



## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

กานต์ อัครพานทิพย์. การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกทม.. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท มหาวิทยาลัย ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

การประเมินราคาที่ดิน. **ธุรกิจที่ดิน** 7 (2534): หน้า 177 - 184.

แก้ว นวลฉวี. ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการบริหาร. **การสัมมนา ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) กับผู้บริหารระดับจังหวัด**, หน้า 1 - 27. 24 กุมภาพันธ์ 2536 ณ ห้องกิ่งเพชร โรงแรมเอเชีย ราชเทวี กรุงเทพมหานคร.

แก้ว นวลฉวี แลสุภัค วงษ์ปาน. ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์, การสำรวจทรัพยากรธรรมชาติด้วยดาวเทียม, 252 - 269.

ขวัญฤทัย ทองอินทร์. การวิเคราะห์ศักยภาพพื้นผิวด้านพาณิชยกรรม : กรณีศึกษาเมืองหาดใหญ่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท มหาวิทยาลัย ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2533.

คณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ, สำนักงาน. **คำบรรยายเรื่องการสำรวจระยะไกล**. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์คุรุสภาลาดพร้าว, 2540.

คำพล พัวพาณิชย์. **เศรษฐศาสตร์ที่ดินเบื้องต้น**. กรุงเทพมหานคร : (ม.ป.ท.), 2525.

จूरีย์ วิสุทธิ. เอกสารประกอบการบรรยายโครงการประกาศนียบัตรทางการประเมินราคาทรัพย์สิน. 2541.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. **ภูมิศาสตร์เมือง**. กรุงเทพมหานคร : ไทยวัฒนาพานิชย์, 2527.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. **แนวความคิดทางภูมิศาสตร์**. กรุงเทพมหานคร : ไทยวัฒนาพานิชย์, 2527.

ชนินทร์ พิทยาวิจิธ. **ธนาคารพาณิชย์**. กรุงเทพมหานคร : (ม.ป.ท.), (ม.ป.ป.).

ชัยวุฒิ ประสงค์สัมฤทธิ์. การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเวนคืน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท มหาวิทยาลัย ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

- ไซเชียล แอนด์ เอนไวรอนเมนทัล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, บริษัท. รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการ  
ศึกษาความเหมาะสมระบบรวบรวมและบำบัดน้ำเสียเทศบาลเมืองมุกดาหารและ  
พื้นที่ใกล้เคียงที่มีผลต่อการพัฒนาเมือง จังหวัดมุกดาหาร, 2539.
- ดาราศรี ดาวเรือง. เทคโนโลยีจีโออินฟอร์เมติกกับการพัฒนาที่ยั่งยืน. กรุงเทพมหานคร :  
(ม.ป.ท.), 2539.
- นิติ กสิโกศล. การเก็บค่านาในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ พ.ศ.2324 – 2482. วิทยานิพนธ์  
ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาประวัติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2525.
- นิพัทธ์ จิตรประสงค์. การประเมินราคาทรัพย์สิน . กรุงเทพมหานคร : คณะพาณิชยศาสตร์และ  
การบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2530.
- บรรลุ พุฒิกกร. การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ฟาร์ม. กรุงเทพมหานคร:ภาควิชาเศรษฐศาสตร์  
เกษตรและทรัพยากร คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2540.
- บริษัทอัลฟารีเอส. วิเคราะห์ราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศ. กรุงเทพมหานคร:(ม.ป.ท.), 2536.
- ประภา วิศาลกิจ. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจ. กรุงเทพมหานคร:ภาควิชา  
อุตสาหกรรมกรรมการบริหาร คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2532.
- ประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ. เศรษฐศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2531.
- ประเมินทรัพย์สิน สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน, ฝ่าย. เอกสารประกอบการ  
บรรยายการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินโครงการอบรมเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำราคา  
ประเมิน.รายงานการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำบัญชีราคาประเมิน, หน้า 1 – 5. 30  
มีนาคม – 1 เมษายน 2542 ณ โรงแรม เอส ดี อเวนิว กรุงเทพมหานคร.
- แผนที่เพื่อการประเมินราคา สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน, ฝ่าย. การจัดทำ  
แผนที่ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติ  
กรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์, 1-10. รายงานการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำบัญชี  
ราคาประเมิน, หน้า 1 – 5. 30 มีนาคม – 1 เมษายน 2542 ณ โรงแรม เอส ดี อเวนิว  
กรุงเทพมหานคร.
- พิภพ รอดภัย และโสภณ พรโชคชัย. ความรู้-ความจริง อสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย.  
กรุงเทพมหานคร : พีโอ แบค แอนด์ พรินท์ จำกัด, 2539.
- ไพโรจน์ ชิงศิลป์. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์  
สุธาสิน, 2538.

- มานพ พงศทัต. ที่ดิน: ปัจจัยต้นทุนการผลิตและทรัพยากรอันจำกัด แนวทางการมุ่งสร้างนโยบายเชิงรุก เชิงอนุรักษ์พัฒนา. CHULALONGKORN REVIEW 4 (เมษายน-มิถุนายน 2535): 40 – 47.
- มานุษย์ นวลสระ. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและแนวโน้มราคาที่ดินในอนาคตในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2534.
- วรพจน์ สอนสวัสดิ์. ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการจัดเก็บภาษีท้องถิ่น: กรณีศึกษาเทศบาลเมืองชลบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- ศศิธร ประารณาสัตย์. หลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาที่ดิน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต แผนกวิชาการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2516.
- ศรีสอาด ตั้งประเสริฐ. ฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์. รายงานการประชุมสัมมนาวิชาการฐานข้อมูลภูมิศาสตร์, หน้า 1 – 17. 12 มกราคม 2541 ณ ห้องประชุมสารสนเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพมหานคร.
- สถาบันสิ่งแวดล้อมไทย. โครงการพัฒนาระบบข้อมูลวิชาการธรณีวิทยา. กรุงเทพมหานคร: สถาบันสิ่งแวดล้อมไทย, 2541.
- สมบัติ พันวิเศษ. ปัญหาการประเมินราคาที่ดิน : กรณีศึกษาการประเมินราคาในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2536.
- สรรคิใจ กลิ่นดาว. ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ : หลักการเบื้องต้น. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542.
- สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย. มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- สมชัย จิว. GIS เพื่อการวางแผนการตลาด. คู่แข่ง 11 (มีนาคม 2534): หน้า 200 – 205.
- สถิต นิจันพันธ์ศรี. ทักษะคติของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินต่อการประเมินราคาที่ดิน : ศึกษาเฉพาะกรณีจังหวัดศรีสะเกษ. วิทยานิพนธ์บัณฑิต สาขาการบริหารรัฐกิจ คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2535.

