



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของปัญหา

ปัจจุบันประเทศไทยอยู่ในช่วงกำลังพัฒนา "ที่ดิน" เป็นส่วนหนึ่งที่กำลังได้รับความสนใจทั้งภาครัฐบาลและเอกชนมากกว่าแต่ก่อน เพราะปัญหาของที่ดินจะเกี่ยวพันไปถึงเรื่องต่าง ๆ ในทางเศรษฐกิจและสังคมเป็นอย่างมาก จากการที่ประชากรเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ความต้องการในการใช้ที่ดินเพื่อผลิตอาหาร ใช้เป็นที่อยู่อาศัย เป็นที่ทำงาน หรือประกอบธุรกิจ ทำถนนหนทาง ตลอดจนเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจมีมากยิ่งขึ้น และทุก ๆ คนต่างก็ปรารถนาที่จะมีที่ดินเป็นของตนเอง ขณะเดียวกันที่ดินก็มีราคาสูงขึ้นเรื่อย ๆ จึงเป็นแรงผลักดันให้เกิดการแข่งขันในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ขนาดของที่ดิน และมูลค่าของที่ดิน และบริเวณพื้นที่ที่มีราคาสูงนี้จะเป็นบริเวณที่มีความเข้มในการใช้ที่ดิน การจราจร พลุกพล่าน ความหนาแน่นของประชากรสูง ทำให้การขยายตัวของเมืองมักจะขาดระเบียบในการใช้ที่ดินภายในเมือง ดังนั้นปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเมืองเพราะกิจกรรมทางเศรษฐกิจรวมตัวกันอยู่ในเมือง และการรวมตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจนั้นมีมูลเหตุพื้นฐานจากการเลือกสถานที่ตั้งของกิจกรรมต่าง ๆ ในเมือง ราคาที่ดินถือได้ว่าเป็นกุญแจสำคัญที่จะนำไปสู่การเลือกที่ตั้งที่เหมาะสม และการกำหนดการใช้ที่ดินในเขตเมืองอันจะเป็นการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเมือง และมีอิทธิพลต่อการวางแผนพัฒนาพื้นที่ในเขตเมืองนั้น ๆ ด้วย

จากหลักการและเหตุผลที่กล่าวถึงความสำคัญของราคาที่ดินนั้น ทำให้เกิดความสนใจในการศึกษารูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ พร้อมทั้งวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ ทั้งนี้เนื่องจากจังหวัดนครสวรรค์เป็นจังหวัดที่มีระดับการพัฒนาเมืองที่ก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว มีประชากรมากเป็นอันดับสองรองจากจังหวัดเชียงใหม่ และ

เป็นศูนย์กลางการคมนาคมทั้งทางบกและทางน้ำ เส้นทางจากกรุงเทพฯ ทั้งหมดสู่ จังหวัดในภาคเหนือ เกือบทั้งหมดจะต้องผ่านจังหวัดนครสวรรค์ ทำให้เป็นแหล่งกิจกรรม ด้านการค้าและการบริการที่สำคัญทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมทั้งเป็นศูนย์กลาง การผลิตของภาคเหนือตอนล่างและภาคกลางตอนบน ระดับการพัฒนาเศรษฐกิจวัดจากรายได้ของประชากรในจังหวัดเฉลี่ยต่อคนต่อปีอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยของภาคเหนือ จากการที่ประชากรมีรายได้สูง ทำให้นครสวรรค์เป็นจังหวัดที่มีสถาบัน การเงินการธนาคารมากที่สุดในภาคเหนือตอนล่าง โดยมีปริมาณเงินฝากและสินเชื่อ สูงที่สุดในอนุภาค นอกจากนี้ยังมีโครงการพัฒนาที่สำคัญต่าง ๆ ได้แก่ โครงการ ก่อสร้างสถานีขนส่งสินค้าทางน้ำ โครงการทำเขื่อนริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งจะมี บทบาทต่อการขยายตัวของชุมชนในอนาคต จากสถิติของกองวิจัย (สำนักผังเมือง 2528) จังหวัดนครสวรรค์มีพื้นที่ทั้งจังหวัด 9,597.7 ตร.กม. จำนวนโรงงาน อุตสาหกรรม 990 แห่ง จำนวนสถานประกอบการค้าและบริการ 1,903 แห่ง รายได้ประชาชาติคิดเป็น 5,047 บาท/คน จำนวนสถาบันการเงิน 56 แห่ง และมี จำนวนประชากรทั้งจังหวัด 1,042,936 คน (อันดับที่ 12 ของประเทศ) จากข้อมูล เหล่านี้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (2530 - 2534) กำหนดให้ เมืองนครสวรรค์เป็นเป้าหมายที่จะพัฒนาเป็นเมืองหลัก โดยวางแนวทางพัฒนาเมือง ขึ้นพื้นฐานในอันที่จะสนับสนุน เมืองนครสวรรค์เป็นเมืองหลักของภาคเหนือตอนล่าง

