

# ความเป็นเมืองจากการประเมินคุณค่าและมูลค่าที่ดิน ในพื้นที่อำเภอเมืองสุพรรณบุรีด้วยเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ

## Urbanization from Land Appraisal and Land Values in Muang Suphanburi District by Application of Geo-informatics Technology

ธัญญรัตน์ ไชยคราม\*

ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม  
ตำบลขามเรียง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม 44150

Thanyarat Chaiyakarm\*

Department of Geography, Faculty of Humanities and Social Sciences Mahasarakham University,  
Khamriang, Kantarawichai, Mahasarakham 44150

Received: June 8, 2020; Accepted: June 26, 2020

### บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) จำแนกพื้นที่เมืองจากภาพถ่ายจากดาวเทียม Landsat-7 ETM, Landsat-8 OLI และ Sentinel 2 ในช่วงปี พ.ศ. 2555, 2559 และ 2562 โดยแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ การใช้ที่ดินประเภทเมือง และการใช้ที่ดินที่ไม่ใช่เมือง ด้วยเทคนิคการจำแนกแบบกำกับดูแล (supervised classification) พบว่าพื้นที่ที่มีลักษณะการใช้ที่ดินประเภทเมืองมากที่สุด คือ พื้นที่ในเขตอำเภอเมืองสุพรรณบุรี ซึ่งพบลักษณะการใช้ที่ดินประเภทเมืองมากที่สุด จำนวน 88.07 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.74 ของพื้นที่ทั้งหมดในจังหวัดสุพรรณบุรี (2) วิเคราะห์พื้นที่เมืองด้วยหลักการประเมินการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (highest and best use, HBU) ร่วมกับหลักการวิเคราะห์ตัดสินใจแบบพหุเกณฑ์ด้วยวิธีการถ่วงน้ำหนักอย่างง่าย (simple additive weighting, SAW) จากปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดิน พบว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของอำเภอเมืองสุพรรณบุรีมีค่าการประเมินการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในระดับการประโยชน์ปานกลาง มีพื้นที่ 263.810 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 48.77 รองลงมา คือ ระดับการประโยชน์ต่ำ มีพื้นที่ 191.256 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 35.36 และมีพื้นที่เพียง 85.768 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.87 ที่มีระดับการประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในตำบลท่าพี่เลี้ยง ตำบลสนามชัย ตำบลท่าระหัด ตำบลรั้วใหญ่ และตำบลโพธิ์พระยา (3) วิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดินด้วยหลักการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (multiple regression analysis) ที่นัยสำคัญทางสถิติ 0.05 พบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดินมากที่สุด คือ แปลงที่ดินที่มีทางออกติดอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมประเภทถนนสายรอง รองลงมา คือ ตำแหน่งของแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ภายในพื้นที่ให้บริการของปัจจัยด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจากระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน ระยะห่างจากสถานที่ราชการ ระยะห่าง

จากย่านธุรกิจ ระยะห่างจากพื้นที่สวนสาธารณะ ระยะห่างจากบริการของสถานบริการต่าง ๆ และระยะห่างจากศาสนสถาน ตามลำดับ ซึ่งมีความสอดคล้องกับการประเมินราคาที่ดิน โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ในรอบบัญชีปี พ.ศ. 2559-2562 ที่พบว่าแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีค่าการประเมินการใช้ประโยชน์สูงสุดหรือมีคุณค่าทางที่ดินสูงสุดมีมูลค่าการประเมินราคาที่ดินสูงถึง 1,050-30,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นแปลงที่ดินที่มีทางออกติดอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมสายรอง โดยเฉพาะแปลงที่ดินที่ตั้งติดกับถนนพระพินธุชา ถนนมาลัยแมน และถนนหมื่นหาญ ตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ปานกลางมีมูลค่าการประเมินราคาที่ดินอยู่ที่ 210-8,000 บาทต่อตารางวา และตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ต่ำมีมูลค่าการประเมินราคาที่ดินอยู่ที่ 150-500 บาทต่อตารางวา

**คำสำคัญ :** ความเป็นเมือง; การประเมินมูลค่าที่ดิน; เทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ; สุพรรณบุรี

## Abstract

This study aims to (1) classify urban areas from satellite images from Landsat-7 ETM, Landsat-8 OLI, and Sentinel 2 during 2012, 2016, and 2019, divided into two types of land use which are urban land use and non-urban land use. Utilizing supervised classification technique, urban land use was found 88.07 m<sup>2</sup> in Muang Suphanburi district, which was the largest urban land use as 9.74 % of the whole area of Suphanburi province; (2) to analyze urban land using measurement of HBU (highest and best use) combined with multiple-criteria decision making by applying SAW (simple additive weighting). According to land appraisal factors, the most area in Muang Suphanburi district was the highest and the best in land use, as 263.810 m<sup>2</sup> or 48.77 % of the whole province was in medium utilization level, 191.256 m<sup>2</sup> or 35.36 % was in low utilization level. There was 85.768 m<sup>2</sup> or 15.87 % in the best and highest level mostly located in Tha Phi Liang subdistrict, Sanamchai subdistrict, Tha Rahat subdistrict, Rua Yai subdistrict, and Pho Phraya subdistrict; (3) to analyze the factors which influence land pricing by using multiple regression analysis at statistical significance 0.05. The most influential factors of land pricing were the land with the connecting exit to the main road or the exit near all types of transportation or minor road. Secondly, the land had to be in a service area of public utility and public assistance such as distance from public transportation, government facility, business area, and public park area and distance from service sectors or religious places orderly. These factors were aligned with land appraisal measurement from the Property Valuation Division of the Treasury Department, Ministry of Finance in 2016-2019, and it is found out that the plot of land which located in the area of highest utility level or highest land price, was assessed as high as 1,050-30,000 Baht per square two-meters. Also, the land linked to the minor road, especially land plots connected to Phra Phan Wasa road, Malaiman road, Muenhan road, and land plots located in the lowest utility level or low-value lands, were appraised at 150-500 Baht per square two-meters.

