



การเปลี่ยนแปลงของเมืองจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่  
ของชุมชนพื้นที่ศึกษา : ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี



โดย  
นายภูวนัฐ คงสมโอษฐ์

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง แผน ข ระดับปริญญาโทมหาบัณฑิต

ภาควิชาสาขาวิชาภูมิสถาปัตยกรรม

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

ปีการศึกษา 2562

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

การเปลี่ยนแปลงของเมืองจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลง  
ด้านพื้นที่ของชุมชนพื้นที่ศึกษา : ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง แผน ข ระดับปริญญามหาบัณฑิต  
ภาควิชาสาขาวิชาภูมิสถาปัตยกรรม  
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร  
ปีการศึกษา 2562  
ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

URBAN CHANGE FROM THE DEVELOPMENT OF REAL ESTATE THAT HAVE  
AFFECTING COMMUNITY STUDY AREA: WAT CHALO SUBDISTRICT, BANG  
KRUI DISTRICT, NONTHABURI PROVINCE



An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for Master of Architecture (Urban Design)  
Department of Division of Landscape Architecture  
Graduate School, Silpakorn University  
Academic Year 2019  
Copyright of Graduate School, Silpakorn University

หัวข้อ การเปลี่ยนแปลงของเมืองจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชนพื้นที่ศึกษา : ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

โดย ภาณุรัฐ คงสมโอษฐ์

สาขาวิชา การออกแบบชุมชนเมือง แผน ข ระดับปริญญาโทมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก รองศาสตราจารย์ ดร. ภาณุรัฐ ปรียวนิตย์

---

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร ได้รับพิจารณาอนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร.จุไรรัตน์ นันทานิช)

พิจารณาเห็นชอบโดย

..... ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุพักตรา สุทธสุภา)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ภาณุรัฐ ปรียวนิตย์)

..... ผู้ทรงคุณวุฒิภายนอก  
(รองศาสตราจารย์ ดร.กรรณา รักขวิณ )

61051202 : การออกแบบชุมชนเมือง แผน ข ระดับปริญญาโท

คำสำคัญ : หมู่บ้านจัดสรร, อสังหาริมทรัพย์, ชุมชนชานเมือง

นาย ภูวนัฐ คงสมโอษฐ์: การเปลี่ยนแปลงของเมืองจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชนพื้นที่ศึกษา : ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ : รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐวุฒิ ปรียวนิตย์

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาพื้นที่ ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นย่านชุมชนชานเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงด้านการอยู่อาศัยเป็นอย่างมาก จากการพัฒนาเป็นโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ลักษณะการเปลี่ยนแปลงของเมือง จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรร และปัจจัยด้านอื่นๆ ที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองภายในพื้นที่ชุมชนตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรีหรือ มีการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล ประกอบด้วย การสืบค้นข้อมูลเอกสาร การศึกษาแผนที่ทางกายภาพของชุมชนทั้งในอดีตและปัจจุบัน เหตุการณ์สำคัญในพื้นที่ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของเมือง ตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 จนถึงปัจจุบัน ที่สอดคล้องในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในพื้นที่ เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ ใช้ลักษณะการซ้อนทับข้อมูล และการเปรียบเทียบ Timeline เหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องในช่วงเวลาเดียวกัน เพื่อดูลักษณะที่เปลี่ยนแปลง ประกอบกับข้อมูลแผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ นำข้อมูลทั้งหมดมาวิเคราะห์ร่วมกันเพื่อหาประเด็นที่สำคัญในการเปลี่ยนแปลงไปของเมืองจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บ้านจัดสรร

จากการศึกษา พบว่า การเปลี่ยนแปลงของเมือง การพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่ของชุมชนตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ไม่ได้ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชนเพียงอย่างเดียว แต่มาจากหลายปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐาน ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม ปัจจัยด้านกฎหมาย ข้อกำหนดท้องถิ่น และปัจจัยด้านสภาพเศรษฐกิจ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยดังกล่าวล้วนมีผลทำให้การใช้ประโยชน์ของพื้นที่ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี มีการเปลี่ยนแปลงไป

61051202 : Major (Urban Design)

Keyword : REAL ESTATE, HOUSING, SUBURBAN COMMUNITY

MR. PHOOWANUT KHONGSOMOT : URBAN CHANGE FROM THE DEVELOPMENT OF REAL ESTATE THAT HAVE AFFECTING COMMUNITY STUDY AREA: WAT CHALO SUBDISTRICT, BANG KRUI DISTRICT, NONTHABURI PROVINCE THESIS ADVISOR : ASSOCIATE PROFESSOR NATTAWUT PREYAWANIT

This research aims to study area in Wat Chalo, Bang Krui District, Nonthaburi, which is a suburb community area, and most of the housing transformations from real estate housing development projects in the area. And main pThis Research aims to study area in Wat Chalo, Bang Krui District, Nonthaburi, which is a suburb community area and most of the housing transformations from real estate housing development projects in the area. And the main purpose is a study characteristic of urban transformations from housing estate development. And other field factors that affect urban change within Wat Chalo community, Bang Krui District, Nonthaburi

So, research methods are processed and data analysis tool, first part study process including document research, physical community mapping to past and Present, important events in the area, and field factors of Urban Change, since 1997 – 2020, under real estate housing development within the area, and analysis tool part including data overlay function and field event timeline comparison in the same time for urban change combined with data mapping and Aerial photograph mapping. After that keep all the data and make data analysis discover what issues were of urban change from real estate housing development.

The study found that Urban Change from the development of the real estate, at Chalo Sub-district, Bang Krui District, Nonthaburi Province Its neither affecting community nor Urban Change but also from other filed factor form such as infrastructure, environment, legal and local legislation, and economic system, etc. so which such factors as affecting directly to land use function change at Wat Chalo sub-district, Bang Krui District, Nonthaburi Province.urpose is a study characteristic of urban transformations from the housing estate development. And other field factors that affect urban change within Wat Chalo community, Bang Krui District, Nonthaburi.

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี เนื่องมาจากคำแนะนำและคำปรึกษาจาก รองศาสตราจารย์ ดร. ญัฐวุฒิ ปรีชวินิตย์ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าวิจัยที่ให้ความช่วยเหลือและให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่ง ต่อผู้วิจัย รวมทั้ง ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุพักตรา สุทธิสุภา ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และอาจารย์ กรุณารักษ์วิญญู ที่กรุณาให้คำปรึกษา คำแนะนำ และข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์แก่ผู้วิจัย ส่งผลให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้ถูกต้อง และสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณในความกรุณาของทุกท่านเป็นอย่างสูง

นอกจากนี้ยังขอขอบคุณ สำนักงานเทศบาลเมืองบางกรวย กรมพัฒนาที่ดิน และผู้อยู่อาศัยในชุมชนวัดชลดอน ที่ได้ให้ความร่วมมือต่อการค้นคว้า สอบถามข้อมูล และอนุเคราะห์ข้อมูลต่างๆที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นอย่างดี

ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ของมหาวิทยาลัยศิลปากรทุกท่าน เจ้าหน้าที่ทุกท่านจากคณะ สถาปัตยกรรม และบัณฑิตวิทยาลัย ให้คำแนะนำ และอำนวยความสะดวกให้เป็นอย่างดี ขอขอบพระคุณเจ้าของ หนังสือ วารสาร เอกสาร และวิทยานิพนธ์ทุกเล่ม ที่ช่วยให้วิทยานิพนธ์มีความสมบูรณ์ ขอขอบคุณมิตรภาพและน้ำใจ ของ เพื่อน ๆ พี่น้อง ภาควิชาการออกแบบชุมชนทุกคน ขอขอบคุณภรรยา และครอบครัว ที่เป็นกำลังใจ ที่ปรึกษา และให้ คำแนะนำตลอดการศึกษาวิจัยจนสำเร็จลุล่วงด้วยดี

สุดท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณ มหาวิทยาลัยศิลปากร ที่ได้ให้โอกาสทางการศึกษา และประสิทธิประสาท วิชาความรู้ให้ตลอดระยะเวลาที่ศึกษาในสถาบันแห่งนี้ คุณค่าหรือประโยชน์อันเกิดจากวิทยานิพนธ์เล่มนี้ ผู้วิจัยขอน้อม บูชาแต่พระคุณบิดา มารดา และครอบครัว ครู อาจารย์ที่อบรมสั่งสอน แนะนำ ให้การสนับสนุนและให้กำลังใจอย่างดี ยิ่งเสมอมา



ภูวนัฐ คงสมโอษฐ์

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูปภาพ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของการวิจัย.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
คำถามในการวิจัย.....	2
สมมติฐานของการวิจัย.....	3
ขอบเขตของการวิจัย.....	3
ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	4
ผลที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
ข้อตกลงเบื้องต้นในการวิจัย.....	4
นิยามคำศัพท์ในการวิจัย.....	5
การนำเสนอการวิจัย.....	5
บทที่ 2 การศึกษาทฤษฎี แนวคิด เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 แนวคิดและทฤษฎี.....	7
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ทำการศึกษา.....	15
2.3 ผังเมืองรวมและระเบียบข้อบังคับในพื้นที่.....	19



บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย .....	30
3.1 กรอบแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในการวิจัย.....	30
3.2 วิธีและขั้นตอนการวิจัย.....	32
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	35
3.4 การเลือกพื้นที่ดำเนินการวิจัย.....	37
3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	41
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล .....	41
บทที่ 4 การศึกษาและวิเคราะห์สภาพทั่วไปของพื้นที่ ตำบลวัดชลอ จังหวัดนนทบุรี .....	43
4.1 ข้อมูลพื้นฐานของชุมชนตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี .....	45
4.2 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2540-พ.ศ.2544.....	50
4.3 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2545-พ.ศ.2549.....	59
4.4 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2550-พ.ศ.2554.....	64
4.5 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2555-พ.ศ.2559.....	73
4.6 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2560-พ.ศ.2563 (ปัจจุบัน) .....	86
4.7 สรุปการเปลี่ยนแปลงของชุมชนตำบลวัดชลอ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2540-พ.ศ.2563 (ปัจจุบัน).....	105
4.8 สภาพพื้นที่ทำการศึกษา บริเวณวงเวียนบางกรวย-ไทรน้อย ในพ.ศ. 2563 (ปัจจุบัน).....	109
บทที่ 5 ผลการวิจัย .....	117
5.1 การวิเคราะห์ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงของชุมชนวัดชลอบริเวณแยกวงเวียนบางกรวยไทรน้อย ที่ ผ่านมา.....	117
5.2 การวิเคราะห์ข้อมูลการเปรียบเทียบการเติบโตของพื้นที่ศึกษา และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมู่บ้านจัดสรร.....	132
5.3 การวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลงของสภาพพื้นที่การศึกษา .....	148
5.4 ประเด็นสำคัญจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ ของ ชุมชน .....	151

5.5 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อพิสูจน์สมมติฐาน .....	160
บทที่ 6 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ .....	162
6.1 สิ่งที่ค้นพบจากการวิจัย .....	162
6.2 การอภิปรายผลการวิจัย .....	164
6.3 สรุปสาระสำคัญจากการวิจัย .....	167
6.4 ข้อจำกัดในการวิจัย .....	173
6.5 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย .....	174
รายการอ้างอิง .....	176
ประวัติผู้เขียน .....	180



## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 ตารางการเปลี่ยนแปลงของการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดนนทบุรี.....	17
ตารางที่ 2 การลดลงของสวนทุเรียนนนท์.....	19
ตารางที่ 3 ตารางมาตรฐานการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย สำหรับเมืองขนาดเล็ก จำนวน ประชากรประมาณ 50,000-60,000 คน .....	25
ตารางที่ 4 ตารางมาตรฐานการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย สำหรับเมืองขนาดใหญ่ จำนวน ประชากรมากกว่า 50,000 คน ขึ้นไป.....	25
ตารางที่ 5 แสดงตัวอย่างการจัดเก็บของมูลสัตว์หรือมูลสัตว์ที่หมูบ้านจัดสรรภายในพื้นที่ .....	36
ตารางที่ 6 ทำเลโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในช่วง 9 เดือนแรกปี พ.ศ. 2561.....	38
ตารางที่ 7 ลำดับเหตุการณ์และการพัฒนาเมืองใน ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี 105	
ตารางที่ 8 ประชากรจากการทะเบียน อัตราการเปลี่ยนแปลง และความหนาแน่นของประชากร เป็น รายอำเภอ พ.ศ. 2556 – 2560 .....	115
ตารางที่ 9 จำนวนประชากร ตำบลวัดชลอ ปี พ.ศ 2562 .....	116
ตารางที่ 10 แสดงสัญลักษณ์โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในพื้นที่ทำการศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง ตั้งแต่ปี พ.ศ.2538 - พ.ศ.2561 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี .....	134
ตารางที่ 11 แสดงรายชื่อหมู่บ้าน ในพื้นที่ทำการศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง พื้นที่สำรวจจรัศมี 2 กิโลเมตรจากพื้นที่ศูนย์กลางการสำรวจบริเวณวงเวียนบางกรวย-ไทรน้อย ในอำเภอบางกรวย จังหวัด นนทบุรี กำหนดเป็น หมวดยุคระยะเวลาละ 5 ปีดังนี้.....	134
ตารางที่ 12 ข้อมูลโครงการจัดสรรในช่วงปี พ.ศ.2540-2562 .....	136

## สารบัญรูปภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 แสดงพื้นที่ตำบล วัดชลอ อำเภอบางกรวย นนทบุรี .....	3
ภาพที่ 2 รูปแบบการตั้งถิ่นฐานในแบบต่าง ๆ .....	8
ภาพที่ 3 รูปแบบโครงข่ายการสัญจรภายในเมืองประเภทต่าง ๆ .....	9
ภาพที่ 4 แผนที่ แนวเขตตามแผนที่ท้ายเทศบัญญัตินี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยน การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในเทศบาลเมืองบางกรวย .....	27
ภาพที่ 5 กรอบแนวคิดการวิจัย .....	31
ภาพที่ 6 วิธีการดำเนินการวิจัย .....	33
ภาพที่ 7 การเติบโตและลักษณะของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โครงการทาวน์เฮาส์ ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ.2559-พ.ศ.2560 .....	38
ภาพที่ 8 พื้นที่บริเวณวงเวียนบางกรวยไทรน้อย (แยก4อ.) .....	40
ภาพที่ 9 แผนที่ตำบลวัดชลอ และตำแหน่งของแยกวงเวียนบางกรวยไทรน้อย .....	40
ภาพที่ 10 แสดงแนวเขตพื้นที่ของตำบลวัดชลอ และแนวเขตเมืองของกรุงเทพมหานคร .....	45
ภาพที่ 11 พื้นที่ของตำบลวัดชลอ .....	48
ภาพที่ 12 เทศกาลแห่เทียนพรรษาทางน้ำ อำเภอบางกรวย วันที่ 26 กรกฎาคม 2561 .....	49
ภาพที่ 13 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพพื้นที่ตำบลวัดชลอ ปี พ.ศ.2538 .....	51
ภาพที่ 14 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงลักษณะชุมชนริมน้ำ (คลองอ้อมนนท์) ในปี พ.ศ.2538 .....	52
ภาพที่ 15 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงพื้นที่ชุมชนจัดสรรใกล้สถานีรถไฟบางกรวย ปี พ.ศ.2538 .....	53
ภาพที่ 16 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพถนนบางกรวย-จตุรรม สะพานบางกรวย และการสัญจร ทางน้ำบริเวณหน้าว่าการอำเภอบางกรวย ปี พ.ศ.2538 .....	55
ภาพที่ 17 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพแปลงที่ดินตำบลวัดชลอ ปี พ.ศ.2538 .....	56
ภาพที่ 18 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพพื้นที่เศรษฐกิจ ของตำบลวัดชลอ ปี พ.ศ.2538 .....	57
ภาพที่ 19 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพพื้นที่ของตำบลวัดชลอ ปี พ.ศ.2545 .....	59

ภาพที่ 20 การใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่อำเภอบางกรวย ปี พ.ศ.2544.....	63
ภาพที่ 21 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพพื้นที่ของตำบลวัดชลอ ปี พ.ศ.2553.....	65
ภาพที่ 22 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพระหว่างการพัฒนาสถานีรถไฟบางบำหรุ พ.ศ.2553 ....	67
ภาพที่ 23 การปรับปรุงประตูน้ำวัดชลอ และการทำเขื่อนกันตลิ่งบริเวณวัดชลอเพื่อป้องกันผลกระทบจากน้ำท่วมในปี พ.ศ.2554.....	67
ภาพที่ 24 แผนที่แสดงพื้นที่น้ำท่วมซ้ำซาก ปี พ.ศ.2548-พ.ศ.2556.....	68
ภาพที่ 25 แผนที่แสดงแนวกันน้ำในเขตกรุงเทพและปริมณฑล.....	69
ภาพที่ 26 แสดงพื้นที่น้ำท่วมซ้ำซากและแนวกันน้ำในเขตกรุงเทพและปริมณฑลของอำเภอบางกรวย.....	69
ภาพที่ 27 การใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่อำเภอบางกรวย ปี พ.ศ.2550.....	70
ภาพที่ 28 การใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่อำเภอบางกรวย ปี พ.ศ.2552.....	71
ภาพที่ 29 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพพื้นที่ของตำบลวัดชลอ ปี พ.ศ.2556 .....	73
ภาพที่ 30 ภาพถ่ายดาวเทียม: แสดงพื้นที่ปรับปรุงประตูน้ำวัดชลอ (1) และการก่อสร้างประตูน้ำบางกรวย (2) ใน ปี พ.ศ.2556.....	74
ภาพที่ 31 ภาพถ่ายดาวเทียม: แสดงพื้นที่ตำบลวัดชลอและระบบรถไฟสายสีม่วงและสีแดงอ่อนใน ปี พ.ศ.2558.....	75
ภาพที่ 32 ถ่ายทางเดินริมน้ำและเขื่อนกันตลิ่งวัดชลอภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ (ภาพถ่าย ปี พ.ศ.2563).....	76
ภาพที่ 33 แสดงเส้นทางพิเศษ สายศรีรัช-วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร .....	77
ภาพที่ 34 การใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่อำเภอบางกรวย ปี พ.ศ.2555.....	78
ภาพที่ 35 การใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่อำเภอบางกรวย ปี พ.ศ.2559.....	79
ภาพที่ 36 แผนที่เทศบัญญัติเทศบาลเมืองบางกรวย บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตเทศบาลเมืองบางกรวย อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2555.....	85
ภาพที่ 37 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพพื้นที่ของตำบลวัดชลอ ปี พ.ศ.2561.....	87

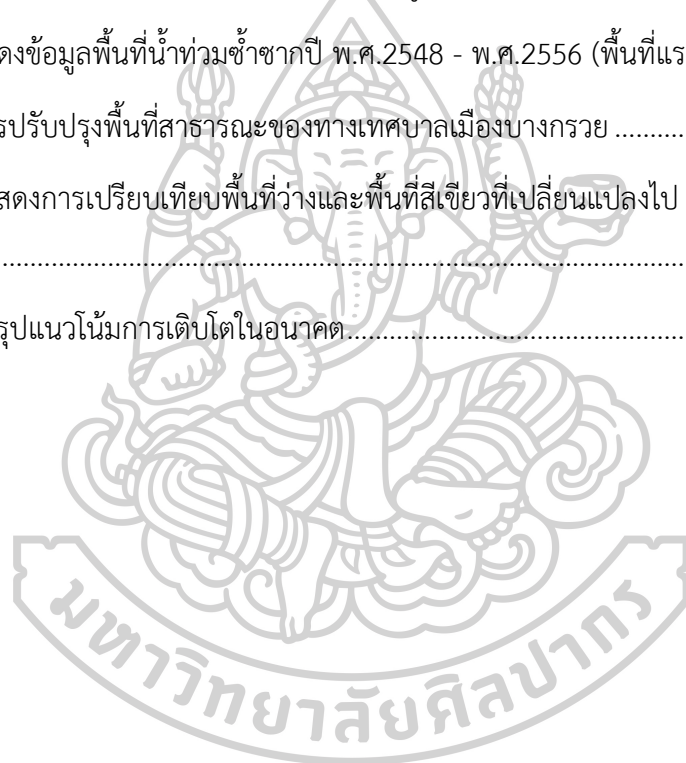
ภาพที่ 38 การปรับปรุงถนนบางกรวยไทรน้อยจากบริเวณคลองวัดกระโจมทอง ถึงแยก เทอดพระเกียรติ ปีพ.ศ.2562 .....	88
ภาพที่ 39 พื้นที่ชุมชนบริเวณวัดชลอ ในปัจจุบัน (พ.ศ.2563).....	89
ภาพที่ 40 บริเวณพื้นที่ชุมชนอยู่อาศัยใกล้วัดชลอ และชุมชนริมคลองบางกอกน้อย.....	90
ภาพที่ 41 พื้นที่ย่านการค้า(สีแดง)บริเวณวัดชลอ ในปัจจุบัน (พ.ศ.2563) .....	90
ภาพที่ 42 ย่านการค้าและพาณิชยกรรมบริเวณริมถนนบางกรวย-ไทรน้อย .....	91
ภาพที่ 43 ย่านการค้าและพาณิชยกรรมและสำนักงานเทศบาล บริเวณริมถนนบางกรวย-จنگนอม. 91	
ภาพที่ 44 บริเวณหน้าวัดชลอ ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ในปี พ.ศ.2555 และพ.ศ.2562 .....	91
ภาพที่ 45 สภาพแวดล้อมตลอดแนวถนนเทอดพระเกียรติ แสดงแนวรั้ว และทางเชื่อมสู่โครงการบ้าน จัดสรรตลอดแนวถนน .....	92
ภาพที่ 46 สภาพแวดล้อมบริเวณถนน เทอดพระเกียรติ .....	93
ภาพที่ 47 บริเวณ ถนนบางเทอดพระเกียรติ ในปี พ.ศ.2555 และพ.ศ.2562 .....	93
ภาพที่ 48 แสดงการเข้าถึงพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว ด้วยระบบถนนภายในพื้นที่.....	94
ภาพที่ 49 สภาพแวดล้อมบริเวณถนน บางกรวย-ไทรน้อย ที่มีบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก.....	95
ภาพที่ 50 บริเวณ ถนนบางเทอดพระเกียรติ ในปี พ.ศ.2555 และพ.ศ.2562 .....	95
ภาพที่ 51 การใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่อำเภอบางกรวยปี พ.ศ.2562 .....	96
ภาพที่ 52 ตำแหน่งที่ตั้งของ ตำบลวัดชลอ ในแผนผังของผังเมืองรวมนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 2)..	100
ภาพที่ 53 ตารางแสดงข้อสรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ร่างผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี .....	102
ภาพที่ 54 ผังเมืองรวมนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 2) ประกาศใช้ 19 ตุลาคม 2560 - 16 มกราคม 2561 .....	104
ภาพที่ 55 แสดงพื้นที่ทำการสำรวจบริเวณแยกวงเวียนบางกรวยไทรน้อย ตำบลวัดชลอ อำเภอบาง กรวย จังหวัดนนทบุรี.....	109
ภาพที่ 56 ผังแสดงตำแหน่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภาพในพื้นที่ที่สำคัญ.....	110
ภาพที่ 57 รถสองแถวสาธารณะ ในเส้นทางบางบัวทอง-ทำนูนนท์.....	111
ภาพที่ 58 ทำนูนวัดชลอ .....	111

ภาพที่ 59 โรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) นนทบุรี.....	112
ภาพที่ 60 วัดชลอ .....	112
ภาพที่ 61 เทศบาลเมืองบางกรวย .....	113
ภาพที่ 62 โรงพยาบาลบางกรวย.....	113
ภาพที่ 63 ธนาครไทยพาณิชย์ .....	114
ภาพที่ 64 ตลาดชาวสยาม.....	115
ภาพที่ 65 แสดงจำนวนสัดส่วนอาชีพของประชากรในเทศบาลเมืองบางกรวย.....	116
ภาพที่ 66 การเปรียบเทียบการเติบโตของพื้นที่ย่านชุมชนของจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2544 - พ.ศ.2562.....	118
ภาพที่ 67การเปรียบเทียบการเติบโตของพื้นที่ย่านชุมชนของอำเภอบางกรวย ตั้งแต่ปี พ.ศ.2544 - พ.ศ.2562.....	119
ภาพที่ 68 ลักษณะการขยายตัวของพื้นที่เมืองในภาพรวมของจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2544- 2562.....	120
ภาพที่ 69 แสดงพื้นที่ Built-up Area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา ปี พ.ศ.2538 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี.....	121
ภาพที่ 70 แสดงพื้นที่ Built-up Area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา ปี พ.ศ.2545 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี.....	122
ภาพที่ 71 แสดงพื้นที่ Built-up area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา ปี พ.ศ.2553 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี.....	123
ภาพที่ 72 แสดงพื้นที่ Built-up area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา ปี พ.ศ.2556 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี.....	124
ภาพที่ 73 แสดงพื้นที่ Built-up area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา ปีพ.ศ.2561 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี.....	125
ภาพที่ 74 แสดงพื้นที่ Built-up area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา ปีพ.ศ.2538-2561 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี.....	126