ดังนั้นจึง เป็นที่น่าสนใจว่ามูลค่าที่ดินใน เขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์มีรูปแบบ การกระจายของราคาที่ดิน เป็นอย่างไร และมีปัจจัยใด เป็นตัวแปรสำคัญในการกำหนด รูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดิน ซึ่งเมื่อทราบพร้อมทั้งศึกษาแบบจำลองของรูปแบบ และโครงสร้างของราคาที่ดินก็จะสามารถคาดการณ์หรือพยากรณ์รูปแบบและโครงสร้าง ของราคาที่ดินที่มีความสัมพันธ์กันในด้านต่าง ๆ ระหว่างคนกับที่ดิน (man - land relationship) ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การตัดสินใจ เลือกที่ทำ เลที่ตั้งการใช้ที่ดิน ประเภทต่าง ๆ ตลอดจนการจัดการที่ดินและจัดสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ พร้อมทั้งแก้ไขปัญหาที่ดินที่เป็นแหล่งเสื่อมโทรม ทั้งนี้ เพื่อ เป็นการวางแผนพัฒนาจังหวัด ในฐานะเมืองหลักของภาคเหนือต่อไปในที่สุด

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษารูปแบบ (Patterns) ของราคาที่ดินในเขตเมือง โดยดูการกระจาย (Distribution) ของราคาที่ดินที่ปรากฏอยู่ในพื้นที่เมืองของเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์

2. เพื่อศึกษาโครงสร้าง (Structure) ของราคาที่ดินในเขตเมือง โดยการวิเคราะห์ระดับความสัมพันธ์ สหสัมพันธ์ พหุคูณ สมการพยากรณ์ ระหว่างราคาที่ดินกับปัจจัยต่าง ๆ ตลอดจนจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์

1.3 สมมติฐานของการวิจัย

ลักษณะการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์

1.4 ขอบเขตการศึกษา

1. การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ จะทำการศึกษา เฉพาะพื้นที่ในเขตชุมชนเมือง โดยกำหนดเขตการปกครอง เป็นเกณฑ์ในการกำหนดชุมชนเมือง ได้แก่ เขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ โดยมีขอบเขตของพื้นที่ทำการวิจัยประมาณ 27.87 ตารางกิโลเมตร

2. การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ต้องการที่จะทำการวิเคราะห์รูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินตลอดจนปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองจากกรณีศึกษา เขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์

1.5 ระเบียบวิธีการวิจัย

การวิเคราะห์ข้อมูลนั้นจะใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS^x (STATISTICS PACKAGE FOR SOCIAL SCIENCE) จากสถาบันบริการคอมพิวเตอร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทำการวิเคราะห์ข้อมูลตามขั้นตอน ดังนี้

