land readjustment in according to the land usages planning and regulations of 2549 B.C. of Klong Bang Ya Community Bangkok to conform with the development , land usages , increase the value of the lands and for the preparation of the future expansion.

The instruments using for this research were the survey forms and the questionnaires. The survey forms were to study and collect the informations from the studied-samples , using with the reports from The City Plan Development and using the conclusions from the questioning to analyzed the nude of the land owners.

The result of research indicated that the studying of the potantical of land readjustment of Klong Bang Ya Community Bangkok. Most of land owners who live in Klong Bang Ya Community need the main and the support roads nets which can connect to the other communities. These reads nets preject is necessary for the land development and land usages plans in order that the Klong Bang Ya Community can be expanded and developed step by step. These will create all kinds of public utilities and necessities , which related to the population expansion , work force and job sources , by dividing the land usages into living zone , industrial zone and agricultural zone.

# กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สามารถสำเร็จได้อย่างดี ด้วยคำแนะนำ และคำปรึกษาจาก รศ.สมพล คำรงค์เสถียร เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม รศ. สุรศักดิ์ กังขาว เป็นประธานกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ และคณะกรรมการผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ข้าพเจ้ารู้สึกทราบบ้างในความอนุเคราะห์จากท่านอาจารย์ทุกๆ ท่าน และขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ที่สละเวลาให้คำปรึกษาในการสร้างเครื่องมือในการทำวิจัย และตรวจสอบเครื่องมือในการทำวิจัยในครั้งนี้ ได้แก่ รศ.อรุณพร ฤทธิเกิด ภาควิชา ครุศาสตร์อุตสาหกรรม คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง , คุณพีรพรรณ พงษ์ไพบูลย์ กองวางผังเมือง กรุงเทพมหานคร และคุณไพริน พลิบัติร์ นายช่างสำรวจ 6 ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตบางขุนเทียน

ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านในภาควิชาครุศาสตร์สถาปัตยกรรม คณะครุศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง และอาจารย์ทุกท่านที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาให้กับข้าพเจ้าจนถึงวันนี้

ขอขอบพระคุณคุณอา และพี่ๆ น้องทุกคนที่ให้ความช่วยเหลือในทุกๆด้าน โดยเฉพาะคุณคุณปิ่น พุ่มสงวน หัวหน้ากลุ่มในการร่วมขอจัดรูปที่ดินจากสำนักงานเขตบางขุนเทียนเพื่อทำถนนทางเข้า- ออกชุมชนคลองบางหญ้า และ คุณปิยะนุช อินโองการที่ช่วยให้คำปรึกษาด้านแปลภาษาอังกฤษ ขอขอบพระคุณมาก

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่กองช่าง สำนักงานเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่สละเวลาให้สัมภาษณ์และตอบแบบสอบถามเพื่อประกอบเป็นข้อมูล ในการทำวิจัย และคุณอดิศักดิ์ กันบุญ บริษัท พิสุทธิ์ เทคโนโลยี จำกัดที่กรุณาให้ข้อมูล ในการการทำวิจัย

ขอบคุณเจ้าหน้าที่ทางบัณฑิตศึกษา และบัณฑิตวิทยาลัยหลายๆ ท่าน ที่ได้ให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ และขอบคุณสำหรับกำลังใจจากเพื่อนๆ พี่ๆ และน้องๆ ทุกคน ในภาควิชาครุศาสตร์ สถาปัตยกรรม คณะครุศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

สุดท้ายนี้ต้องขอขอบพระคุณบิดา มารดา และครอบครัวของข้าพเจ้าที่คอยเป็นกำลังใจผลักดันให้ข้าพเจ้าสามารถทำวิจัยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จด้วยดี

คุณค่าและประโยชน์ที่ได้จากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ข้าพเจ้าขอมอบให้แก่ผู้มีพระคุณทุกท่าน

นิตานาด ศรีคำ

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	II
กิตติกรรมประกาศ.....	III
สารบัญ.....	IV
สารบัญตาราง.....	VII
สารบัญภาพ.....	VIII
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.3 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	3
1.3.1 กรอบแนวคิดด้านการหาศักยภาพของพื้นที่.....	3
1.3.2 กรอบแนวคิดด้านความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน.....	4
1.3.3 กรอบแนวความคิดการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนา.....	4
1.4 ขอบเขตของงานวิจัย.....	4
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะที่ใช้ในการวิจัย.....	5
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร.....	9
2.2 ความเป็นมาของการจัดรูปที่ดิน.....	15
2.2.1 ศูนย์ชุมชนชนานเมือง.....	19
2.2.2 วัตถุประสงค์ของศูนย์ชุมชนชนานเมือง.....	19
2.2.3 แนวคิดเรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่.....	21
2.2.4 การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่.....	21
2.3 การการจัดสรรที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง.....	23
2.3.1 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ.....	23
2.3.2 การประสานประโยชน์ทางที่ดิน.....	24
2.3.3 การรวมตัวกันของเจ้าของที่ดินในการพัฒนาพื้นที่โดยการตัดถนน.....	26
2.3.4 การเตรียมพื้นที่เพื่อการพัฒนาเมืองในอนาคต.....	28
2.3.5 การควบคุมและการตรวจสอบการปฏิบัติการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม.....	29

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.3.6 การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ.....	31
2.3.7 โครงการพัฒนาเมืองระบบการผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น.....	32
2.3.8 โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองบริเวณ ถนนพระรามที่ 9 เขตห้วยขวางกรุงเทพมหานคร.....	37
2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	40
<b>บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....</b>	<b>46</b>
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	46
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	47
3.2.1 การสร้างเครื่องมือ.....	47
3.3 การตรวจสอบเครื่องมือ.....	47
3.4 การรวบรวมข้อมูล.....	49
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	49
<b>บทที่ 4 ผลการวิจัย.....</b>	<b>50</b>
4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลศักยภาพของพื้นที่ชุมชนคลองบางหญ้า.....	60
4.1.1 ศักยภาพการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ เป็นการศึกษาข้อมูลพื้นฐาน.....	60
4.1.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพลักษณะการใช้พื้นที่ที่แยกตามประเภทการใช้งาน.....	63
4.1.3 การกำหนดพื้นที่ องค์ประกอบที่เหมาะสมภายในชุมชน.....	66
4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามชุมชนคลองบางหญ้า.....	68
<b>บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>80</b>
5.1 สรุปผลการวิจัย.....	80
5.2 อภิปรายผลการวิจัย.....	81
5.3 แนวความคิดในการศึกษาศักยภาพชุมชนคลองบางหญ้ากรุงเทพมหานคร เพื่อการจัดรูปที่ดิน.....	81
5.4 ข้อเสนอแนะ.....	82

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บรรณานุกรม.....	93
ภาคผนวก.....	94
ประวัติผู้เขียน.....	109

# สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 แสดงจำนวนประชากร พื้นที่และจำนวนครัวเรือน.....	11
2.2 แสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปี 2547-2550 เขตบางขุนเทียน เขตบางบอน และเขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร.....	15
2.3 การพัฒนาพื้นที่เมืองใหญ่และเมืองในระดับภูมิภาค/ท้องถิ่น.....	35
2.4 การเปรียบเทียบมาตรการการพัฒนาเมือง.....	35
4.1 สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549.....	53
4.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันในพื้นที่โครงการฯ.....	64
4.3 สิทธิในการถือครองที่ดิน.....	65
4.4 ความเข้าใจในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองของประชาชน.....	69
4.5 ลักษณะการใช้พื้นที่การใช้ที่ดิน.....	70
4.6 สภาพแวดล้อมโดยรอบ.....	71
4.7 ลักษณะปัญหา.....	71
4.8 ลักษณะรูปแปลงที่ดิน.....	72
4.9 สิ่งอำนวยความสะดวก.....	73
4.10 เส้นทางเข้าถึงแปลงที่ดิน.....	73
4.11 สิ่งปลูกสร้างในที่ดิน.....	74
4.12 หน่วยงานดำเนินการพัฒนาที่ดิน.....	75
4.13 การประเมินราคาที่ดินเพื่อกำหนดสัดส่วนการสละที่ดินแต่ละแปลง.....	75
4.14 ความเห็นของประชาชนกับการพัฒนาพื้นที่ในที่ดิน.....	76
4.15 แนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต หลังจากการจัดรูปที่ดิน.....	76
4.16 ความต้องการของประชาชนหลังการจัดรูปที่ดิน.....	77

# สารบัญญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 แสดงพื้นที่ที่ทำการจัดรูปที่ดิน.....	5
2.1 แสดงแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน กรุงเทพมหานคร.....	8
2.2 แสดงแผนที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร.....	9
2.3 แสดงลักษณะภูมิประเทศเขตบางขุนเทียน.....	10
2.4 แสดงแผนที่การเดินทางเข้าสู่ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล.....	13
2.5 แสดงอาณาเขตตำบลและพื้นที่รับผิดชอบชุมชนคลองบางหญ้า โดย สน.เทียนทะเล.....	14
2.6 ผังโครงสร้างองค์กรสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่.....	18
2.7 รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน โดยแสดงภาพก่อน และหลังการจัดรูปที่ดิน.....	22
2.8 แสดงภาพประกอบการหลบเลี่ยงไม่ได้ดำเนินการตามข้อกำหนดจัดสร้าง.....	23
2.9 แสดงภาพดำเนินการจึงก่อให้เกิดความไม่เป็นระเบียบของเมืองผู้ประกอบการ.....	23
2.10 แสดงภาพการจัดสรรที่ดินและจัดเตรียมเฉพาะสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	23
2.11 แสดงภาพการสำรวจชุมชน จำนวนครัวเรือนและรายชื่อของผู้อยู่อาศัย.....	24
2.12 แสดงภาพพิจารณาสิทธิของผู้ที่จะได้อยู่ในโครงการหลังการพัฒนาจากสภาพ.....	24
2.13 แสดงภาพตกลง ราคา และรายละเอียดการซื้อขายที่ดิน.....	24
2.14 แสดงชาวบ้านรวมตัวกันจัดตั้งสหกรณ์เคหะสถาน.....	25
2.15 แสดงภาพกำหนดรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่.....	25
2.16 แสดงภาพชาวชุมชนเข้าใช้พื้นที่.....	25
2.17 แสดงภาพเจ้าของที่ดินร่วมกันเลือกผู้ดำเนินการหรือผู้ประสานงาน.....	26
2.18 แสดงภาพร่วมกันกำหนดจุดปากทางพร้อมกำหนดค่าตอบแทน.....	26
2.19 แสดงภาพออกแบบ วางผังแนວถนน.....	26
2.20 แสดงภาพทำสัญญากับเจ้าของที่ดิน.....	26
2.21 แสดงภาพดำเนินการพุดินตามแนວถนนและก่อสร้างสะพาน.....	27
2.22 แสดงภาพยกถนนให้เป็นสาธารณะประโยชน์.....	27
2.23 แสดงภาพการไม่ให้ความร่วมมือของเจ้าของที่ดินปากทาง.....	27
2.24 แสดงภาพเจ้าของที่ดินที่แนວถนนตัดผ่านบางรายไม่มีเงินค่าตอบแทน.....	27
2.25 แสดงภาพต้องใช้ระยะเวลาที่ยาวนานการเจรจากับเจ้าของที่ดินปากทาง.....	27
2.26 แสดงภาพถนนที่ได้อาจไม่ตรงตามมาตรฐาน.....	28
2.27 แสดงภาพ โครงการจัดรูปที่ดินจังหวัดพะเยา.....	42

## สารบัญญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
4.1 แสดงภาพโดยรวมของชุมชนคลองบางหญ้าหลังการจัดรูป.....	51
4.2 แสดงแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน กรุงเทพมหานครปี พ.ศ.2549.....	52
4.3 แสดงภาพ ก.3 ก.4 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม.....	53
4.4 แสดงพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นได้ไม่เกินร้อยละ 5 หรือร้อยละ 10 ของที่ดิน...58	
4.5 แสดงพื้นที่ที่จะทำการจัดรูปที่ดิน.....	61
4.6 แสดงถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล.....	62
4.7 แสดงปริมาณผู้ใช้ถนน.....	62
4.8 แสดงวัดประทีปทวีผล.....	63
4.9 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	63
4.10 แสดงสะพานบางขโมยขอบเขตที่จะทำการจัดรูปที่ดิน.....	63
4.11 แสดงพื้นที่โล่งว่าง.....	64
4.12 แสดงพื้นที่ส่วนใหญ่ทำเกษตรกรรม.....	64
4.13 แสดงขอบเขตที่ดินแต่ละแปลง จะเห็นได้ว่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ตาบอด.....	66
4.14 ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล.....	67
4.15 ย่านอุตสาหกรรม.....	67
4.16 ย่านพาณิชย์กรรม.....	67
4.17 ย่านอาคารชุดพักอาศัย.....	67
4.18 แสดงกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมและบ้านพักอาศัยที่อยู่รอบนอกพื้นที่.....	68
5.1 แสดงรูปร่างแปลงที่ดินแต่ละแปลงก่อนการจัดรูปที่ดิน.....	82
5.2 แสดงขนาดความกว้างของถนนสายหลักเข้าสู่ชุมชนคลองบางหญ้า.....	83
5.3 แสดงขนาดความกว้างของถนนสายรองเข้าสู่ชุมชนคลองบางหญ้า.....	84
5.4 แสดงขนาดถนนภายในชุมชนถนนแบบ A และถนนแบบ B.....	84
5.5 แสดงเส้นทางสัญจรจากถนนสายหลักเข้าสู่ชุมชนคลองบางหญ้า.....	85
5.6 แสดงถนนสายหลักตัดผ่านทำให้ลักษณะทางกายภาพ และศักยภาพมีมูลค่าเพิ่มขึ้น.....	86
5.7 แสดงศักยภาพของที่ดิน.....	86
5.8 กำหนดรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่แบ่งเขตพื้นที่ใช้สอย (Zoning โซนนิ่ง) ย่านพักอาศัย, ย่านอุตสาหกรรม และเกษตรกรรม.....	87
5.9 แสดงภาพศักยภาพชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร เพื่อการจัดรูปที่ดิน.....	89

## สารบัญญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
5.10 แสดงรูปด้านทางตั้ง จากมุมมองด้านทิศเหนือ.....	90
5.11 แสดงรูปด้านทางตั้ง จากมุมมองด้านทิศใต้.....	90
5.12 แสดงทัศนียภาพจากถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล.....	90

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันการขยายตัวของพื้นที่เมืองในเขตกรุงเทพมหานคร ยังคงเป็นไปอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากการพัฒนาที่ดินริมสองฟากถนนสายสำคัญ ๆ ที่ตัดขึ้นใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การขยายตัวของอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ที่เกาะตัวตามแนวถนนสายหลัก และยิ่งไปกว่านั้นหากภาครัฐมีนโยบายก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ อาทิ โครงการก่อสร้างระบบการขนส่งขนาดใหญ่ ยิ่งส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในบริเวณพื้นที่โดยรอบ นอกจากนี้โครงการพัฒนาพื้นที่ของภาครัฐยังเป็นอีกปัจจัยหนึ่ง ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่เขตบางขุนเทียน เป็นพื้นที่ส่วนใต้สุดของกรุงเทพมหานคร เขตบางขุนเทียน ขนาบด้วยแม่น้ำเจ้าพระยา และแม่น้ำท่าจีน ที่ไหลลงสู่อ่าวไทยติดทะเล มีลักษณะพื้นที่ราบดินตะกอนปากแม่น้ำ (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2549.)

การจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment) โดยทั่วไปจะนำมาใช้กับพื้นที่ที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม เพื่อให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมือง โดยพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินเป็นจำนวนมาก รูปแปลงที่ดินที่มีขนาดและสัดส่วนที่ไม่เหมาะสมต่อการที่จะนำมาใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า ผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินจะรวบรวมกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดแล้วจึงวางผังและดำเนินการพัฒนาที่ดินโดยการจัดสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้กระจายโดยทั่วถึง ในทุกๆ ส่วนของโครงการ เจ้าของที่ดินจะได้รับที่ดินตามสัดส่วนของมูลค่าในทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม โดยบางส่วนจะถูกนำไปใช้เพื่อพัฒนาสาธารณะประโยชน์และเพื่อจัดสร้างบริการขั้นพื้นฐาน พื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการจะพัฒนาขึ้นเพื่อขายให้ได้เงินทดแทนงบประมาณการก่อสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการและการดำเนินงานของโครงการ (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2550 : 25)

การลดลงอย่างรวดเร็วของพื้นที่เกษตรกรรมในเขตชานเมือง เขตต่อเมือง โดยเฉพาะบริเวณที่อยู่วงแหวนรอบนอก ซึ่งตามผังเมืองกรุงเทพมหานครได้กำหนดให้เป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม และพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม โดยมีเจตนารมณ์ในการสงวนรักษาพื้นที่ธรรมชาติเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และรองรับการพัฒนาเมืองเมื่อมีศักยภาพและความจำเป็นต่อการขยายตัวของเมือง พื้นที่เกษตรกรรมกรุงเทพมหานครได้ลดลงในอัตราที่สูงกว่าการขยายตัวของประชากร และการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของภาครัฐ โดยมีสาเหตุสำคัญจากการเก็งกำไรที่ดินและการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ สภาพดังกล่าวได้ก่อให้เกิดปัญหาทั้งคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย และปัญหาพื้นที่รกร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์ในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรม (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2549 : 1)

การใช้ประโยชน์ ที่ดินของชุมชนคลองบางหญ้า ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน ประสบปัญหาเป็นพื้นที่ตาบอด แปลงที่ดินทั้งหมดหรือส่วนใหญ่ ไม่มีทางเข้า-ออก เป็นพื้นที่ว่างไม่มีอาคาร หรือมีอาคารจำนวนไม่มาก เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่มีความประสงค์ให้ดำเนินการจัดรูปที่ดิน เนื่องจากยังขาดบริการขั้นพื้นฐานที่เหมาะสม เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาและมีแนวโน้มในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย เนื่องจากการเติบโตของพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรม รอบบริเวณพื้นที่

ไพริน พลีบุตร (2549 : สัมภาษณ์) กล่าวว่า การศึกษาโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณ ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ ปัจจุบันกำลังอยู่ในช่วงดำเนินการสำรวจ การสืบค้น ข้อมูลที่ดิน และสอบถามความคิดเห็นของเจ้าของที่ดิน ซึ่งเจ้าของที่ดินบางส่วนได้อุทิศที่ดินเพื่อร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน กับประชาชนบางกลุ่มที่ยังลังเลในการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน โดยประสบปัญหาดังนี้

1. เจ้าของที่ดินบางส่วนยังไม่เข้าใจในการจัดรูปที่ดินรวมทั้งขั้นตอนตามกฎหมายภายใต้พระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดิน พ.ศ.2547 ทำให้ยังลังเลในการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน
2. เจ้าของที่ดินบางส่วนยังลังเลในการเข้าร่วมโครงการ จึงทำให้การกำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการยังไม่มีที่ชัดเจนและแน่นอน
3. เจ้าของที่ดินขาดทุนทรัพย์ไปลงทุนในการทำโครงข่ายถนนสายย่อย
4. ความล่าช้าในการดำเนินการ ทำให้เจ้าของที่ดินไม่มั่นใจว่าโครงการจะสำเร็จ
5. เจ้าของที่ดิน ที่ถือครองที่ดินส่วนใหญ่กลัวที่จะเสียเนื้อที่เพื่อเป็นถนนและพื้นที่ส่วนกลางที่จะส่งผลให้เหลือที่ดินน้อยไม่สามารถนำไปปลูกสร้างอาคารได้

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย จึงยังไม่ได้รับการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง จึงเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาขึ้น โดยกำหนดศักยภาพ พื้นที่การจัดรูปที่ดิน เพื่อการพัฒนา การถือครองที่ดิน กำหนดขอบเขตพื้นที่โครงการ ศึกษาความต้องการขั้นพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค ที่อยู่อาศัยของประชาชน เพื่อให้สอดคล้องกับการพัฒนา เพิ่มมูลค่าที่ดินและศักยภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดิน สร้างชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ตอบสนองความต้องการของชุมชนอย่างมีระเบียบแบบแผนให้บรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายตามแผนงานการจัดรูปที่ดินที่ได้กำหนดไว้ป้องกันการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ทิศทาง

สำนักผังเมืองมีนโยบายที่มุ่งหมายให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่น่าอยู่ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่คุ้มค่า ลดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ ด้วยปัจจุบันได้รับการร้องขอจากเจ้าของที่ดินในพื้นที่เขตสะพานสูง และเขตบางขุนเทียน ที่ประสงค์จะดำเนินการจัดรูปที่ดิน ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่คุ้มค่า ลดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ จากการปล่อยให้ที่ดินรกร้างปราศจากการใช้สอย จึงได้ริเริ่มดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินที่บริเวณกรุงเทพมหานคร แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง และบริเวณบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำขึ้น (ข้อเสนอทางด้านเทคนิคสำรวจและสืบค้นข้อมูลที่ดินเบื้องต้นโครงการจัดรูปที่ดิน สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร โดย บริษัท พิสุทธิเทคโนโลยี จำกัด 2549 : 1)

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1.2.1 เพื่อศึกษาศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินบริเวณชุมชนคลองบางหญ้า ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน
- 1.2.2 เพื่อศึกษาความต้องการขั้นพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค ที่อยู่อาศัยของประชาชนชุมชนคลองบางหญ้า ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
- 1.2.3 เพื่อวางผังออกแบบจัดรูปที่ดินให้สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่ และพัฒนาให้เกิดคุณภาพของการใช้สอยพื้นที่ เพิ่มมูลค่าที่ดิน รองรับการพัฒนาตัวในอนาคต

## 1.3 กรอบแนวคิดในการวิจัย

สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ (2546 : 16) การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ เป็นวิธีการหนึ่งในการพัฒนาที่ดินเพื่อพัฒนาหรือปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของเมือง และเพิ่มมูลค่าและประโยชน์การใช้ดินในบริเวณนั้นๆ โดยไม่จำเป็นต้องใช้วิธีเวนคืนที่ดิน แต่ใช้วิธีการรวบรวมที่ดินหลายๆ แปลงมารวมกันเป็นแปลงใหญ่แล้ววางผังจัดรูปที่ดินใหม่ที่เรียกว่า “การจัดรูปที่ดินใหม่” โดยขั้นตอนการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

อภิรักษ์ โกษะโยธิน (2549 : Internet) กล่าวว่า การพัฒนาเมืองแนวใหม่ตามศักยภาพของกลุ่มเพื่อจัดกลุ่มสำนักงานเขตที่มีลักษณะงานตามพื้นที่และภารกิจที่ใกล้เคียงกัน เพื่อพัฒนาเมืองตามนโยบายและแนวทางการพัฒนาเมืองแนวใหม่ โดยแบ่งเป็นการพัฒนาเมืองในกลุ่มเขตที่มีความหนาแน่นสูง (Compact City) และการพัฒนาเมืองในกลุ่มเขตกำลังพัฒนา (New Urban Cluster) กลุ่มสนามชัย พื้นที่เขตเกษตรกรรม อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัยและแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์ (บางขุนเทียน บางบอน ทุ่งครุ) โครงการจัดรูปที่ดินของกรุงเทพมหานคร เพื่อวางแผนพัฒนากรุงเทพฯ ให้เป็นเมืองที่เติบโตอย่างมีระบบระเบียบ และมีทิศทางมีแผนการใช้พื้นที่อย่างเต็มศักยภาพ เพื่อให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองสวยงามน่าอยู่คู่ศิลปวัฒนธรรม มีสิ่งแวดล้อมดี ผู้คนมีคุณภาพชีวิตที่ดีและมีความสุขทำแผนพัฒนากรุงเทพฯ เมืองน่าอยู่โดยเปิดโอกาสให้คนกรุงเทพฯทุกกลุ่มแสดงความคิดเห็นในการประชุมเชิงปฏิบัติการที่จัดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ก่อนจะนำไปสู่การปฏิบัติเขตควบคุมและรักษาสภาพแวดล้อม (กลุ่มสนามชัย)

### 1.3.1 กรอบแนวคิดด้านการหาศักยภาพของพื้นที่

การศึกษาศักยภาพของพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการจัดรูปที่ดินในเขตพื้นที่กรณีศึกษา คือ ในเขตการปกครองพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน ตามแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

### 1.3.1.1 ศักยภาพการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ เป็นการศึกษาข้อมูลพื้นฐาน

1. ที่ตั้ง ขนาด และขอบเขตของพื้นที่ศึกษา
2. นโยบาย แผนงาน ด้าน โครงสร้างพื้นฐาน เศรษฐกิจ และสังคมในปัจจุบัน

และอนาคต

### 1.3.1.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ทั่วไปในขอบเขตพื้นที่ศึกษา

1. ระบบสาธารณูปโภค และระบบสาธารณูปการ
2. สภาพแวดล้อม ที่อยู่อาศัยของประชาชน

### 1.3.2 กรอบแนวคิดด้านความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน

ศึกษาถึงความต้องการของประชาชน ในเขตพื้นที่ศึกษา

1.3.2.1 ศึกษาถึงความต้องการของประชาชน สิ่งอำนวยความสะดวก และส่วนบริการขั้นพื้นฐานต่างๆ

1.3.2.2 กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินการได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน

1.3.2.3 การกำหนดพื้นที่องค์ประกอบที่เหมาะสมภายในชุมชนพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆ ที่ประชาชนต้องการ

### 1.3.3 กรอบแนวความคิดการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่

1.3.4.1 การจัดรูปแบบที่ดินข้อกำหนดและกฎหมายเพื่อพัฒนาการเมือง แผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

1.3.4.2 จัดรูปที่ดินโดยจัดให้โรงงานอุตสาหกรรมที่มีอยู่แล้วและรวมตัวเป็นกลุ่มก้อน เช่น กลุ่มโรงงานบริเวณคลองบางหญ้า

1.3.4.3 เพิ่มโครงข่ายถนนสายหลัก สายรอง เพื่อเชื่อมต่อกับแหล่งชุมชนอื่น และโครงข่ายถนนสายย่อยเชื่อมต่อกันภายในชุมชน

## 1.4 ขอบเขตของงานวิจัย

การวิจัยเป็นการศึกษาศักยภาพของพื้นที่ใน โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงสามคํา เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ดังแสดงในภาพที่ 1.1

### 1.4.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

#### 1.4.1.1 ประชากร คือ

1) ประชาชนที่เป็นเจ้าของแปลงที่ดินจำนวน 330 แปลง บริเวณคลองบางหญ้า คลองบางขโมย และคลองหัวกระบือ แขวงสามคํา (ข้อมูลจากสำนักงานเขต บางขุนเทียน ปี พ.ศ. 2549)

2) เจ้าหน้าที่ที่ประจำอยู่ในส่วนสำนักงานช่าง สำนักงานเขต บางขุนเทียน จำนวน 10 คน

#### 1.4.1.2 กลุ่มตัวอย่าง คือ

1) ประชาชนภายในเขตที่จะทำการจัดรูปแปลงที่ดินจำนวน 178 แปลง โดยการตอบแบบสอบถามจากผู้ครอบครองที่ดินแปลงละ 1 คน

2) เจ้าหน้าที่ในส่วนสำนักงานช่าง สำนักงานเขต บางขุนเทียน จำนวน 2 คน

### 1.4.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

พื้นที่ที่ศึกษา บริเวณคลองบางหญ้า คลองบางขโมย และคลองหัวกระบือ แขวงสามคํา มีขอบเขตพื้นที่ 851,196.064 ตรม./531.99 ไร่ จำนวน 330 แปลง



ทิศเหนือจรด คลองบางขโมย

ทิศใต้จรดคลองบางหญ้า

ทิศตะวันออกจรดคลองหัวกระบือ

ทิศตะวันตกจรดถนนบางขุนเทียนชายทะเล

ภาพที่ 1.1 แสดงพื้นที่ที่ทำการจัดรูปที่ดิน

### 1.4.3 ตัวแปรที่ศึกษา

1.4.3.1 ที่ตั้ง ขนาด และขอบเขตพื้นที่ศึกษา

1.4.3.2 ลักษณะการใช้พื้นที่ที่แยกตามประเภทการใช้งาน

1.4.3.3 ระบบสาธารณูปโภค และระบบสาธารณูปการ

1.4.3.4 ความต้องการของเจ้าของแปลงที่ดินในพื้นที่

## 1.5 นิยามศัพท์เฉพาะที่ใช้ในการวิจัย

1.5.1 โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ หมายถึง การเสนอ โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จะต้องมึหนังสือแสดงความยินยอมของเจ้าของที่ดินในโครงการมาแสดงประกอบคำ

ขอไม่น้อยกว่าสองในสามของเจ้าของที่ดินทั้งหมดและเป็นเจ้าของที่ดินที่มีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าสองในสามของที่ดินบริเวณนั้น

**1.5.2 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่** หมายถึง การจัดรูปที่ดิน คือ การนำแปลงที่ดินหลาย ๆ แปลงมารวมกัน เพื่อจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ให้มีระเบียบและสวยงาม พร้อมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่าง ๆ ที่ได้มาตรฐานอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เมื่อจัดเสร็จแล้วจะทำให้ที่ดินแปลงเดิมมีรูปแปลงใหม่ที่สวยงาม และมีถนนทางเข้าออกสะดวกทุกแปลง และมูลค่าที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นด้วย การจัดรูปที่ดินจะสามารถดำเนินการได้ก็ด้วยความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน โดยทางภาครัฐจะเป็นผู้ให้การสนับสนุนซึ่งเป็นการประสาน การพัฒนาชุมชน โดยภาครัฐและเอกชน

**1.5.3 การใช้ประโยชน์ที่ดิน** หมายถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใดๆ ไม่ว่าจะกิจการนั้นจะกระทำบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และไม่ว่าจะอยู่ในอาคารหรือภายนอกอาคาร

**1.5.4 ที่ดินส่วนกลาง** หมายถึง เจ้าของที่ดินนำที่ดินทุกแปลงมารวมกันโดยเฉลี่ยตามสัดส่วนของแต่ละแปลงอย่างยุติธรรม เพื่อนำที่ดินส่วนกลางออกขายเป็นที่ดินเปล่าพร้อมโฉนด แล้วนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินเปล่ามาลงทุนก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และโครงข่ายถนนสายย่อย

**1.5.5 พื้นที่ประกอบการ** หมายถึง พื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และให้ความหมายรวมถึงพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ ต่อเนื่องของกิจการ ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารหรือภายนอกอาคาร

**1.5.6 อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)** หมายถึง อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

**1.5.7 อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)** หมายถึง อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน

**1.5.8 ชุมชนคลองบางหญ้า** หมายถึง แนวเขตพื้นที่ซึ่งล้อมรอบไปด้วยแนวถนน และลำคลอง ตั้งแต่ คลองบางหญ้า คลองบางขโมย วัดหัวกระบือ จรดถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

**1.5.9 ความต้องการของประชาชน ในการจัดรูปที่ดิน** หมายถึง สิ่งที่ประชาชนมีความต้องการ เช่น ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่าง ๆ หรือตลาด สถานีอนามัย สถานบริการ เป็นต้น

## บทที่ 2

# เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการดำเนินการวิจัย ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อรวบรวมแนวคิด ทฤษฎีหลักต่างๆ เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาใน แขวงสามตำ เขตบางขุนเทียน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการออกแบบต่อไป

- 2.1 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
- 2.2 ความเป็นมาของการจัดรูปที่ดิน
  - 2.2.1 ศูนย์ชุมชนชนานเมือง
  - 2.2.2 วัตถุประสงค์ของศูนย์ชุมชนชนานเมือง
  - 2.2.3 แนวคิดเรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่
  - 2.2.4 การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่
- 2.3 การจัดสรรที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง
  - 2.3.1 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ
  - 2.3.2 การประสานประโยชน์ทางที่ดิน
    - 2.3.2.1 ขั้นตอนการดำเนินการ
    - 2.3.2.2 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ
  - 2.3.3 การรวมตัวกันของเจ้าของที่ดินในการพัฒนาพื้นที่โดยการตัดถนน
    - 2.3.3.1 วิธีดังกล่าวประกอบด้วยผู้เข้าร่วมโครงการ
    - 2.3.3.2 ขั้นตอนการดำเนินการ
    - 2.3.3.3 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ
  - 2.3.4 การเตรียมพื้นที่เพื่อการพัฒนาเมืองในอนาคต
    - 2.3.4.1 ขั้นตอนการดำเนินการ
    - 2.3.4.2 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ
  - 2.3.5 การควบคุมและการตรวจสอบการปฏิบัติการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม.
  - 2.3.7 การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ
  - 2.3.8 โครงการพัฒนาเมืองระบบการผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น
  - 2.3.9 โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองบริเวณถนนพระรามที่ 9

เขตห้วยขวางกรุงเทพมหานคร

- 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง



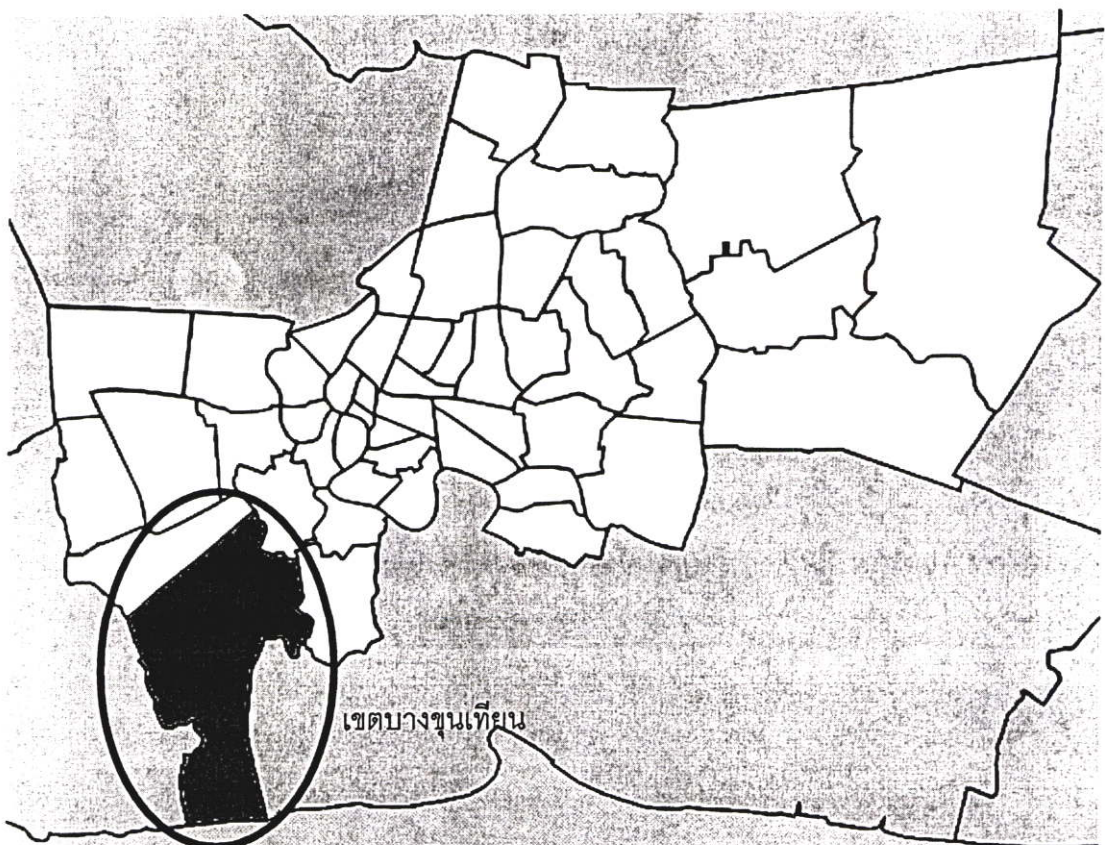
## 2.1 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

เขตบางขุนเทียน เป็น 1 ใน 50 เขตของกรุงเทพมหานคร อยู่ในกลุ่มเขตสนามชัย ซึ่งถือเป็นเขตเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ เนื่องจากเป็นเขตเดียวของกรุงเทพมหานครที่มีพื้นที่ติดกับอ่าวไทยและยังมีป่าชายเลนหลงเหลืออยู่ ซึ่งมีความยาวประมาณ 5 กิโลเมตร

