



ปัจจัยในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศไทย

รังสินันท์ วงศ์ทิพย์ วท.ม.¹

¹ วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาการพัฒนาและจัดการเมือง วิทยาลัยพัฒนามหานคร มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

* ผู้ติดต่อ, อีเมล: mintrungsinun@gmail.com

Vajira Med J. 2019; 63(3) : 209-18

<http://dx.doi.org/10.14456/vmj.2019.19>

บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์: เพื่อถอดบทเรียนการดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของหน่วยงานหลัก ที่ดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ คือ กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ และกรุงเทพมหานคร โดยศึกษาปัจจัยในการดำเนินงานปัญหา อุปสรรคและแนวทางการแก้ไขปัญหา และเสนอแนะแนวทางดำเนินงานในอนาคต

วิธีดำเนินการวิจัย: งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลเอกสารงานวิจัยต่างๆ และสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินการ รวมทั้งตัวแทนของเจ้าของที่ดิน

ผลการวิจัย: รูปแบบการดำเนินงานของทั้งสามหน่วยงานแตกต่างกันตามนโยบายและภารกิจของหน่วยงาน โดยกรมโยธาธิการและผังเมือง มีการดำเนินงานทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ปัจจุบันมีนโยบายหนึ่งจังหวัดหนึ่งโครงการการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ในส่วนของกรุงเทพมหานคร ดำเนินงานจัดทำแผนแม่บทการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งสอดคล้องกับผังเมืองรวมและยุทธศาสตร์ของกรุงเทพมหานคร ส่วนการเคหะแห่งชาติ ปัจจุบันดำเนินโครงการร่วมกับกรมโยธาธิการและผังเมือง และศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดทำโครงการในพื้นที่ของการเคหะแห่งชาติ ในด้านปัญหาอุปสรรคในการดำเนินงานแบ่งเป็น 3 ด้าน คือ 1.ความไม่สอดคล้องของบุคลากรกับภาระงานและความต่อเนื่องของการดำเนินงาน 2.ข้อจำกัดด้านงบประมาณสนับสนุนในการก่อสร้างหรือการดำเนินงาน 3.ข้อจำกัดเรื่องการมีส่วนร่วมจากเจ้าของที่ดิน ในส่วนปัจจัยความสำเร็จในการดำเนินงานมีสามองค์ประกอบ คือ 1.การมีนโยบายที่ชัดเจน 2.บุคลากรมีความรู้ความเข้าใจในการดำเนินงาน 3.เจ้าของที่ดินให้ความร่วมมือ

ข้อเสนอแนะ: ข้อเสนอแนะการดำเนินในอนาคต ภาครัฐควรนำเครื่องมือการจัดรูปที่ดินเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาพื้นที่ตามแผนที่วางไว้และเพิ่มอำนาจการบังคับใช้ ส่งเสริมการจัดรูปที่ดินในวัตถุประสงค์อื่นๆ และสร้างความร่วมมือของทั้งสามหน่วยงาน เพื่อให้วางแผนการดำเนินงานมีความสอดคล้องกันในภาพรวมของประเทศ และเกิดความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐอื่นๆ ด้วย ในด้านการเงินหน่วยงานที่ไม่ได้รับการสนับสนุนด้านงบประมาณการก่อสร้างสามารถขอรับการสนับสนุนจากกองทุนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ได้ ด้านบุคลากรควรมีการเตรียมความพร้อมในการดำเนินงาน เสนอให้มีการตั้งกลุ่มเพื่อเจรจาประสานเจ้าของที่ดิน และกลุ่มจัดทำผังจัดรูปที่ดินใหม่ รับผิดชอบส่วนนี้โดยเฉพาะ ส่วนในระดับจังหวัดควรมีกลุ่มงานที่รับผิดชอบการจัดรูปที่ดินโดยตรง รวมทั้งควรส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนในการดำเนินงานให้มากขึ้นโดยภาครัฐเป็นผู้ควบคุมตรวจสอบ และในด้านการสร้างความร่วมมือจากภาคเอกชนและเจ้าของที่ดิน ควรมีการส่งเสริมความรู้ด้านจัดรูปที่ดินให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยใช้เทคโนโลยีที่มีในปัจจุบันให้สามารถเข้าถึงองค์ความรู้หรือข้อมูลได้โดยง่าย เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ถูกต้อง และให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมเพื่อพัฒนาพื้นที่ร่วมกับรัฐซึ่งจะมีผลต่อความสำเร็จและขยายการดำเนินงานในอนาคต



Factors for Implementing Land Readjustment Projects in Thailand.

Rungsinun Wongthip (M.Sc.)¹

¹ Master of Science in Urban Development and Management, Institute of Metropolitan Development, Navamindradhiraj University, Bangkok, Thailand

* Corresponding author, email address: mintrungsinun@gmail.com

Vajira Med J. 2019; 63(3) : 209-18

<http://dx.doi.org/10.14456/vmj.2019.19>

Abstract

Objective: To study factors that affect LR operations, problems, threats and solutions of LR operations and provided suggestions for future management by focusing on three agencies operate Land Readjustment projects; the Department of Public Works (DTP), the National Housing Authority (NHA), and the Bangkok Metropolitan Administration (BMA).

Methods: Qualitative research methods; Data were collected from research documents along with LR operators and land owners' representatives interviews.

Results: LR operation models were different depends on agencies' policy and mission. The DPT operated in both central and regional level with the project named "One province, One LR Project". The BMA arranged LR Masterplan, which is consistent with the BMA strategic plan and the BMA comprehensive plan. The NHA cooperated with the DPT in studying the possibility of operating LR projects on NHA's land. There are three main obstacles in operating LR: 1) Imbalance of staffs and workloads, 2) Limited budget on constructions and operations, and 3) Land owners' willing to participate. Success factors in operating LR are: 1) Supporting policies to LR projects, 2) Skillful staffs, and 3) Limited of land owners' Participation.

Recommendation: Suggested that the government should adopt LR as a part of the planned area development. LR should be promoted as one of development tools and all three agencies should work together along with other public agencies to plan and implement LR in country level. Moreover, Land Readjustment Fund could provide budget for constructions. There should be specific team for LR operations to negotiate with land owners and cooperate between re-plotting team and land-owners. Also, there should be LR team in all provincial level. Private sector should participate in the operation with government monitoring. LR should be promoted using digital technology and information technology for better understanding. Participation with government sectors will support future success and development.

