

บทที่ 7

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จังหวัดอุดรธานีเป็นจังหวัดหลักของอีสานเหนือตอนบน 6 จังหวัดประกอบด้วย เลย หนองคาย สกลนคร นครพนม หนองบัวลำภู และอุดรธานี มีระยะทางห่างจาก กรุงเทพมหานคร 562 กิโลเมตร ลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบสูง

เทศบาลเมืองอุดรธานีเดิมมีพื้นที่ 8.30 ตร.กม. ปัจจุบันเป็น 47.70 ตร.กม. เริ่มใช้ตั้ง แต่ 31 ธันวาคม 2536 เป็นผลทำให้พื้นที่ต่าง ๆ ในการใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยเปลี่ยนแปลง ไป

การวิจัยศึกษาเรื่อง การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษารูปแบบและทิศทางการขยายตัวที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะด้านกายภาพ และปัจจัยที่มีผลต่อ การพัฒนาที่อยู่อาศัย เป็นแนวทางในการวางแผนและพัฒนาเนื่องจากการขยายตัวของที่อยู่ อาศัย

ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นกลุ่มตัวอย่างที่ครอบคลุมในภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งเป็นตัวแทนของประชากรในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี ซึ่งเคยอาศัยอยู่ หรือไม่เคยอาศัยอยู่ ประชากรในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี ในปัจจุบันมีจำนวนทั้งสิ้น 161,342 คน ชาย 81,395 คน หญิง 79,947 คน จำนวนครัวเรือน 44,281 หลัง (ธันวาคม 2539) ครอบ คลุมพื้นที่ 47.70 ตารางกิโลเมตร โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างในจังหวัดอุดรธานี เป็น 50% ของแบบ สอบถาม ติดตามและเก็บข้อมูลด้วยการลงพื้นที่ สํารวจจังหวัดที่มีเขตต่อเนื่องและเป็นเมือง รองได้แก่ หนองคาย, หนองบัวลำภู, นครพนม, เลย, สกลนคร เป็น 25% ของแบบสอบถาม และจังหวัดที่เหลือในภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็น 25% ของแบบสอบถาม ติดตามและเก็บ ข้อมูลโดยไปรษณีย์บัตรตอบรับ

ผู้วิจัยได้ส่งแบบสอบถามรวมทั้งสิ้น 505 ชุด ซึ่งแบ่งแยกได้ดังนี้ จังหวัดอุดรธานี รวม 250 ชุด อัตราการส่งกลับคืน 230 ชุด จังหวัดหนองคาย, หนองบัวลำภู, นครพนม, เลย, สกลนคร รวม 125 ชุด อัตราการส่งกลับคืน 79 ชุด และจังหวัดที่เหลือรวม 130 ชุด อัตราการ ส่งกลับคืน 63 ชุด

ซึ่งอัตราการส่งกลับคืนของไปรษณีย์บัตรมีค่าร้อยละ 92, 63.20 และ 50.40 ตามลำดับ อัตราตอบกลับตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป BABBIC (1973:165) และ Erdos (1970:144) เสนอให้ยอมรับผลการวิจัยได้ ทำให้ขนาดกลุ่มตัวอย่างมีจำนวนทั้งสิ้น 372 ตัวอย่าง โดยอิงตามกำหนดของ Herbert Arkin And Raymond R. colton ที่ 95% ขนาดของประชากร > 500,000 จำนวนตัวอย่าง 322 ตัวอย่าง

ผู้วิจัยดำเนินวิธีการวิจัยโดยรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารตำราต่าง ๆ ในเรื่องเกี่ยวกับจังหวัดอุดรธานี ซึ่งเคยมีผู้สำรวจไว้แล้ว และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย

เนื้อหาของแบบสอบถาม แบ่งเป็นส่วนที่เลือกทำเลที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองจังหวัดอุดรธานี ซึ่งได้แบ่งพื้นที่ศึกษารวม 7 พื้นที่ด้วยกัน และเหตุผลในการเลือก

