บทที่ 3

สภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยของจังหวัดนนทบุรี

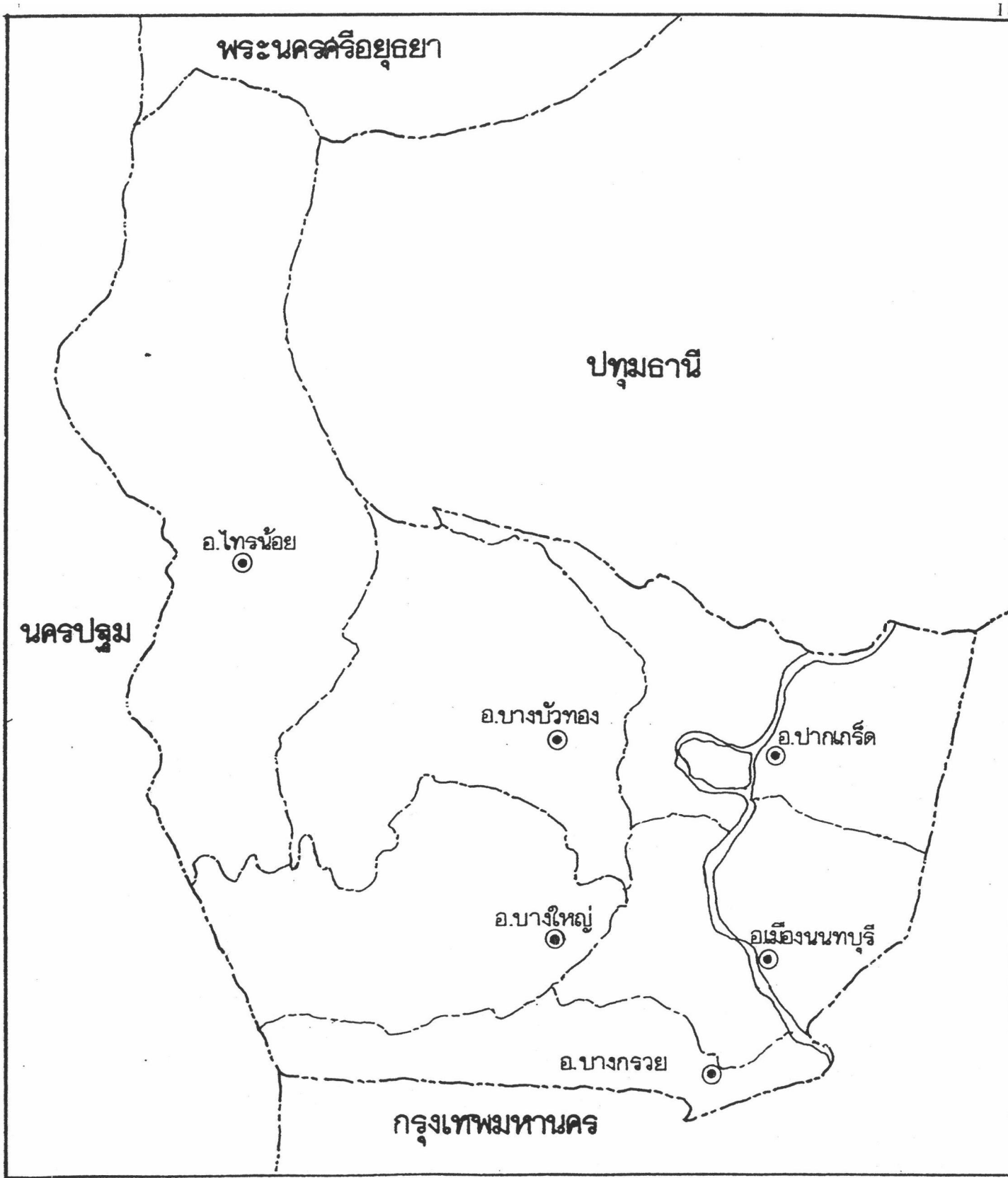
ลักษณะทั่วไปของจังหวัดนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรีนับเป็นหนึ่งในห้าจังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี สมุทรปราการ ปทุมธานี นครปฐม และ สมุทรสาคร) ซึ่งทางด้านทิศใต้มีพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานครในเขตบางกอกน้อย และเขตตลิ่งชัน ส่วนทางทิศตะวันออกติดกับเขตดุสิต เขตบางเขนเรื่อยไปจนถึงจังหวัดปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยาทางทิศเหนือ สำหรับทิศตะวันตกนั้นติดกับจังหวัดนครปฐม ทั้งนี้ มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านกลางและแบ่งพื้นที่จังหวัดออกเป็น 2 ส่วน ลักษณะภูมิประเทศโดยรวมเป็นที่ราบลุ่มอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การเพาะปลูกทั้งสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำประกอบด้วยอำเภอปากเกร็ด และ อำเภอเมืองนนทบุรี มีพื้นที่รวมประมาณ 1 ใน 4 ของพื้นที่จังหวัดทั้งหมด 622.751 ตารางกิโลเมตร หรือ 389,219 ไร่ [1] สมัยก่อนเคยเป็นแหล่งเพาะปลูกพืชสวนผลไม้ เช่น สวนทุเรียน สวนมะม่วง เป็นต้น แต่ในปัจจุบันใช้เป็นแหล่งที่พักอาศัย ย่านอุตสาหกรรม และเป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการที่สำคัญต่าง ๆ สำหรับพื้นที่ส่วนใหญ่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยาได้แก่ อำเภอบางกรวย บางใหญ่ บางบัวทอง ไทรน้อย ตลอดจนพื้นที่บางส่วนของอำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอปากเกร็ด พื้นที่เหล่านี้เดิมเป็นบริเวณที่ใช้ทำนา โดยสามารถทำนาได้ปีละ 2 ครั้ง ซึ่งในปัจจุบันบางอำเภอกำลังมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากเกษตรกรรมเป็นที่พักอาศัย ศูนย์การค้า นอกจากนี้จังหวัดนนทบุรียังมีคูคลองเป็นจำนวนมากเชื่อมติดต่อกันเหมาะแก่การกสิกรรม เพาะปลูกพืชสวนผลไม้เป็นอย่างยิ่ง ตลอดจนสามารถใช้เป็นเส้นทางสัญจรไปมาระหว่างหมู่บ้านต่าง ๆ

ประวัติศาสตร์ความเป็นมาของจังหวัดนนทบุรีเกิดขึ้นเป็นเวลาช้านานมาก โดยเริ่มต้นจากชุมชนริมน้ำ 2 แห่งคือ บ้านตลาดแก้วและบ้านตลาดขวัญ ต่อมาได้รับการยกฐานะเป็นเมืองในปี พ.ศ.2092 จนถึงปัจจุบันนับเป็นเวลาได้ 447 ปีแล้ว นนทบุรีเป็นที่รู้จักกันดีว่าเป็นเมืองสวนผลไม้และแหล่งพักอาศัย โดยเฉพาะเมื่อครั้งสงครามโลกครั้งที่ 2 ประชาชนจากกรุงเทพ

---

[1] การปกครอง, กรม. สมุดรายงานสถิติจังหวัดนนทบุรีปี พ.ศ.2527. กรุงเทพฯ : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย, 2527



ผลกระทบของโครงการหักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีต่อการพัฒนาเมือง : กรณีศึกษาเมืองทองธานี แข้งวัฒนะ

สัญญลักษณ์

- ที่ตั้งอำเภอ
- เขตอำเภอ
- เขตจังหวัด

ที่มา : MUANG THONG THANI INFRASTRUCTURE AND TRANSPORTATION

แสดง

อาณาเขตติดต่อและเขตการปกครองจังหวัดนนทบุรี

แผนที่ 3.1

มาตราส่วน .2 0 .2 .6

N

มหานครได้อพยพหลบภัยสงครามเข้ามาอาศัยอยู่ในจังหวัดนนทบุรีเป็นจำนวนมาก ด้วยทำเลที่ตั้งของจังหวัดนนทบุรีซึ่งอยู่ติดต่อกับนครหลวงมากที่สุดมาถึง 3 ยุคสมัย ได้แก่ สมัยอยุธยา สมัยธนบุรี และกรุงเทพฯ เป็นที่ทราบกันว่าบทบาทของนนทบุรีกับการเติบโตของนครหลวงมีความสัมพันธ์อย่างแนบแน่นมาในอดีตและน่าที่จะได้รับอิทธิพลความเจริญในด้านต่าง ๆ จากกรุงเทพมหานครมากที่สุด แต่ผลกลับเป็นตรงกันข้าม ตลอดเวลาที่ผ่านมานนทบุรีไม่ได้รับการพัฒนาอย่างจริงจังจนถูกมองว่าเป็นชุมชนที่ไม่มีความสำคัญ ทำให้การเจริญเติบโตของเมืองเกิดขึ้นอย่างช้าๆ ในลักษณะค่อยเป็นค่อยไปภายใต้ศักยภาพและข้อจำกัดในการพัฒนาเมืองของตนเองที่มีอยู่ ทั้งนี้ อุปสรรคประการหนึ่งที่คอยขวางกั้นความเจริญจากนครหลวงมิให้มาสู่จังหวัดดังกล่าวได้อย่างทั่วถึงคือลักษณะภูมิประเทศนั่นเอง แน่นอนที่สุดการที่มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านกลางเมืองย่อมเอื้อประโยชน์ในการคมนาคมขนส่งทางน้ำและการเกษตรในอดีตได้เป็นอย่างดี แต่หากสภาพในปัจจุบันเมื่อการขนส่งทางน้ำลดความสำคัญลง การคมนาคมทางบกมีความสะดวกรวดเร็วมากขึ้น ดังนั้น พื้นที่ของจังหวัดทางฝั่งตะวันตกซึ่งเป็นพื้นที่ชนบทจึงถูกทอดทิ้งให้ล้าหลัง ในขณะที่พื้นที่ด้านตะวันออกมีความเจริญอย่างมากและเป็นชุมชนเมืองเกือบทั้งหมดเนื่องมาจากการมีอาณาเขตติดต่อเชื่อมโยงเป็นผืนเดียวกันกับกรุงเทพมหานคร ทำให้ประชากรทั้งสองกลุ่มต่างอยู่ภายใต้วิถีชีวิตและพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน

อย่างไรก็ตามสิ่งต่างๆ เหล่านี้กำลังเปลี่ยนแปลงไปเมื่อกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของเมืองออกไปทุกทิศทาง ขาดระเบียบแบบแผน และการกำหนดแหล่งชุมชนต่างๆ ที่แน่นอน ซึ่งในอนาคตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะเป็นฐานเศรษฐกิจนานาชาติที่สำคัญของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้แถบนี้ ดังนั้น พื้นที่ปริมณฑลรอบกรุงเทพมหานครจึงจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนบทบาทและสถานะของเมือง เพื่อรองรับความเจริญจากกรุงเทพมหานครอย่างหลีกเลี่ยงมิได้ทั้งในแง่ของการเป็นแหล่งรองรับการขยายตัวทางด้านอุตสาหกรรม การค้า การบริการ ตลอดจนที่อยู่อาศัย ฯลฯ

การศึกษาลักษณะทั่วไปของจังหวัดนนทบุรีในส่วนนี้ เป็นการเสนอภาพรวมอย่างกว้าง ๆ เท่านั้น ในลำดับต่อไปจะได้ศึกษาและวิเคราะห์บทบาทของเมืองในฐานะเป็นพื้นที่พักอาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดิน ตลอดจนการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยละเอียด ซึ่งจะช่วยสนับสนุนความเข้าใจต่อจังหวัดนนทบุรีมากยิ่งขึ้น ก่อนที่นำไปสู่การศึกษาเรื่องผลกระทบของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีต่อการพัฒนาเมือง

ตารางที่ 3.1 ประชากรรวมเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รายจังหวัด ปี 2513 - 2543

หน่วย : พันคน

จังหวัด	จำนวนประชากร				อัตราการเพิ่มของประชากรเฉลี่ยต่อปี (%)		
	2513	2523	2533	2543 [1/]	2513 - 2523	2523 - 2533	2533 - 2543
กรุงเทพมหานคร	3,077	4,697	5,883	7,637	4.3	2.3	2.6
นนทบุรี	269	370	575	798	3.2	4.5	3.3
สมุทรปราการ	329	485	770	1038	4.0	4.7	3.0
นครปฐม	419	526	629	867	2.3	1.8	3.3
ปทุมธานี	234	320	412	574	3.2	2.6	3.4
สมุทรสาคร	200	247	321	443	2.1	2.7	3.3
รวมกรุงเทพฯและปริมณฑล	4,528	6,645	8,590	11,357	3.9	2.6	2.8
รวมทั้งประเทศ	34,397	44,825	54,549	62,405	2.7	2.0	1.4
สัดส่วนกรุงเทพฯและปริมณฑลต่อทั้งประเทศ	13.2	14.8	15.7	18.2	-	-	-

ที่มา : สำมะโนประชากรและเคหะ ปี 2513 ปี 2523 และ ปี 2533 สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี

[1/] เป็นตัวเลขประมาณการ โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

บทบาทของจังหวัดนนทบุรีเพื่อการอยู่อาศัย

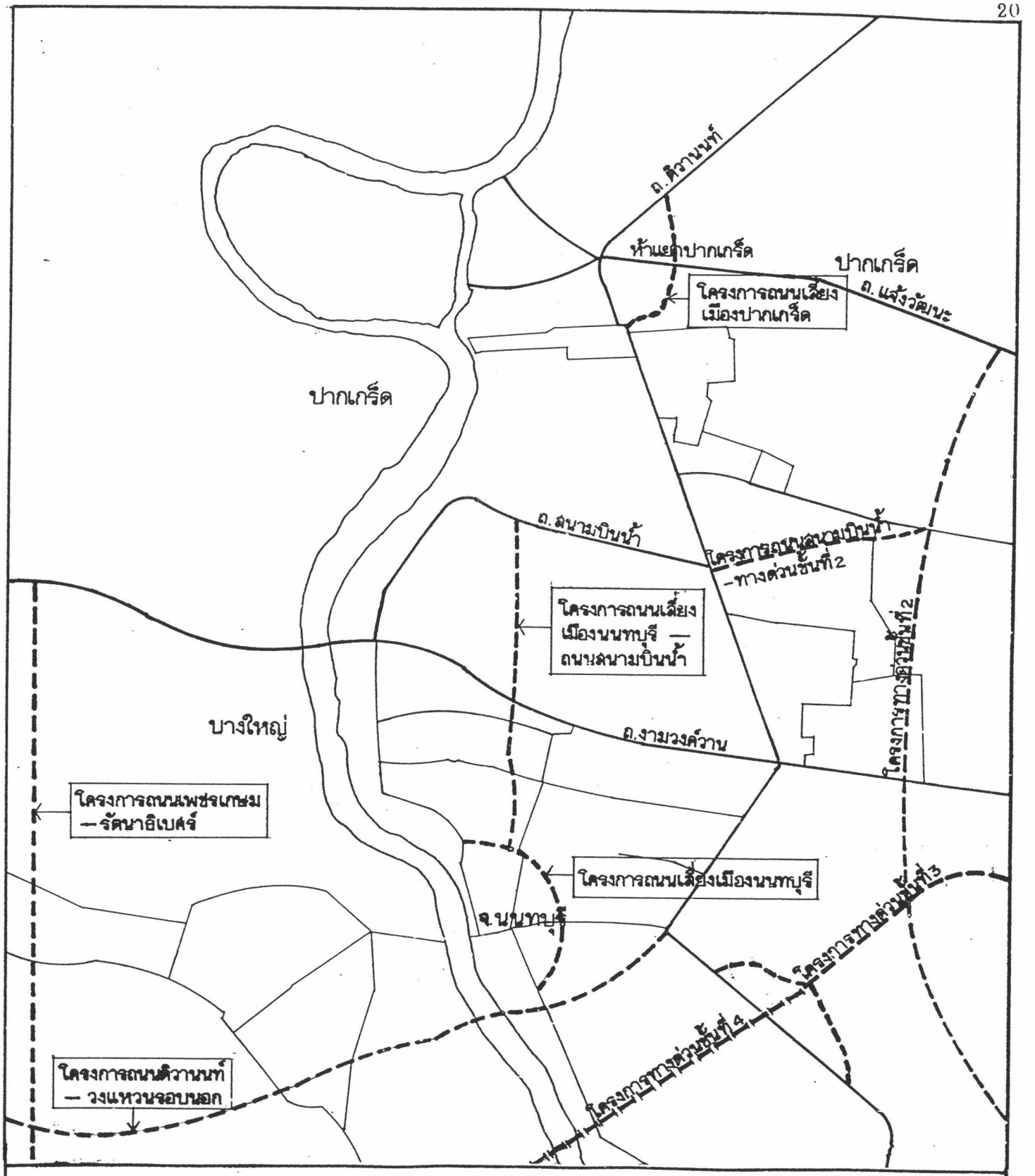
ลักษณะที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของจังหวัดในปริมณฑลแต่ละแห่งนั้นย่อมเหมาะสมต่อการจัดทำประโยชน์ในรูปแบบของเมืองแตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับศักยภาพในการประกอบกิจกรรมของเมืองนั้น ๆ เช่น การจัดสร้างชุมชนแหล่งอุตสาหกรรมบริเวณเขตต่อเมืองระหว่างกรุงเทพฯ - ปทุมธานี การจัดสร้างที่อยู่อาศัยบริเวณเขตต่อเมืองระหว่างกรุงเทพฯ - นนทบุรี สำหรับบุคคลที่ทำงานในศูนย์กลางเมืองกรุงเทพฯ หรือ การจัดสร้างเขตอุตสาหกรรมในเขตต่อเมืองระหว่างกรุงเทพฯ - สมุทรปราการ เป็นต้น สาเหตุที่บริเวณเขตต่อเมืองมีความเป็นไปได้สูงในการพัฒนาพื้นที่ในลักษณะเมือง สืบเนื่องมาจากการที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าสู่ตัวเมืองชั้นในได้โดยสะดวกและอยู่ในรัศมีที่สามารถจะเดินทางมาใช้บริการในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร ประกอบกับปัญหาความแออัดในชุมชนชั้นในของกรุงเทพมหานครและที่ดินในเมืองมีราคาสูง ดังนั้น ทางเลือกที่จะประกอบกิจกรรมต่างๆ หรือพักอาศัยในรัศมีเมืองย่อมเป็นไปได้มากขึ้น จึงก่อให้เกิดลักษณะการกระจายชุมชนเมืองออกไปยังบริเวณเขตต่อเมือง

การศึกษาถึงบทบาทหน้าที่ของชุมชนเพื่อกำหนดเป็นแนวทางการพัฒนาชุมชนในระยะยาวนับว่ามีความจำเป็นอย่างยิ่งต่อทิศทางการพัฒนาเมืองให้สอดคล้องกับความเจริญทางเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม ทั้งนี้ การที่จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นผลจากการดำเนินนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวชุมชนในกรุงเทพ ฯ ซึ่งยังไม่สามารถควบคุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ พื้นที่ก่อสร้างขยายออกนอกเมืองรุกล้ำเขตเกษตรกรรมที่มีบริการขั้นพื้นฐานจัดเตรียมไว้ ส่งผลให้เขตเกษตรกรรมใกล้เมืองถูกทำลาย มีการใช้ที่ดินในกิจกรรมต่างๆ ผสมผสานกัน บางกิจกรรมก็มีความขัดแย้งกัน เกิดปัญหาในด้านการใช้ที่ดิน การจราจร สิ่งแวดล้อม ความแออัดและความปลอดภัย ในขณะที่แนวโน้มในอนาคตได้บ่งชี้ว่ากรุงเทพมหานครและปริมณฑลอันเป็นศูนย์รวมกิจกรรมทางเศรษฐกิจ การปกครอง การศึกษา การท่องเที่ยว สังคมและวัฒนธรรมยังคงเติบโตขยายตัวต่อไป ดังนั้น รัฐจึงต้องหันมาพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและลดความแออัดคับคั่งของกรุงเทพมหานครลงบ้าง โดยแนวทางการพัฒนาที่สำคัญประการหนึ่งของการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 ได้แก่ การกำหนดให้พื้นที่อำเภอปากเกร็ด บางกรวย และอำเภอเมืองนนทบุรี เป็นพื้นที่ชานเมืองที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็วเพื่อการวางแผนบริการขั้นพื้นฐานให้สอดคล้องกับความหนาแน่นและขนาดของประชากร โดยกระจายแหล่งงานอุตสาหกรรม

จากกรุงเทพมหานครออกสู่เขตปริมณฑลและต่างจังหวัด การย้ายสถานที่ราชการสำคัญบางหน่วยงานและแหล่งพักอาศัยออกสู่พื้นที่ปริมณฑล ฯลฯ ภายใต้ระบบศูนย์ชุมชนที่สมบูรณ์แบบในตัวเองและสามารถเชื่อมโยงกันอย่างมีประสิทธิภาพให้เป็นพื้นที่เขตมหานคร

