

แนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่มีการถือครองกรรมสิทธิ์รูปแบบต่างๆ  
ในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม

นายมนตรีชัช มะกล้าทอง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2554  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)  
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)  
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

IMPROVEMENT PROCEDURE GUIDELINES FOR HOUSING WITH VARIOUS FORMS OF  
OWNERSHIP IN SOI WAT LANG BAAN COMMUNITY, MUAENG SAMUT SONGKHRAM  
MUNICIPALITY.

Mr. Montouch Magluntong

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2011

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่มีการถือครองกรรมสิทธิ์รูปแบบต่างๆ ในชุมชนชอยวัดหลังบ้าน เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม

โดย

นายมนตรีช มะกล้าทอง

สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภาคี

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับเป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

..... คณะบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรัชญา นีรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภาคี)

..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์ชาน)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ทรงเกียรติ เทียนทรัพย์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(นางจำเนียร ดุริยประณีต)

มนต์วิชัย มะกล้าทอง: แนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่มีการถือครองกรรมสิทธิ์รูปแบบต่างๆ ในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม. (IMPROVEMENT PROCEDURE GUIDELINES FOR HOUSING WITH VARIOUS FORMS OF OWNERSHIP IN SOI WAT LANG BAAN COMMUNITY, MUAENG SAMUT SONGKHRAM MUNICIPALITY.) อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ.ดร.กฤษณชาติพิทย พานิชรักษ์ดี, 109 หน้า.

ชุมชนซอยวัดหลังบ้าน เป็นชุมชนขนาดเล็กในเขตเทศบาลเมืองสมุทรสงคราม ได้รับเลือกจาก 14 ชุมชนในเขตเทศบาลให้เป็นชุมชนต้นแบบในการปรับปรุงฟื้นฟูและพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยกระบวนการมีส่วนร่วม เป็นชุมชนเก่าแก่ที่มีที่อยู่อาศัยที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรม และมีที่อยู่อาศัยที่ทรุดโทรมเป็นจำนวนมาก โดยมีกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน และที่อยู่อาศัยหลายแบบ การวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์ในการเสนอแนะแนวทางการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยที่มีการถือครองกรรมสิทธิ์รูปแบบต่างๆ โดยใช้การสืบค้นเอกสาร การสำรวจที่อยู่อาศัย ปัญหา และความต้องการในการฟื้นฟูโดยการมีส่วนร่วม และการสัมภาษณ์แนวทางในการฟื้นฟูจากหน่วยงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง

ผลการศึกษาพบว่ากรรมสิทธิ์ในการถือครองแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ เจ้าของ และเช่า แยกย่อยออกเป็น 5 รูปแบบ ได้แก่ 1) เจ้าของบ้าน และที่ดิน (1 โฉนด 1 ครั้วเรือน) จำนวน 67 หลัง (ร้อยละ 39 ของกลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ร้อยละ 60 ที่อยู่อาศัยมีสภาพดี ปัญหา คือ เป็นที่อยู่อาศัยที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรมแต่ขาดการฟื้นฟูอนุรักษ์ โดยร้อยละ 65 ของครั้วเรือนมีฐานะทางเศรษฐกิจค่อนข้างดี 2) กลุ่มบ้านเครือญาติ (1 โฉนด หลายครั้วเรือน) จำนวน 33 หลัง (ร้อยละ 19 ของกลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ร้อยละ 80 ที่อยู่อาศัยมีสภาพทรุดโทรม ปัญหา คือ ที่อยู่อาศัยมีสภาพทรุดโทรม โดยร้อยละ 80 ของครั้วเรือนมีฐานะทางเศรษฐกิจค่อนข้างยากจน 3) เช่าที่ดินเอกชนสร้างบ้าน จำนวน 30 หลัง (ร้อยละ 17 ของกลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยที่ทรุดโทรม ปัญหา คือ การถือครองแบบเช่าทำให้ไม่สามารถซ่อมแซมบ้านได้ โดยร้อยละ 78 ของครั้วเรือนมีฐานะทางเศรษฐกิจค่อนข้างยากจน 4) เช่าที่ดินวัด (กรมศาสนา) จำนวน 24 หลัง (ร้อยละ 14 ของกลุ่มตัวอย่าง) ส่วนใหญ่ร้อยละ 72 ที่อยู่อาศัยมีสภาพทรุดโทรม ปัญหา คือ ที่อยู่อาศัยมีสภาพทรุดโทรม โดยร้อยละ 71 ของครั้วเรือนมีฐานะทางเศรษฐกิจค่อนข้างยากจน 5) เช่าบ้านเอกชน จำนวน 16 หลัง (ร้อยละ 9 ของกลุ่มตัวอย่าง) ทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยที่ทรุดโทรม ปัญหา คือ การถือครองแบบเช่าทำให้ไม่สามารถซ่อมแซมบ้านได้ โดยร้อยละ 80 ของครั้วเรือนมีฐานะทางเศรษฐกิจค่อนข้างดี

แนวทางในการปรับปรุง ได้แก่ 1) บ้านที่ควรแก่การอนุรักษ์ เสนอให้ปรับปรุงแบบเป็นรายๆ ไป โดยเรียกร้องต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม และสำนักงานวัฒนธรรมจังหวัดสมุทรสงคราม เข้ามาช่วยเหลือ 2) บ้านที่เป็นเจ้าของที่มีสภาพทรุดโทรม สามารถเข้าร่วมกลุ่มออมทรัพย์ และทำการกู้เงินจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน มาซ่อมแซมได้เลย 3) กลุ่มเช่าที่เอกชน และบ้านเช่าที่ทรุดโทรม ต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดิน และเจ้าของบ้านเช่าก่อน โดยต้องอาศัยการรวมพลังกัน หากดำเนินการเป็นแต่ละรายจะไม่มีอำนาจในการต่อรอง 4) กลุ่มเช่าที่ดินวัด (กรมศาสนา) หากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนมี MOU กับกรมการศาสนาแล้ว สามารถใช้แนวทางนี้ได้ แต่หากยังไม่มีก็ต้องอาศัยแนวทางที่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนสร้าง MOU กับหน่วยงานภาครัฐอื่นๆ แล้วมีการสร้างเครือข่ายข้ามพื้นที่ เพื่อรวมพลังในการเจรจาต่อรอง ซึ่งผลที่ได้ เป็นเพียงการศึกษาเพื่อเป็นข้อมูลในการที่จะนำไปใช้ในการปลุกชุมชนให้ตระหนักในปัญหา และร่วมในกระบวนการที่จะหาทางประสานกับหน่วยงาน และเจ้าของที่ดิน เพื่อให้ชุมชนซอยวัดหลังบ้านได้พัฒนาเป็นชุมชนตัวอย่างในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยตามที่ทั้ง 14 ชุมชนได้เลือกขึ้นมา

ภาควิชา.....เคหกิจ.....ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา.ภาควิชาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์..ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

ปีการศึกษา.....2554.....

# # 537 41670 25 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS : RIGHTS OF OWNERSHIP / HOUSING / PROTOTYPE

MONTOUCH MAGLUMTONG: IMPROVEMENT PROCEDURE GUIDELINES  
FOR HOUSING WITH VARIOUS FORMS OF OWNERSHIP IN SOI WAT LANG  
BAAN COMMUNITY, MUAENG SAMUT SONGKHRAM MUNICIPALITY.

ADVISOR : ASST. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., 109 pp.

Soi Wat Lang Baan community is one of small community in Samut Songkhram municipality, which is chosen from 14 communities in municipality area, to be the prototype community for improvement and development by participates with citizens. It is the old community, where many of cultural heritage houses and decline houses are placed. It has many different kinds of rights of ownership. This research aims for presenting the procedure to improve housing in different kinds of rights of ownership by researching papers, surveying problems in sample houses and interviewing related governments.

The result shows, that there are 2 kinds of rights of ownership: owner and rental which divided into 5 types: 1) Owner (1 title deed 1 household) contains 67 houses (39% of samples), 60% of them are in good state. Their problem is lack of restoration of cultural heritage houses while 65% of them are wealthy. 2) Owner (1 title deed many households) contains 33 houses (19% of samples), 80% of them are in bad state. Their problem is decline houses and 80% of them are poor. 3) Rental land contains 30 houses (17% of samples), all of them are in bad state. Their problem is not have rights in land, so they cannot repair their houses and 78% of them are poor. 4) Rental temple's land contains 24 houses (14% of samples), 72% of them are in bad state. Their problem is decline houses and 71% of them are poor. 5) Rental house contains 16 houses (9% of samples), all of them are in bad state. Their problem is not have rights in land, so they cannot repair their houses but 80% of them are wealthy.

The improvement procedure are 1) Cultural heritage Houses will improve one by one and get the help from related governments such as Samut Songkhram Municipality and Samut Songkhram Cultural Office. 2) Owner's house that is in bad state can join the save up group and borrow money from CODI to repair their houses. 3) Rental land and rental house, this group has to negotiate with owner of land and house by assembling all of them. 4) Rental temple's land, if CODI has an MOU with Religious Department already. They can use this procedure, but if not, they must use the procedure from other governments that work with CODI and assembling other group across area for power to negotiate with owner. All of the results are research to encourage this community for their housing problems and to join in procedure with related governments and owner for Soi Wat Lang Baan to be the housing prototype that all of 14 communities are chosen.

Department : ..... Housing ..... Student's Signature .....

Field of Study : Real Estate Investment ..... Advisor's Signature .....

Academic Year : 2011 .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สามารถสำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี ด้วยความเอื้อเฟื้อ และช่วยเหลือจากโครงการนวัตกรรม เคหะชุมชนวิถีไท, เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม, กรมที่ดิน จังหวัดสมุทรสงคราม, ชาวชุมชนวัดหลังบ้าน และบุคคลต่างๆ ดังต่อไปนี้

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ ผศ.ดร.กฤษณชาติพิทย พานิชภักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่คอยสอน แนะนำ และเป็นแบบอย่างทั้งในเรื่องการทำงาน และการดำเนินชีวิต, โครงการทุนวิจัยมหาบัณฑิต สกว. ด้านมนุษยศาสตร์ – สังคมศาสตร์ ประจำปีงบประมาณ 2555, คุณวิภาดา โนตา เจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์ ที่ให้ข้อมูลแผนที่ระวางผังชุมชน รวมทั้งรายละเอียดต่างๆ, คุณสุรเชษฐ โตเหมื่อน ผู้อำนวยการกองสวัสดิการสังคม ที่อนุเคราะห์ข้อมูลต่างๆ และให้เข้าสัมภาษณ์, เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ที่อนุญาตให้สำเนาเอกสารทางราชการโดยไม่คิดค่าตอบแทน และสุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณบิดา มารดา ที่คอยเป็นกำลังใจให้ผู้วิจัย และคอยสนับสนุนผู้วิจัยในทุกๆ เรื่อง ขอขอบคุณอาจารย์ทุกคนที่ให้ความรู้ เจ้าหน้าที่ในภาควิชาเคหกรรมทุกท่าน และเพื่อนๆ

C23

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการวิจัย.....	4
1.3 ขอบเขตการวิจัย.....	5
1.4 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	6
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
1.7 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	7
<b>บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>10</b>
2.1 แนวคิดเรื่องการถือครองที่อยู่อาศัย.....	10
2.1.1 ลักษณะการถือครองที่ดินเป็นเจ้าของ.....	10
2.1.2 ลักษณะการถือครองที่เป็นการเช่า.....	11
2.1.3 ลักษณะการถือครองที่เป็นการบุกรุก.....	11
2.2 พัฒนาการของการถือครองที่ดิน และที่อยู่อาศัย.....	11
2.2.1 ความหมายของการถือครองที่ดิน.....	11
2.2.2 ความมั่นคงในการถือครองที่ดิน.....	12
2.2.3 วิวัฒนาการการถือครองที่ดินในประเทศไทย.....	12
2.2.4 ประเภทการถือครองที่ดิน.....	14

บทที่	หน้า
2.3 นโยบายที่ดินในประเทศไทย.....	15
2.4 โฉนดชุมชน.....	19
2.4.1 หลักเกณฑ์สำคัญของโฉนดชุมชน.....	20
2.4.2 ประโยชน์ของโฉนดชุมชน.....	21
2.4.3 การเตรียมหลักฐานเพื่อขอโฉนดชุมชน.....	21
2.5 กฎหมายการเช่า.....	23
2.6 วิธีการปรับปรุงที่อยู่อาศัย.....	24
2.6.1 ความหมายของการปรับปรุงที่อยู่อาศัย.....	24
2.6.2 วิธีการที่ใช้การอนุรักษ์อาคาร.....	25
2.7 แนวคิดเรื่องการมีส่วนร่วมของชุมชน.....	27
2.7.1 หลักการมีส่วนร่วม.....	27
2.7.2 ระดับของการมีส่วนร่วม.....	27
2.7.3 วิธีการ และเทคนิคของการมีส่วนร่วม.....	28
2.8 วิธีการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน.....	31
2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	33
<b>บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....</b>	<b>37</b>
3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย และตัวแปรที่ต้องการศึกษา.....	37
3.2 ระเบียบวิธีวิจัย.....	38
3.3 การออกแบบเครื่องมือในการวิจัย.....	38
3.4 ประชากร และการสุ่มตัวอย่าง.....	39
3.5 การดำเนินงานเก็บรวบรวมข้อมูล.....	41
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	44
3.7 ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย.....	45
3.8 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	45
<b>บทที่ 4 สภาพที่อยู่อาศัย และสภาพการอยู่อาศัยในแต่ละประเภทการถือครอง.....</b>	<b>46</b>
4.1 สภาพที่อยู่อาศัยในการถือครองแต่ละประเภท.....	47
4.2 อาศัยอาคารในการถือครองแต่ละประเภท.....	55



บทที่	หน้า
4.3 องค์ประกอบอาคารที่ต้องการปรับปรุงซ่อมแซม.....	60
4.4 สภาพทางเศรษฐกิจของครัวเรือน.....	65
4.5 สภาพทางสังคมของครัวเรือน.....	70
4.6 หน่วยงานที่ให้ความช่วยเหลือในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย.....	72
4.7 สรุปความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน.....	73
<b>บทที่ 5 แนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการถือครอง.....</b>	<b>75</b>
5.1 สรุปผลความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการถือครอง.....	75
5.2 หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง.....	78
5.3 กระบวนการ และแนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการถือครอง	80
5.4 สรุปแนวทางการการปรับปรุงที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทกรรมสิทธิ์.....	94
<b>รายการอ้างอิง.....</b>	<b>95</b>
<b>ภาคผนวก.....</b>	<b>97</b>
<b>ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....</b>	<b>109</b>

## สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3.1	ระเบียบวิธีวิจัย.....	38
3.2	ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย.....	45
4.1	ประเภทกรรมสิทธิ์การถือครองในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน (กลุ่มตัวอย่าง).....	46
4.2	เกณฑ์ในการพิจารณาสภาพที่อยู่อาศัย.....	47
4.3	แสดงที่อยู่อาศัยในประเภทที่ 1 แบ่งตามสภาพอาคาร.....	48
4.4	แสดงที่อยู่อาศัยในประเภทที่ 2 แบ่งตามสภาพอาคาร.....	49
4.5	แสดงที่อยู่อาศัยในประเภทที่ 3 แบ่งตามสภาพอาคาร.....	50
4.6	แสดงที่อยู่อาศัยในประเภทที่ 4 แบ่งตามสภาพอาคาร.....	51
4.7	แสดงที่อยู่อาศัยในประเภทที่ 5 แบ่งตามสภาพอาคาร.....	52
4.8	สรุปสภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนวัดหลังบ้าน แบ่งตามประเภทกรรมสิทธิ์.....	53
4.9	สรุปอายุอาคารในชุมชนวัดหลังบ้าน แบ่งตามประเภทกรรมสิทธิ์.....	58
4.10	สรุปองค์ประกอบอาคารที่ต้องการปรับปรุง แบ่งตามประเภทกรรมสิทธิ์.....	60
4.11	สรุปความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ และรายจ่าย แบ่งตามประเภทกรรมสิทธิ์.....	68
4.12	แสดงจำนวนความต้องการในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภท กรรมสิทธิ์.....	73
4.13	แสดงแนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทกรรมสิทธิ์.....	73
5.1	สรุปสภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนวัดหลังบ้าน แบ่งตามประเภทกรรมสิทธิ์.....	77
5.2	สรุปกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทรุดโทรม ควรได้รับการปรับปรุงซ่อมแซม	77
5.3	ตารางแสดงข้อมูลพื้นฐานของบ้านเลขที่ 316.....	81
5.4	ทางเลือกในการปรับปรุงของบ้านเลขที่ 316.....	81
5.5	ตารางแสดงข้อมูลพื้นฐานของบ้านเลขที่ 289/3.....	83
5.6	ทางเลือกในการปรับปรุงของบ้านเลขที่ 316.....	84
5.7	ข้อมูลพื้นฐานกลุ่มบ้านนางแทน เนตรสกุลณี.....	86
5.8	ทางเลือกในการปรับปรุงของบ้านเลขที่ 311/6.....	87
5.9	ข้อมูลพื้นฐานกลุ่มบ้านเช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้าน.....	89
5.10	ทางเลือกในการปรับปรุงของบ้านเลขที่ 298/4.....	90
5.11	ข้อมูลพื้นฐานกลุ่มบ้านเช่าที่ดินวัด.....	92
5.12	ทางเลือกในการปรับปรุงของบ้านเลขที่ 309/4.....	93

## สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.1	แผนที่แสดงที่ตั้งของชุมชนซอยวัดหลังบ้าน.....	3
1.2	แผนภาพแสดงประเภทกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ชุมชนซอยวัดหลังบ้าน.....	4
1.3	แผนที่แสดงขอบเขตของชุมชนซอยวัดหลังบ้าน.....	5
2.1	ภาพโฉนดที่ดินสมัยรัชกาลที่ 5.....	13
2.2	สรุปแนวคิดเรื่องโฉนดชุมชน.....	22
2.3	ภาพการมีส่วนร่วมโดยวิธีทางอ้อม ด้วยการเก็บข้อมูล สอบถามทัศนคติ.....	29
2.4	ภาพการมีส่วนร่วมโดยวิธีกลุ่มปฏิสัมพันธ์.....	30
2.5	ภาพการมีส่วนร่วมโดยวิธีระดมสมอง.....	20
2.6	ขั้นตอนการดำเนินงานของบ้านมั่นคง.....	33
3.1	กรอบแนวคิดงานวิจัย.....	37
3.2	แผนภาพแสดงลักษณะการถือครองในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน.....	39
3.3	ระวางแผนที่ชุมชนซอยวัดหลังบ้าน.....	42
3.4	แสดงการซ้อนทับระวางแผนที่กับภาพถ่ายทางอากาศเพื่อหาหมายเลขโฉนด...	42
3.5	แสดงตัวอย่างโฉนดที่ดินในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน.....	43
4.1	แสดงสภาพที่อยู่อาศัยแยกตามประเภท.....	54
4.2	ภาพตัวอย่างเรือนไทยในกลุ่มที่ 1 อายุ 100 ปีขึ้นไป.....	55
4.3	ภาพตัวอย่างบ้านสมัยใหม่ในกลุ่มที่ 1 อายุ 1 – 25 ปี.....	55
4.4	ตัวอย่างบ้านในกลุ่มที่ 2 ที่มีหลากหลายอายุอาคารทั้งเรือนไทยอายุรวม 100 ปี และบ้านสร้างใหม่ อายุไม่เกิน 25 ปี.....	56
4.5	ตัวอย่างสภาพบ้านในกลุ่มที่ 3 เช้าบ้านเอกชน.....	56
4.6	ตัวอย่างสภาพบ้านในกลุ่มที่ 4 เช้าที่ดินเอกชน.....	57
4.7	ตัวอย่างสภาพบ้านในกลุ่มที่ 5 เช้าที่วัด.....	57
4.8	แสดงสภาพที่อยู่อาศัยแยกตามอายุอาคาร.....	59
4.9	หลังคาสังกะสีที่เก่า ผุ มีรูรั่ว ของบ้านกลุ่มตัวอย่าง.....	60
4.10	ไม้โครงสร้างหลังคาที่เก่า ผุ.....	60
4.11	ไม้โครงสร้างเสาที่โดนปลวกกิน.....	61
4.12	ผนังไม้ผุร่อน.....	61

4.13	ผนังสังกะสีเก่า ผุ มีรูรั่ว.....	62
4.14	ผนังแผ่นซีเมนต์ที่แตก หัก.....	62
4.15	ผนังที่ใช้วัสดุตามแต่จะหาได้.....	63
4.16	พื้นไม้ที่ผุ มีรูรั่ว.....	63
4.17	ส้วมที่ไม่ถูกสุขลักษณะในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน.....	64
4.18	แสดงสภาพที่อยู่อาศัยแยกตามความสัมพันธ์ของรายรับ รายจ่าย.....	69
5.1	แนวทาง และความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการถือครอง....	75
5.2	ประเภทการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเพื่อการอนุรักษ์ และการซ่อมแซม.....	77
5.3	แสดงกลุ่มบ้านนางแทน เนตรสกุลณี.....	83
5.4	แสดงกลุ่มเช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้าน.....	89
5.5	แสดงกลุ่มบ้านที่มีกรรมสิทธิ์การเช่าที่ดินวัด.....	92

## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
4.1	แสดงสัดส่วนสภาพที่อยู่อาศัยของบ้านในกลุ่มที่ 1.....	48
4.2	แสดงสัดส่วนสภาพที่อยู่อาศัยของบ้านในกลุ่มที่ 2.....	49
4.3	แสดงสัดส่วนสภาพที่อยู่อาศัยของบ้านในกลุ่มที่ 3.....	50
4.4	แสดงสัดส่วนสภาพที่อยู่อาศัยของบ้านในกลุ่มที่ 4.....	51
4.5	แสดงสัดส่วนสภาพที่อยู่อาศัยของบ้านในกลุ่มที่ 5.....	52
4.6	แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามสภาพ.....	53
4.7	แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามอายุอาคาร.....	58
4.8	แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามองค์ประกอบ ในการซ่อมแซม.....	64
4.9	แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามรายได้ครัวเรือน.....	65
4.10	แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามรายจ่ายครัวเรือน.....	66
4.11	แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามงบประมาณ.....	67
4.12	แสดงจำนวนบ้านในชุมชนวัดหลังบ้านแยกตามจำนวนสมาชิก.....	70
4.13	แสดงจำนวนบ้านในชุมชนวัดหลังบ้านแยกตามขนาด.....	71
4.14	แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามหน่วยงาน.....	72
4.15	แสดงความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละแนวทาง.....	74

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา

ในปี พ.ศ.2549 การเคหะแห่งชาติได้มอบหมายให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสมุทรสงครามแบบมีส่วนร่วมพบว่า เมืองสมุทรสงครามประกอบด้วย ชุมชนต่างๆ 14 ชุมชน มีประชากรประมาณ 29,674 คน<sup>1</sup> มีที่อยู่อาศัยแบ่งเป็น 4 ประเภท ได้แก่ เรือนไทย เรือนไม้พื้นถิ่น เรือนร่วมสมัย และเรือนสมัยใหม่ ซึ่งพบปัญหาที่อยู่อาศัยหลายอย่าง เช่น เรือนไทยที่มีสภาพทรุดโทรมไปตามกาลเวลา ต้องการการอนุรักษ์ที่ถูกต้อง เรือนไม้พื้นถิ่นที่มีสภาพทรุดโทรมเป็นต้น และได้มีการเสนอแนะให้มีแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเมื่อชุมชนได้ทำการประชุมร่วมกัน และจัดอันดับแล้วพบว่า แผนที่ชุมชนต้องการให้มีการดำเนินการเป็นลำดับแรก คือ แผนฟื้นฟูที่อยู่อาศัยที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรม ซึ่งต่อมาโครงการนำร่องแผนที่บ้านที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรม<sup>2</sup> พบว่าชุมชนซอยวัดหลังบ้านเป็นชุมชนหนึ่งที่มีบ้านที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรมอยู่เป็นจำนวนมาก

ต่อมาในปี พ.ศ.2550 โครงการนวัตกรรมเคหะชุมชน ภายใต้โครงการนวัตกรรมสิ่งแวดล้อมสถาปัตยกรรม โดยการสนับสนุนทุนจาก โครงการในแผนพัฒนาวิชาการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (จุฬา 100 ปี) มีเป้าหมายที่จะพัฒนาต้นแบบเคหะชุมชนวิถีไทต่อเนื่องจากโครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้จัดการประชุม 14 ชุมชนในเขตเทศบาลเมืองสมุทรสงคราม และได้ร่วมกันคัดเลือกชุมชนซอยวัดหลังบ้านเพื่อศึกษา และพัฒนาเป็นต้นแบบเคหะชุมชนวิถีไท

ชุมชนซอยวัดหลังบ้าน เป็นชุมชนเก่าแก่ที่ตั้งอยู่ที่ปากคลองแม่กลอง ถูกเรียกขานตามตำแหน่งที่ตั้งของชุมชนคือ “มีวัดอยู่หลังบ้าน” จากคำบอกเล่าของผู้อาวุโสในชุมชนซอยวัดหลังบ้านเดิมชื่อ “วัดป่าเลไลยก์” มีอายุเท่าใดไม่ปรากฏแน่ชัด ผู้ที่เคยเห็นโบสถ์ร้างก็มีชีวิตย้อนกลับไปได้สองชั่วอายุคน คนในรุ่นปัจจุบันเคยพบเพียงซากอิฐซากปูนบริเวณที่สร้างทางหลวงหมายเลข 325 สมุทรสงคราม – บางแพ ชาวบ้านสันนิษฐานว่า วัดป่าเลไลยก์ ได้ยุบรวมกับวัดศรีจำปา หรือวัดเพชรสมุทรวิหาร ในเวลาต่อมา ในอดีตชุมชนซอยวัดหลังบ้านรวมอยู่กับตำบลบ้านปรก ต่อมาจึงเปลี่ยนเป็นตำบลแม่กลอง

---

<sup>1</sup> คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, แผนที่อยู่อาศัยที่ทรงคุณค่าทางวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อมชุมชนในเขตเทศบาลเมืองสมุทรสงคราม (มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2552). หน้า 25.

<sup>2</sup> เรื่องเดียวกัน.

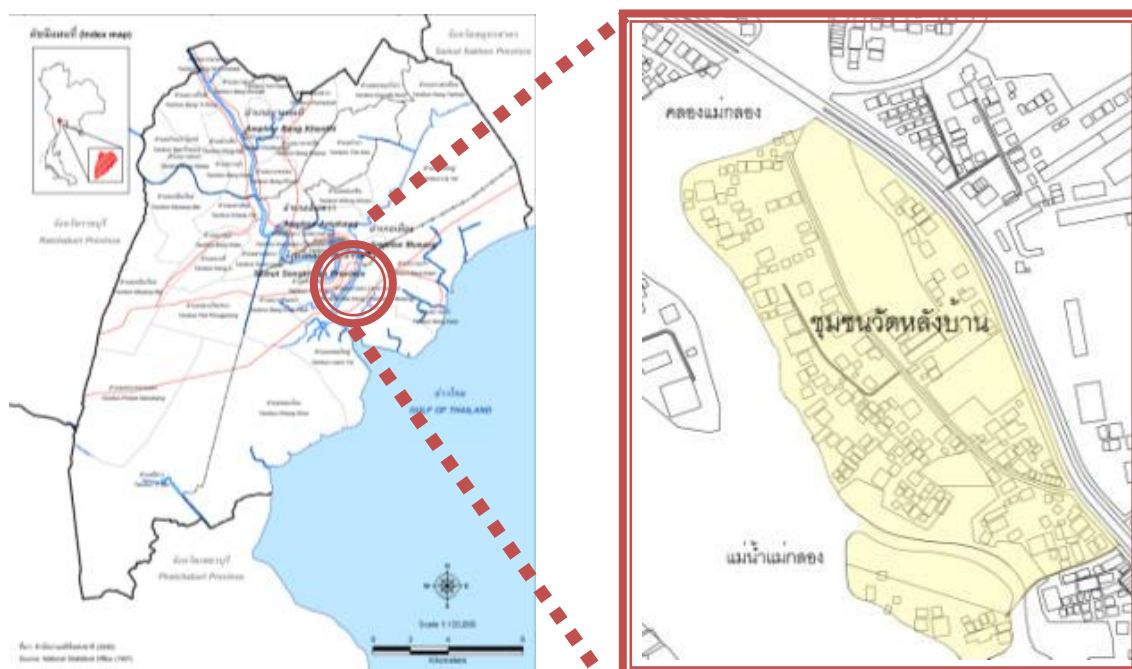
ด้วยทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณปากคลองแม่กลองซึ่งเป็นเส้นทางโบราณที่เชื่อมต่อกับมหาชัย และกรุงเทพมหานคร ก่อนที่จะขุดคลองดำเนินสะดวกและคลองภาษีเจริญ บริเวณด้านเหนือของชุมชนเป็นปากคลองบางประจันต์ ซึ่งเป็นเส้นทางเชื่อมกับพื้นที่นาเกลือ ชาวชุมชนซอยวัดหลังบ้านส่วนใหญ่จึงมีอาชีพทำนาเกลือ เมื่อถึงฤดูเก็บเกลือชาวบ้านจะนำเกลือใส่เรือมาเก็บไว้ที่นางเกลือบริเวณบ้าน ในชุมชนซอยวัดหลังบ้านเคยมีนางเกลืออยู่ถึง 6 นาง อีก 1 นางอยู่ฝั่งชุมชนวัดใหญ่

ในสมัยสงครามโลกครั้งที่ 2 กองทัพญี่ปุ่นบุกเข้ามาทางปากแม่น้ำแม่กลอง และได้ใช้พื้นที่บริเวณปากคลองแม่กลองซึ่งรกทึบด้วยป่าต้นจากเพื่อหลบการโจมตีทางอากาศจากฝ่ายสัมพันธมิตร พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นร่องสวนมะพร้าว ทั้งมะพร้าวน้ำตาล และมะพร้าวผล ในช่วงฤดูน้ำหลากหรือที่ชาวบ้านเรียกว่า “หน้าน้ำ” ชาวบ้านจะปลูกข้าวในร่องสวนเพื่อใช้บริโภคกันเองภายในครอบครัว โดยแต่ละครอบครัวจะมีขี้ข้าวบริเวณบ้านของตน และมีผลผลิตจากมะพร้าวเป็นสินค้าส่งออกสำคัญของชุมชน โดยจะนำผลผลิตต่างๆ ใส่เรือนำไปขายหรือแลกเปลี่ยนกับผลผลิตของชุมชนอื่น ได้แก่ ผลไม้ กั้ววย และอาหารทะเล เป็นต้น

ในปัจจุบัน สันฐานของชุมชนมีความเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก เพราะในอดีตคลองแม่กลองบรรจบกับแม่น้ำแม่กลองทางทิศตะวันออกท้ายชุมชน ในปัจจุบันยังคงเรียกบริเวณดังกล่าวว่า “ปากคลองแม่กลอง” ต่อมากระแสน้ำเปลี่ยนทิศทางไหลไปบรรจบกับแม่น้ำแม่กลองทางทิศตะวันตกของชุมชน จนกระทั่งในปัจจุบันปากคลองแม่กลองเดิมตื้นเขินสามารถเดินข้ามถึงกันได้

การเปลี่ยนแปลงของชุมชนซอยวัดหลังบ้านครั้งสำคัญ คือ การตัดถนนสาย 325 สมุทรสงคราม – บางแพ ผ่านชุมชนทำให้ชุมชนแบ่งออกเป็นสองส่วน และกลายเป็นกำแพงกั้นขวางเส้นทางน้ำในคลองลัดแม่กลอง ทำให้คลองลัดตื้นเขินอีกทั้งถูกถมสร้างถนน และปลูกสร้างบ้านเรือนจนไม่สามารถระบุตำแหน่งคลองดั้งเดิมได้<sup>3</sup>

<sup>3</sup> คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, แผนที่ที่อยู่อาศัยที่ทรงคุณค่าทางวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อมชุมชนในเขตเทศบาลเมืองสมุทรสงคราม (มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2552). หน้า 104.



ภาพที่ 1.1 แผนที่แสดงที่ตั้งของชุมชนซอยวัดหลังบ้าน

โดยการลงพื้นที่ศึกษาได้พบเห็นปัญหาเกี่ยวกับสภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนหลายปัญหา ได้แก่

- บ้านที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรมและต้องการปรับปรุงซ่อมแซม
- บ้านที่ต้องการปรับปรุงซ่อมแซมแต่เจ้าของไม่สามารถทำได้
- บ้านที่ไม่ถูกสุขลักษณะ
- บ้านที่ได้รับผลกระทบจากน้ำกัดเซาะตลิ่ง

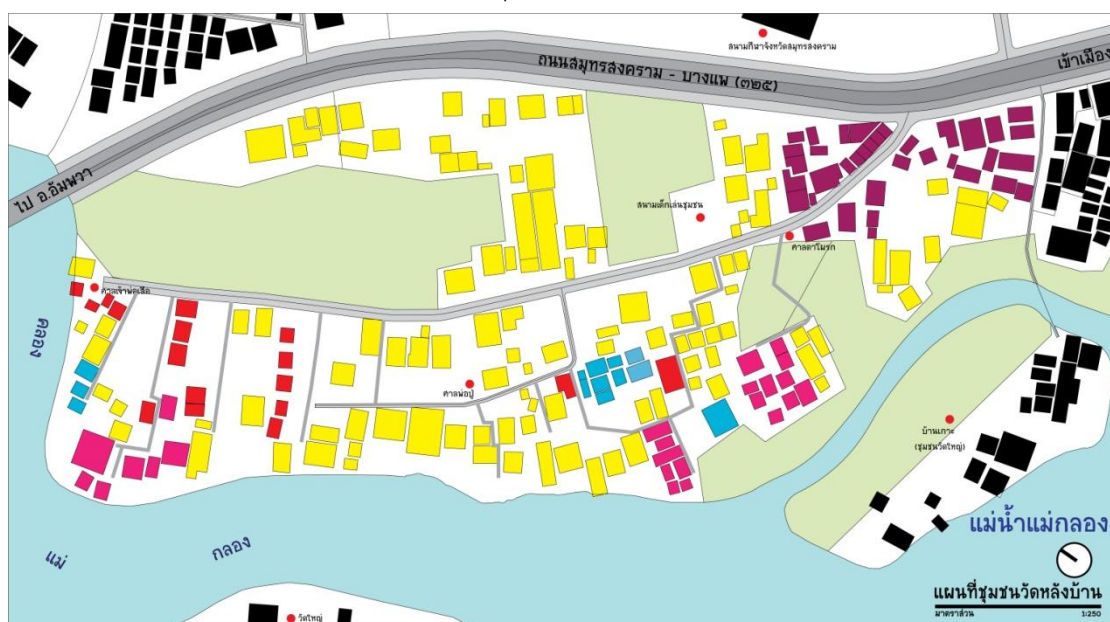
จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยได้ให้ความสนใจใน 2 ประเด็นแรก ซึ่งการจะพัฒนาปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยนั้น จะต้องทราบถึงกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้นเองก่อน จึงเกิดเป็นความสนใจในเรื่องของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ส่งผลต่อสภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน ก่อนที่จะพัฒนามาเป็น **แนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่มีการถือครองกรรมสิทธิ์รูปแบบต่างๆ ในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน** และจากการลงที่ดังกล่าวได้ค้นพบว่าการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน และที่อยู่อาศัยในชุมชนซอยวัดหลังบ้านมีการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่แตกต่างกันหลายรูปแบบดังต่อไปนี้

- เป็นเจ้าของที่ดินเอง



- เช้าบ้าน
- เช้าที่ดินเอกชน สร้างบ้านเอง
- เช้าที่ราชพัสดุ
- สร้างบ้านบนที่ดินญาติ หรือผู้อื่นโดยไม่เสียค่าเช่า
- ที่ดินเปล่า

ซึ่งสามารถแสดงลงในระวางแผนที่ชุมชนซอยวัดหลังบ้านได้ดังนี้



ประเภทกรรมสิทธิ์การถือครองที่อยู่อาศัย    เจ้าของบ้าน และที่ดิน    บ้านเช่า    เช้าที่ดินเอกชน+สร้างบ้าน  
 เช้าที่กรมศาสนา    กลุ่มบ้านเครือญาติ

ภาพที่ 1.2 แผนภาพแสดงประเภทกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ชุมชนซอยวัดหลังบ้าน  
 จากความเป็นมา และความสำคัญดังกล่าว การวิจัยจึงมีวัตถุประสงค์ดังนี้

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 ศึกษา และรวบรวมรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย และลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย ในชุมชนซอยวัดหลังบ้านในการถือครองแต่ละประเภท

1.2.2 ศึกษาลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจของครัวเรือนในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน พร้อมทั้งปัญหาและความต้องการในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในการถือครองแต่ละประเภท

1.2.3 วิเคราะห์ และเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในการถือครองกรรมสิทธิ์ประเภทต่างๆ

### 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

#### 1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

ที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชนซอยวัดหลังบ้าน ต.แม่กลอง อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม โดยทำการศึกษาเฉพาะส่วนของการปรับปรุงตัวที่อยู่อาศัย ไม่รวมถึงสภาพแวดล้อมและสภาพโดยรวมของชุมชน



ภาพที่ 1.3 แผนที่แสดงขอบเขตของชุมชนซอยวัดหลังบ้าน

#### 1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1.3.2.1 ศึกษากรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในชุมชนซอยวัดหลังบ้านว่ามีกี่ประเภทอะไรบ้าง

1.3.2.2 ศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจ และสังคมของครัวเรือนที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่มีการถือครองประเภทต่างๆ

1.3.2.3 ศึกษาลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทของการถือครอง

1.3.2.4 วิเคราะห์ปัญหาที่อยู่อาศัย และความต้องการในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย  
ของแต่ละประเภทการถือครอง

1.3.2.5 ศึกษาแนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัยที่มีการถือครองแต่ละประเภท

#### 1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

การขอหลักฐานยืนยันความเป็นเจ้าของในแต่ละประเภทกรรมสิทธิ์อาจไม่สามารถทำได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องใช้การสัมภาษณ์ผู้ที่อาศัยอยู่ข้างเคียง เพื่อเป็นการตรวจสอบลักษณะการอยู่อาศัยในแต่ละประเภทแทน

#### 1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1.5.1 กรรมสิทธิ์ หรือการถือครอง หมายถึง สิทธิที่ได้รับการรับรอง (อาจโดยกฎหมายหรือสถาบันทางสังคม) และระบุว่าผู้เป็นเจ้าของมีสิทธิจากการเป็นเจ้าของ มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ และมีข้อจำกัดในการใช้ทรัพยากรหรือทรัพย์สินนั้นๆ อย่างไร

Daniel W. Bromley<sup>4</sup> กล่าวว่า **สิทธิ หรือ กรรมสิทธิ์ (Right)** นั้น ไม่ใช่ความสัมพันธ์ระหว่างผู้เป็นเจ้าของ กับทรัพย์สิน แต่เป็นความสัมพันธ์ระหว่าง**ผู้เป็นเจ้าของกับบุคคลอื่น ๆ** ในด้านที่เกี่ยวข้องกับ**ทรัพย์สิน**นั้น ดังนั้น ระบบกรรมสิทธิ์จึงเป็น**ความสัมพันธ์ทางสังคมที่มีสามเส้า (Triadic Social Relation)**

1.5.2 เจ้าของที่ดิน หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ สามารถใช้ที่ดินได้ตามประสงค์ มีสิทธิที่จะขายหรือจำหน่ายแจก หรือยกให้แก่ใครก็ได้ และรวมทั้งสิทธิที่จะปกป้องคุ้มครองที่ดินนั้นให้พ้นจากการรบกวน หรือการบุกรุก การทำลาย หรือทำให้เสียหายแก่ที่ดิน และทรัพย์สินบนที่ดินนั้น ซึ่งที่ดินนี้อาจได้กรรมสิทธิ์มาจากการซื้อ การให้ การรับมรดกตกทอด การจำนองหลุด หรือการขายฝากครบกำหนดไม่ได้คืนกรรมสิทธิ์ก็จะตกไปอยู่ที่ผู้รับฝากซื้อ ตามกฎหมายกำหนด จากสิทธิในกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภทนี้ ทำให้สภาพที่อยู่อาศัยมีลักษณะที่อยู่ในสภาพดีไปด้วย เนื่องจากความมั่นคงในการเป็นเจ้าของ ที่สามารถจะทำอะไรก็ได้ และไม่มีผู้ใดมาแย่งชิงเอาไปได้<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Daniel W. Bromley, (Environment and Economy : Property Rights and Public Policy . Massachusetts : Basil Blackwell , 1991). Page 61.

