

## ชื่อเรื่อง KM

### บทเรียนจากโครงการการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) และจัดทำ แผนแม่บทเพื่อการจัดรูปที่ดินเมืองใหม่อัจฉริยะ (Ban Chang Smart City) ระยะ 2

โดย นายศักดิ์ชัย ประโยชน์วนิช  
นักผังเมืองชำนาญการอาวุโส  
(ฝ่ายผังเมือง/ออกแบบชุมชน)

#### 1. ข้อมูลโครงการ

เจ้าของโครงการ : เทศบาลตำบลบ้านฉาง

ระยะเวลาตามสัญญา 360 วัน ลงนามสัญญา 24 ก.พ.65-19 ก.พ.66

วันเริ่มงาน 25 ก.พ.65-9 ต.ค.67 รวมระยะเวลาดำเนินงาน 958 วัน ขอสงวนสิทธิ์ไม่น้อยกว่าวันปฏิบัติงาน  
ของที่ปรึกษา 697 วัน คงเหลือวันปฏิบัติงานตามสัญญา 360 - (958-697) วัน = 99 วัน ไม่มีค่าปรับ

งบประมาณโครงการ : 4,975,000 บาท

ที่ตั้งโครงการ : หมู่ 4 เทศบาลตำบลบ้านฉาง อ.บ้านฉาง จ.ระยอง

ขนาดพื้นที่โครงการ : 1,528-1-66.6 ไร่

จำนวนเจ้าของที่ดิน 71 ราย จำนวนแปลงที่ดิน 186 แปลง

ขอบเขตของงาน มีดังนี้

1) จัดทำคำขอดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เมืองใหม่อัจฉริยะ (Ban Chang Smart City)  
ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) จัดทำคำขอดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยมีรายละเอียดโครงการอย่างน้อย  
ต้องประกอบด้วย

- ชื่อของโครงการ
- ชื่อผู้ดำเนินโครงการ
- ที่ตั้งสำนักงานโครงการ
- ขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินการ
- ผังแม่บทการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยแสดงบริเวณพื้นที่ที่จะดำเนินการ  
จัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งอย่างน้อยจะต้องแสดงแผนผังระบบถนน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ  
และรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินของผู้ซึ่งเห็นด้วยและผู้ซึ่งไม่เห็นด้วยกับการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- ภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งบุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินที่ยื่นคำขอ
- แผนการเงินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน
- รายการอื่นตามที่คณะกรรมการกำหนด

(2) เสนอคำขอต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัด

(3) ประชุมคณะกรรมการส่วนจังหวัดเพื่อพิจารณาคำขอดำเนินโครงการ

(4) เสนอแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อเทศบาลตำบลบ้านฉางเพื่อให้คณะกรรมการส่วนจังหวัดพิจารณาแต่งตั้ง ตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547

2) จัดทำร่างประกาศกำหนดบริเวณที่จะสำรวจเพื่อจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ต่อเทศบาลตำบลบ้านฉางเพื่อเสนอคณะกรรมการส่วนจังหวัดประกาศกำหนดบริเวณที่จะสำรวจเพื่อจัดทำโครงการจัดรูปที่ดิน ดำเนินการสำรวจ สอบเขตแนวที่ดินโครงการจัดรูปที่ดิน สรุปรายชื่อและเนื้อที่รวมทั้งโครงการ ตามมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547

3) จัดทำร่างประกาศโครงการจัดรูปที่ดินเสนอต่อเทศบาลตำบลบ้านฉาง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาปิดประกาศโครงการจัดรูปที่ดินนั้นไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตพื้นที่และสถานที่ที่เห็นได้ชัดในบริเวณที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และให้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินทางไปรษณีย์ตอบรับในวันที่ปิดประกาศด้วย ประกาศโครงการจัดรูปที่ดินอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อของผู้ดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- (2) บริเวณพื้นที่ที่จะดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดิน
- (3) สถานที่ตั้งของสำนักงานโครงการจัดรูปที่ดิน
- (4) งบประมาณที่ใช้ในการดำเนินการ
- (5) ผังแม่บทการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- (6) รายการอื่นที่คณะกรรมการกำหนด

4) จัดทำประกาศเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตามมาตรา 51 โดยปิดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน และแจ้งประชุมเจ้าของที่ดินในเขตดำเนินการจัดรูปที่ดิน

