

การปรับปรุงที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ในเขต อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ

URBAN LAND READJUSTMENT
AMPHUR BANGPHEE, SAMUT PRAKAN PROVINCE



ฉบับนี้เป็นฉบับที่ปรับปรุงแก้ไขของกรมที่ดินกระทรวงมหาดไทยและกรมการผังเมือง กรุงเทพมหานคร

สถาปนาโดยกรมที่ดิน

บริษัท จำกัด

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2548

ISBN 974-6-1619-3

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

URBAN LAND READJUSTMENT
AMPHOR BANGPEE, SAMUT PRAKAN PROVINCE



รพ.
ม ๒๕๔๗
๒๕๔๘

เลขหมู่.....

เลขทะเบียน 60878

วัน,เดือน,ปี - 6 ก.ค. 2549

b. 11502102
i.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาครุศาสตรบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
บัณฑิตวิทยาลัย
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พศ. 2548

ISBN 974 -J5 - 1619 - 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

URBAN LAND READJUSTMENT
AMPHOR BANGPEE, SAMUT PRAKAN PROVINCE



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE
MASTER OF INDUSTRIAL EDUCATION IN ARCHITECTURE
SCHOOL OF GRADUATE STUDIES
KING MONGKUT' S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG
2005

ISBN 974 - 5 - 1619 - 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



COPYRIGHT 2005

SCHOOL OF GRADUATE STUDIES

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
นักศึกษา	นายบัณฑิต แสงเปล่งปลั่ง
รหัส	45063117
ปริญญา	ครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
พ.ศ.	2548
อาจารย์ควบคุมวิทยานิพนธ์	ผศ.สมพล ดำรงเสถียร
อาจารย์ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม	ดร.มาลัย จีร์วัฒนเกษตร

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่ในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อดูความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่โดยการจัดรูปที่ดินและนำข้อมูลมาจัดทำผังแนวความคิดในการจัดรูปที่ดินในเขตอำเภอบางพลี กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยคือ พื้นที่ของตำบลราชาเทวะโดยกำหนดกลุ่มตัวอย่างโดยวิธีแบบเจาะจง โดยใช้พื้นที่บางส่วนของตำบลราชาเทวะเป็นโครงกรตัวอย่าง จำนวนของกลุ่มตัวอย่าง 30 ครัวเรือน ครัวเรือนละ 1 คน

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยแบ่งออกเป็น 2 แบบ คือ แบบสัมภาษณ์ และแบบสำรวจ เก็บข้อมูลโดยผู้วิจัยทำการลงสำรวจพื้นที่ด้วยตัวเองและมีใช้ข้อมูลจากการรายงานของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นที่ได้มีการสำรวจไว้แล้ว มาประกอบการวิจัย รวมไปถึงการสำรวจความคิดเห็นจากประชาชนกลุ่มตัวอย่างโดยสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลแบบสัมภาษณ์ ได้แก่ ค่าความถี่ และค่าร้อยละ

ผลการการวิจัยพบว่า

1. จากสภาพปัจจุบันของพื้นที่ เพื่อกำหนดถึงความจำเป็นในการพัฒนา โดยการประเมินพื้นที่ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ คือ 1. ศักยภาพของพื้นที่ ประกอบด้วย ศักยภาพการใช้ที่ดิน สภาพแวดล้อม ลักษณะทางเศรษฐกิจ และลักษณะทางสังคม ของพื้นที่ 2. ความต้องการของประชาชนในพื้นที่
2. ความเป็นไปได้ในการจัดรูปที่ดิน พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ มีความต้องการสวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อน สถานที่ราชการ การกำจัดน้ำเสีย และขยะ สถานที่ฝึกอาชีพ และการเชื่อมต่อของถนนในซอยต่างๆ ตามลำดับ และเห็นด้วยกับโครงการต่างๆที่จะนำมาพัฒนาพื้นที่ที่อยู่อาศัยให้เกิดความสะดวกสบายยิ่งขึ้นถึงแม้ว่าต้องเสียสละที่ดินของตนเองบางส่วนก็ตาม ในการจัดรูปที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จะถือเสียงของประชาชนในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นหลักและประชาชนสามารถมีส่วนร่วมในการจัดรูปที่ดิน โดยการแสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่

3. จัดทำผังแนวความคิดโดยการนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาในทุกๆด้านมาผนวกเข้าด้วยกัน และนำมาใช้ในการออกแบบการจัดรูปที่ดินใหม่ เพื่อให้ตรงกับความต้องการและสอดคล้องกับความเป็นไปได้มากที่สุด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Thesis title	Urban Land Readjustment Amphor Bang Pee Samutprakan Province
Student	Mr.Buddit Saengplengplung
Student ID.	45063117
Degree	Master of Industrial Education
Programme	Architecture
Year	2005
Thesis Advisor	Assistant Professor Sompon Damrongsatient
Thesis Co-Advisor	Dr.Malai Geerawattanakaset

ABSTRACT

The objective of this research is to study present state of the area in Bang Pli District, Samutprakan Province. To see the possibility in developing area by formatting the land and bring the information to make the concept chart of land formatting in Bang Pli District. The representative sample for the research is Tambon Rachatewa by specify size of it using specific way. Uses some area of Tambon Rachatewa as a sample project, 30 households, 1 person each.

The 2 ways of doing the research are interview and survey. I keep the information and do it by myself and use the information from the report that has already been surveyed to be as a guideline. Including surveying the representative sample's opinion. Statistics that use to analyze the information from interview are frequency value and percentage value.

The research results are;

1. To clearly determine the necessary of developing by evaluating area as the following objectives; 1.) Capability of the area including capability of using the land, environment, economy and social appearance of the area. 2.) People's demand in the area.
2. Possibility in formatting. Found that the most of representative sample would like a park for relaxation, elimination of dirty water, joining the streets together in Soi respectively. And they agree with the projects that will develop their area to be more

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

comfortable and better which is very important for land formatting that has to respect people's opinion to carry out.

3. Making a concept chart by bringing the information from the studying of every part to join together and bring the results to format the area for the best area for the people's demand.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงมาได้ด้วยความอนุเคราะห์อย่างยิ่ง จาก

ผศ. สมพล ดำรงเสถียร อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และ ดร. มาลัย จีระวัฒน์เกษตร์ อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม ทั้ง 2 ท่านได้กรุณาให้คำแนะนำ ข้อคิด และตรวจแก้ไขข้อบกพร่องของงานวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยรู้สึกทราบบ้างซึ่งในความกรุณา และจะจดจำพระคุณไว้ตลอดไป ขอกราบพระคุณอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณ คุณทวนทอง ศิริมงคลวิชัย เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผังเมือง 6 ว ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินโดยละเอียด และ เจ้าหน้าที่จากกรมโยธาธิการ ทุกท่านที่สละเวลาในการค้นหาข้อมูลให้กับผู้วิจัย ตลอดจนเจ้าหน้าที่ของรัฐบาลจากหน่วยงานต่างๆ ในจังหวัดสมุทรปราการ ที่ผู้วิจัยได้ติดต่อข้อมูล และได้รับการกรุณาด้วยดีทุกครั้ง

ขอกราบขอบพระคุณ รศ.ดร. ปรียาพร วงศ์อนุตรโรจน์ , ผศ. สุรศักดิ์ กังขาว , ผศ. สุทัศน์ จุฬามณี และอาจารย์ สาขาสถาปัตยกรรมทุกท่าน ที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้แก่ผู้วิจัยและสุดท้ายนี้ขอขอบคุณ นายสัมฤทธิ์ แสงเปล่งปลั่ง และนาง สุวิมล แสงเปล่งปลั่ง ที่ได้อนุเคราะห์เรื่องค่าใช้จ่ายในการทำวิจัยด้วยดีตลอดมา และ พี่น้องที่ให้ความช่วยเหลือสนับสนุนและเป็นกำลังใจที่สำคัญ ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จด้วยดี

บัณฑิต แสงเปล่งปลั่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง.....	IX
สารบัญภาพ.....	X
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.3 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	3
1.3.1 กรอบแนวคิดด้านการหาค่าศักยภาพของพื้นที่.....	5
1.3.2 กรอบแนวคิดด้านความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน.....	5
1.3.3 กรอบแนวคิดเรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่.....	6
1.4 ขอบเขตของงานวิจัย.....	6
1.4.1 ด้านการศึกษาศักยภาพของพื้นที่.....	7
1.4.2 ด้านความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน.....	8
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะที่ใช้ในการวิจัย.....	8
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	11
2.1 จังหวัดสมุทรปราการในปัจจุบัน.....	12
2.2 ความเป็นมาของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศไทย.....	19
2.2.1 แนวคิดหลักในการจัดรูปที่ดิน.....	23
2.2.2 ขั้นตอนการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	34
2.2.3 ข้อดีของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	37

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

2.2.4	ข้อดีของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	38
2.2.5	ทัศนคติของประชาชนต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.....	38
2.2.6	การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ.....	44
2.2.7	โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในประเทศ.....	45
2.3	การศึกษาศักยภาพของพื้นที่.....	55
2.3.1	การศึกษาศักยภาพการใช้ที่ดิน.....	55
2.3.2	ความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน.....	66
2.4	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	70
บทที่ 3	วิธีดำเนินการวิจัย.....	73
3.1	กำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	73
3.1.1	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	73
3.1.2	กลุ่มตัวอย่าง.....	74
3.2	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	74
3.2.1	การสร้างเครื่องมือในการวิจัย.....	74
3.2.2	การตรวจสอบเครื่องมือ.....	75
3.3	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	77
3.5	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	78
บทที่ 4	ผลการวิจัย.....	79
4.1	การวิเคราะห์ข้อมูลศักยภาพของพื้นที่ อำเภอบางพลี.....	80
4.1.1	ศักยภาพการใช้ที่ดินในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ.....	80
4.1.2	สภาพแวดล้อมทางกายภาพของตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี.....	88
4.1.3	ลักษณะทางเศรษฐกิจของตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี.....	108
4.1.4	ลักษณะทางสังคมของตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี.....	110
4.2	การวิเคราะห์ด้านความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน.....	113

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ.....	128
5.1 สรุปผลการวิจัย.....	128
5.1.1 วัตถุประสงค์การวิจัย.....	128
5.1.2 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	128
5.1.3 ผลการวิจัย.....	129
5.2 อภิปรายผลการวิจัย.....	136
5.2.1 ศักยภาพของพื้นที่.....	137
5.2.2 ความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน.....	143
5.3 ข้อเสนอแนะ.....	144
5.3.1 ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้.....	144
5.3.2 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป.....	145
5.4 แนวความคิดในการจัดรูปที่ดิน.....	146
5.4.1 ขั้นตอนการจัดรูปที่ดิน.....	146
5.4.2 การจัดรูปที่ดินใหม่.....	147
บรรณานุกรม.....	178
ภาคผนวก ก.....	178
ภาคผนวก ข.....	191
ประวัติผู้วิจัย.....	192

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1	แสดงลักษณะของ Informal Sector และ Formal Sector.....63
4.1	แสดงเนื้อที่ จำนวนหมู่บ้านและจำนวนครัวเรือน ในอำเภอบางพลีเป็นรายตำบล.....83
4.2	แสดงขนาดที่ดินในโครงการที่นำมาใช้ในการจัดรูปที่ดิน แต่ละแปลง.....85
4.3	แสดงลักษณะการใช้ที่ดินในพื้นที่กลุ่มตัวอย่าง ตำบลราชาเทวะ.....88
4.4	แสดงประเภท จำนวนสถานประกอบการ ในตำบลราชาเทวะ.....108
4.5	แสดงจำนวนประชากรในกลุ่มต่างๆแยกเป็นชายหญิง.....110
4.6	แสดงจำนวนโรงเรียน ห้องเรียน นักเรียน ครู อาจารย์ ในสังกัดต่างๆ.....111
4.7	แสดงจำนวนร้อยละของมูลทางกายภาพ.....113
4.8	แสดงจำนวนร้อยละข้อมูลลักษณะทางเศรษฐกิจ.....116
4.9	แสดงข้อมูลลักษณะทางสังคม.....119
4.10	แสดงข้อมูลความต้องการของประชาชน.....123
4.11	แสดงความคิดเห็นวิธีการแก้ปัญหาด้วยโครงการพัฒนาชุมชน.....124
5.1	แสดงค่า “t”.....148
5.2	แสดงค่า “x”.....148
5.3	แสดงค่าตารางฐานของ “S”, “R”, “n”, “m”.....150
5.4	แสดงค่า “u”.....152
5.5	แสดงค่า “Po” และ “Uo”.....152
5.6	แสดงค่า “Y”.....152
5.7	แสดงการคำนวณหาค่าถนนก่อนโครงการ.....154
5.8	แสดงการคำนวณหาค่าถนนหลังโครงการ.....157
5.9	แสดงสัดส่วนคุณประโยชน์เพิ่มจากถนนด้านข้าง.....160
5.10	แสดงมูลค่าถดถอยตามความลึก (พื้นที่พักอาศัย).....162
5.11	แสดงการคำนวณค่าดัชนีมูลค่าที่ดินรายแปลงก่อนโครงการ.....163
5.12	แสดงการคำนวณค่าดัชนีมูลค่าที่ดินรายแปลงหลังโครงการ.....166
5.13	แสดงการคำนวณอัตราการสละที่ดินรายแปลงหลังโครงการ.....169

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1	แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ในตำบล ราชาทะเว.....2
2.1	แสดงแผนที่ประเทศไทยและที่ตั้งของจังหวัดสมุทรปราการ..... 12
2.2	แสดงแผนที่ผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ..... 13
2.3	แสดงที่ตั้งและอาณาเขตของจังหวัดสมุทรปราการ..... 14
2.4	แสดงพื้นที่ทำการศึกษา ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ..... 15
2.5	แสดงผังโครงสร้างกรมโยธาธิการและผังเมือง..... 22
2.6	แสดงกระบวนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง..... 23
2.7	แสดงกระบวนการจัดรูปที่ดิน..... 24
2.8	แสดงราคาที่ดินก่อน และ หลัง การจัดรูปที่ดิน..... 25
2.9	แสดงการพัฒนาที่ดินโดยการเวนคืนที่ดิน กับการจัดรูปที่ดิน..... 29
2.10	แสดงขั้นตอนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่..... 35
2.11	แสดงขั้นตอนการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา..... 36
2.12	แสดงสภาพโดยรวมของพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินพระราม 9..... 47
2.13	แสดงลักษณะแปลงที่ดินก่อนโครงการจัดรูปที่ดิน..... 48
2.14	แสดงลักษณะแปลงที่ดิน หลังโครงการจัดรูปที่ดิน..... 48
2.15	แสดงทัศนียภาพโครงการภายหลังการพัฒนา..... 49
2.16	แสดงสภาพแวดล้อมของพื้นที่นครเมืองลำปาง..... 51
2.17	แสดงบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการจังหวัดยะลา..... 53
2.18	แสดงที่ตั้งโครงการและแผนที่จังหวัดยะลา..... 54
2.19	แสดงโครงสร้างองค์ประกอบของความสัมพันธ์ ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมกายพอสังเขป..... 61
4.1	แสดงอาณาเขตติดต่อของอำเภอบางพลี..... 81
4.2	แสดงแผนที่ระวางที่ดินในตำบลราชาทะเว อำเภอบางพลี..... 84
4.3	แสดงแสดงเส้นทางสัญจรในอำเภอบางพลี..... 89

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญญภาพ (ต่อ)

ภาพที่		หน้า
4.4	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอำเภอบางพลี.....	90
4.5	แสดงการใช้อาคารแยกตามประเภทในเขต ตำบลราชาเทวะ.....	91
4.6	แสดงสภาพแวดล้อมบริเวณรอบๆโครงการ.....	92
4.7	แสดงสภาพแวดล้อมภายในโครงการโครงการ.....	93
4.8	แสดงประเภททางสัญจรต่างๆในพื้นที่.....	95
4.9	แสดงสภาพแม่น้ำ ลำคลองในพื้นที่อำเภอบางพลีลักษณะต่างๆ.....	97
4.10	แสดงบริเวณโดยรอบและสิ่งก่อสร้างของสนามบึงสุวรรณภูมิ.....	99
4.11	แสดง ปัญหาทางน้ำในพื้นที่ ตำบลราชาเทวะราชาเทวะ.....	101
4.12	แสดงปัญหาทางอากาศในพื้นที่ตำบลราชาเทวะราชาเทวะ.....	102
4.13	แสดงปัญหาทางเสียงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ตำบลราชาเทวะ.....	103
4.14	แสดงปัญหาของขยะในพื้นที่ ตำบลราชาเทวะ.....	104
4.15	แสดงปัญหาด้านของเสียที่มาจากโรงงานอุตสาหกรรม.....	105
4.16	แสดงสภาพปัญหาของทางสัญจรที่ไม่ได้มาตรฐาน.....	106
4.17	แสดงการขยายตัวของเศรษฐกิจในพื้นที่ตามเส้นทางสำคัญ.....	109
5.1	แสดงขั้นตอนการออกแบบการจัดรูปที่ดิน.....	146
5.2	แสดงแปลงที่ดินก่อนโครงการจัดรูปที่ดินในตำบลราชาเทวะ.....	153
5.3	แสดงแปลงที่ดินหลังโครงการจัดรูปที่ดินในตำบลราชาเทวะ.....	172
5.4	แสดงผังบริเวณโครงการหลังการจัดรูปที่ดิน.....	173
5.5	แสดงการจัดโซนในพื้นที่โครงการ.....	174
5.6	แสดงสถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน.....	175
5.7	แสดงสถานรับแจ้งเหตุและบริการประชาชน.....	175
5.8	แสดงอาคารราชการ สถานีอนามัยและสถานีดับเพลิง.....	176
5.9	แสดงอาคารพักอาคาร สวนสาธารณะ และคลังสินค้า.....	176
5.10	แสดงยานพาหนะยกกรรม ศูนย์การค้าและสำนักงาน.....	177

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การพัฒนาเมืองในประเทศไทยที่พบเห็นมักจะเป็นการพัฒนา โดยขาดการวางแผน ล่วงหน้าในการพัฒนาเมือง การพัฒนาเมืองของประเทศไทยจึงเป็นการสร้างหรือพัฒนาตามหลังความเจริญโดยสร้างคร่อมลงไปในพื้นที่ที่เป็นเมืองแล้วเป็นส่วนใหญ่ การพัฒนาในลักษณะนี้จะทำให้มีต้นทุนการพัฒนาเมืองที่สูงมาก และเป็นการพัฒนาแบบตามแก้ปัญหาที่ไม่รู้จัก ซึ่งจะเป็นการสั่งสมของปัญหานั้นับประการในระยะยาว เพราะการแก้ปัญหาเป็นการแก้ปัญหาโดยมองการแก้ปัญหาเฉพาะด้านโดยมิได้เป็นการแก้ปัญหาแบบองค์รวม

ปัญหาที่ดินว่างเปล่าในเมืองที่ไม่ได้รับการพัฒนา ที่ดินในชุมชนที่ไม่เป็นระเบียบทางผังเมืองหรือพื้นที่ซึ่งไม่มีน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ ตลอดจนที่ดินตบอดไม่มีทางเข้าออก หรือแปลงที่ดินเศษเสี้ยวและไม่ได้ขนาดสำหรับการใช้ประโยชน์ สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาที่สะสมกันมา ตั้งแต่อดีต ที่เกิดการพัฒนาย่างอิสระเสรีไม่มีการควบคุมอย่างจริงจัง ซึ่งนับวันจะเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆจนยากแก่การแก้ไข ถ้ามีการนำการจัดรูปที่ดินฯ มาใช้จะสามารถแก้ปัญหาดังกล่าวได้โดยจะทำให้พื้นที่บริเวณที่ได้รับการจัดรูปที่ดินใหม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า และแปลงที่ดินที่ได้รับการจัดใหม่จะมีมูลค่าสูงขึ้นด้วย ซึ่งจะได้ประโยชน์ทุกฝ่ายทั้งภาครัฐ เอกชน และประชาชนเจ้าของที่ดิน(กรมโยธาธิการและผังเมือง. 2546)

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง (Land Readjustment) เป็นวิธีการพัฒนาเมืองที่ไม่จำเป็นต้องใช้งบประมาณของรัฐในการดำเนินงาน เพียงแต่เจ้าของที่ดินในพื้นที่มีความต้องการการพัฒนาและร่วมมือกันโดยมีลักษณะเป็นโครงการพัฒนาจัดระบบบริการขั้นพื้นฐานสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น ถนน น้ำประปา ทางระบายน้ำ และปรับปรุงสภาพแวดล้อมในชุมชนให้มีสวนสาธารณะ ซึ่งเป็นเทคนิคของการพัฒนาพื้นที่ในเขตเมืองที่หลายประเทศนิยมนำมาพัฒนาพื้นที่จนเป็นผลสำเร็จ อาทิเช่น ประเทศเยอรมันนี ประเทศออสเตรเลีย ประเทศเกาหลี ประเทศญี่ปุ่น และไต้หวันโดยนำเอาการจัดรูปที่ดินไปแก้ไขปัญหาพื้นที่ที่ไม่มีทางออก ขาดแคลนสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ปรับปรุงพื้นที่เมือง และพัฒนาที่ชานเมืองที่สูงงอมมีความพร้อมที่จะรองรับการขยายตัวของเมืองให้สามารถรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยประชาชน (รัชดาพร อัมราลิขิต . 2541)

การจัดรูปที่ดินใหม่นั้นประชาชนที่ต้องการให้มีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองร่วมกันเพื่อสละที่ดินบางส่วนตามสัดส่วนออกเป็นพื้นที่ส่วนกลาง โดยรัฐบาลหรือเอกชนสามารถเป็นผู้เข้ามา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดำเนินการได้โดยการพัฒนาที่อยู่บนพื้นฐานของความร่วมมือ ในการรับภาระและประโยชน์ส่วนรวมร่วมกันทั้งในส่วนบุคคลและส่วนรวม โดย

การจัดรูปที่ดินสามารถสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาได้ตามผังเมืองอันเป็นผังแม่บทที่กำหนดนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองได้ การจัดรูปที่ดินจึงเป็นกลยุทธ์เพื่อการจัดการบริการขั้นพื้นฐานที่พัฒนาได้ด้วยตัวเอง

วิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองนี้เป็นเทคนิคที่จะทำให้เกิดการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อแก้ไขปัญหาของชุมชน ในการดำเนินงานเห็นได้ว่าความร่วมมือจากเจ้าของที่ดินเป็นปัจจัยหลักที่จะก่อให้เกิดโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองขึ้น ดังนั้น ความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ผืนดิน ผู้ซึ่งมีสิทธิ์ขาดในการตัดสินใจว่าจะให้ความร่วมมือในการพัฒนาหรือไม่ จึงมีบทบาทสำคัญต่อความเป็นไปได้ของโครงการหากเจ้าของที่ดินมีความต้องการให้เกิดการพัฒนาที่ขึ้นโดยให้ความร่วมมือยอมทำให้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในประเทศไทยสามารถพัฒนาต่อไปได้

พื้นที่ที่ศึกษาอยู่ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว คนในชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงกิจกรรมจากเกษตรเป็นพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม การขยายตัวของคนในชุมชนจะขยายตามแนวถนนสายหลัก เช่น ถนนหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 (ถนนบางนา-ตราด) และถนนหลวงแผ่นดินหมายเลข 3656 (ถนนกิ่งแก้ว) ซึ่งทำให้พื้นที่ที่อยู่ลึกจากถนนสายหลักเข้าไปไม่ได้รับการพัฒนาอย่างเต็มที่ อย่างเช่น เป็นพื้นที่ตาบอดไม่มีทางเข้าออกเกิดความยากลำบากในการเดินทาง ต้องอาศัยที่ดินของเอกชนในการเข้าออก หรือทางสัญจรที่ต้องล้าเข้าไปในลำคลอง ทำให้เกิดความไม่ระเบียบ และเกิดพื้นที่ว่างเปล่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้คุ้มค่า การพัฒนาชุมชนจึงเกิดความไม่ต่อเนื่อง และขาดความเป็นระเบียบ



ภาพที่ 1.1 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ตำบลราชาเทวะ สมุทรปราการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากปัญหาผู้วิจัยจึงได้เสนอแนวทางการแก้ปัญหาโดยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3656 (ถนนกิ่งแก้ว) และถนนบางนา-ตราด หรือ ทางหลวงหมายเลข 34 พาดผ่านจำนวนพื้นที่ศึกษาประมาณ 210.29 ไร่ การจัดรูปที่ดินทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่อย่างเท่าเทียมกัน อีกทั้งยังมีการใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างคุ้มค่า และมีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเพียงพอกับความต้องการของชุมชน ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานต่อการพัฒนาชุมชนเพื่อให้มีความสะดวกสบายยิ่งขึ้น

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเพื่อเตรียมความพร้อมให้กับพื้นที่ที่จะพัฒนาทำให้ทราบถึงสภาพแวดล้อมทางกาย ลักษณะทางเศรษฐกิจ และ ลักษณะทางสังคม รวมถึงกิจกรรมในการใช้ชีวิตประจำวันหรือการพัฒนาในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตและทราบถึงความต้องการของประชาชนในพื้นที่นั้นๆ ซึ่งเป็นหลักสำคัญของการจัดรูปที่ดินที่ต้องการให้ประชาชนได้มีส่วนร่วมในการพัฒนาท้องถิ่นของตนเอง ซึ่งผลที่ได้จากการศึกษาวิจัยสามารถใช้เป็นแนวความคิดและการวางแผนพัฒนาพื้นที่ใช้ในการควบคุมการขยายตัวของเมืองให้เป็นระเบียบ โดยใช้หลักทฤษฎีของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเป็นตัวกำหนดแนวทางในการพัฒนาเมือง

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาคัญภาพของพื้นที่ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
2. เพื่อศึกษาความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน
3. เพื่อเสนอแนวทางการออกแบบการจัดรูปที่ดิน และมาตรการในทางปฏิบัติเพื่อรองรับการขยายตัวของพื้นที่ศึกษาในอนาคต

1.3 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้วางกรอบความคิดในด้านต่างๆไว้เพื่อให้ผู้วิจัยเกิดความเข้าใจในการศึกษาได้ง่ายขึ้นและมีแนวทางในการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อใช้สรุปผลจนเสนอเป็นแนวทางการออกแบบการจัดรูปที่ดินต่อไป โดยทฤษฎีต่างๆดังนี้

สิทธิพร ภิรมย์ริน (2543) กล่าวว่า การออกแบบชุมชนเมืองโดยทั่วไปแล้วเป็นสาขาวิชาที่อยู่ระหว่าง สถาปัตยกรรม (Architecture) กับการวางแผน (Urban Planning) นักออกแบบชุมชนเมือง (Urban Designer) จะให้ความสำคัญที่การจัดรูปทรงและมวลของอาคารการจัดวางอาคารและที่ว่างระหว่างอาคาร แทนความสนใจในการออกแบบอาคารและโตนงสร้างแต่ละหลัง ในอีกด้านหนึ่งจุดเน้นทางด้านกายภาพของนักออกแบบชุมชนเมืองอาจเกี่ยวข้องกับบริเวณหรือ พื้นที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เล็กกว่านักวางแผนหรือนักวางแผนเมือง ซึ่งจะสนใจและเกี่ยวข้องกับเมืองทั้งเมืองหรือแม้กระทั่งเมืองในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของระบบมหานครที่ใหญ่กว่า

กระบวนการออกแบบชุมชนเมืองสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ขั้นตอน โดยประกอบด้วย

1. การวิเคราะห์ (Analysis)
2. การสังเคราะห์ (Synthesis)
3. การประเมินผล (Evaluation)
4. การนำแผนผังไปปฏิบัติ (Implementation)

ซูวิทย์ สุจฉายา (2542) กล่าวว่า ลักษณะทางสังคม-เศรษฐกิจ มีผลต่อขนาดปริมาณของงานทางสถาปัตยกรรมตลอดจนถึงปลูกสร้าง อย่างเช่น การเปลี่ยนแปลงทางสังคมของการอยู่อาศัยแบบครอบครัวขยายครัวเรือนหลังใหญ่ไปสู่การมีชีวิตคู่แบบครอบครัวเดี่ยวที่ต้องการเรือนหลังใหม่ อันเป็นผลในการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างรวดเร็ว สำหรับตัวอย่างในทางเศรษฐกิจก็เช่นเดียวกัน ที่การขยายการผลิตอุตสาหกรรม การส่งออกไปยังทั้งในและต่างประเทศ ทำให้ธุรกิจการค้าขยายตัวต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นมากไม่ว่าจะเป็นโรงงาน โกดังสินค้า ร้านค้า ศูนย์การค้า ผู้คนพลอยได้รับผลพวงจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจมีรายได้เพิ่มมากขึ้น เมื่อรายได้สูงขึ้นก็สามารถขยับขยายที่อยู่อาศัย หรือซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ได้ ไปจนถึงแม้กระทั่งถึงที่ตากอากาศได้ ซึ่งในทางกลับกัน หากเศรษฐกิจถดถอย ทุกอย่างก็จะฉลุดตัวลง ไม่จำเป็นเพิ่มปริมาณขึ้นมากมายหากมีมากอยู่แล้วก็ไม่มีผู้มาใช้สอย มาซื้อหา จำเป็นต้องเหลือทิ้งร้างในที่สุด

โจน แลง (1994) กล่าวว่า นักออกแบบชุมชนเมืองจึงจำเป็นต้องเข้าใจความรู้สึกและความต้องการของคนในสังคม ซึ่งวิธีหนึ่งก็คือ การศึกษาจิตวิทยาเกี่ยวกับธรรมชาติความต้องการที่มนุษย์ส่วนใหญ่มีเหมือนกัน เขาสรุปว่า การออกแบบชุมชนเมืองที่ดีจะต้องประกอบด้วยสาระสำคัญ 2 อย่าง คือ

1. สภาพแวดล้อมที่ตอบสนองพฤติกรรมมนุษย์ (Sociogenic Environment) ซึ่งเขาหยิบยืมทฤษฎีจิตวิทยา ความจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์ (Basic Human Needs) ของ อับราฮัม มาสโลว์ (Abraham Maslow) มาประยุกต์ใช้กับการออกแบบชุมชนเมือง และ

2. สภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการดำรงสภาพทางชีวภาพ(Biogenic Environment) ซึ่งเขาชี้ให้เห็นความสำคัญของผลงานวิจัยด้านสภาพแวดล้อมที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการออกแบบทางกายภาพเพื่อการดำรงชีวิตที่ยั่งยืนของมนุษย์ สัตว์และพืช

จากแนวความคิดของนักวิชาการที่กล่าวมาข้างต้นจึงได้นำมาเป็นกรอบแนวความคิดในการทำวิจัยในครั้งนี้ และเพื่อทำให้การศึกษาเกิดความเข้าใจง่ายขึ้นจึงแบ่งออกเป็นช้อยย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.3.1 กรอบแนวคิดด้านการหาคักยภาพของพื้นที่

เป็นการศึกษาถึงศักยภาพของพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการจัดรูปที่ดิน ในเขตพื้นที่กรณีศึกษา คือในเขตการปกครองของตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยการศึกษาจาก

1.3.1.1 ศักยภาพการใช้ที่ดินภายในเขตพื้นที่ เป็นการศึกษาข้อมูลพื้นฐานในด้านต่างๆ ดังนี้

- 1 ที่ตั้ง ขนาดและขอบเขตของพื้นที่ศึกษา
- 2 นโยบาย แผนงาน ด้านโครงสร้างพื้นฐาน เศรษฐกิจ และ สังคม ในปัจจุบันและอนาคต
- 3 กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน
- 4 กฎหมายและข้อกำหนดการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

1.3.1.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา เป็นการศึกษาถึงสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปภายในขอบเขตพื้นที่ศึกษา โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1 ลักษณะการใช้พื้นที่ที่แยกตามประเภทการใช้งาน
- 2 ระบบการจราจร และระบบขนส่งมวลชน
- 3 ระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการ
- 4 สภาพแวดล้อมโดยรอบ มลพิษและปัญหาต่างๆ ของพื้นที่ในปัจจุบัน

1.3.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจ ของพื้นที่ เป็นการศึกษาเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับประชาชน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1 ลักษณะอาชีพและรายได้ของประชาชนในเขตพื้นที่
- 2 การขยายตัวของเศรษฐกิจในพื้นที่

1.3.1.4 ลักษณะทางสังคมของพื้นที่ เป็นการศึกษาลักษณะทางสังคมของประชาชนในพื้นที่ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1 ลักษณะกลุ่มประชากรในเขตพื้นที่ศึกษา
- 2 พฤติกรรมและรูปแบบกิจกรรมทางสังคม

1.3.2 กรอบแนวคิดด้านความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน

เป็นการศึกษาถึงความต้องการของประชาชนภายในเขตพื้นที่ศึกษา ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โดยการศึกษา

1.3.2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนบริการพื้นฐานต่างๆที่ประชาชนต้องการ

1.3.2.2 พื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆที่ประชาชนต้องการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.3.3 กรอบ แนวความคิดเรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

เป็นการกำหนดข้อพิจารณาในการจัดทำผังแม่บทการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.3.3.1 หลักการจัดรูปที่ดิน

1.3.3.2 การประเมินองค์ประกอบภายในที่มีการจัดรูปที่ดิน

1.3.3.3 การกำหนดพื้นที่(Area)องค์ประกอบที่เหมาะสมภายในชุมชน

1.4 ขอบเขตของงานวิจัย

การวิจัยเป็นการศึกษาศักยภาพของพื้นที่ในจังหวัดสมุทรปราการในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง กรณีศึกษาพื้นที่ในเขต อำเภอบางพลี ซึ่งประกอบด้วย

1.4.1 กลุ่มตัวอย่าง ที่ศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ คือ

1.4.1.1 การศึกษาศักยภาพของพื้นที่ คือ ขอบเขตพื้นที่ของอำเภอบางพลีประกอบด้วย 6 ตำบล ประกอบด้วย ตำบลบางพลีใหญ่ ตำบลราชาเทวะ ตำบลหนองปรือ ตำบลบางโจรง ตำบลบางแก้ว ตำบลบางปลา

1.4.1.2 ความต้องการของประชาชน คือประชาชนในเขตการปกครองของ ตำบลบางพลีใหญ่ ตำบลราชาเทวะ ตำบลหนองปรือ ตำบลบางโจรง ตำบลบางแก้ว ตำบลบางปลา

1.4.2 ประชากร คือ

1.4.2.1 การศึกษาศักยภาพการใช้ที่ดิน คือพื้นที่ในเขตตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลีมีพื้นที่ประมาณ 31 ตารางกิโลเมตร เป็นการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อแก้ไขปัญหา การขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการขั้นพื้นฐาน เป็นแนวความคิดการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

1.4.2.2 เลือกกลุ่มตัวอย่างจากประชากรภายในเขตพื้นที่ที่มีศักยภาพในการจัดรูปที่ดินตำบลราชาเทวะ จำนวน 30 ครัวเรือนโดยการสัมภาษณ์ครัวเรือนละ 1 คน

1.4.3 ตัวแปรที่ศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ คือ

1.4.3.1 การศึกษาศักยภาพของพื้นที่ ประกอบด้วย คือ

1. ศักยภาพการใช้ที่ดินภายในเขตพื้นที่ศึกษา เป็นการศึกษาข้อมูลพื้นฐานในด้านต่างๆดังนี้

1.1 ที่ตั้ง ขนาดและขอบเขตพื้นที่ศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 1.2 นโยบาย แผนงานด้านโครงสร้างพื้นฐาน เศรษฐกิจ และสังคมในปัจจุบันและอนาคต
- 1.3 กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน
- 1.4 กฎหมายและข้อกำหนดการจัดการที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง
2. สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ เป็นการศึกษาถึงสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปภายในขอบเขตพื้นที่ศึกษา ประกอบด้วย
- 2.1 ลักษณะการใช้พื้นที่ที่แยกตามประเภทการใช้งาน
- 2.2 ระบบการจราจร และระบบขนส่งมวลชน
- 2.3 ระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการ
- 2.4 สภาพแวดล้อมโดยรอบ มลพิษและปัญหาต่างๆ ของพื้นที่
- ในปัจจุบัน
3. ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่ เป็นการศึกษาเศรษฐกิจที่มีความสัมพันธ์กับประชาชน ประกอบด้วย
- 3.1 ลักษณะอาชีพและรายได้ของประชาชนในเขตพื้นที่
- 3.2 การขยายตัวของเศรษฐกิจในพื้นที่
4. ลักษณะทางสังคมของพื้นที่ เป็นการศึกษาลักษณะทางสังคมของประชาชนในพื้นที่ ประกอบด้วย
- 4.1 ลักษณะกลุ่มประชากรในเขตพื้นที่ศึกษา
- 4.2 พฤติกรรมและรูปแบบกิจกรรมทางสังคม
- 1.4.3.2 ด้านความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน
- เป็นการศึกษาถึงความต้องการของประชาชนในเขตพื้นที่ศึกษา ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โดยการศึกษา
1. สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนบริการพื้นฐานต่างๆที่ประชาชนต้องการ
2. พื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆที่ประชาชนต้องการ
- 1.4.3.3 แนวความคิดเรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- เป็นการกำหนดข้อพิจารณาในการจัดทำผังแม่บทการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองประกอบด้วย
1. หลักการจัดรูปที่ดิน
2. การประเมินองค์ประกอบภายในที่มีการจัดรูปที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. การกำหนดพื้นที่(Area)องค์ประกอบที่เหมาะสมภายในชุมชน

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะที่ใช้ในการวิจัย

1.5.1 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง หมายถึง การนำแปลงที่ดินหลายๆแปลงมารวมกันให้เป็นแปลงที่ดินใหญ่ เพื่อนำมาวางผังรูปที่ดินใหม่ ที่อำเภอ บางพลี สมุทรปราการ โดยการปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมอย่างยั่งยืนในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน และเป็นการสอดคล้องกับการพัฒนาเมือง โดยการใช้ที่ดินของราชาเทวะเพียงบางส่วนเป็นโครงการนำร่องในการจัดรูปที่ดิน ซึ่งแปลงที่ดินที่ใช้ในการจัดรูปที่ดินมี 41 แปลง เป็นการเสนอแนวทางในการจัดรูปที่ดินซึ่งอาจเป็นแผนงานวิธีการดำเนินงาน หรือ รูปแบบการจัดรูปที่ดินที่มีองค์ประกอบภายในที่เหมาะสมสามารถนำมาใช้ได้ในปัจจุบันและในอนาคต

1.5.2 ศักยภาพของพื้นที่ หมายถึง ความพร้อมของพื้นที่ในการพัฒนาซึ่งมีองค์ประกอบต่างๆ ทั้งทางการใช้ที่ดิน ทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม

1.5.2.1 ศักยภาพการใช้ที่ดิน หมายถึง การใช้ที่ดินที่เหมาะสมและทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยมี กฎหมาย นโยบาย แผนงานของพื้นที่เป็นตัวควบคุมให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปตามที่กำหนดไว้อย่างกว้างๆ ทั้งที่ตั้ง ขนาด และขอบเขตของพื้นที่รวมไปถึงกรรมสิทธิ์การครอบครองที่ดิน

1.5.2.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพ หมายถึง สิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่เป็นสิ่งมีชีวิตหรือไม่มีชีวิตก็ได้ซึ่งจะมีความสัมพันธ์กันในพื้นที่ ประกอบด้วย ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมขนส่ง เส้นทางสัญจรที่เชื่อมระหว่างชุมชนกับชุมชนหรือใช้เชื่อมกับจังหวัดใกล้เคียง สิ่งที่จะอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมไปถึงสภาพแวดล้อมโดยรอบและปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่

1.5.2.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่ หมายถึง การประกอบอาชีพของประชากรตลอดจนรายได้ แหล่งการค้าและการลงทุนในพื้นที่

1.5.2.4 ลักษณะทางสังคมของพื้นที่ หมายถึง ความเป็นอยู่ของคนในชุมชน มีทั้งกลุ่มคนที่ใช้แรงงานในภาคอุตสาหกรรม การทำเกษตร และการทำพาณิชย์กรรมมีการใช้ชีวิตที่ต่างกันไป รวมถึงแหล่งที่ทำกิจกรรมซึ่งใช้เป็นที่พบปะหรือเป็นศูนย์รวมของคนในชุมชนเช่น โรงเรียน สวนสาธารณะ วัด ห้างสรรพสินค้า โดยที่พฤติกรรมหรือการทำกิจกรรมเป็นรูปแบบที่ปฏิบัติกันภายในสังคมนั้นๆ ที่มีความแตกต่างกันออกไปตามแต่ละพื้นที่

1.5.3 ความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน หมายถึง สิ่งที่ประชาชนในเขตเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตำบลราชาเทวะต้องการ ซึ่งจะเป็นสิ่งที่จะช่วยให้เกิดความสมบูรณ์ ความสะดวกสบายมากขึ้นทำให้ในการใช้ชีวิตประจำวันเป็นบริการขั้นพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนน เป็นต้น หรือ พื้นที่ที่ประชาชนในชุมชนสามารถใช้ทำกิจกรรมต่างๆ ซึ่งจะเกิดประโยชน์แก่คนในชุมชนหรือคนในท้องถิ่นใกล้เคียงในเรื่องของสุขภาพหรือการประกอบอาชีพให้กับคนในชุมชน

1.5.4 อำเภอบางพลี หมายถึง พื้นที่ที่ใช้ในการทำการศึกษาวิจัยมีเนื้อที่ 210.29 ตารางกิโลเมตร ตั้งอยู่ใน จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย 6 ตำบล คือ 1. ตำบลบางพลีใหญ่ 2. ตำบลบางไฉน 3. ตำบลราชาเทวะ 4. ตำบลหนองปรือ 5. ตำบลบางแก้ว 6. ตำบลบางปลา มีพื้นที่ติดต่อ

ทิศเหนือ ติดต่อเขตพระโขนงและเขตลาดกระบังกรุงเทพมหานคร

ทิศใต้ ติดต่อเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ

ทิศตะวันออก ติดต่อกับกิ่งอำเภอบางเสาธง

ทิศตะวันตก ติดต่อกับอำเภอเมือง สมุทรปราการ และเขตพระโขนง

มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ 5 ประเภท คือ 1. สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม 2. สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง 3. สีน้ำเงิน ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ 4. สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย 5. สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

ซึ่งใช้ตำบลราชาเทวะเป็นกลุ่มตัวอย่าง มีพื้นที่ 31 ตารางกิโลเมตร มีประชากรอยู่ประมาณ 20,370 คน มี 15 หมู่บ้าน พื้นที่ของตำบลประกอบกิจการหลักๆคือ การทำเกษตร และโรงงานอุตสาหกรรม มีการคมนาคมทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ

1.5.5 ประชากร หมายถึง พื้นที่ศึกษาในตำบลราชาเทวะ มีประชากรประมาณ 20,370 คน มีจำนวนครัวเรือน 10,287 ครัวเรือน ซึ่งมีทะเบียนบ้านอยู่ในพื้นที่ และมีกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ในพื้นที่ศึกษา ไม่รวมประชากรแฝงที่อพยพมาจากต่างพื้นที่เข้ามาอยู่อาศัยหรือเข้ามาทำงานชั่วคราวในตำบลราชาเทวะกลุ่มคนเหล่านี้จำนวนมากไม่มีทะเบียนบ้านอยู่ในพื้นที่ ซึ่งมีการย้ายที่อยู่บ่อยครั้งไปตามแหล่งงานและไม่มีที่อยู่ถาวร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการดำเนินการวิจัย ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อรวบรวมแนวคิด ทฤษฎีหลักต่างๆ เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในเขตอำเภอบางพลีจังหวัดสมุทรปราการ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการออกแบบต่อไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 จังหวัดสมุทรปราการในปัจจุบัน

2.2 ความเป็นมาของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศไทย

2.2.1 แนวคิดหลักในการจัดรูปที่ดิน

2.2.1.1 หลักการจัดรูปที่ดิน

2.2.1.2 การประเมินองค์ประกอบภายในที่มีการจัดรูปที่ดิน

2.2.1.3 การกำหนดพื้นที่(Area)องค์ประกอบที่เหมาะสมภายในชุมชน

2.2.2 ขั้นตอนการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

2.2.3 ข้อดีของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

2.2.4 ข้อดีของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

2.2.5 ทศนคติของประชาชนต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

2.2.6 การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ

2.2.7 โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในประเทศ

2.2.7.1 โครงการนำร่องบริเวณถนนพระราม 9 กรุงเทพมหานคร

2.2.7.2 โครงการนำร่องในเขตเทศบาลนครลำปาง

2.2.7.3 โครงการนำร่องในเขตเทศบาลนครยะลา

2.3 การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

2.3.1 การศึกษาศักยภาพของพื้นที่

2.3.1.1 ศักยภาพการใช้ที่ดิน

2.3.1.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา

2.3.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่

2.3.1.4 ลักษณะทางสังคม ของพื้นที่

2.3.2 ความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน

2.3.2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนบริการพื้นฐานที่ประชาชน

ต้องการ

2.3.2.2 พื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆ ที่ประชาชนต้องการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 จังหวัดสมุทรปราการในปัจจุบัน

2.1.1 ที่ตั้งและอาณาเขต

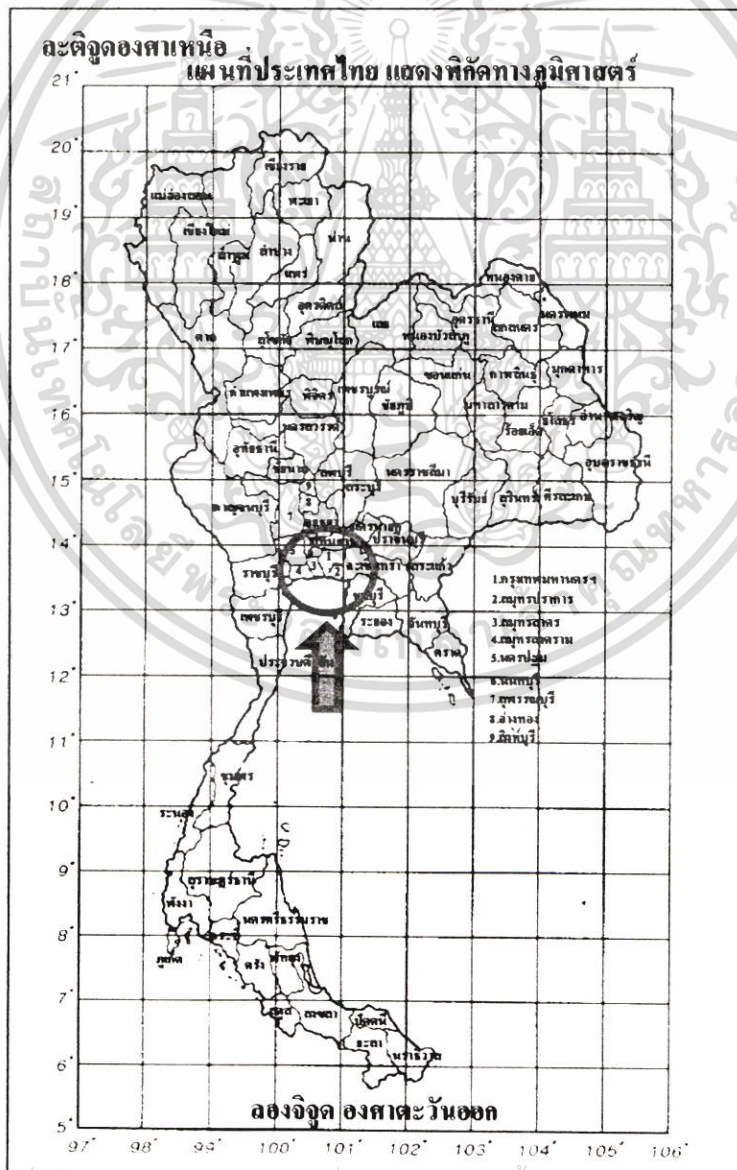
สมุทรปราการหรือปากน้ำ ห่างจากกรุงเทพฯ ประมาณ 29 กิโลเมตร ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ตั้งอยู่ปลายสุดของแม่น้ำเจ้าพระยาและทางด้านเหนือของอ่าวไทยมีพื้นที่ประมาณ 1,004 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับ กรุงเทพมหานคร

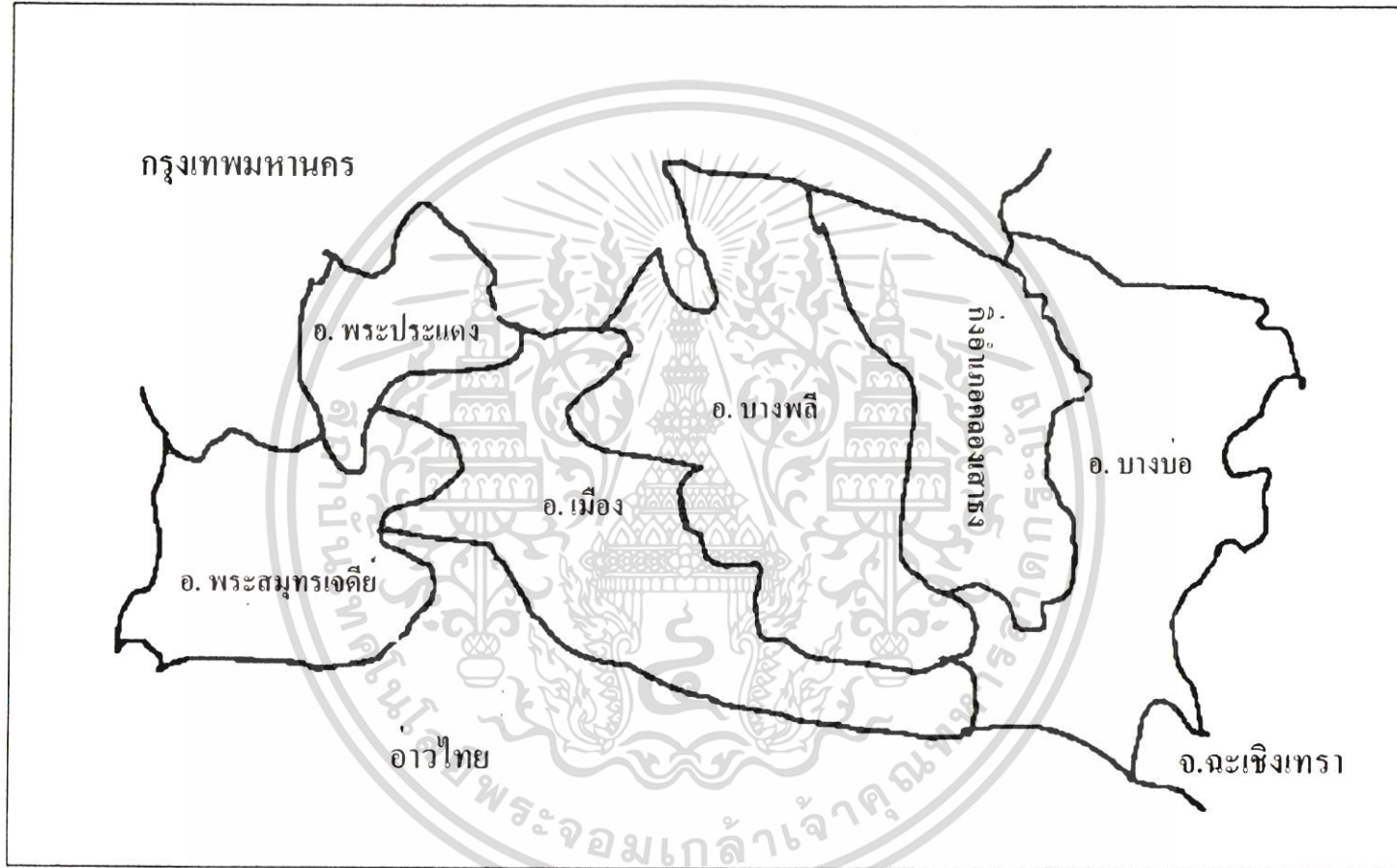
ทิศใต้ ติดต่อกับ อ่าวไทย

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ฉะเชิงเทรา

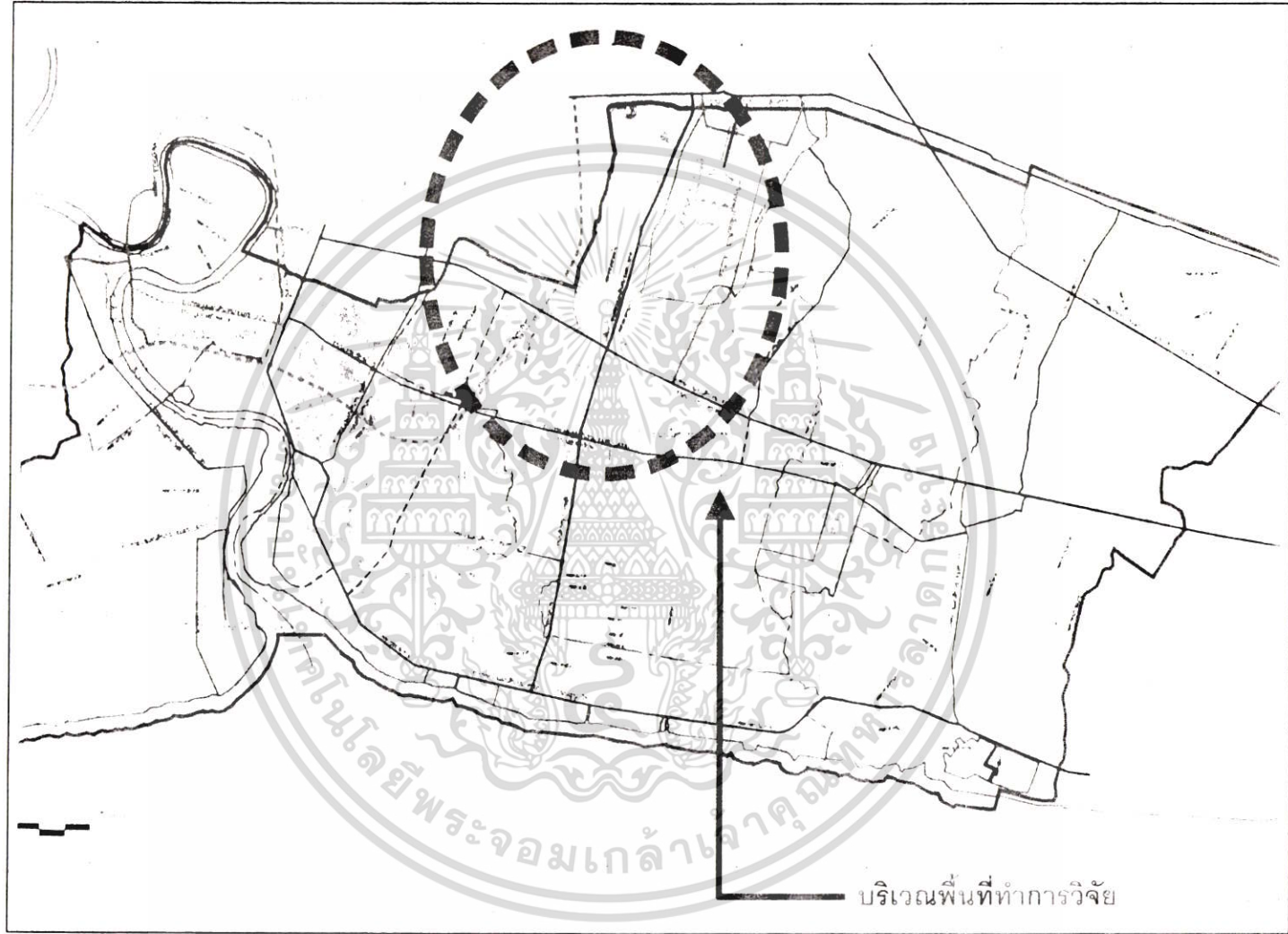
ทิศตะวันตก ติดต่อกับ กรุงเทพมหานคร



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับบุคลากรในสถานประกอบการเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ภาพที่ 2.1 แสดงแผนที่ประเทศไทยและบริเวณที่ตั้งของจังหวัดสมุทรปราการ
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.3 แสดงที่ตั้งและอาณาเขตของจังหวัดสมุทรปราการ
ที่มา: สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ



ภาพที่ 2.4 แสดงพื้นที่ทำการศึกษ ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ที่มา: สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ

2.1.2 เขตการปกครอง

จังหวัดสมุทรปราการ แบ่งการปกครองออกเป็น 5 อำเภอ 1กิ่งอำเภอ ดังนี้

2.1.2.1. อำเภอเมืองสมุทรปราการ

2.1.2.2. อำเภอบางบ่อ

2.1.2.3. อำเภอบางพลี

2.1.2.4. อำเภอพระประแดง

2.1.2.5. อำเภอพระสมุทรปราการ

2.1.2.6. กิ่งอำเภอบางเสาธง

(ประกอบด้วย 50 ตำบล 40 หมู่บ้าน 16 เทศบาล และ 31 อบต.)

2.1.3 ลักษณะภูมิประเทศ

ลักษณะภูมิประเทศ ส่วนใหญ่มีพื้นที่เป็นที่ราบลุ่ม มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านกลาง แยกพื้นที่ออกเป็นด้านตะวันตก และด้านตะวันออก และมีลำคลองมากมายสภาพการใช้ที่ดินแบ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ร้อยละ 40 และ พื้นที่ ชุมชนเมือง แหล่งอุตสาหกรรมประมาณร้อยละ 60

โดยทั่วไปแล้วลักษณะภูมิประเทศของจังหวัดสามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 ส่วนคือ

2.3.3.1 บริเวณฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ซึ่งเป็นที่ราบลุ่มเหมาะแก่การทำนา

ทำสวน

2.3.3.2 บริเวณตอนใต้ใกล้ชายฝั่งทะเล ซึ่งน้ำทะเลท่วมถึงเหมาะแก่การทำป่า

จาก และป่าพื้น

2.3.3.3 บริเวณที่ราบกว้างใหญ่ ทางตอนเหนือและตะวันออก ซึ่งเป็นที่กว้างโดยตลอด เหมาะแก่การทำนา นอกจากนี้ ยังมีประตุน้ำชลประทานหลายแห่ง สำหรับกักกั้นน้ำเค็มและระบายน้ำน้ำจืดในการทำนา

2.1.4 ประชากร

จังหวัดสมุทรปราการ มีจำนวนประชากรมากเป็นอันดับที่ 2 ของภาค รองจากกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2523 – 2535) นับตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 เป็นต้นมา ที่จังหวัดสมุทรปราการ รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ทั้งในด้าน การผลิตคือ อุตสาหกรรม และการกระจายตัวของประชากร ทำให้สมุทรปราการมีประชากรย้ายถิ่นจากที่อื่นเข้ามาในจังหวัดเป็นจำนวนมาก

2.1.5 คมนาคม

จังหวัดสมุทรปราการมีการคมนาคม สะดวกทุกทาง

2.1.5.1 ทางบก ถนนสายสำคัญของจังหวัดมีดังนี้

ถนนสุขุมวิท หรือ ทางหลวงหมายเลข 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ถนนบางนา-ตราด หรือ ทางหลวงหมายเลข 34
- ถนนเทพารักษ์ หรือ ทางหลวงหมายเลข 3268
- ถนนปู่เจ้าสมิงพราย หรือ ทางหลวงหมายเลข 3113
- ถนนพุทธรักษา หรือ ทางหลวงหมายเลข 3116
- ถนนศรีนครินทร์ หรือ ทางหลวงหมายเลข 3344
- ถนนเชื่อมถนนสุขุมวิท บริเวณบางปู หรือ ทางหลวงหมายเลข 3256
- ถนนท้ายบ้าน หรือ ทางหลวงหมายเลข 3114
- ถนนสายลวด หรือ ทางหลวงหมายเลข 3115
- ถนนสุขสวัสดิ์ หรือ ทางหลวงหมายเลข 303
- ถนนสมุทรปราการ – สมุทรสาคร
- ถนนเพชรหงส์ – บางบัว
- ถนนซอยวัดด่านสำโรง

2.1.5.2 ทางน้ำ แม่น้ำและคลองที่สำคัญ มีดังนี้

- แม่น้ำเจ้าพระยา
- คลองสำโรง
- คลองสรรพสามิต
- คลองด่าน
- คลองพระองค์เจ้าไชยานุชิต
- คลองเสียบชายฝั่ง

2.1.5.3 ทางอากาศ

ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 นั้น ได้กำหนดให้มีการพัฒนาด้านการคมนาคมทางอากาศ โดยมีการสร้างสนามบินพาณิชย์แห่งที่ 2 ของประเทศ ที่จังหวัดสมุทรปราการ และให้เป็นท่าอากาศยานสากลหลักของประเทศ และเป็นศูนย์กลางขนส่งทางอากาศ เพื่อพัฒนาท่าอากาศยานในส่วนภูมิภาคให้สามารถรองรับการขนส่งทางอากาศได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.1.6 สภาพเศรษฐกิจ

ในปี 2538 ประชากรในจังหวัดมีรายได้เฉลี่ยต่อหัวเป็นอันดับ 5 ของประเทศ โดยทั้งจังหวัดมีผลิตภัณฑ์มวลรวม 174,615 ล้านบาท รายได้ส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับสาขาอุตสาหกรรมมากที่สุด ร้อยละ 60 คิดเป็นมูลค่า 105,989 ล้านบาท รองลงมาเป็นสาขาการค้าส่งและค้าปลีก ร้อยละ 7 คิดเป็นมูลค่า 12,285 ล้านบาท และสาขาการเกษตร ร้อยละ 6 คิดเป็นมูลค่า 11,981 ล้านบาท

จังหวัดสมุทรปราการ เป็นจังหวัดที่มีมูลค่าการผลิตที่สำคัญ คือ อุตสาหกรรมซึ่งทำรายได้เป็นจำนวนมากอีกทั้งการขยายตัวในสาขาการผลิตอื่นๆ ก็มากขึ้นด้วย เนื่องจากการเจริญเติบโตของธุรกิจการค้า การบริการ และอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ดังนั้นจากสภาพเศรษฐกิจของจังหวัดโดยรวมแล้ว สาขาการผลิตต่างๆ ทำรายได้ให้แก่จังหวัดมีมูลค่าสูงจึงส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อบุคคลของจังหวัดสมุทรปราการสูงไปด้วย(องค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ.2542)

2.1.7 อำเภอบางพลี

อำเภอบางพลีเป็นอำเภอหนึ่งของจังหวัดสมุทรปราการ ในจำนวน 5 อำเภอ กับอีก 1 กิ่งอำเภอ คือ อำเภอเมือง อำเภอ พระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง

2.1.7.1 ที่ตั้ง อำเภอบางพลีตั้งอยู่ทางทิศเหนือ ริมคลองลำโรง หมู่ที่ 8 ตำบลบางพลีใหญ่ ห่างจากตัวจังหวัด สมุทรปราการ 18 กิโลเมตร มีเนื้อที่ประมาณ 210.29 ตารางกิโลเมตร

2.1.7.2 อาณาเขต ติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อเขตพระโขนง และเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

ทิศใต้ ติดต่อเขตอำเภอเมือง สมุทรปราการ

ทิศตะวันออก ติดต่อกับกิ่งอำเภอบางเสาธง

ทิศตะวันตก ติดต่อกับอำเภอเมือง สมุทรปราการ และเขตพระโขนง

กรุงเทพมหานคร

2.1.7.3 การแบ่งการปกครอง อำเภอบางพลีแบ่งพื้นที่การปกครองออกเป็น 6 ตำบล 92 หมู่บ้าน 1 สุขาภิบาล

2.1.7.4 สภาพพื้นที่

พื้นที่อำเภอบางพลี เป็นที่ราบลุ่มดินอุดมสมบูรณ์ เหมาะแก่การทำการเกษตร ทำนาข้าว นาปลา และทำสวน มีลำคลองลำโรงเป็นคลองสำคัญ ซึ่งแยกจากแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองซอย ต่าง ๆ ปัจจุบันเนื่องจากการขยายตัวของเมือง ทำให้สภาพพื้นที่อำเภอบางพลีเปลี่ยนไปจากท้องนา กลายเป็นอาคารพาณิชย์ บ้านจัดสรร และโรงงานอุตสาหกรรม

2.1.7.5 การคมนาคม อำเภอบางพลีมีการคมนาคม 2 ทาง

ทางน้ำ ลำคลองลำโรง และคลองย่อยต่างๆ

ทางบก มีทางหลวงแผ่นดิน 3 สาย คือ ถนนเทพารักษ์ ถนนบางนา-ตราด ถนนกิ่งแก้วและถนนส่วนท้องถิ่นอีกหลายสาย ในอนาคตมีโครงการคมนาคม

ทางอากาศ คือ ท่าอากาศยานสากลกรุงเทพฯ แห่งที่ 2 (หนองงูเห่า) ซึ่งมีเนื้อประมาณ 20,000 ไร่ คาดว่าจะใช้ดำเนินได้ราว พ.ศ.2547 (งานศึกษาภูมิปัญญาท้องถิ่น ณ อ.บางพลี .2541)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1.8 ตำบลราชาเทวะ

ประวัติความเป็นมา เมื่อประมาณปี พ.ศ.2420 สมิงราชะและครอบครัวได้อพยพมาจากปากเกร็ด มาตั้งบ้านเรือนที่คลองเทวะคลองตรง โดยประกอบอาชีพทำนาจนสามารถเป็นตัวอย่างของชาวบ้านได้ เป็นผู้มรณุษย์สัมพันธ์ดีและได้รับการยกย่องจากชาวบ้านให้เป็นหัวหน้าหมู่บ้าน ต่อมาเมื่อทางราชการได้ตั้งเขตการปกครองขึ้นเป็นตำบล ก็อาศัยนามของสมิงราชะ มาตั้งชื่อของตำบลว่า "ตำบลราชาเทวะ" แบ่งเขตการปกครองเป็น 15 หมู่บ้าน

สภาพทั่วไปของตำบล ตำบลราชาเทวะตั้งอยู่ทางทิศเหนือของอำเภอบางพลี ระยะห่างจากอำเภอประมาณ 8 กม. ระยะห่างจากตัวจังหวัดประมาณ 30 กม. มีสภาพภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่ม มีเนื้อที่ทั้งหมด 31 ตารางกิโลเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นสถานที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม

อาณาเขตตำบล

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	กรุงเทพมหานคร
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ต.หนองปรือ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

จำนวนประชากรของตำบล จำนวนประชากรทั้งสิ้น 23,659 คน เป็นชาย 11,567 คน หญิง 12,092 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล อาชีพหลัก รับจ้างในโรงงานอุตสาหกรรม

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล

1. วัดกิ่งแก้ว
2. ที่ทำการ อบต. ราชาเทวะ
3. สถานีตำรวจภูธร
4. สำนักงานการไฟฟ้านครหลวงเขตบางพลี
5. ศูนย์พัฒนาเด็กเล็กวัดกิ่งแก้ว

2.2 ความเป็นมาของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศไทย สรุปได้ดังนี้

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ตั้งแต่ ปี 2533-2535 สำนักผังเมืองได้จัดสัมมนาด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ทั้งในระดับภายในประเทศ และระดับระหว่างประเทศหลายครั้ง อันเป็นการสร้างความเข้าใจ และเผยแพร่ความรู้ด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่อย่างกว้างขวาง

3. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2535 อนุมัติในหลักการให้สำนักผังเมืองเป็นหน่วยงานหลัก รับผิดชอบดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้สามารถนำมาปฏิบัติได้ในพื้นที่จริง ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการการจัดรูปที่ดินในเมือง ซึ่งมีปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน และกรรมการจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 13 คน โดยมีผู้อำนวยการสำนักผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ รวมทั้งได้ให้สำนักงบประมาณสนับสนุนเงินทุนหมุนเวียนเกี่ยวกับเรื่องนี้เป็นจำนวน 50 ล้านบาท ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2536

4. ในการประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมือง ครั้งที่ 3/25 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2535 คณะกรรมการฯ มีมติเห็นชอบให้เร่งรัดดำเนินการร่างกฎหมายจัดรูปที่ดินฯ ขึ้นเพื่อให้สามารถดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

5. เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 253 ได้ดำเนินการจัดทำโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินฯ ขึ้นบริเวณถนนพระราม 9 กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่โครงการแรกของประเทศไทย

6. สำนักงานผังเมืองได้นำเสนอร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ต่อกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2537 ซึ่งได้มีการประชุมพิจารณาเกี่ยวกับเรื่องนี้อีกหลายครั้งในเวลาต่อมา

7. กระทรวงมหาดไทย ได้พิจารณาเห็นชอบกับร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... ใน การประชุมครั้งที่ 4/2538 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2538 และให้นำเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป แต่ในเดือนกันยายน 2539 ก็ได้มีการยุบสภาฯ และเปลี่ยนแปลงรัฐบาล

8. เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 54 คณะรัฐบาลชุดใหม่ ได้มีมติเห็นชอบกับร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... และส่งร่างให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจสอบ

9. สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ร่วมพิจารณาร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... จำนวนหลายครั้งจนมีข้อยุติในทุกเรื่อง

10. คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2543 เห็นชอบกับร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ...

