

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์

รูปแบบและการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตเทศบาลนคร-  
เชียงใหม่ พ.ศ. 2508-2533

ผู้เขียน

นางจุฑาภรณ์ พิธิษฐ์กุล

วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขาวิชาภูมิศาสตร์

คณะกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์:

ผศ.ดร. เลนทร์ ญาณसार

ประธานกรรมการ

รศ. ประหยัด ปานดี

กรรมการ

ผศ. อัมภางค์ โปราณานนท์

กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษารูปแบบและการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ในช่วงปี พ.ศ. 2508-2533 มีวัตถุประสงค์ 3 ประการ คือ 1) เพื่อพิจารณารูปแบบการกระจาย และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ ช่วงปี พ.ศ. 2508 ถึงช่วงปี พ.ศ. 2533 2) เพื่อพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งกับราคาที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ และ 3) เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ วิธีการศึกษาเป็นการประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ และใช้วิธีเชิงปริมาณ วิเคราะห์

ผลการศึกษาพบว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2508 และปี พ.ศ. 2523 ราคาที่ดินสูงสุดจะกระจายอยู่ในบริเวณสองฟากของเส้นทางคมนาคมสายหลักในเขตใจกลางเมือง จากนั้นราคาที่ดินจะลดลงเรื่อย ๆ ตามระยะทางที่ห่างออกมา ส่วนในช่วงปี พ.ศ. 2533 ราคาที่ดินสูงสุดจะกระจายอยู่ในบริเวณสองฟากของเส้นทางคมนาคมสายหลัก จากนั้นราคาที่ดินจะลดลงเรื่อย ๆ และราคาที่ดินจะกลับสูงขึ้นอีกในบริเวณที่ใกล้กับจุดตัดกันของเส้นทางคมนาคมสายหลัก ซึ่งราคาที่ดินจะเปลี่ยนแปลงมากในบริเวณเขตเมืองชั้นนอก โดยเฉพาะในบริเวณที่มีราคาที่ดินต่ำกว่าราคาปานกลาง สำหรับความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับการใช้ที่ดินจะพบว่า การใช้ที่ดินประเภท

พาณิชย์กรรม จะกระจายอยู่ในบริเวณสองฟากของเส้นทางคมนาคมสายหลัก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูง การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย จะกระจายอยู่ทั่วไปในบริเวณพื้นที่ที่มีราคาปานกลาง สำหรับการ ใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม เกษตรกรรมและพื้นที่ว่าง จะกระจายอยู่ในบริเวณที่ห่างจากเส้นทางคมนาคมออกมาในพื้นที่รอบนอกที่ดินมีราคาต่ำ ซึ่งการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม จะมีการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินมากที่สุด การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยมีการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินปานกลาง ส่วนการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม จะมีการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินน้อยที่สุด

ในปัจจุบันลักษณะของการใช้ที่ดินในบริเวณต่าง ๆ จะมีอยู่อย่างปะปนกัน โดยพื้นที่เหล่านี้จะมีราคาเพิ่มมากขึ้นตามลักษณะของการใช้ที่ดิน ดังนั้นรัฐบาลควรจะต้องตรวจสอบราคาที่ดินที่มีการซื้อขายจริงอย่างละเอียด เพื่อนำไปประกอบในการวางแผนพัฒนาพื้นที่ ผลของการศึกษานี้คาดว่าจะ เป็นประโยชน์ต่อบุคคลทั่วไปที่ทำให้เข้าใจถึงสภาพเศรษฐกิจของท้องถิ่น และอาจสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับการศึกษาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไป

Thesis Title                      Patterns and Changes of Land Value in the  
Chiang Mai Municipal Area, 1965-1990

Author                              Mrs. Chutaporn Pisitkul

M.S.                                 Geography

Examining Committee:

Assistant Prof. Dr. Sanay Yarnasarn      Chairman

Associate Prof. Prayad Pandee            Member

Assistant Prof. Usdanka Porananond      Member

#### Abstract

The objectives of this study, "Patterns and Changes of Land Value in the Chiang Mai Municipal Area, 1965-1990" are: 1) to investigate the patterns and the changes of land value, 1965-1990; 2) to investigate the relationship between location and land prices; and 3) to analyze the relationship between land prices and land use in Chiang Mai Municipal Area. The methods used in this study are that of the application of Geographic Information Systems and quantitative techniques.

The study of the land value patterns in 1965 and 1980 showed that the highest land prices were those of the land located adjacent to both sides of the major transportation routes in the center of the city, and land price tended to decline as the distance from the center of the city moved farther. In 1990, the highest land price were those of the land located adjacent to both sides of the major transportation routes in the center of the city. Then the prices

dropped rapidly as the distance from the center of the city grew, and then the prices began to rise again where the land was near the intersection of the major transportation routes. The major changes of land prices occurred mostly at the periphery, in particular where land prices were lower than the mean or the average price. Regarding relationship between land price and land use, it was found that the prices of land for commercial use were the highest. On the other hand, the prices of land for residential and industrial uses were of moderate prices, whereas the prices of vacant land and land for agricultural use were quite low since the land was located at the periphery and far away from transportation routes. It is noticed that the prices of land for commercial use increased the most, the prices of land for residential use increased moderately, while the prices of land for agricultural and industrial uses increased the least.

At present, the characteristic is that land use is mixed, and the land prices fluctuate according to the types of land use. Therefore, it is suggested that the government carefully check the actual purchase-sale land prices so that it will be useful for urban development planning. It is hoped that the results of this study will be valuable for the understanding of the local economic condition and for application in other related studies.