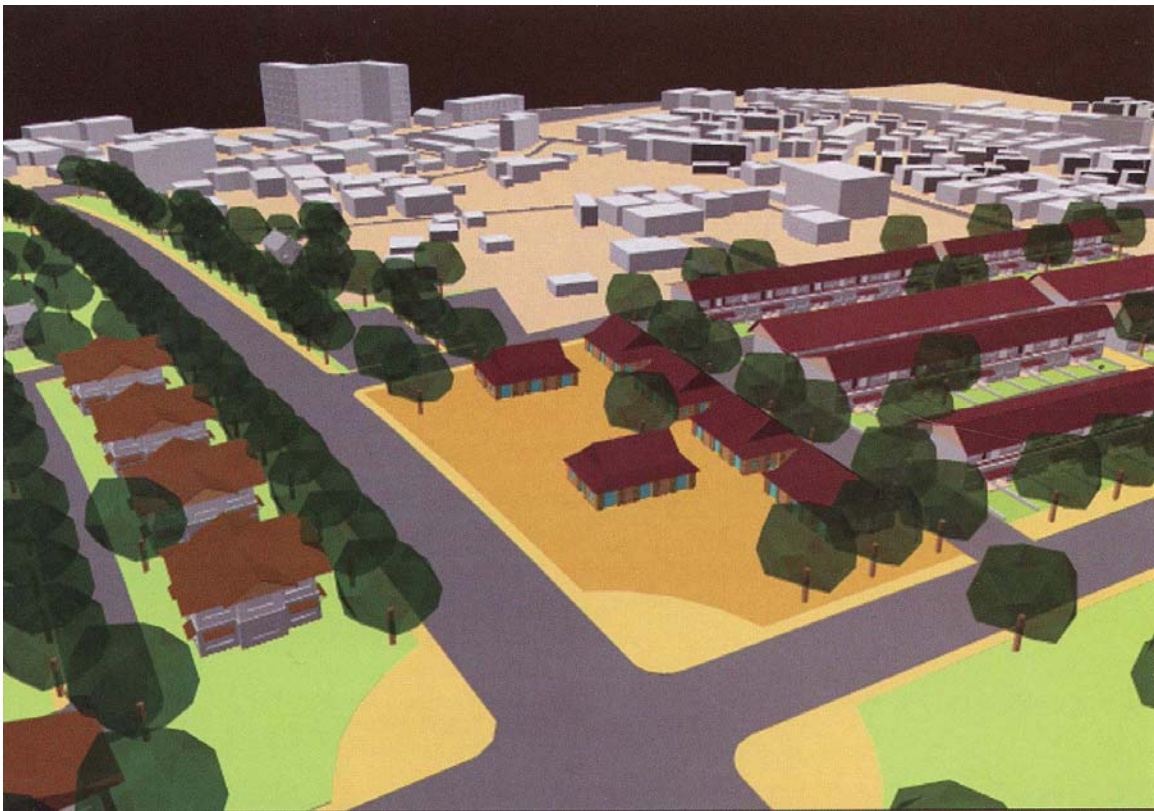


ความรู้ เรื่อง การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ **Land Readjustment (LR)**



การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่



ปัญหาที่ดินว่างเปล่าในเมืองไม่ได้รับการพัฒนา ที่ดินในชุมชนที่ไม่เป็นระเบียบทางผังเมือง หรือพื้นที่ซึ่งประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ เข้าไม่ถึง ตลอดจนที่ดินคาบอดไม่มีทางเข้าออก หรือรูปแปลงที่ดินบิดเบี้ยว ใช้ประโยชน์ได้ไม่คุ้มค่าสิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาที่สะสมกันมาตั้งแต่อดีตที่เกิดจากการพัฒนาเมืองอย่างอิสระ ซึ่งนับวันจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆจนยากแก่การแก้ไข หากมีการนำวิธี “การจัดรูปที่ดิน” มาเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว จะทำให้พื้นที่บริเวณที่ได้รับการจัดรูปที่ดินใหม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า และแปลงที่ดินที่ได้รับการจัดแปลงใหม่จะมีมูลค่าสูงขึ้นด้วย