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

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

12. ในช่วงปลายปี 2543 ได้มีการยุบสภา และเปลี่ยนแปลงรัฐบาลชุดใหม่ ในระยะเวลาต่อมา ซึ่งในช่วงปลายปีนี้เอง กรมการผังเมือง (ชื่อในขณะนั้น) ได้ร่วมกับเทศบาลนครลำปางจัดทำโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินขึ้นในเขตเทศบาลนครลำปาง นับเป็นโครงการนำร่องโครงการที่ 2 ของกรมการผังเมือง (ในชื่อขณะนั้น)

13. ในเดือนสิงหาคม 2544 กรมการผังเมือง (ชื่อในขณะนั้น) ได้ร่วมกับเทศบาลนครยะลาจัดทำโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินขึ้นในเขตเทศบาลนครยะลา นับเป็นโครงการนำร่องโครงการที่ 3 ของกรมการผังเมือง (ในชื่อขณะนั้น)

14. คณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี คณะที่ 5 ได้มีมติเห็นชอบกับร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... อีกครั้ง เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2544

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

16. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย (นายวันมูหะมัดนอร์ มะทา) ได้ยื่นยันร่าง พ.ร.บ. เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2546 เพื่อเสนอต่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบ

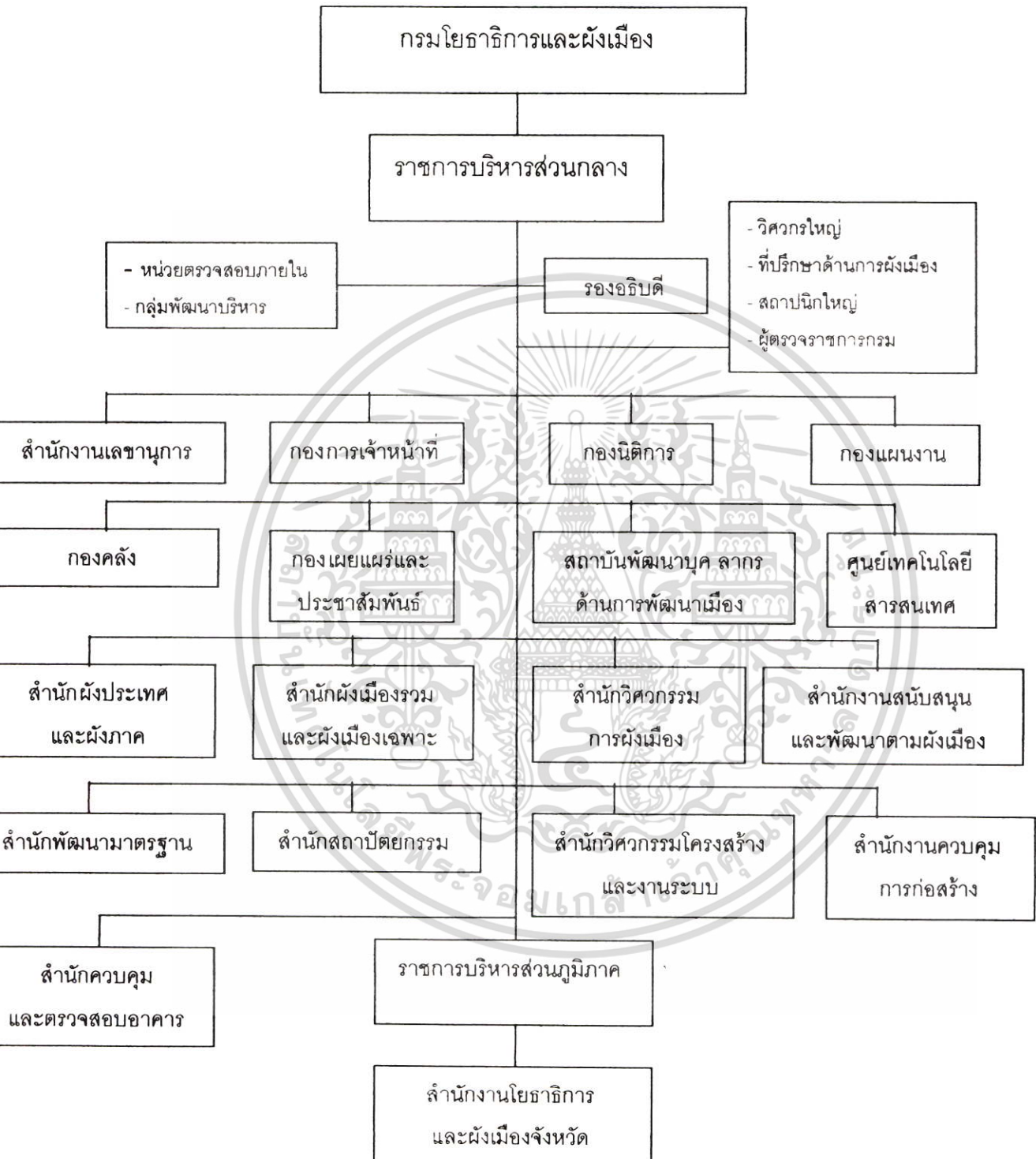
17. คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบ ร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2546

18. คณะกรรมการประสานงานสภาผู้แทนราษฎร (วิปรัฐบาล) ได้พิจารณารับหลักการร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2546 และเตรียมเสนอต่อสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป

19. สภาผู้แทนราษฎรรับหลักการร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2546 และแต่งตั้งคณะกรรมการวิสามัญฯ จำนวน 35 คน เพื่อพิจารณาต่อไป (กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2546)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

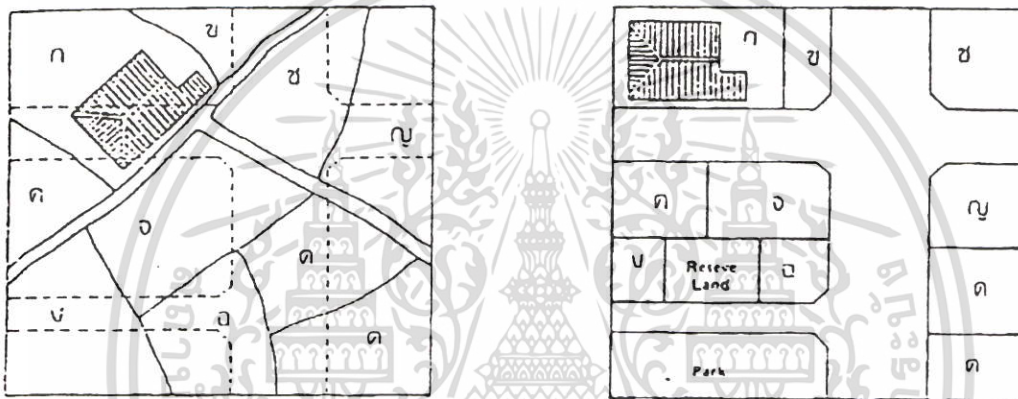
โครงสร้างกรมโยธาธิการและผังเมือง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้ง **ภาพที่ 2.5** ามีใน **เล่มผังเมืองโครงสร้างกรมโยธาธิการและผังเมือง** สารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.1 แนวคิดหลักในการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินจะนำเอาที่ดินจากเจ้าของที่ดินต่างๆที่เต็มใจและยินดีเข้าร่วมโครงการจัดรูปแบบที่ดินนั้นมารวมกัน แล้วทำการแบ่งและกำหนดขนาดที่ตั้งของแปลงที่ดินใหม่ ให้สอดคล้องกับแผนสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ตามที่ได้วางแผนเอาไว้ การแบ่งและการกำหนดแปลงที่ดินใหม่นั้นต้องมีความถูกต้องและยุติธรรมโดยเฉพาะในเรื่องของการประเมินมูลค่าของที่ดินทั้งก่อนและหลังโครงการจัดรูปที่ดิน และในเรื่องค่าใช้จ่ายเงินชดเชยแก่เจ้าของที่ดิน ลักษณะเฉพาะของการจัดรูปที่ดิน คือ สิทธิของเจ้าของ หรือสิทธิอื่นๆ ของผู้ครอบครองที่ดินที่มีอยู่เดิม จะได้รับความคุ้มครองและจะไม่มีผลกระทบใดๆทั้งสิ้น



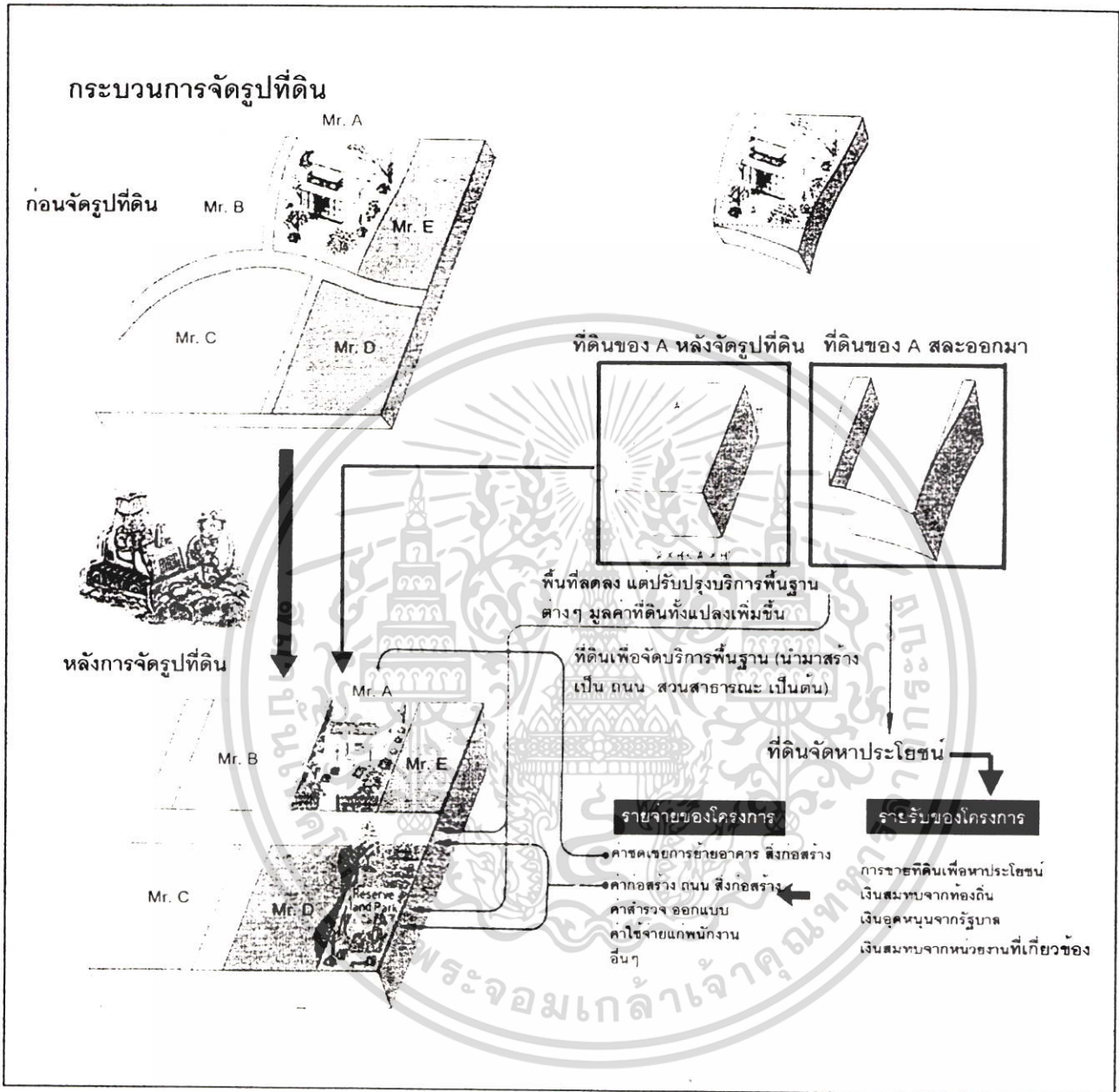
รูปร่างแปลงที่ดินก่อนที่จะมีการจัดรูปที่ดิน

ภายหลังที่มีการจัดรูปที่ดิน

ภาพที่ 2.6 แสดงกระบวนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง
ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่

ก่อนโครงการที่ดินของนาย “ก” ไม่อยู่ในรูปแบบที่ดีการจัดรูปที่ดินใหม่ของนาย “ก” จะได้ผืนดินที่อยู่ในรูปแบบที่ดีกว่าเดิม และเขาก็สามารถได้รับความพอใจกับสองแควดล้อมที่ดีของเมือง อาทิเช่น ถนนที่กว้าง สวนสาธารณะ ระหว่างที่ดำเนินการจัดรูปแปลงใหม่เขาได้กันพื้นที่บางส่วนของเขาไปในลักษณะของการสละ จากการสละนี้ทำให้สาธารณูปโภคในพื้นที่ของเขาเพิ่มขึ้นเพราะจะมีการแก้ไขปรับปรุงสภาพแวดล้อมของเมือง และหากเขาต้องการย้ายที่ตั้งอาคาร เขาจะได้ค่าย้ายที่ตั้งอาคารและค่าชดเชยสิ่งปลูกสร้าง มิใช่แต่นาย “ก” เท่านั้นที่จะได้รับผลประโยชน์ นาย “ข” นาย “ค” นาย “ง” และนาย “จ” ก็จะได้รับเหมือนกัน นอกจากนี้ที่ดินที่จัดหาประโยชน์ (Reserve Land) จะเป็นที่ดินที่โครงการนำไปขายเพื่อนำเงินมาดำเนินการเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.7 แสดงกระบวนการจัดรูปที่ดิน

ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้นหลังการจัดรูปที่ดิน



ภาพที่ 2.8 แสดงราคาที่ดินก่อน และ หลัง การจัดรูปที่ดิน

ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่

2.2.1.1 หลักการจัดรูปที่ดิน

จากการให้คำจำกัดความของผู้ทรงคุณวุฒิที่ได้กล่าวมาทั้งหมด สามารถสรุปหลักการจัดรูปที่ดินได้ ดังนี้

- 1). ดำเนินการเพื่อประโยชน์ของส่วนรวม และเพื่อการผังเมือง โดยเป็นการร่วมมือกันระหว่างเจ้าของที่ดินกับภาครัฐ โดยมรวัตถุประสงค์เพื่อให้พื้นที่ที่จะดำเนินการมีระบบบริการขั้นพื้นฐาน และสาธารณูปโภค ที่สมบูรณ์ มีสภาพแวดล้อมที่ดี
- 2). ภายหลังจากการจัดรูปที่ดินแล้ว ในการจัดแปลงที่ดินใหม่ ทุกแปลงต้องมีถนนตัดผ่านและอยู่บริเวณหรือใกล้เคียงพื้นที่เดิม
- 3). ยังคงกรรมสิทธิ์ที่ดินของเจ้าของเดิม
- 4). การพิจารณาเลือกพื้นที่สำหรับดำเนินการจัดรูปที่ดิน
 - 4.1). โครงการจัดรูปที่ดินสามารถทำได้ในพื้นที่หลายขนาด ตั้งแต่สิบกว่าไร่ขึ้นไปจนถึงขนาดเป็นพันหรือหมื่นไร่ แต่หากเป็นโครงการนำร่อง ไม่จำเป็นต้องเลือกพื้นที่ขนาดใหญ่ ควรพิจารณาพื้นที่ที่เจ้าของที่ดินมีความเข้าใจและตกลงเข้าร่วมโครงการ
 - 4.2). ถ้าเป็นโครงการประเภทเพื่อพัฒนาเป็นชุมชนใหม่ ควรเลือกพื้นที่ง่ายต่อการดำเนินการ กล่าวคือ ไม่ต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างมากนัก
 - 4.3). ในประเทศญี่ปุ่นขนาดพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินเฉลี่ยประมาณ 150 ไร่ (โครงการที่ได้รับการอุดหนุนจากรัฐบาล)

5). ประเภทขององค์กรที่จะทำการจัดรูปที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากบทความเรื่อง การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในวารสารสำนักผังเมือง ปรีชา ธรนรงค์ นักผังเมืองกองจัดโครงการและประเมินผล สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้จัดแบ่ง ประเภทขององค์กรที่จะทำการจัดรูปที่ดินออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ คือ

5.1). องค์กรที่เป็นหน่วยงานของรัฐบาล ได้แก่ รัฐบาลกลาง, รัฐบาลท้องถิ่น หรือหน่วยงานท้องถิ่น เช่น เทศบาล องค์กรบริหารส่วนจังหวัด ฯลฯ หรืออาจเป็นหน่วยงานราชการต่างๆ รัฐวิสาหกิจ

5.2). องค์กรที่เป็นเอกชน ได้แก่ กลุ่มของเจ้าของที่ดิน, สหกรณ์ หรือ สมาคมการจัดรูปที่ดินที่ดำเนินการโดยเจ้าของที่ดิน

5.3). องค์กรที่เป็นความร่วมมือระหว่างรัฐบาล และเจ้าของที่ดินในพื้นที่โครงการ ได้แก่ คณะกรรมการผู้จัดทำโครงการ ซึ่งประกอบด้วยผู้แทนจากทางฝ่ายหน่วยงานราชการ, ผู้เชี่ยวชาญ, ผู้ทรงคุณวุฒิ กับผู้แทนจากกลุ่มเจ้าของที่ดิน

6). ประเภทของโครงการพัฒนาพื้นที่โดยการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินสามารถที่จะนำไปใช้พัฒนาพื้นที่เมืองได้อย่างกว้างขวาง เช่น โครงการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม, การพัฒนาศูนย์กลางการขยายส่งและอุตสาหกรรม ฯลฯ นอกจากรูปแบบของโครงการอื่นๆ ที่ใช้การจัดรูปที่ดิน ปรีชา ธรนรงค์ นักผังเมืองกองจัดโครงการและประเมินผล สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้กล่าวในบทความเรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในวารสารชาวสารสำนักผังเมือง (ฉบับที่ 47 /2529 : หน้า 5) ว่ามี 5 ประเภทคือ

6.1). โครงการพัฒนาพื้นที่เมืองปัจจุบัน ได้แก่ การปรับปรุง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ต่างๆ เช่น ถนน, สวนสาธารณะ ฯลฯ ซึ่งเป็นโครงการประเภทนี้ มักจะดำเนินการโดยหน่วยงานท้องถิ่น

6.2). โครงการแก้ไขปัญหาในพื้นที่เมืองที่ขยายตัวออกไป จุดประสงค์ของโครงการนี้ก็เพื่อจะป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากการขยายตัวของเมืองออกไปโดยไม่มีที่สิ้นสุด เช่น ถนนไม่เพียงพอ, บริการสาธารณะไม่ทั่วถึง หรือมีการใช้ที่ดินที่สิ้นเปลือง เป็นต้น ซึ่งพื้นที่เหล่านี้จำเป็นต้องมีการจัดรูปที่ดินเสียใหม่ ตามลำดับความจำเป็นเร่งด่วน องค์กรที่รับผิดชอบจัดทำโครงการประเภทนี้อาจได้แก่ หน่วยงานรัฐบาลท้องถิ่น หรือสหกรณ์การจัดรูปที่ดินก็ได้

6.3). โครงการพัฒนาพื้นที่พักอาศัยใหม่ โครงการนั้สามารถจะดำเนินการจัดรูปที่ดินได้เช่นกัน อาจดำเนินการโดยสหกรณ์ หรือสมาคมการจัดรูปที่ดินหรือคณะแห่งชาติ เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.4). โครงการพัฒนาศูนย์การขายส่งสินค้าและอื่นๆ เมื่อมีปัญหาด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อทำศูนย์การขายส่งสินค้า ก็อาจจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินขึ้นเพื่อจัดหาที่ดินให้เพียงพอและในขณะเดียวกันระบบโครงข่ายถนนและการระบายน้ำบริเวณรอบก็จะได้รับการปรับปรุงยกระดับให้ดีขึ้น องค์การที่ดำเนินการอาจเป็นหน่วยงานรัฐบาลท้องถิ่น เช่น เทศบาล เป็นต้น

6.5). โครงการปฏิสังขรณ์หรือฟื้นฟูพื้นที่ที่ได้รับภัยพิบัติ การจัดรูปที่ดินสามารถที่จะจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่จะปรับปรุงปฏิสังขรณ์ หรือป้องกัน สำหรับพื้นที่ที่ประสบภัยพิบัติ เช่น ไฟไหม้ น้ำท่วม พายุ เป็นต้น หน่วยงานท้องถิ่นอาจเป็นผู้รับผิดชอบจัดทำโครงการนี้ได้

7). นิยามศัพท์ในการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ หมายความว่า การดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน และการร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้ โดยความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชนหรือเอกชนกับรัฐ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมอย่างยิ่งขึ้นในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน และเป็นการสอดคล้องกับการเมือง

โครงการจัดรูปที่ดิน หมายความว่า โครงการที่จัดทำขึ้นสำหรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

กองทุน หมายความว่า กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

สมาคม หมายความว่า สมาคมที่จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามพระราชบัญญัติ

การสละปันส่วนที่ดิน หมายความว่า การที่เจ้าของที่ดินจะต้องให้ความร่วมมือด้วยการสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำที่ดินมาสร้างเป็นสิ่งบริการพื้นฐานและใช้เป็นที่ดินจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในโครงการ

ที่ดินจัดหาประโยชน์ หมายความว่า ที่ดินที่ได้มาจากการสละปันส่วนของเจ้าของที่ดินในโครงการที่ที่ส่วนนี้จะนำไปขายให้แก่นักลงทุนที่เข้ามาซื้อ และนำเงินส่วนนี้มาเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ จัดรูปที่ดิน

เจ้าของที่ดิน หมายความว่า ผู้มีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้หมายความรวมถึงเจ้าของห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย

คณะกรรมการ หมายความว่า คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

คณะกรรมการส่วนจังหวัด หมายความว่า คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พนักงานเจ้าหน้าที่ หมายความว่า ผู้ซึ่งคณะกรรมการส่วนจังหวัดแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น หมายความว่า

- ก). ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- ข). นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- ค). นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- ด). ประธานกรรมการองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหาร

ส่วน ตำบล

- ฆ). หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมาย
- ง). กำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่น สำหรับในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

นั้น

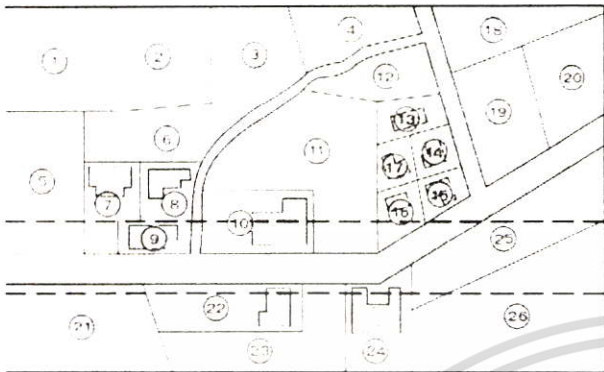
รัฐมนตรี หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

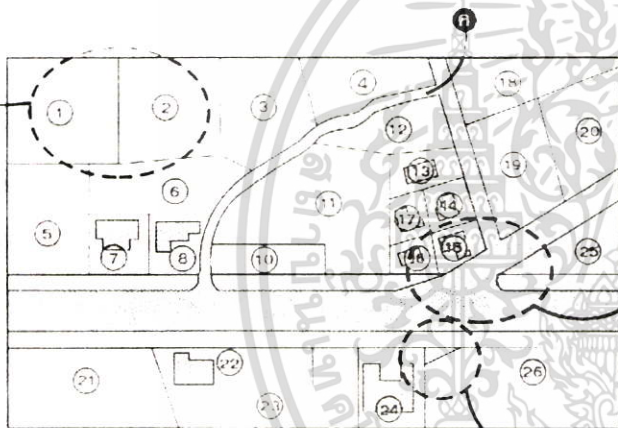
2.2.1.2 การประเมินองค์ประกอบภายในที่มีการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ที่มีประโยชน์ดังต่อไปนี้



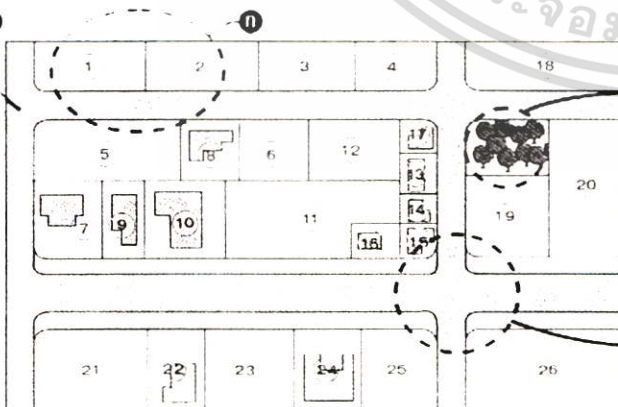
แปลงที่ดินก่อนการจัดรูปพัฒนา

ภาพแสดงปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นจากการพัฒนาที่ดินโดยการเวนคืนเพื่อการก่อสร้างถนนซึ่งก็จะได้รับผลกระทบ และมีประโยชน์กับเจ้าของที่ดินที่อยู่ริมถนนที่ถูกเวนคืนและก่อสร้างเท่านั้น ในขณะที่แปลงที่ดินที่อยู่ด้านในมิได้รับผลกระทบและประโยชน์ด้วย ทำให้การสนับสนุนด้านสาธารณูปโภค เข้าไปยังพื้นที่ด้านในไม่ทั่วถึง เกิดเป็นทิว้าง ซึ่งขาดการพัฒนาและไม่เกิดสิ่งจูงใจให้มีมูลค่าที่ดินมีราคาสูงขึ้น



แปลงที่ดินหลังการพัฒนา โดยการเวนคืน

- ก. ที่ดินบางแปลงยังเป็นที่ดินตาบอด (ไม่มีถนน) บางแปลงถูกเวนคืนหายไป (หมายเลข 1)
- ข. เกิดทางแยกอันตราย
- ค. ถนนที่ไม่ได้มาตรฐานและคดเคี้ยวยังคงอยู่เหมือนเดิม
- ง. เกิดรูปที่ดินที่เป็นเศษเสี้ยว หรือเบี้ยวๆ



แปลงที่ดินหลังพัฒนา โดยการจัดรูปที่ดิน

- ก. ที่ดินทุกแปลงติดถนน มีทางเข้าออกสะดวก อยู่ครบทุกแปลง
- ข. เกิดทางแยกที่ได้มาตรฐานเป็นระเบียบ
- ค. ถนนทุกสายได้มาตรฐาน และปรับแนวจากได้
- ง. มีที่ดินสาธารณะของโครงการเพื่อจัดหารายได้ให้โครงการและจัดเป็นสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น เพื่อเป็นที่พักผ่อนและออกกำลังกายได้เป็นต้น

ภาพที่ 2.9 แสดงการพัฒนาที่ดินโดยการเวนคืนที่ดิน กับการจัดรูปที่ดิน

เอกสารนี้เป็นที่มา: การที่สงวนสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. กรณีที่เจ้าของที่ดินในพื้นที่กำลังประสบปัญหาขาดแคลนสิ่งบริการพื้นฐาน และเจ้าของที่ดินแต่ละรายไม่สามารถที่จะแก้ไขสถานการณ์ได้โดยลำพัง

การขาดแคลนสิ่งบริการพื้นฐานเพื่อสาธารณะก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ขึ้นในเมืองอย่างมาก โดยเฉพาะในกรณีเจ้าของที่ดินรายย่อย เป็นเรื่องยากที่จะสร้างบริการพื้นฐานเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อสาธารณะโดยลำพังผู้เดียว

การจัดรูปที่ดินสามารถที่จะคงกรรมสิทธิ์ที่ดินในแต่ละเจ้าของเดิมได้ ซึ่งต่างจากการใช้วิธีการเวนคืนที่ดินบางรายอาจถูกบังคับย้ายไปอยู่ที่อื่น และจะสร้างผลประโยชน์อย่างพอเพียงให้กับเจ้าของที่ดินทุกราย ฉะนั้นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองจะแก้ปัญหาด้านขาดแคลนสิ่งบริการพื้นฐานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. ในกรณีซึ่งงบประมาณของรัฐในการก่อสร้างสิ่งบริการพื้นฐานเพื่อสาธารณะมีจำกัดแต่ความต้องการของประชาชนมีมาก

โดยปกติงบประมาณของรัฐบาลสำหรับก่อสร้างบริการพื้นฐานชุมชนมีจำนวนจำกัด แต่การดำเนินการต้องเป็นไปอย่างต่อเนื่องเพียงพอและทันต่อความต้องการของประชาชน ซึ่งรัฐบาลไม่สามารถดำเนินการได้พร้อมกันทุกพื้นที่ ดังนั้น จึงควรประสานความร่วมมือกับเอกชน เจ้าของที่ดินเพื่อร่วมกันพัฒนาบริการพื้นฐาน โดยอาศัยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

3. ในกรณีซึ่งมีความยุ่งยากในการก่อสร้างสิ่งบริการพื้นฐานโดยวิธีการเวนคืนที่ดิน

แม้วิธีการเวนคืนที่ดินเป็นวิธีที่รัฐจะสามารถเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับการพัฒนาได้อย่างรวดเร็วก็ตามแต่ปัญหาต่างๆ จะตามมา ได้แก่ ค่าชดเชยที่ตกลงกันไม่ได้ การรื้อถอนอาคาร การปล่อยให้พื้นที่ด้านหลังแนวถนนที่ถูกเวนคืน ทิ้งร้างไม่สามารถเข้าไปพัฒนาพื้นที่ให้คุ้มค่า เกิดปัญหาพื้นที่ตาบอด การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ที่สามารถหลีกเลี่ยงปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นเหล่านี้ได้

2.2.1.3 การกำหนดพื้นที่(Area)องค์ประกอบที่เหมาะสมภายในชุมชน

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง หมายความว่า การดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลง โดยการร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชนหรือเอกชนกับรัฐเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อประชาชนเป็นส่วนรวมและดำรงรักษากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของประชาชนด้วยการร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม เพื่อวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ โดยให้ถือว่าที่ดินที่มีอยู่ก่อนการพัฒนาและที่ดินที่ได้รับภายหลังการพัฒนาแล้วเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้นในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน (ร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง, 2537)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การจัดรูปที่ดินเป็นวิธีการที่ง่ายสามารถทำได้โดยภาครัฐบาล หรือเอกชนที่ทำให้เจ้าของที่ดินมีส่วนร่วมโดยตรงในกระบวนการพัฒนาพื้นที่ให้กลายเป็นพื้นที่เมือง โดยเป็นการแบ่งผลประโยชน์ร่วมกัน เป็นแนวความคิดที่ง่าย ๆ โดยการศึกษาว่าพื้นที่ใดมีความสูงเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นเมืองก็ประกาศให้จัดรูปที่ดิน โดยในการเตรียมวางผังสามารถทำได้โดยเทศบาล การสละแปลงที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่ถนน โรงเรียน สวนสาธารณะตามความเหมาะสมของแต่ละแปลงที่ดิน โดยวัดพื้นที่ทั้งหมดออกมาเป็นตารางเมตรเพื่อมาเปรียบเทียบว่าพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อสาธารณะ

ประโยชน์เพียงพอหรือไม่ โดยนำตัวเลขทั้งสองนี้มาเปรียบเทียบกัน และมีพื้นที่ส่วนหนึ่งที่น่ามาจัดหาประโยชน์ เพื่อนำเงินที่ได้มาเป็นค่าใช้จ่ายในการโครงการ(Doebele A.W., 1982)

การจัดรูปที่ดินเป็นเทคนิคการจัดการทั้งการบริหารและทางด้านการเงินสำหรับเจ้าของที่ดินรายย่อยเพื่อการวางแผนพัฒนาเมืองในด้านการบริการโครงสร้างพื้นฐาน เป็นการร่วมมือกันของเจ้าของที่ดินในการจัดรูปที่ดิน โดยสละแปลงที่ดินหรือเงินเพื่อนำมาปรับปรุงพัฒนาพื้นที่(R.W. Archer, 1987)

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเป็นโครงการที่สนับสนุนให้มีการบริการสาธารณะประโยชน์ในพื้นที่เมืองโดยการปรับปรุงร่างและสภาพของแปลงที่ดินใหม่ โดยการสละที่ดินบางส่วนออกเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์ซึ่งอาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงใหม่ ซึ่งเพิ่มให้มีโครงสร้างของสิ่งอำนวยความสะดวกต่อสาธารณะชนสามารถปรับปรุงให้มีบริการสาธารณะประโยชน์อย่างทั่วถึง จึงทำให้ราคาที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มสูงขึ้นและในการวางแผนพัฒนาเมืองหากใช้วิธีการจัดรูปที่ดินในการปฏิบัติงานจะทำให้มีถนน สวนสาธารณะ และสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านอื่นๆ รวมทั้งยังทำให้แปลงที่ดินมีลักษณะที่ดีขึ้น (Nagamine, 1986) อ้างใน “การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง แนวทางพัฒนาสู่ผังเมืองอนาคต” ชาวสารกรมการผังเมือง. ฉบับที่ 63. 2539

การจัดรูปที่ดินนั้นเป็นโครงการที่มีลักษณะการพัฒนาที่ดินแปลงใหญ่ๆ แห่งใดแห่งหนึ่งในบริเวณเมืองหรือชนบทก็ได้ ซึ่งอาจจะจะเป็นบริเวณที่มีปัญหาในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มกับราคาที่ดิน หรือเป็นบริเวณที่มีปัญหาด้านกายภาพหรือสิ่งแวดล้อม เช่น บริเวณที่มีปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ ซึ่งในการจัดรูปที่ดินจะประกอบด้วยสิ่งสำคัญที่จะต้องจัดทำในโครงการจัดรูปที่ดิน ได้แก่ ถนน สวนสาธารณะและระบบการบำบัดน้ำเสีย ประปา โรงเรียนหรือสถานที่รับเลี้ยงเด็ก อาคารที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์กรรม สำหรับในกรณีที่จะเริ่มจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินเป็นครั้งแรกนั้นสมควรคัดเลือกบริเวณที่มีปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินน้อยที่สุด บริเวณที่มีการเข้าถึงได้ไม่สะดวก บริเวณที่เป็นที่ว่างหรือมีอาคารที่มีอยู่อาศัยน้อย เพื่อความสะดวกในการพัฒนาและสามารถจัดทำโครงการให้สำเร็จภายในระยะเวลาอันสั้นเพื่อเป็นตัวอย่างของการพัฒนา (รังสฤษฎ์งามสิริ, 2536)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองจะนำมาใช้ในการพัฒนาพื้นที่ โดยมีรูปแบบการพัฒนา ดังต่อไปนี้ (Nagano, 1944)

1. การพัฒนาพื้นที่ที่ไม่มีทางออก

ลักษณะพิเศษที่พบเห็นทั่วไปของรูปแบบการพัฒนาเมืองไทย คือ การพัฒนาตามความยาวเป็นการเป็นการขยายตัวของเมืองใหญ่ที่กำลังขยายออกไปตามถนนสายต่างๆ ที่เข้าสู่พื้นที่แถบชานเมือง พื้นที่ที่อยู่ด้านหลังของถนนสายต่างๆ เหล่านี้มักมีแนวโน้มว่าจะถูกปล่อยทิ้งไว้ในลักษณะของที่ดินที่ไม่ได้พัฒนา เพราะที่ไม่สะดวกในการเข้าถึง จึงมีความเหมาะสมที่จะนำโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมาใช้กับพื้นที่เช่นนั้น

2. การก่อสร้างสิ่งบริการพื้นฐาน

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองทำให้เกิดการก่อสร้างบริการพื้นฐานหลัก เพื่อสาธารณประโยชน์ เช่น ถนนขนาดมาตรฐาน ระบบท่อระบายของเสีย ระบบการขนส่งมวลชนต่างๆ และสวนสาธารณะขนาดใหญ่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการก่อสร้างถนนโดยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองจะเป็นสิ่งที่ช่วยแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้เป็นอย่างดี

3. การจัดสรรพื้นที่อยู่อาศัย

เพื่อเป็นการแก้ปัญหาการเพิ่มจำนวนประชากรในเมือง การเตรียมพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยอย่างพอเพียงเป็นสิ่งสำคัญมาก การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ รัฐจำเป็นต้องซื้อกรรมสิทธิ์ของที่ดินทั้งหมดเพื่อการพัฒนา ซึ่งในอนาคตอันใกล้จะไม่สามารถกระทำได้อย่างง่าย เพราะเหตุว่าการเวนคืนที่กรรมสิทธิ์ที่ดินผืนใหญ่จะเป็นเรื่องที่น่าลำบากขึ้น การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองสามารถทำให้การพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่เต็มรูปแบบในแถบชานเมืองสำเร็จได้ เพราะฉะนั้นพื้นที่ที่จัดสรรให้เป็นที่พักอาศัยจำนวนมากควบคู่ไปกับสิ่งแวดล้อมที่ดี ก็สามารถดำเนินการได้ด้วยวิธีนี้

4. การปรับปรุงเมือง

มีเมืองใหญ่ที่ต้องประสบกับการขาดแคลนการบริการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองสามารถที่จะนำมาใช้ในการดำเนินการปรับปรุงเมืองใหม่ในพื้นที่เหล่านั้น มีโครงการต่างๆ ทางด้านขนส่งมวลชนหลายโครงการที่กำลังวางแผนอยู่ในขณะนี้ เพื่อจะแก้ปัญหาการจราจรติดขัดในกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตามอาจจะเป็นการไร้ประโยชน์ถ้าหากว่าถนนเครือข่ายเชื่อมโยงของสถานีขนส่งมวลชนที่หวังกันว่าจะรองรับผู้โดยสารเป็นจำนวนมากยังไม่เพียงพอต่อการให้บริการ โครงการจัดรูปที่ดินไม่เพียงแต่จะสามารถให้ที่ดินแก่ระบบขนส่งมวลชนเท่านั้น แต่ยังให้เครือข่ายเชื่อมโยงและสิ่งสาธารณูปโภคที่จำเป็นอื่นๆรอบๆสถานีเพื่อสนับสนุนระบบการขนส่งภายในเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การจัดรูปที่ดินเป็นเทคนิคของการพัฒนาพื้นที่ในเขตเมืองและในรูปแบบที่นิยามได้ว่า

“โครงการพัฒนาโครงสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการปรับปรุงทรงและกำหนดตำแหน่งที่ดินขึ้นใหม่ เพื่อสร้าง และขยายเมืองโดยมีลักษณะเฉพาะดังต่อไปนี้(สำนักผังเมือง .2533)

4.1. เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่ โครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปการ และจัดให้มีที่ดิน เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยหรือกิจกรรมอื่น

4.2. ในโครงการจัดรูปที่ดินใหม่ ไม่มีการเวนคืนที่ดินจากเจ้าของเพื่อใช้ในการก่อสร้างถนนหรือระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่ดินที่ต้องการใช้ในกิจกรรมดังกล่าวได้มาจากการแบ่งปันที่ดินจากที่ดินในโครงการก่อนกลับสู่เจ้าของ

4.3. เป็นโครงการที่คืนทุนได้จากการดำเนินการของเจ้าของโครงการเอง ด้วยการนำที่ดินเป็นบางส่วนที่เรียกว่า ที่ดินจัดหาประโยชน์ ออกขายต่อสาธารณะชนแล้วนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินนั้น ใช้คืนเงินลงทุนที่ใช้ไปก่อนหน้านี้

4.4. มีลักษณะแตกต่างจากการตัดถนนแบบที่เป็นอยู่ในการพัฒนาพื้นที่ปัจจุบัน กล่าวคือ พื้นที่โดยรอบโครงการพลอยได้รับผลประโยชน์จากการตัดถนนและสาธารณูปโภคอื่นๆ ของโครงการไปด้วยกัน

4.5. บรรดาผู้เป็นเจ้าของและผู้อยู่อาศัยในที่ดินบนโครงการยังอยู่อาศัยได้ต่อไปในบริเวณเดิมคุณลักษณะของการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ซึ่งกล่าวมาแล้วนี้ส่วนที่เป็นประโยชน์โดยตรงต่อสาธารณะจึงได้แก่

เป็นการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่ ชักนำให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่มีประสิทธิภาพต่อพื้นที่

ใช้วงเงินงบประมาณไม่มาก จึงไม่จำเป็นต้องได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐ

สิ่งแวดล้อมสำหรับผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นเป็นสัดส่วนกับการพัฒนา การปรับปรุงที่

ดินใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.2 ขั้นตอนการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง (สำนักผังเมือง, 2537)

ขั้นที่1 เตรียมโครงการ

1. ตรวจสอบความคิดเห็นในโครงการ
2. กำหนดเขตโครงการ

ขั้นที่2 การวางผังแม่บทโครงสร้าง

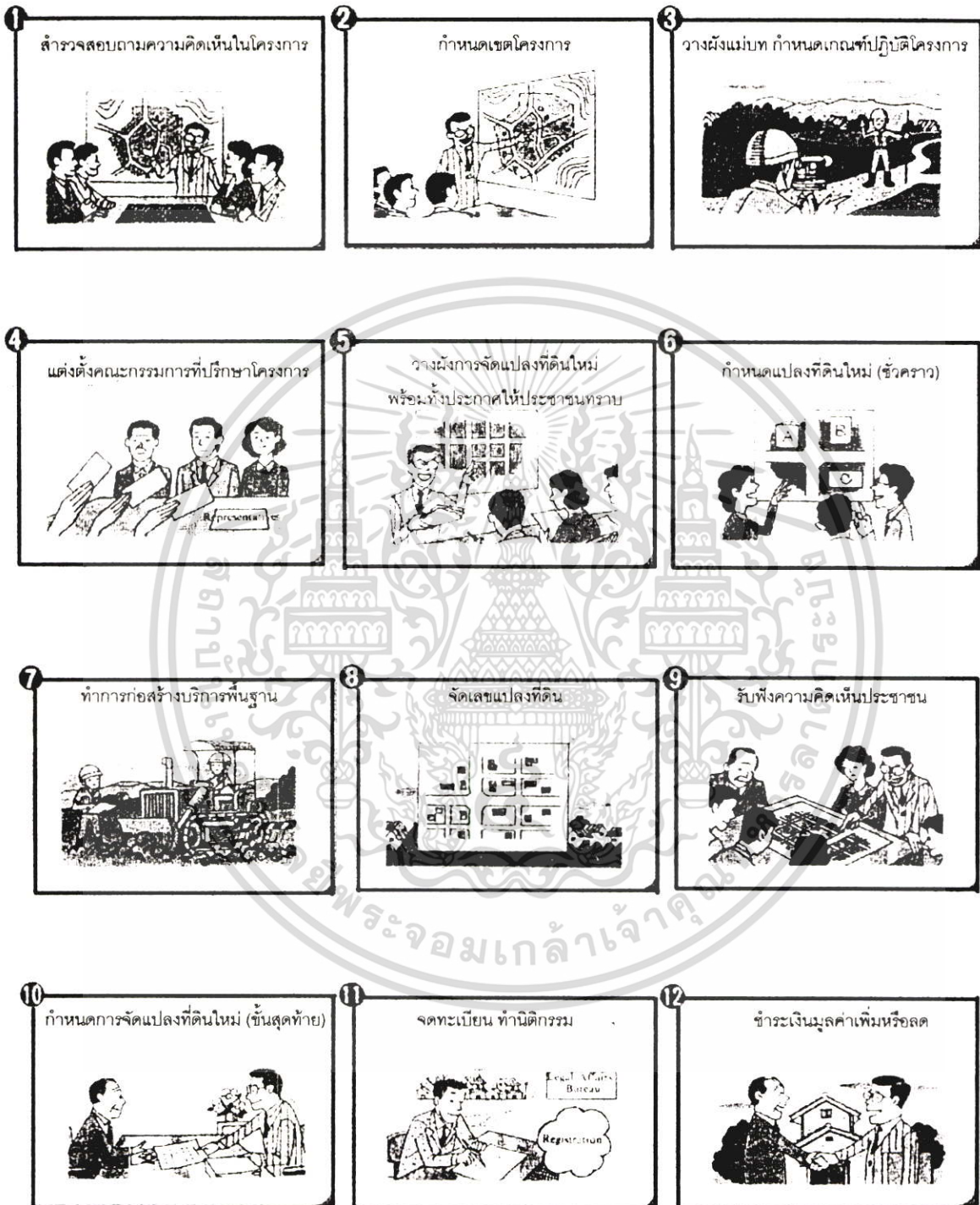
3. วางผังแม่บท
4. แต่งตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาโครงการ
5. วางผังจัดแปลงที่ดินใหม่
6. กำหนดแปลงที่ดินใหม่

ขั้นที่3 การก่อสร้างโครงการ

1. ก่อสร้างบริการพื้นฐาน ย้ายอาคารสิ่งก่อสร้างและจ่ายค่าชดเชย
2. จัดเลขที่แปลง ตั้งชื่อถนน ซอย พร้อมทั้งเรียงเลขที่บ้านอย่างเป็นระเบียบ
3. รับฟังความคิดเห็นของประชาชน
4. กำหนดการจัดแปลงที่ดินใหม่ (ขั้นสุดท้าย)
5. จัดทะเบียนทำนิติกรรม
6. ชำระเงินมูลค่าลดและมูลค่าเพิ่ม

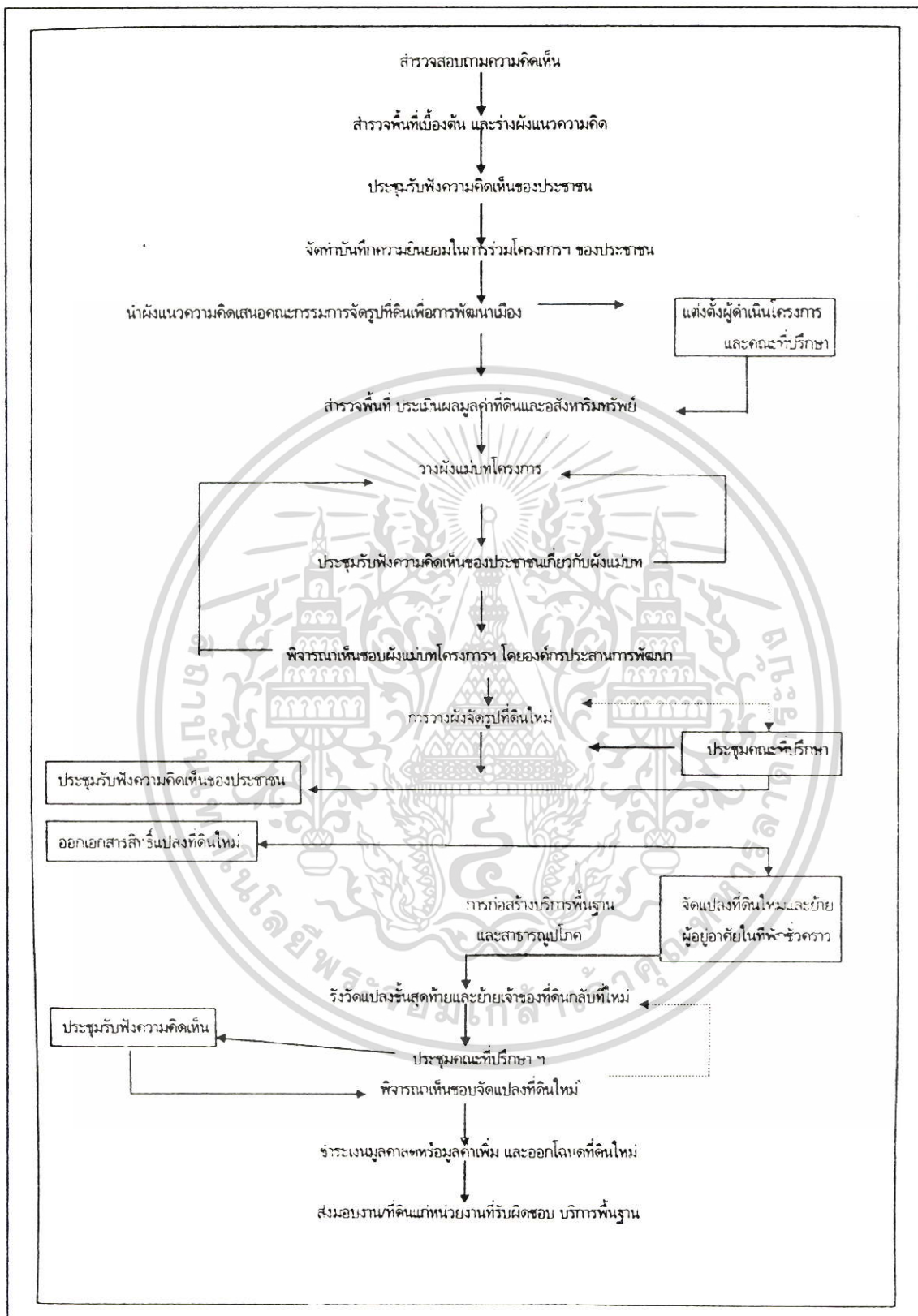
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขั้นตอนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่



ภาพที่ 2.10 แสดงขั้นตอนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.11 แสดงขั้นตอนการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.3 ข้อดีของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

2.2.3.1 ทำให้แปลงที่ดินที่กระจุกกระจายมารวมกันเป็นที่ดินขนาดใหญ่ ทำให้สะดวกต่อการวางแผน การให้บริการและการออกแบบแผนผังต่างๆ ทำให้ดีขึ้นทั้งในด้านการวางแผนบริเวณและวิศวกรรม

2.2.3.2 เป็นวิธีการที่ช่วยให้สามารถจัดหาบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้กับพื้นที่นั้นอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปอย่างมีลำดับขั้นตอน โดยหน่วยงานของรัฐไม่สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายแต่อย่างใดอย่างและถ้าโครงการการจัดรูปที่ดินจัดทำในพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่มาก ก็สามารถช่วยให้การจัดหาบริการสาธารณะให้แก่พื้นที่นั้นเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล เมื่อเทียบกับราคาของผู้บริโภคจะต้องเสียเงิน

2.2.3.3 สามารถแก้ปัญหาในการให้บริการสาธารณะที่ไม่ทั่วถึงทุกแปลงที่ดิน ให้สามารถบริการได้อย่างทั่วถึง

2.2.3.4 เมื่อระบบบริการงานมีประสิทธิภาพและได้รับประสิทธิผลแล้วจะทำให้เกิดความเท่าเทียมกันขึ้นในการที่เสียค่าใช้จ่ายและผลที่จะได้รับกลับคืนมาจากการแบ่งที่ดิน

2.2.3.5 การจัดรูปที่ดินเป็นการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน ในพื้นที่ให้ความสะดวกและมีสิ่งแวดล้อมที่ดี ดังนั้นจึงส่งผลให้ราคาที่ดินในโครงการที่ราคาเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รัฐสามารถเก็บภาษีในส่วนของมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นได้ด้วย

2.2.3.6 การจัดรูปที่ดินทำให้การถือครองที่ดินพื้นที่ในแถบชานเมืองมีความเหมาะสมในการที่จะพัฒนาเมือง โดยทำให้การขยายตัวออกมาอย่างมีการวางแผนและทำให้ไม่มีปัญหาในเรื่องของการเผชิญหน้าในการตัดถนนซึ่งจะสร้างความเดือดร้อนให้กับประชาชน การจัดรูปที่ดินเป็นยุทธวิธีที่ช่วยให้สามารถพัฒนาเมืองได้ตามทิศทางที่วางแผนไว้

2.2.3.7 การจัดรูปที่ดินสามารถรักษาและคุ้มครองสิทธิของบุคคลโดยเคร่งครัด ซึ่งเป็นเกณฑ์สำคัญของการจัดรูปที่ดิน พื้นที่ที่ได้มาเพื่อสาธารณะประโยชน์ต่างๆ จะต้องเคารพต่อสิทธิของบุคคลด้วย การลดขนาดของแปลงที่ดินลงตามผลประโยชน์ที่ได้รับเพิ่มตามหลักเกณฑ์นี้ถ้าบุคคลใดได้ผลประโยชน์ลดลงเนื่องจากการจัดทำโครงการดังกล่าวจะได้รับการชดเชยด้วยเงิน

2.2.3.8 การจัดรูปที่ดินสามารถที่จะนำไปตัดแปลงเข้ากับโครงการพัฒนาเมืองได้เกือบทุกโครงการ และจัดทำได้เกือบทุกพื้นที่ เช่น การพัฒนาพื้นที่เมืองปัจจุบัน พื้นที่ในเขตชานเมืองที่กำลังถูกขอมพร้อมที่จะขยายตัว หรือพื้นที่ที่จะพัฒนาเป็นเมืองใหม่ในอนาคต เป็นต้น (Sstker, 1986)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.4 ข้อดีของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

2.2.4.1 ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองนั้นเป็นบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ โดยการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่แต่ไม่รวมถึงการควบคุมกิจกรรมที่เกี่ยวกับการพัฒนาอื่นๆ ดังนั้น โครงสร้างของอาคารสิ่งปลูกสร้างหลังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ไม่สามารถควบคุมกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่ได้จึงทำให้เกิดปัญหาตามมาที่หลัง

2.2.4.2 เจ้าของที่ดินที่มีฐานะดีมักมีอิทธิพลสามารถผลักดันให้เกิดการพัฒนาที่ดินได้แม้ว่าพื้นที่ดังกล่าวจะมีศักยภาพไม่เพียงพอ

2.2.4.3 ในประเทศกำลังพัฒนา เช่น ไทย และฟิลิปปินส์ หน่วยงานบริหารสวนท้องถิ่นมีข้อจำกัดในการรับผิดชอบในการวางแผน ซึ่งถูกกดดัน โดยหน่วยงานระดับสูงและการขาดเงินทุนสำรอง

2.2.4.4 ในกรณีที่ที่ดินที่สงวนไว้เพื่อขาย (Reserve Land) ขายไม่ได้ต้นทุนทางการเงินและภาระดอกเบี้ยต่างๆ จะตกอยู่กับผู้บริหารจัดทำโครงการ ซึ่งอาจจะเป็นเทศบาลหรือเจ้าของที่ดินก็ได้

2.2.4.5 ลักษณะของโครงการจะเปลี่ยนไป ตามขนาดของพื้นที่ดินในโครงการ ซึ่งเป็นข้อจำกัดที่ทำให้การพัฒนาไม่มีความสอดคล้องกัน หากพื้นที่ดังกล่าวขาดการวางแผนเป็นเครื่องชี้แนวทางที่เหมาะสม

2.2.4.6 ประโยชน์ที่เกิดจากการพัฒนาโดยการจัดรูปที่ดินนั้นมีขอบเขตจำกัด เพียงแต่ภายในพื้นที่โครงการเท่านั้น จึงเกิดความไม่เท่าเทียมกันระหว่างพื้นที่ในโครงการและนอกโครงการ(Misra And Pacho, 1984)

2.2.5 ทศนคติของประชาชนต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ความคิดเห็น ความรู้สึก ของประชาชนที่มีต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ในการที่จะยอมรับหรือปฏิเสธต่อรูปแบบการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง อันมีผลทำให้ประชาชนนั้นพร้อมที่จะแสดงปฏิกิริยาตอบสนองความคิดด้วยพฤติกรรมในลักษณะเดียวกัน โดยความรู้สึกนึกคิดจะขึ้นอยู่กับ การสั่งสมประสบการณ์ การเรียนรู้ รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่เข้ามาเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดความรู้สึกที่มีผลต่อความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน ดังนั้นในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงได้จำแนกทัศนคติเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินออกเป็น ความสนใจในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์ การปรับย้ายแปลงที่ดินใหม่ การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง การตัดสินใจเห็นชอบในโครงการ สัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่เห็นชอบ การประเมินราคาที่ดิน และกรเข้าร่วมกรจัดรูปที่ดิน โดยได้ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับประเด็นต่างๆ ดังนี้

2.2.5.1 ความสนใจในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

ในการริเริ่มโครงการจัดรูปที่ดินขึ้นนั้นส่วนหนึ่งต้องมาจากการที่เจ้าของที่ดินส่วนเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ใหญ่แสดงความต้องการในการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งความต้องการจากคนในพื้นที่นี้เป็นแรงขับให้เกิดการดำเนินการต่อไปได้ (Larsson, 1993)

ความสำเร็จของการจัดรูปที่ดินใน Nagoya สิ่งหนึ่งมาจากประชาชนเจ้าของที่ดินจะมีความผูกพันกับพื้นที่อย่างมากเพราะที่ดินเหล่านี้ของพวกเขาได้รับมรดกตกทอดจากบรรพบุรุษ และพวกเขาต้องการให้ที่ดินนี้สืบต่อไปยังลูกหลานรุ่นต่อไป รวมทั้งส่วนมากเจ้าของที่ดินในแถบนี้มีอาชีพเกษตรกรรมดังนั้นความเป็นอยู่ของประชาชนจึงขึ้นอยู่กับประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นอย่างเต็มที่ (Hayashi, 1987) โดยในการจัดรูปที่ดินนี้เป็นวิธีการช่วยให้เจ้าของที่ดินที่ไม่ได้รับบริการสาธารณูปโภคด้านใด ด้านหนึ่ง ได้รับการบริการอย่างสมบูรณ์ เพราะการจัดรูปที่ดินจะเข้ามาช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนโครงสร้างขั้นพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับเมืองได้เป็นอย่างมาก ซึ่งเจ้าของที่ดินในพื้นที่ที่ขาดแคลนสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้จะให้ความร่วมมือกับการพัฒนาเป็นอย่างดี (Kagano, 1994) รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่มองการณ์ไกล และเข้าใจถึงรูปแบบโครงการจะเล็งเห็นถึงประโยชน์ที่เกิดขึ้นหลังจากการจัดรูปที่ดินเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งจะทำให้สิ่งอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ และสิ่งที่ตามมาคือที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้นจากเดิมทำให้เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้มีความสนใจต่อการจัดรูปที่ดิน (Doedele A.W. , 1982)

2.2.5.2 ความคิดเห็นต่อการสละที่ดินเพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์

ในการพัฒนาพื้นที่นั้นมีวิธีดำเนินการพัฒนาโดยรัฐไม่จำเป็น ต้องถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วยการเวนคืน แต่วิธีการดำเนินการนี้ต้องการการสละที่ดินจากเจ้าของที่ดินในพื้นที่นั้นๆ ซึ่งที่ดินที่ได้รับการสละจะกลายเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์และที่ดินสงวนเอาไว้ขายเพื่อเป็นเงินทุนใช้จ่ายของโครงการ วิธีการพัฒนานี้คือการจัดรูปที่ดินใหม่ อันเป็นวิธีดำเนินการที่นิยมกระทำกันมากที่สุด (Kagano, 1994)

หลังจากการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Replotting Plan) แล้วแปลงที่ดินที่ได้ออกมาจะถูกลดขนาดพื้นที่ลง ดังนั้นแปลงขนาดเล็กก็จะถูกลดลงตามความคิดพื้นฐานที่อยู่บนความเท่าเทียมกัน จากการวิจัยในประเทศอินโดนีเซียพบว่า กลุ่มเจ้าของที่ดินที่มีแปลงขนาดเล็กเห็นว่าเมื่อพวกเขาที่มีที่ดินขนาดเล็กเฉพาะจะนั้นขนาดแปลงที่ดินของพวกเขาหลักการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่จะมีผลทำให้ที่ดินของพวกเขา มีขนาดเล็กลงไปอีก ดังนั้นคนที่มียี่ที่ดินน้อยไม่ควรที่จะต้องปฏิบัติแบบผู้ที่มียี่ที่ดินมากและที่ดินของพวกเขาจะต้องได้รับการยกเว้นจากข้อกำหนดด้วย (Ibrahim, 1987) ในส่วนของประเทศบังคลาเทศ พบว่าผู้ที่เป็นเจ้าของพื้นที่แปลงขนาดเล็กยินดีที่จ่ายเงินมากกว่าการสละส่วนที่ดิน ส่วนเจ้าของที่ดินแปลงขนาดใหญ่มีความพร้อมที่จะสนับสนุนและสละที่ดินบางส่วนเพื่อให้โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองด้วยความเต็มใจมากกว่าเจ้าของที่ดินที่มีแปลงขนาดเล็ก (Mowla, 1994) ในประเทศบังคลาเทศพบว่าเจ้าของที่ดินที่ไม่มีระบบสาธารณูปโภคเข้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ไปยังพื้นที่ของตนมีความเต็มใจต่อการสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปขายเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนา ด้วยความเต็มใจ (Yasmin, 1988)

2.2.5.3 การปรับย้ายแปลงที่ดินใหม่

ในการจัดรูปที่ดินจำเป็นต้องมีรูปร่างแปลงที่ดินใหม่ให้ที่ดินทุกแปลงได้มีถนนเข้าถึงและมีระบบสาธารณูปโภคในด้านต่างๆ ดังนั้นเมื่อทำการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่จะทำให้ที่ดินทุกแปลงหลังจากการจัดรูปที่ดินจะได้รับบริการขั้นพื้นฐานอย่างสมบูรณ์ (Nakamura, 1986) ในการวางผังแปลงที่ดินใหม่นั้นจำเป็นต้องมีการปรับรูปร่างแปลงที่ดินใหม่เพื่อให้แปลงที่ดินมีรูปร่างที่ดีขึ้นและจะทำให้ที่ดินมีสิ่งบริการขั้นพื้นฐาน ในทุกพื้นที่ซึ่งเจ้าของที่ดินจะมีความพึงพอใจกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเป็นอย่างมาก (Doebele A.W., 1982) จากการศึกษาในประเทศอินโดนีเซียพบว่าเจ้าของที่ดินมีความรู้สึกไม่พอใจกับโครงการสวนหนึ่งมาจากการที่พวกเขาไม่ต้องการย้ายที่ตั้งแปลงที่ดินใหม่และพวกเขาต้องการให้ที่ดินของพวกเขาตั้งอยู่ที่เดิมโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลง (Idbahim, 1987)

2.2.5.4 การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเจ้าของที่ดินจะได้รับค่าชดเชยจากโครงการซึ่งพบว่ากลุ่มเจ้าของที่ดินในไต้หวันที่มีความรู้สึกไม่พอใจกับโครงการจัดรูปที่ดินเนื่องมาจากเงินค่าชดเชยที่มีให้น้อยกว่าที่เจ้าของที่ดินต้องการ (Ying-Shu, 1988) เช่นเดียวกับประเทศอินโดนีเซียที่เจ้าของที่ดินมีความรู้สึกไม่พอใจต่อโครงการเนื่องจากมีการรื้อย้ายอาคารนั้นได้รับเงินค่าชดเชยไม่เพียงพอกับความต้องการ และพบว่าเจ้าของที่ดินในพื้นที่ที่ทำการศึกษามีระดับการศึกษาต่ำนั้นยากจะสื่อสารทำความเข้าใจระหว่างเจ้าหน้าที่กับเจ้าของที่ดิน ทำให้พวกเขาไม่เข้าใจแนวคิดและเทคนิคการจัดรูปที่ดิน (Lbrahim, 1987) เนื่องจากระดับการศึกษาจะช่วยในบุคคลตระหนักถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับปัญหาที่เกิดขึ้นได้ดีกว่า และสามารถรับรู้เข้าใจและใช้การเรียนรู้ในอดีตมาใช้ในการปฏิบัติ (ผ่องศรี มรกต , 2532)

2.2.5.5 ผู้ตัดสินใจเห็นชอบในการพิจารณาผังโครงการ

เจ้าของที่ดินมีสิทธิ์ในการมีส่วนร่วมเพื่อออกความคิดเห็นต่อแผนและผังโครงการเหมือนกับเป็นหุ้นส่วน ซึ่งปกติสถานจะนำมาเป็นข้อถกเถียงกันเมื่อได้รับข้อโต้แย้งจากเจ้าของที่ดิน และขั้นสุดท้ายเจ้าของที่ดินจะต้องเป็นผู้ตรวจสอบ (Archer, 1982)

แผนการแบ่งแยกแปลงที่ดิน และการจัดรูปร่างแปลงที่ดินใหม่เป็นโครงสร้างหลักของโครงการ ซึ่งจะถูกลงแผนโดยผู้ดำเนินโครงการเป็นผู้จัดทำ ในแผนการจัดรูปร่างแปลงใหม่จะประกอบด้วยรูปแบบถนนและผังของสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะต่างๆ ทั้งขนาดจำนวน และที่ตั้ง โดยสิ่งเหล่านี้จะต้องถูกกำหนดโดยผังเมืองรวม ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นบริการภายในชุมชนเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชนผู้ดำเนินงานจะเป็นผู้จัดทำ โดยจะมีเจ้าของที่ดินและผู้เช่าสามารถเข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจในโครงการทั้งแผนโครงการและแผนการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Chou And Shen,1989-1999)

ในการตัดสินใจบุคคลผู้มีรายได้สูงสามารถยอมรับนวัตกรรม การเปลี่ยนแปลง การร่วมมือ กันได้ดีกว่าผู้มีรายได้น้อย และผู้ที่มีอายุน้อยสามารถรับความคิดเห็นของผู้อื่น และสามารถแสดงความคิดเห็น ได้ดีกว่าผู้ที่มีอายุมาก (ชุตินา อิงภากรณ์ม 2539)

2.2.5.6 สัดส่วนของเจ้าของที่ดินที่ให้ความเห็นชอบต่อโครงการ

การเริ่มโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองจะมีส่วนมาจากความสนใจของเจ้าของที่ดินเป็นอย่างแรก ซึ่งไม่ว่าการเริ่มโครงการจะเป็นเอกชนหรือรัฐบาลก็ตามต้องแน่ใจว่าจะได้รับการสนับสนุนจากเจ้าของที่ดิน สำหรับการจัดรูปที่ดินโดยเอกชนกฎหมายในประเทศญี่ปุ่น บังคับให้เจ้าของที่ดินไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 จากเจ้าของที่ดินทั้งหมดหรือเจ้าของที่ดินที่มีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าสองในสามจึงสามารถดำเนินการได้

จากร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง มาตราที่ 39 ระบุว่าในการดำเนินโครงการต้องให้เจ้าของที่ดิน 2 ใน 3 จากเจ้าของที่ดินทั้งหมดของโครงการ หรือเจ้าของที่ดินที่มีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าสองในสามของที่ดินบริเวณนั้น มีความเห็นชอบกับการดำเนินโครงการจึงสามารถเสนอให้มีการดำเนินการได้ (ร่างพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง, 2537)

2.2.5.7 หน่วยงานที่เข้ามาดำเนินการรับผิดชอบ

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองนั้นจะมีหน่วยงานที่เข้ามารับผิดชอบ เป็นผู้ดำเนินงานซึ่งจะมี 3 ลักษณะด้วยกัน (Minerbi, 1986: P252)

- 1). สมาคมเจ้าของที่ดินเอกชน ซึ่งในการปฏิบัติงานแล้วจะต้องมีเจ้าของที่ดินเห็นด้วยกับการดำเนินการ 2 ใน 3 ของเจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่ดินทั้งหมด
- 2). รัฐบาล ในการดำเนินการโดยรัฐบาลต้องมีการตั้งสภาการจัดรูปที่ดินเพื่อรักษาสิทธิของเจ้าของที่ดินในการออกความคิดเห็นต่อแผนการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่
- 3). บริษัทสาธารณะชน ในการดำเนินการจะดำเนินงานในรูปแบบบริษัท ในการปฏิบัติงานของภาครัฐบาลจะมีความแน่นอนและมั่นคง ไม่มีการเอาเปรียบจากประชาชน หากแต่รับต้องมีขั้นตอนในการดำเนินการมากจึงทำให้มีความล่าช้า ในขณะที่เอกชนดำเนินการอย่างรวดเร็ว แต่ไม่มีความมั่นคง และส่วนใหญ่เป็นนักพัฒนาที่ดินที่ต้องการพัฒนาที่ดินให้มรรผลกำไรดังนั้นหากทั้งสองฝ่ายร่วมมือกันจะทำให้ลดข้อด้อยของทั้งสองฝ่าย(Sthapit, 1992)

2.2.5.8 ความคิดเห็นต่อการประเมินราคาที่ดิน

การประเมินราคาที่ดินมีเป้าหมายเพื่อเป็นการสร้างฐานสำหรับการคำนวณขนาด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การปรับรูปร่างแปลงเพื่อคำนวณขนาดของที่ดินจัดหาประโยชน์ที่ต้องเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญของโครงการ และเพื่อคำนวณเงินค่าชดเชยสำหรับมูลค่าที่ดินที่ลดลง โดยการสละที่ดินจะต้องใช้มูลค่าที่ดินเป็นตัวชี้วัดอัตราส่วนเพื่อให้เกิดความทัดเทียมกัน และหลังจากการจัดรูปที่ดินใหม่จำเป็นต้องมีมูลค่าที่ดินมาเป็นตัววัดราคาที่ดินในทุกแปลงว่าจะต้องมีมูลค่าสูงขึ้น ซึ่งการประเมินราคาที่ดินจะใช้วิธีการประเมินมูลค่าจากสภาพถนนเนื่องจากเป็นมูลค่าที่ไม่ได้แสดงถึงมูลค่าของเงินตรา แต่เป็นดัชนีตัวเลขชี้ถึงมูลค่า (The Street Value Evaluation Method) (Nakamura, 1986: P.112)

2.2.5.9 ความคิดเห็นต่อการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน

การจัดรูปที่ดินใหม่เป็นการทำให้พื้นที่ที่สามารถเตรียมพร้อมสำหรับการพัฒนาในอนาคตโดยโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองสามารถเข้ามาแก้ปัญหาโครงข่ายถนน การบริการสาธารณะที่ไม่เพียงพอโดยเฉพาะในเขตพื้นที่ชานเมือง (Archer, 1985) ในประเทศเนปาลพบว่าเจ้าของที่ดินกลุ่มที่ไม่มีถนนเข้าถึงแปลงที่ดินที่มีความสนใจมากที่จะให้ที่ดินของตนสามารถเชื่อมต่อกับระบบสาธารณูปโภคได้ โดยพวกเขาเต็มใจที่จะสละที่ดินเพื่อเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน (Onta, 1996) และจากการศึกษาในประเทศบังคลาเทศ พบว่าเจ้าของที่ดินมีระดับรายได้สูงมีความพร้อมในการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง รวมทั้งมีความเต็มใจในการสละที่ดินเพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์ที่ทำให้การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองสามารถดำเนินการสำเร็จลงได้ ซึ่งระดับการศึกษาของเจ้าของที่ดินเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ชี้ให้เห็นถึงความแตกต่างของระดับในการเข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินที่มีระดับการศึกษาสูงมีความต้องการเข้าร่วมสูงกว่าผู้มีการศึกษาดำรงซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่าในประเทศต่างๆ ที่นำเอาการจัดรูปที่ดินไปใช้ในการพัฒนาพื้นที่จนเป็นผลสำเร็จส่วนใหญ่เป็นประเทศที่ประชาชนมีการศึกษาระดับสูง (Mowla, 194) อ่างอิงในรัชดาพร อัมราลิขิต (2541) ศึกษาทัศนคติของเจ้าของที่ดินต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง.

2.2.5.10 การมีส่วนร่วมของประชาชน

จากเหตุที่การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองจำเป็นต้องได้รับความร่วมมือจากเจ้าของที่ดินในโครงการ จึงสามารถดำเนินงานได้ ดังนั้นการมีส่วนร่วมของเจ้าของที่ดินในการพัฒนาจึงเป็นปัจจัยสำคัญในการนำไปสู่ความสำเร็จ อันจะทำให้โครงการจัดรูปที่ดินสามารถบรรลุผลตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ ดังนั้นเพื่อให้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของประชาชนจึงได้ศึกษาโดยการทบทวนวรรณกรรมดังนี้

การมีส่วนร่วมคือการพิจารณาถึงการมีส่วนร่วมช่วยเหลือโดยสมัครใจของประชาชนต่อโครงการใดโครงการหนึ่งในโครงการสาธารณะต่างๆ ที่คาดว่าจะส่งผลต่อการพัฒนาชาติแต่ไม่ได้หวังว่าจะให้ประชาชนในการพัฒนานั้นอาจเข้าใจอย่างกว้างๆ ได้ว่าเป็นการที่ประชาชนได้เข้าร่วม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อย่างแข็งขันในกระบวนการตัดสินใจต่างๆในเรื่องที่จะมีผลกระทบต่อเขาโดยพวกเขาจะมีทั้งสิทธิ และหน้าที่ที่จะเข้าร่วมในการแก้ปัญหา (โกลด์, 1983)

การมีส่วนร่วมของประชาชนอยู่ในขั้นตอนของการวางแผนที่สำคัญ คือก่อนที่จะมีการสรุป สภาพปัญหาและความต้องการในปัจจุบันจะต้องเริ่มรวบรวมความคิดเห็นจากบุคคลต่างๆ คือเจ้าหน้าที่ ประชาชนในย่านที่วางแผน กลุ่มคนที่ให้ความสนใจ ผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งทีมงานวางแผน ซึ่งเมื่อบุคคลเหล่านี้ได้แสดงความคิดเห็นแล้วจึงนำไปสู่ขั้นตอนต่างๆ ของการวางแผน นอกจากนี้ยังมีการเสนอให้มีการรวบรวมความคิดเห็นจากบุคคลหลายฝ่ายในขั้นตอนการประเมินแผน และผัง ที่ฝ่ายวางแผนได้เป็นผู้ออกแบบ โดยให้เจ้าหน้าที่ ผู้เชี่ยวชาญ และประชาชน ได้มีส่วนร่วมรับฟังรายละเอียดและแสดงความคิดเห็น (Cutler, 1982)

การจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่นการมีส่วนร่วมของประชาชนจะมีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามาเนื่องจากกฎหมายได้กำหนดไว้ ในขั้นตอนของแผนการปรับเปลี่ยนแปลงที่ดิน ที่ประชาชนจะเข้ามามีโอกาสในการออกความคิดเห็น ซึ่งในความเป็นจริงแล้วขั้นตอนนี้แทบจะไม่ใช่ประโยชน์เนื่องจากแผนการปรับเปลี่ยนแปลงที่ดินจะต้องถูกนำไปปฏิบัติก่อนที่จะมีการเริ่มโครงการ ดังนั้นจึงเป็นการนำไปปฏิบัติก่อนที่จะตามมาด้วยการนำมาแสดงเพื่อรับความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินและเมื่อเจ้าของที่ดินเข้ามามีส่วนร่วมในแผนการปรับเปลี่ยนแปลงที่ดินแล้ว จะต้องมีการชี้ให้เห็นถึงที่ตั้งแปลงใหม่ที่แน่นอน รวมไปถึงอัตราค่าเช่าที่ดิน และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อเจ้าของแปลงที่ดิน (Sato, 1986)

Arnstein ได้เสนอให้เห็นถึงลำดับขั้นของรูปแบบในการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยได้จำแนกออกเป็น 8 ระดับด้วยกัน

1. การปฏิบัติ (Manipulation)
2. การรักษา (Therapy) ในขั้นตอนสองขั้นตอนนี้เป็นระดับที่ยังไม่มีการมีส่วนร่วม

ร่วม

และด้วยวัตถุประสงค์ที่แท้จริงแล้วยังไม่สามารถให้ประชาชนเข้ามามีส่วนในการวางแผนหรือควบคุมโครงการ แต่เป็นการให้ความรู้แก่ผู้เข้ามามีส่วนร่วม

3. การประชาสัมพันธ์ (Informing)
4. การปรึกษาหารือ (Consultation) ในสองขั้นตอนนี้เป็นทำให้ประชาชน

อำนาจของการเป็นผู้ถือครองสามารถรับรู้รับฟังแต่ไม่สามารถวิจารณ์

5. Placation อยู่ในระดับที่มีสิทธิสามารถตัดสินใจในการเป็นผู้ถือครองได้ แต่ไม่

สามารถแนะนำ

6. การมีส่วนร่วมด้วย (Partnership) อยู่ในระดับที่สามารถต่อรองได้

7. อำนาจของผู้แทน (Delegated Power)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8. การควบคุมด้วยประชาชน (CitizenControl) ในสองขั้นสุดท้ายนี้เป็นระดับที่ประชาชนมีอำนาจเต็มที่ในการจัดการ

2.2.6 การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ

หลายประเทศที่ใช้แนวทางการพัฒนาแบบนี้พบว่าเป็นแนวทางที่ได้รับการยอมรับจากประชาชนมากกว่าวิธีอื่น เนื่องจากสามารถลดปัญหาการโยกย้ายออกจากพื้นที่ที่มักจะเป็นอุปสรรคขัดขวางการพัฒนาสาธารณูปโภคในหลายๆประเทศ ขณะเดียวกันที่ดินซึ่งได้รับคืนมาหลังจากการหักส่วนลดที่ยกให้เป็นที่ดินสำหรับสาธารณะแล้ว ก็ทวีมูลค่าเพิ่มขึ้นอย่างมาก ดังนั้นจึงได้มีโครงการพัฒนาตามแนวคิดนี้เกิดขึ้นในหลายๆประเทศ (สำนักผังเมือง, 2532)

เมือง Frankfurt-Am-Main ประเทศเยอรมัน ได้เอากฎการจัดรูปที่ดินมาใช้เป็นครั้งแรก เมื่อปี ค.ศ. 1920 โดยใช้กับการพัฒนาพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรม ต่อมาประเทศญี่ปุ่นได้นำเอาเทคนิคนี้มาใช้ในการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่เมือง และในประเทศต่างๆ ได้นำมาใช้โดยเรียกแตกต่างกันไปว่า Land Readjustment, Land Pooling, Kuka-Ku-Sriri และ Land Repotting ที่ใช้กันอยู่ในประเทศแคนาดา เยอรมันนี ออสเตรเลีย เกาหลี ใต้หวัน

ประเทศญี่ปุ่นได้นำวิธีการจัดรูปที่ดินในเมืองเยอรมันมาใช้โดยระยะแรกเป็นการจัดรูปเพื่อการเกษตร ต่อมานำวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้ในเมืองนาโกย่าขึ้นครั้งแรก โดยเป็นที่รู้จักกันในชื่อ "Kukaku-Sriri" และในประเทศญี่ปุ่นถือว่าการจัดรูปที่ดินเป็นต้นแบบการพัฒนาเมืองดังกล่าวว่า "Kukaku-Sriri Is The Mother Of Urban Plan" เนื่องจากความจำเป็นต้องฟื้นฟูประเทศจากผลสงครามโลกครั้งที่ 2 ในช่วงเวลา 70 ปี ญี่ปุ่นดำเนินการจัดรูปที่ดินไปแล้วกว่า 8,000 โครงการ มีพื้นที่รวมมากกว่า 2 ล้านไร่ ซึ่งรวมถึงการฟื้นฟูเมืองโตเกียว การสร้างเมืองใหม่ทางวิทยาศาสตร์ ซึคิยะ และเมืองทามะซึ่งเป็นเมืองใหม่ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศ

ประเทศเกาหลีเป็นอีกประเทศหนึ่งที่มีการจัดรูปที่ดินในเมือง กรุงโซลเป็นเมืองแรกๆ ที่ดำเนินการเนื่องจากประสบภัยพิบัติจากสงครามเกาหลี รัฐบาลขาดงบประมาณในการพัฒนาเมือง ได้มีกฎหมายการจัดรูปที่ดินในเมือง ดำเนินการตัดถนนสายสำคัญในกรุงโซล ตลอดจนการสร้างเมืองใหม่ รวมทั้งสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน เป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จ

ประเทศต่างๆได้นำวิธีการจัดรูปที่ดินในเมืองมาใช้ในการดำเนินการพัฒนาเมือง โดยในแต่ละประเทศก็จะพบปัญหาที่แตกต่างกันไปตามรายละเอียดของวิธีการ ซึ่งในแต่ละที่ก็จะพบข้อดีและข้อเสียที่แตกต่างกันไปดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.7 โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในประเทศ

2.2.7.1 บริเวณถนนพระรามที่ 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

1. ประวัติความเป็นมา

เมื่อปี พ.ศ. 2530 – 2532 สำนักงานผังเมือง (กรมการผังเมือง) ได้รับความช่วยเหลือทางวิชาการจากประเทศญี่ปุ่น ผ่านทางองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น (JICA) ในโครงการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการวางผังเมือง (Applied Technology for making City Planning) มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและเสนอเทคนิคใหม่เพื่อช่วยในการวางผังเมือง พร้อมทั้งเสนอแนวทางการดำเนินงานให้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติ ผลการศึกษาได้เสนอแนวทางการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน (Land Reajustment)

ในปี พ.ศ. 2535 – 2536 องค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น (JICA) ได้ส่งผู้เชี่ยวชาญมาศึกษาเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนให้เกิดการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองประเทศไทยโดยการให้ความช่วยเหลือด้านวิชาการ ฝึกอบรม และแนะนำความรู้ด้านเทคนิคการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองให้แก่เจ้าหน้าที่กรมการผังเมือง เพื่อให้ประเทศไทยสามารถนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาทำให้เกิดประโยชน์ในการพัฒนาเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งประสบความสำเร็จมาแล้วในหลายประเทศ

วันที่ 3 มีนาคม 2535 คณะรัฐมนตรีได้มีมติในหลักการให้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โดยให้กรมการผังเมืองเป็นหน่วยงานรับผิดชอบ ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการ การจัดรูปที่ดินในเมือง ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานในหน่วยงานของรัฐ ทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานตามโครงการ โดยสำนักงบประมาณสนับสนุนเงินงบประมาณจัดตั้งเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการจัดรูปที่ดินในเมือง โดยมีทุนประเดิม 50 ล้านบาท (ปัจจุบันรวมดอกเบี้ยเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 70 ล้านบาทเศษ)

2. การดำเนินการโครงการนำร่อง

จากมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 3 มีนาคม 2535 คณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมืองและกรมการผังเมืองซึ่งเป็นหน่วยงานหลัก ได้ร่วมกันผลักดันและสนับสนุนการดำเนินการนำร่องเพื่อศึกษาเป็นแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ และให้เป็นตัวอย่างผลสำเร็จที่เป็นรูปธรรมเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาเมืองในพื้นที่อื่นๆ ซึ่งจะดำเนินการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์การจัดรูปที่ดินฯ ให้กว้างขวางต่อไปในอนาคต โดยมีรายละเอียดการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

2.1). จัดตั้งสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ขึ้นเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2536 มีหน้าที่รับผิดชอบการดำเนินการจัดรูปที่ดินฯ และเผยแพร่การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองได้ดำเนินการเผยแพร่ความรู้ด้านการจัดรูปที่ดินต่อประชาชน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินบริเวณพระราม 9 เป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2536 และได้เชิญชวนเจ้าของที่ดิน

บริเวณดังกล่าวร่วมดำเนินโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โครงการพระราม 9 โดยมีผู้เชี่ยวชาญ ด้านการจัดรูปที่ดินจากองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น (JICA) เป็นที่ปรึกษาและแนะแนวทางการดำเนินงาน

2.2. เจ้าของที่ดินบริเวณพระราม 9 รวมตัวจัดตั้งเป็นสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง เพื่อดำเนินโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองร่วมกับกรมการปกครอง โดยได้รับอนุมัติจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการพระราม 9 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2537 และจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2538

2.3. โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง บริเวณพระราม 9 ได้ดำเนินการโดยผ่านขั้นตอนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน — — สัมภาษณ์พื้นที่และกรรมสิทธิ์เบื้องต้น วางผังแนวความคิด ผังแม่บท ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ซึ่งในทุกขั้นตอนได้ประชุมรับฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินอย่างต่อเนื่องโดยตลอด โดยได้จัดประชุมเจ้าของที่ดินและคณะกรรมการบริหารสมาคมจัดรูปที่ดินโครงการพระราม 9 รวมมากกว่า 50 ครั้ง

2.4. การดำเนินงานที่ผ่านมา (ตั้งแต่ 2 กรกฎาคม 2536 – 19 พฤศจิกายน 2539) ได้มีการเจรจาเพื่อให้เจ้าของที่ดิน ซึ่งอยู่ในเขตโครงการจำนวน 37 ราย ในพื้นที่ 104 ไร่ ได้ทำหนังสือยินยอมเข้าร่วมโครงการแล้วส่วนหนึ่ง ประมาณ 20 ราย แต่ยังมีประสบปัญหาไม่สามารถรวบรวมหนังสือยินยอมที่เหลืออีก 17 ราย ได้ครบทั้งหมด (100%) เนื่องจากเจ้าของที่ดินบางรายมีประเด็นเงื่อนไขบางประการ เช่น เจ้าของที่ดินบางรายไม่ต้องการเข้าร่วมโครงการแต่ต้องการขายที่ดิน หรือบางรายต้องการเห็นการดำเนินการก่อสร้างแนวถนนจริงก่อน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าของที่ดินว่าจะมีการดำเนินโครงการจริงเป็นต้น ดังนั้น สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองฯ จึงได้มีแนวทางแก้ไข คือ แบ่งพื้นที่ดำเนินการออกเป็น 2 ส่วน โดยจะดำเนินการในพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 ก่อน (พื้นที่ 73 ไร่เศษ เจ้าของที่ดิน 21 ราย กั้นออก 1 ราย เหลือ 20 ราย คิดเป็น 100%)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



บริเวณพื้นที่ของโครงการจัดรูปที่ดินพระราม 9

ภาพที่ 2.12 แสดงสภาพโดยพื้นที่โครงการ

ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่

3. การดำเนินโครงการฯ ในขั้นต่อไป

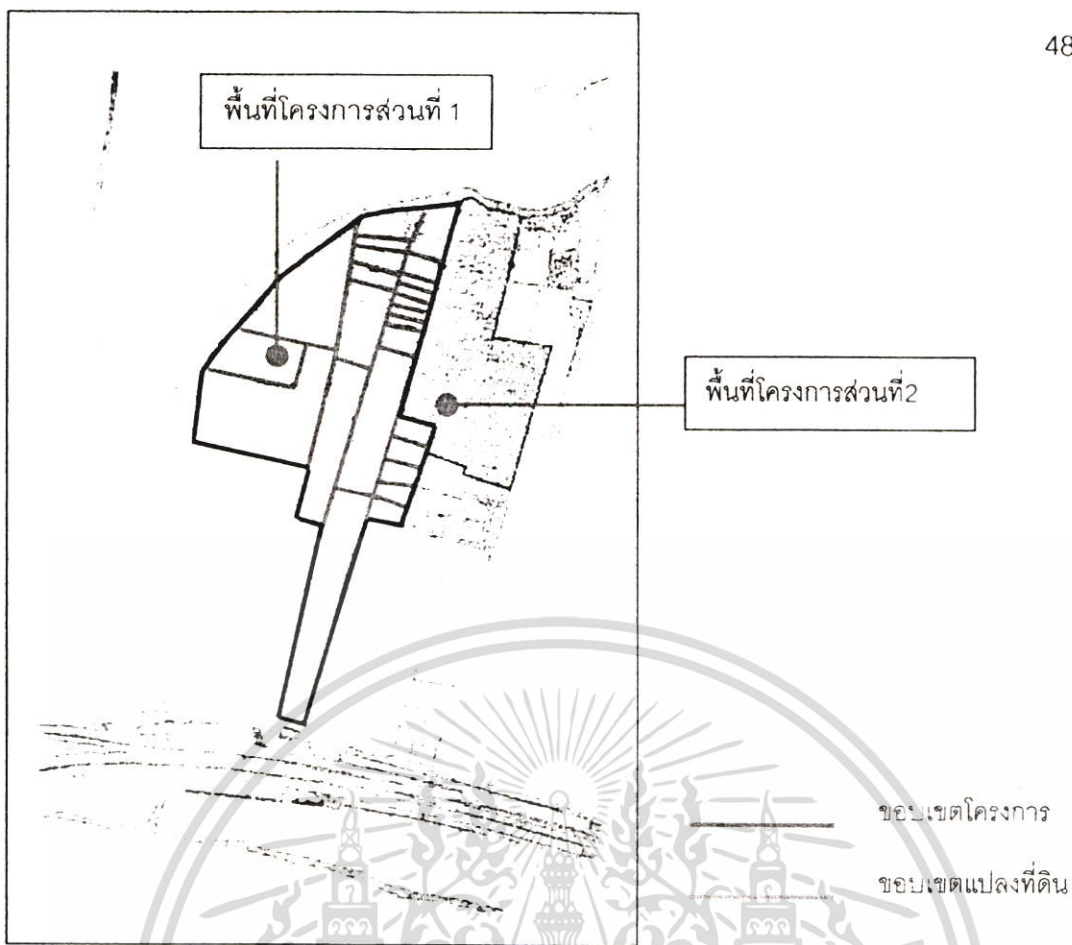
3.1. เตรียมว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทำการสำรวจ รั้งวัดสอบเขตแปลงที่ดินทำแผนที่ และจัดเก็บข้อมูลด้านกายภาพในพื้นที่อย่างละเอียดด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ในระยะเวลาดำเนินการประมาณ 6 เดือน (กรมการผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการ โดยใช้งบประมาณจากเงินทุนหมุนเวียน)

3.2. วางผังจัดรูปที่ดินใหม่ รั้งวัดแปลงที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินใหม่ โดยว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาดำเนินการรั้งวัดแบ่งแปลงที่ดิน และออกโฉนดที่ดินใหม่ ใช้ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 4 เดือน

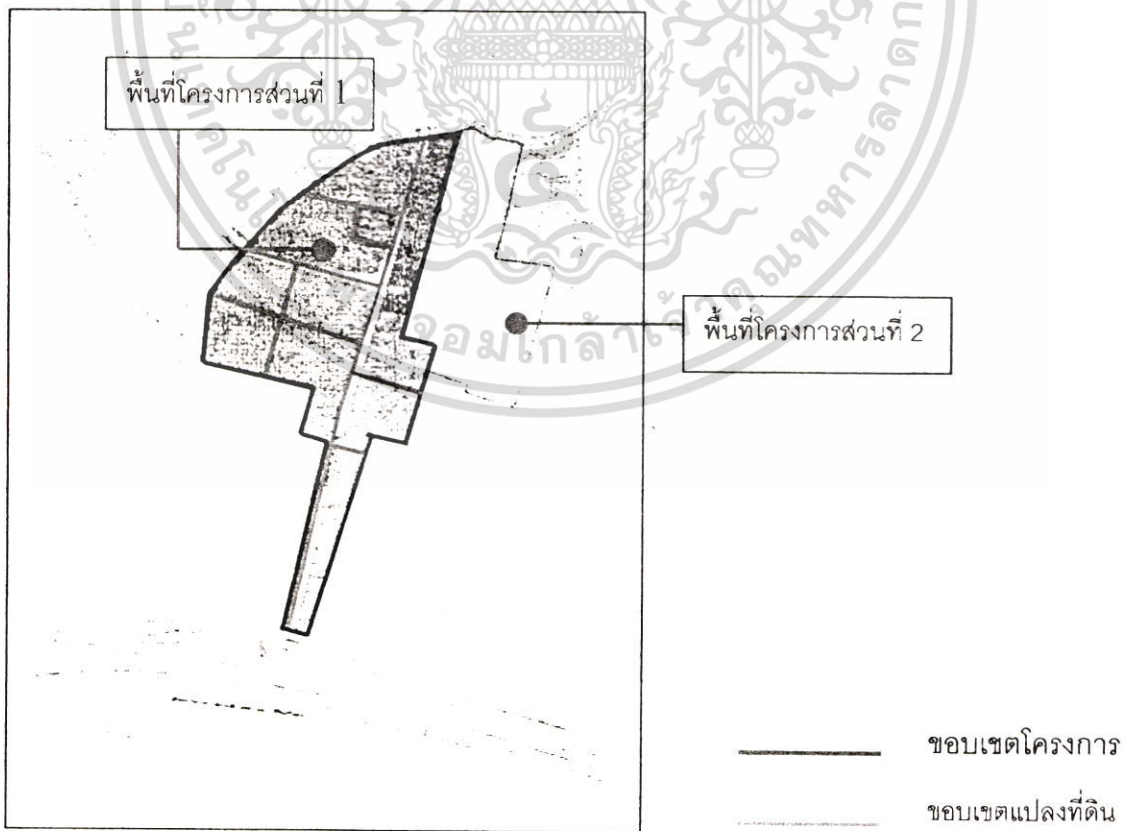
3.3. ว่าจ้างก่อสร้างสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในโครงการฯ ใช้ระยะเวลาดำเนินการ 12 เดือน (สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการพระราม 9 ดำเนินการโดยยืมจากเงินทุนหมุนเวียนฯ ในภายหลังโดยครอบคลุมจำนวนเงิน ในข้อ 1,2 และ 3)

โดยจะต้องเสนอคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมือง เพื่อขออนุมัติให้ทุนหมุนเวียนฯ ตามแผนงานการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ ของสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการเมืองใหม่ กรมโยธาธิการและผังเมือง

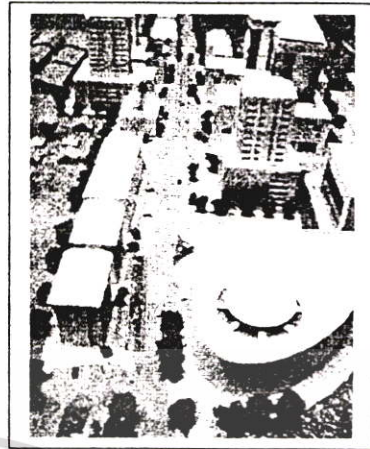
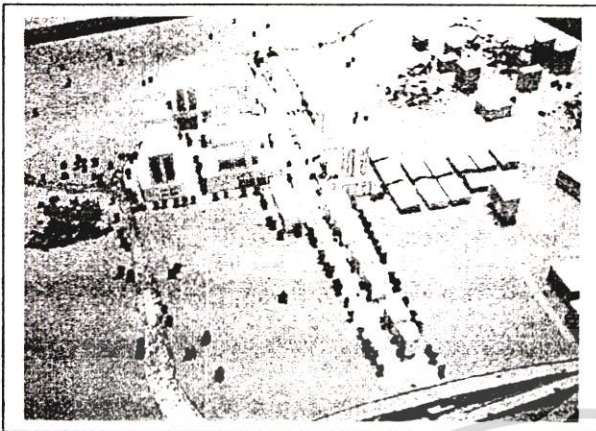
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.13 แสดงลักษณะแปลงที่ดินก่อนโครงการจัดรูปที่ดิน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ภาพที่ 2.14 แสดงลักษณะแปลงที่ดิน หลังโครงการจัดรูปที่ดิน
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่



ภาพที่ 2.15 แสดงทัศนียภาพโครงการภายหลังการพัฒนา

ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่

4. ปัญหาและอุปสรรค

4.1. นโยบายการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ที่ผ่านมายังขาดการสนับสนุนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

4.2. ขาดงบประมาณเพื่อการสำรวจเบื้องต้น และการศึกษาความเป็นไปได้ ในการดำเนินโครงการฯ

4.3. ขาดมาตราจูงใจต่อการเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดิน เช่น การสนับสนุนงบประมาณมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และภาษี เป็นต้น

4.4. เจ้าของที่ดินขาดความเชื่อมั่นในการเข้าร่วมโครงการฯ เนื่องจากการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเป็นเรื่องใหม่ และยังไม่มีความหมายรองรับ และไม่มีหลักประกันในกระบวนการดำเนินการ

5. แนวทางการแก้ปัญหาและอุปสรรค

5.1. ควรกำหนดนโยบายและเน้นการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองให้ชัดเจน และ ดำเนินการอย่างจริงจัง และต่อเนื่อง

5.2. จัดเตรียมงบประมาณเพื่อการสำรวจเบื้องต้นและศึกษาความเป็นไปได้ก่อนเริ่มดำเนินโครงการฯ ในแต่ละพื้นที่

5.3. สร้างมาตรการจูงใจต่อการเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดิน เช่น การสนับสนุนงบประมาณบางส่วนจากภาครัฐ เพื่อพัฒนาสาธารณูปโภคในโครงการ รวมทั้งมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และภาษี เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4. ผลักดันให้มีกฎหมายรองรับโดยเร็ว เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ร่วมโครงการและผู้ดำเนินโครงการทั้งภาครัฐและเอกชน

2.2.7.2 โครงการจัดรูปที่ดิน ในเขตเทศบาลนครลำปาง จังหวัดลำปาง

1. ความเป็นมาของโครงการ

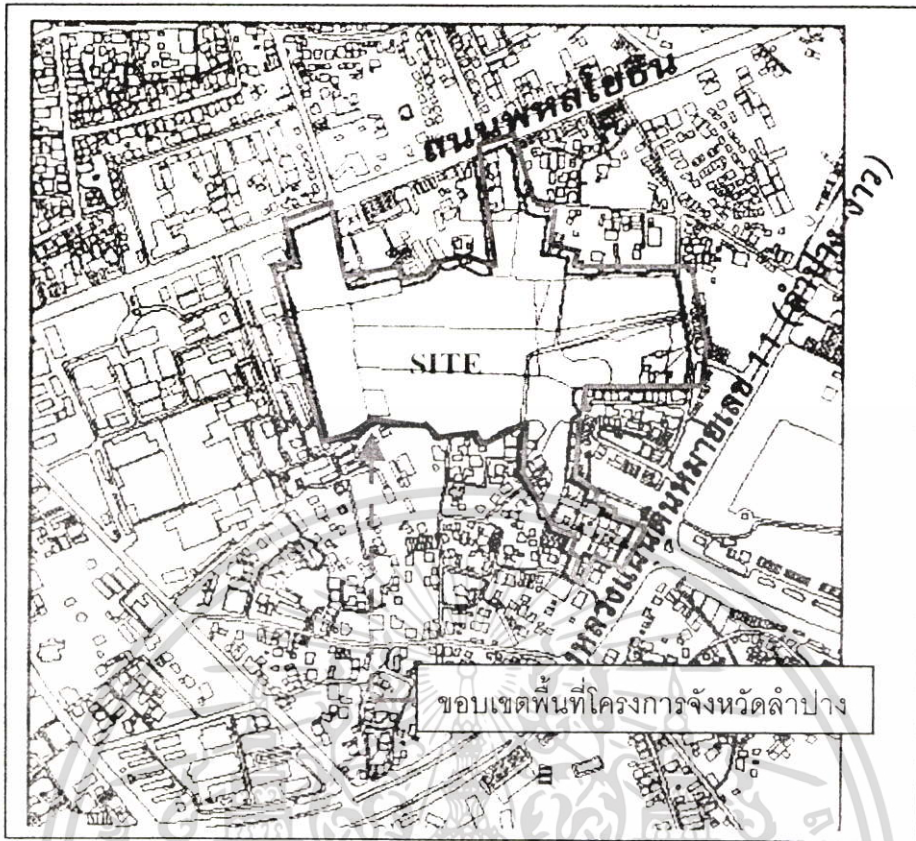
โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดลำปาง ได้เริ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2541 โดยสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองและโครงการเมืองใหม่ กรมการผังเมือง และสำนักงานผังเมืองจังหวัดลำปาง (ในชื่อขณะนั้น) ร่วมกับเทศบาลเมืองลำปางในสมัยนั้น จัดสัมมนาการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองให้แก่ประชาชนและองค์กรต่างๆ ในเทศบาลเมืองลำปาง ภายใต้หัวข้อ "ราษฎรและ รัฐ ประสานการพัฒนาเมืองลำปาง ในยุควิกฤตเศรษฐกิจไทย ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน" ซึ่งการสัมมนาดังกล่าวนั้น หน่วยงานท้องถิ่นได้ให้ความสนใจ และต้องการให้มีการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินฯ ขึ้นในเขตเทศบาลเมืองลำปาง เนื่องจากเห็นว่าวิธีดังกล่าวเป็นวิธีการพัฒนาเมืองที่ก่อประโยชน์ต่อชุมชนได้เป็นอย่างดี ดังนั้นเทศบาลนครลำปางและสำนักงานจัดรูปที่ดินฯ จึงได้ประสานงานกันเพื่อพิจารณาคัดเลือกพื้นที่ที่ดำเนินโครงการดังกล่าว ในปี 2542 กรมการผังเมือง ได้ส่งเจ้าหน้าที่และผู้เชี่ยวชาญญี่ปุ่นจาก JICA มาศึกษาและคัดเลือกพื้นที่ เพื่อจะได้ขอรับการสนับสนุนทางด้านวิชาการจากรัฐบาลประเทศญี่ปุ่นต่อไป และในปี 2543 สำนักงานจัดรูปที่ดินฯ และผู้เชี่ยวชาญญี่ปุ่น ได้เดินทางมาร่วมประชุมปรึกษารื้อกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้บริหารเทศบาลนครลำปาง ได้ร่วมพิจารณากำหนดโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองบริเวณพื้นที่โดยรอบถนนบึงคับสาย ๓ ตามผังเมืองรวมจังหวัดลำปางเพื่อให้เกิดผลเป็นรูปธรรม จังหวัดลำปางจึงได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะที่ปรึกษา และคณะทำงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลนครลำปางขึ้น ประกอบด้วยผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ จากจังหวัดลำปาง เทศบาลนครลำปาง กรมการผังเมือง และผู้เชี่ยวชาญจากญี่ปุ่น JICA โดยมร.สำนักงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (ชั่วคราว) เพื่อการดำเนินโครงการดังกล่าว ตั้งอยู่ที่สำนักงานเทศบาลนครลำปาง

2. ขอบเขตและที่ตั้งโครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขต ตำบลหัวเวียง อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง

ทิศเหนือ	ติดถนนพหลโยธิน
ทิศตะวันออก	ติดร้านอาหารเรือนแพ
ทิศใต้	ติดถนนซูเปอร์ไฮเวย์ สานลำปาง - งาว (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1)
ทิศตะวันตก	ติดวิทยาลัยพยาบาลและผดุงครรภ์ลำปาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.16 แสดงสภาพแวดล้อมของพื้นที่นครเมืองลำปาง
ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่

3. รายละเอียดพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการประมาณ 80 ไร่ ตั้งอยู่ในเขตเมืองรวมลำปาง (กฎกระทรวงผังเมืองรวมลำปาง ฉบับที่ 461 พ.ศ. 2543) ตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินได้กำหนดให้บริเวณนี้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บล็อกหมายเลข 2.22 และ 2.23 ให้ใช้ประโยชน์ เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสี่สิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

4. วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อดำเนินการเป็นโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ในวัตถุประสงค์ของการตัดถนนบังคับตามผังเมืองรวม สาย ก. และพัฒนาพื้นที่บริเวณโดยรอบตามแนวถนนดังกล่าว ให้มีถนนสายย่อยเชื่อมต่อเป็นโครงข่ายกับถนนสายหลักและถนนสายอื่นรอบพื้นที่โครงการ พร้อมทั้งการวางผังพัฒนา จัดระเบียบแปลงที่ดินใหม่ และจัดเตรียมสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ ให้เพียงพอและสอดคล้องกับกิจกรรมที่กำหนดตามผังเมืองรวมและนโยบายการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พัฒนาของเทศบาลและจังหวัด โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีในการอยู่อาศัยของประชาชนโดยส่วนรวม

5. แนวทางการดำเนินการ

การพัฒนาให้แนวทางการกระจายอำนาจและการประสานความร่วมมือในทุกๆ ด้าน ระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน (เจ้าของที่ดิน) โดยเน้นการเจรจาหารือ และแก้ไขปัญหาพร้อมกัน กรพัฒนาดังกล่าวจะคงไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์และสิทธิของเจ้าของที่ดินในการอยู่อาศัยในบริเวณเดิม หรือบริเวณใกล้เคียงบริเวณเดิมต่อไปได้ และเจ้าของที่ดินทุกรายในโครงการจะต้องร่วมมือแบ่งปันที่ดินและรับผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาอย่างเป็นธรรม และเสมอภาคตามหลักประชาธิปไตย

6. รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

การพัฒนาประกอบด้วยการจัดระเบียบแปลงที่ดินใหม่ การก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า สวนสาธารณะ และอื่นๆ รวมทั้งกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ที่สอดคล้องตามนโยบายและแผนการพัฒนาของจังหวัดลำปาง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

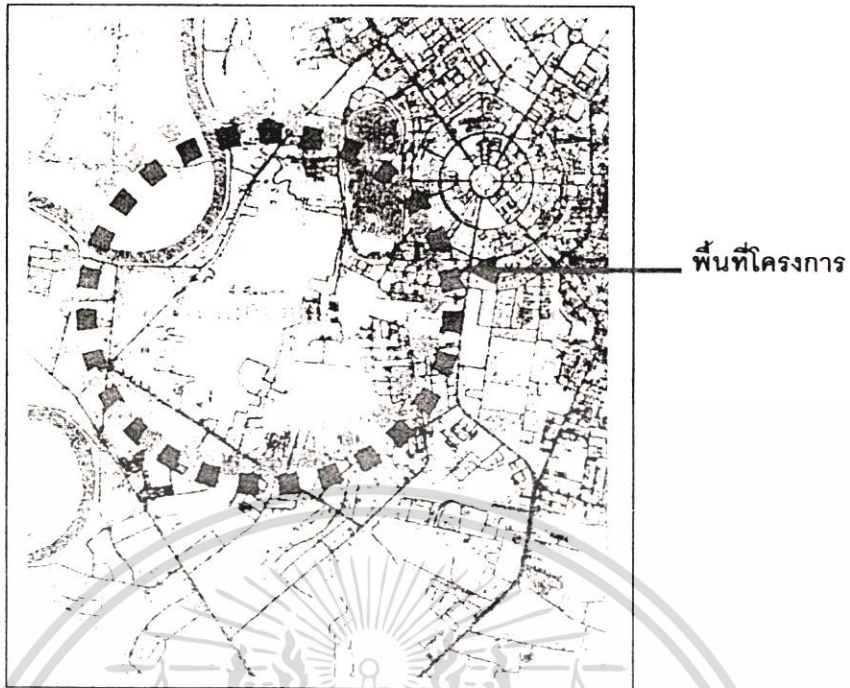
- 6.1). ถนน
- 6.2). สวนสาธารณะ
- 6.3). ที่ดินจัดหาประโยชน์

2.2.7.3 โครงการจัดรูปที่ดินในเขตเทศบาลนครยะลา จังหวัดยะลา

1. ความเป็นมาของโครงการ

จังหวัดยะลาโดยเทศบาลยะลา มีหนังสือถึงกรมการผังเมืองเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม พ.ศ. 2544 เพื่อขอเสนอพื้นที่ที่จะนำเอาวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาพื้นที่ เพื่อเป็นโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินของจังหวัดยะลา โดยสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองและโครงการเมืองใหม่ และสำนักงานผังเมืองจังหวัดยะลา กรมการผังเมือง ร่วมกับเทศบาลนครยะลาได้จัดให้มีการประชุมเชิงสัมมนาขึ้นในหัวข้อเรื่อง "วิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองยะลา" ที่จังหวัดยะลา เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2544 เพื่อให้ความรู้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและภาคเอกชนรวมทั้งได้เชิญเจ้าของที่ดินในบริเวณพื้นที่โครงการเป้าหมาย มาร่วมรับฟังความรู้ และร่วมแสดงความคิดเห็น ซึ่งการสัมมนาครั้งนี้ หน่วยงานท้องถิ่นได้ให้ความสนใจ และต้องการให้มีการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินฯ ขึ้นในเขตเทศบาลนครยะลา เนื่องจากเห็นว่าวิธีการจัดรูปที่ดินเป็นวิธีการพัฒนาเมืองที่ก่อประโยชน์ ต่อชุมชนโดยรวม โดยทางเทศบาลนครยะลาได้เลือกพื้นที่ว่างบริเวณย่านติดกับ สวนขวัญเมือง อำเภอเมือง จังหวัดยะลา เพื่อเป็นโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินฯ ของจังหวัดยะลา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.18 แสดงบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการ จังหวัดยะลา
ที่มา: สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่

3. รายละเอียดพื้นที่โครงการ

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลนครยะลา มีเนื้อที่ประมาณ 350 ไร่ มีเจ้าของที่ดินประมาณ 150 ราย และมีแปลงที่ดินประมาณ 280 แปลง ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองยะลาตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมยะลาฉบับที่ 441 ประกาศเมื่อวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2543 ตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินได้กำหนดให้ที่ดินบริเวณโครงการเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) และประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) สภาพพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างเปล่า และเป็นพื้นที่ต่ำ โดยเจ้าของที่ดินบางรายได้ร่วมกันสละที่ดินบางส่วนให้แก่เทศบาลเพื่อใช้เป็นพื้นที่สร้างถนนบ้างแล้ว

4. วัตถุประสงค์ของโครงการ

4.1. เพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ที่สอดคล้องกับผังเมืองรวมเมืองยะลา
ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน และระบบการคมนาคมขนส่ง

4.2. เพื่อนำสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ เข้าสู่พื้นที่อย่างสมบูรณ์
เพียงพอ

4.3. เพื่อเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินและเพิ่มศักยภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

4.4. เพื่อส่งเสริมด้านเศรษฐกิจ สังคมของพื้นที่ และชุมชนเมืองยะลา

โดยรวม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. สถานการณ์ปัจจุบัน

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 545 เทศบาลนครยะลา ร่วมกับสำนักงานจัดรูปที่ดินฯ ได้

จัดการประชุมเจ้าของที่ดินครั้งที่ 1 เพื่อรับฟังความคิดเห็นและสำรวจการตอบรับเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดินในขอบเขต พื้นที่โครงการเป้าหมายผลจากการประชุมเจ้าของที่ดินมีความประสงค์ต้องการเข้าร่วมโครงการในเบื้องต้นประมาณ 100 ไร่ ซึ่งเป็นจำนวนเกือบทั้งหมดของผู้ที่ร่วมเข้าประชุมเจ้าของที่ดิน กล่าวคือ เจ้าของที่ดินที่สนใจเข้าร่วมประชุมจำนวน 26 ราย ต้องการเข้าร่วมโครงการจำนวน 23 ราย ไม่ต้องการเข้าร่วมโครงการ 1 ราย อยู่บริเวณขอบโครงการ และอื่นๆจำนวน 2 ราย เนื่องจากยังไม่แน่ใจ ต่อมาไม่มีการรวบรวมเจ้าของที่ดินเข้าร่วมโครงการเพิ่มเติมอีก และได้มีการนัดประชุมเจ้าของที่ดินครั้งที่ 2 ขึ้นเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2545 และได้รับการตอบรับเข้าร่วมโครงการเพิ่มขึ้นประมาณ 90 % ของพื้นที่โครงการ โดยในลำดับต่อไปคณะทำงานได้ออกแบบผังโครงสร้าง และได้กำลังจัดผังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ เพื่อนำเข้าที่ประชุมเจ้าของที่ดินต่อไป

2.3 การศึกษาศักยภาพของพื้นที่

2.3.1 ศักยภาพการใช้ที่ดิน

แนวความคิดในการจัดชุมชนที่เหมาะสม น่าจะนำมาจากต่างประเทศ คือ Neighbourhood Concept ซึ่งเป็นแนวความคิดของนักสังคมวิทยามาก่อน โดยเชื่อว่ากลุ่มคนที่อยู่อาศัยร่วมกันมีความผูกพันซึ่งกันและกันอยู่ภายใต้การควบคุมของสังคม (Social Control) อันเดียวกัน จะมีอยู่ขนาดหนึ่งเป็นขนาดพอเหมาะเรียกว่า Neighbourhood แนวความคิดนี้ได้รับความสนใจจากนักวางแผน (Planner) ที่จะเอามาใช้ในเรื่องการจัดสาธารณูปโภค ในย่านที่อยู่อาศัย โดยพยายามที่จะหารูปแบบของเมือง

Claremce Arthur Perry เป็นคนแรกที่กำหนดความหมายของ Neighbourhood โดยจำแนกพื้นฐานหลักการวางแผนทางกายภาพไว้ 4 ประการ ด้วยกัน คือ

1. ขนาด การพัฒนาหน่วยที่พักอาศัย (Residential Unit Development) ต้องจัดหาอาคารที่พักอาศัยสำหรับประชากร มีโรงเรียนประถมอยู่ด้วย ขนาดพื้นที่ของโรงเรียนขึ้นอยู่กับความหนาแน่นของประชากร
2. ขอบเขต (Boundaries) หน่วยที่พักอาศัยควรอยู่ภายในขอบเขตโดยรอบของ Arterial Street ที่มีความกว้างขวางเพียงพอ และแยกต่างหากจากถนนใหญ่
3. พื้นที่เปิดโล่ง (Open space) ความเป็นสวนสาธารณะขนาดเล็กและที่ว่างเพื่อบริการพักผ่อนหย่อนใจ ไว้สนองความต้องการของชุมชน
4. สถานที่ตั้งสถาบัน ที่ตั้งของโรงเรียนและสถาบันอื่นๆ ควรอยู่ในรัศมีที่จะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริการหน่วยที่พักอาศัยได้นั้นก็คือตั้งอยู่ตรงกลางพื้นที่

Perry ได้กล่าวเพิ่มเติมว่า หลักการ 4 ข้อนี้ ใช้กับชุมชนขนาดเล็ก ยังไม่ได้รวมถึงลักษณะของ Real Estate Development และ Urban Neighbourhood โดยทั่วไปเพราะเป็นที่ทราบกันอยู่แล้วว่า เมืองประกอบด้วยพื้นที่ลักษณะต่างๆ ซึ่งแต่ละแห่งมีการใช้สอยเฉพาะ เช่น ย่านอุตสาหกรรม ย่านสถาบัน ย่านธุรกิจ พื้นที่สำหรับเป็นสวนสาธารณะ และอื่นๆ Neighbourhood ก็เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งที่จะต้องมีการค้าปลีกระดับท้องถิ่น ถัดจากนั้นออกไปเมืองก็จำเป็นต้องมี Down Town หรือ Main Business District และ Subdiary Business Center บริการในพื้นที่ใหญ่ ถ้าสามารถวางแผนผสมผสานกันใน Development Plan ได้ชุมชน Neighbourhood ซึ่งเป็นพื้นฐานความต้องการของชีวิตครอบครัว ก็จะพบความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ในปี 1929 คณะกรรมการวางผังเมืองของนิวยอร์กได้พิมพ์รายงานการศึกษาจากทฤษฎี Neighbourhood ของ Perry โดยวางหลักการสำคัญๆ 6 ประการ คือ

1. ถนนสายหลักและถนนที่ให้การจราจรวิ่งผ่านตลอด (Throughtraffic) ไม่ควรตัดผ่านเข้าไปในบริเวณที่พักอาศัย แต่ควรจัดให้ถนนเหล่านี้เป็นขอบเขตบนนอกของ Neighbourhood
2. รูปแบบของถนนภายใน Neighbourhood ควรออกแบบและทำโครงสร้างให้มีลักษณะเป็นถนนปลายตันแบบกันกึ่ง เพื่อให้รถผ่านเข้าและออกได้โดยไม่ต้องกลับรถ (Cull-De-Sacs) และมีผิวจราจรสำหรับรถยนต์ขนาดเบา ทั้งนี้ เพื่อให้มีความเงียบสงบปลอดภัย การจราจรอย่างเบาบาง เพื่อเป็นการรักษาบรรยากาศของที่อยู่อาศัยไว้
3. ประชากรใน Neighbourhood ควรจะมีจำนวนเพียงพอที่จะสนับสนุนให้โรงเรียนประถมอยู่ได้ (ขณะนั้น Perry ประมาณไว้ 5,000 คน)
4. จุดศูนย์กลางอยู่ Neighbourhood ควรจะเป็นโรงเรียนประถมที่ตั้งของ Neighbourhood ควรจะตั้งอยู่ในที่ร่มรื่น และควรมีสถาบันอย่างอื่น ซึ่งให้บริการแก่ประชาชนในย่านนั้นอยู่ในอาณาบริเวณเดียวกันด้วย
5. Neighbourhood ควรมีอาณาเขตประมาณ 160 เอเคอร์ ความหนาแน่นของประชากรประมาณ 10 ครัวเรือนต่อ 1 เอเคอร์ และควรวางผังบริเวณเพื่อให้เด็กเดินไปโรงเรียนในระยะเวลาไม่เกิน ½ ไมล์
6. แต่ละหน่วยของ Neighbourhood ควรมีแหล่งบริการด้านการค้า โบสถ์ ห้องสมุด และศูนย์ชุมชนอื่นๆ ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้นควรจะอยู่ใกล้โรงเรียนประถมนั้นเอง

นอกจากนี้ Perry ได้ถือเอาระยะทางเดินเท้า (Walking Distance) จากอาคารที่พักอาศัยไปยังอาคารประเภทอื่นๆ เป็นหลักพิจารณาในการวางผังชุมชนระบบหมู่บ้านโดยกำหนดให้เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ระยะทางเดินจากอาคารที่พักอาศัยห่างจากโรงเรียนประถม ¼ ไมล์
2. โรงเรียนประถมนั้นตั้งอยู่บริเวณศูนย์กลางของหมู่บ้าน
3. 6-8 หมู่บ้านรวมกลุ่มกับเป็น 1 เมืองเล็ก (Town Ship) ซึ่งมีประชากรระหว่าง 56,000-60,000 คน
4. ความหนาแน่นของประชากร 2-3 เท่าของ 20-25 คน ต่อ 1 เอเคอร์
5. 4หมู่บ้านจะต้องจัดโรงเรียนมัธยมตอนต้น 1 แห่ง
6. 8หมู่บ้านจะต้องจัดโรงเรียนมัธยมตอนปลาย 1 แห่ง
7. สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ว่าจะเป็นโรงเรียน หรือแหล่งบริการต่างๆจะตั้งอยู่ศูนย์กลางของเมือง และโดยรอบจะล้อมรอบด้วยรั้วสีเขียว (Green-Belt)
8. หมู่บ้านจะมีโรงเรียนประถม สถานที่เลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน ที่ให้เด็ก (Play-Lots) สนามเด็กเล่น (Play Ground) โบสถ์ ศูนย์กลางค้า ห้องสมุด และคลินิก
9. ศูนย์กลางเมืองเล็ก (Town Ship Center) จะมีทั้งโรงเรียนมัธยมตอนต้นและตอนปลาย ศาลาประชาคม ห้องประชุม ห้องแสดงดนตรี โรงภาพยนตร์ ศูนย์กลางค้าหลัก สถานพักผ่อนหย่อนใจและศูนย์ราชการ

การจัดการทางกายภาพในเรื่องกลุ่มของชุมชนผสมผสานกันด้วยระบบขนส่งมวลชนของเมือง มีความตั้งใจเพื่อแก้ไขปัญหาการเดินทางที่เป็นอยู่ในเวลานี้

การจัดการองค์การประกอบชุมชน ได้ให้แนวความคิดโดย N.L. Engelhardt Jr. A แผนผังที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้นของชุมชนระบบหมู่บ้านรวมกลุ่มอย่างสัมพันธ์กัน มีโรงเรียนหลายระดับโดยกำหนดให้ระยะการเดินทางที่ไกลที่สุดจากบ้านถึงโรงเรียนเท่ากับ ½ ไมล์ สำหรับครอบครัวที่อยู่ใน Neighbourhood

การจัด Neighbourhood Unit ที่ดี ควรประกอบด้วย

1. มีโรงเรียนและสาธารณูปโภคอยู่ในรัศมีที่เดินทางไกลกว่า ½ ไมล์
2. ถนนสายหลักควรจะอยู่รอบๆ มากกว่าที่จะตัดผ่านเข้าไปใน

Neighbourhood

3. ที่อยู่อาศัยควรจะแยกออกจากส่วนที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย
4. ควรจะมีจำนวนประชากรเพียงพอที่จะสนับสนุนกิจกรรมของโรงเรียนประถม

โดยปกติ 5,000-10,000 คน

5. มีร้านค้าและบริการสำหรับผู้อาศัยใน Neighbourhood นั้น

2.3.1.2 การศึกษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Shelley (1975.253-254) ได้กล่าวว่า ความพอใจต่อลักษณะทางการภาพของที่อยู่อาศัยจะเกิดจากความรู้สึกสองประการ ที่เกิดขึ้นภายในตัวมนุษย์อยู่เสมอ เนื่องจากได้รับผลจากลักษณะ และสภาพแวดล้อมทางกายภาพของที่อยู่อาศัย คือ ความรู้สึกที่เกิดขึ้นในทางบวกและความรู้สึกในทางลบ เมื่อใดมีความรู้สึกทางบวกเกิดขึ้นก็จะมีความสุข เรียกว่า “ระบายนความพอใจ” โดยเฉพาะทัศนคติความพอใจในลักษณะ และ สภาพแวดล้อมทางกายภาพนั้นๆ จะเกิดขึ้นเมื่อระบบความพอใจนี้ มีความรู้สึกทางบวก มากกว่าทางลบ มนุษย์จะมีความสุขมากที่สุดเมื่ออยู่ในสภาพแวดล้อมที่ต้องการ และ Newman (1977.182-187) กล่าวว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการแสดงออกถึงความพอใจของมนุษย์ว่า ความพอใจเป็นผลที่สะท้อนมาจากการประเมินผลของบุคคล และพฤติกรรมการแสดงออกของบุคคลในสภาพแวดล้อมนั้นๆ ส่วน Becker (1977.180-182) ได้กล่าวว่า อิทธิพลของมนุษย์ที่มีต่อการประเมินสภาพแวดล้อมด้านกายภาพของที่อยู่อาศัยว่าในการประเมินที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยนั้น จะประเมินภายใต้ปัจจัย 3 ประการ คือ ภาพพจน์ของที่อยู่อาศัยในอุดมคติ เงื่อนไขตามสถานการณ์และกลไกการแก้ปัญหาของตัวบุคคล โดยปัจจัยทั้ง 3 นี้จะได้รับอิทธิพล จากประวัติการอยู่อาศัยในอดีตที่ผู้อยู่อาศัยมีอยู่ ทั้งในส่วนที่เป็นกายภาพ เช่น รูปแบบของที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมของที่ตั้งและชุมชนที่อยู่อาศัยโดยรอบ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ประดิษฐ์ ขวชาติ (2529.128) ได้กล่าวว่า ความรู้สึกและทัศนคติ ซึ่งใช้ในการอธิบายถึงสาเหตุของระดับความพอใจนั้น ความพอใจในชุมชนส่วนรวมจะเกิดจากความรู้สึกว่า เป็นชุมชนที่ไม่แออัด มีความเงียบสงบ รมรื่น และมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัย และสำหรับความรู้สึกและทัศนคติ ซึ่งใช้อธิบายสาเหตุของระดับความพอใจที่เกิดขึ้นในแง่ลบ ต่อองค์ประกอบด้านสิ่งแวดล้อมความสะอาดด้านสันตนาการนั้น ส่วนใหญ่จะเกิดความรู้สึกที่ว่าบรรยากาศไม่น่าใช้สอยขาดความร่มรื่นของบริเวณ ตลอดจนทั้งปราศจากการดูแลรักษาทั้งอุปกรณ์ และบริเวณให้อยู่ในสภาพที่ดียู่เสมอ

1. ประเภทของความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อม

ในที่นี้จะขอกล่าวถึงประเภทของความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ อันเป็นการวิเคราะห์หัตมสิ่งที่มีมนุษย์สัมพันธ์ด้วย นั่นคือ ตามคุณสมบัติเชิงพฤติกรรมของสภาพแวดล้อมทางกายภาพ สภาพแวดล้อมทางกายภาพ มีคุณสมบัติต่างๆที่ก่อให้เกิดความสัมพันธ์กับมนุษย์ในประการต่างๆกัน ประเภทของความสัมพันธ์ที่สำคัญ 7 ประการ ได้แก่

สภาวะแวดล้อม สภาพแวดล้อมทางกายภาพ มีคุณสมบัติกายภาพสภาวะแวดล้อมเช่น ระดับเสียง ความสว่าง ระดับอุณหภูมิ ความชื้น ความบริสุทธิ์ของอากาศ ฯลฯ คุณสมบัติเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของสภาพแวดล้อมทางด้านสรีรวิทยาและอาจเลยไปถึงด้านจิตวิทยา โดยที่สภาพทางชีวภาพของมนุษย์มีความจำกัดในความสัมพันธ์กับระดับหรือสภาวะต่างๆ เช่น ระดับเสียง หรือระดับอุณหภูมิที่สูงกว่าปกติ ย่อมมีผลกระทบต่อร่างกายและจิตใจมนุษย์ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การรู้สึก สภาพแวดล้อมทางกายภาพ มีคุณสมบัติที่มีความ

สัมพันธ์กับอวัยวะและระบบประสาทสัมผัสต่างๆ ของมนุษย์ มนุษย์รับรู้คุณสมบัติ

สมบัติต่างๆของสภาพแวดล้อมผ่านทาง จักขุประสาท ทางโสตประสาท ทางฆานประสาท ทางสัมผัสประสาท โดยผ่านทางตา หู จมูก และผิวหนัง ตามลำดับ สิ่งที่มนุษย์รับรู้นี้เป็นส่วนของสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวกับการรู้สึก (Sensation) เช่น รูปร่างและสีสันต่างๆของสิ่งต่างๆที่ปรากฏอยู่ในสภาพแวดล้อม เสียงที่คุยกัน กลิ่นเหม็นคาวของตลาดสด ความชื้นของพื้นบ้าน เป็นต้น

มิติ มนุษย์สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมกายภาพในด้านขนาดและสิ่งต่างๆ

และระยะห่างจากสิ่งรวมทั้งระยะห่างจากบุคคลอื่น อันเป็นคุณสมบัติของสภาพแวดล้อมทางมิติ ความสัมพันธ์ทางด้านมิตินี้เกี่ยวข้องกับกายวิภาคหรือโครงสร้างสัดส่วนของมนุษย์ ทางสรีรวิทยา ทางจิตวิทยา ตลอดจนทางระบบนิเวศของมนุษย์ เช่น ความสูงของโต๊ะและเก้าอี้ย่อมต้องมีขนาดที่สัมพันธ์กันเพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับสัดส่วนของร่างกายมนุษย์ในการทำงาน และก่อให้เกิดความสบายในการนั่ง ซึ่งหมายถึงการใช้พลังงานในร่างกายอย่างจำกัด ความสัมพันธ์ทางด้านมิติดังกล่าว นอกจากเกี่ยวข้องกับขนาดแล้วยังเกี่ยวข้องกับระยะห่างด้วย เช่น ระยะห่างระหว่างบ้านของตนเองกับบ้านของเพื่อน หรือกับศูนย์กลางค้า ฯลฯ ระยะห่างมีความสัมพันธ์โดยเฉพาะในระบบนิเวศวิทยาที่เน้นในเรื่องการกำหนดอาณาเขตครอบครอง (Territoriality) และในเรื่องที่เว้นว่างส่วนบุคคล(Personal space)

ทิศทาง นอกจากขนาดและระยะห่างแล้ว มนุษย์ยังมีความสัมพันธ์กับ

สภาพแวดล้อมกายภาพในด้านทิศทาง ทิศทางของสิ่งต่างๆ เป็นคุณสมบัติอีกอย่างหนึ่งของสภาพแวดล้อมที่กำหนดตำแหน่งของบุคคลที่สัมพันธ์กับสิ่งต่างๆรวมทั้งตำแหน่งของสิ่งต่างๆ ที่สัมพันธ์กันทำให้ทราบว่าจะต้องเดินทางหรือเคลื่อนไหวไปในทิศทางใด สภาพแวดล้อมที่เกี่ยวกับทิศทางจึงเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมที่เกี่ยวกับการเคลื่อนที่ ตลอดจนพฤติกรรมทางเลือกที่ตั้งและการหันทิศทาง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ตามระบบความเชื่อถือ นอกจากทิศทางแกนเหนือใต้และตะวันออกตะวันตก ที่สามารถกำหนดตำแหน่งได้แล้ว ยังอาจอาศัยคุณสมบัติทางกายภาพที่เด่นชัดในการกำหนดตำแหน่งได้ เช่น อาคารสูง ยอดหระซัง หลังคาโบสถ์ ยอดเขา ฯลฯ

สัญลักษณ์ เป็นที่แน่นอนว่าสภาพสภาพแวดล้อมกายภาพจะต้อง

สื่อความหมายต่างๆผ่านทางสัญลักษณ์ อาจเป็นการใช้สัญลักษณ์โดยตรงที่เป็นภาษา เช่น มีป้ายบอกว่าเป็นร้านอาหาร หรือเป็นห้องผู้จัดการ หรืออาจเป็นการใช้สัญลักษณ์โดยอาศัยสภาพแวดล้อมกายภาพ เช่น เราทราบว่าสภาพแวดล้อมหนึ่งเป็นห้องนอนหรือว่าเป็นอาคารโรงแรม จากองค์ประกอบทางกายภาพที่เรารู้จักปรากฏอยู่ สภาพแวดล้อมทางสัญลักษณ์เป็นคุณสมบัติที่จำเป็นต่อการคาดคะเนพฤติกรรมที่เหมาะสมที่ควรเกิดขึ้นได้ในสภาพแวดล้อมนั้นๆ ทำให้บุคคล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปฏิบัติตัวได้อย่างถูกต้องสัญลักษณ์สื่อความหมายทางสังคม ทำให้รู้ถึงสภาพทางสังคม นอกจากนี้ ความสัมพันธ์ทางสัญลักษณ์ยังรวมไปถึงความสัมพันธ์ทางสุนทรียภาพด้วยซึ่งมีผลกระทบต่อความรู้สึก

กระทำการระหว่างกันทางสังคม สภาพแวดล้อมกายภาพยังมีคุณสมบัติใน

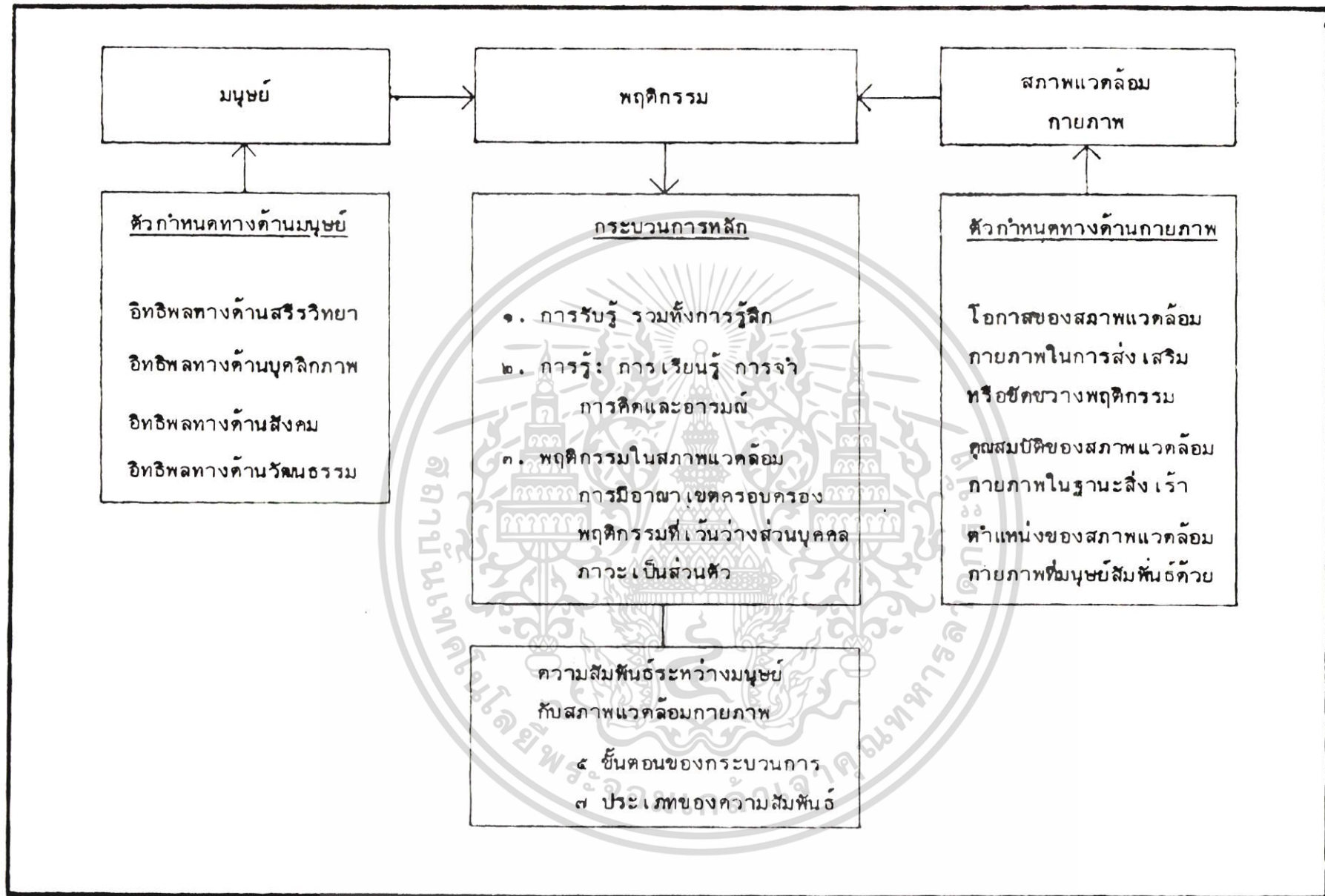
การส่งเสริมให้มนุษย์มีความสัมพันธ์หรือการกระทำระหว่างกันมากหรือน้อย สภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการกระทำระหว่างกัน เกิดจากความจำเป็นที่มนุษย์จะต้องมีความสัมพันธ์กันทางสังคม มนุษย์มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมกายภาพ ในแง่ที่ว่าสภาพแวดล้อมส่งเสริมหรือขัดขวางการกระทำระหว่างกัน เช่น หากรั้วที่กั้นระหว่างบ้านสูง เพื่อนบ้านไม่อาจมีการกระทำระหว่างกันได้สะดวก เป็นต้นว่า ไม่อาจพักทายหรือหีบย้อมของกัน สำนักงานแบบเปิดโล่งเป็นห้องทำงานใหญ่ห้องเดียวกับสำนักงานที่กั้นเป็นห้องเล็กๆ ย่อมมีสภาพแวดล้อมด้านการกระทำระหว่างกันแตกต่างกัน ฯลฯ

การผสมผสานร่วมกันทางวัฒนธรรม คุณสมบัติอีกประการหนึ่งของสภาพแวดล้อม

กายภาพ คือ การก่อให้เกิดความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันของสังคม เป็นคุณสมบัติร่วมสภาพแวดล้อมที่สะท้อนมาจากระบบคุณค่าของวัฒนธรรมโดยมีความสัมพันธ์กันอย่างลึกซึ้งระหว่างระบบกายภาพกับระบบวัฒนธรรม ย่อมส่งเสริมการผสมผสานร่วมกัน มนุษย์มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมกายภาพที่ส่งเสริมการร่วมกันมากหรือน้อย เป็นที่สังเกตได้ว่า ชุมชนในชนบทห่างไกลหรือชุมชนในสังคมปิดซึ่งระบบวัฒนธรรมท้องถิ่นยังมีความสำคัญอยู่ สภาพแวดล้อมกายภาพมีคุณสมบัติที่ก่อให้เกิดความสัมพันธ์ระหว่างระบบวัฒนธรรมกับสภาพแวดล้อมอย่างลึกซึ้ง ในทางตรงกันข้ามสภาพแวดล้อมกายภาพในสังคมเปิดนั้น ระบบคุณค่าที่ยึดถือแตกต่างกันมาก ขาดความสัมพันธ์อย่างลึกซึ้งระหว่างระบบวัฒนธรรมกับระบบกายภาพ สภาพแวดล้อมกายภาพขาดความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน และความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมกายภาพขาดจุดร่วม ไม่เกิดความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันในระบบสังคม เพราะมีความขัดแย้งทางวัฒนธรรม หากเปรียบเทียบระหว่างหมู่บ้านในสังคมปิด ดังเช่น หมู่บ้านโบโรโร (Bororo) (Levi- Strauss, 1967:137-159) อ้างใน (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. 2541. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม.)

กับหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน ก็เห็นว่าในหมู่บ้านโบโรโร ผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมกายภาพในทางที่เกิดการผสมผสานกันมากกว่ากันมาก โครงสร้างของสภาพแวดล้อมกายภาพของหมู่บ้านโบโรโรมีความสัมพันธ์กับความเชื่อต่างๆเกี่ยวกับการบูชาและอนุชา หน้าที่ทางสังคม ระบบเครือญาติ ระดับชั้นทางสังคม ฯลฯ ส่วนผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปในลักษณะต่างคนต่างอยู่ ใครจะย้ายเข้าหรือย้ายออกก็ได้ไม่ต้องเกี่ยวข้องหรือมีผลกระทบต่อระบบสังคมที่เป็นอยู่ ผู้อาศัยไม่เกิดความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมกายภาพในลักษณะผสมผสานร่วมกันอย่างลึกซึ้ง (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร 2541. 22-26)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.19 แสดงโครงสร้างองค์ประกอบของความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมกายภาพพอสังเขป

ที่มา : หนังสือ พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม.

2.3.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่

1. แนวความคิดเกี่ยวกับระบบเศรษฐกิจของเมือง

ในอดีตมีการแบ่งรูปแบบกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศโลกที่สามออกเป็นสองรูปแบบคือ Tradition และ Modern โดยคำว่า Tradition จะหมายถึงลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีมาแต่ดั้งเดิม มีรูปแบบที่ง่ายๆ ใช้วัตถุดิบและเทคโนโลยีพื้นบ้านใช้ทุนน้อยแต่ใช้แรงงานคนมาก ส่วนคำว่า Modern จะหมายถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจสมัยใหม่ ซึ่งเป็นผลโดยตรงมาจากความเจริญทางด้านเศรษฐกิจและการติดต่อกับต่างประเทศ ทำให้มีการเอาเทคโนโลยีที่ทันสมัยเข้ามาใช้ในการผลิต ใช้ทุนสูงแต่ใช้แรงงานน้อย (Ray, 1978:1033) แต่ในปัจจุบันมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจมากขึ้น ทำให้รูปแบบกิจกรรมทางเศรษฐกิจมีความซับซ้อนมากขึ้น มีการนำเอารูปแบบกิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบ Tradition และ Modern มาผสมผสานกันทำให้เกิดรูปแบบใหม่ ดังนั้นจึงได้มีการแบ่งลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจขึ้นใหม่โดยใช้คำว่า เศรษฐกิจในระบบ (Formal Sector) เศรษฐกิจนอกระบบ (Informal Sector) เพื่อให้สามารถอธิบายรูปแบบกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยเริ่มมีการนำคำทั้งสองขึ้นมาใช้เมื่อต้นทศวรรษที่ 70 (Hart, 1971 & 1973; Ilo, 1972) โดยที่ Formal Sector จะหมายถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีการดำเนินการขนาดใหญ่ (large-scale) มีการเปิดเผยสามารถตรวจสอบได้ ใช้ทุนสูง มีการจ่ายผลตอบแทนในรูปของค่าจ้าง ส่วน Informal Sector จะมีลักษณะตรงกันข้ามคือ เป็นการดำเนินการขนาดเล็ก (Small-scale) เป็นกิจกรรมที่ไม่เปิดเผย ยากต่อการตรวจสอบ และส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมที่ต้องดำเนินงานด้วยตัวเอง (Self-employed) (Nelson, 1988:184) สำหรับแนวคิดที่เป็นที่แพร่หลายและนิยมนำมาใช้อ้างอิงเสมอคือแนวคิดของ International Labour Organization (ILO) โดยกล่าวถึงลักษณะของ Informal Sector และ Formal Sector ไว้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1 แสดงลักษณะของ Informal Sector และ Formal Sector

Informal Sector	Formal Sector
1. การดำเนินกิจการจะไม่เป็นแบบแผน	1. การดำเนินการจะต้องเป็นแบบแผน
2. ใช้วัตถุดิบหรือทรัพยากรที่มีในท้องถิ่น	2. ส่วนใหญ่จะใช้วัตถุดิบหรือทรัพยากรที่มาจากแหล่งอื่น เช่นต่างประเทศ เป็นต้น
3. เป็นกิจการในครอบครัว	3. ดำเนินการในรูปแบบของบริษัท
4. เป็นกิจการที่มีขนาดเล็ก	4. เป็นกิจการที่มีขนาดใหญ่และซับซ้อน
5. ต้องใช้แรงงานคนมากและใช้เทคโนโลยีพื้นฐานนำมาดัดแปลงให้เหมาะสมกับการใช้งาน	5. ใช้เงินทุนสูงและมีการนำเข้าเทคโนโลยีที่ทันสมัยจากต่างประเทศ
6. ความรู้ความชำนาญ(ทักษะ)ได้มาจากการเรียนรู้และการฝึกฝนตนเอง	6. ความรู้ความชำนาญ(ทักษะ) ได้มาจากการเรียนที่เป็นระบบเช่นโรงเรียน
7. ไม่มีกฎข้อบังคับและมีการแข่งขันทางการตลาดได้อย่างเสรี	7. ได้รับการคุ้มครองทางการตลาด เช่น อัตราภาษี การได้รับสิทธิพิเศษ ใบอนุญาตทางการค้า

ที่มา: International Labour Organization (IOL) ของ Bromley(1978:1033-1034) อ้างใน วิษัญญา บำรุงชล : 2541. การมีส่วนร่วมสนับสนุนชุมชนเมืองของกิจกรรมทางเศรษฐกิจนอกระบบในเขตชั้นในของกรุงเทพ

2. การแบ่งประเภทของศูนย์กลางตามขนาดและลำดับการให้บริการ

นักวิชาการผังเมืองของสหรัฐอเมริกาได้แบ่งลำดับของศูนย์กลาง ตามขนาดที่ตั้ง และอำนาจการให้บริการ

ศูนย์กลางที่ให้บริการแก่ชุมชนระดับหมู่บ้าน (Neighbourhood Serving Center) ศูนย์กลางลักษณะนี้จะให้บริการแก่ประชาชนซึ่งอาศัยอยู่ในรัศมีที่จะเดินเข้ามาถึงได้ มีกลุ่มร้านค้า 7-15 ร้าน เช่น ร้านขายของชำ ร้านขายยา ร้านเสริมสวย ร้านซักรีด ร้านตัดผม ร้านขายอาหาร ร้านขายของจำเป็นในชีวิตประจำวัน ร้านขายรองเท้า ซึ่งรวมแล้วสามารถให้บริการแก่ประชาชนได้ ประมาณ 3,000 คน

ศูนย์กลางที่ให้บริการแก่ชุมชนระดับตำบล (Community – Serving Center) มีร้านค้าประมาณ 16-35 ร้าน ตั้งอยู่ริมมูมถนนในลักษณะย่านการค้าสามารถให้บริการกับประชาชนประมาณ 15,000 ถึง 30,000 คน ในรัศมีโดยรอบ 1-3 ไมล์ และสินค้าประเภทที่ไม่จำเป็นต่อเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สวอนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชีวิตประจำวันมากขึ้น เช่น ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า ร้านขายดอกไม้ ร้านขายเหล้า ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ ร้านขายเครื่องแต่งกาย ร้านขายของเด็กเล่น ร้านขายเครื่องแต่งกายสุภาพสตรี ฯลฯ มีธนาคารและมีสำนักงานต่างๆตั้งอยู่ด้วย

ศูนย์กลางของชุมชนชานเมือง (Suburban Center) มีร้านค้าประเภทต่างๆ 25-50 ร้าน สามารถให้บริการเขตชานเมืองใหญ่ๆ ได้แห่งหนึ่ง หรือคิดเป็นประชาชนที่สามารถเข้ามาใช้บริการได้ ระหว่าง 30,000-10,000 คน ซึ่งมักอาศัยอยู่ในชุมชนใหญ่ๆ 1-2 แห่ง และจากลักษณะพื้นที่โดยรอบ ศูนย์กลางในระดับนี้ มักมิได้มีการวางแผนควบคุมมาก่อน จะเติบโต ขยายตัวตามธรรมชาติ มีความพลุกพล่านและแออัดคล้ายกับส่วนย่อยของเมืองใหญ่ๆ และมักมีปัญหาต่างๆ ของชุมชนเมืองตามมา เช่น การจราจรติดขัดในช่วงเวลาเร่งรีบ การมีที่จอดรถไม่เพียงพอ สาธารณูปโภคขาดแคลน ฯลฯ ทำให้แรงดึงดูดประชาชนที่จะเข้ามาใช้บริการศูนย์กลางระดับนี้ลดลง หรือไม่สามรถขยายเพิ่มขึ้นได้

ศูนย์กลางของชุมชนระดับภาค (Regional Serving Business Center) ศูนย์กลางระดับนี้จะตั้งอยู่บนถนนสายประธาน (Arterial Highway) มีที่จอดรถรวมแล้วไม่ต่ำกว่า 2,000 คัน สำหรับลูกค้า มีร้านค้าและบริการต่างๆ มากพอที่จะทำให้ผู้มาใช้บริการต้องอยู่ที่ศูนย์กลางนี้หลายชั่วโมง เนื่องจากมีสินค้าและบริการมากมายหลายชนิดจึงสามารถดึงดูดประชาชนได้มากกว่าศูนย์กลางระดับอื่นๆ นอกจากย่านศูนย์การค้าใหญ่กลางเมือง

สรุปแล้ว จะเห็นได้ว่า ศูนย์กลางชุมชนนั้นมีอยู่หลายระดับตามขนาดลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ตั้งแต่ระดับเล็กที่สุด จนถึงระดับใหญ่ที่สุด Brian Borry ได้กล่าวว่า เมื่อประชาชนต้องการที่จะได้สินค้าหรือบริการอื่นๆ ที่จะต้องใช้เป็นประจำ เขาจะตรงไปยังศูนย์กลางที่สามารถไปถึงได้โดยใช้ความพยายามน้อยที่สุดและมีระยะทางสั้นที่สุดเท่านั้น ซึ่งเนื่องจากจะเป็นที่ซื้อขายสินค้ากันแล้ว ยังมีการให้บริการอื่นๆ อีกด้วย ที่สำคัญคือสถานที่ราชการ ซึ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนเป็นอย่างมาก สำหรับสินค้าประเภทอื่นๆ ที่ไม่ใช่เป็นสินค้าหรือบริการที่ต้องใช้เป็นประจำ ประชาชนเหล่านั้นก็สามารถไปใช้บริการยังศูนย์กลางอื่นที่ไกลกว่าได้ เพื่อจะได้มีโอกาสเลือกหาสินค้า ได้หลายชนิดกว่า

2.3.1.4 ลักษณะทางสังคมของพื้นที่

จากแนวคิดของ จอร์จ โฮแมน (George C. Homans. 1964 :29,37) สรุปว่า ใน การที่จะศึกษาและเข้าใจสภาพที่แท้จริงของสังคม เราจำเป็นที่จะต้องศึกษาความสัมพันธ์ของ บุคคลในชีวิตประจำวันและการกระทำระหว่างกันนั้นเป็นได้ทั้งการสื่อสารคำพูด Verbal Communication และการสื่อสารที่ไม่ใช้คำพูด Nonverbal Communication และคำว่า เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สว่นไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Communication นั้น โดยทั่วไปหมายถึงข่าวสาร สัญญาณหรือการสื่อสาร หรือเป็นขบวนการสื่อสารในตัวของมันเอง นอกจากนี้การศึกษาพฤติกรรมของบุคคลนั้น จะพบว่าประกอบด้วย 3 ส่วนย่อยๆ ในการแสดงพฤติกรรม คือ

1. ลักษณะของกิจกรรม (Activity)
2. การติดต่อระหว่างกัน (Interaction)
3. ความรู้สึก (Sentiment)

ในการศึกษาเรื่อง การกระทำระหว่างกัน นั้น คิวสลีย์ เดวิส Kingsley Davis. (1949 : 167-168 อ้างในวิมลสิทธิ์ หรยางกูร . 2541. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม) ได้เสนอว่าจะต้องพิจารณาดังนี้

1. บรรทัดฐานทางสังคม อันได้แก่ วิถีประชา จารีต กฎหมาย และสถาบัน
2. วิเคราะห์บรรทัดฐานต่างๆ ตามสถานภาพและสถานการณ์ที่บุคคลเข้าไปมีส่วนร่วม
3. พิจารณาการกระทำต่างๆ เพื่อบรรจุเป้าหมายของแต่ละบุคคล หรือกลุ่มภายใต้เงื่อนไขของสถานภาพ สถานการณ์ และบรรทัดฐานของสังคม
4. พิจารณาในลักษณะที่เป็นพลวัต (Dynamic) ของกระบวนการกระทำระหว่างกัน ในรูปแบบต่างๆกัน เช่น การขัดแย้ง การแข่งขันกันและการร่วมมือกัน เป็นต้น Muzater Sherif and Caroly W. Sherif (1969 : 107-108 อ้างในวิมลสิทธิ์ หรยางกูร . 2541. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม.) ได้เสนอว่าข้อควรคำนึงในการศึกษาพฤติกรรมก็คือ สถานการณ์ต่างๆ ในสังคม เพราะจะเป็นปัจจัยที่จะต้องคำนึงถึง

ปัจจัยการเข้ามีส่วนร่วมของบุคคลได้แก่

1. ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะของบุคคล เช่น อายุ เพศ การศึกษา อาชีพ และสถานภาพ เป็นต้น
2. ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการมีส่วนร่วมของบุคคล อันได้แก่ลักษณะการมีพวกเดียวกันทั้งหมด (Homogeneity) และการมีหลายพวกมารวมกัน (Heterogeneity)
3. ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะเด่นของกิจกรรม เช่น พิธีกรรม กาลเทศะ
4. ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับสถานที่ (Location)
5. ปัจจัยที่เป็นกรอบของการอ้างอิง (Frame of Refierence)

สำหรับทฤษฎีในเรื่องการกระทำระหว่างกันนั้น แนวความคิดของ ทฤษฎีการเรียนรู้ โดย Willam W. Lambert and Wailace E. Lambert. (1964 : 71-84 อ้างในวิมลสิทธิ์ หรยางกูร . 2541. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม) สรุปว่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การกระทำระหว่างกันเกิดขึ้นภายใต้พลังเสริมแรง (Reinforcement) กล่าวคือ บุคคลจะได้รับการสนองความต้องการ (Need) หรือ โดยผ่านการติดต่อกับผู้อื่น และบุคคลจะติดต่อกับผู้อื่น มีหลักการสำคัญอยู่ที่ ความพอใจในการแสดงความต้องการ (Need Satisfaction)

Homans(1998.อ้างในวิมลสิทธิ์ หรยางกูร . 2541. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม) ได้เสนอหลัก 3 ประการของการกระทำระหว่างกัน ได้แก่

1. ในอดีต สภาพการณ์อันเป็นเงื่อนไขและการจูงใจใดๆ ที่เคยใช้มาแล้ว ได้ผลตามความคาดหวังก็จะปรากฏว่ามีการใช้สภาพการณ์สร้างเงื่อนไข และแรงจูงใจในการทำงานเดียวกันนั้นอีกในเวลาต่อมาและมีแนวโน้มว่าบุคคลจะยึดถือวิธีดังกล่าวมาใช้ปฏิบัติต่อไปอีก

2. ในการติดต่อกัน ถ้าเข้าแสดงมิตรภาพที่ดีต่อผู้อื่นและผู้นั้นแสดงมิตรภาพที่ดีต่อเขา ก็จะแสดงมิตรภาพที่ดีต่อกันและจะมีการติดต่อกันในลักษณะที่ดีต่อกัน

3. ในการกระทำระหว่างกัน ตัวอย่างน้อยคนหนึ่งพบว่าเป็นไปในแง่ลบแลเขาก็ได้มีอิสระในการหาทางออกอื่นๆ เขาก็จะยุติการกระทำระหว่างกัน และถ้าไม่สามารถยุติการกระทำระหว่างกันลงได้ ความถี่ของการกระทำระหว่างกัน ก็จะนำไปสู่การไม่ชอบกัน

ในเรื่องของการชอบของบุคคลนั้น Carle W. Backman and Pual F. secord. (1966: 169 อ้างในวิมลสิทธิ์ หรยางกูร . 2541. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม) ได้เสนอว่า การได้มีโอกาสติดต่อกันบ่อยๆ และมีความใกล้ชิดกันย่อมนำไปสู่การมีความดึงดูดใจกันในแง่บวก (Positive Attraction) เพราะเป็นลักษณะของการติดต่อกันโดยตรง ดังนั้นจะเห็นได้ว่าความชอบของบุคคลนั้นเป็นผลมาจากการติดต่อกัน และถ้าการติดต่อกันนั้นนำไปสู่ความพอใจหรือได้รับรางวัลที่ต้องการ เขาก็จะแสดงพฤติกรรมอันนั้นบ่อยกว่าพฤติกรรมที่ได้รางวัลหรือความพอใจน้อยกว่า

2.3.2 ความต้องการของประชาชน

2.3.2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนบริการ พื้นที่ต่างๆที่ประชาชนต้องการ แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับความต้องการพื้นฐาน และความพึงพอใจ

1. ความต้องการพื้นฐาน

การศึกษาในเรื่องของความพึงพอใจ นั้นต้องประกอบด้วยการศึกษาถึงความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ที่ต้องการเพื่อการดำรงชีพ ดังนั้นการทบทวนวรรณกรรม จึงได้ยกแนวความคิดของ Abraham M. Maslos. (1954 : 90 อ้างใน ธิดารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์. 2537 . ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ในอาคารชุดขนาดเล็ก ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล) มาประกอบการศึกษา Maslow ได้จัดกลุ่ม และลำดับความต้องการของมนุษย์เกิดขึ้นเป็นขั้นตอนถ้าต้องการอันหนึ่งได้รับการตอบสนองจนเป็นที่พอใจแล้ว ความต้องการถัดไปสูงกว่าก็จะเกิดขึ้นแต่ถ้าความต้องการแรกยังไม่ได้รับการตอบสนองแล้วก็ไม่เกิดความต้องการขั้นต่อไป ความต้องการแบ่งออกเป็น 5 ขั้นตอนคือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Physiological Needs คือ ความต้องการด้านร่างกาย

Safety Needs คือ ความต้องการปลอดภัย

Social Needs คือ ความต้องการด้านสังคม

Self – esteem Needs คือ ความต้องการชื่อเสียง

Selt – Actualization Needs คือ ความต้องการความเป็นเลิศ

ทฤษฎีสามารถอธิบายเกี่ยวกับ ความต้องการในเรื่องที่พักอาศัยในกลุ่มและ

ลำดับต่างๆ ของความต้องการผู้อยู่อาศัยจะมีความต้องการ ในส่วนต่างๆ ดังนี้

ความต้องการทางด้านร่างกายในด้านปัจจัย4 โดยพิจารณาในเรื่องความอยู่

สบาย ได้แก่ ขนาดห้องชุด แสงสว่าง อากาศ

ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก ซึ่งประกอบด้วยบริการสาธารณะ สาธารณูปโภคและ

สาธารณูปการ และทางด้านสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย เพื่อนบ้าน เสียงและความเป็นส่วนตัว

ความต้องการด้านความปลอดภัย ได้แก่ ความปลอดภัยจากการวิบัติ หรือ การ

พังทลายของอาคาร ความปลอดภัยจากอัคคีภัย ความปลอดภัยจากโจรกรรมจากภายนอกและภายใน

ความต้องการทางด้านสังคม เป็นความต้องการเพื่อหรือพวกพ้อง ได้แก่

มีเพื่อนบ้านระดับการศึกษาเดียวกัน มีเพื่อนบ้านฐานะใกล้เคียงกัน เพื่อนบ้านมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีและมีการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน มีการเข้าร่วมกิจกรรมกัน

ความต้องการทางด้านการมีชื่อเสียง เป็นส่วนหนึ่งของความทะเยอทะยานอยาก

ให้คนนิยมชมชอบ ได้แก่

ความรู้สึกที่ดีในการอยู่ในอาคารชุด

ความภาคภูมิใจในการเข้ามาอยู่ในอาคารชุด

ความต้องการทางด้านความเป็นเลิศ คือ ความต้องการในสิ่งที่คิดว่าดีที่สุด หรือคิดว่าเป็นจุดสุดยอดของชีวิต และเหนือผู้อื่น

2. ความพึงพอใจ

จากการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจที่กล่าวไว้นั้น พบว่า ทฤษฎี

ความพึงพอใจของเชลลีย์ (Shelley , Maynad W. 1975: 252-268 อ้างใน ธิดารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์.

2537 . ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ในอาคารชุดขนาดเล็ก ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล)

สรุปได้ว่ามนุษย์มีความรู้สึก 2 แบบ คือ ความรู้สึกทางบวกและความรู้สึกทางลบ คือ ความรู้สึกที่

เกิดขึ้นแล้วทำให้ไม่มีความสุข ซึ่งความรู้สึกทางบวก ความรู้สึกทางลบ และความสุข มีความสัมพันธ์กันอย่างซับซ้อน ระบบความสัมพันธ์ทั้งสามนี้ เรียกว่าระบบความพึงพอใจ สิ่งที่ทำให้เกิด

ความรู้สึก ความคิดเห็นหรือความพึงพอใจแก่มนุษย์ ได้แก่ ทรัพยากร (Resource) หรือสิ่งเร้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(Stimuli) การวิเคราะห์ระบบความพึงพอใจ ซึ่งความพึงพอใจจะเกิดมากที่สุดเมื่อมีทรัพยากรทุกอย่างที่เป็นที่ต้องการครบถ้วน ดังนั้นความพึงพอใจจะเกิดมากที่สุดเมื่อมีการจัดทรัพยากรอย่างถูกต้องและเหมาะสม สภาพทางกายภาพเป็นทรัพยากรของระบบความพึงพอใจอันหนึ่ง ดังนั้นการออกแบบสภาพแวดล้อม คือ การตัดสินใจว่าการจัดทรัพยากรที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีอย่างไร ให้เกิดความพึงพอใจได้

3. การพัฒนาชนบทด้วยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

การที่ชนบทจะมีความเจริญเติบโตขึ้นมาได้นั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่รัฐจะต้องช่วยให้ประชาชนในชนบทที่มีความสะดวกในการครองชีพก่อน และในขณะเดียวกันก็ต้องพยายามที่จะให้เขาเหล่านั้นมีความรู้สึกว่าเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน ของสังคม และของประเทศด้วย ดังนั้นรัฐจะต้องสร้างปัจจัยที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานให้แก่ชนบทที่จะพัฒนา ซึ่งก็ได้แก่ การจัดสรรที่ดินให้เกษตรกรทำกิน การปฏิรูปที่ดิน การสร้างคมนาคม และการสื่อสาร การสร้างแหล่งน้ำเพื่ออุปโภค และเพื่อการประกอบอาชีพ การจัดให้มีแสงสว่าง เมื่อรัฐได้จัดให้อย่างทีกล่าวนมาแล้วชาวชนบทก็สามารถช่วยเหลือตนเองโดยอาศัยโครงสร้างพื้นฐานเหล่านี้ เพื่อยกฐานะความเป็นอยู่ให้ดีขึ้นได้ อย่างไรก็ตามการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในที่นี้ให้รวมถึงการสร้างความมั่นคงปลอดภัยให้แก่ประชาชนชาวชนบทที่ถูกคุกคามจากผู้ไม่ประสงค์ดีด้วย และเกี่ยวข้องกับกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทางสังคมด้วย เช่น การจัดตั้งกลุ่มอาชีพหรือองค์การของประชาชนในรูปแบบต่างๆ ที่จะช่วยรับภาระในการพัฒนาจากเจ้าหน้าที่ของรัฐไปดำเนินการเอง กล่าวคือ อาจกระทำในรูปของสหกรณ์ ชมรม หรือสมาคมก็ได้

อย่างไรก็ตามแนวคิดดังกล่าวนี้ รัฐบาลก็ได้พยายามที่จะนำมาปฏิบัติแล้ว ซึ่งก็บรรลุเป้าหมายในการที่จะพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเหล่านั้น กล่าวคือ ผลการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าว ทำให้มีถนนหนทางมากขึ้น มีการใช้วิทยุโทรทัศน์ในชนบทมากขึ้น มีไฟฟ้าใช้กันมากขึ้น อย่างไรก็ตามเมื่อมองในทางกลับกันแล้ว แม้ว่าโครงสร้างพื้นฐานมากขึ้น หลังจากที่ได้ใช้แนวคิดดังกล่าว แต่ผลกระทบของการมีโครงสร้างพื้นฐานนั้น อาจกล่าวได้ว่ามีทั้งในทางที่ดีและไม่ดี กล่าวคือ ทำให้ประชาชนมีไฟฟ้าใช้ มีถนนหนทางมากขึ้นในการที่จะขนส่งสินค้าเข้ามาขายในเมืองได้มากขึ้น และในขณะเดียวกันผลของการมีไฟฟ้าใช้แล้วถนนหนทางมากขึ้น ก็ทำให้สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าที่จำเป็นสำหรับสังคมเมืองก็ได้หลังไหลเข้าไปในชนบท ทำให้เกิดสภาวะที่เรียกว่า ทวิภาค(Dualism) คือ ประชาชนมีโทรทัศน์และวิทยุได้ฟังข่าว แต่ฐานะย่ำแย่ลงทุกที มีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกสบายต่างๆ ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า ไม่จำเป็นสำหรับสังคมในชนบทก็ได้ ลักษณะแบบทวิภาคในสังคมชนบทนั้นมีมากมายหลายประการ ถ้าเราจะวิเคราะห์กันให้ละเอียด อาจจะเปรียบชนบทคล้ายกับใบหน้าของผู้หญิงที่แฝงความสวยงาม และไม่สวยงาม

ความสวยงามในที่นี้ก็คือ ภาวะทันสมัยในแง่โครงสร้างพื้นฐาน ความไม่สวยงามก็คือ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สภาพการณ์ซึ่งพาในแง่การรู้จักนำโครงสร้างพื้นฐานมาใช้ในการยกระดับความเป็นอยู่มีน้อย ดังนั้น การพัฒนาชนบทตามแนวคิดของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ก็เป็นเพียงพัฒนาความงามของหญิงสาวแต่เพียงอย่างเดียว จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องพัฒนากริยาท่าทางและพฤติกรรมด้วย เพื่อให้หญิงสาวมีความสุขในทุกๆด้าน นั่นก็คือ การพัฒนาชนบทแบบผสมผสาน ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป(การบริหารพัฒนาชนบท .2533: 721-722)

2.3.2.2 พื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆที่ประชาชนต้องการ

1. อิทธิพลของความรู้สึกเป็นเจ้าของพื้นที่ (Territoriality)

นักวิชาการหลายท่าน ที่ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับอิทธิพลของสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีต่อพฤติกรรมของมนุษย์นั้นได้ให้ข้อสรุปว่า สัมพันธภาพเกี่ยวกับการมรณาเขต การรักษาอาณาเขตและการขยายอาณาเขต เป็นลักษณะของระบบพฤติกรรมของสิ่งมีชีวิตรวมทั้งมนุษย์ด้วยความรู้สึกเป็นเจ้าของพื้นที่หรืออาณาเขต(Territoriality) เป็นความต้องการของบุคคลที่ต้องการมีอำนาจ หรือสิทธิบนพื้นที่ภูมิประเทศบางบริเวณ ในฐานะที่เป็นของเขามักเป็นความต้องการอีกอย่างหนึ่งของมนุษย์ ที่จะทำให้ตัวเองรู้สึกพอใจ ที่มีสภาพแวดล้อมที่เฉพาะหรือเงื่อนไขเกี่ยวกับที่ว่าง อันมีลักษณะประจำที่จำกัดวงพื้นที่ได้ ซึ่งเราสามารถควบคุมได้

Lyman and Scott (อ้างใน ธิดารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์. 2537 . ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ในอาคารชุดขนาดเล็ก ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล) ได้ทำการศึกษาในเรื่องความต้องการในอาณาเขตนี้และได้ให้ความกระจ่างขึ้นโดยการแบ่งอาณาเขตครอบครองนี้ออกเป็น 4 ประเภทคือ

พื้นที่สาธารณะ (Public Territories)

บริเวณที่บุคคลมีความอิสระในการไปมาในฐานะความเป็นประชากรของพื้นที่นั้น เป็นสถานที่เปิดสำหรับทุกคน แต่มีการกำหนดและคาดหวังเกี่ยวกับพฤติกรรมและกลุ่ม เช่น การปฏิบัติตามข้อกฎหมายและบรรทัดฐานของสังคม อีกอันหนึ่งก็คือ การกำหนดกลุ่มหรือพวก เช่น การแบ่งแยกผิวหรือฐานะชนชั้น

อาณาเขตบ้าน (Home Territories)

บริเวณที่บุคคลหรือผู้มีส่วนร่วม (Regular Participants) มีความสัมพันธ์และความรู้สึกใกล้ชิด และควบคุมบริเวณนั้นทั้งหมด มีลักษณะเป็นกิ่งพื้นที่สาธารณะ (Public Territories) อาจเกิดจากแรงสนับสนุน หรือทำให้เกิดการยึดครองหรือการใช้เป็นประจำจนเกิดความคุ้นเคย

อาณาเขตปฏิสัมพันธ์ (Interaction Territories)

บริเวณที่มีกิจกรรมทางสังคมเกิดขึ้นบริเวณรอบๆ จะมีลักษณะคล้ายถูกล้อมรอบด้วยขอบเขตที่มองไม่เห็น อาณาเขตนี้จะถูกครอบครองและรักษาโดยกลุ่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาณาเขตร่างกาย (Body Territories)

เป็นอาณาเขตของร่างกายรวมทั้งที่ว่างซึ่งห่อหุ้มร่างกายและที่ร่างกายเป็นอาณาเขตส่วนตัว และละเมิดไม่ได้ของบุคคลความรู้สึกเป็นเจ้าของพื้นที่และปฏิกิริยาต่อผู้บุกรุกเข้ามาในอาณาเขตนั้น มนุษย์มีปฏิกิริยาต่อต้านการล่วงล้ำนี้หลายวิธีด้วยกัน เช่น สร้างรั้วกันขอบเขตหรือสร้างเครื่องกีดขวาง (Insulation) ซึ่งเป็นตัวกั้นการบุกรุกเช่น ทำถนนแคบๆ บันไดชันๆ หรือใช้เครื่องแบบการแต่งกายในการปกป้องพื้นที่

2. ทฤษฎีหลักที่อธิบายเกี่ยวกับปฏิกิริยาของมนุษย์ ที่ถูกกระตุ้นจากสภาพแวดล้อมกายภาพให้มีพฤติกรรมต่างๆ ที่เป็นการตัดปัจจัยในการกระทำผิด ทำให้คนร้ายไม่สามารถจะลงมือทำความผิดได้สะดวก ได้แก่ ทฤษฎีของ Oscar Newman (1976 :8-9 อ้างใน ธีรารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์. 2537 . ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ในอาคารชุดขนาดเล็ก ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล) ซึ่งอ้างถึงการจัดวางสภาพแวดล้อมกายภาพบางลักษณะที่กระตุ้นความรู้สึกหวงแหนอาณาเขตของตน หรือเรียกว่า พื้นที่ปกป้องตัวเอง (Defensible Space) ซึ่งอยู่นอกห้องพักอาศัย (Individual Apartments) ออกมา และเมื่อมีคนแปลกหน้าเข้ามาในพื้นที่ดังกล่าว ก็จะถูกจับตามองทันทีถ้าบุคคลดังกล่าวเป็นคนร้าย โอกาสที่จะลงมือกระทำการกันน้อยหรือหมดไป ซึ่งการกระตุ้นดังกล่าว เป็นผลของการพัฒนาพื้นที่สาธารณะชุมชน เช่น โค้งบันไดทางเดินรวม สนามและถนน ฯลฯ ให้มีคุณสมบัติด้านป้องกันอาชญากรรม ซึ่งมีหลักเกณฑ์

การพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวด้านการออกแบบทางกายภาพ คือ

พัฒนาหรือปรับปรุงพื้นที่ให้มีอาณาเขตซึ่งอยู่ในขอบเขตอิทธิพลของผู้อาศัย ให้มีความชัดเจนโดยการแบ่งย่านที่อยู่อาศัยออกเป็นเขตๆ (Zone) ให้ผู้อยู่อาศัยสามารถแสดงออกซึ่งความเป็นเจ้าของได้สะดวกและชัดเจน

ตำแหน่งของหน้าต่างที่ผนังด้านหน้าอาคารที่พัก จะต้องทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถสำรวจ หรือมองเห็นพื้นที่สาธารณะทั้งภายนอกและภายในที่อยู่อาศัยของเขา

การเลือกรูปร่างอาคาร ควรเลือกเฉพาะที่เป็นประโยชน์จริงๆ มิใช่เลือกตามความนิยม แต่เลือกเพื่อประโยชน์ของชุมชน

การวางผังและออกแบบอาคาร ควรส่งเสริมในด้านสังคมโดยให้เพื่อนบ้าน สามารถที่จะรู้จัก มีการช่วยเหลือกันและมีกิจกรรมร่วมกันโดยไม่ต้องมีการบังคับปล่อยให้ เป็นไปเอง

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ปิยาภรณ์ ฐระกิจจางง (2546) ศึกษาศักยภาพของพื้นที่ที่มีความเหมาะสมเพื่อการจัดทำเป็นสวนสาธารณะระดับย่าน พบว่ากรุงเทพมหานครในปัจจุบันเป็นเมืองที่มีประชากรอาศัยและเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทำงานอยู่หนาแน่นการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วทำให้สภาพของเมืองเกิดความแออัดและเสื่อมโทรมซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชากรเมืองด้านต่างๆ ทำให้ความต้องการด้านสถานที่พักผ่อนหย่อนใจสาธารณะเพื่อผ่อนคลายความตึงเครียด ในการกำหนดแผนพัฒนาและนโยบายของกรุงเทพมหานครจึงให้ความสำคัญกับการพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้มีการกำหนดนโยบายและแผนงานที่ชัดเจน เพื่อการรักษาธรรมชาติและพื้นที่สีเขียว พื้นที่โล่งและสวนสาธารณะในเมืองให้ได้สัดส่วนกับจำนวนประชากรและการขยายการเจริญเติบโตของชุมชน เพื่อการพัฒนาคุณภาพที่ดีขึ้น

เมตตา วิชัยฤกษ์ (2544) เป็นการศึกษาการปันส่วนที่ดินเพื่อการพัฒนาชุมชน ผลการศึกษาพบว่า ไม่มีความเป็นไปได้ทางด้านการเงินในส่วนที่เกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่ เพื่อนำรายได้ส่วนหนึ่งไปชดเชยค่าใช้จ่ายในส่วนของการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Cross Subsidy) แต่มีความจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงเป้าหมายหลักของการพัฒนาพื้นที่ นั่นคือการกระจายโอกาสการมีที่อยู่อาศัยที่มั่นคง โดยการแก้ไขปัญหของสังคมเมืองนั้นมิได้จำกัดอยู่เฉพาะเรื่องความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยและรายได้เท่านั้น หากควรครอบคลุมถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของสังคมและองค์ประกอบของเมืองด้วย มิฉะนั้นในที่สุดแล้วปัญหาชุมชนแออัดในพื้นที่เมืองก็กลายมาเป็นปัญหาของเมืองเช่นเดิม

รัชดาพร อัมราลิขิต (2541) ทำการศึกษาทัศนคติของเจ้าของที่ดินต่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ผลการศึกษาพบว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ให้ความสนใจกับการพัฒนาเมืองด้วยการจัดรูปที่ดิน ซึ่งระดับความสนใจของเจ้าของที่ดินนั้นขึ้นอยู่กับศักยภาพของแปลงที่ดิน กล่าวคือหากแปลงใดไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ไม่ติดถนน ไม่มีน้ำประปา ไม่มีโทรศัพท์ เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้จะมีความต่อการพัฒนาสูง และเป็นมาที่น่าสังเกตว่าในการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองหลักสำคัญคือ การสละที่ดินเพื่อเป็นสาธารณะประโยชน์ พบว่า เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่ถนนอยู่ในระดับสูง แต่เจ้าของที่ดินเพียงไม่ถึงครึ่งหนึ่งเห็นด้วยกับการสละที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่สงวนไว้เพื่อขาย และการสละที่ดินเพื่อเป็นสวนสาธารณะมีเจ้าของที่ดินเพียงส่วนน้อยที่ไม่เห็นด้วย

นิกร ด่วงทรง (2540) ศึกษาความเหมาะสมด้านการภาพของการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมืองมีนบุรี พบว่าแขวนมีนบุรีและบางชั้นมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเกษตรเป็นพื้นที่เมืองและเป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกมากที่สุด ตลอดจนโครงการของรัฐด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานครจะช่วยส่งเสริมให้ศูนย์ชุมชนมีนบุรีเพิ่มบทบาทเป็นศูนย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กลางคมนาคนขงที่เข้มแข็ง รวมทั้งเป็นแรงผลักดันให้เกิดการใช้ที่ดินแบบเมืองขยายตัวมาในบริเวณชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร

สุจารี ผุดผาด (2539) ศึกษาแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตพื้นที่รับน้ำฝั่งตะวันออกของกรุงเทพและสมุทรปราการ พบว่า พื้นที่รับน้ำฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการมีลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่ม ระดับพื้นที่ต่ำเป็นแอ่งระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยากับแม่น้ำบางปะกง และได้ถูกกำหนดเป็นแนวระบายน้ำเหนือ-ใต้ จากโครงการระบายน้ำทุ่งฝั่งตะวันออก ถูกควบคุมการพัฒนาเพื่อการดำรงรักษาพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมให้มากที่สุดทั้งทางฝั่งเมืองและกฎหมายควบคุมก่อสร้างอาคาร แต่ด้วยแรงผลักดันทางเศรษฐกิจ จึงก่อให้เกิดการใช้ที่ดินที่มีการดัดแปลงรูปแบบอาคาร มีผลให้เกิดกรดลงของพื้นที่รับน้ำ กีดขวางเส้นทางไหลของน้ำ ดังนั้นจึงควรมีการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ในเรื่องการเว้นระยะห่างระหว่างอาคารและที่ว่างภายในที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่รับน้ำ การหาพื้นที่กักเก็บน้ำ และการจัดเตรียมแผนให้บริการสาธารณูปโภคพื้นฐานให้เพียงพอกับความต้องการและพัฒนาในอนาคต เพื่อคงความสามารถในการรองรับน้ำและระบายน้ำของพื้นที่

หทัยรัตน์ ยูภาส (2538) ทำการศึกษาการจัดรูปเพื่อพัฒนาที่ดินจากการศึกษาทราบดีว่าการที่จะนำเอาวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้ในการพัฒนาพื้นที่ศึกษานั้น มีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูงเนื่องจากลักษณะของพื้นที่มีความเหมาะสม ผู้อาศัยในพื้นที่ส่วนให้มีความเข้าใจในผลดีของการจัดรูปที่ดิน แต่สำหรับพื้นที่อื่นๆแล้ว จะต้องมีความพร้อมเท่าที่จำเป็นต่อความสำเร็จของการจัดรูปที่ดินก่อน โดยปัจจัยดังกล่าว ได้แก่ (1) โครงสร้างทางกฎหมาย (2) การให้ความร่วมมือและความช่วยเหลือจากหน่วยงานรัฐบาลอย่างจริงจัง ทั้งในด้านงบประมาณและการให้คำแนะนำต่างๆแก่องค์กรที่สนใจเรื่องการจัดรูปที่ดินทั้งภาครัฐและเอกชน (3) ความร่วมมือและความยอมรับจากประชาชน (4) งบประมาณการเงิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงพัฒนา (Research Development) เพื่อศึกษา การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยผู้วิจัยได้ศึกษาและค้นคว้าข้อมูลด้านนโยบายและแผนงาน ภาพถ่ายทางอากาศ แผนที่ แผนผังการใช้ที่ดิน ทฤษฎีและหลักการต่างๆที่เกี่ยวข้องจากหน่วยงานต่างๆรวมถึงการสำรวจ การสังเกต และการสัมภาษณ์ เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้เป็นแนวทางในการหาพื้นที่ ที่มีความเหมาะสมกับการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองและเสนอแนวทางการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองต่อไป

จากการวิจัยครั้งนี้เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ของผู้วิจัย ผู้วิจัยได้กำหนดขั้นตอนในการวิจัยไว้ดังนี้คือ

- 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
 - 3.2.1 การสร้างเครื่องมือ
 - 3.2.2 การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ
- 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.4 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล
 - 3.4.1 การหาคัดภภาพของพื้นที่
 - 3.4.2 ความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน
- 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 กำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.1.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างประกอบด้วย

3.1.1.1 ด้านการศึกษาศักยภาพของพื้นที่

กลุ่มตัวอย่าง คือ ขอบเขตพื้นที่ของอำเภอบางพลี ซึ่งประกอบด้วย ตำบลบางพลีใหญ่ ตำบลราชาเทวะ ตำบลบางโจรง ตำบลหนองปรือ ตำบลบางแก้ว ตำบลบางปลา มีขนาดพื้นที่ 210.29 ตารางกิโลเมตร

ประชากร คือ พื้นที่ในตำบลราชาเทวะที่ใช้เป็นพื้นที่ศึกษา มีขนาดพื้นที่ 31 ตารางกิโลเมตร

3.1.1.2 ด้านความต้องการของประชาชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประชากร คือ จำนวนประชาชนผู้อยู่อาศัยภายในเขตพื้นที่ราชาเทวะ

3.1.2 กลุ่มตัวอย่างประกอบด้วย

3.1.2.1 การศึกษาศักยภาพของพื้นที่ ผู้วิจัยเจาะจงใช้ตำบลราชาเทวะในเขตอำเภอบางพลีเป็นพื้นที่ที่ใช้ในการศึกษา

3.1.2.2 ความต้องการของประชาชน กลุ่มตัวอย่างคือ ตัวแทนประชาชนที่เป็นหัวหน้าครอบครัวหรือผู้อยู่อาศัยภายในเขตพื้นที่ราชาเทวะ โดยการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampluimg) จำนวน 30 ครอบครัว โดยการใช้ตัวแทนครัวเรือนละ 1 คน

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยในครั้งนี้ได้แก่ แบบสำรวจ แบบสัมภาษณ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.2.1 การสร้างเครื่องมือในการวิจัย

แบบสำรวจ เป็นการศึกษาค้นคว้าข้อมูลและการสำรวจเก็บรวบรวมข้อมูลจากพื้นที่ศึกษาตำบลราชาเทวะเพื่อใช้ประกอบในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ โดยการศึกษาการศักยภาพใช้ที่ดินสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในพื้นที่ศึกษา ลักษณะเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่ ดังนี้

3.2.1.1 ศักยภาพของพื้นที่ภายในเขตพื้นที่ศึกษา ประกอบด้วย

1. ที่ตั้ง ขนาดและขอบเขตพื้นที่ศึกษา
2. นโยบาย แผนงาน ด้านโครงสร้างพื้นฐาน เศรษฐกิจ และ สังคมในปัจจุบันและอนาคต
3. กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน
4. กฎหมายและข้อกำหนดการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

3.2.1.2 ศักยภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่

1. ลักษณะการใช้พื้นที่แยกตามประเภทการใช้งาน
2. ระบบการจราจร และระบบขนส่งมวลชน
3. ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
4. สภาพแวดล้อมโดยรอบมลพิษและปัญหาต่างๆ ของพื้นที่ในปัจจุบัน

3.2.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่ เป็นการศึกษาเศรษฐกิจที่มี

ความสัมพันธ์กับประชาชน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ลักษณะอาชีพและรายได้ของประชาชนในเขตพื้นที่
2. การขยายตัวของเศรษฐกิจในพื้นที่

3.2.1.3 ลักษณะทางสังคมของพื้นที่ เป็นการศึกษาลักษณะทางสังคมของประชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชนในพื้นที่ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ลักษณะกลุ่มประชาชนในเขตพื้นที่ศึกษา
2. พฤติกรรมและรูปแบบกิจกรรมทางสังคม

แบบสัมภาษณ์ ที่ใช้เป็นการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structure Interview)

ใช้สำหรับสัมภาษณ์ผู้ที่อยู่ในเขตพื้นที่ตำบลราชาเทวะ ซึ่งใช้การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง จำนวน 30 คน โดยเครื่องมือแบ่งออกเป็น 2 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 เป็นของมูลทางด้านศักยภาพของพื้นที่ประกอบไปด้วย

ศักยภาพการใช้พื้นที่ สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ ลักษณะการใช้พื้นที่ ระบบการจราจรและระบบขนส่งมวลชน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สภาพแวดล้อมโดยรอบ มลพิษและปัญหาต่างๆของพื้นที่ในปัจจุบัน

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวก รูปร่างแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่ ได้แก่ ลักษณะอาชีพและรายได้ ของประชากรในเขตพื้นที่ การขยายตัวทางเศรษฐกิจในพื้นที่

ลักษณะทางสังคมของพื้นที่ ได้แก่ ลักษณะกลุ่มประชากรในเขตพื้นที่ศึกษา พฤติกรรมและรูปแบบกิจกรรมทางสังคม

ตอนที่ 2 เป็นข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการ ของประชาชนที่อยู่ในเขตพื้นที่ศึกษา ในการจัดรูปที่ดิน ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนบริการพื้นฐานต่างๆ ที่ประชาชนต้องการ และพื้นที่สำหรับกิจกรรมที่ประชาชนต้องการ

3.2.2 การตรวจสอบเครื่องมือ

3.2.2.1 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยทั้ง แบบสำรวจ และ แบบสัมภาษณ์

ผู้วิจัยได้ให้อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์และอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วมตรวจสอบความถูกต้องก่อนนำไปให้ผู้ทรงคุณวุฒิตรวจสอบอีกครั้ง

3.2.2.2 ขั้นตอนตรวจสอบเครื่องมือ ผู้ทรงคุณวุฒิจากสำนักงานจัดรูปที่ดิน จำนวน 2 ท่าน และผู้ทรงคุณวุฒิทางการศึกษา 3 ท่านประเมินคุณภาพเครื่องมือและนำมาแก้ไขปรับปรุงให้สมบูรณ์

ผู้ทรงคุณวุฒิด้านในการตรวจสอบเครื่องมือ

1. ดร.ผดุงชัย ภูพัฒน์

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- | | |
|------------------------------|--|
| | พระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง |
| 2. รศ. ชนิษฐา วิเศษสาร | คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยี |
| | พระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง |
| 3. อาจารย์ มณฑล จันทน์แจ่มใส | คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม |
| | สถาบันราชภัฏพระนคร |
| 4. คุณ ทวนทอง ศิริมงคลวิชัย | เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผังเมือง 6 ร. |
| | กรมโยธาธิการและผังเมือง |
| 5. คุณ นิวัฒน์ เงามามดี | นักผังเมือง 5 สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง |
| | จังหวัดสมุทรปราการ |

3.2.2.3 ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงเครื่องมือตามผู้ทรงคุณวุฒิแล้ว ผู้วิจัยได้ทำการแก้ไขร่วมกับอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์และอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วมอีกครั้งหนึ่งเพื่อตรวจสอบปรับปรุงแก้ไขและนำไปใช้ในการเก็บข้อมูลต่อไป

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล ในการทำวิจัยครั้งนี้เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านเอกสาร โดยการศึกษาค้นคว้าจากหนังสือ แผนที่ แผนที่ผังการใช้ที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ เอกสาร แผนงานและนโยบายจากหน่วยงานต่างๆ ซึ่งผู้วิจัยได้นำหนังสือขอความร่วมมือในการเก็บข้อมูลจากบัณฑิตวิทยาลัยสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง เพื่อขอความร่วมมือในการเก็บข้อมูล

3.3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสำรวจจากสถานที่จริง โดยการศึกษาสภาพการใช้ที่ดิน และสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ แล้วจัดบันทึกเก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีผลต่อการวิจัยเพื่อใช้ในการวิเคราะห์หาค่าสภาพของพื้นที่

3.3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์โดยการสัมภาษณ์ประชาชนในพื้นที่ถึงความต้องการและความคิดเห็นในการจัดรูปที่ดิน เพื่อที่ผู้วิจัยใช้ข้อมูลที่ได้ในการเสนอแนวทางในการจัดรูปที่ดินให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน

3.3.4 เมื่อเก็บข้อมูลแล้วผู้วิจัยได้ทำการตรวจสอบข้อมูล นำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการวิเคราะห์ต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4.1 การหาศักยภาพของพื้นที่

3.4.1.1 ศักยภาพการใช้ที่ดินภายในเขตพื้นที่

1. ที่ตั้ง ขนาดและขอบเขตของพื้นที่ศึกษา (เอกสาร,สำรวจพื้นที่)
2. นโยบาย แผนงาน ด้านโครงสร้างพื้นฐานเศรษฐกิจ สังคม ในปัจจุบัน

และอนาคต (เอกสาร)

3. กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน (เอกสาร,แบบสัมภาษณ์)

4. กฎหมายและข้อกำหนดการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง (เอกสาร)

3.4.1.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่

- 1 ลักษณะการใช้พื้นที่ที่แยกตามประเภทการใช้งานจริงในปัจจุบัน

(สำรวจพื้นที่,แผนที่,เอกสาร)

- 3 ระบบกรจราจร และระบบขนส่งมวลชน (สำรวจพื้นที่,เอกสาร)

- 4 ระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการ (สำรวจ,เอกสาร)

- 5 สภาพแวดล้อมโดยรอบและปัญหาต่างๆ ของพื้นที่ในปัจจุบัน (สำรวจ

พื้นที่,เอกสาร)

3.4.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่

1. ลักษณะอาชีพและรายได้ของประชาชนในเขตพื้นที่ (แบบสัมภาษณ์)

2. การขยายตัวของเศรษฐกิจในพื้นที่ (สำรวจ)

3.4.1.4 ลักษณะทางสังคมของพื้นที่

1. ลักษณะกลุ่มประชาชนในเขตพื้นที่ศึกษา (สังเกต,เอกสาร)

2. พฤติกรรมและรูปแบบกิจกรรมทางสังคม (แบบสอบถาม,แบบ

สัมภาษณ์,เอกสาร)

3.4.2 ความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน

- 3.4.2.1. สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนบริการพื้นฐานต่างๆที่ประชาชนต้องการ

(แบบสัมภาษณ์)

- 3.4.2.2. พื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆที่ประชาชนต้องการ (แบบสัมภาษณ์)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยนำเครื่องมือที่ได้มาดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ค่าร้อยละและการประเมินค่าซึ่งจำแนกตามความคิดเห็น ความต้องการ พฤติกรรมและกิจกรรม ของคนในพื้นที่ เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลในการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

3.5.1 การหาศักยภาพของพื้นที่ วิเคราะห์โดยใช้ค่าความถี่และร้อยละ

3.5.2 ความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน ข้อมูลทั่วไป วิเคราะห์

