

จังหวัดนนทบุรีกับการขยายตัวของบ้านจัดสรร ระหว่าง พ.ศ. 2525-2537¹

สุภาพวรรณ สกุลเจริญพร²

พวงทิพย์ เกียรติสทกุล³

บทคัดย่อ

บทความนี้มีจุดมุ่งหมายที่จะศึกษาการขยายตัวของพื้นที่บ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรี ระหว่าง พ.ศ. 2525-2537 ผลการศึกษาพบว่าในช่วงก่อน พ.ศ. 2525 พื้นที่ในจังหวัดนนทบุรีส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม แต่ภายหลัง พ.ศ. 2525 เมื่อรัฐบาลได้มีนโยบายพัฒนาจังหวัดนนทบุรีให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานครทางด้านที่อยู่อาศัย ประกอบกับใน พ.ศ. 2526 จังหวัดนนทบุรีได้เกิดน้ำท่วมครั้งใหญ่ที่ผลักดันให้เกษตรกรส่วนใหญ่ขายที่ดินให้กับนายทุนซึ่งเข้ามาทำธุรกิจบ้านจัดสรร จึงส่งผลให้ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2527-2529 ได้มีการสร้างบ้านจัดสรรในอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอบางกรวย และอำเภอบางบัวทองของจังหวัดนนทบุรีเป็นจำนวนมาก ต่อมาในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2530-2537 ได้มีจำนวนประชากรเข้ามาพักอาศัยในจังหวัดนนทบุรีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้สืบเนื่องมาจากจังหวัดนนทบุรีมีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานครที่เป็นทั้งเมืองหลวงและศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของไทย อีกทั้งราคาบ้านจัดสรรยังมีราคาถูกกว่าในกรุงเทพมหานคร ประกอบกับยังมีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค และสามารถเดินทางไปกลับระหว่างกรุงเทพมหานครกับนนทบุรีได้อย่างสะดวก จึงส่งเสริมให้ประชากรจำนวนมากย้ายถิ่นฐานเข้ามาซื้อบ้านพักอาศัยในจังหวัดนนทบุรี จึงส่งผลให้เกิดการขยายตัวของบ้านจัดสรรในอำเภอต่างๆของจังหวัดนนทบุรี ซึ่งการขยายตัวของบ้านจัดสรรในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2530-2537 ได้ส่งผลให้จังหวัดนนทบุรีมีการเติบโตขึ้นเป็นสังคมเมืองที่มีประชากรเข้ามาพักอาศัยหนาแน่นมากขึ้น ในขณะเดียวกันยังได้ส่งผลต่อการเกิดขึ้นของศูนย์การค้า รวมทั้งตลาดขายสินค้าที่เกิดขึ้นใหม่เพื่อรองรับกับประชากรที่เข้ามาอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรีอย่างต่อเนื่อง

คำสำคัญ: จังหวัดนนทบุรี การขยายตัว บ้านจัดสรร

¹ บทความนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา เรื่อง “การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของจังหวัดนนทบุรี ระหว่าง พ.ศ. 2525-2549”

² นักศึกษาหลักสูตรอักษรศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร อีเมล:

ploysupaphan@outlook.co.th

³ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ประจำภาควิชาประวัติศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร อีเมล: jibartsu@hotmail.com

Nonthaburi Province Expansion of Housing Estates, 1982-1994⁴

Supaphan Sakulcharoenporn⁵ Puengthip Kiattisahakul⁶

Abstract

The purpose of this article is to study the expansion of housing estates located in Nonthaburi province during 1982–1994. The study reveals that before 1982, the majority of the Nonthaburi area was agricultural. In 1982, the government proposed a new policy to develop Nonthaburi to support the expansion of housing in Bangkok. Moreover, in 1983, Nonthaburi had a deluge of estate developments. As a result, most of the farmers sold their land to capitalists in the housing estate business between 1984 and 1986. Consequently, there was significant housing estate expansion in Mueang Nonthaburi District, Pak Kret District, and Bang Kruai District of Nonthaburi Province. Between 1987 and 1994, the population in Nonthaburi Province increased continuously. This was partly caused by Nonthaburi's favourable location next to Bangkok, the capital and economic center of Thailand. The infrastructure allowed convenient travel between Bangkok and Nonthaburi. Moreover, housing prices in Nonthaburi were cheaper than those in Bangkok. For these reasons, people were encouraged to migrate and buy property in Nonthaburi. As a result, housing estates expanded continuously in different districts of Nonthaburi. Nonthaburi continued to experience significant urban society expansion in the period of 1987–1994. The increased urbanization due to the large population influx has also contributed to the emergence of department stores and new markets, supporting the population who continue to relocate to its housing estates.

Keywords: Nonthaburi Province, Expansion, House estates

⁴ This article is part of Thesis entitled "Economic Changes of Nonthaburi Province, A.D. 1982-2006"

⁵ A graduate student in Master of Arts (History), Faculty of Arts, Silpakorn University. e-mail: ploysupaphan@outlook.co.th

⁶ Asst. Prof. Dr., History Department, Faculty of Arts, Silpakorn University. e-mail: jibartsu@hotmail.com

บทนำ

ในช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) รัฐบาลได้มีนโยบายพัฒนาจังหวัดนนทบุรีให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ประกอบกับใน พ.ศ. 2526 จังหวัดนนทบุรีได้ประสบภาวะน้ำท่วมครั้งใหญ่จนส่งผลให้เกษตรกรส่วนใหญ่ได้ขายที่ดินให้กับนายทุนธุรกิจบ้านจัดสรร ดังนั้นในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2527-2529 ได้มีการสร้างบ้านจัดสรรขึ้นในอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอ ปากเกร็ด และอำเภอ บางกรวยอย่างต่อเนื่อง ต่อมาในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2530-2537 กิจการบ้านจัดสรรได้มีการขยายตัวจากอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวยไปยังอำเภอบางบัวทอง และอำเภอบางใหญ่เพื่อรองรับกับจำนวนประชากรในจังหวัดนนทบุรีที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรส่วนใหญ่มาจากการย้ายถิ่นฐานของประชากรในจังหวัดต่างๆเข้ามาพักอาศัยในจังหวัดนนทบุรี โดยเฉพาะใน พ.ศ. 2537 เมื่อกระทรวงสาธารณสุขได้ย้ายที่ตั้งของกระทรวงจากกรุงเทพมหานครมายังจังหวัดนนทบุรี ซึ่งส่งผลให้ข้าราชการและเจ้าหน้าที่ในกระทรวงจำนวนมากย้ายเข้ามาพักอาศัยในจังหวัดนนทบุรีจึงมีส่วนทำให้บ้านจัดสรรใน พ.ศ. 2537 มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ด้วยเหตุนี้บทความเรื่อง “จังหวัดนนทบุรีกับการขยายตัวของบ้านจัดสรร ระหว่าง พ.ศ. 2525-2537” ผู้วิจัยจะเน้นศึกษาเฉพาะบ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านจัดสรรที่ทำเป็นโครงการเป็นหลัก ทั้งนี้เพราะประชากรที่ย้ายเข้ามาอาศัยในจังหวัดนนทบุรีส่วนใหญ่นิยมเลือกซื้อบ้านจัดสรรมากกว่าการสร้างบ้านพักอาศัยนอกโครงการจัดสรร โดยมีเหตุผลสืบเนื่องจากบ้านจัดสรรมีคุณภาพที่ได้มาตรฐาน อีกทั้งยังมีการจัดการด้านสาธารณูปโภค การรักษาความปลอดภัย สวนสาธารณะ และพื้นที่ออกกำลังกายได้อย่างครบครัน ดังนั้นในบทความนี้ผู้วิจัยจะมุ่งเน้นอธิบายให้เห็นถึงการขยายตัวของพื้นที่บ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านจัดสรรในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรีเป็น 2 ระยะ คือ 1.การเกิดขึ้นของบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวย ระหว่าง พ.ศ. 2525-2529 และ 2.การขยายตัวของบ้านจัดสรรในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรี ระหว่าง พ.ศ. 2530-2537 ตามลำดับ ดังนี้

การเกิดขึ้นของบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวย ระหว่าง พ.ศ. 2525-2529

จังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดที่มีพื้นที่ราบลุ่มและมีความอุดมสมบูรณ์ทั้งทางด้านทรัพยากรน้ำและดิน ส่งผลให้จังหวัดนนทบุรีกลายเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางด้านเกษตรกรรม โดยเฉพาะการเป็นแหล่งทำนาข้าวและทำสวนผลไม้ที่สำคัญของไทย แต่ภายหลังการประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) เมื่อรัฐบาลมีนโยบายแก้ไขปัญหาความแออัดในกรุงเทพมหานคร โดยมีนโยบายส่งเสริมให้จังหวัดในเขตปริมณฑล อันประกอบไปด้วย นนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม และสมุทรสาคร เป็นพื้นที่สำหรับการสร้างบ้านจัดสรรเพื่อลดความแออัดของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งมีเป้าหมายที่จะกระจายความเจริญไปสู่ปริมณฑล ภายใต้ นโยบายดังกล่าวรัฐบาลได้ส่งเสริมให้มีการปรับปรุงด้านสาธารณูปโภคและเส้นทางคมนาคมของจังหวัดนนทบุรี