Keywords: Factor, Implementing, Land Readjustment

บทนำ

การขยายตัวของเมืองในด้านต่างๆ ทั้งด้านกายภาพ และด้านเศรษฐกิจ ดึงดูดให้ประชากรในเมืองเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เกิดความแออัด ปัญหาสิ่งแวดล้อม และปัญหาโครงสร้างพื้นฐาน ไม่สามารถรองรับการขยายตัวของเมือง ถูกทำลายให้มีการวางแผนการจัดการทั้งด้านสังคม สิ่งแวดล้อม และการจัดการเชิงพื้นที่ การจัดรูปที่ดิน (land readjustment) เป็นเครื่องมือหนึ่งที่สำคัญ ในการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองและการพัฒนาที่เกิดความสอดคล้องกับผังเมืองรวม เป็นรูปแบบความร่วมมือของภาครัฐกับภาคประชาชนรูปแบบหนึ่ง ทั้งภาครัฐและเจ้าของที่ดินหรือหน่วยงานท้องถิ่น ร่วมมือกันเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยรับภาระค่าใช้จ่ายและผลประโยชน์ร่วมกัน ทำความเข้าใจและข้อตกลงภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้ เป็นเครื่องมือหนึ่งในการใช้แก้ไขปัญหาที่ดินรกร้าง รูปแบบที่ดินที่ยากต่อการพัฒนา ด้วยการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเข้าไปในพื้นที่อย่างเท่าเทียมกับส่วนที่ดินอย่างยุติธรรม ซึ่งเกิดจากความร่วมมือของทุกฝ่าย นอกจากนี้ยังทำให้เพิ่มมูลค่าของที่ดินเพิ่มสูงขึ้น และรัฐลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเวนคืนที่ดินแต่ยังคงพัฒนาพื้นที่สอดคล้องกับการพัฒนาเมืองและผังเมืองรวมที่กำหนดไว้ได้

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เริ่มดำเนินการในสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี โดยมีการออกพระราชบัญญัติ “Lex Adickes” ซึ่งถูกนำมาใช้ในเมืองแฟรงก์เฟิร์ต เมื่อปีค.ศ. 1903 หรือช่วงปีพ.ศ. 2446 (Kuppers, H. 1982) และมีการใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาเมืองอย่างแพร่หลายในหลายๆ ประเทศ สำหรับประเทศไทย กระทรวงมหาดไทย ได้เริ่มศึกษาวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่นับตั้งแต่ปีพ.ศ. 2526 โดยได้รับความช่วยเหลือจากรัฐบาลญี่ปุ่นอบรมให้ความรู้และเป็นที่ปรึกษา จนปีพ.ศ. 2537 ได้เริ่มดำเนินการจัดทำโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และนำไปสู่การผลักดัน กฎหมาย พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2547 ซึ่งเป็นกฎหมายสำคัญที่นำไปสู่การดำเนินโครงการ

จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของประเทศไทยให้เกิดเป็นรูปธรรมมากขึ้น ปัจจุบันมีหน่วยงานหลักที่ดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ คือ กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น กรุงเทพมหานคร

ปัจจุบันกรมโยธาธิการและผังเมือง ได้มีการนำหลักการจัดรูปที่ดินมาใช้ในการพัฒนาพื้นที่ตามแนวนอนผังเมือง โดยส่งเสริมให้จัดทำโครงการจัดรูปที่ดินทั่วประเทศไทย ทั้ง 77 จังหวัด ตั้งเป้าหมายอย่างน้อยหนึ่งจังหวัด หนึ่งโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยมีการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและออกเอกสารสิทธิ์แปลงใหม่ (โฉนดที่ดิน) ให้กับเจ้าของที่ดินแล้วหลายแห่ง ในส่วนของกรุงเทพมหานคร มีแผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยได้กำหนด 9 พื้นที่เป็นเขตส่งเสริมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของพื้นที่กรุงเทพมหานครตามพื้นที่เขตผังเมืองรวม โดยโครงการที่ดำเนินการแล้วเสร็จแล้ว คือ โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณสวนหลวง ร.9 ซึ่งเป็นโครงการที่ดำเนินงานในรูปแบบของสมาคมจัดรูปที่ดิน โดยกรุงเทพมหานครเป็นที่ปรึกษาและเป็นเจ้าของที่ดิน 1 ราย ในจำนวนทั้งหมด 32 ราย ในโครงการ และในส่วนของ การเคหะแห่งชาติ ปัจจุบันดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณเคหะชุมชนเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ และโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จังหวัดยโสธร โดยทั้งสองโครงการดำเนินงานร่วมกับกรมโยธาธิการและผังเมือง และเป็นหนึ่งในเจ้าของที่ดินในโครงการดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ยังทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดิน โดยการเคหะแห่งชาติเป็นเลขานุการในการดำเนินโครงการ

จาก พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ที่มีการประกาศใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 และการดำเนินโครงการจนสามารถประกาศโครงการจัดรูปที่ดิน มากกว่า 47 โครงการ สามารถนำมา ถอดบทเรียนจากการดำเนินงานเพื่อศึกษาหาปัจจัยในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศไทย ตลอดจนปัญหาและอุปสรรค รวมถึงแนวทางการแก้ไขปัญหา เพื่อเสนอแนะแนวทางดำเนินงานในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

