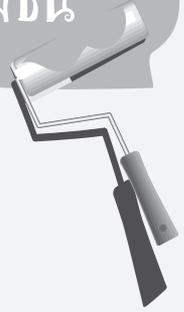


คู่มือการจัดการที่ดิน
โดยชาวบ้านองค์กรชุมชน



คู่มือการจัดการที่ดินโดยขบวนการองค์กรชุมชน

พิมพ์ครั้งที่ 1 ตุลาคม 2552
จำนวนพิมพ์ 2,000 เล่ม
เลขมาตรฐานหนังสือ 978-616-7192-12-3

ผู้จัดพิมพ์ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
912 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น
เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
โทร 02-378-8300-9
โทรสาร 02-378-8321
www.codi.or.th

รวบรวมและเรียบเรียง พรรณทิพย์ เพชรมาก
มิ่งขวัญ ยอดสุวรรณ์
สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)

สลิลทิพย์ เชียงทอง
อินทิรา วิทยสมบูรณ์
สมโรจน์ วณิชวัฒน์
โครงการสื่อสารเพื่อการเรียนรู้
Email : mediaforall.project@gmail.com

ปกและรูปเล่ม อภิรัฐ วิทยสมบูรณ์
อินทิรา วิทยสมบูรณ์
ภาพประกอบ ทีมทัศน์ สุวรรณ์เครือ
พิมพ์ที่ โรงพิมพ์รวมทวีผลการพิมพ์
02-976-7002

คำนำ

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

จากประสบการณ์การดำเนินการแก้ไขปัญหาที่ดินโดยชุมชนที่เริ่มเรียนรู้จากสภาพปัญหาที่ต้องเผชิญอยู่เพื่อแก้ไขปัญหาที่ดินในชุมชนตนเอง การขยายเครือข่ายเพื่อเรียนรู้ร่วมกันกับพื้นที่ปัญหาที่ดินพื้นที่อื่น การนำเสนอข้อมูลเพื่อการแก้ไขปัญหาคือหน่วยงานหรือคณะกรรมการชุดต่างๆการมีโอกาสไปดูงานที่พื้นที่อื่นทำให้เกิดการสรุปบทเรียนการทำงานถ่ายทอดประสบการณ์แลกเปลี่ยนเรียนรู้ ต่อยอดความรู้ที่มีอยู่จนกลายเป็นความรู้ที่สำคัญของขบวนการชุมชนที่ชุมชนต่างๆสามารถนำไปปรับใช้ให้สอดคล้องกับพื้นที่ของตนเอง และช่วยกันพัฒนาให้แนวทางแก้ไขปัญหาที่ดินโดยชุมชนท้องถิ่นเกิดผลอย่างเป็นรูปธรรมและเป็นที่ยอมรับกว้างยิ่งขึ้น

“คู่มือการจัดการปัญหาที่ดินโดยชุมชน” เป็นหนังสือที่เรียบเรียงจากประสบการณ์การแก้ไขปัญหาที่ดินโดยชุมชน ที่ได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2547 จนถึงปี 2552 เป็นเนื้อหาที่ประมวลจากผู้นำเครือข่ายองค์กรชุมชนที่ปฏิบัติการแก้ไขปัญหาที่ดินทั้งชุมชนเมืองและชนบท นักพัฒนา/เจ้าหน้าที่สนับสนุน เวทีการสรุปงาน เวทีถอดประสบการณ์การทำงาน ตลอดจนข้อมูลซึ่งเกี่ยวกับการใช้ที่ดินแต่ละประเภทจากหน่วยงานต่างๆสาระสำคัญของหนังสือเล่มนี้ ประกอบด้วยกรรวมกลุ่มและการจัดกลไกการทำงานแก้ไขปัญหาที่ดิน การจัดทำข้อมูล แผนที่ทำมือและการจับพิกัด แปลงที่ดิน การนำข้อมูลเข้าระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) การจัดการที่ดินประเภทต่างๆ

ทั้งที่เป็นที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเมืองและที่ดินทำกินชนบท ตลอดจนวิธีการเตรียมตัวของชุมชน ข้อพึงระวังในการทำงานและเทคนิควิธีการคลี่คลายปัญหาที่เกิดขึ้น

ในจังหวะก้าวที่เครือข่ายองค์กรชุมชนทั้งเมืองและชนบท และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้เห็นความสำคัญของ“การจัดการที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกินโดยชุมชนท้องถิ่นเป็นแกนหลัก”

คู่มือการทำงานที่เป็นความรู้จากการปฏิบัติเล่มนี้ จะช่วยให้พื้นที่ปฏิบัติการแก้ไขปัญหาดินได้นำไปใช้ประโยชน์ และช่วยกันต่อยอดพัฒนาความรู้นี้ให้เป็นความรู้ของขบวนชุมชนต่อไป

ท้ายที่สุดนี้ขอขอบคุณพลเอกสุรินทร์พิกุลทองประธานกรรมการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและอดีตประธานอนุกรรมการแก้ไขปัญหาดิน ศจพ. คุณสมสุข บุญญาปัญญาประธานอนุกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกินเพื่อเสริมสร้างความเข้มแข็งของชุมชนเมืองและชนบท ภายใต้คณะกรรมการเสริมสร้างความเข้มแข็งของชุมชนแห่งชาติ เครือข่ายแก้ไขปัญหาดินทั้งชุมชนเมืองและชนบทที่มีส่วนสำคัญในการให้ทิศทางการทำงานและข้อมูลในการเรียบเรียงเนื้อหาหนังสือเล่มนี้

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)

ตุลาคม 2552

คำนำ

โครงการสื่อสารเพื่อการเรียนรู้

โครงการบ้านมั่นคง เป็นยุทธศาสตร์สำคัญประการหนึ่งของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ที่มีเป้าหมายในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนคนจนเมืองทั่วประเทศ สร้างความมั่นคงในการครอบครองที่ดิน พัฒนาระบบสาธารณูปโภค สิ่งแวดล้อม ชุมชนและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตและความสามารถในการจัดการของชุมชน การพัฒนาชุมชนอย่างบูรณาการ ทำให้ชาวชุมชนแออัดได้รับการยอมรับจากสาธารณะ การพัฒนาการบริหารจัดการของชุมชน การทำงานร่วมกันหลายฝ่าย การปรับปรุงกฎระเบียบให้เอื้อกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนและการพัฒนาองค์ความรู้ใหม่ของชุมชน

โครงการบ้านมั่นคงเริ่มดำเนินงานมาตั้งแต่ปีพ.ศ.2546 เพราะการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้แก่คนจนในประเทศไทยยังเป็นเรื่องใหม่ จึงยังไม่เห็นตัวอย่างจากที่ใด ดังนั้นช่วงเริ่มต้นชุมชนนักร้องจึงดำเนินการแบบเรียนไปทำไป ผิดก็แก้กันไป แต่เมื่อเวลาผ่านไปสิ่งที่ทำกลายเป็นบทเรียนและองค์ความรู้สำคัญที่สามารถถ่ายทอดให้แก่ชุมชนใหม่ที่เกิดปัญหาและต้องการแก้ไขปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยด้วยโครงการบ้านมั่นคง

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ได้มอบหมายให้โครงการสื่อสารเพื่อการเรียนรู้ ดำเนินโครงการการจัดทำ “คู่มือการจัดทำโครงการบ้านมั่นคง” ประกอบด้วยหนังสือ 5 เล่ม ได้แก่ การจัดการองค์กรชุมชนและกลไกเมือง การบริหารจัดการกองทุน การวางผัง และการออกแบบ การก่อสร้าง และการจัดการที่ดินซึ่งมีเนื้อหาการจัด

การที่ดินทำกินในพื้นที่ชนบทและการจัดการที่ดินเพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย เนื้อหาที่ปรากฏในคู่มือทั้ง 5 เล่มนี้เกิดจากการทบทวนและสังเคราะห์ข้อมูล สื่อสิ่งพิมพ์ของสถาบันฯ ที่เกี่ยวข้องกับเนื้อหาดังกล่าวและจัดประชุมกลุ่มย่อยเพื่อดึงประเด็นสำคัญที่เกิดจากประสบการณ์การทำงานของแกนนำชุมชนบ้านมั่นคงและเจ้าหน้าที่นำมาเรียบเรียงอย่างเป็นระบบเพื่อให้พี่น้องได้ใช้เป็นเครื่องมือในการจัดการที่อยู่อาศัย

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) และโครงการสื่อสารเพื่อการเรียนรู้ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคู่มือทั้ง 5 เล่มนี้จะเป็นประโยชน์ เป็นเครื่องนำทางให้พี่น้องได้เข้าใจและสามารถนำไปใช้ให้เกิดผลต่อไป

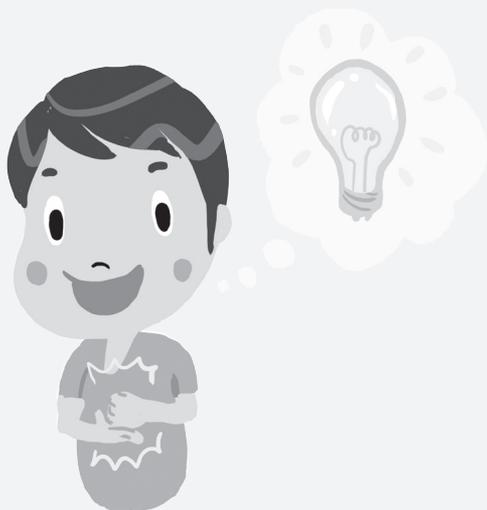
โครงการสื่อสารเพื่อการเรียนรู้
ภายใต้การสนับสนุนของ
สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
ตุลาคม 2552

สารบัญ

10 “ที่ดิน” การจัดการปัญหาโดยชุมชนเป็นแกนหลัก
และหน่วยงานร่วมสนับสนุน

30 แผนที่ทำมือและการจับนิกัดแปลงที่ดิน

41 “GIS” ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์
เพื่อการจัดการข้อมูลที่ดิน



52



การจัดการที่ดินประเภทต่างๆ
ที่ดินทำกินในพื้นที่ชนบท

61



การจัดการที่ดินเพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย

103

ข้อควรรู้ในการจัดการที่ดิน



ชุด { ทัศน }

การจัดการปัญหาโดยชุมชนเป็นแกนหลัก
และหน่วยงานร่วมสนับสนุน





ตั้งแต่ปี 2546 ที่ได้มีการตั้งศูนย์อำนวยการต่อสู้เพื่อเอาชนะความยากจนแห่งชาติ(ศตจ.) ขึ้นมา และเปิดให้ผู้ที่เดือดร้อนได้ไปลงทะเบียนปัญหาที่ดิน ซึ่งมีผู้มาลงทะเบียนเป็นอันดับสอง มีจำนวนถึง 4.05 ล้านราย ซึ่งในช่วงแรกใช้วิธีการแก้ไขปัญหาตามแนวทางของหน่วยงานซึ่งมีหน่วยที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขปัญหาที่ดินเกือบสิบหน่วยงาน ต่างหน่วยต่างทำ ทำให้การแก้ไขปัญหาทำได้ล่าช้า และเกิดผลจํานวนน้อย หลังจากที่ได้เกิดภัยพิบัติสึนามิ ชุมชนที่ประสบภัยมีปัญหาที่ดินไม่สามารถกลับไปปลูกสร้างบ้านในที่ดินเดิมได้ ทำให้มีคณะอนุกรรมการแก้ไขปัญหาที่ดินในพื้นที่ภัยพิบัติที่พลเอกสุรินทร์ พิกุลทอง เป็นประธาน มีคณะอนุกรรมการทั้งจากหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง และชุมชนที่เดือดร้อน มาทำงานร่วมกัน ทำประวัติชุมชน ทำแผนที่ทำมือ ทำให้มีข้อมูลเป็นที่ยอมรับร่วมกันของหน่วยงานและชุมชน ทำให้สามารถพิจารณาได้แนวทางการแก้ปัญหาที่ชัดเจน

จากแนวทางการแก้ปัญหาในพื้นที่ประสบภัยสึนามิ ซึ่งได้ให้ชุมชนผู้เดือดร้อนเป็นผู้มีบทบาทสำคัญมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหามากขึ้นตอน ใช้ข้อมูลแผนที่ในการแก้ไขปัญห และมิคณะทำงานร่วมกัน ถือเป็นแนวทางที่สำคัญได้ขยายสู่พื้นที่อื่น ศูนย์อำนวยการต่อสู้เพื่อเอาชนะความยากจนแห่งชาติ (ศตจ.) และได้มีการตั้งคณะกรรมการการแก้ไขปัญหาที่ดินในระดับชาติ ซึ่งมีหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องมาอยู่ในคณะกรรมการระดับชาติ และสนับสนุนให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการแก้ไขปัญหาที่ดินระดับอำเภอที่เมืองคัมประกอบหลายฝ่าย สนับสนุนให้ชุมชนที่มีปัญหาที่ดินได้จัดทำข้อมูลครัวเรือน ข้อมูลประวัติชุมชน แผนที่ทำมือ นำข้อมูลและแผนที่ทำมือมาลงในแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศมาตราส่วน 1:4,000 ซึ่งได้มีหน่วยงานไปสนับสนุนการฝึกอบรมการใช้จนสามารถนำข้อมูลเข้าในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ได้ครบถ้วน ชุมชนช่วยกันรังวัด ชี้แนวเขต นำข้อมูลมาประชาคมร่วมกันทำให้เกิดการยอมรับร่วมกัน นำไปสู่การพิจารณาแก้ไขปัญหได้อย่างรวดเร็ว

ในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา การแก้ไขปัญหตามแนวทางที่ชุมชนท้องถิ่นเป็นหลักขยายกว้างขวางยิ่งขึ้น โดยมีพื้นที่ปฏิบัติการแก้ไขปัญหาที่ดินในชนบท 69 จังหวัด 273 อำเภอ 556 ตำบล 2,349 หมู่บ้าน ประมาณ 64,000 ครัวเรือน ซึ่งชุมชนสามารถทำข้อมูลและแนวทางการแก้ไขปัญหาที่ดินเพื่อเสนอคณะกรรมการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจนได้ข้อยุติในเรื่องแนวเขตที่ดินรัฐกับที่ทำกิน/ที่อยู่อาศัยของชุมชน สามารถอยู่อาศัยทำกินต่อได้ โดยไม่ถูกจับกุมแม้จะยังไม่ถึงขั้นที่ได้ข้อยุติทางกฎหมายจากการพิสูจน์สิทธิ์ มีหลายพื้นที่ที่ได้มีการคิดค้นเอกสารรับรองสิทธิที่ดินวางกติกาการใช้ที่ดินร่วมกันหรือเรียกว่า “โฉนดชุมชน” การพัฒนาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการทำงานแก้ไขปัญหาที่ดินร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อบต. อบจ.) การแลกเปลี่ยนเรียนรู้กระบวนการแก้ไขปัญหาที่ดิน

ระหว่างพื้นที่ การเชื่อมโยงเรื่องการแก้ไขปัญหที่ดินระหว่างพื้นที่เมืองกับชนบท นอกจากนี้ยังมีการขับเคลื่อนงานเชิงนโยบายการแก้ไขปัญหที่ดินของเครือข่ายต่างๆ ได้แก่ เครือข่ายปฏิรูปที่ดินแห่งประเทศไทย (คปท.) ฯลฯ

ในส่วนของพื้นที่ชุมชนเมืองก็เช่นเดียวจากดำเนินการโครงการบ้านมั่นคงนาร่องใน 10 ชุมชนเมื่อปี 2546 ได้นำไปสู่การสำรวจข้อมูลชุมชนแออัดและชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเมืองทั่วประเทศ ซึ่งพบว่ามีชุมชนทั้งหมด 6,334 ชุมชน 1,630,447ครัวเรือน เป็นชุมชนที่เดือดร้อนเรื่องที่ดินและที่อยู่อาศัยประมาณ 728,639 ครัวเรือน จากการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยเป็นรายโครงการก็ได้นำไปสู่การแก้ไขปัญหามีการวางแผนครอบคลุมทั้งเมือง มีคณะกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมืองที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น(อบต.) หรือเทศบาลมีบทบาทสำคัญ และมีองค์ประกอบคณะกรรมการจากเครือข่ายชุมชน นักวิชาการ องค์กรพัฒนาเอกชน/ภาคประชาสังคม หน่วยงานที่ดูแลที่ดิน อันนำไปสู่การจัดทำโครงการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ อย่างหลากหลาย ตั้งแต่การปรับปรุงในที่ดินเดิมโดยมีการจัดผังและสิทธิการเช่าให้มั่นคงขึ้น การจัดผังใหม่โดยรื้อย้ายบางส่วน การย้ายอยู่บริเวณใกล้เคียงชุมชนเดิม การย้ายไปที่ใหม่ ฯลฯซึ่งในการทำโครงการที่อยู่อาศัยทุกโครงการจำเป็นจะต้องมีการจัดการเรื่องที่ดิน เพราะความมั่นคงในการอยู่อาศัยจะต้องมาจากความมั่นคงในที่ดิน ซึ่งมีทั้งการมีกรรมสิทธิ์ของตนเอง/เป็นสิทธิร่วมของชุมชน การได้รับสิทธิการเช่าระยะยาว การได้รับอนุญาตให้อยู่อาศัยอย่างถูกต้อง นำไปสู่การพัฒนาด้านต่างๆ ที่ต่อเนื่อง การจัดการปัญหาที่ดินจึงเป็นเรื่องที่สำคัญอย่างมากในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย

จากประสบการณ์การดำเนินการแก้ไขปัญหาที่ดินโดยชุมชน ที่ได้มีการเริ่มเรียนรู้จากสภาพปัญหาที่ต้องเผชิญอยู่ เพื่อแก้ไขปัญหาที่ดินในชุมชนตนเอง การขยายเครือข่ายเพื่อเรียนรู้ร่วมกันกับพื้นที่ที่มีปัญหาที่ดินพื้นที่อื่นๆ การนำเสนอข้อมูลเพื่อการแก้ไขปัญหาต่อหน่วยงาน หรือคณะกรรมการชุดต่างๆ การมีโอกาสไปดูงานที่พื้นที่นั้นทำให้เกิดการสรุปบทเรียนการทำงาน การถ่ายทอดประสบการณ์ แลกเปลี่ยนเรียนรู้ ต่อยอดความรู้ที่มีอยู่จนกลายเป็นความรู้ที่สำคัญของขบวนชุมชน ที่ชุมชนต่างๆ สามารถนำไปปรับใช้ให้สอดคล้องกับพื้นที่ของตนเอง และช่วยกันพัฒนาให้แนวทางแก้ไขปัญหาที่ดินโดยชุมชนท้องถิ่นเกิดผลอย่างเป็นรูปธรรมและเป็นที่ยอมรับกว้างยิ่งขึ้น

แนวทางการทำงานแก้ไขปัญหาที่ดิน

โดยองค์กรชุมชนเป็นแกนหลัก

ในการจัดการปัญหาที่ดินเป็นการดำเนินงานโดยใช้พื้นที่เป็นตัวตั้ง เช่น พื้นที่ระดับตำบล เมือง อำเภอ นำข้อมูลทั้งในส่วนของผู้ที่เดือดร้อนเรื่องที่ดิน ที่อยู่อาศัย (Demand) และที่ดินที่จะใช้ในการแก้ปัญหา(Supply)มาพิจารณาร่วมกันโดยมีขั้นตอนการทำงานดังนี้

1. จัดกลไกการทำงานร่วมกันในระดับต่างๆ ตั้งแต่การรวมกลุ่มผู้เดือดร้อนผู้เดือดร้อนให้ขึ้นมาเป็นแกนหลักในการแก้ไขปัญหา การตั้งคณะทำงานแก้ไขปัญหาที่ดินระดับตำบลที่มาจากเครือข่ายงานพัฒนาด้านต่างๆ ของชุมชน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กำนัน/ผู้ใหญ่บ้าน คณะทำงานแก้ไขปัญหาที่ดินระดับเมือง หรือคณะทำงานระดับอำเภอที่นายอำเภอเป็นประธาน โดยคณะทำงานประกอบด้วยผู้แทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แกนนำเครือข่ายชุมชน อบต. กำนัน/ผู้ใหญ่บ้าน

2. จัดทำข้อมูลผู้ที่เดือดร้อนปัญหาที่ดินที่อยู่อาศัย และข้อมูลที่ดินที่จะนำมาใช้ในการแก้ไขปัญห ซึ่งประกอบด้วย

2.1 ข้อมูลผู้เดือดร้อนที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกิน ใช้ การสำรวจร่วมกัน หรือเปิดให้ผู้เดือดร้อนมาลงชื่อ รวมทั้งใช้ข้อมูล จากหน่วยงานที่มีอยู่เดิม เช่น ข้อมูลลงทะเบียนคนจน ข้อมูล จปฐ. ฯลฯ ข้อมูลผู้ที่มีที่ดินทำกินแต่มีปัญหาเอกสารสิทธิ ผู้ที่อยู่อาศัย ในที่ดินบุกรุกหรือไม่มีสัญญาเช่าหรือเช่าในระยะสั้น ทั้งที่เป็นข้อมูล ประวัติก่อตั้ง การอยู่อาศัย/ทำกินของชุมชน ข้อมูลครัวเรือน/การ ครอบครองที่ดิน ข้อมูลการอยู่อาศัย รวบรวมเอกสารหลักฐานเกี่ยว กับครอบครองเข้าอยู่อาศัย/ทำกิน

2.2 ข้อมูลที่ดินที่จะนำมาใช้ในการแก้ไขปัญหา จัด ทำข้อมูลที่ดินที่เห็นว่าสามารถนำมาใช้ในการแก้ปัญหาที่มีอยู่ ในพื้นที่ เช่น ที่ดินราชพัสดุ ที่ดินนิคมสร้างตนเอง ที่ดินสาธารณะ ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว ฯลฯ ซึ่งมีทั้งพื้นที่ชุมชนอยู่อาศัย /ทำกินแล้วแต่มีปัญหาเรื่องสิทธิครอบครอง และพื้นที่ว่างหรือมีการ ใช้ประโยชน์ไปแล้วบางส่วนแต่สามารถนำมาจัดใหม่ได้

3. การจัดทำแผนที่ที่ดินให้ชัดเจน ซึ่งเริ่มตั้งแต่แผนที่ทำมือ ให้ผู้เดือดร้อนและคนในพื้นที่ได้มีส่วนร่วมกันทำงาน นำข้อมูลลง แผนที่ 1:4,000 การจับพิกัดแปลงที่ดินนำข้อมูลเข้าระบบสารสนเทศ ภูมิศาสตร์ (GIS) โดยการฝึกอบรมให้แกนนำชุมชน/เยาวชนใน สามารถทำเองได้และร่วมกันทำ

4. การตรวจสอบและรับรองข้อมูลร่วมกัน การนำข้อมูลไป จัดเวทีประชาคม ให้มีการตรวจสอบและรับรองข้อมูลร่วมกัน การ สอบทานข้อมูลระหว่างข้อมูลชุมชนกับข้อมูลหน่วยงาน

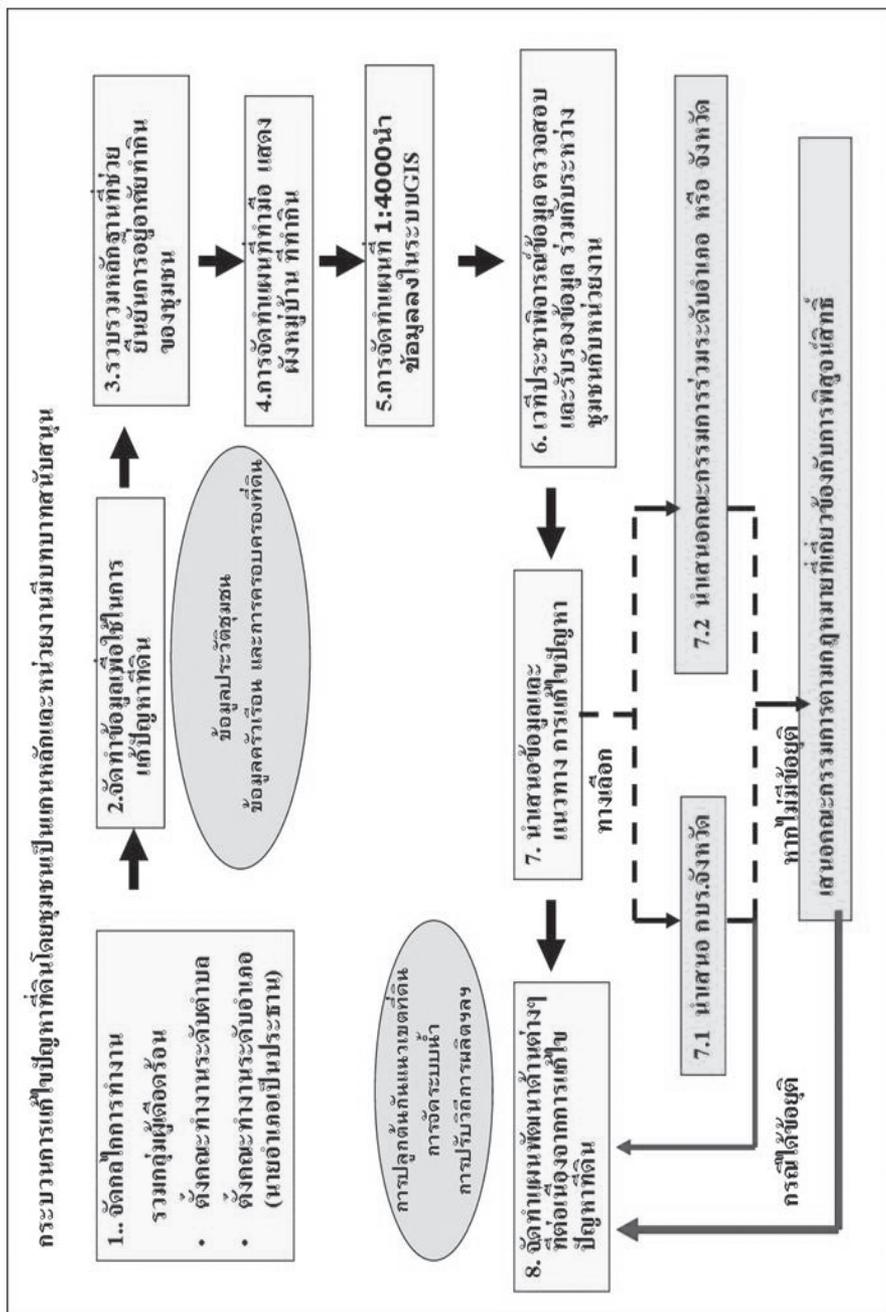
5. การเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาโดยมีแผนที่ ประกอบที่ชัดเจน แผนที่ผังการใช้ที่ดินซึ่งอาจเป็นที่อยู่อาศัย/ที่ทำกิน ชุมชนส่วนหนึ่ง ที่จะที่เป็นพื้นที่สาธารณะที่จะใช้ประโยชน์ร่วมกัน ส่วนหนึ่ง การคืนพื้นที่สาธารณะ พื้นที่ป่าชุมชน ซึ่งอาจมีทางเลือก แนวทางในการแก้ไขปัญหามากกว่าหนึ่ง แผนการพัฒนาที่ต่อเนื่อง

