



องค์ความรู้ตามประเด็นยุทธศาสตร์  
กรมโยธาธิการและผังเมือง

# เส้นทางสู่ความสำเร็จ

## การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

การจัดการความรู้ตามประเด็นยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาเมือง

ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑

# องค์ความรู้ตามประเด็นยุทธศาสตร์ ด้านการพัฒนาเมือง

ดำเนินการจัดทำตามแผนการจัดการความรู้กรมโยธาธิการและผังเมือง ( DPT KM Action Plan )

ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑

โดย	สถาบันพัฒนาบุคลากรด้านการพัฒนาเมือง
	โทรศัพท์ ๐ ๒๒๙๙ ๔๖๒๑
	โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๖๒๘
	สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
	โทรศัพท์ ๐ ๒๒๐๑ ๘๐๓๗
	โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๙๐๙๖
	พฤษภาคม ๒๕๖๒
	จำนวน เล่ม
	บริษัท เพรส ครีเอชั่น จำกัด
	โทรศัพท์ ๐ ๒๘๘๑ ๑๒๔๕
	โทรสาร ๐ ๒๘๘๑ ๑๒๔๖

สงวนลิขสิทธิ์ตาม พ.ร.บ.ลิขสิทธิ์ พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

การดำเนินการใดๆ ไม่ว่าจะบางส่วน หรือทั้งหมดของหนังสือเล่มนี้ ต้องได้รับอนุญาต

จากกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

# คำนำ

กรมโยธาธิการและผังเมือง มีนโยบายให้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เป็นเครื่องมือในการพัฒนาตามผังเมืองให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้ในวงกว้างให้รวดเร็วขึ้น จึงให้ทุกจังหวัดดำเนินโครงการก่อสร้างถนนตามผังเมืองรวมโดยใช้การจัดรูปที่ดินฯ จังหวัดละ ๑ โครงการ เพื่อเป็นตัวอย่างและให้ประชาชนเห็นประโยชน์ ปัจจุบันดำเนินโครงการแล้ว ๔๖ โครงการ ใน ๔๐ จังหวัด เหลืออีก ๓๗ จังหวัด ซึ่งมีเป้าหมายดำเนินการให้ครบทุกจังหวัดต่อไป

จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมา กรมโยธาธิการและผังเมืองได้จัดการสัมมนาเพื่อระดมความคิดเห็นหลายครั้ง ทำให้รับทราบปัญหาอุปสรรคในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินในแต่ละขั้นตอน และจากประสบการณ์ของผู้ที่ปฏิบัติงานโดยตรงในแต่ละพื้นที่ สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ จึงได้รวบรวมประเด็นต่างๆและบริหารจัดการองค์ความรู้โดยการวิเคราะห์ปัญหาอุปสรรค และจัดเป็นคำถาม คำตอบ แนวทางแก้ไข เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการสามารถนำไปใช้ดำเนินงานในพื้นที่ใหม่ให้ประสบความสำเร็จต่อไป







# สารบัญ

## ขั้นตอนประกอบด้วย ๔ ขั้นตอนหลัก

๑. ขั้นเตรียมโครงการ

๑

๒. ขั้นอนุมัติโครงการ

๗

๓. ขั้นดำเนินโครงการ

๒๑

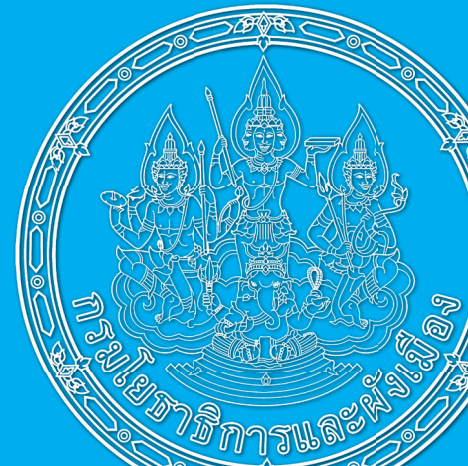
๔. ข้อเสนอแนะที่เกี่ยวกับปัจจัยความสำเร็จ

๔๑





# ขั้นเตรียมโครงการ



## ๑. ชั้นเตรียมโครงการ

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกำหนด
๑. การจัดรูปที่ดินฯ หมายถึงอะไร	การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ หมายความว่า การดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน และการร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม โดยความร่วมมือระหว่างเอกชนกับเอกชนหรือเอกชนกับรัฐ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เหมาะสมยิ่งขึ้นในด้านการคมนาคม เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และชุมชน และเป็นการสอดคล้องกับการผังเมือง	พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๓
๒. การจัดรูปที่ดิน แตกต่างจากการเวนคืนที่ดินอย่างไร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจัดรูปที่ดินฯ รัฐไม่ต้องจ่ายเงินค่าที่ดิน ส่วนการเวนคืนที่ดิน รัฐต้องจ่ายเงินค่าที่ดิน</li> <li>- การจัดรูปที่ดินฯ เจ้าของที่ดินเข้าร่วมโครงการด้วยความสมัครใจ ส่วนการเวนคืนที่ดินเน้นการบังคับ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> พ.ศ. ๒๕๓๐



ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
	<p>- การจัดรูปที่ดินเจ้าของที่ดินทุกรายสามารถอยู่ในพื้นที่โครงการ ส่วนการเวนคืนที่ดิน เจ้าของที่ดินบางรายอาจต้องย้ายไปอยู่ที่อื่น</p> <p>- การจัดรูปที่ดินรัฐบาลสนับสนุนและให้งบประมาณได้ทันที หากประชาชนมีความพร้อม ส่วนการเวนคืนที่ดินต้องใช้เวลายาวนานกว่า เนื่องจากมีขั้นตอนในการดำเนินการ คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>๑. ขั้นตอนการประกาศพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดิน ในบริเวณที่จะเวนคืน</li> <li>๒. ขั้นตอนการสำรวจข้อเท็จจริง</li> <li>๓. ขั้นตอนการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทน</li> <li>๔. ขั้นตอนการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (ตกลงราคาเบื้องต้น ตามสัญญา)</li> <li>๕. ขั้นตอนการประกาศให้การเวนคืนเป็นกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วน</li> <li>๖. ขั้นตอนการประกาศพระราชบัญญัติ</li> </ol>	<p>- พ.ร.บ. จัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗</p>

