



## บทที่ 5

## การขยายตัวของเทศบาลเมืองนนทบุรี

ในบทนี้จะได้ศึกษาถึงการขยายตัวของเทศบาลเมืองนนทบุรี ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรกรรมมาเป็นพื้นที่เมืองอย่างรวดเร็ว จากสภาพทางภูมิศาสตร์ของชุมชนแห่งนี้ที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา และมีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร ทางด้านตะวันออกและด้านใต้ อันถือเป็นข้อได้เปรียบประการหนึ่งสำหรับการรับความเจริญและอิทธิพลจากกรุงเทพมหานครนั้น ทำให้ชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีมีลักษณะเป็นชุมชนเมืองรอบนอกของกรุงเทพฯ การติดต่อคมนาคมระหว่างชุมชนทั้งสองนี้เป็นไปอย่างสะดวกและรวดเร็ว ทั้งนี้เนื่องจากการมีพื้นที่ต่อเนื่องกันประการหนึ่งกับอีกประการหนึ่งคือ การมีโครงข่ายถนนเชื่อมโยงถึงกัน เช่น ถนนงามวงศ์วาน ถนนวิบูลย์สงคราม และถนนประชาราษฎร์ เส้นทางคมนาคมขนส่งเหล่านี้มีปริมาณการจราจรค่อนข้างสูง แสดงให้เห็นว่ามีการเดินทางติดต่อเข้าออกระหว่างชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีและกรุงเทพมหานครอย่างเข้มข้น

ในการศึกษาการขยายตัวของเทศบาลเมืองนนทบุรีนี้จำเป็นต้องศึกษาข้อมูลต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์สนับสนุนต่อการวิเคราะห์ นั่นคือ จะต้องศึกษาถึงสิ่งปลูกสร้างอาคารเพื่อดูการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจกรรมในการใช้ที่ดิน ศึกษาโครงสร้างและหน้าที่ของเมือง ขนาดและรูปร่าง นอกจากนี้ การนำราคาที่ดินมาศึกษาเปรียบเทียบกับระหว่างปีก็จะยิ่งทำให้ภาพการขยายตัวของเทศบาลเมืองนนทบุรีเด่นชัดขึ้นในการวิเคราะห์เนื้อหาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขยายตัวของเทศบาลเมืองนนทบุรี

ชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรี เป็นชุมชนเมืองขนาดใหญ่ที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น และเข้มข้น แต่การขยายตัวของเมืองก็ยังเป็นไปในทางราบ คือยังมีลักษณะแผ่กระจายไปในพื้นที่เกษตรโดยเฉพาะที่ลุ่ม หรือในพื้นที่ว่างเปล่าซึ่งยังมิได้มีการใช้ประโยชน์ และการขยายตัวนี้เป็นไปอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ ทั้งนี้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น การเพิ่มขึ้นของประชากรที่มีอัตราสูง และการเพิ่มขึ้นของสิ่งปลูกสร้างอาคาร

ในลำดับต่อไปจะได้ศึกษาเรื่องโครงสร้างและหน้าที่ของชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรี

## 5.1 โครงสร้างและหน้าที่ของเมือง

ชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีมีวิวัฒนาการเจริญเติบโตมาเป็นลำดับ แต่การขยายตัวหรือ การเจริญเติบโตของชุมชนเมืองแห่งนี้แตกต่างไปจากเมืองอื่น ๆ คือไม่ได้เจริญเติบโตมาพร้อมกับการพัฒนาอุตสาหกรรม และการขยายตัวของเมืองเพิ่งจะเริ่มอย่างจริงจังเมื่อทศวรรษที่ผ่านมา เท่านั้น ความจริงแล้วหากจะย้อนศึกษาถึงในอดีตแล้ว เมืองนนทบุรีเติบโตขึ้นมาเคียงข้างกับการเปลี่ยนแปลงระบบคมนาคมขนส่ง ลักษณะของเมืองแต่เดิมนั้นเป็นเมืองริมน้ำที่มีขนาดเล็ก อาคารบ้านเรือนและสถานที่ราชการจะตั้งอยู่สืบแม่น้ำเจ้าพระยา แต่ต่อมาการขยายตัวได้เริ่มขึ้นตามริมถนนสายสำคัญคือ ถนนพหลุลงครามและพระราชาราชบุรี

เมืองแห่งนี้เป็นเมืองที่เงียบสงบ อยู่ท่ามกลางละแวกสวนผลไม้ โดยเฉพาะสวนทุเรียน มีคลองไหลผ่านหลายสายจึงเป็นเมืองขนาดเล็กที่น่าอยู่อาศัย เราจึงมักจะได้ยินคำว่า "บ้านสวน" อยู่เรื่อย ๆ

ชุมชนเมืองนนทบุรีเคยทำหน้าที่เป็นสถานที่ตั้งทัพในสงครามเป็นเมืองหน้าด่าน เป็นท่าจอดแวะพักของเรือแพ เป็นแหล่งผลิตทางด้านเกษตรกรรม เป็นแหล่งที่พักอยู่อาศัยซึ่งหน้าที่ต่าง ๆ เหล่านี้ดูเหมือนจะไม่เด่นพอที่จะบอกได้ว่าหน้าที่ของเมืองนนทบุรีคืออะไร ทั้งนี้อาจเป็นไปได้ว่าที่ตั้งของนนทบุรีตั้งอยู่ใกล้ชิดกับกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีความเจริญรุ่งเรืองอยู่แล้วก็เป็นได้การพัฒนาตนเอง ลากภายในสิ่งไม่ใช่สิ่งจำเป็น เพราะอิทธิพลจากกรุงเทพฯ สามารถแผ่กระจายเข้ามากระตุ้นความเจริญได้อยู่ส่วนหนึ่งแล้ว ดังจะเห็นได้ว่าตลอดเวลาที่ผ่านมาโครงการพัฒนาของจังหวัดนนทบุรีที่เกี่ยวกับชุมชนเมืองมีน้อยมาก ที่สำคัญที่สุดคงจะเป็นการสร้างถนนพระราชาราชบุรีขึ้นมาเท่านั้น

