



เอกสารประกอบการพิจารณา

ร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

พ.ศ.

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

บรรจุระเบียบวาระการประชุมวุฒิสภา ครั้งที่ ๓๐ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) เป็นพิเศษ
วันอังคารที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๖

อ.พ. ๒๑/๒๕๔๖

สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

สรุปลงพระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.
ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

๑. หลักการและเหตุผล

๑.๑ หลักการ

ให้มีกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

๑.๒ เหตุผล

โดยที่สมควรส่งเสริมให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมกับภาครัฐในการจัดรูปที่ดินเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาสภาพที่อยู่อาศัย แหล่งธุรกิจ และอุตสาหกรรม ปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมของเมืองและชนบทที่เสื่อมโทรม อันเป็นการพัฒนาทางเศรษฐกิจ สังคม และเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนเมืองและชนบท จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. ชื่อพระราชบัญญัติ (ร่างมาตรา ๑)

พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.”

๓. วันใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๒)

พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

๔. บทนิยาม (ร่างมาตรา ๓)

ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” หมายความว่า การดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน และการร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้ โดยความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชนหรือเอกชนกับรัฐ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้นในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน และเป็นการสอดคล้องกับการผังเมือง

“โครงการจัดรูปที่ดิน” หมายความว่า โครงการที่จัดทำขึ้นสำหรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

“กองทุน” หมายความว่า กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

“สมาคม” หมายความว่า สมาคมที่จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามพระราชบัญญัตินี้

“เจ้าของที่ดิน” หมายความว่า ผู้มีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้หมายความรวมถึงเจ้าของห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

“คณะกรรมการส่วนจังหวัด” หมายความว่า คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครด้วย

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งคณะกรรมการส่วนจังหวัดแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น” หมายความว่า

(๑) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

(๒) นายกองคํการบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

(๓) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

(๔) นายกองคํการบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

(๕) หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมาย

กำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่น สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

๕. ผู้รักษาการ (ร่างมาตรา ๔)

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

๖. คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

๖.๑ องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (ร่างมาตรา ๕)

คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นรองประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงการคลัง ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงคมนาคม ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม อัยการสูงสุด ผู้อำนวยการสำนักงานประมาณ เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ และผู้ทรงคุณวุฒิ เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งจำนวนห้าคนเป็นกรรมการ และอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ

๖.๒ อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ (ร่างมาตรา ๖)

คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบาย เป้าหมาย และมาตรการสำคัญเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(๒) กำหนดมาตรฐานการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(๓) ออกระเบียบเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และการอนุมัติโครงการของคณะกรรมการส่วนจังหวัด

(๔) ออกระเบียบเกี่ยวกับการจ่ายเงินอุดหนุนหรือเงินให้กู้ยืมแก่ส่วนราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงานของรัฐ และรัฐวิสาหกิจในการจัดสร้างหรือปรับปรุง สาธารณูปโภคหรือสถานที่สาธารณประโยชน์ที่เป็นการรองรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(๕) ออกระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรเงินจากกองทุนเพื่อให้ผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินกู้ยืม หรือสนับสนุนโครงการจัดรูปที่ดิน

(๖) ออกระเบียบเกี่ยวกับการพิจารณาค่าทดแทน ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการจัดรูปที่ดินที่ต้องทรงจ่ายเงินจากกองทุน

(๗) กำหนดคุณสมบัติ จำนวนผู้เชี่ยวชาญการตีราคาทรัพย์สิน และหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน

(๘) กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการรับเงิน การใช้จ่าย การเก็บรักษาและหาประโยชน์เงินกองทุน

(๙) ออกระเบียบเกี่ยวกับการนำที่ดินของรัฐและที่วัดมาใช้ การจัดที่ดินอื่นทดแทนที่ดินของรัฐและที่วัด และการเวนคืนที่ดินในเขตดำเนินการจัดรูปที่ดิน

(๑๐) ออกระเบียบเกี่ยวกับการจดทะเบียนสมาคมและการตรวจสอบการดำเนินการของสมาคม

(๑๑) วินิจฉัยชี้ขาดเกี่ยวกับปัญหาการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของเจ้าของที่ดินหรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน

(๑๒) ให้ความเห็นหรือคำปรึกษาแก่คณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(๑๓) ดำเนินกิจการอื่นที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดนี้ คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้ปฏิบัติการหรือเตรียมข้อเสนอมายังคณะกรรมการเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไปได้

๖.๓ วาระการดำรงตำแหน่งและการพ้นจากตำแหน่งของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ (ร่างมาตรา ๗ และมาตรา ๘)

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิแทนตำแหน่งที่ว่าง ให้ผู้ได้รับแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น และกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกได้ แต่ไม่เกินสองวาระติดต่อกัน

นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระที่กำหนดไว้แล้ว กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) คณะรัฐมนตรีให้ออกเพราะบกพร่อง หรือไม่สุจริตต่อหน้าที่ หรือหย่อน

ความสามารถ

(๔) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

๖.๔ องค์ประชุมและการประชุมของคณะกรรมการ (ร่างมาตรา ๙)

การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุม

ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม ถ้ารองประธานไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรรมการผู้ใดมีส่วนได้เสียเป็นการส่วนตัวในเรื่องใด ห้ามมิให้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

๗. คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด

๗.๑ องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด (ร่างมาตรา ๑๑)

คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ รองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัด

มอบหมายเป็นรองประธานกรรมการ เกษตรและสหกรณ์จังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ธารักษ์พื้นที่ อุตสาหกรรมจังหวัด อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด ผู้แทนกรมทางหลวง ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ และผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งไม่เกินสามคนเป็นกรรมการ และโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่มีการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตพื้นที่ที่มีสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องถิ่นนั้นร่วมเป็นกรรมการด้วย

๗.๒ องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

กรุงเทพมหานคร (ร่างมาตรา ๑๒)

คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเป็นประธานกรรมการ ปลัดกรุงเทพมหานครเป็นรองประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนการประปานครหลวง ผู้แทนการไฟฟ้านครหลวง และผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ซึ่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้งไม่เกินสี่คนเป็นกรรมการ และผู้อำนวยการสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่มีการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในกรุงเทพมหานครคาบเกี่ยวกับเขตพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องถิ่นนั้นร่วมเป็นกรรมการด้วย

๗.๓ อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจังหวัด (ร่างมาตรา ๑๓)

คณะกรรมการส่วนจังหวัด มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) ให้ความเห็นชอบการตั้งสมาคมและควบคุมกำกับการทำงานของสมาคม
- (๒) แต่งตั้งผู้ตรวจการสมาคม และพนักงานเจ้าหน้าที่
- (๓) ประสานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กับโครงการหลักของท้องถิ่น
- (๔) อนุมัติโครงการจัดรูปที่ดินที่ดำเนินการภายในเขตจังหวัด
- (๕) เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการกองทุนเกี่ยวกับการขอรับการสนับสนุนทางการเงินจากเงินกองทุน

(๖) เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับการนำที่ดินของรัฐและที่วัดมาใช้ในการจัดหาที่ดินทดแทนที่ดินของรัฐและที่วัด และการเวนคืนที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน

(๗) พิจารณากำหนดค่าทดแทนหรือค่าเสียหายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

(๘) ดำเนินกิจการอื่นที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

๘. สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

๘.๑ วัตถุประสงค์ของสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (ร่างมาตรา ๑๕)

สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จะจัดตั้งได้ก็แต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ และมีวัตถุประสงค์หลักเกี่ยวกับการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

๘.๒ การจดทะเบียนของสมาคม (ร่างมาตรา ๑๖ ถึง มาตรา ๑๙)

๘.๒.๑ การขอจดทะเบียนสมาคม

การขอจดทะเบียนสมาคม ให้เจ้าของที่ดินที่จะเป็นสมาชิกของสมาคม เลือกตั้งคณะผู้เริ่มก่อตั้งสมาคมขึ้นไม่น้อยกว่าสามคน ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัด พร้อมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

(๑) บัญชีรายชื่อของผู้ซึ่งจะเป็นสมาชิกของสมาคมพร้อมทั้งจำนวนที่ดินของบุคคลดังกล่าว และจำนวนที่ดินที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

(๒) ร่างข้อบังคับของสมาคมสองฉบับ

(๓) เอกสารอื่นตามที่คณะกรรมการส่วนจังหวัดกำหนด

๘.๒.๒ ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการรับจดทะเบียน

ให้คณะกรรมการส่วนจังหวัดมีอำนาจหน้าที่ในการรับจดทะเบียน และให้มีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้บุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจงข้อเท็จจริง หรือให้ส่งเอกสารมาเพื่อประกอบการพิจารณาเกี่ยวกับการรับจดทะเบียนสมาคมได้

๘.๒.๓ รายการในข้อบังคับของสมาคม

ข้อบังคับของสมาคม อย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อสมาคม

(๒) วัตถุประสงค์ของสมาคม

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) คุณสมบัติของสมาชิก วิธีรับสมาชิกและการขาดจากสมาชิกภาพ

(๕) อัตราค่าสมัครและค่าบำรุง

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงินของ

สมาคม

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

(๘) ข้อกำหนดเกี่ยวกับคณะกรรมการของสมาคม ได้แก่ จำนวน กรรมการ การเลือกตั้ง การดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุม คณะกรรมการของสมาคม

(๙) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการแต่งตั้ง การดำรงตำแหน่ง การพ้นจาก ตำแหน่ง การกำหนดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการ

(๑๐) การแก้ไขข้อบังคับและการเลิกสมาคม

๘.๒.๔ การพิจารณาคำขอจดทะเบียน

ให้คณะกรรมการส่วนจังหวัดพิจารณาคำขอจดทะเบียนและ ร่างข้อบังคับ หากเห็นว่าคำขอจดทะเบียนและร่างข้อบังคับถูกต้องตามที่กำหนด ให้คณะกรรมการส่วนจังหวัดรับจดทะเบียนสมาคม และออกใบสำคัญรับจดทะเบียน แก่สมาคมนั้น และให้ประกาศการจดทะเบียนสมาคมในราชกิจจานุเบกษา

ในกรณีที่คณะกรรมการส่วนจังหวัดไม่รับจดทะเบียนสมาคม ให้แจ้ง คำสั่งไม่รับจดทะเบียนเป็นหนังสือไปยังผู้ยื่นคำขอ ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่ง ไม่รับจดทะเบียนต่อคณะกรรมการ โดยทำเป็นหนังสือยื่นต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดภายใน สามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งไม่รับจดทะเบียน

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ และแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์พร้อมทั้ง เหตุผลให้ผู้อุทธรณ์และคณะกรรมการส่วนจังหวัดทราบ คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็น ที่สุด และการจัดตั้งสมาคมให้มีผลเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

๘.๓ การประชุมสามัญของสมาคม (ร่างมาตรา ๒๑)

ให้คณะผู้เริ่มก่อตั้งสมาคมจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่จัดตั้งสมาคม เพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการ และมอบหมายการทั้งปวงให้แก่ คณะกรรมการของสมาคม

การประชุมสามัญครั้งต่อไป ให้คณะกรรมการของสมาคมเรียกประชุมอย่างน้อย ปีละหนึ่งครั้งภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของสมาคมนั้น

๘.๔ การรายงานกิจการ งบดุล และบัญชีรายรับรายจ่ายของสมาคม

(ร่างมาตรา ๒๓)

ให้สมาคมรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้ว ต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี และประกาศ รายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

๘.๕ การยกเลิกสมาคม (ร่างมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ และมาตรา ๓๔)

สมาคมย่อมเลิกด้วยเหตุหนึ่งเหตุใด ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อบังคับของสมาคมกำหนดให้เลิก

(๒) เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาคมได้ลงมติให้เลิกด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของสมาชิกทั้งหมด

(๓) สมาคมล้มละลาย

(๔) คณะกรรมการส่วนจังหวัดมีคำสั่งให้เลิก (คณะกรรมการส่วนจังหวัดมีอำนาจมีคำสั่งให้เลิกสมาคมได้เมื่อปรากฏว่า (๑) สมาคมไม่เริ่มดำเนินการภายในหนึ่งปีนับแต่วันจัดตั้งสมาคม หรือหยุดดำเนินการติดต่อกันตั้งแต่หนึ่งปีขึ้นไป หรือ (๒) การดำเนินการของสมาคมขัดต่อกฎหมายหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรืออาจเป็นภัยอันตรายต่อความสงบสุขของประชาชน หรือความมั่นคงของรัฐ)

การเลิกสมาคมตาม (๒) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าหน้าที่และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการส่วนจังหวัดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้คณะกรรมการส่วนจังหวัดประกาศการเลิกสมาคมในราชกิจจานุเบกษา

๔. บททั่วไปเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

๔.๑ ผู้ที่จะเป็นผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ได้ (ร่างมาตรา ๓๕)

ผู้ที่จะเป็นผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ได้ คือ

(๑) สมาคม

(๒) กรมโยธาธิการและผังเมือง การเคหะแห่งชาติ และองค์กรปกครอง

ส่วนท้องถิ่น

(๓) หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลอื่นใดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

๔.๒ การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จะต้องเป็นไปด้วยความสมัครใจของเจ้าของที่ดินและสอดคล้องกับผังเมือง (ร่างมาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๗)

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ที่ดำเนินการโดยสมาคม และหน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลอื่นใดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จะต้องเป็นไปด้วยความสมัครใจของเจ้าของที่ดิน โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินไม่น้อยกว่าสองในสามของเจ้าของที่ดินทั้งหมด และเป็นเจ้าของที่ดินมีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าสองในสามของที่ดินในบริเวณนั้น

ในกรณีอาคารชุดให้คำนวณเฉพาะที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของอาคารชุดทั้งหมด และการนับคะแนนเสียงระหว่างอาคารชุดนั้นกับเจ้าของที่ดินอื่นภายในโครงการจัดรูปที่ดิน ให้ถือว่าอาคารชุดนั้นเป็นเจ้าของที่ดินหนึ่งราย โดยให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ออกเสียงลงคะแนนตามมติของเจ้าของร่วม ในกรณีที่อาคารชุดนั้นได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

ความในวรรคหนึ่งและวรรคสอง ไม่ใช้บังคับแก่การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ที่ดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จะต้องสอดคล้องกับผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และดำเนินการให้มีสิ่งที่จะเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมตามความเหมาะสมแก่สภาพของชุมชนและการพัฒนาเมืองต่อไปในอนาคต

๙.๓ สิทธิของเจ้าของที่ดินในเขตจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (ร่างมาตรา ๓๘)

เจ้าของที่ดินในเขตจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ที่มีสิทธิในที่ดินที่จะได้รับการจัดให้ใหม่ตามโครงการจัดรูปที่ดินเหมือนกับสิทธิที่มีอยู่ในที่ดินเดิม โดยให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งปวงในการจดทะเบียน

ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในเขตจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่โดยอนุโลม

๑๐. การเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

๑๐.๑ การเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (ร่างมาตรา ๔๐)

ผู้ที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ต้องเสนอโครงการจัดรูปที่ดินต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดก่อน เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่วนจังหวัดแล้วจึงจะดำเนินการได้

การเสนอโครงการจัดรูปที่ดินให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา รายละเอียดของโครงการอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

- (๑) ชื่อของโครงการ
- (๒) ชื่อผู้ดำเนินโครงการ
- (๓) ที่ตั้งสำนักงานโครงการ
- (๔) ขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินการ
- (๕) ผังแม่บทการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- (๖) ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่จะจัดเพื่อจำหน่ายแก่บุคคลภายนอกซึ่งมิใช่เจ้าของที่ดินในพื้นที่ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน (ถ้ามี)
- (๗) ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ของรัฐหรือวัดในพื้นที่ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินที่จำเป็นต้องนำมาใช้พร้อมทั้งบริเวณที่จัดขึ้นเป็นการทดแทน และรายละเอียดเกี่ยวกับการรื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายสิ่งจัดทำเพื่อสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการ (ถ้ามี)
- (๘) ภาวะผูกพันต่าง ๆ ซึ่งบุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินที่ยื่นคำขอ
- (๙) แผนการเงินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน
- (๑๐) รายการอื่นตามที่คณะกรรมการกำหนด

๑๐.๒ การประกาศโครงการจัดรูปที่ดิน (ร่างมาตรา ๔๒)

เมื่อผู้ดำเนินการเสนอโครงการจัดรูปที่ดินต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดให้มีการประกาศโครงการจัดรูปที่ดินนั้นไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตพื้นที่และสถานที่ที่เห็นได้ชัดในบริเวณที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และให้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินทางไปรษณีย์ตอบรับในวันที่ปิดประกาศด้วย และให้ผู้ดำเนินการเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนั้น ซึ่งประกาศดังกล่าวอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อของผู้ดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- (๒) บริเวณพื้นที่ที่จะดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดิน
- (๓) สถานที่ตั้งของสำนักงานโครงการจัดรูปที่ดิน
- (๔) งบประมาณที่ใช้ในการดำเนินการ
- (๕) แผนผังแสดงบริเวณพื้นที่ที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดิน
- (๖) รายการอื่นที่คณะกรรมการกำหนด

ให้เจ้าของที่ดินในบริเวณโครงการจัดรูปที่ดินแจ้งการยินยอมที่ให้ดำเนินการหรือยื่นคัดค้านหรือเสนอข้อคิดเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้งตามวรรคหนึ่ง และในการพิจารณาโครงการจัดรูปที่ดิน คณะกรรมการส่วนจังหวัดต้องนำคำคัดค้านหรือข้อเสนอมารายมาพิจารณาประกอบด้วย

๑๐.๓ การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในกรณีที่ดินที่หรืออสังหาริมทรัพย์เกิดเหตุเพลิงไหม้หรืออุบัติเหตุภัยอย่างอื่น (ร่างมาตรา ๔๔)

ในกรณีเกิดเพลิงไหม้หรืออุบัติเหตุภัยอย่างอื่นเป็นเหตุให้อาคารเสียหายร้ายแรงในบริเวณตั้งแต่ห้าไร่ขึ้นไป ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นควรดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเสนอความเห็นพร้อมด้วยแผนที่แสดงแนวเขตเพลิงไหม้หรืออุบัติเหตุภัยอย่างอื่นต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดภายในสามสิบวันนับแต่วันเกิดเหตุเพลิงไหม้หรืออุบัติเหตุภัยอย่างอื่น ถ้าเขตเพลิงไหม้หรืออุบัติเหตุภัยอย่างอื่นอยู่ในเขตอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นมากกว่าหนึ่งท้องที่ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ซึ่งเกี่ยวข้องเป็นผู้ร่วมกันพิจารณาและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัด และให้ถือว่าการเสนอความเห็นพร้อมด้วยแผนที่แสดงแนวเขตเพลิงไหม้หรืออุบัติเหตุภัยดังกล่าวเป็นการเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และให้คณะกรรมการส่วนจังหวัดพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นโดยมิให้นามาตรา ๔๒ วรรคสาม และวรรคสี่มาใช้บังคับ

๑๐.๔ การพิจารณาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของคณะกรรมการส่วนจังหวัด (ร่างมาตรา ๔๖)

ให้คณะกรรมการส่วนจังหวัดพิจารณาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอดำเนินการจัดรูปที่ดินและ

เอกสารถูกต้องครบถ้วน เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ขอดำเนินการจัดรูปที่ดินขอรับเงินอุดหนุนหรือ
ขอกู้ยืมเงินจากกองทุน และแจ้งว่าไม่ประสงค์จะดำเนินการจัดรูปที่ดินถ้าไม่ได้รับเงินจาก
กองทุนตามคำขอ ให้พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการ
บริหารกองทุนมีมติ

เมื่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดมีความเห็นชอบหรือไม่ให้ความเห็นชอบ
โครงการจัดรูปที่ดินแล้ว ให้โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหรือผู้อำนวยการสำนักผังเมือง
กรุงเทพมหานคร แล้วแต่กรณี แจ้งมติดังกล่าวให้ผู้ขอดำเนินการจัดรูปที่ดินทราบภายใน
สิบห้าวันนับแต่วันที่มามีมติ

๑๐.๕ การอุทธรณ์คำสั่งของคณะกรรมการส่วนจังหวัด (ร่างมาตรา ๕๖)

ในกรณีที่คณะกรรมการส่วนจังหวัดไม่ให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดิน
ผู้เสนอโครงการจัดรูปที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบ
คำสั่ง ให้คณะกรรมการพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบวัน คำวินิจฉัยของคณะกรรมการ
ให้เป็นที่สุด

เมื่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดินแล้ว
ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

๑๑. การดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

๑๑.๑ การประกาศเขตดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (ร่างมาตรา ๕๐)