จากการแก้ไขปัญหาดิน หรือแผนการแก้ไขปัญหาทืออยู่อาศัย ผังชุมชน แผนการดูแลรักษาที่ดินและทรัพยากร กติการ่วมของชุมชน และแผนพัฒนาด้านต่างๆ ของชุมชน โดยนำเสนอข้อมูล แนวทางในการแก้ไขปัญหาดิน แผนงานต่อคณะกรรมการร่วมแก้ไขปัญหาดินระดับอำเภอ/เมืองหรือจังหวัด

6. ดำเนินการแก้ไขปัญหาดินการจ้ดระบบการจัดการที่ดิน/ที่อยู่อาศัยร่วมกันในระบบชุมชน สร้างกติกาข้อตกลงในการที่ดูแลรักษาที่ดินให้สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างยั่งยืน ป้องกันการขายให้บุคคลภายนอก การทำเอกสารการครอบครองรายแปลง พร้อมระบุงกติกาชุมชน

7. การพัฒนาด้านต่างๆ ที่ต่อเนื่องจากการแก้ไขปัญหาดินและที่อยู่อาศัย เช่น การปลูกต้นไม้กันแนว ป้องกันการบุกรุกเพิ่ม การดูแลรักษาป่า ปรับวิถีการผลิตเป็นระบบเกษตรยั่งยืน การพัฒนาระบบน้ำ สาธารณูปโภค สวัสดิการชุมชน ฯลฯ

กระบวนการแก้ไขปัญหาที่ดินโดยชุมชน



การจัดกลุ่มชุมชนในการจัดการปัญหาที่ดิน

1. การจัดกลุ่มผู้เดือดร้อนให้มาเป็นหลักในการแก้ปัญหา การแก้ไขปัญหาดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้เวลาและการฝึกพลังชุมชนกันอย่างจริงจังจึงจะนำไปสู่การแก้ไขปัญหาดังกล่าว ไม่มีใครจากภายนอกสามารถไปทำแทนได้ถ้าผู้เดือดร้อนไม่ลุกขึ้นมาจัดการปัญหา แทนนำหรือหน่วยงานภายนอกทำได้เพียงแค่ผู้สนับสนุนคำตอบสำคัญอยู่ที่ชุมชน

ในช่วงเริ่มต้นของกระบวนการแก้ไขปัญหาดังกล่าว/ ที่อยู่อาศัย จะต้องดูที่ฐาน/ กลุ่มองค์กรเดิมที่มีอยู่ในชุมชนว่ามีสมาชิกที่มีปัญหา ความเดือดร้อนเรื่องที่ดิน/ ที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนเท่าไร ถ้าผู้เดือดร้อนส่วนใหญ่เป็นสมาชิกกลุ่มองค์กรเดิมอยู่แล้ว อาจใช้องค์กรเดิมเป็นฐานในการแก้ปัญหา แต่ถ้าไม่ใช่ หรือวิเคราะห์แล้วเห็นว่าการจัดตั้งกลุ่ม/ องค์กรขึ้นมาใหม่มีความเหมาะสมกว่าจัดกระบวนการให้เกิดกลุ่ม/ องค์กรแก้ไขปัญหาดังกล่าวขึ้นมาโดยในช่วงต้นอาจเริ่มจากเครือข่ายที่มีทำงานพัฒนาด้านอื่นอยู่เดิม เช่น เครือข่ายแผนชุมชน เครือข่ายจัดการทรัพยากร ฯลฯ หรือนักพัฒนา/ภาคประชาสังคมในพื้นที่ อาจเป็นผู้ดำเนินการในบางเรื่อง แต่ต้องเป็นการหนุนเสริมให้เกิดกลุ่ม/องค์กรของคนจน/ผู้เดือดร้อนมาเป็นผู้จัดการได้เองในช่วงต่อไป ซึ่งถ้าหากผู้เดือดร้อนหวังพึ่งพาเครือข่ายอื่นหรือบุคคลภายนอกตั้งแต่ต้น ก็ยากที่จะทำให้เกิดความสามารถในการบริหารจัดการ เรื่องราวต่างๆ ได้ด้วยตนเอง

สิ่งสำคัญที่จะให้ผู้ที่เดือดร้อนหลากหลายกลุ่มในชุมชนได้มีส่วนร่วมในการทำงานอย่างต่อเนื่อง คือ การมีกิจกรรมที่เปิดให้ทุกคนได้ร่วมกันทำ เช่น การร่วมกันทำประวัติชุมชน (ผู้อาวุโส มีบทบาท ลูกหลานช่วยจด ช่วยบันทึก) การทำแผนที่ทำมือ การทำผังชุมชน (ทุกส่วนสามารถร่วมกันทำ) การจับพิกัดแปลงที่ดิน การนำข้อมูลเข้าระบบ GIS (เยาวชนคนรุ่นใหม่ชอบ) การเก็บเงินออมทรัพย์

(แม่บ้าน/กลุ่มผู้หญิง) การประสานหน่วยงาน (ผู้ที่มีทักษะในการเจรจาและเกาะติดตลอดเวลา) ฯลฯ ทั้งนี้ สิ่งสำคัญอีกประการหนึ่งคือการจัดบทบาทของผู้นำกลุ่มให้สอดคล้องกับความกดดันและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป บางช่วงต้องการผู้นำที่สามารถพูดจากระตุ้น และโน้มน้าวให้ทุกคนมีส่วนร่วมบางช่วงต้องการนักเจรจาต่อรอง หรือช่วยคลี่คลายปัญหาความขัดแย้ง บางช่วงต้องการผู้นำที่เป็นนักกิจกรรม นักเทคนิค ที่ต้องร่วมกันทำงานให้เสร็จในเรื่องนั้นจนเห็นผลชัดเจน นำไปใช้ได้ การทำงานร่วมกันจะทำให้เห็นว่ามีใครกดดันเรื่องไหน รวมทั้งการจัดให้กลุ่มไปดูงาน แลกเปลี่ยนกับพื้นที่อื่น หรือเชิญผู้ที่มีประสบการณ์จากชุมชนอื่นมาเล่าแลกเปลี่ยน

ข้อพึงระวังในการรวมกลุ่มผู้เดือดร้อนขึ้นมาช่วยกันแก้ไขปัญหาที่ดิน ได้แก่ อย่าทำให้มีผู้ทำให้กับผู้รับ แต่ต้องทำให้ทุกคนมีส่วนช่วยกันลงมือทำ ทำให้เห็นเป้าหมายร่วมกันของแก้ไขปัญหาที่ดินว่านำไปสู่จัดการที่ดินที่อยู่อาศัยร่วมกันของชุมชนที่เชื่อมโยงกับการพัฒนาด้านต่างๆ ของชุมชน ไม่ใช่การทำให้ได้โฉนดที่ดินรายบุคคลเพื่อไปขาย หรือเป็นหลักทรัพย์จำนองธนาคาร การปล่อยข่าวลือเพื่อสร้างความไม่ไว้วางใจหรือทำให้เกิดปัญหาความขัดแย้งในกลุ่มคนทำงาน การไปอ้างว่าจะมีนักการเมือง/ ผู้นำหรือบางหน่วยงานจะมาช่วยอยู่แล้วให้รอ ฯลฯ

2.การจัดให้มีคณะทำงานร่วมในการแก้ไขปัญหาที่ดิน
ร่วมในระดับตำบล เมืองหรืออำเภอ เนื่องจากปัญหาที่ดินเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงานตั้งแต่หน่วยงานด้านการปกครองที่ต้องดูแลทุกข์สุขทั่วไปของประชาชน เช่น อำเภอ จังหวัด ฯลฯ หน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลที่ดินรัฐ หน่วยงานที่จะสามารถเป็นตัวกลางหรือช่วยสนับสนุน เช่น ภาคประชาสังคม ภาควิชาการ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน การมีคณะทำงานร่วมและทำให้เห็นเป้าหมาย

หรือประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นให้เห็นร่วมกัน เช่น การทำให้ชุมชนที่อยู่อาศัย/ทำกินอยู่แล้วได้อยู่อย่างถูกต้องและเกิดการพัฒนาด้านต่างๆ ต่อ ถ้าไม่จัดการร่วมกันปัญหาจะคงคาราคาซัง หน่วยงานจะนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ก็ทำได้ยาก ที่ดินส่วนหนึ่งจะมีการกันออกมาเป็นที่สาธารณะหรือคืนเป็นป่าชุมชน การมีข้อมูลแผนที่ที่ยอมรับร่วมกันที่ชัดเจนและมีกติการ่วมจะเป็นการป้องกันการบุกรุกเพิ่มและร่วมดูแลรักษาโดยชุมชน ฯลฯ

สิ่งสำคัญที่จะทำให้ทีมผสมทำงานไปได้ด้วยดี ไม่หยุดชะงัก บางส่วนหายไป หรือถูกครอบงำ/ชี้นำโดยคนใดคนหนึ่ง ได้แก่ การพูดคุยปรึกษาหารือกันอย่างต่อเนื่องของแกนหลักที่เป็นคณะทำงาน การให้ข้อมูล/บอกกล่าวให้คณะทำงานรับรู้อย่างต่อเนื่องไม่ใช้วิธีการประชุมที่เป็นทางการอย่างเดียว ทหารวิธีการที่จะทำให้เกิดการประชุมชุมชนอย่างต่อเนื่องโดยชุมชนต้องเป็นฝ่ายรุก ติดตามเรื่อง ปรึกษาหารือประธานคณะทำงานหรือผู้ที่มีบทบาทที่จะทำให้เกิดการประชุม การระมัดระวังการกล่าวโทษกล่าวหากันในที่ประชุม/หรือนำเรื่องเดิมๆ มาพูดที่ทำให้ผู้แทนหน่วยงานรู้สึกเสียหาย/เสียหน้า ฯลฯ

เทคนิค/วิธีการที่จะทำให้ทีมงานร่วมเป็นที่ยอมรับ น่าเชื่อถือ ได้แก่ การทำให้ชุมชน/สาธารณะรับรู้ความก้าวหน้าของการทำงานร่วมกัน เช่น การนำผลการหารือที่เป็นข้อสรุป ข้อตกลงเบื้องต้นในการแก้ไขปัญหาไปขยายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ โดยให้เครดิตกับบุคคลและหน่วยงานที่มาทำงานร่วมกัน การเปิดให้พื้นที่อื่นมาร่วมแลกเปลี่ยนเรียนรู้ การใช้ทีมร่วมในการนำเสนอข้อมูลเพื่อแก้ไขปัญหาต่อคณะกรรมการชุดที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ

ข้อพึงระวัง/ปัญหาที่อาจเกิดจากทีมงานร่วมระหว่างชุมชนกับหน่วยงาน ได้แก่ เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมีการเปลี่ยนแปลงโยกย้าย ซึ่งจะต้องเร่งไปให้ข้อมูลทำความเข้าใจ กับผู้ที่มาใหม่เพื่อให้

การทำงานต่อเนื่อง การที่เจ้าหน้าที่ระดับพื้นที่ต้องการทำเพื่อแก้ไขปัญหาแต่ติดในระดับนโยบาย จะต้องมีการประมวลภาพรวมปัญหา ข้อติดขัดมาจัดกลุ่มตามประเภทต่างๆ เช่น ตามหน่วยงานที่ดูแลที่ดิน เพื่อหารือให้เกิดการแก้ไขปัญหานั้นร่วมกัน หรือทำเป็นบันทึกความร่วมมือระหว่างชุมชนกับหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือหน่วยงาน มีบันทึกความร่วมมือ หรือมีนโยบายแล้ว แต่ติดที่เจ้าหน้าที่ระดับปฏิบัติที่ยังไม่มั่นใจว่าสามารถทำได้ก็ใช้กรณีตัวอย่างจากที่อื่นมาให้เห็น

การจัดทำข้อมูลแก้ไขปัญหาที่ดินโดยชุมชน

การแก้ไขปัญหาที่ดินต้องมีการจัดทำข้อมูลที่ชัดเจนและใช้ข้อมูลในการแก้ปัญหา รวมทั้งยังไม่สามารถใช้ข้อมูลจากส่วนใดส่วนหนึ่งเพียงส่วนเดียวมาใช้ในการแก้ไขปัญหาก็ได้ เพราะจะไม่ครอบคลุม และไม่เป็นที่ยอมรับร่วมกัน ความสำคัญของการจัดทำข้อมูลจึงมีทั้งในส่วนของตัวข้อมูลที่ชัดเจนและกระบวนการจัดทำข้อมูลโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกระบวนการแก้ไขปัญหาที่ดินที่ชุมชนเป็นแกนหลัก ชุมชนจะต้องเป็นผู้จัดการทำข้อมูลทั้งในส่วนของข้อมูลคนจน ผู้เดือดร้อน การกำหนดหลักเกณฑ์คุณสมบัติคนจน/ผู้เดือดร้อน กลั่นกรองให้เป็นที่ยอมรับร่วมกัน และการจัดทำข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินที่จะนำมาใช้ในการแก้ไขปัญหา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่มีคนอยู่อาศัย/ทำกินแต่ไม่มีเอกสารสิทธิ หรือการรับรองสิทธิครอบครองอย่างถูกต้อง ซึ่งจำเป็นต้องมีการพิสูจน์การครอบครองเพื่อการออกเอกสารสิทธิ หรือรับรองสิทธิ การจัดทำข้อมูลประวัติหมู่บ้าน ลำดับเหตุการณ์เรื่องราวที่ผ่านมาข้อมูลการครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละครอบครัว การรวบรวมหลักฐาน เอกสารต่างๆ เกี่ยวกับที่ดิน การจัดทำแผนที่ แผนผังหมู่บ้าน และการรังวัดแนวเขตร่วมกัน เป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งที่จะต้องดำเนินการ

กระบวนการจัดทำข้อมูลเป็นเครื่องมือสำคัญที่ทำให้คนจน/ ผู้ที่เดือดร้อนปัญหาที่ดินได้ มาทำงานร่วมกัน เกิดการตื่นตัวในการ แก้ไขปัญหาทำให้ได้ข้อมูลที่น่าเชื่อถือที่มาจากการร่วมกันทำ การ ตรวจสอบร่วมกันทำให้เกิดการยอมรับร่วมกัน ทำให้ทีมงานและ ผู้เดือดร้อนสามารถกุมสภาพข้อเท็จจริงได้ ก่อนที่นำไปสู่การวาง แนวทางเสนอทางเลือกในการแก้ปัญหาเกิดความมั่นใจในการเสนอ ทางแก้ปัญหา รวมทั้งทำให้เกิดคนทำงาน/ผู้นำใหม่ ๆ และกิจกรรม ที่ต่อเนื่องจากการจัดทำข้อมูล

การจัดทำข้อมูลในการแก้ไขปัญหาที่ดิน

ในการจัดทำข้อมูลแก้ไขปัญหาที่ดิน มีข้อมูลที่จำเป็นในการ ใช้งานและกระบวนการดำเนินการ ดังนี้

1. ข้อมูลผู้ที่เดือดร้อน/มีปัญหาที่ดิน หรือข้อมูล Demand ซึ่งที่มา ของข้อมูลมีทั้งมาจากคนจนที่ลงทะเบียนปัญหาที่ดิน ปัญหาที่อยู่ อาศัย คนจนที่ไม่ได้ลงทะเบียน แต่มีข้อมูลจากแหล่งอื่น เช่น ข้อมูล ความจำเป็นขั้นพื้นฐาน (ข้อมูล จปฐ.) ข้อมูลจากการจัดทำแผนชุมชน ข้อมูลจากเวทีประชาคมในหมู่บ้าน ข้อมูลจากผู้นำท้องถิ่น ฯลฯ ข้อมูล คร่าวๆ ที่จำเป็นต้องใช้ ได้แก่ ชื่อ - นามสกุล บ้านเลขที่ เลขที่บัตร ประชาชน อาชีพ รายได้ จำนวนสมาชิกในครอบครัว สำหรับการ จัดทำข้อมูลผู้ที่อยู่ในพื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิ หรือการรับรองสิทธิจะ ต้องมีข้อมูล ระยะเวลาที่อยู่อาศัย/ทำกินในที่ดินปัจจุบัน (กรณีปัญหา อยู่ในที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ จะต้องบอกถึงปีที่พ่อแม่ หรือปู่ย่า ตายาย เข้ามาอยู่อาศัย/ทำกินในที่ดิน) การใช้ประโยชน์ที่ดิน เอกสาร หลักฐานที่มี ได้แก่ ใบจอง ใบเหี้ยบย่ำ สค.1 สค.2 นส.3 นส. 2 ใบเสียภาษีดอกหญ้า ภบท.5 ภบท.6 ใบสำรวจสิทธิครอบครอง ฯลฯ

ในการกลั่นกรองคนจน/ผู้เดือดร้อนเรื่องที่ดิน นอกจากการ ใช้ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นแล้ว จะต้องมีการสรุปข้อมูลให้เห็นร่วมกัน

ชุมชนร่วมวางหลักเกณฑ์ว่าใครคือคนจน/ผู้เดือดร้อน จัดเวทีกลั่นกรอง โดยใช้ข้อมูลสนับสนุน จำนวนรายชื่อคนจนที่ผ่านกระบวนการดังกล่าวก็จะเป็นที่ยอมรับร่วมกัน และตัดข้อมูลผู้ที่ไม่เดือดร้อนจริงออก

2. ข้อมูลที่ดินที่จะนำมาใช้ในการแก้ปัญหา หรือข้อมูล Supply จากปัญหาที่ดินที่มีทั้งผู้ที่ไม่มิดินทำกินมีแต่ไม่เพียงพอมีแต่ที่อยู่อาศัย/ทำกินในที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิ หรือได้รับการรับรองสิทธิให้อยู่อาศัยอย่างถูกต้องตามกฎหมาย การสำรวจเบื้องต้นข้อมูลที่ดินที่มีอยู่ในพื้นที่ ได้แก่

2.1. ที่ดินรัฐที่เป็นพื้นที่ว่างหรือที่ดินรัฐที่มีผู้เช่าไปทำประโยชน์แล้วบางส่วน แต่พอจะมีว่าให้เข้าไปอยู่/ทำกินเพิ่มได้ เมื่อได้ข้อมูลที่ตั้งขอบเขตที่ดินคร่าวๆ แล้ว จากนั้นจึงไปตรวจสอบข้อมูลกับหน่วยงานที่รับผิดชอบที่ดินนั้นว่าเป็นหน่วยงานไหน เช่น ที่ดินสาธารณะประโยชน์ กรมที่ดิน ที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ ที่ป่าสงวน กรมป่าไม้ ที่ดินในเขตอุทยาน กรมอุทยานฯ ที่ดินป่าชายเลน หน่วยอนุรักษ์ป่าชายเลน กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่งดูแล (แต่ต้องเสนอกรมป่าไม้ และเสนอคณะรัฐมนตรี) ที่ริมตลิ่ง/ริมฝั่งทะเล กรมการขนส่งทางน้ำเป็นต้น ซึ่งที่ดินบางแปลงมีหน่วยงานรัฐดูแลหลายหน่วยงานขอบเขตยังไม่ชัดเจน ซึ่งจะต้องไปจัดทำข้อมูลรายละเอียดร่วมกันต่อไป

2.2. ที่ดินรัฐที่ชาวบ้านครอบครองอยู่อาศัย/ ทำกินแล้ว แต่ยังไม่มีเอกสารสิทธิหรือการรับรองสิทธิการอยู่อาศัยให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งมีทั้งที่ดินที่ชาวบ้านเข้าครอบครองใช้ทำประโยชน์ก่อนประกาศเป็นที่ดินรัฐ หรือมีกฎหมายเข้ามาควบคุมดูแลที่ดินประเภทนั้นๆ หรือเข้าไปอยู่อาศัย/ทำกินช่วงหลังจากประกาศ ข้อมูลที่จำเป็นต้องรวบรวม คือ

(1) ประวัติการตั้งถิ่นฐานของชุมชน ชาวบ้านเริ่มเข้ามาอยู่ทำกินตั้งแต่เมื่อไหร่ ลำดับเหตุการณ์สำคัญ/การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นตามช่วงปี ซึ่งอาจทำรวมไปทั้งหมดหรือแยกลำดับเป็นเรื่อง แล้วค่อยนำมาซ้อนทับตามช่วงปี เช่น

- ลำดับปีที่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างสำคัญ ปีที่สร้างวัด สร้างโบสถ์ มัสยิด สุสาน กุโบร์ โรงเรียน สถานีอนามัย ตลาด ท่าเรือ ตัดถนน ไฟฟ้าเข้าหมู่บ้าน ฯลฯ

- ลำดับบุคคลที่มีบทบาทในหมู่บ้าน/การปกครอง เช่น ช่วงปีการทำหน้าที่ของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เจ้าอาวาส โต๊ะอิหม่าม แก่ฝ่าย ฯลฯ รวมทั้งลำดับการจัดเขตปกครอง เช่น การแยกหมู่บ้าน ตำบล การออกทะเบียนบ้านในพื้นที่ ฯลฯ

- ลำดับผังเครือญาติ สืบประวัติตระกูลที่มาตั้งถิ่นฐานช่วงแรกๆ ทำผังขยาย ครอบครัว จนเป็นชุมชน

- ลำดับเกี่ยวกับปรากฏการณ์ธรรมชาติ/ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิศาสตร์ ทรัพยากร ได้แก่ ปีที่เกิดน้ำท่วมใหญ่ เกิดพายุถล่ม ปีที่ฝนแล้งหนัก ปีที่ไฟไหม้ป่า ปีที่เกิดดินเปรี้ยว/ดินเค็ม หยุดการปลูกพืช (ที่ต้องทำให้การใช้ที่ดินไม่ต่อเนื่อง) ฯลฯ

- ลำดับเกี่ยวกับด้านเศรษฐกิจการทำมาหากิน การอนุญาต/ หวงห้ามการใช้ทรัพยากร เช่น ปีที่รัฐให้สัมปทานป่าไม้ในพื้นที่ ปีที่เปลี่ยนมาปลูกข้าวโพด ยางพาราพันธุ์ใหม่ ปีที่ขยายพื้นที่เพาะปลูกออกไปรวดเร็ว ปีที่คนจำนวนมากย้ายไปทำงานที่อื่น ฯลฯ

- ลำดับเกี่ยวกับงานพัฒนาเช่นปีที่ตั้งกลุ่มองค์กรต่างๆ ปีที่มีการปักเขตร่วมกันระหว่างชาวบ้านกับป่าไม้ ปีที่จัดเขตป่าชุมชน มีระเบียบกติกาเรื่องป่าไม้/ที่ดิน ปีที่ได้รับประกาศหรือรางวัล ฯลฯ

นอกจากนี้ ควรจะมีลำดับในเรื่องต่างๆ อีก เช่น ลำดับเกี่ยวกับกฎหมายประกาศเกี่ยวกับที่ดิน(ตามรายละเอียดเรื่องข้อมูลเกี่ยว

กับที่ดิน) ลำดับปัญหาความขัดแย้งเกี่ยวกับการใช้ทรัพยากรในพื้นที่ การถูกแจ้งความจับกุม การก่อตั้งคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง การนำเรื่องเข้าสู่การพิจารณา

การจัดทำข้อมูลประวัติชุมชนอาจใช้การพูดคุยกับผู้อาวุโส การตั้งเค้าโครงช่วงสำคัญๆ ให้เห็น นำข้อมูลเอกสารที่มีมาเรียงตามเหตุการณ์ การจัดกลุ่มพูดคุยช่วยกันปะติดปะต่อเรื่องราวที่เกิดขึ้นในหมู่บ้าน รวมทั้งการรวบรวมหลักฐานที่พูดถึง ซึ่งบางคนอาจมีเก็บไว้ในบ้าน เช่น ภาพถ่าย เอกสารเก่าๆ เครื่องใช้ ฯลฯ

(2) การจัดทำข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน จัดทำลำดับเหตุการณ์เกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ ปีที่ประกาศให้ไปแจ้ง สค.1 ปีที่ออก นส.3 ปีที่ประกาศเขตป่าสงวน ปีที่ประกาศเป็นที่ดินสาธารณะ ปีที่ออกหนังสือรับรองที่หลวง (นสล.) ปีที่ประกาศเขตอุทยาน/เตรียมการจัดตั้งอุทยาน ปีที่เริ่มดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ปีที่ให้ชาวบ้านไปแจ้งสิทธิครอบครองที่ดินในเขตป่า ฯลฯ พร้อมกับการติดตามรวบรวมเอกสารหลักฐานต่างๆ ได้แก่

หลักฐานเกี่ยวกับครอบครองที่ดินเฉพาะรายจากครอบครัว ผู้เดือดร้อน ได้แก่ ใบจอง ใบเหยียบย่ำ สค.1 สค.2 นส.2 นส.3 ใบเสียภาษี ภบท.5 ภบท.6 ใบแจ้งครอบครองภาพถ่ายการใช้ประโยชน์หนังสือที่ได้รับแจ้งจากหน่วยงาน ฯลฯ

เอกสารหลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน จากหน่วยงาน ได้แก่ ภาพถ่ายระวางที่ดิน หลักฐานการประกาศเป็นที่สาธารณะ หลักฐานการออกหนังสือรับรองการเป็นที่หลวง (จากสำนักงานที่ดิน) แผนที่แสดงป่าสงวน (สำนักงานป่าไม้) แผนที่แสดงแนวเขตอุทยาน/การเตรียมการประกาศเป็นอุทยาน แผนที่แสดงเขตป่าชายเลน (หน่วยอนุรักษ์ป่าชายเลน) แผนงานของหน่วยงานเกี่ยวกับที่ดินบริเวณนั้น แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ หนังสือโต้ตอบระหว่างหน่วยงาน ฯลฯ

นอกจากข้อมูลที่เป็นเอกสารหลักฐานแล้ว จะต้องติดตามข้อมูลที่เคลื่อนไหวต่างๆ เช่น นโยบายรัฐที่เกี่ยวกับที่ดินบริเวณนั้น โครงการที่มีแนวโน้มมาลงที่พื้นที่ เช่น การก่อสร้างเขื่อน อ่างเก็บน้ำ การเวนคืนทำถนน การเตรียมการประกาศเป็นเขตพื้นที่เฉพาะ ฯลฯ

