

**การนำนวัตกรรม การค้นหารูปแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน :
กรณีศึกษา สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม**

**The applying innovation Lands Maps in operation : A case study of Bangkok
Metropolitan Land Office, Bueng Kum Branch**

สลักจิต มาราญ**

Salakchit Maran

6614832051@ru.ac.th

บทคัดย่อ

การศึกษาวิจัยเรื่อง การนำนวัตกรรม การค้นหารูปแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน : กรณีศึกษา สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษา รูปแบบ วิธีการ ปัญหาและอุปสรรค แนวทางในการแก้ไขปัญหากระบวนการให้บริการ การค้นหารูปแปลงที่ดิน โดยการศึกษาวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ใช้วิธีการวิจัยเอกสารและวิจัยภาคสนาม โดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างผู้ให้ข้อมูลสำคัญจำนวน 9 ราย ผลการวิจัยพบว่า รูปแบบ วิธีการ ของการค้นหารูปแปลงที่ดิน มีลักษณะเป็นระบบแผนที่ออนไลน์ แสดงแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศผสมข้อมูลที่ดิน ใช้ข้อมูลแผนที่จากระบบของกรมที่ดินโดยมีช่องทางการเข้าใช้งาน คือ <https://landsmaps.dol.go.th/> บุคลากรมีการเรียนรู้การใช้งานระบบด้วยตัวเองและมีการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ร่วมกันระหว่างเพื่อนร่วมงานและผู้บังคับบัญชา มีปัญหาและอุปสรรค คือ 1) ระบบการใช้งานการค้นหารูปแปลงไม่ค่อยเสถียร 2) การใช้งานในโทรศัพท์มือถือต้องใช้สัญญาณอินเทอร์เน็ตที่แรง 3) ข้อมูลรูปแปลงยังมีการตรวจสอบอยู่ค่อนข้างเยอะ 4) รูปแปลงมีความคลาดเคลื่อน ทำให้ไม่ตรงตามตำแหน่งที่ดิน แนวทางในการแก้ไขและข้อเสนอแนะคือ 1) ควรให้ระบบสามารถตรวจรูปแปลงเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นได้ด้วย เช่น น.ส.3 , น.ส.3ก 2) ควรมีการพัฒนาเว็บไซต์ให้ใกล้เคียงกับการรังวัดโครงข่ายดาวเทียมแบบจลน์ RTK (Real Time Kinematic) 3) ควรมีการฝึกอบรมการใช้งานระบบให้กับบุคลากร 4) ควรให้มีการเข้าถึงข้อมูลในรูปแบบของแอปพลิเคชันสำหรับเจ้าหน้าที่ 5) ควรมีการนำส่งข้อมูลโฉนดที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงไปยังระบบของการค้นหารูปแปลง ให้รวดเร็วกว่าเดิม

คำสำคัญ : นวัตกรรม ; รูปแปลงที่ดิน ; สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม

Keywords : Innovation ; Lands Maps ; Bangkok Metropolitan Land Office, Bueng Kum Branch

* บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง การนำนวัตกรรม การค้นหารูปแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน : กรณีศึกษา สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม

** นักศึกษาหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

บทนำ

ปัจจุบันการให้บริการภาครัฐมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงไปสู่ระบบดิจิทัลมากขึ้น ความเจริญก้าวหน้าและการเปลี่ยนแปลงในยุคดิจิทัล ทำให้เทคโนโลยีได้เข้ามาเพิ่มความสะดวกสบายให้กับชีวิตประจำวันของบุคคลทั่วโลกให้สามารถเชื่อมโยงหากันได้ไม่ว่าจะเป็นระหว่างบุคคล ภาคธุรกิจ ภาครัฐ ทุกภาคส่วนต่างๆ รัฐบาลจึงมีการพัฒนาปรับเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินงานของหน่วยงานภาครัฐสู่การเป็นรัฐบาลดิจิทัล ซึ่งปรากฏในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 76 กำหนดว่า “...รัฐพึงพัฒนาระบบการบริหารราชการแผ่นดินทั้งราชการส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค ส่วนท้องถิ่น และงานของรัฐอย่างอื่น ให้เป็นไปตามหลักการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี โดยหน่วยงานของรัฐต้องร่วมมือและช่วยเหลือกันในการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้การบริหารราชการแผ่นดิน การจัดทำบริการสาธารณะและการใช้จ่ายเงินงบประมาณมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อประโยชน์สุขของประชาชนรวมถึงพัฒนาเจ้าหน้าที่ของรัฐให้มีความซื่อสัตย์สุจริต และมีทัศนคติเป็นผู้ให้บริการประชาชนให้เกิดความสะดวก รวดเร็ว ไม่เลือกปฏิบัติและปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ...” ประกอบกับมีการตราพระราชบัญญัติการบริหารงานและการให้บริการภาครัฐผ่านระบบดิจิทัล พ.ศ.2562 ขึ้น เพื่อกำหนดแนวทาง ในการขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศด้านการบริหารราชการแผ่นดินของประเทศไทย โดยกำหนดให้มีการนำเทคโนโลยีดิจิทัลที่เหมาะสมมาประยุกต์ใช้ในการบริหารราชการแผ่นดินมีการบูรณาการฐานข้อมูลของหน่วยงานของรัฐทุกหน่วยงานเข้าด้วยกันให้เป็นระบบ ฐานข้อมูลที่สามารถสืบค้นได้อย่างสะดวก รวดเร็ว

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย เป็นหน่วยงานที่มีบทบาทสำคัญในการบริหารจัดการที่ดินของประเทศ มีภารกิจเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคลและจัดการที่ดินของรัฐ โดยการรังวัดทำแผนที่ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์การส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดิน เพื่อให้บุคคลมีความมั่นคงในการถือครองที่ดินและได้รับบริการที่มีประสิทธิภาพ (กรมที่ดิน,2567) ในปี พ.ศ. 2559 กรมที่ดินได้พัฒนาระบบค้นหาตำแหน่งแปลงที่ดินด้วยระบบภูมิสารสนเทศทางอินเทอร์เน็ต เพื่อให้บริการประชาชนในการค้นหาข้อมูลโฉนดที่ดิน ประกอบด้วย เลขโฉนดที่ดิน หน้าสำรวจ เลขที่ดิน ระบาย ตำบล อำเภอ จังหวัด เนื้อที่ ราคาประเมินที่ดิน ค่าพิศดแปลง Street view ข้อมูลการเดินทางไปยังที่ดิน คิวรังวัดและสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบพร้อมข้อมูลการเดินทางไปยังสำนักงานที่ดิน เป็นต้น นวัตกรรมดังกล่าวกรมที่ดินได้พัฒนาระบบเรื่อยมาจนถึงปัจจุบันเพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนทั่วไปสามารถเข้าถึงข้อมูลหน่วยงานภาครัฐได้โดยสะดวก รวดเร็ว ลดขั้นตอนการทำงานของเจ้าหน้าที่และเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน

จากความเป็นมาดังกล่าว จึงทำให้ผู้วิจัยสนใจศึกษาว่า การนำนวัตกรรม การค้นหาแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน มีรูปแบบ วิธีการ มีปัญหาและอุปสรรคอย่างไร เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาระบบให้ดียิ่งขึ้น

วิธีการดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยเรื่อง การนำนวัตกรรมการค้นหาแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน : กรณีศึกษา สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม มีวิธีการวิจัย ดังนี้

1.การวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการศึกษาค้นคว้าเอกสารทางวิชาการ เช่น หนังสือทั่วไป ตำรา ระเบียบกฎหมาย คู่มือการปฏิบัติงาน บทความทางวิชาการ วิทยานิพนธ์ รายงานการวิจัย เอกสารประกอบการบรรยาย สิ่งพิมพ์ต่าง ๆ ที่ถูกบันทึกไว้ รวมทั้งที่ได้จากการสืบค้นจากสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Internet)

2.การวิจัยภาคสนาม(Field Research) เก็บรวบรวมข้อมูลโดยวิธีการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง เป็นการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างหรือแบบเป็นทางการ

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1.ประชากร (Population) ได้แก่ ข้าราชการ ในสังกัด สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม

2.กลุ่มตัวอย่าง (Sample) เป็นการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) เป็นการเลือกตัวอย่างโดยกำหนดคุณลักษณะของประชากรที่ต้องการศึกษา (วิโรจน์ ก่อสกุล, 2567, หน้า46) โดยการใช้วิธีการเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ(Key infomants) ซึ่งเป็นผู้ที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความรู้เกี่ยวกับการปฏิบัติงานเป็นอย่างดี และสามารถให้ข้อมูลเกี่ยวกับประเด็นของการวิจัยได้โดยการสัมภาษณ์ จำนวน 9 คน ดังนี้

- | | |
|---|------------|
| 1) เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม | จำนวน 1 คน |
| 2) หัวหน้าฝ่ายทะเบียน นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ | จำนวน 1 คน |
| 3) หัวหน้างานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นักวิชาการที่ดินชำนาญการ | จำนวน 1 คน |
| 4) หัวหน้าฝ่ายรังวัด นายช่างรังวัดอาวุโส | จำนวน 1 คน |
| 5) หัวหน้างานรังวัด นายช่างรังวัดชำนาญงาน | จำนวน 1 คน |
| 6) นายช่างรังวัดชำนาญงาน | จำนวน 1 คน |
| 7) เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ | จำนวน 1 คน |
| 8) เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ | จำนวน 2 คน |

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยใช้เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลวิจัยโดยวิธีการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างหรือสัมภาษณ์แบบเป็นทางการ (Structured interview or formal interview) ลักษณะของการสัมภาษณ์เป็นการสัมภาษณ์ที่มีคำถามและข้อกำหนดที่แน่นอนตายตัวจะสัมภาษณ์ผู้ใดก็ได้ที่ใช้คำถามเดียวกัน (สุภางค์ จันทวานิช 2559, หน้า 75 อ้างถึงใน วิโรจน์ ก่อสกุล, 2567 ก, หน้า 53) และการสัมภาษณ์จะทำการสัมภาษณ์เป็นรายบุคคล ก่อนการเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยจะกำหนดวันนัดหมายที่จะสัมภาษณ์ โดยการแจ้งให้ผู้สัมภาษณ์ทราบก่อนล่วงหน้า และใช้วิธีการจดบันทึกข้อมูลที่ได้จากผู้สัมภาษณ์ โดยก่อนสัมภาษณ์จะขออนุญาตผู้ถูกสัมภาษณ์ในการจดบันทึกการสนทนาก่อนทุกครั้ง

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ประกอบกับการวิจัยเอกสาร ผู้วิจัยสามารถสรุปผลการวิจัย เพื่อตอบวัตถุประสงค์การวิจัยได้ ดังนี้

1.เพื่อศึกษา ลักษณะรูปแบบ วิธีการและขั้นตอน การใช้งานการค้นหารูปแปลงที่ดิน (Lands Maps) ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม

1) ด้านคน

พบว่า มีลักษณะเป็นระบบแผนที่ออนไลน์ เป็นระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) แสดงแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ผสมข้อมูลที่ดิน ใช้ข้อมูลแผนที่จากระบบของกรมที่ดิน รองรับทั้งเว็บไซต์และแอปพลิเคชันบนมือถือ (iOS / Android) รูปแบบการใช้งาน เน้นให้เจ้าหน้าที่ ประชาชน และภาคส่วนต่างๆ สามารถเข้าถึง ข้อมูลที่ดินได้ง่าย สะดวก แม่นยำ โดยรูปแบบการใช้งานหลัก คือ รูปแบบแผนที่ใช้ภาพถ่ายดาวเทียม รูปแบบการค้นหา ค้นหาข้อมูลที่ดินด้วย เลขโฉนดที่ดิน อำเภอ จังหวัด หรือปักหมุดจากแผนที่ รูปแบบการแสดงผลข้อมูล เมื่อค้นหาที่ดินเจอ ระบบจะแสดง ขอบเขตที่ดิน (โดยประมาณ) เลขโฉนดที่ดิน หน้าสำรวจ เลขที่ดิน ระบาย ตำบล อำเภอ จังหวัด เนื้อที่ ราคาประเมินที่ดิน (จากกรมธนารักษ์) ค่าพิถีแปลง ข้อมูลการเดินทางไปยังที่ดิน คิวรั่ววัด และสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบพร้อมข้อมูลการเดินทางไปยังสำนักงานที่ดิน คู่มือปลุกสร้าง ผ่าน Street view ซึ่งทำงานร่วมกันกับ Google Maps

โดยมีวิธีการและขั้นตอนการใช้งานระบบ คือ เข้าสู่เว็บ <https://landmaps.dol.go.th/> เข้าใช้งานด้วยรหัสผู้ใช้งาน เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน สำหรับผู้ใช้งานทั่วไป ต้องมีการลงทะเบียนและยืนยันตัวตนด้วยเลขประจำตัวประชาชน ผ่านแอปพลิเคชัน ThaiD หรือ แอปทางรัฐ ก่อนการเข้าถึงข้อมูล ซึ่งทำให้เพิ่มความปลอดภัยในการเข้าถึงข้อมูล ถ้าไม่ยืนยันระบบจะแสดงรายละเอียดของโฉนดที่ดินเฉพาะ รูปแปลง เลขโฉนดที่ดิน เลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ โดยจะเปิดเผยเฉพาะ เลข 2 ตัวท้าย เท่านั้น แล้วกรอกรายละเอียดของโฉนดที่ดินแปลงที่ต้องการตรวจสอบ เช่น เลขโฉนดที่ดิน อำเภอ จังหวัด หากจะเข้าสู่ระบบผ่านโทรศัพท์มือถือ สมาร์ทโฟนต่าง ๆ ก็ดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน Smart Lands มาติดตั้ง เข้าสู่ระบบ LandsMaps แล้วใช้งานด้วยรหัสผู้ใช้งานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน และส่วนใหญ่ใช้งานระบบนี้มาเกิน 3 ปี มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระบบเป็นอย่างดี แม้ไม่เคยได้รับการฝึกอบรมจากกรมที่ดิน ก็ใช้วิธีเรียนรู้ด้วยตัวเองและปรึกษาหารือกับเพื่อนร่วมงานและผู้บังคับบัญชา

2) ด้านเทคโนโลยี (Technology)