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๓. การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินภายใต้ความยินยอมเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดินตามกฎหมาย จำนวน ๒ ใน ๓ ของเจ้าของที่ดิน</p> <p><b>เปรียบเทียบกับ</b> การยินยอมเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดินครบ ๑๐๐ % มีผลต่อการดำเนินโครงการ แตกต่างกันอย่างไร</p>	<p>- การดำเนินโครงการโดยความยินยอม ๒ ใน ๓ ตามกฎหมาย</p> <p><b>ข้อดี</b> คือ ทำให้โครงการเกิดขึ้นเร็วและสามารถดำเนินการได้ตามความต้องการของเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่</p> <p><b>ข้อเสีย</b> คือ อาจทำให้การดำเนินโครงการมีปัญหาเกิดความล่าช้าหากไม่สามารถตกลงกันได้กับเจ้าของที่ดิน ๑ ใน ๓ ที่ไม่ให้ความยินยอม</p> <p>- การดำเนินโครงการโดยความยินยอมจากเจ้าของที่ดินทุกราย หรือ ๑๐๐ %</p> <p><b>ข้อดี</b> คือ ทำให้เกิดความแน่นอนของโครงการมากกว่า</p> <p><b>ข้อเสีย</b> คือ อาจใช้ระยะเวลาในการเตรียมโครงการเพื่อทำความเข้าใจกับเจ้าของที่ดินในพื้นที่โครงการมากกว่า</p>	<p>พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่</p> <p>พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๓๖</p>

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๔. การตั้งงบประมาณการก่อสร้างถนนโครงการจัดรูปที่ดินมีหลักเกณฑ์อย่างไร</p>	<p>- ในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ เพื่อพัฒนาเครือข่ายถนนตามผังเมืองรวม ต้องใช้งบประมาณประกอบด้วย ค่าก่อสร้างถนน (ถนนสายหลัก สายรอง สายย่อย) และโครงสร้างพื้นฐาน (ระบบระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ) รวมทั้งค่ารั้วย้ายอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งภาครัฐและประชาชนเจ้าของที่ดินต้องร่วมกันรับภาระอย่างเป็นธรรม กรมโยธาธิการและผังเมือง ในฐานะผู้ดำเนินโครงการจึงตั้งงบประมาณ เพื่อก่อสร้างถนนสายหลัก สายรอง ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม ส่วนถนนสายย่อยและค่ารั้วย้ายอาคารสิ่งปลูกสร้าง จะใช้งบประมาณจากการขายที่ดินจัดหาประโยชน์ ซึ่งได้จากการร่วมปันส่วนที่ดินของเจ้าของที่ดินมาจำหน่าย เป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนนสายย่อย ค่ารั้วย้ายอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ อย่างไรก็ตามควรขอขงบประมาณขึ้นรูปถนนทั้งหมดเพื่อความสะดวกในการกำหนดแปลงที่ดินใหม่ และรังวัดออกโฉนดที่ดิน</p>	





# ชั้นอนุমัติโครงการ



## ๒. ขั้นตอนมติโครงการ

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกำหนด
	<p><b>หลักเกณฑ์</b></p> <p>๑. ถนนที่ของบประมาณต้องสอดคล้องกับโครงข่ายคมนาคม กฎกระทรวงผังเมืองรวม</p> <p>๒. ตามแนวนโยบายผังเมืองรวมตามข้อ ๑ ต้องเป็นผังเมืองรวม ที่ประกาศและมีผลบังคับใช้อยู่หรือกำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการ ในขั้นตอนที่ ๘ เสร็จแล้ว ขั้นตอนที่ ๙ อยู่ในขั้นตอนของกฎหมาย</p> <p>๓. พิจารณาโดยให้ประชาชนมีส่วนร่วมในภาระค่าก่อสร้างถนน สายย่อย</p>	<p>พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อ พัฒนาพื้นที่</p> <p>พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๔๒</p>

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๕. ก่อนการอนุมัติโครงการ ผู้ขอดำเนินโครงการสามารถดำเนินการสำรวจรังวัดขอบเขตโครงการได้หรือไม่ (เพื่อนำข้อมูลไปคำนวณค่าใช้จ่ายโครงการและแจ้งอัตราปันส่วนกับเจ้าของที่ดินเพื่อการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการ)</p>	<p>การประกาศเขตสำรวจสามารถดำเนินการได้ตั้งแต่ขั้นตอนการเสนอโครงการ ตามมาตรา ๔๒ ผู้ขอดำเนินโครงการสามารถขอประกาศเขตสำรวจได้ตั้งแต่อ่อนอนุมัติโครงการ เพื่อประโยชน์ในการจัดทำโครงการให้สมบูรณ์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้รายละเอียดที่ชัดเจนก่อนดำเนินการ และมีข้อดี ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การประกาศเขตสำรวจจะช่วยในเรื่องของการดำเนินงานเข้าพื้นที่ไปทำการสำรวจ (กรณีทั่วไป)</li> <li>- การประกาศเขตจะเป็นหลักฐานและข้อมูลประกอบในเรื่องการขอตีงงบประมาณเพื่อการสำรวจ</li> <li>- การมีการกำหนดเขตสำรวจและหลักฐานก่อนอนุมัติโครงการ ช่วยเรื่องความถูกต้องของขั้นตอน โดยเฉพาะในกรณีที่เจ้าของที่ดินเปลี่ยนใจ เกิดการยกเลิกหรือไม่ดำเนินโครงการต่อ จะช่วยให้มีการบันทึกหลักฐานรองรับการใช้งบประมาณ ส่วนในขั้นตอนหลังการประกาศโครงการสามารถดำเนินการได้อยู่แล้ว</li> </ul>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกำหนด
<p>๖. รูปแบบและรายละเอียดที่เสนอโครงการ ต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัด ตามมาตรา ๔๑ ต้องแสดงรายละเอียดอะไรบ้าง</p>	<p><b>รูปแบบและรายละเอียดที่เสนอโครงการ ตามมาตรา ๔๑ ประกอบด้วย</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>๑. ชื่อของโครงการ</li> <li>๒. ชื่อผู้ดำเนินโครงการ</li> <li>๓. ที่ตั้งสำนักงานโครงการ</li> <li>๔. ขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินการ</li> <li>๕. ผังแม่บทการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยแสดงบริเวณพื้นที่ที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่</li> <li>๖. ภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งบุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินที่ยื่นคำขอ</li> <li>๗. แผนการเงินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน</li> <li>๘. รายการอื่นตามที่คณะกรรมการกำหนด</li> </ol> <p>- เอกสารที่เสนอโครงการ ตามมาตรา ๔๑ ควรมีความชัดเจน อย่างไรก็ดีหากมีการสอบเขตรังวัดโครงการ อาจทำให้ข้อมูลเปลี่ยนแปลงไป</p>	<p>- พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๔๑</p> <p>- ระเบียบคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอจัดรูปที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๕๐</p> <p>หมวด ๑</p>



ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกำหนด
<p>๗. รูปแบบเอกสารที่แนบประกาศโครงการ มีรายละเอียดที่ต้องแสดงอะไรบ้าง</p>	<p>นอกจากนี้รูปแบบและรายละเอียดที่แนบประกาศโครงการประกอบด้วย</p> <p>ประกาศตามมาตรา ๔๓ กำหนดให้อย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>๑. ชื่อของผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่</li> <li>๒. บริเวณพื้นที่ที่จะดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดิน</li> <li>๓. สถานที่ตั้งของสำนักงานโครงการจัดรูปที่ดิน</li> <li>๔. งบประมาณที่ใช้ในการดำเนินการ</li> <li>๕. ผังแม่บทการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่</li> <li>๖. รายการอื่นที่คณะกรรมการกำหนด</li> </ol>	<p>พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗</p> <p>มาตรา ๔๓</p>

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อมูลหมายเหตุ
<p>๘. การเปลี่ยนแปลงที่สาธารณะในโครงการสามารถเสนอต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดพิจารณาพร้อมกับการเสนอโครงการ (ม.๔๑) ได้หรือไม่</p>	<p>การนำที่สาธารณประโยชน์หรือที่ของรัฐมาใช้ในการดำเนินโครงการ แล้วมีการปรับปรุงแปลงที่ดินที่สาธารณประโยชน์หรือที่ของรัฐสามารถดำเนินการขอเปลี่ยนแปลงได้ ตั้งแต่ขั้นตอนเสนอโครงการ</p>	<p>- พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๕๕</p> <p>- ระเบียบคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอจัดรูปที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๕๐</p>

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๙. การเสนอขอรับการสนับสนุนงบประมาณจากกองทุนจัดรูปที่ดินสามารถเสนอต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดพิจารณาพร้อมกับการเสนอโครงการ (ม.๔๑) ได้หรือไม่</p>	<p>สามารถดำเนินการขอรับการสนับสนุนงบประมาณจากกองทุนได้ พร้อมกับการเสนอโครงการ ทั้งนี้เอกสารประกอบการขอรับการสนับสนุนด้านการเงินของกองทุน ให้เป็นไปตามที่สำนักงานกองทุนฯ ได้กำหนดไว้</p> <p>ปัจจุบันในการขอรับการสนับสนุนงบประมาณจากกองทุนจัดรูปที่ดินฯ สามารถดำเนินการได้เมื่อมีการประกาศผังที่ดินแปลงใหม่ (ขั้นตอนที่ ๒๒)</p>	<p>พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๔๑, มาตรา ๔๗ และมาตรา ๔๘</p>
<p>๑๐. ปัญหาการขอและใช้จ่ายงบประมาณ มีวิธีการแก้ไขอย่างไรบ้าง</p> <p>(๑) ไม่สามารถของบประมาณทันเวลา โดยเฉพาะการไม่สามารถรวบรวม จร.๑ ได้ทันกำหนด</p>	<p>- ควรรวบรวม จร.๑ ให้เรียบร้อยก่อนขออนุมัติงบประมาณ</p>	<p>พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒</p>

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>(๒) จังหวัดของงบประมาณไว้แล้ว แต่เบิกจ่ายไม่ทัน (คิงงบประมาณปลายปี)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ควรให้ความสำคัญกับการวางแผนโครงการ ให้จังหวัดทำ Action Plan ที่มีการทำแผนงานที่ถูกต้อง รัดกุม และเป็นไปได้</li> <li>- การตั้งงบประมาณควรสอดคล้องกับแผนงาน</li> </ul>	
<p>(๓) งบประมาณที่ขอไว้ไม่เพียงพอ กับงานที่กำหนดไว้ หรือเกิดจากงานที่ไม่ได้คาดหมาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สามารถของงบประมาณในส่วนที่จำเป็นจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือกองทุนจัดรูปที่ดินฯ</li> </ul> <p><b>ข้อเสนอแนะ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดทำมาตรฐานรายการ หรือ Check List เพื่อให้การประมาณราคาต่างๆ ครอบคลุมให้ครบถ้วน</li> <li>- เก็บข้อมูลในพื้นที่ให้ครบถ้วน เพื่อป้องกันการเรียกร้อยค่าชดเชยภายหลัง</li> <li>- เตรียมข้อมูลรายละเอียดแปลงที่ดินและพื้นที่สาธารณประโยชน์ ส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดประเมินราคาค่ารังวัดให้ครบถ้วน</li> <li>- การขอรังวัดก่อนดำเนินโครงการเพื่อให้การคำนวณมีความ</li> </ul>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อมูลหมายเหตุ
<p>๑๑. งบประมาณของกรมฯ สามารถนำไปใช้จ่ายครอบคลุมค่าชดเชยอื่นๆ เช่น ค่ารั้วย้าย รื้อถอน ได้หรือไม่ อย่างไร</p>	<p>ผิดพลาดน้อย การคำนวณที่ถูกต้องแม่นยำ จะสร้างความมั่นใจให้ประชาชน เจ้าของที่ดินมีความเชื่อถือ ตัดสินใจง่าย</p> <p>การพิจารณาสนับสนุนงบดำเนินงานให้กับจังหวัด โดยงบประมาณของกรมฯ ได้แก่ ค่าก่อสร้างถนนสายหลัก – สายรอง ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม ส่วนค่าก่อสร้างถนนสายย่อยและค่ารั้วย้ายอาคารสิ่งปลูกสร้าง จะใช้งบประมาณจากการขายที่ดินจัดหาประโยชน์ ส่วนค่ารั้วย้ายอาคารสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในแนวถนนสายหลัก – สายรอง ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม ให้คำนวณค่ารั้วย้ายรวมอยู่ด้วย ในค่าก่อสร้างถนน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ควรให้ครอบคลุมค่ารั้วถอนและชดเชยสิ่งปลูกสร้าง ตามแนวถนนโครงการฯ ตามผังเมืองโดยงบประมาณรัฐ (สร้างใหม่หากอยู่ในแนวผังเมือง)</li> <li>- ควรคิดค่าต้นไม้ ค่าถมที่ดินและอื่นๆ (เจ้าของที่ดินเรียกร้องเพิ่มเติม)</li> </ul>	<p>พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๖๘</p>

