

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน

5.1 บทบาทของอำเภอเมืองนนทบุรีในอนาคต

จากการศึกษาบทบาทที่ผ่านมาของจังหวัดนนทบุรี ในการที่เป็นเมืองรองของภาค กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีศักยภาพในการที่จะเป็นฐานเศรษฐกิจ เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ประกอบกับบทบาทและความสำคัญของจังหวัดนนทบุรี สามารถสรุปบทบาทของชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีในอนาคต ซึ่งจะเป็นปัจจัยในการพิจารณาวางแผนการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพของชุมชนเมืองในอนาคต

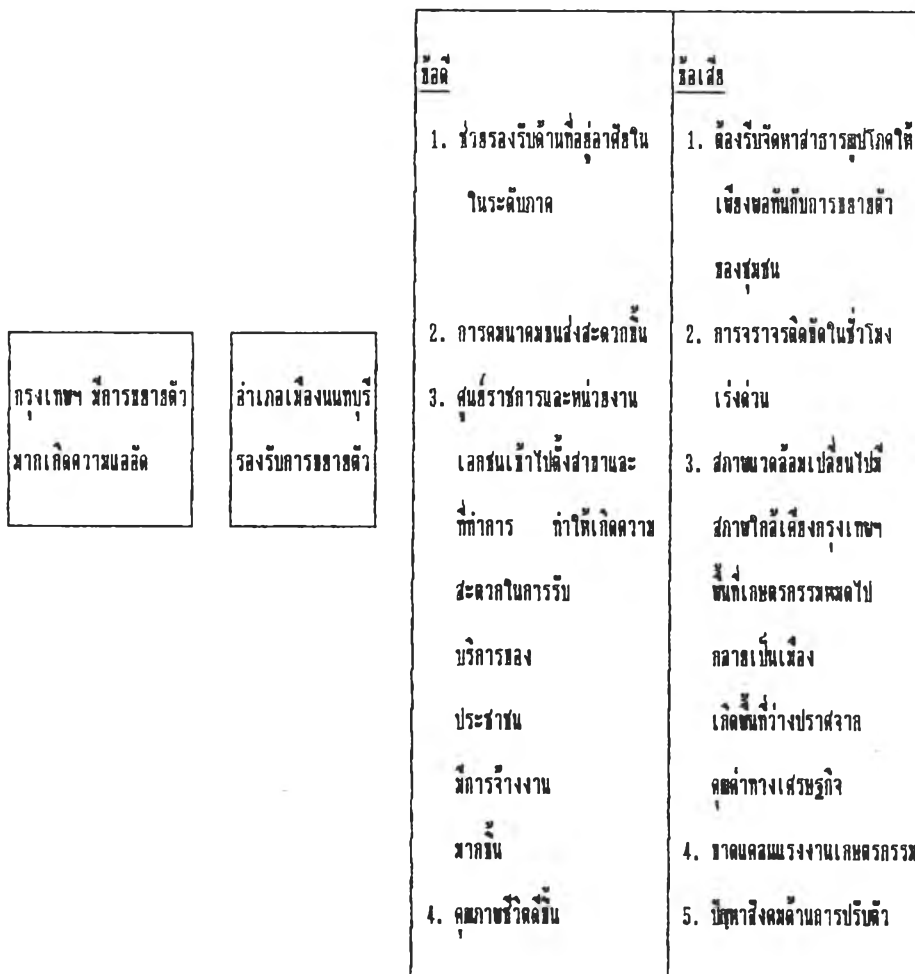
บทบาทของชุมชนเมืองนนทบุรี นอกจากจะเป็นศูนย์กลางของจังหวัดนนทบุรี ยังเป็นชุมชนที่มีการขยายตัวในอัตราที่สูง ตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 เป็นต้นมา เริ่มที่จะมีการกระจายความเจริญออกจากกรุงเทพมหานคร จนกระทั่งมาถึงฉบับที่ 6 ซึ่งกำหนดให้เป็นพื้นที่รองรับการย้ายถิ่นของประชากร และรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวออกมาจากพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยมีบทบาทหน้าที่หลักในการรองรับด้านที่อยู่อาศัย และจากการที่อำเภอเมืองนนทบุรีมีความพร้อมในทุกด้าน อันได้แก่ ด้านการบริการ การปกครอง ธุรกิจการเงิน ศูนย์การค้าและบริการ การศึกษา การสาธารณสุข เป็นต้น จึงเป็นการส่งผลให้ชุมชนเมืองนนทบุรีมีการขยายตัวต่อไป อย่างไรก็ตามจำเป็นต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมของแต่ละปัจจัยโดยจะเห็นได้จากความได้เปรียบทางด้านทำเลที่ตั้ง เมื่อพิจารณาจากการที่อำเภอเมืองนนทบุรีมีลักษณะเป็นเขตสัญจรเข้าเียน (Commuter's Zone) ของกรุงเทพฯ (เสาวลักษณ์ ไสยวรรณ, 2527:208) ดังนั้นศูนย์กลางและเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ ที่อยู่ใกล้เคียงอำเภอเมืองนนทบุรีอำเภอเมืองนนทบุรี จึงมีบทบาทสำคัญต่อชีวิตความเป็นอยู่ของผู้ที่อยู่อาศัยในอำเภอเมืองนนทบุรีมากโดยเฉพาะทางด้านฝั่งตะวันออกซึ่งมีความได้เปรียบ และมีการขยายตัวของชุมชนมากกว่าพื้นที่ทางฝั่งตะวันตก โดยที่ปัจจุบันบริเวณถนนสาทรธานีเบศรีนั้นจะมีศักยภาพในการพัฒนาที่ดินมาก เพราะเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อกับถนนงามวงศ์วานอันเป็นพื้นที่กรุงเทพฯ ที่รองรับความเจริญที่มีอยู่เดิมแล้ว อีกทั้งยังมีโครงการทางด่วนขั้นที่ 2 มาลงที่ถนนงามวงศ์วานนี้ส่งผลให้พื้นที่ในบริเวณนี้เกิดการขยายตัวมากกว่าในตัวเมืองนนทบุรีเอง และทางฝั่งตะวันตกซึ่ง

อยู่ห่างจากกรุงเทพฯ มากกว่า แต่จากการที่มีสะพานพระนั่งเกล้าฯ เชื่อมสองฝั่งของลำแอมเมืองนนทบุรี การเข้าถึงพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกโดยเข้าทางอำเภอบางกรวยอีกทั้งระบบถนนวงแหวน ทำให้มีการเข้าถึงพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกของอำเภอเมืองนนทบุรีมากขึ้น และสะดวกขึ้นก่อนให้เกิดการขยายตัวของชุมชนทางฝั่งในมากขึ้นเช่นกัน

จากการที่มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกประกอบกับความแออัดของกรุงเทพฯ ส่งผลให้เขตอำเภอเมืองนนทบุรี ซึ่งอยู่ติดต่อกับกรุงเทพฯ มีบทบาทรองรับความเจริญที่เข้ามาสู่จังหวัดนนทบุรี ทำให้ระดับของราคาที่ดินของอำเภอเมืองนนทบุรีสูงขึ้นมาก แต่ก็ยังต่ำกว่าในกรุงเทพฯ โดยระดับของราคาที่ดินนั้นเป็นปัจจัยสำคัญต่อการขยายตัวของชุมชน ซึ่งพื้นที่ที่มีราคาที่ดินต่ำจะมีความได้เปรียบกว่า เพราะราคาที่ดินเป็นตัวแปรตัวหนึ่งที่ทำให้นักลงทุนตัดสินใจในการเลือกว่าจะลงทุนในบริเวณใดจึงจะคุ้ม แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับที่ตั้งและคุณค่าของสิ่งที่น่าพึงพอใจของที่ตั้งนั้นด้วย (Alonso, 1960: 436) จะเห็นได้ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกของอำเภอเมืองนนทบุรี ซึ่งเป็นเขตเทศบาลและเป็นศูนย์กลางเมืองที่ดินมีราคาแพงกว่าทางฝั่งตะวันตก ดังนั้นจึงมีการลงทุนที่สูงกว่าและมีพื้นที่ขนาดเล็ก ในขณะที่พื้นที่ทางฝั่งตะวันตกมีราคาต่ำกว่าและพื้นที่ขนาดใหญ่กว่า มีการลงทุนที่ต่ำกว่า อย่างไรก็ตามแม้ว่าพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกจะมีราคาที่ดินสูง แต่มีคุณค่าของสิ่งที่น่าพึงพอใจทางด้านทำเลที่ตั้งและด้านสาธารณูปโภค จึงมีการลงทุนในพื้นที่ฝั่งในมาก มีการขยายตัวของชุมชนมากขึ้นกว่าเดิม โดยที่ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2534 นั้น กรุงเทพฯ มีการขยายตัวมากและมีความแออัดทางด้านที่อยู่อาศัย เกิดอุปสงค์และอุปทานในเรื่องที่อยู่อาศัยมากบทบาทในการที่อำเภอเมืองนนทบุรีซึ่งอยู่ใกล้กับกรุงเทพฯ จึงต้องมีบทบาทรองรับทำให้การใช้ที่ดินของอำเภอเมืองนนทบุรีย่อมเปลี่ยนไปด้วยโดยที่จากเดิมที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมได้กลายเป็นที่ดินจัดสรรและเปลี่ยนแปลงเป็นที่อยู่อาศัย สำหรับพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกมีพื้นที่ว่างมากกว่าทางฝั่งตะวันออก จึงมีความได้เปรียบกว่าในการที่จะขยายตัวจากชุมชนออกสู่พื้นที่ว่างที่สะดวกกว่า ราคาที่ดินต่ำและหาพื้นที่ขนาดใหญ่ในการลงทุนได้ง่ายกว่า จึงเห็นว่าปัจจุบันมีการทำโครงการหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม เช่น เกรซแลนด์วิลล์ บ้านศิริวรรณ บ้านสุขสำราญ เกิดขึ้นบ้างแล้ว แต่อย่างไรก็ตามมีความเหมาะสมในการที่จะรองรับการขยายตัวของเมืองเพราะยังมีการใช้ที่ดินเกษตรกรรมมากกว่าทางฝั่งตะวันออก จึงมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการเป็นที่อยู่อาศัยและเป็นพื้นที่ทำเกษตรกรรมเช่นเดิม หรือทำอุตสาหกรรมเกี่ยวกับการเกษตร จึงไม่ควรให้อำเภอเมืองนนทบุรีทางฝั่งตะวันตกนี้ขยายตัวมากนัก ควรมีลักษณะเป็นปอดของเมืองเพื่อสภาพแวดล้อมของอำเภอเมืองนนทบุรีเอง และจังหวัดต่าง ๆ โดยรอบ

จากการศึกษาที่ผ่านมาพบว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของอำเภอเมืองนนทบุรีนั้นจะก่อให้เกิดข้อดีและข้อเสียตามมาดังนี้

แผนภูมิ 5.1 แสดงผลกระทบที่เกิดจากการที่อำเภอเมืองนนทบุรีรองรับการขยายตัว



จะเห็นได้ว่าการขยายตัวของชุมชนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของอำเภอเมืองนนทบุรีก่อให้เกิดผลกระทบทั้งมีข้อดีและข้อเสีย โดยพื้นที่เกษตรกรรมต้องเปลี่ยนไปเป็นพื้นที่เมืองเพื่อที่จะรองรับการขยายตัว รัฐจำเป็นต้องบริหารจัดการสาธารณูปโภคให้เพียงพอและจากการที่เห็น Comuter's Zone จึงมีการจราจรติดขัดในช่วงเวลาเร่งด่วนเพื่อที่จะเข้าไปยังแหล่งงานแถวคือการกรุงเทพฯ นั้นเอง

จากการศึกษาข้อมูล สปช. ในบทที่ 4 ที่ผ่านมามีพบว่าในขณะที่สภาพพื้นที่และสภาพความเป็นอยู่ทางฝั่งตะวันตกจะเป็นลักษณะของการอาศัยในพื้นที่เมืองถึงชนบท แต่มีสภาพความเป็นอยู่แบบเมือง พฤติกรรมทางสังคมของผู้คนทางฝั่งตะวันออกพื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่เป็นส่วนผลไม้และมีที่ดินทำกินของตัวเองโดยไม่ต้องเช่า แต่จะพบปัญหาในการทำเกษตรกรรมในเรื่องของคุณภาพดินไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้เต็มที่ ปัญหาเหล่านี้ทำให้เกษตรกรในอำเภอเมืองนนทบุรีเริ่มเห็นความสำคัญของการทำเกษตรกรรมน้อยลง ประกอบกับการที่นักเก็งกำไรนักลงทุนเล็งเห็นราคาที่ดินที่เหมาะสมแก่การลงทุนในอำเภอเมืองนนทบุรี จึงเกิดการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเกษตรกรพร้อมที่จะหันไปสู่ฐานะสังคมที่ดีกว่าเดิม จึงต้องการขายที่ดินที่เห็นเกษตรกรรม จากการสอบถามในสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีนั้นมีการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นจำนวนมาก โดยทั่วไประหว่างนั้นเจ้าของที่ดินยังไม่พร้อมที่จะลงทุนบนที่ดินของตน จึงทำให้เกิดพื้นที่รกร้างว่างเปล่าปราศจากคุณค่าทางเศรษฐกิจ โดยจะเห็นได้ชัดจากพื้นที่บริเวณถนนรัตนาธิเบศร์จะมีสภาพเป็นทุ่งว่างมองเห็นสภาพเดิมที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม แต่รอการเตรียมพร้อมที่จะกลายเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยแนวโนมที่จะเกิดขึ้นคือ "พื้นที่เมืองจะถูกสร้างขึ้นบนพื้นที่เกษตรกรรม" ถ้าเป็นเช่นนั้นสิ่งที่เราต้องยอมรับกันคือ "ผู้ที่อยู่อาศัยในอำเภอเมืองนนทบุรีทั้งสองฝ่ายพร้อมที่จะเป็นชาวเมือง" ชาวสวนเดิมจะมีฐานะทางเศรษฐกิจที่มั่นคงมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นเพียงแต่มีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปในสภาพแวดล้อมใหม่ ส่วนบุตรหลานในรุ่นต่อมาได้รับการศึกษาที่ดีขึ้นก็พร้อมที่จะเป็นชาวเมืองเต็มตัว จะเห็นได้ว่าฝั่งเมืองรวมนนทบุรีที่ออกมาแล้วแม้ว่าจะมีข้อกำหนดของการใช้ที่ดินในเขตผังเมืองรวมนนทบุรี แต่ในความเป็นจริงสภาพการใช้ที่ดินในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีมิได้เป็นเช่นนั้น ในการที่จะอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวไว้ให้ได้นั้นน่าจะสามารทำได้ในพื้นที่ที่ไกลออกไปจากกรุงเทพฯ และยังคงทำการเกษตรกรรมอยู่มาก เช่น ทางพระนครศรีอยุธยา เป็นต้น อย่างไรก็ตามพื้นที่สีเขียวที่ยังคงเหลืออยู่ในอำเภอเมืองนนทบุรีนั้นควรอยู่ในพื้นที่ต่อไป เมื่อสภาพแวดล้อมที่ดีต่อประชากรที่อยู่อาศัยในอนาคต ดังนั้นบทบาทของอำเภอเมืองนนทบุรีในอนาคตจึงรองรับในด้านที่อยู่อาศัยโดยมีกิจกรรมต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมที่ดี

การกำหนดบทบาทของชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี

วัตถุประสงค์

1. เพื่อทราบแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของชุมชนในอนาคต
2. เพื่อหาบทบาทที่เหมาะสมกับชุมชน

จากบทบาทและหน้าที่จากอดีตจนถึงปัจจุบัน รวมทั้งบทบาทและหน้าที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นมา อีกทั้งมีการวางผังศูนย์ราชการนนทบุรี ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงภายในชุมชน ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี ในด้านต่าง ๆ มีดังนี้

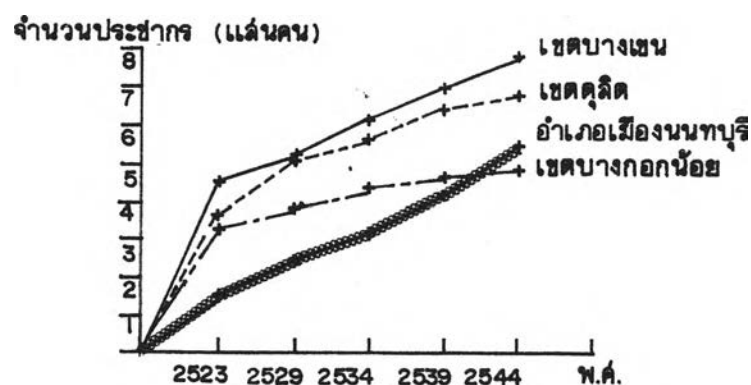
ด้านประชากร

1. จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครในระดับเขตปี พ.ศ. 2533-2544 (ตารางที่ ผ. 2) เขตที่ติดต่อกับอำเภอเมืองนนทบุรี ได้แก่ เขตดุสิต เป็นพื้นที่ของกรุงเทพมหานครที่มีการขยายตัวลดลง จึงต้องมีการขยายตัวเข้าสู่อำเภอเมืองนนทบุรีทางตำบลบางเขนทางด้านทิศใต้ และเข้าสู่ตำบลตลาดขวัญทางถนนกรุงเทพฯ-ธนบุรี

เขตบางเขน เป็นพื้นที่ของกรุงเทพฯ ที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้มีการขยายตัวเข้ามาทางตำบลบางเขนทางด้านทิศตะวันออกของอำเภอเมืองนนทบุรี ทางเส้นทางถนนงามวงศ์วาน อีกทั้งเข้ามาทางอำเภอปากเกร็ดโดยขยายตัวเข้ามาทางตำบลท่าทรายของอำเภอเมืองนนทบุรี

แผนภูมิที่ 5.2 แสดงจำนวนประชากรในเขตพื้นที่ติดต่อกับอำเภอเมืองนนทบุรี



ที่มา : จากตารางที่ ผ.

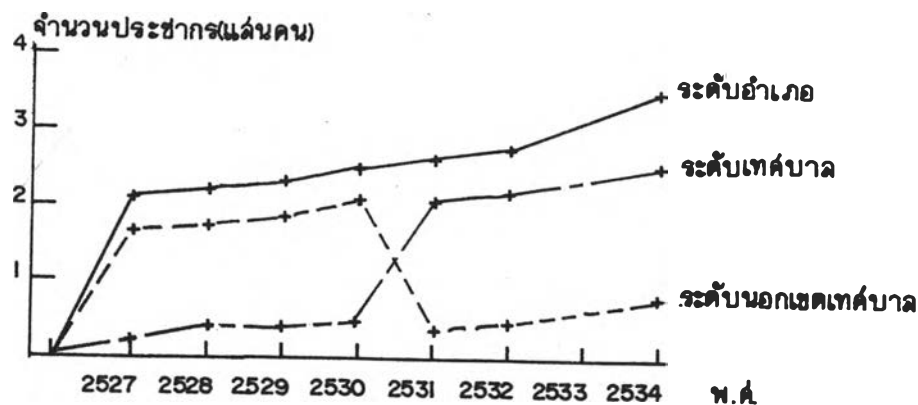
เขตบางกอกน้อย เป็นพื้นที่ของกรุงเทพฯที่มีการขยายตัวลดลงจึงต้องมีการขยายตัวเข้าสู่อำเภอเมืองนนทบุรีทางตำบลส่วนใหญ่ โดยเส้นทางของถนนพหลโยธินสายสุขุมวิท

นับได้ว่าเขตอำเภอเมืองนนทบุรีนั้นมีการเติบโต มาจากการขยายตัวของประชากรจากกรุงเทพฯนั่นเอง

แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี

การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี จากอดีตจนถึงปี พ.ศ. 2534 มีการเปลี่ยนแปลงในช่วงก่อนขยายเขตเทศบาล และช่วงหลังการขยายเขตเทศบาล ในปี พ.ศ. 2531 โดยใช้ข้อมูลจำนวนประชากรจาก 5 ตำบลทางพื้นที่ฝั่งตะวันออก ระหว่างปี พ.ศ. 2527-2534 เป็นฐานในการพิจารณาสรุปได้ดังนี้

แผนภูมิที่ 5.3 แสดงการเปลี่ยนแปลงประชากรในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี



จะเห็นว่าแนวโน้มจำนวนประชากรในอำเภอเมืองนนทบุรีเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งเกิดจากการย้ายถิ่นสุทธิเข้าสู่พื้นที่ โดสในปี พ.ศ. 2534 มีการย้ายถิ่นร้อยละ 51.20 และเมื่อพิจารณาอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นทั้งจังหวัด อำเภอเมืองนนทบุรีมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2529-2534 ถึงร้อยละ 69.31

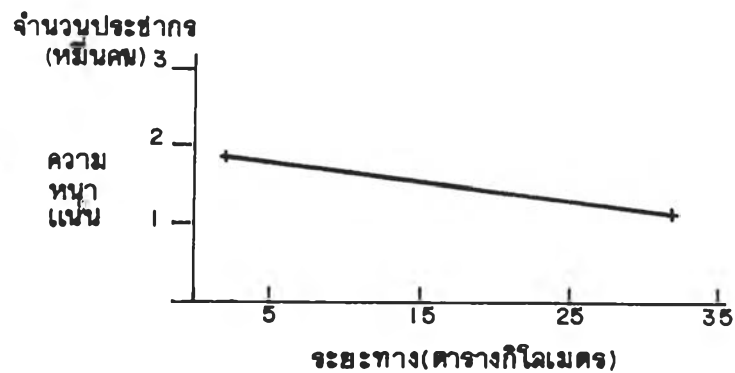
โดยส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในเขตเทศบาล และเป็นประชากรจากพื้นที่เขตอื่นในของกรุงเทพฯซึ่งเป็นการขยายตัวเข้ามาทางเขตที่ติดต่อกับอำเภอเมืองนนทบุรี

2. ความหนาแน่นของประชากรในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรี

ความหนาแน่นของประชากรภายในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรีลดลงเมื่อมีการขยายเขตของเทศบาลซึ่งเดิมในปี พ.ศ. 2527 เขตเทศบาลยังคงอยู่ในตำบลส่วนใหญ่ ซึ่งมีพื้นที่ 2.07 ตารางกิโลเมตร แต่ในปัจจุบันมีการขยายเขตโคสอยู่ใน 5 ตำบล ได้แก่ ตำบลตลาดขวัญ ตำบลสวนใหญ่ ตำบลบางกระสอ ตำบลบางเขน และตำบลท่าทราย มีพื้นที่รวม 38.87 ตารางกิโลเมตร ซึ่งแสดงถึงลักษณะของเมืองได้ขยายตัวออก โดสในอดีตเป็นช่วงที่ประชากรส่วนใหญ่รวมตัวกันอยู่ภายในเมืองคือในเขตเทศบาล ได้แก่ ตำบลสวนใหญ่ภายในเนื้อที่จำกัดโดยมีตลาดสดเทศบาลเมืองนนทบุรีและบริเวณศาลากลางจังหวัดเก่าตรมแนวถนนประชาชฎร์จะเป็นย่านการค้าและธุรกิจเดิม อีกทั้งเป็นศูนย์กลางของจังหวัดในด้านการบริหาร การปกครอง การศึกษา การสาธารณสุข และมีบทบาทเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการของจังหวัด ต่อมาชุมชนเมืองนนทบุรีเริ่มขยายตัวออกเพราะมีการย้ายถิ่นเข้าของประชากร จึงต้องมีการขยายพื้นที่เขตเทศบาลให้มากขึ้น ทำให้ความหนาแน่นของประชากรลดน้อยลง แต่แนวโน้มในอนาคตความหนาแน่นของประชากรจะเพิ่มขึ้นในขณะที่พื้นที่ขยายตัวออกไปทางฝั่งตะวันตก ซึ่งเป็นพื้นที่นอกเขตเทศบาลอีกด้วย



แผนภูมิที่ 5.4 แสดงความหนาแน่นของประชากรในเขตเทศบาลนครบุรีรัมย์ พ.ศ. 2527 และ 2534



ที่มา : ตารางที่

ด้านกายภาพ

1. ลักษณะการตั้งถิ่นฐาน มีการเปลี่ยนรูปแบบจากเดิมซึ่งในอดีตการตั้งถิ่นฐานมีการใช้พื้นที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2497 ยังยึดแนวแม่น้ำลำคลอง ซึ่งเป็นการคมนาคมขนส่งทางน้ำที่มีความสำคัญ โดยบริเวณพักอาศัยตั้งเกาะกลุ่มเป็นแนวยาวเรียงรายไปตามริมฝั่งแม่น้ำลำคลอง ต่อมาในปี พ.ศ. 2510 การขยายของบริเวณพักอาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ได้ขยายตัวไปตามแนวถนนแทนการยึดแนวแม่น้ำลำคลองเป็นหลัก ซึ่งการตัดสินใจตั้งแต่ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี ถนนงามวงศ์วาน ซึ่งเชื่อมต่อกับกรุงเทพฯและถนนรัตนาธิเบศร์ทำให้พื้นที่ทางฝั่งตะวันตก ซึ่งมีถนนเชื่อมพื้นที่ภายในเข้ากับเขตต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ มีการขยายตัวโดยมีลักษณะเป็นบริเวณพักอาศัยกระจายออกไปตามแนวถนน โดยในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีนั้นจะเห็นได้ว่าตำบลที่อยู่ทางฝั่งตะวันออกมีจำนวนที่อยู่อาศัยมากกว่าทางฝั่งตะวันตกและมีการเพิ่มของที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.1 จากการเพิ่มของที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี (ราชดำบล)

อำเภอเมืองนนทบุรี	จำนวนที่อยู่อาศัย (หน่วย)		จำนวนที่เพิ่ม	จำนวนพื้นที่ (ไร่)	
	2527	2531		2527-2531	2527
สวนใหญ่	6,411	6,506	95	1,285.54	1,677.92
ตลาดขวัญ	4,874	4,879	5	1,863.25	1,918.82
บางเขน	3,755	4,208	453	1,105.16	2,195.63
บางกระสอ	2,788	3,355	567	1,046.09	1,672.14
ท่าทราย	13,995	15,219	1,224	5,146.04	8,212.33
บางกร่าง	1,233	4,881	3,648	648.99	2,598.96
บางศรีเมือง	873	1,930	1,057	498.22	2,178.87
บางไผ่	842	859	17	478.13	870.51
ไทรมา้า	722	745	23	265.95	760.73
บางรักน้อย	369	466	97	208.76	381.70

ที่มา : รายงานการศึกษาของการเคหะแห่งชาติปี พ.ศ. 2532

จากการสำรวจภาคสนามพบว่า บ้านจัดสรรที่จัดสร้างโดยภาคเอกชนมีสัดส่วนการขยายตัวสูงมาก แต่เนื่องจากการขยายตัวของกรุงเทพฯมีมากและเริ่มแออัดทางด้านที่อยู่อาศัย ประกอบกับราคาที่ดินสูงมาก เขตอำเภอเมืองนนทบุรีซึ่งติดกับกรุงเทพฯ จึงมีบทบาทรองรับความเจริญที่มุ่งมาสู่จังหวัดนนทบุรีโดยเขตอำเภอเมืองอาจกล่าวได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพฯและกลายเป็นย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ การพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ปัจจุบันกลับกลายเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาที่สูง

จากการศึกษาธุรกิจการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน เพื่อคุณแนวโน้ม การขยายตัว มีข้อสังเกตดังนี้

1. การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ จากการสำรวจภาคสนามจะเห็นทำเลที่ตั้งของโครงการต่าง ๆ เริ่มจากอำเภอเมืองนนทบุรีทางฝั่งตะวันออก และขยายตัวไปตามถนนสายรัตนาธิเบศร์ออกสู่พื้นที่ทางฝั่งตะวันตกมากขึ้น
2. ความหนาแน่นของจำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการต่าง ๆ โดยวิเคราะห์จากการใช้ที่ดินเพื่อทำโครงการจากรายชื่อบริษัทที่ได้รับการอนุญาตจัดสรรที่ดินจากกองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดินปี พ.ศ. 2528, 2529-2533, 2534 เฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณกว่าร้อยละ 60 คือ จากเดิมจำนวนเฉลี่ย 236 ไร่ 2 งาน 4 วา เป็น 337 ไร่ 9 งาน 14.6 วา ในขณะที่จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากเดิมเพียงประมาณร้อยละ 39 คือจากเดิมจำนวนเฉลี่ย 2,363 แปลง เพิ่มเป็น 3,498 แปลง ดังนั้นความหนาแน่นเฉลี่ยจึงเพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณ 10.01 แปลงต่อไร่ ในปี พ.ศ. 2528, 2529 เป็น 10.37 แปลงต่อไร่ในปี พ.ศ. 2523, 2534
3. จำนวนการผลิตที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับราคา จากทำเนียบบ้านจัดสรร ปี พ.ศ. 2531, 2534 และทำเนียบอาคารชุดพักอาศัยปี พ.ศ. 2533 จะเห็นได้ว่าโครงการผลิตที่อยู่อาศัยเริ่มเปลี่ยนแปลงไปจากลักษณะบ้านเดี่ยวซึ่งมีราคาสูงมากนั้นไปเป็นทาวน์เฮ้าส์ โดยมีระดับราคาตั้งแต่ 8 แสนบาทขึ้นไป หรืออาคารชุดโดยส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดพักอาศัยระดับรายได้ปานกลางที่มีราคาตั้งแต่ประมาณ 2 แสน-6 แสนบาทต่อหน่วยมากขึ้นโดยมีความหนาแน่นของจำนวนหน่วยผลิตสูง (ตารางที่ พ. 8)