การนำนวัตกรรมการค้นหารูปแปลง (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงานนั้น เป็นการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกและเป็นประโยชน์ในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ทั้งฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัดเป็นอย่างมาก งานฝ่ายทะเบียนใช้ประกอบการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โฉนดกรรมสิทธิ์ ต่างๆ จะใช้งานในลักษณะ ค้นหาตำแหน่งที่ดิน ดูรูปแปลง ดูทางเข้า-ออกที่ดิน ดูแปลงข้างเคียง เปรียบเทียบตำแหน่งที่ดิน ใน Lands Maps กับระวาง ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ในการค้นหาราคาประเมิน ใช้ในการตรวจสอบสภาพพื้นที่ของที่ดิน เช่น ดูว่าเป็นที่ดินเปล่าหรือมีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ผ่าน Street View และสำหรับงานในฝ่ายรังวัด จะใช้เพื่อนำทางไปยังตำแหน่งที่ดินของโฉนดที่ดินที่นัดรังวัดกับประชาชนที่ยื่นคำขอรังวัด โดยไม่ต้องนัดกับเจ้าของที่ดินในบริเวณที่สำคัญ และไม่ต้องกางผังระวางดูแผนที่เหมือนการนัดรังวัดสมัยก่อน มีความสะดวกและเหมาะสม เพราะใช้งานได้ทั้งคอมพิวเตอร์ตั้งโต๊ะและโทรศัพท์มือถือ ช่วยทำให้ขั้นตอนในการทำงานสะดวก รวดเร็วขึ้น แต่เหมาะสมในการใช้ตรวจสอบข้อมูลแค่เพียงเบื้องต้นเท่านั้น ยังไม่สามารถใช้แบบเป็นทางการได้ ด้านอุปกรณ์คอมพิวเตอร์และระบบอินเทอร์เน็ต มีความพร้อมในการใช้งานได้ดี แต่ผู้ให้ข้อมูลสำคัญบางรายไม่ค่อยถนัดในเรื่องของเทคโนโลยี เนื่องจากช่วงอายุที่แตกต่างกันกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญรายอื่น ๆ ด้วยจึงทำให้มีข้อจำกัดดังนี้

3) ด้านกระบวนการความรู้ (Processes)

กระบวนการเข้าถึงแหล่งความรู้ ระบบการค้นหารูปแปลง Lands Maps มีขั้นตอนการเข้าใช้งาน คือ เข้าสู่ระบบ landsmaps.dol.go.th เลือกเข้าสู่ระบบที่เป็นเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน คีย์ข้อมูลผู้ใช้งานและรหัสผ่าน ระบบจะให้กรอกข้อมูล โฉนดที่ดินแปลงที่เราต้องการตรวจสอบ เช่น จังหวัด อำเภอ เลขโฉนดที่ดิน ระบบจะแสดงข้อมูลต่างๆของที่ดินแปลงที่เราต้องการดู ประกอบไปด้วย เลขโฉนดที่ดิน หน้าสำรวจ เลขที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด เนื้อที่ ราคาประเมินจากกรมธนารักษ์ ข้อมูลการเดินทางไปยังที่ดินแปลงนั้นๆ และยังสามารถดู Street View ได้อีกด้วย ผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายทะเบียนจะใช้ในกรณี การโอนกรรมสิทธิ์ ซื้อ ขาย ให้ จำนอง โอนมรดก ภาระจำยอม ฯลฯ จะใช้งานในลักษณะ ค้นหาตำแหน่งที่ดิน ดูรูปแปลง ดูทางเข้า-ออกที่ดิน ดูแปลงข้างเคียง เปรียบเทียบตำแหน่งที่ดิน ใน Lands Maps กับระวาง ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ในการค้นหา ราคาประเมิน กรณีต้องการหาราคาประเมินแปลงที่ตกสำรวจจากกรมธนารักษ์ มาประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน เพื่อจัดเก็บค่าธรรมเนียม ภาษี อากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ใช้ในการตรวจสอบสภาพพื้นที่ของที่ดิน เช่น ดูว่าเป็นที่ดินเปล่าหรือมีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ผ่าน Street View และสำหรับผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายรังวัด จะใช้ในกรณี เพื่อนำทางไปยังตำแหน่งที่ดินของโฉนดที่ดินที่นัดรังวัดกับประชาชนที่ยื่น คำขอรังวัด สอบ เขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ระบบจะมีทั้งภาพถ่ายดาวเทียมและสามารถนำทางได้เนื่องจากมีการเชื่อมโยงกับ Google Maps และใช้งาน street view เพื่อวางแผนการทำงาน ส่วนใหญ่มีการเข้าถึงองค์ความรู้ โดยการเรียนรู้ด้วยตัวเอง และมีการเรียนรู้ร่วมกัน ถ่ายทอดแลกเปลี่ยนความรู้อยู่กันระหว่างเพื่อนร่วมงานกับผู้บังคับบัญชา ระบบ Lands Maps จึงถือได้ว่าเป็นนวัตกรรมในการบริหารอีกอย่างหนึ่ง ที่เป็นประโยชน์ในการทำงานและเป็นตัวช่วยในการตัดสินใจสำหรับผู้ใช้งานได้อย่างดี

2.เพื่อศึกษาเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคในการนำนวัตกรรมการค้นหารูปแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม

- 1.ระบบการใช้งาน Lands Maps ก่อนช่วงหลุดบอย ระบบไม่ค่อยเสถียร เวลาระบบหลุด ระบบจะไม่แสดงภาพถ่ายดาวเทียมของแปลงของที่ดิน ไม่สามารถตรวจสอบสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ผ่าน street view ได้
- 2.ในการใช้งานระบบการค้นหารูปแปลงที่ดิน Lands Maps ในโทรศัพท์มือถือ ที่มีหน้าจอมีขนาดเล็ก การกรอกข้อมูลในการค้นหา การแสดงผล แตกต่างจากการใช้คอมพิวเตอร์ PC และต้องใช้สัญญาณอินเทอร์เน็ตที่แรง
- 3.ข้อมูลรูปแปลงยังมีการตกสำรวจ แปลงไหนที่ตกสำรวจและหรือมีการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดไปใหม่ ก็จะไม่มีข้อมูลรูปแปลง ไม่มีราคาประเมิน
- 4.รูปแปลงมีความคลาดเคลื่อนค่อนข้างเยอะ ภาพถ่ายดาวเทียมไม่มีการปรับแก้ไขความถูกต้องเชิงภาพตามหลักวิชาการจึงอาจทำให้ร่องรอยการทำประโยชน์หรือสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงตามตำแหน่งที่ดิน

3.เพื่อศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคในการ นำนวัตกรรมการค้นหารูปแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม

- 1.ที่ดินแปลงที่ตกสำรวจ หรือมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลของโฉนด เช่น เปลี่ยนแปลงเลขโฉนดที่ดิน เลขระวาง เลขที่ดิน เขตการปกครอง เปลี่ยนแปลงรูปแปลงเนื่องจาก รังวัดแบ่งแยกโฉนด หรือ รังวัดเอาโฉนดหลายแปลงมารวมกัน หรือจากสาเหตุอื่น ๆ หากเจ้าหน้าที่ตรวจพบข้อมูลโฉนดที่ดินแปลงที่มีข้อมูลผิดพลาด ควรเร่งดำเนินการแก้ไขและนำเข้าสู่ระบบให้ครบถ้วน สมบูรณ์