วิธีดำเนินการวิจัย

ศึกษา การดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศไทยจากหน่วยงานที่ดำเนินงานในปัจจุบันเป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ การดำเนินงานวิจัย แบ่งออกเป็น การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ โดยเก็บรวบรวมกฎหมายงานวิจัย หนังสือ คู่มือ และวารสารวิชาการ ทั้งที่เป็นรูปแบบเล่มเอกสารและรูปแบบออนไลน์ ในเรื่องของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศไทยและต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่นเนื่องจากถือเป็นต้นแบบในดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินของประเทศไทย จัดทำการศึกษา บทบาทหน้าที่ โครงสร้าง และแผนงาน ของหน่วยงานที่ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จำนวนสามหน่วยงาน คือ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และกองฟื้นฟูเมืองและจัดรูปที่ดิน การเคหะแห่งชาติ และการคัดเลือกกรณีศึกษา โดยคัดเลือกโครงการจัดรูปที่ดินที่ดำเนินโครงการ ซึ่งได้ประกาศปิดโครงการแล้ว โดยในขณะที่ยังดำเนินการวิจัย มีเพียงโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณสวนหลวง ร.9 ซึ่งอยู่ในพื้นที่ความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานคร ที่ได้มีการประกาศปิดโครงการเรียบร้อยแล้ว และโครงการที่กำลังดำเนินโครงการจนถึงขั้นโครงการสำเร็จ แต่ยังไม่ได้ประกาศปิดโครงการ ได้คัดเลือกโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณถนนทุ่งดอนแดง และถนนจันทคามวิถี อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง เนื่องจากโครงการดังกล่าว มีการพัฒนาที่เกิดขึ้นนอกเหนือจากการจัดทำแนวกั้นตามผังเมือง สวนสาธารณะในโครงการแล้ว ยังมีในส่วนของการนำเงินส่วนที่เหลือจากขายที่ดินจัดประโยชน์มาใช้ในการวางแผนและแก้ไขปัญหา น้ำท่วมของพื้นที่ มีการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ และการวางแผนเพื่อพัฒนาพื้นที่ของเทศบาลในโครงการอีกด้วย แม้จะยังไม่ได้มีการประกาศปิดโครงการแต่การพัฒนาหลังการจัดรูปที่ดินเป็นรูปธรรมค่อนข้างชัดเจนกว่าโครงการอื่นๆ ที่ดำเนินงานมาในขั้นตอนเดียวกัน และในส่วนของโครงการจัดรูปที่ดินในความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติ คัดเลือกโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณเคหะชุมชนเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ เนื่องจากเป็นโครงการนำร่องของการเคหะแห่งชาติในด้านการจัดรูปที่ดิน ดำเนินงานร่วมกับกรมโยธาธิการ

และผังเมือง และเป็นหนึ่งในเจ้าของที่ดิน ปัจจุบันอยู่ในขั้นโครงการสำเร็จเช่นกัน มีการแจกโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินเรียบร้อยแล้ว รอกการชำระบัญชีและประกาศปิดโครงการ นอกจากนี้ยังมีส่วนของโครงการที่ไม่ประสบความสำเร็จในการดำเนินงาน ประสบปัญหาและอุปสรรคจนต้องยกเลิกหรือยุติการดำเนินงาน โดยในส่วนนี้ได้คัดเลือก โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลนครลำปาง จ.ลำปาง (ถนนบังคับตามผังเมืองรวมลำปาง สาย ก.) เป็นหนึ่งในโครงการนำร่องด้านการจัดรูปที่ดินของกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ได้มีการประกาศอนุมัติโครงการจัดรูปที่ดินแล้วแต่ด้วยปัญหาไม่สามารถดำเนินงานต่อไปได้ จึงประกาศยกเลิกโครงการในราชกิจจานุเบกษา โดยในส่วนของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานครและการเคหะแห่งชาตินั้น ยังไม่มีโครงการที่ประกาศยกเลิกโครงการแต่มีโครงการต้องยุติการดำเนินงานดังกล่าว คือ โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณหนองบัวมนและโครงการจัดรูปที่ดินบริเวณถนนพระรามที่ 2 โดยกรณีศึกษาทั้ง 6 โครงการนั้นจะศึกษาในส่วนของการรายละเอียดของโครงการดำเนินงาน ปัญหาและอุปสรรค รวมถึงแนวทางการแก้ไขปัญหา เพื่อนำมาวิเคราะห์และสรุปผลการวิจัยต่อไป

เมื่อดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิแล้วนำมาเป็นข้อมูลพื้นฐานเพื่อนำมาสู่การตั้งคำถาม และวางแผนเก็บข้อมูลปฐมภูมิ ใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก โดยมีกลุ่มตัวอย่างคือ เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ทั้งนี้ มีการเก็บข้อมูลของเจ้าของที่ดินโดยการสัมภาษณ์เพื่อใช้ผลเป็นการวิเคราะห์และอภิปรายเพิ่มเติมจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ของทั้งสามหน่วยงาน ทั้งในระดับนโยบาย ระดับหัวหน้ากองหรือฝ่าย และผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดจำนวน 20 ท่าน ประกอบด้วย ผู้อำนวยการสำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ผู้อำนวยการสำนักงานกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โยธาธิการและผังเมือง จังหวัดจันทบุรี หัวหน้ากลุ่มงานบริหารโครงการจำนวน 4 ท่าน ข้าราชการกลุ่มงานบริหารโครงการ จำนวน 6 ท่าน ผู้อำนวยการกองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง ข้าราชการประจำกองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง จำนวน 2 ท่าน ผู้ช่วยผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย ผู้อำนวยการกองฟื้นฟูเมืองและจัดรูปที่ดิน สถาปนิก กองฟื้นฟูเมืองและจัดรูปที่ดิน ใช้แบบสัมภาษณ์เชิงลึก (in-depth interview) แยกในส่วนการออกแบบประเด็นคำถามอ้างอิง

จากวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

การวิเคราะห์ข้อมูล ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลเอกสาร (content analysis) ที่ได้จากการรวบรวมกฎหมาย งานวิจัย หนังสือ คู่มือ และวารสารวิชาการ และ วิเคราะห์สาเหตุและผล (cause and effect analysis) จากการสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อหาปัจจัยการดำเนินงาน สาเหตุของความสำเร็จและความล้มเหลวในการดำเนินโครงการ ที่ส่งผลต่อการดำเนินโครงการให้จนครบขั้นตอนและปิดโครงการได้ จากนั้นนำมาสรุปผล เพื่อเสนอแนะแนวทางการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในบริบทของประเทศไทย ในอนาคต

ผลการวิจัย

จากการศึกษาวิจัยสามารถสรุปผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย แบ่งเป็นหัวข้อต่างๆดังนี้