จะเห็นได้ว่าและรูปแบบของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคตที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินพักอาศัยน่าจะเป็นดังนี้

1. นักลงทุนเริ่มหันมาสนใจลงทุนเป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยมากขึ้น เพื่อที่จะได้มีจำนวนหน่วยสูงขึ้นโดยอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองและเริ่มสนใจที่จะลงทุนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในพื้นที่ทางฝั่งตะวันตก
2. ขนาดของโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ เริ่มมีขนาดเล็กลง เนื่องจากราคาที่ดินและค่าก่อสร้างรวมทั้งอุปทานในด้านที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น นักลงทุนหรือผู้ประกอบการจึงลงทุนให้คุ้มที่สุด
3. ราคาขายต่อหน่วยเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากราคาที่ดินและค่าก่อสร้าง

4. ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนนทบุรียังคงผลิตที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้น้อย โดยที่ผู้มีรายได้น้อยจะเป็นผู้ลงทุนเองหรือซื้อแล้วปลูกสร้างบ้านเองในเนื้อที่มาก หรือซื้อแล้วเก็งกำไรในอนาคต เป็นการยากที่ผู้มีรายได้น้อยจะสามารถตัดสินใจซื้อได้

อดีต

ปัจจุบัน

ชุมชนริมน้ำ----->บ้านจัดสรรที่เติบโตตามแนวนอนที่สำคัญ

2. รูปแบบที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรี

การตั้งถิ่นฐานมีการใช้พื้นที่อยู่อาศัยจากการศึกษาการขออนุญาตปลูกสิ่งก่อสร้างเพื่ออยู่อาศัยตัวของชุมชนเมืองนนทบุรี โดยใช้พื้นที่ก่อสร้างอาคาร (BUILD UP AREA) ในช่วงปี พ.ศ. 2527, 2534 พบว่าชุมชนเมืองนนทบุรีมีรูปแบบการขยายตัวทั้งในแนวราบและในแนวตั้ง

- การขยายตัวในแนวราบ จากการศึกษาพื้นที่ปลูกสร้างอาคารในปี พ.ศ. 2527 และ 2533 โดยพิจารณาจากการก่อสร้างอาคารประเภทที่พักอาศัย พาณิชยกรรม และพาณิชยกรรม ในปี พ.ศ. 2527 ชุมชนในอำเภอเมืองนนทบุรีอื่นได้แก่เขตเทศบาล (ตำบลสวนใหญ่) มีการใช้พื้นที่ปลูกสร้างอาคารพักอาศัยทั้งหมด 24,234.235 ตารางเมตร ส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะตึกชั้นเดียวถึง 4 ชั้นประมาณร้อยละ 75.28 ลักษณะครึ่งตึกครึ่งไม้ และไม้ชั้นเดียวถึง 2 ชั้นมีประมาณร้อยละ 16.27 สำหรับอาคารประเภทพาณิชยกรรมส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะคอนกรีตเสริมเหล็ก ตั้งแต่ 1 ชั้นถึง 4 ชั้นประมาณร้อยละ 8.44 จะสังเกตได้ว่าในช่วงปีนี้ยังไม่มีการขออนุญาตปลูกสิ่งก่อสร้างที่เป็นตึก 5 ชั้นขึ้นไป และการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพาณิชยกรรมนั้นมีข้อกำหนดมากจึงมีการเลี่ยงในการขออนุญาตทำให้ข้อมูลมีความคลาดเคลื่อนไป

เมื่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของอำเภอเมืองนนทบุรีในปี พ.ศ. 2527 - 2534 มีการใช้ที่ดินสำหรับที่พักอาศัยขยายตัวมากที่สุดคิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 39.31 ต่อปี รองลงมาได้แก่การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ ย่านการค้า ตามลำดับ การขยายตัวแนวราบของชุมชนเมืองนนทบุรีจะขยายตัวไปตามแนวนอนสายหลักของชุมชน

- การขยายตัวในแนวตั้ง เนื่องจากราคาที่ดินทางฝั่งตะวันออกมีราคาสูงมาก จึงมีการลงทุนในพื้นที่ใหม่กว่าจากการศึกษาปี พ.ศ. 2533 เริ่มมีอาคารที่ปลูกสร้างขึ้นใหม่มีความสูงตั้งแต่ 5 ถึง 18 ชั้น โดยมีการใช้พื้นที่ประมาณ 28,745.4 ตารางเมตร สำหรับในเขตเทศบาลอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ในตำบลตลาดขวัญ บางกระสอ บางเขน และส่วนใหญ่ตามลำดับ เช่น ถนนท้าวเวร้ คอนโดบุนโด หนึ่งคอนโดมิเนียม แกรนด์รีเวอร์วิว รุ่งรัตน์พาร์ทเมนท์ เป็นต้น จะเห็นได้ว่าอาคารที่เป็นตึกสูงส่วนใหญ่จะใช้เป็นคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยและ HOME OFFICE

อดีต

ปัจจุบัน

ขยายตัวในแนวราบ----->ขยายตัวในแนวตั้ง

3. เกิดความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นในทุกประเภทของการใช้ที่ดินในขณะที่การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมลดลง

อำเภอเมืองนนทบุรีขยายตัวทำให้พื้นที่เมืองขยายตัวออกไปสู่พื้นที่เกษตรกรรม โดยในปี พ.ศ. 2527 พื้นที่เมืองของอำเภอเมืองนนทบุรีเท่ากับ 11,520.44 ไร่ เพิ่มเป็น 14,665.16 ไร่ในปี พ.ศ. 2534 จะเห็นได้ว่า 7 ปีที่ผ่านมาพื้นที่เมืองมีการขยายตัวถึง 3,144.72 ไร่ โดยภาคเศรษฐกิจสาขาเกษตรกรรมมีแนวโน้มหดตัวลงโดยลดบทบาทลงตามลักษณะการขยายตัวของเมือง เพราะได้มีการพัฒนาความเจริญต่าง ๆ ทำให้การใช้ที่ดินเกษตรกรรมเปลี่ยนมาเป็นลักษณะของชุมชนเพิ่มมากขึ้น ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมลดปริมาณน้อยลงเรื่อย ๆ จากในระดับจังหวัดนั้น การใช้ที่ดินจังหวัดนนทบุรีมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรช่วงปี พ.ศ. 2521/2522-2523/2534 เฉลี่ยร้อยละ -2.58 ต่อปี

อดีต

ปัจจุบัน

พื้นที่เกษตรกรรม----->พื้นที่เมือง

4. เกิดความต้องการตำแหน่งที่ตั้งที่เปลี่ยนแปลงแรงดึงดูดทางเศรษฐกิจ โดยมีบริเวณดึงดูดกิจกรรมบนพื้นที่สำคัญ ได้แก่ บริเวณย่านถนนงามวงศ์วาน เป็นย่านการค้าใหม่ซึ่งเดิมย่านการค้าเก่าที่เป็นศูนย์กลางจะอยู่บริเวณศาลากลางจังหวัดเก่า และย่านถนนรัตนชาติเบสท์ที่จะเป็นศูนย์กลางราชการใหม่

ด้านเศรษฐกิจ

1. มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการผลิตของจังหวัดโดยเพิ่มสัดส่วนการผลิตด้านอุตสาหกรรม การค้าและบริการมากขึ้นโดยเฉพาะสาขาอุตสาหกรรม เมื่อพิจารณาจากอดีตของอำเภอเมืองนนทบุรีนั้นมีความอุดมสมบูรณ์มากมาตั้งแต่สมัยอยุธยาโดยเป็นเมืองที่สะสมเสบียงอาหารไว้ต่อสู้ข้าศึกจะเห็นได้ว่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมจากปี พ.ศ. 2497 อำเภอเมืองนนทบุรีมีพื้นที่เกษตรกรรมถึงประมาณร้อยละ 95.15 ของพื้นที่ทั้งหมดหรือประมาณ 45,791.06 ไร่ แต่สาขาเกษตรกรรมได้ลดบทบาทลง ตามลักษณะการขยายตัวของเมืองจากรูปแบบชนบทเดิมมาเป็นลักษณะของชุมชนเมือง และเมื่อพิจารณาด้านอาชีพของประชากรในระดับจังหวัดนนทบุรีปรากฏว่าในปี พ.ศ. 2513 ประชากรอายุ 11 ปีขึ้นไปทำงานในเชิงเศรษฐกิจประมาณร้อยละ 50.73 มีอาชีพในสาขาเกษตรกรรม แต่ในปัจจุบันได้หันมาประกอบอาชีพอื่น ๆ เช่น รับจ้างทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม หรือในภาคการค้าและบริการ และเกษตรกรรมบางรายยังมีรายได้จากการขายสวน มาลงทุนด้านอื่นหรือฝากธนาคารไว้กินดอกเบี้ย ซึ่งมีสาเหตุจากระดับราคาที่ดินที่สูงขึ้นนั่นเอง

เมื่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัดนนทบุรีปี พ.ศ. 2527 - 2531 มีอัตราการเพิ่มถึงร้อยละ 59.16 ในขณะที่สาขาการค้าและบริการมีอัตราเพิ่มร้อยละ 37.25 และสาขาเกษตรกรรมมีอัตราเพิ่มเพียงร้อยละ 12.27 ทั้งนี้เพราะถือได้ว่าจังหวัดนนทบุรีเป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพฯ หรือเป็นชานเมืองของกรุงเทพฯ เหมาะแก่การเป็นที่ตั้งอุตสาหกรรมของกรุงเทพฯ โดยที่มีสภาพพื้นที่มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่าน ซึ่งส่วนใหญ่โรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอเมืองนนทบุรีเป็นประเภทแปรรูปไม้ ซึ่งต้องอาศัยพื้นที่น้ำในการขนส่ง นอกจากนี้ยังเป็นวัตถุดิบในการผลิตของโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ได้ อีกทั้งทำเลที่ตั้งติดต่อกับกรุงเทพฯ และจังหวัดรอบข้างได้ แนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจจึงอยู่ในอัตราที่สูง และจะมีรูปแบบไปสู่ระบบเมืองที่ทันสมัยขึ้น

อดีต

ปัจจุบัน

สาขาเกษตรกรรม----->สาขาอุตสาหกรรม, การค้าและบริการ

2. การเพิ่มบทบาททางด้านการค้าและบริการนั้น จะเห็นได้จากค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดนนทบุรีมีรายได้อยู่ในอันดับที่ 6 ซึ่งน้อยที่สุดในภาคกรุงเทพฯ และปริมณฑล แต่เมื่อคูณผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527-2529, 2529-2531 จะเห็นได้ว่ามีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 16.73 เป็นร้อยละ 31.91 ตามลำดับ ซึ่งเมื่อคูณ

ส่วนการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินย่านการค้าในตำบลบางกระสอบและตำบลบางเขน ร้อยละ 22.70 และร้อยละ 29.01 ตามลำดับ ซึ่งมากกว่าตำบลอื่น ๆ จากการสำรวจภาคสนามจะเห็นจำนวนร้านค้า และห้างสรรพสินค้า จากกรุงเทพฯเกิดขึ้นนับได้ว่า อำเภอเมืองนนทบุรีเป็นศูนย์การค้าย่อยที่เกิดขึ้นจากการขยายตัวจากกรุงเทพฯ เข้ามาสู่อำเภอเมืองนนทบุรี ทางถนนสายที่สำคัญ และมีแนวโน้มในการที่จะรองรับในการให้บริการแก่ผู้ที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีต่อไป ซึ่งโครงสร้างทางเศรษฐกิจของชุมชนในปัจจุบัน ขึ้นอยู่กับบริเวณที่สำคัญ 3 บริเวณคือ

1. บริเวณศาลากลางจังหวัดนนทบุรีเก่า (เขตพาณิชย์กรรมเดิม) เนื่องจากเป็นย่านที่พักอาศัยที่ดั้งเดิมฐานดั้งเดิม เป็นศูนย์กลางการบริหารราชการจังหวัดนนทบุรี เป็นศูนย์กลางกิจกรรมทุกชนิดของชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรี มีขอบเขตบริการประชาชนทั้งชุมชนกิจกรรมที่รวมตัวในบริเวณนี้ได้แก่ ตลาดสดเทศบาล จุดเปลี่ยนการเดินทางโดยรถประจำทางระหว่างจังหวัดและภายในชุมชน สถาบันการเงิน และสถานที่ราชการบางแห่ง

2. บริเวณถนนงามวงศ์วาน (เขตพาณิชย์กรรมและแหล่งธุรกิจใหม่) เนื่องจากอยู่ในแหล่งที่ตั้งที่สามารถเข้าสู่กรุงเทพฯได้สะดวกมีแรงดึงดูดทางเศรษฐกิจมาก สามารถบริการแก่ผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนแลพื้นที่ใกล้เคียง

3. บริเวณถนนรัตนธิเบศร์ (เขตที่อยู่อาศัยจัดสรรสำหรับผู้มีรายได้สูงและศูนย์ราชการ) เป็นย่านที่นักจัดสรรที่ดินเข้ามาลงทุนเพื่อก่อสร้างอาคารพักอาศัย เป็นศูนย์การทำงานของข้าราชการ เนื่องจากการเป็นศูนย์ราชการซึ่งเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ของชุมชนและในระดับจังหวัด