เพื่อพัฒนาจังหวัดนนทบุรีให้เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวกรุงเทพมหานครทางด้านที่พักอาศัย (Office of the National Economic and Social Development Council, 1982: 178-181) ประกอบกับใน พ.ศ. 2526 ได้เกิดภาวะน้ำท่วมครั้งใหญ่จนส่งผลให้บ้านเรือน ถนนหนทาง รวมทั้งพืชสวนต่างๆได้รับความเสียหาย โดยสาเหตุของภาวะน้ำท่วมครั้งใหญ่นี้เกิดจากการเคลื่อนตัวของพายุเฮอร์เบิร์ตจากทางทิศตะวันออกของประเทศเวียดนามมาขึ้นฝั่งประเทศไทยในวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ.2526 ซึ่งส่งผลให้เกิดฝนตกอย่างหนักทั่วทั้งภาคกลาง รวมทั้งจังหวัดนนทบุรีซึ่งนอกจากได้รับผลกระทบจากพายุโซนร้อนเฮอร์เบิร์ตแล้ว ต่อมาในวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2526 จังหวัดนนทบุรียังได้รับผลกระทบจากพายุโซนร้อนคิมที่เคลื่อนตัวเข้ามายังประเทศไทย ซึ่งส่งผลให้ฝนตกหนักอย่างต่อเนื่องจนจังหวัดนนทบุรีประสบกับภาวะน้ำท่วมอย่างหนักมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตามแม้ว่าทางศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรีได้เตรียมการป้องกันน้ำท่วมโดยให้นักโทษที่เรือนจำกลางบางขวาง จำนวน 100 คน ออกมาช่วยทำท่อบนถนนที่หน้าศาลากลางจังหวัดนนทบุรี รวมทั้งชาวสวนทุเรียนจังหวัดนนทบุรีเองได้พยายามป้องกันน้ำท่วมสวนด้วยการใช้เครื่องสูบน้ำขนาดใหญ่สูบน้ำออกจากสวนอย่างเร่งด่วนแล้วก็ตาม แต่เมื่อฝนยังคงตกอย่างหนักตลอดทั้งวันทั้งคืนอย่างต่อเนื่องจนถึงวันที่ 19 ตุลาคม พ.ศ. 2526 จึงได้ส่งผลให้เกิดภาวะน้ำท่วมทุกถนนและทุกซอยที่แยกออกจากถนนพิบูลสงคราม ถนนงามวงศ์วาน ถนนประชาชื่น ถนนติวานนท์ ถนนนนทบุรี 1 และถนนประชาราษฎร์ ภายใต้ภาวะการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ในจังหวัดนนทบุรีในครั้งนี้จึงผลักดันให้ศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรีประกาศจัดตั้งศูนย์ช่วยเหลือน้ำท่วมที่หน้าว่าการอำเภอเมืองนนทบุรี ทั้งนี้เพราะประชากรของจังหวัดนนทบุรีได้รับความเดือดร้อนอย่างหนัก (National Archives of Thailand.A/3/1983/96, 1983) ความเสียหายของพืชผลทางการเกษตรอย่างหนักจากภาวะน้ำท่วมครั้งใหญ่ใน พ.ศ. 2526 ส่งผลให้พื้นที่เกษตรกรรมของจังหวัดนนทบุรีลดลงอย่างต่อเนื่องดังปรากฏในหลักฐานของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมของจังหวัดนนทบุรีอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

ตารางที่ 1 พื้นที่เกษตรกรรมของจังหวัดนนทบุรี ระหว่าง พ.ศ. 2526-2529

พ.ศ.	พื้นที่เกษตรกรรมของจังหวัดนนทบุรี (ไร่)
2526	242,222
2527	209,972
2528	209,955
2529	205,945

ที่มา : Sakulcharoenporn tabulated from information in National Statistical Office
(1983 : 18) and National Statistical Office (1996 : 19)

จากตารางข้างต้นแสดงให้เห็นว่าพื้นที่เกษตรกรรมของจังหวัดนนทบุรีภายหลังการเกิดน้ำท่วมครั้งใหญ่ใน พ.ศ. 2526 ได้มีจำนวนลดลงอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้ชัดเจนจากการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมของจังหวัดนนทบุรีใน พ.ศ. 2527 กล่าวคือ ภายหลังวิกฤตการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ใน พ.ศ. 2526 ได้ส่งผลให้พื้นที่เกษตรกรรมของจังหวัดนนทบุรีที่เคยมีอยู่จำนวน 242,222 ไร่ ลดเหลือเพียง 209,972 ไร่ ใน พ.ศ. 2527 ซึ่งเป็นการลดลงอย่างมากถึงจำนวน 32,250 ไร่ และมีการลดลงในปีต่อมาอย่างต่อเนื่อง แม้จะไม่ได้ลดลงเป็นจำนวนมากเท่ากับปีแรกภายหลังวิกฤตการณ์น้ำท่วมก็ตาม แต่อย่างน้อยที่สุดภายหลังเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งนั้นไม่พบว่าเกษตรกรได้เข้าไปปรับปรุงหรือฟื้นฟูพื้นที่เพื่อทำการเกษตรกรรมต่อ แต่กลับพบว่าชาวนาและชาวสวนในจังหวัดนนทบุรีส่วนใหญ่ตัดสินใจขายที่ดินให้กับนายทุนธุรกิจบ้านจัดสรร ดังปรากฏหลักฐานจากรายงานสถิติจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2527 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ตอนหนึ่งความว่า

“...ความอุดมสมบูรณ์ของดินในจังหวัดนนทบุรีนี้ถือได้ว่าเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่สำคัญมาก เพราะมีคุณภาพที่เอื้ออำนวยต่อการเพาะปลูกพืชผลนานาชนิด แต่ในปัจจุบันนี้ พื้นดินอันอุดมสมบูรณ์และมีคุณค่าต่อการเพาะปลูกเหล่านี้ได้ถูกเปลี่ยนเป็นที่อยู่อาศัยจำนวนมาก...”
(National Statistical Office, 1984)

ดังนั้นจากหลักฐานของสำนักงานสถิติแห่งชาติข้างต้นได้แสดงให้เห็นว่าพื้นที่เกษตรกรรมจำนวนมากในจังหวัดนนทบุรีได้ถูกเปลี่ยนมือไปเป็นของนายทุนที่เข้ามาทำธุรกิจบ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านจัดสรร อย่างไรก็ตามก็ตีหากพิจารณาถึงการเกิดขึ้นของบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2527-2529 พบว่ามีบ้านจัดสรรเกิดขึ้นในจังหวัดนนทบุรีจำนวนมากถึง 88 โครงการ โดยโครงการบ้านจัดสรรในช่วงแรกส่วนใหญ่เกิดขึ้นในพื้นที่อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวย ซึ่งบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นใหม่ในอำเภอเมืองนนทบุรีได้ก่อสร้างขึ้นตามแนวถนนที่สำคัญๆ ได้แก่ ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ถนนงามวงศ์วาน ถนนนนทบุรี1 ถนนสนามบินน้ำ ถนนเรวดี และถนนติวานนท์ ในอำเภอปากเกร็ดได้ก่อสร้างขึ้นตามแนวถนนแจ้งวัฒนะ ส่วนในอำเภอบางกรวยได้ก่อสร้างขึ้นตามแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อย เป็นต้น โดยในที่นี้ผู้วิจัยจะขอยกตัวอย่างการเกิดขึ้นของบ้านจัดสรรของโครงการต่างๆในอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวย ดังตารางที่ 2 และตารางที่ 3

ตารางที่ 2 รายชื่อบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างขึ้นบนถนนต่างๆของอำเภอเมืองนนทบุรี ระหว่าง พ.ศ. 2527-2529

ชื่อถนนอันเป็นที่ตั้งบ้านจัดสรร	ชื่อโครงการ/รูปแบบของบ้านจัดสรร	
1. ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี	1.ทองสว่างนิเวศน์	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
	2.ไทรทอง	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น และ 2 ชั้น และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
	3.สัมพันธิเวศน์	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นครึ่ง
2.ถนนงามวงศ์วาน	1.ทิมแลนด์	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
	2.สุขนิเวศน์	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น และ 2 ชั้น และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
	3.ธรรมรักษานิเวศน์	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
3.ถนนนนทบุรี	1.ช.รุ่งเรือง4	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
	2.พบสุขวิลล่า	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น
	3.ขวัญสุขนิเวศน์	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
	4.ศรีอริยะ	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
4.ถนนสนามบินน้ำ	1.ทรัพย์สมบูรณ์	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น และ 2 ชั้น
	2.นิเวศน์	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
	3.แผ่นดินทอง	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และทาวน์เฮ้าส์ 1 ชั้น
	4.วิลล่าพาฝัน	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
5.ถนนเรวดี	1.จันทร์ประสงค์	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น และทาวน์เฮ้าส์ 1 ชั้น
	2.สันติวงศ์นิเวศน์	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
	3.ณรงค์สุขนิเวศน์	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
	4.ทินกร	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น
6.ถนนติวานนท์	1.จรรยาานิเวศน์	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น และ 2 ชั้น
	2.ชวนสุข	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
	3.ถวิลดี	บ้านแฝด 1 ชั้น และบ้านเดี่ยว 1 ชั้น
	4.กัญญาเฮ้าส์	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