2. ที่ดินแปลงใด ที่ยังไม่มีรูปแปลง ยังไม่ถูกกำหนดราคาโดยกรมธนารักษ์ เพราะรูปแปลงเปลี่ยนไป เนื่องจากการรังวัด แนวทางในการแก้ไขปัญหา คือ สำนักงานที่ดินที่ตั้งอยู่ เป็นผู้ประเมินราคาโดยการตั้งคณะกรรมการ ซึ่งประกอบไปด้วยหัวหน้าฝ่ายต่าง ๆ ร่วมกันตรวจสอบ ตามระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง มาประเมินราคาที่ดินแปลงที่ต้องการกำหนดราคาประเมิน เพื่อประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แปลงนั้น ๆ โดยตรวจสอบดูที่ดินบริเวณใกล้เคียงกัน รูปแปลงคล้ายคลึงกัน การใช้ประโยชน์ที่ดินคล้ายกัน ตั้งราคาประเมินขึ้นมาใช้ในการใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษี อากร เป็นรายแปลงไป

3. ที่ดินบางแปลงที่มีการตกหล่นไป หากไม่พบข้อมูลรูปแปลงในระบบ หรือระบบล่ม ก็ใช้วิธีตรวจสอบได้จากผังระวางที่ดินที่ฝ่ายรังวัดและครุฑแจ้งให้ประชาชนผู้ใช้บริการให้ทราบถึงข้อจำกัดและความคลาดเคลื่อนของระบบการค้นหารูปแปลงที่ดิน Lands Maps ด้วย

ข้อเสนอแนะ

1. ควรให้ระบบการค้นหารูปแปลง Lands Maps สามารถตรวจดูรูปแปลงเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นได้ด้วย เช่น น.ส.3 , น.ส.3ก เพราะปัจจุบันได้แค่เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน

2. ควรมีการพัฒนา ระบบ ให้เหมือนระบบการรังวัดตำแหน่งที่ดินที่เป็น การรังวัดโครงข่ายดาวเทียมแบบจลน์ RTK (Real Time Kinematic) (การรังวัดโครงข่ายดาวเทียมแบบจลน์ (RTK) คือ เทคนิคการรังวัดด้วยดาวเทียมที่ให้ค่าพิกัด ณ เวลาจริงที่มีความแม่นยำสูง ให้ครอบคลุมจะช่วยเพิ่มความสะดวก ความแม่นยำในการใช้งานของเจ้าหน้าที่และผู้ใช้ระบบในภาคส่วนอื่นๆ

3. ควรมีการฝึกอบรมการใช้งานระบบการค้นหารูปแปลง Lands Maps ให้กับบุคลากร

4. ควรให้มีการเข้าถึงข้อมูลในรูปแบบของออนไลน์สำหรับเจ้าหน้าที่ได้ เพื่อรองรับการเข้าถึงข้อมูลในขณะที่มีปัญหาของอินเทอร์เน็ตด้วย

5. ควรมีการ update ข้อมูลโฉนดที่ดินให้เป็นปัจจุบันให้ทันกับรูปแปลงที่เปลี่ยนไป เช่น รูปแปลงที่ได้มีการแบ่งแยกออกไปใหม่ รูปแปลงที่มีการรวมโฉนด ในระบบ LandsMaps ไม่มีทั้งรูปแปลง ไม่มีทั้งราคาประเมิน ระบบการให้บริการของสำนักงานที่ดิน ควรมีการนำส่งข้อมูลไปยัง ระบบของ Lands Maps ให้รวดเร็วกว่านี้ ระบบ Lands Maps จะได้ดึงข้อมูลไปใช้ได้ถูกต้อง รวดเร็ว และทันต่อเหตุการณ์

อภิปรายผลการวิจัย

จากผลการศึกษาวิจัยสามารถนำมาอภิปรายผลการวิจัยตามกรอบแนวคิดในการวิจัยได้ ดังนี้

1. รูปแบบ วิธีการและขั้นตอนของการนำนวัตกรรม การค้นหารูปแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม

1.ด้านคน (People)

LandsMaps มีลักษณะเป็นระบบแผนที่ออนไลน์ แสดงแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ผสมข้อมูลที่ดิน ใช้ข้อมูลแผนที่จากระบบของกรมที่ดิน รองรับทั้งเว็บไซต์และแอปพลิเคชันบนมือถือ รูปแบบการใช้งาน สามารถเข้าถึงข้อมูลที่ดินได้ง่าย สะดวก โดยรูปแบบการใช้งานหลักคือแผนที่ใช้ภาพถ่ายดาวเทียม รูปแบบการค้นหา ค้นหาข้อมูลที่ดินด้วยเลขโฉนดที่ดิน อำเภอ จังหวัด หรือปักหมุดจากแผนที่ รูปแบบการแสดงผลข้อมูล เมื่อค้นหาที่ดินเจอระบบจะแสดงขอบเขตที่ดิน เลขโฉนดที่ดิน หน้าสำรวจ เลขที่ดิน ระบายตำบล อำเภอ จังหวัด เนื้อที่ ราคาประเมินที่ดิน ค่าพิภคแปลง ข้อมูลการเดินทางไปยังที่ดิน คิวรังวัดและสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบพร้อมข้อมูลการเดินทางไปยังสำนักงานที่ดิน และยังสามารถตรวจสอบดูสิ่งปลูกสร้าง

ด้วยเมนู Street view ได้อีกด้วย สอดคล้องกับบทสัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลสำคัญคนที่ 5 กล่าวว่า “ สะดวกมากใช้หาทางไปยังที่ดินแปลงที่ต้องการรังวัด ตรวจสอบแปลงข้างเคียงในขณะที่ทำการรังวัด โดยใช้งานระบบด้วยโทรศัพท์มือถือ เข้าระบบได้ทุกที่ ทุกเวลา ที่มีสัญญาณอินเทอร์เน็ต” (นายช่างรังวัดชำนาญงาน, 2568, บทสัมภาษณ์ส่วนบุคคล, 26 พฤษภาคม 2568) โดยมีวิธีการและขั้นตอนการเข้าใช้งานระบบ คือ เข้าสู่เว็บ <https://landmaps.dol.go.th/> เข้าใช้งานด้วยรหัสผู้ใช้งาน เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน เดิมสำหรับผู้ใช้งานทั่วไปก็สามารถเข้าใช้งานระบบได้เหมือนเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ต่อมาในปีพ.ศ. 2566 มีการปรับปรุงระบบโดยผู้ใช้งานทั่วไปจะต้องมีการลงทะเบียนและยืนยันตัวตนด้วยเลขประจำตัวประชาชนผ่านแอปพลิเคชัน ThaiID หรือ แอปพทางรัฐก่อนการเข้าถึงข้อมูล ซึ่งทำให้เพิ่มความปลอดภัยในการเข้าถึงข้อมูล ถ้าไม่ยืนยันระบบจะแสดงรายละเอียดของโฉนดที่ดินเฉพาะ รูปแปลง เลขโฉนดที่ดิน เลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ โดยจะเปิดเผยเฉพาะเลข 2 ตัวท้าย เท่านั้น สอดคล้องกับ แนวคิดยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบราชการ(พ.ศ.2567-2570) คือยกระดับคุณภาพการบริการประชาชนและภาคธุรกิจด้วยการปรับปรุงกระบวนการบริการเป็นดิจิทัล โดยคำนึงถึงความปลอดภัยทางไซเบอร์ด้วย แล้วกรอกรายละเอียดของโฉนดที่ดินแปลงที่ต้องการตรวจสอบ เช่น เลขโฉนดที่ดิน อำเภอ จังหวัด หากจะเข้าสู่ระบบผ่านโทรศัพท์มือถือ ก็ดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน Smart Lands มาติดตั้ง เข้าสู่ระบบ LandsMaps แล้วเข้าใช้งานด้วยรหัสผู้ใช้งานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