(3) การจัดทำแผนที่แผนผังหมู่บ้าน ที่อยู่อาศัย/ที่ทำกิน การจัดทำแผนที่ด้วยมือ และร่วมกันทำถือเป็นเครื่องมือที่มีพลังที่ทำให้ผู้เดือดร้อนได้เห็นข้อมูล ช่วยกันเติมเต็มทำให้ได้ภาพแผนที่ที่ชัดเจนขึ้น และเป็นการตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ควบคู่กันไป ตัวอย่างขั้นตอนการทำแผนที่มือ ที่รวบรวมจากพื้นที่ปฏิบัติแก้ไขปัญหาที่ดิน ซึ่งสรุปขั้นตอนรวมๆ ได้ ดังนี้

1. การร่างตั้งต้น ให้ทีมงานที่ถนัดในการขีดเขียน และเห็นภาพรวมของหมู่บ้าน/ตำบลร่างขอบเขตแผนที่หมู่บ้านขึ้นมา ใส่ถนน จุดสำคัญที่เห็นชัดเจนไว้ก่อน โดยอาจใช้โครงแผนที่ที่มีอยู่แล้วจาก อบต. หรือแผนที่ที่ได้จากหน่วยงาน

2. ร่วมเติมเต็ม ใช้เวทีประชุมร่วมกันเติมแผนที่ให้ได้ข้อมูลครบถ้วนมากที่สุด ได้แก่ สถานที่สำคัญของหมู่บ้าน บริเวณ/เขตที่ดินประเภทต่างๆ เช่น ที่บริเวณที่มีโฉนด บริเวณที่มีสค.1 บริเวณที่มีใบเสียภาษี บริเวณที่ออก สปก. บริเวณที่ไม่มีเอกสารหลักฐานใดๆ เลย บริเวณไหนอยู่ในความรับผิดชอบดูแลของหน่วยงานอะไร บริเวณที่ป่าชุมชน ที่ดินสาธารณะ

3. การลงผังแปลง นำข้อมูลจากการสำรวจครัวเรือนและผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินมาลงจุดแปลงที่ดินที่ตัวเองครอบครอง ซึ่งบางแห่งได้มีการใช้การกำหนดขนาดย่อส่วน เช่น 1 ซม. เท่ากับ 10 เมตร แล้วตัดกระดาษตามสัดส่วนมาปะบนแผนที่ (กรณีที่อยู่อาศัย) ในส่วนที่เป็นที่ทำกินกำหนดอัตราส่วนให้สอดคล้องกับขนาดแปลงที่ดิน การลงแปลงที่ชัดเจนในแผนที่ทำให้ทราบผู้ครอบ

ครองขนาด พื้นที่ที่ว่าง พื้นที่ที่ไม่ทราบว่าเป็นของใครพื้นที่สาธารณะของหมู่บ้าน

4. การจัดทำแผนที่มือให้สมบูรณ์ จากนั้นจึงให้มีทีมย่อยไปจัดทำเป็นแผนที่ที่สมบูรณ์ ซึ่งถ้าหากในหมู่บ้านมีคนที่มีประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องนี้อยู่บ้างก็จะช่วยทำให้การทำแผนที่ชัดเจนสมบูรณ์มากขึ้น หรืออาศัยทีมงานภายนอก เช่น สถาปนิก ผู้ที่มีประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องนี้ มาช่วยทำให้สมบูรณ์ ลงในแผนที่ที่มีอัตราส่วนชัดเจน แต่อย่างไรก็ตาม การทำแผนที่มือไม่ได้เน้นแผนที่สมบูรณ์ชัดเจนทั้งหมด แต่เน้นการรวมกันทำเพื่อให้ทีมงานและชาวบ้านสามารถกุมสภาพข้อมูลและสามารถอธิบายได้ชัดเจนยอมรับแผนที่ที่จัดทำขึ้น เพราะมีส่วนร่วมในการจัดทำ

2.3 การเดินสำรวจและรังวัดขอบเขตที่ดิน จากข้อมูลหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่มีอยู่ และการจัดทำแผนที่ ถือเป็นข้อมูลเอกสารก่อนที่จะนำไปสู่การปฏิบัติจริง คือ การรังวัดขอบเขตที่ดิน หลักสำคัญของการเดินสำรวจ และรังวัดขอบเขตที่ดิน คือ จะต้องเป็นการทำงานร่วมกันระหว่างหน่วยงานรัฐที่รับผิดชอบดูแลพื้นที่ ทั้งนี้ถ้าเป็นพื้นที่คาบเกี่ยวหรือขอบเขตยังไม่ชัดเจน ต้องให้ผู้แทนทุกหน่วยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่บริเวณนั้นมาร่วมดำเนินการเป็นที่ทีมงานแก้ปัญหาที่ดิน และครอบครัวที่ครอบครองที่ดิน เป็นผู้ชี้แนวเขต เพราะในบางพื้นที่นอกจากเป็นการขัดแย้งในที่ดินระหว่างรัฐกับชาวบ้านแล้ว ยังมีกรณีความขัดแย้งระหว่างชาวบ้านด้วยกันเอง ซึ่งปัจจุบันในหลายพื้นที่ใช้เครื่องมือในการวัดพิกัด(GPS) ทำให้สามารถเปรียบเทียบข้อมูลจากเอกสารที่ดิน แผนที่ กับแปลงที่ดินจริงได้ชัดเจนขึ้น

ซึ่งการรังวัดแปลงที่ดินในการแก้ปัญหาที่ดินที่เน้นการอยู่อาศัยร่วมกันเป็นชุมชนนั้น ควรจะรังวัดขอบเขตรอบนอกของชุมชนให้ชัดเจนก่อน ซึ่งถ้าพิสูจน์ได้ว่าอยู่อาศัยมาก่อนประกาศเป็น

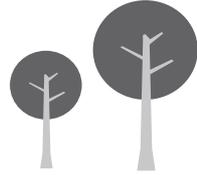
เขตพื้นที่รัฐหรือก่อนจะมีกฎหมายในเรื่องนั้นๆ ก็จะสามารถกันออกได้ทั้งชุมชน รวมทั้งเป็นการป้องกันการขยายอาณาเขตหรือการบุกรุกเพิ่มขึ้น จากประสบการณ์การรังวัดขอบเขตที่ดินที่ทำให้สามารถทำได้รวดเร็วขึ้น คือ ชุมชนปักหลักเขตรอบบริเวณชุมชนไว้ก่อนเมื่อเจ้าหน้าที่มารังวัดก็จะทำให้รวดเร็วขึ้น และไม่มีปัญหาโต้แย้งระหว่างชาวบ้านด้วยตนเอง ในส่วนของการรังวัดแปลงย่อย ถ้าหากแต่ละครอบครัวได้เข้าร่วมกระบวนการตั้งแต่จัดทำข้อมูลแผนที่ร่วมกัน และช่วยกันยืนยันแนวเขตก็จะทำได้ง่ายขึ้น

หลังจากการรังวัดขอบเขตจะต้องมีการปักหมุดขอบเขตที่ดินที่ชัดเจนในพื้นที่ และการจัดปรับผังแปลงในแผนที่ให้ตรงกันแล้วนำมาเสนอให้ผู้เกี่ยวข้องได้เห็นข้อมูลอีกครั้งหนึ่ง เพราะเคยมีปรากฏการณ์ว่าชาวบ้านและหน่วยงานมารังวัดขอบเขตร่วมกันแล้วหน่วยงานนำข้อมูลไปลงแผนที่ และจัดทำข้อมูลจำนวนที่ดินที่ครอบครองรายครอบครัว โดยที่ชาวบ้านไม่ได้มีโอกาสเห็นข้อมูลปรากฏภายหลังว่าข้อมูลคลาดเคลื่อนจากเดิม

{แพนทีท่ามือ}

และการจับพิกัดแปลงที่ดิน





แผนที่ทำมือคืออะไร ทำไปทำไม

แผนที่ทำมือถือเป็นเครื่องมือสำคัญในการที่จะให้คนในชุมชนได้ร่วมกันจัดทำข้อมูลการใช้พื้นที่ในชุมชนลงจุดสำคัญว่าอะไรอยู่ที่ไหน ที่ดินที่จะใช้ในการแก้ปัญหาอยู่ที่ไหนบ้าง ที่ดินที่ชุมชนอยู่อาศัย/ทำกินแล้วแต่ยังมีปัญหาสิทธิการครอบครองอยู่ส่วนไหนของหมู่บ้าน ส่วนไหนหน่วยงานไหนดูแล จำนวนก็แปลง ของใครอยู่ที่ไหน มีการลงจุดสำคัญที่เป็นหลักฐานยืนยันการอยู่อาศัย/ทำกินของชุมชนจากข้อมูลที่มีมาใส่ไว้ในแผนที่ให้เห็นชัดเจนขึ้น วัด มัสยิด สุสาน ถนน สถานที่สำคัญต่างๆ ที่ตั้งกลุ่มองค์กรที่มีบทบาทในชุมชน รวมทั้งการลงขอบเขตพื้นที่ที่ชุมชนดูแลร่วมกัน เช่น ป่าชุมชน แม่น้ำ คูคลอง ฯลฯ

การทำแผนที่ทำมือไม่มุ่งเน้นที่จะให้ได้ข้อมูลแผนที่เพียงอย่างเดียว แต่เป็นกระบวนการเปิดพื้นที่ให้คนในหมู่บ้านชุมชนได้ร่วมกันทำงาน รู้จักหมู่บ้าน/ชุมชนของตัวเองมากขึ้น ร่วมกันเพิ่มเติมข้อมูลที่เห็นว่าจะต้องแสดงไว้ในพื้นที่แปลงที่ดินของใครติดกับใครที่ต่อกันจนได้แผนที่ที่ดินรายแปลง

แผนที่ทำมืออาจมีหลายระดับ ตั้งแต่แผนที่ที่แสดงให้เห็นภาพรวมของหมู่บ้านชุมชน จุดสำคัญของหมู่บ้าน แผนที่ที่แสดงแนวเขตที่ดินว่าบริเวณไหนเป็นที่ดินประเภทใด

การจัดทำแผนที่ทำมือแสดงการครอบครองที่ดินรายแปลง

อุปกรณ์ที่ต้องเตรียม ได้แก่ กระดาษขาว 100 ปอนด์ ดินสอ สี สีมะจิก ปากกา ไม้บรรทัด แบบสำรวจข้อมูลที่ดินรายครัวเรือน



วิธีการทำ

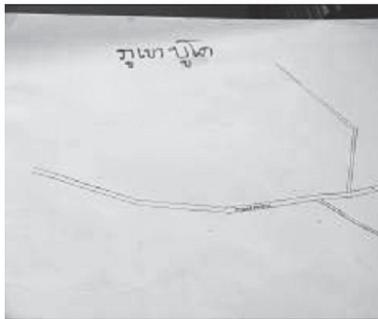
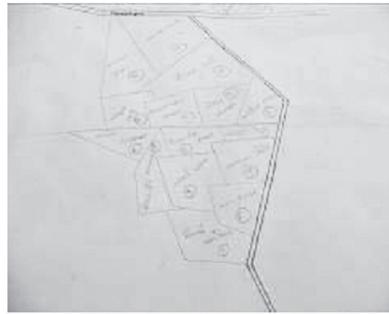
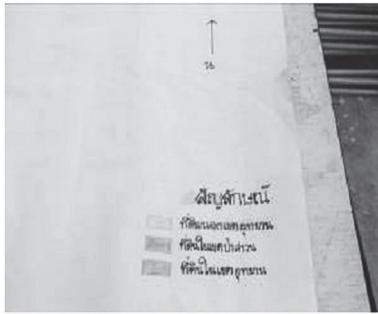
1. ช่วยกันดูว่าในหมู่บ้าน/ชุมชน มีใครที่รู้จักข้อมูลพื้นที่เป็นอย่างดีอย่างน้อยหมู่บ้าน/ชุมชนละ 5 คน เพื่อจะให้ช่วยจินตนาการว่าชุมชนตนเองมีพื้นที่อย่างไรและที่ดินเป็นอย่างไร (แปลง)

2. นำแบบสำรวจรายแปลงที่ดินที่ได้ทำมาแล้วมาประกอบในการจะเขียนแผนที่ทำมือ

3. กำหนดสัญลักษณ์และกำหนดทิศลงในแผนที่ทำมือ

4. หาจุดหลักในหมู่บ้าน เช่น ถนน หรือสถานที่อาคารต่างๆ เป็นจุดเริ่มต้น เพื่อต่อแปลงที่ดินเป็นจิ๊กซอว์ แปลงตนเอง แปลงข้างเคียง

4 ทิศ



5.ระบุชื่อหมู่บ้าน/ทิศ/รายละเอียดสีแนวเขต/เลขแปลงตรงกับเลขแปลงแบบสำรวจ ชื่อเจ้าของแปลง / สัญลักษณ์ ถนน โรงเรียน คุโบร์ มัสยิด วัด คลอง ลำธาร สะพาน ที่สาธารณณะ



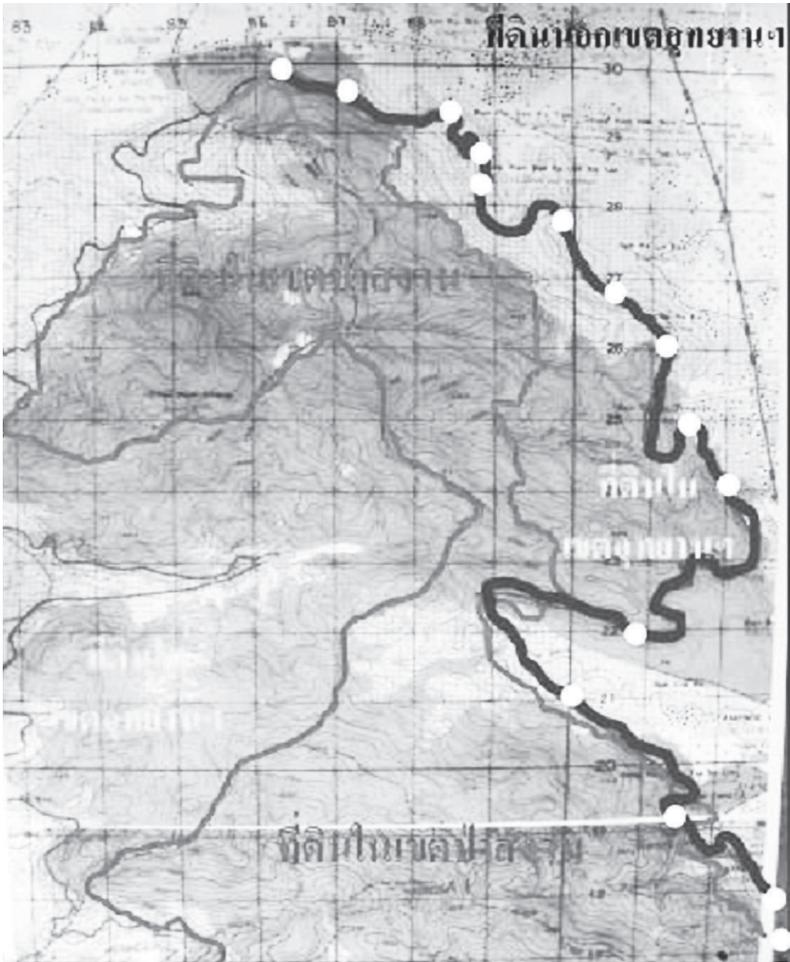
6. ระบุแปลงกลุ่มปัญหา / แบ่งแบบสำรวจ ตามประเภทที่ดิน เช่น อยู่นอกเขตอุทยานและป่าสงวน ในเขตอุทยาน ในเขตอุทยานและป่าสงวน ในเขตสปก. ในเขตทับซ้อนหน่วยงานอื่น ฯลฯ

7. ลงสีตามประเภทเขตที่ดิน เช่น สีชมพูคือป่าสงวนสีส้ม คืออุทยาน และสีเหลือง คือ นอกเขตก็จะได้แผนที่ทำมือ 3 สี คือ 3 เขตที่ดิน

8. นำแผนที่มือจากการสำรวจข้อมูลประกอบกับภาพถ่ายทางอากาศ 1 : 50,000 เพื่อทำการขีดระวางแนวเขตในเขตอุทยาน และในเขตป่าสงวน



9. นำแผนที่เสนอในเวทีชุมชนเพื่อช่วยกันตรวจสอบความถูกต้อง ติดประกาศแผนที่ให้เป็นที่เปิดเผยรับทราบทั่วกัน หรือประชาสัมพันธ์ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้มาดู



การกันแนวเขตระหว่างที่อยู่อาศัย/ที่ทำกินของชุมชนกับเขต ที่รัฐที่เป็นเขตจริงในพื้นที่

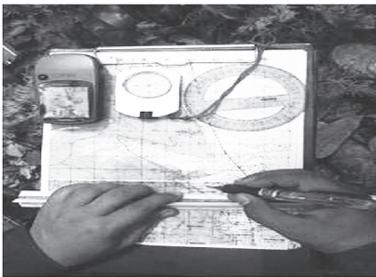
อุปกรณ์ที่ต้องเตรียม ได้แก่ ภาพถ่ายทางอากาศแผนที่
1:50,000 ที่มีระวางแนวเขต เครื่อง GPS. เทปสายวัด กล้องเข็ม
ทิศส่องมุม สีสเปรย์ ไฟฉาย งานวัดองศาไม้บรรทัด มีดพรว้า กล้อง
ดิจิตอล

อุปกรณ์การกันแนวเขต



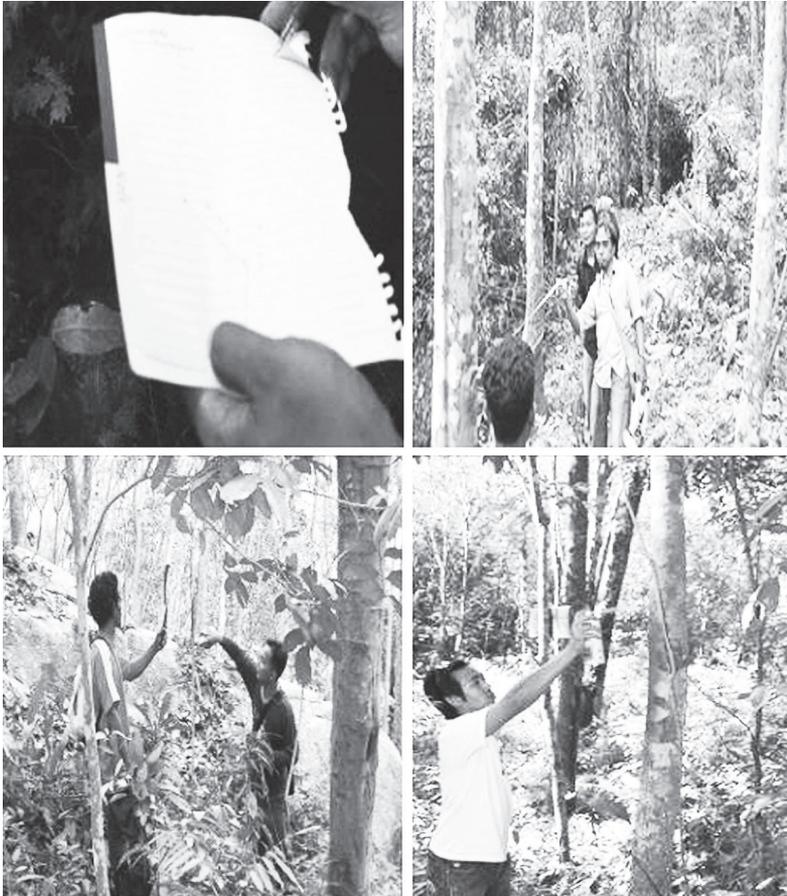
วิธีการทำ

1. นำระวางแนวเขตมาหาจุดหลักในการกันแนวเขต
2. วัดมุมองศาโดยใช้จานองศา และ เข็มทิศส่องมุม เพื่อเช็คความถูกต้องของระยะทาง



3. นำมุมมองศาที่ได้วาดลงกระดาษและลากเทปสายวัดไปยังจุดต่อไป เพื่อเช็คระยะทาง

4. ทำการปักหลักเขตและทำสัญลักษณ์ไว้



5. เมื่อเจอจุดหักเลี้ยวให้ทำสัญลักษณ์และระยะทางไว้ และลากเทปสายวัดต่อจากจุดที่ทำสัญลักษณ์ไว้



การวัดที่ดินรายแปลง

อุปกรณ์ที่ต้องเตรียม ได้แก่ แผนที่ทำมือของแต่ละหมู่บ้าน เครื่อง GPS สมุดโน้ต กล้องถ่ายรูป ดินสอ ไม้บรรทัด ไฟฉาย มีดพรวิน

อุปกรณ์การรังวัดแปลงที่ดิน



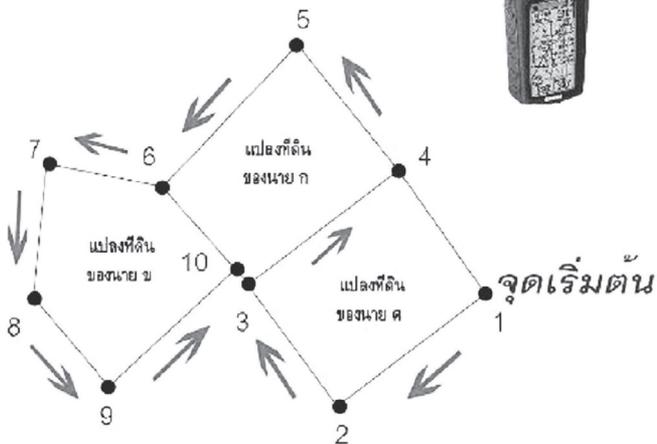
วิธีการทำ

1. ดูแผนที่ทำมือของหมู่บ้านที่จะไปวัดรายแปลงและกำหนดบุคคลเป้าหมายเพื่อวัดรายแปลง
2. ทำการจับพิกัดด้วยเครื่อง GPS



↑
ทิศเหนือ

การมาร์คจุดจับพิกัด GPS



3. จัดค่าพิกัดที่ได้โดยสังเขปลงในสมุด

4. จากนั้นก็บันทึกข้อมูลพีชที่ปลูกในสวนเป็นอะไรสวนยาง/สวนทุเรียน /สวนมังคุด/ทุเรียน หรือปลูกอะไร ภาพเจ้าของแปลง พร้อมแปลงที่ดิน (เสร็จ 1 แปลง)

แผนที่ทำมือโดยสังเขป		เลขหมุด ทึกัด		
	หมุดที่	เลขพิกัด		ระดับน้ำทะเล
	1	47N	079 0162	24 เมตร
		UTM	072 7723	
	2	47N	079 0303	21 เมตร
	UTM	072 7713		
3	47N	079 0207	24 เมตร	
	UTM	072 7677		
4	47N	079 0303	- เมตร	
	UTM	072 7668		

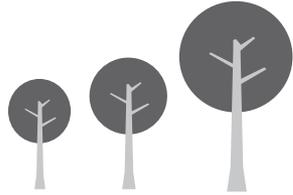
แบบสำรวจแจ้งที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ (แปลงที่ ๒๗)
(นอกเขตอุทยานแห่งชาติบูโด-สุไหงปาตี และ นอกเขตน้ำหลวง)
ชื่อ นายมะสาแล้ะ สกุด แล้มนมแล้ะ รัชเดือนปีเกิด 1 พ.ย. 2499 อายุ 52 ปี ประกอบอาชีพ กรีดยาง
เลขที่บัตรประชาชน 3-9603-00232-37-0 ที่อยู่ปัจจุบัน 344/1 หมู่ 6 บ้านมาตุ ตำบลปะลิวาสาเมาะ ย่าเกอบาเจาะ จังหวัดนราธิวาส
ที่ดินตั้งอยู่บ้านมาแมะ หมู่ที่ 11 ตำบลปะลิวาสาเมาะ ย่าเกอบาเจาะ จังหวัดนราธิวาส การใช้ประโยชน์ที่ดิน สวทงวนพารา
การสืบมาจของที่ดิน ซื้อ รับมรดก จาก ยี่ดา ที่ดินโดยประมาณ : ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา

แผนที่ทำมือโดยสังเขป		เลขหมุด ทึกัด		
	หมุดที่	เลขพิกัด		ระดับน้ำทะเล
	1	47N	079 0162	24 เมตร
		UTM	072 7723	
	2	47N	079 0303	21 เมตร
	UTM	072 7713		
3	47N	079 0207	24 เมตร	
	UTM	072 7677		
4	47N	079 0303	- เมตร	
	UTM	072 7668		

หมายเหตุ ข้อมูลจากประสบการณ์ที่ทำงานแก้ไขปัญหาที่ดินบริเวณ
อุทยานแห่งชาติบูโด-สุไหงปาตี ของทีมงานร่วมอำเภอบาเจาะ

{ GIS }

ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์
เพื่อการจัดการข้อมูลที่ดิน



ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) เป็นระบบที่จัดเก็บข้อมูล อยู่ภายใต้ความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ที่มีระบบพิกัดอ้างอิงที่แน่นอนและเป็นมาตรฐานสากล สามารถวิเคราะห์ จำลองเหตุการณ์ และแสดงผลเชิงภาพได้ (Visualization) ซึ่งทำให้ผู้ใช้ข้อมูลสามารถเข้าใจสถานการณ์ทั้งหมดได้ดีขึ้น การประยุกต์ใช้ GIS ในงานจัดทำฐานข้อมูลแปลงที่ดินโดยกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนในพื้นที่ เป็นอีกกระบวนการหนึ่งซึ่งก่อให้เกิดการแก้ปัญหาอย่างยั่งยืนและแท้จริง ให้ผู้เดือดร้อนในพื้นที่ ลุกขึ้นมาแก้ปัญหาด้วยตนเอง แต่การที่จะทำให้งานดังกล่าวบรรลุเป้าหมายได้นั้น ต้องมีองค์ประกอบหลายอย่างในการทำงานดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลหรือสารสนเทศ (Data/Information)

ข้อมูลที่น่าเข้าสู่ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ควรเป็นข้อมูลเฉพาะเรื่อง และเป็นข้อมูลที่สามารถนำไปใช้ตอบคำถามต่างๆ ได้ตรงวัตถุประสงค์ เป็นข้อมูลที่มีความถูกต้อง เชื่อถือได้ และเป็นปัจจุบันมากที่สุด ซึ่งงานแก้ไขปัญหาที่ดินทำกินก็เช่นเดียวกัน เป็นข้อมูลที่ต้องใช้ความถูกต้องมากที่สุด ดังนั้นการได้มาซึ่งข้อมูลควรมีการวางระบบที่ดี ทั้งในส่วนการประชุมร่วมกันในพื้นที่/คณะกรรมการวางแผนเรื่องการสำรวจข้อมูล การจัดเก็บข้อมูล เป็นต้น

2. คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่างๆ (Hardware)