ที่มา : Sakulcharoenporn tabulated from information in Rodphai (1986 : 210-219)

ตารางที่ 3 รายชื่อบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างขึ้นบนถนนต่างๆของอำเภอปากเกร็ดและอำเภอบางกรวย
ระหว่าง พ.ศ. 2527-2529

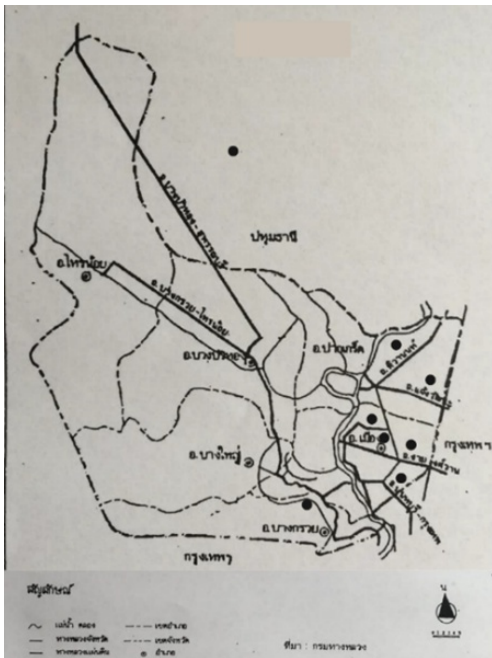
ชื่อถนนอันเป็นที่ตั้งบ้านจัดสรร	ชื่อโครงการ/รูปแบบของบ้านจัดสรร
1.ถนนแจ้งวัฒนะ	1.กฤษดานคร บ้านเดี่ยว 1 ชั้น และ 2 ชั้น ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 2.สวัสดิการเพื่อข้าราชการ บ้านเดี่ยว 1 ชั้น และ 2 ชั้น ทาวน์เฮาส์ 1 ชั้น และ 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น 3.สุขเกษม ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 4.บ้านไพลิน บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 5.สหกรณ์การบินไทย บ้านเดี่ยว 1 ชั้น และ 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น
2.ถนนบางกรวย-ไทรน้อย	1.บรรจงนิเวศน์ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 2.ร่วมใจนิเวศน์ บ้านเดี่ยว 1 ชั้น และ 2 ชั้น และทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น 3.ศรีบัณฑิต บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4.คุ้มเกล้า ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น

ที่มา : Sakulcharoenporn tabulated from information in Rodphai (1986 : 210-219)

จากตารางที่ 2 และตารางที่ 3 ข้างต้นได้แสดงให้เห็นว่าในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 (พ.ศ.2525-2529) ที่รัฐบาลได้มีนโยบายให้จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ได้ส่งผลต่อการใช้พื้นที่ของจังหวัดนนทบุรีในช่วง พ.ศ. 2527-2529 พัฒนาขึ้นเป็นบ้านจัดสรรใน 3 อำเภอที่มีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวย ทั้งนี้โครงการบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นใน 3 อำเภอได้เกิดขึ้นหลายโครงการและมีการก่อสร้างในรูปแบบบ้านที่หลากหลาย เช่น โครงการสัมพันธ์นิเวศน์มีรูปแบบบ้านเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้นครึ่ง โครงการพบสุข วิลล่ามีรูปแบบบ้านเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น โครงการทรัพย์สมบูรณ์มีรูปแบบบ้านเป็นบ้านเดี่ยว 1 ชั้น และ 2 ชั้น โครงการกฤษดานครมีรูปแบบบ้านเป็นบ้านเดี่ยว 1 ชั้น และ 2 ชั้น ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น และโครงการศรีบัณฑิตมีรูปแบบบ้านเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เป็นต้น ซึ่งบ้านจัดสรรแต่ละโครงการที่สร้างขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นโครงการของนายทุนธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลาง ส่วนนายทุนธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ได้เข้ามาลงทุนในจังหวัดนนทบุรีมีเพียง 1 บริษัท คือ บริษัทกานาคินทร์ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการกฤษดานครที่เข้ามาลงทุนธุรกิจบ้านจัดสรรบริเวณ

อำเภอปากเกร็ด อย่างไรก็ตามบ้านจัดสรรในแต่ละโครงการที่เข้ามาดำเนินการก่อสร้างส่วนใหญ่ได้สร้างขึ้นตามแนวถนนที่มีเส้นทางเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครทั้งนี้เพื่อให้ผู้ที่มาซื้อบ้านพักอาศัยในโครงการต่างๆสามารถเดินทางไปทำงานกลับบ้านพักระหว่างกรุงเทพมหานครกับนนทบุรีได้อย่างสะดวก กล่าวคือ ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรีเป็นถนนที่เชื่อมกับเขตบางซื่อของกรุงเทพมหานคร ถนนงามวงศ์วานเป็นถนนที่เชื่อมกับถนนประชาชื่นของกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะเป็นถนนที่เชื่อมกับเขตหลักสี่และเขตบางเขนของกรุงเทพมหานคร และถนนบางกรวย-ไทรน้อยเป็นถนนที่เชื่อมกับถนนจรัญสนิทวงศ์ของกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังมีการสร้างบ้านจัดสรรขึ้นตามแนวถนนที่มีจุดตัดกับถนนที่สามารถเดินทางเชื่อมต่อระหว่างนนทบุรีกับกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ ถนนเรวดี ถนนนนทบุรี1 ถนนสนามบินน้ำ และถนนติวานนท์ตั้งแต่พื้นที่ที่ 1 ซึ่งการสร้างบ้านจัดสรรขึ้นตามแนวถนนที่มีเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างนนทบุรีกับกรุงเทพมหานครนั้นเป็นเป้าหมายของเจ้าของโครงการธุรกิจบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ที่มีเป้าหมายจะขายบ้านจัดสรรให้กับกลุ่มลูกค้าที่ต้องเดินทางไปทำงานในกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก แต่ต้องการมีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเองในเขตปริมณฑล เพราะราคาบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีไม่แพงเท่ากับบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครที่เป็นเมืองหลวงและศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศ

แผนที่ที่ 1 การขยายตัวของบ้านจัดสรรตามแนวถนนในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรี
ระหว่าง พ.ศ. 2527-2529



ที่มา: Sakulcharoenporn analysed from Jongpattaranichapan (1996 : 61)

การขยายตัวของบ้านจัดสรรในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรี ระหว่าง พ.ศ. 2530-2537