หากจะพิจารณาดูว่าหน้าที่ของชุมชนเมืองแห่งนี้มีอะไรอีกบ้าง นอกจากการเป็นเมืองที่รองรับด้านพักอาศัย พบว่าหน้าที่ของชุมชนเมืองนนทบุรีนี้คือเป็นบริวารของกรุงเทพมหานคร เพื่อการรองรับการพัฒนาที่ตั้งแต่ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของมณฑลกรุงเทพฯ มาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 เป็นต้นมา นอกจากนี้ยังเคยถูกยุบรวมเข้ากับกรุงเทพฯ มาแล้วช่วงระยะเวลาหนึ่งในปัจจุบันนั้นนนทบุรีถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นนทบุรีจึงมีหน้าที่ตามที่กำหนดขึ้นในผังและแผนภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อรองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร เพื่อการพัฒนาาระบบเมืองและเพื่อขลอการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร สำหรับนนทบุรีนั้นเนื่องจากไม่มีทรัพยากรธรรมชาติและปัจจัยส่งเสริมด้านอุตสาหกรรมและเกษตรกรรมที่สำคัญพอแก่การพัฒนา บทบาทและหน้าที่ของเมืองเล็ก ๆ แห่งนี้จึงถูกจำกัดให้เป็นพื้นที่รองรับด้านที่อยู่อาศัย

## 5.2 ขนาดและรูปร่างของเทศบาลเมืองนนทบุรี

เมืองที่ศึกษาในที่นี้คือ จากเขตเทศบาลเมืองเดิม ซึ่งมีพื้นที่เพียง 2.5 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมอาณาเขตทั้งหมดของตำบลลำนานใหญ่อันเป็นชุมชนเมืองเก่าแก่มากแต่ครั้งกรุงศรีอยุธยา ประกอบด้วยชุมชนตลาดแก้ว และชุมชนตลาดขวัญ เป็นเมืองที่มีรูปร่างยาวทอดขนานไปตามลำน้ำเจ้าพระยา มีส่วนยาวมากกว่าส่วนกว้าง รูปร่างที่สังเกตจากแผนที่แล้วดูคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า การเดินทางติดต่อภายในเมืองใช้ทางแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนที่พูลสงครามกับถนนนนทบุรี 1 พื้นที่ของชุมชนเมืองเดิมเป็นที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และสถาบันราชการ เป็นลำนานใหญ่มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นมาก เป็นจุดที่ได้รับการพัฒนาและมีความเจริญสูงสุดของจังหวัดนนทบุรี มีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานครที่เขตดุสิต โดยมีคลองบางเขนเก่าเป็นเส้นกั้นอาณาเขต

สำหรับพื้นที่ศึกษาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ด้วย ก็คือ การรวมชุมชนเทศบาลเมืองเดิม (ตำบลลำนานใหญ่) เข้ากับพื้นที่ทั้งหมดของอำเภอเมืองนนทบุรี ฝั่งตะวันออก จำนวน 4 ตำบล คือ ตำบลตลาดขวัญ ตำบลบางกระสอ ตำบลบางเขน และตำบลท่าทราย คิดเป็นเนื้อที่ 36.4 ตารางกิโลเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมดของชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีใหม่นี้คือ 38.9 ตารางกิโลเมตร นอกจากขนาดของเมืองที่มีขอบเขตเด่นชัดจะเปลี่ยนแปลงอย่างมากแล้ว รูปร่างของเมืองก็ยังคงเปลี่ยนแปลงไปด้วย มีลักษณะเป็นกลุ่มก้อนด้านกว้างด้านยาวใกล้เคียงกัน รูปร่างที่สังเกตในชั้นแรกคล้ายสี่เหลี่ยมจตุรัส มีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร ตลอดแนวทิศตะวันออกและทิศใต้

เมืองที่มีขนาดกว้างใหญ่เช่นนี้ ย่อมมีผลต่อการพัฒนาเป็นอย่างมาก การดูแลรับผิดชอบโดยองค์กรขนาดเล็ก ย่อมมีผลต่อการพัฒนาเป็นอย่างมาก เทศบาลเมืองนนทบุรีเดิมยังมีเมืองมีขนาดและรูปร่างแปรเปลี่ยนไป ลักษณะความเป็นเมืองหรือการพัฒนาความเป็นเมืองจึงน่าจะขยายตามไปด้วย มิฉะนั้นแล้วจะนำมาซึ่งปัญหาของเมืองอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ขนาดและรูปร่างของเมืองดังกล่าวจะเข้าอำนวยความสะดวกการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เพราะจะมีความคุ้มต่อการลงทุนมากกว่า และยังเป็นตัวดึงดูดให้ประชากรเข้ามาอาศัยอยู่มากขึ้นด้วย

สำหรับชุมชนเมืองเทศบาลเมืองนนทบุรีทั้งเก่าและใหม่ มีรูปร่างซึ่งสังเกตด้วยตาแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด ความแตกต่างของรูปร่างชุมชนเมืองทั้งสองนี้เกิดขึ้นเพราะเหตุผลในการบริหารและปกครอง แต่การที่ชุมชนเมืองสองแห่งนี้มีรูปร่างเฉพาะตัวนั้น จึงน่าจะมีเหตุผลสนับสนุน อย่างน้อยที่สุดแนวเขตแม่น้ำเจ้าพระยา คลองบางเขน คลองประปา และคลองบางตลาด



ก็เป็นตัวกำหนดรูปร่างของเมืองขึ้น ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าขอบเขตทางการปกครองเป็นเหตุให้เมืองมีรูปร่างเกิดขึ้น แต่อย่างไรก็ตามการศึกษารูปร่างของชุมชนเมืองจริง ๆ นั้นน่าจะมีความหมายถึงลักษณะการตั้งถิ่นฐานของประชากรเขตเมืองในแต่ละช่วงเวลาเวลามากกว่า