**Keywords:** urbanization; land appraisal; geo-information technology; Suphanburi

## 1. คำนำ

การขยายตัวของสังคมเมือง (urbanization) นั้น นักวิชาการหลายท่านให้คำจำกัดความไว้ว่า หมายถึง ปรากฏการณ์การเปลี่ยนแปลงของเมือง จากความเป็นชนบทสู่ความเป็นเมือง (สมาคม อสังหาริมทรัพย์ไทย, 2560) ซึ่งเมืองทุกเมืองมีวิถี และรูปแบบความเป็นเมืองที่ต่างกัน ไม่ว่าจะเป็น ถนน ผู้คน วัฒนธรรม ความหนาแน่นของประชากร วิถีชีวิต รถติด ความหลากหลายทางชีวภาพ ตลาด ศูนย์การค้า โรงงาน สวนสาธารณะ การเลือกตั้ง ท้องถิ่น และอื่น ๆ (โตมร, 2562) การขยายตัวของ สังคมเมืองเป็นหนึ่งในเมกะเทรนด์ (megatrend) สำคัญของโลก ที่เกิดจากการรวมตัวของผู้คน จำนวนมากจนกลายเป็นชุมชนเมืองขนาดใหญ่หรือ เกิดจากการกระจายความเจริญของเมืองจากเมือง ศูนย์กลางออกไปยังเมืองอื่น ๆ ซึ่งได้เข้ามาเปลี่ยน วิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คน ตลอดจนรูปแบบและ การพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างสิ้นเชิง ส่งผลให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมา ได้แก่ การจราจร ติดขัด ชุมชนแออัด ความเหลื่อมล้ำด้านรายได้ เป็นต้น โดยแนวโน้มของประเทศไทยพบว่าการ ขยายตัวของความเป็นเมืองมาตั้งแต่คริสต์ทศวรรษ 1960 ถึงแม้ประเทศไทยจะประสบความสำเร็จใน การพัฒนาเศรษฐกิจในรอบ 4 ทศวรรษที่ผ่านมา แต่ การพัฒนาแบบเดิมเริ่มมาถึงทางตันด้วยข้อจำกัด หลายประการ อาทิ ผลผลิตทางการเกษตรต่ำลง การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ การแข่งขันทางเศรษฐกิจที่ รุนแรงในตลาดโลก (สำนักงานสภาพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2561)

ข้อมูลการวิจัยของ World Urbanization Prospect 2014 พบว่าในปี พ.ศ. 2557 ประเทศไทย มีสัดส่วนความเป็นพื้นที่เมืองและพื้นที่ชนบทเกือบ เท่ากัน คือ มีพื้นที่เมืองร้อยละ 49 ขณะที่พื้นที่ ชนบทร้อยละ 51 และคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ. 2593 ประเทศไทยจะมีพื้นที่ชนบทเหลือเพียงร้อยละ 28

และมีพื้นที่เมืองเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 72 การพัฒนาจะ อยู่ในรูปแบบของการกระจายความเจริญไปสู่ต่าง จังหวัดมากขึ้น (สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, 2560) และแน่นอนว่าสิ่งที่จะตามมาด้วย คือ การเพิ่มขึ้น ของมูลค่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้เมื่อนำ ข้อมูลราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศรอบบัญชีปี พ.ศ. 2559-2562 ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน มาพิจารณาร่วมด้วย จะพบได้อย่างชัดเจนว่า จังหวัดที่มีราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงสูงที่สุดไม่ใช่เมือง โตเดี่ยวอย่างกรุงเทพมหานคร แต่ในทางตรงข้าม กลับเป็นจังหวัดต่าง ๆ และเมืองท่องเที่ยว

จังหวัดสุพรรณบุรีเป็นเมืองท่องเที่ยวเมือง หนึ่งในโครงการ 12 เมืองต้องห้ามพลาด Plus และเป็นอีกหนึ่งตัวแทนที่จะแสดงให้เห็นความเป็น ชนบทหรือความเป็นบ้านนอกได้เป็นอย่างดี ซึ่งใน ความเป็นบ้านนอกของสุพรรณบุรีได้สร้างจุดเด่นให้ ประชากรในจังหวัดสุพรรณบุรีมีเอกลักษณ์ที่ไม่ เหมือนใคร ดูได้จากในวรรณกรรมหรือบทเพลง จะ เห็นได้ว่าประชากรในจังหวัดสุพรรณบุรีมีความ ภูมิใจในความเป็นบ้านนอกค่อนข้างมาก ซึ่งไม่ เหมือนกับจังหวัดอื่น ๆ และในความเป็นบ้านนอก ดังกล่าว ได้เป็นปัจจัยหนุนให้เกิดเอกลักษณ์ที่โดดเด่นขึ้นมา ส่งผลให้เกิดความเจริญรุ่งเรืองและการ เกิดความเป็นเมืองที่มากกว่าหลาย ๆ จังหวัด เนื่องจากจังหวัดสุพรรณบุรีเป็นจังหวัดหนึ่งที่มี ศักยภาพทางพื้นที่และมีโครงสร้างพื้นฐานทาง สังคม มีสิ่งอำนวยความสะดวก และการมีส่วนร่วม ของการอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม ประเพณี สำเนียง ภาษาที่โดดเด่น มีแหล่งท่องเที่ยวและนันทนาการ จำนวนมาก รวมทั้งมีระบบเศรษฐกิจที่กำลังเติบโต อย่างรวดเร็ว ทำให้มีประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว (ส่วนบริหารและพัฒนาเทคโนโลยีการทะเบียน, 2562) อีกทั้งยังมีศักยภาพทั้งด้านการบริการและ โครงสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐาน นอกจากนี้ชุมชน และกิจกรรมทางเศรษฐกิจยังมีการขยายตัวมากขึ้น

ทำให้เกิดเป็นชุมชนเมืองขนาดใหญ่สำหรับการท่องเที่ยว ศูนย์การค้า ที่อยู่อาศัยที่หนาแน่น การคมนาคมขนส่ง การเปิดตัวคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์จำนวนมาก จนทำให้มีมูลค่าตลาดรวมสูงสุดเป็นประวัติการณ์ (สำนักงานบริหารและพัฒนาองค์ความรู้, 2558)

ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความสนใจศึกษาความเป็นเมืองจากการประเมินคุณค่าและมูลค่าของที่ดิน โดยการนำเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ (geoinformation technology) มาใช้ศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ ทั้งนี้เนื่องจากเทคโนโลยีนี้เป็นเทคโนโลยีที่มีความสำคัญต่อการวางแผนการจัดการพื้นที่ในด้านต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ นั่นคือ เทคโนโลยีด้านการรับรู้จากระยะไกล (remote sensing, RS) ซึ่งใช้เป็นเครื่องมือหลักในการศึกษาปรากฏการณ์เชิงพื้นที่ต่าง ๆ กันอย่างแพร่หลาย โดยใช้ข้อมูลภาพถ่ายจากดาวเทียมและเทคโนโลยีระบบนำทางด้วยดาวเทียม (global navigation satellite system, GNSS) เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลจากการลงสำรวจภาคสนาม เพื่อจัดเก็บข้อมูลเชิงพื้นที่ (spatial data) และข้อมูลอรรถาธิบาย (attribute data) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อมูลค่าราคาที่ดิน และใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (geographic information system, GIS) เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ประเมินคุณค่าของที่ดินด้วยหลักการประเมินใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด หรือ highest and best use (HBU) เท่าที่จะเป็นไปได้ของที่ดิน ภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงินของพื้นที่ (จิตตภากรณ์, 2563) ด้วยหลักการวิเคราะห์ตัดสินใจแบบพหุเกณฑ์ด้วยวิธีการถ่วงน้ำหนักอย่างง่าย (simple additive weighting, SAW) และการศึกษาเปรียบเทียบมูลค่าการประเมินราคาที่ดินพื้นที่การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดและสัมประสิทธิ์

ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดินด้วยเทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (multiple regression analysis) (สุวิทย์, 2561) พร้อมทั้งจัดทำแผนที่ที่ช่วยในการตัดสินใจในการซื้อขายที่ดินในเขตพื้นที่อำเภอเมืองสุพรรณบุรี

## 2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

2.1 จำแนกพื้นที่เมืองจากภาพถ่ายจากดาวเทียม Landsat-7 ETM, Landsat-8 OLI และ Sentinel 2 ในช่วงปี พ.ศ. 2555, 2559 และ 2562