นอกจากนโยบายการพัฒนาเมืองในระดับประเทศที่เป็นตัวกำหนดบทบาทของชุมชนแล้ว ศักยภาพของพื้นที่จังหวัดนนทบุรีก็เป็นปัจจัยดึงดูดที่สำคัญในการขยายตัวของชุมชนและการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ หากพิจารณาราคาที่ดินจะพบว่าการใช้ที่ดินในเขตเมืองหลวงโดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณศูนย์กลางเมืองหรือย่านธุรกิจต้องใช้เงินลงทุนสูงเมื่อเทียบกับจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากพื้นที่ชานเมืองที่ดินราคาไม่สูงมากนัก ขนาดที่ดินแปลงใหญ่และหาได้ง่าย มีอาณาเขตติดต่อใกล้กับกรุงเทพมหานครมากที่สุดในบรรดาจังหวัดปริมณฑลด้วยกัน โดยมีระยะทางอยู่ห่างจากศูนย์กลางกรุงเทพมหานครประมาณ 20 กิโลเมตรเท่านั้น ประกอบกับการที่มีระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่งที่ดีทั้งทางบกและทางน้ำ ปัจจุบันพื้นที่บริเวณถนนแจ้งวัฒนะนั้นมีศักยภาพในการพัฒนาที่ดินสูง เพราะเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อจากถนนประชาชื่น ถนนรามอินทรา และทางด่วนขั้นที่สอง นอกจากนี้ ยังมีถนนติวานนท์ที่เชื่อมต่อกับถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี ถนนงามวงศ์วาน ถนนประชาราษฎร์ ถนนพิบูลสงคราม ฯลฯ ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมสำคัญที่สามารถเข้าถึงใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร และในอนาคตเมื่อโครงการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคมขนส่ง เช่น ถนนวงแหวนรอบนอก โครงการทางด่วนขั้นที่ 3 ถนนสายตัดใหม่งามวงศ์วาน-สุขาภิบาล 1,2 สะพานพระราม 7 โครงการตัดถนนสามแยกติวานนท์-สะพานวัดนครอินทร์ โครงการเชื่อมต่อถนนสายหลักและสายรองต่างๆ เสร็จสิ้นสมบูรณ์ ก็จะสามารถเชื่อมโยงชุมชนต่างๆ ภายในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีกับกรุงเทพมหานครและจังหวัดอื่นในปริมณฑล ส่งผลให้ประชากรย้ายถิ่นเข้าไปตั้งหลักแหล่งพักอาศัยอยู่กันเป็นจำนวนมาก เกิดการขยายตัวของประชากรเพิ่มสูงขึ้น

จากสถิติสำมะโนประชากรและเคหะรายจังหวัดของภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี พ.ศ.2533 พบว่าจังหวัดนนทบุรีมีประชากรประมาณ 0.57 ล้านคน หรือร้อยละ 6.7 ของจำนวนประชากรในภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครสูงมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 68.5 ของภาค รองลงมาได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ และนครปฐม สัดส่วนร้อยละ 8.9 และ 7.3 ตามลำดับ อย่างไรก็ดี แม้ว่าจำนวนประชากรของจังหวัดนนทบุรีเมื่อเทียบกับจำนวนประชากรจังหวัดอื่นในภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอาจจัดอยู่ในเกณฑ์ปานกลางก็ตาม แต่หากกล่าวถึงการเพิ่มขึ้นประชากรต่อปีในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ.2523-2533 กลับพบว่า



ผลกระทบของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีต่อการพัฒนาเมือง : กรณีศึกษาเมืองทองธานี แจ้งวัฒนะ

สัญญลักษณ์

——— ถนนสายหลัก

——— ถนนสายรอง

– – – – – ถนนโครงการ

ที่มา : MUANG THONG THANI INFRASTRUCTURE AND TRANSPORTATION

แสดง

เส้นทางคมนาคมจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง

แผนที่ 3.2

มาตราส่วน 0 0.50 1.00 2.00

N

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประชากรจังหวัดนนทบุรีเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 4.5 ต่อปี สูงมากเป็นอันดับสองรองจากจังหวัดสมุทรปราการ ในขณะที่เมื่อปี พ.ศ.2513-2523 นนทบุรีมีการขยายตัวของประชากรเท่ากับจังหวัดปทุมธานี โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 ต่อปีเท่านั้น รองจากกรุงเทพมหานครและจังหวัดสมุทรปราการที่มีประชากรเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 4.3 และ 4.0 ต่อปีตามลำดับ การที่ประชากรจังหวัดนนทบุรีเติบโตขึ้นในช่วงปี พ.ศ.2513-2523 จากร้อยละ 3.2 เป็น 4.5 ในช่วงปี พ.ศ.2523-2533 อาจกล่าวได้ว่าในช่วงเวลา 10 ปี จังหวัดนนทบุรีมีการเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนและสูงกว่าอัตราการเพิ่มประชากรทั้งประเทศอีกด้วย ยกเว้นจังหวัดนครปฐมเป็นจังหวัดเดียวเท่านั้นในภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งมีการขยายตัวของประชากรค่อนข้างต่ำ กล่าวคือ การเติบโตของประชากรเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.8 ต่อปี ในขณะที่อัตราการขยายตัวของประชากรทั้งประเทศในระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.0 ต่อปี

จะเห็นว่าการขยายตัวของประชากรในอัตราที่สูงเช่นนี้ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการย้ายถิ่น ซึ่งโดยทั่วไป การย้ายถิ่นของประชากรอาจถือได้ว่าเป็นปรากฏการณ์ทางธรรมชาติที่ผู้คนต้องอพยพย้ายถิ่นฐานไปสู่พื้นที่ซึ่งมีความเจริญอุดมสมบูรณ์และปลอดภัยกว่าสภาพเดิมเพื่อให้คุณภาพชีวิตตนเองดีขึ้น จากสถิติสำมะโนประชากรและเคหะในปี พ.ศ.2513 แยกตามรายจังหวัดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่าประชากรที่อพยพย้ายถิ่นเข้าสู่จังหวัดนนทบุรีส่วนใหญ่จะเป็นผู้ย้ายถิ่นซึ่งมาจากพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเฉพาะอย่างยิ่งเป็นประชากรย้ายถิ่นที่มีถิ่นฐานเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานครเป็นหลัก ทั้งนี้ จำนวนประชากรจากกรุงเทพมหานครที่ย้ายถิ่นเข้าจังหวัดนนทบุรีรวมทั้งสิ้น 14,365 คน หรือ ร้อยละ 40.4 ต่อปี รองลงมาได้แก่ ประชากรที่มาจากภาคกลางและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ คิดเป็นสัดส่วน 18.7 และ 5.7 ต่อปีของประชากรทั้งหมดที่ย้ายภูมิลำเนามายังจังหวัดนนทบุรีตามลำดับ

ต่อมาในช่วงปี พ.ศ.2518-2523 การย้ายถิ่นของประชากรเข้าสู่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังคงเพิ่มจำนวนสูงขึ้นจากเดิม 497,264 คน ในปีพ.ศ.2513 เป็น 561,890 คน ในปี พ.ศ.2523 ขณะที่จังหวัดต่างๆ ในเขตปริมณฑลคือจังหวัดนนทบุรี สมุทรปราการ ปทุมธานี และสมุทรสาคร ประชากรที่ย้ายถิ่นเข้าสู่จังหวัดเหล่านี้เป็นประชากรภายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่สำคัญได้แก่ประชากรที่มาจากกรุงเทพมหานครคิดเป็นสัดส่วน 49.8, 42.7, 38.4 และ 21.8 ตามลำดับ โดยเฉพาะจังหวัดนนทบุรี จำนวนผู้ย้ายถิ่นเข้าที่มาจากกรุงเทพมหานครนั้นได้เพิ่มขึ้นเป็น 24,811 คนในปี พ.ศ.2523 และสัดส่วนของประชากรกรุงเทพมหานครที่ย้ายถิ่น

ตารางที่ 3.2 จำนวนประชากรที่ย้ายภูมิลำเนาเข้ามากรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำแนกตามภูมิลำเนาครั้งสุดท้าย ปี 2508-2513

หน่วย : คน

สถานที่อยู่ก่อนย้าย	สถานที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน													
	กรุงเทพมหานคร	สัดส่วน	นนทบุรี	สัดส่วน	สมุทรปราการ	สัดส่วน	นครปฐม	สัดส่วน	ปทุมธานี	สัดส่วน	สมุทรสาคร	สัดส่วน	รวม	สัดส่วน
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ไม่นับรวมการย้ายถิ่นภายในจังหวัด)	47,451	13.0	17,134	48.2	23,118	46.8	5,252	24.4	7,226	42.3	2,885	30.0	103,066	20.7
กรุงเทพมหานคร	-	-	14,365	40.4	19,833	40.2	3,805	17.7	5,341	31.3	1,653	17.2	-	-
นนทบุรี	8,476	2.3	-	-	841	1.7	426	2.0	997	5.8	102	1.1	-	-
สมุทรปราการ	9,134	2.5	319	0.9	-	-	145	0.7	235	1.4	186	1.9	-	-
นครปฐม	13,720	3.8	887	2.5	963	1.9	-	-	413	2.4	861	8.9	-	-
ปทุมธานี	9,657	2.6	1,324	3.7	849	1.7	241	1.1	-	-	83	0.9	-	-
สมุทรสาคร	6,464	1.8	239	0.7	632	1.3	635	2.9	240	1.4	-	-	-	-
ภาคกลาง (ไม่รวม กทม. และปริมณฑล)	118,730	32.6	6,639	18.7	10,098	20.5	7,408	34.4	5,185	30.4	2,839	29.5	150,899	30.3
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	66,813	18.4	2,032	5.7	4,171	8.4	2,411	11.2	936	5.5	479	5.0	76,842	15.5
ภาคเหนือ	36,555	10.0	1,415	4.0	1,721	3.5	1,048	4.9	822	4.8	154	1.6	41,715	8.4
ภาคใต้	29,242	8.0	791	2.2	-	-	568	2.6	-	-	98	1.0	30,699	6.2
ไม่ทราบจังหวัด	65,303	18.0	7,532	21.2	10,287	20.8	4,852	22.5	2,902	17.0	3,167	32.9	94,043	18.9
รวม	364,094	100.0	35,543	100.0	49,395	100.0	21,539	100.0	17,071	100.0	9,622	100.0	497,264	100.0

ที่มา : สำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2513 สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี

ตารางที่ 3.3 จำนวนประชากรที่ย้ายภูมิลำเนาเข้ามากรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำแนกตามภูมิลำเนาครั้งสุดท้าย ปี 2518-2523