เมื่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดินแล้ว
ให้ผู้ดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินประกาศเขตดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ วัน เวลา
และสถานที่จัดประชุมเจ้าของที่ดินในเขตดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ไว้ในที่เปิดเผย
ณ สำนักงานองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตพื้นที่ และสถานที่ที่เห็นได้ชัดในบริเวณที่จะ
ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นเวลาสิบห้าวัน โดยให้ลงวันที่ที่ปิดประกาศในประกาศ
นั้นด้วย และนับแต่วันที่มามีประกาศดังกล่าว บรรดาเจ้าของที่ดินในเขตดำเนินการจัดรูปที่ดิน
เพื่อพัฒนาพื้นที่มีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามใด ๆ ตามที่กำหนดในโครงการจัดรูปที่ดินนั้น และ
ถ้ามีการโอนสิทธิในที่ดินผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้โอนผูกพันอยู่กับโครงการ
จัดรูปที่ดินดังกล่าว

๑๑.๒ การจัดทำแผนชั่วคราว (ร่างมาตรา ๕๓)

ให้ผู้ดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินโดยความเห็นชอบของคณะที่ปรึกษาโครงการ
จัดรูปที่ดินจัดทำแผนชั่วคราว กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินไปพลางก่อนในระหว่าง
ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เพื่อให้เจ้าของที่ดินได้รับผลกระทบน้อยที่สุดเท่าที่จะ
เป็นไปได้ในการก่อสร้างเคลื่อนย้ายหรือตัดแปลงและผลกระทบจากการตั้งย้ายที่อยู่อาศัย

ชั่วคราวหรือเสื่อมเสียการทำประโยชน์หรือธุรกิจในระหว่างการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน
ให้นำมาพิจารณาเป็นค่าชดเชยแก่กันตามความเป็นธรรม และตามประโยชน์ที่ทุกฝ่ายได้รับ

**๑๑.๓ การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อันเป็น
ทรัพย์สินของแผ่นดิน ขององค์การของรัฐ องค์การมหาชน ที่วัด หรือหน่วยงานที่มี
กฎหมายคุ้มครอง (ร่างมาตรา ๕๔)**

ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ขององค์การของรัฐบาล
องค์การมหาชน ที่วัด หรือหน่วยงานที่มีกฎหมายคุ้มครองการโอนโดยเฉพาะในเขตดำเนินการ
จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ ถ้าผู้ดำเนิน
โครงการจัดรูปที่ดินจำเป็นต้องนำมาใช้ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ให้เสนอเรื่องต่อ
คณะกรรมการเพื่อพิจารณา

การพิจารณาของคณะกรรมการจะต้องเชิญผู้แทนหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแล
รักษาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นมาร่วมพิจารณาคด้วย

เมื่อคณะกรรมการให้ความเห็นชอบให้นำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามวรรค
หนึ่งมาใช้ในโครงการจัดรูปที่ดินแล้ว ให้มีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของ
แผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าวโดยมิต้องดำเนินการถอนสภาพหรือโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน
กฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ กฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ หรือกฎหมายอื่นเกี่ยวกับที่ดินนั้น และ
ให้ผู้ดำเนินโครงการมีอำนาจใช้ที่ดินภายใต้เงื่อนไขตามที่พระราชบัญญัตินี้กำหนด

๑๑.๔ การจัดรูปที่ดินและเปลี่ยนแปลงสภาพของที่ดิน (ร่างมาตรา ๕๕)

ผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินและเปลี่ยนแปลงสภาพของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตาม
มาตรา ๕๔ ให้เป็นเช่นใดก็ได้ตามโครงการจัดรูปที่ดินที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
ส่วนจังหวัด แต่เมื่อดำเนินการเสร็จแล้วจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของรัฐรวมกันทั้งหมดจะต้องมี
ขนาดไม่น้อยกว่าเดิม ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๖๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การนำที่ดินของรัฐประเภทอื่นมาใช้เพื่อการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
ต้องมีอัตราส่วนเท่ากับการนำที่ดินเอกชนมาใช้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่
คณะกรรมการกำหนด

**๑๑.๕ การจัดที่ดินแปลงใหม่ให้แก่เจ้าของที่ดินเดิม (ร่างมาตรา ๖๑
และมาตรา ๖๒)**

ให้ประเมินราคาที่ดินของเจ้าของที่ดินเดิมแต่ละรายไว้เป็นฐานในการจัดที่ดิน
แปลงใหม่ให้แก่เจ้าของที่ดินเหล่านั้น โดยที่ดินแปลงใหม่ที่ได้รับจะต้องมีราคาในขณะที่โครงการ
แล้วเสร็จไม่ต่ำกว่าราคาเดิมที่ใช้เป็นฐาน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินนั้น

ที่ดินแปลงใหม่ที่จัดให้แก่เจ้าของที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดินต้องมีสภาพ
แวดล้อม ที่ตั้ง รูปแปลงที่ดิน และการใช้ประโยชน์ในที่ดินใกล้เคียงกับสภาพที่ดินเดิม

๑๑.๖ ค่าใช้จ่ายในการจัดรูปที่ดิน และประโยชน์ที่ได้เพิ่มขึ้นจากโครงการจัดรูปที่ดิน (ร่างมาตรา ๖๗)

บรรดาค่าใช้จ่ายในการจัดรูปที่ดิน ให้เจ้าของที่ดินเฉลี่ยออกกันตามส่วน ในส่วนที่เป็นที่ดินหรือสิ่งก่อสร้างที่ตกเป็นของรัฐ ให้รัฐช่วยเหลือในเรื่องค่าใช้จ่ายด้วย

ประโยชน์ที่ได้เพิ่มขึ้นจากโครงการจัดรูปที่ดิน ให้เฉลี่ยให้แก่เจ้าของที่ดินในบริเวณโครงการจัดรูปที่ดิน ผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน และผู้ร่วมลงทุนตามความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

๑๑.๗ ค่าชดเชย (ร่างมาตรา ๖๘)

ค่าชดเชยระหว่างกันไม่ต้องมีหากเป็นกรณีตามโครงการจัดรูปที่ดินที่เจ้าของที่ดินทุกรายได้รับที่ดินมีราคาเพิ่มขึ้นหรือน้อยลงในส่วนที่เท่าเทียมกันทุกราย แต่ถ้าราคาที่ดินได้เพิ่มขึ้นหรือลดลงมีสัดส่วนที่ไม่เท่าเทียมกัน ให้ฝ่ายที่ได้รับประโยชน์ในสัดส่วนที่มากกว่า หรือได้ที่ดินที่มีราคาสูงขึ้น แล้วแต่กรณี จ่ายค่าชดเชยตามผลต่างของประโยชน์ที่ตนได้รับให้กับโครงการจัดรูปที่ดิน และให้ผู้ที่ได้รับประโยชน์ในสัดส่วนน้อยกว่าหรือได้ที่ดินที่มีรายน้อยลง มีสิทธิได้รับค่าชดเชยจากโครงการจัดรูปที่ดิน ส่วนการจ่ายค่าชดเชยตามผลต่างที่เพิ่มขึ้นหรือการได้รับค่าชดเชยจากโครงการจัดรูปที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน

กฎกระทรวง

๑๒. กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

๑๒.๑ วัตถุประสงค์และกิจการของกองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(ร่างมาตรา ๗๔ และมาตรา ๗๖)

ให้จัดตั้งกองทุนขึ้นกองทุนหนึ่ง เรียกว่า "กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่" ในกรมโยธาธิการและผังเมือง มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการสนับสนุนการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ นอกจากนี้กองทุนมีอำนาจกระทำการต่าง ๆ ภายในขอบแห่งวัตถุประสงค์ของกองทุนอำนาจเช่นนี้ให้รวมถึง

- (๑) ถือกรรมสิทธิ์ มีสิทธิครอบครอง และมีทรัพย์สินต่าง ๆ
- (๒) ก่อตั้งสิทธิ หรือกระทำการนิติกรรมใด ๆ ทั้งในและนอกราชอาณาจักร
- (๓) ให้ผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินกู้ยืมเงิน
- (๔) ลงทุนหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน
- (๕) กระทำการอย่างอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องในการจัดให้สำเร็จตาม

วัตถุประสงค์ของกองทุน

๑๒.๒ เงินและทรัพย์สินของกองทุน (ร่างมาตรา ๗๔)

กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ประกอบด้วย เงินและทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (๑) เงินที่โอนมาจากเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการจัดรูปที่ดินในเมือง ตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๓๖
- (๒) เงินอุดหนุนจากรัฐบาล
- (๓) เงินค่าบริการและค่าปรับที่จัดเก็บตามพระราชบัญญัตินี้
- (๔) เงินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีผู้อุทิศให้
- (๕) เงิน ดอกเบี้ย หรือผลประโยชน์อื่นใดที่เกิดจากกองทุน
- (๖) เงินและทรัพย์สินอื่นที่ตกเป็นของกองทุน
- เงินหรือทรัพย์สินอื่นดังกล่าว ให้ส่งเข้ากองทุนโดยไม่ต้องนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน

๑๒.๓ การใช้จ่ายเงินของกองทุน (ร่างมาตรา ๗๘)

เงินกองทุนให้ใช้จ่ายเพื่อกิจการที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) เป็นเงินให้กู้ยืมแก่ผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- (๒) เป็นเงินอุดหนุนหรือเงินให้กู้ยืมแก่ส่วนราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ ในการจัดสร้างหรือปรับปรุงสาธารณูปโภคหรือสถานที่สาธารณประโยชน์ ที่เป็นการรองรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- (๓) ใช้เพื่อการค้นคว้า การวิจัย การฝึกอบรม การประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- (๔) เป็นเงินทดรองจ่ายค่าทดแทนหรือค่าเสียหายในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้
- (๕) เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน
- ในการให้สินเชื่อแก่โครงการจัดรูปที่ดินคณะกรรมการจะกำหนดให้สถาบันการเงินของรัฐเป็นผู้ช่วยพิจารณาดำเนินการก็ได้

๑๓. บทกำหนดโทษ (ร่างมาตรา ๘๓)

มีการกำหนดโทษทางอาญากับผู้ที่ขัดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่หรือคณะกรรมการส่วนจังหวัดหรือผู้ตรวจการสมาคม

.....

คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ได้รวบรวมข้อมูลด้านต่าง ๆ ในกระบวนการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ที่สภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติเห็นชอบแล้ว ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๑ ปีที่ ๓ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) ในวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งมีเนื้อหาประกอบด้วย ๒ ส่วน คือ

ส่วนที่ ๑ ความเป็นมา ประเด็นสำคัญจากการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร และผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.

ส่วนที่ ๒ ข้อมูลประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.

เอกสารประกอบการพิจารณาฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในราชการของวงงานวุฒิสภา โดยมุ่งเน้นสาระประโยชน์ในเชิงอ้างอิงเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณาของสมาชิกวุฒิสภาในโอกาสต่อไป

สำนักกฎหมาย

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๖

“เอกสารประกอบการพิจารณา”

จัดทำโดย

นายสุชาติ พิณฑองคำ ผู้อำนวยการกลุ่มงานกฎหมาย ๒

นางปรียามา ทาระ นิตินกร ๖ นางสาวสมสมร นาคนาค นิตินกร ๕

นางสาวจินดา สัตยาศิฐานาวาณิช นิตินกร ๓ นางสาวสุพร นิลทัฬห วิทยากร ๕

นางสาววิลาวัลย์ พุทธิพฤกษ์ เจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูล ๑ นายพัลลภ วงศ์พาณิชย์ เจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูล ๑

สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา โทร. ๐ ๒๕๕๕ ๕๖๒๓

ผลิตโดย

กลุ่มงานการพิมพ์ สำนักการคลังและงบประมาณ

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา โทร ๐ ๒๒๕๕ ๑๕๗๕

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ ๑	ความเป็นมา และประเด็นสำคัญจากการอภิปราย ของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติ จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.	๑
-	ความเป็นมา และประเด็นสำคัญจากการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร เกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.	๑
-	สรุปประเด็นสำคัญจากการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร	
๑.	สรุปประเด็นสำคัญในการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่หนึ่ง	๔
๒.	สรุปประเด็นสำคัญในการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่สอง	๖
-	ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่สอง ชั้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตรา	๖
-	ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่สาม	๒๕
ส่วนที่ ๒	ข้อมูลประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.	๓๑
-	การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่	๓๑
-	แผนภูมิกระบวนการจัดรูปที่ดินตามร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.	๔๖
-	การเปรียบเทียบวิธีการจัดรูปที่ดิน และวิธีการพัฒนาอื่น ๆ ที่คล้ายคลึงกัน	๕๗
-	ข่าวที่เกี่ยวข้อง	๖๑

ส่วนที่ ๑

ความเป็นมา และประเด็นสำคัญจากการอภิปราย

ของสมาชิกรัฐสภาผู้แทนราษฎร

เกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติ

จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.

ความเป็นมา

ของร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.

ร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. มีผู้เสนอเพื่อให้สภาผู้แทนราษฎรพิจารณา รวม ๓ ฉบับ ดังนี้

๑. เสนอโดย คณะรัฐมนตรี ชุดที่มีพันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร เป็นนายกรัฐมนตรี

๒. เสนอโดย นายธนกร นันทิ และนายสมศักดิ์ พันธุ์เกษม สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคชาติพัฒนา

๓. เสนอโดย นายถิรัฐภูมิ ประเสริฐสุวรรณ และนายมณฑิเยร สงฆ์ประชา สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคชาติไทย

การเสนอร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยที่เห็นสมควรส่งเสริมให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมกับภาครัฐในการจัดรูปที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาสภาพที่อยู่อาศัย แหล่งธุรกิจ และอุตสาหกรรม ปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมของเมืองและชนบทที่เสื่อมโทรม อันเป็นการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนเมืองและชนบท จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

คณะรัฐมนตรีพิจารณาร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๖ และมีมติอนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาแล้ว และส่งให้คณะกรรมการประสานงานสภาผู้แทนราษฎรพิจารณา ก่อนนำเสนอสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป

สภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้ง ๓ ฉบับพร้อมกันไปในวาระที่หนึ่งชั้นรับหลักการ คราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๑ ปีที่ ๓ ครั้งที่ ๒๖ (สมัยสามัญทั่วไป) ในวันพุธที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ โดยลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติทั้ง ๓ ฉบับ พร้อมกันไปด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ และมีมติให้ตั้งคณะกรรมการวิสามัญ จำนวน ๓๕ คน เพื่อพิจารณาในวาระที่สองชั้นคณะกรรมการ โดยการถือเอาร่างพระราชบัญญัติของคณะรัฐมนตรีเป็นหลักในการพิจารณาและกำหนดแปรญัตติภายใน ๗ วัน

คณะกรรมการวิสามัญ จำนวน ๓๕ คน ประกอบด้วย

- | | |
|------------------------|--------------------------------|
| ๑. นายปภิต พัฒนกุล | ประธานคณะกรรมการ |
| ๒. นายสามารถ แก้วมีชัย | รองประธานคณะกรรมการ คนที่หนึ่ง |

หมายถึง กรรมการในสัดส่วนของรัฐบาล

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| ๓. นายวิลาศ จันทร์พิทักษ์ | รองประธานคณะกรรมการธิการ คนที่สอง |
| ๔. นายณัฐวุฒิ ประเสริฐสุวรรณ | รองประธานคณะกรรมการธิการ คนที่สาม |
| *๕. นายรัชทิน ศยามานนท์ | รองประธานคณะกรรมการธิการ คนที่สี่ |
| ๖. นายปิติพงษ์ เต็มเจริญ | เลขาธิการคณะกรรมการธิการ |
| ๗. นายไพบุลย์ พิมพ์พิสิฐถาวร | ผู้ช่วยเลขาธิการคณะกรรมการธิการ |
| ๘. นายวัฒนา แซ่ไฟเราะ | โฆษกคณะกรรมการธิการ |
| ๙. นายทรงชัย วงศ์สวัสดิ์ | โฆษกคณะกรรมการธิการ |
| ๑๐. นายวิชาญ มีนชัยนันท์ | โฆษกคณะกรรมการธิการ |
| *๑๑. นายวีระพงษ์ บุญญานุสนธิ์ | โฆษกคณะกรรมการธิการ |
| ๑๒. นายเจริญ จรรย์โกมล | ๑๓. นายชวลิต มหาจันทร์ |
| ๑๔. นายธนกร นันท์ | ๑๕. นายนคร มาฉิม |
| ๑๖. นายนริศ ชำนาญรักษ์ | ๑๗. นายประสานต์ บุญมี |
| ๑๘. นายปราโมทย์ แผล่ทองคำ | ๑๙. นางผดิมินทรา ภัคเกษม |
| ๒๐. ว่าที่ร้อยตรี พงศ์พันธ์ สุนทรชัย | ๒๑. นายพรศักดิ์ เปี่ยมกล้า |
| *๒๒. นางสาวพวงเพชร สารคุณ | ๒๓. นายพินิจ จันทร์สมบูรณ์ |
| ๒๔. นายพุทธิพงษ์ ปุณณกันต์ | ๒๕. นายมณฑิเยร สงฆ์ประชา |
| ๒๖. นายวิชิต ปลั่งศรีสกุล | ๒๗. นายวิสันต์ เดชเสน |
| *๒๘. นายสง่า โภคบุตร | ๒๙. นายสมศักดิ์ พันธุ์เกษม |
| ๓๐. นายสัญญาชัย วงษ์สุนทร | ๓๑. นายสุชาติ ตันติวณิชชานนท์ |
| ๓๒. นายสุพัฒน์ ธรรมเพชร | ๓๓. นายสุรศักดิ์ นาคดี |
| ๓๔. นางสาวอรุณี ชำนาญยา | ๓๕. นายเอกพล ยวงนาค |

เมื่อคณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาเสร็จแล้ว ได้เสนอร่างพระราชบัญญัตินี้พร้อมด้วยรายงานการพิจารณาและข้อสังเกตต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร และได้บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๑ ปีที่ ๓ ครั้งที่ ๓๐ (สมัยสามัญนิติบัญญัติ) วันพุธที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ในวาระที่สอง ขึ้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตรา ในคราวเดียวกัน โดยพิจารณาเรียงตามลำดับมาตราจนจบร่างและได้พิจารณาทั้งร่างเป็นการสรุปอีกครั้งหนึ่ง โดยไม่มีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรขอแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำแต่อย่างใด

เมื่อจบการพิจารณาในวาระที่สองขึ้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตราแล้ว ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาต่อไปในวาระที่สามโดยลงมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์] และส่งให้วุฒิสภาพิจารณาต่อไป

อนึ่ง เมื่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาและลงมติในวาระที่หนึ่ง
รับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัตินี้แล้ว ประธานวุฒิสภาได้พิจารณาและมีดำริให้
คณะกรรมการวิสามัญกิจการวุฒิสภาพิจารณาว่าจะเห็นสมควรมอบหมายให้คณะกรรมการ
สามัญประจำวุฒิสภาคณะใดหรือจะตั้งคณะกรรมการวิสามัญ เพื่อพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ
ฉบับนี้ตามนัยแห่งข้อบังคับการประชุมวุฒิสภา พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๐๙ และในคราวประชุม
คณะกรรมการวิสามัญกิจการวุฒิสภา วันอังคารที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ที่ประชุม
ได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรมอบหมายให้คณะกรรมการการปกครอง วุฒิสภา เป็นผู้พิจารณา
แล้วรายงานต่อประธานวุฒิสภาเป็นการด่วน ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของ
สมาชิกวุฒิสภาต่อไป

ประเด็นสำคัญ

จากการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

เกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.