ด้านความสัมพันธ์ในพื้นที่

บริเวณที่สำคัญทั้ง 3 บริเวณ กระจายตัวอยู่ในชุมชนทางพื้นที่ฝั่งตะวันออก (เขตเทศบาล) และมีการเคลื่อนไหวภายในชุมชนโดยการใช้กิจกรรมในบริเวณดังกล่าว มีแม่น้ำเจ้าพระยาคั่นระหว่างกลางกับพื้นที่ทางฝั่งตะวันตก แต่เมื่อมีสะพานพระนั่งเกล้าฯ การขยายตัวจึงเข้าไปสู่พื้นที่ทางฝั่งตะวันตก และสามารถใช้อุปกรณ์ทางพื้นที่ฝั่งตะวันออกได้สะดวก

แนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจบนพื้นที่

ปัจจุบันบริเวณศาลากลางจังหวัดนนทบุรีเก่ามีข้อจำกัดทางกายภาพไม่สามารถรองรับการขยายตัวและการเพิ่มขึ้นของกิจกรรมทางการค้าและบริการได้ เพียงแต่มีการปรับปรุงลักษณะของร้านและมีร้านค้าและบริการที่มีชื่อเสียงจากกรุงเทพฯเข้ามาเปิดเป็นสาขาในอาคารแบบ

เก่า ทำให้มีการขยายตัวออกไปนอกบริเวณดังกล่าว บริเวณที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูงสุดคือบริเวณสองฟากของถนนงามวงศ์วานตลอดสาย ซึ่งเมื่อพิจารณาการขยายตัวของชุมชนจะมีรูปแบบเป็น "Ribbon Develop" โดยมีการขยายตัวตามสองฟากของถนนออกไปทุกทิศทาง จากศูนย์กลางชุมชนเก่าอันได้แก่ บริเวณศาลากลางจังหวัดนนทบุรีเก่า

อดีต----->ปัจจุบัน

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - ย่านศาลากลางจังหวัดนนทบุรี | <ul style="list-style-type: none"> - ย่านศาลากลางจังหวัดนนทบุรีเก่า (ตลาดสดเทศบาลเมือง) - ย่านถนนงามวงศ์วาน (ห้างบางลำพูสรรพสินค้าเดอะมอลล์) - ย่านถนนรัตนาธิเบศร์ (ห้างสรรพสินค้าสยามจัสโก้) |
|--|--|

นอกจากนี้ยังเพิ่มรายได้ของชุมชนและประชาชนในชุมชน เนื่องจากการขยายตัวของสาขาอุตสาหกรรม จึงเป็นการเพิ่มแหล่งงานซึ่งจะก่อให้เกิดการขยายตัวทางการค้าต่อไป โครงการที่จะส่งผลกระทบต่อชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี มีดังนี้

ก. บทบาทในการเป็นท่อยุทธศาสตร์และเป็นศูนย์ราชการ

1. เพิ่มบทบาทและความต้องการพื้นที่ท่อยุทธศาสตร์เพิ่มขึ้น
2. พื้นที่ท่อยุทธศาสตร์จะรุกร้ำพื้นที่เกษตรกรรมจนหมดไป
3. เพิ่มจำนวนข้าราชการภายในชุมชนโดยเฉพาะในตำบลตลาดขวัญ

ตำบลบางกระสอ

4. เพิ่มความต้องการพื้นที่บริเวณธุรกิจศูนย์กลางชุมชน เพื่อบริการแก่

ชุมชน

ข. โครงการทางด่วนขั้นที่ 2 (บางโคล่-แจ้งวัฒนะ)

โครงการนี้เมื่อเสร็จสมบูรณ์จะช่วยลดสัปดาห์กลางเมืองกรุงเทพฯ โดยมีเส้นทางขึ้นลงบริเวณถนนงามวงศ์วาน และจากการที่นนทบุรีเป็นเมืองบริวารของกรุงเทพฯ ประชากรที่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนนทบุรียังคงมีแหล่งงานอยู่ในกรุงเทพฯ ทำให้การใช้ชีวิตหรือรายจ่ายต่าง ๆ ตกอยู่ในกรุงเทพฯ แต่เมื่อมีโครงการทางด่วนขั้นที่ 2 จะทำให้มีการขยายตัวจากกรุงเทพฯ เข้ามาสู่อำเภอเมืองนนทบุรีเป็นผลที่ได้รับจากกรุงเทพฯ นั้นเอง

ค. ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่พร้อมจึงทำให้ประชากรของกรุงเทพฯ อพยพออกมาอยู่ในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีมากขึ้น

ง. อิทธิพลของถนนวงแหวนรอบนอก และถนนรัตนาธิเบศร์ส่งผลให้พื้นที่ทางฝั่งตะวันตกอันเป็นพื้นที่เกษตรกรรมมีการขยายตัวมากขึ้น โดยมีโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ เข้าไปปลูกสร้าง

ด้านสังคม

วิถีชีวิตของผู้คนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งเดิมมีความแตกต่างระหว่างผู้ที่อยู่อาศัยทางพื้นที่ฝั่งตะวันออกกับฝั่งตะวันตก แต่ในปัจจุบันพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกเริ่มมีความเป็นเมือง โดยเดิมในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีมีเพียงเขตเทศบาล แต่ปัจจุบันมีเขตสุขาภิบาลบางศรีเมืองเกิดขึ้น เพราะมีความหนาแน่นของประชากรเพิ่มขึ้น อีกทั้งสภาพความเป็นอยู่ของเกษตรกรรมมีการยกระดับขึ้น และตัวเกษตรกรรมมีความพอใจกับการเปลี่ยนแปลงที่ทำให้พวกเขามีความสุขสบายมากขึ้น

อดีต

ปัจจุบัน

วิถีชีวิตแบบชนบท----->วิถีชีวิตแบบชาวเมือง

บทบาทในอนาคต

ด้านกายภาพ การขยายตัวของชุมชนยังมีต่อไป โดยศึกษาจากขยายตัวของชุมชนเมืองนนทบุรี จะผ่านกระบวนการเป็นเมืองในรูปของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะในด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งลักษณะการขยายตัวของพื้นที่เมืองจะเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมที่มีอยู่ หากเป็นเช่นนี้จะทำให้พื้นที่อุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การเพาะปลูกแปรเปลี่ยนสภาพไป ส่งผลให้การขยายตัวในอำเภอเมืองนนทบุรีเป็นไปอย่างไม่มีที่สิ้นสุด และสร้างปัญหาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมอันเป็นผลเสียต่อการพัฒนาประเทศโดยรวม ซึ่งในปี พ.ศ. 2549 พื้นที่เมืองจะเพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่อยู่อาศัย และพื้นที่สถานบริการ ทั้งนี้เนื่องจากความต้องการราคาที่ดินที่สูงกว่ากรุงเทพฯ ซึ่งพื้นที่อาศัยจะกระจายตัวบริเวณถนนรัตนาธิเบศร์และเข้าไปสู่พื้นที่ทางฝั่งตะวันตก ซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรมเหลืออยู่มากกว่าทางฝั่งตะวันออก ดังนั้นการใช้ที่ดินที่ควรดำรงอยู่คือพื้นที่เกษตรกรรม โดยกำหนดให้พื้นที่ทางฝั่งตะวันตกอันมีลักษณะเป็นที่ราบลุ่มมีความอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การเป็นที่อยู่อาศัยและเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ไม่ควรมีให้มีการขยายตัวเร็วนัก

ด้านประชากร จากการที่มีอุปสงค์ในด้านที่อยู่อาศัยมาก และจากการขยายตัวของพื้นที่เมืองเพื่อรองรับประชากรจากเขตอื่นในของกรุงเทพฯ และจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในเขตนนทบุรีเอง ซึ่งในปี พ.ศ. 2549 กำหนดให้รองรับจำนวนประชากร 72332 คนจึงควรควบคุมให้มีการรองรับจำนวนประชากรได้เพียงจำนวน 133778 คนภายในปี พ.ศ. 2544 เท่านั้น

ด้านเศรษฐกิจ แม้ว่าเศรษฐกิจสาขาอุตสาหกรรมจะมีแนวโน้มการขยายตัวมาก แต่การเติบโตไม่สัมพันธ์กับการที่อำเภอเมืองนนทบุรีจะเป็นพื้นที่รองรับด้านที่อยู่อาศัย จึงไม่สนับสนุนให้มีการขยายตัวโดยเฉพาะอุตสาหกรรมหนักควรห้ามเกิดขึ้นเช่นเดียวกับกรุงเทพมหานครจะเป็นได้เพียงอุตสาหกรรมบริการหรืออุตสาหกรรมทางเกษตรกรรมเท่านั้น

สำหรับสาขาการค้าและบริการ ควรมีอัตราการขยายตัวต่อไปและมีบทบาทรองในการให้บริการที่เพียงพอกับผู้ที่อยู่อาศัยในอำเภอเมืองนนทบุรี

ด้านสังคม จากการขยายตัวของเมืองออกสู่พื้นที่เกษตรกรรมเกิดขึ้น แต่กลับไม่ทำให้ประชาชนเสียความรู้สึก ชาวชนบทเดิมพร้อมที่จะเป็นชาวเมืองเต็มที แต่อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2549 อำเภอเมืองนนทบุรีจะต้องรับภาระในการเป็นพื้นที่พักอาศัยของประชาชนที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นสรุปได้ว่า อำเภอเมืองนนทบุรีจะมีบทบาทหลักที่เห็นได้ชัดคือ เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของพื้นที่เมือง ประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งตรงกับแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ที่ให้อำเภอเมืองนนทบุรีเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยอภักทั้งการเป็นศูนย์ราชการ จึงควรให้การค้าและบริการมีบทบาทรองลงมาเพื่อให้บริการที่เพียงพอแก่ผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัย แต่เพื่อการเข้าอยู่อาศัยอย่างมีความสุขภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดีนั้น จึงควรอนุรักษ์พื้นที่เกษตรที่เหลืออยู่ไว้โดยให้มีการขยายตัวเต็มที่ได้เฉพาะทางพื้นที่ฝั่งตะวันออกหรือภายในเขตเทศบาลเท่านั้น

	บทบาทในอดีต	บทบาทในปัจจุบัน	บทบาทในอนาคต
บทบาท	หลักเกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย, ศูนย์ราชการ
บทบาทรอง	ที่อยู่อาศัย	อุตสาหกรรม	การค้าและบริการ, อุตสาหกรรม
บทบาทรอง	อุตสาหกรรม	การค้าและบริการ	เกษตรกรรม

5.2 แนวทางการใช้ที่ดิน

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี พ.ศ. 2549 ซึ่งจะรองรับประชากรเป้าหมายจำนวน 723,332 คน ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 9 นั้น จะเห็นได้ว่าเป้าหมายในการวางแผนการใช้ที่ดินนี้จะกระทำเพื่อผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรีให้มีความเป็นอยู่ที่ดีได้ได้รับความสะดวกสบายโดยการวางแผนการใช้ที่ดินจะต้องให้ประโยชน์ต่อส่วนรวมสูงสุด ซึ่งในอนาคตปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากบทที่ 4 นั้น ทำให้เห็นได้ว่าอำเภอเมืองนนทบุรีมีการเปลี่ยนแปลงไปในรูปแบบของการใช้ที่ดินแบบเมือง อย่างไรก็ตามพื้นที่เกษตรกรรมที่ยังคงเหลืออยู่ก็จำเป็นต้องสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดี แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินควรดูจากความต้องการที่ดินในอนาคตดังนี้

1. ความต้องการที่ดินในอนาคต จากการแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและแผนพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล เขตอำเภอเมืองนนทบุรีรองรับที่อยู่อาศัยลักษณะการใช้ที่ดินในอนาคตจึงเป็นการใช้ที่ดินสำหรับพักอาศัยเสียส่วนใหญ่ และจากการที่โครงสร้างการผลิตของจังหวัดนนทบุรีมีสาขาการผลิตที่ทำรายได้ให้สูงสุดอันได้แก่ สาขาบริการ และอุตสาหกรรม จึงต้องศึกษาคุณลักษณะการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมในอนาคตให้มีความสอดคล้องกับการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ที่พักอาศัย โดยพิจารณาจากมาตรฐานการใช้ที่ดิน และสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่

(1) การใช้ที่ดินสำหรับพักอาศัย มาตรฐานที่นำมาใช้ในการพิจารณา ได้แก่ มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ กำหนดเกณฑ์ความหนาแน่นของชุมชนเมืองไว้ระหว่าง 50-150 คนต่อไร่ สำนักผังเมืองกำหนดไว้ 3 ระดับได้แก่ ความหนาแน่นมาก ปานกลาง และน้อยเท่ากับ 50, 20 และ 10 คนต่อไร่ ตามลำดับ

ในปี พ.ศ. 2527 ชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีมีความหนาแน่นโดยเฉลี่ยของประชากรในพื้นที่ชุมชนเมืองที่อยู่อาศัยพาณิชย์กรรมและบริการสาธารณะต่าง ๆ ประมาณ 18 คนต่อไร่ ในปี พ.ศ. 2534 มีความหนาแน่นเพิ่มขึ้นเป็น 20 คนต่อไร่ เนื่องจากชุมชนมีการกระจายตัวของที่พักอาศัยมาก โดยในปี พ.ศ. 2534 มีความหนาแน่นประมาณ 29 คนต่อไร่ จะเห็นได้ว่าความหนาแน่นโดยเฉลี่ยของประชากรในชุมชนเขตอำเภอเมืองนนทบุรีในปี พ.ศ. 2534 ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง ซึ่งกำหนดความหนาแน่นปานกลางเท่ากับ 20 คนต่อไร่ ซึ่งในการศึกษาจึงในมาตรฐานนี้เพื่อให้การขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยเป็นแหล่งพักอาศัยที่ไม่หนาแน่น และมีสภาพแวดล้อมที่ดี โดยคำนวณความหนาแน่นของพื้นที่พักอาศัยจาก 29 คนต่อไร่ เป็น 20

คนต่อไร่ ดังนั้นความต้องการใช้ที่ดินสำหรับพักอาศัยในอนาคตมีดังนี้

ปี พ.ศ.	2527	2534	2539	2544	2549
ประชากร (คน)	210,044	306,586	412,376	54,615.4	723,332
พื้นที่พักอาศัย (ไร่)	7,411.33	10,328.65	20,618.80	27,307.70	36,166.60

(2) การใช้ที่ดินพาณิชยกรรม ในปี พ.ศ. 2527 เขตชุมชนในอำเภอเมืองนนทบุรี มีการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมในสัดส่วน 1 ไร่ต่อประชากร 598 คน และได้ลดลงเป็น 1 ไร่ต่อประชากร 725 คน ในปี พ.ศ. 2534

เกณฑ์มาตรฐานที่นำมาพิจารณา คือมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ ซึ่งกำหนดพื้นที่พาณิชยกรรมของชุมชนเมืองในสัดส่วนประชากร 670 คนต่อไร่ จะเห็นได้ว่าสัดส่วนการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมต่อจำนวนประชากรต่ำกว่าสัดส่วนตามเกณฑ์มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากการขาดแคลนและการกระจุกตัวของย่านพาณิชยกรรม รวมทั้งนโยบายของรัฐที่ต้องการใช้อำเภอเมืองนนทบุรีเป็นพื้นที่รองรับด้านที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร จึงควรมีการใช้ที่ดินประเภทนี้ให้เพียงพอในการบริการแก่ที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม จึงให้เกณฑ์มาตรฐานนี้คาดการณ์การใช้ที่ดินพาณิชยกรรมในอนาคตดังต่อไปนี้

ปี พ.ศ.	2527	2534	2539	2544	2549
ประชากร (คน)	210,044	306,586	412,376	54,615.4	723,332
พื้นที่พักอาศัย (ไร่)	351.43	422.67	615.48	815.15	1,079.60

(3) การใช้ที่ดินอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในเขตชุมชนเมืองนนทบุรี การใช้พื้นที่ประเภทนี้ส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรม ในปี พ.ศ. 2534 มีการใช้พื้นที่ประเภทนี้รวม 650.16 ไร่ จำนวนแรงงานรวม 12,240 คน คิดเป็นสัดส่วนจำนวนแรงงาน 1 คนต่อประชากร 25 คน และมีสัดส่วนแรงงาน 28 คนต่อพื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2527 พบว่า มีการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.17 จำนวนแรงงานเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.