- สุริย์ บุญญานุกพงศ์, เกริกศักดิ์ บุญญานุกพงศ์ และรัตนศักดิ์ เพ็งชะตา. **แนวทางการใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการวางแผน**. เชียงใหม่ : ศูนย์สนับสนุนวิชาการเพื่อการพัฒนาภูมิภาค สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2541.
- สุเมธ ปานะถึก. **ปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530.
- อรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล. หลักการประเมินราคาที่ดิน. **วารสารที่ดิน** 31 (2528): หน้า 16 – 25.
- อรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล. หลักการประเมินราคาที่ดิน. **วารสารที่ดิน** 31 (2529): หน้า 47 – 55.
- อรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล. หลักการประเมินราคาที่ดิน. **วารสารที่ดิน** 32 (2529): หน้า 50 - 61.
- อรัญญา กาญจนพิพัฒน์กุล. การสำรวจข้อมูลภาคสนาม ,1 – 10 .**รายงานการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ผู้จัดทำบัญชีราคาประเมิน**, หน้า 1 – 5. 30 มีนาคม – 1 เมษายน 2542 ณ โรงแรม เอส ดี อเวนิว กรุงเทพมหานคร.
- อำนาจ วงศ์พิณจิวโรดม. การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์กับธุรกิจประกันภัย. **วารสารประกันภัย** 87 (กรกฎาคม - กันยายน 2540): 27 – 35.

### ภาษาอังกฤษ

- American Institute of Real Estate Appraisers. *The Appraisal of Real Estate*. Eighth edition. United State of America, 1983.
- Dueker, Kenneth J., Delacy and P. Barton. GIS in land development planning process. *Journal of the American Planning Association* 56 (October 1990): 483.
- Gibert H. Castle. *Profiting from A Geographic Information System*. third editor. Colorado 1993.
- Ian Johnson. *Understanding MapInfo A Structured Guide*. Sydney : Archaeological Computing Laboratory Archaeology, 1996
- Martin T. Cadwallader. *Analytical Urban Geography*. Englewood Cliffs New Jersey, 1985.

James H. Boykin. *The valuation of real estate*. Third edition. United State of America, 1986.

W. Britton, K. Davies and T.A. Johnson. *Modern Methods of Valuation*. Eighth edition. London, 1989.

Willa, David R. Developing a rural cadastre GIS model for commercial and residential property assessment in Marshall County, Kentucky. *Assessment Journal* v5n1 (January – February 1998): 65 – 72.

ภาคผนวก

## ภาคผนวก ก

### พื้นที่ศึกษา : เทศบาลเมืองชลบุรี

#### 1. สภาพทั่วไปของพื้นที่

เทศบาลเมืองชลบุรีมีจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด 4,567 ตารางกิโลเมตรหรือ 2,854.4 ไร่ โดยประกอบไปด้วยพื้นที่ทางบกจำนวน 3,491 ตารางกิโลเมตร พื้นที่ทางน้ำ 1,076 ตารางกิโลเมตร เทศบาลเมืองชลบุรีกินขอบเขตเนื้อที่ 3 ตำบลคือ ตำบลบางปลาสร้อยมีพื้นที่ 3.00 ตารางกิโลเมตร ตำบลมะขามหย่ง 0.34 ตารางกิโลเมตร และตำบลบ้านไชด์ 1.22 ตารางกิโลเมตร

เทศบาลเมืองชลบุรีจะเป็นศูนย์กลางความเจริญของจังหวัดชลบุรี โดยมีบทบาทในการบริหารราชการ การบริหารทางการเงิน การธนาการ ศูนย์กลางทางด้านพาณิชยกรรม และการบริหารทางสังคม นอกจากนี้ยังมีบทบาทสำคัญของการเป็นศูนย์กลางความเจริญในระดับภาคของภาคตะวันออกเฉียงใต้ด้วย

#### 2. การใช้ที่ดิน

##### 2.1 ย่านพาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีที่เป็นบริเวณชุมชนเมืองเก่า โดยกิจกรรมเกี่ยวกับพาณิชยกรรมจะเกาะตัวอยู่สองข้างทางถนนสุขุมวิทและต่อเนื่องไปยังถนน วชิรปราการซึ่งเป็นย่านการค้าเดิม และเกาะตัวอยู่สองข้างถนนวชิรปราการเช่นกัน และในบริเวณนี้ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินของสถาบันราชการจำนวนมาก โดยเป็นที่ตั้งของศาลากลางจังหวัด ส่วนราชการภูมิภาค โรงพยาบาล โรงเรียนชาย-หญิงประจำจังหวัด และเป็นที่ตั้งของวัดหลายแห่ง ซึ่งตั้งอยู่ระหว่างถนนวชิรปราการกับถนนสุขุมวิท