การประมวลผลที่ได้ใช้การแจกแจงความถี่ด้วยมือ และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติภาคบรรยาย % (Descriptive Statistics) การหาค่าร้อยละ (Percent) การนำเสนอด้วยรูปกราฟแท่ง (Histogram)

ผลการวิจัย

1. ภาพรวมและสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี

เทศบาลเมืองอุดรธานี มีพื้นที่เขตเทศบาลรวมทั้งสิ้น 47.70 ตารางกิโลเมตร โดยมีถนนเลียยมืองเป็นเส้นแบ่งแนวเขต สภาพภูมิประเทศตั้งอยู่บนที่ราบสูง เนื่องจากระดับน้ำทะเลโดยเฉลี่ย 175 เมตร สภาพภายในเมืองค่อนข้างราบลาดจากทิศเหนือ ในเขตเทศบาลมีทางน้ำธรรมชาติไหลผ่านจำนวน 2 สาย เป็นทางระบายน้ำตามธรรมชาติจากชุมชน การใช้ที่ดินในใจกลางเทศบาลส่วนใหญ่เป็นแหล่งชุมชนพาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย ย่านพักอาศัยกระจายตามถนนสายหลัก และรอยต่อระหว่างเขตเทศบาลเมืองเดิมและแนวเขตเทศบาลใหม่ ในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานีแบ่งการอยู่อาศัยเป็น 4 ชุมชน

1) ชุมชนที่เจริญ (ชุมชนหนาแน่น) เป็นศูนย์กลางของเศรษฐกิจการค้า โดยรวมกันอยู่บริเวณใจกลางเทศบาล

2) ชุมชนแออัดเป็นชุมชนที่แทรกอยู่ในชุมชนเจริญทางเศรษฐกิจ มีการจัดตั้งองค์กรรวม 44 ชุมชน

3) ชุมชนชานเมือง หรือชุมชนเชื่อมระหว่างเขตสุขาภิบาลและเขตเมือง มีสภาพคล้ายคลึงกับชนบท

4) ชุมชนหมู่บ้านจัดสรร เป็นชุมชนที่มีฐานะทางเศรษฐกิจดีและปานกลาง

ชุมชนเมืองอุดรธานี ในเขตเทศบาลเดิมพื้นที่ศึกษา 7 มีพื้นที่ 8.30 ตารางกิโลเมตร ปัจจุบันเขตเทศบาลได้ขยายใหม่พื้นที่ศึกษา 1-6 รวม 47.70 ตารางกิโลเมตร จำนวนประชากร 150,177 คน ความหนาแน่น 3,148 คน/ตร.กม. แต่ในความเป็นจริงแล้วประชากรจะรวมตัวอย่างหนาแน่นในพื้นที่ศึกษา 7 ซึ่งเป็นเขตเทศบาลเดิม ซึ่งก่อนที่จะมีการขยายตัวมีประชากร 80,631 คน ความหนาแน่น 9,715 คน/ตร.กม. ซึ่งค่อนข้างหนาแน่น จำนวนครัวเรือนทั้งหมด 39,623 ครัวเรือน มีความหนาแน่นในพื้นที่ 7 เขตเทศบาลเดิม 2.92 คน/ครัวเรือน และเขตเทศบาลใหม่พื้นที่ 1-6 ความหนาแน่น 5.78 คน/ครัวเรือน ซึ่งในส่วนของชุมชนทั้ง 44 ชุมชน ค่อนข้างที่จะอยู่อาศัยแออัด ซึ่งจะเป็นชุมชนที่อยู่ระหว่างต่อเนื่องระหว่างเขตเมือง และชุมชนซึ่งความเจริญด้านต่าง ๆ เริ่มเบาบางลง

ซึ่งในส่วนชุมชนแออัดโดยมากจะมีอาชีพรับจ้าง การศึกษาและคุณภาพชีวิตไม่ดี มีการค้าขายเล็ก ๆ น้อย ๆ มีการเคลื่อนย้ายเข้าออกสูง เป็นชุมชนที่ต้องได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