ภาพที่ 75 แสดงการสรุปรวมพื้นที่ Built-up area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา ตั้งแต่ปี พ.ศ.2538-2561 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี.....	127
ภาพที่ 76 แสดงทิศทางการพัฒนา จากชุมชนริมน้ำ ขึ้นมาบนบก ของพื้นที่ตำบลวัดชลอ .....	128
ภาพที่ 77 แสดงการเปรียบเทียบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอดีตและปัจจุบัน.....	129
ภาพที่ 78 บ้านริมคลองบางหลังที่ถูกปล่อยร้าง จากการโดนน้ำท่วม .....	129
ภาพที่ 79 สภาพแวดล้อมของบ้านริมคลองตรงข้ามวัดชลอ.....	129
ภาพที่ 80 แสดงลักษณะการแพร่กระจายของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ศึกษา ตั้งแต่ปีพ.ศ.2540 - พ.ศ.2561 .....	130
ภาพที่ 81 แสดงการเติบโตของเมืองจากศูนย์กลาง.....	131
ภาพที่ 82 ย่านศูนย์กลางบริเวณวงเวียนบางกรวย-ไทรน้อย (แยก สี.อ.).....	131
ภาพที่ 83 แสดงโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในพื้นที่ทำการศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 - พ.ศ.2561 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี .....	133
ภาพที่ 84 Timeline สำคัญในพื้นที่วิจัยและพื้นที่เกี่ยวข้อง ตลอดปี พ.ศ.2540- พ.ศ.2562.....	138
ภาพที่ 85 แผนภาพแสดงการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ .....	139
ภาพที่ 86 แผนภาพแสดงการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่เทียบกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน .....	140
ภาพที่ 87 แผนภาพแสดงการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่เทียบกับช่วงเวลาเหตุการณ์สำคัญ	141
ภาพที่ 88 แผนภาพแสดงการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่เทียบกับช่วงเวลาออกข้อกำหนดกฎหมายต่าง ๆ.....	142
ภาพที่ 89 แสดง Timeline และ ข้อมูลแผนที่การพัฒนาด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของตำบลวัดชลอ ตั้งแต่ปีพ.ศ.2540 - พ.ศ.2561.....	143
ภาพที่ 90 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี พ.ศ.2528 - พ.ศ.2558 .....	144
ภาพที่ 91 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ซ้อนทับกับข้อมูล Timeline สำคัญในพื้นที่วิจัย ในช่วงปี พ.ศ. 2540 - พ.ศ.2561 .....	145



ภาพที่ 92 ราคาที่ดินเทียบกับข้อมูลจำนวนหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้น ซ้อนทับกับข้อมูล Timeline สำคัญในพื้นที่วิจัย ในช่วงปี พ.ศ.2540-พ.ศ.2561 .....	146
ภาพที่ 93 การใช้ประโยชน์อาคารภายในพื้นที่ทำการศึกษา ในปี พ.ศ.2562 .....	149
ภาพที่ 94 การซ้อนทับพื้นที่สีเขียวของปี พ.ศ.2538 กับแผนที่ปี พ.ศ.2562 .....	150
ภาพที่ 95 แสดงการเติบโตของย่านพาณิชยกรรมภายในพื้นที่ปี พ.ศ 2538 - พ.ศ.2561 .....	153
ภาพที่ 96 แสดงจุดบอดการพัฒนาในพื้นที่บริเวณด้านตะวันออกของถนนบางกรวยไทรน้อย.....	155
ภาพที่ 97 แสดงเปลี่ยนแปลงพื้นที่จากการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร .....	156
ภาพที่ 98 แสดงข้อมูลพื้นที่น้ำท่วมซ้ำซากปี พ.ศ.2548 - พ.ศ.2556 (พื้นที่แรงแเง) .....	157
ภาพที่ 99 การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะของทางเทศบาลเมืองบางกรวย .....	158
ภาพที่ 100 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวที่เปลี่ยนแปลงไป ตั้งแต่ปี พ.ศ.2538 - พ.ศ.2561.....	159
ภาพที่ 101 สรุปแนวโน้มการเติบโตในอนาคต.....	173



## บทที่ 1

### บทนำ

#### ความเป็นมาและความสำคัญของการวิจัย

ปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงของเมือง เป็นสิ่งสำคัญที่ต้องตระหนักมากขึ้นในการวางแผนเพื่อพัฒนาเมืองปัจจุบัน ในประเทศไทยพื้นที่เขตเมืองเริ่มมีการเติบโตแพร่ขยายเข้าไปในพื้นที่ชนบทย่านชานเมือง ซึ่งทำให้พื้นที่สีเขียวและพื้นที่เกษตรกรรมมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่จากการเข้ามาของกลุ่มคนใหม่ๆ จึงเกิดการพัฒนาล้างงาน และที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะพื้นที่ชานเมือง ที่ทำหน้าที่เป็นแหล่งอยู่อาศัยสำหรับคนที่ต้องการเดินทางเข้ามาทำงานภายในเมืองกรุงเทพมหานคร เพราะมูลค่าที่ดินที่สูงมากเท่าที่ดินในเขตเมืองทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยไปในพื้นที่ชานเมืองเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก และเกิดผลกระทบต่อชุมชนดั้งเดิม ซึ่งการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ดังกล่าวมีทั้งข้อดีและข้อเสีย เช่น ข้อดีคือ การเติบโตในด้านเศรษฐกิจของชุมชน และข้อเสีย เช่น ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมที่อาจทำให้พื้นที่ของเมืองเปลี่ยนแปลงไป จากการพัฒนาถนนสัญจรหรือการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่ถมดินทับเส้นทางน้ำเดิม เป็นต้น

หนึ่งปัจจัยหลักที่คาดว่าจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงในเขตชานเมืองในคือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ หมู่บ้านจัดสรรที่มีบทบาทสำคัญ และเป็นตัวเร่งด้านการเจริญเติบโตของพื้นที่ย่านชานเมืองเป็นอย่างมากที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของเมือง ตั้งแต่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวจากภาวะเศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ.2540 เป็นต้นมา ซึ่งพื้นที่ชุมชนเดิมที่เป็นชุมชนเกษตรกรรมย่านชานเมืองในจังหวัดนนทบุรี ก็มีการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่มากขึ้น เช่น การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ อาจมีส่วนทำให้เกิดการเพิ่มขึ้นของอาคารพาณิชย์กรรม การเพิ่มขึ้นของตลาดและร้านสะดวกซื้อในชุมชน เป็นต้น และในขณะเดียวกันก็มีส่วนทำให้เกิดการลดลงของพื้นที่บางประเภทด้วย เช่น พื้นที่สีเขียว สวนเกษตรกรรมของชาวบ้าน และการลดลงของชุมชนริมน้ำ เป็นต้น ลักษณะของพื้นที่ดังกล่าวจึงเป็นรูปแบบที่น่าสนใจศึกษา เพื่อหาถึงสาเหตุของ

การเปลี่ยนแปลงไปของเมือง โดยเฉพาะลักษณะชุมชนชานเมืองเดิมที่เคยเป็นพื้นที่เกษตรกรรม เปลี่ยนกลายเป็นพื้นที่อยู่อาศัย

ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาพื้นที่ในบริบทของชุมชนชานเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงมากในช่วงที่ผ่านมา คือ พื้นที่ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ด้วยบริบทพื้นที่ที่เป็นย่านเศรษฐกิจของอำเภอบางกรวยที่มีตลาด การค้า และสถานที่ราชการ ที่อยู่ในละแวกใกล้เคียงกัน โดยในอดีตพื้นที่โดยรอบเดิมส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ทำเกษตรกรรม มีการปลูกพืชสวนพืชไร่ ต่อมาได้เกิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบ้านจัดสรรหลายโครงการ โดยเฉพาะหลังภาวะเศรษฐกิจถดถอยใน ปี พ.ศ.2540 ที่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีการเปลี่ยนแปลง จึงทำให้เกิดการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ตำบลวัดชลอที่มากขึ้น เพื่อทราบความเกี่ยวข้องของการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองและสภาพชุมชนเดิม รวมถึงเป็นตัวอย่างในการศึกษาพื้นที่ชานเมืองและชุมชนอื่น ๆ ที่ประสบปัญหาที่ใกล้เคียงกันจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือหมู่บ้านจัดสรรและสามารถนำข้อมูลที่ได้มาใช้ประโยชน์ในการวางแผนและออกแบบเมืองได้ในอนาคต

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาลักษณะการเปลี่ยนแปลงของเมือง จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในพื้นที่ชุมชนตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

### คำถามในการวิจัย

การเปลี่ยนแปลงไปของเมืองในพื้นที่ชุมชนเป็นผลมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในพื้นที่ หรือมีปัจจัยอย่างอื่นที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของเมืองด้วยหรือไม่

## สมมติฐานของการวิจัย

การเปลี่ยนแปลงของเมืองที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ตำบลวัดชลอ เป็นผลมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากภายในพื้นที่และพื้นที่ใกล้เคียง

## ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตของการวิจัยด้านพื้นที่ที่ทำการศึกษายู่ในเขตพื้นที่ตำบลวัดชลอ ซึ่งเป็นพื้นที่สำคัญที่มีเส้นทางเชื่อมต่อไปยังถนนสำคัญได้หลายเส้นทาง และมีการใช้เป็นเส้นทางสัญจรหลักของหมู่บ้านและชุมชนจัดสรรต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นโดยรอบ ด้วยลักษณะพื้นที่เป็นชุมชนริมน้ำดั้งเดิมเป็นจุดบรรจบของลำน้ำ 2 สาย คือ คลองบางกรวย และคลองบางกอกน้อย มีพื้นที่ชุมชนสำคัญบริเวณศูนย์กลางชุมชนบริเวณวงเวียนบางกรวย ถนนบางกรวย-ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี และพื้นที่ใกล้เคียงที่มีความเชื่อมโยงกันและส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงภายในพื้นที่



ภาพที่ 1 แสดงพื้นที่ตำบล วัดชลอ อำเภอบางกรวย นนทบุรี  
(กูเกิลแมพ, 2562)

## ขอบเขตด้านเนื้อหา

เป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของเมือง ที่มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อชุมชนในด้านการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ โดยแบ่งขอบเขตด้านเนื้อหาได้ดังนี้

- การศึกษาการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ทางกายภาพของตำบลวัดชะลอ
- การศึกษาการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบของพื้นที่ทางกายภาพ อันเป็นสาเหตุจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชุมชนบ้านจัดสรร ในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียง
- การศึกษาแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคตจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชุมชนบ้านจัดสรรในพื้นที่ชุมชนเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาในอนาคต

## ผลที่คาดว่าจะได้รับ

ทราบถึงลักษณะปัจจัยการเปลี่ยนแปลงของเมืองจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชนสู่การพัฒนาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ เพื่อให้สามารถนำข้อมูลที่ได้มาใช้ประโยชน์ในการวางแผนและออกแบบเมือง เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในลักษณะชุมชนบ้านจัดสรรชานเมือง ให้มีกรอบแนวทางการพัฒนาที่ชัดเจนขึ้น

