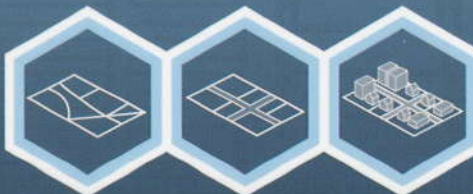


LAND READJUSTMENT
FOR
AREA DEVELOPMENT



การจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่

LAND READJUSTMENT FOR AREA DEVELOPMENT



ราษฎร์ + รัฐ = ร่วมพัฒนา

DPT สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

Department of Public Works and Town & Country Planning

การจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่



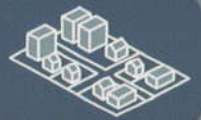
SCAN ME
การจัดรูปที่ดิน
เพื่อพัฒนาพื้นที่
คืออะไร?

ปัญหาที่ดินไม่ได้รับการพัฒนา ที่ดินตามยอดไม่มีทางเข้าออก พื้นที่ซึ่งถนน ประปา ไฟฟ้า เข้าไม่ถึง หรือรูปแปลงที่ดินบิดเบี้ยวใช้ประโยชน์ได้ไม่คุ้มค่า สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาที่เกิดจาก ขาดการวางแผนเพื่อส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ

ปัจจุบันได้นำวิธี **การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่** มาใช้เป็นเครื่องมือ ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ซึ่งจะทำให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัดในเมือง ได้อย่างคุ้มค่า แปลงที่ดินได้รับการจัดรูปที่ดินใหม่มีศักยภาพในการพัฒนา ที่ดินมีมูลค่า สูงขึ้น รวมถึงเป็นการพัฒนาชุมชนให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีระบบโครงสร้างพื้นฐานตามที่ พังเมืองได้ออกแบบสำหรับการพัฒนาเมืองในอนาคต



LAND
READJUSTMENT
BUREAU



การจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่คืออะไร?

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ คือ การนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน โดยทุกแปลง จะต้องปันพื้นที่ออกมาส่วนหนึ่ง เพื่อเป็นที่ดินสำหรับจัดสร้างถนน ระบบสาธารณูปโภค ต่างๆที่ได้มาตรฐานและเพียงพอให้บริการชุมชน แล้ววางแผนจัดรูปที่ดินใหม่ให้มีรูปแปลง ที่ดินที่สวยงาม เป็นระเบียบ สามารถใช้ประโยชน์ได้ดีขึ้น แล้วจึงออกหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่เจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการ

เมื่อจัดรูปที่ดินฯ เสร็จแล้วจะทำให้ที่ดินมีถนนเข้าถึงสะดวกทุกแปลง รูปร่างแปลงที่ดิน สวยงาม เป็นระเบียบ เหมาะกับการใช้ประโยชน์ และมูลค่าที่ดินสูงขึ้น

การจัดรูปที่ดินฯ จะสามารถดำเนินการได้ด้วยความร่วมมือจากเจ้าของที่ดิน โดยทาง ภาครัฐสนับสนุนการดำเนินการ บนหลักการสำคัญของการจัดรูปที่ดิน คือ

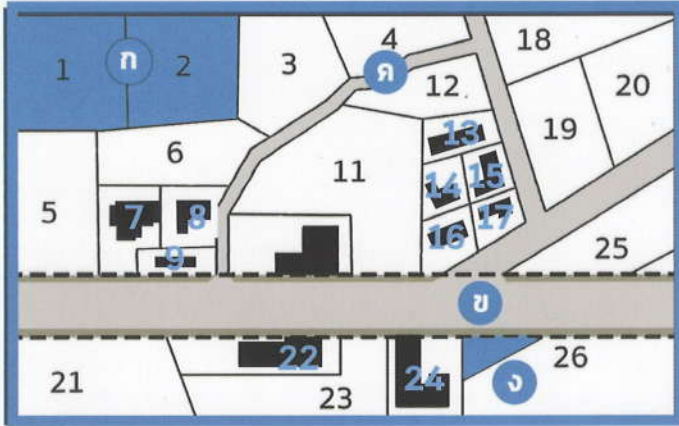
“การร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม”

