



เรื่อง การศึกษาการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดินในเขตอำเภอสันทราย
จังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ. 2529 - 2533
THE STUDY OF CHANGES ON AGRICULTURAL LAND USES IN AMPHUR SANSAI,
CHIANG MAI, THAILAND DURING 1986-1990

ได้รับการจัดสรรงบประมาณวิจัย	ประจำปี	2535	
	จำนวน	45,000	บาท

หัวหน้าโครงการ	พงษ์เทพ	ฟูกุล
ผู้ร่วม	ณรงค์ฤทธิ์	มูสดี
	จกกล	แสงอาสภวิริยะ
	บุญสม	สุขจิตต์
	วัลภา	ลิ้มสกล

งานวิจัยเสร็จสิ้นสมบูรณ์

วันที่ 3 พฤศจิกายน 2536

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	1
คำนำ	5
คณะผู้วิจัย	
รายการตารางและภาพประกอบ	
บทที่ 1 บทนำ	6
1.1 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย	7
1.2 ขอบเขตของการศึกษาวิจัย	8
1.3 ระเบียบวิธีการศึกษา	8
1.4 ตัวแปรที่ศึกษา	8
1.5 สภาพทั่วไปของอำเภอสันทราย	9
1.6 การตรวจสอบเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	16
บทที่ 2 การรวบรวมข้อมูล	21
2.1 แหล่งที่มาข้อมูล	21
2.2 ช่วงเวลาที่จัดเก็บข้อมูล	21
2.3 โครงสร้างแบบสอบถาม	22
2.4 การทดสอบแบบสอบถาม	22
2.5 การดำเนินการจัดเก็บข้อมูล	22
2.6 การประมวลผลข้อมูล	23
2.7 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล	24
บทที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูล	25
3.1 การวิเคราะห์สภาพปัญหาทั่วไป	25
3.2 การประเมินราคาที่ดิน	25
3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น	32
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจตัวอย่าง	35

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 4 สรุปผลและข้อเสนอแนะ	79
4.1 สรุปผล	79
4.2 ข้อเสนอแนะ	81
บรรณานุกรม	82
ภาคผนวก ก แผนที่อำเภอสันทราย แสดง Zone , Block	
ภาคผนวก ข แบบสอบถาม	
ภาคผนวก ค คู่มือลงรหัสแบบสอบถาม	

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 1	ประชากรในอำเภอสันทรายปี 2534	11
ตารางที่ 2	แสดงพื้นที่รับน้ำจากชลประทานแยกตามตำบลปี 2529 - 2533	14
ตารางที่ 3	แสดงพื้นที่เพาะปลูก ปี 2529 - 2533	15
ตารางที่ 4	แสดงพื้นที่ถือครองและการใช้ที่ดินทำการเกษตรของอำเภอสันทราย ปี 2533	40
ตารางที่ 5	แสดงพื้นที่รับน้ำเพื่อการเกษตรจากโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา แม่แฝก - แม่จัต ระหว่างปี 2529 - 2533 แยกรายตำบล	41
ตารางที่ 6	แสดงพื้นที่รับน้ำเพื่อการเกษตรจากโครงการส่งน้ำฯ และดัชนี การเปลี่ยนแปลง	42
ตารางที่ 7	แสดงพื้นที่เพาะปลูกพืช ผลผลิตเฉลี่ย/ไร่ และรายได้ต่อปี ของอำเภอสันทราย	43
ตารางที่ 8	แสดงการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ระหว่างปี 2531 - 2534	44
ตารางที่ 9	ดัชนีการเปลี่ยนแปลงการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน ปี 2531 - 2534	45
ตารางที่ 10	ราคาประเมินที่ดินตำบลแม่แฝก	46
ตารางที่ 11	ราคาประเมินที่ดินตำบลแม่แฝกใหม่	47
ตารางที่ 12	ราคาประเมินที่ดินตำบลหนองหาร	48
ตารางที่ 13	ราคาประเมินที่ดินตำบลหนองจ่อม	49
ตารางที่ 14	ราคาประเมินที่ดินตำบลสันทรายน้อย	50
ตารางที่ 15	บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินตำบลป่าไผ่	52
ตารางที่ 16	บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ตำบลหนองแห้ง	54
ตารางที่ 17	บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ตำบลเมืองเส้น	55
ตารางที่ 18	บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ตำบลสันนาเม้ง	56
ตารางที่ 19	บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ตำบลสันทรายหลวง	57

สารบัญตาราง

(2)

หน้า

ตารางที่ 20	บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ตำบลลั่นพระเนตร	58
ตารางที่ 21	แสดงข้อมูลส่วนบุคคลประชาชนที่ขายที่ดินในช่วง ปี 2529 - 2533	60
ตารางที่ 22	ขนาดครัวเรือนแยกตามอาชีพ ขนาดถือครองที่ดินในอดีตและปัจจุบัน	62
ตารางที่ 23	ลักษณะการถือครองที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน แหล่งที่มาของรายได้จากการใช้ที่ดิน	64
ตารางที่ 24	ร้อยละการถือครองที่ดินตามขนาดต่าง ๆ ในแต่ละช่วงเวลา	66
ตารางที่ 25	สาเหตุที่ขายที่ดินแยกตามขนาดที่ดินที่ได้ขายไป	67
ตารางที่ 26	สาเหตุที่ขายที่ดิน แยกตามอาชีพของผู้ที่ขาย	68
ตารางที่ 27	สาเหตุที่ขายที่ดิน แยกตามขนาดครัวเรือน	69
ตารางที่ 28	การใช้รายได้จากการขายที่ดิน แยกตามอาชีพ	70
ตารางที่ 29	การใช้รายได้จากการขายที่ดิน แยกตามอาชีพ	71
ตารางที่ 30	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความคิดเห็นเกี่ยวกับการขายที่ดินที่มีอยู่ในขณะนี้กับความรู้สึกว่าครอบครัวมีความเป็นอยู่หลังการขายที่ดินไปแล้ว	72
ตารางที่ 31	ความคิดเห็นเกี่ยวกับความเป็นอยู่ของครอบครัว ภายหลังจากการขายที่ดินแยกตามอาชีพ	73
ตารางที่ 32	ความคิดเห็นเกี่ยวกับความเป็นอยู่ของครอบครัว ภายหลังจากการขายที่ดิน แยกตามขนาดที่ดินที่ถือภายในปัจจุบัน	74
ตารางที่ 33	ความคิดเห็นเกี่ยวกับเหตุผลที่ขายที่ดิน แยกตามอาชีพ	75
ตารางที่ 34	ความคิดเห็นเกี่ยวกับเหตุผลที่ขายที่ดิน แยกตามขนาดที่ดินที่ถือครอง	76
ตารางที่ 35	ความคิดเห็นเกี่ยวกับการขายที่ดินในอนาคต แยกตามอาชีพ	77
ตารางที่ 36	ความคิดเห็นเกี่ยวกับการขายที่ดินในอนาคต แยกตามขนาดที่ดินที่ถือครองในปัจจุบัน	78

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์
ในการถือครองที่ดินในเขตอำเภอสันทราย
จังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ. 2529-2533
The Study of Changes On Agricultural
Land Uses In Amphur Sansai,
Chiang Mai, Thailand During
1986-1990

พงษ์เทพ พูกุล แพรงค์ฤทธิ์ ฤสดี จงกล แสงอาสนาวีระ บุญสม สุขจิตต์
และวัลภา ลีมสกุล

ภาควิชาบริหารธุรกิจ คณะธุรกิจการเกษตร
สถาบันเทคโนโลยีการเกษตรแม่โจ้ เชียงใหม่ 50290

บทคัดย่อ

การศึกษาวิจัยเรื่องการศึกษาการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน
ในเขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ. 2529-2533 มีวัตถุประสงค์
หลัก 4 ข้อ คือ

1. ศึกษาการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529-2533
2. ศึกษาทัศนคติผลประโยชน์ที่เกษตรกรคาดหวัง จากการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน
3. ศึกษาผลกระทบต่อการดำเนินชีวิตของเกษตรกร ภายหลังการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์
4. ศึกษาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดินต่อโครงการชลประทานเพื่อการเกษตร เพื่อรวบรวมข้อเสนอแนะ หรือข้อคิดเห็นของประชาชน เจ้าหน้าที่ของรัฐ รวมทั้งแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่เกิดขึ้น เสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในระดับท้องถิ่น จังหวัด และส่วนกลางต่อไป

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้ใช้วิธีการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทางราชการที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงานคือ ที่ว่าการอำเภอสันทราย สำนักงานที่ดินอำเภอสันทราย สำนักงานชลประทานเขตที่ 7 จังหวัดเชียงใหม่และการสัมภาษณ์ประชาชนที่ขายที่ดินรวมทั้งเจ้าหน้าที่ของรัฐในพื้นที่แล้วนำมาประมวลผลข้อมูลด้วยเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ เพื่อนำมาแสดงถึงความถี่ ค่าสถิติ และทดสอบทางสถิติ

ผลการวิจัยพบว่าประชาชนในเขตอำเภอสันทราย ได้ขายที่ดินไปโดยเฉลี่ยร้อยละ 35.66 ของที่ดินที่ถือครองอยู่เดิม โดยทำการขายเป็นแปลงย่อยโดยเฉลี่ยอยู่ในช่วง 1-10 ไร่ และในปัจจุบัน มีผู้ถือครองที่ดินขนาดใหญ่ตั้งแต่ 40 ไร่ขึ้นไปมีเพียงร้อยละ 3.1 จากเดิมที่มีร้อยละ 6.1 ในส่วนของทัศนคติและผลประโยชน์ที่เกษตรกรคาดหวังจากการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น ประชาชนให้ความคิดเห็นว่าสาเหตุที่ต้องขายที่ดินมี 3 สาเหตุหลักคือ ต้องการเงินไปใช้หนี้ร้อยละ 23, ต้องการเงินสดไปลงทุนร้อยละ 21 ราคาที่สูงนำขายร้อยละ 10 ความเป็นอยู่ของครอบครัวภายหลังการขายที่ดินพบว่า ครอบครัวมีความเป็นอยู่ดีขึ้นร้อยละ 80 ประชาชนได้นำเงินจากการขายที่ดินไปใช้จ่ายในการอำนวยความสะดวกให้แก่ครอบครัว แทนการใช้หนี้ โดยจะนำไปใช้จ่าย 5 รายการหลักคือ ปรับปรุงบ้านที่อยู่อาศัยร้อยละ 28 ซื้อยานพาหนะร้อยละ 20 ลงทุนด้านการเกษตรร้อยละ 15 นำไปทำบุญร้อยละ 13 ซื้อสิ่งอำนวยความสะดวก (ตู้เย็น ทีวี) ร้อยละ 11 ประชาชนมีแนวโน้มที่จะขายที่ดินต่อไป และในส่วนที่มีผลกระทบต่อโครงการชลประทานเพื่อการเกษตรพบว่าพื้นที่การเกษตรที่รับน้ำจากโครงการลดลงทุกปี ในปี พ.ศ. 2533 ลดลงจากปี 2529 ร้อยละ 23 เนื่องจากการปลูกสร้างบ้านที่อยู่อาศัย เพิ่มมากขึ้นในที่ดินที่ถูกขายไป

Abstracts

The study on changes in land possession in Amphur San Sai, Chiang Mai Province, during the years 1986-1990, had 4 main objectives:

1. To study changes in land possession during 1986-1990
2. To study people's attitude and expectation toward changes in land possession
3. To study the results of changes in land possession on people's way of life
4. To study the results of changes in land possession on agricultural irrigation systems.

The attitude and advise of the people and of the government officials together with the trend of future changes summerized from this study will be presented to government agents in local and federal level for further operation.

The methodology of this study was to collect data from many government offices such as San Sai District office, San Sai Land office, and Chiang Mai Irrigation Management office together with interviewing the government officials of the offices mentioned above and the people who had sold their land. The data was processed by micro-computer to distribute frequency, calculate and test the statical values.

The outcome of the study is that people in Amphur San Sai area have sold 35.66% of their own land. The land had been divided into smaller pieces ranging before being sold. At present, only 3.1% of the people own pieces of land of 40 rais or

more (before 1986 the average percent was 6.1%). On the aspect of attitude and expectation toward changes in land possession, the people sold their land for 3 main reasons: to obtain money for releasing debt 23% ; to obtain money for new investment 21% ; because the price of land was attractively high 10%.

On the aspect of changes in people's way of life after selling their land, it was found that 80% of the people have a better standard of living. Most of the people have been using the money for their families' conveniences rather than releasing debt as was their primary intention at the time of sale.

The spending of money received from land sales was done in 5 main ways: improvement of residences 28%; purchase of automobiles 20% ; agricultural investment 15% ; donations 13% ; purchase of luxury goods and appliances (refrigerators, tv., etc.) 11%. It was also found that the people still wish to sell the land which they now, provided the price is attractive.

On the aspect of results of changes in land possession on agricultural irrigation systems, it was found that the actual irrigated area is diminishing from year to year (23% diminished from 1986 to 1990) due to the residential construction instead of farming in the same area.

คำนำ

การวิจัยเรื่องการศึกษาการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดินในเขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี 2529-2533 เป็นโครงการที่ได้รับเป็นงานวิจัยขั้นพื้นฐานเพื่อนำผลวิจัยไปเป็นข้อมูลพื้นฐาน ในการพิจารณานโยบายที่ดินและชลประทานเพื่อการเกษตรกรรมในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7

ผลการวิจัยครั้งนี้ คณะผู้วิจัยหวังว่าจะเป็นประโยชน์ในการนำมาประกอบการพิจารณาปรับปรุงระบบการจัดที่ดินเพื่อการเกษตร และที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกันได้ โดยไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม รวมทั้งจะกระตุ้นให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้ทราบถึงปัญหาของการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างรวดเร็ว

ในการดำเนินการวิจัย คณะผู้วิจัยได้รับความอนุเคราะห์ จากส่วนราชการที่เกี่ยวข้องคือ ที่ว่าการอำเภอสันทราย สำนักงานชลประทานที่ 7 จังหวัดเชียงใหม่ สำนักงานที่ดินอำเภอสันทราย สำนักงานเกษตรอำเภอสันทราย รวมทั้ง กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน และประชาชนผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คณะผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้ด้วย

บทที่ 1

บทนำ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6, 7 ได้กำหนดให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นเมืองหลัก และเป็นศูนย์กลางในการพัฒนาจังหวัดภาคเหนือตอนบน ประกอบด้วย เชียงใหม่ เชียงราย ลำปาง ลำพูน พะเยา แม่ฮ่องสอน และน่าน ในช่วงสิ้นสุดแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530-2534) จังหวัดเชียงใหม่ ได้รับการพิจารณาโครงสร้างพื้นฐานประกอบไปด้วย ถนนสายหลักที่เชื่อมต่อกับจังหวัดใกล้เคียง รวมทั้งอำเภอภายในจังหวัด ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่าอากาศยาน สถานีขนส่ง และสถานีรถไฟ ให้สามารถรองรับการขยายตัวของชุมชนใหม่ ๆ เพิ่มขึ้นด้วย ผลจากการพัฒนาทางด้านโครงสร้างพื้นฐานนี้ ทำให้ส่งผลกระทบทั้งในแง่บวกและลบแก่อำเภอใกล้เคียง เขตอำเภอเมืองมากขึ้นตลอดเวลา

อำเภอล้านทราย เป็นอำเภอหนึ่งที่พื้นที่ติดกับอำเภอเมือง ทางด้านทิศเหนือ โดยมีลำน้ำแม่ควาเป็นเส้นแบ่งอาณาเขต มีประชากรทั้งสิ้นในปี พ.ศ. 2534 จำนวน 86,611 คน มีการปกครองแบ่งออกเป็น 12 ตำบล 101 หมู่บ้าน และมีเขตสุขาภิบาล 2 สุขาภิบาล คือ เขตสุขาภิบาลลันทราย และเขตสุขาภิบาลแม่ใจ รวมทั้งมีหน่วยราชการที่สำคัญเกี่ยวกับด้านเกษตรประกอบด้วย สถาบันเทคโนโลยีการเกษตรแม่ใจ ศูนย์พัฒนาพันธุ์พืชที่ 7 สถานีทดลองยาสูบแม่ใจ ศูนย์ประมงน้ำจืดเชียงใหม่

ในระยะปี พ.ศ. 2529-2534 ได้มีการพัฒนาที่ดินจากการเกษตรเป็นพื้นที่อยู่อาศัย โดยเกิดหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นมากมาย โดยเป็นโครงการขนาดใหญ่ ขนาดกลางและขนาดเล็ก ดังนี้

- | | |
|-----------------|--|
| <u>ขนาดใหญ่</u> | (1) ถนนเชียงใหม่-พร้าว โครงการคือ หมู่บ้าน LAKE VIEW
1, 2 หมู่บ้านสวนนนทรีย์ หมู่บ้านเรนโบว์ หมู่บ้านธนาวัลย์ |
| | (2) ถนนลันทราย-พร้าว โครงการคือ หมู่บ้านลันทรายวิว |
| | (3) ถนนดอยสะเก็ด-เชียงใหม่ โครงการคือ หมู่บ้านคุรุสภา |
| <u>ขนาดกลาง</u> | (1) ถนนเชียงใหม่-พร้าว โครงการคือ หมู่บ้านอินทนิล |
| | (2) ถนนดอยสะเก็ด-เชียงใหม่ โครงการคือ หมู่บ้านชมดอย |
| <u>ขนาดเล็ก</u> | (1) ถนนลันทราย-พร้าว โครงการคือ โครงการพาณิชย์ |

บริเวณตลาดสันทรายนอกจากนี้ยังมีการก่อสร้าง โรงงานอุตสาหกรรมในด้านการเกษตร เช่นห้องเย็นของบริษัทแหลมทองห้องเย็น บริษัทเชียงใหม่ห้องเย็น โรงงานทอผ้าของบริษัท ตันตรานนท์ เป็นต้น แม้ว่าการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร โรงงานอุตสาหกรรมจะอยู่ริมถนน ซุปเปอร์ไฮเวย์เป็นหลัก แต่พื้นที่ภายในอำเภอ ซึ่งเป็นพื้นที่ทำการเกษตร ยังไม่มีโครงการ ขนาดใหญ่เข้าไป แต่มีแนวโน้มจะมีการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร หรือโรงงานอุตสาหกรรม เพิ่มมากขึ้น จำเป็นต้องมีการประเมินผลกระทบทั้งในแง่บวกและลบ เพื่อกำหนดเขตผัง เมืองว่าพื้นที่เขตใด เป็นเขตที่อยู่อาศัย เขตพื้นที่สีเขียว และเขตก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีการเกษตรแม่โจ้ เป็นหน่วยงานราชการที่ทำหน้าที่ในการ ผลิตบัณฑิตทางด้านเกษตร บริหารธุรกิจ เศรษฐศาสตร์เกษตร รวมทั้งการค้นคว้าวิจัยสภาพ ปัญหาทางด้านเกษตร การตลาด เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไข และปรับปรุงการปฏิบัติงาน แก่ชุมชน และเสนอแนะทางปฏิบัติต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบในระดับสูงของรัฐบาลต่อไป สถาบันฯ จึงได้จัดทำโครงการวิจัย "เรื่องการศึกษาการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ ในการถือ ครองที่ดินในเขตอำเภอสันทราย จ.เชียงใหม่ พ.ศ.2529-2533" ขึ้น โดยได้รับทุนอุด หนุนจากคณะกรรมการสภาวิจัยแห่งชาติในปีพ.ศ. 2535 และมอบหมายให้คณะธุรกิจการ เกษตร ดำเนินการศึกษาวิจัย มีวัตถุประสงค์ชอบเขตและระเบียบปีการศึกษาดังต่อไปนี้

1.1 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย

1.1.1 เพื่อศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน ตั้ง แต่ปี 2529-2533 ในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- (1) ปริมาณพื้นที่การเกษตรที่ถูกเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ไปจาก เกษตรกร
- (2) จำนวนเจ้าของกรรมสิทธิ์เฉลี่ยต่อหน่วยเวลาในช่วงเวลา ดังกล่าว
- (3) รูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการให้ประโยชน์ของเจ้าของ กรรมสิทธิ์ในแต่ละช่วง
- (4) ราคาประเมินและการพัฒนาการของระดับราคาซื้อขายที่ดิน
- (5) ปริมาณพื้นที่ทำการเกษตรและพื้นที่รับน้ำจากโครงการชลประทาน

1.1.2 เพื่อศึกษาถึงทัศนคติและผลประโยชน์ที่เกษตรกรคาดว่าจะจากการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

1.1.3 เพื่อศึกษาถึงผลกระทบต่อการดำเนินชีวิตของเกษตรกรภายหลังการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์

1.1.4 เพื่อศึกษาถึงผลกระทบของ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดินต่อโครงการชลประทานเพื่อการเกษตร

1.2 ขอบเขตของการศึกษาวิจัย

คณะผู้ทำการศึกษได้ทำการกำหนดขอบเขตของการศึกษาวิจัย เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์คือ ทำการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องโดยเน้นเฉพาะในเขตพื้นที่อำเภอสนทราย ตั้งแต่ปี 2529-2533 มีรายละเอียดตามวิธีการศึกษาวิจัยใน 1.3

1.3 ระเบียบวิธีการศึกษาวิจัย

คณะผู้ทำการศึกษาวิจัย ได้ทำการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา โดยมีขั้นตอนดังนี้

1.3.1 ศึกษาจากข้อมูลพื้นฐาน ให้ทราบถึงสภาพทั่วไป การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ประกอบไปด้วย ข้อมูลที่ส่วนราชการด้านเกษตรอำเภอ ที่ดินอำเภอ พัฒนาการอำเภอ โครงการชลประทานแม่แฝก-แม่จัต ที่ปกครองอำเภอ

1.3.2 ศึกษาจากการสำรวจ สอบถามความคิดเห็นของประชาชนที่มีการซื้อขายที่ดินเจ้าพนักงานปกครองอำเภอ ประกอบด้วยกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ปลัดอำเภอ รวมทั้งเจ้าหน้าที่ของรัฐในด้านการเกษตร การพัฒนาชุมชน การชลประทาน

1.4 ตัวแปรที่ศึกษา

ในการศึกษาวิจัยเรื่องนี้มีตัวแปรที่สำคัญ และนำมาศึกษาวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้คือ

- 1.4.1 ปริมาณพื้นที่เกษตรที่ถูกเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์
- 1.4.2 รูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของเจ้าของกรรมสิทธิ์
- 1.4.3 ราคาประเมินและพัฒนาการของระดับราคาซื้อขายที่ดิน
- 1.4.4 ทักษะคิดและผลประโยชน์ที่ เกษตรกรคาดหวังจากการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- 1.4.5 ปริมาณพื้นที่ที่ทำกรเกษตร และพื้นที่รับน้ำจากโครงการชลประทาน

1.5 สภาพทั่วไปของอำเภอสังขาราย

1.5.1 ภูมิศาสตร์ที่ตั้ง

อำเภอสังขารายตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ มีพื้นที่ทั้งสิ้น 624 ตารางกิโลเมตร มีความกว้าง 121 กิโลเมตรและยาวประมาณ 52 กิโลเมตร ที่ว่าการอำเภอตั้งอยู่ในเขตตำบลสังขารายหลวง หมู่ที่ 5 ห่างจากศาลากลางจังหวัดเชียงใหม่ 15 กิโลเมตร