1) ผลการศึกษารูปแบบ โครงสร้าง วิธีการดำเนินงานของหน่วยงานที่ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศไทย พบว่ารูปแบบ โครงสร้าง ของทั้งสามหน่วยงานมีความแตกต่างกัน รวมทั้ง มีการปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและภารกิจที่ได้รับมอบหมาย โดยกรมโยธาธิการและผังเมือง เนื่องจากมีลักษณะเป็นกรมและเป็นผู้ที่ผลักดันกฎหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 ดังนั้นจึงเป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินงานในส่วนนี้ มีการประกาศนโยบายที่ชัดเจน และมีการดำเนินงานทั้งส่วนกลาง และส่วนภูมิภาค โดยในส่วนกลางมีทั้งส่วนการสนับสนุนการดำเนินงานและเป็นที่ปรึกษาให้แก่ส่วนภูมิภาค คือ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และการสนับสนุนด้านงบประมาณ คือ สำนักงานกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งในส่วนภูมิภาคจะเป็นผู้ดำเนินโครงการ ประสานงานหน่วยงานท้องถิ่นและเจ้าของที่ดิน โดยการดำเนินงานในช่วงแรกนั้น เน้นที่การจัดทำโครงการตามแนวนอนผังเมือง ซึ่งส่งผลให้เกิดการดำเนินงานทั้งในด้านการพัฒนาเมืองตามผังที่วางไว้ และการดำเนินงานด้านการก่อสร้างและงานโยธา ซึ่งเป็นภารกิจหลักของหน่วยงาน มีนโยบายที่จะจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินทั้ง 77 จังหวัด ทั่วประเทศไทย ปัจจุบันได้ดำเนินงานมาแล้วกว่า 40 จังหวัด ซึ่งในบางจังหวัด ขยายโครงการในระยะที่ 2 แล้ว โดยมุ่งหวังให้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นที่รู้จักในวงกว้างมากขึ้น ประชาชนได้เห็นประโยชน์

ของการจัดรูปที่ดินและเข้ามามีส่วนร่วมมากขึ้น อันเป็นประโยชน์ทั้งด้านการพัฒนาเมืองและประโยชน์แก่เจ้าของที่ดิน และในอนาคตอาจมีการดำเนินงานในส่วนอื่นๆ ด้านโครงสร้างการดำเนินงานในปัจจุบัน ส่วนกลางมีความคล่องตัว แต่ส่วนของจำนวนบุคลากรไม่เพียงพอต่อภาระงาน จึงมีการนำบุคลากรส่วนภูมิภาคเข้ามาร่วมอบรม และใช้เทคโนโลยีการประชุมทางไกลเข้ามาช่วยแก้ไขปัญหาลดตามงาน

ในส่วนของหน่วยงานท้องถิ่น คือ กรุงเทพมหานคร การดำเนินงานด้านการจัดรูปที่ดินอยู่ภายใต้สำนักผังเมืองหรือปัจจุบันเปลี่ยนเป็นสำนักการวางผังและพัฒนาเมือง มีกองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดิน โดยได้มีการดำเนินงานจัดทำแผนแม่บท พื้นที่เป้าหมายและพื้นที่ส่งเสริมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีการดำเนินการปรับปรุงให้สอดคล้องกับการพัฒนาเมือง ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และยุทธศาสตร์การพัฒนาของกรุงเทพมหานคร เป็นการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาที่เป็นรูปธรรมตามแผนที่วางไว้ เป็นหน่วยงานที่มีองค์ความรู้และได้จัดทำเอกสารเผยแพร่ด้านการจัดรูปที่ดินหลายฉบับ รวมทั้งมีโครงการที่ประสบความสำเร็จ จนสามารถประกาศปิดโครงการได้ คือ โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณสวนหลวง ร.9 แม้เป็น การดำเนินงานโดยรูปแบบสมาคมจัดรูปที่ดิน แต่กรุงเทพมหานครก็มีส่วนอย่างมากในการดำเนินงานโครงการทั้งเป็นหนึ่งในเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการซึ่งอยู่บริเวณทางเข้าโครงการ และเป็นที่ปรึกษาในการดำเนินโครงการดังกล่าว โดยปัจจุบัน การดำเนินงานพบปัญหาบุคลากรไม่เพียงพอ โดยเฉพาะในส่วนงานด้านสังคม คือ การเจรจาต่อรอง และในส่วนของการสร้างงานโยธายกกับงานผังเมือง ส่งผลให้การดำเนินงานก่อสร้าง ต้องอาศัยความร่วมมือในระดับนโยบาย

ในส่วนของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นหนึ่งในหน่วยงานที่เป็นผู้ดำเนินงานด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตาม พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินฯ พ.ศ.2547 นั้น ปัจจุบันหน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ คือ กองฟื้นฟูเมืองและจัดรูปที่ดิน ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย โครงการสร้างการดำเนินงาน ถูกปรับเปลี่ยนจากเดิมที่เป็นฝ่ายฟื้นฟูเมือง

มีการปรับโครงสร้างการดำเนินงาน โดยมีงานในความรับผิดชอบ ทั้งส่วนของการฟื้นฟูเมืองและการจัดรูปที่ดิน ซึ่งทั้ง 2 ส่วน ต้องมีบุคลากรที่มีองค์ความรู้และการประสานงานที่ต่อเนื่อง ทั้งกับเจ้าของที่ดินและผู้พักอาศัยในพื้นที่ แต่บุคลากร ในระดับกอง ไม่เพียงพอต่อการดำเนินงานที่ต้องทำทั้ง 2 ส่วน ไปพร้อมกัน และไม่ได้มีงบประมาณในการสนับสนุนด้านการก่อสร้างสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เนื่องจากเป็น หน่วยงานรัฐวิสาหกิจและมีภารกิจหลักด้านการพัฒนา ที่อยู่อาศัย งานด้านการพัฒนาเมืองแม้จะเป็นหนึ่งในวิสัยทัศน์ขององค์กร แต่บทบาทด้านการพัฒนาเมืองยังไม่เป็นที่เด่นชัดนัก ปัจจุบันดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินร่วมกับ กรมโยธาธิการและผังเมือง นอกจากนี้ยังมีการศึกษาเพื่อ จัดทำโครงการอื่นๆ ในบริเวณพื้นที่ของการเคหะแห่งชาติ โดยอยู่ในขั้นตอนของการเตรียมโครงการ