รูปร่างของชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรี (ตำบลลำนานใหญ่) ซึ่งมีพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตร ริมฝั่งจากแผนที่แล้วจะเห็นว่ามีลักษณะยาวและแคบขนานไปกับแนวแม่น้ำเจ้าพระยา มีส่วนกว้างประมาณ 0.5 กิโลเมตร และมีส่วนยาวประมาณ 5 กิโลเมตร เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า จากทิศเหนือลงมาก็คือได้ ครอบคลุมชุมชนเก่าแก่ 2 แห่งคือ บ้านตลาดแก้ว และบ้านตลาดขวัญ บ้านตลาดแก้ว ตั้งอยู่บริเวณวัดเขมาภิรตาราม ถึงวัดปากน้ำพิบูลสงครามซึ่งอยู่ติดแนวคลองบางเขนเก่า อันเป็นเขตต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานครอยู่ทางใต้ของที่ตั้งค่ากลางจังหวัดประมาณ 3 กิโลเมตร ส่วนบ้านตลาดขวัญอยู่ทางทิศเหนือบริเวณวัดท้ายเมืองถึงปากคลองบางซื่อ นอกจากนี้ยังครอบคลุมพื้นที่ส่วนหนึ่งซึ่งในอดีตเคยเป็นที่ตั้งค่ากลางจังหวัด หรือตัวเมืองเดิมในบริเวณตั้งแต่วัดกลางหรือปากคลองบางซื่อไปจนถึงวัดท้ายเมือง ในเขตชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีเดิมนั้น ยังเป็นที่ตั้งของสถานที่สำคัญหลายแห่งไม่ว่าจะเป็นค่ากลางจังหวัดริมน้ำ (ปัจจุบันย้ายไปอยู่ที่ถนนรัตนวิเบศร์ บริเวณสี่แยกแควน้อย) สำนักงานเทศบาลเมืองนนทบุรี ที่ว่าการอำเภอเมือง สถานที่ราชการต่าง ๆ เรือนจำบางขวาง สถานศึกษา และสาธารณสถานสำคัญจำนวนมาก เป็นศูนย์กลางการค้าขายทั้งปลีกและส่ง ศูนย์กลางการบริการ ซึ่งถือว่าเป็นจุดศูนย์กลางของจังหวัด อันถือได้ว่าเป็นความเจริญสูงสุดของจังหวัดนนทบุรี หรือเรียกว่าเป็น C B D ของจังหวัดนนทบุรีก็ คงจะไม่ผิด ประการสำคัญที่สุดที่เขตพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตร แห่งนี้จัดเป็นตำบลที่มีประชากรอาศัยอยู่จำนวนมากที่สุด และหนาแน่นที่สุดอีกด้วยนับจากแรกตั้งเทศบาลจนกระทั่งถึงปัจจุบันนี้

รูปร่างของเมืองดังกล่าวนี้ถูกกำหนดขึ้นให้เป็นเขตเทศบาลเมืองครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2479 โดยยกตำบลลำนานใหญ่ทั้งตำบลให้มีฐานะเป็นองค์กรปกครองท้องถิ่นรูปเทศบาล การกำหนดพื้นที่เทศบาลเมืองนนทบุรีครั้งนั้นคงพิจารณาจากชุมชนที่มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่น บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออก นับแต่ปากคลองบางซื่อลงมาถึงปากคลองบางเขนเก่า เป็นหลักสำคัญซึ่งจากประเด็นนี้พอจะชี้ให้เห็นว่าตำบลลำนานใหญ่เป็นจุดเริ่มต้นของการตั้งถิ่นฐานของประชากร และการขยายตัวของชุมชนเมืองในลำดับต่อมา

ส่วนชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีที่ขยายใหม่ ครอบคลุมพื้นที่อีก 4 ตำบลของอำเภอเมืองฝั่งตะวันออกนั้น มีเนื้อที่ถึง 38.9 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตกว้างค้ำเหนือดงอำเภอปากเกร็ดที่ตำบลบางตลาด ทิศตะวันออกจดเขตบางเขนของกรุงเทพมหานคร ทิศใต้จดเขตดุสิตของกรุงเทพฯ



และทิศตะวันตกติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาเช่นเดียวกับเขตเทศบาลเมืองนนทบุรีเดิม มีรูปร่างจากทาง  
 ลัง เกิดในแผนที่ลักษณะคล้ายสี่เหลี่ยมจัตุรัสคือ แต่ละด้านมีความยาวใกล้เคียงกัน อาณาเขตทั้งสี่ด้าน  
 อาศัยแนวธรรมชาติเกือบทั้งหมด เช่น ด้านเหนือใช้คลองบางตลาดเป็นเส้นแบ่งอาณาเขตกับอำเภอ  
 ปากเกร็ด ด้านใต้อาศัยแนวคลองบางเขนด้านตะวันตกยึดแม่น้ำเจ้าพระยา สำหรับด้านตะวันออก  
 เดิมยึดแนวคลองลั่วย แต่ปัจจุบันกลายเป็นทางระบายน้ำดินเขิน ไม่ชัดเจนจึงมักยึดเอาคลองประปา  
 เป็นแนวเขตระหว่างเขตเทศบาลเมืองนนทบุรีกับกรุงเทพมหานคร

### 5.3 การขยายตัวของเทศบาลเมืองนนทบุรี

เทศบาลเมืองนนทบุรีในการศึกษานี้ แท้จริงแล้วก็คือพื้นที่ของอำเภอเมืองนนทบุรี  
 ฝั่งตะวันออกทั้งหมด ประกอบไปด้วยเขตเทศบาลเมืองนนทบุรีเดิม (ตำบลส่วนใหญ่) เนื้อที่ 2.5  
 ตารางกิโลเมตร และพื้นที่อีก 4 ตำบลคือ ตำบลท่าทราย ตลาดขวัญ บางเขน และบางกระสอ  
 เนื้อที่ 36.4 ตารางกิโลเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด 38.9 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตกว้างขวาง  
 มาก ทิศเหนือติดต่อกับอำเภอปากเกร็ด ทิศตะวันออกติดต่อกับเขตบางเขน และเขตดุสิตของกรุงเทพ  
 มหานคร ทิศใต้ติดต่อกับเขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร และทิศตะวันตกติดแม่น้ำเจ้าพระยา

ในชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีมีประชากรรวมปีพ.ศ.2526 162,864 คน เป็นชาย  
 85,411 คน และหญิง 77,453 คน ในขณะที่ปี 2516 มีประชากรรวมเพียง 92,866 คน  
 จำแนกเป็นชาย 48,093 คน หญิง 44,773 บริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นที่สุดคือ  
 ในตำบลส่วนใหญ่ (เขตเทศบาลเมืองนนทบุรีเดิม) มีประชากรรวมในปีพ.ศ.2526 จำนวน  
 38,873 คน ในขณะที่เมื่อปีพ.ศ.2516 มีประชากร 26,672 คน ดังนั้นจะเห็นได้ว่าระหว่างปี  
 2516-2526 ชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรี มีประชากรเพิ่มขึ้น 69,998 คน ซึ่งเมื่อจัดลำดับชุมชน  
 เมืองทั้งประเทศแล้ว พบว่า ชุมชนแห่งนี้มีจำนวนประชากรสูงสุดเป็นลำดับที่ 3 รองจากกรุงเทพ  
 มหานคร และเทศบาลเมืองนครราชสีมา จำนวนประชากรในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรีนี้คิดเป็น  
 สัดส่วนต่อประชากรทั้งจังหวัด (456,588 คน) เท่ากับ 35.67 %

เทศบาลเมืองนนทบุรีเดิมเป็นชุมชนริมน้ำมาก่อน ดังนั้นลักษณะการตั้งถิ่นฐานของ  
 ประชากรจะกระจายตัวอยู่ตามแนวฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ภายหลังการคมนาคมขนส่งทางน้ำลดความ  
 สำคัญลง มีการสร้างถนนสายหลักขึ้นมาหลายสายที่สำคัญคือ ถนนพระราชกฐณ์ พิบูลสงคราม ดิวานนท์  
 นนทบุรี 1 และงามวงศ์วาน เป็นผลให้รูปแบบการตั้งถิ่นฐานของประชากรเปลี่ยนไปเป็นแบบเกาะตัว

ตามแนวถนนและซอยที่เชื่อมต่อเข้ากับถนน มีลักษณะเป็น Ribbon Development

ด้วยลักษณะเช่นนี้ทำให้พื้นที่ตอนในของเทศบาลเมืองนนทบุรีเป็นที่โล่ง และพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งได้แก่ สวนทุเรียน สวนผลไม้ และทำนา ซึ่งพื้นที่ตอนในนี้จะมีประชากรอาศัยอยู่เบาบาง และราคาที่ดินต่ำ ทั้งนี้เนื่องมาจากความไม่สะดวกในการเข้าออกพื้นที่ สิ่งที่ยืนยันได้ในประเด็นนี้ก็คือ พื้นที่ที่มีถนนรัตนารเบอตร์ (ถนนที่เชื่อมต่อถนนงามวงศ์วานไปทางทิศตะวันตกข้ามไปฝั่งตะวันตกของจังหวัดนนทบุรี) เดิมเป็นที่ล้นและนา มีผู้คนอาศัยอยู่ไม่มากนัก ปัจจุบันพื้นที่เหล่านี้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรไปเป็นที่อยู่อาศัย สถาปนาราชการ และร้านค้า ราคาที่ดินได้เอิบตัวสูงขึ้น จึงเป็นเครื่องแสดงให้เห็นว่าบทบาทของถนนมีความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน และการขยายตัวของเมืองเป็นอย่างมาก

เมื่อศึกษาจากแผนที่และภาพถ่ายทางอากาศแล้ว พบว่า บริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่น และมีกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมและบริการมาก ได้แก่ พื้นที่ในตำบลส่วนใหญ่ บนถนนประชาราษฎร์ตั้งแต่บริเวณทำนน้ำเทศบาลเมืองนนทบุรีไปจนถึงเขต กับบนถนนพิบูลสงครามซึ่งบริเวณนี้เป็นชุมชนเก่าแก่ และมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูง

อีกบริเวณหนึ่งที่มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่นก็คือ บริเวณล่องฝั่งถนนติวานนท์และถนนงามวงศ์วาน ต่อเนื่องไปถึงถนนประชาชื่น (ติดคลองประปา) บริเวณสี่แยกพงษ์เพชรซึ่งอยู่ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร บริเวณนี้เป็นชุมชนเมืองที่ขยายตัวใหม่ ประกอบกับเป็นเขตที่มีหมู่บ้านจัดสรรเอกชนเกิดขึ้นจำนวนมาก จึงเป็นเขตที่อยู่อาศัยและย่านการค้า

การขยายตัวของพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอาคาร และจำนวนประชากรนั้นในช่วงเวลาดังแต่ปี 2516-2526 จะเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วในตำบลท่าทราย ตลาดขวัญ บางเขน และบางกระสอ ซึ่งอาณาเขตต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานครเป็นแนวยาว มีถนนเชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ ทำให้การเดินทางติดต่อระหว่างกันมีความสะดวกในการเข้าออก ทั้งนี้เนื่องมาจากที่ตั้งของชุมชนอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร

แต่เดิมมานั้นเราจะพบว่า เมืองขยายตัวออกจากศูนย์กลางคือ จากเทศบาลเมืองนนทบุรีเดิม โดยจะขยายตัวเป็นแนวยาวล่องแก่ง คือ เกาะตัวตามแนวถนนพิบูลสงครามสายหนึ่งกับถนนประชาราษฎร์อีกสายหนึ่ง

แต่มาถึงปัจจุบันการขยายตัวของชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรี มิได้ขยายตัวออกมาจากศูนย์กลางซึ่งเริ่มต้นจากที่ตั้งศาลากลางจังหวัดนนทบุรีเหมือนในอดีตแล้ว กลับปรากฏว่าเมือง

เมืองได้แผ่ขยายตัวจากบริเวณรอบนอกคือ บริเวณที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานคร นับจากแนวคลอง  
ประปา เรื่อยมาตามแนวถนนประชาชื่น และถนนงามวงศ์วาน ลักษณะการขยายตัวดังกล่าวเป็น  
การขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยที่อยู่อาศัยจะมีพื้นที่เป็นที่ว่างขนาดใหญ่มาก่อน  
หรืออาจเป็นที่ลุ่มที่นาที่รกร้างซึ่งเอกชนเข้าไปดำเนินการธุรกิจบ้านจัดสรร มีทั้งโครงการขนาด  
เล็กและใหญ่ พื้นที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวในเขตชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรี จึงมักกระจายอยู่ในเขต  
ต่อเนื่องกับกรุงเทพฯ คือ ตำบลท่าทราย บางเขน และตลาดขวัญ ซึ่งอยู่ห่างจากถนนงามวงศ์วาน  
ประชาชื่น ติวานนท์และประชาราษฎร์เข้าไปไม่มากนัก