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
	<p><b>ข้อเสนอแนะ</b></p> <p>งบประมาณอื่นๆ ที่ต้องคิดให้ครอบคลุม เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าสำรวจรังวัดที่ดิน ค่ารังวัดที่ดิน ค่ารังวัดที่ดินสาธารณประโยชน์ (ก่อนและหลังโครงการ) งบประมาณในการรังวัดก่อนดำเนินโครงการควรดำเนินการได้ก่อนการอนุมัติโครงการ เพื่อให้ได้ข้อมูลแปลงที่ดินที่ถูกต้องในการดำเนินโครงการต่อไป</li> <li>- ค่าก่อสร้างระบบไฟฟ้า และระบบประปา ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง</li> <li>- การเตรียมงบประมาณ (และการออกแบบ) ถนนสายรอง ควรดำเนินการถึงขั้นขั้นรูปชั้นพื้นทาง เพื่อให้ถนนสามารถใช้ประโยชน์ได้ และเพื่อความสะดวกในการรังวัด เพื่อความคุ้มค่าในการพัฒนา</li> <li>- ควรจัดสรรงบประมาณเพื่องานระบบไฟฟ้า ประปา ระบายน้ำ ให้สมบูรณ์และทั่วถึง ให้เป็นไปตามความต้องการของเจ้าของที่ดินที่เข้าร่วมโครงการ</li> </ul>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๑๒. เกณฑ์การสนับสนุนงบประมาณจากกองทุนฯ เป็นอย่างไร และกรณีผิวดินชำระจะสามารถดำเนินการอย่างไรได้บ้าง มีผลผูกพันกับใครบ้าง</p>	<p>การรับการสนับสนุนงบประมาณจากกองทุนจัดรูปที่ดินฯ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นทางด้านงบประมาณในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่</li> <li>- เพื่อแก้ไขการขาดสภาพคล่องทางการเงินในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่</li> <li>- เพื่อให้โครงการจัดรูปที่ดินเกิดประโยชน์และมูลค่าสูงสุดในการลงทุนพัฒนาพื้นที่</li> <li>- เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินการได้เสร็จสิ้นตามแผนงานและระยะเวลาที่กำหนด</li> <li>- เพื่อสร้างความพึงพอใจแก่เจ้าของที่ดินและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในระหว่างที่ยังไม่สามารถจำหน่ายที่ดินจัดหาประโยชน์ดังกล่าวได้</li> </ul> <p>ผู้ดำเนินโครงการมีความจำเป็นต้องขอรับการสนับสนุนเงินจากกองทุนฯ เป็นเงินนอกงบประมาณที่มีความยืดหยุ่น และช่วยแก้ไขปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงินในระหว่างดำเนินโครงการ</p>	<p>ระเบียบปี ๕๒, ปี ๕๕ ของกองทุนฯ</p>

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกำหนด
	<p>อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการขอใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนซึ่งกองทุนจะได้กลับคืนในภายหลัง</p> <p><u>เงินอุดหนุน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นโครงการที่ดำเนินการโดยหน่วยงานภาครัฐ ที่มีภารกิจเป็นการรองรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตาม พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๕๗</li> <li>- วงเงินอุดหนุนได้ไม่เกินร้อยละ ๗๐ ของวงเงินโครงการ</li> <li>- ต้องทำการวิเคราะห์ความเหมาะสมของโครงการและมีแผนการใช้เงินเสนอพร้อมการขออนุมัติเงินจากกองทุน</li> <li>- การใช้เงินเป็นไปตามเงื่อนไขของคณะกรรมการบริหารกองทุน</li> </ul> <p><u>เงินให้กู้ยืม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ดำเนินโครงการหรือหน่วยงานที่มีภารกิจรองรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตาม พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๕๗</li> <li>- วงเงินให้กู้ยืมได้ไม่เกินร้อยละ ๗๐ ของวงเงินโครงการ</li> </ul>	<p>พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๗๙ (๓)</p>



ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องทำการวิเคราะห์ความเหมาะสมของโครงการและมีแผนการใช้เงินเสนอพร้อมการกู้ยืมเงินจากกองทุน</li> <li>- ระยะเวลาการผ่อนชำระไม่เกิน ๒๐ ปี โดยปลอดการชำระคืนเงินต้นได้ไม่เกิน ๒ ปี</li> <li>- อัตราดอกเบี้ย MLR-3 (MLR ธนาคารกรุงไทย ปัจจุบัน ๖.๗๕ ต่อปี)</li> <li>- กรณีไม่สามารถผ่อนชำระตามข้อตกลงได้ สามารถขอผ่อนผันจากคณะกรรมการบริหารกองทุนได้</li> <li>- หลักประกัน ได้แก่ ที่ดินจัดหาประโยชน์ราคาไม่ต่ำกว่าวงเงินกู้ยืมหลักประกันอื่น ได้แก่ ที่ดินหรือผู้ค้ำประกัน</li> <li>นอกจากนี้ ยังมีเงินเพื่อการสนับสนุนอื่นๆ ดังนี้</li> <li>- <u>การสนับสนุน</u> ซึ่งสามารถจัดสรรให้กับผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เพื่อการค้นคว้าวิจัย การฝึกอบรม การประชาสัมพันธ์ และเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตามมาตรา ๗๙ (๓)</li> </ul>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
	<p>- การยืมเงินทดรองจ่าย จากกองทุนเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน สำหรับค่าใช้จ่ายบางประการ เช่น การร้องทุกข์ การฟ้องคดีแทนสมาคม ค่าเสียหายเนื่องจากการสำรวจ ตามมาตรา ๔๒</p> <p>กรณีผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ ถ้าไม่รับการผ่อนผันเป็นหนังสือจากคณะกรรมการบริหารกองทุน จะต้องเสียดอกเบี้ยผิดนัดร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี</p>	

# ขั้นตอนโครงการ



### ๓. ขั้นตอนดำเนินโครงการ (การก่อสร้าง)

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกำหนด
<p>๑๓. ตามมาตรา ๕๘ ซึ่งกล่าวถึงการเข้าถึงพื้นที่ (ที่ดิน) ที่เข้าร่วมโครงการ ผู้ดำเนินโครงการสามารถดำเนินการได้อย่างไรบ้าง</p>	<p>ดำเนินการได้ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๘ ในบริเวณโครงการจัดรูปที่ดินที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่วนจังหวัดแล้ว ผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายมีสิทธิที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้ โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>๑) เข้าไปรื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือตัดแปลงอาคาร ตลอดจนทำการอันจำเป็นอย่างอื่นในที่ดินของผู้สมัครใจเข้าร่วมโครงการฯ</li> <li>๒) เข้าไปสำรวจ รั้ววัด จัดสร้างถนน ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน</li> <li>๓) ทำเครื่องหมายระดับ ขอบเขต และแนวเขต</li> <li>๔) ดำเนินการเพื่อแบ่งแยกแปลงที่ดิน รวมแปลงที่ดิน และทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือสิทธิการเช่าแทนเจ้าของที่ดิน</li> </ol> <p>ในบริเวณโครงการจัดรูปที่ดินได้ ทั้งนี้ ภายใต้วัตถุประสงค์ของโครงการจัดรูปที่ดินนั้น</p>	<p>พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มาตรา ๕๘</p>

