

# โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

## Land Readjustment Project

ปัญหาที่ดินว่างเปล่าในเมืองที่ไม่ได้รับการพัฒนา ที่ดินในชุมชนที่ไม่เป็นระเบียบทางผังเมือง หรือพื้นที่ซึ่งน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ฯลฯ เข้าไม่ถึง ตลอดจนที่ดินตามอดไม่มีทางเข้าออก หรือแปลงที่ดินเศษเสี้ยวและไม่ได้ขนาดสำหรับการใช้ประโยชน์ สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาที่สะสมกันมาตั้งแต่อดีต ที่เกิดจากการพัฒนาเมืองอย่างอิสระเสรีไม่มีการควบคุมอย่างจริงจัง ซึ่งนับวันจะเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ จนยากแก่การแก้ไข หากมีการนำวิธี **การจัดรูปที่ดิน** มาใช้จะสามารถแก้ปัญหาดังกล่าวได้โดยจะทำให้พื้นที่บริเวณที่ได้รับการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่สามารถนำประโยชน์ที่ดินได้อย่างคุ้มค่า และแปลงที่ดินที่ได้รับการจัดใหม่จะมีมูลค่าสูงขึ้นด้วย

### 1. แนวคิดเรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

**การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่** เป็นวิธีการหนึ่งในการพัฒนาที่ดินเพื่อพัฒนาหรือปรับปรุง โครงสร้างพื้นฐานของเมืองและเพิ่มมูลค่าและประโยชน์การใช้ที่ดินในบริเวณนั้น ๆ โดยไม่จำเป็นต้องใช้วิธีการเวนคืนที่ดิน แต่ใช้วิธีรวบรวมที่ดินหลาย ๆ แปลงมารวมกันเป็นแปลงใหญ่แล้ววางผังจัดรูปที่ดินใหม่ ที่เรียกว่า **“การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่”** การดำเนินงานโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ หมายถึง การพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่แห่งใดแห่งหนึ่งของชุมชนโดย

- จัดสร้างบริการพื้นฐานของชุมชนตามแผนผังเมืองและผังแม่บทโครงการ โดยวิธีการปันส่วนหรือสละที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
- จัดหาเงินทุนในการดำเนินโครงการซึ่งได้มาจาก พื้นที่จัดหาประโยชน์ และอื่น ๆ



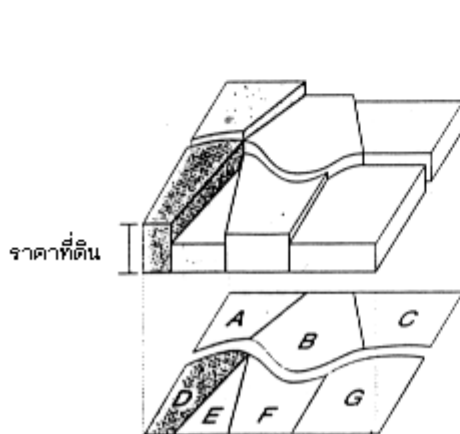
## 2. การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่คืออะไร

การจัดรูปที่ดินฯ คือ การนำแปลงที่ดินหลาย ๆ แปลงมารวมกัน เพื่อจัดรูปแปลงที่ดินขึ้นใหม่ให้เป็นระเบียบและสวยงามตามแผนผังที่วางไว้ พร้อมทั้งจัดให้มีถนนระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณณะต่าง ๆ ที่ได้มาตรฐานอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เมื่อจัดเสร็จแล้วจะทำให้ที่ดินแปลงเดิมมีรูปแปลงใหม่ที่สวยงาม และมีถนนทางเข้าออกที่สะดวกทุกแปลง สภาพแวดล้อมชุมชนดีขึ้น และมูลค่าที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นด้วย การจัดรูปที่ดินจะสามารถดำเนินการได้ก็ด้วยความร่วมมือของเจ้าของที่ดิน โดยทางภาครัฐจะเป็นผู้ให้การสนับสนุนการดำเนินการในลักษณะประสานการพัฒนาชุมชนระหว่างภาครัฐและเอกชน ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้

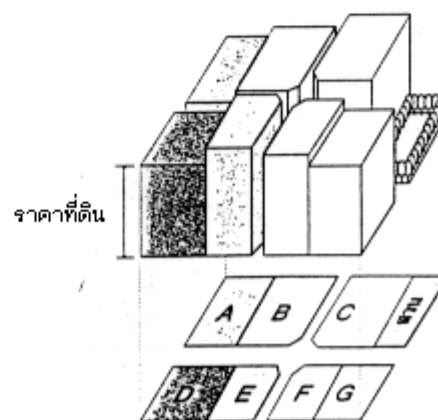
- จัดรูปแปลงที่ดินใหม่ โดยกำหนด รูปแปลง ขนาด ตำแหน่งที่ตั้ง อย่างเหมาะสม เพื่อให้ที่ดินทุกแปลงติดถนน และสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า
- ก่อสร้างสาธารณูปโภค และสิ่งบริการพื้นฐานต่างๆ ได้แก่ ถนน ระบบระบายน้ำ สวนสาธารณะ และพื้นที่เปิดโล่ง
- เตรียมพื้นที่สำหรับสาธารณูปการ และบริการภายในชุมชนต่างๆ ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ เป็นต้น

