

โครงการศึกษาแนวทางการจัดทำที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน

สมฤทธิ์ ทัศนพันธ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้เล็งเห็นถึงปัญหาของพื้นที่เมืองที่ขาดการฟื้นฟูและการพัฒนาปล่อยให้พื้นที่ว่างเปล่า รกร้าง เสื่อมโทรม อันอาจเป็นภัยสังคมและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของเมืองในทางลบ ด้วยพื้นที่เหล่านั้นขาดโอกาสในการเข้าถึง ทำให้เป็นอุปสรรคในการพัฒนา ทั้งที่มีศักยภาพต่อการพัฒนาให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ และสังคมนั้นได้ จึงเป็นวัตถุประสงค์ของการวิจัย เพื่อศึกษานำวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง โดยผลการศึกษาแบ่งเป็น 3 ส่วน ส่วนแรกคือ การจัดหาพื้นที่เมือง เพื่อนำมาพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน โดยได้พื้นที่บริเวณถนนพระราม 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ มีพื้นที่ 141-0-14 ไร่ 7 แปลงที่ดิน 19 ราย ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ส่วนที่สองคือการเสนอแนะการวางผังจัดรูปที่ดินแปลงใหม่พร้อมการพัฒนาในพื้นที่จัดหาประโยชน์ โดยมีอัตราปันส่วนที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะ 14-3-62 ไร่ (10.57% ของพื้นที่โครงการ) และพื้นที่จัดหาประโยชน์ 8-0-14 ไร่ (5.75% ของพื้นที่โครงการ) ส่วนสุดท้ายคือการเสนอแนะภาพรวมของการนำผังไปสู่การปฏิบัติ โดยเสนอให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินโครงการ และพัฒนาพื้นที่สาธารณะ (ถนน ระบบสาธารณูปโภค และสวน) และเชิญชวนให้ภาคเอกชนร่วมลงทุนในพื้นที่จัดหาประโยชน์พัฒนาเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ผลสรุป จากการวางผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่คาดว่าที่ดินทั้ง 7 แปลงจะมีถนนเข้า-ออกที่สะดวกและมีรูปแปลงที่ดินที่สวยงาม เป็นระเบียบ มีระบบสาธารณูปโภค สวน อย่างครบถ้วนและได้มาตรฐาน พัฒนาพื้นที่จัดหาประโยชน์ให้เป็นชุมชนพักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยและสร้างโอกาสในการพัฒนาที่ดินแปลงอื่นๆ ต่อไปก่อให้เกิดมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินเดิม 100-150% เปลี่ยนจากสภาพเดิมที่เป็นพื้นที่รกร้างและเสื่อมโทรม

คำสำคัญ: ผู้มีรายได้น้อย | เขตเมือง | การจัดรูปที่ดิน | การปันส่วนที่ดิน

Development of Low-Income Housing Project in Urban Areas Using Land Readjustment Method

Somsarit Tanapant

Faculty of Architecture, Rangsit University

Abstract

This paper deals with the problems of neglected urban areas and the lack of attention and development, which left the lands vacant and deteriorated. Such condition may endanger society and have negative consequences on the urban environment. The difficulty in accessing these areas is an obstacle for development despite their potential in view of economic and social opportunities. Thus, the purpose of this study was to examine how land readjustment method can be used as a tool to develop such areas into housing for low-income people in urban areas. The study was carried out in three parts. First, a site suitable for low-income housing development and land readjustment was selected. Located on Rama 2 Road in Bang Kun Thian, Bangkok, the site comprises 7 plots of land belonging to 19 owners and has a total area of 141-0-14 rais. Second, a new master plan and development proposals were made whereby 14-3-62 rais (10.57 % of the total area) had been allocated for public amenities, and 8-0-14 rais (5.75 % of the total area) for concession purposes that would bring in additional revenue. Third, an overall strategy for implementation of the new master plan is proposed and suggestions made for the National Housing Authority (NHA) to undertake the project, develop public amenities such as roads, parks, infrastructure, and call for the private sector to invest in the development of the concession areas into housing for low-income people.