สำหรับการขยายตัวด้านพาณิชยกรรมจะเกิดขึ้นตลอดแนวสองฝั่งถนนงามวงศ์วาน  
ประชาราษฎร์ ติวานนท์ และประชาชื่น ซึ่งในปัจจุบันนี้ อาจกล่าวได้ว่าการขยายตัวของอาคาร  
พาณิชยกรรมสองฝั่งถนนสายหลักทุกสาย เรียงรายกันไปจนเกือบจะไม่มีที่ว่างเหลืออยู่แล้ว

ดังนั้นแล้วรูปแบบการขยายตัวของชุมชนเมืองนนทบุรีจึง เป็นแบบ เกาะตัวตามแนว  
เส้นทางถนนที่ต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานคร แล้วกระจายตัว เข้าไปยังพื้นที่ตอนในริมเส้นทางสาย  
หลักทุกสาย โดยมีทิศทางเริ่มมาจากบริเวณที่อยู่ต่อเนื่องหรือใกล้กรุงเทพฯ เข้ามาสู่พื้นที่ตอนใน  
ของจังหวัดนนทบุรี ดังนั้นลักษณะการขยายตัวของชุมชนเมืองในบริเวณรอยต่อนี้จึงมีลักษณะ เป็น  
Urban Fringe Area คือ ขยายตัวจากกรุงเทพมหานครแผ่กระจายตัว เข้าไปเชื่อมต่อกับ  
ชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรี จนทำให้พื้นที่เมืองของนนทบุรีกับกรุงเทพมหานครเชื่อมต่อกันจนเป็น  
พื้นที่เดียวกัน หากไม่พิจารณาขอบเขตการปกครองจะไม่สามารถแยกได้เลยว่าบริเวณรอยต่อ  
ระหว่างกรุงเทพฯ กับนนทบุรี บริเวณใดเป็นเขตจังหวัดนนทบุรีหรือกรุงเทพมหานคร

การศึกษาการขยายตัวของเทศบาลเมืองนนทบุรีในลำดับต่อไปจะได้หน้าตัวแปรที่  
สำคัญมาศึกษาวิเคราะห์ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของสิ่งปลูกสร้างอาคาร การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน  
การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เมือง และ การเปลี่ยนแปลงด้านประชากร





สิ่งปลูกสร้างและอาคาร  
การเพิ่มขึ้นของสิ่งปลูกสร้างอาคาร

ปัจจัยตัวหนึ่งที่น่านำมาพิจารณาและวิเคราะห์การขยายตัวของชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีได้ก็คือ การนำข้อมูลจำนวนสิ่งปลูกสร้างและอาคารที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างขึ้นในแต่ละปี แต่เนื่องจากข้อมูลที่ยังไม่สมบูรณ์ เพราะแผนที่จัดเก็บข้อมูลดังกล่าวไม่ได้ระบบ และบันทึกข้อมูลให้เป็นระเบียบง่ายต่อการค้นคว้า อย่งไรก็ตาม ในที่นี้จะยกมาเปรียบเทียบให้เห็นว่าในระหว่างปี 2516-2526 มีการขออนุญาตสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มมากขึ้นเท่าใด ซึ่งจากข้อมูลนี้จะแสดงให้เห็นว่าชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีมีการขยายตัวหรือไม่อย่างไร

ในปี พ.ศ. 2521 ในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มมากขึ้นเท่าใด ซึ่งจากข้อมูลนี้จะแสดงให้เห็นว่าชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีมีการขยายตัวหรือไม่อย่างไร

ในปี พ.ศ. 2521 ในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารรวมทุกประเภท เป็นจำนวน 148,459.79 ตารางเมตร แต่พอถึงปี พ.ศ. 2526 ได้เพิ่มขึ้นอีก 9289.39 ตารางเมตร เป็น 157,749.18 ตารางเมตร ในขณะที่อำเภอปากเกร็ดมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเมื่อ พ.ศ. 2521 สูงกว่าอำเภอเมือง คือ รวมอาคารทุกประเภท จำนวน 151,979.5 ตารางเมตร แต่ในปี พ.ศ. 2526 กลับลดลงคือ มีจำนวนสิ่งปลูกสร้าง 71,204.32 ตารางเมตร ลดลง 80,775.18 ตารางเมตร

ตารางแสดงการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

หน่วยเป็นตารางเมตร

นนทบุรี/ปี	2521	2526	การเปลี่ยนแปลง
อำเภอเมือง	148,459.79	157,749.18	+ 9,289.39
อำเภอปากเกร็ด	151,979.50	71,204.32	-80,775.18
อำเภอบางกรวย	7,582.-	6,665.-	- 917.-

เมื่อได้ศึกษาถึงข้อมูลการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารรวมทุกประเภทแล้ว ต่อไปจึงจะได้นำข้อมูลนี้มาจำแนกประเภทของสิ่งปลูกสร้างอาคาร เพื่อดูว่าการขยายตัวในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีนั้นเป็นการขยายตัวกิจกรรมประเภทใด

ตารางแสดงการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทอุตสาหกรรม

นนทบุรี/ปี	2521	2526	การเปลี่ยนแปลง
อำเภอเมือง	1,996	8,336	+ 6,340
อำเภอปากเกร็ด	6,307	4,098	- 2,209

จะเห็นได้ว่าในเขตอำเภอเมืองมีการขยายตัวด้านอุตสาหกรรมจากปี พ.ศ. 2521 ซึ่งมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารอุตสาหกรรมเพียง 1,996 ตารางเมตร เป็น 8,336 ตารางเมตร ในปี พ.ศ. 2526 หรือเพิ่มขึ้นคือ 6,340 ตารางเมตร ขณะที่อำเภอปากเกร็ดซึ่งเป็นเขตอุตสาหกรรมที่สำคัญของจังหวัดนนทบุรี กลับมีการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทอุตสาหกรรมลดลงจาก 6,307 ตารางเมตรในปี 2521 เหลือ 4,098 ตารางเมตรในปี 2526