เมื่อได้ศึกษาข้อมูลการขยายตัวของบ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรีในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2530-2537 พบว่าบ้านจัดสรรได้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวย รวมทั้งยังได้มีการขยายตัวของการสร้างบ้านจัดสรรไปยังอำเภอบางบัวทองและอำเภอบางใหญ่ตามลำดับ แต่ยกเว้นอำเภอไทรน้อยเพียงอำเภอเดียวที่ไม่มีการสร้างบ้านจัดสรรเพื่อขาย ทั้งนี้เพราะเป็นอำเภอที่มีพื้นที่ห่างไกลจากกรุงเทพมหานคร อีกทั้งในช่วง พ.ศ. 2530-2537 ระบบการคมนาคมและสาธารณูปโภคของอำเภอไทรน้อยยังไม่ได้รับการพัฒนาเหมือนอำเภออื่นๆ อย่างไรก็ตามในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2530-2537 บริเวณที่มีการสร้างของบ้านจัดสรรได้เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในพื้นที่ 5 อำเภอของจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางกรวย อำเภอบางบัวทองและอำเภอบางใหญ่ โดยใน พ.ศ. 2530 เมื่อรัฐบาลประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) ซึ่งมีนโยบายสำคัญในการแก้ไขปัญหาความแออัดของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครโดยการกระจายพื้นที่บ้านพักอาศัยของประชากรไปยังในเขตปริมณฑล นโยบายนี้ได้มีส่วนสำคัญต่อการขยายตัวของสังคมเมืองในลักษณะของบ้านจัดสรรเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วใน 3 อำเภอหลักของจังหวัดนนทบุรี ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวย อย่างไรก็ตามภายใต้แนวนโยบายดังกล่าวรัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาเส้นทางการคมนาคมและสาธารณูปโภคในจังหวัดนนทบุรี ให้มีมาตรฐานเพื่อสอดคล้องกับอัตราความหนาแน่นของประชากรในจังหวัดนนทบุรีที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง (Office of the National Economic and Social Development Council, 1987 : 284-300) โดยปัจจัยส่วนหนึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากการเปิดใช้งานสะพานพระนั่งเกล้า ซึ่งเป็นสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาที่สามารถเดินทางไปกลับระหว่างอำเภอเมืองนนทบุรีกับอำเภอบางบัวทองได้อย่างสะดวกนับตั้งแต่ พ.ศ. 2528 ส่งผลให้มีบ้านจัดสรรโครงการใหม่ๆขยายตัวเพิ่มจากอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวย ไปยังอำเภอบางบัวทองมากขึ้นนับตั้งแต่ พ.ศ. 2531 ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านพักอาศัยในจังหวัดนนทบุรีเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันส่งผลโดยตรงต่ออัตราความหนาแน่นของประชากรของอำเภอต่าง ๆ โดยอำเภอที่มีอัตราความหนาแน่นของประชากรมากที่สุด 4 อันดับแรกใน พ.ศ. 2531 ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี มีจำนวนประชากร 3,390 คนต่อตารางกิโลเมตร อำเภอปากเกร็ด มีจำนวนประชากร 1,549 คนต่อตารางกิโลเมตร อำเภอบางกรวย มีจำนวนประชากร 1,271 คนต่อตารางกิโลเมตร และอำเภอบางบัวทอง มีจำนวนประชากร 452 คนต่อตารางกิโลเมตร (Jongpattaranichapan, 1996 : 64) อย่างไรก็ตามในขณะที่บ้านจัดสรรได้ขยายไปยังอำเภอบางบัวทองในขณะเดียวกันนั้นก็ยังมีการเกิดขึ้นของบ้านจัดสรรโครงการใหม่ ๆ ในอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องด้วยเช่นกัน ทั้งนี้เพราะผู้ที่เข้ามาซื้อบ้านในจังหวัดนนทบุรียังคงให้ความสำคัญกับการเลือกซื้อบ้านที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถเดินทางไปกลับระหว่างนนทบุรีกับกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวกและรวดเร็วเป็นหลัก เมื่อเป็นเช่นนี้จึงส่งผลให้ใน พ.ศ. 2531 ได้มีโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ขึ้นตามแนวนอนที่สามารถเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครกับอำเภอต่างๆของจังหวัดนนทบุรีอย่างต่อเนื่องเพิ่มขึ้นใหม่เป็นจำนวนถึง 55 โครงการ ซึ่งผู้วิจัยขอยกตัวอย่างบ้านจัดสรรในแต่ละอำเภอ ดังตารางที่ 4

ตารางที่ 4 รายชื่อของบ้านจัดสรรในอำเภอต่างๆของจังหวัดนนทบุรีใน พ.ศ. 2531

อำเภอและชื่อถนน อันเป็นที่ตั้งบ้านจัดสรร	ชื่อโครงการ/รูปแบบของบ้านจัดสรร	
1.อำเภอปากเกร็ด -ถนนแจ้งวัฒนะ -ถนนติวานนท์	1.ฉัตรลดา 2.ขวัญเกล้าทาวน์เฮ้าส์ 3.ชาร์มมิ่งโฮม 4.อัญชลี วิลล์	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์
2.อำเภอเมืองนนทบุรี -ถนนงามวงศ์วาน -ถนนติวานนท์ -ถนนพิบูลสงคราม -ถนนประชาราษฎร์	1.ร่มฉัตร 2.ติวานนท์วิลล่า 3.แสงอรุณนิเวศน์ 4.สุวรรณเฮ้าส์ 5.บุญถาวร	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ ชั้นเดียว ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
3.อำเภอบางกรวย -ถนนบางกรวย-ไทรน้อย	1.ธนากรวิลล่า 2.เทพประทาน	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และบ้านชั้นเดียว ทาวน์เฮ้าส์
4.อำเภอบางบัวทอง -ถนนรัตนาธิเบศร์ -ถนนตลิ่งชัน-สุพรรณบุรี -ถนนตลิ่งชัน-บางบัวทอง	1.ทิวไม้เหลืองวิลเลจ 2.ธารทอง วิลล่า 3.บ้านบางบัวทอง 4.บ้านรัตนาธิเบศร์ 5.บ้านร่มเกล้า 1-4 6.บ้านชลลดา 7.กฤษดานครโครงการ10	ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว และ 2 ชั้น และบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านแฝดชั้นเดียว และอาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว 1 ชั้น และ 2 ชั้น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์

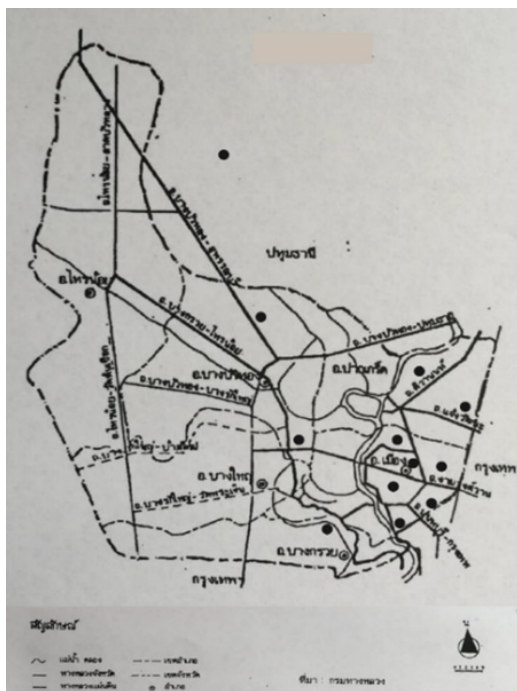
ที่มา : Sakulcharoenporn tabulated from information in THANSETTAKIJ (1988 : 164-181)

จากตารางที่ 4 เป็นตัวอย่างของบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใน พ.ศ. 2531 ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีบ้านจัดสรรโครงการใหม่ ๆ สร้างขึ้นหลายโครงการและมีรูปแบบบ้านที่หลากหลาย เช่น โครงการฉัตรลดา มีรูปแบบบ้านเป็นทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น โครงการติวานนท์วิลล่า มีรูปแบบบ้านเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และ อาคารพาณิชย์ โครงการเทพประทาน มีรูปแบบบ้านเป็นทาวน์เฮ้าส์ โครงการบ้านรัตนภิเษก มีรูปแบบบ้านเป็นทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น และโครงการบ้านชลลดา มีรูปแบบบ้านเป็นบ้านเดี่ยว 1 ชั้น และ 2 ชั้น เป็นต้น ซึ่งแต่ละโครงการที่สร้างขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นโครงการของนายทุนธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลาง ส่วนนายทุนธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ได้เข้ามาลงทุนในจังหวัดนนทบุรีมีเพียง 2 บริษัท ซึ่งบริษัทแรก คือ บริษัทกจินาคินท์เจ้าของโครงการกฤษดาครที่เคยเข้ามาลงทุนธุรกิจบ้านจัดสรรในอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรีแล้วใน พ.ศ. 2527 และต่อมาใน พ.ศ. 2531 ได้มีการขยายโครงการบ้านจัดสรรมายังบริเวณอำเภอบางบัวทอง โดยยังคงใช้ชื่อโครงการกฤษดาครเหมือนเดิม ส่วนอีกบริษัทที่เพิ่งเข้ามาลงทุนสร้างโครงการบ้านจัดสรรใหม่ในจังหวัดนนทบุรีคือ บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เจ้าของโครงการบ้านชลลดาที่เข้ามาลงทุนบ้านจัดสรรในบริเวณอำเภอบางบัวทอง อย่างไรก็ตามบ้านจัดสรรโครงการใหม่ ๆ ส่วนใหญ่ยังคงเน้นสร้างขึ้นตามแนวถนนที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครโดยตรงเป็นหลัก ได้แก่ ถนนแจ้งวัฒนะที่เชื่อมกับเขตหลักสี่และเขตบางเขนของกรุงเทพมหานคร ถนนกรุงเทพ-นนทบุรีที่เชื่อมกับเขตบางซื่อของกรุงเทพมหานคร และถนนพหลุสงครามที่เชื่อมกับถนนวงศัวงของกรุงเทพมหานคร แต่มีโครงการบ้านจัดสรรบางส่วนที่สร้างโครงการใหม่ขึ้นบนถนนภายในจังหวัดนนทบุรีซึ่งไม่ได้ตั้งอยู่บนถนนที่เชื่อมกับกรุงเทพมหานครโดยตรงแต่ก็ยังคงเป็นถนนที่สามารถเชื่อมกับถนนที่เดินทางเข้ากรุงเทพมหานครได้ ได้แก่ ถนนรัตนภิเษกที่มีจุดเชื่อมต่อกับถนนงามวงศ์วาน ถนนประชากรราษฎร์ที่มีจุดเชื่อมต่อกับถนนพหลุสงครามและถนนติวานนท์ที่มีจุดเชื่อมต่อกับถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ซึ่งถนนดังกล่าวล้วนแล้วแต่สามารถใช้เป็นเส้นทางในการเดินทางเข้ามายังกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวกเช่นกัน อย่างไรก็ตามในช่วงตั้งแต่ พ.ศ. 2531 เริ่มมีการสร้างบ้านจัดสรรโครงการใหม่ ๆ ขึ้นตามแนวถนนตลิ่งชัน-สุพรรณบุรี และถนนตลิ่งชัน-บางบัวทองที่เป็นส่วนหนึ่งของถนนกาญจนาภิเษก ทั้งนี้ส่วนหนึ่งสืบเนื่องจากความสำคัญของถนนกาญจนาภิเษกที่สามารถเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑลอื่น ๆ ได้สะดวกโดยเฉพาะปทุมธานีและสมุทรปราการ จากข้อมูลที่กำลังกล่าวไปข้างต้นได้สะท้อนให้เห็นว่านับตั้งแต่ พ.ศ. 2531 เป็นต้นมาพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรีได้เกิดการขยายตัวของบ้านจัดสรรครอบคลุมในทุกอำเภออย่างต่อเนื่อง ซึ่งการขยายตัวของบ้านจัดสรรได้ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินของพื้นที่เกษตรกรรม โดยในขณะที่พื้นที่บ้านพักอาศัยได้มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นแต่พื้นที่เกษตรกรรมได้ลดลงอย่างต่อเนื่อง กล่าวคือ ก่อนการเข้ามาของโครงการบ้านจัดสรร จังหวัดนนทบุรีซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมดจำนวน 388,393 ไร่ พื้นที่ส่วนใหญ่ถูกใช้เป็นที่เกษตรกรรม แต่เมื่อมาถึง พ.ศ. 2531 พื้นที่จังหวัดนนทบุรีได้ถูกแบ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรมจำนวน 206,348 ไร่ (National Statistical Office, 1996 : 19) และพื้นที่บ้านพักอาศัยจำนวน 75,956 ไร่ (Jongpattaranichapan, 1996: 54)

