



การประเมินผลการประยุกต์การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ศึกษา

ในบทนี้จะเป็นการนำเอาผลที่ได้รับจากการศึกษาบทที่ 4 มาทำการประเมินว่าผลที่ได้รับ นั้น เป็นไปตามหลักการจัดรูปที่ดินหรือไม่ อย่างไร และสามารถนำเอาหลักการจัดรูปที่ดิน มาใช้กับพื้นที่ศึกษาหรือพื้นที่อื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือไม่ โดยจะแยกพิจารณาในแง่ของ

1. จำนวนเนื้อที่ที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน
2. อัตราส่วนการสละที่ดิน
3. มูลค่าของที่ดินภายหลังการจัดรูปที่ดิน
4. ขนาดของแปลงที่ดินหลังการจัดรูปที่ดิน
5. ลักษณะการคืนทุน
6. เงินทุนในการดำเนินการ

ในข้อ 5 และ ข้อ 6 จะกล่าวถึงข้อแตกต่างของพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งมีข้อจำกัดบางประการกับพื้นที่ดินของเอกชนที่เป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลง

นอกจากนี้ จะได้ศึกษาถึงสาเหตุที่ทำให้ผลการศึกษาบิดเบือนไปจากหลักการของการจัดรูปที่ดินว่ามีสาเหตุเนื่องมาจากอะไร รวมทั้งจะได้วิเคราะห์ถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นหลังจากได้นำวิธีการจัดรูปที่ดินมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษา โดยจะพิจารณาเป็น 2 ส่วนคือ ผลที่เกิดกับภาคเอกชน คือเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการ กับภาครัฐ หรือเมืองโดยส่วนรวม

ผลที่ได้รับจากการศึกษา

จากบทที่ 4 ที่ได้นำเอาการจัดรูปที่ดินมาใช้กับกรณีศึกษา ปรากฏผลการศึกษา สามารถวิเคราะห์ในแง่ต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. จำนวนเนื้อที่ที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน เมื่อได้ทำการจัดรูปที่ดินแล้ว ปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงไป ตามตารางที่ 5.1 และ 5.2 ดังนี้

ตารางที่ 5.1 แสดงการเปลี่ยนแปลงของเนื้อที่ที่ดินก่อนและหลังการจัดรูปที่ดิน

ก่อนการจัดรูปที่ดิน	หลังการจัดรูปที่ดิน
- จำนวนแปลงที่ดิน 78 แปลง	- จำนวนแปลงที่ดิน 78 แปลง
- จำนวนพื้นที่ส่วนบุคคล 389,324 ตรม.	- จำนวนพื้นที่ส่วนบุคคล 248,793.19 ตรม.
- จำนวนพื้นที่- สาธารณประโยชน์ 60,980 ตรม.	- จำนวนพื้นที่- สาธารณประโยชน์ 172,796.57 ตรม.
- รวมทั้งสิ้น 450,304 ตรม.	- จำนวนพื้นที่สงวนไว้ 28,714.24 ตรม.
	- อัตราการสละที่ดินโดยเฉลี่ย 36.09 %
	- รวมทั้งสิ้น 450,304 ตรม.

สำหรับการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ของแต่ละแปลงดูได้จาก ตารางที่

2. อัตราส่วนการสละที่ดิน (Contribution Ratio)

จากการคำนวณอัตราส่วนการสละที่ดินเพื่อส่วนรวม คิดเป็นร้อยละ 36.09 จากพื้นที่รวมทั้งสิ้น 78 แปลง (คำนวณจากสูตรที่ได้ศึกษาไว้ในบทที่ 4) จะเห็นว่าอัตราส่วนการสละที่ดินดังกล่าว เป็นอัตราส่วนที่ค่อนข้างสูง เพราะจากการจัดรูปที่ดินที่ผ่านมาโดยทั่วไปแล้ว อัตราส่วนการสละที่ดินจะอยู่ระหว่างร้อยละ 20-30* ถ้าหากอัตราส่วนสูงมากไปกว่านี้แล้ว อาจจะทำให้เจ้าของที่ดินไม่เห็นด้วยและเกิดการโต้แย้งขึ้นได้ อย่างไรก็ตาม หากมีความจำเป็นต้องมีการสละที่ดินในอัตราสูงแล้ว ก็อาจจะมีการชดเชยด้วยเงินเพื่อความเป็นธรรมของเจ้าของที่ดิน³¹

* ข้อมูลอัตราส่วนการสละที่ดินนี้ ได้รับจากเจ้าหน้าที่จัดรูปที่ดิน สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

³¹ เคนี นากาโน , คู่มือการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง 2537 , หน้า 54

