

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี

นายสุชาติ ศรีสวัสดิ์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2539

ISBN 974-636-715-3

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

HOUSING DEVELOPMENT OF THE UDON THANI MUNICIPAL AREA

Mr. Suchart Srisawad

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of The Requirements

for the Degree of Housing Development

Department of Housing

Graduate School

Chulalongkron University

Academic year 1996


ISBN 974-636-715-3

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี
โดย นายสุชาติ ศรีสวัสดิ์
ภาควิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต


..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ นายแพทย์ศุภวัฒน์ ชุตินวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. ชาลิต นิตยะ)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว



สุชาติ ศรีสวัสดิ์ : การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี
(HOUSING DEVELOPMENT OF THE UDON THANI MUNICIPAL AREA)

อาจารย์ที่ปรึกษา : รศ. สุปรินชา หิรัญโร, 177 หน้า. ISBN 974-636-715-3.

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษารูปแบบและทิศทางการขยายตัวที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะด้านกายภาพและปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย เป็นแนวทางในการวางแผนและพัฒนานี้เนื่องจากการขยายตัวที่อยู่อาศัย

ผลการวิจัยพบว่า รูปแบบที่อยู่อาศัยในบริเวณที่เป็นจุดศูนย์กลางของเมือง จะมีลักษณะการก่อสร้างไปลักษณะแนวตั้งเพื่ออยู่อาศัยและประกอบธุรกิจตามราคาที่ดินที่สูงขึ้น ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการเป็นปัจจัยที่ทำให้รูปแบบของที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป ที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมืองจะเป็นการก่อสร้างลักษณะแนวนอนและเกิดชุมชนขึ้นใหม่ในพื้นที่ โดยมีเส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงความเจริญระหว่างเขตเมืองและชานเมือง

ด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยพบว่า ส่วนใหญ่ต้องการความพร้อมในด้านต่าง ๆ ใกล้เคียงงาน ใกล้ตลาด การคมนาคมสะดวกและมีระบบโครงสร้างพื้นฐาน เพื่ออำนวยความสะดวกในการประกอบกิจกรรมด้านต่าง ๆ

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองในส่วนขยายใหม่ ประสบปัญหาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เข้าไปรองรับไม่เพียงพอ ภาครัฐควรวางแผนกำหนดนโยบายและแผนพัฒนาที่เหมาะสมเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของเขตเมืองสู่ชานเมืองต่อไป

ภาควิชา เลหการ
สาขาวิชา เลหการ
ปีการศึกษา 2539

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

C635508 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: HOUSING DEVELOPMENT / UDON THANI / MUNICIPAL AREA

SUCHART SRISAWAD : HOUSING DEVELOPMENT OF THE UDON THANI MUNICIPAL AREA. THESE ADVISOR : ASSO.PROS.SUPREECHA HIRUNRO, 177 pp. ISBN 974-636-715-3.

This research proposed to study the style and direction of housing expanding, especially physical and factor to housing development are directive in planning and development because of housing expansion.

The result found that the style of housing in central of city will have character the construction in vertical to resident and make business according to land costing increase. The readiness of Public Utility System, the building and rehabilitation is the factor to make style of housing have changed. Housing in suburb area is constructed in horizon and have new community in area by having the communication jointed the growing between urban and suburb.

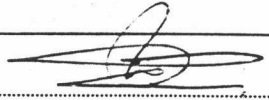
In housing location found that the most need the readiness in other factors near work resources, market, the convenient communication and have basic structure system to be convenience in do business.

Housing development of municipal area in new expanding have a problem in Public Utility System and building and rehabilitation are not enough. Government should allocate the plan and develop suitable to carry the growing of urban to suburb in future.

ภาควิชา.....เลขการ.....

สาขาวิชา.....เลขการ.....

ปีการศึกษา.....2539.....

