

ปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างราคาที่ดิน ใน เขตเทศบาล เมืองอุดรธานี



นายสุเมธ ปานะถึก

วิทยานิพนธ์นี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาอักษรศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาภูมิศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2530

ISBN 974-568-536-4

ลิขสิทธิ์บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

013884

i. 10291994

FACTORS INFLUENCING PATTERNS AND STRUCTURE  
OF URBAN LAND VALUE IN THE  
UDON THANI MUNICIPALITY

Mr.Sumat Panatuk

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Arts  
Department of Geography  
Graduate School  
Chulalongkorn University  
1987  
ISBN 974-568-536-4

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างราคาที่ดินในเขตเทศบาล

เมืองอุดรธานี

โดย

นายสุเมธ ปานะถึก

ภาควิชา

ภูมิศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ ดร.ฉัตรชัย พงศ์ประยูร



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง  
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วิชาภัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการสอบ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์สุรศักดิ์ ศิริไพฑูริย์สินธ์)

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

..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์เนตรนภิศ นาควิษระ)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

สุเมธ ปานะถิก : ปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมือง  
อุดรธานี (FACTORS INFLUENCING PATTERNS AND STRUCTURE OF URBAN LAND  
VALUE IN THE UDON THANI MUNICIPALITY) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.ฉัตรชัย  
พงศ์ประยูร, 161 หน้า

การวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมาย เพื่อศึกษารูปแบบของราคาที่ดินและปัจจัยที่มีผลต่อโครงสร้างราคาที่ดิน  
ในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี สมมุติฐานของการวิจัยมีดังนี้ "ลักษณะการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัย  
ที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี"

การวิจัยนี้ได้แบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ประเภทคือ ข้อมูลที่เป็นตัวแปรตามได้แก่ ราคาที่ดินตาม  
จุดตัวอย่าง จำนวน 192 ตัวอย่าง ซึ่งเป็นข้อมูลปี พ.ศ. 2530 และข้อมูลที่เป็นตัวแปรอิสระอีก  
9 ตัวแปร มาทำการวิเคราะห์และได้ผลออกมาดังนี้

1. จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับตัวแปรอิสระทั้งหมด พบว่าตัวแปรอิสระ  
ทั้งหมดนั้นมีผลทำให้ราคาที่ดินมีการกระจายสูง-ต่ำ แตกต่างกัน 2 ลักษณะ คือ ผลทางด้านบวก  
หมายความว่า ตัวแปรอิสระมีค่ามาก ก็จะทำให้ที่ดินมีราคาสูงมากขึ้นได้แก่ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อ  
การค้า ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม-บริการ ความหนาแน่นของประชากร ปริมาณการจราจร  
และผลทางด้านลบ หมายความว่า ถ้าตัวแปรอิสระมีค่ามาก จะทำให้ที่ดินมีมูลค่าต่ำลง ได้แก่ ตัวแปร  
ระยะทางจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ระยะทางจากแหล่งน้ำ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็น  
ที่อยู่อาศัย และร้อยละของพื้นที่ว่าง

2. จากการวิเคราะห์ถดถอยพหุแบบมีขั้นตอน ผลปรากฏว่า ตัวแปรที่มีผลต่อโครงสร้างราคา  
ที่ดินอย่างมีนัยสำคัญของตัวแปร ที่ระดับ 0.05 เรียงตามลำดับได้แก่ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า  
ปริมาณการจราจรในช่วง 7.15 - 8.15 น. และระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง  
โดยตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัวนี้ มีค่าสหสัมพันธ์กับราคาที่ดิน 0.86 และสามารถที่จะอธิบายหรือพยากรณ์  
ราคาที่ดิน ณ จุดใด ๆ ในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานีได้ถูกต้องถึงร้อยละ 74.

ภาควิชา ..... ภูมิศาสตร์  
สาขาวิชา ..... ภูมิศาสตร์  
ปีการศึกษา ..... 2530

ลายมือชื่อนิสิต .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... ศิวชัย พงษ์ประยูร



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

SUMAT PANATUK : FACTORS INFLUENCING PATTERNS AND STRUCTURE OF URBAN LAND VALUE IN THE UDON THANI MUNICIPALITY. THESIS ADVISOR: ASSO. PROF. CHATCHAI PONGPRAYOON, PH.D. 161 PP.