ระบบโครงสร้างพื้นฐานในเขตพื้นที่ศึกษา 7 เทศบาลเมืองเดิม มีระบบโครงสร้างพื้นฐานค่อนข้างที่จะพร้อมในการรองรับจำนวนประชากร แต่ในพื้นที่ศึกษา 1-6 ระบบโครงสร้างพื้นฐาน ยังต้องได้รับการพัฒนาปรับปรุง ได้แก่ ปัญหาน้ำท่วมขัง บางพื้นที่ศึกษายังไม่มีถนนตัดผ่านเพื่อพัฒนา โดยในเขตพื้นที่ศึกษา 1-7 ยังมีถนนลูกรังประมาณ 150,000 ตรม. ซึ่งรอรับการพัฒนา ถนนคอนกรีตที่พัฒนาแล้วประมาณ 350,400 ตรม. ซึ่งในการพัฒนาถนนลูกรังจะต้องใช้งบประมาณเกือบทั้งสิ้น 70,000,000 บาท

ภาวะการตลาดที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษา 1-7 มีจำนวน 38 โครงการ มีการเปลี่ยนมือบ่อยมาก เพราะส่วนใหญ่เป็นราชการและประชาชนมีไว้เพื่ออยู่อาศัย โครงการที่อยู่อาศัยที่ประกอบการก่อนปี พ.ศ.2537 ค่อนข้างที่จะประสบความสำเร็จ และโครงการที่ขึ้นภายหลังด้านการขายยังไม่ค่อยประสบความสำเร็จมากนัก ส่วนอาคารพาณิชย์ในปัจจุบันค่อนข้างจะเกิดภาวะล้นตลาดในปัจจุบัน

ลักษณะที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษา 7 เขตเทศบาลเมืองเดิม จะมีอัตราการขึ้นที่อยู่อาศัยลักษณะทาวน์เฮาส์ค่อนข้างที่จะน้อยลง เป็นเพราะราคาที่ดินมีราคาสูงกว่าพื้นที่อื่น 7 เท่า จะเป็นลักษณะอาคารบ้านเดี่ยว และพาณิชย์อันเป็นจำนวนมาก ส่วนเขตเทศบาลขยายใหม่ พื้นที่ 1-6 มีลักษณะอาคารทาวน์เฮาส์ขึ้นเป็นอัตราส่วนมากกว่าบ้านเดี่ยว

ที่อยู่อาศัยดั้งเดิมในเขตเทศบาลเดิมพื้นที่ศึกษา 7 โดยมากจะเป็นอาคารพาณิชย์เพื่ออยู่อาศัย โดยมากจะตั้งอยู่บนถนนสายหลักและสายรอง ส่วนที่อยู่อาศัยลักษณะบ้านไม้ จะอยู่บนถนนที่แยกจากถนนสายหลักและสายรอง พื้นที่เทศบาลขยายใหม่ในพื้นที่ศึกษา 1-6 จะเป็นลักษณะชุมชนมีบ้านเรือนกึ่งไม้กึ่งอิฐ และบ้านไม้ กระจุกกระจายในบริเวณพื้นที่

ที่ดินในการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ โดยมากจะมีพื้นที่ประมาณ 16-22 ตารางวา และบ้านเดี่ยวมีขนาดพื้นที่ประมาณ 50-80 ตารางวา คอนโดมิเนียมพื้นที่ใช้สอย 28-33 ตารางเมตร ด้านอาคารพาณิชย์นั้นชั้นล่างเป็นที่ประกอบการค้า ส่วนชั้นบนเป็นที่พักอาศัย

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทเพื่ออยู่อาศัยลักษณะคอนกรีต มีพื้นที่การขออนุญาต เป็นจำนวนมาก และเพื่ออยู่อาศัยประกอบธุรกิจ ลักษณะคอนกรีต 1-3 ชั้น มีจำนวนรองลงมา ที่อยู่อาศัยประกอบธุรกิจจะมีการกระจายกระจายในพื้นที่ 1-7 โดยมากจะขึ้นในส่วนถนนเลี้ยว เมือง

ราคาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา 1-7 ในเขตเทศบาลเดิมพื้นที่ศึกษา 7 นั้น ราคาบ้าน เดี่ยวชั้นเดียวโดยมากจะมีราคาประมาณ 1,200,000-1,600,000 บาท ส่วนพื้นที่ 1-6 ส่วนขยาย เขตเทศบาลใหม่ มีราคาประมาณ 800,000-1,000,000 บาท ซึ่งจะเห็นได้ว่าราคาที่ดินในพื้นที่ ศึกษาทำให้ราคาขายแตกต่างกันออกไป ซึ่งอาคารจะมีราคาแตกต่างกันประมาณร้อยละ 30

2. การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยและปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี

การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 7 ส่วนเทศบาลเมืองเดิมนั้นมีมากเป็นลำดับที่แรกร้อยละ 27.42 ในเขตเทศบาลเดิมนั้นมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จำนวน 61 แห่ง สะดวกในการติดต่อในพาณิชย์กรรม ด้านบริการ ด้านบันเทิงและการเงิน ซึ่งมีเส้นทางการคมนาคมสะดวกสามารถเชื่อมโยงถึงทุกพื้นที่

แหล่งงานของหน่วยงานราชการโดยมากจะอยู่ในด้านทิศตะวันตกของพื้นที่ศึกษา 7 และมีบ้านพักอาศัยอยู่ในบริเวณหน่วยงาน สามารถเดินทางจากบริเวณศูนย์กลางเมืองในช่วงเวลา 10-20 นาที โดยรถยนต์ บริเวณใจกลางเมืองเหมาะสำหรับการอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจ

ในเขตเทศบาลใหม่พื้นที่ศึกษา 1-6 นั้น พื้นที่ศึกษา 3 จะเป็นลำดับรองลงมา มีร้อยละ 19.62 ซึ่งในการเลือกในเขตเทศบาลเมืองใหม่นั้นจะมีระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ จำนวน 5-17 แห่ง โดยมากจะเป็นสถานศึกษาระดับประถมศึกษา ส่วนในพื้นที่ศึกษา 3 จะมีสถาบันการเงินรวม 4 แห่ง

ในด้านภูมิอากาศนั้นพื้นที่ 4 ได้รับการเลือกเพื่อมีสภาวะแวดล้อมที่ดี ซึ่งยังมีสภาพพื้นที่ไม่แออัด ซึ่งแตกต่างในพื้นที่ 7 เขตเทศบาลเดิม ซึ่งจะมีมลภาวะเป็นพิษในด้านต่าง ๆ มากขึ้น ไม่เหมาะในด้านอยู่อาศัยแล้วในปัจจุบัน ซึ่งจะเหมาะในด้านพาณิชย์กรรม

การคมนาคมสะดวกในจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้ง 19 จังหวัด จะเป็นตัวเลือกลำดับแรกร้อยละ 24.16 ซึ่งจะเห็นว่าเป็นความสำคัญในการอยู่อาศัย เพื่อติดต่อในด้านต่าง ๆ สามารถเดินทางจากที่พักอาศัยไปยังแหล่งงาน, สถานศึกษา, ตลาดสด และสิ่งที่มีกิจกรรมรองรับในชีวิตประจำวันได้สะดวกมากขึ้น ปริมาณที่อยู่อาศัยจะมีแนวโน้มไปในทิศทางเส้นคมนาคมหลัก

ตลาดสด, ศูนย์การค้าเป็นปัจจัยรองลงมาที่กลุ่มตัวอย่างทำการเลือกเป็นลำดับที่ 2 การที่ที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งจับจ่ายซื้อสินค้าทำให้เกิดชุมชนใหม่ขึ้น ซึ่งในอนาคตบริเวณที่เกิดศูนย์การค้าจะเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยเพื่อประกอบธุรกิจต่อไป