ส่วนการขยายตัวด้านพื้นที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี ก็มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกัน คือจาก 37,863.55 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2521 เป็น 46,302.18 เพิ่มขึ้นถึง 8,438.63 ตารางเมตร ในขณะที่อำเภอปากเกร็ดก็มีการขยายตัวเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นเช่นเดียวกัน

จากที่ได้ยกมาแสดงทั้งหมดนี้ เพียงเพื่อจะชี้ให้เห็นว่าในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี ซึ่งครอบคลุมพื้นที่เทศบาลเมืองนนทบุรีนี้ มีการขยายตัวในช่วงปี 2521-2526 ในอัตราที่สูงมากและการขยายตัวนี้เป็นการขยายตัวในกิจกรรมทุกประเภท ทั้งที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม ผลที่ได้จากการศึกษาในส่วนนี้จะทำให้การวิเคราะห์การขยายตัวของชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีชัดเจนขึ้น การที่มีพื้นที่ปลูกสร้างเพิ่มมากขึ้นแสดงว่ามีกิจกรรมการขยายตัวและการที่กิจกรรมการขยายตัวจึงน่าจะมาจากการเพิ่มของประชากรจากการย้ายถิ่นเข้ามาอีกด้วย



๕ ตารางที่ ๕ ตารางแสดงจำนวนสิ่งปลูกสร้างในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี พ.ศ.2526

พื้นที่	ประเภทอาคาร				โรงเรียนโรงพยาบาล				ตลาด	ธนาคาร
	พักอาศัย	พาณิชยกรรม	อุตสาหกรรม	รวม	โรงเรียน	นร.	โรงพยาบาล	เตียง		
เขตเทศบาลเดิม	2,837	700	11	3,548	15	20,526	-	-	2	6
เขตที่ขอขยายเพิ่ม	24,079	1,801	104	25,984	22	14,693	5	1,768	6	9

ที่มา เทศบาลเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี

ตารางที่ ๖ แสดงรายละเอียดตัวชี้วัดเทศบาลเมืองนนทบุรีและเขตที่ขอขยาย พ.ศ.2526

พื้นที่	ขนาด (ตร.กม.)	ครัวเรือน	ประชากร	ความหนาแน่น คน/กม <sup>2</sup>	รายได้ (บาท)		
					ภาษีอากร	อื่นๆ	รวม
เขตเทศบาลเดิม	2.5	4,922	38,873	15,549	13,358,131.19	10,289,394.29	23,647,525.48
เขตที่ขอขยายเพิ่ม	36.4	21,422	123,991	3,406	4,151,964	188,244.96	4,340,208.96

ที่มา เทศบาลเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี

### การเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี

ผลจากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตเทศบาลของอำเภอเมืองนนทบุรี ได้แสดงให้เห็นว่า ในเขตเทศบาลเมืองมีการเพิ่มประชากรมากกว่าบริเวณนอกเขตเทศบาล ดังจะเห็นว่าจากปี 2516 ประชากรในเขตเทศบาลเมืองหรือในอำเภอเมืองฝั่งตะวันออกทั้งหมด มีจำนวนเพียง 92,616 คน คิดเป็นร้อยละ 78.47 ของประชากรในพื้นที่อำเภอเมืองทั้งหมด ในปี 2526 ประชากรในเขตเทศบาลเมืองได้เพิ่มขึ้นเป็น 162,864 คน หรือร้อยละ 82.25 ของประชากรทั้งหมดภายในอำเภอเมือง จากข้อมูลดังกล่าวแสดงว่า มีการขยายตัวของประชากรเกิดขึ้นในเขตเทศบาลเมืองสูงกว่านอกเขตเทศบาลเกือบ 10 เท่าจากการขยายตัวของประชากรในเขตเทศบาลเมืองโดยเฉลี่ยปีละ 7 พันคน ขณะที่ในบริเวณนอกเขตเทศบาลมีอัตราการเพิ่มโดยเฉลี่ยเพียงปีละ 900 คนเท่านั้น จากประสบการณ์การขยายตัวของประชากรในเขตเทศบาลเมืองดังกล่าวเป็นดัชนีชี้ให้เห็นถึงความสัมพันธ์กับการขยายตัวของเทศบาลอีกประการหนึ่ง นั่นคือ เมื่อประชากรเพิ่มขึ้นการใช้ที่ดินก็จะเพิ่มขึ้นและเมืองก็จะขยายตัวตามไปด้วย

### การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน

การนำปัจจัยราคาที่ดินมาพิจารณา เพราะเห็นว่าเป็นตัวแปรสำคัญยิ่งต่อการขยายตัวของเมือง หากที่ดินมีราคาถูกจะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยของประชากร รวมไปถึงการเลือกที่ตั้งอุตสาหกรรมด้วย ดังได้กล่าวมาแล้วว่าปัจจัยทางภูมิศาสตร์ที่ทำให้ถนนบุรีได้เปรียบในทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้ชิดกับกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตาม ราคาที่ดินจะสูงขึ้นหรือไม่เพียงใดขึ้นอยู่กับพัฒนาาระบบคมนาคมขนส่งอีกด้วย ตัวอย่างเช่น ถ้ามีการตัดถนนผ่านพื้นที่ใดพื้นที่นั้นจะมีราคาสูงขึ้น กิจกรรมบนพื้นที่จะถูกเปลี่ยนไปทันที จากที่เคยเป็นที่นาที่สวน เมื่อมีถนนผ่านก็จะเปลี่ยนไปเป็นพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย

การกำหนดราคาที่ดินโดยกรมที่ดินมักจะสอดคล้องและสัมพันธ์กับความเป็นจริง ก็คือพื้นที่บริเวณใดที่มีราคาแพงจะเป็นพื้นที่ที่อยู่ติดถนนสายหลัก หรือตั้งอยู่ในบริเวณชุมชน ในทางตรงกันข้ามพื้นที่ใดที่ไม่มีทางเข้าออก ราคาที่ดินก็จะต่ำมาก ดังนั้นการพิจารณาราคาที่ดินของเทศบาลเมืองนนทบุรีจึงจะทำให้มองเห็นได้ว่า บริเวณใดมีความเจริญ บริเวณนั้นที่ดินจะมีราคาสูงและจะสูงขึ้นเรื่อย ๆ