การที่อัตราส่วนการสละที่ดินในการศึกษาครั้งนี้ค่อนข้างสูง อาจเป็นไปได้ว่าที่ดิน
ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องสละเนื้อที่เพื่อสาธารณประโยชน์ค่อนข้างมาก ซึ่งการก่อสร้างสาธารณูปโภค
และบริการพื้นฐานต่าง ๆ เช่น ถนน, บ่อน้ำบาดน้ำเสีย และสวนสาธารณะ ต้องใช้เนื้อที่ถึง
165,191.80 ตารางเมตร ทั้งนี้เนื่องจากเดิมในพื้นที่ศึกษาไม่มีพื้นที่สาธารณประโยชน์เหล่านี้เลย
โดยเฉพาะถนน ซึ่งการทางพิเศษได้ตัดผ่านพื้นที่ขนาดกว้างถึง 80 เมตร และในการศึกษาจัด
วางแผนหลักได้กำหนดให้ถนนสายหลักกว้าง 20 เมตร เพื่อเชื่อมเส้นทาง เข้า-ออก พื้นที่ และ
ถนนสายรอง และสายย่อยกว้าง 16 และ 10 เมตรตามลำดับ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐาน
ของการเคหะแห่งชาติที่กำหนดให้พื้นที่ถนนต้องอยู่ในอัตราส่วนร้อยละ 17-22 ของพื้นที่ทั้งหมด
ดังนั้น การสละที่ดินเพื่อสาธารณประโยชน์จึงสูงตามไปด้วย ในทางกลับกันถ้าหากลดขนาดของ
ถนนลง ก็อาจจะทำให้อัตราส่วนการสละที่ดินลดลงด้วยเช่นกัน แต่ทั้งนี้ อัตราส่วนการสละที่ดินที่สูง
จะมีผลต่อระบบสาธารณูปโภคที่มากขึ้น ส่งผลให้มีการลงทุนทางเศรษฐกิจในพื้นที่สูงขึ้น ซึ่งมีผลต่อ
มูลค่าที่ดินที่จะเพิ่มสูงขึ้น เช่น ถ้าเราต้องการให้พื้นที่นี้เป็นศูนย์กลางธุรกิจ อัตราส่วนพื้นที่
ถนนควรจะมีมากกว่าร้อยละ 30 นั้นหมายความว่า อัตราส่วนการสละที่ดินโดยเฉลี่ยต้องสูงขึ้นด้วย
(ดูตารางที่ 5.2)

3. มูลค่าของที่ดินภายหลังการจัดรูปที่ดิน

ตามหลักการจัดรูปที่ดิน ภายหลังจากจัดรูปที่ดินมูลค่าของที่ดินจะเพิ่มขึ้น แต่
ถ้าหากที่ดินแปลงใดมูลค่าลดลงเนื่องจากต้องสละที่ดินมากเกินไป เพราะตำแหน่งที่ตั้งเดิมอาจอยู่ใน
บริเวณที่ต้องนำไปก่อสร้างบริการพื้นฐาน ก็จะทำการชดเชยมูลค่าที่ลดลงไปให้ (Equity Pay-
ment) โดยใช้วิธีการคำนวณ คือ

$$\begin{aligned} \text{จำนวนเงินที่ต้องชดเชย} &= V_i \text{ ก่อนการจัดรูปที่ดิน} - V_i \text{ ภายหลังจากจัดรูปที่ดิน} \\ V_i &: \text{มูลค่ารวมของแปลงที่ดินแต่ละแปลง} \\ \text{โดย} \quad V_i &= \text{มูลค่าแปลงที่ดิน} \times \text{พื้นที่ที่ดินแปลงนั้น} \end{aligned}$$

ตารางที่ 5.2

แสดงหมายเลขแปลง และเนื้อที่ของแต่ละแปลง (หลังการจัดรูปที่ดิน)

แปลงหมายเลข	เนื้อที่	
	ตารางวา	ตารางเมตร
1	357.79	1419.16
2	202.06	808.23
3	500.15	2000.59
4	449.33	1797.30
5	1708.12	6832.49
6	795.38	3181.52
7	835.32	3341.27
8	422.43	1689.40
9	2054.27	8217.06
10	332.11	1328.43
11	218.11	872.45
12	826.79	3307.16
13	453.70	1814.79
14	476.53	1906.53
15	626.58	2506.32
16	1597.35	6389.42
17	1322.67	5290.70
18	978.32	3913.26
19	951.72	3806.86

ตารางที่ 5.2 (ต่อ) แสดงหมายเลขแปลง และเนื้อที่ดินแต่ละแปลง (หลังการจัดรูปที่ดิน)