ราคาที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองเดิมพื้นที่ศึกษา 7 นั้นนับว่าสูงมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ โดยเฉลี่ย 35,000 บาท/ตรว. แต่การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยในพื้นที่มีจำนวนมาก ทำให้ลักษณะที่อยู่อาศัยในอนาคตจะมีแนวตั้ง แต่สภาพปัจจุบันในเขตเทศบาลเมืองยังมีพื้นที่ดินเพื่อการพัฒนาอีกมาก และปัญหาการจราจรไม่หนาแน่นเหมือนกรุงเทพมหานคร ซึ่งต้องใช้เวลาในการเดินทาง

ราคาที่ดินในส่วนขยายเทศบาลใหม่ในพื้นที่ศึกษา 1-6 นั้น การเลือกทำเลน้อยกว่าเขตเทศบาลเดิม พื้นที่ศึกษา 7 เพราะระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการยังไม่มีความพร้อมที่จะให้บริการ ราคาที่ดินถูกกว่าเขตเทศบาลเดิม ทำให้เกิดลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นลักษณะหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่เกิดขึ้นเป็นชุมชนที่มีผู้ประกอบการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เพื่อรองรับการเข้าอยู่อาศัย

อภิปรายผลการวิจัย

ที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี พื้นที่ศึกษา 1-7

จากผลการวิจัยชี้ชัดให้เห็นว่าการรวมตัวของที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวบริเวณเขตเทศบาลเมืองเดิม พื้นที่ศึกษา 7 ซึ่งในพื้นที่ 7 นั้น มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นการรวมตัวของกิจกรรมต่าง ๆ ทั้งด้านพาณิชย์กรรมเศรษฐกิจ การเงินการบริการ การบริหาร ตลอดจนการบันเทิง เกิดการรวมกลุ่มในด้านลงทุนระบบต่าง ๆ ทำให้สะดวกในการติดต่อกิจกรรมซึ่งกันและกัน ซึ่งค่อนข้างที่จะสอดคล้องกับทฤษฎีของ Berrie Needham (11977) ที่กล่าวว่า การที่มีปฏิสัมพันธ์ของกิจกรรมต่าง ๆ จะเป็นเหตุให้เกิดการรวมกลุ่มกันของบรรดากิจกรรมต่าง ๆ ขึ้นได้ โดยเฉพาะในด้านที่อยู่อาศัย โดยการรวมกลุ่มมีความสะดวกในการเข้าถึง ซึ่งจะต้องเดินไปจับจ่ายซื้อของและติดต่อธุรกิจ โดยมีเส้นทางคมนาคมถนนสายหลักและกิจกรรมรอบ ๆ บริเวณ ซึ่งการรวมกลุ่มกันของอาคารที่พักอาศัย จะทำให้เกิดความประหยัดค่าใช้จ่ายในระบบสาธารณูปโภคของเมือง

ที่อยู่อาศัยบริเวณเขตเทศบาลขยายใหม่พื้นที่ 1-6 การที่เขตเทศบาลเดิมในพื้นที่ศึกษา 7 มีความเจริญมากขึ้นที่อยู่อาศัยเริ่มหนาแน่นมากขึ้น ทำให้การขยายตัวของที่อยู่อาศัยเริ่มมาในแถวถนนสายหลักที่เชื่อมโยงจากศูนย์กลางเมือง และแหล่งงานได้กระจายตัวรอบ ๆ บริเวณเขตต่อเนื่องระหว่างเขตเมืองกับชานเมือง ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ Brain Goodall (1972) ที่กล่าวว่า แนวคิดในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยว่าที่ตังนั้นต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่าง ๆ และยังมีกระจายตัวของแหล่งงานก็ยิ่งมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย ที่ตั้งบนถนนสายหลักมีความได้เปรียบในด้านทางเข้ามากกว่าที่ตั้งที่อยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้