๑. สรุปประเด็นสำคัญในการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่หนึ่ง

เหตุผลที่รับหลักการ

ในปัจจุบันมีที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินตาบอด ที่ดินสาธารณะ หรือที่ดินซึ่งไม่ได้ใช้ประโยชน์เป็นจำนวนมากหลายล้านไร่ คิดเป็นมูลค่าหลายแสนล้านหรือล้านล้านบาท ซึ่งเป็นราคาของที่ดินที่ยังไม่พัฒนา ประกอบกับกฎหมายผังเมืองที่บังคับใช้อยู่ไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ ทำให้ประเทศไทยต้องนำร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. มาใช้บังคับ เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กำหนดแนวทางให้นำเอาที่ดินทั้งของภาคเอกชนและภาครัฐบาล ซึ่งเป็นที่สาธารณะหรือไม่ได้ใช้ประโยชน์มาจัดรูปที่ดินในรูปของที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือที่อยู่อาศัย

โดยหลักทั่วไปของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จะกำหนดวิธีการจัดรูปที่ดิน ซึ่งให้สิทธิเอกชนหรือรัฐเข้ามามีส่วนร่วม ในส่วนของภาคเอกชนอาจจะจัดทำขึ้นในฐานะสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนา ส่วนในภาครัฐก็อาจจะใช้หน่วยงานของรัฐ เช่น กรมโยธาธิการ ผังเมือง หรือการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น นอกจากนี้ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ได้กำหนดการควบคุมหรือกำกับดูแลไว้ค่อนข้างชัดเจนโดยคณะกรรมการ ๒ ชุด ได้แก่ คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งมีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน และ คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาส่วนจังหวัด ซึ่งมีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน

วิธีการที่จะนำพื้นที่ต่าง ๆ ซึ่งเป็นที่ไม่มีค่า ไม่มีราคา ชื้อขายกันตามท้องตลาดไม่ได้ มาจัดสรรเพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม ก็โดยการนำสาธารณูปโภคต่าง ๆ มาติดตั้ง อาทิเช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ หรือถนน เป็นต้น จะทำให้ที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น เป็นประโยชน์ต่อประเทศชาติอย่างมากมายมหาศาล กล่าวคือ ประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจ เมื่อที่ดินดังกล่าวหลังจากนำมาจัดสรรพัฒนาพื้นที่ มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นถึงขนาด ๑๐ - ๒๐ เท่า สามารถที่จะนำที่ดินดังกล่าวไปจำหน่าย หรือเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันกับธนาคาร หรือสถาบันการเงินได้ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ส่งผลให้เกิดการหมุนเวียนของทรัพย์สิน หรือการใช้เงินในระบบมากขึ้น และทำให้เกิดเม็ดเงิน หรือสภาพคล่องในระบบทันที หลังจากกฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้แล้ว และประโยชน์ทางด้านสังคม เมื่อที่ดินมีราคาสูง จะทำให้คนจนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าวสามารถถือมือตาอำปากได้ และเป็นการแก้ปัญหาความยากจน ตลอดจนจนประโยชน์ด้านการวางผังเมือง เมื่อจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่แล้ว จะแบ่งเขตที่ดินสำหรับอุตสาหกรรม เกษตรกรรม พาณิชยกรรม หรือที่อยู่อาศัย เพื่อให้เกิดความสะดวก ปลอดภัย และสภาพแวดล้อมที่ดี

ข้อสังเกตของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

๑. ตามร่างหมวด ๑ คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ในมาตรา ๕ กำหนดให้คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ประกอบด้วยตัวแทนจากหน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐ และผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งไม่เกินสามคนเป็นกรรมการ ซึ่งเป็นจำนวนที่น้อยเกินไป ขอฝากให้คณะกรรมการวิสามัญพิจารณาเพิ่มจำนวนผู้ทรงคุณวุฒิในมาตราดังกล่าวด้วย เพื่อให้การพิจารณาจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จะได้เกิดประโยชน์ต่อประชาชนมากที่สุด

๒. ตามร่าง มาตรา ๖ อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ขอฝากให้คณะกรรมการวิสามัญเพิ่มเติมอำนาจหน้าที่ ในกรณีที่ดินของเอกชนที่ปล่อยรกร้างว่างเปล่าไม่มีการทำประโยชน์ใด ๆ ให้คณะกรรมการมีอำนาจเข้าไปพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ โดยการติดต่อประกาศ ณ ที่ตั้งของที่ดินนั้น และใช้งบประมาณของรัฐในการพัฒนา โดยอาจมีการกำหนดเงื่อนไขอย่างไรก็ได้ ตามสมควร

๓. ตามร่าง มาตรา ๑๑ และ ๑๒ ไม่มีตัวแทนของผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในคณะกรรมการส่วนจังหวัดและกรุงเทพมหานคร เห็นสมควรให้มีการเพิ่มเติมผู้ทรงคุณวุฒิเข้าร่วมในคณะกรรมการดังกล่าวด้วย เพื่อให้การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนากิจประสิทธิภาพสูงสุด

๔. ตามร่าง มาตรา ๑๓ กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการส่วนจังหวัด ตามมาตรา ๑๑ แล้ว เหตุใดจึงไม่มีบัญญัติอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการส่วนกรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๑๒ รวมไปถึงในมาตรา ๑๓ ด้วย ขอให้คณะกรรมการวิสามัญพิจารณาเพิ่มเติมด้วย

๕. ตามร่าง มาตรา ๕๔ กำหนดให้ผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน ที่จำเป็นจะต้องนำที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ขององค์การของรัฐบาล องค์การมหาชน ที่วัด หรือหน่วยงานที่มีกฎหมายคุ้มครองการโอนโดยเฉพาะ เพื่อนำมาใช้ในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่แล้ว ให้มีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยไม่ต้องดำเนินการตามกฎหมายอื่น อาทิเช่น ประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ และกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ เป็นต้น มีความเห็นว่า อำนาจของคณะกรรมการดังกล่าวกว้างขวางเกินไปหรือไม่ และอาจส่งผลกระทบต่อพระราชบัญญัติอื่นที่เกี่ยวข้องหรือไม่ ขอฝากให้คณะกรรมการวิสามัญพิจารณามาตราดังกล่าวให้รอบคอบด้วย

มติที่ประชุม ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติในวาระที่หนึ่งรับหลักการ
แห่งร่างพระราชบัญญัติด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์

๒. สรุปประเด็นสำคัญในการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่สอง
ชั้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตรา

๒.๑ ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่สอง ชั้นพิจารณา
เรียงตามลำดับมาตรา

ร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.

<u>ชื่อร่างพระราชบัญญัติ</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>คำปรารภ</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๓</u>	มีการแก้ไข

คณะกรรมการธิการแก้ไข ดังนี้

* มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” หมายความว่า การดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน และการร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้ โดยความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชนหรือเอกชนกับรัฐ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้นในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน และเป็นการสอดคล้องกับการผังเมือง

“โครงการจัดรูปที่ดิน” หมายความว่า โครงการที่จัดทำขึ้นสำหรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

“กองทุน” หมายความว่า กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

“สมาคม” หมายความว่า สมาคมที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามพระราชบัญญัตินี้

“เจ้าของที่ดิน” หมายความว่า ผู้มีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้หมายความรวมถึงเจ้าของห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

“คณะกรรมการส่วนจังหวัด” หมายความว่า คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานครด้วย

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งคณะกรรมการส่วนจังหวัด แต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

(๑) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

(๒) นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

(๓) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

(๔) ประมุขแห่งรัฐ หรือ ผู้บริหาร นายกองค้การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

(๕) หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่น สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๔

ไม่มีการแก้ไข

หมวด ๑ คณะกรรมการจัดรูปที่ดิน
เพื่อพัฒนาพื้นที่

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๕

มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“มาตรา ๕ ให้มีคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นรองประธานกรรมการ ปลัดกระทรวงการคลัง ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงคมนาคม ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม อัยการสูงสุด ผู้อำนวยการสำนักงานประมาณ เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ผู้ว่าราชการจังหวัดที่ส่งรายชื่อที่ดิน อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีที่ส่งพัฒนาที่ดิน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ และผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ซึ่งคณะรัฐมนตรีแต่งตั้งไว้เกินสิบห้าจำนวนห้าคนเป็นกรรมการ และอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๖**มีการแก้ไข****คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้**

“ มาตรา ๖ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดนโยบาย เป้าหมาย และมาตรการสำคัญเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- (๒) กำหนดมาตรฐานการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- (๓) ออกระเบียบเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และการอนุมัติโครงการของคณะกรรมการส่วนจังหวัด
- (๔) ออกระเบียบเกี่ยวกับการจ่ายเงินอุดหนุนหรือเงินให้กู้ยืมแก่ส่วนราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หน่วยงานของรัฐ และรัฐวิสาหกิจในการจัดสร้างหรือปรับปรุงสาธารณูปโภคหรือสถานที่สาธารณประโยชน์ที่เป็นการรองรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- (๕) ออกระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรเงินจากกองทุนเพื่อให้ผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินกู้ยืม หรือสนับสนุนโครงการจัดรูปที่ดิน
- (๖) ออกระเบียบเกี่ยวกับการพิจารณาค่าทดแทน ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการจัดรูปที่ดินที่ต้องทรงรองจ่ายเงินจากกองทุน
 - (๖/๑) กำหนดคุณสมบัติ จำนวนผู้เชี่ยวชาญการตีราคาทรัพย์สิน และหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน
 - (๖) กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการรับเงิน การใช้จ่าย การเก็บรักษาและหวประ โยชน์เงินกองทุน
 - (๗) ออกระเบียบเกี่ยวกับการนำที่ดินของรัฐและที่วัดมาใช้ การจัดที่ดินอื่นทดแทนที่ดินของรัฐและที่วัด และการเวนคืนที่ดินในเขตดำเนินการจัดรูปที่ดิน
 - (๘) ออกระเบียบเกี่ยวกับการจดทะเบียนสมาคมและการตรวจสอบการดำเนินการของสมาคม

(๑๐) วินิจฉัยชี้ขาดเกี่ยวกับปัญหาการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของเจ้าของที่ดินหรือนุคคลผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินในโครงการจัดรูปที่ดิน

(๑๑) ให้ความเห็นหรือคำปรึกษาแก่คณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

(๑๒) ดำเนินกิจการอื่นที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรานี้ คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้ปฏิบัติการหรือเตรียมข้อเสนอมายังคณะกรรมการเพื่อพิจารณาคำเนินการต่อไปได้”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๘

มีการแก้ไข

คณะกรรมการแก้ไข ดังนี้

“มาตรา ๘ ให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี
 “ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิใหม่หรือผู้แต่งตั้งแทนตำแหน่งที่ว่าง ให้ผู้ได้รับแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกได้ แต่ไม่เกินสองวาระติดต่อกัน”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๘

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๙

มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“ มาตรา ๙ การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุม

ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม ถ้ารองประธานไม่ช~~อยู่~~อยู่ในที่ประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรรมการผู้ใดมีส่วนได้เสียเป็นการส่วนตัวในเรื่องใด ห้ามมิให้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๑๐

ไม่มีการแก้ไข

หมวด ๒ คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๑๑

มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“ มาตรา ๑๑ ให้มีคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ รองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นรองประธานกรรมการ เกษตรและสหกรณ์จังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ธารักษ์จังหวัดพื้นที่ อุตสาหกรรมจังหวัด อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด ผู้แทนกรมทางหลวง ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ และ ผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งไม่เกินสามคนเป็นกรรมการ และ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่มีการดำเนิน โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตพื้นที่ที่มี สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องถิ่นนั้นร่วมเป็นกรรมการด้วย ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๑๒

มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“ มาตรา ๑๒ ให้มีคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเป็นประธานกรรมการ ปลัดกรุงเทพมหานครเป็นรองประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนการ

ขนส่งและจราจร ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ ผู้แทนการประปานครหลวง ผู้แทนการไฟฟ้านครหลวง และผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ซึ่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร แต่งตั้งไม่เกินสี่คนเป็นกรรมการ และผู้อำนวยการสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานครเป็น กรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่มีการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ใน กรุงเทพมหานครคาบเกี่ยวกับเขตพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นแห่งท้องถิ่นนั้นร่วมเป็นกรรมการด้วย”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๑๓

มีการแก้ไข

คณะกรรมการแก้ไข ดังนี้

- มาตรา ๑๓ ให้คณะกรรมการส่วนจังหวัด มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้
- (๑) ให้ความเห็นชอบการตั้งสมาคมและควบคุมกำกับการดำเนินงานของ สมาคม
 - (๒) แต่งตั้งผู้ตรวจการสมาคม และพนักงานเจ้าหน้าที่
 - (๓) ประสานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กับโครงการหลักของ ท้องถิ่น
 - (๔) อนุมัติโครงการจัดรูปที่ดินที่ดำเนินการภายในเขตจังหวัด
 - (๕) เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการกองทุนเกี่ยวกับการขอรับการ สนับสนุนทางการเงินจากเงินกองทุน
 - (๖) เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับการนำที่ดินของรัฐและที่วัด มาใช้ การจัดหาที่ดินทดแทนที่ดินของรัฐและที่วัด และการเวนคืนที่ดินในเขต โครงการ จัดรูปที่ดิน

(๗) พิจารณาคำหนดค่าสี่ทศบาทแทนหรือค่าที่ต่ำกว่าที่เสียหายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

(๘) ดำเนินกิจการอื่นที่เกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๑๔

มีการแก้ไข

คณะกรรมการแก้ไข ดังนี้

“ มาตรา ๑๔ ให้นำความใน มาตรา ๗ มาตรา ๘ และมาตรา ๙ มาใช้บังคับแก่ ที่ราชพัสดุของคณะกรรมการส่วนจังหวัด โดยอนุโลม ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

หมวด ๓ สมาคมจัดรูปที่ดิน

เพื่อพัฒนาพื้นที่

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๑๕

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๑๖

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๑๗

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๑๘

ไม่มีการแก้ไข

<u>มาตรา ๑๕</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒๐</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒๑</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒๒</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒๓</u>	มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“มาตรา ๒๓ ให้สภามารายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดภายในสัปดาห์ที่สิบเก้า นับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

<u>มาตรา ๒๔</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒๕</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒๖</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒๗</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒๘</u>	ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๒๕

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๓๐

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๓๑

มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“ มาตรา ๓๑ สมาคมย่อมเลิกด้วยเหตุหนึ่งเหตุใด ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ข้อบังคับของสมาคมกำหนดให้เลิกในกรณีใด เมื่อมีที่ประชุมที่

(๒) เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาคมได้ลงมติให้เลิกด้วยคะแนนเสียง

ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของสมาชิกทั้งหมด

(๓) เมื่อสมาคมล้มละลาย

(๔) เมื่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดมีคำสั่งให้เลิก

การเลิกสมาคมตาม (๒) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าหน้าที่และ
ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการส่วนจังหวัดตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน
กฎกระทรวง ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๓๒

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๓๓

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๓๔

ไม่มีการแก้ไข

หมวด ๔ บททั่วไปเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ไม่มีการแก้ไขมาตรา ๓๕

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๓๖

มีการแก้ไข

คณะกรรมการแก้ไข ดังนี้

“ มาตรา ๓๖ การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ที่ดำเนินการโดยสมาคมตาม
 มาตรา ๓๕ (๑) และหน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลอื่นใดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการ
 จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามมาตรา ๓๕ (๓) จะต้องเป็นไปตามความสมัครใจของ
 เจ้าของที่ดิน โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินไม่น้อยกว่าสองในสามของ
 เจ้าของที่ดินทั้งหมด และเป็นเจ้าของที่ดินมีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าสองในสามของ
 ดินในบริเวณนั้น

ในกรณีอาคารชุดให้คำนวณเฉพาะที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้
 ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของอาคารชุดทั้งหมด และการนับคะแนน
 ไขระหว่างอาคารชุดนั้นกับเจ้าของที่ดินอื่นภายในโครงการจัดรูปที่ดิน ให้ถือว่าอาคาร
 ชุดนั้นเป็นเจ้าของที่ดินหนึ่งราย โดยให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ออกเสียงลง
 คะแนนตามมติเจ้าของร่วม ในกรณีที่อาคารชุดนั้นได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว
 ความในวรรคหนึ่งและวรรคสอง ไม่ใช้บังคับแก่การจัดรูปที่ดินเพื่อ
 พัฒนาพื้นที่ที่ดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
 มาตรา ๓๕ (๒)”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๓๗ ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๓๘ ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๓๙ ไม่มีการแก้ไข

หมวด ๕ การเสนอโครงการจัดรูป
ที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๔๐ ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๔๑ มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“มาตรา ๔๑ เพื่อประโยชน์ในการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดิน เมื่อมีคำขอจากผู้ขอดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ คณะกรรมการส่วนจังหวัดมีอำนาจประกาศกำหนดบริเวณที่จะสำรวจเพื่อจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินที่ได้ โดยให้ประกาศไว้

ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตพื้นที่ และสถานที่ที่เห็นได้ชัดในบริเวณที่จะทำการสำรวจ ก่อนที่จะลงมือทำการสำรวจไม่น้อยกว่าสิบห้าวันและประกาศไว้จนกว่าจะดำเนินการสำรวจเสร็จสิ้น โดยให้ลงวันที่ที่ปิดประกาศในประกาศนั้นด้วย ทั้งนี้ ให้ผู้เสนอโครงการจัดรูปที่ดินเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการประกาศ

ภายในบริเวณที่มีประกาศสำรวจตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่และผู้ซึ่งปฏิบัติงานร่วมกับบุคคลดังกล่าวมีอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) เข้าไปทำการอันจำเป็นเพื่อการสำรวจได้

(๒) ทำเครื่องหมายระดับ ขอบเขต หรือแนวเขต โดยปักหลักหรือขุดล่องแนว ในกรณีที่ต้องสร้างหมุดหลักฐานการแผนที่ในบริเวณที่ดินของผู้ใด ก็ให้มีอำนาจสร้างหมุดหลักฐานลงได้ตามความจำเป็น

(๓) ขุดดิน ตัดราก กิ่งไม้ และกระทำการอย่างอื่นแก่สิ่งที่กีดขวางการสำรวจได้เท่าที่จำเป็น

การดำเนินการตามวรรคสองในโรงเรือนหรือเคหสถานต้องแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามวัน และให้คำนึงถึงการที่จะให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายน้อยที่สุด ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ได้รับความเสียหายจะร้องขอค่าทดแทน

ให้ผู้มีคำขอให้มีการสำรวจเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายและค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากการสำรวจ ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงกันได้ในเรื่องค่าใช้จ่ายและค่าทดแทนความเสียหาย ให้เสนอคณะกรรมการส่วนจังหวัดเป็นผู้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด "

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๔๒

มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“ มาตรา ๔๒ เมื่อมีผู้ดำเนินการเสนอโครงการจัดรูปที่ดินต่อ
 คณะกรรมการส่วนจังหวัดตามมาตรา ๔๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดให้มีการประกาศ
 โครงการจัดรูปที่ดินนั้นไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขต
 พื้นที่และสถานที่ที่เห็นได้ชัดในบริเวณที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ซึ่ง
 ผลิตขึ้นให้แล้ว โดยให้ส่งวันที่ที่ปิดประกาศในประกาศนั้นและมีหนังสือแจ้งเจ้าของ
 ที่ดินทางไปรษณีย์ตอบรับในวันที่ปิดประกาศด้วย โดยและผู้ดำเนินการเสนอ
 โครงการจัดรูปที่ดินเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการประกาศนั้น

ประกาศตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อของผู้ดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- (๒) บริเวณพื้นที่ที่จะดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดิน
- (๓) สถานที่ตั้งของสำนักงานโครงการจัดรูปที่ดิน
- (๔) งบประมาณที่ใช้ในการดำเนินการ
- (๕) แผนผังแสดงบริเวณพื้นที่ที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดิน
- (๖) รายการอื่นที่คณะกรรมการกำหนด

ให้เจ้าของที่ดินในบริเวณโครงการจัดรูปที่ดินแจ้งการยินยอมที่ให้
 ดำเนินการตามมาตรา ๕๖ หรือยื่นคัดค้านหรือเสนอข้อคิดเห็นเป็นลายลักษณ์อักษร
 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันซึ่งที่แห่งที่ประกาศได้รับ
หนังสือแจ้งตามวรรคหนึ่ง

ในการพิจารณาโครงการจัดรูปที่ดิน คณะกรรมการส่วนจังหวัดต้องนำคำ
 คัดค้านหรือข้อเสนอทุกรายมาพิจารณาประกอบด้วย ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

<u>มาตรา ๔๓</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๔๔</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๔๕</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๔๖</u>	มีการแก้ไข

คณะกรรมการธิการแก้ไข ดังนี้

“ มาตรา ๔๖ ให้คณะกรรมการส่วนจังหวัดพิจารณาโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินและเอกสารถูกต้องครบถ้วน เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ขอดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินขอรับเงินอุดหนุนหรือขอกู้ยืมเงินจากกองทุน และแจ้งว่าไม่ประสงค์จะดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินถ้าไม่ได้รับเงินจากกองทุนตามคำขอ ให้พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการบริหารกองทุนมีมติ

เมื่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดมีความเห็นชอบหรือไม่ให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดินแล้ว ให้โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหรือผู้อำนวยการสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร แล้วแต่กรณี แจ้งมติดังกล่าวให้ผู้ขอดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มัติ

ในกรณีที่คณะกรรมการส่วนจังหวัดไม่ให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดิน ผู้เสนอโครงการจัดรูปที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง ให้คณะกรรมการพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบวัน คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

เมื่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดินแล้ว ให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๔๖

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๔๗

มีการแก้ไข

คณะกรรมการสิทธิการแก้ไข ดังนี้

" มาตรา ๔๗ ถ้าผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายการในโครงการ หรือวิธีดำเนินการในโครงการจัดรูปที่ดินที่ได้รับความเห็นชอบแล้ว ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดพร้อมทั้งแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง

ในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายการในโครงการที่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงพื้นที่โครงการ โดยเจ้าของที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นใหม่ยังไม่ได้ให้ความยินยอมให้นำความในมาตรา ๔๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การพิจารณาให้ความเห็นชอบในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงการจัดรูปที่ดินให้นำมาตรา ๔๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม "

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๔๘

ไม่มีการแก้ไข

หมวด ๖ การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๕๐

มีการแก้ไข

คณะกรรมการสิทธิการแก้ไข ดังนี้

“ มาตรา ๕๐ เมื่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดให้ความเห็นชอบ โครงการจัดรูปที่ดินแล้ว ให้ผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินประกาศต่อผู้เช่าที่ดินในเขตดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ วัน เวลา และสถานที่จัดประชุมเจ้าของที่ดินในเขตดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตพื้นที่และสถานที่ที่เห็นได้ชัดในบริเวณที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นเวลาสิบห้าวัน โดยให้ลงวันที่ที่ปิดประกาศในประกาศนั้นด้วย