2528 ร้อยละ 62.98 และสัดส่วนจำนวนแรงงานในปี พ.ศ. 2528 เท่ากับ 1:29 คน

เกณฑ์มาตรฐานของการนิคมอุตสาหกรรมได้กำหนดการใช้พื้นที่อุตสาหกรรมในสัดส่วนคนงาน 12 คนต่อไร่ ส่วนสำนักผังเมืองกำหนดเกณฑ์ต่าง ๆ เกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการในเขตเมือง ได้แก่ สัดส่วนแรงงานอุตสาหกรรม 1 คนต่อประชากร 86 คน สัดส่วนการใช้พื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ต่อแรงงาน 38 คน สัดส่วนการใช้พื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ต่อประชากร 3,270 คน

จะเห็นได้ว่า สัดส่วนของแรงงานต่อการใช้พื้นที่อุตสาหกรรมในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีมีค่าสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมืองเพียงเล็กน้อย และสัดส่วนของแรงงานอุตสาหกรรมต่อจำนวนประชากรมีค่าสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐาน ทั้งนี้เพื่อให้เขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับที่อยู่อาศัย มิให้มีการขยายตัวของอุตสาหกรรมมากเกินไป โดยที่ให้มีพอเหมาะกับการเป็นแหล่งงานของชุมชนได้ด้วย จึงกำหนดให้มีการใช้ที่ดินประเภทนี้เพิ่มขึ้นในสัดส่วนเดิมโดยคำนวณจากจำนวนแรงงานอุตสาหกรรม 1 คนต่อประชากร 25 คน แรงงาน 28 คนต่อพื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ ดังนั้นการประมาณการใช้ที่ดินในอนาคตจึงเท่ากับพื้นที่อุตสาหกรรม 1 ไร่ต่อประชากร 700 คน

ปี พ.ศ.	2527	2534	2539	2544	2549
ประชากร (คน)	210,044	306,586	412,376	54,615.4	723,332
พื้นที่อุตสาหกรรม(ไร่)	650.16	615.16	589.10	780.21	1,033.32
จำนวนแรงงาน (คน)	7,510	12,240	4,795	21,846	28,933

(4) การใช้ที่ดินศาสนสถาน การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถานในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีระหว่างช่วงปี พ.ศ. 2527-2534 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในขนาดการใช้พื้นที่ การกระจายตัว และขนาดพื้นที่ของศาสนสถานแต่ละแห่งนับว่าเพียงพอกับความต้องการ จากสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบันไม่ทำให้มีการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทนี้ คงเป็นลักษณะมีความเจริญและปรับปรุงภายในศาสนสถานแต่ละแห่งเอง ดังนั้นจึงไม่กำหนดให้มีการใช้ที่ดินประเภทนี้เพิ่มขึ้นในช่วงปีถัดมา

(5) การใช้ที่ดินสถานศึกษา ในปี พ.ศ. 2534 มีการใช้ที่ดินประเภทอื่นรวม 320.57 ไร่ มีสัดส่วนจำนวนนักเรียนต่อพื้นที่เท่ากับ 148 คนต่อไร่ ในขณะที่ปี พ.ศ. 2527 มีการใช้ที่ดินประเภทอื่นรวม 319.57 ไร่ คิดเป็นการขยายตัวการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.31 โดยมีสัดส่วนจำนวนนักเรียนต่อพื้นที่เท่ากับ 144 คนต่อไร่ (คิดจากจำนวนนักเรียนปี พ.ศ. 2526) จากเกณฑ์มาตรฐานสำนักผังเมือง กำหนดสัดส่วนจำนวนนักเรียนเป็น 3 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่เขตชั้นใน ชั้นกลางและชั้นนอก มีค่าเท่ากับ 260, 180 และ 73 คนต่อไร่ ตามลำดับ พบว่าชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีมีความหนาแน่นของจำนวนนักเรียนสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐาน และจำนวนนักเรียนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2526-2534 มีจำนวนเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ทั้งนี้เพราะการกระจายตัวและขนาดพื้นที่ของสถานศึกษาแต่ละแห่งมีเพียงพอและมีการปรับปรุงระดับชั้นการเรียนการสอนภายในเอง และส่วนใหญ่จะไปเรียนที่สถานศึกษาในกรุงเทพมหานคร

ปี พ.ศ.	2526	2527	2528	2534	2539	2544	2549
ประชากร (คน)	198,022	210,044	222,700	306,586	412,376	546,154	723,332
จำนวนนักเรียน (คน)	46,761	-	46,069	47,729	-	-	-
พื้นที่สถานศึกษา (ไร่)	-	319.57	-	320.57	-	-	-

ที่มา : จำนวนนักเรียนปี พ.ศ. 2526, 2528, 2532 มาจากสถิติและดัชนีทางการศึกษานับชื่อจังหวัดนนทบุรีและข้อมูลสถิติการศึกษา การศาสนสถานและการวัฒนธรรม จังหวัดนนทบุรี

(6) การใช้ที่ดินสถานที่ราชการ สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ มีการใช้ที่ดินประเภทอื่นในปี พ.ศ. 2534 มีสัดส่วนร้อยละ 17.14 ของพื้นที่ชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีเนื่องจากมีสถานที่ราชการ สาธารณูปโภค-สาธารณูปการของส่วนกลางและท้องถิ่นเข้ามาตั้งอยู่ในพื้นที่เป็นจำนวนมาก อีกทั้งมีการขยายตัวของหน่วยงานราชการเข้ามาอยู่ในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีทางฝั่งตะวันออกตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527 แล้วโดยในปี พ.ศ. 2534 เริ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินเต็มพื้นที่ชน

เกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินของสำนักผังเมือง สำหรับสถานที่ราชการที่ให้บริการแก่ท้องถิ่นใช้กันอยู่เท่ากับ 1.2 ไร่ต่อพื้นที่อยู่อาศัย 100 ไร่ เมื่อศึกษาการใช้ที่ดินประเภทอื่นจะมีพื้นที่สูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานดังกล่าวมาก (ประมาณ 24.33 ไร่ต่อพื้นที่อยู่อาศัย 100 ไร่)

จึงไม่คาดประมาณการใช้ที่ดินประเภทนี้

(7) การใช้ที่ดินสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ-สนามกีฬา การใช้ที่ดินประเภทนี้ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามกีฬาและสถานที่นันทนาการต่าง ๆ โดยเกณฑ์มาตรฐานของสำนักผังเมือง ได้กำหนดขนาดพื้นที่สำหรับสวนสาธารณะขนาดต่ำสุด 1.8 ไร่ต่อประชากร 1,000 คน ในขณะที่ชุมชนศึกษามีการใช้ที่ดินประเภทนี้เพียง 17.31 ไร่ จึงมิได้รวมสวนสาธารณะภายในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ จัดได้ว่าในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีรัชชบาดแควนที่ดินประเภทนี้ โดยที่มีอยู่แล้วนี้ก็ไม่มีการใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่เช่นสนามกีฬาจังหวัดนนทบุรีอยู่ในสภาพกร้าง การเดินทางไปใช้บริการก็ไม่สะดวกนัก และสำหรับสวนสาธารณะก็ยังคงต้องใช้ที่สวนสมเด็จพระศรีนครินทร์ฯ ในเขตอำเภอปากเกร็ด

ปี พ.ศ.	2527	2534	2539	2544	2549
ประชากร (คน)	210,044	306,586	412,376	546,154	723,332
พื้นที่สถานที่พักผ่อน หย่อนใจ สนามกีฬา (ไร่)	17.31	17.31	742.27	983.07	1,301.99

(8) การใช้ที่ดินถนน-ซอย ในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีปี พ.ศ. 2534 มีพื้นที่ถนน-ซอยประมาณร้อยละ 13.45 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานการใช้ที่ดินประเภทนี้ จากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดให้มีประมาณร้อยละ 21.00 ของพื้นที่เมืองทั้งหมด การเคหะแห่งชาติกำหนดให้มีระหว่างร้อยละ 17-22 และในการวางผังเมืองหลักต่าง ๆ กำหนดให้มีร้อยละ 20 ของพื้นที่ชุมชน และเพื่อความเหมาะสมในการที่ต้องการอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรมไว้ในพื้นที่ อีกทั้งมิให้มีการขยายตัวของพื้นที่มากเกินไปเพราะในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีนั้นมีการขยายตัวไปตามแนวถนน จึงคาดประมาณการใช้ที่ดินประเภทนี้ในอนาคตจากอัตราการขยายตัวของปี พ.ศ. 2527-2534 ดังนี้

ปี พ.ศ.	2527	2534	2539	2544	2549
ประชากร (คน)	210,044	306,586	412,376	546,154	723,332
พื้นที่ถนน-ซอย (ไร่)	1,550	1,632.03	1,690.55	1,749.07	1,807.599
พื้นที่ชุมชนเมือง	11,520.44	14,665.16	27,501.48	34,880.48	44,634.38

จากการศึกษาวิเคราะห์มาตรฐานการใช้ที่ดิน และสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีดังกล่าวมาจึงสรุปเป็นเกณฑ์มาตรฐานเพื่อ คำนวณประมาณความต้องการใช้ที่ดินของชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้ที่ดิน	เกณฑ์การคำนวณการใช้ที่ดิน
ที่พักอาศัย	1 ไร่ : ประชากร 20 คน
พาณิชยกรรม	1 ไร่ : ประชากร 670 คน
อุตสาหกรรม	1 ไร่ : ประชากร 700 คน
ศาสนสถาน	คงที่
สถานศึกษา	คงที่
สถานที่ราชการและสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	คงที่
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ-สนามกีฬา	1.79 ไร่ : ประชากร 1,000 คน
ถนน-ซอย	4.05 ไร่ : พื้นที่ชุมชนเมือง 100 ไร่

ความต้องการใช้ที่ดินในอนาคต

จากการคำนวณการใช้ที่ดินตามเกณฑ์ดังกล่าว ได้นำมาสรุปความต้องการใช้ที่ดินในอนาคตของชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีดังนี้

ตารางที่ 5.2 ความต้องการพื้นที่สำหรับการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในอนาคต

หน่วย : ไร่

ประเภทที่ดิน	การใช้ที่ดิน		ความต้องการใช้ที่ดินในอนาคต		
	2527	2534	2539	2544	2549
ที่พักอาศัย	7,414.37	10,328.65	20,618.80	27,307.70	36,166.60
พาณิชยกรรม	351.43	422.67	615.48	815.15	1,079.60
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	650.16	651.25	589.10	780.21	1,033.32
ศาสนสถาน	411.33	411.33	411.33	411.33	411.33
สถานศึกษา	319.57	320.57	320.57	320.57	320.57
สถานที่ราชการ- สาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	2,356.21	2,513.38	2,513.38	2,513.38	2,513.38
สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ- สถานกีฬา	17.31	17.31	742.27	983.07	1,301.99
ถนน-ซอย	1,550.10	1,632.03	1,690.55	1,749.07	1,807.59
รวมพื้นที่ชุมชนเมือง	11,520.44	14,665.16	27,501.48	34,880.48	44,634.38
พื้นที่ว่างและอื่น ๆ	35,598.21	32,371.56	21,167.27	13,788.27	4,034.37
รวมพื้นที่ทั้งสิ้น	48,668.75	48,668.75	48,668.75	48,668.75	48,668.75
จำนวนประชากร (คน)	210,044	306,586	412,376	546,154	723,332

ที่มา : จากการศึกษา

2. การวิเคราะห์เพื่อกำหนดแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี โดยใช้ SIEVE ANALYSIS

การใช้ประโยชน์ : เพื่อหาพื้นที่เหมาะสมที่สุดสำหรับแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน เพื่อรองรับการขยายตัว

วิธีคิด : ตั้งสมมติฐานแรกเริ่มว่าพื้นที่ในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีทั้งหมดมีความเหมาะสมเท่าเทียมกัน แล้วเริ่มตัดพื้นที่ส่วนที่มีข้อจำกัดหรืออุปสรรคต่อการออกไปจนกระทั่งเหลือพื้นที่บริเวณเดียวหรือหลายบริเวณที่ผ่านข้อจำกัดหรืออุปสรรคเหล่านั้นได้

ขั้นตอนการคิด : 1. หาปัจจัยต่าง ๆ ที่คิดว่าเป็นตัวจำกัดหรืออุปสรรคต่อการขยายตัว
2. สืบหาข้อมูลการใช้ที่ดินในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีในรายละเอียดแต่ละปัจจัยเพื่อหาขอบเขตของการใช้ที่ดินที่มีข้อจำกัดหรืออุปสรรคต่อการขยายตัว
3. นำผลที่ได้จากแต่ละปัจจัยมา Plot ลงในแผนที่ที่มีมาตราส่วนเดียวกันซึ่งจัดทำบนแผ่นโปรงแสง