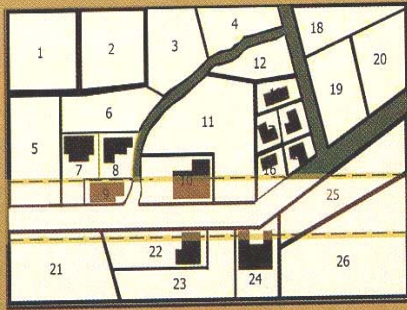


การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

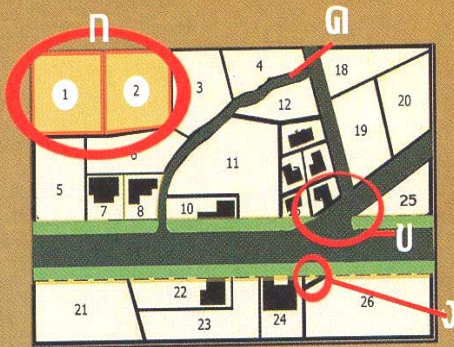
คืออะไร?

การจัดรูปที่ดิน คือ การนำแปลงที่ดินหลายๆ แปลงมารวมกัน เพื่อจัดรูปแปลงรวมกัน เพื่อรูปแปลงที่ดินใหม่ ให้มีระเบียบและสวยงาม พร้อมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่างๆ ที่ได้รับมาตรฐานอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เมื่อจัดเสร็จแล้ว จะทำให้ที่ดินแปลงเดิมมีรูปแปลงใหม่ที่สวยงาม พร้อมมีถนน ทางเข้าออกสะดวกทุกแปลง และมูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นด้วย การจัดรูปที่ดินจะสามารถ ดำเนินการได้ก็ด้วยความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน โดยทางรัฐจะเป็นผู้ให้การสนับสนุน ซึ่งเป็นการประสานการพัฒนาชุมชน โดยภาครัฐและเอกชน

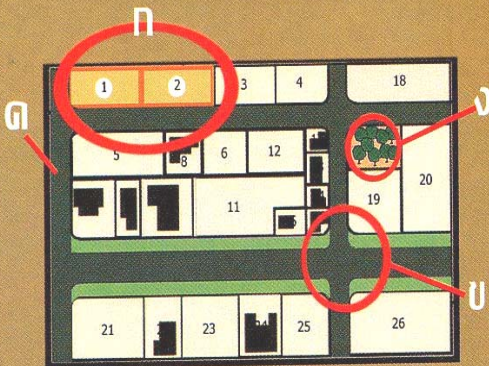
การพัฒนาพื้นที่โดยการเวนคืนที่ดิน และการจัดรูปที่ดิน



แปลงที่ดินก่อนการพัฒนา



แปลงที่ดินหลังพัฒนา โดยการเวนคืนที่ดิน



แปลงที่ดินหลังพัฒนา โดยการจัดรูปที่ดิน

เปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างระหว่างแปลงที่ดินก่อนการพัฒนา กับการพัฒนาด้วยการเวนคืนที่ดิน ซึ่งเวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้างถนนจะได้รับประโยชน์เฉพาะแปลงที่ดินที่ติดถนนเท่านั้น ส่วนที่ดินตอนในยังคงมีปัญหาเช่นเดิมแต่การจัดรูปที่ดินจะทำให้ที่ดินทุกแปลงได้รับประโยชน์อย่างเท่าเทียมกันและทั่วถึงกัน

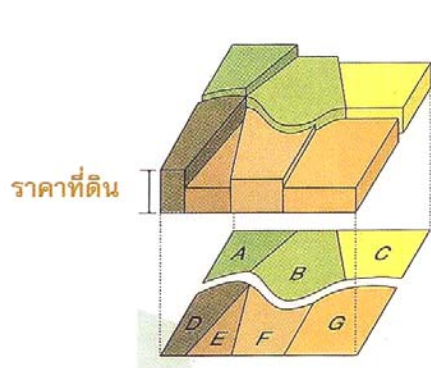
การเวนคืนที่ดิน

การจัดรูปที่ดิน

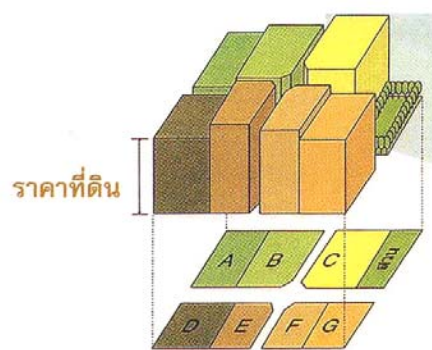
- ก. ที่ดินว่างบางแปลงยังคงเป็นพื้นที่ตาบอด (ไม่ติดถนน) บางแปลงถูกเวนคืนหายไป (แปลงที่ 9,10 บางส่วน)
- ข. เกิดทางแยกอันตราย
- ค. ถนนที่ไม่ได้มาตรฐานและถนนที่คดเคี้ยว ยังคงเหมือนเดิม
- ง. เกิดรูปแปลงที่ดินที่เป็นเศษเสี้ยวหรือบิดเบี้ยว