ระหว่างการดำเนินงานตามขั้นตอน เจ้าของที่ดินสามารถหาผลประโยชน์ และอยู่อาศัยในที่ดินของตนเองได้ตามปกติ จนกว่าจะมีการดำเนินการในที่ดินของตน ซึ่งเมื่อถึงเวลานั้นฝ่ายบริหารโครงการจะจัดหาที่อยู่ชั่วคราวให้โดยจะให้มีผลกระทบน้อยที่สุด

### มูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้นหลังการจัดรูปที่ดิน



ภาพแสดงราคาที่ดินก่อนการจัดรูปที่ดิน



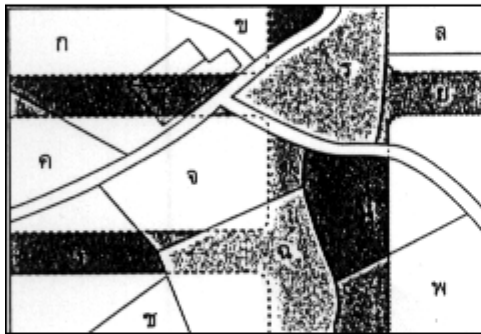
ภาพแสดงราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นหลังการจัดรูปที่ดิน

## เปรียบเทียบการพัฒนาที่ดินระหว่างวิธีการเวนคืนกับการจัดรูปที่ดินฯ



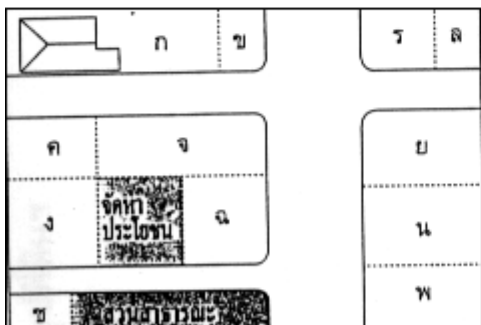
### แปลงที่ดินก่อนการพัฒนา

- ถนนซอยมีขนาดเล็กอาจเกิดปัญหาในกรณีฉุกเฉิน
- แปลงที่ดินส่วนใหญ่อาจเป็นพื้นที่บอด (ไม่ติดถนน) เช่น แปลง จ, ช และ ล
- รูปแปลงที่ดินบางแปลงมีรูปทรงไม่เหมาะในการพัฒนา
- มูลค่าที่ดินต่ำเนื่องจากขาดการพัฒนา



### แปลงที่ดินที่ได้พัฒนาโดยวิธีการเดิม (เวนคืน)

- ร : จะต้องย้ายออกไปจากชุมชนตามยถากรรม
- ช และ จ : มีพื้นที่เหลือน้อยเกินไปที่จะพัฒนาเกิดเป็นพื้นที่เศษเสี้ยวและไร้ประโยชน์
- ฉ : ที่ดินจะถูกแบ่งออกเป็นสองส่วนเล็ก ๆ
- ค : จะได้ประโยชน์มากกว่าแปลงที่ดินอื่น  
เกิดความไม่เป็นธรรม



### แปลงที่ดินที่ได้พัฒนาโดยวิธีการจัดรูปที่ดินฯ

- เจ้าของทุกรายยังอยู่ในชุมชนของตนเอง
- เจ้าของที่ดินทุกรายได้ประโยชน์ร่วมกันอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม
- แปลงที่ดินทุกแปลงในโครงการจะได้รับการพัฒนาให้ดีขึ้น
- มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นกว่าเดิม
- ที่ดินแปลง จ, ช และ ล เดิมไม่ติดถนน (เป็นพื้นที่ตาบอด) จะได้รับการจัดรูปที่ดินใหม่ให้ติดถนน