แปลงหมายเลข	เนื้อที่	
	ตารางวา	ตารางเมตร
20	1736.99	6947.96
21	929.28	3717.13
22	1061.18	4244.72
23	2453.71	9814.84
24	3589.31	14357.25
25	1125.19	4500.77
26	909.43	3637.71
27	1565.52	6262.08
28	620.99	2483.95
29	703.74	2814.98
30	229.35	917.39
31	256.05	1024.20
32	1015.57	4062.27
33	309.19	1236.76
34	260.03	1040.12
35	286.56	1146.24
36	387.73	1590.92
37	221.70	886.79
38	183.70	734.79

ตารางที่ 5.2 (ต่อ) แสดงหมายเลขแปลง และเนื้อที่ที่ดินแต่ละแปลง (หลังการจัดรูปที่ดิน)

แปลงหมายเลข	เนื้อที่	
	ตารางวา	ตารางเมตร
39	552.06	2208.24
40	691.84	2726.38
41	593.99	2375.97
42	754.07	3016.27
43	1603.76	6415.03
44	814.23	3526.90
45	499.05	1996.02
46	591.75	2367.00
47	612.98	2451.92
48	968.45	3873.82
49	1267.94	5071.74
50	783.91	3135.65
51	238.42	953.67
52	545.44	2181.76
53	163.93	655.72
54	287.71	1150.84
55	405.80	1623.21
56	241.51	966.04
57	1301.36	5205.44

ตารางที่ 5.2 (ต่อ) แสดงหมายเลขแปลง และเนื้อที่ที่ดินแต่ละแปลง (หลังการจัดรูปที่ดิน)

แปลงหมายเลข	เนื้อที่	
	ตารางวา	ตารางเมตร
58	1103.30	4413.22
59	584.60	2338.39
60	352.50	1409.98
61	631.95	2527.82
62	354.06	1416.25
63	367.37	1469.47
64	807.29	3229.14
65	1061.31	4245.23
66	493.83	1975.33
67	812.24	3248.95
68	724.33	2897.32
69	593.19	2372.77
70	414.74	1658.98
71	403.83	1615.34
72	866.54	3466.15
73	1273.48	5093.93
74	1136.85	4547.40
75	357.85	1503.39
76	913.75	3665.01

ตารางที่ 5.2 (ต่อ) แสดงหมายเลขแปลง และเนื้อที่ที่ดินแต่ละแปลง (หลังการจัดรูปที่ดิน)

แปลงหมายเลข	เนื้อที่	
	ตารางวา	ตารางเมตร
77	467.39	1869.55
78	2586.53	10346.11
รวม	62204.07	248816.28

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากผลการศึกษาในบทที่ 4 พบว่า ที่ดินทุกแปลงภายหลังจากจัดรูปที่ดินจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ไม่มีที่ดินแปลงใดเลยที่จะต้องทำการชดเชยให้ เนื่องจากที่ดินทุกแปลงมีถนนตัดผ่าน ทำให้มูลค่าเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าเดิมหลายเท่าตัว

การที่ดินมีมูลค่าเพิ่มขึ้น จะพิจารณาเป็น 2 แง่ คือ ในแง่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ กับในแง่ของผู้ครอบครองแต่ละแปลง (ผู้เช่า)

- ในแง่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ การที่ดินมีมูลค่าเพิ่มขึ้น จะทำให้สามารถลงทุนในพื้นที่ในมูลค่าที่สูงขึ้น และสามารถเก็บค่าเช่าได้เพิ่มขึ้นตามสมควร

- ในแง่ของผู้ครอบครองหรือผู้เช่า ถึงแม้ว่าจะถูกเก็บค่าเช่าเพิ่มขึ้น แต่ก็ได้รับผลประโยชน์จากการที่ดินเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน กล่าวคือ ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เช่น จากเดิมเป็นที่อยู่อาศัย หรือ ทำการเพาะปลูกขนาดเล็ก เมื่อมีถนนตัดผ่านมีบริการพื้นฐานที่ดี ก็อาจจะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นเชิงพาณิชย์ได้ นอกจากนี้ทำให้มูลค่าในการเปลี่ยนมือผู้เช่า (ค่าเช่า) เพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งเป็นส่วนที่ผู้ครอบครองหรือผู้เช่าได้รับ ไม่ใช่สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้รับ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. ทำเลที่ตั้งและรูปร่างของแปลงที่ดินภายหลังการจัดรูปที่ดิน

ภายหลังการจัดรูปที่ดิน ที่ดินทุกแปลงจะมีขนาดลดลงทุกแปลง เพราะทั้งหมดจะต้องทำการสละที่ดินตามอัตราส่วนเพื่อสาธารณประโยชน์และเพื่อสงวนไว้จัดหาประโยชน์ในขณะที่ดินทุกแปลงมีขนาดลดลง แต่รูปร่างของแปลงจะดีขึ้น สามารถใช้ประโยชน์ได้มากกว่าเดิม