เครื่องคอมพิวเตอร์เป็นอุปกรณ์ที่สำคัญมากในการจัดทำฐานข้อมูล GIS แปลงที่ดิน อุปกรณ์อื่นๆ เช่นเครื่อง Scan ,Plotter ,Printer ยังไม่จำเป็นมากเท่ากับเครื่องคอมพิวเตอร์อุปกรณ์อย่างอื่น อาจไม่จำเป็นต้องจัดหาเนื่องจากมีราคาสูง ซึ่งปัจจุบันมีหลายที่หลายหน่วยงานที่ให้บริการ หากจำเป็นจะต้องใช้อุปกรณ์ดังกล่าว แต่เครื่องคอมพิวเตอร์ที่ใช้ในงาน GIS ควรเป็นเครื่องที่มีคุณภาพสูง เพราะงาน GIS เป็นงานที่ต้องใช้ทรัพยากรของเครื่องคอมพิวเตอร์ในการจัดเก็บวิเคราะห์ ประมวลผล แสดงผลของข้อมูล รวมทั้งมีการใช้ข้อมูลอื่นๆ ร่วมด้วยในการทำงาน เช่น ข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศ หรือภาพถ่ายดาวเทียม

3. โปรแกรม (Software)

GIS Software จะต้องมีคำสั่งและเครื่องมือที่ใช้สำหรับนำเข้าจัดเก็บ วิเคราะห์ และแสดงผลสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ ซึ่งในการจัดทำฐานข้อมูล GIS แปลงที่ดินโดยกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนนั้น ใช้โปรแกรม Arcview3.3 เนื่องจากจัดเก็บข้อมูล ทั้งข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงคุณลักษณะเชิงสัมพันธ์ได้มาก โดยจัดเก็บไว้ในระบบฐานข้อมูลที่สามารถปรับปรุงได้ง่ายในภายหลัง

ในปัจจุบันมีโปรแกรมด้านการจัดทำฐานข้อมูล GIS มากมาย ให้เลือกใช้ ส่วนโปรแกรมที่ให้เข้าไปดาวน์โหลดใช้ฟรี ก็มี เช่น Map Window GIS, Quantum GIS, Udig เป็นต้น ซึ่งการจะเลือกใช้โปรแกรมไหนก็อยู่ที่องค์ความรู้ ทักษะ/ความชำนาญของผู้ใช้งาน

4. บุคลากร (User/People)

คือผู้ที่มีหน้าที่ในการจัดการให้องค์ประกอบทั้งหมดทำงานประสานกันจนได้ผลลัพธ์ออกมาส่วนดังกล่าวนี้สำคัญมากในการจัดทำฐานข้อมูล GIS แปลงที่ดิน เพราะหากมีองค์ประกอบอื่นๆ ครบถ้วน ทันสมัย แต่ไม่มีบุคลากรในการดำเนินงาน ก็ไม่สามารถ

ทำให้เกิดงาน GIS ขึ้นมาได้ฉะนั้นบุคลากรที่จัดทำฐานข้อมูลนี้จะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ทั้งในเรื่องการใช้คอมพิวเตอร์เบื้องต้น สามารถใช้โปรแกรม Ms-Office โปรแกรม Arcview3.3 ฝึกปฏิบัติ ทบทวนความรู้อยู่ตลอดเวลา งาน GIS จะออกมาดีถูกต้อง สมบูรณ์ ทั้งในเชิงพื้นที่และเชิงอรรถาธิบาย (Spatial/Attribute Data)

5. ขั้นตอนการทำงาน (Procedure)

กระบวนการดำเนินงานจะต้องถูกออกแบบและวางแผนเพื่อให้การทำงานสามารถทำได้บรรลุวัตถุประสงค์ ประกอบด้วย

- กรอบการดำเนินงาน

การทำงานฐานข้อมูล GIS แปลงที่ดิน เป็นงานละเอียดอ่อน ต้องการความถูกต้องทั้งในเชิงพื้นที่และเชิงอรรถาธิบาย จึงจำเป็นต้องมีการวางกรอบการดำเนินงานให้เหมาะสม รัดกุม

- ข้อกำหนดต่างๆ ในการดำเนินงาน

วางกรอบการดำเนินงาน ประชุมคณะทำงาน แบ่งบทบาทหน้าที่ ทั้งในส่วนการออกแบบสอบถาม การออกสำรวจข้อมูลครัวเรือน การสำรวจข้อมูลค่าพิกัด การจัดทำแผนที่ทำมือ แบ่งโซนการจัดเก็บข้อมูลแล้วนั้นก็ต้องมีการกำหนดระยะเวลาในการดำเนินงาน ข้อกำหนดในการออกสำรวจแปลงที่ดิน จะต้องมีเลขแปลงที่ดิน มีชื่อที่อยู่ หมายเลขบัตรประชาชนเจ้าของแปลง เป็นต้น

- มาตรฐานการทำงาน

การจัดทำฐานข้อมูล GIS ไม่ว่าจะประเด็นงานใดๆ จะต้องมีการวางมาตรฐานการทำงานร่วมกัน ที่ขาดไม่ได้นั้นจะต้องมีการจัดทำพจนานุกรมภูมิศาสตร์ (Data Dictionary) เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการนำเข้าฐานข้อมูลเชิงอรรถาธิบาย ประเด็นงานแก้ไขปัญหาที่ดินก็เช่นเดียวกัน คณะทำงาน GIS บุคลากรผู้จัดทำทุกคนควรใช้ร่วมกัน จะส่งผลต่อการวิเคราะห์ฐานข้อมูล GIS แปลงที่ดินในลำดับต่อไป

- กระบวนการทำงาน

กระบวนการทำงานด้าน GIS ในแต่ละประเด็นการทำงาน ต้องเป็นไปในทางเดียวกัน การจัดทำฐานข้อมูล GIS แปลงที่ดิน เช่นเดียวกัน เพราะเป็นงานที่ต้องการความถูกต้องสูงมาก กระบวนการทำงานต้องมีการออกแบบในทุกขั้นตอน ตั้งแต่ขั้นตอนการจัดทำคณะทำงานในด้านต่างๆ จนถึงขั้นตอนสุดท้ายที่ได้ออกมาเป็นฐานข้อมูล GIS แปลงที่ดิน

ทำความเข้าใจกับโปรแกรม Arcview 3.3

โปรแกรม Arcview 3.3 เป็นโปรแกรมสำเร็จรูปด้านระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์หรือ GIS สามารถสร้างภาพ (Visualize) สอบถาม (Query) และวิเคราะห์ข้อมูลภูมิศาสตร์ใช้งานง่าย มี Graphic User Interface (GUI) สนับสนุนการใช้งานได้สะดวก

ArcView GIS ทำอะไรได้บ้าง

- จัดเก็บข้อมูล ทั้งข้อมูลในเชิงพื้นที่และข้อมูลเชิงคุณลักษณะเชิงสัมพันธ์ได้มากจัดเก็บไว้ในรูปแบบฐานข้อมูลที่สามารถปรับปรุงได้ง่ายในภายหลัง
- วิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ ตามเงื่อนไขที่กำหนดได้สะดวก
- แสดงผลได้หลายรูปแบบ เช่น แผนที่ กราฟ ตาราง
- สามารถดึงข้อมูลภายนอกมาใช้งานได้
- สามารถเขียนชุดคำสั่งหรือโปรแกรมย่อย ให้สามารถทำงานตาม que ผู้ใช้งานต้องการใช้ได้ ด้วยภาษา Avenue
- มีโปรแกรมย่อยสนับสนุนมากมาย (Extension)

คำสำคัญที่มักจะใช้ในระบบ GIS

Geographic Information System : GIS หมายถึง ระบบสารสนเทศที่ออกแบบเพื่อใช้รวบรวม จัดเก็บ วิเคราะห์ข้อมูลภูมิศาสตร์ การค้นคืนข้อมูลและการแสดงผลเพื่อสนับสนุนการวางแผนและตัดสินใจในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่

Aerial Photo หมายถึง ภาพถ่ายทางอากาศ

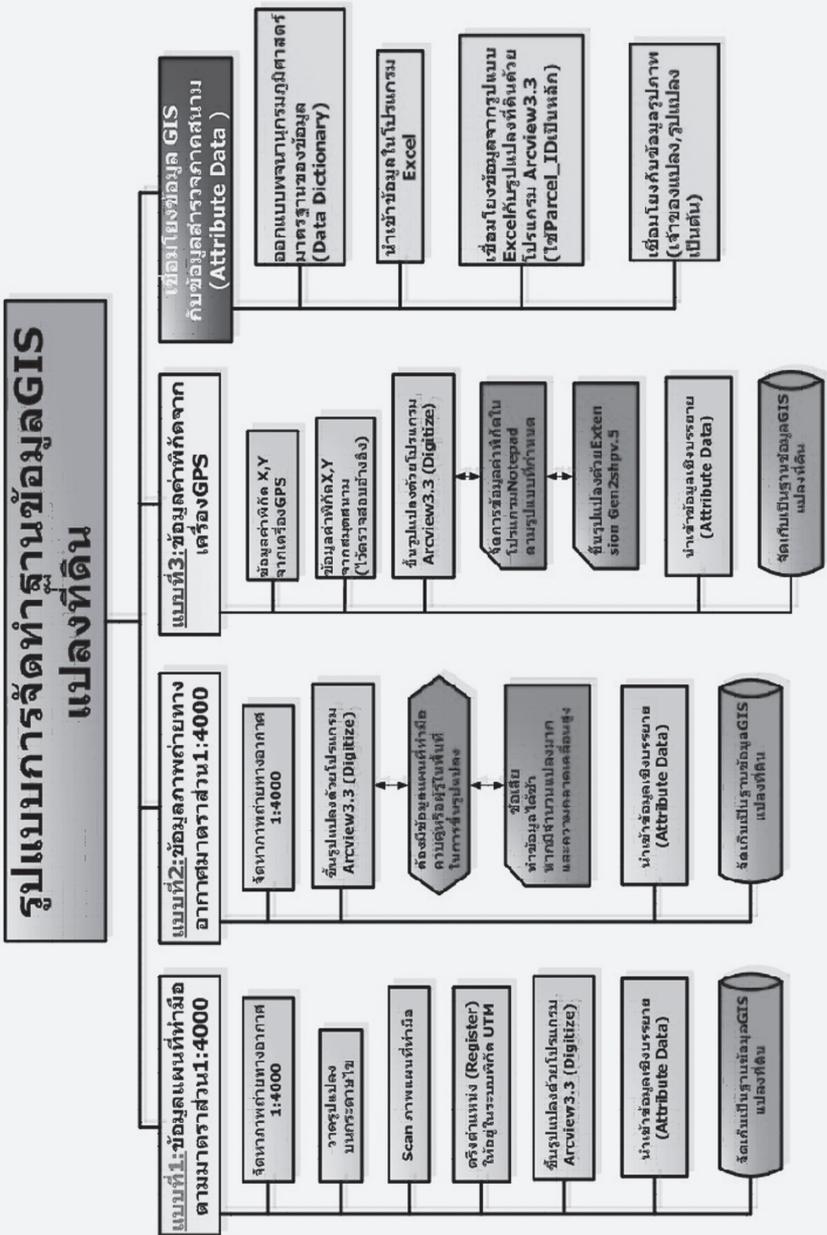
Satellite Imagery หมายถึง ข้อมูลภาพถ่ายจากดาวเทียม

Spatial Data หมายถึง ข้อมูลเชิงพื้นที่ เป็นข้อมูลที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ (Geo - Reference Data) ของรูปลักษณะของพื้นที่ ข้อมูลเชิงพื้นที่มี 2 แบบ คือ ข้อมูลที่แสดงทิศทาง (Vector Data) และข้อมูลที่แสดงเป็นตารางกริด (Raster Data) Attribute Data หมายถึง ข้อมูลเชิงบรรยาย เป็นข้อมูลที่บอกคุณลักษณะต่างๆ ของข้อมูลเชิงพื้นที่

Parcel หมายถึง ผืนดิน แปลงที่ดิน

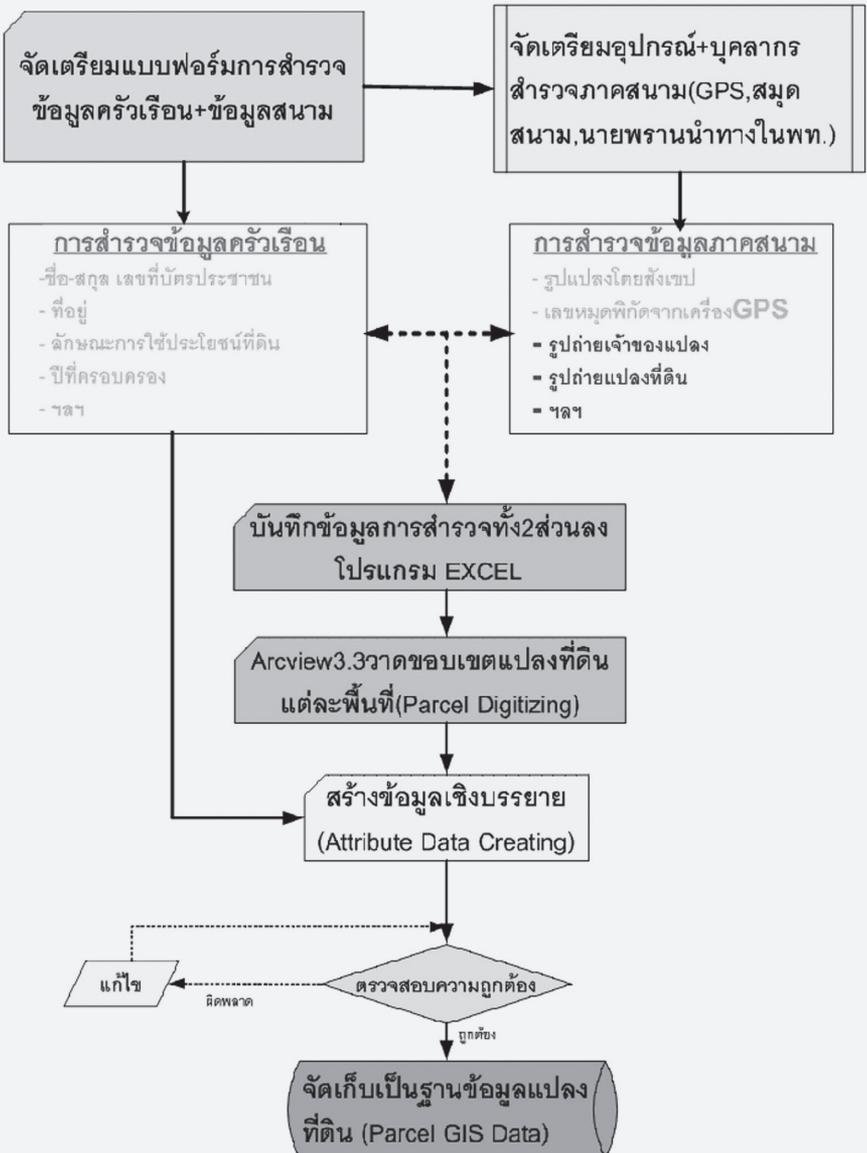
ขั้นตอนการจัดทำฐานข้อมูลGIS แปลงที่ดิน

1. รูปแบบการจัดทำฐานข้อมูล GIS แปลงที่ดินแต่ละพื้นที่



2. การสำรวจข้อมูลครัวเรือนที่มีปัญหาที่ดินและการสำรวจข้อมูลภาคสนาม

แผนผังการสำรวจข้อมูลแปลงที่ดินโดยการมีส่วนร่วมของชุมชน



การขึ้นรูปแปลงที่ดินด้วยระบบ GIS

จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้นในการจัดทำฐานข้อมูล GIS แปลงที่ดิน มีวิธีการจัดทำ และเครื่องมือในการจัดทำหลายแบบด้วยกัน ซึ่งการเลือกใช้วิธีการ หรือเครื่องมือแบบไหนนั้น ก็อยู่ที่ความพร้อมของพื้นที่ ทั้งในเรื่องของ

1. ข้อมูลหรือสารสนเทศ (Data/Information)
2. คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่างๆ (Hardware)
3. โปรแกรม (Software)
4. บุคลากร (User/People)
5. ขั้นตอนการทำงาน (Procedure)

ในที่นี้จะกล่าวถึงกระบวนการจัดทำฐานข้อมูล GIS แปลงที่ดินด้วยโปรแกรม Arcview3.3 โดยวิธีการนำค่าพิกัดที่ได้จากการสำรวจข้อมูลแปลงที่ดินด้วยเครื่อง GPS ทำการขึ้นรูปแปลงที่ดินแล้วซ้อนทับด้วยภาพถ่ายทางอากาศ หรือภาพถ่ายดาวเทียม เพื่อการตรวจสอบความถูกต้องเชิงตำแหน่งแปลงอีกครั้ง ซึ่งจำเป็นจะต้องใช้ Extension ช่วยในการทำงาน ซึ่งการขึ้นรูปแปลงได้นั้นจะต้องประกอบไปด้วยข้อมูลดังต่อไปนี้

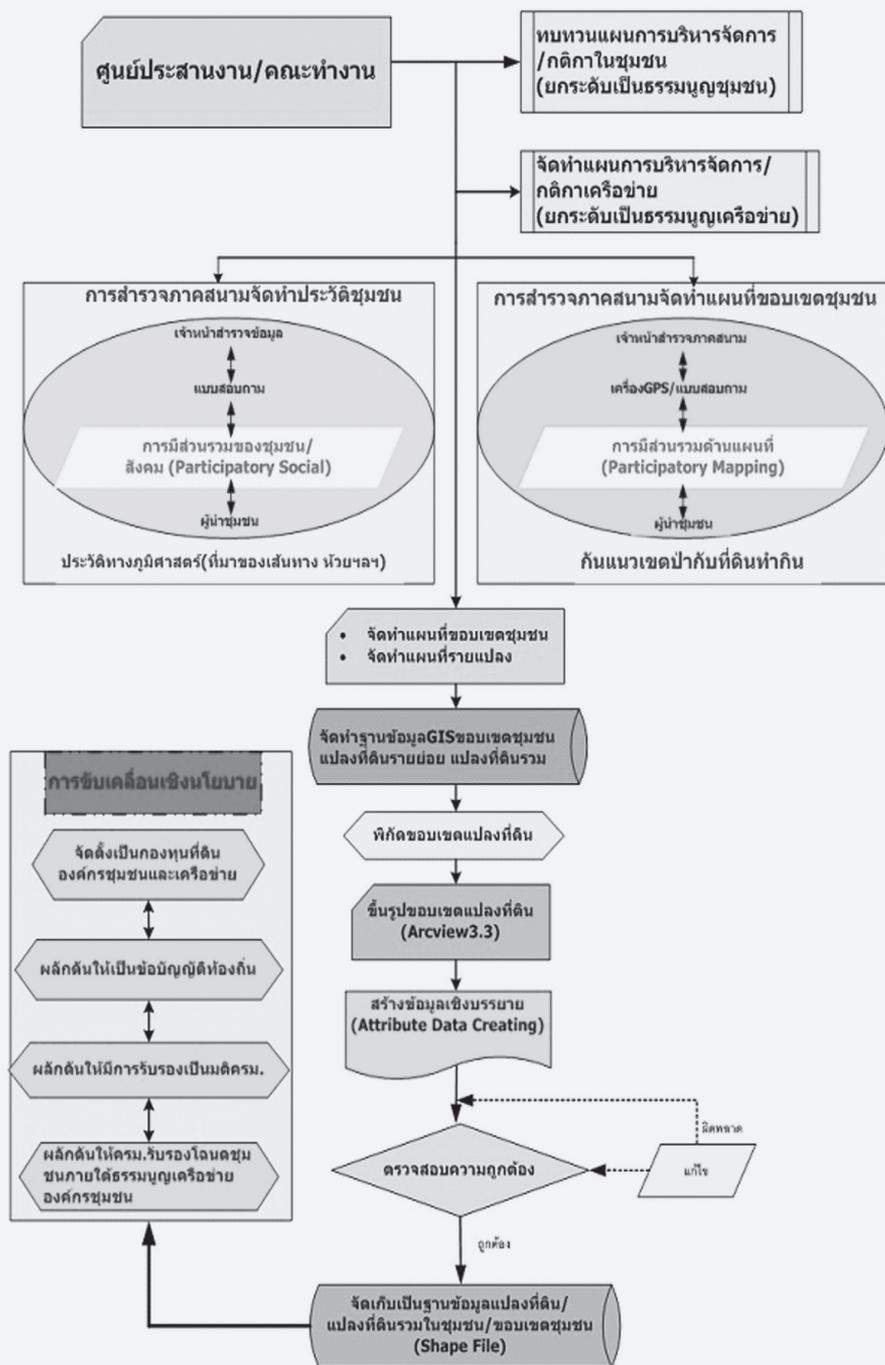
- 1.การจัดเก็บข้อมูลพิกัด X,Y ด้วยเครื่อง GPS ตามรูปแปลงที่ดิน (หมุดแปลง)

- 2.ระบบ UTM_ WGS84

- 3.การนำเข้าข้อมูลพิกัดแปลงที่ดินด้วยโปรแกรม Excel เพื่อแปลงฐานข้อมูลเป็น ASCII File

- 4.การขึ้นรูปแปลงที่ดินและเชื่อมโยงฐานข้อมูลด้วยโปรแกรม Arcview3.3 โดยใช้ Extension ที่ชื่อว่า gen2shp โดยทำการ Copy ไฟล์ วางไว้ใน Path

แผนผังขั้นตอนการจัดทำโฉนดชุมชน



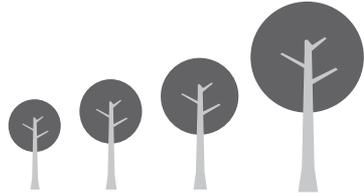
การจัดทำฐานข้อมูล GIS แปลงที่ดินด้วยโปรแกรม Arcview 3.3 นั้นมีข้อบ่งชี้ในเรื่องพื้นฐานด้านคอมพิวเตอร์และเรื่องของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์(GIS) ในระดับดีพอควรเพราะการทำงานด้านนี้เกี่ยวข้องกับสัมพันธ์กันทั้งระบบฐานข้อมูล ระบบข้อมูลเชิงพื้นที่และที่สำคัญคือทักษะในการใช้โปรแกรมดังกล่าวนี้ ในรูปแบบนี้สามารถที่จะช่วยให้การทำฐานข้อมูล GIS แปลงที่ดิน ได้เร็วและถูกต้องเชิงตำแหน่ง แต่กระนั้นก็ตามผู้ใช้จะต้องมีความรู้ความเข้าใจ เอาใจใส่ในเนื้องานทุกขั้นตอน เพื่อระบบงานดังกล่าวจะได้สมบูรณ์ และมีความถูกต้องเชิงพื้นที่ (Spatial Data) ในระดับที่ดี

*Download คู่มือการจัดทำฐานข้อมูล GIS แปลงที่ดินได้จาก
เว็บไซต์ www.codi.or.th/gis*

{ การจัดการที่ดิน }

ประเภทต่างๆ





ที่ดินทำกินในพื้นที่ชนบท

ที่ดินในเขตอุทยานแห่งชาติ

1. นโยบายและมาตรการในการแก้ไขปัญหาการบุกรุกถือครองที่ดินของราษฎรในพื้นที่ป่าอนุรักษ์ กรมอุทยานแห่งชาติสัตว์ป่าและพันธุ์พืช

นโยบายและมาตรการในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวมีข้อพิจารณาดำเนินการ 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 ราษฎรที่อยู่อาศัยทำกินในพื้นที่ป่าอนุรักษ์ที่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น หลักฐาน ส.ค.1 หรือใบจอง หรือใบเหี้ยบบ่่า หรือตราจอง ราษฎรสามารถที่จะนำหลักฐานดังกล่าวมาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินได้ โดยดำเนินการเป็นการเฉพาะรายตามมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เนื่องจากการขออนุญาตออกเอกสารสิทธิใน

เขตพื้นที่ป่าไม้จึงต้องมีหลักเกณฑ์และมาตรการตรวจสอบให้แน่ชัด ก่อนว่าหลักฐานเดิมที่จะนำมาขอออกเอกสารสิทธิดังกล่าวเป็นการได้มาโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ โดยดำเนินการในรูปคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2537 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 และตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินและกรมป่าไม้ฯ พ.ศ.2534 โดยให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันออกไปตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อเสนอความเห็นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดว่าสามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินให้ได้หรือไม่ เพียงใด

กรณีที่ 2 ราษฎรที่เข้าทำประโยชน์อยู่อาศัยทำกินในพื้นที่ป่าอนุรักษ์ โดยไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ราษฎรเหล่านี้ในข้อเท็จจริงบางรายอาจอยู่อาศัยทำกินมาก่อนการกำหนดให้เป็นพื้นที่ป่าอนุรักษ์ตามกฎหมาย แต่ไม่ได้ไปแจ้งสิทธิการครอบครองที่ดิน และบางรายเป็นการเข้ามาอยู่อาศัยทำกินภายหลังการประกาศเป็นพื้นที่ป่าอนุรักษ์แล้ว การให้ความช่วยเหลือราษฎรดังกล่าวนี้มีแนวทางดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2541 โดยใช้ภาพถ่ายทางอากาศเป็นหลักร่วมกับหลักฐานอื่นตรวจสอบร่องรอยการทำประโยชน์ของราษฎรว่าได้ทำประโยชน์ต่อเนื่องมาก่อนวันประกาศเขตป่าสงวนหวงห้ามเป็นพื้นที่ป่าไม้ตามกฎหมายครั้งแรก หรือไม่ หากผลการตรวจพิสูจน์พบว่าราษฎรได้อยู่อาศัย/ทำกินมาก่อน และไม่เป็นที่ล่อแหลมคุกคามต่อระบบนิเวศ จะพิจารณาให้การรับรองสิทธิในที่ดิน สำหรับรายใดที่อยู่อาศัย/ทำกินหลังวันประกาศสงวนหวงห้ามเพื่อเป็นพื้นที่ป่าไม้ตามกฎหมายครั้งแรกให้เคลื่อนย้ายราษฎรออกจากพื้นที่อนุรักษ์นั้นแล้วทำการปลูกป่าเพื่อฟื้นฟูสภาพสิ่งแวดล้อม และให้เตรียมแผนการรองรับในพื้นที่ที่เหมาะสมโดยสนับสนุนด้านสาธารณูปโภค การ

พัฒนาคุณภาพชีวิต และส่งเสริมอาชีพทั้งในและนอกภาคการเกษตรกรรม รวมทั้งพิจารณารับรองสิทธิในที่ดินตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยหากยังไม่สามารถเคลื่อนย้ายราษฎรออกจากพื้นที่ได้ทันทีนั้นให้ดำเนินการควบคุมขอบเขตพื้นที่มิให้ขยายเพิ่มเติมโดยเด็ดขาด และในระหว่างรอการเคลื่อนย้ายให้จัดระเบียบที่อยู่อาศัย/ทำกิน ให้เพียงพอแก่การดำรงชีพ

2. การแก้ไขปัญหาคกรครอบครองที่ดินของราษฎรในพื้นที่ป่าอนุรักษ์

การแก้ไขปัญหาคกรครอบครองที่ดินในพื้นที่ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2541 กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ได้กำหนดแนวทางดำเนินการตรวจสอบพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของราษฎรในพื้นที่ป่าอนุรักษ์ โครงการทรัพยากรที่ดินและป่าไม้ในพื้นที่ป่าอนุรักษ์ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช พ.ศ.2549 กำหนดหลักเกณฑ์การตรวจสอบพิสูจน์สิทธิในรูปคณะกรรมการ แต่งตั้งโดยผู้ว่าราชการจังหวัดท้องที่ ประกอบด้วยผู้แทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และองค์กรท้องถิ่นร่วมดำเนินการ ทั้งนี้เพื่อความถูกต้อง โปร่งใส และเป็นธรรม

3. พระราชบัญญัติ และมติคณะรัฐมนตรี ที่หน่วยงานใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติเรื่องที่ดินในพื้นที่ป่าอนุรักษ์

- พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. 2504
- พระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. 2535
- มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2540 เรื่อง แผนการจัดการทรัพยากรที่ดินและป่าไม้ระดับพื้นที่และโครงการจัดการทรัพยากรที่ดินและป่าไม้ (พ.ศ. 2541-2544)

- มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2541 เรื่อง การแก้ไขปัญหาที่ดินในพื้นที่ป่าไม้

- มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2547 และเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2547 เรื่องโครงการหมู่บ้านป่าไม้แผนใหม่ ตามแนวพระราชดำริเฉลิมพระเกียรติ 72 พรรษาพระบรมราชินีนาถ

ที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ

จากคู่มือแนวทางปฏิบัติงานแก้ไขปัญหาที่ดินในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ กรมป่าไม้ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้ระบุไว้ว่า

ตามคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2541 กำหนดให้กรมป่าไม้ดำเนินแผนการจัดการทรัพยากรที่ดินและป่าไม้ ระดับพื้นที่ (ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2540) เพื่อแก้ไขปัญหาที่ดินในพื้นที่ป่าไม้ โดยในขั้นต้น ได้ทำการสำรวจถือครองพื้นที่ป่าไม้ (สำรวจพื้นที่ครอบครองของราษฎรและขึ้นทะเบียนบุคคล) ซึ่งจังหวัดท้องที่และสำนักงานป่าไม้เขต(เดิม)ได้ร่วมกันดำเนินการไปแล้ว ระหว่างปี 2541-2543 สำหรับขั้นตอนต่อไป คือ การตรวจสอบและรับรองสิทธิการอยู่อาศัย/ทำกินให้แก่ราษฎรในรูปแบบสิทธิทำกิน (สทก.) ตามมาตรา 16 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507 ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ (ฉบับที่3) พ.ศ.2528 ดังนั้น ในการแปลงนโยบายตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2541 ไปสู่การปฏิบัติ กรมป่าไม้กำหนดให้ดำเนินการดังกล่าวในรูปแบบ “โครงการจัดการทรัพยากรที่ดินและป่าไม้”

ขั้นตอนการดำเนินการ

1. สำรวจวางแผนและกำหนดความเหมาะสมการใช้พื้นที่
2. กำหนดเขตป่าเสื่อมโทรม ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนดแล้วดำเนินการประกาศกำหนดให้เขตป่าเสื่อมโทรมนั้นเป็น “เขตปรับปรุงป่าสงวนแห่งชาติ”
3. รังวัด – ผังหลักเขตแปลงที่ดินของราษฎรแต่ละราย ตามที่ได้ทำประโยชน์จริง
4. จัดทำหนังสืออนุญาต สทก.
5. เสนอผู้ว่าราชการจังหวัดลงนามในหนังสืออนุญาต สทก.