1.5.2 ลักษณะทางภูมิศาสตร์

อำเภอสังขาราย	มีเขตการติดต่อกับอำเภอในเขตจังหวัดเชียงใหม่ ดังนี้
ทิศเหนือ	ติดต่อกับอำเภอแม่แตง โดยมีแม่น้ำปิงเป็นแนวเขต
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับอำเภอดอยสะเก็ด โดยมีสันเขาและเหมืองร่องซู้เหล็กเป็นแนวเขต
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับอำเภอแม่ริม และอำเภอเมือง โดยมีแม่น้ำปิงเป็นแนวเขต
ทิศใต้	ติดต่อกับอำเภอดอยสะเก็ดและอำเภอสันกำแพง โดยมีเหมืองร่องซู้เหล็กและน้ำแม่กวังเป็นแนวเขต

เส้นทางคมนาคมหลัก ประกอบด้วยทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1001 สันทราย - แม่โจ้ จะเป็นเส้นทางเข้าสู่ท่าอากาศยานอู่ตะเภา ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 108 ดอยสะเก็ด - เชียงราย เชื่อมติดต่อกับอำเภอดอยสะเก็ด อำเภอเมือง และทางหลวงจังหวัดหมายเลข เชียงใหม่ - พะเยา เชื่อมติดต่อกับอำเภอแม่ริม อำเภอพะเยา และอำเภอเมือง โดย 2 เส้นทางหลักนี้เชื่อมติดกับถนนวงแหวนรอบในเชียงใหม่ - ลำปาง

1.5.3 ลักษณะภูมิอากาศ

อำเภอสันทราย มีลักษณะอากาศแบบมรสุมเขตร้อน และได้รับอิทธิพลจากลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ และลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ จะมีฝนตกชุกในช่วงเดือนพฤษภาคมถึงเดือนกันยายน มีอากาศเย็นและแห้งในช่วงเดือนพฤศจิกายนถึงเดือนกุมภาพันธ์ โดยมีระดับน้ำฝนตกสูงสุดในเดือนกันยายน และอุณหภูมิต่ำสุดในเดือนมกราคมของทุกปีประมาณ 14.3 มิลลิเมตร และ 9.9 องศาเซลเซียส ตามลำดับ

1.5.4 เขตการปกครองและประชากร

อำเภอสันทราย แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 12 ตำบล หมู่บ้านมีรายละเอียดดังนี้

1. ตำบลแม่แฝก	มีจำนวนหมู่บ้าน	10	หมู่บ้าน
2. ตำบลแม่แฝกใหม่	มีจำนวนหมู่บ้าน	11	หมู่บ้าน
3. ตำบลหนองหาร	มีจำนวนหมู่บ้าน	13	หมู่บ้าน
4. ตำบลป่าไผ่	มีจำนวนหมู่บ้าน	15	หมู่บ้าน
5. ตำบลหนองแห้ง	มีจำนวนหมู่บ้าน	10	หมู่บ้าน
6. ตำบลเมืองเส็น	มีจำนวนหมู่บ้าน	5	หมู่บ้าน
7. ตำบลสันป่าเป้า	มีจำนวนหมู่บ้าน	6	หมู่บ้าน
8. ตำบลสันพระเนตร	มีจำนวนหมู่บ้าน	5	หมู่บ้าน
9. ตำบลสันนาเม็ง	มีจำนวนหมู่บ้าน	5	หมู่บ้าน
10. ตำบลสันทรายน้อย	มีจำนวนหมู่บ้าน	5	หมู่บ้าน
11. ตำบลสันทรายหลวง	มีจำนวนหมู่บ้าน	7	หมู่บ้าน
12. ตำบลหนองจ่อม	มีจำนวนหมู่บ้าน	9	หมู่บ้าน

โดยมีเขตสุขาภิบาล 2 เขตคือ

- (1) สุขาภิบาลสันทรายหลวง ประกอบด้วย 4 ตำบลคือ ตำบลสันทรายหลวง
ตำบลสันทรายน้อย ตำบลป่าไผ่ และตำบลสันพระเนตร
- (2) สุขาภิบาลแม่ใจ ประกอบด้วย 3 ตำบลคือ ตำบลหนองหาร หมู่ 1-10,
12 ตำบลหนองจ่อม หมู่ที่ 7 และตำบลป่าไผ่ หมู่ที่ 5, 10 และ 13

ตารางที่ 1 ประชากรในอำเภอสันทราย ปี พ.ศ. 2534

ตำบล	เพศชาย	เพศหญิง	รวม
1. ตำบลแม่แฝก	5,621	5,451	11,072
2. ตำบลแม่แฝกใหม่	4,264	4,166	8,430
3. ตำบลหนองหาร	5,542	5,459	11,001
4. ตำบลป่าไผ่	4,440	4,391	8,831
5. ตำบลหนองหย่ง	1,381	1,707	3,588
6. ตำบลเมืองเส้น	2,419	2,285	4,704
7. ตำบลสันป่าเปา	1,576	1,490	3,066
8. ตำบลสันพระเนตร	2,544	2,421	4,965
9. ตำบลสันนาเม็ง	2,749	2,621	5,370
10. ตำบลสันทรายน้อย	3,340	3,206	6,546
11. ตำบลสันทรายหลวง	3,768	3,798	7,566
12. ตำบลหนองจ่อม	5,774	5,698	11,472
รวม	43,918	42,693	86,611

ที่มา : ที่ว่าการอำเภอสันทราย

1.5.5 แหล่งน้ำที่สำคัญ

อำเภอสนทราयมีพื้นที่ขนานไปกับแม่น้ำปิง โดยมีตำบลแม่แฝกอยู่เหนือสุดและมีตำบลสันพระเนตรอยู่ใต้สุด รายละเอียดตามแผนที่ในรูปที่ 1 พื้นที่ส่วนใหญ่ได้รับน้ำจากแหล่งน้ำสำคัญ 4 แหล่ง คือ

- (1) แม่น้ำปิง มีทิศทางไหลจากเหนือลงใต้ ผ่านทิศตะวันตกของอำเภอในตำบลแม่แฝก ตำบลแม่แฝกใหม่ และตำบลหนองหาร น้ำจากแม่น้ำปิงจะซึมผ่านใต้ดินไปยกกระต๋บน้ำใต้ดินตลอดปี
- (2) อ่างเก็บน้ำ เป็นอ่างเก็บน้ำที่สร้างขึ้นเพื่อกักเก็บน้ำ และจ่ายน้ำให้พื้นที่ราบเชิงเขาในฤดูแล้ง จำนวน 3 แห่งคือ
 - อ่างเก็บน้ำห้วยโจ้ สร้างขึ้นที่ตำบลป่าไผ่ หมู่ 6 มีปริมาณน้ำที่กักเก็บได้ 1 ล้านลูกบาศก์เมตร มีต้นน้ำตกห้วยต่าง ๆ บนภูเขา 6 ห้วยคือ ห้วยต้นกก ห้วยลวง-บุตฺทก ห้วยมะปราง ห้วยน้ำซุ่น และห้วยเสือ น้ำจากอ่างเก็บน้ำห้วยโจ้จะส่งไปให้ตำบลป่าไผ่ ตำบลหนองหารในพื้นที่นอกเขตชลประทานแม่แฝก
 - อ่างเก็บน้ำห้วยยัก สร้างขึ้นที่ตำบลป่าไผ่ หมู่ 9 มีปริมาณน้ำที่กักเก็บได้ 400,000 ลูกบาศก์เมตร จัดส่งน้ำไปในพื้นที่นอกเขตชลประทานแม่แฝก ในตำบลป่าไผ่ และตำบลหนองแห้ง
 - อ่างเก็บน้ำห้วยเกียง สร้างขึ้นที่ตำบลหนองแห้ง หมู่ 9 มีปริมาณน้ำที่กักเก็บได้ 600,000 ลูกบาศก์เมตร จัดส่งน้ำไปในพื้นที่นอกเขตชลประทานแม่แฝก ในตำบลหนองแห้ง

- (3) โครงการชลประทานแม่กวง สร้างขึ้นในตำบลลวงเหนือ อำเภอต๋อยสะเก็ด จ่ายน้ำให้แก่พื้นที่บางส่วนของตำบลสันป่าเปา ตำบลหนองแห้ง และตำบลสันนาเม็ง
- (4) โครงการส่งน้ำ และบำรุงรักษาแม่แฝก-แม่จัต สร้างขึ้นในตำบลแม่แฝก หมู่ที่ 7 จ่ายน้ำให้พื้นที่เกษตรกรรมในอำเภอสันทรายใน 8 ตำบล และมีคลองซอยส่งน้ำไปสู่พื้นที่ตำบลต่าง ๆ ในทุกตำบลของอำเภอ

1.5.6 พื้นที่รับน้ำจากชลประทานเพื่อการเกษตร

พื้นที่ในเขตอำเภอสันทรายได้รับน้ำจากโครงการชลประทานแม่แฝกเป็นหลัก มีพื้นที่อยู่ในเขตชลประทาน จำนวน 8 ตำบล จาก 12 ตำบล ประกอบด้วย ตำบลแม่แฝก ตำบลแม่แฝกใหม่ ตำบลหนองหาร ตำบลป่าไผ่ ตำบลเมืองเส้น ตำบลสันทรายหลวง ตำบลสันทรายน้อย และตำบลหนองจ่อม มีรายละเอียดพื้นที่รับน้ำในช่วงปี พ.ศ. 2529 - 2533 ดังนี้

ตารางที่ 2 แสดงพื้นที่รับน้ำจากชลประทานแยกตามตำบล

หน่วย/ไร่

พ.ศ. ตำบล	2529	2530	2531	2532	2533
แม่แฝก	7,022	7,230	7,230	6,475	5,333
แม่แฝกใหม่	5,967	6,179	6,131	5,267	4,703
หนองหาร	8,477	8,540	8,519	7,255	5,047
ป่าไผ่	6,298	6,577	7,710	7,303	5,097
เมืองเส็น	2,370	2,417	2,430	1,897	1,563
สันทรายหลวง	2,913	3,004	3,265	3,257	1,900
สันทรายน้อย	* -	-	-	286	240
หนองจ้อม	2,898	3,725	4,165	3,737	3,664
รวม	35,945	37,672	39,524	35,477	27,547
ดัชนีการเปลี่ยนแปลง	100	105	110	98.70	77

ที่มา : โครงการชลประทานแม่แฝก

* การสำรวจยังไม่ได้ดำเนินการ

1.5.7 พื้นที่เพาะปลูก

อำเภอสันทรายมีผลผลิตทางการเกษตรที่สำคัญ คือ ข้าว ยาสูบ มันฝรั่ง ถั่วเหลือง กระเทียม มะเขือเทศ และพืชผักต่าง ๆ นอกจากนี้มีการทำสวน เช่น ลำไย ลิ้นจี่ มะม่วง เป็นต้น ในปี 2529 - 2533 มีพื้นที่เพาะปลูกทั้งในฤดูแล้งและฤดูฝน สำหรับ พืชไร่ พืชผัก และพืชสวน ดังแสดงในตารางที่ 3

ตารางที่ 3 แสดงพื้นที่เพาะปลูก

หน่วย/ไร่

พ.ศ. ชนิดพืชที่ปลูก	2529	2530	2531	2532	2533
ข้าว	61,450	55,175	57,600	47,688	46,700
ถั่วเหลือง	22,550	24,380	26,000	23,700	18,000
กระเทียม	2,811	3,130	3,734	3,970	950
ยาสูบ	2,307	1,800	966	820	1,300
มะเขือเทศ	4,370	3,500	4,600	3,539	3,810
มันฝรั่ง	2,050	1,900	1,950	2,900	3,200
พริก	850	900	1,314	1,080	650
พืชไร่อื่น ๆ	2,967	3,380	3,648	2,699	1,600
พืชผัก	470	600	800	1,200	590
รวม	99,840	94,765	100,610	87,596	76,800
ดัชนีการเปลี่ยนแปลง	100	95	100.70	88	77

ที่มา : สำนักงานเกษตรอำเภอสันทราย

1.6 การตรวจสอบเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวความคิดในการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม ได้มีแนวคิดหรือทฤษฎีต่าง ๆ เกี่ยวกับการใช้ที่ดินหลายรูปแบบเพื่ออนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมไว้ เพราะการขยายตัวของเมือง ไปสู่เขตชนบท จะทำให้เกิดความขัดแย้งในการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยกับเพื่อเกษตรกรรม

Goodon Fraw (อำพัน รุ่งวรรณวงศ์ อ้างในสมคิด แก้วทิพย์ 2532:12) ได้ให้แนวความคิดว่ากลไกที่ใช้ในการป้องกันพื้นที่ ซึ่งมีสระน้ำในการผลิตอาหาร ก็คือ การกำหนดเขตการใช้ที่ดินหรือการแบ่งโซน (Zoning) ที่ดิน โดยยึดหลัก 2 ประการ

ประการที่ 1 ต้องมีการใช้ที่ดินในการเกษตรกรรมอย่างหนาแน่น

ประการที่ 2 กลยุทธ์ในการพัฒนาเมืองจะต้องไม่ให้เกิด ความเปลี่ยนแปลงที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดิน ซึ่งมีคุณค่าทางเกษตรกรรม นั่นก็คือ การกำหนดพื้นที่สีเขียว ผ่านทางกฎหมายทำให้การก่อสร้างถนน และสิ่งที่มีประโยชน์อื่น ๆ โดยมีผลกระทบต่อการทำเกษตรกรรมน้อยที่สุด

Brain Goodall (อำพัน รุ่งวรรณวงศ์ อ้างในสมคิด แก้วทิพย์ 2532: 13) ให้แนวคิด เชิงอนุรักษ์ทรัพยากร ว่า การป้องกันและอนุรักษ์ทรัพยากรต่าง ๆ เช่น อากาศ ดิน น้ำ ฯ จะทำให้ทุกภัยลดลงแหล่งน้ำได้รับการป้องกัน อากาศดี ดินอุดมสมบูรณ์ อนุรักษ์พันธุ์สัตว์ป่า และกิจกรรมทางเศรษฐกิจอีกมากมาย ซึ่งการป้องกันสภาพแวดล้อมธรรมชาติจะเกี่ยวข้องกับเขตเมืองด้วย

นอกจากนี้ มูลค่าที่ดินจะสะท้อนให้เห็นความเป็นไปได้ของการพัฒนาเมือง ดังนั้นที่ดินเกษตรกรรม จะต้องมีการเพาะปลูกอย่างหนาแน่น โดยเป็นเกษตรกรรมที่มีความชำนาญพิเศษทางด้านพืชสวน (Horticultural Specialities) ซึ่งมีความสามารถในการปรับตัวตามกลไกของตลาดได้

Growin R. Mocine (สุรีย์ บุญยานวงศ์ อ้างในสมคิด แก้วทิพย์ 2532:15) ให้แนวคิดว่า ในการกำหนดทางเลือกอย่างใดอย่างหนึ่งโดยใช้การวัดจากผลตอบแทนทางเศรษฐกิจเป็นตัวตัดสินนั้นใช้ไม่ได้ เพราะดูเหมือนว่าการวางแผนจะต้องหาทางที่จะป้องกันพื้นฐานทางเศรษฐกิจของชุมชน และสงวนที่ดินสำหรับการใช้ที่ดีที่สุด และให้ค่าสูงสุดของมัน การวัดนี้ไม่ได้วัดมูลค่าเป็นดอลลาร์ หรือเซ็นต์ แต่เป็นคุณค่าที่มีต่อชุมชนทั้งหมด

อำพัน รุ่งวรรณวงศ์ (2526) ได้ทำการวิจัยเรื่อง "การศึกษาเพื่อประกอบการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ชานเมือง ทางด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร : กรณีศึกษาเขตบางขุนเทียน" ใช้วิธีวิจัยโดยเก็บรวบรวมสถิติ ข้อมูล แผนที่ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องประกอบการเก็บข้อมูลภาคสนามเพิ่มเติม ผลการศึกษาได้ข้อสรุป 6 ข้อคือ

1. จำเป็นต้องส่งเสริมการทำเกษตรกรรมในเขตบางขุนเทียน เพื่อป้องกันพื้นที่เกษตรกรรมที่ยังเหลืออยู่ต่อไป โดยจะต้องใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับสมรรถนะของดิน
2. กำหนดเขตพื้นที่ซึ่งสามารถรองรับการขยายตัวของเมือง
3. ลดความขัดแย้งในการใช้ที่ดินของเกษตรกรรมแต่ละประเภท
4. ป้องกันสิ่งจำเป็นพื้นฐานของเกษตรกรรม เช่น คูคลองต่าง ๆ และความอุดมสมบูรณ์ของพื้นที่
5. จำกัดการขยายตัวของพื้นที่เมืองให้อยู่ในขอบเขต (Zone) ที่เหมาะสม และจะต้องไม่เปลี่ยนแปลงที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินที่มีคุณค่าทางเกษตรกรรม
6. ส่งเสริมโครงการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมในเขตบางขุนเทียน

สุรีย์ บุญญานงค์ (2531) ได้ทำการวิจัยเรื่อง "บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่: ปัญหาการใช้ที่ดินและการจัดสิ่งบริการ" โดยวิธีการสำรวจข้อมูลที่เป็นเอกสาร และการสำรวจข้อมูลภาคสนาม โดยทำการศึกษา 2 ประเด็น

1. ศึกษาโครงการบ้านจัดสรรและที่ดิน จัดสรรในเขตจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ ที่ตั้ง ราคาซื้อขาย ประเภทของอาคาร รวมทั้งบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
2. ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการอาศัยและการใช้บริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ

ผลการศึกษาพบว่า โครงการบ้านจัดสรรได้ขยายตัวออกนอกเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ไปสู่พื้นที่เกษตรกรรมรอบนอก ทำให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะสูญเสียพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ การถมที่ปิดทางส่งน้ำและทางระบายน้ำซึ่งทำให้เกิดความสูญเปล่าของรัฐในการลงทุนจัดทำระบบชลประทานเพื่อการเกษตร

นอกจากนี้การศึกษาในช่วงนั้น พบว่าบริเวณสองฝั่งถนนสายแม่ริม - แม่ใจ และเชียงใหม่ - พร้าว ยังมีโครงการบ้านและที่ดินจัดสรรไม่มากนักเนื่องจากเป็นพื้นที่ชนบทขาดบริการด้านสาธารณูปโภคที่ดิน โครงการส่วนใหญ่มุ่งเน้นให้เป็นที่ดินจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัยและเกษตรกรรม (สวนเกษตร) การแบ่งขายที่ดินมีขนาดใหญ่ ทำให้ราคาต่อแปลงค่อนข้างสูง

วิไลลักษณ์ กิตินทร (2531) ได้ทำการวิจัย"เรื่องปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่สำคัญบางประการที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินและการใช้ที่ดินของสมาชิก สหกรณ์นิคมสันทราย จำกัด จังหวัดเชียงใหม่" ใช้การสุ่มตัวอย่างสมาชิกสหกรณ์จำนวน 268 ครอบครัว ทำการสัมภาษณ์จากแบบสอบถามผลการวิจัยพบว่า

1. ขนาดที่ดินที่สมาชิกถือครองมีจำนวนลดลงมาก กล่าวคือ ในปี 2521 - 2522 มีพื้นที่เพาะปลูกเฉลี่ยครอบครัวละ 13.34 ไร่ แต่ในปี 2528 - 2529 เฉลี่ยครอบครัวละ 9.57 ไร่

2. ตัวแปรที่มีอิทธิพลอย่างมากต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพการถือครองที่ดินของสมาชิกสหกรณ์คือ สภาพทางสังคม ซึ่งได้แก่ ระยะเวลาการเป็นสมาชิก อายุของสมาชิก ระดับการศึกษาของสมาชิก และจำนวนสมาชิกในครอบครัว ส่วนสภาพทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพการถือครองที่ดิน คือรายได้จากการเลี้ยงสัตว์ของสมาชิก รายได้นอกการเกษตรของสมาชิก รายจ่ายของพืชของสมาชิก รายจ่ายของสัตว์ของสมาชิก และจำนวนเงินกู้ของสมาชิก

3. การจัดตั้งสหกรณ์นิคม ควรได้รับการสนับสนุนต่อไป เนื่องจากเป็นรูปแบบของการพัฒนาชนบทแบบเบ็ดเสร็จที่ดี ซึ่งทำให้สมาชิกสหกรณ์นิคม มีระดับความอยู่ดีกินดีค่อนข้างสูง ถ้าปัจจัยสภาพทางสังคม สภาพทางเศรษฐกิจ และบทบาทของสหกรณ์ทั้งในด้านสถาบันเงินทุนและสถาบันการผลิต จะทำให้สมาชิกสหกรณ์นิคม มีระดับความเป็นอยู่ดีกินดีสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้สมาชิกรักและหวงแหนที่ดินของตน ไม่มีการแตกแยกแบ่งขายที่ดิน

4. รัฐบาลควรมีการทบทวนข้อบังคับในเรื่องการให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่สมาชิก มาเป็นการให้กรรมสิทธิ์ตกทอดทางมรดก จะทำให้การถือครองที่ดิน และทำให้ที่ดินของสมาชิกดีขึ้นกว่าที่เป็นอยู่มาก

สมคิด แก้วทิพย์ (2532) ได้ทำการวิจัย"การศึกษาวิจัยเชิงนโยบายของผลกระทบจากการขยายตัวของชุมชนเมืองต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจ-สังคม และการจัดการทรัพยากรเกษตร : กรณีศึกษาชุมชนแม่โจ้ อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่" ใช้วิธีการสำรวจโดยการเก็บข้อมูลภาคสนามผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าที่ดิน เกษตรกร ผู้ได้รับผลกระทบ และรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทางราชการ ผลการวิจัยพบว่า

1. การขยายตัวของชุมชนเมืองเชียงใหม่ มีผลกระทบให้มีการซื้อขายที่ดินเพื่อการเกษตรให้กับผู้ทำการจัดสรรที่ดินและนักเก็งกำไรที่ดิน โดยเกษตรกรได้ขายที่ดินเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 59.14 ของที่ดินที่มีอยู่เดิม ทำให้ขนาดถือครองและการเป็นเจ้าของที่ดินลดลง ผู้เช่าที่ดินต้องเปลี่ยนอาชีพไปสู่แรงงานรับจ้าง ส่วนเจ้าของที่ดินเปลี่ยนไปหาประโยชน์จากเงินทุนที่ได้จากการขายที่ดินเป็นหลัก มีการปล่อยให้ที่ดินรกร้าง หรือการถมที่ดินทำให้มีการเปลี่ยนแปลงทางระบบนิเวศวิทยา ระบบการชลประทาน

2. นโยบายและการปฏิบัติของรัฐบาล ยังขัดแย้งกันอยู่ โดยรัฐบาลได้ออกพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดแนวทางในการอนุรักษ์ที่ดินที่อุดมสมบูรณ์เพื่อการเกษตร แต่มีกฎหมายฉบับอื่นที่อนุญาตให้ใช้พื้นที่เกษตรกรรมเพื่อการอยู่อาศัย ดังนั้นรัฐบาลควรประกาศนโยบายที่แน่ชัด เพื่อการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมที่เหลืออยู่ และจัดรูปที่ดินภายใต้ผังเมืองเฉพาะในเขตพื้นที่ ที่มีความขัดแย้งการใช้ที่ดิน และเพิ่มอำนาจและบทบาทแก่องค์กรท้องถิ่นให้มีส่วนในการบริหาร ควบคุมการใช้ทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมภายในชุมชนตนเอง

จากการตรวจสอบเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จะพบว่าในต่างประเทศ ได้มีการรอบแนวความคิด และทางปฏิบัติเกี่ยวกับการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมไว้ โดยให้มีผลกระทบจากการขยายตัวของเมือง ไปสู่เขตชนบท โดยเฉพาะพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งมีที่ดินที่อุดมสมบูรณ์รวมทั้ง ประชากรที่อยู่ในกลุ่มเกษตรกรให้ถูกกระทบน้อยที่สุด โดยกำหนดเป็นมาตรการแก้ไขและส่งเสริมในรูปแบบต่าง ๆ สำหรับในประเทศไทยพบว่า การขยายตัวของเมืองไปสู่ชนบท เริ่มมีผลกระทบเห็นเป็นรูปธรรมชัดเจนยิ่งขึ้น โดยเฉพาะในช่วงปี 2529-2534 ซึ่งเป็นช่วงที่มีแนวโน้มการซื้อขายที่ดินสูงมากทั่วประเทศ จังหวัดเชียงใหม่เป็นเมืองหลักในการพัฒนาภาคเหนือตอนบน รัฐบาลได้มุ่งพัฒนาในด้านเศรษฐกิจโดยสนับสนุนด้านโครงสร้างพื้นฐานในด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ มีการโยกย้ายประชากรจากจังหวัดอื่น ๆ เข้ามาทำงานในจังหวัดเชียงใหม่มากขึ้น ส่งผลให้มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบของโครงการบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม มากมายในเขตตัวเมืองเชียงใหม่

และอำเภอใกล้เคียง

อำเภอล้านทรายเป็นอำเภอที่มีพื้นที่ติดต่อกับอำเภอเมือง การคมนาคมสะดวก มีการพัฒนาการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรมควบคู่ (สวนเกษตร) รวมทั้งการจัดทำสหกรณ์นิคมล้านทราย เพื่อการพัฒนาด้านเกษตรกรรมและอนุรักษ์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แต่ในช่วงปี 2529-2534 เริ่มมีการพัฒนาที่ดินไปในรูปแบบที่อยู่อาศัยเป็นโครงการขนาดใหญ่เพิ่มขึ้น ราคาที่ดินสูงขึ้นตลอด แต่ยังไม่ได้มีการศึกษาวิจัยถึงผลที่เกิดขึ้นว่า เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดินในเขตอำเภอล้านทรายนั้น มีผลที่เกิดขึ้นโดยรวมเช่นไร เนื่องจากการวิจัยที่มีอยู่เดิมเป็นการศึกษาเฉพาะกรณี เช่น กรณีชุมชนแม่โจ้หรือในกลุ่มของสมาชิกสหกรณ์นิคมล้านทราย

ดำเนินการวิจัยครั้งนี้มุ่งศึกษาถึงผลที่เกิดขึ้นต่อชุมชนโดยรวม ทั้งในด้านเศรษฐกิจสังคม รวมทั้งหามาตรการหรือแนวทางแก้ไขปัญหา ผลกระทบจากการขยายตัวของเขตเมืองสู่ชนบทให้เป็นรูปธรรมและเหมาะสมกับพื้นที่

1.7 ข้อจำกัดในการวิจัย

ในการทำการวิจัยครั้งนี้ คณะผู้วิจัยได้ประสานงานกับเจ้าหน้าที่ของส่วนราชการต่าง ๆ ในพื้นที่โดยเฉพาะกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เมื่อดำเนินการคัดเลือกหมู่บ้านตัวอย่างที่มีการซื้อขายที่ดินกันเป็นจำนวนมาก เพื่อสัมภาษณ์ประชาชนที่ขายที่ดินไป แต่ในบางครั้งเมื่อเลือกได้แล้วมักจะพบว่า เจ้าของที่ดินที่เป็นผู้อาศัยอยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ และเป็นกลุ่มที่มีฐานะทางสังคมค่อนข้างดี นั้นแสดงว่ามีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดินมากก่อนแล้ว โดยซื้อเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ เจ้าของเดิมได้ขายไปนานแล้วไม่อาจสัมภาษณ์ได้ จึงต้องเปลี่ยนหมู่บ้านไปบ้าง ลักษณะนี้เช่นที่จะพบมากในตำบลลันทรายน้อย และตำบลลันทรายหลวง

การเก็บรวบรวมข้อมูล

คณะผู้วิจัยได้วางแผนและดำเนินการจัดเก็บข้อมูลในช่วงเดือนมิถุนายน 2535 ถึงเดือนมกราคม 2536 โดยใช้ข้อมูลจากรายงานทางสถิติของส่วนราชการในเขตพื้นที่อำเภอสังขาราย รวมทั้งการสำรวจทางตัวอย่าง โดยการสัมภาษณ์ประชาชนที่มีการซื้อขายที่ดิน เจ้าพนักงานปกครองท้องถิ่น คือ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ผู้ช่วยผู้ใหญ่บ้าน ข้าราชการในพื้นที่ ประกอบด้วย ปลัดอำเภอ พัฒนาการอำเภอ เกษตรอำเภอ ที่ดินอำเภอ

2.1 แหล่งที่มาข้อมูล

(1) ข้อมูลจากรายงานทางสถิติ เป็นการศึกษารวบรวมเอกสารรายงานทางราชการ มีรายละเอียดทางด้านจำนวนประชากร จำนวนพื้นที่ในแต่ละตำบล จำนวนพื้นที่รับน้ำจากโครงการชลประทาน ราคาประเมินที่ดินในแต่ละตำบล จำนวนเจ้าของกรรมสิทธิ์เฉลี่ย/หน่วย ในช่วงปี พ.ศ.2529 ถึง พ.ศ.2533 โดยคณะผู้วิจัยได้ประสานงานกับส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับส่วนราชการที่เกี่ยวข้องในทุกด้านประกอบด้วยสำนักงานเกษตรอำเภอสังขาราย สำนักงานที่ดินอำเภอสังขาราย สำนักโครงการชลประทานที่ 1 จังหวัดเชียงใหม่สำนักงานโครงการชลประทานแม่แฝก-แม่จัด ที่ว่าการอำเภอสังขาราย

(2) ข้อมูลจากแบบสอบถาม

คณะผู้วิจัยได้ทำการออกแบบสอบถาม เพื่อทำการสอบถามประชาชนในพื้นที่ที่มีการซื้อขายที่ดิน กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ข้าราชการที่มีส่วนเกี่ยวข้องคือ ที่ดินอำเภอพัฒนาการอำเภอ เกษตรอำเภอ และปลัดอำเภอ

2.2 ช่วงเวลาที่จัดเก็บข้อมูล

ในการจัดเก็บข้อมูล คณะผู้จัดได้ดำเนินการจัดเก็บข้อมูลใน 3 ช่วงคือ

- (1) ช่วงการจัดเก็บข้อมูลทางรายงาน มิถุนายน - กันยายน 2535
- (2) ช่วงการทดสอบแบบสอบถาม ตุลาคม 2535
- (3) ช่วงการสำรวจตัวอย่าง พฤศจิกายน 2535 - มกราคม 2536

2.3 โครงสร้างแบบสอบถาม

แบบสอบถามที่ใช้ดำเนินการจัดเก็บมี 2 แบบคือ

(1) แบบสอบถามความคิดเห็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ มีส่วนประกอบดังนี้คือ

- ข้อมูลทั่วไป ประกอบด้วย ตำแหน่งเจ้าหน้าที่ ระยะเวลาที่มาปฏิบัติงาน
- ข้อมูลความคิดเห็นต่อการซื้อขายที่ดิน ประกอบด้วย การพัฒนาที่ดินเพื่ออยู่อาศัยการพัฒนาที่ดินเพื่อการเกษตร การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม การพัฒนาเส้นทางคมนาคม การส่งเสริมอาชีพของประชาชนที่มีการซื้อขายที่ดิน

(2) แบบสอบถามความคิดเห็นประชาชน มีส่วนประกอบดังนี้

- ข้อมูลทั่วไป ประกอบด้วย ข้อมูลส่วนบุคคล เพศ อายุ อาชีพ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา จำนวนสมาชิกในครอบครัว
- ข้อมูลด้านขนาดที่ดิน สิทธิในที่ดิน และประโยชน์จากที่ดินและปัจจัยการผลิต ประกอบด้วย ขนาดที่ดินถือครอง แยกตามสิทธิในการครอบครอง รายได้จากการที่ดินที่ถือครอง
- ข้อมูลด้านการขายที่ดิน มูลค่าที่ขาย สาเหตุที่ขาย การนำรายได้จากการขายไปใช้ประโยชน์ผู้ที่ซื้อที่ดินต่อ ได้นำที่ดินไปใช้ในกิจการด้านใด แนวโน้มการขายที่ดินในอนาคต สภาพความเป็นอยู่ของครอบครัวหลังจากที่ขายที่ดินไปแล้ว

2.4 การทดสอบแบบสอบถาม

คณะผู้วิจัยได้ทำการทดสอบแบบสอบถามจำนวน 30 ชุด ที่ตำบลหนองหาร หมู่ที่ 4 โดยทำการสัมภาษณ์กำนันตำบลหนองหาร ปลัดอำเภอสันทราย และประชาชนในตำบลหนองหารแล้วนำมาปรับปรุงแก้ไขให้สมบูรณ์ เพื่อนำมาสร้างเป็นแบบสอบถามฉบับจริงพร้อมใช้ปฏิบัติงานได้ต่อไป

2.5 การดำเนินการจัดเก็บข้อมูล

ด้วยข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยมีแหล่งที่มา 2 แหล่งคือ ข้อมูลจากรายงานทางสถิติประจำปีของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลที่ได้จากการสำรวจตัวอย่าง ดังนั้นในการจัดเก็บข้อมูลจึงใช้วิธีการคัดลอกข้อมูลจากหน่วยงานดังกล่าว และการใช้พนักงานสัมภาษณ์ในครัวเรือน

ตัวอย่าง โดยใช้วิธีการสำรวจตัวอย่างแบบ Malti Stage Stratify Random Sanpling โดยจัดกลุ่มของตำบลที่มีการสถิติการซื้อขายจากสูงไปน้อย แล้วสุ่มตัวอย่างตำบลที่ต้องการขึ้นมาให้มีการกระจายครอบคลุมทั้งอำเภอสนทรายได้จำนวน 6 ตำบล จากทั้งหมด 12 ตำบลคือ

1. ตำบลหนองจ่อม
2. ตำบลสนทรายหลวง
3. ตำบลสนทรายน้อย
4. ตำบลสนนาเม็ง
5. ตำบลหนองหาร
6. ตำบลป่าไผ่

ในแต่ละตำบลทำการสุ่มตัวอย่างหมู่บ้านมาตามสัดส่วนของจำนวนหมู่บ้าน และเป็นหมู่บ้านที่มีการซื้อขายที่ดินสูง ได้หมู่บ้านตัวอย่างทั้งสิ้น 21 หมู่บ้านและครัวเรือนตัวอย่าง 130 ครัวเรือน หลังจากนั้นจะใช้แบบสอบถาม ทำการสอบถามกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน และประชาชนในตำบลหมู่บ้าน และครัวเรือน ตัวอย่างรายละเอียดภาคผนวก ก

2.6 การประมวลผลข้อมูล

ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามได้นำมาดำเนินการจัดทำคู่มือลงรหัสข้อมูลแบบสอบถามและสำหรับคำถามเปิดได้จัดกลุ่มของคำตอบให้เป็นหมวดหมู่เดียวกัน โดยมีขั้นตอนการประมวลผลข้อมูลดังนี้

- (1) ลงรหัสข้อมูลลงในแบบฟอร์มการลงรหัส (Coding Form)
- (2) บันทึกข้อมูลลงในเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์จัดเก็บในจานแม่เหล็กแบบ Floppy Disk
- (3) จัดโปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ (SPSS PC)
- (4) คัดเลือกวิธีการทางสถิติที่เหมาะสม ในการวิเคราะห์ข้อมูลแต่ละประเภท
- (5) แปลผลและเขียนรายงานผลการศึกษาวิจัย

2.7 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้ใช้ค่าสถิติในการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้ คือ

1. ร้อยละ
2. ค่าดัชนี
3. มัชฌิมเลขคณิต
4. ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
5. ค่าไคสแควร์

บทที่ 3

การวิเคราะห์ข้อมูล

ในวิเคราะห์ข้อมูลที่จัดเก็บมานั้น คณะผู้วิจัยได้กำหนดแนวทางการวิเคราะห์ไว้ดังนี้

1. การวิเคราะห์สภาพปัญหาทั่วไปจากข้อมูลรายงานทางสถิติ
2. การวิเคราะห์ทัศนคติ แนวความคิดของประชาชนที่ขายที่ดินและเจ้าหน้าที่ของรัฐจากแบบสอบถามแล้วนำมาลงรหัสข้อมูลด้วย โปรแกรมสำเร็จรูปวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ : SPSS PC

3.1 การวิเคราะห์สภาพปัญหาทั่วไป

คณะผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ในเขตอำเภอสนทราย จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีเอกสารที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้ คือ

- (1) เอกสาร "บัญชีรายงานสถิติงานและเงินค่าธรรมเนียม ประจำปี ตั้งแต่ปี 2531 - 2534 ของสำนักงานที่ดินอำเภอสนทราย สำหรับประจำปี 2529 - 2530 ข้อมูลไม่ครบถ้วน เนื่องจากสำนักงานที่ดินอำเภอสนทรายเพิ่งมาตั้งใหม่ที่ ถนนเชียงใหม่-พร้าว ในปี 2531

- (2) เอกสาร "พื้นที่การเกษตรที่รับน้ำจากโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา แม่แฝก-แม่จัด ของสำนักงานชลประทานเขตที่ 1 จ.เชียงใหม่

- (3) เอกสาร "บัญชีราคาประเมินที่ดินในเขตอำเภอสนทราย" ปี พ.ศ. 2531 ของสำนักงานที่ดินอำเภอสนทราย

จากเอกสารรายงาน คณะผู้วิจัยจะใช้เป็นข้อมูล แสดงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเบื้องต้น

3.2 การประเมินราคาที่ดิน

ในการจัดทำราคาประเมินที่ดิน กรมที่ดินได้มีการจัดทำทุก 3 ปี สำหรับข้อมูลที่จัดเก็บมาวิเคราะห์เป็นข้อมูลสำหรับการประเมิน ในปี 2530 โดยสำนักงานที่ดินอำเภอสนทรายได้ทำการประเมินราคาที่ดินไว้เพียง 5 ตำบล คือ

1. ตำบลแม่แฝก 2. ตำบลแม่แฝกใหม่ 3. ตำบลหนองหาร
4. ตำบลหนองจ่อม 5. ตำบลสนทรายน้อย

โดยแบ่งเป็น Block ในแต่ละตำบลไว้ กำหนด 1 ตำบล หรือ Zone จะแบ่งออกเป็น Block มีนิยามของ Zone และ Block ดังนี้

Zone หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดของแต่ละตำบล ในเขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

Block หมายถึง พื้นที่แบ่งย่อยจาก Zone ออกเป็นเขตตามระดับราคาประเมินที่ดินสำหรับตำบลที่ยังไม่มีการประเมินราคาที่ดิน สำนักงานที่ดินอำเภอสันทราย ได้กำหนดให้จดทะเบียน จำนวนทุนทรัพย์ในสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน แผนการกำหนดราคาประเมินที่ดิน ซึ่งมีแนวทางการแบ่งอย่างกว้าง ๆ มีจำนวน 6 ตำบล

1. ตำบลสันทรายหลวง 2. ตำบลสันนาเม็ง 3. ตำบลสันพระเนตร
4. ตำบลป่าไผ่ 5. ตำบลเมืองเล็น 6. ตำบลหนองแห้ง

และตำบลที่ยังไม่มีการประเมินราคาที่ดิน มี 1 ตำบล คือ ตำบลสันป่าเปา รายละเอียดในการประเมินราคาที่ดิน และจำนวนทุนทรัพย์ในสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

1. ราคาประเมินที่ดินตำบลแม่แฝก ดูแผนที่ประกอบและข้อมูลตารางที่ 10

Block-A ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่อการเกษตรมีราคาประเมินสูงสุดคือ 600,000 บาท/ไร่ และบริเวณที่มีราคาประเมินต่ำสุดคือ บริเวณนอกเหนือจาก (ที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-พร้าว) ระยะ 100 ม., และที่ดินติดถนนหรือซอยอื่นๆ ระยะ 100 ม.,) มีราคาประเมินต่ำสุดคือ 150,000 บาท/ไร่ ราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-A = 352,857.14 บาท/ไร่

Block-B ที่ดินติดแม่น้ำปิงระยะ 100 ม. มีราคาประเมินสูงสุดคือ 400,000 บาท/ไร่ และบริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินต่ำสุดคือ บริเวณนอกเหนือจาก (ที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-พร้าว ระยะ 100 ม., ที่ดินติดถนนเลียบคลองชลประทานเหนือแม่แฝก ระยะ 100 ม.) มีราคาประเมินต่ำสุดคือ 100,000 บาท/ไร่ และราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-B = 233,333.33 บาท/ไร่ ที่ดินทั้งตำบลแม่แฝกมีราคาประเมินเฉลี่ย = 293,095.23 บาท/ไร่

2. ราคาประเมินที่ดินตำบลแม่แฝกใหม่ ดูแผนที่ประกอบและข้อมูลตารางที่ 11

Block-A ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่อการเกษตรมีราคาประเมินสูงสุดคือ 600,000 บาท/ไร่ และที่ดินบริเวณที่มีการประเมินราคาไว้ต่ำที่สุดคือ (ที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-พร้าว) ระยะ 100 ม., ที่ดินติดแม่น้ำปิงระยะ 100 ม., ที่ดิน

สำนักหอสมุด มหาวิทยาลัยแม่โจ้

27

ไม้ติดถนนสายเชียงใหม่-พร้าว แต่อยู่ในระยะ 100 ม., และที่ดินติดถนน
เลียบคลองชลประทานเหมืองแม่แฝกระยะ 100 ม.,) มีราคาประเมินต่ำสุด
คือ 200,000 บาท/ไร่ และราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-A
= 367,142.85 บาท/ไร่

Block-B ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่อการเกษตรมีราคาประเมินสูงที่สุดคือ 600,000
บาท/ไร่ และที่ดินติดเลียบคลองชลประทานเหมืองแม่แฝกระยะ 100 ม.
และที่ดินติดเลียบคลองชลประทานเหมืองแม่แฝกระยะ 100 ม. และที่ดินติด
ถนนหรือซอยอื่น ๆ ระยะ 100 ม.) มีราคาประเมินต่ำสุดคือ 150,000
บาท/ไร่ และราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-B = 300,000 บาท/ไร่
ที่ดินทั้งตำบลแม่แฝกมีราคาประเมินเฉลี่ย = 333,571.42 บาท/ไร่

3. ราคาประเมินที่ดินตำบลหนองหาร คูณที่ประกอบและข้อมูลตารางที่ 12

Block-A ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่อการเกษตร, ที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-พร้าว
ระยะ 100 ม., ที่ดินติดแม่น้ำปิงระยะ 100 ม. มีราคาประเมินที่ดินสูงสุด
คือ 600,000 บาท/ไร่ และบริเวณที่ดินที่มีราคาประเมินต่ำที่สุดคือ ที่ดิน
บริเวณที่ดินที่มีราคาประเมินต่ำที่สุดคือ ที่ดินบริเวณที่นอกเหนือจาก (ที่ดินไม่
ติดถนนสายเชียงใหม่-พร้าว แต่อยู่ในระยะ 100 เมตร ที่ดินติดถนนหรือซอย
อื่น ๆ ระยะ 100 เมตร, และที่ดินติดถนนเลียบคลองชลประทานเหมือง
แม่แฝกระยะ 100 ม.,) มีราคาประเมินต่ำสุดคือ 200,000 บาท/ไร่
และราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-A = 457,142.85 บาท/ไร่

Block-B ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่อการเกษตรมีราคาประเมินสูงที่สุดคือ
600,000 บาท/ไร่ และที่ดินบริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินต่ำสุดคือ (ที่ดินติด
ถนนหรือซอยอื่น ๆ ระยะ 100 เมตร, และที่ดินซอยวัดเกษตรใหม่ระยะ 100 เมตร)
มีราคาประเมินที่ดินต่ำสุดคือ 100,000 บาท/ไร่ และราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง
Block-B = 300,000 บาท/ไร่

Block-C ที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-พร้าว (แยกจากซอยวัดเกษตรใหม่ถึงแยกถนนสาย
แม่ริม-สันทราย) ระยะ 100 ม., ที่ดินติดถนนสายแม่ริม-สันทรายระยะ 40 เมตร
มีราคาที่ดินสูงสุดคือ 1,000,000 บาท/ไร่ และบริเวณที่ดินที่ราคาประเมินต่ำ
ที่สุดคือที่ดินบริเวณที่นอกเหนือจาก (ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่อการเกษตร,
ที่ดินติดถนนเลียบคลองชลประทานเหมืองแม่แฝก ระยะ 100 เมตร, ที่ดินไม่ติด

ถนนสายเชียงใหม่-พร้าว แยกจากซอยวัดเกษตรใหม่ ถึง แยกถนนสาย
แม่ริม-สันทราย) ระยะ 100 เมตร, ที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-พร้าว
(แยกถนนสายแม่ริม-สันทราย ไปจนถึงเขตตลิ่งชันกบาลแม่โจ้ด้านทิศเหนือ)
ระยะ 40 เมตร, ที่ดินติดซอยวัดเกษตรใหม่ ระยะ 40 เมตร) มีราคา
ประเมินต่ำสุดคือ 200,000 บาท/ไร่ และราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-C
= 640,000 บาท/ไร่

Block-D ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่ออยู่อาศัยมีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดคือ 1,600,000
บาท/ไร่ และที่ดินบริเวณที่ราคาประเมินที่ดินต่ำสุดคือบริเวณที่นอกเหนือจาก
(ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่อการเกษตร, ที่ดินติดถนนเลียบคลองชลประทาน
เหมืองแม่แฝก ระยะ 40 เมตร, ที่ดินติดถนนเชียงใหม่-พร้าว ระยะ 40 เมตร
ที่ดินติดถนนเชียงใหม่-สันทราย ระยะ 40 เมตร) มีราคาประเมินที่ดินต่ำสุดคือ
200,000 บาท/ไร่ และราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-D=840,000 บาท/ไร่

Block-E ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-พร้าว
ระยะ 40 เมตร, มีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดคือ 1,600,000 บาท/ไร่
และบริเวณที่ดินที่มีราคาประเมินต่ำสุดคือ ที่ดินบริเวณที่นอกเหนือจาก (ที่
ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่อการเกษตร, ที่ดินติดถนนหรือซอยอื่น ๆ
ระยะ 40 เมตร, ที่ดินไม่ติดถนนสายเชียงใหม่-สันทราย อยู่ในระยะ 40 เมตร,
ที่ดินไม่ติดถนนสายเชียงใหม่-สันทราย อยู่ในระยะ 40 เมตร) มีราคาประเมิน
ที่ดินต่ำสุดคือ 200,000 บาท/ไร่ และมีราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-E=
692,500 บาท/ไร่ ที่ดินทั้งตำบลหนองหาร มีราคาประเมิน = 637,928.56
บาท/ไร่

Block-A 4. ราคาประเมินที่ดินตำบลหนองจ่อม ดูแผนที่ประกอบและข้อมูลตารางที่ 13
ที่ดินติดถนนหรือซอยระยะ 40 เมตร มีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดคือ
500,000 บาท/ไร่ และบริเวณที่มีราคาประเมินต่ำที่สุดคือ พื้นที่ทั้งหมดที่
นอกเหนือจากที่ดินติดถนนหรือซอยระยะ 40 เมตรมีราคาประเมิน= 200,000
บาท/ไร่ และราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-A = 350,000 บาท/ไร่

Block-B ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่ออยู่อาศัยมีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดคือ 200,000
บาท/ไร่ และบริเวณที่มีราคาประเมินต่ำที่สุดคือ บริเวณนอกเหนือจาก (ที่ดินที่
จัดสรรไว้เพื่ออาศัย, ที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-พร้าว ระยะ 40 เมตร,