2.2 วิเคราะห์พื้นที่ที่มีความเป็นเมืองมากที่สุดในจังหวัดสุพรรณบุรีด้วยหลักการประเมินการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

2.3 ศึกษาความสัมพันธ์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดินในพื้นที่ที่มีความเป็นเมืองมากที่สุด

## 3. อุปกรณ์และวิธีการ

### 3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลและขอบเขตการศึกษา

3.1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยดำเนินการเก็บข้อมูลตำแหน่งของแปลงที่ดินแบบเจาะจงจากเลขที่เอกสารสิทธิ์ 42 แปลง ในเขตพื้นที่อำเภอเมืองสุพรรณบุรี ด้วยเทคโนโลยีระบบนำทางด้วยดาวเทียม (GNSS) และข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าของแปลงที่ดินแบบเฉพาะเจาะจง

3.1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นการรวบรวมข้อมูลภาพถ่ายจากดาวเทียม Landsat-7 ETM, Landsat-8 OLI และ Sentinel 2 ในช่วงปี พ.ศ. 2555, 2559 และ 2562 และข้อมูลที่บันทึกในรูปแบบดิจิทัล และกำหนดพิกัดอ้างอิงในระบบ UTM (universal transverse mercator) WGS 1984 zone 47 ซึ่งประกอบด้วยขอบเขตการปกครองระดับอำเภอและตำบล ข้อมูลเส้นทางคมนาคมสาย

หลัก-สายรอง พื้นที่ย่านการค้า ตำแหน่งสถานศึกษา ตำแหน่งสาธารณสุข ตำแหน่งสถานที่ราชการ พื้นที่สาธารณะ ตำแหน่งสถานบริการต่าง ๆ และตำแหน่งให้บริการขนส่งมวลชน ในพื้นที่อำเภอเมืองสุพรรณบุรี

3.1.3 การวิจัยจะเลือกหลักการวิเคราะห์ประเมินคุณค่าของที่ดินด้วยหลักการประเมินใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (HBU) เท่าที่จะเป็นไปได้ของที่ดินด้วยหลักการวิเคราะห์ตัดสินใจแบบพหุเกณฑ์ด้วยวิธีการถ่วงน้ำหนักอย่างง่าย (SAW) และหลักการวิเคราะห์การถดถอยพหุในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาการประเมินที่ดินรายแปลงในรอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรอบบัญชีปี พ.ศ. 2559-2562 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาค่าที่ดิน

### 3.2 วิธีการศึกษา

3.2.1 รวบรวมข้อมูลภาพถ่ายจากดาวเทียม Landsat-7 ETM, Landsat-8 OLI และ Sentinel 2 ในช่วงปี พ.ศ. 2555, 2559 และ 2562 พร้อมทั้งดำเนินการปรับแก้เชิงรังสี (radiometric correction) และปรับแก้เชิงเรขาคณิต (geometric correction)

3.2.2 ดำเนินการจำแนกพื้นที่ด้วยเทคนิคการจำแนกแบบกำกับดูแล (supervised classification) เพื่อจำแนกลักษณะการใช้ที่ดินเป็น 2 ประเภท คือ การใช้ที่ดินประเภทเมืองและการใช้ที่ดินที่ไม่ใช่เมือง (อริวัชร และอริศรา, 2561) โดยกำหนดให้พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม การใช้ที่ดินเพื่อการค้า การใช้ที่ดินเพื่อเส้นทางคมนาคม การใช้ที่ดินเพื่อการสาธารณะ และลักษณะที่ดินเป็นที่ว่างเปล่าเป็นการใช้ที่ดินประเภทเมือง ขณะที่การใช้ที่ดินที่ไม่ใช่เมืองประกอบด้วยการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พื้นที่ป่าไม้ และพื้นที่แหล่งน้ำ (วิชัย, 2548) เพื่อศึกษาพื้นที่

ที่มีความเป็นเมืองมากที่สุด ในจังหวัดสุพรรณบุรี พร้อมทั้งตรวจสอบความถูกต้องด้วยการลงสำรวจภาคสนาม

3.2.3 จัดเก็บตำแหน่งของแปลงที่ดินแบบเจาะจงจากเลขที่เอกสารสิทธิในพื้นที่อำเภอเมืองสุพรรณบุรี 42 แปลง โดยใช้เทคโนโลยีระบบนำทางด้วยดาวเทียม (GNSS) พร้อมทั้งเก็บข้อมูลจากการสนทนา สัมภาษณ์ และการสังเกตการณ์เชิงลึกแบบเฉพาะเจาะจงแสดงมูลค่าราคาที่ดินในพื้นที่เขตเมืองและลักษณะของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเมือง

3.2.4 ดำเนินการวิเคราะห์และประเมินคุณค่าของที่ดินด้วยหลักการประเมินใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (HBU) ด้วยหลักการวิเคราะห์ตัดสินใจแบบพหุเกณฑ์ด้วยวิธีการถ่วงน้ำหนักอย่างง่าย (SAW) (ณัฐพล และคณะ, 2557) จากปัจจัยเชิงพื้นที่ 4 ปัจจัยหลัก คือ ปัจจัยแปลงที่ดิน ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค ปัจจัยทางด้านสาธารณสุขการ และปัจจัยทางด้านพระราชบัญญัติ โดยแบ่งเป็น 11 ปัจจัยรอง คือ ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน ติดถนนสายหลักสายรอง ระยะห่างจากเส้นทางน้ำ ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าและตลาด ระยะห่างจากสถานศึกษา ระยะห่างจากการบริการสาธารณสุข ระยะห่างจากสถานที่ราชการ ระยะห่างจากศาสนสถาน ระยะห่างจากพื้นที่สาธารณะ ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน ระยะห่างจากสถานบริการต่าง ๆ และพระราชบัญญัติผังเมือง ดังสมการที่ 1 (ณัฐพล และคณะ, 2557)

$$A_i = \sum W_j X_{ij} \quad (1)$$

โดย  $A_i$  แทนระดับจากการประเมินใช้ประโยชน์ที่ดินด้วยหลักเกณฑ์ HBU;  $X_{ij}$  แทนคะแนนลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยจากปัจจัยที่  $i$  ถึงปัจจัยที่  $j$ ;  $W_j$  แทนค่าน้ำหนักปัจจัยตามมาตรฐานการประเมินราคาที่ดินจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สินกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง (พ.ศ. 2549)

3.2.5 นำค่าคะแนนที่ได้จากการวิเคราะห์ด้วยวิธีการถ่วงน้ำหนักอย่างง่ายของแต่ละปัจจัยมารวมกันตามกระบวนการประเมินด้วยหลักการประเมินใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (HBU)

3.2.6 จำแนกระดับการประเมินใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็น 3 ช่วง ด้วยเทคนิคการแบ่งช่วงชั้นแบบ natural break คือ พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์สูงสุดหรือมีคุณค่าที่ดินดีที่สุด พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ปานกลางหรือมีคุณค่าที่ดินปานกลาง และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ต่ำสุดหรือมีคุณค่าที่ดินต่ำที่สุด