### 3. กระบวนการจัดรูปที่ดิน

#### หลักคำนิมิตการ :

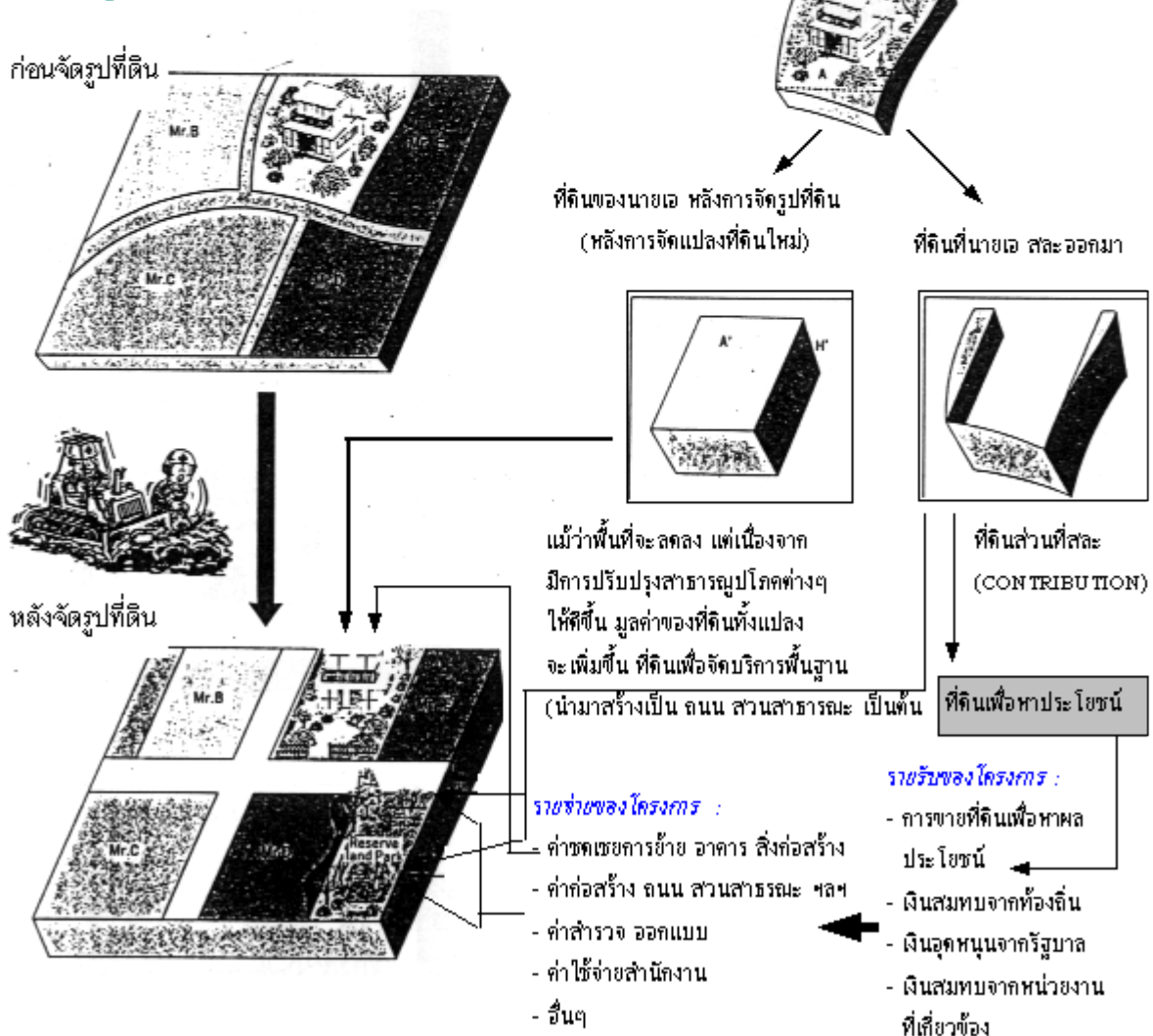
เจ้าของที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินทั้งหมดยินดีสละที่ดินของตนเองส่วนหนึ่งสำหรับบริการพื้นฐาน และนำมาจัดหาประโยชน์ให้กับโครงการ โดยการสนับสนุนงบประมาณสมทบจากภาครัฐ

เจ้าของที่ดินมีส่วนร่วมในโครงการและได้รับผลประโยชน์อย่างเสมอภาคกัน ซึ่งโครงการจัดรูปที่ดินจะคงสิทธิและสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินก่อนและหลังโครงการเสมือนเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน

#### องค์กรดำเนินโครงการ :

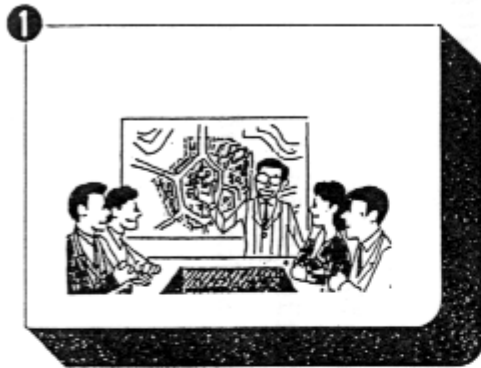
1. องค์กรของรัฐ หรือองค์กรท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจที่มีหน้าที่รับผิดชอบ
2. องค์กรร่วมของท้องถิ่นและเอกชน
3. องค์กรภาคเอกชน (นิติบุคคล)

#### วิธีการจัดรูปที่ดิน :



#### 4. ขั้นตอนการจัดรูปที่ดิน

สำรวจสอบถามความคิดเห็นในโครงการ  
เป็นการสอบถามความคิดเห็นและวางแผน  
ว่าจะทำการพัฒนาเมืองด้วยโครงการจัดรูปที่ดิน



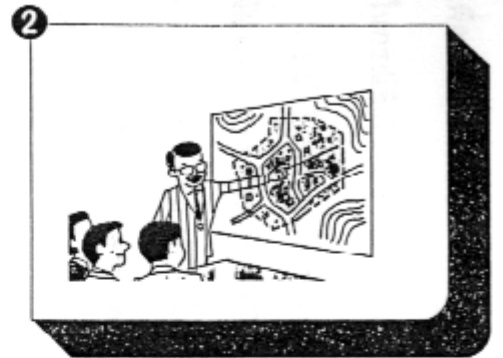
วางผังแม่บทและกำหนดหลักเกณฑ์ในการ  
ปฏิบัติโครงการ