2) ปัญหา อุปสรรค และวิธีการแก้ไขปัญหาในการ ดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศไทย แบ่งได้ 3 เป็นด้านหลัก ดังนี้ ด้านการดำเนินงานและบุคลากร เนื่องจาก การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เป็นองค์ความรู้ใหม่ ยังไม่ได้รับการเผยแพร่หรือเป็นที่รู้จัก ในวงกว้าง รวมทั้งมีเทคนิควิธีในการคำนวณ การตรวจสอบ การก่อสร้าง และการเจรจาต่อรอง ผู้ที่จะเข้ามาดำเนินงาน ต้องมีองค์ความรู้และเข้าใจในหลักการของการจัดรูปที่ดิน การดำเนินงานมีทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค รวมถึงปัญหา ความไม่เพียงพอของบุคลากร ด้วยขั้นตอนและวิธีการรวมถึง การดำเนินงานที่ต้องมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง แต่ใน หน่วยงานปฏิบัติที่รับผิดชอบดำเนินโครงการไม่ได้มีเพียงภาระงาน ด้านการจัดรูปที่ดินเพียงอย่างเดียว ยังคงมีภาระงานในส่วนอื่นๆ ส่งผลให้ขาดความต่อเนื่องในการดำเนินงาน โดยเฉพาะด้านสังคม การประสานงานทำความเข้าใจกับเจ้าของที่ดิน วิธีการแก้ไข ปัญหา คือ การจัดอบรมบุคลากรทั้งในส่วนกลางและส่วนจังหวัด หรือท้องถิ่น รวมถึงใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วย เช่น การประชุม ทางไกล (video conference) เพื่อติดตามงาน หรือการให้ บุคลากรในส่วนภูมิภาคเข้ามาแลกเปลี่ยนเรียนรู้ร่วมกัน และการขยายหรือปรับโครงการขององค์กรเพื่อให้สอดคล้อง กับภารกิจและความต่อเนื่องในการดำเนินงานให้ประสบความสำเร็จได้ รวมทั้งส่งเสริมให้เกิดการร่วมแลกเปลี่ยน เรียนรู้และการดำเนินโครงการร่วมกันระหว่างหน่วยงาน

ที่ดำเนินงานด้านการจัดรูปที่ดิน เพื่อปรึกษาหารือแนวทางการทำงานร่วมกันหรือ แนวทางแก้ไขปัญหาการดำเนินงาน มีภาคีเครือข่ายที่ดีและให้ความร่วมมือสนับสนุนการทำงาน ซึ่งกันและกัน

ด้านงบประมาณ ด้วยการดำเนินงานเป็นการรับภาระ ร่วมกันระหว่างภาครัฐและเจ้าของที่ดิน จึงต้องมีการทำข้อตกลง ร่วมกัน ในส่วนของงบประมาณโครงการซึ่งเกี่ยวเนื่องกับ อัตราการปันส่วนที่ดิน ส่งผลต่อการเข้าร่วมโครงการเจ้าของที่ดิน และส่งผลต่อระยะเวลาในการดำเนินงาน โดยหน่วยงาน รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานท้องถิ่น ไม่ได้รับงบประมาณใน สนับสนุนในการจัดทำโครงการทั้งการก่อสร้างและค่าดำเนินการ เหมือนหน่วยงานภาครัฐ จึงต้องมีการแก้ไขปัญหา โดยวางแผน การบริหารจัดการตั้งแต่เริ่มโครงการ บริหารจัดการรายรับ เพื่อให้ครอบคลุมค่าใช้จ่ายโครงการ และต้องให้เจ้าของที่ดิน รับทราบเงื่อนไขและการบริหารจัดการงบประมาณด้วย โดยการแก้ไขปัญหาในส่วนนี้ คือ การขอการสนับสนุนจาก กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ได้

ด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน เนื่องจากหลักการ จัดรูปที่ดินยังไม่เป็นที่รู้จักแพร่หลายในประเทศไทย ประชาชนทั่วไปยังไม่เข้าใจในหลักการของการจัดรูปที่ดิน ยึดติดกับการเวนคืนที่ดิน ที่รัฐเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ทั้งหมด แต่หลักการจัดรูปที่ดินที่ต้องอาศัยความร่วมมือ ในการดำเนินงานทั้งจากเจ้าของที่ดิน ต้องมีการปันส่วนที่ดิน เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการ ดังนั้นการสร้างความเข้าใจ แก่เจ้าของที่ดินจึงเป็นสิ่งสำคัญ ต้องมีการเจรจาและสร้างความเข้าใจแก่เจ้าของที่ดิน ให้เข้าใจถึงหลักการและประโยชน์ ของการจัดรูปที่ดิน หรือแม้แต่ให้ผู้มีความรู้และเป็นผู้ที่มีความ น่าเชื่อถือเข้ามาร่วมสร้างความเข้าใจกับเจ้าของที่ดิน เพื่อสร้างการยอมรับและความร่วมมือจากเจ้าของที่ดิน

3) ปัจจัยความสำเร็จในการดำเนินงานโครงการจัดรูป ที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศไทย แบ่งออกเป็น 3 ปัจจัย หลัก คือ การมีนโยบายและแผนงานที่ชัดเจน เป็นปัจจัยหนึ่ง ที่ช่วยให้การดำเนินงานประสบความสำเร็จ มีแนวทางในการ ดำเนินงานที่ชัดเจน ได้รับการสนับสนุนจากระดับนโยบาย ทำให้ผู้ปฏิบัติสามารถดำเนินงานด้วยมุ่งตามเป้าหมายที่ได้รับ มอบตามนโยบาย จัดเตรียมทั้งส่วนของบุคลากร งบประมาณ การดำเนินงานเพื่อสนับสนุนและแก้ไขปัญหาในการดำเนินงาน

