

บทที่ 5

สถานการณ์และสภาพที่อยู่อาศัยทั่วไป ในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี

ปัจจุบันในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานีได้ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โดยที่พื้นที่บริเวณวงเวียนห้าแยกน้ำพุ ห้ายแยกหอนาฬิกา ห้าแยกกรมหลวงประจักษ์ เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก จึงทำให้เกิดการขยายตัวของชุมชนไปในพื้นที่เขตชานเมืองต่อเนื่องกับเขตเทศบาลเมืองเดิม โครงการหมู่บ้านจัดสรรกระจายอยู่ในบริเวณรอบนอก

ลักษณะชุมชนที่อยู่อาศัย

ชุมชนในเขตเทศบาลจำแนกออกได้เป็น 4 ลักษณะ คือ

1. ชุมชนที่เจริญ (ชุมชนหนาแน่น) เป็นศูนย์กลางของเศรษฐกิจการค้า โดยรวมกันอยู่บริเวณใจกลางเทศบาลเป็นกลุ่มที่มีพื้นฐานการศึกษาและคุณภาพชีวิตที่ดี ได้รับการตอบสนองด้านการบริการสาธารณูปโภค ชุมชนนี้เทศบาลยังไม่ได้ดำเนินการจัดตั้งองค์กรในระดับชุมชน
2. ชุมชนแออัดเป็นชุมชนแทรกอยู่ในชุมชนเจริญทางเศรษฐกิจ พื้นฐานการศึกษาและคุณภาพชีวิตไม่ดีนักส่วนมากประกอบอาชีพรับจ้าง ค้าขายเล็กๆ น้อย ๆ หรือแบบเร่ร่อน มีการเคลื่อนย้ายเข้าออกสูง เป็นชุมชนที่ต้องได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันชุมชนหนาแน่นมีการจัดตั้งองค์กรระดับชุมชน (แบ่งเป็นคุ้ม/จำนวน 44 ชุมชน)
3. ชุมชนชานเมือง เดิมเป็นชุมชนเชื่อมระหว่างเขตสุขาภิบาลและเขต-เมือง มีสภาพคล้ายคลึงกับชนบทแต่มีความเจริญดีกว่าชนบท เป็นชุมชนที่ต้องได้รับการพัฒนาเนื่องจากการที่ยังไม่ได้รับการดูแลเท่าเทียมกับชุมชนอื่น (มีจำนวน 2 ชุมชน) รวมทั้งเป็นชุมชนเขตขยายของเทศบาลเมืองอุดรธานี
4. ชุมชนบ้านจัดสรร เป็นชุมชนที่มีฐานะทางเศรษฐกิจดีและปานกลางเป็นกลุ่มที่มีพื้นฐานการศึกษาและคุณภาพชีวิตที่ดีและปานกลาง และมีการช่วยเหลือซึ่งกันและกันตามลักษณะที่อยู่อาศัย

การจัดตั้งชุมชนในเขตเทศบาล

เทศบาลเมืองอุดรธานี โดยงานพัฒนาชุมชน กองสวัสดิการสังคม ได้ออกทำการเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชนในเขตขยายใหม่ ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้มีพระราชกฤษฎีกาขยายเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี จาก 8.30 ตารางกิโลเมตร เป็น 47.70 ตารางกิโลเมตร ตามพระราชบัญญัติปกครองท้องถิ่น ที่ 2475 ต้องยุบรวมเป็นเขตปกครองของเทศบาลและสถานภาพของกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้าน ต้องฟื้นฟูสภาพไปสู่ผลกระทบต่อ การบริการและการพัฒนา เพื่อให้ประชาชนมีบทบาทในการแก้ไขปัญหาและพัฒนาชุมชน ของตนเองตามหลักการประชาธิปไตย เพื่อจัดและระดมใช้ทรัพยากรในชุมชนและนอก ชุมชนอย่างมีระบบ เพื่อประสานสัมพันธ์กับหน่วยการปกครองส่วนท้องถิ่น และองค์กรอื่น ๆ ภายนอกอย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้ประชาชนในชุมชนได้เกิดความสามัคคีและรักท้องถิ่นของตนเอง ดังนั้นเทศบาลเมืองอุดรธานีจึงออกทำการเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน ซึ่งเป็น องค์กรชุมชนที่ทำงานด้วยความเสียสละอย่างแท้จริง โดยเพิ่มจากเดิม 12 ชุมชน เป็น 44 ชุมชน

ตารางที่ 5.1 ชุมชน และที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี

ชื่อชุมชน/หมู่บ้าน	จำนวน หลังคาเรือน	จำนวน ครอบครัว	จำนวน ประชากร
1. ชุมชนบ้านโนน	148	148	563
2. ชุมชนโนนสมบูรณ์	158	161	578
3. ชุมชนโนนอุทุมพร	110	118	552
4. ชุมชนหนองนาเกลือ	202	213	587
5. ชุมชนวัดโพธิ์สมภรณ์	63	84	363
6. ชุมชนโพธิ์สว่าง 1	258	259	1,439

ชื่อชุมชน/หมู่บ้าน	จำนวน หลังคาเรือน	จำนวน ครอบครัว	จำนวน ประชากร
7. ชุมชนโพธิ์สว่าง 2	231	324	1,303
8. ชุมชนคลองเจริญ	379	378	1,325
9. ชุมชนหนองเตาเหล็ก	231	236	1,265
10. ชุมชนวัดใหม่ชัยโพธิ์ทอง	210	212	1,120
11. ชุมชนศรีชมชื่น 2 (ภ.8)	427	467	1,946
12. ชุมชนบ้านจิก (ศรีชมชื่น 1)	248	276	1,303
13. ชุมชนดอนอุดม	1,055	1,065	3,451
14. ชุมชนโนนยาง 2	203	206	2,074
15. ชุมชนโนนยาง 1	194	203	1,918
16. ชุมชนศรีพินิจ	268	275	3,082
17. ชุมชนศรีเจริญสุข	135	139	654
18. ชุมชนหนองขอนกว้าง 2	232	235	2,738
19. ชุมชนหนองขอนกว้าง 1	208	210	2,803
20. ชุมชนดงวัด	179	188	1,448
21. ชุมชนหนองใหญ่	125	135	998
22. ชุมชนบ้านช้าง	158	162	878
23. ชุมชนโพนบก	91	125	526
24. ชุมชนหนองหิน	118	128	978
25. ชุมชนนาดี	160	170	1,237
26. ชุมชนบ้านเหล่า	272	289	1,420
27. ชุมชนทุ่งสว่างตะวันตก	204	207	1,218
28. ชุมชนทุ่งสว่างตะวันออก	125	125	637
29. ชุมชนรถไฟ	53	74	324
30. ชุมชนเทศบาล 9	47	48	293
31. ชุมชนบ้านเคื่อด	235	235	1,970
32. ชุมชนหนองเหล็ก	248	248	2,651
33. ชุมชนหนองบัว	1,360	1,360	6,950
34. ชุมชนหนองตุ 1	390	390	5,816

ชื่อชุมชน/หมู่บ้าน	จำนวน หลังคาเรือน	จำนวน ครอบครัว	จำนวน ประชากร
35. ชุมชนหนองคู 2	148	148	3,263
36. ชุมชนบ้านม่วง	168	172	601
37. ชุมชนสามัคคี	68	77	668
38. ชุมชนเก่าจาน	1,746	1,725	7,681
39. ชุมชนสร้างแก้ว 2	406	407	3,231
40. ชุมชนสร้างแก้ว 1	50	54	232
41. ชุมชนโพธิ์วาราม	80	84	417
42. ชุมชนทองคำอุทิศ	461	477	2,755
43. ชุมชนผาสุก	169	169	966
44. ชุมชนหลังดอนบอสโก	-	-	-
รวม	12,021	12,349	76,322