นับแต่มีประกาศตามวรรคหนึ่ง บรรดาเจ้าของที่ดินในเขตดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่มีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามใด ๆ ตามที่กำหนดในโครงการจัดรูปที่ดินนั้น และถ้ามีการโอนสิทธิในที่ดินผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้โอนผูกพันอยู่กับโครงการจัดรูปที่ดินดังกล่าว ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๕๑

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๕๒

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๕๓

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๕๔

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๕๕

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๕๖

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๕๗

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๕๘

มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“มาตรา ๕๘ เพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง เคลื่อนย้าย หรือตัดแปลงอาคารหรือสิ่งใดเพื่อการจัดรูปที่ดิน ให้ผู้ดำเนิน โครงการจัดรูปที่ดินหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายมีสิทธิเข้าไปใช้สอยหรือครอบครองที่ดินที่มีใช้ที่อยู่อาศัยของบุคคลใดที่อยู่ใกล้กับที่ดินในบริเวณ โครงการจัดรูปที่ดินได้เป็นการชั่วคราวภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) การใช้สอยหรือเข้าครอบครองนั้นเป็นการจำเป็นสำหรับการสำรวจก่อสร้าง เคลื่อนย้ายหรือตัดแปลงอาคารหรือสิ่งใดเพื่อการจัดรูปที่ดิน

(๒) ผู้ดำเนิน โครงการจัดรูปที่ดินหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายได้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของที่ดินทราบภายในเวลาอันควร แต่ต้องไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน เว้นแต่ในกรณีที่ไม้อาจติดต่อกับเจ้าของที่ดินได้ ให้ประกาศเป็นหนังสือปิดไว้ ณ ที่บริเวณที่ดินนั้นตั้งอยู่ ที่ว่าการอำเภอหรือสำนักงานเขต ที่ทำการกำนันและที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ติดต่อกันเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ทั้งนี้ ให้แจ้งกำหนดวันเวลา และการที่จะกระทำนั้นไว้ด้วย

ในกรณีที่การปฏิบัติตามมาตรานี้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินหรือผู้ทรงสิทธิอื่น บุคคลนั้นย่อมเรียกค่าทดแทนจากโครงการจัดรูปที่ดินได้ และหากไม่สามารถตกลงกันได้ในเรื่องค่าทดแทน ให้เสนอคณะกรรมการส่วนจังหวัดเป็นผู้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๕๕

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๖๐

มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“ มาตรา ๖๐ การประเมินราคาทรัพย์สินในการดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดิน ให้คณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดินจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญการตีราคาทรัพย์สินขึ้น ที่หน่วยงานของรัฐ เพื่อนำผลการประเมินราคาทรัพย์สินมาคำนวณค่าเฉลี่ย

คุณสมบัติ จำนวนของผู้เชี่ยวชาญการตีราคาทรัพย์สิน และหลักเกณฑ์การประเมินราคาตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำหนด ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

มาตรา ๖๑

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๖๒

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๖๓

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๖๔

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๖๕

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๖๖

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๖๗

ไม่มีการแก้ไข

<u>มาตรา ๖๘</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๖๙</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๗๐</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๗๑</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๗๒</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๗๓</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>หมวด ๗ กองทุนจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๗๔</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๗๕</u>	มีการแก้ไข

คณะกรรมการธิการแก้ไข ดังนี้

“ มาตรา ๗๕ ให้กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นนิติบุคคล แต่ให้มี
สำนักงานให้ตั้งอยู่ที่กรุงเทพมหานคร ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

<u>มาตรา ๗๖</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๗๗</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๗๘</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๗๙</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๘๐</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๘๑</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๘๒</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>หมวด ๘ บทกำหนดโทษ</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๘๓</u>	มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“มาตรา ๘๓ ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติงานของคณะกรรมการส่วนจังหวัด หรือผู้ตรวจการสมาคมตามมาตรา ๒๖ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมาย หรือผู้ซึ่งปฏิบัติงานร่วมกับบุคคลดังกล่าวตามมาตรา ๔๑ วรรคสอง หรือผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ดำเนินโครงการจัดรูป

ที่คืนตามมาตรา ๕๗ (๑) (๒) หรือ (๓) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการธิการ

มาตรา ๘๔

มีการแก้ไข

คณะกรรมการธิการแก้ไข ดังนี้

“มาตรา ๘๔ ผู้ใดเคลื่อนย้าย ทำให้เสียหายหรือทำลายเครื่องหมายต่าง ๆ ที่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรา ๔๑ วรรคสอง (๒) หรือมาตรา ๕๗ (๓) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินห้าพันสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

บทเฉพาะกาล

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๘๕

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๘๖

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๘๗

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๘๘

มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“มาตรา ๘๘ ให้กฎ ระเบียบ หรือคำสั่งของกระทรวงมหาดไทยหรือกรม
ราชการและผังเมืองที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อศ
นาพื้นที่มีผลใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับการแก้ไขของคณะกรรมการ

เมื่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาเรียงตามลำดับมาตราเสร็จแล้ว
ประชุมได้พิจารณาทั้งร่างเป็นการสรุปอีกครั้งหนึ่งตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร
ร. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๑๖ โดยไม่มีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรผู้ใดขอแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำ จึงเป็น
จบการพิจารณาในวาระที่สอง

รพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่สาม

การพิจารณาในวาระที่สาม ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติเห็นชอบ
ร่างพระราชบัญญัตินี้ด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์ และส่งให้วุฒิสภาเพื่อพิจารณาต่อไป

หลังจากที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาในวาระที่สามเสร็จแล้ว ที่ประชุมได้พิจารณาข้อสังเกตของคณะกรรมการฯ ดังนี้

“ด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามร่างพระราชบัญญัตินี้เป็นความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชน หรือเอกชนกับรัฐ ฉะนั้นการแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด และคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร จึงควรแต่งตั้งจากภาคเอกชนด้วย”

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นด้วยกับข้อสังเกตของคณะกรรมการด้วยคะแนนเสียงเอกฉันท์

ส่วนที่ ๒

ข้อมูลประกอบการพิจารณา
ร่างพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
พ.ศ.

* การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (Urban Land Readjustment)

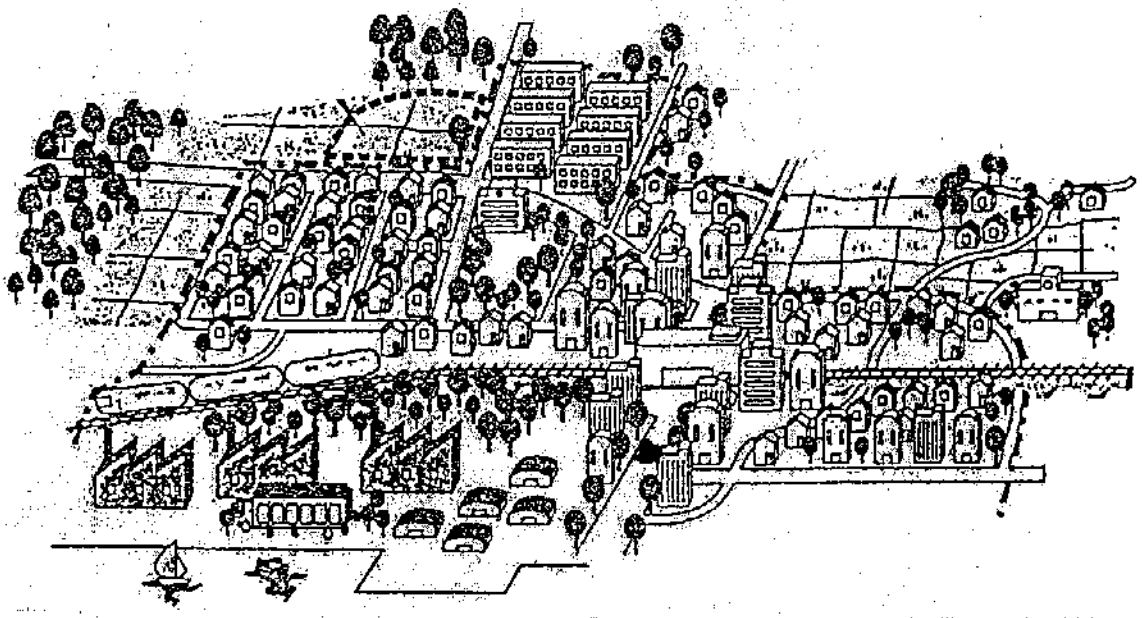
ปัญหาที่ดินว่างเปล่าในเมืองที่ไม่ได้รับการพัฒนา ที่ดินในชุมชนที่ไม่เป็นระเบียบทางผังเมือง หรือพื้นที่ซึ่งไม่มีน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ ตลอดจนที่ดินตาบอดไม่มีทางเข้าออก หรือแปลงที่ดิน เศษเสี้ยวและไม่ได้ขนาดสำหรับการใช้ประโยชน์ สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาที่สะสมกันมา ตั้งแต่อดีต ที่เกิดจากการพัฒนาเมืองอย่างอิสระ เสรีไม่มีการควบคุมอย่างจริงจัง ซึ่งนับวันจะเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ จนยากแก่การแก้ไข ถ้าได้มีการนำการจัดรูปที่ดินฯ มาใช้จะสามารถแก้ปัญหาดังกล่าวได้โดยจะทำให้พื้นที่บริเวณที่ได้รับการจัดรูปที่ดินใหม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า และแปลงที่ดินที่ได้รับการจัดใหม่จะมีมูลค่าสูงขึ้นด้วย ซึ่งจะได้ประโยชน์ทุกฝ่ายทั้งภาครัฐ เอกชน และ ประชาชนเจ้าของที่ดิน

1. แนวคิดเรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เป็นวิธีการหนึ่งในการพัฒนาที่ดินเพื่อพัฒนาหรือปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของเมืองและเพิ่มมูลค่า และประโยชน์การใช้ที่ดินในบริเวณนั้นๆ โดยไม่จำเป็นต้องใช้วิธีการเวนคืนที่ดิน แต่ใช้วิธีการรวบรวมที่ดินหลายๆ แปลงมารวมกันเป็นแปลงใหญ่แล้ววางผังจัดรูป ที่ดินใหม่ๆ ที่เรียกว่า “การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่”

การดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ หมายถึง การพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่แห่งใดแห่งหนึ่งของชุมชนโดย

- จัดสร้างบริการพื้นฐานของชุมชนตามแผนผังเมืองและผังแม่บทโครงการ โดยวิธีการปันส่วนหรือสละที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
- จัดหาเงินทุนในการดำเนินโครงการซึ่งได้มาจาก พื้นที่จัดหาประโยชน์ และอื่นๆ



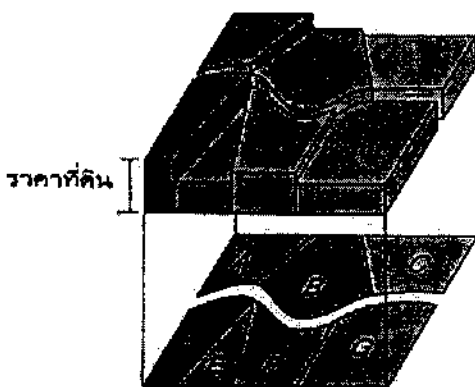
2. หลักการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

การจัดรูปที่ดินฯ คือ การนำแปลงที่ดินหลายๆ แปลงมารวมกัน เพื่อจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ให้เป็นระเบียบ และสวยงามตามแผนผังที่วางไว้ พร้อมทั้งจัดให้มีถนน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะต่างๆ ที่ได้มาตรฐานอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เมื่อจัดรูปเสร็จแล้วจะทำให้ที่ดินแปลงเดิมมีรูปแปลงใหม่ที่สวยงาม พร้อมมีถนนทางเข้าออกที่สะดวกทุกแปลง สภาพแวดล้อมชุมชนดีขึ้น และมูลค่าที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นด้วย การจัดรูปที่ดินจะสามารถดำเนินการได้ก็ด้วยความร่วมมือกันของเจ้าของที่ดิน โดยทางภาครัฐจะเป็นผู้ให้การสนับสนุนการดำเนินการในลักษณะประสานการพัฒนาชุมชนระหว่างภาครัฐและเอกชน ซึ่งมีหลักการสำคัญดังนี้

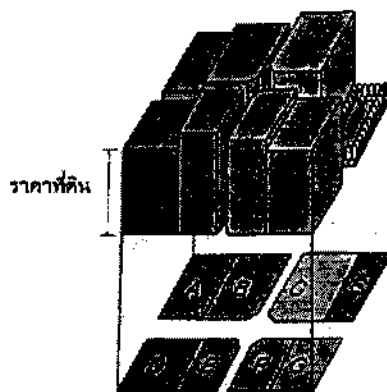
- จัดรูปแปลงที่ดินใหม่ โดยกำหนด รูปแปลง ขนาด ตำแหน่งที่ตั้ง อย่างเหมาะสมเพื่อให้ที่ดินทุกแปลงติดถนน และสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า
- ก่อสร้างสาธารณูปโภค และสิ่งบริการพื้นฐานต่างๆ ได้แก่ ถนน ระบบระบายน้ำ สวนสาธารณะ และพื้นที่เปิดโล่งอย่างพอเพียง
- เตรียมพื้นที่สำหรับสาธารณูปการ และบริการภายในชุมชนต่างๆ ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ เป็นต้น

ระหว่างการดำเนินงานตามขั้นตอนจัดรูปที่ดิน เจ้าของที่ดินสามารถหาผลประโยชน์ และอยู่อาศัยในที่ดินของตนเองได้ตามปกติ จนกว่าจะมีการดำเนินการในที่ดินของตน ซึ่งเมื่อถึงเวลานั้น ฝ่ายบริหารโครงการจะจัดหาที่อยู่ชั่วคราวให้โดยจะให้ผลประโยชน์น้อยที่สุด

มูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้นหลังการจัดรูปที่ดิน

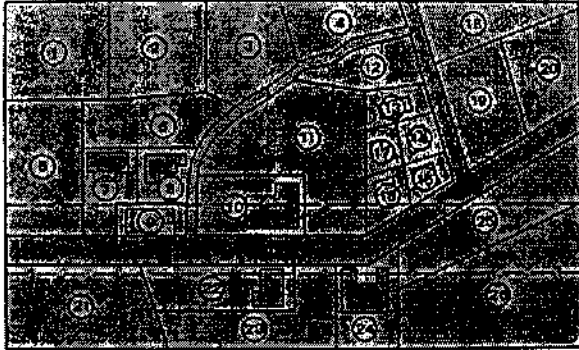


ภาพแสดงราคาที่ดินก่อนการจัดรูปที่ดิน



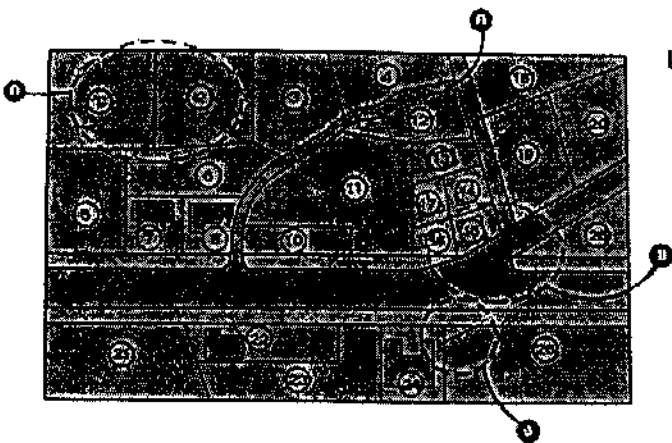
ภาพแสดงราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นหลังการจัดรูปที่ดิน

เปรียบเทียบการพัฒนาที่ดินด้วยวิธีการเวนคืนกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่



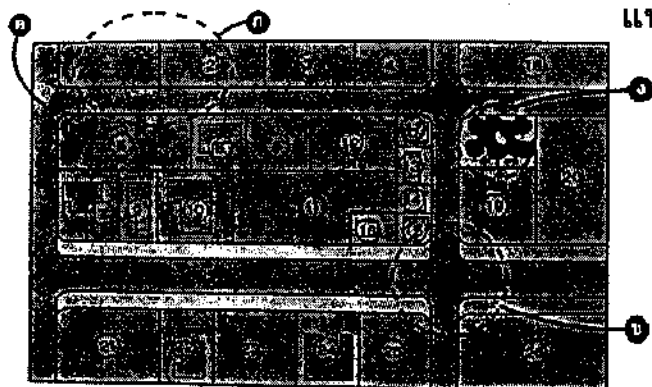
แปลงที่ดินก่อนการพัฒนา

- ถนนซอยมีขนาดเล็ก อาจเกิดปัญหาในกรณีฉุกเฉิน
- แปลงที่ดินส่วนใหญ่อาจเป็นพื้นที่ตาบอด (ไม่ติดถนน)
- รูปแปลงที่ดินบางแปลงมีรูปร่างไม่เหมาะสมในการพัฒนา
- มูลค่าที่ดินต่ำเนื่องมาจากขาดการพัฒนา



แปลงที่ดินที่พัฒนาโดยวิธีการเดิม (เวนคืน)

- ที่ดินบางแปลงจะหายไปกลายเป็นถนน
- ที่ดินบางแปลงจะเหลือน้อย กลายเป็นเศษเสี้ยวใช้ประโยชน์ไม่ได้
- ที่ดินบางแปลงจะถูกแบ่งเป็นหลายส่วนเล็กๆ
- ที่ดินบางแปลงจะไม่มีผลกระทบ และได้ประโยชน์มหาศาล เกิดความไม่เป็นธรรม

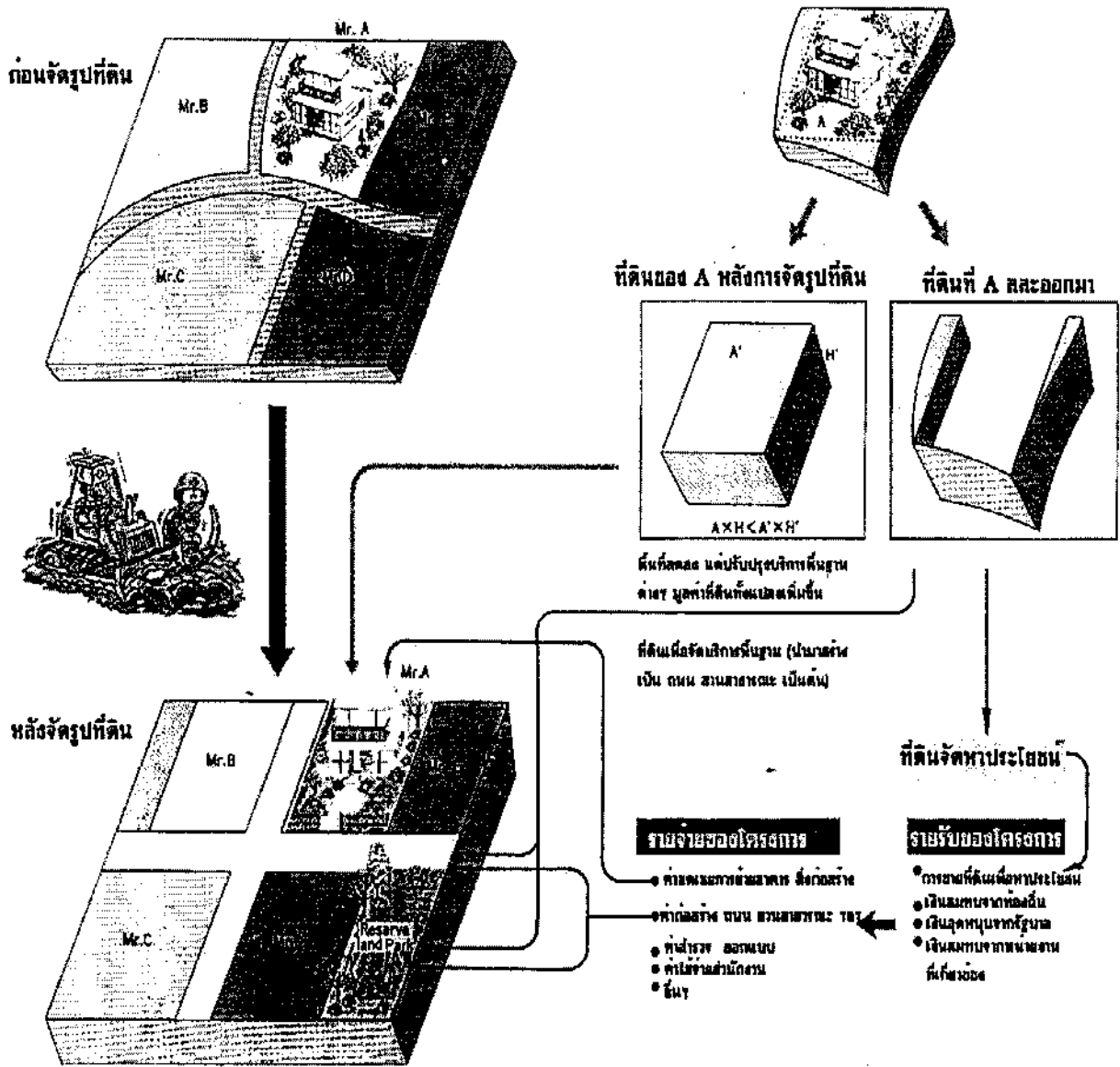


แปลงที่ดินที่ได้พัฒนาโดยวิธีการจัดรูปที่ดินฯ

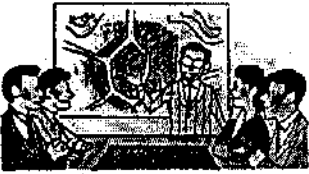
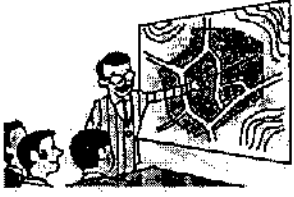