การเวนคืนที่ดิน

VS

การจัดรูปที่ดิน

เปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างระหว่างการพัฒนาโดยการเวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้างถนนและการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินฯ ซึ่งการเวนคืนที่ดินจะได้รับประโยชน์เฉพาะแปลงที่ดินติดถนนเท่านั้น ส่วนที่ดินแปลงอื่นๆ ยังคงมีปัญหาเช่นเดิม แต่การจัดรูปที่ดินฯ จะทำให้ที่ดินทุกแปลงได้รับประโยชน์อย่างทั่วถึงกันทั้งบริเวณ



การเวนคืนที่ดิน

- ก ที่ดินบางแปลงยังคงเป็นพื้นที่ตาดอด (ไม่ติดถนน)
- ข เกิดทางแยกอันตราย
- ค ถนนที่ไม่ได้มาตรฐาน และถนนที่คดเคี้ยว ยังคงอยู่
- ง เกิดรูปแปลงที่ดินเป็นเศษเสี้ยว ใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่า



การจัดรูปที่ดิน

- ก ที่ดินทุกแปลงติดถนน มีทางเข้าออกสะดวก รูปแปลงสวยงาม
- ข หลังดำเนินโครงการเกิดทางแยกที่ได้มาตรฐาน
- ค ถนนทุกสายได้มาตรฐาน
- ง ที่ดินทุกแปลงสวยงามเป็นระเบียบและมีที่ดินส่วนกลางจัดเป็นสวนสาธารณะเพื่อทุกคนได้ใช้ประโยชน์

มูลค่าที่ดินหลังการจัดรูปที่ดินฯ

เพิ่มขึ้น **3.37 - 11.67** เท่า



มูลค่าที่ดิน
หลังการจัดรูปที่ดิน

มูลค่าที่ดิน
ก่อนการจัดรูปที่ดิน

* ข้อมูลจากโครงการที่ดำเนินการ โดยกรมโยธาธิการและผังเมือง จำนวน 53 โครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาการจัดทำ โครงการจัดรูปที่ดิน

พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547

3

STEPS

LAND READJUSTMENT

3

ขั้นสิ้นสุดโครงการ
ระยะเวลา
6 เดือน

2

ขั้นดำเนินโครงการ
ระยะเวลา
2 ปี

1

ขั้นอนุมัติโครงการ
ระยะเวลา
6 เดือน

เตรียมโครงการ

ระยะเวลา
1 ปี

เตรียม 1 ศึกษาภาพรวมพื้นที่

เตรียม 2 วางแผนแม่บทโครงการ พร้อมออกแบบทางเลือก เพื่อเสนอเจ้าของที่ดิน

เตรียม 3 วางแผนดำเนินโครงการ และร่างผังที่ดินแปลงใหม่ เบื้องต้น

เตรียม 4 ประชุมเจ้าของที่ดินและจัดทำคำขอเสนอโครงการ (จร.1 + จร.2) (ม.36)

1 เสนอคำขอดำเนินโครงการ ต่อคณะกรรมการ ส่วนจังหวัด (ม.41) และ แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่

2 ประกาศเขตสำรวจ (ม.42) ก่อนสำรวจไม่น้อยกว่า 15 วัน

3 สำรวจ สอบเขต แนวเขต โครงการและพื้นที่ต่างๆ (ม.42)

4 ปิดประกาศโครงการพร้อม แจ้งเจ้าของที่ดิน (ม.43) ให้ยื่นคัดค้าน หรือเสนอ ข้อคิดเห็นภายใน 30 วัน

5 คณะกรรมการส่วนจังหวัด พิจารณาอนุมัติโครงการ ภายใน 180 วัน และประกาศโครงการฯ ใน ราชกิจจานุเบกษา (ม.47)

6 ประกาศเขตดำเนินการ จัดรูปที่ดิน (ม.51) ไม่น้อยกว่า 15 วัน

7 ประชุมเจ้าของที่ดิน ตั้งคณะที่ปรึกษา ประจำโครงการ (ม.52)