จากตารางที่ 5.1 จากการที่เทศบาลเมืองอุดรธานีได้มีการขยายตัว จึงทำให้เกิดการก่อตั้งชุมชนขึ้นมารองรับ โดยส่วนมากชุมชนที่จัดตั้งขึ้น รวม 44 ชุมชน นั้น จะอยู่บริเวณรอบนอกของเขตเทศบาลเมืองเดิม เป็นลักษณะชุมชนที่มีการอยู่ดั้งเดิม กระจายกระจายในพื้นที่ และเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความแออัด บ้านจะมีลักษณะเป็นไม้ เป็นส่วนมาก จำนวนหลังคาเรือน 12,021 หลังคา จำนวนประชากร 76,322 คน มีอัตราพักอาศัยอยู่เฉลี่ย 6.35 คน/ครัวเรือน ซึ่งเป็นอัตรา ที่อยู่อาศัยค่อนข้างที่จะแออัด

ตารางที่ 5.2 ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย	ร้อยละ	ลำดับ	
พื้นที่พักอาศัย	4,100 ไร่	53.69	1
พื้นที่พาณิชยกรรม	950 ไร่	12.44	3
พื้นที่อุตสาหกรรม	250 ไร่	3.27	7
พื้นที่ตั้งหน่วยงานรัฐ	320 ไร่	4.19	6
พื้นที่ตั้งสถานศึกษา	594 ไร่	7.78	4
พื้นที่สวนสาธารณะ/นันทนาการ	423 ไร่	5.54	5
พื้นที่ว่าง	1,000 ไร่	13.09	2
รวม	7,637 ไร่	100	

ที่มา : แบบสำรวจข้อมูลเทศบาล/เมืองพัทธยา ณ 31 ธันวาคม 2536 (ค่าประมาณการ)

จากตารางที่ 5.2 จะเห็นว่ามิลักษณะการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมากเป็นลำดับที่ 1 รวมเป็นจำนวน 53.69% โดยมากที่อยู่อาศัยลักษณะหนาแน่นมากจะอยู่ในบริเวณเขตเทศบาลเมืองเดิม บริเวณวงเวียนห้าแยกน้ำพุ วงเวียนห้าแยกหอนาฬิกา ในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตร และที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ในช่วงระหว่างรอยต่อระหว่างเขตเทศบาลเมืองเดิม และเขตเทศบาลใหม่ โดยมีรัศมีประมาณ 2 กิโลเมตร จากบริเวณห้าแยกน้ำพุ อยู่ในย่านขนส่งจังหวัดอุดรธานี บ้านเหล่า บริเวณรอบหนองสิม บริเวณตลาดหนองบัว ถนนศรีชมชื่น บริเวณหลังเรือนจำ-กลางอุดรธานี

ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยโดยมากจะอยู่บริเวณถนนเลียบเมือง เป็นชุมชนชานเมือง เดิมเป็นเขตสุขาภิบาลที่เชื่อมต่อเนื่องกับเขตเทศบาล โดยมีรัศมีประมาณ 3-4 กิโลเมตร จากบริเวณห้าแยกน้ำพุ

การรับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลเมือง

ตารางที่ 5.3 พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร)

ปี 2525	109,340.10	ปี 2531	78,893.00
ปี 2526	123,449.65	ปี 2532	102,856.00
ปี 2527	73,230.60	ปี 2533	81,536.65
ปี 2528	60,157.05	ปี 2534	65,522.63
ปี 2529	18,846.00	ปี 2535	246,326.86
ปี 2530	73,036.00	ปี 2538	395,627.00
		ปี 2539	309,419.00

ที่มา : สำนักงานเทศบาลเมืองอุดรธานี

จากตารางที่ 5.3 จะเห็นว่าการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2534 นั้น จะมีพื้นที่การก่อสร้าง 65,522.63 ตารางเมตร แต่ในปี 2535 พื้นที่การก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นเป็น 246,326.86 ตารางเมตร ซึ่งยังไม่มีมีการขยายเขตเทศบาล ซึ่งนับว่าเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณ 375% ซึ่งนับว่าเป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมาก ซึ่งอาจเป็นเพราะในปี พ.ศ. 2535 มีภาวะเศรษฐกิจที่ดี เขตเทศบาลเมืองอุดรธานีได้ขยายเมื่อ 31 ธันวาคม 2536

ปัจจุบันเมื่อเขตเทศบาลเมืองฯ ได้เพิ่มมากขึ้น ทำให้พื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างมากขึ้น ตามลักษณะการใช้ที่ดิน ในปี พ.ศ. 2539 การขออนุญาตรวมทั้งสิ้น 309,419 ตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2534 มีการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้นประมาณ 475%

การก่อสร้าง

ครัวเรือนส่วนบุคคล จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย การใช้ที่อยู่อาศัย
ประกอบธุรกิจและเขตการปกครอง จังหวัดอุดรธานี (รวมจังหวัดหนองบัวลำภู)

ประเภทของที่อยู่อาศัยและการ ใช้ที่อยู่อาศัยประกอบธุรกิจ	รวม	ในเขตเทศบาล	เขตสุขาภิบาล		นอกเขตเทศบาล สุขาภิบาล
			สุขาภิบาล เขตเมือง	สุขาภิบาล เขชนบท	
ขอรวม	351,854	18,651	63,471	3,961	256,771
บ้านโคก	332,326	10,490	55,059	3,482	263,295
ทาวเฮ้าส์	480	82	147	17	234
อพาร์ทเมนท์แฟลต	2,092	161	1,512	7	412
คอนโดมิเนียม	57	4	23	-	30
ห้องแถว เรือนแถว	10,532	4,077	5,086	204	1,165
ตึกแถว	5,218	3,660	1,161	228	169
ห้องภายในบ้าน	99	64	29	-	6
เรือ แพ หรือรถ	100	3	-	-	97
อื่น ๆ ¹	950	110	454	23	363
ใช้เป็นที่พักประกอบธุรกิจ	31,938	5,278	8,685	601	17,374
บ้านโคก	25,238	1,468	6,387	259	17,124
ทาวเฮ้าส์	40	16	12	-	12
อพาร์ทเมนท์แฟลต	296	5	260	7	24
คอนโดมิเนียม	2	2	-	-	-
ห้องแถว เรือนแถว	2,857	1,278	1,350	116	113
ตึกแถว	3,298	2,453	581	205	59
ห้องภายในบ้าน	13	6	7	-	-
เรือ แพ หรือรถ	12	-	-	-	12
อื่น ๆ ¹	182	50	88	14	30

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ ข้อมูลปี 2533

หมายเหตุ : ¹ รวมที่อยู่อาศัยในสำนักงาน

ตารางที่ 5.4 ประเภทของอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างในเขตเทศบาล