หน่วย : คน

สถานที่อยู่ก่อนย้าย	สถานที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน													
	กรุงเทพมหานคร	สัดส่วน	นนทบุรี	สัดส่วน	สมุทรปราการ	สัดส่วน	นครปฐม	สัดส่วน	ปทุมธานี	สัดส่วน	สมุทรสาคร	สัดส่วน	รวม	สัดส่วน
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ไม่นับรวมการย้ายถิ่นภายในจังหวัด)	36,462	9.6	27,828	55.9	29,123	47.0	7,213	27.2	14,852	45.6	4,495	34.1	119,973	21.4
กรุงเทพมหานคร	-	-	24,811	49.8	26,429	42.7	5,483	20.7	12,508	38.4	2,875	21.8	-	-
นนทบุรี	8,409	2.2	-	-	759	1.2	434	1.6	1,237	3.8	87	0.7	-	-
สมุทรปราการ	8,382	2.2	565	1.1	-	-	142	0.5	625	1.9	489	3.7	-	-
นครปฐม	9,605	2.5	790	1.6	839	1.4	-	-	338	1.0	959	7.3	-	-
ปทุมธานี	5,901	1.6	1,415	2.9	511	0.8	320	1.2	-	-	85	0.6	-	-
สมุทรสาคร	4,165	1.1	247	0.5	585	0.9	834	3.2	144	0.5	-	-	-	-
ภาคกลาง (ไม่รวม กทม. และปริมณฑล)	107,935	28.6	9,182	18.4	13,030	21.0	9,958	37.6	9,734	29.9	4,127	31.3	153,966	27.4
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	119,661	31.7	4,864	9.8	11,158	18.0	3,511	13.2	3993	12.3	2,007	15.2	145,194	25.8
ภาคเหนือ	43,178	11.4	3,165	6.3	4,367	7.1	1,848	7.0	2104	6.4	563	4.3	55,225	9.8
ภาคใต้	33,556	8.9	2,634	5.3	1,529	2.5	971	3.7	328	1.0	177	1.4	39,195	7.0
ไม่ทราบจังหวัด	37,122	9.8	2,131	4.3	2,723	4.4	3,002	11 3	1,554	4.8	1,805	13.7	48,337	8.6
รวม	377,914	100.0	49,804	100.0	61,930	100.0	26,503	100.0	32,565	100.0	13,174	100.0	561,890	100.0

ที่มา : สำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2523 สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี

ตารางที่3.4จำนวนประชากรที่ย้ายภูมิลำเนาเข้ามากรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำแนกตามภูมิลำเนาครั้งสุดท้าย ปี 2528-2533

หน่วย : คน

สถานที่อยู่ก่อนย้าย	สถานที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน													
	กรุงเทพมหานคร	สัดส่วน	นนทบุรี	สัดส่วน	สมุทรปราการ	สัดส่วน	นครปฐม	สัดส่วน	ปทุมธานี	สัดส่วน	สมุทรสาคร	สัดส่วน	รวม	สัดส่วน
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ไม่นับรวมการย้ายถิ่นภายในจังหวัด)	43,498	6.1	60,970	59.1	40,372	37.1	10,811	25.7	24,811	42.5	8,711	18.7	189,173	17.6
กรุงเทพมหานคร	-	-	56,924	55.2	37,125	34.1	8,508	20.2	21,314	36.5	6,231	13.3	-	-
นนทบุรี	10,045	1.4	-	-	932	0.9	743	1.8	2119	3.6	287	0.6	-	-
สมุทรปราการ	11,797	1.7	976	1.0	-	-	340	0.8	674	1.2	590	1.3	-	-
นครปฐม	10,236	1.4	961	0.9	789	0.7	-	-	538	0.9	1,339	2.9	-	-
ปทุมธานี	6,550	0.9	1,786	1.7	886	0.8	359	0.9	-	-	264	0.6	-	-
สมุทรสาคร	4,870	0.7	323	0.3	640	0.6	861	2.0	166	0.3	-	-	-	-
ภาคกลาง (ไม่รวม กทม. และปริมณฑล)	137,265	19.2	11,246	10.9	15,959	14.7	12,486	29.7	13,493	23.1	9,321	20.0	199,770	18.6
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	287,325	40.3	10,482	10.2	25,609	23.5	10,259	24.4	10,978	18.8	18,419	39.4	363,072	33.8
ภาคเหนือ	101,102	14.2	5,808	5.6	8,925	8.2	4,064	9.6	5,584	9.6	5,890	12.6	131,373	12.3
ภาคใต้	61,581	8.6	3,412	3.3	3,198	2.9	1,448	3.4	1,032	1.8	1,374	2.9	72,045	6.7
ไม่ทราบจังหวัด	83,119	11.6	11,221	10.9	14,856	13.6	3,025	7.2	2,455	4.2	2,980	6.4	117,656	11.0
รวม	713,830	100.0	103,139	100.0	108,919	100.0	42,093	100.0	58,353	100.0	46,695	100.0	1,073,089	100.0

ที่มา : สำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2533 สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี

ตารางที่ 3.5 อัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรที่ย้ายภูมิลำเนาเข้ามากรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำแนกตามภูมิลำเนาครั้งสุดท้ายปี 2523 และ 2533

หน่วย : ร้อยละ

สถานที่อยู่ก่อนย้าย	กรุงเทพมหานคร		นนทบุรี		สมุทรปราการ		นครปฐม		ปทุมธานี		สมุทรสาคร		รวม	
	2523	2533	2523	2533	2523	2533	2523	2533	2523	2533	2523	2533	2523	2533
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	(2.6)	1.8	5.0	8.2	2.3	3.3	3.2	4.1	7.5	5.3	4.5	6.8	1.5	4.7
กรุงเทพมหานคร	-	-	5.6	8.7	2.9	3.5	3.7	4.5	8.9	5.5	5.7	8.0	-	-
นนทบุรี	(0.1)	1.8	-	-	(1.0)	2.1	0.2	5.5	2.2	5.5	(1.6)	12.7	-	-
สมุทรปราการ	(0.9)	3.5	5.9	5.6	-	-	(0.2)	9.1	10.3	0.8	10.1	1.9	-	-
นครปฐม	(3.5)	0.6	(1.2)	2.0	(1.4)	(0.6)	-	-	(2.0)	4.8	1.1	3.4	-	-
ปทุมธานี	(4.8)	1.0	0.7	2.4	(5.0)	5.7	2.9	1.2	-	-	0.2	12.0	-	-
สมุทรสาคร	(4.3)	1.6	0.3	2.7	(0.8)	0.9	2.8	0.3	(5.0)	1.4	-	-	-	-
ภาคกลาง (ยกเว้น กทม.และปริมณฑล)	(0.9)	2.4	3.3	2.0	2.6	2.0	3.0	2.3	6.5	3.3	3.8	8.5	0.2	2.6
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	6.0	9.2	9.1	8.0	10.3	8.7	3.8	11.3	15.6	10.6	15.4	24.8	6.6	9.6
ภาคเหนือ	1.7	8.9	8.4	6.3	9.8	7.4	5.8	8.2	9.9	10.3	13.8	26.5	2.8	9.1
ภาคใต้	1.4	6.3	12.8	2.6	-	7.7	5.5	4.1	-	12.1	6.1	22.7	2.5	6.3
ไม่ทราบจังหวัด	(5.5)	8.4	(11.9)	18.1	(12.4)	18.5	(4.7)	0.1	(6.1)	4.7	(5.5)	5.1	(6.4)	9.3
รวม	0.4	6.6	3.4	7.6	2.3	5.8	2.1	4.7	6.7	6.0	3.2	13.5	1.2	6.7

ที่มา : สำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2523 และ พ.ศ. 2533 สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี

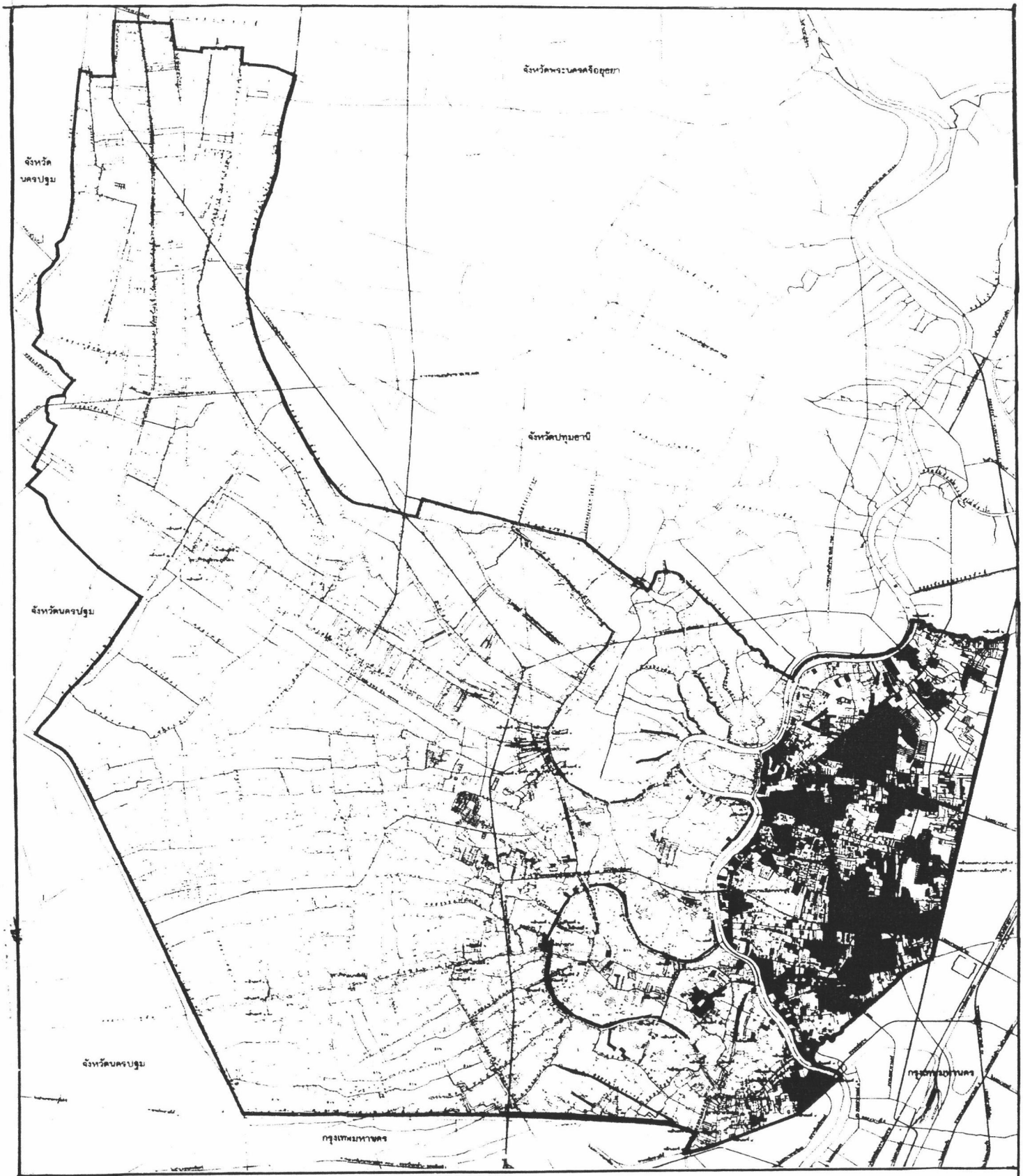
เข้าสู่จังหวัดนนทบุรี ต่อจำนวนประชากรที่ย้ายภูมิลำเนามายังจังหวัดนนทบุรีทั้งหมดก็เพิ่มสูงขึ้นจากเดิมเช่นกันคิดเป็นร้อยละ 49.8 ต่อปี