วางผังการจัดแปลงที่ดินใหม่ วางผังระบบ  
สาธารณูปโภค สาธารณูปการ แผนการจัดที่ดินใหม่  
พร้อมทั้งประกาศให้ประชาชนทราบ



กำหนดเขตโครงการ



แต่งตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาโครงการ  
คณะกรรมการที่ปรึกษา จะประกอบด้วย ตัวแทน

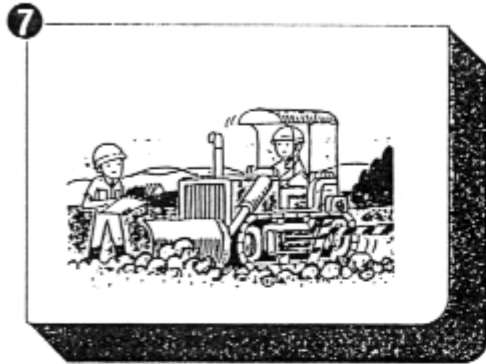


กำหนดแปลงที่ดินใหม่ (ชั่วคราว) ประกาศ  
กำหนดย้ายกรรมสิทธิ์จากที่ดินแปลงเก่าสู่

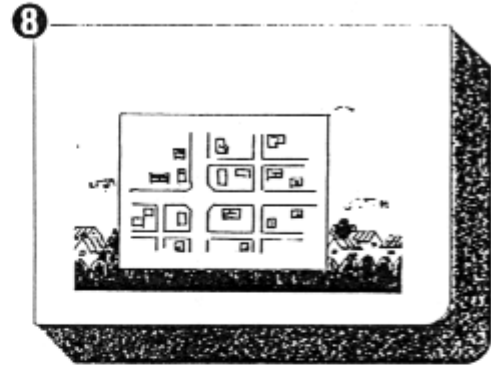


#### 4. ขั้นตอนการจัดรูปที่ดิน (ต่อ)

ทำการก่อสร้างบริการพื้นฐาน  
ทำการย้ายอาคารสิ่งก่อสร้าง



จัดเลขที่แปลง ตั้งชื่อถนน ซอย พร้อมเรียงลำดับ  
เลขที่บ้านอย่างเป็นระเบียบ



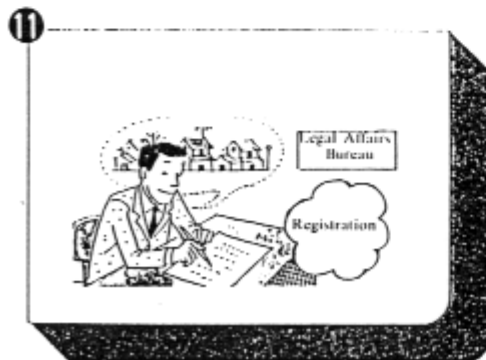
รับฟังความคิดเห็นประชาชน



กำหนดการจัดแปลงที่ดินใหม่ (ขั้นสุดท้าย)



จดทะเบียน ทำนิติกรรม ผู้ดำเนินโครงการจะ  
เป็นตัวแทนทำการจดทะเบียนและดำเนินการ  
เกี่ยวกับเอกสาร โฉนด และกรรมสิทธิ์ต่างๆ



ชำระเงินมูลค่าลดหรือมูลค่าเพิ่ม  
(equity payment)



## 5. ลักษณะพิเศษของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่มีประเด็นดังต่อไปนี้

1) ในกรณีที่เจ้าของที่ดินในพื้นที่กำลังประสบปัญหาขาดแคลนสิ่งบริการพื้นฐาน และเจ้าของที่ดินแต่ละรายไม่สามารถที่จะแก้ไขสถานการณ์ได้โดยลำพัง

การขาดแคลนสิ่งบริการพื้นฐานเพื่อสาธารณณะก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ขึ้นในเมืองอย่างมาก โดยเฉพาะในกรณีเจ้าของที่ดินรายย่อย เป็นเรื่องยากที่จะสร้างบริการพื้นฐานเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อสาธารณณะโดยลำพังผู้เดียว

การจัดรูปที่ดินสามารถที่จะคงกรรมสิทธิ์ที่ดินในแต่ละเจ้าของเดิมได้ต่างจากการใช้วิธีการเวนคืนที่เจ้าของที่ดินบางรายอาจถูกบังคับย้ายไปอยู่ที่อื่น และจะสร้างผลประโยชน์อย่างพอเพียงให้กับเจ้าของที่ดินทุก ๆ ราย ฉะนั้นการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จะแก้ปัญหาด้านขาดแคลนสิ่งบริการพื้นฐานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2) ในกรณีที่งบประมาณของรัฐในการก่อสร้างสิ่งบริการพื้นฐานเพื่อสาธารณณะมีจำกัด แต่ความต้องการของประชาชนมีมาก

โดยปกติงบประมาณของรัฐบาลสำหรับก่อสร้างสิ่งบริการพื้นฐานชุมชนมีจำนวนจำกัดแต่การดำเนินการต้องเป็นไปอย่างต่อเนื่องเพียงพอ และทันต่อความต้องการของประชาชน ซึ่งรัฐบาลไม่สามารถดำเนินการได้พร้อมกันทุกพื้นที่ ดังนั้น จึงควรประสานความร่วมมือกับ ภาคเอกชนเพื่อร่วมกันพัฒนาบริการพื้นฐาน โดยอาศัยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