ลำดับ	ชนิดอาคาร	ปี พ.ศ.2538		ปี พ.ศ.2539	
		จำนวนหลัง	พื้นที่ก่อสร้าง	จำนวนหลัง	พื้นที่ก่อสร้าง
1	เพื่อยู้อาศัย				
	ไม้	15	2,211	6	787
	คอนกรีต	980	166,447	786	133,035
2.	กิ่งไม้ กิ่งอิฐ	63	8,347	84	9,855
	เพื่อการพาณิชย์				
	ไม้	1	125	-	-
	คอนกรีต 1-3 ชั้น	296	86,156	331	71,173
3.	คอนกรีตมากกว่า 3 ชั้น	129	85,890	157	49,850
	อาคารชุดคอนโดมิเนียม	3	24,381	-	-
	พักอาศัย (ประจำ / ชั่วคราว)	-	-	-	-
4.	สำนักงาน	3	6,998	6	15,872
	เพื่อการอุตสาหกรรม	-	-	-	-
5.	เพื่อการบริการ				
	โรงแรม	-	-	5	33,653
	โรงเรียน, โรงอาหาร	2	4,060	1	124
	โรงพยาบาล	1	2,250	-	-
	อาคารบริการอื่น ๆ	1	611	1	3,268
6.	เพื่อการขนส่ง	-	-	-	-
7.	เพื่อการเกษตร	-	-	-	-
8.	เพื่อประโยชน์อื่น ๆ				
	โกดัง	10	8,151	19	8,146
	ป้าย			6	628
	ที่จอดรถ			7	1,306
	รั้ว			16	1,278
	อาคารสาธารณะ			1	444
รวม		1,504	395,627	1,426	309,419

ข้อมูล : สำนักงานเทศบาลเมืองนครราชสีมา

รายชื่อโครงการ : หมู่บ้านจัดสรรภายในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี

	<u>ชื่อโครงการ</u>	<u>พื้นที่ศึกษา</u>
1.	หมู่บ้านกรีแลนด์	1
2.	หมู่บ้านแวร์ซาย	1
3.	หมู่บ้านคุณทองธานี	1
4.	หมู่บ้านอรพิน	1
5.	หมู่บ้านเทพปราณี	1
6.	หมู่บ้านวัชรพงษ์	1
7.	หมู่บ้านธนาพล	1
8.	หมู่บ้านเพชรรัตน์	2
9.	หมู่บ้านพุทธรักษ์	2
10.	หมู่บ้านบ้านม่วง	3
11.	หมู่บ้านมโนรมย์	3
12.	หมู่บ้านสุริยาวิลล่า	3
13.	หมู่บ้านชัยวรรษ	3
14.	แอร์พอร์ตพลาซ่า	4
15.	หมู่บ้านเกษญาวิลเลจ	4
16.	หมู่บ้านคิงส์ซิติ	4
17.	หมู่บ้านสว่างจิตร์แลนด์	4
18.	บ้านช้างเมืองใหม่	4
19.	หมู่บ้านเกษญานคร 2	4
20.	หมู่บ้านลักขมมีซิติพาร์ค	5
21.	หมู่บ้านอุดรรุ่งเรืองกรูฟ	5
22.	หมู่บ้านสินชัยธานี	5
23.	หมู่บ้านอุดรคันทรีวิลล์	5

<u>ชื่อโครงการ</u>	<u>พื้นที่ศึกษา</u>
24. หมู่บ้านไพลินวิลล่า	5
25. หมู่บ้านหนองประจักษ์แลนด์เฮาส์	6
26. หมู่บ้านศรีธานีเมืองใหม่	6
27. หมู่บ้านทรายทอง	6
28. หมู่บ้านพิมานทิพย์	7
29. หมู่บ้านแกรนด์เฮาส์	7
30. หมู่บ้านเบญจรงค์ 1	7
31. หมู่บ้านเบญจรงค์ 2	7
32. หมู่บ้าน PK ธานี 1	7
33. หมู่บ้านศรีรุ่งธานี	7
34. ไพศาลคอนโด	7
35. หมู่บ้านเจษฎาวิลเลจ	7
36. สาธิตคอนโดมิเนียม	7
37. แกรนด์เฮาส์ คอนโดมิเนียม	7
38. หมู่บ้านสมคุณ	7

รวม

38 โครงการ

สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 1

ในพื้นที่ศึกษา 1 ประกอบด้วยโครงการจำนวน 7 โครงการเข้าด้วยกัน เป็นย่านที่มีโครงการจัดสรรเข้าไปเพราะยังมีพื้นที่ว่างเปล่า และราคาที่ดินยังไม่สูงนัก โดยมีราคาที่ดินดังนี้ (ใช้ค่าราคาที่ดินสูงสุดในบัญชีราคาประเมินที่ดินลงในตาราง)

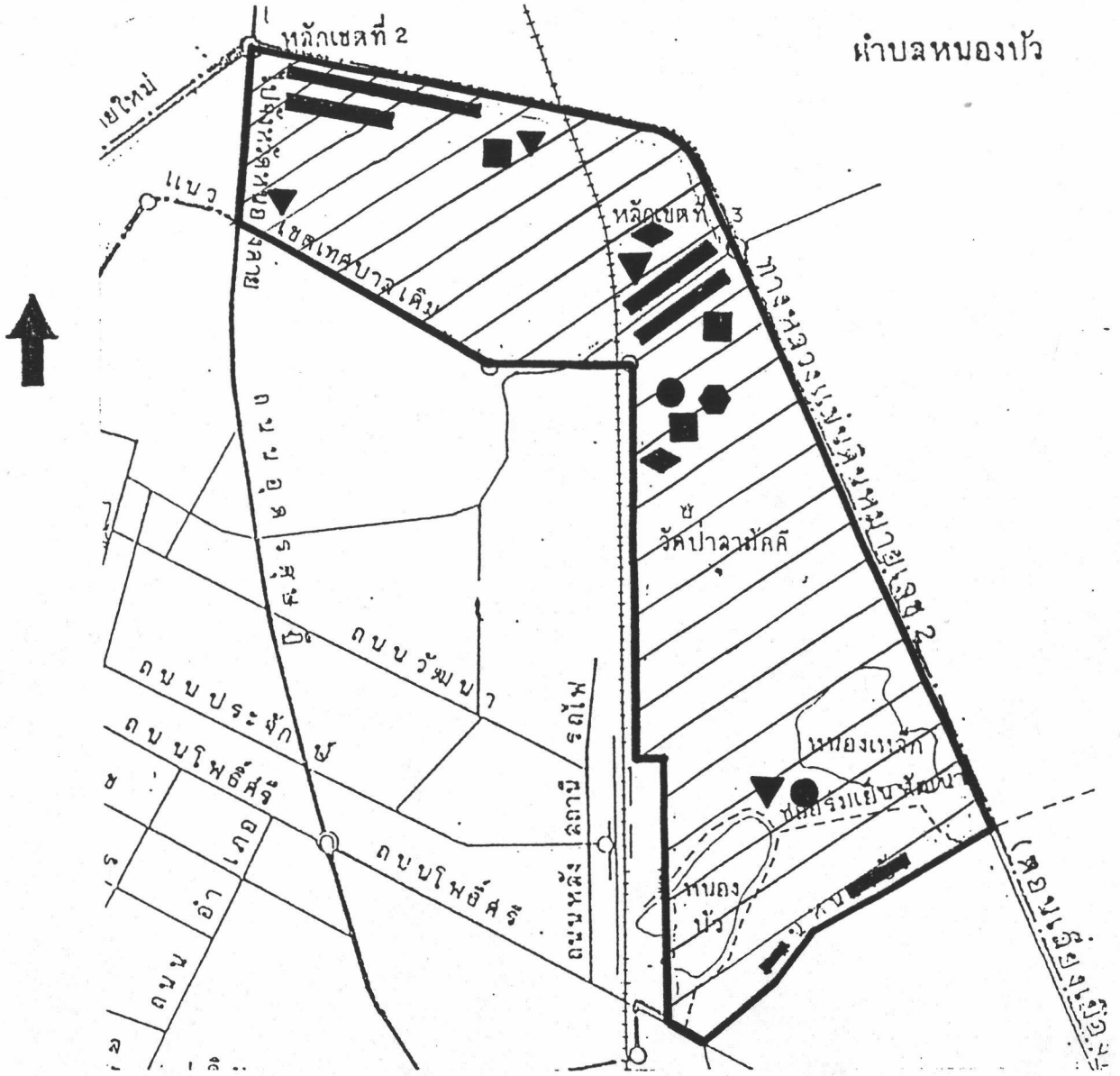
ตารางที่ 5.5 ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 1 :