In conclusion, according to the new master plan under land readjustment, it is expected that all 7 plots of land would be conveniently accessible by road, beautifully arranged and subdivided, complete with parks and up-to-standard public amenities. The concession areas can be developed into a residential community for low-income people and open up the opportunity for other plots of land to develop. In turn, the transformation from wild, abandoned and deteriorated area into an improved environment could also increase the land value by 100-150 percent.

Keywords: low income people | urban area | land readjustment | land contribution.

1. กล่าวนำ

การฟื้นฟูพื้นที่เสื่อมโทรมเพื่อการพัฒนาพื้นที่เมืองที่มีศักยภาพต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม หากมีการดำเนินการโดยภาคเอกชน จะใช้วิธีการซื้อที่ดิน และนำมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอื่นๆ ที่ปรากฏให้เห็นในรูปแบบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น และอีกแนวทางหนึ่งของการพัฒนาของภาครัฐที่ผ่านมาได้อาศัยวิธีการเวนคืนเพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและฟื้นฟูเมือง ที่มักประสบปัญหาด้านมวลชน และค่าใช้จ่ายในการเวนคืน ซึ่งทั้งสองวิธีล้วนแต่ไม่สามารถตอบสนองความต้องการและการมีส่วนร่วมของชุมชน เกิดการใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า เป็นการพัฒนาในมิติเดียวที่มุ่งเน้นทางด้านกายภาพ ขาดการบูรณาการในเชิงพื้นที่ เศรษฐกิจและสังคม ในหลายประเทศที่พัฒนาแล้วได้นำวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้ในการฟื้นฟูและพัฒนาเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศญี่ปุ่น อาจกล่าวได้ว่าในช่วงระยะเวลา 100 ปีที่ผ่านมา ประเทศญี่ปุ่นได้นำวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาเมืองของตนสู่ความทันสมัยเจริญรุ่งเรืองควบคู่กับการอนุรักษ์จนกลายเป็นประเทศที่มีความเจริญอันดับต้นของโลก พื้นที่กว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่เมืองและกว่า 10,000 โครงการในประเทศญี่ปุ่นได้ใช้วิธีการจัดรูปที่ดินมาพัฒนาพื้นที่ได้อย่างสมดุลและสมบูรณ์

สำหรับประเทศไทย การจัดรูปที่ดินกำลังอยู่ในช่วงเริ่มต้นและมี พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 แล้วอันจะเป็นเครื่องมือใหม่อีกทางหนึ่งในการฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่เมืองแบบบูรณาการในทุกมิติ ทั้งทางด้านกายภาพ สังคม สิ่งแวดล้อมและเศรษฐกิจ ด้วยเหตุนี้ผู้วิจัยจึงต้องการศึกษาและเสนอแนะแนวทางการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองอันเป็นกรณีศึกษา และคาดว่าจะสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่อื่นๆ ที่มีบริบทใกล้เคียงกันหรือนำไปสู่การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานตามผังเมืองรวมแทนวิธีการเวนคืนต่อไป

2. วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษากระบวนการ เทคนิค วิธีการในการนำการจัดรูปที่ดินมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาพื้นที่
2. เพื่อจัดหาพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน
3. เพื่อเสนอแนะการวางผัง การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่และการพัฒนาในพื้นที่จัดหาประโยชน์
4. เพื่อเสนอแนะภาพรวมของการนำผังไปสู่การปฏิบัติ

3. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547

“การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” หมายความว่า การดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐานและการร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรมทั้งนี้ โดยความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชน หรือเอกชนกับรัฐเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้นในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน และเป็นการสอดคล้องกับการผังเมือง

หัวใจสำคัญของการจัดรูปที่ดินอยู่ที่ 1. การปันส่วนที่ดิน (Land Contribution) อย่างเป็นธรรม 2. การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ (Land Replotting) 3. การมีส่วนร่วมของเจ้าของที่ดินที่ได้รับการยินยอมไม่น้อยกว่าสองในสามของเจ้าของที่ดินทั้งหมด และเป็นเจ้าของที่ดินที่มีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าสองในสามของที่ดินทั้งหมดในโครงการ