5) จัดทำรายละเอียดของโครงการเพื่อการก่อสร้างตามโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น ได้แก่ สะพานข้ามคลองน้ำร่อง และถนนโครงการฯ น้ำร่อง ในขั้นการออกแบบรายละเอียด (Detail Design) และการออกแบบภูมิทัศน์สวนสาธารณะในโครงการฯ ในขั้นการออกแบบขั้นสุดท้าย (Final Design) ไม่น้อยกว่าอย่างละ 1 แห่ง/โครงการ โดยการคัดเลือกจะต้องพิจารณาถึงโครงการที่มีความสำคัญและต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจการจ้างก่อนดำเนินการออกแบบรายละเอียดและจัดทำแบบก่อสร้าง พร้อมทั้งให้มีสามัญวิศวกร สามัญสถาปนิก และผู้ออกแบบสาขาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องลงนามในแบบก่อสร้างด้วย หรือใช้แบบมาตรฐานของกรมโยธาธิการและผังเมือง กรมทางหลวงชนบท หรือ กรมทางหลวงแผ่นดินแนวทาง

6) จัดการประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดิน ตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 โดยแจ้งเจ้าของที่ดิน ไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนการประชุม

7) ประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อเลือกตั้งผู้แทนคณะที่ปรึกษาฝ่ายเจ้าของที่ดิน ตามมาตรา 52 ประชุมคณะกรรมการส่วนจังหวัดเพื่อเสนอผู้แทนที่ปรึกษา และประชุมคณะที่ปรึกษาเพื่อเลือกประธาน

8) การประชุมรับฟังความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การประชุมเพื่อระดมความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งจากภาครัฐ เอกชน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่มีบทบาทต่อการพัฒนาพื้นที่ พร้อมสรุปผลการประชุมฯ และต้องสรุปข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะจากการประชุม โดยที่ที่ปรึกษาจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ในการจัดประชุม จัดเตรียมเอกสาร ประกอบการประชุมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ซึ่งในการประชุมดังกล่าวที่ปรึกษาต้องประสานงานและได้รับความ เห็นชอบจากเทศบาลตำบลบ้านฉางก่อน ดังนี้

- (1) จัดประชุมคณะกรรมการส่วนจังหวัดเพื่อพิจารณาคำขอดำเนินโครงการ
- (2) ประชุมคณะกรรมการส่วนจังหวัดเพื่อพิจารณาโครงการหากเห็นชอบให้มีการเสนอผู้แทน ที่ปรึกษา และประชุมคณะที่ปรึกษาเพื่อเลือกประธาน
- (3) จัดการประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดิน ตามมาตรา 52 แห่ง พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 โดยแจ้งให้เจ้าของที่ดินไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการ ประชุม
- (4) จัดการประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อพิจารณาการจัดทำผังการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่และประเมิน ราคาแปลงที่ดินใหม่ ไม่น้อยกว่า 1 ครั้ง และการประชุมกลุ่มย่อยไม่น้อยกว่า 2 ครั้ง

#### เป้าหมายและความต้องการของโครงการ

- 1) รวบรวมหนังสือให้ความยินยอมเข้าร่วมโครงการ (แบบ จร.1) ให้ได้ไม่น้อยกว่าสองในสาม ของเจ้าของที่ดินทั้งหมดและเป็นเจ้าของที่ดินมีเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าสองในสามของที่ดินในบริเวณพื้นที่ โครงการ
- 2) เสนอคำขอดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เมืองใหม่อัจฉริยะ (Banchang Smart City) ต่อคณะกรรมการส่วนจังหวัด / แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2547
- 3) ประกาศเขตสำรวจโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- 4) สำรวจ รังวัด สอบเขตแนวขอบเขตโครงการจัดรูปที่ดิน/ สรุปข้อมูลและเนื้อที่รวมทั้งโครงการ
- 5) ปิดประกาศ 30 วัน
- 6) คณะกรรมการส่วนจังหวัดพิจารณาอนุมัติโครงการและประกาศเขตโครงการในราชกิจจานุเบกษา
- 7) จัดทำรายละเอียดของโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นในการของบประมาณสนับสนุน การก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 8) จัดทำประกาศเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และแจ้งประชุมเจ้าของที่ดินในเขต ดำเนินการจัดรูปที่ดิน ตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547
- 9) จัดการประชุมเจ้าของที่ดินเพื่อตั้งคณะที่ปรึกษาโครงการจัดรูปที่ดิน ตามมาตรา 52 แห่ง พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547