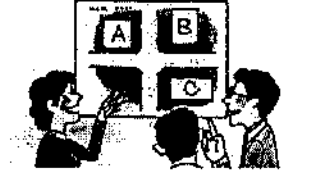
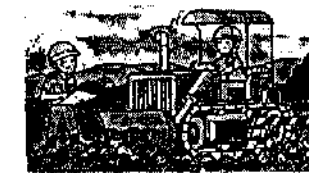
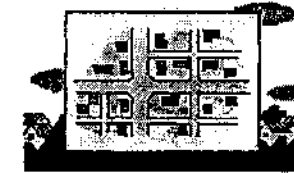




- เจ้าของทุกรายยังอยู่ในชุมชนของตนเอง
- เจ้าของที่ดินทุกรายได้ประโยชน์ร่วมกันอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม
- แปลงที่ดินทุกแปลงในโครงการจะได้รับการพัฒนาให้มีรูปแปลงที่ดินดีขึ้น
- มีคุณภาพชีวิต และสภาพแวดล้อมดีขึ้น
- แปลงที่ดินทุกแปลงจะติดถนนที่ได้มาตรฐาน

3. กระบวนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

กระบวนการจัดรูปที่ดิน



4. ขั้นตอนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

<p>1</p> <p>สำรวจสอบถามความคิดเห็นในโครงการ</p> 	<p>2</p> <p>กำหนดเขตโครงการ</p> 	<p>3</p> <p>วางผังแนบบท กำหนดเกณฑ์ปฏิบัติการ</p> 
<p>4</p> <p>แต่งตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาโครงการ</p> 	<p>5</p> <p>วางผังการจัดแปลงที่ดินใหม่ พร้อมทั้งประกาศให้ประชาชนทราบ</p> 	<p>6</p> <p>กำหนดแปลงที่ดินใหม่ (ชั่วคราว)</p> 
<p>7</p> <p>ทำการก่อสร้างบริการพื้นฐาน</p> 	<p>8</p> <p>จัดเลขที่แปลง</p> 	<p>9</p> <p>จับฟังความคิดเห็นประชาชน</p> 
<p>10</p> <p>กำหนดการจัดแปลงที่ดินใหม่(ขั้นสุดท้าย)</p> 	<p>11</p> <p>จดทะเบียน ทำนิติกรรม</p> 	<p>12</p> <p>ชำระเงินมูลค่าสหกรณ์มูลค่าเต็ม</p> 

5. ความเป็นมา

ความเป็นมาของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศไทย พอสรุปได้ดังนี้

1. สำนักผังเมือง (ชื่อในขณะนั้น) กระทรวงมหาดไทย ได้เริ่มศึกษาวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่มาตั้งแต่ปี 2526 โดยเจ้าหน้าที่ได้รับการฝึกอบรมเกี่ยวกับเรื่องนี้จากประเทศญี่ปุ่น และต่อมารัฐบาลญี่ปุ่นได้ให้ความช่วยเหลือแก่สำนักผังเมืองใน "โครงการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาใช้ในการวางผังเมือง" ในปี 2530 ซึ่งได้มีการศึกษาวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (Land Readjustment) อย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้น

2. ตั้งแต่ ปี 2533-2535 สำนักผังเมืองได้จัดสัมมนาด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ทั้งในระดับภายในประเทศ และระดับระหว่างประเทศหลายครั้ง อันเป็นการสร้างความเข้าใจ และเผยแพร่ความรู้ด้านการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่อย่างกว้างขวาง

3. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2535 อนุมัติในหลักการให้สำนักผังเมืองเป็นหน่วยงานหลัก รับผิดชอบดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้สามารถนำมาปฏิบัติได้ในพื้นที่จริง ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมือง ซึ่งมีปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน และกรรมการจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 13 คน โดยมีผู้อำนวยการสำนักผังเมืองเป็นกรรมการและเลขานุการ รวมทั้งได้ให้สำนักงบประมาณสนับสนุนเงินทุนหมุนเวียนเกี่ยวกับเรื่องนี้เป็นจำนวน 50 ล้านบาท ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2536

4. ในการประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมือง ครั้งที่ 3/2535 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2535 คณะกรรมการฯ มีมติเห็นชอบให้เร่งรัดดำเนินการร่างกฎหมายจัดรูปที่ดินฯ ขึ้น เพื่อให้สามารถดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

5. เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2537 ได้ดำเนินการจัดทำโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินฯ ขึ้นบริเวณถนนพระราม 9 กรุงเทพมหานคร ซึ่งนับเป็นโครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่โครงการแรกของประเทศไทย

6. สำนักผังเมือง ได้นำเสนอร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ต่อกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2537 ซึ่งได้มีการประชุมพิจารณาเกี่ยวกับเรื่องนี้อีกหลายครั้งในเวลาต่อมา

18. คณะกรรมการประสานงานสภาผู้แทนราษฎร (วิปรัฐบาล) ได้พิจารณารับหลักการ ร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2546 และเตรียมเสนอต่อสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป

19. สภาผู้แทนราษฎรรับหลักการร่าง พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2546 และแต่งตั้งคณะกรรมการวิสามัญฯ จำนวน 35 คน เพื่อพิจารณาต่อไป

6. ลักษณะพิเศษของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่มีประโยชน์ดังต่อไปนี้

1) กรณีที่เจ้าของที่ดินในพื้นที่กำลังประสบปัญหาขาดแคลนสิ่งบริการพื้นฐาน และเจ้าของที่ดินแต่ละรายไม่สามารถที่จะแก้ไขสถานการณ์ได้โดยลำพัง

การขาดแคลนสิ่งบริการพื้นฐานเพื่อสาธารณะก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ขึ้นในเมืองอย่างมาก โดยเฉพาะในกรณีเจ้าของที่ดินรายย่อย เป็นเรื่องยากที่จะสร้างบริการพื้นฐานเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อสาธารณะโดยลำพังผู้เดียว

การจัดรูปที่ดินสามารถที่จะคงกรรมสิทธิ์ที่ดินในแต่ละเจ้าของเดิมได้ ซึ่งต่างจากการใช้วิธีการเวนคืนที่เจ้าของที่ดินบางรายอาจถูกบังคับย้ายไปอยู่ที่อื่น และจะสร้างผลประโยชน์อย่างพอเพียงให้กับเจ้าของที่ดินทุก ๆ ราย ฉะนั้นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองจะแก้ปัญหาด้านขาดแคลนสิ่งบริการพื้นฐานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2) ในกรณีซึ่งงบประมาณของรัฐในการก่อสร้างสิ่งบริการพื้นฐานเพื่อสาธารณะมีจำกัด แต่ความต้องการของประชาชนมีมาก

โดยปกติงบประมาณของรัฐบาลสำหรับก่อสร้างสิ่งบริการพื้นฐานชุมชนมีจำนวนจำกัด แต่การดำเนินการต้องเป็นไปอย่างต่อเนื่องเพียงพอและทันต่อความต้องการของประชาชน ซึ่งรัฐบาลไม่สามารถดำเนินการได้พร้อมกันทุกพื้นที่ ดังนั้น จึงควรประสานความร่วมมือกับภาคเอกชน เจ้าของที่ดิน เพื่อร่วมกันพัฒนาบริการพื้นฐาน โดยอาศัยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

3) ในกรณีซึ่งมีความยุ่งยากในการสร้างสิ่งบริการพื้นฐานโดยวิธีการเวนคืนที่ดิน แม้วิธีการเวนคืนที่ดินเป็นวิธีที่รัฐจะสามารถเข้าถึงกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับการพัฒนาได้อย่างรวดเร็วก็ตาม แต่ปัญหาต่างๆ จะตามมา ได้แก่ ค่าชดเชยที่ตกลงกันไม่ได้ การรื้อถอนอาคาร การปล่อยให้พื้นที่ด้านหลังแนวถนนที่ถูกเวนคืน ทิ้งร้างไม่สามารถเข้าไปพัฒนาพื้นที่ให้คุ้มค่า เกิดปัญหาพื้นที่ตาบอด การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่สามารถหลีกเลี่ยงปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเหล่านี้ได้

7. การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ

แนวความคิดของการจัดรูปที่ดินในประเทศต่าง ๆ มีเหตุและวัตถุประสงค์ที่คล้ายคลึงกันเพื่อพัฒนาเมืองโดยให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด มีสภาพแวดล้อมที่ดี เอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจกรรมในเมือง มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ได้มาตรฐานและเพียงพอโดยมีหลักการสำคัญ คือ การวางผังและจัดรูปที่ดินใหม่ให้เจ้าของที่ดินตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากสิทธิของกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่เดิมก่อนการจัดรูปที่ดิน แนวความคิดนี้สืบเนื่องมาจากปัญหาอุปสรรคของการพัฒนาเมือง ได้แก่ การขาดงบประมาณและเงินทุนในการพัฒนาให้เป็นตามผังเมือง ดังนั้น “การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่” จึงเป็นวิธีการหนึ่งในการพัฒนาการใช้ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยประหยัดงบประมาณของภาครัฐ

ในประเทศต่าง ๆ ได้ตระหนักถึงปัญหาและแนวทางการแก้ไขดังกล่าว จึงมีการนำแนวความคิดนี้ไปประยุกต์ใช้กับประเทศของตน ซึ่งก็ประสบความสำเร็จโดยเฉพาะในประเทศเยอรมัน ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย เกาหลีใต้ และไต้หวัน และอีกหลายประเทศที่เริ่มนำความคิดนี้มาทดลองใช้ได้แก่ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย มาเลเซีย และไทย

8. การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในประเทศญี่ปุ่น

การจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่น ได้รับการยอมรับว่าเป็นวิธีการวางแผนพัฒนาพื้นที่ที่มีการใช้กันอย่างกว้างขวางที่สุด และเก่าแก่ที่สุดในการปรับปรุงพื้นที่เมือง เพราะประเทศญี่ปุ่นมีความจำเป็นต้องฟื้นฟูประเทศจากผลของสงครามโลก ครั้งที่ 2 และภัยพิบัติต่าง ๆ

ภายหลังการเกิดแผ่นดินไหวครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2466 ได้มีนักวิชาการจัดรูปที่ดินฯ เข้าไปแก้ไขปรับปรุงและวางผังเมืองโตเกียว และโยโกฮามา เป็นพื้นที่รวม 21,500 ไร่ ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2473 - 2483 มีการก่อตั้งสมาคมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เพื่อดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินในเมืองใหญ่ ๆ เช่น โตเกียว โอซากา และเมืองอื่น ๆ และหลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 เมื่อ ปี พ.ศ. 2488 การจัดรูปที่ดินถูกนำไปใช้ในการปรับปรุงที่อาศัยใน 112 เมือง จากเมืองที่ถูกทำลายทั้งหมดในญี่ปุ่น 120 เมือง โดยผ่านพระราชบัญญัติผังเมืองปี พ.ศ. 2489 ซึ่งออกเป็นกรณีพิเศษ รวมพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 2,062,500 ไร่ ในปี พ.ศ. 2497 มีการตราพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินขึ้น จากนั้นได้มีการตั้งหน่วยงานด้านการเคหะการ เพื่อปรับปรุงพื้นที่จัดทำเคหะชุมชนโดยใช้หลักการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มีการขยายโครงการเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำแก่ประชาชนในพื้นที่โครงการ ในปี พ.ศ. 2506 ภาครัฐบาลได้จัดตั้งงบประมาณให้เป็นเงินทุนกู้ยืมเพื่อลงทุนโดยไม่คิดดอกเบี้ย

หลักการจัดรูปที่ดินนี้มาจากพระราชบัญญัติของประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน โดยในประเทศญี่ปุ่นเรียกการจัดรูปที่ดินในเมืองว่า “Kukaku - Seiri” ซึ่งในกฎหมายระบุให้เจ้าของที่ดินยก

พื้นที่บางส่วนประมาณร้อยละ 20-30 ของที่ดินของตนให้รับหรือผู้ดำเนินการ โดยไม่คิดมูลค่าเพื่อใช้ในการจัดทำบริการสาธารณะ และเป็นที่ดินสงวนไว้เพื่อจัดหาประโยชน์

หลักการนี้เป็นการพัฒนาการใช้ที่ดินที่ประสบความสำเร็จและมีประโยชน์มากในประเทศญี่ปุ่นจนเป็นที่กล่าวกันว่า “การจัดรูปที่ดินในเมืองเป็นแม่บทของการวางผังเมือง” (Land Readjustment is the Mother of City Planning)

การจัดรูปที่ดินของประเทศญี่ปุ่น เมืองค็กรับผิดชอบหลายองค์กร ได้แก่

- กลุ่มเอกชนเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ริเริ่มโครงการ
- สมาคมจัดรูปที่ดิน
- รัฐบาลท้องถิ่นระดับจังหวัด และเทศบาล
- หน่วยงานทางด้านการบริหาร เช่น คณะรัฐมนตรี
- หน่วยงานของรัฐในระดับประเทศ เช่น องค์กรพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัย

(Housing and Urban Development Corporation – HUDC) หรือคณะกรรมการพัฒนาวางแผนระดับภาค (Regional Planning Committee)

โครงการจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่น ส่วนมากจะเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่โดยมีรัฐบาลกลางและท้องถิ่นให้การสนับสนุนทางด้านงบประมาณ ดังนั้นโครงการส่วนใหญ่มักจะได้รับความสำเร็จสามารถพัฒนาพื้นที่ต่างๆ ของเมืองใหญ่ๆ ให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพและคุ้มค่าที่สุด แต่ก็มีในบางโครงการที่ต้องใช้เวลาในการชี้แจง และเจรจากับเจ้าของที่ดินมากกว่าโครงการอื่นๆ นอกจากนี้การจัดรูปที่ดินในญี่ปุ่นยังมีองค์กรดำเนินในหลายรูปแบบ และมีการสนับสนุนให้องค์กรเหล่านั้นสามารถทำการจัดรูปที่ดินได้ด้วยตนเอง

การจัดรูปที่ดิน ถูกนำมาใช้ดำเนินงานในพื้นที่หลายแห่ง ทั้งในบริเวณกลางเมืองใหญ่ เช่น เมืองโตเกียว และบริเวณเขตชานเมือง เช่น เมืองนาโกยา ซึ่งพื้นที่จัดทำโครงการส่วนมากจะเป็นบริเวณแหล่งเสื่อมโทรม บริเวณที่ขาดระเบียบการใช้ที่ดิน บริเวณที่ได้รับความเสียหายจากภัยพิบัติต่างๆ หรือพื้นที่ที่มีปัญหาเร่งด่วนจำเป็นต้องได้รับการพัฒนา หรืออยู่ในเขตวางผังเมืองรวม ตลอดจนพื้นที่ที่จะจัดให้เป็นเมืองใหม่ เช่น เมืองชูบุะ เมืองทามะ เป็นต้น แต่พื้นที่ที่ประสบความสำเร็จและมีชื่อเสียงมากในการดำเนินโครงการ คือ บริเวณตลอดเส้นทางรถไฟสาย “New Tokaido” มีระยะทางประมาณ 550 กิโลเมตร เชื่อมระหว่างเมืองโตเกียว และโอซาก้า เปิดให้บริการเมื่อ พ.ศ. 2507 เป็นเส้นทางรถไฟสายด่วน (Bullet Train) โดยเขตทางรถไฟและบริการจัดสร้างสถานีรวมทั้งถนนเข้าสถานีได้ใช้วิธีดำเนินการโดยการจัดรูปที่ดิน

ปัจจัยที่ทำให้โครงการจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่นประสบความสำเร็จ เนื่องจากประเทศญี่ปุ่นมีกฎหมายการจัดรูปที่ดิน (Kukaku Seiri) ออกเมื่อปี พ.ศ. 2494 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวก็ได้มีการแก้ไข

ปรับปรุงให้สอดคล้องกับความเป็นจริงหลายครั้งจนเป็นที่ยอมรับของประชาชน การประเมินมูลค่าที่ดินมีความยุติธรรม และเท่าเทียมกัน อีกทั้งภาครัฐได้สนับสนุนการจัดรูปที่ดินในหลายด้าน ได้แก่ การให้คำแนะนำต่างๆ แก่เอกชน สมาคมการจัดรูปที่ดินหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการสนับสนุนด้านโครงการสร้างพื้นฐาน ตลอดจนการจัดสรรเงินกู้ ดอกเบี้ยต่ำ เป็นต้น ทำให้โครงการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ต่างๆ ส่วนใหญ่ประสบความสำเร็จ

โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง บริเวณถนนพระรามที่ 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

1. ความเป็นมาของโครงการ

เมื่อปี พ.ศ. 2530 – 2532 สำนักผังเมือง (กรมการผังเมือง) ได้รับความช่วยเหลือทางวิชาการจากประเทศญี่ปุ่น ผ่านทางองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น (JICA) ในโครงการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการวางผังเมือง (Applied Technology for making City Planning) มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและเสนอเทคนิคใหม่เพื่อช่วยในการวางผังเมือง พร้อมทั้งเสนอแนวทางการดำเนินงานให้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติ ผลการศึกษาได้เสนอแนะแนวทางการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment)

ในปี พ.ศ. 2535 – 2536 องค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น (JICA) ได้ส่งผู้เชี่ยวชาญมาศึกษาเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนให้เกิดการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในประเทศไทย โดยให้ความช่วยเหลือทางด้านวิชาการ ฝึกอบรม และแนะนำความรู้ด้านเทคนิคการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองให้แก่เจ้าหน้าที่กรมการผังเมือง เพื่อให้ประเทศไทยสามารถนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้ให้เกิดประโยชน์ในการพัฒนาเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งประสบผลสำเร็จมาแล้วในหลายประเทศ

วันที่ 3 มีนาคม 2535 คณะรัฐมนตรีได้มีมติในหลักการให้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โดยให้กรมการผังเมืองเป็นหน่วยงานรับผิดชอบ ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมือง ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานให้หน่วยงานของรัฐ ทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานตามโครงการ โดยสำนักงบประมาณสนับสนุนเงินงบประมาณเพื่อดำเนินการตามความจำเป็นและเหมาะสม ซึ่งสำนักงบประมาณได้สนับสนุนเงินงบประมาณจัดตั้งเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการจัดรูปที่ดินในเมือง โดยมีทุนประเดิม 50 ล้านบาท (ปัจจุบันรวมดอกเบี้ยเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 70 ล้านบาทเศษ)

2. การดำเนินการโครงการนำร่อง

จากมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 3 มีนาคม 2535 คณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมืองและกรมการผังเมืองซึ่งเป็นหน่วยงานหลัก ได้ร่วมกันผลักดันและสนับสนุนการดำเนินการนำร่องเพื่อศึกษาเป็นแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ และให้เป็นตัวอย่างผลสำเร็จที่เป็นรูปธรรมเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาเมืองในพื้นที่อื่นๆ ซึ่งจะดำเนินการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์การจัดรูปที่ดินฯ ให้กว้างขวางต่อไปในอนาคต โดยมีรายละเอียดการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

จัดตั้งสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ขึ้นเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2536 มีหน้าที่รับผิดชอบการดำเนินการจัดรูปที่ดินฯ และเผยแพร่วิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง

สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองได้ดำเนินการเผยแพร่ความรู้ด้านการจัดรูปที่ดินต่อประชาชน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินบริเวณพระราม 9 เป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2536 และได้เชิญชวนเจ้าของที่ดินบริเวณดังกล่าวร่วมดำเนินโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง โครงการพระราม 9 โดยมีผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดรูปที่ดินจากองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น (JICA) เป็นที่ปรึกษาและแนะนำแนวทางการดำเนินงาน

เจ้าของที่ดินบริเวณพระราม 9 รวมตัวกันจัดตั้งเป็นสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง เพื่อดำเนินโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองร่วมกับกรมการปกครอง โดยได้รับอนุมัติจัดตั้งสมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการพระราม 9 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2537 และจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2538