## ข้อตกลงเบื้องต้นในการวิจัย

1. การศึกษาพื้นที่ตำบลวัดชะลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ได้พิจารณาจากข้อมูลและการสำรวจ ในปี พ.ศ.2562 เป็นหลัก ซึ่งข้อมูลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เช่น ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี ที่หมดอายุไปตั้งแต่ปีพ.ศ.2555 และในระหว่างทำการศึกษาอยู่ระหว่างการประกาศใช้ ผังเมืองรวมฉบับของปีพ.ศ. 2561 (ปรับปรุงครั้งที่ 2) ฉบับชั่วคราว

2. การสำรวจพื้นที่ชุมชนในตำบลวัดชลอ ผู้วิจัยไม่นำรายละเอียดของชุมชนทั้งหมดมาศึกษา เพียงหยิบยกเฉพาะพื้นที่สำคัญ มาวิเคราะห์ปัญหา เพื่อวิจัยประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องด้านสภาพพื้นที่ของชุมชน ด้วยข้อจำกัดด้านงบประมาณและระยะเวลา

### นิยามคำศัพท์ในการวิจัย

1. บ้านจัดสรร หมายถึง บ้านที่อยู่อาศัยในโครงการที่มีการจัดสรรที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป และมีการจัดตั้งนิติบุคคลดูแล (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543)

2. อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นส่วนเดียวกับที่ดินนั้นด้วย (ประมวลแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139)

3. ชุมชนชานเมือง หมายถึง พื้นที่ชุมชนรอบนอกเขตเมือง มีความหนาแน่นของประชากรไม่เท่าในเมือง พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย และพื้นที่เกษตรกรรม

4. การกระจายตัวของเมืองโดยขาดการควบคุม (Urban Sprawl) หมายถึง การที่เมืองกระจายตัวออกมาจากพื้นที่ที่มีความหนาแน่นมาก การขยายตัวเกิดขึ้นอย่างไม่มีระบบการรูก้าไปยังพื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่สีเขียวชานเมือง ที่มีความหนาแน่นน้อยกว่า เกิดปัญหาในการพัฒนาสาธารณูปโภคที่ไม่เพียงพอ และเกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมตามมา

### การนำเสนอการวิจัย

การนำเสนอการวิจัยเป็นรูปแบบรายงานฉบับสมบูรณ์ ตามรูปแบบของบัณฑิตวิทยาลัย กำหนด ประกอบด้วยรายละเอียดเนื้อหาจำนวน 6 บท

## บทที่ 2

### การศึกษาทฤษฎี แนวคิด เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การเปลี่ยนแปลงของเมืองจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชน พื้นที่ศึกษา : ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ได้ทำการศึกษาจากทฤษฎี แนวคิด เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ส่วนที่ 1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ในการอธิบายการเติบโต การเปลี่ยนแปลงของเมืองในพื้นที่ ลักษณะ รูปแบบ ที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของเมือง โดยเริ่มจากการวิเคราะห์พื้นที่ที่ใช้ทฤษฎีการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์มาอธิบายรูปแบบดั้งเดิมของพื้นที่ ตลอดจนการพัฒนากลายเป็นเมืองในปัจจุบัน รูปแบบสังคมของเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง

ส่วนที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยการศึกษาข้อมูลด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการงานวิจัย ภายในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีเพื่อเป็นข้อมูลในการอ้างอิงประกอบการวิเคราะห์พื้นที่ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น งานวิจัยเรื่องการเลือกที่อยู่บ้านจัดสรรในเขตปริมณฑล งานศึกษาผลกระทบจากการก่อสร้างถนนต่อการเปลี่ยนแปลงในจังหวัดนนทบุรี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ทำการศึกษา เป็นต้น

#### 2.1 แนวคิดและทฤษฎี

##### 2.1.1 ทฤษฎีการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์

##### 2.1.2 แนวคิดการปรับเปลี่ยนของเมือง (Urban Change)

##### 2.1.3 แนวคิดความเป็นเมือง (Urbanization)

##### 2.1.4 การพัฒนาการของที่อยู่อาศัยและหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย

#### 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ทำการศึกษา

2.2.1 งานวิจัยปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

2.2.2 งานวิจัยผลกระทบจากการก่อสร้างถนนต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพในจังหวัดนนทบุรี

2.2.3 งานวิจัยผลกระทบของชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่มีผลต่อการเข้าถึงชุมชนเดิมในจังหวัดนนทบุรี

##### 2.2.4 บทความ การขยายตัวของเมืองกับการลดลงของสวนทุเรียนนนท์

## 2.3 ผังเมืองรวมและระเบียบข้อบังคับในพื้นที่

### 2.1 แนวคิดและทฤษฎี

#### 2.1.1 ทฤษฎีการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์

การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์นั้นเริ่มจากการที่มนุษย์มีสังคม มีความสัมพันธ์ระหว่างกันเกิดการรวมตัวทำเกษตรกรรม มีการตั้งถิ่นฐานแตกต่างกันไปตามภูมิศาสตร์ เกิดเป็นวัฒนธรรม อาจกล่าวได้ว่าการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ มีผลมาจากหลายปัจจัยด้วยกัน ทั้งรูปแบบธรรมชาติของมนุษย์ที่เป็นสัตว์สังคมต้องการการรวมกลุ่ม รวมไปถึงการประกอบอาชีพการหาอาหาร ทำเกษตรกรรม เพราะรูปแบบการทำเกษตรกรรมต้องการ การรวมกลุ่มเพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และทรัพยากรธรรมชาติมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ความอุดมสมบูรณ์ ก็จะเกิดการย้ายถิ่นฐานไปตามแหล่งต่าง ๆ ที่เหมาะสม เกิดเป็นรูปแบบสังคมและวัฒนธรรมที่แตกต่างกันไป

การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ โดย Constantinos A. Doxiadis ได้เสนอ รูปแบบของ Ekistics Model ว่ากระบวนการเกิดเป็นเมือง (urbanization) มีความเกี่ยวข้องกับการตั้งหลักแหล่งหรือถิ่นฐานของมนุษย์ โดย Ekistics Model จะกล่าวถึงองค์ประกอบพื้นฐานที่จำเป็นในการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ ที่สามารถแบ่งได้เป็นองค์ประกอบ 5 ข้อ ดังนี้

- ธรรมชาติ (Nature) เป็นรากฐานและขอบเขตที่ซึ่งชุมชนถูกสร้างขึ้นมา
- คน (Man or Anthropos) ความต้องการทางด้านชีวภาพ ด้านอารมณ์ ค่านิยม เป็นต้น
- สังคม (Society) กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการรวมกลุ่ม การพบปะ การศึกษา วัฒนธรรม
- โครงสร้างทางกายภาพ (Physical Structure) เกี่ยวข้องกับการดำเนินชีวิต เช่น บ้านพัก ศูนย์ราชการ ศูนย์บริการ เป็นต้น
- โครงข่าย (Networks) เป็นระบบที่เกิดจากธรรมชาติและ การสร้างของมนุษย์ซึ่งช่วยอำนวยความสะดวกในการประกอบกิจกรรมอยู่อาศัยของมนุษย์เอง

ทฤษฎี Ekistics Model เป็นแนวคิดที่ต้องการให้คน เกิดความสุขและความปลอดภัยในชุมชนโดยการสร้างความสมดุลให้กับองค์ประกอบทั้ง 5 ข้อที่กล่าวมาข้างต้น



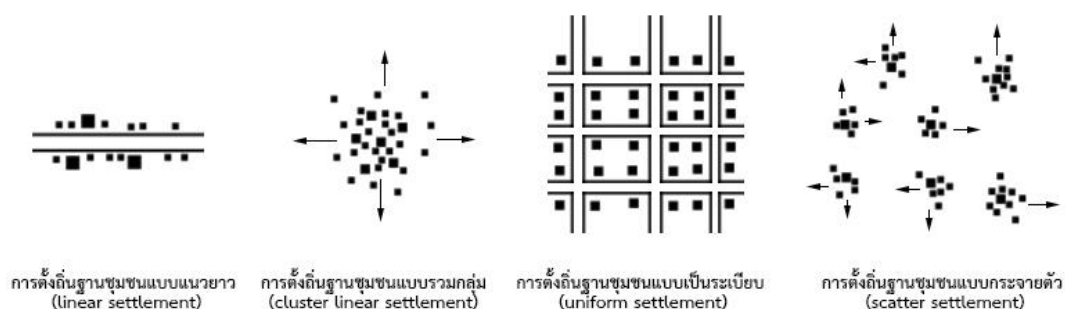
กิตติศักดิ์ วิทยาโกมลเลิศ (2545) ได้อธิบายถึงรูปแบบการตั้งถิ่นฐานว่าเกิดจากการรวมตัวกันของมนุษย์และเกิดการเติบโตขึ้น และมีความแตกต่างตามลักษณะสังคมกิจกรรมของเมืองทรัพยากรธรรมชาติ โดยสามารถแบ่งได้ 4 รูปแบบ คือ

1. การตั้งถิ่นฐานชุมชนแบบแนวยาว (linear Settlement) เป็นการตั้งชุมชนและบ้านเรือนมีลักษณะเกาะกลุ่มเป็นแนวยาวกระจายไปตามเส้นทางคมนาคม เช่น แม่น้ำลำคลอง (River linear settlement) หรือตามเส้นทางสำคัญ ย่านการค้าหรือทางแยกสำคัญ เป็นลักษณะของการตั้งถิ่นฐานแบบดั้งเดิมที่พบได้ในประเทศไทย โดยเฉพาะบริเวณชุมชนที่อาศัยใกล้แหล่งน้ำ เพราะเป็นเส้นทางสำคัญในการเดินทางสัญจรและค้าขายหลัก ในสมัยก่อน ความหนาแน่นของการตั้งถิ่นฐานมักจะอยู่ตามแนวที่ราบลุ่มแม่น้ำ ปากแม่น้ำ ที่มีความอุดมสมบูรณ์ ต่อมาได้เกิดการตั้งถิ่นฐานชุมชนตามแนวยาวของสองฝั่งถนน (Road Linear Settlement) ที่เป็นการเปลี่ยนแปลงตามเส้นทางสัญจรในสมัยใหม่ที่เดินทางด้วยรถยนต์ และการเติบโตของเส้นทางคมนาคมต่าง ๆ ก็ทำให้เกิดการพัฒนาตามแนวนอนออกไปได้ไกลขึ้น จากความสะดวกและรวดเร็วของการเดินทางในสมัยใหม่

2. การตั้งถิ่นฐานชุมชนแบบรวมกลุ่ม (Cluster Settlement) เป็นลักษณะของการรวมกลุ่มกันของชุมชนตามจุดศูนย์กลางต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น ทางแยก หรือสถานที่สำคัญ วัด ตลาด เป็นต้น ที่เกิดขึ้นกับชุมชนที่มีลักษณะข้อจำกัดทางธรรมชาติ ที่จำกัดการขยายตัวของชุมชน

3. การตั้งถิ่นฐานชุมชนแบบเป็นระเบียบ (Uniform Settlement) เป็นการตั้งถิ่นฐานที่เกิดกับพื้นที่ที่มีทรัพยากรธรรมชาติแบบกระจายตัวเท่าๆ กัน มีการออกแบบ หรือวางแผนการเติบโตของเมืองได้อย่างสะดวก และมีการสัญจรที่ดี

4. การตั้งถิ่นฐานชุมชนแบบกระจายตัว (Scatter Settlement) เป็นลักษณะของการตั้งถิ่นฐานกระจายตัวกันไปเป็นกลุ่มๆ ตามลักษณะของที่ดิน ซึ่งมักจะมีจุดศูนย์กลางร่วมกัน เช่น หมู่บ้านต่าง ๆ ที่กระจายตัวกันไปตามพื้นที่เกษตรกรรม

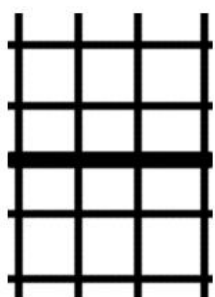


ภาพที่ 2 รูปแบบการตั้งถิ่นฐานในแบบต่าง ๆ

## 2.1.2 แนวคิดการปรับเปลี่ยนของเมือง (Urban Change) การเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชน

Carmonna and others (2003) ได้อธิบายถึง การเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชนไว้ว่า การเปลี่ยนแปลงมักจะควบคู่ไปกับโครงข่ายการสัญจรและกิจกรรมการใช้ที่ดินของเมือง โดยโครงข่ายการสัญจรนั้น เป็นเส้นทางของการพบปะของผู้คนเกิดเป็นพื้นที่สังคมรูปแบบหนึ่ง โดยเฉพาะการสัญจรของคนเดินเท้า จะมีความสำคัญมากกว่าการสัญจรโดยรถยนต์ เพราะการเดินสามารถสร้างปฏิสัมพันธ์กันระหว่างบุคคลได้ แตกต่างจากการใช้รถยนต์ ที่ไม่มีการเกิดปฏิสัมพันธ์กับสังคมโดยรอบ ให้ความสำคัญกับพื้นที่ต้นทางและปลายทางมากกว่า โดยรูปแบบโครงข่ายการสัญจรในเมืองแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

