

สารบัญ

| | หน้า |
|--|------|
| กิตติกรรมประกาศ | ค |
| บทคัดย่อภาษาไทย | ง |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ | ฉ |
| สารบัญตาราง | ฉ |
| สารบัญภาพ | ฉ |
| | |
| บทที่ 1 บทนำ | 1 |
| 1.1 ที่มาความสำคัญของปัญหา | 1 |
| 1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา | 3 |
| 1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา | 3 |
| 1.4 ขอบเขตงานวิจัย | 4 |
| 1.5 สมมติฐานของการวิจัย | 4 |
| 1.6 นิยามศัพท์ | 5 |
| | |
| บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรม ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | 6 |
| 2.1 ทบทวนวรรณกรรม | 6 |
| 2.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง | 8 |
| 2.2.1 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับราคาที่ดิน | 8 |
| 2.2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ดิน | 9 |
| 2.2.3 แนวคิดเกี่ยวกับความหลากหลายของพื้นที่ของราคาที่ดิน | 9 |
| 2.2.4 ทฤษฎีรูปलि | 11 |
| 2.2.5 แนวคิดการขนส่งภายในเขตเมืองและมูลค่าที่ดิน | 12 |
| 2.2.6 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการขนส่ง | 12 |
| 2.2.7 แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับความหนาแน่นของประชากรในแต่ละชุมชนเมือง | 13 |
| 2.2.8 แนวความคิดเกี่ยวกับตัวกำหนดการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์เฉพาะ | 15 |
| 2.2.9 แนวคิดเกี่ยวกับราคาที่ดิน | 17 |

| | | |
|---------|---|----|
| | 2.2.10 แนวคิดเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี โรงเรือนและที่ดิน | 17 |
| | 2.2.11 แนวคิดทางด้านเจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อของสถาบันการเงิน ในเรื่องของราคาที่ดินตามหลักสูตร L.O (Lending Officer) | 18 |
| | 2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | 20 |
| | โคม ศรีดาว “มูลค่าของที่ดินที่ใช้ในการเกษตร ในพื้นที่รอบเมืองเชียงใหม่ : การวิเคราะห์ราคาขาย” | 20 |
| | จุฑาภรณ์ พิสิษฐ์กุล “รูปแบบและการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ. 2508 - 2533” | 20 |
| | บัณฑิต เผ่าวัฒนา “การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน : กรณีตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่” | 20 |
| | 2.4 กรอบแนวคิดของการศึกษา | 21 |
| บทที่ 3 | ระเบียบวิธีวิจัย | 28 |
| | 3.1 เทคนิคในการทำวิจัย | 28 |
| | 3.2 ข้อมูลประชากรและกลุ่มตัวอย่าง | 28 |
| | 3.3 วิธีเก็บรวบรวมข้อมูล | 31 |
| | 3.4 สถิติที่ใช้ในการวิจัย | 31 |
| | 3.5 แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา | 33 |
| บทที่ 4 | ผลการศึกษา | 37 |
| | 4.1 โครงสร้างและลักษณะทั่วไปของการใช้ที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 37 |
| | 4.2 ลักษณะของราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 39 |
| | 4.3 ลักษณะของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 41 |
| | 4.4 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ และราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 52 |
| | 4.5 ผลกระทบของปัจจัยต่างๆ ต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 59 |

| | | |
|------------|--|-----|
| บทที่ 5 | สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ | 62 |
| | 5.1 สรุปผลการศึกษา | 62 |
| | 5.2 อภิปรายผล | 64 |
| | 5.3 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา | 65 |
| บรรณานุกรม | | 67 |
| ภาคผนวก | | |
| | ภาคผนวก ก. สิทธิประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม | 69 |
| | ภาคผนวก ข. พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 | 73 |
| | ภาคผนวก ค. รายชื่อบริษัท และสถานที่ติดต่อของผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ในนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ | 79 |
| | ภาคผนวก ง. ผลการวิเคราะห์เส้นถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression) | 91 |
| | ภาคผนวก จ. แผนผังนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ | 117 |
| | ประวัติผู้เขียน | 119 |

สารบัญตาราง

| ตารางที่ | | หน้า |
|----------|---|------|
| 2.1 | แนวความคิดเกี่ยวกับตัวกำหนดการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์เฉพาะ | 16 |
| 3.1 | รายชื่อบริษัทในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ที่เป็นตัวอย่างของการศึกษา | 29 |
| 4.1 | ลักษณะการใช้ที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 39 |
| 4.2 | ลักษณะราคาตลาดของที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 40 |
| 4.3 | ลักษณะการเข้าถึงของทำเลที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 42 |
| 4.4 | ลักษณะของต้นทุนการขนส่งที่เป็นตัวเงินของแรงงานในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 44 |
| 4.5 | ค่าทางสถิติของค่าใช้จ่ายที่เป็นตัวเงินของการขนส่งประเภทต่างๆ | 45 |
| 4.6 | ลักษณะของต้นทุนด้านเวลาที่เสียไปในการเดินทางของการขนส่งทุกประเภทของแรงงานในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 46 |
| 4.7 | ลักษณะของเวลาส่วนเกินที่เกิดจากการใช้การขนส่งรถโดยสารสาธารณะของแรงงานในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 47 |
| 4.8 | ลักษณะความหนาแน่นของประชากร ในเขตอุตสาหกรรมอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 48 |
| 4.9 | ลักษณะของภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยเฉลี่ยต่อไร่ของโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 50 |
| 4.10 | ลักษณะราคาประเมินของที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 52 |
| 4.11 | ผลการประมาณค่าดัชนีต้นทุนอย่างกว้างของการขนส่งจากศูนย์กลางเมืองไปยังที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 56 |
| 4.12 | ผลการประมาณค่าความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ และราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 59 |
| 4.13 | ผลการประมาณค่าของตัวแปรและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 60 |

สารบัญแผนภาพ

| รูปที่ | | หน้า |
|--------|--|------|
| 2.1 | รูปแบบทฤษฎีรูปเล่มของ Hoyt | 11 |
| 2.2 | (ก)(ข) รูปแบบความหนาแน่นของประชากรเมืองของ clark | 14 |
| 2.3 | กรอบแนวความคิดของการศึกษา | 22 |
| 4.1 | สัดส่วนการใช้ที่ดินเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน | 38 |

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Chiang Mai University