## 2. สรุปการถอดบทเรียนเพื่อเสริมสร้างกระบวนการเรียนรู้ และพิจารณาการจัดเก็บองค์ความรู้ (KM)

1. ทต.บ้านฉาง เป็น อปท.แห่งแรกๆที่ดำเนินการจ้างที่ปรึกษา ดำเนินการโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เอง โดยไม่ต้องร่วมกับกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งกรมโยธาฯ ให้การสนับสนุนในทุกมิติ เพื่อให้สามารถขยายผลให้ อปท. อื่นๆ ที่มีศักยภาพดำเนินการต่อไป

2. การทำงานกับ อปท. บริษัทที่ปรึกษาต้องดำเนินการเชิงรุก เช่น หนังสือเชิญประชุม การจัดทำระเบียบวาระการประชุม และสรุปรายงานการประชุม บริษัทที่ปรึกษาต้องเป็นผู้ดำเนินการและส่งให้เจ้าหน้าที่ อปท. เพื่อให้การทำงานรวดเร็วขึ้น

3. ในส่วนของเจ้าของที่ดินต้องใช้ความพยายามในการเจรจาและความอดทนในการติดต่อเพื่อให้เจ้าของที่ดินให้ความร่วมมือลงในหนังสือให้ความยินยอมเข้าร่วมโครงการ (แบบ จร.1)

4. โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่มีการดำเนินงานขั้นตอนตามกฎหมาย ใช้เวลานาน แต่ใช้บุคลากรไม่มาก ต้องแบ่งการดำเนินงานและงบประมาณเป็นระยะ และกำหนดระยะเวลาโครงการให้เหมาะสม

## 3. ปัญหาอุปสรรคในการทำงานและแนวทางการแก้ปัญหา

1) เจ้าของที่ดินยังขาดความรู้ความเข้าใจในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เป็นอุปสรรคต่อการลงนามในหนังสือให้ความยินยอมเข้าร่วมโครงการ (แบบ จร.1) ต้องใช้เวลานานและความพยายามในการอธิบายแก่เจ้าของที่ดินให้เข้าใจและมีความเชื่อถือต่อโครงการ ให้ได้จำนวน 2 ใน 3 ตามกฎหมาย ทั้งจำนวนเจ้าของที่ดินและขนาดพื้นที่ เจ้าของที่ดินบางรายอยู่ต่างจังหวัด บางรายอายุมาก ไม่สะดวกเข้าร่วมประชุม

- แนวทางการแก้ปัญหา จัดประชุมกลุ่มย่อย, เข้าพบเจ้าของที่ดินรายที่อายุนอกที่บ้าน

2) อปท. ส่วนใหญ่คุ้นเคยกับงานจ้างออกแบบ-ก่อสร้าง ไม่คุ้นเคยกับงานจ้างที่ปรึกษา โดยเฉพาะโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งต้องดำเนินการตามขั้นตอนกฎหมาย ที่ใช้ระยะเวลาและ อปท. ไม่สามารถควบคุมได้

- แนวทางการแก้ปัญหา ต้องทำความเข้าใจกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับงานพัสดุและสัญญา ในประเด็นนี้ ว่าเงื่อนไขของสัญญาไม่นับรวมระยะเวลาตรวจรับงานและขั้นตอนตามกฎหมาย โดยบริษัทที่ปรึกษาต้องมีหนังสือขอสงวนสิทธิ์เป็นระยะ

3) การทำงานกับ อปท. อาจจะมีปัญหาในการออกหนังสือราชการใช้เวลานาน

- แนวทางการแก้ปัญหา บริษัทที่ปรึกษาต้องดำเนินการเชิงรุก เช่น หนังสือเชิญประชุม การจัดทำระเบียบวาระการประชุม และสรุปรายงานการประชุม บริษัทที่ปรึกษาต้องเป็นผู้ดำเนินการและส่งให้เจ้าหน้าที่ อปท. เพื่อให้การทำงานรวดเร็วขึ้น

4) การทำงานในระยะที่ 1 ประสบปัญหาการระบาดของ โควิด-19 ไม่สามารถจัดการประชุมได้ตามปกติ ทำให้โครงการล่าช้า