3.2.7 เปรียบเทียบและตรวจสอบมูลค่าที่ดินหรือคุณค่าของที่ดินของแปลงที่ดินที่ได้จากการเจาะจงจากเลขที่เอกสารสิทธิ์ ทั้ง 42 แปลง โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เพื่ออ้างอิงราคาประเมินมูลค่าที่ดิน จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์ <http://www.property.treasury.go.th> (กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง, 2562)

3.2.8 นำข้อมูลการประเมินราคาที่ดินของแปลงที่ดินแบบเจาะจงจากเลขที่เอกสารสิทธิ์ 42 แปลง มาศึกษาอิทธิพลต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดินด้วยเทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุ เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างราคาการประเมินที่ดินรายแปลงในกรอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรอบบัญชีปี พ.ศ. 2559-2562 จากปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดินทั้ง 11 ปัจจัยที่นัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังสมการที่ 2 (สุวิทย์, 2561)

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_kX_k \quad (2)$$

โดย Y แทนมูลค่าราคาที่ดินรายแปลง (ตัวแปรตาม); X แทนคะแนนของตัวแปรอิสระตัวที่ 1-k; a แทนค่าคงที่ของสมการพยากรณ์ในรูปแบบคะแนนดิบ; b แทนค่านำหนักคะแนนหรือสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระ (ตัวพยากรณ์) ตัวที่ 1-k; k แทนจำนวนตัวแปรอิสระ

3.2.9 จัดทำแผนที่แสดงระดับความเป็นเมืองจากการประเมินคุณค่าและมูลค่าที่ดินในพื้นที่เมืองสุพรรณบุรีด้วยเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ เพื่อเปรียบเทียบมูลค่าการประเมินราคาที่ดินพื้นที่การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดที่มีผลต่อราคาการซื้อขายที่ดินในเขตพื้นที่อำเภอเมืองสุพรรณบุรี

## 4. ผลการศึกษา

### 4.1 ผลการจำแนกพื้นที่เมือง

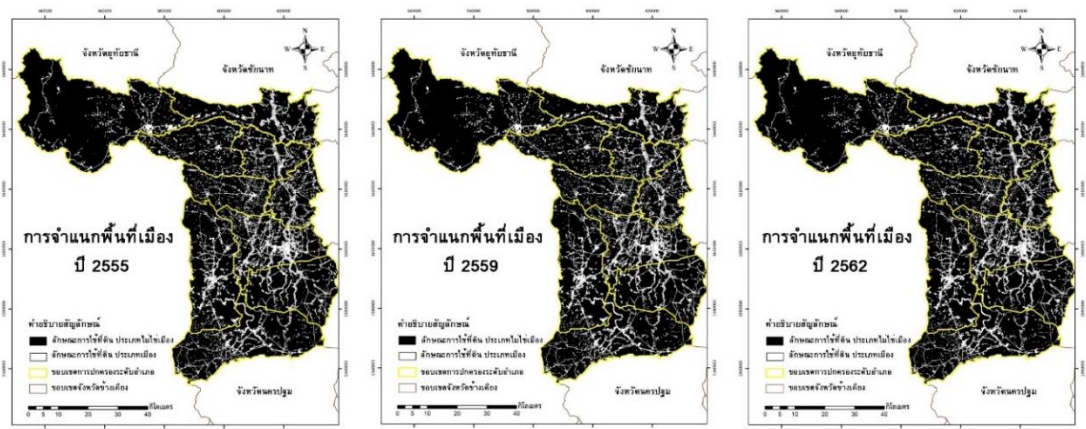
การจำแนกพื้นที่เมืองพบว่าพื้นที่ที่มีลักษณะการใช้ที่ดินประเภทเมืองมีแนวโน้มสูงขึ้นในทุกช่วงปี ซึ่งมีพื้นที่เมืองคิดเป็นร้อยละ 9.74 ของพื้นที่ทั้งหมดในจังหวัดสุพรรณบุรี โดยเฉพาะในพื้นที่อำเภอเมืองสุพรรณบุรีที่พบลักษณะการใช้ที่ดินประเภทเมืองมากที่สุด จำนวน 88.07 ตารางกิโลเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 16.28 ของพื้นที่ทั้งหมดของอำเภอเมืองสุพรรณบุรี รองลงมาเป็นอำเภออุทุมพร อำเภอสองพี่น้อง อำเภอเดิมบางนางบวช อำเภอด่านช้าง อำเภอศรีประจันต์ อำเภอบางปลาม้า อำเภอสามชุก อำเภอดอนเจดีย์ และอำเภอหนองหญ้าไซ จำนวน 63.85, 62.86, 59.40, 49.22, 45.80, 41.31, 39.03, 37.56 และ 35.01 ตารางกิโลเมตร ตามลำดับ แสดงได้ดังตารางที่ 1 ซึ่งเห็นได้ว่าทุกอำเภอจะมีการขยายตัวของเมืองเพิ่มขึ้นในทุกช่วงปี โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีความเป็นเมืองจะกระจุกอย่างหนาแน่นในพื้นที่เขตอำเภอเมืองสุพรรณบุรี และบริเวณตามเส้นทางคมนาคมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 ทั้งนี้เนื่องมาจากเส้นทางการคมนาคมสายดังกล่าว เป็นเส้นทางสายหลักในการเดินทางทั้งภายในและภายนอกจังหวัดสุพรรณบุรี และยังเป็นที่ตั้งของตัวเมืองและย่านศูนย์การค้า หมู่บ้าน สถาน ที่ราชการและสถาบันต่าง ๆ พื้นที่ที่ยังไม่มีความเป็นเมืองจะเป็นพื้นที่ในบริเวณกว้าง เนื่องจากลักษณะการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ป่า และพื้นที่แหล่งน้ำ

ซึ่งพบมากทางทิศเหนือและทิศตะวันตกของของจังหวัด ส่วนทางด้านทิศตะวันออกและทางทิศใต้เป็นพื้นที่ที่มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดข้างเคียงและกรุงเทพมหานคร จึงทำให้บริเวณดังกล่าว

เป็นพื้นที่ที่มีความเป็นเมืองสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ แสดงได้ดังรูปที่ 1 และรายละเอียดพื้นที่เมืองแต่ละอำเภอแสดงได้ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 การจำแนกพื้นที่เมืองจากภาพถ่ายจากดาวเทียมในช่วงเวลาต่าง ๆ ของแต่ละอำเภอในจังหวัดสุพรรณบุรี