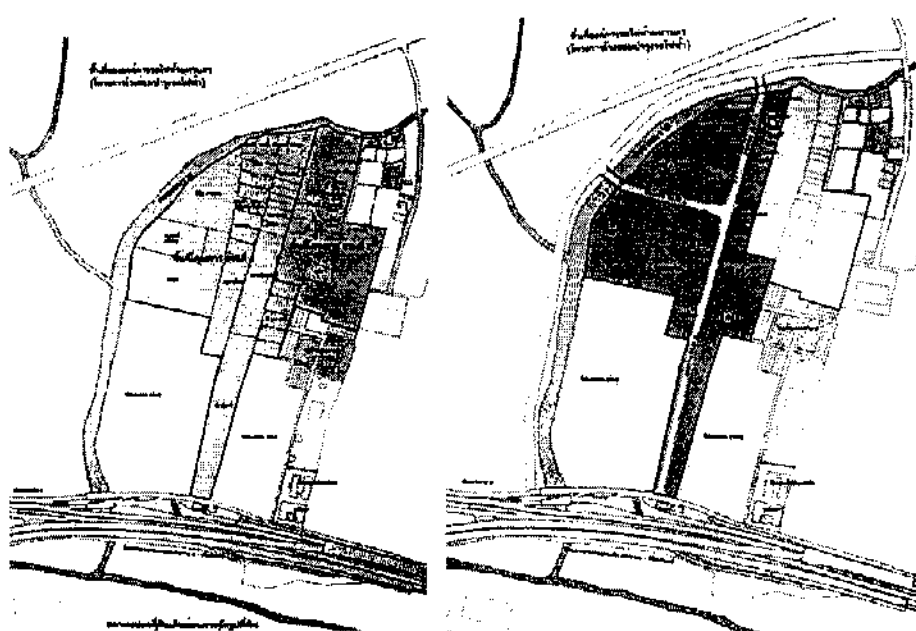
สภาพโดยรวมของพื้นที่โครงการ



สภาพระบอบคมนาคมเดิม และลักษณะพื้นที่พักอาศัยเดิมในโครงการ

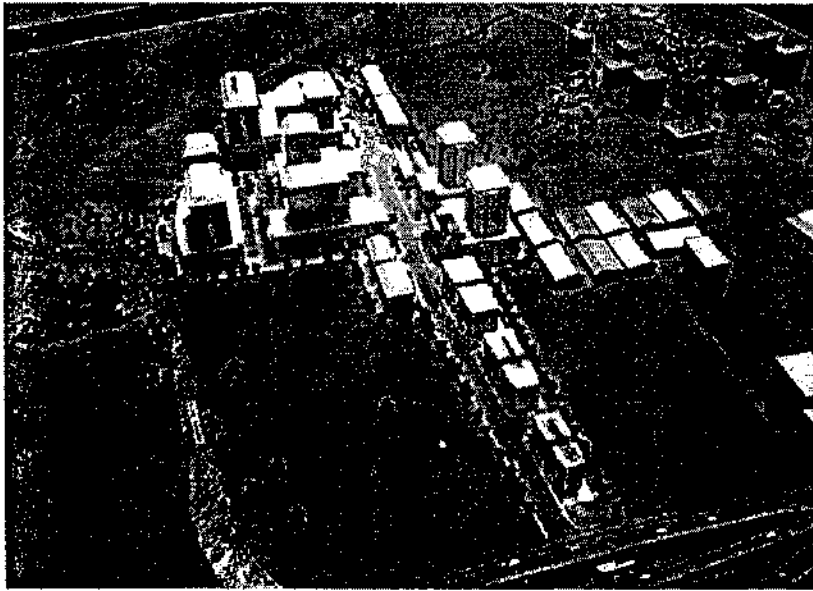
โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง บริเวณถนนพระราม 9 ได้เริ่มดำเนินการโดยผ่านขั้นตอนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน สำรวจสภาพพื้นที่และกรรมสิทธิ์เบื้องต้น วางผังแนวความคิด ผังแม่บท ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และผังจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ ซึ่งในทุกขั้นตอนได้ประชุมรับฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินอย่างต่อเนื่องโดยตลอด โดยได้จัดประชุมเจ้าของที่ดินและคณะกรรมการบริหารสมาคมจัดรูปที่ดินโครงการพระราม 9 รวมมากกว่า 50 ครั้ง (ตั้งแต่ 2 กรกฎาคม 2536 - 2 มีนาคม 2544)

การดำเนินโครงการฯ ที่ผ่านมา (ตั้งแต่ 2 กรกฎาคม 2536 - 19 พฤศจิกายน 2539) ได้มีการเจรจาเพื่อให้เจ้าของที่ดิน ซึ่งมีอยู่ในเขตโครงการจำนวน 37 ราย ในพื้นที่ 104 ไร่ ได้ทำหนังสือยินยอมเข้าร่วมโครงการแล้วส่วนหนึ่ง ประมาณ 20 ราย แต่ยังมีปัญหาไม่สามารถรวบรวมหนังสือยินยอมที่เหลืออีก 17 ราย ได้ครบทั้งหมด (100%) เนื่องจากเจ้าของที่ดินบางรายมีประเด็นเงื่อนไขบางประการ เช่น เจ้าของที่ดินบางรายไม่ต้องการเข้าร่วมโครงการแต่ต้องการขายที่ดิน หรือในบางรายต้องการเห็นการดำเนินการก่อสร้างถนนจริงก่อน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่เจ้าของที่ดินว่าจะมี

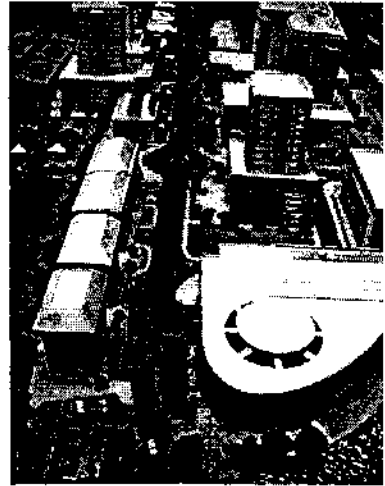


ลักษณะแปลงที่ดิน ▲ ก่อนโครงการ และ ▲ หลังโครงการ

การดำเนินโครงการจริงเป็นต้น ดังนั้น สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง จึงได้มีแนวทางแก้ไข คือ แบ่งพื้นที่ดำเนินการออกเป็น 2 ส่วน โดยจะดำเนินการในพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 ก่อน (พื้นที่ 73 ไร่เศษเจ้าของที่ดิน 21 ราย ก้นออก 1 ราย เหลือ 20 ราย คิดเป็น 100%)



◀ ทศนียภาพโครงการ
ภายหลังการพัฒนา



3. การดำเนินโครงการฯ ในขั้นตอนต่อไป

1) เตรียมว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทำการสำรวจ รั้งวัดสอบเขตแปลงที่ดิน ทำแผนที่ และจัดเก็บข้อมูลด้านกายภาพในพื้นที่อย่างละเอียดด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ในระยะเวลาดำเนินการประมาณ 6 เดือน (กรมการผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการ โดยใช้งบประมาณจากเงินทุนหมุนเวียน)

2) วางผังจัดรูปที่ดินใหม่ รั้งวัดแปลงที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินใหม่ โดยว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาดำเนินการรั้งวัดแบ่งแปลงที่ดิน และออกโฉนดที่ดินใหม่ ใช้ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 4 เดือน (กรมการผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการ โดยใช้งบประมาณจากเงินทุนหมุนเวียน)

3) ว่าจ้างก่อสร้างสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในโครงการฯ ใช้ระยะเวลาดำเนินการ 12 เดือน (สมาคมจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองโครงการพระรามที่ 9 ดำเนินการโดยยืมจากเงินทุนหมุนเวียนฯ และจากการบริหารที่ดินจัดหาประโยชน์ ซึ่งจะชำระคืนเงินที่ยืมจากเงินทุน หมุนเวียนฯ ในภายหลังโดยครอบคลุมจำนวนเงิน ในข้อ 1,2 และ 3)

โดยจะต้องเสนอคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมือง เพื่อขออนุมัติใช้เงินทุนหมุนเวียนฯ ตามแผนงานการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ ของสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองและโครงการเมืองใหม่ กรมโยธาธิการและผังเมือง

4. ปัญหาและอุปสรรค

1. นโยบายการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ที่ผ่านมายังขาดการสนับสนุนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

2. ขาดงบประมาณเพื่อการสำรวจเบื้องต้น และการศึกษาความเป็นไปได้ ในการดำเนินโครงการฯ
3. ขาดมาตรการจูงใจต่อการเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดิน เช่น การสนับสนุนงบประมาณบางส่วนจากภาครัฐ เพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในโครงการ รวมทั้งมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และภาษี เป็นต้น
4. เจ้าของที่ดินขาดความเชื่อมั่นในการเข้าร่วมโครงการฯ เนื่องจากการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองเป็นเรื่องใหม่ และยังไม่มีความหมายรองรับ และไม่มีหลักประกันในกระบวนการดำเนินการ

5. แนวทางการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค

1. ควรกำหนดนโยบายและเน้นการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองให้ชัดเจน และดำเนินการอย่างจริงจัง และต่อเนื่อง
2. จัดเตรียมงบประมาณเพื่อการสำรวจเบื้องต้นและการศึกษาความเป็นไปได้ก่อนเริ่มดำเนินโครงการฯ ในแต่ละพื้นที่
3. สร้างมาตรการจูงใจต่อการเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดิน เช่น การสนับสนุนงบประมาณบางส่วนจากภาครัฐ เพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคในโครงการ รวมทั้งมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และภาษี เป็นต้น
4. ผลักดันให้มีกฎหมายรองรับโดยเร็ว เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ร่วมโครงการและผู้ดำเนินโครงการทั้งภาครัฐ และเอกชน

โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
ในเขตเทศบาลนครลำปาง จังหวัดลำปาง
 (บริเวณ ถนนบังคับตามผังเมืองรวมเมืองลำปาง สาย ก)

1. ความเป็นมาของโครงการ

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดลำปาง ได้เริ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2541 โดยสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองและโครงการเมืองใหม่ กรมการผังเมือง และสำนักงานผังเมืองจังหวัดลำปาง (ชื่อในขณะนั้น) ร่วมกับเทศบาลเมืองลำปางในสมัยนั้น จัดสัมมนาการพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองให้แก่ ประชาชนและองค์กรต่างๆ ในเทศบาลเมืองลำปาง ภายใต้หัวข้อ “ราษฎร และรัฐ ประสานการพัฒนาเมืองลำปาง ในยุควิกฤตเศรษฐกิจไทย ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน” ซึ่งการสัมมนาครั้งนั้น หน่วยงานท้องถิ่นได้ให้ความสนใจ และต้องการให้มีการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินฯ ขึ้นในเขตเทศบาลเมืองลำปาง เนื่องจากเห็นว่าวิธีการดังกล่าวเป็นวิธีการพัฒนาเมืองที่ก่อประโยชน์ต่อชุมชนได้เป็นอย่างดี ดังนั้นเทศบาลนครลำปางและสำนักงานจัดรูปที่ดินฯ จึงได้ประสานงานกันเพื่อพิจารณาคัดเลือกพื้นที่ดำเนินโครงการดังกล่าว ในปี 2542 กรมการผังเมือง ได้ส่งเจ้าหน้าที่และผู้เชี่ยวชาญญี่ปุ่นจาก JICA มาศึกษาและคัดเลือกพื้นที่ เพื่อจะได้ขอรับการสนับสนุนทางด้านวิชาการจากรัฐบาลประเทศญี่ปุ่นต่อไป และในปลายปี 2543 สำนักงานจัดรูปที่ดินฯ และผู้เชี่ยวชาญญี่ปุ่น ได้เดินทางมาร่วมประชุมปรึกษาหารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้บริหารของเทศบาลนครลำปาง ได้ร่วมพิจารณากำหนดโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองบริเวณพื้นที่โดยรอบถนนบังคับสาย ก ตามผังเมืองรวมจังหวัดลำปาง เพื่อให้เกิดผลที่เป็นรูปธรรม จังหวัดลำปางจึงได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะที่ปรึกษา และคณะทำงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลนครลำปางขึ้น ประกอบด้วยผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ จากจังหวัดลำปาง เทศบาลนครลำปาง กรมการผังเมือง และผู้เชี่ยวชาญญี่ปุ่นจาก JICA โดยมีสำนักงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (ชั่วคราว) เพื่อการดำเนินการโครงการดังกล่าว ตั้งอยู่ที่สำนักงานเทศบาลนครลำปาง

2. ขอบเขตและที่ตั้งโครงการ

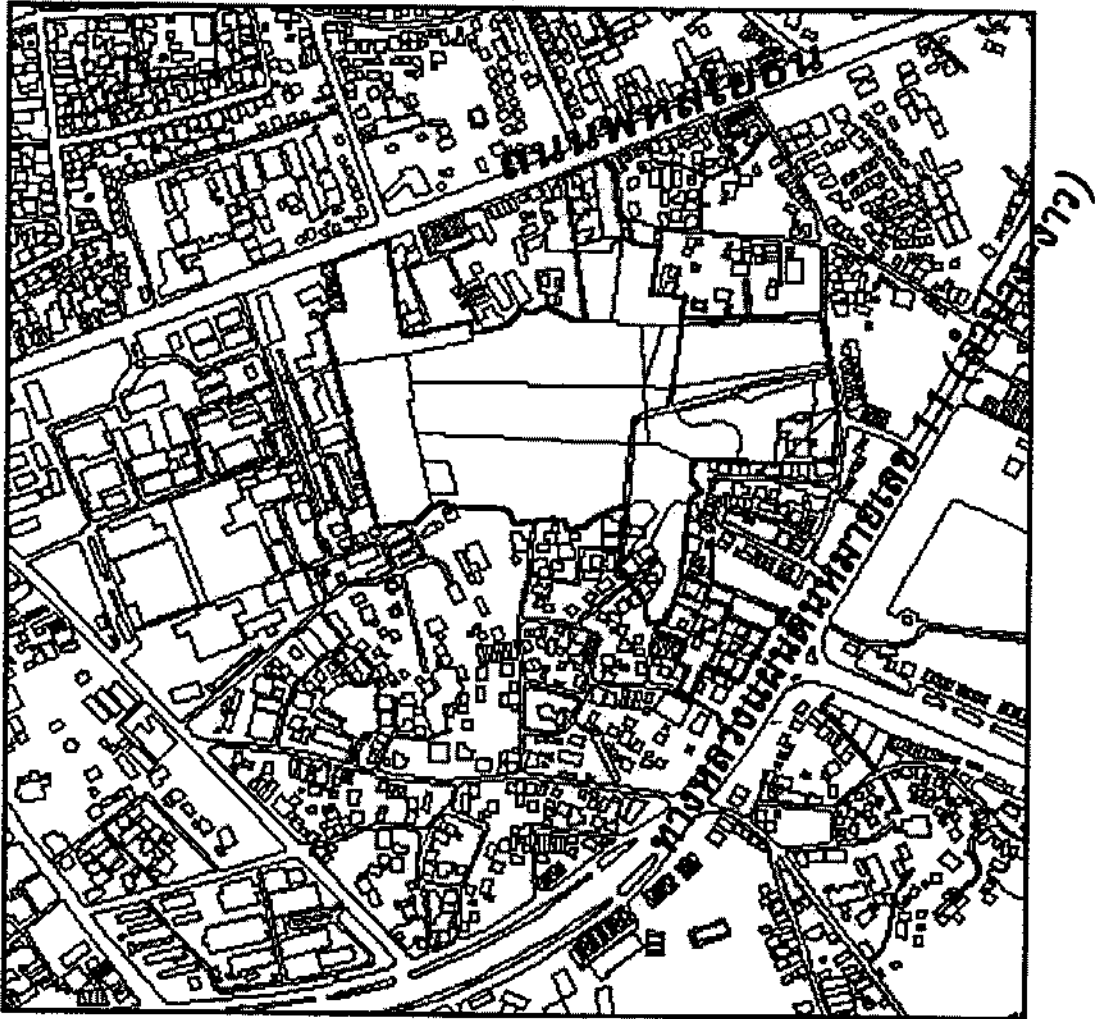
พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขต ตำบลหัวเวียง อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง

ทิศเหนือติดถนน พหลโยธิน

ทิศตะวันออก ติดร้านอาหารเรือนแพ

ทิศใต้ติดถนน ซุปเปอร์ไฮเวย์ สายลำปาง-งาว (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1)

ทิศตะวันตก ติดวิทยาลัยพยาบาลและผดุงครรภ์ลำปาง



3. รายละเอียดพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการประมาณ 80 ไร่ ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมลำปาง (กฎกระทรวงผังเมืองรวมลำปาง ฉบับที่ 461 พ.ศ. 2543) ตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินได้กำหนดให้บริเวณนี้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บล็อกหมายเลข 2.22 และ 2.23 ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสี่สิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต และห้ามใช้เพื่อกิจกรรม ดังนี้

- 1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง (ฉบับที่ 461 พ.ศ. 2543) และโรงบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- 2) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุการตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซ ปีโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- 3) สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับจำหน่ายชายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
- 4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฐ จระเข้ หรือสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- 5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- 6) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- 7) กำจัดขยะมูลฝอย
- 8) ซ็อขายเศษวัสดุ



ภายในโครงการมีจำนวนแปลงที่ดิน จำนวน 36 แปลง เจ้าของที่ดิน จำนวน 25 ราย สภาพพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ว่างเปล่า และเป็นที่ที่มีระดับต่ำ มีอาคารพักอาศัยทั้งประเภทคอนกรีต ประเภทไม้ และครึ่งตึกครึ่งไม้ จำนวนไม่มาก (ประมาณ 6 หลัง)



4. วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อดำเนินการเป็นโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ในวัตถุประสงค์ของการตัดถนนบังคับตามผังเมืองรวม สาย ก. และพัฒนาพื้นที่บริเวณโดยรอบตามแนวถนนดังกล่าว ให้มีถนนสายย่อยเชื่อมต่อเป็นโครงข่ายกับถนนสายหลักและถนนอื่นรอบพื้นที่โครงการ พร้อมกับการวางผังพัฒนาจัดระเบียบแปลงที่ดินใหม่ และจัดเตรียมสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ให้เพียงพอและสอดคล้องกับกิจกรรมที่กำหนดตามผังเมืองรวมและนโยบายการพัฒนาของเทศบาลและจังหวัด โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีในการอยู่อาศัยของประชาชนโดยส่วนรวม

5. แนวทางการดำเนินการ

การพัฒนาใช้แนวทางการกระจายอำนาจและการประสานความร่วมมือในทุกๆ ด้านระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน (เจ้าของที่ดิน) โดยเน้นการเจรจาหารือ และแก้ไขปัญหาร่วมกัน การพัฒนาดังกล่าวจะคงไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์และสิทธิของเจ้าของที่ดินในการอยู่อาศัยในบริเวณเดิม หรือใกล้เคียงบริเวณเดิมต่อไปได้ และเจ้าของที่ดินทุกรายในโครงการจะต้องร่วมกันแบ่งปันที่ดินและรับผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาอย่างเป็นธรรม และเสมอภาคตามหลักประชาธิปไตย

6. องค์กรรับผิดชอบดำเนินการ

การจัดรูปที่ดินในปัจจุบันจะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินในเมือง ซึ่งมีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน และอธิบดีกรมการผังเมืองเป็นเลขานุการ

สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นหน่วยงานหลักมีหน้าที่รับผิดชอบงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองในประเทศไทย เช่น การศึกษา การประชาสัมพันธ์ การ

ประสาน ควบคุม ดูแลการดำเนินการโครงการต่างๆ ทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาค รวมทั้งการเสนอ ผลักดันโครงการและกฎหมายจัดรูปที่ดินฯ

การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลนครลำปาง หน่วยงานท้องถิ่นคือ เทศบาลนครลำปาง จะเป็นหน่วยงานหลักรับผิดชอบการดำเนินโครงการ โดยความร่วมมือและสนับสนุน จากหน่วยงานต่างๆ ในจังหวัดลำปาง และส่วนกลาง เช่น กรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นต้น ดังนั้น รูปแบบการดำเนินโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลนครลำปาง มีลักษณะ ดังนี้

- 1) หน่วยงานท้องถิ่น คือ เทศบาลนครลำปางเป็นผู้ดำเนินโครงการ ในรูปของคณะทำงาน ประกอบด้วย เทศมนตรี เป็นประธาน หัวหน้าส่วนราชการภายในและเจ้าหน้าที่หน่วยงานทั้ง เทศบาล จังหวัด และส่วนกลาง ที่เกี่ยวข้องร่วมเป็นคณะทำงาน ภายใต้การกำกับดูแลของคณะที่ปรึกษาการจัดรูปที่ดินฯ ของจังหวัดลำปาง ประกอบด้วย รองผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน และหัวหน้าส่วนราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองในจังหวัดลำปางและส่วนกลาง เป็น กรรมการ ผังเมืองจังหวัดลำปางเป็นเลขานุการ
- 2) หน่วยงานส่วนกลาง คือ กรมการผังเมือง โดยสำนักงานจัดรูปที่ดินฯ ผังเมืองจังหวัดลำปาง และ องค์การความร่วมมือระหว่างประเทศญี่ปุ่น (JICA) ร่วมประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้ง ส่วนกลางและส่วนภูมิภาค และสนับสนุนการดำเนินโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินฯ ของ เทศบาลนครลำปาง ภายใต้การกำกับดูแล และการสนับสนุนจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินใน เมือง กระทรวงมหาดไทย

7. ขั้นตอนการดำเนินโครงการ

การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินจะประกอบด้วย 3 ขั้นตอนหลักสรุปได้ ดังนี้