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
	<p>การดำเนินการในอาคารหรือที่ดินที่มีผู้อาศัยจะต้องมีการแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทราบล่วงหน้าตามระยะเวลาอันสมควร แต่ต้องไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้นั้น</p> <p>ส่วนการเข้าดำเนินการรื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือตัดแปลงสิ่งสาธารณูปโภค ที่หน่วยงานของรัฐควบคุมดูแลอยู่ จะต้องมีการประสานกับหน่วยงานนั้นก่อน โดยกำหนดเวลาให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์หรือหน่วยงานของรัฐที่ควบคุมดูแลสิ่งสาธารณูปโภคนั้นแจ้งกลับว่าประสงค์จะดำเนินการเองหรือไม่</p>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อมูลหมายเหตุ
<p>๑๔. การตีราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เมื่อผู้เชี่ยวชาญทำการตีราคาแล้ว หากที่ปรึกษาเห็นว่าราคาต่ำหรือสูงไป สามารถปรับแก้ได้หรือไม่ และต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่วนจังหวัดหรือไม่</p>	<p>ผู้เชี่ยวชาญการตีราคาได้รับแต่งตั้งมาจากผู้ดำเนินโครงการและคณะที่ปรึกษาของโครงการมีหน้าที่ให้ความเห็นในการตีราคาที่ดินทรัพย์สินต่างๆ ทั้งในส่วนของราคาที่ดินของเจ้าของที่ดิน ที่จัดหาประโยชน์ ค่าชดเชย เพื่อประโยชน์การคิดคำนวณค่าใช้จ่ายโครงการและอัตราการปันส่วน ทั้งนี้เมื่อผู้เชี่ยวชาญการตีราคาได้ตีราคาออกมาในอัตราหนึ่ง ผู้ดำเนินโครงการก็มีหน้าที่นำไปปฏิบัติต่อโดยผู้ดำเนินโครงการและคณะที่ปรึกษาของโครงการสามารถพิจารณาปรับลด เพิ่มราคา ที่มีการตีราคาไว้ เช่น การตีราคาที่ดินที่จัดหาประโยชน์เพื่อนำไปประกาศขาย เจ้าของที่ดินอาจไม่ยอมรับอัตรานี้ และหารือกับคณะที่ปรึกษาและเสนออัตราใหม่ที่ยอมรับได้ และผู้ดำเนินโครงการก็จะนำไปพิจารณาคำนวณต่างๆ ว่าสามารถดำเนินโครงการในอัตราที่ปรับนี้ได้หรือไม่ ทั้งนี้การตีราคาของผู้เชี่ยวชาญการตีราคา ไม่จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดิน</p>	<p>- ประกาศคณะกรรมการจัดรูปที่ดินฯ เรื่อง กำหนดคุณสมบัติ จำนวนผู้เชี่ยวชาญการตีราคาทรัพย์สินฯ พ.ศ. ๒๕๕๑</p> <p>- พ.ร.บ.การผังเมือง (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๒๖/๑</p>

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๑๕. แนวถนนจัดรูปตามหน้างานในพื้นที่โครงการ ไม่ตรงกับแนวถนนตามผังเมือง สามารถยืดหยุ่นได้หรือไม่</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ให้ดำเนินการหารือแนวทางร่วมกับส่วนกลาง การประสานงานกับสำนักวิศวกรรมกรมผังเมืองและกองนิติการเพื่อหาแนวทางออกร่วมกัน</li> <li>- ถนนในโครงการสามารถปรับได้ มีความยืดหยุ่นตามความเหมาะสม โดยไม่เกิดผลกระทบต่อระบบผังเมือง และระบบวิศวกรรมจราจร</li> <li>- ควรมีการหารือร่วมกับสำนักวิศวกรรมกรมผังเมืองตั้งแต่ก่อนที่จะเริ่มดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินฯ</li> <li>- ควรมีการหารือท้องถิ่นเพื่อปักหมุดกันแนวก่อสร้างอาคาร (ตามกฎหมายกระทรวง)</li> <li>- ควรมีการหารือท้องถิ่นกำหนดแนวทางป้องกันการขุดตักดินในแนวถนนผังเมือง (แปลงที่ดินปากทาง/แนวถนน)</li> </ul> <p><b>ข้อแนะนำ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ดำเนินการปรับกฎกระทรวงผังเมืองรวม หากมีความจำเป็นและสอดคล้องกับเงื่อนไข (มาตรา ๒๖/๑)</li> </ul>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๑๖. การปรับแนวถนน เมื่อใดจึงต้องแก้ไขโครงข่ายถนน ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม (มาตรา ๒๖/๑)</p>	<p>- เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงแนวถนนหรือการปรับแนวที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อกำหนด</p>	<p>พ.ร.บ.การผังเมือง (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๒๖/๑</p>
<p>๑๗. เมื่อดำเนินโครงการไประยะหนึ่ง ปรากฏว่ามีผู้ขอออกจากโครงการ ผู้ดำเนินโครงการจะต้องทำอย่างไร สามารถบังคับให้คงเข้าร่วมในโครงการหรือประกาศผังแปลงที่ดินใหม่ได้หรือไม่</p>	<p>- ผู้ดำเนินโครงการมีอำนาจตามมาตรา ๕๘ สามารถดำเนินโครงการต่อไปตามกระบวนการได้ หากมีผู้ขัดขวางหรือเคลื่อนย้ายทำลายเครื่องหมายต่างๆ เสียหาย ผู้ดำเนินโครงการสามารถดำเนินการตามมาตรา ๘๔ และมาตรา ๘๕</p> <p>- ทั้งนี้ควรใช้วิธีการเจรจาทำความตกลงอย่างเป็นธรรม หากไม่สามารถเจรจาดตกลงกันได้ให้ผู้ดำเนินโครงการภายใต้ความเห็นของคณะที่ปรึกษาโครงการและเจ้าของที่ดินเสนอคณะกรรมการจัดรูปที่ดินจังหวัดขอแก้ไข เปลี่ยนแปลงรายการ ตามมาตรา ๔๙</p> <p>- ควรพัฒนาทีมเจรจาทั้งจังหวัด ส่วนกลาง พื้นที่ และหน่วยงานภายในและภายนอกกรมที่เกี่ยวข้อง และเพิ่มพูนทักษะความรู้เพื่อการแก้ไขปัญหา และการเจรจาโดยการฝึกอบรม ฯลฯ</p>	<p>พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๔๙, มาตรา ๘๔ และมาตรา ๘๕</p>



ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>A : กรณีเจ้าของที่ดินเปลี่ยนใจ/ ขอถอนตัว/ไม่ยอมรับอัตรา ปันส่วน ปัญหาที่อาจเกิดขึ้น มีอะไรบ้าง</p> <p>๑. กรณีตกลงกันเรื่องผังแปลง-ที่ดินใหม่และอัตราปันส่วนรายละเอียดไม่ลงตัวกับเจ้าของที่ดิน ผู้ดำเนินโครงการควรทำอย่างไร เจ้าของที่ดินมีเงื่อนไขใหม่ (ส่วนใหญ่แปลงที่ดินที่อยู่ปากทาง/แปลงตามแนวถนน)</p>	<p>- กรณีขอลาออกจากโครงการ ต้องนำเข้าคณะที่ปรึกษาฯ และ คณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วนจังหวัดเพื่อพิจารณาจึงจะสามารถออกจากโครงการได้</p> <p>ผู้ดำเนินโครงการสามารถพิจารณาทบทวน ปรับหลักเกณฑ์ การจัดแปลง และอัตราการปันส่วน โดยต้องเป็นธรรมกับเจ้าของที่ดิน รายอื่นๆ ด้วย ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>๑. เจรจาทำความเข้าใจกับเจ้าของที่ดิน</li> <li>๒. ปรับผังใหม่ทั้งโครงการหรือบางส่วน</li> <li>๓. ปรับอัตราการปันส่วนทั้งโครงการหรือบางส่วน</li> <li>๔. ใช้มาตรการชดเชยเป็นที่ดิน หรือ เป็นเงิน</li> <li>๕. เสนอขอเปลี่ยนแปลงโครงการตาม มาตรา ๔๙</li> </ol> <p>ทั้งนี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบหรือรายการในโครงการ ที่มีผลจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดก่อน</p>	<p>พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๔๙, มาตรา ๕๑, มาตรา ๖๐ และ มาตรา ๗๐</p>

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๒. เจ้าของที่ดินขอให้ปรับแนวถนนให้พ้นจากแปลงที่ดินตนเองซึ่งจะมีผลกระทบต่องานก่อสร้างถนนจัดรูปฯ</p> <p>๓. ระหว่างก่อสร้างเจ้าของที่ดินได้ทำสัญญาซื้อขายไว้แล้ว จึงทำให้ไม่สามารถปรับตำแหน่งที่ดินใหม่ได้</p>	<p><b>ข้อเสนอแนะ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดเตรียมเอกสารในการเจรจากับเจ้าของที่ดินเพื่อให้รับรองการเข้าร่วมโครงการให้ครบถ้วน ป้องกันการเปลี่ยนใจภายหลัง เช่น ค่าอัตราปันส่วนที่ดิน สามารถอธิบายวิธีการให้เข้าใจได้</li> <li>- หากความต้องการไม่เป็นธรรมกับเจ้าของที่ดินรายอื่นๆ หรือไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้อง อาจเสนอผังที่ดินแปลงใหม่ต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัดเพื่อดำเนินการต่อไป</li> </ul>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>B : กรณีเจ้าของที่ดินมีความขัดแย้งกันเองระหว่างเจ้าของที่ดินในโครงการ</p> <p>๑. เจ้าของที่ดินขัดแย้งกันเองภายในโครงการ</p> <p>๒. เจ้าของที่ดินไม่ต้องการให้แปลงที่ดินตนเองอยู่ติดกับแปลงที่ดินบางแปลง เช่น แปลงที่มีความขัดแย้งกัน</p> <p>๓. แปลงที่ดินมีกรรมสิทธิ์หลายคนพี่น้องอาจมีความเห็นไม่ตรงกัน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำความเข้าใจและรับทราบปัญหาความต้องการที่แท้จริงของเจ้าของที่ดิน</li> <li>- วางแผนเจรจากับเจ้าของแปลงที่ดินที่มีความขัดแย้ง เช่น อาจจะเชิญผู้ที่เจ้าของที่ดินเคารพเชื่อถือมาช่วยเจรจา</li> <li>- จัดทำแบบสอบถาม/ใบมอบอำนาจให้เจ้าของที่ดินกรอกให้ชัดเจน เพื่อนำมาวิเคราะห์แนวทางแก้ไขได้อย่างถูกต้อง</li> <li>- สร้างความเข้าใจหลักเกณฑ์การจัดแปลงที่ดินใหม่ให้เจ้าของที่ดิน (ทั้งเจ้าของที่ดินรายเดิมและรายใหม่ หากมี) ทราบโดยทั่วถึงกัน</li> </ul>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๔. เจ้าของที่ดินเสียชีวิต ทำให้เสียเวลาในการดำเนินการจัดการมรดก (ทายาทที่ได้รับมรดกอาจขอยกออกจากโครงการ)</p> <p>๑๘. จำเป็นต้องมีการสำรวจพื้นที่หลังจากดำเนินการก่อสร้างแล้วหรือไม่ (สำรวจ block)</p>	<p>การสำรวจพื้นที่หลังจากดำเนินการก่อสร้างแล้ว มีความจำเป็นเนื่องจากความถูกต้องของแนวเขต (มีผลต่อการคำนวณค่าปันส่วนพื้นที่และงบประมาณ ความขัดแย้งจากแนวเขตต่างๆ)</p> <p>เมื่อดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จควรสำรวจแนวเขตที่ดินอีกครั้ง เพื่อนำข้อมูลมาจัดผังแปลงที่ดินใหม่ เนื่องจากอาจมีความคลาดเคลื่อนจากงานก่อสร้าง และควรจะทำเนิการก่อนการประกาศผังแปลงที่ดินใหม่อีกด้วย</p>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๑๙. กรณีที่ต้องเปลี่ยนแปลงที่สาธารณะหรือนำที่ดินของรัฐมาใช้ในโครงการ ต้องทำอย่างไรบ้าง และทำในขั้นตอนไหน</p>	<p>ต้องดำเนินการตาม มาตรา ๕๕ และมาตรา ๕๖ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยต้องได้รับความยินยอมจากหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบการดำเนินการสามารถดำเนินการได้ตั้งแต่ขั้นตอนการเสนอโครงการเป็นต้นไป</p>	<p>พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มาตรา ๕๕ และมาตรา ๕๖</p>
<p>๒๐. เมื่อดำเนินโครงการแล้วพบว่าที่ดินจัดหาประโยชน์ที่เตรียมไว้มีพื้นที่ลดลง เนื่องจากการก่อสร้างและการรังวัด และได้เจรจาแปลงที่ดินใหม่กับเจ้าของที่ดินไปแล้วจะมีแนวทางการแก้ปัญหาอย่างไร</p>	<p>ต้องพิจารณาว่ารายรับที่ได้จากการขายที่ดินจัดหาประโยชน์ที่เหลือเพียงพอกับค่าใช้จ่ายหรือไม่ และแจ้งคณะที่ปรึกษา หากไม่เพียงพอต้องเสนอคณะที่ปรึกษาและเจ้าของที่ดินเพื่อขอความเห็นในการเพิ่มอัตราปันส่วนที่ดินหรือเพิ่มราคาขายที่ดิน จัดหาประโยชน์ให้สูงขึ้น</p>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>- ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกิดขึ้นเพิ่มเติมระหว่างการก่อสร้างถนน เช่น ระบบไฟฟ้า และระบบประปา ควรทำอย่างไร</p> <p>- มีปัญหาเรื่องเงินจากการขายที่จัดหาประโยชน์ไม่เพียงพอ หรือไม่ได้เตรียมการเผื่อไว้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการรังวัดและอื่นๆ ควรทำอย่างไร</p>	<p>- ในระหว่างการก่อสร้างควรมีการประชุมทบทวนการดำเนินการเพื่อให้ทราบปัญหา/อุปสรรคและหาวิธีแก้ไขก่อน</p> <p>- ในขั้นเตรียมโครงการควรมีการสำรวจและประมาณราคาให้ครอบคลุมงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่นทั้งหมด เช่น ค่าขออนุญาตการรถไฟแห่งประเทศไทย ค่าก่อสร้างไม้กั้นรถไฟ</p> <p>ค่าก่อสร้างรั้วกันแนวถนน ค่ารั้วเกาะกลางถนน เป็นต้น ค่าก่อสร้างรั้วถนนรั้วและก่อสร้างแนวรั้วใหม่ (อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการปรับแนวถนนก่อสร้างและปรับแบบก่อสร้างใหม่)</p> <p>- อาจ会增加ขนาดพื้นที่อัตราบ้านส่วนให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่าย</p> <p>- ของบประมาณเพิ่มเติมจากกรมฯ</p> <p>- ของบประมาณเพิ่มเติมจากสำนักงานกองทุนฯ</p>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>- กรณีเงินเหลือจากงบประมาณก่อสร้างถนนเนื่องจากการปรับลดเนื้องานสามารถนำงบประมาณส่วนที่เหลือดังกล่าวไปก่อสร้างอย่างอื่นได้หรือไม่ เช่น ถนนสายรองระบบระบายน้ำ สวนสาธารณะ เป็นต้น</p> <p>๒๑. การประเมินราคาที่ดินหลังโครงการ พิจารณาเมื่อโครงการแล้วเสร็จแต่ในพื้นที่จริงยังไม่สามารถก่อสร้างถนนสายรองในโครงการได้ตามแผน หากมีการทำธุรกรรมใดๆ ในที่ดินแปลงใหม่</p>	<p>- การเบิกจ่ายต้องตรงกับวัตถุประสงค์และอยู่ในขอบเขตโครงการจัดรูปที่ดิน</p> <p>- สามารถพิจารณานำงบประมาณที่เหลือมาใช้ได้ แต่ต้องเสนอขอความเห็นชอบตามกระบวนการวิธียังงบประมาณ</p> <p>สามารถใช้ราคาจากผู้เชี่ยวชาญการตีราคาทรัพย์สินมาอ้างอิงได้ ส่วนในการซื้อขายจริงขึ้นอยู่กับสถานการณ์และควรคำนึงความคุ้มค่าของโครงการ</p>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>จะสามารถอ้างอิงราคาประเมินจากผู้เชี่ยวชาญ ได้หรือไม่</p> <p>๒๒. การจัดทำบัญชีโครงการครอบคลุมงบประมาณจากกรมฯ หรือไม่อย่างไร</p>	<p>การจัดทำบัญชีโครงการควรทำตั้งแต่เริ่มโครงการเพื่อให้ทราบรายรับ – รายจ่ายโครงการหรือแสดงงบดุลเพื่อให้เกิดความสมดุลของรายรับและรายจ่าย เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ โดยสามารถบันทึกแยกเป็นส่วนเงินงบประมาณและส่วนที่ไม่ใช่เงินงบประมาณ เช่น รายได้จากการจำหน่ายที่ดินจัดหาประโยชน์และรายจ่ายอื่นๆ</p>	
<p>๒๓. ในกฎหมายไม่ได้พูดถึงที่ดินจัดหาประโยชน์ ขอทราบรายละเอียดและเงื่อนไขการดำเนินการพร้อมทั้งแนวทางการบริหารที่ชัดเจน เช่น การเข้าพื้นที่</p>	<p>ที่ดินจัดหาประโยชน์ หรือ Reserved Land เป็นที่ดินส่วนกลางที่ถูกปันส่วนมาเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ ผู้ดำเนินโครงการจะต้องนำมาบริหารให้เกิดมูลค่าครอบคลุมค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ ภายใต้ความเห็นชอบของคณะที่ปรึกษาโครงการจนโครงการแล้วเสร็จ โดยสามารถนำไปจำหน่าย ให้เช่า แลกเปลี่ยน หรืออื่นๆ ได้ตามมติคณะที่ปรึกษา</p>	



ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๒๔. การจำหน่ายที่ดินจัดหาประโยชน์ต้องใส่ชื่อใคร และมีการเสียภาษีหรือไม่</p>	<p>โฉนดที่ดินจัดหาประโยชน์สามารถใส่ชื่อผู้ซื้อโดยไม่ต้องเสียภาษี เพราะ อาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๗๐ และมาตรา ๗๑ คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดประกาศผังแปลงที่ดินใหม่และให้กรมที่ดิน ออกโฉนดแปลงใหม่ ผู้ซื้อถือว่าเป็นผู้ช่วยเหลือทางการเงิน และผู้ดำเนินโครงการซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐ มิได้เป็นผู้รับประโยชน์หรือมีรายได้ เป็นเพียงผู้ให้บริการในการดำเนินโครงการให้เสร็จสิ้น จึงไม่ต้องเสียภาษี</p>	<p>พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๗๐ และ มาตรา ๗๑</p>

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๒๕. การขายที่ดินจัดหาประโยชน์ในกรณีที่ยังไม่มีเอกสารสิทธิ์ ควรจะดำเนินการอย่างไร</p>	<p>ที่ดินจัดหาประโยชน์อาจขายได้ โดยทำข้อตกลงให้วางมัดจำและชำระเต็มจำนวนเมื่อได้รับเอกสารสิทธิ์</p>	
<p>๒๖. การสำรวจจริงวัดแปลงที่ดินใหม่ กรณีที่ยังไม่มีการระบุชื่อลงในแปลงที่ดินจัดหาประโยชน์ควรชี้แจงเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดอย่างไร</p>	<p>ให้ทำระวางที่ดินรอไว้ก่อน เมื่อมีผู้ซื้อแล้วผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วนจังหวัดแล้ว จึงแจ้งสำนักงานที่ดินออกโฉนด</p>	
<p>๒๗. กรณีโอนดก่อนโครงการระบุว่ามีส่วนหนึ่งเป็นภาระจำยอมหรือทางจำเป็น เมื่อจัดแปลงที่ดินเสร็จแล้วภาระจำยอมหรือทางจำเป็นจะหมดไปด้วยหรือไม่</p>	<p>หากภาระจำยอมหรือทางจำเป็นใช้เฉพาะเจ้าของที่ดินที่อยู่ในโครงการเท่านั้น เมื่อจัดรูปผังที่ดินแปลงใหม่ความจำเป็นที่จะใช้นั้นหมดไป (เช่น มีทางเข้า ออก) ทั้งนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดินที่ใช้ภาระจำยอมหรือทางจำเป็นนั้น</p>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๒๘. กรณีแปลงที่ดินก่อนโครงการ มีชื่อร่วมหลายคน เมื่อดำเนินการ จัดแปลงเสร็จสามารถออกโฉนด แยกให้แต่ละรายได้หรือไม่</p>	<p>สามารถดำเนินการได้หากไม่ส่งผลกระทบต่อเจ้าของที่ดินรายอื่น ในโครงการ และได้รับความเห็นชอบจากคณะที่ปรึกษาและ คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด</p>	
<p>๒๙. เมื่อดำเนินโครงการจัดรูป ที่ดินและมอบโฉนดที่ดินแปลงใหม่ แล้ว แต่ยังไม่ได้ดำเนินการ ก่อสร้างถนนสายรองหรือระบบ ไฟฟ้า ประปา หากโอนภารกิจ ดังกล่าวให้ท้องถิ่นดำเนินการต่อ จะสามารถปิดโครงการได้หรือไม่</p>	<p>หากท้องถิ่นรับดำเนินการ ต้องนำเสนอคณะกรรมการจัดรูปที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด ตามมาตรา ๔๙ เมื่อคณะกรรมการให้ ความเห็นชอบสามารถดำเนินการตามมาตรา ๗๔ เพื่อปิดโครงการ ต่อไป</p>	<p>พ.ร.บ.จัดรูปที่ดินเพื่อ พัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๔๙ และ มาตรา ๗๔</p>