##### 2.2 ย่านที่อยู่อาศัย

ย่านที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีจะอยู่อาศัยหนาแน่นรอบ ๆ ย่านพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นศูนย์กลางเมือง ส่วนย่านที่อยู่อาศัยเบาบางจะกระจายตัวออกไปโดยรอบย่านการค้า

## 2.3 สวนสาธารณะและสถานออกกำลังกาย

บริเวณที่เป็นศูนย์รวมของพื้นที่นันทนาการซึ่งประกอบไปด้วยที่โล่ง สวนสาธารณะ สนามกีฬา และสถานที่ออกกำลังกายของเมืองชลบุรีอยู่บริเวณรอบ ๆ ศาลากลางจังหวัดชลบุรีโดยมีพื้นที่รวมประมาณ 132 ไร่ ได้แก่สวนตำหนักน้ำ สวนสุขภาพเฉลิมพระเกียรติ สนามกีฬากลางจังหวัดชลบุรี สนามหน้าศาลากลาง สนามหน้าสวนตำหนักน้ำ สนามหน้าเรือนจำหญิง เป็นต้น

## 3. แนวโน้มการขยายตัวของชุมชน

สำหรับแนวโน้มการขยายตัวของชุมชน มีการขยายตัวชุมชนออกจากชุมชนศูนย์กลางเดิมในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีออกไปยังพื้นที่สุขาภิบาลบ้านสวนซึ่งเป็นการขยายตัวจากเมืองศูนย์กลางที่อยู่บริเวณชายฝั่งทะเล เป็นขยายตัวไปตามสองข้างถนนสายหลัก เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนเลี้ยวเมืองชลบุรี ถนนสุขประยูร ถนนชลบุรีแกลง ซึ่งการขยายตัวส่วนใหญ่เป็นการขยายตัวไปตามแนวถนนสายหลัก

## 4. สภาพเศรษฐกิจ

ปัจจุบันเทศบาลเมืองชลบุรีมีโครงสร้างทางเศรษฐกิจในสาขาพาณิชยกรรมและการบริการเป็นสาขาหลัก เนื่องจากชุมชนเมืองมีบทบาทเป็นเมืองหลักศูนย์กลางความเจริญของจังหวัดและของภาค กล่าวคือ เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมและบริการ การเงินการธนาคาร การท่องเที่ยว การคมนาคมขนส่ง ตลอดจนอุตสาหกรรมการผลิต นอกจากนี้ยังเป็นเมืองหน้าด่านที่จะผ่านไปยังจังหวัดตอนในได้แก่ ระยอง จันทบุรี และตราด

จากข้อมูลกรมการผังเมืองพบว่าจากการสำรวจพื้นที่พาณิชยกรรมในเขตผังเมืองรวมพบว่ามีสถานประกอบการและบริการจำนวน 4,560 แห่ง ตั้งอยู่ในชุมชนเมือง 3,786 แห่ง โดยสถานประกอบการส่วนใหญ่จะรวมตั้งกันอยู่ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีมากที่สุดจำนวน 1,813 แห่ง หรือร้อยละ 39 ของสถานประกอบการในชุมชนเมืองและโดยส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจประเภทการค้าบริการมากที่สุด รองลงมาคือการค้าปลีก





## 5. ลักษณะประชากร

เทศบาลเมืองชลบุรีมีความหนาแน่นของประชากรเท่ากับ 10,599 คน/ตารางกิโลเมตรโดยมีอัตราการขยายตัวของประชากรประมาณร้อยละ 1.85 ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ต่ำ