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

The research data consist of 2 variable groups, the dependent variables indicating the 192 sampling points of the land value collected in 1987, and 9 independent variables. These data were then analysed as follows :

1. Data on land value and 9 independent variables were processed by crosstab frequency analysis. It 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 percentage of manufacturing and service land use, the population density, the traffic volume and the dependent variable, the land value. The second pattern indicated the negative correlation between the independent variables of distance from the CBD, distance from the water body, the percentage of residential land use and the percentage of vacant land and the dependent variable, the land value.

2. As demonstrated by Stepwise regression analysis, the result was that significant variables at 0.05 confidential level were the percentage of commercial land use, the traffic volume during A.M. 7.15 - 8.15, and the distance from the CBD had a very high coefficient value of 0.86 with the land value, The predictive ability of the coefficient land value at any point in the Udon Thani municipality is corrected at 74 percent.

ภาควิชา ..... ภูมิศาสตร์  
สาขาวิชา ..... ภูมิศาสตร์  
ปีการศึกษา ..... 2530

ลายมือชื่อนิสิต .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... 28



### กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความร่วมมือและช่วยเหลือ เป็นอย่างดีจาก  
หลายท่านและหลายหน่วยงาน ผู้วิจัยจึงใคร่ขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณอย่างสูงต่อ รองศาสตราจารย์ ดร.ฉัตรชัย พงศ์ประยูร อาจารย์ที่ปรึกษา  
และควบคุมการวิจัยที่ได้ให้คำปรึกษา แนะนำที่มีค่าสูงสุด ตลอดจนตรวจแก้วิทยานิพนธ์ จนสำเร็จ  
ลุล่วงไปได้ด้วยดี

ขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์สุรศักดิ์ ศิริไพบุณย์สินธ์ ประธานกรรมการ และ  
รองศาสตราจารย์ เนตรนภิศ นาควัชระ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้ข้อ เสนอแนะ เพื่อ  
ปรับปรุงให้วิทยานิพนธ์นี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ อาจารย์วรรณภา ถาวรจักร์ ประจำภาควิชาภูมิศาสตร์ วิทยาลัยครู-  
อุดรธานี คุณสุขสันต์ ยุทธเกษมสันต์ คุณสุขสันต์ เหลืองวันทา คุณสมศักดิ์ และคุณเนาวรัตน์  
เพชรแสงใส ฝ่ายนโยบายและแผน เทศบาลเมืองอุดรธานี สำนักงานที่ดิน จังหวัดอุดรธานี  
ที่ได้ให้ความช่วยเหลือ สนับสนุนในการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย

ประการสุดท้ายผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณแม่ เจริญศรี ปานะถิก คุณพ่อ เอี่ยมจิว -  
คุณแม่ยุพิน ชัยชนะทรัพย์ ที่ได้ให้กำลังใจและกำส้งทรัพย์สนับสนุนการวิจัย ขอขอบคุณ  
คุณวิมล ปานะถิก ที่เป็นกำลังใจและให้คำปรึกษาหารือด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณ  
คุณวันเพ็ญ ขาวสอาด ที่ได้ช่วยสละเวลาพิมพ์และให้ข้อ เสนอแนะในการจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์  
เล่มนี้ให้สำเร็จลุล่วงสมความมุ่งหมายทุกประการ

สุเมธ ปานะถิก



## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญตาราง .....	ณ
สารบัญภาพ .....	ญ
บทที่	
1 บทนำ .....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....	5
1.3 สมมุติฐานการวิจัย .....	5
1.4 นิยามศัพท์ .....	5
1.5 ขอบเขตการศึกษา .....	6
1.6 ระเบียบวิธีการศึกษา .....	6
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	18
2 แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	19
2.1 ความสำคัญและความหมายของข้อมูลค่าที่ดิน .....	19
2.2 ทฤษฎีมูลค่าที่ดินในพื้นที่เกษตรกรรม .....	24
2.3 ทฤษฎีมูลค่าที่ดินในเมือง .....	26
2.4 งานวิจัยเกี่ยวกับมูลค่าที่ดิน .....	30
2.5 งานวิจัยเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินในประเทศไทย .....	35
3 พื้นที่ศึกษา .....	37
3.1 สภาพทั่วไปของจังหวัดอุดรธานี .....	37
3.2 สภาพและลักษณะของเทศบาลเมืองอุดรธานี .....	45



