

ปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดิน ในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์



นางสาว อัจฉรา โรจน์เรืองโร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาอักษรศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาภูมิศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2532

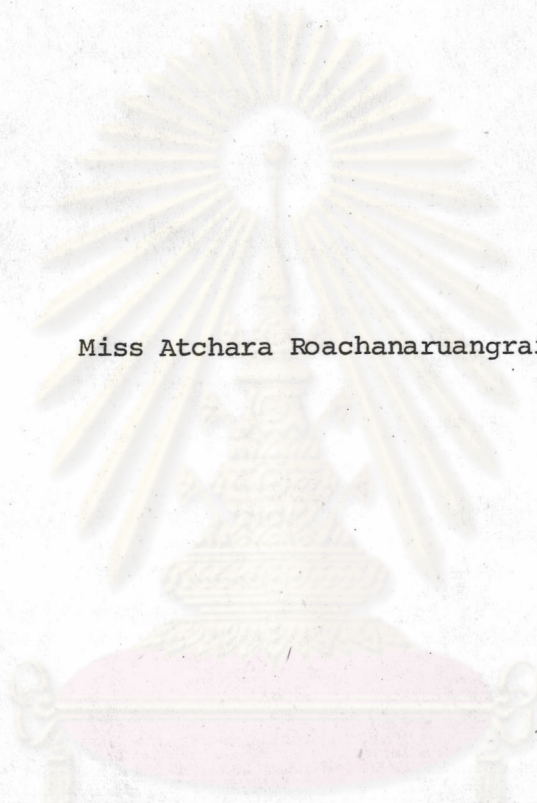
ISBN 974-576-595-3

ลิขสิทธิ์บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

15626

110304034

FACTORS INFLUENCING PATTERNS AND STRUCTURE
OF URBAN LAND VALUE IN THE
NAKHON-SAWAN MUNICIPALITY



Miss Atchara Roachanaruangrai

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Arts

Department of Geography

Graduate School

Chulalongkorn University

1989

ISBN 974-576-595-3

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขต

เทศบาล เมืองนครสวรรค์

โดย

นางสาว อัจฉรา ไรจน์ เรืองโร

ภาควิชา

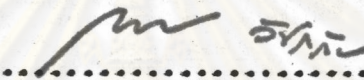
ภูมิศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา

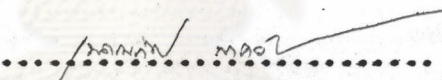
รองศาสตราจารย์ ดร.ฉัตรชัย พงศ์ประยูร





บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต


..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรากัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ เนตรนภิศ นาควัชระ)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉัตรชัย พงศ์ประยูร)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์สุรศักดิ์ ศิริโพลย์สินธ์)



อัครา โรจน์เรืองโร : ปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขตเทศบาล
เมืองนครสวรรค์ (FACTORS INFLUENCING PATTERNS AND STRUCTURE OF URBAN
LAND VALUE IN THE NAKHON SAWAN MUNICIPALITY) อ. ที่ปรึกษา : รศ. ดร. ศีตรัช
พงศ์ประยูร, 168 หน้า

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงรูปแบบของราคาที่ดิน และปัจจัยที่มีผลต่อโครงสร้างของราคา
ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ สัมมติฐานของการวิจัยมีดังนี้ "ลักษณะการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้งเป็น
ปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์"

การวิจัยนี้ได้วิเคราะห์รูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์
โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ประเภท คือ ข้อมูลที่เป็นตัวแปรตาม และข้อมูลที่เป็นตัวแปรอิสระทั้งหมด
12 ตัวแปร มาทำการวิเคราะห์และได้ผลออกมาดังนี้

1. การวิเคราะห์รูปแบบราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ด้วยวิธีการวิเคราะห์
ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับตัวแปรอิสระทั้งหมด พบว่าตัวแปรอิสระทั้งหมดที่มีผลต่อราคาที่ดินแบ่ง
เป็น 2 ลักษณะ คือ ผลทางด้านบวก หมายความว่า ตัวแปรอิสระมีค่ามาก ก็จะทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้น
ได้แก่ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้ามากที่สุด รองลงมาคือ ปริมาณการจราจร ความหนาแน่น
ประชากร ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่สาธารณะ และร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ
ตามลำดับ ส่วนผลทางด้านลบ หมายความว่า ตัวแปรอิสระมีค่ามากจะทำให้มูลค่าที่ดินต่ำลง ได้แก่
ระยะทางจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมืองมากที่สุด รองลงมาคือร้อยละของพื้นที่ว่าง ระยะทางที่ห่างจาก
แหล่งน้ำ ระยะทางจากจุดตัดของถนนสายสำคัญในเมือง ระยะทางจากสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์
ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม-บริการตามลำดับ