อำเภอ	พื้นที่เมืองจากข้อมูลภาพถ่ายจากดาวเทียม (ตารางกิโลเมตร)					
	ปี พ.ศ. 2555	ปี พ.ศ. 2559	การเปลี่ยนแปลง	ปี พ.ศ. 2559	ปี พ.ศ. 2562	การเปลี่ยนแปลง
อำเภอเมืองสุพรรณบุรี	86.50	88.05	+ 1.55	88.05	88.07	+ 0.01
อำเภอเดิมบางนางบวช	47.93	47.45	- 0.48	47.45	59.40	+11.96
อำเภอด่านช้าง	43.66	44.25	+ 0.58	44.25	49.22	+ 4.98
อำเภอบางปลาม้า	39.57	39.11	- 0.46	39.11	41.31	+ 2.20
อำเภอศรีประจันต์	29.13	29.08	- 0.05	29.08	45.80	+ 16.73
อำเภอดอนเจดีย์	24.36	25.47	+ 1.11	25.47	37.56	+ 12.09
อำเภอสองพี่น้อง	57.40	55.53	- 1.87	55.53	62.86	+ 7.33
อำเภอสามชูก	28.98	29.91	+ 0.93	29.91	39.03	+ 9.12
อำเภออู่ทอง	60.70	60.61	- 0.10	60.61	63.85	+ 3.24
อำเภอหนองหญ้าไซ	25.11	25.01	- 0.10	25.01	35.01	+ 9.99
รวม	443.34	444.47	+1.11	444.47	522.11	+77.65

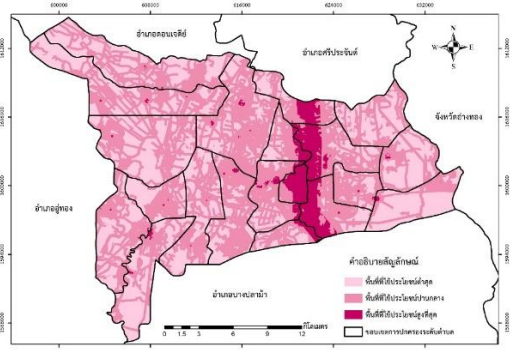


รูปที่ 1 ลักษณะการใช้ที่ดินประเภทเมืองและไม่ใช้เมืองในจังหวัดสุพรรณบุรี ปี พ.ศ. 2555, 2559 และ 2562

**4.2 ผลการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีความเป็นเมืองมากที่สุดในจังหวัดสุพรรณบุรี**

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดมูลค่าราคาที่ดินจากปัจจัยเชิงพื้นที่ 4 ปัจจัยหลัก คือ ปัจจัยแปลงที่ดิน ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค ปัจจัยด้านสาธารณูปการ และปัจจัยด้านพระราชบัญญัติ โดยแบ่งเป็นความลึกของแปลงที่ดินระยะห่างจากถนนสายหลักสายรอง ระยะห่างจากเส้นทางน้ำ ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าและตลาด ระยะห่างจากสถานศึกษา ระยะห่างจากการบริการสาธารณสุข ระยะห่างจากสถานราชการ ระยะห่างจากศาสนสถาน ระยะห่างจากพื้นที่สวนสาธารณะ ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน และระยะห่างจากบริการของสถานบริการต่าง ๆ ด้วยหลักการประเมินคุณค่าที่ดินจากหลักการประเมินใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (HBU) ของที่ดิน และความเหมาะสมทางกายภาพที่ดินร่วมกับหลักการวิเคราะห์ตัดสินใจแบบพหุเกณฑ์ด้วยวิธีการถ่วงน้ำหนักอย่างง่าย (SAW) จากปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดินตามมาตรฐานการประเมินราคาที่ดินจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง (พ.ศ. 2549) พบว่าเป็นเมืองในพื้นที่อำเภอเมืองสุพรรณบุรีเกิดจากการมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก และทุก ๆ พื้นที่ในอำเภอเมืองสุพรรณบุรีอยู่ภายใต้การให้บริการเส้นทางคมนาคม ทั้งถนนสายหลักสายรอง มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่ครบถ้วนทั้งไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และน้ำใช้สอยทางธรรมชาติ โดยมีแม่น้ำท่าจีนไหลผ่านพื้นที่ มีสถานศึกษา สถานีให้บริการสาธารณสุขที่เพียงพอ มีการให้บริการด้านระบบการขนส่งมวลชนที่สะดวก ทั้งภายในและภายนอกจังหวัด มีสวนสาธารณะที่ให้บริการประชาชนในพื้นที่ และมีพระราชบัญญัติครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด ตามหลักการประเมินมูลค่าที่ดิน เมื่อพิจารณาพื้นที่ตามหลักการประเมิน

ใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (HBU) ของที่ดินสามารถแบ่งช่วงชั้นด้วยเทคนิคแบบ natural break เป็น 3 ช่วงระดับ พบว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของอำเภอเมืองสุพรรณบุรีมีค่าการประเมินการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในระดับการประโยชน์ปานกลาง มีพื้นที่ 263.810 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 48.77 รองลงมา คือ ระดับการประโยชน์ต่ำ มีพื้นที่ 191.256 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 35.36 และมีพื้นที่เพียง 85.768 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.87 ที่มีระดับการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในตำบลท่าพี่เลี้ยง ตำบลสนามชัย ตำบลท่าระหัด ตำบลรั้วใหญ่ และตำบลโพธิ์พระยาตามลำดับ แสดงได้ดังรูป 2



**รูปที่ 2** แผนที่แสดงระดับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามหลักการประเมินใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด HBU

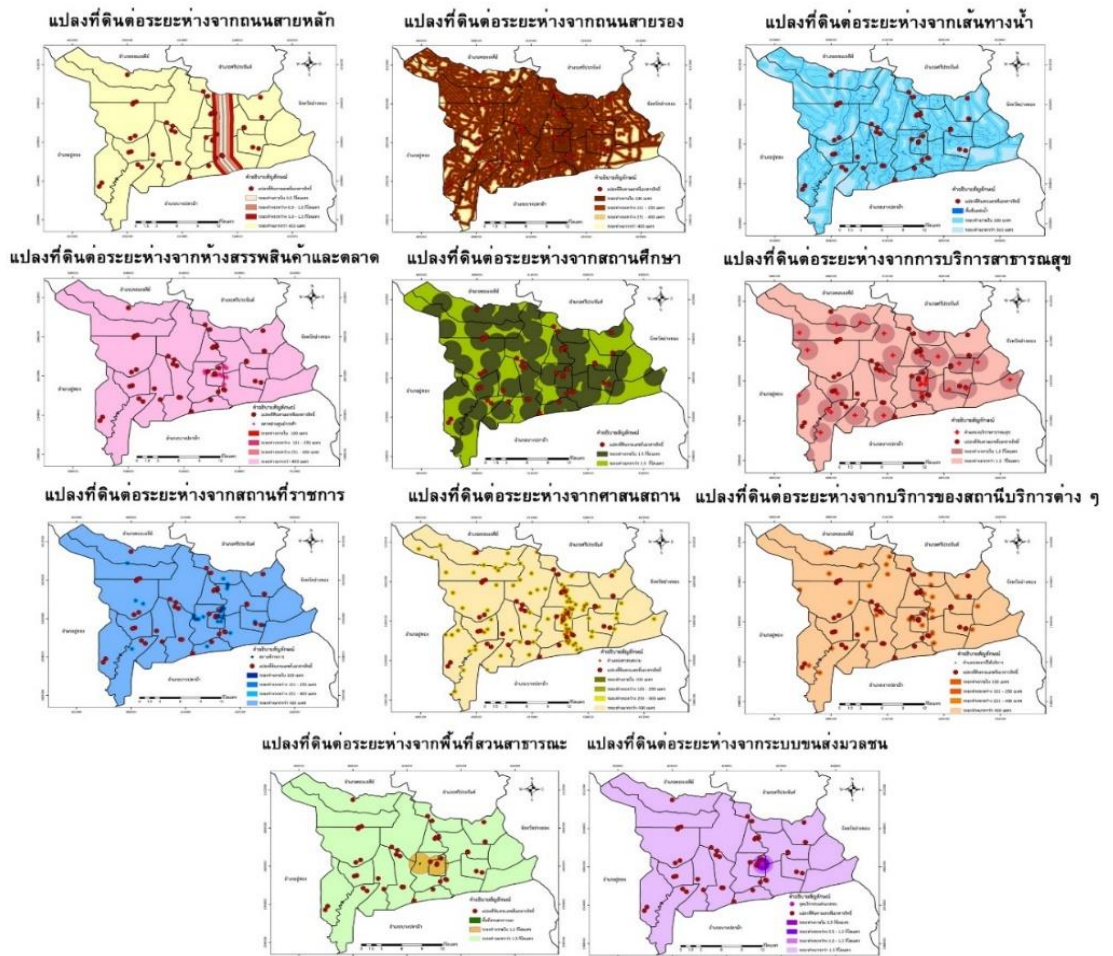
การเปรียบเทียบและการตรวจสอบมูลค่าที่ดินหรือคุณค่าของที่ดินของแปลงที่ดินที่ได้แบบเจาะจงจากเลขที่เอกสารสิทธิ์ทั้ง 42 แปลง โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เพื่ออ้างอิงราคาประเมินมูลค่าที่ดินจากเว็บไซต์กรมธนารักษ์ (<http://www.property.treasury.go.th>) พบว่าตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์สูงสุด