ทั้งนี้ยังพบว่าผู้ปฏิบัติงานทั้งฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัดส่วนใหญ่ใช้งานระบบ LandsMaps มาเกิน 3 ปี มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระบบเป็นอย่างดี แม้ไม่เคยได้รับการฝึกอบรมจากกรมที่ดิน ก็ใช้วิธีเรียนรู้ด้วยตัวเองและปรึกษาหารือกับเพื่อนร่วมงานและผู้บังคับบัญชา แสดงให้เห็นว่า “คน” เป็นทั้งแหล่งความรู้และเป็นผู้นำความรู้ที่ได้จากการเข้าถึงแหล่งความรู้ LandsMaps ไปใช้ให้เกิดประโยชน์และปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับ งานวิจัยของ มณีกานต์ ดวงแก้ว , สุขุมวิทย์ ไสยโสภณ (2564) ได้ศึกษาวิจัยเรื่อง การจัดการความรู้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จังหวัดอุดรธานี ซึ่งพบว่า การจัดการความรู้และประสิทธิภาพการปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผลภาพรวมอยู่ในระดับมากที่สุดโดยประกอบไปด้วยหลายด้าน เช่น การสร้างและการแสวงหาความรู้ การจัดการความรู้ให้เป็นระบบ การแบ่งปันและแลกเปลี่ยนความรู้ การเข้าถึงความรู้ การประมวลและกลั่นกรองความรู้ การเรียนรู้ และการบ่งชี้ความรู้ และสอดคล้องกับ บทความวิชาการ พรรณิภา มีครุฑ , (2567) เรื่อง การจัดการความรู้ขององค์กรในยุคดิจิทัล ที่อธิบายไว้ว่าการจัดการความรู้เป็นการจัดระบบการบริหารจัดการความรู้ที่มีอยู่เพื่อให้ถ่ายทอดการค้นพบและนำไปใช้ ซึ่งอาจจะเป็นการดำเนินการโดยองค์กร หรือกลุ่มบุคคล หรือเพื่อการสนับสนุนภารกิจและการปฏิบัติงานขององค์กร นั้น ๆ และยังศึกษาพบว่า การจัดการความรู้ขององค์กรในยุคดิจิทัลที่ทำให้องค์กรประสบผลสำเร็จในด้านการดำเนินงานองค์กรจะต้องมีการจัดการความรู้ที่เป็นระบบโดยมีวิธีการสำคัญที่ทำให้การจัดการความรู้ขององค์กรในยุคดิจิทัลมีประสิทธิภาพและประสบผลสำเร็จคือ 1)ผู้นำ 2)บุคลากร 3)การมีส่วนร่วม 4)ระบบการจัดเก็บความรู้แบบ E-Learning 5) ทีมงานขับเคลื่อนพัฒนาระบบการจัดการความรู้ และ 6)เครือข่ายการจัดการความรู้ออนไลน์ ทำให้บุคลากรภายในองค์กรนั้นนำความรู้ที่ถูกจัดเก็บไว้มาใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อผลสัมฤทธิ์ของการทำงาน

2.ด้านเทคโนโลยี (Technology)

การนำนวัตกรรมการค้นหารูปแปลง (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน เป็นการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยอำนวยความสะดวก เป็นเครื่องมือเพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถ ค้นหา แลกเปลี่ยนและนำ

ความรู้ไปใช้ได้อย่างง่าย สะดวก รวดเร็ว มีความถูกต้อง และยังสามารถลดระยะเวลาในการรอคอยในการให้บริการแก่ประชาชนผู้มาติดต่อราชการด้วย สอดคล้องกับ จีรวัฒน์ ชาติศิริภูวาล (2564) ศึกษาวิจัยเรื่อง การนำนวัตกรรม “e-QLands” ไปใช้ในการปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ผลการศึกษวิจัยพบว่า การนำนวัตกรรม e-QLands ไปใช้ในการปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ เป็นการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ เข้ามาปรับใช้ในการจองคิวในการทำนิติกรรมและยื่นคำขอรังวัด ซึ่งนวัตกรรมดังกล่าวสามารถลดระยะเวลาในการรอคิวให้บริการแก่ประชาชนผู้มาติดต่อราชการได้เป็นอย่างมาก ซึ่งกรมที่ดินได้คิดค้นนวัตกรรมดังกล่าวนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนให้เข้าถึงระบบการจองคิวที่สะดวก รวดเร็ว เป็นการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้เพื่อพัฒนาห้องธุรกรรมที่ดินเป็นศูนย์ราชการสะดวก อันเป็นการตอบสนองนโยบาย Thailand 4.0 ที่นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ ๆ ที่ไม่เคยมีมาก่อน จากความคิดสร้างสรรค์ของผู้คิดค้น มาปรับใช้ในองค์กร นวัตกรรม Lands Maps จึงเป็นประโยชน์ในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินทั้งฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัดเป็นอย่างมาก งานฝ่ายทะเบียนใช้ประกอบการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ ต่างๆ จะใช้งานในลักษณะ ค้นหาตำแหน่งที่ดิน ดูรูปแปลง ดูทางเข้า-ออกที่ดิน ดูแปลงข้างเคียง เปรียบเทียบตำแหน่งที่ดิน ใน Lands Maps กับระวาง ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ในการคั่นหาราคาประเมิน ใช้ในการตรวจสอบสภาพพื้นที่ของที่ดิน เช่น ดูว่าเป็นที่ดินเปล่าหรือมีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ผ่าน Street View และสำหรับงานในฝ่ายรังวัด จะใช้เพื่อนำทางไปยังตำแหน่งที่ดินของโฉนดที่ดินที่นัดรังวัดกับประชาชนที่ยื่นคำขอรังวัด โดยไม่ต้องนัดกับเจ้าของที่ดินในบริเวณที่สำคัญ และไม่ต้องกางผังระวางดูแผนที่ เหมือนการนัดรังวัดสมัยก่อน มีความสะดวกและเหมาะสม เพราะใช้งานได้ทั้งคอมพิวเตอร์ตั้งโต๊ะและโทรศัพท์มือถือ ช่วยให้ขั้นตอนในการทำงานสะดวก รวดเร็วขึ้น แต่เหมาะสมในการใช้ตรวจสอบข้อมูลแค่เพียงเบื้องต้นเท่านั้น ยังไม่สามารถใช้แบบเป็นทางการได้ ด้านอุปกรณ์คอมพิวเตอร์และระบบอินเทอร์เน็ต มีความพร้อมในการใช้งานได้ดี สอดคล้องกับ แนวคิดเกี่ยวกับแผนพัฒนารัฐบาลดิจิทัลของกรมที่ดิน โดยมีประเด็นยุทธศาสตร์ คือ 1) ยกระดับการบริการภาครัฐด้วยเทคโนโลยีดิจิทัลตามมาตรฐานสากล มุ่งเน้นการพัฒนาระบบสารสนเทศในรูปแบบและช่องทางดิจิทัลโดยการนำเทคโนโลยีสารสนเทศและนวัตกรรมที่ทันสมัยมาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาบริการภาครัฐให้ตอบสนองความต้องการของประชาชนให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน ได้อย่างสะดวก รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ เข้าถึงง่ายมีความโปร่งใส ทันสมัย มั่นคงปลอดภัย ลดความเหลื่อมล้ำ มีธรรมาภิบาล และเปิดโอกาสให้ประชาชนเสนอความคิดเห็นต่อการให้บริการได้ 2) เพิ่มประสิทธิภาพการบริหารงานด้วยเทคโนโลยีดิจิทัล การนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาประยุกต์ใช้ในการปรับปรุงประสิทธิภาพการบริหารงานของกรมที่ดิน ให้มีความยืดหยุ่นคล่องตัว 3) พัฒนาศักยภาพบุคลากรให้เกิดการสร้างสรรค์และประยุกต์ใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เพื่อเพิ่มศักยภาพบุคลากรของกรมที่ดินซึ่งถือเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรดิจิทัลและการพัฒนาประเทศไทยไปสู่ความมั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืนในยุคเศรษฐกิจและสังคมดิจิทัล

นอกจากนี้ยังพบว่า ข้าราชการบางรายไม่ค่อยมีความถนัดในด้านการเข้าถึงเทคโนโลยี ด้วยช่วงวัยที่แตกต่างกัน วัยสูงอายุจึงทำให้เกิดข้อจำกัดต่อการเข้าถึงแหล่งความรู้ สอดคล้องกับ งานวิจัยของ วณิชชา ทองคำ (2565) ศึกษาวิจัยเรื่อง นวัตกรรมการบริหารองค์การเพื่อพัฒนางานด้านทรัพยากรมนุษย์ กรณีศึกษา สำนักงานสรรพากรภาค 5 จังหวัดชลบุรี พบว่า บุคลากร ที่อยู่ในองค์กรกับการมีช่วงวัยที่แตกต่างกัน

พบว่า เรื่องช่วงวัยและวัยสูงอายุทำให้เกิดข้อจำกัดต่อการดำเนินงานที่ต้องใช้งานนวัตกรรมและเทคโนโลยี ควบคู่ไปกับการทำงานของบุคลากรในองค์กรเนื่องจากการใช้งาน ด้านเทคโนโลยี เป็นสิ่งใหม่และเปลี่ยนแปลงไปจากวิธีการทำงานแบบเดิมเป็นอย่างมาก ทำให้การเรียนรู้จนเกิดความเข้าใจตลอดจนการมีทักษะในการใช้งานด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรมจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลง และสอดคล้องกับบทสัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลสำคัญคนที่ 1 กล่าวว่า “ ไม่ค่อยได้ใช้งานระบบการค้นหารูปแปลง LandsMaps เนื่องจากอยู่ในตำแหน่งผู้บริหารแล้ว และไม่ค่อยมีความถนัดในด้านการใช้เทคโนโลยีสักเท่าไร ” (เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม, 2568, บทสัมภาษณ์ส่วนบุคคล, 20 พฤษภาคม 2568) และยังสอดคล้องกับบทสัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลสำคัญคนที่ 4 กล่าวว่า “ ไม่ค่อยได้ใช้งาน LandsMaps เพราะอยู่ในตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายรังวัดแล้วไม่ได้ออกรังวัดเหมือนแต่ก่อน และไม่ค่อยถนัดในเรื่องเทคโนโลยี ” (นายช่างรังวัดอาวุโส, 2568, บทสัมภาษณ์ส่วนบุคคล, 22 พฤษภาคม 2568)

3.ด้านกระบวนการความรู้ (Processes)

ขั้นตอนของการเข้าถึงแหล่งความรู้ เพื่อนำความรู้จากแหล่งความรู้ไปให้ผู้ใช้ในการทำให้เกิดการปรับปรุงและนวัตกรรม คือการเข้าสู่ระบบการค้นหารูปแปลง <https://landmaps.dol.go.th> ผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายทะเบียนจะใช้ในการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ ชื้อ ขาย ให้ จำนอง โอนมรดก ภาระจำยอม ฯลฯ และจะใช้งานในลักษณะค้นหาตำแหน่งที่ดิน ดูรูปแปลง ดูทางเข้า-ออกที่ดิน ดูแปลงข้างเคียง เปรียบเทียบตำแหน่งที่ดินใน Lands Maps กับระวางราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ในการค้นหาราคาประเมินกรณีต้องการหาราคาประเมินแปลงที่ดินสำรวจจากกรมธนารักษ์ มาประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ใช้ในการตรวจสอบสภาพพื้นที่ของที่ดินว่าเป็นที่ดินเปล่าหรือมีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ผ่าน Street View และสำหรับผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายรังวัด จะใช้ในการณี เพื่อนำทางไปยังตำแหน่งที่ดินของโฉนดที่ดินที่นัดรังวัดกับประชาชนที่ยื่น คำขอรังวัด สอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ระบบจะมีทั้งภาพถ่ายดาวเทียมและสามารถนำทางได้เนื่องจากการเชื่อมโยงกับ Google Maps และใช้งานเมนู street view ตรวจสอบสภาพที่ดินเช่นเดียวกันกับผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายทะเบียน สอดคล้องกับ แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับองค์การและนวัตกรรมในองค์การ รัฐฉรินทร์ วงกานนท์ (2567, หน้า 6) อธิบายว่าโครงสร้างองค์การจะอธิบายถึงการแบ่งหน้าที่อย่างเป็นทางการภายในองค์การ การจัดกลุ่มการทำงานและการประสาน กันภายใน ในการออกแบบองค์การนั้นสิ่งที่นักบริหารจะต้องคำนึงถึงประกอบด้วย 1) ความเชี่ยวชาญในงาน (Work Specialization) หรือ การแบ่งงานกันทำ (division of labor) โดยให้ผู้ปฏิบัติงานแต่ละคนในองค์การมีความเชี่ยวชาญเฉพาะในงาน เมื่อพนักงานปฏิบัติงานโดยใช้ทักษะเดิม ๆ ก็จะทำให้มีความเชี่ยวชาญมากยิ่งขึ้น 2) การจัดกลุ่มงาน (Departmentalization) คือ ภายหลังจากที่ได้มีการแบ่งงานกันตามความถนัดแล้ว การจัดกลุ่มงาน โดยการจัดกลุ่มงานโดยคำนึงถึงหน้าที่ (functions) และ Ven (อ้างถึงใน วิโรจน์ ก่อสกุล, 2567, หน้า 2) กล่าวว่า นวัตกรรม คือ “ การแนะนำ (introduction) หรือการนำไปปฏิบัติ (implementation) เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ใหม่ (new product) การบริการใหม่ (service) และนโยบายใหม่ (policy)” ประกอบกับ วิโรจน์ ก่อสกุล (2567 หน้า 4) ก็ได้สรุปไว้ว่า นวัตกรรมองค์การ ก็คือ การเปลี่ยนแปลงด้วยวิธีใหม่ๆ ภายในองค์การ ที่เป็นไปในทางบวก และนำไปใช้ประโยชน์ได้จริงนั่นเอง

ในด้านการเข้าถึงองค์ความรู้ ใช้วิธีการเรียนรู้ด้วยตัวเองและมีการเรียนรู้ร่วมกัน ถ่ายทอด แลกเปลี่ยนความรู้กันระหว่างเพื่อนร่วมงานกับผู้บังคับบัญชา ถือได้ว่าเป็นนวัตกรรมในการบริหารอีกอย่างหนึ่ง ที่เป็นประโยชน์ในการทำงานเป็นอย่างมาก เพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน ช่วยให้การงานให้บริการ

ประชาชนได้รวดเร็วขึ้นและเป็นตัวช่วยในการตัดสินใจสำหรับผู้ใช้งานได้เป็นอย่างดี และเห็นว่ากรมที่ดินควรจัดให้มีการอบรมการใช้งานระบบค้นหารูปแปลง Lands Maps ให้แก่บุคลากร สอดคล้องกับ งานวิจัยของ รัตติยาภรณ์ สุขสมบูรณ์, รักเกียรติ โรจน์กัญญาพร (2568) ศึกษาวิจัยเรื่อง การจัดการความรู้และองค์การแห่งการเรียนรู้ที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการปฏิบัติงาน ของพนักงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อำเภอบ้านนา จังหวัดนครนายก พบว่า ปัจจัยการจัดการความรู้ ประกอบด้วย ด้านการสร้างความรู้ การจัดเก็บความรู้ การเผยแพร่ความรู้ และการประยุกต์ใช้ความรู้ ส่งผลต่อประสิทธิภาพการปฏิบัติงาน และปัจจัยองค์การแห่งการเรียนรู้ ประกอบด้วย ด้านบุคคลที่รอบรู้ รูปแบบความคิด การมีส่วนร่วม การเรียนรู้เป็นทีม และการคิดเชิงระบบ ส่งผลต่อประสิทธิภาพการปฏิบัติงาน และยังสอดคล้องกับ พัชรณชนันท์ ชัยศรี (2564) ศึกษาวิจัย เรื่อง การนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการปฏิบัติงานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม : กรณีศึกษา สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง พบว่า ในด้านระบบและวัสดุอุปกรณ์มีความทันสมัยและเพื่อเป็นการสนับสนุนการปฏิบัติงานตามนโยบายและการให้บริการประชาชนควรมีการจัดอบรมให้ความรู้แก่บุคลากรผู้ใช้งานระบบ ภายในสำนักงานที่ดินฯ เพื่อให้บุคลากรมีความเข้าใจอย่างดียิ่งขึ้น และยังสอดคล้องกับ คำให้สัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลสำคัญคนที่ 9 กล่าวว่า “เข้าสู่ระบบได้ง่ายใช้ในการค้นหารูปแปลงที่ดินเพื่อเทียบกับระวางราคาประเมินของกรมธนารักษ์ เพื่อค้นหาราคาประเมิน กรณีราคาประเมินตกสำรวจหรือตั้งราคาประเมินใหม่ ทำให้ลดระยะเวลาในการค้นหาราคาประเมินได้ดี ช่วยให้การดำเนินงานให้บริการประชาชนได้รวดเร็วขึ้น” (นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ, 2568, บทสัมภาษณ์ส่วนบุคคล, 30 พฤษภาคม 2568)

2.ปัญหาและอุปสรรคในการนำนวัตกรรมการค้นหารูปแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม

จากการศึกษาวิจัย พบว่า ปัญหาและอุปสรรคในการนำนวัตกรรมการค้นหารูปแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม ประกอบด้วย

- 1.ระบบการใช้งาน Lands Maps ค่อนข้างลุดบอย ระบบไม่ค่อยเสถียร เวลาระบบหลุด ระบบจะไม่แสดงภาพถ่ายดาวเทียมของแปลงของที่ดิน ไม่สามารถตรวจสอบสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ผ่าน street view ได้
2. ในการใช้งานระบบการค้นหารูปแปลงที่ดิน Lands Maps ในโทรศัพท์มือถือ ที่มีหน้าจอมีขนาดเล็ก การกรอกข้อมูลในการค้นหา การแสดงผล แตกต่างจากการใช้คอมพิวเตอร์ PC และต้องใช้สัญญาณอินเทอร์เน็ตที่แรง
3. ข้อมูลรูปแปลงยังมีการตกสำรวจ แปลงไหนที่ตกสำรวจและหรือมีการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวม โฉนดไปใหม่ ก็จะไม่มีข้อมูลรูปแปลง ไม่มีราคาประเมิน
- 4.รูปแปลงมีความคลาดเคลื่อนค่อนข้างเยอะ ภาพถ่ายดาวเทียมไม่มีการปรับแก้ไขความถูกต้องเชิงภาพตามหลักวิชาการจึงอาจทำให้ร่องรอยการทำประโยชน์หรือสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงตามตำแหน่งที่ดิน

3.แนวทางการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคในการ นำนวัตกรรมการค้นหารูปแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม

จากการศึกษาวิจัย พบว่า แนวทางการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคในการ นำนวัตกรรมการค้นหารูปแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม ประกอบด้วย

1. ที่ดินแปลงที่ตกสำรวจ หรือมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลของโฉนด เช่น เปลี่ยนแปลงเลขโฉนดที่ดิน เลขระวาง เลขที่ดิน เขตการปกครอง เปลี่ยนแปลงรูปแบบแปลงเนื่องจาก รังวัดแบ่งแยกโฉนด หรือ รังวัดเอาโฉนดหลายแปลงมารวมกัน หรือจากสาเหตุอื่น ๆ หากเจ้าหน้าที่ตรวจพบข้อมูลโฉนดที่ดินแปลงที่มีข้อมูลผิดพลาด ควรเร่งดำเนินการแก้ไขและนำเข้าสู่ระบบให้ถูกต้อง ครบถ้วน

2. ที่ดินแปลงใด ที่ยังไม่มีรูปแปลง ยังไม่ถูกกำหนดราคาโดยกรมธนารักษ์ เพราะรูปแปลงเปลี่ยนไปเนื่องจากการรังวัด แนวทางในการแก้ไขปัญหาคือ สำนักงานที่ดินที่ตั้งอยู่ เป็นผู้ประเมินราคาโดยการตั้งคณะกรรมการ ซึ่งประกอบไปด้วยหัวหน้าฝ่ายต่าง ๆ ร่วมกันตรวจสอบ ตามระเบียบและข้อกำหนดภายใต้ที่เกี่ยวข้อง มาประเมินราคาที่ดินแปลงที่ต้องการกำหนดราคาประเมิน เพื่อประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แปลงนั้น ๆ โดยตรวจสอบดูที่ดินบริเวณใกล้เคียงกัน รูปแปลงคล้ายคลึงกัน การใช้ประโยชน์ที่ดินคล้ายกัน ตั้งราคาประเมินขึ้นมาใช้ในการใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษี อากร เป็นรายแปลงไป