- 1) ขั้นตอนจัดเตรียมโครงการ ประกอบด้วย
 - (1) จัดตั้งคณะที่ปรึกษาและคณะทำงานโครงการ
 - (2) สืบค้นและศึกษาข้อมูลเบื้องต้น
 - (3) ออกแบบร่างแผนผังโครงการ
 - (4) เจรจาเจ้าของที่ดินและจัดตั้งสมาคมฯ
 - (5) สืบค้นรายละเอียดและจัดทำแผนผังโครงการ
- 2) ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการ ประกอบด้วย
 - (1) สืบค้นและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง
 - (2) ย้ายที่อยู่อาศัยชั่วคราว (กรณีต้องรื้อถอนอาคารอยู่อาศัย)

- (3) ก่อสร้างโครงการ
- 3) ขั้นตอนเสร็จสิ้นโครงการ ประกอบด้วย
- (1) ยืนยันกรรมสิทธิ์ที่ดิน
 - (2) ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ที่ดินใหม่
 - (3) ชำระค่าส่วนต่าง และค่าชดเชย (ในกรณีที่ที่ดินมีส่วนขาดหรือเกิน)

8. รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

การพัฒนาประกอบด้วยการจัดระเบียบแปลงที่ดินใหม่ การก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ สวนสาธารณะ และอื่นๆ รวมทั้งกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ที่สอดคล้องตามนโยบายและแผนการพัฒนาของจังหวัดลำปาง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ถนน
- สวนสาธารณะ
- ที่ดินจัดหาประโยชน์

9. สถานการณ์ปัจจุบัน

ปัจจุบัน สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ได้ทำการแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อปฏิบัติงานโครงการจัดรูปที่ดินฯ ลำปาง โดยประกอบด้วยหน่วยงานหลัก คือ เทศบาลนครลำปาง , สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำปาง, สำนักงานจัดรูปที่ดินฯ กรมโยธาธิการและผังเมือง และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง โดยทางคณะทำงานที่ได้จัดตั้งนั้น ได้มีการประชุมหารือเป็นระยะๆ

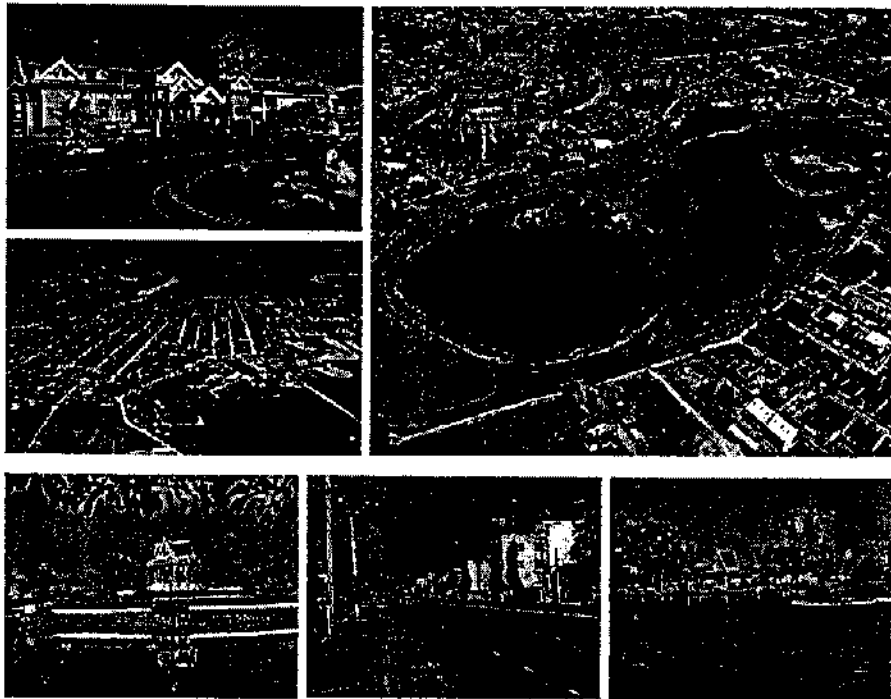
ในขั้นต้นนี้ ทางผู้เชี่ยวชาญญี่ปุ่นโดยการสนับสนุนงบประมาณจาก JICA ได้ทำการจ้างบริษัทเอกชนทำการประเมินราคาที่ดินและทรัพย์สินในพื้นที่โครงการ โดยใช้งบประมาณ 150,000 บาท และผลการศึกษาได้สำเร็จเรียบร้อยแล้ว และเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2544 คณะเทศมนตรีได้อนุมัติเงินจำนวน 300,000 บาท เพื่อสนับสนุนโครงการฯ ในการจัดจ้างบริษัทที่ปรึกษาเพื่อสำรวจจริงวัดสอบเขตที่ดินจัดทำแผนที่รายละเอียดและแนวถนนโครงการ

ปัจจุบันกำลังเจรจາเจ้าของที่ดินเพื่อเซ็นยินยอม เพื่อขอบเขตรังวัด กรรมสิทธิ์ที่ดินและเตรียมจ้างบริษัทที่ปรึกษา จัดทำแผนที่รายละเอียดต่าง ๆ และเป็นผู้ประสานงานที่ดินจังหวัดลำปางในโครงการสำรวจขอบเขตรังวัดแปลงที่ดินของเจ้าของที่ดินในโครงการฯ

โครงการนำร่องจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง ในเขตเทศบาลนครยะลา จังหวัดยะลา

1. ความเป็นมาของโครงการ

จังหวัดยะลาโดยเทศบาลนครยะลา มีหนังสือถึงกรมการผังเมืองเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม พ.ศ.2544 เพื่อขอเสนอพื้นที่ที่จะนำเอาวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินของจังหวัดยะลา โดยสำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง และโครงการเมืองใหม่ และสำนักงานผังเมืองจังหวัดยะลา กรมการผังเมือง ร่วมกับเทศบาลนครยะลา ได้จัดให้มีการประชุมเชิงสัมมนาขึ้นในหัวข้อเรื่อง "วิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองยะลา" ที่จังหวัดยะลา เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2544 เพื่อให้ความรู้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน รวมทั้งได้เชิญเจ้าของที่ดินในบริเวณพื้นที่โครงการเป้าหมาย มาร่วมรับฟังความรู้ และร่วมแสดงความคิดเห็น ซึ่งการสัมมนาครั้งนี้ หน่วยงานท้องถิ่นได้ให้ความสนใจ และต้องการให้มีการจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินขึ้นในเขตเทศบาลนครยะลา เนื่องจากเห็นว่าวิธีการจัดรูปที่ดินเป็นวิธีการพัฒนาเมืองที่ก่อประโยชน์ ต่อชุมชนโดยรวม โดยทางเทศบาลนครยะลาได้เลือกพื้นที่ว่างบริเวณย่านติดกับสวนขวัญเมือง อำเภอเมือง จังหวัดยะลา เพื่อเป็นโครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินฯ ของจังหวัดยะลา



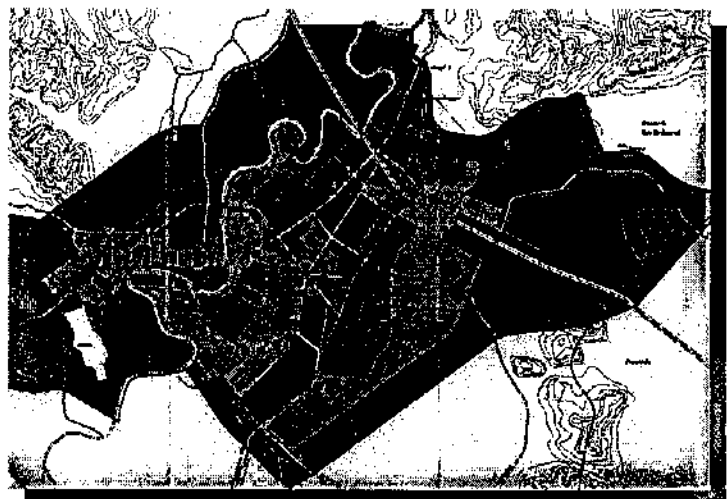
2. หลักการและเหตุผล

เนื่องจากที่ดินบริเวณย่านติดกับสวนขวัญเมือง ริมนถนนลิโรรส เป็นที่ดินที่ว่างเปล่าที่ยังไม่มีการพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินประกอบกับรูปแบบที่ดินที่ไม่เป็นระเบียบทางผังเมืองและระบบสาธารณูปโภค ยังเข้าไม่ถึง ตลอดจนเป็นที่ดินตาบอดไม่มีทางเข้าออก รูปแบบที่ดินบิดๆ เบี้ยวๆ ใช้ประโยชน์ได้ไม่คุ้มค่า อีกทั้งมีปัญหาน้ำท่วมขังในพื้นที่ในช่วงฤดูฝนทุกปี สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาที่สะสมกันมาแต่อดีต ที่เกิดจากการพัฒนาเมืองอย่างอิสระเสรี ซึ่งนับวันจะเพิ่มมากขึ้น ยากแก่การแก้ไข หากมีการนำวิธีการ จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองมาใช้เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว จะทำให้พื้นที่บริเวณที่ได้รับการจัดรูปที่ดินใหม่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า และแปลงที่ดินได้รับการจัดแปลงใหม่จะมีระเบียบและสวยงาม พร้อมทั้งให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการบริการ สาธารณะต่างๆ ที่ได้มาตรฐานอย่างครบถ้วนเพียงพอ

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้ร่วมกับองค์กรความร่วมมือระหว่างประเทศของญี่ปุ่น (JICA) ได้จัดให้มีโครงการพัฒนารูปแบบพัฒนาเมือง ซึ่งได้สนับสนุนให้มีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ขึ้น โดยกำหนดให้เทศบาลนครยะลาเป็นเทศบาลในพื้นที่ที่เตรียมความพร้อมเป็นโครงการนำร่อง ซึ่งได้ประสานงานกันเบื้องต้นแล้วโดยได้ประชุมคณะทำงานเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2544 ทั้งนี้พื้นที่ ดังกล่าวมีศักยภาพที่เหมาะสมที่จะศึกษาเพื่อดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ ต่อไป

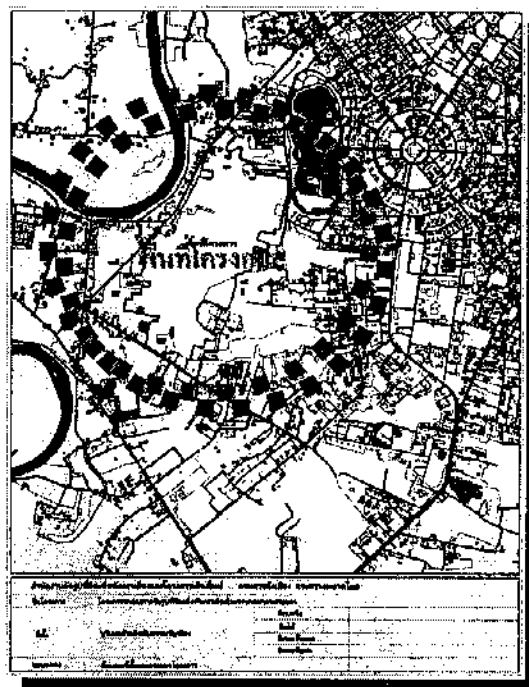
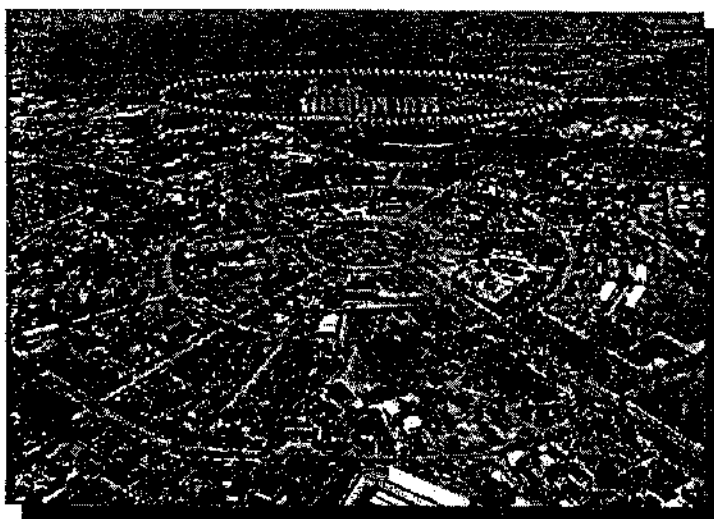
3. ขอบเขตและที่ตั้งโครงการ

พื้นที่โครงการนำร่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลนครยะลา ตั้งอยู่ภายในบริเวณพื้นที่เมืองทางฝั่งด้านทิศตะวันออกของถนนลิโรรส ห่างจากศาลากลางจังหวัดยะลาไปทางทิศตะวันตกประมาณ 1 กิโลเมตร ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการอยู่ติดกับสวนขวัญเมือง ซึ่งเป็นขอบเขตทางด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ



4. รายละเอียดพื้นที่โครงการ

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตเทศบาลนครยะลา มีเนื้อที่ประมาณ 350 ไร่ มีเจ้าของที่ดินประมาณ 150 ราย และมีแปลงที่ดินประมาณ 280 แปลง ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองยะลา ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมยะลาฉบับที่ 441 ประกาศเมื่อวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ.2543 ตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินได้กำหนดให้ที่ดินบริเวณโครงการเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) และประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) สภาพพื้นที่ส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่ว่างเปล่า และเป็นที่ดินต่ำ โดยเจ้าของที่ดินบางรายได้ร่วมกันสละที่ดินบางส่วนให้แก่เทศบาลเพื่อใช้ทำเป็นพื้นที่สร้างถนนบ้างแล้ว



5. วัตถุประสงค์ของโครงการ

1. เพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ที่สอดคล้องกับผังเมืองรวมเมืองยะลา ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน และระบบคมนาคมขนส่ง
2. เพื่อนำสาธารณูปโภค – สาธารณูปการเข้าสู่พื้นที่อย่างสมบูรณ์เพียงพอ
3. เพื่อเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินและเพิ่มศักยภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดิน
4. เพื่อส่งเสริมด้านเศรษฐกิจ สังคมของพื้นที่ และชุมชนเมืองยะลาโดยรวม

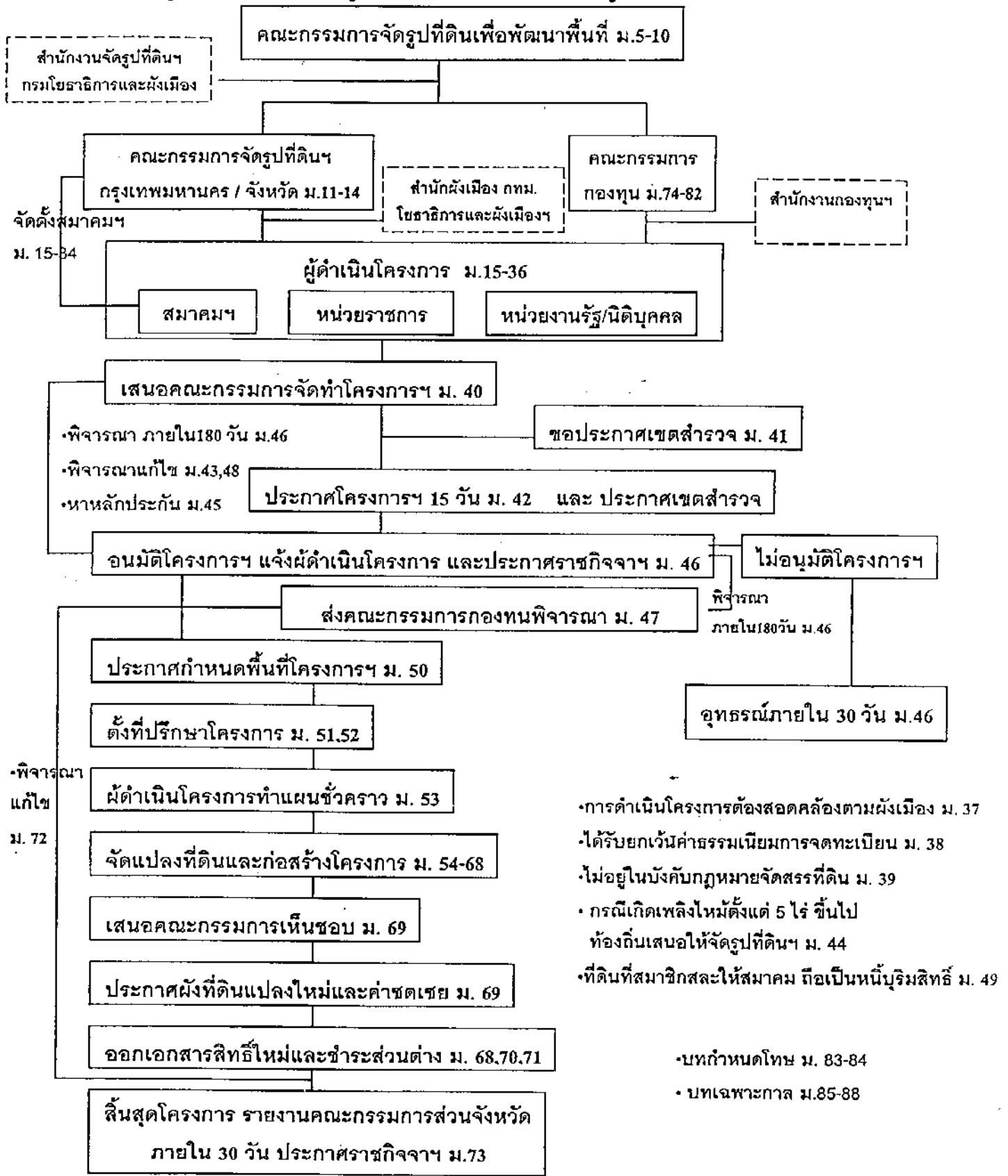
6. สถานการณ์ปัจจุบัน

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2545 เทศบาลนครยะลา ร่วมกับสำนักงานจัดรูปที่ดินฯ ได้จัดการประชุมเจ้าของที่ดินครั้งที่ 1 เพื่อรับฟังความคิดเห็นและสำรวจการตอบรับเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดินใน

ขอบเขต พื้นที่โครงการเป้าหมายผลจากการประชุมเจ้าของที่ดินมีความประสงค์ต้องการเข้าร่วมโครงการในเบื้องต้นประมาณ 100 ไร่ ซึ่งเป็นจำนวนเกือบทั้งหมดของผู้ที่เข้าร่วมการประชุมเจ้าของที่ดิน กล่าวคือ เจ้าของที่ดินที่สนใจเข้าร่วมประชุมจำนวน 26 ราย ต้องการเข้าร่วมโครงการจำนวน 23 ราย ไม่ต้องการเข้าร่วมโครงการ 1 ราย อยู่บริเวณขอบโครงการ และอื่นๆจำนวน 2 ราย เนื่องจากยังไม่แน่ใจ ต่อมาไม่มีการรวบรวมเจ้าของที่ดินเข้าร่วมโครงการเพิ่มเติมอีก และได้มีการนัดประชุมเจ้าของที่ดินครั้งที่ 2 ขึ้นเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2545 และได้รับการตอบรับเข้าร่วมโครงการเพิ่มขึ้นประมาณ 90% ของพื้นที่โครงการ โดยในลำดับต่อไปคณะทำงานได้ออกแบบผังโครงสร้าง และได้กำลังจัดจ้างการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ เพื่อนำเข้าที่ประชุมเจ้าของที่ดินต่อไป

-ที่มา : สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

แผนภูมิกระบวนการจัดรูปที่ดินตามร่าง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ....*



*ที่มา : สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

การเปรียบเทียบวิธีการจัดรูปที่ดิน และวิธีการพัฒนาอื่น ๆ ที่คล้ายคลึงกัน*

ประเทศที่พัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินแล้ว (ประเทศ / พื้นที่ดำเนินการ)