1.หลักเกณฑ์การรับรองสิทธิทำกิน (สทก.)

1.1. ลักษณะของพื้นที่

- จะต้องเป็นป่าสงวนแห่งชาติที่มีสภาพเป็น “ป่าเสื่อมโทรม” ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

- เป็นพื้นที่ที่ได้ทำประโยชน์และ / หรืออยู่อาศัยอยู่แล้ว
- ไม่อยู่ในพื้นที่ป่าที่มีสภาพเป็นต้นน้ำลำธาร ภูเขาสูงชัน หรือมีสภาพที่ควรรักษาไว้

- ไม่เป็นป่าชายเลน
- ไม่เป็นพื้นที่ป่าที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าทางวิชาการป่าไม้
- ไม่เป็นบริเวณที่มีทิวทัศน์สวยงามอันควรรักษาไว้
- ไม่เป็นพื้นที่ที่ได้ทำการปลูกสร้างสวนป่า หรือพื้นที่การผูกพันของกรมป่าไม้

1.2. คุณสมบัติของผู้ขออนุญาตมีสิทธิทำกิน

- มีสัญชาติไทย
- เป็นบุคคลธรรมดา (ไม่ใช่นิติบุคคล)
- บรรลุนิติภาวะแล้ว หรือเป็นหัวหน้าครอบครัว
- เป็นผู้ที่ได้ทำประโยชน์ หรืออยู่อาศัยในพื้นที่อยู่แล้ว

2.กฎหมาย ระเบียบ และมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

2.1 “สทก.” นั้นเป็นกระแสพระราชดำรัสของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช ที่ทรงพระราชทาน เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2524 ในวันปิดการสัมมนาการพัฒนาการเกษตรภาคเหนือ ณ สำนักงานเกษตรเกษตรกรภาคเหนือจังหวัดเชียงใหม่

2.2 พระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2540 ณ แปลงนาสาธิต ในสวนจิตรลดา เกี่ยวกับการจัดระบบที่ดินของรัฐให้ราษฎรในรูปแบบสิทธิทำกิน (สทก.) และการฟื้นฟูพื้นที่ป่าไม้ด้วยวิธีการธรรมชาติ

2.3 พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติพ.ศ.2507 มาตรา 16 ทวิ ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ (ฉบับที่3) พ.ศ.2528

2.4 ระเบียบกรมป่าไม้วาดด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไขในการอนุญาตให้ทำประโยชน์ภายในเขตปรับปรุงป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2530

2.5 มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2532 เรื่อง ขอบทวนมติของคณะรัฐมนตรี เรื่องหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำหนดสภาพป่าเสื่อมโทรม

2.6 มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2540 เรื่อง แผนการจัดการทรัพยากรที่ดินและป่าไม้ ระดับพื้นที่

2.7 มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2541 เรื่อง การแก้ไขปัญหาที่ดินในพื้นที่ป่าไม้

2.8 มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2547 เรื่อง แผนปฏิบัติการ (Action Plan) ของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ด้าน Supply Side)

2.9 มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2547 เรื่อง แนวทางและขั้นตอนการจัดที่ทำกิน

ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ที่ดินของรัฐที่ สปก. ได้มาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน มาจาก

1. ป่าสงวนแห่งชาติซึ่งประกอบด้วยป่าสงวนเสื่อมโทรมที่กรม. มีมติให้ สปก. รับมาดำเนินการก่อนปี 2535 พื้นที่ป่าที่เหมาะสมก่อนการทำเกษตร (โซน A) ที่กรมป่าไม้ส่งมอบในปี 2535 พื้นที่ป่าเพื่อเศรษฐกิจ (โซน C) เป็นเขตป่าสงวนที่กรมป่าไม้ได้จำแนกเขตการใช้ประโยชน์และที่ดินป่าไม้มอบให้ สปก. ดำเนินการพื้นที่ป่าโครงการคจก. และพื้นที่ป่าโครงการทดลอง

2. ที่จำแนกออกจากป่าไม้ถาวรตามมติ กรม. คณะกรรมการพัฒนาที่ดินได้จำแนกการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่เป็นที่ดินที่เสนอกรม. พิจารณาเมื่อมีมติให้จำแนกพื้นที่ส่วนใดออกจากป่าไม้ถาวรเพื่อจัดสรรเป็นที่ทำกิน หรือใช้ประโยชน์อย่างอื่นมอบให้ สปก. ดำเนินการ

3. ที่สาธารณะประโยชน์เป็นที่สาธารณะประโยชน์ที่พลเมืองเล็กใช้ประโยชน์ร่วมกัน ที่สภาตำบลยืนยันการเล็กใช้ประโยชน์ร่วมกัน และเห็นควรให้นำมาปฏิรูปที่ดิน โดยผ่าน

4. ความเห็นชอบจากกระทรวงมหาดไทยให้ สปก. เข้าดำเนินการปฏิรูปที่ดิน

5. ที่ดินเอกชนที่ สปก. จัดซื้อมาปฏิรูปที่ดินมีจำนวนน้อยมาก การประกาศเขต สปก. สอนใหญ่เป็นการประกาศคลุมพื้นที่ทั้งอำเภอ/หลายอำเภอ ทำให้ที่ดินประเภทอื่นที่อยู่ในเขตพื้นที่ สปก. ได้รับผลกระทบไปด้วย ปัญหาอุปสรรคในการใช้ที่ดิน สปก. ที่เป็นพื้นที่ประกาศเขต สปก. ครอบคลุมในพื้นที่ในเขตเมือง ทำให้เป็นปัญหาในการนำพื้นที่ไปใช้ เพราะชุมชนเมืองส่วนใหญ่ไม่ได้ทำอาชีพเกษตรกร

การจัดการที่ดินในเขตนิคมสร้างตนเอง

กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการสังคม มีหน้าที่ส่งเคราะห์ราษฎรที่เดือดร้อน และยากจน ไม่มีที่ดินอยู่อาศัยตาม พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 ซึ่งได้ดำเนินการในรูป “นิคมสร้างตนเอง” ที่มีการสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานรองรับ สนับสนุนการพัฒนาอาชีพจัดตั้งกลุ่มเกษตรกร สมาชิกนิคมจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จัดสรร เรียกว่า หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.3) เพื่อนำไปขออนุญาตตามประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องมีความสมบูรณ์ คือ เป็นสมาชิกนิคมเกินกว่า 5 ปี ได้รับอนุญาตให้ทำประโยชน์ในที่ดินจากอธิบดีกรมพัฒนาสังคมฯ ไม่มีหนี้ค้างชำระกับกรมชำระเงินช่วยเหลือที่รัฐลงไปในการจัดการนิคม ในอัตราไร่ละ 10 บาท เมื่อสมาชิกนิคมมีความสมบูรณ์หลักเกณฑ์ให้นำหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาบัตรสมาชิกนิคม คำร้อง (น.ค.2) เพื่อขออนุญาต น.ค.3 ณ ที่ทำการนิคมที่ตั้งอยู่ในจังหวัดนั้น



หมายเหตุ ที่ดินรัฐที่มีทั้งในเขตเมืองและชนบท เช่น ที่ดินสาธารณะที่ราชพัสดุ ฯลฯ ได้รวมไว้ในโครงการจัดการแก้ไขปัญหาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

{ การจัดการที่ดิน }

เพื่อแก้ไขปัญหาคือชุมชน



การจัดการที่ดินรัฐ

ทำความเข้าใจกับประเภทของที่ดินรัฐ :

ที่ดินรัฐประกอบด้วย

- ที่ดินราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแล
- ที่ดินสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย
- ที่ดินการทำเรือแห่งประเทศไทย
- ที่ดินของกรมการศาสนา/วัด
- ที่ดินของรัฐที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดูแล
- ที่ดินของกรุงเทพมหานคร
- ที่ดินนิคมสร้างตนเอง/ที่ดินสหกรณ์
- ที่ดินกรมชลประทาน

- ที่ดินกรมศิลปากร/ที่ดินในเขตโบราณสถาน
- ที่ดินกรมการขนส่งทางน้ำ
- ที่ดินป่าสงวนแห่งชาติ/ที่ดินป่าชายเลน
- ที่ดินสาธารณะ
- และอื่นๆ

เราต้องรู้อะไรบ้างเกี่ยวกับที่ดินรัฐ :



- ชุมชนบุกรุกที่ดินของใครมีหน่วยงานใดเป็นผู้รับผิดชอบดูแล
- ขนาดของที่ดินที่เป็นที่ตั้งชุมชน จำนวนไร่ งาน ตารางวา ขอบเขตที่ดิน จำนวนครัวเรือนที่ บุกรุก ระยะเวลาที่อยู่อาศัย เคยมีการเช่าหรือไม่
- วิธีการขอเช่า การขออนุญาตอยู่อาศัยในที่ดิน รัฐ มีขั้นตอน กติกา เงื่อนไขอย่างไรบ้าง วิธีปฏิบัติในการขอเช่าทำอย่างไร

กระบวนการใช้ที่ดินรัฐในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย :

1. การรวมกลุ่มผู้อยู่อาศัยในชุมชน

- จัดประชุมหารือที่จะร่วมกันแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย
- จัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์บริหารจัดการในรูปกลุ่ม/องค์กรซึ่งอาจปรับเป็นสหกรณ์ภายหลังได้
- หาแกนนำซึ่งเป็นตัวแทนสมาชิกของชุมชนมาร่วมทำงาน
- จัดระบบกลุ่มย่อยในการบริหารจัดการการตัดสินใจและการดูแลสมาชิก

2. สร้างความเข้าใจในการจัดหาที่อยู่อาศัย

- กระตุ้นให้เห็นความสำคัญของการร่วมแรงร่วมใจในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย
- หาที่อยู่อาศัยใหม่ใกล้แหล่งงาน แหล่งเรียน ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มขึ้น ไม่ต้องปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตมากเกินไป
- ประเมินค่าเช่าที่ไม่สูงเกินไปเมื่อเทียบกับรายได้และทำเลที่ตั้ง
- สร้างความเชื่อมั่นต่อสมาชิกโครงการว่าสามารถทำโครงการบ้านมั่นคงได้

3. เชื่อมประสานกับชุมชนอื่น/เครือข่าย

- ไปประชุมร่วมกับชุมชนอื่นที่ดำเนินโครงการแล้ว
- ไปศึกษาดูงานในพื้นที่อื่นที่ดำเนินโครงการแล้ว
- ไปช่วยกันสร้างบ้านมั่นคงในพื้นที่อื่นๆ เพื่อสร้างการเรียนรู้และสร้างความอุ่นใจ

4. สำรจข้อมูลครัวเรือนในชุมชนทั้งหมด

แกนนำจะต้องดำเนินการสำรจข้อมูลครัวเรือนของชุมชน โดยใช้แบบสำรจข้อมูลครัวเรือนที่ พอช. ได้ออกแบบไว้ ซึ่งมีข้อมูลหลักๆ ดังนี้

- ข้อมูลพื้นฐานทั่วไป เช่น ลักษณะของที่ดินที่อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ของบ้านที่อยู่อาศัย ลักษณะของบ้าน จำนวนสมาชิก อาชีพ และรายได้ ผู้นำที่ท่านยอมรับ/เชื่อถือ ความต้องการในการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัย ฯลฯ

- ข้อมูลสมาชิกในครัวเรือน เช่น ชื่อสมาชิก เพศ อายุ อาชีพ รายได้ สถานภาพทางร่างกาย เช่น พิการ ป่วยเรื้อรัง ผู้สูงอายุ

- ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ เช่น รายได้ รายจ่าย ทรัพย์สิน ความรู้ ความชำนาญของสมาชิกที่จะสามารถเพิ่มรายได้

- ข้อมูลหนี้สินของครอบครัว เช่น หนี้ในระบบ และหนี้นอกระบบ



5. จัดตั้งคณะทำงาน

- จัดตั้งคณะทำงานในส่วนของชุมชน เครือข่าย หน่วยงานท้องถิ่น ร่วมกันหลายฝ่าย
- จัดตั้งคณะทำงานเฉพาะที่ดินประเภทนั้นๆ
- จัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยเมือง

6. จัดกระบวนการวางแผน วางผังชุมชน

- ให้สมาชิกร่วมกันวางผังชุมชน โดยมีสถาปนิกช่วยออกแบบ
- วางผังชุมชนหลายๆ แบบ แล้วจึงค่อยเลือกแบบที่ดีที่สุดสำหรับชุมชน
- นำผังชุมชนไปเป็นแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและเจรจาขอใช้ที่ดิน

7. การเจรจาขอใช้ที่ดิน

- ประสานงานกับหน่วยงานหลักที่รับผิดชอบดูแลที่ดิน
- ประสานกับหน่วยงานที่จะช่วยในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย เช่น เทศบาล พมจ.
- เจรจาโดยประสานประโยชน์ร่วมกันของทุกฝ่าย
- หาตัวช่วยในการเจรจา เช่น เชิญบุคคลที่เป็นที่ยอมรับของสังคม มีความรู้ มีประสบการณ์ไปช่วยเจรจา ณ ปัจจุบัน แกนนำ สอช. เป็นตัวช่วยที่ดี
- สร้างเงื่อนไขให้เจรจาประสบผลสำเร็จ เช่น การขอแบ่งปันที่ดินบางส่วนและคืนที่ดินที่บุกรุกบางส่วน การเสนอรูปแบบการบริหารจัดการโดยชุมชน

ปัญหาอุปสรรคในการใช้ที่ดินรัฐ :

- ที่ดินรัฐบางแห่งไม่แน่ชัดว่าหน่วยงานใดรับผิดชอบโดยตรง มีทั้งหน่วยงานที่ใช้ที่ดินและหน่วยงานรับผิดชอบ ทำให้ต้องติดต่อหลายหน่วยงาน

- ขั้นตอนการขอใช้ที่ดินไม่ชัดเจน แม้ว่าในระดับนโยบายส่วนกลางมีแนวทาง ขั้นตอนในการปฏิบัติ แต่ในการปฏิบัติจริงมีข้อแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับพิจารณาของพื้นที่นั้นๆ

- กติกาเช่าไม่สอดคล้องกับชุมชน เช่น ไม่ควรให้ชุมชนเช่าที่แปลงใหญ่ซึ่งรวมทั้งพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ทำถนน ซึ่งเป็นที่สาธารณะประโยชน์ การจ่ายค่าเช่าให้เริ่มตั้งแต่โครงการบ้านมั่นคงเสร็จและชาวบ้านย้ายเข้าไปอยู่แล้ว

- กฎหมายผังเมือง พรบ. ควบคุมการก่อสร้างยังไม่เอื้อต่อโครงการบ้านมั่นคง ต้องต่อรองเป็นรายกรณี

- กรณีที่ดินการรถไฟไม่มีปัญหาเรื่องการให้เช่า แต่มีปัญหาระบบการจัดการภายใน

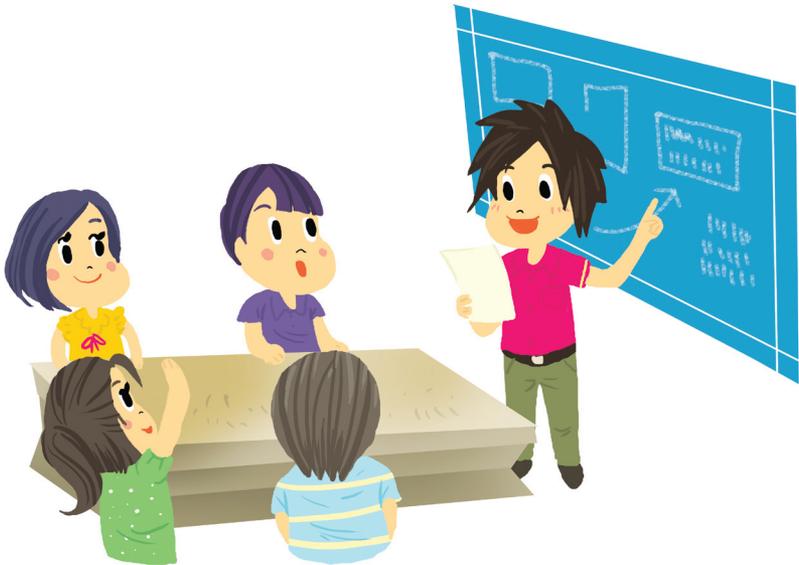
- ที่ดินบางแห่งในพื้นที่เดียวกันแต่เกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับเช่นที่ดินกรมศิลปากรดูแลแต่ไม่มีอำนาจให้เช่า หรือกรณีที่ดินเจ้าท่าดูแลแต่ไม่เกี่ยวข้องการจัดให้เช่า เป็นต้น

- ระเบียบการให้เช่าของหน่วยงาน ยังไม่ส่งเสริมการดำเนินการในระบบชุมชนจัดการร่วมกัน เช่น การเช่าโดยกลุ่ม กับการให้เช่ารายเดี่ยว

วิธีการคลี่คลายปัญหา :

- ทำแผนการปรับปรุงให้ชัดเจน มีผังที่ใช้อธิบายกับผู้ที่เกี่ยวข้องได้อธิบายให้เห็นประโยชน์ที่จะได้ร่วมกันของทุกๆ ฝ่าย ชุมชนมีสภาพดีขึ้น บ้านมั่นคง สภาพแวดล้อมดีขึ้นสามารถอยู่ได้อย่างมั่นคงชั่วลูกชั่วหลาน ไม่ต้องห่วงว่าจะถูกไล่ที่ หน่วยงานได้ค่าเช่า ได้นำที่ดินรัฐ

มาใช้ให้เกิดประโยชน์ในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยคนจน ดีกว่าปล่อยให้
ให้มีสภาพทรุดโทรมโดยไม่มีการพัฒนาให้ดีขึ้น ซึ่งจะต้องทำให้เห็น
ประโยชน์ร่วมกันของทุกฝ่าย



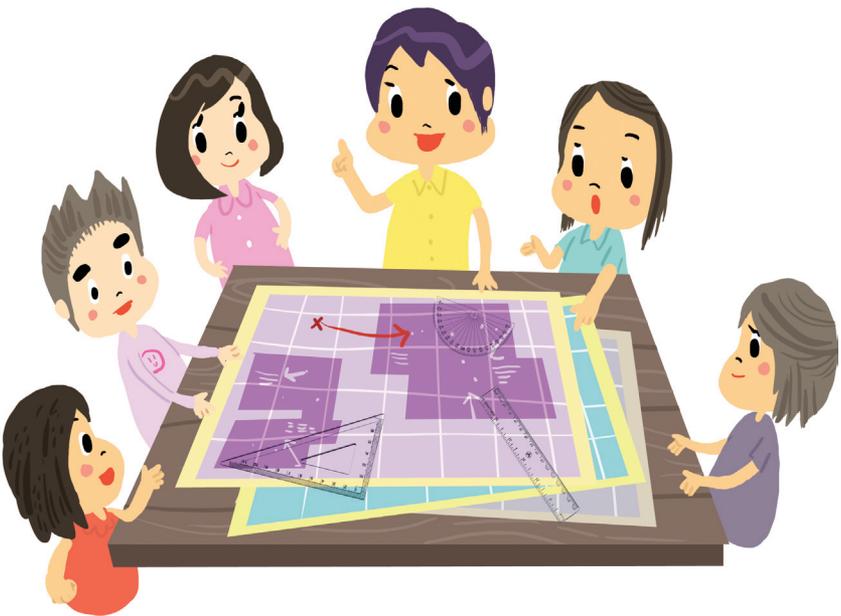
- สร้างรูปธรรมให้ชัดเจนดำเนินการตามแผน/ผังที่วางไว้ ให้เห็นการเปลี่ยนแปลงที่ต่อเนื่อง เพื่อยืนยันกับสมาชิกและหน่วยงานว่ามีการดำเนินการจริง เมื่อหน่วยงานเข้ามาดูเห็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นก็สามารถเจรจาต่อรองให้เกิดการคลี่คลายกติกา เงื่อนไขของหน่วยงาน เช่น ระยะเวลาให้เช่า ราคาค่าเช่า เงื่อนไขการเช่า ฯลฯ
- ชาวบ้านเป็นหลักในการให้ข้อมูล และต่อรองกติกาให้สอดคล้องกับชุมชน เช่น ยังไม่ทำสัญญาเช่าหรือเก็บค่าเช่าในระหว่างที่ยังก่อสร้าง เนื่องจากชาวบ้านมีภาระหลายทาง (แต่ทั้งนี้ต้องดูให้สอดคล้องกับเงื่อนไขแต่ละชุมชนเป็นสำคัญ) ฯลฯ
- การเปิดเวทีใหญ่ร่วมกับหน่วยงานเจ้าของที่ดิน และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่นำข้อมูลชุมชนที่เดือดร้อน ข้อมูลที่ดินแต่ละชุมชน

ทำเกณฑ์ผู้เข้าร่วมโครงการ การแบ่งแปลงที่ดินมาเสนอให้เป็นที่ยอมรับร่วมกัน

- ใช้โอกาสจากการเกิดปัญหา เช่น การถูกไล่ที่ การมีแผนพัฒนาที่ดินของหน่วยงาน ไฟไหม้ระดับเพลิงเข้าไปไม่ได้ ฯลฯ มาใช้ในการรวมกลุ่มชาวบ้านเพื่อร่วมกันแก้ปัญหา รวมทั้งการใช้เงื่อนไขการอนุมัติโครงการบ้านมั่นคง มีงบสนับสนุนการพัฒนาสาธารณูปโภค โดยที่รัฐไม่ต้องลงทุน

การจัดระบบการพัฒนาที่ดินรัฐ ในการทำโครงการที่อยู่อาศัย :

การจัดผังแบ่งแปลงและการจัดสิทธิการอยู่อาศัย



- เป็นขั้นตอนที่ต้องอาศัยการปรึกษาหารือ สร้างหลักเกณฑ์ กติกาให้เป็นที่ยอมรับร่วมกัน และยึดตามกติกาที่ตกลงร่วมกันแล้ว อย่างจริงจัง

- ยึดหลักการให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยจริง ครอบครัวขยาย สมาชิกบ้านเช่า โดยร่วมกันกำหนดกติกา เช่น ผู้อยู่อาศัยจริง ได้ครอบครัวละหนึ่งสิทธิ์ บ้านเช่าอาศัยอยู่ในชุมชนมาแล้วอย่างน้อย ก็ปีจึงจะได้รับสิทธิ์

- ใช้ที่ประชุมเพื่อสำรวจผู้แสดงสิทธิ์และให้สมาชิกรับรองกันเองว่าเป็นผู้อยู่อาศัยจริง

- ใช้หลักการเสียสละเพื่อให้พี่น้องทั้งหมดได้มีบ้านอยู่ร่วมกัน เช่น เจ้าของบ้านเช่าเดิมไม่มีสิทธิ์ได้ที่ดินเท่าจำนวนแปลงเดิมที่เคยครอบครอง เพื่อจัดสัดส่วนให้สมาชิกบางคนต้องย้ายบ้านจากที่ปลูกในคลองขึ้นบก หรือครอบครัวขยาย หรือครอบครัวบ้านเช่า