- ที่ดินไม่ติดถนนสายเชียงใหม่-พร้าว แต่อยู่ในระยะ 40 เมตร, ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่อการเกษตร) มีราคาประเมินที่ดินต่ำสุดคือ 200,000 บาท/ไร่ และมีราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-B = 1,066,666.60 บาท/ไร่
- Block-C ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่ออยู่อาศัยมีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดคือ 2,000,000 บาท/ไร่ และบริเวณที่มีราคาประเมินต่ำที่สุดคือ บริเวณนอกเหนือจาก (ที่ดินที่จัดสรรไว้เพื่ออยู่อาศัย, ที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-พร้าว ระยะ 40 เมตร, ที่ดินไม่ติดถนนสายเชียงใหม่-พร้าว แต่อยู่ในระยะ 40 เมตร, ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่อการเกษตร) มีราคาประเมินที่ดินต่ำสุดคือ 200,000 บาท/ไร่ และมีราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-C = 1,066,666.60 บาท/ไร่
- ที่ดินทั้งตำบลหนองจ่อมมีราคาประเมิน = 827,777.73 บาท/ไร่

5. ราคาประเมินที่ดินตำบลสันทรายน้อย ดูแผนที่และข้อมูลตารางที่ 14

ประกอบ

- Block-A ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่ออยู่อาศัยในซอยสุขาภิบาล และที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ดระยะ 40 เมตร มีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดคือ 2,000,000 บาท/ไร่ และบริเวณที่ดินที่มีราคาประเมินต่ำสุดคือที่ดินนอกเหนือจาก (ที่ดินไม่ติดถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ระยะ 40 เมตร, ที่ดินแปลงย่อยจัดสรรไว้เพื่ออยู่อาศัย, ที่ดินถนนสายเชียงใหม่-สันทราย ระยะ 40 เมตร, ที่ดินติดซอยสุขาภิบาล 1 ระยะ 40 เมตร, ที่ดินไม่ติดถนนสายเชียงใหม่-สันทรายแต่อยู่ในระยะ 40 เมตร, ที่ดินติดถนนหรือซอยอื่น ๆ ระยะ 40 เมตร) มีราคาประเมินที่ดินต่ำสุดคือ 200,000 บาท/ไร่ และมีราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-A = 1,188,888.80 บาท/ไร่
- Block-B ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่ออยู่อาศัยมีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดคือ 1,600,000 บาท/ไร่ และบริเวณที่มีราคาประเมินต่ำที่สุดคือ บริเวณนอกเหนือจาก (ที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-สันทรายระยะ 40 เมตร, ที่ดินไม่ติดถนนสายเชียงใหม่-สันทราย แต่อยู่ในระยะ 40 เมตร, ที่ดินติดถนนหรือซอยอื่นๆ ระยะ 40 เมตร) มีราคาประเมินที่ดินต่ำสุดคือ 200,000 บาท/ไร่ และมีราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-B = 700,000 บาท/ไร่
- Block-C ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรไว้เพื่ออยู่อาศัยมีราคาประเมินที่ดินสูงที่สุดคือ 1,600,000 บาท/ไร่ และบริเวณที่มีราคาประเมินต่ำที่สุดคือ บริเวณนอกเหนือ

จาก (ที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด ระยะ 40 เมตร, ที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-สันทรายระยะ 40 เมตร ที่ดินไม่ติดถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด แต่อยู่ในระยะ 40 เมตร ที่ดินติดซอยสุขาภิบาล 4,6,8,10,12,14 ระยะ 40 เมตร) มีราคาประเมินที่ดินที่ต่ำที่สุดคือ 200,000 บาท/ไร่ และมีราคาประเมินเฉลี่ยทั้ง Block-C = 750,000 บาท/ไร่ ที่ดินทั้งตำบลสันทรายน้อยมีราคาประเมิน = 879,629.60 บาท/ไร่

6. ราคาประเมินที่ดินตำบลป่าไผ่ จากตารางที่ 16 ปรากฏว่า

- จำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีราคาสูงที่สุดคือ 400,000 บาท/ไร่ เป็นราคาจดทะเบียนที่ดินนอกจากที่ดินติดถนนสันทราย-พร้าว จากตลาดรังแก้วจนสุดสุขาภิบาลรัศมี 40 เมตร (ที่บ้าน) และจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีราคาต่ำสุดคือ 260,000 บาท/ไร่ เป็นราคาจดทะเบียนของที่ดินบริเวณที่ดินติดถนนสาธารณประโยชน์หรือทางส่วนบุคคลหรือรถยนต์เข้าถึงรัศมี 40 เมตร (ที่นา)
- ค่าเฉลี่ยจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินรวมทั้งตำบลป่าไผ่ = 95,333.33 บาท/ไร่

7. ราคาประเมินที่ดินตำบลหนองแห้ง จากตารางที่ 17 ปรากฏว่า

- จำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีราคาสูงที่สุดคือ 46,000 บาท/ไร่ เป็นราคาจดทะเบียนที่ดินบริเวณฝั่งใต้ของลำน้ำแม่กวังคือ ที่ดินติดถนนประจำหมู่บ้านรัศมี 40 เมตร (ที่บ้าน ที่สวน ที่นา) และจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีราคาต่ำที่สุดคือ 30,000 บาท/ไร่ เป็นราคาจดทะเบียนของที่ดินบริเวณที่ดินติดถนนประจำหมู่บ้านเข้าปรัศมี 150 เมตร (ที่บ้าน ที่สวน ที่นา)
- ค่าเฉลี่ยจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินรวมตำบลหนองแห้ง = 41,333.33 บาท/ไร่

8. ราคาประเมินที่ดินตำบลเมืองเส้น จากตารางที่ 17 ปรากฏว่า

- จำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีราคาสูงที่สุดคือ 80,000 บาท/ไร่ เป็นราคาจดทะเบียนที่ดินบริเวณฝั่งตะวันตกของ

คลองชลประทาน คือ ที่ดินติดถนนสายกลางรัศมี 40 เมตร (ที่บ้าน ที่สวน ทุ่งนา) และจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีราคาต่ำที่สุดคือ 30,000 บาท/ไร่ เป็นราคาจดทะเบียนของที่ดินบริเวณฝั่งตะวันออกของคลองชลประทานคือ ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินติดถนนสายกลางรัศมี 40 เมตร และที่ดินติดถนนซอยในหมู่บ้านทุกหมู่บ้านรัศมี 40 เมตร ทั้งหมด

- ค่าเฉลี่ยจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินรวมทั้งตำบลเมืองเส้น = 43,857.14 บาท/ไร่

9. ราคาประเมินที่ดินตำบลสันนาเม็ง จากตารางที่ 18 ปรากฏว่า

- จำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีราคาสูงที่สุดคือ 600,000 บาท/ไร่ เป็นราคาจดทะเบียนของที่ดินบริเวณที่จัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบการค้าหรืออาคารพาณิชย์ และจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีราคาต่ำที่สุดคือ 30,000 บาท/ไร่ เป็นราคาจดทะเบียนที่ดินบริเวณที่นอกเหนือจากที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด รัศมี 150 เมตร, และที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ดเข้าไปรัศมี 150 เมตร, และที่ดินติดถนนประจำหมู่บ้านรัศมี 40 เมตรทั้งหมด

- ค่าเฉลี่ยจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินรวมทั้งตำบลสันนาเม็ง = 228,181.81 บาท/ไร่

10. ราคาประเมินที่ดินตำบลสันทรายหลวง จากตารางที่ 19 ปรากฏว่า

- จำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีราคาสูงที่สุดคือ 320,000 บาท/ไร่ เป็นราคาจดทะเบียนของที่ดินบริเวณที่ดินติดถนนสายสันทราย-พร้าว รัศมี 40 เมตร เว้นแต่อาคารพาณิชย์ในรัศมี 20 เมตร (อาคารพาณิชย์) และจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินราคาต่ำที่สุดคือ 70,000 บาท/ไร่ เป็นราคาจดทะเบียนที่ดินติดถนนสันทราย-พร้าว รัศมี 40 เมตร เว้นแต่อาคารพาณิชย์ในรัศมี 20 เมตร, เข้าไป 150 เมตร, ที่ดินติดถนนประจำหมู่บ้านรัศมี 40 เมตร และที่ดินถัดจากที่ดินติดถนนประจำหมู่บ้านทุกหมู่บ้านรัศมี 40 เมตร เข้าไป 150 เมตรทั้งหมด

- ค่าเฉลี่ยจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินรวม ทั้งตำบลสันทรายหลวง = 222,857.14 บาท/ไร่

11. ราคาประเมินที่ดินตำบลสันทรายหลวง จากตารางที่ 20 ปรากฏว่า

- จำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีราคาสูงที่สุดคือ 800,000 บาท/ไร่ เป็นราคาจดทะเบียนที่ดินบริเวณที่ดินถนนสาย เชียงใหม่-ดอยสะเก็ด จากสะพานแม่ควงถึงซอยบ้านใหม่พัฒนา รัศมี 40 เมตร (ที่บ้าน, ที่สวนและที่นา) และจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีราคาต่ำที่สุดคือ 50,000 บาท/ไร่ เป็นราคาจดทะเบียนของที่ดินบริเวณที่นอกเหนือจากที่ดินถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด จากสะพานแม่ควงถึงซอยบ้านใหม่พัฒนา รัศมี 40 เมตร, ที่ดิน คัดจากที่ดินที่ดินถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด จากสะพานแม่ควงถึงซอยบ้านใหม่พัฒนา รัศมี 40 เมตร เข้าไป 150 เมตร ที่ดินถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด จากซอยบ้านใหม่พัฒนาถึงสุขาภิบาลรัศมี 40 เมตร และที่ดินถัดจากที่ดินที่ดินถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด จากซอยบ้านใหม่พัฒนาถึงสุขาภิบาล รัศมี 40 เมตร เข้าไปรัศมี 150 เมตร ทั้งหมด
- ค่าเฉลี่ยจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินรวม ทั้งตำบลสันทรายหลวง = 276,000 บาท/ไร่

3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น

คณะผู้วิจัยจะทำการวิเคราะห์แนวโน้ม การเปลี่ยนแปลง หาค่าร้อยละ คำดัชนี การเปลี่ยนแปลงจากข้อมูลที่จัดเก็บเอกสารใน 3.1 โดยใช้ตาราง 1-9 ประกอบในการวิเคราะห์มี รายละเอียดดังนี้

ในอำเภอเมืองสันทราย มีพื้นที่ทั้งหมด 198,758 ไร่ เป็นพื้นที่ทำการเกษตร 79,142 ไร่ หรือร้อยละ 39.95 และเมื่อแยกรายตำบลพบว่า มี 2 ตำบลที่มีพื้นที่ทำการเกษตรเกินร้อยละ 50 คือตำบลเมืองเงิน ร้อยละ 75.42 ตำบลหนองหาร ร้อยละ 59.39 ส่วนตำบลที่มีพื้นที่การเกษตรน้อยที่สุด 3 ตำบล คือตำบลสันทรายหลวง ร้อยละ 11.40 ตำบลสันนาเม็ง ร้อยละ 17.08 และตำบลสันทรายน้อย ร้อยละ 19.32 เมื่อพิจารณาถึงที่ตั้งตามภูมิศาสตร์พบว่า ใน 3 ตำบลแรก ที่มีพื้นที่การเกษตรมากเป็นพื้นที่ใกล้ชุมชนอยู่ทาง ด้านเหนือและตะวันออกของอำเภอรวมทั้งเป็นพื้นที่รับน้ำจากโครงการชลประทานด้วย ส่วน ตำบลที่มีพื้นที่การเกษตรน้อย จะเป็นตำบลที่อยู่ในเขตชุมชน มีตลาด อาคารพาณิชย์ ที่ตั้ง

สถานที่ราชการ สภาพพื้นที่จากการสำรวจได้เปลี่ยนแปลงไปเป็นที่ยู้อาศัยหนาแน่นขึ้น

เมื่อพิจารณาถึงพื้นที่รับน้ำเพื่อการเกษตร ตั้งแต่ปี 25429-33 ของแต่ละตำบล ในพื้นที่รับน้ำตามโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา แม่แฝก-แม่จิด พบว่ามีแนวโน้มลดลงเช่นกัน ซึ่งจะพิจารณาได้จากกราฟในรูปที่ 1 จะพบว่าพื้นที่รับน้ำเพื่อการเกษตรของ 8 ตำบลในโครงการมีค่าดัชนีค่อยๆ ลดลงจากปี 2529 เห็นได้ชัดในปี 2532 ลดลง 2 และปี 2533 ลดลง 23 ตำบลที่มีดัชนีการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่รับน้ำเพื่อการเกษตรลดลงมากที่สุดในปี 2533 เมื่อเทียบกับปี 2529 คือ ตำบลหนองหาร มีค่าดัชนีลดลง 40 หน่วย ตำบลสันทรายหลวง มีค่าดัชนีลดลง 35 หน่วย ตำบลเมืองเส้น มีค่าดัชนีลดลง 34 หน่วย ตำบลแม่แฝก มีค่าดัชนีลดลง 24 หน่วย ตำบลแม่แฝกใหม่ มีค่าดัชนีลดลง 21 หน่วย ตำบลป่าไผ่ มีค่าดัชนีลดลง 20 หน่วย สำหรับตำบลสันทรายน้อยข้อมูลเริ่มจัดเก็บในปี 2532 พบว่าในปี 2533 มีค่าดัชนีลดลง 26 หน่วย มีเพียงตำบลหนองจ่อมเพียงตำบลเดียวที่มีค่าดัชนี พื้นที่รับน้ำเพื่อการเกษตรเพิ่มขึ้นในปี 2533 จากปี 2529 เท่ากับ 36 หน่วย

เช่นเดียวกันเมื่อทำการพิจารณาถึงพื้นที่เพาะปลูกพืชตลอดปี ทั้งในฤดูฝน ก็พบว่า ดัชนีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่การเพาะปลูกพืชจะค่อย ๆ ลดลงจากปี 2529 จนถึงปี 2533 พบว่ามีค่าดัชนีลดลง 23 หน่วย

สำหรับรายได้ของเกษตรกรอำเภอสันทรายต่อปี ซึ่งทำการเพาะปลูกพืชเศรษฐกิจ ประกอบด้วยพืชในฤดูฝน ข้าวนาปี พืชผัก พืชในฤดูแล้ง ถั่วเหลือง กระเทียม ยาสูบ มะเขือเทศ มันฝรั่ง พริก พืชไร่อื่น ๆ พบว่าตั้งแต่ปี 2529 ถึงปี 2533 มีรายได้เพิ่มขึ้น แม้จะมีพื้นที่การเพาะปลูกลดลง นั้นแสดงว่าราคาพืชเศรษฐกิจมีราคา/หน่วย สูงขึ้น ทำให้เกษตรกรไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่การเพาะปลูกมาก แต่ได้หันมาเน้นคุณภาพ ตามที่รัฐบาลได้ส่งเสริมการเพาะปลูก การเก็บเกี่ยวและการตลาดให้ดีขึ้น

ในส่วนของการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน พบว่าตั้งแต่ปี 2531 ถึงปี 2534 มีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่มาทำการจดทะเบียนทำนิติกรรมสัญญาเกี่ยวกับที่ดิน ที่สำนักงานที่ดินอำเภอสันทรายเพิ่มขึ้น คำนวณเป็นค่าดัชนี ให้ปี 2531 เป็นปีฐาน มีรายละเอียดดังนี้คือ การขาย มีค่าดัชนีสูงสุด คือ 737 หน่วย รับมรดก มีค่าดัชนี 586 หน่วย การให้ มีค่าดัชนี 556 หน่วย การจำนองมีค่าดัชนี 525 หน่วย การขายฝาก มีค่าดัชนี 419 หน่วย การเช่า มีค่าดัชนี 350 หน่วย ส่วนการโอนชำระหนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

สำหรับการประเมินราคาที่ดินและการกำหนดให้มีการจดทะเบียนจำนวนทุนทรัพย์ใน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน แผนการกำหนดราคาประเมินที่ดิน สรุปได้ดังนี้

ก. ตำบลที่มีการประเมินราคาที่ดินไว้

ตำบล	ราคาประเมิน/ไร่ (บาท)
ตำบลสันทรายน้อย	879,629.60
ตำบลหนองจ่อม	827,777.73
ตำบลหนองหาร	637,928.56
ตำบลแม่แฝกใหม่	333,571.42
ตำบลแม่แฝก	293,095.23

ข. ตำบลที่มีการจดทะเบียนจำนวนทุนทรัพย์

ตำบล	ราคาประเมิน/ไร่ (บาท)
ตำบลสันพระเนตร	276,000
ตำบลสันนาเม็ง	228,181.81
ตำบลสันทรายหลวง	222,857.14
ตำบลป่าไผ่	95,333.33
ตำบลเมืองเส้น	43,857.14
ตำบลหนองแหย่ง	41,333.33

ในส่วนที่มีการประเมินราคาที่ดิน พบว่าตำบลสันทรายน้อยมีราคาที่ดินสูงสุด
ตำบลแม่แฝกมีราคาที่ดินต่ำสุด สำหรับส่วนที่มีการจดทะเบียนจำนวนทุนทรัพย์ ตำบล
สันพระเนตรมีราคาที่ดินสูงสุด ตำบลหนองแหย่งมีราคาที่ดินต่ำสุด การกำหนดราคาที่ดินนี้
จัดทำโดยคณะกรรมการประจำจังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2530

ดังนั้นจึงอาจสรุปได้เบื้องต้นว่า นับแต่ปี 2529 เป็นต้นมา มีการเปลี่ยนแปลง
ของพื้นที่รับน้ำเพื่อทำการเกษตร ในเกือบทุกตำบล โดยเริ่มลดลงชัดเจนในปี 2532 ซึ่งสอดคล้อง
คลึงกับการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิในที่ดิน ในลักษณะต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการขาย การรับ
มรดก การจำนองซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นนั้น แสดงว่ามีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิในที่ดินจาก

เกษตรกรไปสู่ประชาชนกลุ่มอื่นมากขึ้นอย่างชัดเจน สำหรับตำบลใดมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดินสูงนั้น สำนักงานเกษตรอำเภอสันทรายไม่อาจแยกให้เป็นตัวเลขที่ชัดเจนได้ การขอข้อมูลเพื่อการทำงานแบบสอบถามทำได้ลำบาก เนื่องจากเป็นเอกสารทางราชการที่มีความสำคัญ คณะผู้วิจัยจึงได้ประสานงานกับเจ้าหน้าที่ในพื้นที่เพื่อประมาณการในการสำรวจข้อมูล รวมทั้งศึกษาข้อมูลพื้นฐานพบว่า เป็นตำบลหนองหาร ตำบลสันทรายหลวง ตำบลสันทรายน้อย ตำบลสันนาเม็ง ตำบลป่าไผ่ ตำบลหนองจ่อม มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ในลักษณะการขายค่อนข้างสูง เนื่องจากเป็นเขตที่มีพื้นที่ใกล้เขตชุมชน ประกอบกับราคาประเมินที่ดินที่สำนักงานที่ดินอำเภอสันทรายประเมินไว้พบว่า ตำบลที่กล่าวทั้ง 6 ตำบลนั้นอยู่ในกลุ่มที่มีราคาประเมินสูง 5 ตำบลและปานกลาง 1 ตำบล จึงคัดเลือกเป็นตำบลเป้าหมายที่จะทำการสำรวจ

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจตัวอย่าง

คณะผู้วิจัยได้จัดทำแบบสอบถาม 2 ชุดเพื่อสอบถาม ประชาชนในพื้นที่ ที่มีการขายที่ดิน และสอบถามเจ้าหน้าที่ของรัฐ ดังนั้นในการวิเคราะห์ข้อมูลจะทำการแยกวิเคราะห์

3.4.1 ประชาชนในพื้นที่ที่มีการขายที่ดิน

คณะวิจัยได้ทำการสุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอสันทรายจำนวนทั้งหมด 12 ตำบล มาจำนวน 6 ตำบล โดยคัดเลือกครัวเรือนที่มีการขายที่ดินในช่วง 5 ปี (2529-2533) จำนวน 130 ครัวเรือน ทำการประมวลผลด้วยคอมพิวเตอร์ เพื่อแจกแจงความถี่และหาค่าสถิติ ในตารางที่ 21 - 36 มีรายละเอียดละเอียดดังนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

- ผู้ที่ตอบแบบสอบถามเป็นชาย 77 คน หญิง 53 คน ส่วนใหญ่มีอาชีพเกษตรกร ร้อยละ 65 รับจ้างร้อยละ 13 แม่บ้านร้อยละ 11 ค้าขายร้อยละ 8 และรับราชการ ร้อยละ 3 มีระดับการศึกษา ป 1 - ป 4 ร้อยละ 76.9 ไม่ได้เรียนหนังสือร้อยละ 13.8 ม 1-ม 3 ร้อยละ 3.8 ป 6 และ ม 4 - ม 6 ร้อยละ 2.3 จบปริญญาร้อยละ 0.8 บุคคลในครัวเรือนมีขนาด 4-6 คน ร้อยละ 62 เมื่อเทียบกับครัวเรือนทั้งหมดที่สัมภาษณ์

- ขนาดถือครองที่ดินในอดีตขนาด 1-10 ไร่ ร้อยละ 40 ในปัจจุบันขนาดถือครองที่ดิน 1-10 ไร่ เพื่อขึ้นเป็นร้อยละ 64.6 แต่ในทางกลับกัน ขนาดถือครองที่ดิน 40 ไร่ขึ้นไปมีร้อยละ 6.2 ในปัจจุบันมีเพียง ร้อยละ 3.1 ซึ่งถือว่าลดลง

- ลักษณะการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ตอบแบบสอบถามตอบว่าเป็นของตนเองทั้งหมด ร้อยละ 92 ที่เช่าจากผู้อื่น ร้อยละ 7 และเป็นที่ได้สิทธิพิเศษโดยไม่เสียค่าเช่า

ร้อยละ 1 มีการใช้ประโยชน์จากที่ดิน โดยทำการผลิตเอง ร้อยละ 81 ให้ผู้อื่นเช่า ร้อยละ 13 ให้อยู่ฟรี ร้อยละ 5 และทิ้งไว้เฉย ๆ ร้อยละ 1 โดยมีรายได้จากการใช้ที่ดินทั้งการเกษตรและปศุสัตว์จากการทำนา ร้อยละ 52 ทำสวน ร้อยละ 44 และให้ผู้อื่นเช่าร้อยละ 4

(2) การวิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

ผลจากการสำรวจการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินของประชาชน พบว่าในอดีตก่อนปี 2529 มีการถือครองที่ดินในลักษณะขนาดใหญ่ กล่าวคือ มีขนาด 11 ไร่ ขึ้นไป ถึงร้อยละ 60 โดยแบ่งเป็น ช่วง 11-20 ไร่ ร้อยละ 38.5 ช่วง 21-30 ไร่ ร้อยละ 10 ช่วง 31-40 ไร่ ร้อยละ 5.4 และช่วง 41 ไร่ ขึ้นไป ร้อยละ 6.1

ในขณะที่ช่วงปี 2529-2534 มีการขายที่ดินแปลงใหญ่ ไปเป็นแปลงย่อยมากคือ ช่วง 1-10 ไร่ ร้อยละ 89 ช่วง 11-20 ไร่ ร้อยละ 9 ช่วง 21-30 ไร่ ร้อยละ 1.5 และช่วง 40 ไร่ขึ้นไปร้อยละ 0.5 ซึ่งส่งผลให้การถือครองที่ดินในปัจจุบันเปลี่ยนไปจากเดิมมาก ทำให้ประชาชนในปัจจุบันมีการถือครองที่ดิน ที่มีขนาดที่ดินเล็กลงมีรายละเอียดดังนี้ คือ ช่วง 1-10 ไร่ ร้อยละ 64.6 ช่วง 11-20 ไร่ ร้อยละ 23.8 ช่วง 21-30 ไร่ ร้อยละ 6.2 ช่วง 31-40 ไร่ ร้อยละ 2.3 ช่วง 41 ไร่ ขึ้นไปเหลือเพียงร้อยละ 3.1 (เดิม 6.1)