ความต้องการโดยใช้ความถี่และร้อยละ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

ผลการวิจัย

การวางแผนการพัฒนาเมือง (Urban Development Planning) เป็นกระบวนการ ที่ต่อ
จากการวางผังเมืองรวมโดยแผนพัฒนาเมืองจะประกอบด้วยโครงสร้างระบบเมือง ทั้งระบบ
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตลอดจนบริการสาธารณะที่จะต้องมีในพื้นที่เหล่านั้นตามความ
เหมาะสม โดยนำเอาความต้องการที่แท้จริงมาเป็นตัวกำหนดความต้องการที่ต้องมีรองรับ เพื่อให้
การใช้ประโยชน์สนองความต้องการที่เกิดขึ้นได้อย่างสมบูรณ์ โดยคำนึงถึงเวลาและความพร้อม
ของการเปิดให้ใช้ซึ่งเป็นประเด็นที่สำคัญที่สุด ดังนั้นจึงทำการศึกษาสภาพของพื้นที่ในอำเภอบาง
พลี ในส่วนของตำบลราชาเทวะ เพื่อเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลไปใช้ในการพัฒนา ประกอบด้วย
ประเด็นต่อไปนี้

4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลศักยภาพของพื้นที่ อำเภอบางพลี (จากแบบสำรวจและเอกสาร)

4.1.1 ศักยภาพการใช้ที่ดินในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ประกอบด้วย

4.1.1.1 ที่ตั้ง ขนาดและขอบเขตของพื้นที่ศึกษา

4.1.1.2 นโยบาย แผนงาน ด้านโครงสร้างพื้นฐาน เศรษฐกิจ และสังคม

ในปัจจุบันและอนาคต

4.1.1.3 กรรมติการถือครองที่ดิน

4.1.1.4 กฎหมายและข้อกำหนดการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

4.1.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี

4.1.2.1 ลักษณะการใช้พื้นที่ที่แยกตามประเภทการใช้งาน

4.1.2.2 ระบบการจราจร และระบบการขนส่งมวลชน

4.1.2.3 ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบสาธารณูปการ

4.1.2.4 สภาพแวดล้อมโดยรอบมลพิษและปัญหาต่างๆ ของพื้นที่ใน

ปัจจุบัน

4.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี

4.1.3.1 ลักษณะอาชีพและรายได้ของประชาชนในเขตพื้นที่

4.1.3.2 การขยายตัวของเศรษฐกิจในพื้นที่

4.1.4 ลักษณะทางสังคมของตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี

4.1.4.1 ลักษณะกลุ่มประชาชนในเขตพื้นที่ศึกษา

4.1.4.2 พฤติกรรมและรูปแบบกิจกรรมทางสังคม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 การวิเคราะห์ด้านความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน(จากแบบสัมภาษณ์)

4.2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนบริการพื้นฐานต่างๆที่ประชาชนต้องการ

4.2.2 พื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆที่ประชาชนต้องการ

4.3 การจัดทำผังแนวความคิดการจัดรูปที่ดินใน อำเภอบางพลี(จากการผนวก4.1และ1.2 เข้าด้วยกัน)

4.3.1 หลักการจัดรูปที่ดิน

4.3.2 การจัดองค์ประกอบภายในที่มีการจัดรูปที่ดิน

4.3.3 การกำหนดพื้นที่(AREA)องค์ประกอบที่เหมาะสมภายในชุมชน

4.1 กาวเคราะห์ข้อมูลศักยภาพของพื้นที่ อำเภอบางพลี

4.1.1 ศักยภาพการใช้ที่ดินในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย

4.1.1.1. ที่ตั้ง ขนาดและขอบเขตของพื้นที่ศึกษา

ที่ตั้ง อำเภอบางพลีตั้งอยู่ทางทิศเหนือ ริมคลองลำโรง หมู่ที่ 8 ตำบลบางพลีใหญ่ ห่างจากตัวจังหวัด สมุทรปราการ 18 กิโลเมตร มีเนื้อที่ประมาณ 201.29 ตารางกิโลเมตร

อาณาเขต ติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อเขตพระโขนง และเขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

ทิศใต้ ติดต่อเขตอำเภอเมือง สมุทรปราการ

ทิศตะวันออก ติดต่อกับกิ่งอำเภอบางเสาธง

ทิศตะวันตก ติดต่อกับอำเภอเมือง สมุทรปราการ และเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.1 แสดงอาณาเขตติดต่อของอำเภอบางพลี

ที่มา : สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง สมุทรปราการ

4.1.1.2 นโยบาย แผนงาน ด้านโครงสร้างพื้นฐาน เศรษฐกิจ และ สังคม ในปัจจุบันและอนาคต

นโยบายด้านโครงสร้างพื้นฐาน

การคมนาคมขนส่งทางบก ทางน้ำ การสาธารณูปโภคต้องมีประสิทธิภาพและเพียงพอ ประชาชนสามารถใช้ด้วยความสะดวก รวดเร็ว ปลอดภัย

แผนงานด้านโครงสร้างพื้นฐาน

1. พัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ได้มาตรฐานเพียงพอและทั่วถึง

2. พัฒนาจัดหาแหล่งน้ำเพื่อการอุปโภค บริโภคให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน

นโยบายด้านเศรษฐกิจ

สนับสนุนการรวมกลุ่มอาชีพเพื่อเศรษฐกิจชุมชนที่เข้มแข็งพัฒนาคุณ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพชีวิตที่เข้มแข็งพัฒนาคุณภาพชีวิตเกษตรกร ธุรกิจการท่องเที่ยว อุตสาหกรรมขนาดย่อม ทำการ
พื้นที่ดินเปล่าประโยชน์ให้มีค่าทางเศรษฐกิจและสังคม

แผนงานการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ

1. ส่งเสริมการรวมกลุ่มอาชีพของชุมชน เพื่อส่งเสริมความเข้มแข็งของ
ชุมชนและส่งเสริมระบบอุตสาหกรรมเพื่อการพัฒนารายได้
2. ส่งเสริมการจัดตั้งศูนย์กลางธุรกิจการค้า ศูนย์กลางสินค้าหนึ่งตำบล
หนึ่งผลิตภัณฑ์
3. ส่งเสริมการพัฒนาอาชีพการมีงานทำและการจ้างแรงงาน
4. พัฒนาแหล่งน้ำธรรมชาติเพื่อเกษตรกรสามารถใช้ในการประกอบ
อาชีพได้อย่างเพียงพอและทั่วถึงตลอดทั้งปี เพื่อเป็นการส่งเสริมรายได้และศักยภาพรวมถึงความ
พร้อมในการสร้างความเข้มแข็งของชุมชน

นโยบายด้านสังคม

เสริมสร้างชุมชนเข้มแข็ง ประชาชนต้องมีบทบาทในการแก้ไขปัญหาของ
ชุมชนเอง สร้างความเป็นระเบียบของสังคมมีสำนึกของการดำเนินชีวิตตามครรลองที่ถูก
ต้องละเลิกอบายมุข ห่างไกลยาเสพติด ประชาชนมีสุขภาพแข็งแรงรวมพลังทุกองค์กรสนับสนุน
และร่วมจัดการศึกษา โดยเป็นความรู้คุณธรรมปลูกฝังจิตศรัทธา รักท้องถิ่นหวงแหนรักษา
วัฒนธรรมและสืบทอดภูมิปัญญาไทย

แผนงานการพัฒนาด้านสังคม

1. ส่งเสริมและสนับสนุนด้านการป้องกันแพร่ระบาดของสารเสพติด
2. สนับสนุนให้มีสถานที่เล่นกีฬาระดับจังหวัดหรือระดับอำเภอ
3. สนับสนุนให้มีการออกกำลังกายและเล่นกีฬาอย่างต่อเนื่อง
4. ส่งเสริมการอนุรักษ์วัฒนธรรมและประเพณีท้องถิ่น ศิลปวัฒนธรรม
5. ยกกระดับมาตรฐานคุณภาพชีวิตของประชาชน
6. ส่งเสริมสนับสนุนด้านการศึกษา
7. ส่งเสริมสนับสนุนด้านสาธารณสุข

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

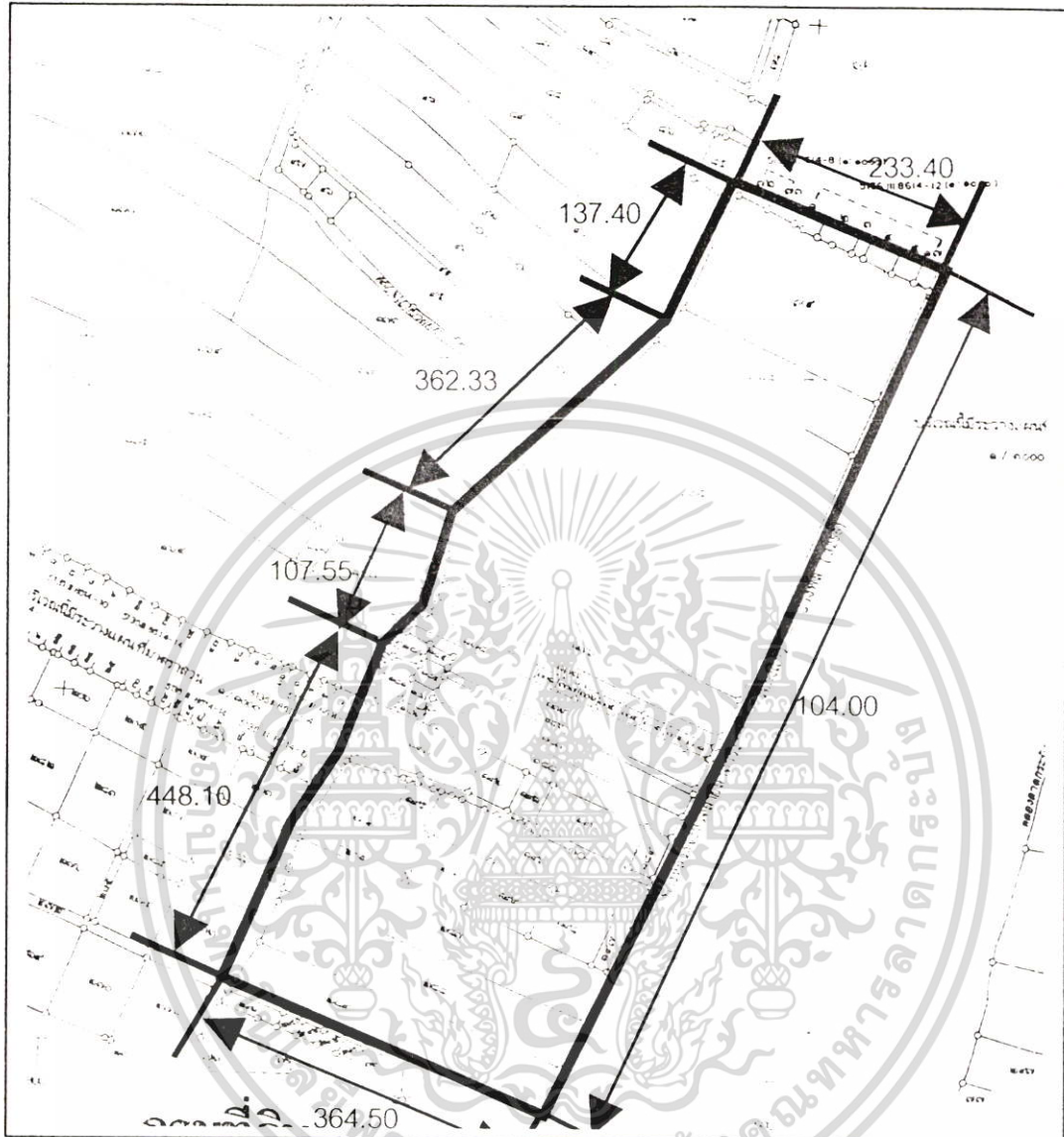
4.1.1.3 กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน

ตารางที่ 4.1 แสดงเนื้อที่ จำนวนหมู่บ้าน และจำนวนครัวเรือน ในอำเภอบางพลีเป็นรายตำบล

ตำบล	เนื้อที่ (ตร.ก.ม.)	จำนวนหมู่บ้าน	จำนวนครัวเรือน
ราชาเทวะ	31	15	10,287
บางแก้ว	43.29	16	15,471
บางไฉลง	33.50	11	14,003
บางพลีใหญ่	39	25	19,139
หนองปรือ	27.25	10	935
บางปลา	53.40	15	12,675
รวม	227.44	92	72,510

ที่มา : องค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2546

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



สัญลักษณ์

— ของเขตของที่ดินที่ใช้ในการจัดรูปที่ดิน

ภาพที่ 4.2 แสดงแผนที่ระวางที่ดินในตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี

ที่มา กรมพัฒนาที่ดิน คำภาควางพลี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 แสดงขนาดที่ดินในโครงการที่นำมาใช้ในการจัดรูปที่ดินแต่ละแปลง

จำนวน	เลขแปลง ที่ดิน	จำนวนพื้นที่			ราคาที่ดินก่อนการ จัดรูป (บาท)
		ไร่	งาน	ตารางวา	
1	174	8	3	56	12,000
2	175	62	3	71	10,000
3	176	10	-	-	10,000
4	177	7	-	-	25,000
5	178	1	2	-	10,000
6	179	7	-	26	10,000
7	180	-	2	-	10,000
8	181	-	3	99	10,000
9	182	-	-	99	10,000
10	183	-	1	98	10,000
11	184	-	1	85	25,000
12	185	-	1	14	10,000
13	186	1	-	-	10,000
14	187	6	-	-	10,000
15	188	6	-	-	10,000
16	189	4	3	54	12,000
17	190	3	3	96	12,000
18	191	1	-	-	10,000
19	192	1	3	08	10,000
20	193	4	3	172	10,000
21	194	2	-	86	10,000
22	195	1	-	49	12,000
23	196	5	-	15	25,000
24	197	-	3	05	12,000
25	198	2	3	48	12,000
26	199	2	3	48	12,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 แสดงขนาดที่ดินในโครงการที่นำมาใช้ในการจัดรูปที่ดินแต่ละแปลง (ต่อ)

จำนวน	เลขแปลง ที่ดิน	จำนวนพื้นที่			ราคาที่ดินก่อนการ จัดรูป (บาท)
		ไร่	งาน	ตารางวา	
27	200	2	3	49	12,000
28	201	-	3	14	12,000
29	202	6	-	33	12,000
30	287	14	-	78	12,000
31	288	14	-	78	12,000
32	289	12	1	94	10,000
33	301	-	1	-	10,000
34	302	-	1	-	12,000
35	303	-	1	-	8,000
36	304	-	1	-	8,000
37	305	-	1	-	12,000
38	306	-	1	-	-
39	307	-	1	-	-
40	308	-	1	-	-
41	309	21	-	31	-
รวม		202	52	1,506	

ที่มา: กรมที่ดิน อำเภอบางพลี

หมายเหตุ : ราคาที่ดินประเมินโดยกรมธนารักษ์

1.1.1.4 กฎหมายและข้อกำหนดการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

สรุปสาระสำคัญของร่างกฎหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ร่างกฎหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ได้ยกร่างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 ขณะนี้อยู่ในขั้นตอน การพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร คาดว่าจะสามารถประกาศใช้บังคับได้ในระยะเวลาอันใกล้นี้ ร่างกฎหมายฉบับนี้ จะเป็นเครื่องมือสำหรับรองรับการพัฒนาพื้นที่ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน ซึ่งเป็นแนวทางใหม่ในการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นไปตามผังเมืองที่ได้วางไว้ โดยมีสาระสำคัญพอสรุปได้ ดังนี้

ร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ... ประกอบด้วย 8 หมวด 88 มาตรา คือ

หมวด 1 ว่าด้วย คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยกำหนดให้มีคณะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรรมการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ในระดับชาติ คณะหนึ่งทำหน้าที่กำกับ ดูแล ออกกฎ ระเบียบ เกณฑ์และมาตรฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนา พื้นที่และงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

หมวด 2 ว่าด้วย คณะกรรมการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด โดยกำหนดให้มี คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ขึ้นในทุกจังหวัด รวมทั้งในกรุงเทพมหานครด้วยทำหน้าที่ กำกับดูแล อนุมัติ อนุญาตโครงการจัดรูปที่ดินในแต่ละจังหวัด

หมวด 3 ว่าด้วย สหประชากรมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งกำหนดให้มีสหประชากรมจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ขึ้น โดยการรวมตัวกันของเจ้าของที่ดิน เป็นนิติบุคคล จัดทะเบียนต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด เป็นสมาคมที่แยกต่างหากจากกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

หมวด 4 ว่าด้วย บททั่วไป เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ สำคัญในหมวดนี้ จะกล่าวถึงผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ อันประกอบด้วยสมาคม กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงานของรัฐ หรือนิติบุคคลอื่นใดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการจัดรูปที่ดิน รวมทั้งเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ

หมวด 5 ว่าด้วย การเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยจะกล่าวถึงรายละเอียดของการเสนอโครงการ และส่วนที่เกี่ยวข้อง

หมวด 6 ว่าด้วย การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ในหมวดนี้จะกล่าวถึง กระบวนการและขั้นตอนทั้งหมด ของการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

หมวด 7 ว่าด้วย กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จะกล่าวถึงรายละเอียดของกองทุน การบริหารจัดการกองทุน อำนาจและหน้าที่ของกองทุน และส่วนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

หมวด 8 ว่าด้วย บทกำหนดโทษ และบทเฉพาะกาล ซึ่งบทกำหนดโทษ ได้กำหนดไว้ ทั้งโทษจำและโทษปรับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่กลุ่มตัวอย่าง ตำบลราชาเทวะ

4.1.2.1 ลักษณะการใช้พื้นที่ที่แยกตามประเภทการใช้งาน

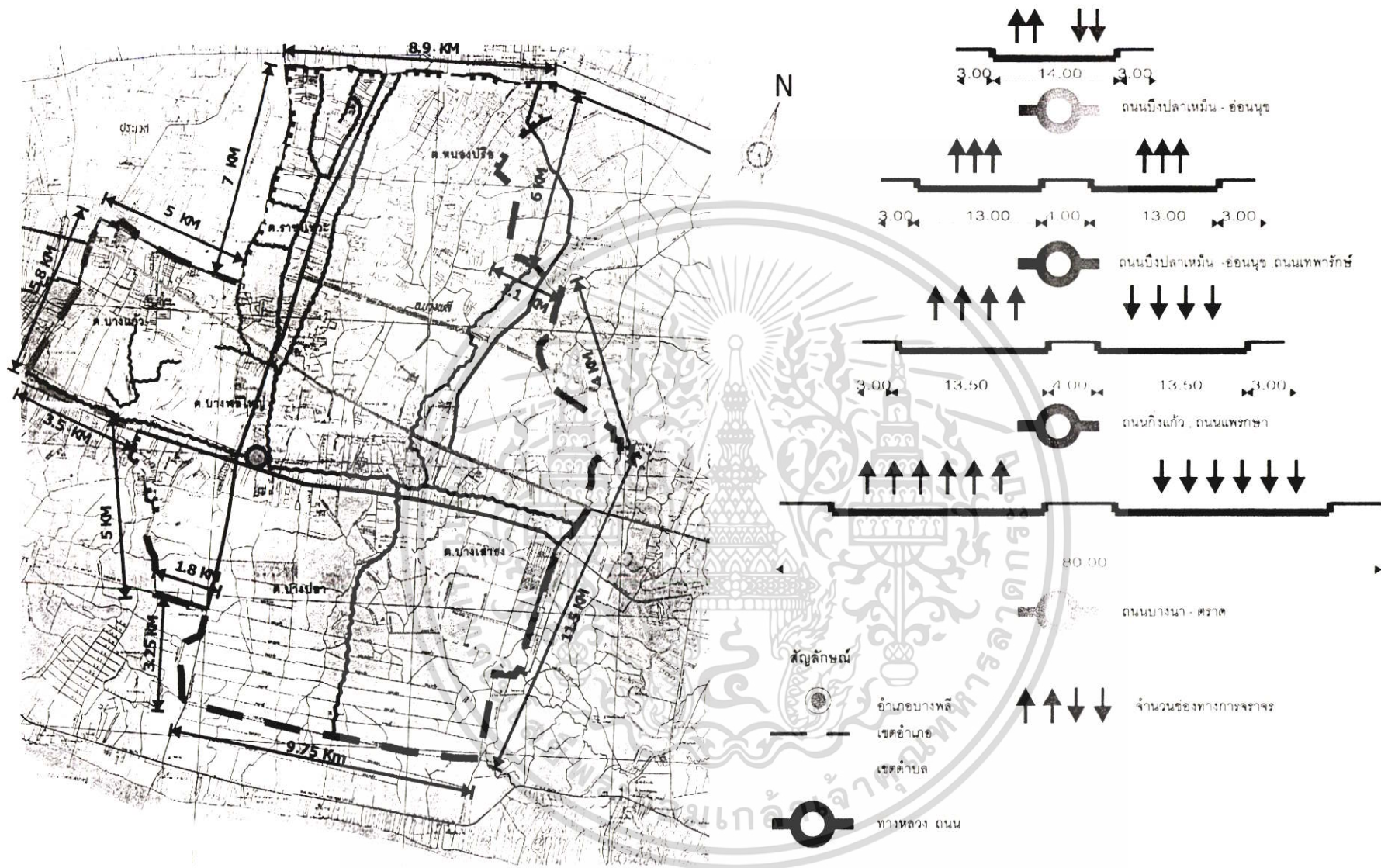
ตำบลราชาเทวะตั้งอยู่ทางทิศเหนือของอำเภอบางพลี ระยะห่างจากอำเภอ ประมาณ 8 กม. ระยะห่างจากตัวจังหวัดประมาณ 30 กม. มีสภาพภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่ม มีเนื้อ ที่ทั้งหมด 31 ตารางกิโลเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นสถานที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม

ตารางที่ 4.3 แสดงลักษณะการใช้ที่ดินในพื้นที่กลุ่มตัวอย่าง ตำบลราชาเทวะ

ลักษณะการใช้ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)
พักอาศัย	10,147
พาณิชยกรรม	8,126
หน่วยงานของรัฐ	10
สวนสาธารณะ	-
เกษตร	40
สถานศึกษา	37
ที่ว่าง	1,015
รวม	19,375

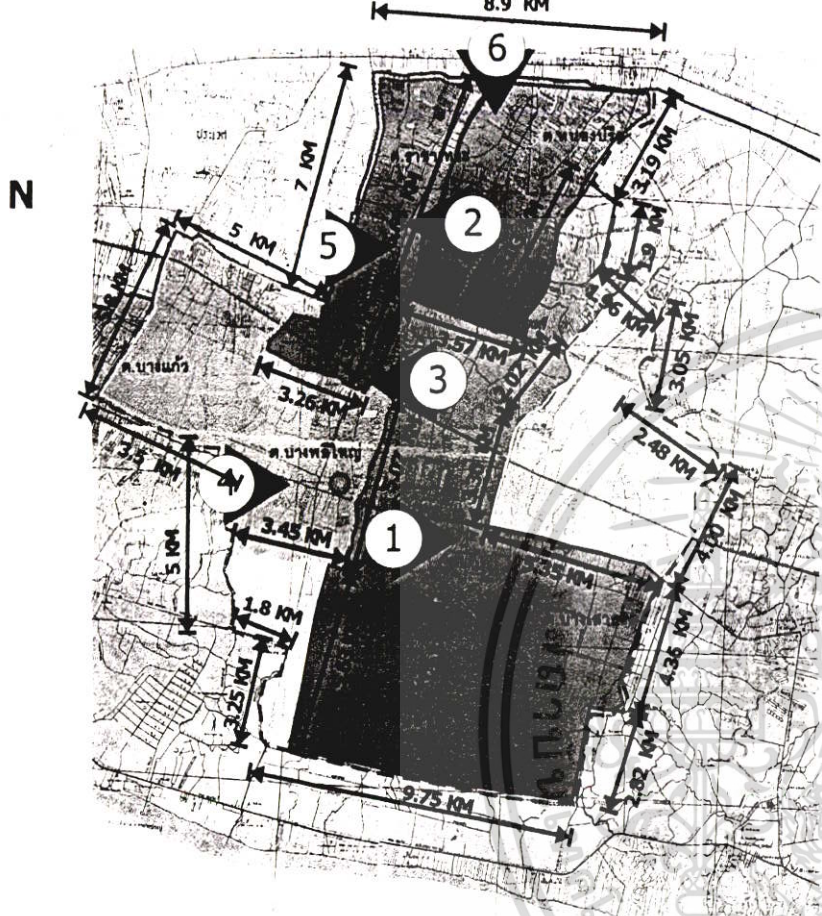
ที่มา: องค์การบริหารส่วนตำบลราชาเทวะ พ.ศ. 2546

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

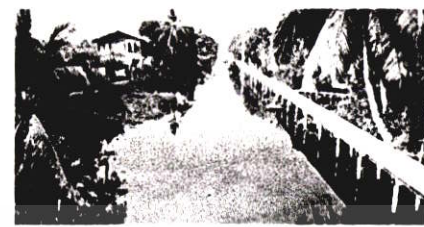


ภาพที่ 4.3 แสดงเส้นทางสัญญาณในอำเภอบางพลี

ที่มา : กรมพัฒนาที่ดิน อำเภอบางพลี



- สัญลักษณ์
- สัญลักษณ์
 - เขตอำเภอ
 - เขตตำบล
- 0 0.5 km 1 km 2 km 4 km
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
 - ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
 - ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
 - ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
 - ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า



1

ที่อยู่อาศัยและการประกอบอาชีพตามริมคลอง



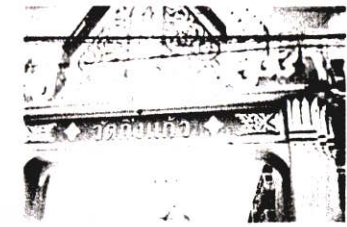
3

แหล่งพาณิชยกรรม



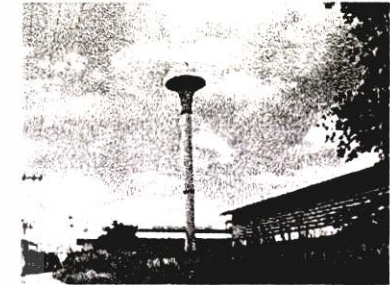
5

สถานที่ราชการ



2

วัดสิงแก้ว



4

โรงงานอุตสาหกรรม



6

สนามบิณฑ์หนองงูเห่า

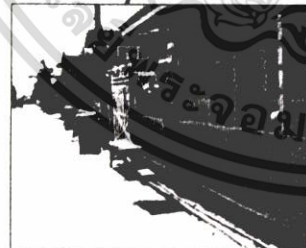
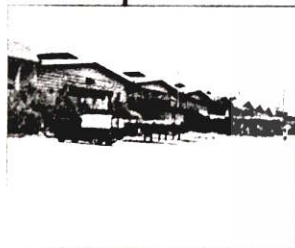
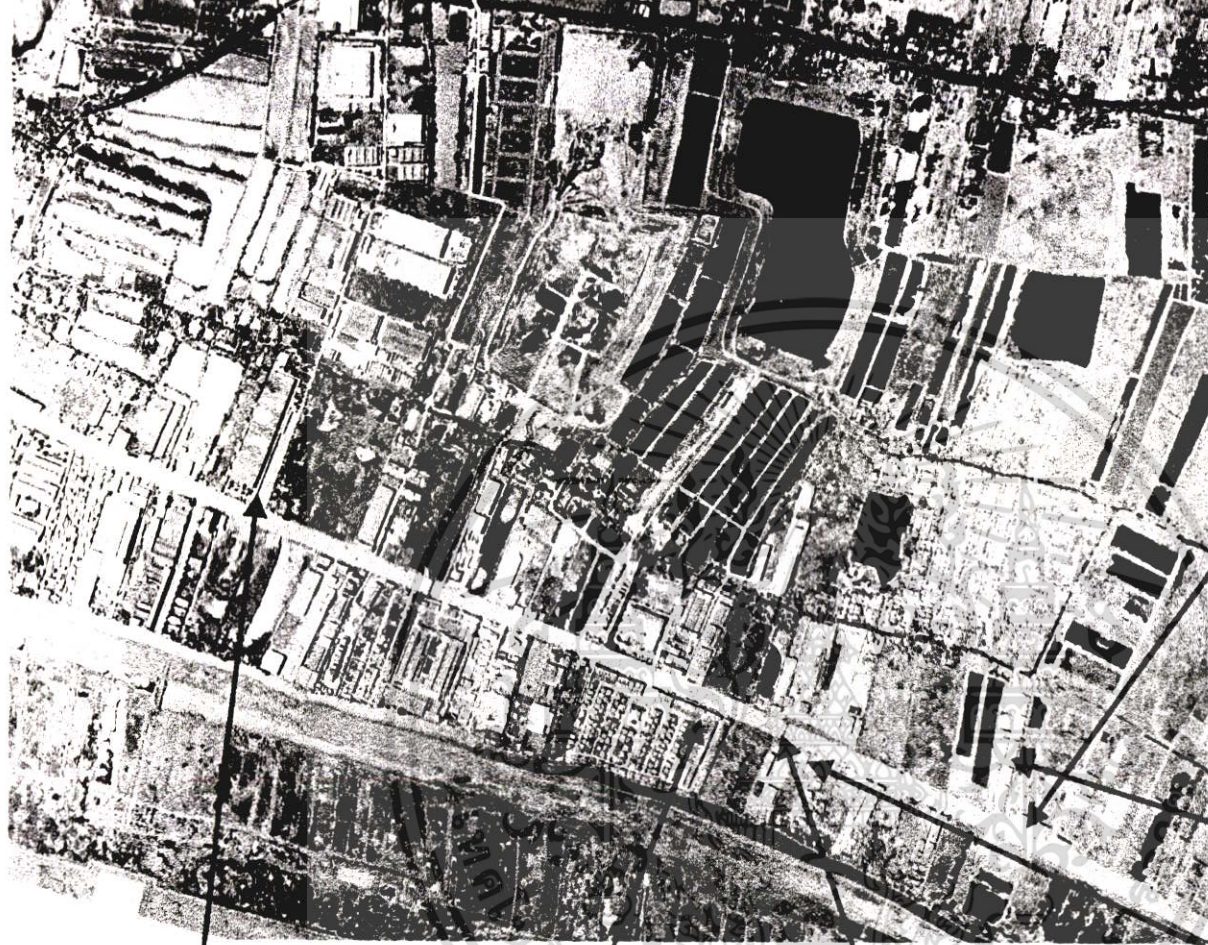
ภาพที่ 4.4 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอำเภอบางพลี
ที่มา : กรมพัฒนาที่ดิน อำเภอบางพลี



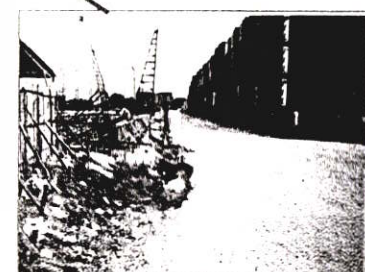
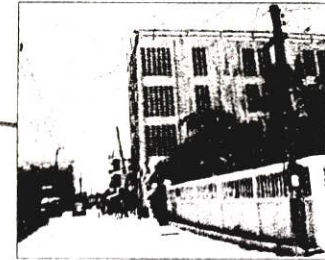
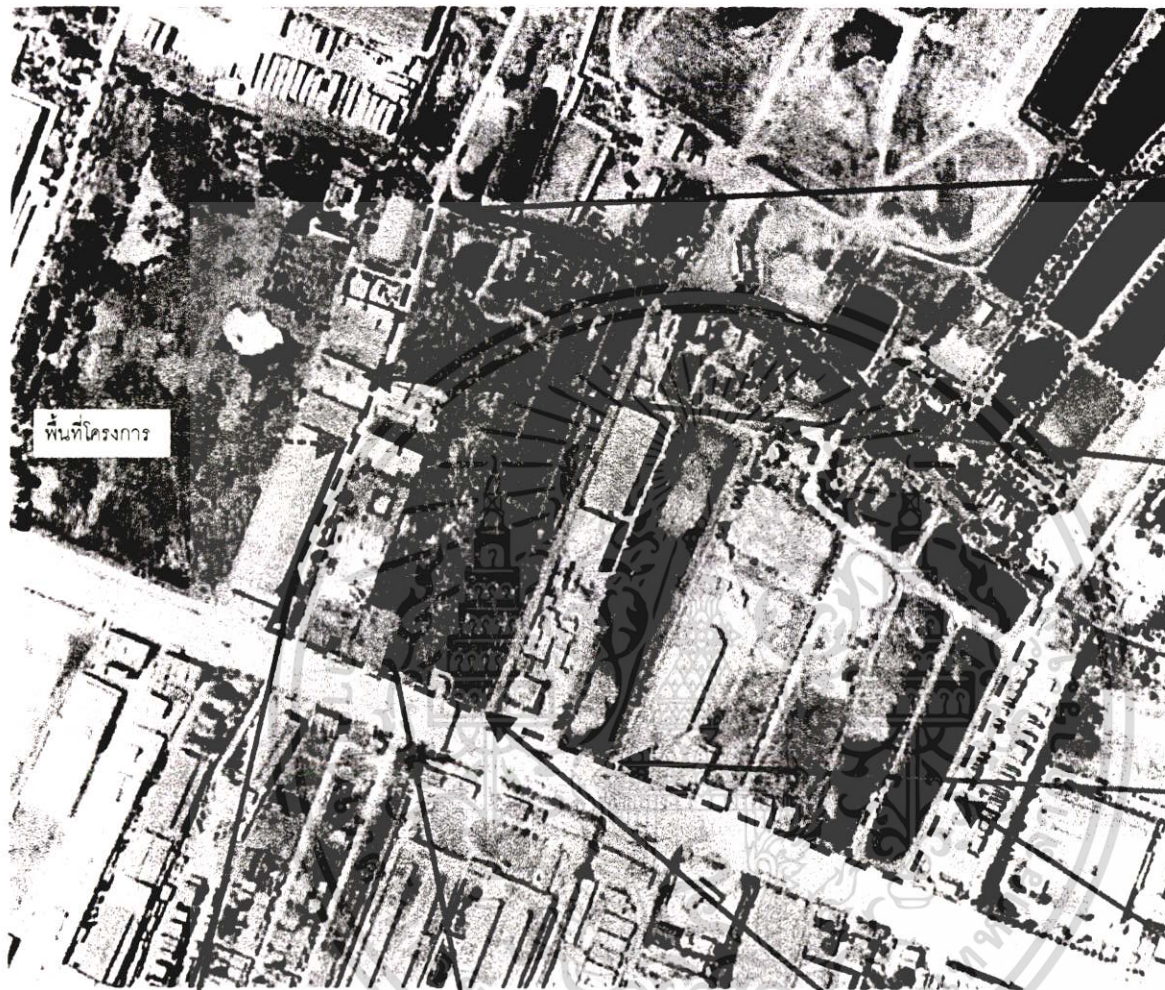
การใช้อาคาร

-  ที่พักอาศัย
-  ที่พักอาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม
-  พาณิชยกรรม
-  โรงงานอุตสาหกรรม
-  คลังสินค้า
-  วัด ศาสนสถาน
-  โรงเรียน สถานบันการศึกษา
-  สถานราชการ
-  คอกปศุสัตว์ และการเกษตร
-  สนามกีฬาและสวนสาธารณะ

ภาพที่ 4.5 แสดงการใช้อาคารแยกตามประเภทในเขต ตำบลราชาเทวะ
 ที่มา : กรมโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดสมุทรปราการ



ภาพที่ 4.6 แสดงสภาพแวดล้อมบริเวณรอบๆโครงการ
ที่มา : การสำรวจ



ภาพที่ 4.7 แสดงสภาพแวดล้อมบริเวณภายในพื้นที่โครงการ
ที่มา : การสำรวจ

4.1.2.2 ระบบการจราจร และระบบการขนส่งมวลชน

เดิมในตำบลราชาเทวะมีการคมนาคมทางน้ำเป็นหลัก เพื่อการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบสู่โรงงาน จากการสำรวจปัจจุบัน(พ.ศ.2547) เปลี่ยนมาใช้การคมนาคมทางบกเป็นส่วนใหญ่ เพราะความสะดวกรวดเร็ว เป็นที่มาของการขยายตัวของประชากร และเป็นที่ตั้งของโรงงานจำนวนมาก ทำให้เมืองมีการขยายอย่างรวดเร็ว ประกอบกับมีหมู่บ้านจัดสรรชุมชนใหม่เกิดขึ้น ทำให้ต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมเป็นประจำ อีกทั้ง ปัญหาการจราจรที่คับคั่ง ปัญหาน้ำท่วมขัง ปัญหาการคมนาคมขนส่งผลิตผลทางการเกษตรและอื่นๆ ทำให้ต้องให้ประชาชนไม่ได้รับความสะดวกในการสัญจร จึงมีความต้องการใช้ถนนในปริมาณมาก ทำให้ต้องมีการปรับปรุงเป็นประจำ

การคมนาคมทางบก

1). ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3256 หรือถนนกิ่งแก้ว เป็นถนนที่เชื่อมระหว่างถนน บางนา - ตราด กับถนน อ่อนนุช - ลาดกระบัง ซึ่งเป็นถนนสายหลัก มี 8 เลน

การคมนาคมทางน้ำ

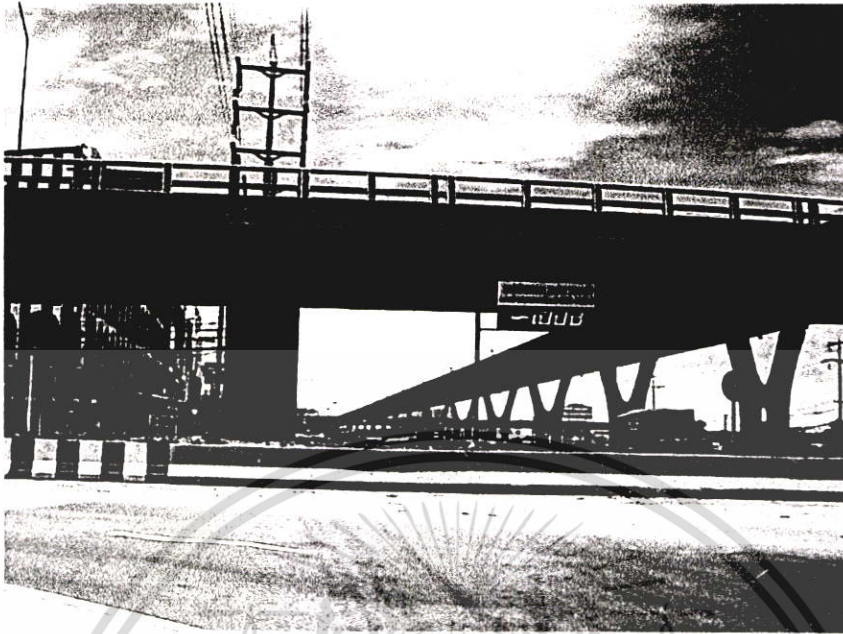
ตำบลราชาเทวะมีคลองสายหลัก ได้แก่ คลองลาดกระบัง, บัวเทวะ, เทวะตรง และบัวลอย ราษฎรยังคงนิยมใช้การคมนาคมทางน้ำพอสมควร

การคมนาคมทางอากาศ

มีสนามบินพาณิชย์แห่งที่ 2 ตั้งอยู่ในพื้นที่ตำบลบางโจลง ตำบลราชาเทวะ และหนองปรือ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ประมาณ 20,000 ไร่ ซึ่งพระสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ ทรงพระราชทานนามว่า "สนามบินสุวรรณภูมิ" โดยรัฐบาลสมัย นายชวน หลีกภัย จัดให้มีการเร่งรัดพัฒนาท่าอากาศยานสากลกรุงเทพฯ แห่งที่ 2 ให้เป็นท่าอากาศยานสากลหลักของประเทศ เพื่อสนับสนุนการเป็นศูนย์กลางขนส่งทางอากาศ และเพื่อพัฒนาท่าอากาศยานในส่วนภูมิภาคให้สามารถรองรับการขนส่งทางอากาศได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้มีโอกาสการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางความเจริญทางด้านธุรกิจการค้า การเงิน การธนาคาร การบริการ และอื่นๆ สามารถมีแนวโน้มที่จะมีการลงทุนให้เกิดขึ้นได้

ในพื้นที่ตำบลราชาเทวะมีการขนส่งมวลชนในถนนสายหลัก 1 สายคือถนนกิ่งแก้ว ที่เชื่อมต่อกับถนนอ่อนนุช - ลาดกระบัง เป็นการดำเนินธุรกิจของเอกชน รถประเภท 2 แถวใหญ่ มีจำนวน 30 คัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



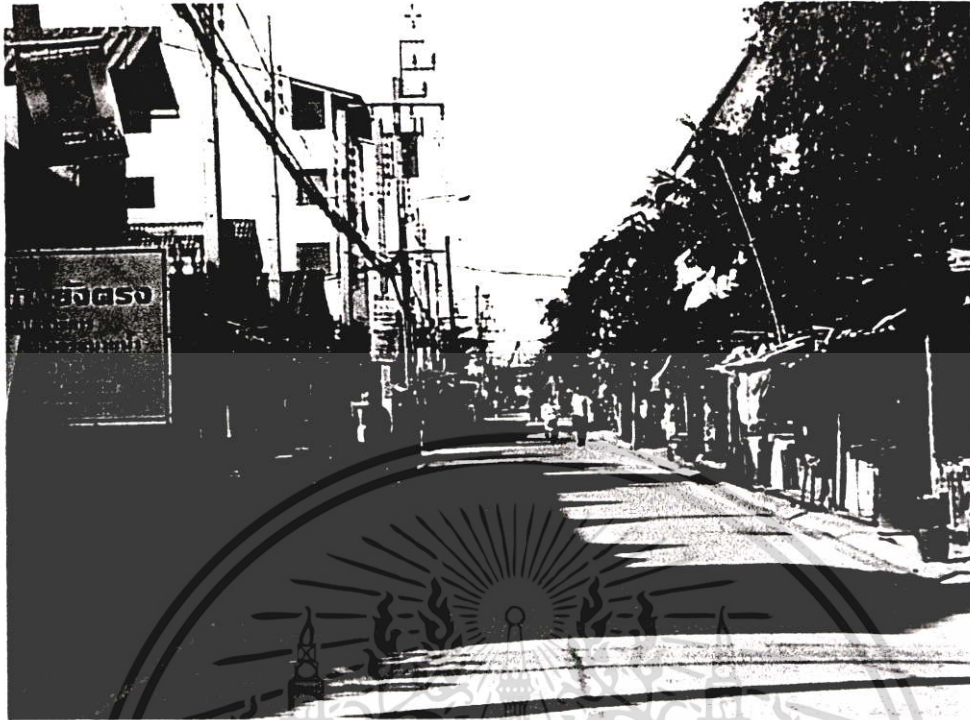
ถนนและทางด่วนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นทางสัญจรสายหลักของพื้นที่



ถนนสายกิ่งแก้ว เป็นทางสัญจรหลักอีกสาย มี 8 แลน

ภาพที่ 4.8 แสดงประเภททางสัญจรต่างๆในพื้นที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ตำบลราชาเทวะ
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ทางสัญจรภายในชุมชน ตำบลราชาเทวะ



ทางสัญจรสายรองที่มีอาคารพาณิชย์อยู่ริมทาง ตำบลราชาเทวะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ 4.8 แสดงประเภททางสัญจรต่างๆในพื้นที่(ต่อ)นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังขอให้อัปเดตแปลงแก้ไขและสงวนลิขสิทธิ์ของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ตำบลราชาเทวะ



คลองสายหลัก ใช้ในการทำการเกษตรและการคมนาคม



คลองเล็กที่แยกมาจากคลองใหญ่ใช้ในการเกษตรและการสัญจร

ภาพที่ 4.9 แสดงสภาพแม่น้ำ ลำคลองในพื้นที่อำเภอบางพลีลักษณะต่างๆ

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่อำเภอบางพลี
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



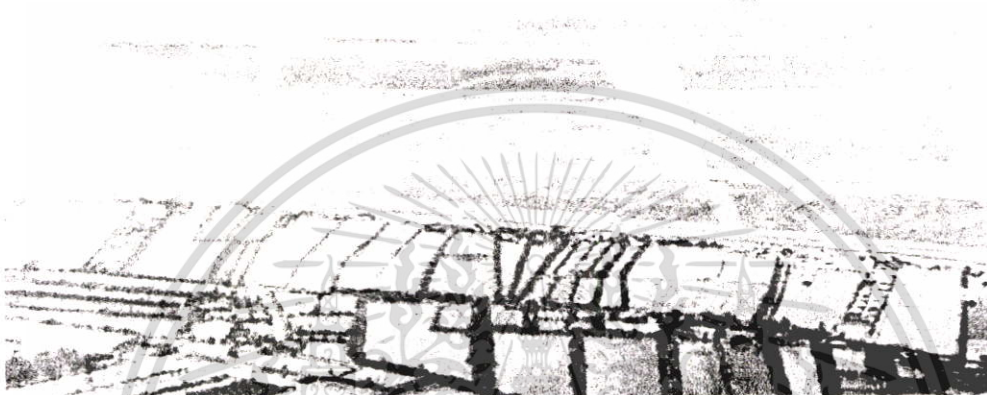
คลองที่มีถนนอยู่เรียบข้างทำให้การสัญจรทางน้ำลดลง



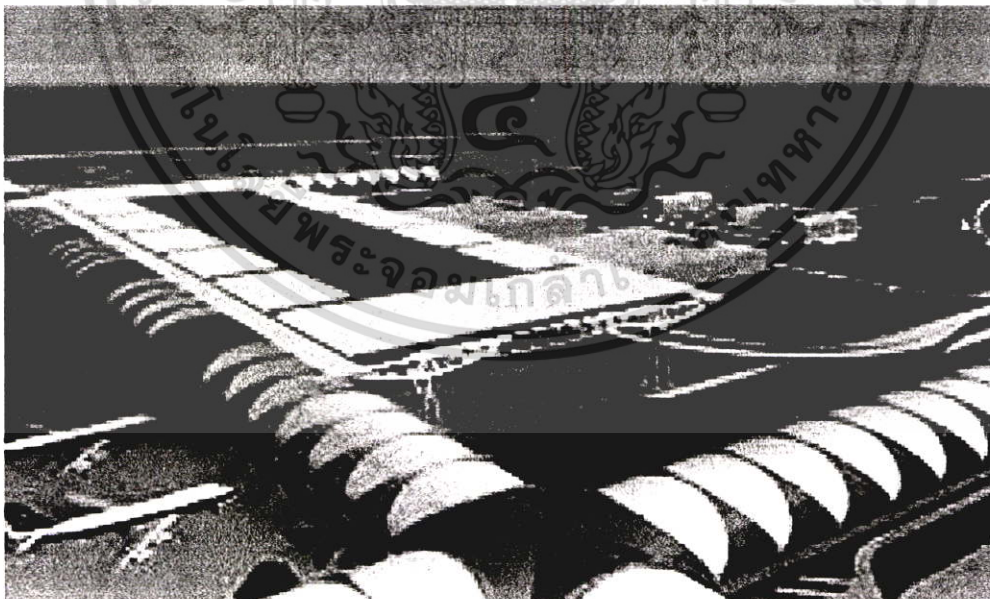
การประกอบการค้าและการอยู่อาศัยริมคลอง

ภาพที่ 4.9 แสดงสภาพแม่น้ำ ลำคลองในพื้นที่อำเภอบางพลีลักษณะต่างๆ

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ตำบลราชเทวะ
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์เพื่อการศึกษานั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



บริเวณก่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิ



ทัศนียภาพของสนามบินสุวรรณภูมิ

ภาพที่ 4.10 แสดงบริเวณโดยรอบและสิ่งก่อสร้างของสนามบินสุวรรณภูมิ

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ตำบลราชาเทวะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.1.4 ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบสาธารณสุขการ

ได้มีการสำรวจระบบสาธารณูปโภค และ ระบบสาธารณสุขการในตำบลราชาเทวะ ในปี พ.ศ. 2546 ปรากฏว่ามีอยู่ก่อนข้างครบทุกหมู่บ้าน มีถนน 55 สายแบ่งประเภทของถนนออกเป็น ถนนลูกรัง 22 สาย ถนนลาดยาง 4 สาย ถนนคอนกรีต 29 สาย มีสะพานลอยคนข้าม 9 แห่ง มีการสื่อสารทางข่ายวิทยุกระจายเสียงในพื้นที่ 1 แห่ง ครอบคลุมพื้นที่ให้บริการร้อยละ 5 ของพื้นที่ โทรศัพท์ มีครบทุกหมู่บ้าน และโทรศัพท์สาธารณะมีให้บริการกระจายอยู่ทั่วพื้นที่ การให้บริการของน้ำประปาทั้งหมด 8,250 ครั้วเรือน ยังมีอีกบางครั้วเรือนที่ยังใช้น้ำบาดาลอยู่ เนื่องจากที่อยู่อาศัยอยู่ลึกเข้าไปในคลอง หรือโครงการยังไม่ถึงเพราะติดปัญหาบางประการ ส่วนไฟฟ้ามีจำนวนผู้ใช้ 10,019 ครั้วเรือน คิดเป็นร้อยละ 100 ของพื้นที่ทั้งหมด ด้านสาธารณสุขมีโรงพยาบาลในพื้นที่ 3 แห่ง เป็นโรงพยาบาลของเอกชนทั้งหมด มีศูนย์บริการสาธารณสุข ของรัฐบาล 1 แห่ง มีคลินิกเอกชน 7 แห่ง ในด้านการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย มีรถยนต์ดับเพลิง 1 คัน บรรจุน้ำได้ 6,000 ลิตร และมีรถบรรทุกน้ำอีก 2 คัน สามารถจุน้ำได้คันละ 8,000 ลิตร

4.1.1.6 สภาพแวดล้อมโดยรอบและปัญหาต่างๆ ของพื้นที่ในปัจจุบัน

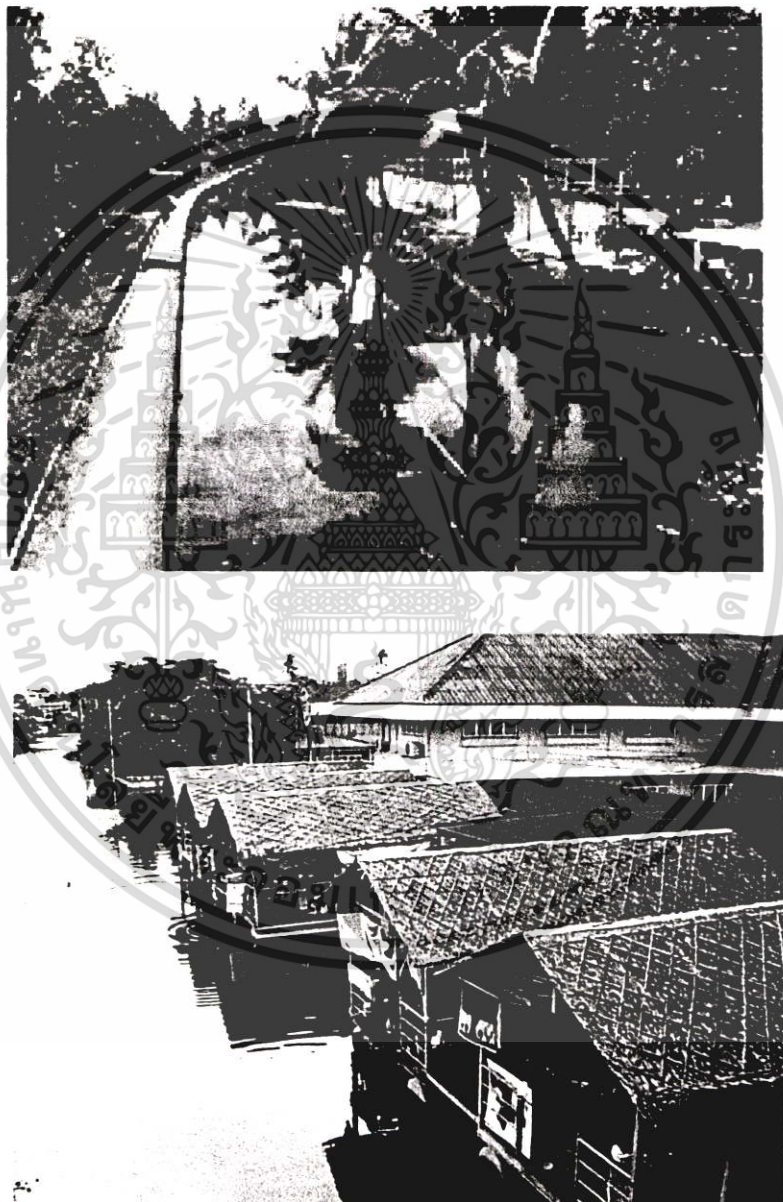
สภาพแวดล้อม

ตำบลราชาเทวะเป็นที่ราบลุ่มกว้างใหญ่ ดินอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การทำสวน มีแม่น้ำลำคลองอยู่ทั่วไป แต่ปัจจุบันพื้นที่การเกษตรลดน้อยลงมาก เนื่องจากมีโรงงานอุตสาหกรรมเกิดขึ้นมาแทน ทำให้มีแรงงานจากต่างจังหวัดเข้ามาทำงานในพื้นที่เป็นจำนวนมาก พื้นที่ส่วนใหญ่จึงเปลี่ยนเป็นสิ่งก่อสร้างอาคาร โรงงานขนาดใหญ่ มีการตัดถนนซอยต่างๆ เพื่อการคมนาคมที่สะดวก การขยายตัวของชุมชนจะขยายตัวไปตามริมถนนสายสำคัญจึงทำให้เกิดเป็นแหล่งพาณิชยกรรมตลอดแนวของถนน แต่ในพื้นที่ที่ลึกเข้าไปจากถนนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่ทำการเกษตรและเป็นพื้นที่พักอาศัยอยู่ การเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วทางด้านสังคมและเศรษฐกิจในตำบลทำให้เกิดปัญหาหลายอย่าง เช่น ในพื้นที่ที่มีจำนวนประชากรหรืออาคารบ้านเรือนอยู่หนาแน่นทำให้เกิดปัญหาทางด้านความเป็นอยู่ที่แออัด ความสะอาด และการจราจรที่คับคั่ง ตลอดจนมลพิษต่างๆ ล้ำคลองบางแห่งตื้นเขินจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้อีกต่อไปเนื่องจากประชาชนหันมาใช้การคมนาคมทางบกมากขึ้นทำให้ความสำคัญของลำคลองลดลง การบริการขั้นพื้นฐาน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ที่รัฐให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่ค่อนข้างจะครบทุกชุมชนแต่ก็มีบางแหล่งยังมีปัญหาบางประการที่ยังไม่สามารถดำเนินการให้สมบูรณ์ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มลพิษ และปัญหา

มลพิษทางน้ำ ในเขตของตำบลราชาเทวะ จะมีแหล่งน้ำเสียอยู่ 2 ประเภทคือ อาคารบ้านเรือน และ โรงงานอุตสาหกรรม น้ำเสียจากบ้านเรือนที่อยู่ตามลำคลองจะ ไม่มีการบำบัดก่อนทิ้งอีกทั้งยังมีการทำธุรกิจตามแม่น้ำลำคลองบ้านขึ้นจึงทำให้ปริมาณน้ำเสีย จากอาคารบ้านเรือนมากขึ้นตามไปด้วย แต่ยังไม่ร้ายแรงเท่ากับโรงงานอุตสาหกรรมที่มีทั้งสารเคมี และกลิ่นเหม็นแต่ปัจจุบันได้มีการควบคุมอย่างเข้มงวดทำให้คุณภาพน้ำที่ปล่อยลงลำคลองดีขึ้น



สภาพลำคลองที่เน่าเสียและการทิ้งน้ำเสียจากร้านอาหารสู่ลำคลองโดยตรง

ภาพที่ 4.11 แสดงปัญหาทางน้ำในพื้นที่ ตำบลราชาเทวะราชาเทวะ

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่อำเภอบางพลี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มลพิษทางอากาศ เดิมทีการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตตำบลราชาเทวะ คือ สีม่วงเป็นพื้นที่เกี่ยวกับอุตสาหกรรมและคลังสินค้าทำให้มีโรงงานอุตสาหกรรมกระจายmyj'rnhomuj ของถนนกิ่งแก้วทั้ง 2 ฝั่งตลอดแนว ทำให้เกิดมลพิษทางอากาศมากในแนวถนนกิ่งแก้วและยังมี ฝุ่นละอองที่เกิดจากการจราจร การขนส่งของรถบรรทุกที่ส่งวัตถุดิบเข้าสู่โรงงาน



ฝุ่นละอองที่เกิดจากถนน



ควันพิษที่ปล่อยมาจากโรงงานอุตสาหกรรม

ภาพที่ 4.12 แสดงปัญหาทางอากาศในพื้นที่ตำบลราชาเทวะราชาเทวะ

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ตำบลราชาเทวะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มลพิษทางเสียง ในตำบลราชาเทวะแบ่งตามแหล่ง

กำเนิดได้ 2 ประเภท คือ โรงงาน อุตสาหกรรม และยานพาหนะ กรรม ดังนั้น ปัญหาหลักที่พบคือ มลพิษทางเสียงจากยานพาหนะ ซึ่งจากผลการตรวจวัดในย่านชุมชนสำคัญ พบว่า ระดับเสียงอยู่ในระดับ 59.10-63.40 เดซิเบล ซึ่งพบว่ายังอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน (รายงานสถานการณ์คุณภาพสิ่งแวดล้อม ,2545)



เสียงที่เกิดจากการจราจรที่คับคั่ง



เสียงที่เกิดจากเครื่องจักรในโรงงานอุตสาหกรรม

ภาพที่ 4.13 แสดงปัญหาทางเสียงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ตำบลราชาเทวะ

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ตำบลราชาเทวะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มลพิษทางขยะ ในพื้นที่ที่มีปริมาณขยะ 10 ตันต่อวัน เป็นขยะที่เกิดจากบ้านเรือน สถานประกอบการธุรกิจและโรงงานอุตสาหกรรม มีวิธีกำจัดคือ การฝังกลบ โดยให้สัมปทานกับบริษัทของเอกชนเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บขยะมูลฝอย และเช่าที่เอกชนในการฝังกลบ



กองขยะที่ไม่ได้รับจากจัดเก็บเพราะรถเข้าไปไม่ถึง



ปริมาณขยะที่เกินกว่าถังขยะจะรองรับได้

ภาพที่ 4.14 แสดงปัญหาของขยะในพื้นที่ ตำบลราชาเทวะ

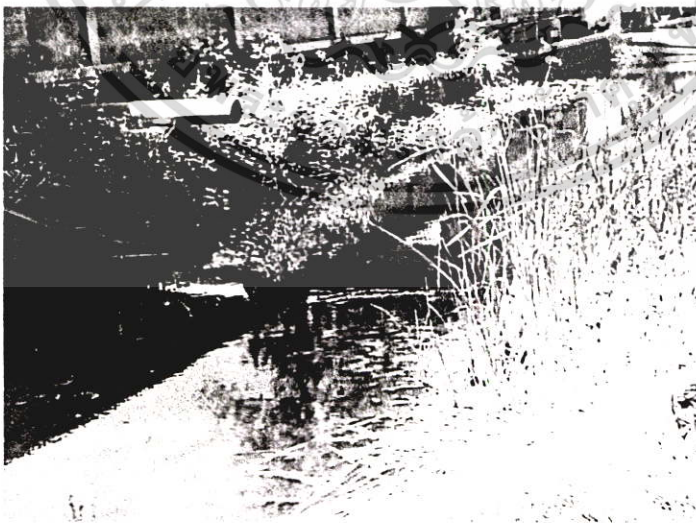
ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ตำบลราชาเทวะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มลพิษจากของเสียอันตราย ของเสียอันตรายจากชุมชนในเขตพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีแหล่งกำเนิดมาจากชุมชน โรงงานอุตสาหกรรม และสถานพยาบาล ซึ่งของเสียอันตรายที่เกิดจากบ้านเรือนนั้นส่วนใหญ่จะทิ้งปะปนไปกับขยะมูลฝอยของชุมชน ส่วนของเสียอันตรายจากอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ยังคงถูกเก็บสะสมไว้ในโรงงานต่างๆ อย่างกระจัดกระจาย หรือถูกทิ้งออกสู่สิ่งแวดล้อมร่วมกับขยะมูลฝอยของชุมชน ทั้งนี้เนื่องจากในปัจจุบันมีสถานที่บำบัดของเสียอันตรายไม่เพียงพอในการรองรับของเสียอันตรายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และสำหรับขยะมูลฝอยติดเชื้อของโรงพยาบาลต่างๆ ส่วนใหญ่แล้วจะมีเตาเผามูลฝอยติดเชื้อ ยกเว้นสถานพยาบาลขนาดเล็ก เช่น คลินิกต่างๆ จะทิ้งขยะมูลฝอยติดเชื้อปนไปกับขยะมูลฝอยทั่วไปของชุมชน



ขยะจากโรงงานอุตสาหกรรม



น้ำเสียที่ทิ้งมาจากโรงงานอุตสาหกรรม

ภาพที่ 4.15 แสดงปัญหาด้านของเสียที่มาจากโรงงานอุตสาหกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ตำบลราชาเทวะ
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปัญหาด้านการสัญจรในพื้นที่ตำบลราชาเทวะบางส่วนยังไม่ได้มาตรฐานและได้รับการพัฒนาที่ดี



ทางทำที่ไม่ได้มาตรฐานและทรุดโทรม

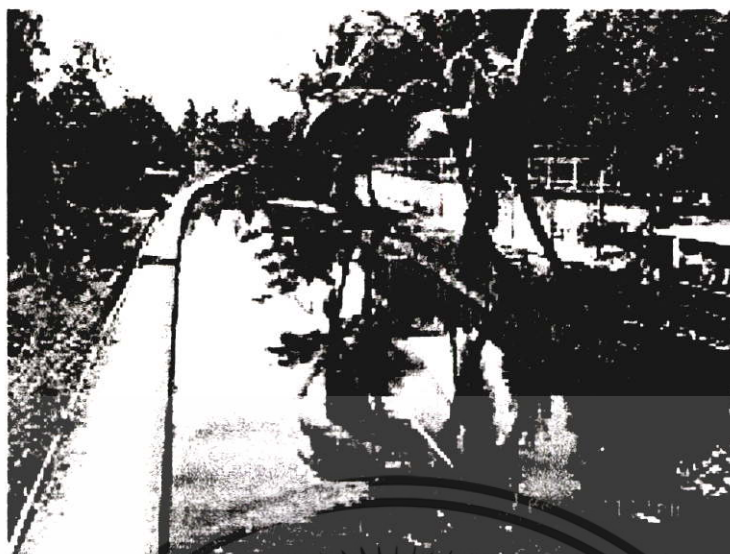


ทางเชื่อมระหว่างถนนกับชุมชนเป็นทางแคบใช้สัญจรได้เฉพาะรถจักรยาน มอเตอร์ไซค์ หรือเดินเท้าเท่านั้น และเป็นขอยตัน

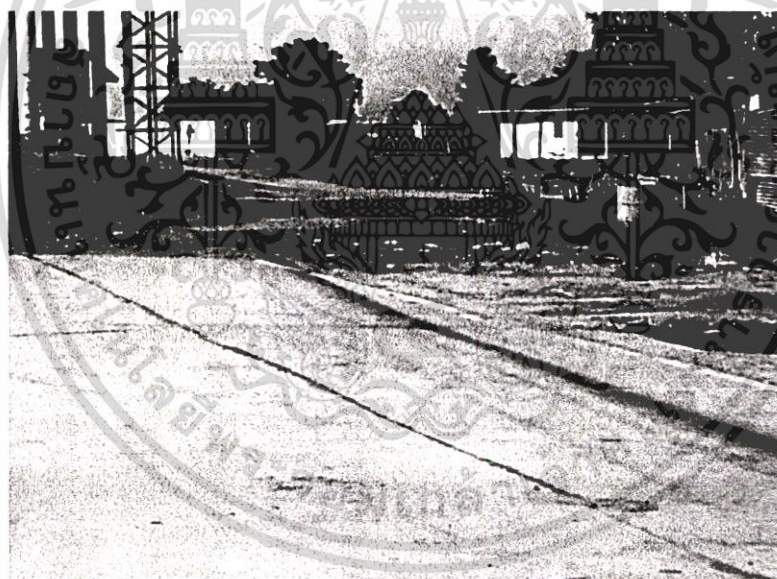
ภาพที่ 4.16 แสดงสภาพปัญหาของทางสัญจรที่ไม่ได้มาตรฐาน