2. แนวคิดการพัฒนาเมืองและชุมชนน่าอยู่

เมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่ จะเกิดขึ้นได้ด้วยการบูรณาการ ทั้ง 5 ด้าน อัน ประกอบด้วยด้านสังคม ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านเศรษฐกิจ ด้านกายภาพและด้านการบริหารจัดการ เพื่อพัฒนาให้เกิดเมืองน่าอยู่ขึ้น 4 ประการได้แก่ ประชาชนต้องอยู่ในเมืองด้วยความผาสุก มีบริการพื้นฐานสะดวกเพียงพอและทันต่อเวลา ต้องมีสุขภาพที่ดีทั้งกายและใจ รวมถึงมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

3. กรณีศึกษาการจัดรูปที่ดินในประเทศและต่างประเทศ

โครงการจัดรูปที่ดินเทศบาลเมืองน่าน อำเภอเมืองและบางส่วนขององค์การบริหารส่วนตำบลผาสิงห์ จังหวัดน่าน ขนาดโครงการ 293 ไร่ จำนวนแปลงที่ดิน 130 แปลง อัตราปันส่วนที่ดินเพื่อสาธารณะ 20% ของพื้นที่ดินโครงการ วัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่พักอาศัยแห่งใหม่ของจังหวัดน่าน พัฒนาจากพื้นที่เดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่างเปล่า

โครงการจัดรูปที่ดิน เมืองคูินทาชิ กรุงโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น ขนาดโครงการ 6.1 เฮกเตอร์ (38 ไร่) จำนวนแปลงที่ดิน 107 แปลง อัตราปันส่วนที่ดินเพื่อสาธารณะ 21.8% ของพื้นที่ดินโครงการ วัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัย และชุมชนเมืองโดยสภาพเดิมของพื้นที่เป็นเกษตรกรรม 70% และพื้นที่พักอาศัย 30% ของพื้นที่โครงการ

4. แนวคิดการมีส่วนร่วม

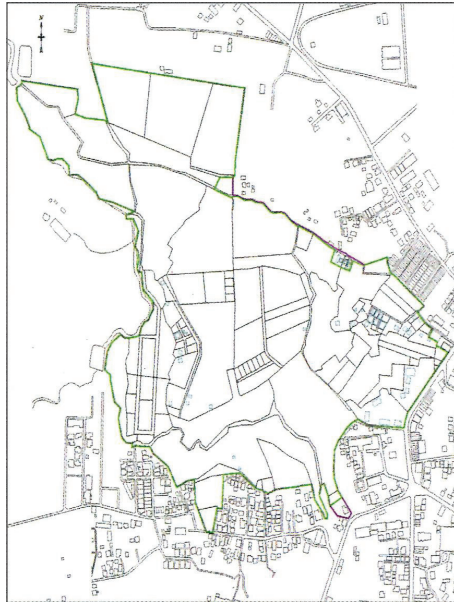
แผนการการมีส่วนร่วมของชุมชนมี 5 ขั้นตอน ได้แก่ 1. การเตรียมชุมชนพูดคุยประชุมแลกเปลี่ยนความคิดเห็น 2. การเรียนรู้ตนเองและชุมชนจากข้อมูลชุมชนและผู้นำชุมชน 3. การกำหนดทิศทางการพัฒนา 4. ได้กำหนดแผนงาน/โครงการ 5. การปฏิบัติตามแผนหรือการขับเคลื่อนแผนชุมชน โดยในแต่ละขั้นตอนจะมีระดับของการมีส่วนร่วมแบ่งเป็น ไม่มีส่วนร่วม มีส่วนร่วมทางอ้อม มีส่วนร่วมให้คำปรึกษา และควบคุมโดยการมีส่วนร่วมเต็มที่