อย่างไรก็ดีโครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใน พ.ศ. 2531 ส่วนใหญ่มีรูปแบบเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ ซึ่งมีราคาค่อนข้างสูงจึงทำให้ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถซื้อบ้านจัดสรรเหล่านั้น

เป็นของตนเองได้ ประกอบกับในช่วง พ.ศ. 2532-2534 ราคาที่ดินของจังหวัดนนทบุรีและวัดศุภกอสรางเริ่มมีราคาสูงมากขึ้นเรื่อย ๆ จึงส่งผลให้บ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีมีราคาสูงมากขึ้นตามไปด้วย เมื่อเป็นเช่นนี้จึงส่งผลให้ผู้มีกำลังซื้อบ้านจัดสรรในรูปแบบบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์มีจำนวนน้อย ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์เริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบบ้านจัดสรรไปสร้างเป็นอาคารชุดที่มีราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยว เพื่อขายให้กับลูกค้าระดับกลาง โดยในจังหวัดนนทบุรีมีโครงการอาคารชุดเกิดขึ้นจำนวน 17 โครงการในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2532-2533 และ 7 โครงการใน พ.ศ. 2534 (National Housing Authority, 1993 : 2-3) โครงการอาคารชุดดังกล่าวทั้งหมดได้สร้างขึ้นตามแนวนอนในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรี ซึ่งการเกิดขึ้นของอาคารชุดที่มีราคาไม่สูงมากนักเป็นทางเลือกใหม่ให้กับผู้มีรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อยได้เข้ามาซื้อที่พักอาศัยเป็นของตนเองในจังหวัดนนทบุรีเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2531-2534 การขยายตัวของบ้านจัดสรรทั้งในรูปแบบบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ รวมทั้งอาคารชุด ส่วนใหญ่ขยายตัวมากขึ้นในบริเวณอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวยเป็นหลัก ดังภาพการกระจายตัวของบ้านจัดสรรในอำเภอต่างๆของจังหวัดนนทบุรี ในแผนที่ที่ 2 เมื่อเป็นเช่นนี้จึงกล่าวได้ว่าในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2531-2534 การขยายตัวของบ้านจัดสรรที่มีรูปแบบหลากหลายและมีการกระจายตัวอย่างหนาแน่นในอำเภอต่าง ๆ ได้ส่งผลให้จังหวัดนนทบุรีมีการเติบโตขึ้นเป็นสังคมเมืองอย่างชัดเจนมากขึ้น ดังจะเห็นได้จากการเกิดขึ้นของศูนย์การค้าเดอะมอลล์ งามวงศ์วาน และพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า เพื่อรองรับกับจำนวนประชากรที่เข้ามาซื้อบ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรีเป็นบ้านพักอาศัยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

แผนที่ที่ 2 การขยายตัวของบ้านจัดสรรตามแนวถนนในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรี
ระหว่าง พ.ศ. 2531-2534



ที่มา : Sakulcharoenporn analysed from Jongpattaranichapan (1996 : 61)

ต่อมาเมื่อรัฐบาลประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ.2535-2539) โดยแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับนี้มีเป้าหมายส่วนหนึ่งที่ทำให้ความสำคัญกับการพัฒนาการขยายตัวของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งนี้รัฐบาลมีนโยบายที่จะกระจายความแออัดของประชากรจากใจกลางเมืองหลวงในเขตกรุงเทพมหานครไปยังปริมณฑลที่สามารถขยายออกไปเชื่อมต่อกับพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยในด้านที่พักอาศัยรัฐบาลมีเป้าหมายที่จะลดความแออัดของประชากรในเมืองหลวง รัฐบาลจึงได้สนับสนุนให้ภาคเอกชนลงทุนก่อสร้างบ้านพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อยให้มากยิ่งขึ้น ด้วยเหตุนี้รัฐบาลจึงได้มีนโยบายในการลดขั้นตอนการออกใบอนุญาตจัดสรรโครงการบ้านจัดสรร รวมทั้งลดภาษีการซื้อขายบ้านจัดสรร เพื่อเป็นการจูงใจให้ผู้ประกอบการลงทุนสร้างบ้านจัดสรรราคาถูกเพิ่มมากขึ้น (Office of the National Economic and Social Development Council, 1992: 107) จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นจึงส่งผลให้ในช่วง พ.ศ. 2535-2537 ได้มีการลงทุนของผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์เข้ามาดำเนินการสร้างอาคารชุดเพื่อขายให้กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อยอย่างต่อเนื่อง โดยใน พ.ศ. 2535 มีบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นใหม่ในจังหวัดนนทบุรี จำนวน 18 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อยเป็นหลัก (National Housing Authority, 1993 : 2-3)

อย่างไรก็ตามต่อมาในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2536-2537 สำนักงานทางหลวงชนบทจังหวัดนนทบุรีได้ดำเนินนโยบายพัฒนาระบบการคมนาคมในจังหวัดนนทบุรีให้สามารถเชื่อมโยงติดต่อกับถนนในกรุงเทพมหานครให้ได้เกือบทุกเส้นทางและมีการสร้างทางด่วนให้เชื่อมต่อถึงกันได้ทั้งหมดเพื่อให้การเดินทางระหว่างจังหวัดนนทบุรีกับกรุงเทพมหานครเป็นไปโดยสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น นอกจากนั้นสำนักงานทางหลวงชนบทจังหวัดนนทบุรียังได้มีการปรับปรุงผิวจราจรของถนนภายในจังหวัดนนทบุรีให้กว้างขึ้น ซึ่งยิ่งส่งผลให้การเดินทางระหว่างอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรีทำได้โดยสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้นอีกด้วย ผลสืบเนื่องมาจากการคมนาคมที่เดินทางได้อย่างสะดวกรวดเร็วของจังหวัดนนทบุรีดังกล่าวได้มีส่วนส่งเสริมต่อการเข้ามาหาซื้อบ้านพักอาศัยในจังหวัดนนทบุรีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังปรากฏหลักฐานการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรที่อาศัยในจังหวัดนนทบุรีกล่าวคือ ใน พ.ศ. 2536 มีจำนวน 717,405 คน เพิ่มขึ้นเป็น 740,565 คนใน พ.ศ. 2537 ซึ่งในเวลา 1 ปี จังหวัดนนทบุรีมีประชากรเพิ่มขึ้นถึงจำนวน 23,160 คน นับเป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสันนิษฐานว่าน่าจะเพิ่มขึ้นมาจากการย้ายเข้ามาอาศัยของประชากรใหม่มากกว่าการเพิ่มขึ้นจากการเกิดใหม่ของประชากรแต่เพียงปัจจัยเดียว ทั้งนี้เมื่อความต้องการที่พักอาศัยในจังหวัดนนทบุรีเพิ่มมากยิ่งขึ้นก็ยิ่งส่งผลให้ธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นเงาตามตัว อย่างไรก็ตามบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรีได้มีการขยายตัวไปตามถนนสายหลักที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานคร ซึ่งในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2536-2537 ยังไม่มีการเกิดขึ้นของ ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี โดยสำนักงานกรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีได้มีการจัดทำขึ้นใน พ.ศ. 2548 แต่อย่างไรก็ตามในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2536-2537 มีจำนวนบ้านจัดสรรสร้างใหม่ในจังหวัดนนทบุรีเพิ่มขึ้นถึง 90 โครงการ และในขณะเดียวกันนับตั้งแต่ พ.ศ. 2536 โครงการบ้านจัดสรรได้มีการขยายตัวจากอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางกรวย และอำเภอบางบัวทองไปยังอำเภอบางใหญ่อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้วิจัยจะยกตัวอย่างบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นใหม่ใน พ.ศ. 2536 ดังนี้