- สาเหตุการขายที่ดิน ของประชาชน แยกตาม ขนาดที่ดินที่ถือครองที่ขายไป อาชีพของประชาชน และขนาดครัวเรือน ผลการศึกษาพบว่ามียอยู่ 14 สาเหตุด้วยกัน

สาเหตุหลัก คือ ลำดับที่ 1 ต้องการเงินไปใช้หนี้

ลำดับที่ 2 ต้องการเงินสดไปลงทุน

ลำดับที่ 3 ราคาที่ดินสูงนำขาย

สาเหตุรองคือ ลำดับที่ 1 บริเวณนั้นขายหมดแล้วจำเป็นต้องขาย

ลำดับที่ 2 ไม่มีแรงงานทำนาจึงต้องขาย

ลำดับที่ 3 นำไปซื้อที่ดิน

ลำดับที่ 4 ญาติพี่น้องชวนให้ขาย

ลำดับที่ 5 ต้องการเงินไปสร้างที่อยู่อาศัย

ลำดับที่ 6 ได้ผลผลิตไม่เต็มที่และน้ำท่วม

ลำดับที่ 7 เพื่อน/ผู้ใหญ่เสนอให้ขาย

ลำดับที่ 8 มีที่ดินอยู่มาก

ลำดับที่ 9 แบ่งเงินให้ครอบครัว

ลำดับที่ 10 มีถนนตัดผ่าน

ลำดับที่ 11 จ่ายค่ารักษาพยาบาล

เมื่อวิเคราะห์ถึงแยกตาม ขนาดที่ดินที่ขายไป อาชีพ ขนาดครัวเรือนเพื่อต้องการทราบสาเหตุของการขายที่ดินพบว่า

- ขนาดที่ดินที่ถือครองที่ขายไป

ประชาชนที่ขายที่ดินไป ช่วง 1-10 ไร่ ซึ่งเป็นช่วงที่มีการขายมากที่สุดให้เหตุผลว่าต้องการเงินไปใช้หนี้ร้อยละ 24 ต้องการเงินสดไปลงทุน ร้อยละ 21 ราคาที่ดินสูงนำขายร้อยละ 10 บริเวณนั้นขายหมดแล้วจำเป็นต้องขาย ร้อยละ 7 ส่วนสาเหตุอื่นๆ มีค่าร้อยละไม่สูงมากนัก

- อาชีพของประชาชนที่ขายที่ดิน

ประชาชนอาชีพเกษตรกรขายที่ดินเพราะต้องการใช้เงินไปใช้หนี้ ร้อยละ 22 ต้องการเงินสดไปลงทุน ร้อยละ 19 ราคาที่ดินสูงขาย ร้อยละ 10 บริเวณนั้นขายหมดแล้วจำเป็นต้องขาย ร้อยละ 10 สำหรับอาชีพอื่นก็มีความคิดเห็นในลักษณะเดียวกัน

- ขนาดครัวเรือนของครอบครัวที่ขายที่ดิน

ประชาชนขนาดครัวเรือน 1-3 คน 4-6 คน และ 6 คน ขึ้นไปมีความคิดเห็นว่าขายที่ดินไปในเหตุผลที่ใกล้เคียงกัน คือ ต้องการเงินไปใช้หนี้ ร้อยละ 23 ต้องการเงินสดไปลงทุน ร้อยละ 17-25 ราคาที่ดินสูงขาย ร้อยละ 6-11

กล่าวโดยสรุปจากการสำรวจพบว่าไม่ว่าจะวิเคราะห์ตามปัจจัยคือ ขนาดที่ดินขายไปอาชีพของประชาชนที่ขาย และขนาดครัวเรือน พบว่ามีสาเหตุ 3 ลำดับแรก คือต้องการเงินไปใช้หนี้ รองลงมาต้องการเงินสดไปลงทุน และ ราคาที่ดินสูงนำขาย

- การใช้รายได้จากการขายที่ดิน

ผลการสำรวจเกี่ยวกับการใช้รายได้จากการขายที่ดิน เรียงลำดับความถี่ที่ตอบพบว่า

ลำดับที่ 1 ปรับปรุงบ้านที่อยู่อาศัย ร้อยละ 28

ลำดับที่ 2 ลงทุนด้านเกษตร ร้อยละ 15

ลำดับที่ 3 ซื้อยานพาหนะ (รถยนต์, มอเตอร์ไซด์) ร้อยละ 13

ลำดับที่ 4 นำไปทำบุญ ร้อยละ 11

ลำดับที่ 5 ซื้อสิ่งอำนวยความสะดวก ร้อยละ 10

ลำดับที่ 6 ฝากธนาคาร ร้อยละ 7

ลำดับที่ 7 นำไปซื้อที่ดิน ร้อยละ 7

ลำดับที่ 8 นำไปแบ่งให้ลูก/ญาติพี่น้อง ร้อยละ 4

ลำดับที่ 9 จ่ายค่ารักษาพยาบาล ร้อยละ 2

ลำดับที่ 10 นำเงินไปใช้หนี้ ร้อยละ 2

ลำดับที่ 11 ส่งลูกเรียนหนังสือ ร้อยละ 1

เมื่อพิจารณาถึงสาเหตุการขาย และการใช้รายได้จากการขายที่ดิน จะพบว่ามีผลตรงกันข้าม กล่าวคือ ประชาชนมิได้นำเงินที่ได้จากการขายที่ดินไปดำเนินการ ตามสาเหตุที่แจ้งข้างต้น ดังนั้นประชาชนก็จะมีหนี้เหมือนเดิม โดยเฉพาะกลุ่มที่มีขนาดถือครองที่ดินเล็ก อาจจะ ต้องไปประกอบอาชีพอื่นแทนการเป็นเกษตรกร เพราะไม่มีที่ดินทำการเกษตรเหลืออยู่แล้ว

(3) ความเป็นอยู่ของครอบครัวหลังจากที่ขายที่ดินไปแล้ว

ผลการสำรวจพบว่าส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่า ครอบครัวมีความเป็นอยู่ดีขึ้น ร้อยละ 83 เหมือนเดิมร้อยละ 17 และเมื่อวิเคราะห์แยกตามอาชีพ และขนาดที่ดินที่ถือครอง ในปัจจุบันพบว่าให้ความเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ กล่าวคือ ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าครอบครัวมีความเป็นอยู่ดีขึ้น สำหรับเหตุผลที่บอกว่าครอบครัวมีความเป็นอยู่ดีขึ้นนั้น มีดังนี้คือ

ลำดับที่ 1 มีเงินใช้คล่องมือ ร้อยละ 56

ลำดับที่ 2 ครอบครัวมีความเป็นอยู่ดีขึ้น ร้อยละ 26

ลำดับที่ 3 มีเงินไปปรับปรุงที่อยู่อาศัย ร้อยละ 27

ลำดับที่ 4 มีเงินไปใช้หนี้ ร้อยละ 6

และเมื่อวิเคราะห์แยกตามอาชีพและขนาดที่ดินที่ถือครองในปัจจุบัน พบว่ามีความแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติทั้งในกลุ่มอาชีพและขนาดที่ดินที่ถือครองในปัจจุบัน

(4) แนวโน้มการขายที่ดินที่ถือครองอยู่ในปัจจุบัน

ผลการสำรวจพบว่า ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าจะไม่ขายที่ดินที่ถือครองในปัจจุบัน ร้อยละ 30 ขายถ้าได้ราคาดี ร้อยละ 30 และไม่แน่ใจ ร้อยละ 4 เมื่อวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ระหว่างความคิดเห็นว่าจะขายที่ดินที่ถือครองอยู่ในปัจจุบันกับความคิดเห็นความเป็นอยู่ ของครอบครัวหลังจากที่ขายที่ดินไปแล้ว พบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ กล่าวคือ ครอบครัวที่มีความเป็นอยู่ดีขึ้นก็ยังคงอยากขายที่ดินอยู่ ส่วนครอบครัวที่มีความเป็นอยู่ เหมือนเดิม ยังคงไม่แน่ใจว่าจะขายดีหรือไม่ และเมื่อวิเคราะห์แบบตามอาชีพ และขนาดที่ดิน ที่ถือครองในปัจจุบันพบว่าในส่วนของอาชีพนั้นมีความคิดเห็นไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ แต่มี ความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญในขนาดที่ดินที่ถือครองในปัจจุบัน ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วจะพบว่า

ผู้ที่ถือครองขนาดที่ดินแปลงใหญ่จะยังคงต้องการขายที่ดิน ในร้อยละที่สูงมากกว่าผู้ที่ถือครองขนาดที่ดินแปลงเล็ก

3.4.2 เจ้าหน้าที่ของรัฐในพื้นที่

คณะวิจัยได้สอบถามเจ้าหน้าที่รัฐในพื้นที่ประกอบด้วย กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ปลัดอำเภอ เจ้าหน้าที่เกษตร เกษะพัฒนากร จำนวน 50 ราย แล้วนำมาแจกแจงความถี่ใน

ตารางที่มีรายละเอียดผลการสอบถามดังนี้

เจ้าหน้าที่ของรัฐที่ตอบแบบสอบถามมีระยะเวลาปฏิบัติงานเฉลี่ยในอำเภอสันทราย โดยเป็นเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครอง 25 คน เจ้าหน้าที่ฝ่ายเกษตรและพัฒนากร 25 คน มีความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตอำเภอสันทรายในช่วง พ.ศ. 2529-2533 ว่ามีการพัฒนาที่ดินเพื่ออยู่อาศัยโดยการปลูกสร้างอาคารหรือหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มเติมร้อยละ 90 ไม่เพิ่มร้อยละ 10 ในด้านการพัฒนาที่ดินเพื่อการเกษตร ประชาชนได้มีการพัฒนาพื้นที่เกษตรให้มั่งผลผลิตเพิ่มขึ้นร้อยละ 42 ลดลงร้อยละ 42 และเท่าเดิมร้อยละ 16 ส่วนการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมพบว่าส่วนใหญ่มีการทำลายสิ่งแวดล้อมถึงร้อยละ 80 มีการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพียงร้อยละ 20 การปรับปรุงเส้นทางคมนาคมที่ใช้ระหว่างตำบลหรือเข้าสู่เมือง พบว่ามีการปรับปรุงเล็กน้อยเพียงร้อยละ 86 ไม่มีการปรับปรุงร้อยละ 8 และเท่าเดิมร้อยละ 6 ในด้านการส่งเสริมอาชีพให้เข้าประชาชนโดยหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนพบว่ามีร้อยละ 70 ไม่มีร้อยละ 24 ไม่พบร้อยละ 6

นอกจากนี้เจ้าหน้าที่ของรัฐได้มีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมเกี่ยวกับอนุรักษ์และแก้ไขปัญหาการใช้ที่ดินในเขตอำเภอสันทราย ดังนี้คือ

1. ควรมีการอนุรักษ์ที่ดินและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เป็นสมบัติของประชาชนในพื้นที่
2. ควรแก้ไขระบบการชลประทานในด้านการเกษตรให้ทันสมัย
3. ควรให้มีการกำหนดผังเมืองรวมให้ชัดเจน โดยกำหนดเขตเพาะปลูกเพื่อการเกษตรพื้นที่อยู่อาศัยแยกให้ชัดเจน
4. ควรมีการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมโดยรัฐบาลสนับสนุนงบประมาณ
5. ควรส่งเสริมการเกษตรให้ครบวงจรการผลิต การเก็บรักษา การแปรรูปและการตลาด

รายละเอียดตามตารางที่ 37

ตารางที่ 4 แสดงพื้นที่ถือครองและการใช้ที่ดินทำการเกษตรของอำเภอสันทราย ปี พ.ศ.2533

ตำบล	จำนวนหมู่บ้าน	พื้นที่ถือครอง (ไร่)	พื้นที่ทำการเกษตร (ไร่)	ร้อยละของพื้นที่ การเกษตร/พื้นที่ถือครอง
1. แม่แฝก	10	22,751	17,158	75.42
2. แม่แฝกใหม่	11	23,248	9,220	39.66
3. ทนงหาร	13	21,600	12,830	59.39
4. ป่าไผ่	15	21,304	8,171	38.35
5. ทนงจิอม	9	17,513	5,600	31.98
6. ทนงแพย้ง	10	15,100	3,930	26.03
7. เมืองเส้น	5	11,627	8,792	75.62
8. สันพระเนตร	5	14,469	1,650	11.40
9. สันทรายหลวง	7	12,390	3,200	25.83
10. สันนาเมือง	8	12,526	2,140	17.08
11. สันทรายน้อย	5	13,978	2,700	19.32
12. สันป่าเปา	6	12,252	4,021	32.82
	104	198,758	79,412	39.95

ตารางที่ 5 แสดงพื้นที่รับน้ำเพื่อการเกษตรจากโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา
แม่แฝก-แม่จัด ระหว่างปี พ.ศ.2529-2533 แยกรายตำบล

ตำบล	พื้นที่ปลูกพืชไร่					พื้นที่ปลูกพืชผัก					รวมพื้นที่รับน้ำ				
	2529	2530	2531	2532	2533	2529	2530	2531	2532	2533	2529	2530	2531	2532	2533
แม่แฝก	6,757	6,444	5,155	5,066	4,027	265	786	1,789	1,469	1,306	7,022	7,230	7,304	6,475	5,333
แม่แฝกใหม่	5,687	5,856	5,715	4,967	4,338	280	323	416	300	365	5,967	6,170	6,131	5,267	4,703
หนองหาร	8,232	8,029	8,228	6,900	4,473	245	331	218	355	574	8,477	8,540	5,509	7,225	5,047
ป่าไผ่	6,026	6,260	7,020	6,290	4,538	275	317	690	1,013	559	6,298	6,577	7,710	7,303	5,094
เมืองเส้น	2,365	2,415	2,403	2,892	1,538	5	2	-	-	25	2,370	2,417	2,430	1,897	1,563
สันทรายหลวง	2,910	2,990	3,230	3,088	1,688	3	14	35	169	212	2,913	3,004	3,265	3,257	1,900
สันทรายน้อย	-	-	-	224	246	-	-	-	62	-	-	-	-	286	240
หนองจ้อม	2,833	3,210	3,744	3,285	2,750	65	515	421	452	912	2,898	3,725	4,165	3,737	3,644
รวม	ที่มา : โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษาแม่แฝก-แม่จัด										35,945	37,672	39,514	36,447	27,547

ตารางที่ 6 แสดงพื้นที่รับน้ำเพื่อการเกษตรจากโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา
และดัชนีการเปลี่ยนแปลง

ตำบล	พื้นที่รับน้ำเพื่อการเกษตร					ดัชนีการเปลี่ยนแปลง				
	2529	2530	2531	2532	2533	2529	2530	2531	2532	2533
แม่แฝก	7,022	7,230	7,304	6,475	5,333	10	103	103	92	76
แม่แฝกใหม่	5,967	6,170	6,131	5,267	4,703	10	103	103	88	79
หนองหาร	8,477	8,540	8,509	7,225	5,047	100	100.7	100.3	85	60
ป่าไผ่	6,298	6,577	7,710	7,303	5,094	100	104	122	116	80
เมืองเส้น	2,370	2,417	2,430	1,897	1,563	100	102	103	80	66
สันทรายหลวง	2,913	3,004	3,265	3,257	1,900	100	103	112	112	65
สันทรายน้อย	-	-	-	286	240	-	-	-	100	84
หนองจ่อม	2,898	3,725	4,165	3,737	3,664	100	129	144	128	126
รวม	35,945	37,672	39,514	35,447	27,547	100	105	110	98	77

ตารางที่ 7 แสดงพื้นที่เพาะปลูกพืช ผลผลิตเฉลี่ย/ไร่ และรายได้ต่อปี ของอำเภอสันทราย

พ.ศ.	พื้นที่เพาะปลูก	รายได้/ปี	ดัชนีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่	ดัชนีการเปลี่ยนแปลงรายได้
2529	99,540	118,060,003	100	100
2530	94,765	235,327,600	95	199
2531	100,610	433,308,280	101	367
2532	87,419	269,788,505	87	288
2533	76,800	264,446,830	77	224

- (1) ที่มา : โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษาแม่แฝก - แม่จัต
- (2) สรุปจากตารางแสดงพื้นที่เพาะปลูกพืช ในภาคผนวก ก.
ทำการเพาะปลูกทั้งปี (ฤดูฝน , นอกฤดูฝน) ในแต่ละตำบล

ตารางที่ 8 แสดงการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ระหว่างปี 2531 - 2534

พ.ศ. รายการ	2531	2532	2533	2534
ขาย	1,323	3,566	7,363	9,755
ขายฝาก	21	32	47	88
ให้	289	637	1,100	1,607
รับมรดก	277	557	1,094	1,624
จำนอง	1,058	2,289	4,334	5,556
โอนชำระหนี้	3	3	3	3
เช่า	6	15	17	21
รวม	2,977	7,135	13,958	18,654

ที่มา : สำนักงานที่ดินอำเภอสันทราย

ตารางที่ 9 ดัชนีการเปลี่ยนแปลงการถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ระหว่างปี 2531 - 2534

พ.ศ. รายการ	2531	2532	2533	2534
ชาย	100	269	556	737
ชายผาก	100	152	224	419
ให้	100	220	380	556
รับมรดก	100	201	395	586
จำนอง	100	216	410	525
โอนชำระหนี้	100	100	100	100
เช่า	100	250	283	350
รวม	100	240	469	626

ที่มา : สำนักงานที่ดินอำเภอสันทราย

ตารางที่ 10 รายการประเมินที่ดินของเทศบาล

คำขอ	ที่ดินบริเวณ	ข้อ A บาท/ไร่	ข้อ B บาท/ไร่	ข้อ C บาท/ไร่	ข้อ D บาท/ไร่	ข้อ E บาท/ไร่	ข้อ A บาท/ไร่	ข้อ B บาท/ไร่	ข้อ C บาท/ไร่	ข้อ D บาท/ไร่	ข้อ E บาท/ไร่
เทศบาล	1.ที่ดินขององค์การบริหารไว้ เพื่อสาธารณูปโภค	600,000	-	-	-	-	1,400	-	-	-	-
	2.ที่ดินของเทศบาล-พัสดุ ระยะ 100 เมตร	400,000	300,000	-	-	-	1,000	750	-	-	-
	3.ที่ดินดินน้ำป่าระยะ 100 เมตร	400,000	400,000	-	-	-	1,000	1,000	-	-	-
	4.ที่ดินไม่ติดถนน ท.พัสดุ ติดอยู่ในระยะ 100 เมตร	320,000	250,000	-	-	-	800	600	-	-	-
	5.ที่ดินติดถนนหรือทางหลวง รอบเขตเทศบาลเมืองเทศบาล ระยะ 100 เมตร	300,000	150,000	-	-	-	750	375	-	-	-
	6.ที่ดินติดถนนหรือทางหลวงอื่น ๆ ระยะ 100 เมตร	300,000	-	-	-	-	750	500	-	-	-
	7.ที่ดินนอกพื้นที่จากพื้นที่ ที่ 1-6	150,000	-	-	-	-	375	-	-	-	-
	8.ที่ดินนอกพื้นที่จากพื้นที่ 2-6	-	100,000	-	-	-	-	250	-	-	-
	ค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดิน ทั้ง 2 ข้อ (X)	352,857.14	233,333.33	-	-	-	867.86	579.17	-	-	-
	ค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดิน ทั้งตำบล (X)	293,095.23	-	-	-	-	723.52	-	-	-	-

พฤษภาคม ๒๕๖๓ พ.ศ. ๒๕๖๓

ที่มา : สำนักงานที่ดินอำเภอเมืองราช จังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 11 ราคาประเมินที่ดินค่าของโฉนดที่ดิน

คำขอ	ที่ดินบริเวณ	โฉนด A บาท/ไร่	โฉนด B บาท/ไร่	โฉนด C บาท/ไร่	โฉนด D บาท/ไร่	โฉนด E บาท/ไร่	โฉนด A บาท/ไร่ ²	โฉนด B บาท/ไร่ ²	โฉนด C บาท/ไร่ ²	โฉนด D บาท/ไร่ ²	โฉนด E บาท/ไร่ ²
โฉนดที่ดิน	1.ที่ดินขององค์การบริหาร เพื่อการศึกษา	600,000	600,000	-	-	-	1,500	1,500	-	-	-
	2.ที่ดินของนายสม.-พรว ระยะ 100 เมตร	400,000	-	-	-	-	1,000	-	-	-	-
	3.ที่ดินของนายสม.ระยะ 100 เมตร	400,000	-	-	-	-	1,000	-	-	-	-
	4.ที่ดินของนายสม.ระยะ 100 เมตร	350,000	250,000	-	-	-	875	625	-	-	-
	5.ที่ดินของนายสม.ระยะ พรว แต่อยู่ระยะ 100 เมตร	320,000	-	-	-	-	800	-	-	-	-
	6.ที่ดินของนายสม.ระยะ ระยะ 100 เมตร	300,000	200,000	-	-	-	750	500	-	-	-
	7.ที่ดินของนายสม.ระยะ ที่ 1-6	200,000	-	-	-	-	500	-	-	-	-
	8.ที่ดินของนายสม.ระยะ 2, 4 และ 6	-	150,000	-	-	-	-	375	-	-	-
	ค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดิน ทั้ง 2 โฉนด(X)	367,142.85	300,000	-	-	-	917.86	750	-	-	-
	ค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดิน ทั้งตำบล (X)	333,571.42	-	-	-	-	833.93	-	-	-	-

พหุ ม.ศ. 2530

ที่ : สำนักงานที่ดินอำเภอเมืองราช จังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 12 รายการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

ลำดับ	ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่า A บาท/ไร่	มูลค่า B บาท/ไร่	มูลค่า C บาท/ไร่	มูลค่า D บาท/ไร่	มูลค่า E บาท/ไร่	มูลค่า A บาท/ไร่	มูลค่า B บาท/ไร่	มูลค่า C บาท/ไร่	มูลค่า D บาท/ไร่	มูลค่า E บาท/ไร่
ของพระ	1. ที่ดินขององค์เจ้าสรวิชัยเพ็ชร	500,000	600,000	600,000	600,000	600,000	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
(โฉนด 03)	2. ที่ดินของนายสม-พริ้ง ระยะ 100 ม.	500,000	-	-	-	-	1,500	-	-	-	-
	3. ที่ดินของนายสม-พริ้ง ระยะ 100 ม.	600,000	-	-	-	-	1,500	-	-	-	-
	4. ที่ดินของนายสม-พริ้ง ระยะ 100 เมตร	500,000	-	-	-	-	1,250	-	-	-	-
	5. ที่ดินของนายสม-พริ้ง ระยะ 100 ม.	400,000	250,000	-	-	-	1,000	625	-	-	-
	6. ที่ดินของนายสม-พริ้ง ระยะ 100 ม.	300,000	200,000	300,000	300,000	-	750	500	750	750	-
	7. นอกเหนือจากพื้นที่ 1-6	200,000	-	-	-	-	500	-	-	-	-
	8. ที่ดินของนายสม-พริ้ง ระยะ 100 ม.	-	300,000	-	-	-	-	750	-	-	-
	9. นอกเหนือจากพื้นที่ 1, 5, 6 และ 8	-	100,000	-	-	-	-	250	-	-	-
	10. ที่ดินของนายสม-พริ้ง (จากเขตของ วัดเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าห้วยขาแข้ง- สัตว์ป่า) ระยะ 100 ม.	-	-	100,000	-	-	-	-	2,500	-	-
	11. ที่ดินของนายสม-พริ้ง ระยะ 40.	-	-	100,000	-	-	-	-	2,500	-	-
	12. ที่ดินของนายสม-พริ้ง (จากเขต วัดเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าห้วยขาแข้ง- สัตว์ป่า) ระยะ 100 ม.	-	-	800,000	-	-	-	-	2,000	-	-
	13. ที่ดินของนายสม-พริ้ง (จากเขตของ นายสม-พริ้ง-นายสม-พริ้ง ระยะ 40 เมตร	-	-	800,000	-	-	-	-	2,000	-	-
	14. ที่ดินของนายสม-พริ้ง (จากเขต ของนายสม-พริ้ง-นายสม-พริ้ง ระยะ 40 เมตร	-	-	800,000	-	-	-	-	2,000	-	-