4. วิธีการดำเนินงาน

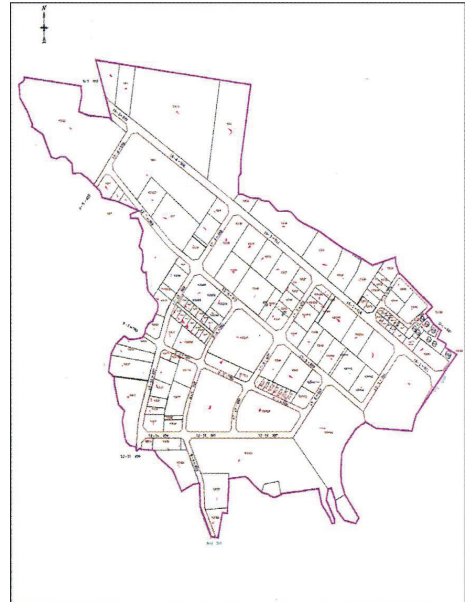
วิธีการดำเนินงานเพื่อตอบสนองวัตถุประสงค์ในการวิจัยมีดังนี้

ขั้นตอน 1 การคัดเลือกพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน โดยอาศัยข้อมูลจากภาพถ่ายดาวเทียม ข้อมูลเทคโนโลยีสารสนเทศ ภูมิศาสตร์ วิเคราะห์ด้วยวิธี Sieve Mapping Analysis และการให้ค่าความสำคัญและค่าคะแนนโดยกำหนดเกณฑ์การพิจารณาดังนี้ 1. ด้านนโยบายของรัฐ 2. ด้านลักษณะทางกายภาพ 3. ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 4. ด้านสภาพเศรษฐกิจและสังคม 5. ด้านการคมนาคมและการเข้าถึงพื้นที่

ขั้นตอน 2 การเก็บรวบรวมข้อมูลวิเคราะห์และประมวลผลข้อมูลของพื้นที่ (ที่ผ่านการคัดเลือกแล้ว) ประกอบด้วย



ภาพที่ 1: พื้นที่โครงการก่อนการจัดรูปที่ดิน



ภาพที่ 2: พื้นที่โครงการหลังการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่

ที่มา: สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



ภาพที่ 3: พื้นที่โครงการก่อนการจัดรูปที่ดิน



ภาพที่ 4: พื้นที่โครงการหลังการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่

ที่มา: สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ศึกษานโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง

ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลทางที่ดินและลักษณะทางกายภาพ

ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ศึกษากฎหมายจัดรูปที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองและอาคาร พร้อมกับการสำรวจ
สอบถามความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินโครงการ

ขั้นตอน 3 สรุปปัญหาแนวโน้มในการพัฒนาศักยภาพของพื้นที่และประเภทโครงการในการพัฒนาพื้นที่
จัดหาประโยชน์

ขั้นตอน 4 เสนอแนะการวางผังจัดรูปที่ดินแปลงใหม่และการพัฒนาในพื้นที่จัดหาประโยชน์โดยอาศัยวิธี
การจัดรูปที่ดินภายใต้พระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 คำนึงถึงหลักการปันส่วนที่ดินที่เป็น
ธรรมกับทุกฝ่าย โดยใช้เกณฑ์การประเมินราคาที่ดินและทรัพย์สินจากค่าเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Data
Approach) และการประเมินค่าด้วยวิธีสัดส่วนมูลค่าเพิ่ม (Proportional Evaluation Replotting Calculation
Method) ด้วยวิธีคิดมูลค่าถนน (Street Value Method) โดยมีสูตรดังนี้ (Phothiphatanachai, 2003:12)

ค่าถนน = สัมประสิทธิ์ถนน + สัมประสิทธิ์การเข้าถึง + สัมประสิทธิ์ที่ดิน

พร้อมกับการนำผังการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่รับฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาค
รัฐและเอกชน

ขั้นตอน 5 เสนอแนะภาพรวมการนำผังไปสู่การปฏิบัติ

5. ผลการวิจัย

ผลการวิจัยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนแรก กระบวนการจัดหาพื้นที่เมืองเพื่อนำมาพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินตามขั้นตอนที่ 1. ของวิธี
การดำเนินงานได้พื้นที่บริเวณถนนพระรามที่ 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ มีรายละเอียดดังนี้

