

แบบฟอร์ม Knowledge Capture

เรื่อง การจัดทำขั้นตอนการปฏิบัติงาน ตามแผนพัฒนาที่ดินแปลงกรรมสิทธิ์ของอ.อ.ป.

สรุปโดย นายสันติ ลำยอง ผู้จัดการ (ระดับ 7) ส่วนแผนงานและประเมินผล อ.อ.ป.ได้

1.บริบท หรือ ความเป็นมา

ปัจจุบัน อ.อ.ป.ได้มีการพัฒนาที่ดินแปลงกรรมสิทธิ์ของ อ.อ.ป. ในหลายๆพื้นที่ ในรูปแบบทำสัญญาให้เอกชนเช่าในระยะยาว โดยอ.อ.ป.ได้รับผลตอบแทนในรูปแบบค่าเช่ารายปี ค่าตอบแทนในการใช้ประโยชน์พื้นที่ ค่าเสียโอกาส ค่าชดเชย และอื่นๆ

ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการพัฒนาที่ดินแปลงพื้นที่ที่ อ.อ.ป.ใช้พื้นที่ในการดำเนินงานปกติ เช่น เป็นพื้นที่ที่ตั้งของสำนักงานเขต หรือ ภาค มีความจำเป็นต้องย้ายสำนักงาน บุคลากร พัสดุ ทรัพย์สิน ออกจากที่ดินแปลงพัฒนาดังกล่าวไปยังที่ตั้งแห่งใหม่ ทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้าง เช่น อาคารสำนักงาน อาคารบ้านพัก รวมถึงทรัพย์สินเก่า ทรัพย์สินสภาพชำรุด ที่ไม่คุ้มค่าสิ้นเปลือง ค่าใช้จ่ายในการขนย้าย มีความจำเป็นต้องประมาณจำหน่ายตามระเบียบให้เสร็จสิ้นก่อนที่จะมีการส่งมอบพื้นที่ให้กับเอกชนผู้เช่า การดำเนินการย้ายสำนักงานกรณีข้างต้นจึงมีหลายขั้นตอน และใช้เวลาในการดำเนินการมากกว่าการพัฒนาที่ดินแปลงว่างเปล่า

2.วิธีการ/ขั้นตอน หรือ กระบวนการที่ได้เรียนรู้

เพื่อให้การปฏิบัติงานในกรณีมีการพัฒนาที่ดินแปลงกรรมสิทธิ์ที่มีการใช้ประโยชน์อยู่ก่อน สามารถย้ายสำนักงานได้ทันเวลาก่อนจะมีการส่งมอบพื้นที่ให้เอกชนผู้เช่า จึงได้จัดทำกระบวนการ ขั้นตอน ในการย้ายสำนักงาน ประกอบด้วยงานหลักๆ ได้แก่

งานด้านพัสดุ

- สำรวจ ตรวจสอบจัดทำบัญชีรายการพัสดุทรัพย์สินที่ต้องประมาณจำหน่าย รวมถึงตรวจสอบรายการพัสดุ ทรัพย์สิน เอกสารต่างๆ ที่ต้องขนย้ายออกไปยังที่ตั้งแห่งใหม่
- ดำเนินการประมาณจำหน่ายทรัพย์สิน ส่งมอบทรัพย์สิน

งานบริหาร

- จัดทำแผนงาน ตารางเวลาในการขนย้ายทรัพย์สิน เอกสาร อุปกรณ์สำนักงาน รวมถึงทรัพย์สินส่วนตัวของบุคลากร
 - ติดต่อประสานงานแจ้งการย้ายที่ตั้ง ให้กับทางหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ
- ทั้งหน่วยงานภายใน ภายนอก

/งานด้านงบประมาณ...

งานด้านงบประมาณ

- ดำเนินการตั้งงบประมาณ และขอโอนย้ายงบประมาณที่จำเป็นต้องใช้ในการย้ายสำนักงาน

งานด้านกฎหมาย

- ดำเนินการด้าน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การจดทะเบียนการเช่าที่ดินกับเอกชนผู้เช่า การแบ่งแยกโฉนด

3.เทคนิค หรือกลยุทธ์ที่สามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้

เนื่องจากการย้ายสำนักงานซึ่งเกิดจากการพัฒนาที่ดิน มีรายละเอียด ขั้นตอน กระบวนการดำเนินงานหลายขั้นตอน และอาจมีปัญหาอุปสรรคระหว่างการดำเนินการ เกิดจากทั้งปัจจัยภายนอก และปัจจัยภายใน จึงจำเป็นต้องจัดทำแผนการปฏิบัติงาน และกำหนดกรอบตารางเวลาที่ชัดเจนไว้ล่วงหน้า เพื่อให้ไม่กระทบกับการส่งมอบพื้นที่ให้กับเอกชนผู้เช่า รวมถึงมีการมอบหมายงานให้ผู้รับผิดชอบแต่ละด้านและติดตามผล พร้อมให้คำปรึกษา

4.ประเด็นความรู้ที่สำคัญ

การพัฒนาที่ดินในแปลงกรรมสิทธิ์รวมถึงการย้ายสำนักงานไปยังที่ตั้งใหม่เกี่ยวข้องกับระเบียบข้อบังคับ อ.อ.ป. และกฎหมาย เช่น ระเบียบพัสดุ บัญชี กฎหมายที่ดิน การจัดทำขั้นตอนและกรอบระยะเวลาจึงมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานและผู้รับผิดชอบได้เตรียมความพร้อมศึกษารายละเอียด รวมทั้งมีแนวทางในการปฏิบัติที่ถูกต้อง ไม่สับสน ทำผิดขั้นตอน

5.บทสรุป

การพัฒนาที่ดินในแปลงกรรมสิทธิ์ของอ.อ.ป.เป็นช่องทางรายได้ในระยะยาว ให้กับอ.อ.ป. สามารถสร้างความยั่งยืนให้กับหน่วยงาน การวางแผนบริหารจัดการที่ดี จะทำให้การดำเนินงานราบรื่น ประสพผลสำเร็จ ถูกต้องตามระเบียบ เป็นไปตามแผนงานของหน่วยงาน ได้รับความเชื่อมั่นจากเอกชนคู่สัญญา รวมถึงเอกชนรายอื่นๆ ที่ให้ความสนใจในการพัฒนาที่ดินแปลงอื่นๆ ของอ.อ.ป.ในอนาคต