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>๓๐. เมื่อก่อสร้างถนนเสร็จแล้วแต่ ยังไม่ได้ส่งมอบท้องถื่นดูแล ใครจะเป็นผู้จ่ายค่าไฟฟ้าส่องสว่าง</p> <p>๓๑. เมื่อก่อสร้างถนนเสร็จและ จะยกให้ท้องถื่นดูแลต่อ แต่ท้องถื่น ปฏิเสธเนื่องจากมีงบประมาณใน การดูแลไม่เพียงพอ ควรทำ อย่างไร</p> <p>๓๒. การปิดโครงการจะต้องทำ อย่างไรบ้างและต้องมีการ ตรวจสอบบัญชีหรือไม่ โดยใคร</p>	<p>ผู้ดำเนินโครงการ</p> <p>ควรประสานให้หน่วยงานอื่นดูแล เช่น อบจ. / อบต. เป็นต้น</p> <p>- ในการปิดโครงการต้องดำเนินการตามมาตรา ๗๔ แห่ง พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้มีการชำระบัญชีและ รายงานให้คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัด ทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น</p>	

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การชำระบัญชีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการเคลียร์หนี้สินและทรัพย์สินของโครงการให้เสร็จสิ้นก่อนปิดโครงการ</li> <li>- โดยให้มีผู้มีใบอนุญาตเป็นผู้ตรวจสอบบัญชี</li> </ul>	



# ข้อเสนอแนะ ที่เกี่ยวกับปัจจัยความสำเร็จ



## ข้อเสนอแนะที่เกี่ยวกับปัจจัยความสำเร็จ

ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
ด้านบุคลากร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่ควรโยกย้ายบุคลากรกรมที่ทำงานในโครงการอยู่เดิม เนื่องจากเป็นอุปสรรคในเรื่องความต่อเนื่องของโครงการเมื่อไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ควรมีการส่งผ่านข้อมูลโครงการเมื่อมีการโยกย้ายและถ่ายทอดแนะนำบุคลากรใหม่ให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ</li> <li>- มีการอบรมพัฒนาบุคลากรอย่างสม่ำเสมอ</li> </ul>	
ด้านงบประมาณ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องมีงบประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เช่น การจ้างบุคลากร</li> <li>- การดูแลบำรุงรักษาโครงการ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการออกภาคสนาม</li> <li>- การตั้งงบประมาณของเทศบาลไม่แน่นอน จึงควรมีการจัดเตรียมโครงการให้มีความพร้อมและความแน่นอน เพื่อช่วยให้เทศบาลจัดสรรงบประมาณได้ถูกต้องแน่นอน (มีความมั่นใจ)</li> </ul>	



ประเด็นคำถาม	คำตอบ / ข้อเสนอแนะ / แนวทางแก้ไข	ข้อกฎหมาย
<p>ด้านกฎหมาย</p> <p>ด้านคณะกรรมการส่วนจังหวัด</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ควรมีการประชุมหารือชี้แจงข้อกฎหมาย เพื่อทำความเข้าใจในประเด็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและการจัดรูปที่ดินของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ การรถไฟแห่งประเทศไทย กรมเจ้าท่า ธนาคาร ฯลฯ</li> <li>- ผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการส่วนจังหวัดควรมีการประชุมอย่างต่อเนื่อง มีการตรวจสอบวาระ (การหมดอายุ) ของคณะกรรมการ และมีการเตรียมสรรหาล่วงหน้าก่อนกรรมการหมดอายุ</li> <li>- ควรมีการนำเสนอและแลกเปลี่ยนความรู้ระหว่างคณะกรรมการในประเด็นต่างๆ</li> </ul>	

## กองบรรณาธิการ

### สถาบันพัฒนาบุคลากรด้านการพัฒนาเมือง

๑. นางสาวไพรินทร์ คุราศวิน

หัวหน้ากลุ่มงานวางแผนและประสานงาน คณะทำงานและเลขานุการ

๒. คณะทำงานและผู้ช่วยเลขานุการ

๒.๑ นางสาวจิตกฤศ เปาประดิษฐ์

นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ

๒.๒ นางสาวอรอุมา อาจปักษา

พนักงานพัฒนาทรัพยากรบุคคล

๒.๓ นางสาวอรณี มีสา

พนักงานพัฒนาทรัพยากรบุคคล

### สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

๑. นายอุรินทร์ หุตะสิงห์

สถาปนิกชำนาญการพิเศษ

๒. นางสาวชาลินี กัลยาณมิตร

สถาปนิกชำนาญการพิเศษ

๓. นางสาวจุฑาธิป อาชวะสมิต

นักผังเมืองชำนาญการพิเศษ

๔. นางสาวพรหมพร สุกฤตนะ

นักผังเมืองชำนาญการ

๕. นายสุนิรันดร์ ท้วมยิ้ม

นักผังเมืองชำนาญการ

๖. นางอมรรัตน์ สันตวิริยะพันธ์ุ บุญทัน

นักผังเมืองชำนาญการ

๗. นางสาวนุจรี วงศ์พมิตร

พนักงานนิติกร

๘. นางสาวจิรัฐฎ์ ปรัชญาแก้วใสล

พนักงานบริหารงานทั่วไป





สถาบันพัฒนาบุคลากรด้านการพัฒนาเมือง  
สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่  
กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

[www.dpt.go.th](http://www.dpt.go.th)

๒๑๘/๑ ถนนพระรามที่ ๖ แขวงพญาไท  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐  
โทรศัพท์ ๐ ๒๒๙๙ ๕๐๐๐