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ตำบลราชาเทวะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ทางสัญจรที่ล้ำเข้าไปในลำคลอง



บริเวณในซอยเป็นพื้นที่ของเอกชนทำให้การสร้างถนนเชื่อมต่อกับชุมชนอื่นเกิดความไม่ต่อเนื่องและยากลำบากในการพัฒนา

ภาพที่ 4.17 แสดงสภาพปัญหาของทางสัญจรที่ไม่ได้มาตรฐาน (ต่อ)

ที่มา : จากการสำรวจพื้นที่ตำบลราชาเทวะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี

4.1.3.1 ลักษณะอาชีพและรายได้ของประชาชนในเขตพื้นที่

ประชากรในตำบลราชาเทวะ แต่เดิมทำการเกษตร ทำนา เลี้ยงปลาทำสวนค้าขาย หลายปีที่ผ่านมา มี โรงงานอุตสาหกรรมมากขึ้น ประชากรส่วนหนึ่งจึงทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น ฐานะความเป็นอยู่ของคนในตำบล มีฐานะอยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากมีอาชีพ ต่าง ๆ รองรับอยู่หลายอาชีพ

ตารางที่ 4.4 แสดงประเภท จำนวนสถานประกอบการ ในตำบลราชาเทวะ

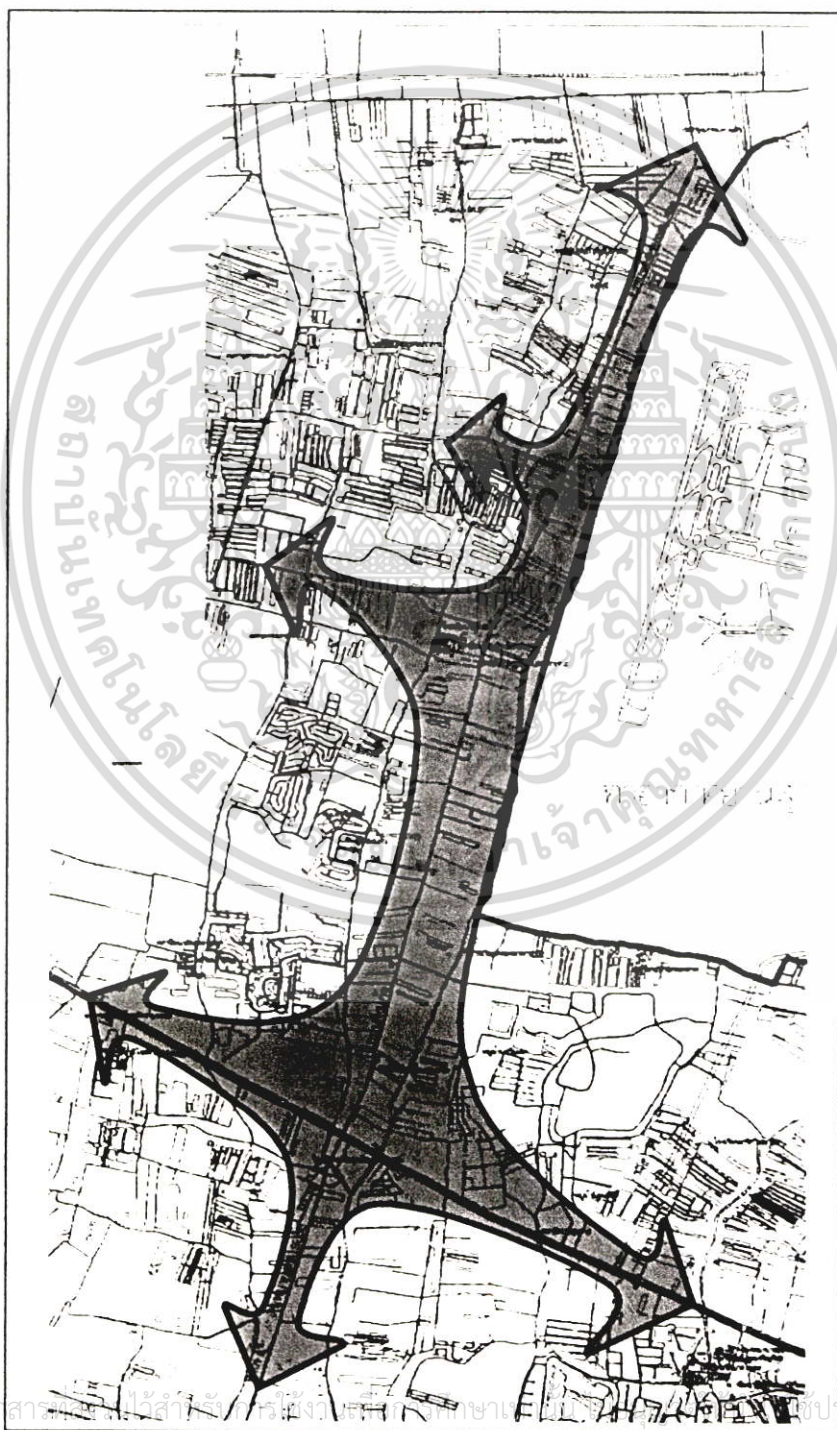
ประเภทสถานประกอบการ	จำนวน (แห่ง)
เกษตรกรรม	23
การพาณิชย์กรรมและบริการ	
- สถานบริการน้ำมัน	13
- ตลาดสด	3
สถานประกอบเทศพาณิชย์	-
ด้านการบริการ	
- โรงแรม	2
- ธนาคาร	8
อุตสาหกรรม โรงงาน	117
การท่องเที่ยว	-
การปศุสัตว์	-
รวม	166

ที่มา : องค์การบริหารส่วนตำบลราชาเทวะ พ.ศ. 2546

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.3.2 การขยายตัวของเศรษฐกิจในพื้นที่

ราชาเทวะเป็นตำบลที่มีมูลค่าการผลิตที่สำคัญ คือ อุตสาหกรรมซึ่งทำรายได้เป็นจำนวนมาก อีกทั้งการขยายตัวในสาขาการผลิตอื่น ๆ ก็มีมากขึ้นด้วย เนื่องจากการเจริญเติบโตของธุรกิจการค้า การบริการ ตลอดจนการก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้นด้วย การขยายตัวของเศรษฐกิจจะมีขยายตัวตามแนวทางสัญจรสายหลักในที่นี้คือถนนกิ่งแก้ว และถนนบางนา - ตราด หรือขยายตัวจากสถานที่สำคัญเป็นศูนย์กลางแล้วขยายเป็นวงกว้างออกไปเรื่อยๆ เช่น สถานที่ราชการ แหล่งการค้า และธุรกิจ เป็นต้น



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้สำหรับใช้หรือเผยแพร่ในวงจำกัดเท่านั้น การนำเอกสารนี้ไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตถือว่าผิดกฎหมาย

แม้ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกขั้น ทำหน้าที่ให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 4.18 แสดงการขยายตัวของเศรษฐกิจในพื้นที่ตามเส้นทางสำคัญ

4.1.4 ลักษณะทางสังคมของตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี

4.1.4.1 ลักษณะกลุ่มประชาชนในเขตพื้นที่ศึกษา

ประชากรในพื้นที่ตำบลราชาเทวะ มีจำนวนชุมชนจำนวน 15 แห่ง จำนวนบ้านเรือนในพื้นที่ที่รับผิดชอบทั้งหมด 10,019 หลัง มีประชากรทั้งหมด 20,370 คน เป็นชาย 9,781 คน เป็นหญิง 10,589 คน มีจำนวนผู้ป่วยเรื้อรัง พิการและทุพพลภาพ ในพื้นที่ 20 คน ความหนาแน่นของประชากร 657 คน/ตารางเมตร มีประชากรแฝงที่เข้ามาทำงานหรืออยู่อาศัยในพื้นที่ ประมาณ 100,000 คน อัตราการเพิ่มของประชากร ตั้งแต่ปี 2544 –2545 คิดเป็นร้อยละ 2 และมีอัตราการเพิ่มขึ้นในปี 2545 – 2546 ร้อยละ 15 จำนวนประชากรที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม 42 คน และจำนวนประชากรที่ประกอบอาชีพรับจ้างในโรงงานอุตสาหกรรมมีจำนวน 12,100 คน

ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนประชากรในกลุ่มต่างๆแยกเป็นชายหญิง ในตำบลราชาเทวะ

กลุ่มประชากร	ชาย	หญิง	รวม
เด็ก (ทารก-6 ปี)	455	365	810
เด็กโต (7-12 ปี)	752	689	1,441
วัยรุ่น (13-17 ปี)	614	687	1,301
ผู้ใหญ่ (18-60 ปี)	7,153	7,971	15,124
คนชรา (6 ปีขึ้นไป)	714	939	1,651
รวม	9,688	10,651	20,372

ที่มา: องค์การบริหารส่วนตำบลราชาเทวะ พ.ศ. 2546

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.4.2 พฤติกรรมและรูปแบบกิจกรรมทางสังคม

การศึกษา

ในตำบลมีโรงเรียนทั้งหมด 5 โรงเรียนมีนักเรียน 1,982 คน มีอาจารย์จำนวน 87 คน มีศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก 1 แห่ง

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวน โรงเรียน ห้องเรียน นักเรียน ครู อาจารย์ ในสังกัดต่างๆ

ระดับการศึกษา	สังกัด		รวม
	ท้องถิ่น	สพช.	
ก่อนประถมศึกษา			
- จำนวนโรงเรียน	1	-	1
- จำนวนห้องเรียน	10	-	10
- จำนวนนักเรียน	380	-	380
- จำนวนครู อาจารย์	22	-	22
ประถมศึกษา			
- จำนวนโรงเรียน	-	4	4
- จำนวนห้องเรียน	-	52	52
- จำนวนนักเรียน	-	1,382	1382
- จำนวนครู อาจารย์	-	55	55
มัธยมศึกษา			
- จำนวนโรงเรียน	-	1	1
- จำนวนห้องเรียน	-	5	5
- จำนวนนักเรียน	-	220	220
- จำนวนครู อาจารย์	-	10	10

ที่มา: องค์การบริหารส่วนตำบลราชาเทวะ พ.ศ. 2546

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ศาสนา

ประชากรส่วนใหญ่ ร้อยละ 97 ของจำนวนประชากรทั้งหมดนับถือ ศาสนาพุทธ มีวัดจำนวน 1 แห่ง คือวัดกึ่งแก้ว ร้อยละ 2 เป็นผู้ถือศาสนาอิสลาม และ ร้อยละ 1 เป็นผู้ถือศาสนาคริสต์งานประเพณีที่สำคัญของคนในพื้นที่ คือ งานประจำปีวัดกึ่งแก้ว ในเดือน มีนาคม และ งานประเพณีวันสงกรานต์ ที่วัดกึ่งแก้ว ในเดือน เมษายนของทุกปี

กีฬา นันทนาการ / พักผ่อน

ในตำบลได้จัดให้มีสนามกีฬาและลานเอนกประสงค์ไว้ให้ประชาชนในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียงได้เข้ามาใช้เพื่อออกกำลังกายและการพักผ่อน ประกอบด้วย

สนามกีฬาเอนกประสงค์ จำนวน	4 แห่ง
สนามฟุตบอล จำนวน	2 แห่ง
สนามบาสเกตบอล จำนวน	2 แห่ง
สนามตระกร้อ จำนวน	2 แห่ง
สนามเด็กเล่น จำนวน	2 แห่ง

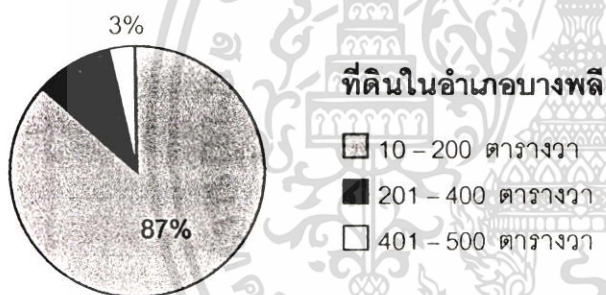
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความเป็นไปได้เพื่อการพัฒนาพื้นที่ในอำเภอบางพลี

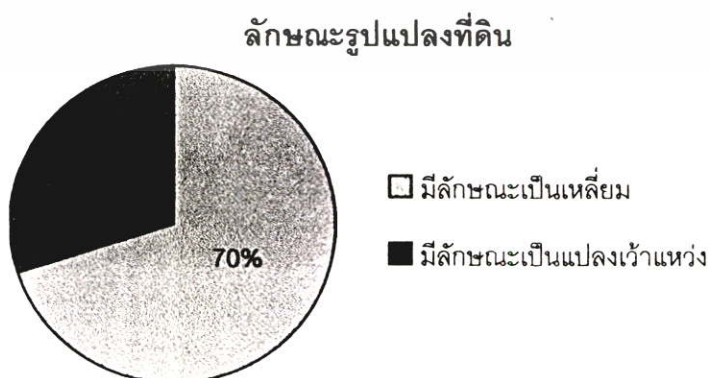
การสำรวจความคิดเห็น มีประโยชน์มากในการกำหนดพื้นที่ก่อนดำเนินโครงการและจะเป็นแหล่งข้อมูลเบื้องต้นที่จะดำเนินการในขั้นต่อไป ผู้วิจัยสามารถทราบถึงความต้องการ หรือทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการพัฒนาพื้นที่ในอำเภอบางพลีได้จากแบบสัมภาษณ์ที่จะแสดงการวิเคราะห์เป็นตารางแยกตามหัวข้อต่อไปนี้

ตาราง 4.7 แสดงจำนวนร้อยละของข้อมูลสภาพทางกายภาพ

ข้อมูลสภาพทางกายภาพ		จำนวน (ครอบครัว)	ร้อยละ
ที่ดินในอำเภอบางพลี	รวม	30	100.00
	10 – 200 ตารางวา	26	86.67
	201 – 400 ตารางวา	3	10.00
	401 – 500 ตารางวา	1	3.33



ลักษณะรูปแปลงที่ดิน		จำนวน	ร้อยละ
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	รวม	30	100.00
	มีลักษณะเป็นเหลี่ยม	21	70.00
	มีลักษณะเป็นแปลงเว้าแหว่ง	9	30.00

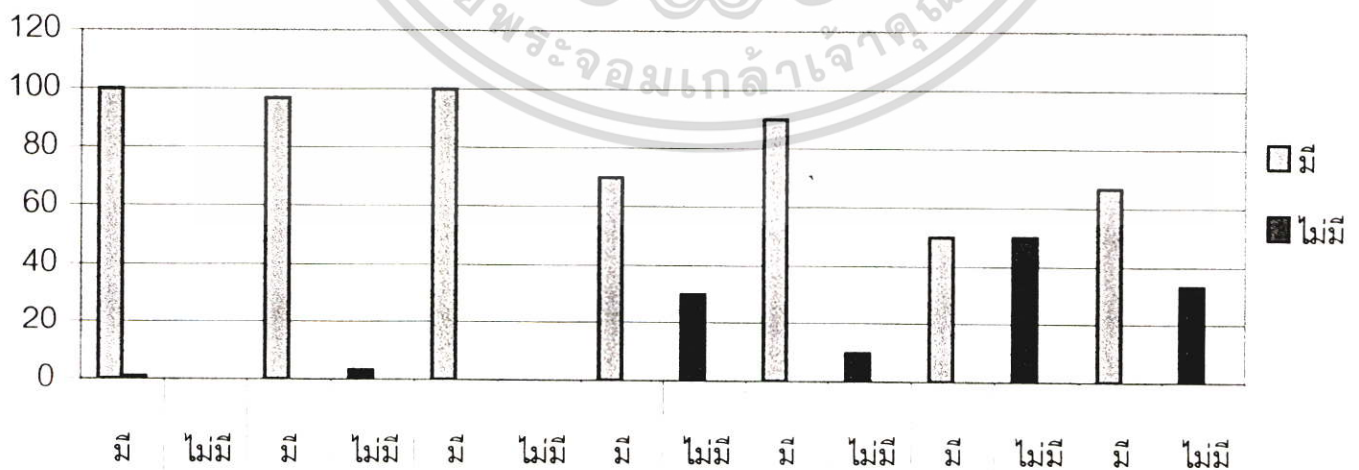


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.7 แสดงจำนวนร้อยละของข้อมูลสภาพทางกายภาพ (ต่อ)

ข้อมูลสภาพทางกายภาพ (ต่อ)		จำนวน (ครอบคลุม)	ร้อยละ
สิ่งอำนวยความสะดวก สะดวก	รวม	30	100.00
	ไฟฟ้า	มี	30
		ไม่มี	-
	น้ำประปา	มี	29
		ไม่มี	1
	โทรศัพท์	มี	30
		ไม่มี	-
	ระบบระบายน้ำ	มี	21
		ไม่มี	9
	ถนน	มี	27
		ไม่มี	3
	แม่น้ำลำคลอง	มี	15
		ไม่มี	15
	การขนส่งมวลชน	มี	20
		ไม่มี	10

สิ่งอำนวยความสะดวก



ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนน แม่น้ำลำคลอง การขนส่งมวลชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มีสิ่งปลูกสร้างบนพื้นที่	รวม	30	100.00
ดินของท่าน	มีสิ่งปลูกสร้าง	30	100.00
	- บ้านไม้ 1-2 ชั้น	10	33.33
	- บ้านตึก 1-4 ชั้น	10	33.33
	- ร้านค้า 1 ชั้น	5	16.67
	- อาคารพาณิชย์ 2-4 ชั้น	3	10.00
	- อื่นๆ (กระต๊อบ)	2	6.67



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

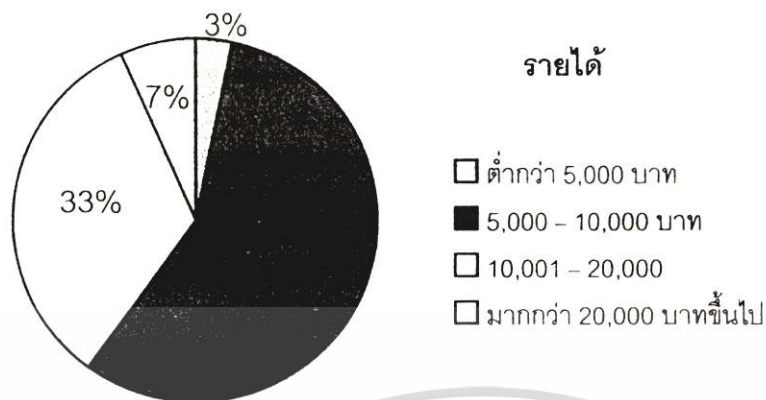
ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนร้อยละข้อมูลลักษณะทางเศรษฐกิจ

ข้อมูลลักษณะทางเศรษฐกิจ		จำนวน (ครอบครัว)	ร้อยละ
อาชีพ	รวม	30	100.00
	รับจ้าง	9	30.00
	รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	7	23.33
	ค้าขาย	9	30.00
	เกษตรกรรม	2	6.67
	อื่นๆ(พนักงานบริษัท,นักศึกษา)	3	10.00



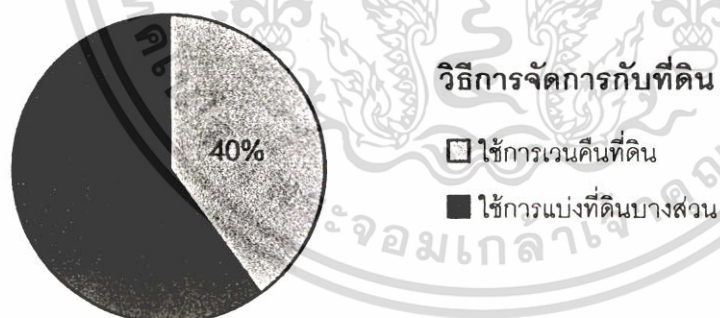
รายได้	รวม	30	100.00
	ต่ำกว่า 5,000 บาท	1	3.33
	5,000 – 10,000 บาท	17	56.67
	10,001 – 20,000	10	33.33
	มากกว่า 20,000 บาทขึ้นไป	2	6.67

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนร้อยละข้อมูลลักษณะทางเศรษฐกิจ(ต่อ)

ข้อมูลลักษณะทางเศรษฐกิจ(ต่อ)		จำนวน (ครอบครัว)	ร้อยละ
วิธีการจัดการที่ดิน	รวม	30	100.00
	ใช้การเวนคืนที่ดิน	12	40.00
	ใช้การแบ่งที่ดินบางส่วน	18	60.00

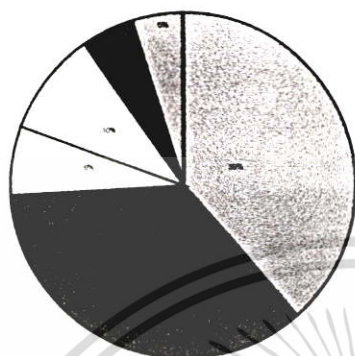


การประกอบการบนที่ดิน	รวม	30	100.00
	ประกอบการเอง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	24	80.00
	- ที่พักอาศัย	22	91.67
	- ทำการเกษตร	4	16.67

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

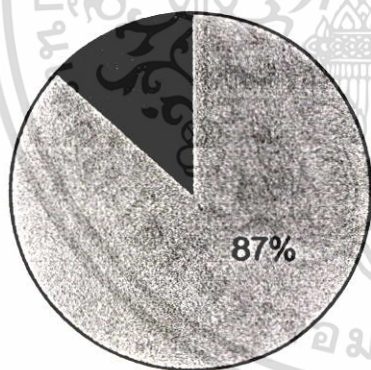
	- ค้าขาย	6	25.00
	ให้เช่า	3	10.00
	ปล่อยว่าง	3	10.00

การประกอบกิจการบนที่ดิน



- ประกอบกิจการเอง
- ที่พักอาศัย
- ทำการเกษตร
- ค้าขาย
- ให้เช่า
- ปล่อยว่าง

การรื้อถอนสิ่งปลูก สร้างในพื้นที่	รวม	30	100.00
	รื้อถอนโดยรับค่าชดเชย	26	86.67
	รื้อถอนโดยการสร้างให้ใหม่	4	13.33

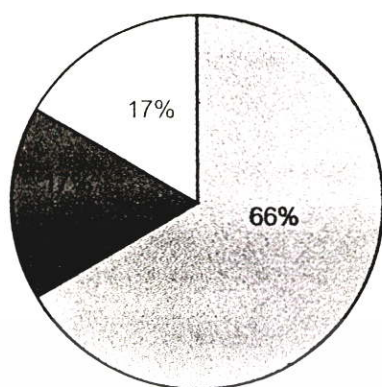


การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่

- รื้อถอนโดยรับค่าชดเชย
- รื้อถอนโดยการสร้างให้ใหม่

การประเมินราคาที่ดิน	รวม	30	100.00
	ประเมินราคาที่ดินจากราคาตลาด	20	66.68
	ประเมินราคาที่ดินจากสภาพถนน	5	16.66
	ประเมินราคาที่ดินจากกรมที่ดิน	5	16.66

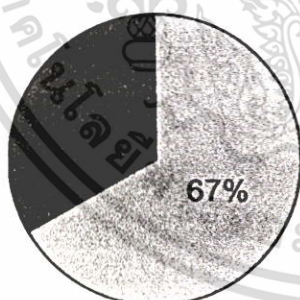
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



- การประเมินราคาที่ดิน**
- ประเมินราคาที่ดินจากราคาตลาด
 - ประเมินราคาที่ดินจากสภาพถนน
 - ประเมินราคาที่ดินจากกรมที่ดิน

ตารางที่ 4.9 แสดงข้อมูลลักษณะทางสังคม

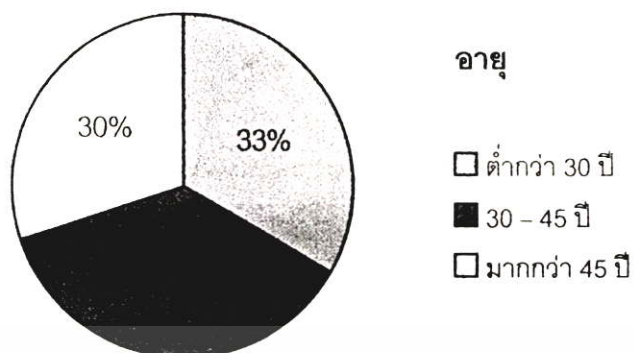
ข้อมูลลักษณะทางสังคม		จำนวน (ครอบครัว)	ร้อยละ
เพศ	รวม	30	100.00
	ชาย	20	66.67
	หญิง	10	33.33



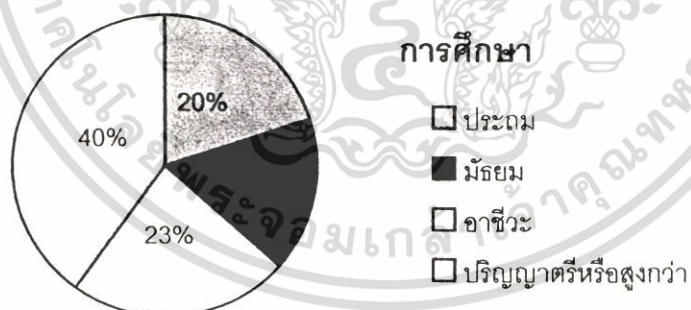
- เพศ**
- ชาย
 - หญิง

อายุ	รวม	จำนวน	ร้อยละ
รวม		30	100.00
ต่ำกว่า 30 ปี		10	33.33
30 - 45 ปี		11	36.67
มากกว่า 45 ปี		9	30.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

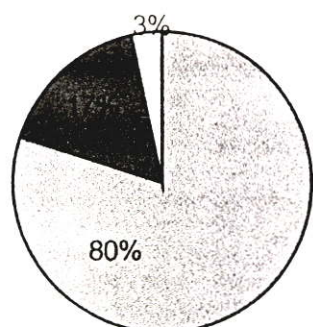


การศึกษา	รวม	30	100.00
	ประถม	6	20.00
มัธยม	5	16.67	
อาชีวะ	7	23.33	
ปริญญาตรีหรือสูงกว่า	12	40.00	



การเข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน	รวม	30	100.00
	สนใจ	24	80.00
	ไม่สนใจ	5	16.67
	ไม่แสดงความคิดเห็น	1	3.33

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การเข้าร่วมการจัดรูปที่ดิน

- สนใจ
- ไม่สนใจ
- ไม่แสดงความคิดเห็น

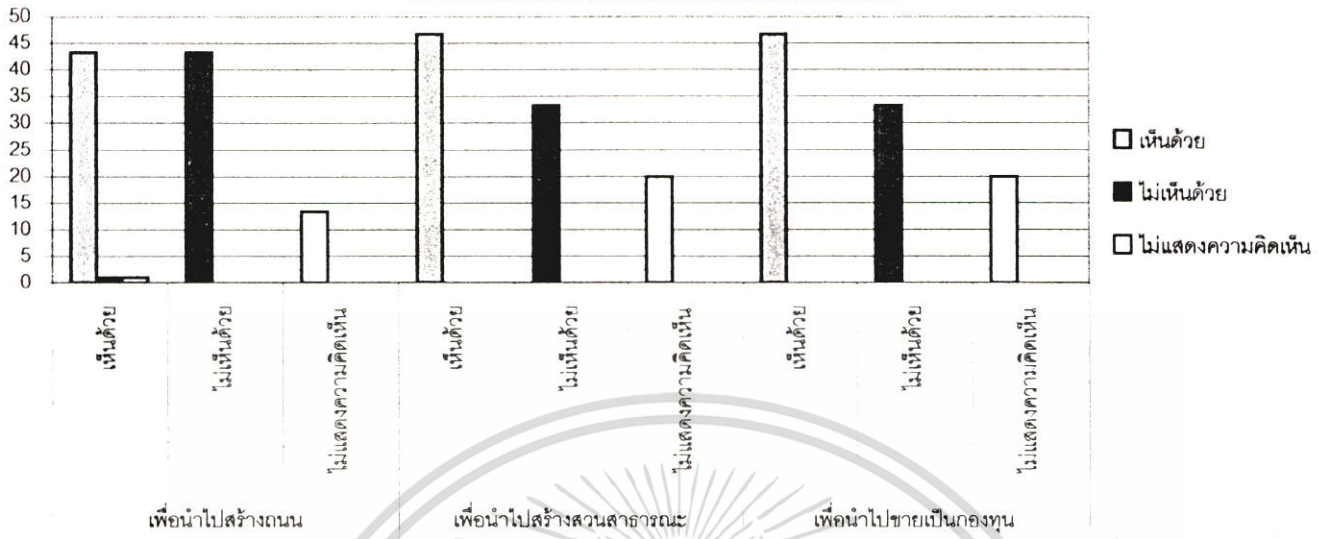
การสละที่ดินบางส่วน เพื่อนำไปสร้างถนน	รวม	30	100.00
	เห็นด้วย	13	43.33
	ไม่เห็นด้วย	13	43.33
	ไม่แสดงความคิดเห็น	4	13.34
การสละที่ดินบางส่วน เพื่อนำไปสร้างสวน สาธารณะ	รวม	30	100.00
	เห็นด้วย	14	46.67
	ไม่เห็นด้วย	10	33.33
	ไม่แสดงความคิดเห็น	6	20.00

ตารางที่ 4.9 แสดงข้อมูลลักษณะทางสังคม (ต่อ)

ข้อมูลลักษณะทางสังคม (ต่อ)		จำนวน (ครอบครัว)	ร้อยละ
การสละที่ดินบางส่วน เพื่อนำไปขายเป็น กองทุน	รวม	30	100.00
	เห็นด้วย	14	46.67
	ไม่เห็นด้วย	10	33.33
	ไม่แสดงความคิดเห็น	6	20.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การสะท้อนคิดเพื่อนำไปเป็นที่สาธารณประโยชน์



หน่วยงานที่น่าจะรับ	รวม	30	100.00
ผิดชอบในการพัฒนาพื้นที่	เอกชน	4	13.34
	รัฐบาล	11	36.66
	ร่วมกันระหว่างรัฐบาลและเอกชน	15	50.00



หลังจากการจัดรูปที่ดินแล้วจะอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	รวม	30	100.00
ขาย	11	36.67	
อยู่อาศัย	19	63.33	
ให้เช่า	6	20.00	
ทำร้านค้า	4	13.33	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	อื่นๆ(ทำกิจการเดิมต่อ)	2	6.67
--	------------------------	---	------

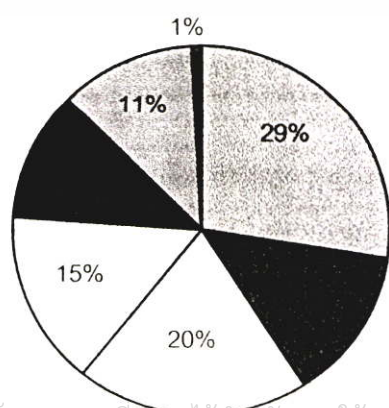
หลังจากการจัดรูปที่ดินแล้วท่านจะทำอย่างไรกับที่ดิน



1

ตารางที่ 4.10 แสดงข้อมูลความต้องการของประชาชน

ข้อมูลความต้องการของประชาชน		จำนวน (ครอบครัว)	ร้อยละ
สิ่งที่ควรจะมีหลังการ	รวม	30	100.00
จัดรูปที่ดิน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	สวนสาธารณะ	29	96.67
	โรงเรียน	14	46.67
	สถานที่ราชการ	21	70.00
	โรงพยาบาล	16	53.33
	ซูเปอร์มาร์เก็ต	12	40.00
	สถานที่เลี้ยงเด็ก	12	40.00
	อื่นๆ (ตลาดสด)	1	3.33



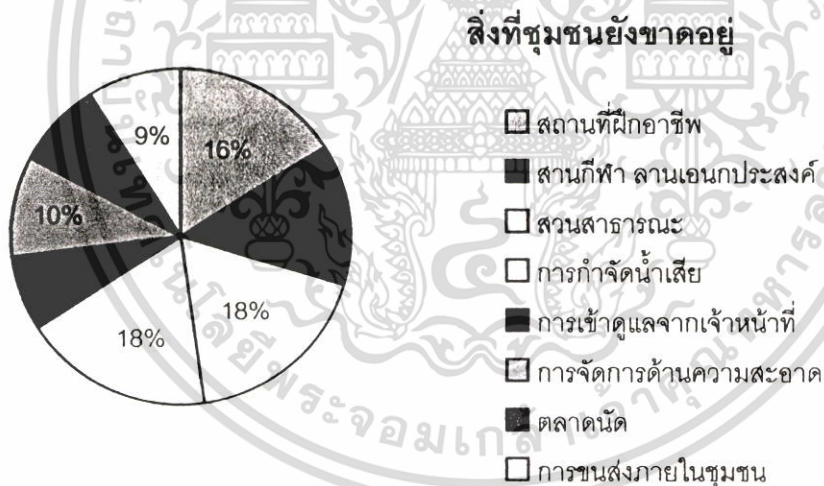
สิ่งที่ควรทำหลังการจัดรูปที่ดิน

- สวนสาธารณะ
- สถานที่ราชการ
- ซูเปอร์มาร์เก็ต
- อื่นๆ (ตลาดสด)
- โรงเรียน
- โรงพยาบาล
- สถานที่เลี้ยงเด็ก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10 แสดงข้อมูลความต้องการของประชาชน(ต่อ)

ข้อมูลความต้องการของประชาชน (ต่อ)		จำนวน (ครอบครัว)	ร้อยละ
สิ่งที่ยังขาดอยู่หรือ ควรปรับปรุงในพื้นที่ ชุมชน (ตอบได้มากกว่า 1ข้อ)	รวม	30	100
	ถนนเชื่อมตรอก ซอยต่างๆ	12	40.00
	สถานที่ฝึกอาชีพ	18	60.00
	สถานกีฬา ลานเอนกประสงค์	15	50.00
	สวนสาธารณะ	20	66.67
	การกำจัดน้ำเสีย	20	66.67
	การเข้าดูแลจากเจ้าหน้าที่	8	26.67
	การจัดการด้านความสะอาด	11	36.67
	ตลาดนัด	9	30.00
	การขนส่งภายในชุมชน	10	33.33



ตารางที่ 4.11 แสดงความคิดเห็นวิธีการแก้ปัญหาด้วยโครงการพัฒนาภายในชุมชน

สิ่งที่จะต้องพัฒนา	ความคิดเห็น					
	เห็นด้วยมาก		เห็นด้วยน้อย		ไม่เห็นด้วย	
	จำนวน (ครอบครัว)	ร้อยละ	จำนวน (ครอบครัว)	ร้อยละ	จำนวน (ครอบครัว)	ร้อยละ
1. เพิ่มทางสัญจรในชุมชน	27	90.00	3	10.00		0.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ปรับปรุงทางเดินเท้าใน ปัจจุบัน	27	9000	3	10.00	-	0.00
3. ก่อสร้างโครงข่ายถนนเพื่อ เชื่อมต่อกับแหล่งชุมชนอื่น	27	90.00	2	6.66	1	3.34
4. ปรับปรุงสภาพลำคลองเดิม ให้เป็นพื้นที่สีเขียว	29	96.67	-	0.00	1	3.33
5. ปรับปรุงสภาพลำคลองเดิม ให้เป็นแนวป้องกันน้ำท่วม	30	100	-	0.00	-	0.00
6. ถมดินบริเวณที่เป็นที่ลุ่มน้ำ ท่วมถึง	27	90.00	3	10.00	-	0.00
7. ปรับที่โล่งให้เป็น สวน สาธารณะ	26	86.67	4	13.33	-	0.00
8. ปรับปรุงพื้นที่โล่ง ว่างเป็น ลานกีฬา เอนกประสงค์	27	90.00	3	10.00	-	0.00
9. จัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า เพื่อให้เกิดการก่อสร้างบ้าน เรือนใหม่	27	90.00	3	10.00	-	0.00
10. จัดสร้างที่พักอาศัยใน ลักษณะอาคารสูง เพื่อลด ปัญหาความแออัดของชุมชน	21	70.00	6	20.00	3	10.00
สิ่งที่ต้องพัฒนา	ความคิดเห็น					
	เห็นด้วยมาก		เห็นด้วยน้อย		ไม่เห็นด้วย	
	จำนวน (ครบ ครัว)	ร้อยละ	จำนวน (ครบ ครัว)	ร้อยละ	จำนวน (ครบ ครัว)	ร้อยละ

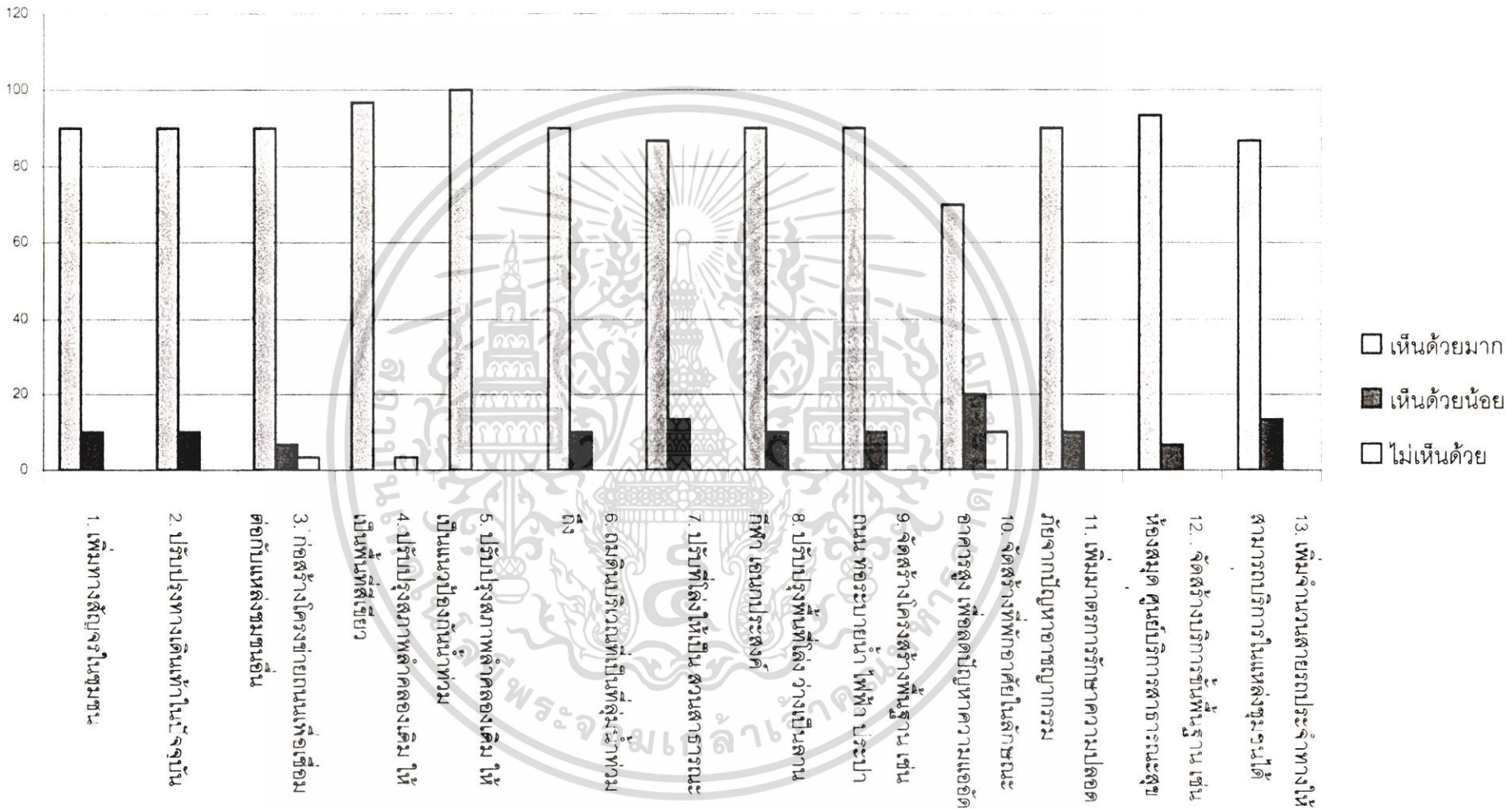
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

11. เพิ่มมาตรการรักษาความปลอดภัยจากปัญหาอาชญากรรม	27	90.00	3	10.00	-	0.00
12. . จัดสร้างบริการขั้นพื้นฐาน เช่น ห้องสมุด ศูนย์บริการสาธารณสุข ศูนย์รับเรื่องร้องทุกข์ของชุมชน เป็นต้น	28	93.33	2	6.67	-	0.00
13. เพิ่มจำนวนสายรถประจำทางจากที่มีอยู่ให้สามารถบริการในแหล่งชุมชนได้อย่างทั่วถึง	26	86.66	4	13.34	-	0.00



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การแก้ปัญหาด้วยโครงการพัฒนาชุมชน



บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยทำการศึกษาการจัดรูปที่ดินในอำเภอ บางพลี เนื่องจากจากความเจริญและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปจากพื้นที่ที่เป็นเขตสีเหลือง คือพื้นที่ พักอาศัยหนาแน่นน้อย กับ เขตสีม่วง คือพื้นที่ อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ได้เปลี่ยนมาเป็น เขตสีแดง คือ เขตพื้นที่พาณิชยกรรม การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เนื่องจากในปี 2545 ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อใช้เป็นสนามบินแห่งชาติ แห่งที่ 2 จึงมีเตรียมการเพื่อรองรับความเจริญที่จะเกิดขึ้นในอนาคตกับพื้นที่ ในปัจจุบันที่ดินในบริเวณรอบๆสนามบินสุวรรณภูมิได้มีการใช้ประโยชน์อย่างหลากหลายและไม่เป็นระเบียบหากขาดการควบคุมอย่างมีแบบแผนที่ชัดเจน จึงต้องมีการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพให้มากที่สุด และสอดคล้องกับแผนพัฒนาที่ทางจังหวัดได้วางเอาไว้ ทั้งด้านเศรษฐกิจ และสังคม ตลอดจนต้องให้ผู้ที่อยู่ในชุมชนนั้นๆมีส่วนร่วมในการพัฒนาท้องถิ่นของตนเองด้วย การศึกษาการจัดรูปที่ดินเพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเมือง โดยผู้วิจัยได้กำหนดวัตถุประสงค์ในการวิจัยไว้ดังนี้คือ

5.1.1 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาศักยภาพของพื้นที่ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
2. เพื่อศึกษาความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน
3. เพื่อเสนอแนวทางการออกแบบการจัดรูปที่ดิน และมาตรการในทางปฏิบัติเพื่อ

รองรับการขยายตัวของพื้นที่ศึกษาในอนาคต

5.1.2 วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงพัฒนา (Research Development) เพื่อศึกษา การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยผู้วิจัยได้ศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 คน ครัวเรือน ครัวเรือนละ 1 คน จากประชากรของตำบลราชาเทวะ และค้นคว้าข้อมูลด้านนโยบายและแผนงาน ภาพถ่ายทางอากาศ แผนที่ แผนผังการใช้ที่ดิน ทฤษฎีและหลักการต่างๆและเอกสาร ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างๆโดยการใช้เครื่องมือจากแบบสำรวจ สังเกต และแบบสัมภาษณ์ เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้เป็นแนวทางในการหาพื้นที่ ที่มีความเหมาะสมกับการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และเสนอแนวทางการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองต่อไป โดยผลที่ได้จากการวิจัยนำไปใช้เป็นแนวในการพัฒนาพื้นที่อำเภอบางพลี ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลในบทที่ 4 สามารถสรุปผลการวิจัยได้เป็น 2 ตอนดังนี้

1. ศักยภาพของพื้นที่ภายในเขตพื้นที่ศึกษา
 - 1.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่
 - 1.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่
 - 1.3 ลักษณะทางสังคม ของพื้นที่
2. ความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน
 - 2.1 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนบริการพื้นฐานต่างๆที่ประชาชนต้องการ
 - 2.2 พื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆที่ประชาชนต้องการ

5.1.3 ผลการวิจัย

5.1.3.1 ข้อมูลศักยภาพของพื้นที่ภายในอำเภอบางพลี

โดยการศึกษาเอกสารและแบบสำรวจ ศักยภาพของพื้นที่ ประกอบด้วย ศักยภาพการใช้ที่ดิน การศึกษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา การศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจ และลักษณะทางสังคม เป็นการศึกษาเกี่ยวกับ ความพร้อมของพื้นที่ก่อนทำการจัดรูปที่ดิน การใช้ที่ดินในปัจจุบันสภาพแวดล้อม การคมนาคมขนส่ง ความเป็นอยู่ของประชากรในพื้นที่ อาชีพ และรายได้ ขอบเขตของการศึกษา คือในอำเภอบางพลี ซึ่งประกอบด้วย 6 ตำบล ได้แก่ ตำบลบางพลีใหญ่ ตำบลราชาเทวะ ตำบลหนองปรือ ตำบลบางโฉลง ตำบลบางแก้ว ตำบลบางปลา ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้ใช้ ตำบลราชาเทวะเป็นพื้นที่กลุ่มตัวอย่างโดยเจาะลึกถึง ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม ยังใช้เป็นพื้นที่ตัวอย่างในการจัดรูปที่ดิน รวมถึงการศึกษาด้านความต้องการต่างๆของประชากรส่วนที่เป็นสาธารณะหรือบริการขั้นพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทั้งนี้ตำบลราชาเทวะซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 31 ตารางกิโลเมตร ประชากรประมาณ 20,752 คน มีบ้านเรือนประมาณ 10,287 หลังคาเรือน (จากการสำรวจปี 2546) เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลเป็นแบบสัมภาษณ์และแบบสำรวจ โดยแบบสัมภาษณ์จะประกอบด้วย ความต้องการของประชากร เป็นการสัมภาษณ์พูดคุยและแสดงความคิดเห็นของประชากรที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ราชาเทวะ และ แบบสำรวจ คือ การสำรวจพื้นที่จริงเป็นการเก็บข้อมูลในด้าน ลักษณะกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ที่เป็นรูปธรรมสามารถใช้การสังเกตหรือการสัมผัสในการเก็บข้อมูลเหล่านี้ เช่น แหล่งการค้า การใช้ชีวิต สภาพแวดล้อมของพื้นที่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน การสัญจร สภาพปัญหาในพื้นที่ การศึกษาศักยภาพของพื้นที่ที่จะประกอบด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1 ศักยภาพการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาเอกสารและแบบสำรวจพบว่าศักยภาพการใช้ที่ดินในพื้นที่ ตำบลราชาเทวะมีความพร้อมที่จะพัฒนาในการจัดรูปที่ดินซึ่งมีลักษณะของพื้นที่เป็นเขตชานเมืองที่มีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานครที่เป็นเมืองใหญ่และในตำบลราชาเทวะกำลังก่อสร้างสนามบินแห่งชาติขึ้นใหม่ทำให้ชุมชนเล็กๆรอบสนามบินมีการพัฒนาเป็นชุมชนที่ใหญ่ขึ้น ที่ตั้งของตำบลราชาเทวะอยู่ในอำเภอบางพลีในพื้นที่มีถนนสายสำคัญผ่าน 2 สาย คือ ถนนกิ่งแก้ว และ ถนน บางนา – ตราด มีขนาดของตำบล ประมาณ 31 ตารางกิโลเมตร มีเขตติดต่อกับหลายพื้นที่ คือ ทิศเหนือ ติดต่อกับ กรุงเทพมหานคร ทิศใต้ติดต่อกับ ต.บางพลีใหญ่ ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.หนองปรือ และทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.บางพลีใหญ่ การใช้ที่ดินในตำบลนี้มีหลักๆอยู่ คือ ใช้เป็นพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมและเป็นคลังสินค้า ใช้เป็นพื้นที่ที่พักอาศัยรวมถึงโครงการบ้านพักอาศัยต่างๆ ใช้เป็นพื้นที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม และใช้เป็นที่การพาณิชย์กรรม ด้านนโยบายที่ทางจังหวัดได้วางเอาไว้พื้นที่การรองรับความเจริญที่เกิดจากการสร้างสนามบินกรุงเทพแห่งที่ 2 มีทั้งการแผนงานพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน ด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่จำเป็น การพัฒนาด้านเศรษฐกิจมีการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นการพาณิชย์มากขึ้นและลดสิ่งปลูกสร้างจำพวกโรงงานลง และด้านสังคมคือการพัฒนาความเป็นอยู่ของประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ มีโครงการก่อสร้างที่พักอาศัยให้พอเพียงกับความต้องการ มีการพัฒนาสภาพแวดล้อมทั้งในด้านผังเมือง ความสะอาด และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน การถือครองที่ดินในตำบลราชาเทวะส่วนใหญ่จะเป็นการครอบครองของเอกชนเป็นส่วนใหญ่ ทำให้อาจเกิดในเรื่องของการพัฒนาบางแต่ส่วนใหญ่จะให้การร่วมมือเป็นอย่างดี ดังนั้นในการศึกษาโครงการจัดรูปที่ดินใน ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี ผู้วิจัยจึงต้องใช้ที่ดินบางส่วนที่เข้าร่วมโครงการเพื่อเป็นที่โครงการนำร่อง เพื่อลดปัญหาความไม่เข้าใจของประชาชนในพื้นที่ มีแปลงที่ดินในโครงการ 40 แปลง มีขนาดเนื้อที่ตั้งแต่ 1 งาน จนถึง 62 ไร่ ในโครงการการจัดรูปที่ดินนี้ยังคงใช้ร่างกฎหมายการจัดรูปที่ดินอยู่ เนื่องจากยังไม่มีประกาศใช้กฎหมายการจัดรูปที่ดินอย่างเป็นทางการในปัจจุบัน (พ.ศ. 2547) ซึ่งมีสาระสำคัญอยู่ 8 หมวดด้วยกันซึ่งกล่าวมาแล้วใน บทที่ 4

2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่

จากการสำรวจโดยเน้นศึกษาที่ตำบลราชาเทวะในเขตอำเภอบางพลี พบว่าสภาพทางกายภาพของพื้นที่เคยเป็นพื้นที่ทำการเกษตรมาก่อน บริเวณริมถนนสายกิ่งแก้วตลอดแนว จนลึกเข้าไปถึงคลองบัวลอยเป็นที่ดินประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม อีกด้านหนึ่งของ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถนนกิ่งแก้วจับกับถนนสายบางนา-ตราดก็มีสภาพที่ใกล้เคียงกันคือเป็นโรงงานอุตสาหกรรมกับพาณิชย์กรรมสลับกันตลอดแนวของถนนและที่พิเศษคืออยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิอีกด้วย ซึ่งแต่ก่อนการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณริมถนนสายกิ่งแก้วกำหนดให้เป็นสีม่วง(ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า)แต่เมื่อปีพ.ศ. 2542 ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นสีแดง(ประเภทพาณิชย์กรรม)เพื่อเป็นการรองรับสนามบินสุวรรณภูมิที่คาดว่าจะเสร็จในปี พ.ศ. 2548 ดังนั้นการปลูกสร้างอาคารจึงเป็นอาคารพาณิชย์กับที่พักอาศัยประเภทหมู่บ้านเป็นส่วนใหญ่

ส่วนพื้นที่บริเวณที่อยู่ลึกเข้าจากคลองบัวลอยถึงคลองบัวเกราะยังคงทำการเกษตรอยู่ตลอดแนวคลองมีการสร้างบ้านเรือนเป็นชุมชนต่างๆอยู่ทั่วพื้นที่ การคมนาคมทางบกภายในตำบลมีความสะดวกรวดเร็วเพิ่มขึ้นมีถนนสายหลักอยู่ 2 สาย คือ ถนนสายกิ่งแก้วและถนนสายบางนา-ตราด โดยถนนทั้งสองสายนี้สามารถเชื่อมต่อกับสนามบินสุวรรณภูมิได้อีกด้วย อีกทั้งยังมีถนนเข้าถึงเกือบทุกชุมชนลักษณะของถนนเป็น ถนนลูกรัง 22 สาย ถนนลาดยาง 4 สาย ถนนคอนกรีต 29 สาย รวมทั้งหมดเป็น 55 สาย จำนวนคลองที่ใช้ในการสัญจรมี 8 แห่งทำให้การขนส่งสินค้าการเกษตรมีความสะดวกยิ่งขึ้น สำหรับระบบขนส่งมวลชนพบว่ามียุโรปประจำทาง 2 แถวใหญ่ซึ่งได้รับสัมปทานจากรัฐบาลให้บริการในถนนสายกิ่งแก้วระหว่างแยกกิ่งแก้วที่ติดกับถนนบางนา-ตราดไปสิ้นสุดที่แยกกิ่งแก้วติดกับถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง ถนนสายนี้ยังใช้เชื่อมต่อกับจังหวัดใกล้เคียงทำให้มีความสะดวกในการขนส่งสินค้าและการสัญจรได้ดีขึ้น ส่วนการคมนาคมทางน้ำก็มีความสำคัญอยู่แต่บทบาทอาจลดลงบ้างเนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่หันไปใช้การคมนาคมทางบกมากขึ้น ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ในพื้นที่ตำบลราชาเทวะค่อนข้างที่จะได้รับการพัฒนาได้อย่างสมบูรณ์ยกเว้นบริเวณพื้นที่ที่การคมนาคมไม่สะดวกจึงยากแก่การเข้าไปติดตั้ง จากการสำรวจปัญหาที่ดินในพื้นที่ทำการวิจัยพบว่าพื้นที่จำนวนมากที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ตาดอการคมนาคมเข้าไม่ถึงทุกแปลงเช่นในซอยกิ่งทองเป็นถนนที่แยกออกมาจากถนนสายกิ่งแก้วเข้าไปสุดที่คลองบัวเกราะถ้าจะเข้าไปในพื้นที่ที่อยู่เรียบคลองจะต้องเดินเท้าหรือนั่งเรือเข้าไป ขาดการเชื่อมต่อระหว่างชุมชนที่อยู่ริมคลองทั้ง 2 ฝั่ง คลองหลายสายขาดการดูแลเช่น คลองบัวเกราะเป็นคลองที่มีความกว้างประมาณ 6 - 8 เมตร น้ำในลำคลองเริ่มมีสีดำและมีกลิ่น บางช่วงก็ตื้นเขิน บริเวณริมถนนกิ่งแก้วมีพื้นที่ปล่อยโล่งไม่มีการใช้ประโยชน์อยู่หลายแปลง ปัญหาด้านมลพิษทางเสียงและฝุ่นละอองที่เกิดการจราจรที่คับคั่งคือช่วงแยกออกมาจากถนนสายบางนา-ตราดและแยกอ่อนนุช - ลาดกระบังส่วนการอยู่อาศัยที่หนาแน่นก็อยู่ในช่วงบริเวณถนนกิ่งแก้วที่แยกออกมาจากถนนบางนา - ตราดเช่นเดียวกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3 ลักษณะทางเศรษฐกิจของพื้นที่

จากการสำรวจลักษณะเศรษฐกิจในพื้นที่พบว่า ประชาชนในตำบลราชาเทวะส่วนใหญ่ทำงานอยู่ในโรงงานอุตสาหกรรมที่มีโรงงานกระจายอยู่ทั่วตำบลประมาณ 117 แห่ง การทำการเกษตรเริ่มน้อยลงไปเรื่อยๆเนื่องมาจากการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจโดยสอดคล้องแนวทางการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับความเจริญที่มีอัตราเพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลาและอีกส่วนเพื่อรองรับกับสนามบึงสุวรรณภูมิ ประชาชนในพื้นที่จึงเปลี่ยนจากการเกษตรไปเป็นพาณิชย์กรรมมากขึ้นโดยมีนักลงทุนได้เข้ามาซื้อที่ดินเพื่อทำธุรกิจหรือทำเป็นอาคารพักอาศัย ซึ่งเป็นไปตามการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ประกาศใช้ใน พ.ศ. 2544 รายได้ส่วนใหญ่ของตำบลจะมาจากโรงงานอุตสาหกรรม แต่คาดว่าเมื่อสนามบึงสุวรรณภูมิสร้างเสร็จประชาชนในตำบลราชาเทวะและพื้นที่ใกล้เคียงจะได้เข้าทำงานในสนามบึงสุวรรณภูมิหลายร้อยอัตราเป็นการสร้างรายได้ให้กับพื้นที่และประชาชน ดังนั้นการขยายตัวของเศรษฐกิจจะไม่ได้ขยายไปตามถนนสายหลัก คือถนนสายกิ่งแก้วเพียงอย่างเดียวแต่จะมีการขยายตัวของเศรษฐกิจไปรอบๆสนามบึงสุวรรณภูมิอีกด้วยทำให้เศรษฐกิจในพื้นที่ขยายเป็นวงกว้างมากขึ้น

จากการลงสำรวจพื้นที่ในบริเวณชุมชนกิ่งทองเป็นซึ่งชุมชนหนึ่งที่อยู่ในตำบลราชาเทวะพบว่ามีการทำธุรกิจไม่แตกต่างจากพื้นที่อื่นมากนักคือบริเวณที่ติดกับถนนกิ่งแก้วซึ่งเป็นถนนสายหลักมีการทำธุรกิจประเภทโรงงานอุตสาหกรรมสลับกับอาคารพาณิชย์ส่วนในพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปประชาชนยังยึดอาชีพทำการเกษตรตลอดตามแนวคลองบัวลอยและคลองบัวเกราะ แหล่งการค้าในตำบลราชาเทวะที่เป็นแหล่งรวมของการทำธุรกิจหรือการบริการ เช่น ธนาคาร ตลาดสด บัมน้ำมัน จะอยู่บริเวณถนนกิ่งแก้วที่ติดกับถนนสายบางนา-ตราด เป็นย่านแหล่งการค้าที่มีลักษณะเป็นกลุ่มก้อน นอกจากนี้ก็ยังมีกระจายเป็นจุดๆตลอดตามแนวของถนน

4 ลักษณะทางสังคมในพื้นที่

จากการสำรวจลักษณะทางสังคมในพื้นที่พบว่า ประชากรในตำบลราชาเทวะซึ่งมีประมาณ 20,370 คน คิดเป็นความหนาแน่นประมาณ 657 คน/ตร.กม.มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมในการประกอบอาชีพเกษตรเป็นระบบโรงงานอุตสาหกรรมมากขึ้น ทำให้การใช้ชีวิตโดยมีลักษณะการทำงานเป็นเวลาทำให้มีเวลาที่จะอยู่กับครอบครัวน้อยลง ในหลายครอบครัวต้องทิ้งให้เด็กและคนแก่อยู่ตามลำพังในช่วงกลางวันซึ่งคนหนุ่มสาวก็จะออกไปทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม วิถีชีวิตความเป็นอยู่ที่มีลักษณะเป็นครอบครัวใหญ่ในแต่ก่อนเริ่มเปลี่ยนแปลงเป็นครอบครัวที่เล็กลงคือแยก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวออกมาสร้างครอบครัวใหม่จำนวนสมาชิกในครอบครัวก็น้อยลงอยู่ที่ประมาณ 3 - 5 คน ต่อครอบครัว ทำให้ความต้องการด้านอาคารพักอาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่คนในชุมชนยังคงรักษาขนบธรรมเนียมประเพณี วัฒนธรรม อย่างเหนียวแน่น การไปทำบุญที่วัดในวันสำคัญๆต่าง มีการจัดงานประเพณีวันสงกรานต์และงานเปิดทองหลวงปู่เฝือกที่วัดกิ่งแก้วที่ทำต่อเนื่องกันมาทุกปี ชุมชนวัดกิ่งแก้วมีขนาดของชุมชนค่อนข้างใหญ่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพียงพอกับความต้องการและมีการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณวัดที่หลากหลาย การศึกษาของคนในตำบล มีตั้งแต่ สถานรับเด็กเล็กก่อนวัยเรียน ที่อยู่บริเวณวัดกิ่งแก้ว ไปจนถึงชั้นมัธยมตอนปลาย มีโรงเรียนวัดกิ่งแก้วที่เป็นโรงเรียนประจำท้องถิ่นให้บริการแก่เด็กที่อยู่ในตำบลราชาเทวะและชุมชนใกล้เคียง ประชากรในตำบลส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ โดยมีวัดอยู่ 1 แห่ง คือวัดกิ่งแก้วเป็นวัดประจำท้องถิ่น และยังมีประชาชนอีกส่วนหนึ่งก็นับถือศาสนาอิสลามกับศาสนาคริสต์ ประชาชนส่วนใหญ่รู้สึกเห็นด้วยกับการพัฒนาท้องถิ่นของตนเองให้ดีขึ้น สำหรับ ในพื้นที่ชอยกิ่งทองยังเป็นพื้นที่ตาบอดไม่มีทางเข้า - ออกอยู่หลายแปลง ถนนบางสายยังไม่ได้รับการดูแล ในส่วนที่อยู่ลึกเข้าไปในคลองยังให้น้ำบาดาลอยู่ หรือบางพื้นที่มีปัญหาเรื่องลำคลองที่ตื้นเขิน เป็นต้น

จากความเจริญในพื้นที่ของตำบลราชาเทวะทำให้มีสิ่งปลูกสร้างเกิดขึ้นมากมายโดยเฉพาะบริเวณริมถนนสายกิ่งแก้วและยังมีการหลงไหลของประชากรต่างถิ่นที่เข้ามาทำงานหรืออยู่อาศัยในพื้นที่ซึ่งเรียกว่าเป็นประชากรแฝง มีอยู่ประมาณ 100,000 คน ในปี พ.ศ. 2546 (ผลสำรวจขององค์กรส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2546) และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี

5.1.3.2 ความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน

จากการสัมภาษณ์สภาพทางกายภาพ ลักษณะทางเศรษฐกิจ และลักษณะทางสังคม ตลอดจนด้านความต้องการต่างๆ จากประชากรกลุ่มตัวอย่าง 30 คน ผู้วิจัยได้นำมาสรุปและแสดงผลเป็นคำร้อยละ เพื่อให้ทราบข้อมูลพื้นฐานด้านอาชีพ รายได้และการศึกษา รวมไปถึงความต้องการที่จะพัฒนาพื้นที่ในด้านต่างๆ โดยสรุปได้ดังนี้

ศักยภาพของพื้นที่

1. สภาพแวดล้อมทางภาพของพื้นที่

จากข้อมูลทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่าง มีที่ดินในพื้นที่ศึกษา โดยแบ่งออกเป็น 3 ขนาด คือขนาดพื้นที่ระหว่าง 10 - 200 , 201 - 400 และ 401-600 ตารางวา. คิดเป็นร้อยละ 87,10,3 ตามลำดับ แต่ละแปลงที่ดินมีรูปร่างของแปลงที่ดินที่ต่างกันไป โดยแปลง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ดินที่มีลักษณะเป็นเหลี่ยมอาจมีรูปร่างเป็นสามเหลี่ยม สี่เหลี่ยม หรือรูปหลายเหลี่ยม อยู่ร้อยละ 70 และแปลงที่ดินที่มีรูปร่างเว้าแหว่ง ร้อยละ 30

สิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน ในพื้นที่แบ่งเป็น ไฟฟ้า โทรศัพท์ คิดเป็นร้อยละ 100 โดยส่วนใหญ่จะมีไฟฟ้าและโทรศัพท์ใช้ทุกครัวเรือน ยกเว้นพื้นที่ยากต่อการเข้าไปติดตั้ง การให้บริการน้ำประปายังไม่ครบทุกครัวเรือน มีบางพื้นที่ยังใช้น้ำบาดาลอยู่ ครอบครัวยังมีน้ำประปาใช้แล้ว คิดเป็นร้อยละ 70 ส่วนครอบครัวที่ยังใช้น้ำบาดาลอยู่ คิดเป็นร้อยละ 30 ระบบระบายน้ำในที่นี้หมายถึงทางระบายที่อยู่ข้างถนนใช้ระบายจากถนนและครัวเรือนสู่คลองสาธารณะ ถนนที่มีทางระบายน้ำคิดเป็นร้อยละ 70 และถนนที่ไม่มีทางระบายน้ำคิดเป็นร้อยละ 30 ส่วนชุมชนที่มีถนนเข้าถึง มีคิดเป็นร้อยละ 90 และชุมชนที่ไม่มีถนนเข้าไปถึง คิดเป็นร้อยละ 10 พื้นที่ที่มีคลองและไม่มีคลองมีอัตราส่วนที่เท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 50 ด้านการขนส่งมวลชนในชุมชน มีร้อยละ 66.67 ไม่มีร้อยละ 33.33 เป็นการขนส่งทางบกเพียงอย่างเดียว