ตารางที่ 12 (ต่อ)

ลำดับ	ลักษณะบริเวณ	บล็อค A บาท/ไร่	บล็อค B บาท/ไร่	บล็อค C บาท/ไร่	บล็อค D บาท/ไร่	บล็อค E บาท/ไร่	บล็อค A บาท/ไร่ ²	บล็อค B บาท/ไร่ ²	บล็อค C บาท/ไร่ ²	บล็อค D บาท/ไร่ ²	บล็อค E บาท/ไร่ ²
	ไม่มีใช้ด้านทิศเหนือ 40 ม.	-	-	600,000	-	-	-	-	1,500	-	-
	15.ที่ดินลัดขี้นวัดเกษตรในไร่ระยะ 40 ม.	-	-	600,000	600,000	-	-	-	1,500	1,500	-
	16.ที่ดินลัดขี้นหรือซอยอื่น ๆ ระยะ 40 ม.	-	-	500,000	-	500,000	-	-	1,250	1,500	1,250
	17.นอกพื้นที่จากหน่วยที่ 1,6,10-16	-	-	200,000	-	-	-	-	500	-	-
	18.ที่ดินบนถนนที่ติดกับรถไฟเพื่ออยู่อาศัย	-	-	-	1,600,000	1,600,000	-	-	-	4,000	4,000
	19.ที่ดินติดถนนสายชน.-หน้าไร่ระยะ 40 ม.	-	-	-	1,500,000	1,600,000	-	-	-	3,750	4,000
	20.ที่ดินไม่ติดถนนสายชน.-หน้าไร่ระยะ 40ม.	-	-	-	1,200,000	1,200,000	-	-	-	3,000	3,000
	21.ที่ดินติดถนนสายชน.-ยื่นมาอยู่ในระยะ 40 ม.	-	-	-	1,000,000	1,200,000	-	-	-	2,500	3,000
	22.ที่ดินไม่ติดถนนสายชน.-ยื่นมาอยู่ใน ระยะ 40 ม.	-	-	-	800,000	800,000	-	-	-	2,000	2,000
	23.นอกพื้นที่จากหน่วยที่ 1,6,15,16 และ 15-22	-	-	-	200,000	-	-	-	-	500	-
	24.นอกพื้นที่จากหน่วยที่ 1,6และ 18-22	-	-	-	-	200,000	-	-	-	-	500
	ค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินทั้ง 5 บล็อค (X)	457,142.85	290,000	640,000	840,000	962,500	1,142.86	725	1,600	2,100	2,406.25
	ค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินทั้งตำบล (X)	637,928.56					1,594.92				

พมท.เขต จันทบุรี พ.ศ. 2530

ที่มา : สำนักงานที่ดินอำเภอจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี

ตารางที่ 13 รายการประเมินที่ดินตามหนังสือ

คำขอ	ที่ดินบริเวณ	ข้อ A บาท/ไร่	ข้อ B บาท/ไร่	ข้อ C บาท/ไร่	ข้อ D บาท/ไร่	ข้อ E บาท/ไร่	ข้อ A บาท/ไร่	ข้อ B บาท/ไร่	ข้อ C บาท/ไร่	ข้อ D บาท/ไร่	ข้อ E บาท/ไร่
หนังสือ (โฉนด)	1.ที่ดินดอนหรือขรุขระ 40 เมตร	500,000	600,000	600,000	-	-	1,250	1,500	1,500	-	-
	2.นอกเหนือจากพื้นที่ 1	200,000	-	-	-	-	500	-	-	-	-
	3.ที่ดินของเอกชนจัดไว้เพื่ออยู่อาศัย	-	2,000,000	2,000,000	-	-	-	5,000	5,000	-	-
	4.ที่ดินดอนชายน้ำ.-พรว ไร่ 40 ม.	-	1,600,000	1,600,000	-	-	-	4,000	4,000	-	-
	5.ที่ดินไม่ดอนชายน้ำ.-พรว ไร่ อยู่ ระยะ 40 เมตร	-	1,200,000	1,200,000	-	-	-	3,000	3,000	4,000	4,000
	6.ที่ดินของเอกชนจัดไว้เพื่อการเกษตร	-	800,000	800,000	-	-	-	2,000	2,000	-	-
	7.นอกเหนือจากพื้นที่ 1,3,6	-	200,000	-	-	-	-	500	-	-	-
	8.นอกเหนือจากพื้นที่ 1,3,6	-	-	200,000	-	-	-	-	500	-	-
	ค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินทั้ง 3 ข้อ (X)	350,000	1,066,666.60	1,066,666.60	-	-	875	2,666.67	2,666.67	-	-
ค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินทั้งคำขอ (X)		827,777.73				2,069.45					

พญาเทพ ชื่นมณ พ.ศ. 2530

ตำแหน่ง : ผู้อำนวยการสำนักงานราชบัณฑิตยสภา จังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 14 รายการประเมินที่ดินตามฉบับราชบัญญัติ

คำขอ	ที่ดินบริเวณ	ข้อ A บาท/ไร่	ข้อ B บาท/ไร่	ข้อ C บาท/ไร่	ข้อ D บาท/ไร่	ข้อ E บาท/ไร่	ข้อ A บาท/ไร่	ข้อ B บาท/ไร่	ข้อ C บาท/ไร่	ข้อ D บาท/ไร่	ข้อ E บาท/ไร่
ฉบับราชบัญญัติ	1. ที่ดินของเอกชนที่จัดสรรไว้เพื่ออยู่อาศัยใน รอบอายุที่ 1	2,000,000	-	-	-	-	5,000	-	-	-	-
	2. ที่ดินที่ดินของเอกชน.- คอยดูแลรักษา 40 เมตร	2,000,000	-	-	-	-	5,000	-	3,000	-	-
	3. ที่ดินที่ดินของเอกชน.- คอยดูแลรักษา ระยะ 40 เมตร	1,600,000	-	800,000	-	-	4,000	-	2,000	-	-
	4. ที่ดินของเอกชนที่จัดสรรไว้เพื่ออยู่อาศัย	1,600,000	1,600,000	1,600,000	-	-	4,000	4,000	4,000	-	-
	5. ที่ดินที่ดินของเอกชน.- สัปดาห์ระยะ 40 ม.	1,000,000	800,000	800,000	-	-	2,500	2,000	2,000	-	-
	6. ที่ดินที่ดินของเอกชนที่ 1 ระยะ 40 ม.	1,000,000	-	-	-	-	2,500	-	-	-	-
	7. ที่ดินที่ดินของเอกชน.- สัปดาห์ระยะ 40 เมตร	800,000	500,000	500,000	-	-	2,000	1,250	1,250	-	-
	8. ที่ดินที่ดินของเอกชนที่ ระยะ 40 เมตร	500,000	400,000	400,000	-	-	1,250	1,000	1,000	-	-
	9. นอกเหนือจากพื้นที่ 1-8	200,000	-	-	-	-	500	-	-	-	-
	10. นอกเหนือจากพื้นที่ 4,5,7 และ 8	-	200,000	-	-	-	-	500	-	-	-
	11. ที่ดินที่ดินของเอกชนที่ 4,6,8,10,12,14 ระยะ 40 เมตร	-	-	500,000	-	-	-	-	1,250	-	-
	12. นอกเหนือจากพื้นที่ 2,5,7,8 และ 11	-	-	200,000	-	-	-	-	500	-	-
	ค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินทั้ง 3 ข้อ (X)	1,188,888.80	700,000	750,000	-	-	2,972.22	1,750	1,875	-	-
	ค่าเฉลี่ยราคาประเมินที่ดินทั้งคำขอ (X)	879,629.60				2,199.07				-	-

พยานเหตุ ข้อ 2530

ที่มา : สำนักงานที่ดินอำเภอเมืองราช จังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 15 บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน
ตำบลป่าไผ่

ที่ดินบริเวณ	ราคาคิดเป็นหน่วย	
	บาท/ไร่	บาท/วา ²
1. ที่ดินติดถนนสันทราย-พร้าว จากตลาดวังแก้วจนถึง เขตสุขาภิบาล รัศมี 40 เมตร		
-ที่บ้าน	180,000	400
-ที่สวน	150,000	375
-ที่นา	120,000	300
2. นอกจากหน่วยที่ 1		
-ที่บ้าน	400,000	1,000
-ที่สวน	200,000	500
-ที่นา	100,000	200
3. ที่ดินติดถนนประจำหมู่บ้านนอกเขตสุขาภิบาล		
-ที่บ้าน	80,000	200
-ที่สวน	80,000	200
-ที่นา	70,000	175
4. ที่ติดทางสาธารณะประโยชน์หรือทางส่วนบุคคลหรือ รถยนต์เข้าถึง รัศมี 40 เมตร		
-ที่บ้าน	30,000	75
-ที่สวน	30,000	75
-ที่นา	26,000	65
5. ที่ดินติดคลองชลประทานด้านตะวันตกรัศมี 40 เมตร		
-ที่บ้าน	50,000	120
-ที่สวน	50,000	120
-ที่นา	50,000	125

ตารางที่ 15 (ต่อ)

ที่ดินบริเวณ	ราคาคิดเป็นหน่วย	
	บาท/ไร่	บาท/วา ²
6. ที่ดินติดคลองชลประทานด้านตะวันออก รัศมี 40 เมตร	40,000	100
-ที่บ้าน	40,000	100
-ที่สวน	40,000	100
ค่าเฉลี่ยจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม รวมทั้งตำบล (x) =	95,333.33	238.33

หมายเหตุ¹ กำหนดโดยคณะกรรมการประจำจังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2530
ที่มา : สำนักงานที่ดินอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 16 บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน
ตำบลหนองแห้ง¹

ที่ดินบริเวณ	ราคาคิดเป็นหน่วย	
	บาท/ไร่	บาท/วา ¹
ก. ฝั่งเหนือของลำน้ำแม่กวง		
1. ที่ดินติดถนนประจำหมู่บ้านรัศมี 40 เมตร - ที่บ้าน	36,000	90
- ที่สวน	36,000	90
- ที่นา	36,000	90
2. ที่ดินถัดจากหน่วยที่ 1 เข้าไปรัศมี 150 เมตร - ที่บ้าน	30,000	75
- ที่สวน	30,000	75
- ที่นา	30,000	75
ข. ฝั่งใต้ของลำน้ำแม่กวง		
3. ที่ดินติดถนนประจำหมู่บ้านรัศมี 40 เมตร - ที่บ้าน	46,000	115
- ที่สวน	46,000	115
- ที่นา	46,000	115
4. ที่ดินถัดจากหน่วยที่ 3 เข้าไปรัศมี 150 เมตร - ที่บ้าน	40,000	100
- ที่สวน	40,000	100
- ที่นา	40,000	100
ค่าเฉลี่ยจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม รวมทั้งตำบล (X) =	41,333.33	238.33

หมายเหตุ¹ กำหนดโดยคณะกรรมการประจำจังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2530
ที่มา : สำนักงานที่ดินอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 17 บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน
ตำบลเมืองเส้น¹

ที่ดินบริเวณ	ราคาคิดเป็นหน่วย	
	บาท/ไร่	บาท/วา ²
ก. ฝั่งตะวันตกของคลองชลประทาน		
1. ที่ดินถนนสายกลาง รัศมี 40 เมตร		
- ที่บ้าน	60,000	150
- ที่สวน	60,000	150
- ที่นา	50,000	125
2. ที่ดินถนนซอยในหมู่บ้านทุกหมู่บ้านรัศมี 40 เมตร		
- ที่บ้าน	40,000	100
- ที่สวน	40,000	100
- ที่นา	40,000	90
3. ที่ดินนอกจากหน่วยที่ 1 และ 2	32,000	80
ข. ฝั่งตะวันออกของคลองชลประทาน		
4. ที่ดินติดถนนสายกลาง รัศมี 40 เมตร		
- ที่บ้าน	50,000	125
- ที่สวน	50,000	125
- ที่นา	48,000	120
5. ที่ดินติดถนนซอยในหมู่บ้านทุกหมู่บ้านรัศมี 40ม.		
- ที่บ้าน	40,000	100
- ที่สวน	40,000	100
- ที่นา	38,000	95
6. ที่ดินติดนอกจากหน่วยที่ 4 และ 5	30,000	75
ค่าเฉลี่ยจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม รวมทั้งตำบล (x) =	43,857.14	113.21

หมายเหตุ¹ กำหนดโดยคณะกรรมการประจำจังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2530
ที่มา : สำนักงานที่ดินอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 18 บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน
ตำบลสันนาเม็ง¹

ที่ดินบริเวณ	ราคาคิดเป็นหน่วย	
	บาท/ไร่	บาท/วา ²
1.ที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด รัศมี 40 เมตร		
-ที่บ้าน	300,000	750
-ที่สวน	300,000	750
-ที่นา	280,000	700
2.ที่ดินถัดจากหน่วยที่ 1 เข้าไปรัศมี 150 เมตร-ที่บ้าน	250,000	625
-ที่สวน	250,000	625
-ที่นา	200,000	500
3.ที่ดินติดถนนประจำหมู่บ้านทุกหมู่บ้านรัศมี 40		
-ที่บ้าน	100,000	250
-ที่สวน	100,000	250
-ที่นา	100,000	250
4.ที่ดินนอกจากหน่วย 1 - 3	30,000	75
5.ที่ดินจัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือ ประกอบการค้าหรืออาคารพาณิชย์	600,000	1,500
ค่าเฉลี่ยจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม รวมทั้งตำบล (x) =	228,181.81	570.45

หมายเหตุ¹ กำหนดโดยคณะกรรมการประจำจังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2530
ที่มา : สำนักงานที่ดินอำเภอสันทรายจังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 19 บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน
ตำบลสันทรายหลวง¹

ที่ดินบริเวณ	ราคาคิดเป็นหน่วย	
	บาท/ไร่	บาท/วา ²
1.ที่ดินติดถนนสายสันทราย-พร้าว รัศมี 20 เมตร เว้นแต่อาคารพาณิชย์ในรัศมี 20 เมตร		
-อาคารพาณิชย์	320,000	800
-ที่บ้าน	300,000	750
-ที่สวน	300,000	750
-ที่นา	300,000	750
2.ที่ดินถัดจากหน่วยที่ 1 เข้าไป 150 เมตร		
-ที่บ้าน	250,000	625
-ที่สวน	250,000	625
-ที่นา	220,000	550
3.ที่ดินติดถนนประจำหมู่บ้านทุกหมู่บ้าน		
-ที่บ้าน	200,000	500
-ที่สวน	200,000	500
-ที่นา	200,000	500
4.ที่ดินถัดจากหน่วยที่ 3 เข้าไปรัศมี 150 เมตร		
-ที่บ้าน	180,000	450
-ที่สวน	180,000	450
-ที่นา	150,000	375
5.ที่ดินนอกจากหน่วยที่ 1-4	70,000	175
ค่าเฉลี่ยจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม รวมทั้งตำบล (x) =	222,857.14	557.14

ตารางที่ 20 บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน
ตำบลสันพระเนตร

ที่ดินบริเวณ	ราคาคิดเป็นหน่วย	
	บาท/ไร่	บาท/วา ²
ในเขตสุขาภิบาล		
1. ที่ดินติดถนนสายเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด จากสะพาน แม่ควาถึงซอยบ้านใหม่พัฒนารัศมี 40 เมตร -ที่บ้าน	800,000	2,000
-ที่สวน	300,000	2,000
-ที่นา	800,000	2,000
2. ที่ดินถัดจากหน่วยที่ 1 เข้าไปรัศมี 150 เมตร-ที่บ้าน	300,000	750
-ที่สวน	300,000	750
-ที่นา	300,000	750
3. ที่ดินติดถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด จากซอยบ้านใหม่ พัฒนาถึงสุขาภิบาล รัศมี 40 เมตร -ที่บ้าน	300,000	750
-ที่สวน	300,000	750
-ที่นา	300,000	750
4. ที่ดินถัดจากหน่วยที่ 3 เข้าไปรัศมี 150 เมตร-ที่บ้าน	250,000	625
-ที่สวน	250,000	625
-ที่นา	250,000	625
5. ที่ดินนอกจากหน่วยที่ 1-4	50,000	125

ตารางที่ 20 (ต่อ)

ที่ดินบริเวณ	ราคาคิดเป็นหน่วย	
	บาท/ไร่	บาท/วา ²
นอกเขตสุขาภิบาล		
6. ที่ดินติดถนนประจำหมู่บ้านทุกหมู่บ้านรัศมี 40 เมตร		
- ที่บ้าน	100,000	250
- ที่สวน	100,000	250
- ที่นา	100,000	250
7. ที่ดินติดทางสาธารณะประโยชน์ หรือทางส่วนบุคคล รถยนต์เข้าถึง		
- ที่บ้าน	60,000	150
- ที่สวน	60,000	150
- ที่นา	60,000	150
8. ที่ดินนอกจากหน่วยที่ 6-7	40,000	100
ค่าเฉลี่ยจำนวนหน่วยทรัพย์สินในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม รวมทั้งตำบล (X) =	276,000	690

หมายเหตุ¹ กำหนดโดยคณะกรรมการประจำจังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2530

ที่มา : สำนักงานที่ดินอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

ตารางที่ 21 แสดงข้อมูลส่วนบุคคลของเจ้าของที่ดิน

ข้อความ	เพศ		รวม
	ชาย	หญิง	
1. อายุ			
(1) 20 - 30 ปี	1(1.3)	-	1(1.8)
(2) 31 - 40 ปี	10(13)	7(13.2)	17(13.1)
(3) 41 - 50 ปี	5(6.5)	13(24.5)	18(13.8)
(4) 51 - 60 ปี	15(19.5)	14(26.4)	29(22.3)
(5) 60 ขึ้นไป	46(59.7)	19(35.8)	65(50)
รวม	77	53	130
2. สถานภาพสมรส			
(1) โสด	4(5.2)	2(3.8)	6(4.6)
(2) แต่งงาน	73(94.8)	51(96.2)	124(95.4)
รวม	77	53	130

ตารางที่ 21 (ต่อ)

ข้อความ	เพศ		รวม
	ชาย	หญิง	
3. อาชีพ			
(1) เกษตรกร	55	29(54.7)	84(65)
(2) รับจ้าง	12	5(9.4)	17(13)
(3) ค้าขาย	2	8(15.1)	10(8)
(4) แม่บ้าน	3	11(20.8)	14(11)
(5) รับราชการ	5	-	5(3)
รวม	77	53	130
4. ระดับการศึกษา			
(1) ไม่ได้เรียนหนังสือ	8	10	18(13.8)
(2) ป.1-ป.4	62	38	100(76.9)
(3) ป.6	1	2	3(2.3)
(4) ม.1-ม.3	3	2	5(3.8)
(5) ม.4-ม.6	2	1	3(2.3)
(6) อุดมศึกษา	1	-	1(0.8)
รวม	77	53	130

ตารางที่ 22 ขนาดครัวเรือนแยกตามอาชีพ ขนาดถือครองที่ดินในอดีตและปัจจุบัน

ข้อความ	ขนาดครัวเรือน			รวม
	1-3 คน	4-6 คน	6 คนขึ้นไป	
1. อาชีพ				
(1) เกษตรกร	25(64)	51(64)	7(64)	83
(2) รับจ้าง	7(18)	10(13)	-	17
(3) ค้าขาย	2(6)	7(8)	1(9)	14
(4) แม่บ้าน	5(12)	8(10)	1(9)	5
(5) รับราชการ	-	3(4)	2(18)	5
(6) อื่น ๆ	0	1(1)	0	1
รวม	39	80	11	130
ขนาดถือครองที่ดินในอดีต				
(1) 1 - 10 ไร่	16(41)	33(41.3)	3(27.3)	52(40)
(2) 11 - 20 ไร่	11(28.2)	33(41.3)	6(54.5)	50(38.5)
(3) 21 - 30 ไร่	6(15.4)	7(8.8)	0	13(10)
(4) 31 - 40 ไร่	2(5.1)	3(3.8)	2(18.2)	7(5.4)
(5) 40 ขึ้นไป	4(10.3)	4(5)	-	8(6.2)
รวม	39	80	11	130

ตารางที่ 22 (ต่อ)

ข้อความ	ขนาดครัวเรือน			รวม
	1-3 คน	4-6 คน	6 คนขึ้นไป	
ขนาดถือครองที่ดินในปัจจุบัน				
(1) 1 - 10 ไร่	24(61.5)	53(63.1)	7(63.6)	84(64.6)
(2) 11 - 20 ไร่	10(25.6)	19(23.8)	2(18.6)	31(23.8)
(3) 21 - 30 ไร่	1(2.6)	6(7.5)	1(9.1)	8(6.2)
(4) 31 - 40 ไร่	1(2.6)	1(1.3)	1(9.1)	3(2.3)
(5) 40 ขึ้นไป	3(7.7)	1(1.3)	0	4(3.1)
รวม	39	80	11	130

ตารางที่ 23 ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน แหล่งที่มาของรายได้จากการใช้ที่ดิน

ข้อความ	ความเป็นเจ้าของที่ดินในปัจจุบัน		รวม
	ใช้	ไม่ใช้	
1. ลักษณะการเป็นเจ้าของ			
(1) เป็นของตนเองทั้งหมด	112	-	112(92)
(2) ที่เช่าของผู้อื่น	3	5	8(7)
(3) ที่ได้สิทธิสิทธิพิเศษโดย ไม่ต้องเสียค่าเช่า	1	-	6(5)
รวม	116	5	121
การใช้ประโยชน์จากที่ดิน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)			
(1) ทำการผลิตเอง	93	3	96(81)
(2) ให้ผู้อื่นเช่า	15	1	16(13)
(3) ให้อยู่ฟรี	6	-	1(1)
(4) ทั้งไว้เฉย ๆ	-	1	1(1)
รวม	114	5	119

ตารางที่ 23 (ต่อ)

ข้อความ	ความเป็นเจ้าของที่ดินในปัจจุบัน		รวม
	ใช่	ไม่ใช่	
<u>รายได้จากการใช้ที่ดินทั้ง</u> <u>การเกษตรและปศุสัตว์</u> <u>ในปีที่ผ่านมา (2534-35)</u>			
(1) ทำนา	62	2	64(52)
(2) ทำสวน	51	3	54(44)
(3) ให้ผู้อื่นเช่า	6	-	6(4)
รวม	119	5	124

ตารางที่ 24 ร้อยละการถือครองที่ดินตามขนาดต่าง ๆ ในแต่ละช่วงเวลา

ขนาดถือครองที่ดิน (ไร่)	ที่มีอยู่เดิม	ช่วงที่ขายไป	ปัจจุบัน
1 - 10	40	89	64.6
11 - 20	38.5	9	23.8
21 - 30	10.0	1.5	6.2
31 - 40	5.4	-	2.3
40 ขึ้นไป	6.1	0.5	3.1
รวม	100	100	100

- หมายเหตุ 1. ร้อยละของจำนวนที่ดินที่ราษฎรขายไปจากที่มีอยู่เดิมเท่ากับ 35.66
 2. ร้อยละของจำนวนที่ดินที่ราษฎรถือครองอยู่ในปัจจุบันเทียบกับที่มีอยู่เดิมเท่ากับ 64.34