และดีที่สุดใน 8 แปลง อยู่ในพื้นที่ตำบลท่าพี่เลี้ยง ตำบลท่าระหัด ตำบลสนามชัย ตำบลรั้วใหญ่ และ ตำบลดอนมะสังข์ ซึ่งมีมูลค่าการประเมินราคาที่ดิน สูงที่สุดอยู่ที่ 1,050-30,000 บาทต่อตารางวา ตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใช้ประโยชน์ปานกลาง 29 แปลง ซึ่งมีมูลค่าการประเมินราคาที่ดินอยู่ที่ 210-8,000 บาทต่อตารางวา และตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ต่ำ 5 แปลง มีมูลค่าการประเมินราคาที่ดินอยู่ที่ 150-500 บาทต่อตารางวา แสดงได้ ดังรูปที่ 3 รูปที่ 4 และตารางที่ 2

### 4.3 ผลการศึกษาความสัมพันธ์ความ สัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการ กำหนดราคามูลค่าที่ดินในพื้นที่ที่มีความเป็น เมืองมากที่สุด

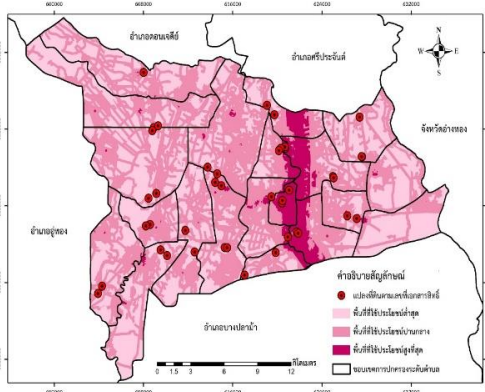
การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ที่มีอิทธิพล ต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดินด้วยหลักการ วิเคราะห์ถดถอยพหุคูณที่สำคัญทางสถิติ 0.05 ใน พื้นที่ที่มีความเป็นเมืองมากที่สุดของจังหวัด สุพรรณบุรี พบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุด คือ ตำแหน่งของแปลงที่ดินที่มีทางออกติดอยู่ใกล้ กับเส้นทางคมนาคมประเภทถนนสายรอง โดยมีค่า



รูปที่ 3 แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดินในพื้นที่การให้บริการของปัจจัยตามมาตรฐานการประเมินราคา ที่ดินจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง (พ.ศ. 2549)

ตารางที่ 2 จำนวนแปลงที่ดินที่บนพื้นที่ให้บริการของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดมูลค่าราคาที่ดิน

ลำดับที่	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดมูลค่าราคาที่ดิน	จำนวนแปลงที่ดินในพื้นที่ให้บริการ (แปลง)	
		ภายใน	ภายนอก
1	ระยะห่างจากถนนสายหลัก	9	33
2	ระยะห่างจากถนนสายรอง	42	0
3	ระยะห่างจากเส้นทางน้ำ	41	1
4	ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าและตลาด	4	38
5	ระยะห่างจากสถานศึกษา	35	7
6	ระยะห่างจากการบริการสาธารณสุข	22	20
7	ระยะห่างจากสถานที่ราชการ	3	39
8	ระยะห่างจากศาสนสถาน	12	30
9	ระยะห่างจากบริการสถานีบริการต่าง ๆ	7	35
10	ระยะห่างจากพื้นที่สวนสาธารณะ	4	38
11	ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	3	39
รวม		42	



รูปที่ 4 แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดินบนพื้นที่ระดับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามหลักการประเมินใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (HBU)

สัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ 1.000 ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชนและระยะห่างจากสถานที่ราชการมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์เท่ากับ คือ 0.849 รองลงมา คือ ระยะห่าง

จากย่านธุรกิจห้างสรรพสินค้าและตลาดและระยะห่างจากพื้นที่สวนสาธารณะมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์เท่ากับ คือ 0.813 ระยะห่างจากบริการของสถานีบริการต่าง ๆ มีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ 0.649 ระยะห่างจากเส้นทางคมนาคม ถนนสายหลัก มีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ 0.574 ระยะห่างจากศาสนสถานมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ 0.466 ระยะห่างจากการบริการสาธารณสุขมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ 0.271 ระยะห่างจากสถานศึกษามีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ 0.134 และปัจจัยระยะห่างจากเส้นทางน้ำมีอิทธิพลน้อยที่สุด มีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ 0.029

เมื่อพิจารณาปัจจัยที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดินตามมาตรฐานการประเมินราคาที่ดินจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง (พ.ศ. 2549) (กรมธนารักษ์,

2562) ทั้ง 11 ปัจจัย อธิบายอิทธิพลที่มีต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดินได้ร้อยละ 80.4 ซึ่งสร้างสมการถดถอยได้เป็น  $Y$  (ราคาการประเมินที่ดิน) =  $4,020.936 + 0.574(X_1) + 1.00(X_2) + 0.813(X_4) + 0.271(X_6) + 0.849(X_7) + 0.466(X_8) + 0.813(X_9) + 0.849(X_{10}) + 0.649(X_{11})$  และแสดงรายละเอียดได้ดังตารางที่ 3

การเปรียบเทียบพื้นที่ที่มีมูลค่าการประเมินราคาที่ดินสูงกับสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดินในตารางที่ 3 ผลการวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุที่นัยสำคัญทางสถิติ 0.05 จากมูลค่าการประเมินราคาที่ดิน โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ในรอบบัญชีปี พ.ศ. 2559-2562 จำนวน 42 แปลง ที่ครอบคลุมเขตพื้นที่ที่มีความเป็นเมืองมากที่สุดใน