ต่อไปนี้จะขอนำข้อมูลราคาที่ดินในปีต่าง ๆ มาศึกษา

ในปี 2516 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมิน ปี 2516-2518 กำหนดราคาที่ดินไว้ดังนี้

1. ในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรีเดิม (ตำบลสวนใหญ่) ที่ดินที่อยู่ติดถนนพระราชารายภูร์ ถนนวิบูลสงคราม หรือริมแม่น้ำเจ้าพระยาในระยะ 80 เมตร ราคาไร่ละ 800,000 บาท (ตารางวาละ 2,000 บาท)

ที่ดินติดถนนนนทบุรี 1 ราคาไร่ละ 400,000 บาท (ตารางวาละ 1,000 บาท)

สำหรับราคาที่ดินต่ำสุดในเขตนี้คือ ไร่ละ 80,000 บาท (ตารางวาละ 200 บาท) เพราะเป็นที่ดินที่ไม่อยู่ติดถนนหรือซอยใด ๆ

2. ในตำบลบางเขน ซึ่งเป็นตำบลที่อยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร และเป็นตำบลที่มีการขยายตัวสูง ราคาที่ดินในปี 2516 มีดังนี้

ที่ดินติดถนนพระราชารายภูร์ ถนนงามวงศ์วาน และถนนวิบูลสงคราม ในระยะ 80 เมตร ราคาไร่ละ 500,000 บาท (ตารางวาละ 1,250 บาท) จะเห็นได้ว่าที่ดินในตำบลบางเขนแม้จะอยู่ติดถนนสายสำคัญที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานคร แต่ราคาที่ดินยังต่ำกว่าในเขตเทศบาลเดิม



3. ที่ดินในตำบลบางเขน ที่อยู่ติดถนนประชาราษฎร์ ถนนงามวงศ์วาน และถนน  
พิบูลสงคราม มีราคาสูงขึ้นเป็นไร่ละ 1,000,000 บาท จากเดิมไร่ละ 500,000 บาท ในปี  
พ.ศ.2516 เพิ่มขึ้นถึงเท่าตัว

ที่ดินติดถนนประชาชื่น จากเดิมไร่ละ 300,000 บาท เพิ่มขึ้นเป็น 600,000  
บาท ที่ดินในบริเวณอื่นก็เพิ่มขึ้นมากน้อยแตกต่างกันไป

4. ที่ดินในตำบลบางกระสอ วนปี 2522-2524 ติดกับถนนติวานนท์และถนน  
นนทบุรี 1 ราคาไร่ละ 1,000,000 บาท เพิ่มขึ้นจากเมื่อปี 2516 ถึงไร่ละ 600,000 บาท  
ในขณะที่ที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยาในระยะ 120 เมตร ราคาไร่ละ 800,000 บาท เพิ่มขึ้นจาก  
ปี 2516 ถึงไร่ละ 600,000 บาทเช่นเดียวกัน

5. ที่ดินในตำบลท่าทราย วนปี 2522-2524 ที่อยู่ติดถนนติวานนท์ มีราคาไร่ละ  
800,000 บาท จากเดิมปี 2516 มีราคาเพียงไร่ละ 400,000 บาท เพิ่มขึ้นเท่าตัว แต่ที่ดิน  
ติดถนนนนทบุรี 1 และที่ดินติดถนนประชาชื่น (ริมคลองพระยา) ราคาสูงขึ้นเป็น 400,000  
บาท จากราคา 300,000 บาทเท่านั้น เมื่อปี 2516 จะเห็นได้ว่าราคาเพิ่มขึ้นเพียง  
100,000 เท่านั้น

จากข้อมูลที่ได้ยกมาแสดงทั้งหมดนี้ มีข้อน่าสังเกตตรงที่ราคาที่ดินติดถนนสายหลัก 6  
สายคือ ติวานนท์ พิบูลสงคราม ประชาราษฎร์ นนทบุรี 1 งามวงศ์วาน และประชาชื่น รวมทั้งที่  
ดินริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมขนส่งหลักของจังหวัดนนทบุรี มีราคาสูงขึ้นใน  
อัตราเท่าตัว แสดงว่าเส้นทางคมนาคมเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ที่ดินมีราคาสูง นั้นหมายถึงพื้นที่  
บริเวณนั้นจะเป็นจุดที่ดึงดูดให้ประชากรเข้าไปอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น ทั้งนี้จากการศึกษาลักษณะ  
ด้านประชากรในบทที่ผ่านมา พบว่าในตำบลท่าทราย บางเขน และตลาดขวัญ มีจำนวน  
ประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีจำนวนประชากรหนาแน่นกว่าตำบลอื่น ๆ เพราะในตำบล  
เหล่านี้มีถนนสายหลัก 6 สายผ่าน และยังมีอาณาเขตติดต่อกับเขตบางเขนและเขตคูสิตของ  
กรุงเทพมหานครอีกด้วย

จะเห็นได้ว่าราคาที่ดินในเขตอำเภอเมืองฝั่งตะวันออกมีราคาค่อนข้างสูง ทั้ง  
ในตำบลสวนใหญ่ (เทศบาลเมืองเดิม) ตำบลบางเขน ตำบลท่าทราย ตำบลตลาดขวัญ และ  
ตำบลบางกระสอ โดยที่ดินที่ติดกับถนนใหญ่และแม่น้ำเจ้าพระยามีราคาสูงสุด ตั้งแต่  
400,000-800,000 บาทต่อไร่ โดยเรียงตามลำดับให้ดังนี้