นอกจากนี้ ในแง่ของทำเลที่ตั้ง จากเดิมมีจำนวนหลายแปลงที่ไม่มีทางเข้า-ออก ต้องอาศัยเส้นทางจากแปลงข้างเคียง ซึ่งภายหลังการจัดรูปที่ดินแล้ว ที่ดินทุกแปลง จะมีทำเลที่ตั้งติดถนน สามารถเข้า-ออก ได้สะดวกยิ่งขึ้น เช่น แปลงหมายเลข 20 จากเดิมไม่มีเส้นทางเข้า-ออก ไม่มีถนนตัดผ่าน ไม่ติดคลอง ซึ่งสามารถใช้เส้นทางสัญจรได้ แต่ภายหลังที่ได้มีการจัดรูปที่ดินแล้ว แปลงหมายเลข 20 มีบริเวณที่ติดถนนถึง 3 ด้าน โดยติดถนนสายหลักขนาด 20 เมตร และสายย่อยขนาด 10 เมตร เป็นต้น

5. ลักษณะการค้ำกัน

ในการศึกษาได้ใช้พื้นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นพื้นที่ศึกษา เนื่องจากเป็นพื้นที่เหมาะสมตามที่ได้ศึกษาไว้ในบทที่ 3 อย่างไรก็ตาม ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ มีข้อจำกัดที่สำคัญคือ ที่ดินของสำนักงานฯ จะขายหรือจัดจำหน่ายไม่ได้ (หากจะขายหรือจัดจำหน่ายจะต้องได้รับพระบรมราชานุญาต) ซึ่งจะทำให้ที่ดินที่สงวนไว้หาประโยชน์ขายไม่ได้ ดังนั้น รายได้ที่จะได้รับกลับคืนมาจะไม่เป็นไปตามมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นโดยตรง แต่สามารถกำหนดมูลค่าโครงการที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่สงวนไว้ได้ กล่าวคือ กำหนดให้พื้นที่สงวนไว้เป็นโครงการใดโครงการหนึ่งแล้วคิดมูลค่าโครงการพร้อมกับมูลค่าหน้าดินหรือค่าธรรมเนียมนการเช่า (ค่าเช่า) จากนั้นจะนำมาพิจารณาว่ามูลค่าโครงการดังกล่าวคืนทุนกับรายจ่ายที่ได้กำหนดไว้หรือไม่

จากการดำเนินการจัดรูปที่ดินในบทที่ 4 ในแง่ของด้านการเงินจะเป็นรายได้เพื่อการคืนค่าใช้จ่ายในการจัดรูปที่ดิน นั้น พบว่า สามารถคืนทุนได้ เพราะที่ดินที่สงวนไว้มีเนื้อที่ 23,265.76 ตารางเมตร หรือประมาณ 14.54 ไร่ สามารถจัดประโยชน์ได้ในมูลค่าประมาณ 500,000,000 บาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการจัดหาสาธารณูปโภคและบริการพื้นฐานต่าง ๆ ประมาณ 208,000,000 บาท

6. เงินทุนในการดำเนินการ

จากการศึกษาพบว่า สำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นหน่วยงานหนึ่งที่สามารถลงทุนในจำนวนมากได้ก่อน แล้วจึงคืนทุนภายหลัง ซึ่งเกือบทุกโครงการพัฒนาที่ดินดำเนินการกึ่งช่วยเหลือสังคมกึ่งธุรกิจ สำนักงานฯสามารถลงทุนได้ก่อนและจึงคืนทุนภายหลัง เช่น โครงการคลองไฟ่สิงโต เป็นโครงการกึ่งช่วยเหลือคนในพื้นที่เดิม ซึ่งเป็นชุมชนแออัด โดยการลงทุนก่อสร้างอาคารพักอาศัยขนาดสูงใกล้เคียงบริเวณเดิมรองรับ เพื่อผู้อยู่อาศัยไม่ต้องอพยพโยกย้ายไปอาศัยที่อื่นห่างไกลจากสถานที่ประกอบอาชีพ รวมทั้งช่วยเหลือค้าหรือย้าย ส่วนในเชิงธุรกิจ คือ นำเอาพื้นที่หลังจากผู้อยู่อาศัยเดิมย้ายไปอาศัยในอาคารพักอาศัยหลัง เปิดประมูลในมูลค่าที่สามารถคืนทุนได้ ซึ่งการดำเนินการในการศึกษานี้ก็สามารถกระทำได้ในตนเองเดียวกัน ดังนั้น เมื่อไม่มีการกู้เงินจากสถาบันการเงินจึงไม่มีดอกเบี้ย อันเป็นค่าใช้จ่ายอย่างหนึ่งเกิดขึ้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานสาธารณูปโภคบางอย่าง เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ จำเป็นอย่างยิ่งต้องได้รับความสนับสนุนในการดำเนินการจากหน่วยงานของรัฐ

