

รายงานการศึกษาตุงงานเรื่อง โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดน่าน  
ระหว่างวันที่ 11-12 มิถุนายน พ.ศ. 2558  
ณ สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดน่าน



กรมโยธาธิการและผังเมือง กำหนดให้จังหวัดน่านเป็น 1 ใน 10 ของจังหวัดนาร่องในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เพื่อนำแผนงานโครงการตามผังเมืองไปสู่การปฏิบัติ ซึ่งได้เริ่มดำเนินโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 เป็นการร่วมมือดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของ 3 หน่วยงาน ได้แก่ กรมโยธาธิการและผังเมืองร่วมกับสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดน่าน องค์การบริหารส่วนจังหวัดน่าน เทศบาลเมืองน่าน และองค์การบริหารส่วนตำบลผาสิงห์ มีที่ตั้งโครงการอยู่ที่บริเวณตำบลในเวียง บางส่วน (ถนนมหาศ) หมู่บ้านสวนหอม หมู่ที่ 3, บ้านมงคลนิมิต หมู่ที่ 6, และบ้านดอนสวรรค์ ,หมู่ที่ 8 ตำบลผาสิงห์ อำเภอเมือง จังหวัดน่าน มีพื้นที่โครงการประมาณ 283 ไร่ จำนวนแปลงที่ดิน 121 แปลง เจ้าของที่ดิน 99 ราย (ดังรูปที่ 1) สภาพพื้นที่ในปัจจุบันของบริเวณโครงการเป็นพื้นที่ราบ เป็นที่ว่างเปล่า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินคือพื้นที่ว่างเปล่าไม่ดำเนินการใด ๆ ประมาณ 50 เปอร์เซ็นต์ พื้นที่ปลูกข้าวลักษณะทุ่งนา ประมาณ 30 เปอร์เซ็นต์ พื้นที่เพาะปลูกทั่วไป ประมาณ 20 เปอร์เซ็นต์ โดยการดำเนินโครงการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์โครงการดังนี้

- 1) เพื่อแก้ไขปัญหาที่รกร้างว่างเปล่า พื้นที่ตาบอด ให้นำมาใช้ประโยชน์ได้
- 2) เพื่อให้การพัฒนาพื้นที่และพัฒนาโครงข่ายเป็นไปอย่างมีระเบียบและสวยงาม ตามผังเมืองรวม
- 3) เพื่อให้เกิดการรองรับการขยายตัวของชุมชนอย่างเหมาะสม
- 4) เพื่อพัฒนาให้เป็นชุมชนตัวอย่างที่มีการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมเอกลักษณ์แบบน่าน

ปัจจุบันการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดน่าน ได้ดำเนินการในขั้นตอนคืนโฉนด และกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่เจ้าของแปลงที่ดินภายในโครงการ (ก.พ. 2558) ซึ่งเป็นขั้นตอนสุดท้ายของกระบวนการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ตามกฎหมาย และผู้ดำเนินการโครงการยังต้องดูแลบริหารจัดการเรื่องการขายพื้นที่จัดประโยชน์ (Reserve Land) ให้แก่ผู้ที่สนใจ เพื่อนำงบประมาณมาพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน (ถนนสายรอง ระบบประปา ระบบไฟฟ้า และท่อระบายน้ำ) ภายในโครงการให้สมบูรณ์ต่อไป

การเคหะแห่งชาติ (กคช.) เป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ มีบทบาทหน้าที่หลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมือง อีกทั้งตามพรบ.จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ.2547 ตามมาตรา 35 (2) กำหนดให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ได้ ซึ่งเป็นเครื่องมือหนึ่งซึ่งช่วยให้การเคหะแห่งชาติเข้าไปมีส่วนร่วมในการพัฒนาเมือง ให้เกิดเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น