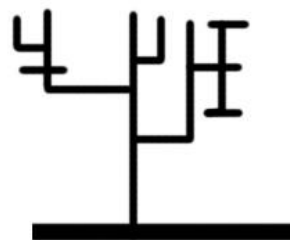
1. ระบบตาราง (Ring) เป็นรูปแบบเส้นตรงตัดกันเป็นสี่เหลี่ยมทำมุมต่าง ๆ มีเส้นทางสัญจรที่หลากหลายเชื่อมถึงกัน
2. ระบบวงแหวน (Ring/Loop) เป็นเส้นทางที่เชื่อมกัน 2 ทิศทางสามารถเดินทางเข้า และออกในอีกบริเวณหนึ่งได้ สามารถวนรอบถึงกันได้
3. ระบบถุงแฉ่ง (Cul-De-Sac) เป็นรูปแบบทางสัญจรแผ่ขยายคล้ายกิ่งไม้ มีทางเข้าออกทางเดียว เส้นทางกระจายแผ่ขยายไปเป็นเส้นทางตัน ไม่สามารถเชื่อมต่อกับส่วนอื่น ๆ ได้



ระบบตาราง Ring



ระบบวงแหวน Ring/Loop



ระบบถุงแฉ่ง Cul-de-sac

ภาพที่ 3 รูปแบบโครงข่ายการสัญจรภายในเมืองประเภทต่าง ๆ

(Carmonna & others, 2003)

ประเภทของทางสัญจรที่เกิดขึ้นจะสะท้อนถึงรูปแบบกิจกรรมและการใช้ที่ดินของพื้นที่นั้น เช่น รูปแบบโครงข่ายตาราง และวงแหวนจะช่วยให้การสัญจรมีความคึกคัก เพราะสามารถเชื่อมโยงถึงกันได้ทุกส่วน ขณะที่การสัญจรระบบลู่งแปง จะเป็นลักษณะของพื้นที่อยู่อาศัยที่ต้องการความเป็นส่วนตัวไม่พลุกพล่าน เพราะเป็นเส้นทางตัน ผู้ใช้จึงมีเฉพาะผู้ที่ต้องการไปพื้นที่นั้นๆ ต่างจากระบบการสัญจรอื่นที่สามารถเชื่อมถึงกันได้

### การเปลี่ยนแปลงทางสังคมของชุมชน

ดาร์วิน ธิวลิปพิพัฒน์กุล (2549) ได้กล่าวว่า การเปลี่ยนแปลงของชุมชนที่มีการเปลี่ยนแปลงจากแบบหนึ่งไปเป็นอีกแบบหนึ่ง โดยอ้างอิงแนวคิดสำคัญของ ได้แก่ Ferdinand Toennies, Robert Redfield และ Emile Durkheim ดังนี้

Toennies (1957, อ้างถึงในดาร์วิน ธิวลิปพิพัฒน์กุล (2549) ได้อธิบายถึง ความแตกต่างของสังคมสองแบบคือสังคมชนบทและสังคมเมือง โดยชุมชนชนบทนั้นมีความสัมพันธ์กันของบุคคลในลักษณะที่มีการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน การพึ่งพาอาศัย มีความผูกพันทางใจ มีข้อตกลงต่าง ๆ ระหว่างกันที่ไม่เป็นทางการ ซึ่งเมืองชุมชนมีขนาดใหญ่ขึ้นกลายเป็นเมืองความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลจะเปลี่ยนไปเป็นแบบที่มีการติดต่อกันอย่างเป็นทางการ มีข้อตกลงหน้าที่ชัดเจน มีการใช้ระบบของเงินและการจ่ายเป็นข้อตกลงแลกเปลี่ยน

Redfield (1941, อ้างถึงในดาร์วิน ธิวลิปพิพัฒน์กุล (2549) ได้อธิบายถึง การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากชุมชนชนบทสู่สังคมเมืองเกิดจากการเปลี่ยนแปลงขั้นพื้นฐาน 3 อย่าง คือ Cultural Disorganization ซึ่งหมายถึง กฎเกณฑ์และข้อบังคับ ที่เป็นตัวชี้นำการกระทำของคนในสังคมให้ เป็นไปในแนวทางเดียวกัน Secularization ซึ่งหมายถึงกระบวนการเปลี่ยนแปลงที่มีการใช้เหตุและผลเป็นตัวนำการกระทำของคนในสังคม แทนที่ความเชื่อทางศาสนา และ Individualism ซึ่งเกี่ยวข้องกับระดับความเป็นตัวของตัวเองที่สูงขึ้นของคนในสังคมเมือง

Durkheim (1933, อ้างถึงใน ดาร์วิน ธิวลิปพิพัฒน์กุล (2549) ได้อธิบายถึง การเปลี่ยนแปลงทางสังคมในชุมชนด้วยลักษณะทางกิจกรรมทางเศรษฐกิจเป็นปัจจัยสำคัญในการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทางสังคม โดยชุมชนชนบทเป็นลักษณะของเกิดจากค่านิยมที่เหมือนกัน ความสนใจเหมือนกัน อันเนื่องมาจากมีหน้าที่และกิจกรรมที่คล้ายคลึงกัน ขณะที่รูปแบบสังคมเมือง เกิดจากความแตกต่างในบทบาท และหน้าที่อันเนื่องมาจาก การแบ่งงานกันทำ ทำให้แต่ละส่วนต้องมีการพึ่งพาส่วนอื่น ๆ มากขึ้น

### 2.1.3 แนวคิด ความเป็นเมือง (Urbanization)

อริสา จันทรบุญทา (2561) ได้กล่าวว่า ความเป็นเมือง (Urbanization) หมายถึง กระบวนการเปลี่ยนจากชนบทสู่การเป็นเมือง ภายหลังเมืองเริ่มมีการพัฒนามากขึ้นกระบวนการกลายเป็นเมืองมีมิติมากขึ้น โดยตัวชี้วัดความเป็นเมืองในระดับสากลจะครอบคลุมมิติด้านคุณภาพมากขึ้น เช่น ความแออัด การจัดการขยะ การเข้าถึงบริการสาธารณสุข และเศรษฐกิจ ในการพัฒนาเศรษฐกิจของเมืองจะอาศัยกลไกของความเป็นเมือง และการอยู่ร่วมกันของคนจำนวนมาก ทำให้ผู้ผลิตได้ประโยชน์จากการผลิตจำนวนมาก (Economy of Scale) ยังได้ประโยชน์จากต้นทุนการขนส่ง เกิดการกระจายความรู้ระหว่างผู้ผลิต เกิดเป็นความชำนาญเฉพาะทางจากลักษณะงานที่แบ่งตามหน้าที่ ซึ่งเป็นลักษณะของชุมชนเมือง ขณะเดียวกัน กิจกรรมการผลิตและสินค้าที่หลายหลายยังเป็นตัวดึงดูดประชากรเข้ามาทำงานและอาศัยในพื้นที่ทำให้เกิดอุปสงค์ต่อสินค้าเป็นจำนวนมาก การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ก็ยิ่งจะเพิ่มศักยภาพในการพัฒนาเศรษฐกิจให้กับพื้นที่ขึ้นอีกด้วย

กระบวนการเกิดเมืองมีปัจจัยหลายด้านมีการดึงดูดให้ประชากรย้ายถิ่นฐานเข้ามากลายเป็นเมือง เช่น ปัจจัยด้านประวัติศาสตร์ การตั้งรกรากเดิม สภาพอากาศ ภูมิประเทศ ความอุดมสมบูรณ์ของพื้นที่

การพัฒนาเศรษฐกิจกับความเป็นเมือง ในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ภาครัฐมีการส่งเสริมเศรษฐกิจเป็นจำนวนมาก เพราะเชื่อว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจจะนำไปสู่ความเป็นเมืองในพื้นที่นั้น โดยภาครัฐจะมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับ และผลักดันอุตสาหกรรมเพื่อกระตุ้นให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และผู้คนก็จะเข้ามาในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งสามารถอธิบายได้ว่า กิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศที่มีระดับพัฒนาการทางเศรษฐกิจสูง มักจะนำไปสู่ความเป็นเมืองมากกว่าประเทศที่พัฒนาน้อยกว่า

### ปัญหาการกระจายตัวของเมือง

การเติบโตที่มากเกินไปของเมืองส่งผลให้เกิดสภาพปัญหาต่าง ๆ ขึ้น ทั้งปัญหาความแออัดที่มากเกินไปของชุมชน ความเหลื่อมล้ำ และการเข้าถึงบริการสาธารณสุขที่ไม่เพียงพอ โดยเฉพาะเมืองรอบนอกหรือชานเมืองที่ยังไม่พร้อมในการรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวมาจากเมืองใหญ่ทำให้เกิดแนวคิดในการแก้ปัญหาเมือง ดังนี้

ปี ค.ศ.1950-1990 ภาครัฐมีการจัดการพื้นที่ด้วยการใช้ Zoning ภายในเมือง เพื่อลดความแออัดในย่านใจกลางเมือง มีการจำกัดการขยายตัวของเมืองด้วยการจัดการพื้นที่สีเขียว (Greenbelt)

มีการจำกัดการเติบโตของเมืองหลัก ด้วยการสร้างเมืองใหม่ด้วยการใช้อุตสาหกรรมเป็นตัวขับเคลื่อน การเติบโตของเมือง ด้วยการสร้างเขตเศรษฐกิจพิเศษ จุดใจภาคธุรกิจให้ย้ายถิ่นฐานการลงทุนมาในพื้นที่ โดยให้ประโยชน์ทางด้านภาษี เป็นต้น ส่วนภาครัฐจะลงทุนไปกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่เพื่อเชื่อมโยงพื้นที่เมืองต่าง ๆ ให้มีความสะดวก แต่แผนการดังกล่าวก็ไม่ประสบความสำเร็จมากนักจากการทำให้ราคาที่ดินในพื้นที่พุ่งสูงขึ้น

ปี ค.ศ.2000 มีการสร้างความสมดุลระหว่างเมืองตามแนวทางของสหประชาชาติ ที่มีแนวทางในการกระจายพื้นที่เมืองไปยังชนบท และพื้นที่ในเมืองก็จะมีการจัดการกำหนดย่านธุรกิจในเมือง เพื่อลดความแออัดในย่านศูนย์กลางเมือง โดยการกระจายการใช้พื้นที่ในเมืองให้เกิดความสมดุลในการใช้สอยพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ขณะที่การพัฒนาชนบทก็จะเป็นการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และสาธารณูปโภคให้เชื่อมโยงกับเมืองหลักเพื่อกระจายการเติบโตของพื้นที่เมือง โดยไม่ได้เน้นจำกัดการเติบโตของเมืองอย่างในช่วงแรก แต่เน้นให้เกิดการเติบโตตามแผนที่มีการจัดการอย่างเหมาะสมควบคู่กันไป

### การพัฒนาการเป็นเมืองของประเทศไทย

ในประเทศไทยภาครัฐจะมีบทบาทมากในการพัฒนาความเป็นเมืองให้เกิดขึ้น โดยเริ่มต้นจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยสามารถแบ่งพัฒนาการของการเป็นเมืองในประเทศไทยได้ดังนี้

พ.ศ.2510 - พ.ศ.2514 เป็นการกำหนดจุดในการพัฒนาเมืองตามภูมิภาคอย่างกว้าง ๆ

พ.ศ.2525 - พ.ศ.2534 มีการระบุเป้าหมายในการพัฒนาชัดเจนมากขึ้นโดยเน้นการพัฒนาเมืองหลักอย่างกรุงเทพฯ และพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก มีการพัฒนาระบบเมืองหลักเมืองรองขึ้นในภูมิภาค