ตารางที่ 5 รายชื่อของบ้านจัดสรรในอำเภอต่างๆของจังหวัดนนทบุรีใน พ.ศ. 2536

อำเภอและชื่อถนน อันเป็นที่ตั้งบ้านจัดสรร	ชื่อโครงการ/รูปแบบของบ้านจัดสรร
1.อำเภอปากเกร็ด -ถนนแจ้งวัฒนะ	1.บ้านมิตรภาพ ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 2.เมืองทองธานี ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์
2.อำเภอเมืองนนทบุรี -ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี	1.วี เค แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด 2.นางสาวเรณู ถานิลกับพวก บ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์
3.อำเภอบางบัวทอง -ถนนกาญจนาภิเษก	1.บัวทองธานี บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และ 3 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 2.หมู่บ้านบัวทอง 2 บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ และบ้านแถว
4.อำเภอบางใหญ่ -ถนนกาญจนาภิเษก	1.ริเวอร์การ์เด็นท์ บ้านเดี่ยว บ้านแถว และทาวน์เฮ้าส์ 2.บางใหญ่ซิตี้ บ้านแถว 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 3.พี วี เอ็น การโยธา บ้านแถว

ที่มา : Sakulcharoenporn tabulated from information in THANSETTAKIJ (1993 : 48-49)

จากตารางที่ 5 เป็นการแสดงให้เห็นตัวอย่างบ้านจัดสรรใน พ.ศ. 2536 ซึ่งมีการเกิดขึ้นของบ้านจัดสรรโครงการใหม่ ๆ หลายโครงการและมีบ้านหลากหลายรูปแบบ เช่น โครงการบ้านมิตรภาพมีรูปแบบบ้านเป็นทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น โครงการเมืองทองธานีมีรูปแบบบ้านเป็นทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ โครงการวี เค แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์มีรูปแบบบ้านเป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด โครงการบางใหญ่ซิตี้มีรูปแบบบ้านเป็นบ้านแถว 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ และโครงการพี วี เอ็น การโยธามีรูปแบบบ้านเป็นบ้านแถว เป็นต้น ซึ่งสามารถสังเกตเห็นได้ว่าโครงการบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นใน พ.ศ. 2536 นอกจากจะมีบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์แล้วยังมีการสร้างบ้านแถวซึ่งเป็นบ้านพักอาศัยในรูปแบบใหม่เกิดขึ้นในจังหวัดนนทบุรี โดยการเกิดขึ้นของบ้านแถวนั้นนับเป็นตัวเลือกที่ดีให้กับผู้ที่มียรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อยสามารถตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรเป็นของตนเองได้ เนื่องจากบ้านแถวเป็นโครงการบ้านจัดสรรที่มีราคาถูกกว่าบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ อย่างไรก็ตามบ้านจัดสรรแต่ละโครงการที่สร้างขึ้นใน พ.ศ. 2536 ไม่มีโครงการบ้านจัดสรรของนายทุนธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ มีแต่นายทุนธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลางเท่านั้นที่เข้ามาลงทุนในจังหวัดนนทบุรี ทั้งนี้โครงการ

บ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นใหม่ยังคงสร้างอยู่บนถนนสายสำคัญของจังหวัดนนทบุรีที่สามารถติดต่อกับกรุงเทพมหานครได้สะดวกรวดเร็วเป็นหลัก ได้แก่ ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี ถนนแจ้งวัฒนะ และถนนกาญจนาภิเษก เมื่อเป็นเช่นนี้จึงแสดงให้เห็นว่าการขยายตัวของบ้านจัดสรรเกิดขึ้นไปพร้อม ๆ กับการขยายตัวของเส้นทางคมนาคมทางบกและพัฒนาการทางด้านสาธารณูปโภคเป็นสำคัญ นอกจากนี้การขยายตัวของบ้านจัดสรรยังส่งผลให้จังหวัดนนทบุรีมีการเติบโตขึ้นเป็นสังคมเมืองได้อย่างชัดเจนดังจะเห็นได้จากการเกิดขึ้นของตลาดบางใหญ่ซึ่งเป็นตลาดขายสินค้าขนาดใหญ่ในบริเวณอำเภอบางใหญ่เพื่อรองรับกับจำนวนประชากรที่เข้ามาพักอาศัยในจังหวัดนนทบุรีอย่างต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ดีจังหวัดนนทบุรีได้เติบโตเป็นสังคมเมืองมากยิ่งขึ้นเมื่อกระทรวงสาธารณสุขได้ย้ายสำนักงานจากกรุงเทพมหานครมาตั้งในจังหวัดนนทบุรีใน พ.ศ. 2537 ซึ่งส่งผลให้ข้าราชการและเจ้าหน้าที่ของกระทรวงเห็นความจำเป็นที่จะต้องมีที่พักอาศัยในจังหวัดนนทบุรีเพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน การเข้ามาของกระทรวงสาธารณสุขที่มีหน่วยงานในสังกัดของกระทรวงหลายหน่วยงาน ได้แก่ กรมการแพทย์แผนไทยและการแพทย์ทางเลือก กรมควบคุมโรค กรมวิทยาศาสตร์การแพทย์ กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ กรมสุขภาพจิต กรมการแพทย์ กรมอนามัย และสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยาได้มีส่วนสำคัญต่อการขยายตัวของบ้านจัดสรรใน พ.ศ. 2537 ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าข้าราชการที่ทำงานในกระทรวงสาธารณสุขทั้งในส่วนของแพทย์ บุคคลกรทางการแพทย์ และเจ้าหน้าที่ประจำกระทรวงสาธารณสุขจำนวนมากเริ่มเข้ามาหาซื้อบ้านพักอาศัยในจังหวัดนนทบุรีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นการเข้ามาตั้งสำนักงานของกระทรวงสาธารณสุขจึงเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งซึ่งส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในอำเภอต่างๆของจังหวัดนนทบุรีนับตั้งแต่ พ.ศ. 2537 ด้วยเช่นกัน ดังตารางที่ 6

ตารางที่ 6: จำนวนประชากรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ระหว่าง พ.ศ.2536-2537

อำเภอในจังหวัดนนทบุรี	พ.ศ.2536	พ.ศ.2537
อำเภอเมืองนนทบุรี	316,926	324,868
อำเภอปากเกร็ด	161,502	165,926
อำเภอบางกรวย	78,933	80,634
อำเภอบางบัวทอง	82,048	88,426
อำเภอบางใหญ่	42,516	44,693
อำเภอไทรน้อย	35,483	35,818

ที่มา : Sakulcharoenporn tabulated from information in National Statistical Office (1994 : 1) and National Statistical Office (1995 : 1)

จากตารางที่ 6 ผู้วิจัยสันนิษฐานว่าการย้ายสำนักงานของกระทรวงสาธารณสุขจากกรุงเทพมหานครมาตั้งในจังหวัดนนทบุรีได้มีส่วนสำคัญต่อการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรี โดยเฉพาะในอำเภอเมืองนนทบุรีอันเป็นเขตที่ตั้งของกระทรวงสาธารณสุข ซึ่งใน พ.ศ. 2536 มีประชากรในอำเภอเมืองนนทบุรีจำนวน 316,926 คน ต่อมาใน พ.ศ. 2537 เมื่อกระทรวงสาธารณสุขเข้ามาตั้งสำนักงานกระทรวงในจังหวัดนนทบุรีประชากรในอำเภอเมืองนนทบุรีมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 324,868 คน ซึ่งในช่วง 1 ปี มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นถึง 7,942 คน อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรีตามตารางที่ 6 ได้สอดคล้องกับการขยายตัวของบ้านจัดสรรทั้งในรูปแบบของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ อาคารชุด รวมทั้งคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นในจังหวัดนนทบุรีอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ พ.ศ. 2537 และในขณะเดียวกันยังพบหลักฐานว่าในช่วง พ.ศ. 2537 ในจังหวัดนนทบุรีได้มีการสร้างอาคารชุดเพื่อขายให้กับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อยจำนวนมากที่สุดในประเทศ โดยโครงการหลักๆที่เข้ามาสร้าง ได้แก่ โครงการเมืองทองธานี และโครงการชลนทีซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดขนาดใหญ่ที่สร้างในอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี อย่างไรก็ตามในที่นี้ผู้วิจัยจะยกตัวอย่างบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในจังหวัดนนทบุรีใน พ.ศ. 2537 เพื่อแสดงให้เห็นถึงการขยายตัวของบ้านจัดสรรของอำเภอต่างๆในจังหวัดอย่างต่อเนื่อง ในตารางที่ 7