ลำดับ	บริเวณที่ดิน	ราคาประเมิน	ราคาประเมินเดิม	ส่วนเพิ่ม %	พื้นที่โฉนดที่ดิน
		บาท/ตรว.	บาท/ตรว.		
1.	ติดถนนสายบ้านเหล่า - รอบเมือง ระยะ 40 ม.	5,000	875	471	12A
2.	ติดทางหลวง ผ่านดินหมายเลข 2 ตอนเลี้ยวเมือง ระยะ 40 เมตร	3,000	875	243	12A
3	ติดถนนหนองบัว ระยะ 40 เมตร	5,000	875	471	12B
4	ติดถนนอุดรคูขี้ ระยะ 40 เมตร	20,000	2,500	700	11A
5	ติดถนนสายบ้านเหล่า - รอบเมือง	5,000	875	471	11B
6.	ที่ดินจัดสรร	3,000	หน่วยเพิ่ม	-	11B

ข้อมูล : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน (มิถุนายน 2538)

จากตารางจะเห็นว่าพื้นที่ติดถนนอุดรคูขี้เส้นทางออกจังหวัดหนองคายมีค่าดินมากที่สุด ตารางวาละ 20,000 บาท ซึ่งเป็นที่ตั้งของหมู่เทพปราณี เป็นโครงการระดับผู้มีรายได้อู้ง ซึ่งมีราคาบ้านตั้งแต่ 5,500,000 - 8,500,000 บาท

ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ราคาประมาณ 3,000 บาท/ตารางวา ซึ่งราคาซื้อขายในภาวะตลาดประมาณ 6,500 - 15,000 บาท/ตารางวา ซึ่งอยู่ตามลักษณะทำเลของพื้นที่ ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการของโครงการ



พื้นที่ศึกษาโซน 1

ตารางที่ 5.6 จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่ 1

ประเภทบ้าน	ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ	ยังไม่ดำเนินการก่อสร้าง
● ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	20	10
■ ทาวน์เฮาส์สองชั้น	70	20
◆ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	60	20
▼ บ้านเดี่ยวสองชั้น	150	40
● บ้านแฝด	20	30
▬ อาคารพาณิชย์	80	20
รวม	400	140

ข้อมูล : จากการสำรวจ

ประเภทที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ในพื้นที่ประกอบด้วยโครงการหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 7 โครงการ เป็นลักษณะการจัดกระจายทั่วไปในพื้นที่

ตารางที่ 5.7 ราคา และรูปแบบที่พักอาศัย

ลำดับ	แบบบ้าน	ราคาขายโดยเฉลี่ย
1.	บ้านทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	500,000 - 600,000
2.	ทาวน์เฮาส์สองชั้น	690,000 - 750,000
3.	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	1,000,000 - 1,300,000
4.	บ้านเดี่ยวสองชั้น	1,400,000 - 3,500,000
5.	อาคารพาณิชย์	1,200,000 - 1,600,000
6.	บ้านแฝด	630,000 - 720,000
7.	ที่ดินจัดสรร	7,500 - 18,000

ข้อมูล : จากการสำรวจจำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ

หมู่บ้านจัดสรรโดยมากจะอยู่บริเวณถนนเลียบเมือง ติดถนนรอบในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี พื้นที่โครงการหมู่บ้านจัดสรรส่วนมากจะมีความหนาแน่นในบริเวณทิศเหนือของเขตเทศบาล บริเวณถนนสายบ้านเหล่า - หนองตุ ตามผังเมืองได้กำหนดให้เป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งในบริเวณใจกลางของพื้นที่ศึกษายังเป็นพื้นที่เกษตรกรรม

ศักยภาพพื้นที่ในการอยู่อาศัย

1. ราคาที่ดินยังมีราคาถูก
2. สถานที่ท่องเที่ยวและพักผ่อน หนองน้ำสาธารณะหนองบัวและศาลเจ้าปู่-ย่าอุดรธานี ซึ่งเป็นสถานที่เคารพและนับถือของชาวไทยเชื้อสายจีน
3. โรงเรียนประถมจำนวน 3 แห่ง
4. ใกล้สถานีรถไฟหนองคาย-กรุงเทพฯ

ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1. เส้นทางคมนาคมโดยเฉพาะด้านรถไฟเป็นสิ่งที่ขัดขวางความเจริญมาพื้นที่จะเป็นเส้นแนวยาวตลอด ทำให้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยเข้ามาลำบาก โดยมีจุดตัดเพียงจุดเดียว
2. พื้นที่ศึกษาบริเวณใจกลางเป็นพื้นที่การคมนาคมเข้าไม่ถึง ทำให้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยไม่เจริญเติบโต
3. ระบบสาธารณูปโภคในบางส่วนของพื้นที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา ทำให้นักลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยยังไม่ให้ความสนใจเท่าที่ควร

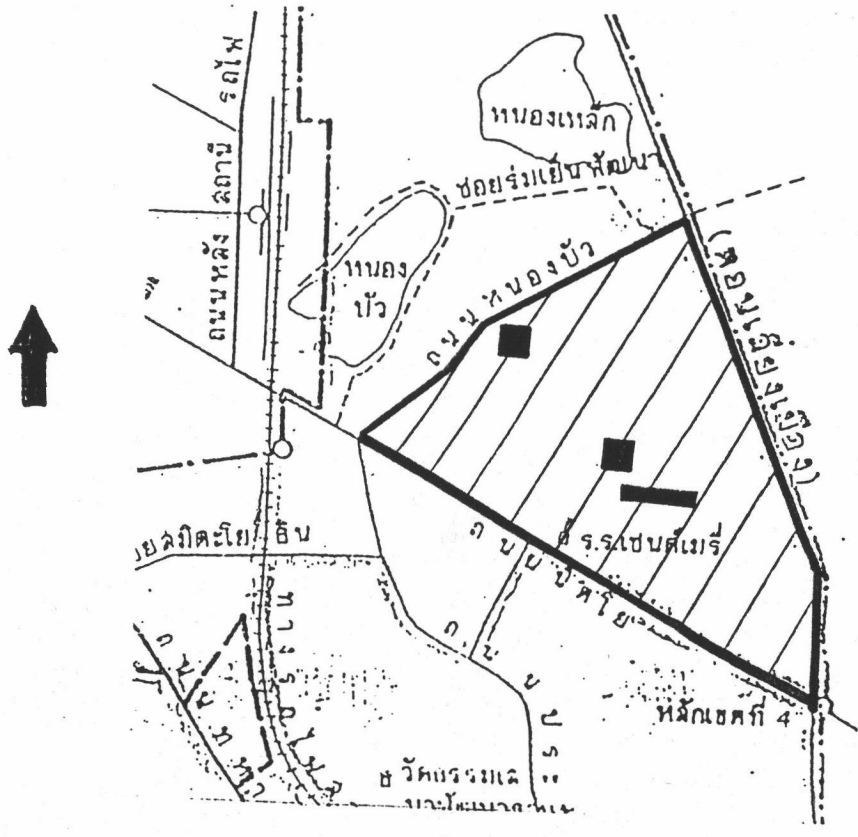
สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 2