- แนวทางการแก้ปัญหา ปรับเปลี่ยนวิธีการจัดประชุมผสมผสานระหว่าง on-site กับ on-line และทำหนังสือขอสงวนสิทธิ์ขยายระยะเวลาตามสัญญาหรือดเว้นค่าปรับ

5) การดำเนินงานในขั้นตอนตามกฎหมายไม่สามารถควบคุมระยะเวลาได้ ทำให้ระยะเวลาการดำเนินงานล่าช้ากว่าแผนงาน และกำหนดวันสิ้นสุดสัญญา เสี่ยงถูกเรียกค่าปรับ

- แนวทางการแก้ปัญหา ทำหนังสือขอสงวนสิทธิ์ไม่นับวันปฏิบัติงานในการดำเนินตามขั้นตอนตามกฎหมาย และเร่งรัดหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ดำเนินการจัดประชุมพิจารณาอนุมัติโครงการให้เร็วขึ้น

#### 4. ความรู้เพิ่มเติมที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน

4.1 สามารถขยายผลไปเสนอโครงการกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยชี้ให้เห็นประโยชน์ที่ท้องถิ่นจะได้รับ เช่น ทำให้ท้องถิ่นเกิดการพัฒนาได้เร็วขึ้น ได้ถนนโดยที่เทศบาลไม่ต้องเสียงบประมาณเวนคืนที่ดิน และการก่อสร้างถนนและสาธารณูปโภค (ได้รับการสนับสนุนงบประมาณจากกรมโยธาธิการและผังเมืองและการขายที่ดินจัดหาประโยชน์) ได้พื้นที่สวนสาธารณะเพิ่มขึ้น มูลค่าที่ดินสูงขึ้นทำให้จัดเก็บภาษีได้เพิ่มขึ้น เป็นต้น

##### 4.2 Key Factor ในการดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ได้แก่

- เจ้าของที่ดิน ต้องติดต่อประสานงานอย่างใกล้ชิด อาจติดต่อผ่านผู้มีบารมีในพื้นที่ เช่น นายกเทศมนตรี กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เมื่อมีการส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินทางไปรษณีย์ตอบรับ ควรโทรแจ้งและติดตามไปด้วย

- ผู้บริหารท้องถิ่น นายกเทศมนตรีหรือนายก อบต. ต้องทำให้ผู้บริหารเห็นถึงความสำคัญและประโยชน์จากการดำเนินโครงการ เพื่อจะได้ช่วยผลักดันโครงการทั้งในด้านงบประมาณการจ้างที่ปรึกษา และช่วยเจรจากับเจ้าของที่ดินให้เข้าร่วมโครงการ

- โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย และเป็นผู้ดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินส่วนจังหวัดในการพิจารณาโครงการจัดรูปที่ดินในขั้นตอนตามกฎหมาย

- สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เป็นหน่วยงานที่สนับสนุนทั้งด้านวิชาการและงบประมาณในการดำเนินโครงการ โดยเฉพาะงบประมาณก่อสร้างถนนผังเมืองในพื้นที่โครงการ

- กองทุนจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เป็นหน่วยงานที่ให้การสนับสนุนงบประมาณดำเนินโครงการ โดยให้เงินสนับสนุนหรือเงินกู้เพื่อก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานของโครงการ

4.3 นอกจากโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ที่ดำเนินการให้กับ อบท. แล้ว ลูกค้ากลุ่มนิคมอุตสาหกรรมก็มีโอกาสสูงที่จะจ้างที่ปรึกษาดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ เพื่อแก้ปัญหาที่สาธารณะในพื้นที่อุตสาหกรรม

**คำสำคัญ** (3 คำ): การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่, บ้านฉาง, Smart City



## ประกาศคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง

เรื่อง การให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง  
(Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

ด้วยเทศบาลตำบลบ้านฉาง ได้เสนอคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง เพื่อขอความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) ซึ่งมีที่ตั้งอยู่ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ ๑,๕๒๘ ไร่ ๑ งาน ๖๖.๖ ตารางวา ตามแผนที่แสดงขอบเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะบ้านฉาง (Banchang Smart City) อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ท้ายประกาศนี้ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ (๖) และมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง ได้พิจารณาและมีมติให้ความเห็นชอบโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อเมืองใหม่ดังกล่าว เมื่อวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๗

จึงประกาศมาเพื่อทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

ไตรภพ วงศ์ไตรรัตน์

ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง

ประธานคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ส่วนจังหวัดระยอง