- ก. ที่ดินทุกแปลงติดถนน มีทางเข้าออกสะดวกและรูปแปลงที่ดินสวยงามเป็นระเบียบ
- ข. เกิดทางแยกที่ได้มาตรฐานเป็นระเบียบ
- ค. ถนนทุกสายได้มาตรฐานและปรับแนวจากได้
- ง. มีที่ดินส่วนกลางสามารถจัดเป็นสวนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น เพื่อการพักผ่อน เป็นต้น

ภาพแสดงมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นหลังการจัดรูปที่ดิน



ราคาที่ดินก่อนการจัดรูปที่ดิน



ราคาเพิ่มขึ้นหลังการจัดรูปที่ดิน

ขั้นตอนการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน

วิธีดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน ควรจะเริ่มจากเจ้าของที่ดินในบริเวณที่จะพัฒนารวมตัวกัน และประสานกับภาครัฐหรือท้องถิ่นร่วมกันพัฒนา ให้มีโครงการพื้นฐานที่ดีมีมาตรฐาน และมีสภาพแวดล้อมดีกว่าเดิม การจัดรูปที่ดินมีขั้นตอนสำคัญที่แสดงให้เข้าใจอย่างง่าย ๆ โดยสรุป ดังนี้

1



สำรวจสอบถามความคิดเห็น
เจ้าของที่ดินในโครงการ

2



กำหนดขอบเขตโครงการ

3



สำรวจและวางผังเมืองเบื้องต้น

4



จัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาโครงการ
ประกอบด้วยตัวแทนเจ้าของที่ดิน และผู้ทรงคุณวุฒิ

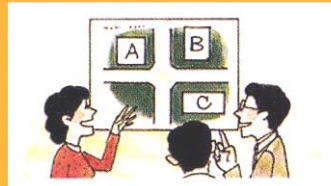
ความรู้เรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

5



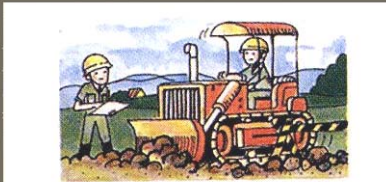
วางแผนจัดแปลงที่ดินใหม่

6



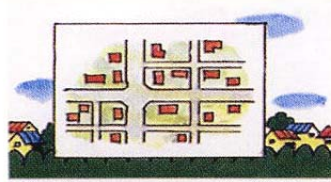
กำหนดที่ตั้งแปลงที่ดินใหม่ (ชั่วคราว)

7



ทำการก่อสร้างบริการพื้นฐาน ได้แก่ ถนน
ประปา ไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ โทรศัพท์ ฯลฯ

8



จัดเลขที่แปลงที่ดิน และเลขที่บ้าน

9



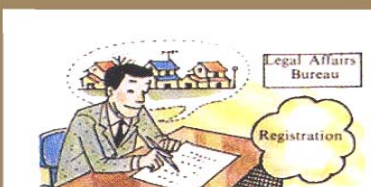
รับฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดิน

10



กำหนดการจัดแปลงที่ดินใหม่

11



จดทะเบียน ทำนิติกรรม ออกโฉนดที่ดิน

12



ชำระเงินส่วนต่างมูลค่าลด หรือ
มูลค่าเพิ่มและส่งมอบโฉนดใหม่

สาระของการจัดรูปที่ดิน

โครงการจัดรูปที่ดิน (LR) ถือมาตรการหนึ่งของการพัฒนาที่ดินในเมือง จะดำเนินการโดยการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ซึ่งเอกลักษณ์ของแนวความคิดของการจัดรูปที่ดิน ก็คือ การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (**Replotting**) ให้ที่ดินทุกแปลงติดถนน มีสภาพแวดล้อมและใช้ประโยชน์ดีขึ้น ละการสละที่ดิน (Contribution) เพื่อใช้ก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นในโครงการ