<sup>5</sup> นรินทร์ สกุลคานานวัฒน์, กฎหมายเพื่อชาวสลัม (กรุงเทพมหานคร, 2530). หน้า 2.

1.5.3 เช่าบ้านเอกชน หมายถึง ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยที่มีผู้อื่นได้สร้างไว้ให้ โดยการชำระเงินเป็นค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของที่อยู่อาศัยนั้นตามที่ได้ตกลงกันไว้ เป็นรายวัน รายเดือน หรือรายปี<sup>6</sup>

1.5.4 เช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้าน หมายถึง ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่ดินของคนอื่น โดยที่ผู้เช่าต้องสร้างที่อยู่อาศัยเอง และมีการชำระเงินเป็นค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของที่อยู่อาศัยนั้นตามที่ได้ตกลงกันไว้ เป็นรายวัน รายเดือน หรือรายปี<sup>7</sup>

1.5.5 กลุ่มบ้านเครือญาติ หมายถึง กลุ่มบ้านที่มีหลายครัวเรือนอยู่ในที่ดินเดียวกัน มีที่อยู่อาศัยหลายหลัง และมีความสัมพันธ์กันในเชิงเครือญาติ โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอาจเป็นชื่อเดียว หรือเจ้าบ้านทั้งหมดในกลุ่มบ้านนั้น<sup>8</sup>

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 รู้ และเข้าใจถึงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย ความแตกต่างของลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย ที่มาจากลักษณะทางเศรษฐกิจ และสังคมของผู้อยู่อาศัยในชุมชนชอยวัดหลังบ้านในแต่ละประเภทกรรมสิทธิ์

1.6.2 เป็นประโยชน์ต่อชาวชุมชนชอยวัดหลังบ้านโดยการกระตุ้นให้เกิดความร่วมมือในชุมชน และเสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้กับชาวชุมชนชอยวัดหลังบ้าน

1.6.3 เป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานภาครัฐในการเข้าไปช่วยเหลือแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยในชุมชนสำหรับผู้มีรายได้น้อย

## 1.7 วิธีการดำเนินการวิจัย

### 1.7.1 การสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น

#### 1.7.1.1 การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ

- ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง
- ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร ได้แก่ ระวังแผนชุมชนชอยวัดหลังบ้าน โฉนดที่ดิน เอกสารแสดงสิทธิ์ สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าบ้าน

<sup>6</sup> หมอที่ดิน, บทความเรื่อง "ลักษณะการถือครองที่ดิน" [ออนไลน์], 3 สิงหาคม 2554. แหล่งที่มา

<http://landclinic.bloggang.com>

<sup>7</sup> เรื่องเดียวกัน.

<sup>8</sup> หมอที่ดิน, เรื่องเดียวกัน.

### 1.7.1.2 การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ

- การลงภาคสนามเพื่อสังเกต บันทึกภาพ ข้อมูลจากชาวชุมชน
- การสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ เจ้าของบ้าน คนในชุมชนวัดหลังบ้าน
- การสอบถามจากผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ เจ้าหน้าที่เทศบาล จ.

สมุทรสงคราม ผู้นำชุมชน ชาวชุมชน

- วิเคราะห์ข้อจำกัด และศักยภาพของผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชน เพื่อดูความเป็นไปได้ในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

### 1.7.2 การออกแบบงานวิจัย และกำหนดเครื่องมือวิจัย

#### 1.7.2.1 ประชากร

บ้านและที่ดินในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน ทั้งหมด 170 หลังคาเรือน

#### 1.7.2.2 กลุ่มตัวอย่าง

บ้านบนที่ดินแต่ละประเภทกรรมสิทธิ์ แบ่งเป็น 5 ประเภท ได้แก่ เจ้าของที่ดิน เช่าบ้าน เช่าที่ดิน สร้างบ้าน เช่าที่ราชพัสดุ และกลุ่มบ้านเครือญาติ โดยการสุ่มตัวอย่างประชากรเชิงคุณภาพ 30% จากที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทกรรมสิทธิ์ จะได้ที่อยู่อาศัยทั้งหมด 51 หลังคาเรือน

#### 1.7.2.3 เก็บข้อมูลเป็น 3 ส่วน คือ

##### 1.7.2.3.1 ข้อมูลจากการสังเกต

- ข้อมูลภาพถ่ายสภาพที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทกรรมสิทธิ์
- ข้อมูลสภาพความเป็นอยู่ของผู้อาศัยในที่อยู่อาศัยนั้นๆ

##### 1.7.2.3.2 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

- ข้อมูลประเภทที่อยู่อาศัย
- ข้อมูลสภาพทางเศรษฐกิจ สังคมของผู้อยู่อาศัย
- ข้อมูลความเป็นไปได้ในการร่วมมือในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

##### 1.7.2.3.3 การศึกษาทฤษฎี และงานวิจัย ผนวกกับการสัมภาษณ์เพิ่มเติม

ได้แก่ ผู้อยู่อาศัยในชุมชน ผู้นำกลุ่ม/ชุมชน ผู้ทรงคุณวุฒิ หน่วยงานภาครัฐ (การเคหะแห่งชาติ, พอช., เทศบาล)

### 1.7.3 การเก็บข้อมูล

#### 1.7.3.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย ระวังแผนที่ชุมชนวัดหลังบ้าน

โฉนดที่ดิน เอกสารแสดงสิทธิ์ สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าบ้าน

- 1.7.3.2 จัดทำแบบสัมภาษณ์ เพื่อสัมภาษณ์ข้อมูลทางเศรษฐกิจ สังคม  
ความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัย
- 1.7.3 ทำการลงพื้นที่สำรวจ โดยการสังเกตและถ่ายภาพ
- 1.7.3.4 ทำการสัมภาษณ์ อยู่อาศัยในชุมชน ผู้นำกลุ่ม/ชุมชน  
ผู้ทรงคุณวุฒิ หน่วยงานภาครัฐ (การเคหะแห่งชาติ, พอช., เทศบาล)

## บทที่ 2

### วรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่อยู่อาศัย และการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

แนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการถือครองกรรมสิทธิ์ ในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม มีการศึกษาวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นบรรทัดฐานในการเชื่อมโยงกรอบความคิดในการศึกษาดังนี้

#### ส่วนที่ 1: แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

##### 2.1 แนวคิดเรื่องการถือครองที่อยู่อาศัย

#### ส่วนที่ 2: การถือครองที่ดิน และที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

##### 2.2 พัฒนาการของการถือครองที่ดิน และที่อยู่อาศัย

##### 2.3 นโยบายที่ดินในประเทศไทย

##### 2.4 โฉนดชุมชน

##### 2.5 กฎหมายการเช่า

#### ส่วนที่ 3: วิธีการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

##### 2.6 วิธีการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

##### 2.7 การมีส่วนร่วมของชุมชนกับการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

##### 2.8 วิธีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

#### ส่วนที่ 4: งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 2.1 แนวคิดเรื่องการถือครองที่อยู่อาศัย

การถือครองที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งเป็นลักษณะใหญ่ๆ ตามลักษณะการถือครองได้ดังนี้

2.1.1 ลักษณะการถือครองที่เป็นเจ้าของ<sup>1</sup> หรือที่เรียกว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้ที่ถือครองในลักษณะนี้จะสามารถใช้ที่ดินได้ตามประสงค์ มีสิทธิที่จะขายหรือจำหน่ายจ่ายแจก หรือยกให้แก่ใครก็ได้ และรวมทั้งสิทธิที่จะปกป้องคุ้มครองที่ดินนั้นให้พ้นจากการรบกวน หรือการบุกรุก การทำลาย หรือทำให้เสียหายแก่ที่ดิน และทรัพย์สินบนที่ดินนั้น ซึ่งที่ดินนี้อาจได้กรรมสิทธิ์มาจากการซื้อ การให้ การรับมรดกตกทอด การจำนองหลุด หรือการขายฝากครบกำหนดไม่เกินกรรมสิทธิ์ก็จะตกไปอยู่ที่ผู้รับฝากซื้อ ตามกฎหมายกำหนด จากสิทธิในกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภทนี้ ทำให้สภาพที่

---

<sup>1</sup> นรินทร์ สกุลคานานุวัฒน์, กฎหมายเพื่อชาวสลัม (กรุงเทพมหานคร, 2530). หน้า 4.

อยู่อาศัยมีลักษณะที่อยู่ในสภาพดีไปด้วย เนื่องจากความมั่นคงในการเป็นเจ้าของ ที่สามารถจะทำอะไรก็ได้ และไม่มีผู้ใดมาแย่งชิงเอาไปได้

2.1.2 ลักษณะการถือครองที่เป็นการเช่า<sup>2</sup> มีหลายระดับตั้งแต่การเช่าที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย ไปจนถึงการเช่าที่อยู่อาศัยอย่างเดียว ลักษณะการถือครองแบบนี้ก่อให้เกิดความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัย ทั้งนี้ยังมีปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อสภาพที่อยู่อาศัยด้วย คือ ระยะเวลาการเช่า หากเป็นการเช่าระยะสั้น เช่น 3 เดือน หรือ 1 ปี ผู้ได้กรรมสิทธิ์การเช่าอาจไม่สนใจในการดูแล รักษาสภาพที่อยู่อาศัยของตนนัก เนื่องจากใช้เพียงอยู่อาศัย แล้วออกไปประกอบอาชีพเท่านั้น แต่หากเป็นการสัญญาเช่าระยะยาว เช่น 30 ปี เจ้าของกรรมสิทธิ์เช่าจะรู้สึกมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยมากกว่า เพราะผู้ให้เช่าจะไม่สามารถยกเลิกสัญญาเช่าก่อนได้<sup>3</sup> สภาพที่อยู่อาศัยก็อาจจะมีสภาพที่ดีกว่าที่อยู่อาศัยของผู้เช่าระยะสั้น

2.1.3 ลักษณะการถือครองที่เป็นการบุกรุก<sup>4</sup> เป็นการละเมิดเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อถือการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมด หรือแค่บางส่วน หรือเข้าไปกระทำการใดๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยปกติสุข เช่น เข้าไปสร้างบ้านสร้างรั้ว หรือสร้างบ้านรुकล้ำเข้าไปในที่ดินผู้อื่นโดยไม่มีสิทธิ์ และโดยเจตนาที่จะเอาเป็นของตน<sup>5</sup> สภาพที่อยู่อาศัยในลักษณะการถือครองแบบนี้จึงไม่มีความมั่นคง และอยู่ในสภาพที่ไม่ดี เนื่องจากไม่รู้ว่าจะโดนไล่ออกจากพื้นที่เมื่อใด ทั้งยังอาจจะโดนฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของที่ถูกบุกรุกอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

## 2.2 พัฒนาการของการถือครองที่ดิน และที่อยู่อาศัย

### 2.2.1 ความหมายของการถือครองที่ดิน

การถือครองที่ดิน หมายถึงรูปแบบของสิทธิที่คนมีต่อที่ดินซึ่งแตกต่างกันไป และก่อให้เกิดระบบการถือครองที่ดินที่แตกต่างกันด้วย ซึ่งสะท้อนกลับในด้านการผลิต กล่าวคือ คนที่ถือครองที่ดินต่างกัน อาจมีประสิทธิภาพในการผลิต และการกระจายรายได้ต่างกัน และอาจ

<sup>2</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 5.

<sup>3</sup> จุฑารัตน์ บางยี่ขัน และ สนั่น บางยี่ขัน, การเมืองและการจัดที่ดิน (สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง: กรุงเทพมหานคร, 2528). หน้า 65.

<sup>4</sup> นรินทร์ สกกุลคานานุวัฒน์, กฎหมายเพื่อชาวสลัม (กรุงเทพมหานคร, 2530). หน้า 7.

<sup>5</sup> จุฑารัตน์ บางยี่ขัน และ สนั่น บางยี่ขัน, การเมืองและการจัดที่ดิน (สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง: กรุงเทพมหานคร, 2528). หน้า 66.



ก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสังคม ทางด้านการขัดแย้งของกลุ่มคนที่มีที่ดินกับคนที่ไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง<sup>6</sup>

### 2.2.2 ความมั่นคงในการถือครองที่ดิน

ความมั่นคงในการถือครองที่ดิน คือ ระบบทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์ให้ความมั่นคงในการถือครองที่ดิน เพราะมีการตรวจพิสูจน์สิทธิในที่ดินก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และรัฐรับรองความถูกต้องของทะเบียนที่ดินมีผลเป็นการรับรองสิทธิในที่ดินนั่นเอง หากมีความผิดพลาดก็จะได้รับการชดเชยค่าเสียหายจากรัฐ<sup>7</sup>

### 2.2.3 วิวัฒนาการการถือครองที่ดินในประเทศไทย

2.2.3.1 สมัยกรุงสุโขทัย ถือว่าเป็นการเริ่มต้นตั้งประเทศไทยนั้น ได้พบหลักฐานในศิลาจารึกสมัยพ่อขุนรามคำแหงว่า ทรงดำเนินรัฐประศาสนโยบายในทางที่จะทะนุบำรุงและส่งเสริมให้บุคคลเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน และเมื่อลงทุนลงแรงหักล้างถางพงพัฒนาที่ดินจนเกิดผลประโยชน์แก่ตนเอง และบ้านเมืองแล้ว ก็ทรงยอมรับความมีสิทธิในที่ดินของบุคคลนั้นๆ สรุปว่าในสมัยกรุงสุโขทัยนี้ พระมหากษัตริย์มีนโยบายให้ที่ดินประชาชนประกอบการเกษตรตามอาชีพที่แต่ละคนถนัดโดยอิสระ เสรี ผู้ใดเพาะปลูกทำประโยชน์ในที่ดินจนเกิดผล ผู้นั้นจะมีสิทธิในที่ดิน และให้เป็นทรัพย์สินมรดกตกทอดไปยังลูกหลานได้ด้วย<sup>8</sup>

2.2.3.2 สมัยกรุงศรีอยุธยา มีมาตรการที่วางไว้เป็นหลักใหญ่ คือ ที่ดินทั้งหลายเป็นของพระมหากษัตริย์ แต่จะพระราชทานให้ราษฎรอยู่อาศัยทำมาหากิน โดยพระมหากษัตริย์ ราษฎรผู้ใดประสงค์จะได้ที่ดินไปทำประโยชน์ต้องไปบอกเสนา นายระวาง นายอการให้ออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินที่จะโค่นสร้าง ทำเป็นไร่นา เรือกสวน ซึ่งก็คือการไปบอกขออนุญาตก่อน ให้เสนานายระวางเขียนใบอนุญาตซึ่งก็คือ “โฉนด” ให้ผู้ขอใช้เป็นหนังสือคู่มือสำหรับที่ ถ้าหากราษฎรเข้าไปในที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต จะมีความผิดโทษ 6 สถานตามความผิดอาญาสมัยก่อน<sup>9</sup>

<sup>6</sup> จุฑารัตน์ บางยี่ขัน และ สนั่น บางยี่ขัน, การเมืองและการจัดที่ดิน (สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง: กรุงเทพมหานคร, 2528). หน้า 75.

<sup>7</sup> หมอที่ดิน, บทความเรื่อง “ลักษณะการถือครองที่ดิน” [ออนไลน์], 3 สิงหาคม 2554. แหล่งที่มา <http://landclinic.bloggang.com>

<sup>8</sup> ดร.สวัสดิ์ ศรีลัมภ์, ประวัติศาสตร์กฎหมาย (คำบรรยาย คณะนิติศาสตร์, 2519). หน้า 32.

<sup>9</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 35

2.2.3.3 สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ ในสมัยรัชกาลที่ 2 เริ่มมีการเก็บค่าภาษีอากรที่สวนและที่นา โดยมีหนังสือสำคัญให้แก่เจ้าของนา จะเห็นได้ว่าการจัดที่ดินสมัยนั้นมุ่งเน้นในแง่สำรวจตรวจเก็บภาษีอากรจากที่ดินมากกว่าที่จะเล็งผลในทางคุ้มครองแก่กรรมสิทธิ์<sup>10</sup> ในสมัยรัชกาลที่ 5 เป็นการเริ่มต้นการปฏิรูปที่ดินตามแบบอย่างนิยมในสมัยต่อมา ทรงโปรดเกล้าให้มีการขุดคลองขึ้นใหม่ ชักน้ำเข้าไปสู่ที่ดินเพื่อประโยชน์ทางการเพาะปลูก โดยให้บริษัท และเอกชนเข้ามาทำการขุดคลอง และเรียกค่าขุดคลองจากผู้ที่จะมาจับจองที่ดินสองฝั่งคลอง ในส่วนการถือสิทธิ์ทรงอุดหนุนให้กสิกรผู้เพาะปลูกได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีการรวบรวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินทั้งหมด และทำการออกเป็นพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดินรัตนโกสินทร ศก 123 ปรับปรุงวิธีการรังวัดทำแผนที่ ทำทะเบียนที่ดินไว้เป็นหลักฐาน การโอนจำหน่ายหรือได้มาซึ่งที่ดินที่มีโฉนดแผนที่ ให้ไปทำที่สำนักงานที่เรียกว่าหอทะเบียนที่ดิน



ภาพที่ 2.1 ภาพโฉนดที่ดินสมัยรัชกาลที่ 5

ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 7 มีชาวต่างชาติมาตั้งบริษัทซื้อขายที่ดิน และให้กู้เงินโดยยึดที่ดินไว้เป็นหลักประกัน ทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยต่อชาติ พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าหัวได้พระราชทานพระกระแสรับสั่งให้เสนาบดีกระทรวงเกษตรจัดการแก้ไขโดยคำนึงถึงรัฐประศาสนนโยบายในเรื่องที่ดิน โดยได้ทำโครงการเป็นรูปกฎหมายควบคุมวิธีการจับจองที่ดินว่างเปล่าก่อน

<sup>10</sup> จุฑารัตน์ บางยี่ขัน และ สนั่น บางยี่ขัน, การเมืองและการจัดที่ดิน (สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง: กรุงเทพมหานคร, 2528). หน้า 24.

ส่วนการออกโฉนด และการทะเบียนที่ดินยังไม่ต้องแก้ไข ซึ่งการจับจองที่ดินเปล่ามีเป้าหมายเพื่อให้คนไทยมีส่วนได้เป็นเจ้าของที่ดินขนาดย่อมตามความเหมาะสมของขนาดครอบครัวที่จะใช้ เป็นอยู่อาศัย และทำมาหาเลี้ยงชีพ ทั้งเป็นการควบคุมพวกรุกมือเปล่าเข้าไปตัดไม้ทำลายป่า ด้วย นโยบายดังกล่าวออกมาเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ 6 พ.ศ. 2479 ต่อมาในปี พ.ศ. 2485 มีการออกพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2485 ขึ้น โดยมีหลักการให้ทุน เกื้อหนุนแก่ผู้ยากจนเข้าไปรับส่วนแบ่งที่ดินในนิคมทำประโยชน์เลี้ยงชีพ นอกจากการลงทุน ยังช่วยเหลือเกี่ยวกับสาธารณูปการอื่นๆ เช่น ขุดคลองกั้นน้ำให้ สร้างถนน สร้างตลาด ให้แทรกเตอร์ ปรับปรุงที่ดินให้ เจ้าหน้าที่ของรัฐช่วยเหลือในการดำเนินงาน มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน กรม ประชาสงเคราะห์ และกรมที่ดิน<sup>11</sup>

#### 2.2.4 ประเภทการถือครองที่ดิน

ประเภทการถือครองที่ดินสามารถแบ่งตามลักษณะความเป็นเจ้าของได้ดังนี้<sup>12</sup>

2.2.4.1 ระบบกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล คือ ทรัพย์สินส่วนบุคคล เอกชน บุคคล หรือ นิติบุคคลเป็นเจ้าของ

2.2.4.2 ระบบกรรมสิทธิ์ที่รัฐเป็นเจ้าของ คือ ทรัพย์สินของรัฐ รัฐเป็นเจ้าของและ ควบคุมการใช้ทรัพย์สินนั้น โดยรัฐอาจให้หน่วยงานของรัฐ ดูแลหรือให้เอกชนเช่าทำประโยชน์ ในระยะเวลาที่กำหนด โดยที่ดินของรัฐ แบ่งออกเป็น

2.2.4.2.1 หน่วยงานของรัฐได้ที่ดินมาจากการเวนคืนเพื่อใช้ในกิจการของ รัฐ

2.2.4.2.2 ที่ดินราชพัสดุ มี 2 ประเภท คือ ที่ราชพัสดุที่มีสภาพเป็น สาธารณสมบัติของแผ่นดิน และที่ราชพัสดุที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินประเภททรัพย์สินธรรมดา

2.2.4.3 ระบบกรรมสิทธิ์ร่วม คือ ทรัพย์สินร่วมหรือทรัพย์สินของชุมชน โดยชุมชน หรือกลุ่มคนเป็นเจ้าของทรัพยากรร่วมกันและจัดการการใช้ทรัพย์สินร่วมกัน

2.2.4.4 ระบบกรรมสิทธิ์แบบเปิดกว้าง คือ ทรัพย์สินที่ไม่มีเจ้าของ ไม่มีผู้ ควบคุมดูแล มักจะมีลักษณะสำคัญคือ ไม่สามารถแบ่งแยกการใช้ได้อย่างชัดเจน ทำให้ยากที่จะ กีดกันไม่ให้คนอื่น ๆ มาใช้

<sup>11</sup> จุฑารัตน์ บางยี่ขัน และ สนั่น บางยี่ขัน, การเมืองและการจัดที่ดิน (สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง: กรุงเทพมหานคร, 2528). หน้า 96.

<sup>12</sup> ปัทมาวดี โพชนุกูล ชูชุกิ, เอกสารประกอบคำบรรยาย “เศรษฐศาสตร์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (ศ. 372)” (2553). หน้า 17.

2.2.4.5 ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นผู้ดูแลรักษาและจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

2.2.4.5.1 ทรัพย์สินส่วนพระองค์

2.2.4.5.2 ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

2.2.4.5.3 ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์<sup>13</sup>

## 2.3 นโยบายที่ดินในประเทศไทย<sup>14</sup>

### 2.3.1 นโยบายที่ดินเพื่อเศรษฐกิจ

2.3.1.1 ที่ดินเอกชน ในที่ดินเอกชนถือครอง ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นที่ทำการเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยนั้น มีนโยบาย<sup>15</sup> ดังนี้

2.3.1.1.1 เร่งรัดออกเอกสารสิทธิในที่ดินที่เอกชนถือครองให้มีสิทธิครอบครองอย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยให้ความสนับสนุนโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ

2.3.1.1.2 ปรับปรุงโครงสร้างระบบภาษีที่ดิน โดยกำหนดแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินในเขตการใช้ที่ดินต่างๆ ให้ตรงกับหลักวิชาการและข้อเท็จจริง กำหนดอัตราภาษีก้าวหน้าตามจำนวนเนื้อที่ถือครอง โดยไม่ให้กระทบกระเทือนต่อเกษตรกรขนาดเล็ก และกำหนดอัตราภาษีในอัตราที่สูง เพื่อจัดเก็บต่อผู้ที่ครอบครองที่ดินโดยละทิ้งไว้มิได้ใช้ทำประโยชน์ หรือมีไว้เพื่อประสงค์จะเก็งกำไร เพื่อเป็นมาตรการเสริมในการแก้ปัญหาการถือครองที่ดินจำนวนมาก และไม่ได้ทำประโยชน์ ป้องกันการซื้อเพื่อเก็งกำไร และช่วยให้รัฐมีรายได้เพิ่มขึ้นในการทำนุบำรุงรัฐวิสาหกิจพื้นฐานต่างๆ ที่เอื้ออำนวยให้แก่การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่นั้นๆ

2.3.1.1.3 ออกกฎหมายคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรม เพื่อสงวนพื้นที่ทำการเกษตรที่มีความอุดมสมบูรณ์ไว้ มิให้เปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่นๆ

2.3.1.1.4 เร่งดำเนินการพัฒนาการเกษตร โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน คือ พื้นที่การเกษตรในเขตชลประทาน และพื้นที่เขตเกษตรน้ำฝน

<sup>13</sup> นรินทร์ สกฤตลาณวัฒน์, กฎหมายเพื่อชาวยุโรป (กรุงเทพมหานคร, 2530). หน้า 2.

<sup>14</sup> กรมที่ดิน, นโยบายที่ดินและระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ (บริษัทการพิมพ์: กรุงเทพมหานคร, 2530).

<sup>15</sup> เรืองเดียวกัน.

2.3.1.1.5 ปรับปรุงและแก้ไขดินที่มีปัญหาพิเศษ โดยเร่งดำเนินการวิจัย เพื่อหาวิธีแก้ไขและปรับปรุง

2.3.1.1.6 จัดทำโครงการอนุรักษ์ดิน และน้ำ โดยใช้วิธีที่ไม่ยุ่งยาก และลงทุนน้อย สามารถถ่ายทอดให้เกษตรกรนำไปปฏิบัติเองได้

2.3.1.1.7 เร่งรัดดำเนินการ และประกาศใช้ผังเมืองรวมที่อยู่ในระหว่างดำเนินการให้แล้วเสร็จเพื่อให้การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและชุมชนตรงกับหลักการวางผังเมือง และให้รัฐและเอกชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาภาคและเมืองหลัก

### 2.3.1.2 ที่ดินในเขตป่าไม้

2.3.1.2.1 ให้มีการพัฒนาในเขตป่าเศรษฐกิจ โดยเน้นหนักให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการพัฒนา โดยเฉพาะในการปลูกสร้างป่าสงวน

2.3.1.2.2 เพิกถอนสภาพป่าไม้ถาวรและป่าสงวนแห่งชาติ บริเวณที่ราษฎรบุกรุกเข้ามาอยู่อาศัยจนมีบ้านเรือน หรือเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ และให้กรรมสิทธิ์แก่ผู้ที่ครอบครองในปัจจุบัน ตามความเหมาะสมของพื้นที่

2.3.1.2.3 แบ่งพื้นที่ป่าชายเลนออกเป็นเขตสงวน เขตอนุรักษ์ และเขตพัฒนาอย่างชัดเจน และดำเนินการพัฒนาตามเขตที่ได้กำหนดไว้

### 2.3.2 นโยบายที่ดินเพื่อสังคม

จากสถิติข้อมูลพบว่า ประชากรจำนวน 12 ล้านคนมีปัญหาในเรื่องที่ดินทำกิน ซึ่งแบ่งออกเป็นผู้บุกรุกทำกินในเขตป่าสงวน ผู้เช่าที่ดิน และผู้ไร้ที่ดินทำกิน ซึ่งประชากรกลุ่มนี้มีสภาพอ่อนแอทางเศรษฐกิจ และยากจน รัฐจึงต้องให้ความช่วยเหลือโดยการจัดกาขั้นพื้นฐานในเรื่องที่ดินทำกินให้สามารถเลี้ยงชีพได้ตามอัตภาพ โดยมีนโยบาย<sup>16</sup> ดังนี้

#### 2.3.2.1 โครงการจัดที่ดินที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน

2.3.2.1.1 กรมประชาสงเคราะห์ และกรมส่งเสริมสหกรณ์ เป็นผู้ดำเนินการจัดที่ดินที่ยังเหลือให้แล้วเสร็จ โดยให้ความสำคัญกับการสำรวจรังวัด การบรรจุสมาชิกนิคม และการออกเอกสารสิทธิ

2.3.2.1.2 เร่งดำเนินการปฏิรูปที่ดินในเขตที่ดินของเอกชนที่ประกาศเขตปฏิรูปไว้แล้วให้เสร็จภายใน 10 ปี และในที่ดินของรัฐให้แล้วเสร็จภายใน 15 ปี โดยในที่ดินรัฐให้เร่ง

<sup>16</sup> กรมที่ดิน, นโยบายที่ดินและระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ (บพิธิการพิมพ์: กรุงเทพมหานคร, 2530).

กระจายสิทธิการถือครองเป็นอันดับแรกก่อนการพัฒนา และขยายการปฏิรูปที่ดินในที่ดินของเอกชนให้มากขึ้น

2.3.2.1.3 ทบทวนกฎหมาย และแก้ไขปรับปรุงระเบียบ มติต่างๆ และองค์กรในการจัดที่ดิน เพื่อแก้ไขความแตกต่างทางด้านสิทธิที่ดิน ขนาดของที่ดิน ระดับในการพัฒนา และปัญหาในการจัดที่ดิน

#### 2.3.2.2 โครงการจัดที่ดินในอนาคต

2.3.2.2.1 ทำการนำพื้นที่ป่าไม้ที่ถูกรุก โดยเป็นพื้นที่ที่เหลือจากการกำหนดเป็นพื้นที่ป่าอนุรักษ์ และป่าเศรษฐกิจ มาทำการจัดให้แก่ราษฎร โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของที่ดินเป็นหลัก

2.3.2.2.2 ในพื้นที่ที่กรมป่าไม้ดำเนินการโครงการ สทก. ไว้แล้ว ให้ทำการปรับปรุงระบบแผนที่ในส่วนที่ดำเนินการไปแล้วให้เป็นระบบเดียวกันกับกรมที่ดิน

2.3.2.2.3 ให้มีการพัฒนาปัจจัยขั้นพื้นฐานควบคู่ไปกับการจัดที่ดิน

2.3.2.2.4 ชะลอการให้กรรมสิทธิ์ที่ดินในระยะแรก โดยควรให้สิทธิการทำประโยชน์ประมาณ 5 – 10 ปี แล้วจึงให้กรรมสิทธิ์ที่สมบูรณ์ หรือกำหนดเงื่อนไขที่เหมาะสม

2.3.2.2.5 จัดทำโครงการ เป้าหมาย และแผนงานรวมจัดที่ดินของประเทศและแบ่งให้แต่ละหน่วยงานรับผิดชอบตามความเหมาะสม

2.3.2.2.6 ปรับปรุงการเรียกเก็บเงินค่าพัฒนาที่ดินในการจัดที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 มาตรา 10 ให้สูงขึ้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคมที่ได้นำภาษีอากรจากส่วนอื่นๆ มาใช้จ่ายในการจัดที่ดิน และก่อให้เกิดภาวะผูกพันในที่ดิน และสอดคล้องกับโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมที่จัดซื้อที่ดินมาแล้วให้เกษตรกรเช่าซื้อ

2.3.2.2.7 จัดตั้งธนาคารที่ดิน เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสนับสนุนการดำเนินงานจัดที่ดิน และการปฏิรูปที่ดิน เพื่อให้การจัดที่ดินและการปฏิรูปที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพรวดเร็ว และช่วยให้ราษฎรที่ไร้ที่ดินเป็นของตนเองได้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

#### 2.3.3 นโยบายที่ดินเพื่อการอนุรักษ์

กำหนดให้มีพื้นที่เพื่อการอนุรักษ์ จำนวนร้อยละ 15 ของเนื้อที่ทั้งประเทศ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 45 ล้านไร่ ซึ่งรวมถึงเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า และเขตต้นน้ำลำธาร โดยมีนโยบาย<sup>17</sup> ดังนี้

2.3.3.1 ให้มีการป้องกัน ควบคุมการบุกรุกทำลายต้นน้ำลำธารอย่างเข้มงวด และเร่งการปลูกป่าทดแทน ตลอดจนการดำเนินการวิจัยเพื่อหาวิธีฟื้นฟูป่าต้นน้ำลำธาร

2.3.3.2 จัดทำแผนแม่บทในการพัฒนาเขตอุทยานแห่งชาติ จำนวน 16 ล้านไร่ ให้สามารถใช้เป็นทั้งอุทยานแห่งชาติ และสถานที่ท่องเที่ยวพักผ่อน และส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนา

2.3.3.3 ทบทวน แก้ไขกฎหมาย ระเบียบต่างๆ ตลอดจนรวมเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เข้ากับอุทยานแห่งชาติ เพื่อให้การจัดการเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

#### 2.3.4 นโยบายที่ดินเพื่อความมั่นคง

กำหนดให้มีการใช้ที่ดินส่วนหนึ่งเพื่อกิจกรรมที่สนับสนุนความมั่นคงของชาติ นอกเหนือจากที่ดินที่ใช้ในราชการทหารปัจจุบัน เพื่อจัดตั้งเป็นนิคมชายแดน หรือโครงการเพื่อความมั่นคงในพื้นที่ต่างๆ ตามความเหมาะสม

#### 2.3.5 นโยบายชาวเขา

ปัญหาเรื่องของชาวเขามีความเกี่ยวโยงไปถึงเศรษฐกิจ สังคม การอนุรักษ์ และความมั่นคงของชาติด้วย จึงต้องแยกออกมาเป็นนโยบายชาวเขาต่างหาก ซึ่งแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

2.3.5.1 กลุ่มที่ 1 คือ พวกที่อยู่เป็นหลักแหล่ง จัดให้อยู่ที่เดิม และมีกิจกรรมปลูกป่า รักษาป่าในบริเวณดังกล่าว

2.3.5.2 กลุ่มที่ 2 คือ พวกที่อพยพเคลื่อนย้ายไปเรื่อยๆ ทำไร่เลื่อนลอย จัดที่ดินให้อยู่ในที่ราบอย่างถาวร มีการควบคุมอย่างใกล้ชิด รวมทั้งสกัดกั้นการเข้ามาใหม่ด้วย

จากนโยบายทั้ง 5 ประการจะเห็นว่า นโยบายส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับการจัดที่ดินให้ประชาชนที่ทำการเกษตรได้มีที่ทำกินอย่างพอเพียง และทั่วถึง ได้กรรมสิทธิ์ที่มั่นคงแน่นอน เพื่อให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิต รายได้ ที่อยู่อาศัย และความมั่นคงในชีวิตของประชากรเหล่านี้ และเป็นการควบคุมการเข้าไปบุกรุกที่ป่า และอนุรักษ์ไว้ให้เป็นพื้นที่ต้นน้ำลำธารเพื่อสภาพแวดล้อมที่ดี

<sup>17</sup> กรมที่ดิน, นโยบายที่ดินและระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ (บพิการพิมพ์: กรุงเทพมหานคร, 2530).

## 2.4 โฉนดชุมชน

แนวคิดเกี่ยวกับโฉนดชุมชนก่อกำเนิดขึ้นมาจากแนวคิดหลักๆ 3 ประการ<sup>18</sup> ดังนี้

- ปัญหาความยากจน กล่าวคือ การที่ประชาชนยังไร้ที่ดินทำกิน ไร้ที่อยู่อาศัย ก็จะทำให้เกิดการบุกรุกที่ดิน และผลที่ตามมาคือ ปัญหาความขัดแย้งระหว่างหน่วยงานภาครัฐและประชาชนที่เข้าไปครอบครองที่ดิน จะทำให้ประชาชนไม่มีความมั่นคงในการถือครองที่ดิน

- ในเรื่องของความเป็นธรรม กล่าวคือ ถ้ามีการกระจายการถือครองที่ดินที่ไม่มีความเป็นธรรม หรือมีคนซึ่งไม่สามารถที่จะใช้สิ่งเหล่านี้ เพื่อสร้างโอกาสในการหารายได้ หรือเข้าถึงแหล่งทุน ปัญหาความไม่เป็นธรรมที่มีอยู่ในสังคมจะถูกตอกย้ำมากขึ้น และขยายตัวออกไป

- ในเรื่องของความยั่งยืนของการพัฒนา กล่าวคือ การแก้ปัญหาเรื่องที่ดินทำกินจะต้องมีความสอดคล้องกับแนวทางของการอนุรักษ์ ปกป้องทรัพยากรธรรมชาติ โดยเฉพาะเรื่องของป่าไม้ที่นับวันจะลดลง และปัญหาที่ตามมาในเรื่องของความผันผวน ความแปรปรวนของดินฟ้าอากาศ ปัญหาโลกร้อน ซึ่งจะเป็นปัญหาที่กลับมาทำลายการพัฒนาของทุกประเทศทั่วโลก

ในอนาคตของเศรษฐกิจไทย การสร้างความเข้มแข็งต้องอาศัยพื้นฐานในด้านการเกษตร ทั้งในแง่ของการผลิตอาหาร และพลังงานทดแทน ดังนั้นปัจจัยที่ดินทำกินของเกษตรกรจึงเป็นเรื่องใหญ่ ซึ่งในอดีตรัฐบาลและหน่วยงานของรัฐที่ผ่านมา มีความพยายามที่จะแก้ไขปัญหาเรื่องที่ดินให้แก่ประชาชนที่ยากจนมาโดยตลอด โดยมีการจัดที่ดินทำกินให้กับประชาชนในรูปแบบต่างๆ เช่น จัดตามพระราชบัญญัติ การจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511 เป็นต้น แต่เมื่อบุคคลถือครองได้ในระยะหนึ่ง รัฐก็ออกเอกสารสิทธิให้กับบุคคลนั้น เมื่อแก้ปัญหาด้วยการออกเอกสารสิทธิให้บุคคลไปแล้ว หลายคนหลายครัวเรือนเกิดปัญหา ด้วยปัจจัยและสาเหตุต่างๆ ทำให้ที่ดินหลุดมือไป และเมื่อเกษตรกรไม่มีที่ทำกินอีก ก็พร้อมจะไปบุกรุกในที่ดินแปลงใหม่ต่อไป ทำให้เกิดเป็นปัญหาต่อไปอีก

จากปัญหาดังกล่าวทำให้ชาวบ้านไปบุกรุกที่ป่า ที่อุทยานแห่งชาติ ที่ราชพัสดุ และที่อื่นๆ ที่อยู่ในการดูแลของรัฐ ซึ่งบางพื้นที่เป็นพื้นที่ที่รัฐไม่ได้ใช้ประโยชน์และประชาชนได้เข้าไปครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเหล่านั้น กลายเป็นประเด็นสำคัญที่รัฐบาลมีแนวคิดเรื่อง "โฉนดชุมชน" ขึ้นเพื่อแก้ปัญหาความขัดแย้ง โดยสอดคล้องกับข้อเสนอของภาคประชาชนในนามเครือข่ายปฏิรูปที่ดินแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นกลุ่มเกษตรกรที่ไร้ที่ทำกิน ทั้งในเขตเมืองและชนบททั่วประเทศ รวมทั้งภาค

<sup>18</sup> สำนักงานโฉนดชุมชน, รายงานความคืบหน้าเรื่องโฉนดชุมชน [ออนไลน์], 13 สิงหาคม 2554. แหล่งที่มา



ประชาชนในเครือข่ายอื่นๆ ซึ่งมีข้อสรุปและบทเรียนผ่านกระบวนการเรียนรู้จากการดำเนินวิถีชีวิตของตนเองว่า "การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินในรูปแบบปัจเจกหรือเฉพาะตัวบุคคล สุดท้ายเมื่อเข้าสู่กลไกการตลาด ก็ต้องสูญเสียที่ดินของตนเอง ไม่สามารถรักษาที่ดินทำกินให้ลูกหลานได้ และยังมีหนี้สินติดตัวอีก"<sup>19</sup> ซึ่งข้อสรุปดังกล่าว สอดคล้องกับข้อเสนอของนักวิชาการที่ทำงานด้านที่ดินที่ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่องสิทธิชุมชน

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่า "โฉนดชุมชน" เป็นแนวทางที่ทำให้ภาครัฐมีความคล่องตัวในการแก้ปัญหาที่ทำกินในหลายพื้นที่มากขึ้น และเป็นการแก้ปัญหาที่มีความยั่งยืน 2 ประการ คือ

- รูปแบบโฉนดชุมชน จะทำให้มีกลไกในการที่จะติดตามดูแลว่าที่ดินดังกล่าวจะถูกนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ได้มีการแก้ปัญหา คือ เรื่องที่อยู่อาศัยหรือการเกษตร
- การทำนโยบายโฉนดชุมชน ให้ประสบความสำเร็จได้ ต้องอาศัยพลังภาคประชาชนอย่างแท้จริง ในการที่จะทำให้รัฐบาลสามารถแก้ไขปัญหา โดยอาศัยกลไกภาคประชาชนเข้ามามีส่วนร่วม

2.4.1 หลักเกณฑ์สำคัญของโฉนดชุมชน จะมุ่งเน้นส่งเสริมให้ประชาชนในชุมชนร่วมมือกันรักษาทรัพยากรธรรมชาติ โดยการร่วมมือของคนทั้งชุมชน และเกิดกติกา ซึ่งจะต้องถูกกำกับโดยชุมชน อาศัยหลักระบบสิทธิการร่วมกันของชุมชนโดยมีหลักการสำคัญ ดังนี้

2.4.1.1 เป็นการดำเนินการในพื้นที่ของรัฐที่มีความขัดแย้งการถือสิทธิการครอบครอง และที่ดินยังเป็นของรัฐ

2.4.1.2 ต้องเป็นชุมชนที่มีอยู่ก่อนระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการจัดให้มีโฉนดชุมชน พ.ศ.2553 ใช้บังคับไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือเป็นชุมชนที่อาศัยอยู่ก่อนวันที่ 12 มิ.ย.2550

2.4.1.3 ให้สิทธิชุมชน โดยการรับรองสิทธิทำกิน โดยคุ้มครองให้ทำเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย เรียกว่า "โฉนดชุมชนทั้งผืน" และมอบให้ชุมชนเก็บรักษาแต่จะไม่ให้สิทธิกับปัจเจกหรือ เฉพาะบุคคล

2.4.1.4 ต้องร่วมกันรักษาทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม โดยไม่ให้มีการบุกรุกป่าเพิ่มเติม

2.4.1.5 สามารถดำเนินการเพิกถอนได้ หากดำเนินการผิดระเบียบและเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดิน

<sup>19</sup> สำนักงานโฉนดชุมชน, รายงานความคืบหน้าเรื่องโฉนดชุมชน [ออนไลน์], 13 สิงหาคม 2554. แหล่งที่มา

2.4.1.6 รัฐเข้าไปพัฒนาคุณภาพชีวิต และร่วมมือกันสร้างความเข้มแข็งของชุมชน โดยมีชุมชนเป็นหลักในการดำเนินการ

#### 2.4.2 ประโยชน์ของโฉนดชุมชน

2.4.2.1 ทุกคนในชุมชนสามารถเป็นเจ้าของร่วมกันทั้งหมด

2.4.2.2 ที่ดินนั้นเป็นมรดกตกทอดถึงลูกหลาน

2.4.2.3 ถึงแม้จะห้ามทำการซื้อขายที่ดินแก่บุคคลภายนอกชุมชน แต่สามารถทำการขายเปลี่ยนมือที่ดินให้แก่คนในกลุ่มได้โดยต้องผ่านคณะกรรมการ

2.4.2.4 สมาชิกทุกคน ต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างต่อเนื่องไม่ปล่อยให้ทิ้งร้างว่างเปล่า

2.4.2.5 โฉนดชุมชนนั้นไม่เพียงแต่จะทำหน้าที่ในการรักษาที่ดินไว้สำหรับชุมชนเท่านั้น แต่ยังสามารถใช้เป็นเอกสารในการจำนอง กู้ยืม เพื่อใช้ประโยชน์ในการทำเกษตรและในครัวเรือนอีกด้วย โดยจะใช้กู้ยืมจากกองทุนออมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นภายในกลุ่มปฏิรูปที่ดินของแต่ละชุมชน เป็นการแก้ปัญหาความต้องการจำนองที่ดินกับสถาบันการเงินภายนอก ที่มีความเสี่ยงต่อการสูญเสียที่ดินของเกษตรกรรายย่อยและชุมชน

#### 2.4.3 การเตรียมหลักฐานเพื่อขอโฉนดชุมชน<sup>20</sup>

สำนักงานโฉนดชุมชน ได้กำหนดหลักเกณฑ์ โดยชุมชนที่สนใจสามารถยื่นขอโฉนดชุมชน ได้ที่ สำนักงานโฉนดชุมชน ภายในสำนักงานปลัดนายกรัฐมนตรี ทำเนียบรัฐบาล โดยต้องใช้เอกสารและหลักฐานดังนี้

2.4.3.1 แบบคำขอเพื่อดำเนินงานโฉนดชุมชน

2.4.3.2 แผนที่สังเขปชุมชนและบริเวณโดยรอบ ที่ชุมชนจะขอบริหารจัดการที่ดิน

2.4.3.3 บัญชีรายชื่อคณะกรรมการและครัวเรือนสมาชิกของชุมชน จำนวนเนื้อที่ที่ดินในความครอบครองของแต่ละครัวเรือน และประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

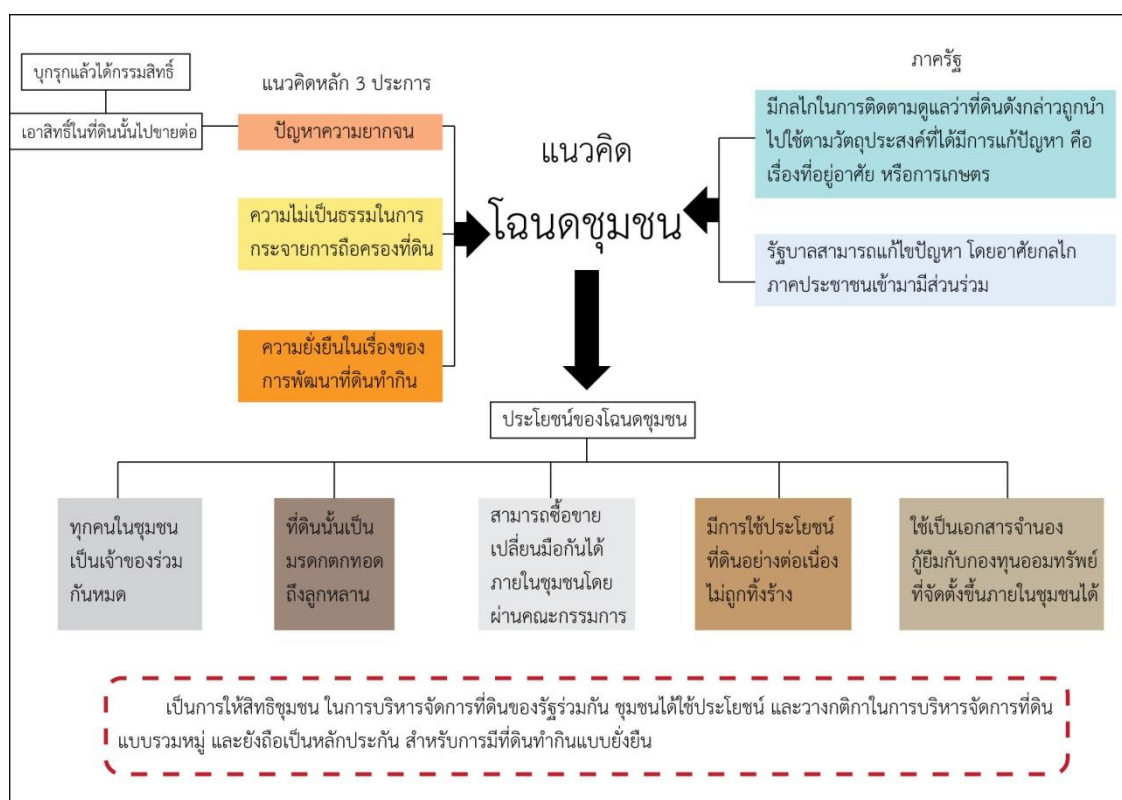
2.4.3.4 ประวัติและรูปแบบการรวมตัวของชุมชน

2.4.3.5 ข้อเสนอและแผนงานของชุมชนในการบริหารจัดการที่ดิน รวมทั้งแนวทางร่วมมือกับหน่วยงานของรัฐในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

2.4.3.6 เอกสารหรือหลักฐานอื่นที่คณะกรรมการมีมติกำหนด

<sup>20</sup> สำนักงานโฉนดชุมชน, รายงานความคืบหน้าเรื่องโฉนดชุมชน [ออนไลน์], 13 สิงหาคม 2554. แหล่งที่มา

โดยหลังจากที่รับเรื่อง สำนักงานโฉนดชุมชน จะตรวจสอบหลักฐานภายใน 60 วัน และเสนอให้ คณะกรรมการประสานงานเพื่อจัดให้มีโฉนดชุมชน (ปจช.) พิจารณา และหาก คณะกรรมการฯ เห็นชอบสำนักงานโฉนดชุมชน จะแจ้งมติ พร้อมส่งเอกสาร หลักฐานที่เกี่ยวข้องแก่ หน่วยงานของรัฐที่ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลที่ดินนั้น เพื่อพิจารณาอนุญาตให้ชุมชนได้ใช้ประโยชน์ ในที่ดินของรัฐตามกฎหมายต่อไป ทั้งนี้โฉนดชุมชน ที่ออกให้แก่ชุมชนแต่ละครั้งจะมีระยะเวลา ที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ ในที่ดินของรัฐ ซึ่งชุมชนสามารถขอต่ออายุการใช้ประโยชน์ในที่ดิน โดยยื่นเรื่องที่สำนักงานโฉนดชุมชน เพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา และหากชุมชนได้มีการ กระทำขัดต่อกฎหมายหรือข้อกำหนดตามประกาศของคณะกรรมการฯ ก็มีสิทธิถูกเพิกถอนโฉนด ชุมชน สิ่งสำคัญที่สุดของโฉนดชุมชน คือ การให้สิทธิชุมชน ในการบริหารจัดการที่ดินของรัฐร่วมกัน ชุมชนได้ใช้ประโยชน์และวางกติกาในการบริหารจัดการที่ดินแบบรวมหมู่ และยังเป็น หลักประกัน สำหรับการมีที่ดินทำกินแบบยั่งยืน<sup>21</sup>



ภาพที่ 2.2 สรุปแนวคิดเรื่องโฉนดชุมชน

<sup>21</sup> สำนักงานโฉนดชุมชน, รายงานความคืบหน้าเรื่องโฉนดชุมชน [ออนไลน์], 13 สิงหาคม 2554. แหล่งที่มา

## 2.5 กฎหมายการเช่า<sup>22</sup>

### 2.5.1 ลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาซึ่งตกลงกันระหว่าง "ผู้ให้เช่า" และ "ผู้เช่า" ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อตอบแทนประโยชน์นั้นๆ ซึ่งสัญญานี้มีลักษณะว่าคู่สัญญาต่างเป็นทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ซึ่งกันและกัน หมายถึง ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ใดๆ จากทรัพย์สินที่เช่าแต่ผู้เช่าไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าแต่อย่างใด และผู้เช่าต้องให้ค่าเช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินนั้นๆ (โดยปกติจะเป็นเงินแต่ไม่จำเป็นต้องเป็นเงินตราเสมอไปเพราะไม่มีกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใดอาจเป็นอาหาร ยา ฯลฯ) เช่น กรณีเช่าบ้าน ผู้เช่ามีสิทธิเพียงครอบครองอยู่อาศัยในบ้านเท่านั้น แม้จะอยู่มานานเท่าใดผู้เช่าก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของ แต่ผู้เช่าให้เงินเป็นจำนวน 5,000 บาท/เดือนตอบแทนของการเช่าบ้าน

### 2.5.2 หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

การที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีเจตนาตกลงกันก็ถือว่าเกิดสัญญาเช่าทรัพย์สินแล้ว แต่สำหรับกฎหมายที่เกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ มิฉะนั้นจะใช้ฟ้องร้องบังคับคดีในศาลไม่ได้ ตัวอย่างของหลักฐานเป็นหนังสือในกรณีสัญญาเช่า เช่น ใบเสร็จรับเงินค่าเช่า เป็นต้น

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นี้แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ การเช่าแบบระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี ต้องทำเป็นหนังสือสัญญาเช่าโดยมีการลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ ส่วนอีกประเภทคือระยะเวลาเช่าที่เกินกว่า 3 ปีไม่ว่าจะเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่านั้น กฎหมายได้กำหนดลักษณะของหลักฐานเป็นหนังสือไว้ค่อนข้างยุ่งยากกว่าแบบประเภทไม่เกิน 3 ปี เพราะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะใช้ฟ้องร้องบังคับคดีได้

มีสัญญาพิเศษฉบับหนึ่งภาษาทางกฎหมายเขาเรียกว่า "สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ" ซึ่งก็คือ สัญญาที่มีข้อตกลงพิเศษเพิ่มเติมระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่านอกเหนือไปจากค่าเช่าที่ต้องจ่าย เช่น สัญญาที่ผู้เช่าต้องซ่อมแซมต่อเติมเมื่อบ้านชำรุด ผู้เช่าต้องปลูกและดูแลต้นไม้ในที่ดินนั้นๆ

### 2.5.3 หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

<sup>22</sup> ซอฟท์บิส พลัส, กฎหมาย สัญญา และหน้าที่ เรื่องการเช่าและให้เช่าที่อยู่อาศัย [ออนไลน์], 5 พฤษภาคม

ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัญญา โดยทรัพย์สินนั้นๆ ต้องอยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าตลอดระยะเวลาของการเช่า เช่น เจ้าของบ้านเช่าต้องดูแล บำรุง รักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่า ยกเว้นการซ่อมที่มีกฎหมายหรือประเพณีกำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้ซ่อมเองได้แก่ การซ่อมแซมเล็กๆ น้อยๆ เช่น มุ้งลวดประตู หน้าต่าง ฉีกขาด กระเบื้องปูพื้นแตก 2-3 แผ่น เป็นต้น

#### 2.5.4 หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่า

ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่อยู่นั้นๆ เพราะถือว่าเป็นลูกหนี้มีหน้าที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนจากประโยชน์ที่ได้รับจากการเช่า ซึ่งจะมีการตกลงเวลาการชำระหนี้ไว้ในแต่ละคราว โดยปกติมักจ่ายเป็นรายเดือน นอกจากนี้ผู้เช่าต้องรักษาสภาพของที่อยู่ให้เรียบร้อยตามสภาพที่ได้รับมอบมาและต้องส่งคืนในสภาพเดิม หรือซ่อมแซมให้เรียบร้อยหากชำรุด

#### 2.5.5 การระงับสัญญาเช่า

การระงับสัญญานี้ อาจมีสาเหตุมาจากผลทางกฎหมาย เช่น เมื่อหมดสัญญาเช่า ผู้เช่าถึงแก่ชีวิต หรือทรัพย์สินนั้นสูญหายไปเช่นไฟไหม้ กฎหมายได้อนุญาตผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าสามารถระงับการเช่าได้โดยมิต้องบอกกล่าว

อีกกรณีของการระงับสัญญาเช่าอาจเนื่องมาจากการบอกเลิกสัญญาระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาเช่าระบุให้สิทธิบอกเลิก หรือเมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าในข้อสำคัญ เช่น ไม่ชำระค่าเช่า หรือถ้าสัญญาเช่าเป็นแบบไม่กำหนดระยะเวลาการเช่าแต่ละฝ่ายสามารถบอกเลิกสัญญาได้ แต่ต้องบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งรู้ตัวก่อนสักกระยะหนึ่ง แต่ไม่จำเป็นต้องบอกก่อนล่วงหน้าเกินกว่า 2 เดือน

## 2.6 วิธีการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

### 2.6.1 ความหมายของการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

การปรับปรุงที่อยู่อาศัย ถือได้ว่าเป็นการอนุรักษ์แบบหนึ่ง<sup>23</sup> ซึ่งการปรับปรุงที่อยู่อาศัยใหม่นี้ เป็นวิธีการที่ดีที่สุดที่ใช้ในการอนุรักษ์อาคาร รวมทั้งการใช้งานตามวัตถุประสงค์เดิม เป็นการป้องกันการทรุดโทรม หรือการตรวจสภาพอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งก็คือการอนุรักษ์โดยทางอ้อม เหล่านี้เป็นพื้นฐานของการป้องกันความทรุดโทรม และเป็นการสงวนรักษาสภาพที่อยู่อาศัยให้คง

<sup>23</sup> Feilden B. M. and J. Jokilehto, Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites (ICCROM (in collaboration with UNESCO and ICOMOS), 1998). Page 30.

อยู่ โดยการซ่อมแซมจะกระทำเมื่อมีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการทรุดโทรมที่จะเกิดขึ้น โดยสาเหตุของการเสื่อมโทรมของที่อยู่อาศัยเกิดจาก<sup>24</sup>

2.6.1.1 การเพิ่มของจำนวนประชากร และแนวโน้มของการอพยพออกจากพื้นที่ชนบท ไปสู่เมือง การเปลี่ยนแปลงทางสังคม และการทำลายอาคารเก่าในอดีต การปรับเปลี่ยนเป็นย่านการค้า และเป็นที่อยู่อาศัยที่แออัด ไม่ได้มาตรฐาน

2.6.1.2 การเพิ่มขึ้นของปริมาณการใช้รถยนต์ในพื้นที่ซึ่งไม่เคยมีการใช้ยานพาหนะมาก่อน ทำให้เกิดมลภาวะ ความสั่นสะเทือน ทำให้รบกวนแหล่งที่อยู่อาศัยเดิม

2.6.1.3 การพัฒนาอาคารสูงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของสภาวะอากาศ ซึ่งอาคารสมัยใหม่เหล่านี้ยังทำให้รากเหง้าทางวัฒนธรรม และสถาปัตยกรรมถูกทำลาย

2.6.1.4 การเปลี่ยนแปลงวิธีการ และขนาดของอุตสาหกรรม และการค้าส่ง ส่งผลกระทบต่อระบบเกษตรกรรม และความวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของชุมชน

2.6.1.5 ผลิตรถยนต์ งานฝีมือ มีงานการพัฒนากระบวนการผลิตให้เป็นลักษณะของระบบทุนนิยมมากขึ้น มีการผลิตในปริมาณมาก เนื่องจากปริมาณการซื้อมีมากขึ้น ส่งผลต่อความต้องการพื้นที่ในการผลิต การตามมาของการจราจรที่คับคั่ง

2.6.1.6 การเริ่มมีกิจกรรม และการบริการสมัยใหม่ที่โครงสร้างพื้นฐานเดิมมากเกินไป

2.6.1.7 การขาดการดูแลรักษาอาคารเก่า และการไม่เข้าใจคุณค่าของกิจกรรมทางวัฒนธรรม

## 2.6.2 วิธีการที่ใช้ในการอนุรักษ์อาคาร<sup>25</sup>

วิธีการปฏิบัติที่ใช้ในการอนุรักษ์สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์แบ่งตามระดับของการอนุรักษ์ (Degree of Intervention/Conservation) ออกเป็น 7 ระดับ ได้แก่

2.6.2.1 การป้องกันการทรุดโทรม หรือการอนุรักษ์โดยทางอ้อม (Preservation of Deterioration or Indirect Conservation) เป็นการตรวจสอบสภาพโดยสม่ำเสมอเป็นพื้นฐานของการป้องกันความทรุดโทรม

<sup>24</sup> มุกดาภรณ์ สุวรรณแพทย์, "ทางเลือกในการซ่อมแซม และปรับปรุงที่อยู่อาศัยในชุมชนเขายี่สาร อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552).

<sup>25</sup> Feilden B. M. and J. Jokilehto, *Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites* (ICCRROM (in collaboration with UNESCO and ICOMOS), 1998). Page 34.

2.6.2.2 การสงวนรักษา (Preservation) เป็นการรักษาสภาพวัตถุให้คงสภาพดังที่เป็นอยู่ ซึ่งการซ่อมแซมจะกระทำก็ต่อเมื่อมีความจำเป็นในการป้องกันการทรุดโทรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

2.6.2.3 การเสริมสร้างความมั่นคง หรือการอนุรักษ์โดยตรง (Consolidation or Direct Conservation) หมายถึงการเพิ่ม หรือใส่วัสดุเชื่อมประสานเพื่อให้โครงสร้างนั้นคงทนสืบต่อไป ต้องรักษารูปทรง และโครงสร้างเดิมไว้ และจะต้องไม่ทำลายหลักฐานทางประวัติศาสตร์ โดยอาจต้องใช้เทคโนโลยี และวิธีการสมัยใหม่ที่เหมาะสมมาใช้

2.6.2.4 การบูรณะ (Restoration) เป็นการฟื้นฟูแนวความคิดดั้งเดิมของอาคาร หรือทำให้กลับคืนสู่ความชัดเจนบนพื้นฐานของเดิม การออกแบบดั้งเดิม

2.6.2.5 การปรับปรุงใหม่ให้เป็นที่อยู่อาศัย (Rehabilitation) เป็นวิธีการที่ดีที่สุดในการรักษาอาคาร แม้ว่าการใช้งานตามวัตถุประสงค์ดั้งเดิมเป็นวิธีที่ดีที่สุดในการอนุรักษ์อาคาร แต่वनการเปลี่ยนแปลงการใช้งานเดิมของอาคาร มักจะเป็นทางเดียวที่ทำให้คุณค่าทางประวัติศาสตร์ และสุนทรียภาพถูกรักษาได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

2.6.2.6 การออกแบบเพื่อเปลี่ยนแทน (Reproduction) เป็นการสร้างชิ้นส่วนใหม่เพื่อการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนที่หาย หรือทรุดโทรมไป เพื่อให้เกิดความกลมกลืนทางสุนทรียภาพ

2.6.2.7 การสร้างชิ้นใหม่โดยใช้วัสดุใหม่ (Reconstruction) ซึ่งอาจจำเป็นต้องทำหากอาคาร หรือเมืองเก่า นั้นถูกทำลายลงไปอันเนื่องมาจากสงคราม ไฟไหม้ แผ่นดินไหว เป็นต้น การสร้างชิ้นใหม่สามารถสร้างจากหลักฐาน หรือร่องรอยเก่าแก่ที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักฐานเอกสารที่เที่ยงตรงตามความเป็นจริง ไม่ใช่สิ่งที่จินตนาการขึ้นมา

ดังนั้น การปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัย จึงถือได้ว่าเป็นการรักษาอาคารให้คงอยู่ แต่การปรับปรุงซ่อมแซมที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัยต้องขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายด้าน ทั้งในด้านของการใช้วัสดุ การใช้เทคนิคในการก่อสร้าง ด้านเศรษฐกิจของครัวเรือนที่ต้องมีความสามารถในการจ่ายค่าปรับปรุงซ่อมแซมได้อย่างเหมาะสม เพียงพอกับรายได้

## 2.7 การมีส่วนร่วมของชุมชน

### 2.7.1 หลักการของการมีส่วนร่วม<sup>26</sup>

มาจากรากฐานในเรื่องสิทธิที่สามารถมีความแตกต่างทั้งความคิดและการกระทำ ดังนั้นการมีส่วนร่วมจึงเป็นการแสวงหาความร่วมมือ ทางออกให้กับปัญหา แนวคิดของการมีส่วนร่วม พอเห็นเป็น 2 แนวคิดใหญ่ๆ ที่สังคมไทยกำหนดให้มีวิธีหรือกติกาสำหรับการมีส่วนร่วม โดย

2.7.1.1 การมีส่วนร่วมลักษณะสากล อันมีรากฐานมาจากความเป็นประชาธิปไตยแบบตะวันตก ซึ่งก็เป็นแนวคิดอันมีพื้นฐานมาจากคริสต์ศาสนา ที่มนุษย์ทุกคนมีความเท่าเทียมกัน ที่ความเป็นประชาธิปไตยสัมพันธ์กับความมีส่วนร่วม หรือหรือประชาธิปไตยแบบมีส่วนร่วม

2.7.1.2 การมีส่วนร่วมลักษณะประเพณี อันมีรากฐานมาจากวัฒนธรรมของโลกตะวันออก ที่แม้ว่าจะมิใช่ประชาธิปไตยที่ทุกคนเสมอภาคซึ่งสืบต่อมาจากสังคมที่มีชนชั้นมูลนายและไพร่ แต่ก็มักมีไกที่ช่วยให้สังคมดำรงอยู่อย่างมีประสิทธิภาพได้ โดยการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน การล้อมวงประชุม การจับเข้าคุยกัน หรือแม้กระทั่งการตั้งวงสนทนา ก็เป็นวิถีทางของการมีส่วนร่วมที่ผู้ใหญ่มิใช่ออกคำสั่งเท่านั้น แต่รับรู้ความพอใจหรือไม่พอใจกลับมา อย่างในระดับคุ้มบ้านที่การจับเข้าคุยกันเป็นการปรึกษาหารือกันอย่างจริงจังที่ได้ผล

2.7.1.3 กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการมีส่วนร่วม โดยสังคมไทยรับเอาประชาธิปไตยแบบตะวันตกมาเป็นแบบแผน จึงให้ความสำคัญต่อการมีส่วนร่วมตามวิถีทางดังกล่าวด้วยการระบุไว้ในรัฐธรรมนูญ นับตั้งแต่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 จนถึงรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักร พ.ศ. 2550 ต่างมีเนื้อหาหลายมาตราที่รองรับและเกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว จากรัฐธรรมนูญที่เป็นกฎหมายแม่ ได้มีการสร้างเครื่องมืออันประกอบด้วยพระราชบัญญัติ ระเบียบ เช่น พรบ. ข้อมูลข่าวสารของทางราชการ ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นสาธารณะโดยวิธีประชาพิจารณ์ที่ได้ช่วยให้การมีส่วนร่วมสามารถดำเนินการได้อย่างเป็นทางการและเกิดผลจริงจิ่งมากขึ้น

### 2.7.2 ระดับของการมีส่วนร่วม

ในแต่ละสังคมพบว่ามีความเหมาะสมต่อการมีส่วนร่วมในระดับที่แตกต่างกัน ในสังคมตะวันตก การมีส่วนร่วมได้หยั่งรากลึกมานานแล้ว ระดับของการมีส่วนร่วมก็

<sup>26</sup> ชูวิทย์ สุขฉาย, การอนุรักษ์เมือง (อมรินทร์พริ้นท์ติ้ง แอนด์พับลิชชิ่ง: กรุงเทพมหานคร, 2552). หน้า 3.



สามารถใช้ในระดับที่เข้มข้นได้ กล่าวคือ ประชาชนมีบทบาทสูงถึงขั้นที่เข้ามามีส่วนในการบริหารจัดการได้ ระดับของการมีส่วนร่วมสามารถแบ่งได้เป็น 3 ระดับใหญ่ๆ ดังนี้

2.7.2.1 ระดับที่ถือว่ายังไม่มีส่วนร่วม ไปจนถึงมีส่วนร่วมน้อย (Non Participation)

2.7.2.2 ระดับที่ถือว่ามีส่วนร่วมพอสมควร (Degree of Tokenism)

2.7.2.3 ระดับที่ถือว่ามีส่วนร่วมสูง (Degree of Citizen Power)

ดังนั้น การมีส่วนร่วมของชุมชนจึงต้องวิเคราะห์ทางด้านสังคมเศรษฐกิจให้ได้ว่าจะสามารถดำเนินการมีส่วนร่วมได้ในระดับใด ในขั้นตอนไหนถึงจะมีความเหมาะสม

### 2.7.3 วิธีการ และเทคนิคของการมีส่วนร่วม

เป็นการดำเนินการที่ต่อเนื่องจากการวิเคราะห์ถึงระดับของการมีส่วนร่วมว่าจะใช้วิธีการ – เทคนิคอย่างไรจึงจะมีความเหมาะสม ซึ่งแม้ว่าในขั้นของการมีส่วนร่วมจะพอเห็นถึงวิธีการแต่ก็เป็นหลักใหญ่ๆ ที่ต้องอาศัยเทคนิคที่แบ่งย่อยเพื่อให้หลักใหญ่นั้นบรรลุผลสำเร็จ สำหรับวิธีการ – เทคนิคการมีส่วนร่วม เริ่มจาก การพิจารณาว่าใครควรมีส่วนร่วม โดยผู้ที่ได้รับผลกระทบหรือผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งสามารถแยกแยะเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบมากจนไปถึงผู้ที่ได้รับผลกระทบน้อย ในส่วนของกลุ่มของผู้มีส่วนร่วม โดยการคำนึงถึงขนาดและองค์ประกอบระดับของผลประโยชน์ ทักษะวิชาชีพ บทบาทในชุมชน เวลาที่อุทิศและกำลังวังชา กลุ่มที่แตกต่างในแต่ละช่วงของการทำ

เทคนิคการมีส่วนร่วม (Participation Techniques)<sup>27</sup> มีอยู่หลากหลายวิธี โดยจะเรียงลำดับจากการมีส่วนร่วมน้อยไปมาก ดังนี้

2.7.3.1 วิธีการสร้างจิตสำนึก (Awareness Methods) เพื่อสร้างความเข้าร่วมของชุมชน เห็นคุณค่าของที่อยู่อาศัยของตน และชุมชน โดยอาศัยเทคนิคการจัดนิทรรศการ วิทยุชุมชน การเดินสาย การสัญจรอธิบายความ การประชาสัมพันธ์ด้วยการเลือกใช้สื่อที่เหมาะสม

2.7.3.2 วิธีทางอ้อม (Indirect Methods) เพื่อสร้างความเข้าใจร่วมกันด้วยเทคนิคของการเก็บข้อมูล การสอบถามทัศนคติ ความคิดเห็น เป็นต้น

<sup>27</sup> ชูวิทย์ สุจฉาย, การอนุรักษ์เมือง (อมรินทร์พริ้นติ้ง แอนด์พับลิชชิ่ง: กรุงเทพมหานคร, 2552). หน้า 5.



ภาพที่ 2.3 ภาพการมีส่วนร่วมโดยวิธีทางอ้อม ด้วยการเก็บข้อมูล สอบถามทัศนคติ

2.7.3.3 วิธีกลุ่มปฏิสัมพันธ์ (Group Interaction Methods) เพื่อการมีส่วนร่วมในลักษณะกลุ่มที่จัดว่ามีความเข้มข้น ทำกันในลักษณะกลุ่มสนทนาที่มีลักษณะเจาะจง เหมาะต่อการใช้เพื่อหาแนวทางพัฒนา การตัดสินใจ การให้ข้อสรุป เป็นวิธีการมีส่วนร่วมลักษณะกลุ่มที่ช่วยให้ฝ่ายวิชาชีพและเทคนิคมีปฏิสัมพันธ์ทำงานร่วมกันได้ เหมาะต่อการพัฒนาหรืออนุรักษ์ยานที่เป็นพื้นที่เฉพาะที่สามารถให้ความเห็น สรุปสิ่งรายละเอียดได้ เช่น รูปแบบการปรับปรุง การอนุรักษ์ การฟื้นฟู เทคนิคสำคัญของวิธีกลุ่มปฏิสัมพันธ์ก็คือการใช้กลุ่มขนาดเล็ก 6 – 10 คน สำหรับกลุ่มเจาะจงที่สามารถแสดงความคิดเห็นได้เต็มที่ วิธีมีส่วนร่วมนี้เป็นวิธีที่ใช้กับการมีส่วนร่วมในระดับปานกลางขึ้นไป ที่ผู้คนยอมให้ความร่วมมือ และต้องการมีบทบาทในระดับหนึ่ง ไปจนถึงระดับที่ผู้คนมีความกระตือรือร้นพร้อมต้องการเข้าไปร่วมบริหารจัดการพื้นที่

2.7.3.4 วิธีปลายเปิด (Open – ended Methods) เพื่อการมีส่วนร่วมในลักษณะกลุ่มเช่นเดียวกัน แต่สำหรับผู้คนกลุ่มใหญ่ในลักษณะการรับฟังความคิดเห็นสาธารณะ วิธีนี้สามารถใช้ได้ทั้งในระดับน้อยไปจนถึงมากได้ โดยการประชุมให้ข้อมูลบอกกล่าวชุมชนว่าจะมีการดำเนินการอะไรซึ่งอยู่ในขั้น Informing ในขณะที่เดียวกันวิธีปลายเปิดก็เป็นการมีส่วนร่วมในระดับที่มากไปด้วย



ภาพที่ 2.4 ภาพการมีส่วนร่วมโดยวิธีกลุ่มปฏิสัมพันธ์

2.7.3.5 วิธีระดมสมอง (Brain Storming Methods) เพื่อการมีส่วนร่วมในลักษณะกลุ่มขนาดเล็ก 6 – 12 คน ที่มักแบ่งกลุ่มตามกลุ่มทักษะ อาชีพ เทคนิคของวิธีระดมสมอง อาศัยลักษณะการดำเนินการของ Group Process ที่ต้องการให้ทุกคนได้แสดงความคิดเห็นโดยพยายามเฉลี่ยเวลาให้เท่ากัน และหลีกเลี่ยงการชี้นำ วิธีการมีส่วนร่วมนี้ เป็นวิธีที่ใช้กับระดับที่ต้องการมีส่วนร่วมมาก ที่สามารถแสดงความคิดเห็นหรือข้อสรุปที่ค่อนข้างชัดเจนมากแต่ละกลุ่ม หรือแต่ละภาคีที่อาจจะคล้ายหรือแตกต่างกัน วิธีการมีส่วนร่วมนี้ เหมาะกับการวางแผนขนาดใหญ่ อย่างเมือง ซึ่งสามารถลงลึกในประเด็นที่ต้องการได้ อย่างการสร้างกรอบนโยบายการอนุรักษ์เมือง การมีส่วนร่วมโดยกระบวนการกลุ่มลักษณะนี้ที่ครอบคลุมภาคต่างๆ นี้ยังสามารถดำเนินการมีส่วนร่วมในระดับที่มากในขั้นตอนอื่นของแผนอนุรักษ์ได้อย่างแนวคิดในการปรับปรุงและแนวคิดในการบริหารจัดการ



ภาพที่ 2.5 ภาพการมีส่วนร่วมโดยวิธีระดมสมอง

## 2.8 วิธีการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

โครงการบ้านมั่นคง<sup>28</sup> เป็นแนวทางการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชนคนจนเมืองทั่วประเทศภายใต้สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) โดยได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2546 จำนวน 10 ชุมชนนำร่อง และมีการดำเนินงานต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งเป้าหมายของโครงการบ้านมั่นคง คือ การแก้ปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง สร้างความมั่นคงในการครอบครองที่ดิน พัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งแวดล้อมชุมชน และการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับวิถีชีวิต และความสามารถในการจ่ายของชุมชนเอง การพัฒนาชุมชนอย่างบูรณาการ ทำให้ชาวชุมชนได้รับการยอมรับจากสาธารณะ ตลอดจนสนับสนุนให้เกิดการจัดระบบข้อมูล และแผนการพัฒนาชุมชนแออัด

### 2.8.1 กระบวนการของบ้านมั่นคง

กระบวนการของบ้านมั่นคง เป็นการมุ่งเน้นให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมสำคัญในการคิด การตัดสินใจลงมือทำอย่างครบกระบวนการ ซึ่งประกอบด้วย

- 1) การรวมกลุ่มกันเพื่อจัดการปัญหา ระดมคน ก่อให้เกิดองค์กรชุมชน เกิดการขับเคลื่อนในรูปแบบ และพัฒนายกระดับต่อไปในระดับประเทศ
- 2) ระดมทุน ระดมการจัดการร่วมกันในนามกลุ่มออมทรัพย์ บริหารจัดการกลุ่ม และบริหารจัดการทุนจนสามารถดำเนินการในการจัดทำบ้านมั่นคงได้
- 3) ดำเนินการจัดหาที่ดิน ทั้งในลักษณะการเจรจาเช่า และจัดซื้อที่ดิน โดยสอดคล้องเป็นไปตามความต้องการของชุมชน
- 4) กำหนดรูปแบบผังชุมชน แบบแปลนบ้าน จัดสรรการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างเท่าเทียมเป็นธรรม และมีส่วนร่วม
- 5) ก่อสร้าง จัดเตรียมวัสดุ จัดหาช่าง การติดตามตรวจสอบการก่อสร้าง รวมทั้งการจัดการงบประมาณ

โดยในการทำงานระดับชุมชนนี้ กระบวนการดังกล่าวจะเป็นกรอบแนวทางในการดำเนินการ แต่ในส่วนของการรายละเอียด หรือเทคนิควิธีการอื่นๆ นั้น ผู้อยู่อาศัยในแต่ละชุมชนสามารถกำหนด ออกแบบ และจัดการเลือกสรร ปรับใช้ได้ตามเงื่อนไขบริบทของพื้นที่โดยมีการหนุนเสริมจากท้องถิ่น และหน่วยงานพัฒนาในท้องถิ่น นอกจากนี้ โครงการบ้านมั่นคงยังมีแนวทางสำคัญที่มุ่งหวังให้องค์กรชุมชน รวมทั้งหน่วยงานต่างๆ ในแต่ละเมืองได้เข้ามามีส่วนร่วมในการ

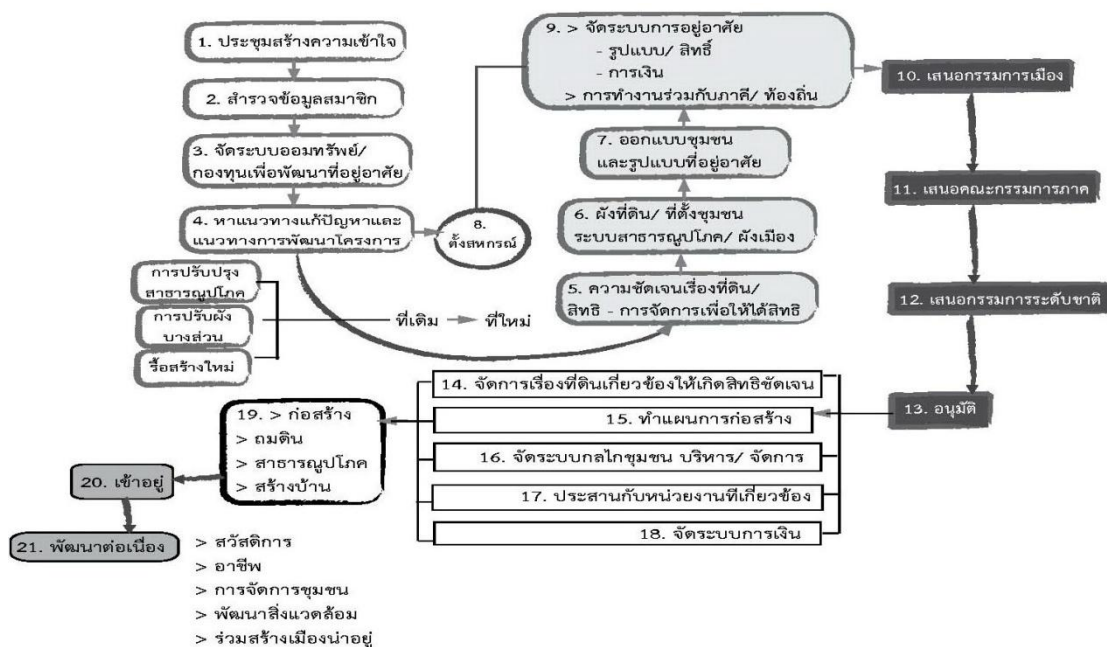
<sup>28</sup> สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน, คู่มือการจัดทำบ้านมั่นคง: การก่อสร้าง (ม.ป.ท.: กรุงเทพมหานคร, 2552). หน้า 7.

สำรวจข้อมูลของเมืองเพื่อนำไปสู่การวางแผน รวมถึงการจัดการเพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของชุมชน รวมทั้งที่อยู่อาศัยของคนจนทั่วไปในแต่ละเมือง และเกิดกระบวนการทำงานที่มีกลไกการทำงาน เชื่อมโยงจากเรื่องที่อยู่อาศัยไปสู่วิถีชีวิตความเป็นอยู่ เศรษฐกิจสังคม ซึ่งอาจเรียกได้ว่าเป็นการจัดการบูรณาการชีวิตรอบด้านทุกมิติ อันเป็นแนวทางการพัฒนาเมืองน่าอยู่ ชุมชนน่าอยู่

### 2.8.2 หลักการสำคัญของบ้านมั่นคง

- 1) แก้ปัญหาชุมชนแออัดที่มีอยู่เดิม
- 2) ทำให้เกิดความมั่นคงในที่อยู่อาศัย
- 3) เกิดการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิทธิขั้นพื้นฐาน
- 4) เกิดการปรับปรุง พัฒนา และก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้เกิดความมั่นคง สวยงาม
- 5) ให้มีการเชื่อมโยงกับการพัฒนาความมั่นคงด้านกายภาพ
- 6) องค์กรผู้อยู่อาศัยในชุมชน เครือข่ายองค์กรชุมชนในพื้นที่เป็นหลักในการดำเนินการ โดยการสนับสนุนจากองค์กรพัฒนาในท้องถิ่นนั้นๆ
- 7) เกิดการทำแผนพัฒนาชุมชน และที่อยู่อาศัยอย่างเป็นองค์รวมขึ้นในแต่ละเมือง และเชื่อมโยงกับการพัฒนาด้านอื่นๆ
- 8) องค์กรส่วนกลางมีหน้าที่ช่วยเหลือ สนับสนุนให้กับองค์กรชุมชน และกลไกร่วมในท้องถิ่น โดยกระจายงบประมาณให้จัดการกันเอง

### 2.8.3 ขั้นตอนการดำเนินงานของบ้านมั่นคง<sup>29</sup>



ภาพที่ 2.6 ขั้นตอนการดำเนินงานของบ้านมั่นคง

## 2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเอกสารงานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ดิน และการปรับปรุงที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

**ผศ.อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์<sup>30</sup>** ได้ทำการศึกษาเรื่องการจัดการที่ดินระดับท้องถิ่น พบว่าจากนโยบายภาครัฐจะเน้นในเรื่องการต่อสู้กับความยากจนโดยให้มีการจัดที่ดินเพื่อให้ประชาชนได้มีที่ทำกินอย่างทั่วถึง ซึ่งจะให้ส่วนราชการในท้องถิ่นเป็นผู้ดูแล และควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดินเหล่านั้น ในส่วนของหลักเกณฑ์การจัดหาที่ดิน กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้เสนอให้ตามนโยบายแก้ไขปัญหาความยากจน ด้านนโยบายการออกเอกสารสิทธิที่ดินทำกิน มีการเร่งให้ทำการออกเอกสารสิทธิที่ดิน เพื่อให้เกิดภาพรวมทั้งประเทศได้ ซึ่งจากผลการสำรวจสามารถสรุปได้ว่า ภาวะความยากจนมีความสัมพันธ์กับการเข้าถึงและความสามารถในการใช้ประโยชน์

<sup>29</sup> สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน, คู่มือการจัดทำบ้านมั่นคง: การก่อสร้าง (ม.ป.ท.: กรุงเทพมหานคร, 2552). หน้า 12.

<sup>30</sup> อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์, การจัดการที่ดินระดับท้องถิ่น (รายงานการวิจัย คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549). หน้า 47.

ที่ดิน ในส่วนอุปทานของที่ดินเพื่อแก้ไขปัญหาความยากจนยังคงมีจำกัด และฐานข้อมูลที่ดินในปัจจุบันยังคงไม่ครอบคลุม และไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่

**วีรวุฒิ อริยะวิริยานันท์**<sup>31</sup> ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับ เศรษฐศาสตร์การเมืองในการออกแบบกฎหมายปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2475 ถึง พ.ศ. 2518 พบว่ามีอยู่ 3 ครั้ง ครั้งแรกในปี พ.ศ. 2476 เค้าโครงการเศรษฐกิจที่คณะราษฎรนำเสนอมีเนื้อหาสาระในการรวมที่ดิน ได้ถูกต้องด้านจากคณะเจ้าและขุนนางข้าราชการชั้นสูงอย่างรุนแรงจน นายปรีดี พนมยงค์ ถูกปลดและต้องลี้ภัยไปต่างประเทศ ครั้งที่ 2 สมัยรัฐบาล จอมพล ป. พิบูลสงครามได้ตราพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินและประมวลกฎหมายที่ดินพ.ศ.2497 ซึ่งมีเนื้อหาสาระในการจำกัดการถือครองที่ดินซึ่งถูกยกเลิกโดยประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 49 โดยรัฐบาล จอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ในเวลาต่อมา ระลอกที่สามภายหลังเหตุการณ์ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2516 จากการเรียกร้องที่ดินทำกินของสหพันธ์ชาวนาชาวไร่แห่งประเทศไทย และรัฐบาลเฉพาะกาลได้ตราพระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ซึ่งมีเนื้อหาสาระในการจัดหาที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือที่ดินของรัฐเพื่อให้ราษฎรทำกิน ประกาศใช้เป็นกฎหมายในสมัยรัฐบาลหม่อมราชวงศ์ คึกฤทธิ์ ปราโมช ต่อเนื่องมาจนถึงทุกวันนี้ การศึกษาใช้ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์การเมืองที่มองทุกสรรพสิ่งแบบองค์รวม (Holistic) โดยไม่แยกส่วนไม่ว่าจะเป็นปัจจัย เศรษฐกิจ การเมือง สังคม วัฒนธรรม ความเชื่อ ค่านิยม อุดมการณ์ กฎหมาย กฎระเบียบ ขนบธรรมเนียม ประเพณี ฯลฯ รวมทั้งแนวคิดเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินหลากหลายรูปแบบ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ตามธรรมชาติ กรรมสิทธิ์รวมหมู่ชุมชน กรรมสิทธิ์แนวพุทธร และกรรมสิทธิ์เอกชน

**นิธิ ลิศนันท์**<sup>32</sup> ได้ทำการศึกษาถึงพัฒนาการถือครองที่ดินของไทย พบว่า ในเรื่องของผู้ถือครองที่ดิน มีการเปลี่ยนผู้ถือครองจากเดิมที่เป็นพระมหากษัตริย์ และพระบรมวงศานุวงศ์ จากที่หลวงเป็นที่ราชพัสดุ จากที่วัดกลายเป็นที่ธรณีสงฆ์ จากที่ราษฎรกลายเป็นที่บุคคล และนิติบุคคล ส่วนเรื่องค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน พบว่ามีการทำธุรกรรมที่ดินที่มีค่าตอบแทนการถือครองตั้งแต่ปีพ.ศ. 2444 จนถึงปัจจุบัน ได้แก่ การขาย แบ่งขาย เช่า ฝากขาย ตามราคาที่มีการตกลงกันของผู้ถือครองที่ดินรายเดิมกับรายใหม่ และสุดท้ายเรื่องรูปแบบที่ดิน ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2444 มีทั้งแปลงเล็กและแปลงใหญ่ และในปัจจุบันก็มีการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบทั้งการแบ่งเป็นแปลงเล็ก

<sup>31</sup> วีรวุฒิ อริยะวิริยานันท์, “วิวัฒนาการของการปฏิรูปที่ดินในประเทศไทย: ศึกษาเฉพาะกรณีการออกกฎหมายปฏิรูปที่ดิน (พ.ศ. 2475 – พ.ศ. 2518),” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552).

<sup>32</sup> นิธิ ลิศนันท์, “การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ: กรณีศึกษาบริเวณถนนบำรุงเมือง สำราญราษฎร์ เสาชิงช้า,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552).

และการรวมแปลงที่ดิน ซึ่งจากทั้ง 3 เรื่อง เมื่อนำมาวิเคราะห์พร้อมกันจึงได้ผลสรุปคือ การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินมีหลายรูปแบบ ได้แก่ เปลี่ยนผู้ถือครอง มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน เปลี่ยนผู้ถือครองไม่มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน ไม่เปลี่ยนผู้ถือครองมีค่าตอบแทนและไม่เปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน ไม่เปลี่ยนผู้ถือครองไม่มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน โดยลักษณะการถือครองที่ดินมีความแตกต่างกันตามช่วงยุคสมัย

**ธนะวัฒน์ รุโจประการ**<sup>33</sup> ศึกษาเกี่ยวกับปัญหาชุมชนแออัด และชุมชนบุกรุกในที่ราชพัสดุ รวมทั้งกระบวนการแก้ไขปัญหที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในที่ราชพัสดุ กรณีศึกษาชุมชนสามัคคีร่วมใจ โดยผลการศึกษาพบว่า กรมธนารักษ์ได้กำหนดกระบวนการออกเป็น 6 ขั้นตอน ได้แก่ ขั้นตอนการรับทราบปัญหาและโอกาส โดยการประชุมร่วมกันระหว่างชาวชุมชนและองค์กรต่างๆ และการจัดเวทีชาวบ้าน แบ่งกลุ่มย่อยในการพูดคุยและสร้างความเข้าใจ ขั้นตอนการกำหนดเป้าหมายและรูปแบบการพัฒนา โดยกำหนดว่าจะใช้รูปแบบการพัฒนาแบบบ้านมั่นคงและได้รับการสนับสนุนด้านรูปแบบและเงินสนับสนุนการก่อสร้างจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ขั้นตอนการวางแผนการทำงาน การกำหนดหาความต้องการที่เหมาะสม การจัดระเบียบและคืนสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับชุมชน โดยกรมธนารักษ์กำหนดหลักการจัดแบ่งการใช้พื้นที่โดยได้รับการสนับสนุนด้านวิชาการจากมหาวิทยาลัยศรีปทุม ขั้นตอนการปฏิบัติการ เป็นขั้นตอนในการออกแบบและวางแผนการดำเนินงานการก่อสร้าง การรื้อถอน แรงงาน วัสดุก่อสร้าง เงินทุน ค่าใช้จ่าย ตลอดจนรูปแบบการเช่าที่ดิน โดยกระบวนการมีส่วนร่วมระหว่างกรมธนารักษ์ ชาวชุมชนสามัคคีร่วมใจ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน และมหาวิทยาลัยศรีปทุม ขั้นตอนดำเนินการก่อสร้าง การก่อสร้างดำเนินการโดยชาวบ้าน ด้วยการสละเวลาของผู้มีความรู้ความสามารถด้านฝีมือช่างและการกำกับดูแลโดยผู้นำชุมชน และมีการถ่ายทอดการทำงานกับผู้ที่สนใจ มีการแบ่งการพัฒนาเป็นระยะตามความพร้อมของกลุ่มและเมื่อก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จ เจ้าของบ้านจะย้ายกลับมาเข้ามาอยู่และดำเนินการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จ การดำเนินการโครงการจะต่อเนื่องกันไปจนครบทั้งชุมชน

ในส่วนของขั้นตอนสุดท้ายคือ การขึ้นทะเบียนและจัดทำสัญญาเช่าในที่ราชพัสดุ ด้วยวิธีกำหนดให้มีการเช่าทั้งแปลงโดยใช้รูปแบบของสหกรณ์ระยะเวลา 30 ปี พบว่าในส่วนของ การดำเนินโครงการตามขั้นตอนดังกล่าวต้องมีการปรับเปลี่ยนแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าอยู่ตลอดเวลา

<sup>33</sup> ธนะวัฒน์ รุโจประการ, “แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยบนที่ราชพัสดุ: กรณีศึกษาชุมชนสามัคคีร่วมใจ บางเขน กรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550).



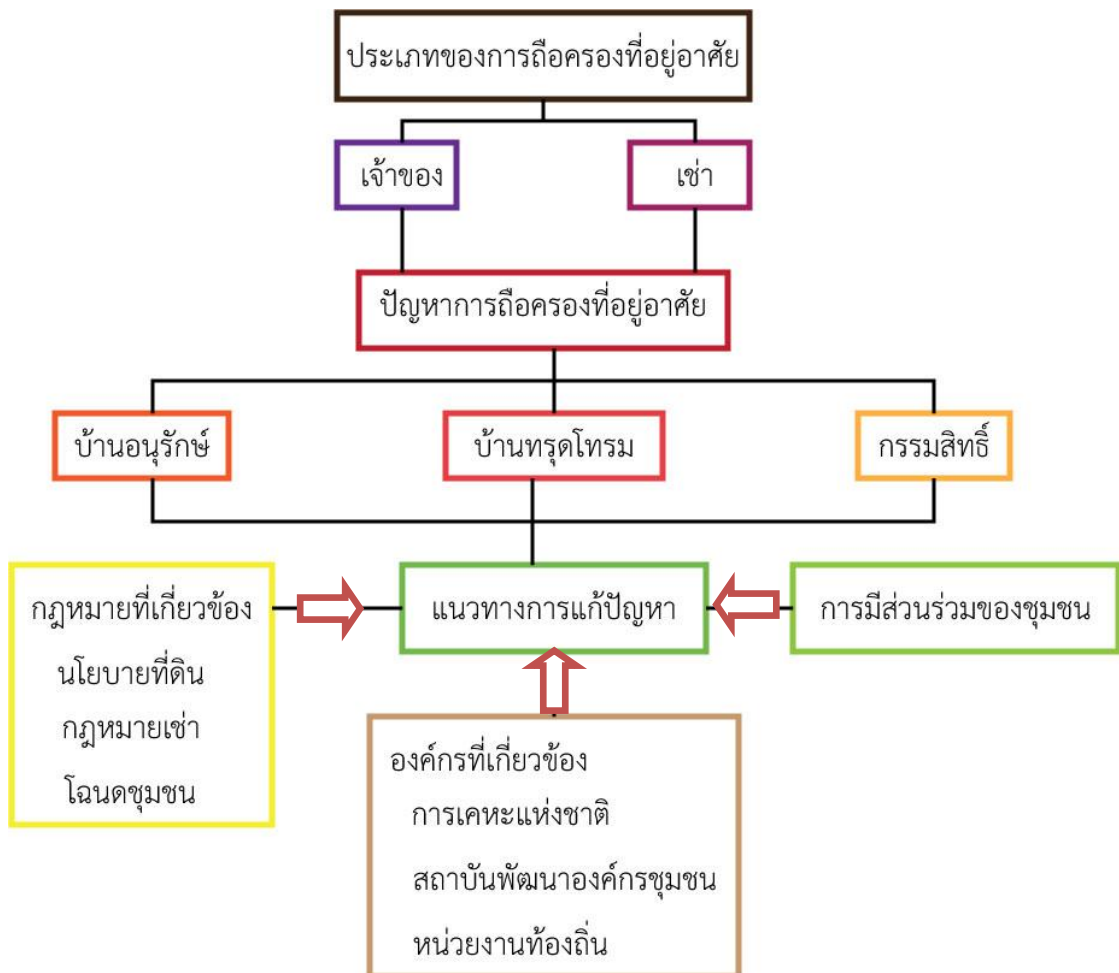
การพัฒนาที่ผ่านมายังขาดหน่วยงานสนับสนุนและการทำงานอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้รูปแบบที่อยู่อาศัยยังไม่ตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยบางกลุ่ม อัตราการจัดเก็บค่าเช่ายังไม่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัยบางกลุ่ม อัตราการจัดเก็บค่าเช่ายังไม่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย ทำให้รัฐต้องอุดหนุนในส่วนค่าเช่าที่ดินมาก ข้อเสนอแนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยบนที่ราชพัสดุควรต้องมีบุคลากรที่มีความรู้ความเข้าใจ รับผิดชอบเข้าร่วมดำเนินงานกับชุมชนอย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด และกรมธนารักษ์ควรพิจารณาจัดตั้งหน่วยงานที่รับผิดชอบขึ้น จึงจะสามารถดำเนินการพัฒนาจากชุมชนในลักษณะนี้ที่มีอยู่จำนวนมากได้

### บทที่ 3

#### วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาแนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการถือครองในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม เป็นการศึกษาโดยการลงพื้นที่สำรวจ สัมภาษณ์ และการศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง นำมาทำการวิเคราะห์เพื่อศึกษากระบวนการในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย แนวทาง วิธีการ ซึ่งกำหนดให้มีวิธีการดำเนินการศึกษาดังนี้

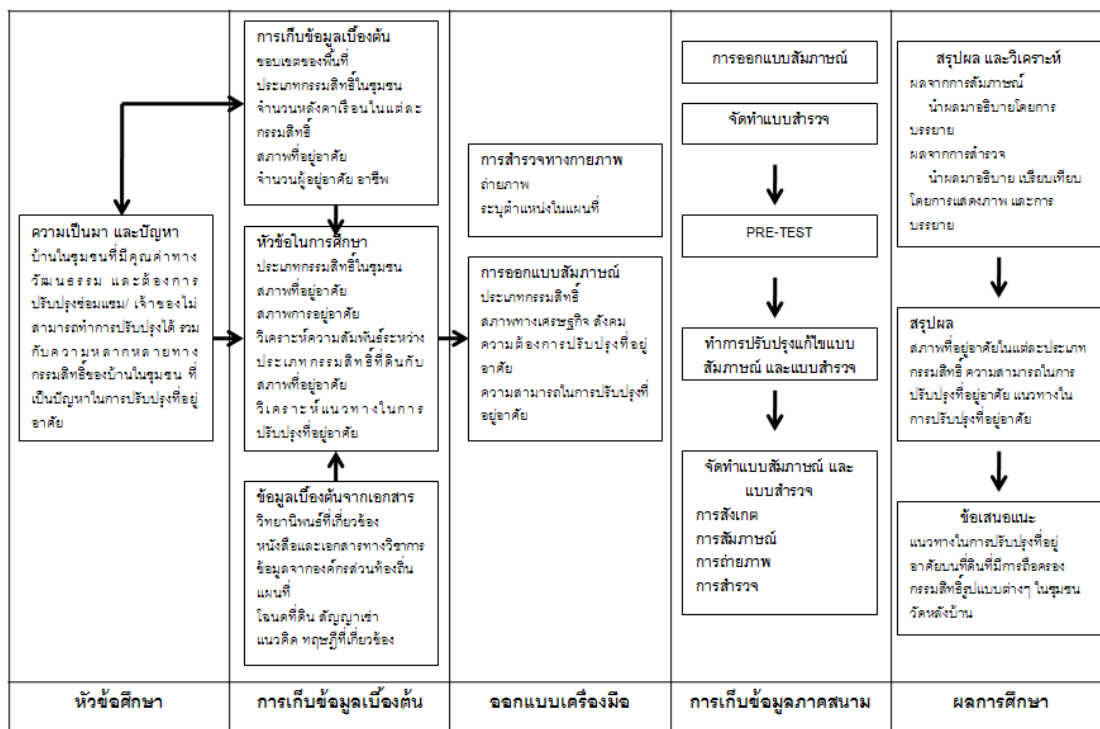
#### 3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัยและตัวแปรที่ต้องการศึกษา



ภาพที่ 3.1 กรอบแนวคิดงานวิจัย

### 3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

#### ตารางที่ 3.1 ระเบียบวิธีวิจัย



### 3.3 การออกแบบเครื่องมือในการวิจัย

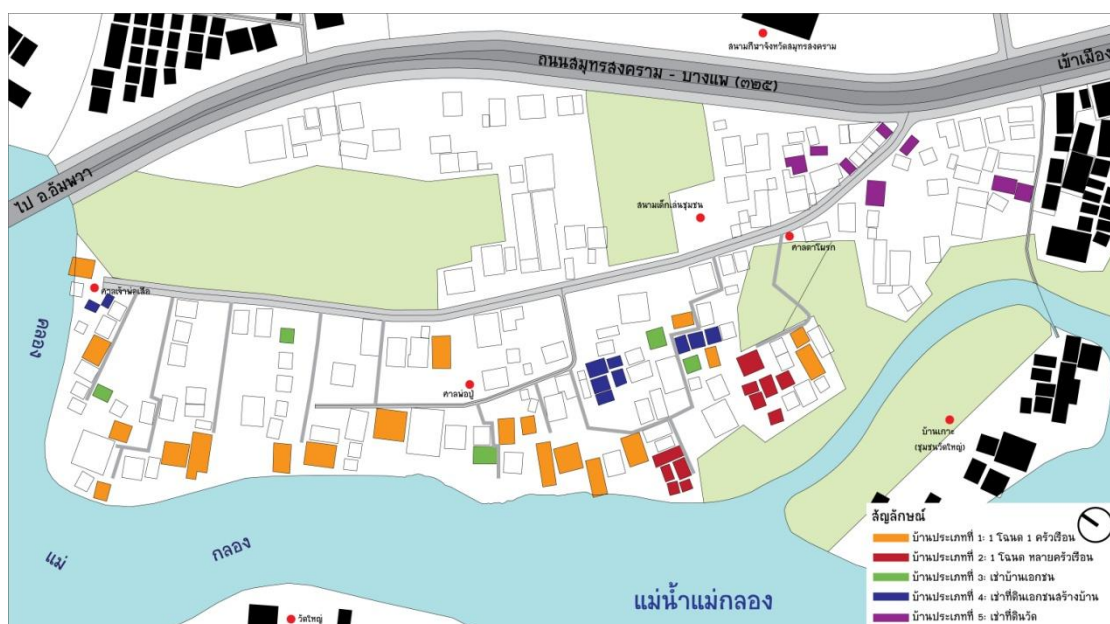
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยของผู้วิจัยเพื่อให้ได้ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ คือ แบบสัมภาษณ์เชิงลึก ใช้ในการสัมภาษณ์บ้านที่ผู้มั่วตัวอย่างในแต่ละประเภทการถือครอง เพื่อทราบถึงข้อมูลเชิงลึกสภาพการอยู่อาศัย สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และแนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัย โดยแบ่งออกเป็น ส่วน ดังนี้

- 3.2.1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้อยู่อาศัย
- 3.2.2 สภาพทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย
- 3.2.3 สภาพทางสังคมของผู้อยู่อาศัย
- 3.2.4 ปัญหาในการอยู่อาศัย
- 3.2.5 แนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

### 3.4 ประชากรและการสุ่มตัวอย่าง

3.4.1 ประชากรและการสุ่มตัวอย่างในการสำรวจและสัมภาษณ์ครัวเรือนผู้อยู่อาศัย

กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ ที่อยู่อาศัยในชุมชนซอยวัดหลังบ้านซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 170 หลัง โดยทำการสุ่มตัวอย่าง 30% ได้เป็นจำนวน 51 หลัง ซึ่งแบ่งประเภทการถือครองออกเป็น 5 รูปแบบ ดังนี้



ภาพที่ 3.2 แผนภาพแสดงลักษณะการถือครองในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน

3.4.1 ประเภทเจ้าของบ้าน และที่ดิน (1 ไร่ 1 ไร่ 1 ไร่) จำนวน 20 หลัง มีรายชื่อดังนี้

3.4.1.1 คุณสุชาติ จิวประสาท	บ้านเลขที่ 255
3.4.1.2 คุณประนอม บุตรเมือง	บ้านเลขที่ 257
3.4.1.3 คุณรุ่งระพี แสงกระจ่าง	บ้านเลขที่ 270
3.4.1.4 คุณแอน ฉิมสุวัลย์	บ้านเลขที่ 275
3.4.1.5 คุณมณฑล เพ็งสุข	บ้านเลขที่ 278
3.4.1.6 คุณศิริพร วิเศษศิริ	บ้านเลขที่ 287
3.4.1.7 คุณแจษฎา ทรงศรีเจริญ	บ้านเลขที่ 288
3.4.1.8 คุณบงกช เนตรมงคล	บ้านเลขที่ 291
3.4.1.9 คุณเดชณรงค์ สุวรรณ	บ้านเลขที่ 296

3.4.1.10	คุณชุติมา ศรีเกษม	บ้านเลขที่ 300
3.4.1.11	คุณเกษร นิลอุบล	บ้านเลขที่ 306
3.4.1.12	คุณทองสุข นามประยงค์	บ้านเลขที่ 316
3.4.1.13	คุณนิตยา คงศรี	บ้านเลขที่ 268/1
3.4.1.14	คุณสำรวม เล็กสกุล	บ้านเลขที่ 272
3.4.1.15	คุณนรินทร์ ศุภรสุนทร	บ้านเลขที่ 272/5
3.4.1.16	คุณนิตยา รอดพิทักษ์	บ้านเลขที่ 289/1
3.4.1.17	คุณธรรมรงค์ พัวพัน	บ้านเลขที่ 301/1
3.4.1.18	คุณสำรวย สุวรรณ	บ้านเลขที่ 301/9
3.4.1.19	คุณนาตยา กลั่นกลิ้ง	บ้านเลขที่ 307/2
3.4.1.20	คุณทัศนีย์ สกุลแต่	บ้านเลขที่ 316/2

3.4.2 ประเภทเจ้าของบ้าน (1 โฉนด หลายครัวเรือน) จำนวน 10 หลัง มีรายชื่อดังนี้

3.4.2.1	คุณเฉลิม บุญเกษร	บ้านเลขที่ 311
3.4.2.2	คุณแทน เนตรสกุลณี	บ้านเลขที่ 314
3.4.2.3	คุณลอย ฉิมสุวัลย์	บ้านเลขที่ 280/6
3.4.2.4	คุณปนัดดา แสงกลิ่น	บ้านเลขที่ 302/1
3.4.2.5	คุณพรรณี แสงกลิ่น	บ้านเลขที่ 302/2
3.4.2.6	คุณจำเนียร แสงกลิ่น	บ้านเลขที่ 302/6
3.4.2.7	คุณนาตยา แสงกลิ่น	บ้านเลขที่ 302/8
3.4.2.8	คุณวินิจ จันทรางศุ	บ้านเลขที่ 311/6
3.4.2.9	คุณสง่า มั่นคง	บ้านเลขที่ 311/8
3.4.2.10	คุณสมเกียรติ เนตรสกุลณี	บ้านเลขที่ 314/2

3.4.3 ประเภทเช่าบ้าน จำนวน 5 หลัง มีรายชื่อดังนี้

3.4.3.1	คุณนัดสุดา อินอนันต์	บ้านเลขที่ 282
3.4.3.2	คุณพรนิภา สังข์ดวง	บ้านเลขที่ 280/5
3.4.3.3	คุณไพรวรรณ นิลอุบล	บ้านเลขที่ 289/3
3.4.3.4	คุณวงศ์ ทองจำนง	บ้านเลขที่ 294/4
3.4.3.5	คุณประสิทธิ์ หมั่นประเสริฐ	บ้านเลขที่ 311/3

3.4.4 ประเภทเช่าที่ดิน สร้างบ้าน จำนวน 9 หลัง มีรายชื่อดังนี้

3.4.4.1	คุณเง็ก สวัสดิ์วงศ์	บ้านเลขที่ 265
3.4.4.2	คุณวิรัช ไสระโต	บ้านเลขที่ 307
3.4.4.3	คุณยม ใจซื่อ	บ้านเลขที่ 298/4
3.4.4.4	คุณสมชาย ไสระโต	บ้านเลขที่ 257/1
3.4.4.5	คุณเปรม พวงแก้ว	บ้านเลขที่ 256/1
3.4.4.6	คุณจรัล เกตุแก้วจรรยาวัจน์	บ้านเลขที่ 257/1
3.4.4.7	คุณเหมือน ปั่นบรรจง	บ้านเลขที่ 258/2
3.4.4.8	คุณบุญยี่ง จันเพชร	บ้านเลขที่ 298/2
3.4.4.9	คุณพรหม กัดเจริญ	บ้านเลขที่ 298/3
3.4.5	<u>ประเภทเช่าที่วัด</u>	จำนวน 7 หลัง มีรายชื่อดังนี้
3.4.5.1	คุณกัลยา กาลินตา	บ้านเลขที่ 315
3.4.5.2	คุณพูนทรัพย์ ศรีกำเหนิด	บ้านเลขที่ 329
3.4.5.3	คุณละมัย โลหะธาตุ	บ้านเลขที่ 309/1
3.4.5.4	คุณปัฐณี แซ่กิม	บ้านเลขที่ 309/3
3.4.5.5	คุณสมเกียรติ ฮวดเจริญ	บ้านเลขที่ 309/4
3.4.5.6	คุณพูลศิริ ไทยานนท์	บ้านเลขที่ 315/1
3.4.5.7	คุณแสงอรุณ คุณเส็ง	บ้านเลขที่ 329/2

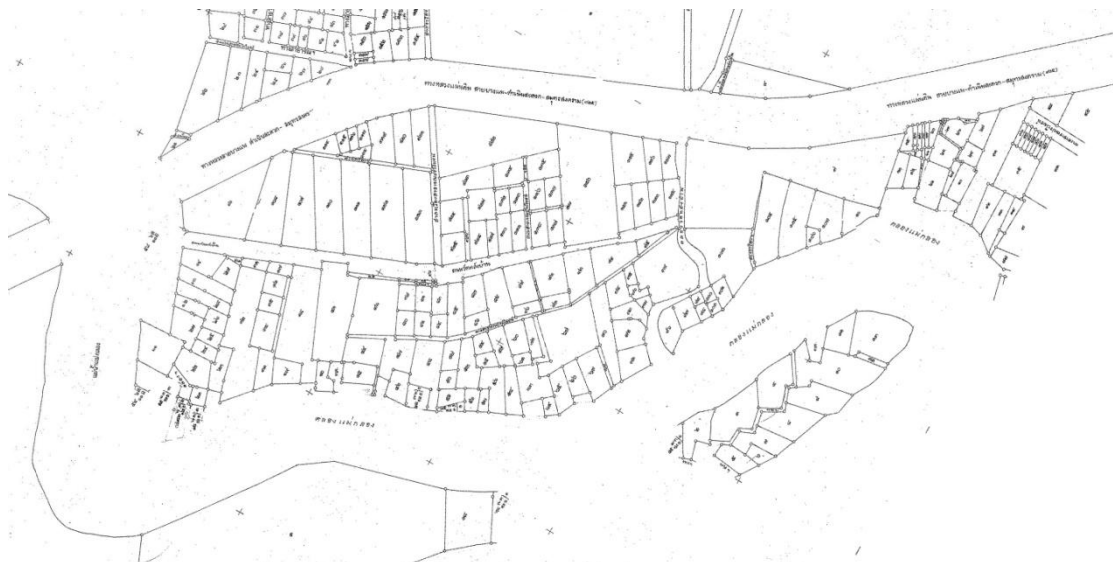
### 3.5 การดำเนินงานเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้แบ่งการเก็บข้อมูลออกเป็น 2 ส่วนดังนี้

#### 3.5.1 การศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ มีขั้นตอนการศึกษาดังนี้

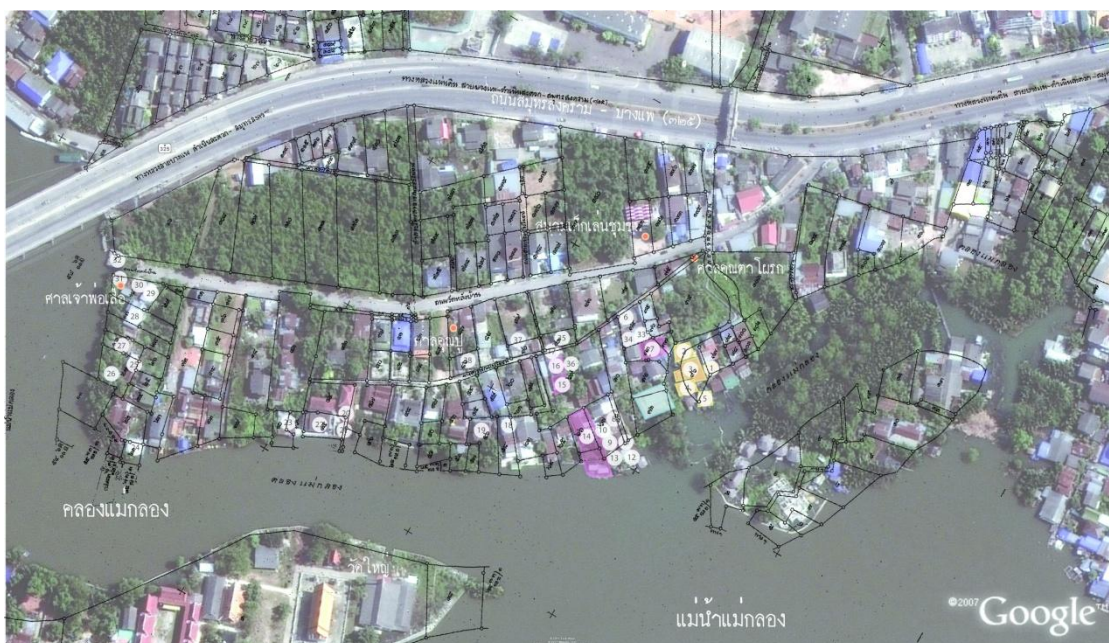
หลักฐานที่ใช้ในการยืนยันการถือครองที่ดินของกลุ่มตัวอย่างทำได้โดยการขอโฉนดที่ดินจากสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสงคราม โดยมีวิธีการตรวจสอบการถือครองดังนี้

1) การขอรื้อวางที่ดินในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน



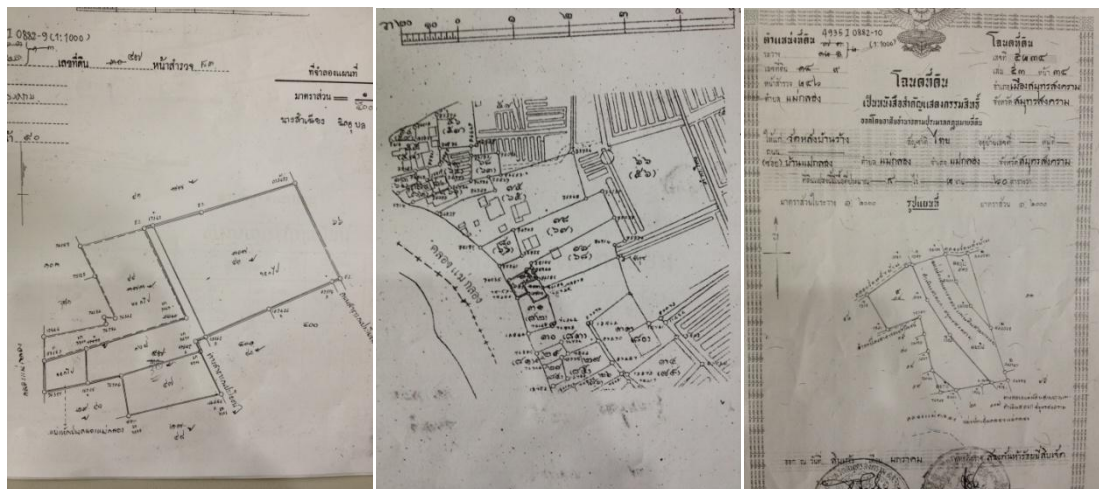
ภาพที่ 3.3 ระวังแผนที่ดินชุมชนซอยวัดหลังบ้าน