ส่วนในแง่ของเอกชน จึงเป็นต้องมีเงินทุน โดยจะรวมในค่าใช้จ่ายด้วย ระยะเวลาในการดำเนินโครงการจะมีผลต่อดอกเบี้ย ซึ่งจะต้องกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการอย่างระมัดระวัง เพื่อไม่ให้ระยะเวลาเคลื่อนออกไป ซึ่งจะทำให้เกิดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น การมีดอกเบี้ยเงินทุน จะทำให้เพิ่มรายจ่าย นั่นคือ ต้องเพิ่มรายได้คืนเงินทุนด้วย ดังนั้น การคืนทุนจะสูงกว่าในแง่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งไม่มีเงินทุน อย่างไรก็ตาม บางโครงการจัดรูปที่ดินที่ดำเนินการโดยเอกชนอาจจะไม่มีเงินทุนเช่นกัน เนื่องจากภาครัฐ ให้การสนับสนุนโดยจัดหาเงินทุนให้โดยปลอดดอกเบี้ย เช่น โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองบริเวณถนนพระราม๑ ซึ่งเป็นโครงการนำร่องของสำนักผังเมือง

การศึกษาในที่นี้ ไม่ได้ทดลองศึกษาแผนการเงินที่กู้เงินโดยมีดอกเบี้ยได้ แต่ได้มีการสร้างแบบจำลองแผนการเงินดังกล่าว ซึ่งจะมีลักษณะการตัดคำนวณค่าใช้จ่ายในลักษณะเดียวกันนี้ ตามตัวอย่างตารางแผนการใช้จ่ายประจำปี ตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 แสดงแผนการเงินประจำปี

ปี	1	2	3	4	...i...	รวมทั้งสิ้น
งานการก่อสร้าง	W1	W2	W3	W4	W _i	W
ค่าเช่า	C1	C2	C3	C4	C _i	C
การสำรวจ แผน/การออกแบบ	S1	S2	S3	S4	S _i	S
การชำระเงิน	D1	D2	D3	D4	D _i	D
ยอดรวมย่อย	X1	X2	X3	X4	X _i	X
การบริหาร	A1	A2	A3	A4	A _i	A
ยอดรวมย่อย	Y1	Y2	Y3	Y4	Y _i	Y
ดอกเบี้ย	I1	I2	I3	I4	I _i	I
ค่าใช้จ่ายทั้งหมด (มูลค่าโครงการ)	T1	T2	T3	T4	T _i	T
รายรับ	R1	R2	R3	R4	R _i	R
การขาดดุล (เงินกู้)	L1	L2	L3	L4	L _i	L
เงินกู้สะสม	CL1	CL2	CL3	CL4	CL _i	CL

$$X_i = W_i + C_i + S_i + D_i \quad (I; \text{ปี } "i")$$

$$A_i = X_i * a \quad (a; \text{อัตรามูลค่าใช้จ่ายการบริหาร})$$

$$Y_i = X_i + A_i$$

$$I_i = (Y_i - R_i) * r / 2 + CL(i-1) * r \quad (r; \text{อัตราดอกเบี้ย})$$

$$T_i = Y_i - I_i$$

$$L_i = T_i - R_i$$

$$CL_i = L_i + CL(i-1)$$



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.4

<ตัวอย่างแผนการเงินประจำปี>

อัตราการบริหาร "a" 10%

อัตราดอกเบี้ย "r"; 12%

ปี	1	2	3	4	รวมทั้งสิ้น
งานการก่อสร้าง	30,000	180,000	200,000	90,000	500,000
ค่าชดเชย	20,000	40,000	20,000	10,000	90,000
การสำรวจ	30,000	10,000	20,000	30,000	90,000
การชำระเงิน	0	10,000	20,000	0	30,000
ยอดรวมย่อย	80,000	240,000	260,000	130,000	710,000
การบริหาร	8,000	24,000	26,000	13,000	71,000
ยอดรวมย่อย	88,000	264,000	286,000	143,000	781,000
ดอกเบี้ย	5,280	24,034	44,918	26,164	100,396
ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	93,280	288,034	330,918	169,164	881,396
รายรับ	0	50,000	200,000	631,396	881,396
การขาดดุล (เงินกู้)	93,280	238,034	130,918	-462,232	0
เงินกู้สะสม	93,280	331,314	462,232	-	462,232