4. นำแผนที่ที่ได้จากทุกปัจจัยมาทับซ้อนกันเมื่อให้ได้เป็นภาพรวม
ผลสรุป : พื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินไม่มีข้อจำกัดหรืออุปสรรคต่อการขยายตัว (หรือมีน้อยที่สุด) คือพื้นที่ที่เหมาะสมที่สุดในการเลือกเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัว

การใช้ SIEVE ANALYSIS ในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรี

1) สภาพปัจจุบันและแนวโน้ม

(1) ประชากรทั้งหมดในปี พ.ศ. 2534 มีจำนวน 306,536 คน มีอัตราการเพิ่มรวดเร็วมากหรือร้อยละ 15.06 ต่อปี คาดว่าจะเพิ่มเป็น 723,332 คนในอีก 15 ปีข้างหน้า

(2) พื้นที่ถูกแบ่งเป็น 2 ผังโดยแม่น้ำเจ้าพระยา มีความเป็นเมืองทางฝั่งตะวันออกและความเป็นลักษณะกึ่งเมืองกึ่งชนบททางฝั่งตะวันตก

(3) อาชีพหลักของประชากรเปลี่ยนไปจากเดิมซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาชีพเกษตรกรรมไปเป็นนอกภาคเกษตรกรรม

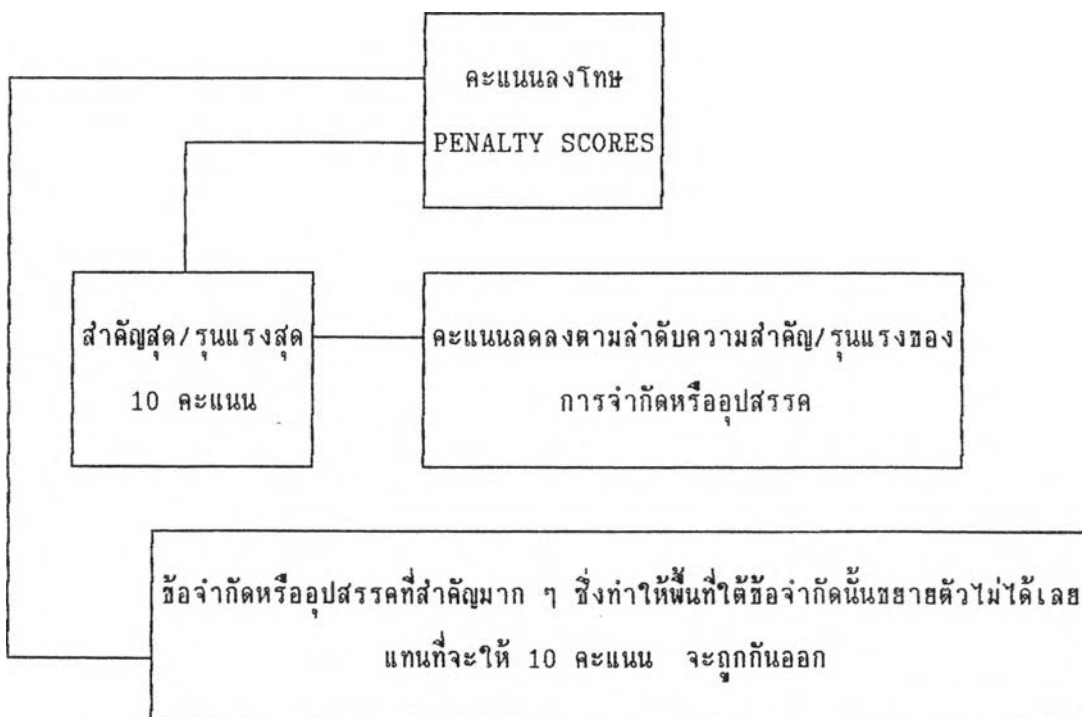
(4) ตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 เริ่มมีการกระจายความเจริญออกจากกรุงเทพมหานครมายังแถบชานเมือง โดยที่พื้นที่อำเภอเมืองเป็นเขตที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร จึงเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคตได้

ความต้องการ

หาพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีซึ่งประกอบไปด้วย

- พื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย
- พื้นที่เกี่ยวข้อสำหรับการอยู่อาศัย เช่น ศูนย์การค้า บริการต่าง ๆ

การเพิ่มประสิทธิภาพของ SIEVE ANALYSIS นั้นทำได้โดยการให้ค่าน้ำหนักแต่และปัจจัยตามความรุนแรง และความสำคัญของการจำกัดหรือเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา คือให้คะแนนลงโทษตามลักษณะดังนี้



ในการศึกษานี้ได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยส่วนแรกจะเป็นการกำหนด ปัจจัยตลอดจนเกณฑ์ในการพิจารณาให้ค่าคะแนนของแต่ละปัจจัยในแต่ละบริเวณของพื้นที่ ซึ่งแบ่ง ออกเป็น GRID ย่อยขนาด 500x500 เมตร (156.25 ไร่) หลังจากนั้นเป็นการวิเคราะห์ให้ค่า คะแนนของแต่ละปัจจัยในแต่ละ GRID ย่อย เพื่อนำคะแนนทำโทษมารวมกลุ่มพื้นที่ออกเป็นพื้นที่ย่อย (ตำบล) ตามระดับค่าของคะแนน เพื่อแสดงลำดับศักยภาพของพื้นที่โดยในส่วนที่ 2 จะเป็นการ วิเคราะห์ศักยภาพโดยรวมของแต่ละ GRID ย่อย และการจัดลำดับความเหมาะสมของบริเวณพื้นที่ เพื่อเป็นแนวทางการวางแผนการใช้ที่ดิน เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในเขตอำเภอเมือง นนทบุรีในอนาคต

3) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการขยายตัวของพื้นที่

ในการศึกษานี้ได้พิจารณาจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ กายภาพ และการให้บริการ คมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพของแต่ละหน่วยพื้นที่ซึ่งจะเป็น ผลกระทบที่จะเกิดแก่พื้นที่ และข้อมูลมีความชัดเจนเพียงพอในการจัดระดับให้ค่าคะแนน

(1) ราคาที่ดิน ใช้หลักเกณฑ์ด้านระดับราคาที่ดินมาเป็นตัวกำหนดระดับศักยภาพ ของแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย ถ้ามีราคาเฉลี่ยต่อตารางวาในระดับสูงหน่วยพื้นที่ย่อยนั้นจะมีศักยภาพ ต่อในการรองรับการขยายตัวเนื่องจากมีต้นทุนสูง แต่ถ้ามีราคาเฉลี่ยในระดับต่ำก็จะมีศักยภาพใน การขยายตัวสูง

ในการวิเคราะห์กำหนดระดับราคาเฉลี่ยต่อตารางวา ใช้ราคาที่ดินของ สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีคำนวณมูลค่าของที่ดินรวม (ไม่คิดรวมพื้นที่ถนน-ซอยและคู-คลองต่าง ๆ) หารด้วย จำนวนพื้นที่โดยรวมก็จะได้ราคาที่ดินโดยเฉลี่ยต่อตารางวาของหน่วยพื้นที่ย่อยนั้น ๆ

ค่าคะแนนที่กำหนดให้ของแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อยได้จากการนำระดับราคาสูง สุดและต่ำสุดมาพิจารณาแบ่งช่วงแล้วแทนค่าแต่ละช่วงด้วยค่าคะแนนจาก 0-10 โดยค่าคะแนนสูงสุด (10) มีระดับราคาต่ำสุด และคะแนนต่ำสุด (0) มีระดับราคาสูงสุดผลการวิเคราะห์ราคาเฉลี่ย ที่ดินและค่าคะแนนได้แสดงในแผนที่

(2) พื้นที่ว่าง ใช้หลักเกณฑ์สัดส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง (ไม่รวมพื้นที่ถนน และ การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ ของชุมชนเมือง) ที่เหลืออยู่มาเป็นตัวกำหนดศักยภาพในแต่ละ หน่วยพื้นที่ย่อย หากมีสัดส่วนพื้นที่ว่างเหลือมากก็จะมีศักยภาพสูง หากมีน้อยก็จะมีศักยภาพต่อการ ให้ค่าคะแนนกำหนดให้อยู่ระหว่าง 0-10 โดยค่าคะแนน 0 จะมีสัดส่วนร้อยละของพื้นที่ว่าง คง เหลือในช่วงร้อยละ 0.0-9.99 ค่าคะแนน 10 จะเป็นพื้นที่ว่างทั้งหมด (ร้อยละ 100.00)

(3) ความหนาแน่นของครอบครัว หลักเกณฑ์ที่นำมาใช้ได้แก่ความหนาแน่นของครอบครัวที่ได้จากกองทะเบียนราษฎรเฉลี่ยต่อไร่ มาเป็นตัวกำหนดศักยภาพในแต่ละพื้นที่ย่อย รายตำบลหากมีความหนาแน่นมาก โอกาสในการขยายตัวของชุมชนย่อมเป็นไปได้ยาก หมายถึงการมีศักยภาพต่ำ แต่ถ้ามีความหนาแน่นน้อย ย่อมมีศักยภาพในบริเวณนั้นสูงกว่า ในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีมีความหนาแน่นอยู่ระหว่าง 0.55-8.97 ครอบครัวต่อไร่ การให้ค่าคะแนนกำหนดให้อยู่ระหว่าง 0-10 โดยค่าคะแนน 0 จะมีความหนาแน่นตั้งแต่ 0.881 ครอบครัวลงไป และค่าคะแนน 10 จะมีความหนาแน่นน้อยกว่า 9.691 ครอบครัวขึ้นไป

(4) ความสะดวกในการเข้าถึง ในการพิจารณาใช้หลักเกณฑ์สัดส่วนร้อยละของความสะดวกในการเข้าถึง มาเป็นตัวกำหนดศักยภาพในแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย เนื่องจากว่าถนนทำให้การเข้าถึงมีความสะดวกในบริเวณที่มีเนื้อที่ถนนมากย่อมมีศักยภาพสูงกว่าบริเวณที่มีเนื้อที่ถนนน้อย หรือไม่มีถนนเข้าถึงในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีมีสัดส่วนร้อยละของพื้นที่ถนนอยู่ระหว่างร้อยละ 0.00-3.35 การให้ค่าคะแนนสำหรับการเข้าถึงไม่เกินร้อยละ 0.335 จะได้ 0 และการเข้าถึงตั้งแต่ร้อยละ 3.015 ขึ้นไปจะได้ค่าคะแนน 10

(5) คุณภาพถนน ในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีมีประเภทของถนนอยู่ 4 ประเภท ได้แก่ คอนกรีต ลาดยาง หินคลุกและดินหรือลูกรัง ซึ่งจะนำมาพิจารณาว่าบริเวณใดที่มีถนนที่ความยาวมากกว่าหรือมีสัดส่วนของถนนที่คงทนยาวมากกว่า (พิจารณาความยาวของถนน) จะหมายถึงการมีศักยภาพที่จะรองรับการขยายตัวของชุมชนได้ดีกว่า ในการวิเคราะห์ได้ใช้ความยาวของถนนแต่ละประเภทที่มีอยู่ในแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อยคูณกับค่าน้ำหนัก โดยกำหนดค่าน้ำหนักของถนนคอนกรีตสูงสุดเท่ากับ 4 และต่ำสุดได้แก่ ดินหรือลูกรังมีค่าน้ำหนักต่ำสุดเท่ากับ 1 ผลการคำนวณได้จะเป็นค่าดัชนีคุณภาพถนน ซึ่งจะมีค่าอยู่ระหว่าง 0-100 ช่วงค่าคะแนนจะใช้หลักเกณฑ์ในการพิจารณาเช่นเดียวกับปัจจัยอื่น ๆ โดยค่าคะแนน 0 จะมีคุณภาพของถนนต่ำสุดและค่าคะแนน 10 จะมีคุณภาพของถนนสูงสุด

(6) ประสิทธิภาพในการได้รับบริการจากรถโดยสาร ประสิทธิภาพในการได้รับบริการได้พิจารณาจากระยะห่างจากถนนที่มีเส้นทางรถโดยสารประจำทางผ่าน และจำนวนเส้นทางของการประจำทางสาธารณะที่ผ่านถนน โดยพื้นที่ใกล้ถนนที่มีรถประจำทางผ่านหลายสายย่อมมีศักยภาพสูง

ในการคำนวณวิเคราะห์ค่าคะแนนรวมของแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย จะได้จากค่าคะแนนของระยะห่างจากถนนที่มีรถประจำทางผ่าน (ไกลที่สุดเท่ากับ 1,250 เมตรใกล้ที่สุดเท่ากับ 0 เมตร แล้วปรับค่าคะแนนให้อยู่ระหว่าง 0-10) คูณกับจำนวนเส้นทางของรถประจำทางที่ผ่านน้อยที่สุดคือไม่มีรถประจำทาง ซึ่งค่าคะแนนจำนวนเส้นทางของรถประจำทางแต่ละประเภทจะถูกปรับให้อยู่ระหว่าง 0-10

ผลรวมของคะแนนที่ได้จากการคูณ ค่าคะแนนของระยะห่างกับค่าคะแนนของจำนวนเส้นทางรถประจำทางที่ผ่าน (ถ่วงน้ำหนักแล้ว) ทั้ง 2 ประเภทของแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย จะถูกนำมาจัดหาค่าคะแนนใหม่ โดยให้ค่าคะแนนต่ำสุดและสูงสุดมาอยู่ในช่วง 0-10

(7) การบริการสาธารณสุขปึกอก การได้รับบริการสาธารณสุขปึกอก ได้ใช้พื้นที่การให้บริการในปัจจุบัน ซึ่งยังไม่ครอบคลุมเต็มพื้นที่ชุมชน และโครงการขยายพื้นที่การให้บริการสาธารณสุขปึกอกตามช่วงเวลาใน อนาคตมาเป็นตัวกำหนด บริเวณที่มีการให้บริการอยู่แล้วย่อมมีศักยภาพสูงกว่าบริเวณที่ยังไม่มีการให้บริการ บริเวณที่อยู่ในโครงการขยายบริการย่อมมีศักยภาพรองลงมา