3) ในกรณีซึ่งมีความยุ่งยากในการสร้างสิ่งบริการพื้นฐานโดยวิธีการเวนคืนที่ดิน

แม้วิธีการเวนคืนที่ดินเป็นวิธีที่มีประสิทธิภาพในการเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับการพัฒนา อย่างไรก็ตาม จะมีปัญหาต่างๆ ตามมา ได้แก่ ค่าชดเชยที่ตกลงกันไม่ได้ การรื้อถอนอาคาร การปล่อยให้พื้นที่ด้านหลังแนวถนนที่ถูกเวนคืน ทิ้งร้างไม่สามารถเข้าไปพัฒนาพื้นที่ให้คุ้มค่า เกิดปัญหาพื้นที่ตาบอด การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองสามารถหลีกเลี่ยงปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นเหล่านี้ได้

## 6. การจัดรูปที่ดินในต่างประเทศ

แนวความคิดของการจัดรูปที่ดินในประเทศต่างๆ มีเหตุและวัตถุประสงค์ที่คล้ายคลึงกันเพื่อพัฒนาเมือง โดยให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด มีสภาพแวดล้อมที่ดี เชื่อมั่นว่าช่วยต่อการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจกรรมในเมือง มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ได้มาตรฐานและเพียงพอโดยมีหลักการสำคัญ คือ การวางผังและจัดรูปที่ดินใหม่ให้เจ้าของที่ดินตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากสิทธิของกรรมสิทธิ์ที่มีอยู่เดิมก่อนการจัดรูปที่ดิน แนวความคิดนี้สืบเนื่องมาจากปัญหาอุปสรรคของการพัฒนาเมือง ได้แก่ การขาดงบประมาณและเงินทุนในการพัฒนาให้เป็นตามผังเมือง ดังนั้น **“การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง”** จึงเป็นวิธีการหนึ่งในการพัฒนาการใช้ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพและช่วยประหยัดงบประมาณของภาครัฐ

ในประเทศต่าง ๆ ได้ตระหนักถึงปัญหาและแนวทางการแก้ไขดังกล่าว จึงมีการนำแนวความคิดนี้ไปประยุกต์ใช้กับประเทศของตน ซึ่งก็ประสบผลสำเร็จโดยเฉพาะในประเทศเยอรมัน ญี่ปุ่น ฮอลแลนด์ เกาหลีใต้ และไต้หวัน และอีกหลายประเทศที่เริ่มนำความคิดนี้มาทดลองใช้ ได้แก่ ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย มาเลเซีย และไทย

### 1) ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน

ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน เป็นประเทศแรกที่ใช้วิธีการจัดรูปที่ดินในการพัฒนาเมือง โดยเริ่มต้นเมื่อมีการออกพระราชบัญญัติ **“Lex Adickes”** ( Law Concerning Land Transfer ) เมื่อ พ.ศ. 2445 ณ เมือง Frankfurt กฎหมายนี้นับเป็นต้นแบบของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองที่ประเทศต่าง ๆ นำมาประยุกต์ใช้ เช่นประเทศญี่ปุ่น ฮอลแลนด์ ลิวชอร์แลนด์ เป็นต้น ในปัจจุบันนี้ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมันมีระบบถนนมากที่สุดในโลกประเทศหนึ่ง คิดเป็นสัดส่วนความยาวถนน 1.9 กิโลเมตรต่อพื้นที่ 1 ตารางกิโลเมตร บ้านเมืองเป็นระเบียบสวยงาม และเป็นเมืองหนึ่งที่มีพื้นที่สวนสาธารณะมากที่สุดอีกด้วย

องค์กรรับผิดชอบในการปฏิบัติได้แก่หน่วยงานรัฐบาลทั้งระดับรัฐ ( State ), ระดับจังหวัด, ระดับท้องถิ่น ( Local Government ) และหน่วยงานด้านการพัฒนา

ลักษณะสำคัญของการจัดรูปที่ดินในประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน คือ จะเป็นการบังคับและนำไปใช้โดยรัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งเจ้าของที่ดินจะไม่มีโอกาสคัดค้านหรือโต้แย้ง แต่การที่กฎหมายได้ระบุให้มีการชดเชยค่าธรรมเนียมและความเสียหายอย่างเหมาะสม ทำให้ประชาชนเกิดความมั่นใจ การดำเนินงานของการจัดรูปที่ดินจึงเป็นไปอย่างราบรื่น



นอกจากนั้น เจ้าของที่ดินโดยมากจะเฉลี่ยแบ่งต้นทุนการจัดทำบริการสาธารณะต่างๆ ในรูปเงินสด ซึ่งปัจจุบันใช้วิธีการสงวนที่ดินไว้ขาย ( Reserved Land ) และนำเงินมาใช้ในโครงการ พื้นที่โครงการจะมีทั้งพื้นที่ในเขตชานเมือง พื้นที่ที่จะพัฒนาเป็นเมืองใหม่ และพื้นที่เกษตรกรรม