2. จากการวิเคราะห์โครงสร้างราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ด้วยวิธีการวิเคราะห์
สัมพรรคถอยแบบขั้นตอน ผลปรากฏว่า ตัวแปรที่มีผลต่อโครงสร้างราคาที่ดินอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ
ที่ระดับ 0.05 เรียงตามลำดับ ได้แก่ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ปริมาณการจราจรในช่วง
7.15-8.15 น. ความหนาแน่นประชากรต่อ 1,000 ตารางเมตร ระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า
กลางใจเมือง และระยะทางที่ห่างจากสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมือง โดยตัวแปรอิสระทั้ง
5 ตัวนี้ มีค่าสหสัมพันธ์กับราคาที่ดิน 0.82 และสามารถที่จะอธิบายหรือพยากรณ์ราคาที่ดิน ณ จุดใด ๆ
ในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ได้ถูกต้องร้อยละ 67

ดังนั้นตัวแปรที่มีนัยสำคัญต่อโครงสร้างราคาที่ดินเหล่านี้จึงน่าจะเหมาะที่จะนำไปเป็นองค์ประกอบ
ของแบบจำลองราคาที่ดินสำหรับพยากรณ์ราคาที่ดินของเมืองอื่นต่อไป

ภาควิชา ภูมิศาสตร์
สาขาวิชา ภูมิศาสตร์
ปีการศึกษา 2531

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา



ATCHARA ROACHANARUANGRAI : FACTORS INFLUENCING PATTERNS AND
STRUCTURE OF URBAN LAND VALUE IN THE NAKHON SAWAN MUNICIPALITY.
THESIS ADVISOR : ASSOC PROF. CHATCHAI PONGPRAYOON, Ph.D. 168 PP.

The purpose of this research is to study the patterns of land value and factors affecting land value in the Nakhon Sawan municipality. The hypothesis of the research is that land use characteristics and its location have influenced on patterns and structure of the land in the municipality.

The research data consist of 2 variable groups, and 12 independent variables. These data were then analysed as follows :

1. An analysis of the patterns of land value in the Nakhon Sawan municipality was processed by crosstab frequency and was found that all independent variables have shown land value patterns in two forms. The first pattern indicated the positive correlation between independent variables representing the percentage of commercial land use, the traffic volume, the population density, the percentage of public land use, the percentage of government land use and the dependent variable, the land value. The second pattern indicated the negative correlation between the independent variables of distance from the CBD, the percentage of vacant land, distance from the water body, distance from the street intersection, distance from historic site, the percentage of residential land use, the percentage of manufacturing and service land use and the dependent variable, the land value.

2. The structure of land value in the municipality was processed by stepwise regression analysis and the result was that significant variables at 0.05 confidential level were the percentage of commercial land use, the traffic volume during 7.15-8.15 A.M., the population density per 1,000 SQ. metre, distance from the CBD and distance from historic site which had a very high coefficient value of 0.82 with the land value. The predictive ability of the coefficient land value at any point in the Nakhon Sawan municipality is corrected at 67 percent.

So these significant variables would constitute in the model of land value for predictive purpose of other city.

ภาควิชา ภูมิศาสตร์
สาขาวิชา ภูมิศาสตร์
ปีการศึกษา 2531

ลายมือชื่อนิสิต [Signature]
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา [Signature]