### 2.1.1 ที่ตั้งและอาณาเขต

ตั้งอยู่ทางใต้สุดของกรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่การปกครองต่าง ๆ ประกอบด้วยพื้นที่เขตการปกครอง 2 แขวง คือ แขวงแสมดำ แขวงท่าข้าม มีอาณาเขต ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ เขตบางบอน
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ เขตจอมทอง เขตทุ่งครุ
ทิศใต้	ติดต่อกับ จังหวัดสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรปราการและทะเลอ่าวไทย
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ จังหวัดสมุทรสาคร



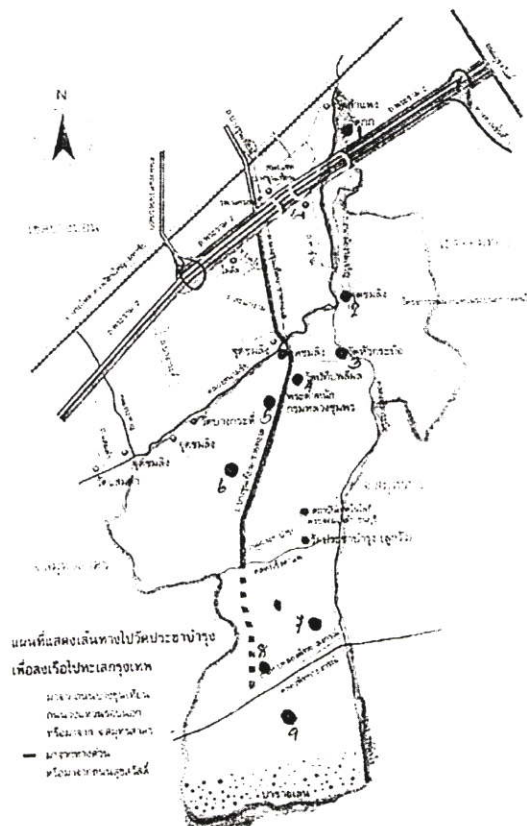
ภาพที่ 2.2 แสดงแผนที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

### 2.1.2 เขตการปกครอง (ที่มา : สำนักงานเขตบางขุนเทียน 2549)

เขตบางขุนเทียนแบ่งเขตการปกครองย่อยออกเป็น 2 แขวง ได้แก่

1. ทำข้าม
2. แสมดำ

### 2.1.3 ลักษณะภูมิประเทศ



ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดกก
2. วัดหัวกระบือ
3. วัดปทีปพลีผล
4. พิพิธภัณฑวัดว่าวไทย ร.ร.ทวีธาภิเศก 2
5. พิพิธภัณฑพระตำหนักเรือเอกพระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมหลวงชุมพรเขตอุดมศักดิ์
6. พิพิธภัณฑภูมิปัญญาชาวบ้าน ร.ร.คลองพิทยฯ
7. สะพานทางเดินไม้ศึกษาธรรมชาติ 1.7 กม.
8. จุดชมลิงบริเวณคลองเฉลิมชัยพัฒนา ม.4  
อนามัยงานเจริญ
9. แหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ชุมชนแสนตอ

ภาพที่ 2.3 แสดงลักษณะภูมิประเทศเขตบางขุนเทียน

สภาพภูมิศาสตร์ทั่วไป พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มมีเนื้อที่ทั้งหมด 123.26 ตร.กม. เขตบางขุนเทียนเป็นเขตเดิยวของกรุงเทพมหานครที่มีพื้นที่ติดทะเล ซึ่งมีอยู่ประมาณ 5 กิโลเมตร ภายในพื้นที่ทั้งหมดมี ลำคลอง 3 คลอง ลำรางสาธารณะ 16 ลำราง และลำกระโดงหลายสาย ซึ่งเป็นเสมือนเส้นเลือดหล่อเลี้ยงหัวใจของประชาชนชาวบางขุนเทียน เพราะประชาชนส่วนหนึ่งยังประกอบอาชีพเกษตรอยู่และยังคงอาศัยน้ำจากลำคลอง ไร่และประกอบอาชีพ เกษตรกรรม ลำคลองที่เป็นเส้นทางคมนาคมและเป็นหัวใจของเกษตรกรที่สำคัญ ๆ มีดังนี้

1. คลองสนามชัย
2. คลองหัวกระบือ
3. คลองพิทยาลงกรณ์

#### 2.1.4 ประชาชน

ประชาชนของเขตบางขุนเทียน จัดเป็น 2 ส่วนคือ

บริเวณที่กำลังขยาย ได้แก่ แขวงแสมดำ และแขวงท่าข้ามบางส่วน คือ บริเวณริมถนนพระรามที่ 2 (ธนบุรี-ปากท่อ) ที่อยู่ในพื้นที่ เขตบางขุนเทียน ซึ่งมี การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ และบางส่วนเป็นโรงงานอุตสาหกรรม และมีการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยการคมนาคมส่วนใหญ่ใช้ทางรถยนต์

บริเวณที่เป็นชนบท ได้แก่ พื้นที่ส่วนใหญ่ของแขวงท่าข้าม และบางส่วนของแขวงแสมดำ คือบริเวณ ที่ห่างออกจากชุมชนส่วนแรก การคมนาคมส่วนใหญ่ยังใช้เรือและเดินเท้า ประชาชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพการประมงน้ำกร่อย เช่น การเลี้ยงกุ้ง (กุ้งแชบ๊วย, กุ้งกุลาดำ) ปลา (ปลากะพง, ปลาหมอเทศ)

นอกจากนี้ยังมีชนชาวมัญญาอาศัยอยู่ด้วยกลุ่มหนึ่ง ซึ่งตั้ง ถิ่นฐานอยู่บริเวณหมู่ที่ 2,8,9 แขวงแสมดำ หรือเรียกว่าชุมชนบางกระดี" จำนวนประชากรเขตบางขุนเทียนมีประชากรเพิ่มเฉลี่ยเดือนละ 250 คน

#### ตารางที่ 2.1 แสดงจำนวนประชากร

รายละเอียด	จำนวนรวม	เพศ	จำนวน	เพศ	จำนวน
ปัจจุบันมีประชากรทั้งสิ้น	126,564 คน	เป็นชาย	65,864 คน	เป็นหญิง	65,700 คน
รวมผู้มีสิทธิเลือกตั้งทั้งหมด	90,378 คน	เป็นชาย	42,380 คน	เป็นหญิง	47,998 คน

#### พื้นที่และจำนวนครัวเรือน

พื้นที่เขตบางขุนเทียน มีพื้นที่ 123.26 ตารางกิโลเมตร

จำนวนครัวเรือน 44,447 ครัวเรือน

แขวงท่าข้าม 16,164 ครัวเรือน

แขวงแสมดำ 32,310 ครัวเรือน

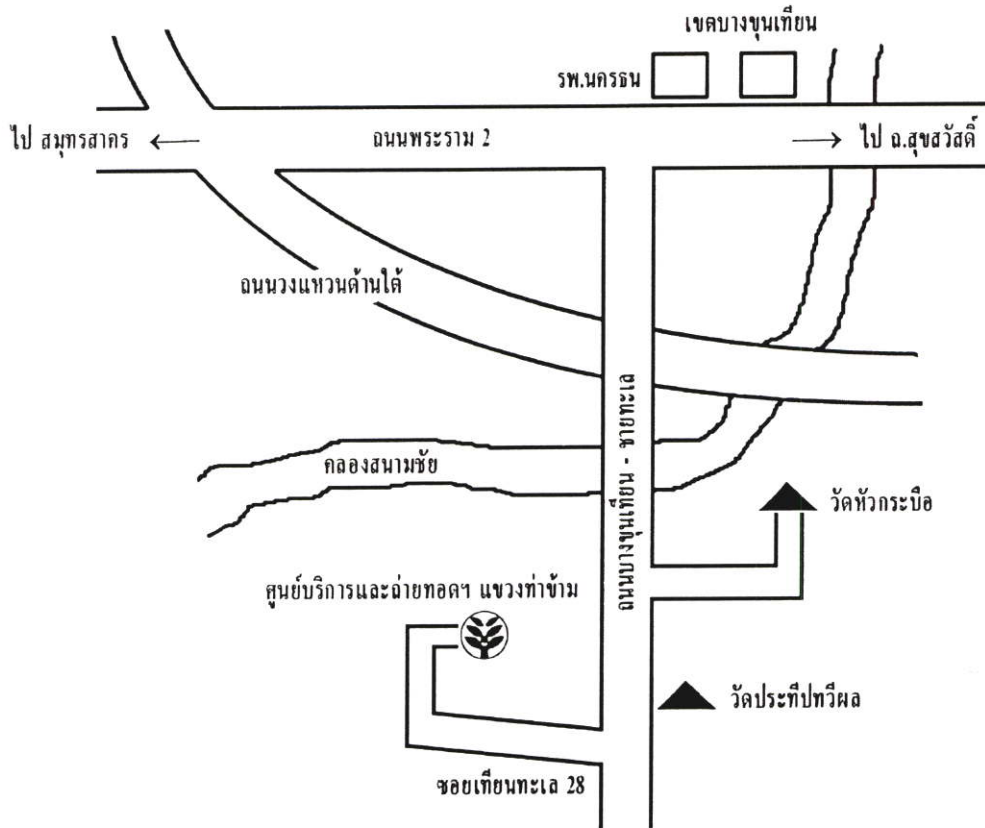
ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2547

แหล่งข้อมูล ฝ่ายปกครอง สำนักงานเขตบางขุนเทียน ติดต่อ: 0 2416 0066

### 2.1.5 คมนาคม

การคมนาคมทางบก ในพื้นที่เขตมีถนนหลักคือ

1. ถนนพระรามที่ 2 (ธนบุรี - ปากท่อ) จากถนนสุขสวัสดิ์ถึงถนนเพชรเกษม (อ.ปากท่อ จ.ราชบุรี) ยาวประมาณ 84 กิโลเมตร อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครยาวประมาณ 14 กิโลเมตร
2. ถนนบางขุนเทียน - ชายทะเล จากสามแยกบางบอนถึงชายทะเลยาว ประมาณ 21 กิโลเมตร
3. ถนนวงแหวน จากถนนพระรามที่ 2 ถึงถนนเพชรเกษมบางแค ยาวประมาณ 7 กิโลเมตร  
การคมนาคมที่เริ่มต้นเดินทางไปที่พื้นที่เขตบางขุนเทียนที่ติดชายทะเล ได้แก่
  1. ถนนพระรามที่ 2 (ธนบุรี - ปากท่อ) แยกเข้าวัดเลาประมาณหลักกิโลเมตรที่ 5 จากวัดเลาก็นั่งเรือไปตามคลองสนามชัยแยกเข้าคลองหัวกระบือแล้วออกคลองขุนราชพินิจใจก็ได้ระยะทางที่ต้องนั่งเรือประมาณ 1.8 กิโลเมตร
  2. ถนนพระรามที่ 2 (ธนบุรี - ปากท่อ) แยกไป สน.ท่าข้าม กิโลเมตรที่ 6 ลงเรือที่ สน.ท่าข้าม ไปตามคลองสนามชัยแยกไปคลองวัดหัวกระบือตรงไปออกคลองขุนราชพินิจใจ ระยะทางที่ต้องนั่งเรือประมาณ 17 กิโลเมตร
  3. ถนนพระรามที่ 2 (ธนบุรี - ปากท่อ) แยกเข้าถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล (สี่แยกหัวกระบือ) หลักกิโลเมตรที่ 7 จนถึงวัดหัวกระบือแล้วลงเรือที่วัดหัวกระบือไปตามคลองหัวกระบือไปตามคลองขุนราชพินิจใจก็ได้ ระยะทางที่ต้องนั่งเรือประมาณ 14 กิโลเมตร หรือนั่งรถเลยแยกเข้าวัดหัวกระบือไปสุดเขตที่กรุงเทพมหานครทำถนนไว้หลักกิโลเมตรที่ 12 แล้วลงเรือที่ ลอกล่างทุ่งหรือที่ชาวบ้านเรียกว่าคลองบางควาย ไปออกคลองหัวกระบือ เข้าคลองขุนราชพินิจใจก็ได้ระยะทางที่ต้องนั่งเรือประมาณ 10 กิโลเมตร
  4. ถนนพระรามที่ 2 (ธนบุรี - ปากท่อ) แยกเข้าวัดแสมคำตรงหลักกิโลเมตรที่ 14 ลงเรือที่ท่าแสมคำ คลองสนามชัยไปออกคลองแสมคำได้ เข้าคลอง 1 ไปออกคลองพิทยาลงกรณ์ เข้าคลองขุนราชพินิจใจ ระยะทางที่ต้องนั่งเรือประมาณ 6 กิโลเมตร



(ที่มา : ภาพแผนที่ [http://atsc.doae.go.th/map/nok/cdoae/bangkok/bangkuntean/BKK\\_29.HTM](http://atsc.doae.go.th/map/nok/cdoae/bangkok/bangkuntean/BKK_29.HTM))

#### ภาพที่ 2.4 แสดงแผนที่การเดินทางเข้าสู่ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล

สภาพพื้นที่และระบบสาธารณูปโภค : ส่วนใหญ่มีประปาใช้ แต่มีบางพื้นที่ใช้น้ำบาดาล มีไฟฟ้าครบทุกหลังคาเรือน ส่วนมากมีโทรศัพท์ประจำบ้าน และมีโทรศัพท์สาธารณะตามจุดสำคัญ

##### 2.1.6 สภาพเศรษฐกิจ

โรงงานอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม SME พื้นที่บางส่วนของแขวงแสมดำ ประกอบอาชีพการประมงน้ำกร่อย เช่น การเลี้ยงกุ้ง (กุ้งแชบ๊วย, กุ้งกุลาดำ) ปลา (ปลากะพง, ปลาหมอเทศ)

##### 2.1.7 แขวงแสมดำ

ประวัติความเป็นมา : เดิมพื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทำนา และทำถ่านจากต้นแสม ต่อมาเปลี่ยนเป็นนาุ้งแบบธรรมชาติแบบกึ่งพัฒนา

สภาพทั่วไปของตำบล : พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นลักษณะชุมชนเมือง อยู่ติดกับถนนพระรามที่ 2  
อาณาเขตตำบล : ทิศเหนือ ติดต่อ ทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัย เขตบางบอน

ทิศใต้ ติดต่อกับ แขวงท่าข้าม คลองสนามชัย

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ แขวงท่าข้าม คลองสนามชัย

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ คลองแสมดำเหนือ จ.สมุทรสาคร



ภาพที่ 2.5 แสดงอาณาเขตตำบลและพื้นที่รับผิชอบชุมชนคลองบางหญ้า โดย ส.น.เทียนทะเล

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 84,352 คน ชาย 40,679 คน  
หญิง 43,673 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ค้าขาย

อาชีพเสริม รับจ้าง โรงงานอุตสาหกรรม รับราชการ รัฐวิสาหกิจ  
ธุรกิจเอกชน

## ตารางที่ 2.2 แสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ปี 2547-2550 เขตบางขุนเทียน เขตบางบอน และเขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	ที่ดินบริเวณ	ราคาประเมินที่ดิน พ.ศ. 2547 – 2550 (บาท / ตารางวา)
		ต่ำสุด - สูงสุด
1	ถนนพระราม 2	12,000 – 68,000
2	ถนนดาวคะนอง – จอมทอง	30,000 – 65,000
3	ถนนเอกชัย	12,000 – 60,000
4	ถนนวุฒากาศ	25,000 – 50,000
5	ถนนบางขุนเทียน	25,000 – 42,000
6	ถนนบางขุนเทียน - ชายทะเล	1,500 – 34,000
7	ถนนบางบอน 1 (สุขาภิบาล 1)	20,000 – 34,000
8	ถนนบางบอน 2	15,000 – 20,000
9	ถนนบางบอน 3	4,000 – 17,000
10	ถนนบางบอน 4	5,000 – 17,000
11	ถนนบางบอน 5	6,000 – 17,000
12	ถนนพุทธบูชา	10,000 – 35,000

(ที่มา : สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน 2547)

## 2.2 ความเป็นมาของการจัดรูปที่ดิน

(สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. 2546)

ความเป็นมา ของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศไทย ซึ่งขณะนั้นยังคงอยู่ในขั้นตอนร่างความเป็นมาของการจัดรูปที่ดินจึงยังไม่ระบุวันที่ และพ.ศ. ซึ่งพอสรุปได้ ดังต่อไปนี้

1. สำนักผังเมือง (ชื่อในขณะนั้น) กระทรวงมหาดไทย ได้เริ่มศึกษาวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่มาตั้งแต่ปี 2526 โดยเจ้าหน้าที่ได้รับการฝึกอบรมเกี่ยวกับเรื่องนี้จากประเทศญี่ปุ่น และต่อมารัฐบาลญี่ปุ่นได้ให้ความช่วยเหลือแก่สำนักผังเมืองใน "โครงการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาใช้ในการวางผังเมือง" ในปี 2530 ซึ่งได้มีการศึกษาวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (Land Readjustment) อย่างเป็นทางการมากขึ้น

2. ตั้งแต่ ปี 2533-2535 สำนักผังเมืองได้จัดสัมมนาด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ทั้งในระดับภายในประเทศและระดับระหว่างประเทศหลายครั้ง อันเป็นการสร้างความเข้าใจ และเผยแพร่ความรู้ด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่อย่างกว้างขวาง

3. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2535 อนุมัติในหลักการให้สำนักผังเมืองเป็นหน่วยงานหลัก รับผิดชอบดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้สามารถนำมาปฏิบัติได้ในพื้นที่จริง ภายใต้การกำกับดูแลคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมือง ซึ่งมีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานและกรรมการจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 13 คน โดยมีผู้อำนวยการสำนักผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ รวมทั้งให้สำนักงบประมาณสนับสนุนเงินหมุนเวียนเกี่ยวกับเรื่องนี้เป็นจำนวน 50 ล้านบาท ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2536

4. ในการประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมือง ครั้งที่ 13/2535 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2535 คณะกรรมการฯ มีมติเห็นชอบให้เร่งรัดดำเนินการร่างกฎหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ขึ้น เพื่อให้สามารถดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

5. เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2537 ได้ดำเนินการจัดทำโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินฯ ขึ้นบริเวณถนนพระราม 9 กรุงเทพฯ ซึ่งนับเป็นโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่โครงการแรกของประเทศไทย

6. สำนักผังเมือง ได้นำเสนอร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่... ต่อกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2537 ซึ่งได้มีการประชุมพิจารณาเกี่ยวกับเรื่องนี้อีกหลายครั้งในเวลาต่อมา

7. กระทรวงมหาดไทย ได้พิจารณาเห็นชอบร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... (ไม่ระบุ พ.ศ. เนื่องจากพ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ยังไม่ประกาศใช้) ในการประชุมครั้งที่ 4/2538 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2538 และให้เสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป แต่ในเดือนกันยายน 2539 ก็ได้มีการยุบสภาฯ และเปลี่ยนแปลงรัฐบาล

8. เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2540 คณะรัฐมนตรีในรัฐบาลชุดใหม่ ได้มีมติเห็นชอบกับร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... (ไม่ระบุ พ.ศ. เนื่องจากพ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ยังไม่ประกาศใช้) และส่งร่างสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจสอบ

9. สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ร่วมพิจารณาร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... (ไม่ระบุ พ.ศ. เนื่องจากพ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ยังไม่ประกาศใช้) จำนวนหลายครั้งจนมีข้อยุติในทุกเรื่อง

10. คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2543 เห็นชอบร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... (ไม่ระบุ พ.ศ. เนื่องจากพ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ยังไม่ประกาศใช้)

11. คณะกรรมการประสานงานสภาผู้แทนราษฎร (วิปรัฐบาล) ได้รับหลักการร่าง พ.ร.บ. ดังกล่าว เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2543 และเตรียมเสนอต่อสภาผู้แทนราษฎร ต่อไป

12. ในช่วงปลายปี 2543 ได้มีการขุดสภากา และเปลี่ยนแปลงรัฐบาลชุดใหม่ ในระยะเวลาต่อมาซึ่งในช่วงปลายปีนี้เอง กรมการผังเมือง (ชื่อในขณะนั้น) ได้ร่วมกับ เทศบาลนครลำปาง จัดทำโครงการ นำร่องจัดรูปที่ดินในเขตเทศบาลนครลำปาง นับเป็นโครงการนำร่องโครงการที่ 2 ของกรมการผังเมือง

13. ในเดือนสิงหาคม 2544 กรมการผังเมืองได้ร่วมกับเทศบาลนครยะลา นับเป็นโครงการนำร่องโครงการที่ 3 ของกรมการผังเมือง

14. คณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี คณะที่ 5 ได้มีมติเห็นชอบกับร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... (ไม่ระบุ พ.ศ. เนื่องจากพ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ยังไม่ประกาศใช้) อีกครั้งหนึ่ง เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2544

15. คณะรัฐมนตรี ได้มีมติรับหลักการร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... อีกครั้งหนึ่ง เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2544 และส่งให้สำนักคณะกรรมการกฤษฎีกา พิจารณาตรวจสอบร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

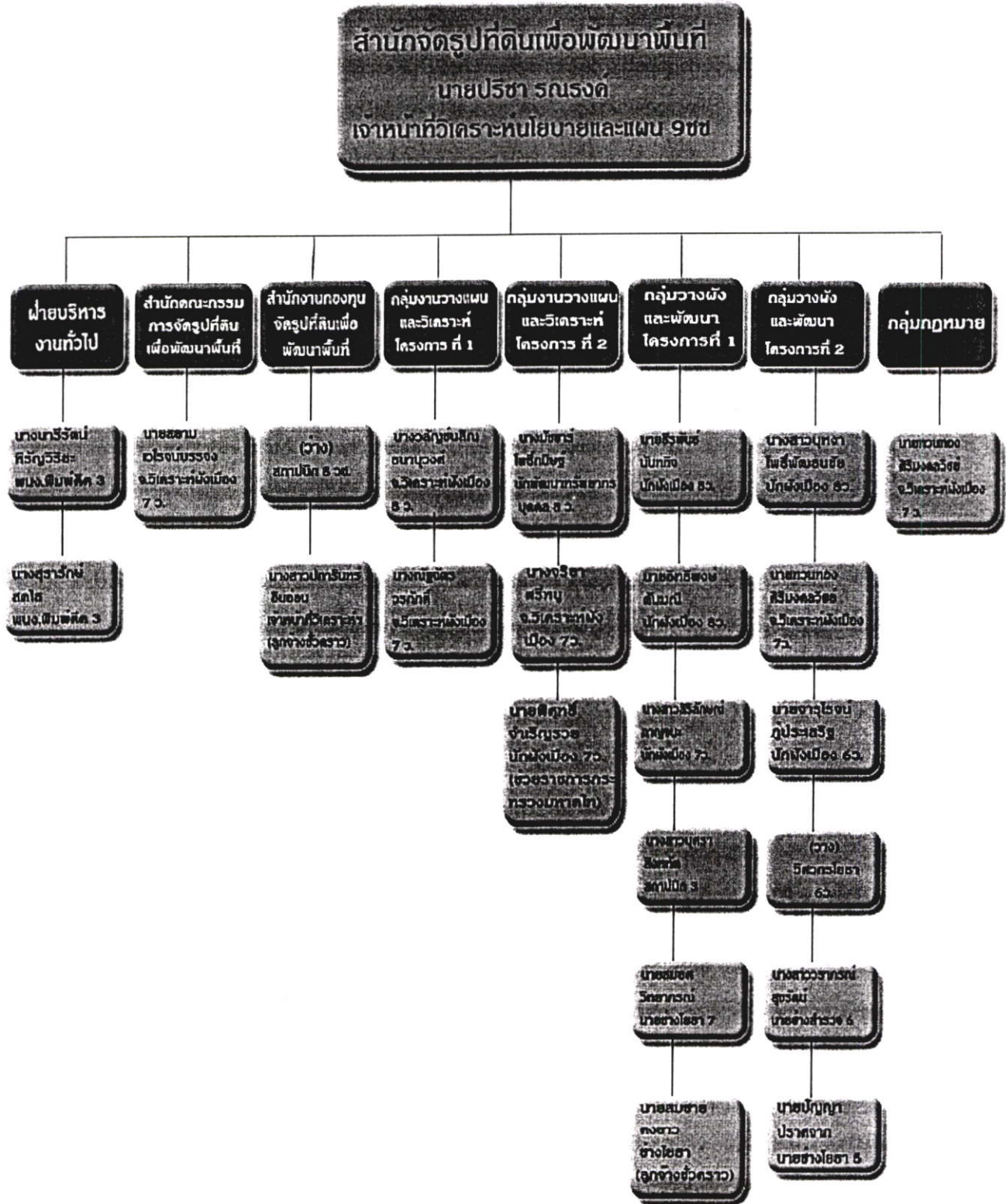
16. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย (นายหม่อมดงเทพฯ มະຫາ) ได้ยื่นยัน พ.ร.บ. เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2546 เพื่อเสนอต่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบ

17. คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบ ร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาที่ดิน พ.ศ. ... (ไม่ระบุ พ.ศ. เนื่องจากพ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ยังไม่ประกาศใช้) เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2546

18. คณะกรรมการประสานงานสภาผู้แทนราษฎร (วิปรัฐบาล) ได้พิจารณารับหลักการ ร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... (ไม่ระบุ พ.ศ. เนื่องจากพ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ยังไม่ประกาศใช้) เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2546 และเตรียมเสนอต่อสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป

19. สภาผู้แทนราษฎรรับหลักการร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... (ไม่ระบุ พ.ศ. เนื่องจากพ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ยังไม่ประกาศใช้) เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2546 และแต่งตั้งคณะกรรมการวิสามัญฯ จำนวน 35 คน เพื่อพิจารณาต่อไป

ผังโครงสร้างองค์กรสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่



ภาพที่ 2.6 ผังโครงสร้างองค์กรสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

แผนผังแสดงองค์กรสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยมีเจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผนเป็นผู้บังคับบัญชาสูงสุด ประกอบด้วยฝ่ายบริหารงานทั่วไป สำนักคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ สำนักกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กลุ่มวางแผนและวิเคราะห์โครงการที่ 1 กลุ่มวางแผนและวิเคราะห์โครงการที่ 2 กลุ่มวางแผนและพัฒนาโครงการที่ 1 กลุ่มวางแผนและพัฒนาโครงการที่ 2 และกลุ่มกฎหมาย

### 2.2.1 ศูนย์ชุมชนชนานเมือง (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2549)

ยุทธศาสตร์หลักของผังเมืองกรุงเทพมหานครในการดำเนินการปรับโครงสร้างของเมืองที่กำลังเติบโต คือ การสร้างระบบศูนย์ชุมชนชนานเมือง เป็นศูนย์กลางความเจริญแห่งใหม่ที่วางแผนพัฒนาการเติบโตอย่างมีแบบแผน เป็นการพัฒนาแบบความหนาแน่นสูงมีการใช้ที่ดินแบบผสมผสานในพื้นที่แถบชานเมืองซึ่งกำลังเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ด้วยการพัฒนาเพื่อการพักอาศัยเป็นหลักซึ่งเป็นแบบแผนการพัฒนาดั้งเดิม ศูนย์ชุมชนชนานเมืองควรเป็นความเจริญที่มีแหล่งงานทำ ศูนย์การค้าหรือแหล่งร้านค้า สถานบริการ โรงเรียน สถาบันและหน่วยราชการ และบริเวณที่พักอาศัยแบบหนาแน่นสูง ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่สามารถเดินทางถึงกันได้โดยสะดวก มีแบบแผนการพัฒนาการขยายตัวที่ส่งเสริมการเดินทางสัญจรสู่ศูนย์ชุมชนชนานเมือง และระหว่างศูนย์ชุมชนชนานเมืองโดยระบบขนส่งมวลชน บริเวณที่ตั้งศูนย์ชุมชนชนานเมืองเหล่านี้มีหลายแห่งที่เป็นการพัฒนาส่วนขยายของเมืองทางประวัติศาสตร์ หรือศูนย์กลางความเจริญที่มีการพัฒนาเริ่มต้นขึ้นบ้างแล้ว ในขณะที่บริเวณที่ตั้งศูนย์ชุมชนชนานเมืองส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมและอื่นๆ ตามแผนจัดระเบียบการพัฒนาที่มีคุณภาพ

ศูนย์ชุมชนชนานเมืองจะมีขนาดและองค์ประกอบที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับบริเวณที่ตั้งศูนย์เมืองใหม่แต่ละแห่ง โดยทั่วไปแล้วศูนย์เมืองใหม่ควรประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม และการพัฒนาอื่นๆ ซึ่งเป็นแหล่งการมีงานทำ และมีสถาบันบริการสังคมพื้นฐานต่าง ๆ สถานที่ราชการเต็มรูปแบบ ตลอดจนบริเวณที่พักอาศัยแบบหนาแน่นมาก

### 2.2.2 วัตถุประสงค์ของศูนย์ชุมชนชนานเมือง

ศูนย์ชุมชนชนานเมืองจะเป็นเมืองตัวอย่างที่แสดงให้เห็นถึงรูปแบบการปรับปรุงของสภาพบ้านเมืองและชีวิตความเป็นอยู่แบบใหม่ที่มีคุณภาพ ขณะเดียวกันแบบแผนพัฒนาศูนย์ชุมชนชนานเมืองจะเป็นแนวทางแก้ต้นตอของปัญหาที่กรุงเทพมหานครกำลังเผชิญอยู่ การพัฒนาศูนย์ชุมชนชนานเมืองมีวัตถุประสงค์หลายประการ

1. ส่งเสริมคุณภาพของแหล่งทำงาน และแหล่งที่พักอาศัยแถบชานเมืองของนครหลวง

การสร้างศูนย์ชุมชนชนานเมืองเป็นกลยุทธ์การวางผังเมืองที่จะสร้างความสมดุลของการเดินทางสัญจรประจำวันได้ 2 ทาง คือ การสร้างแหล่งทำงาน จะส่งผลให้การสัญจรประจำวัน

โดยรวมลดลง เนื่องจากประชาชนจำนวนมากจะพักอาศัยและทำงานในเขตเดียวกัน ขณะเดียวกัน การส่งเสริมให้การเดินทางสัญจรเพื่อการทำงานออกจากเขตเมืองชั้นใน แทนการสัญจรเข้าสู่เขตเมืองชั้นในปริมาณมากที่ไม่ได้สัดส่วนเช่นในปัจจุบัน จะทำให้การใช้โครงข่ายบริการขนส่งสาธารณะ เกิดประโยชน์สูงสุด หน่วยราชการเป็นแหล่งงานหนึ่งที่ควรย้ายออกไปสู่เขตชานเมือง เป็นการเริ่มต้น การดำเนินการที่คุ้มค่าได้ในทันที และสนองนโยบายการกระจายอำนาจของหน่วยงานราชการที่เสนอ ในนโยบายของรัฐบาลในการพัฒนาประเทศ นอกจากนี้ศูนย์ชุมชนชานเมืองจะเปรียบเสมือน แม่เหล็กดึงดูดเคลื่อนธุรกิจยุคใหม่ที่สามารถดำเนินธุรกิจโดยสำนักงานย่อยเขตชานเมือง

2. ส่งเสริมการใช้โครงข่ายบริการขนส่งมวลชนในเขตชานเมือง และเพื่อการเดินทาง สัญจรประจำวัน

ระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพสูง จำเป็นต้องเชื่อมโยงกับจุดหมายปลายทาง หลายประเภทที่มีกิจกรรมหนาแน่น การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในเขตชานเมืองหากปราศจากการ ดำเนินการของรัฐในระดับนโยบายแล้ว ก็ยากที่จะมีโครงข่ายบริการขนส่งมวลชนและเกิดพฤติกรรมการเดินทางสัญจรโดยบริการขนส่งสาธารณะที่พึงประสงค์ เนื่องจากการครอบครองรถส่วนตัว ของประชากรเขตชานเมืองที่มีอัตราสูงขึ้นทุกวัน นอกจากนี้หากรัฐไม่พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทางการ ขนส่งมวลชนในเขตชานเมืองล่วงหน้าการพัฒนาของภาคเอกชน จะไม่มีสิ่งจูงใจให้กลุ่มนักพัฒนา เอกชนมารวมตัวกันเขตชานเมืองตามที่ได้วางแผน ศูนย์ชุมชนชานเมืองจะตั้งอยู่ในบริเวณที่เหมาะสม ที่สุดในระยะรัศมีใกล้เคียงพื้นที่ทำเลดีสำหรับการพัฒนาตามเส้นทางระบบขนส่งมวลชน เพื่อส่งเสริม โครงข่ายบริการขนส่งมวลชนในบริเวณโดยรอบปริมณฑลของถนนวงแหวนรอบนอกตั้งแต่ระยะ เริ่มแรก การพัฒนาโครงข่ายบริการขนส่งนี้ รัฐอาจจะเริ่มต้นด้วยการจัดบริการรถประจำทางด่วน และการสร้างสถานีขนส่งมวลชนด่วน จะทำให้มีระบบขนส่งมวลชนให้บริการได้เต็มรูปแบบตั้งแต่ ระยะเริ่มแรก โครงข่ายรถประจำทางในเขตชานเมืองควรมาบรรจบกันที่ศูนย์ชุมชนชานเมือง เพื่อเป็น สิ่งดึงดูดให้การพัฒนามารวมตัวในบริเวณเดียวกัน

3. สร้างสิ่งแวดล้อมในเมืองให้มีคุณภาพชั้นดีด้วยการวางแผนการพัฒนาผังเมือง

การพัฒนาการพาณิชย์และแหล่งมิกงานทำทั้งหลายในเขตชานเมือง ที่ปราศจากการ วางแผน มักจะกระจุกกระจายตามแนวสายสองข้างถนนสายหลักปราศจากสถาบันและหน่วยงานบริการ ของรัฐ พื้นที่โล่ง และโครงสร้างบริการพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาความเจริญให้หนาแน่นมาก ยิ่งขึ้น การจัดทำแผนพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองจะทำให้มั่นใจว่ามีการสงวนพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงข่าย บริการพื้นฐานที่จำเป็นไว้ล่วงหน้าการพัฒนา

4. ดำเนินการเพื่อมั่นใจว่าการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานเสร็จสมบูรณ์ตามแผนงาน ก่อนการพัฒนาของภาคเอกชน

ปัจจุบันการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานส่วนใหญ่ อาทิเช่น ระบบท่อน้ำเสีย น้ำประปา ระบบทางระบายน้ำ ระบบป้องกันน้ำท่วม โรงเรียน และบริการสังคมอื่นๆ มักจะล่าหลังการพัฒนา ของภาคเอกชน ทั้งนี้เพราะวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินไม่เป็นที่ล่วงรู้ จนกระทั่งการก่อสร้างเสร็จ

สมบูรณ์แล้ว รัฐและหน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบงานโครงสร้างพื้นฐาน จึงไม่สามารถจัดหางบประมาณ และประสานการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานได้ทันกำหนดเวลาที่ต้องการส่งผลให้เอกชนต้องรับภาระค่าใช้จ่ายจัดทำระบบพื้นฐานที่จำเป็น เช่น สร้างถังเก็บกักน้ำ และเป็นสาเหตุที่ทำให้รัฐต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงในการจัดสร้างบริการพื้นฐานในพื้นที่ต่างๆ ที่มีการก่อสร้างแล้ว การวางแผนองค์ประกอบต่างๆ ของศูนย์ชุมชนชนานเมืองล่งหน้่า รวมทั้งการแบ่งหน่วยงานรับผิดชอบโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ จะสามารถจัดปัญหาและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ต้องแบกรับเป็นภาระอยู่ในขณะนี้ให้หมดไปได้

#### 5. ระดมความชำนาญและเงินทุนเพื่อการพัฒนาจากภาคเอกชน

นักพัฒนาภาคเอกชนของไทยได้แสดงความสามารถในการระดมเงินทุนและผู้มีความรู้เพื่อการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ได้อย่างรวดเร็ว จึงจำเป็นที่รัฐจะต้องดำเนินการเพื่อดึงดูดความสนใจการลงทุนของภาคเอกชน โดยดำเนินการวางแผนและประสานงาน รวมทั้งการจัดให้มีโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น อาทิเช่น ถนนสายประธานและถนนสายหลักต่างๆ ประตูน้้ำ และทางรถไฟ เพื่อให้บริการในพื้นที่พัฒนาขนาดใหญ่ของภาคเอกชน และส่งเสริมโครงการพัฒนาร่วมกันของภาครัฐและภาคเอกชนในศูนย์ชุมชนชนานเมือง รัฐจะต้องดำเนินการให้กลุ่มนักพัฒนาเอกชนเข้าใจวัตถุประสงค์ของการเข้าร่วมดำเนินการของรัฐ