## 6. การคมนาคมและการขนส่ง

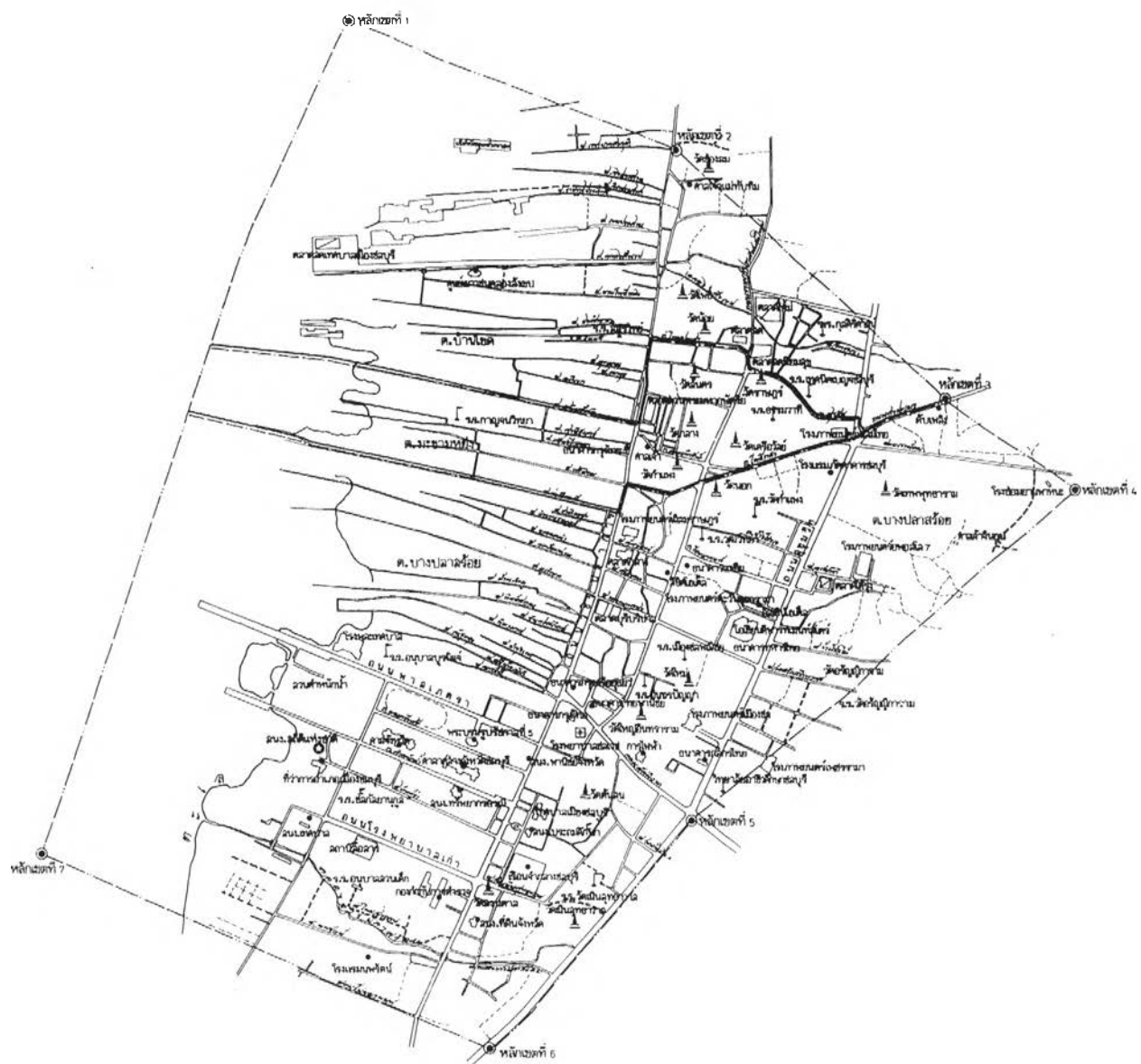
ถนนสายหลักของเทศบาลเมืองชลบุรีได้แก่ทางหลวงหมายเลข 2 หรือถนนสุขุมวิทซึ่งมีเขตทางประมาณ 30 – 60 เมตรมีแนวเหนือใต้ขนานกับชายฝั่งทะเลในระยะเวลาทางประมาณ 1 – 3 กิโลเมตร โดยมีบทบาทสำคัญในการเป็นเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมชุมชนเมืองบริเวณชายฝั่งทะเลของจังหวัดชลบุรีเข้าด้วยกัน แต่เนื่องจากเป็นถนนสายหลักสายเดียวที่เชื่อมชุมชนเมืองต่าง ๆ แถบชายทะเลจึงมีปัญหาการจราจรบนถนนสายนี้ในช่วงที่ผ่านเข้าไปบริเวณกลางชุมชนเมือง

## 7. การบริการด้านสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขบริการ

เทศบาลเมืองชลบุรีมีอัตราการเกิดขยะจากชุมชนเฉลี่ย 0.53 – 1.44 กิโลกรัม/คน/วัน โดยเทศบาลจะเป็นผู้จัดเก็บเองในส่วนของน้ำเสียจากชุมชน เป็นการระบายลงสู่ทะเลโดยตรง

ในส่วนของ การประปาเทศบาลเมืองชลบุรีมีแหล่งน้ำดิบจากอ่างเก็บน้ำบางพระซึ่งมีความจุ 110 ล้าน ลบ.ม.และการประปาภูมิภาคได้อำนาจน้ำดิบจากบริษัท EAST WATER เพื่อส่งน้ำดิบเสริมสถานีผลิตน้ำประปาปริมาณวันละ 16,000 ลบ.ม. กำลังผลิตประกอบด้วยสถานีผลิต 2 แห่ง คือ สถานีผลิตน้ำบางพระ 1 กำลังผลิต 3,000 ลบ.ม./ชม. สถานีผลิตน้ำบางพระ 2 กำลังผลิต 1,000 ลบ.ม./ชม. และสำนักงานประปาชลบุรีได้รับน้ำสะอาดจากสำนักงานประปาแหลมฉบังอีกวันละ 9,500 ลบ.ม.