ตารางที่ 7 รายชื่อของบ้านจัดสรรในอำเภอต่างๆของจังหวัดนนทบุรีใน พ.ศ. 2537

อำเภอและชื่อถนน อันเป็นที่ตั้งบ้านจัดสรร	ชื่อโครงการ/รูปแบบของบ้านจัดสรร
1.อำเภอบางบัวทอง -ถนนบางกรวย-ไทรน้อย	1.บ้านทิพย์มณี อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 2.ศรีประจักษ์ วิลล่า ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 3.แคนนาเฮ้าส์ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4.ดิเอ็มเมอรัลด์ พาร์ค บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ 5.ภัทรวรรณ ทาวน์เฮ้าส์
2.อำเภอบางกรวย -ถนนบางกรวย-ไทรน้อย	1.ร่มรื่นวิลล์ ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และ 3 ชั้น 2.ร่มรื่นวิลล์ โครงการ3 ทาวน์เฮ้าส์ 3.สวนเกษรา ทาวน์เฮ้าส์ 4.สำเร็จวิลล์ ทาวน์เฮ้าส์

ตารางที่ 7 รายชื่อของบ้านจัดสรรในอำเภอต่างๆของจังหวัดนนทบุรีใน พ.ศ. 2537 (ต่อ)

อำเภอและชื่อถนน อันเป็นที่ตั้งบ้านจัดสรร	ชื่อโครงการ/รูปแบบของบ้านจัดสรร	
3.อำเภอเมืองนนทบุรี -ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี -ถนนงามวงศ์วาน -ถนนพิบูลสงคราม -ถนนนนทบุรี1 -ถนนรัตนาธิเบศร์ -ถนนเรวดี	1.อบลชาติ 2.อบลชาติ2 3.บ้านริมสวน 4.มณีนรินทร์ รัตนาธิเบศร์ 5.ลภาวัน โครงการ 5 6.ร่มโพธิ์ คอนโดมิเนียม 7.ทิพย์ธานี เรสซิเดนซ์ 8.น้ำเพชร คอนโดทาวน์	ทาว์นเฮาส์ 2 ชั้น ทาว์นเฮาส์ และบ้านเดี่ยว ทาว์นเฮาส์ บ้านเดี่ยว ทาว์นเฮาส์ และบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม คอนโดมิเนียม คอนโดมิเนียม
4.อำเภอปากเกร็ด -ถนนแจ้งวัฒนะ	1.ป๊อปปูล่า คอนโดมิเนียม 2.เมืองทองธานี 3.ชลนที	คอนโดมิเนียม อาคารชุด อาคารชุด
5.อำเภอบางใหญ่ -ถนนบางกรวย-ไทรน้อย	1.บ้านรสสุคนธ์ 2.ร่มรื่นทาว์น 3.อาสาเฮาส์	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ทาว์นเฮาส์ บ้านเดี่ยว

ที่มา : Sakulcharoenporn tabulated from information in Executive Media (1994 : 84-96) and Office of the National Economic and Social Development Council (1995 : 124-125)

จากตารางที่ 7 จะเห็นได้ว่าใน พ.ศ. 2537 มีโครงการบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นใหม่หลายโครงการและมีรูปแบบบ้านที่หลากหลาย เช่น โครงการบ้านทิพย์มณีมีรูปแบบบ้านเป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น โครงการภัทราวรรณมีรูปแบบบ้านเป็นทาว์นเฮาส์ โครงการร่มรื่นวิลล์มีรูปแบบบ้านเป็นทาว์นเฮาส์ 2 ชั้น และ 3 ชั้น โครงการมณีนรินทร์ รัตนาธิเบศร์มีรูปแบบบ้านเป็นบ้านเดี่ยว โครงการบ้านรสสุคนธ์มีรูปแบบบ้านเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น โครงการเมืองทองธานีและโครงการชลนทีมีรูปแบบบ้านเป็นอาคารชุดขนาดใหญ่ และโครงการทิพย์ธานี เรสซิเดนซ์ และโครงการป๊อปปูล่า คอนโดมิเนียมมีรูปแบบบ้านเป็นคอนโดมิเนียม เป็นต้น ซึ่งสามารถสังเกตเห็นได้ว่าโครงการบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นใน พ.ศ. 2537 นอกจากจะมีบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาว์นเฮาส์ อาคารพาณิชย์และอาคารชุดขนาดใหญ่แล้ว ยังมีการสร้างคอนโดมิเนียมซึ่งเป็นบ้านพักอาศัยในรูปแบบใหม่เกิดขึ้นในจังหวัดนนทบุรีอีกด้วย โดยการ

เกิดขึ้นของบ้านจัดสรรที่มีรูปแบบบ้านที่หลากหลายนับเป็นตัวเลือกที่ดีให้กับผู้อยู่อาศัยที่มีฐานเงินเดือนแตกต่างกันสามารถตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรตามศักยภาพของตนเองได้ อย่างไรก็ตามโครงการบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นโครงการของนายทุนธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลาง ส่วนนายทุนธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ได้เข้ามาลงทุนในจังหวัดนนทบุรีใน พ.ศ. 2537 มีเพียง 1 บริษัท ได้แก่ บริษัทพร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟกต์เจ้าของโครงการมณिरินทร์รัตนานิเบศร์ที่เข้ามาลงทุนบ้านจัดสรรในบริเวณอำเภอเมืองนนทบุรี แต่อย่างไรก็ดีบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นในช่วง พ.ศ. 2537 ก็ยังคงสร้างขึ้นตามแนวถนนสำคัญของจังหวัดนนทบุรีที่สามารถเดินทางเข้ากรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก เหมือนในช่วงพ.ศ. 2525-2529 ได้แก่ ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี ถนนงามวงศ์วาน ถนนพิบูลสงคราม ถนนแจ้งวัฒนะ ถนน บางกรวย-ไทรน้อย ถนนรัตนานิเบศร์ ถนนนนทบุรี1 และถนนเรวดี เป็นต้นทั้งนี้เพราะเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรยังคงเลือกที่จะสร้างบ้านตามแนวถนนที่เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานคร โดยเน้นการขายบ้านให้กับกลุ่มเป้าหมายหลักซึ่งส่วนใหญ่ยังคงเป็นกลุ่มที่ทำงานอยู่ในกรุงเทพมหานครเป็นหลัก ฉะนั้นจึงจำเป็นต้องเลือกสร้างบ้านจัดสรรในทำเลที่มีถนนที่สามารถเดินทางไปยังกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวกและรวดเร็วเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามจากการศึกษาการใช้พื้นที่ของจังหวัดนนทบุรีพบว่าจากจำนวนพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรีที่มีที่ดินทั้งหมดจำนวน 388,393 ไร่ เมื่อมาถึง พ.ศ. 2537 พบว่ามีการใช้พื้นที่ในด้านเกษตรกรรมจำนวน 158,626 ไร่ (National Statistical Office, 1996 : 19) ส่วนพื้นที่บ้านพักอาศัยมีจำนวนมากถึง 130,953 ไร่ (Jongpattaranichapan, 1996 : 54) ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบจำนวนพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่บ้านพักอาศัยระหว่าง พ.ศ. 2531 (ดังรายละเอียดที่ได้อธิบายไว้ในหน้า 143) กับ พ.ศ. 2537 พบว่าพื้นที่เกษตรกรรมลดลงถึงจำนวน 47,722 ไร่ ส่วนพื้นที่บ้านพักอาศัยเพิ่มขึ้นถึงจำนวน 54,997 ไร่ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของพื้นที่บ้านพักอาศัยจำนวนมากในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2532-2537 ย่อมแสดงให้เห็นได้อย่างชัดเจนถึงการขยายตัวของสังคมเมืองที่สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลที่มีนโยบายในการพัฒนาจังหวัดในปริมณฑลให้เป็นพื้นที่บ้านพักอาศัยเพื่อลดความแออัดของกรุงเทพมหานครตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) อย่างได้ผลเป็นประจักษ์ดังแผนที่ที่ 3 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการขยายตัวของบ้านจัดสรรตามแนวถนนในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรีใน พ.ศ. 2537 อย่างชัดเจน

แผนที่ที่ 3 การขยายตัวของบ้านจัดสรรตามแนวถนนในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรี
ใน พ.ศ. 2537



ที่มา : Sakulcharoenporn analysed from Jongpattaranichapan (1996 : 61)