## บทที่

4	ลักษณะของข้อมูลและการวิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดินใน เขต เทศบาล เมืองอุดรธานี .....	67
4.1	ลักษณะของข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย .....	67
4.2	การวิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดินใน เขต เทศบาล เมืองอุดรธานี ด้วยวิธีการทางสถิติ .....	81
4.3	การวิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดินใน เขต เทศบาล เมืองอุดรธานี ด้วยแผนที่ .....	102
4.4	วิเคราะห์แนวโน้มการขยายตัวของเทศบาล เมืองอุดรธานี จากราคาที่ดิน .....	114
5	ปัจจัยที่มีผลต่อโครงสร้างราคาที่ดินใน เขต เทศบาล เมืองอุดรธานี	117
5.1	การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร .....	117
5.2	การวิเคราะห์สมการถดถอยอย่างง่าย .....	120
5.3	การวิเคราะห์สมการถดถอยพหุ .....	129
5.4	การวิเคราะห์สมการถดถอยแบบมีขั้นตอน .....	133
6	สรุป อภิปรายผลและข้อ เสนอแนะ .....	142
6.1	สรุปและอภิปรายผลการวิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดิน	142
6.2	สรุปและอภิปรายผลของการวิเคราะห์โครงสร้างราคาที่ดิน	145
6.3	ข้อ เสนอแนะ .....	148
	เอกสารอ้างอิง .....	151
	ภาคผนวก .....	156
	ประวัติผู้เขียน .....	161

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า	
1.1	แบบบันทึกข้อมูลการใช้ที่ดินในเขตเทศบาล เมืองอุตรธานี	10
1.2	แบบบันทึกปริมาณการจราจรในเขตเทศบาล เมืองอุตรธานี	12
3.1	การกระจายตัวของประชากรและความหนาแน่นของประชากร จังหวัดอุตรธานี ปี พ.ศ. 2527 .....	43
3.2	การจัดลำดับความสำคัญของ เทศบาล เมืองในประเทศไทย ปี พ.ศ. 2529 .....	48
3.3	จุดมุ่งหมายและแนวทางการพัฒนาระยะยาวของ เมืองอุตรธานี	66
4.1	แสดงค่าเฉลี่ยและส่วน เบี่ยงเบนมาตรฐานของข้อมูล	68
4.2	แสดงความถี่ของข้อมูลราคาที่ดิน .....	69
4.3	แสดงความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจ การค้ากลางใจเมือง .....	85
4.4	แสดงความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับระยะที่ห่างจากแหล่งน้ำสำคัญ ของเมือง .....	87
4.5	แสดงความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อการค้า	89
4.6	แสดงความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อ อยู่อาศัย .....	91
4.7	แสดงความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อ อุตสาหกรรมและบริการ .....	93
4.8	แสดงความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อ เป็นที่ตั้งของสถาบันราชการ-เอกชน .....	95
4.9	แสดงความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของพื้นที่ว่าง	97

ตารางที่

4.10	แสดงความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับความหนาแน่นประชากร	99
4.11.	แสดงความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับปริมาณการจราจร ...	101
4.12	แสดงสัญลักษณ์ของราคาที่ดินที่กระจายอยู่ในโซนต่าง ๆ	103
4.13	แสดงความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับโซนต่าง ๆ .....	115
5.1	แสดงค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร .....	119
5.2	แสดงผลที่ได้จากการคำนวณถดถอยพหุตัวแปรทั้งหมด	132
5.3	แสดงผลที่ได้จากการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุแบบมีขั้นตอน ขั้นตอนที่ 1	135
5.4	แสดงผลที่ได้จากการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุแบบมีขั้นตอน ขั้นตอนที่ 2	137
5.5	แสดงผลที่ได้จากการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุแบบมีขั้นตอน ขั้นตอนที่ 3	139
5.6	แสดงผลที่ได้จากการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุแบบมีขั้นตอน ขั้นตอนที่เหลือ .....	141
ตาราง ก.	แสดงค่าของข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการวิจัย .....	157



## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า	
1.1	แผนที่แสดงการแบ่งบล็อกและโซนในเขตเทศบาลเมือง	14
1.2	แผนที่แสดงที่ตั้งของจุดตัวอย่าง .....	15
2.1	แสดงการแบ่งเขตการใช้ที่ดินโดยเส้นประมวลค่าที่ดิน	22
2.2	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ดินกับระยะทางจากศูนย์กลางเมือง	22
2.3	แสดงบริเวณสี่แยกที่มีราคาที่ดินสูงสุด .....	23
2.4	โครงสร้างราคาที่ดินของเมืองไทบีกา มลรัฐแคนซัส	32
3.1	แผนที่แสดงจังหวัดใกล้เคียงและจังหวัดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	38
3.2	แผนที่แสดงการแบ่งเขตการปกครองในจังหวัดอุตรธานี .....	39
3.3	แผนที่แสดงที่ตั้งของเทศบาลและสุขาภิบาล จังหวัดอุตรธานี	41
3.4	แผนที่แสดงระบบชุมชนของจังหวัดอุตรธานี ปี พ.ศ. 2528	42
3.5	แผนที่แสดงความหนาแน่นประชากรระดับอำเภอ .....	44
3.6	แผนที่แสดงหลักเขตเทศบาล และถนน-ซอยในเขตเทศบาลเมือง	46
3.7	แผนที่แสดงระบบของถนนสายสำคัญในเขตเทศบาล .....	56
3.8	แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาล เมืองอุตรธานี ตามผังเมืองรวม .....	61
3.9	แผนที่แสดงเมืองหลักและเมืองศูนย์กลางความเจริญใน แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 .....	64
4.1	กราฟแสดงความถี่ของข้อมูลราคาที่ดิน .....	70
4.2	กราฟแสดงความถี่ของข้อมูลราคาที่ดิน .....	71
4.3	กราฟแสดงความถี่ของข้อมูลระยะทางที่ห่างจากแหล่งน้ำสำคัญ ของเมือง .....	72
4.4	กราฟแสดงความถี่ของร้อยละการใช้ที่ดินเพื่อการค้า	73
4.5	กราฟแสดงความถี่ของร้อยละการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย	74

## ภาพที่

4.6	กราฟแสดงความถี่ของข้อมูลร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อ อุตสาหกรรม-บริการ .....	75
4.7	กราฟแสดงความถี่ของข้อมูลร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อ สถาบันราชการ-เอกชน .....	76
4.8	กราฟแสดงความถี่ของร้อยละของพื้นที่ว่าง .....	77
4.9	กราฟแสดงความถี่ของความหนาแน่นประชากร .....	78
4.10	กราฟแสดงความถี่ของปริมาณการจราจร .....	79
4.11	กราฟแสดงความถี่และการกระจายของจุดตัวอย่างใน โซนที่ 1-โซนที่ 8 .....	80
4.12	แผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดินในโซนที่ 01 .....	104
4.13	แผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดินในโซนที่ 02 .....	105
4.14	แผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดินในโซนที่ 03 .....	106
4.15	แผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดินในโซนที่ 04 .....	107
4.16	แผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดินในโซนที่ 05 .....	108
4.17	แผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดินในโซนที่ 06 .....	109
4.18	แผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดินในโซนที่ 07 .....	110
4.19	แผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดินในโซนที่ 08 .....	111
4.20	แผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดินทั้ง 8 โซน .....	112
4.21	กราฟแสดงการกระจายของราคาที่ดินของถนนสายสำคัญ .....	113
5.1	แผนภาพแสดงการกระจายของราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่าง ย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง .....	121
5.2	แผนภาพแสดงการกระจายของราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่าง จากแหล่งน้ำสำคัญของเมือง .....	122
5.3	แผนภาพแสดงการกระจายของราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อการค้า .....	123

## ภาพที่

5.4	แผนภาพแสดงการกระจายของราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อ เป็นที่อยู่อาศัย .....	124
5.5	แผนภาพแสดงการกระจายของราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรม-บริการ .....	125
5.6	แผนภาพแสดงการกระจายของราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อ เป็นที่ตั้งของสถาบันราชการ-เอกชน .....	126
5.7	แผนภาพแสดงการกระจายของราคาที่ดินกับร้อยละของพื้นที่ว่าง	127
5.8	แผนภาพแสดงการกระจายของราคาที่ดินกับความหนาแน่นของ ประชากร .....	128
5.9	แผนภาพแสดงการกระจายของราคาที่ดินกับปริมาณการจราจร	129