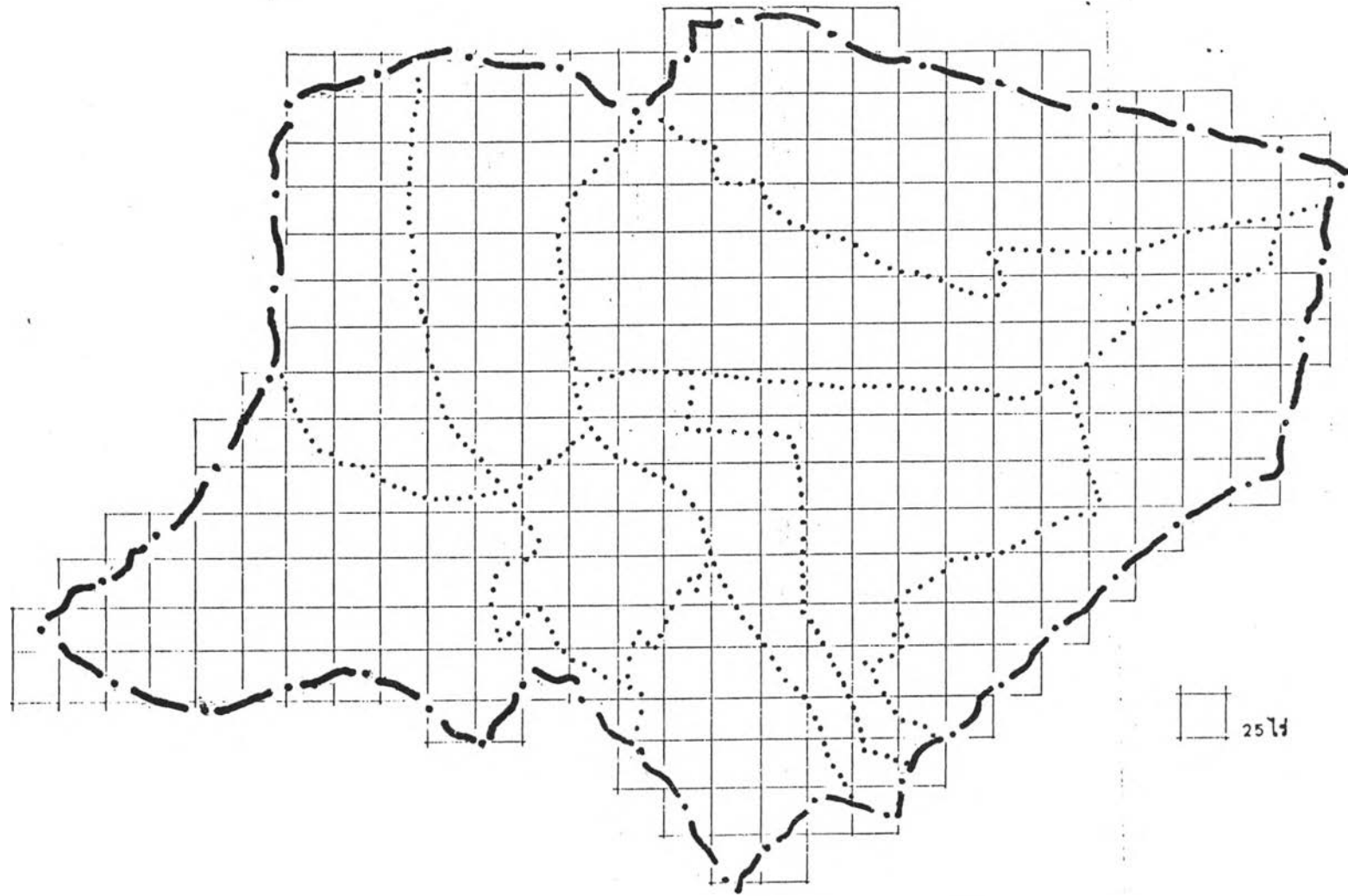
ค่าคะแนนของแต่ละพื้นที่ย่อย จะอยู่ระหว่าง 0-10 เช่นกัน โดยค่าคะแนนที่กำหนดให้จะขึ้นอยู่กับสัดส่วนร้อยละของพื้นที่ที่ได้รับการบริการประปา (ในแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย)

ผลการวิเคราะห์ค่าคะแนนที่แสดงถึงศักยภาพของหน่วยพื้นที่ย่อยในแต่ละปัจจัยต่างๆ ที่กว่าถึงได้แสดงในแผนที่ ค่าคะแนนรวมของทุกปัจจัยในแต่ละหน่วยพื้นที่ย่อย แสดงไว้ในแผนที่ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินของชุมชนในปัจจุบันกับความร่วมในการขยายตัว แสดงในตารางที่

3) ลำดับขั้นเสนอแนะการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต

ข้อพิจารณาในการกำหนดลำดับขั้นการใช้ที่ดิน จากการศึกษาจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ความต้องการใช้ที่ดิน ข้อจำกัดการใช้ที่ดินและความเหมาะสมของพื้นที่ ที่จะรองรับการขยายตัวของชุมชนผลการศึกษสามารถสรุปเพื่อใช้พิจารณาเป็นลำดับขั้นการใช้ที่ดิน ได้ดังนี้

(1) จำนวนประชากร จำนวนประชากรในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรี 306,586 คน ในปี พ.ศ. 2534 ประมาณการว่าจะเพิ่มจำนวนเป็น 412,376 คนในปี พ.ศ. 2539 หลังจากนั้นจะเพิ่มเป็น 546,154 คน และ 723,332 คน ในปี พ.ศ. 2544 และ 2549 ตามลำดับ



แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี

แสดง

ขอบเขตการศึกษา

ที่มา

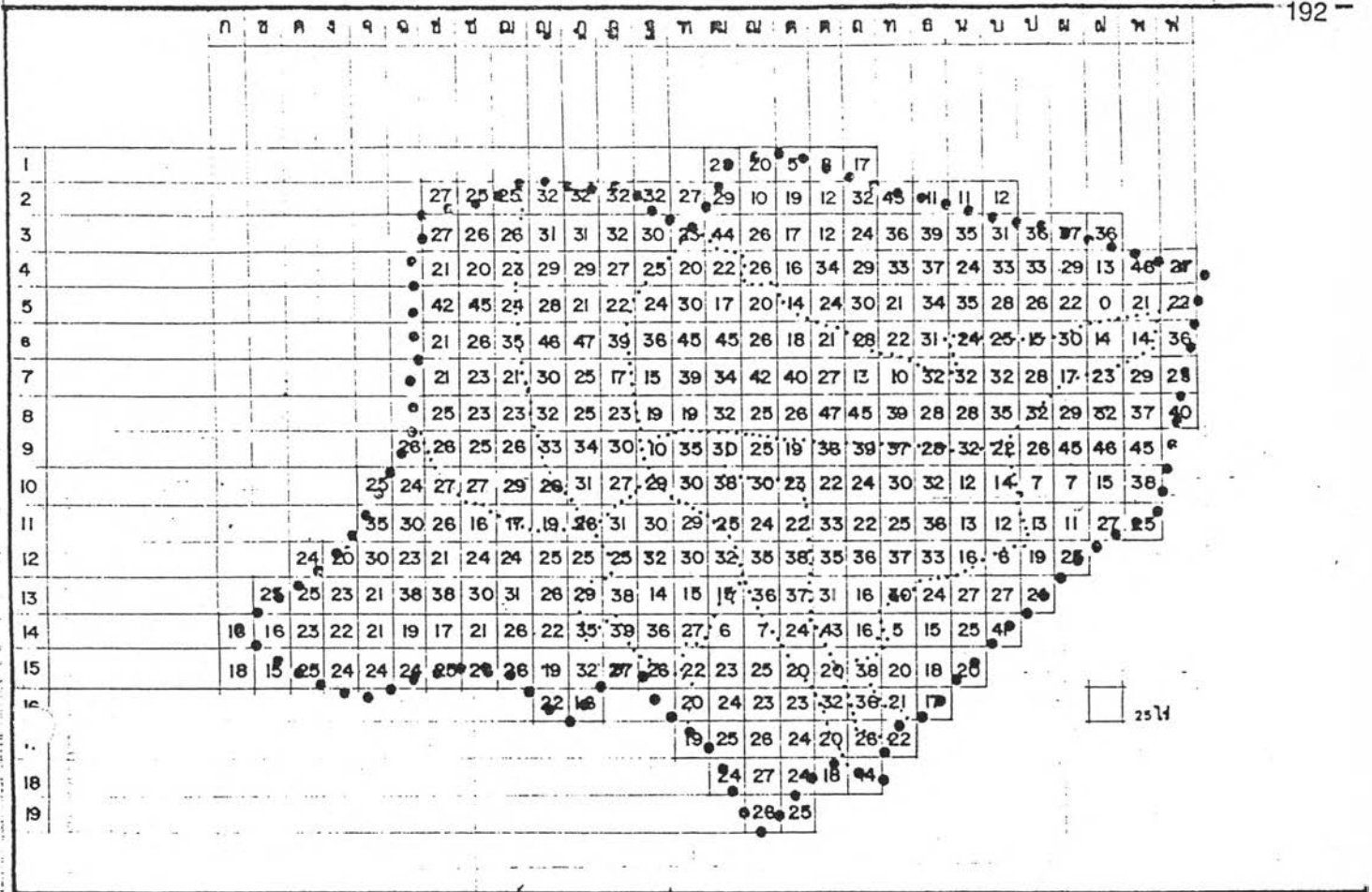
การวิเคราะห์

มาตราส่วน

1: 50,000

แผนที่ 5.1





แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในเขตอำเภอเมืองหนองบัว
 แสดง ค่าคะแนนโดยรวมของแต่ละหน่วยพื้นที่ ที่นำมา การวิเคราะห์ มาตราส่วน 1: 200,000

	ก	ข	ค	ง	ฉ	ช	ฉ	ญ	อ	อ	ร	ร	ค	ค	ด	ด	ท	บ	บ	ป	พ	พ	ท
1													2	2	3	4	4						
2					2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	4	3	2	2	4	4	4		
3					2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	3	3	3	3	2	2	2	2	2
4					3	3	3	2	2	2	2	2	3	3	2	3	2	2	1	3	2	2	2
5					1	1	3	2	3	3	3	2	3	3	3	3	2	3	2	2	2	2	3
6					3	2	2	1	1	1	2	1	1	2	2	3	3	2	2	3	2	3	2
7					3	3	3	2	2	3	3	1	2	1	1	2	3	3	3	2	2	2	3
8					2	3	3	2	2	3	3	3	2	2	2	1	1	1	2	2	2	2	1
9					2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	2	2	2	1	1	1	2	2	1
10					2	3	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	3	3	2	2	3	3	1
11					2	2	2	3	3	3	2	2	2	2	1	2	2	3	2	2	3	3	1
12					3	2	2	3	3	3	3	2	2	2	2	2	1	2	2	1	2	3	2
13					3	2	3	3	1	1	2	2	2	1	3	3	2	1	2	3	2	2	2
14					3	3	2	3	3	3	3	3	2	3	2	1	3	1	3	4	3	2	3
15					3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	4	3	1	3	4	3	2	3	3
16																							
17																							
18																							
19																							

1 ค่าคะแนน 37 - 40 3 ค่าคะแนน 13 - 24
 2 ค่าคะแนน 25 - 36 4 ค่าคะแนน 1 - 12

แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในเขตอำเภอเมืองหนองบัว
 แสดง ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินของชุมชนในปัจจุบันกับความเหมาะสมในการขยายตัวของหน่วยพื้นที่ของ มาตราส่วน 1: 200,000

(2) ความต้องการใช้ที่ดิน เขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีมีเนื้อที่รวม 48,668.75 ไร่ (77.87 ตารางกิโลเมตร) ในปี พ.ศ. 2534 มีการใช้ที่ดินเป็นพื้นที่ชุมชนรวม 14,665.16 ไร่ คงเหลือเป็นพื้นที่เกษตรกรรม แม่น้ำ ลำคลอง และที่ว่างอื่น ๆ รวม 34,003.59 ไร่ ในขณะที่ความต้องการการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นจนถึงปี พ.ศ. 2549 มีจำนวนรวม 33,113.94 ไร่ จึงสรุปได้ว่าในเขตชุมชนอำเภอเมืองนนทบุรีสามารถรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นได้จนถึงปี พ.ศ. 2549 และในการศึกษานี้มีนโยบายความต้องการที่จะอนุรักษ์และคงสภาพพื้นที่เกษตรกรรมไว้เพื่อให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะสมกับการเป็นที่อยู่อาศัย และเป็นแหล่งอาชีพของประชาชน ดังนั้นชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีนี้จะสามารถรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นได้เพียงประมาณ พ.ศ. 2544

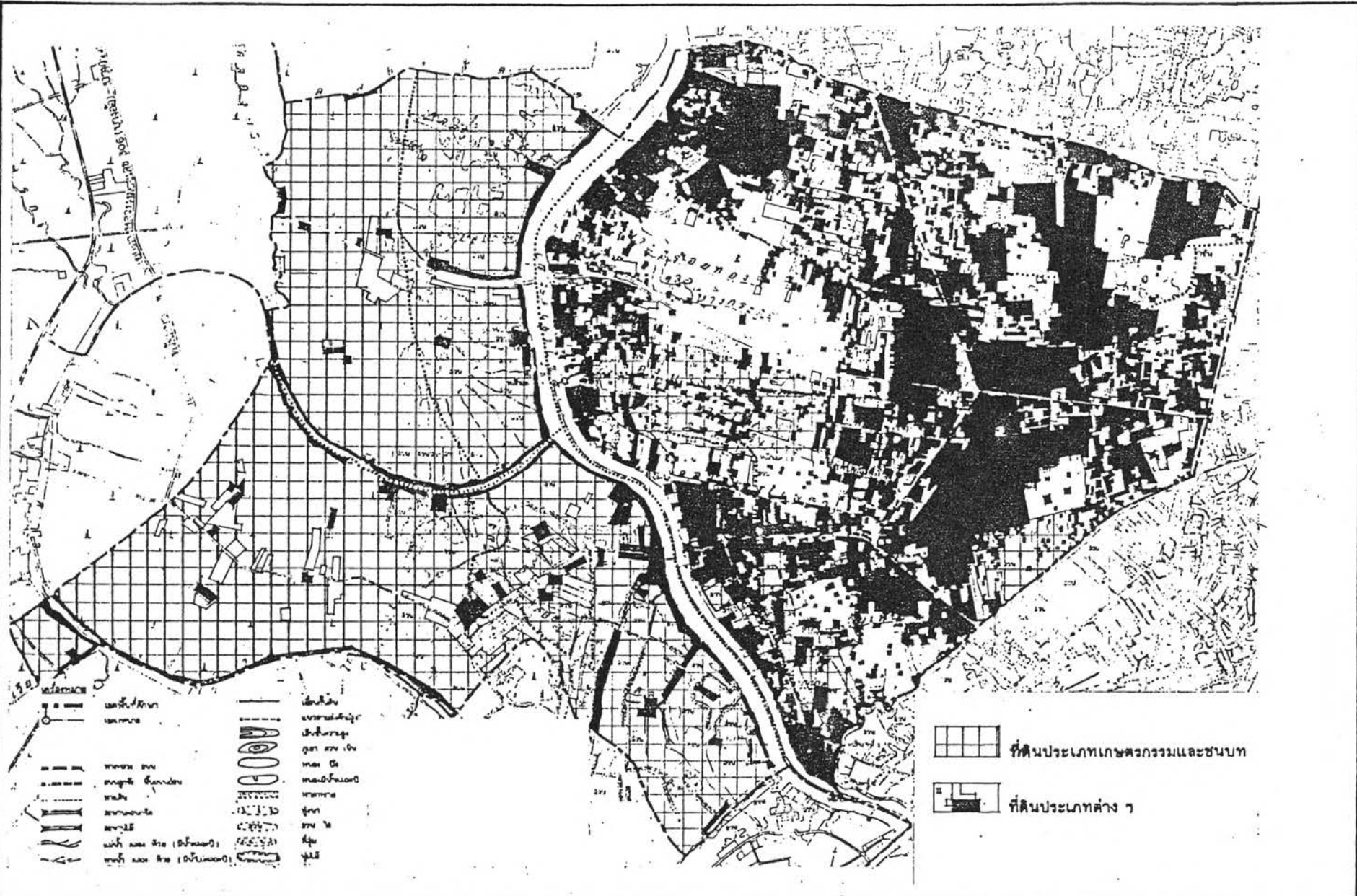
(3) ข้อจำกัดการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน การใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีมีข้อจำกัดอันเนื่องมาจากแนวอาณาเขตโคจรอบและภูมิประเทศที่มีคลองกระจายอยู่ทั่วไป สำหรับพื้นที่สถานที่ราชการ สาธารณูปโภค-สาธารณูปการนั้นถือเป็นพื้นที่สงวนซึ่งมิได้อยู่ในลักษณะที่ปิดกั้นการขยายตัวของชุมชน แต่กลับเป็นปัจจัยที่ทำให้มีการขยายตัวในบริเวณที่ใกล้เคียง