ในช่วงปี พ.ศ.2528-2533 การย้ายถิ่นของประชากรภาคต่างๆ มายังแต่ละจังหวัดในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้น ปรากฏว่า ประชากรจากจังหวัดต่าง ๆ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือย้ายถิ่นฐานเข้ามายังกรุงเทพมหานครมีจำนวนมากที่สุดคือ 287,325 คน หรือร้อยละ 40.3 ต่อปี หากเทียบกับในอดีตเมื่อปีพ.ศ.2518-2523 ก็มีผู้อพยพมาจากภาคนี้สูงสุดเช่นเดียวกัน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.7 ต่อปีของประชากรที่ย้ายถิ่นเข้าสู่กรุงเทพมหานครทั้งหมด สัดส่วนดังกล่าวชี้ให้เห็นว่าการละทิ้งถิ่นฐานเดิมของประชากรจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือและมุ่งเข้ามาสู่กรุงเทพมหานครเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่จังหวัดนนทบุรี สมุทรปราการ และปทุมธานี ประชากรส่วนใหญ่ที่เข้ามาอาศัยอยู่ในจังหวัดเหล่านี้เป็นผู้ย้ายถิ่นจากกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในเขตปริมณฑลเช่นเดียวกับในอดีตที่ผ่านมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งประชากรของกรุงเทพมหานครคือกลุ่มประชากรย้ายถิ่นหลักของภาคนี้

อัตราการเติบโตของประชากรย้ายถิ่นเข้าสู่จังหวัดต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอดีตสามารถบ่งบอกแนวโน้มการขยายตัวของประชากรย้ายถิ่นในอนาคต สภาพปัญหาของท้องถิ่นเดิม การจัดการด้านบริการสาธารณชน การจัดสร้างแหล่งที่พักอาศัยเพื่อรองรับการอพยพย้ายถิ่นฐาน ตลอดจนการกำหนดแผนการใช้ที่ดินเพื่อการขยายตัวของเมือง ทั้งนี้ จังหวัดนนทบุรีมีอัตราการเติบโตของประชากรย้ายถิ่นเข้าเพิ่มสูงขึ้นโดยลำดับ กล่าวคือ ในช่วงปี พ.ศ. 2523 มีผู้ย้ายถิ่นเข้าเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2513 เป็นจำนวน 49,804 คน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 ต่อปี โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของผู้ย้ายถิ่นที่อพยพมาจากกรุงเทพมหานครเป็นสำคัญ ในปี พ.ศ.2523 มีจำนวนประชากรที่ย้ายถิ่นเข้า 24,811 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 ต่อปี ยิ่งกว่านั้นในปี พ.ศ.2533 ปรากฏว่าผู้ย้ายถิ่นเข้ามาจังหวัดนนทบุรีซึ่งมีถิ่นฐานเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานครเพิ่มจำนวนสูงขึ้นเป็น 56,924 คน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 ต่อปี อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของประชากรที่มาจากกรุงเทพมหานครมิใช่เพิ่มขึ้นเฉพาะจังหวัดนนทบุรีเท่านั้น จังหวัดอื่น ๆ ในปริมณฑลซึ่งได้แก่จังหวัดสมุทรปราการและปทุมธานี ก็พบว่ามีการย้ายถิ่นของประชากรจากกรุงเทพมหานครเข้ามายังสองจังหวัดนี้เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องด้วยเช่นกัน ซึ่งจังหวัดสมุทรปราการมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนผู้ย้ายถิ่นเข้าที่มีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพมหานครจาก 19,833 คน ในปี พ.ศ. 2513 เป็น 26,429 คน และ 37,125 คน ในปี พ.ศ.2523 และ 2533 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ

2.9 และ 3.5 ต่อปีตามลำดับ ขณะที่จังหวัดปทุมธานีมีประชากรจากกรุงเทพมหานครย้ายถิ่นเข้ามาอาศัยในปี พ.ศ.2513 จำนวน 5,341 คน ต่อมาเพิ่มขึ้นเป็น 12,508 คน และ 21,314 คน ในปีพ.ศ.2523 และ 2533 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 และ 5.5 ต่อปี ตามลำดับ สำหรับจังหวัดนครปฐม และสมุทรสาครนั้นมีจำนวนผู้ย้ายถิ่นเข้ามาประมาณ 1 ใน 3 เมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลด้วยกัน

การเพิ่มขึ้นของประชากรกรุงเทพมหานครที่แผ่กระจายไปทั่วตามจังหวัดต่าง ๆ ในเขตปริมณฑลนั้น ย่อมส่งผลกระทบต่อเมืองที่จะรองรับการขยายตัวของประชากรจากกรุงเทพมหานครอย่างแน่นอน โดยเฉพาะการใช้ที่ดินในจังหวัดนนทบุรีจากเดิมที่เคยเป็นพื้นที่เกษตรกรรม อุดมสมบูรณ์ไปด้วยเรือกสวนไร่นา ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของประชากรอยู่ตามแนวริมน้ำ การขยายตัวของบริเวณที่พักอาศัยมีไม่มากนัก เปลี่ยนแปลงเป็นการตั้งถิ่นฐานอยู่ตามแนวถนนสายสำคัญต่างๆ มากขึ้นซึ่งจะเห็นได้อย่างชัดเจนในปี พ.ศ.2527 จนกระทั่งในปี พ.ศ.2537 การขยายตัวของชุมชนเป็นไปอย่างรวดเร็ว สืบเนื่องจากการที่เส้นทางคมนาคมขนส่งระหว่างกรุงเทพฯกับนนทบุรีมีหลายเส้นทาง สามารถเดินทางได้สะดวกขึ้น ประกอบกับผังเมืองรวมนนทบุรี ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 99 (พ.ศ.2533) กำหนดให้การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัยมากเป็นอันดับแรก ดังนั้นโครงสร้างการใช้ที่ดินจึงเปลี่ยนแปลงไปตามความเหมาะสมเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรที่เพิ่มขึ้นในอนาคต โดยจังหวัดนนทบุรีมีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 11,228 หน่วย ขยายตัวลดลงร้อยละ 11.97 เมื่อเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้ พื้นที่ด้านฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาในจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ พื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรีมีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด 7,668 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68.3 ตำบลส่วนใหญ่ซึ่งอยู่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาและเคยเป็นศูนย์กลางจังหวัด สามารถติดต่อกับหน่วยงานราชการได้สะดวกจึงเป็นตำบลที่มีการขยายตัวของที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น เช่น ตำบลท่าทราย มีการขยายตัวมาจากอำเภอปากเกร็ดซึ่งเป็นเขตติดต่อที่มีการขยายตัวของที่พักอาศัยมาก ส่วนในเขตอำเภอปากเกร็ดก็มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยมากเช่นเดียวกันถึง 2,299 หน่วย หรือสัดส่วนร้อยละ 20.5 ของจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทั้งหมดในจังหวัดนนทบุรี ที่สำคัญได้แก่ ตำบลบางพูด และตำบลบางตลาด ซึ่งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลปากเกร็ด มีโครงข่ายการคมนาคมขนส่งที่สะดวกทั้งภายในและภายนอกพื้นที่ดังกล่าว ทำให้บริเวณนี้มีบ้านพักอาศัยหนาแน่นมากขึ้น เพราะได้รับอิทธิพลมาจากการขยายตัวของประชากรกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะตำบลบางพูดและเขตบางเขนมีโครงสร้างการใช้ที่ดินเป็นย่านพักอาศัย สถานที่ราชการ และย่านอุตสาหกรรม



ผลกระทบของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีต่อการพัฒนาเมือง : กรณีศึกษาเมืองทองธานี แจ้งวัฒนะ

สัญญลักษณ์

การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2527

การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ 2537

ที่มา : กรมการผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

แสดง
การขยายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

แผนที่
3.3

มาตราส่วน
0 0.5 กม.

