

# สารบัญ

|   | <u>หน้า</u> |
|---|-------------|
| บทที่ 1 บทนำ                                    | 1           |
| ความหมายของ เศรษฐศาสตร์ที่ดิน                   | 1           |
| คำนิยามของที่ดิน                                | 7           |
| ทรัพยากรที่ดิน                                  | 11          |
| ประวัติความเป็นมาของวิชา เศรษฐศาสตร์ที่ดิน      | 11          |
| ความสัมพันธ์กับวิชาอื่นๆ                        | 12          |
| บทที่ 2 อุปทานและอุปสงค์ของที่ดินในทาง เศรษฐกิจ | 14          |
| ความสัมพันธ์ของอุปทานและอุปสงค์ของที่ดิน        | 14          |
| อุปทานของที่ดิน                                 | 15          |
| อุปสงค์ของที่ดิน                                | 16          |
| ชนิดสำคัญๆ ของการใช้ที่ดิน                      | 17          |
| ปัจจัยที่จำกัดอุปทานทาง เศรษฐกิจของที่ดิน       | 22          |
| ปัจจัยทางธรรมชาติ                               | 22          |
| ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ                              | 27          |
| ปัจจัยทางสถาบัน                                 | 34          |
| ปัจจัยทางด้าน เทคโนโลยี                         | 37          |
| ปัจจัยความสำคัญของที่ดินของที่ดิน               | 38          |
| ความสำคัญทาง เศรษฐกิจของสถานที่ตั้ง             | 39          |
| ผลกระทบของที่ดินต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน      | 41          |
| ทฤษฎีของวอนทู เนน                               | 41          |
| ความเป็น เจ้าของที่ดินและความผูกพันในชุมชน      | 47          |
| การกำหนดลักษณะของที่ดินทางกฎหมาย                | 48          |

|  | <u>หน้า</u> |
|--|-------------|
| สภาพการใช้ที่ดินของโลก   | 48          |
| <b>บทที่ 3 ประชากรกับความต้องการที่ดิน</b>                                   | <b>51</b>   |
| แนวความคิด เกี่ยวกับประชากร  | 52          |
| กฎประชากรของมัลทัสหรือลัทธิมัลทัส  | 54          |
| ปัจจัยที่กำหนดการ เพิ่มขึ้นและลดลงของประชากร                                 | 58          |
| ประชากรของโลก  | 62          |
| ประชากรไทย   | 64          |
| การกระจายของประชากรกับทรัพยากรที่ดิน   | 65          |
| ความสัมพันธ์ระหว่างประชากรต่อปัจจัยความต้องการที่ดิน                         | 69          |
| ความต้องการที่ดิน เพื่อการ เกษตร   | 70          |
| ความต้องการที่ดินนอกการ เกษตร  | 71          |
| ผลของการขยายความ เจริญของบ้าน เมือง  | 71          |
| การแข่งขันในด้านการใช้ที่ดิน   | 72          |
| <b>บทที่ 4 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยการผลิตกับผลผลิตที่มีต่อการใช้ที่ดิน</b> | <b>73</b>   |
| สมมุติฐาน เบื้องต้นในการวิเคราะห์ทาง เศรษฐกิจ                                | 73          |
| หลักผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด   | 76          |
| ราคาและการกำหนดการใช้ทรัพยากร  | 78          |
| ความคิด เกี่ยวกับการกำหนดส่วนสัด   | 79          |
| กฎแห่งผลตอบแทนลดน้อยถอยลง  | 79          |
| กฎแห่งผลตอบแทนลดน้อยถอยลงในทาง เศรษฐกิจ                                      | 84          |
| การใช้ประโยชน์ของการกำหนดส่วนสัด   | 89          |
| การกำหนดส่วนสัดโดยดํา เนินการผลิตในช่วงที่สม เหตุสมผล                        | 91          |

|  |     |
|--|-----|
| การกำหนดส่วนสัด เพื่อแก้ไขปัญหา เฉพาะหน้า ในด้านการผลิต                  |     |
| เมื่อ เหตุการณ์เปลี่ยนแปลงไป   | 93  |
| การกำหนดส่วนสัด เมื่อมีการผลิตของหลายอย่าง                               | 94  |
| การกำหนดส่วนสัด โดยการให้หลักผลผลิต เพิ่ม เท่ากัน                        | 95  |
| การใช้ที่ดินอย่าง เต็มที่  | 97  |
| ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ที่ดินอย่าง เต็มที่                                | 98  |
| บทที่ 5 ผลตอบแทนทาง เศรษฐกิจของทรัพยากรที่ดิน                            | 100 |
| ลักษณะของค่าเช่าที่ดิน   | 100 |
| ค่าเช่าที่ดิน เป็นส่วน เกินทางเศรษฐกิจ                                   | 104 |
| ทฤษฎีค่าเช่าของสำนักกลาสสิก  | 107 |
| ทฤษฎีค่าเช่าของริคาร์โดตามลักษณะความอุดมสมบูรณ์ของดิน                    | 111 |
| ค่าเช่าที่ดิน เกิดจากแหล่งที่ตั้ง  | 115 |
| ค่าเช่าที่ดิน เกิดจากสมรรถนะในการใช้ที่ดิน                               | 117 |
| ทัศนะอื่นๆ ที่เกี่ยวกับค่าเช่า   | 118 |
| ค่าเช่าคือส่วนที่เพิ่มขึ้นจากที่ดินโดยมิได้ลงทุน                         | 118 |
| ค่าเช่า เปรียบ เสมือนผลตอบแทนจากการลงทุน                                 | 119 |
| ความสำคัญของค่าเช่าที่ดิน  | 119 |
| ผลในด้านการจัดการค่าเช่าที่เหมาะสม                                       | 120 |
| ความสัมพันธ์ของค่าเช่าที่ดินต่อมูลค่าของที่ดิน                           | 121 |
| การนำค่าเช่าที่ดินมาประยุกต์ใช้ เกี่ยวกับการตัดสินใจในการพัฒนา<br>ที่ดิน | 122 |
| ผลของค่าเช่าที่ดินกับการจัดสรรการใช้ที่ดิน                               | 124 |
| ภาษีเดี่ยว   | 124 |