ตารางที่ 25 สาเหตุที่ขายที่ดิน แยกขนาดที่ดิน ได้ขายไป

สาเหตุที่ขายที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ไร่)					รวม
	1-10	11-20	21-30	31-40	40 ⁺	
1. ต้องการเงินไปใช้หนี้	33(24)	3(28)	-	-	-	36(23)
2. ต้องการเงินสดไปลงทุน	29(21)	1(9)	2(40)	-	-	32(21)
3. ราคาที่ดินสูงน่าขาย	14(10)	1(9)	1(20)	-	-	15(10)
4. บริเวณนั้นขายหมดแล้ว จำเป็นต้องขาย	9(7)	-	-	-	-	10(6)
5. ไม่มีแรงงานทำนาจึงต้องขาย	7(5)	1(9)	1(20)	-	-	9(6)
6. นำไปซื้อที่ต่อ	7(5)	2(18)	-	-	-	9(6)
7. ญาติพี่น้องชวนให้ขาย	7(5)	-	-	-	1(50)	8(5)
8. ต้องการเงินไปสร้าง ที่อยู่อาศัย	8(6)	-	-	-	-	8(5)
9. ได้ผลผลิตไม่เต็มที่และน้ำท่วม	5(3)	1(9)	-	-	1(50)	7(4.9)
10. เพื่อน/ผู้ใหญ่เสนอให้ขาย	6(4)	1(9)	-	-	1(50)	6(4)
11. มีที่ดินอยู่มาก	2(2)	2(18)	1(20)	-	-	5(3)
12. แบ่งเงินให้ครอบครัว	4(3)	-	-	-	-	4(3)
13. มีถนนตัดผ่าน	4(3)	-	-	-	-	4(3)
14. จ่ายค่ารักษาพยาบาล	2(2)	-	-	-	-	2(0.1)
รวม	137	11	5	-	2	155

* ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

ตารางที่ 26 สาเหตุที่ขายที่ดิน แยกตามอาชีพของผู้ขาย

	อาชีพ					รวม
	การเกษตร	รับจ้าง	ค้าขาย	แม่บ้าน	ราชการ	
1. สาเหตุที่ต้องขายที่ดิน						
(1) ต้องการเงินสดไปใช้หนี้	22(22)	6(30)	2(17)	4(24)	2(22)	36(23)
(2) ต้องการเงินสดไปลงทุน	19(19)	2(10)	3(25)	6(35)	2(22)	32(20)
(3) ราคาที่ดินสูงน่าขาย	10(10)	-	1(8.2)	2(12)	2(22)	15(9)
(4) บริเวณนั้นขายหมดแล้ว จำเป็นต้องขาย	10(10)	-	-	-	-	10(6)
(5) ไม่มีแรงงานทำนาจึงต้องขาย	7(7)	2(10)	1(8.2)	-	-	10(6)
(6) นำไปซื้อที่ต่อ	6(6)	-	1(8.2)	2(12)	-	9(6)
(7) ญาติพี่น้องชวนให้ขาย	4(4)	1(5)	1(8.2)	1(5.6)	1(11)	8(5)
(8) ต้องการเงินไปสร้างที่ อยู่อาศัย	5(5)	2(10)	-	1(5.6)	-	8(5)
(9) ได้ผลผลิตไม่เต็มที่	4(4)	3(5)	1(8.2)	-	-	8(5)
(10) เพื่อน/ผู้ใหญ่เสนอให้ขาย	4(4)	2(10)	-	-	1(11)	7(4)
(11) มีที่ดินอยู่มาก	3(3)	1(5)	-	-	1(11)	5(3)
(12) แบ่งเงินให้ครอบครัว	3(3)	-	1(8.2)	-	-	4(3)
(13) มีถนนตัดผ่าน	2(2)	-	1(8.2)	1(5.6)	-	4(3)
(14) จ่ายค่ารักษาพยาบาล	1(1)	1(5)	-	-	-	2(2)
รวม	100	20	12	17	9	158

* ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

ตารางที่ 27 สาเหตุที่ขายที่ดิน แยกตามขนาดครอบครัว

สาเหตุที่ขายที่ดิน	ขนาดครัวเรือน			รวม
	1-3 คน	4-6 คน	6คนขึ้นไป	
(1) ต้องการเงินไปใช้หนี้	11(23)	23(23)	2(17)	36(23)
(2) ต้องการเงินสดไปลงทุน	12(26)	17(17)	3(25)	32(20)
(3) ราคาที่ดินสูงน่าขาย	3(6)	11(11)	1(8)	15(9)
(4) บริเวณนั้นขายหมดแล้ว จำเป็นต้องขาย	1(3)	9(9)	-	10(6)
(5) ไม่มีแรงงานทำนาจึงต้องขาย	4(9)	6(6)	-	10(6)
(6) นำไปซื้อที่ดินต่อ	2(4)	7(7)	-	9(6)
(7) ญาติพี่น้องชวนให้ขาย	4(9)	4(4)	-	8(5)
(8) ต้องการเงินไปสร้าง ที่อยู่อาศัย	6(6)	5(5)	-	8(5)
(9) ได้ผลผลิตไม่เต็มที่ และ น้ำท่วม	3(6)	4(4)	1(8)	8(5)
(10) เพื่อน/ผู้ใหญ่เสนอให้ขาย	2(4)	4(4)	1(8)	7(4)
(11) มีที่ดินอยู่มาก	-	-	2(17)	5(3)
(12) แบ่งเงินให้ครอบครัว	2(4)	4(4)	1(8)	4(3)
(13) มีถนนตัดผ่าน	-	2(2)	2(17)	4(3)
(14) จ่ายค่ารักษาพยาบาล	-	2(2)	-	2(2)
รวม	47	99	12	158

*ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

ตารางที่ 28 การใช้รายได้จากการขายที่ดิน แยกตามอาชีพ

	อาชีพ					รวม
	การเกษตร	รับจ้าง	ค้าขาย	แม่บ้าน	ราชการ	
1. ปรับปรุงบ้านที่อยู่อาศัย*	37(25)	11(28)	3(21)	12(43)	3(38)	66(28)
2. ลงทุนด้านเกษตร	25(17)	5(13)	2(14)	3(11)	1(12.4)	36(15)
3. ซื้อยานพาหนะ (รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์)	21(14)	7(18)	1(7.4)	1(3.5)	1(12.4)	32(20)
4. นำไปทำบุญ	18(12)	3(8)	4(14)	2(7)	1(12.4)	31(13)
5. ซื้อสิ่งอำนวยความสะดวก (ตู้เย็น, ทีวี)	12(8)	5(13)	1(7.4)	4(14)	1(12.4)	26(11)
6. ฝากธนาคาร	11(8)	3(8)	-	2(7)	-	16(7)
7. นำไปซื้อต่อ	11(8)	1(1.5)	1(7.4)	2(7)	-	16(7)
8. นำไปแบ่งให้ลูก/ญาติพี่น้อง	11(8)	1(1.5)	2(14)	1(3.5)	-	9(4)
9. จ่ายค่ารักษาพยาบาล	3(2)	2(6)	-	1(3.5)	-	6(2)
10. นำเงินไปใช้หนี้	2(2)	1(1.5)	1(7.4)	-	-	4(2)
11. ใช้จ่ายในชีวิต/ส่งลูกเรียน หนังสือ	1(1)	1(1.5)	1(7.4)	-	-	3(1)
รวม	146)	40	14	28	8	236

* ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

ตารางที่ 29 การใช้รายได้จากขายที่ดิน แยกตามขนาดครัวเรือน

สาเหตุที่ขายที่ดิน	ขนาดครัวเรือน			รวม
	1-3 คน	4-6 คน	6คนขึ้นไป	
1. ปรับปรุงบ้านที่อยู่อาศัย	26(37)	36(24)	4(24)	66(28)
2. ลงทุนด้านการเกษตร	9(13)	25(17)	3(18)	37(15)
3. ซื้อยานพาหนะ (รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์)	9(13)	20(13)	2(12)	31(13)
4. นำไปทำบุญ	7(10)	18(12)	1(5)	26(11)
5. ซื้อสิ่งอำนวยความสะดวก (ตู้เย็น, ทีวี)	8(11)	13(9)	2(12)	23(10)
6. ผ่ากรณาการ	2(3)	18(12)	2(12)	16(7)
7. นำไปซื้อที่ดิน	3(4)	12(8)	1(5)	16(7)
8. นำไปแบ่งให้ลูก/ญาติพี่น้อง	3(4)	4(3)	2(12)	9(4)
9. จ่ายค่ารักษาพยาบาล	1(1)	5(3)	-	6(2)
10. นำเงินไปใช้หนี้	2(3)	2(1.5)	-	4(2)
11. ใช้จ่ายในชีวิต/ส่งลูก เรียนหนังสือ	1(1)	2(1.5)	-	3(1)
รวม	71	149	17	237

ตารางที่ 30 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความคิดเห็นเกี่ยวกับการขายที่ดินที่มีอยู่ในขณะนี้
กับความรู้สึกว่าครอบครัวมีความเป็นอยู่หลังการขายที่ดินไปแล้ว

ความรู้สึก	ความคิดเห็น			รวม
	ขายถ้าได้ราคาดี	ไม่แน่ใจ	ไม่ขาย	
1. ครอบครัวดีขึ้น	33(87)	2(40)	96(83)	104(83)
2. เหมือนเดิม	5(13)	3(60)	14(17)	22(17)
3. ไม่ดีขึ้น	-	-	-	-
รวม	38(30)	4(4)	88(66)	126

* X^2 cal=16.19

ตารางที่ 31 ความคิดเห็นเกี่ยวกับความเป็นอยู่ของครอบครัว ภายหลังจากการขายที่ดิน
แยกตามอาชีพ

ความคิดเห็น	อาชีพ					รวม
	การเกษตร	รับจ้าง	ค้าขาย	แม่บ้าน	ราชการ	
1. ดีขึ้น	65(78)	15(88)	8(80)	11(79)	5(83)	104(80)
2. เหมือนเดิม	18(22)	2(12)	2(20)	3(21)	1(17)	26(20)
3. ไม่ดีขึ้น	-	-	-	-	-	-
รวม	83	17	10	14	6	130

* X^2 cal = 3.981

P-value = 0.948

ตารางที่ 32 ความคิดเห็นเกี่ยวกับความเป็นอยู่ของครอบครัว

หลังจากการขายที่ดินแยกตามขนาดที่ดินที่ แยกตามขนาดที่ดินที่ถือครองในปัจจุบัน

ความคิดเห็น	ขนาดที่ดิน (ไร่)					รวม
	1-10	11-20	21-30	31-40	40 ⁺	
1. ดีขึ้น	66(79)	24(77)	7(88)	3(100)	4(100)	100
2. เหมือนเดิม	18(21)	7(23)	1(12)	-	-	26
3. ไม่ดีขึ้น	-	-	-	-	-	-
รวม	84	31	8	3	4	130

$$: X^2 \text{ cal} = 5.982$$

$$P\text{-value} = 0.649$$

ตารางที่ 33 ความคิดเห็นเกี่ยวกับเหตุผลที่ตัดสินใจหลังจากการขายที่ดิน แยกตามอาชีพ

ความคิดเห็น	อาชีพ					รวม
	การเกษตร	รับจ้าง	ค้าขาย	แม่บ้าน	ราชการ	
1. มีเงินใช้คล่องมือ	31(62)	1(9)	6(75)	7(70)	1(33)	46(56)
2. ปรับปรุงที่อยู่อาศัย	1(2)	3(27)	1(12.5)	1(10)	-	6(7)
3. เอาเงินไปใช้หนี้	3(6)	-	1(12.5)	1(10)	-	5(6)
4. ความเป็นอยู่ครอบครัวดีขึ้น	14(28)	6(55)	-	-	1(33)	21(26)
5. นำเงินไปซื้อที่ดินให้มากขึ้น	-	1(9)	-	-	1(33)	2(2.5)
6. มีเพื่อนบ้านเพิ่มขึ้น	1(2)	-	-	-	-	1(1.5)
7. นำไปรักษาพยาบาล	-	-	1(10)	1(10)	-	1(1.5)
รวม	50	11	8	10	3	82

$$: X^2 \text{ cal} = 53.20$$

$$P\text{-value} = 0.024$$

ตารางที่ 34 ความคิดเห็นเกี่ยวกับเหตุผลที่ขึ้นหลังจากการขายที่ดิน แยกตามขนาดที่ดิน
ที่ถือครองในปัจจุบัน

ความคิดเห็น	ขนาดที่ดิน (ไร่)					รวม
	1-10	11-20	21-30	31-40	40 ⁺	
1. มีเงินใช้คล่องมือ	29(56)	10(53)	3(75)	2(67)	2(50)	46
2. ปรับปรุงที่อยู่อาศัย	5(10)	-	-	-	1(25)	6
3. เอาเงินไปใช้หนี้	2(4)	3(15)	-	-	-	5
4. ความเป็นอยู่ครอบครัวดีขึ้น	12(23)	6(32)	1(25)	1(33)	1(25)	21
5. นำเงินไปซื้อที่ดินให้มากขึ้น	2(4)	-	-	-	-	2
6. มีเพื่อนบ้านเพิ่มขึ้น	1(1.5)	-	-	-	-	1
7. นำไปรักษายาบาล	1(1.5)	-	-	-	-	1
รวม	52	19	4	3	4	82

ตารางที่ 35 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการขายที่ดินถือครองอยู่ ในอนาคตแยกตามอาชีพ

ความคิดเห็น	อาชีพ					รวม
	การเกษตร	รับจ้าง	ค้าขาย	แม่บ้าน	ราชการ	
1. ขายถ้าได้ราคาดี	26(31)	4(24)	3(30)	3(21)	2(33)	38(29)
2. ไม่แน่ใจ	3(4)	1(6)	-	1(7)	-	5(4)
3. ไม่ขาย	54(65)	12(70)	1(70)	10(71)	4(67)	87(67)
รวม	83	17	10	14	6	130)

* : $X^2_{cal} = 6.212$

P-value = 0.975

ตารางที่ 36 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการขายที่ดินในอนาคต แยกตามขนาดที่ดินที่ถือครองในปัจจุบัน

ความคิดเห็น	ขนาดที่ดิน (ไร่)					รวม
	1-10	11-20	21-30	31-40	40 ⁺	
1. ขายถ้าได้ราคาดี	21(25)	12(39)	-	2(67)	3(75)	38(29)
2. ไม่แน่ใจ	2(2)	1(5)	2(37)	-	-	5(4)
3. ไม่ขาย	61(73)	18(56)	6(63)	1(33)	1(25)	84(67)
รวม	84	31	8	3	4	130

$$: X^2 \text{ cal} = 25.01$$

$$P\text{-value} = 0.015$$

บทที่ 4

สรุปผลและข้อเสนอแนะ

ผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลในบทที่ 3 คณะผู้วิจัยจะทำการรวบรวมความคิดเห็นของประชาชน ในพื้นที่ซึ่งได้ขายที่ดินไป ในช่วงเวลาดังกล่าว ร่วมกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ เพื่อสรุปเป็นแนวทางในการวางแผนแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้น รวมทั้งข้อเสนอแนะ เพื่อนำไปเป็นมาตรการในการดำเนินแก้ไขปัญหาดังต่อไป

ในการวิจัยครั้งนี้มีกรอบวัตถุประสงค์ ในการศึกษาหลัก ๆ อยู่ 4 ข้อ คือ

1. ศึกษาการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2529 - 2533
2. ศึกษาทัศนคติและผลประโยชน์ที่เกษตรกรคาดหวัง จากการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน
3. ศึกษาถึงผลกระทบต่อการดำเนินชีวิตของเกษตรกรภายหลังการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์
4. ศึกษาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดินต่อโครงการชลประทานเพื่อการเกษตร

4.1 สรุปผล

ข้อมูลจากการสำรวจจำนวน 6 ตำบล ที่สำรวจคือ ตำบลป่าไผ่ ตำบลหนองจ่อม ตำบลสันทรายหลวง ตำบลสันทรายน้อย ตำบลสันนาเม็ง ซึ่งเป็นตำบลที่มีราคาประเมินที่ดินค่อนข้างสูง มีการซื้อขายที่ดินมาก ในช่วงเวลาปี พ.ศ. 2529 - 2533 โดยทำการสัมภาษณ์ประชาชนที่ได้ขายที่ดินในเขตอำเภอสันทราย จำนวน 130 ราย และเจ้าหน้าที่ของรัฐ 50 ราย มีผลสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. ประชาชน ในเขตอำเภอสันทรายที่ถูกสัมภาษณ์ ได้ขายที่ดินที่ครอบครองไปแล้วโดยเฉลี่ยร้อยละ 35.66 ของที่ดินทั้งหมด ทำการขายเป็นแปลงย่อยโดยเฉลี่ยอยู่ 1-10 ไร่ ในช่วงปี พ.ศ. 2529 มีผู้ถือครองที่ดินขนาดใหญ่ตั้งแต่ 40 ไร่ ถึงร้อยละ 6.1 แต่ในปัจจุบันเหลือเพียงร้อยละ 3.1 ในปัจจุบันจึงมีผู้ถือครองที่ดินขนาดเล็กลง อยู่ในช่วง 1-10 ไร่ ถึงร้อยละ 89 ในขณะที่เดิมมีอยู่เพียงร้อยละ 40 ซึ่งจะสอดคล้องกับการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ที่มีการรายงานจาก สำนักงานที่ดินอำเภอสันทรายว่ามียอดการจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น การขาย ขายฝาก จำนอง มีแนวโน้มสูงขึ้นตลอดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531 - 2534

2. ทศนคติและผลประโยชน์ที่เกษตรกร คาดหวังจากการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว พบว่า สาเหตุที่ต้องขายที่ดินดังกล่าวมีอยู่ด้วยกัน 3 สาเหตุหลักคือ ต้องการเงินไปใช้หนี้ ร้อยละ 23 ต้องการเงินไปลงทุนร้อยละ 21 และราคาที่ดินสูงนำขาย ร้อยละ 10 และเมื่อสอบถามถึงความเป็นอยู่ของครอบครัวภายหลังจากการขายที่ดินพบว่า ครอบครัวมีความเป็นอยู่ดีขึ้น ร้อยละ 80 เหมือนเดิม ร้อยละ 20 แต่เมื่อสอบถามถึงการนำเงินไปใช้จ่าย พบว่ามีการนำเงินไปใช้จ่าย 5 รายการหลักคือ ปรับปรุงบ้านที่อยู่อาศัย ร้อยละ 28 ซื้อยานพาหนะ (รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์) ร้อยละ 20 ลงทุนด้านการเกษตร ร้อยละ 15 นำไปทำบุญ ร้อยละ 13 และซื้อสิ่งอำนวยความสะดวก (ตู้เย็น ทีวี) ร้อยละ 11 จึงแสดงให้เห็นว่าประชาชนส่วนใหญ่ยังมิได้นำเงินที่ขายที่ดินไปใช้หนี้ ผลที่ตามมาคือเกษตรกรไม่ได้ผลประโยชน์ตามที่มุ่งหวังไว้ จึงทำให้เกษตรกรยังคงมีหนี้สินอยู่เหมือนเดิม

3. ผลกระทบต่อการดำเนินชีวิตของเกษตรกร ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน พบว่า เกษตรกรส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่า ครอบครัวมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นเพราะว่าเกษตรกร ในเขตอำเภอสันทรายมีที่ดินถือครองแปลงใหญ่อยู่ เมื่อแบ่งขายเป็นแปลงเล็กแล้ว ยังมีที่ทำกินอยู่ปัญหาการขาดที่ทำกินยังไม่รุนแรง แต่เมื่อสอบถามถึงการขายที่ดินที่ถือครองอยู่ในปัจจุบันต่อไปหรือไม่ พบว่าส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าไม่ขาย ร้อยละ 67 ขายถ้าได้ราคาดี ร้อยละ 29 และไม่แน่ใจร้อยละ 4 แต่เมื่อวิเคราะห์แยกตามขนาดที่ดินที่ถือครองในปัจจุบันพบว่า เกษตรกรที่ถือครองที่ดินขนาดใหญ่ยังคงต้องการขายอยู่ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ดังนั้นประชาชนจะต้องนำที่ดินดังกล่าวใช้ให้คุ้มค่ามากที่สุด ซึ่งแนวโน้มหากไม่ขายก็ต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินจากการทำเกษตรกรรมเป็นด้านอื่นไป

4. ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดินต่อโครงการชลประทานเพื่อการเกษตร จากข้อมูลของโครงการชลประทานแม่แฝก - แม่จัต ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2529 - 2533 พบว่ามีพื้นที่เกษตรที่รับน้ำจากโครงการลดลงทุกปี จนถึงปี พ.ศ. 2533 พบว่าลดลงจากปี พ.ศ. 2529 ถึงร้อยละ 23 และจากการสอบถามประชาชน เกี่ยวกับการขายที่ดินพบว่าการเปลี่ยนแปลงไปเป็นของผู้อื่นที่ไม่ใช่เกษตรกรมากขึ้น รวมทั้งการปลูกสร้างอาคารหรือหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมลดลง ดังนั้นความคุ้มค่าของโครงการชลประทานเพื่อส่งน้ำให้เกษตรกรใช้ในการเพาะปลูกในฤดูแล้ง และฤดูฝนก็จะลดลงเจ้าหน้าที่เห็นว่ายังไม่มีการอนุรักษ์ที่ดินและระบบชลประทานที่เสียที่ชัดเจนรวมทั้งการกำหนดเขตผังเมืองรวมหรือผังชนบท ผลที่ตามมาคือ อาจเกิดปัญหาน้ำเสีย น้ำท่วมในบางพื้นที่ เพราะมีการปลูกบ้านจัดสรร มีการถมร่องน้ำหรือถนนดิน ทำให้ระดับความสูงของพื้นที่เปลี่ยนแปลงไปการระบายน้ำไม่เป็นไปตามธรรมชาติหรือตามระบบชลประทานเดิมที่วางไว้

4.2 ข้อเสนอแนะ

คณะผู้วิจัยได้สรุปความคิดเห็น ของประชาชนที่ได้ขายที่ดินไปบ้างแล้ว รวมทั้งเจ้าหน้าที่ของรัฐที่ปฏิบัติงานในพื้นที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลง ไปกรรมสิทธิ์ที่ดินเกิดขึ้นมีความเห็นดังนี้

1. ควรมีการประสานงานทั่วหน่วยงานของรัฐ โดยเฉพาะส่วนของจังหวัด และส่วนท้องถิ่นให้ใกล้ชิดเพื่อกำหนดผังชนบท หรือผังตำบล ให้ชัดเจน สามารถแบ่งแยกได้ว่า พื้นที่เขตใดเป็นเกษตรรวมพื้นที่ใดเป็นเขตที่อยู่อาศัย โดยอาจเริ่มในเขตสุขาภิบาลก่อน แล้วค่อยทำในตำบลอื่นต่อไป
2. รมรณรงค์ให้มีการอนุรักษ์ที่ดินให้เกษตรกรรมมีสิทธิในที่ดินนานที่สุด โดยรัฐอาจส่งเสริมอาชีพอื่นให้เกษตรกรมีรายได้เสริมการทำนา ทำไร่ เพิ่มขึ้น
3. สร้างค่านิยม ความเป็นอยู่ให้เหมาะสมกับสิ่งแวดล้อมในชนบท เพื่อการประหยัดไม่ฟุ้งเฟ้อ โดยให้ กำนัน ผู้ใหญ่ เป็นผู้นำในด้านนี้ เพราะจากการสำรวจพบว่าผู้ที่ขายที่ดิน ใช้เงินรายได้ดังกล่าวไปในการซื้อสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น รถยนต์ ที่วี แทนที่จะนำเงินไปใช้หนี้ตามที่แจ้งไว้เดิมว่าเป็นสาเหตุหลักที่ต้องขายที่ดิน
4. กระทรวงมหาดไทย กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กระทรวงวิทยาศาสตร์และสิ่งแวดล้อม ควรที่จะกำหนดแผนงานการใช้ประโยชน์ในที่ดินในจังหวัดใหญ่ๆ ในแต่ละภาคที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูง เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาจังหวัดว่าพื้นที่ใดจะเป็นเขตอุตสาหกรรมเขตเกษตรกรรม ซึ่งจะทำให้เกิดการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมต่อไปด้วยในอนาคต

บรรณานุกรม

บัญชีรายงานสถิติงานและเงินค่าธรรมเนียม ประจำปี 2531 - 2534 : สำนักงานที่ดิน

อำเภอสันทราย

บัญชีราคาประเมินที่ดินในเขตอำเภอสันทราย ปี พ.ศ. 2531 : สำนักงานที่ดินอำเภอ

สันทราย

รายงานพื้นที่การเกษตรที่รับน้ำจากโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษาแม่แฝก - แม่จืด : สำนักงาน

ชลประทานเขตที่ 1. จังหวัดเชียงใหม่.