1. วิเคราะห์ลักษณะของตัวแปรทั้งตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ โดยจะบรรยายลักษณะของตัวแปรหรือข้อมูลแต่ละตัว โดยค่าเฉลี่ย ค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าฐานนิยม ค่ามัธยฐาน ค่าร้อยละ ค่าต่ำสุด-สูงสุด ค่าพิสัย และแสดงลักษณะของข้อมูลแต่ละตัว โดยกราฟแสดงความถี่
2. วิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดิน จากแผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดิน ตั้งแต่โซนที่ 01 ถึงโซนที่ 12 และจากค่าความถี่รวมของตัวแปรอิสระคือ ราคาที่ดินกับตัวแปรอิสระแต่ละตัว จากตารางแจกแจงความถี่รวม ซึ่งแสดงถึงค่าความถี่ของตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามทีละตัว

และในการวิเคราะห์ในขั้นตอนนี้ก็สามารถที่จะคาดการณ์แนวโน้มของการขยายตัวของเมืองได้ว่าจะมีการขยายตัวไปในทิศทางใด

3. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร โดยจะแสดงค่าที่ได้จากการคำนวณ คือ ตารางสัมประสิทธิ์ สหสัมพันธ์แบบเพียร์สันโปรดักส์ โมเมนต์ (Pearson product moment) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรเพื่อต้องการจะดูว่าตัวแปรแต่ละตัวมีความสัมพันธ์กันมากน้อยเพียงใด

4. การวิเคราะห์สมการถดถอย ในขั้นแรกจะวิเคราะห์สมการถดถอยอย่างง่าย (Simple Regression) ระหว่างตัวแปรตาม(ราคาที่ดิน) กับตัวแปรอิสระแต่ละตัวพร้อมแผนภาพแสดงการกระจาย

5. วิเคราะห์สมการถดถอยพหุ (Multiple Regression) โดยนำตัวแปรทั้งหมดเข้าไปในสมการพร้อมกัน จะได้สมการถดถอยพหุที่มีตัวแปรอิสระทั้งหมดพร้อมแสดงค่าสหสัมพันธ์ (R) ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (R^2) และระดับนัยสำคัญ

6. วิเคราะห์สมการถดถอยแบบขั้นตอน (Stepwise Regression)

การวิเคราะห์ในขั้นนี้ เพื่อที่จะจำแนกตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลต่อตัวแปรตามมากที่สุด ตัวแปรอิสระที่เข้าไปในสมการอันดับแรกจะเป็นตัวแปรที่สามารถคาดการณ์ได้หรือพยากรณ์ได้มากที่สุด และตัวแปรอิสระอันดับต่อ ๆ ไป ก็จะมีค่าความสำคัญลดลงไปเรื่อย ๆ เป็นอันดับต่อไป

7. การทดสอบความมีนัยสำคัญ (Test of Significance) ของสมการ

ถดถอยทั้งแบบปกติและแบบมีขั้นตอนว่า ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยที่คำนวณนั้นมีค่าเท่ากับ 0 หรือไม่ โดยการทดสอบแบบ F-Test จากสมมติฐานว่า ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระแต่ละตัวเท่ากับตัวแปรตาม มีค่าความสัมพันธ์กันหรือไม่

$$H_0 : B_1 = B_2 = B_3 \dots \dots \dots B_n = 0$$

$$H_1 : B_1 = B_2 = B_3 \dots \dots \dots B_n \neq 0$$

โดยมีระดับความเชื่อมั่น 0.05

8. สรุป อภิปราย และข้อเสนอแนะ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบรูปแบบของราคาที่ดินใน เขต เทศบาล เมืองนครสวรรค์
2. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อ โครงสร้างของราคาที่ดิน และระดับ

ความสัมพันธ์ของตัวแปร (ปัจจัย) ต่าง ๆ ที่มีต่อราคาที่ดินใน เขต เทศบาล เมือง นครสวรรค์

3. สามารถนำแบบจำลอง (Model) ของราคาที่ดินใน เขต เทศบาล เมืองนครสวรรค์ไปศึกษาวิเคราะห์กับปรากฏการณ์ทางพื้นที่ใน เขต เมืองอื่นได้

4. เพื่อ เป็นข้อมูลประกอบการวางแผนพัฒนา เมือง