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความร่วมมือและความช่วยเหลือเป็นอย่างดีจากหน่วยงานต่าง ๆ และบุคคลหลายท่านที่ให้การสนับสนุนและเป็นกำลังสำคัญอยู่ทั้ง เบื้องหน้าและเบื้องหลัง ผู้วิจัยจึงใคร่ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร.ฉัตรชัย พงศ์ประยูร เป็นอย่างสูงในฐานะอาจารย์ที่ปรึกษา ที่ได้ให้คำปรึกษาและแนะนำอย่างมีค่าสูงที่สุด ตลอดจนควบคุมการวิจัยและตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์ จนสำเร็จลุล่วงตามความคาดหมาย ขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ เนตรนภิศ นาควัชระ ประธานกรรมการ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุรศักดิ์ ศิริไพบูลย์สินธ์ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่กรุณาให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะ เพื่อปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ขอขอบพระคุณสำนักงานเทศบาลเมืองนครสวรรค์ ฝ่ายนโยบายและแผน พร้อมทั้งฝ่ายทะเบียนราษฎร และสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ที่ให้ความอนุเคราะห์และสนับสนุนในการ เก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาใช้ประกอบในงานวิจัย จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ท้ายนี้ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณคุณพ่อชัชวาล คุณแม่เมธี ไรจน์เรืองไร ที่คอยให้กำลังใจและเป็นอุปถัมภ์ใน เรื่องกำลังใจทรัพย์ และคุณฉัตรชัย ไรจน์เรืองไร ที่ได้ให้ความช่วยเหลือเป็นอย่างมากในการเก็บรวบรวมข้อมูล ขอขอบคุณ พ.ต.ชรินทร์ อุรัตน์ ที่เป็นกำลังใจและให้คำปรึกษาหารือด้วยดีตลอดมา ขอขอบคุณคุณสุกิตต์ ศรีดิธธรรม ที่ได้ช่วยจัดทำแผนที่ และคุณวันเพ็ญ ขาวสะอาด ที่ได้เสียสละเวลาในการพิมพ์ตลอดจนให้ข้อเสนอแนะในการจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์ให้สำเร็จลุล่วงตามความมุ่งหมายทุกประการ และสำหรับท่านผู้ให้ข้อคิดเห็นเสนอแนะ และติชมแก่วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมควรได้รับความขอบคุณด้วยเช่นกัน

อัจฉรา ไรจน์เรืองไร



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญภาพ	ฎ
บทที่	
1 บทนำ	1
1.1 ความ เป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	3
1.3 สมมุติฐานการวิจัย	3
1.4 ขอบเขตการศึกษา	3
1.5 ระเบียบวิธีการวิจัย	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
2 แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
2.1 ความหมายและความสำคัญของมูลค่าที่ดิน	6
2.2 แนวความคิด เกี่ยวกับลักษณะการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้งที่สัมพันธ์ กับมูลค่าที่ดิน	8
2.3 ทฤษฎีเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินในตัว เมือง	12
2.4 งานวิจัย เกี่ยวกับมูลค่าที่ดินในต่างประเทศ	15
2.5 งานวิจัย เกี่ยวกับมูลค่าที่ดินในประเทศไทย	19



บทที่		
3	พื้นที่ศึกษา	22
	สภาพและลักษณะของ เทศบาล เมืองนครสวรรค์	22
4	ลักษณะของข้อมูลและการวิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดินในเขต เทศบาลเมืองนครสวรรค์	35
4.1	ลักษณะของข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย	35
4.2	การวิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดินในเขต เทศบาล เมือง นครสวรรค์ด้วยวิธีการทางสถิติ	63
4.3	วิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวของ เทศบาล เมืองนครสวรรค์จาก ราคาที่ดิน	91
5	การวิเคราะห์โครงสร้างราคาที่ดินในเขต เทศบาลเมืองนครสวรรค์	
5.1	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร	96
5.2	การวิเคราะห์สมการถดถอยอย่างง่าย	99
5.3	การวิเคราะห์สมการถดถอยพหุ	112
5.4	การวิเคราะห์สมการถดถอยแบบขั้นตอน	116
6	สรุป อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ	130
6.1	สรุปและอภิปรายผลการวิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดินในเขต เทศบาลเมืองนครสวรรค์	130
6.2	สรุปและอภิปรายผลการวิเคราะห์โครงสร้างของราคาที่ดินในเขต เทศบาลเมืองนครสวรรค์	136
6.3	ข้อเสนอแนะ	139
	เอกสารอ้างอิง	143
	ภาคผนวก	150
	ประวัติผู้เขียน	168



สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1	แบบบันทึกข้อมูลการใช้ที่ดิน ในเขตเทศบาล เมืองนครสวรรค์ 40
4.2	แบบบันทึกปริมาณการจราจรใน เขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ 43
4.3	ความถี่ของข้อมูลราคาที่ดิน 48
4.4	ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจ การค้ากลางใจเมือง 67
4.5	ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่างจากแหล่งน้ำ ที่สำคัญของเมือง 69
4.6	ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่างจากจุดตัดของ ถนนสายสำคัญในเมือง 71
4.7	ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่างจากสถานที่สำคัญ ทางประวัติศาสตร์ของเมือง 73
4.8	ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อการค้า 75
4.9	ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัย 77
4.10	ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรม และบริการ 79
4.11	ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อสถาบัน ราชการและเอกชน 81
4.12	ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อเป็นที่ สาธารณะ 83
4.13	ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของพื้นที่ว่าง 85
4.14	ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับความหนาแน่นของประชากร 87