วิไลลักษณ์ กิตติบุตร (2531). ปัจจัยทางเศรษฐกิจ-สังคมที่สำคัญบางประการที่มีอิทธิพลต่อ

การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินและการใช้ที่ดินของสมาชิกสหกรณ์นิคมสันทราย จำกัด.

จังหวัดเชียงใหม่ : วิทยานิพนธ์ปริญญาโท , สถาบันเทคโนโลยีการเกษตรแม่โจ้.

สุรีย์ บุญหนุนพงศ์ (2531). บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ : ปัญหาการใช้ที่ดินและการจัดสิ่งบริการ

: วิทยานิพนธ์ปริญญาโท , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สมคิด แก้วทิพย์ (2532) การศึกษาเชิงนโยบายของผลกระทบจากขยายตัวชุมชนเมืองต่อการ

เปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจ-สังคม และการจัดการทรัพยากรเกษตร : กรณีศึกษา

ชุมชนแม่โจ้ : วิทยานิพนธ์ปริญญาโท , สถาบันเทคโนโลยีการเกษตรแม่โจ้.

อำพัน รุ่งวรรณะวงศ์ (2526). การศึกษาเพื่อประกอบการวางแผนการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่ชาน

เมือง ทางด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร. ศึกษาเฉพาะกรณี เขตบางขุนเทียน :

วิทยานิพนธ์ ปริญญาโท , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ภาคผนวกที่ ก

อธิบายแผนที่ราคาประเมินที่ดิน (ดูประกอบแผนที่)

- บริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินอยู่ระหว่าง 200,000-300,000 บาท คือ โซน 01 บล็อก B (ตำบลแม่แฝก) โซน 02 บล็อก B (ตำบลแม่แฝกใหม่) และโซน 03 บล็อก B (ตำบลหนองหาร) ซึ่งเป็นบริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินต่ำที่สุด
- บริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินอยู่ระหว่าง 310,000-400,000 บาท คือ โซน 01 บล็อก A (ตำบลแม่แฝก) และโซน 02 บล็อก A (ตำบลแม่แฝกใหม่)
- บริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินอยู่ระหว่าง 400,000-500,000 บาท คือ โซน 03 บล็อก A (ตำบลหนองหาร)
- บริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินอยู่ระหว่าง 510,000-600,000 บาท คือ ไม่มีช่วงราคาประเมินที่ดินบริเวณใดอยู่ในช่วงนี้เลย
- บริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินอยู่ระหว่าง 610,000-700,000 บาท คือ โซน 03 บล็อก C (ตำบลหนองหาร) และโซน 08 บล็อก B (ตำบลสันทรายน้อย)
- บริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินอยู่ระหว่าง 710,000-800,000 บาท คือ โซน 03 บล็อก C (ตำบลสันทรายน้อย)
- บริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินอยู่ระหว่าง 810,000-900,000 บาท คือ โซน 03 บล็อก D (ตำบลหนองหาร)
- บริเวณที่มีราคาประเมินอยู่ระหว่าง 910,000-1,100,000 บาท คือ โซน 03 บล็อก E (ตำบลหนองหาร) และโซน 04 บล็อก B,C (ตำบลหนองจ่อม)
- บริเวณที่มีราคาประเมินที่ดินมีราคา 1,200,000 บาทขึ้นไปคือโซน 04 บล็อก A (ตำบลหนองจ่อม) และโซน 08 บล็อก A (ตำบลสันทรายน้อย) ซึ่งเป็นบริเวณที่มีราคาประเมินสูงที่สุดเพราะอยู่ใกล้เส้นทางสายเชียงใหม่-พร้าว (ทางหลวงหมายเลข 1001)

หมายเหตุ บริเวณพื้นที่ว่างที่ไม่มีเลขของตำบลต่าง ๆ นั้น เป็นบริเวณที่ยังไม่มีการประเมินราคาที่ดิน

แบบสอบถามความคิดเห็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ
ตามโครงการศึกษาการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน ภาคผนวก ข
ในเขตอำเภอสนทราย จ. เชียงใหม่ 2534 เลขที่แบบสอบถาม_____

ก. ข้อมูลทั่วไป

1. ขณะนี้ท่านดำรงตำแหน่ง

- (1) กำนัน (2) ผู้ใหญ่บ้าน (3) เจ้าหน้าที่การเกษตร (4) เจ้าหน้าที่พัฒนากร
(5) เจ้าหน้าที่ปกครอง (ปลัดอำเภอ) (6) เจ้าหน้าที่ที่ดิน (7) อื่นๆ.....

2. ระยะเวลาที่มาปฏิบัติงานในอำเภอสนทราย.....ปี.....เดือน

ข. ข้อมูลความคิดเห็นการต่อซื้อขายที่ดิน

ในระยะ 3-4 ปี (2529-33) ที่ผ่านมามีความคิดเห็นอย่างไรเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตอำเภอสนทราย ที่ส่งผลต่อความเป็นอยู่ของประชาชนในพื้นที่ในด้านต่างๆ_____

3. ด้านการพัฒนาที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ในช่วงเวลาดังกล่าวมีการปลูกสร้างอาคารหรือหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นหรือไม่เพียงไร จากการสังเกต_____

4. ด้านการพัฒนาที่ดินเพื่อการเกษตร ประชาชนได้มีการพัฒนาพื้นที่การเกษตรให้มผลิตเพิ่มขึ้นหรือขยายการเพาะปลูกในที่ว่างเปล่าที่ไม่ได้ขายเพิ่มขึ้นหรือไม่_____

5. ด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ผลจากการที่มีการซื้อขายที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าวพบว่าการเปลี่ยนแปลงด้านอนุรักษ์หรือทำลายสิ่งแวดล้อมหรือไม่เพียงไร_____

6. ด้านการคมนาคม มีการปรับปรุงถนนที่ใช้คมนาคมระหว่างตำบลหรือไปตัวเมืองบ้างหรือไม่ในช่วงที่ผ่านมา_____

7. ด้านการส่งเสริมอาชีพของประชาชน ในช่วงเวลาดังกล่าวมีหน่วยงานเอกชนหรือรัฐเข้ามาส่งเสริมอาชีพให้ประชาชนในพื้นที่ ที่มีการซื้อขายที่ดินบ้างหรือไม่_____

8. ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม_____

จบการสัมภาษณ์

แบบสอบถามความคิดเห็นประชาชน
ตามโครงการศึกษาการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน

ในเขตอำเภอสันทราย จ. เชียงใหม่ 2535 เลขที่แบบสอบถาม_____

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล

1. ผู้ให้สัมภาษณ์ _____
2. ที่อยู่ บ้านเลขที่ _____ หมู่บ้าน _____ ตำบล _____
3. เพศ (1) ชาย (2) หญิง
4. อายุ (1) 20-30 ปี (2) 31-40 ปี (3) 41-50 ปี (4) 51-60 ปี (5) 60 ปีขึ้นไป
5. สถานภาพสมรส (1) โสด (2) แต่งงาน
6. อาชีพ (1) เกษตรกร (2) รับจ้าง (3) ค้าขาย (4) แม่บ้าน (5) รับราชการ (6) อื่นๆ..
7. ระดับการศึกษา (1) ไม่ได้เรียนหนังสือ (2) ป1-ป4. (3) ป6. (4) ม1-ม3. (5) ม4-ม6.
(6) อนุปริญญา (7) ปริญญาตรี
8. จำนวนสมาชิกในครอบครัว _____ คน ชาย _____ คน หญิง _____ คน

ส่วนที่ 2 ขนาดที่ดิน สิทธิในที่ดิน และประโยชน์จากที่ดินและปัจจัยการผลิต

9. ครอบครัวยุคของท่านถือครองที่ดินทั้งหมด(รวมบ้านที่อยู่อาศัย) อยู่เท่าใด....ไร่...งาน...วา
10. ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ของท่านเองทั้งหมดใช่หรือไม่
(1) ใช่ (2) ไม่ใช่
11. จำนวนที่ดินที่ถือครองแยกตามลักษณะการเป็นเจ้าของ
(1) เป็นของตนเองทั้งหมด _____ ไร่ _____ งาน _____ วา
(2) ที่เช่าจากผู้อื่น _____ ไร่ _____ งาน _____ วา
(3) ที่ได้สิทธิพิเศษโดยไม่เสียค่าเช่า _____ ไร่ _____ งาน _____ วา
12. ท่านได้ใช้ที่ดินที่ถือครองอยู่ทำประโยชน์ในรูปแบบใดบ้าง
(1) ทำการผลิตเอง _____ ไร่ _____ งาน _____ วา
(2) ให้ผู้อื่นเช่า _____ ไร่ _____ งาน _____ วา
(3) ให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์โดยไม่เสียค่าเช่า _____ ไร่ _____ งาน _____ วา
(4) ทั้งไว้เฉย _____ ไร่ _____ งาน _____ วา
13. รายได้จากการใช้ที่ดินทั้งการเกษตรและปศุสัตว์
(1) ทำนา.....ไร่ ผลผลิตคิดมูลค่า.....บาท
(2) ทำสวน.....ไร่ ผลผลิตคิดมูลค่า.....บาท
(3) อื่นระบุ.....ไร่ ผลผลิตคิดมูลค่า.....บาท
14. ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา (2529-2533) ท่านหรือครอบครัวของท่านได้ขายที่ดินไปบ้างหรือไม่
(1) ขาย (2) ไม่ได้ขาย

ถ้าขาย โปรดระบายรายละเอียด

ครั้งที่ เดือน/ปี ที่ขาย จำนวนที่ดิน มูลค่า(บาท)

1

2

3

15. สาเหตุที่ท่านขายที่ดินดังกล่าว เนื่องจาก

- (1) ราคาที่ดินสูงน่าขาย (2) มีที่ดินอยู่มาก (3) ต้องการเงินสดไปลงทุน
(4) ญาติพี่น้องชักชวนให้ขาย (5) เพื่อนฝูง/ผู้ใหญ่เสนอให้ขาย (6) ต้องการเงินไปใช้หนี้
(7) อื่นๆระบุ.....

16. ในกรณีที่ท่านขายที่ดินไป ท่านได้นำรายได้ดังกล่าวไปใช้ในด้านใดบ้าง

- (1) ปรับปรุงบ้านที่อยู่อาศัย (2) ซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกในครัวเรือน วิทยุ ตู้เย็น
(3) ซื้อยานพาหนะ (รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์) (4) นำไปทำบุญ
(5) ลงทุนด้านการเกษตร ระบุ.....
(6) อื่นๆ ระบุ.....

17. ท่านทราบหรือไม่ว่าที่ดินที่ขายไปแล้วนั้น ผู้ซื้อต่อนั้น นำไปใช้ประโยชน์ด้านใด

- (1) ทราบ (2) ไม่ทราบ

ถ้าทราบ ผู้ซื้อต่อได้นำไปทำ

- (1) หมู่บ้านจัดสรร ระบุชื่อ.....
(2) โรงงานอุตสาหกรรม ระบุชื่อ.....
(3) ขยายพื้นที่ปลูกพืช ระบุชื่อ.....
(4) ขยายพื้นที่เลี้ยงสัตว์ ระบุชื่อ.....
(5) เก็บไว้เฉยๆไม่ทำอะไร
(6) อื่นๆระบุ.....

18. ถ้ามีผู้มาติดต่อขอซื้อที่ดินจากท่านเพิ่มเติมอีก คิดว่าจะขายหรือไม่ ในช่วงต่อไป

- (1) ขายถ้าได้ราคาดี (2) ไม่นั่นใจ (3) ไม่ขายเพราะจะเก็บไว้ให้ลูกหลาน
(4) อื่นๆระบุ.....

19. ท่านคิดว่าหลังจากที่ท่านขายที่ดินแล้ว ครอบครัวของท่าน มีความเป็นอยู่ดีขึ้นหรือไม่

- (1) ดีขึ้น (2) เหมือนเดิม (3) ไม่ดีขึ้น

ถ้าดีขึ้น เป็นเหตุเพราะ.....

ถ้าไม่ดีขึ้น เป็นเหตุเพราะ.....

20. ข้อเสนอแนะ.....

ภาคผนวก ค

คู่มือลจรพัลแบบสอบถามความคิดเห็นประชาชน
ตามโครงการศึกษาการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน
ในเขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ 2529-34

ตัวแปร	สตรรก	ข้อความ	รหัส	หมายเหตุ
ID	1-3	เลขที่แบบสอบถาม		
		ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล		
V1	4-5	1 หมู่บ้านที่		
V2	6	2 ตำบลที่		
V3	7	3. เพศ		
		(1) ชาย	1	
		(2) หญิง	2	
V4	8	4. อายุ		
		(1) 20-30 ปี	1	
		(2) 31-40 ปี	2	
		(3) 41-50 ปี	3	
		(4) 51-60 ปี	4	
		(5) 60 ปีขึ้นไป	5	
V5	9	5. สถานภาพสมรส		
		(1) โสด	1	
		(2) แต่งงาน	2	
V6	10	6. อาชีพ		
		(1) เกษตรกร	1	
		(2) รับจ้าง	2	

ตัวแปร	สัณฐาน	ข้อความ	รหัส	หมายเหตุ
V7	11	(3) ค้าขาย (4) แม่บ้าน (5) รับราชการ 7. ระดับการศึกษา (1) ไม่ได้เรียนหนังสือ (2) ป1-ป4 (3) ป6 (4) ม1-ม3 (5) ม4-ม6 (6) อนุปริญญาตรี (7) ปริญญาตรี 8. จำนวนสมาชิกในครอบครัว	3 4 5 1 2 3 4 5 6 7	
V8	12	(1) ชาย.....คน	*	ลงตามจำนวนสมาชิกที่มี
V9	13	(2) หญิง.....คน		
V10	14-18	ส่วนที่ 2 ขนาดที่ดิน ลิขสิทธิ์ที่ดินและ ประโยชน์จากที่ดินและปัจจัยการผลิต 9. ครอบครัวยุคของท่านถือครองที่ดินทั้งหมด (รวมบ้านที่อยู่อาศัย) อยู่เท่าใด...ไร่		*จำนวนพื้นที่ที่ใช้ หน่วยเป็นไร่
V11	19	10. ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ของท่านเองทั้งหมด ใช่หรือไม่ (1) ใช่ (2) ไม่ใช่		

ตัวแปร	ลำดับ	ข้อความ	รหัส	หมายเหตุ
		11. จำนวนที่ดินที่ถือครองแยกตามลักษณะการเป็นเจ้าของ		
V12	20	(1) เป็นของตนเองทั้งหมด		
V13	21-25	จำนวน.....ไร่/งาน/วา	*	*
V14	26	(2) ที่เช่าจากอื่น		
V15	27-31	จำนวน.....ไร่/งาน/วา	*	*
V16	32	(3) ที่ได้สิทธิพิเศษโดยไม่เสียค่าเช่า	*	*
V17	33-37	จำนวน.....ไร่/งาน/วา	*	*
		12. ท่านได้ใช้ที่ดินที่ถือครองอยู่ทำประโยชน์ในรูปแบบใดบ้าง		
V18	38	(1) ทำการผลิตเอง		
V19	39-43	จำนวน.....ไร่/งาน/วา	*	
V20	44	(2) ให้ผู้อื่นเช่า		
V21	45-49	จำนวน.....ไร่/งาน/วา	*	
V22	50	(3) ให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์โดยไม่เสียค่าเช่า		
V23	51-55	จำนวน.....ไร่/งาน/วา	*	
V24	56	(4) ทั้งไว้เฉย		
V25	57-61	จำนวน....ไร่/งาน/วา	*	
V26	62	13. รายได้จากใช้ที่ดินทั้งการตลาดและปศุสัตว์ในปีที่ผ่านมา (2534) ของครอบครัวของท่านมาจาก	1	
		(1) ทำนา	1	

ตัวแปร	ลำดับ	ข้อความ	รหัส	หมายเหตุ
V27	63	- จำนวนรายได้ต่อปี - น้อยกว่า 10,000 บาท - 10,000 - 30,000 บาท - 30,000 - 60,000 บาท - 60,000 - 90,000 บาท - 90,000	1 2 3 4 5	
V28	64	(2) ทำสวน	2	
V29	65	จำนวนรายได้		
V30	66	(3) อื่นๆ	3	
V31	67	จำนวนรายได้		
		14. ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (2529-2534)		
		ท่านหรือครอบครัวได้ขายที่ดินไปบ้างหรือไม่		
V32	68	(1) ขาย (2) ไม่ได้ขาย ถ้าขาย โปรดระบุรายละเอียด ครั้งที่ 1 จำนวน....ไร่/งาน/วา	1 2	
V33	69-70	-ปี พ.ศ. ที่จ่าย	ลงท้ายปีพ.ศ.	
V34	71-75	- จำนวนที่ดิน	ลงจำนวนเป็น ตารางวา	
V35	76	- มูลค่าซื้อขายต่อปี (1) มากกว่า 50,000 บาท (2) 500,000-1,000,000 บาท	1 2	

ตัวแปร	สัณฐาน	ข้อความ	รหัส	หมายเหตุ
		(3) 1,000,000-5,000,000 บาท	3	
		(4) 5,000,000-10,000,000 บาท	4	
		(5) 10,000,000+	5	
V36	77-78	- ปี พ.ศ. ที่จ่าย	ลงท้ายปีพ.ศ.	
V37	79-83	- จำนวนที่ดิน	*ใช้รหัสเดียว กับสัณฐาน 71-75	
V38	84	- มูลค่าซื้อขาย	*ใช้รหัสเดียว กับสัณฐานที่ 76	
		ครั้งที่ 3		
V39	85-86	- ปี พ.ศ. ที่จ่าย	ลงท้ายปีพ.ศ.	
V40	87-91	- จำนวนที่ดิน	*	
V41	92	- มูลค่าซื้อขาย	*	
		15. สาเหตุที่ท่านขายที่ดินดังกล่าว เนื่องจาก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		
V42	93	(1) ราคาที่ดินสูงน่าขาย		
		- ใช่	1	
		- ไม่ใช่	2	
V43	94	(2) มีที่ดินอยู่มาก	*	ใช้รหัสเดียว กับข้อ(1)
V44		(3) ต้องการเงินสดไปลงทุน	*	
		(2) 500,000-1,000,000 บาท	2	

ตัวแปร	ลำดับ	ข้อความ	รหัส	หมายเหตุ
V45	96	(4) ญาติพี่น้องชักชวนไปลงทุน	*	
V46	97	(5) เพื่อนฝูง/ผู้ใหญ่เสนอให้ขาย	*	
V47	98	(6) อื่น ๆ ระบุ	*	
V48	99	(7) อื่น ๆ ระบุ		
		- สร้างที่อยู่อาศัย	1	
		- นำเงินไปจ่ายค่ารักษายาบาล	2	
		- บริเวณนั้นขายหมดแล้วจำเป็นต้องขาย	3	
		- ไม่มีใครทำนาจึงต้องขาย	4	
		- แบ่งเงินในครอบครัวพี่น้อง	5	
		- นำไปซื้อที่อยู่อาศัย	6	
		- ได้ผลผลิตไม่เต็มที/น้ำท่วม	7	
		- มีการตัดถนนผ่าน	8	
		18. ในกรณีที่ท่านขายที่ดินไป ท่านนำรายได้ ดังกล่าวไปใช้ด้านใดบ้าง		
V49	100	(1) ปรับปรุงบ้านที่อยู่อาศัย		
		- ใช่	1	
		- ไม่ใช่	2	
V49	101	(2) ซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกในครัวเรือน วิทยุ โทรทัศน์ ตู้เย็น		ใช้รหัสเดียวกับ ข้อ 14 (1)
V50	102	(3) ซื้อยานพาหนะ (รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์)	*	
V52	103	(4) นำไปทำบุญ	*	
		(5) ลงทุนด้านการเกษตร	*	

ตัวแปร	สดมภ์	ข้อความ	รหัส	หมายเหตุ
V54	105	(7) อื่น ๆ ระบุ - จ่ายค่ารักษาพยาบาล - นำไปใช้หนี้ - นำเงินไปซื้อที่ดิน - ซื้อที่ดินเตรียมขายต่อ - ฝากธนาคาร - นำไปแบ่งให้ลูก/ญาติพี่น้อง - นำไปซื้อที่ปลูกบ้าน - ใช้จ่ายในครอบครัว/ - ส่งลูกเรียนหนังสือ	1 2 3 4 5 6 7 8	
V55	106	17. ท่านทราบหรือไม่ว่าที่ดินที่ขายไปแล้วนั้น ผู้ซื้อได้นำไปใช้ประโยชน์ด้านใด (1) ทราบ (2) ไม่ทราบ	1 2	
V55	107	ถ้าทราบผู้ซื้อได้นำไปทำ (1) หมู่บ้านจัดสรร (2) โรงงานอุตสาหกรรม (3) ขยายพื้นที่ปลูกพืช (4) ขยายพื้นที่เลี้ยงสัตว์ (5) เก็บไว้เฉย ๆ ไม่ทำอะไร (6) อื่น ๆ ระบุ	1 2 3 4 5 6	
V57				

ตัวแปร	สดมภ์	ข้อความ	รหัส	หมายเหตุ
V58	108	18. ถ้ามีผู้มาติดต่อขอซื้อที่ดินจากท่านเพิ่มเติมอีก คิดว่าจะขายหรือไม่ ในช่วงต่อไป (1) ขายถ้าได้ราคาดี (2) ไม่แน่ใจ (3) ไม่ขายเพราะจะเก็บไว้ให้ลูกหลาน (4) อื่น ๆ ระบุ	1 2 3 4	
V59	109	19. ท่านคิดว่าหลังจากที่ท่านขายที่ดินแล้ว ครอบครัวของท่านมีความเป็นอยู่ดีขึ้นหรือไม่ (1) ดีขึ้น (2) เหมือนเดิม (3) ไม่ดีขึ้น	5 1 2 3	
V60	110	ถ้าดีขึ้นเพราะเหตุใด (1) มีเงินใช้คล่องมือ (2) ปรับปรุงที่อยู่อาศัย (3) เอาเงินไปใช้หนี้ (4) ความเป็นอยู่ครอบครัวดีขึ้น (5) นำเงินไปซื้อที่ดินให้มากกว่าที่เก่า (6) มีเพื่อนบ้านเพิ่มขึ้น (7) นำไปรักษาพยาบาลได้ ถ้าไม่ดีขึ้น เป็นเหตุเพราะ (1) (2)	1 2 3 4 5 6 7	

ตัวแปร	สดมภ์	ข้อความ	รหัส	หมายเหตุ
		18. ข้อเสนอแนะ		
		(1) ควรปรับปรุงถนน	1	
		(2) ต้องการที่ดินกิน จัดสรรให้กับประชาชน	2	
		(3) การขายที่ดินทำให้	3	