# แผนที่เทศบาลเมืองชลบุรี



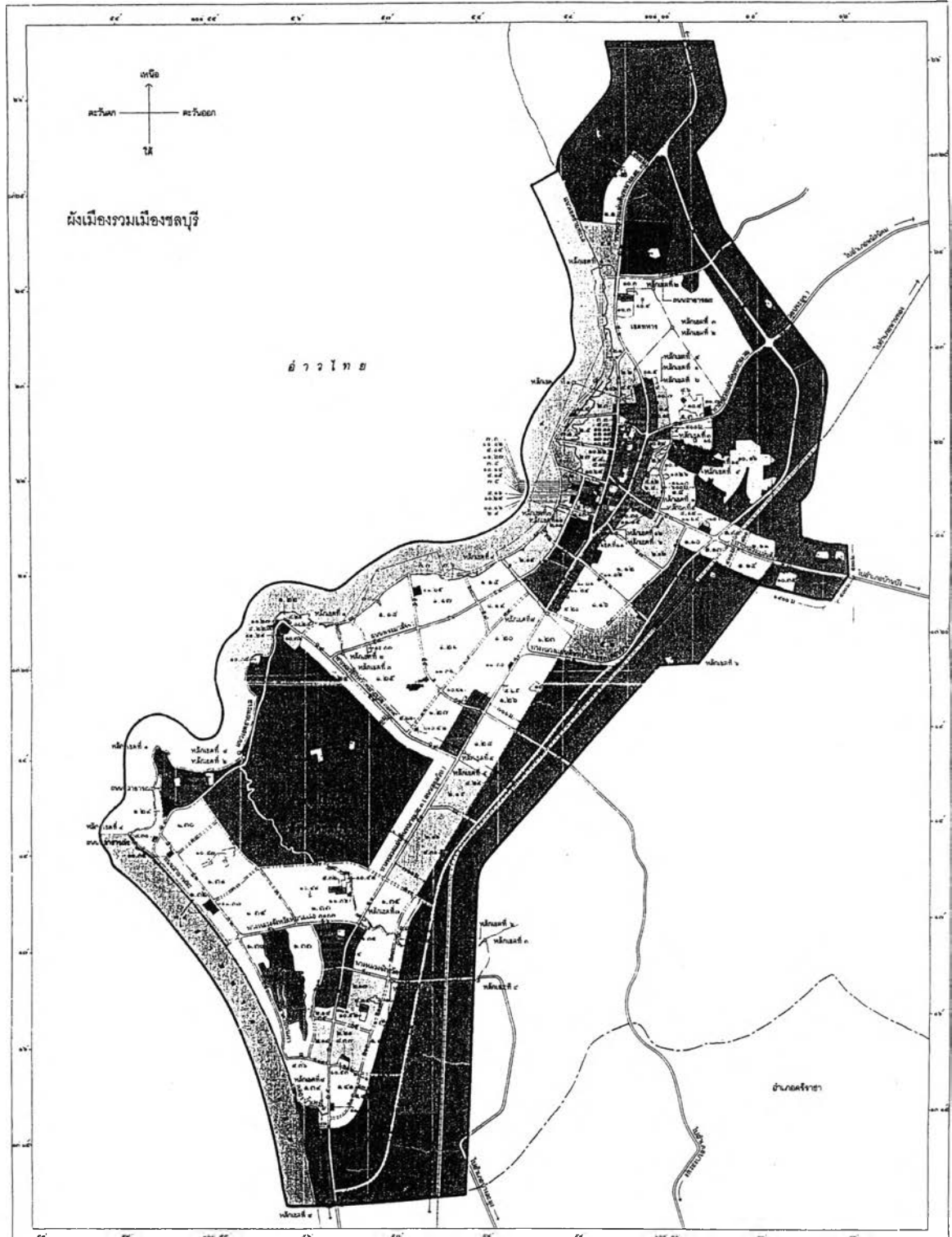
ประชากร			ความหนาแน่น	เนื้อที่	จำนวน	ตำบลในเขตเทศบาล	
รวม	ชาย	หญิง	(คน ต่อ ตร.กม.)	(ตร.กม.)	บ้าน	1. ต.บางปลาสร้อย	2. ต.บ้านโจด
238,016	120,143	117,873	54,280	4.39	11,574	3. ต. นະขามพอง์	

ฉบับที่ ๘๖ ( พ.ศ. ๒๕๓๓ )

ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐

๐ ๑๕ ๐ ๒ ๓ ๔ กิโลเมตร



เครื่องหมาย

- |             |  |                                   |                 |  |                                   |                 |  |                                   |                  |  |                                   |                   |  |                                   |                   |  |                                   |                   |  |                                   |                   |  |                                   |                   |  |                                   |                   |  |                                   |                   |  |                                   |
|-------------|--|-----------------------------------|-----------------|--|-----------------------------------|-----------------|--|-----------------------------------|------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|
| ๑. เขตเมือง |  | พื้นที่บริเวณที่ถูกระบุในผังเมือง | ๓. เขตเมืองเก่า |  | พื้นที่บริเวณที่ถูกระบุในผังเมือง | ๖. เขตเมืองใหม่ |  | พื้นที่บริเวณที่ถูกระบุในผังเมือง | ๙. เขตเมืองพิเศษ |  | พื้นที่บริเวณที่ถูกระบุในผังเมือง | ๑๒. เขตเมืองพิเศษ |  | พื้นที่บริเวณที่ถูกระบุในผังเมือง | ๑๕. เขตเมืองพิเศษ |  | พื้นที่บริเวณที่ถูกระบุในผังเมือง | ๑๘. เขตเมืองพิเศษ |  | พื้นที่บริเวณที่ถูกระบุในผังเมือง | ๒๑. เขตเมืองพิเศษ |  | พื้นที่บริเวณที่ถูกระบุในผังเมือง | ๒๔. เขตเมืองพิเศษ |  | พื้นที่บริเวณที่ถูกระบุในผังเมือง | ๒๗. เขตเมืองพิเศษ |  | พื้นที่บริเวณที่ถูกระบุในผังเมือง | ๓๐. เขตเมืองพิเศษ |  | พื้นที่บริเวณที่ถูกระบุในผังเมือง |
|-------------|--|-----------------------------------|-----------------|--|-----------------------------------|-----------------|--|-----------------------------------|------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|

สำนักผังเมือง  
 พ.ศ. ๒๕๓๓  
 นายสมศักดิ์ ชุมนานนท์  
 ผู้อำนวยการกองผังเมืองรวม  
 (นายสมศักดิ์ ชุมนานนท์)  
 ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

**ข้อมูลระบบระบายน้ำในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี  
กองช่างสุขาภิบาล สํารวจเมื่อ 7 เมษายน 2542**