ผังเมืองได้กำหนดให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยลักษณะหนาแน่นน้อย มีพื้นที่ศึกษาประมาณ 0.5 ตร.กม. ที่อยู่อาศัยโดยมากเป็นลักษณะชุมชนดั้งเดิม โครงการหมู่บ้านจัดสรร 2 โครงการ มีอาคารพาณิชย์และทาวเฮาส์สร้างเป็นกลุ่ม กลุ่มละ 4-5 ยูนิต กระจายกระจายในพื้นที่ ตารางที่ 5.8 ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 2

ลำดับ	ประเภทที่ดิน	ราคาประเมิน	ราคาประเมินเดิม	ส่วนเพิ่ม %	พื้นที่โฉนดที่ดิน
		บาท/ตรว.	บาท/ตรว.		
1.	ติดถนนนิตโย ติดถนนนิตโย ระยะ 40 เมตร	25,000	10,000	150	13A
2.	ติดถนนหนองบัว จากถนนนิตโยถึงหนองบัวซอย 3 ระยะ 40 เมตร	8,000	875	814	13A
3.	ติดถนนนิตโย ติดถนนนิตโยจากแนวเขตเทศบาล เดิมถึงซอยประชาราษฎร์ ระยะ 40 เมตร	25,000	2,500	900	13B
4.	ที่ดินจัดสรร ระยะ 40 เมตร	5,000	5,000	-	13

ข้อมูล : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน (มิถุนายน 2538)

จากตาราง จะเห็นว่าที่อยู่อาศัยในบริเวณตั้งบนถนนนิตโยนั้นจะไม่มีโครงการที่ก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัย ยกเว้นพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นเพราะราคาที่ดินมีราคาสูง ราคาที่ดินมีส่วนเพิ่มเฉลี่ย 400%



พื้นที่ศึกษาโซน 2

ตารางที่ 5.9 จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่ 2

ประเภทบ้าน	ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ	ยังไม่ดำเนินการก่อสร้าง
■ ทาวน์เฮาส์สองชั้น	50	10
▬ อาคารพาณิชย์	20	10
รวม	70	20

ข้อมูล : จากการสำรวจ

ประเภทที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ในพื้นที่ประกอบด้วยโครงการหมู่บ้านจัดสรรประมาณ 2 โครงการ โดยส่วนมากจะตั้งบนถนนหนองบัว ซึ่งสามารถเดินทางถึงเส้นเลี่ยงเมืองได้สะดวก

ตารางที่ 5.10 ราคา และรูปแบบที่พักอาศัย

ลำดับ	แบบบ้าน	ราคาขายโดยเฉลี่ย
1.	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น	790,000 - 850,000
2.	อาคารพาณิชย์	950,000 - 1,200,000

ข้อมูล : จากการสำรวจและสอบถาม จำนวน 2 โครงการ

ศักยภาพพื้นที่ในการอยู่อาศัย

1. ในพื้นที่มีระบบสาธารณูปการ เช่น โรงเรียนหนองบัว, ธนาคารกรุงศรีอยุธยา, ธนาคารกรุงไทย, สถานีรถไฟ, โรงพยาบาลชัยเกษม, ตลาดหนองบัว เป็นต้น
2. เส้นทางเชื่อมโยงสู่จังหวัดสกลนครสะดวกในการเดินทาง

ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1. พื้นที่โดยมากจะเป็นชุมชนดั้งเดิม ทำให้มีการครอบครองที่ดินหลายแปลง ยากแก่การรวบรวมเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยในรูปแบบโครงการที่สมบูรณ์
2. ระบบสาธารณูปโภคในบางส่วนของพื้นที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา ทำให้นักลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยยังไม่ให้ความสนใจเท่าที่ควร

สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 3

ในพื้นที่ศึกษา 3 เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยในบริเวณติดถนนเลียขงเมือง ที่อยู่อาศัยเป็นลักษณะดั้งเดิม มีโครงการหมู่บ้านจัดสรร 4 โครงการ และอาคารพาณิชย์สลับกับทาวน์เฮาส์ จำนวน 4 - 5 ยูนิต ในบริเวณถนนประชาสันติ

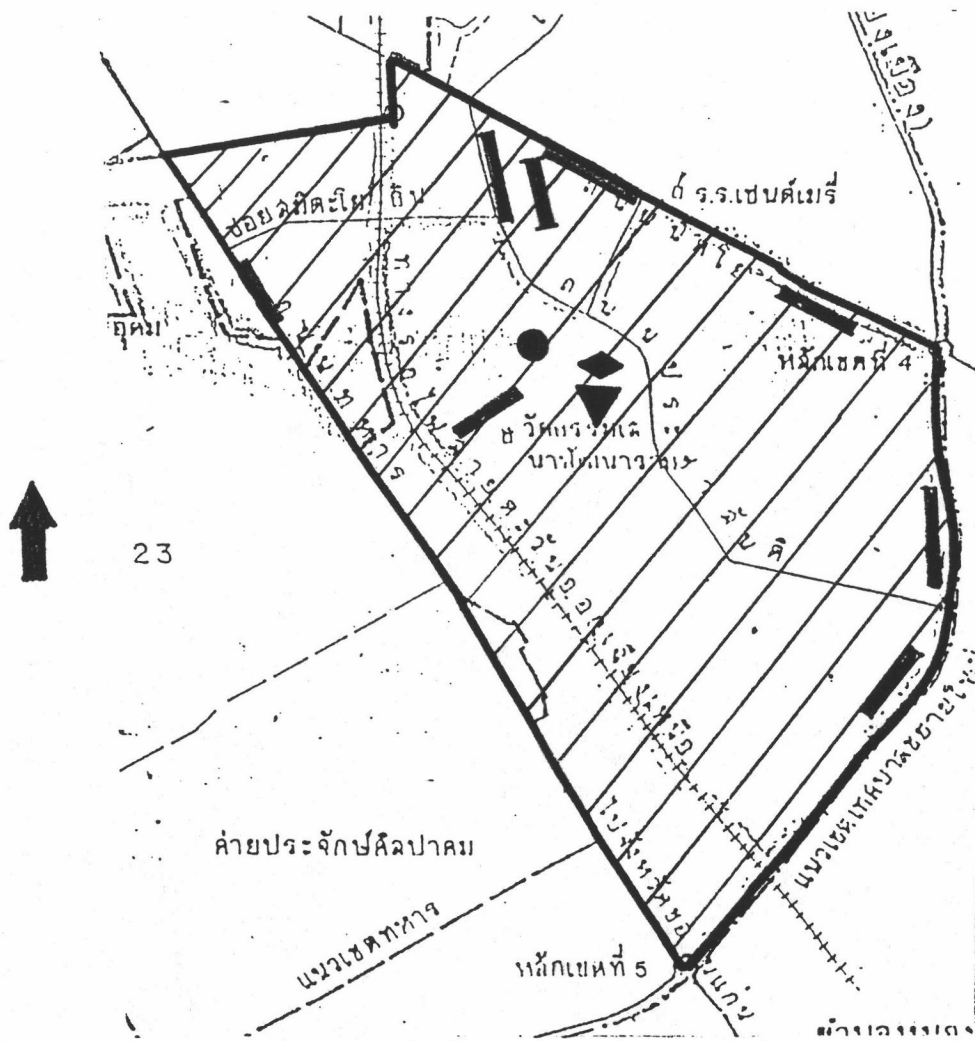
ตารางที่ 5.11 ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 3