ผลการศึกษากับหลักการจัดรูปที่ดิน

ในหัวข้อนี้จะเป็นการวิเคราะห์ว่า การศึกษาการจัดรูปที่ดินในบทที่ 4 ผ่านมา นี้ เป็นไปตามหลักการหรือเบี่ยงเบนจากหลักการการจัดรูปที่ดินหรือไม่ อย่างไร ซึ่งจากผลการศึกษา พบว่า

ข้อ 1. เป็นไปตามหลักการจัดรูปที่ดิน กล่าวคือ จำนวนเนื้อที่ดินภายหลังการจัดรูปที่ดินลดลงไปจากเดิมก่อนการจัดรูปที่ดิน เนื่องจากต้องสละพื้นที่บางส่วนเพื่อนำไปก่อสร้างสาธารณูปโภค และบริการพื้นฐาน

ข้อ 2. อัตราส่วนการสละที่ดินโดยเฉลี่ยที่ได้จากการศึกษา อาจจะไม่เป็นไปตามค่าเฉลี่ยโดยทั่วไปของการจัดรูปที่ดินเท่าใดนัก ซึ่งจะอยู่ในอัตราระหว่างร้อยละ 20-30 อย่างไรก็ตาม จากการสอบถามผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดรูปที่ดิน สำนักงานจัดรูปที่ดิน สำนักผังเมืองแล้ว พบว่า อัตราส่วนการสละที่ดินที่ได้จากการศึกษา คือ ร้อยละ 36.09 นับว่าไม่สูงมากเกินไปนัก ทั้งนี้ เนื่องจากจะต้องมีการก่อสร้างถนน , สวนสาธารณะ , บ่อน้ำบาดาลเสีย และบริการพื้นฐานอื่น ๆ ซึ่งจำเป็นต้องใช้พื้นที่จำนวนมาก ดังนั้น อัตราส่วนการสละที่ดินจึงต้องอยู่ในอัตราที่ค่อนข้างสูงตามไปด้วย

ข้อ 3. เป็นไปตามหลักการจัดรูปที่ดิน กล่าวคือ ภายหลังการจัดรูปที่ดินที่ดินทุกแปลงจะต้องมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ในการศึกษาก็เช่นกัน ภายหลังการจัดรูปที่ดิน ที่ดินทุกแปลงมีมูลค่าเพิ่มขึ้น เช่น แปลงหมายเลข 55 เดิมมีมูลค่าประมาณ 8,000 บาท/ตารางวา หลังจากการจัดรูปที่ดินแล้วปรากฏว่ามีมูลค่าเพิ่มขึ้นเป็น 50,000-100,000 บาท เนื่องจากมีถนนขนาด 16 เมตร และ 10 เมตร ตัดผ่านและตั้งอยู่หัวมุมถนนทั้ง 2 ขนาด

ข้อ 4. ในแง่ของทำเลที่ตั้ง ส่วนใหญ่จะเป็นไปตามหลักการจัดรูปที่ดิน กล่าวคือ ภายหลังการจัดรูปที่ดินหลาย ๆ แปลงจะยังคงตั้งอยู่บริเวณเดิม หรือใกล้เคียงบริเวณเดิมมีบางส่วนที่ต้องโยกย้าย เนื่องจากต้องใช้พื้นที่เพื่อสาธารณประโยชน์ เช่น สวนสาธารณะ และบ่อน้ำบาดาลเสีย เป็นต้น

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษา

การดำเนินการจัดรูปที่ดิน จะมีผลกระทบเกิดขึ้นทั้งในภาคเอกชน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน และภาครัฐหรือเมืองโดยรวม โดยจะพิจารณาผลทั้งที่เป็นข้อดี และข้อเสีย ดังนี้

1. ข้อดี

ภาคเอกชน หรือเจ้าของที่ดิน จะได้รับผลกระทบในแง่ของ

ก. มูลค่าที่ดินสูงขึ้นกว่าเดิม

ก่อนการจัดรูปที่ดิน ที่ดินจะยังคงมีมูลค่าต่ำ เพราะมีถนนเข้าถึงไม่เพียงพอหรือไม่มี เช่น ที่ดินตาบอด (Pocket Land) ประกอบกับการให้บริการพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค ยังไม่เพียงพอหรือไม่ได้มาตรฐาน สิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ที่ดินมีมูลค่าต่ำ ภายหลังจากจัดรูปที่ดินแล้ว ที่ดินทุกแปลงมีถนนตัดผ่าน มีการพัฒนาบริการพื้นฐานและสาธารณูปโภค จึงทำให้ที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงขึ้นมาก ไม่เพียงแต่จะทำให้พื้นที่ที่มีการจัดรูปที่ดินเท่านั้นที่มูลค่าสูงขึ้น ยังส่งผลให้พื้นที่ข้างเคียงมีมูลค่าสูงตามไปด้วย เพราะพื้นที่ข้างเคียงจะได้รับผลของการพัฒนาเช่นกัน