การที่ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมันมีระบอบการปกครอง ซึ่งให้อำนาจแก่ภาครัฐเป็นอย่างมาก ทำให้สามารถดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินได้โดยไม่ต้องรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนนอกจากนี้ยังมีกฎหมายซึ่งรองรับ การจัดรูปที่ดินตั้งแต่แรกเริ่ม และยังมีกฎหมายฉบับอื่นซึ่งประกาศในภายหลังช่วยสนับสนุนการจัดรูปที่ดิน เช่น กฎหมายการโยกย้ายที่ดิน เป็นต้น ทำให้ประชาชนมีความมั่นใจมากขึ้นและให้ความร่วมมือกับภาครัฐอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาด้านการพัฒนาพื้นที่เมือง ทำให้การพัฒนาเป็นไปตามเป้าหมายและถูกทิศทาง

## 2) ประเทศออสเตรเลีย

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองของประเทศออสเตรเลียเริ่มนำมาใช้ โดยรู้จักกันในชื่อ **“Land Pooling”** เมื่อปี 2494 โดยพระราชบัญญัติการพัฒนาและการวางผังเมือง ( Town Planning and Development Act ) และถูกกำหนดใช้บังคับโดยข้อบังคับทางการผังเมือง ( Town Planning Regulation 1976 ) โครงการจัดรูปที่ดินส่วนมากจะนำมาใช้ในการแก้ไขปัญหาการจัดสรรแบ่งแยกที่ดินและแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการ จัดหาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สำคัญ โดยเริ่มแรกมีการดำเนินการโดยผู้จัดสรรที่ดินและนักพัฒนาภาคเอกชน และมีหน่วยงานภาครัฐและท้องถิ่นให้ความร่วมมือและเห็นชอบ

ลักษณะสำคัญของการจัดรูปที่ดินในประเทศออสเตรเลีย คือ จะมีการวางแผนเตรียมงานกำหนดพื้นที่รายละเอียดงบประมาณโดยรัฐบาลท้องถิ่น และแสดงนิทรรศการต่อประชาชน รับฟังความคิดเห็นข้อเสนอแนะ จากนั้นจะนำไปผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการ-ผังเมือง ( Town Planning Board ) แล้วรายงานต่อรัฐมนตรีทางด้าน การพัฒนาและวางผังเมือง เมื่ออนุมัติจะมีผลตามกฎหมายทันที

นอกจากนี้ลักษณะอีกประการของการจัดรูปที่ดินในประเทศออสเตรเลีย คือ เจ้าของที่ดินสามารถเขียนรายละเอียดโครงการเกี่ยวกับต้นทุนกำไร ข้อมูลต่างๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของตนเองไปยังหน่วยงานรัฐบาลได้ ระยะเวลาดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินโดยทั่วไปจะใช้เวลาประมาณ 6 - 10 ปี

การเลือกพื้นที่จัดทำโครงการส่วนมากจะใช้ในการแก้ไขปัญหาการจัดสรรที่ดินได้แก่บริเวณโครงการบ้านจัดสรรที่มีสภาพไม่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย พื้นที่ปัญหาเรื่องการระบายน้ำ เป็นที่ลุ่ม ตลอดจนโครงการที่มีพื้นที่ขนาดเล็ก แต่ถูกโอบล้อมหรือปิดกั้นด้วยโครงการขนาดใหญ่

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมืองของประเทศออสเตรเลียประสบความสำเร็จเนื่องจากปัจจัยหลายข้อ ได้แก่ การที่ภาครัฐมีความพร้อมในการให้การสนับสนุนในหลาย ๆ ด้าน ตั้งแต่การแสดงแผนผังโครงการ กฎระเบียบต่าง ๆ ต่อประชาชนให้มีความเข้าใจ การจัดให้มีการปรึกษาหารือกับเจ้าของที่ดินเพื่อรับฟังความคิดเห็น และชี้แจงข้อมูลความก้าวหน้าของโครงการอย่างต่อเนื่องทำให้ประชาชนเข้าใจและเต็มใจเข้าร่วมโครงการ นอกจากนี้ยังมีการจัดการเรื่องงบประมาณได้อย่างรัดกุม และยุติธรรม ตลอดจนมีการใช้เทคนิคต่าง ๆ ในการบังคับซื้อที่ดิน เพื่อการรวบรวมที่ดินที่กระจัดกระจายกันเป็นผืนเดียว ส่วนปัญหาที่พบได้ในบางโครงการของโครงการจัดรูปที่ดิน ได้แก่ การคิดต้นทุนค่าใช้จ่ายและนโยบายทางด้านราคายังไม่รัดกุมพอ ต้องมีการปรับปรุง นอกจากนี้โครงการส่วนมากจะมีขนาดเล็ก ทำให้ได้รับประโยชน์ไม่มากนัก