(4) ความเหมาะสมของการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัว จากการศึกษาถึงศักยภาพและความเหมาะสมของพื้นที่ในแต่ละตำบล สามารถสรุปลักษณะที่สำคัญได้ดังนี้



- บริเวณที่มีศักยภาพสูง จะมีศูนย์กลางที่สำคัญอยู่ 2 แห่ง ได้แก่ บริเวณถนนสาทรธานีเบสท์ทางด้านฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา และบริเวณถนนงามวงศ์วานช่วงที่เชื่อมกับกรุงเทพฯซึ่งอยู่ในเขตตำบลบางเขน

- บริเวณที่มีศักยภาพสูงแต่ถือว่าเป็นศูนย์กลางที่มีความสำคัญรองลงมาซึ่งคงอยู่ทางฝั่งตะวันออกมีอยู่ 3 แห่ง ได้แก่ บริเวณสี่แยกแคราย สี่แยกพงษ์เพชร (จุดตัดถนนงามวงศ์วาน-ถนนประชาชื่น) ขอสงวนสิทธิ์บริเวณถนนรัตนธานีเบสท์บริเวณก่อนถึงสะพานพระนั่งเกล้า ซึ่งกำลังจะมีความเจริญหลังไหลแม่ชธาออกไปและบริเวณสุขุมวิทบางศรีเมือง

- พื้นที่ทางฝั่งตะวันตกจะมีศักยภาพสูง-ปานกลางเกือบทั้งพื้นที่เนื่องจากการคมนาคมที่สะดวกกว่าเดิมอีกทั้งราคาที่ดินถูกกว่าทางฝั่งตะวันออก ความเจริญเริ่มขยายเข้ามาสู่เขตรอบนอกนี้ แต่อย่างไรก็ตามสาธารณูปโภคสาธารณูปการยังไม่พร้อมเท่ากับทางฝั่งตะวันออก นับว่าพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกของอำเภอเมืองนี้น่าสนใจในศักยภาพที่จะพอจะรองรับความเจริญต่าง ๆ ได้



- | | | | |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> —●—●— —○—○— —□—□— —◇—◇— —△—△— —▽—▽— —◇—◇— —△—△— —▽—▽— | <ul style="list-style-type: none"> เขตเมือง/พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม | <ul style="list-style-type: none"> — — — — — — — — — | <ul style="list-style-type: none"> เขตเมือง พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่เกษตรกรรม |
|---|---|---|--|

-  ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและชนบท
-  ที่ดินประเภทต่าง ๆ

■ แสดง ข้อจำกัดการใช้ที่ดิน และการชราชตัวของชุมชน ■ **แนวทางการวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี** ■ **มาตราส่วน 1 : 50000** ■ **แผนที่ 5.2**



- บริเวณพื้นที่ของการสาธารณสุข บริเวณคลองบางขุนเทียนภายในเขต ตำบลบางเขนทางด้านตอนในของตำบลบางกระสอ ทางตอนเหนือของตำบลท่าทรายเป็นบริเวณ ที่มีศักยภาพอยู่ในระดับปานกลางของทางฝั่งตะวันออก สำหรับทางฝั่งตะวันตกอยู่ในพื้นที่บริเวณ คลองบางศรีเมืองและคลองบางศรีทองทั้งนี้เนื่องจากสภาพการคมนาคมและการเข้าถึงพื้นที่ตอนใน ยังไม่สะดวกนัก

- บริเวณพื้นที่ส่วนใหญ่ในตำบลท่าทรายจะมีศักยภาพสูง-ปานกลาง แต่ สำหรับพื้นที่ทางฝั่งตะวันตกส่วนใหญ่บริเวณห่างจากถนนประมาณ 500 เมตร จะมีศักยภาพต่ำ เนื่องจากสาธารณูปโภคสาธารณูปการไม่เพียงพอ



ตารางที่ 5.3 ลำดับขั้นตอนการเสนอนะการใช้จ่ายเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น จากช่วงปีก่อน (คน)	ต้องการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น จากช่วงปีก่อน (ไร่)	ลำดับวาระการใช้จ่ายเงิน			ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับลำดับวาระการใช้จ่ายเงิน เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน
			เขตตำบล	พื้นที่ทางคงเหลือ (ไร่)	พื้นที่ทางคงเหลือไม่ รวมชนบทเกษตรกรรม (ไร่)	
2534-2539	200,372	15,980.30	บางกระสอบ	4,447.99	4,400.10	เสนอใช้พื้นที่ชนบททางคงเหลือโดยไม่รวม ชนบทเกษตรกรรมโดยจะสนับสนุนการขยาย ตัวของชุมชนประมาณ 16,680.85 ไร่
			บางเขน	2,633.03	2,599.87	
			ท่าทราย	1,232.66	808.22	
			สามเวิ้ง	43.36	23.00	
			ตลาดขวัญ	2,815.57	2,078.59	
			บางศรีเมือง	3,110.68	3,001.57	
			บางกร่าง	5,825.62	3,769.50	
			รวม	20,109.91	16,680.85	
2540-2544	133,778	7,379.21	โคกขี้เถ้า			เสนอใช้พื้นที่ชนบททางคงเหลือโดยไม่รวม ชนบทเกษตรกรรมโดยจะสนับสนุนการขยาย ตัวของชุมชนประมาณ 5,225.86 ไร่
			บางรักน้อย			
			บางไผ่			
			รวม	12,451.72	5,225.86	
			หมายเหตุ: พื้นที่ที่เหลือเป็นเกษตรกรรม ทั้งหมดประมาณ 10,464.85 ไร่ สหกรณ์ อนุรักษ์วิสาหกิจสหกรณ์เพื่อรักษาสภาพ แวดล้อมของชุมชน			

5.3 ข้อจำกัดการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน

การเสนอแนะลำดับขั้นการขยายตัวของชุมชนในอนาคตจำเป็นต้องพิจารณาประเด็นข้อจำกัด อันจะมีผลต่อข้อจำกัดของการใช้ที่ดิน ดังที่จะศึกษาต่อไปนี้

1) ข้อจำกัดทางธรรมชาติ

(1) ทำเลที่ตั้งและแนวอาณาเขต เขตอำเภอเมืองนนทบุรีมีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านกลางแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ฝั่ง คือ ฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก โดยฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยามีแนวอาณาเขตอีก 3 ด้าน ถูกล้อมรอบด้วยคลองบางตลาด คลองประปาและคลองบางเขน ตามลำดับ ส่วนฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยามีแนวอาณาเขตอีก 3 ด้าน ล้อมรอบด้วย คลองกรวย คลองบางรักใหญ่และคลองวัดแดง อีกทั้งมีคลองอ้อมนนท์อยู่กึ่งกลางระหว่างตำบลไทรมา บางรักน้อยกับตำบลบางศรีเมือง บางกร่าง และบางไผ่

ถือได้ว่าเป็นแนวอาณาเขตธรรมชาติที่เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวตามบริเวณรอบพื้นที่ ซึ่งจะนำไปอย่างซ้ำทำให้ติดต่อกับพื้นที่ชุมชนข้างเคียงไม่สะดวกมากนัก

(2) ภูมิประเทศ อำเภอเมืองนนทบุรีมีพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มมีคูคลองที่เป็นธรรมชาติและขุดขึ้นใหม่เป็นจำนวนมากและยาวเชื่อมโยงติดต่อกันระหว่างหมู่บ้าน ตำบล อำเภอ จังหวัด โดยย่านชุมชนหนาแน่นจะอยู่ตามริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ริมคลองสายต่าง ๆ และตามแนวถนนสายหลัก พื้นที่ส่วนที่ห่างจากแม่น้ำลำคลองโดยทั่วไปมักจะมีน้ำท่วมเสมอ แต่ภายในพื้นที่มีคลองระบายน้ำธรรมชาติจึงมีทางระบายน้ำออกจากพื้นที่ได้พอสมควร ในการพิจารณาการขยายตัวของชุมชนภายในพื้นที่จึงมีอุปสรรคไม่สามารถขยายตัวได้อย่างสะดวก เนื่องจากมีแนวคลองมากมายดังกล่าว ซึ่งต้องเสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสะพานในการเชื่อมต่อกัน

2) ข้อจำกัดด้านการใช้ที่ดิน

(1) พื้นที่สงวน ได้แก่ที่ตั้งของสถานที่ราชการ สาธารณูปการ-สาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ไม่สามารถนำมาใช้เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรีในอนาคตได้

(2) พื้นที่ที่เป็นอุปสรรคในการขยายตัว ได้แก่ พื้นที่ย่านชุมชนที่มีความหนาแน่น พื้นที่ชุมชน (Built up Area) และย่านชุมชนแออัด ซึ่งถ้าหากจะนำมาใช้เพื่อรองรับการขยายตัวจะต้องลงทุนสูง เพราะจะต้องมีการดำเนินการปรับปรุงและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์จากพื้นที่

(3) พื้นที่เกษตรกรรม มีอยู่ประมาณร้อยละ 66.51 ของพื้นที่ชุมชนในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่าต่อการรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชนไว้และเป็นพื้นที่เศรษฐกิจของประชาชนที่ประกอบอาชีพทางเกษตรกรรม

3) ข้อจำกัดอื่น ๆ

จากการศึกษาในบทที่ 3 ที่ผ่านมา ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดการใช้ที่ดินและการขยายตัวของชุมชน พบว่า ราคาที่ดินตามแนวเส้นทางคมนาคมรวมทั้งนโยบายและโครงการต่าง ๆ ที่ให้บริการพื้นฐานนั้นไม่ถือว่าเป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน อย่างไรก็ตาม มีข้อสังเกตที่น่าสนใจคือ มาตรการทางผังเมือง อันได้แก่ ผังเมืองรวมเมืองนนทบุรีซึ่งบังคับใช้แล้วนี้ไม่มีกระทบบนเป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชน แต่จะมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินและการขยายตัวของที่ดินบางประเภทเท่านั้น เช่น การใช้ที่ดินอุตสาหกรรมซึ่งมีนโยบายไม่ส่งเสริมให้ขยายตัวในสัดส่วนเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เพื่อให้เหมาะสมกับการรองรับด้านที่อยู่อาศัยของอำเภอเมืองนนทบุรีเอง

สรุป

การศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของอำเภอเมืองนนทบุรี ได้พิจารณาจากบทบาทการขยายตัวของพื้นที่ สภาพทางกายภาพ ลักษณะประชากร การใช้ที่ดินต่าง ๆ ทำให้สรุปบทบาทของอำเภอเมืองนนทบุรีในอนาคตได้ว่า อำเภอเมืองนนทบุรีจะมีบทบาทความเป็นเมืองที่ทำให้กิจกรรมต่าง ๆ ของเมืองขยายตัวมากขึ้นโดยจะเป็นไปในทิศทางแนวราบออกไป โดยรอบมีถนนเป็นแกนนำ สำหรับการขยายตัวในแนวตั้งจะเกิดขึ้นอย่างจำกัดในช่วงระยะหนึ่งเท่านั้น เนื่องจากปัญหาของภูมิทัศน์ชุมชนโดยจะอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 13 การใช้ที่ดินเพื่อการค้าจะเกาะติดตามแนวถนนรัศมีย่านการค้าย่อยจะอยู่ในบริเวณเส้นทางคมนาคมตัดกัน เช่น ถนนรัตนธานีเบรคตัดกับถนนนนทบุรี-สนามบินน้ำ พื้นที่อยู่อาศัยจะเกิดขึ้นรอบ ๆ ศูนย์กลาง

การเพิ่มขึ้นของประชากรเมืองในอนาคตจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดความต้องการพื้นที่เมืองประเภทที่อยู่อาศัยและอื่น ๆ ตามมา การประมาณการจำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2549 จะเพิ่มขึ้นอีก 723,332 คน จะทำให้เกิดความต้องการพื้นที่รองรับที่อยู่อาศัยอีกอย่างน้อยประมาณ 36,166.6 ไร่ ซึ่งจะทำให้พื้นที่ว่างและเกษตรกรรมหมดไป

การขยายตัวของอำเภอเมืองนนทบุรีที่ผ่านมานั้นก่อให้เกิดปัญหาหลายด้านจะต้องแก้ปัญหาการขยายตัวของอำเภอเมืองนนทบุรีในอนาคตไปพร้อมกับการป้องกันการสูญเสียพื้นที่เกษตร