ลำดับ	ชื่อถนน/ซอย	ถ/ข	ระบบระบายน้ำ				ถนน		ทางเท้า
			ฝั่งทิศ	ขนาดท่อ (ม)	ขนาดราง (ม)	ความยาว (ม)	ผิวจราจร	กว้าง (ม)	กว้าง(ม)
1	รัฐตุง	ข		0.40		566			
2	บำรุงเขต	ข		0.60		340			
3	เจตประชา	ข		0.60		77			
4	ทีฆามาคร	ข		0.80		660			
5	ภาคมหรรณพ์	ข		0.40		175			
6	จันทร์สถิต	ข		0.40		172			
7	ทิพย์สถาน	ข		0.80		768			
8	บ้านลำภู	ข		0.80		238			
9	กลบ้อมค้าย	ข		0.80		919			
10	บ้ายพลน้ำ	ข		0.60		677			
11	สำราญราษฎร์	ข		0.60		443			
12	ท่าเรือพลี	ข		0.60		960			
13	ปฐมวัย	ข		0.40		220			
14	ไกรเกรียงยุค	ข		0.60		958			
15	สุขนิรันดร์	ข		0.40		325			
16	เสริมสันติ	ข		0.60		1,089			
17	ลดิเรก	ข		0.40		341			
18	เอกวุฒิ	ข		0.60		156			
19	อุทยาน	ข		0.80		588			
20	ธารนที	ข		0.60		350			
21	วีดิธรรมย์	ข		0.60		732			
22	ชมสำราญ	ข		0.60		794			
23	ย่านโพธิ์ทอง	ข		0.60		630			
24	ศาลเจ้าพ่อสิง	ข		0.60		236			
25	พรสุรงค์	ข		0.80		200			
26	โรงไม้ขีด	ข		0.80		214			
27	ข้างสำนักงานที่ดิน	ข		0.40		306			
28	หลังวัดเนิน	ข		0.60		300			
29	หลังวัดต้นสน	ข		0.40		280			
30	วัดต้นสน 1	ข		0.60		0.60			
31	วัดต้นสน 2	ข		0.60		0.60			
32	วัดต้นสน 3	ข		0.60		0.60			

**ข้อมูลระบบระบายน้ำในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี  
กองช่างสุขาภิบาล สํารวจเมื่อ 7 เมษายน 2542**

ลำดับ	ชื่อถนน/ซอย	ถ/ข	ระบบระบายน้ำ				ถนน		ทางเท้า
			ฝั่งทิศ	ขนาดท่อ (ม)	ขนาดราง (ม)	ความยาว (ม)	ผิวจราจร	กว้าง (ม)	กว้าง(ม)
33	นพรัตน์	ข		0.40		462			
34	ต้นจันทร์	ข		0.60		180			
35	บ่อหลังบ้าน	ข		0.60		236			
36	ลาดวิถี	ข		0.60		538			
37	ศรีบุญญิตติ	ข		1.50		498			
38	ศรีนิคมแยกขวา	ข		1.00		338			
39	คลองสังเขป	ข		1.50		1,084			
40	ศาลเจ้าก๊วน	ข		100.00		76			
41	ไพบรณีย์	ข		0.60		111			
42	หลานบุญจร	ข		0.40		165			
43	ศรีมงคล	ข		0.40		171			
44	วชิรปราการ	ถ		0.60		1,845			
45	พิพิถ	ถ		0.60		610			
46	ราษฎร์ประสงค์	ถ		0.60		300			
47	ราษฎร์ประสิทธิ์	ถ		0.60		840			
48	เจตจำนง	ถ		0.60		770			
49	อัครนิเวศ	ถ		0.16		464			
50	โปษยานนท์	ถ		0.60		300			
51	ชัยชนะ	ถ		0.60		290			
52	โพธิ์ทอง	ถ		0.80		636			
53	สุรชัย	ถ		0.60		344			
54	ทางเข้าตลาดใหม่	ถ		0.60		354			
55	พลายवाद	ถ		0.60		74			
56	นิพัทธ์ผล	ถ		0.40		84			
57	พหรมมาส	ถ		0.40		152			
58	สุขุมวิท	ถ		144.00		2,271			
59	โรงพยาบาลเก่า	ถ		0.60		1072			
60	สากลพิทักษ์	ถ		0.60		215			
61	ไทยประชา	ถ		0.60		255			
62	พระยาเสด็จ	ถ		0.40		828			
63	บ่อหลังบ้าน	ถ		0.60		236			
64	ตําหนักน้ำ	ถ		0.60		1,093			

**ข้อมูลระบบระบายน้ำในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี**  
**กองช่างสุขาภิบาล สํารวจเมื่อ 7 เมษายน 2542**

ลำดับ	ชื่อถนน/ซอย	ถ/ซ	ระบบระบายน้ำ				ถนน		ทางเท้า
			ฝั่งทิศ	ขนาดท่อ (ม)	ขนาดราง (ม)	ความยาว (ม)	ผิวจราจร	กว้าง (ม)	กว้าง(ม)
65	มนตเสวี	ถ		0.60		112			
66	พาสมาตรา	ถ		0.60		1,021			
67	ไปรษยานนท์	ถ		ไม่มีท่อ		466			
68	ข้างวัดโพธิ์	ซ		0.60		71			
69	อนุสรณ์	ซ		0.80		233			
70	เขาน้อย	ซ		0.60		409			
71	คูกำพล	ซ		0.60		914			
72	ศรีนครทางตรง	ซ		1.50		777			
73	จิตประสงค์	ซ		0.40		553			
74	จงประสาน	ซ		0.60		423			
75	เทศบาลสมมติ	ซ		0.60		385			
76	ไปรษณีย์	ซ		0.40		111			
77	หลานบุญชร	ซ		0.40		165			
78	เทพประสาท	ซ		0.40		622			
79	ชาติเตชา	ซ		ไม่มีท่อ		133			
80	ศาลเจ้าทับทิม	ซ				74			
81	ชมสํารัญแยกขวา	ซ		0.80		499			
82	บ้านลำภูทางตรง	ซ		0.80		769			
	รวมความยาว					39,177			

ภาคผนวก ข  
แบบสอบถาม  
ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมือง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป (กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ หรือ X ในช่องที่ท่านต้องการตอบ)

1. เพศ
  - (1) ชาย
  - (2) หญิง
2. หน่วยงานที่ท่านทำงานเกี่ยวกับการประเมินราคา
  - (1) หน่วยงานราชการ โปรดระบุ.....
  - (2) ธนาคาร
  - (3) สถาบันการเงิน
  - (4) บริษัทเอกชน
  - (5) อื่น ๆ โปรดระบุ.....
3. ประสบการณ์ทางด้าน การประเมินราคาที่ดิน.....ปี