ข. เกิดการให้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพและลดความขัดแย้ง

จากเดิมพื้นที่ศึกษามีการให้ประโยชน์ในที่ดินค่อนข้างน้อย ไม่เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ (ตามที่ได้ศึกษาไว้ในบทที่ 3) ทำให้ขาดประสิทธิภาพการใช้ที่ดิน เมื่อได้ดำเนินการจัดรูปที่ดินมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษาแล้ว พบว่า การใช้ที่ดินมีประสิทธิภาพขึ้น มีการใช้ที่ดินในหลายกิจกรรม และเป็นสัดส่วน

นอกจากนี้ยังเป็นการลดความขัดแย้งกับผู้เช่าซึ่งครอบครองที่ดินแต่ละแปลง กล่าวคือ ผู้ครอบครองยังคงได้อาศัยอยู่ในพื้นที่เดิม หรือใกล้เคียงที่เดิม การสละที่ดินไป แต่ได้ผลประโยชน์กลับมาในรูปแบบของมีสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์ มูลค่าที่ดินและรูปร่างแปลงที่ดินดีขึ้น ทำให้เกิดประโยชน์ใช้สอยได้มากขึ้น สิ่งเหล่านี้คือความยุติธรรม ในแง่สำนักงานทรัพย์สินฯ สามารถนำที่ดินทั้งหมดมาทำการพัฒนาตามความประสงค์ได้ โดยอาจจะเปิดประมูลให้เอกชนรายใดรายหนึ่งเช่าทั้งหมดเพื่อไปหาประโยชน์ให้สูงสุด โดยบอกเลิกสัญญาเช่าและให้ผู้เช่าหรือย้ายออกไปภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่วิธีการนี้จะก่อให้เกิดความขัดแย้งอย่างรุนแรง จะต้องมีการ

ต่อต้านเกิดขึ้น ซึ่งส่งผลเสียเป็นอย่างยิ่ง แต่เมื่อได้นำวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้แล้ว จะเห็นว่า ผู้เช่าทุกรายยังคงได้อาศัยอยู่ใกล้เคียงกับที่เดิม และมีความเป็นอยู่และสิ่งแวดล้อมที่ดี ซึ่งจะ ทำให้ผู้เช่าให้ความร่วมมือด้วยดี ในขณะเดียวกัน สำนักงานทรัพย์สินฯ ก็จะได้รับประโยชน์จาก พื้นที่สงวนไว้ รวมทั้งสามารถจัดเก็บค่าเช่าในราคาที่เหมาะสมผลด้วยได้เพิ่มขึ้น

ก. ทำให้แปลงที่ดินที่ด้อยโอกาสในด้านทำเลที่ตั้งได้รับการพัฒนา

ก่อนการจัดรูปที่ดิน จะเห็นว่าที่ดินหลาย ๆ แปลง ที่เป็นพื้นที่ที่ไม่มีทาง เข้า-ออก จะต้องอาศัยทาง เข้า-ออก จากที่ดินแปลงอื่น ๆ ทำให้เป็นแปลงที่ไม่มีศักยภาพในการ พัฒนา เมื่อได้ดำเนินการจัดรูปที่ดินแล้ว ที่ดินทุกแปลงมีถนนผ่าน สามารถ เข้า-ออก ได้สะดวก เป็นการเพิ่มศักยภาพการพัฒนาให้แก่แปลงที่ดินดังกล่าว

ง. คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมของพื้นที่ดิน

การจัดรูปที่ดินทำให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น เนื่องจากมีสาธารณูปโภคที่ไ้ มาตรฐาน ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีความเป็นอยู่ที่ดีมีมาตรฐานเช่นกัน นอกจากนี้ สภาพแวดล้อม ของชุมชนก็มีสภาพที่ดีขึ้น เพราะได้มีการจัดระเบียบการใช้ที่ดินและวางผังแปลงที่ดินที่ดีและมีภูมิ- สถาปัตยกรรมที่สวยงาม จึงทำให้พื้นที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและสวยงามด้วย

ภาครัฐและพื้นที่เมืองโดยรวม

นอกจากภาคเอกชนหรือเจ้าของที่ดิน จะได้รับผลกระทบที่ดีแล้ว ในส่วนของภาครัฐ ก็จะได้รับผลกระทบในทางที่ดีเช่นกัน โดยจะได้รับประโยชน์ของ