ขนาดที่ดิน มีเนื้อที่ 141- 0 - 14 ไร่

ขอบเขตพื้นที่ ด้านเหนือ จดทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่-มหาชัยและเคหะชุมชน

ด้านตะวันออก จดคลองรางสะแกและที่ดินบุคคลอื่น

ด้านใต้ จดถนนพระราม 2 และที่ดินเอกชน

ด้านตะวันตก จดถนนพระราม 2 ซอย 70 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล

กรรมสิทธิ์ที่ดิน 7 แปลงที่ดิน 19 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

สภาพพื้นที่ เป็นสภาพพื้นที่ว่างเปล่าปราศจากสิ่งปลูกสร้างประมาณ 85% และเป็นพื้นที่พักอาศัย
ประมาณ 15% ของพื้นที่โครงการ มีทางเข้าออกด้วยรถยนต์ได้เพียง 1 แปลง จาก
ถนนพระรามที่ 2

ส่วนที่สอง การเสนอแนะการวางผังจัดรูปที่ดินแปลงใหม่ และการพัฒนาในพื้นที่จัดหาประโยชน์ตาม
ขั้นตอนที่ 2 - 4 ของวิธีการดำเนินงาน มีผลการวิจัยดังนี้

1. ผลการวางผังการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่ แสดงให้เห็นว่าที่ดินทุกแปลงจะมีถนนเข้า-ออกได้สะดวกจาก
ถนนพระราม 2 ซอย 70 สู่ถนนสายหลักพระราม 2 ได้จากเดิมที่มีทางเข้าออกได้เพียงแปลงเดียว มีการจัดรูปแปลง

ที่ดินให้สวยงาม เป็นระเบียบมีระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เพิ่มสวนสาธารณะและทางเดินริมคลองรางสะแก สร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับพื้นที่ทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นทุกแปลงโดยเจ้าของที่ดินทุกแปลงยังคงอยู่ในชุมชนเดิมเพิ่มโอกาสในการพัฒนาที่ดินของตน และเจ้าของที่ดินจะต้องไม่เสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ แต่ต้องปันส่วนที่ดินของตนเพื่อเป็นพื้นที่สาธารณะ (ถนน สาธารณูปโภคและสวน) 14-3-62 ไร่ (10.57% ของพื้นที่ดินโครงการ) และพื้นที่จัดหาประโยชน์ 8-0-14 ไร่ (5.75% ของพื้นที่ดินโครงการ) เพื่อนำมาเป็นทุนในการพัฒนาโครงการ

2. การพัฒนาในพื้นที่จัดหาประโยชน์ 8-0-14 ไร่ โดยอาศัยผลการวิเคราะห์ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ จากบริษัทเอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด เสนอแนะการลงทุนในพื้นที่ให้เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยขนาดห้องชุดมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 28 ตารางเมตร ราคาขาย 0.8-0.9 ล้านบาท และสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางขนาดห้องชุดมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 30-45 ตารางเมตร ราคาขาย 1.2-1.5 ล้านบาท เพื่รองรับศูนย์ชุมชนชานเมืองพระรามที่ 2 และศูนย์ชุมชนบางขุนเทียนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

3. ผลความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินต่อการยินยอมเข้าร่วมโครงการพัฒนาพื้นที่ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน ประเมินผลจากแบบสอบถามทั้ง 19 รายปรากฏว่า เห็นด้วยจำนวน 1 ราย ไม่เห็นด้วยจำนวน 1 ราย และเห็นด้วยแบบมีเงื่อนไขที่ต้องมีข้อเสนอที่ดีและปฏิบัติได้จริงตามกรอบเวลา จำนวน 17 ราย ทั้งนี้เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่มีความเข้าใจถึงหลักการและวิธีการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ แต่เนื่องจากเป็นโครงการใหม่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์และมีภาระรับผิดชอบร่วมกัน จึงจำเป็นต้องสร้างความมั่นใจในความสำเร็จของโครงการรวมถึงแสดงผลอัตราปันส่วนที่เป็นธรรมกับทุกฝ่าย เพื่อแสดงให้เห็นถึงความโปร่งใสและได้รับผลประโยชน์ร่วมกันอย่างเป็นธรรม