จังหวัดสุพรรณบุรี มีความสัมพันธ์และสอดคล้องกับหลักหลักการประเมินใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (HBU) โดยพบว่าแปลงที่ดินที่มีทางออกอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมประเภทถนนสายหลักสายรองมีอิทธิพลต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดิน ทำให้มูลค่าการประเมินราคาที่ดินสูงที่สุด โดยเฉพาะที่ดินที่ตั้งติดกับถนนพระพันวษา ที่ดินติดกับถนนมาลัยแมน ที่ดินติดถนนหมื่นหาญ ที่ดินติดถนนพลาญชุมพล ที่ดินติดถนนประชาธิปไตย ที่ดินติดถนนขุนแผน และที่ดินติดถนนนางบัวคลี่ เป็นต้น และแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ตำแหน่งภายในพื้นที่ให้บริการของปัจจัยด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เช่น ภายในพื้นที่ให้บริการของสถานศึกษา สถานที่ราชการ ระบบการบริการขนส่งมวลชน ย่านการค้า บริการสาธารณสุข และเส้นทางน้ำ จะมีมูลค่าการประเมินราคาที่ดินสูงกว่าพื้นที่นอกเขตบริการ

ตารางที่ 3 การวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุของปัจจัยที่มีความสัมพันธ์และอิทธิพลต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดิน

ปัจจัยต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดิน	B	S.E.	Beta	Sig.
ค่าคงที่	2,633.604	4,020.936		
ระยะห่างจากเส้นทางคมนาคม ถนนสายหลัก ( $X_1$ )	6,258.167	1,572.404	0.574	0.000
ระยะห่างจากเส้นทางคมนาคม ถนนสายรอง ( $X_2$ )	7,648.389	2,375.316	1.000	0.000
ระยะห่างจากเส้นทางน้ำ ( $X_3$ )	-2,810.740	3,844.587	0.029	0.428
ระยะห่างจากย่านธุรกิจ ( $X_4$ )	-4,276.202	1,408.379	0.813	0.000
ระยะห่างจากสถานศึกษา ( $X_5$ )	536.958	1,253.201	0.134	0.199
ระยะห่างจากการบริการสาธารณสุข ( $X_6$ )	378.391	1,146.077	0.271	0.042
ระยะห่างจากสถานที่ราชการ ( $X_7$ )	3,581.258	1,374.881	0.849	0.000
ระยะห่างจากศาสนสถาน ( $X_8$ )	-1,297.427	1,619.499	0.466	0.001
ระยะห่างจากพื้นที่สวนสาธารณะ ( $X_9$ )	3,380.963	3,747.666	0.813	0.000
ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน ( $X_{10}$ )	17,005.092	3,697.507	0.849	0.000
ระยะห่างจากบริการของสถานบริการต่าง ๆ ( $X_{11}$ )	-1,998.952	2,435.731	0.649	0.000
$R^2 = 0.804$ ; $SEE = 2,823.638$ ; $F = 22.029$ ; $Sig. = 0.000$				

\*\* มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## 5. สรุปและอภิปรายผล

การศึกษาความเป็นเมืองที่ได้จากการประเมินคุณค่าและมูลค่าที่ดินในพื้นที่เมืองสุพรรณบุรีด้วยเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ โดยการจำแนกพื้นที่เมืองจากภาพถ่ายจากดาวเทียมและการลงสำรวจภาคสนามเพื่อตรวจสอบสภาพพื้นที่จริงทางภูมิศาสตร์ พบว่าโดยภาพรวมแนวโน้มพื้นที่เมืองเมืองในจังหวัดสุพรรณบุรีที่แสดงเป็นรายอำเภอจะมีการขยายตัวของเมืองเพียงเล็กน้อยพื้นที่ที่มีความเป็นเมืองจะกระจุกอย่างหนาแน่นเฉพาะพื้นที่ในเขตอำเภอเมืองสุพรรณบุรีและบริเวณตามเส้นทางคมนาคมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 ซึ่งเป็นที่ตั้งของตัวเมืองและย่านศูนย์การค้า หมู่บ้าน สถานราชการและสถาบันต่าง ๆ ทางทิศตะวันออกและทางทิศใต้ของจังหวัดสุพรรณบุรี และพื้นที่ที่มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดข้างเคียงและกรุงเทพมหานคร ส่วนทางทิศเหนือและทิศตะวันตกของจังหวัด ส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่ป่าและพื้นที่เกษตรกรรม เนื่องจากเป็นพื้นที่ราบลุ่ม ดินเป็นดินเหนียว มีการระบายน้ำเลว จึงเหมาะสมสำหรับการเกษตรกรรม โดยเฉพาะการทำนาข้าว หรืออาจกล่าวได้ว่าการเปลี่ยนเป็นเมืองของจังหวัดสุพรรณบุรีแสดงออกด้วยการขยายตัวจากกิจกรรมนอกภาคการเกษตร ในรูปแบบของอาคารสิ่งปลูกสร้าง และการคมนาคม และขณะเดียวกันก็ดำเนินกิจกรรมภาคการเกษตรควบคู่ไปด้วย เมื่อวิเคราะห์พื้นที่ที่มีความเป็นเมืองมากที่สุดในจังหวัดสุพรรณบุรีด้วยหลักการประเมินการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในระดับการประโยชน์ปานกลาง มีพื้นที่ 263.810 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 48.77 รองลงมา คือ ระดับ

การประโยชน์ต่ำ มีพื้นที่ 191.256 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 35.36 และมีพื้นที่เพียง 85.768 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.87 ที่มีระดับการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในตำบลท่าพี่เลี้ยง ตำบลสนามชัย ตำบลท่าระหัด ตำบลรั้วใหญ่ และตำบลโพธิ์พระยา เนื่องพื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่ภายใต้การให้บริการเส้นทางคมนาคม ทั้งถนนสายหลักสายรอง มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบถ้วนทั้งไฟฟ้า และระบบน้ำประปา และน้ำใช้สอยทางธรรมชาติ โดยมีแม่น้ำท่าจีนไหลผ่านพื้นที่ และมีสถานศึกษา สถานีให้บริการสาธารณสุขที่เพียงพอ มีการให้บริการด้านระบบการขนส่งมวลชนที่สะดวกทั้งภายในและภายนอกจังหวัด มีสวนสาธารณะที่ให้บริการประชากรในพื้นที่ และมีพระราชบัญญัติครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัดตามหลักการประเมินมูลค่าที่ดิน ซึ่งมีความสอดคล้องกับการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดินด้วยหลักการวิเคราะห์ถดถอยพหุที่นัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ร่วมกับการประเมินราคาที่ดิน โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ในรอบบัญชีปี 2559-2562 โดยพบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดินมากที่สุดแปลงที่ดินที่มีทางออกติดอยู่กับเส้นทางคมนาคมประเภทถนนสายรอง รองลงมา คือ ตำแหน่งของแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ให้บริการของปัจจัยทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจากระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชนและระยะห่างจากสถานที่ราชการ ระยะห่างจากย่านธุรกิจและระยะห่างจากพื้นที่สวนสาธารณะ ระยะห่างจากบริการของสถานีสบริการต่าง ๆ และระยะห่างจากศาสนสถาน ตามลำดับ ซึ่งมีความสอดคล้องกับการศึกษาของ นิวัฒน์ (2559) ที่ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลีจังหวัดสมุทร

ปรากฏการ ซึ่งพบว่าแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีค่าการประเมินการใช้ประโยชน์สูงสุดหรือมีคุณค่าทางที่ดินสูงสุด มีมูลค่าการประเมินราคาที่ดินสูงถึง 1,050-30,000 บาทต่อตารางวา ตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ปานกลาง จำนวน 29 แปลง ซึ่งมีมูลค่าการประเมินราคาที่ดินอยู่ที่ 210-8,000 บาทต่อตารางวา และตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ต่ำ จำนวน 5 แปลง มีมูลค่าการประเมินราคาที่ดินอยู่ที่ 150-500 บาทต่อตารางวา

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าหลักการประเมินใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (HBU) ของที่ดิน มีอิทธิพลและความสอดคล้องกับมูลค่าการประเมินราคาที่ดิน ดังจะเห็นได้ว่าพื้นที่ที่มีค่าการประเมินการใช้ประโยชน์สูงสุดหรือมีคุณค่าทางที่ดินสูงสุด จะมีมูลค่าการประเมินราคาที่ดินสูงตามไปด้วย ขณะที่พื้นที่ที่มีค่าการประเมินการใช้ประโยชน์ต่ำที่สุดหรือมีคุณค่าทางที่ดินต่ำสุดจะมีมูลค่าการประเมินราคาที่ดินต่ำตามไปด้วย ซึ่งสอดคล้องกับความสัมพันธ์ของพื้นที่ในเขตการให้บริการของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคามูลค่าที่ดิน และสามารถนำไปเป็นต้นแบบให้กับหน่วยงานหรือผู้ที่สนใจเพื่อนำไปศึกษา ปรับปรุง แก้ไข และเป็นแนวทางในการวางแผนการขยายตัวของเมืองในอนาคต รวมทั้งเป็นแนวทางในการซื้อ-ขายที่ดินได้สะดวกรวดเร็วและมีความถูกต้องใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด

## 6. กิตติกรรมประกาศ

ขอขอบคุณ กลุ่มตัวอย่างเจ้าของแปลงที่ดินแบบเฉพาะเจาะจงที่เอื้อเพื่อให้การสัมภาษณ์ สอบถามข้อมูลการซื้อขายที่ดินในพื้นที่อำเภอเมืองสุพรรณบุรี และให้คำปรึกษาอันเป็นประโยชน์ต่อการวิจัย ตลอดจนการลงพื้นที่สำรวจภาคสนามขอขอบคุณคณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในคน

มหาวิทยาลัยมหาสารคาม ที่พิจารณาประเมินให้ งานวิจัยฉบับนี้ผ่านการพิจารณาและรับรองจาก คณะกรรมการจริยธรรมการวิจัยในคน มหาวิทยาลัยมหาสารคามในรูปแบบ แบบยกเว้น ตามเลขที่การรับรอง 189/2562 ขอขอบคุณภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม ที่ให้การสนับสนุนและอำนวยความสะดวกในการทำวิจัยในครั้งนี้เป็นอย่างดีมาโดยตลอด และท้ายสุดขอขอบคุณคณะกรรมการพิจารณาทุนอุดหนุนการวิจัยงบประมาณรายได้อคณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหาสารคาม ที่สนับสนุนเงินทุนวิจัย ปีงบประมาณ 2563 เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการวิจัย และนำผลงานวิจัยไปตีพิมพ์ เผยแพร่ เพื่อเป็นประโยชน์แก่สังคมต่อไป

## 7. รายการอ้างอิง

- กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง, 2562, สืบค้นราคาประเมิน คำนวณจากเลขโฉนดที่ดิน, แหล่งที่มา : <http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/index3.asp>, 5 เมษายน 2553.
- จิตตาภรณ์ ศรีบุญจิตต์, 2563, Highest and Best Use (HBU) หลักการที่บอกให้เรามอง 360 องศา : กรณี Thailand 4.0 มูลค่าที่ดินเพิ่มและกรณีที่ดินตาบอด, แหล่งที่มา : <http://www.tva.or.th/Files/Name2/CONTENT5a5c45f280525a260432e785671053242666113.pdf>, 3 มีนาคม 2563.
- ณัฐพล จันท์แก้ว, ณัฐวัฒน์ โพธิ์ขาว และศศิพร ผลพฤษา, 2557, การประยุกต์ภูมิสารสนเทศเพื่อหาพื้นที่ศักยภาพในการอพยพและเส้นทางลำเลียงเคลื่อนย้าย : กรณีศึกษาการเกิดอุทกภัยจังหวัดปทุมธานี, ว.วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี 22(4): 447-461.
- โตมร ศุขปรีชา, 2562, เป็นเมือง Thai PBS รายการ

- ไทยพีบีเอส ออกอากาศ 6 ตุลาคม 2562, แหล่งที่มา : <https://program.thaipbs.or.th/UrbanBeing/episodes/63928>, 28 เมษายน 2563.
- นิวัฒน์ อีโน, 2559, ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลีจังหวัดสมุทรปราการ, วิทยานิพนธ์ปริญญาโท, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปทุมธานี.
- วิชัย ศรีคำ, 2548, ภูมิศาสตร์เมืองและการวางแผน, ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, นครปฐม.
- สมาคมอสังหาริมทรัพย์, 2560, Urbanization ปรากฏการณ์ยั่งยืน เมืองต่างจังหวัดโตขึ้นแน่นอน, แหล่งที่มา : <http://thairealestate.org/content/detail/402/Urbanization-ปรากฏการณ์ยั่งยืน-เมืองต่างจังหวัดโตขึ้นแน่นอน>, 12 เมษายน 2562.
- ส่วนบริหารและพัฒนาเทคโนโลยีการทะเบียน, 2562, รายงานสถิติจำนวนประชากรและบ้านประจำปี พ.ศ. 2561, สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง, ปทุมธานี.
- สำนักงานบริหารและพัฒนาองค์ความรู้ (องค์การมหาชน), 2558, รายงานผลการสำรวจและศึกษาวิจัย Urbanization การขยายตัวของความเป็นเมือง, แหล่งที่มา : <http://www.okmd.or.th/okmd-opportunity/urbanization/> 256, 7 เมษายน 2563.
- สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2561, รายงานภาวะสังคมไทยไตรมาสสาม ปี 2561, กรุงเทพฯ.
- สุวิทย์ ตันตระกุล, 2561, การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์, สำนักพิมพ์ บริษัท นีโอดิจิตอล จำกัด, กรุงเทพฯ.
- อริวัชร สังข์จันทร์พร และอริศรา เจริญปัญญาเนตร, 2561, ความสัมพันธ์ระหว่างการขยายตัวของเมืองจากสภาพดาวเทียมแสงไฟช่วงเวลากลางคืน การใช้ที่ดินประเภทเมืองและความหนาแน่นประชากรบริเวณเมืองเชียงใหม่, ว.วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี 26(7): 1094-1106.