#### 2.2.3 แนวคิดเรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ เป็นวิธีหนึ่งในการพัฒนาที่ดินเพื่อพัฒนาหรือปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของเมืองและเพิ่มมูลค่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนั้นๆ โดยไม่จำเป็นต้องใช้วิธีการเวนคืนที่ดิน แต่ใช้วิธีรวบรวมที่ดินหลายๆ แปลงมารวมกันเป็นแปลงใหญ่แล้ววางแผนจัดรูปที่ดินใหม่ ที่เรียกว่า “การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่”

การดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ หมายถึง การพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่แห่งใดแห่งหนึ่งของชุมชนเมืองโดย

- จัดสร้างบริการพื้นฐานของเมืองตามแผนผังแม่บทโดยวิธีการปันส่วนที่ดิน เพื่อจัดทำ

สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

- จัดหาเงินทุนในการดำเนินโครงการซึ่งได้มาจากพื้นที่จัดหาประโยชน์

ทั้งนี้แปลงที่ดินทั้งหมดจะถูกจัดรูปแปลงใหม่ ตามผังแม่บท และแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและกรรมสิทธิ์ที่ดินจะถูกโอนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ได้รับการจัดรูปแปลงใหม่อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

#### 2.2.4 การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่

การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ คือการดำเนินการให้แปลงที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ของโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ ถูกจัดแบ่งและคืนให้แก่เจ้าของเดิม หลังจากจัดรูปแปลงใหม่และรวบรวมแปลงที่ดินทั้งหมดแล้ว ตามผังโครงการและแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

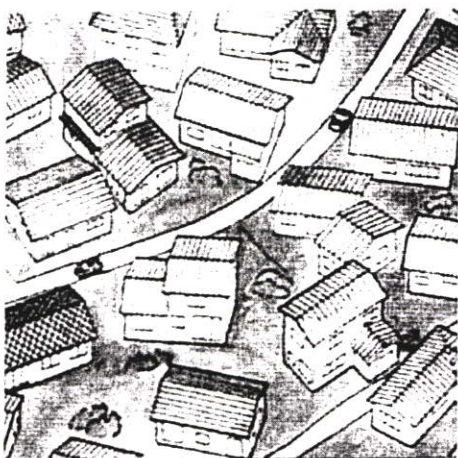
แปลงที่ดินหลังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ คือ แปลงที่ดินที่ถูกจัดแบ่งคืนให้หลังการจัดรูปแล้ว

การกำหนดรูปแปลงที่ดินใหม่ คือ การโอนกรรมสิทธิ์อย่างถูกต้องตาม กฎหมาย กรรมสิทธิ์ต่าง ๆ บนที่ดินเดิมจะถูกโอนต่อให้แก่แปลงที่ดินที่จัดรูปแล้ว

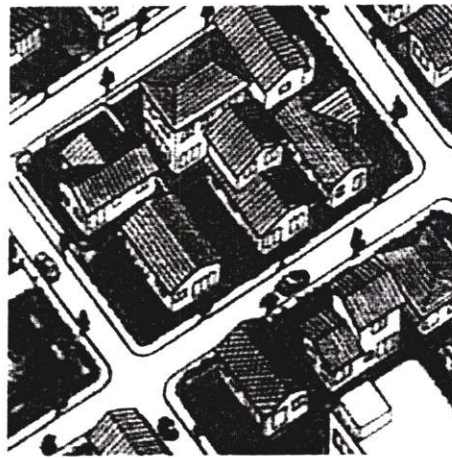
การปันส่วนที่ดิน คือ เจ้าของที่ดินจะสละที่ดินบางส่วนของตนเพื่อนำมาเข้าร่วมโครงการในกระบวนการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ เจ้าของที่ดินจะต้องปันส่วนที่ดินในสัดส่วนที่เป็นธรรม และเสมอภาคกันเพื่อนำที่ดินที่ปันส่วนดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ดังนี้ คือ

- เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับบริการพื้นฐานของเมืองหรือสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น ถนน สวนสาธารณะ ที่ว่าง และคลอง เป็นต้น

- เพื่อเป็นพื้นที่จัดหาประโยชน์ หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า พื้นที่สงวนไว้เพื่อจัดหาประโยชน์ โดยการขายเพื่อนำเงินมาใช้เป็นทุนสำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ การปันส่วนข้อแรกเป็นพื้นที่บริการพื้นฐานของเมือง และข้อหลังเป็นพื้นที่สงวนไว้เพื่อจัดหาประโยชน์



ก่อนการจัดรูปที่ดิน



หลังการจัดรูปที่ดิน

ภาพที่ 2.7 รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน โดยแสดงภาพก่อน และหลังการจัดรูปที่ดิน

จากภาพที่ 2.7 แสดงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งเป็นวิธีหนึ่งในการพัฒนาที่ดินเพื่อพัฒนาหรือปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของเมืองและเพิ่มมูลค่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนั้นๆ โดยไม่จำเป็นต้องใช้วิธีการเวนคืนที่ดิน แต่ใช้วิธีรวบรวมที่ดินหลายๆ แปลงมารวมกันเป็นแปลงใหญ่แล้ววางผังจัดรูปที่ดินใหม่ ที่เรียกว่า “การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่”

## 2.3 การจัดสรรที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

(สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2549)

การจัดสรรที่ดินเป็นวิธีการพัฒนาที่ดินของภาคเอกชนซึ่งมีลักษณะการดำเนินการแบบธุรกิจ โดยผู้จัดสรรที่ดินจะดำเนินการรวบรวมแปลงที่ดินให้เป็นผืนใหญ่ก่อน แล้วจึงค่อยแบ่ง เป็นแปลงย่อยพร้อมทั้งจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็น และจำหน่ายให้แก่ลูกค้า การจัดสรรที่ดินจะดำเนินการภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยโครงการที่จะเข้าข่ายการจัดสรรที่ดินคือการพัฒนาที่ดินโดยการจัดสรรที่ดินแปลงย่อย 10 แปลงขึ้นไป โครงการจัดสรรที่ดินที่นำมาจำหน่ายอยู่ในรูปของที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งมีทั้งจัดสรรเฉพาะที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

### 2.3.1 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ



ภาพที่ 2.8 ประกอบการหลบเลี่ยงไม่ดำเนินการตามข้อกำหนดจัดสร้าง สาธารณูปโภคไม่ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากต้องการลดต้นทุน



ภาพที่ 2.9 ดำเนินการจึงก่อให้เกิดความไม่เป็น ระเบียบของเมืองผู้ประกอบการรายต่างคนต่างทำ แนวถนนแต่ละโครงการมีขนาดไม่เท่ากัน และขาดความเชื่อมโยง อย่างเป็นระบบกับถนนภายนอก ทำให้ใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่



ภาพที่ 2.10 การจัดสรรที่ดินและจัดเตรียมเฉพาะสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ แต่ขาดการบำรุงรักษา ทำให้เกิดสภาพเสื่อมโทรมในโครงการ

### 2.3.2 การประสานประโยชน์ทางที่ดิน

การประสานประโยชน์ทางที่ดิน (Land Sharing) เป็นการแบ่งปันที่ดินกันระหว่างเจ้าของที่ดิน และผู้เช่าที่มีรายได้น้อยของพื้นที่ โดยหน่วยงานภาครัฐเป็นตัวแทนเจรจา ต่อรองกับเจ้าของที่ดิน ให้แบ่งที่ดินบางส่วนของผู้เช่าหรือให้เช่ากับผู้เช่าเดิม จากนั้นหน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบจะนำที่ดิน มาจัดผังแบ่งแปลงให้ผู้เช่าอาศัยได้เป็นกรรมสิทธิ์ หรือเช่าในระยะยาว โดยมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ มีการสร้างที่อยู่อาศัย พัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ และสังคม และให้ผู้เช่าผ่อนชำระค่าที่ดินกับหน่วยงานรัฐ หรือสถาบันการเงิน ที่สนับสนุนโครงการเป็นขั้นตอนต่อไป

#### 2.3.2.1 ขั้นตอนการดำเนินการ



ภาพที่ 2.11 สํารวจชุมชน จำนวนครัวเรือน และรายชื่อของผู้เช่า



ภาพที่ 2.12 พิจารณาสีทธิของผู้ที่จะได้อยู่ในโครงการหลังการพัฒนาจากสภาพ และระยะเวลา ในการอยู่อาศัยจริง ตลอดจนความจำเป็นของแต่ละครอบครัว



ภาพที่ 2.13 ตกลงขนาด ราคา และรายละเอียดการซื้อขายที่ดิน หรือการเช่าระยะยาว วางผังการใช้ที่ดินใหม่ พร้อมกำหนดราคาขายหรือเช่า



ภาพที่ 2.14 ชาวบ้านรวมตัวกันจัดตั้งสหกรณ์เคหะสถาน เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนจัดการในเรื่องต่างๆ ทางด้านนิติกรรม รวบรวมเงินจากสมาชิกทุกราย จ่ายให้เจ้าของที่ดินทุกเดือนจนครบกำหนดเวลา รวมไปถึงการจัดหาแหล่งเงินกู้



ภาพที่ 2.15 กำหนดรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ พร้อมพัฒนาระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ



ภาพที่ 2.16 ชาวชุมชนเข้าใช้พื้นที่ และเป็นผู้บำรุงรักษา สิ่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในโครงการ

### 2.3.2.2 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

- ปัญหาในการดำเนินการของการพัฒนาในลักษณะของการประสานประโยชน์ทางที่ดิน ประกอบด้วย
- เพิ่มภาระค่าใช้จ่ายของชาวบ้าน จากการพัฒนาและจัดระบบที่อยู่อาศัยใหม่ ในขณะที่รายได้ต่อครัวเรือนไม่ได้เพิ่มมากขึ้น
  - ขาดแหล่งเงินกู้เพื่อลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยถึงแม้ว่าชาวบ้านจะซื้อที่ดินราคาต่ำกว่าราคาตลาด แต่การก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องมีเงินทุนดอกเบี้ยต่ำให้ชาวบ้านกู้ยืม
  - ที่อยู่อาศัยและการแบ่งแปลงที่ดินอาจต่ำกว่ามาตรฐานส่งผลให้การขออนุญาตก่อสร้างและการแบ่งแปลงที่ดินของโครงการล่าช้า
  - สหกรณ์เคหะสถานจะต้องเสียหายตามกฎหมายทั้งที่เป็นองค์กรที่ไม่ได้หวังผลกำไร
  - ข้อขัดแย้งที่เกิดจากการพิจารณาผลประโยชน์ต่าง ๆ อาทิ การแบ่งแปลงที่ดิน
- การพิจารณาสิทธิ
- ขาดความรู้ความเข้าใจ และการสนับสนุนที่พอเพียงจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### 2.3.3 การรวมตัวกันของเจ้าของที่ดินในการพัฒนาพื้นที่โดยการตัดถนน

วิธีตัดถนนโดยความร่วมมือระหว่างประชาชน มี 2 ลักษณะ คือ วิธีซึ่งดำเนินการหวังผลตอบแทนโดยผู้ดำเนินการจะเรียกค่าดำเนินการ และอีกวิธีคือ ผู้ดำเนินการไม่หวังผลตอบแทนโดยเจ้าของที่ดินร่วมกันตัดถนนด้วยการเฉลี่ยค่าใช้จ่าย

#### 2.3.3.1 วิธีดังกล่าวประกอบด้วยผู้เข้าร่วมโครงการ ดังนี้

ผู้เริ่มตัดถนน คือ เจ้าของที่ดินในพื้นที่

ผู้ดำเนินการ ได้แก่ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน พระสงฆ์ หรือ ผู้นำที่ใกล้ชิด และบุคคลที่ผู้ต้องการตัดถนนไว้ใจ

#### 2.3.3.2 ขั้นตอนการดำเนินการ



ภาพที่ 2.17 เจ้าของที่ดินร่วมกันเลือกผู้ดำเนินการหรือผู้ประสานงาน



ภาพที่ 2.18 ร่วมกันกำหนดจุดปากทางพร้อมกำหนดค่าตอบแทนเป็นที่ดินหรือเงินก้อนให้เจ้าของที่ดิน



ภาพที่ 2.19 ออกแบบ วางผังแนวถนน โดยคำนึงถึงแนวถนนที่ตรงและความเท่าเทียมกัน



ภาพที่ 2.20 ทำสัญญากับเจ้าของที่ดิน ปากทางและเจ้าของที่ดินถนนตัดผ่าน พร้อมชำระค่าที่ดินปากทาง



ภาพที่ 2.21 ดำเนินการพูนดินตามแนวถนนและก่อสร้างสะพาน โดยเจ้าของที่ดินแปลงที่ได้ประโยชน์เป็นผู้จ่าย



ภาพที่ 2.22 ยกถนนให้เป็นสาธารณะประโยชน์ เพื่อให้รัฐเข้ามาดำเนินการต่อไป

### 2.3.3.3 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ



ภาพที่ 2.23 การไม่ให้ความร่วมมือของเจ้าของที่ดินปากทางหรืออาจเรียกค่าที่ดินปากทางแพงเกินไป



ภาพที่ 2.24 เจ้าของที่ดินที่แนวถนนตัดผ่านบางรายไม่มีเงินค่าตอบแทนให้เจ้าของ



ภาพที่ 2.25 ต้องใช้ระยะเวลาที่ยาวนานการเจรจากับเจ้าของที่ดินปากทาง และเจ้าของที่ดินพื้นที่ตาบอด



ภาพที่ 2.26 ถนนที่ได้อาจไม่ตรงตามมาตรฐานเพราะข้อจำกัดด้านงบประมาณ

### 2.3.4 การเตรียมพื้นที่เพื่อการพัฒนาเมืองในอนาคต

การเตรียมพื้นที่เพื่อการพัฒนาเมืองในอนาคต (Land Banking) เป็นการจัดเตรียมที่ดินเพื่อจัดทำโครงการพัฒนาเมือง โดยการซื้อ การครอบครอง และการขายที่ดิน โดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งจะก่อให้เกิดการพัฒนา และสามารถควบคุมการพัฒนาพื้นที่ได้โดยการไม่ตัดถนนหรือก่อสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่โครงการ ส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นจากการพัฒนาดังกล่าว แต่ในบางครั้งอาจจำเป็นต้องซื้อที่ดินที่ได้พัฒนาแล้ว ทั้งนี้เพราะความต้องการ ทำเลที่เหมาะสมต่อการพัฒนาพื้นที่ หลักการสำคัญของการพัฒนาเมืองในอนาคต คือ การซื้อที่ดินในบริเวณที่ยังไม่มีการพัฒนาใด ๆ มาพัฒนา ทำ्यที่สุดจะได้ผลตอบแทนในรูปของผลกำไร

#### 2.3.4.1 ขั้นตอนการดำเนินการ

เมื่อมีความต้องการที่ดินเพื่อตอบสนองการพัฒนาในด้านเศรษฐกิจชุมชน จึงต้องดำเนินการจัดซื้อที่ดิน โดยมีวิธีประกาศซื้อตามขั้นตอน ดังนี้

- ออกประกาศซื้อที่ดิน
- ตรวจสอบสภาพที่ดิน กำหนดตำแหน่งที่ดินลงในแผนที่โดยสังเขป และ

คัดเลือกแปลงที่ดิน เบื้องต้น

- สอบราคาจากธนาคารในพื้นที่ และขอทราบข้อมูลจากสำนักงานที่ดิน

กรมทางหลวง กรมป่าไม้ สำนักผังเมือง กระทรวงกลาโหม

- วางผังโครงการ ประเภท และจำนวนอาคาร
- สำรวจความต้องการด้านการตลาดที่อยู่อาศัย
- ต่อรองราคา และจัดลำดับที่ดิน โดยผู้เสนอขายที่ดินต้องสามารถตัดสินใจ

ที่จะขึ้นราคาขายหรือลดราคา หรือยื่นเงื่อนไขอื่น ๆ ได้

- สรุปผลการพิจารณาการขออนุมัติหรือยกเลิก เสนอคณะกรรมการ
- ทำสัญญาซื้อ ขายที่ดิน เบิกเงิน โอน โฉนด สอบเขต หรือรวม โฉนดที่ดิน
- ดำเนินการพัฒนาตามเป้าหมายโครงการที่วางไว้

### 2.3.4.2 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

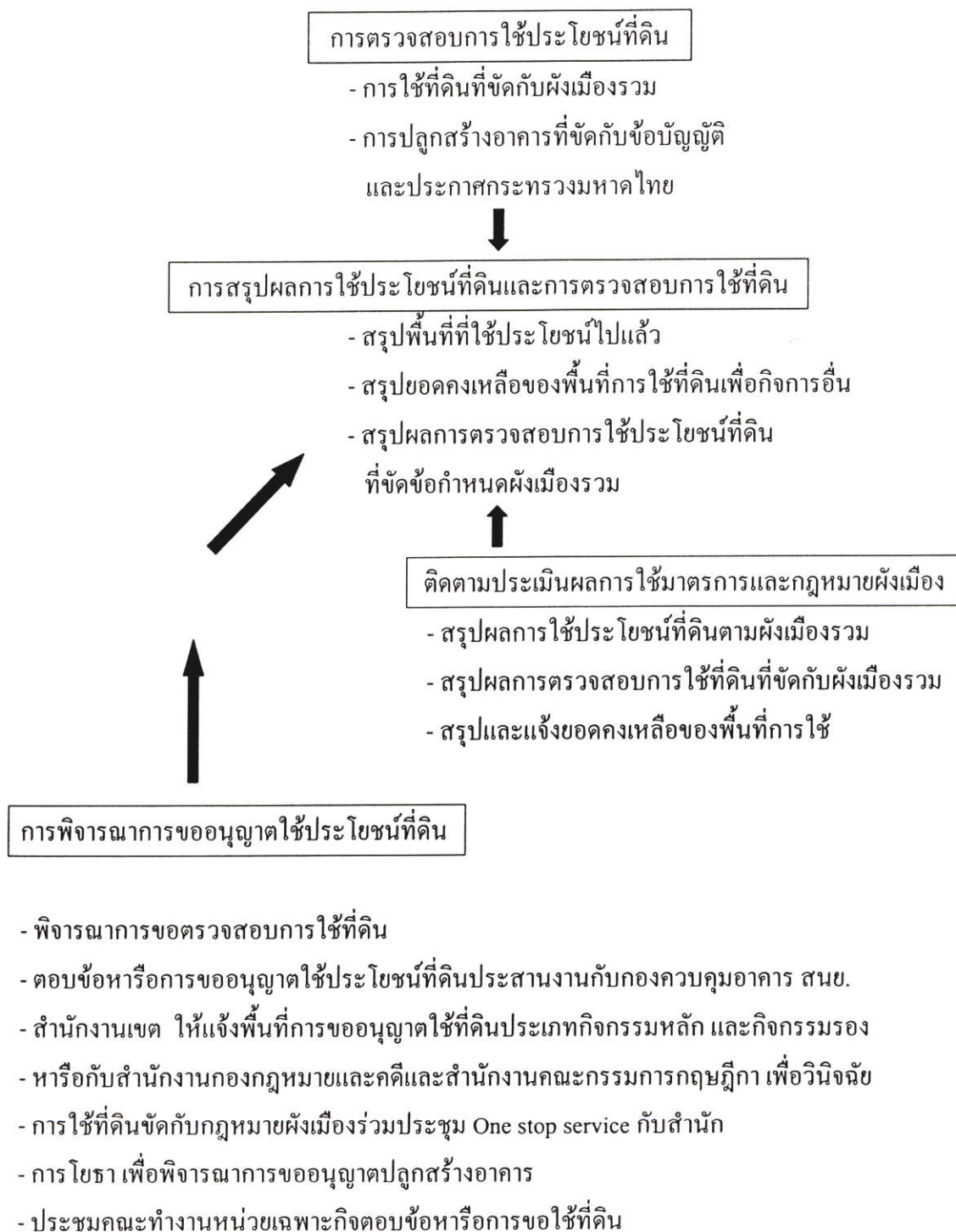
- การจัดซื้อที่ดินล่วงหน้านานเกินไปจะทำให้เสียเงินโดยไม่จำเป็น และยังเป็น การนำเอาที่ดินออกมาจากระบบผลิต
- การได้มาซึ่งที่ดิน ที่เป็นผลจากงบประมาณที่มีไม่เพียงพอ ทำให้การพัฒนา หยุคชะงักทั้งนี้เพราะราคาที่ดินที่ต้องการนั้นอาจมีราคาสูงอีกทั้งมีขั้นตอนในการดำเนินการที่ซับซ้อน
- ปัญหาด้านกฎหมายจากขั้นตอนการดำเนินการในการอนุมัติจัดซื้อที่ดินตาม ระบบราชการ ต้องผ่านหลายกระบวนการ ทำให้เสียเวลาในการดำเนินการนาน ส่งผลให้ค่าใช้จ่าย ในการดำเนินการสูง
- โครงการส่วนใหญ่จะล่าช้าไม่ทันตามระยะเวลาที่วางไว้ในกระบวนการวางแผน
- ปัญหามูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยต่อปีต่ำกว่ามูลค่าของเงินทุนที่จัดซื้อ ที่ดินเอาไว้ จากปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำและอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น
- ขาดการวางแผนที่มีประสิทธิภาพในการเลือกพื้นที่ที่จำเป็นและเหมาะสม กับโครงการพัฒนา
- ขาดเทคนิค และกฎหมายโอนสิทธิในการพัฒนา
- ขาดการผลักดันจากผ่านการเมืองอย่างต่อเนื่องในการออกกฎหมายรับรอง การจัดสรรบุคลากรและเงินทุนสำหรับจัดซื้อที่ดิน

### 2.3.5 การควบคุมและการตรวจสอบการปฏิบัติการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม

สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทยการฝ่าย ควบคุมทางผังเมือง จะดำเนินการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน สรุปผลการใช้ประโยชน์ที่ดิน และตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ติดตามประเมินผลการใช้มาตรการและกฎหมายผังเมือง พิจารณา การขออนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดิน

## การควบคุมและการตรวจสอบการปฏิบัติการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม

การควบคุมและการตรวจสอบการปฏิบัติการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม  
(ฝ่ายควบคุมทางผังเมือง)



### 2.3.6 การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ

(สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2532)

แนวความคิดของการจัดรูปที่ดินในประเทศต่างๆ มีเหตุและวัตถุประสงค์ที่คล้ายคลึงกัน เพื่อพัฒนาเมืองโดยให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด มีสภาพแวดล้อมที่ดี เอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจกรรมในเมือง มีสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการที่ได้มาตรฐานและเพียงพอโดยมีหลักการสำคัญคือ การวางผังเมืองและจัดรูปที่ดินใหม่ให้เจ้าของที่ดินตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากสิทธิของกรรมสิทธิ์ของกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่เดิมก่อนการจัดรูปที่ดิน แนวความคิดนี้ สืบเนื่องมาจากปัญหาอุปสรรคของการพัฒนาเมือง ได้แก่ การขาดงบประมาณและเงินทุนในการพัฒนาให้เป็นผังเมือง ดังนั้น "การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่" จึงเป็นวิธีการหนึ่งในการพัฒนาการใช้ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพและช่วยประหยัดงบประมาณของภาครัฐ

ในประเทศต่างๆ ได้ตระหนักถึงปัญหาและแนวทางการแก้ไขดังกล่าว จึงมีการนำแนวความคิดนี้ไปประยุกต์ใช้กับประเทศของตน ซึ่งก็ประสบผลสำเร็จโดยเฉพาะในประเทศเยอรมัน ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย เกาหลีใต้ และไต้หวัน และอีกหลายประเทศที่เริ่มนำความคิดนี้มาทดลองใช้ได้แก่ ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย มาเลเซีย และไทย

#### 2.3.6.1 ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน

(สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2532)

ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน เป็นประเทศแรกที่ใช้วิธีการจัดรูปที่ดินในการพัฒนาเมือง โดยเริ่มต้นเมื่อมีการออกพระราชบัญญัติ "Lex Adickes" (Law Concerning Land Transfer) เมื่อ พ.ศ.2445 ณ เมือง Frankfurt กฎหมายนี้ นับเป็นต้นแบบของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองที่ประเทศต่างๆ นำมาประยุกต์ใช้ เช่น ประเทศญี่ปุ่น ออสเตรเลีย สวิสเซอร์แลนด์ เป็นต้น ในปัจจุบันประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมันมีระยะถนนมากที่สุดในโลกประเทศหนึ่งคิดเป็นสัดส่วนความยาวถนน 1.9 กิโลเมตรต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร บ้านเมืองเป็นระเบียบสวยงาม และเป็นเมืองหนึ่งที่มีพื้นที่ส่วนสาธารณะมากที่สุดอีกด้วยองค์การรับผิดชอบในการปฏิบัติได้แก่หน่วยงานรัฐบาล ทั้งระดับรัฐ (state) ระดับจังหวัด, ระดับท้องถิ่น (Local Government) และหน่วยงานด้านการพัฒนา

ลักษณะสำคัญของการจัดรูปที่ดินในประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน คือ จะเป็นการบังคับและนำไปใช้โดยรัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งเจ้าของที่ดินจะไม่มีโอกาสคัดค้านหรือโต้แย้ง แต่การที่กฎหมายได้ระบุให้มีการชดเชยค่าธรรมเนียม และความเสียหายอย่างเหมาะสม ทำให้ประชาชนเกิดความมั่นใจ การดำเนินงานของการจัดรูปที่ดินอย่างราบรื่น นอกจากนั้น เจ้าของที่ดินโดยมากจะเฉลี่ยแบ่งต้นทุน การจัดทำบริการสาธารณะต่างๆ ในรูปเงินสด ซึ่งปัจจุบันใช้วิธีการสงวนที่ดินไว้ขาย (Reserved Land) และนำเงินมาใช้ในโครงการ พื้นที่โครงการจะมีทั้งพื้นที่ในเขตเมือง พื้นที่ที่จะพัฒนาเป็นเมืองใหม่และพื้นที่เกษตรกรรม

การที่ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีระบอบการปกครอง ซึ่งให้อำนาจแก่ภาครัฐเป็นอย่างมาก ทำให้สามารถดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินได้โดยไม่ต้องรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน นอกจากนี้ยังมีกฎหมายซึ่งรองรับการจัดรูปที่ดินตั้งแต่แรกเริ่มและยังมีกฎหมายฉบับอื่น ซึ่งประกาศในภายหลังช่วยสนับสนุนการจัดรูปที่ดิน เช่น กฎหมายการโยกย้ายที่ดิน เป็นต้น ทำให้ประชาชนมีความมั่นใจมากขึ้นและให้ความร่วมมือภาครัฐอย่างเต็มที่ในการแก้ปัญหา ด้าน การพัฒนาพื้นที่เมือง ทำให้การพัฒนาเป็นไปตามเป้าหมายและถูกทิศทาง

### 2.3.6.2 ประเทศออสเตรเลีย

(สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2532)

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองของประเทศออสเตรเลียเริ่มนำมาใช้ โดยรู้จักกันในชื่อ "Land Pooling" เมื่อปี 2494 โดยพระราชบัญญัติการพัฒนาและการวางผังเมือง (Town Planning and Development Act) และถูกกำหนดใช้บังคับใช้บังคับโดยข้อบังคับทางการผังเมือง (Town Planning Regulation 1976) โครงการจัดรูปที่ดินส่วนมากจะนำมาใช้ในการแก้ปัญหาการจัดสรรแบ่งแยกที่ดินและแนวทางการพัฒนาที่อยู่ และการจัดหาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญ โดยเริ่มแรกมีการดำเนินงานโดยผู้จัดสรรที่ดินและนักพัฒนาภาคเอกชน และมีหน่วยงานภาครัฐและท้องถิ่นให้ความร่วมมือละเห็นชอบ

ลักษณะสำคัญของการจัดรูปที่ดินในประเทศออสเตรเลีย คือ จะมีการวางแผนเตรียมงานกำหนดพื้นที่รายละเอียดงบประมาณโดยรัฐบาลท้องถิ่น และแสดงนิทรรศการต่อประชาชน รับฟังความคิดเห็นข้อเสนอแนะ จากนั้นจะนำไปผ่านความเห็นชอบจาก คณะกรรมการผังเมือง (Town Planning Board) แล้วรายงานต่อรัฐมนตรีทางด้านการพัฒนาและวางผังเมืองเมื่ออนุมัติจะมีผลตามกฎหมายทันที

นอกจากนี้ลักษณะอีกประการของการจัดรูปที่ดินในประเทศออสเตรเลีย คือ เจ้าของที่ดินสามารถเขียนรายละเอียดโครงการเกี่ยวกับต้นทุนกำไร ข้อมูลต่างๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของตนเองไปยังหน่วยงานรัฐบาลได้ ระยะเวลาการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินทั่วไปใช้เวลาประมาณ 6-10 ปี

### 2.3.7 โครงการพัฒนาเมืองระบบการผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น

(กรมโยธาธิการและผังเมือง. 2546)

ประเทศญี่ปุ่นได้เปลี่ยนแปลงจากระบบขุนนางเข้าสู่ระบอบรัฐมานานกว่าศตวรรษ ตั้งแต่สมัยเมจิ เมืองขยายตัวอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะทางด้านอุตสาหกรรม จำนวนประชากรอันเป็นผลจากการพัฒนาอุตสาหกรรมใหม่ จึงเกิดการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งเดิมเมืองในประเทศญี่ปุ่นจะประกอบด้วย ปราสาท วัด หรือชุมชนเกษตรขนาดใหญ่เท่านั้น และมักจะขาดสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานเพื่อรองรับกิจกรรมและ ความต้องการของประชากรในเมือง อาทิ ก่อสร้างสัญจรทางเท้า, ระบบน้ำประปา, ระบบระบายน้ำ เป็นต้น

โดยที่การพัฒนาเมืองจะดำเนินการไปพร้อมกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย การลงทุนอุตสาหกรรม ทั้งในพื้นที่เมืองใหม่ และการปรับปรุงพัฒนาในพื้นที่เมืองเดิม โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลังสงครามโลก ครั้งที่ 2 พื้นที่เมืองเสียหายจากภัยสงครามได้รับการพัฒนาขึ้นใหม่ด้วยโครงการพื้นฐานของเมือง ได้แก่ ถนน, สวนสาธารณะ, ระบบระบายน้ำ ฯลฯ ซึ่งวิธีการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเป็นที่นิยมและ ใช้กันอย่างแพร่หลายทั่วทั้งประเทศญี่ปุ่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งระยะเวลาที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจ อย่างรวดเร็วในเมืองหลักได้แก่ โตเกียว โอซาก้า และ นาโกยา

ระบบการผังเมืองในประเทศญี่ปุ่นมีองค์ประกอบที่สำคัญ 3 ประการด้วยกัน ได้แก่ "การใช้ประโยชน์ที่ดิน" "โครงสร้างพื้นฐานของเมือง" และ "โครงการพัฒนาเมือง" ซึ่งโครงการพัฒนาเมืองนี้จะต้องสอดคล้องเป็นไปตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และผังโครงการพัฒนาเมือง ทำให้ระบบการผังเมืองของประเทศญี่ปุ่นประสบผลสำเร็จ อีกทั้งการรวมองค์ประกอบด้านโครงการพัฒนาเมือง ไว้ในระบบการวางผังเมือง เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัย และการขยายตัวของพื้นที่เมืองที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้การพัฒนาเมืองเป็นไปอย่างถูกทิศทาง ตอบสนองความต้องการของประชาชน และตรงตามนโยบายของการพัฒนาประเทศได้อย่างแท้จริง

โครงการพัฒนาเมืองในระบบการผังเมืองของประเทศญี่ปุ่น ได้แก่ โครงการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment Project) โครงการการปรับปรุงและฟื้นฟูเมือง (Urban Readjustment Project) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ (New Resident Area Development Project) ส่วนการพัฒนาพื้นที่ของภาคเอกชนจะต้องได้รับการอนุญาตให้ทำการพัฒนาที่ดิน (Land development Permission) ก่อนจึงจะดำเนินการได้ ทั้งนี้เป็นไปตามขบวนการตามกฎหมายผังเมือง

### 2.3.7.1 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศญี่ปุ่น

(กรมโยธาธิการและผังเมือง. 2546 : Internet)

การจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่น ได้รับการยอมรับว่าเป็นวิธีการวางแผนพัฒนาพื้นที่ที่มีการใช้กันอย่างกว้างขวางที่สุด และเก่าแก่ที่สุดในการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เมือง เพราะประเทศญี่ปุ่นมีความจำเป็นต้องฟื้นฟูประเทศจากผลของสงคราม ครั้งที่ 2 และภัยพิบัติต่างๆ

ภายหลังการเกิดแผ่นดินไหวครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2466 ได้มีนักวิชาการจัดรูปที่ดินฯ เข้าไปแก้ไขปรับปรุงและวางผังเมืองโตเกียวและโยโกฮามา เป็นพื้นที่รวม 21,500 ไร่ ต่อมาในช่วงปี พ.ศ.2473-2483 มีการก่อตั้งสมาคมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เพื่อดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินในเมืองใหญ่ๆ เช่น โตเกียว โอซากา และเมืองอื่นๆ และหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 เมื่อปี พ.ศ.2488 การจัดรูปที่ดินถูกนำไปใช้ในการปรับปรุงที่อาศัยใน 112 เมือง จากเมืองที่ถูกทำลายทั้งหมดในญี่ปุ่น 120 เมือง โดยผ่านพระราชบัญญัติผังเมืองปี พ.ศ.2489 ซึ่งออกเป็นกรณีพิเศษ รวมพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 2,062,500 ไร่ ในปี พ.ศ.2497 มีการตราพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินขึ้น จากนั้นได้มีการตั้งหน่วยงานด้านการเคหะการ เพื่อปรับปรุงพื้นที่จัดทำเคหะชุมชนโดยหลักการ จัดรูปที่ดิน

เพื่อพัฒนาพื้นที่ มีการขยายโครงการเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำแก่ประชาชนในพื้นที่โครงการ ในปี พ.ศ.2506 ภาครัฐบาลได้จัดตั้งงบประมาณให้เป็นเงินทุนกู้ยืมเพื่อลงทุนดอกไม้คดอกเบี้ย

หลักการจัดรูปที่ดินนี้มาจากพระราชบัญญัติของประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน โดยในประเทศญี่ปุ่นเรียก การจัดรูปที่ดินในเมืองว่า "Kukaku - Seiri" ซึ่งในกฎหมายระบุให้เจ้าของที่ดินยกพื้นที่บางส่วนประมาณร้อยละ 20-30 ของที่ดินของตนให้รับหรือผู้ดำเนินการ โดยไม่คิดมูลค่า เพื่อใช้ในการจัดทำบริการสาธารณะ และเป็นที่ดินสงวนไว้เพื่อจัดหาประโยชน์

หลักการนี้เป็นการพัฒนาการใช้ที่ดินที่ประสบความสำเร็จและมีประโยชน์มากในประเทศญี่ปุ่นจนเป็นที่กล่าวว่า "การจัดรูปที่ดินในเมืองเป็นแม่บทของการวางผังเมือง" (Land Readjustment is the Mother of City Planning)

การจัดรูปที่ดินของประเทศญี่ปุ่นมีองค์กรรับผิดชอบหลายองค์กร ได้แก่

- กลุ่มเอกชนเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ริเริ่มโครงการ
- สมาคมจัดรูปที่ดิน
- รัฐบาลท้องถิ่นระดับจังหวัดและเทศบาล
- หน่วยงานทางด้านการบริหารเช่นคณะรัฐมนตรี
- หน่วยงานของรัฐในระดับประเทศ เช่น องค์กรพัฒนาเมืองและที่อยู่ (Housing and Urban Development Corporation-HUDC) หรือคณะกรรมการพัฒนาวางแผนระดับภาค (Regional Planning Committee)

โครงการจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่น ส่วนมากจะเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่โดยมีรัฐบาลกลางและท้องถิ่นให้การสนับสนุนทางด้านงบประมาณ ดังนั้นโครงการส่วนใหญ่มักจะได้รับความสำเร็จสามารถพัฒนาพื้นที่ต่างๆ ของเมืองใหญ่ๆ ให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพและคุ้มค่าที่สุด แต่ก็มีในบางโครงการที่ต้องใช้เวลาในการชี้แจง และเจรจากับเจ้าของที่ดินมากกว่าโครงการอื่นๆ นอกจากนี้การจัดรูปที่ดินในญี่ปุ่นยังมีองค์กรดำเนินในหลายรูปแบบ และมีการสนับสนุนให้องค์กรเหล่านั้นสามารถทำการจัดรูปที่ดินได้ด้วยตนเอง

### 2.3.7.2 ประเภทและความต้องการ การพัฒนาเมืองของประเทศญี่ปุ่น

จากการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่สภาพทางเศรษฐกิจและโครงสร้างอุตสาหกรรมและข้อจำกัดเรื่องทรัพยากรที่ดิน ส่งผลให้เกิดประเด็นการพัฒนาในพื้นที่ใหม่ เช่น พื้นที่อุตสาหกรรมและสถานีรถไฟ บริเวณพื้นที่อ่าว พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่บริเวณศูนย์กลางเมืองใหญ่และการลดลงของพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตศูนย์กลางเมืองใหญ่ และการลดลงของพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตศูนย์กลางเมือง เป็นต้น ในปัจจุบันเมืองต่างๆ ในประเทศญี่ปุ่นต้องการ การพัฒนาและการปรับปรุงพื้นที่ฟูในประเด็นต่อไปนี้

**ตารางที่ 2.3** การพัฒนาพื้นที่เมืองใหญ่และเมืองในระดับภูมิภาค/ท้องถิ่น

การพัฒนาพื้นที่เมืองใหญ่ การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งเพื่อแก้ไขบรรเทา ปัญหาการจราจร	การพัฒนาเมืองในระดับภูมิภาค/ท้องถิ่น การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งให้เพียงพอที่จะรองรับ การจราจร
<ul style="list-style-type: none"> <li>• การรื้อถอนบ้านไม้ที่แออัด ที่ทำให้เกิดอันตราย และเสียหายมากเมื่อเกิดวินาศภัย</li> <li>• เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สูงขึ้น สำหรับที่ดินที่ไม่ใช้ประโยชน์ในเขตศูนย์กลางเมือง</li> <li>• เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินว่างเปล่า อาทิ โรงงาน ทางรถไฟ ฯลฯ</li> <li>• เพิ่มปริมาณพื้นที่พักอาศัยที่มีคุณภาพและ สะดวกสบาย</li> <li>• ป้องกันการขยายตัวของชุมชนเมืองอย่างไร้ทิศทาง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• พัฒนาศูนย์กลางความเจริญที่จะช่วยกระจายความ เจริญในระดับภาค</li> <li>• ปรับปรุงพื้นที่ฟูบริเวณศูนย์กลางการค้าให้ดำรงอยู่ได้อย่างดี</li> <li>• ป้องกันการขยายตัวของชุมชนเมื่อไร้ทิศทาง</li> </ul>

### 2.3.7.3 มาตรการพัฒนาเมืองมาตรการพัฒนาเมือง

มาตรการพัฒนาเมืองที่นิยมใช้ในประเศญี่ปุ่นตามกรอบของกฎหมายผังเมือง ได้แก่ การจัดรูปที่ดิน การปรับปรุงและฟื้นฟูเมือง และการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งสามารถเปรียบเทียบทั้ง สามมาตรการได้ ดังนี้

**ตารางที่ 2.4** การเปรียบเทียบมาตรการการพัฒนาเมือง

การเปรียบเทียบมาตรการการพัฒนาเมือง			
	การจัดรูปที่ดินใหม่	การปรับปรุงและฟื้นฟูเมือง	โครงการพัฒนา พื้นที่อยู่อาศัยใหม่
มาตรการ	การจัดรูปที่ดินใหม่ เปลี่ยนแปลงสิทธิจากแปลง ที่ดินหนึ่งไปยังแปลงที่ดินอื่น	การเปลี่ยนแปลงสิทธิเปลี่ยน สิทธิจาก แปลงที่หนึ่งไปยังแปลงที่ดินหนึ่ง	ซื้อที่ดินทั้งหมด การเวนคืนที่ดิน
วัตถุประสงค์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• พัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ</li> <li>• เพิ่มประโยชน์ที่ดินให้มากขึ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• พัฒนาอาคาร อาคารที่ด้านทานอัคริภย</li> <li>• พัฒนาสาธารณูปโภค,สาธารณูปการ</li> <li>• เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ สมเหตุสมผลตามที่ตั้งและมูลค่า</li> </ul>	สนองความต้องการด้านที่อยู่ อาศัย
กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	กฎหมายจัดรูปที่ดิน (2497)	กฎหมายปรับปรุงและฟื้นฟูเมือง (2512)	โครงการพัฒนา พื้นที่อยู่อาศัยใหม่
พื้นที่ เป้าหมาย	ใช้พัฒนาพื้นที่เมืองเดิมและ พัฒนาเมืองใหม่	พัฒนาพื้นที่เมือง	พัฒนาเมืองใหม่

ตารางที่ 2.4 (ต่อ)

	การจัดรูปที่ดินใหม่	การปรับปรุงและฟื้นฟูเมือง	โครงการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยใหม่
ขนาดโครงการ	หลายขนาด(หลาย ha~)	หลายขนาด (ทั่วไป 1-3 ha)	100 ha~
ผู้ดำเนินโครงการ	เอกชน/นิติบุคคล สมาคม ท้องถิ่น บริษัทพัฒนา ที่ดิน องค์พัฒนาเมือง(Public Corporations)	เอกชน/นิติบุคคล สมาคมฯ ท้องถิ่น องค์กรพัฒนาเมือง	ท้องถิ่น บริษัทพัฒนาที่ดิน
ลักษณะ	<ul style="list-style-type: none"> <li>พัฒนาเมือง/พื้นที่ส่วนที่ขยายการใช้ประโยชน์</li> <li>กระจายผลประโยชน์และทุนในการดำเนินการอย่างเป็นธรรม</li> <li>เจ้าของที่ดินยังคงสิทธิในที่ดิน</li> <li>ให้เจ้าของที่ดินและผู้มีสิทธิมีส่วนร่วมในโครงการ</li> <li>ขั้นตอนดำเนินการชัดเจนตรวจสอบได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปรับปรุงและฟื้นฟูพื้นที่เมือง</li> <li>เจ้าของที่ดินยังคงสิทธิในที่ดิน</li> <li>เจ้าของที่ดินและผู้มีสิทธิมีส่วนร่วมในโครงการ</li> <li>ขั้นตอนดำเนินการชัดเจนตรวจสอบได้</li> </ul>	พัฒนาพื้นที่เมืองใหม่ผ่านการพิจารณาอย่างดีแล้ว
ประเภท	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประเภทจัดเตรียมแปลงที่ดิน(พัฒนาเมืองใหม่/ป้องกันการขยายตัวอย่างผิดทิศทาง)</li> <li>ประเภทพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน(ฟื้นฟูเมือง/พัฒนาศูนย์กลางเมืองขึ้นใหม่/ก่อสร้างใหม่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประเภทพัฒนาโครงการพื้นฐานของเมือง</li> <li>ประเภทเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่</li> <li>ประเภทป้องกันวินาศภัย</li> <li>ประเภทก่อสร้างใหม่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประเภทจัดเตรียมแปลงที่ดิน(พัฒนาเมืองใหม่)</li> </ul>

1) "การจัดรูปแปลงที่ดิน (Replotting)" "การเปลี่ยนแปลงสิทธิ (Rights conversion)" ขอมหรือข้อตกลงจากเจ้าของหรือผู้มสิทธิในที่ดิน หากมีผู้คัดค้านการทำโครงการ ผู้ดำเนินโครงการจะต้องเจรจาดำเนินการระหว่างดำเนินการ และอาจต้องใช้ขบวนการตามกฎหมายเพื่อให้โครงการดำเนินการต่อไป

1 เฮกตาร์( ha ) = 10,000 ตารางเมตร,

1 ha = 6.25 ไร่

2) บริษัทพัฒนาที่ดิน (Public corporation) ทั้งเอกชน หรือสมาคมฯ สามารถจะได้รับการพิจารณาให้ดำเนินการเช่นเดียวกับบริษัทพัฒนาที่ดิน

### 2.3.8 โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองบริเวณถนนพระรามที่ 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

#### 2.3.8.1 ความเป็นมาของโครงการ

เมื่อปี พ.ศ. 2530-2532 สำนักผังเมือง(กรมการผังเมือง) ได้รับความช่วยเหลือทางวิชาการจากประเทศญี่ปุ่น ผ่านทางองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศ (JICA) ในโครงการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการวางผังเมือง (Applied Technology for City Planning) มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและเสนอเทคนิคใหม่เพื่อช่วยในการวางผังเมือง พร้อมทั้งเสนอแนวทางการดำเนินงานให้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติ ผลการศึกษาได้เสนอแนะแนวทางการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment)

ในปี พ.ศ. 2535-2536 องค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น ได้ส่งผู้เชี่ยวชาญมาศึกษาเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนให้เกิดการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในประเทศไทย โดยให้ความช่วยเหลือทางด้านวิชาการ ฝึกอบรม และแนะแนวความรู้ด้านเทคนิคการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาเมืองให้แก่เจ้าหน้าที่กรมการผังเมือง เพื่อให้ประเทศไทยสามารถนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้ให้เกิดประโยชน์ในการพัฒนาเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งประสบผลสำเร็จมาแล้วในหลายประเทศ

วันที่ 3 มีนาคม 2535 คณะรัฐมนตรีได้มีมติในหลักการให้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโดยให้กรมผังเมืองเป็นหน่วยงานรับผิดชอบ ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมือง ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน ให้หน่วยงานของรัฐ ทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานตามโครงการ โดยสำนักงบประมาณสนับสนุนเงินงบประมาณเพื่อดำเนินการตามความจำเป็นและเหมาะสม ซึ่งสำนักงบประมาณได้สนับสนุนเงินงบประมาณจัดตั้งเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการจัดรูปที่ดินในเมือง โดยมีทุนประเดิม 50 ล้านบาท (ปัจจุบันรวมดอกเบี้ยเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 70 ล้านบาทเศษ)

#### 2.3.8.2 การดำเนินการโครงการนำร่อง

จากมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 3 มีนาคม 2535 คณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมืองและกรมการผังเมือง ซึ่งดำเนินงานหลัก ได้ร่วมกันผลักดันและสนับสนุนการดำเนินการนำร่องเพื่อศึกษาเป็นแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ และให้เป็นตัวอย่างผลสำเร็จที่เป็นรูปธรรมเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาเมืองในพื้นที่อื่นๆ ซึ่งจะดำเนินการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์การจัดรูปที่ดินฯ ให้กว้างขวางต่อไปในอนาคต โดยมีรายละเอียดการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

จัดตั้งสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ขึ้นเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2536 มีหน้าที่รับผิดชอบ การดำเนินการจัดรูปที่ดินฯ และเผยแพร่วิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองได้ดำเนินการเผยแพร่ความรู้ด้านการจัดรูปที่ดินต่อประชาชน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินบริเวณพระราม 9 เป็นครั้งแรก เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2536 และได้เชิญชวนเจ้าของที่ดินบริเวณดังกล่าวร่วมดำเนินโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการพระราม 9 โดยมีผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดรูปที่ดินจากองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศ ญี่ปุ่น (JICA) เป็นที่ปรึกษาและแนะแนวทางการดำเนินงาน

เจ้าของที่ดินบริเวณพระราม 9 รวมตัวกันจัดตั้งเป็นสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง เพื่อดำเนินโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองร่วมกับกรมการปกครอง โดยได้รับอนุมัติจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการพระราม 9 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2537 และจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2538

โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง บริเวณถนน พระราม 9 ได้เริ่มดำเนินการโดยผ่านขั้นตอนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน สำรวจสภาพพื้นที่และกรรมสิทธิ์เบื้องต้น วางผังแนวความคิด ผังแม่บท ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ซึ่งในขั้นตอนได้ประชุมรับฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินอย่างต่อเนื่องโดยตลอด โดยได้จัดการประชุมเจ้าของที่ดินและคณะกรรมการบริหารสมาคมจัดรูปที่ดินโครงการพระราม 9 รวมมากกว่า 50 ครั้ง (ตั้งแต่ 2 กรกฎาคม 2536 - 2 มีนาคม 2544)

การดำเนินโครงการฯ ที่ผ่านมา (ตั้งแต่ 2 กรกฎาคม 2536 – 19 พฤศจิกายน 2539) ได้มีการเจรจาเพื่อให้เจ้าของที่ดิน ซึ่งมีอยู่ในเขตโครงการจำนวน 37 ราย ในพื้นที่ 104 ไร่ ได้ทำหนังสือยินยอมเข้าร่วมโครงการแล้วส่วนหนึ่ง ประมาณ 20 ราย แต่ยังมีปัญหาไม่สามารถรวบรวมหนังสือยินยอมที่เหลืออีก 17 ราย ได้ครบทั้งหมด 100 % เนื่องจากเจ้าของที่ดินบางรายมีประเด็นเงื่อนไขบางประการ เช่น เจ้าของที่ดินบางรายไม่ต้องการเข้าร่วมโครงการแต่ต้องการขายที่ดินหรือในบางรายต้องการเห็นการดำเนินการก่อสร้างแนวถนนจริงก่อนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าของที่ดินว่าจะมีการดำเนินการโครงการจริงเป็นต้น คือ แบ่งพื้นที่ดำเนินการออกเป็น 2 ส่วน โดยดำเนินการในพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 ก่อน(พื้นที่ 73 ไร่เศษเจ้าของที่ดิน 21 รายกันออก 1 ราย เหลือ 20 ราย คิดเป็น 100 %)

### 2.3.8.3 การดำเนินโครงการฯ ในขั้นตอน

1) เตรียมว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทำสำรวจ รั้ววัดสอบเขตแปลงที่ดิน ทำแผนที่ และจัดเก็บข้อมูลด้านกายภาพในพื้นที่อย่างละเอียดด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ในระยะเวลาดำเนินการประมาณ 6 เดือน (กรมการผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการ โดยใช้งบประมาณจากเงินทุนหมุนเวียน)

2) วางผังจัดรูปที่ดินใหม่ รั้วแปลงที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินใหม่ โดยว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาดำเนินการรั้วแปลงที่ดินและออกโฉนดที่ดินใหม่ ใช้ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 4 เดือน (กรมการผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการ โดยใช้งบประมาณจากเงินทุนหมุนเวียน)

3) ว่าจ้างก่อสร้างสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในโครงการฯ ใช้ระยะเวลาดำเนินการ 12 เดือน (สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการพระรามที่ 9 ดำเนินการโดยยืมจากเงินทุนหมุนเวียนฯ และจากการบริหารที่ดินจัดหาประโยชน์ ซึ่งจะชำระคืนเงินที่ยืมจากเงินทุนหมุนเวียนฯ ในภายหลังโดยครอบคลุมจำนวนเงิน ในข้อ 1,2 และ 3)

โดยจะต้องเสนอคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมือง เพื่อของอนุมัติใช้เงินทุนหมุนเวียนฯ ตามแผนงานการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ ของสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองและโครงการใหม่ กรมโยธาธิการและผังเมือง

#### 2.3.8.4 ปัญหาและอุปสรรค

1) นโยบายการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองที่ผ่านมายังการสนับสนุน อย่างจริงจังและต่อเนื่อง

2) ขาดงบประมาณเพื่อการสำรวจเบื้องต้น และการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการฯ

3) ขาดมาตรการจูงใจต่อการเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดิน เช่น การสนับสนุนงบประมาณบางส่วนจากภาครัฐ เพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในโครงการ รวมทั้งมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และภาษี เป็นต้น

#### 2.3.8.5 แนวทางการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค

1) ควรกำหนดนโยบายและเน้นการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองให้ชัดเจน และดำเนินการอย่างจริงจัง

2) จัดเตรียมงบประมาณเพื่อการสำรวจเบื้องต้นและการศึกษาความเป็นไปได้อีกก่อนเริ่มดำเนินโครงการฯ ในแต่ละพื้นที่

3) สร้างมาตรการจูงใจต่อการเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดิน เช่น การสนับสนุนงบประมาณบางส่วนจากภาครัฐ เพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคในโครงการ รวมทั้งมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และภาษี เป็นต้น

4) ผลักดันให้มีกฎหมายรองรับโดยเร็ว เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ร่วมโครงการและผู้ดำเนินโครงการทั้งภาครัฐและเอกชน

## 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.4.1 บัณฑิต แสงเปล่งปลั่ง. (2548 : 5-6) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับเรื่อง การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันพื้นที่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อดูความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่โดยการจัดรูปที่ดิน และนำข้อมูลมาจัดทำผังแนวความคิดในการจัดรูปที่ดิน ศึกษาถึงศักยภาพของพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการจัดรูปที่ดินในเขตพื้นที่การศึกษา

จากการศึกษาวิจัยเรื่อง การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ทำให้ทราบถึงศักยภาพของพื้นที่ในส่วนของศักยภาพการใช้ที่ดิน สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ลักษณะทางเศรษฐกิจ และลักษณะทางสังคม รวมถึงความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน

- ศักยภาพการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ เป็นการศึกษาข้อมูลพื้นฐาน
  - 1) ที่ตั้ง ขนาด และขอบเขตของพื้นที่ศึกษา
  - 2) นโยบาย แผนงาน ด้าน โครงสร้างพื้นฐาน เศรษฐกิจ และสังคมในปัจจุบันและอนาคต
- สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ทั่วไปในขอบเขตพื้นที่ศึกษา
  - 1) ระบบสาธารณูปโภค และระบบสาธารณูปการ
  - 2) สภาพแวดล้อม ที่อยู่อาศัยของประชาชน
- ลักษณะทางสังคม ของประชาชนในพื้นที่
  - 1) ลักษณะกลุ่มประชากรในเขตพื้นที่ศึกษา
  - 2) พฤติกรรมและรูปแบบกิจกรรมทางสังคม

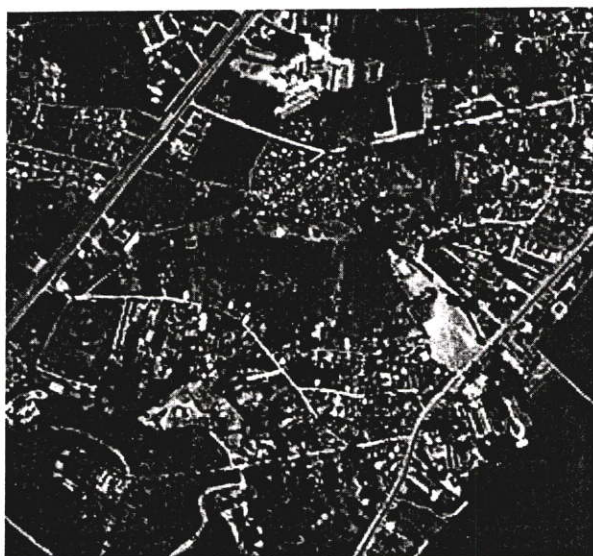
ผลการวิจัยการศึกษาการจัดรูปที่ดินในอำเภอบางพลี เนื่องมาจากความเจริญและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปจากพื้นที่เขตสีเหลือง คือพื้นที่เขตพักอาศัยหนาแน่นน้อย กับเขตสีม่วง คือพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ได้เปลี่ยนมาเป็นเขตสีแดง คือเขตพื้นที่พาณิชยกรรม การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเนื่องมาจากในปีพ.ศ.2545 ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อใช้เป็นสนามบินแห่งชาติแห่งที่ 2 จึงมีการเตรียมพื้นที่เพื่อรองรับรองรับความเจริญที่จะเกิดขึ้นในอนาคตในปัจจุบันที่ดินบริเวณรอบๆ สนามบินสุวรรณภูมิได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหลากหลายและไม่เป็นระเบียบ ขาดการควบคุมอย่างมีแบบแผนที่ชัดเจน จึงต้องมีการวางแผนการใช้ที่ดินในอนาคตให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพมากที่สุด สอดคล้องกับแผนพัฒนาที่ทางจังหวัดได้วางเอาไว้ ทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนต้องให้ผู้ที่อยู่ในชุมชนนั้นๆ มีส่วนร่วมในการพัฒนาท้องถิ่นของตนเองด้วย

2.4.2 การศึกษาวิจัยการจัดรูปที่ดินจังหวัดพะเยา ศูนย์ภูมิภาคเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ (ภาคเหนือ). (2549 : 49-50) ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. ได้ทำการศึกษาพื้นที่การดำเนินงานของโครงการมีพื้นที่ประมาณ 150 ไร่ มีขั้นตอนในการจัดทำและรวบรวมข้อมูลการดำเนินงานออกเป็น 2 ส่วน คือ การสำรวจสภาพพื้นที่ปัจจุบันทางกายภาพ และการสำรวจรังวัดสอบเขตแปลงที่ดินตั้งอยู่บริเวณสุสานประตูเหล็กไปถึงบริเวณวัดพระธาตุจอมทองในเขตเทศบาลเมืองพะเยา องค์การบริหารส่วนตำบลท่าวังทอง และองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านต๋อม อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา ลักษณะการใช้ที่ดินในพื้นที่โครงการส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่โล่งว่าง และที่อยู่อาศัย ซึ่งการใช้ที่ดินที่เป็นพื้นที่โล่งว่างเป็นประเภทการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ เนื่องจากเป็นพื้นที่ไม่มีถนนเข้าถึงทำให้ไม่สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างเต็มที่ โดยมีขั้นตอนในการจัดทำและรวบรวมข้อมูลการรวบรวมเอกสารสิทธิการถือครองที่ดินแปลงที่ดินในพื้นที่โครงการ จากการติดต่อประสานงานกับสำนักงานที่ดินเพื่อขอรายละเอียดเอกสารสิทธิการครอบครองที่ดินในเขตโครงการ พร้อมทั้งจัดทำสำเนาระวางแปลงที่ดิน สำเนาโฉนด สารบบบัญชีรายชื่อของผู้ถือครองที่ดินในแต่ละแปลงในบริเวณพื้นที่โครงการ เพื่อนำทำการแจกแจงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานโครงการฯ โดยภาพรวม สำรวจสอบถามความคิดเห็นเจ้าของที่ดิน และรับฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดิน พร้อมทั้งการเซ็นหนังสือยินยอมในการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน และนำข้อมูลจัดทำสารบบเป็นการรวบรวมข้อมูลสิทธิการถือครองที่ดินในพื้นที่โครงการฯ โดยจะใช้เป็นข้อมูลในการอ้างอิงการจัดทำข้อมูลต่างๆ และนำข้อมูลเหล่านั้นมาจัดทำแผนที่แปลงที่ดินพร้อมรายละเอียดมาตราส่วน 1 : 500 และ 1 : 1,000 และแผนที่รูปถ่ายทางอากาศพร้อมแปลงที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินจะแสดงรายละเอียด ดังนี้

- ขอบเขตโครงการ
- หมุดหลักเขตและพิกัดของแปลงที่ดินทุกแปลงในเขตโครงการฯ ที่เจ้าของที่ดินได้

เซ็นหนังสือมอบอำนาจสอบเขตรังวัดที่ในเขตโครงการ

- เลขที่ดินและเลขที่โฉนด
- ชื่อผู้ถือครองกรรมสิทธิ์
- ขนาดและเนื้อที่แปลงที่ดิน
- ค่าระดับพื้นดินของแปลงที่ดิน



ภาพที่ 2.27 โครงการจัดรูปที่ดินจังหวัดพะเยา

พร้อมทั้ง นำมาพัฒนาฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ซึ่งเป็นส่วนของการนำเข้าและจัดการข้อมูลที่ได้จากการสำรวจและการดำเนินงานผ่านกระบวนการนำเข้าสู่ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ตามโครงสร้างฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งข้อมูลที่ได้จากการสำรวจทางกายภาพ และข้อมูลจากการสำรวจรังวัดสอบเขตที่ดินทั้งหมดจะถูกนำเข้าจัดเก็บในฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ พร้อมสำหรับการนำไปใช้เพื่อการวิเคราะห์ของสำนักงาน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพะเยา

2.4.3 การศึกษาวิจัยโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลนครลำปาง จังหวัดลำปาง (บริเวณ ถนนบังคับตามผังเมืองรวมเมืองลำปาง สาย ก) (2546 : 21-25) ได้ทำการศึกษาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดลำปางโดยสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองและโครงการเมืองใหม่ กรมการผังเมือง และสำนักผังเมืองจังหวัดลำปางได้เริ่มขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ.2541 ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองให้แก่ประชาชนและองค์กรต่างๆ ในเทศบาลเมืองลำปาง ภายใต้หัวข้อ "ราษฎร และรัฐ ประสานการพัฒนาเมืองลำปาง ในยุควิกฤตเศรษฐกิจไทย ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน" ซึ่งการสัมมนาครั้งนั้นหน่วยงานท้องถิ่นได้ให้ความสนใจ และต้องการให้มีการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินขึ้นในเขตเทศบาลเมืองลำปาง เนื่องจากเห็นว่าวิธีการดังกล่าวเป็นวิธีการพัฒนาเมืองที่ก่อประโยชน์ต่อชุมชนได้เป็นอย่างดี ดังนั้นเทศบาลนครลำปางและสำนักจัดรูปที่ดินฯ จึงได้ประสานงานกันเพื่อพิจารณาคัดเลือกพื้นที่ดำเนินโครงการดังกล่าว ในปี 2542 กรมการผังเมือง ได้ส่งเจ้าหน้าที่และผู้เชี่ยวชาญญี่ปุ่น ได้เดินทางมาร่วมประชุม ปรึกษาหารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้บริหารของเทศบาลนครลำปาง ได้ร่วมพิจารณากำหนดโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองบริเวณพื้นที่โดยรอบถนนบังคับสาย ก ตามผังเมืองรวมจังหวัดลำปาง เพื่อให้เกิดรูปธรรม จังหวัดลำปางจึงได้มีการแต่งตั้งคณะที่ปรึกษา และคณะทำงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลนครลำปางขึ้น

ประกอบด้วยผู้บริหารและเจ้าหน้าที่จากจังหวัดลำปาง เทศบาลลำปาง กรมการผังเมือง และผู้เชี่ยวชาญ ญี่ปุ่น จาก JICA โดยมีสำนักงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (ชั่วคราว) เพื่อดำเนินการโครงการดังกล่าว ตั้งอยู่ที่สำนักงานเทศบาลนครลำปาง

#### ขอบเขตและที่ตั้งโครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขต ตำบลหัวเวียง อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง

ทิศเหนือติดถนน พหลโยธิน

ทิศตะวันออก ติดร้านอาหารเรือนแพ

ทิศใต้ ติดถนน ซุปเปอร์ไฮเวย์ สายลำปาง-งาว

(ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1)

ทิศตะวันตก ติดวิทยาลัยพยาบาลและผดุงครรภ์ ลำปาง

#### รายละเอียดพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการประมาณ 80 ไร่ ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมลำปาง (กฎกระทรวงผังเมืองรวมลำปาง ฉบับที่ 451 พ.ศ. 2543) ตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินได้กำหนดให้บริเวณนี้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บล็อกหมายเลข 2.22 และ 2.23 ให้ได้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่

#### วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อดำเนินการเป็นโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ในวัตถุประสงค์ของการตัดถนนบังคับตามผังเมืองรวม สาย ก และพัฒนาพื้นที่บริเวณโดยรอบตามแนวถนนดังกล่าว ให้มีถนนสายย่อย เชื่อมต่อเป็นโครงข่ายกับถนนสายหลักและถนนอื่นรอบพื้นที่โครงการ พร้อมกับ การวางผังพัฒนา จัดระเบียบแปลงที่ดินใหม่ และจัดเตรียมสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ให้เพียงพอ และสอดคล้องกับกิจกรรมที่กำหนดตามผังเมืองรวมและนโยบายการพัฒนาของเทศบาลและจังหวัด โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีในการอยู่อาศัยของประชาชนโดยส่วนรวม

#### แนวทางการดำเนินการ

การพัฒนาใช้แนวทางการกระจายอำนาจและการประสานความร่วมมือในทุกๆ ด้านระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน (เจ้าของที่ดิน) โดยเน้นการเจรจาหารือ และแก้ไขปัญหาพร้อมกัน การพัฒนาดังกล่าว จะคงไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์และสิทธิของเจ้าของที่ดิน ในการอยู่อาศัยในบริเวณเดิม หรือใกล้เคียงบริเวณเดิมต่อไปได้ และเจ้าของที่ดินทุกรายในโครงการจะต้องร่วมกันแบ่งปันที่ดิน และรับผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการพัฒนา อย่างเป็นธรรม และเสมอภาคตามหลักประชาธิปไตย

### องค์กรรับผิดชอบดำเนินการ

การจัดรูปที่ดินในปัจจุบันจะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการการจัดรูปที่ดินในเมือง ซึ่งมีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน และอธิบดีกรมการผังเมือง เป็นหน่วยงานหลักมีหน้าที่รับผิดชอบงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในประเทศไทย เช่น การศึกษา การประชาสัมพันธ์ การกระสาน คววมคุม คูเลการดำเนินการ โครงการต่าง ๆ ทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาค รวมทั้งการเสนอผลักักดัน โครงการและกฎหมายจัดรูปที่ดินฯ

1) หน่วยงานท้องถิ่น คือ เทศบาลนครลำปางเป็นผู้ดำเนินโครงการในรูปของคณะทำงานประกอบด้วย เทศมนตรี เป็นประธาน หัวหน้าส่วนราชการภายในและเจ้าหน้าที่หน่วยงานทั้งเทศบาลจังหวัดและส่วนกลาง ที่เกี่ยวข้องร่วมเป็นคณะทำงาน ภายใต้การกำกับดูแลของคณะที่ปรึกษาการจัดรูปที่ดินฯ ของจังหวัดลำปาง ประกอบด้วย รองผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน และหัวหน้าส่วนราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองในจังหวัดลำปางและส่วนกลาง

2) หน่วยงานส่วนกลาง คือ กรมการผังเมือง โดยสำนักจัดรูปที่ดินฯ ผังเมืองจังหวัดลำปาง และองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น (JICA) ร่วมประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาค และสนับสนุนการดำเนินโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินฯ ของเทศบาลลำปาง ภายใต้การกำกับดูแล และการสนับสนุนจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมือง กระทรวงมหาดไทย

### ขั้นตอนการดำเนินโครงการ

การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินจะประกอบด้วย 3 ขั้นตอนหลักสรุปได้ ดังนี้

- 1) ขั้นตอนจัดเตรียมการจัดรูปที่ดินจะประกอบด้วย
  - (1) จัดตั้งคณะปรึกษาและคณะทำงานโครงการ
  - (2) สำรวจและศึกษาข้อมูลเบื้องต้น
  - (3) ออกแบบร่างแผนผังโครงการ
  - (4) เจรจาเข้าของที่ดินและจัดตั้งสมาคมฯ
  - (5) สำรวจรายละเอียดและจัดทำแผนผังโครงการฯ
- 2) ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการ ประกอบด้วย
  - (1) สำรวจและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง
  - (2) ย้ายที่อยู่อาศัยชั่วคราว (กรณีต้องรื้อถอนอาคารอยู่อาศัย)
  - (3) ก่อสร้างโครงการ
- 3) ขั้นตอนเสร็จสิ้นโครงการ ประกอบด้วย
  - (1) ขึ้นกรรมสิทธิ์ที่ดิน
  - (2) ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ที่ดินใหม่
  - (3) ชำระส่วนต่าง และค่าชดเชย (ในกรณีที่ดินมีส่วนขาดหรือเกิน)

### รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

การพัฒนาประกอบด้วยการจัดระเบียบแปลงที่ดินใหม่ การก่อสร้าง โครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และอื่นๆ รวมทั้งกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ที่สอดคล้องตามนโยบาย และแผนการพัฒนาจังหวัดลำปาง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ถนน
- สวนสาธารณะ
- ที่ดินจัดหาประโยชน์

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงพัฒนา (Research Development) เพื่อศึกษา การจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาเมือง ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ โดยผู้วิจัย ได้ศึกษาและค้นคว้าข้อมูลด้าน นโยบาย และแผนงาน ภาพถ่ายทางอากาศ แผนที่ แผนผังการใช้ที่ดิน ทฤษฎีและหลักการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจากหน่วยงานต่างๆ รวมถึงการสำรวจ และการสังเกต เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้เป็นแนวทาง ในการหาพื้นที่ ที่มีความเหมาะสมกับการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง และเสนอทางการจัดรูปแบบ ที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองต่อไป

จากการวิจัยครั้งนี้เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของผู้วิจัย ผู้วิจัยได้กำหนดขั้นตอนในการวิจัยไว้ดังนี้คือ

- 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
  - 3.2.1 การสร้างเครื่องมือ
  - 3.2.2 การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ
- 3.3 การตรวจสอบเครื่องมือ
- 3.4 การรวบรวมข้อมูล
- 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

#### 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

##### 3.1.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

###### 3.1.1.1 ประชากร คือ

1) ประชาชนที่เป็นเจ้าของแปลงที่ดินจำนวน 330 แปลง บริเวณคลองบางหญ้า คลองบางขโมย และคลองหัวกระบือ แขวงแสมดำ (ข้อมูลจากสำนักงานเขต บางขุนเทียน ปี พ.ศ. 2549)

2) เจ้าหน้าที่ในส่วนสำนักงานช่าง สำนักงานเขต บางขุนเทียน จำนวน 10 คน

###### 3.1.1.2 กลุ่มตัวอย่าง คือ

1) ประชาชนภายในเขตที่จะทำการจัดรูปแปลงที่ดินจำนวน 178 แปลง

2) เจ้าหน้าที่ในส่วนสำนักงานช่าง สำนักงานเขต บางขุนเทียน จำนวน 2 คน

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างได้มาโดยการสุ่มตัวอย่างอย่างง่าย โดยการใช้ตารางสำเร็จรูปของโรเบิร์ต เกรจซี่ (R.V.Krejcie & D.W Morgan)เปรียบเทียบเพื่อกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างจากจำนวนแปลงที่ดิน 330 แปลง

### 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ได้แก่ แบบสำรวจ โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 3.2.1 การสร้างเครื่องมือในการวิจัย

3.2.1.1 แบบสำรวจ เป็นการศึกษาข้อมูลการสำรวจและแบบสอบถาม ในการพัฒนาที่เก็บรวบรวมข้อมูลจากพื้นที่ศึกษาบริเวณคลองบางหญ้า คลองบางขโมย และคลองหัวกระปือ แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน โดยการสอบถามและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สำนักงานเขตบางขุนเทียน ถึงลักษณะทางกายภาพทั่วไป เอกสารข้อมูลทางราชการที่เกี่ยวข้อง และเข้าพบแกนนำผู้ที่เข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน เพื่อนำมาใช้ประกอบในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ ศึกษาการศักยภาพ ใช้ที่ดิน สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ในพื้นที่ชุมชนคลองบางหญ้าศึกษาลักษณะเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่ ดังนี้

1. ศักยภาพของพื้นที่ภายในเขตพื้นที่ ประกอบด้วย
  - 1) ที่ตั้ง ขนาด และขอบเขตพื้นที่ศึกษา
  - 2) นโยบาย แผนงาน โครงสร้างพื้นฐานเศรษฐกิจ และสังคมปัจจุบันและอนาคต
  - 3) กรรสิทธิ์การถือครองที่ดิน
  - 4) กฎหมายและข้อกำหนดการจัดรูปแบบที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง
2. สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ ประกอบด้วย
  - 1) ลักษณะการใช้พื้นที่แยกตามประเภทการใช้งาน
  - 2) ระบบการจราจร และระบบขนส่งมวลชน
  - 3) ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
  - 4) สภาพแวดล้อม โดยรอบมลพิษ และปัญหาต่างๆ ของพื้นที่ในปัจจุบัน
3. ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่เป็นการศึกษาเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์