จากการสัมภาษณ์ประชากรตัวอย่างในพื้นที่ตำบลราชาเทวะปรากฏว่าบนที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างอยู่ทุกแปลง คิดเป็นร้อยละ 100 โดยแยกเป็น สิ่งก่อสร้างประเภท บ้านไม้ และบ้านตึก คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของแต่ละประเภท ประเภทร้านค้า คิดเป็นร้อยละ 16.67 ประเภทอาคารพาณิชย์ 2-4 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 10 และ ที่เป็นกระท่อบอีกร้อยละ 6.67

2. ลักษณะทางเศรษฐกิจในพื้นที่

จากข้อมูลทางเศรษฐกิจ ของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ 30 คน ในพื้นที่พบว่า ประชาชนมีการรับจ้างและค้าขาย คิดเป็นร้อยละ 30 อาชีพรับราชการและรัฐวิสาหกิจคิดเป็นร้อยละ 2.34 และอาชีพอื่นๆ(พนักงาน, นักศึกษา) ร้อยละ 10.00

รายได้ของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 5,000-10,000 คิดเป็นร้อยละ 56.67 10,001-20,000 ร้อยละ 33.34 มากกว่า 20,000 ขึ้นไป ร้อยละ 6.66 และต่ำกว่า 5,000 ร้อยละ 3.33 ตามลำดับ

วิธีการจัดการกับที่ดินเมื่อมีการพัฒนาในพื้นที่ประชาชนส่วนใหญ่เลือกวิธีการยอมสละที่ดินบางส่วนเพื่อใช้ในการพัฒนาพื้นที่ คิดเป็นร้อยละ 60.00 อีก ร้อยละ 40.00 เลือกใช้วิธีการเวนคืนที่ดิน การประกอบกิจการบนที่ดินนั้นส่วนใหญ่เจ้าของที่ดินจะเป็นผู้ประกอบการเองโดยแยกประเภทของกิจการเป็น ไร่พริกอาศัย ร้อยละ 73.33 ค้าขาย ร้อยละ 13.00 พื้นที่ที่ให้เช่ากับปล่อยว่าง คิดเป็นร้อยละ 3.00

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บนแปลงที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่แต่ถ้าต้องมีการรื้อถอนเพื่อนำที่ดินส่วนนั้นมาใช้ประโยชน์ในโครงการประชาชนร้อยละ 86.67 ให้รื้อถอนโดยจ่ายเป็นค่าชดเชย อีกร้อยละ 13.34 ให้รื้อถอนแล้วก่อสร้างให้ใหม่ ในการประเมินราคาที่ดินเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการจ่ายค่าชดเชยประชาชนร้อยละ 66.68 การประเมินราคาที่ดินเป็นใช้เป็นเกณฑ์ในการจ่ายค่าชดเชยเพื่อความเป็นธรรมประชาชนเลือกที่จะประเมินราคาจากราคาตลาด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 66.68 รองลงมาให้มีการประเมินราคาที่ดินจากสภาพถนนและการประเมินราคาจากกรรมที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 5.00

3. ลักษณะทางสังคมในพื้นที่

ผู้ให้สัมภาษณ์จากจำนวน 30 คน เป็นชาย 20 คน คิดเป็นร้อยละ 67.00 และเป็นหญิง 10 คน คิดเป็นร้อยละ 33.00 มีอายุส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 30-45 ปี คิดเป็นร้อยละ 36.67

ในด้านการศึกษา ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ร้อยละ 40 มีการศึกษาอยู่ระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่า ส่วนรองลงมาคือ อาชีวศึกษาคิดเป็นร้อยละ 23.33 ประถมศึกษาคิดเป็นร้อยละ 20 และมัธยมศึกษาคิดเป็นร้อยละ 16.67 ตามลำดับ

ความสนใจที่จะเข้าร่วมในโครงการจัดรูปที่ดินมีผู้สนใจร้อยละ 80.00 และไม่สนใจร้อยละ 16.66 ส่วนผู้ที่ไม่แสดงความคิดเห็นมีอยู่ร้อยละ 3.34 ในการสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปทำเป็นถนน สวนสาธารณะ และนำไปขายเพื่อนำไปเป็นเงินกองทุนในการดำเนินการ ผู้ที่เห็นด้วยคิดเป็นร้อยละ 43.33 , 46.66 และ 46.66 ตามลำดับ ผู้ที่ไม่เห็นด้วยคิดเป็นร้อยละ 43.33, 33.34 และ 33.34 ตามลำดับและผู้ที่ไม่แสดงความคิดเห็นร้อยละ 13.34, 20.00 และ 20.00 ตามลำดับ ประชาชนส่วนใหญ่มีความสนใจในการจัดรูปที่ดินและยอมที่จะสละที่ดินในบางส่วนเพื่อนำมาในโครงการจัดรูปที่ดิน ส่วนในหน่วยงานที่น่าจะเข้ามารับผิดชอบในการดำเนินการตามความคิดของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์อยากให้เป็นรัฐบาลร้อยละ 36.66 เป็นเอกชนร้อยละ 13.34 และเป็นการร่วมมือระหว่างรัฐบาลและเอกชนร้อยละ 50.00 ประชาชนที่อยากให้รัฐบาลเป็นผู้จัดการเพราะเชื่อมั่นว่าโครงการจะดำเนินการจนเสร็จ ส่วนที่อยากให้เอกชนเป็นผู้จัดการเพราะว่าความรวดเร็วในการดำเนินงานของเอกชนที่มีขั้นตอนน้อยกว่ารัฐบาล

หลังจากที่ได้มีการจัดรูปที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้วประชาชนที่ตอบสัมภาษณ์จาก 30 คนพบว่าร้อยละ 36.00 จะขายที่ดิน ร้อยละ 83.33 จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยส่วนร้อยละ 20.00 ให้เช่าที่ดินหลังจากที่จัดรูปเสร็จแล้ว จะทำเป็นร้านค้า ร้อยละ 13.33 และทำกิจการเดิมที่ทำมาก่อนการจัดรูปอีกร้อยละ 6.67

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. ความต้องการของประชาชน

จากข้อมูลด้านความต้องการของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์จำนวน 30 คน ความต้องการหลังจากการจัดรูปที่ดินแล้วประชาชนมีความต้องการ อยากได้สวนสาธารณะมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 96.67 เนื่องจากสภาพแวดล้อมในพื้นที่ที่เปลี่ยนไปทำให้พื้นที่สีเขียวลดน้อยลง อีกทั้งประชาชนหันมาให้ความสำคัญกับสุขภาพมากขึ้น รองลงมาเป็นสถานที่ราชการ คิดเป็นร้อยละ 70.00 เพราะต้องการให้สถานที่ราชการอยู่ใกล้ เพื่อจะได้แก้ปัญหาที่รวดเร็วและตรงจุดที่สุด นอกจากนี้ยังมีสิ่งที่ต้องการรองลงมา คือ โรงพยาบาล โรงเรียน ซุปเปอร์มาร์เก็ต สถานรับเลี้ยงเด็ก และ ตลาด คิดเป็นร้อยละ 53.33, 46.67, 40.00 และ 3.33 ตามลำดับ

สิ่งที่ยังขาดอยู่ในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือสิ่งที่ต้องการให้ปรับปรุงและแก้ไขในพื้นที่ พบว่าความต้องการ 3 ลำดับแรก คือ สวนสาธารณะ ร้อยละ 66.67 การกำจัดน้ำเสีย ร้อยละ 66.67 และสถานที่พักผ่อนร้อยละ 60.00 นอกจากนี้ประชาชนเห็นว่ามีโครงการที่ยังขาดอยู่หรือต้องมีการปรับปรุงอีกหลายโครงการเช่น การจัดการด้านความสะอาด ตลาดนัด การขนส่งภายในชุมชน และลานเอนกประสงค์ เป็นต้น

การพัฒนาในพื้นที่ประชาชนส่วนใหญ่เห็นด้วยกับทุกโครงการ ซึ่งโครงการที่มีผู้เห็นด้วยมากที่สุดคือ การปรับปรุงคลองเดิม ให้เป็นแนวป้องกันน้ำท่วมคิดเป็นร้อยละ 100.00 รองลงมาคือการปรับปรุงคลองให้เป็นพื้นที่สีเขียว ร้อยละ 96.67 เป็นเพราะว่าในพื้นที่มีคลองอยู่หลายสายดังนั้นโครงการที่เกี่ยวกับคลองจึงได้รับความเห็นด้วยอย่างมากในการจะพัฒนาให้ดีขึ้น ส่วนร้อยละ 90.00 เป็นโครงการที่เพิ่มคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้นอย่างเช่น โครงการ ปรับปรุงที่โล่งเป็นลานเอนกประสงค์ สวนสาธารณะ การเพิ่มมาตรการความปลอดภัยให้กับชุมชน เป็นต้น โครงการจัดสร้างที่พักอาศัยลักษณะอาคารสูงเพื่อลดปัญหาความแออัดของชุมชน มีผู้ไม่เห็นด้วยอยู่ร้อยละ 100.00 จากการสัมภาษณ์พบว่าประชากรส่วนใหญ่ไม่ชอบอาคารสูงเพราะรู้สึกขัดแย้งกับพื้นที่ การบดบังทัศนียภาพที่ดีของพื้นที่ และความสะดวกในการขึ้น - ลง

5.2 อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาวิจัย เรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในอำเภอบางพลี โดยเจาะลึกในพื้นที่ตำบลราชาเทวะ ทำให้ทราบถึงศักยภาพของพื้นที่ ในส่วนของ ศักยภาพการใช้ที่ดิน สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ลักษณะทางเศรษฐกิจ และลักษณะทางสังคมของตำบลราชาเทวะ รวมถึงความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน ข้อมูลที่ได้จากแบบสำรวจและแบบสัมภาษณ์ผู้วิจัยนำมาอภิปรายผลโดยใช้หลักเหตุผลและบทความทางวิชาการหรือหลักทฤษฎีของนักวิชาการท่านต่างๆมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ช่วยสนับสนุนการอภิปรายผล โดยได้นำแนวความคิดที่ได้จากการวิเคราะห์มาสรุปให้เป็นแนวทางในการออกแบบในการจัดรูปที่ดินต่อไป ซึ่งได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

5.2.1 ศักยภาพของพื้นที่

การศึกษาวิจัยเป็นการดูความพร้อมของพื้นที่ก่อนทำการจัดรูปที่ดินเป็นการศึกษาเกี่ยวกับ การใช้ที่ดินในปัจจุบันสภาพแวดล้อม การคมนาคมขนส่ง ความเป็นอยู่ของประชากรในพื้นที่ อาชีพและรายได้ มีขอบเขตของการศึกษา ในอำเภอบางพลี การศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้ใช้ ตำบลราชาเทวะ เป็นพื้นที่กลุ่มตัวอย่าง ลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม ยังใช้เป็นพื้นที่ตัวอย่างในการจัดรูปที่ดิน รวมถึงการศึกษาด้านความต้องการต่างๆของประชากร ส่วนที่เป็นสาธารณะหรือบริการขั้นพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้าประปา โทรศัพท์ ทั้งนี้ตำบลราชาเทวะซึ่งมีพื้นที่ ประมาณ 31 ตารางกิโลเมตร ประชากรประมาณ 20,752 คน มีบ้านเรือนประมาณ 10,287 หลังคาเรือน (จากการสำรวจปี 2546) ศึกษาจะใช้เครื่องมือคือ แบบสัมภาษณ์จะประกอบด้วย ด้านความต้องการของประชากร ในพื้นที่ราชาเทวะ และ แบบสำรวจ คือ การสำรวจพื้นที่จริงเป็นการเก็บข้อมูลในด้าน ลักษณะกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ที่เป็นรูปธรรมสามารถใช้การสังเกตหรือการสัมภาษณ์ในการเก็บข้อมูลเหล่านี้ เช่น แหล่งการค้า การใช้ชีวิต สภาพแวดล้อมของพื้นที่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน การสัญจร มลพิษและปัญหาในพื้นที่ การศึกษาศักยภาพของพื้นที่สามารถวิเคราะห์จากข้อมูลซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีหรือบทความของนักวิชาการ ประกอบด้วย

1. ศักยภาพการใช้ที่ดิน

จากการศึกษาพบว่าศักยภาพการใช้ที่ดินในพื้นที่ตำบลราชาเทวะมีความพร้อมที่จะพัฒนาในการจัดรูปที่ดินซึ่งมีลักษณะของพื้นที่เป็นเขตชานเมืองที่มีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานครที่เป็นเมืองใหญ่และในตำบลราชาเทวะกำลังก่อสร้างสนามบินแห่งชาติขึ้นใหม่ทำให้ชุมชนเล็กๆรอบสนามบินมีการพัฒนาเป็นชุมชนที่ใหญ่ขึ้น ที่ตั้งของตำบลราชาเทวะอยู่ในอำเภอบางพลีในพื้นที่มีถนนสายสำคัญผ่าน 2 สาย คือ ถนนกิ่งแก้ว และ ถนน บางนา – ตราด มีขนาดของตำบล ประมาณ 31 ตารางกิโลเมตร มีเขตติดต่อกับหลายพื้นที่ คือ ทิศเหนือ ติดต่อกับ กรุงเทพมหานคร ทิศใต้ติดต่อกับ ต.บางพลีใหญ่ ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.หนองปรือ และทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.บางพลีใหญ่ การใช้ที่ดินในตำบลนี้ มีหลักๆอยู่ คือ ใช้เป็นพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรม และเป็นคลังสินค้า ใช้เป็นพื้นที่ที่พักอาศัยรวมไปถึงโครงการบ้านพักอาศัยต่างๆ ใช้เป็นพื้นที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม และใช้เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ด้านนโยบายที่ทางจังหวัดได้วางเอาไว้เห็นที่การรองรับความเจริญที่เกิดจากการสร้างสนามบินกรุงเทพแห่งที่ 2 มีทั้งการแผนงานพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน ด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่จำเป็น การพัฒนาด้านเศรษฐกิจมีการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พาณิชย์มากขึ้นและลดสิ่งปลูกสร้างจำพวกโรงงานลง และด้านสังคมคือการพัฒนาความเป็นอยู่ของประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ มีโครงการก่อสร้างที่พักอาศัยให้พอเพียงกับความต้องการ มีการพัฒนาสภาพแวดล้อมทั้งในด้านผังเมือง ความสะอาด และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน การถือครองที่ดินในตำบลราชาเทวะส่วนใหญ่จะเป็นการครอบครองของเอกชนเป็นส่วนใหญ่ ทำให้อาจเกิดในเรื่องของการพัฒนาบางแต่ส่วนใหญ่จะให้การร่วมมือเป็นอย่างดี ดังนั้นในการศึกษาโครงการจัดรูปที่ดินใน ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จึงต้องมีการใช้ที่ดินบางส่วนที่เข้าร่วมโครงการเพื่อเป็นที่โครงการนำร่องเพื่อลดปัญหาความไม่เข้าใจของประชาชนในพื้นที่ มีแปลงที่ดินในโครงการ 40 แปลง มีขนาดเนื้อที่ตั้งแต่ 1 งาน จนถึง 62 ไร่ ในการจัดรูปที่ดินในโครงการนี้ยังคงใช้ร่างกฎหมายการจัดรูปที่ดินอยู่ เนื่องจากยังไม่มีประกาศใช้กฎหมายการจัดรูปที่ดินอย่างเป็นทางการในปัจจุบัน (2547)

สอดคล้องกับ ฉัตรชัย พงศ์ประยูณ (2536 : 192) กล่าวว่า การใช้ที่ดินมีส่วนร่วมสัมพันธ์กันโดยตรงกับโครงสร้างทางด้านอาชีพของชาวเมืองเพราะการใช้ที่ดินคือสิ่งที่แสดงออกในรูปแบบที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจ ถ้าการใช้ที่ดินเป็นระเบียบ มีการกำหนดโซนการใช้ที่ดิน เมื่อนั้นจะไร้ปัญหาการจรรยาจะมีประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจ ตลอดจนทำเมืองน่าอยู่มีสิ่งแวดล้อมอันพึงประสงค์ แต่การใช้ที่ดินจะเป็นเช่นนี้ได้ต้องมีการวางแผน

อิทธิพลคล้ายคลึงกับ Theodorsen and Theodorson (1969 : 425-426 อ้างอิงในสิทธิพรภิรมย์รึน. 2541. การวางแผนและผังเมือง : ประสบการณ์ของสหรัฐอเมริกา.) อธิบายว่า ชานเมืองหมายถึง ชุมชนเล็ก ๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเมือง มีพื้นที่ติดต่อกันและขึ้นอยู่กัเมืองศูนย์กลาง เมืองศูนย์กลางนั้นอาจจะเป็นไม่เมืองหลวงของประเทศก็ได้ ชานเมืองจะแยกการปกครองจากเมืองศูนย์กลาง แต่ยังมีพึ่งพาอาศัยระบบเศรษฐกิจจากเมืองศูนย์กลางอยู่

สรุปได้ว่า ชานเมืองเป็นพื้นที่ที่อยู่รอบ ๆ เมือง มีประชากรอาศัยอยู่ร่วมกันหนาแน่นน้อยกว่าเมืองแต่มากกว่าชนบท ประชากรในเขตชานเมืองสามารถมาทำงานที่เมืองแบบไปกลับได้ ถึงแม้ว่าเขตชานเมืองจะแยกการปกครองจากเขตเมืองแต่ก็ยังพึ่งพาอาศัยระบบเศรษฐกิจจากเมืองอยู่บ้างก่อนที่จะชานเมืองจะกลายมาเป็นเมือง (Urbanization) พื้นที่ของชานเมืองจะมีลักษณะเป็นที่โล่งว่างและมีประชากรอาศัยอยู่อย่างเบาบาง การที่ชานเมืองเป็นบริเวณมีสามารถรองรับการกระจายตัวของเมืองได้เป็นอย่างดีนั้น มีปัจจัยสนับสนุนดังนี้(ไพบุลย์ ช่างเรียน .2516 : 250-251)

1.ปัจจัยด้านการคมนาคม (Mass Communication) การสร้างเส้นทางคมนาคมติดต่อระหว่างชานเมืองกับตัวเมือง ทำให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการเคลื่อนไหว เมื่อมีการเคลื่อนไหวได้รวดเร็วและได้มาก ที่นั่นก็จะมีคามเจริญเกิดขึ้น ผู้คนอพยพไปอยู่มากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.ปัจจัยด้านที่อยู่อาศัย การออกไปจัดทำที่ดินหรือที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมืองนั้น ทำให้สามารถมีบริเวณบ้านกว้างขวาง ราคาพอสมควรพอที่จะทำให้ผู้มีรายได้ปานกลางหาซื้อได้

3.ปัจจัยด้านที่ตั้ง (Location) การสร้างสถานที่ราชการของรัฐบาล มีส่วนช่วยให้เกิดชุมชนขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เพราะประชาชนเห็นว่าเมื่อมีสถานที่ราชการของรัฐบาลเกิดขึ้นแล้ว การบริการสาธารณต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา ถนนหนทางและความปลอดภัยก็จะติดตามมาด้วยรวมทั้งสืบเนื่องมาจากนโยบายของรัฐบาลที่สนับสนุนให้มีการสร้างโรงงานอุตสาหกรรมขึ้นในเขตชานเมือง เมื่อเกิดย่านอุตสาหกรรมขึ้นแล้ว ก็จำเป็นจะต้องมีคนงาน จึงทำให้เกิดแหล่งที่อยู่อาศัยบริเวณเขตอุตสาหกรรมเพื่อความสะดวกในการทำงาน

4.ปัจจัยด้านการลงทุนของนักจัดสรรที่ดิน เมื่อบริเวณรอบ ๆ เมืองมีระบบคมนาคมที่สะดวกรวดเร็วในการเคลื่อนไหว ทำให้มีนักเก็งกำไรในการจัดสรรที่ดินเกิดขึ้น โดยทำการจัดสรรที่ดินและจัดทำสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา ถนน เพื่อเป็นการจูงใจความต้องการของประชาชนที่อยู่อาศัย

5.ปัจจัยด้านบทบาทของการเดินทางไปกลับ (Commuter) โดยอาศัยผลจากความสะดวกรวดเร็วของการคมนาคมเข้ามาทำงานและอาศัยบริการต่าง ๆ ในตัวเมืองกลับออกไปในตอนเย็นซึ่งก่อให้เกิดการอพยพของประชากรที่อยู่อาศัยในเมืองออกไปอยู่ในเขตชานเมืองมากขึ้น

2. สภาพแวดล้อมทางกายภาพ

พบว่าสภาพพื้นที่ตำบลราชาเทวะเป็นพื้นที่ทำการเกษตรมาก่อน บริเวณริมถนนกิ่งแก้วลึกเข้าไปจนถึงคลองลอยเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมตลอดตามแนวของถนน ส่วนพื้นที่ที่อยู่ห่างเข้าไปจากถนนกิ่งแก้วเข้าไปยังคงทำการเกษตรอยู่ มีที่ดินบางแปลงเป็นที่ตาบอดไม่มีทางเข้า-ออก และบางพื้นที่ยังขาดการบริการขั้นพื้นฐาน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท เพราะเป็นพื้นที่ที่การเดินทางเข้าไปไม่สะดวกและยากต่อการติดตั้ง ทั้งนี้อาจเป็นเพราะการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไม่มีแบบแผนขาดประสิทธิภาพ ทำให้เมืองเกิดการเจริญเติบโตอย่างไม่เป็นระเบียบ ทางสัญจรภายในชุมชนเป็นถนนที่ไม่มีทางระบายน้ำขนาดใหญ่เป็นเพราะว่าพื้นที่ 2 ข้างทางเป็นบ่อเลี้ยงปลาหรือพื้นที่ทำการเกษตร จึงทำให้น้ำฝนที่ตกลงมาไหลลงพื้นที่การเกษตรหมด แต่จะมีปัญหาตอนฝนตกมาก ๆ จะทำให้น้ำเอ่อล้นขึ้นมาท่วมถนนทำให้ถนนเกิดความเสียหายก่อนเวลาอันควร สภาพของถนนภายในชุมชน จะเห็นว่ามถนนเข้าถึงแต่ถนนบางสายเป็นถนนส่วนบุคคลทำให้ไม่สามารถเข้าไปพัฒนาได้ไม่เต็มทีจากหน่วยงานของรัฐบาล บางชุมชนยังมีการคมนาคมทางน้ำ และมีการทำเกษตรอยู่ใกล้ๆคลอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การเชื่อมต่อระหว่างชุมชนค่อนข้างมีปัญหาทั้งนี้เพราะว่ามีคลองกั้นระหว่างชุมชนและอีกส่วน เป็นที่ดินของเอกชนทำให้การพัฒนาเกิดการสะดุด บริเวณริมถนนกึ่งแก้วมีพื้นที่ปล่อยโล่งไม่มีการใช้ประโยชน์สลับกับโรงงานอุตสาหกรรมตลอดแนวของถนน ทำให้การพัฒนาที่ดินขาดประสิทธิภาพและใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่ ซึ่งสอดคล้องกับบทความวิชาการที่ว่า การพัฒนาเมืองในประเทศไทยที่พบเห็นมักจะเป็นการพัฒนา โดยขาดการวางแผน ล่วงหน้าในการพัฒนาเมือง การพัฒนาเมืองของประเทศไทยจึงเป็นการสร้างหรือพัฒนาตามหลัง ความเจริญโดยสร้างคร่อมลงไปในพื้นที่ที่เป็นเมืองแล้วเป็นส่วนใหญ่ การพัฒนาในลักษณะนี้จะทำให้มีต้นทุนการพัฒนาเมืองที่สูงมาก และเป็นการพัฒนาแบบตามแก้ปัญหาที่ไม่รู้จัก ซึ่งจะเป็นการ สั่งสมของปัญหานั้นับประการในระยะยาว เพราะการแก้ปัญหาเป็นการแก้ปัญหาโดยมองการแก้ ปัญหาเฉพาะด้านโดยมิได้เป็นการแก้ปัญหาแบบองค์รวม (กรมโยธาธิการและผังเมือง. 2546)

รัชดาพร อัมราลิขิต(2542 : 5) กล่าวว่า ลักษณะพิเศษที่พบเห็นได้โดยทั่วไปของรูปแบบการพัฒนาเมืองไทย คือการพัฒนาตามความยาวเป็นการขยายตัวของเมืองใหญ่ที่กำลังขยายออกไปตามถนนสายต่างๆที่เข้าสู่พื้นที่ชานเมือง พื้นที่ที่อยู่ด้านหลังของถนนต่างๆเหล่านั้นมีแนวโน้มว่าจะถูกปล่อยทิ้งไว้ในลักษณะที่ดินที่ไม่ได้รับการพัฒนา เพราะที่ไม่สะดวกในการเข้าถึง จึงมีความเหมาะสมที่จะนำโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมาใช้กับพื้นที่เช่นนั้น ดังนั้นจึงต้องมีการจัดทำผังแนวความคิดเพื่อกำหนดเป็นผังชี้้นำการพัฒนาเมืองให้มีรูปแบบที่มีการผสมผสานกันระหว่างการพัฒนาเมือง และระบบการจราจรเข้าด้วยกันเพื่อสร้างความสมดุลของแหล่งงานกับที่พักอาศัย กำหนดการขยายตัวและการกระจายตัวของเมืองอย่างมีระบบ การพัฒนาระบบจราจรและขนส่งให้สอดคล้องเชื่อมโยงกัน

3. ลักษณะทางเศรษฐกิจในพื้นที่

ประชาชนในตำบลราชาเทวะส่วนใหญ่ทำงานอยู่ในโรงงานอุตสาหกรรมที่มีโรงงานกระจายอยู่ประมาณ 117 แห่งทั่วตำบล การทำการเกษตรเริ่มน้อยลงไปเรื่อยๆเนื่องมาจากการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ แนวทางการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับความเจริญที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลาและเพื่อรองรับกับสนามบินสุวรรณภูมิ ประชาชนในพื้นที่หันมาทำพาณิชย์กรรมมากขึ้นโดยมีนักลงทุนได้เข้ามาซื้อที่ดินเพื่อทำธุรกิจหรือทำเป็นอาคารพักอาศัย ซึ่งสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ประกาศใช้ใน พ.ศ. 2544 จากการใช้ประโยชน์ที่ดินสีม่วง(ประเภทอุตสาหกรรม) เป็นสีแดง(ประเภทพาณิชย์กรรม) รายได้ส่วนใหญ่ของตำบลได้มาจากโรงงานอุตสาหกรรม แต่คาดว่าเมื่อสนามบินสุวรรณภูมิสร้างเสร็จประชาชนในตำบลราชาเทวะและพื้นที่ใกล้เคียงจะได้เข้าทำงานใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สนามบิณสูวรรณภูมิหลายร้อยอัตราเป็นการสร้างรายได้ให้กับพื้นที่และประชาชน ดังนั้นการขยายตัวทางเศรษฐกิจนอกจากจะขยายไปตามถนนสายหลัก คือถนนสายกิ่งแก้วแล้วยังมีการขยายตัวของเศรษฐกิจไปรอบๆสนามบิณสูวรรณภูมิอีกด้วยทำให้เศรษฐกิจในพื้นที่ขยายเป็นวงกว้างมากขึ้น

จากการลงสำรวจพื้นที่ในบริเวณชุมชนกิ่งทองเป็นชุมชนหนึ่งที่อยู่ในตำบลราชาเทวะพบว่าการทำธุรกิจไม่แตกต่างจากพื้นที่อื่นมากนักคือบริเวณที่ติดกับถนนกิ่งแก้วซึ่งเป็นถนนสายหลักมีการทำธุรกิจประเภทโรงงานอุตสาหกรรมสลับกับอาคารพาณิชย์ส่วนในพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปประชาชนยังยึดอาชีพทำการเกษตรตลอดตามแนวคลองบัวลอยและคลองบัวเกราะ แหล่งการค้าในตำบลราชาเทวะที่เป็นแหล่งรวมของการทำธุรกิจหรือการบริการ เช่น ธนาคาร ตลาดสด ปั้มน้ำมัน จะอยู่บริเวณถนนกิ่งแก้วที่ติดกับถนนสายบางนา-ตราด เป็นย่านแหล่งการค้าที่มีลักษณะเป็นกลุ่มก้อน นอกจากนี้ก็ยังมีกระจายเป็นจุดๆตลอดตามแนวของถนน

ทั้งนี้อาจเป็นเพราะพื้นที่ดังกล่าวมีการเติบโตด้านเศรษฐกิจของพื้นที่อันเกิดจากหลายปัจจัย คือการที่พื้นที่เป็นที่ตั้งของโรงงานจำนวนมากเป็นแหล่งงานของคนในตำบลและคนในพื้นที่อื่นที่เข้ามาทำงานจึงทำให้เกิดสิ่งก่อสร้างประเภทอาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น แต่จำนวนของโรงงานถูกจำกัดจำนวนเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากสีม่วง(ที่ดินประเภทโรงงานอุตสาหกรรม)เป็นสีแดง(ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม) อีกปัจจัยหนึ่งคือมีการสร้างสนามบิณสูวรรณภูมิเพื่อเป็นศูนย์กลางการบิณพาณิชย์ ทำให้เศรษฐกิจพื้นที่มีการตื่นตัวอย่างเต็มที่ ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นมีการพัฒนาที่ดินในรูปแบบต่างๆเพื่อรองรับกับสนามบิณสูวรรณภูมิ มีสิ่งปลูกสร้างเกิดขึ้นในพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วบริเวณรอบๆสนามบิณและตามถนนสายหลัก ได้สอดคล้องกับแผนเศรษฐกิจและสังคมที่ทางจังหวัดสมุทรปราการได้กำหนดกรอบวิสัยทัศน์ในการพัฒนาเอาไว้ใน พ.ศ. 2547

สอดคล้องกับ ชูวิทย์ สุจฉายา (2543 : 99) กล่าวว่า นอกจากการพัฒนาทางเศรษฐกิจด้วยวิธีเสริมสร้างทางอุตสาหกรรม จะช่วยทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นมาก สามารถใช้จ่ายเพื่ออยู่อาศัยได้กว้างขวางขึ้นทั้งในด้านรูปแบบและคุณภาพของวัสดุ การหลั่งไหลของแรงงานจากชนบทเข้าสู่เมืองที่ก่อให้เกิดความหนาแน่น แหล่งเสื่อมโทรม เป็นผลให้รัฐเข้ามาจัดหาที่อยู่อาศัย จัดตั้งการเคหะแห่งชาติในเวลาต่อมา การใช้รูปแบบที่อยู่อาศัยซ้อนชั้น สร้างได้มากหน่วย ประหยัดที่ดินลักษณะแฟลตที่ได้หยิบยืมรูปแบบอย่างในต่างประเทศ ต้องอาศัยการปรับใช้ทั้งผู้ออกแบบ และผู้ใช้ที่จะดัดแปลงตัดทอนให้เหมาะสมกับวิถีชีวิต การบำรุงรักษา และสภาพแวดล้อมแบบไทย ซึ่งใช้ประสบการณ์และช่วงเวลาหนึ่งขบวนการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจสังคมดังกล่าวเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และกว้างขวาง ความขาดแคลนที่อยู่อาศัยเป็นไปในทุกประเภท โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มคนที่อยู่อาศัยเป็นไปในทุกระดับโดย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มคนที่มีกำลังซื้อ (Ability to Pay) ที่กำลังทวีปริมาณเพิ่มขึ้นซึ่งธุรกิจปลูกสร้างบ้าน จำหน่ายพร้อมที่ดินในรูปแบบ "บ้านจัดสรร"

4. ลักษณะทางสังคมในพื้นที่

ประชากรในตำบลราชาเทวะมีประมาณ 20,370 คน คิดเป็นความหนาแน่นประมาณ 657 คน/ตร.กม.มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่ประชากรมีอาชีพในการทำเกษตร เป็นระบบโรงงานอุตสาหกรรมมากขึ้น ทำให้การใช้ชีวิตเปลี่ยนไปโดยมีลักษณะการทำงานเป็นเวลาทำให้มีเวลาที่จะอยู่กับครอบครัวน้อยลง ในหลายครอบครัวต้องทิ้งให้เด็กและคนแก่อยู่ตามลำพังในช่วงกลางวัน การมีครอบครัวที่เล็กลงมีสมาชิกประมาณ 3-5 คน ต่อครอบครัว ทำให้ความต้องการอาคารพักอาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่คนในชุมชนยังรักษานับธรรมนิยม ประเพณี วัฒนธรรม อย่างเหนียวแน่น การไปทำบุญที่วัดในวันสำคัญๆต่าง การสร้างชุมชนโดยยึดเอาสถานที่สำคัญของท้องถิ่นนั้นๆเป็นศูนย์กลาง เช่น วัด สถานทีราชการ หรือแหล่งการค้า ดังนั้นจะเห็นได้ว่าชุมชนส่วนใหญ่จะมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพียงพอกับความต้องการ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย การศึกษาของคนในตำบล มีตั้งแต่ สถานรับเด็กเล็กก่อนวัยเรียน ที่อยู่บริเวณวัดกิ่งแก้ว ไปจนมัธยมตอนปลาย มีโรงเรียนวัดกิ่งแก้วที่เป็นโรงเรียนประจำท้องถิ่น ประชากรในตำบลส่วนใหญ่นับถือศาสนา และยังมีประชาชนอีกส่วนหนึ่งที่นับถือศาสนาอิสลามกับศาสนาคริสต์ ประชาชนส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการพัฒนาท้องถิ่นของตนเองให้ดีขึ้น สำหรับ ในพื้นที่ชอยกิงทองยังมีพื้นที่ที่เป็นพื้นที่ตาบอดอยู่หลายแปลง ถนนบางสายยังไม่ได้รับการดูแล ในบางส่วนของพื้นที่ยังใช้น้ำบาดาลอยู่ และมีปัญหาเรื่องล้าคลองที่ดินเงินขาดการดูแล ทั้งนี้อาจเป็นเพราะความเจริญในพื้นที่ของตำบลราชาเทวะทำให้มีสิ่งปลูกสร้างเกิดขึ้นมากมายโดยเฉพาะบริเวณริมถนนสายกิ่งแก้วและยังมีการหลงไหลของประชาชนต่างถิ่นที่เข้ามาทำงานหรืออยู่อาศัยในพื้นที่ซึ่งเรียกว่าคนกลุ่มนี้เป็นประชากรแฝง ซึ่งมีอยู่ประมาณ 100,000 คน ในปี พ.ศ. 2546 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี จากการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางสังคมส่งผลทำให้ประชาชนในพื้นที่ต้องมีการปรับตัวในการใช้ชีวิตให้เหมาะสมกับความเจริญที่เกิดขึ้นในพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงนี้ยังส่งผลไปยังการใช้ประโยชน์ที่ดินในท้องถิ่นอีกด้วย มีการแบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงเล็กๆเพื่อขายหรือมีการซื้อที่ดินจากหลายๆเจ้าของให้เป็นผืนใหญ่เพื่อนำไปทำเป็นโรงงาน หรือ หมู่บ้านจัดสรร ทำให้แปลงที่ดินรอบๆโครงการเกิดปัญหาต่างๆ เช่น สัญจรการเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนไป การบริการพื้นฐานที่ไม่สามารถผ่านเข้าไปถึงแปลงที่ดินที่อยู่ด้านหลังโครงการเนื่องจากเป็นพื้นที่ตาบอดโดยปริยาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สอดคล้องกับ ชูวิทย์ สุจฉายา (2543 :104) กล่าวว่า การพัฒนาขยายตัวทางเศรษฐกิจโดยอาศัยการพัฒนาตัวทางด้านอุตสาหกรรม (Industrial Solidarity) ทั้งในส่วนของ การ รับการลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาสร้างโรงงานอุตสาหกรรมในเขตกรุงเทพมหานคร ดึงดูดแรงงานจากชนบทเข้ามาทำงาน เข้ามาอยู่อาศัย เข้ามาจับจ่ายใช้บริการทุกอย่างในเขตเมือง ปัจจัยของการพัฒนาอุตสาหกรรมที่เป็นแหล่งงานปริมาณมาก ถือได้ว่าเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยติดตามมา เติบโตขึ้นเป็นชุมชนขยายออกเป็นเมือง

การอพยพเข้าสู่เขตเมืองในสังคมไทย นอกจากจะมีลักษณะโดยทั่วไปของการเข้ามาหาที่อยู่อาศัย หรือตั้งถิ่นฐาน เช่นเดียวกับสังคมโลกตะวันตกแล้ว ยังมีลักษณะของการอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานที่น่าสนใจบางประการดังนี้

1. ผู้อพยพเข้ามาเช่าที่ดินซึ่งเจ้าของที่ดินขอยแปลงที่ดินแบ่งให้เช่า เจ้าของที่ดินนี้เป็นเอกชนผู้ครอบครองที่ดินทั่วไป และจัดที่ดินในครอบครอง ผู้อพยพปลูกสร้างที่อยู่อาศัยตามอิสระและความสามารถทางเศรษฐกิจ สิ่งปลูกสร้างที่ไม่ค่อยมั่นคงและไม่ค่อยได้มาตรฐานเนื่องจากมิได้สิทธิครอบครองถาวรเหล่านี้ เมื่อมีความหนาแน่นมากขึ้นและสิ่งก่อสร้างมีสภาพเสื่อมโทรมลง จนจัดเข้าอยู่จำพวกของ “แหล่งเสื่อมโทรมหรือ สลัม” ลักษณะการอพยพเข้ามาปลูกสร้างที่อยู่อาศัยดังกล่าวข้างต้นนี้กระจายอยู่ทั่วไปในเขตกรุงเทพฯ และปรากฏกับเมืองแห่งอื่นๆเช่นกัน

2. ผู้อพยพเข้ามาอีกส่วนหนึ่งมีฐานะทางเศรษฐกิจที่ต่ำกว่ากลุ่มอื่นๆ ไม่มีรายได้ตลอดจนทุนทรัพย์เพียงพอที่จะเช่าหรือจัดหาที่อยู่อาศัยเช่นกลุ่มอื่นๆ จึงบุกรุกที่ดินที่ยังไม่มีการใช้งาน หรือเป็นส่วนที่ยังมิได้ใช้งาน ซึ่งส่วนมากเป็นที่ดินของสวนราชการ ที่ดินเหล่านี้มักอยู่ใกล้กับแหล่งงานที่ผู้อพยพเหล่านี้สามารถไปขายแรงงานได้สะดวก เช่นที่ดินของกรมท่าเรือแห่งประเทศไทย ในหลายๆเมืองเช่น ที่กรุงเทพฯ หาดใหญ่ ที่ดินอันเป็นโบราณสถานในเมืองเชียงใหม่ ลพบุรี ที่อยู่อาศัยบุกรุกเหล่านี้สร้างจากวัสดุที่หยิบฉวยหามาได้ง่าย ในระยะต้นจึงอยู่อาศัยในลักษณะเป็นเพิงพักอาศัยซึ่งต่อมาค่อยๆ เสริมสร้างปรับเปลี่ยนไปใช้วัสดุที่คงทนถาวรขึ้น เพื่อมีความมั่นใจว่าสามารถอยู่ต่อไปได้อีกนานโดยไม่ถูกขับไล่ออกไป

การเพิ่มที่อยู่อาศัยในเขตเมืองตลอดจนลักษณะของการอพยพที่เกิดขึ้นกับกรุงเทพฯ กำลังเกิดขึ้นกับเมืองอื่นๆ ดังนั้นจึงปรากฏโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ บ้านเช่า หอพัก ห้องเช่า ฯลฯ ในลักษณะที่คล้ายปรากฏขึ้นในกรุงเทพฯซึ่งทั้งนี้ก็รวมถึงชุมชนอยู่อาศัยที่บุกรุกด้วย

5.2.2 ความต้องการของประชาชนในการจัดรูปที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เศรษฐกิจในพื้นที่ ซึ่งมีผลกับการวางแผนการพัฒนาในพื้นที่ และ ลักษณะทางสังคม เป็นข้อมูลเกี่ยวกับ ลักษณะของกลุ่มประชากรการใช้ชีวิต พฤติกรรมและรูปแบบกิจกรรมทางสังคม ตลอดจนข้อมูลด้านความต้องการของประชาชนด้านบริการพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ พื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆ ที่ประชาชนต้องการในตำบลราชาเทวะ ข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์สามารถนำไปใช้เป็นแนวความคิดในการจัดรูปที่ดินโดยอาศัยหลักทฤษฎีและพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเมื่อได้แนวความคิดในการจัดรูปที่ดินแล้วก็สามารถวางแผนทางในการจัดรูปที่ดินให้กับพื้นที่ทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้อย่างเหมาะสม

5.3.2 ข้อเสนอแนะในการทำการวิจัยครั้งต่อไป

การจากศึกษาการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในอำเภอบางพลี ผลการวิจัยที่อยู่ในขั้นตอนของการกำหนดผังแนวความคิดเพื่อใช้เป็นผังแม่บทในการขึ้นการพัฒนามือง โดยมีพื้นที่ในตำบลราชาเทวะเป็นโครงการตัวอย่าง ซึ่งจะต้องมีการพิจารณากำหนดพื้นที่ที่จะนำมาทำการจัดรูปที่ดินจากผังแม่บทอีกครั้งหนึ่ง โดยจะเกี่ยวข้องกับหน่วยงานของทางราชการและภาคเอกชนที่เป็นเจ้าของที่ดินร่วมกันพัฒนาพื้นที่ต่อไป อย่างไรก็ตามผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะจากผลการวิจัยที่จะนำไปใช้ในการทำวิจัยครั้งต่อไป ดังนี้

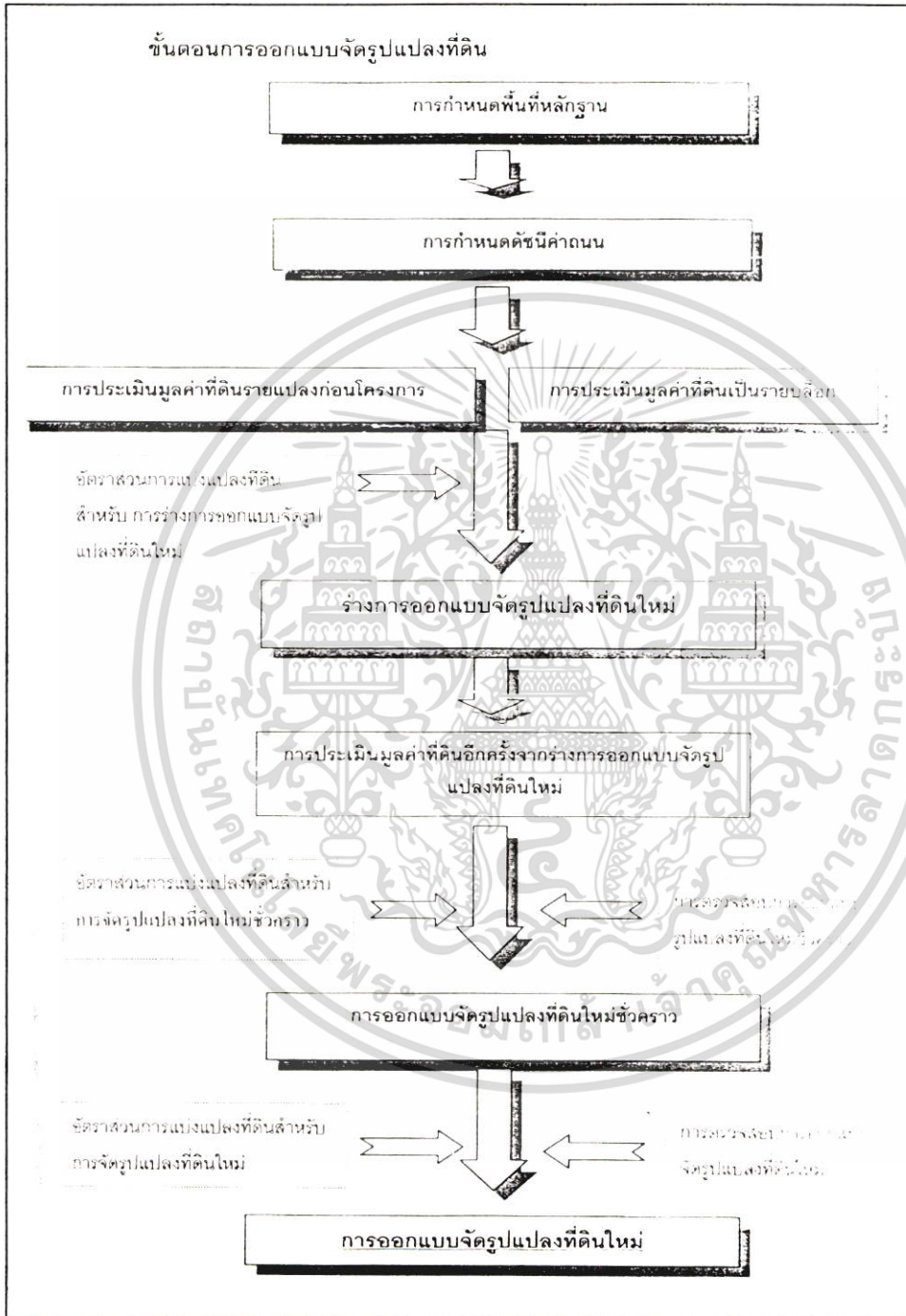
1. ควรมีการศึกษาการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองไปใช้กับเมืองหนึ่งเมืองใดโดยเฉพาะ เช่น ชุมชนชานเมือง เมืองใหม่และเมืองบริวาร เพื่อแก้ปัญหาการกระจายตัวของเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบรวมไปถึงพื้นที่อื่นๆในประเทศไทย ที่มีปัญหาการใช้ที่ดินที่ไม่มีประสิทธิภาพหรืออยากต่อการวางระบบโครงข่ายบริการพื้นฐานเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบ

2. ควรมีการศึกษาการประเมินค่าแปลงที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินอย่างละเอียด เนื่องจากเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการจัดรูปที่ดินที่มีความสำคัญมากต่อความสำเร็จของโครงการวัตถุประสงค์หลังเพื่อหาอัตราการสละที่ดินของแต่ละแปลงและการคำนวณหามูลค่าเพิ่มหรือลดของเนื้อที่ภายหลังการจัดรูปที่ดินใหม่ ตลอดจนการหาว่าพื้นที่ที่มีการจัดหาผลประโยชน์ในแต่ละโครงการควรมีพื้นที่เท่าไรถึงจะเหมาะสมและความแตกต่างกันในแต่ละภูมิภาค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4 แนวความคิดในการจัดรูปที่ดิน

5.4.1 ขั้นตอนการจัดรูปที่ดิน



ภาพที่ 5.1 แสดงขั้นตอนการออกแบบการจัดรูปที่ดิน

ที่มา : สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4.2 การจัดรูปที่ดินใหม่

ในการออกแบบจัดรูปที่ดินใหม่ จะให้ความสำคัญอย่างยิ่งที่ในการกำหนดแปลงที่ดินก่อนและหลังโครงการให้มีความคล้ายคลึงกันมากที่สุดในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ สภาพดิน สภาพน้ำ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่างๆ ตลอดจนสภาพแวดล้อม ทั้งหมดนี้ คือหลักแห่งความคล้ายคลึงในการจัดรูปที่ดิน

5.4.2.1 การประเมินมูลค่าในโครงการจัดรูปที่ดิน

การประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน ไม่ได้มีวัตถุประสงค์จะประเมินมูลค่าเพื่อการซื้อขายที่ดิน แต่เป็นการประเมินมูลค่าของแปลงที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปก่อนและหลังโครงการจัดรูปที่ดิน หรือเป็นการประเมินคุณประโยชน์เพิ่ม (Utilization Value) ของแปลงที่ดินหลังการจัดรูปที่ดินใหม่ เปรียบเทียบกับคุณประโยชน์เพิ่มของแปลงที่ดินก่อนโครงการ

ทั้งนี้เพื่อให้การประเมินมูลค่าที่ดินเป็นไปในแนวทางเดียวกันมีความยุติธรรม และได้มูลค่าประเมินที่เหมาะสมสำหรับที่ดินทุกแปลง อีกทั้งสามารถประเมินมูลค่าที่ดินจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้นและสร้างความเป็นธรรมให้กับที่ดินทุกแปลงได้ ซึ่งวิธีการประเมินที่นิยมใช้คือ การประเมินมูลค่าด้วยค่าถนน (Street Value Method)

สูตรในการคำนวณค่าถนน คือ

$$\begin{aligned} \text{ค่าถนน} &= \text{สัมประสิทธิ์ถนน} + \text{สัมประสิทธิ์การเข้าถึง} + \text{สัมประสิทธิ์ที่ดิน} \\ &= \{t \cdot F(W) + \sum X\} + \{\sum m \cdot F(S)\} + \{u \cdot F(P,Q) + \sum Y\} \end{aligned}$$

1. สัมประสิทธิ์ถนน

สัมประสิทธิ์ถนน คือ สัมประสิทธิ์ที่แสดงคุณค่าของประโยชน์ในแปลงที่ดินแปลงนั้นๆ ที่ติดถนน ซึ่งกำหนดจากสภาพถนนและความกว้างของถนน

$$\text{สัมประสิทธิ์ถนน} = \{t \cdot F(W) + \sum X\}$$

t = ค่าประเภทของถนน เช่น โครงข่ายถนน และความต่อเนื่อง

F(W) = ค่าคุณลักษณะที่ปรับตามประเภทถนน "t" ซึ่งสอดคล้องกับความกว้างของถนน (W)

$$F(W) = W / W+3$$

X = ค่าสัญลักษณ์และสภาพของถนน เช่น สภาพของผิวจราจร ทางเท้า และ ไม้

ประดับ เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางประกอบการ คำนวณค่าถนน

1. การคำนวณค่าสัมประสิทธิ์ถนน

ตารางที่ 5.1 แสดงค่า "t"

ประเภทถนน	พื้นที่พาณิชยกรรม	พื้นที่อยู่อาศัย	พื้นที่อุตสาหกรรม	หมายเหตุ
สายประธาน	2.5 ~ 4.0	1.0 ~ 2.0	2.0 ~ 4.0	ถนนระหว่างเมือง
สายหลัก	1.5 ~ 3.0	1.5 ~ 2.5	2.0 ~ 3.0	ถนนระหว่างภาค
สายรอง	1.2 ~ 2.0	1.2 ~ 2.0	1.5 ~ 2.5	ถนนระหว่างอำเภอ
สายย่อย	1.0 ~ 1.5	1.0 ~ 1.5	1.0 ~ 2.0	ถนนภายในบล็อก
ทางตัน/ซอยตัน	0.8 ~ 1.0	0.8 ~ 1.0	0.7 ~ 1.0	

ตารางที่ 5.2 แสดงค่า "X"

ประเภทปัจจัย	พื้นที่พาณิชยกรรม	พื้นที่อยู่อาศัย	พื้นที่อุตสาหกรรม	
ทางเท้า	W 6	0.2 ~ 0.2	0.15 ~ 0.3	0.15 ~ 0.3
	6 > W 3.5	0.1 ~ 0.25	0.1 ~ 0.2	0.1 ~ 0.2
	3.5 > W 1.5	0.05 ~ 0.3	0.05 ~ 0.15	0.05 ~ 0.15
	1.5 > W	2.5 ~ 4.0	0 ~ 0.1	0 ~ 0.1
ทัศนียภาพ (ไม้ประดับ เป็นต้น)	ดี	0.1 ~ 0.2	0.05 ~ 0.2	0.1 ~ 0.2
ผิวจราจร	ลูกรัง / ดิน	-0.1 ~ 0.3	-0.1 ~ 0.25	-0.1 ~ 0.3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. สัมประสิทธิ์การเข้าถึง

สัมประสิทธิ์การเข้าถึง คือ ค่าคุณลักษณะที่แสดงถึงประโยชน์หรือผลกระทบทางลบที่ได้รับเมื่อพิจารณาถึงระยะทางจากแปลงที่ดินไปยังสาธารณูปการต่างๆ ทั้งที่พึงประสงค์และไม่พึงประสงค์ เช่น สถานีรถไฟ ป้ายจอดรถประจำทาง สวนสาธารณะ โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ และสาธารณูปการที่ไม่พึงประสงค์ เช่น ที่ทิ้งขยะ เรือนจำ บ่อบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ โดยคำนึงถึงความสะดวกของการเข้าไปถึงหรือการใช้บริการสาธารณูปการนั้นๆ เป็นสำคัญ

$$\text{สัมประสิทธิ์การเข้าถึง} = m \cdot F(S)$$

m = ค่าแสดงระดับการได้ประโยชน์หรือเสียประโยชน์ที่เกิดจากสาธารณูปการเป้าหมาย

$F(S)$ = ค่าคุณลักษณะที่มีผลให้ " m " ลดลงอย่างต่อเนื่องตามระยะทางที่ห่างจากสาธารณูปการเป้าหมาย

สูตรในการคำนวณ $F(S)$

$$F(S) = \left[\frac{S - s}{S - R} \right]^n \quad (s > R)$$

$$F(S) = 1 \quad (s < R)$$

S = ระยะทางที่มีผล (เมตร)

R = ระยะมาตรฐานที่มีผล

(ระยะทางที่ค่า " m " ยังคงมีค่าสูงสุดไม่ลดลงไปตามระยะทาง)

s = ระยะทางทางจากตำแหน่งที่กำหนดค่าถนนถึงที่ตั้งสาธารณูปการ (เมตร)

n = ค่าถดถอยของความสะดวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.3 แสดงค่ามาตรฐานของ "S", "R", "n", "m"

ประเภทแหล่งประเภทและแหล่ง	สาธารณูปโภคสาธารณูปการเป้าหมาย	S	R	n	m		
					พื้นที่พาณิชยกรรม	พื้นที่พักอาศัย	พื้นที่อุตสาหกรรม
ประเภทแหล่งประเภทและแหล่ง	การคมนาคม						
	สถานีรถไฟ	500	50	2	0.5 ~ 1.2	0.5 ~ 1.0	0.5 ~ 1.2
	ที่หยุดรถประจำทางระหว่างเมือง	500	50	2	0.5 ~ 1.2	0.5 ~ 1.2	0.5 ~ 1.2
	ที่หยุดรถประจำทางในเมือง	300	50	2	0.1 ~ 0.5	0.1 ~ 0.5	0.1 ~ 0.5
ประเภทแหล่งประเภทและแหล่ง	ที่หยุดรถสองแถว	200	50	2	0.1 ~ 0.5	0.1 ~ 0.5	0.1 ~ 0.5
	การพาณิชยกรรม						
	ตลาดหรือที่ขายของข้างทาง	300	50	2	-	0.1	0.05
	ศูนย์การค้า	400	50	2	-	0.1	0.05
ประเภทแหล่งประเภทและแหล่ง	สถานที่ราชการหรือสาธารณประโยชน์ต่างๆ						
	ศูนย์กลางเมือง (CBD)	400	50	2	0.1 ~ 2.0	0.1 ~ 0.2	-
	วัด	500	50	2	-	0.1 ~ 0.2	-
ประเภทแหล่งประเภทและแหล่ง	ศาลากลางหรือที่ว่าการอำเภอ	500	50	2	0.1	0.1	0.1
	โรงเรียน						
	โรงเรียนอนุบาลหรือสถานรับเลี้ยงเด็กกลางวัน	300	50	2	-	0.1 ~ 0.3	-
ประเภทแหล่งประเภทและแหล่ง	โรงเรียนประถม	400	50	2	-	0.5 ~ 1.2	-
	โรงเรียนมัธยม	400	50	2	-	0.5 ~ 1.2	-
	การบริการขั้นพื้นฐาน						
โรงพยาบาลหรือคลินิก	500	50	2	0.1 ~ 0.3	-0.2 ~ -0.5	-	
ประเภทแหล่งประเภทและแหล่ง	สวนสาธารณะ	400					0.1 ~ 0.3
ประเภทแหล่งประเภทและแหล่ง	ที่ตั้งกิจกรรมหรือสาธารณูปการอื่น						
	ไม่พึงประสงค์(ไม่ได้กำหนดการควบคุมไว้/ควบคุมไม่ได้)						
	เรือนจำ		-	1	-0.2 ~ -0.5	-0.1 ~ -0.3	-0.2 ~ -0.5
	ที่ทิ้งขยะ		-	1	-0.1 ~ -0.3	-0.1 ~ -0.3	-0.1 ~ -0.3
	โรงฆ่าสัตว์		-	1	-0.1 ~ -0.3	-0.1 ~ -0.3	-0.1 ~ -0.3
	คลังน้ำมัน หรือสถานที่เก็บวัตถุดิบทราย		-	1	-0.1 ~ -0.3	-0.1 ~ -0.3	-0.1 ~ -0.3
ประเภทแหล่งประเภทและแหล่ง	ต้นกำเนิดเสียงรบกวน หรือ ก๊าซพิษ		-	1	-0.1 ~ -0.3	-0.1 ~ -0.5	-0.1 ~ -0.5
	สถานที่จำหน่ายน้ำมัน		-	1	-0.1 ~ -0.3	-0.1 ~ -0.3	-0.1 ~ -0.3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. สัมประสิทธิ์ที่ดิน

สัมประสิทธิ์ที่ดิน หมายถึง ค่าคุณลักษณะของแปลงที่ดินเอง ทั้งทางด้านสภาพทั่วไปสภาพ ความปลอดภัย เงื่อนไขทางธรรมชาติ อันเป็นตัวกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนา การกระจาย การให้บริการ และการจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ การระบายน้ำและแสงสว่าง

$$\text{สัมประสิทธิ์ที่ดิน} = u \cdot F(P,Q) + Y$$

$u \cdot F(P,Q)$ = ค่าการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดิน โดยพิจารณาจากการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระดับการดูแลรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ

u = ค่าขั้นต้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินทั่วไป กำหนดจากความสัมพันธ์กับ เงื่อนไขระดับภาค วัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความหนาแน่น ของอาคารต่อการแบ่งแปลงที่ดินศักยภาพทางด้านพาณิชยกรรม และ ความเจริญเติบโตเต็มตัวของพื้นที่เมือง

$F(P,Q)$ = ค่าสัมประสิทธิ์ที่ปรับปรุงตามพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพ การ ป้องกันอุบัติเหตุ และการรักษาความปลอดภัย โดยการพัฒนา สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

สูตรการคำนวณ คือ

$$F(P,Q) = 1 + \sqrt{\left[\frac{P}{P_0} \right] \times \left[\frac{Q}{Q_0} \right]}$$

P_0 = อัตราส่วนหรือค่ามาตรฐานพื้นที่สาธารณะ (%)

P = พื้นที่สาธารณะในโครงการ (%)

Q_0 = ค่ามาตรฐานความหนาแน่นของถนนในโครงการ (เมตร/ha)

Q = ความหนาแน่นของความยาวถนน (เมตร/ha) ในพื้นที่เป้าหมาย

Y = สัมประสิทธิ์แสดงมูลค่า และการเพิ่มขึ้นของการใช้ประโยชน์อันมีผลมา จากการพัฒนาการสาธารณูปโภค และองค์ประกอบทางกายภาพอื่นๆ ที่มี ผลโดยตรงต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.4 แสดงค่า "u"

ประเภท	ศักยภาพทาง พานิชยกรรม	ความพร้อมของพื้นที่พานิชยกรรม		
		สูง	กลาง	ต่ำ
พื้นที่พานิชยกรรม	สูง	2.5 ~ 3.0	2.3 ~ 2.5	2.0 ~ 2.3
	กลาง	2.0 ~ 2.3	1.8 ~ 2.0	1.5 ~ 1.8
	ต่ำ	1.5 ~ 1.8	1.2 ~ 1.5	1.0 ~ 1.2

ประเภท	ขนาดแปลงที่ เหมาะสม	ความพร้อมของพื้นที่พานิชยกรรม		
		สูง	กลาง	ต่ำ
พื้นที่อยู่อาศัยและ พื้นที่อุตสาหกรรม	ใหญ่	1.8 ~ 2.0	1.4 ~ 1.6	1.0 ~ 1.2
	กลาง	1.8 ~ 2.0	1.4 ~ 1.6	0.8 ~ 1.0
	เล็ก	1.6 ~ 1.8	1.2 ~ 1.4	0.8 ~ 1.0

ตารางที่ 5.5 แสดงค่า "Po" และ "Uo"

	พื้นที่พานิชยกรรม	พื้นที่พักอาศัย	พื้นที่อุตสาหกรรม
Po (%)	25 ~ 30	25	20 ~ 25
Uo (m/ha)	250 ~ 300	250	200 ~ 250

ตารางที่ 5.6 แสดงค่า "Y"

ชนิด	รายละเอียด	Y
การให้บริการสาธารณูปโภค	การบำรุงรักษา การประปาและการ ระบายน้ำ	0.3 ~ 0.5
	การบำรุงรักษา การประปา	0.1 ~ 0.3
	อื่นๆ	0.1 ~ 0.2
สิ่งแวดล้อมธรรมชาติ	ที่มีข้อบกพร่องทางการระบายน้ำ	-0.1 ~ 0.2
	พื้นที่ที่มีเงื่อนไชนสภาพแวดล้อม ธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม	-0.1 ~ -0.2 (ไม่ดี)
		0.1 ~ 0.2 (ดีมาก)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.2 แสดงแปลงที่ดินก่อนโครงการการจัดรูปที่ดิน

ตารางที่ 5.7 แสดงการคำนวณหาค่าถนนก่อนโครงการ

1. สัมประสิทธิ์ถนน

ถนน	ความกว้าง (เมตร)	F(W) W/(w+3)	t	t.F(W)	X			X	ค่าสัมประสิทธิ์ถนน t.F(W) - X
					ผิวถนน	ทางเท้า	ต้นไม้		
R 1	10	0.769	1.5	1.090	0.25	0	0.1	0.35	1.44
R 2	10	0.769	1.2	0.922	0.2	0	0.15	0.35	1.272
R 3	8	0.727	1.0	0.727	0.1	0	0.2	0.35	1.853
R 4	10	0.769	1.0	1.090	0.1	0	0.1	0.15	1.303
R 5	8	0.727	1.0	0.727	0.1	0	0.1	0.15	1.350

2. สัมประสิทธิ์การเข้าถึง

ถนน	วัด		โรงพยาบาล		โรงเรียน		ค่า สัมประสิทธิ์ การเข้าถึง $\sum m.F(s)$
	S = 500 m = - n = 2 R = 50 s1	m.F(S)	S = 500 m = - n = 2 R = 50 s2	m.F(S)	S = 400 m = - n = 2 R = 50 s3	m.F(S)	
R 1	2,093	0	2,024	0	1,936	0	0
R 2	2,409	0	2,341	0	2,254	0	0
R 3	2,770	0	2,700	0	2,613	0	0
R 4	2,873	0	2,804	0	2,717	0	0
R 5	3,183	0	3,108	0	2,983	0	0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. สัมประสิทธิ์ที่ดิน

ถนน	u	F(P,Q)	u. F(P,Q)	Y ประปา+ ระบายน้ำ	ΣY	ค่าสัมประสิทธิ์ที่ดิน u. F(P,Q)+Y
R1	1.8	1	1.8	0.3+0.2	0.5	2.3
R 2	1.8	1	1.8	0.2+0	0.2	2.0
R 3	1.6	1	1.6	0.2+0	0.2	1.8
R 4	1.6	1	1.6	0.2+0	0.2	1.8
R 5	1.6	1	1.6	0.2+0	0.2	1.8