ลำดับ	บริเวณที่ดิน	ราคาประเมิน	ราคาประเมินเดิม	ส่วนเพิ่ม	พื้นที่โฉนดที่ดิน
		บาท/ตรว.	บาท/ตรว.		
1.	ติดถนนประชาสันติ ระยะ 40 เมตร	7,000	หน่วยเพิ่ม	-	14A
2.	ติดถนนนิตโย ระยะ 40 เมตร	20,000	2,000	900	14B
3.	ติดซอยประชาสันติ จากซอยวุฒินันต์ ถึงประชาสันติ ซอย 12 ระยะ 40 เมตร	7,000	875	700	14C
4.	ที่ดินจัดสรร	4,000	หน่วยเพิ่ม	-	14C

ข้อมูล : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน (มิถุนายน 2538)

เส้นทางจังหวัดอุดรธานี - ถนนเลียขงเมือง (สี่แยกสันตพล) ที่อยู่อาศัยจะเป็นลักษณะอาคารพาณิชย์ กึ่งอาศัยตลอดแนวเส้นทาง ราคาที่ดินเฉลี่ยสูงขึ้น 800% หลังจากการขยายเขตเทศบาลเมือง ซึ่งที่อยู่อาศัยลักษณะโครงการหมู่บ้านจัดสรรจะอยู่ในบริเวณใจกลางของพื้นที่ศึกษา

ที่อยู่อาศัยลักษณะชุมชนส่วนมากจะอยู่ในบริเวณริมทางรถไฟไปเกือบตลอดแนว



พื้นที่ศึกษาโซน 3

ตารางที่ 5.12 จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่ 3

ประเภทบ้าน	ดำเนินงานก่อสร้างแล้วเสร็จ	ยังไม่ดำเนินงานก่อสร้าง
● ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	30	10
■ ทาวน์เฮาส์สองชั้น	20	10
◆ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	90	50
▼ บ้านเดี่ยวสองชั้น	150	80
— อาคารพาณิชย์	120	20
รวม	410	170

ข้อมูล : จากการสำรวจ

ประเภทที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

หมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่เป็นระดับปานกลาง มีด้วยกันประมาณ 4

โครงการ เป็นหมู่บ้านที่ดำเนินงานมาตั้งแต่ พ.ศ.2535 - ปัจจุบัน

ตารางที่ 5.13 ราคา และรูปแบบที่พักอาศัย

ลำดับ	แบบบ้าน	ราคาขายโดยเฉลี่ย
1.	ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	450,000 - 590,000
2.	ทาวน์เฮ้าส์สองชั้น	790,000 - 790,000
3.	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	900,000 - 1,200,000
4.	บ้านเดี่ยวสองชั้น	1,300,000 - 1,600,000
5.	อาคารพาณิชย์	1,200,000 - 1,400,000

ข้อมูล : จากการสำรวจและสอบถาม รวม 4 โครงการ

ศักยภาพพื้นที่ในการอยู่อาศัย

1. เส้นทางเชื่อมโยงสู่จังหวัดขอนแก่น
2. มีระบบสาธารณูปการ เช่น สวนสาธารณะหนองขอนแก่นกว้าง, โรงพยาบาลทหาร โรงเรียนระดับมหาวิทยาลัย และอาชีวศึกษา, ศูนย์การค้าเม็คโครและห้างบิ๊กซี

ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1. เป็นเขตที่ต่อเนื่องเขตทหาร ทำให้ยากแก่การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
2. ระบบสาธารณูปโภคบางส่วนในพื้นที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา ทำให้นักลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยยังไม่ให้ความสนใจเท่าที่ควร

สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 4

ในพื้นที่ศึกษา 4 เกือบทั้งพื้นที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม มีบางส่วนที่อยู่ในเขตหมู่บ้านที่เป็นสภาพชนบท และกำหนดเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีโครงการจัดสรรที่ดินแบ่งขายจำนวน 2 โครงการ โครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 4 โครงการ และอาคารเชิงพาณิชย์บริเวณติดสนามบินจำนวน 1 โครงการ

ตารางที่ 5.14 ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 4

ลำดับ	บริเวณที่ดิน	ราคาประเมิน	ราคาประเมินเดิม	ส่วนเพิ่ม	พื้นที่โฉนดที่ดิน
		บาท/ตรว.	บาท/ตรว.		
1.	ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 210 ตอนเลี้ยวเมือง ระยะ 40 เมตร	3,000	875	243	16C
2.	ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 210 ตอนเลี้ยวเมือง ระยะ 40 เมตร	2,000	875	129	16D
3.	ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 210 ตอนเลี้ยวเมือง ระยะ 40 เมตร	3,500	600	483	17A
4.	ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 210 ตอนเลี้ยวเมือง ระยะ 40 เมตร	2,000	600	233	17B
5.	ที่ดินจัดสรร	2,000	หน่วยเพิ่ม	-	17B

ข้อมูล : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน (มิถุนายน 2538)

ตารางที่ 5.15 จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่ 4

ประเภทบ้าน	ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ	ยังไม่ดำเนินการก่อสร้าง
● ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	-	50
◆ บ้านแฝดชั้นเดียว	-	30
◆ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	30	30
▼ บ้านเดี่ยวสองชั้น	20	10
■ อาคารพาณิชย์	30	10
○ ขึ้นป้ายโครงการไว้ ยังไม่สร้าง		
◎ ขึ้นป้ายโครงการ จัดสรรที่ดิน		
รวม	80	130

ข้อมูล : จากการสำรวจ

ตารางที่ 5.16 ราคา และรูปแบบที่พักอาศัย

ลำดับ	แบบบ้าน	ราคาขายโดยเฉลี่ย
1.	ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	450,000 - 550,000
2.	บ้านแฝดชั้นเดียว	580,000 - 650,000
3.	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	760,000 - 890,000

ข้อมูล : จากการสำรวจและสอบถาม รวม 4 โครงการ

ศักยภาพพื้นที่ในการอยู่อาศัย

1. สภาพแวดล้อมไม่แออัด
2. ราคาที่ดินค่อนข้างจะต่ำกว่าพื้นที่อื่น ๆ

ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1. เนื่องจากอยู่ใกล้เขตทหารเป็นแนวยาว ทำให้ลำบากในการพัฒนาที่อยู่อาศัยลักษณะโครงการ
2. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา
3. ผังเมืองได้กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวเกษตรกรรม ทำให้พื้นที่พัฒนาที่อยู่อาศัยมีน้อย
4. มลภาวะทางเสียงจากการขึ้นลงของเครื่องบิน

สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 5

ในพื้นที่ศึกษา 5 เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย ที่อยู่อาศัยมีความต่อเนื่องมาจากเขตเทศบาลเมืองเดิม มีโครงการที่อยู่อาศัย 5 โครงการ และอาคารพาณิชย์ สลับที่อยู่อาศัยกระจัดกระจายในพื้นที่

ตารางที่ 5.17 ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 5

ลำดับ	บริเวณที่ดิน	ราคาประเมิน	ราคาประเมินเดิม	ส่วนเพิ่ม %	พื้นที่โซนที่ดิน
		บาท/ตรว.	บาท/ตรว.		
1.	ติดถนนประชาภิชา ระยะ 40 เมตร	22,000	3,000	633	9A
2.	ที่ดินจัดสรร	5,000	5,000	-	9A
3.	ติดถนนพรหมประกาย จากถนนอัสสัมชิตถึงทางเข้า หมู่บ้าน หมู่บ้านสินชัยธานี	5,000	875	471	9C
4.	ที่ดินจัดสรร	4,000	หน่วยเพิ่ม	-	9C
5.	ติดถนนโพศรี ระยะ 40 เมตร	10,000	2,000	400	10A

ข้อมูล : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน (มิถุนายน 2538)