กรอบแนวความคิด ของการจัดรูปที่ดินได้แสดงไว้ในรูปข้างต้นแล้วนั้น จะเห็นได้ว่าเจ้าของที่ดิน หรือผู้มีสิทธิในที่ดิน ได้สละที่ดินบางส่วนของตนให้กับโครงการจัดรูปที่ดิน ดังนั้นขนาดของแปลงที่ดินเดิมก่อนโครงการฯ แม้ว่าขนาดของแปลงจัดรูปจะเล็กกว่าเดิม แต่จากโครงการจัดรูปที่ดิน พื้นที่ในโครงการฯ ได้รับการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ (ถนน สวนสาธารณะ ฯลฯ) ส่งผลให้มูลค่าของที่ดินที่พัฒนาแล้วและอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีกว่าเดิม “มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มขึ้น” ระหว่างแปลงที่ดินเดิมก่อนโครงการกับแปลงจัดรูปที่ดินใหม่ (**Replot**)

คุณลักษณะ ของการจัดรูปที่ดิน

เมื่อเปรียบเทียบลักษณะของการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินกับการเวนคืนที่ดิน และวิธีการพัฒนาอื่นๆ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. สามารถพัฒนาเมืองได้สมบูรณ์

การจัดรูปที่ดินเป็นมาตรการในการพัฒนาผังเมือง ที่จะใช้ก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ของเมือง อาทิ ถนน สวนสาธารณะ และ สาธารณูปโภค อีกทั้งยังรวมถึงการพัฒนาแปลงที่ดินในพื้นที่โครงการให้อยู่ในสภาพ ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ดีขึ้นกว่าเดิม และสามารถประยุกต์มาตรการการจัดรูปที่ดินได้อย่างหลากหลาย วัตถุประสงค์ ขนาดพื้นที่ และระดับของการพัฒนา จึงเป็นที่นิยมใช้อย่างกว้างขวาง

2. สามารถกระจายประโยชน์และต้นทุนในการดำเนินได้อย่างเป็นธรรม

ในการดำเนินการเจ้าของที่ดินหรือผู้มีส่วนอื่น ๆ ในที่ดินจะต้องสละที่ดิน เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการ ก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ในโครงการ เช่นเดียวกัน ผลประโยชน์ที่เกิดจากการพัฒนาจะต้องกระจายเข้า รวมโครงการทุกรายอย่างเป็นธรรมเช่นกัน หลักการสำคัญประการหนึ่งของโครงการจัดรูปที่ดินก็คือ จะต้อง เป็นโครงการที่พึ่งตนเองได้

3. เจ้าของที่ดินสามารถดองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ภายใต้โครงการจัดรูปที่ดิน สิทธิในที่ดินก่อนโครงการจะถ่ายโอนไปยังแปลงที่ดินใหม่ (Replots) ดังนั้นสิทธิในแปลงที่ดินจะถูกรักษาไว้ระหว่างโครงการเพื่อเป็นการรักษาสภาพแวดล้อมชุมชนไว้

4. ดำเนินการภายใต้ความยินยอมของเจ้าของที่ดิน

การจัดรูปที่ดินจะดำเนินการแบบประชาธิปไตย เจ้าของที่ดินหรือผู้มีส่วนในที่ดินสามารถที่จะแสดง ความคิดเกี่ยวกับโครงการฯ ได้



5.กระบวนการชัดเจน และยุติธรรม

การจัดรูปที่ดินระเบียบการดำเนินการชัดเจน โปร่งใส ในกรณีที่โครงการดำเนินการโดยท้องถิ่น จะจัดให้มีผู้แทนจากเจ้าของที่ดิน หรือผู้ที่มีกรรมสิทธิ์อื่นติดตามและตรวจสอบการดำเนินการ โครงการฯ หากดำเนินการโดย สมาคมจัดรูปที่ดิน ก็จะจัดให้มีการประชุมร่วมกันกับเจ้าของที่ดิน

ผลที่ได้จากการจัดรูปที่ดิน

เพื่อชุมชนยุคใหม่ที่มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น



ในชุมชน หรือบริเวณพื้นที่ที่ได้รับการจัดรูปที่ดิน จะถูกจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่จำเป็นทางผังเมืองอย่างสมบูรณ์ มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งที่เหมาะสม สร้างบรรยากาศที่ดีให้ชุมชน

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



มีสภาพแวดล้อมที่ดี



มีสวนสาธารณะที่สวยงาม