ตารางที่

4.15	ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับปริมาณการจราจร	89
4.16	ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับโซนต่าง ๆ	92
5.1	ค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรแบบเพียร์สัน	98
5.2	ผลที่ได้จากการคำนวณการถดถอยพหุของตัวแปรทั้งหมด	114
5.3	ผลที่ได้จากการวิเคราะห์สัมมนาการถดถอยพหุแบบขั้นตอน ขั้นตอนที่ 1	117
5.4	ผลที่ได้จากการวิเคราะห์สัมมนาการถดถอยพหุแบบขั้นตอน ขั้นตอนที่ 2	120
5.5	ผลที่ได้จากการวิเคราะห์สัมมนาการถดถอยพหุแบบขั้นตอน ขั้นตอนที่ 3	122
5.6	ผลที่ได้จากการวิเคราะห์สัมมนาการถดถอยพหุแบบขั้นตอน ขั้นตอนที่ 4	124
5.7	ผลที่ได้จากการวิเคราะห์สัมมนาการถดถอยพหุแบบขั้นตอน ขั้นตอนที่ 5	126
5.8	ผลที่ได้จากการวิเคราะห์สัมมนาการถดถอยพหุแบบขั้นตอน ขั้นตอนที่เหลือ	129
ตาราง ก.	ค่าของข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการวิจัย	150
ตาราง ข.	หมายเลขของราคาที่ดินซึ่งกระจายอยู่ในโซนต่าง ๆ	155



ภาพที่

3.1	หลักเขตเทศบาล และระบบถนนสายสำคัญในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์	24
3.2	สภาพทางกายภาพและสถานที่สำคัญต่างๆ ในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์.....	26
3.3	การใช้ที่ดินของปีปัจจุบัน	30
4.1	การแบ่งบล็อกและโซนในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์	44
4.2	ที่ตั้งของจุดตัวอย่าง	45
4.3	ถนนและซอย ขยายเฉพาะในโซนที่ 03, 11, 12 ในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์	46
4.4	จุดตัวอย่าง ขยายเฉพาะในโซนที่ 03, 11, 12 ในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์	47
4.5	กราฟความถี่ของข้อมูลราคาที่ดิน	49
4.6	กราฟความถี่ของข้อมูลระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า กลางใจเมือง	50
4.7	กราฟความถี่ของข้อมูลที่เป็นระยะทางที่ห่างจากแหล่งน้ำสำคัญของเมือง	51
4.8	กราฟความถี่ของข้อมูลที่เป็นระยะทางจากจุดตัดของถนนสายสำคัญ ในเมือง	52
4.9	กราฟความถี่ของข้อมูลที่เป็นระยะทางที่ห่างจากสถานที่สำคัญทาง ประวัติศาสตร์ของเมือง	53
4.10	กราฟความถี่ของข้อมูลร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า	54
4.11	กราฟความถี่ของข้อมูลร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย	55
4.12	กราฟความถี่ของข้อมูลร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม- บริการ	56



ภาพที่

4.13	กราฟความถี่ของข้อมูลร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ- เอกชน	57
4.14	กราฟความถี่ของข้อมูลร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่สาธารณะ	58
4.15	กราฟความถี่ของข้อมูลร้อยละของพื้นที่ว่าง	59
4.16	กราฟความถี่ของข้อมูลความหนาแน่นของประชากรต่อ 1,000 ตารางเมตร	60
4.17	กราฟความถี่ของข้อมูลปริมาณการจราจร	61
4.18	กราฟความถี่และการกระจายของจุดตัวอย่างในโซนที่ 1 - โซนที่ 12	62
5.1	การกระจายของราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่างจากย่านการค้า กลางใจเมือง	100
5.2	การกระจายของราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่างจากแหล่งน้ำ	101
5.3	การกระจายของราคาที่ดินกับระยะทางจากจุดตัดของถนนสายสำคัญ ในเมือง	102
5.4	การกระจายของราคาที่ดินกับระยะทางจากสถานที่สำคัญทาง ประวัติศาสตร์ของเมือง	103
5.5	การกระจายของราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า	104
5.6	การกระจายของราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย	105
5.7	การกระจายของราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อ อุตสาหกรรมและบริการ	106
5.8	การกระจายของราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อสถาบัน ราชการและเอกชน.....	107
5.9	การกระจายของราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ สาธารณะ	108
5.10	การกระจายของราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ว่าง	109
5.11	การกระจายของราคาที่ดินกับความหนาแน่นของประชากร	110
5.12	การกระจายของราคาที่ดินกับปริมาณการจราจร	111