ก. มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยทางด้านผังเมือง

การจัดรูปที่ดินทำให้สภาพของเมืองมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม เพราะได้มีการให้บริการสาธารณูปโภค แยกเป็นส่วนต่างจากที่พักอาศัย มีการแยกประเภทการใช้ ที่ดินประเภทต่าง ๆ ออกจากกันอย่างเห็นได้ชัดและสามารถเอื้ออำนาจให้สร้างหรือปรับปรุงสิ่ง- อำนาจความสะดวกเพื่อส่วนรวม ซึ่งในอนาคตสามารถใช้ร่วมกับแผนการกำหนดการพัฒนาเมือง โดยส่วนรวมได้

ข. เกิดความประหยัดทางด้านงบประมาณ

จะช่วยให้รัฐสามารถประหยัดงบประมาณในการจัดหาและก่อสร้าง บริการ สาธารณะต่าง ๆ ทั้งนี้เพราะในการดำเนินการจัดรูปที่ดินเป็นการนำเอาแปลงที่ดินที่มีอยู่ในโครง-

การมารวมกันแล้วตัดทอนคืนให้เจ้าของที่ดินหลังจากที่ได้มีการคำนวณประเมินมูลค่าที่ดินและ
เจรจาตกลงต่อรองกันเป็นที่เรียบร้อยแล้วระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้จัดทำโครงการ นอกจากนี้
พื้นที่ดินบางส่วนในโครงการจะถูกจัดสรรให้เป็นพื้นที่บริการสาธารณะ บางส่วนจะถูกกันไว้เพื่อเป็น
ที่ดินสงวนไว้หาประโยชน์ ซึ่งรายได้จากที่ดินที่สงวนไว้จะนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง
บริการสาธารณะ ดังนั้น รัฐจึงไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

ค. ช่วยลดปัญหาการจราจรในบริเวณล้อมรอบพื้นที่ศึกษาได้

เนื่องจากได้มีการจัดให้มี ทางเข้า-ออก พื้นที่หลายเส้นทาง ประกอบกับ
ขนาดถนนภายในพื้นที่มีขนาดกว้าง ทำให้สามารถใช้เป็นเส้นทางจราจรเส้นทางหนึ่งได้ ซึ่ง
เปรียบเสมือนว่าเป็นการเพิ่มเส้นทางจราจรให้แก่เมืองบริเวณนั้น ดังนั้น จึงสามารถลดปัญหา
การจราจรแออัดจากถนนอื่น ๆ ได้

นอกจากการจัดรูปที่ดินจะมีผลกระทบในทางที่ดีแก่พื้นที่ศึกษาแล้ว ผู้ศึกษาเห็นว่า
การจัดรูปที่ดินไม่ว่าจะเป็นในกรณีศึกษาหรือบริเวณอื่น ๆ ผลที่ได้รับจะออกมาในรูปแบบเดียวกัน
นอกเหนือจากนี้หากเป็นในกรณีของที่ดินแต่ละแปลงเป็นของเอกชนอื่น ๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของรายใหญ่
รายเดี่ยว เช่นสำนักงานทรัพย์สินฯ การจัดรูปที่ดิน จะช่วยให้ภาครัฐ ในแง่ต่าง ๆ เพิ่มขึ้นอีก คือ

- รัฐมีรายได้จากการเก็บภาษีอากรมากขึ้น เช่นภาษีที่ดิน
- สามารถออกโฉนดที่ดินได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์
- ลดภาวะการกักตุนและเก็งกำไรที่ดิน

2. ข้อเสีย

นอกจากการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ศึกษาอาจจะมีข้อดีหลายประการแล้ว ในทางกลับกัน
ผู้ศึกษาคาดว่าอาจจะมีข้อเสียเช่นกัน ซึ่งได้แก่

ก. ผู้อยู่อาศัยได้รับความเดือดร้อนจากการรื้อย้าย เพื่อก่อสร้างสาธารณูปโภคและ
บริการพื้นฐาน และในระหว่างก่อสร้างที่อยู่อาศัยถาวร ก็จะต้องอาศัยอยู่ในที่พักชั่วคราว จนกว่า
การก่อสร้างจะแล้วเสร็จ ซึ่งอาจจะทำให้ขาดความสะดวกสบาย

ข. ทำให้สภาพแวดล้อมเสื่อมเสียในขณะที่ทำการก่อสร้าง สาธารณูปโภคและ
บริการพื้นฐาน เนื่องจากการก่อสร้างจะต้องมีฝุ่นละออง , เสียงดังรบกวน และจราจรเกิดการ
ติดขัด

อย่างไรก็ตาม ข้อเสียเหล่านี้จะเกิดขึ้นในระยะเวลาหนึ่งเท่านั้น หากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ข้อเสียดังกล่าวก็จะหมดไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย