

บทคัดย่อ

ปัจจุบันความมั่นคงในที่อยู่อาศัยของคนที่มีรายได้น้อยถือว่าเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง เพราะกลุ่มคนเหล่านี้ไม่สามารถที่จะมีกำลังซื้อที่ดินเป็นของตัวเองได้ ส่วนมากจะใช้วิธีการเช่าไม่ว่าจะเป็นการเช่าที่ของรัฐ เอกชน หรือที่สำคัญคือวัด เพราะถือว่าเป็นการเช่าในราคาถูก โดยส่วนมากวัดจะทำการสงเคราะห์ประชาชนมีความเมตตาที่จะมีที่อยู่อาศัย แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นส่วนมากจะเป็นการเช่าระยะสั้น เพราะตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.2505 มีอำนาจเจ้าอาวาสสามารถทำสัญญาเช่าที่ดินของวัดได้ ไม่เกิน 3 ปี โดยทำเป็นรูปของสัญญาเช่าธรรมดา แต่สำหรับสัญญานานปีที่มีระยะยาวกว่า 3 ปี ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานพุทธศาสนาให้ความเห็นชอบก่อนลงนามทำสัญญา ซึ่งถือว่าเป็นการยุ่งยากและทางวัดเองไม่มีความรู้เกี่ยวกับระเบียบต่างๆเหล่านี้ จึงทำสัญญาเช่าในระยะสั้น ซึ่งก็ทำให้ชุมชนมีความเสี่ยงที่จะอาศัยอยู่ในพื้นที่และไม่กล้าที่จะลงทุนสร้างสิ่งปลูกสร้างอย่างถาวร หรือหากได้มีการดำเนินการไปแล้วก็มีความไม่มั่นคงที่จะคุ้มกับสิ่งที่ได้ลงทุนไป เพราะไม่แน่ใจว่าทางวัดจะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าอย่างไร ดังนั้นงานวิจัยชิ้นนี้จึงได้ทำการศึกษาถึงแนวทางในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดินธรณีสถิตอย่างยั่งยืนของชุมชนในเขตสายไหม โดยมีทั้งหมด 3 ชุมชน คือชุมชนวัดหนองใหญ่ ชุมชนดวงมณี และชุมชนวัดลุ่มเจริญศรัทธา ซึ่งชุมชนนี้ได้ถอนตัวจากงานวิจัยก่อนที่จะเริ่มเปิดตัวโครงการวิจัย ซึ่งผลการวิจัยพบว่าปัจจัยความไม่มั่นคงในพื้นที่ คือ การที่ทางวัดสามารถทำสัญญาเช่าได้ในระยะสั้น หรือไม่มีการทำสัญญา ชุมชนไม่มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการประโยชน์ในที่ดินธรณีสถิต ความสัมพันธ์ระหว่างวัดและชุมชนมีความห่างเหินกัน เกิดจากสภาพของความเป็นสังคมเมืองที่ต่างคนต่างอยู่ มีการนำพื้นที่ออกให้เช่า หรือเช่าช่วงต่อ ถือว่าเป็นการผิดวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์อื่นนอกเหนือจากการย้ายเข้าหรือออกจากชุมชนที่บ่อย การค้าชำระค่าเช่า การไม่มีนโยบายการอยู่อาศัยของวัดและชุมชนอย่างชัดเจน และเจ้าอาวาสปัจจุบันมีอายุมาก และไม่ได้สืบทอดเจตนารมณ์ให้กับพระรุ่นต่อไป และแนวทางการใช้ประโยชน์อย่างมั่นคงของชุมชน โดยงานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1) ศึกษาประวัติความเป็นมาการใช้ประโยชน์ในที่ดินธรณีสถิตของชุมชนเขตสายไหม 2) ศึกษาถึงความเปลี่ยนแปลงของบริบทพื้นที่ชุมชนที่อยู่ในพื้นที่ธรณีสถิตในเขตสายไหม 3) ศึกษาสภาพปัญหาและรูปแบบปัจจุบันในการใช้ประโยชน์ที่ธรณีสถิตในชุมชนเขตสายไหม 4) ศึกษาแนวทางการความมั่นคงในการการใช้ประโยชน์ในที่ธรณีสถิตของชุมชนในเขตสายไหม ผลการวิจัยพบว่า ความมั่นคงในการใช้ประโยชน์ในที่ดินธรณีสถิตชุมชนต้องมีการบริหารจัดการร่วมกับทางวัด โดยมีแนวทางดังนี้ **ประการแรก** การสร้างความสามัคคีการตระหนักรู้ของลักษณะพื้นที่ของคนในชุมชนว่าพื้นที่นี้เป็นพื้นที่ดินธรณีสถิตทางวัดได้จัดสรรให้ใช้ประโยชน์สำหรับคนรายได้น้อยเพื่อการอยู่อาศัยดังนั้นต้องมีความตระหนักและเกิดการวางแผนในการที่จะรักษาและช่วยกันพัฒนาพื้นที่แทนวัด **ประการสอง** การสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกับทางวัดและทางชุมชนมากกว่าการอยู่ในฐานะของผู้เช่ากับผู้ให้เช่า ทั้งนี้โดยการสร้างกิจกรรมร่วมกันพิเศษที่นอกเหนือจากการจัดกิจกรรมตามประเพณีและทางชุมชนควรมีการส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมของวัดอย่างสม่ำเสมอและมีทิศทางเดียวกันกับวัด ตามกำลังที่สามารถช่วยได้ **ประการสาม** การสร้างคณะกรรมการของชุมชนในการทำหน้าที่บริหารจัดการการจัดเก็บผลประโยชน์แทนวัด และการทำการพัฒนาสภาพของชุมชนให้น่าอยู่และมีความ

สงบโดยไม่ต้องให้วัดเจ้าของที่ดินต้องมีปัญหาในการที่ต้องเข้ามาจัดการ **ประการสี่**ในการบริหารจัดการทางวัดและทางชุมชนต้องมีคณะกรรมการในการบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยการให้ทางชุมชนมีบทบาทในการเข้าไปแสดงความคิดเห็น หรือมีส่วนร่วมในการเป็นคณะกรรมการของทางวัด หรือคณะกรรมการในการจัดการผลประโยชน์ของทางวัด เพื่อจะได้ช่วยเหลือและเป็นส่วนหนึ่งในการที่จะรับทราบปัญหาและช่วยแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นกับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ธรณีสงฆ์ **ประการสุดท้าย** การสร้างกองทุนออมทรัพย์ เพื่อเช่าที่ดินกับทางวัดแบบยกแปลง ในรูปสหกรณ์ออมทรัพย์ การมีสัญญาเช่าที่ยาวขึ้นโดยพัฒนาเป็นสัญญาแบบนานปี และจากงานวิจัยมีข้อเสนอแนะในสิ่งที่จะทำให้การใช้ประโยชน์ในที่ดินธรณีสงฆ์อย่างมั่นคงดังนี้

1. มีการเน้นกระบวนการในการสร้างความเข้มแข็ง โดยการมีส่วนร่วมของชุมชนให้มากขึ้น ควบคู่กับการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างวัดและชุมชนไปพร้อมๆกัน
2. มีการหารือร่วมกันระหว่างวัดกับชุมชนเพื่อให้มีการกำหนดนโยบายการอยู่อาศัยของทางวัด
3. มีการสร้างกติกากการอยู่อาศัยของคนในชุมชน โดยทั้งนี้ระหว่างวัดและชุมชนควรมีคณะกรรมการร่วมเพื่อจะได้เป็นประโยชน์ในการบริหารจัดการพื้นที่ธรณีสงฆ์ร่วมกัน
4. ควรต้องมีการจัดการเกี่ยวกับกลุ่มที่นำพื้นที่ธรณีสงฆ์ออกให้เช่า หรือทำเป็นบ้านเช่าเพราะถือว่าเป็นการผิดวัตถุประสงค์ที่แท้จริงของทางวัดที่ทั้งสองวัดเน้นเพื่อให้ผู้ที่มีรายได้น้อย ไม่มีที่อยู่อาศัยเข้ามาอาศัยอยู่ แต่เมื่อมีการนำที่ออกไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ของทางวัดควรต้องมีการแบ่งประเภท หรือกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับกลุ่มนี้ใหม่เพื่อให้เหมาะสมต่อไป
5. เพื่อก่อให้เกิดความมั่นคงในพื้นที่ในด้านที่ดินโดยมีการทำสัญญาเช่าที่ดินทั้งแปลงกับทางวัดในรูปแบบของกลุ่มออมทรัพย์หรือสหกรณ์ที่มีฐานะเป็นนิติบุคคล

คำสำคัญ : แนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินธรณีสงฆ์, การเช่าที่ดินธรณีสงฆ์ , ความมั่นคงในที่ดินธรณีสงฆ์ , ที่ดินธรณีสงฆ์ในเขตสายไหม

ABSTRACT

Nowadays accommodation security is of utmost importance for the poor as they are not afforded to own a piece of lands but they mostly rent from government, private organizations, or most prominently temples due to its low rental cost. Most of the times it is the temple granting short-termed lease agreement to the people which can cause legal issues.

According to The Sangha Act of 1962 (B.E.2505), the abbot can only provide 3 years contract maximum in terms of normal land lease agreement. Land lease agreement which have longer rental period than 3 years need to be consented from National Office of Buddhism. The Sangha Act of 1962 (B.E.2505) makes the utilization of temple's land is more complicate and buddhist monk has little knowledge on these rental rules and regulations so it is risky to these people to invest in permanent habitat as they can not afford to lose their housing. Therefore, abbot has no certain policy of the utilization of their temple's land in the future.

This research is to assess sustainable beneficial management of monastery land in Sai Mai District which consist of 3 communities; Wat Nong Yai, Duang Mani, and Lum Charoen Satha. Unfortunately, Lum Charoen Satha community has pulled out from our research before starting the project. The research has proved that there is insecurity in its monastery land. Abbot is able to ignore lease agreement or to do short-termed ones whereas community can not be part of property use management. There is no association between the temple and its community resulting to individualistic society. There are property lease and sub-lease which is not the purpose of monastery land usage. Due to no clear regulations on monastery property management, there are a lot of moving in and out as well as pending rental payments. Also there are unclear policies from the previous abbot for sustainable beneficial management of monastery land. The main objectives of this research are, 1) to study history of beneficial management of monastery land in Sai Mai District; 2) to study the transformation of society in monastery land in Sai Mai District; 3) to study model and problem of beneficial management of monastery land in Sai Mai District; 4) to study guidelines for sustainable beneficial management of monastery land in Sai Mai District.

The result revealed that collaborations between temple and communities are essential in several reasons. First, both needs to realize and be accountable for their monastery land which is designated to low-income people for residential

accommodation. They need to cooperate for property preservation and development. Second, relationships between tenants and landlords should be regard as temple and householder. The relationship can be strengthen from temple activity participations and supports. Apart from festive occasion, some special activities might be apply between temple and householder. Third, it is advised to set community committee to manage property and its beneficial management and to develop monastery land for the well-beings of community on behalf of temple. Fourth, there should be community representative in temple committees for mutual benefits in order for community to be acknowledged on any problem and be able to support the solution. Last but not least, having saving fund for property rental, possibly in terms of saving and credit cooperative, would ease long-termed annual rent.

From our research, we have come up with recommendations for monastery land sustainable beneficial management as below.

1. Develop community strength which is people in communities has participations in community management and strengthens relationship between temple and householder.
2. Provide mutual advisory between temple and householder to make policies of rental monastery land.
3. Set up mutual community committee to well- manage and regulate monastery land.
4. Set temple's objective of management monastery land. Abbot may issue regulations for their tenant. For instance, prohibit sublease for commercial otherwise, higher lease rate or rent review required for this tenant group
5. Establish residence security in the light of legally binding. "Saving fund for property rental" or "Saving and credit cooperative" might enter into the land lease agreement on behalf of temple.

Key Word : Model of beneficial management of monastery land, Lease monastery land, Residence security of monastery land, Monastery land in Sai Mai District