N

ส่วนทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ในบริเวณพื้นที่เขตอำเภอเมืองนนทบุรีมีอัตราการขยายตัวของที่พักอาศัยค่อนข้างมาก โดยเฉพาะที่ตำบลบางศรีเมือง โครงสร้างการใช้ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นที่พักอาศัย สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน การขยายตัวของที่พักอาศัยจัดอยู่ในเกณฑ์สูงทั้งๆ ที่อยู่นอกเขตเทศบาลเนื่องจากได้รับอิทธิพลจากถนนรัตนาธิเบศร์ สำหรับตำบลอื่นๆ มีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนักเช่นเดียวกับทางฝั่งตะวันตกของชุมชนอำเภอปากเกร็ด

เมื่อศึกษาจากแผนที่และภาพถ่ายทางอากาศปรากฏว่า บริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่กันอย่างหนาแน่นเป็นแหล่งพาณิชยกรรมและบริการ ได้แก่ พื้นที่ส่วนใหญ่บนถนนประชาราษฎร์ตั้งแต่บริเวณท่าน้ำเทศบาลเมืองนนทบุรีไปจนสุดเขตกับพื้นที่บนถนนพิบูลสงคราม ซึ่งบริเวณนี้เป็นชุมชนเก่าแก่และมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสูง อีกบริเวณหนึ่งที่มีประชากรอาศัยอย่างหนาแน่นคือบริเวณสองฝั่งถนนติวานนท์และถนนงามวงศ์วานต่อเนื่องไปจนถึงถนนประชาชื่น (ติดคลองประปา) บริเวณสี่แยกพงษ์เพชรซึ่งอยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร บริเวณนี้เป็นชุมชนเมืองที่ขยายตัวใหม่ประกอบกับเป็นเขตที่มีหมู่บ้านจัดสรรเอกชนเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากจึงกลายเป็นพื้นที่อยู่อาศัยและย่านการค้า นอกจากนี้ การขยายตัวในปัจจุบันมีมากในเขตอำเภอปากเกร็ด บางบัวทอง บางใหญ่ และสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากมีระบบการคมนาคมขนส่งที่สำคัญเป็นโครงข่ายเชื่อมโยงพื้นที่ต่าง ๆ ได้แก่ สะพานพระนั่งเกล้าฯ ถนนตลิ่งชัน-สุพรรณบุรี และทางด่วนขั้นที่สอง

การขยายตัวของที่พักอาศัยในอำเภอต่างๆ ของจังหวัดนนทบุรีเป็นจำนวนมากเช่นนี้ย่อมมีส่วนช่วยให้มูลค่าการก่อสร้างเติบโตขึ้นด้วยเช่นกัน ในบรรดาจังหวัดต่าง ๆ ของพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล จังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดที่มีสัดส่วนมูลค่าผลิตภัณฑ์สาขาการก่อสร้างมากที่สุดในเขตปริมณฑลรองจากกรุงเทพมหานคร ถึงแม้สัดส่วนของทั้งสองจังหวัดจะแตกต่างกันอย่างมากก็ตาม อย่างไรก็ดี หากพิจารณาถึงอัตราการขยายตัวสาขาการก่อสร้างของแต่ละจังหวัดจะเห็นว่าจังหวัดนนทบุรีมีมูลค่าผลิตภัณฑ์เพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 23.0 รองจากจังหวัดปทุมธานีที่มีอัตราเพิ่มขึ้นสูงที่สุดเฉลี่ยร้อยละ 34.8 ต่อปี แต่ก็มีการขยายตัวสูงกว่ามูลค่าผลิตภัณฑ์รวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยเพียงร้อยละ 16.1 ต่อปี ในขณะที่จังหวัดสมุทรปราการ กรุงเทพมหานคร และสมุทรสาคร มูลค่าผลิตภัณฑ์สาขาการก่อสร้างขยายตัวสูงขึ้นเฉลี่ยต่อปีต่ำกว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์รวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 16.0, 15.7 และ 7.3 ต่อปีตามลำดับ ส่วนจังหวัดนครปฐมเป็นจังหวัดที่มีการก่อสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ยน้อยที่สุดในเขตเดียวกันซึ่งมีมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัดขยายตัวจากเดิมเฉลี่ยเพียงร้อยละ 1.2 ต่อปี

ตารางที่3.6มูลค่าผลิตภัณฑ์รวมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ราคาคงที่ ปี 2531) ในช่วงปี 2527-2536

หน่วย : ล้านบาท

จังหวัด	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536
กรุงเทพมหานคร	406,040	413,286	437,792	500,059	582,821	658,516	771,453	832,241	930,060	1,037,469
สัดส่วน	35.7	34.7	34.8	36.3	37.4	37.6	39.5	39.3	40.7	41.9
อัตราเพิ่ม		1.8	5.9	14.2	16.6	13.0	17.2	7.9	11.8	11.5
นนทบุรี	14,377	14,930	16,133	18,027	21,211	30,886	34,695	40,233	42,441	47,102
สัดส่วน	1.2	1.2	1.3	1.3	1.3	1.8	1.8	1.9	1.8	1.9
อัตราเพิ่ม		3.8	8.1	11.7	17.7	45.6	12.3	16.0	5.5	11.0
สมุทรปราการ	55,634	53,252	55,397	66,444	84,983	97,578	120,087	131,587	144,904	166,339
สัดส่วน	4.9	4.5	4.4	4.8	5.4	5.6	6.1	6.2	6.3	6.7
อัตราเพิ่ม		-4.3	4.0	19.9	27.9	14.8	23.1	9.6	10.1	14.8
นครปฐม	12,384	14,913	16,691	17,322	18,564	19,242	20,013	22,107	26,539	27,666
สัดส่วน	1.1	1.2	1.3	1.3	1.2	1.1	1.0	1.1	1.2	1.1
อัตราเพิ่ม		20.4	11.9	3.8	7.2	3.7	4.0	10.5	20.0	4.2
ปทุมธานี	27,840	28,108	31,685	33,860	35,243	40,473	43,465	47,125	49,506	55,053
สัดส่วน	2.4	2.4	2.5	2.5	2.3	2.3	2.2	2.2	2.2	2.2
อัตราเพิ่ม		1.0	12.7	6.9	4.1	14.8	7.4	8.4	5.1	11.2
สมุทรสาคร	10,170	14,260	18,298	20,591	22,951	21,288	22,752	25,678	29,713	32,661
สัดส่วน	0.9	1.2	1.5	1.5	1.5	1.2	1.2	1.2	1.3	1.3
อัตราเพิ่ม		40.2	28.3	12.5	11.5	(7.2)	6.9	12.9	15.7	9.9
กทม. และปริมณฑล	526,445	538,749	575,996	656,303	765,773	867,983	1,012,465	1,098,971	1,223,163	1,366,290
สัดส่วน	46.2	45.2	45.8	47.7	49.1	49.6	51.8	51.9	53.5	55.1
อัตราเพิ่ม		2.3	6.9	13.9	16.7	13.3	16.6	8.5	11.3	11.7
รวมทั้งประเทศ	1,138,353	1,191,255	1,257,177	1,376,847	1,559,804	1,749,952	1,953,382	2,117,582	2,285,338	2,477,278
สัดส่วน	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
อัตราเพิ่ม		4.6	5.5	9.5	13.3	12.2	11.6	8.4	7.9	8.4

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ตารางที่3.7มูลค่าผลิตภัณฑ์สาขาการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ราคาคงที่ ปี 2531) ในช่วงปี 2527-2536

หน่วย : ล้านบาท

จังหวัด	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536
กรุงเทพมหานคร	20,775	18,426	18,983	19,203	26,122	38,454	48,632	56,140	63,443	76,934
สัดส่วน	35.0	31.1	31.6	29.1	35.1	40.2	41.7	42.4	45.6	49.3
อัตราเพิ่ม		(11.3)	3.0	1.2	36.0	47.2	26.5	15.4	13.0	21.3
นนทบุรี	714	786	712	1,061	1,691	3,112	3,684	3,976	3,788	4,603
สัดส่วน	1.2	1.3	1.2	1.6	2.3	3.3	3.2	3.0	2.7	2.9
อัตราเพิ่ม		10.1	(9.4)	49.0	59.4	84.0	18.4	7.9	(4.7)	21.5
สมุทรปราการ	752	689	684	1,368	1,639	2,141	2,822	3,044	2,796	2,851
สัดส่วน	1.2	1.2	1.1	2.1	2.2	2.2	2.4	2.3	2.0	1.8
อัตราเพิ่ม		(8.4)	(0.7)	100.0	19.8	30.6	31.8	7.9	(8.1)	2.0
นครปฐม	517	632	507	646	553	469	603	692	499	576
สัดส่วน	0.9	1.1	0.9	1.0	0.7	0.5	0.5	0.5	0.3	0.4
อัตราเพิ่ม		22.2	(19.8)	27.4	(14.4)	(15.2)	28.6	14.8	(27.9)	15.4
ปทุมธานี	257	255	266	381	333	1,395	1,632	2,474	2,648	3,767
สัดส่วน	0.4	0.4	0.4	0.5	0.4	1.5	1.4	1.9	1.9	2.4
อัตราเพิ่ม		(0.8)	4.3	43.2	(12.6)	318.9	17.0	51.6	7.0	42.3
สมุทรสาคร	235	236	238	329	367	275	446	472	382	444
สัดส่วน	0.4	0.4	0.4	0.5	0.5	0.3	0.4	0.3	0.3	0.3
อัตราเพิ่ม		(0.4)	0.8	38.2	11.6	(25.1)	62.2	5.8	(19.1)	16.2
กทม. และปริมณฑล	23,250	21,024	21,390	22,988	30,705	45,846	57,819	66,798	73,556	89,175
สัดส่วน	39.1	35.5	35.6	34.8	41.2	48	49.6	50.4	52.8	57.1
อัตราเพิ่ม		(9.6)	1.7	7.5	33.6	49.3	26.1	15.5	10.1	21.2
รวมทั้งประเทศ	59,390	59,269	60,137	66,060	74,449	95,554	116,606	132,494	139,270	156,072
สัดส่วน	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
อัตราเพิ่ม		(0.2)	1.5	9.8	12.7	28.3	22.0	13.6	5.1	12.1

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาวะการก่อสร้างของจังหวัดนนทบุรีในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา(พ.ศ.2527-2536) มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนจากมูลค่าเพียง 714 ล้านบาทในปี พ.ศ.2527 เป็น 4,603 ล้านบาทในปี พ.ศ.2536 โดยเฉพาะในปี พ.ศ.2532 เป็นปีที่มูลค่าผลิตภัณฑ์การก่อสร้างของจังหวัดมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นมากที่สุดดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตามในช่วงก่อนปี พ.ศ.2532 ภาวะการก่อสร้างในจังหวัดนนทบุรีเคยประสบปัญหาชบเชาอย่างหนักในปี พ.ศ.2529 จากนั้นสถานการณ์เริ่มดีขึ้นตามลำดับจนกระทั่งในปี พ.ศ.2532-2533 ซึ่งอาจเรียกว่าเป็นยุคทองของธุรกิจก่อสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานครและบางจังหวัดในปริมณฑลการก่อสร้างได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วดังจะเห็นได้จากจังหวัดปทุมธานีเติบโตสูงมากถึงร้อยละ 318.9 ขณะที่การก่อสร้างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มูลค่าการก่อสร้างได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.2 หลังจากปี พ.ศ. 2532-2533 แล้ว ภาวะการก่อสร้างก็กลับชบเชาอีกครั้งหนึ่งในปี พ.ศ.2535 หลายจังหวัดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวมทั้งจังหวัดนนทบุรีมูลค่าการก่อสร้างตกต่ำลงอย่างมากโดยในปี พ.ศ.2534 จากเดิมที่มีมูลค่า 3,976 ล้านบาท ลดลงเหลือ 3,788 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2535