### 3) ประเทศไต้หวัน

ประเทศญี่ปุ่นเป็นผู้นำการจัดรูปที่ดินเข้ามาใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2501 ระหว่างที่ครอบครองประเทศไต้หวัน ในช่วงแรกนั้นพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินกำหนดว่ารัฐบาลสามารถที่จะจัดทำโครงการจัดรูปที่ดินได้โดยไม่ต้องรับความเห็นชอบจากเจ้าของที่ดิน ต่อมาได้มีการทบทวนแก้ไขหลายครั้ง ในที่สุดเมื่อปี พ.ศ. 2522 ได้มีการประกาศมาตรการเกี่ยวกับการนำการจัดรูปที่ดินไปแก้ไขในการปฏิบัติอย่างเป็นทางการ โดยให้อำนาจแก่หน่วยงานที่จะทำการจัดรูปที่ดิน และจะต้องมีการประชุมหารือรับฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินด้วย

การจัดรูปที่ดินในไต้หวันเป็นผลจากการจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตร โดยเริ่มขึ้นโดยนโยบาย **“ที่ดินเพื่อการเกษตร”** ( Land - to - the - Tiller ) ที่เริ่มโดย ดร. ชุน ยัต เซน นโยบายนี้มีผลทำให้ไต้หวันมีความก้าวหน้าทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้เกิดการพัฒนาเมืองในลักษณะของการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง เพื่อให้ทันกับความต้องการที่อยู่อาศัย การบริการสาธารณูปการ มีองค์การรับผิดชอบ ได้แก่กรมการบริหารของรัฐบาลกลาง หน่วยงานทางที่ดินในระดับจังหวัด ระดับท้องถิ่น และระดับเมือง รวมทั้งกลุ่มเจ้าของที่ดิน

การจัดรูปที่ดินของประเทศไต้หวันมีลักษณะพิเศษ คือ การนำวิธีการจัดรูปที่ดินมาใช้ในทางปฏิบัติมีถึง 4 รูปแบบ ซึ่งต่างจากประเทศอื่น ๆ โดย 2 รูปแบบแรกเป็นการจัดทำโดยรัฐบาลมีทั้งการใช้มาตรการบีบบังคับและไม่บีบบังคับ ส่วน 2 รูปแบบหลังจัดทำโดยเจ้าของที่ดิน นอกจากนี้เจ้าของที่ดินในโครงการจะจ่ายเงินเพื่อการจัดสร้างบริการสาธารณะต่าง ๆ ไม่เกิน 40% ของที่ดินทั้งหมดที่เข้าร่วมโครงการ

การจัดรูปที่ดินครั้งแรกได้กำหนดให้เมืองเกาจงเป็นโครงการนำร่อง จากนั้นได้ขยายการพัฒนาไปยังเมืองอื่น ๆ เช่น ไทจง และไทเป เป็นต้น ซึ่งส่วนมากจะเป็นในเขตเมือง

ปัจจัยที่ทำให้การจัดรูปที่ดินในประเทศไต้หวันประสบผลสำเร็จนั้น เนื่องจากประเทศไต้หวันมีโครงสร้างทางกฎหมายที่เอื้ออำนวยในการให้อำนาจแก่ฝ่ายรัฐบาลที่จะดำเนินการจัดรูปที่ดินโดยไม่ต้องรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน

#### 4) ประเทศญี่ปุ่น

การจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่น ได้รับการยอมรับว่าเป็นวิธีการวางแผนพัฒนาพื้นที่ที่มีการใช้กันอย่างกว้างขวางที่สุด และเก่าแก่ที่สุดในการปรับปรุงพื้นที่เมือง เพราะประเทศญี่ปุ่นมีความจำเป็นต้องฟื้นฟูประเทศจากผลของสงครามโลก ครั้งที่ 2 และภัยพิบัติต่าง ๆ

ภายหลังการเกิดแผ่นดินไหวครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2466 ได้มีนักวิชาการจัดรูปที่ดินเข้าไปแก้ไขปรับปรุงและวางผังเมืองโตเกียวและโยโกฮามา เป็นพื้นที่รวม 21,500 ไร่ ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2473 - 2483 มีการก่อตั้งสมาคมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง เพื่อดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินในเมืองใหญ่ ๆ เช่น โตเกียว โอซากา และเมืองอื่น ๆ และหลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 เมื่อ ปี พ.ศ. 2488 การจัดรูปที่ดินถูกนำไปใช้ในการปรับปรุงที่อาศัยใน 112 เมือง จากเมืองที่ถูกทำลายทั้งหมดในญี่ปุ่น 120 เมือง โดยผ่านพระราชบัญญัติผังเมืองปี ค.ศ. 1946 ซึ่งออกเป็นกรณีพิเศษ รวมพื้นที่โครงการทั้งหมดประมาณ 2,062,500 ไร่ ในปี พ.ศ. 2497 มีการตราพระราชบัญญัติการจัดรูปที่ดินขึ้นจากนั้นได้มีการตั้งหน่วยงานด้านการเคหะการ เพื่อปรับปรุงพื้นที่จัดทำเคหะชุมชนโดยใช้หลักการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง มีการขยายโครงการเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ แก่ประชาชนในพื้นที่โครงการ พ.ศ. 2506 ภาครัฐบาลได้จัดตั้งงบประมาณให้เป็นเงินทุนกู้ยืมเพื่อลงทุนโดยไม่คิดดอกเบี้ย