กับประชาชน

- 1) ลักษณะอาชีพและรายได้ของประชาชนในเขตพื้นที่
- 2) การขยายตัวของเศรษฐกิจในพื้นที่
4. ลักษณะทางสังคมของพื้นที่ เป็นการศึกษาลักษณะทางสังคมของ

ประชาชนในพื้นที่

1) ลักษณะกลุ่มประชาชนในเขตพื้นที่ศึกษา

2) พฤติกรรมและรูปแบบกิจกรรมทางสังคม

3.2.1.2 แบบสอบถาม โดยเป็นแบบสอบถามแบบเลือกตอบ ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามสามารถเลือกตอบได้ตรงกับความเป็นจริงตามสภาพปัจจุบัน หากการตอบแบบสอบถามข้อใดไม่ตรงกับตัวเลือกใด ผู้ตอบแบบสอบถามสามารถระบุเพิ่มเติมได้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาสรุปผลศึกษาศักยภาพของพื้นที่บริเวณชุมชนคลองบางหญ้า ความต้องการขั้นพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค ที่อยู่อาศัยของประชาชนออกแบบจัดรูปที่ดินให้สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่ และพัฒนาให้เกิดคุณภาพของการใช้สอยพื้นที่ เพิ่มมูลค่าที่ดิน รองรับการขยายตัวในอนาคต โดยใช้เครื่องมือแบ่งเป็น 2 ตอนดังนี้

ตอนที่ 1 เป็นข้อมูลทางด้านศักยภาพของพื้นที่ประกอบไปด้วย

ศักยภาพการใช้พื้นที่ ได้แก่ ลักษณะการใช้พื้นที่ระบบการจราจร และระบบขนส่งมวลชน ระบบสาธารณูปการ สภาพแวดล้อมโดยรอบ มลพิษและปัญหาต่างๆ ของพื้นที่ในปัจจุบัน

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวก รูปร่างแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่ ได้แก่ ลักษณะอาชีพและรายได้ ของประชากรในเขตพื้นที่ การขยายตัวทางเศรษฐกิจในพื้นที่

ตอนที่ 2 เป็นข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการของประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดินในเขตพื้นที่ศึกษาในการจัดรูปที่ดิน ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนบริการพื้นฐานต่างๆ ที่ประชาชนต้องการ และพื้นที่สำหรับกิจกรรมที่ประชาชนต้องการ

### 3.3 การตรวจสอบเครื่องมือ

3.3.1 ผู้วิจัยจะทำการสร้างเครื่องมือ (แบบสำรวจ , แบบสอบถาม) เสนอต่ออาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ตรวจสอบความสมบูรณ์ ความเหมาะสมของข้อมูล และแก้ไขให้ถูกต้อง

3.3.2 ทำการปรับปรุง และแก้ไขเครื่องมือ (แบบสำรวจ , แบบสอบถาม) ให้ถูกต้อง

3.3.3 นำเสนอเครื่องมือที่จะใช้ในงานวิจัย ต่อผู้ทรงคุณวุฒิ 3 ท่าน ได้แก่

3.3.3.1 รศ.อรรถพร ฤทธิเกิด ภาควิชาครุศาสตร์อุตสาหกรรม คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

3.3.3.2 คุณไพริน พลิบัตร์ นายช่างสำรวจ 6 ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตบางขุนเทียน

3.3.3.3 คุณพีรวรรณ พงษ์ไพบูลย์ กองวางผังเมือง กรุงเทพมหานคร

- 3.3.4 ทำการปรับปรุง และแก้ไขเครื่องมือ ตามข้อเสนอแนะของผู้ทรงคุณวุฒิ
- 3.3.5 นำเครื่องมือที่ได้ไปใช้เพื่อเก็บข้อมูล

### 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล ในการทำวิจัยครั้งนี้ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านเอกสาร โดยการศึกษาค้นคว้าจากหนังสือ แผนที่ แผนผังการใช้ที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ เอกสาร แผนงาน ข้อมูลจากเอกสาร ข้อมูลทาง Internet และนโยบายจากหน่วยงานต่างๆ เก็บรวบรวม ซึ่งผู้วิจัยได้นำหนังสือขอความร่วมมือจากบัณฑิตวิทยาลัยสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง เพื่อขอความร่วมมือในการเก็บข้อมูล

3.3.2 สํารวจภาคสนามพร้อมเก็บรวบรวมข้อมูลด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ ชุมชนคลองบางหญ้า เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสำรวจจากสถานที่จริง โดยการศึกษาสภาพการใช้ที่ดิน และสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ แล้วจึงบันทึกเก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีผลต่อการวิจัยเพื่อใช้ในการวิเคราะห์หาศักยภาพของพื้นที่

3.3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล จากแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์ประชาชนในพื้นที่ถึงความต้องการ และความคิดเห็นในการจัดรูปแบบที่ดิน เพื่อที่ผู้วิจัยใช้ข้อมูลที่ได้ในการเสนอแนวทางการจัดรูปที่ดินให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน

3.3.4 การสังเกต บันทึกด้วยกล้องถ่ายรูป และบันทึกการสัมภาษณ์เพิ่มเติมเพื่อให้ทราบถึงปัญหาและความต้องการของประชาชนที่อาจจะอยู่นอกเหนือจากแบบสอบถามได้

3.3.5 เมื่อเก็บข้อมูลแล้วผู้วิจัยได้ทำการตรวจสอบข้อมูล นำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการวิเคราะห์ต่อไป

### 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยนำเครื่องมือได้มาดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ค่าร้อยละ และการประเมินค่าซึ่งจำแนกตามความคิดเห็น ความต้องการ พฤติกรรม ของคนในพื้นที่ เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

- 3.5.1 จัดหารูปถ่ายทางอากาศ
- 3.5.2 จัดทำแผนที่สภาพกายภาพปัจจุบัน
- 3.5.3 การหาศักยภาพของพื้นที่ วิเคราะห์โดยใช้ค่าความถี่และร้อยละ
- 3.5.4 ความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน ข้อมูลทั่วไป วิเคราะห์ความต้องการ โดยใช้ความถี่และร้อยละ

## บทที่ 4

### ผลการวิจัย

การพัฒนาเมืองเกิดขึ้นอย่างกว้างขวาง โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณรอบนอกของพื้นที่เมืองเดิม ส่งผลให้เกิดการพัฒนาเมืองเป็นจุดๆ ขาดความเชื่อมโยง สิ้นเปลืองงบประมาณในการให้บริการสาธารณะ ฯลฯ จึงจำเป็นที่จะต้องวางแผนการจัดการพัฒนาอย่างเร่งด่วน เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ทิศทาง และเพื่อสร้างชุมชนเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีต่อไป (การจัดรูปที่ดิน : ความสำเร็จของการผังเมืองและการพัฒนาเมืองของประเทศญี่ปุ่น. 2546 : หน้า 19)

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนา (LR) คือ มาตรการหนึ่งของการพัฒนาที่ดิน โดยการซื้อ การครอบครอง และการขายที่ดิน โดยดำเนินการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Repotting) ควบคุมการพัฒนาพื้นที่โดยการตัดถนน หรือก่อสร้าง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่โครงการ ให้ที่ดินทุกแปลงติดถนน มีสภาพแวดล้อมและใช้ประโยชน์ดีขึ้น และการสละที่ดิน (Contribution) เพื่อใช้ก่อสร้าง

#### 4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลศักยภาพของพื้นที่ ในการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน

##### 4.1.1 ศักยภาพการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ เป็นการศึกษาข้อมูลพื้นฐาน

##### 4.1.1.1 ที่ตั้ง ขนาด และขอบเขตของพื้นที่ศึกษา

##### 4.1.1.2 นโยบาย แผนงาน ด้านโครงสร้างพื้นฐาน เศรษฐกิจ และสังคมในปัจจุบัน

และอนาคต

##### 4.1.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพลักษณะการใช้พื้นที่ที่แยกตามประเภทการใช้งาน

##### 4.1.2.1 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน

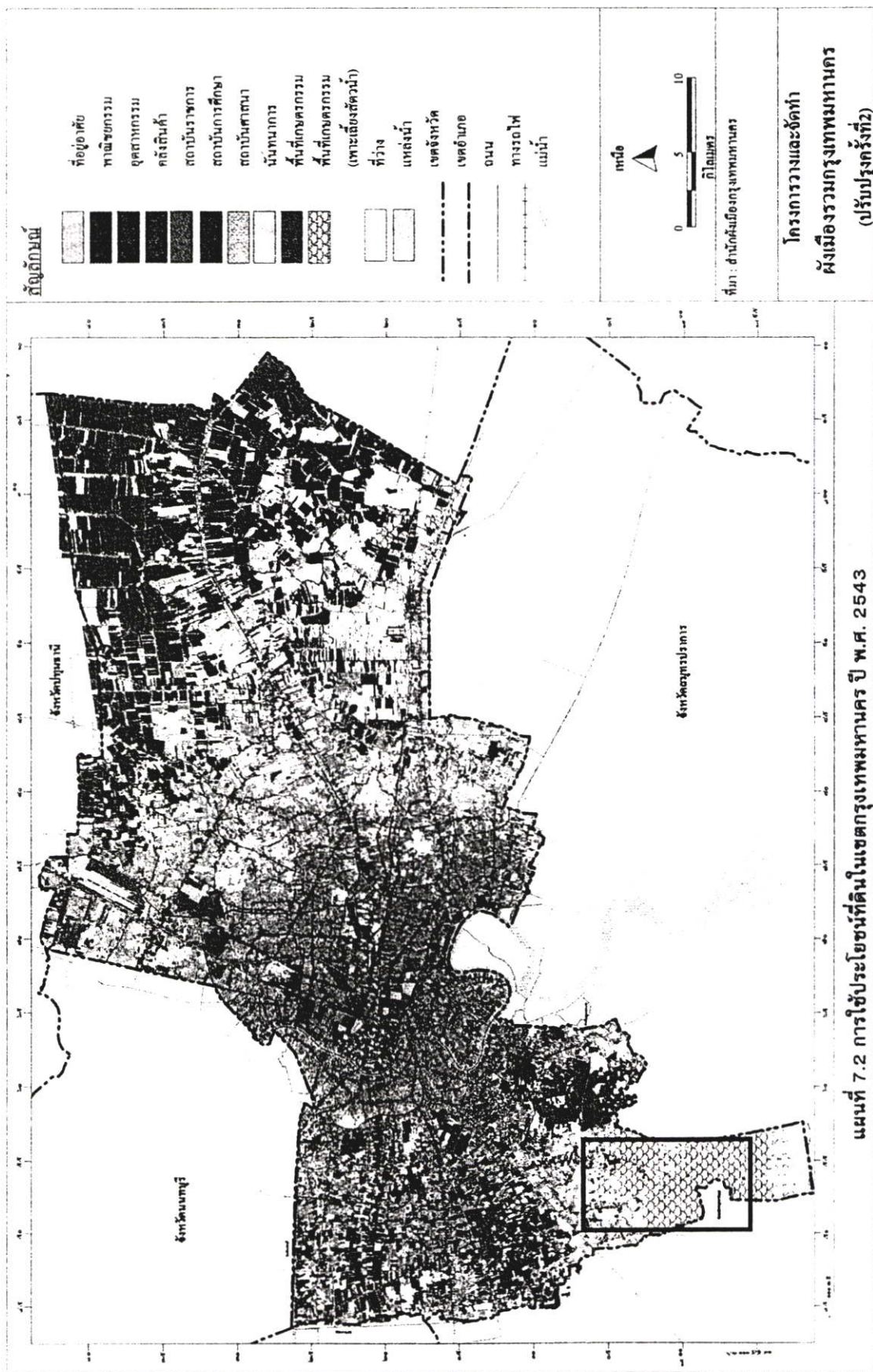
##### 4.1.2.2 สภาพแวดล้อม ที่อยู่อาศัยของประชาชน

##### 4.1.3 การกำหนดพื้นที่ องค์ประกอบที่เหมาะสมภายในชุมชน

#### 4.2 ผลการวิเคราะห์การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง “ชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร”

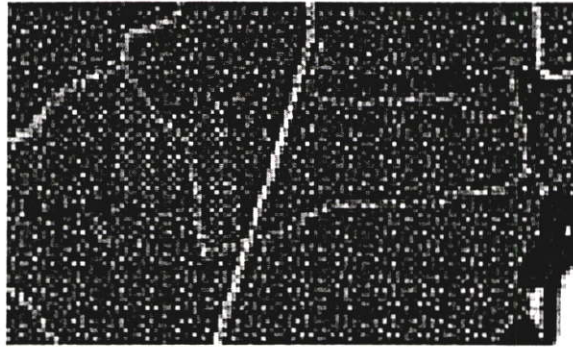
(จากแบบสำรวจและเอกสาร)

### 4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลศักยภาพของพื้นที่ ในการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน



ภาพที่ 4.1 แสดงภาพโดยรวมของชุมชนคลองบางหญ้าหลังการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่





ภาพที่ 4.3 ก.3-ก.4 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) : กำหนดเป็น 2 ระดับ คือ ประเภท ก.3-ก.4 ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมจำแนกตามสภาพทางกายภาพของพื้นที่ ซึ่งมีผลต่อการประกอบการเกษตรกรรม และตามลำดับบริการสาธารณูปการของชุมชน โดยมีเจตนารมณ์ในแต่ละประเภทย่อย ดังนี้ (สรุปสาระสำคัญ. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2549 : 104)

(ก) พื้นที่ชนบทประเภท ก.3 : มีเจตนารมณ์เพื่อการเกษตร การสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและการส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร ได้แก่ บริเวณซึ่งสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและพื้นที่เกษตรกรรม จึงกำหนดค่าความหนาแน่นการพัฒนาและกิจกรรมการใช้ที่ดินเพื่อให้สามารถดำรงสภาพความเป็นพื้นที่เกษตรกรรมได้ต่อไป ทั้งนี้ได้กำหนดเงื่อนไข การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประเภทที่ต้องอาศัยน้ำเต็มหรือน้ำกร่อยให้อยู่เฉพาะในบริเวณที่มีความเหมาะสมจากสภาพทางกายภาพ

(ข) พื้นที่ชนบทประเภท ก.4 : มีเจตนารมณ์ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการด้านสังคมและการส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในบริเวณพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม มีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อำนวยความสะดวกการพัฒนาเพื่อเป็นศูนย์บริการชุมชนบทโดยยังสามารถควบคุมระดับการพัฒนาเป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

ตารางที่ 4.1 สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

การใช้ที่ดินประเภท	ก.3	ก.4
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร	9	9
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 200 ตารางเมตร	9	9
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	5	5
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	5	5

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

การใช้ที่ดินประเภท	ก.3	ก.4
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร	9	9
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 200 ตารางเมตร	9	9
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	5	5
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	5	5
โรงงานพื้นที่เกิน 500 ตารางเมตร	X	X
หน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จ (ชั่วคราว)	10	10
สถานที่บรรจุก๊าซ/เก็บก๊าซ/ห้องบรรจุก๊าซ/สถานีบริการก๊าซ	11	11
สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่าย/สถานีบริการน้ำมัน	11	11
การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า		
การเพาะสัตว์เลี้ยงน้ำเค็ม/น้ำกร่อย	4	4
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม	X	4
พาณิชยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 200 ตารางเมตร	1	
พาณิชยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	2	
ตลาดพื้นที่เกิน 300 ตารางเมตร	2	2
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 400 ตารางเมตร	2	2
ตลาดพื้นที่เกิน 400 ตารางเมตร	2	2
ตลาดประเภทอาคารขนาดใหญ่	2	2
สำนักงานพื้นที่เกิน 300 ตารางเมตร	X	5
ป้ายโฆษณา	4	4
สถานที่เก็บ/สถานีรับส่ง/กิจการรับส่งสินค้า	2	X
ศูนย์ประชุม/อาคารแสดงสินค้า	3	3
สวนสนุก/สวนสัตว์	3	3
การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย	6	6
การกำจัดวัตถุอันตราย	5	X
ร้อยละของกิจกรรมรอง (ที่ไม่ใช่ข้อห้าม)	5	10
FAR* (ต่อ1)	1	2
OSR** (ร้อยละ)	40	15
ระยะร่นด้านหน้าอาคาร(ม.)***	2	2

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

การใช้ที่ดินประเภท	ก.3	ก.4
ระยะร่นด้านข้างอาคาร(ม.)***	1	1
ระยะร่นด้านข้างอาคาร(ม.)***	1	1
ระยะร่นด้านหลังอาคาร(ม.)***	2	2
แปลงที่ดินต่ำสุดใน โครงการจัดสรรฯ (ตารางวา)	100	
ความสูง	12	12

เงื่อนไข X = ไม่อนุญาต B = มีระบบรางวัลพิเศษเพิ่ม

1 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 ม./ หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

2 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม./ หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

3 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 ม./ หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

4 = เงื่อนไขเรื่องที่ตั้ง

5 = เงื่อนไขความเกี่ยวเนื่องของกิจกรรม

6 = เงื่อนไขภายใต้การควบคุม/อนุญาตจาก กทม.

7 = เงื่อนไขทดแทนของเดิม

8 = เงื่อนไขเรื่องขนาด/ระดับการบริการ

9 = เงื่อนไขตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงฯ

10 = เงื่อนไขตั้งชั่วคราวในหน่วยงานที่ก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียง

11 = เงื่อนไขวันกิจการบางประเภทที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงฯ

\* FAR (Floor Area Ratio) “อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน” หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (ไม่ใช่บังคับกับบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด)

\*\* OSR(Open Space Ratio) “อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม” หมายความว่า อัตราส่วนของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของทุกอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน (ไม่ใช่บังคับกับบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด)

\*\*\* ระยะร่นรอบอาคาร ไม่ใช่บังคับกับบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ 40 ตรว. หรือมีด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 6 ม.ซึ่งมีการแยกหรือแบ่ง โอนก่อนกฎกระทรวงใช้บังคับ

**หมายเหตุ** ตารางสรุปข้อกำหนดนี้ ได้จัดทำขึ้นด้วยวิธีการสรุปสาระสำคัญมาจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับใช้เป็นคู่มือปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว หากปรากฏข้อความ ขอกฎหมาย หรือข้อเท็จจริงประการใดหรือขัดแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว ให้ยึดถือข้อความในกฎกระทรวงและบัญชีท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 เป็นหลัก

จากตารางสรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 แสดงให้เห็นว่าชุมชนคลองบางหญ้าอยู่ในเขตพื้นที่สีเขียว โดยมีข้อกำหนดสรุปดังรายการต่อไปนี้

- จัดสร้างโรงงาน โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 100 – 200 ตารางเมตร โดยมีข้อกำหนดเงื่อนไขตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงฯ

- จัดสร้างโรงงาน โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 300 – 500 ตารางเมตร โดยมีข้อกำหนดเงื่อนไขความเกี่ยวเนื่องของกิจกรรม

- อนุญาตให้นำมาจัดสร้างโรงงานพื้นที่เกิน 500 ตารางเมตร

- หน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จ อนุญาตให้ตั้งชั่วคราวในหน่วยงานที่ก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียง(ชั่วคราว)เท่านั้น

- สถานที่บรรจุก๊าซ/เก็บก๊าซ/ห้องบรรจุก๊าซ/สถานบริการก๊าซ/สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่าย/สถานบริการน้ำมันอนุญาตให้จัดสร้างได้ เนื่องจากได้รับการยกเว้นกิจการบางประเภทที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงฯ

- การเพาะสัตว์เลี้ยงน้ำเค็ม/น้ำกร่อย ให้จัดสร้างโดยต้องยื่นขออนุญาตเรื่องที่ตั้งก่อน

- ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมแยกออกเป็น พื้นที่ 3 ก อนุญาตให้นำมาจัดสร้างพื้นที่ 4 ก ให้จัดสร้างโดยต้องยื่นขออนุญาตเรื่องที่ตั้งก่อน

- พาณิชยกรรมพื้นที่ไม่เกิน 200 - 300 ตารางเมตร พื้นที่ 3 ก อนุญาตให้จัดสร้างโดยพื้นที่ตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 16 ม./ หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามวลชน

- ตลาดพื้นที่เกิน 300 -400 ตารางเมตร และตลาดขนาดใหญ่อนุญาตให้จัดสร้างโดยพื้นที่ตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม./ หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามวลชน

- สำนักงานพื้นที่เกิน 300 ตารางเมตร อนุญาตให้จัดสร้างโดยต้องยื่นขออนุญาตเรื่องกิจกรรม ในพื้นที่ 4 ก เท่านั้น

- ป้ายโฆษณาให้จัดสร้างโดยต้องยื่นขออนุญาตเรื่องที่ตั้งก่อน

- สถานที่เก็บ/สถานีรับส่ง/กิจการรับส่งสินค้าพื้นที่ 3 ก อนุญาตให้จัดสร้างโดยพื้นที่ตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม./ หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนพื้นที่ 4 ก ไม่อนุญาต

- ศูนย์ประชุม/อาคารแสดงสินค้า/สวนสนุก/สวนสัตว์ อนุญาตให้จัดสร้างโดยตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 ม./ หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย จัดสร้างเงื่อนไขภายใต้การควบคุม/อนุญาตจาก กทม.

- การกำจัดวัตถุอันตรายจัดสร้างโดยต้องยื่นขออนุญาตเรื่องกิจกรรม

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน โดยพื้นที่ตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม./ หรือ อยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของทุกอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พิกมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่นอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

- รั้วร่นด้านหน้าอาคารตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม./ หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- รั้วร่นด้านข้างอาคารตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 ม./ หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- รั้วร่นด้านหลังอาคารตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม./ หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- ความสูงของอาคารไม่เกิน 12.00 เมตร

### วิธีปฏิบัติให้เป็นไปตามแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(สำนักผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.2549 : [3-9 ]- [3-21])

ก. ตรวจสอบความถูกต้องตามแผนผังและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือให้ประกอบกิจการตามกฎหมายเฉพาะกิจการนั้นจากใบแจ้งประโยชน์การใช้ที่ดิน (แผนที่โซนสี) ในที่ดินประเภท ก.3 เป็นพื้นที่เกษตรกรรม กิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินในแต่ละบริเวณ โดยมีเงื่อนไขดังนี้

1) ตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ขาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร

2) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 1 : 1

3) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 40

4) มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร

5) ความสูงของอาคารไม่เกิน 12 เมตร โดยให้วัดจากระดับถนนถึงยอดผนังชั้นสูงสุด

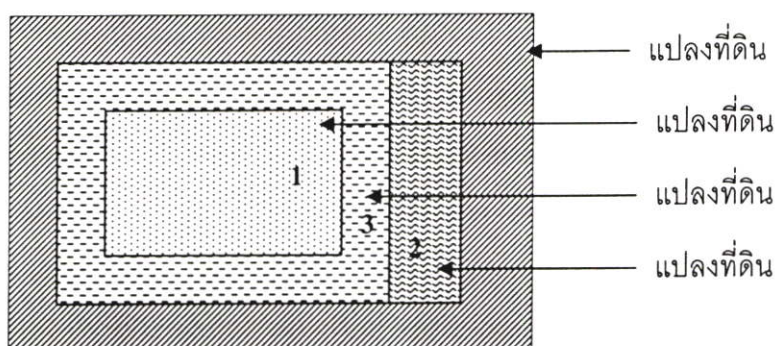
ข. การคำนวณพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น

ในกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพ ฉบับ พ.ศ.2549 กำหนดให้ที่ดินแต่ละประเภทมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นได้ไม่เกินร้อยละ 5 หรือร้อยละ 10 ของที่ดินในแต่ละบริเวณได้โดยกำหนดวิธีการคิดคำนวณพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน ประกอบด้วย

1) พื้นที่ปกคลุมบนพื้นดิน ที่ใช้ประกอบกิจการที่มีลักษณะไม่มีอาคาร เช่น สนามกอล์ฟ เป็นต้น

2) พื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากตัวอาคารหรือกิจการนั้น เช่น ที่กองวัตถุอันตรายพักรักษา หรือการเพาะชำต้นไม้ เป็นต้น

3) พื้นที่ที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีสำหรับกิจการนั้น เช่น ที่จอดรถ และที่เว้นว่าง เป็นต้น ทั้งนี้ในการคำนวณพื้นที่นั้นจะต้องตรวจสอบว่า ที่ดินแปลงที่ขออนุญาตมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจการใด จากนั้นคำนวณหาพื้นที่โดยนำข้อกำหนดข้างต้น 3 ข้อมารวมกันเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ดังรูปประกอบด้านล่างนี้



ภาพที่ 4.4 แสดงพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นได้ไม่เกินร้อยละ 5 หรือร้อยละ 10 ของที่ดิน

ค. มาตรการควบคุมความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวม

ในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 ได้กำหนดเงื่อนไขเพื่อควบคุมความหนาแน่นของประโยชน์การใช้ที่ดินไว้ ดังต่อไปนี้

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร ภาษาอังกฤษใช้คำว่า Floor Area Ratio หรือคำย่อว่า FAR ความหมายเดียวกันที่ใช้ในกฎกระทรวงควบคุมอาคาร

### วัตถุประสงค์ของการกำหนด FAR

- เพื่อควบคุมความหนาแน่นของประชากรและกิจกรรมให้สอดคล้องกับ โครงสร้างพื้นฐาน
- เพื่อให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการได้เหมาะสมและเพียงพอกับจำนวน

#### ประชากร

- เพื่อลดปัญหาการจราจรในพื้นที่ที่มีโครงข่ายถนนที่ไม่ได้มาตรฐาน
- เพื่อป้องกันการปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูงที่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม

#### ที่ดินของบริเวณที่อยู่อาศัย

- เพื่อป้องกันการพัฒนาเมืองที่มีความหนาแน่นในพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ที่มีปัญหา

#### ทางกายภาพ

การคำนวณแบ่งออกเป็น 2 กรณี

กรณีอาคารหลังเดียวกัน

$$FAR = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น}}{\text{พื้นที่ดิน}}$$

กรณีอาคารหลายหลัง

$$FAR = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลัง}}{\text{พื้นที่ดิน}}$$

2) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม หมายความว่า อัตราส่วนของอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดินกันภาษาอังกฤษใช้คำว่า Open Space Ratio หรือคำว่า OSR

วัตถุประสงค์ของการกำหนด OSR

- กำหนดความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สัมพันธ์กับพื้นที่โล่งว่าง
- เพื่อให้มีที่โล่งว่างเพียงพอต่อการลำเลียงผู้อยู่ในอาคารลงมายังพื้นดินในกรณีที่เกิด

อุบัติเหตุที่คาดไม่ถึง เช่น เพลิงไหม้

- ส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีของอาคารและสวยงาม เช่น การรับแสงแดด และการไหลเวียน

#### ของอากาศ

การคำนวณ

$$OSR = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น} \times \text{อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม}}{100}$$

ตัวอย่างการคำนวณ

ที่ดิน 200 ตร.วา (ขนาดที่ดิน 800 ตร.ม.)

บริเวณ ก.3 (พื้นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม)

$$FAR = 1 \quad (\text{จากตารางที่ 4.1})$$

$$OSR = 40 \quad (\text{จากตารางที่ 4.1})$$

$$\begin{aligned}\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น (FAR)} &= \text{FAR} \times \text{พื้นที่ดิน} \\ &= 1 \times 800\end{aligned}$$

ดังนั้นพื้นที่อาคารรวมสูงสุดที่สามารถดำเนินการได้ 800 ตร.ม.

$$\begin{aligned}\text{พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม (OSR)} &= \frac{\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้น} \times \text{อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม}}{100} \\ &= \frac{800 \times 40}{100} \\ &= 320 \text{ ตร.ม.}\end{aligned}$$

ดังนั้นพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมอาคารมีพื้นที่ 320 ตร.ม. ของพื้นที่ 800 ตร.ม.

#### 4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลศักยภาพของพื้นที่ชุมชนคลองบางหญ้า

##### 1.4.1 ศักยภาพการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ เป็นการศึกษาข้อมูลพื้นฐาน

ชุมชนเกษตร “เขตควบคุมและรักษาสภาพแวดล้อม” ในพื้นที่เขตกลุ่มสนามชัย ซึ่งเป็นทั้งย่านที่อยู่อาศัย แหล่งโรงงานอุตสาหกรรม พื้นที่เกษตรที่มีทั้งเกษตรน้ำกร่อย และสวนผลไม้ ขณะเดียวกันยังมีพื้นที่ป่าชายเลน ยังคงสภาพค่อนข้างสมบูรณ์ ในย่านนี้จะทำให้เกิดศูนย์ชุมชนชานเมือง บางขุนเทียน ขึ้น เพื่อเป็นแหล่งงาน ย่านการค้าและบริการ รวมทั้งศูนย์บริการชุมชนย่านการค้าและบริการ จำนวน 5 แห่ง ได้แก่ ศูนย์บริการชุมชนวัดหัวกระบือ วัดประชานิรภัย วัดบางกระบือ วัดบัวผัน และชุมชนคลองพิทยาลงกรณ์ [Internet : 2548]

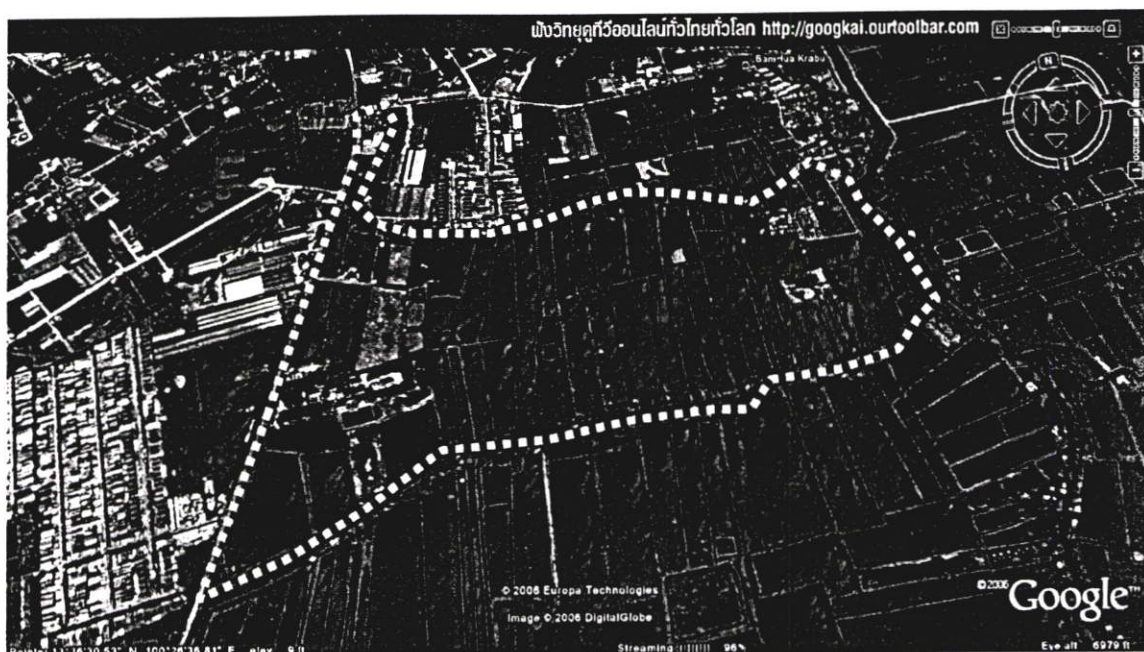
4.1.1.1 ที่ตั้ง ขนาด และขอบเขตของพื้นที่ศึกษา บริเวณคลองบางหญ้า คลองบางขโมย และคลองหัวกระบือ แขวงสามค่า มีขอบเขตพื้นที่ 851,196.064 ตรม./531.99 ไร่ จำนวน 330 แปลง

ทิศเหนือจรด คลองบางขโมย

ทิศใต้จรดคลองบางหญ้า

ทิศตะวันออกจรดคลองหัวกระบือ

ทิศตะวันตกจรดถนนบางขุนเทียนชายทะเล



ภาพที่ 4.5 แสดงพื้นที่ที่จะทำการจัดรูปที่ดิน

#### บทบาทเมือง

ศูนย์กลางชุมชนเมืองจะช่วยเปลี่ยนภาพลักษณ์ของ “กรุงเทพมหานครโฉมใหม่” จากนครหลวงที่แออัดจากการเจริญเติบโตแบบกระจายและไร้ทิศทาง เป็นนครหลวงที่ระบบถนนและทางเท้าร่มรื่น และบ้านเมืองที่น่าประทับใจ

##### 1. เมืองอยู่อาศัย

มีแหล่งทำงานและที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกัน ภายใต้คุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี อนุรักษ์พื้นที่ที่มีลักษณะพิเศษ แต่ในขณะเดียวกันยังเอื้ออำนวยให้มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคาร และประโยชน์ใช้สอย

##### 2. โรงงานอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมการผลิตขนาดเล็ก และธุรกิจบริการผู้ผลิต โดยเป็นแหล่งก่อตั้งและพัฒนาอุตสาหกรรมในอนาคต

##### 3. การคมนาคมขนส่งทางบก

ขยายถนนบางขุนเทียน-ชายทะเลให้กว้างขึ้น เพิ่มความคล่องตัวในการสัญจรสู่ศูนย์กลางเมือง และมีระบบถนนสายรองที่เหมาะสม ขนาดของถนนไม่เพียงพอที่จะรองรับปริมาณรถยนต์จำนวนมากของนักท่องเที่ยวไม่ต่ำกว่า 3 พันคันต่อวัน



ภาพที่ 4.6 แสดงถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล



ภาพที่ 4.7 แสดงปริมาณผู้ใช้ถนน

4.1.1.2 นโยบายแผนงาน ด้านโครงสร้างพื้นฐาน เศรษฐกิจ และสังคม ในปัจจุบันและอนาคต

นโยบายด้านโครงสร้างพื้นฐาน การคมนาคมขนส่งทางบก ทางน้ำ การสาธารณสุขโลก ต้องมีประสิทธิภาพและเพียงพอ ประชาชนสามารถใช้ด้วยความสะดวก รวดเร็ว ปลอดภัย

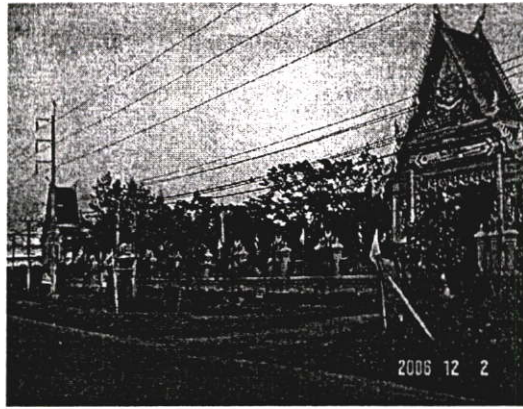
แผนงานด้านโครงสร้างพื้นฐาน

1. พัฒนาระบบสาธารณสุขโลกและสาธารณสุขการให้ได้มาตรฐานเพียงพอและทั่วถึง
2. พัฒนาจัดหาแหล่งน้ำเพื่อการอุปโภค บริโภคให้สอดคล้องกับความต้องการของ

ประชาชน

นโยบายด้านเศรษฐกิจสนับสนุนการรวมกลุ่มอาชีพเพื่อเศรษฐกิจชุมชนที่เข้มแข็ง พัฒนาคุณภาพชีวิตที่เข้มแข็งพัฒนาคุณภาพชีวิตเกษตรกร ธุรกิจการท่องเที่ยว อุตสาหกรรมขนาดย่อม ทำการฟื้นฟูที่ดินเปล่าประโยชน์ให้มีค่าทางเศรษฐกิจและสังคม

นโยบายด้านสังคม เสริมสร้างชุมชนเข้มแข็ง ประชาชนต้องมีบทบาทในการแก้ไขปัญหาของชุมชนเอง สร้างความเป็นระเบียบของสังคมมีสามัญสำนึกของการดำเนินชีวิตตามครรลอง ที่ถูกต้องละเลิกอบายมุข ห่างไกลยาเสพติด ประชาชนมีสุขภาพแข็งแรงรวมพลังทุกองค์กรสนับสนุน และร่วมจัดการศึกษา โดยเป็นความรู้คุณธรรมปลูกฝังเจตคติรักชาติ รักท้องถิ่นหวงแหนรักษาวัฒนธรรม และสืบทอดภูมิปัญญาไทย