8 ประเมินราคาทรัพย์สิน/ที่ดิน ก่อนโครงการ (ม.61, ม.62) และสรุปแผนดำเนินโครงการ

9 ออกแบบวางผัง การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ Replotting Design

10 สำรวจ ปักหมุด และประเมิน ราคาที่ดินแปลงใหม่ (ม.58, 61, 62)

11 ออกแบบวางแผนการก่อสร้าง ประมาณราคาก่อสร้าง/ แผนโยกย้าย (ม.54)

12 ก่อสร้างถนนและสาธารณูปโภค ในโครงการ/ โยกย้ายอาคาร สิ่งปลูกสร้าง (ม.58)

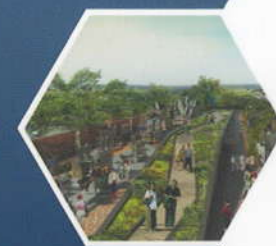
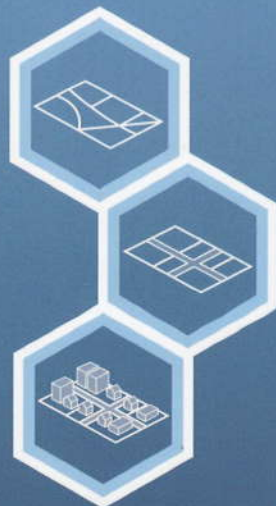
13 คณะกรรมการส่วนจังหวัด เห็นชอบการกำหนดที่ดินแปลงใหม่ และคำชดเชย (ม.70) พร้อมปิดประกาศผัง-คำชดเชย และมีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดิน

14 รั้ววัดที่ดินแปลงใหม่ และออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามผังที่ดินแปลงใหม่ (ม.71)

15 ชำระค่าชดเชย (ม.69) และรับหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินแปลงใหม่

16 ชำระบัญชีโครงการและ ประกาศการสิ้นสุดโครงการ ในราชกิจจานุเบกษา (ม.74)

หมายเหตุ :
บางขั้นตอนสามารถ ดำเนินการไปพร้อมกันได้



ผลที่ได้จากการจัดรูปที่ดิน

เพื่อชุมชนยุคใหม่ที่มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น

“ แก้ปัญหาที่ดินตามยอด ”

“ เจ้าของที่ดินยังคงอยู่ใน
พื้นที่เดิมหรือใกล้เคียงที่เดิม ”

“ ที่ดินทุกแปลง ติดถนน ”
เข้าออกสะดวก

“ รูปแปลงที่ดินใหม่เหมาะกับการพัฒนา ”

“ ใช้ประโยชน์ในที่ดินได้เต็มศักยภาพ ”

“ ประหยัดงบประมาณในการเวนคืน ”

“ ที่ดินในเมืองไม่ถูกทิ้งร้าง ”
ชุมชนเมืองมีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่จำเป็น

“ ได้รับประโยชน์ทุกฝ่าย ทั้งภาครัฐ
ประชาชนในเมือง และเจ้าของที่ดิน ”

“ เกิดกิจกรรมในเมือง กระตุ้นเศรษฐกิจในพื้นที่
และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของประเทศ ”

“ เมืองสามารถพัฒนาไปตาม
ที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ ”



ชุมชนมีความเป็นระเบียบ สวยงาม รองรับการพัฒนาในอนาคต
มีสภาพแวดล้อมที่ดี พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้มาตรฐาน

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

พัฒนาพื้นที่



พัฒนาเมือง



พัฒนาคุณภาพชีวิต



ร่วมพัฒนาชุมชนให้เป็นระเบียบ

สร้างรากฐานของเมืองที่ดีในอนาคต

Developing a Better Place
Creating Future Cities
Improving Quality of Life.

สนใจเข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน

สามารถแจ้งความประสงค์ได้ที่ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดทั่วประเทศ



Land
Readjustment
Bureau Official
Website

Land
Readjustment
Thailand
Facebook Page



พระราชบัญญัติ
จัดรูปที่ดิน
เพื่อพัฒนาพื้นที่
พ.ศ. 2547



สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย



224 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2201-8037 แฟกซ์ : 0-2247-9096
<http://office.dpt.go.th/lr>