หลักการจัดรูปที่ดินนี้มาจากพระราชบัญญัติของประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน โดยในประเทศญี่ปุ่นเรียกการจัดรูปที่ดินในเมืองว่า **"Kukaku - Seiri"** ซึ่งในกฎหมายระบุให้เจ้าของที่ดินยกพื้นที่บางส่วนประมาณร้อยละ 20 - 30 ของที่ดินของตนให้รัฐหรือผู้ดำเนินการ โดยไม่คิดมูลค่าเพื่อใช้ในการจัดทำบริการสาธารณะและเป็นที่ดินสงวนไว้เพื่อจัดหาประโยชน์

หลักการนี้เป็นการพัฒนาการใช้ที่ดินที่ประสบความสำเร็จและมีประโยชน์มากในประเทศญี่ปุ่นจนเป็นที่กล่าวกันว่า **"การจัดรูปที่ดินในเมืองเป็นแม่บทของการวางผังเมือง"** ( Land Readjustment is the Mother of City Planning )

การจัดรูปที่ดินของประเทศญี่ปุ่น มีองค์กรับผิดชอบหลายองค์กร ได้แก่

- กลุ่มเอกชนเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ริเริ่มโครงการ
- สมาคมจัดรูปที่ดิน
- รัฐบาลท้องถิ่นระดับอำเภอและเทศบาล
- หน่วยงานทางด้านการบริหาร เช่น คณะรัฐมนตรี
- หน่วยงานของรัฐในระดับประเทศ เช่น องค์กรพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัย

( Housing and Urban Development Corporation - HUD )หรือคณะกรรมการพัฒนางานวางแผนระดับภาค ( Regional Planning Committee )

โครงการการจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่น ส่วนมากจะเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่โดยมีรัฐบาลกลางและท้องถิ่นให้การสนับสนุนทางด้านงบประมาณ ดังนั้นโครงการส่วนใหญ่มักจะได้รับความสำเร็จสามารถพัฒนาพื้นที่ต่าง ๆ ของเมืองใหญ่ ๆ ให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพและคุ้มค่าที่สุด แต่ก็ยังมีบางโครงการที่ต้องใช้เวลาในการชี้แจง และเจรจากับเจ้าของที่ดินมากกว่าโครงการอื่น นอกจากนี้การจัดรูปที่ดินในญี่ปุ่นยังมีองค์การดำเนินในหลายรูปแบบ และมีการสนับสนุนให้องค์กรเหล่านั้นสามารถทำการจัดรูปที่ดินได้ด้วยตนเอง

การจัดรูปที่ดินถูกนำมาใช้ดำเนินงานในพื้นที่หลายแห่ง ทั้งในบริเวณกลางเมืองใหญ่ เช่น เมืองโตเกียว และบริเวณเขตชานเมือง และบริเวณเขตชานเมือง เช่น เมืองโยโกยา ซึ่งพื้นที่จัดทำโครงการส่วนมากจะเป็นบริเวณแหล่งเสื่อมโทรม บริเวณที่ขาดระเบียบการใช้ที่ดิน บริเวณที่ได้รับความเสียหายจากภัยพิบัติต่าง ๆ หรือพื้นที่ที่มีปัญหาเร่งด่วนจำเป็นต้องได้รับการพัฒนาหรืออยู่ในเขตว่างผังเมืองรวม ตลอดจนพื้นที่ที่จะจัดให้เป็นเมืองใหม่ เช่น เมืองซูกุบะ เมืองทามะ เป็นต้น แต่พื้นที่ที่ประสบความสำเร็จและมีชื่อเสียงมากในการดำเนินโครงการ คือ บริเวณตลอดเส้นทางรถไฟสาย **"New Tokaido"** มีระยะทางประมาณ 550 กิโลเมตร เชื่อมระหว่างเมืองโตเกียวและโอซาก้า เปิดให้บริการเมื่อ พ.ศ. 2507 เป็นเส้นทางรถไฟสายด่วน (Bullet Train) โดยเขตทางรถไฟและบริการจัดสร้างสถานีรวมทั้งถนนเข้าสถานีได้ใช้วิธีดำเนินการโดยการจัดรูปที่ดิน

ปัจจัยที่ทำให้โครงการจัดรูปที่ดินในประเทศญี่ปุ่นประสบความสำเร็จ เนื่องจากประเทศญี่ปุ่นมีพระราชบัญญัติ รวมถึงกฎหมายการจัดรูปที่ดิน (Kukaku Seiri) ออกเมื่อปี พ.ศ. 2457 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวก็ได้มีการแก้ไขปรับปรุงให้สอดคล้องกับความเป็นจริงหลายครั้งจนเป็นที่ยอมรับของประชาชน การประเมินมูลค่าที่ดินมีความยุติธรรมและเท่าเทียมกัน อีกทั้งภาครัฐได้ สนับสนุนการจัดรูปที่ดินในหลายด้าน ได้แก่ การให้คำแนะนำต่าง ๆ แก่เอกชน สมาคมการจัดรูปที่ดินหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการจัดสรรเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ เป็นต้น ทำให้โครงการจัดรูปที่ดินในพื้นที่ต่าง ๆ ส่วนใหญ่ประสบความสำเร็จ