ที่อยู่อาศัยในบริเวณเขตเทศบาลขยายใหม่พื้นที่ 1-6 พบว่าที่อยู่อาศัยได้มีการขยายตัวไปยังบริเวณชานเมืองเกิดชุมชนใหม่กระจายอยู่รอบ ๆ และมีศูนย์การค้าเกิดขึ้นทำให้อาจจะเป็นศูนย์กลางเมืองแห่งใหม่ในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ Ray M. Northam (1975) กล่าวว่า เส้นทางคมนาคมที่ขยายออกไปยังชานเมือง ช่วยเปิดพื้นที่ใหม่สำหรับการพัฒนาเป็นบริเวณพักอาศัย และประหยัดเวลาในการเดินทางไปยังศูนย์กลางเมืองพื้นที่ที่อยู่ติดสองข้าง

ทางขนส่งที่สำคัญ จึงเป็นบริเวณที่ได้รับการพัฒนาก่อนเป็นลำดับแรก และเป็นบริเวณที่มีผู้อพยพไปอาศัยหนาแน่นที่สุด

ราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองเดิมพื้นที่ศึกษา 7 นั้นพบว่า มีราคาที่ดินสูงมากกว่าพื้นที่อื่น การลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างเดียวอาจจะไม่คุ้มทุน จึงทำให้ที่อยู่อาศัยเพื่อประกอบธุรกิจมีมากขึ้น ที่อยู่อาศัยลักษณะบ้านทาวน์เฮาส์ หรือบ้านเดี่ยว มีแนวโน้มที่จะห่างจากเขตตัวเมืองมากขึ้น สอดคล้องกับทฤษฎีของ William Alonso (1964) กล่าวไว้ว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน โดยที่บริเวณใจกลางเมือง ราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่เดียวกันราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลง ตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย

การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองเดิมพื้นที่ศึกษา 7 มีที่อยู่อาศัยกระจุกตัวหนาแน่นมาก ซึ่งแตกต่างจากเขตเทศบาลขยายใหม่พื้นที่ศึกษา 1-6 มีที่อยู่อาศัยกระจายรอบบริเวณ ซึ่งจะเบาบางตามระยะทางห่างจากเขตใจกลางเมือง โดยปัจจุบันสถานศึกษาและร้านค้าโดยมากจะอยู่ในบริเวณเขตเทศบาลเดิมพื้นที่ 7 มีเส้นทางเชื่อมโยงสู่สถานที่ทำงานและพักผ่อน ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ Chapin (1965) ที่กล่าวว่า ร้านค้าและโรงเรียนจะต้องมีความเชื่อมสัมพันธ์ มีพื้นที่เหมาะสมที่จะออกแบบเป็นพื้นที่อยู่อาศัย มีความเชื่อมโยงกับถนนสายหลัก เชื่อมโยงสู่สถานที่ทำงานและพักผ่อนหย่อนใจ

ข้อเสนอแนะ

1. การขยายเขตเทศบาลเดิมมากขึ้นกว่า 5 เท่าตัว ทำให้ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ยังไม่พร้อมที่จะให้บริการในบางพื้นที่ ทั้งภาครัฐและเอกชน ควรมีการร่วมกันวางแผนและนโยบายที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะในด้านต่าง ๆ ต่อไป
2. ที่อยู่อาศัยภาครัฐบาลควรที่จะเข้ามาดูแลถึงคุณภาพ ให้โอกาสผู้มีรายได้น้อย ให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เข้ามาควบคุมผู้ประกอบการให้สร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ
3. ที่ดินของราชพัสดุ และเขตทหารซึ่งอยู่ในเขตเทศบาล บางส่วนถูกปล่อยให้รกร้าง ควรที่จะได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เกิดความคุ้มค่าในการพัฒนาเมือง

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยต่อไป

เห็นควรว่าน่าจะศึกษาเฉพาะเขตเทศบาลที่ขยายใหม่ ซึ่งมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้น เปรียบเทียบกับโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ดินนอกเขตเทศบาล ที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มขยายออกมารอบนอกมากขึ้นในปัจจุบัน และน่าจะศึกษาวิจัยในด้านความต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดต่าง ๆ ให้มากยิ่งขึ้น