ส่วนที่ 2 กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ หรือ X ในช่องที่ท่านคิดว่าปัจจัยดังกล่าวมีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองในระดับ.....โดยกำหนดให้

- |   |         |                               |
|---|---------|-------------------------------|
| ⑤ | หมายถึง | มีผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุด  |
| ④ | หมายถึง | มีผลต่อมูลค่าที่ดินมาก        |
| ③ | หมายถึง | มีผลต่อมูลค่าที่ดินปานกลาง    |
| ② | หมายถึง | มีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อย       |
| ① | หมายถึง | มีผลต่อมูลค่าที่ดินน้อยที่สุด |

ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ในเขตเมือง	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. ย่านการใช้ที่ดิน	⑤	④	③	②	①
2. ความใกล้ไกลห้างสรรพสินค้า	⑤	④	③	②	①
3. ความใกล้ไกลศาสนสถาน	⑤	④	③	②	①
4. ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ	⑤	④	③	②	①

ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ในเขตเมือง	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
5. ความใกล้ไกลสถานีดับเพลิง	⑤	④	③	②	①
6. ความใกล้ไกลโรงพยาบาล	⑤	④	③	②	①
7. ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ	⑤	④	③	②	①
8. ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง	⑤	④	③	②	①
9. ความใกล้ไกลสถานที่ราชการ	⑤	④	③	②	①
10. ความใกล้ไกลสถานศึกษา	⑤	④	③	②	①
11. ไฟฟ้า	⑤	④	③	②	①
12. ประปา	⑤	④	③	②	①
13. โทรศัพท์	⑤	④	③	②	①
14. ท่อระบายน้ำ	⑤	④	③	②	①
15. รูปร่างแปลงที่ดิน	⑤	④	③	②	①
16. ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน	⑤	④	③	②	①
17. เนื้อที่แปลงที่ดิน	⑤	④	③	②	①
18. ความลึกแปลงที่ดิน	⑤	④	③	②	①
19. ความสามารถในการระบายน้ำของดิน	⑤	④	③	②	①
20. พระราชบัญญัติผังเมือง	⑤	④	③	②	①
21. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	⑤	④	③	②	①
22. ทางเข้าออก	⑤	④	③	②	①
23. ผิวดถนน	⑤	④	③	②	①
24. ความกว้างถนน	⑤	④	③	②	①

ส่วนที่ 3 ท่านคิดว่ามีปัจจัยอื่นหรือไม่ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมือง

(1) มี .....

(2) ไม่มี

ขอความกรุณาส่งแบบสอบถามดังกล่าวมาตามที่อยู่ด้านหลังหรือ FAX มาที่ 613-2520

ภายในวันที่ 15 กรกฎาคม 2543



ภาคผนวก ค  
ข้อมูลที่ได้จากการประมวลผลด้วย โปรแกรม SPSS

Descriptive Statistics

Variable	ปัจจัย	N	Mean	Std. Deviation
SEX	เพศ	200	-	-
WORK	หน่วยงานที่ทำงานด้านการประเมินราคา	200	-	-
YEAR	ประสบการณ์	200	7.51	4.8938
VAR01	ย่านการใช้ที่ดิน	200	4.32	.7619
VAR02	ความใกล้ไกลห้างสรรพสินค้า	200	3.53	.8202
VAR03	ความใกล้ไกลศาสนสถาน	200	2.81	.9791
VAR04	ความใกล้ไกลสถานีตำรวจ	200	2.92	.6480
VAR05	ความใกล้ไกลสถานีดับเพลิง	200	2.81	.7393
VAR06	ความใกล้ไกลโรงพยาบาล	200	3.18	2.9867
VAR07	ความใกล้ไกลสวนสาธารณะ	200	3.08	.8818
VAR08	ความใกล้ไกลสถานีขนส่ง	200	2.95	.8339
VAR09	ความใกล้ไกลสถานที่ราชการ	200	3.01	.7893
VAR10	ความใกล้ไกลสถานศึกษา	200	3.49	.8019
VAR11	ไฟฟ้า	200	4.28	1.5452
VAR12	ประปา	200	4.18	.7750
VAR13	โทรศัพท์	200	3.87	.8605
VAR14	ท่อระบายน้ำ	200	3.77	.8266
VAR15	รูปร่างแปลงที่ดิน	200	4.15	.7618
VAR16	เนื้อที่แปลงที่ดิน	200	4.00	.7124
VAR17	ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน	200	4.08	.7155
VAR18	ความลึกแปลงที่ดิน	200	3.75	.8004
VAR19	ความสามารถในการระบายน้ำของดิน	200	3.06	1.0965
VAR20	พระราชบัญญัติผังเมือง	200	4.01	.8205
VAR21	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	200	4.07	.8332
VAR22	ทางเข้าออก	200	4.65	.5281
VAR23	ผิวถนน	200	3.88	.7155
VAR24	ความกว้างถนน	200	3.98	.6870
	Valid N (listwise)	200		

## Frequency Table

## SEX

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	171	85.5	85.5	85.5
	2.00	29	14.5	14.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## WORK

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	11	5.5	5.5	5.5
	2.00	76	38.0	38.0	43.5
	3.00	9	4.5	4.5	48.0
	4.00	104	52.0	52.0	100.0
	Total	200	100.0	100	

## YEAR

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	6	3.0	3.0	3.0
	2.00	12	6.0	6.0	9.0
	3.00	11	5.5	5.5	14.5
	4.00	20	10.0	10.0	24.5
	5.00	37	18.5	18.5	43.0
	6.00	21	10.5	10.5	53.5
	7.00	15	7.5	7.5	61.0
	8.00	17	8.5	8.5	69.0
	9.00	5	2.5	2.5	72.0
	10.00	24	12.0	12.0	84.0
	11.00	3	1.5	1.5	85.5
	12.00	9	4.5	4.5	90.0
	13.00	3	1.5	1.5	91.5
	14.00	1	.5	.5	92.0
	15.00	2	1.0	1.0	93.0
	17.00	1	.5	.5	93.5
	18.00	2	1.0	1.0	94.5
	19.00	1	.5	.5	95.0
	20.00	3	1.5	1.5	96.5
	22.00	3	1.5	1.5	98.0
	24.00	1	.5	.5	98.5
	25.00	2	1.0	1.0	99.5
	26.00	1	.5	.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR05