นอกเหนือจากสาขาการก่อสร้างแล้ว มูลค่าสาขาที่อยู่อาศัยก็จัดว่าเป็นอีกตัวแปรหนึ่งที่ใช้บ่งบอกถึงการขยายตัวของเมืองเพื่อการอยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2527-2536 ผลิตภัณฑ์มวลรวมสาขาที่อยู่อาศัยของจังหวัดนนทบุรีเติบโตขึ้นอย่างมากจากเดิมในปี พ.ศ.2527 ที่มีมูลค่าเพียง 549 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเป็น 1,253 ล้านบาทในปี พ.ศ.2536 หรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 9.6 ต่อปี ทั้งนี้ในปี พ.ศ.2535 เป็นปีที่จังหวัดนนทบุรีมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุดโดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 จากปี พ.ศ.2534 ที่มีมูลค่าเพียง 991 ล้านบาท เช่นเดียวกับจังหวัดปทุมธานีที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมากที่สุดถึงร้อยละ 19.5 ในปี พ.ศ.2535 ซึ่งเป็นปีแรกของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2535-2539)

<u>สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี</u>

ผลการพัฒนาและปรับปรุงระบบโครงข่ายการคมนาคมเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นถนนสายหลักสายรอง การสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 (ถนนแจ้งวัฒนะ) ในปี พ.ศ.2525 และถนนรัตนาธิเบศร์โดยมีสะพานพระนั่งเกล้าฯ เชื่อมสองฟากฝั่งของพื้นที่จังหวัดนนทบุรี รวมทั้งถนนไทรม้าที่เชื่อมต่อจากถนนรัตนาธิเบศร์ ทำให้พื้นที่ฝั่งตะวันตก (ตำบลท่าอิฐ) ของชุมชนอำเภอ

ตารางที่ 3.8 มูลค่าผลิตภัณฑ์สาขาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ราคาคงที่ ปี 2531) ในช่วงปี 2527-2536

หน่วย : ล้านบาท

จังหวัด	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536
กรุงเทพมหานคร	11,378	11,654	11,805	12,386	13,240	13,891	14,561	15,339	16,151	17,052
สัดส่วน	23.7	23.6	23.3	23.5	23.9	23.9	24.0	24.3	24.8	25.2
อัตราเพิ่ม		2.4	1.3	4.9	6.9	4.9	4.8	5.3	5.3	5.6
นนทบุรี	549	581	593	668	744	803	890	991	1,163	1,253
สัดส่วน	1.1	1.2	1.2	1.3	1.4	1.4	1.4	1.6	1.8	1.9
อัตราเพิ่ม		5.8	2.1	12.6	11.4	7.9	10.8	11.3	17.4	7.7
สมุทรปราการ	703	733	747	883	999	1,090	1,210	1,340	1,391	1,495
สัดส่วน	1.5	1.5	1.5	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.1	2.2
อัตราเพิ่ม		4.3	1.9	18.2	13.1	9.1	11.0	10.7	3.8	7.5
นครปฐม	566	592	614	628	666	733	778	820	815	917
สัดส่วน	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.3	1.3	1.3	1.4
อัตราเพิ่ม		4.6	3.7	2.3	6.1	10.1	6.1	5.4	(0.6)	12.5
ปทุมธานี	383	402	410	455	501	532	607	665	795	893
สัดส่วน	0.8	0.8	0.8	0.8	0.9	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3
อัตราเพิ่ม		5.0	2.0	11.0	10.1	6.2	14.1	9.6	19.5	12.3
สมุทรสาคร	284	300	316	356	398	437	492	537	582	618
สัดส่วน	0.6	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7	0.8	0.8	0.9	0.9
อัตราเพิ่ม		5.6	5.3	12.7	11.8	9.8	12.6	9.1	8.4	6.2
กทม. และปริมณฑล	13,863	14,262	14,485	15,376	16,548	17,486	18,538	19,692	20,897	22,228
สัดส่วน	28.9	28.9	28.6	29.2	29.9	30.0	30.5	31.2	32.1	32.9
อัตราเพิ่ม		2.9	1.6	6.2	7.6	5.7	6.0	6.2	6.1	6.4
รวมทั้งประเทศ	48,023	49,433	50,647	52,575	55,416	58,213	60,756	63,181	65,180	67,660
สัดส่วน	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
อัตราเพิ่ม		2.9	2.5	3.8	5.4	5.0	4.4	4.0	3.2	3.8

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ปากเกร็ดสามารถติดต่อกับพื้นที่โดยรอบได้สะดวก เป็นตัวกระตุ้นให้ประชากรย้ายเข้ามาตั้งถิ่นฐาน ส่งผลให้ชุมชนมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับสภาพทางภูมิศาสตร์ด้วยขนาดและที่ตั้งอันเหมาะสม มีศักยภาพในการรองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯ ก่อให้เกิดการกระจายพื้นที่ชุมชนเข้าไปสู่เขตพื้นที่ตอนในของแต่ละแห่งที่ถูกรายล้อมด้วยถนนสายหลักมากขึ้น โดยมีสภาพเป็นที่พักอาศัยและบ้านจัดสรร ในขณะที่พื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่ทางฝั่งตะวันตกจากเดิมที่เคยเป็นพื้นที่สวนก็เริ่มทำการจัดสรรที่ดินและเปลี่ยนสภาพเป็นหมู่บ้านจัดสรรมากขึ้นในบริเวณตอนกลางพื้นที่แนวเหนือ-ใต้และบริเวณทางตะวันออก

จากข้อมูลสถิติการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยจดทะเบียน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วงปี พ.ศ.2530-2534 ปรากฏว่าจำนวนที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 36,356 หน่วย หรือร้อยละ 25.7 ต่อปี มากเป็นอันดับสามรองจากกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการ โดยในปี พ.ศ.2530 จังหวัดนนทบุรีมีที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น 5,116 หน่วย และในปีถัดมาลดลงถึงร้อยละ 14.2 เหลือเพียง 4,387 หน่วย จากนั้นสถานการณ์ที่อยู่อาศัยก็เริ่มขึ้นโดยลำดับ ทำให้มีการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเป็น 5,184 หน่วย ในปี พ.ศ.2532 และขยายตัวอย่างต่อเนื่องเป็น 12,755 หน่วยเมื่อสิ้นสุดปีสุดท้ายของแผนฯ ฉบับที่ 6

สิ้นสุดปี พ.ศ. 2537 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของแต่ละอำเภอในจังหวัดนนทบุรีมีจำนวนเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 19,668 หน่วย ซึ่งส่วนมากเป็นการเพิ่มขึ้นในพื้นที่อำเภอปากเกร็ดที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 จำนวน 10,597 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 53.9 ของการเพิ่มขึ้นจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในจังหวัดนนทบุรี โดยเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2536 ถึงร้อยละ 66.1 การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในอำเภอปากเกร็ดเป็นผลมาจากผู้ประกอบการภาคเอกชนสนใจลงทุนจัดสรรอาคารที่พักอาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุดมากเป็นพิเศษจากเดิม 4,781 หน่วย ในปี พ.ศ.2536 เป็น 8,917 หน่วยในปี พ.ศ.2537 เพิ่มขึ้นร้อยละ 86.5 รองลงมาได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ซึ่งมีจำนวน 973 หน่วย, 700 หน่วย, และ 7 หน่วยตามลำดับ ส่วนในเขตพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรีนั้นปรากฏว่าจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นน้อยกว่าอำเภอปากเกร็ดค่อนข้างมากซึ่งมีเพียง 2,832 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.4 ของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทั้งหมดในจังหวัดนนทบุรี โดยแบ่งออกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสัดส่วนมากที่สุดถึงร้อยละ 46.26 บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ 36.72 แฟลตและอาคารชุดร้อยละ 17.02 ในขณะที่อำเภอบางใหญ่มีจำนวนที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น 2,538 หน่วย ขยายตัวจากปี พ.ศ.

ตารางที่ 3.9 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น จำแนกตามประเภท และจังหวัด ปี 2530 - 2534

หน่วย (UNITS)	2530	2531	2532	2533	2534	2530 - 2534
1. จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้น	53,353	67,451	80,031	102,335	129,688	432,858
อัตราเพิ่ม		26.4	18.7	27.9	26.7	24.9
2. ประเภทอาคารที่อยู่อาศัย						
2.1 บ้านเดี่ยว	34,683	36,575	40,844	38,693	36,409	187,204
สัดส่วน	65.0	54.2	51.0	37.8	28.1	43.3
อัตราเพิ่ม		5.5	11.7	-5.3	-5.9	1.2
2.2 บ้านแฝด	657	455	845	805	2,610	5,372
สัดส่วน	1.2	0.7	1.1	0.8	2.0	1.2
อัตราเพิ่ม		-30.7	85.7	-4.7	224.2	41.2
2.3 บ้านแถวและอาคารพาณิชย์	16,314	26,741	31,280	42,510	51,698	168,543
สัดส่วน	30.6	39.6	39.1	41.5	39.9	38.9
อัตราเพิ่ม		63.9	17.0	35.9	21.6	33.4
2.4 แฟลตและอาคารชุด	1,699	3,680	7,062	20,327	38,971	71,739
สัดส่วน	3.2	5.5	8.8	19.9	30.0	16.6
อัตราเพิ่ม		116.6	91.9	187.8	91.7	118.8
3. พื้นที่ที่มีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย						
3.1 กรุงเทพมหานคร	40,762	51,142	63,262	72,051	89,851	317,068
สัดส่วน	76.4	75.8	79.0	70.4	69.3	73.2
อัตราเพิ่ม		25.5	23.7	13.9	24.7	21.9
3.2 สมุทรปราการ	6,726	10,960	10,133	14,593	24,144	66,556
สัดส่วน	12.6	16.3	12.7	14.3	18.6	15.4
อัตราเพิ่ม		62.9	-7.5	44.0	65.4	37.6
3.3 นนทบุรี	5,116	4,387	5,184	8,914	12,755	36,356
สัดส่วน	9.6	6.5	6.5	8.7	9.8	8.4
อัตราเพิ่ม		-14.2	18.2	71.9	43.1	25.7
3.4 ปทุมธานี	749	962	1,452	6,777	2,938	12,878
สัดส่วน	1.4	1.4	1.8	6.6	2.3	3.0
อัตราเพิ่ม		28.4	50.9	366.7	-56.6	40.7