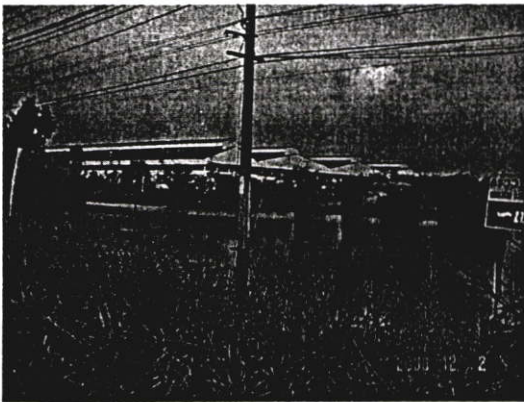


ภาพที่ 4.8 แสดงวัดประทีปทวีผล

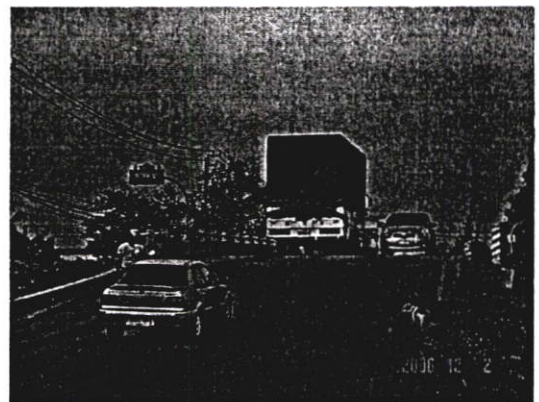
#### 4.1.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพลักษณะการใช้พื้นที่แยกตามประเภทการใช้งาน

##### 4.1.2.1 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน

ลักษณะการใช้ประโยชน์ ที่ดินของชุมชนคลองบางหญ้า ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน การใช้ที่ดินส่วนใหญ่มักจะเป็นพื้นที่ทำการเกษตร ย่านชุมชนหนาแน่นน้อย และพาณิชยกรรม กระจายอยู่ล้อมรอบบริเวณ ทั้งนี้การขยายตัวของเมืองมักจะขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลักที่ผ่าน ชุมชนซึ่งมีการขยายตัวของเมืองเป็นแบบกระจาย กล่าวคือมีการขยายบริการแบบเมือง เข้าไปสู่เขตชนบท เป็น Rural Service Centers หรืออาจมีการขยายตัวอันเนื่องมาจากการสร้างถนน และการขยายตัวของเมืองเข้าไปในพื้นที่เพาะปลูกสำหรับลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน



ภาพที่ 4.9 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน



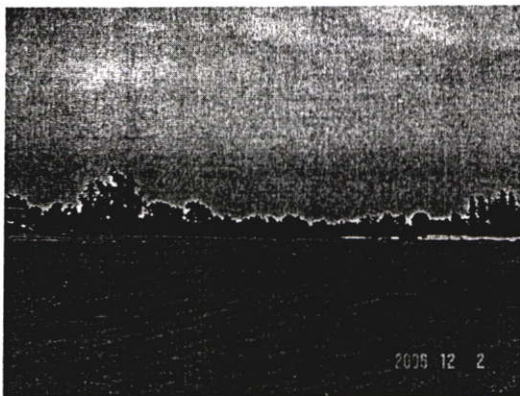
ภาพที่ 4.10 แสดงสะพานบางขโมย  
(ขอบเขตที่จะทำการจัดรูปที่ดิน)

ปัจจุบันในพื้นที่ที่สามารถจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็นพื้นที่ต่างๆ ดังต่อไปนี้  
คือ

ตารางที่ 4.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันในพื้นที่โครงการฯ

ประเภทการใช้ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	53.20	10
ย่านพาณิชย์กรรม	23.95	4.5
ย่านอุตสาหกรรมขนาด SME	32.00	6
พื้นที่เกษตรกรรม	265.99	50
พื้นที่ศาสนา,สถานปฏิบัติธรรม	13.30	2.5
โครงข่ายถนนสายย่อย	2.65	0.5
พื้นที่โล่งว่าง	61.10	11.5
แหล่งน้ำ/คลอง	79.80	15
รวม	531.99 ไร่	100

จากการสำรวจพบว่า ในพื้นที่โครงการฯ มีประเภทการใช้ ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่โล่งว่างคิดเป็นร้อยละ 61.5 ของพื้นที่ทั้งหมด เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ไม่มีถนนเข้าถึงทำให้ไม่สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างเต็มที่ รองลงมาจะเป็นแหล่งน้ำคิดเป็นร้อยละ 15 ของพื้นที่ทั้งหมด การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 10 ของพื้นที่ ย่านอุตสาหกรรมขนาด SME และย่านพาณิชย์กรรม คิดเป็นร้อยละ 6 และ 4.5 ของพื้นที่ทั้งหมดตามลำดับ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทของที่อยู่อาศัยนั้นจะอยู่ในบริเวณติดกับถนนหรือทางสาธารณะ แม่น้ำ ลำคลอง สัตว์จรโดยเรือขนาดเล็ก ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆนั้นมีการใช้พื้นที่ใกล้เคียงกัน



ภาพที่ 4.11 แสดงพื้นที่โล่งว่าง



ภาพที่ 4.12 แสดงพื้นที่ส่วนใหญ่ทำเกษตรกรรม

#### 4.1.2.2 สภาพแวดล้อม ที่อยู่อาศัยของประชาชน

##### อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

จากการสำรวจสภาพพื้นที่ชุมชนคลองบางหญ้า ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียนเบื้องต้น พบว่า ในพื้นที่นั้นมีลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคาร ซึ่งหากพิจารณาควบคู่ไปกับลักษณะของขอบเขตแปลงที่ดินรวมทั้งประเภทกรรมสิทธิ์ ในพื้นที่โครงการฯ มีลักษณะการถือครอง หรือสิทธิ์ต่างๆ ที่ผูกพันแปลงที่ดินอยู่ในบริเวณพื้นที่โครงการนั้น จะเห็นได้ว่าในพื้นที่ที่มีสิ่งปลูกสร้างและอาคารในแปลงที่ดิน ขอบเขตที่ดินสังเกตได้จากแนวพูนดินล้อมรอบที่ดินในแต่ละแปลง

ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่โครงการมีลักษณะต่างๆ โดยส่วนใหญ่มีการใช้วัสดุที่เป็นอาคารปูน และไม้ ส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะของอาคารชั้นเดียวซึ่งเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัย

##### ขอบเขตแปลงที่ดินและประเภทกรรมสิทธิ์ที่ดินในเขตโครงการฯ

จากจำนวนแปลงที่ดิน 330 แปลง ที่อยู่ในพื้นที่ โดยการสุ่มตัวอย่าง จำนวน 178 แปลง ลักษณะของขอบเขตแปลงที่ดินรวมทั้งประเภทกรรมสิทธิ์ ในพื้นที่มีลักษณะการถือครอง หรือสิทธิ์ต่างๆ ที่ผูกพันแปลงที่ดินแต่ละแปลงดังมีรายละเอียดดังนี้

#### ตารางที่ 4.3 สิทธิ์ในการถือครองที่ดิน

สิทธิ์ในการถือครองที่ดิน	จำนวนแปลงที่ดิน
ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วม	26
เจ้าของที่ดินรายเดียว	87
ได้รับมรดก	35
ซื้อ	24
ติดจำนอง	6
รวม	178 แปลง

จากข้อมูลเบื้องต้นจะเห็นได้ว่า ในบริเวณพื้นที่โครงการนั้น แปลงที่ดินส่วนใหญ่มีลักษณะการถือครอง หรือสิทธิ์ต่างๆ ที่ผูกพันแปลงที่ดิน โดยส่วนใหญ่เป็นประเภทเจ้าของที่ดินรายเดียว รองลงมาเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วม ซึ่งได้มาโดยการรับมรดก

##### ราคาประเมินที่ดินรายแปลง

การประเมินราคาที่ดินเพื่อกำหนดสัดส่วนการสละที่ดินแต่ละแปลง จากราคาประเมินที่ดินรายแปลงจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2547-2550) กรุงเทพมหานคร

#### 4.1.3 การกำหนดพื้นที่ องค์ประกอบที่เหมาะสมภายในชุมชน

การประเมินที่ดินโดยกำหนดพื้นที่ องค์ประกอบที่เหมาะสมภายในชุมชน เป็นไปในแนวทางเดียวกัน มีความยุติธรรม และได้ประเมินที่เหมาะสมสำหรับที่ดินทุกแปลง อีกทั้งสามารถประเมินมูลค่าที่ดินจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้นและสร้างความเป็นธรรมให้กับที่ดินทุกแปลงได้ ซึ่งวิธีการประเมินที่นิยมใช้คือ การประเมินมูลค่าด้วยค่าถนน (Street Value Method)

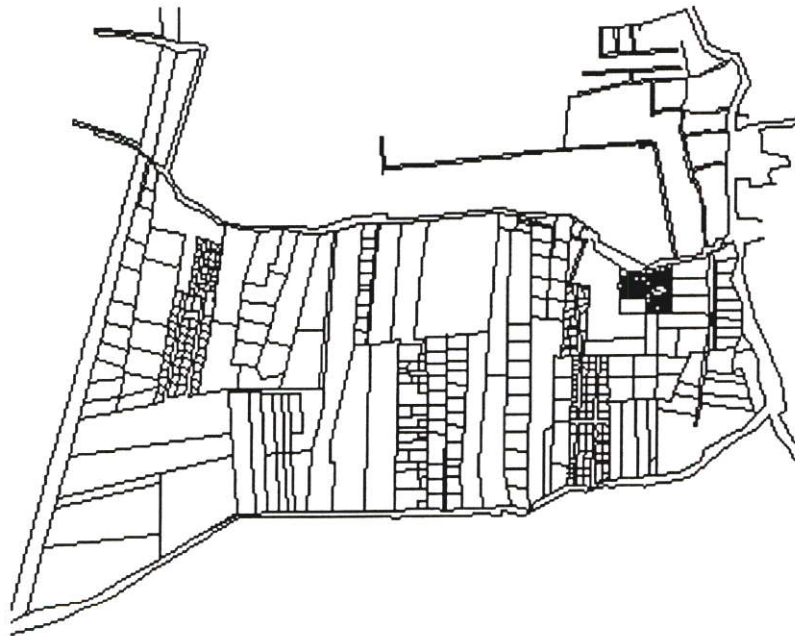
ถนนสายหลัก-ถนนสายรองโครงข่ายถนนสายย่อย ซอย ทางเดินเท้าเพิ่มโครงข่ายถนน เพื่อเชื่อมต่อกับแหล่งชุมชนอื่น ปรับปรุงสภาพลำคลองเดิม แนวป้องกันน้ำท่วม ระบบระบายน้ำ สาธารณะ

ระบบไฟฟ้านครหลวง ระบบโทรศัพท์ของรัฐวิสาหกิจ/เอกชน กำจัดของเสีย ขยะมูลฝอย โดยเทศบาลท้องถิ่น การแบ่งเขตพื้นที่ใช้สอย (Zoning โซนนิ่ง) ย่านพักอาศัย , ย่านอุตสาหกรรม และเกษตรกรรม

จัดสร้างสวนสาธารณะและลานกีฬาชุมชน จัดสร้างบริการขั้นพื้นฐาน เช่น ห้องสมุดชุมชน สถานีอนามัย ศูนย์รับเรื่องร้องทุกข์ชุมชน เป็นต้น

เพิ่มมาตรการรักษาความปลอดภัย ระบบขนส่งมวลชน

อนุรักษ์ให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม



ภาพที่ 4.13 แสดงขอบเขตที่ดินก่อนการจัดรูปที่ดิน

ภาพแสดงแนวเขตที่ดินก่อนการจัดรูปที่ดิน จะเห็นว่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ตาบอด โดยพื้นที่สองในสามส่วนมีน้ำท่วมขัง มีคลองชลประทานล้อมรอบพื้นที่และน้ำเค็มสามารถเข้าถึง จึงทำให้น้ำในบริเวณนี้เป็นน้ำกร่อยเกือบทั้งหมด การคมนาคมของประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ยังคงใช้การเดินทางทางน้ำ มีป่าชายเลนประมาณ 1 ใน 10 ส่วนของพื้นที่ทั้งหมด มีถนนสายหลักเพียงสายเดียว คือ ถนนบางขุนเทียน - ชายทะเล ซึ่งเชื่อมต่อมาจาก ถ. พระราม 2 ยังคงมีการทำนาทุ่งและการประมงในพื้นที่ที่ติดกับป่าชายเลน และมีแหล่งอุตสาหกรรมขนาดเล็ก

### ประเภทกิจการและประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ด้านอุตสาหกรรม : ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครกำหนดห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทโรงงานทุกจำพวก เว้นแต่โรงงานประเภทตามบัญชีแนบท้าย ซึ่งต้องมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 100 ตารางเมตร ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาตามมาคือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ในส่วนของการประกอบการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมโรงงานอุตสาหกรรมได้รวบรวมปัญหาและข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการด้านอุตสาหกรรม และเสนอขอให้เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ (สรุปสาระสำคัญ. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2549 : 72)



ภาพที่ 4.14 ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล



ภาพที่ 4.15 ย่านอุตสาหกรรม



ภาพที่ 4.16 ย่านพานิชยกรรม



ภาพที่ 4.17 ย่านอาคารชุดพักอาศัย

จัดกลุ่มอาคาร โรงงานที่มีอยู่แล้วให้รวมตัวเป็นกลุ่มก้อน เช่น กลุ่มโรงงานในเขตบางขุนเทียน มีการพิจารณาหาทางให้โรงงานอุตสาหกรรมบางชนิดที่ไม่สร้างมลพิษยังคงสามารถคงอยู่ได้ โดยพิจารณาให้เป็นเขตชุมชนอุตสาหกรรม (สรุปสาระสำคัญ. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2549 : 73)



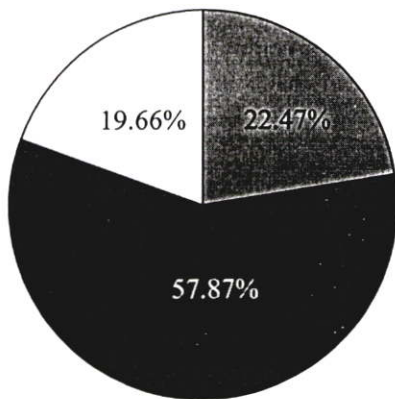
ภาพที่ 4.18 แสดงกลุ่ม โรงงานอุตสาหกรรม และบ้านพักอาศัยที่อยู่รอบนอกพื้นที่

#### 4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามชุมชนคลองบางหญ้า

ภายหลังการสำรวจความคิดเห็น ของผู้อยู่อาศัยต่อการพัฒนาพื้นที่ชุมชนคลองบางหญ้า ถึงความต้องการของประชาชน สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนบริการขั้นพื้นฐานต่างๆ เพื่อนำมา กำหนดพื้นที่ก่อนดำเนินโครงการและจะเป็นแหล่งข้อมูลเบื้องต้น แสดงการวิเคราะห์ในขั้นต่อไป

ตารางที่ 4.4 ความเข้าใจในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองของประชาชน

ข้อมูลพื้นฐาน	ความเข้าใจของประชาชน	
	จำนวน (แปลง)	คิดเป็นร้อยละ
การเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง	40	22.47
การแบ่งปันที่ดินเพื่อจัดรูปที่ดินใหม่	103	57.87
การเสียดสที่ดินบางส่วนหรือจ่ายเงินชดเชยเพื่อนำรายได้มาพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก	35	19.66
รวม	178	100



#### ความเข้าใจในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา

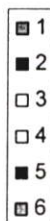
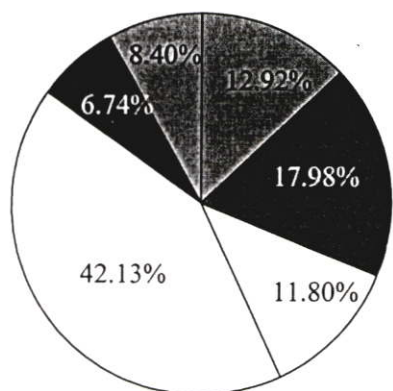
1. การเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง
2. การแบ่งปันที่ดินเพื่อจัดรูปที่ดินใหม่
3. การแบ่งปันที่ดินเพื่อจัดรูปที่ดินใหม่  
การเสียดสที่ดินบางส่วนหรือจ่ายเงินชดเชยเพื่อนำรายได้มาพัฒนา  
สิ่งอำนวยความสะดวก

แผนภาพแสดงความเข้าใจในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองประชาชน มีความเข้าใจในการแบ่งปันที่ดินเพื่อจัดรูปที่ดินใหม่ร้อยละ 57.87 การเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองร้อยละ 22.47 และการเสียดสที่ดินบางส่วนหรือจ่ายเงินชดเชยเพื่อนำรายได้มาพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกร้อยละ 19.66

## ศักยภาพการใช้พื้นที่

ตารางที่ 4.5 ลักษณะการใช้พื้นที่การใช้ที่ดิน

ข้อมูลการใช้ที่ดิน	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	23	12.92
โรงงานอุตสาหกรรม	32	17.98
สระน้ำ	21	11.8
เกษตรกรรม	75	42.13
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	12	6.74
ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	15	8.4
รวม	178	100



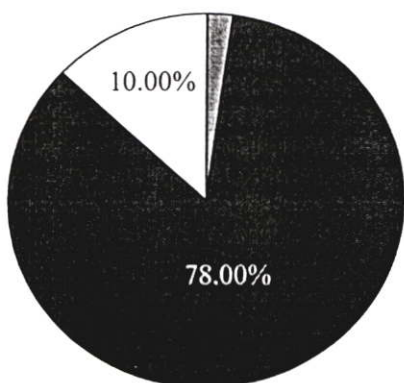
### ข้อมูลการใช้ที่ดิน

1. ที่อยู่อาศัย
2. โรงงานอุตสาหกรรม
3. สระน้ำ
4. เกษตรกรรม
5. สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
6. ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

แผนภาพแสดงศักยภาพการใช้พื้นที่แสดงลักษณะการใช้พื้นที่การใช้ที่ดิน พื้นที่เกษตรกรรม ร้อยละ 42.13 รองลงมาคือ โรงงานอุตสาหกรรมร้อยละ 17.98 ที่อยู่อาศัยร้อยละ 12.92 พื้นที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างและที่มีสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ร้อยละ 8.40 ร้อยละ 6.74 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.6 สภาพแวดล้อมโดยรอบ

ข้อมูลสภาพแวดล้อม โดยรอบ	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
มีทางสัญจรตัดผ่าน	4	2
ที่ดินว่างเปล่า/พื้นที่เกษตรกรรม	151	78
มีลำคลองพาดผ่าน/สระน้ำ	23	10
รวม	178	100



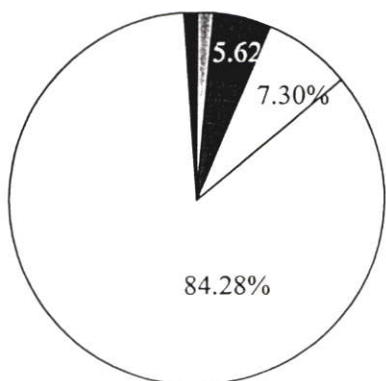
ข้อมูลสภาพแวดล้อม โดยรอบ

1. มีทางสัญจรตัดผ่าน
2. ที่ดินว่างเปล่า
3. มีลำคลองพาดผ่าน/สระน้ำ



ตารางที่ 4.7 ลักษณะปัญหา

ลักษณะปัญหา		จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
ไม่มีปัญหา		3	1.69
มีปัญหา	ไม่มีถนนเข้า-ออก	10	5.62
	ไม่มีประปา-ไฟฟ้า	13	7.30
	ไม่มีทางระบายน้ำ เป็นที่ค้ำ น้ำท่วมขัง	150	84.28
	สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม	2	1.12
รวม		178	100



ลักษณะปัญหา

ไม่มีปัญหา

- มีปัญหา :
1. ไม่มีถนนเข้า-ออก
  2. ไม่มีประปา-ไฟฟ้า
  3. ไม่มีทางระบายน้ำ เป็นที่ค้ำน้ำท่วมขัง
  4. สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม

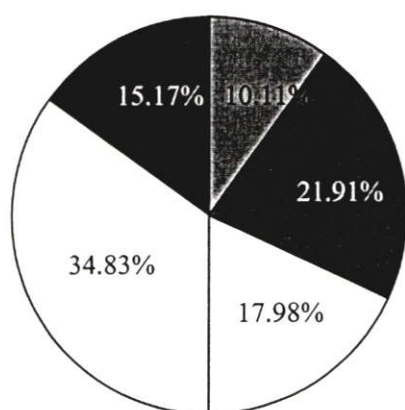


จากแผนภาพแสดงสภาพแวดล้อมโดยรอบและ ลักษณะปัญหาจะเห็นได้ว่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินว่างเปล่า/พื้นที่เกษตรกรรม ปัญหาที่พบมากที่สุดคือเป็นที่ต่ำ น้ำท่วมขังไม่มีทางระบายน้ำ แนวทางแก้ไขคือจัดสร้างแนวป้องกันน้ำท่วม บริเวณพื้นที่ติดคลองโดยรอบ

### ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่

ตารางที่ 4.8 ลักษณะรูปแปลงที่ดิน

ข้อมูลทางกายภาพ	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
รูปสี่เหลี่ยม	18	10.11
รูปเว้าแหว่ง	39	21.91
รูปหลายเหลี่ยม	32	17.98
รูปแปลงแคบและยาว	62	34.83
รูปชายธง	27	15.17
รวม	178	100



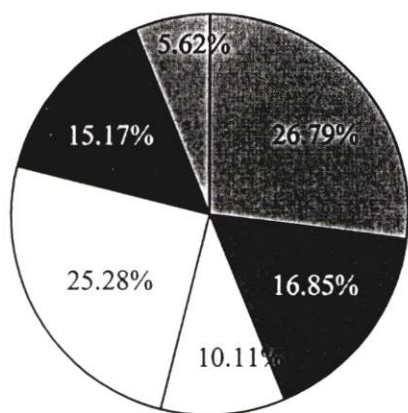
### ลักษณะรูปแปลงที่ดิน

1. รูปสี่เหลี่ยม
2. รูปเว้าแหว่ง
3. รูปหลายเหลี่ยม
4. รูปแปลงแคบและยาว
5. รูปชายธง

จากแผนภาพแสดงลักษณะรูปแปลงที่ดิน แต่ละพื้นที่มีลักษณะรูปร่างแตกต่างกันโดยมีอัตราส่วนพื้นที่ใกล้เคียงกัน พื้นที่รูปแปลงแคบและยาวร้อยละ 34.83 พื้นที่รูปเว้าแหว่งร้อยละ 21.91 พื้นที่รูปหลายเหลี่ยมร้อยละ 17.98 พื้นที่รูปชายธงร้อยละ 15.17 และพื้นที่รูปสี่เหลี่ยมร้อยละ 10.11 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.9 สิ่งอำนวยความสะดวก

สิ่งอำนวยความสะดวก	การสำรวจ		คิดเป็นร้อยละ
	มี	ไม่มี	
ไฟฟ้า	48	-	26.79
น้ำประปา	30	-	16.85
โทรศัพท์	18	-	10.11
ระบบระบายน้ำ	-	45	25.28
ถนน(ถนนคสล./ดินลูกรัง/หินคลุก)	-	27	15.17
แม่น้ำ/ลำคลอง/สระน้ำ	-	10	5.62
รวม	178		100



สิ่งอำนวยความสะดวก

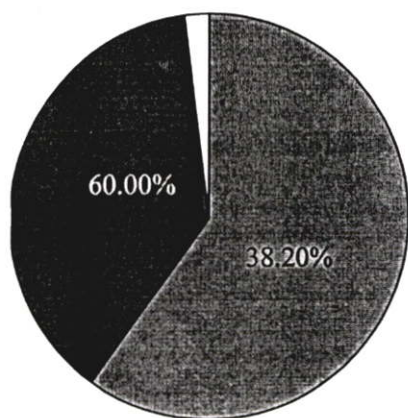
1. ไฟฟ้า
2. น้ำประปา
3. โทรศัพท์
4. ระบบระบายน้ำ
5. ถนน(ถนนคสล./ดินลูกรัง/หินคลุก)

จากแผนภาพแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกจากการสำรวจโดยแยกเป็น 2 แบบคือ แบบที่ 1 ที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ได้แก่ ไฟฟ้าร้อยละ 26.79 น้ำประปาร้อยละ 16.85 และ โทรศัพท์ร้อยละ 10.11 ตามลำดับ

แบบที่ 2 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ยังไม่มีได้แก่ ระบบระบายน้ำร้อยละ 25.28 ถนน(ถนนคสล./ดินลูกรัง/หินคลุก)ร้อยละ 15.17

ตารางที่ 4.10 เส้นทางเข้าถึงแปลงที่ดิน

ข้อมูลทางสัญจร	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
ไม่มีเส้นทางเข้าถึง	107	60.11
สัญจรทางน้ำ	68	38.2
มีถนนเข้าถึง (ถนนคสล./ดินลูกรัง/หินคลุก)	3	1.69
รวม	178	100

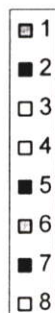
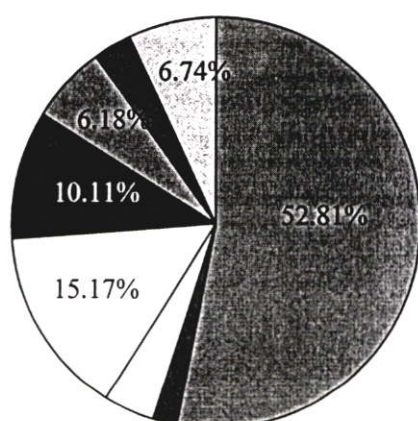


เส้นทางเข้าถึงแปลงที่ดิน

1. ไม่มีเส้นทางเข้าถึง
2. สัญจรทางน้ำ

ตารางที่ 4.11 สิ่งปลูกสร้างในที่ดิน

ข้อมูลสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
ไม่มี	94	52.81
เพิงเก็บของ	4	2.25
ร้านค้า 1 ชั้น	7	3.93
บ้านไม้ 1-2 ชั้น	27	15.17
บ้านตึก 1-4 ชั้น	18	10.11
อาคารพาณิชย์ 2-4 ชั้น	11	6.18
โกดังเก็บของ	15	2.81
โรงงานอุตสาหกรรม	12	6.74
รวม	178	100



จากแผนภาพแสดงสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน

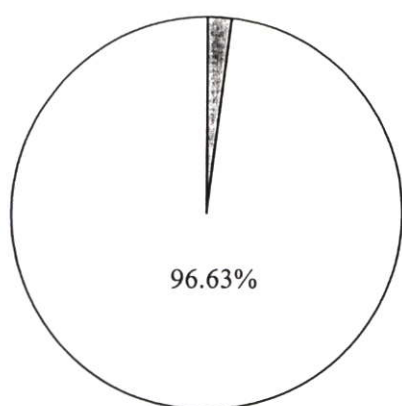
1. ไม่มี
2. เพิงเก็บของ
3. ร้านค้า 1 ชั้น
4. บ้านไม้ 1-2 ชั้น
5. บ้านตึก 1-4 ชั้น
6. อาคารพาณิชย์ 2-4 ชั้น
7. โกดังเก็บของ
8. โรงงานอุตสาหกรรม/SME

จากแผนภาพแสดงสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน โดยแสดงให้เห็นว่าที่ดินว่างเปล่าโดยไม่มีสิ่งปลูกสร้างมีพื้นที่มากที่สุดถึงร้อยละ 52.81 ของพื้นที่ อาคารพักอาศัยมีพื้นที่โดยรวมร้อยละ 31.46 และ โรงงานอุตสาหกรรม โกดังเก็บของ เพิงเก็บของ มีพื้นที่รวมร้อยละ 11.80 ตามลำดับ

## ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่

ตารางที่ 4.12 หน่วยงานดำเนินการพัฒนาที่ดิน

หน่วยงาน	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
รัฐบาล	6	3.37
เอกชน	-	-
รัฐบาล+เอกชน+ประชาชน	172	96.63
รวม	178	100

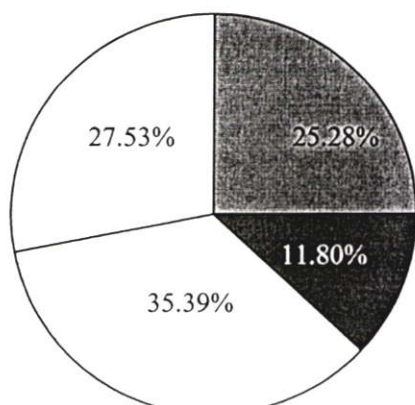


หน่วยงานดำเนินการพัฒนาที่ดิน

1. รัฐบาล
2. เอกชน
3. รัฐบาล+เอกชน+ประชาชน

ตารางที่ 4.13 การประเมินราคาที่ดินเพื่อกำหนดสัดส่วนการสละที่ดินแต่ละแปลง

การประเมินราคาที่ดิน	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
ประเมินราคาที่ดินตามราคาท้องตลาด	45	25.28
การประเมินมูลค่าจากสภาพถนน	21	11.80
ราคาประเมินจากกรมที่ดิน	63	35.39
สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน	49	27.53
รวม	178	100



การประเมินราคาที่ดินเพื่อกำหนดสัดส่วนการสละที่ดินแต่ละแปลง

1. ประเมินราคาที่ดินตามราคาท้องตลาด
2. การประเมินมูลค่าจากสภาพถนน
3. ราคาประเมินจากกรมที่ดิน
4. สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน

จากแผนภาพแสดงความคิดเห็นของประชาชนในการประเมินราคาที่ดินเพื่อกำหนดสัดส่วนการสละที่ดินแต่ละแปลง ซึ่งเห็นด้วยกับการประเมินราคาจากกรมที่ดินร้อยละ 35.39 การประเมินราคาจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สินร้อยละ 27.53 การประเมินราคาที่ดินตามราคาท้องตลาดร้อยละ 25.28 และการประเมินมูลค่าจากสภาพถนนร้อยละ 11.80 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.14 ความเห็นของประชาชนกับการพัฒนาพื้นที่ในที่ดิน

ความเห็นของประชาชน	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
ใช้การเวนคืนที่ดินและท่านได้รับค่าเวนคืนที่ดิน	5	2.81
ที่ดินทุกแปลงร่วมกันแบ่งที่ดินบางส่วนเพื่อสร้างถนน	169	94.94
ท่านยินดีจ่ายค่าชดเชยเพื่อให้ที่ดินคงเดิม	4	2.25
รวม	178	100



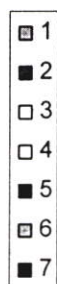
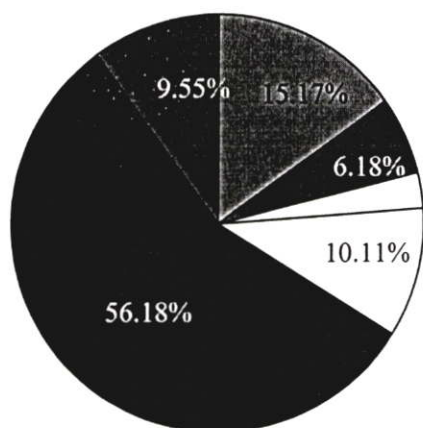
ความเห็นของประชาชนกับการพัฒนาพื้นที่ในที่ดิน

1. ใช้การเวนคืนที่ดินและท่านได้รับค่าเวนคืนที่ดิน
2. ที่ดินทุกแปลงร่วมกันแบ่งที่ดินบางส่วนเพื่อ
3. ท่านยินดีจ่ายค่าชดเชยเพื่อให้ที่ดินคงเดิม



ตารางที่ 4.15 แนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต หลังจากการจัดรูปที่ดิน

แนวโน้มการใช้ที่ดิน	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	27	15.17
ให้เช่า	11	6.18
ค้าขาย	5	2.18
เก็บกำไรที่ดิน	18	10.11
เกษตรกรรม	100	56.18
ปล่อยว่าง	-	-
โรงงานอุตสาหกรรม	17	9.55
รวม	178	100



แนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต

หลังจากการจัดรูปที่ดิน

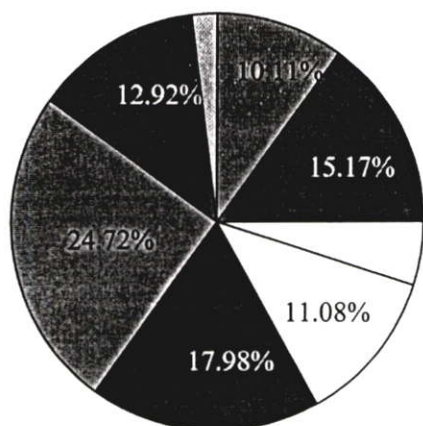
- |                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| 1. ที่อยู่อาศัย   | 5. เกษตรกรรม        |
| 2. ให้เช่า        | 6. ปล่องว่าง        |
| 3. ค้าขาย         | 7. โรงงานอุตสาหกรรม |
| 4. แก่งกำไรที่ดิน |                     |

จากแผนภาพแสดงแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต หลังจากการจัดรูปที่ดินเป็นเกษตรกรรม ร้อยละ 56.18 ที่อยู่อาศัยร้อยละ 15.17 แก่งกำไรที่ดินร้อยละ 10.11 โรงงานอุตสาหกรรมร้อยละ 9.55 ให้เช่าพื้นที่ร้อยละ 6.18 ค้าขายร้อยละ 2.18 ตามลำดับ

#### ความต้องการของประชาชน

ตารางที่ 4.16 ความต้องการของประชาชนหลังการจัดรูปที่ดิน

ความต้องการของประชาชนหลังการจัดรูปที่ดิน	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
โรงเรียน	18	10.11
สถานเลี้ยงเด็ก	27	15.17
สถานีอนามัย	44	24.72
สถานที่ราชการ	21	11.08
สวนสาธารณะ	32	17.98
สถานปฏิบัติธรรม	9	5.06
ลานกีฬา	23	12.92
ซูเปอร์มาร์เก็ต	4	2.25
รวม	178	100



ความต้องการของประชาชนหลังจากการจัดรูปที่ดิน

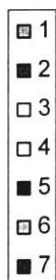
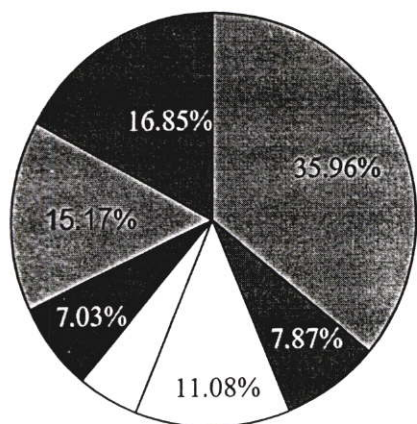


1. โรงเรียน
2. สถานเลี้ยงเด็ก
3. สถานีนอนมัย
4. สถานที่ราชการ
5. สวนสาธารณะ
6. สถานปฏิบัติธรรม
7. ลานกีฬา
8. ซูเปอร์มาร์เก็ต

จากแผนภาพแสดงความต้องการของประชาชนหลังจากการจัดรูปที่ดิน ได้แก่ สถานีนอนมัย ร้อยละ 24.72 สวนสาธารณะร้อยละ 17.98 สถานเลี้ยงเด็กร้อยละ 15.17 ลานกีฬาร้อยละ 12.92 สถานที่ราชการร้อยละ 11.08 โรงเรียนร้อยละ 10.11 สถานปฏิบัติธรรมร้อยละ 5.06 และซูเปอร์มาร์เก็ตร้อยละ 2.25 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.17 การปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่

การปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	คิดเป็นร้อยละ
โครงข่ายถนนสายย่อย ซอย	64	35.96
สวนสาธารณะ/ลานกีฬาชุมชน	14	7.87
แนวป้องกันน้ำท่วม	21	11.80
สถานที่ฝึกอาชีพ	9	5.06
ตลาดนัดชุมชน	13	7.03
ความปลอดภัยในชุมชน	27	15.17
การจัด ZONNING	30	16.85
รวม	180	100



### การปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่

1. โครงข่ายถนนสายย่อย ซอย
2. สวนสาธารณะ/ลานกีฬาชุมชน
3. แนวป้องกันน้ำท่วม
4. สถานที่ฝึกอาชีพ
5. ตลาดนัดชุมชน
6. ความปลอดภัยในชุมชน
7. การจัด ZONNING

การวิเคราะห์จากแบบสำรวจข้างต้นจะเห็นได้ว่าประชาชนส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการโครงการจัดรูปที่ดิน มีความต้องการให้มีโครงการจัดรูปที่ดิน สิ่งอำนวยความสะดวกที่ประชาชนต้องการมากที่สุด คือ ถนนทางเข้า – ออก คิดเป็นร้อยละ 35.96 รองลงมาคือการจัดกลุ่มอาคารคิดเป็นร้อยละ 16.85 ความปลอดภัยในชุมชนคิดเป็นร้อยละ 15.17 แนวป้องกันน้ำท่วมร้อยละ 11.08 ซึ่งการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ต่อไปนี้มีอัตราส่วนใกล้เคียงกันคือ สวนสาธารณะหรือลานกีฬาชุมชนร้อยละ 7.87 ตลาดนัดชุมชนร้อยละ 7.03 สถานที่ฝึกอาชีพร้อยละ 5.06

จากการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ส่วนใหญ่ควรรักษาสภาพพื้นที่เกษตรกรรมไว้เช่นเดิม เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นสระน้ำเป็นแหล่งเพาะพันธุ์สัตว์น้ำเชิงระบบนิเวศน์ สัตว์น้ำ และป่าโกงกาง

## บทที่ 5

# สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

### 5.1 สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยทำการศึกษารูปแบบที่ดินในชุมชนคลองบางหญ้า ตั้งอยู่ในเขตตำบลแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร มีถนนสายบางขุนเทียน-ชายทะเลเป็นถนนสายหลัก(ถนนเทียนทะเลเดิม) ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่สีเขียว อยู่ในหมวดพื้นที่ ก.3 - ก.4 หมายถึง ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

#### 5.1.1 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินบริเวณชุมชนคลองบางหญ้า ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน
2. เพื่อศึกษาความต้องการขั้นพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค ที่อยู่อาศัยของประชาชน
3. เพื่อวางผังออกแบบจัดรูปที่ดินและมาตรการในการปฏิบัติ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่ และพัฒนาให้เกิดคุณภาพของการใช้สอยพื้นที่ เพิ่มมูลค่าที่ดิน รองรับการพัฒนาในอนาคต

#### 5.1.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

จากจำนวนแปลงที่ดิน 330 แปลง ที่อยู่ในพื้นที่ โดยการสุ่มตัวอย่างจำนวน 178 แปลง สัมภาษณ์ผู้ครอบครองที่ดินแปลงละ 1 คน รวมทั้งลักษณะของขอบเขตที่ดิน การถือครองที่ดินประเภทกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ์ต่างๆ ที่ผูกพันแปลงที่ดินแต่ละแปลงภายในเขตที่จะทำการจัดรูปแปลงที่ดินที่จะทำการแปลงที่ดินภายในเขตที่จะจัดรูปพื้นที่

#### 5.1.3 วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ เพื่อศึกษาการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองบริเวณชุมชนคลองบางหญ้า ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน อีกทั้งการค้นคว้าข้อมูลด้านนโยบายและแผนงาน ภาพถ่ายทางอากาศ แผนที่ แผนผังการใช้ที่ดิน ทฤษฎีและหลักการต่างๆ และเอกสารที่เกี่ยวข้องจากหน่วยงานสำนักผังเมือง

#### 5.1.4 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

โดยการใช้เครื่องมือจากแบบสอบถาม และแบบสำรวจ เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาเป็นแนวทางในการหาพื้นที่ ที่มีความเหมาะสมกับการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองและเสนอแนวทางการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองต่อไป

## 5.2 อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาวิจัยพบว่า การศึกษาศักยภาพชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร เพื่อการจัดรูปที่ดิน เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ชุมชนคลองบางหญ้า มีความต้องการพัฒนาให้มีโครงข่ายถนนสายหลัก-สายรอง เชื่อมต่อกับแหล่งชุมชนอื่น ซึ่งจำเป็นต่อการกำหนดและจัดลำดับการพัฒนา การใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้ชุมชนคลองบางหญ้ามีการขยายตัวออกไปอย่างมีลำดับขั้นตอน และก่อให้เกิดการขยายตัวของ การให้บริการในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตามการขยายตัวของประชากร แรงงานและแหล่งงาน โดยจำแนกย่อยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ เพื่อความเหมาะสมพื้นที่ และการพัฒนา ซึ่งได้จำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็นย่าน ได้แก่ ย่านพักอาศัย, ย่านอุตสาหกรรม และเกษตรกรรม

เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการพัฒนาตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่

- จัดทำโครงข่ายถนนสายย่อย
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่คุ้มค่า ลดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ
- พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม เพื่อกำหนดให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยในอนาคต
- พื้นที่กร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์ในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรม
- รองรับการพัฒนาเมืองเมื่อมีศักยภาพและความจำเป็นต่อการขยายตัวของเมือง

## 5.3 แนวความคิดในการศึกษาศักยภาพชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร เพื่อการจัดรูปที่ดิน

การรักษาเอกลักษณ์ของเมืองการกำหนดรูปแบบอาคารให้เหมาะสมให้กับเมืองว่าการออกแบบอาคารที่จะเกิดขึ้นในเมืองต้องให้ความสำคัญกับองค์ประกอบของสถาปัตยกรรม คือความสูงของอาคารสัดส่วนอาคาร สัดส่วนของช่องเปิดด้านหน้าจันทะของรูปด้านหน้า จันทะของที่ว่างระหว่างอาคารรูปทรงหลังคาวัสดุก่อสร้าง/พื้นผิว/สี/รายละเอียดทิศทางของรูปด้านมาตราส่วนระหว่างอาคารกับตัวคนความต่อเนื่องของอาคารเมื่อมองจากถนนและระยะถอยร่นของอาคารจากแนวถนน

5.3.1 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองส่งเสริมให้ระบบคมนาคมที่เชื่อมโยงเข้าถึงได้อย่างสะดวก และรวดเร็ว

5.3.2 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ให้สอดคล้องกับสภาพทางภูมิศาสตร์และตอบสนองความต้องการของชุมชน

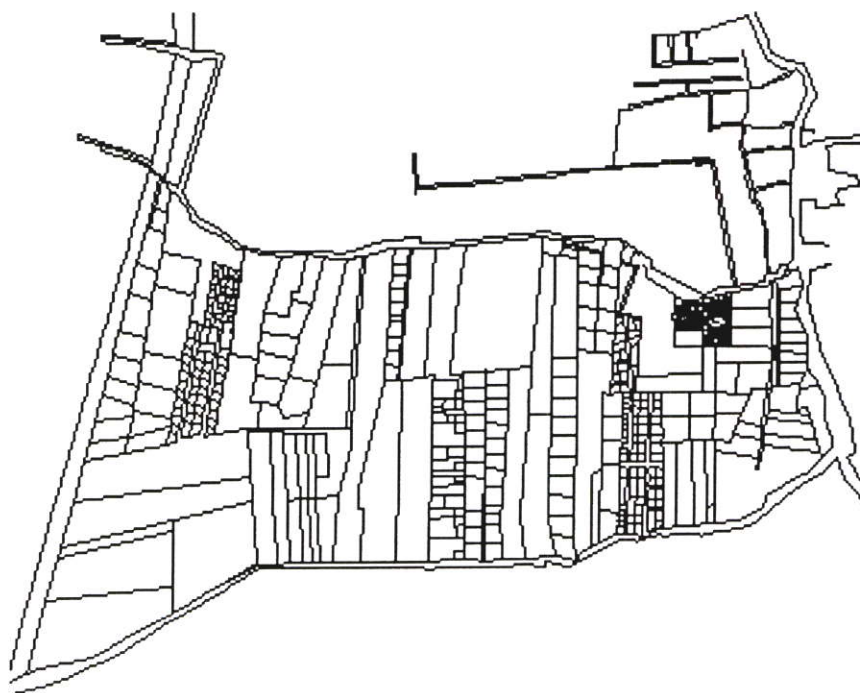
5.3.3 การออกแบบวางผังโครงการให้เกิดคุณภาพของการใช้สอย

5.3.4 การออกแบบวางผังโครงการ ให้ส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม

## 5.4 ข้อเสนอแนะ

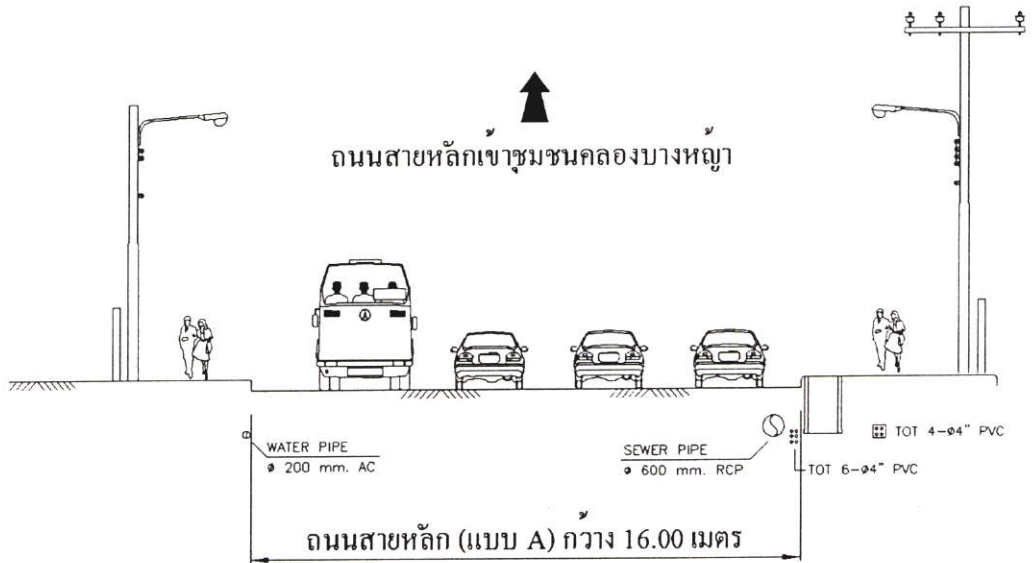
จากการศึกษาวิจัย ผู้วิจัยจึงนำเสนอแนวทางการออกแบบวางผังเพื่อเป็นแนวทางการจัดรูปที่ดิน โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ศักยภาพการใช้ที่ดิน การศึกษาทางเศรษฐกิจและลักษณะทางสังคม ศึกษาความต้องการของประชาชนหลังการจัดรูปที่ดิน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับประชาชนในพื้นที่พัฒนาศักยภาพของพื้นที่ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment) โดยทั่วไปจะนำมาใช้กับพื้นที่ที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม เพื่อให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมือง โดยพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินเป็นจำนวนมาก รูปแปลงที่ดินที่มีขนาดและสัดส่วนที่ไม่เหมาะสมต่อการที่จะนำมาใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า ผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินจะรวบรวมกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดแล้วจึงวางผังและดำเนินการพัฒนาที่ดินโดยการจัดสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้กระจายโดยทั่วถึง ในทุกๆ ส่วนของโครงการ เจ้าของที่ดินจะได้รับที่ดินตามสัดส่วนของมูลค่าในทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม โดยบางส่วนจะถูกนำไปใช้เพื่อพัฒนาสาธารณะประโยชน์และเพื่อจัดสร้างบริการขั้นพื้นฐาน พื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการจะพัฒนาขึ้นเพื่อขายให้ได้เงินทดแทนงบประมาณการก่อสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการและการดำเนินงานของโครงการ (หลักการจัดรูปที่ดิน ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับวิธีการพัฒนาเมือง และการจัดรูปที่ดิน. สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. 2550 : หน้า 25)



ภาพที่ 5.1 แสดงรูปร่างแปลงที่ดินแต่ละแปลงก่อนการจัดรูปที่ดิน

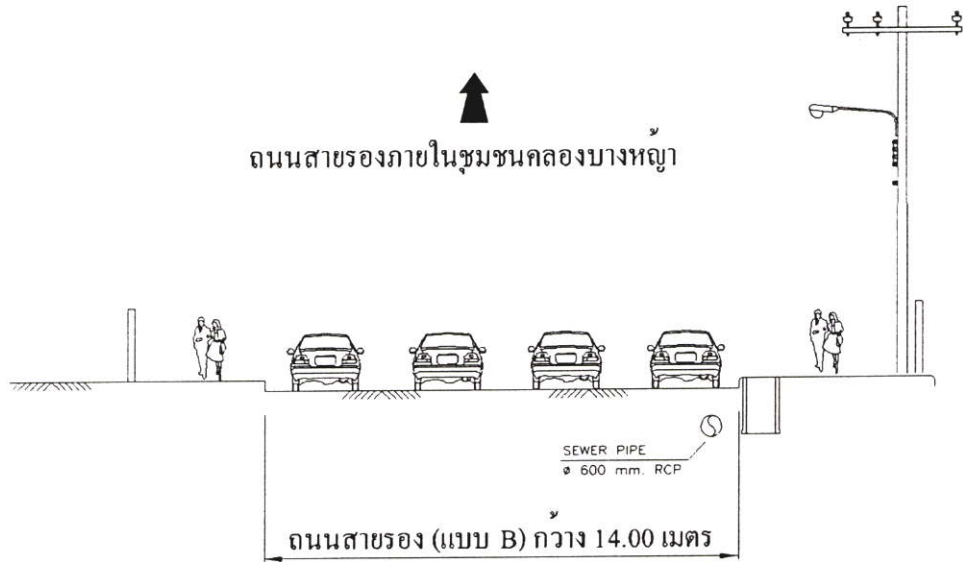
จากรูปร่างแปลงที่ดินแต่ละแปลง ดำเนินกำหนดจุดปากทางเข้า-ออก ออกแบบ วางผัง แนวถนน โดยคำนึงถึงแนวถนนที่ตรงและความเท่าเทียมกัน แก้ไขปัญหาน้ำท่วมขัง โดยการจัดสร้าง แนวป้องกันน้ำท่วมควบคู่ไปกับแนวถนนพร้อมพัฒนาระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ



ภาพที่ 5.2 แสดงขนาดความกว้างของถนนสายหลักเข้าสู่ชุมชนคลองบางหญ้า

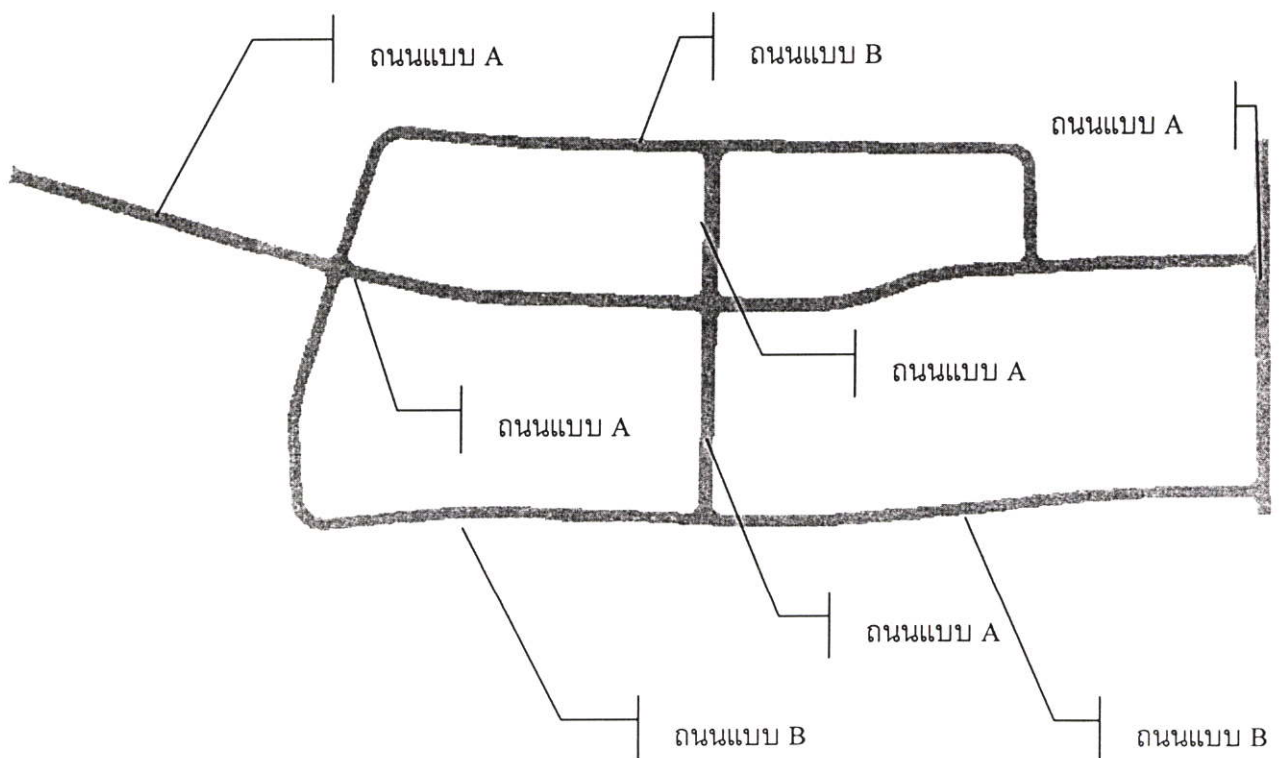
พื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินชุมชนคลองบางหญ้า พื้นที่ที่ศึกษาคลองบางหญ้า คลองบางขโมย และคลองหัวกระบือ แขวงแสมดำ มีขอบเขตพื้นที่ 851,196.064 ตรม./531.99 ไร่ จำนวน 330 แปลง จากการวางผังแนวถนนทั้ง 2 แบบจะใช้พื้นที่ส่วนกลาง ดังนี้

- ถนนแบบ A กว้าง 16.00 เมตร มีความยาว 2,562.74 เมตร คิดเป็นพื้นที่ 39,286.032 ตรม./ 24.55 ไร่
- ถนนแบบ A กว้าง 14.00 เมตร มีความยาว 2,455.37 เมตร คิดเป็นพื้นที่ 35,878.36 ตรม./ 22.42 ไร่



ภาพที่ 5.3 แสดงขนาดความกว้างของถนนสายรองภายในชุมชนคลองบางหญ้า

การวางผังโครงการคมนาคมและขนส่ง ได้ทำการวิเคราะห์สภาพการจราจรจากปริมาณผู้ใช้ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล โดยนำไปอ้างอิงตามแผนผังโครงการคมนาคมและขนส่ง ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2) เพื่อกำหนดระยะถนนปากทางเข้า-ออก



ภาพที่ 5.4 แสดงขนาดถนนภายในชุมชนถนนแบบ A และถนนแบบ B

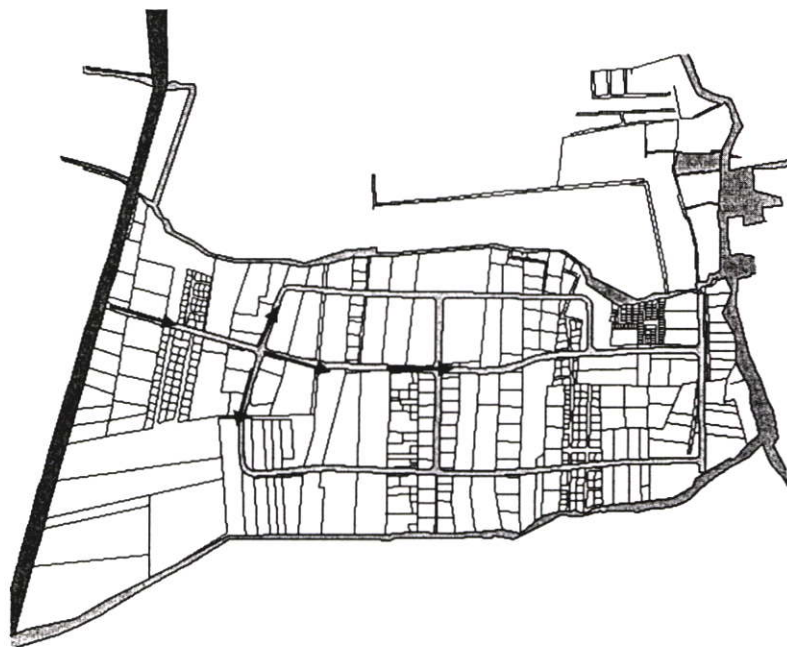
ที่ดินประเภทเกษตรกรรมตามกฎหมายกระทรวง พ.ศ. 2549 ถนนทางเข้าสายหลักมีความกว้างไม่น้อยกว่า 16.00 เมตร ขวตอเนื่องกันโดยตลอดไปเชื่อมตอถนนสาธารณะอื่น เพื่อรองรับกิจการอื่นที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือให้ประกอบกิจการตามกฎหมายเฉพาะกิจการนั้นจากใบแจ้งประ โยชน์การใช้ที่ดิน (แผนที่โซนสี) เช่น สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่าย ร้านจำหน่ายก๊าซ

#### การรวมตัวกันของเจ้าของที่ดินในการตัดถนน

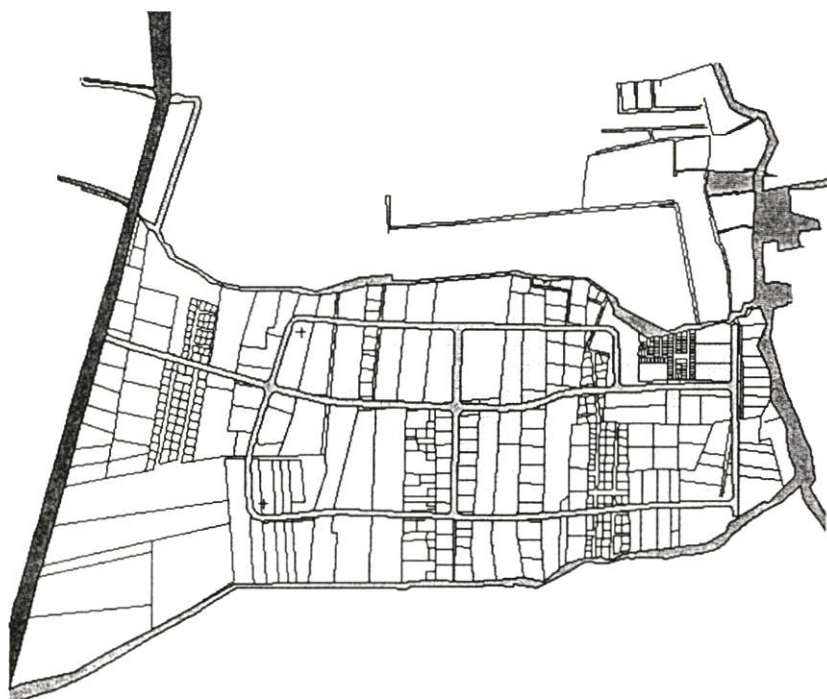
วิธีการตัดถนน โดยความร่วมมือระหว่างประชาชน มีลักษณะดังนี้ คือ

1) เจ้าของที่ดินบางส่วนที่ได้สละที่ดินจัดทำถนน เพื่อยกเป็นสาธารณะประโยชน์ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เจ้าของที่ดินทุกรายเป็นผู้เฉลี่ยการจ่ายตามสัดส่วน ของที่ดิน

2) เกณฑ์นำกลุ่มรวบรวมที่ดิน พุนดินตามแนวถนน กำหนดจุดปากทางเข้าออกและยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ หน่วยงานท้องถิ่นจัดหางบประมาณเพื่อพัฒนาเป็นถนนสาธารณะ และจัดสร้างระบบสาธารณูปโภคต่อไป

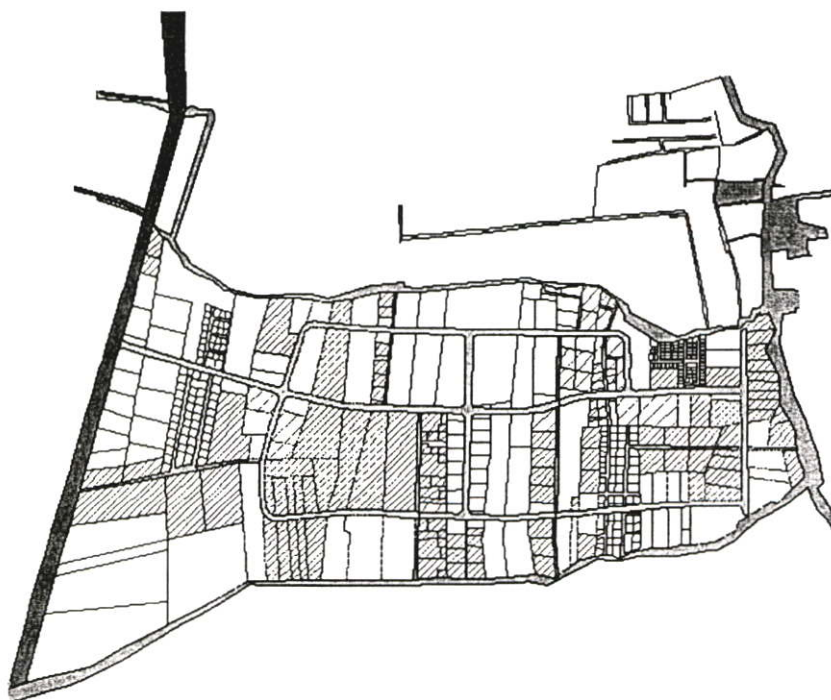


ภาพที่ 5.5 แสดงเส้นทางสัญจรจากถนนสายหลักเข้าสู่ชุมชนคลองบางหญ้า



ภาพที่ 5.6 แสดงถนนสายหลักตัดผ่านทำให้ลักษณะทางกายภาพ และศักยภาพมีมูลค่าเพิ่มขึ้น

ซึ่งแสดงขอบเขตของพื้นที่ ที่ถนนสายหลักตัดผ่านทำให้ลักษณะทางกายภาพ และศักยภาพมีมูลค่าเพิ่มขึ้น หลังจากการจัดรูปที่ดินโดยการเพิ่มโครงข่ายถนนสายหลักจะเห็นได้ว่าขนาดของแปลงที่ดินบางรูปมีขนาดเล็กลงกว่าเดิม และที่ดินบางแปลงถูกตัดขาดแยกออกจากกันอย่างชัดเจน แม้ว่าขนาดของที่ดินจะมีการเปลี่ยนแปลงจากโครงการจัดรูปที่ดิน พื้นที่ที่ส่วนใหญ่ได้รับการพัฒนา

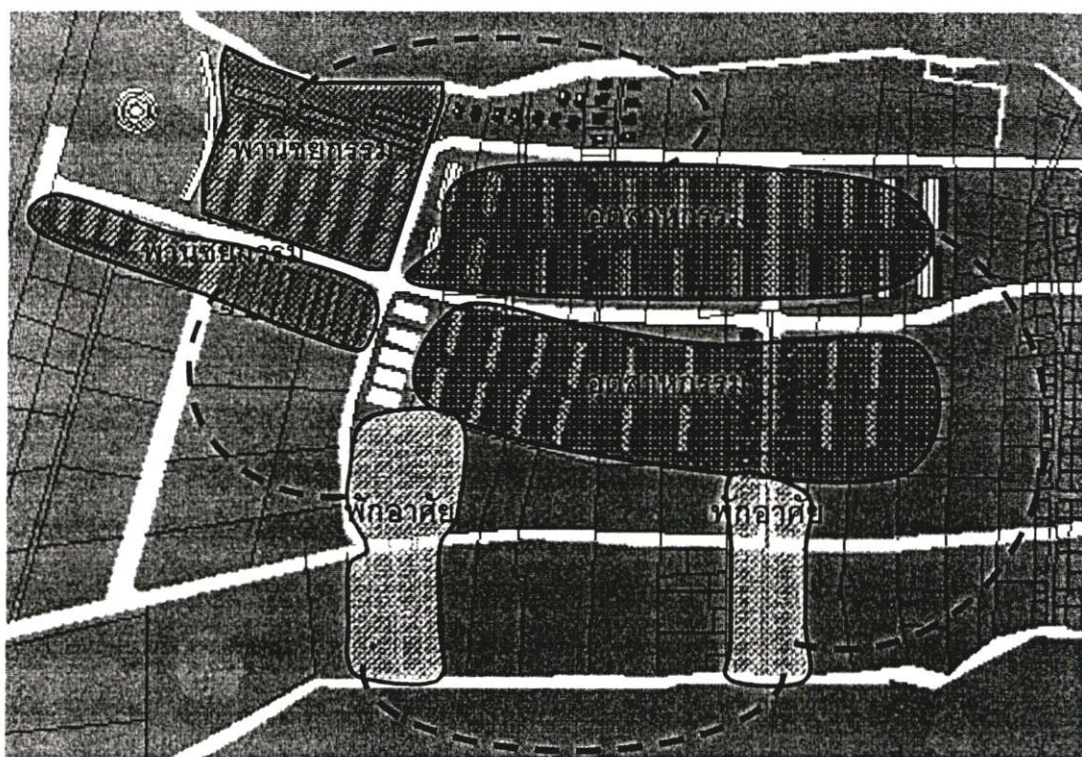


ภาพที่ 5.7 แสดงศักยภาพของที่ดิน

โครงข่ายถนนสายหลัก-สายรอง การสัญจรเข้าถึงแปลงที่สะดวกขึ้นส่งผลให้มูลค่าที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้วและอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีมีมูลค่าสูงขึ้น แบบที่ถนนตัดผ่าน และแบบที่ถนนตัดผ่านที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ฝาก ซึ่งมีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทพิจารณาตามเงื่อนไขของกิจการแต่ละประเภทในแต่ละบริเวณ โดยมีข้อกำหนดดังนี้

1. ที่ดินตั้งอยู่ถนนทั้งสองฝากถนน ให้มีที่ว่างห่างจากแนวเขตทางไม่น้อยกว่า 2 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ เว้นแต่เป็นการสร้างรั้ว กำแพง ป้อมยาม ป้ายชื่อ อาคารหรือสถานประกอบการ ป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง หรือสถานีบริการก๊าซ ทางเข้าออกอาคารหรือทางเข้าออกของรถ

2. ที่ดินตั้งอยู่ริมแหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ตามแนวขนานกับแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 3 เมตร



ภาพที่ 5.8 กำหนดรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่แบ่งเขตพื้นที่ใช้สอย (Zoning โซนนิ่ง) ย่านพักอาศัย, ย่านอุตสาหกรรม และเกษตรกรรม

จากภาพประกอบข้างต้นแสดงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งนำทิศทางการเจริญเติบโตและลักษณะการพัฒนาของชุมชนคลองบางหญ้า ระยะยาวในอนาคตซึ่งจำเป็นต่อการกำหนดและจัดลำดับการพัฒนา การใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้ชุมชนคลองบางหญ้ามามีการขยายตัวออกไปอย่างมีลำดับขั้นตอน โดยสามารถสร้างสมดุลระหว่างความต้องการและการให้บริการในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตามการขยายตัวของประชากร แรงงานและแหล่งงานโดยจำแนกย่อยการใช้ประโยชน์

ที่ดินประเภทต่างๆ เพื่อความเหมาะสมพื้นที่และการพัฒนา ซึ่งได้จำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดิน ออกเป็นย่าน ได้แก่ ย่านพักอาศัย, ย่านอุตสาหกรรม และเกษตรกรรม

### การพัฒนาสาธารณูปโภค

#### ระบบถนน

การคมนาคมภายในชุมชนคลองบางหญ้าไ้วางผังถนนสายหลักและสายรองเพื่อรองรับ ความคับคั่งของการจราจรที่จะเกิดขึ้นใน 10 ปีข้างหน้า ในขนาดความกว้างของผิวจราจร 4-6 ช่องจราจรซึ่งสามารถรองรับปริมาณจราจรได้สูงสุด

#### การกำจัดขยะ

ชุมชนคลองบางหญ้าเป็นเขตพื้นที่สีเขียวซึ่งหมายถึงพื้นที่เกษตรกรรม มีที่อยู่อาศัย และพื้นที่ของโรงงานอุตสาหกรรมแยกออกเป็นสัดส่วนเพื่อควบคุมพื้นที่และปริมาณขยะ ซึ่งขยะดังกล่าว จะถูกรวบรวมขนถ่ายนำไปไว้ที่โรงบำบัดน้ำเสียที่อยู่ใกล้พื้นที่นั้น และบดอัดเป็นแท่งเพื่อลดพื้นที่ ในการจัดเก็บและส่งต่อให้เทศบาลหน่วยงานท้องถิ่นรับผิดชอบนำไปกำจัดต่อไป

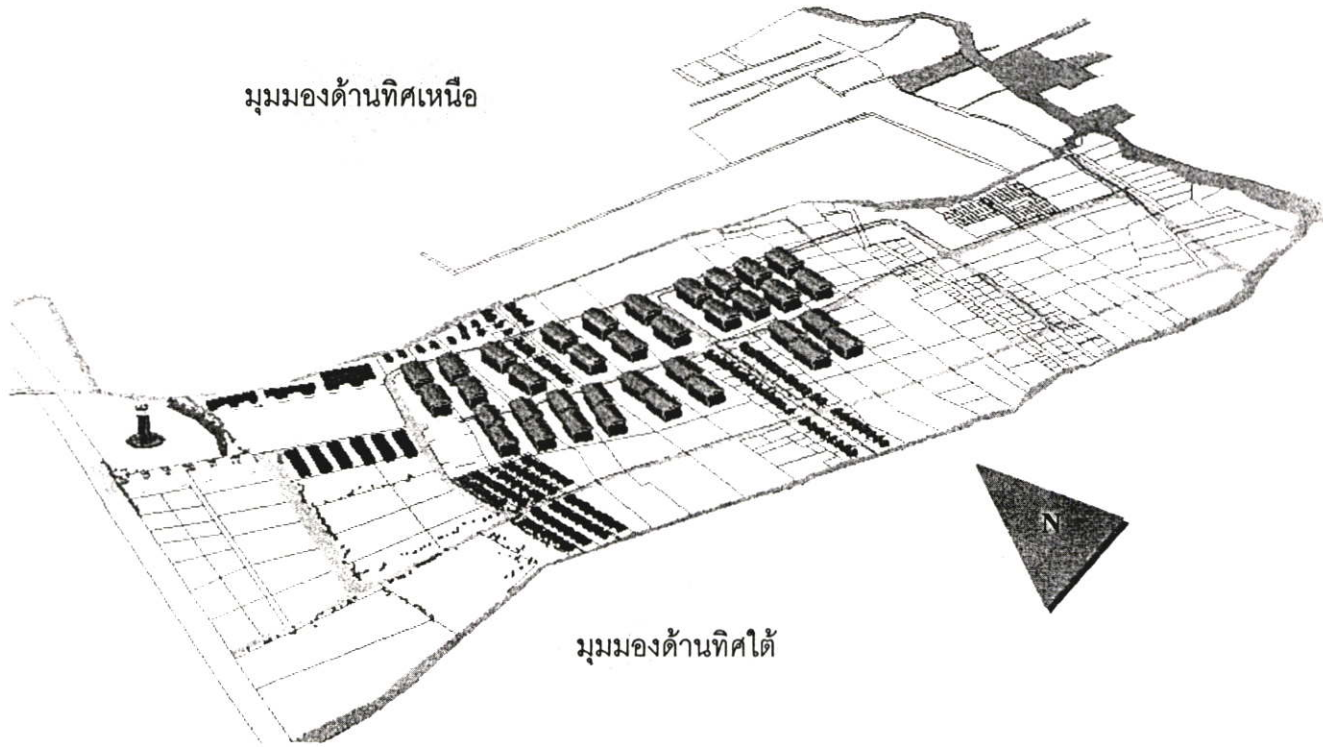
#### ระบบน้ำประปา

วางท่อน้ำประปาประสานงานกับการประปานครหลวงให้สามารถบริการปริมาณน้ำประปา ได้อย่างทั่วถึง

