



การศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพความเป็นอยู่ของเกษตรกร ในเขตปฏิรูปที่ดิน

กรณี

พื้นที่ที่มีแนวโน้มเป็นชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง
อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต

จัดทำโดย

นางสาวพรพรรณ ปะกาเส

นางสาวรุจี รอดชะ

นายรณกร คำลือ

สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เมษายน 2569



การศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดิน
และสภาพความเป็นอยู่ของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน
กรณี พื้นที่ที่มีแนวโน้มนับเป็นชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง
อำเภอกระทุ้ง จังหวัดภูเก็ต

จัดทำโดย

นางสาวพรพรรณ ปะทาเส

นางสาวรุจี รอดชะ

นายธนกร คำลือ

สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

คำนำ

ข้อเรียกร้องจากประชาชนในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ตให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ดำเนินการแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ตมีมาอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากกฎหมายของ ส.ป.ก. อนุญาตให้เกษตรกรที่ได้รับจัดสรรที่ดินใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แต่เนื่องจากพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ตตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของจังหวัด เทศบาลเมืองป่าตองที่มีชายหาดป่าตองที่สวยงามดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศทั่วโลก ประกอบกับพื้นที่ไม่เหมาะสมต่อการทำเกษตรกรรม ผู้คนส่วนใหญ่ในพื้นที่จึงเลือกที่จะใช้ที่ดินเพื่อการบริการและการท่องเที่ยว เช่น ที่พักอาศัย ห้องพัก บ้านเช่า ร้านอาหาร ลานจอดรถยนต์ สถานที่พักผ่อน ฯลฯ เป็นต้น เพื่อให้สามารถสร้างรายได้ที่เพียงพอและคุณภาพชีวิตที่ดี แต่อย่างไรก็ตาม การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันบางส่วนยังปฏิบัติผิดระเบียบและกฎหมายของ ส.ป.ก.

เพื่อแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อประชาชน การจัดที่ดินตามประกาศคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2563 และประกาศ คปก. เรื่อง รายการกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ประกาศกำหนดตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 พ.ศ. 2563 ประกาศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2563 จึงเป็นทางออกให้กับประชาชนและ ส.ป.ก. ในการแก้ไขปัญหา ทั้งนี้ เพื่อให้การพิจารณาการจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพอื่นมากกว่าการทำเกษตรกรรม และเป็นพื้นที่ที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและไม่ขัดต่อเจตนารมณ์ของการปฏิรูปที่ดิน จึงจำเป็นต้องมีการรวบรวม ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจในการดำเนินงานให้มีความเหมาะสมที่สุดทั้งในมิติความเป็นอยู่ของประชาชน ประโยชน์ต่อส่วนรวม และการรักษาสมดุลและความสมบูรณ์ของทรัพยากรธรรมชาติ

คณะผู้จัดทำมุ่งหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ผลการศึกษาครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์แก่ผู้บริหาร ข้าราชการ และผู้ที่สนใจได้เป็นอย่างดี และเป็นส่วนหนึ่งในการแก้ไขปัญหาให้กับการดำเนินงานของ ส.ป.ก. และเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินได้

คณะผู้จัดทำ
เมษายน 2569

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษา เรื่อง "การศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพความเป็นอยู่ของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน: กรณีพื้นที่ที่มีแนวโน้มเป็นชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต" สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาและการสนับสนุนจากหลายภาคส่วน

คณะผู้ศึกษาขอขอบพระคุณ ส.ป.ก. ที่ได้ให้โอกาสและสนับสนุนการจัดทำโครงการศึกษาในครั้งนี้ เพื่อนำข้อมูลมาพัฒนางานด้านการบริหารจัดการที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่เกษตรกร

ขอขอบพระคุณผู้เชี่ยวชาญและผู้บริหารในสำนักจัดการปฏิรูปที่ดินทุกท่าน ที่ได้กรุณาให้คำปรึกษา แนะนำแนวทางในการวิเคราะห์ข้อมูล และตรวจสอบความถูกต้องของเนื้อหา ตลอดจนเพื่อนร่วมงานที่คอยให้กำลังใจและช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ ตลอดระยะเวลาการดำเนินงาน

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ที่ให้ความอนุเคราะห์ในการสำรวจ และวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ ตลอดจนให้คำแนะนำในการจัดทำข้อมูลและตรวจสอบความถูกต้องของเนื้อหา และอำนวยความสะดวกตลอดการดำเนินงาน

ความสำเร็จของการศึกษานี้จะเกิดขึ้นไม่ได้หากขาดความร่วมมืออย่างดียิ่งจากเกษตรกรและประชาชนในพื้นที่ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต รวมถึงเจ้าหน้าที่จากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ส.ป.ก.ภูเก็ต) ที่ได้สละเวลาให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษาครั้งนี้ ซึ่งทำให้คณะผู้ศึกษาได้เห็นถึงบริบทที่แท้จริงของพื้นที่และสภาพความเป็นอยู่ของเกษตรกร

ท้ายที่สุดนี้ คณะผู้ศึกษาหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ผลจากการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผน นโยบาย การจัดการที่ดินชุมชน และการแก้ไขปัญหาการใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของเกษตรกรให้มีความมั่นคงและยั่งยืนสืบไป

คณะผู้จัดทำ
เมษายน 2569

บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่อง การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพความเป็นอยู่ของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน กรณีพื้นที่ที่มีแนวโน้มเป็นชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะกูด จังหวัดภูเก็ต มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพทางสังคม เศรษฐกิจ และการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ รวมถึงเพื่อเสนอแนะแนวทางในการจัดที่ดินชุมชนให้สอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริงในปัจจุบัน โดยใช้วิธีการสำรวจภาคสนาม รวบรวมข้อมูลเศรษฐกิจครัวเรือน และวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระหว่างเดือนเมษายนถึงกันยายน 2566

ผลการศึกษาพบว่า พื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตองมีศักยภาพด้านการท่องเที่ยวและพาณิชยกรรมสูงมาก แต่มีศักยภาพทางการเกษตรต่ำ เนื่องจากสภาพภูมิประเทศที่เป็นภูเขาและดินไม่อุดมสมบูรณ์ ส่งผลให้เกษตรกรส่วนใหญ่ปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินจากการทำเกษตรกรรม (ยางพารา) มาเป็นอาคารสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม เช่น ที่พักอาศัย โรงแรม รีสอร์ท และร้านค้า เป็นต้น เพื่อสร้างรายได้ให้เพียงพอต่อค่าครองชีพที่สูงในพื้นที่ท่องเที่ยวระดับโลก จากการวิเคราะห์ข้อมูลและความเป็นไปได้ในการแก้ไขปัญหการจัดที่ดินและการใช้ที่ดินผิวดูวัตถุประสงค์ภายใต้ระเบียบและกฎหมายของ ส.ป.ก. การศึกษานี้จึงเสนอแนะให้มีการประกาศกำหนดเขตที่ดินชุมชนในพื้นที่ดังกล่าวที่สอดคล้องกับการใช้ที่ดินเพื่ออาคารและสิ่งปลูกสร้างตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อรองรับการอนุญาตให้ใช้ที่ดินในกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน โดยมีการจัดเก็บค่าตอบแทนเข้ากองทุนปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอย่างเหมาะสม แนวทางนี้ไม่เพียงแต่จะช่วยแก้ไขปัญหการใช้ที่ดินผิวดูวัตถุประสงค์และสร้างความมั่นคงในที่ดินทำกินให้แก่ประชาชน แต่ยังช่วยให้ ส.ป.ก. สามารถควบคุมทิศทางการขยายตัวของชุมชนและรักษาความสมดุลของทรัพยากรธรรมชาติในพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพสอดคล้องกับบริบทของจังหวัดภูเก็ตในปัจจุบัน

คำสำคัญ: ที่ดินชุมชน, ปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต, การใช้ประโยชน์ที่ดิน

สารบัญ

บทที่		หน้า
	คำนำ	ก
	กิตติกรรมประกาศ	ข
	บทคัดย่อ	ค
	สารบัญ	ง
	สารบัญตาราง	ฉ
	สารบัญภาพ	ช
บทที่ 1	บทนำ	1
	1.1 ความเป็นมาและเหตุผลความจำเป็น	1
	1.2 วัตถุประสงค์	2
	1.3 ขอบเขตการศึกษา	2
	1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะรับ	3
	1.5 นิยามศัพท์	3
	1.6 ความยุ่งยากและซับซ้อนในการดำเนินการ	3
	1.7 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ	3
	1.8 ผลสำเร็จของงาน (เชิงปริมาณ/เชิงคุณภาพ)	3
	1.9 การนำไปใช้ประโยชน์ / ผลกระทบ	4
บทที่ 2	ทบทวนเอกสาร	6
	2.1 นโยบาย กฎหมาย และมาตรการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและการจัดการพื้นที่ในพื้นที่เทศบาลเมืองป่าตอง อำเภอเกาะกูด จังหวัดภูเก็ต	6
	2.2 กฎหมายและระเบียบของ ส.ป.ก. ที่เกี่ยวข้อง	13
	2.3. ข้อมูลทั่วไปของเทศบาลเมืองป่าตอง อำเภอเกาะกูด จังหวัดภูเก็ต	18
	2.4 การดำเนินการปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะกูด จังหวัดภูเก็ต	25
บทที่ 3	วิธีดำเนินการ	29
	3.1 ขั้นตอนการดำเนินงาน	29
	3.2 วางกรอบการศึกษา	20
บทที่ 4	ผลการศึกษา	32
	4.1 การดำเนินการแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะกูด จังหวัดภูเก็ต ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	32

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
	4.2 ผลการสำรวจข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินและด้านเศรษฐกิจครัวเรือนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง	35
	4.3 ผลการสำรวจอาคาและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกระตุ้ จังหวัดภูเก็ต	40
	4.4 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	53
	4.5 การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกระตุ้ จังหวัดภูเก็ต	55
บทที่ 5	สรุปผลและข้อเสนอแนะ	57
	5.1 สรุปผลการศึกษา	57
	5.2 ข้อเสนอแนะ	59
บรรณานุกรม		62

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
2.1	สถานะการจัดที่ดินและพื้นที่ดำเนินการในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต	27
2.2	พื้นที่กันออก/พื้นที่ยังไม่ดำเนินการในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต	28
4.1	แสดงขนาดการถือครองที่ดินต่อครัวเรือนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง	36
4.2	แสดงประเภทการผลิตทางการเกษตรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง	37
4.3	แสดงข้อมูลรายได้และรายจ่ายครัวเรือนของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง	38
4.4	แสดงรายได้สุทธิของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง	38
4.5	แสดงการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างในชุมชนหาดป่าตอง ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง	42
4.6	แสดงการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างในชุมชนบ้านนาใน ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง	45
4.7	แสดงการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างในชุมชนบ้านไสน้ำเย็น ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง	48
4.8	แสดงการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างในชุมชนบ้านมอญ ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง	49
4.9	แสดงการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างในชุมชนกะหลิม ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง	51
4.10	แสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและค่าตอบแทน รายการที่คาดว่าจะอนุญาตได้	53
4.11	แสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและค่าตอบแทน รายการที่คาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้	54

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
2.1	แผนที่แนบท้ายประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560	7
2.2	แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558	10
2.3	แผนที่ชุมชนในเขตเทศบาลเมืองป่าตอง	21
2.4	ท้ายพระราชกฤษฎีกา ประกาศเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต	26
3.1	กรอบแนวคิดการดำเนินการศึกษา	26
4.1	แผนภูมิแท่งแสดงจำนวนเกษตรกรในการเก็บข้อมูล	35
4.2	แผนภูมิแท่งแสดงคุณสมบัติของเกษตรกรผู้ให้ข้อมูลแยกตามเพศ	36
4.3	เปรียบเทียบรายได้ รายจ่าย ของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต	39
4.4	แสดงอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตชุมชนหาดป่าตอง ในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต	
4.5	แสดงอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตชุมชนนาโน ในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต	46
4.6	แสดงอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตชุมชนบ้านไสน้ำเย็น ในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต	48
4.7	แสดงอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตชุมชนบ้านมอญ ในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต	50
4.8	แสดงอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตชุมชนบ้านกะหลิม ในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต	52
4.9	แผนที่ราคาประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต	54

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและเหตุผลความจำเป็น

จังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดในภาคใต้ตอนบนของประเทศไทย มีลักษณะเป็นหมู่เกาะ จัดเป็นหมู่เกาะที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย ตั้งอยู่ทางฝั่งทะเลอันดามัน มหาสมุทรอินเดีย มีเกาะบริวาร 32 เกาะ เฉพาะเกาะภูเก็ตมีพื้นที่ 543.034 ตารางกิโลเมตร ส่วนเกาะบริวารมีพื้นที่ 27 ตารางกิโลเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด 570.034 ตารางกิโลเมตร หรือ 356,271.25 ไร่ พื้นที่ส่วนใหญ่ร้อยละ 70 เป็นภูเขา และประมาณร้อยละ 30 เป็นพื้นที่ราบอยู่ตอนกลางและตะวันออกของเกาะ มีพื้นที่ทางการเกษตรประมาณ 109,238 ไร่ รายได้ส่วนใหญ่ของจังหวัดมาจากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและบริการ โดยจังหวัดภูเก็ตมีวิสัยทัศน์ “ภูเก็ตเมืองท่องเที่ยวนานาชาติ บนพื้นฐานการพัฒนาที่ยั่งยืน”

เทศบาลเมืองป่าตอง เป็นหนึ่งพื้นที่ที่มีแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดภูเก็ต ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันตกของเกาะภูเก็ต มีทรัพยากรธรรมชาติที่สวยงาม คือ หาดป่าตอง เป็นชายหาดที่มีความยาวประมาณ 3 กิโลเมตร มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 16.4 ตารางกิโลเมตร สภาพพื้นที่ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นเทือกเขาที่มีความสูงระหว่าง 200 – 400 เมตร จากระดับน้ำทะเลเฉลี่ยปานกลาง ทอดตัวรอบอ่าวป่าตอง ลักษณะของดินที่พบส่วนใหญ่เป็นดินที่อยู่ในสภาพค่อนข้างชื้น มีการชะล้างสูง และมีความอุดมสมบูรณ์ต่ำ จัดว่าเป็นดินที่มีศักยภาพทางการเกษตรต่ำถึงค่อนข้างต่ำ ด้วยลักษณะภูมิศาสตร์ของหาดป่าตองที่สวยงาม จึงเป็นสถานที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ทำให้เมืองป่าตองมีชื่อเสียง และเป็นที่ยอมรับของนักท่องเที่ยวทั่วโลก จากเหตุผลดังกล่าว ส่งผลให้สภาพบ้านเมืองเกิดการขยายตัวไปอย่างรวดเร็ว ควบคู่กับการเติบโตของธุรกิจการท่องเที่ยว โดยเทศบาลเมืองป่าตอง ประกอบด้วย 7 ชุมชน ได้แก่ ชุมชนบ้านนาใน ชุมชนบ้านมอญ ชุมชนชาวดู ชุมชนบ้านไสน้ำเย็น ชุมชนบ้านโคกมะขาม ชุมชนบ้านกะหลิม และชุมชนหาดป่าตอง รวม 4,567 ครัวเรือน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564) ซึ่งมี 6 ชุมชน ที่มีพื้นที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน เป็นพื้นที่ที่ ส.ป.ก. ได้รับมอบพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติที่เสื่อมโทรมจากกรมป่าไม้ ตามพระราชกฤษฎีกาประกาศพื้นที่ที่ได้รับมอบจากกรมป่าไม้ ให้ ส.ป.ก. นำมาดำเนินการตามกระบวนการปฏิรูปที่ดิน พื้นที่ประกาศเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง จำนวน 5,800 ไร่ เป็นพื้นที่ที่สามารถนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินได้ จำนวน 2,998 ไร่ ซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ส.ป.ก.ภูเก็ต) ได้ดำเนินการจัดที่ดินเพื่อกิจกรรมทางการเกษตรให้เกษตรกร โดยมีข้อกำหนดว่าเกษตรกรต้องใช้พื้นที่เพื่อประกอบเกษตรกรรมและสามารถสร้างที่พักอาศัยสำหรับครัวเรือนเกษตรกรได้ เกษตรกรที่ได้รับจัดที่ดินจะใช้พื้นที่ในการปลูกยางพาราเป็นส่วนใหญ่ แต่เนื่องด้วยศักยภาพของทรัพยากรธรรมชาติและภูมิทัศน์ของพื้นที่ที่มีความสวยงามโดดเด่น สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ประกอบกับปัญหาและอุปสรรคในการทำการเกษตรกรรมที่มีความยุ่งยาก ส่งผลให้การที่เกษตรกรมีรายได้จากการทำเกษตรกรรมเพียงอย่างเดียวไม่สามารถตอบโจทย์ความต้องการสำหรับการดำรงชีพในสภาวะการณ์ปัจจุบัน ด้วยบริบทและสภาพแวดล้อมของพื้นที่เทศบาลเมืองป่าตองแล้ว ประชาชนส่วนใหญ่ในพื้นที่ปัจจุบันจึงประกอบอาชีพเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบริการ เช่น ที่พัก ร้านอาหาร สถานบันเทิงและท่องเที่ยว เป็นต้น เพื่อให้บริการนักท่องเที่ยว ซึ่งไม่สอดคล้องกับกฎหมายของ ส.ป.ก. เนื่องจากพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง ยังไม่ได้ถูกดำเนินการประกาศให้เป็นพื้นที่เพื่อภารกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินตามประกาศระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง รายการกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับ

การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนดตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 โดยเฉพาะ

อีกทั้งยังพบว่าเกษตรกรทั้งที่เข้าสู่กระบวนการจัดที่ดินแล้วและที่ยังไม่เข้าสู่กระบวนการจัดที่ดินได้ใช้ประโยชน์ที่ดินผิดวัตถุประสงค์เพื่อให้มีรายได้ที่เพียงพอกับค่าครองชีพ เกษตรกรในพื้นที่จึงมีข้อร้องเรียนให้ ส.ป.ก. ดำเนินการปรับปรุงข้อกำหนดให้พื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต (เป็นกรณีพิเศษ) ที่เปิดกว้างรองรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวและบริการ โดยเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 เกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ตได้รวมตัวเข้ายื่นหนังสือเสนอถึงนายกรัฐมนตรี เพื่อขอความช่วยเหลือเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเปิดโอกาสให้เกษตรกรสามารถให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อธุรกิจทางการท่องเที่ยวและบริการได้ เนื่องจากรายได้จากการทำเกษตรกรรมไม่เพียงพอต่อการครองชีพและการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น เกิดจากศักยภาพของพื้นที่ที่ไม่มีความพร้อมและเหมาะสมต่อการทำเกษตรกรรม ประกอบกับเกษตรกรต้องจ่ายภาษีที่ดินในอัตราที่เพิ่มขึ้นจากการประกาศใช้กฎหมายภาษีที่ดินฉบับใหม่ โดยใช้ราคาประเมินที่ดินเป็นเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน เพราะราคาประเมินที่ดินที่สูงของจังหวัดภูเก็ต เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการทำเกษตรกรรม ดังนั้น เกษตรกรในพื้นที่จึงมีความต้องการที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมเพื่อสร้างรายได้ที่เพียงพอให้กับครอบครัว

การใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกันและมีความเป็นพลวัตตามสภาพทรัพยากรของพื้นที่ทั้งทางกายภาพ สภาพสังคม สภาพเศรษฐกิจ และประชากรในพื้นที่ ดังนั้นการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความสอดคล้องและรองรับการเปลี่ยนแปลงนับว่ามีความจำเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินที่มีข้อระเบียบกฎหมายควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ ส.ป.ก. จึงตระหนักถึงความสำคัญในการแก้ไขปัญหาและการพัฒนาคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนให้ดียิ่งขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อศึกษาสภาพสังคม เศรษฐกิจ การใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
- 2.) เพื่อเสนอแนะแนวทางการจัดที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

1.3 ขอบเขตการศึกษา

- 1) ด้านประชากร การศึกษานี้ดำเนินการเก็บข้อมูลกับเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
- 2) ด้านเนื้อหา การศึกษานี้แบ่งเนื้อหาออกเป็น
 - 2.1) การดำเนินการปฏิรูปที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
 - 2.2) ข้อร้องเรียนและข้อเรียกร้องของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
 - 2.3) การดำเนินการแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

2.4) ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพเศรษฐกิจของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะห้ จังหวัดภูเก็ต

2.5) การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะห้ จังหวัดภูเก็ต

2.6) การประมาณการมูลค่าประเมินที่ดินและค่าตอบแทนการใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะห้ จังหวัดภูเก็ต

3) ด้านระยะเวลาดำเนินการ ระหว่างเดือนเมษายน - กันยายน 2566 รวม 6 เดือน (ขณะปฏิบัติราชการตามกรอบสั่งสมประสบการณ์ ณ กลุ่มจัดการที่ดินรัฐ สำนักงานจัดการปฏิรูปที่ดิน)

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะรับ

ข้อมูลในการศึกษาครั้งนี้สามารถนำไปใช้ประกอบการพิจารณาแก้ไขปัญหาการจัดที่ดิน และใช้ประโยชน์ที่ดิน ผิดวัตถุประสงค์ในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะห้ จังหวัดภูเก็ต กรณี ประกาศกำหนดเขตที่ดินชุมชน ในเขตปฏิรูปที่ดินพื้นที่ตำบลป่าตอง อำเภอกะห้ จังหวัดภูเก็ต ได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับบริบทและ ศักยภาพของพื้นที่

1.5 นิยามศัพท์

พื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึง พื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึงพื้นที่ที่ ส.ป.ก. ดำเนินการปฏิรูปที่ดินแล้วและพื้นที่ที่ยังไม่ดำเนินการ ปฏิรูปที่ดิน

1.6 ความยุ่งยากและซับซ้อนในการดำเนินการ

1) การทำความเข้าใจกับเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากผู้ศึกษาไม่ได้ร่วมรับรู้หรือดำเนินการ ในช่วงก่อนหน้าที่จะได้รับมอบหมายงาน จึงต้องใช้เวลาค่อนข้างมากในช่วงแรกเพื่อทำความเข้าใจกับสถานการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น

2) การวางกรอบเนื้อหาเพื่อให้ได้ข้อมูลที่เพียงพอสำหรับนำไปประกอบการพิจารณาแก้ไขปัญหา การจัดที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่

1.7 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการ

1) ฐานข้อมูลการจัดที่ดินที่ไม่เป็นปัจจุบัน เช่น ข้อมูลสถานะเอกสารสิทธิในที่ดิน เส้นแนวเขตที่ดิน เป็นต้น ส่งผลให้การนำข้อมูลมาวิเคราะห์มีความคลาดเคลื่อน

2) การวิเคราะห์เพื่อคาดการณ์การอนุญาตอาคารและสิ่งปลูกสร้างค่อนข้างมีความสับสน เนื่องจาก การใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางแห่งมีการใช้ประโยชน์มากกว่า 1 กิจกรรม ซึ่งตามประกาศรายการ ของ ส.ป.ก. เป็นรายการเดียว ไม่ได้กำหนดสัดส่วนของประเภทกิจการที่มากกว่า 1 กิจกรรมไว้

1.8 ผลสำเร็จของงาน (เชิงปริมาณ/เชิงคุณภาพ)

1) เชิงปริมาณ ผลการศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ สภาพ เศรษฐกิจครัวเรือนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะห้ จังหวัดภูเก็ต จำนวน 1 ชิ้นงาน เพื่อประกอบ การขออนุมัติจัดทำวางรอบชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง เพื่อเตรียมนำเสนอต่อคณะอนุกรรมการพิจารณา การให้ความยินยอมหรืออนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

2) เชิงคุณภาพ แนวทางการกำหนดเขตที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกระทุง จังหวัดภูเก็ต ที่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงในการใช้ประโยชน์ที่ดิน และเป็นที่ยอมรับของหน่วยงานและประชาชนในพื้นที่

1.9 การนำไปใช้ประโยชน์ / ผลกระทบ

1) การนำไปใช้ประโยชน์

- การนำไปใช้ประโยชน์ในเชิงนโยบายและวางแผน ในการกำหนดเขตที่ดินชุมชนสำหรับพื้นที่ที่มีลักษณะการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการด้านการบริการและท่องเที่ยวสูง การสำรวจและศึกษาข้อมูลเชิงพื้นที่เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาจึงมีความสำคัญเป็นอย่างมาก ผลงานชิ้นนี้ได้ถูกใช้เป็นข้อมูลหลักในการเสนอต่อคณะทำงานเพื่อแก้ไขการใช้ประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต เมื่อคราวประชุมครั้งที่ 1/2566 วันที่ 11 กันยายน 2566 เพื่อพิจารณาเขตชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกระทุง จังหวัดภูเก็ต ที่ได้จัดทำเส้นขอบเขตวงรอบชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกระทุง จังหวัดภูเก็ต ออกเป็น 6 ชุมชน โดยยึดตามเส้นเขตชุมชนของเทศบาลเมืองป่าตอง พร้อมพิจารณาข้อมูลประกอบการกำหนดเขตชุมชนที่ได้จากการรวบรวม ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลการดำเนินงานจัดที่ดิน สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน และข้อมูลเศรษฐกิจครัวเรือนของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง ตามข้อมติที่ประชุมคณะทำงานฯ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2565 และมติที่ประชุมคณะกรรมการศึกษาและกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาการอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2565 ซึ่งที่ประชุมคณะทำงานฯ ครั้งที่ 1/2566 มีมติเห็นชอบให้นำข้อมูลชุดที่นำเสนอต่อคณะทำงานฯ ต่อคณะอนุกรรมการพิจารณาการให้ความยินยอมหรืออนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน หากคณะอนุกรรมการพิจารณาฯ จะมีข้อคิดเห็นเพิ่มเติมอย่างไร จะดำเนินการเพิ่มเติมตามข้อคิดเห็นในภายหลัง แล้วนำเสนอต่อ คปก. ต่อไป และนำเสนอข้อมูลต่อ คปก. เพื่อประกาศเขตที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกระทุง จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นการกำหนดเขตที่ดินชุมชนให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของพื้นที่ที่มีศักยภาพด้านบริการที่สูงกว่าด้านการเกษตร และเป็นที่ยอมรับของสังคมในแง่ภูมิเหตุผลความจำเป็นในการกำหนดเขตที่ดินชุมชนในขณะที่ต้องคำนึงถึงเจตนารมณ์ในการรักษาพื้นที่เกษตรกรรมของประเทศให้คงอยู่

- การนำไปใช้ประโยชน์ในเชิงปฏิบัติ ผลจากการกำหนดเขตที่ดินชุมชน ส่งผลให้ ส.ป.ก. สามารถอนุญาตให้เกษตรกรหรือผู้ได้รับจัดที่ดินใช้ที่ดินเพื่อกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ ช่วยเปลี่ยนสถานะผู้ที่เคยใช้ที่ดินผิดวัตถุประสงค์ให้เข้าสู่ระบบการเช่าหรือใช้ที่ดินที่ถูกต้อง ทำให้มีความมั่นคงในการประกอบอาชีพและไม่ต้องกังวลเรื่องการบุกรุกที่ดินรัฐ

- การนำไปใช้ประโยชน์ด้านเศรษฐกิจและสังคม จากการกำหนดเขตที่ดินชุมชน ส่งผลให้ ส.ป.ก. สามารถจัดเก็บค่าตอบแทนการใช้ที่ดินจากกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อนำกลับมาใช้เป็นกองทุนในการพัฒนาพื้นที่ปฏิรูปที่ดินอื่น ๆ ต่อไป ส่วนเกษตรกรสามารถใช้ที่ดินสร้างรายได้ที่เพียงพอต่อค่าครองชีพในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีราคาสูงกว่ารายได้จากการทำเกษตรกรรมเพียงอย่างเดียว

- สามารถนำเป็นตัวอย่างหรือกรอบแนวทางในการจัดทำข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาในการจัดทำวงรอบที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อให้เห็นถึงสภาพบริบทข้อเท็จจริงที่ปรากฏในพื้นที่ หรือการศึกษาข้อมูลเชิงพื้นที่ในที่ดินที่มีปัญหาการจัดที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2) ผลกระทบ

2.1) ผลกระทบเชิงบวก

- จากการประกาศกำหนดเขตที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต ส.ป.ก. สามารถแก้ไขปัญหาการใช้ที่ดินผิดวัตถุประสงค์ ช่วยปรับเปลี่ยนสถานการณ์ใช้ประโยชน์ที่ดินจากเดิมที่ผิดระเบียบ ส.ป.ก. ให้กลายเป็นกิจกรรมที่ถูกต้องตามกฎหมาย ภายใต้รายการกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พร้อมทั้ง ส.ป.ก. สามารถจัดเก็บค่าตอบแทนเข้ากองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้มากขึ้น เพื่อนำมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินต่อไป

- ช่วยให้เกษตรกรสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการอื่นที่นอกเหนือจากการเกษตรได้ กิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งช่วยแก้ปัญหารายได้จากการทำเกษตรเพียงอย่างเดียวที่ไม่เพียงพอต่อค่าครองชีพในปัจจุบัน

- เกษตรกรได้รับหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินจาก ส.ป.ก. มีความมั่นคงในการอยู่อาศัยและการประกอบอาชีพมากขึ้นโดยไม่ต้องกังวลเรื่องการทำผิดกฎหมาย และมีความมั่นใจในการถือครองที่ดิน ส่งผลให้มีความกล้าที่จะลงทุนในการพัฒนาพื้นที่เพื่อสร้างรายได้ที่มั่นคง

2.2) ผลกระทบเชิงลบ การกำหนดเขตที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินอาจจะส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินทำเกษตรกรรมเป็นการใช้ที่ดินเพื่อกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมากยิ่งขึ้น หาก ส.ป.ก. ไม่มีมาตรการในการควบคุมทิศทางการขยายตัวของชุมชน จะส่งผลกระทบต่อพื้นที่เกษตรกรรมลดลง

บทที่ 2

การทบทวนเอกสาร

2.1 นโยบาย กฎหมาย และมาตรการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและการจัดการพื้นที่ในพื้นที่เทศบาลเมืองปาดอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

2.1.1 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560

ข้อ 3 ให้พื้นที่ที่ได้มีการกำหนดให้เป็นเขตอนุรักษ์ เขตผังเมืองรวม เขตควบคุมอาคาร และเขตควบคุมมลพิษในจังหวัดภูเก็ต เป็นเขตพื้นที่ที่ใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ข้อ 4 ให้จำแนกพื้นที่ที่ใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามข้อ 3 เป็น 9 บริเวณ ตามแผนที่ท้ายประกาศหมายเลข 1/2 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริเวณที่ 1 ได้แก่ พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตผังทะเลรอบเกาะภูเก็ตเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 50 เมตร รวมทั้งพื้นที่ในเกาะบริวารต่าง ๆ เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7

บริเวณที่ 2 ได้แก่ พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 150 เมตร เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7

บริเวณที่ 3 ได้แก่ พื้นที่ที่กำหนดให้เป็นศูนย์ราชการตามมติของคณะรัฐมนตรี และพื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 2 เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 200 เมตร เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7

บริเวณที่ 4 ได้แก่ พื้นที่ในเขตเทศบาลนครภูเก็ต เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7 โดยจำแนกพื้นที่ตามแผนที่ท้ายประกาศหมายเลข 2/2 ดังนี้

(1) เขตอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรม หรือย่านอาคารเก่า

(2) เขตหนาแน่นมาก มีแนวเขตตามพื้นที่เขตเทศบาลนครภูเก็ตทั้งหมดยกเว้นบริเวณที่ 4 (1)

และ (3)

(3) เขตหนาแน่นสูงมาก

บริเวณที่ 5 ได้แก่

(1) พื้นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามกฎหมายผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7

(2) พื้นที่ดินของอาคารหรือสถานที่

(3) พื้นที่ที่วัดจากแนวขอบเขตที่ดินของอาคารหรือสถานที่ตาม (2) ออกไปทุกด้านเป็นระยะ

100 เมตร

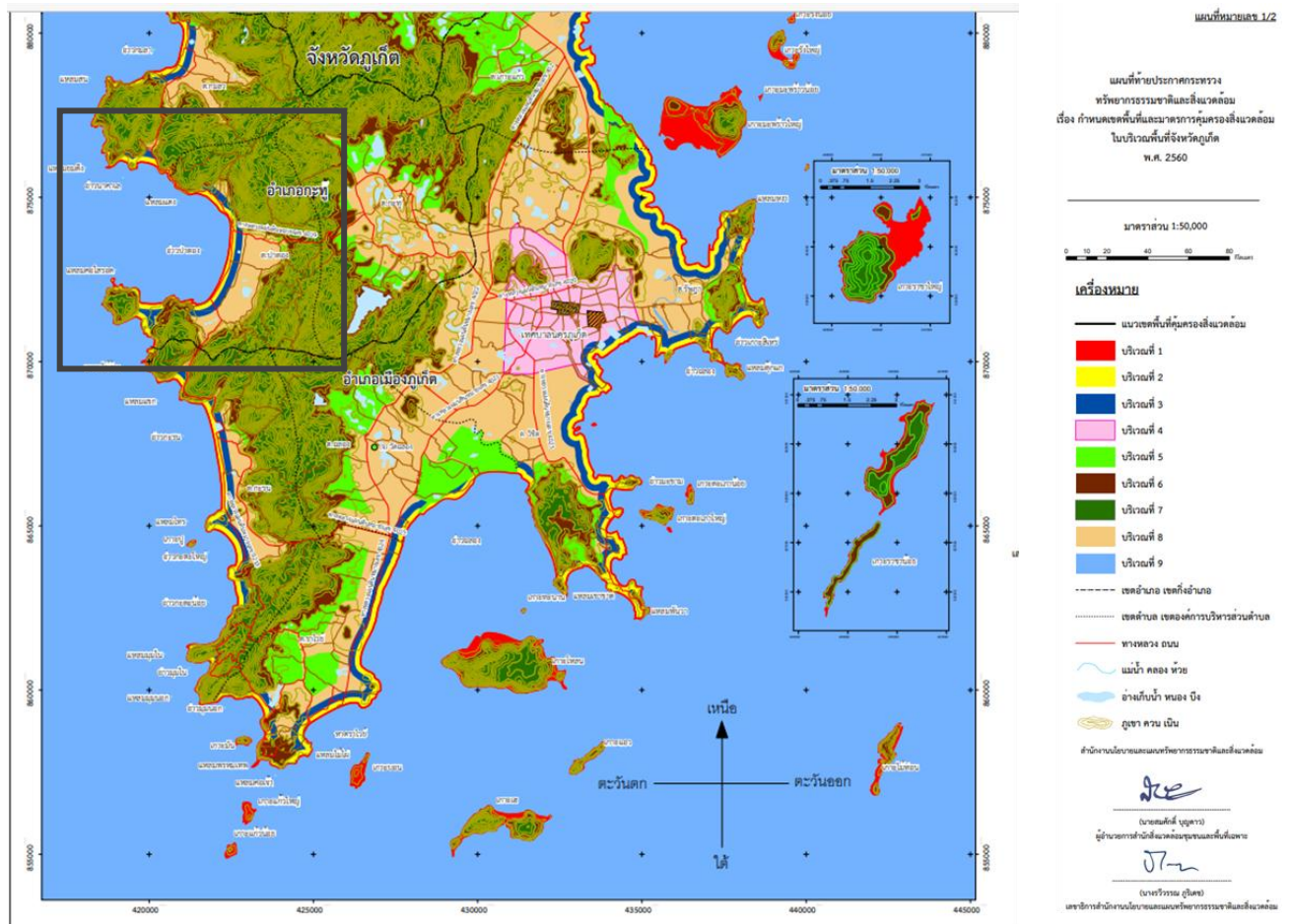
บริเวณที่ 6 ได้แก่ พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางตั้งแต่ 40 เมตร ถึง 80 เมตร

บริเวณที่ 7 ได้แก่ พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกินกว่า 80 เมตรขึ้นไป

บริเวณที่ 8 ได้แก่ พื้นที่ในเกาะภูเก็ตและเกาะบริวารต่าง ๆ นอกจากบริเวณที่ 1 ถึง บริเวณที่ 7

บริเวณที่ 9 ได้แก่ พื้นที่ทะเลรอบเกาะภูเก็ตและรอบเกาะบริเวณต่าง ๆ

พื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง มีพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณที่ 7 และอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 6 บริเวณที่ 3 และบริเวณที่ 2 รายละเอียดตามภาพที่ 2.1



ภาพที่ 2.1 แผนที่แนบท้ายประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดจันทบุรี พ.ศ. 2560
ที่มา: ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนพิเศษ 311 ง 15 ธันวาคม 2560

2.1.2 กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

ข้อ 7 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต (ภาพที่ 2.2)

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(3) คลังก๊าซปิโตรเลียม สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า

(5) โรงฆ่าสัตว์

(6) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(7) กำจัดมูลฝอย

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ 8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหนาแน่น ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย

(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า

(5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(6) โรงฆ่าสัตว์

(7) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

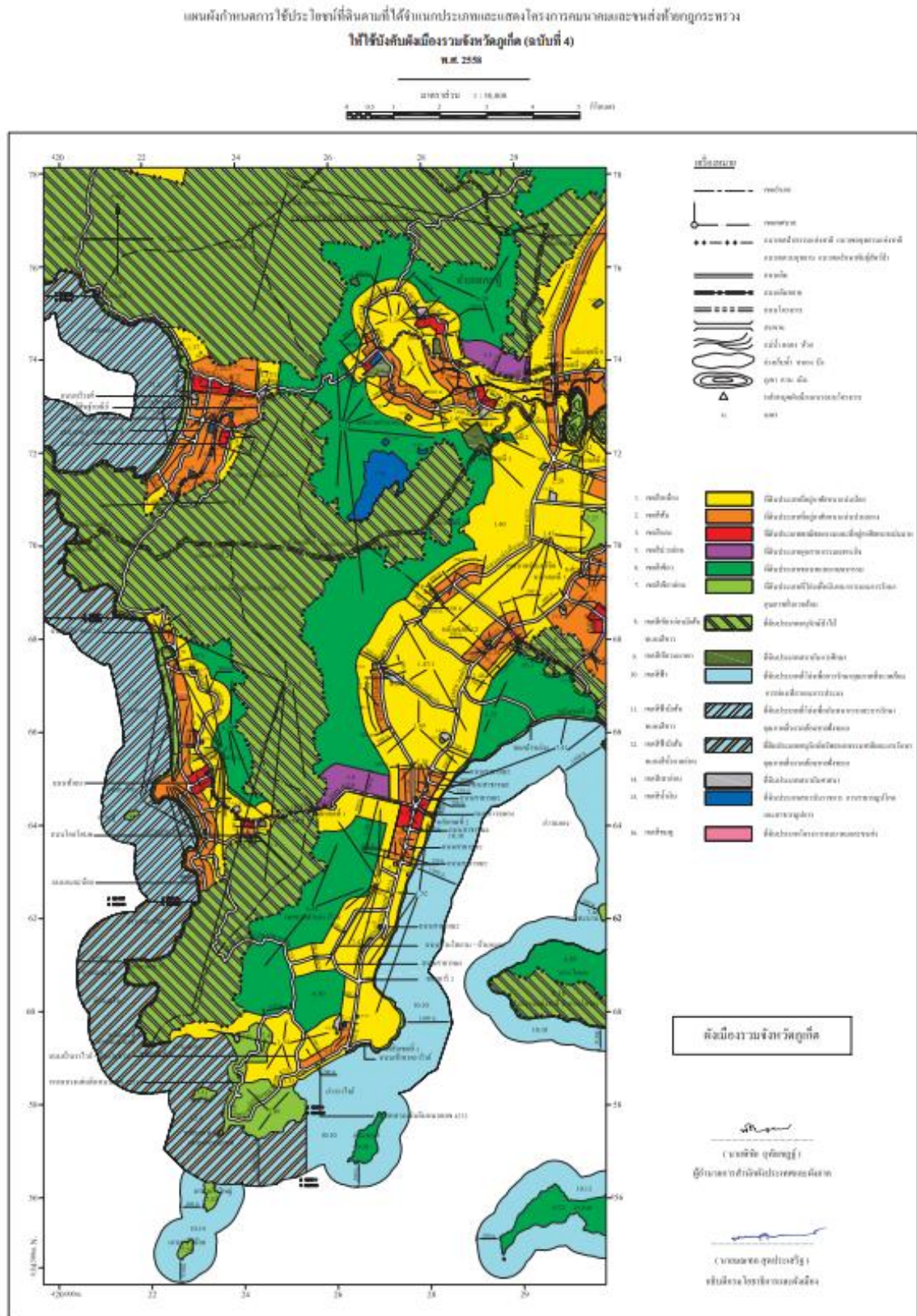
(8) กำจัดมูลฝอย

(9) ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ

ข้อ 9 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ ยกเว้นในบริเวณตามวรรคสาม ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
- (2) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บและสถานที่บริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- (5) โรงฆ่าสัตว์
- (6) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (7) กำจัดมูลฝอย
- (8) ซื้อมายหรือเก็บเศษวัสดุ



2.1.3 แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาป่าตอง 2566 – 2570

วิสัยทัศน์ “พลิกฟื้นป่าตอง เป็นเมืองที่ไม่มียวันตาย” (Patong City never die)

จุดแข็ง: มีหาดทรายสวยงาม สถานที่ท่องเที่ยว กิจกรรมการท่องเที่ยว สถาบันเท็ก ที่พักร้านอาหาร ให้เลือกสรรอย่างหลากหลาย เป็นที่ชื่นชอบของนักท่องเที่ยวทั่วโลก ภาคธุรกิจเอกชน ผู้บริหาร และพนักงานเทศบาล มีทักษะความสามารถในการปรับเปลี่ยนแนวทาง

จุดอ่อน: การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคไม่สามารถรองรับการขยายตัวด้านเศรษฐกิจและชุมชนเมืองอย่างเพียงพอ

โอกาส: 1) โอกาสการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวระดับโลกที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว และต่อเนื่องโดยเฉพาะประเทศอินเดีย จีน ตะวันออกกลาง ซึ่งมีประชากรมาก ประกอบกับเป็นที่นิยมเดินทางมาท่องเที่ยวในระดับนานาชาติทำให้เกิดยังมีโอกาสพัฒนาเป็นเมืองท่องเที่ยวสากลได้อย่างต่อเนื่อง

2) นโยบายและทิศทางการพัฒนาตามแผนพัฒนาภาคใต้ เน้นการพัฒนาการท่องเที่ยว สร้างรายได้อย่างยั่งยืนโดยมุ่งเน้นพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวหลัก (ภูเก็ต พังงา กระบี่ สมุย) เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญระดับโลกบนพื้นฐานความสามารถในการรองรับได้ของพื้นที่

3) การลงทุนภาคการท่องเที่ยวยังมีโอกาสขยายตัวเพื่อรองรับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวได้ โดยมุ่งเน้นการประกอบการที่มีมาตรฐาน Green การมีมาตรฐานการบริการที่มีคุณภาพระดับสากล และเชื่อมโยงกับการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ การท่องเที่ยวผจญภัย การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ การท่องเที่ยวเชิงศิลปวัฒนธรรม

4) เทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเข้าถึงข้อมูลข่าวสารได้อย่างรวดเร็ว ประกอบกับทักษะความชำนาญการทำการตลาดบนระบบ Online เป็นโอกาสให้ผู้ประกอบการสามารถติดต่อนักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้าได้ทั่วโลก

โดยสรุปศักยภาพการพัฒนาของเมืองป่าตองจะอยู่ที่การลงทุนในภาคอุตสาหกรรมบริการที่มีแรงหนุนมาจากทรัพยากรการท่องเที่ยวที่มีอยู่ คือ หาดป่าตอง ซึ่งเป็นชายหาดที่มีความสวยงาม มีความโดดเด่นในเรื่องสภาพลักษณ์ และเป็นที่รู้จักของคนทั่วโลก ประกอบกับได้รับการส่งเสริมและสนับสนุนจากรัฐบาล และยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัดอันดามันที่ต้องการให้ภูมิภาคนี้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวทางทะเลระดับโลก เป็นประตูเมืองเชื่อมโยงสู่เศรษฐกิจนานาชาติ อีกทั้งยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดภูเก็ตที่สนับสนุนและผลักดันให้ภูเก็ตเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวทางทะเลระดับโลกเช่นกัน ด้วยเหตุนี้ จึงเป็นผลดีกับเมืองป่าตอง เพราะเป็นที่ตั้งของแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัด คือ หาดป่าตอง ซึ่งเป็นห้องรับแขกของภูเก็ต

ยุทธศาสตร์การพัฒนาเทศบาลเมืองป่าตอง

เทศบาลเมืองป่าตอง ได้กำหนดยุทธศาสตร์ในการพัฒนาไว้ 6 ยุทธศาสตร์ ดังนี้

- 1) ยุทธศาสตร์การพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน
- 2) ยุทธศาสตร์การพัฒนาด้านส่งเสริมคุณภาพชีวิตและสังคม
- 3) ยุทธศาสตร์การพัฒนาด้านการศึกษา
- 4) ยุทธศาสตร์การพัฒนาด้านการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

- 5) ยุทธศาสตร์การพัฒนาด้านการกระตุ้นเศรษฐกิจการท่องเที่ยว
- 6) ยุทธศาสตร์การพัฒนาด้านการบริหารจัดการ

ยุทธศาสตร์การพัฒนาด้านการท่องเที่ยวที่มีความเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการพื้นที่ ได้แก่

- 1) ยุทธศาสตร์การพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน
 - กลยุทธ์ นโยบายการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน
 - 1.1) ก่อสร้างและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ ไฟฟ้า ถนน ทางเท้า ให้สวยงามได้มาตรฐาน และกระจายอย่างทั่วถึง เพื่อให้ประชาชนได้รับความสะดวก สบาย และมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
 - 1.2) จัดจ้างผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการ มาทำการศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาอย่างยั่งยืน
 - 1.3) ก่อสร้างและปรับปรุงระบบระบายน้ำ เพื่อแก้ไขและป้องกันปัญหาน้ำท่วมในเขตเทศบาลอย่างมีประสิทธิภาพ
 - 1.4) ดำเนินการประสานงานหน่วยงานภาครัฐทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดระบบการจราจรให้มีประสิทธิภาพ รองรับความเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต
 - 1.5) จัดหาแหล่งน้ำเพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนน้ำ บรรเทาความเดือดร้อนของประชาชน
- 4) ยุทธศาสตร์การพัฒนาด้านการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน
 - กลยุทธ์ นโยบายการพัฒนาด้านการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน
 - 4.1) พัฒนาส่งเสริมสนับสนุนให้มีการฟื้นฟูและป้องกันการทำลายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
 - 4.2) บริหารจัดการและบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียให้มีประสิทธิภาพ
 - 4.3) พัฒนาคุณภาพระบบการจัดเก็บขยะมูลฝอยให้มีประสิทธิภาพและทั่วถึง ไม่ให้เกิดปัญหาขยะตกค้าง
 - 4.4) ส่งเสริมและรณรงค์ปลูกจิตสำนึกให้เด็ก เยาวชน และประชาชน ร่วมกันรักษาความสะอาดของบ้านเมือง ลดปริมาณขยะ และกำจัดสิ่งปฏิกูลต่าง ๆ
 - 4.5) ส่งเสริม สนับสนุนการคัดแยกขยะ เพื่อนำขยะบางส่วนที่สามารถใช้ประโยชน์นำไปขาย ทำปุ๋ย ทำสารอินทรีย์ ซึ่งเป็นการลดปริมาณขยะ และเพิ่มรายได้แก่ประชาชน
 - 4.6) พัฒนา และปรับปรุงสวนสาธารณะให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี นำใช้ นำพักผ่อน ตลอดจนจัดให้มีสวนสาธารณะเพิ่มขึ้นให้เพียงพอกับความต้องการของประชาชน
- 5) ยุทธศาสตร์การพัฒนาด้านการกระตุ้นเศรษฐกิจการท่องเที่ยว
 - กลยุทธ์ นโยบายการพัฒนาด้านการกระตุ้นเศรษฐกิจการท่องเที่ยว
 - 5.1) จัดสร้างจุดชมวิว จัดให้มีสวนพฤกษชาติ เพื่อเพิ่มแหล่งท่องเที่ยวในเมืองปาดอง
 - 5.2) ปรับปรุงและฟื้นฟูสิ่งแวดล้อมเพื่อพัฒนาให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพการประชาสัมพันธ์ให้เป็นที่ยึดจุดใจแก่นักท่องเที่ยว
 - 5.3) ส่งเสริม สนับสนุน พัฒนาอาชีพของประชาชนในท้องถิ่น โดยการส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ทางด้านท่องเที่ยวทะเล และการท่องเที่ยวเชิงเกษตร จัดตั้งองค์กรชุมชนพัฒนาอาชีพต่าง ๆ จัดหาสถานที่

จำหน่ายสินค้าที่ระลึกหรือของฝาก รวมทั้งการพัฒนาผลผลิตอาชีพให้ได้มาตรฐาน เช่น การผลิตอาหารธรรมชาติปลอดสารพิษ เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับประชาชน

5.4) จัดทำโครงการบ้านปลาโดยการทำปะการังเทียม เพื่อเป็นการพัฒนาอาชีพการประมงของคนท้องถิ่น

5.5) สร้าง Landmark แห่งใหม่ในป่าตอง พัฒนาคลองปากบาง โดยดำเนินการแก้ปัญหา น้ำเสีย ส่งเสริมวิถีชาวประมงพื้นบ้าน ร่วมกันกับพี่น้องชาวประมงในพื้นที่ป่าตอง เพื่อพัฒนาต่อยอดให้เป็น “ถนนคนเดินริมคลอง” เปิดมุมมองใหม่ให้เมืองป่าตอง เป็นตลาดที่จำหน่ายอาหารทะเลที่สด สะอาด ถูกหลักอนามัย ได้มาตรฐาน และราคาเป็นธรรม เป็นการต่อยอดสร้างงาน สร้างอาชีพ เพิ่มช่องทางจำหน่ายให้กับพี่น้องชาวประมงได้มีรายได้เพิ่มช่วงสถานการณ์ยุคโควิด

5.6) พลิกฟื้นวิถีชีวิตเศรษฐกิจป่าตอง ส่งเสริม สตรีทฟู้ด (Street Food Market) โดยจะดำเนินการจัดสรรพื้นที่ขายของสำหรับประชาชน และพัฒนาให้ได้มาตรฐานเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ และเป็น “ฮิวนต์ใหม่” ในการรองรับนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างประเทศ

5.7) ส่งเสริมกีฬาเพื่อการท่องเที่ยว (Sport Tourism Destination) โดยกระชับความร่วมมือกับการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และภาคเอกชน ผลักดันให้ป่าตอง เป็นเมืองจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวเชิงกีฬาและเป็นศูนย์กลางการจัดการแข่งขันกีฬาระดับนานาชาติ เช่น วิ่งเทรลมาราธอน ไครบี้เรียม ไตรกีฬาทางน้ำ กีฬาตกปลาและกีฬานานาชนิดอื่น ๆ

5.8) จัดสมดุถนนนสายบันเทิงบางลา (Night Life Street) ให้เป็นมิตรกับคนป่าตอง และนักท่องเที่ยว โดยดูแลในเรื่องความปลอดภัย ความสะอาด รวมถึงส่งเสริมกิจกรรมและโชว์ต่าง ๆ สำหรับการท่องเที่ยวแบบครบครันในช่วงค่ำ

5.9) สนับสนุนกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวตลอดทั้งปี โดยร่วมมือกับ ททท. และภาคเอกชน ในการจัดกิจกรรมระดับประเทศและระดับโลก และพัฒนาต่อเนื่องให้เป็นที่ยอมรับในปฏิทินท่องเที่ยวนานาชาติ

จากข้อมูลนโยบาย กฎหมาย และมาตรการที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการจัดการพื้นที่ในพื้นที่เทศบาลเมืองป่าตอง อำเภอเกาะกูด จังหวัดภูเก็ต ได้ให้ความสำคัญกับการใช้ที่ดินที่ไม่ก่อให้เกิดผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมและความเป็นอยู่ของประชาชน และที่อำนวยความสะดวกการพัฒนาศักยภาพทางเศรษฐกิจของพื้นที่ แต่การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมยังต้องยึดถึงกฎหมายของ ส.ป.ก. แต่หากต้องมีการอนุญาตให้ประกอบกิจการสนับสนุนเกี่ยวเนื่องๆ และการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างต้องถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

2.2 กฎหมายและระเบียบของ ส.ป.ก. ที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 ประกาศคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2563

“ชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” หมายความว่า ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่มีกลุ่มคนอาศัยอยู่เป็นกลุ่มก้อน ซึ่งมีทั้งเกษตรกรที่มีที่ดินประกอบเกษตรกรรมในบริเวณนั้น และมีผู้ซึ่งมิได้เป็นเกษตรกร โดยมีการตั้งบ้านเรือนอยู่อาศัยแล้ว และมีการประกอบอาชีพอื่น ๆ หรือกิจการพาณิชย์ต่าง ๆ เช่น ร้านค้า

ร้านบริการ รวมทั้งการประกอบกิจการสาธารณูปโภคที่จำเป็น สถานที่ราชการ ตลอดจนมีการดำเนินกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับวิถีชีวิตและความเป็นอยู่ของคนในชุมชน และสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของพื้นที่นั้น

“เขตที่ดินชุมชน” หมายความว่า ชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) กำหนดให้เป็นพื้นที่สำหรับการจัดที่ดินเพื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในการจัดการที่อยู่อาศัย กิจการสาธารณูปโภค และกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532

ข้อ 4 การกำหนดเขตที่ดินชุมชนสำหรับการจัดที่ดินเพื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในการจัดการที่อยู่อาศัยหรือกิจการสาธารณูปโภคหรือกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อย่างน้อยต้องมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(1) ลักษณะการตั้งถิ่นฐาน มีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นเป็นชุมชน โดยมีรูปแบบการตั้งถิ่นฐานที่อยู่รวมกันมาเป็นเวลาอันสมควร มีการพัฒนาพื้นที่อาศัยใหม่ มีการตั้งถิ่นฐานแบบกระจายตามพื้นที่เกษตรกรรม และตั้งถิ่นฐานโดยปลูกสร้างบ้านเรือนตามแนวของถนนหรือแนวของริมสองฝั่งแม่น้ำ

(2) เป็นศูนย์กลางด้านการศึกษา พาณิชยกรรม เกษตรอุตสาหกรรม การคมนาคม การขนส่ง การท่องเที่ยว หรือการบริการสาธารณสุข เป็นต้น

(3) มีจำนวนครัวเรือนไม่น้อยกว่า 40 ครัวเรือน หรือความหนาแน่นของประชากรตั้งแต่ 1 – 12 คน/ไร่ ตามมาตรฐานการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย สำหรับเมืองขนาดกลางและขนาดเล็ก

และ ข้อ 8 กรณีมีปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการตามประกาศนี้ ให้นำเสนอ คปก. เพื่อวินิจฉัยต่อไป

2.2.2 คู่มือการปฏิบัติงานการจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

1) การพิจารณาลักษณะชุมชน

การพิจารณาลักษณะชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) ดำเนินการสำรวจชุมชนในพื้นที่ โดยแบ่งประเภทชุมชน ดังนี้

(1) ชุมชนเดิม คือ ชุมชนตามมติ คปก. ครั้งที่ 2/2564 โดยแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะได้แก่

(1.1) ชุมชนเดิม (กรณีใช้เขตชุมชนเดิม) คือ ชุมชนที่ได้ตรวจสอบแล้วว่าไม่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัย หรือกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ออกนอกเขตชุมชนเดิม จนส่งผลให้กระทบต่อพื้นที่เกษตรกรรม

(1.2) ชุมชนเดิม (กรณีปรับปรุงเขตที่ดินชุมชน) คือ ชุมชนที่เคยเข้าไปดำเนินการสำรวจจริงวัดกำหนดเขตที่ดินชุมชน แต่ตรวจสอบพบว่าเขตที่ดินชุมชนเดิมไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง หรือมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัย หรือกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ออกนอกเขตชุมชนเดิม

(2) ชุมชนใหม่ คือ ชุมชนที่ยังไม่เคยดำเนินการสำรวจรังวัดกำหนดให้เป็นเขตที่ดินชุมชน โดยเป็นชุมชนที่มีลักษณะตามประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2563

2) การจัดทำเขตที่ดินชุมชน

(1) สำรวจพื้นที่ชุมชนเป้าหมาย โดยรวบรวมข้อมูลที่อยู่อาศัย/ครัวเรือน ข้อมูลกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ข้อมูลกิจการสาธารณูปโภค ในพื้นที่ที่จะดำเนินการจัดที่ดินชุมชน

(2) วิเคราะห์ขนาดชุมชน

(2.1) ชุมชนที่มีจำนวนครัวเรือนไม่เกิน 240 ครัวเรือน มีลักษณะเป็นชุมชนชนบท วิถีชีวิตหรือสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นสังคมเกษตรกรรม กิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นกิจการขนาดเล็ก

(2.2) ชุมชนที่มีจำนวนครัวเรือนมากกว่า 240 ครัวเรือน มีลักษณะเป็นชุมชนเมือง หรือย่านการค้า หรือเป็นชุมชนที่เริ่มมีการขยายตัวกลายเป็นชุมชนเมืองมีความหลากหลายของประเภทกิจการที่ใช้ประโยชน์ที่ดิน

(3) จัดประชุมประชาสัมพันธสร้างใจ โดยนัดหมายผู้ปกครองท้องที่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และประชาชนในพื้นที่เพื่อชี้แจงทำความเข้าใจระบียบ ข้อกฎหมาย รายละเอียดการเก็บค่าตอบแทน ขั้นตอนการดำเนินงานจัดที่ดิน และสิทธิประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับ

(4) กำหนดเขตที่ดินชุมชน

(4.1) ชุมชนที่มีจำนวนครัวเรือนไม่เกิน 240 ครัวเรือน ให้ ส.ป.ก.จังหวัด กำหนดเขตที่ดินชุมชน โดยประสานดำเนินการร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้นำชุมชน พิจารณากำหนดเขตที่ดินชุมชนเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากร หรือรองรับการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ให้กำหนดเขตที่ดินชุมชนเท่าที่จำเป็น และให้กระทบต่อพื้นที่เกษตรกรรมน้อยที่สุด โดยเชิญสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร่วมดำเนินการหรือให้คำปรึกษา

(4.2) ชุมชนที่มีจำนวนครัวเรือนมากกว่า 240 ครัวเรือน ให้ดำเนินการร่วมกับสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้ปกครองท้องที่เพื่อกำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามหลักการวิชาการ สอดคล้องกับการพัฒนา การบริหารด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และควบคุมทิศทางการขยายตัวของชุมชนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อพื้นที่เกษตรกรรมน้อยที่สุด

กรณีการดำเนินการกำหนดเขตที่ดินชุมชนในพื้นที่ใดมีความเกี่ยวข้องกับหน่วยงานอื่นหรือ ส.ป.ก.จังหวัด เห็นว่ามีความจำเป็น ให้เชิญหน่วยงานนั้นเข้าร่วมดำเนินการกำหนดเขตที่ดินชุมชน

ทั้งนี้ ในการกำหนดเขตที่ดินชุมชนให้คำนึงถึงวิถีชีวิตและลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการต่าง ๆ ของคนในชุมชน ซึ่งอาจอยู่กันเป็นกลุ่มหรือกระจายตามแปลงที่ดิน การจัดเขตที่ดินชุมชนจึงต้องมีความสอดคล้องตามวิถีชีวิตของคนในชุมชน และการใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการต่าง ๆ ต้องไม่มากเกินความจำเป็น โดยการสำรวจหรือกำหนดเขตที่ดินชุมชนและการสำรวจรังวัดแปลงที่ดินให้เป็นไปตามระเบียบ

ส.ป.ก. ว่าด้วยมาตรฐานระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินในที่ดินของรัฐ พ.ศ. 2563 และแนวทางการปฏิบัติงานตามระเบียบว่าด้วยมาตรฐานระวางแผนที่และแผนที่ในที่ดินของรัฐ พ.ศ. 2563

(5) จัดประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ต่อเขตที่ดินชุมชน โดยดำเนินการปรับปรุงเขตที่ดินชุมชนตามความเหมาะสม ซึ่งต้องสอดคล้องกับความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และประชาชนในพื้นที่ โดยเชิญผู้ปกครองท้องที่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ร่วมรับฟังความคิดเห็น

(6) ติดประกาศเขตที่ดินชุมชน ณ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่ทำการกำนัน ที่ทำงาน ผู้ใหญ่บ้าน ไม่น้อยกว่า 15 วัน

(6.1) กรณีมีผู้คัดค้าน ให้ ส.ป.ก.จังหวัด หรือผู้ปกครองท้องที่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด เพื่อพิจารณาทบทวนการกำหนดเขตที่ดินชุมชน และให้แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้คัดค้านได้รับทราบภายใน 30 วัน

(6.2) กรณีไม่มีผู้คัดค้าน และครบกำหนด 15 วัน ให้ ส.ป.ก.จังหวัด นำเขตที่ดินชุมชน เสนอต่อสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ

(7) เมื่อสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีมติเห็นชอบเขตที่ดินชุมชนให้ส่งข้อมูลเขตที่ดินชุมชนพร้อมด้วยข้อมูลที่อยู่อาศัย กิจกรรมสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง และกิจการสาธารณูปโภค ให้แก่ ส.ป.ก. เพื่อนำเสนอ คปก. พิจารณออนุมัติกำหนดเป็นเขตที่ดินชุมชน

(8) เมื่อ คปก. มีมติอนุมัติการกำหนดเขตที่ดินชุมชน ให้ ส.ป.ก.จังหวัด ทำหนังสือแจ้งเขตที่ดินชุมชน พร้อมแจ้งระเบียบ กฎหมาย และข้อกำหนดต่าง ๆ แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ทราบแนวทางปฏิบัติในการใช้ที่ดินในเขตที่ดินชุมชน

2.2.3 ประกาศคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง รายการกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนดตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532

ข้อ 1.5 กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคมในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งกิจการนั้นต้องอยู่ในพื้นที่ที่ คปก. กำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการนี้โดยเฉพาะ (คปก. มอบอำนาจให้ คปจ. แล้ว ในการประชุมครั้งที่ 28/2546 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546)

1) กรณี คปจ. กำหนดพื้นที่เป็นเขตชุมชน

- 1.1) ร้านจำหน่ายของชำ (โชห่วย)/แก๊สหุงต้ม
- 1.2) สถานที่ผลิต/จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง
- 1.3) สถานที่รับส่งวัสดุภัณฑ์ และไปรษณีย์ภัณฑ์
- 1.4) คลินิก/สถานพยาบาล/ทันตกรรม
- 1.5) ร้านซ่อมแซมเครื่องยนต์ (รถจักรยานยนต์/อุปกรณ์) และไฟฟ้า ใช้ในครัวเรือน
- 1.6) โรงเรียน/สถานรับเลี้ยงเด็ก (เฉพาะกรณีเอกชนขอใช้)
- 1.7) ร้านตัดผม/ทำผม

- 1.8) ร้านตัดเย็บ/จำหน่ายเสื้อผ้า เครื่องนอน
- 1.9) สถานีขนส่ง/รถรับจ้าง
- 1.10) ตลาดสด/ตลาดนัด
- 1.11) ร้านอาหาร
- 1.12) ร้านจำหน่ายยา/เวชภัณฑ์
- 1.13) ร้านจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์
- 1.14) กิจกรรมอื่น ๆ ที่เป็นการบริการในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน
- 1.15) กิจกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคมในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน

2.2.4 ประกาศคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสัหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565

ข้อ 2 การกำหนดอัตราค่าตอบแทน และการลดอัตราค่าตอบแทน ให้เป็นไปตามบัญชีแนบท้ายประกาศ

หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสัหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กลุ่มประเภทกิจการ กลุ่มที่ 3 กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคมในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งกิจการนั้นต้องอยู่ในพื้นที่ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการนี้โดยเฉพาะ (กิจการเฉพาะในเขตที่ดินชุมชน) กำหนดอัตราค่าตอบแทน ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี ยกเว้น กรณีที่อยู่อาศัย ให้เรียกเก็บตามอัตราค่าตอบแทนกรณีที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยรายการกิจการ ดังนี้

1. กิจการปั้มน้ำมัน ก๊าซหุงต้ม แก๊สแอลพีจี และอู่ซ่อมรถ เช่น ปั้มน้ำมัน ปั้มน้ำมันชุมชน สถานีน้ำมันประเภทปั้มหลอด ตู้น้ำมันหยอดเหรียญ สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงขนาดเล็ก ระบบผลิตไบโอแก๊ส ปั้มน้ำมันและซ่อมจักรยานยนต์ กิจการอู่ซ่อมรถ (เงื่อนไขต้องเป็นยานพาหนะที่ใช้ในการเกษตร)
2. กิจการผลิตน้ำและน้ำแข็ง เช่น โรงงานผลิตน้ำดื่ม โรงงานผลิตน้ำดื่มระบบ R.O. โรงงานน้ำแข็ง
3. กิจการตลาดจำหน่ายสินค้า เช่น ตลาดกลางชุมชน ตลาดสด ตลาดนัด
4. กิจการจำหน่ายรถยนต์และเครื่องกลทางการเกษตร เช่น ร้านจำหน่ายเครื่องกลทางการเกษตร ร้านจำหน่ายรถแทรกเตอร์ และอุปกรณ์เครื่องใช้ที่เกี่ยวข้อง
5. กิจการร้านค้า เช่น ร้านจำหน่ายของชำ ร้านโชห่วย ร้านค้าปลีก ร้านจำหน่ายไฟฟ้า ใช้ในครัวเรือน ร้านตัดผม/ทำผม ร้านตัดเย็บ/จำหน่ายเสื้อผ้า เครื่องนอน
6. กิจการจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง เช่น ร้านจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ร้านจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์
7. กิจการไปรษณีย์ เช่น สถานที่รับส่งวัสดุภัณฑ์ และไปรษณีย์ภัณฑ์
8. กิจการสุขภาพ เช่น คลินิก สถานพยาบาล ทันตกรรม ร้านจำหน่ายยา/เวชภัณฑ์
9. กิจการคมนาคม เช่น สถานีขนส่ง รถรับจ้าง

10. กิจการร้านอาหาร เช่น ร้านจำหน่ายข้าวแกง อาหารตามสั่ง ร้านก๋วยเตี๋ยว
11. กิจการสาธารณะที่เอกชนขอใช้ เช่น โรงเรียนอนุบาล สถานรับเลี้ยงเด็ก
12. กิจการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เช่น ที่อยู่อาศัย ที่พัก หอพัก

อัตราค่าตอบแทนกรณีที่อยู่อาศัย: อัตราค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทที่ดินของรัฐ

1. กรณีเพื่อการอยู่อาศัยโดยมิได้แสวงหาประโยชน์หรือประกอบกิจการอื่นนอกเหนือจาก
การอยู่อาศัย

- กรณี ยกเว้นค่าตอบแทน

1.1 เกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม ยกเว้นเกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ประเภทที่ดินของรัฐโดยให้สิทธิการเช่า

1.2 บุคคลผู้รับจ้างประกอบเกษตรกรรมให้แก่เกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก.

- กรณี เรียกเก็บค่าตอบแทนตามอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (อัตราค่าเช่าที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินของรัฐ ตามที่ ส.ป.ก. ประกาศกำหนด)

1.3 เกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินของรัฐโดยให้สิทธิการเช่า

- กรณี เรียกเก็บค่าตอบแทนร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี

1.4 บุคคลนอกเหนือจากเกษตรกรหรือบุคคลตาม 1.1 ถึง 1.3

2.3. ข้อมูลทั่วไปของเทศบาลเมืองป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

2.3.1 ประวัติความเป็นมา

กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง เปลี่ยนแปลงเขตสุขาภิบาลกะทู้
อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2510 กำหนดให้มีการขยายเขตสุขาภิบาลกะทู้
ให้ครอบคลุมพื้นที่ ทั้ง 3 ตำบล ในอำเภอกะทู้ คือ ตำบลกะทู้ ตำบลป่าตอง และตำบลกมลา จากเดิมที่สุขาภิบาลกะทู้
ครอบคลุมเฉพาะพื้นที่บางส่วนในตำบลกะทู้เท่านั้น เหตุผลในการขยายเขตสุขาภิบาลกะทู้ครั้งนี้ เพื่อต้องการให้
เกิดความเหมาะสมแก่การบริหารกิจการ และการทำนุบำรุงท้องถิ่น เมืองป่าตองเป็นส่วนหนึ่งของเขตสุขาภิบาล
กะทู้ จนถึง พ.ศ. 2529 กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นว่า สุขาภิบาลกะทู้ มีพื้นที่กว้างขวางมาก สมควร
เปลี่ยนแปลงเขตใหม่โดยให้มีแนวเขตครอบคลุมพื้นที่ตำบลกะทู้ เพียงตำบลเดียว และขณะเดียวกันก็สมควรยกฐานะ
ท้องถิ่นตำบลป่าตอง จัดตั้งเป็นสุขาภิบาลป่าตอง ต่อมาเมื่อ พ.ศ. 2537 กระทรวงมหาดไทยได้ยกฐานะขึ้นเป็น
เทศบาลตำบลป่าตอง เพื่อต้องการให้ประชาชนในท้องถิ่นได้ปกครองและทำนุบำรุงท้องถิ่นของตนตามระบบ
เทศบาล นับได้ว่า ตั้งแต่ 1 พฤษภาคม 2537 เมืองป่าตองเริ่มเข้าสู่ยุคของการปกครองท้องถิ่นเต็มรูปแบบ
ตามหลักการกระจายอำนาจ

แต่อย่างไรก็ตามด้วยลักษณะภูมิศาสตร์ของเมืองป่าตองที่มีทรัพยากรธรรมชาติที่สวยงาม คือ
หาดป่าตอง ซึ่งเป็นสถานที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติให้เข้ามาท่องเที่ยวในเมืองป่าตอง
จึงส่งผลให้เมืองป่าตองมีชื่อเสียง จากเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้เมืองเกิดการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ควบคู่ไปกับ
การเติบโตของธุรกิจท่องเที่ยว กระทรวงมหาดไทยเองก็เห็นถึงสภาพความเป็นไปของบ้านเมืองที่มี

ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคมเพิ่มขึ้น สมควรเปลี่ยนแปลงฐานะเป็นเทศบาลเมืองปาดอง ดังนั้น ในปี พ.ศ. ๒๕๔๕ จึงได้มีพระราชกฤษฎีกา จัดตั้งเทศบาลเมืองปาดอง พ.ศ. ๒๕๔๕ ขึ้นมา (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๔๕ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศ) มีผลให้ตั้งแต่ วันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๔๕ เป็นต้น มาจนถึงปัจจุบัน เมืองปาดองมีฐานะเป็นเทศบาลเมืองปาดอง

สุขาภิบาลปาดอง

(ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง เปลี่ยนแปลงเขตสุขาภิบาลกะทู้
และจัดตั้งสุขาภิบาลปาดอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต
๑๑ ส.ค. ๒๕๒๙)

เทศบาลตำบลปาดอง

(พระราชกฤษฎีกา จัดตั้งเทศบาลตำบลปาดอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต
พ.ศ. ๒๕๓๗)

เทศบาลเมืองปาดอง

(พระราชกฤษฎีกา จัดตั้งเทศบาลเมืองปาดอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต
๔ ต.ค. ๒๕๓๗ มีผลตั้งแต่วันที่ ๕ ต.ค. ๒๕๔๕)

โดยสรุปพื้นที่ของเมืองปาดองมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว อาจจะเป็นเนื่องจาก ศักยภาพของทรัพยากรธรรมชาติที่มีความสวยงาม ดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั่วโลกเข้ามาเยี่ยมชม ส่งผลให้ ประชาชนเปลี่ยนจากการใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมทางการเกษตรเป็นการประกอบกิจกรรมที่ให้บริการและ การท่องเที่ยว เพื่อสร้างรายได้ให้กับครัวเรือน

2.3.2 ที่ตั้งและอาณาเขต

เทศบาลเมืองปาดอง มีพื้นที่รับผิดชอบ 16.4 ตารางกิโลเมตร ตั้งอยู่ในอำเภอกะทู้ ทางฝั่ง ตะวันตกของเกาะภูเก็ต มีทรัพยากรธรรมชาติที่สวยงาม คือ หาดปาดอง เป็นชายหาดที่มีความยาว 3 กิโลเมตร เมืองปาดองห่างจากตัวเมืองภูเก็ตประมาณ 16 กิโลเมตร มีอาณาเขต ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับเทศบาลตำบลมลา และเทศบาลเมืองกะทู้ อำเภอกะทู้
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับเทศบาลเมืองกะทู้ อำเภอกะทู้
ทิศใต้	ติดต่อกับเทศบาลตำบลกะรน อำเภอเมือง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับทะเลอันดามัน

ในเขตเทศบาลเมืองปาดอง มีชุมชนทั้งหมด 7 ชุมชน ประกอบด้วย (ภาพที่ 2.3)

1) ชุมชนบ้านนาใน สภาพทั่วไปมีภูเขาลักษณะเป็นรูปโค้ง ประชากรส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ มีครัวเรือน จำนวน 1,080 ครัวเรือน ประชาชนทั้งหมด 3,981 คน (ข้อมูล ณ กุมภาพันธ์ 2565) การประกอบ อาชีพส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจบ้านเช่า อาชีพรอง คือ การค้าขาย รายได้ส่วนใหญ่จะได้มาจากการทำธุรกิจส่วนตัว และการท่องเที่ยว

2) ชุมชนบ้านมอญ สภาพทั่วไปมีภูเขาล้อมลักษณะเป็นรูปโค้ง ประชาชนส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ มีครัวเรือน จำนวน 657 ครัวเรือน จำนวนประชาชน 2,734 คน (ข้อมูล ณ กุมภาพันธ์ 2565) การประกอบอาชีพ อาชีพหลัก ธุรกิจส่วนตัว เช่น บ้านเช่า อาชีพรอง ค้าขาย

3) ชุมชนชาวยัต เป็นชุมชนที่อยู่บริเวณใกล้วัดสุวรรณคีรีวงก์ ประชากรส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ มีครัวเรือน จำนวน 420 ครัวเรือน ประชากรทั้งหมด 2,066 คน (ข้อมูล ณ กุมภาพันธ์ 2565) การประกอบอาชีพส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจบ้านเช่า อาชีพรอง คือ การค้าขาย รายได้ส่วนใหญ่จะได้มาจากการทำธุรกิจส่วนตัว

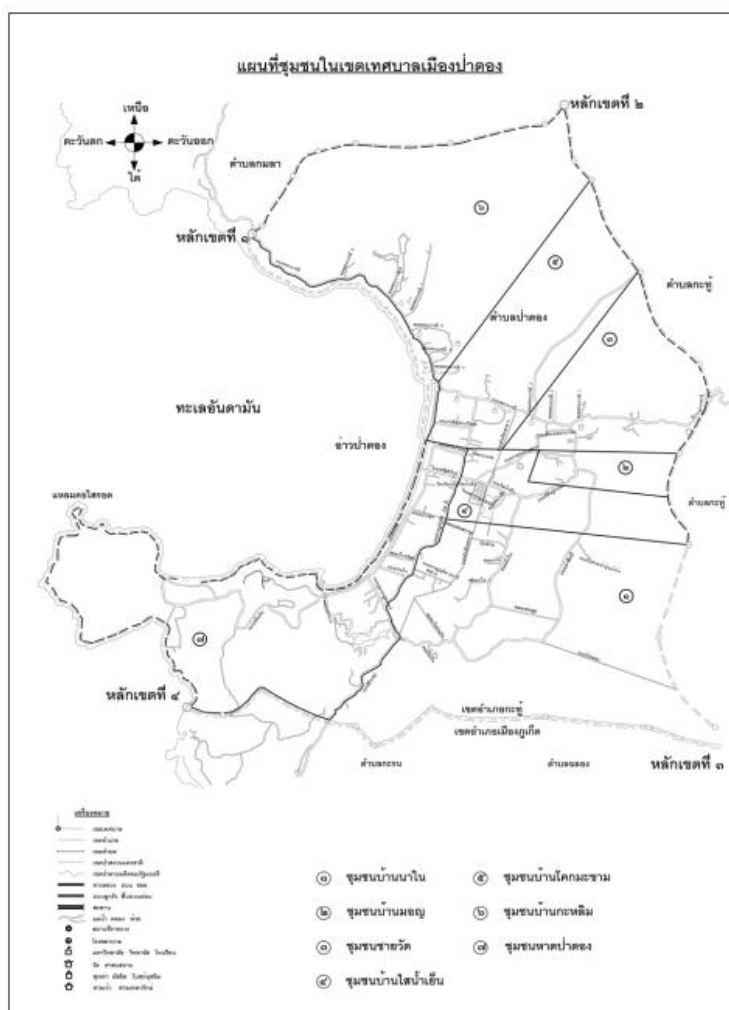
4) ชุมชนบ้านไสน้ำเย็น ประชาชนส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ มีครัวเรือน จำนวน 586 ครัวเรือน ประชากรทั้งหมด 2,414 คน (ข้อมูล ณ กุมภาพันธ์ 2565) การประกอบอาชีพส่วนใหญ่จะประกอบ ธุรกิจบ้านเช่า อาชีพรอง คือ การค้าขาย รายได้ส่วนใหญ่มาจากการทำธุรกิจส่วนตัว การค้าขาย และการท่องเที่ยว

5) ชุมชนโคกมะขาม ประชาชนส่วนใหญ่นับถือศาสนาอิสลาม มีมัสยิด 2 แห่ง มีครัวเรือน จำนวน 721 ครัวเรือน ประชากรทั้งหมด 2,819 คน (ข้อมูล ณ กุมภาพันธ์ 2565) การประกอบอาชีพส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจบ้านเช่า อาชีพรอง คือ การค้าขาย

6) ชุมชนบ้านกะหลิม เป็นชุมชนที่เล็กที่สุด ประชากรส่วนใหญ่นับถือศาสนาอิสลาม และเป็นสังคมที่มีผู้คนจากหลายพื้นที่มาอาศัยอยู่ มีครัวเรือน จำนวน 231 ครัวเรือน ประชากรทั้งหมด 1,282 คน (ข้อมูล ณ กุมภาพันธ์ 2565) การประกอบอาชีพส่วนใหญ่จะประกอบกิจการบ้านเช่า อาชีพรอง คือ ธุรกิจค้าขาย และอาชีพประมงพื้นบ้าน

7) ชุมชนหาดป่าตอง ประชาชนส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ และเป็นสังคมที่มีผู้คนมาจากหลายพื้นที่ มีครัวเรือน จำนวน 629 ครัวเรือน ประชากรทั้งหมด 2,480 คน (ข้อมูล ณ กุมภาพันธ์ 2565) เป็นชุมชนที่มีชายหาดที่ทอดยาวเกือบ 3 กิโลเมตร การประกอบอาชีพส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจโรงแรม อาชีพรอง คือ ธุรกิจค้าขาย

โดยสรุป ประชาชนส่วนใหญ่ของแต่ละชุมชนของเทศบาลตำบลป่าตองประกอบอาชีพด้านบริการและการท่องเที่ยว ได้แก่ ประกอบธุรกิจที่พัก ธุรกิจค้าขาย และธุรกิจท่องเที่ยว เพื่อบริการนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ



ภาพที่ 2.3 แผนที่ชุมชนในเขตเทศบาลเมืองปาดอง
ที่มา: เทศบาลเมืองปาดอง, 2566

2.3.3 ลักษณะทางกายภาพ

1) ลักษณะภูมิประเทศ

สภาพพื้นที่เขตเทศบาลเมืองปาดอง มีลักษณะเป็นเทือกเขาที่มีความสูงระหว่าง 200 – 400 เมตร จากระดับน้ำทะเลเฉลี่ยปานกลาง ทอดตัวรอบอ่าวปาดอง ทางด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออก ทิศใต้ เป็นรูปคล้ายอัฒจันทร์ และเฉพาะทิศตะวันออกของอ่าวปาดองเท่านั้นที่เชิงเขามีลักษณะที่เป็นที่ราบลุ่มต่ำและ ทรายเป็น ความสูงระหว่าง 1 – 30 เมตร จากระดับน้ำทะเลเฉลี่ยปานกลาง จากลักษณะภูมิประเทศดังกล่าว ทำให้น้ำไหลระบายลงมาจากภูเขา จะมาสะสมอยู่ในที่ลุ่มต่ำ ซึ่งอยู่ระหว่างที่ราบตอนในกับทรายเป็น จากนั้น จึงไหลระบายลงสู่อ่าวปาดอง

เทศบาลเมืองปาดอง มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 16.4 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย

- ป่าสงวนแห่งชาติป่าเทือกเขากมลา ตั้งอยู่ที่ ตำบลปาดอง ตำบลกะทู้ ตำบลกมลา อำเภอกะทู้ ตำบลเชิงทะเล ตำบลศรีสมุทร อำเภอกกลาง ตำบลเกาะแก้ว ตำบลรัชฎา อำเภอเมือง เนื้อที่ 29,000 ไร่ เป็นป่าที่มีความสมบูรณ์เป็นหย่อม ๆ มีการบุกรุก แผ้วถางเพื่อปลูกยางพารา ปัจจุบัน มีราษฎรเข้าไปแผ้วถางเพื่อปลูกยางพารา

- ป่าสงวนแห่งชาติป่าเทือกเขานาดเกิด ตั้งอยู่ที่ตำบลป่าตอง ตำบลกะทู้ อำเภอกะทู้ ตำบลวิชิต ตำบลฉลอง ตำบลกะรน ตำบลราไวย์ อำเภอเมือง มีเนื้อที่ 24,750 ไร่ ยังมีสภาพเป็นป่าสมบูรณ์ เป็นหย่อม ๆ

2) ลักษณะภูมิอากาศ

มีลักษณะภูมิอากาศแบบเขตร้อนชื้น อยู่ในเขตอิทธิพลของลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ และลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ มีอากาศร้อนชื้นตลอดทั้งปี มี 2 ฤดู ประกอบด้วย

- ฤดูฝน เริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน ถึง เดือนพฤศจิกายน อยู่ในอิทธิพลของลมตะวันตกเฉียงใต้และลมตะวันตก

- ฤดูร้อน เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม ถึง เดือนมีนาคม อยู่ในอิทธิพลของลมตะวันออกเฉียงเหนือและลมตะวันออก

3) ลักษณะของดิน

ลักษณะดินที่พบส่วนใหญ่เป็นดินที่อยู่ในสภาพค่อนข้างชื้น ดินในพื้นที่ดอนมักเป็นดินที่พัฒนาการมาก มีการชะล้างสูง และมีความอุดมสมบูรณ์ต่ำ จัดว่าเป็นดินที่มีศักยภาพทางการเกษตรต่ำถึงค่อนข้างต่ำ

2.3.4 ระบบเศรษฐกิจ

1) การเกษตร

เทศบาลเมืองป่าตอง มีพื้นที่เกษตรกรรม 4.518 ตารางกิโลเมตร หรือ 2,824 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 27.55 ของพื้นที่ทั้งหมด การเกษตรกรรมในเขตเทศบาลเมืองป่าตองส่วนใหญ่เป็นการทำเกษตรกรรมบริเวณพื้นที่เนินเขา ศักยภาพของพื้นที่จึงเหมาะสมกับการปลูกไม้ยืนต้น และพืชผักพื้นบ้าน โดยพืชที่ปลูกส่วนใหญ่เป็นยางพารา เนื้อที่ประมาณ 2,182 ไร่ นอกนั้นเป็น ปาล์มน้ำมัน สะตอ ทุเรียน ลองกอง และไม้ผลต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีการทำการประมงพื้นบ้าน จำนวนประมาณ 30 ราย ส่วนการปศุสัตว์เป็นการเลี้ยงสัตว์เล็ก เลี้ยงไก่พื้นเมืองเป็นส่วนใหญ่ เลี้ยงโคเนื้อเล็กน้อย และมีการเลี้ยงช้างในบางชุมชน (สำนักงานประมงจังหวัดภูเก็ต ณ วันที่ 23 มีนาคม 2564)

2) การบริการ

ประชาชนในเขตเทศบาลเมืองป่าตองส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจการค้าเกี่ยวกับการท่องเที่ยว มีการลงทุนด้านธุรกิจโรงแรม เกสเฮ้าส์ ประชาชนในท้องถิ่นมีรายได้จากการให้เช่าห้องพัก หรือ บ้านพัก บริการรถเช่า เรือเช่า นำเที่ยว ค้าขายทั่วไป เป็นต้น

ประเภทของการบริการในเขตเทศบาลเมืองป่าตอง

- โรงแรม จำนวน 119 แห่ง
- เกสเฮ้าส์ จำนวน 403 แห่ง
- กิจการนวด/สปา จำนวน 79 แห่ง
- ร้านอาหาร ตาม พ.ร.บ. การสาธารณสุข พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2560 จำนวน 687 ร้าน

(ข้อมูล กองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม ณ วันที่ 30 ก.ย. 2563 อ้างถึงใน เทศบาลเมืองปาดอง, 2566)

3) การท่องเที่ยว

สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญในเขตเทศบาลเมืองปาดอง ดังนี้

1) หาดปาดอง อยู่ห่างจากตัวเมืองภูเก็ต ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ 15 กิโลเมตร เป็นหาดทรายสีขาวละเอียด ทอดตัวไปตามโค้งอ่าวกว้าง ชายฝั่งเว้าลึกเป็นรูปโค้งเหมือนพระจันทร์เสี้ยว มีความยาวเกือบ 3 กิโลเมตร ได้ชื่อว่าเป็นหาดทรายสวยที่สุดของเกาะภูเก็ต มีชื่อเสียงรู้จักกันดีในหมู่นักท่องเที่ยวระดับโลก

2) หาดไตรตรังค์ เป็นหาดที่แยกออกมาจากหาดปาดองไปทางทิศใต้ โดยมีสะพานขนาดใหญ่เชื่อมต่อ มีบรรยากาศที่เงียบสงบ ผู้คนไม่พลุกพล่าน มีความสวยงามของหาดทรายขาวเป็นจุดที่เหมาะสมสำหรับพักผ่อน และเล่นน้ำทะเล

3) หาดพาราไดส์ จากชายหาดปาดอง นั่งเรือหางยาวลัดเลาะตามธรรมชาติไปเพียง 10 นาที จะพบกับหาดพาราไดส์ ซึ่งมีความสวยงามด้วยโขดหินเรียงราย ได้บรรยากาศความเป็นส่วนตัว และมีความสวยงามด้วยธรรมชาติที่ยังคงความสมบูรณ์

4) หาดพรีดอม เป็นชายหาดที่มีหาดทรายขาวละเอียด น้ำทะเลใสสะอาด บรรยากาศเงียบสงบ นักท่องเที่ยวที่เดินทางไปชื่นชมความสวยงามของชายหาดโดยเรือหางยาวใช้เวลาเดินทางเพียง 20 นาที

5) หาดกะหลิม อยู่ทางทิศเหนือของหาดปาดอง หาดทรายเป็นทรายปนหินก้อนเล็ก ๆ มีโหนดหินและแนวปะการัง เหมาะกับการดำน้ำดูปะการัง บรรยากาศค่อนข้างเงียบสงบเป็นจุดชมพระอาทิตย์ตกอีกที่หนึ่งที่สวยงาม ไม่แพ้แหลมพรหมเทพ

6) สวนสาธารณะโลมา เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชนและนักท่องเที่ยว ติดกับหาดปาดอง สามารถถ่ายภาพเป็นที่ระลึก และชื่นชมบรรยากาศของชายหาดปาดองได้

7) ถนนคนเดินซอยบางลา สีสันเมืองปาดอง โดยเฉพาะยามค่ำคืน เรียกได้ว่าตระการตา กับบรรดา แสง สี เสียง ยามค่ำคืนที่ไม่เคยหลับไหล เรียงรายอยู่มามายบนถนนแห่งนี้ ทั้งสถานบันเทิง ร้านขายสินค้านานาชนิด

8) วัดสุวรรณคีรีวงก์ เป็นวัดแห่งเดียวในพื้นที่ปาดอง ซึ่งเมื่อกล่าวถึงวัดสุวรรณคีรีวงก์ ชาวปาดองทุกคน ต่างระลึกถึงหลวงปู่เขี้ยว หรือพระครูพิศุขฐ์กรณีย์ ซึ่งเป็นอดีตเจ้าอาวาสวัดสุวรรณคีรีวงก์ ท่านเป็นผู้นำความเจริญมาสู่ปาดอง โดยการวางแผนตัดถนน ตั้งแต่บ้านกะทู้ มาจนถึงบ้านปาดอง และเป็นผู้ริเริ่มโรงเรียนประชาบาลขึ้นในวัด คือ โรงเรียนวัดสุวรรณคีรีวงก์ และด้วยความศรัทธาที่ชาวปาดองมีต่อหลวงปู่เขี้ยว หลังจากที่ท่านมรณภาพไปแล้ว ชาวปาดองได้ร่วมกันสร้างรูปเหมือนของท่านไว้เคารพสักการะบูชาที่วัดสุวรรณคีรีวงก์

9) น้ำตกวังซ้ออัน เป็นสถานที่ที่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ เสด็จพระราชดำเนินเยือน เมื่อครั้งเสด็จมาปาดอง เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2502 เป็นสถานที่พักผ่อน และเป็นแหล่งน้ำใช้ของชาวปาดองในอดีต และปัจจุบันได้ดำเนินการพัฒนาเพื่อเป็นสถานที่ท่องเที่ยว

2.4 การดำเนินการปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

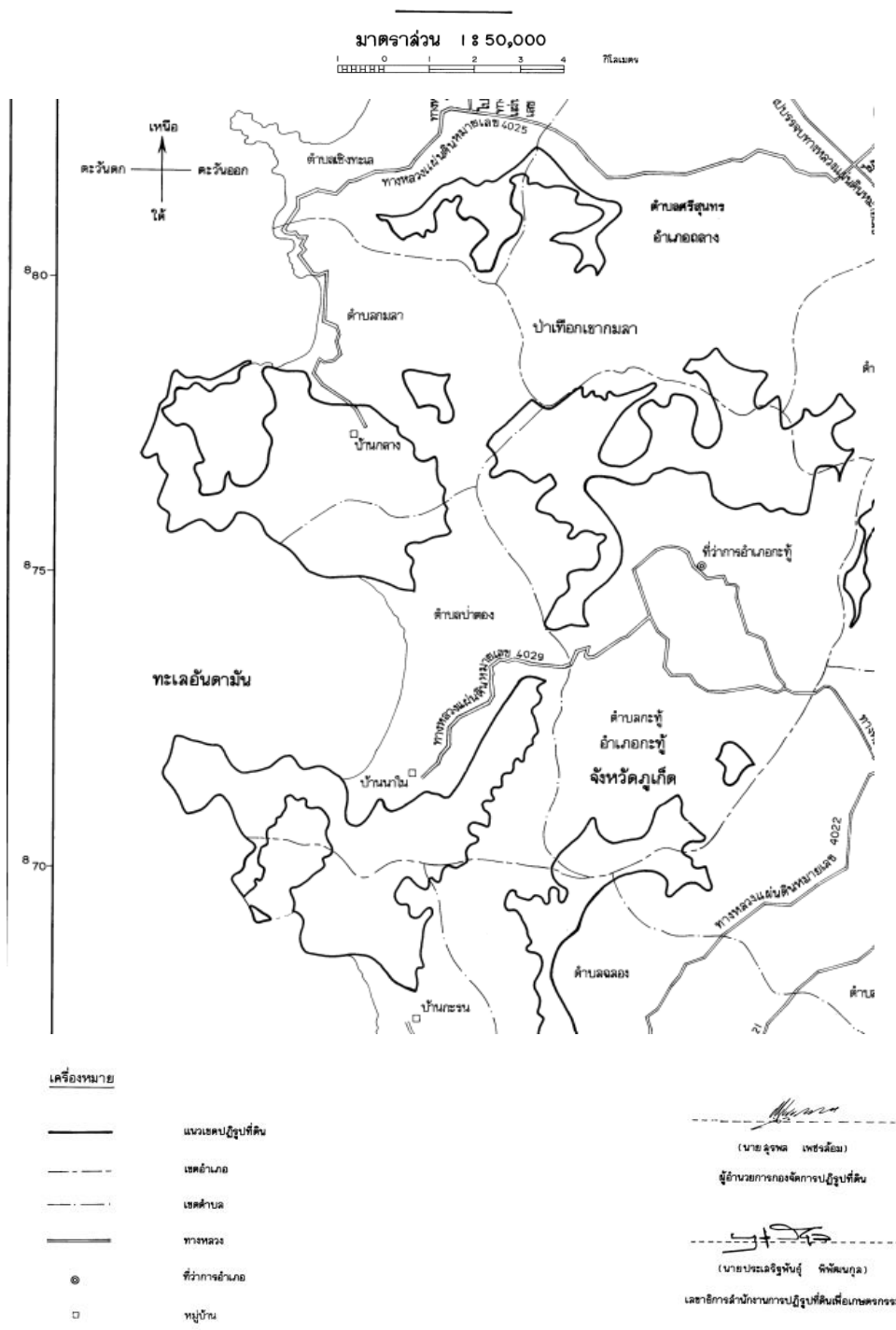
2.4.1 ความเป็นมาเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

จังหวัดภูเก็ตเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีปัญหาเรื่องราษฎรบุกรุกเข้าทำประโยชน์ในพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติมาก ทั้งนี้ จากข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์ที่มีสภาพเป็นเกาะ ร้อยละ 77 ของพื้นที่ทั้งหมดเป็นเขาและเนินเขา มีที่ราบน้อย ส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งชุมชนและอื่น ๆ จากข้อจำกัดทางด้านภูมิศาสตร์เป็นปัจจัยทำให้ราษฎรต้องขึ้นไปบุกรุกและแผ้วถางทำกินบนพื้นที่เขาเป็นเวลานานหลายสิบปีแล้ว โดยเบื้องต้นส่วนใหญ่ปลูกพืชไร่ ต่อมาจึงปลูกยางพาราและไม้ผลยืนต้นต่าง ๆ ดังนั้น อาชีพพื้นฐานเดิมของราษฎรจังหวัดภูเก็ต ได้แก่ การทำสวนยางพารา การประมง และการทำเหมืองแร่ดีบุก

ต่อมาได้มีการประกาศเขตป่าสงวนแห่งชาติจังหวัดภูเก็ต โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507 ตามข้อเท็จจริง พื้นที่ดังกล่าวมีราษฎรทำกินอยู่ก่อนแล้วเป็นจำนวนมากและได้ทำหนังสือคัดค้านการประกาศเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติในพื้นที่ตนได้ทำกินอยู่ก่อน การประกาศเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าวทำให้ผู้ครอบครองที่ดินทำกินอยู่แต่เดิมกลายเป็นผู้กระทำผิดกฎหมายบุกรุกป่าสงวนแห่งชาติ ก่อให้เกิดปัญหาความเดือดร้อนในเรื่องที่ดินทำกินของราษฎรในพื้นที่ กลายเป็นปัญหาสำคัญของจังหวัดที่สะสมมานาน แต่ยังไม่ได้รับการแก้ไขอย่างจริงจัง

ในปี พ.ศ. 2536 รัฐบาลในขณะนั้น มีนโยบายแก้ไขปัญหาการบุกรุกป่าสงวนแห่งชาติโดยใช้กระบวนการปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. ได้รับมอบพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติที่เสื่อมโทรม ตามกรมป่าไม้ที่ได้จำแนกไว้ ได้แก่ ป่าโซน A และป่าโซน E ซึ่งพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ทางจังหวัดภูเก็ตได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในท้องที่ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ในพื้นที่ป่าเศรษฐกิจเสื่อมโทรม ป่าโซน E (รับมอบจากกรมป่าไม้) ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 111 ตอนที่ 35 ก ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2537 ตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดิน ในท้องที่ตำบลเชิงทะเล ตำบลศรีสุนทร อำเภอฉลอง ตำบลกมลา ตำบลกะทู้ ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ และตำบลเกาะแก้ว ตำบลรัชฎา ตำบลวิชิต ตำบลกะรน ตำบลฉลอง ตำบลราไวย์ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2537 (ภาพที่ 2.4)

แผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา
กำหนดเขตที่ดิน ในท้องที่ตำบลเชิงทะเล ตำบลศรีสุนทร อำเภอกลาง ตำบลกมลา ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้
และตำบลเกาะแก้ว ตำบลรัชฎา ตำบลวิชิต ตำบลกะรน ตำบลฉลอง ตำบลราไวย์ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน
พ.ศ. 2537



ภาพที่ 2.4 แผนที่แนบท้ายพระราชกฤษฎีกา ประกาศเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

ที่มา: ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 111 ตอนที่ 35 ก ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2537

2.4.2 ผลการดำเนินการจัดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง

1) พื้นที่ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะกู่ จังหวัดภูเก็ต

ส.ป.ก.ภูเก็ต ได้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง ให้เกษตรกรจำนวน 201 ราย จำนวน 261 แปลง เนื้อที่ 3,188 ไร่ (ข้อมูล ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2566) โดยแบ่งตามกระบวนการจัดที่ดิน ดังนี้ อยู่ในสถานะมอบหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.4-01) จำนวน 227 แปลง เนื้อที่ 2,652 ไร่ อยู่ในสถานะสอบสวนสิทธิ 19 ราย เนื้อที่ 306 ไร่ และอยู่ในขั้นตอนสำรวจรังวัด จำนวน 15 แปลง เนื้อที่ 190 ไร่ รายละเอียดตามตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1 สถานะการจัดที่ดินและพื้นที่ดำเนินการในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะกู่ จังหวัดภูเก็ต

สถานะที่ดิน	ผลการจัดที่ดิน	จำนวน (แปลง)	เนื้อที่ (ไร่ - งาน - วา)
มอบ ส.ป.ก.4-01	จัดแล้ว	192	2,079 - 2 - 59
	เพิกถอน	35	572 - 3 - 94
สอบสวนสิทธิ	จัดได้	1	10 - 2 - 86
	อาจจัดได้	3	52 - 0 - 18
	จัดไม่ได้	15	243 - 2 - 47
สำรวจรังวัด	อาจจัดได้	1	7 - 2 - 36
	จัดไม่ได้	13	182 - 2 - 97
	เทศบาลเมืองป่าตองขอใช้เพื่อกิจการสาธารณูปโภค	1	34 - 1 - 26
รวมทั้งสิ้น 201 ราย จำนวน 261 แปลง เนื้อที่ 3,188 - 2 - 63 ไร่			

ที่มา: ส.ป.ก., ระบบจัดที่ดินออนไลน์ ข้อมูล ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2566

2) พื้นที่ที่ยังไม่ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง

พื้นที่ที่ยังไม่ดำเนินการ จำนวน 81 แปลง เนื้อที่ 3,196 ไร่ ประกอบด้วย ที่ดินมีหนังสือสำคัญ จำนวน 2,179 ไร่ ที่สาธารณะฯ ที่ราชการ ทำเลเลี้ยงสัตว์ จำนวน 23 ไร่ ที่ดินที่ไม่ต้องการเข้าร่วม/ต้องการโฉนด จำนวน 288 ไร่ ที่กันคั่นกรมป่าไม้ จำนวน 294 ไร่ แหล่งน้ำ จำนวน 251 ไร่ และถนน จำนวน 161 ไร่ รายละเอียดตามตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2 พื้นที่กันออก/พื้นที่ยังไม่ดำเนินการในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

รหัสที่ดิน	ความหมาย	จำนวนแปลง	เนื้อที่ (ไร่)
CL	ที่ดินมีหนังสือสำคัญ	44	2,179
PL	ที่สาธารณะฯ ที่ราชการ ทำเลเลี้ยงสัตว์	1	23
No	ไม่เข้าร่วม/ต้องการโฉนด	1	288
Rf	ที่กันคืนกรมป่าไม้	2	294
Wa	แหล่งน้ำ	17	251
Ro	ถนน	16	161
รวม		81	3,196

หมายเหตุ: พื้นที่กันออก (ยังไม่รังวัด) ไม่รวมชุมชนจัดแล้ว (Co) พื้นที่ไม่ยินยอม (No) และพื้นที่ไม่รังวัด (Nos)

ที่มา: ส.ป.ก., ระบบจัดที่ดินออนไลน์ ข้อมูล ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2566

บทที่ 3

วิธีดำเนินการ

3.1 ขั้นตอนการดำเนินงาน

3.1.1 รวบรวมและศึกษารายละเอียดการดำเนินงานการแก้ไขปัญหการจัดที่ดินในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดิน ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต โดยได้รวบรวมและศึกษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย

- ข้อเรียกร้องและข้อร้องเรียนของเกษตรกรในพื้นที่
- หนังสือขอหารือแนวทางการแก้ไขปัญหการจัดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต
- ระเบียบวาระการประชุม และรายงานการประชุมคณะกรรมการศึกษาและกำหนดแนวทางแก้ไขปัญห การอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และคณะทำงาน เพื่อแก้ไขปัญหการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต

3.1.2 ศึกษาสถานะการจัดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต จากฐานข้อมูลที่ดิน ของ ส.ป.ก. สารบบที่ดินออนไลน์ (Alro Land Online) และ ข้อมูลแผนที่ จากระบบสารสนเทศ เพื่อการจัดการแผนที่และสารบบที่ดิน (Mapping & LandText)

3.1.3 ประสานหารือ ส.ป.ก.ภูเก็ต และผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดที่ดิน สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน เกี่ยวกับการ สถานการณ์ของปัญหา ความต้องการของเกษตรกร ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ความต้องการข้อมูล รวมถึง ความเร่งด่วนในการนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ เพื่อวางโครงสร้างการศึกษาและจัดทำข้อมูลให้มีความครบถ้วนและ ทันต่อความต้องการนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ โดยแบ่งขอบเขตเนื้อหา ดังนี้

- การดำเนินการปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต
- การดำเนินการแก้ไขปัญหการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง
- ข้อมูลทั่วไปของเทศบาลเมืองป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต
- ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินและด้านเศรษฐกิจครัวเรือนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง
- ข้อมูลอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง
- การจัดทำขอบเขตชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง
- การประมาณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์สำหรับ

กิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

3.1.4 ประสานงานและรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง โดยประสานงานและหารือกับ

- ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (ศทส.) เพื่อขอความอนุเคราะห์ข้อมูลการสำรวจ อาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต
- สำนักแผนที่และสารบบที่ดิน (สผส.) เพื่อขอความอนุเคราะห์ข้อมูลแผนที่รูปแปลงแผนที่ และจัดทำ เส้นขอบเขตวงรอบชุมชนโดยยึดตามสภาพการปรากฏของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต เพื่อหารือและทำความเข้าใจเกี่ยวกับสถานการณ์ปัญหา การจัดที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดินผิดวัตถุประสงค์ การดำเนินการแก้ไขปัญหามาความความต้องการ ของ

เกษตรกร และผลการเก็บข้อมูลสัมภาษณ์เกษตรกรเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน จังหวัดภูเก็ต

3.1.5 ลงพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกระบุรี จังหวัดภูเก็ต หลังจากที่ได้รวบรวมและศึกษาข้อมูลต่าง ๆ แล้ว ได้นำข้อมูลเหล่านั้นไปหารือกับ ส.ป.ก.ภูเก็ต ถึงสภาพข้อเท็จจริง และหารือถึงแนวทางการแก้ไขปัญหาและการจัดทำขอบเขตวงรอบชุมชน รวมถึงการลงพื้นที่ดังกล่าวเพื่อสำรวจสภาพจริงและเก็บข้อมูลเพิ่มเติม

3.1.6 ตรวจสอบข้อมูล วิเคราะห์และจัดทำรายละเอียดเนื้อหาผลการศึกษา

- ตรวจสอบข้อมูลจากการเก็บแบบสอบถามเกษตรกรเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต โดยตรวจสอบความครบถ้วนของข้อมูล และตรวจสอบแผนที่รูปแปลงการจัดที่ดิน

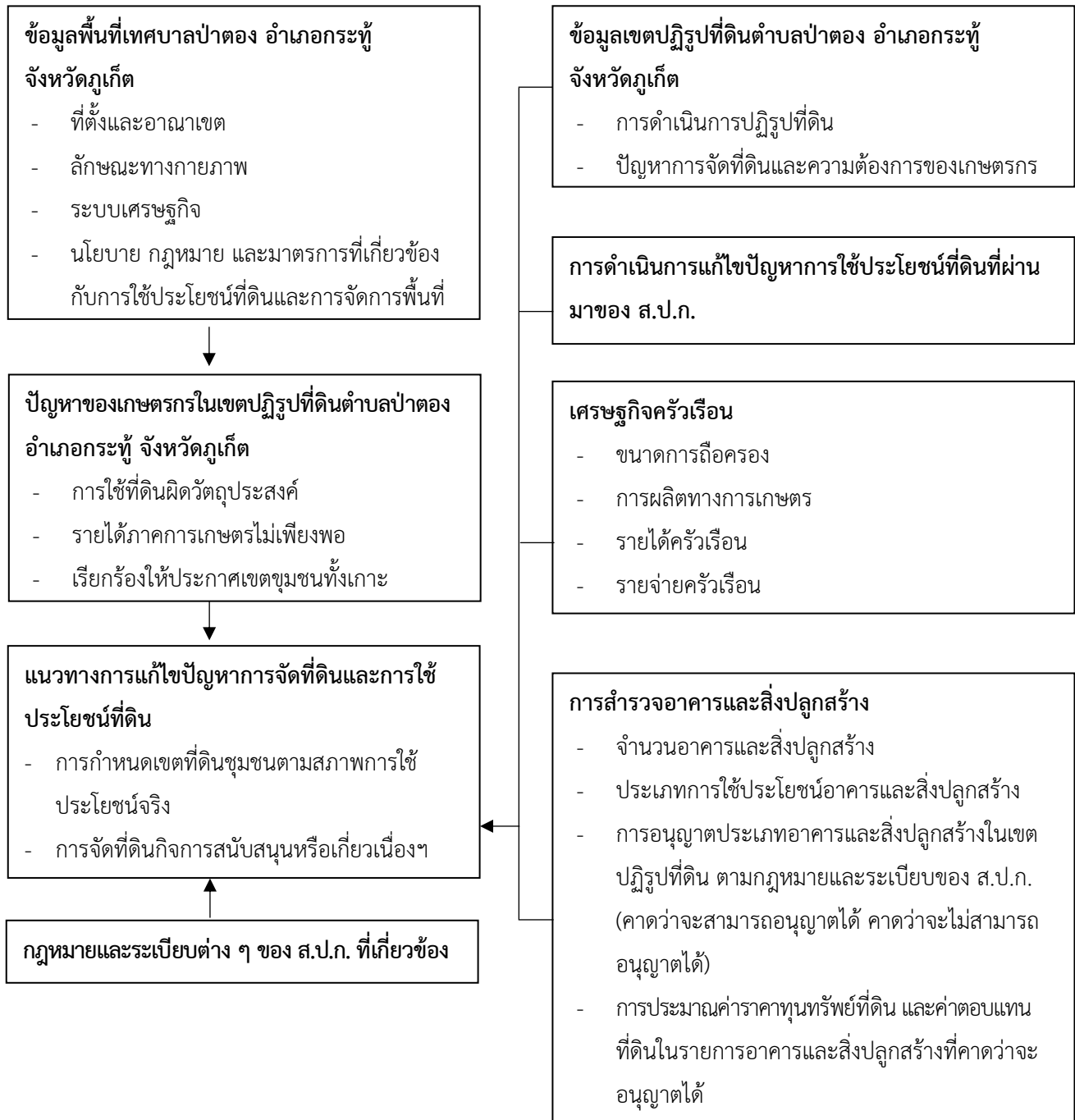
- การจัดกลุ่มข้อมูลเพื่อการวิเคราะห์ข้อมูล เช่น ข้อมูลรายได้ ขนาดที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อมูลทั่วไปของเกษตรกร

- วิเคราะห์ข้อมูล แบ่งเป็นข้อมูลเชิงปริมาณใช้สำหรับวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามฯ และใช้ในการวิเคราะห์สรุปประเภทการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ร้อยละ ค่าความถี่ และค่าเฉลี่ย และการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ สำหรับการจัดประเภทการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และการจัดกลุ่มประเภทการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คาดว่าจะอนุญาตได้หรือไม่ตามที่ ส.ป.ก. กำหนด

- เรียบเรียงเนื้อหา โดยการจัดลำดับของเนื้อหาที่จะนำเสนอให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นหรือลำดับการเกิดของเหตุการณ์ต่าง ๆ และผลการศึกษาที่ได้ โดยใช้วิธีการบรรยาย อธิบายผลการศึกษา ร่วมกับการใช้กราฟ ตาราง และแผนที่ร่วมด้วย

3.2 วางกรอบการศึกษา

เพื่อจัดทำข้อมูลให้มีความครบถ้วนและเพียงพอต่อการนำข้อมูลไปใช้ประกอบการพิจารณาแก้ไขปัญหาการจัดที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดิน การศึกษาครั้งนี้ได้วางกรอบแนวคิดเพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างสภาพบริบททางกายภาพ เศรษฐกิจ และข้อจำกัดทางกฎหมายที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง โดยมุ่งเน้นการศึกษาตั้งแต่ปัจจัยนำเข้า ได้แก่ ศักยภาพของพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวระดับโลกควบคู่กับสภาพดินที่ไม่เหมาะสมแก่การเกษตร ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อพลวัตการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินจากภาคเกษตรกรรมสู่ภาคบริการและพาณิชยกรรม กระบวนการศึกษาจึงให้ความสำคัญกับการประยุกต์ใช้เครื่องมือทางกฎหมายและระเบียบของ ส.ป.ก. ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นกลไกในการปรับสถานะการใช้ที่ดินและการจัดที่ดินให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงและระเบียบข้อบังคับ นำไปสู่การแก้ไขปัญหาการจัดที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดิน การยกระดับคุณภาพชีวิตผ่านรายได้ที่เหมาะสมกับค่าครองชีพ และการสร้างระบบบริหารจัดการรายได้คืนสู่กองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกร เพื่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินอย่างยั่งยืนและเป็นรูปธรรม โดยได้วางกรอบแนวคิดในการศึกษาตามภาพที่ 3.1



ภาพที่ 3.1 กรอบแนวคิดการดำเนินการศึกษา

บทที่ 4

ผลการศึกษา

4.1 การดำเนินการแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินผิวดินเป็นคณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต มีมาอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต ตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางการท่องเที่ยวของจังหวัดฝั่งตะวันตกของเกาะ โดยภาพรวมเป็นภูเขาและเนินเขา มีก้อนหินขนาดใหญ่ปะปน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมสำหรับการทำเกษตรกรรม แต่ศักยภาพของพื้นที่เหมาะสมกับกิจการบริการและการท่องเที่ยว เช่น รีสอร์ท บ้านเช่าที่พัก ร้านอาหาร ลานจอดรถยนต์ สถานที่พักผ่อน กิจกรรมบริการต่าง ๆ เป็นต้น โดยเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ตได้ยื่นหนังสือเสนอถึงนายกรัฐมนตรี เพื่อขอความช่วยเหลือแก้ไขกฎหมายปฏิรูปที่ดิน ให้เกษตรกรสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินเกี่ยวข้องการท่องเที่ยวได้ ณ ที่ว่าการอำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564

ส.ป.ก. ได้ตระหนักถึงการแก้ไขปัญหให้กับเกษตรกรเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนให้กับเกษตรกรและเพื่อการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นภายใต้เงื่อนไขศักยภาพบริบทของพื้นที่ทั้งด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ และด้านสังคมของพื้นที่ โดย ส.ป.ก. มีการดำเนินงาน ดังนี้

1) ส.ป.ก.ภูเก็ต ได้มีหนังสือที่ ภก 0011/596 ลงวันที่ 8 เมษายน 2565 ขอหารือการจัดที่ดินตามรายการกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อแก้ไขปัญหากลเกษตรกรปฏิบัติผิวดินโดยการทำประโยชน์ และให้เป็นไปตามสภาพความเป็นจริงของจังหวัดภูเก็ต

2) ส.ป.ก. ได้มีคำสั่งที่ 298/2565 แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต สั่ง ณ วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 โดยมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

2.1) ศึกษา วิเคราะห์ และทบทวนสภาพปัญหาการดำเนินการจัดที่ดินและการใช้ประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต

2.1) กำหนดแนวทางในการแก้ไขปัญหาการดำเนินการจัดที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต

2.3) เสนอแนะรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ที่เหมาะสมในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต

2.4) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมอบหมาย

3) คณะทำงานฯ ลงพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2565 เพื่อดูสภาพพื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต และได้ประชุมคณะทำงานฯ ครั้งที่ 1/2565 ณ ห้องประชุม ส.ป.ก.ภูเก็ต เรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินนอกภาคเกษตรกรรมเกี่ยวกับกิจกรรมสนับสนุนเกี่ยวเนื่องภายในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต โดย ส.ป.ก.ภูเก็ต ได้เสนอให้ประกาศให้เขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ตทั้งจังหวัด (เป็นกรณีพิเศษ) ให้เป็นเขตชุมชนสำหรับกิจการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรเพื่อประโยชน์ในการจัดการที่อยู่อาศัยหรือกิจการ

สาธารณูปโภคหรือกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามศักยภาพของพื้นที่ของจังหวัดภูเก็ตทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม โดยที่ประชุมมีมติมอบหมายให้

3.1) สำนักจัดการแผนที่และสารบบที่ดิน (สผส.) ทำแผนที่วางรอบชุมชนในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

3.2) สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน (สจก.) ร่วมกับ ส.ป.ก.ภูเก็ต เก็บข้อมูลรายแปลงในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

3.3) ส.ป.ก.ภูเก็ต แจ้งหน่วยงานในท้องถิ่นพื้นที่ตำบลป่าตอง ทราบถึงการดำเนินงานของ ส.ป.ก.

4) วันที่ 28 มิถุนายน 2565 ส.ป.ก.ภูเก็ต จัดประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ต่อเขตที่ดินชุมชน โดยเชิญผู้ปกครองท้องที่ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น และสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร่วมรับฟังความคิดเห็น ตามการประชุมคณะทำงานฯ ครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติกำหนดพื้นที่นำร่องตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต โดยให้วางรอบครอบคลุมพื้นที่ (เฉพาะพื้นที่ฝั่งภูเขาไม่รวมพื้นที่บริเวณฝั่งริมหาด) โดยให้วงเฉพาะส่วนที่เป็นชุมชน เพื่อประกาศให้เป็นเขตชุมชนสำหรับกิจการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรเพื่อประโยชน์ในการจัดการที่อยู่อาศัยหรือกิจการสาธารณูปโภคหรือกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยที่ประชุมมีมติ ดังนี้

4.1) ไม่เห็นด้วยกับมติคณะทำงานฯ ที่กำหนดวางรอบชุมชนเฉพาะฝั่งภูเขาไม่รวมพื้นที่บริเวณฝั่งริมหาด

4.2) ให้กำหนดเขตชุมชนตำบลป่าตองทั้งตำบล (เป็นกรณีพิเศษ) เพื่อความยุติธรรมและเสมอภาคของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินที่จะได้รับประโยชน์ทุก ๆ คน และไม่เลือกปฏิบัติ เนื่องจากหากกำหนดเขตชุมชนเฉพาะส่วนที่เป็นชุมชนอยู่แล้ว เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่เกษตรกรที่ปฏิบัติผิดระเบียบการทำประโยชน์ฯ มาแต่ต้นซึ่งเกษตรกรที่ปฏิบัติถูกต้องตามระเบียบการทำประโยชน์ฯ ณ ปัจจุบัน จะไม่ได้รับประโยชน์ และยังคงได้รับความเดือดร้อน ทำให้ไม่สามารถแก้ไขปัญหาคความเดือดร้อนเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ตได้ในภาพรวมของจังหวัด จึงจำเป็นต้องให้ ส.ป.ก. ประกาศเขตชุมชนตำบลป่าตองทั้งตำบล ทั้งนี้ เป็นความต้องการของเกษตรกรและผู้เข้าร่วมประชุมทุกราย

4.3) เกษตรกรที่เข้าร่วมประชุมทุกราย (คิดเป็นร้อยละ 100) มีความประสงค์จะประกอบอาชีพอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวในแปลงเกษตรกรรมของตนเองเพื่อให้มีรายได้เพียงพอต่อการเลี้ยงชีพ เช่น ที่พัก บ้านเช่า ห้องเช่า ร้านค้า ร้านอาหาร ฯลฯ

5) ส.ป.ก.ภูเก็ต ได้ดำเนินการชี้แจงการดำเนินงานของ ส.ป.ก. โดยการประชาสัมพันธ์สร้างความเข้าใจแก่ผู้ปกครองท้องที่ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น และประชาชนในพื้นที่เพื่อชี้แจงทำความเข้าใจระเบียบ ข้อกฎหมายการจัดที่ดินตามประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2563 ประกาศ คปก. เรื่อง รายการกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 พ.ศ. 2563 ประกาศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2563 รายละเอียดการเก็บค่าตอบแทน การใช้ที่ดิน ขั้นตอนการดำเนินงานจัดที่ดิน และสิทธิประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับ

6) สจก. นำเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต ต่อการประชุมคณะกรรมการศึกษาและกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาการอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการสนับสนุน หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2565 ณ ห้องประชุมไชยวงศ์ ชูชาติ ส.ป.ก. สรุป ดังนี้

6.1) สำรวจพื้นที่ชุมชนเป้าหมาย

- จัดทำเขตที่ดินชุมชนเบื้องต้นบนแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ บริเวณพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นชุมชน

- สำรวจพื้นที่ชุมชน โดยรวบรวมข้อมูลที่อยู่อาศัย การประกอบกิจการ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

6.2) ประชุมประชาสัมพันธ์สร้างความเข้าใจให้แก่ประชาชน และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

6.3) กำหนดเขตที่ดินชุมชนโดยประสานดำเนินการร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้นำชุมชน โดยเชิญกรมโยธาธิการและผังเมืองร่วมดำเนินการหรือให้คำปรึกษา

6.4) การพิจารณาอนุญาตการจัดที่ดินหลังจากกำหนดเขตชุมชนแล้ว

- ประชาสัมพันธ์ให้ผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินยื่นคำขออนุญาตการจัดที่ดิน
- กรณีกิจการที่ยื่นคำขออนุญาตเป็นกิจการตามประกาศ คปก. ให้นำเสนอ คปจ. พิจารณาอนุญาต

- กรณีกิจการที่ยื่นคำขออนุญาตที่ไม่เป็นกิจการในประกาศ คปก. แต่พิจารณาแล้วว่ามีลักษณะเป็นกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ ให้นำเสนอ คปจ. พิจารณาให้ความเห็นเบื้องต้น และนำเสนอ คปก. พิจารณาวินิจฉัย

- กรณีกิจการที่ยื่นคำขอไม่เป็นกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ ให้นำเสนอ คณะอนุกรรมการศึกษาและกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาการอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อกำหนดแนวทางแก้ไข้ปัญหา

โดยที่ประชุมมีมติมอบหมายให้คณะทำงานฯ สำรวจและจัดทำข้อมูลรายละเอียดประเภทกิจการ สภาพความเป็นอยู่ของประชาชน ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านการพัฒนาในพื้นที่ และจัดทำแผนที่เขตที่ดินชุมชนที่แสดงภาพข้อเท็จจริงครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต นำเสนอคณะกรรมการฯ พิจารณากลับครั้งก่อนนำเสนอ คปก. กำหนดเขตที่ดินชุมชนต่อไป

7) วันที่ 11 สิงหาคม 2565 ส.ป.ก.ภูเก็ต ได้ติดประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต เรื่อง กำหนดเขตที่ดินชุมชน ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ณ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน ครบกำหนด 15 วัน ไม่มีผู้คัดค้าน

8) วันที่ 19 กันยายน 2565 นายกเทศมนตรีเมืองป่าตอง ได้เสนอญัตติขอรับความเห็นชอบ กำหนดเขตพื้นที่ที่ดินชุมชนบริเวณเทศบาลเมืองป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต เพื่อจัดที่ดินสำหรับกิจการอื่น ที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ต่อการประชุมสภาเทศบาลเมืองป่าตอง สมัยวิสามัญ สมัยที่ 1 ประจำปี 2565 ณ ห้องประชุมพระพิศิษฐ์กรณ์ ชั้น 3 สำนักปลัดเทศบาล เทศบาลเมืองป่าตอง

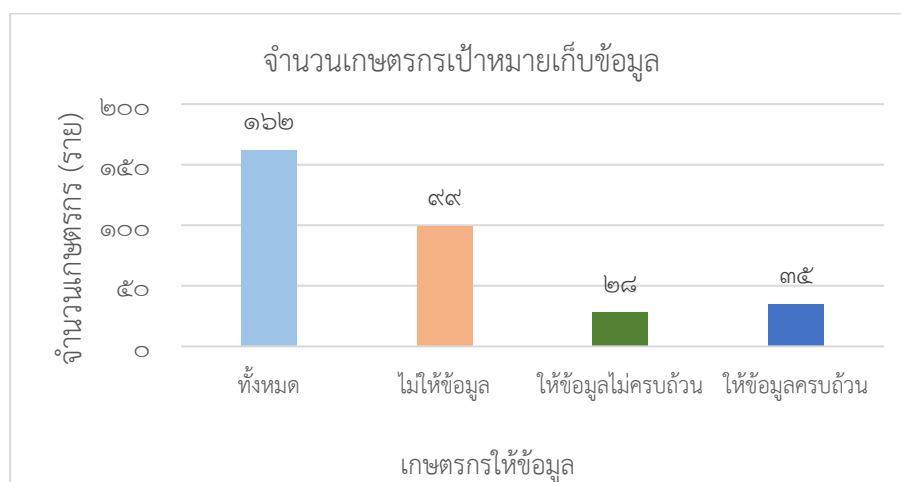
โดยที่ประชุมมีมติ เห็นชอบกำหนดเขตพื้นที่ที่ดินชุมชนบริเวณเทศบาลเมืองป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

9) วันที่ 28 มีนาคม 2566 ส.ป.ก.ภูเก็ต นำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต เพื่อเห็นชอบในหลักการวิธีการจัดที่ดินตามประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2563 และประกาศ คปก. เรื่อง รายการกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ประกาศกำหนดตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 ซึ่ง ส.ป.ก.ภูเก็ต พิจารณาเห็นว่า บริบทของจังหวัดภูเก็ต เป็นเมืองท่องเที่ยว เป็นศูนย์กลางเมืองท่องเที่ยวระดับโลก ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดิน ต้องให้สอดคล้องกับบริบทของจังหวัด คือการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อบริการนักท่องเที่ยวในกิจการต่าง ๆ ที่สามารถสร้างรายได้เป็นกอบเป็นกำ สร้างฐานะความเป็นอยู่ที่ดีของครอบครัว เช่น กิจการรีสอร์ท บ้านเช่า ห้องเช่า ที่พัก ร้านอาหาร ร้านค้า ฯลฯ จึงสมควรให้ดำเนินการจัดที่ดินตามหลักการและวิธีการดังกล่าว โดยที่ประชุมมีมติ เห็นชอบในหลักในการที่ ส.ป.ก.ภูเก็ต นำเสนอ

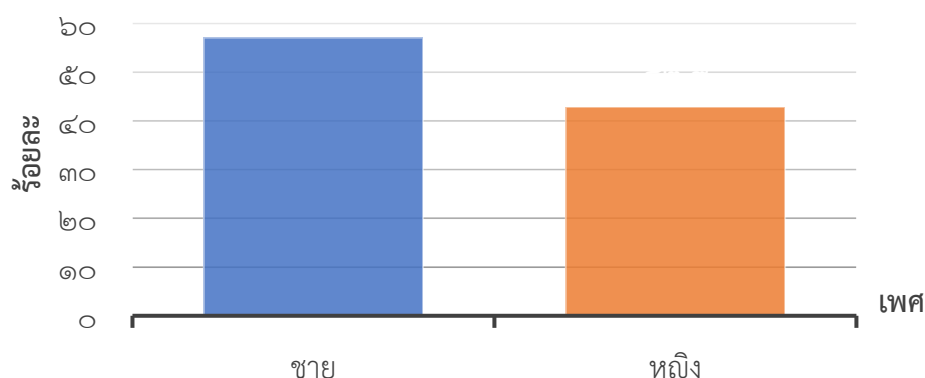
4.2 ผลการสำรวจข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินและด้านเศรษฐกิจครัวเรือนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง

4.2.1 สภาพทั่วไปของเกษตรกร

จากการเก็บข้อมูลรายแปลงเกษตรกรรวม จำนวน 199 แปลง จากเกษตรกร จำนวน 162 ราย ในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน และด้านเศรษฐกิจของครัวเรือนเกษตรกร ปรากฏว่า มีเกษตรกรที่ไม่ประสงค์ให้ข้อมูล จำนวน 99 ราย เนื่องจากไม่สะดวกใจจะให้ข้อมูล หรือไม่ทราบข้อมูลรายจ่ายและรายได้ครัวเรือน มีเกษตรกรที่ให้ข้อมูลไม่สมบูรณ์ จำนวน 28 ราย (ภาพที่ 4.1) และมีเกษตรกรที่ให้ข้อมูลครบถ้วนสมบูรณ์ จำนวน 35 ราย จากการใช้ประโยชน์ที่ดิน 39 แปลง แบ่งเป็นพืชชาย 20 ราย และพืชหญิง 15 ราย คิดเป็นร้อยละ 57.1 และร้อยละ 42.9 ตามลำดับ (ภาพที่ 4.2)



ภาพที่ 4.1 แผนภูมิแท่งแสดงจำนวนเกษตรกรในการเก็บข้อมูล



ภาพที่ 4.2 แผนภูมิแท่งแสดงคุณสมบัติของเกษตรกรผู้ให้ข้อมูลแยกตามเพศ

4.2.2 สภาพพื้นฐานทางเศรษฐกิจ

1) ขนาดการถือครองที่ดิน

ครัวเรือนเกษตรกรถือครองที่ดินเฉลี่ย 10.49 ไร่/ครัวเรือน โดยส่วนใหญ่ถือครองที่ดินอยู่ระหว่าง 5 – 10 ไร่/ครัวเรือน ที่ร้อยละ 34.3 รองลงมาถือครองที่ดิน น้อยกว่า 5 ไร่/ครัวเรือน และอยู่ระหว่าง 11 – 16 ไร่/ครัวเรือน ที่ร้อยละ 31.4 และร้อยละ 17.1 ตามลำดับ รายละเอียดตามตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 แสดงขนาดการถือครองที่ดินต่อครัวเรือนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง

พื้นที่ถือครอง (ไร่/ครัวเรือน)	จำนวน (ครัวเรือน)	ร้อยละ
น้อยกว่า 5	11	31.4
5 – 10	12	34.3
11 – 16	6	17.1
17 – 22	4	11.4
23 - 28	1	2.9
29 - 34	0	0
มากกว่า 34	1	2.9
รวม	35	100

2) การผลิตทางการเกษตร

จากการเก็บข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินในการทำเกษตรกรรม พบว่า เกษตรกรส่วนใหญ่ ร้อยละ 39.4 ใช้พื้นที่สำหรับปลูกยางพารา รองลงมาเป็นการทำเกษตรแบบผสมผสานปลูกยางพารารวมกับปลูกไม้ผล และปลูกไม้ผล ที่ร้อยละ 30.3 ร้อยละ 27.3 และ 3.0 ตามลำดับ รายละเอียดตามตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 แสดงประเภทการผลิตทางการเกษตรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง

ลำดับ	ประเภทการผลิตทางการเกษตรกรรม	จำนวน (แปลง)	ร้อยละ
1	ยางพารา	13	39.4
2	ยางพารา + ไม้ผล	9	27.3
3	ไม้ผล	1	3.0
4	เกษตรผสมผสาน	10	30.3
	รวม	33	100

หมายเหตุ: Missing Data = 2

3) รายได้ครัวเรือน

การเก็บข้อมูล พบว่า ครัวเรือนเกษตรกรรมมีรายได้จากการใช้ที่ดินในการทำเกษตรกรรมเฉลี่ย 49,428.57 บาท/ครัวเรือน/ปี มากกว่าครึ่งหนึ่งของครัวเรือนเกษตรกรรมมีรายได้อยู่ระหว่าง ศูนย์ ถึง 30,000 บาท ที่ร้อยละ 60 โดยมีครัวเรือนเกษตรกรรมที่ไม่มีรายได้จากการทำเกษตรกรรม จำนวน 4 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 11.43 ของครัวเรือนเกษตรกรรมทั้งหมด นอกจากรายได้จากการทำเกษตรกรรมแล้ว ครัวเรือนเกษตรกรรมยังมีรายได้จากการประกอบอาชีพอื่นทั้งที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ที่ดินของตนเองและที่ทำงานอื่นร่วมด้วย ร้อยละ 91.43 ของครัวเรือนเกษตรกรรมทั้งหมด โดยมีรายได้นอกภาคการเกษตรเฉลี่ย 135,457.14 บาท/ครัวเรือน/ปี ซึ่งเกือบหนึ่งในสี่ของครัวเรือนเกษตรกรรมมีรายได้มากกว่า 180,000 บาท/ครัวเรือน/ปี คิดเป็นรายได้สุทธิเฉลี่ย 79,477.14 บาท/ครัวเรือน/ปี ทั้งนี้ยังมีครัวเรือนเกษตรกรรมที่มีรายได้เฉลี่ยติดลบ คิดเป็นร้อยละ 17.14 ของครัวเรือนเกษตรกรรมทั้งหมด

4) รายจ่ายครัวเรือน

จากการเก็บข้อมูลพบว่า ครัวเรือนเกษตรกรรมมีรายจ่ายครัวเรือนแยกเป็น รายจ่ายในการทำเกษตรกรรม เฉลี่ย 13,465.71 บาท/ครัวเรือน/ปี ซึ่งส่วนใหญ่มีรายจ่ายภาคการเกษตรมากกว่าศูนย์ ถึง 30,000 บาท/ครัวเรือน/ปี ที่ร้อยละ 88.6 โดยมีครัวเรือนเกษตรกรรมที่ไม่มีรายจ่ายในการทำเกษตรกรรม จำนวน 1 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 2.86 ของครัวเรือนเกษตรกรรมทั้งหมด นอกจากนี้ครัวเรือนเกษตรกรรมยังมีรายจ่ายนอกภาคการเกษตร เฉลี่ย 91,942.86 บาท/ครัวเรือน/ปี ส่วนใหญ่มีรายจ่ายครัวเรือนนอกภาคการเกษตรอยู่ระหว่าง มากกว่าศูนย์ ถึง 30,000 บาท/ครัวเรือน/ปี และระหว่าง 90,001 – 120,000 บาท/ครัวเรือน/ปี คิดเป็นรายจ่ายรวมในครัวเรือน เฉลี่ย 105,408.57 บาท/ครัวเรือน/ปี

โดยสรุป เกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะกูด จังหวัดภูเก็ต ถือครองที่ดินเฉลี่ย 10.94 ไร่/ครัวเรือน/ปี การใช้พื้นที่ทางการเกษตรกรรม ใช้เพื่อปลูกยางพารา ที่ร้อยละ 39.4 ซึ่งมีรายได้จากการทำเกษตรกรรมเฉลี่ย 49,428.57 บาท/ครัวเรือน/ปี นอกจากการทำเกษตรกรรมแล้ว เกษตรกรยังใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นนอกภาคการเกษตรรวมทั้งประกอบอาชีพอื่นนอกภาคการเกษตร ซึ่งมีรายได้นอกภาคการเกษตรเฉลี่ย 135,457.14 บาท/ครัวเรือน/ปี และมีรายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ย 105,408.57 บาท/ครัวเรือน/ปี ซึ่งหากพิจารณาการจ่ายครัวเรือนเกษตรกรรมที่ได้รับจากภาคการเกษตรเพียงอย่างเดียว พบว่ารายได้

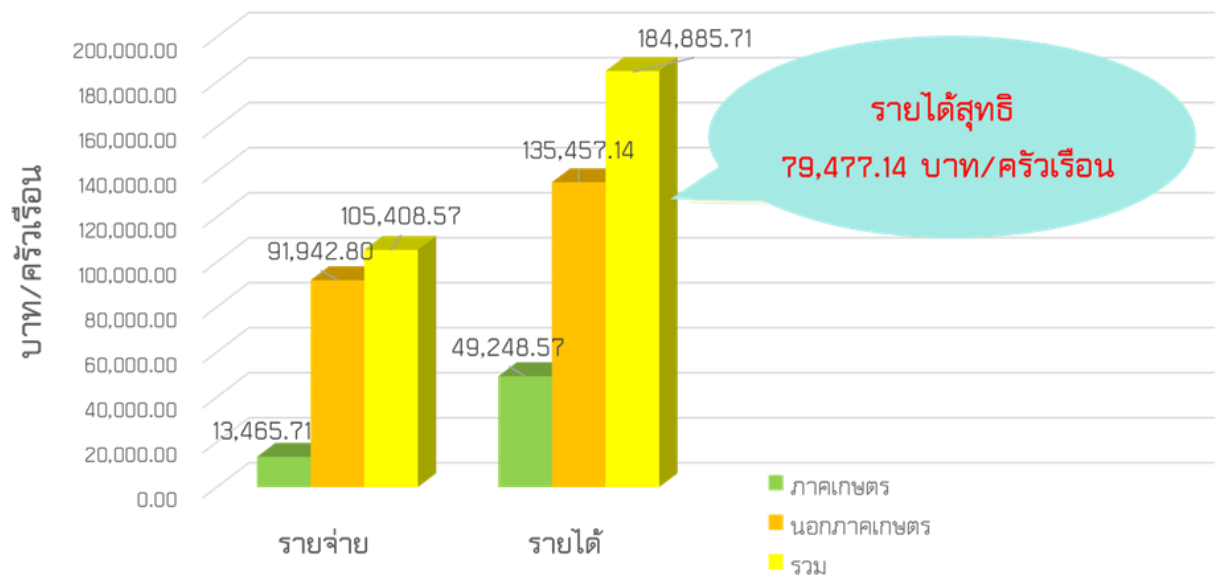
จากภาคการเกษตรไม่เพียงพอกับรายจ่ายครัวเรือนซึ่งสูงมากกว่า 2 เท่า ของรายได้จากภาคการเกษตร
รายละเอียดตามตารางที่ 4.3 ตารางที่ 4.4 และภาพที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 แสดงข้อมูลรายได้และรายจ่ายครัวเรือนของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง

ช่วงรายได้/รายจ่าย	รายได้				รายจ่าย			
	ภาคการเกษตร (เฉลี่ย 49,428.57 บาท/ครัวเรือน/ปี)		นอกภาคการเกษตร (เฉลี่ย 135,457.14 บาท/ครัวเรือน/ปี)		ภาคการเกษตร (เฉลี่ย 13,465.71 บาท/ครัวเรือน/ปี)		นอกภาคการเกษตร (เฉลี่ย 91,942.86 บาท/ครัวเรือน/ปี)	
	ราย	ร้อยละ	ราย	ร้อยละ	ราย	ร้อยละ	ราย	ร้อยละ
ไม่มีรายได้	2	5.7	3	8.6	1	2.9	0	0
มากกว่า 0 – 30,000	21	60.0	2	5.7	31	88.6	9	25.7
30,001 – 60,000	3	8.6	6	17.1	2	5.7	5	14.3
60,001 – 90,000	1	2.9	6	17.1	1	2.9	4	11.4
90,001 – 120,000	5	14.3	7	20.0			9	25.7
120,001 – 150,000	0	0	3	8.6			2	5.7
150,001 – 180,000	2	5.7	0	0			1	2.9
มากกว่า 180,000	1	2.9	8	22.9			5	14.3
รวม	35	100	35	100	35	100	35	100

ตารางที่ 4.4 แสดงรายได้สุทธิของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง

รายได้สุทธิ	รายได้ เฉลี่ย 79,477.14 บาท/ครัวเรือน/ปี	
	ราย	ร้อยละ
น้อยกว่า หรือเท่ากับ ศูนย์	6	17.1
1 – 30,000	7	20.0
30,001 – 60,000	11	21.4
60,001 – 90,000	4	11.4
90,001 – 120,000	2	5.7
120,001 – 150,000	1	2.9
150,001 – 180,000	0	0
มากกว่า 180,000	4	11.4
รวม	35	100



ภาพที่ 4.3 เปรียบเทียบรายได้ รายจ่าย ของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต

4.3 ผลการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลปาดอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต

ส.ป.ก. ได้ประกาศเขตปฏิรูปที่ดินตำบลปาดอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ตครอบคลุมพื้นที่ 6 ชุมชนของเทศบาลเมืองปาดอง ได้แก่ (1) ชุมชนหาดปาดอง (2) ชุมชนบ้านนาใน (3) ชุมชนบ้านไสน้ำเย็น (4) ชุมชนบ้านมอญ (5) ชุมชนชายวัด และ (7) ชุมชนบ้านกะหลิม

ตามมติประชุมคณะทำงานฯ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2565 ได้มอบหมายให้ สผส. จัดทำวงรอบชุมชนนั้น สผส. ได้จัดทำวงรอบพื้นที่ชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลปาดอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ตภายในเขตเทศบาลเมืองปาดอง โดยอาศัยตามประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (2563) ข้อ 4 การกำหนดเขตที่ดินชุมชนสำหรับการจัดที่ดินเพื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในการจัดการที่อยู่อาศัยหรือกิจการสาธารณูปโภคหรือกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยพิจารณาจากสภาพความเป็นจริงที่ปรากฏ อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นสำคัญ โดย ส.ป.ก. ได้พิจารณาจัดทำเขตวงรอบชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลปาดอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต ออกเป็น 5 ชุมชน รายละเอียด ดังนี้

1) ชุมชนหาดปาดอง ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลปาดอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต

พื้นที่ชุมชนหาดปาดอง ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลปาดอง พื้นที่รวม ประมาณ 900.61 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่มีเอกสารสิทธิในที่ดินประเภทโฉนด หรือ นส.3 หรือ นส.3ก ประมาณ 402.72 ไร่ และพื้นที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินประมาณ 497.89 ไร่ (การคำนวณเนื้อที่ใช้แนวเขตใน Digital map ซึ่งเป็นแนวเขตที่คัดลอก (Digitize) จากแผนที่ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อน เป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับการบริหารจัดการงานภายใน ส.ป.ก.)

จากการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลปาดอง ปรากฏการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

(1) ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม จำนวน 445 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 57.25 ประกอบด้วย

- (1.1) ร้านขายของชำ จำนวน 9 แห่ง
- (1.2) ร้านขายอาหาร จำนวน 37 แห่ง
- (1.3) ร้านขายยา จำนวน 2 แห่ง
- (1.4) ร้านซักรีด จำนวน 1 แห่ง
- (1.5) ร้านรับซื้อของเก่า จำนวน 2 แห่ง
- (1.6) ตลาด จำนวน 3 แห่ง
- (1.7) ปั๊มน้ำมัน จำนวน 1 แห่ง
- (1.8) บ้านเช่า อพาร์ทเมนต์ หอพัก ห้องเช่า จำนวน 42 แห่ง
- (1.9) โรงแรม บังกะโล รีสอร์ท เกสต์เฮาส์ วิลล่า จำนวน 338 แห่ง
- (1.10) ไนท์คลับ คาราโอเกะ คาเฟ่ อาบอบนวด จำนวน 1 แห่ง
- (1.11) โรงจอดรถ จำนวน 1 แห่ง

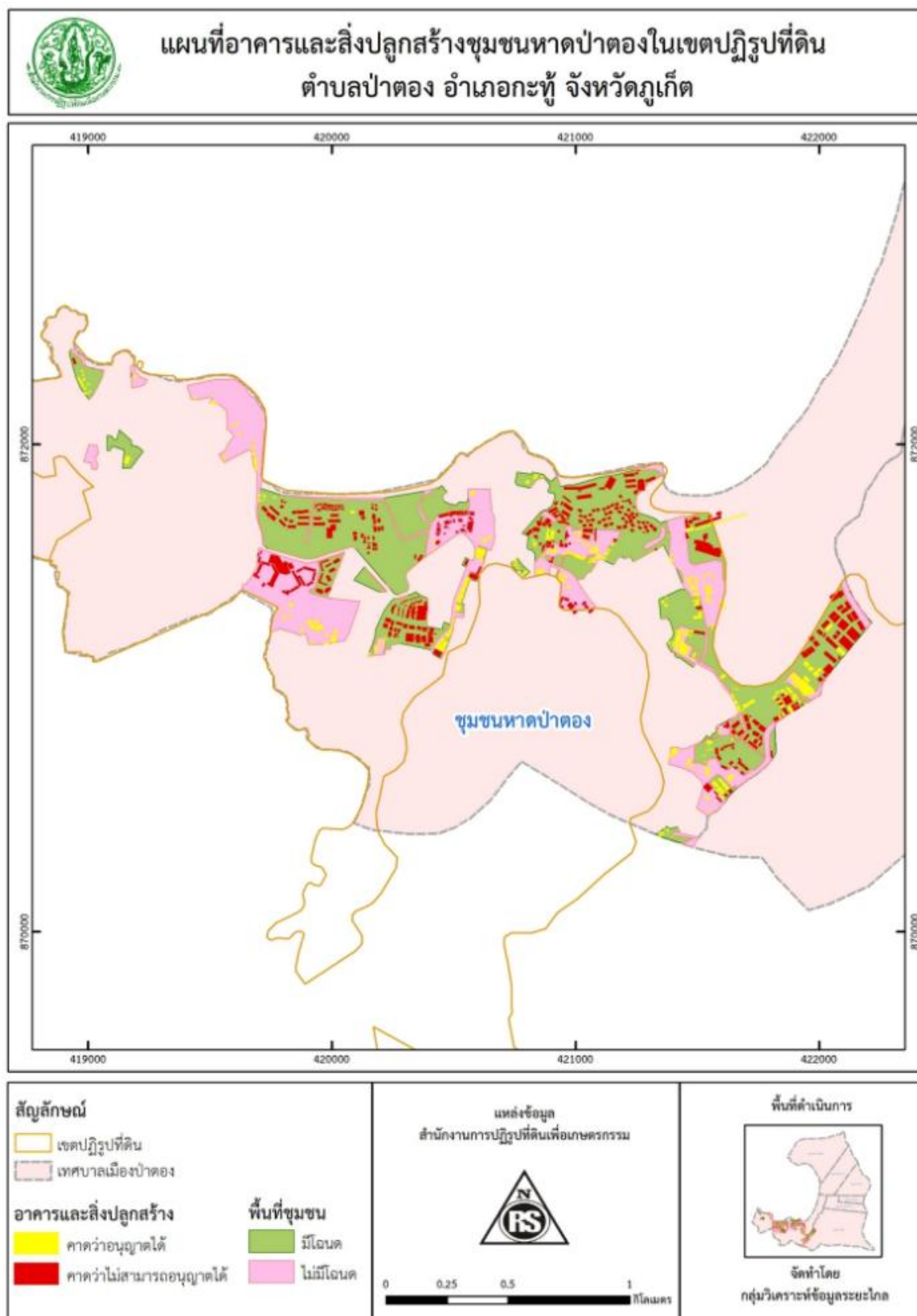
- (1.12) พาณิชยกรรมอื่น ๆ หรืออาคารประกอบการพาณิชยกรรม จำนวน 2 แห่ง
- (1.13) โรงน้ำแข็ง จำนวน 2 แห่ง
- (1.14) ร้านซ่อมรถจักรยานยนต์ จำนวน 1 แห่ง
- (1.15) ร้านเช่ารถจักรยานยนต์ จำนวน 2 แห่ง
- (1.16) ประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยว (Tour Information) จำนวน 1 แห่ง
- (2) ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย จำนวน 318 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 57.87 ประกอบด้วย
 - (2.1) บ้าน จำนวน 243 แห่ง
 - (2.2) คอนโดมิเนียม จำนวน 26 แห่ง
 - (2.3) บ้านพักพนักงานในอุตสาหกรรม จำนวน 47 แห่ง
 - (2.4) บ้านและโรงเก็บของ จำนวน 1 แห่ง
 - (2.5) โรงจอดรถของหอพัก จำนวน 1 แห่ง
- (3) ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นคลังสินค้า จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.26
- (4) ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรม (คอกปศุสัตว์) จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.13
- (5) ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการ จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.39 ประกอบด้วย
 - (5.1) จุดชมวิว จำนวน 1 แห่ง
 - (5.2) โรงละคร จำนวน 2 แห่ง

เมื่อนำมาจำแนกตามเอกสารสิทธิในที่ดิน พบว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในพื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน จำนวน 247 แห่ง และอยู่ในพื้นที่ที่มีเอกสารสิทธิในที่ดินประเภทโฉนด หรือ นส.3 หรือ นส.3ก จำนวน 522 แห่ง ซึ่งเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คาดว่าจะอนุญาตได้ ร้อยละ 44.34 และคาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 55.66 รายละเอียดตามตารางที่ 4.5 และภาพที่ 4.4

ตารางที่ 4.5 แสดงการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างในชุมชนหาดป่าตอง ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง

ประเภทการใช้อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ	โฉนด หรือ นส.3 หรือ นส.3ก	ไม่มีเอกสารสิทธิตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน
ชุมชนหาดป่าตอง				
ที่อยู่อาศัย	318	41.35	136	182
พาณิชยกรรม	445	57.87	382	63
คลังสินค้า	2	0.26	0	2
เกษตรกรรม	1	0.13	1	0
นันทนาการ	3	0.39	3	0
รวม	769	100	522	247
คาดว่าจะอนุญาตได้	341	44.34	164	177
คาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้	428	55.66	358	70
รวม	769	100	522	247

หมายเหตุ: พื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน คือ พื้นที่เมื่อนำข้อมูลแปลงที่ดินจากฐานข้อมูลที่ดินแล้วเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายรวมพื้นที่ที่ ส.ป.ก. ดำเนินการปฏิรูปที่ดินแล้วและพื้นที่ที่ยังไม่ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน



ภาพที่ 4.4 แสดงอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตชุมชนหาดป่าตอง ในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

2) ชุมชนบ้านนาใน ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะกู่ จังหวัดภูเก็ต

พื้นที่ชุมชนบ้านนาใน ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง พื้นที่รวม ประมาณ 1,037.70 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ที่มีเอกสารสิทธิในที่ดินประเภทโฉนด หรือ นส.3 หรือ นส.3ก ประมาณ 134.57 ไร่ และพื้นที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมาณ 903.13 ไร่ (การคำนวณเนื้อที่ใช้แนวเขตใน Digital map ซึ่งเป็นแนวเขตที่คัดลอก (Digitize) จากแผนที่ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อน เป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับการบริหารจัดการงานภายใน ส.ป.ก.)

จากการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง ปรากฏการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- (1) ใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย จำนวน 488 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 40.97 ประกอบด้วย
 - (1.1) บ้าน จำนวน 472 แห่ง
 - (1.2) บ้านพักพนักงานในอุตสาหกรรม จำนวน 5 แห่ง
 - (1.3) คอนโดมิเนียม จำนวน 6 แห่ง
 - (1.4) แมนชั่น จำนวน 1 แห่ง
 - (1.5) โรงจอดรถ จำนวน 2 แห่ง
 - (1.6) ห้องน้ำ จำนวน 2 แห่ง
- (2) ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม จำนวน 690 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 57.93 ประกอบด้วย
 - (2.1) ร้านขายของชำ จำนวน 28 แห่ง
 - (2.2) ร้านขายอาหาร จำนวน 40 แห่ง
 - (2.3) ร้านขายยา จำนวน 1 แห่ง
 - (2.4) ร้านซักรีด จำนวน 3 แห่ง
 - (2.5) ร้านนวด จำนวน 8 แห่ง
 - (2.6) ร้านสัก จำนวน 6 แห่ง
 - (2.7) ร้านกาแฟ เบเกอรี่ เครื่องดื่ม ซอฟต์แวร์ จำนวน 3 แห่ง
 - (2.8) บ้านเช่า อพาร์ทเมนต์ หอพัก ห้องเช่า จำนวน 145 แห่ง
 - (2.9) โรงแรม บังกะโล รีสอร์ท เกสต์เฮาส์ วิลล่า จำนวน 416 แห่ง
 - (2.10) ไนท์คลับ คาราโอเกะ คาเฟ่ อาบอบนวด จำนวน 14 แห่ง
 - (2.11) สำนักงานและบริษัท โชว์รูมรถที่ไม่มีบริการซ่อม จำนวน 7 แห่ง
 - (2.12) ร้านขนส่งวัสดุภัณฑ์ จำนวน 1 แห่ง
 - (2.13) แกลลอรี จำนวน 1 แห่ง
 - (2.14) ร้านขายอุปกรณ์ตกปลา จำนวน 1 แห่ง
 - (2.15) ร้านเช่ารถจักรยานยนต์จำนวน 1 แห่ง
 - (2.16) ร้านซ่อมรถจักรยานยนต์ จำนวน 4 แห่ง
 - (2.17) ร้านตัดผมหรือทำผม จำนวน 2 แห่ง
 - (2.18) ร้านถ่ายรูป จำนวน 1 แห่ง

- (2.19) ร้านทำอูมิเนียม จำนวน 2 แห่ง
 (2.20) ร้านรับทำป้าย จำนวน 1 แห่ง
 (2.21) สนามฟุตบอลหญ้าเทียม จำนวน 1 แห่ง
 (2.22) ธุรกิจนันทนาการ (ค่ายมวย) จำนวน 4 แห่ง

(3) ใช้ประโยชน์เพื่อสถาบันศาสนา (โบสถ์คริสต์) จำนวน 3 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.25

(4) ใช้ประโยชน์เพื่อสถาบันการศึกษา (ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก สถานรับเลี้ยงเด็กก่อนเกณฑ์) จำนวน 6 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.50

(5) ใช้ประโยชน์เพื่อพื้นที่อนุรักษ์เพื่อศิลปะและวัฒนธรรมไทย (ศาลาประชาคม) จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.08

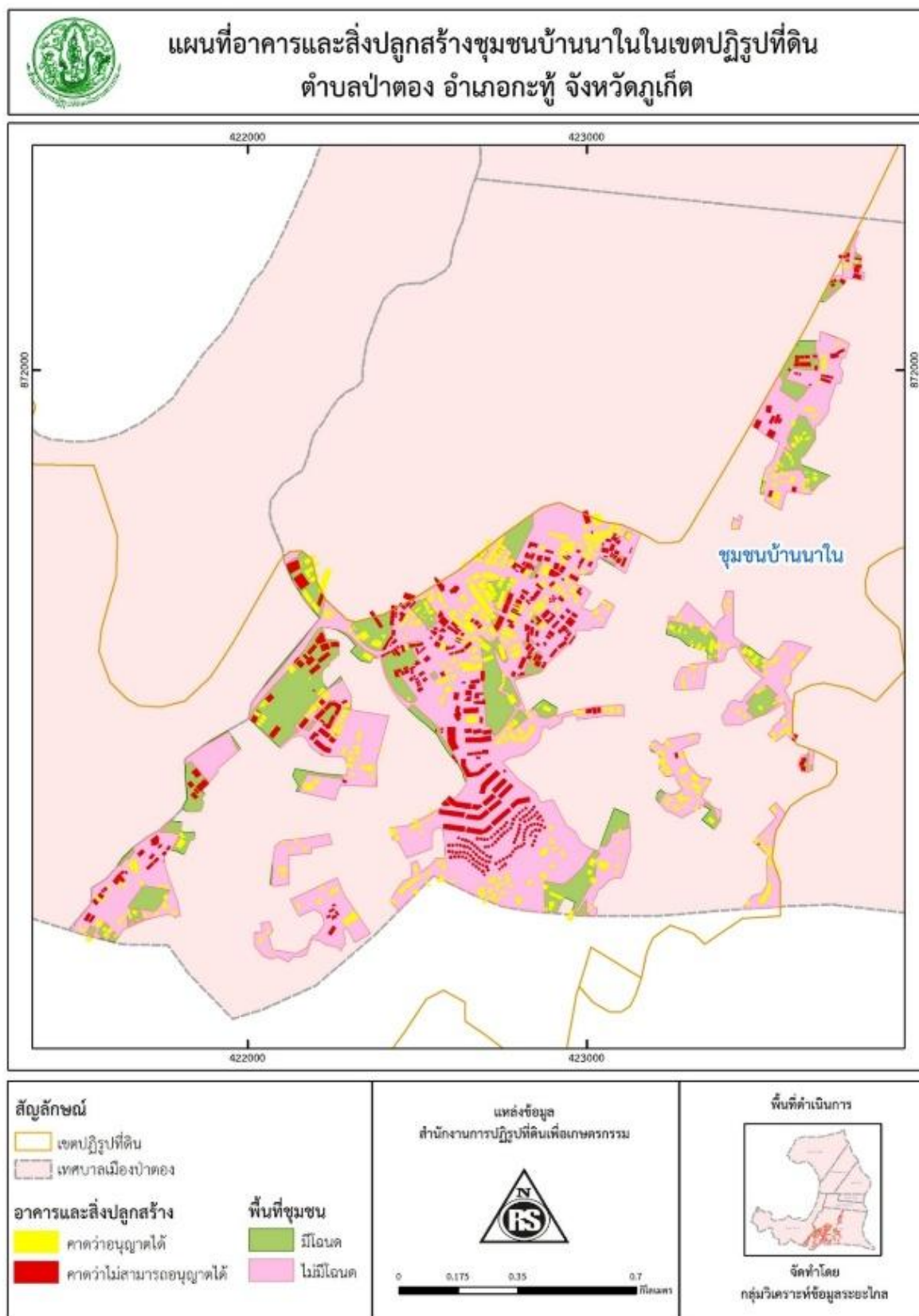
(6) ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นคลังสินค้า จำนวน 2 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 0.17

เมื่อนำมาจำแนกตามเอกสารสิทธิในที่ดิน พบว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในพื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน จำนวน 893 แห่ง และอยู่ในพื้นที่ที่มีเอกสารสิทธิในที่ดินประเภทโฉนด หรือ นส.3 หรือ นส.3ก จำนวน 298 แห่ง ซึ่งเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คาดว่าจะอนุญาตได้ ร้อยละ 59.45 และคาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 40.55 รายละเอียดตามตารางที่ 4.6 และภาพที่ 4.5

ตารางที่ 4.6 แสดงการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างในชุมชนบ้านนาใน ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง

ประเภทการใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ	โฉนด หรือ นส.3 หรือ นส.3ก	ไม่มีเอกสารสิทธิตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน
ชุมชนบ้านนาใน				
ที่อยู่อาศัย	488	40.97	135	353
พาณิชยกรรม	690	57.93	158	532
สถาบันศาสนา	3	0.25	3	0
สถาบันการศึกษา	6	0.50	0	6
พื้นที่อนุรักษ์เพื่อศิลปะและวัฒนธรรมไทย	1	0.08	1	0
คลังสินค้า	2	0.17	0	2
เกษตรกรรม	1	0.08	1	0
รวม	1,191	100	298	893
คาดว่าจะอนุญาตได้	708	59.45	195	513
คาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้	483	40.55	103	380
รวม	1,191	100	198	893

หมายเหตุ: พื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน คือ พื้นที่เมื่อนำข้อมูลแปลงที่ดินจากฐานข้อมูลที่ดินแล้วเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายรวมพื้นที่ที่ ส.ป.ก. ดำเนินการปฏิรูปที่ดินแล้วและพื้นที่ที่ยังไม่ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน



ภาพที่ 4.5 แสดงอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตชุมชนนาโน ในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

3) ชุมชนบ้านไสน้ำเย็น

พื้นที่ชุมชนบ้านไสน้ำเย็น ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง พื้นที่รวม ประมาณ 32.39 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ที่มีเอกสารสิทธิในที่ดินประเภทโฉนด หรือ นส.3 หรือ นส.3ก ประมาณ 0.34 ไร่ และพื้นที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมาณ 32.05 ไร่ (การคำนวณเนื้อที่ใช้แนวเขตใน Digital map ซึ่งเป็นแนวเขตที่คัดลอก (Digitize) จากแผนที่ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อน เป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับการบริหารจัดการงานภายใน ส.ป.ก.)

จากการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตองปรากฏการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- (1) ใช้ประโยชน์เพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 33 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 68.75 ประกอบด้วย
 - (1.1) บ้าน จำนวน 32 แห่ง
 - (1.2) โรงจอดรถ จำนวน 1 แห่ง
- (2) ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม จำนวน 15 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 31.25 ประกอบด้วย
 - (2.1) ร้านขายอาหาร จำนวน 2 แห่ง
 - (2.2) โรงแรม บังกะโล รีสอร์ท เกสต์เฮาส์ วิลล่า จำนวน 4 แห่ง
 - (2.3) บ้านเช่า อพาร์ทเมนต์ หอพัก ห้องเช่า จำนวน 7 แห่ง
 - (2.4) โรงจอดรถ จำนวน 2 แห่ง

เมื่อนำมาจำแนกตามเอกสารสิทธิในที่ดิน พบว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในพื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน จำนวน 3 แห่ง และอยู่ในพื้นที่ที่มีเอกสารสิทธิในที่ดินประเภทโฉนด หรือ นส.3 หรือ นส.3ก จำนวน 45 แห่ง ซึ่งเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คาดว่าจะอนุญาตได้ ร้อยละ 87.5 และคาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 12.5 รายละเอียดตามตารางที่ 4.7 และภาพที่ 4.6

ตารางที่ 4.7 แสดงการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างในชุมชนบ้านไสน้ำเย็น ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง

ประเภทการใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ	โฉนด หรือ นส. 3 หรือ นส.3ก	ไม่มีโฉนด
ชุมชนบ้านไสน้ำเย็น				
ที่อยู่อาศัย	33	68.75	1	32
พาณิชยกรรม	15	31.25	2	13
รวม	48	100	3	45
คาดว่าจะอนุญาตได้	42	87.5	1	41
คาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้	6	12.5	2	4
รวม	48	100	3	45

หมายเหตุ: พื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน คือ พื้นที่เมื่อนำข้อมูลแปลงที่ดินจากฐานข้อมูลที่ดินแล้วเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายรวมพื้นที่ที่ ส.ป.ก. ดำเนินการปฏิรูปที่ดินแล้วและพื้นที่ที่ยังไม่ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน



ภาพที่ 4.6 แสดงอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตชุมชนบ้านไสน้ำเย็น ในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

4) ชุมชนบ้านมอญ ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลปาดอง อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

พื้นที่ชุมชนบ้านมอญ ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลปาดอง พื้นที่รวม ประมาณ 4.87 ไร่ เป็นพื้นที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินทั้งหมด (การคำนวณเนื้อที่ใช้แนวเขตใน Digital map ซึ่งเป็นแนวเขตที่คัดลอก (Digitize) จากแผนที่ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อน เป็นข้อมูลที่ใช้สำหรับการบริหารจัดการงานภายใน ส.ป.ก.)

จากการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลปาดอง ปรากฏการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

(1) ใช้ประโยชน์เพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 4 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 80

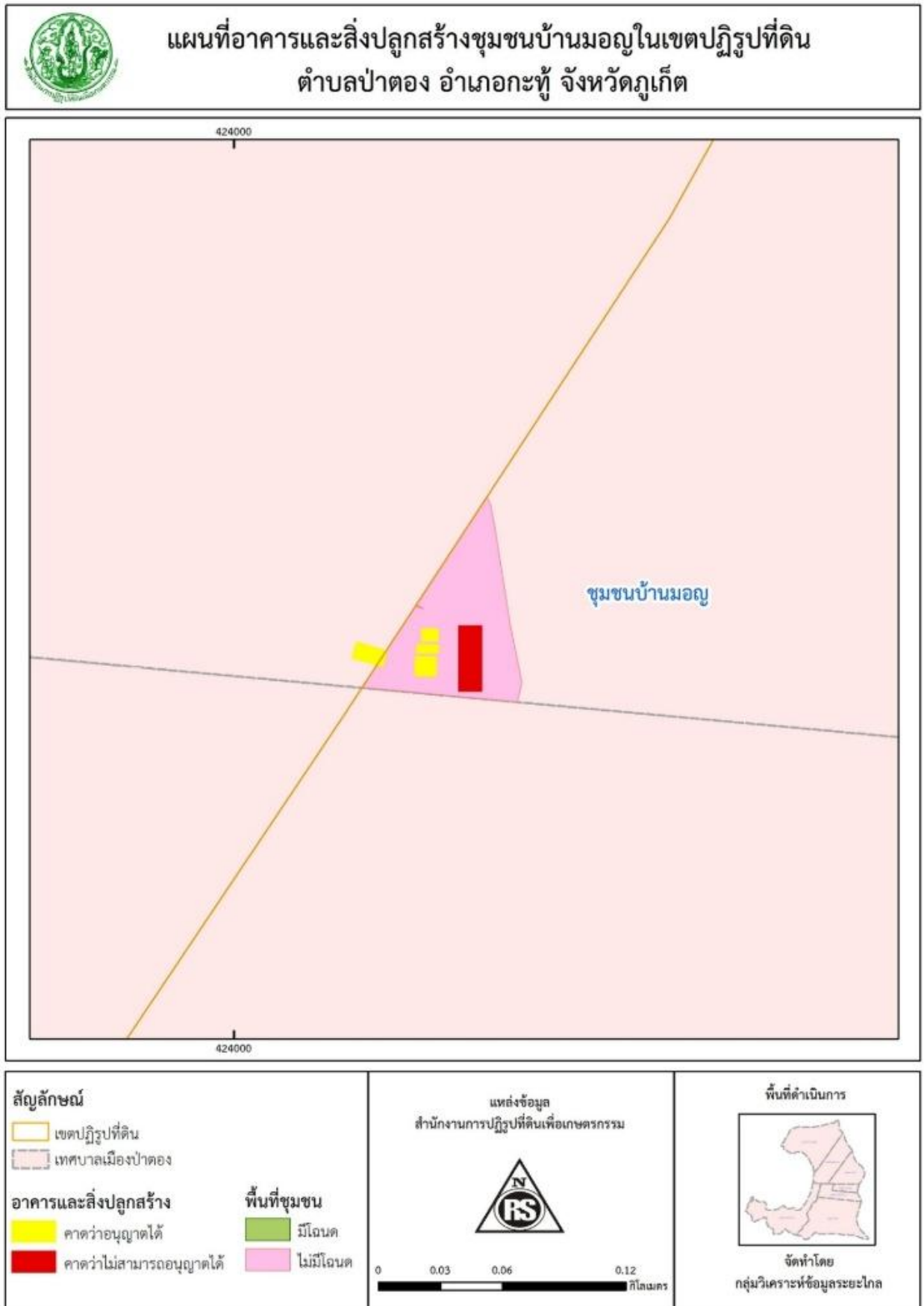
(2) ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม (โรงแรม บังกะโล รีสอร์ท เกสต์เฮาส์ วิลล่า) จำนวน 1 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 20

เมื่อนำมาจำแนกตามเอกสารสิทธิในที่ดิน พบว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในพื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินทั้งหมด ซึ่งเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คาดว่าจะอนุญาตได้ ร้อยละ 80 และคาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 20 รายละเอียดตามตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 แสดงการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างในชุมชนบ้านมอญ ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลปาดอง

ประเภทการใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ	โฉนด หรือ นส.3 หรือ นส.3ก	ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ชุมชนบ้านมอญ				
ที่อยู่อาศัย	4	80	0	4
พาณิชยกรรม	1	20	0	1
รวม	5	100		5
คาดว่าจะอนุญาตได้	4	80	0	4
คาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้	1	20	0	1
รวม	5	100		5

หมายเหตุ: พื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน คือ พื้นที่เมื่อนำข้อมูลแปลงที่ดินจากฐานข้อมูลที่ดินแล้วเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายรวมพื้นที่ที่ ส.ป.ก. ดำเนินการปฏิรูปที่ดินแล้วและพื้นที่ที่ยังไม่ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน



ภาพที่ 4.7 แสดงอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตชุมชนบ้านมอญ ในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

5) ชุมชนบ้านกะหลิม ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

พื้นที่ชุมชนบ้านกะหลิม ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง พื้นที่รวม ประมาณ 215.18 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ที่มีเอกสารสิทธิในที่ดินประเภทโฉนด หรือ นส.3 หรือ นส.3ก ประมาณ 66.20 ไร่ และพื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมาณ 148.98 ไร่

จากการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตองปรากฏการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

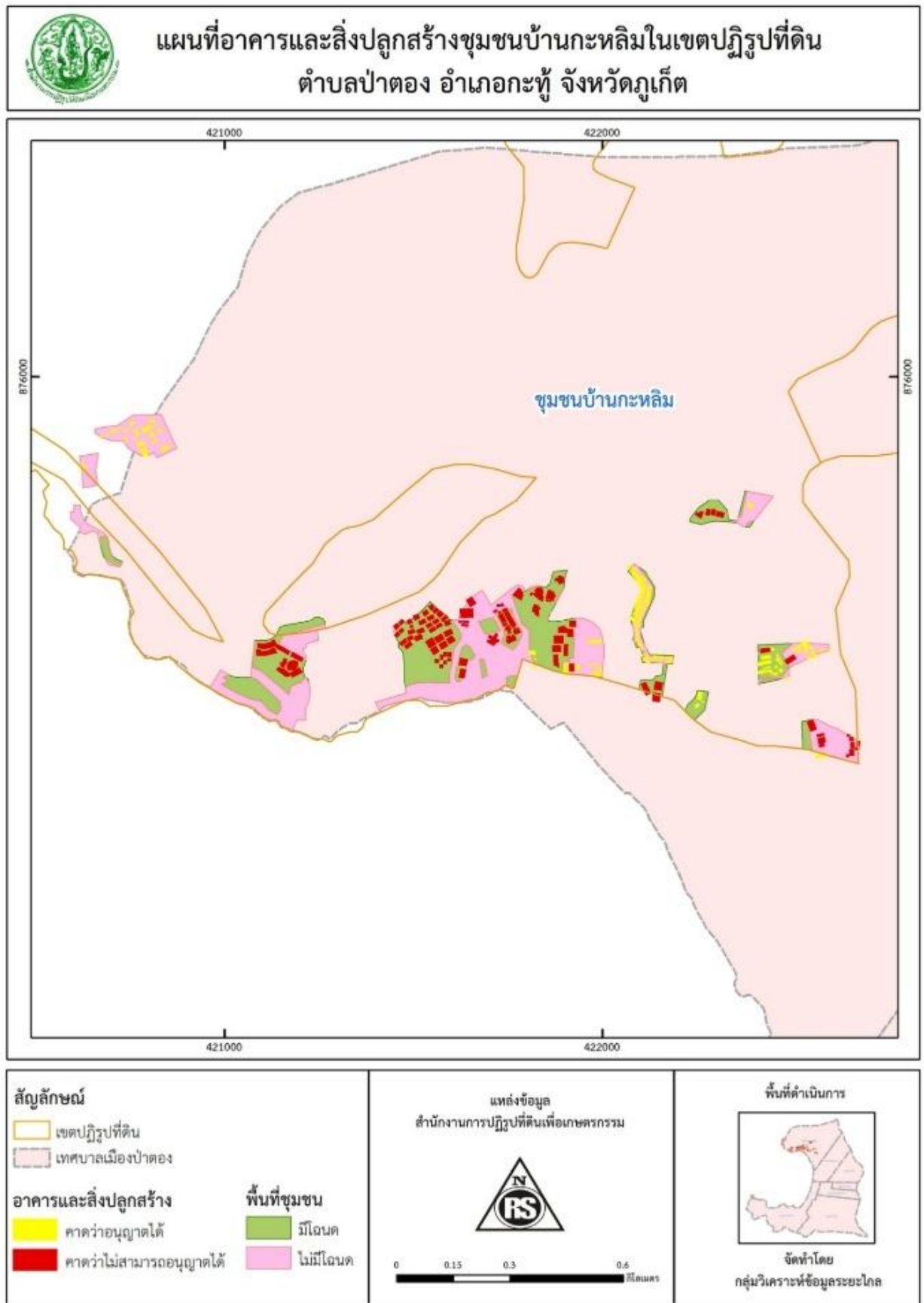
- (1) ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย จำนวน 112 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 49.37 ประกอบด้วย
 - (1.1) บ้าน จำนวน 111 แห่ง
 - (1.2) แมนชั่น จำนวน 1 แห่ง
- (2) ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม จำนวน 114 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 50.22 ประกอบด้วย
 - (2.1) ร้านขายของชำ จำนวน 6 แห่ง
 - (2.2) ร้านขายอาหาร จำนวน 3 แห่ง
 - (2.3) บ้านเช่า อพาร์ทเมนต์ หอพัก ห้องเช่า จำนวน 4 แห่ง
 - (2.4) โรงแรม บังกะโล รีสอร์ท เกสต์เฮาส์ วิลล่า จำนวน 100 แห่ง
 - (2.5) ร้านเช่ารถยนต์และมอเตอร์ไซค์ จำนวน 1 แห่ง
- (3) ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการ (ปางช้าง) จำนวน 1 แห่ง

เมื่อนำมาจำแนกตามเอกสารสิทธิในที่ดิน พบว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในพื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน จำนวน 91 แห่ง และอยู่ในพื้นที่ที่มีเอกสารสิทธิในที่ดินประเภทโฉนด หรือ นส.3 หรือ นส.3ก จำนวน 132 แห่ง ซึ่งเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คาดว่าจะอนุญาตได้ร้อยละ 55.51 และคาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 44.49 รายละเอียดตามตารางที่ 4.9 และภาพที่ 4.8

ตารางที่ 4.9 แสดงการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างในชุมชนกะหลิม ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง

ประเภทการใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน (แห่ง)	ร้อยละ	มีโฉนด	ไม่มีโฉนด
ชุมชนกะหลิม				
ที่อยู่อาศัย	112	49.37	40	72
พาณิชยกรรม	114	50.22	92	18
นันทนาการ	1	0.44	0	1
รวม	227	100	132	91
คาดว่าจะอนุญาตได้	126	55.51	47	75
คาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้	101	44.49	85	16
รวม	227	100	132	91

หมายเหตุ: พื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน คือ พื้นที่เมื่อนำข้อมูลแปลงที่ดินจากฐานข้อมูลที่ดินแล้วเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายรวมพื้นที่ที่ ส.ป.ก. ดำเนินการปฏิรูปที่ดินแล้วและพื้นที่ที่ยังไม่ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน



ภาพที่ 4.8 แสดงอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตชุมชนบ้านกะหลิม ในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง
อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

4.4 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การประมาณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและการค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งค่าที่ได้ไม่ใช่ค่าที่แท้จริงเป็นการประมาณค่าตัวเลขจากการใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในขั้นตอนการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ภาพที่ 4.19) โดยอ้างอิงจากประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดภูเก็ต เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่น นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ข้อ 3 ให้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3 ก. แนบท้ายประกาศ โดยประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 เป็นต้นไป

จากการใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์คำนวณพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดได้พื้นที่ประมาณ 279.38 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ที่ใช้สร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างประเภทกิจการที่คาดว่าจะสามารถอนุญาตได้ตามระเบียบ ประมาณ 123.03 ไร่ และพื้นที่ที่คาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้ ประมาณ 156.35 ไร่ เมื่อพิจารณารายการประเภทกิจการจากการใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประมาณการค่าตอบแทนที่จะได้รับ โดยอ้างอิงจากประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565 พบว่า

1) ประเภทกิจการที่คาดว่าจะอนุญาตได้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รวมประมาณ 666,956,513.36 บาท และคิดเป็นค่าตอบแทนรวม ประมาณ 15,385,039.62 (ตารางที่ 4.10)

2) ประเภทกิจการที่คาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รวมประมาณ 936,970,604.04 บาท และคิดเป็นค่าตอบแทนรวม ประมาณ 28,109,118.12 บาท (ตารางที่ 4.11)

ตารางที่ 4.10 แสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและค่าตอบแทน รายการที่คาดว่าจะอนุญาตได้

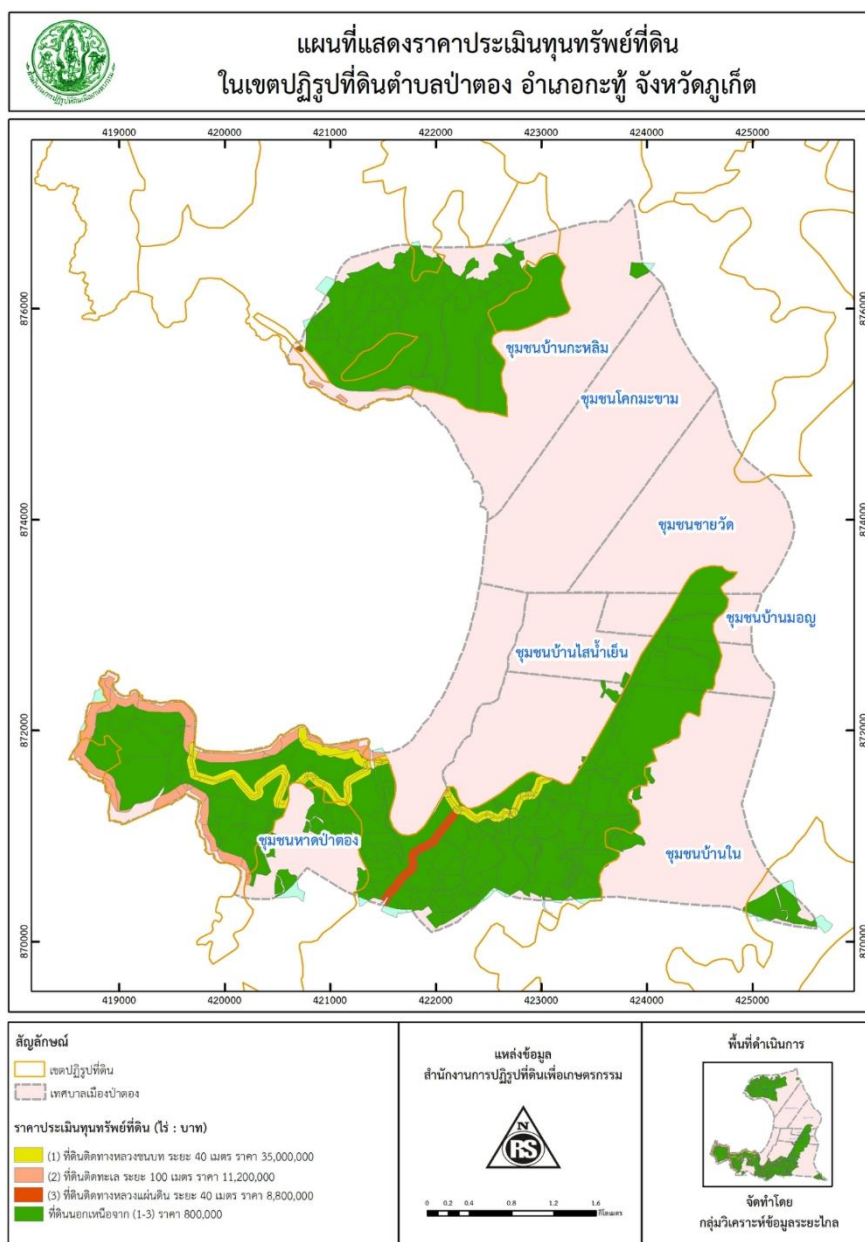
รายการคาดว่าจะอนุญาตได้	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาท)	ค่าตอบแทน (บาท)
ที่อยู่อาศัย	242,654,455.07	2,668,361.88
เกษตรกรรม	145,756.37	3,993.77
นันทนาการ	4,881,950.93	146,458.53
พาณิชยกรรม	418,198,584.40	12,533,952.44
พื้นที่อนุรักษ์เพื่อศิลปะและวัฒนธรรมไทย	126,428.39	3,792.85
สถาบันการศึกษา	447,225.38	13,416.76
สถาบันศาสนา	502,112.82	15,063.38
รวม	666,956,513.36	15,385,039.62

ที่มา: ศทส., 2566

ตารางที่ 4.11 แสดงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและค่าตอบแทน รายการที่คาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้

รายการคาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาท)	ค่าตอบแทน (บาท)
ที่อยู่อาศัย	24,374,785.88	731,243.58
พาณิชยกรรม	909,943,250.94	27,298,297.53
คลังสินค้า	675,297.04	20,258.91
นันทนาการ	1,977,270.18	59,318.11
รวม	936,970,604.04	28,109,118.12

ที่มา: ศทส., 2566



ภาพที่ 4.9 แผนที่ราคาประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

4.5 การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกระบุรี จังหวัดภูเก็ต

จากการรวบรวมข้อมูลและผลการศึกษาพื้นที่เทศบาลเมืองป่าตอง และเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกระบุรี จังหวัดภูเก็ต สามารถวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ สรุป ดังนี้

ศักยภาพด้านการท่องเที่ยวและพาณิชยกรรม (สูงมาก)

- ลักษณะพื้นที่ส่วนใหญ่ของป่าตองเป็นเทือกเขาสูง 200 – 400 เมตรจากระดับน้ำทะเล ทอดตัวรอบอ่าวป่าตอง มีทรัพยากรธรรมชาติที่สวยงามระดับโลก โดยเฉพาะ หาดป่าตอง ซึ่งเป็นชายหาดที่สวยงามที่สุดแห่งหนึ่งของเกาะภูเก็ต นอกจากนี้ยังมีสถานที่ท่องเที่ยวอื่น ๆ เช่น หาดกะหลิม หาดพริดอม และถนนคนเดินซอยบางลา ซึ่งดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติได้จำนวนมาก
- กิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจ เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของเมืองสูงมาก โดยสภาพบ้านเมืองขยายตัวอย่างรวดเร็วควบคู่ไปกับธุรกิจบริการและการท่องเที่ยว พื้นที่มีศักยภาพสูงมากสำหรับกิจการบริการและการท่องเที่ยว เช่น รีสอร์ท บ้านเช่า ร้านอาหาร และสถานบันเทิง
- ประชาชนส่วนใหญ่เปลี่ยนมาประกอบอาชีพเกี่ยวกับการท่องเที่ยวและบริการเพื่อให้มีรายได้เพียงพอต่อค่าครองชีพที่สูงในจังหวัดภูเก็ต ประชาชนมีประสบการณ์และศักยภาพในการบริหารจัดการเกี่ยวกับการบริการและท่องเที่ยว
- ความเป็นชุมชนเมืองที่เข้มแข็ง เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นชุมชนเมืองหรือย่านการค้าที่มีความหนาแน่นของประชากรและมีสาธารณูปโภคครบถ้วน โดยเฉพาะในพื้นที่นำร่อง 5 ชุมชนของเทศบาลเมืองป่าตองที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินที่มีรูปแบบการตั้งถิ่นฐานเป็นกลุ่มก้อนชัดเจน

ศักยภาพด้านการเกษตร (ต่ำและค่อนข้าง)

- ข้อจำกัดทางกายภาพและคุณภาพดิน ด้วยพื้นที่ป่าตองส่วนใหญ่ถึงร้อยละ ๗๐ เป็นภูเขาและเนินเขาที่มีความลาดชันสูง ลักษณะดินมีความอุดมสมบูรณ์ต่ำและมีการชะล้างสูง จัดว่ามีศักยภาพทางการเกษตรต่ำถึงค่อนข้างต่ำ
- ความไม่สอดคล้องระหว่างกฎหมายกับสภาพความเป็นจริง พื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินถูกกำหนดให้ใช้เพื่อเกษตรกรรมเป็นหลัก แต่สภาพปัจจุบันพื้นที่ได้เปลี่ยนเป็นเมืองท่องเที่ยว ทำให้เกษตรกรที่ใช้ดินผิดวัตถุประสงค์ กลายเป็นผู้กระทำผิดกฎหมายและมีความเสี่ยงต่อการถูกสั่งคืนสิทธิในที่ดิน
- รายได้ภาคเกษตรไม่เพียงพอต่อค่าครองชีพ จากการศึกษาพบว่ารายได้จากการทำเกษตรกรรมเฉลี่ยอยู่ที่ ๔๙,๔๒๘.๕๗ บาท/ครัวเรือน/ปี ซึ่ง ไม่เพียงพอกับรายจ่ายที่สูงกว่ารายได้ถึง ๒ เท่าส่งผลให้เกษตรกรต้องดิ้นรนไปประกอบอาชีพอื่นหรือใช้ที่ดินผิดวัตถุประสงค์เพื่อความอยู่รอด

โดยสรุป พื้นที่ป่าดงในเขต ส.ป.ก. มีศักยภาพทางการเกษตรต่ำ แต่มีศักยภาพด้านการท่องเที่ยวและบริการสูงมาก การพัฒนาพื้นที่จึงมุ่งเน้นไปที่การปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้ที่ดินจากเกษตรกรรมไปสู่การเป็นชุมชนท่องเที่ยวและบริการที่เป็นระบบ ดังนั้น การประกาศกำหนดเขตที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าดงอำเภอกระทุ้ง จังหวัดภูเก็ต จะช่วยบรรเทาความเดือดร้อนของเกษตรกรด้านสิทธิในที่ดิน การใช้ที่ดินผิดกฎหมายกำหนด และลดความขัดแย้งระหว่างหน่วยงานกับเกษตรกรในด้านที่ดินและการบังคับใช้กฎหมายเอาผิดกับผู้กระทำผิดระเบียบของ ส.ป.ก. ที่สำคัญไปกว่านั้น การประกาศเขตกำหนดเขตที่ดินชุมชนจะช่วยปลดล็อกให้เกษตรกรสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน (เช่น การท่องเที่ยวและบริการ) ได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งจะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตและจัดเก็บค่าตอบแทนเข้ากองทุน ส.ป.ก. ได้มากขึ้น

บทที่ 5

สรุปผลและข้อเสนอ

5.1 สรุปผลการศึกษา

5.1.1 การดำเนินการแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง ของ ส.ป.ก.

พื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตองส่วนใหญ่เป็นภูเขาและเนินเขา ไม่เหมาะสมต่อการทำเกษตรกรรม แต่มีศักยภาพสูงด้านการท่องเที่ยวและบริการ ส่งผลผู้ที่ได้รับที่ดินใช้ที่ดินผิดวัตถุประสงค์ โดยเปลี่ยนจากการทำเกษตรกรรมเป็นการใช้ที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจท่องเที่ยวและบริการอย่างต่อเนื่อง ประชาชนในพื้นที่จึงรวมตัวกันร้องเรียนและเรียกร้องให้หน่วยงานเร่งแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยประกาศให้เขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตองเป็นเขตชุมชน ส.ป.ก. ได้แต่งตั้งและคณะทำงานเพื่อแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต ให้ทำการศึกษาพื้นที่เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงมาประกอบการพิจารณาแก้ไขปัญหา ซึ่งจากการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนซึ่งส่วนใหญ่ต้องการให้ประกาศเขตชุมชนทั้งตำบล และผ่านการเห็นชอบจากสภาเทศบาลเมืองป่าตองรวมถึงคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต

5.1.2 ผลการสำรวจข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินและด้านเศรษฐกิจครัวเรือน

จากการสำรวจข้อมูลพบว่าเกษตรกรถือครองที่ดินเฉลี่ย 10.49 ไร่/ครัวเรือน ส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ปลูกยางพารา (ร้อยละ 39.4) รายได้จากการเกษตรเฉลี่ยเพียง 49,428.57 บาท/ครัวเรือน/ปี ในขณะที่มีรายจ่ายรวมเฉลี่ยสูงถึง 105,408.57 บาท/ครัวเรือน/ปี มีรายได้นอกภาคเกษตรเฉลี่ย 135,457.14 บาท/ปี เห็นได้ว่ารายได้จากภาคเกษตรอย่างเดียวไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพ (รายจ่ายสูงกว่ารายได้เกษตรถึง 2 เท่า) ทำให้เกษตรกรต้องมีรายได้นอกภาคเกษตรจากการใช้ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยวและบริการเพื่อความอยู่รอด

5.1.3 ผลการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง

จากการสำรวจพบสิ่งปลูกสร้างหลากหลายประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย เช่น บ้านพักคอนโดมิเนียม และแมนชั่น พาณิชยกรรม (สัดส่วนสูงสุด) เช่น โรงแรม รีสอร์ท วิลล่า ร้านอาหาร และร้านค้าต่าง ๆ และอื่น ๆ เช่น สถาบันศาสนา สถานศึกษา และคลังสินค้า โดยสรุปรายละเอียด ดังนี้

1) ชุมชนหาดป่าตอง มีพื้นที่รวมประมาณ 900.61 ไร่ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ที่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน (โฉนด, นส.3) ประมาณ 402.72 ไร่ และพื้นที่ไม่มีเอกสารสิทธิฯ ประมาณ 497.89 ไร่ จากการสำรวจพื้นที่พบการใช้ที่ดินเพื่ออาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวม 769 แห่ง แบ่งเป็นเพื่อพาณิชยกรรม ร้อยละ 57.87 ส่วนใหญ่เป็นโรงแรม บังกะโล และรีสอร์ท รองลงมาเป็นที่พักประเภทอพาร์ทเมนต์และห้องเช่า เพื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 41.35 ประกอบด้วยบ้านพักอาศัย คอนโดมิเนียม และบ้านพักพนักงาน และเพื่ออื่น ๆ เช่น คลังสินค้า นันทนาการ (จุดชมวิว, โรงละคร) และเกษตรกรรม (คอกปศุสัตว์) ในสัดส่วนน้อย เมื่อพิจารณาการอนุญาตเปรียบเทียบกับระเบียบของ ส.ป.ก. พบว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างสถานการณ์พิจารณาอนุญาตคาดว่าจะสามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 44.34 (341 แห่ง) และคาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 55.66 (428 แห่ง)

2) ชุมชนบ้านนาใน มีพื้นที่รวมประมาณ 1,037.70 ไร่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินสูงถึงประมาณ 903.13 ไร่ จากการสำรวจพื้นที่พบการใช้ที่ดินเพื่ออาคารและสิ่งปลูก

สร้าง รวม 1,191 แห่ง แบ่งเป็นเพื่อพาณิชย์กรรม ร้อยละ 57.93 ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ท (416 แห่ง) และมีสถานประกอบการที่หลากหลายกว่า เช่น ร้านนวด ร้านสัก สนามฟุตบอล และค่ายมวย เพื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 40.97 ส่วนใหญ่เป็นบ้านพักอาศัย (472 แห่ง) และมีแมนชั่น และเพื่ออื่น ๆ เช่น สถาบันศาสนา (โบสถ์คริสต์) สถาบันการศึกษา (ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก) และศาลาประชาคม เมื่อพิจารณาการอนุญาตเปรียบเทียบกับระเบียบของ ส.ป.ก. พบว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างสถานการณ์พิจารณาอนุญาตคาดว่าจะสามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 59.45 (708 แห่ง) และคาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 40.55 (483 แห่ง)

3) ชุมชนบ้านไสน้ำเย็น มีพื้นที่รวมประมาณ 32.39 ไร่ ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมาณ 32.05 ไร่ จากการสำรวจพื้นที่พบการใช้ที่ดินเพื่ออาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวม 48 แห่ง แบ่งเป็นเพื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 68.75 และเพื่อพาณิชย์กรรม ร้อยละ 31.25 เช่น บ้านเช่า หอพัก โรงแรม รีสอร์ท เมื่อพิจารณาการอนุญาตเปรียบเทียบกับระเบียบของ ส.ป.ก. พบว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างสถานการณ์พิจารณาอนุญาตคาดว่าจะสามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 87.5 และคาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 12.5

4) ชุมชนบ้านมอญ มีพื้นที่รวม ประมาณ 4.87 ไร่ เป็นพื้นที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินทั้งหมด จากการสำรวจพื้นที่พบการใช้ที่ดินเพื่ออาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวม 5 แห่ง แบ่งเป็นเพื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 80 และ เพื่อพาณิชย์กรรม (โรงแรม บังกะโล รีสอร์ท เกสต์เฮาส์ วิลล่า) ร้อยละ 20 เมื่อพิจารณาการอนุญาตเปรียบเทียบกับระเบียบของ ส.ป.ก. พบว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างสถานการณ์พิจารณาอนุญาตคาดว่าจะสามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 80 และคาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 20

5) ชุมชนบ้านกะหลิม มีพื้นที่รวม ประมาณ 215.18 ไร่ ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ไม่มีเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมาณ 148.98 ไร่ จากการพื้นที่พบการใช้ที่ดินเพื่ออาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวม 227 แห่ง แบ่งเป็นเพื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 49.37 เช่น บ้าน และแมนชั่น เพื่อพาณิชย์กรรม ร้อยละ 50.22 เช่น ร้านค้า บ้านเช่า หอพัก โรงแรม บังกะโล รีสอร์ท เกสต์เฮาส์ วิลล่า และเพือนันทนาการ เมื่อพิจารณาการอนุญาตเปรียบเทียบกับระเบียบของ ส.ป.ก. พบว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างสถานการณ์พิจารณาอนุญาตคาดว่าจะสามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 55.51 และคาดว่าจะไม่สามารถอนุญาตได้ ร้อยละ 44.49

5.1.4 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและค่าตอบแทนการใช้ที่ดิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผลตอบแทนจากการใช้ที่ดินเพื่อกิจการที่สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในครั้งนี้ เป็นการดำเนินงานเชิงวิชาการโดยใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) เป็นเครื่องมือหลักในการคำนวณพื้นที่และประมาณการตัวเลขเบื้องต้น ซึ่งผลลัพธ์ที่ได้ยังไม่ใช้ค่าที่แท้จริงแต่เป็นตัวเลขคาดการณ์เพื่อใช้ในการวางแผนเชิงนโยบาย โดยอ้างอิงเกณฑ์ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามประกาศของคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินฯ จังหวัดภูเก็ต ฉบับล่าสุด (พ.ศ. 2566) ที่ครอบคลุมถึงที่ดินประเภทเอกสารสิทธิอื่น ๆ นอกเหนือจากโฉนดและ น.ส.3 ก.

จากการวิเคราะห์พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 279.38 ไร่ พบว่าสามารถจำแนกกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็นสองส่วนสำคัญ ส่วนแรกคือพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างในประเภทกิจการที่คาดว่าจะได้รับอนุญาตตามระเบียบของ ส.ป.ก. ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 123.03 ไร่ โดยมีราคาประเมินทุนทรัพย์รวมสูงกว่า 666 ล้านบาท และจะสร้างรายได้ในรูปแบบค่าตอบแทนให้แก่รัฐประมาณ 15.38 ล้านบาท ในขณะที่

ส่วนที่สอง ซึ่งเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่กว่าคือประมาณ 156.35 ไร่ ถูกจัดอยู่ในกลุ่มกิจการที่คาดว่าจะอาจไม่สามารถอนุญาตได้ตามระเบียบปัจจุบัน แต่กลับมีมูลค่าทางเศรษฐกิจที่สูงกว่าอย่างเห็นได้ชัด โดยมีราคาประเมินทุนทรัพย์รวมกว่า 936 ล้านบาท และมีมูลค่าค่าตอบแทนสะท้อนตามเกณฑ์ประกาศ คปก. พ.ศ. 2565 รวมสูงประมาณ 28.10 ล้านบาท

5.1.5 การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง

จากการศึกษาสภาพการณ์เชิงพื้นที่และการรวบรวมข้อมูลเชิงประจักษ์ในพื้นที่เทศบาลเมืองป่าตอง และเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง สามารถวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ในมิติต่าง ๆ โดยจำแนกตามพลวัตทางเศรษฐกิจและข้อจำกัดทางกายภาพ ได้ดังนี้

1) ศักยภาพด้านนวัตกรรมการท่องเที่ยวและพาณิชยกรรม พื้นที่ตำบลป่าตองมีศักยภาพทางการแข่งขันในระดับสูงมากเนื่องจากความได้เปรียบทางภูมิศาสตร์ โดยมีลักษณะเป็นอ่าวที่โอบล้อมด้วยเทือกเขาสูงทอดตัวตามแนวชายฝั่ง ทรัพยากรธรรมชาติที่โดดเด่นระดับโลก อาทิ หาดป่าตอง หาดกะหลิม และหาดพริตอม ส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวกลายเป็นจุดหมายปลายทางหลักของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวระดับสากล ในด้านโครงสร้างเศรษฐกิจ พื้นที่แห่งนี้มีการขยายตัวของความเป็นเมืองอย่างก้าวกระโดด รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินได้เปลี่ยนผ่านจากภาคเกษตรกรรมไปสู่ภาคบริการและพาณิชยกรรมอย่างเต็มรูปแบบ พฤติกรรมทางเศรษฐกิจของประชากรส่วนใหญ่ได้ปรับตัวเข้าสู่ภาคธุรกิจการท่องเที่ยวเพื่อรองรับค่าครองชีพที่สูงขึ้น ส่งผลให้เกิดการสะสมองค์ความรู้และทักษะความชำนาญในการบริหารจัดการด้านบริการ นอกจากนี้ ความเข้มแข็งของภาคประชาสังคมในระดับชุมชนเมือง โดยเฉพาะในพื้นที่นาร่อง ๕ ชุมชน ยังสะท้อนให้เห็นถึงความพร้อมด้านสาธารณูปโภคและการตั้งถิ่นฐานที่เป็นระบบ ซึ่งเอื้อต่อการพัฒนาเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของจังหวัดภูเก็ต

2) ข้อจำกัดและศักยภาพด้านเกษตรกรรม ในทางตรงกันข้ามศักยภาพด้านเกษตรกรรมของพื้นที่อยู่ในระดับต่ำถึงค่อนข้างต่ำ เนื่องด้วยข้อจำกัดทางกายภาพที่พื้นที่ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นพื้นที่ลาดชันเชิงเขา ส่งผลให้ดินมีความอุดมสมบูรณ์ต่ำและเผชิญปัญหาการชะล้างพังทลายของหน้าดิน ซึ่งไม่เอื้ออำนวยต่อการทำเกษตรกรรมเชิงพาณิชย์ที่มีประสิทธิภาพ

5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 ข้อเสนอแนะทางการแก้ไขปัญหาการจัดที่ดินและการใช้ที่ดินผิดระเบียบในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกระบุรี จังหวัดภูเก็ต

เพื่อแก้ไขปัญหาการจัดที่ดินและการใช้ที่ดินผิดระเบียบในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอกระบุรี จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงด้านการบริการและการท่องเที่ยว ประกอบกับมีการขยายตัวของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอย่างรวดเร็ว การที่เกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินถูกจำกัดให้ใช้พื้นที่เพื่อทำการเกษตรอย่างเดียว ไม่สามารถสร้างรายได้ที่เพียงพอต่อการครองชีพ ดังนั้น การประกาศกำหนดเขตที่ดินชุมชน เพื่อรองรับการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับสภาพข้อเท็จจริงของพื้นที่ที่มีศักยภาพทางการท่องเที่ยวสูงกว่าภาคเกษตรกรรม โดยกำหนดเขตที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อดำเนินการจัดที่ดินสำหรับกิจการที่เป็นบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคมในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ตามประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2563 โดยกำหนดเขตที่ดินออกเป็น 5 ชุมชน

ได้แก่ ชุมชนหาดป่าตอง ชุมชนบ้านนาใน ชุมชนบ้านไสน้ำเย็น ชุมชนบ้านมอญ และชุมชนบ้านกะหลิม ตามอิงตามเส้นเขตชุมชนของเทศบาลเมืองป่าตอง และให้กำหนดเขตชุมชนตามสภาพการใช้พื้นที่เพื่ออาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยให้ดำเนินการจัดที่ดินกิจการสนับสนุนและเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เรื่อง กำหนดกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2568 ประกาศ ณ วันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2568

5.2.2 เชิงนโยบายต่อ ส.ป.ก. ในการดำเนินการวางแผนป้องกันและควบคุมการใช้ประโยชน์พื้นที่

ควรวางแผนในการเร่งดำเนินการประกาศเขตที่ดินชุมชนให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของพื้นที่และบริบทการพัฒนา โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีการขยายตัวของเมืองสูงอย่างเช่นตำบลป่าตอง อำเภอกระบุรี จังหวัดภูเก็ต เพื่อให้การบริหารจัดการที่ดินของ ส.ป.ก. เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยสำรวจพื้นที่มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นที่ไม่ใช่การทำเกษตรกรรม และประเมินศักยภาพของพื้นที่เพื่อประกอบการวางแผนการบริหารจัดการที่ดิน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดทางด้านเศรษฐกิจ รวมถึงการปรับปรุงระเบียบการจัดเก็บค่าตอบแทนที่มีความเป็นธรรมและสมดุล ควรพิจารณาอัตราค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับมูลค่าทางเศรษฐกิจของพื้นที่ เพื่อนำรายได้มาเป็นกองทุนในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสวัสดิการให้แก่เกษตรกรในพื้นที่อื่นที่ยังขาดแคลน

5.2.3 เชิงปฏิบัติการ ในการจัดทำผังเมืองเฉพาะในเขตปฏิรูปที่ดิน

ควรมีการประสานงานกับหน่วยงานด้านผังเมืองเพื่อจัดทำผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ชัดเจนแยกส่วนระหว่างพื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ที่อยู่อาศัย และพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ พื้นที่เพื่อบริการ และเพื่อป้องกันการขยายตัวที่ไร้ทิศทาง เพื่อกำหนดมาตรการในการควบคุมการขยายตัวของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินโดยอาศัยการวิเคราะห์แนวโน้มการพัฒนาของพื้นที่และสร้างความสมดุลการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับทุกภาคกิจกรรมในเขตปฏิรูปที่ดินร่วมกับพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงสนับสนุนการนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) มาใช้ในการติดตามการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ฐานข้อมูลเป็นปัจจุบันและใช้ประกอบการตัดสินใจได้อย่างแม่นยำ

บรรณานุกรม

- กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2560). ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560. ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนพิเศษ (311 ง) 15 ธันวาคม 2560 สืบค้นเมื่อ [สิงหาคม 2566] <https://phuket.mnre.go.th/th/information/list/1155>
- กระทรวงมหาดไทย. (2558). กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558. ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 132 ตอนที่ (65 ก) 17 กรกฎาคม 2558 สืบค้นเมื่อ [สิงหาคม 2566] <https://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2558/A/065/10.PDF>
- เทศบาลเมืองป่าตอง. 2566. แผนที่ชุมชนในเขตเทศบาลเมืองป่าตอง. สืบค้นเมื่อ [สิงหาคม 2566] <https://www.patongcity.go.th/strategy/?cid=107>
- เทศบาลเมืองป่าตอง.(2567). แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาป่าตอง 2566 – 2570 สืบค้นเมื่อ [สิงหาคม 2566] <https://www.patongcity.go.th/strategy/?cid=102>
- พระราชกฤษฎีกา ประกาศเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 111 ตอนที่ 35 ก ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2537 สืบค้นเมื่อ [เมษายน 2566] https://alro.go.th/uploads/org/alro_info/download/article/article_20170807151922.pdf
- พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532. สืบค้นเมื่อ [เมษายน 2566] <https://shorturl.asia/RdTle>
- ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร.(2565). ผลการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต (บันทึกการสำรวจ). ตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต.
- สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. (2563). ประกาศคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2563 ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 137 ตอนพิเศษ (ตอนที่ 302 ง). สืบค้นเมื่อ [พฤษภาคม 2566] <https://shorturl.asia/V26Qa>
- สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. (2563). ประกาศคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง รายการกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนดตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 พ.ศ. 2532 ประกาศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2563. ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 137 ตอนพิเศษ (ตอนที่ 302 ง). สืบค้นเมื่อ [มิถุนายน 2566] <https://shorturl.asia/sfTND>

บรรณานุกรม (ต่อ)

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. (2565). ประกาศคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุน หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565 ประกาศ ณ วันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2565. ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 139 ตอนพิเศษ (ตอนที่ 61 ง). สืบค้นเมื่อ [มิถุนายน 2566] <https://shorturl.asia/SAa7V>

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. (2566). ระบบจัดที่ดินออนไลน์ ข้อมูล ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2566
สำนักงานจัดการปฏิรูปที่ดิน. มปป. คู่มือการปฏิบัติงานการจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. สืบค้น
เมื่อ [เมษายน 2566] <https://shorturl.asia/e0d6b>