โดยตัวอย่างที่เห็นชัดเจนคือ จากนโยบายของกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ต้องการให้มีการดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินในทุกจังหวัดในประเทศไทย ทำให้เกิดการจัดทำแผนงานและการดำเนินงานเพื่อจัดหาพื้นที่ที่เหมาะสมในการดำเนินโครงการรวมถึง การจัดเตรียมความพร้อมด้านบุคลากร และได้รับการสนับสนุนด้านงบประมาณในการดำเนินงาน ทั้งยังส่งผลให้การดำเนินงานทั้งในส่วนงานโยธาและงานผังเมืองเกิดผลเป็นรูปธรรมตามแผนที่วางไว้ โดยใช้เครื่องมือจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

ความพร้อมของบุคลากร ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในการดำเนินงาน หลักการต่างๆ ทั้งในส่วนของเทคนิควิธีการดำเนินงานและการเจรจาต่อรอง สามารถที่จะถ่ายทอดให้แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงาน ทั้งในส่วนของท้องถิ่นและเจ้าของที่ดิน รวมถึงความต่อเนื่องในการดำเนินงานและประสานงานให้ข้อมูล และความคืบหน้าในการดำเนินงาน ซึ่งมีส่วนในการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ที่มีส่วนร่วมในการดำเนินงาน ทั้งในส่วนของท้องถิ่นและเจ้าของที่ดิน เห็นได้ชัดเจนจากโครงการจัดรูปที่ดินจังหวัดจันทบุรี ซึ่งโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจันทบุรี มีส่วนอย่างมากในการดำเนินงานโครงการมีความรู้และประสบการณ์ในการดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินสามารถถ่ายทอดให้แก่ เจ้าหน้าที่ที่ดำเนินงาน หน่วยท้องถิ่นและเจ้าของที่ดิน ให้เข้าใจและเห็นประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรมได้จนถึงปัจจุบัน และจากการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดินให้ความเชื่อมั่นในส่วนของการดำเนินงานโดยภาครัฐเป็นผู้ประสานงานแต่มีปัญหาในเรื่องของระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินงานโครงการที่ใช้เวลาค่อนข้างนาน

เจ้าของที่ดิน เนื่องจากการดำเนินงานต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินอย่างน้อย 2 ใน 3 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมดก่อน จึงจะสามารถยื่นเรื่องต่อคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อจัดทำประกาศโครงการจัดรูปที่ดินและดำเนินงานในส่วนของการขั้นตอนอื่นๆ ตามกฎหมายต่อไป ดังนั้นความเข้าใจและความร่วมมือระหว่างเจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินจึงมีส่วนอย่างยิ่งในการดำเนินโครงการ และจากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ดำเนินงานส่วนใหญ่ให้เจ้าของที่ดินมีส่วนในความสำเร็จของโครงการ เจ้าของที่ดินมีส่วนร้อยละ 60 และผู้ดำเนินงานมีส่วนร้อยละ 40

อภิปรายผล

จากศึกษาในปัจจุบันในการดำเนินงาน สามารถสรุปและเสนอแนะแนวทางการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ได้ดังนี้ คือ ในภาพรวมส่วนของภาครัฐหรือหน่วยงานที่มีภารกิจและอำนาจหน้าที่ด้านการวางแผนผังเมือง ควรนำเครื่องมือการจัดรูปที่ดินเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาพื้นที่ตามแผนที่วางไว้ เพิ่มอำนาจการบังคับใช้ทางกฎหมาย ส่งเสริมให้เกิดการวางแผนที่มีความชัดเจนและในส่วนการวางแผนโครงการควรมีการวางแผนการพัฒนาในพื้นที่จัดประโยชน์หรือแปลงที่ดินภายในของโครงการเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่เป็นรูปธรรมและการทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินตามวัตถุประสงค์ของการจัดรูปที่ดิน และเป้าหมายของการพัฒนาเมือง รวมทั้งควรผลักดันให้นำการจัดรูปที่ดินไปใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาเมือง ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกจากถนนผังเมือง

ด้านการเงินโครงการ ควรมีการบริหารจัดการงบประมาณโครงการ และวางแผนตั้งแต่ขั้นเตรียมการดำเนินงานโครงการและในส่วนของการดำเนินงานโครงการและค่าก่อสร้างถนนสายหลักของโครงการเสนอแนะให้หน่วยงานที่เป็นผู้ดำเนินงานเป็นผู้รับภาระในส่วนนี้ เพื่อลดค่าใช้จ่ายของโครงการซึ่งมีผลต่ออัตราการปันส่วนและการยินยอมเข้าร่วมของเจ้าของที่ดินสำหรับหน่วยงานที่ไม่ได้รับการสนับสนุนด้านงบประมาณ การก่อสร้างสามารถขอการสนับสนุนจากกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ได้

ด้านบุคลากรควรมีการเตรียมความพร้อม ความรู้ความเข้าใจทั้งในข้อกฎหมาย ระเบียบขั้นตอนต่างๆ รวมถึงเทคนิควิธีการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องทุกๆ ปี และรวมถึงจัดให้มีกลุ่มงานส่วนใช้เทคนิควิธีการเฉพาะด้านและต้องมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เช่น กลุ่มเจรจาและประสานเจ้าของที่ดิน และในส่วนของการจัดทำผังจัดรูปที่ดินใหม่ (re-plotting) ซึ่งปัจจุบันยังขาดบุคลากร ในส่วนนี้ และในระดับจังหวัดก็ควรมีการขยายกลุ่มงานที่รับผิดชอบในการดำเนินงานด้านการจัดรูปที่ดินโดยตรง เพื่อการเกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่องและเพิ่มที่มีประสิทธิภาพการดำเนินงาน ในส่วนของปัญหาความไม่เพียงพอของบุคลากร ควรมีการส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนในการดำเนินงาน ทั้งในส่วนของการทำงาน

ในรูปแบบของสมาคม หรือรูปแบบของบริษัทที่ปรึกษา โดยมีหน่วยงานภาครัฐเป็นผู้ควบคุมดูแลตรวจสอบการดำเนินงาน โครงการ และควรสร้างความร่วมมือระหว่างหน่วยงานที่ดำเนินงานด้านการจัดรูปที่ดินในปัจจุบัน ทั้งสามหน่วยงาน เพื่อให้วางแผนการดำเนินงานที่มีความสอดคล้องกันในภาพรวมของประเทศ นำความถนัดตามบทบาทหน้าที่ของแต่ละหน่วยงาน มาร่วมแลกเปลี่ยนเรียนรู้ นำมาปรับปรุงพัฒนา การดำเนินงาน นอกจากยังควรสร้างความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐอื่นๆ ด้วย เพื่อให้ไม่เกิดความซ้ำซ้อนในการดำเนินงาน หรือความสามารถในการเข้าถึงข้อมูล ความสะดวก รวดเร็วในการดำเนินงาน และความร่วมมือในด้านต่างๆ