2) นำมาซ้อนทับกับภาพถ่ายทางอากาศเพื่อตรวจดูบ้านที่เป็นกลุ่มตัวอย่างว่าตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินหมายเลขใดบ้าง



ภาพที่ 3.4 แสดงการซ้อนทับระวางแผนที่กับภาพถ่ายทางอากาศเพื่อหาหมายเลขโฉนด

3) ทำการขอโฉนดบ้านที่เป็นกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดจากสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสงคราม



ภาพที่ 3.5 แสดงตัวอย่างโฉนดที่ดินในชุมชนชอยวัดหลังบ้าน

4) ทำการสำรวจ ถ่ายภาพเก็บข้อมูลทางกายภาพของกลุ่มตัวอย่าง และ สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างเพื่อเก็บข้อมูลทางด้านสภาพสังคม เศรษฐกิจ และลักษณะการถือครอง โดยแบ่งเป็น

กลุ่มที่ 1 ชื่อตรงกับโฉนด จัดอยู่ในกลุ่มเจ้าของโฉนด 1 โฉนด 1 ครั้วเรือน

กลุ่มที่ 2 ชื่อไม่ตรงกับโฉนด แบ่งออกเป็น 3 แบบ ได้แก่ อาศัยอยู่ (1 โฉนด หลายครั้วเรือน) เช่าบ้านเอกชน และเช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้าน

กลุ่มที่ 3 เช่าที่วัด เป็นบ้านที่ตั้งอยู่ในโซนด้านหน้าของชุมชนมีโฉนดผืนใหญ่ผืนเดียวกันทั้งหมด

5) สัมภาษณ์ชาวชุมชนโดยรอบเพื่อยืนยันการถือครองกรรมสิทธิ์ประเภทต่างๆ ของกลุ่มตัวอย่างอีกครั้งหนึ่ง

6) สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างถึงความต้องการในการปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยงบประมาณเพื่อการปรับปรุงที่อยู่อาศัย และแนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเอง

### 3.3.2 การศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ มีขั้นตอนการศึกษาดังนี้

1) ศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่างๆ งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2) ศึกษาแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับลักษณะการถือครองที่ดิน ประเภทการถือครองที่ดิน และที่อยู่อาศัย



3) ศึกษาแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการปรับปรุงสภาพที่อยู่อาศัย และหน่วยงานที่ให้ความช่วยเหลือทางด้านนี้

4) ศึกษาแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวกับการนโยบายที่ดินในประเทศไทย แนวคิด เรื่องโฉนดชุมชน และแนวคิดการจัดรูปที่ดิน

### 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วนตามวัตถุประสงค์ ดังนี้

3.6.1 การวิเคราะห์ส่วนแรก มีจุดมุ่งหมายเพื่อตอบวัตถุประสงค์ในข้อแรก คือ เพื่อศึกษา และรวบรวมรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย และลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย ในชุมชนชอย วัดหลังบ้านในการถือครองแต่ละประเภท โดยมีลักษณะของการวิเคราะห์ความสัมพันธ์จาก ภาพถ่ายสภาพที่อยู่อาศัย กับลักษณะการถือครองของกลุ่มตัวอย่างแต่ละประเภท ซึ่งในส่วนแรก คือ สภาพที่อยู่อาศัยจะนำไปสู่การวิเคราะห์ถึงความต้องการในการปรับปรุง และแนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยต่อไป สำหรับในส่วนที่ 2 คือ ลักษณะการถือครองเป็นการวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ และความสามารถในการปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยของตนเอง

3.6.2 การวิเคราะห์ส่วนที่ 2 เป็นการตอบวัตถุประสงค์ในข้อที่ 2 คือ เพื่อศึกษาลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจของครัวเรือนในชุมชนชอยวัดหลังบ้าน พร้อมทั้งปัญหาและความต้องการในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในการถือครองแต่ละประเภท โดยการสัมภาษณ์แบบเจาะจงเพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกในเรื่องของความต้องการในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย และความเป็นไปได้ในการที่จะทำการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมทั้งความร่วมมือในการที่จะพัฒนาชุมชนต่อไปด้วย

3.6.3 การวิเคราะห์ในส่วนสุดท้าย เป็นการตอบวัตถุประสงค์ในข้อที่ 3 คือ เพื่อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในการถือครองกรรมสิทธิ์ประเภทต่างๆ โดยเมื่อได้ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากข้อที่ 1 และข้อที่ 2 แล้ว จะนำมาวิเคราะห์รวมกันเพื่อการนำข้อปัญหาที่ค้นพบ เข้าสู่กระบวนการเพื่อหาแนวทางในการแก้ปัญหา โดยการนำแนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับลักษณะการถือครองที่แตกต่างกัน ข้อกำหนดในที่ราชพัสดุ แนวทางปรับปรุงที่อยู่อาศัย มาใช้ในการเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในชุมชนวัดหลังบ้าน

### 3.7 ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย

ตารางที่ 3.2 ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย

กิจกรรม	งวดที่ 1						งวดที่ 2					
	มิ.ย.54	ก.ค.54	ส.ค.54	ก.ย.54	ต.ค.54	พ.ย.54	ธ.ค.54	ม.ค.55	ก.พ.55	มี.ค.55	เม.ย.55	พ.ค.55
1. ศึกษาข้อมูลพื้นฐานของพื้นที่												
2. ศึกษาทฤษฎีและทบทวนวรรณกรรม												
3. เตรียมข้อมูลเพื่อการสำรวจ												
4. การลงสำรวจ ทำ Pre-Test												
5. ปรับปรุงแบบสัมภาษณ์ แบบสำรวจ												
6. ลงพื้นที่สำรวจชุมชนวัดหลังบ้าน												
7. รวบรวม วิเคราะห์ข้อมูล												
8. เขียนรายงานการวิจัย (First Draft)												
9. เขียนรายงานฉบับสมบูรณ์												

### 3.8 ข้อจำกัดในการวิจัย

การขอหลักฐานยืนยันความเป็นเจ้าของในแต่ละประเภทกรรมสิทธิ์อาจไม่สามารถทำได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องใช้การสัมภาษณ์ผู้ที่อาศัยอยู่ข้างเคียง เพื่อเป็นการตรวจสอบลักษณะการอยู่อาศัยในแต่ละประเภทแทน

## บทที่ 4

### สภาพที่อยู่อาศัย และสภาพการอยู่อาศัยในการถือครองแต่ละประเภท

จากการลงสำรวจพื้นที่ชุมชนซอยวัดหลังบ้าน โดยสุ่มตัวอย่างจากกลุ่มประชากรทั้งหมด จำนวน 170 หลังคาเรือน ได้กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 51 หลังคาเรือน (ร้อยละ 30) ซึ่งสามารถแบ่งตามประเภทกรรมสิทธิ์การถือครอง ดังแสดงตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 ประเภทกรรมสิทธิ์การถือครองในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน (กลุ่มตัวอย่าง)

ประเภทกรรมสิทธิ์การถือครอง	จำนวน (หลังคาเรือน)	ร้อยละ	จำนวนกลุ่ม ตัวอย่าง
เจ้าของที่ดิน 1 โฉนด 1 ครั้วเรือน	67	39.4	20
เจ้าของที่ดิน 1 โฉนด หลายครั้วเรือน	33	19.4	10
เช่าบ้านเอกชน	16	9.4	5
เช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้าน	30	17.6	9
เช่าที่ดินวัด (กรรมศาสนา)	24	14.2	7
<b>รวม</b>	<b>170</b>	<b>100</b>	<b>51</b>

จากการสำรวจประเภทกรรมสิทธิ์การถือครองในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน พบว่า ประเภทกรรมสิทธิ์ที่ 1 เจ้าของที่ดิน (1 โฉนด 1 ครั้วเรือน) มีจำนวน 67 หลังคาเรือน คิดเป็นร้อยละ 39.4 ประเภทกรรมสิทธิ์ที่ 2 เจ้าของที่ดิน (1 โฉนด หลายครั้วเรือน) มีจำนวน 33 หลังคาเรือน คิดเป็นร้อยละ 19.4 ประเภทกรรมสิทธิ์ที่ 3 เช่าบ้านเอกชน มีจำนวน 16 หลังคาเรือน คิดเป็นร้อยละ 9.4 ประเภทกรรมสิทธิ์ที่ 4 เช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้าน มีจำนวน 30 หลังคาเรือน คิดเป็นร้อยละ 17.6 ประเภทกรรมสิทธิ์ที่ 5 เช่าที่ดินวัด (กรรมศาสนา) มีจำนวน 24 หลังคาเรือน คิดเป็นร้อยละ 14.2

#### 4.1 สภาพที่อยู่อาศัยในการถือครองแต่ละประเภท

ตารางที่ 4.2 เกณฑ์ในการพิจารณาสภาพที่อยู่อาศัยดังนี้

เกณฑ์ในการพิจารณา	สภาพดี	สภาพปานกลาง	สภาพทรุดโทรม
โครงสร้าง	ไม้ หรือปูน ไม้ผุพัง	ไม้ ไม้ผุพัง	ไม้ที่ผุพัง
หลังคา	กระเบื้องลอน ไม้รั่ว	กระเบื้องลอน หรือสังกะสี	สังกะสี มีรูรั่ว
พื้น	ไม้ ปูน หรือปูกระเบื้อง	ไม้ หรือปูน	ปูน ไม้มีรูรั่ว น้ำขัง
ผนัง	ไม้ หรือปูน ไม่มีรอยร้าว	ไม้ ไม่มีรอยร้าว	ไม้ หรือวัสดุอื่นๆ
ห้องน้ำ	มีบ่อบำบัด โถส้วมถูกสุขลักษณะ ใช้ภายใน	มีบ่อบำบัด ใช้ภายใน	ไม่มีบ่อบำบัด ใช้งานร่วมกับบ้านอื่น

จากตารางแบ่งเกณฑ์ในการพิจารณาแบ่งตามส่วนประกอบอาคาร ได้แก่ โครงสร้าง หากอยู่ในสภาพดีจะต้องไม่มีการผุพัง ไม่ว่าจะเป็นโครงสร้างไม้ หรือปูน ส่วนที่ 2 หลังคา ต้องเป็นหลังคากระเบื้องลอน ไม้รั่วซึม จึงจะอยู่ในเกณฑ์ที่มีสภาพดี ส่วนที่ 3 พื้นไม้ หรือปูนปูกระเบื้อง ต้องไม่มีรอยแตก ส่วนที่ 4 ผนังไม้ หรือปูน ไม่มีรอยร้าว และส่วนที่ 5 ห้องน้ำ มีบ่อบำบัด โถส้วมที่ถูกต้อง สุขลักษณะ ใช้ภายในแต่ละบ้าน

#### 4.1.1 เจ้าของที่ดิน มีโฉนด รูปแบบ 1 โฉนด 1 ครัวเรือน

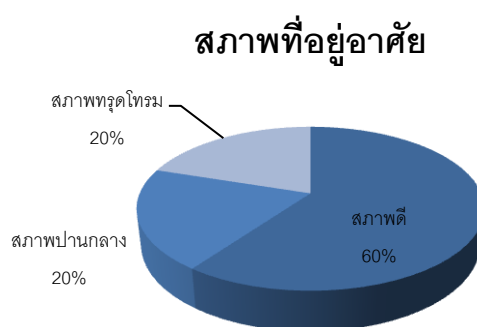
มีจำนวน 20 หลัง ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

สภาพที่อยู่ในประเภทที่ 1 มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว มีรั้วล้อมรอบ ในบริเวณรอบบ้านมีการปลูกต้นไม้ และตกแต่งให้สวยงาม จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างพบว่าบ้านที่มีสภาพดีจำนวน 12 หลัง บ้านที่มีสภาพปานกลางจำนวน 4 หลัง และบ้านที่มีสภาพทรุดโทรมจำนวน 4 หลัง ตารางที่ 4.3 แสดงที่อยู่อาศัยในประเภทที่ 1 แบ่งตามสภาพอาคาร

		
ดี (12 หลัง)	ปานกลาง (4 หลัง)	ทรุดโทรม (4 หลัง)

จากตารางจะเห็นได้ว่าเป็นบ้านในกลุ่มนี้มีสภาพดีเป็นส่วนใหญ่ โดยสามารถสรุปเป็นแผนภูมิวงกลมดังนี้

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงสัดส่วนสภาพที่อยู่อาศัยของบ้านในกลุ่มที่ 1



#### 4.1.2 เจ้าของที่ดิน มีโฉนด รูปแบบ 1 โฉนด หลายครัวเรือน

มีจำนวน 10 หลัง ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

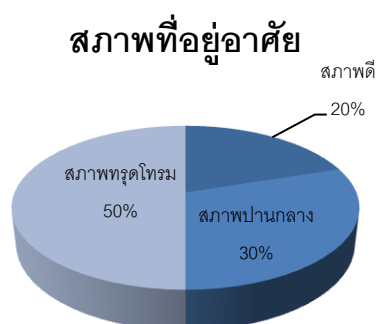
สภาพที่อยู่ประเภทที่ 2 มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว หลายหลังในรั้วเดียวกัน มีทางเดินไปมาหาสู่กันได้ มีพื้นที่ที่ใช้ในการนั่งเล่น พุดคุยกันระหว่างกลุ่มบ้าน จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่าง พบว่ามีบ้านที่มีสภาพดีจำนวน 2 หลัง บ้านที่มีสภาพปานกลางจำนวน 3 หลัง และบ้านที่มีสภาพทรุดโทรมจำนวน 5 หลัง

ตารางที่ 4.4 แสดงที่อยู่อาศัยในประเภทที่ 2 แบ่งตามสภาพอาคาร

		
ดี (2 หลัง)	ปานกลาง (3 หลัง)	ทรุดโทรม (5 หลัง)

จากตารางจะเห็นได้ว่าเป็นกลุ่มนี้มีสภาพทรุดโทรมเป็นส่วนใหญ่ โดยสามารถสรุปเป็นแผนภูมิวงกลมดังนี้

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงสัดส่วนสภาพที่อยู่อาศัยของบ้านในกลุ่มที่ 2



#### 4.1.3 เช่าบ้านเอกชน

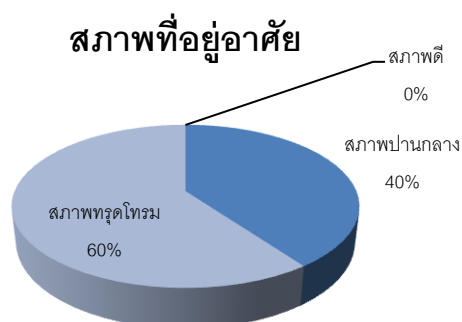
มีจำนวน 5 หลัง ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

สภาพที่อยู่ในประเภทที่ 3 มีลักษณะเป็นบ้านเช่าแยกเป็นหลังๆ ภายในรั้วเดียวกัน และมีบ้านเจ้าของผู้ให้เช่าอยู่ในบริเวณใกล้ๆ กัน จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีบ้านที่มีสภาพปานกลางจำนวน 2 หลัง และบ้านที่มีสภาพทรุดโทรมจำนวน 3 หลัง ตารางที่ 4.5 แสดงที่อยู่อาศัยในประเภทที่ 3 แบ่งตามสภาพอาคาร

	
ดี	<p>ปานกลาง (2 หลัง)</p> <p>ทรุดโทรม (3 หลัง)</p>

จากตารางจะเห็นได้ว่าเป็นกลุ่มนี้มีสภาพทรุดโทรมเป็นส่วนใหญ่ โดยสามารถสรุปเป็นแผนภูมิวงกลมดังนี้

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงสัดส่วนสภาพที่อยู่อาศัยของบ้านในกลุ่มที่ 3




#### 4.1.4 เช่าที่ดินเอกชน

มีจำนวน 9 หลัง ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

สภาพที่อยู่ในประเภทที่ 4 มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว ไม่มีรั้ว มีทางเดินไปมาหาสู่ในละแวกบ้านกันได้ จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีบ้านที่มีสภาพปานกลางจำนวน 3 หลัง และบ้านที่มีสภาพทรุดโทรมจำนวน 6 หลัง

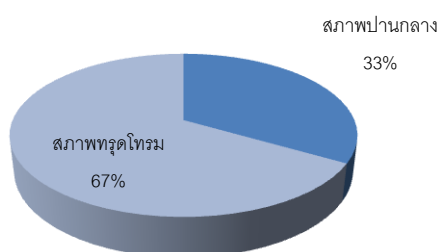
ตารางที่ 4.6 แสดงที่อยู่อาศัยในประเภทที่ 4 แบ่งตามสภาพอาคาร

		
ดี	ปานกลาง (3 หลัง)	ทรุดโทรม (6 หลัง)

จากตารางจะเห็นได้ว่าเป็นกลุ่มนี้มีสภาพทรุดโทรมเป็นส่วนใหญ่ โดยสามารถสรุปเป็นแผนภูมิวงกลมดังนี้

แผนภูมิที่ 4.4 แสดงสัดส่วนสภาพที่อยู่อาศัยของบ้านในกลุ่มที่ 4

#### สภาพที่อยู่อาศัย






#### 4.1.5 เช่าที่ดินวัด

มีจำนวน 7 หลัง ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

สภาพที่อยู่ประเภทที่ 5 มีลักษณะหลากหลายทั้งบ้านเดี่ยว ห้องแถว และชุมชนแออัด สภาพทั่วไปมีทั้งที่อยู่ในสภาพดี และสภาพทรุดโทรม โดยกลุ่มที่มีสภาพทรุดโทรมจะอยู่ในบริเวณ ชุมชนแออัด ที่ทั้งตัวบ้าน และสภาพแวดล้อมมีความทรุดโทรมมาก วัสดุที่ใช้ก่อสร้างบ้านส่วนใหญ่ เป็นวัสดุตามแต่จะหาได้ เช่น แผ่นฝ้าซีเมนต์ เศษไม้ ป้ายหาเสียง แผ่นพลาสติก เป็นต้น จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีบ้านที่มีสภาพดีจำนวน 2 หลัง บ้านที่มีสภาพปานกลางจำนวน 1 หลัง และบ้านที่มีสภาพทรุดโทรมจำนวน 4 หลัง

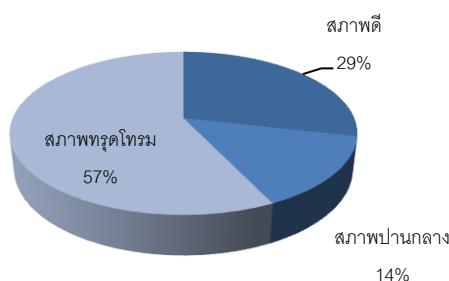
ตารางที่ 4.7 แสดงที่อยู่อาศัยในประเภทที่ 5 แบ่งตามสภาพอาคาร

		
ดี (2 หลัง)	ปานกลาง (1 หลัง)	ทรุดโทรม (4 หลัง)

จากตารางจะเห็นได้ว่าเป็นกลุ่มที่มีสภาพทรุดโทรมเป็นส่วนใหญ่ โดยสามารถสรุปเป็นแผนภูมิวงกลมดังนี้

แผนภูมิที่ 4.5 แสดงสัดส่วนสภาพที่อยู่อาศัยของบ้านในกลุ่มที่ 5

#### สภาพที่อยู่อาศัย

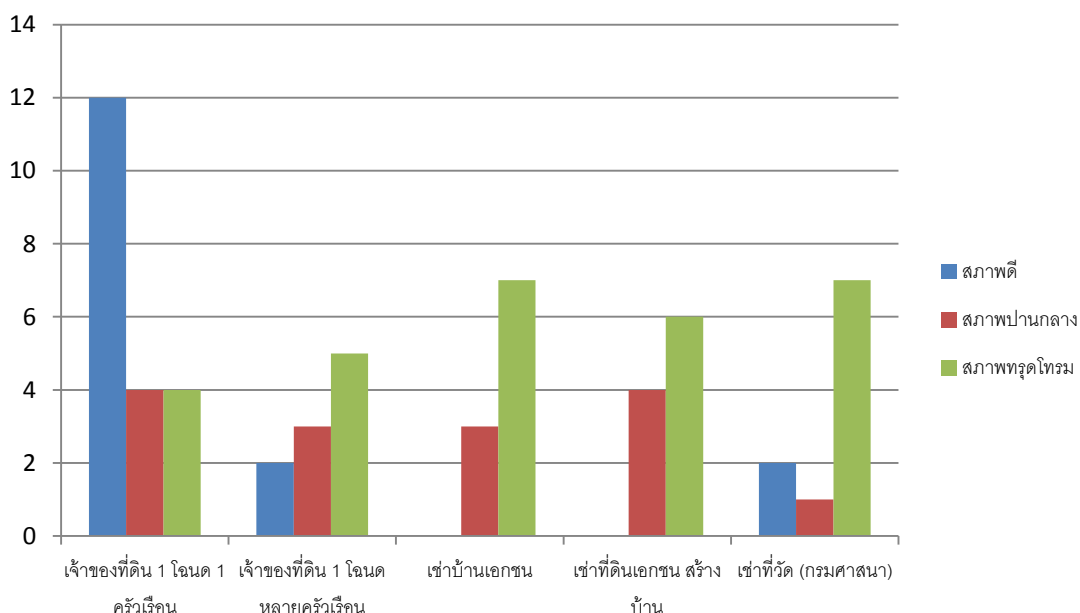


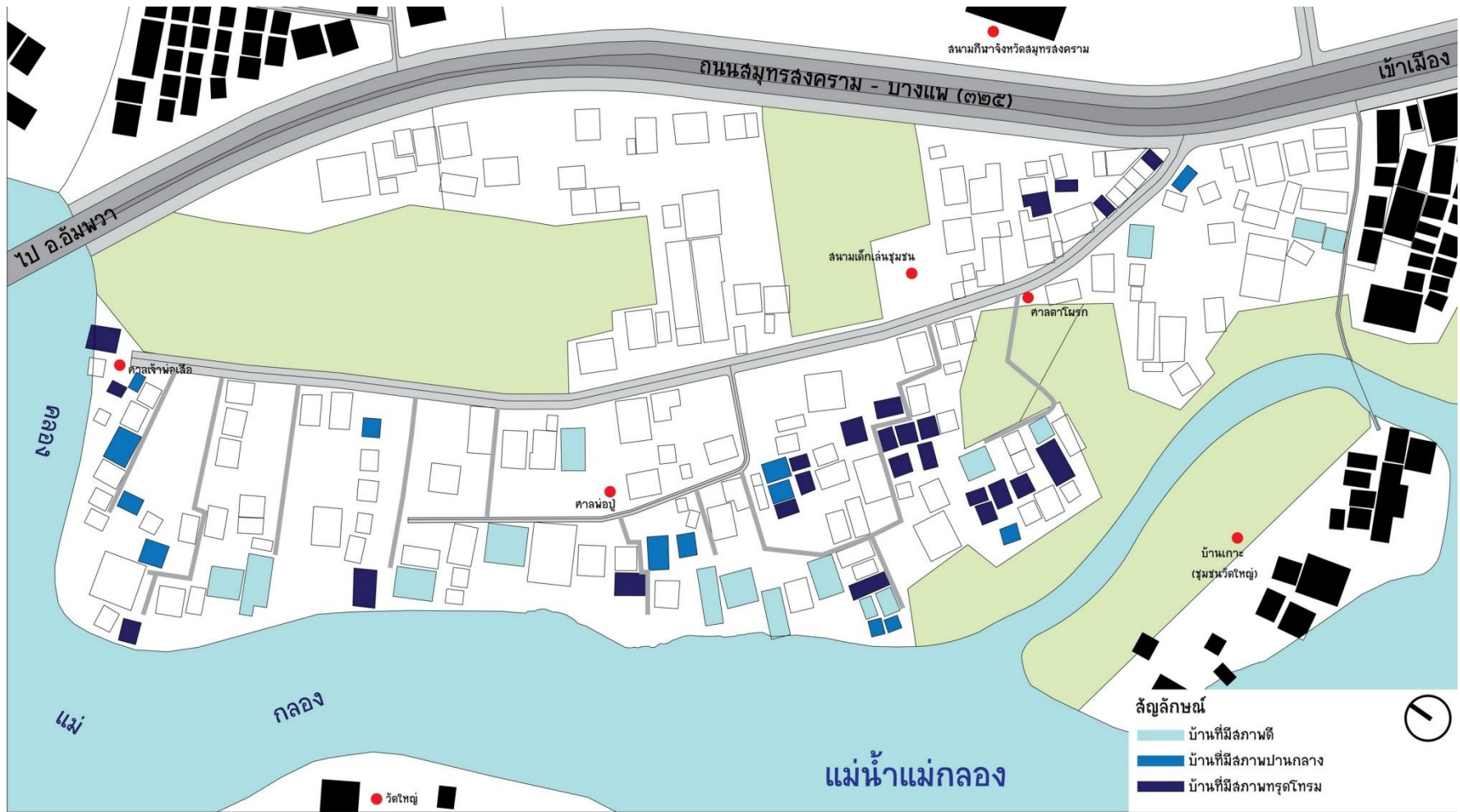
#### 4.1.6 สรุปสภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน

ตารางที่ 4.8 สรุปสภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนวัดหลังบ้าน แบ่งตามประเภทกรรมสิทธิ์

สภาพ	เจ้าของบ้าน และที่ดิน		กลุ่มบ้าน เครือญาติ		เช่าบ้าน เอกชน		เช่าที่ดิน เอกชน		เช่าที่ดินวัด		รวม	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
ดี	12	60	2	20	0	0	0	0	2	28	16	31
ปานกลาง	4	20	3	30	2	40	3	33	1	14	13	25
ทรุดโทรม	4	20	5	50	3	60	6	67	4	58	22	44
รวม	20	100	10	100	5	100	9	100	7	100	51	100

จากตารางที่ 4.42 พบว่า เมื่อรวมกลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 ประเภทแล้ว บ้านที่มีสภาพดีมีจำนวน 16 หลัง คิดเป็นร้อยละ 31 บ้านที่มีสภาพปานกลางมีจำนวน 13 หลัง คิดเป็นร้อยละ 25 และบ้านที่มีสภาพทรุดโทรมจำนวน 22 หลัง คิดเป็นร้อยละ 44 ซึ่งอยู่ในกลุ่มเช่าเป็นส่วนใหญ่ คือ 13 หลัง จาก 22 หลัง คิดเป็นร้อยละ 59 ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎีเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างสภาพที่อยู่อาศัย กับลักษณะกรรมสิทธิ์การถือครอง โดยแสดงเป็นแผนภูมิเปรียบเทียบได้ดังแผนภูมิที่ 4.6 แผนภูมิที่ 4.6 แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามสภาพ





ภาพที่ 4.1 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยแยกตามประเภท

## 4.2 อายุอาคารในการถือครองแต่ละประเภท

### 4.2.1 เจ้าของที่ดิน มีโฉนด รูปแบบ 1 โฉนด 1 ครัวเรือน

มีจำนวน 20 หลัง ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

สภาพที่อยู่ในประเภทที่ 1 จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีบ้านที่มีอายุมากกว่า 100 ปี จำนวน 5 หลัง อายุ 51 – 75 ปี จำนวน 1 หลัง อายุ 26 – 50 ปี จำนวน 9 หลัง และ อายุ 1 – 25 ปี จำนวน 5 หลัง



ภาพที่ 4.2 ภาพตัวอย่างเรือนไทยในกลุ่มที่ 1 อายุ 100 ปีขึ้นไป



ภาพที่ 4.3 ภาพตัวอย่างบ้านสมัยใหม่ในกลุ่มที่ 1 อายุ 1 – 25 ปี

### 4.2.2 เจ้าของที่ดิน มีโฉนด รูปแบบ 1 โฉนด หลายครัวเรือน

มีจำนวน 10 หลัง ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

สภาพที่อยู่ในประเภทที่ 2 จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีบ้านที่มีอายุ 76 - 100 ปี จำนวน 1 หลัง อายุ 51 – 75 ปี จำนวน 1 หลัง อายุ 26 – 50 ปี จำนวน 5 หลัง และ อายุ 1 – 25 ปี จำนวน 3 หลัง



ภาพที่ 4.4 ตัวอย่างบ้านในกลุ่มที่ 2 ที่มีหลากหลายอายุอาคารทั้งเรือนไทยอายุร่วม 100 ปี และ บ้านสร้างใหม่ อายุไม่เกิน 25 ปี

#### 4.2.3 เช่าบ้านเอกชน

มีจำนวน 5 หลัง ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

สภาพที่อยู่ในประเภทที่ 3 จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีบ้านที่มีอายุ 76 - 100 ปี จำนวน 1 หลัง อายุ 51 - 75 ปี จำนวน 1 หลัง และอายุ 26 - 50 ปี จำนวน 3 หลัง



ภาพที่ 4.5 ตัวอย่างสภาพบ้านในกลุ่มที่ 3 เช่าบ้านเอกชน

#### 4.2.4 เช่าที่ดินเอกชน

มีจำนวน 9 หลัง ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

สภาพที่อยู่ในประเภทที่ 4 จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีบ้านที่มีอายุ 51 - 75 ปี จำนวน 1 หลัง และอายุ 26 - 50 ปี จำนวน 8 หลัง



ภาพที่ 4.6 ตัวอย่างสภาพบ้านในกลุ่มที่ 4 เซ้าที่ดินเอกชน

#### 4.2.5 เซ้าที่ดินวัด

มีจำนวน 7 หลัง ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

สภาพที่อยู่ในประเภทที่ 5 จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีบ้านที่มีอายุ 51 – 75 ปี จำนวน 1 หลัง และอายุ 26 – 50 ปี จำนวน 6 หลัง



ภาพที่ 4.7 ตัวอย่างสภาพบ้านในกลุ่มที่ 5 เซ้าที่วัด

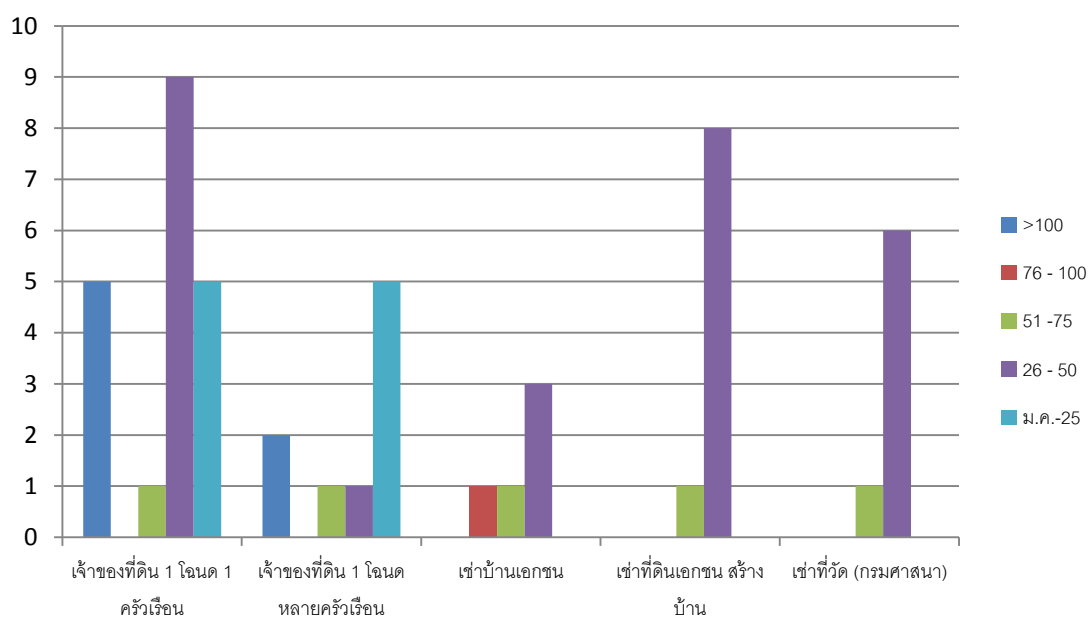
#### 4.2.6 สรุปอายุอาคารในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน

ตารางที่ 4.9 สรุปอายุอาคารในชุมชนวัดหลังบ้าน แบ่งตามประเภทกรรมสิทธิ์

อายุอาคาร (ปี)	เจ้าของบ้าน และที่ดิน		กลุ่มบ้าน เครือญาติ		เช่าบ้าน เอกชน		เช่าที่ดิน เอกชน		เช่าที่ดินวัด		รวม	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
>100	5	25	0	0	0	0	0	0	0	0	5	10
76 - 100	0	0	1	10	1	20	0	0	0	0	2	4
51 - 75	1	5	1	10	1	20	1	11	1	14	5	10
26 - 50	9	45	5	50	3	60	8	89	6	86	31	60
1 - 25	5	25	3	30	0	0	0	0	0	0	8	16
<b>รวม</b>	<b>20</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>5</b>	<b>100</b>	<b>9</b>	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>100</b>	<b>51</b>	<b>100</b>

จากตารางที่ 4. 3 พบว่า เมื่อรวมกลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 ประเภทแล้ว บ้านที่มีอายุมากกว่า 100 ปี ทั้งหมดจะอยู่ในกลุ่มของเจ้าของโฉนด กล่าวคือเป็นบ้านโบราณที่เป็นมรดกตกทอดมาจากรุ่นปู่ย่าตายาย และเป็นเรือนไทยทั้งหมด ซึ่งจากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างมีทั้งหมด 5 หลัง คิดเป็นร้อยละ 10 ส่วนกลุ่มอายุอาคารที่พบมากที่สุดได้แก่ อาคารอายุประมาณ 26 – 50 ปี มีจำนวน 31 หลัง (ร้อยละ 60) รองลงมาคือ 1 – 25 ปี จำนวน 8 หลัง (ร้อยละ 16) ซึ่งเป็นบ้านสมัยใหม่ เพิ่งปลูกสร้างอยู่ในกลุ่มของเจ้าของโฉนดเช่นกัน โดยแสดงเป็นแผนภูมิเปรียบเทียบได้ดังแผนภูมิที่ 4.7

แผนภูมิที่ 4.7 แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามอายุอาคาร





ภาพที่ 4.8 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยแยกตามอายุอาคาร



### 4.3 องค์ประกอบอาคารที่ต้องการปรับปรุงซ่อมแซม

ตารางที่ 4.10 สรุปองค์ประกอบอาคารที่ต้องการปรับปรุง แบ่งตามประเภทกรรมสิทธิ์

ส่วนประกอบอาคาร	เจ้าของบ้าน และที่ดิน		กลุ่มบ้านเครือญาติ		เช่าบ้านเอกชน		เช่าที่ดินเอกชน		เช่าที่ดินวัด		รวม	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
โครงสร้าง	5	25	1	10	2	40	0	0	2	28	10	19
หลังคา	5	25	5	50	0	0	2	22	1	14	13	25
พื้น	4	20	0	0	0	0	1	11	0	0	5	10
ผนัง	2	10	3	30	0	0	2	22	1	14	8	15
ห้องน้ำ	1	5	2	20	0	0	0	0	0	0	3	6

จากตารางที่ 4. 4 พบว่า เมื่อรวมกลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 ประเภทแล้ว พบว่าส่วนประกอบอาคารที่มีปัญหา และต้องการปรับปรุงมากที่สุด คือ **หลังคา** เป็นจำนวน 13 หลัง จาก 51 หลัง (ร้อยละ 25) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นหลังคาสังกะสีโดยพบปัญหา คือ 1) หลังคาสังกะสีเก่า ผุ มีรูรั่ว ทำให้น้ำฝนไหลลงมาในบ้านได้เวลาฝนตก



ภาพที่ 4.9 หลังคาสังกะสีที่เก่า ผุ มีรูรั่ว ของบ้านกลุ่มตัวอย่าง

2) ไม้โครงสร้างหลังคาผุพังบางส่วน



ภาพที่ 4.10 ไม้โครงสร้างหลังคาที่เก่า ผุ

รองลงมา คือ ปัญหาเรื่อง**โครงสร้างไม้** จำนวน 10 หลัง (ร้อยละ 19) ซึ่งปัญหาที่พบคือ เสาคานไม้ ผุพัง เนื่องจากปลวกกิน ทำให้โครงสร้างของตัวบ้านโดนทำลาย ไม่มีความมั่นคง



ภาพที่ 4.11 ไม้โครงสร้างเสาที่โดนปลวกกิน

**ผนัง** จำนวน 8 หลัง (ร้อยละ 15) โดยปัญหาที่พบ ได้แก่ 1) ผนังไม้ผุร่อน เนื่องจากการโดนแดด และฝน



ภาพที่ 4.12 ผนังไม้ผุร่อน

2) ผนังสังกะสีเก่า ผุ เป็นรูรั่ว



ภาพที่ 4.13 ผนังสังกะสีเก่า ผุ มีรูรั่ว

3) ผนังแผ่นซีเมนต์แตกหัก เนื่องจากแผ่นซีเมนต์มีความเปราะบางทำให้เมื่อโดนกระแทกก็จะแตกหักได้ง่าย



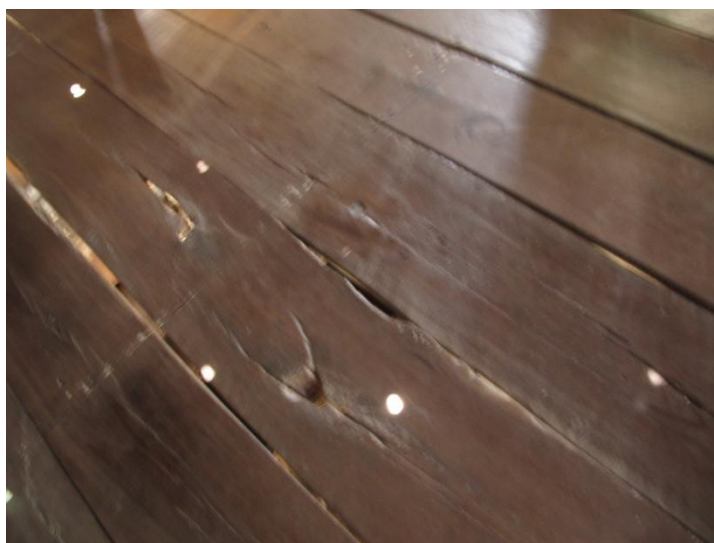
ภาพที่ 4.14 ผนังแผ่นซีเมนต์ที่แตก หัก

4) ผนังที่ทำมาจากวัสดุตามแต่จะหาได้ เช่น แผ่นป้ายโฆษณาหาเสียง แผ่นฟิวเจอร์บอร์ด แผ่นพลาสติก แผ่นไวนิล เป็นต้น ที่ไม่มีความมั่นคง ไม่สามารถกันลม ฝนได้



ภาพที่ 4.15 ผนังที่ใช้วัสดุตามแต่จะหาได้

พื้น จำนวน 5 หลัง (ร้อยละ 10) โดยปัญหาที่พบ คือ พื้นผุ มีรูรั่ว



ภาพที่ 4.16 พื้นไม้ที่ผุ มีรูรั่ว

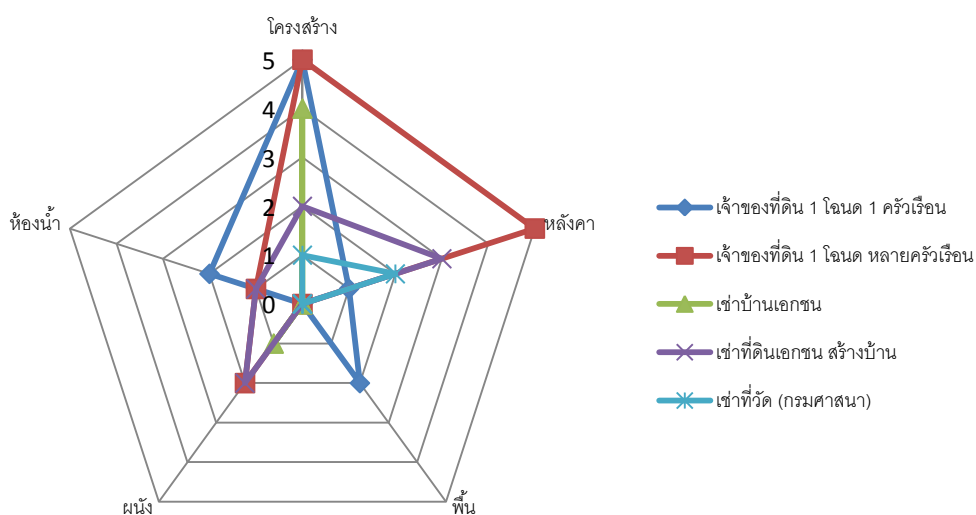
และลำดับสุดท้ายคือ **ห้องน้ำ** จำนวน 3 หลัง (ร้อยละ 6) ปัญหาที่พบ คือ ส้วมไม่ถูกสุขลักษณะ ไม่มีบ่อเกรอะ บ่อซึม และการใช้ส้วมร่วมกันของกลุ่มละแวกบ้าน



ภาพที่ 4.17 ส้วมที่ไม่ถูกสุขลักษณะในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน

โดยแสดงเป็นแผนภูมิเปรียบเทียบได้ดังแผนภูมิที่ 4.8

แผนภูมิที่ 4.8 แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามส่วนประกอบในการซ่อมแซม

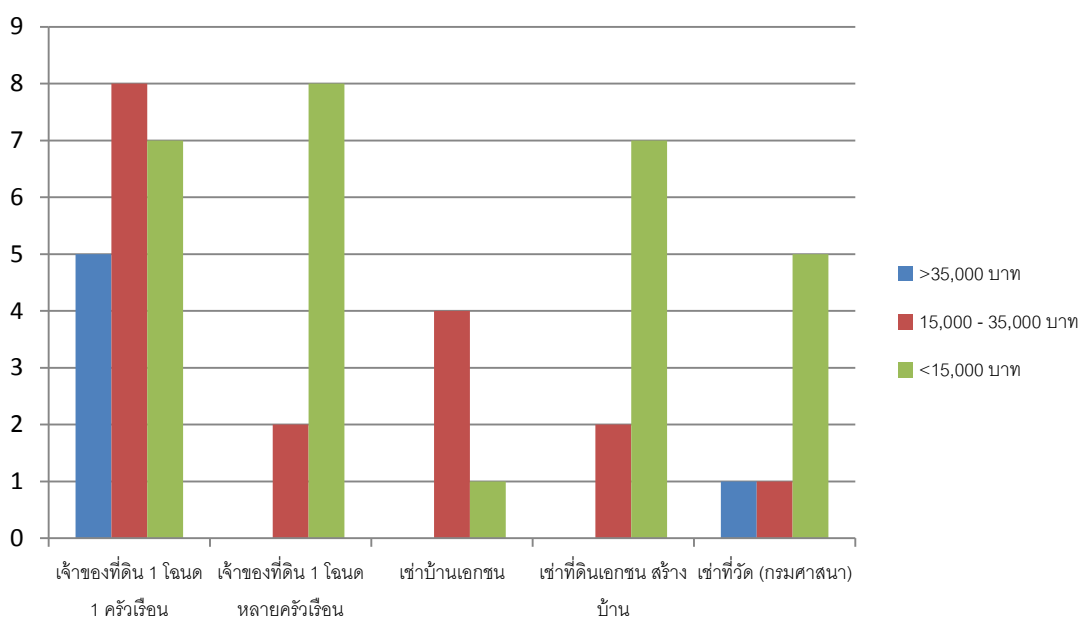


## 4.4 สภาพทางเศรษฐกิจของครัวเรือน

### 4.4.1 ระดับรายได้ครัวเรือน

จากการสำรวจ และสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 51 หลัง สามารถสรุปข้อมูลระดับรายได้ครัวเรือนในชุมชนวัดหลังบ้านได้ว่า กลุ่มที่ 1 คือ บ้านที่เป็นเจ้าของที่ดิน 1 โฉนด 1 ครัวเรือน มีระดับรายได้ครัวเรือนสูงที่สุด คือ 5 หลัง จาก 20 หลัง ที่ทำการสำรวจ (ร้อยละ 25) มีรายได้มากกว่า 35,000 บาทต่อเดือน และ 8 หลัง มีรายได้อยู่ระหว่าง 15,000 – 35,000 บาทต่อเดือน ส่วนกลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนน้อยที่สุดคือ กลุ่มเจ้าของที่ดิน 1 โฉนด หลายครัวเรือน คือ มีรายได้น้อยกว่า 15,000 บาทต่อเดือน ถึง 8 หลัง จาก 10 หลัง (ร้อยละ 80) รองลงมาคือ กลุ่มเช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้าน ร้อยละ 78 และกลุ่มเช่าที่วัด ร้อยละ 71 โดยแสดงเป็นแผนภูมิเปรียบเทียบได้ดังแผนภูมิที่ 4.9

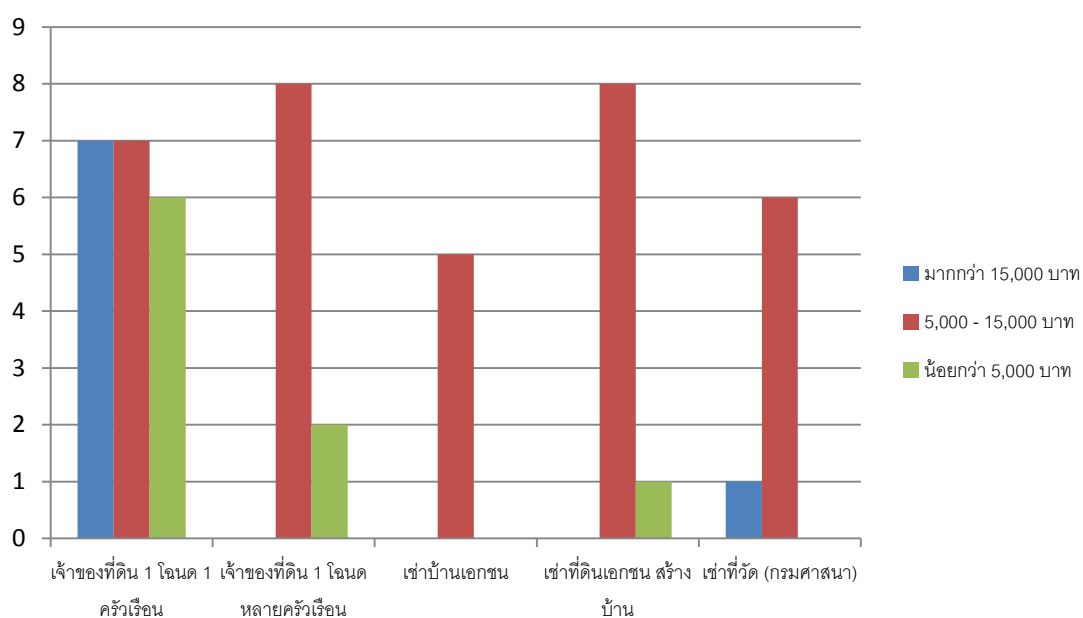
แผนภูมิที่ 4.9 แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามรายได้ครัวเรือน



#### 4.4.2 ระดับรายจ่ายครัวเรือน

จากการสำรวจ และสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 51 หลัง สามารถสรุปข้อมูลระดับรายจ่ายครัวเรือนในชุมชนวัดหลังบ้านพบว่า รายได้เฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างอยู่ที่ 5,000 – 15,000 บาท (ร้อยละ 67) โดยกลุ่มที่ 1 มีจำนวน 7 หลัง จาก 20 หลัง (ร้อยละ 35) กลุ่มที่ 2 มีจำนวน 8 หลัง (ร้อยละ 80) กลุ่มที่ 3 มีจำนวน 5 หลัง (ร้อยละ 100) กลุ่มที่ 4 มีจำนวน 8 หลัง (ร้อยละ 89) และกลุ่มที่ 5 มีจำนวน 6 หลัง (ร้อยละ 86) โดยแสดงเป็นแผนภูมิเปรียบเทียบได้ดังแผนภูมิที่ 4.10

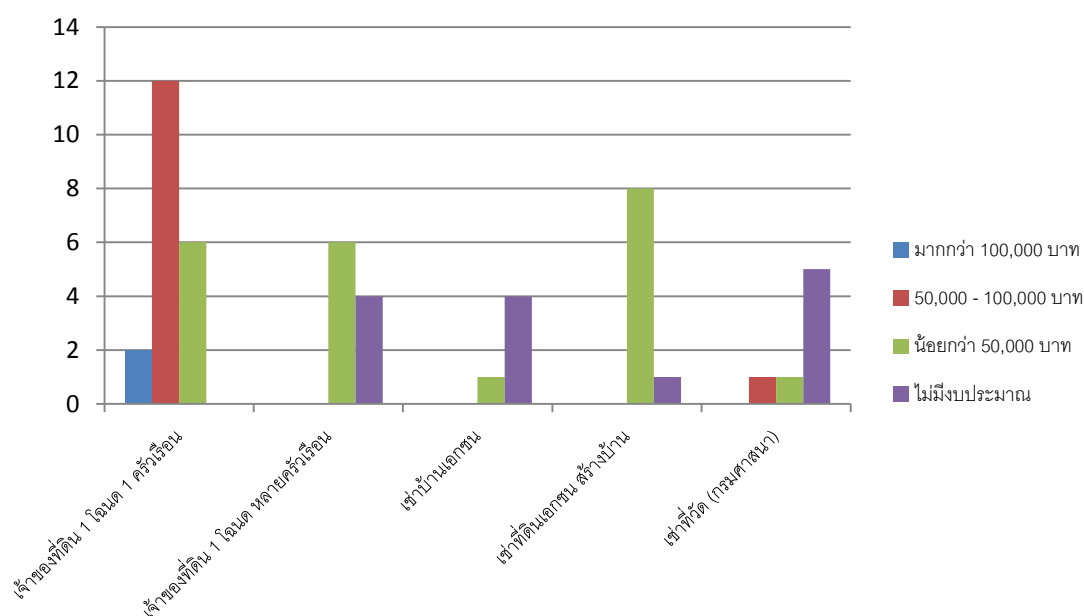
แผนภูมิที่ 4.10 แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามรายจ่ายครัวเรือน



#### 4.4.3 งบประมาณในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจ และสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 51 หลัง สามารถสรุปข้อมูลงบประมาณในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในชุมชนวัดหลังบ้านได้ว่า กลุ่มที่ 1 คือ บ้านที่เป็นเจ้าของที่ดิน 1 โฉนด 1 ครั้วเรือน มีงบประมาณในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วง 50,000 – 100,000 บาท เป็นจำนวน 12 หลัง จาก 20 หลัง ที่ทำการสำรวจ (ร้อยละ 60) ส่วนกลุ่มที่มีงบประมาณในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยน้อยที่สุดคือ กลุ่มเช่าที่วัด คือ ไม่มีงบประมาณเป็นจำนวน 5 หลัง จาก 7 หลัง (ร้อยละ 71) โดยแสดงเป็นแผนภูมิเปรียบเทียบได้ดังแผนภูมิที่ 4.11

แผนภูมิที่ 4.11 แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามงบประมาณ



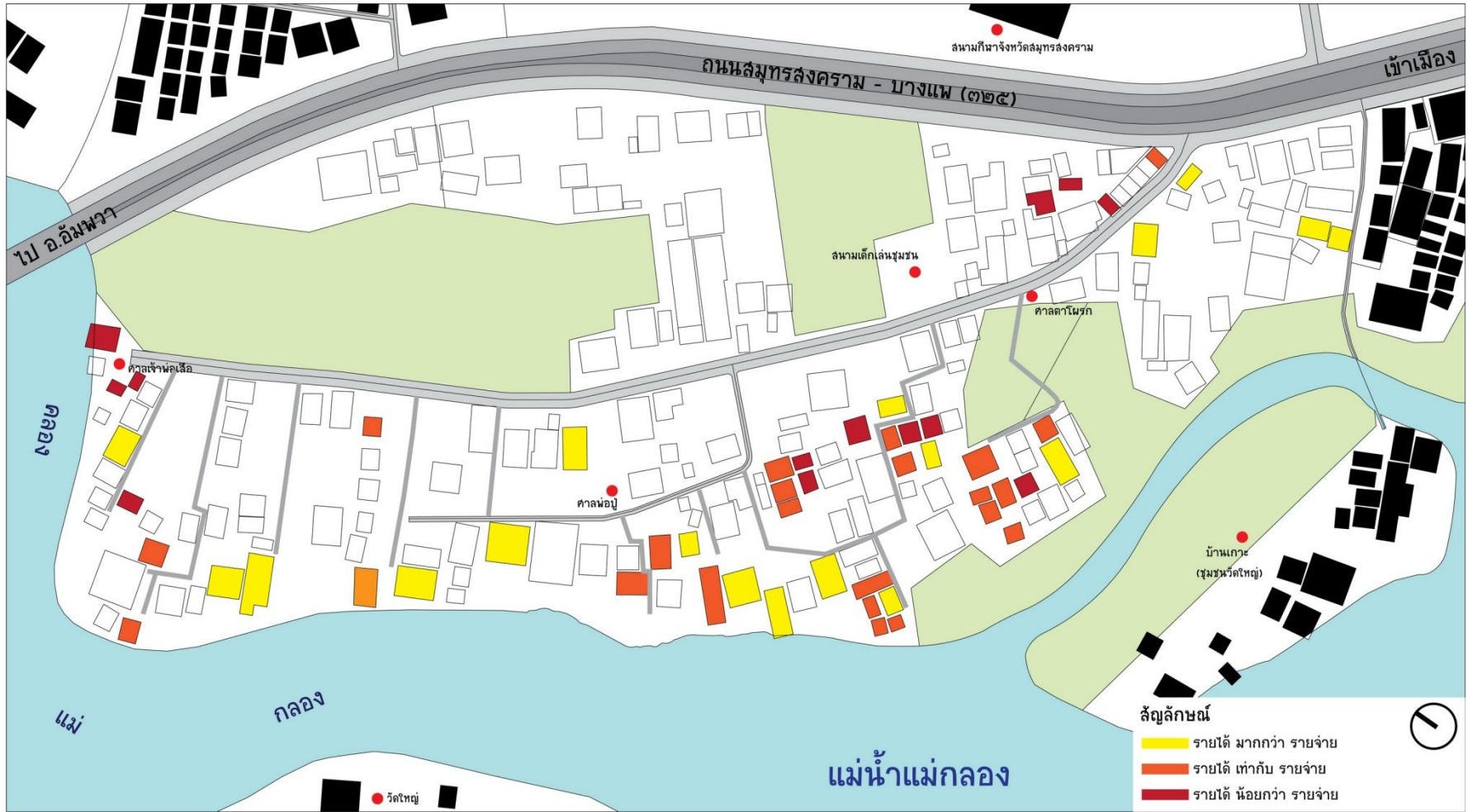


#### 4.4.4 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ และรายจ่ายของครัวเรือน

ตารางที่ 4.11 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ และรายจ่าย แบ่งตามประเภทกรรมสิทธิ์

ประเภทกรรมสิทธิ์	รายได้ต่อเดือน (บาท)						รายจ่ายต่อเดือน (บาท)					
	>35,000		15,000 – 35,000		<15,000		>15,000		5,000 – 15,000		<5,000	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
เจ้าของบ้านและที่ดิน	5	25	8	40	7	35	7	35	7	35	6	30
กลุ่มบ้านเคอริอูชาติ	0	0	2	20	8	80	0	0	8	80	2	20
เช่าบ้านเอกชน	0	0	4	80	1	20	0	0	5	100	0	0
เช่าที่ดิน เอกชน สร้างบ้าน	0	0	2	22	7	78	0	0	8	89	1	11
เช่าที่ดินวัด (กรมศาสนา)	1	14	1	14	5	71	1	14	6	86	0	0
รวม	6	12	17	33	28	55	8	16	34	67	9	17

จากตารางที่ 4.5 พบว่า เมื่อรวมกลุ่มตัวอย่างทั้ง 5 ประเภทแล้ว กลุ่มที่มีฐานะดี คือ มีรายได้มากกว่า 35,000 บาท ต่อเดือน มีจำนวน 6 หลัง คิดเป็นร้อยละ 12 กลุ่มที่มีฐานะปานกลาง คือ มีรายได้ 15,000 – 35,000 บาท ต่อเดือน มีจำนวน 17 หลัง คิดเป็นร้อยละ 33 และกลุ่มที่มีฐานะยากจน คือ มีรายได้น้อยกว่า 15,000 บาท ต่อเดือน มีจำนวน 28 หลัง คิดเป็นร้อยละ 55 ซึ่งอยู่ในกลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มบ้านที่เป็นเคอริอูชาติกัน จำนวน 8 หลัง คิดเป็นร้อยละ 80 และกลุ่มที่ 4 เช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้าน จำนวน 7 หลัง (ร้อยละ 78) ในส่วนของรายจ่าย กลุ่มที่มีรายจ่ายมากกว่า 15,000 บาทต่อเดือน มีจำนวน 8 หลัง คิดเป็นร้อยละ 16 กลุ่มที่มีรายจ่าย 5,000 - 15,000 บาทต่อเดือน มีจำนวน 34 หลัง คิดเป็นร้อยละ 67 และกลุ่มที่มีรายจ่ายน้อยกว่า 5,000 บาทต่อเดือน มีจำนวน 9 หลัง คิดเป็นร้อยละ 17 ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกันแล้วจะพบว่า ส่วนใหญ่มีรายได้พอดีกับรายจ่ายโดยทำให้ไม่มีเงินออมเพื่อการปรับปรุงที่อยู่อาศัย



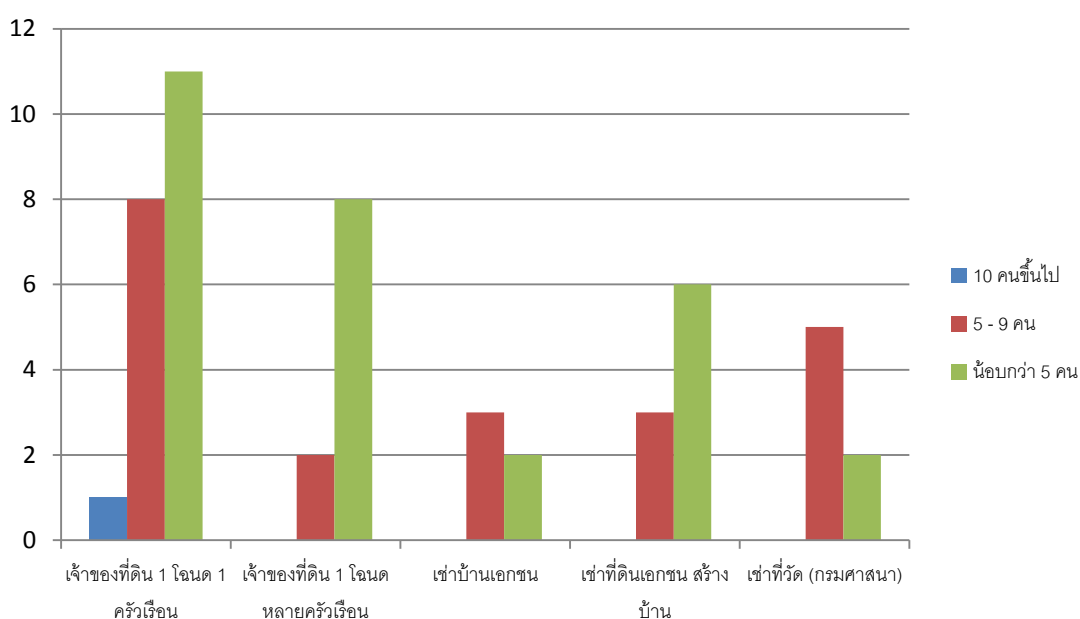
ภาพที่ 4.18 แสดงสภาพที่อยู่อาศัยแยกตามความสัมพันธ์ของรายรับ รายจ่าย

## 4.5 สภาพทางทางสังคมของครัวเรือน

### 4.5.1 จำนวนสมาชิกในบ้าน

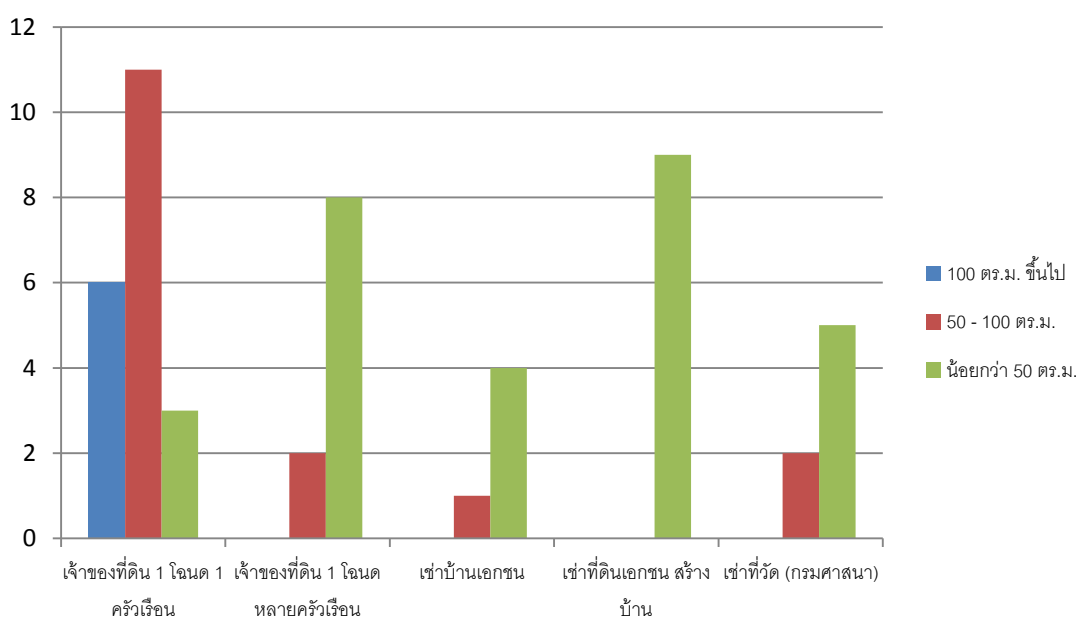
จากการสำรวจ และสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 51 หลัง สามารถสรุปข้อมูลจำนวนสมาชิกในบ้านในชุมชนวัดหลังบ้านได้ว่า กลุ่มที่ 1 คือ บ้านที่เป็นเจ้าของที่ดิน 1 โฉนด 1 ครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในบ้านน้อยกว่า 5 คนเป็นจำนวน 11 หลัง (ร้อยละ 55) รองลงมาคือ 5 – 9 คน จำนวน 8 หลัง (ร้อยละ 40) และ 10 คนขึ้นไปจำนวน 1 หลัง (ร้อยละ 5) แสดงให้เห็นว่าส่วนใหญ่ของกลุ่มที่ 1 เป็นลักษณะครอบครัวเดี่ยวคือ ประกอบด้วยพ่อ แม่ และลูกๆ ในส่วนของกลุ่มอื่นๆ ก็เช่นเดียวกัน ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยว ยกเว้นในกลุ่มที่ 5 คือ เช้าที่วัด (กรมศาสนา) ที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 5 – 9 คนต่อหลัง แสดงให้เห็นว่ามีลักษณะเป็นการอยู่อาศัยแบบครอบครัวขยายคือ มีทั้งพ่อ แม่ ลูก และผู้สูงอายุอยู่ด้วยกัน โดยแสดงเป็นแผนภูมิเปรียบเทียบได้ดังแผนภูมิที่ 4.12

แผนภูมิที่ 4.12 แสดงจำนวนบ้านในชุมชนวัดหลังบ้านแยกตามจำนวนสมาชิก



#### 4.5.2 ขนาดของที่อยู่อาศัย

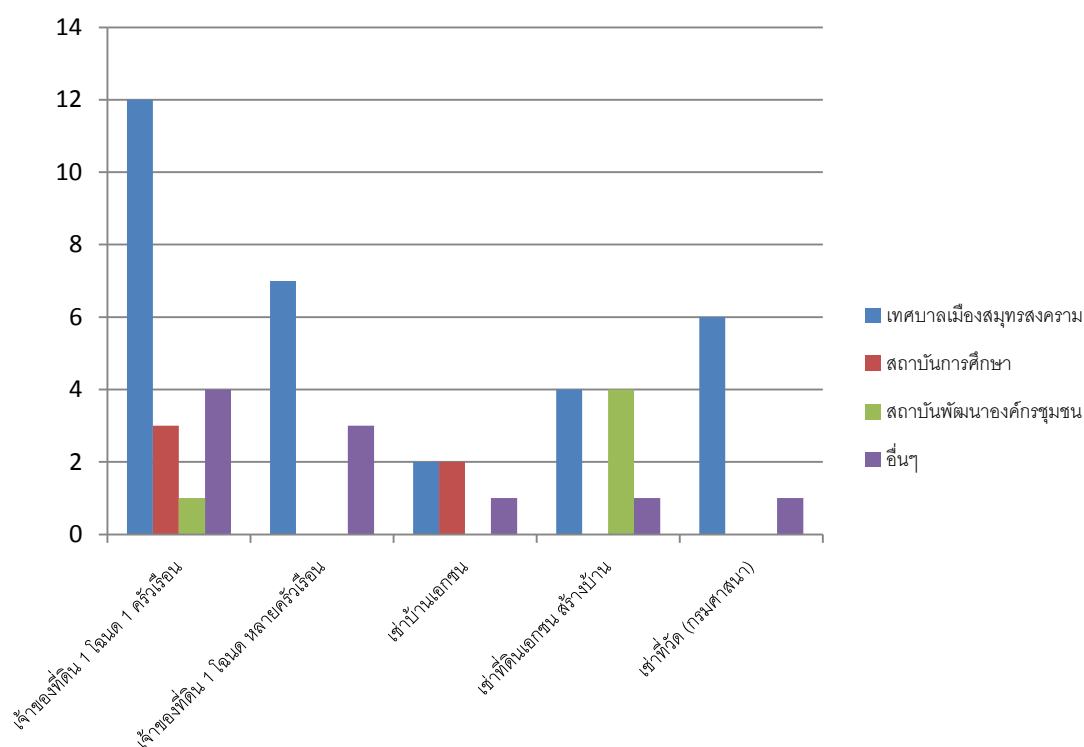
จากการสำรวจ และสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 60 หลัง สามารถสรุปข้อมูลขนาดที่อยู่อาศัยในชุมชนวัดหลังบ้านได้ว่า กลุ่มที่ 1 คือ บ้านที่เป็นเจ้าของที่ดิน 1 โฉนด 1 ครัวเรือน มีขนาดที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่สุด คือ 11 หลังจาก 20 หลังที่ทำการสำรวจ (ร้อยละ 55) มีขนาดระหว่าง 50 – 100 ตารางเมตร และ 6 หลัง มีขนาดมากกว่า 100 ตารางเมตร ส่วนกลุ่มอื่นๆ มีขนาดค่อนข้างเล็ก โดยมีขนาดน้อยกว่า 50 ตารางเมตร โดยเฉพาะกลุ่มเช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้านที่มีขนาดเล็กกว่า 50 ตารางเมตร ทั้ง 9 หลัง โดยแสดงเป็นแผนภูมิเปรียบเทียบได้ดังแผนภูมิที่ 4.13 แผนภูมิที่ 4.13 แสดงจำนวนบ้านในชุมชนวัดหลังบ้านแยกตามขนาด



#### 4.6 หน่วยงานที่ให้ความช่วยเหลือในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจ และสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 51 หลัง สามารถสรุปข้อมูลหน่วยงานที่ให้ความช่วยเหลือในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในชุมชนวัดหลังบ้านได้ว่า กลุ่มที่ 1 คือ บ้านที่เป็นเจ้าของที่ดิน 1 โฉนด 1 ครั้วเรือน มีความต้องการให้หน่วยงานในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเข้ามาให้ความช่วยเหลือ โดยหน่วยงานที่กลุ่มที่ 1 ต้องการมากที่สุด คือ เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม เป็นจำนวน 12 หลังจาก 20 หลังที่ทำการสำรวจ (ร้อยละ 60) กลุ่มที่ 2 ต้องการให้เทศบาลเข้ามาช่วยเหลือเป็นจำนวน 7 หลัง (ร้อยละ 70) กลุ่มที่ 3 คือกลุ่มเช่าบ้านเอกชน ไม่ให้ความสนใจในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเท่าใดนัก มีเพียง 2 หลังที่ต้องการให้เทศบาลเข้ามาช่วยเหลือ (ร้อยละ 20) กลุ่มที่ 4 ก็เช่นเดียวกัน ส่วนกลุ่มที่ 5 คือ กลุ่มเช่าที่วัด (กรมศาสนา) คือ ต้องการให้เทศบาลเข้ามาช่วยเหลือถึง 9 หลัง (ร้อยละ 90) โดยแสดงเป็นแผนภูมิเปรียบเทียบได้ดังแผนภูมิที่ 4.14

แผนภูมิที่ 4.14 แสดงจำนวนบ้านในชุมชนซอยวัดหลังบ้านแยกตามหน่วยงาน



#### 4.7 สรุปความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน

ตารางที่ 4.12 แสดงจำนวนความต้องการในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทกรรมสิทธิ์

ประเภทกรรมสิทธิ์	1 โฉนด 1 ครัวเรือน	1 โฉนด หลาย ครัวเรือน	เช่าบ้าน เอกชน	เช่าที่ดิน เอกชน	เช่าที่ดิน วัด	รวม
จำนวนบ้านที่เป็นกลุ่ม ตัวอย่าง (หลัง)	20	10	5	9	7	51
จำนวนบ้านที่ต้องการ ปรับปรุง (หลัง)	12	6	2	7	4	31
คิดเป็น (%)	60%	60%	40%	78%	57%	60%

จากตารางจะเห็นว่าชาวชุมชนมีความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นจำนวน 31 หลัง จาก 51 หลัง (ร้อยละ 60) โดยเรียงตามลำดับความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยจากมากที่สุดไปน้อยที่สุดได้ดังนี้ กลุ่มที่ 4 เช่าที่ดินเอกชน ร้อยละ 78 กลุ่มที่ 1 1 โฉนด 1 ครัวเรือน ร้อยละ 60 กลุ่มที่ 2 1 โฉนด หลายครัวเรือน ร้อยละ 60 กลุ่มที่ 5 เช่าที่ดินวัด ร้อยละ 57 และกลุ่มที่ 2 เช่าบ้านเอกชน ร้อยละ 40

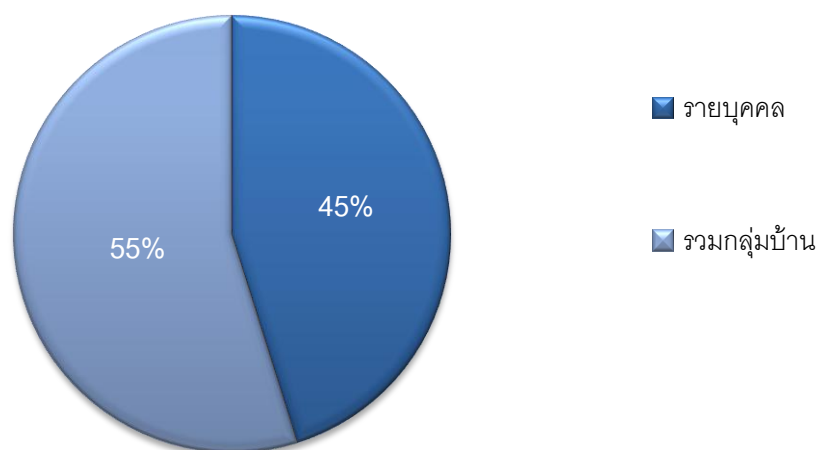
ตารางที่ 4.13 แสดงแนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทกรรมสิทธิ์

แนวทางในการปรับปรุง	1 โฉนด 1 ครัวเรือน	1 โฉนด หลาย ครัวเรือน	เช่า บ้าน เอกชน	เช่า ที่ดิน เอกชน	เช่า ที่ดินวัด	รวม
รายบุคคล	10	0	2	0	2	14
รวมกลุ่มบ้าน	2	6	0	7	2	17
	12	6	2	7	4	31

จากตารางจะเห็นว่าชาวชุมชนเห็นว่าการปรับปรุงที่อยู่อาศัยควรเป็นแบบรวมกลุ่มบ้านจำนวน 17 หลัง จาก 31 หลัง (ร้อยละ 55) และแบบรายบุคคล จำนวน 14 หลัง (ร้อยละ 45) โดยแสดงเป็นแผนภูมิที่ 4.15

แผนภูมิที่ 4.15 แสดงความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละแนวทาง

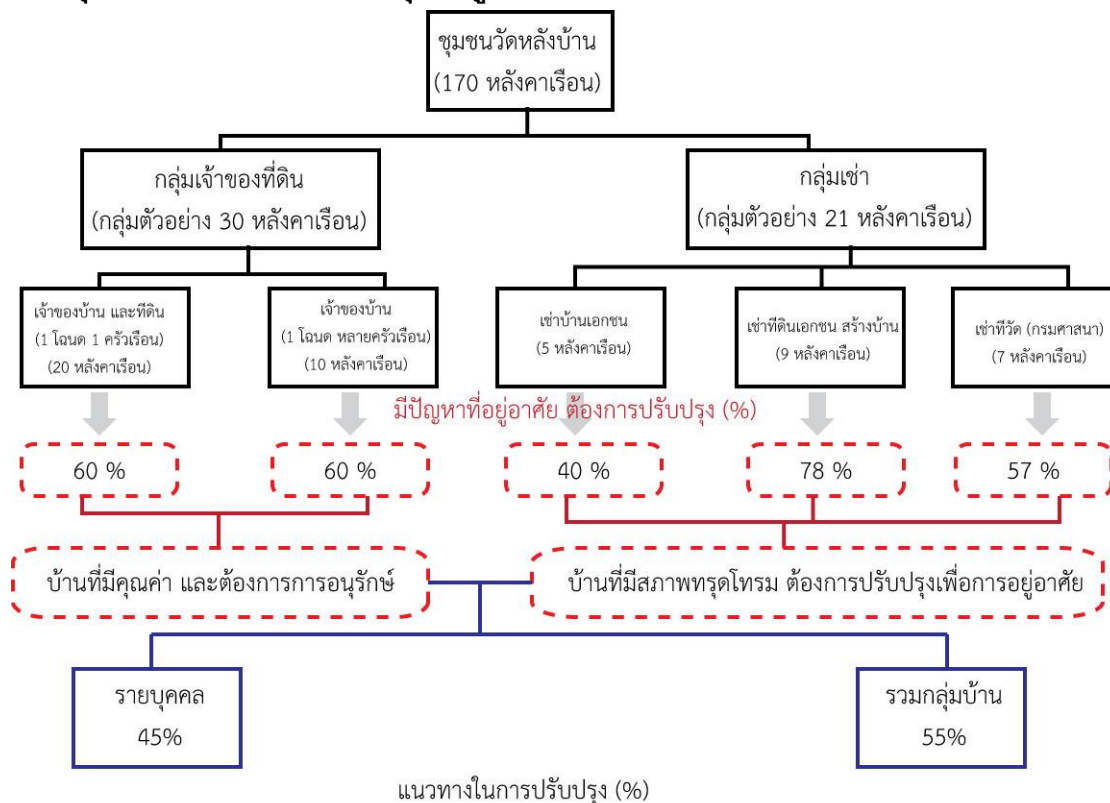
### แนวทางในการปรับปรุง



## บทที่ 5

### แนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการถือครอง

#### 5.1 สรุปผลความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการถือครอง



ภาพที่ 5.1 แสดงแนวทาง และความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการถือครอง

จากแผนภาพสรุปผลความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยจะพบว่าบ้านในกลุ่มที่ 1 คือ 1 โฉนด 1 ครั้วเรือน เป็นกลุ่มที่มีบ้านอยู่ในสภาพดี และมีความต้องการในการปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนร้อยละ 60 ส่วนกลุ่มที่ 2 คือ 1 โฉนด หลายครั้วเรือน เป็นกลุ่มบ้านที่มีความเกี่ยวข้องเป็นเครือญาติกัน สภาพบ้านค่อนข้างทรุดโทรม โดยเฉพาะบ้านเก่าที่เป็นเรือนไทย โดยกลุ่มนี้มีความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยร้อยละ 60 เช่นกัน กลุ่มที่ 3 คือ เช่าบ้านเอกชน กลุ่มนี้มีสภาพที่อยู่อาศัยค่อนข้างทรุดโทรม แต่มีความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเพียงร้อยละ 40 เท่านั้น ซึ่งน้อยกว่ากลุ่มอื่นๆ ทั้งนี้เนื่องมาจากสาเหตุ 2 ประการ คือ 1) การไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของบ้านเช่า ที่ไม่ให้ต่อเติม หรือทำอะไรกับตัวบ้านทั้งสิ้น และ 2) การไม่มีความรู้สึกเป็นเจ้าของเนื่องจากสัญญาเช่าเป็นแบบ ปีต่อปี ไม่มีความมั่นคง ทั้งที่เจ้าของบ้านในกลุ่มนี้ หลายหลังเป็นผู้มีฐานะค่อนข้างดี



(รายได้ 15,000 – 35,000 บาทต่อเดือน)ทำให้ความต้องการในการปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยมีน้อย กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มเช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้าน ในกลุ่มนี้พบว่าสภาพบ้านค่อนข้างทรุดโทรมเช่นกัน แต่กลับมีความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยสูงถึง ร้อยละ 78 ซึ่งสูงที่สุดในแต่ละประเภท ทั้งนี้เนื่องมาจากความรู้สึกเป็นเจ้าของ และความมั่นคงของสัญญาเช่า ทำให้เกิดความรักในที่อยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มเช่าบ้านเอกชน โดยสัญญาเช่าที่ดินของกลุ่มนี้มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 10 – 30 ปี แต่ที่สภาพที่อยู่อาศัยค่อนข้างทรุดโทรมเนื่องจากปัญหาทางสภาพเศรษฐกิจของแต่ละครัวเรือน ที่ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป ทำให้รายได้กับรายจ่ายค่อนข้างพอดีกัน ไม่มีเงินออม ไม่สามารถปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเองให้อยู่ในสภาพที่ดีได้ และกลุ่มสุดท้ายคือ กลุ่มเช่าที่ดินวัด กลุ่มนี้มีสภาพที่อยู่อาศัยแตกต่างกันค่อนข้างมาก มีทั้งแบบที่อยู่ในสภาพดีมาก (บ้านปูน มีรั้ว ปลูกต้นไม้สวยงาม) ไปจนถึงมีสภาพทรุดโทรมมาก คล้ายชุมชนแออัด โดยกลุ่มนี้มีความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนร้อยละ 57 โดยที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทรุดโทรมเนื่องจากปัญหาสภาพทางเศรษฐกิจของชาวบ้านในกลุ่มนี้ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง ทำให้รายได้ไม่เพียงพอต่อรายจ่าย และไม่มีเงินออมเพื่อที่อยู่อาศัย จาก 5 กลุ่มที่ต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

#### 5.1.1 กลุ่มบ้านที่มีคุณค่า และต้องการการอนุรักษ์

กลุ่มบ้านที่อยู่ในประเภทที่ 1 นี้ได้แก่ กลุ่มที่ 1 คือ 1 โฉนด 1 ครัวเรือน ซึ่งบ้านในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นเรือนไทย ตั้งอยู่ริมน้ำ มีอายุกว่า 100 ปี บางหลังมีสภาพดี บางหลังมีสภาพทรุดโทรม ซึ่งล้วนแต่ต้องการการปรับปรุงซ่อมแซม และอนุรักษ์อย่างถูกต้อง

#### 5.1.2 กลุ่มบ้านที่มีสภาพทรุดโทรม ต้องการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย

กลุ่มบ้านที่อยู่ในประเภทนี้ได้แก่ กลุ่มเช่าทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นเช่าบ้านเอกชน เช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้าน และเช่าที่ดินวัด ทั้ง 3 กลุ่มนี้เป็นลักษณะบ้านเรือนพื้นถิ่น บ้านสมัยใหม่ อายุอาคารไม่เกิน 50 ปี แต่ที่มีสภาพทรุดโทรม เนื่องจากปัญหาทางสภาพเศรษฐกิจของแต่ละครัวเรือน รายได้ไม่เพียงพอต่อรายจ่าย ไม่มีเงินออมในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยซึ่งส่งผลต่อสภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่จะต้องหาแนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่ของชาวชุมชนต่อไป

จากการสรุปลักษณะการปรับปรุงออกเป็น 2 แบบคือ 1) กลุ่มบ้านที่มีคุณค่า และต้องการอนุรักษ์ และ 2) กลุ่มบ้านที่มีสภาพทรุดโทรม ต้องการปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัยสามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

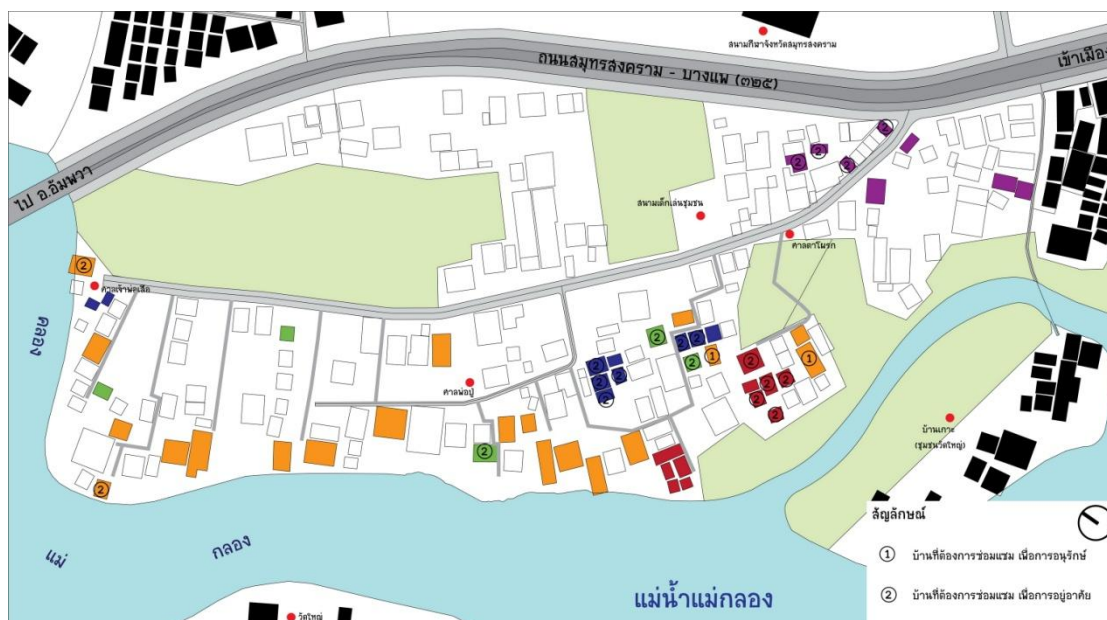
ตารางที่ 5.1 สรุปสภาพที่อยู่อาศัยในชุมชนวัดหลังบ้าน แบ่งตามประเภทกรรมสิทธิ์

สภาพ	เจ้าของบ้าน และที่ดิน		กลุ่มบ้าน เครือญาติ		เช่าบ้าน เอกชน		เช่าที่ดิน เอกชน		เช่าที่ดินวัด		รวม	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
ดี	12	60	2	20	0	0	0	0	2	28	16	31
ปานกลาง	4	20	3	30	2	40	3	33	1	14	13	25
ทรุดโทรม	4	20	5	50	3	60	6	67	4	58	22	44
รวม	20	100	10	100	5	100	9	100	7	100	51	100

ตารางที่ 5.2 สรุปกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยที่มีสภาพทรุดโทรม ควรได้รับการปรับปรุงซ่อมแซม

ประเภท	เจ้าของบ้าน และที่ดิน		กลุ่มบ้าน เครือญาติ		เช่าบ้าน เอกชน		เช่าที่ดิน เอกชน		เช่าที่ดินวัด	
	อนุรักษ์	อยู่ อาศัย	อนุรักษ์	อยู่ อาศัย	อนุรักษ์	อยู่ อาศัย	อนุรักษ์	อยู่ อาศัย	อนุรักษ์	อยู่ อาศัย
จำนวนหลัง	2	2	0	5	0	3	0	6	0	4

จากตารางที่ 5.2 สามารถแสดงเป็นภาพได้ดังนี้



ภาพที่ 5.2 แสดงประเภทการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเพื่อการอนุรักษ์ และการซ่อมแซม

## 5.2 หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย

### 5.2.1 เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม

ความช่วยเหลือจากเทศบาลเมืองสมุทรสงครามมีดังนี้

- 1) ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ถนน เทศบาลเป็นผู้จัดทำให้
- 2) ในกรณีที่ปรับปรุงบ้าน เทศบาลมีงบประมาณให้ 20,000 บาท ต่อหลัง หลังคาเรือน โดยบ้านที่จะของบประมาณนี้ ต้องได้รับการคัดเลือกจากชาวชุมชนทั้งหมดในการที่จะได้รับเลือกให้เป็นบ้านที่จะทำการปรับปรุงซ่อมแซม และนำเสนอต่อที่ประชุมเวลามีการทำประชาคมเพื่อให้เป็นที่ยอมรับกันทั้งชุมชนจึงจะได้อำนาจงบประมาณนี้
- 3) วัสดุ อุปกรณ์ในการก่อสร้าง เทศบาลสามารถสนับสนุนส่วนนี้ได้ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ “บ้านเทิดไท้” แต่จะไม่มีกรออกค่าแรงในการสร้าง หรือปรับปรุงซ่อมแซมให้ เนื่องจากชาวชุมชนต้องทำเอง และไม่สามารถให้ได้ทุกหลัง จะต้องผ่านการคัดเลือกจากชาวชุมชน และมีการร้องขอขึ้นมาเท่านั้น โดยเงื่อนไขสำคัญที่สุด คือ ต้องไม่ยุ่งเกี่ยวกับยาเสพติด
- 4) เงื่อนไขในการให้งบประมาณของเทศบาล ได้แก่ ต้องเกิดจากความต้องการของชาวบ้านจริงๆ เท่านั้น เทศบาลไม่สามารถเข้าไปทำให้เองได้ เนื่องจากจะถูกตรวจสอบจากหน่วยงาน คตส. และจะถูกตั้งข้อสงสัยเกิดว่าเป็นการหาเสียงได้

### 5.2.2 สำนักงานพระพุทธศาสนา จังหวัดสมุทรสงคราม

สำนักงานพระพุทธศาสนามีหน้าที่ในการ ดูแล รักษา และจัดการวัดร้าง และศาสนสมบัติกลาง และเนื่องจากที่ดินในชุมชนชอยวัดหลังบ้านมีส่วนหนึ่งเป็นที่ดินของวัดร้าง จึงต้องขออนุญาตในการที่จะกระทำใดๆ บนที่ดินวัดร้างนี้ก่อน ซึ่งจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ในสำนักงานพระพุทธศาสนา จังหวัดสมุทรสงคราม สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) สำนักงานพระพุทธศาสนาไม่มีงบประมาณในการพัฒนาพื้นที่ หากเป็นเรื่องการพัฒนาต้องสอบถามทางเทศบาล
- 2) สัญญาเช่าที่ดินของชาวชุมชนวัดหลังบ้านเป็นสัญญาระยะเวลา 3 ปี โดยมีการให้ต่อสัญญาตลอด เนื่องจากทางสำนักงานพระพุทธศาสนาไม่มีความจำเป็นต้องนำที่ดินไปใช้แต่อย่างใด โดยการที่ทำสัญญาเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นเนื่องจากการแก้ปัญหาการต้องจดทะเบียนที่ดินต่อสำนักงานที่ดิน หากเป็นสัญญาระยะเวลาสั้นๆ ทั้งนี้การต่อสัญญาสามารถให้ทายาทมาเช่าที่ต่อได้ ไม่มีไฉ่ที่ จึงมีความมั่นคงในการอยู่อาศัยพอสมควร

### 5.2.3 สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

ความช่วยเหลือจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนมีดังนี้

- 1) การจัดตั้งกลุ่มออมทรัพย์ในชุมชนเพื่อให้เกิดการออมเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นพื้นฐานในการจัดการปรับปรุงที่อยู่อาศัย และให้กู้ในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในอนาคต
- 2) สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนสามารถให้กู้ยืมเพื่อการปรับปรุงที่อยู่อาศัย ได้หลังละ 250,000 บาท
- 3) สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนสามารถทำงานร่วมกับเทศบาลในการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ชาวชุมชนกรณีที่ต้องการที่อยู่ใหม่ หรือการสร้างใหม่บนที่ดินเดิม โดยเทศบาลเป็นผู้ทำการซื้อที่ดิน จัดการแบ่งแปลงที่ดิน และจัดสร้างระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้ ส่วนสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนจะเป็นผู้ดูแลเรื่องการสร้างที่อยู่อาศัย
- 4) ในกรณีของที่ดินวัด สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนจะให้เงินอุดหนุนครัวเรือนละ 40,000 บาท แต่ต้องเป็นสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 10 ปีขึ้นไปเท่านั้น

### 5.2.4 สำนักงานวัฒนธรรมจังหวัดสมุทรสงคราม

ความช่วยเหลือจากสำนักงานวัฒนธรรมจังหวัดสมุทรสงครามมีดังนี้

- 1) การจัดทำชุมชนอนุรักษ์ หรือบ้านอนุรักษ์นั้น ทางสำนักงานวัฒนธรรมจังหวัดสมุทรสงครามมีขั้นตอน คือ ต้องเป็นอาคารที่มีอายุตั้งแต่ 50 ปี ขึ้นไป และมีคุณสมบัติไม่น้อยกว่าเกณฑ์ต่อไปนี้ คือ อาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมและศิลปกรรม โดยไม่จำกัดว่าจะมีรูปแบบของชนชาติใดโดยเฉพาะและมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์โบราณคดี หรือสังคม โดยได้บำรุงรักษาและอนุรักษ์ไว้เป็นอย่างดี ตามความสอดคล้องกับข้อกำหนดกฎหมายและขนบประเพณี สามารถใช้ประโยชน์อย่างประสมกลมกลืนไปกับชีวิต และสังคมสืบต่อมาจนปัจจุบัน
- 2) งบประมาณในการทำบ้านอนุรักษ์ตัวอย่าง ทางสำนักงานวัฒนธรรมจังหวัดสมุทรสงคราม มีงบประมาณให้หลังละ 10,000 บาท โดยบ้านอนุรักษ์ที่จะได้รับเลือกนี้ ต้องผ่านเกณฑ์การพิจารณาจากข้างต้นแล้ว และมีความเห็นชอบทั้งจากคณะกรรมการ และชาวชุมชนนั้นๆ

### 5.3 กระบวนการ และแนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทการถือครอง

กระบวนการ และแนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย แบ่งออกตามประเภทการถือครอง 5 ประเภท ดังนี้

#### 5.3.1 กลุ่มเจ้าของบ้าน 1 โฉนด 1 ครั้วเรือน

##### 5.3.1.1 กระบวนการในการปรับปรุง

กระบวนการในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของบ้าน 1 โฉนด 1 ครั้วเรือน โดยเน้นการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเพื่อการอนุรักษ์ มีขั้นตอนดังนี้

- 1) ทำการประชุมสร้างความเข้าใจกับคนในกลุ่มบ้านที่ต้องการปรับปรุงเพื่อการอนุรักษ์
- 2) สำรวจข้อมูลสมาชิกทั้งหมดในกลุ่มบ้าน
- 3) เชิญชวนให้เข้าร่วมกลุ่มออมทรัพย์ของชุมชน
- 4) ร่วมกันหาแนวทางแก้ปัญหาโดยการนำแนวทางที่ได้จากการคิดวิเคราะห์หลังไปสัมภาษณ์ชาวชุมชนในกลุ่มบ้านนั้นๆ ว่าเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร มีความต้องการอะไรเพิ่มเติมหรือไม่ เป็นต้น
- 5) หารือกับทางสำนักงานวัฒนธรรมจังหวัดสมุทรสงคราม ในการจัดทำให้เป็นบ้านอนุรักษ์ในชุมชน
- 6) ทำการปรับปรุงผังกลุ่มบ้าน ปรับปรุงสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งส่วนนี้เทศบาลจะเข้ามาให้ความช่วยเหลือได้
- 7) นำแบบที่ได้จากการวิเคราะห์ ปรับปรุงจากชาวชุมชนมาทำแผนการก่อสร้างต่อไป โดยงบประมาณที่ใช้ในการปรับปรุงจะมากจากการกู้จากกลุ่มออมทรัพย์ที่เจ้าของบ้านได้เข้าร่วมออมเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย และหากผ่านการเห็นชอบในการปรับปรุงเพื่อการอนุรักษ์ จะได้รับงบประมาณอุดหนุนเพิ่มเติมด้วย

##### 5.3.1.2 แนวทางในการปรับปรุง

โดยได้ทำการเลือกบ้านตัวอย่างในการปรับปรุงสำหรับกลุ่มที่ 1 เจ้าของที่ดิน 1 โฉนด 1 ครั้วเรือน คือ บ้านเลขที่ 316 ของนางทองสุข นามประยงค์ เนื่องจากบ้านดังกล่าวเป็นเรือนไทยอายุ 100 กว่าปี ผ่านการปรับปรุงซ่อมแซมมาแล้วหลายครั้ง ซึ่งส่วนที่ปรับปรุงบ่อยที่สุดคือ หลังคา เพราะแต่ก่อนใช้หลังคาตับจาก ต้องมีการเปลี่ยนเป็นประจำ จึงเปลี่ยนมาใช้สังกะสี ระยะเวลาที่ในการเปลี่ยนรอบหนึ่งประมาณ 5 – 10 ปี โดยปัจจุบันได้ทำการเปลี่ยนหลังคาสังกะสีครั้งล่าสุดเมื่อช่วงเดือนพฤศจิกายนปี 2554

จากการสัมภาษณ์เจ้าของบ้าน และการสังเกต ทำให้ได้ข้อมูลซึ่งมีข้อมูลพื้นฐานของบ้าน แสดงเป็นตารางดังนี้

ตารางที่ 5.3 ตารางแสดงข้อมูลพื้นฐานของบ้านเลขที่ 316

ประเภทกรรมสิทธิ์	เจ้าของโฉนด 1 โฉนด 1 ครัวเรือน
ประเภทบ้าน	เรือนไทย
แนวทางในการปรับปรุง	เพื่อการอนุรักษ์
วิธีการในการปรับปรุง	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน
โครงสร้าง	ดี
หลังคา	ทรงแทนม สังกะสี มีรูรั่ว น้ำฝนไหลลงมา
พื้น	ดี
ผนัง	ดี
ห้องน้ำ	ดี
รายได้ต่อเดือน	5,000 บาท
รายจ่ายต่อเดือน	3,000 บาท
เงินออมเพื่อการปรับปรุง	มี

จากตารางที่ 5.3 พบว่าส่วนประกอบอาคารที่มีปัญหามากที่สุดคือ หลังคา มีปัญหาสังกะสีผุ มีรูรั่ว น้ำฝนไหลลงมาเวลาฝนตก โดยวัสดุที่จะใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซมคือ แผ่นสังกะสี ซึ่งเมื่อประมาณราคาในการเปลี่ยนสังกะสีบ้านเลขที่ 316 พบว่าราคา ประมาณ 3,000 บาท โดยเสนอทางเลือกในการปรับปรุงดังนี้

ตารางที่ 5.4 ทางเลือกในการปรับปรุงของบ้านเลขที่ 316

รูปแบบการปรับปรุง	ปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย	ปรับปรุงเพื่อการอนุรักษ์
ภาพประกอบ		
วัสดุที่ใช้	สังกะสี	กระเบื้อง
ราคาโดยประมาณ	3,000 บาท	10,000 บาท
ข้อดี	ราคาประหยัด เจ้าของบ้านสามารถจ่ายได้	สวยงามกลมกลืนกับลักษณะเรือนไทย
ข้อเสีย	ไม่สวยงาม ทำให้เอกลักษณ์ของเรือนไทยเสียไป	ราคาแพง

### 5.3.2 กลุ่มเจ้าของบ้าน 1 โฉนด หลายครัวเรือน

#### 5.3.2.1 กระบวนการในการปรับปรุง

กระบวนการในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในกลุ่มเจ้าของบ้าน 1 โฉนด หลายครัวเรือน (กลุ่มบ้านเครือญาติ) ตามวิธีการของโครงการบ้านมั่นคง โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน มีขั้นตอนดังนี้

- 1) ทำการประชุมสร้างความเข้าใจกับคนในกลุ่มบ้านนั้นๆ
- 2) สัมภาษณ์ข้อมูลสมาชิกทั้งหมดในกลุ่มบ้าน
- 3) เชิญชวนให้เข้าร่วมกลุ่มออมทรัพย์ของชุมชน
- 4) ร่วมกันหาแนวทางแก้ปัญหาโดยการนำแนวทางที่ได้จากการคิดวิเคราะห์หลังไปสัมภาษณ์ชาวชุมชนในกลุ่มบ้านนั้นๆ ว่าเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร มีความต้องการอะไรเพิ่มเติมหรือไม่ เป็นต้น

- 5) ชี้แจงเรื่องความชัดเจนในที่ดิน ซึ่งในกรณีนี้เป็นการอยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นโฉนดเดี่ยว เจ้าของเดี่ยว แต่มีบ้านหลายหลัง อยู่อาศัยกันแบบเครือญาติ ไม่มีการเสียค่าเช่าแต่อย่างใด

- 6) ทำการปรับปรุงผังกลุ่มบ้าน ปรับปรุงสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งส่วนนี้เทศบาลจะเข้ามาให้ความช่วยเหลือได้

- 7) นำแบบที่ได้จากการวิเคราะห์ ปรับปรุงจากชาวชุมชนมาทำแผนการก่อสร้างต่อไป โดยงบประมาณที่ใช้ในการปรับปรุงจะมาจากกองทุนจากกลุ่มออมทรัพย์ที่เจ้าของบ้านได้เข้าร่วมออมเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

#### 5.3.2.2 แนวทางในการปรับปรุง

สำหรับกลุ่มบ้านเครือญาตินี้ การรวมกลุ่มกันเป็นกลุ่มบ้านเพื่อทำการปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยน่าจะเป็นวิธีการที่ดีกว่าวิธีแรก คือ ต่างคนต่างทำ เนื่องจากการมีความเกี่ยวเนื่องกันเป็นเครือญาติ มีการพึ่งพาอาศัยกันอยู่ การจะช่วยเหลือในการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านน่าจะเป็นทางเลือกที่ดี โดยอาจจะเริ่มจากการเข้าร่วมกลุ่มออมทรัพย์เพื่อที่จะสามารถกู้เงินมาใช้เป็นงบประมาณในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละหลัง จากนั้นจึงช่วยกันลงไม้ลงมือในการปรับปรุงซ่อมแซมบ้าน เพื่อลดค่าใช้จ่ายเรื่องค่าแรง และทำแบบนี้ไปจนครบทุกหลังในกลุ่มเครือญาติของตน เป็นต้น โดยตัวอย่างกลุ่มบ้านเครือญาติในชุมชนซอยวัดหลังบ้าน ได้แก่ กลุ่มบ้านนางแทน เนตรสกุลณี ซึ่งแสดงเป็นผังได้ดังนี้



ภาพที่ 5.3 แสดงกลุ่มบ้านนางแทน เนตรสกุลณี

ซึ่งในกลุ่มบ้านนางแทน เนตรสกุลณีประกอบไปด้วยบ้าน 5 หลังตามภาพที่ 5.3 โดยได้นำทั้ง 5 หลังมาเปรียบเทียบกัน เพื่อหาบ้านที่มีความจำเป็นในการปรับปรุงสูงที่สุด ดังแสดงในตารางที่ 5.5

ตารางที่ 5.5 ข้อมูลพื้นฐานกลุ่มบ้านนางแทน เนตรสกุลณี



บ้านเลขที่	311	314	311/6	311/8	314/2
ประเภทบ้าน	บ้านไม้ร่วมสมัย	เรือนไทยประยุกต์	บ้านไม้ร่วมสมัย	บ้านสมัยใหม่	บ้านไม้ร่วมสมัย
วิธีการในการปรับปรุง	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน
โครงสร้าง	ดี	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม เสาไม้ขึ้นบนผุ	ดี	ปานกลาง
หลังคา	ดี	ปานกลาง	ทรุดโทรม สังกะสีผุ มีรูรั่ว โครงสร้าง	ดี	ปานกลาง



			หลังคาผุ		
พื้น	ดี	ดี	ปานกลาง	ดี	ดี
ผนัง	ดี	ดี	ทชุดโทรม แผ่นไม้ผุร่อน	ดี	ดี
ห้องน้ำ	ดี	ปานกลาง	ทชุดโทรม ไม่ถูก สุขลักษณะ	ทชุดโทรม	ปานกลาง
รายได้ต่อเดือน	20,000 บาท	10,000 บาท	10,000 บาท	6,000 บาท	15,000 บาท
รายจ่ายต่อเดือน	10,000 บาท	7,000 บาท	10,000 บาท	3,000 บาท	10,000 บาท
เงินออมเพื่อการปรับปรุง	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

จากตารางที่ 5.7 จะพบว่าบ้านเลขที่ 311/6 ของนางวินิจ จันทรางศู มีสภาพที่ทชุดโทรมที่สุดในหลายๆ ด้าน ได้แก่ โครงสร้าง หลังคา ผนัง และห้องน้ำ โดยได้เสนอทางเลือกในการปรับปรุงดังตารางที่ 5.6

ตารางที่ 5.6 ทางเลือกในการปรับปรุงของบ้านเลขที่ 311/6

รูปแบบการปรับปรุง	ปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย แบบพออยู่ได้	ปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย แบบคงทนถาวร
ภาพประกอบ		
วัสดุที่ใช้ (หลังคา)	สังกะสี	กระเบื้อง
ราคาโดยประมาณ	3,000 บาท	10,000 บาท
วัสดุที่ใช้	ไม้เขอร่า	ไม้เนื้อแข็ง

(ผนังชั้นบน)		
ราคาโดยประมาณ	5,000 บาท	20,000 บาท
วัสดุที่ใช้ (ผนังชั้นล่าง)	แผ่นซีเมนต์	ก่ออิฐ ฉาบปูน
ราคาโดยประมาณ	5,000 บาท	15,000 บาท
รวมค่าก่อสร้าง	13,000 บาท	45,000 บาท
ข้อดี	ราคาประหยัด เจ้าของบ้านสามารถจ่าย ได้	สวยงาม และคงทน
ข้อเสีย	ไม่สวยงาม วัสดุบางอย่าง เช่น แผ่น ซีเมนต์เสียหายได้ง่าย	ราคาแพง เจ้าของบ้านไม่สามารถจ่ายได้

### 5.3.3 กลุ่มเช่าบ้านเอกชน

#### 5.3.3.1 กระบวนการในการปรับปรุง

กระบวนการในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในกลุ่มเช่าบ้านเอกชน สร้างบ้านตามวิธีการของโครงการบ้านมั่นคง โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน มีขั้นตอนดังนี้

1) ทำการประชุมสร้างความเข้าใจกับคนในกลุ่มบ้านนั้นๆ โดยเฉพาะเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า เพื่อที่ผู้ให้เช่าเข้าใจถึงประโยชน์ในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของผู้เช่า ซึ่งจะเป็นประโยชน์โดยตรงต่อผู้ให้เช่าเองทั้งในเรื่องของความสวยงาม การพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในบริเวณกลุ่มบ้านนั้น

2) สืบหาข้อมูลสมาชิกทั้งหมดในกลุ่มบ้าน

3) เชิญชวนให้เข้าร่วมกลุ่มออมทรัพย์ของชุมชน

4) ร่วมกันหาแนวทางแก้ปัญหาโดยการนำแนวทางที่ได้จากการคิดวิเคราะห์ลงไปสัมภาษณ์ชาวชุมชนในกลุ่มบ้านนั้นๆ ว่าเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร มีความต้องการอะไรเพิ่มเติมหรือไม่ เป็นต้น

5) ชี้แจงเรื่องความชัดเจนในที่ดิน ซึ่งในกรณีนี้เป็นการเช่าบ้านเพื่อการอยู่อาศัยของเอกชน มีสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร และระยะเวลาในการเช่าที่แน่นอน โดยต้องเป็นการเช่าในลักษณะสัญญาเช่าระยะยาว เพื่อที่จะสามารถทำการกู้เงินเพื่อการปรับปรุงพัฒนาที่อยู่อาศัยได้

6) ทำการปรับปรุงผังกลุ่มบ้าน ปรับปรุงสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งส่วนนี้เทศบาลจะเข้ามาให้ความช่วยเหลือได้ ในกรณีที่พื้นที่บริเวณนั้นเป็นส่วน ทางสาธารณะ หากเป็นที่ดินเอกชน เทศบาลจะไม่สามารถเข้าไปจัดการได้

7) นำแบบที่ได้จากการวิเคราะห์ ปรับปรุงจากชาวชุมชนมาทำ แผนการก่อสร้างต่อไป โดยงบประมาณที่ใช้ในการปรับปรุงจะมาจากกองทุนกลุ่มออมทรัพย์ที่ เจ้าของบ้านได้เข้าร่วมออมเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

### 5.3.3.2 แนวทางในการปรับปรุง

กลุ่มเช่าบ้านเอกชนนี้ส่วนใหญ่ไม่ให้ความสนใจในการปรับปรุงที่อยู่ อาศัยนัก เนื่องด้วยการไม่มีความรู้สึกเป็นเจ้าของ รวมกับการที่ผู้ให้เช่าไม่อนุญาตให้ทำการใดๆ ต่อตัวบ้านเป็นเหตุให้ไม่เกิดการปรับปรุงซ่อมแซมในตัวบ้านที่อยู่อาศัยเลย แนวทางในการแก้ไข ปัญหานี้คือ การพูดคุยทำความเข้าใจกับเจ้าของบ้านผู้ให้เช่า โดยเทศบาล หรือพอช. เพื่อให้ผู้ให้ เช่าเข้าใจถึงความสำคัญในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย และยอมให้ผู้เช่าทำการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของ ตนได้ รวมทั้งชี้ให้เห็นประโยชน์ของการปรับปรุงที่อยู่อาศัยว่าเมื่อปรับปรุงแล้ว สิทธิในบ้านที่ได้รับการ ปรับปรุงนี้ก็ตกเป็นของผู้ให้เช่าอยู่ดี ไม่ได้ถ่ายโอนไปให้ผู้เช่าแต่อย่างใด

โดยได้ทำการเลือกบ้านตัวอย่างในการปรับปรุงสำหรับกลุ่มที่ 3 เช่าบ้าน เอกชน คือ บ้านเลขที่ 289/3 ของนางไพรวรรณ นิลอุบล เป็นบ้านเช่าซึ่งอยู่อาศัยมานานกว่า 20 ปี โดยตัวผู้เช่าเองมีความต้องการที่จะปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตน แต่ติดปัญหาเนื่องจากเป็นการเช่า และผู้ให้เช่าไม่อนุญาตให้ทำการปรับปรุงที่อยู่อาศัย

จากการสัมภาษณ์เจ้าของบ้าน และการสังเกต ทำให้ได้ข้อมูลซึ่งมีข้อมูล พื้นฐานของบ้าน แสดงเป็นตารางดังนี้

ตารางที่ 5.7 ตารางแสดงข้อมูลพื้นฐานของบ้านเลขที่ 289/3

ประเภทกรรมสิทธิ์	เช่าบ้านเอกชน
ประเภทบ้าน	บ้านไม้ร่วมสมัย
แนวทางในการปรับปรุง	เพื่อการอยู่อาศัย
วิธีการในการปรับปรุง	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน
โครงสร้าง	ทรวดโถม เสาไม้ผูกก่อนจากนี้ขึ้น น้ำลง
หลังคา	ดี
พื้น	ปานกลาง
ผนัง	ปานกลาง

ห้องน้ำ	ทรุดโทรม ไม่ถูกสุขลักษณะ
รายได้ต่อเดือน	7,000 บาท
รายจ่ายต่อเดือน	5,000 บาท
เงินออมเพื่อการปรับปรุง	ไม่มี

จากตารางที่ 5.7 พบว่าส่วนประกอบอาคารที่มีปัญหามากที่สุดคือ โครงสร้าง โดยเฉพาะเสาไม้ ซึ่งเสียหายจากการที่น้ำขึ้น น้ำลง ทำให้ไม้ผุกร่อน และห้องน้ำที่ไม่ถูกสุขลักษณะ โดยเสนอทางเลือกในการปรับปรุงดังนี้

ตารางที่ 5.8 ทางเลือกในการปรับปรุงของบ้านเลขที่ 316

รูปแบบการปรับปรุง	ปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย แบบพอลอยได้	ปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย แบบคงทนถาวร
ภาพประกอบ		
วัสดุที่ใช้	เสาไม้ไผ่	เสาปูน
ราคาโดยประมาณ	3,000 บาท	5,000 บาท
ข้อดี	ราคาประหยัด เจ้าของบ้านสามารถจ่ายได้ มีความคงทนหากทำตามขั้นตอนที่ถูกต้อง	คงทนถาวร
ข้อเสีย	ต้องใช้ช่างที่ชำนาญการทางด้านนี้	ราคาแพง

#### 5.3.4 กลุ่มเช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้าน

##### 5.3.3.1 กระบวนการในการปรับปรุง

กระบวนการในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในกลุ่มเช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้านตามวิธีการของโครงการบ้านมั่นคง โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน มีขั้นตอนดังนี้

1) ทำการประชุมสร้างความเข้าใจกับคนในกลุ่มบ้านนั้นๆ โดยเฉพาะเจ้าของที่ หรือผู้ให้เช่าที่ดิน เพื่อให้ผู้ให้เช่าเข้าใจถึงประโยชน์ในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของผู้เช่า ซึ่งจะเป็นประโยชน์โดยตรงต่อผู้ให้เช่าเองทั้งในเรื่องของความสวยงาม การพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการในบริเวณกลุ่มบ้านนั้น

2) สํารวจข้อมูลสมาชิกทั้งหมดในกลุ่มบ้าน

3) เชิญชวนให้เข้าร่วมกลุ่มออมทรัพย์ของชุมชน

4) ร่วมกันหาแนวทางแก้ปัญหาโดยการนำแนวทางที่ได้จากการคิดวิเคราะห์ลงไปสัมภาษณ์ชาวชุมชนในกลุ่มบ้านนั้นๆ ว่าเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร มีความต้องการอะไรเพิ่มเติมหรือไม่ เป็นต้น

5) ชี้แจงเรื่องความชัดเจนในที่ดิน ซึ่งในกรณีนี้เป็นการเช่าอยู่ เพื่อการสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นโฉนดของเอกชน มีสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร และระยะเวลาในการเช่าที่แน่นอน โดยต้องเป็นการเช่าในลักษณะสัญญาเช่าระยะยาว เพื่อที่จะสามารถทำการกู้เงินเพื่อการปรับปรุงพัฒนาที่อยู่อาศัยได้

6) ทำการปรับปรุงผังกลุ่มบ้าน ปรับปรุงสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งส่วนนี้เทศบาลจะเข้ามาให้ความช่วยเหลือได้ ในกรณีที่พื้นที่บริเวณนั้นเป็นส่วนทางสาธารณะ หากเป็นที่ดินเอกชน เทศบาลจะไม่สามารถเข้าไปจัดการได้

7) นำแบบที่ได้จากการวิเคราะห์ ปรับปรุงจากชาวชุมชนมาทำแผนการก่อสร้างต่อไป โดยงบประมาณที่ใช้ในการปรับปรุงจะมาจากกองทุนจากกลุ่มออมทรัพย์ที่เจ้าของบ้านได้เข้าร่วมออมเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

#### 5.3.3.2 แนวทางในการปรับปรุง

สำหรับกลุ่มที่ 4 นี้ การรวมกลุ่มกันเป็นกลุ่มบ้านจะมีความเหมาะสมกว่า เนื่องจากกลุ่มที่มีการเช่าที่ดิน สร้างบ้าน เกิดจากการที่เจ้าของที่มีที่ดินเหลือ และไม่ได้ใช้ประโยชน์อันใด จึงนำที่ดินนั้นมาให้เช่าเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย มีลักษณะการเช่าเป็นสัญญาที่เป็นลายลักษณ์อักษร โดยสัญญาเช่าที่พบในชุมชนนี้เป็นแบบระยะยาว (10 ปีขึ้นไป) ทำให้ผู้เช่ามีความมั่นคงในการอยู่อาศัย และรักในที่อยู่อาศัยนั้น แต่สาเหตุที่สภาพที่อยู่อาศัยมีความทรุดโทรมเนื่องจากปัญหาสภาพทางเศรษฐกิจ รายได้ที่ไม่เพียงพอต่อรายจ่าย การไม่มีงบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัย โดยแนวทางในการปรับปรุงที่เสนอแนะ เริ่มจากการเข้าร่วมกลุ่มออมทรัพย์ของชุมชนเพื่อที่จะสามารถกู้เงินเพื่อทำการปรับปรุงที่อยู่อาศัย จากนั้นทำการเจรจากับเจ้าของที่ดินถึงความเป็นไปได้ในการขอปรับปรุงที่อยู่อาศัย แต่ในกลุ่มนี้จะไม่มีปัญหาในเรื่องเจ้าของที่ดิน เพราะตัวบ้านที่อยู่อาศัยนั้น เป็นสิทธิของเจ้าของบ้าน ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน โดยหลังจากที่สามารถกู้ยืมเงินเพื่อทำการปรับปรุงได้แล้ว ก็สามารถช่วยกันลงมือลงมือทำการปรับปรุงได้ ด้วยการช่วยกันของคนในกลุ่มบ้านนั้นๆ เพื่อเป็นการประหยัดค่าแรงที่ต้องจ้าง หรือคนงาน โดยกลุ่มตัวอย่างที่นำมาแสดงคือกลุ่มบ้านที่เช่าที่ดินจากนางทองสุข ดังภาพต่อไปนี้



ภาพที่ 5.4 แสดงกลุ่มเช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้าน

โดยในกลุ่มเช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้านนี้ ประกอบไปด้วยบ้านเจ้าของคือ บ้านเลขที่ 301 (ไม่ให้สัมภาษณ์) และบ้านที่เช่าที่ดินจำนวน 7 หลัง โดยจากการสุ่มตัวอย่างในการ เก็บข้อมูลได้จำนวน 5 หลัง ดังรายละเอียดแสดงในตารางที่ 5.9

ตารางที่ 5.9 ข้อมูลพื้นฐานกลุ่มบ้านเช่าที่ดินเอกชน สร้างบ้าน

บ้านเลขที่	298/1	298/2	298/3	298/4	309
ประเภทบ้าน	บ้านไม้ร่วมสมัย	เรือนไม้พื้นดิน	บ้านไม้ร่วมสมัย	บ้านสมัยใหม่	บ้านไม้ร่วมสมัย
วิธีการในการปรับปรุง	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน
โครงสร้าง	ดี	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง
หลังคา	ดี	ทาดโทรม	ทาดโทรม	ทาดโทรม	ปานกลาง
พื้น	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี
ผนัง	ดี	ปานกลาง	ดี	ทาดโทรม	ดี
ห้องน้ำ	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
รายได้ต่อ	25,000 บาท	7,000 บาท	8,000 บาท	7,000 บาท	15,000 บาท

เดือน					
รายจ่ายต่อเดือน	15,000 บาท	5,000 บาท	5,000 บาท	5,000 บาท	10,000 บาท
เงินออมเพื่อการปรับปรุง	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

จากตารางที่ 5.9 จะพบว่าบ้านเลขที่ 298/4 ของนางยม ใจชื่อ มีสภาพที่ทรุดโทรมที่สุดในหลายๆ ด้าน ได้แก่ หลังคา และผนัง โดยได้เสนอทางเลือกในการปรับปรุงดังตารางที่ 5.10

ตารางที่ 5.10 ทางเลือกในการปรับปรุงของบ้านเลขที่ 298/4

รูปแบบการปรับปรุง	ปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย แบบพออยู่ได้	ปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย แบบคงทนถาวร
ภาพประกอบ		
วัสดุที่ใช้ (หลังคา)	สังกะสี	กระเบื้องลอนคู่
ราคาโดยประมาณ	3,000 บาท	10,000 บาท
วัสดุที่ใช้ (ผนังชั้นบน)	ไม้เข็มน้ำ	ไม้เนื้อแข็ง
ราคาโดยประมาณ	5,000 บาท	20,000 บาท
วัสดุที่ใช้ (ผนังชั้นล่าง)	แผ่นซีเมนต์	ก่ออิฐ ฉาบปูน
ราคาโดยประมาณ	5,000 บาท	15,000 บาท
รวมค่าก่อสร้าง	13,000 บาท	45,000 บาท
ข้อดี	ราคาประหยัด เจ้าของบ้านสามารถจ่ายได้	สวยงาม และคงทน
ข้อเสีย	ไม่สวยงาม วัสดุบางอย่าง เช่น แผ่นซีเมนต์เสียหายได้ง่าย	ราคาแพง เจ้าของบ้านไม่สามารถจ่ายได้

### 5.3.5 กลุ่มเช่าที่วัด

#### 5.3.5.1 กระบวนการในการปรับปรุง

กระบวนการในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในกลุ่มเช่าที่ดินวัด ตามวิธีการของโครงการบ้านมั่นคง โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน มีขั้นตอนดังนี้

- 1) ทำการประชุมสร้างความเข้าใจกับคนในกลุ่มบ้านนั้นๆ
- 2) สืบหาข้อมูลสมาชิกทั้งหมดในกลุ่มบ้าน
- 3) เชิญชวนให้เข้าร่วมกลุ่มออมทรัพย์ของชุมชน
- 4) ร่วมกันหาแนวทางแก้ปัญหาโดยการนำแนวทางที่ได้จากการคิดวิเคราะห์ลงไปสัมภาษณ์ชาวชุมชนในกลุ่มบ้านนั้นๆ ว่าเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร มีความต้องการอะไรเพิ่มเติมหรือไม่ เป็นต้น

5) ชี้แจงเรื่องความชัดเจนในที่ดิน ซึ่งในกรณีนี้เป็นการเช่าที่ดินวัดร้าง ซึ่งเจ้าของที่ดินคือสำนักงานพระพุทธศาสนา จังหวัดสมุทรสงคราม โดยสัญญาเช่าที่มีอยู่ปัจจุบันเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น คือ 3 ปี แต่สามารถทำการต่อสัญญาได้ตลอด และหากผู้เช่าเสียชีวิตทายาทสามารถทำสัญญาเช่าต่อได้ ซึ่งหากทำการเจรจากับทางสำนักงานพระพุทธศาสนาให้เปลี่ยนสัญญาเช่าเป็นระยะยาวได้ จะทำให้ทางสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนเข้ามาช่วยเหลือในการจัดทำโครงการบ้านมั่นคงในพื้นที่บริเวณนี้ได้

6) ทำการปรับปรุงผังกลุ่มบ้าน ปรับปรุงสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งส่วนนี้เทศบาลจะเข้ามาให้ความช่วยเหลือได้

7) นำแบบที่ได้จากการวิเคราะห์ ปรับปรุงจากชาวชุมชนมาทำแผนการก่อสร้างต่อไป โดยงบประมาณที่ใช้ในการปรับปรุงจะมาจากกองทุนจากกลุ่มออมทรัพย์ที่เจ้าของบ้านได้เข้าร่วมออมเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

#### 5.3.5.2 แนวทางในการปรับปรุง

ในการรวมกลุ่มกันของกลุ่มเช่าที่วัด สามารถทำได้โดยการรวมกลุ่ม และเข้าร่วมกลุ่มออมทรัพย์ของชุมชนเพื่อขอเงินเป็นงบประมาณในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย ซึ่งในส่วนของการขออนุญาตจากสำนักงานพุทธศาสนาสามารถทำได้ และหากต้องการปรับปรุงมากขึ้นสามารถขอความช่วยเหลือจากเทศบาลเมืองสมุทรสงคราม และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนในเรื่องของการทำ Re-Blocking เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่ในเขตนี้ด้วย ดังแสดงในภาพที่ 5.5





ภาพที่ 5.5 แสดงกลุ่มบ้านที่มีกรรมสิทธิ์การเช่าที่ดินวัด

โดยในกลุ่มเช่าที่ดินวัดนี้ มีเจ้าของที่ดินคือ สำนักงานพุทธศาสนาจังหวัดสมุทรสงคราม เนื่องจากเป็นที่ดินของวัดร้าง โดยจากการสุ่มตัวอย่างในการเก็บข้อมูลได้จำนวน 7 หลัง โดยเป็นบ้านที่มีสภาพดี 2 หลัง ปานกลาง 1 หลัง และทรุดโทรม 4 หลัง ซึ่งจะเสนอเฉพาะในกลุ่มที่ปานกลางถึงทรุดโทรม ดังรายละเอียดแสดงในตารางที่ 5.11

ตารางที่ 5.11 ข้อมูลพื้นฐานกลุ่มบ้านเช่าที่ดินวัด

บ้านเลขที่	315	309/3	309/4	315/1	329/2
ประเภทบ้าน	เรือนแถวไม่ร่วมสมัย	เรือนไม้พื้นดิน	บ้านสมัยใหม่	บ้านไม่ร่วมสมัย	บ้านสมัยใหม่
วิธีการในการปรับปรุง	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน	ซ่อมแซมเฉพาะส่วน
โครงสร้าง	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง
หลังคา	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง
พื้น	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี	ดี
ผนัง	ปานกลาง	ทรุดโทรม	ทรุดโทรม	ดี	ดี

ห้องน้ำ	ทชุดโทรม	ปานกลาง	ทชุดโทรม	ปานกลาง	ปานกลาง
รายได้ต่อเดือน	10,000 บาท	3,000 บาท	3,000 บาท	15,000 บาท	15,000 บาท
รายจ่ายต่อเดือน	7,000 บาท	3,000 บาท	5,000 บาท	10,000 บาท	10,000 บาท
เงินออมเพื่อการปรับปรุง	มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

จากตารางที่ 5.11 จะพบว่าบ้านเลขที่ 309/4 ของนายสมเกียรติ ฮวดเจริญ มีสภาพที่ทชุดโทรมที่สุดในหลายๆ ด้าน ได้แก่ โครงสร้าง หลังคา ผนัง และห้องน้ำ โดยได้เสนอทางเลือกในการปรับปรุงดังตารางที่ 5.12

ตารางที่ 5.12 ทางเลือกในการปรับปรุงของบ้านเลขที่ 309/4

รูปแบบการปรับปรุง	ปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย แบบพออยู่ได้	ปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัย แบบคงทนถาวร
ภาพประกอบ		
วัสดุที่ใช้ (โครงสร้าง)	เสาปูน	
ราคาโดยประมาณ	5,000 บาท	
วัสดุที่ใช้ (หลังคา)	สังกะสี	กระเบื้องลอนคู่
ราคาโดยประมาณ	3,000 บาท	10,000 บาท
วัสดุที่ใช้ (ผนังชั้นบน)	ไม้เซอร่า	ไม้เนื้อแข็ง
ราคาโดยประมาณ	5,000 บาท	20,000 บาท
วัสดุที่ใช้ (ผนังชั้นล่าง)	แผ่นซีเมนต์	ก่ออิฐ ฉาบปูน
ราคาโดยประมาณ	5,000 บาท	15,000 บาท
รวมค่าก่อสร้าง	18,000 บาท	50,000 บาท
ข้อดี	ราคาประหยัด เจ้าของบ้านสามารถจ่ายได้	สวยงาม และคงทน
ข้อเสีย	ไม่สวยงาม วัสดุบางอย่าง เช่น แผ่นซีเมนต์เสียหายได้ง่าย	ราคาแพง เจ้าของบ้านไม่สามารถจ่ายได้

#### 5.4 สรุปแนวทางการปรับปรุงที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทกรรมสิทธิ์

แนวทางในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทกรรมสิทธิ์ ได้แก่

1) บ้านที่ควรแก่การอนุรักษ์ เสนอให้ปรับปรุงแบบเป็นรายๆ ไป โดยเรียกร้องต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม และสำนักงานวัฒนธรรมจังหวัดสมุทรสงคราม เข้ามาช่วยเหลือ

2) บ้านที่เป็นเจ้าของที่มีสภาพทรุดโทรม สามารถเข้าร่วมกลุ่มออมทรัพย์ และทำการกู้เงินจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน มาซ่อมแซมได้เลย

3) กลุ่มเช่าที่เอกชน และบ้านเช่าที่ทรุดโทรม ต้องมีการเจรจาต่อรองกับเจ้าของที่ดิน และเจ้าของบ้านเช่าก่อน โดยต้องอาศัยการรวมพลังกัน หากดำเนินการเป็นแต่ละรายจะไม่มีอำนาจในการต่อรอง

4) กลุ่มเช่าที่ดินวัด (กรมศาสนา) หากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนมี MOU กับกรมการศาสนาแล้ว สามารถใช้แนวทางนี้ได้ แต่หากยังไม่มีก็ต้องอาศัยแนวทางที่สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนสร้าง MOU กับหน่วยงานภาครัฐอื่นๆ แล้วมีการสร้างเครือข่ายข้ามพื้นที่ เพื่อรวมพลังในการเจรจาต่อรอง

ซึ่งผลที่ได้ เป็นเพียงการศึกษาเพื่อเป็นข้อมูลในการที่จะนำไปใช้ในการปลุกชุมชนให้ตระหนักในปัญหา และร่วมในกระบวนการที่จะหาทางประสานกับหน่วยงาน และเจ้าของที่ดิน เพื่อให้ชุมชนขอวัดหลังบ้านได้พัฒนาเป็นชุมชนตัวอย่างในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยตามที่ทั้ง 14 ชุมชนได้เลือกขึ้นมา

## รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กรมที่ดิน, นโยบายที่ดินและระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ. บพิธการพิมพ์:

กรุงเทพมหานคร, 2530.

การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายนโยบายและแผน, แผนงานพัฒนาที่อยู่อาศัยและการแก้ไขปัญหาชุมชนของการเคหะแห่งชาติในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (2535 - 2539). กรุงเทพมหานคร, 2536.

จุฑารัตน์ บางยี่ขัน และสนธิ์ บางยี่ขัน, การเมืองและการจัดที่ดิน. สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัย

รามคำแหง: กรุงเทพมหานคร, 2528.

ชูวิทย์ สุขฉาย, การอนุรักษ์เมือง. อมรินทร์พริ้นท์ติ้ง แอนด์พับลิชชิ่ง: กรุงเทพมหานคร, 2552.

ณรงค์ สิ้นสวัสดิ์, การปฏิรูปที่ดิน. โรงพิมพ์แพร่พิทยา: กรุงเทพมหานคร, 2519.

ธนะวัฒน์ รุจิระการ, แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยบนที่ราชพัสดุ: กรณีศึกษา

ชุมชนสามัคคีร่วมใจ บางเขน กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขา

วิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

นรินทร์ สกุลคลานวัฒน์, กฎหมายเพื่อชาวสลัม. กรุงเทพมหานคร, 2530.

นิธิ ลิศนันท์, การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ: กรณีศึกษาบริเวณถนนบำรุงเมือง

สำรวจราษฎร์ เสาชิงช้า. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

ปัทมาวดี โพนกุล ชูชุกิ, เอกสารประกอบคำบรรยาย “เศรษฐกิจศาสตร์ทรัพยากรธรรมชาติและ

สิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (ศ. 372)”, 2553.

วีรวัฒน์ อริยะวิริยานันท์, วิวัฒนาการของการปฏิรูปที่ดินในประเทศไทย: ศึกษาเฉพาะกรณีการ

ออกกฎหมายปฏิรูปที่ดิน (พ.ศ. 2475 – พ.ศ. 2518). วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต,

คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

สวัสดิ์ ศรีลัมภ์, ประวัติศาสตร์กฎหมาย. คำบรรยาย คณะนิติศาสตร์, 2519.

อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์, การจัดการที่ดินระดับท้องถิ่น. รายงานการวิจัย คณะนิติศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

ภาษาอังกฤษ

Balchin Paul N. HOUSING POLICY: AN INTRODUCTION – 2<sup>ND</sup> ED. Routledge: UK. 1985.

Bratt, Rachel G. REBUILDING A LOW-INCOME HOUSING POLICY. Temple University Press: Philadelphia, USA. 1989.

Bromley Daniel W. Environment and Economy : Property Rights and Public Policy . Massachusetts : Basil Blackwell , 1991.

Office of Housing. PREPARING A NATIONAL HOUSING POLICY. Washington D.C., USA. 1977.

Turner, John F.C. HOUSING BY PEOPLE. Pantheon Books: New York, USA. 1977.

United Nations. HOUSING POLICY GUIDELINES: THE EXPERIENCE OF ECE WITH SPECIAL REFERENCE TO COUNTRIES IN TRANSITION. Economic Commission for Europe: Geneva, Switzerland. 1990.

สัมภาษณ์

ปรีดิ์จิต ฮมภิรมย์. นักวิชาการศาสนาชำนาญการ. สัมภาษณ์, 1 พฤษภาคม 2555.

วัชรวิ คณานุรักษ์. ศึกษานิเทศก์พื้นที่จังหวัดสมุทรสงคราม. สัมภาษณ์, 1 พฤษภาคม 2555.

วิภาดา โนตา. ศึกษานิเทศก์พื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร. สัมภาษณ์, 14 กรกฎาคม 2554.

สุภาวดี บุตรดา. นักวิชาการวัฒนธรรมชำนาญการ. สัมภาษณ์, 1 พฤษภาคม 2555.

สุรเชษฐ โตเหมื่อน. ผู้อำนวยการกองสวัสดิการสังคม เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม. สัมภาษณ์, 27 กุมภาพันธ์ 2555.

ภาคผนวก



## แบบสัมภาษณ์

### รูปแบบที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัยในชุมชนวัดหลังบ้าน ตำบลแม่กลอง อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสงคราม

เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิต  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### ข้อมูลทั้งหมดจะเก็บเป็นความลับและจะใช้ในการเขียนรายงานวิจัยเท่านั้น

กรุณากรอกข้อความลงในช่องว่างและขีดเครื่องหมาย ✓ ลงใน  ที่ต้องการตามความเห็นของท่านหรือใกล้เคียงมากที่สุด

#### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

- ชื่อ.....อายุ.....เพศ.....  
อาชีพ.....
- เลขที่.....หมู่ที่.....หมู่บ้าน.....ถนน.....  
ตำบล.....อำเภอ.....  
จังหวัด.....เบอร์โทร.....
- สถานภาพการอยู่อาศัย  เจ้าของ  ผู้อาศัย
- นับถือศาสนา  พุทธ  คริสต์  อิสลาม  
 อื่นๆ (ระบุ).....
- ภูมิลำเนา  สมุทรสงคราม (ระบุอำเภอ, หมู่บ้าน).....  
 จังหวัดอื่นๆ (ระบุ).....
- จำนวนสมาชิกในครอบครัว (รวมตัวท่าน) ..... คน ได้แก่  
 อาศัยอยู่ในชุมชน  
1.) ชื่อ.....เพศ.....อาชีพ.....  
รายได้ต่อเดือน.....บาท  
 อาศัยอยู่บ้านหลังคาเรือนเดียวกัน  อาศัยอยู่บ้านคนละหลังคาเรือน ที่.....  
2.) ชื่อ.....เพศ.....อาชีพ.....  
รายได้ต่อเดือน.....บาท  
 อาศัยอยู่บ้านหลังคาเรือนเดียวกัน  อาศัยอยู่บ้านคนละหลังคาเรือน ที่.....  
3.) ชื่อ.....เพศ.....อาชีพ.....  
รายได้ต่อเดือน.....บาท  
 อาศัยอยู่บ้านหลังคาเรือนเดียวกัน  อาศัยอยู่บ้านคนละหลังคาเรือน ที่.....  
4.) ชื่อ.....เพศ.....อาชีพ.....

รายได้ต่อเดือน.....บาท

อาศัยอยู่บ้านหลังคาเรือนเดียวกัน  อาศัยอยู่บ้านคนละหลังคาเรือน ที่.....

อาศัยอยู่นอกชุมชน

1.) ชื่อ.....เพศ.....อาชีพ.....

รายได้ต่อเดือน.....บาท

2.) ชื่อ.....เพศ.....อาชีพ.....

รายได้ต่อเดือน.....บาท

3.) ชื่อ.....เพศ.....อาชีพ.....

รายได้ต่อเดือน.....บาท

4.) ชื่อ.....เพศ.....อาชีพ.....

รายได้ต่อเดือน.....บาท

7. ระดับการศึกษา  ไม่ได้ศึกษา จำนวน.....คน  ประถมศึกษา จำนวน.....คน  
 มัธยมศึกษา จำนวน.....คน  อาชีวศึกษา จำนวน.....คน  
ปริญญาตรี จำนวน.....คน  ปริญญาโท จำนวน.....คน  
 ปริญญาเอก จำนวน.....คน  อื่นๆ (ระบุ)..... จำนวน..... คน
8. อาชีพ  ไม่มีอาชีพ จำนวน.....คน  รับจ้าง(รายวัน) จำนวน.....คน  
 ค้าขาย จำนวน.....คน  พ่อบ้าน / แม่บ้าน จำนวน.....คน  
 รับราชการ จำนวน.....คน  เจ้าหน้าที่รัฐวิสาหกิจ จำนวน.....คน  
 พนักงานบริษัทเอกชน จำนวน.....คน  
 ธุรกิจส่วนตัว(ระบุ)..... จำนวน.....คน
9. แหล่งประกอบอาชีพ  ในชุมชน  
 ภายในหลังคาเรือนตนเอง  
 นอกหลังคาเรือนตนเอง ประกอบด้วย.....  
 นอกชุมชน ประกอบด้วย.....
10. รายได้ครอบคลุมอยู่ระหว่างเท่าใดต่อเดือน  
 ต่ำกว่า 5,000 บาท  5,001 - 15,000 บาท  15,001 - 25,000 บาท  
 25,001 - 35,000 บาท  35,001 - 50,000 บาท  50,001 บาท ขึ้นไป
11. การจัดการรายได้ของครอบครัว  
 มีเงินออมครอบครัว.....บาท แหล่งเงินออม.....  
 ไม่มีเงินออม และไม่มีหนี้สิน



หนี้สินครอบครัว.....บาท แหล่งเงินกู้.....

## ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

10. ระยะเวลาการอยู่อาศัย.....ปี.....เดือน
11. การครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน
- เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินเอง
  - อาศัยอยู่กับบิดามารดา นุตรหรือหลาน
  - เช่าทั้งที่ดินและบ้าน ค่าเช่าที่.....บ./เดือน ค่าเช่าบ้าน.....บ./เดือน สัญญา.....ปี
  - เช่าที่ดิน ปลูกสร้างบ้านเอง ค่าเช่าที่ดิน.....บ./เดือน สัญญา.....ปี  
ราคาบ้าน.....บาท
  - บุกเบิกโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย
  - อื่นๆ (ระบุ).....
12. กรณีเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของ  ที่เอกชน  ที่ราชพัสดุ  ที่วัด
- อื่นๆ (ระบุ).....
13. ลักษณะที่อยู่อาศัย  อาคารเดี่ยว  อาคารแฝด  ห้องแถว  ตึกแถว  อาคารชุด
- เรือนแพ  อื่นๆ.....
14. อายุอาคาร.....ปี
15. การใช้ประโยชน์  อยู่อาศัยอย่างเดียว  อยู่อาศัยและแบ่งเช่า
- อยู่อาศัยและค้าขาย ประเภท.....
- อื่นๆ (ระบุ).....
16. ตำแหน่งที่ตั้งของบ้าน  ตั้งอยู่บนน้ำ  บางส่วนยื่นเหนือในน้ำ  ตั้งชิดริมน้ำ
- ตั้งใกล้น้ำห่างจากตลิ่ง.....เมตร  ไม่มีความสัมพันธ์กับน้ำ
17. เหตุผลที่เลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน
- เป็นมรดกตกทอด
  - ใกล้ที่ทำงาน
  - ใกล้บ้านญาติ
  - ใกล้โรงเรียนลูก
  - การเดินทางสะดวก
  - ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก
  - น้ำไม่ท่วม
  - อื่นๆ
- (ระบุ).....

## ส่วนที่ 3 ข้อมูลของปัญหาที่อยู่อาศัย

18. ปัจจุบันที่อยู่อาศัยได้รับปัญหา
- บ้านที่ได้รับผลกระทบจากน้ำกัดเซาะตลิ่ง (ตอบส่วนที่ 3.3)
  - บ้านที่ไม่ถูกสุขลักษณะ (ตอบส่วนที่ 3.2)

เรื่องห้องส้วม-ห้องอาบน้ำ       เรื่องการระบายน้ำ

บ้านที่มีคุณค่า ต้องการปรับปรุงซ่อมแซม และเจ้าของสามารถทำได้ (ตอบส่วนที่ 3.1)

บ้านที่มีคุณค่า ต้องการปรับปรุงซ่อมแซม แต่เจ้าของไม่สามารถทำได้ (ตอบส่วนที่ 3.1)

### ส่วนที่ 3.1 ปัญหาด้านการครอบครองกรรมสิทธิ์

19. ประเภทบ้าน  เรือนไทย     เรือนไม้พื้นถิ่น     บ้านไม้ร่วมสมัย     บ้านสมัยใหม่

20. ด้านความมั่นคงในการถือครอง

ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน     กำลังถูกบอกเลิกสัญญาเช่า

กำลังถูกไล่อื้อ     อื่นๆ

(ระบุ).....

### ส่วนที่ 3.2 ปัญหาด้านสุขลักษณะ

21. ตำแหน่งและที่ตั้งของห้องส้วม

มีห้องส้วมในบริเวณบ้านตนเอง

รวมกับส่วนอาบน้ำ     แยกกับส่วนอาบน้ำ

มีห้องส้วมใช้ร่วมกับบ้านอื่นในละแวกบ้าน

รวมกับส่วนอาบน้ำ     แยกกับส่วนอาบน้ำ

ไม่มีห้องส้วมใช้

22. รูปแบบของห้องส้วม

แบบส้วมหลุม (นั่งยอง)

มีบ่อเกรอะ - บ่อซึม     ไม่มีบ่อเกรอะ - บ่อซึม     แบบท่อตรงปล่อยลงดิน

อื่นๆ

.....

แบบชักโครก (นั่งราบ)

มีบ่อเกรอะ - บ่อซึม     ไม่มีบ่อเกรอะ - บ่อซึม     แบบท่อตรงปล่อยลงดิน

อื่นๆ

.....

23. ระบบระบายน้ำ     ปัญหาน้ำขัง     ไม่มีรางระบายน้ำ     อื่นๆ

.....

### ส่วนที่ 3.3 ปัญหาด้านน้ำกักเซาะ

24. ด้านที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม

42.1 ลักษณะการกักเซาะ     กัดเซาะที่ดิน     กัดเซาะบ้าน     กัดเซาะทั้งที่ดินและบ้าน

42.2 สาเหตุการกักเซาะ     การเพิ่ม ลดระดับของน้ำ     การไหลของกระแสน้ำ

การกระแทกของคลื่นที่เกิดจากการคมนาคมทางน้ำ

อื่นๆ.....

25. ด้านตัวบ้าน

43.1 ขอบเขตพื้นที่บ้านที่ได้รับผลกระทบ  พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด  พื้นที่ใช้สอยบางส่วน

43.2 ลักษณะของตัวบ้านที่ได้รับผลกระทบ  โครงสร้างถูกกัดเซาะ  โครงสร้างไม่ถาวร ไม่

แข็งแรง

26. ด้านการป้องกันปัญหา

ยังไม่มีการแก้ไข

มีการป้องกันที่ดิน

โดยใช้วิธี.....

มีการป้องกันตัวบ้าน

โดยใช้วิธี.....

27. แนวทางการแก้ไขปัญหา

อยู่อาศัยที่ในเดิมต่อไป (ไม่ปรับปรุงแก้ไข)

ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในที่ดินเดิม

ซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยเดิม

หาที่อยู่อาศัยใหม่ในที่ดินใหม่  อื่นๆ (ระบุ).....

28. การซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยเดิม

ได้ซ่อมแซมไปแล้ว (ตอบแบบสอบถามชุดที่ 2)

มีความต้องการที่จะซ่อมแซมหรือต่อเติม โดยคาดว่า

จัดทำแนวเขื่อนกันการกัดเซาะตามแนวที่ดิน

โดยใช้วิธี.....

จัดการซ่อมบ้านโดยซื้อวัสดุก่อสร้าง และซ่อมแซมเอง

โดยใช้วิธี.....

จัดการซ่อมบ้านโดยจ้างช่างรับเหมาก่อสร้างให้ดำเนินการทั้งหมด

อื่นๆ (ระบุ).....

ไม่มีความต้องการซ่อมแซม หรือต่อเติม

#### ส่วนที่ 4 ข้อมูลแนวทางในการปรับปรุงปัญหาที่อยู่อาศัย

29. ความต้องการปรับปรุง / ซ่อมแซม

มีความต้องการ

ไม่ต้องการ เพราะ.....

30. ความสามารถในการจ่าย / เงินทุน

เงินตนเอง

เงินกู้ยืม

อื่นๆ.....

31. การซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยเดิม จะทำโดย

- ซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเอง
- รวมกลุ่มกันกับเครือญาติ หรือละแวกบ้านเดียวกันเพื่อช่วยกันซ่อมแซมที่อยู่อาศัย
- รวมกลุ่มกันทั้งชุมชนเพื่อระดมเงินทุนใช้ในการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย
- รวมกลุ่มกัน และขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานภายนอก  อื่นๆ

(ระบุ).....

32. งบประมาณในการซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัย.....บาท
33. งบประมาณในการซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยมาจาก.....
34. ความช่วยเหลือจากหน่วยงานที่สนับสนุน  มีความต้องการ ระบุ.....  
 ไม่ต้องการ
35. มีความต้องการให้มีการสนับสนุนทางด้านใด
- ให้ความรู้ในการปรับปรุงและซ่อมแซม
  - สนับสนุนวัสดุก่อสร้าง
  - ออกแบบอาคารปรับปรุงและซ่อมแซม
  - จัดหาช่างเทคนิคและช่างก่อสร้างเพื่อปรับปรุง
  - อื่นๆ

- .....
36. หากมีการร่วมมือจากภาคีต่างๆเพื่อช่วยในการปรับปรุงและซ่อมแซมปัญหา ท่านต้องการเข้าร่วมกิจกรรมหรือไม่
- ต้องการและสนใจเข้าร่วมกิจกรรม
  - ไม่ต้องการ
  - อื่นๆ.....
37. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมและเสนอแนะ ภูมิปัญญาที่เคยมีมา หรือแนวทางแก้ไขอื่นๆ

.....

.....

.....

**ส่วนที่ 5 ข้อมูลความสัมพันธ์ในชุมชน**

38. ผู้นำชุมชน ทางการ..... ไม่เป็นทางการ.....
39. ความสัมพันธ์กับคนในชุมชน  รู้จักคนในชุมชน จำนวน.....คน ได้แก่
- .....
- ไม่รู้จักคนในชุมชน
40. ลักษณะการทำกิจกรรมร่วมกัน  เข้าร่วมกิจกรรมของชุมชน ดังนี้
1. ....
  2. ....
  3. ....
- ไม่เข้าร่วมกิจกรรมของชุมชน

41. กลุ่มออมทรัพย์

เข้าร่วมกลุ่มออมทรัพย์ดังนี้

1. ....

2. ....

3. ....

ไม่เข้าร่วมกลุ่มออมทรัพย์

---

ขอขอบพระคุณทุกท่านที่กรุณาสละเวลาทำแบบสอบถามในครั้งนี้



## แบบสำรวจทางกายภาพ

รูปแบบที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัยในชุมชนวัดหลังบ้าน ตำบลแม่กลอง อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสงคราม

เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิต  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่(ประกอบ)ระบุตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ได้รับการสัมภาษณ์ และสำรวจ

1) ระบุตำแหน่งบ้านในแผนที่

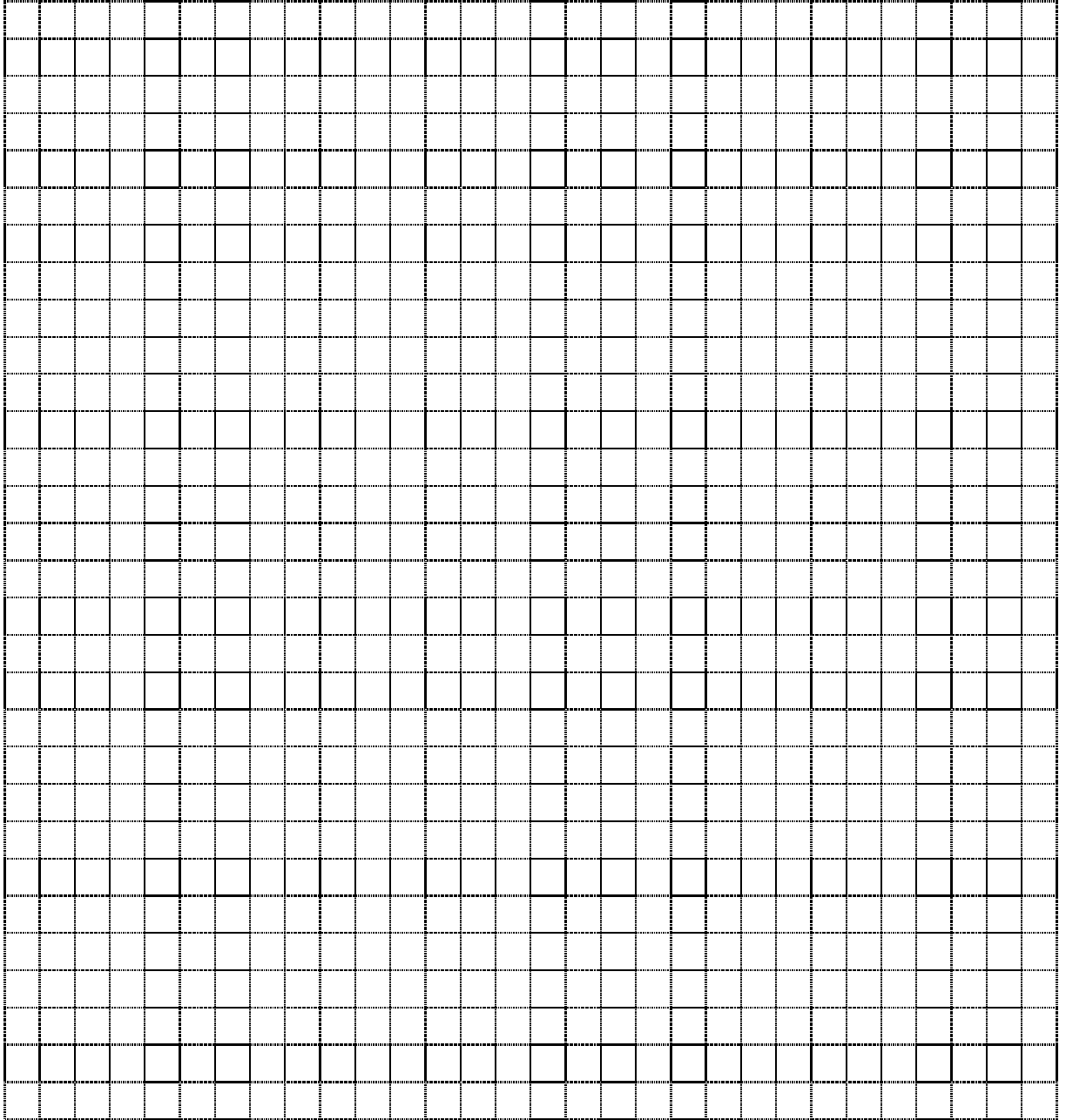


2) ระบุตำแหน่งในโฉนด



3) แผนผังการจัดวางตำแหน่งที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดิน

ผังบริเวณที่ดิน และตำแหน่งบ้าน



ขนาดแปลงที่ดิน (กว้างxยาว).....เมตร

ลักษณะสภาพแวดล้อมรอบบ้าน

- ต้นไม้.....
- วัสดุปูพื้น.....
- อื่น ๆ.....

### ผังพื้นบ้าน

ขนาดบ้าน (กว้างxยาว).....เมตร

จำนวน.....ชั้น

วัสดุก่อสร้างบ้าน

โครงสร้างอาคาร (เสา, คาน, พื้น)  ไม้  คอนกรีตเสริมเหล็ก

ผนัง  ไม้ฝาขัดแตะ  ไม้กระดาน  สังกะสี  กระเบื้องแผ่นเรียบ

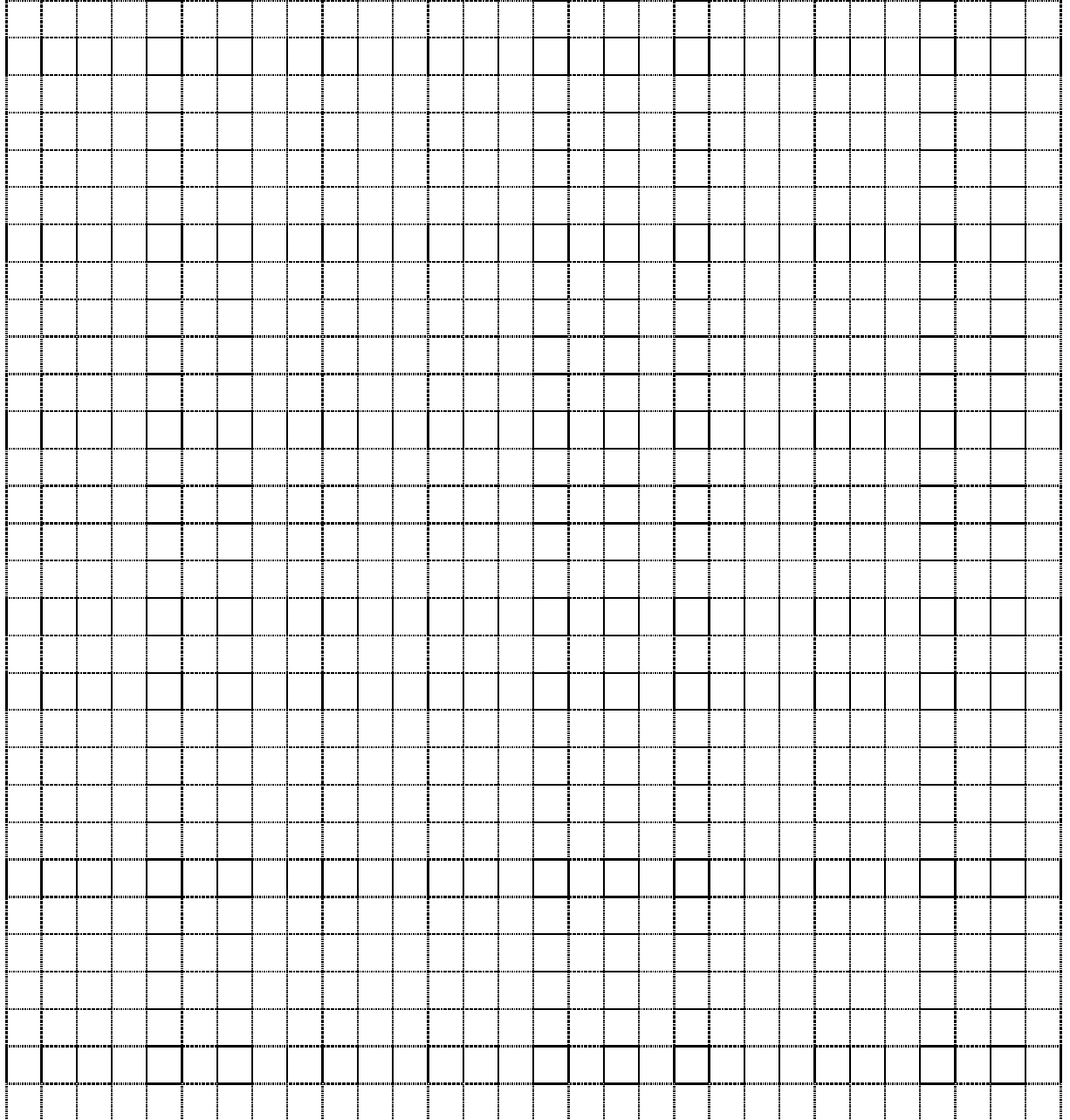
ก่ออิฐฉาบปูน

หลังคา  มุงแฝก / จาก  สังกะสี  กระเบื้องลอน  กระเบื้องซีแพค

อื่นๆ (ระบุ).....



รูปด้าน และรูปตัดตัวบ้าน



## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายมนต์รัช มะกล้าทอง เกิดวันที่ 2 กันยายน พ.ศ.2529 ที่จังหวัดสระบุรี สำเร็จการศึกษา สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ในปี การศึกษา 2553 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตร เหน้พัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2553