ประเทศ – กฎหมาย	สาระสำคัญ
<p>ญี่ปุ่น</p> <p>กฎหมายจัดรูปที่ดิน (พ.ศ.2497) [Land Readjustment Law(1954)]</p>	<p>เหตุการณ์การเกิดแผ่นดินไหวครั้งใหญ่ในเขต คันทอ(Kanto) และ สงครามโลกครั้งที่ 2 ซึ่งสร้างความพินาศให้กับเมืองในประเทศญี่ปุ่นอย่างมาก และเป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาพื้นที่เมืองด้วยโครงการจัดรูปที่ดิน</p> <p>การจัดรูปที่ดิน เป็นกระบวนการการพัฒนาเมืองที่สามารถปรับใช้ประโยชน์ได้อย่างกว้างขวาง เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการพัฒนาเมืองแต่ละโครงการได้เหมาะสม รัฐบาลสนับสนุนและจัดสรรงบประมาณอุดหนุนให้</p> <p>หน่วยงานดำเนินการ : สมาคมจัดรูปที่ดินและเทศบาล เป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน หรือ ดำเนินการอิสระ โดย กระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคม(Ministry of Land, Infrastructure and Transportation),เอกชนและ องค์กรพัฒนาเมือง (HDC ,RDC) เป็นต้น</p> <p>กรณีของการดำเนินการโดยเอกชน ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินทุกราย กรณีดำเนินการ โดยสมาคมจัดรูปที่ดิน ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินอย่างน้อย 2 ใน 3</p> <p>จำนวนโครงการจัดรูปที่ดิน : 11,424 โครงการ (นับถึง ค.ศ. 2001) พื้นที่โครงการทั้งหมด : 387,610 เฮกตาร์ (นับถึง ค.ศ. 2001) (1 เฮกตาร์ เท่ากับ 10,000 ตารางเมตร)</p>
<p>เกาหลีใต้</p> <p>พระราชบัญญัติโครงการจัดรูปที่ดิน (พ.ศ.2509) [The land Readjustment Project Act (1966)]</p>	<p>รับระบามาจากประเทศญี่ปุ่น</p> <p>รัฐบาลมีระบบสนับสนุนงบประมาณเพื่อโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดิน</p> <p>ในราวยุคคริสต์ศักราชที่ 60 เริ่มมีการพัฒนาด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินอย่างกว้างขวางโดยเฉพาะในการพัฒนาพื้นที่ชานเมือง แต่ในปี ค.ศ. 1980 ได้มีการยกเลิกพระราชบัญญัติโครงการจัดรูปที่ดินฉบับเดิม แล้วทำการปรับปรุงขึ้นใหม่ในประเด็นของการลดความเข้มของข้อกำหนด การจำกัดขอบเขตพื้นที่พัฒนาให้เหมาะสมกับสภาพที่เป็นอยู่</p> <p>หน่วยงานดำเนินการ : เอกชน, สมาคมจัดรูปที่ดิน, องค์กรมหาชน, รัฐบาลท้องถิ่น และ กระทรวงก่อสร้าง</p> <p>กรณีดำเนินการ โดยเอกชน และสมาคมจัดรูปที่ดิน จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินอย่างน้อย 2 ใน 3</p> <p>จำนวนโครงการจัดรูปที่ดิน : 397 โครงการ (1934-1984) พื้นที่โครงการทั้งหมด : 43,580 เฮกตาร์ (1934-1984)</p>

*ที่มา : สำนักงานจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ประเทศ – กฎหมาย	สาระสำคัญ
<p><u>ไต้หวัน</u></p> <p>ข้อกำหนดการจัดรูปที่ดิน (พ.ศ.2522) [The implementation regulation On LR 1979]</p>	<p>ระบบการพัฒนาได้รับอิทธิพลมาจากประเทศญี่ปุ่น</p> <p>การจัดรูปที่ดินเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการพัฒนาให้เป็นไปตามผังเมือง</p> <p><u>หน่วยงานดำเนินการ</u> : รัฐบาลท้องถิ่น และ สมาคมเจ้าของที่ดิน</p> <p><u>จำนวนโครงการจัดรูปที่ดิน</u> : 619 โครงการ (นับถึง ค.ศ. 1999)</p> <p><u>พื้นที่โครงการทั้งหมด</u> : 12,103 เฮกตาร์ (นับถึง ค.ศ. 1999)</p>
<p><u>อินโดนีเซีย</u></p> <p>(การจัดรูปที่ดินในเมือง Urban Land Consolidation) (ประกาศไว้ในกฎหมายหลายฉบับ)</p>	<p>การจัดรูปที่ดินในเมือง เป็นมาตรการที่ใช้เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ทิศทาง และรัฐบาลไม่มีงบประมาณในการก่อสร้างการบริการขั้นพื้นฐานให้เพียงพอได้ทุกพื้นที่</p> <p>มาตรการการจัดรูปที่ดินในเมือง ดำเนินการใน เมืองเดนปาซาร์ เมืองบันดุง และอีกหลาย ๆ เมือง</p> <p><u>จำนวนโครงการ</u> : ประมาณ 300 โครงการ</p>
<p><u>เยอรมนี</u></p> <p>กฎหมายอาคาร (2529), [The Building Law (1986)]</p>	<p>โครงการจัดรูปที่ดินใช้เป็นเครื่องมือให้บรรลุตามผังเมืองที่วางไว้</p> <p>ซึ่งจะดำเนินการโดยสมัครใจหรือโดยการบังคับก็ได้ จะอนุญาตให้ทำการจัดรูปที่ดินโดยการบังคับก็ต่อเมื่อโครงการไม่สามารถประสบความสำเร็จได้หากดำเนินการโครงการจัดรูปโดยสมัครใจ</p> <p><u>หน่วยงานดำเนินการ</u> : เทศบาล (ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน)</p> <p><u>พื้นที่ดำเนินโครงการ</u></p> <p>การดำเนินการจัดรูปที่ดินในเยอรมนีมีประวัติยาวนานกว่า 100 ปี</p> <p>เมืองแฟรงเฟิร์ต : พื้นที่ถึง 1 ใน 3 พัฒนาโดยวิธีการจัดรูปที่ดิน</p> <p>เมืองกิททิงเก้น : พื้นที่ผังเมืองเฉพาะ เกือบทั้งหมดพัฒนาโดยวิธีการจัดรูปที่ดิน</p> <p>เมืองสตุทการ์ท : 120 โครงการ (550 เฮกตาร์)</p> <p>การพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน สามารถประยุกต์ใช้ได้หลายพื้นที่ เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> • การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตชานเมือง • การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง • การปรับสภาพพื้นที่บ่อก

ดำเนินการแล้ว (ในบางเมือง)

ประเทศ – กฎหมาย	สาระสำคัญ
<p>ออสเตรเลีย (ระบบการจัดรูปที่ดิน) [Land Pooling System]</p> <p>พ.ร.บ. การผังเมืองและการพัฒนา ออสเตรเลียตะวันตก(2471) [Town Planning and Development Act in Western Australia(1928)]</p>	<p>การจัดรูปที่ดินดำเนินการเฉพาะในพื้นที่รัฐออสเตรเลียตะวันตกเท่านั้น กรรมสิทธิ์ที่ดินจะรวบรวมไว้ที่ผู้ดำเนินการ และจะคืนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ให้กับเจ้าของที่ดินเดิม หรือ ใช้ชำระหนี้สินแล้วจึงมอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์หลัง โครงการ</p> <p>โครงการจัดรูปที่ดินมี 2 ประเภท ได้แก่ โครงการจัดรูปที่ดินตามสิทธิเดิม ดำเนินการ โดยสภาท้องถิ่น และ โครงการขึ้นการจัดรูปที่ดิน ดำเนินการ โดย เอกชน โครงการจัดรูปที่ดินตามสิทธิเดิมเป็นโครงการหลักที่ใช้ในพื้นที่ที่มี ปัญหา เช่นพื้นที่ที่มีการจัดสรรกรรมสิทธิ์ที่ดินมานานแล้วแต่ผู้ที่ตั้งถิ่นฐานใน ปัจจุบันไม่ทราบขอบเขตชัดเจน</p>
<p>อินเดีย การปรับปรุงพื้นที่บล็อก [Block Reconstitution]</p> <p>พ.ร.บ.ผังเมืองบอมเบย์(2458) [Bombay Town Planning Act (1915)]</p>	<p>รัฐแต่ละรัฐสามารถที่จะออกกฎเกี่ยวกับโครงการปรับปรุงพื้นที่บล็อกของ ตนเองได้ และ ได้ดำเนินการในสองรัฐ ได้แก่ รัฐมหาราษฏระ(เมืองบอมเบย์) และรัฐกัวจارات(เมืองอาเมดาบัด) รวมทั้งธนาคารโลก ได้ศึกษาความเป็นไป ได้ของโครงการปรับปรุงพื้นที่บล็อกในเมืองเซนาบาย อีกด้วย</p> <p>การปรับปรุงพื้นที่บล็อกมีการดำเนินการเช่นเดียวกับระบบการจัดรูปที่ดินใน ออสเตรเลียตะวันตก โดยกรรมสิทธิ์ที่ดินจะรวบรวมไว้ที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ และจะคืนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับเจ้าของที่ดินเดิม หรือ ใช้ชำระหนี้สินแล้วจึง มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ หลังโครงการ</p>
<p>เนปาล กฎหมายการพัฒนาเมือง (2531) [Urban Development Law (1988)]</p>	<p>กฎหมายพัฒนาเมือง(2531) ระบุการพัฒนาเมือง3วิธี ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> • โปรแกรม Site & Service • โปรแกรม ขึ้นการพัฒนาพื้นที่ • วิธีการจัดรูปที่ดิน <p>หน่วยงานดำเนินการ คณะกรรมการพัฒนาเมือง(เลขานุการ คือ หน่วยงาน ราชการส่วนท้องถิ่น)</p> <p>จำนวนโครงการ 12 โครงการ (นับถึงปี ค.ศ.2000) โครงการจัดรูปที่ดิน โครงการแรกเริ่มเมื่อ) ค.ศ.1989</p>
<p>เลบานอน</p>	<p>เป็นระบบการพัฒนาที่ดินที่รับระบบมาจากประเทศฝรั่งเศส โครงการจัดรูปที่ดินกำลังดำเนินการอยู่ในเมืองทริโพรีและเมืองอื่น ๆ อีก หลายแห่ง โครงการหนึ่งที่กำลังดำเนินการจัดรูปที่ดินที่เมืองทริโพรี เป็น เมืองชายฝั่งทะเล ขนาดพื้นที่ ประมาณ 230 เฮกตาร์</p>
<p>ฝรั่งเศส กฎหมายพัฒนาที่ดินฝรั่งเศส (2510) [Loi d'Orientation Foncier(1967)]</p>	<p>กฎหมาย 1967 เป็นการกำหนดเงื่อนไขประสานการพัฒนาโดยเจ้าของที่ดิน ซึ่งเรียกว่า สมาคมพัฒนาเมืองในฝรั่งเศส [Associations Foncieres Urbains(AFU)] วัตถุประสงค์ที่ชัดเจนของ AFU ก็คือ การย้ายที่ตั้ง แปลงที่ดิน กรรมสิทธิ์พร้อมภาระผูกพันต่าง ๆ ที่ติดอยู่กับแปลงที่ดินนั้น ๆ เพื่อประโยชน์ในการก่อสร้างบริการขั้นพื้นฐานที่สำคัญ</p>

อยู่ในขั้นตอนการพิจารณา

ประเทศ – กฎหมาย	สาระสำคัญ
<u>ฟิลิปปินส์</u>	มีการทำกรณีศึกษาในเมืองแควซอน(Quezon) และเมืองปารานาค (Paranaque) ในพื้นที่มหานครมะนิลา
<u>มาเลเซีย</u>	การจัดรูปที่ดินใช้เป็นเครื่องมือในการปรับปรุงบางส่วนของพื้นที่เมืองที่เสื่อมโทรมลง โครงการจัดรูปที่ดินนำร่องในพื้นที่เมืองไซเบอร์จายา(Cyberjaya) ซึ่งตั้งอยู่ในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ “Multi – Media Super Corridor” ขนาดพื้นที่ประมาณ 390 เฮกตาร์
<u>สวีเดน</u> พ.ร.บ. ความร่วมมือการพัฒนา [Joint Development Act]	แนวความคิดนี้โครงการจัดรูปที่ดินจะเป็นเครื่องมือประสานการรัฐ-ราษฎร์ร่วมพัฒนา(Public-Private Partnership) โดยจะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินทั้งหมดเพื่อการค้ำประกันโครงการ โครงการนำร่องจัดรูปที่ดิน คำนึงการอยู่บริเวณชานเมืองของกรุงสตอกโฮล์ม
<u>สหรัฐอเมริกา</u>	รัฐ แคลิฟอร์เนีย, ฮาวาย และฟลอริดา พยายามที่จะออกกฎหมายภายใต้แนวทางของการจัดรูปที่ดิน เมืองคัลลิส รัฐเท็กซัส มีการวางแผนที่จะทำโครงการจัดรูปที่ดิน ซึ่งโดยพื้นฐานแล้วยังคงใช้การซื้อขายที่ดิน แต่เจ้าของที่ดินที่ยังคงสิทธิอยู่จะร่วมกลุ่มกันจัดตั้งบริษัทเพื่อพัฒนาพื้นที่ทั้งหมด
<u>โคลัมเบีย</u> สองมาตราในพ.ร.บ.การก่อสร้าง อาคาร [The City Construction Basic Act]	ร่างรายละเอียดของข้อกำหนดการปฏิบัติยังไม่แล้วเสร็จ

ข่าวที่เกี่ยวข้อง

สำนักผังเมืองเข้าร่วมการสัมมนา "การวางผังเมืองและการพัฒนาเมืองในภูมิภาคอาเซียน เพื่อการพัฒนาเมืองน่าอยู่" *

Friday, February 15, 2002 16:21

นายนิคม ไวยรัชพานิช ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง กทม.แจ้งว่า สำนักผังเมืองได้เข้าร่วมการจัดประชุมสัมมนาในหัวข้อ "การวางผังพัฒนาเมืองในภูมิภาคอาเซียน การส่งเสริมความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน เพื่อการพัฒนาเมืองน่าอยู่" ภายในงานแบ่งการอภิปรายออกเป็น 3 ภาค ซึ่งตนได้เข้าร่วมอภิปรายในประเด็น "กลยุทธ์การพัฒนาเมืองและโครงการพัฒนาเมือง" มีสาระสำคัญคือปัญหาการพัฒนาและฟื้นฟูพื้นที่ในกรุงเทพมหานครนั้นมีหลายจุด เช่น ปัญหาความแออัดของประชากรในชุมชน ทำให้ไม่มีที่พักผ่อนและสันทนาการ ซึ่งได้แก้ไขโดยการเพิ่มพื้นที่ในการสร้างสวนสาธารณะ และปรับปรุงฟื้นฟูสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ ทั้งนี้ที่ผ่านมาได้มีการจัดทำโครงการอนุรักษ์โบราณสถานสำคัญ ๆ ทาสีอาคารต่าง ๆ บริเวณเกาะกรุงรัตนโกสินทร์โดยได้รับความร่วมมือจากภาคเอกชนในการจัดทำโครงการ และยังได้มีการพัฒนาให้มีการเพิ่มพื้นที่สีเขียวโดยการรณรงค์ให้ปลูกสวนบนชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคาร รวมถึงปรับปรุงพื้นที่ชายทะเลบางขุนเทียน เพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยวและศึกษาธรรมชาติ นอกจากนี้ยังมี ปัญหาทางกรุงเทพใต้มีพื้นที่ต่ำ ทำให้เกิดน้ำท่วมขังเมื่อฝนตก ซึ่งแก้ไขโดยการสร้างทางกั้นน้ำและจัดระบบระบายน้ำ ปัญหาการจราจรติดขัด ซึ่งเกิดจากจำนวนรถที่เพิ่มขึ้นทำให้จำนวนเส้นทางถนนไม่เพียงพอและมีที่ดินที่ใช้ประโยชน์ไม่ได้หลายจุด เช่น ที่ดินตามด้านหลังอาคาร ใช้ประโยชน์ได้น้อยเพราะพื้นที่เหล่านั้นใช้ขยายเส้นทางถนนไม่ได้ ซึ่งได้ทำการแก้ไขโดยการรณรงค์ให้ประชาชนหันมาใช้ระบบขนส่งมวลชนมากขึ้น โดยสำนักผังเมืองกรมทวงหลวง กรมโยธาธิการ สنج.ตำรวจแห่งชาติ ได้พยายามจัดทำแผนแม่บทที่กำหนดร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการจัดระบบจราจรทางบก (สจร.) ต่อไป ปัญหาขยะที่มีปริมาณมาก ประมาณ 5,900 ล้านตันต่อวัน ทำให้ต้องหาที่ดินในการรวบรวมและทำลายขยะดังกล่าวโดยนำไปไว้ทางชานเมือง พร้อมกับรณรงค์การแยกและรีไซเคิลขยะเพื่อให้มีปริมาณน้อยลง นอกจากนี้แผนรวมดังกล่าวได้มีโครงการการพัฒนาเขตวงแหวนรอบนอก พระราม 3 และการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่บริเวณหนองบัวมน และโครงการปรับปรุงพื้นที่บริเวณสวนหลวง ร.9 อย่างไรก็ตามในการจัดรูปที่ดินนี้อาจนำเอารูปแบบของประเทศญี่ปุ่นมาประยุกต์ให้เข้ากับการจัดรูปที่ดินในไทย ซึ่งโครงการทั้งหมดดังกล่าวต้องอาศัยความร่วมมือจากทั้งภาครัฐและภาคเอกชนเพื่อให้โครงการดังกล่าวสำเร็จได้ด้วยดี--จก.--

*ที่มา: <http://www.matichon.co.th/prachachart>

ลุ่มร่างพรบ.จัดรูปที่ดิน แก้ปัญหาที่ดินตาดอกทม.*

Saturday, September 27, 2003 07:39

สำนักผังเมือง -นายสุรพล วัฒนวิจารณ์ ผู้อำนวยการกองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมือง(สนผ.) กทม. กล่าวถึงความคืบหน้าโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อแก้ปัญหาที่ดินตาดอกทม. ว่า ขณะนี้พื้นที่ดินตาดอกทม.ใน 3 โครงการ คือ

1.บริเวณหน้าสวนหลวง ร.9 บนพื้นที่ 56 แปลง 61 ไร่ 3 งาน 87 ตารางวา ยังมีปัญหาบ้าง เพราะยังเหลือที่ดินอีก 6 แปลง ที่เจ้าของยังไม่เข้าร่วมโครงการ เนื่องจากเจ้าของที่ดินอาจยังไม่มั่นใจในการสละที่ดินเพื่อผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อมีการปรับปรุงที่ดิน ซึ่งการแก้ปัญหาจะต้องประชุมหารือเพื่อทำความเข้าใจเพิ่มเติม

2.หนองบัวมน เขตบางเขน ที่เชื่อมต่อกับเขตสายไหม ขนาด 930 ไร่ มีการแบ่งโครงการเป็น 2 ส่วน ในส่วนแรกนั้น เจ้าของที่ดินเห็นด้วยในการเข้ามามีส่วนร่วม 100 % และอยู่ระหว่างการจัดผังซึ่งสนผ.เป็นผู้ออกแบบและให้เจ้าของที่ดินเพื่อปรับแก้ให้มีความเหมาะสม อีกส่วนยังไม่ได้เริ่มดำเนินการใดๆ เนื่องจาก หาเจ้าของพื้นที่ยาก โดยเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ไม่ค่อยอาศัยอยู่ในพื้นที่ และ

3.ที่ลำแบนตาโพ เขตคลองสามวา บนพื้นที่ 436 ไร่ โครงการนี้อยู่ระหว่างการเตรียมจัดตั้งสมาคม

"สนผ.ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองและแก้ปัญหาที่ดินตาดอกทม. โดยเจ้าของที่ดินยอมสละที่ดินส่วนหนึ่งเพื่อเป็นที่สาธารณะ และอีกส่วนหนึ่งนำมาจัดหาประโยชน์ร่วมกันอย่างเป็นธรรม แต่ขณะนี้ไม่สามารถบังคับให้เจ้าของที่ดินทุกรายยินยอมร่วมโครงการได้ จนกว่าร่าง พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ...ออกเป็นกฎหมายในสิ้นปีนี้ "นายสุรพล กล่าว

*ที่มา: <http://www.matichon.co.th/prachachart>

กทม.รุกแก้ที่ตาบอด เข็นพรบ.จัดรูปที่ดิน*

นายสมิคร สุนทรเวช ผู้ว่าฯกทม. ได้เป็นประธานสัมมนาเผยแพร่ความรู้พื้นฐานและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นการพัฒนาเมืองโดยวิธีจัดรูปที่ดิน โดยในการสัมมนาได้เสนอโครงการจัดรูปที่ดินนำร่องคือ ที่ดิน 1,030 ไร่ ที่หนองบัวมน เขตบางเขน ที่ดิน 61 ไร่เศษ

ที่สวนหลวง ร.9 เขตประเวศ ที่ดิน 436 ไร่เศษ ที่ลำแบนตาโพเขตคลองสามวา และที่ดินขนาดเล็กในจุดต่างๆ ที่ยังติดปัญหาเจ้าของที่บางรายไม่ร่วมมือ

นายนิคม ไวยรัชพานิช ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองกล่าวว่า เหตุที่ต้องทำโครงการนี้เพราะปัจจุบันที่ดินหลายแปลงยังว่าง รกร้าง ไม่มีถนนตัดผ่านกลายเป็นที่ตาบอด หากไม่เร่งแก้ไขจะทำให้คุณภาพประชาชนลดต่ำลง เกิดแหล่งแออัดเพิ่มขึ้น การจัดรูปที่ดิน นอกจากจะพัฒนาชุมชนแล้วยังจะพัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องกับผังเมืองรวมกทม. แต่ปัญหาก็คือเจ้าของที่ยังไม่ร่วมมือเพราะไม่ต้องการรับภาระค่าโอนที่ดิน 2% และค่าอากรอีก 0.5%ซึ่งกทม.กำลังผลักดันพรบ.จัดรูปที่ดินรองรับที่จะทำให้การจัดรูปที่ดินง่ายขึ้น หากมีเจ้าของที่เพียง 2 ใน 3 "กรมผังเมือง"เร่งผลักดันพรบ.จัดรูปที่ดินเสนอกรม.

*ที่มา : สยามรัฐ (Th) Wednesday, August 29, 2001 05:00