- ใช้การประกาศยกย่องแก่เจ้าของบ้านที่ยินยอมให้รื้อบ้านเช่า เป็นบุคคลตัวอย่างที่เสียสละเพื่อพี่น้องส่วนรวม

- การนำผังชุมชนที่เห็นร่วมกันแล้วมาใช้ในการจัดสิทธิ์ โดยใช้ผังแสดงให้เห็นว่าจะต้องขยับบ้านแบบไหน อย่างไร นำผังใหม่มาทับกับผังเก่าให้เห็นชัดเจน กรณีชุมชนที่ต้องรื้อสร้างใหม่จะต้องทำให้ได้ผังใหม่ที่สมบูรณ์ก่อน การจัดที่รองรับ/ บ้านชั่วคราวระหว่างการก่อสร้าง

- การเลือกแปลงที่ดิน/การจัดผู้อยู่อาศัยลงแปลง เช่น
: ใช้วิธีจัดกลุ่มย่อยตั้งแต่แรก กลุ่มละ 5 - 7 ครัวเรือน
: แจกกระดาษที่ตัดเป็นแปลงที่ดิน ถนน สวนหย่อม/สนามเด็กเล่น แล้วให้แต่ละคนไปวางในผัง ซึ่งอาจทับบ้านบางส่วนแล้วค่อยขยับออกไป

: จับฉลากเลือกแปลงเป็นกลุ่มย่อย เช่น กลุ่มย่อย 5 หลังนำผังใหม่มาทับในผังเก่าทยอยจัดไปแต่ละกลุ่ม เริ่มจากกลุ่มที่จัดง่ายก่อน

: ให้แต่ละกลุ่มพูดคุยให้เหตุผลในการเลือกแปลง เช่น กลุ่มที่มีร้านค้า ร้านเสริมสวย รับซักรีด ขออยู่ด้านหน้าโครงการ บ้านที่มีสัตว์เลี้ยงอาจอยู่ด้านหลัง กลุ่มเครือญาติ หรือกลุ่มที่รักชอบพอกันก็จับกลุ่มเลือกแปลง หรือหากใช้วิธีจับฉลากเลือกแปลงตามกลุ่มแล้วก็สามารถนำมาแลกเปลี่ยนกันได้ตามที่ตกลงร่วมกัน โดยในวันจับฉลากอาจเชิญหน่วยงานมาร่วมเป็นสักขีพยาน

: การกำหนดขนาดแปลงที่ดิน ให้คำนึงถึงจำนวนครัวเรือนงบในการก่อสร้าง งบประมาณที่ใช้ในการพัฒนาสาธารณูปโภค

การจัดพื้นที่ส่วนกลาง

- การปรับการใช้ประโยชน์เพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งนี้เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นรวมถึงการคำนึงความมั่นคงปลอดภัยในระยะยาว เช่น การเปิดพื้นที่ถนนให้กว้างขึ้นเพื่อให้รถดับเพลิงเข้าถึงได้

- ให้ดูที่ความต้องการของชุมชนว่าต้องการใช้พื้นที่ทำอะไรบ้าง เช่น ที่ทำการชุมชน ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก ส่วนหย่อม/สนามเด็กเล่น บ้านกลางสำหรับผู้สูงอายุ หรือสมาชิกที่ยากจนมาก หรือบางโครงการจัดพื้นที่ส่วนกลางสำหรับจอดรถร่วมกัน หรือในบางชุมชน เช่น ชาวบ้านมีอาชีพเก็บขยะชุมชนต้องการโรงขยะ ทั้งนี้ให้ขึ้นกับข้อตกลงของสมาชิก โดยปกติชุมชนที่สร้างในที่ดินซื้อกำหนดพื้นที่ส่วนกลางเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 ของพื้นที่ทั้งหมด แต่กรณีชุมชนที่จัดผังในที่เดิมอาจจัดพื้นที่ส่วนกลางได้น้อยกว่า

การปรับสภาพที่ดิน

- การปรับสภาพที่ดิน พื้นที่บางแห่งจำเป็นต้องถมที่ดินสูงมาก ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น แม้ว่าบางพื้นที่ไม่ต้องซื้อที่ดิน แต่การสร้างบ้านใหม่อาจต้องใช้การออกแบบบ้านมิได้ถูกลงหรือจะถมที่บางส่วนเพื่อลดค่าใช้จ่าย

การวางระบบป้องกันการเปลี่ยนสิทธิ์ :

- การวางระบบป้องกันการเปลี่ยนสิทธิ์หรือหาวิธีการที่จะทำให้ที่ดินยังคงอยู่กับผู้ที่เดือดร้อนได้ตลอด จะต้องทำควบคู่กันตั้งแต่การจัดสิทธิ์ เช่น การป้องกันไม่ให้ในครัวเรือนเดียวกันได้รับหลายสิทธิ์มากเกินไป แม้จะอ้างว่ามีลูกหลายคน แต่ก็ต้องดูสภาพความเป็นจริงในปัจจุบัน ไม่ให้จงใจเผื่ออนาคต
- การวางกติกาการเปลี่ยนสิทธิ์ให้ชัดเจนว่าไม่สามารถไปเปลี่ยนสิทธิ์ให้คนภายนอกได้ จะต้องคืนสิทธิ์ให้แก่สหกรณ์เท่านั้น โดยสหกรณ์จะซื้อคืนในราคาเท่ากับจำนวนเงินที่ส่งมาแล้ว หรือมีการหักเงินที่จ่ายมาแล้วไว้ส่วนหนึ่ง เช่น จ่ายคืนเฉพาะเงินต้นและหักไว้อีกร้อยละ 10 - 20 ของยอดเงินที่จ่ายมาแล้ว และสหกรณ์จะเลือกผู้อยู่อาศัยรายต่อไปจากสมาชิกที่ได้ออมเงินกับสหกรณ์ แต่ยังไม่มีการอยู่อาศัย
- กำหนดให้สมาชิกผ่อนชำระค่าบ้านเป็นเวลา 15 ปี ต่อเนื่องตามสัญญา โดยที่สมาชิกไม่มีสิทธิ์จ่ายเงินสมทบเป็นก้อน เพื่อป้องกันไม่ให้นักที่มีเงินเข้ามาครอบครองหรือใช้สิทธิ์ในที่อยู่อาศัย
- การใช้เงื่อนไข/หลักฐานต่างๆ ในการป้องกันการเปลี่ยนสิทธิ์ เช่น การจัดการโดยกลุ่ม/ สหกรณ์ การเก็บสัญญา/ หลักฐานต่างๆ ไว้ที่สหกรณ์เช่น ทะเบียนบ้านชั่วคราว สัญญาเช่า(กรณีที่หน่วยงานได้ให้เช่ารายบุคคล/เช่าผ่านหน่วยงาน/เครือข่ายอื่น) การใช้เงื่อนไขการทำสัญญาเช่ากับหน่วยงานในการป้องกันการเปลี่ยนสิทธิ์ และต้องเจรจาสร้างความเข้าใจกับหน่วยงานที่จะต้องทำงานร่วมกับสหกรณ์



การทำสัญญาเช่า :

- ส่วนใหญ่หน่วยงานจะให้เช่าทั้งแปลง ซึ่งรวมทั้งพื้นที่ถนน พื้นที่ส่วนกลางที่ชุมชนจะต้องรับผิดชอบในส่วนนี้ด้วย ระบบการเช่าส่วนใหญ่เป็นการเช่าทั้งผืนแต่การคิดค่าเช่ามี 2 ระบบคือคิดค่าเช่าตามเนื้อที่ทั้งผืน ซึ่งรวมพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่อยู่อาศัย กับระบบที่ 2 คือคิดค่าเช่าเฉพาะพื้นที่อยู่อาศัย

- เงื่อนไขการจ่ายค่าเช่านั้น กรณีได้ทำสัญญาเช่าแล้วซึ่งต้องผ่อนชำระค่าเช่า เมื่อก่อสร้างเสร็จ เนื่องจากระหว่างการก่อสร้างชุมชนมีภาระในการจะต้องจ่ายค่าที่อยู่อาศัย เช่น ค่าเช่าบ้าน เพื่อจะได้ไม่เป็นภาระกับชุมชนมากเกินไป กรณีที่ยังไม่ได้ทำสัญญาเช่า ต้องให้หน่วยงานมีหนังสืออนุญาตให้ปรับปรุงที่ดิน ระหว่างรอทำสัญญาเช่าชุมชนสามารถปรับปรุงพื้นที่ได้

- สหกรณ์เคหสถานจะเป็นผู้ทำสัญญาเช่า มีระยะเวลาเช่าต่อเนื่องยาว 30 ปี การจ่ายค่าเช่าส่วนใหญ่จะจ่ายเป็นรายปี หรือที่ดินรัฐบางแห่งจะใช้วิธีทำสัญญาเช่ากับ พอช. หรือองค์กรปกครองท้องถิ่นแล้ว พอช.หรือองค์กรปกครองท้องถิ่น จึงมาทำสัญญาเช่าช่วงต่อกับสหกรณ์



การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ

ที่ดินของราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแล :

ที่ดินราชพัสดุ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่

1. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

2. อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้ หรือสงวนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

3. ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ

หลักเกณฑ์/กฎหมายเกี่ยวกับการขอใช้ที่ดิน

ของราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแล :

1. การขอใช้ที่ดินของราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแลนั้น ต้องเป็นที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในราชการและไม่ได้สงวนเพื่อประโยชน์ในราชการ

2. การขอใช้ที่ดินของราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแล ในพื้นที่กรุงเทพมหานครต้องดำเนินการติดต่อกับกรมธนารักษ์ แต่การขอใช้ที่ดินในพื้นที่ต่างจังหวัด ต้องติดต่อผู้ว่าราชการจังหวัดให้ยินยอมในเบื้องต้นก่อน แล้งจึงทำความตกลงกับธนารักษ์จังหวัด แต่ถ้าผู้ว่าราชการจังหวัดไม่ยินยอมนั้น ก็ต้องเสนอให้กรมธนารักษ์เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณาให้ความยินยอม

3. ระยะเวลาในการพิจารณาเพื่อขอใช้ที่ดินของราชพัสดุใช้เวลา 30 วันนับแต่ได้รับคำขอและขยายได้ไม่เกิน 90 วัน

ระยะเวลา อัตราค่าเช่าที่ดินและการปรับปรุงอัตราค่าเช่า :

- โครงการบ้านมั่นคงได้รับสิทธิการเช่าระยะยาวต่อเนื่องถึง 30 ปี เมื่อครบสัญญาเช่า โครงการบ้านมั่นคงสามารถต่อสัญญาเช่ากับกรมธนารักษ์ได้อีก และจะมีสัญญาย่อยระหว่างปี อาจเป็น 3 ปี หรือ 5 ปี และมีการขอปรับปรุงอัตราค่าเช่าตามแต่จะตกลงกัน



- อัตราค่าเช่าสำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคงนั้นไม่ได้กำหนดอัตราที่แน่นอนไว้ แต่ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง เช่น อยู่ในตัวเมือง มีทางเข้าออกสะดวก รวมทั้งการเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่าของโครงการบ้านมั่นคงในพื้นที่นั้นๆ กับกรมธนารักษ์

วิธีการเก็บค่าเช่า :

กรณีที่ชุมชนได้ขอเช่าที่ราชพัสดุและอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างหรือปรับปรุงชุมชน และยังมีได้เช่าอยู่อาศัย ชุมชนยังไม่ต้องชำระค่าเช่าจนกว่าจะมีการปรับปรุงชุมชนเสร็จเรียบร้อยและชาวบ้านเช่าอยู่อาศัยแล้ว ในการชำระค่าเช่าให้คู่สัญญาชำระค่าเช่าเป็นรายปี

ขั้นตอนการขอใช้ที่ดินกรมธนารักษ์/ ที่ดินกรมชลประทาน

1. ชุมชนทำหนังสือถามถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ กรมธนารักษ์
2. ประสานและเปิดประชุมคณะกรรมการเมือง ในการแก้ไขปัญหา
3. กรมธนารักษ์ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่นั้น ถ้าไม่มีหน่วยงานใช้ประโยชน์ ก็ส่งพื้นที่คืนกรมธนารักษ์
4. การทำข้อตกลงการเช่าที่ดิน 2 แบบ
 - ระยะเวลา 3 ปี โดยผ่านธนารักษ์พื้นที่ ผ่านผู้ว่าราชการจังหวัด
 - ระยะเวลาเกิน 3 ปี ผ่านธนารักษ์พื้นที่ ผ่านผู้ว่าราชการจังหวัด อธิบดีกรมธนารักษ์
 - หลังจากได้ข้อตกลงแล้ว ต้องทำประชาคมในพื้นที่
 - ทำรังวัดที่ดินโดยธนารักษ์พื้นที่
 - ทำบันทึกความร่วมมือ

- เสนอแผนการใช้ที่ดินจากพื้นที่กรมธนารักษ์ โดยมีแบบบ้านและผังชุมชนแนบ
- ขอใบอนุญาตปลูกสร้างบ้านกับหน่วยงานท้องถิ่น
- ทำหนังสือเพื่อขอเช่าทำประโยชน์ในพื้นที่การพัฒนาระบบสาธารณูปโภค
- การเจรจาเรื่องอัตราค่าเช่า ราคาเช่า ลดอัตราค่าเช่า 50% จากอัตราปกติของที่ดินธนารักษ์ ยกเว้นค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ยกเว้นค่าธรรมเนียมสำหรับผู้เช่าอยู่ก่อนปี 2528
- กรมธนารักษ์ทำสัญญาเช่ากับสหกรณ์ ตามข้อตกลง
- ทำสัญญาเช่าระหว่างสหกรณ์กับสมาชิก

ความร่วมมือระหว่างกรมธนารักษ์กับ

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.)

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ได้มีการทำบันทึกความร่วมมือด้านการพัฒนา “โครงการบ้านมั่นคงในราชพัสดุ” กับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เพื่อปรับปรุงและแก้ไขหลักเกณฑ์การให้เช่าที่ดินให้เอื้อต่อการปรับปรุงและพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนในที่ดินของราชพัสดุ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2547 เป็นต้นไป มีสาระสำคัญดังนี้

1. สนับสนุนการดำเนินงานในการพัฒนาความมั่นคงของที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด “โครงการบ้านมั่นคงในราชพัสดุ”

2. กรมธนารักษ์จะสนับสนุนให้เช่าที่ดินระยะยาวไม่เกิน 30 ปี เพื่อให้เกิดความมั่นคงในการอยู่อาศัยของชุมชนแออัดในอัตราค่าเช่าราคาถูก

3. กรมธนารักษ์จะผ่อนคลายกฎระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์และค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อเอื้อต่อการปรับปรุง การก่อสร้าง และพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชน รวมทั้งการพัฒนาสาธารณูปโภค

สิ่งแวดล้อม การจัดการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ สังคม และพัฒนา
โครงการจัดการสังคมในชุมชน โดยชุมชนเป็นแกนหลักและมีส่วนร่วม
ร่วมสำคัญในการพัฒนา

4.สนับสนุนการนำที่ดินว่างเปล่าที่ยังมิได้มีการใช้ประโยชน์
เพื่อรองรับการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยของชุมชนผู้มีรายได้น้อย
ให้มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงระยะยาวตามที่กรมธนารักษ์เห็นสมควร

5.สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนจะให้การสนับสนุนการดำเนินงาน
“โครงการรัฐเอื้อราชภัฏ” และการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดใน
ราชพัสดุของกรมธนารักษ์

6.ร่วมกันประสานงานและเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
ทั้งส่วนกลาง ส่วนท้องถิ่น สถาบันการศึกษา ตลอดจนองค์กรพัฒนา
เอกชน เพื่อเข้าร่วมสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคม

- และได้พิจารณาผ่อนปรนเงื่อนไขในการเช่าที่ราชพัสดุให้แก่
ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคงดังนี้

-ปรับลดค่าเช่าลงร้อยละ 50 จากค่าเช่าปกติที่กำหนดตาม
ระเบียบกระทรวงการคลัง พ.ศ.2547

-ยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ
และค่าเสียหาย หากผู้อยู่อาศัยในชุมชนเช่ามาอยู่ในที่ราชพัสดุก่อนปี
พ.ศ.2527

-ให้เช่าระยะเวลายาวไม่เกิน 30 ปี

-สนับสนุนการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานของชุมชนเพื่อเข้า
เป็นผู้เช่าที่ราชพัสดุแทนผู้อยู่อาศัยในชุมชน

ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ :

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นนิติบุคคลทำหน้าที่
ดูแลรักษาและจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ที่มีใช้ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เช่น พระ

บรมมหาราชวัง และทรัพย์สินในส่วนพระมหากษัตริย์ที่เป็นเครื่องอุปโภคบริโภค เนื่องจากทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ดังกล่าวนั้น สำนักพระราชวังมีหน้าที่ดูแลรักษา

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สามารถนำที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มาจัดหาประโยชน์ได้โดยนโยบายการให้เช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานฯ ได้กำหนดว่าหากผู้เช่าที่ดินเป็นผู้ที่มีฐานะยากจนหรือเป็นองค์กรสาธารณกุศลที่มีรายได้ได้น้อยก็จะคิดค่าเช่าแก่บุคคลเหล่านี้ในราคาต่ำเป็นพิเศษ โดยจะพิจารณาจากทำเลที่ตั้งเป็นเกณฑ์ด้วย

ความร่วมมือระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.)

ได้มีการทำบันทึกความร่วมมือด้านการพัฒนาระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) เพื่อสนับสนุนงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคมในเรื่องที่อยู่อาศัยแก่ชุมชนแออัดที่ปลูกอาศัยอยู่ในพื้นที่ของทรัพย์สินฯ เป็นรายกรณี ทั้งในเรื่องของการเช่า อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมอื่นๆ มีสาระสำคัญของการดำเนินการร่วมกัน

- สนับสนุนการดำเนินงานตามแผนงานโครงการบ้านมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัดตามโครงการบ้านมั่นคง ปี 2546 จำนวน 3 ชุมชนนำร่อง ชุมชนบ่อนไก่ ชุมชนแก้วพัฒนา และชุมชนร่วมสามัคคี โดยให้มีการทำสัญญาเช่าในระยะยาวเพื่อให้เกิดความมั่นคงการอยู่อาศัย การปรับปรุงและก่อสร้างสภาพแวดล้อม การอยู่อาศัยที่มีอยู่เดิม การพัฒนาสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม

- ดำเนินการสำรวจข้อมูลชุมชนซึ่งอยู่ในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อนำมาจัดทำแผนการพัฒนาและปรับปรุงชุมชนสร้างสังคมที่เข้มแข็ง

- ศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดทำโครงการนำร่อง โดยใช้ที่ดินชานเมืองเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยพร้อมกับการพัฒนาระบบเกษตรกรรม ซึ่งเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยแนวใหม่
- ร่วมกันสนับสนุนการดำเนินงานตามโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยอื่นของสำนักงานทรัพย์สินฯ เช่น ชุมชนคลองไผ่สิงโต ชุมชนเทพประทาน
- จัดการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการเพื่อพัฒนาความรู้ ทักษะ และทักษะให้แก่คนรุ่นใหม่ ที่มีความสนใจงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคม เพื่อให้มีความพร้อมในการทำงานเพื่อสังคม
- ประสานงานและเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและสนใจ อาทิ สถาบันการศึกษาองค์กรภาคธุรกิจฯ เพื่อเข้าร่วมสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคม

ในส่วนของหลักเกณฑ์การเช่าที่ดินนั้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไม่มีข้อกำหนดที่ชัดเจน โครงการบ้านมั่นคงควรดำเนินการในเรื่องสำคัญดังนี้

1) ควรกำหนดให้ชัดเจนในเรื่องระยะเวลาการเช่า อัตราค่าเช่าที่เหมาะสมกับสภาพของชุมชนส่วนใหญ่หรือเกือบทั้งหมดที่มีฐานะยากจน กล่าวคือ ต้องมีการสำรวจข้อมูลชุมชนในเรื่องฐานะทางการเงิน อาชีพ และรายได้ของสมาชิกในชุมชน พร้อมทั้งเสนอเสนอเหตุผลที่จำเป็นในการดำเนินการเพื่อขอลดหย่อนค่าเช่าในราคาที่เหมาะสมที่คนยากจนในชุมชนสามารถผ่อนชำระได้จริง

2) ควรทำเรื่องขอลดระยะเวลาการชำระค่าเช่า ในระหว่างที่ดำเนินการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและยังไม่สามารถเข้าอยู่ได้ จนกว่าจะสามารถเข้าอยู่อาศัยได้จริง จึงจะเริ่มดำเนินการผ่อนชำระค่าเช่าตามที่ตกลงในสัญญาเช่า

ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย :

การรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล มีอำนาจในการซื้อ จัดหา เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ ถือกรรมสิทธิ์ ครอบครอง อาศัย ให้อาศัย จำหน่าย แลกเปลี่ยนและดำเนินงาน เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ที่เป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทย

ในหลักการทั่วไปของการจัดให้เช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ต้องขออนุญาตผู้ว่าการรถไฟฯ และต้องให้ประโยชน์ตอบแทนในการพัฒนาและบริหารที่ดินในเชิงธุรกิจแก่การรถไฟฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ขั้นตอนการขอใช้ที่ดินรถไฟ :

1. ทำการสำรวจข้อมูลชุมชนระดับครัวเรือน ข้อมูลพื้นฐาน เศรษฐกิจ สังคม สิทธิการอยู่อาศัย มีสมาชิกที่ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ในที่ดินรถไฟกี่ประเภท

-สมาชิกที่อาศัยอยู่ระยะห่างจากราง 40 เมตร

-สมาชิกที่อาศัยอยู่ระยะห่างจากราง 5-20 เมตร และ 20-40 เมตร

-สมาชิกที่อาศัยอยู่ระยะห่างจากราง 20-40 เมตร และ 40 ขึ้นไป (ที่ห้องข้าง)

2. ประสานเจ้าหน้าที่สถานีรถไฟแขวงการเดินรถไฟเขตการเดินรถไฟ ผู้ว่าการรถไฟและรองผู้ว่าการเขตการรถไฟที่ดูแลพื้นที่ที่จะขอใช้ ประสานขึ้นมาตามลำดับ มีการจัดประชุมหารือร่วมกัน พร้อมทั้งศึกษาว่าพื้นที่อยู่ในแผนพัฒนาของการรถไฟหรือไม่ เช่น อยู่ในแผนการสร้างถนนริมทางรถไฟ (Local Road)

3. จัดทำแผนการพัฒนาพื้นที่ ผังชุมชนเก่า ผังใหม่ ระบบสาธารณูปโภค

4. จัดทำเอกสาร ข้อมูล การรับรองสิทธิ์ของสมาชิกในชุมชน



(รายชื่อสมาชิกทุกคน) เสนอต่อ พอช. และ พอช. เสนอต่อฝ่ายบริหาร
 สินทรัพย์ในการขอเช่าที่ดินการรถไฟ

5. กำหนดวันหารือร่วมกัน ก่อนการรังวัดที่ดิน
6. การรถไฟลงรังวัดที่ดินร่วมกับชุมชน พอช.กำหนดทต.3
7. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์เสนอบอร์ดการรถไฟในการ
 พิจารณาเรื่องการเช่าที่ดินและอัตราค่าเช่า
8. ถ้าบอร์ดการรถไฟอนุมัติแล้วการรถไฟจะเป็นคู่สัญญาเช่า
 กับ พอช.
9. พอช. ทำสัญญาเช่าช่วงกับชุมชน และชุมชนทำสัญญากับ
 สมาชิก
10. การขออนุญาตการก่อสร้างในพื้นที่ ให้ พอช.ยินยอม
 ให้ปลูกสิ่งก่อสร้างในที่ดิน เพื่อนำเอกสารไปประกอบการอนุญาต
 การก่อสร้างกับท้องถิ่น

ระยะเวลาและเงื่อนไขการเช่าที่ดินของการรถไฟ

กรณีชาวบ้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่การรถไฟ บริเวณที่ท้องช้าง
 (แอ่ง) ซึ่งเป็นพื้นที่นอกเขตราง (ส่วนที่ห่างจากรางรถไฟเกิน 40 เมตร)
 ให้ชาวบ้านทำสัญญาเช่าที่ดินได้ 30 ปี

กรณีชาวบ้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่การรถไฟ ซึ่งเป็นที่ดินที่การรถไฟเลิกใช้ในกิจการเดินรถและยังไม่อยู่ในแผนแม่บทที่จะใช้ประโยชน์ ให้ชาวบ้านได้ทำสัญญาเช่าที่ดินได้

- ระยะห่างจากรางประทุน 0-5 เมตร ไม่นอนุญาตให้เช่าไม่ว่ากรณีใดๆ

- ระยะห่างนับจาก 5 เมตรเป็นต้นไป สามารถให้เช่าเป็นที่อยู่อาศัย ระยะเวลา 30 ปี



กรณีชาวบ้านที่อาศัยอยู่ในพื้นที่การรถไฟในเส้นทางที่ยังมีการเดินรถอยู่

- ระยะห่างจากรางประทุน 0-20 เมตร ไม่นอนุญาตให้เช่าไม่ว่ากรณีใดๆ

- ระยะห่างจาก 20 เมตรเป็นต้นไป สามารถให้เช่าได้ระยะยาว 30 ปี ต่อสัญญาเช่าทุก 5 ปี



กรณีที่มีการรถไฟมีโครงการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ในการเดินรถซึ่งผ่านการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี การรถไฟจึงไม่ต้องต่อสัญญาเช่า ทั้งนี้ การรถไฟต้องจัดหาที่ดินแปลงอื่นให้เช่าห่างจากพื้นที่เช่าเดิมภายในรัศมี 5 กิโลเมตร

อัตราค่าเช่าขึ้นอยู่กับการพิจารณาของบอร์ดการรถไฟ และการต่อรองของชุมชนที่เสนอเช่า ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะทำเลของที่ดินและการพิจารณาจากเขต/แขวงการรถไฟที่ชุมชนตั้งอยู่อย่างไรก็ดี อัตราค่าเช่าจะถูกกว่าอัตราเช่าทั่วไป



ที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย :

การท่าเรือแห่งประเทศไทยเป็นรัฐวิสาหกิจสาธารณูปการในสังกัดกระทรวงคมนาคม มีอำนาจกระทำการต่างๆ ภายในขอบเขตแห่งวัตถุประสงค์ตามที่ระบุไว้และอำนาจเช่นนี้ให้รวมถึงซื้อจัดหา เช่า ให้เช่า ถือกรรมสิทธิ์ ครอบครอง จำหน่าย หรือดำเนินงาน เกี่ยวกับสิ่งทรมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์