#### แนวป้องกันน้ำท่วม

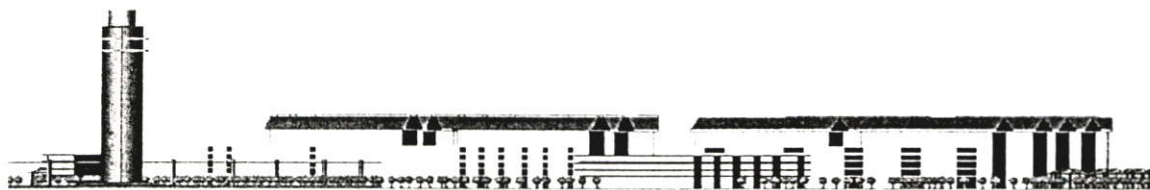
ชุมชนคลองบางหญ้ามีลักษณะพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มน้ำท่วมขัง จัดสร้างแนวป้องกัน น้ำท่วมตลอดแนวคลองโดยรอบพื้นที่ บังคับทิศทางการไหลของน้ำให้ลงสู่ที่ระบายน้ำสาธารณะ ที่เหมาะสม ลดปัญหาน้ำท่วมขัง ประกอบกับการจัดสร้างระบบบำบัดน้ำเสียก่อนทิ้งลงสู่ที่ระบาย น้ำสาธารณะ

วางผังออกแบบจัดรูปที่ดินให้สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่ และพัฒนาให้เกิดคุณภาพของ การใช้สอยพื้นที่ เพิ่มมูลค่าที่ดิน รองรับการขายตัวในอนาคต



ภาพที่ 5.9 แสดงภาพศักยภาพชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร เพื่อการจัดรูปที่ดิน

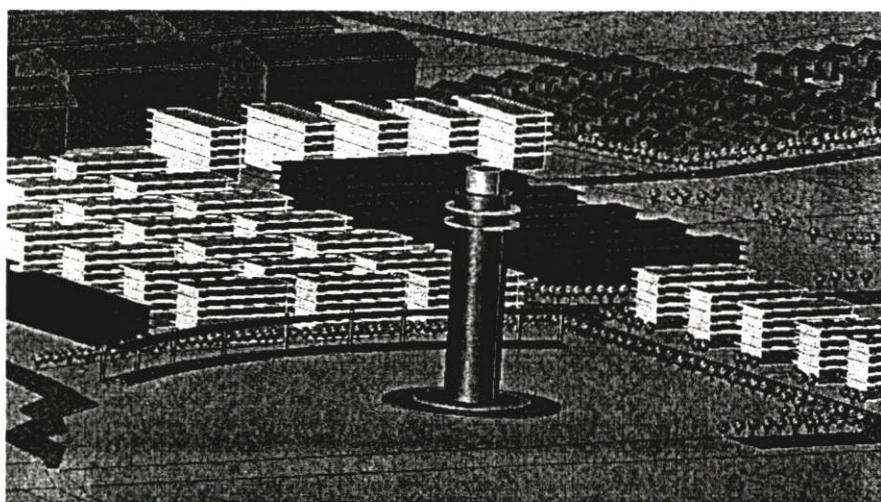
พัฒนาศักยภาพชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร เพื่อการจัดรูปที่ดินจะทำให้ที่ดินก่อให้เกิดกิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจ ระบบสาธารณูปโภค ที่อยู่อาศัยของประชาชน เพื่อให้สอดคล้องกับการพัฒนาเพิ่มมูลค่าที่ดินและศักยภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดิน สร้างชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ตอบสนองความต้องการของชุมชนอย่างมีระเบียบแบบแผนให้บรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายตามแผนงานการจัดรูปที่ดินที่ได้กำหนดไว้รองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต



ภาพที่ 5.10 แสดงรูปด้านทางตั้ง จากมุมมองด้านทิศเหนือ



ภาพที่ 5.11 แสดงรูปด้านทางตั้ง จากมุมมองด้านทิศใต้



ภาพที่ 5.12 แสดงทัศนียภาพจากถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล

ศึกษาภาพชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร เพื่อการจัดรูปที่ดิน

1. เพิ่มมูลค่าที่ดินและศักยภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดิน
2. เสนอแนวทางการจัดรูปที่ดินรวมทั้งขั้นตอนตามกฎหมายภายใต้พระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดิน พ.ศ.2547
3. จัดสร้างบริการพื้นฐานของเมืองตามแผนผังแม่บท เพื่อจัดทำสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เข้าสู่พื้นที่อย่างสมบูรณ์เพียงพอ
4. ส่งเสริมด้านเศรษฐกิจ สังคมของพื้นที่ชุมชนคลองบางขโมย วัดหัวกระบือ และชุมชนคลองบางหญ้า

## 5. ป้องกันการขยายเมืองอย่างไรทิศทาง

### 5.4.1 ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

ผลที่ได้จากการวิจัยนำไปใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ชุมชนคลองบางหญ้า ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเลการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ ปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของเมืองและเพิ่มมูลค่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนั้นๆ โดยไม่จำเป็นต้องใช้วิธีการเวนคืนที่ดิน แต่ใช้วิธีรวบรวมที่ดินหลายๆ แปลงมารวมกันเป็นแปลงใหญ่แล้ววางผังจัดรูปที่ดินใหม่ ที่เรียกว่า “การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่”

5.4.1.1 การจัดรูปที่ดินส่งเสริมให้มีการเจริญเติบโตในบริเวณที่มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะด้านอื่น ๆ ซึ่งสามารถให้บริการอย่างทั่วถึง และตามกำหนดแน่นอน

5.4.1.2 จัดเตรียมที่ดินไว้เพื่อสร้างถนนบริการสาธารณูปโภค สวนสาธารณะ และสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะก่อนการพัฒนาต่างๆ

5.4.1.3 มีการลงทุนพัฒนาและใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคอย่างคุ้มค่า โดยประสานการพัฒนาภาครัฐกับภาคเอกชน

5.4.1.4 ส่งเสริมการเติบโตที่สมดุล ได้แก่ การมีแหล่งงาน การบริการพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยอยู่ในละแวกใกล้เคียงกัน

5.4.1.5 แก้ไขปัญหาน้ำท่วมขังและผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ที่เกิดจากการเจริญเติบโตในระหว่างการพัฒนา

### 5.4.2 ข้อเสนอแนะในการจัดรูปที่ดิน

#### 5.4.2.1 สามารถพัฒนาเมืองได้สมบูรณ์

การจัดรูปที่ดินเป็นมาตรการในการพัฒนาเมือง ที่จะใช้ก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ของเมือง อาทิ ถนน สวนสาธารณะ อีกทั้งยังรวมถึง การพัฒนาแปลงที่ดิน ในพื้นที่โครงการให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ดียิ่งขึ้นกว่าเดิม และสามารถประยุกต์มาตรการจัดรูปที่ดินได้อย่างหลากหลายวัตถุประสงค์ขนาด พื้นที่และระดับของการพัฒนา จึงเป็นที่นิยมใช้อย่างกว้างขวาง

#### 5.4.2.2 สามารถกระจายประโยชน์ และต้นทุนในการดำเนินได้อย่างเป็นธรรม

ในการดำเนินการ เจ้าของที่ดิน หรือผู้มีสิทธิอื่นๆ ในที่ดินจะต้องสละที่ดิน เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ในโครงการเช่นเดียวกัน ผลประโยชน์ที่เกิดจากการพัฒนา ก็จะต้องกระจายให้ผู้เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินก็คือ จะต้องเป็นโครงการที่พึ่งตนเองได้

#### 5.4.2.3 เจ้าของที่ดินสามารถขงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ภายใต้โครงการจัดรูปที่ดินสิทธิในที่ดินก่อนโครงการจะถ่ายโอนไปยังแปลงจัดรูปที่ดินใหม่ (Repots) ดังนั้นสิทธิในแปลงที่ดินจะถูกรักษาไว้ระหว่างโครงการ เพื่อเป็นการรักษาสภาพชุมชนเดิมไว้

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่เป็นวิธีการหนึ่งในการพัฒนาที่ดินเพื่อพัฒนาหรือปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของเมืองและเพิ่มมูลค่าและประโยชน์การใช้ดินในบริเวณนั้นๆ โดยไม่จำเป็นต้องใช้วิธีเวนคืนที่ดิน แต่ใช้วิธีการรวบรวมที่ดินหลายๆแปลงมารวมกันเป็นแปลงใหญ่แล้ววางแผนจัดรูปที่ดินใหม่ที่เรียกว่า “การจัดรูปที่ดินใหม่” (สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่) โดยขั้นตอนการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ดังนี้

1. สำรวจสอบถามความคิดเห็นในโครงการ
2. กำหนดขอบเขตโครงการ
3. วางผังแม่บท กำหนดเกณฑ์ปฏิบัติโครงการ
4. แต่งตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาโครงการ
5. วางผังการจัดแปลงที่ดินใหม่พร้อมทั้งประกาศให้ประชาชนรับทราบ
6. กำหนดแปลงที่ดินใหม่ (ชั่วคราว)
7. ทำการก่อสร้างบริการพื้นฐาน
8. จัดเลขแปลงที่ดิน
9. รับฟังความคิดเห็นประชาชน
10. กำหนดการจัดแปลงที่ดินใหม่ (ขั้นสุดท้าย)
11. จดทะเบียน ทำนิติกรรม
12. ชำระมูลค่าเพิ่มหรือลด

โดยการนำขั้นตอนข้างต้นมาลดขั้นตอนบางข้อเพื่อการดำเนินการวิจัยครั้งต่อไป ซึ่งสามารถสรุปได้ 5 ขั้นตอน ดังนี้

1. สอบถามความคิดเห็นในโครงการ
2. กำหนดขอบเขตโครงการ
3. ทำการก่อสร้างบริการพื้นฐาน
4. รับฟังความคิดเห็นประชาชน
5. วางผังการจัดแปลงที่ดินใหม่

## บรรณานุกรม

- บัณฑิต แสงเปล่งปลั่ง. 2549. “การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ.” วิทยานิพนธ์ คอม. กรุงเทพมหานคร: สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- ไพริน พลิบัตร์. 2549. ผู้ให้สัมภาษณ์, นิสานาด ศรีคำ, ผู้ขอสัมภาษณ์, ที่สำนักงานเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2549.
- สุภัทรา ชัยเทวรัณย์. 2549. สถาปนิก 7 วช. “การจัดทำแผนงาน/โครงการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม” กองผังเมืองเฉพาะ, กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร.
- “กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร”. 2549. กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร.
- “การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่”. 2546. สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่, กรุงเทพมหานคร : กรมโยธาธิการและผังเมือง. กระทรวงมหาดไทย.
- “คู่มือแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.”. 2549. ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร : สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร.
- “คู่มือแนวทางการปฏิบัติตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครสำหรับประชาชน”. 2549, สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร.
- “โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่”. 2548. กรุงเทพมหานคร : กรมโยธาธิการและผังเมือง. กระทรวงมหาดไทย.
- “ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร”. 2549. สำนักผังเมือง , กรุงเทพมหานคร.
- “แนวทางการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร”. 2549. เอกสารประกอบการประชุมสัมมนา เรื่อง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร. สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร.ปรับปรุงครั้งที่ 2. กรมการผังเมือง , ([www.dtcp.go.th](http://www.dtcp.go.th)).
- “ความสำเร็จของการผังเมืองและการพัฒนาเมืองของประเทศญี่ปุ่น” 2546. การจัดรูปที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรมโยธาธิการและผังเมือง. 2549. (<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/kukaku-e/what/0.1.html>).
- กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร. 2549. (<http://www.dpt.go.th>)
- ศูนย์บริการและถ่ายทอดเทคโนโลยีการเกษตรประจำตำบล. 2549. (<http://atsc.doae.go.th>)
- “ความเป็นมาของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” . 2549. สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่. กรุงเทพมหานคร : กรมโยธาธิการและผังเมือง. กระทรวงมหาดไทย , (<http://subweb2.dpt.go.th/orw/lr/HISTORY1.PHP>) ,
- “พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547” . ราชกิจจานุเบกษาเล่ม 121 ตอนพิเศษ 81 ก, ([http://www.dpt.go.th/48\\_law/LrLaw-Thai.pdf](http://www.dpt.go.th/48_law/LrLaw-Thai.pdf)) , กรุงเทพมหานคร

## ภาคผนวก



ประกาศบัณฑิตวิทยาลัย  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
เรื่อง ผลการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์

บัณฑิตวิทยาลัย โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม ขอประกาศรายชื่อหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ หลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรม มหบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ได้รับอนุมัติให้ดำเนินการดังนี้

นางสาวนิศานาด ศรีคำ รหัสประจำตัว 48063418 ให้ทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร (Urbanland Readjustment Klong Bang Ya Community Bangkok)” โดยมี อาจารย์สันติ กวินวงศ์ไพบูลย์ เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

ซึ่งได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2550

ทั้งนี้ให้นักศึกษาค้นคว้าและเขียนวิทยานิพนธ์ โดยปรึกษากับอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ให้เสร็จสิ้น ภายในเวลาที่กำหนดในระเบียบของบัณฑิตวิทยาลัย

ประกาศ ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550

(รศ.ดร.อิทธิพล แจ่มจักษ์)  
รองคณบดี ปฏิบัติราชการแทน  
คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย



ที่ ศธ 0524.04/ 2591

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

๒ กรกฎาคม 2550

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามและแบบสำรวจเพื่อการวิจัย

เรียน คุณไพริน พลิบัต

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสอบถามและแบบสำรวจเพื่อการวิจัย

ด้วย นางสาวนิศานาด ศรีคำ นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร” โดยมี อาจารย์สันติ กวินวงศ์ไพบูลย์ เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามและแบบสำรวจดังที่แนบมาพร้อมนี้ว่ามีเนื้อหาถูกต้องและเหมาะสมมากน้อยเพียงใด ซึ่งผลการตรวจของท่านจะช่วยให้งานวิจัยของ นางสาวนิศานาด ศรีคำ มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและหวังว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีและขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม)

รองคณบดี กำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 02-737-3000 ต่อ 3692

โทรสาร. 02- 326-4325



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม หน่วยบัณฑิตศึกษา งานทะเบียน โทร.3692

ที่ ศธ 0524.04 / 2591

วันที่ ๒ กรกฎาคม 2550

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามและแบบสำรวจเพื่อการวิจัย

เรียน รศ.อรรถพร ฤทธิเกิด

ด้วย นางสาวนิศานาด ศรีคำ นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมหา  
บัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทย  
านิพนธ์ เรื่อง “การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร” โดยมี  
อาจารย์สันติ กวินวงศ์ไพบูลย์ เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม  
เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้  
ความสามารถเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามและแบบ  
สำรวจดังที่แนบมาพร้อมนี้ว่ามีเนื้อหาถูกต้องและเหมาะสมมากน้อยเพียงใด ซึ่งผลการตรวจของท่านจะช่วย  
ให้งานวิจัยของ นางสาวนิศานาด ศรีคำ มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น พร้อมกันนี้ได้แนบแบบสอบถามและ  
แบบสำรวจเพื่อการวิจัย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและหวังว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีและขอขอบคุณเป็น  
อย่างยิ่งมา ณ โอกาสนี้ด้วย

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม)

รองคณบดี กำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี



ที่ ศธ 0524.04/ 2591

คณะกรรมการอุดมศึกษา

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ถนนฉลองกรุง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

๒ กรกฎาคม 2550

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามและแบบสำรวจเพื่อการวิจัย

เรียน คุณพิรพรรณ พงษ์ไพบูลย์

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสอบถามและแบบสำรวจเพื่อการวิจัย

ด้วย นางสาวนิศานาด ศรีคำ นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรครุศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร” โดยมี อาจารย์สันติ กวินวงศ์ไพบูลย์ เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ ผศ.ดร.เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

คณะกรรมการอุดมศึกษา พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามและแบบสำรวจดังที่แนบมาพร้อมนี้ว่ามีเนื้อหาถูกต้องและเหมาะสมมากน้อยเพียงใด ซึ่งผลการตรวจของท่านจะช่วยให้งานวิจัยของ นางสาวนิศานาด ศรีคำ มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและหวังว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีและขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์เลิศลักษณ์ กลิ่นหอม)

รองคณบดี กำกับดูแลงานด้านบัณฑิตศึกษา

ปฏิบัติราชการแทนคณบดี

หน่วยบัณฑิตศึกษา

โทร. 02-737-3000 ต่อ 3692

โทรสาร. 02- 326-4325

ตารางบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง  
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2547-2550)

จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

[http://www.treasury.go.th/template.php?selectedMenuIdx=3&targetURL=/assessment/assess\\_build.htm#](http://www.treasury.go.th/template.php?selectedMenuIdx=3&targetURL=/assessment/assess_build.htm#)

ลำดับที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ราคา ต่อ ตารางเมตร	หมายเหตุ
1	<b>ประเภทบ้านเดี่ยว</b>		
1.01	บ้านพักอาศัย ไม้ชั้นเดียว	5,150	
1.02	บ้านพักอาศัย ไม้ชั้นเดียวได้สูง	5,300	
1.03	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	5,600	
1.04	บ้านพักอาศัย ไม้สองชั้น	5,250	
1.05	บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น	5,550	
1.06	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	5,500	
1.07	บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น	5,650	
1.08	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น	5,250	
1.09	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น	5,300	
1.10	บ้านทรงไทย ไม้ชั้นเดียวได้สูง	6,000	
1.11	บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	5,800	
2	<b>ประเภททาวน์เฮ้าส์</b>		
2.01	ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	5,100	
2.02	ทาวน์เฮ้าส์สองชั้น	5,050	
2.03	ทาวน์เฮ้าส์สามชั้น	5,000	
2.04	ทาวน์เฮ้าส์สี่ชั้น	5,100	
3	<b>ประเภทห้องแถว</b>		
3.01	ห้องแถว ไม้ชั้นเดียว	4,700	
3.02	ห้องแถว ไม้สองชั้น	4,750	
3.03	ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	4,650	

ตารางบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง  
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2547-2550)

จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

[http://www.treasury.go.th/template.php?selectedMenuIdx=3&targetURL=/assessment/assess\\_build.htm#](http://www.treasury.go.th/template.php?selectedMenuIdx=3&targetURL=/assessment/assess_build.htm#)

ลำดับที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ราคา ต่อ ตารางเมตร	หมายเหตุ
4	<b>ประเภทตึกแถว</b>		
4.01	ตึกแถวชั้นเดียว	4,600	
4.02	ตึกแถวสองชั้น	4,550	
4.03	ตึกแถวสองชั้นครึ่ง	4,550	
4.04	ตึกแถวสามชั้น	4,600	
4.05	ตึกแถวสามชั้นครึ่ง	4,600	
4.06	ตึกแถวสี่ชั้น	4,750	
4.07	ตึกแถวสี่ชั้นครึ่ง	4,750	
4.08	ตึกแถวห้าชั้น	4,900	
4.09	ตึกแถวหกชั้น	4,950	
5	<b>ประเภทโรงเรียนอื่นๆ</b>		
5.01	โกดังเก็บของ พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	3,850	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
5.02	โกดังเก็บของ พื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร ขึ้นไป	2,700	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
5.03	เรือนคนใช้/ครัว	3,950	
5.04	โรงจอดรถ	2,300	
5.05	โรงเรียนเอกชน	5,300	
5.06	โรงแรม	7,200	
5.07	โรงภาพยนตร์	5,700	
5.08	โรงพยาบาลเอกชน	6,850	
5.09	สำนักงาน	5,400	
5.10	ภัตตาคาร	4,600	
5.11	ห้างสรรพสินค้า	7,150	

ตารางที่บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง  
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2547-2550)  
จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

[http://www.treasury.go.th/template.php?selectedMenuIdx=3&target\\_URL=/assessment/assess\\_build.htm#](http://www.treasury.go.th/template.php?selectedMenuIdx=3&target_URL=/assessment/assess_build.htm#)

ลำดับที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ราคา ต่อ ตารางเมตร	หมายเหตุ
5.12	ปั้มน้ำมัน	3,800	พื้นที่อาคารและบริเวณ หัวจ่าย
5.13	โรงงานอุตสาหกรรม	4,150	
5.14	ตลาดสดพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	2,350	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
5.15	ตลาดสดพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป	2,700	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
5.16	โฮมออฟฟิศ	6,800	
5.17	โรงเลี้ยงสัตว์	1,450	
5.18	อุ้ซ่อมรถ	4,150	
5.19	อาคารจอดรถ, ที่จอดรถในอาคาร	4,300	
5.20	อพาร์ทเมนต์	5,000	
5.21	ปั้มขาม	3,700	
5.22	โชว์รูมรถยนต์	4,000	พื้นที่สำนักงานและส่วน บริการ
6	<b>ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>		
6.01	รั้วคอนกรีต	1,200	รวมประตูรั้ว
6.02	รั้วลวดหนาม	290	รวมประตูรั้ว
6.03	รั้วสังกะสี	360	รวมประตูรั้ว
6.04	รั้วลวดถัก	600	รวมประตูรั้ว
6.05	รั้วไม้	830	รวมประตูรั้ว
6.06	รั้วเหล็กคัต	1,500	รวมประตูรั้ว
6.07	รั้วอัลลอยด์	4,100	รวมประตูรั้ว
6.08	สระว่ายน้ำ	5,850	
6.09	สนามเทนนิส, บาสเก็ตบอล, แบดมินตัน	580	สนามกลางแจ้ง
6.10	ถนนคอนกรีต	580	
6.11	ลานคอนกรีต	320	
6.12	ถนนลาดยาง	300	

## แบบสอบถาม

การศึกษาศักยภาพชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร เพื่อการจัดรูปที่ดิน

กรุณาตอบคำถามด้านล่าง เพื่อความสมบูรณ์ของการเก็บรวบรวมข้อมูล จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการศึกษาวิจัยในครั้งนี้เป็นอย่างยิ่ง

### ตอนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐาน

1. เพศ  ชาย  หญิง
2. อายุ  ไม่เกิน 20 ปี  21-30 ปี  31-40 ปี  
 41-50 ปี  51-60  มากกว่า 60 ปี
3. ท่านประกอบอาชีพ  
 รับจ้าง  รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ  กิจการส่วนตัว/SME  เกษตรกร  
 ค้าขาย  พนักงานประจำ  อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_
4. ท่านเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วมหรือเป็นเจ้าของที่ดินรายเดียว (ถ้าไม่ใช่โปรดข้ามไปข้อ 6)  
 ไม่ใช่  ใช่ ท่านเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วม จำนวน \_\_\_\_\_ แปลง  
 ใช่ ท่านเป็นผู้เป็นเจ้าของที่ดินรายเดียว จำนวน \_\_\_\_\_ แปลง
5. สิทธิในการถือครองที่ดิน  
 ได้รับมรดก  ซื้อ  ดัดจ้างเอง  อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_
6. ท่านเข้าใจความหมายของ “การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง” อย่างไร  
 การเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง  การแบ่งปันที่ดินเพื่อจัดรูปที่ดินใหม่  
 การเสียดสที่ดินบางส่วนหรือจ่ายเงินชดเชยเพื่อนำรายได้มาพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก  
 ไม่ทราบ  อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

### ตอนที่ 2 ศักยภาพของพื้นที่ประกอบไปด้วย

#### 2.1 ศักยภาพการใช้พื้นที่

2.1.1 การใช้ที่ดินของท่าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ที่อยู่อาศัย  สิ่งปลูกสร้างรกร้าง  โรงงานอุตสาหกรรม  สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ  
 สระน้ำ  เกษตรกรรม  ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

2.1.2 สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดินของท่าน

- มีทางสัญจรตัดผ่าน  ที่ดินว่างเปล่า  มีลำคลองพาดผ่าน/สระน้ำ

## 2.1.3 ที่ดินของท่านมีปัญหาอะไรบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ไม่มีปัญหา       มีปัญหา       สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม  
 ไม่มีถนนเข้า-ออก       อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_  
 ไม่มีประปา-ไฟฟ้า  
 ไม่มีทางระบายน้ำ เป็นที่ต่ำ น้ำท่วมขัง

## 2.2 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่

## 2.2.1 ลักษณะรูปแปลงที่ดินของท่าน

- รูปสี่เหลี่ยม       รูปเว้าแหว่ง       รูปหลายเหลี่ยม       รูปแปลงแคบและยาว  
 รูปชายธง

## 2.2.2 สิ่งอำนวยความสะดวก

- |                  |                             |                                |
|------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 1. ไฟฟ้า         | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 2. น้ำประปา      | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 3. โทรศัพท์      | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 4. ระบบระบายน้ำ  | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 5. ถนน           | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 6. การขนส่งมวลชน | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |

## 2.2.3 ขณะนี้ที่ดินของท่านมีสิ่งปลูกสร้างใด

- ร้านค้า 1 ชั้น       บ้านไม้ 1-2 ชั้น       ไม่มี  
 เพิงเก็บของ       บ้านตึก 1-4 ชั้น       โรงงานอุตสาหกรรม/SME  
 โกดังเก็บของ       อาคารพาณิชย์ 2-4 ชั้น       อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

## 2.2.4 เส้นทางเข้าถึงแปลงที่ดินของท่าน

- ไม่มีเส้นทางเข้าถึง       สัญจรทางน้ำ  
 มีถนนเข้าถึง (ถนนคสล./ดินลูกรัง/หินคลุก)

## 2.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่

## 2.3.1 ในการดำเนินงานพัฒนาที่ดินมีหน่วยงานที่ต้องรับผิดชอบท่านคิดว่าควรเป็นหน่วยงานใด

- รัฐบาล       เอกชน       รัฐบาล+เอกชน+ประชาชน

## 2.3.2 การประเมินราคาที่ดินเพื่อกำหนดสัดส่วนการสละที่ดินแต่ละแปลงให้มีความเท่าเทียมกันควรใช้วิธีใด

- ประเมินราคาที่ดินตามราคาท้องตลาด       การประเมินมูลค่าจากสภาพถนน  
 ราคาประเมินจากกรมที่ดิน       สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน

2.3.4 ถ้าต้องมีการพัฒนาพื้นที่ในที่ดินของท่าน เช่น การสร้างถนน ท่านคิดว่าควรใช้วิธีใดในการจัดการกับที่ดินของท่าน

- ใช้การเวนคืนที่ดินและท่านได้รับค่าเวนคืนที่ดิน
- ที่ดินทุกแปลงร่วมกันแบ่งที่ดินบางส่วนเพื่อสร้างถนน
- ท่านยินดีจ่ายค่าชดเชยเพื่อให้ที่ดินคงเดิม
- อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

2.3.5 แนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต หลังจากการจัดรูปที่ดิน

- ที่อยู่อาศัย                       ให้เช่า                       ปล่อยว่าง
- เก่งกำไรที่ดิน                       เกษตรกรรม                       ค้าขาย
- โรงงานอุตสาหกรรม                       อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_
- ที่อยู่อาศัย     ให้เช่า                       ปล่อยว่าง                       เก่งกำไรที่ดิน
- เกษตรกรรม     ค้าขาย                       โรงงานอุตสาหกรรม     อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

### ตอนที่ 3 ความต้องการของประชาชน

3.1 หลังจากการจัดรูปที่ดินซึ่ง มีถนนตัดผ่าน ระบบไฟฟ้า และประปาเข้าถึง ท่านต้องการสิ่งใดเพิ่มเติม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- โรงเรียน                       สถานเลี้ยงเด็ก                       สถานีอนามัย                       สถานีราชการ
- ชุมเปอร์มาร์เก็ต                       สวนสาธารณะ                       สถานปฏิบัติธรรม                       ลานกีฬา
- อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

3.2 หากจะมีการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ ท่านต้องการให้โครงการใดเกิดขึ้นมากที่สุด

- โครงข่ายถนนสายย่อย ซอย                       สถานีฝึกอาชีพ
- สวนสาธารณะ/ลานกีฬาชุมชน                       ตลาดนัดชุมชน
- ระบบและการกำจัดน้ำเสีย                       ความปลอดภัยในชุมชน
- การจัดแบ่งพื้นที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม/อุตสาหกรรม (โครงข่ายถนนสายย่อย ซอย)
- อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

## แบบสำรวจ

การศึกษาศักยภาพชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร เพื่อการจัดรูปที่ดิน

### 1. ศักยภาพการใช้ที่ดินภายในเขตพื้นที่ศึกษา

#### 1.1 ที่ตั้ง ขนาดและขอบเขตของพื้นที่ศึกษา

.....

.....

#### 1.2 ด้านโครงสร้างพื้นฐาน เศรษฐกิจ และสังคมในปัจจุบันและอนาคต

.....

.....

#### 1.3 ข้อกำหนดการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

.....

.....

### 2. สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ที่ศึกษา

#### 2.1 ลักษณะพื้นที่ แยกตามประเภทการใช้งาน

.....

.....

#### 2.2 ระบบการจราจร และระบบขนส่งมวลชน

.....

.....

#### 2.3 ระบบสาธารณูปโภค และระบบสาธารณูปการ

.....

.....

#### 2.4 สภาพแวดล้อมโดยรอบ มลพิษและปัญหาต่างๆของพื้นที่ในปัจจุบัน

.....

.....

### 3. ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่ที่ศึกษา

#### 3.1 ลักษณะอาชีพและรายได้ของประชาชนในเขตพื้นที่

.....

.....

#### 3.2 การขยายตัวของเศรษฐกิจในพื้นที่

.....

.....

## แบบสอบถามเจ้าหน้าที่

การศึกษาศักยภาพชุมชนคลองบางหญ้า กรุงเทพมหานคร เพื่อการจัดรูปที่ดิน

กรุณาตอบคำถามด้านล่าง เพื่อความสมบูรณ์ของการเก็บรวบรวมข้อมูล จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการศึกษาวิจัยในครั้งนี้เป็นอย่างยิ่ง

### ตอนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐาน

1. เพศ  ชาย  หญิง
2. อายุ  20-25 ปี  25-35 ปี  
 36-45 ปี  46-55  56 ปีขึ้นไป
3. ระดับการศึกษา  
 อาชีวศึกษา/ประกาศนียบัตร  ปริญญาตรี  
 สูงกว่าปริญญาตรี  อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_
4. สถานที่ทำงาน.....
5. ตำแหน่งงาน.....หน่วยงาน.....
6. ปัจจุบันท่านปฏิบัติงานรวมเวลา.....ปี
7. ท่านเข้าใจความหมายของ “การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง” อย่างไร  
 การเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง  การแบ่งปันที่ดินเพื่อจัดรูปที่ดินใหม่  
 การเสียดสที่ดินบางส่วนหรือจ่ายเงินชดเชยเพื่อนำรายได้มาพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก  
 ไม่ทราบ  อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

### ตอนที่ 2 ศักยภาพของพื้นที่ประกอบไปด้วย

#### 2.1 ศักยภาพการใช้พื้นที่

2.1.1 ท่านมีความเห็นอย่างไรกับลักษณะการใช้ที่ดิน

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> ที่อยู่อาศัย       | <input type="checkbox"/> สิ่งปลูกสร้างรกร้าง | <input type="checkbox"/> โรงงานอุตสาหกรรม     |
| <input type="checkbox"/> สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ | <input type="checkbox"/> สระน้ำ              | <input type="checkbox"/> ว่างเปล่า            |
| <input type="checkbox"/> เกษตรกรรม          | <input type="checkbox"/> ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง  | <input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ _____ |

2.1.2 สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดินส่วนใหญ่เป็นอย่างไร

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> มีทางสัญจรตัดผ่าน    | <input type="checkbox"/> ที่ดินว่างเปล่า | <input type="checkbox"/> มีลำคลองพาดผ่าน/สระน้ำ |
| <input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ _____ |  |   |

## 2.2 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่

### 2.2.1 ลักษณะรูปแปลงที่ดินส่วนใหญ่มีลักษณะอย่างไร

- รูปสี่เหลี่ยม  รูปเว้าแหว่ง  รูปหลายเหลี่ยม  รูปแปลงแคบและยาว  
 อื่นๆ

### 2.2.2 สิ่งอำนวยความสะดวก

- |                         |                             |                                |
|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 1. ไฟฟ้า                | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 2. น้ำประปา             | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 3. โทรศัพท์             | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 4. ระบบระบายน้ำ         | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 5. ถนน                  | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 6. แม่น้ำ/ลำคลอง/สระน้ำ | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 7. การขนส่งมวลชน        | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |

### 2.2.3 ขณะนี้ที่ดินส่วนมากมีสิ่งปลูกสร้างใด

- ร้านค้า 1 ชั้น  บ้านไม้ 1-2 ชั้น  ไม่มี  
 เพิงเก็บของ  บ้านตึก 1-4 ชั้น  โรงงานอุตสาหกรรม/SME  
 โกดังเก็บของ  อาคารพาณิชย์ 2-4 ชั้น  อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

## 2.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่

### 2.3.1 ในการดำเนินงานพัฒนาที่ดินมีหน่วยงานที่ต้องรับผิดชอบท่านคิดว่าควรเป็นหน่วยงานใด

- รัฐบาล  เอกชน  รัฐบาล+เอกชน+ประชาชน

### 2.3.2 การประเมินราคาที่ดินเพื่อกำหนดสัดส่วนการสละที่ดินแต่ละแปลงให้มีความเท่าเทียมกันควรใช้วิธีใด

- ประเมินราคาที่ดินตามราคาท้องตลาด  การประเมินมูลค่าจากสภาพถนน  
 ราคาประเมินจากกรมที่ดิน  สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน

### 2.3.3 ท่านเห็นด้วยกับการแบ่งปันที่ดินหรือจ่ายค่าชดเชยเพื่อให้ส่วนกลางนำรายได้มาพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกหรือไม่

- เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย  อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

### 2.3.4 ถ้าต้องมีการพัฒนาพื้นที่ เช่น การสร้างถนน พื้นที่ส่วนกลาง ท่านคิดว่าควรใช้วิธีใดในการจัดการพื้นที่ เพื่อให้ประชาชนให้ความร่วมมือมากที่สุด

- ใช้การเวนคืนที่ดิน  ใช้การแบ่งปันที่ดินบางส่วน  
 เจ้าของที่ดินแบ่งขายที่ดินในราคาต่ำ  
 ให้เจ้าของจ่ายค่าชดเชยเพื่อให้ที่ดินคงเดิม  
 อื่นๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

### 2.3.5 แนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต หลังจากการจัดรูปที่ดิน

- ที่อยู่อาศัย     ให้เช่า     ปล่อยว่าง     เก่งกำไรที่ดิน  
 เกษตรกรรม     ค้าขาย     โรงงานอุตสาหกรรม     อื่นๆ โปรดระบุ\_\_\_\_\_

### ตอนที่ 3 ความต้องการของประชาชน

3.1 หลังจากการจัดรูปที่ดินซึ่ง มีถนนตัดผ่าน ระบบไฟฟ้า และประปาเข้าถึง ท่านต้องการสิ่งใดเพิ่มเติม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- โรงเรียน     สถานเลี้ยงเด็ก     สถานีอนามัย  
 สถานที่ราชการ     ซุปเปอร์มาร์เก็ต     สวนสาธารณะ  
 สถานปฏิบัติธรรม     ลานกีฬา     อื่นๆ โปรดระบุ\_\_\_\_\_

3.2 หากจะมีการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ ท่านต้องการให้โครงการใดเกิดขึ้นมากที่สุด

- โครงข่ายถนนสายย่อย ซอย     สถานที่ฝึกอาชีพ  
 สวนสาธารณะ/ลานกีฬาชุมชน     ตลาดนัดชุมชน  
 ระบบและการกำจัดน้ำเสีย     ความปลอดภัยในชุมชน  
 การจัดแบ่งพื้นที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม/อุตสาหกรรม (โครงข่ายถนนสายย่อย ซอย)  
 อื่นๆ โปรดระบุ\_\_\_\_\_

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล	นางสาวนิศานาถ ศรีคำ
วัน/เดือน/ปีเกิด	29 มกราคม 2522
การศึกษาระดับปริญญาตรี	วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาเทคโนโลยีสถาปัตยกรรม คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม สถาบันราชภัฏจันทรเกษม. 2547
การศึกษาระดับปริญญาโท	ครุศาสตรอุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง.2550
การทำงานปัจจุบัน	สถาปนิก บริษัท คริสเตียนี และ นีลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน)