

**แนวทางและหลักเกณฑ์การคัดเลือกที่ราชพัสดุ
ที่ขอรับการสนับสนุนจากกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ**

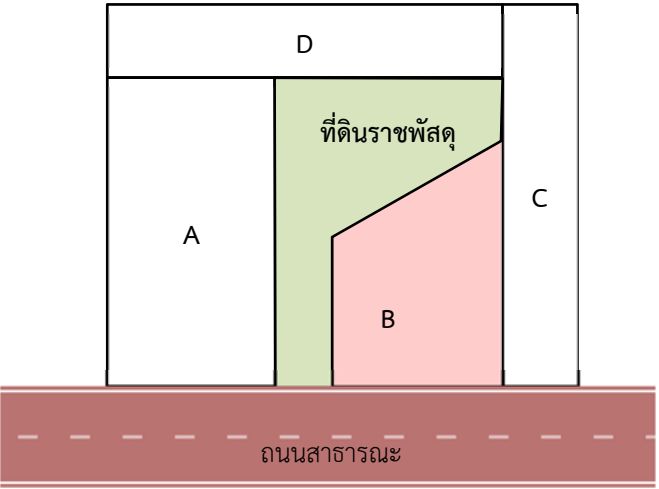
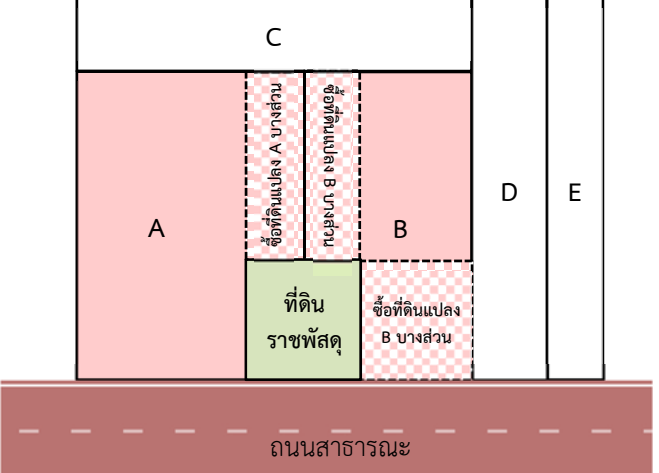
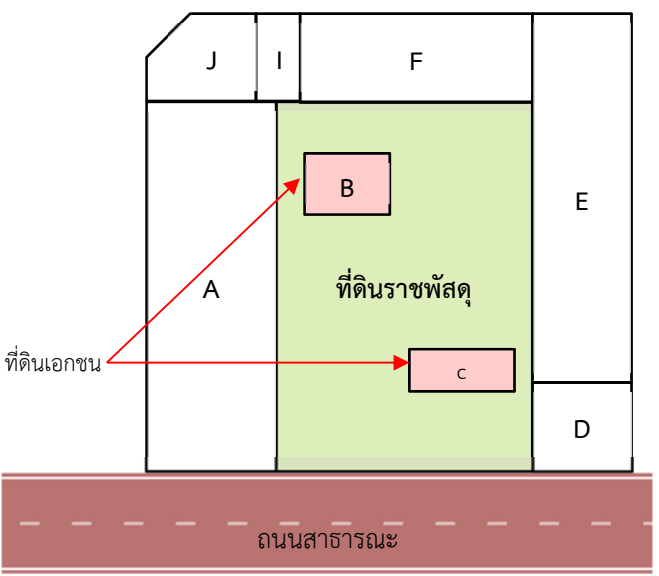
กรมธนารักษ์ได้กำหนดแนวทางในการจัดหาที่ราชพัสดุที่มีความจำเป็นในการขอรับการสนับสนุนจากกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ เพื่อให้กองบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทั้ง ๗๖ พื้นที่ และหน่วยงานส่วนกลางที่มีภารกิจเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ ใช้เป็นแนวทางในการคัดเลือกแปลงที่ดินราชพัสดุที่มีความจำเป็นต้องขอรับการสนับสนุนจากกองทุนฯ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริหารกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐพิจารณาให้ความเห็นชอบ ให้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกองทุนฯ ดังนี้

๑. ลักษณะที่ราชพัสดุที่ขอรับการสนับสนุนจากกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ

แบ่งเป็น ๒ กรณี

กรณีที่ ๑ การจัดซื้อที่ดิน ควรมีเงื่อนไขเบื้องต้นดังต่อไปนี้

| ลักษณะแปลงที่ราชพัสดุที่จะขอรับการสนับสนุน | ภาพประกอบ |
|--|---|
| <p>๑. ที่ราชพัสดุที่เป็นที่ดินตาบอด หมายถึง ที่ราชพัสดุที่มีที่ดินเอกชนล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงถนนสาธารณะได้</p> | <p style="text-align: center;">ที่ดินเอกชน</p> <p style="text-align: center;">ที่ดินราชพัสดุ (ที่ดินตาบอด)</p> <p style="text-align: center;">ถนนสาธารณะ</p> <p>จัดซื้อที่ดินเอกชน (แปลง B) เพื่อเป็นทางเข้า - ออกสู่ถนนสาธารณะ</p> |
| <p>๒. ที่ดินราชพัสดุตั้งอยู่ในซอยแคบ ไม่สามารถปลูกสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร จำเป็นต้องซื้อที่ดินเพื่อขยายทางเข้า-ออก หรือที่ราชพัสดุตั้งอยู่ในซอยแคบปลูกสร้างอาคารได้ความสูงจำกัด ซึ่งหากซื้อที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออกสู่ถนนที่กว้างกว่า จะทำให้ปลูกสร้างอาคารได้สูงขึ้น</p> | <p style="text-align: center;">ทางเดินแคบ รถยนต์ไม่สามารถเข้า - ออกได้</p> <p style="text-align: center;">ที่ดินราชพัสดุ</p> <p style="text-align: center;">ถนนสาธารณะ</p> <p>๑. จัดซื้อที่ดินเอกชน (แปลง A) บางส่วนเพื่อขยายทางเดินเข้าสู่ที่ราชพัสดุ ๒. จัดซื้อที่ดินเอกชน (แปลง B) เพื่อเป็นทางเข้า - ออกสู่ถนนสาธารณะ</p> |

| ลักษณะแปลงที่ราชพัสดุที่จะขอรับการสนับสนุน | ภาพประกอบ |
|--|---|
| ๓. ที่ราชพัสดุที่มีรูปแปลงไม่เหมาะสม ปลุกสร้างอาคารหรือนำไปพัฒนาได้ยาก |  <p>จัดซื้อที่ดินเอกชนแปลงข้างเคียง (เช่นแปลง B) เพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับที่ราชพัสดุ ก่อนนำไปจัดรูปที่ดินและพัฒนาต่อไป</p> |
| ๔. ที่ดินราชพัสดุมีขนาดเล็กไม่เหมาะสม จำเป็นต้องจัดซื้อที่ดินเพิ่มให้สามารถนำไปพัฒนา หรือปลูกสร้างอาคารได้ |  <p>จัดซื้อที่ดินเอกชนบางส่วน (เช่นแปลง A และ แปลง B) เพื่อขยายขนาดที่ราชพัสดุ</p> |
| ๕. ที่ดินราชพัสดุล้อมรอบที่ดินเอกชน ทำให้ที่ดินเอกชนเป็นที่ดินตาบอด ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้เต็มศักยภาพ หากผนวกที่ราชพัสดุรวมที่ดินเอกชนแปลงดังกล่าวแล้ว จะทำให้ใช้ประโยชน์ที่ดินได้เต็มศักยภาพ |  <p>จัดซื้อที่ดินเอกชนที่ถูกล้อมด้วยที่ราชพัสดุเพื่อให้เป็นแปลงเดี่ยว</p> |

กรณีที่ ๒ การปลดภาระที่ดิน ควรมีเงื่อนไขเบื้องต้นดังต่อไปนี้

| ลักษณะแปลงที่ราชพัสดุที่มีภาระที่ดิน | คำอธิบายประกอบ |
|--------------------------------------|--|
| ๑. ทางจำเป็น | ทางจำเป็นเกิดจากกรณีที่ที่ดินถูกล้อมจนไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ จะต้องยินยอมให้เจ้าของที่ดินแปลงในที่ถูกล้อมผ่านที่ดินของตนออกไปสู่ทางสาธารณะ |
| ๒. ภาระจำยอม | เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องยอมรับภาระบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนถึงการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น |
| ๓. สิทธิอาศัย | ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งผู้ทรงสิทธิมีสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรียนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า |
| ๔. สิทธิเก็บกิน | ทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินในอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น |
| ๕. การรอนสิทธิในที่ราชพัสดุ | เหตุที่ทำให้ที่ดินราชพัสดุไม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์หรือเข้าไปหาประโยชน์ได้ อันเนื่องมาจากมีบุคคลอื่นมีสิทธิเหนือพื้นดินดังกล่าว เช่น ที่ดินราชพัสดุที่มีศักยภาพสูงแต่ติดสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่า จำเป็นต้องชำระเงินชดเชยให้ผู้เช่า เพื่อนำที่ดินราชพัสดุไปพัฒนา เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทางราชการต่อไป ฯลฯ |

๒. เงื่อนไขจำเป็นในการจัดส่งข้อมูล เพื่อขอรับการสนับสนุนจากกองทุนฯ

- ๒.๑ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีมีศักยภาพสูง (ทำเลชั้น ๑ หรือ ๒ ตามนัยคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ สังก. ณ วันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐)
- ๒.๒ มีข้อกำหนดผังเมืองที่อนุญาตให้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในด้านต่างๆ ได้ (ที่อยู่อาศัย/พาณิชย์กรรม/อุตสาหกรรม)
- ๒.๓ ไม่ตั้งอยู่ในผังเมืองประเภทสีน้ำเงิน-สถาบันราชการ หรืออยู่ในการคุ้มครองของกฎหมายพิเศษ เช่น อยู่ในอุทยานแห่งชาติ ฯลฯ
- ๒.๔ เจ้าของแปลงที่ดินเอกชนที่จะจัดซื้อหรือผู้เกี่ยวข้องกับภาระที่ดินแปลงต่างๆ ยินดีที่จะขายที่ดินหรือยินยอมที่จะปลดภาระผูกพันในที่ราชพัสดุ

๓. ข้อมูลที่ขอให้จัดส่งเพื่อประกอบการพิจารณา

ให้กรอกข้อมูลตามแบบสำรวจข้อมูลประกอบการขอรับการสนับสนุนจากกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