ด้านประชาสัมพันธ์โครงการและการสร้างความร่วมมือในการดำเนินงานจากภาคเอกชนหรือเจ้าของที่ดิน ควรมีการส่งเสริมองค์ความรู้และหลักการจัดรูปที่ดินให้แก่ประชาชนทั่วไป นอกเหนือจากเจ้าของที่ดิน ในโครงการหรือเฉพาะผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการในปัจจุบัน โดยใช้เทคโนโลยีที่มีในปัจจุบัน ให้สามารถเข้าถึงองค์ความรู้หรือข้อมูลของโครงการได้โดยง่าย เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดิน ประโยชน์ที่ประชาชน ชุมชนและเมืองจะได้รับ สร้างความตระหนักรู้และเห็นความสำคัญของการมีส่วนร่วมเพื่อพัฒนาพื้นที่ร่วมกับภาครัฐ ซึ่งมีผลต่อความสำเร็จของโครงการและสามารถขยายการดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินในอนาคต

จากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง คือ กิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์ การศึกษา โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณ สวนหลวง ร.9 ฝั่งขวา ภูเก็ต ศึกษาปัญหา อุปสรรคในกระบวนการมีส่วนร่วมโครงการจัดรูปที่ดินของจังหวัดพิษณุโลก และ สาลินี ศุภรัตน์เมธี ศึกษาแรงจูงใจและปัญหาอุปสรรคของการเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน พบประเด็นปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน คือ ปัญหาความร่วมมือ ปัญหาการดำเนินงาน และปัญหาด้านกฎหมาย โดยปัญหาที่สำคัญที่สุดคือ ปัญหาด้านความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน และยังมีปัญหาของการที่เจ้าของที่ดินมีส่วนน้อยที่ยอมเสียสละพื้นที่ส่วนกลางเพื่อทำสาธารณะ ปัญหาการประชาสัมพันธ์โครงการขาดเนื้อหาที่ชัดเจน รวมถึงรูปแบบการจัดประชุม ขาดการวางแผนในกระบวนการการมีส่วนร่วม และในส่วนของการข้อเสนอแนะ โดยเสนอให้มีการเสนอให้มีการประชุมกลุ่มย่อย

ของเจ้าของที่ดิน และเจ้าหน้าที่ควรทำความเข้าใจ รายละเอียดต่างๆ ของการจัดรูปที่ดินต่อเจ้าของที่ดินให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น ให้มีการประกาศใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดินในส่วนปัญหาเรื่องความร่วมมือ เสนอแนะให้มีการเผยแพร่ข่าวสาร ให้ข้อมูลที่มีผลต่อการตัดสินใจ โดยการใช้ที่เหมาะสม และทั่วถึง รวมถึงมีการวางแผนการดำเนินงาน และสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการเข้าร่วมโครงการนั้น

จากศึกษาในครั้งนี้ยังพบปัญหาเรื่องของการร่วมมือของเจ้าของที่ดินเช่นในครั้งนี้นี้ แต่จากการที่มีโครงการสามารถขออนุมัติดำเนินโครงการ มากกว่า 47 โครงการ แสดงให้เห็นถึงการมีความร่วมมือที่มากขึ้นของเจ้าของที่ดิน และความสามารถในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ของผู้ดำเนินงาน และในส่วนของปัญหาของ ข้อกฎหมายได้มีการดำเนินงานประกาศบังคับใช้กฎหมายจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 เรียบร้อยแล้ว เพื่อเป็นแนวทางและขั้นตอนในการดำเนินงานที่ชัดเจนตาม ที่กฎหมายระบุไว้ แต่พบปัญหาในส่วนของการบังคับใช้และในส่วนของการขั้นตอนต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการดำเนินงาน ในส่วนของการรู้ความเข้าใจในกระบวนการจัดรูปที่ดินยังไม่เป็นที่แพร่หลาย พบว่าภาครัฐได้ดำเนินงานและประชาสัมพันธ์โครงการอย่างต่อเนื่องนอกจากนี้ยังพบปัญหาและอุปสรรคในส่วนของการประสานงานระหว่างหน่วยงานภาครัฐ ความซ้ำซ้อนด้านงบประมาณการพัฒนาโครงการ และในกรณีที่มีการพัฒนาในพื้นที่ของภาครัฐหรือหน่วยงานราชการในแต่ละหน่วยงานจะมีเงื่อนไขการดำเนินงานพัฒนาพื้นที่ที่แตกต่างกัน ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานด้วยเช่นกัน

โดยงานวิจัยในครั้งนี้มุ่งหวังให้นำไปสู่การปรับปรุงการดำเนินงานและความสำเร็จของโครงการ รวมถึงการเผยแพร่โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อให้เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายมากยิ่งขึ้น นำไปสู่การสร้าง ความเข้าใจและความร่วมมือในการดำเนินงานในอนาคต

แนวทางในการศึกษาครั้งต่อไป ผู้วิจัยเสนอแนะให้มีการศึกษาประเด็นของการรับรู้ ความเชื่อมั่นและการยอมรับในหลักการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ทั้งส่วนของหน่วยงานท้องถิ่นและภาคประชาชน เพื่อส่งเสริมให้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย สร้างความเข้าใจที่ถูกต้องแก่ประชาชนในวงกว้างมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลต่อ

ยินยอมเข้าร่วมโครงการและทำให้การดำเนินงานโครงการด้วยความร่วมมือจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นหลักการสำคัญในการดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