ที่มา : ที่ว่าการเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล

I 16995120

2536 ร้อยละ 6.6 ในพื้นที่อำเภอนี้พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้รับความนิยมมากเช่นเดียวกับอำเภอเมืองนนทบุรี โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.39 ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทในอำเภอบางใหญ่ นอกนั้นเป็นบ้านแถวและอาคารพาณิชย์จำนวน 851 หน่วย และบ้านแฝด 2 หน่วย ทางด้านอำเภอบางบัวทองจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในปี พ.ศ.2537 เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับอำเภอบางใหญ่คือ 2,452 หน่วย ลดลงจากปี พ.ศ.2536 ร้อยละ 17.6 ทั้งนี้ เป็นการเพิ่มขึ้นของที่พักอาศัยประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์จำนวน 1,365 หน่วย บ้านเดี่ยว 948 หน่วย แฟลตและอาคารชุด 139 หน่วย นอกจากนี้แล้วยังมีอำเภอบางกรวยและอำเภอไทรน้อยซึ่งมีการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยไม่มากนักกล่าวคือ ในปี พ.ศ.2537 อำเภอบางกรวยมีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 865 หน่วย เป็นบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ 473 หน่วย บ้านเดี่ยว 365 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.68 และ 42.20 ตามลำดับ ที่เหลือเป็นบ้านแฝด สำหรับอำเภอไทรน้อยนั้นแม้ว่าจะเป็นพื้นที่ที่มีอาคารสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดเพียง 384 หน่วยก็ตาม กลับมีอัตราการเติบโตมากที่สุดในบรรดาอำเภอต่างๆ ของจังหวัดนนทบุรี คิดเป็นร้อยละ 68.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ.2536 ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการขยายตัวของบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 66 หน่วย ในปี พ.ศ.2536 เป็น 196 หน่วยในปี พ.ศ.2537 รวมทั้งที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 จากปี พ.ศ.2536 ที่มีเพียง 162 หน่วยเท่านั้น

ในช่วงต้นของแผนพัฒนาฯฉบับที่ 7 ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลไม่แจ่มใสเท่าที่ควร เพราะเศรษฐกิจไทยชะลอตัวลงตามภาวะการชบเชาของตลาดโลก ประกอบกับไทยเริ่มมีข้อจำกัดทางด้านปัจจัยการผลิตโดยเฉพาะที่ดิน แรงงาน อีกทั้งสถานการณ์ด้านการเมืองที่พลิกผันอย่างรวดเร็ว สิ่งเหล่านี้ล้วนส่งผลให้อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจถดถอยในช่วงปีแรกของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 จึงเกิดการตื่นตัวอย่างมากของธุรกิจอาคารขนาดใหญ่ ตลอดจนภาวะต้นทุนการก่อสร้างที่ดินและวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นมาก ทำให้อำนาจการซื้อบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์ลดลง ในระยะหลังนี้ผู้ลงทุนจึงหันไปสนใจอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่แทนเพราะสามารถทำกำไรได้มากกว่าบ้านจัดสรร ดังนั้น โครงการพักอาศัยราคาประหยัดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำจึงเริ่มเป็นที่นิยมมากขึ้นโดยมีราคาขายอยู่ในช่วงระหว่าง 120,000-400,000 บาทต่อหน่วย

จากสถิติการเปรียบเทียบโครงการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินโดยแบ่งตามขนาดโครงการในจังหวัดนนทบุรี ระหว่างปี พ.ศ.2531-2537 พบว่ามีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากเดิมที่

ตารางที่ 3.10 การเปรียบเทียบโครงการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จังหวัดนนทบุรี โดยแบ่งตามขนาดโครงการ ปี 2531 - 2537

ขนาดโครงการ		2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537
มากกว่า 500 แปลง	โครงการ	0	2	2	3	5	1	8
	หน่วย	-	1,757	1,312	3,483	5,844	585	9,808
200 - 499 แปลง	โครงการ	2	10	8	7	11	7	29
	หน่วย	541	3,405	2,344	2,353	3,708	2,556	9,997
100 - 199 แปลง	โครงการ	1	2	9	7	9	2	14
	หน่วย	119	331	1,346	1,170	1,403	354	2,010
น้อยกว่า 100 แปลง	โครงการ	6	26	13	17	19	6	13
	หน่วย	280	1,716	818	956	1,594	331	866

ที่มา : กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน

หมายเหตุ การจัดแบ่งขนาดโครงการ แบ่งออกเป็น 4 ขนาด คือ

1. ขนาดโครงการที่มีจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป
2. ขนาดโครงการที่มีจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 200 - 499 แปลง
3. ขนาดโครงการที่มีจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 100 - 199 แปลง
4. ขนาดโครงการที่มีจำนวนแปลงย่อยน้อยกว่า 100 แปลง

มีเพียง 9 โครงการ จำนวน 940 หน่วย ในปี พ.ศ.2531 เพิ่มขึ้นเป็น 64 โครงการ จำนวน 22,681 หน่วย ในปี พ.ศ.2537 ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่มีจำนวนแปลงย่อยน้อยกว่า 100 แปลงเป็นส่วนใหญ่ หากเทียบสัดส่วนขนาดโครงการกับจำนวนหน่วยในแต่ละโครงการจะเห็นว่าโครงการที่มีขนาดแปลงย่อยมากกว่า 500 แปลงเกิดขึ้นเป็นจำนวนน้อยมากในแต่ละปี ขณะที่จำนวนหน่วยต่อโครงการนั้นมากมายโดยเฉพาะในปี พ.ศ.2537 เป็นปีที่มีการเติบโตสูงมากไม่ว่าจะเป็นในด้านจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยย่อยของโครงการซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 64 โครงการ (22,681 หน่วย) แบ่งออกเป็นโครงการที่มีจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 200-499 แปลงมากที่สุดถึง 29 โครงการ (9,997 หน่วย) รองลงมาได้แก่ขนาดโครงการที่มีจำนวนแปลงย่อยมากกว่า 500 แปลงขึ้นไปจำนวน 8 โครงการ (9,808 หน่วย) ส่วนที่เหลือเป็นขนาดโครงการที่มีจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 100-199 แปลง และน้อยกว่า 100 แปลงตามลำดับ จากข้อมูลเหล่านี้ได้ชี้ให้เห็นถึงสภาพการพัฒนาที่พักอาศัยของจังหวัดนนทบุรีเป็นอย่างดีว่าในอดีตที่ผ่านมาการเกิดขึ้นของโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่มีปริมาณน้อยมาก ส่วนใหญ่มักจะเป็นการจัดสรรที่ดินของนักธุรกิจรายย่อยในแต่ละโครงการน้อยกว่า 100 แปลง แต่เนื่องจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงและภาวะต้นทุนในการก่อสร้างสูงขึ้นในช่วงถัดมา ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยแบบสร้างเสร็จไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็กจึงเริ่มลดน้อยลงจนกระทั่งในปี พ.ศ.2537 เหลือเพียง 13 โครงการ (866 หน่วย) ในขณะที่ขนาดโครงการที่มีแปลงย่อยตั้งแต่ 100 แปลงขึ้นไปเริ่มได้รับความนิยมมากขึ้นและมีอัตราการเติบโตสูงขึ้นเรื่อยๆ สะท้อนให้เห็นถึงรูปแบบของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคตดังนี้คือ

1. นักลงทุนจะเริ่มหันมาสนใจลงทุนในโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยมากขึ้นโดยมีจำนวนหน่วยในแต่ละโครงการเพิ่มขึ้นเพื่อเป็นการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) และอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองที่มีระบบขนส่งมวลชนสามารถเชื่อมโยงเข้าสู่แหล่งงานได้สะดวกขึ้น

2. ขนาดโครงการที่มีจำนวนแปลงย่อยน้อยเริ่มลดลง สาเหตุเนื่องจากราคาที่ดินและค่าก่อสร้าง ตลอดจนอุปทานในด้านที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น ดังนั้น นักลงทุนหรือผู้ประกอบการจึงหันมาลงทุนอาคารขนาดใหญ่ซึ่งให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่เกิดประโยชน์สูงสุด

ดังนั้น ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรียังคงเป็นการผลิตที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับตลาดผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อยเป็นสำคัญ โดยเฉพาะโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีจำนวนยูนิตมากต่างก็มุ่งเจาะจงกลุ่มผู้มีรายได้ประจำมากขึ้น เช่น กลุ่มข้าราชการ กลุ่มทหาร เป็นต้น

ลักษณะของอาคารขนาดใหญ่ดังกล่าวที่เกิดขึ้นมักตั้งอยู่บนถนนสายหลักที่สำคัญของจังหวัด ได้แก่ถนนงามวงศ์วาน ถนนติวานนท์ ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนรัตนาธิเบศร์ ฯลฯ

ในบรรดาโครงการพักอาศัยขนาดใหญ่ที่เกิดขึ้นตามบริเวณถนนสายหลักต่าง ๆ เหล่านั้น ปรากฏว่าโครงการเมืองทองธานีเป็นโครงการหนึ่งที่เกิดขึ้นบนพื้นที่ถนนแจ้งวัฒนะและถนนติวานนท์ ซึ่งมีลักษณะเด่นเป็นพิเศษแตกต่างจากโครงการพักอาศัยโดยทั่วไปกล่าวคือ ไม่เพียงแต่ต้องใช้เงินลงทุนสูงนับหมื่นล้านบาท หากยังเป็นการรวมโครงการย่อยต่าง ๆ อีกมากมายไว้ในผืนดินแปลงเดียวกันขนาด 4,000 ไร่ โดยในแต่ละโครงการย่อยประกอบด้วยอาคารใช้สอยที่มีชั้นความสูงแตกต่างกันหลายอาคารในลักษณะของสินค้ามวลชน (Mass Products) ทั้งนี้ บางโครงการมีที่อยู่อาศัยมากกว่า 10,000 หน่วย ผสมผสานกับความหลากหลายของผู้คนที่เข้ามาพักอาศัยในโครงการตั้งแต่ผู้มีรายได้น้อยจนถึงระดับผู้มีรายได้สูง รวมถึงความแตกต่างของประชากรในด้านอาชีพ อายุ และ การศึกษา ฯลฯ ทำให้คาดประมาณว่าจะมีประชากรเข้ามาอยู่อาศัยประมาณ 360,000 คน ซึ่งเป็นตัวเลขสูงมากเกือบ 3 เท่าตัวเมื่อเทียบกับจำนวนประชากรในเขตเทศบาลตำบลปากเกร็ดเมื่อปี พ.ศ.2534 นอกจากนี้ ภายในพื้นที่โครงการดังกล่าวยังมีแหล่งงาน แหล่งบันเทิง ศูนย์สรรพสินค้า สวนสาธารณะ โรงพยาบาล โรงเรียน ฯลฯ จัดเตรียมไว้รองรับแก่ผู้ที่เข้ามาพักอาศัยอยู่ในโครงการด้วยวัตถุประสงค์เพื่อต้องการสร้างชุมชนใหม่แห่งนี้ให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์แบบในอนาคต