ภาพที่ 5: สภาพพื้นที่และสภาพแวดล้อมของพื้นที่โครงการ

ที่มา: ภาพถ่ายทางอากาศ และจากการสำรวจเพิ่มเติม พ.ศ. 2555

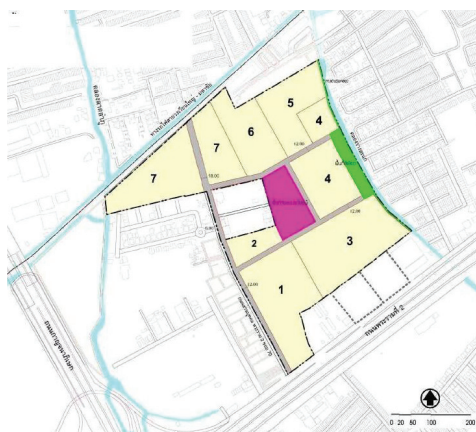
ประเภท		ก่อนโครงการ		หลังโครงการ	
		พื้นที่ (ตร.ม.)	%	พื้นที่ (ตร.ม.)	%
ที่ดินสาธารณะ (Public Land)	ถนน	-	-	ถนน	17,348.00
	คลอง สาธารณะ	-	-	คลอง สาธารณะ	-
	สวนและพื้นที่สีเขียว	-	-	สวน พื้นที่สีเขียว ทางเดินริมคลอง	6,500.00
	อื่นๆ	-	-	อื่นๆ	-
รวมพื้นที่สาธารณะ		-	-	23,848.00	10.57
ที่ดินเอกชน (Private Sites)		225,656.00	100.00	188,844.00	83.69
พื้นที่จัดหาประโยชน์ (Reserve Land)		-	-	12,964.00	5.75
เนื้อที่แตกต่างระหว่างโฉนดที่ดินกับการสำรวจ		-	-	-	-
รวมทั้งสิ้น		225,656.00	100.00	225,656.00	100.00

ตาราง 1: แสดงการใช้ที่ดินเปรียบเทียบก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน

ที่มา: การจัดทำฐานข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ และการคำนวณพื้นที่ด้วยโปรแกรม AutoCAD



ภาพที่ 6: พื้นที่โครงการก่อนการจัดรูปที่ดิน



ภาพที่ 7: พื้นที่โครงการหลังการจัดรูปที่ดินแปลงใหม่

ที่มา: จากการรวบรวมระวางโฉนดที่ดิน กรมที่ดิน ที่มา: ผลงานการออกแบบวางผังจัดรูปที่ดินแปลงใหม่ของผู้วิจัย



ภาพที่ 8: การพัฒนาพื้นที่จัดหาประโยชน์



ภาพที่ 9: การออกแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ภาพที่ 10: กลุ่มอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
ที่มา: ผลงานการออกแบบสถาปัตยกรรมเบื้องต้นของผู้วิจัย

ส่วนสุดท้าย การเสนอแนะภาพรวมของการนำผังไปสู่การปฏิบัติ โดยผู้วิจัยเห็นว่า การเคหะแห่งชาติควรเป็นผู้ดำเนินโครงการและพัฒนาในพื้นที่สาธารณะ 14-3-62 ไว้ในด้านโครงสร้างพื้นฐาน (ถนนระบบสาธารณูปโภคและสวน) และเชิญชวนให้ภาคเอกชนในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ร่วมลงทุนในพื้นที่จัดหาประโยชน์เพื่อพัฒนาให้เป็นกลุ่มอาคารชุดพักอาศัย 6 อาคารสูง 8 ชั้น หรือไม่เกิน 23.00 เมตร สำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ตามแบบสถาปัตยกรรมเบื้องต้นที่ได้นำเสนอ โดยภาครัฐหรือองค์กรของรัฐจะให้การช่วยเหลือสนับสนุนในรูปแบบต่างๆ เช่น การยืมเงินจากกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ หรือสิทธิพิเศษ ด้านที่ดินด้านภาษีหรือโบนัสต่างๆ ที่จะช่วยเหลือในโครงการจัดรูปที่ดิน