สรุป

การจัดรูปที่ดิน เป็นเครื่องมือหนึ่งที่สำคัญในการพัฒนาพื้นที่ โดยเป็นการดำเนินงานร่วมกันระหว่างภาครัฐและเอกชนโดยรับภาระค่าใช้จ่ายและผลประโยชน์ร่วมกัน และส่วนประโยชน์ของการจัดรูปที่ดินเป็นที่ประจักษ์ทั้งแก่ภาครัฐและเอกชนโดยเฉพาะเจ้าของที่ดิน ภาครัฐจึงมีความต้องการที่จะผลักดันโครงการจัดรูปที่ดินเกิดขึ้นทั่วประเทศไทย และจากประสบการณ์ดำเนินงานที่ผ่านมา พบปัญหา อุปสรรคต่างๆ ทั้งด้านบุคลากรที่ไม่เพียงพอ ข้อจำกัดด้านงบประมาณสนับสนุน รวมทั้งข้อจำกัดเรื่องการมีส่วนร่วม อย่างไรก็ตาม การมีนโยบายที่ชัดเจน ความพร้อมของบุคลากรในการดำเนินงาน และการพยายามการสร้างการยอมรับและความร่วมมือเจ้าของที่ดิน มีส่วนทำให้ผลักดันโครงการไปสู่ความสำเร็จหรือสามารถดำเนินงานจนแล้วเสร็จได้ โดยการดำเนินในอนาคต ภาครัฐควรนำเครื่องมือการจัดรูปที่ดินเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาพื้นที่ตามแผนที่วางไว้และเพิ่มอำนาจการบังคับใช้ ส่งเสริมการจัดรูปที่ดินในวัตถุประสงค์อื่นๆ ให้มากยิ่งขึ้น และสร้างความร่วมมือของภาครัฐหน่วยงานท้องถิ่นและภาคเอกชน ส่งเสริมสนับสนุนด้านการเงินของโครงการส่วนการดำเนินงานหรือการก่อสร้างถนนสายหลัก ด้านบุคลากรควรมีการเตรียมความพร้อมในการดำเนินงาน ทั้งเทคนิควิธี และการประสานงานเจ้าของที่ดิน รวมทั้งควรส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนในการดำเนินงานให้มากขึ้นโดยภาครัฐเป็นผู้ควบคุมตรวจสอบในด้านการสร้างความร่วมมือจากภาคเอกชนและเจ้าของที่ดิน ควรมีการส่งเสริมความรู้ด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้แก่ประชาชนทั่วไป โดยใช้เทคโนโลยีส่งเสริมการเข้าถึงองค์ความรู้หรือข้อมูล เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ถูกต้อง เข้ามามีส่วนร่วมเพื่อพัฒนาพื้นที่ร่วมกับรัฐ ซึ่งจะมีผลต่อความสำเร็จและขยายการดำเนินงานในอนาคต

กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยฉบับนี้สำเร็จได้ ผู้เขียนขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโสภิชฐ์ เมฆวิชัย อาจารย์ที่ปรึกษาที่กรุณาให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ รวมทั้งให้ความช่วยเหลือตลอดระยะเวลา การทำการวิจัย ขอขอบพระคุณ คุณทวนทอง ศิริมงคลวิชัย ผู้อำนวยการสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ คุณบงกช สุวรรณเดช ผู้อำนวยการกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง คุณบุหงา โพธิ์พัฒนชัย โยธาธิการและผังเมือง จังหวัดจันทบุรี กรมโยธาธิการและผังเมือง คุณสุรศักดิ์ วงศ์พุม หัวหน้าฝ่ายจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง กรุงเทพมหานคร คุณนพดล ว่องเวียงจันทร์ รองผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ คุณกฤษ โภญจนาท ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย คุณกุลจิรา สาคร ผู้อำนวยการกองฟื้นฟูเมืองและจัดรูปที่ดิน การเคหะแห่งชาติ บุคลากรสำนักงานจัดรูปที่ดิน บุคลากรสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจันทบุรี กรมโยธาธิการและผังเมือง บุคลากรฝ่ายจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง กรุงเทพมหานคร บุคลากรกองฟื้นฟูเมืองและจัดรูปที่ดิน การเคหะแห่งชาติ รวมทั้ง ผู้แทนเจ้าของที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ บริเวณถนนทุ่งดอนแดงและถนนจันทคามวิถี จังหวัดจันทบุรี ผู้แทนจากเจ้าของที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ บริเวณเคหะชุมชนเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ ผู้แทนจากเจ้าของที่ดินและผู้จัดการโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ บริเวณสวนหลวง ร.9 ที่กรุณาให้เข้าพบเพื่อสัมภาษณ์และสอบถามความคิดเห็นและให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัยครั้งนี้ และขอขอบคุณคณาจารย์ วิทยาลัยพัฒนามหานคร มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราชทุกท่าน ที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้และให้คำแนะนำตลอดระยะเวลาการศึกษา

เอกสารอ้างอิง

1. Archer R.W. Introducing the Urban Pooling/Readjustment Technique into Thailand to Improve Urban Development and Land Supply. John Wiley & Sons, Ltd.; 1992.
2. Ketchowna N. Problem in the Land Reform Program of the Province of Phitsanulok. (Dissertation). Bangkok: Silapakorn University; 2011.

3. Kupperts H. Thoghts on the 'Lex Adickes'. Seminar on Urban Development: Focus on Land Management, October 1982; Nagoya, Japan; 1982.
4. Land Readjustment Act, B.E. 2547. Volume 121: 1-12. (Dec 27,2014)
5. Matsui M. Case Study Land Readjustment in Japan. Tokyo. Japan; 2017.
6. Montandon T. and Souza F. R. Land Readjustment and Joint Urban Operations. Japan; 2007.
7. Sukolratanametee S. The Motivation and Obstacle of Getting Landowners to Participate in the Land Readjustment Projects. (Dissertation). Bangkok: King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang; 2011.
8. Suksawangrunroj K. Land readjustment Process for Housing: A Case Study of Land Plots on Suan Luang Rama IX, Bangkok Metropolitan Administration (Dissertation). Bangkok: Chulalongkorn University, Bangkok; 2005.
9. World Bank Group. Case Study Land Readjustment in Japan. Tokyo Development Learning Center. Tokyo. Japan; 2017.
10. Yanase N. A Historical View Reconstruction Project from Disaster for Land Readjustment. Japan; 2012.