ลายมือชื่อนิติ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จได้ด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร ซึ่ง
เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ โดยได้ให้คำปรึกษา และขอแนะนำอันเป็นประโยชน์ใน
การวิจัย จนกระทั่งสำเร็จลงได้ด้วยดี

นอกจากนี้ ผู้วิจัยต้องขอขอบพระคุณคณาจารย์สาขาวิชาเคหการ ซึ่งได้แก่ รอง
ศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ ซึ่งเป็นกรรมการตรวจ
วิทยานิพนธ์ และได้ให้คำปรึกษาในการทำงานด้วยดี

ท้ายนี้ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และมิตรสหายที่คอยสนับสนุน
และคอยให้กำลังใจแก่ผู้วิจัย จนทำให้งานวิจัยนี้บรรลุผลสำเร็จไปได้ในที่สุด

สุชาติ ศรีสวัสดิ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ค
สารบัญตาราง	ด
สารบัญแผนภูมิ	ญ
บทที่ 1 ความเป็นมา และสาระสำคัญ	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
ขอบเขตการศึกษา	2
วิธีดำเนินการศึกษา	3
ข้อจำกัดในการวิจัย	8
ข้อตกลงเบื้องต้น	8
ข้อสมมติฐานการวิจัย	8
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	8
บทที่ 2 แนวความคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	9
รูปแบบที่อยู่อาศัย	11
แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัย	15
แนวคิดเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย	21
ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจด้านทำเลอาศัย	23
รูปแบบการใช้ที่ดินในเขตเมือง	24
ปัจจัยการขยายตัวของเมือง	27

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3	
ประวัติจังหวัดอุดรธานี	29
ข้อมูลพื้นฐานของจังหวัด	30
บทที่ 4	
สภาพทั่วไปของเทศบาลเมืองอุดรธานี	44
ด้านกายภาพ และสิ่งแวดล้อม	48
บทที่ 5	
สถานการณ์ และสภาพที่อยู่อาศัยทั่วไป	
ในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี	52
ลักษณะชุมชน	52
สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 1	62
สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 2	66
สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 3	69
สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 4	72
สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 5	76
สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 6	79
สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 7	82
บทที่ 6	
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	85
ลักษณะทั่วไปของประชากรในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี	86
ประเภท และรูปแบบที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี	90
การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี	96
ปัจจัยในการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย	104

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 7	
สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ	114
ภาพรวมและสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี	116
การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยและปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย ในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี	119
อภิปรายผลการวิจัย	121
ข้อเสนอแนะ	123
รายการอ้างอิง	124
ภาคผนวก ก	126
ภาคผนวก ข	129
ภาคผนวก ค	136
ภาคผนวก ง	169
ประวัติผู้เขียน	177

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 3.1	พื้นที่และเขตการปกครองจังหวัดอุดรธานี	31
ตารางที่ 3.2	จำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากร จังหวัดอุดรธานี	36
ตารางที่ 3.3	จำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากร ในเขตเทศบาล, สุขาภิบาล	37
ตารางที่ 5.1	ชุมชนและที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี	53
ตารางที่ 5.2	ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย	56
ตารางที่ 5.3	พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้าง	57
ตารางที่ 5.4	ประเภทของอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างในเขตเทศบาล	59
ตารางที่ 5.5	ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 1	62
ตารางที่ 5.6	จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่ 1	63
ตารางที่ 5.7	ราคาและรูปแบบที่พักอาศัย	64
ตารางที่ 5.8	ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 2	66
ตารางที่ 5.9	จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่ 2	67
ตารางที่ 5.10	ราคาและรูปแบบที่พักอาศัย	68
ตารางที่ 5.11	ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 3	69
ตารางที่ 5.12	จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่ 3	70
ตารางที่ 5.13	ราคาและรูปแบบที่พักอาศัย	71
ตารางที่ 5.14	ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 4	72
ตารางที่ 5.15	จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่ 4	74
ตารางที่ 5.16	ราคาและรูปแบบที่พักอาศัย	75

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า	
ตารางที่ 5.17	ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 5	76
ตารางที่ 5.18	จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่ 5	77
ตารางที่ 5.19	ราคาและรูปแบบที่พักอาศัย	78
ตารางที่ 5.20	ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 6	79
ตารางที่ 5.21	จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่ 6	79
ตารางที่ 5.22	ราคาและรูปแบบที่พักอาศัย	80
ตารางที่ 5.23	ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 7	82
ตารางที่ 5.24	จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่ 7	83
ตารางที่ 5.25	ราคาและรูปแบบที่พักอาศัย	84
ตารางที่ 6.1	จำนวนร้อยละจำนวนประชากรที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเดิม พื้นที่ 7 และส่วนขยายใหม่พื้นที่ 1-6	87
ตารางที่ 6.2	จำนวนร้อยละจำนวนครัวเรือนในเขตเทศบาลเดิม พื้นที่ 7 และส่วนขยายใหม่พื้นที่ 1-6	88
ตารางที่ 6.3	จำนวนร้อยละจำนวนพื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองเดิม พื้นที่ 7 และส่วนขยายใหม่พื้นที่ 1-6	89
ตารางที่ 6.4	จำนวนร้อยละจำนวนพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้าง ในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี	91
ตารางที่ 6.5	เปรียบเทียบการขออนุญาตก่อสร้างเขตเทศบาลเดิม พื้นที่ 7 และส่วนขยายใหม่พื้นที่ 1-7	92
ตารางที่ 6.6	รูปแบบที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองพื้นที่ 1-7	93
ตารางที่ 6.7	จำนวนร้อยละของประเภทที่อยู่อาศัยและการใช้ที่อยู่อาศัย ประกอบธุรกิจในเขตเทศบาล	95
ตารางที่ 6.8	แสดงการจัดลำดับเปรียบเทียบการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย ในแต่ละจังหวัด	99

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า	
ตารางที่ 6.9	แสดงการจัดลำดับเลือกทำเลที่อยู่อาศัย	100
ตารางที่ 6.10	จำนวนสาธารณูปโภค และสาธารณูปการในพื้นที่ศึกษา	101
ตารางที่ 6.11	ร้อยละสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่ศึกษา 1-7	102
ตารางที่ 6.12	ร้อยละเฉลี่ยราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา 1-7	103
ตารางที่ 6.13	แสดงปัจจัยการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย	109
ตารางที่ 6.14	แสดงเปรียบเทียบปัจจัยการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย	111

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า	
แผนภูมิภาพที่ 3.1	แผนที่แสดงผังจังหวัดอุดรธานี	31
แผนภูมิภาพที่ 6.1	จำนวนร้อยละจำนวนประชากรที่อยู่ในเขตเทศบาลเดิม พื้นที่ 7 และส่วนขยายใหม่พื้นที่ 1-6	82
แผนภูมิภาพที่ 6.2	จำนวนร้อยละจำนวนครัวเรือนที่อยู่ในเขตเทศบาลเดิม พื้นที่ 7 และส่วนขยายใหม่พื้นที่ 1-6	88
แผนภูมิภาพที่ 6.3	จำนวนร้อยละจำนวนพื้นที่เขตเทศบาลเดิมพื้นที่ 7 และส่วนขยายใหม่พื้นที่ 1-6	89
แผนภูมิภาพที่ 6.4	จำนวนร้อยละพื้นที่ขออนุญาตปลูกสร้างในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี	91
แผนภูมิภาพที่ 6.5	เปรียบเทียบการขออนุญาตปลูกสร้างและเทศบาลพื้นที่ 7 และส่วนขยายใหม่พื้นที่ 1-7	92
แผนภูมิภาพที่ 6.6	รูปแบบที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองพื้นที่ 1-7	94
แผนภูมิภาพที่ 6.7	แสดงเปรียบเทียบการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยในแต่ละจังหวัด	99
แผนภูมิภาพที่ 6.8	แสดงลำดับการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย	100
แผนภูมิภาพที่ 6.9	ร้อยละสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่ศึกษา 1-7	102
แผนภูมิภาพที่ 6.10	ร้อยละเฉลี่ยราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา 1-7	103
แผนภูมิภาพที่ 6.11	แสดงการจัดลำดับปัจจัยการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย	110
แผนภูมิภาพที่ 6.12	แสดงเปรียบเทียบปัจจัยการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย	112