6 สรุปและอภิปรายผล

ปัญหาพื้นที่ว่างเปล่า รกร้าง เสื่อมโทรม พื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่ที่ขาดทางเข้า-ออก ในเขตเมืองมีอยู่จำนวนมากในปัจจุบันที่ขาดการเข้าถึงด้วยโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้ยากต่อการฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่เมืองนั้น ผู้วิจัยได้เสนอกรณีศึกษาพื้นที่รกร้างว่างเปล่า บริเวณถนนพระรามที่ 2 ซอย 70 ติดกับคลองรางสะแก เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ มาพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน เพื่อเป็นอีกแนวทางหนึ่งในการแก้ปัญหาข้างต้น ซึ่งสามารถดำเนินการได้ทั้งภาคเอกชน ภาครัฐ หรือภาคเอกชนร่วมกับภาครัฐ ผลที่เกิดขึ้นจะเกิดประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดิน สามารถนำที่ดินของตนมาพัฒนาเพื่อที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมและอื่นๆ ได้ โดยภาครัฐก็จะได้รับประโยชน์เช่นกันจากการเก็บภาษีต่างๆ ของรัฐในโครงการนั้น นำกลับมาพัฒนาประเทศต่อไป หากแนวทางวิจัยนี้นำไปประยุกต์ใช้ในบริเวณพื้นที่อื่นๆ ก็จะช่วยลดพื้นที่รกร้าง ว่างเปล่าพื้นที่ที่อันอาจเป็นภัยสังคมให้เหลือน้อยลงในที่สุด เปลี่ยนเป็นพื้นที่ที่ได้รับการฟื้นฟูและพัฒนา ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยและอื่นๆ ตามความเหมาะสมกับสภาพสังคม เศรษฐกิจ และสภาพแวดล้อม เพื่อผลต่อชุมชนพักอาศัยน่าอยู่และปลอดภัยสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ชุมชนอย่างเช่น ประเทศญี่ปุ่นที่ได้ความสำเร็จจากการพัฒนา พื้นฟูด้านที่อยู่อาศัยและอื่นๆ ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินมาแล้วกว่า 100 ปี

7. ข้อเสนอแนะเพื่อการนำไปใช้ประโยชน์

1. การวิจัยนี้เป็นการศึกษาถึงแนวทางเบื้องต้นของการจัดทำที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน ที่พบว่ามีความเป็นไปได้ที่จะต่อยอดให้เป็นรูปธรรม ตามขั้นตอนการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินภายใต้ พระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดิน พ.ศ.2547 ทั้งหมด 25 ขั้นตอนต่อไป

2. ความสำเร็จของโครงการขึ้นอยู่กับความยินยอมในการเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดินโดยต้องมีเจ้าของที่ดินยินยอมไม่น้อยกว่าสองในสาม ของเจ้าของที่ดินทั้งหมด และเป็นเจ้าของที่ดินที่มีที่ดินรวมกันไม่น้อยกว่าสองในสามของที่ดินทั้งหมดในโครงการ โดยเฉพาะเจ้าของที่ดินแปลงที่จะขอเปิดทางเข้าออกสู่ถนนสายหลักได้ ดังนั้นการมีส่วนร่วมและการรับฟังความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินจึงมีความสำคัญมากและ ผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ต้องเป็นผังที่มีทางเลือกและมีความยืดหยุ่นต่อการปรับเปลี่ยนผังตามความเห็นร่วมของเจ้าของที่ดินและมีแนวทางแก้ปัญหาเรื่องถนน (ทางเข้า-ออก) นั้นได้