3.1 ค่าสัมประสิทธิ์ที่ดิน(ถนนในโครงการ)ก่อนโครงการ

ถนน	ความกว้าง (W)เมตร	ความยาว	คิดเป็นพื้นที่ (ตร.ม.)
R1	10	360	3,600
R 2	10	359	3,590
R 3	8	298	2,980
R 4	10	342	4,104
R 5	8	241	1924
รวม		1,600	11,332

3.2 การคำนวณค่า F(P,Q)

พื้นที่โครงการทั้งหมด (ตร.ม.)	พื้นที่สาธารณะทั้งหมด (ตร.ม.)	ความยาวถนนทั้งหมด (ตร.ม.)	อัตราส่วนพื้นที่สาธารณะ P(%)	อัตราส่วนมาตรฐานพื้นที่สาธารณะ Po (%)	ความหนาแน่นของถนนตามความยาว Q(m/ha)	มาตรฐานความหนาแน่นของถนนตามความยาว Qo(m/ha)	F(P,Q)
235,596	11,332	1,600	4.80	25	9.84	250	1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. ดัชนีค่าถนน

ถนน	สัมประสิทธิ์ถนน	สัมประสิทธิ์การเข้า ถึง	สัมประสิทธิ์ที่ดิน	ค่าถนน	ดัชนีค่าถนน
R 1	1.503	0	2.3	3.803	1000
R 2	1.272	0	2.0	3.272	860
R 3	0.927	0	1.8	2.727	717
R 4	1.290	0	1.8	3.090	812
R 5	0.927	0	1.8	2.727	717



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.8 แสดงการคำนวณหาค่าถนนหลังโครงการ

1. สัมประสิทธิ์ถนน

ถนน	ความกว้าง (เมตร)	F(W) W/(w+3)	t	t.F(W)	X			X	ค่าสัมประสิทธิ์ถนน t.F(W) - X
					ผิวถนน	ทางเท้า	ต้นไม้		
R 1	10	0.769	2	1.538	0.25	0.1	0.1	0.45	1.988
R 2	10	0.769	2	1.538	0.25	0.1	0.1	0.45	1.988
R 3	10	0.769	2	1.538	0.25	0.1	0.1	0.45	1.988
R 4	10	0.769	2	1.538	0.25	0.1	0.1	0.45	1.988
R 5	12	0.80	2	1.600	0.25	0.1	0.1	0.45	2.05
R 6	10	0.769	2	1.538	0.25	0.1	0.1	0.45	1.988
R 7	8	0.727	1.5	1.090	0.25	0.05	0.1	0.45	1.54
R 8	8	0.727	1.5	1.090	0.25	0.05	0.1	0.35	1.44
R 9	8	0.727	1.5	1.090	0.25	0.05	0.1	0.35	1.44
R 10	10	0.769	2	1.538	0.25	0.1	0.15	0.35	1.918

2. สัมประสิทธิ์การเข้าถึง

ถนน	วัด		โรงพยาบาล		โรงเรียน		ค่าสัมประสิทธิ์การ เข้าถึง Em.F(s)
	S = 500	m = -	S = 500	m = -	S = 400	m = -	
	n = 2		n = 2		n = 2		
	R = 50		R = 50		R = 50		
	s1	m.F(S)	s2	m.F(S)	S3	m.F(S)	
R 1	2,149	0	2,075	0	1,949	0	0
R 2	2,341	0	2,267	0	2,141	0	0
R 3	2,455	0	2,381	0	2,254	0	0
R 4	2,801	0	2,727	0	2,600	0	0
R 5	2,931	0	2,857	0	2,731	0	0
R 6	3,183	0	3,108	0	2,983	0	0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

R 7	2,244	0	2,171	0	2,044	0	0
R 8	2,398	0	2,324	0	2,197	0	0
R 9	2,626	0	2,554	0	2,426	0	0
R 10	2,506	0	2,434	0	2,305	0	0

3. สัมประสิทธิ์ที่ดิน

ถนน	u	F(P.Q)	u. F(P.Q)	Y	Y	ค่าสัมประสิทธิ์ที่ดิน u. F(P.Q)+Y
				ประปา+ ระบายน้ำ		
R1	2.3	1.834	4.218	0.2	0.2	4.418
R 2	2.3	1.834	4.218	0.2	0.2	4.418
R 3	2.3	1.834	4.218	0.2	0.2	4.418
R 4	2.3	1.834	4.218	0.2	0.2	4.418
R 5	2.3	1.834	4.218	0.2	0.2	4.418
R 6	2.3	1.834	4.218	0.2	0.2	4.418
R 7	2.0	1.834	3.668	0.2	0.2	3.868
R 8	2.0	1.834	3.668	0.2	0.2	3.868
R 9	2.0	1.834	3.668	0.2	0.2	3.868
R 10	2.0	1.834	3.668	0.2	0.2	3.868

3.1 ค่าสัมประสิทธิ์ที่ดิน(ถนนในโครงการ)หลังโครงการ

ถนน	ความกว้าง (W)เมตร	ความยาว	คิดเป็นพื้นที่ (ตร.ม.)
R1	10	360	3,600
R 2	10	402.8	4,028
R 3	10	349	4,490
R 4	10	392.8	3,928
R 5	12	339	4,068
R 6	10	241.8	2,418
R 7	8	221.25	1,770

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

R 8	8	278.25	2,226
R 9	8	209.25	1,674
R 10	10	784.2	7,842
รวม		3,578	36,044

3.2 การคำนวณค่า F(P.Q)

พื้นที่โครงการทั้งหมด (ตร.ม.)	พื้นที่สาธารณะทั้งหมด (ตร.ม.)	ความยาวถนนทั้งหมด (ตร.ม.)	อัตราส่วนพื้นที่สาธารณะ P(%)	อัตราส่วนมาตรฐานพื้นที่สาธารณะ PO (%)	ความหนาแน่นของถนนตามความยาว Q(m/ha)	มาตรฐานความหนาแน่นของถนนตามความยาว QO(m/ha)	F(P.Q)
332,088	55,644	3,578	17	25	4.40	250	1.834

4. ดัชนีค่าถนน

ถนน	สัมประสิทธิ์ถนน	สัมประสิทธิ์การเข้าถึง	สัมประสิทธิ์ที่ดิน	ค่าถนน	ดัชนีค่าถนน
R 1	1.988	0	4.418	6.406	1,390
R 2	1.988	0	4.418	6.406	1,390
R 3	1.988	0	4.418	6.406	1,390
R 4	1.988	0	4.418	6.406	1,390
R 5	2.05	0	4.418	6.406	1,404*
R 6	1.988	0	4.418	6.406	1,390
R 7	1.54	0	3.868	5.408	1,153
R 8	1.44	0	3.868	5.408	1,153
R 9	1.44	0	3.868	5.408	1,153
R 10	1.918	0	3.868	5.786	1,266

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4.2.2 การประเมินมูลค่าที่ดินรายแปลง

1. แปลงที่ดินปกติ

การคำนวณเพื่อการประเมินมูลค่าที่ดินแปลงปกติ คำนวณโดยใช้ ดัชนีค่าถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน คูณกับ อัตราส่วนมูลค่าลดตามความลึก และจะปรับมูลค่าให้เหมาะสมตามสภาพจริง โดยกำหนดดัชนีต่อแปลงที่ดิน

$$\text{ดัชนีต่อแปลงที่ดิน} = \text{ดัชนีค่าถนน} \times \text{อัตราส่วนมูลค่าลดตามความลึก(DRBD)} \\ \times \text{ค่าปรับมูลค่าที่ดินตามสภาพจริง}$$

$$\text{ดัชนีมูลค่ารวม} = \text{ดัชนีต่อแปลงที่ดิน} \times \text{พื้นที่แปลงที่ดิน}$$

2. แปลงหัวมุม

ในกรณีของแปลงที่ดินหัวมุมซึ่งติดถนนอย่างน้อยสองด้านขึ้นไป มาใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินโดยต้องเพิ่มค่า " ดัชนีคุณประโยชน์เพิ่มจากถนนด้านข้าง" เข้ากับมูลค่าประเมินที่ดินแปลงปกติที่ติดถนนด้านหน้าเพียงด้านเดียว

$$\text{ดัชนีคุณประโยชน์เพิ่มจากถนนด้านข้าง} = \text{ดัชนีคุณค่าถนนด้านข้าง} \times \text{ระยะที่ติดถนนด้านข้าง} \\ \times \text{สัดส่วนคุณประโยชน์เพิ่มจากถนนด้านข้าง}$$

$$\text{สัดส่วนคุณประโยชน์เพิ่มจากถนนด้านข้าง} = \text{สัดส่วนคุณประโยชน์เพิ่มจากถนนด้านข้าง} \\ \times \frac{1}{50} \times \text{ระยะที่ติดถนนด้านหน้า}$$

ตารางที่ 5.9 แสดงสัดส่วนคุณประโยชน์เพิ่มจากถนนด้านข้าง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	แปลงหัวมุมที่มีถนน 2 สายผ่าน	แปลงหัวมุมที่มีถนน 1 สายเลี้ยวผ่าน
ย่านพาณิชยกรรม	1.0	0.50
ย่านพักอาศัย	0.5	0.25
ย่านอุตสาหกรรม	0.5	0.25

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. แปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก

การประเมินมูลค่าที่ดินแปลงที่ไม่ติดถนนหรือแปลงที่ไม่มีทางเข้าออก คำนวณจาก ดัชนีค่าถนน คูณด้วย อัตราค่าถดถอยตามความลึก (DRBD) ของที่ดินแปลงนั้น โดยพิจารณาจากระยะทางศูนย์กลางแปลงที่ดินถึงถนนสายหลักที่ใกล้เคียงกับที่ดินแปลงนั้นๆ แล้วปรับค่าอีกครั้งโดยการคูณด้วย ค่าสัมประสิทธิ์แปลงที่ไม่มีทางเข้าออก ซึ่งค่าอยู่ระหว่าง 0.85 ~ 0.9 การเลือกใช้ค่าอัตราส่วนแปลงที่ดินไม่ติดถนนจะขึ้นอยู่กับประสบการณ์ของผู้ประเมินแล้วต้องพิจารณาประกอบกับมูลค่าที่ดินแปลงใกล้เคียงประกอบกันด้วย

ดัชนีต่อหน่วยแปลงที่ดิน

ดัชนีแปลงที่ดิน

= ค่าถนน x DRBD x อัตราส่วนแปลงที่ดินไม่มีทางเข้าออก

ดัชนีรวมของแปลงที่ดิน

(ดัชนีมูลค่าการประเมิน)

= ดัชนีแปลงที่ดิน x ขนาดแปลงที่ดิน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.10 แสดงมูลค่าถดถอยตามความลึก (พื้นที่พักอาศัย)

ความลึก (m)	Individual Decrease Ratio(%)	Modified Decrease Ratio(%)	ความลึก (m)	Individual Decrease Ratio(%)	Modified Decrease Ratio(%)	ความลึก (m)	Individual Decrease Ratio(%)	Modified Decrease Ratio(%)
1	104.5	100.0	51	90.0	99.8	101	79.6	93.1
2	104.2	100.0	52	89.8	99.6	102	79.5	93.0
3	103.9	100.0	53	89.5	99.5	103	79.4	92.9
4	103.6	100.0	54	89.3	99.3	104	79.3	92.8
5	103.2	100.0	55	89.1	99.2	105	79.2	92.7
6	102.9	100.0	56	88.9	99.0	106	79.1	92.5
7	102.6	100.0	57	88.7	98.9	107	79.0	92.4
8	102.3	100.0	58	88.5	98.7	108	78.9	92.3
9	102.0	100.0	59	88.3	98.6	109	78.8	92.2
10	101.7	100.0	60	88.1	98.4	110	78.7	92.1
11	101.4	100.0	61	87.9	98.3	111	78.6	92.0
12	101.0	100.0	62	87.7	98.2	112	78.5	91.8
13	100.7	100.0	63	87.5	98.0	113	78.4	91.7
14	100.4	100.0	64	87.2	97.9	114	78.3	91.6
15	100.1	100.0	65	87.0	97.7	115	78.2	91.5
16	99.8	100.0	66	86.8	97.6	116	78.0	91.4
17	99.5	100.0	67	86.6	97.4	117	77.9	91.3
18	99.2	100.0	68	86.4	97.3	118	77.8	91.2
19	98.9	100.0	69	86.2	97.2	119	77.7	91.0
20	98.5	100.0	70	86.0	97.0	120	77.6	90.9
21	98.2	100.0	71	85.8	96.9	121	77.5	90.8
22	97.9	100.0	72	85.6	96.8	122	77.4	90.7
23	97.6	100.0	73	85.4	96.6	123	77.3	90.6
24	97.3	100.0	74	85.2	96.5	124	77.2	90.5
25	97.0	100.0	75	84.9	96.3	125	77.1	90.4
26	96.7	100.0	76	84.7	96.2	126	77.0	90.3
27	96.3	100.0	77	84.5	96.1	127	76.9	90.2
28	96.0	100.0	78	84.3	95.9	128	76.8	90.1
29	95.7	100.0	79	84.1	95.8	129	76.7	90.0
30	95.4	100.0	80	83.9	95.7	130	76.6	89.9
31	95.1	100.0	81	83.7	95.6	131	76.5	89.8
32	94.9	100.0	82	83.5	95.4	132	76.4	89.7
33	94.6	100.0	83	83.3	95.3	133	76.3	89.6
34	94.4	100.0	84	83.1	95.2	134	76.2	89.5
35	94.0	100.0	85	82.9	95.1	135	76.1	89.4
36	93.8	100.0	86	82.6	94.9	136	76.0	89.3
37	93.5	100.0	87	82.4	94.8	137	75.9	89.2
38	93.3	100.0	88	82.2	94.7	138	75.7	89.1
39	93.0	100.0	89	82.0	94.6	139	75.6	89.0
40	92.8	100.0	90	81.8	94.4	140	75.5	88.9
41	92.5	100.0	91	81.6	94.3	141	75.4	88.8
42	92.3	100.0	92	81.4	94.2	142	75.3	88.7
43	92.0	100.0	93	81.2	94.1	143	75.2	88.6
44	91.7	100.0	94	81.0	94.0	144	75.1	88.5
45	91.4	100.0	95	80.8	93.8	145	75.0	88.4
46	91.2	100.0	96	80.6	93.7	146	74.9	88.3
47	90.9	100.0	97	80.3	93.6	147	74.8	88.2
48	90.7	100.0	98	80.1	93.5	148	74.7	88.1
49	90.4	100.0	99	79.9	93.4	149	74.6	88.1
50	90.2	100.0	100	79.7	93.2	150	74.5	88.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.11 แสดงการคำนวณค่าดัชนีมูลค่าที่ดินรายแปลงก่อนโครงการ

แปลง ที่ดิน	A	B	C	D		E	F				G	H	I
	พื้นที่ แปลงที่ ดิน ตร.ม	ดัชนีค่า ถนนด้าน หน้า	ความ ลึก แปลง	ปรับค่าดัชนี		ค่าดัชนีมูลค่า แปลงที่ดิน A*B*D	ค่าคูณประโยชน์เพิ่ม				ค่าดัชนีแปลง ที่ดินรวม E+F	ค่าดัชนี แปลงที่ ดินต่อ หน่วย G/A	ค่าดัชนีมูลค่า ค่าที่ดินที่ใช้ใน การจัดรูป A*H
				ค่าลด ถอย ตาม ความ ลึก DRBD	ค่าแปลงที่ดิน ติดถนนหรือ ไม่ติดถนน		ดัชนีค่า ถนนด้าน ข้างแปลง A	ความยาว (เมตร) B	ค่าแปลงที่ ดินติดถนน 2ด้าน C	ค่าดัชนี แปลงที่ดิน A*B*C			
1	19,976	1,000	54	0.99		19,776,240							19,776,240
2	22,712	1,000	84	0.831	0.85	16,042,621							16,042,621
3	22,712	1,000	144	0.751	0.85	14,498,205							14,498,205
4	1,220	860	77	0.845	0.85	753,587							753,587
5	4,592	860	75	0.849	0.85	2,849,882							2,849,882
6	4,592	860	77	0.845	0.85	2,836,455							2,836,455
7	8,060	860	48	1.0		69,319,600							69,319,600
8	4,596	860	79	0.841	0.85	282,547							282,547
9	1,792	860	45	1.0		1,541,120							1,541,120
10	9,732	860	92	0.942		7,887,087							7,887,087
11	1,616	860	49	1.0		1,389,760							1,389,760
12	6,384	860	48	1.0		5,490,240							5,490,240
13	1,600	860	47	1.0		1,376,000							1,376,000
14	2,832	860	47	1.00		2,435,520							2,435,520
15	7,668	860	56	0.99		6,528,535							6,528,535

ตารางที่ 5.12 แสดงการคำนวณค่าดัชนีมูลค่าที่ดินรายแปลงก่อนโครงการ(ต่อ)

แปลงที่ ดิน	A	B	C	D		E	F				G	H	I
	พื้นที่ แปลงที่ ดิน (ตร.ม.)	ดัชนีค่า ถนน ด้าน หน้า	ความ ลึก แปลง	ปรับค่าดัชนี		ค่าดัชนีมูลค่า แปลงที่ดิน $A*B*D$	ค่าคูณประโยชน์เต็ม				ค่าดัชนีแปลง ที่ดินรวม $E+F$	ค่าดัชนี แปลงที่ ดินต่อ หน่วย G/A	ค่าที่ดินที่ใช้ใน การจัดรูป $A*H$
				ค่าลดทอน ตามความ ลึก DRBD	ค่าแปลงที่ ดินติดถนน หรือไม่ติด ถนน		ดัชนีค่า ถนนด้าน ข้างแปลง A	ความยาว (เมตร) B	ค่าแปลงที่ ดินติด ถนน2ด้าน C	ค่าดัชนีแปลง ที่ดิน $A*B*C$			
16	9,600	717	50	0.902	0.85	217,690							217,690
17	9,600	717	34	0.944	0.85	455,654							455,654
18	396	717	33	0.946	0.85	920,157							920,157
19	1,596	717	30	1.0		530,580							530,580
20	792	717	31	1.0		8,104,968							8,104,968
21	740	717	15	1.0		324,800							324,800
22	11,304	717	15	1.0		324,800							324,800
23	400	812	15	1.0		324,800							324,800
24	400	812	15	1.0		324,800							324,800
25	400	812	15	1.0		324,800							324,800
26	400	812	15	1.0		324,800							324,800
27	400	812	15	1.0		324,800							324,800
28	400	812	15	1.0		324,800							324,800
29	400	812	15	1.0		324,800							324,800

ตารางที่ 5.13 แสดงการคำนวณค่าดัชนีมูลค่าที่ดินรายแปลงก่อนโครงการ(ต่อ)

แปลงที่ ดิน	A	B	C	D		E	F				G	H	I
	พื้นที่ แปลงที่ดิน (ตร.ม.)	ดัชนีค่า ถนน ด้าน หน้า	ความ ลึก แปลง	ค่าถดถอย ตามความ ลึก DRBD	ค่าแปลงที่ ดินติด ถนนหรือ ไม่ติดถนน	ค่าดัชนีมูลค่า แปลงที่ดิน A*B*D	ดัชนีค่า ถนนด้าน ข้างแปลง A	ความยาว (เมตร) B	ค่าแปลงที่ ดินติดถนน 2ด้าน C	ค่าดัชนี แปลงที่ ดิน A*B*C	ค่าดัชนี แปลงที่ดิน รวม	ค่าดัชนี แปลงที่ดิน ต่อหน่วย G/A	ค่าดัชนีมูลค่าที่ ดินที่ใช้ในการ จัดรูป A*H
30	400	812	15	1.0		324,800							324,800
31	2,400	812	18	1.0		1,948,800							1,948,800
32	456	717	14	1.0		326,952							326,952
33	800	717	42	0.923	0.85	456,017							456,017
34	16,000	717	47	1.0		12,992,000							12,992,000
35	10,684	717	200	0.88	0.85	6,489,205							6,489,205
36	14,224	717	158	0.88	0.85	7,628,558							7,628,558
37	33,720	717	134	0.895		21,638,629							21,638,629
รวม	235,596												

ตารางที่ 5.15 แสดงการคำนวณค่าดัชนีมูลค่าที่ดินรายแปลงหลังโครงการ

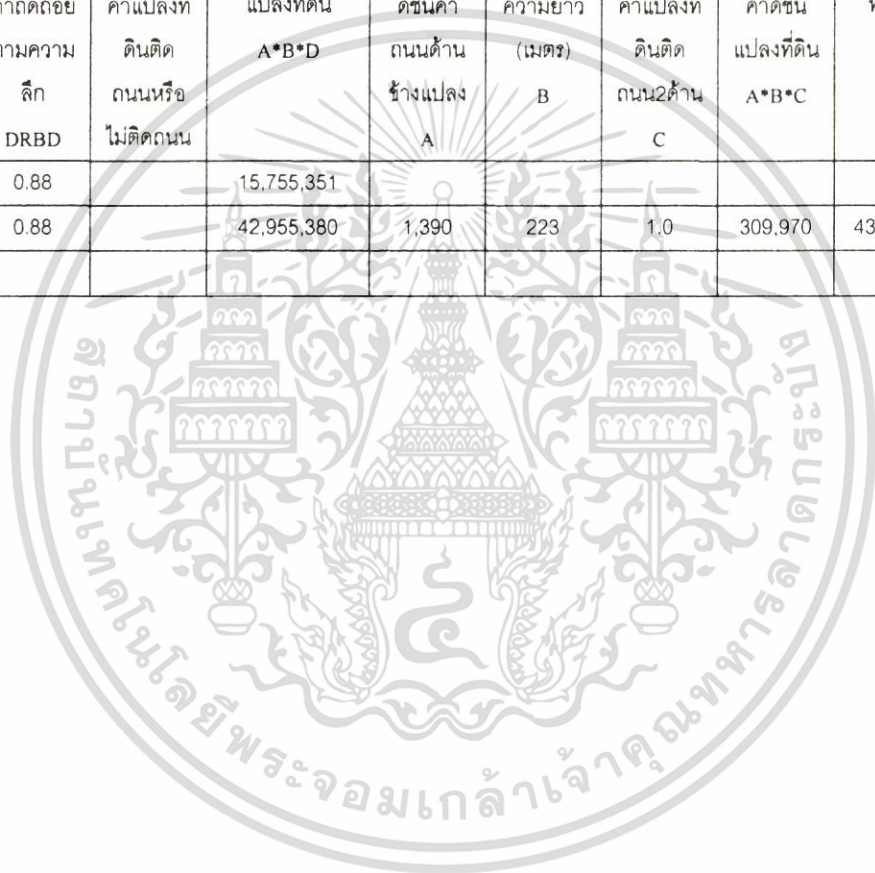
แปลงที่ ดิน	A	B	C	D		E	F				G	H	I
	พื้นที่ แปลงที่ ดิน (ตร.ม.)	ดัชนีค่า ถนน ด้าน หน้า	ความ ลึก แปลง	ปรับค่าดัชนี		ค่าดัชนีมูลค่า แปลงที่ดิน A*B*D	ค่าคูณประโยชน์เพิ่ม				ค่าดัชนีแปลง ที่ดินรวม E+F	ค่าดัชนี แปลงที่ดิน ต่อหน่วย G/A	ค่าดัชนีมูลค่า ค่าที่ดินที่ใช้ ในการจัดรูป A*H
				ค่าถดถอย ตามความ ลึก DRBD	ค่าแปลงที่ ดินติด ถนนหรือ ไม่ติดถนน		ดัชนีค่า ถนนด้าน ข้างแปลง A	ความยาว (เมตร) B	ค่าแปลงที่ ดินติด ถนน2ด้าน C	ค่าดัชนี แปลงที่ดิน A*B*C			
1	15,665	1,404	180	0.88		19,354,421	1,390	178	1.0	247,420	19,601,841	1,251	19,596,915
2	16,067	1,404	185	0.88		19,851,100	1,390	189	1.0	262,710	20,113,810	1,251	20,099,817
3	18,799	1,390	115	0.915		23,909,508	1,153	114	1.0	131,442	24,040,950	1,279	24,043,921
4	1,149	1,404	22	1.0		1,613,196	1,390	21	1.0	29,190	1,642,386	1,429	1,641,921
5	3,838	1,390	51	0.998		5,324,150							5,323,306
6	3,720	1,390	50	1.0		5,170,800	1,153	50	1.0	87,650	5,228,450	1,405	5,226,600
7	7,883	1,404	168	0.88		9,739,604	1,390	168	1.0	233,520	9,973,124	1,265	9,971,995
8	3,501	1,390	51	0.998		4,856,657	1,153	50	1.0	57,650	4,914,307	1,404	4,915,404
9	2,180	1,390	50	1.0		3,030,200	1,153	50	1.0	57,650	3,087,850	1,416	3,086,880
10	6,454	1,390	48	1.0		8,971,060	1,266	47	1.0	59,502	9,030,562	1,399	9,029,146
11	1,616	1,404	29	1.0		2,268,864	1,390	30	1.0	41,700	2,310,564	1,429	2,309,264
12	6,384	1,390	49	1.0		8,873,760							8,886,528
13	1,600	1,390	49	1.0		2,224,000	1,153	49	1.0	56,497	2,280,497	1,425	2,280,000
14	2,528	1,390	48	1.0		3,513,920	1,153	48	1.0	55,344	3,569,264	1,411	3,567,008
15	3,662	1,390	49	1.0		5,090,180	1,153	50	1.0	57,650	5,147,830	1,405	5,145,110
16	9,198	1,404	167	0.88		11,364,313	1,153	167	1.0	192,551	11,556,864	1,256	11,552,688
17	6,958	1,390	55	0.992		9,524,247						1,368	9,518,544

ตารางที่ 5.16 แสดงการคำนวณค่าดัชนีมูลค่าที่ดินรายแปลงหลังโครงการ(ต่อ)

แปลงที่ ดิน	A	B	C	D		E	F				G	H	I
	พื้นที่ แปลงที่ ดิน (ตร.ม.)	ดัชนีค่า ถนน ด้าน หน้า	ความ ลึก แปลง	ปรับค่าดัชนี		ค่าดัชนีมูลค่า แปลงที่ดิน A*B*D	ค่าคูณประโยชน์เพิ่ม				ค่าดัชนีแปลง ที่ดินรวม E+F	ค่าดัชนี แปลงที่ดิน ต่อหน่วย G/A	ค่าดัชนีมูลค่าที่ ดินที่ใช้ในการ จัดรูป A*H
				ค่าถดถอย ตามความ ลึก DRBD	ค่าแปลงที่ ดินติด ถนนหรือ ไม่ติดถนน		ดัชนีค่า ถนนด้าน ข้างแปลง A	ความยาว (เมตร) B	ค่าแปลงที่ ดินติด ถนน2ด้าน C	ค่าดัชนี แปลงที่ดิน A*B*C			
18	480	1,153	30	1.0		553,440							553,440
19	754	1,153	30	1.0		869,362							869,362
20	1,011	1,390	19	1.0		1,405,290	1,390	19	1.0	26,410	1,431,700	1,416	1,431,576
21	529	1,390	17	1.0		735,310	1,153	18	1.0	20,754	756,064	1,429	755,941
22	6,911	1,404	214	0.88		8,538,679	1,390	214	1.0	297,460	8,836,139	1,278	8,832,258
23	400	1,404	29	1.0		561,600	1,404	29	1.0	40,716	602,316	1,505	602,000
24	400	1,404	15	1.0		561,600							561,600
25	400	1,404	15	1.0		561,600							561,600
26	400	1,404	15	1.0		561,600							561,600
27	400	1,404	15	1.0		561,600							561,600
28	400	1,404	15	1.0		561,600							561,600
29	400	1,404	15	1.0		561,600							561,600
30	400	1,404	15	1.0		561,600							561,600
31	3,832	1,404	46	1.0		5,380,128	1,153	46	1.0	53,038	5,433,166	1,417	5,429,944
32	484	1,390	20	1.0		672,760	1,153	20	1.0	23,060	695,820	1,437	695,508
33	516	1,390	20	1.0		717,240	1,390	20	1.0	27,800	745,040	1,443	744,588
34	13,359	1,404	47	1.0		18,756,036	1,404	44	1.0	61,776	18,817,812	1,408	18,809,472
35	91,101	1,404	300	0.88		112,557,107							112,509,735

ตารางที่ 5.17 แสดงการคำนวณค่าดัชนีมูลค่าที่ดินรายแปลงหลังโครงการ(ต่อ)

แปลงที่ ดิน	A	B	C	D		E	F				G	H	I
	พื้นที่ แปลงที่ ดิน (ตร.ม.)	ดัชนี ค่า ถนน ด้าน หน้า	ความ ดี แปลง	ปรับค่าดัชนี		ค่าดัชนีมูลค่า แปลงที่ดิน $A*B*D$	ค่าคุณประโยชน์เพิ่ม				ค่าดัชนีแปลง ที่ดินรวม $E+F$	ค่าดัชนี แปลงที่ดิน ต่อหน่วย G/A	ค่าดัชนีมูลค่า ค่าที่ดินที่ใช้ ในการจัดรูป $A*H$
				ค่าถดถอย ตามความ ลึก DRBD	ค่าแปลงที่ ดินติด ถนนหรือ ไม่ติดถนน		ดัชนีค่า ถนนด้าน ข้างแปลง A	ความยาว (เมตร) B	ค่าแปลงที่ ดินติด ถนน2ด้าน C	ค่าดัชนี แปลงที่ดิน $A*B*C$			
36	12,752	1,404	234	0.88		15,755,351							15,755,351
37	30,595	1,404	226	0.88		42,955,380	1,390	223	1.0	309,970	43,265,350	1,414	43,261,330
รวม	235,596												



ตารางที่ 5.19 แสดงการคำนวณอัตราการสละที่ดินรายแปลงหลังโครงการ

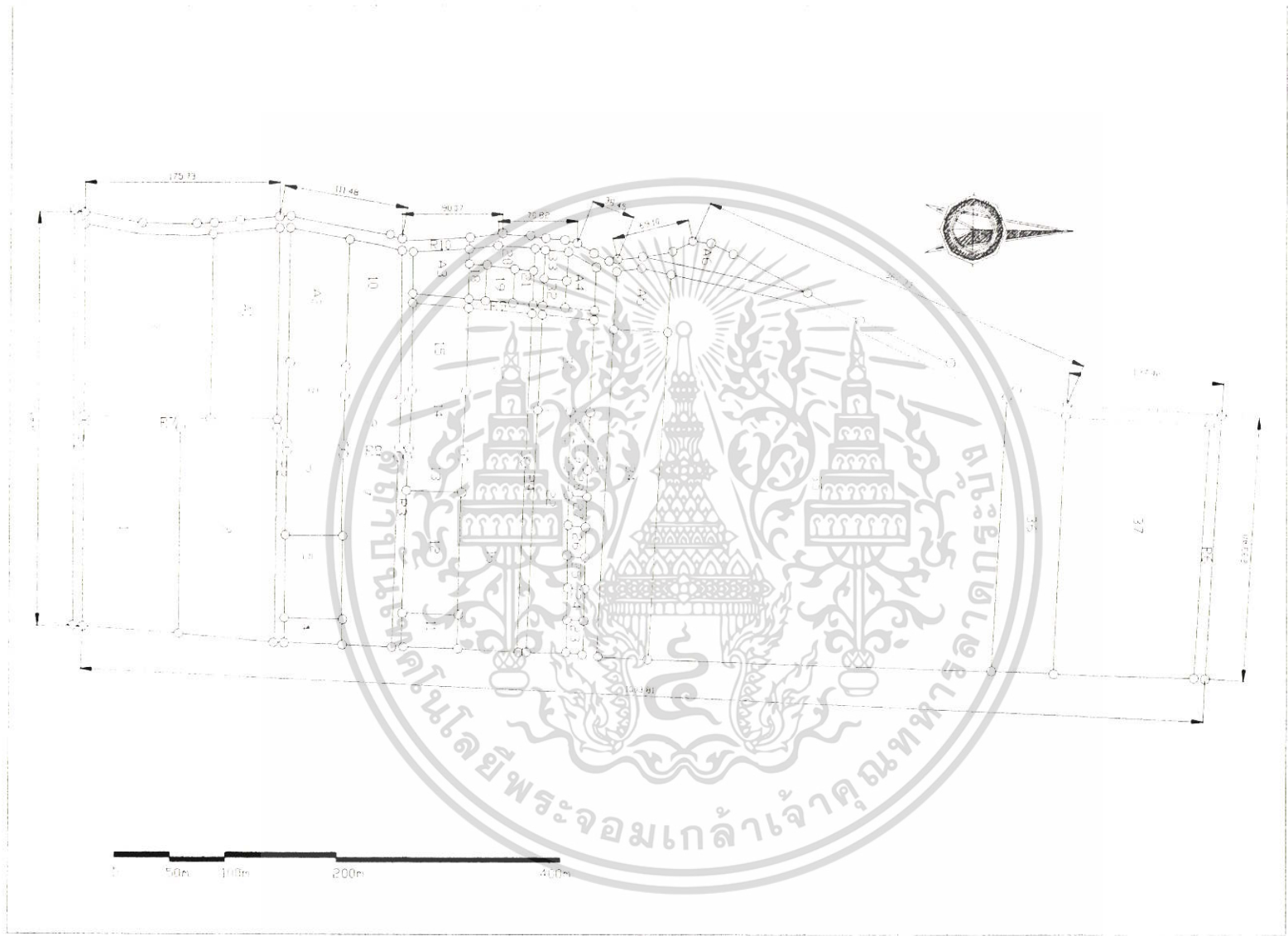
แปลงที่ดิน	A	B	C	D	E	F	G
	พื้นที่แปลงที่ดิน (ตร.ม.)	ค่าดัชนีต่อหน่วย ก่อนโครงการ	ค่าดัชนีมูลค่า ก่อนโครงการ $A*B$	ค่าดัชนีมูลค่าที่ ดินหลังโครงการ $C*$	ค่าดัชนีต่อ หน่วยรายบ ล๊อค	พื้นที่ (ตร.ม)หลังโครง การ D/E	อัตราการสละที่ ดินหลังโครงการ $1-(F/A)*100$
1	19,976	898	17,934,920		1,251	15,665	21
2	22,712	629	14,285,848		1,251	16,067	29
3	22,712	883	20,062,670		1,279	18,799	17
4	1,220	1,000	1,220,000		1,429	1,149	5
5	4,592	752	3,454,332		1,387	3,838	16
6	4,592	647	2,974,238		1,403	3,720	19
7	8,060	924	7,443,902		1,265	7,883	2
8	4,596	633	2,910,417		1,404	3,501	24
9	1,792	978	1,756,488		1,416	2,180	22
10	9,732	921	8,965,858		1,399	6,454	34
11	1,616	1,018	1,645,340		1,429	1,616	0
12	6,384	978	6,243,552		1,390	6,384	0
13	1,600	978	1,564,800		1,425	1,600	0
14	2,832	978	2,769,696		1,411	2,528	11

ตารางที่ 5.20 แสดงการคำนวณอัตราการสละที่ดินรายแปลงหลังโครงการ(ต่อ)

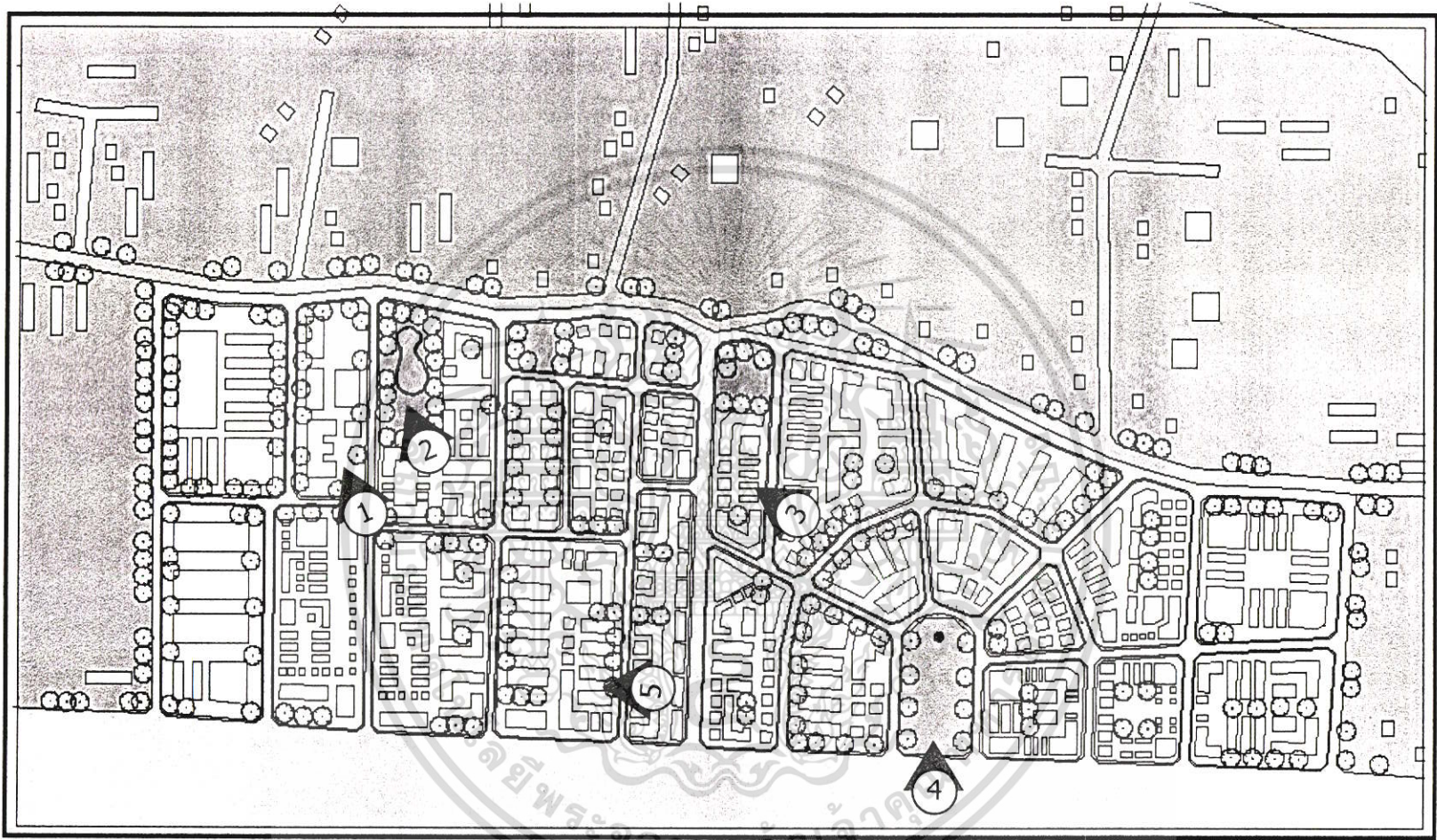
แปลงที่ดิน	A	B	C	D	E	F	G
	พื้นที่แปลงที่ดิน (ตร.ม.)	ค่าดัชนีต่อหน่วย ก่อนโครงการ	ค่าดัชนีมูลค่า ก่อนโครงการ $A*B$	ค่าดัชนีมูลค่าที่ ดินหลังโครงการ $C*$	ค่าดัชนี ต่อ หน่วยรายบ ล๊อค	พื้นที่ (ตร.ม)หลังโครง การ D/E	อัตราการสละที่ ดินหลังโครงการ $1-(F/A)*100$
15	7,668	968	7,424,311		1,405	3,662	52
16	9,600	880	8,448,000		1,256	9,198	4
17	9,600	910	8,742,378		1,368	6,958	28
18	396	724	2,878,058		1,153	480	+ 21
19	1,596	689	1,099,880		1,153	1,011	36
20	792	690	547,122		1,416	754	5
21	740	978	723,720		1,429	529	29
22	11,304	906	10,246,788		1,278	6,911	39
23	400	1,750	700,000		1,505	400	0
24	400	1,000	400,000		1,404	400	0
25	400	1,000	400,400		1,404	400	0
26	400	1,000	400,000		1,404	400	0
27	400	1,000	400,000		1,404	400	0
28	400	1,000	400,000		1,404	400	0

ตารางที่ 5.21 แสดงการคำนวณอัตราการสละที่ดินรายแปลงหลังโครงการ(ต่อ)

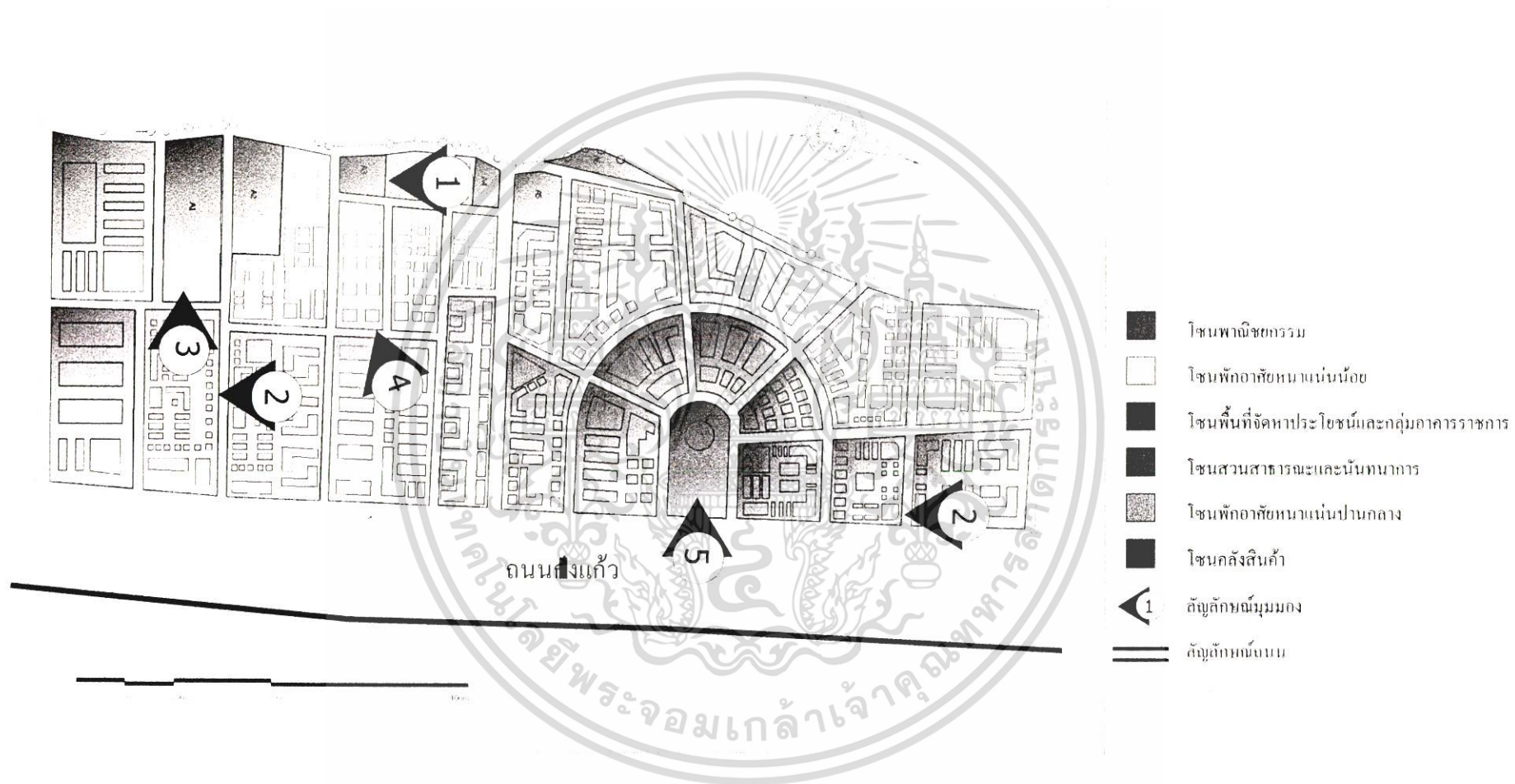
แปลงที่ดิน	A	B	C	D	E	F	G
	พื้นที่แปลงที่ดิน (ตร.ม.)	ค่าดัชนีต่อหน่วย ก่อนโครงการ	ค่าดัชนีมูลค่า ก่อนโครงการ A*B	ค่าดัชนีมูลค่าที่ ดินหลังโครงการ C*	ค่าดัชนีต่อ หน่วยรายบ ล๊อค	พื้นที่ (ตร.ม)หลังโครง การ D/E	อัตราการสละที่ ดินหลังโครงการ 1-(F/A)*100
29	400	1,000	400,000		1,404	400	0
30	400	1,000	400,000		1,404	400	0
31	2,400	1,000	400,000		1,417	3,832	+ 61
32	456	793	361,631		1,437	484	+ 6
33	800	850	680,000		1,443	516	36
34	16,000	1,098	1,758,000		1,408	13,359	17
35	10,684	880	88,601,920		1,235	91,490	9
36	14,224	880	12,517,120		1,235	12,752	10
37	33,720	880	29,673,600		1,414	30,595	9



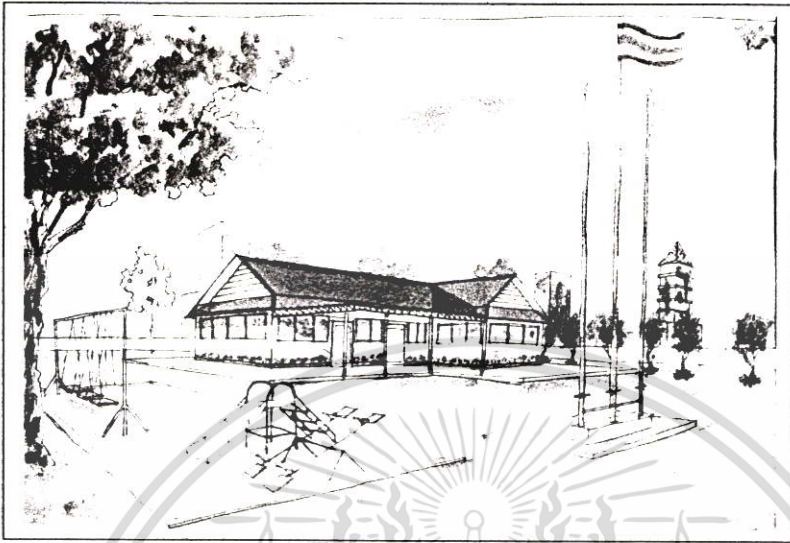
ภาพที่ 5.3 แสดงแปลงที่ดินหลังโครงการการจัดรูปที่ดิน



ภาพที่ 5.4 แสดงผังบริเวณโครงการหลังการจัดรูปที่ดิน



ภาพที่ 5.5 แสดงการใช้ประโยชน์ดินภายในพื้นที่โครงการ



1

ภาพที่ 5.6 แสดงสถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน



2

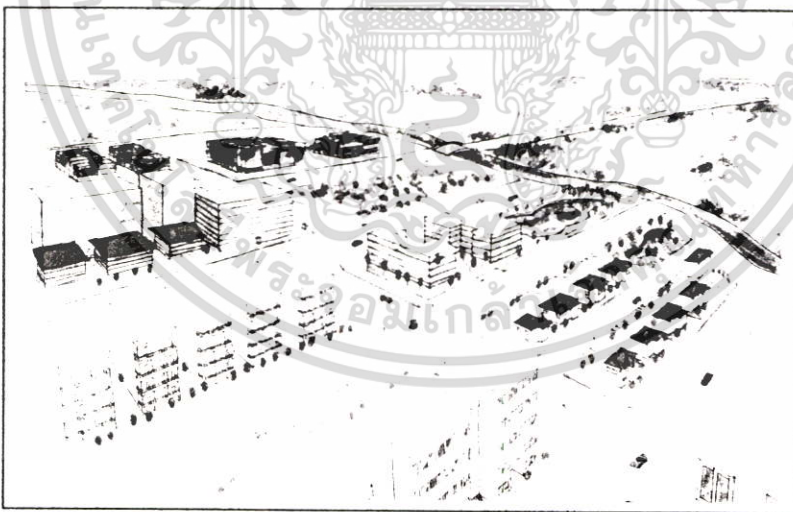
ภาพที่ 5.7 แสดงสถานีรับแจ้งเหตุและบริการประชาชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



3

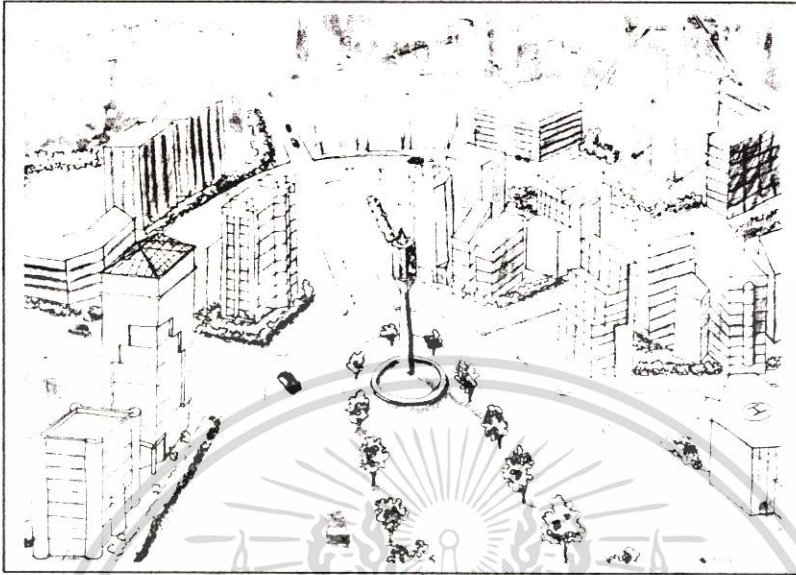
ภาพที่ 5.8 แสดงอาคารราชการ สถานีอนามัยและสถานีดับเพลิง



4

ภาพที่ 5.9 แสดงอาคารพักอาศัย สวนสาธารณะ และคลังสินค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



5

ภาพที่ 5.10 แสดงยานพาหนะขจรกรรม ศูนย์การค้า และ สำนักงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

- กรมการผังเมือง. 2538. **ร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง พ.ศ. 2538.**
- กฤษฎีกา. เพิ่มทันจิตต์. 2536. **ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับกระบวนการเกิดเป็นเมือง.** พิมพ์ครั้งที่ 1. บริษัท ศรีเอทีพี พับลิชชิ่ง จำกัด.
- กรมการผังเมือง, สำนักงาน. การปกครอง, กระทรวงมหาดไทย. 2531. **คู่มือแนะนำการวางแผนสาขาการพัฒนากายภาพและสิ่งแวดล้อม.** ศูนย์ว่าด้วยเรื่องการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์แห่งสหประชาชาติ, สำนักงานโครงการพัฒนาแห่งสหประชาชาติ.
- กัณฐ กุลชล. 2545. **การออกแบบชุมชนเมืองคืออะไร.** พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัย ศิลปากร.
- คำรบลักข์ สุรัสวดี. 2453. **การศึกษาและวิจัยเพื่อชี้แนะและกำหนดกรอบนโยบายการพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.** กรุงเทพมหานคร.
- ชูวิทย์ สุขฉายา. 2542. **สังคมและเศรษฐกิจในงานสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง.** (เอกสารคำสอนรายวิชา 264 -201) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัย ศิลปากร
- ทวนทอง ศิริมงคลวิชัย. 2539. **การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง แนวทางพัฒนาสู่ผังเมืองอนาคต.** ข่าวสารกรมการผังเมือง. ปีที่ 539 ฉบับที่ 63.
- ทวนทอง ศิริมงคลวิชัย. 2541. **การศึกษาวเคราะห์การประมาณมูลค่าที่ดิน เพื่อการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง สำหรับนำมาใช้ในประเทศไทย.** กรมการผังเมือง
- ทัศนะ สิงห์ศิลารักษ์. 2541. **การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง สำหรับนำมาใช้ในประเทศไทย.** กรมการผังเมือง
- ธิดารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์. 2537. **ความพึงพอใจในการอยู่อาศัย ในอาคารชุดขนาดเล็ก ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.** สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม เทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- นรินทร์ชัย พัฒนพงศา. **แนวทางในการให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาชนบท.** สำนักงานคณะกรรมการการวิจัยแห่งชาติ
- บงกช เบ็ญยประสาท. 2538. **กระสวนทางกายภาพของหมู่บ้านจัดสรรชานเมือง**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรุงเทพมหานคร ที่มีผลต่อความสัมพันธ์ทางสังคมที่เกื้อกูลกันของผู้อยู่อาศัย. สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม เทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.2533.การบริหารการพัฒนาชนบท. (เอกสารการสอนชุดวิชาการบริหารการพัฒนาชนบท).

รัชดาพร อัมราลิขิต. 2542. การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง กรณีศึกษาทัศนคติของประชาชนต่อการจัดรูปที่ดินใน อ.สามพราน จ.นครปฐม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.

วิษัญญา บำรุงชล . 2541. การมีส่วนร่วมช่วยสนับสนุนชุมชนเมืองของกิจกรรมทางเศรษฐกิจนอกระบบในเขตชั้นในของกรุงเทพ กรณีศึกษา หาบแร่-แผงลอย ในเขตประทุมวัน บางรัก ราชเทวี และพญาไท. สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม เทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร . 2541. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม. พิมพ์ครั้งที่5. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สิทธิพร ภิรมย์รัตน์. 2541. การวางแผนและผังเมือง : ประสบการณ์ของสหรัฐอเมริกา. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ท่าพระจันทร์.

สำนักงานการจัดรูปที่ดิน กรมโยธาธิการและผังเมือง.2546.เรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (เอกสารประกอบการสัมมนา พ.ศ. 2546).

สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง. 2537. โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง. เอกสารประกอบการสัมมนา, สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ศิรินทร์ทิพย์ สาคร.2537. การเลือกที่อยู่อาศัยและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ในเขตชั้นนอกของกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา เขตมีนบุรี.สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม เทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

องค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ.2542.ผลงาน แนะนำสถานที่ท่องเที่ยว. สมุทรปราการ

องค์การปกครองท้องถิ่น.2547.แบบสำรวจข้อมูลพื้นฐานเพื่อการวางแผนพัฒนา. สมุทรปราการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาคผนวก ก.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสัมภาษณ์

การศึกษาการจักรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

แบบสัมภาษณ์ แบ่งออกเป็น 2 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 ศักยภาพของพื้นที่ประกอบไปด้วย

1.1 ลักษณะทางกายภาพ

1.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

1.3 ลักษณะทางสังคม

ตอนที่ 2 ความต้องการของประชาชน

ตอนที่ 1 ศักยภาพของพื้นที่

1.1 ลักษณะทางกายภาพ

1.1.1 ปัจจุบัน ท่านมีที่ดินในอำเภอบางพลี ทั้งหมด.....

1.1.2 ลักษณะรูปแปลงที่ดินของท่าน

- มีลักษณะเป็นรูปเหลี่ยม มีลักษณะเป็นแปลงเว้าแหว่ง
- อื่นๆ

1.1.3 ที่ดินของท่านมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้หรือไม่

- | | | |
|-----------------|--|--------------------------------|
| 1 ไฟฟ้า | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 2 น้ำประปา | <input checked="" 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 | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| 7 การขนส่งมวลชน | <input type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.1.4 ขณะนี้บนพื้นที่ดินของท่านมีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่

- มีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารประเภทใด (หากมีโปรดระบุในข้อย่อต่อไปนี้)
- บ้านไม้ 1-2 ชั้น
 - บ้านตึก 1-4 ชั้น
 - ร้านค้า 1 ชั้น
 - อาคารพาณิชย์ 2-4 ชั้น
 - โรงงาน
 - เพิงเก็บของ
 - อื่นๆ (โปรดระบุ)
- ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

1.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

1.2.1 ท่านประกอบอาชีพ

- รับจ้าง
- รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ
- ค้าขาย
- เกษตรกร
- อื่นๆ

1.2.2 รายได้ต่อเดือนของท่าน

- ต่ำกว่า 5,00 บาท
- 5,000 – 10,000 บาท
- 10,001 – 20,000 บาท
- มากกว่า 20,000 บาทขึ้นไป

1.2.3 ถ้าต้องมีการพัฒนาในพื้นที่ของท่าน เช่น การสร้างถนน ท่านคิดว่าควรใช้วิธีใดในการจัดการกับที่ดินของท่าน

- ใช้การเวนคืนที่ดิน
- ใช้การแบ่งที่ดินบางส่วน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2.4 ขณะนี้บนที่ดินของท่านประกอบอะไรอยู่ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ประกอบการเอง (หากประกอบการเองโปรดระบุในหัวข้อย่อยต่อไป)

ที่พักอาศัย

ทำการเกษตร

ค้าขาย

โรงงานอุตสาหกรรม

อื่นๆ (โปรดระบุ

ให้เช่า

ปล่อยว่าง

1.2.5 ท่านต้องการอย่างไรในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของท่าน

ให้รื้อถอนโดยได้รับค่าชดเชยตอบแทน

ให้รื้อถอนโดยให้ก่อสร้างในที่ใหม่

1.2.6 การประเมินราคาที่ดินเพื่อกำหนดสัดส่วนการสรรหาที่ดินแต่ละแปลงให้มีความเท่าเทียมกันควรใช้วิธีใด

ประเมินราคาที่ดินที่ใช้การเปรียบเทียบราคาตลาด

การประเมินมูลค่าจากสภาพถนน

ราคาประเมินจากกรมที่ดิน

1.3 ลักษณะทางสังคม

1.3.1 เพศของท่าน

หญิง

ชาย

1.3.2 อายุ..... ปี

1.3.3 การศึกษา

ประถม

มัธยมศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้ในโครงการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ อาชีวะ อื่นๆ ปริญญาตรีหรือสูงกว่า

1.3.4. ถ้าการเชิญชวนให้ท่านเข้าร่วมกับเจ้าของที่ดินรายอื่นในละแวกใกล้เคียงเพื่อปรับปรุงที่ดินของท่าน มีสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค (ถนน ไฟฟ้า) ท่านคิดว่าโครงการดังกล่าวมีความน่าสนใจหรือไม่

- สนใจ ไม่สนใจ ไม่แสดงความคิดเห็น

1.3.5 การให้ความร่วมมือท่านต้องสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ ถนน ในโครงการ ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น

1.3.6 การให้ความร่วมมือท่านต้องสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวนสาธารณะ ในโครงการท่านมีความคิดเห็นอย่างไร

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น

1.3.7 การให้ความร่วมมือ ท่านต้องสละที่ดินบางส่วนเพื่อนำไปเป็นพื้นที่ส่วนกลางสำหรับ การขาย เพื่อนำเงินมาเป็นกองทุนใช้ใน โครงการ ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร

- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย ไม่แสดงความคิดเห็น

1.3.8 ในการดำเนินงานพัฒนาพื้นที่ต้องมีหน่วยงานรับผิดชอบท่านคิดว่าควรเป็นหน่วยงานของรัฐบาลหรือเอกชน

- เอกชน รัฐบาล ร่วมกันระหว่างรัฐบาลและเอกชน

1.3.9 ท่านคิดว่าหลังจากการจัดรูปที่ดินแล้วท่านจะทำอย่างไรกับที่ดินของท่าน

- ขาย
 อยู่อาศัย
 ให้เช่า
 ทำร้านค้า
 อื่นๆ โปรดระบุ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 2 ความต้องการของประชาชน

2.1 ท่านคิดว่าควรจะมีสิ่งใดหลังการจัดรูปที่ดินแล้ว (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> สวนสาธารณะ | <input type="checkbox"/> โรงพยาบาล |
| <input type="checkbox"/> โรงเรียน | <input type="checkbox"/> ซูเปอร์มาร์เก็ต |
| <input type="checkbox"/> สถานีราชการ | <input type="checkbox"/> สถานที่เลี้ยง |
| <input type="checkbox"/> อื่นๆ (โปรดระบุ)..... | |

2.2 ถ้าจะมีการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ที่ท่านอาศัยอยู่ ท่านต้องการให้โครงการใดเกิดขึ้นมากที่สุด

- ให้มีถนนเชื่อมตรงตรอก ซอย
- สถานที่ฝึกอาชีพให้คนใน
- ลานกีฬา ลานอเนกประสงค์
- สวนสาธารณะเพื่อพักผ่อน
- การกำจัดน้ำเสีย
- การเข้าดูแลอย่างใกล้ชิดจากเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น
- การจัดการด้านความสะอาดในชุมชน
- ตลาดนัดให้คนในชุมชนค้าขาย

2.3 ถ้ามีวิธีการแก้ปัญหาด้วยโครงการต่อไปนี้ภายในชุมชนที่ท่านอาศัยอยู่ ท่านเห็นด้วยหรือไม่
ใส่เครื่องหมาย / ลงในช่องแสดงความคิดเห็น

สิ่งที่ต้องการพัฒนา	แสดงความคิดเห็น		
	เห็นด้วยมาก	เห็นด้วยน้อย	ไม่เห็นด้วย
1. เพิ่มทางสัญจร (ทางเดินเท้า-ทางเดินรถ)ในชุมชน			
2. ปรับปรุงทางเดินเท้าในปัจจุบัน			
3. ก่อสร้างโครงข่ายถนนเพื่อเชื่อมต่อกับแหล่งชุมชนอื่น			
4. ปรับปรุงสภาพลำคลองเดิมให้เป็น			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- พื้นที่สีเขียวขนานไปกับลำคลอง			
- เป็นแนวป้องกันน้ำท่วม			
5. ทำการถมดินบริเวณที่เป็นพื้นที่ลุ่มแม่น้ำท่วมถึง			
6. ปรับปรุงที่โล่ง ว่างให้เป็นสวนสาธารณะ			
7. ปรับปรุงพื้นที่โล่ง ว่างเป็นลานกีฬา เอนกประสงค์			
8. จัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า เพื่อให้เกิดการก่อสร้างบ้านเรือนใหม่			
9. จัดสร้างที่พักอาศัยในลักษณะอาคารสูง เพื่อลดปัญหาความแออัดของชุมชน			
10. เพิ่มมาตรการรักษาความปลอดภัยจากปัญหาอาชญากรรม			
11. จัดสร้างบริการขั้นพื้นฐาน เช่น ห้องสมุด ศูนย์บริการสาธารณะสุข ศูนย์รับเรื่องร้องทุกข์ของชุมชน เป็นต้น			
12. เพิ่มจำนวนสายรถประจำทางจากที่มีอยู่ให้สามารถบริการในแหล่งชุมชนได้อย่างทั่วถึง			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา

2.1 ลักษณะการใช้พื้นที่ที่แยกตามประเภทการใช้งาน

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2.2 ระบบการจราจร และระบบขนส่งมวลชน

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2.3 ระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2.4 สภาพแวดล้อมโดยรวม มลพิษและปัญหาต่างๆ ของพื้นที่ในปัจจุบัน

.....

.....

.....

.....

.....

.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ – สกุล	บัณฑิต แสงเปล่งปลั่ง
วัน เดือน ปีเกิด	27 ธันวาคม 2522
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	700 หมู่ 5 ต. ท่าชัย อ. เมือง จ. สมุทรปราการ 10280
ประวัติการศึกษา	พ.ศ. 2541 จบ ป.ว.ช. จากเทคนิคสมุทรปราการ สาขา ช่างก่อสร้าง พ.ศ. 2543 จบ ป.ว.ส. จากเทคโนโลยีเปรมฤทัย สาขา เทคนิคสถาปัตยกรรม พ.ศ. 2545 จบ ปริญญาตรี(ค.บ.) จาก ราชภัฏพระนคร สาขา สถาปัตยกรรม พ.ศ. 2547 จบ ปริญญาโท(ค.อ.ม.) จากเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง สาขา สถาปัตยกรรม
ประวัติการทำงาน	พ.ศ. 2546 –2546 ตำแหน่ง พนักงานเขียนแบบ บริษัท M.P.V. ออุมิเนียม พ.ศ. 2546 –2547 ตำแหน่ง พนักงานเขียนแบบ บริษัท ไชลิค 1992 จำกัด
ปัจจุบัน	พ.ศ. 2548 ทำงานอยู่บริษัท บิวท์ ทุ บิวด์ จำกัด ตำแหน่ง พนักงาน เขียนแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้