1. ที่ดินติดถนนพระราชวัง ตำบลสวนใหญ่ ไร่ละ 800,000 บาท  
ถนนเทัญสงคราม (ตรว.ละ 2,000 บาท)  
ริมแม่น้ำเจ้าพระยา
2. ที่ดินติดถนนพระราชวัง ตำบลตลาดขวัญ ไร่ละ 600,000 บาท  
ต่อจากเขตเทศบาล (ตรว.ละ 1,500 บาท)
3. ที่ดินติดถนนติวานนท์ ตำบลตลาดขวัญ ไร่ละ 500,000 บาท  
(ตรว.ละ 1,250 บาท)  
ที่ดินติดถนนพระราชวัง ตำบลบางเขน ไร่ละ 500,000 บาท  
ถนนงามวงศ์วาน (ตรว.ละ 1,250 บาท)  
ถนนเทัญสงคราม
4. ที่ดินติดถนนติวานนท์ ตำบลบางกระสอ ไร่ละ 400,000 บาท  
ถนนนนทบุรี 1 (ตรว.ละ 1,000 บาท)  
ที่ดินติดถนนติวานนท์ ตำบลท่าทราย ไร่ละ 400,000 บาท  
(ตรว.ละ 1,000 บาท)  
ที่ดินติดถนนนนทบุรี 1 ตำบลตลาดขวัญ ไร่ละ 400,000 บาท  
(ตรว.ละ 1,000 บาท)  
ที่ดินติดถนนนนทบุรี 1 ตำบลสวนใหญ่ ไร่ละ 400,000 บาท  
(ตรว.ละ 1,000 บาท)
5. ที่ดินติดถนนประชาชื่น ตำบลบางเขน ไร่ละ 300,000 บาท  
(ตรว.ละ 750 บาท)  
ที่ดินติดถนนนนทบุรี 1 ตำบลท่าทราย ไร่ละ 300,000 บาท  
(ตรว.ละ 750 บาท)  
ถนนประชาชื่น

จากตารางข้างต้นแสดงให้เห็นถึงการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของราคาที่ดิน จากปี 2516-2526 โดยเฉพาะในเขตตำบลสวนใหญ่ บางเขน ตาดขวิดและท่าทราย มีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมาก เมื่อพิจารณาตามเส้นทางคมนาคมแล้ว พบว่า ที่ดินติดถนนพระราชราษฎร์ มีราคาสูงสุดและเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ตามด้วยถนนพินวนนท์ และงามวงศ์วาน

แต่มาตั้งแต่ปี 2528 ราคาที่ดินได้เปลี่ยนแปลงสูงขึ้นกว่าในปี 2526 อย่างมากมาย ที่ดินติดถนนงามวงศ์วานกลับมีราคาสูงสุดถึงตารางวาละ 18,000 บาท ตามมาด้วยถนนพระราชราษฎร์ 15,000 บาท ถนนพินวนนท์ 10,000-12,000 บาท ถนนพญาสงคราม 12,000 บาท ในขณะที่ถนนนนทบุรี 1 มีราคาเพียงตารางวาละ 5,000 บาท -



ตารางที่

แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรจังหวัดนนทบุรีและอำเภอเมืองนนทบุรี ระหว่าง พ.ศ. 2516-2526

พื้นที่	พ.ศ. 2516		พ.ศ. 2526		การเปลี่ยนแปลงประชากร พ.ศ. 2516-2526		
	จำนวนประชากร	ร้อยละ	จำนวนประชากร	ร้อยละ	จำนวนประชากร	ร้อยละ	ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงทั้งหมด
1. พื้นที่ฝั่งตะวันออก	126,486	40.1	225,086	49.3	98,600	77.95	70.03
2. พื้นที่ฝั่งตะวันตก	189,298	59.9	231,502	50.7	42,204	22.29	29.97
3. รวมพื้นที่จังหวัด	315,784	100.0	456,588	100.0	140,804	44.60	100.00
4. อำเภอเมืองฝั่งตะวันออก	92,616	78.47	162,864	82.25	70,248	75.85	87.82
5. อำเภอเมืองฝั่งตะวันตก	25,416	21.53	35,158	17.75	9,742	38.33	12.18
6. รวมพื้นที่อำเภอเมือง	118,032	100.0	198,022	100.0	79,990	67.77	100.00

ที่มา : กองการทะเบียน กรมการปกครอง

หมายเหตุ : จำนวนประชากรในอำเภอเมืองรวมประชากรในเขตเทศบาลด้วย

#### 5.4 ลัทธิ: รูปแบบการขยายตัวของเทศบาลเมืองนนทบุรี

ผลจากการศึกษาการขยายตัวของเทศบาลเมืองนนทบุรีทำให้ทราบว่า ชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีมีการขยายตัวเชื่อมต่อกับพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร เป็นลักษณะ Urban Fringe โดยการขยายตัวของสิ่งปลูกสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานครเข้ามาในจังหวัดนนทบุรี การขยายตัวของชุมชนเมืองในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรีจึงแผ่กระจายไปตามถนนสายหลักคือ งามวงศ์วาน ประชาราษฎร์ ติวานนท์ ซึ่งมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่

การขยายตัวของเทศบาลเมืองนนทบุรี พิจารณาได้จากการเพิ่มขนาดของเมือง จาก 2.5 ตารางกิโลเมตร เป็น 38.9 ตารางกิโลเมตร ประชากรเพิ่มจาก 38,873 คน เป็น 162,864 คน ในปี 2526 ในขณะที่เมื่อปีพ.ศ. 2516 ประชากรจากเขตเทศบาลเมืองนนทบุรีเดิม จำนวน 26,672 คน เพิ่มขึ้นเป็น 69,998 คนในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรีที่ขยายใหม่ และการขยายตัวของเทศบาลเมืองนนทบุรียังอาจพิจารณาจากราคาที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างอาคาร

สำหรับทิศทางการขยายตัวจะขยายตัวออกไปตามแนวถนนสายหลัก คือ งามวงศ์วาน ประชาราษฎร์ ติวานนท์ และประชาชื่น และจะขยายตัวเข้ามาจากกรุงเทพมหานคร จากเขตดุสิต และเขตบางเขน ต่อเนื่องเข้ามาในพื้นที่ชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีจนมีลักษณะ เมืองชนเมือง และแนวโน้มของการขยายตัวของชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีคงจะเป็นไปอย่างรวดเร็ว มีลักษณะเป็น Urban Fringe ซึ่งยังเกาะตัวตามแนวถนนสายหลักดังกล่าวอีกต่อไป

การขยายตัวของชุมชนเทศบาลเมืองนนทบุรีจึงหมายถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน การเพิ่มขนาดของเมือง และการขยายตัวของประชากร