ที่ดินส่วนใหญ่ของการท่าเรือแห่งประเทศไทยจะอยู่แถบคลองเตย กรุงเทพฯ และการเจรจาที่ผ่านมาค่อนข้างยาก เพราะการท่าเรือไม่มีนโยบายให้เช่าระยะยาว โดยการท่าเรือมักจะให้เช่าระยะสั้น 3 ปี บางพื้นที่ให้เช่าในนามสหกรณ์บางพื้นที่ทำสัญญาเช่าเป็นรายๆ ไป



ยกตัวอย่างกรณีบ้านมั่นคงสหกรณ์สร้างสรรค์ 7 - 12 คลองเตย มีขั้นตอนการดำเนินการคือ

- สำรวจข้อมูลครัวเรือน
- คณะกรรมการบริหารสินทรัพย์การทำเรื่องจัดหาพื้นที่ใหม่รองรับให้สมาชิก
- วางระบบสาธารณูปโภคระหว่าง พอช.และชุมชน เพื่อไปเสนอการทำเรื่อง
- คณะกรรมการพิจารณาให้เช่า อนุญาตให้เช่า อัตราการเช่า ระยะเวลาการเช่า ขนาดพื้นที่ที่จะให้เช่า
- เข้าสู่กระบวนการบ้านมั่นคง

ที่ดินของกรุงเทพมหานคร :

กรุงเทพมหานครมีฐานะเป็นนิติบุคคลและเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่น มีอำนาจหน้าที่ดำเนินกิจการในเขตกรุงเทพมหานครและอาจมีรายได้จากทรัพย์สินของกรุงเทพมหานครในเรื่องการพาณิชย์ได้ โดยการดำเนินการพาณิชย์กรุงเทพมหานครจะต้องตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร โดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานคร

การเช่าที่ดินของกรุงเทพมหานครสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคง ยังไม่มีนโยบายที่ชัดเจน แต่มีบทเรียนจากสหกรณ์เคหสถานประเวศพัฒนา จำกัด ตั้งอยู่ที่ชุมชนร่วมใจพัฒนา แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพฯ ถูกไล่รื้อจากที่ดินใกล้เคียงที่อยู่ปัจจุบันตั้งแต่ปี 2547 เนื่องจากกรุงเทพมหานคร ต้องการนำที่ดินไปใช้ในด้านสาธารณประโยชน์ และกรุงเทพมหานครได้จัดทำที่ดินใหม่ให้ขนาดพื้นที่ ๑ ไร่เศษ ชาวบ้านจึงเข้าร่วมโครงการบ้านมั่นคงเป็นการสร้างบ้านใหม่ทั้งโครงการ 142 หลังคาเรือน

กรุงเทพมหานครคิดอัตราเช่าตารางวาละ 10 บาท ต่อเดือน เช่าระยะสั้น 3 ปีโดยจ่าย 3 เดือนต่อครั้ง ชาวบ้านเสนอขอเช่าที่ดินทั้งแปลงในนามสหกรณ์ แต่กรุงเทพมหานครไม่อนุญาต แต่ให้เช่าเป็นรายบุคคล ปัญหาที่พบ

-กรุงเทพมหานครขอคิดค่าเช่าย้อนหลังไปตั้งแต่ 1 เมษายน 2547 – 2552 เป็นเงิน 12,300 บาท ต่อหลัง ทำให้สมาชิกบางคนไม่มีเงินไปจ่าย ในความเป็นจริงโครงการบ้านมั่นคงเสร็จสิ้นเมื่อปี 2548 มีการเปิดตัวชุมชนอย่างเป็นทางการเมื่อ 28 กรกฎาคม 2548

-เขตไม่ออกบ้านเลขที่ให้ เป็นปัญหาต่อเด็กเกิดใหม่ ต้องไปจดทะเบียนตามบ้านเกิดของพ่อ/แม่ หรือลูกหลานสมาชิกไม่สามารถย้ายทะเบียนบ้านเพื่อเข้ามาเรียนในกรุงเทพฯ ได้ แต่ในระหว่างที่สร้างบ้าน เขตออกหนังสือรับรองถึงการประปาและไฟฟ้า อนุญาตให้บ้านทั้ง 142 หลังคาเรือนขอน้ำ ขอฟไฟฟ้าได้

ระเบียบการเช่าและการใช้ประโยชน์ในที่ดินของ กรุงเทพมหานคร

ที่ดินที่กรุงเทพมหานครดูแลและสามารถให้เช่าได้

- ต้องเป็นที่ดินที่มีใช้ที่ดินประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดินเนื่องจากที่ดินสาธารณะสมบัติโดยทั่วไปไม่สามารถให้เช่าได้
- ระยะเวลาและเงื่อนไขการขอเช่าที่ดิน
- การขอเช่าที่ดินไม่เกิน 3 ปี หรือการต่ออายุสัญญาเช่าแต่ละครั้งไม่เกิน 3 ปี ต้องขออนุญาตต่อปลัดกรุงเทพมหานคร
- การขอเช่าที่ดินเกินกว่า 3 ปี หรือการต่ออายุสัญญาเช่าแต่ละครั้งเกินกว่า 3 ปี ต้องขออนุญาตต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร



วิธีการให้เช่า

- ต้องให้เช่าโดยวิธีการประกวดราคา
- ถ้าจะให้เช่าโดยไม่ต้องผ่านวิธีการประกวดราคา ต้องเสนอให้ปลัดกรุงเทพมหานครหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณี ส่งการพิจารณาอนุมัติเป็นรายๆ ไป
- อัตราค่าเช่าที่ดินและอัตราค่าธรรมเนียมอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบของกรมธนารักษ์

ที่ดินของกรมศาสนา/วัด :

ประเภทของที่ดินวัด

- 1) ที่วัด คือที่ตั้งวัดหรือเขตของวัดทั้งหมด
- 2) ที่ธรณีสงฆ์ ที่ดินอันเป็นสมบัติของวัด จะอยู่แห่งหนตำบลไหนก็ได้วัดหนึ่งอาจมีที่ธรณีสงฆ์มากมาย แต่ที่วัดมีเพียงแห่งเดียว
- 3) ที่กัลปนา คือไม่ใช่ที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของวัด เพียงแต่วัดได้ดอกผลอันเกิดจากที่ดินนั้นกรรมสิทธิ์ยังเป็นของเจ้าของเดิม แต่ภายหลังหากเจ้าของที่ยกที่ดินนั้นให้กับวัดที่ดินนั้นก็เปลี่ยนสถานะจากที่กัลปนา กลายเป็นที่ธรณีสงฆ์ไป

ประเภทของศาสนสมบัติ

ศาสนสมบัติกลาง ได้แก่ทรัพย์สินของพระศาสนาซึ่งมิใช่ของวัดใดวัดหนึ่ง ในการดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติกลาง เป็นอำนาจหน้าที่ของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติและเป็นเจ้าของศาสนสมบัติกลางด้วย

ศาสนสมบัติของวัด ได้แก่ทรัพย์สินของวัดใดวัดหนึ่ง



การเช่าที่ของกรมการศาสนา/วัด

ระยะเวลาและเงื่อนไขการเช่า

- ถ้าทำสัญญาเช่าไม่เกิน 3 ปี ทางวัดดำเนินการได้เอง
- การทำสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ต้องขออนุญาตกรมการศาสนา ด้วยการจัดทำร่างสัญญาการเช่าที่ดิน ส่งไปให้กรมการศาสนาตรวจพร้อมด้วยเอกสารเรื่องราวที่เกี่ยวข้อง เมื่อกรมศาสนาตอบให้ความเห็นชอบแล้ว วัดจึงทำสัญญาเช่าได้

ขั้นตอนและวิธีการขอความเห็นชอบจากกรมศาสนา

- เอกสารที่วัดต้องเตรียมส่งให้กรมการศาสนา
- หนังสือแสดงเหตุผลในการให้เช่าที่ดินของวัด
- แผนผังวัดฉบับสำเนา 2 แผ่น แสดงที่ดินที่วัดจะให้เช่า
- ร่างสัญญาเช่าพร้อมทั้งเอกสารแนบท้ายสัญญา

เมื่อวัดดำเนินการทำสัญญาให้เช่าที่ดินระยะยาวเกินกว่า 3 ปีเรียบร้อยแล้ว สิ่งที่ต้องดำเนินการต่อคือ

- ถ้าที่ดินที่เช่าเป็นที่ดินโฉนดให้นำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด พร้อมกับนำหลักฐานการให้ความเห็นชอบของกรมการศาสนาไปแสดงแก่เจ้าหน้าที่ทะเบียนด้วย

- ถ้าที่ดินเช่าเป็นที่ดินไม่มีโฉนด ให้ไปจดทะเบียนการเช่า ณ ที่ว่าการอำเภอพร้อมก็นำหลักฐานการให้ความเห็นชอบของกรมการศาสนาไปแสดงแก่เจ้าหน้าที่ทะเบียนด้วย

- ระหว่างรอคำตอบให้ความเห็นชอบจากกรมการศาสนาอยู่นั้น ห้ามมิให้วัดรับเงินหรือสิ่งตอบแทนใดๆ จากผู้เช่าที่ดิน อันจะทำให้เกิดภาระผูกพันกับวัด ห้ามฝ่ายผู้เช่าเข้าไปปลูกสร้างสิ่งหนึ่งสิ่งใดลงในที่ดินที่เช่านั้นด้วย

อัตราเช่าและค่าธรรมเนียมต่างๆ นั้น กรมการศาสนา และวัดจะพิจารณาเป็นรายๆ ไป ถ้าเป็นการเช่าระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี ทางวัดจะเป็นผู้พิจารณา แต่ถ้าระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี กรมการศาสนาจะเป็นผู้พิจารณา

การเตรียมการขอเช่าที่ดินวัด

- ทำแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งระบบ
- หนังสือแสดงเหตุผลในการขอเช่าที่ดินวัด
- สำเนาแผนผังของวัด 2 ชุด และผังที่ดินที่แสดงให้เห็นพื้นที่ของวัด
- สัญญาเช่าที่กรมศาสนาเห็นชอบแล้ว และมีตรา ลงลายมือของอธิบดีกรมศาสนาทุกแผ่น
- ถ้าที่ดินที่เช่าไม่มีโฉนด ให้รับนำไปจดทะเบียนการเช่า ณ ที่ว่าการอำเภอพร้อมนำเอกสารความเห็นชอบของกรมศาสนาไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ทะเบียนด้วย
- เสนอแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินกับหน่วยงานกับสำนักพุทธศาสนาจังหวัด
- สำนักพุทธศาสนา เจรจาขอใช้ที่ดินกับเจ้าอาวาส โดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เครือข่าย

- สำนักพุทธศาสนาออกหนังสือรับรองในการขอเช่าที่ดิน
- ระยะเวลาการเช่า
- การทำสัญญาเช่า

ที่ดินโบราณสถาน กรมศิลปากร :

โบราณสถานหมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ซึ่งโดยอายุหรือโดยลักษณะแห่งการก่อสร้างหรือโดยหลักฐานเกี่ยวกับประวัติของอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประโยชน์ในทางศิลปะ ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี ทั้งนี้ ให้รวมถึงสถานที่ที่เป็นแหล่งโบราณคดี แหล่งประวัติศาสตร์ และอุทยานประวัติศาสตร์ด้วย

โดยหลักการทั่วไป ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารภายในเขตโบราณสถาน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดีกรมศิลปากร

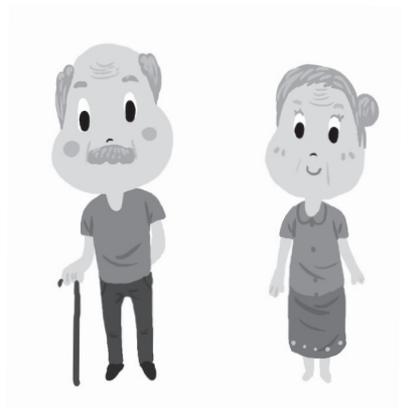


ที่ดินสาธารณะ :

ที่ดินสาธารณะที่ประชาชนมีสิทธิ์ขอเช่าได้ ได้แก่ ที่ดินสาธารณะเสื่อมสภาพ

ที่ดินสาธารณะเสื่อมสภาพ คือที่ดินที่หมดสภาพจากการเป็นที่ดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินคูคลอง ลำรางสาธารณะ ที่ดินขึ้นต้นไม้มีความเป็นคูคลองหรือลำราง และประชาชนไม่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว

โดยหลักกฎหมายที่ดินสาธารณะเหล่านี้อยู่ในความดูแลของกรุงเทพมหานครและหน่วยงานท้องถิ่นอื่นๆ แต่หน่วยงานที่ดูแลที่ดินสาธารณะ ไม่สามารถให้ผู้ใดเช่าหรือปลูกสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยได้ เนื่องจากถือเป็นที่ดินสาธารณะที่สงวนไว้เพื่อให้ประชาชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน แต่ถ้าที่ดินสาธารณะดังกล่าวเสื่อมสภาพ เช่น ถนนและทางรถไฟที่ไม่มีสภาพการเป็นถนนหรือทางรถไฟอีกต่อไป หรือคูคลองและลำรางสาธารณะขึ้นต้นไม้ตามสภาพกาลเวลา ไม่มีความเป็นคูคลองหรือลำรางอีกต่อไป และมีการเพิกถอนสภาพที่ดินสาธารณะ ที่ดินสาธารณะดังกล่าวย่อมถือเป็นที่ดินของรัฐ ซึ่งหน่วยงานที่ดูแลที่ดินดังกล่าวสามารถจัดให้ประชาชนเช่าหรืออยู่อาศัยได้



ขั้นตอนการขอใช้ที่ดินสาธารณะ

- เป็นที่สาธารณะประโยชน์ที่มีการบุกรุกอยู่อาศัยแล้วเต็มพื้นที่หรือบางส่วน และหมดสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นสาธารณะร่วมกัน

- ชุมชนจัดทำข้อมูลคร่าวเรือนผู้อยู่อาศัย/ทำกิน ประวัติชุมชน แผนที่ชุมชน วัดขอบเขตพื้นที่เบื้องต้น จัดทำแผนผัง การอยู่อาศัย/ ผังพื้นที่ที่จะเสนอขอใช้

- จัดเวทีประชาคมรอบแรกในระดับชุมชน เพื่อให้มีมติร่วมกันว่าจะใช้ที่ดินแปลงนั้นในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้เข้าร่วมประชาคมจะต้องประกอบด้วยคนในชุมชน อปท. กำนัน/ผู้ใหญ่บ้าน เจ้าหน้าที่ที่ดิน

- จัดเวทีประชาคมรอบสองร่วมกับชุมชนข้างเคียง ที่ดินแปลงนั้นเพื่อให้มีมติไม่ขัดข้องในการที่ชุมชนจะใช้ที่ดินในการทำโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งผู้เข้าร่วมจะเพิ่มชุมชนข้างเคียงและผู้ที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วน

- จังหวัด อำเภอ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้ครอบครองที่ดินให้ความเห็นชอบ

- จัดทำและเสนอโครงการบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณะที่มีการบุกรุก

- ผู้ว่าราชการจังหวัดอนุมัติโครงการ

- กรมที่ดินจัดสรรงบประมาณ เพื่อการรังวัดที่ดินและจัดทำสาธารณูปโภค

- อำเภอ ขอรังวัดตรวจสอบ ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินของรัฐ แปลงที่ดินที่มีผู้ครอบครองต่อสำนักงานที่ดินจังหวัด

- สำนักงานที่ดินจังหวัด รังวัดแปลงที่ดิน ตามที่ได้ทำความตกลงทำโครงการเสร็จแล้วส่งเรื่องให้อำเภอ คัดเลือกคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ผ่านการตรวจสอบคุณสมบัติความยากจนจากการจัดทำ

ประชาคมแล้วให้อำเภอแสดงแผนงานโครงการ แผนผัง การแบ่ง
แปลง และรายชื่อผู้ที่ได้รับการคัดเลือก

× สำนักงานที่ดินจังหวัด

× สรุปรข้อมูลทั้งหมดเพื่อเป็นข้อมูลประกอบ
ในการพิจารณาให้ประชาชนใช้ประโยชน์ในที่ดิน

× นัดหมายวันประชุมคณะกรรมการพิจารณา
ให้ประชาชนใช้ประโยชน์ในที่ดินภายใน 15 วัน ตั้งแต่รับคำขอ

× คณะกรรมการได้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ในการ
อนุญาตมีมติอนุญาต และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดดำเนินการออกใบ
อนุญาตภายใน 7 วัน ตั้งแต่มีมติ

- กำหนดวันรับใบอนุญาต และลงชื่อรับทราบเงื่อนไขการ
อนุญาต

- ผู้รับอนุญาต รับเงื่อนไข รับใบอนุญาต เสียค่าตอบแทน
ตามมาตรา 9 ทวิ การเช่าคราวละ 5 ปี มีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็น
ผู้อนุมัติ แต่ถ้าต้องการเช่าระยะยาวต้องทำการถอนสภาพ



การจัดการที่ดินเอกชน

การซื้อที่ดินเอกชน

1. การเตรียมตัวของชุมชนในการซื้อที่ดิน

เมื่อชุมชนประสบปัญหาเจ้าของยกเลิกสัญญาเช่า ถูกไล่ที่ ถูกไฟไหม้ ฯลฯ

- ให้รวมตัวกันหาวิธีการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย
- จัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์
- การจัดกลุ่มย่อยในการเก็บเงินออม
- สำรวจข้อมูลผู้เดือดร้อน
- ประมาณจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายค่าที่ดินและบ้านได้
- จัดทีมงานหาข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน
- ศึกษาดูงานจากชุมชนบ้านมั่นคงอื่น
- ประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2. การจัดหาที่ดิน

- ขอซื้อจากเจ้าของที่ดินที่เป็นที่ดินเดิม
- ขอแบ่งซื้อที่ดินบางส่วนจากเจ้าของที่ดินเดิม อาจเป็นที่ดิน
ผืนใหม่ หรือที่ดินเดิม
- ดูข้อมูลประกาศขายในพื้นที่ใกล้เคียง
- ดูข้อมูลจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ (บสท.) หรือธนาคาร
พาณิชย์
- หาข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต
- ข้อมูลประกาศทางวิทยุชุมชน

3. สิ่งที่ต้องพิจารณาในการหาซื้อที่ดิน

- อยู่บริเวณเดิมหรือไม่ไกลจากชุมชนเดิมเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาเรื่องแหล่งที่งาน ที่ทำกิน ที่เรียน เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

- ทำเลที่ตั้งสะดวก แม้ว่าอาจไกลจากที่เดิมแต่ถ้าเดินทางสะดวก มีรถโดยสารผ่าน ใกล้วัด ใกล้โรงเรียน ใกล้โรงพยาบาล ใกล้สถานีอนามัย ใกล้ตลาด

- ราคาอยู่ในเงื่อนไขที่สมาชิกในชุมชนสามารถจ่ายได้

- ขนาดพื้นที่เหมาะสมกับจำนวนผู้เดือดร้อน

- ต้องไม่เลือกที่ดินขนาดใหญ่เกินจนต้องไปหาสมาชิกใหม่มาเพิ่มในโครงการ

- หาข้อมูลหลายๆ แห่งมาเปรียบเทียบกัน ได้แก่ ราคาที่ดินที่เจ้าของที่บอกขาย ราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน ราคาตลาดที่ดินที่ซื้อขายกันในบริเวณใกล้เคียง ประมาณการค่าถมที่ ทางเข้าออก เงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าโอน ภาษี ค่าธรรมเนียม

- ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานเข้าถึงแล้ว เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า

- ตรวจสอบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ประกาศตาม พรบ.ผังเมือง อยู่ในพื้นที่ประเภทใดของผังเมือง เช่น พื้นที่สีเขียว พื้นที่ที่จะถูกเวนคืนจากการสร้างถนน ทางด่วน รถไฟฟ้า

- สืบค้นข้อมูลที่ดินให้ชัดเจน ที่มาที่ไปของที่ดิน เจ้าของที่ดินปัจจุบัน เจ้าของที่ดินเดิม ผู้ที่มาติดต่อเป็นเจ้าของที่จริงหรือไม่ที่ดินแปลงใกล้เคียง

- ปรึกษาหารือกับผู้ที่มีประสบการณ์เกี่ยวกับการซื้อที่ดินที่เชื่อถือได้ (ไม่ใช่หน้าหน้า)

- ดูแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคตด้วย เช่น มีการพัฒนาถนน พื้นที่สาธารณะ การขยายแหล่งธุรกิจการค้า อุตสาหกรรม

- สอบถามสภาพทั่วไปจากพื้นที่ใกล้เคียง เช่น มีน้ำท่วมขัง ในหน้าฝน มีมลพิษจากโรงงานอุตสาหกรรมหรือไม่ ความปลอดภัย ในพื้นที่

- ตรวจสอบข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่

x การตรวจสอบโฉนดที่ดินแปลงที่ต้องการซื้อดูเนื้อ ที่ของที่ดิน หน้ากว้าง ลึก ทางเข้าออก เป็นที่ตาบอดหรือกึ่งตาบอด หรือไม่

x เช็คระวางหลังโฉนดทุกครั้งก่อนเจรจาต่อรองเพื่อดูว่าที่ดินติดจำนองหรือไม่

x หาหลักเขตจริงให้พบก่อน เพื่อทราบระวางและขนาดที่ดินที่ชัดเจน เนื่องจากที่ดินจริงอาจแตกต่างจากขนาดที่ดินตามโฉนดได้

x ตรวจสอบที่ดินข้างเคียงจากสำนักงานที่ดิน

x ควรจ้างบริษัทเอกชนเพื่อรังวัดหรือจ้างสำนักงานที่ดินจังหวัดรังวัด

4. การเจรจาต่อรองราคาที่ดิน

- การหาผู้ที่มีประสบการณ์เกี่ยวกับการซื้อที่ดิน เช่น เครือข่าย เจ้าหน้าที่เขต/เทศบาล เจ้าหน้าที่ พอช. ไปช่วยในการเจรจา ฯลฯ

- การไปดูที่ดินกันเป็นกลุ่มมีสมาชิกไปร่วมดูที่ดิน และเจรจาต่อรองราคาทุกครั้ง ไม่ไปเจรจากันเพียงคนเดียวสองคน อาจทำให้เกิดปัญหาขึ้นมาภายหลังได้ ไม่ควรติดต่อ ต่อรองราคา เงื่อนไข การซื้อขายทางโทรศัพท์

- ให้เจรจากับเจ้าของที่ดินโดยตรง หลีกเลี่ยงการเจรจากับนายหน้า กรณีที่ดินมีเจ้าของร่วมหรือการตัดสินใจขายขึ้นอยู่กับคน

ในครอบครัว จะต้องดูว่าใครมีอำนาจต่อการตัดสินใจซื้อขาย เพราะในหลายครั้งผู้ที่มีชื่อในโฉนดที่ดินไม่มีอำนาจในการตัดสินใจซื้อขาย และตัดสินใจเรื่องราคาได้ รวมทั้งให้มีคนภายนอกที่เจ้าของที่ดินรู้จักเกรงใจ รับฟัง มาช่วยเจรจา

- ถ้าหากเป็นที่ดินของสถาบัน/องค์กร เช่น บสท. บบส. ธนาคารพานิชย์ ควรให้หน่วยงานสนับสนุนเข้าไปช่วยเจรจา เนื่องจากจะทราบข้อมูลและข้อจำกัดระหว่างกันได้ดีกว่า

- ควรดูข้อจำกัดของที่ดินให้มากกว่าข้อดีของที่ดินมาประกอบการพิจารณา เพราะข้อจำกัดจะเป็นอุปสรรคต่อการทำโครงการที่อยู่อาศัย และพิจารณาว่าข้อจำกัดเหล่านั้นแก้ไขได้หรือไม่ ต้องใช้ต้นทุนสูงในการแก้ไขปัญหาหรือไม่ เช่น ทางเข้าแคบรถใหญ่เข้าไม่ได้ เกิดค่าใช้จ่ายในการค่าถมที่ หรือขยายพื้นที่ทางเข้า ฯลฯ จากนั้นใช้ข้อจำกัดของที่ดินในการต่อรองกับเจ้าของที่ดิน

- การให้ข้อมูลที่เจ้าของที่ดินอาจได้ประโยชน์เพิ่ม จากการขายที่ดินแปลงนี้ต่อการเปิดพื้นที่ดินที่ยังมีอยู่ เช่น ในเรื่องทางเข้า-ออก หรือให้ข้อมูลที่อาจเป็นผลกระทบกระตือรือร้นที่เปลี่ยนไปซื้อจากแปลงข้างเคียง ฯลฯ

- การให้ข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มว่าเป็นการรวมตัวของคนจนที่ถูกไล่ที่ เดือดร้อน มีเงินน้อย แต่ตั้งใจจะสร้างชุมชน การขอร้อง/ขอความเห็นใจ การทำบุญช่วยเหลือคนจนให้มีที่อยู่อาศัย ใช้วัฒนธรรมแบบไทยๆ ในการพูดคุย

- ควรมีการกำหนดราคาที่ดินสูงสุดที่สมาชิกกลุ่มสามารถซื้อได้ทุกครั้ง และในการเจรจาครั้งแรกไม่ควรเปิดราคาที่ต้องการจะซื้อให้กับผู้เจรจา ทั้งนี้ต้องขอทราบราคาที่เจ้าของที่ดินบอกขายก่อนซึ่งส่วนใหญ่จะกำหนดมาสูง ซึ่งต้องใช้การเจรจาต่อรองหลายครั้ง และให้นำข้อจำกัดของที่ดินมาใช้ในการเจรจาต่อรองด้วย

- ให้นำข้อมูลอื่นๆมาประกอบการตัดสินใจเรื่องราคาซื้อขาย เช่น การชำระภาษี ค่าธรรมเนียมการโอน การที่ต้องซื้อภายในเวลาจำกัด การจ่ายเงินมัดจำ การซื้อเงินสด

ปัญหาที่พบจากการซื้อที่ดิน

- คนในชุมชนที่ไปหาที่ดินทำตัวเป็นนายหน้า จะให้ซื้อที่ดินแปลงที่ตัวเองไปดูเพราะไปตกลงเรื่องค่านายหน้ามาแล้วไป ทำให้มีการตกลงซื้อที่ดินราคาแพงกว่าปกติ หรือทำให้ตกลงกันไม่ได้ เกิดปัญหาความขัดแย้ง บางส่วนต้องลาออกไป กลุ่มแตก หรือหลายกลุ่มหาที่ดินแปลงใหม่

- โฉนดที่ดินติดจำนองธนาคารมีคนอ้างว่าเป็นเจ้าของที่ดิน ให้จ่ายเงินมัดจำ การมีคนอ้างว่าเป็นเจ้าของที่ทางเข้า-ออก

- การไปติดต่อเรื่องที่ดินคนเดียว การติดต่อทางโทรศัพท์ อาจทำให้ถูกหลอกได้

- การเร่งซื้อ รีบจ่ายเงินมัดจำ ทำให้ต้องซื้อในราคาสูง จ่ายเงินมัดจำให้ผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน หรือจ่ายเงินมัดจำไปแล้วแต่การเจรจายังไม่ได้ช้อยติ ทำให้ไม่มีน้ำหนักในการเจรจา