3. คาดว่าจะเป็นโมเดลการพัฒนาพื้นที่การอยู่อาศัยหรือการฟื้นฟูเมืองในพื้นที่ที่มีปัญหาใกล้เคียงกันหรือแก้ปัญหาพื้นที่ตาบอด รกร้าง ว่างเปล่า เสื่อมโทรม ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินต่อไป

4. คาดว่าจะสามารถนำวิธีการจัดรูปที่ดินเป็นเครื่องมือทางเลือกหนึ่งของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานตามผังเมืองรวมแทนวิธีการเวนคืนแบบดั้งเดิม

บรรณานุกรม

- Boonleulor, Pansuda. (1998). *Kan Thang Thinthan Khong Phu Mi Rai Dai Noi Nai Krung Thep Maha Nakhon* (In Thai). [The Settlement of low income earners in Bangkok]. Bangkok: Chulalongkorn University.
- Land Readjustment Bureau, Department of Public Works and Towns & Country Planning. (2005). *Khu Mue Kan Chat Rup Thidin Phuea Phatthana Phuen Thi*. (In Thai). [Land Readjustment Manual for Area Development]. Bangkok: n.p.
- Land Readjustment Bureau, Department of Public Works and Towns & Country Planning. (2005). *Praratchabanyat Chat Rup Thidin Phuea Phatthana Phuen Thi Pho.So. 2547* .(In Thai). [Land Readjustment Act B.E. 2547 for Area Development] Bangkok: Chuan Pim.
- Land Readjustment Bureau, Department of Public Works and Towns & Country Planning.(2010). *Kot Mai Wa Duai Kan Chat Rup Thidin Phuea Phatthana Phuen Thi*. (In Thai). [Land Readjustment Law for Area Development]. Bangkok: Achieve 888 Co.,Ltd.
- Mekwichai, Bansophit et al. (2006). *Mattathan Thi Yu Asai Samrap Phu Mi Rai Dai Noi (Nai Mueang)*. (In Thai). [Housing Standard for low income earners (Urban)]. Bangkok : Chulalongkorn University.
- National Housing Authority. (2012). *Khrong Kan Suek Sa Naeo Thang Chat Tham Thi Yu Asai Samrap Phu Mi Rai Dai Noi Nai Khet Mueang Duai Wi Thi Kan Chat Rup Thidin*. (In Thai). [The Development of Low Income Housing Project in Urban Area using Land Readjustment Method]. Bangkok: n.p.
- Phonchokchai, Sophon. (2006). *Wichachip Pra Moen Sapsin*. (In Thai). [Professional Appraisal practice]. Bangkok: Thai Appraisal Foundation.

- Phothiphattanachai, Bu Nga. (2003). **Kan Pra Moen Munkha Thidin Lae Kan Okbaep Chat Rup Paeng Thidin Mai.** (In Thai). [Land Valuation and Land Readjustment Design]. Bangkok: n.p.
- Rungrueangphon, Wittawat. (2011). **Kan Talat Asang Ha Rimmasap Yuk Mai.** (In Thai). [Real Estate Real Marketing]. Bangkok: Home Buyer Guide.
- Tapananon, Noppanan & Rattanawaraha, Apiwat. (2006). **Kanwikhro Khampenpaidai Bueangthon Khong Khrong Kan Chat Rup Thidin Phuea Phatthana Phuen Thi.** (In Thai). [An Analysis of Basic Feasibility of Land Readjustment for Area Development]. Bangkok: n.p.

กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอขอบคุณฝ่ายการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง การเคหะแห่งชาติผู้ให้งบประมาณในการศึกษาโครงการนี้ และได้รับความร่วมมือช่วยเหลือ และอนุเคราะห์ด้านข้อมูล และอื่นๆ อันเป็นประโยชน์จากหน่วยงานต่างๆ และบุคคลหลายฝ่าย อาทิเช่น การเคหะแห่งชาติ กรมโยธาธิการ และผังเมือง สำนักงานผังเมือง กทม สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ สำนักงานเขตราชบุรีบูรณะ บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และบริษัท ซีซี ดับบลิว จำกัด รายนามหน่วยงานต่างๆนี้ ผู้วิจัยขอขอบคุณเป็นอย่างสูง