|   | <u>หน้า</u> |
|---|-------------|
| บทที่ 6 การตัดสินใจในการพัฒนาทรัพยากรที่ดิน                   | 126         |
| ลำดับของการใช้ที่ดิน  | 127         |
| เหตุผลในการพัฒนาทรัพยากรที่ดิน                                | 127         |
| เหตุผลในการพัฒนาทรัพยากรที่ดินซ้ำอีก                          | 127         |
| การเรียงลำดับความสำคัญก่อนหลังในการพัฒนาทรัพยากรที่ดินระหว่าง |             |
| เอกชนกับสาธารณะ   | 131         |
| ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน  | 132         |
| ต้นทุนโดยตรงในการพัฒนาที่ดิน                                  | 133         |
| ต้นทุนทางด้านสังคมในการพัฒนาที่ดิน                            | 133         |
| ต้นทุนทางด้าน เวลา  | 134         |
| ต้นทุนของการรอคอย   | 134         |
| ต้นทุน เมื่อ เสร็จสมบูรณ์แล้ว                                 | 135         |
| ต้นทุนของการ เข้ามาแทนที่                                     | 135         |
| การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน                                 | 136         |
| การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนและต้นทุน                    | 142         |
| ข้อวิจารณ์ เกี่ยวกับการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทน             | 145         |
| บทที่ 7 การจำแนกและการใช้ทรัพยากรที่ดิน                       | 147         |
| ความ เข้าใจ เกี่ยวกับที่ดิน                                   | 147         |
| ปัจจัยที่ควบคุมการกำเนิดของดิน                                | 148         |
| การจำแนกประเภทที่ดิน  | 149         |
| การจำแนกตามลักษณะทางกายภาพ                                    | 150         |
| การจำแนกตามลักษณะการใช้ประโยชน์                               | 150         |

|         |   |     |
|---------|---|-----|
|         | การจำแนกสมรรถนะที่ดินที่ใช้ในประเทศไทย              | 151 |
|         | การจำแนกสมรรถนะของที่ดินสำหรับพืชไร่ที่ชสวน         | 152 |
|         | การจำแนกสมรรถนะของดินสำหรับข้าว                     | 154 |
|         | การใช้ที่ดินในประเทศไทย                             | 157 |
|         | ขนาด เนื้อที่ถือครอง                                | 160 |
| บทที่ 8 | การอนุรักษ์ทรัพยากรที่ดิน                           | 161 |
|         | ความหมายในเชิง เศรษฐกิจของการอนุรักษ์               | 161 |
|         | การจำแนกทรัพยากรที่ดินตามวัตถุประสงค์ของการอนุรักษ์ | 163 |
|         | การใช้อัตราดอกเบี้ย เพื่อการตัดสินใจในการอนุรักษ์   | 165 |
|         | การใช้ทรัพยากรอย่างฉลาด                             | 168 |
|         | ข้อคิดบางประการ เกี่ยวกับการอนุรักษ์ทรัพยากรที่ดิน  | 176 |
|         | การอนุรักษ์ให้อะไรแก่เราบ้าง                        | 176 |
|         | ความสนใจของสังคมที่มีต่อการอนุรักษ์ทรัพยากร         | 179 |
|         | อุปสรรคบางประการในการอนุรักษ์                       | 179 |
| บทที่ 9 | การปรับปรุงระบบการถือครองที่ดิน                     | 182 |
|         | การถือครองที่ดิน                                    | 182 |
|         | การปรับปรุงระบบการถือครอง                           | 183 |
|         | การปฏิรูปที่ดิน                                     | 185 |
|         | นโยบายที่ดินของประเทศไทย                            | 186 |
|         | การปฏิรูปที่ดินแบบต่างๆ                             | 187 |
|         | โครงการปฏิรูปที่ดินในประเทศไทย                      | 188 |
|         | พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดิน เพื่อ เกษฝกรกรรม พ.ศ. 2528   | 208 |
|         | การปฏิรูปที่ดินในประเทศไทยต่างๆ                     | 220 |

|  |     |
|--|-----|
| บทที่ 10 ปัจจัยสถาบันที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน | 227 |
| ความหมายของสถาบัน                                | 227 |
| ความสำคัญของสถาบันต่างๆ ต่อการใช้ที่ดิน          | 228 |
| สถาบันครอบครัวและการศึกษา                        | 228 |
| สถาบันการเมืองและการปกครอง                       | 229 |
| สถาบันทางกฎหมายประเพณีและความเชื่อถือ            | 230 |
| การเก็บภาษีจากการใช้ทรัพยากรที่ดิน               | 232 |
| ภาษีหลักที่มีผลกระทบต่อทรัพยากรที่ดิน            | 235 |
| มาตรการต่างๆ ของรัฐที่ควรใช้สำหรับนำการใช้ที่ดิน | 238 |
| ภาคผนวก  | 242 |