รูปที่ 1 แสดงผังโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดน่าน



จากบทบาทและหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติดังกล่าว ทางฝ่ายวิชาการที่อยู่อาศัยเล็งเห็นถึงความสำคัญในการจัดการและเสริมสร้างองค์ความรู้เรื่อง การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ แก่พนักงานของการเคหะแห่งชาติ จึงได้คัดเลือกพื้นที่โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดน่าน เป็นพื้นที่ศึกษาดูงานของคณะทำงานจัดการองค์ความรู้เรื่องการจัดรูปที่ดินในเมือง (Urban Land Readjustment) ขึ้น เมื่อวันที่ 11 - 12 มิถุนายน พ.ศ.2558 โดยเจ้าหน้าที่จากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดน่าน บรรยายสรุปผลการดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดน่าน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินโครงการฯ นอกจากนี้ยังได้รับทราบความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ถึงการเข้าร่วมโครงการฯ ซึ่งจากการศึกษาดูงานดังกล่าว เป็นประโยชน์อย่างมากต่อการดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของการเคหะแห่งชาติ ในด้านประสบการณ์ตรงที่พนักงานการเคหะแห่งชาติได้รับ ขั้นตอนการดำเนินโครงการ ปัญหาและอุปสรรค ซึ่ง พจ.พม. จะได้นำมาปรับใช้กับการดำเนินงานต่อไป

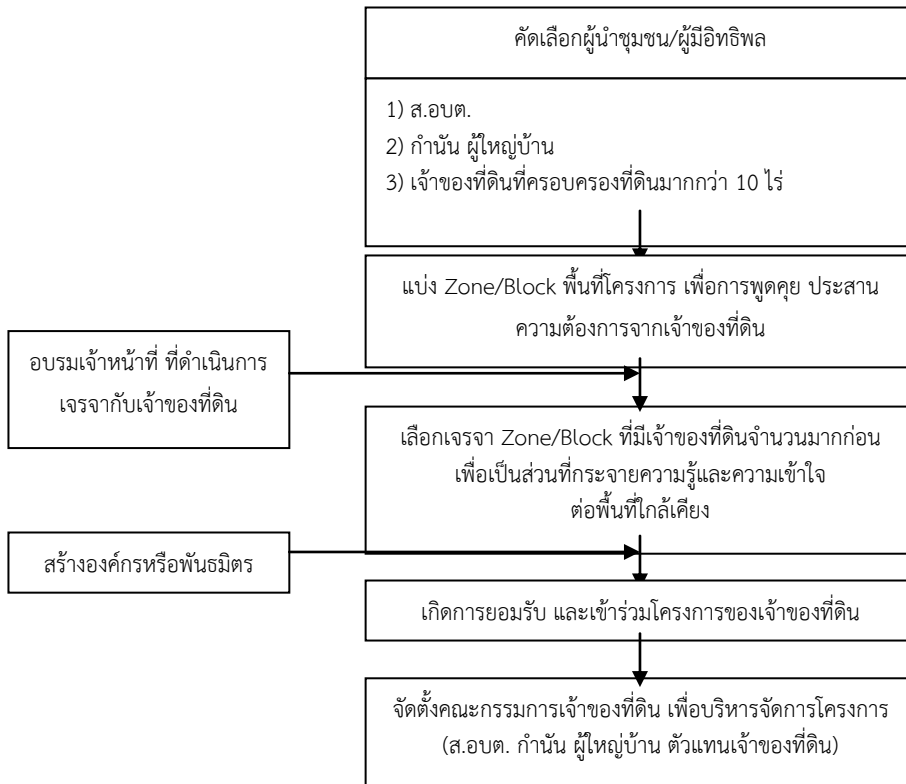


### ประโยชน์ที่ได้รับ

- 1) การสร้างความเข้าใจและความร่วมมืออันดี โดยใช้วิธีการสื่อสารทำความเข้าใจแบบเป็นกันเองระหว่างหน่วยงานรัฐและเจ้าของที่ดิน เช่น การยกตัวอย่างโครงการที่ประสบความสำเร็จ การเปรียบเทียบการพัฒนา (บ้านจัดสรรและการจัดรูปที่ดิน) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถมีรายได้จากภาษีที่เพิ่มขึ้นจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นหลังการจัดรูปที่ดิน ฯลฯ ส่งผลให้การดำเนินโครงการได้อย่างต่อเนื่อง
- 2) การวางแผนเพื่อการเจรจากับเจ้าของที่ดินให้เกิดความเข้าใจในการดำเนินโครงการเป็นสิ่งสำคัญอันดับแรก เช่น การคัดเลือกผู้นำชุมชน/ผู้ที่มีอิทธิพล (ตระกูลใหญ่ในพื้นที่) และแบ่งกลุ่มและประเภทของการพูดคุย เพื่อเจรจาและตอบข้อสงสัยกับเจ้าของที่ดินภายในโครงการ (**ตั้งแผนภูมิที่ 1**)
- 3) การสร้างสัมพันธ์กับผู้ที่มีอิทธิพลในพื้นที่ (ที่มีอำนาจโน้มน้าว) เป็นการสร้างพันธมิตรเพื่อสร้างความเข้าใจแก่เจ้าของที่ดินภายในโครงการ