ตารางที่ 5.19 ราคา และรูปแบบที่พักอาศัย

ลำดับ	แบบบ้าน	ราคาขายโดยเฉลี่ย
1.	ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	650,000 - 700,000
2.	ทาวน์เฮ้าส์สองชั้น	750,000 - 850,000
3.	บ้านแฝด	850,000 - 900,000
4.	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	1,100,000 - 1,400,000
5.	บ้านเดี่ยวสองชั้น	1,300,000 - 1,800,000
6.	อาคารพาณิชย์	1,300,000 - 1,900,000

ข้อมูล : จากการสำรวจและสอบถาม รวม 5 โครงการ

ศักยภาพพื้นที่ในการอยู่อาศัย

1. ใกล้สถานศึกษา เช่น วิทยาลัยพลศึกษา, โรงเรียนราชานุทิศ, โรงเรียนอนุบาล โรงเรียนอุครพิทยานุกูล เป็นต้น
2. ใกล้แหล่งพักผ่อนสวนสาธารณะหนองประจักษ์
3. ใกล้สถานีขนส่ง, สนามบินพาณิชย์ สามารถเดินทางได้สะดวก

ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1. พื้นที่บางส่วนเป็นที่อยู่อาศัยดั้งเดิม ยากแก่การรวบรวมขึ้นเพื่อพัฒนา
2. ราคาที่ดินค่อนข้างที่จะมีราคาสูงขึ้น

สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 6

ในพื้นที่ศึกษา 6 เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีพื้นที่บางส่วนเป็นของหน่วยงานราชการ ที่อยู่อาศัยเป็นลักษณะดั้งเดิมและสลับพื้นที่โล่ง มีโครงการหมู่บ้านจัดสรร 3 โครงการที่พักอาศัยอาคารพาณิชย์ตั้งในแนวถนนเลียบเมือง

ตารางที่ 5.20 ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 6

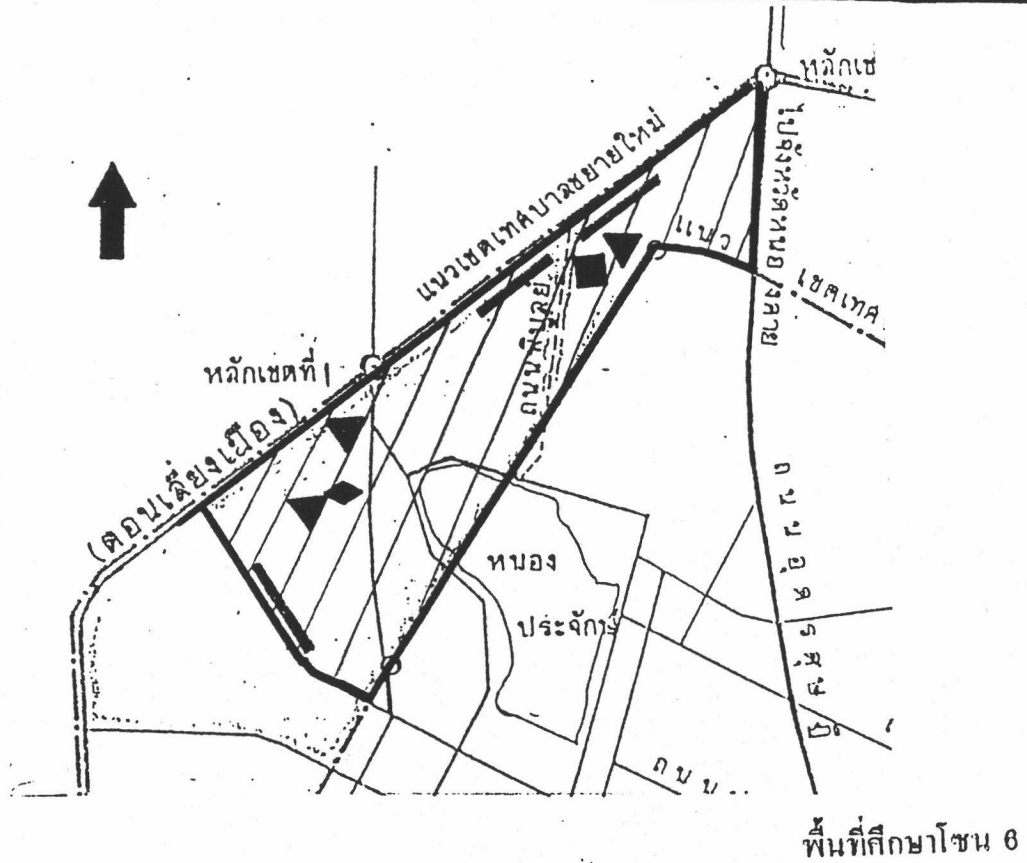
ลำดับ	บริเวณที่ดิน	ราคาประเมิน	ราคาประเมินเดิม	ส่วนเพิ่ม %	พื้นที่โฉนดที่ดิน
		บาท/ตรว.	บาท/ตรว.		
1.	ติดถนนพาณิชย์ ระยะ 40	6,600	3,000	100	10C
2.	เมตรติดถนนสุภกิจจรรยา ระยะ 40 เมตร	6,000	3,000	100	10C
3	ติดถนนธรรมเจดีย์ ระยะ 40 เมตร	4,500	1,250	260	10C
4.	ที่ดินจัดสรร	5,000	5,000	-	10C

ข้อมูล : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน (มิถุนายน 2538)

ตารางที่ 5.21 ราคา และรูปแบบที่พักอาศัย

ลำดับ	แบบบ้าน	ราคาขายโดยเฉลี่ย
1.	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	850,000 - 950,0001
2.	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	1,500,000 - 2,200,000
3.	อาคารพาณิชย์	1,600,000 - 2,200,000

ข้อมูล : จากการสำรวจและสอบถาม 3 โครงการ



ตารางที่ 5.22 จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่ 6

ประเภทบ้าน	ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ	ยังไม่ดำเนินการก่อสร้าง
◆ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	40	10
▼ บ้านเดี่ยวสองชั้น	20	5
■ ทาวน์เฮาส์สองชั้น	60	50
— อาคารพาณิชย์	50	20
รวม	170	85

ข้อมูล : จากการสำรวจ

ศักยภาพพื้นที่ในการอยู่อาศัย

1. ใกล้เคียงระบบสาธารณูปการ เช่น โรงพยาบาลประจำจังหวัดอุดรธานี, โรงพยาบาลวัฒนา, วิทยาลัยอาชีวศึกษา, สตรีราชินุทิศ
2. มีสวนสาธารณะหนองประจักษ์เป็นสวนพักผ่อนที่มีความร่มรื่นและศูนย์ออกกำลังกาย
3. ติดเส้นทางเชื่อมโยงสู่จังหวัดหนองคายได้สะดวก

ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1. ในบริเวณรอบพระตำหนัก มีการกำหนดความสูงของอาคารยากต่อการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง
2. ที่ดินบางส่วนมีราคาสูงขึ้น อัตราผลตอบแทนที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยไม่คุ้มค่ากับการลงทุน
3. ระบบสาธารณูปโภคในบางส่วนพื้นที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา

สภาพทั่วไปที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 7

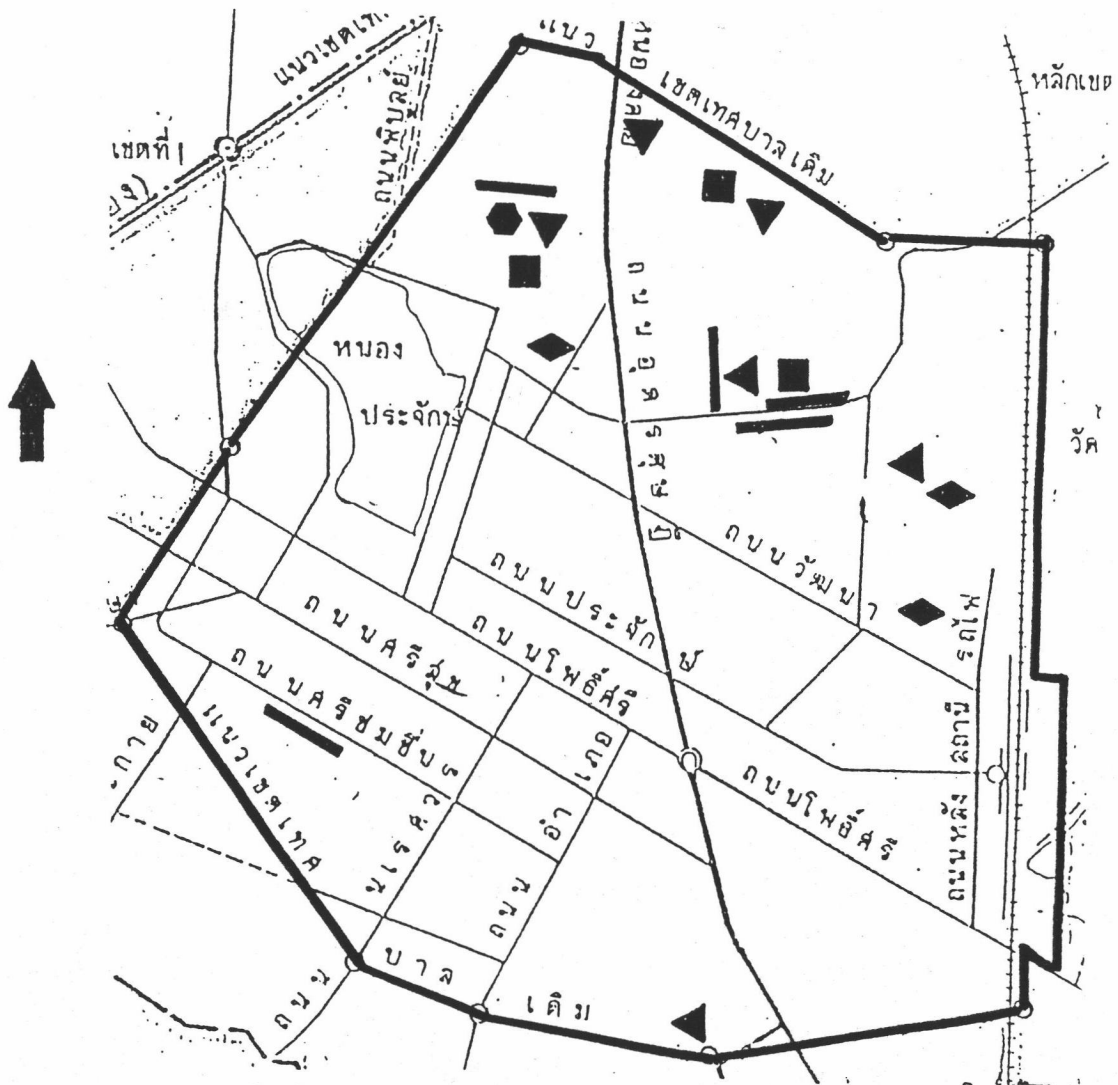
เดิมพื้นที่ศึกษา 7 เป็นเขตเทศบาลเมืองเดิม ที่อยู่อาศัยเป็นลักษณะหนาแน่นมาก ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นอาคารพาณิชย์ชั้นล่างประกอบการค้าขาย ส่วนชั้นบนเป็นที่พักอาศัยตามแนวถนนหลัก

ตารางที่ 5.23 ราคาประเมินที่ดินพื้นที่ศึกษา 7

ลำดับ	ประเภทที่ดิน	ราคา บาท/ตรว.	พื้นที่โฉนที่ดิน
1.	ติดถนนโพธิ์ศรี ระยะ 20 เมตร (จากวงเวียนห้าแยกถึงลำห้วยหมากแข้ง)	150,000	03 โฉ
2.	ติดถนนอุตรคูขี้ ระยะ 20 เมตร (จากวงเวียนห้าแยก - วงเวียนหอนาฬิกา)	120,000	05 เอช
3.	ติดถนนอุตรคูขี้ ระยะ 20 เมตร (สามแยกชลประทาน - สี่แยกตลาดบ้านห้วย)	60,000	04 เอ
4.	ติดถนนประจักษ์ ระยะ 20 เมตร	100,000	05 เอช
5.	ที่ดินบริเวณเจริญศรีพลาซ่า	70,000	05 เอช

ข้อมูล : สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน (พฤษภาคม 2537)

จากตารางจะเห็นว่าราคาที่ดินในพื้นที่ศึกษา 7 นั้นมีราคาสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ มาก ที่อยู่อาศัยลักษณะโครงการจะเกิดขึ้นก่อน พ.ศ.2534 เนื่องจากในระยะนั้นราคาที่ดินยังไม่สูงนัก ที่อยู่อาศัยในพื้นที่มีจำนวน 11 โครงการด้วยกัน



พื้นที่ศึกษาโซน 7

ตารางที่ 5.24 จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรพื้นที่ 7

ประเภทบ้าน	ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ	ยังไม่ดำเนินการก่อสร้าง
● ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	20	-
■ ทาวน์เฮาส์สองชั้น	250	30
◆ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	110	20
▼ บ้านเดี่ยวสองชั้น	90	50
⬠ บ้านแฝด	20	-
— อาคารพาณิชย์	80	50
◀ คอนโดมิเนียม	400 (ห้อง)	1,600 (ห้อง)
รวม	960	1,750

ข้อมูล : จากการสำรวจ

ตารางที่ 5.25 ราคา และรูปแบบที่พักอาศัย

ลำดับ	แบบบ้าน	ราคาขายโดยเฉลี่ย
1.	ทาวน์เฮ้าส์สองเดี่ยว	830,000 - 930,000
2.	บ้านแฝด	890,000 - 980,000
3.	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	1,300,000 - 1,700,000
4.	บ้านเดี่ยวสองชั้น	1,900,000 - 3,500,000
5.	คอนโดมิเนียม	350,000 - 390,000
6.	อาคารพาณิชย์	2,200,000 - 4,000,000
	อาคารพาณิชย์ (บริเวณใจกลางเมืองห้าแยกน้ำพุ	8,000,000 - 10,000,000

ข้อมูล : จากการสำรวจและสอบถาม จำนวน 9 โครงการ

จากตารางที่อยู่อาศัย จะเห็นว่าราคาซื้อขายในพื้นที่ศึกษา 7 นั้น มีราคาค่อนข้างที่จะสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ เป็นอย่างมาก

ศักยภาพพื้นที่ในการอยู่อาศัย

1. มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ พร้อมทั้งจะรองรับการขยายเติบโตของที่อยู่อาศัยและจำนวนประชากร
2. ใกล้แหล่งงานจากที่พักอาศัย
3. ระบบการขนส่งค่อนข้างที่จะเข้าถึงทุกพื้นที่ในส่วนของที่พักอาศัย

ปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1. ราคาที่ดินสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ
2. การจัดระเบียบพื้นที่พักอาศัยในเขตเทศบาลเมืองเดิมยังไร้ระเบียบ ซึ่งเป็นเพราะการจัดผังเมืองเดิม
3. พื้นที่บางส่วนยังเป็นพื้นที่ราชพัสดุ ยังไม่ได้รับการพัฒนาเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างจริงจัง