

กิตติ สุขสว่างรุ่งโรจน์ : กระบวนการการจัดรูปที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา โครงการบริเวณ
 สวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร. (LAND READJUSTMENT PROCESS FOR HOUSING : A
 CASE STUDY OF LAND PLOTS ON SUAN LUANG RAMA IX, BANGKOK METROPOLITAN
 ADMINISTRATION.) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.บรรณโคภิชษฐ์ เมฆวิชัย , อ.ที่ปรึกษาร่วม : จำเนียร
 ดุริยประณีต , 159 หน้า. ISBN 974-17-3861-7

ที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์หรือที่ดินตาบอดนั้น ถือเป็นปัญหาที่มีมาตั้งแต่อดีต ซึ่ง
 มีผลทำให้การพัฒนาพื้นที่เมือง ทำได้โดยไม่เต็มศักยภาพของพื้นที่ การจัดรูปที่ดินเป็นวิธีการที่สามารถแก้ไข
 ปัญหาได้เป็นอย่างดี มีความเป็นธรรมและประหยัดงบประมาณมากกว่าการใช้วิธีการเวนคืนที่ดิน

โครงการจัดรูปที่ดินบริเวณ สวนหลวง ร.9 เป็นโครงการนำร่องที่อยู่ภายใต้การผลักดัน สนับสนุนจาก
 สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ได้มีการเริ่มดำเนินการ เมื่อประมาณปี พ.ศ.2542 จนถึงปัจจุบัน เพื่อแก้ไข
 ปัญหาที่ดินไม่มีทางเข้าออก (ที่ดินตาบอด) สำหรับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่นั้นถือเป็นวิธีการพัฒนาเมืองที่
 เจ้าของที่ดินมีส่วนร่วมอยู่ในทุกขั้นตอน และในการที่จะสามารถดำเนินโครงการได้นั้น โดยหลักการแล้วเจ้าที่ดิน
 ทุกรายจะต้องมีเจตจำนงเห็นชอบแล้วเข้าร่วมโครงการ ซึ่งปัจจุบันเจ้าที่ดินในโครงการบางรายยังไม่เห็นชอบ
 เข้าร่วมโครงการ จึงทำให้การดำเนินโครงการ ณ ปัจจุบันยังล่าช้า

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษากระบวนการการจัดรูปที่ดิน และปัญหาหรืออุปสรรคที่
 ทำให้การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน บริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร นั้นล่าช้า

ผลการศึกษาพบว่า กระบวนการการจัดรูปที่ดิน โครงการบริเวณสวนหลวง ร.9 กรุงเทพมหานคร
 สามารถแบ่งเป็น 4 ขั้นตอนหลัก ได้แก่ 1.ขั้นตอนการเตรียมโครงการ 2.ขั้นตอนการวางแผนดำเนินงานและ
 ออกแบบวางผัง 3.ขั้นตอนการก่อสร้าง และ 4.ขั้นตอนสุดท้าย (การโอนกรรมสิทธิ์และบริหารโครงการเบื้องต้น)
 ปัจจุบันการดำเนินโครงการอยู่ในขั้นตอนที่ 2 ในช่วงเจรจาทำความเข้าใจและรอเจตจำนงเข้าร่วมโครงการจาก
 เจ้าที่ดินในโครงการบางรายที่ยังไม่เข้าร่วม ในส่วนของปัญหาหรืออุปสรรคที่ทำให้การดำเนินโครงการล่าช้า
 ได้แบ่งเป็น 3 ปัญหาหลัก ได้แก่ 1.ปัญหาด้านความร่วมมือ 2.ปัญหาด้านการดำเนินงาน 3.ปัญหาด้าน
 กฎหมาย ซึ่งปัญหาหลักที่สำคัญที่สุดที่ส่งผลต่อการดำเนินโครงการคือ ปัญหาความร่วมมือ ในเรื่องการแสดง
 เจตจำนงเข้าร่วมโครงการที่เจ้าที่ดินบางรายยังไม่ตัดสินใจเข้าร่วม ซึ่งมีผลมาจากอัตราการปันส่วนที่ดินเป็น
 สำคัญ จากการดำเนินการที่ผ่านมาได้มีความพยายามแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้น ด้วยการเจรจา ทำความเข้าใจ และ
 เสนอผังแนวความคิดออกมาในหลายรูปแบบ แต่ยังไม่สามารถทำให้เจ้าที่ดินทุกรายตัดสินใจเข้าร่วม
 โครงการได้ จากการศึกษากระบวนการและปัญหาที่ทำให้การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินล่าช้านั้น สามารถ
 วิเคราะห์และหาข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินโครงการ แบ่งเป็น 3 ด้านหลัก ได้แก่ 1.เจ้าที่ดินใน
 โครงการควรมีการรวมตัวประชุมกลุ่มย่อย 2.เจ้าหน้าที่ควรทำความเข้าใจ รายละเอียดต่างๆ ของการจัดรูปที่ดิน
 อย่างชัดเจน ต่อเจ้าที่ดินมากขึ้น 3.ภาครัฐบาลควรมีการสนับสนุนอย่างจริงจังและเร่งดำเนินการออก
 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดรูปที่ดิน ที่ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการ

477 41052 25 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : LAND READJUSTMENT / SUAN LUANG RAMA IX

KITTI SUKSAWANGRUNGROJ : LAND READJUSTMENT PROCESS FOR HOUSING : A CASE STUDY OF LAND PLOTS ON SUAN LUANG RAMA IX, BANGKOK METROPOLITAN ADMINISTRATION. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR : CHAMNIAN DURIYAPRANEET, 159 pp. ISBN 974-17-3861-7.

The land pocket has been a problem for land development because it cannot be fully developed according to its potential. Land readjustment is a solution to this problem in terms of fairness and saving budget. This method is better than land expropriation.

Land readjustment of Suan Luang Rama IX is a pilot project urged by the Department of City Planning, Bangkok Metropolitan Administration. The project began in 1999 to solve the problem about land pockets. To carry out this project, the landowners have to participate and be committed. However, some do not agree to the project; as a result, the project cannot progress as planned.

The objectives of this thesis are to study the land readjustment process and to study problems causing the tardiness of Suan Luang Rama IX project.

It is found that the land readjustment of Suan Luang Rama IX process can be divided into 4 phases: 1. project preparation, 2. operation planning and housing design, 3. construction and 4. ownership transfer and project administration. At present, the project is in phase 2 which involves discussion with the landowners and acceptance of some landowners who do not want to participate in the project. The problems for the delay can be classified into 3 types: 1. cooperation, 2. operation and 3. lawsuits which are the major factor resulting in the delay of the project. As for cooperation, some landowners still do not want to participate in the project resulting mainly from the division of land. The Department tries to solve the problems by negotiating with the owners and offering various guidelines; however, some still do not want to participate in the project. To solve all four problems, 3 recommendations are proposed as follows. 1. The land owners should have a small meeting among themselves. 2. The officials should have a clear understanding about land readjustment and realize the needs of the land owners. 3. The government should support this project in earnest and pass the related laws as quickly as possible.