- 4) สิ่งที่ไม่ควรแจ้งในระหว่างการเริ่มเจรจากับเจ้าของที่ดิน (ข้อมูลที่ยังไม่มีความแน่นอนเปลี่ยนแปลงตามเวลา และการดำเนินงาน) เช่น ค่าเวนคืน (ต้นไม้, สิ่งปลูกสร้าง), รูปแบบการดำเนินโครงการ (แนวถนน), อัตราการปันส่วนที่ดิน เพราะมีผลกับการตัดสินใจของเจ้าของที่ดินต่อการเข้าร่วมโครงการฯ หรือเปลี่ยนความเห็นในภายหลัง

แผนภูมิที่ 1 แสดงขั้นตอนวางแผนเพื่อเจรจากับเจ้าของที่ดินภายในโครงการ



- 5) การสร้างข้อกำหนดสำหรับการพัฒนาพื้นที่ หลังดำเนินโครงการสำเร็จ เช่น การตั้งข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (เน้นการพัฒนาที่พักอาศัย) ข้อกำหนดด้านการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (มีความสอดคล้องกับสถาปัตยกรรมพื้นที่ถิ่น และบริบทในโครงการ) ซึ่งมีลักษณะเป็นกฎเกณฑ์ทางสังคมร่วมกัน
- 6) การประสานความช่วยเหลือทางด้านเครื่องมือ และงบประมาณจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น โครงการจัดรูปที่ดินฯ ประสานงบประมาณเหลือจ่ายประจำปี จาก อบจ. น่าน รวมถึงเครื่องจักรกล ได้แก่ รถตัดดิน รถบดดิน เพื่อนำมาดำเนินการก่อสร้างถนน ก่อให้เกิดแรงจูงใจแก่เจ้าของที่ดินเข้าร่วมโครงการ

- 7) ข้อเสนอแนะต่อการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของการเคหะแห่งชาติ ได้แก่
- ดำเนินการในบริเวณที่ได้รับความนิยมเตือดร้อน เช่น พื้นที่ภัยพิบัติ พื้นที่ชุมชนแออัด ฯ (ปัญหาของเมือง) โดยการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาร่วมแก้ปัญหา รวมทั้งพูดคุยกับเจ้าของที่ดินที่มีปัญหาเพื่อดำเนินการโครงการฯ เพื่อการแก้ปัญหาดังกล่าว
  - การจูงใจผู้ที่เกี่ยวข้อง ให้เล็งเห็นประโยชน์ของวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ
    - นักการเมือง (ระดับชาติ/ท้องถิ่น) นำเสนอเรื่องฐานเสียงและคะแนนเสียงที่จะได้รับเพิ่มจากการดำเนินการโครงการ ซึ่งอาจสะท้อนเสียงความต้องการพัฒนาผ่านผู้ใหญ่บ้านหรือกำนัน
    - ข้าราชการประจำ (ระดับบริหาร) ชี้ให้เห็นถึงผลงานที่จะได้รับ และเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานควรมีนำเสนอเรื่องการพัฒนาต่อผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ
  - การนำเสนอโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และการ Convince ให้ผู้บริหารเห็นประโยชน์ของโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
    - การนำพื้นที่แปลงว่างหรือพื้นที่รกรากพัฒนาของการเคหะแห่งชาติ เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดินฯ เพื่อให้เกิดมูลค่าที่เพิ่มมากขึ้น
    - นำเสนอวิธีการจัดหาแหล่งงบประมาณจากหน่วยงานรัฐอื่นๆ (หน่วยงานภูมิภาค, ท้องถิ่น) ที่ไม่ใช้งบประมาณจากการเคหะแห่งชาติเพียงอย่างเดียว มาดำเนินโครงการ