3. ที่ดินบางแปลงที่มีการตกหล่นไป หากไม่พบข้อมูลรูปแปลงในระบบ หรือระบบล่ม ก็ใช้วิธีตรวจสอบได้จากผังระวางที่ดินที่ฝ่ายรังวัดและควมชี้แจงให้ประชาชนผู้ใช้บริการให้ทราบถึงข้อจำกัดและความคลาดเคลื่อนของระบบการค้นหารูปแปลงที่ดิน Lands Maps ด้วย

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัย เรื่อง การนำนวัตกรรมการค้นหารูปแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะที่ได้จากผลการวิจัย ดังนี้

1. ควรให้ระบบการค้นหารูปแปลง Lands Maps สามารถตรวจดูรูปแปลงเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นได้ด้วย เช่น น.ส.3 , น.ส.3ก เพราะปัจจุบันได้แค่เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน

2. ควรมีการพัฒนา ระบบ ให้เหมือนระบบการรังวัดตำแหน่งที่ดินที่เป็น การรังวัดโครงข่ายดาวเทียมแบบจลน์ RTK (Real Time Kinematic) (การรังวัดโครงข่ายดาวเทียมแบบจลน์ (RTK) คือ เทคนิคการรังวัดด้วยดาวเทียมที่ให้ค่าพิกัด ณ เวลาจริงที่มีความแม่นยำสูง ให้ครอบคลุมจะช่วยเพิ่มความสะดวก ความแม่นยำในการใช้งานของเจ้าหน้าที่และผู้ใช้งานในภาคส่วนอื่นๆ

3. ควรมีการฝึกอบรมการใช้งานระบบการค้นหารูปแปลง Lands Maps ให้กับบุคลากร

4. ควรให้มีการเข้าถึงข้อมูลในรูปแบบของออฟไลน์สำหรับเจ้าหน้าที่ได้ เพื่อรองรับการเข้าถึงข้อมูลในกรณีที่ปัญหาของอินเทอร์เน็ตด้วย

5. ควรมีการ update ข้อมูลโฉนดที่ดินให้เป็นปัจจุบันให้ทันกับรูปแปลงที่เปลี่ยนไป เช่น รูปแปลงที่ได้มีการแบ่งแยกออกไปใหม่ รูปแปลงที่มีการรวมโฉนด ในระบบ LandsMaps ไม่มีทั้งรูปแปลง ไม่มีทั้งราคาประเมิน ระบบการให้บริการของสำนักงานที่ดิน ควรมีการนำส่งข้อมูลไปยัง ระบบของ Lands Maps ให้รวดเร็วกว่านี้ ระบบ Lands Maps จะได้ดึงข้อมูลไปใช้ได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว และทันต่อเหตุการณ์

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

จากการศึกษาวิจัย เรื่อง การนำนวัตกรรมการค้นหารูปแปลงที่ดิน (Lands Maps) ไปใช้ในการปฏิบัติงาน ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป ดังนี้

1.การศึกษาวิจัยครั้งต่อไป ควรเพิ่มประชากรกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย ได้แก่ ประชาชนทั่วไปและผู้ให้บริการในภาคส่วนต่างๆ เช่น เจ้าหน้าที่สำนักงานเขต บริษัทที่รับประเมินราคาที่ดิน และควรทำวิจัยในเชิงปริมาณด้วย เพื่อจะได้ทราบถึงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และความพึงพอใจต่อการใช้ระบบดังกล่าว

2.การวิจัยครั้งนี้มีข้อจำกัดเรื่องขอบเขตระยะเวลาในการเก็บรวบรวมข้อมูลการวิจัย ควรมีระยะเวลาในการเก็บรวบรวมข้อมูลเพิ่มมากขึ้นเพื่อให้ได้งานวิจัยที่สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

เอกสารอ้างอิง

กรมที่ดิน. (2567). แผนปฏิบัติการกรมที่ดิน (แผนการให้บริการประชาชนของสำนักงานที่ดิน)

ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.2567. ค้นเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2568, จาก <https://www.dol.go.th>

จิรวรรณ ขาดศิริกุลดล. (2564). การนำนวัตกรรม e-QLands ไปใช้ในการปฏิบัติงานของ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ. การค้นคว้าอิสระรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

ปรรณิกา มีครุฑ.(2568). การจัดการความรู้ขององค์กรในยุคดิจิทัล. ค้นเมื่อ 15 พฤษภาคม 2568, จาก <https://so12.tci-thaijo.org/index.php/JISDIADP/issue/view/121>

พัชรมณณ์ ชัยศรี.(2564).การนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการระบบงานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม : กรณีศึกษาสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง. การค้นคว้าอิสระรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

มณีนันต์ ดวงแก้ว , สุขุมวิทย์ ไสยโสภณ.(2564). การจัดการความรู้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จังหวัดอุดรธานี.วารสารสถาบันวิจัยและพัฒนา มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม ค้นเมื่อ 13 พฤษภาคม 2568 จาก <https://so03.tcithaijo.org/>

รัฐศิริพันธ์ วังกานนท์. (2567). เอกสารประกอบการบรรยายกระบวนการและนวัตกรรมในองค์กร. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง, โครงการรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต.

รัตติยาภรณ์ สุขสมบูรณ์,รักเกียรติ โรจน์กัญญาพร. (2568).การจัดการความรู้และองค์การแห่งการเรียนรู้ที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการปฏิบัติงานของพนักงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อำเภอบ้านนา จังหวัดนครนายก.ค้นเมื่อ13พฤษภาคม 2568,จาก <https://so15.tci-thaijo.org/index.php/Journalbid/issue/>

วณิชชา ทองคำ. (2565). นวัตกรรมการบริหารองค์กรเพื่อการพัฒนาทางด้านทรัพยากรมนุษย์ กรณีศึกษาสำนักงานสรรพากรภาค5จังหวัดชลบุรี.การค้นคว้าอิสระรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

วิโรจน์ ก่อสกุล. (2567ก). เอกสารประกอบการบรรยายกระบวนการวิจัยทางรัฐประศาสนศาสตร์.
กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง, โครงการรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต.

วิโรจน์ ก่อสกุล. (2567ข). เอกสารประกอบการบรรยายกระบวนการวิจัยขององค์กรและนวัตกรรมในองค์กร.
กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง, โครงการรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต.

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

- คนที่ 1.(2568).เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม.การสัมภาษณ์.พฤษภาคม,20.
- คนที่ 2.(2568).หัวหน้าฝ่ายทะเบียนนักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ.การสัมภาษณ์.พฤษภาคม,21.
- คนที่ 3.(2568).หัวหน้างานทะเบียน นักวิชาการที่ดินชำนาญการ.การสัมภาษณ์.พฤษภาคม,21.
- คนที่ 4.(2568).หัวหน้าฝ่ายรังวัด นายช่างรังวัดอาวุโส.การสัมภาษณ์.พฤษภาคม,22.
- คนที่ 5.(2568).หัวหน้างานรังวัด นายช่างรังวัดชำนาญงาน.การสัมภาษณ์.พฤษภาคม,26.
- คนที่ 6.(2568).นายช่างรังวัดชำนาญงาน.การสัมภาษณ์.พฤษภาคม,27.
- คนที่ 7.(2568).เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ.การสัมภาษณ์.พฤษภาคม,27.
- คนที่ 8.(2568).เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ.การสัมภาษณ์.พฤษภาคม,28.
- คนที่ 9.(2568).เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ.การสัมภาษณ์.พฤษภาคม,30.