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	5	2.5	2.5	2.5
	2.00	59	29.5	29.5	32.0
	3.00	108	54.0	54.0	86.0
	4.00	25	12.5	12.5	98.5
	5.00	3	1.5	1.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR06

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	1	.5	.5	.5
	2.00	30	15.0	15.0	15.5
	3.00	112	56.0	56.0	71.5
	4.00	46	23.0	23.0	94.5
	5.00	11	5.5	5.5	100.0
	Total	200	100.0	100	

## VAR07

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	5	2.5	2.5	2.5
	2.00	45	22.5	22.5	25.0
	3.00	89	44.5	44.5	69.5
	4.00	51	25.5	25.5	95.0
	5.00	10	5.0	5.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR08

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	7	3.5	3.5	3.5
	2.00	48	24.0	24.0	27.5
	3.00	100	50.0	50.0	77.5
	4.00	39	19.5	19.5	97.5
	5.00	6	3.0	3.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR01

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	2.00	3	1.5	1.5	1.5
	3.00	27	13.5	13.5	15.0
	4.00	73	36.5	36.5	51.5
	5.00	97	48.5	48.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR02

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	2.00	14	7.0	7.0	7.0
	3.00	95	47.5	47.5	54.5
	4.00	63	31.5	31.5	86.0
	5.00	28	14.0	14.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR03

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	12	6.0	6.0	6.0
	2.00	68	34.0	34.0	40.0
	3.00	80	40.0	40.0	80.0
	4.00	26	13.0	13.0	93.0
	5.00	14	7.0	7.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR04

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	1	.5	.5	.5
	2.00	46	23.0	23.0	23.5
	3.00	124	62.0	62.0	85.5
	4.00	27	13.5	13.5	99.0
	5.00	2	1.0	1.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR09

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	7	3.5	3.5	3.5
	2.00	35	17.5	17.5	21.0
	3.00	112	56.0	56.0	77.0
	4.00	41	20.5	20.5	97.5
	5.00	5	2.5	2.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR10

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	2.00	16	8.0	8.0	8.0
	3.00	94	47.0	47.0	55.0
	4.00	67	33.5	33.5	88.5
	5.00	23	11.5	11.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR11

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	2	1.0	1.0	1.0
	2.00	4	2.0	2.0	3.0
	3.00	22	11.0	11.0	14.0
	4.00	81	40.5	40.5	54.5
	5.00	91	45.5	45.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR12

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	2.00	3	1.5	1.5	1.5
	3.00	36	18.0	18.0	19.5
	4.00	83	41.5	41.5	61.0
	5.00	78	39.0	39.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR13

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	2.00	12	6.0	6.0	6.0
	3.00	53	26.5	26.5	32.5
	4.00	85	42.5	42.5	75.0
	5.00	50	25.0	25.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR14

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	2.00	10	5.0	5.0	5.0
	3.00	67	33.5	33.5	38.5
	4.00	83	41.5	41.5	80.0
	5.00	40	20.0	20.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR15

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	1	.5	.5	.5
	2.00	6	3.0	3.0	3.5
	3.00	21	10.5	10.5	14.0
	4.00	106	53.0	53.0	67
	5.00	66	33.0	33.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR16

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	2.00	3	1.5	1.5	1.5
	3.00	42	21.0	21.0	22.5
	4.00	108	54.0	54.0	76.5
	5.00	47	23.5	23.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR17

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	2.00	3	1.5	1.5	1.5
	3.00	35	17.5	17.5	19.0
	4.00	106	53.0	53.0	72.0
	5.00	56	28.0	28.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR18

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	2.00	11	5.5	5.5	5.5
	3.00	62	31.0	31.0	36.5
	4.00	93	46.5	46.5	83.0
	5.00	34	17.0	17.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR19

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	17	8.5	8.5	8.5
	2.00	45	22.5	22.5	31.0
	3.00	65	32.5	32.5	63.5
	4.00	55	27.5	27.5	91.0
	5.00	18	9.0	9.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR20

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	2.00	9	4.5	4.5	4.5
	3.00	39	19.5	19.5	24.0
	4.00	93	46.5	46.5	70.5
	5.00	59	29.5	29.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR21

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	1.00	1	.5	.5	.5
	2.00	7	3.5	3.5	4.0
	3.00	36	18.0	18.0	22.0
	4.00	90	45.0	45.0	67.0
	5.00	66	33.0	33.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR22

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	3.00	5	2.5	2.5	2.5
	4.00	60	30.0	30.0	32.5
	5.00	135	67.5	67.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

## VAR23

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	2.00	3	1.5	1.5	1.5
	3.00	56	28.0	28.0	29.5
	4.00	104	52.0	52.0	81.5
	5.00	37	18.5	18.5	100.0
	Total	200	100	100	

## VAR24

		Frequency	Per cent	Valid Per cent	Cumulative Per cent
Valid	3.00	49	24.5	24.5	24.5
	4.00	106	53.0	53.0	77.5
	5.00	45	22.5	22.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	



## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์



นายทรงชัย ทองปาน เกิดเมื่อวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2517 สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรีศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาภูมิศาสตร์ ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เมื่อปีการศึกษา 2539 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรอักษรศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2540 ปัจจุบันทำงานเป็นผู้ช่วยนักวิจัย ภาควิชาการพัฒนชุมชน คณะสังคมสงเคราะห์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์