บทสรุป

ในช่วงก่อน พ.ศ. 2525 พื้นที่ในจังหวัดนนทบุรีส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม แต่ภายหลังเมื่อรัฐบาลประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) ที่รัฐบาลได้มีนโยบายให้จังหวัดนนทบุรีพัฒนาเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานครทางด้านที่พักอาศัย ประกอบกับใน พ.ศ. 2526 จังหวัดนนทบุรีได้เกิดน้ำท่วมครั้งใหญ่ ส่งผลให้พื้นที่เกษตรกรรมของจังหวัดนนทบุรีลดลง ทั้งนี้เพราะชาวนาและชาวสวนในจังหวัดนนทบุรีที่ได้รับผลกระทบจากภาวะน้ำท่วมได้ตัดสินใจขายที่ดินให้กับนายทุนธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงการเกิดขึ้นของบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรีในช่วง พ.ศ. 2525-2537 พบว่ามีการขยายตัวเป็น 2 ระยะ โดยระยะแรกเป็นการขยายตัวในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2525-2529 ในระยะนี้ได้มีบ้านจัดสรรโครงการต่าง ๆ สร้างขึ้นใหม่ในเขตอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวย นอกจากนี้โครงการบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นส่วนใหญ่ได้ตั้งบนถนนที่มีเส้นทางเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครเพื่อให้สามารถ

เดินทางไปกลับระหว่างนนทบุรีกับกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก ยกตัวอย่างเช่น ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี ถนนงามวงศ์วาน ถนนแจ้งวัฒนะ เป็นต้น ซึ่งการเกิดขึ้นของบ้านจัดสรรตามแนวถนนข้างต้นเป็นเพราะผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้มุ่งที่จะขายบ้านให้กับลูกค้าที่ทำงานในกรุงเทพมหานครแต่ต้องการมีบ้านพักอาศัยในจังหวัดนนทบุรีซึ่งมีราคาถูกกว่าราคาบ้านในกรุงเทพมหานครที่เป็นเมืองหลวง ต่อมาเมื่อรัฐบาลได้ประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) ภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับนี้รัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาคมนาคมและสาธารณูปโภคในจังหวัดนนทบุรีให้มีมาตรฐานเพื่อให้สอดคล้องกับอัตราความหนาแน่นของประชากรในจังหวัดนนทบุรีที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงส่งผลให้เกิดการขยายตัวของบ้านจัดสรรในระยะที่ 2 ซึ่งเริ่มต้นจากการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรจากอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางกรวย ไปยังอำเภอบางบัวทองในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2531-2534 ต่อมาเมื่อรัฐบาลประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) โดยแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับนี้ในด้านที่พิกอศัยรัฐบาลมีเป้าหมายที่จะลดความแออัดของประชากรในเมืองหลวง รัฐบาลจึงได้สนับสนุนให้ภาคเอกชนลงทุนก่อสร้างบ้านพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อยให้มากยิ่งขึ้น ด้วยเหตุนี้รัฐบาลจึงได้มีนโยบายในการลดขั้นตอนการออกใบอนุญาตจัดสรรโครงการบ้านจัดสรร รวมทั้งลดภาษีการซื้อขายบ้านจัดสรรเพื่อเป็นการจูงใจให้ผู้ประกอบการลงทุนสร้างบ้านจัดสรรราคาถูกเพิ่มมากขึ้น จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นส่งผลให้เกิดการขยายตัวของบ้านจัดสรรขึ้นในจังหวัดนนทบุรีอย่างต่อเนื่องในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2535-2537 โดยเฉพาะใน พ.ศ. 2537 เมื่อกระทรวงสาธารณสุขได้ย้ายสำนักงานจากกรุงเทพมหานครมาตั้งสำนักงานใหม่ในจังหวัดนนทบุรี ยิ่งได้มีส่วนส่งเสริมต่อการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรของจังหวัดนนทบุรี อีกทั้งยังส่งผลต่อการขยายตัวของพื้นที่บ้านจัดสรรโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นจากอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางกรวย และอำเภอบางบัวทอง ไปยังอำเภอบางใหญ่อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามโครงการบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นในระยะที่ 2 ระหว่าง พ.ศ. 2530-2537 ยังคงสร้างขึ้นตามแนวถนนสำคัญของจังหวัดนนทบุรีที่สามารถเดินทางเข้ากรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก ซึ่งเหตุผลที่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรเลือกที่จะสร้างบ้านตามแนวถนนที่เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานครเป็นเพราะผู้ประกอบการเน้นการขายบ้านให้กับกลุ่มเป้าหมายหลักซึ่งส่วนใหญ่ยังคงเป็นกลุ่มที่มีที่ทำงานอยู่ในกรุงเทพมหานคร เช่นเดียวกับในระยะแรก นอกจากนี้ผู้วิจัยยังพบว่าโครงการบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นในจังหวัดนนทบุรีส่วนใหญ่จะเป็นโครงการของนายทุนเจ้าของธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดเล็กและขนาดกลาง ส่วนนายทุนเจ้าของธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ได้เข้ามาลงทุนเพียง 3 บริษัท ได้แก่ โครงการกฤษดานครของบริษัทจินาคินท์ที่เข้ามาลงทุนธุรกิจบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอปากเกร็ดและบริเวณอำเภอบางบัวทอง ใน พ.ศ. 2527 และ พ.ศ. 2531 ตามลำดับ ส่วนโครงการบ้านชลดาของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์เข้ามาลงทุนธุรกิจบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอบางบัวทองใน พ.ศ. 2531 และโครงการมณีรินทร์ รัตนวิเบศร์ของบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค เข้ามาลงทุนธุรกิจบ้านจัดสรรบริเวณอำเภอเมืองนนทบุรี ใน พ.ศ. 2537 ซึ่งการเข้ามาของนายทุนธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ได้มีส่วนส่งเสริมให้จังหวัดนนทบุรีมีการขยายตัวของบ้านจัดสรรอย่างต่อเนื่องและได้ส่งผลให้จังหวัดนนทบุรีเติบโตขึ้นเป็นสังคมเมืองอย่างชัดเจนมากยิ่งขึ้นในปัจจุบัน

รายการเอกสารอ้างอิง

- Executive Media. (1994). *Baan - Condo 94*. Bangkok: Executive Media. (In Thai)
- Executive Media. (1994). *Baan - Condo haft-year's 94 Property in prime locations*. Bangkok: Executive Media. (In Thai)
- Jongpattaranichapan, P. (1996). *The role of Changwat Nonthaburi in sustaining its industrial development*. Master Dissertation, M.A. in Geography Ramkhamhaeng University, Thailand. (In Thai)
- National Archives of Thailand. (1983). *A/3/1983/96*. Documentation of important events in 1983. Deluge. (In Thai)
- National Housing Authority. (1992). *Housing situation in 1991/1992*. Bangkok: National Housing Authority. (In Thai)
- National Housing Authority. (1993). *Nonthaburi Community Housing Project*. Bangkok: National Housing Authority. (In Thai)
- National Statistical Office. (1983). *Survey of Agricultural Changes, B.E. 1983, Nonthaburi Province*. Bangkok: National Statistical Office. (In Thai)
- National Statistical Office. (1984). *Nonthaburi Province Statistics Report Book*. Bangkok: National Statistical Office. (In Thai)
- National Statistical Office. (1994). *Nonthaburi Province Statistics Report Book*. Bangkok: National Statistical Office. (In Thai)
- National Statistical Office. (1995). *Nonthaburi Province Statistics Report Book*. Bangkok: National Statistical Office. (In Thai)
- National Statistical Office.(1996). *Nonthaburi Province Statistics Report Book*. Bangkok: National Statistical Office. (In Thai)
- Office of the National Economic and Social Development Council. (1982). *The Fifth National Economic and Social Development Plan (1982-1986)*. Bangkok: Office of the National Economic and Social Development Council. (In Thai)
- Office of the National Economic and Social Development Council. (1987). *The Sixth National Economic and Social Development Plan (1987-1991)*. Bangkok: Office of the National Economic and Social Development Council. (In Thai)

- Office of the National Economic and Social Development Council. (1992). *The Seventh National Economic and Social Development Plan (1992-1996)*. Bangkok: Office of the National Economic and Social Development Council. (In Thai)
- Office of the National Economic and Social Development Council. (1995). *The Housing situation report in 1995 and Trends in 1996*. Bangkok: Office of the National Economic and Social Development Council. (In Thai)
- Rodphai, P. (1986). *Housing estate in Bangkok Metropolitan Region*. Bangkok : National Housing Authority. (In Thai)
- THANSETTAKIJ. (1988). *Baan Tan Chevit*. Bangkok: THANSETTAKIJ. (In Thai)
- THANSETTAKIJ. (1993). *Baan 93*. Bangkok: THANSETTAKIJ. (In Thai)
- Thaweeyot, P. (2008). *The way of life of community in Tha Nam Nonthaburi, A.D. 1928-1983*. Master Dissertation, M.A. in History, Silapakorn University, Thailand. (In Thai)
- The Nonthaburi Provincial Office. (1992). *Nonthaburi Provincial Development Plan*. Nonthaburi: Nonthaburi Province. (In Thai)