- เจรจาดูรองหรือจ่ายเงินมัดจำก่อนที่จะอนุมัติสินเชื่อ การนำเรื่องจ่ายมัดจำไปเร่งรัด /บีบบังคับ พอช.อนุมัติสินเชื่อ ซึ่งอาจต้องจ่ายเงินมัดจำไปโดยสูญเปล่า ถ้าการเจรจาไม่ได้ช้อยติหรือไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อตามที่เสนอ

- เจ้าหน้าที่หน่วยงาน เช่น เจ้าหน้าที่ที่ดินไม่ให้ข้อมูลทั้งหมด มีส่วนรู้เห็น เข้าข้างเนื่องจากได้ประโยชน์จากเจ้าของที่ดิน

- ซื้อที่ดินในราคาถูกแต่พบว่ามีการใช้เงินในการพัฒนาที่ดินสูง เช่น ต้องจ่ายค่าถมที่ ค่าซื้อทางเข้าออกด้วย เป็นต้น

การป้องกันการเปลี่ยนสิทธิ์

- การระดมความเห็นจากสมาชิกในเรื่องแนวทางการป้องกันการเปลี่ยนสิทธิ์ เพื่อให้ได้ข้อตกลงร่วมกัน นำข้อตกลงร่วมมากำหนดไว้ในข้อบังคับสหกรณ์ที่จะต้องให้การซื้อขายเปลี่ยนสิทธิ์ต้องผ่านระบบสหกรณ์ ที่สามารถขายคืนได้เท่ากับราคาซื้อขายโดยหักค่าใช้จ่าย

- การจัดขนาดแปลงที่ดินให้มีหลายขนาดตามความสามารถในการจ่ายของสมาชิก

- กรณีที่สมาชิกส่งค่าที่ดินค่าบ้านไปแล้วระยะหนึ่ง ติดปัญหาเรื่องตงงานอาชีพรายได้ลดลงหรือเจ็บป่วยทำให้ไม่สามารถส่งต่อได้ สหกรณ์อาจร่วมกันคิดหาวิธีการช่วย เช่น ตัวอย่างที่ชุมชนเจริญชัย นิมิตใหม่ ชุมชนคลองลำนุ่น ชุมชนไดนาโม ได้นำที่ดินแปลงนั้นมาแบ่งเป็นสองส่วนเพื่อขายให้กับครอบครัวขยายอีกครอบครัวหนึ่ง ทำให้ภาระการผ่อนชำระลดลงครึ่งหนึ่ง นอกจากนั้นก็อาจมีจะการช่วยเหลือกัน เช่น การช่วยหางาน การจ้างทำงานในชุมชน



ข้อพึงระวังในการซื้อที่ดินเอกชน

-ไม่ควรปล่อยให้มีการไปติดต่อที่ดินโดยกรรมการคนเดียว หรือไม่กี่คน หรือเจรจาที่ดินทางโทรศัพท์ เพราะอาจทำให้ถูกหลอก หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลที่ตกลงกันได้ อาจทำให้สมาชิกไม่แน่ใจเรื่อง ราคา ผู้ไปติดต่อ การรับค่านายหน้า ที่มีผลต่อการเจรจาให้ได้ราคาที่ลดลง รวมทั้งอาจสูญเสียเงินมัดจำ

-ไม่ควรดูเฉพาะเรื่องราคาต่ำเป็นหลัก ที่ดินราคาต่ำ แต่ต้นทุนอื่นสูง เมื่อได้ข้อมูลหรือไปดูที่ดินมาแต่ละที่แล้ว ต้องนำมาเปรียบเทียบทั้งเรื่องราคาซื้อ ค่าถม ทางเข้าออก ค่าเดินทาง

-ระวังการติดต่อที่ดินผ่านนายหน้า เพราะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น อาจถูกหลอก

-ต้องมีการรังวัดที่ดินให้ชัดเจนก่อนการจัดผัง เพราะถ้าจัดผังชุมชนตามพื้นที่โฉนดเดิม อาจมีพื้นที่ขาดหายไป จะต้องมาจัดผังใหม่

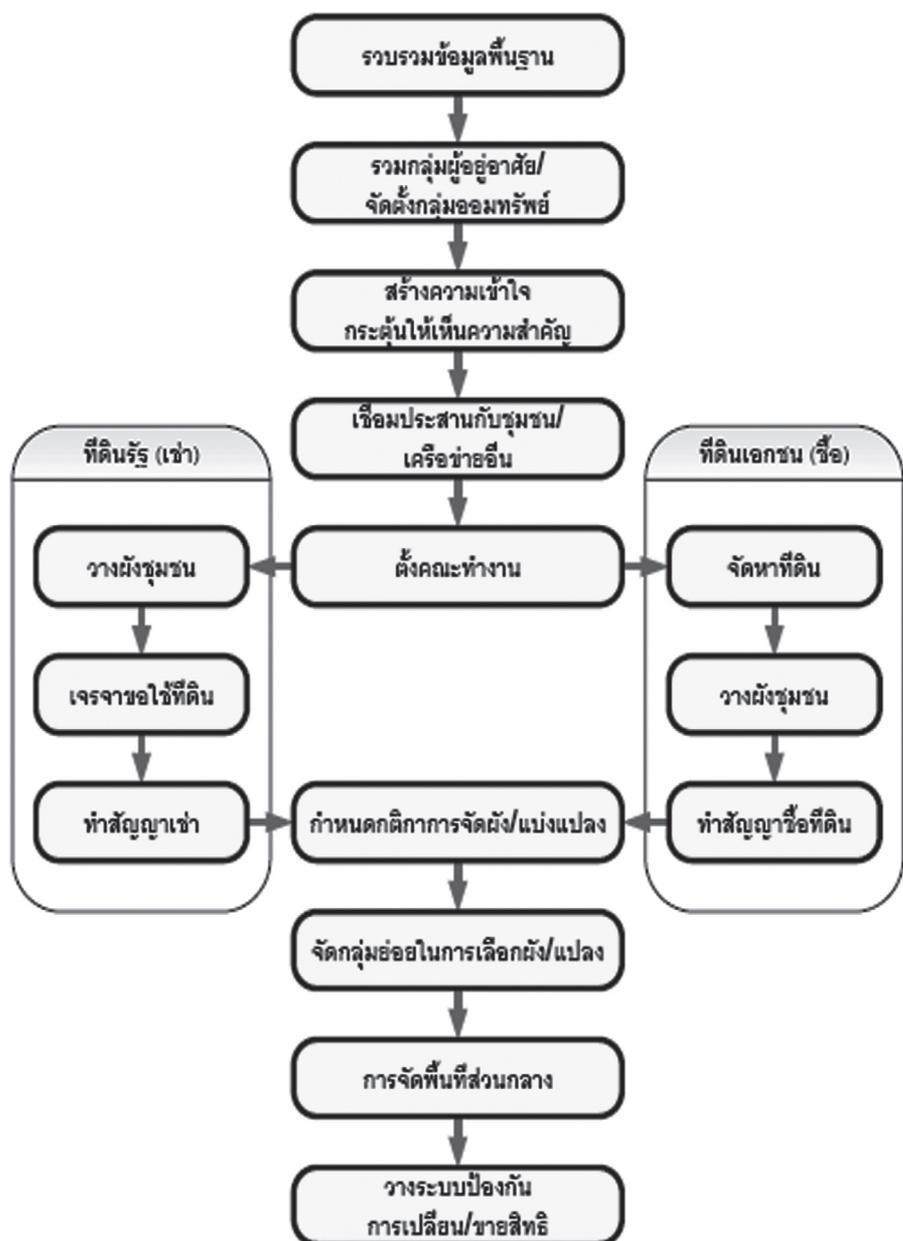
-การซื้อที่ดินเอกชน กับที่ดิน บสท.มีความแตกต่างกัน ที่ดินเอกชนราคาสูงกว่าแต่สามารถรังวัดที่ดินก่อนได้ ส่วนที่ดินบสท.เป็นการซื้อตามสภาพที่ดิน ไม่สามารถรังวัดก่อนได้ (มีทั้งที่ขนาดที่ดินเท่ากับเนื้อที่ตามโฉนด หรือน้อยกว่า/มากกว่าก็ได้) แต่ราคาที่ดินจะถูกกว่า

การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

มีลักษณะการถือครองโฉนด 2 ลักษณะ คือ

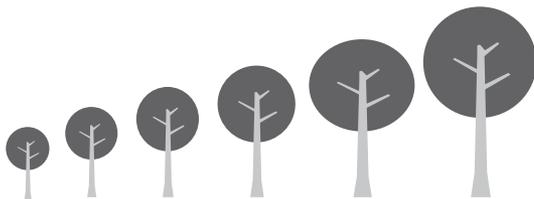
- การซื้อที่ดินในนามสหกรณ์
- การซื้อที่ดินร่วมในลักษณะกรรมสิทธิ์ร่วม สมาชิกผู้ซื้อทุกคนเข้าชื่อถือในโฉนดร่วมกัน ซึ่งควรเป็นกลุ่มสมาชิกที่มีจำนวนไม่มากเกินไป เพราะในการจัดการที่ดินทุกเรื่อง สมาชิกผู้มีชื่อร่วมต้องลงนามให้ความยินยอมทุกครั้ง

การจัดการที่ดิน



{ ข้อควรรู้ }

ในการจัดการที่ดิน



ข้อพึงระมัดระวังและคำนึงถึงในการแก้ไขปัญหาคือดิน

1. แต่ละหน่วยงานมีกฎหมาย กฎระเบียบ มติ ครม. แนวทางการปฏิบัติที่มีทั้งที่เหมือนกันและแตกต่างกัน สามารถนำกรณีตัวอย่างพื้นที่รูปธรรมที่ทำร่วมกับหน่วยงานแล้วเกิดผลสำเร็จ ไปปรับใช้ได้ว่าสามารถหาช่องทางแนวทางภายใต้เงื่อนไขที่เป็นอยู่ได้อย่างไร ถ้าหากมีความจำเป็นต้องแก้ไขกฎหมาย กฎระเบียบ ให้สอดคล้องกับแนวทางการแก้ไขปัญหาคือดินตามแนวทางใหม่ที่พื้นที่เป็นตัวตั้ง ภาคประชาชนเป็นศูนย์กลาง ก็ควรจะเริ่มจากการปฏิบัติการร่วมกันที่พื้นที่ ให้ได้ข้อยุติข้อตกลงในแนวทางปฏิบัติ เพราะส่วนหนึ่งมีช่องทางกฎหมาย มติ ครม. แนวปฏิบัติที่สามารถนำไปใช้ในการแก้ปัญหาได้ ถ้าหน่วยงานและชุมชนเห็นร่วมกันในแนวทางปฏิบัติ

อย่าเริ่มต้นด้วยกฎหมายหรือนำกฎหมายไปอ้างกันก่อนที่จะทำงานร่วมกัน เน้นให้เห็นเป้าหมายประโยชน์ร่วมกันเป็นเรื่องสำคัญ เช่น ชุมชนจะไม่ขยายเขตเพิ่ม จะมีกติการ่วม มีการดูแลรักษาป่ารวมทั้งการนำอัตลักษณ์คุณค่าวัฒนธรรมท้องถิ่น

2. ในการทำงานร่วมกันจะต้องพยายามสร้างทีมร่วมในการจัดทำข้อมูล ดูข้อเท็จจริง ดูแนวทางแก้ปัญหาที่น่าจะไปได้ก่อนที่ดูที่ตัวกฎหมาย กฎระเบียบเป็นหลัก แล้วบอกว่าไม่สามารถดำเนินการได้

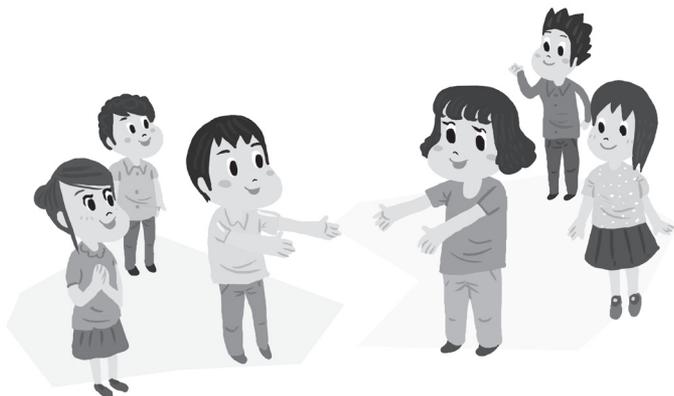
แต่ทีมทำงานแก้ไขปัญหาก็จำเป็นต้องมีความรู้พื้นฐานในกฎหมาย กฎระเบียบ มติ ครม. ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินแต่ละประเภท เพื่อสามารถให้ข้อมูลแก่ชาวบ้านได้ รวมทั้งการนำกฎหมาย กฎระเบียบ มติ ครม. ที่สามารถนำมาใช้เป็นช่องทางดำเนินการได้

3. การจัดกลไกการทำงานร่วมกันระดับพื้นที่ที่มีองค์ประกอบจากหลายฝ่าย แต่เริ่มในส่วนที่เห็นว่าพอจะประสานการทำงานกันได้ก่อน ไม่ใช่ไปตั้งตามโครงสร้างให้ครอบคลุมทุกหน่วยงานโดยไม่มี การประสานกันก่อน คณะกรรมการร่วมสามารถช่วยให้คำแนะนำ แนวทางการแก้ปัญหา ช่วยคลี่คลายความขัดแย้ง ทำให้เกิดการ ทำงานร่วมกัน แต่อย่างไรก็ตาม การเตรียมการประชุมในพื้นที่จะ ต้องมีการประสานชุมชนที่มีปัญหาที่ดิน จัดทำข้อมูลขึ้นมาให้ชัดเจน จัดระบบการนำเสนอที่ทำให้เกิดความเข้าใจตรงกัน และมีประเด็นที่ จะเสนอพิจารณาชัดเจน ซึ่งการเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาคือ คณะกรรมการเป็นช่องทางสำคัญในการทำให้เกิดการแลกเปลี่ยน เรียนรู้ระหว่างชุมชนด้วยกัน การเรียนรู้ระหว่างชุมชนกับหน่วยงาน และการเรียนรู้ระหว่างคณะอนุกรรมการกับหน่วยงานผู้ปฏิบัติใน พื้นที่

4. การหลีกเลี่ยงข้อพิพาทเรื่องเก่าโดยไม่จำเป็น การพูดแบบเหมารวม พูดโดยไม่มีข้อเท็จจริงสนับสนุน มีทัศนคติเชิงลบต่อกัน ซึ่งจะส่งผล ต่อความสัมพันธ์ในการทำงานร่วมกันพื้นที่ ทำงานได้ยากขึ้น เช่น เจ้าหน้าที่รัฐพูดว่าชาวบ้านเป็นผู้บุกรุกที่ดินรัฐ ถ้าให้เอกสารสิทธิ

หรือรับรองสิทธิไปก็อาจจะมีการบุกรุกเพิ่มขึ้น หรือชาวบ้านพูดว่า อุทยานมาประกาศทับที่ทำกินชาวบ้านอยู่มาเป็น 100 ปีแล้ว แต่ในข้อเท็จจริงมีทั้งชาวบ้านที่อยู่อาศัยมาก่อนประกาศเป็นเขตที่ดินรัฐ มีชุมชนที่ดูแลรักษาป่า และมีชาวบ้านที่บุกรุกทำลาย หรือหมู่บ้านที่ระบุว่าอยู่มาเป็น 100 ปี ก็มีการขยายบุกรุกเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ก็มีการทำงานในลักษณะที่ชาวบ้านรวมตัวกันแล้วยื่นข้อเสนอ 1, 2, 3 ถ้าไม่ได้ตามนี้จะไม่ร่วมทำงานด้วย หรือผู้แทนหน่วยงานอ้างเรื่องกฎหมายของหน่วยงาน ทั้งๆ ที่บางเรื่องก็ผิดข้อเท็จจริง และมีตัวอย่างรูปธรรมที่สามารถแก้ปัญหาได้

5. การเสนอแนวทางการจัดการดูแลรักษาที่ดินโดยชุมชน ที่จะทำให้เกิดความยั่งยืน ดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมไม่ขยายพื้นที่บุกรุกเพิ่ม มีกติกาที่วางร่วมกัน และระบบจัดการ ลงโทษ กรณีที่ผู้อยู่อาศัยไม่ปฏิบัติตามกติกา และการกันพื้นที่บางส่วนไว้เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ป่าชุมชน พื้นที่รับน้ำ การปรับผังการใช้ประโยชน์ให้ถอยร่นจากเขตลำน้ำ ทะเล ทั้งนี้ บางส่วนเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับหน่วยงาน/ สาธารณะที่เกี่ยวข้อง ได้เห็นว่าชุมชนจะอยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าว โดยไม่ขยายตัว และการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมซึ่งในส่วนของชุมชนก็ต้องเริ่มดำเนินการตามสิ่งที่วางแนวทางร่วมกันโดยไม่ต้องรอให้ปัญหาที่ดิน /เอกสารได้ข้อยุติก่อนจึงจะทำ



เปรียบเทียบหลักเกณฑ์การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในโครงการบ้านมั่นคง

ประเภทที่ดิน	หลักเกณฑ์การเช่า	ขั้นตอนการขอใช้
ที่ราชพัสดุที่ กรมธนารักษ์ดูแล	<ul style="list-style-type: none"> -เช่าระยะยาว 30 ปี -มีสัญญาย่อยโดยมีการต่อสัญญาเช่าทุก 3-5 ปี และกรมธนารักษ์ขอปรับอัตราเช่าตามแต่จะตกลงกันในเบื้องต้น คิดเป็น 50% ของค่าเช่าปกติ ทั้งนี้ ขึ้นกับทำเลที่ตั้ง โดยส่วนใหญ่คิดอัตราเช่าต่อตารางวาต่อเดือน ชำระค่าเช่าเป็นรายปี -กรมธนารักษ์ทำสัญญาเช่าตรงกับสหกรณ์ -การเช่าพื้นที่ส่วนกลางขึ้นอยู่กับพิจารณาของธนารักษ์พื้นที่นั้นๆ และขอเสนอของชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> -รวบรวมข้อมูลชุมชนทั้งหมด เช่น แผนที่ชุมชน ภาพถ่ายชุมชน ข้อมูลประชากร ข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม ฯลฯ -ทำแผนปรับปรุงชุมชน เช่น การออมทรัพย์ แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน -รังวัดที่ดิน ทั้งโดยความร่วมมือของสำนักงานที่ดินเขต/จังหวัด หรือทำรังวัดด้วยตนเอง จัดทำแผนผังมือ -ประสานหน่วยงานเจ้าของที่ดิน เจรจาต่อรองเบื้องต้น -จัดทำแผนโครงการเสนอต่อคณะกรรมการเจ้าของที่ดิน -ติดตามผลการพิจารณา
ที่ดินของสำนักงาน ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	<ul style="list-style-type: none"> -ในพื้นที่เป้าหมายของที่ดินทรัพย์สิน ให้เช่าระยะยาว 30 ปี ต่อสัญญาทุก 3 ปี 	<p>(เป็นขั้นตอนพื้นฐานสำหรับที่ดินทุกประเภท)</p>

ประเภทที่ดิน	หลักเกณฑ์การเช่า	ขั้นตอนการขอใช้
<p>ที่ดินการรถไฟ แห่งประเทศไทย</p>	<p>-ให้เช่าระยะ 5-30 ปี ต่อสัญญาเช่าทุก 5 ปี -อัตราเช่าขึ้นอยู่กับการต่อรองและการพิจารณาของคณะกรรมการ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของพื้นที่ -ที่ดินที่การรถไฟยกเลิกการเดินทางแล้วมีเงื่อนไขคือ +ระยะห่างจากรางประทาน 0 - 5 เมตร ไม่นุญาต ให้เช่าไม่ว่ากรณีใดๆ +ระยะห่างนับจาก 5 เมตร เป็นต้นไป สามารถให้เช่า เป็นที่อยู่อาศัยระยะเวลา 30 ปี</p> <p>-ที่ดินที่ยังมีเส้นทางการเดินรถอยู่ +ระยะห่างจากรางประทาน 0-20 เมตร ไม่นุญาตให้เช่าไม่ว่ากรณีใดๆ +ระยะห่างจาก 20 เมตร เป็นต้นไป สามารถ ให้เช่าได้ระยะยาว 30 ปี</p>	

ประเภทที่ดิน	หลักเกณฑ์การเช่า	ขั้นตอนการขอใช้
ที่ดินการทำเรือ แห่งประเทศไทย	<ul style="list-style-type: none"> -ไม่ถือตามประกาศอัตราเช่าของการทำเรือ แต่จะพิจารณาในอัตราพิเศษเป็นรายๆ -ไม่ต้องผ่านการประมูลการเช่าที่ดิน แต่ต้องผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการการทำเรือ -เช่าระยะสั้น 3 ปี 	
ที่ดินของ กรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"> -ต้องไม่ใช่ที่ดินประเภทสาธารณสมบัติ -การขอเช่าที่ดินที่ต่อสัญญาเช่าไม่เกิน 3 ปี ต้องขออนุญาตปลัดกรุงเทพมหานคร -การขอเช่าที่ดินที่ต่อสัญญาเช่าเกิน 3 ปี ต้องขออนุญาตผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร -อัตราเช่าเป็นไปตามระเบียบของกรมธนารักษ์ 	
ที่ดินของ กรมศาสนา/วัด	<ul style="list-style-type: none"> -ถ้าเช่าไม่เกิน 3 ปี ทางวัดจะเป็นผู้พิจารณา -ถ้าระยะเวลาการเช่าเกิน 3 ปี กรมศาสนาจะเป็นผู้พิจารณา -อัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมต่างๆ กรมศาสนาและวัดจะพิจารณาเป็นรายๆ ไป 	
ที่ดินโบราณสถาน กรมศิลปากร	<ul style="list-style-type: none"> -กรมศิลปากรจะพิจารณาเป็นรายๆ ไป 	

ประเภทที่ดิน	หลักเกณฑ์การเช่า	ขั้นตอนการขอใช้
ที่ดินสาธารณะ	-หน่วยงานท้องถิ่นที่ดูแลที่ดินนั้นๆ สามารถนำที่ดินสาธารณะเสื่อม สภาพมาให้ประชาชนเช่าได้ -เช่าได้ระยะเวลา 5 ปี แล้วต่อสัญญาเช่าใหม่ -อัตราค่าเช่าขึ้นกับการ พิจารณาของหน่วยงาน ท้องถิ่นที่รับผิดชอบ	

เปรียบเทียบการใช้ที่ดินรัฐและที่ดินเอกชน ในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย

ที่ดินรัฐ	ที่ดินเอกชน
<p>จุดดี</p> <ul style="list-style-type: none"> -เกิดภาระด้านเดียว คือค่าก่อสร้าง ส่วนค่าเช่าที่ดินยังถือว่าเป็นอัตราเช่าที่คนจนสามารถเช่าได้ -ชุมชนยังอยู่ในที่ดินเดิม ไม่ต้องเปลี่ยนวิถีชีวิตมาก เช่น สถานที่ทำงาน ที่ทำกิน โรงเรียน -ถ้าอาศัยอยู่ในที่ดินเดิม จะมีระบบสาธารณูปโภครองรับอยู่แล้ว เช่น น้ำ ไฟ ทำให้ลดต้นทุนในการพัฒนาชุมชน เพียงแต่ปรับปรุงให้มีคุณภาพมากขึ้น -ชุมชนเห็นสภาพการเปลี่ยนแปลงของชุมชนได้ชัด ทำให้เกิดความภาคภูมิใจ 	<p>จุดดี</p> <ul style="list-style-type: none"> -โฉนดที่ดินเป็นชื่อร่วมของสมาชิกสหกรณ์เป็นรูปธรรมของโฉนดชุมชน ปกป้องให้เป็นทรัพย์สินของลูกหลานต่อไป -ไม่ต้องกังวลกับการถูกยกเลิกสัญญาเช่าในอนาคต มีความมั่นคงสูง -การซื้อที่ดินในนามสหกรณ์ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม -สามารถพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยได้เต็มรูปแบบ

ที่ดินรัฐ	ที่ดินเอกชน
<p>จุดด้อย</p> <ul style="list-style-type: none"> -ติดเงื่อนไขระเบียบที่ยังไม่มี หรือมีแต่ยังไม่ชัดเจนในการให้ชุมชนเช่าเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยในระยะยาว -เสี่ยงต่อการถูกยกเลิกสัญญาเช่าในอนาคต โดยเฉพาะกรณีที่ให้เช่าระยะสั้น 3-5 ปี ทำให้ไม่สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยได้เต็มรูปแบบ -ที่ดินผืนเดียวกันแต่เกี่ยวข้องกับกฎหมายคนละฉบับ 	<p>จุดด้อย</p> <ul style="list-style-type: none"> -ต้องเฉลี่ยพื้นที่การใช้สอยให้ครอบคลุมสมาชิกทุกคน ทำให้ได้เนื้อที่บนขนาดเล็ก -เกิดภาระสองทาง ทั้งค่าซื้อที่ดินและค่าก่อสร้าง -เกิดค่าใช้จ่ายต่างๆ มากกว่าค่าซื้อที่ดิน เช่น ค่าถมที่ ค่าปรับภูมิทัศน์ -ชุมชนต้องสร้างระบบการออมที่จะซื้อที่ดินและสร้างบ้าน เพื่อจะขอกู้ให้น้อยลง -กระบวนการจัดหาที่ดิน การจัดสิทธิ์ การวางผัง การแบ่งแปลง -ต้องใช้เวลาในการจัดหาที่ดินแปลงใหม่ ไม่ให้ห่างจากที่ดินเดิมมากเพื่อไม่ให้เป็นภาระกับที่ทำกิน ที่ทำงาน และโรงเรียน -ในปัจจุบันที่ดินมีราคาแพง การหาที่ดินที่ใกล้เคียงกับ ที่อยู่เดิมหายากขึ้น

สิ่งที่ต้องหารือร่วมกันในเรื่องที่ดิน

-การถือครองโฉนด ซึ่งมีการถือครองโฉนดโดยสหกรณ์ กับการถือครองโฉนดแบบกรรมสิทธิ์ร่วม

-การทำสัญญาเช่าซื้อระหว่างสมาชิกกับสหกรณ์ การทำสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างสหกรณ์กับเจ้าของที่ดิน ข้อพึงระวังในการทำสัญญาคือปัญหาเกี่ยวกับข้อกฎหมาย ได้แก่ การแบ่งแยกโฉนดไม่ได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ พ.ร.บ.ผังเมือง พ.ร.บ.การจัดสรร ฯลฯ