พ.ศ.2535 - พ.ศ.2539 เน้นการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ให้เกิดความเชื่อมโยงขึ้นในระดับภูมิภาคโดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพฯ และมีการพัฒนาจังหวัดอุตสาหกรรมภาคกลางตอนบนขึ้นมา

พ.ศ.2540 - ปัจจุบัน เน้นการพัฒนาเมืองหลักตามภูมิภาค พัฒนากลุ่มจังหวัดเพิ่มศักยภาพของท้องถิ่น มีการพัฒนาพื้นที่ภาคตะวันออกให้เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมในอนาคต

การพัฒนาเมืองในประเทศไทยในช่วงเริ่มต้นนั้น คงเน้นการพัฒนากรุงเทพมหานครเป็นหลัก ทำให้ระบบโครงสร้างเมืองของประเทศไทยจัดเป็นกลุ่มเมืองเอกราช (Primary pattern) เพราะสัดส่วนประชากรแตกต่างจากเมืองอื่นมาก จึงส่งผลให้กรุงเทพมหานครดึงดูดทรัพยากรมากระจุกตัวในทีเดียว ทั้งภาคการผลิตและโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำไม่เท่าเทียมกันจากการกระจายทรัพยากรและงบประมาณ แนวทางการพัฒนาเมืองในประเทศไทยจึงควรเน้นการปรับปรุงการ

พัฒนาเมืองขนาดต่าง ๆ ในประเทศไทยให้มีความสมดุลมากขึ้น ทั้งการเพิ่มความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่เมืองรอง เพื่อกระจายความเป็นเมืองสู่ภูมิภาคมากขึ้น และการลดระยะห่างระหว่างเมืองหลักและเมืองรอง ด้วยการพัฒนาระบบขนส่งคมนาคม และการสื่อสารให้มีความเชื่อมโยง สามารถทำให้การเดินทาง การพัฒนาเศรษฐกิจมีความสะดวกรวดเร็วมากขึ้น และการพัฒนาเมืองรองให้มีปัจจัยที่เหมาะสมในการย้ายปัจจัยการผลิต การลงทุน และโรงงานต่าง ๆ ให้มีความน่าดึงดูด การปรับปรุงระบบโครงสร้างพื้นฐาน การเข้าถึงสาธารณูปโภค การศึกษาที่เหมาะสม และเพียงพอในการเติบโตในอนาคต

#### 2.1.4 การพัฒนาการของที่อยู่อาศัยและหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย

มรกต วรชัยรุ่งเรือง (2553b) ได้กล่าวว่า แนวคิดและรูปแบบที่อยู่อาศัยในประเทศไทยโดยแบ่งการศึกษาเป็น 2 ยุคด้วยกัน โดยยุคแรกเป็นช่วงเริ่มต้นก่อนมีการพัฒนาระบบหมู่บ้านจัดสรร และยุคที่สองเป็นยุคหลังการมีหมู่บ้านจัดสรร

1. แนวคิดและการพัฒนาที่อยู่อาศัย ช่วงปี พ.ศ.2411-พ.ศ.2510 (ยุคแรก) สามารถแบ่งได้ 3 ช่วง ดังนี้

ช่วงที่ 1 พ.ศ.2411-พ.ศ.2453 อยู่ในช่วงรัชกาลที่ 4 ที่ประเทศไทยได้รับอิทธิพลจากแนวคิดตะวันตก รูปแบบของที่อยู่อาศัยในช่วงนี้ มีทั้งบ้านเดี่ยวของประชาชนทั่วไป จนไปถึง คหบดี ข้าราชการคนสำคัญ และมีบ้านพักอาศัยกึ่งร้านค้าหรือ ตึกแถว 1-2 ชั้น ซึ่งได้รับอิทธิพลมาจากจีน และตะวันตก ขนาดประมาณ 5-10 ห้องแถวต่อกัน มักอยู่บนพื้นที่ริมถนนสำคัญๆ เช่น ในย่านใจกลางเมือง และเริ่มมีอาคารห้องพักให้เช่าเป็นห้องต่าง ๆ มีทางเดินและบันไดร่วมกัน เช่น แพลตพนักงานห้างร้านต่าง ๆ ซึ่งเป็นรูปแบบที่ได้รับอิทธิพลจากต่างประเทศและนับเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ในสมัยนั้น

ช่วงที่ 2 พ.ศ.2453-พ.ศ.2468 ที่อยู่อาศัยยังมีลักษณะใกล้เคียงกับช่วงที่ 1 มีบ้านพักอาศัยขนาดเล็กขนาดใหญ่บ้างตามฐานะ และจำนวนผู้อยู่อาศัย เริ่มมีการจัดสรรที่ดินแบ่งขายเป็นแปลงย่อยๆ สำหรับปลูกบ้านขาย แต่ก็ไม่แพร่หลายนัก และมักจะขายแต่ที่ดิน ไม่ได้มีบ้านพร้อมอยู่แต่ มักจะมีการทำสัญญาพร้อมปลูกสร้างไปพร้อมกันกับการขายที่ดิน และหน่วยงานภาครัฐ เช่น พื้นที่ราชพัสดุ ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ก็เริ่มมีการจัดแบ่งที่ดินสำหรับข้าราชการในพระองค์อยู่อาศัย

ช่วงที่ 3 พ.ศ.2468-พ.ศ.2503 เริ่มมีการเติบโตของตึกแถวที่เป็นลักษณะทำการค้าและอยู่อาศัยมากขึ้น และมักกระจุกตัวอยู่ตามย่านกลางเมือง

ภายหลังประเทศไทยมีการประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 ในช่วงปี พ.ศ.2500 รัฐบาลมีการเร่งการพัฒนาาระบบอุตสาหกรรม เปิดรับการลงทุน เร่งพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในด้านต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก สร้างรายได้ และอาชีพให้กับประชาชนเป็นจำนวนมากก็ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสังคมขนาดใหญ่ จากเดิมที่เป็นที่ประชากรประกอบอาชีพเกษตรกรรม เปลี่ยนแปลงมาเป็นผู้ใช้แรงงาน และเริ่มมีการย้ายเข้าสู่เมืองหลวงเกิดการเติบโตของจำนวนประชากรมากขึ้นทำให้เกิดความหนาแน่นของประชากรสูงขึ้น ทำให้เกิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งยังมีไม่เพียงพอในสมัยนั้น รัฐบาลจึงมีการส่งเสริมการสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน ทั้งการจัดสรรบ้านให้แก่ผู้มีรายได้น้อย และหน่วยงานภาคเอกชนก็มีการให้สวัสดิการกับพนักงานคงงาน ทั้งในรูปแบบของบ้านพัก อาคารพักอาศัยรวม ตึกแถว เป็นต้น

ในช่วงปี พ.ศ.2510-พ.ศ.2515 โครงการบ้านจัดสรรในระยะแรกนี้ เน้นกลุ่มเป้าหมายที่ผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป โครงการบ้านจัดสรรของรัฐบาลในช่วงนี้มักตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมือง เป็นโครงการขนาดใหญ่ และขนาดเล็กตามมาในภายหลัง และในปี พ.ศ. 2513 เริ่มมีโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทเอกชนเปิดขายให้กับประชาชนทั่วไปในพื้นที่เขตชานเมืองและปริมณฑล บ้านจัดสรรในช่วงนี้จึงเน้น ความประหยัด เรียบง่าย เป็นหลัก

2. แนวคิดและการพัฒนาที่อยู่อาศัย ช่วงปี พ.ศ.2510-ปัจจุบัน (พ.ศ.2553) (ยุคที่2) แบ่งออกเป็น 4 ช่วง ดังนี้

ช่วงที่ 1 พ.ศ.2510-พ.ศ.2519 เป็นช่วงเริ่มต้นของหมู่บ้านจัดสรร จากการเพิ่มขึ้นของสถาปนิกที่กลับมาจากการเรียนได้นำแนวคิดรูปแบบตะวันตกเข้ามามีบทบาทกับรูปแบบที่อยู่อาศัยภายในประเทศ และการตอบสนองกับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยจากภาคเอกชน จึงเกิดรูปแบบการก่อสร้างจำนวนมาก ที่มีความรวดเร็วในการก่อสร้าง ลักษณะที่อยู่อาศัยจึงเป็นแบบเรียบง่าย ตามแนวคิดโมเดิร์น จากตะวันตก

ช่วงที่ 2 พ.ศ.2520-พ.ศ.2529 เริ่มมีการแข่งขันด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนมากขึ้น มีการพัฒนาด้านเทคโนโลยีการก่อสร้างขึ้น แต่รูปแบบที่อยู่อาศัยในช่วงก็ยังคงไม่มีความแตกต่างจากยุคแรกมากนัก ที่เน้นรูปแบบเรียบง่าย มีความประหยัดและก่อสร้างได้รวดเร็ว ต่อมาในช่วงปี พ.ศ.2526 จึงเริ่มมีการออกแบบที่หลากหลายและมีเอกลักษณ์ เนื่องจากผู้บริโภคเริ่มมีความต้องการที่หลากหลายมากขึ้น จึงเริ่มให้ความสำคัญกับความสวยงามด้านการออกแบบ ตามแนวคิดการออกแบบในยุคโพสต์โมเดิร์น

ช่วงที่ 3 พ.ศ.2530-พ.ศ.2539 ผู้พัฒนาเริ่มมีการออกแบบที่หลากหลายมากขึ้น การเข้ามามีส่วนร่วมของสถาปนิก ทำให้เกิดการแข่งขันด้านรูปแบบบ้านจัดสรรเป็นอย่างมาก กลายเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้บริโภคให้ความสนใจในการเลือกซื้อบ้านนอกจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ระดับราคา และ

สาธารณูปโภค และเริ่มมีการพัฒนาด้านการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กได้รับความนิยมนำมาใช้อย่างต่อเนื่อง

ช่วงที่ 4 พ.ศ.2540-ปัจจุบัน (พ.ศ.2553) การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์และความต้องการของผู้บริโภคขยายตัวอย่างมาก ก่อนที่จะถึงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ทำให้ปัจจัยด้านเศรษฐกิจเข้ามามีบทบาทอย่างมาก เริ่มมีการขยายฐานผู้บริโภคให้หลายหลายในระดับราคามากขึ้น ด้านผู้พัฒนาให้ความสำคัญกับมาตรฐานการก่อสร้าง สภาพแวดล้อมในโครงการมากขึ้น

การพัฒนาของที่อยู่อาศัยในประเทศไทยมีการเติบโตและเปลี่ยนแปลงมาตลอดเวลา มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการอยู่อาศัยตามสภาพสังคมเศรษฐกิจ การขยายตัวของเอกชนทำให้เกิดการแข่งขันการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก คนเริ่มปรับตัวในการหาที่อยู่อาศัยที่มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีความเป็นส่วนตัว ปลอดภัยเป็นหลัก แตกต่างจากการอยู่อาศัยของชุมชนในแรกเริ่มที่เน้นถึงการปฏิสัมพันธ์ของคนในชุมชน และมักตั้งอยู่ในย่านผู้คนหนาแน่น สะท้อนถึงค่านิยมและการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน

จากข้อมูลดังกล่าว ทำให้เห็นถึงลักษณะที่สำคัญของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยโดยเฉพาะ ในการวิจัยถึงการเปลี่ยนแปลงเมืองของพื้นที่ในตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี เป็นการต่อยอดการศึกษาในยุคบ้านจัดสรรมีการเติบโตคือช่วงยุคปีพ.ศ. 2540 เป็นต้นมา และเป็นช่วงยุคสำคัญภายหลังการฟื้นฟูภาคหลังวิกฤตเศรษฐกิจในปีพ.ศ.2540 ซึ่งในพื้นที่ก็ถือเป็นช่วงเริ่มต้นของการเริ่มพัฒนาการด้านอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ด้วย

## 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ทำการศึกษา

### 2.2.1 งานวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

วีณา ธีระโสภณ (2558) ทำการศึกษา ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อนำผลที่สรุปได้ไปเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ประกอบเป็นข้อมูลในด้านการพัฒนารูปแบบของผลิตภัณฑ์และบริการต่าง ๆ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลในอนาคต เป็นการศึกษาเชิงปริมาณที่เก็บข้อมูลจากแบบสอบถามทางโซเชียลมีเดียนำมาวิเคราะห์แล้วทำการสรุปการวิจัยได้ดังนี้



ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นั้น ประกอบด้วย 5 ปัจจัยหลักเรียงตามลำดับคือ

1. ปัจจัยด้านราคา แสดงถึงการที่ราคาบ้านจัดสรรมีความเหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยแรกสำหรับคนซื้อบ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
2. ปัจจัยด้านบริการ โดยการตัดสินใจเลือกซื้อ การบริการที่ดี มีสำนักงานให้คำแนะนำ สามารถติดต่อได้สะดวก รวมไปถึงการมีบ้านตัวอย่าง การส่งเสริมการขาย การลดราคา ของแถม ส่วนลดมีผล และบริการหลังการขายที่ดี มีผลอย่างมากในการตัดสินใจเลือกซื้อ
3. ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วยบรรยากาศและสภาพแวดล้อมของโครงการมีความเหมาะสม มีสาธารณูปโภคครบครัน
4. ปัจจัยด้านคุณภาพ โครงการมีความคุ้มค่ามีขนาดบ้าน และพื้นที่โดยรอบเหมาะสม มีสโมสร สระว่ายน้ำ วัสดุในการก่อสร้างที่มีคุณภาพ
5. ปัจจัยด้านความปลอดภัย ซึ่งเป็นลักษณะของการมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย มีการตรวจสอบคนเข้าออก และประวัติการโจรกรรม ลักษณะก็เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเลือกซื้อ ซึ่งนับเป็นผลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพและปริมณฑลได้ 66.183%

จากการเก็บข้อมูลทำให้ทราบว่า ปัจจัยด้าน เพศ อายุ รายได้เฉลี่ยที่แตกต่างกันไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

## 2.2.2 งานวิจัย เรื่อง ผลกระทบจากการก่อสร้างถนนต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพในจังหวัดนนทบุรี

กมลวรรณ แสงธรรมทวี (2559) ทำการศึกษา การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่มีผลจากการสร้างถนนราชพฤกษ์ ความเห็นของประชาชนและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคต พบว่า ถนนเป็นปัจจัยสำคัญในการกระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพอย่างรวดเร็ว ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น พื้นที่เกษตรกรรมได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมน้ำเค็ม การผลิตผลน้อยลงก็เป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยขึ้นมาแทน

การเติบโตของเมืองมักอยู่ในบริเวณถนนสายสำคัญ โดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรรและร้านอาหารและพาณิชยกรรม มีการขยายถนน การคมนาคมเพิ่มขึ้นส่งผลให้ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เป็นสังคมเกษตรกรรม กลายมาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่น มีการเปลี่ยนจากชุมชนบทเดิมไปสู่ชุมชนเมือง การเปลี่ยนแปลงนี้นำมาสู่ผลกระทบในหลายด้าน รวมถึงการเติบโตที่ไม่มีการควบคุมแผ่ขยายครอบคลุมบนพื้นที่เกษตรกรรมเดิม

การเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของพื้นที่จากองค์ประกอบ ทั้งการตัดถนนราชพฤกษ์ ภาวะน้ำท่วมน้ำเค็ม สิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยที่เร่งให้เกิดการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมดั้งเดิม โดยในจังหวัดนนทบุรีนั้นส่งผลให้เกิดการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่ ดังนี้

ตารางที่ 1 ตารางการเปลี่ยนแปลงของการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดนนทบุรี

พื้นที่	ปีพ.ศ. 2548	ปีพ.ศ.2558
เกษตรกรรม	87.50	48.17
อาคารที่อยู่อาศัย	10.21	32.30
อาคารพาณิชย์กรรม	0.02	3.2

การก่อสร้างถนนราชพฤกษ์เป็นปัจจัยสำคัญที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่บริเวณถนนตัดผ่าน เนื่องด้วยความสะดวกในการเข้าถึงและการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน ผนวกกับพื้นที่เกษตรกรรมได้รับผลกระทบจากอุทกภัยและสภาวะน้ำเค็มทำให้ผลผลิตไม่คุ้มกับการลงทุน เป็นสาเหตุหลักในการขายที่ดินทำกินและถูกพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และประชาชนในพื้นที่ยังมีความเห็นสอดคล้องกับการพัฒนาถนนราชพฤกษ์ เพราะส่งผลให้เศรษฐกิจในพื้นที่ดีขึ้น และแนวโน้มในการเปลี่ยนแปลงของชุมชนริมคลองอมนนทน์นั้นคาดการณ์ว่ายังคงมีการขยายตัวต่อไปจากนโยบายของจังหวัดนนทบุรีที่ยังคงเอื้อต่อการขยายตัวของเมือง

จากการศึกษาดังกล่าวทำให้เห็นถึงปัจจัยสำคัญของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่ตำบลวัดชลอที่เป็นพื้นที่ศึกษา ถึงลักษณะที่ส่งผลต่อการพัฒนาเมืองอันเป็นประโยชน์ในการนำมาวิเคราะห์ถึงรูปแบบการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ศึกษา ที่สอดคล้องกับงานวิจัยชิ้นนี้ ที่ให้ความสำคัญกับพื้นที่บริเวณถนนราชพฤกษ์ รวมถึงลักษณะการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความคล้ายคลึงกับพื้นที่ศึกษาด้วย

### 2.2.3 งานวิจัยเรื่อง ผลกระทบของชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่มีผลต่อการเข้าถึงชุมชนเดิมในจังหวัดนนทบุรี

มรกต วรชัยรุ่งเรือง (2553a) ทำการศึกษา ผลกระทบการล้อมรั้วของชุมชนจัดสรรที่ส่งผลต่อการเข้าถึงชุมชนเดิม และมีการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพการเข้าถึงชุมชนเดิมว่ามีผลอย่างไร พบว่า ลักษณะของชุมชนจัดสรรล้อมรั้ว ไม่ว่าจะมียุขขนาดเล็หรือใหญ่ ล้วนส่งผลต่อการเข้าถึงชุมชนเดิม โดยสรุปว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทการอยู่อาศัยไม่ต้องการศักยภาพในการเข้าถึงที่สูง

นัก เพราะเน้นลักษณะของความสงบ ปลอดภัยมากกว่า แต่จากความต้อ่งการนี้ของกลุ่มผู้อยู่อาศัยใหม่ทำให้ส่งผลต่อผู้อยู่อาศัยเดิม เพราะศักยภาพของผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่ลดลง กระทบต่อวิถีชีวิตดั้งเดิมของพื้นที่

ด้านการสัมภาษณ์เชิงลึก ทำให้ทราบว่า ด้านความรู้สึกของคนในชุมชนเดิม ส่วนใหญ่รู้สึกว่าได้รับผลกระทบไม่มาก ยกเว้นในบางประเด็น เช่น ด้านการเดินทางที่มีความลำบากขึ้น การเปลี่ยนแปลงเส้นทางการเดินทาง และการทิ้งขยะ เป็นต้น และปัญหาเรื่องการมีส่วนร่วมภาคประชาชนก่อนการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร เกิดปัญหาจากข้อบังคับการทำรายงานสิ่งแวดล้อมกรณีการจัดสรรที่ดิน ที่ไม่ครอบคลุมพื้นที่โครงการขนาดน้อยกว่า 100 ไร่ หรือ 500 แปลง การขาดการวิเคราะห์โครงข่ายการสัญจรและศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ ก่อนทำการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ และการขาดการประชาสัมพันธ์ด้านสิทธิขั้นพื้นฐาน ทำให้ประชาชนไม่สามารถเรียกร้องถึงสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นได้

#### 2.2.4 บทความเรื่อง การขยายตัวของเมืองกับการลดลงของสวนทุเรียนนนท์

ทรงชัย ทองปาน (2562) อธิบายถึง ลักษณะการขยายตัวของเมือง ที่ส่งผลต่อการลดลงของพื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี โดยเฉพาะสวนทุเรียนนนทบุรี โดยกล่าวว่า ลักษณะสภาพพื้นที่ที่เหมาะสมของจังหวัดนนทบุรี ส่งผลให้ทุเรียนกลายเป็นพืชที่คนนนทบุรีนิยมปลูก โดยจังหวัดนนทบุรีปลูกทุเรียนครั้งแรกในอำเภอบางกรวยเมื่อปี พ.ศ.2397 จนมีการขยายพื้นที่มากขึ้นเรื่อยๆ โดยได้มีการคาดการณ์ว่า ก่อนปี พ.ศ.2558 ซึ่งเป็นปีที่เกิดน้ำท่วมใหญ่ จังหวัดนนทบุรีมีสวนทุเรียนมากกว่า 10,000 ไร่

จากการศึกษาและสอบถามกับเจ้าของสวนทุเรียนในจังหวัดนนทบุรี ทำให้ทราบข้อมูลว่า สวนทุเรียนไม่ได้หายไปเพราะการเข้ามาของถนนและการสร้างหมู่บ้านจัดสรร เพราะแม้จะมีถนนตัดผ่านพื้นที่ริมถนนส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นสวนทุเรียน แต่มักจะเป็นพื้นที่รกร้างว่างเปล่าเพราะมีราคาถูกมากกว่าการซื้อสวนผลไม้มาพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรร หรือถ้าเป็นพื้นที่สวนทุเรียนจริงๆก็เป็นพื้นที่สวนที่เจ้าของปล่อยทิ้งไว้ นอกจากนี้สวนทุเรียนยังมักตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งน้ำ มีลำกระโดงไว้คลองส่งน้ำเข้ามาในสวน และเป็นพื้นที่ที่เข้าถึงยากลำบาก ซึ่งโครงการหมู่บ้านมักจะเน้นการพัฒนาตามแนวถนนสายหลักและสายรองมากกว่า และการจัดการที่ดินเพื่อก่อสร้างยังทำได้ง่ายกว่า

ปัจจัยด้าน น้ำท่วม ก็เป็นสาเหตุหลักในการลดลงของสวนทุเรียน โดยช่วงก่อนปีพ.ศ.2538 จังหวัดนนทบุรีมีพื้นที่ปลูกทุเรียนมากกว่าหมื่นไร่ แต่หลังจากเกิดน้ำท่วมในปี พ.ศ.2538 และ พ.ศ.2545 ทำให้จังหวัดนนทบุรีมีสวนทุเรียนเหลือเพียง 1,709 ไร่ รวมผลผลิตทั้งหมด 285.34 ตัน สวนดังกล่าวกระจุกตัวอยู่แต่เฉพาะในอำเภอเมืองเป็นหลัก (84.0%) ทั้งนี้ส่วนใหญ่เป็นทุเรียนที่มีอายุ

มากกว่า 5 ปี ต่อมาใน พ.ศ.2548 มีการฟื้นฟูจนมีพื้นที่เพาะปลูกเพิ่มมากขึ้น ก็ได้เกิดน้ำท่วมใหญ่อีกหลายครั้ง ทำให้พื้นที่ปลูกทุเรียนได้รับความเสียหายอีก รวมทั้งในปี พ.ศ.2554 ที่ทุเรียนในจังหวัดนนทบุรีได้รับความเสียหายถึง 98% โดยสามารถสรุปภาพรวมได้ดังนี้

ตารางที่ 2 การลดลงของสวนทุเรียนนนท์

ปี พ.ศ.	เหตุการณ์	จำนวนสวนทุเรียน/ไร่
2537	-	10,000+
2538	น้ำท่วม	-
2545	น้ำท่วม	1,709
2548	มีการฟื้นฟู และโดนน้ำท่วมซ้ำ	3,563
2554	น้ำท่วม	43

สภาพปัญหาน้ำเค็ม เป็นอีกสาเหตุที่ทำให้สวนทุเรียนลดลงจากการรุกของน้ำเค็มในแม่น้ำเจ้าพระยา โดยเฉพาะตั้งแต่ปี พ.ศ.2555 ที่ชาวสวนได้รับผลกระทบโดยตรงจากการใช้ระบบชลประทานจากแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นหลัก ทำให้ต้องใช้น้ำประปาแทนในบางพื้นที่

### 2.3 ผังเมืองรวมและระเบียบข้อบังคับในพื้นที่

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงของเมืองพื้นที่จังหวัดนนทบุรี จากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนการพัฒนาเมือง โดยเฉพาะกฎหมายหลักแม่บทสำคัญจนถึงข้อกำหนดของเทศบาลในบริเวณพื้นที่ศึกษาที่ บริเวณตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และข้อกำหนดเฉพาะที่สำคัญ เช่น กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการพิจารณาแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่ ดังนี้

- พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518
- พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535
- พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2558
- ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี
- เทศบัญญัติเทศบาลเมืองบางกรวย พ.ศ.2555

### พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 เพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2525 (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2535 และ (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 เป็นกฎหมายหลักใครการควบคุมดูแลการพัฒนาเมืองโดยสอดคล้องกับการอนุรักษ์สภาพแวดล้อม ที่อธิบายถึงแนวทางการพัฒนาเมือง ข้อจำกัดต่าง ๆ ในการพัฒนา การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านต่าง ๆ และการควบคุมดูแลพื้นที่อนุรักษ์ทั้งทางธรรมชาติและประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม

“การผังเมือง” คือ การดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่หรือแทนเมืองหรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหาย เพื่อให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่ง สุขลักษณะ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจสังคมและสภาพแวดล้อมเพื่อดำรง รักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรมประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม

“ผังเมืองรวม” คือ แผนผัง นโยบายและโครงการ รวมทั้ง มาตรการควบคุมโดยทั่วไปหรือใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขนุภาค บริการ สาธารณะและสภาพแวดล้อมเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง ผังเมืองรวมเป็นผังเมืองเพียงฉบับเดียวที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้วางและจัดทำสำเร็จจนประกาศใช้บังคับในรูปกฎกระทรวง ซึ่งประกอบด้วย ผังเมืองรวมจังหวัด ผังเมืองรวมเมือง และผังเมืองรวมชุมชนต่าง ๆ

“ผังเมืองเฉพาะ” คือ แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

### พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 โดย กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นกฎหมายแม่บทสำคัญในการควบคุมจัดการและดูแลทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมของประเทศ เพื่อเป็นการดูแลคุณภาพสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ ให้มีความสมบูรณ์ ทั้งการควบคุมมลพิษต่าง ๆ และข้อกำหนดบดลงโทษต่อผู้ฝ่าฝืน โดยมีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา ดังนี้

หมวดที่ 3 การคุ้มครองสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดของการกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม การวางแผน พื้นที่เขตอนุรักษ์ และการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

หมวดที่ 4 การควบคุมมลพิษ มีรายละเอียดของ มาตรฐานการควบคุม พื้นที่เขตควบคุมประเภทของมลพิษทางน้ำ อากาศ เป็นต้น

หมวดที่ 5 มาตรการส่งเสริม

หมวดที่ 6 ความรับผิดชอบทางแพ่ง

หมวดที่ 7 บทกำหนดโทษ

โดยจะประกาศควบคู่ไปกับประกาศกระทรวงฯ ซึ่งเมื่อนับรวมถึงปัจจุบันมีโครงการหรือกิจการที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสิ้น 22 ประเภท โดยที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มี 3 ประเภท คือ การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบการพาณิชย์, โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ และ อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งการทำธุรกิจทั้ง 3 ประเภทนี้ต้องทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และได้รับอนุมัติรายงานฉบับก่อน จึงจะสามารถเริ่มดำเนินการก่อสร้างได้

### **พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561**

การปรับปรุงแก้ไขในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อให้สอดคล้องกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และปรับปรุงหลักเกณฑ์การปฏิบัติให้สอดคล้องกับสภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้มีมาตรฐานสำหรับทุกภาคส่วนในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติควบคู่ไปกับการพัฒนาประเทศ โดยมีประเด็นสำคัญดังนี้

การปรับปรุงแก้ไขเปลี่ยนชื่อเรียกของ “รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” เป็น “รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม”

กำหนดให้ในกรณีที่มีการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์ตามระเบียบหรือกฎหมายอื่นใดไว้แล้ว การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้คำนึงถึงผลการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์ดังกล่าวด้วย

โครงการที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ คุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย คุณภาพชีวิต หรือส่วนได้เสียสำคัญอื่นใดของประชาชนหรือชุมชน หรือสิ่งแวดล้อมอย่างรุนแรง ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตต้องประเมินผลกระทบด้านสุขภาพ

กำหนดกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยให้ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตที่ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งได้รับอนุญาตให้ดำเนินการแล้ว จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผล

กระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจอนุญาตอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง หากผู้ใดไม่ดำเนินการต่อระหว่างโทษปรับไม่เกิน 1 ล้านบาท และในกรณีที่ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตไม่ปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นเงื่อนไขในการสั่งอนุญาตหรือต่ออายุใบอนุญาต สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เสนอแนะให้หน่วยงานหรือเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจอนุญาตดำเนินการทางกฎหมาย เพื่อบังคับให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้

รายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบตามกฎหมายฉบับนี้ สามารถนำไปใช้เพื่อเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี หรือประกอบการพิจารณาอนุญาตตามกฎหมายได้ เป็นระยะเวลาห้าปีนับแต่วันที่ให้มีหนังสือแจ้งความเห็นของผู้มีอำนาจให้ความเห็นชอบ

### พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มีรายละเอียดการให้นิยามความหมายและขั้นตอนการจัดสรรที่ดินแบ่งย่อยเป็นหลายหมวด ดังนี้

การจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินที่ใดแบ่งเปลี่ยนแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อยไว้มิถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

สิทธิในที่ดิน คือ กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

ใบอนุญาต คือ ใบอนุญาตให้การจัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดิน คือ ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร คือ ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ใดมาซึ่งที่ดินจัดสรรและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

บริการสาธารณะ คือ การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

หมวดที่ 2 การอนุญาตจัดสรรที่ดิน

เป็นการอธิบายถึงลักษณะการขออนุญาตจัดสรรที่ดินโดยมีคณะกรรมการเป็นผู้อนุญาตที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

### หมวดที่ 3 การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

เป็นรายละเอียดการยื่นรายละเอียดใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่ คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน รวมถึงการแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ รวมไปถึงการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรร ที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ขั้นตอนการชำระ ราคาที่ดิน จนไปถึงขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดิน

### หมวดที่ 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

เป็นข้อกำหนดการดูแลรักษาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวในคงสภาพดั้งเดิมสภาพที่ดี การจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อเข้ามาดูแลพื้นที่ส่วนกลาง และข้อกำหนดหน้าที่ของนิติบุคคลในด้านต่าง ๆ รวมไปถึงการจัดเก็บเงินบำรุงรักษาจัดการสาธารณูปโภค

### พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2558

พระราชบัญญัติเพิ่มเติมที่มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “สาธารณูปโภค” ระหว่าง บทนิยามคำว่า “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” และคำว่า “บริการสาธารณะ” ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยให้ความหมาย “สาธารณูปโภค” หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการ ที่ได้รับอนุญาต”

และการกำหนดรายละเอียดของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดสรร ที่ดินในทุกจังหวัด

ข้อกำหนดการจดทะเบียนที่ดินของ ข้อแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน ข้อกำหนดการค้างชำระเงินบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การจัดการทรัพย์สินสาธารณูปโภคของนิติบุคคล

### แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ให้แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยมี วัตถุประสงค์จำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวม ดังนี้

1. กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ส่งเสริมการพัฒนา
2. ป้องกันการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ทำผิด
3. ป้องกันการใช้ที่ดินไม่เหมาะสม ขาดประสิทธิภาพ
4. ป้องกันการเก็บที่ดินไว้โดยไม่ใช้ประโยชน์



5. อนุรักษ์พื้นที่เพื่อสาธารณประโยชน์และสิ่งแวดล้อม
6. กำหนดแนวทางการพัฒนา
7. กำหนดแนวทางการรื้อสร้างใหม่ การแก้ไขพื้นที่และการฟื้นฟูในกลับมาเกิดประโยชน์

การจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึงผืนแผ่นดินโดยทั่วไป รวมถึงภูเขา ห้วยหนอง คลอง บึง โดยแบ่งที่ดินเป็น 2 ประเภทคือ ที่ดินที่เป็นทรัพยากรที่ทุกคนสามารถใช้ร่วมกันได้ และที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และมีการแบ่งประเภทของที่ดินตามลักษณะพื้นที่ต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. พื้นที่สงวน เป็นพื้นที่มีคุณค่าทางธรรมชาติ พื้นที่สงวนเป็นส่วนที่เป็นทรัพยากรที่ทุกคนใช้ประโยชน์ร่วมกัน
2. พื้นที่อนุรักษ์ เป็นพื้นที่ที่ต้องการการบำรุงรักษาให้คงคุณค่าไว้ให้คงอยู่ยาวนาน ได้แก่ พื้นที่มีคุณค่าทางธรรมชาติ ภูมิประเทศสวยงาม พื้นที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม เป็นพื้นที่ที่มีทั้งอยู่ในและอยู่นอกชุมชน
3. พื้นที่พัฒนา เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการนำมาใช้ประโยชน์ทั้งทางด้านที่อยู่อาศัยของชุมชน และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ชุมชนเมือง เกณฑ์การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำแนกตามกิจกรรมบนพื้นที่ซึ่งแบ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก และการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ ดังนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินชั้นพื้นฐานทั่วไปของเมือง จำแนกเป็น 4 ประเภทคือ การอยู่อาศัย (สีเหลือง) พาณิชยกรรม (สีแดง) อุตสาหกรรม (สีม่วง) และเกษตรกรรม (สีเขียว)

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น ๆ เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทกิจกรรมรอง เป็นการใช้เพื่อส่งเสริมกิจกรรมในการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก และตอบสนองการใช้ชีวิตประจำวันของชุมชน จำแนกเป็น 4 ประเภทคือ พื้นที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน) พื้นที่ประเภทสถาบันราชการ (สีน้ำเงิน) ประเภทสถาบันศาสนา (สีเทาอ่อน) และประเภทสถาบันการศึกษา (สีเขียวมะกอก)

ตารางที่ 3 ตารางมาตรฐานการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย สำหรับเมืองขนาดเล็ก จำนวนประชากรประมาณ 50,000-60,000 คน

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	รูปแบบอาคาร	พื้นที่ (ตารางวา)	ความหนาแน่น (คน/ไร่)
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)	บ้านเดี่ยว	50-100	1-12
	บ้านแฝด	35-50	1-12
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)	บ้านแถว ตึกแถว	18-24	13-24
	อาคารชุดสูง 2-3 ชั้น		13-24
พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)	ตึกแถว, อาคารพาณิชย์,	18-24	25-42
	อาคารชุดสูง 3-4 ชั้น	180-400	
	ศูนย์การค้า	800-2,000	
	สำนักงาน	120-240	

(กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549)

ตารางที่ 4 ตารางมาตรฐานการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย สำหรับเมืองขนาดใหญ่ จำนวนประชากรมากกว่า 50,000 คน ขึ้นไป

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	รูปแบบอาคาร	พื้นที่ (ตารางวา)	ความหนาแน่น (คน/ไร่)
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)	บ้านเดี่ยว	50-100	10-20
	บ้านแฝด	35-50	20-40
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)	บ้านแถว ตึกแถว	18-24	40-80
	อาคารชุดสูง 2-3 ชั้น	100-300	
พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)	ตึกแถว, อาคารพาณิชย์,	200-1,000	80-120
	อาคารชุดสูง 3-4 ชั้น		
	ศูนย์การค้า		
	สำนักงาน		

(กรมโยธาธิการและผังเมือง, 2549)

## ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี

ผังเมืองรวมมีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจและ โครงข่ายบริการสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนเมืองให้เป็นศูนย์กลางการบริหาร การปกครอง และการประกอบ พาณิชยกรรมของจังหวัดนนทบุรี
2. ส่งเสริมและพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ให้สอดคล้องกับ การขยายตัวของชุมชนและระบบเศรษฐกิจ โดยดำรงรักษาที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไว้ด้วย
3. พัฒนาระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและระบบ โครงข่ายคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในอนาคต
4. พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้ มาตรฐาน

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 302 สามแยก มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 (บางใหญ่) (ตอนถนนรัตนธิเบศร์) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร และตามแนวทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ตอนตลิ่งชัน - บางบัวทอง) และถนนโครงการบังคับสาย ก ให้มีที่ว่างตามแนวขนานเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

### เทศบัญญัติเทศบาลเมืองบางกรวย พ.ศ. 2555

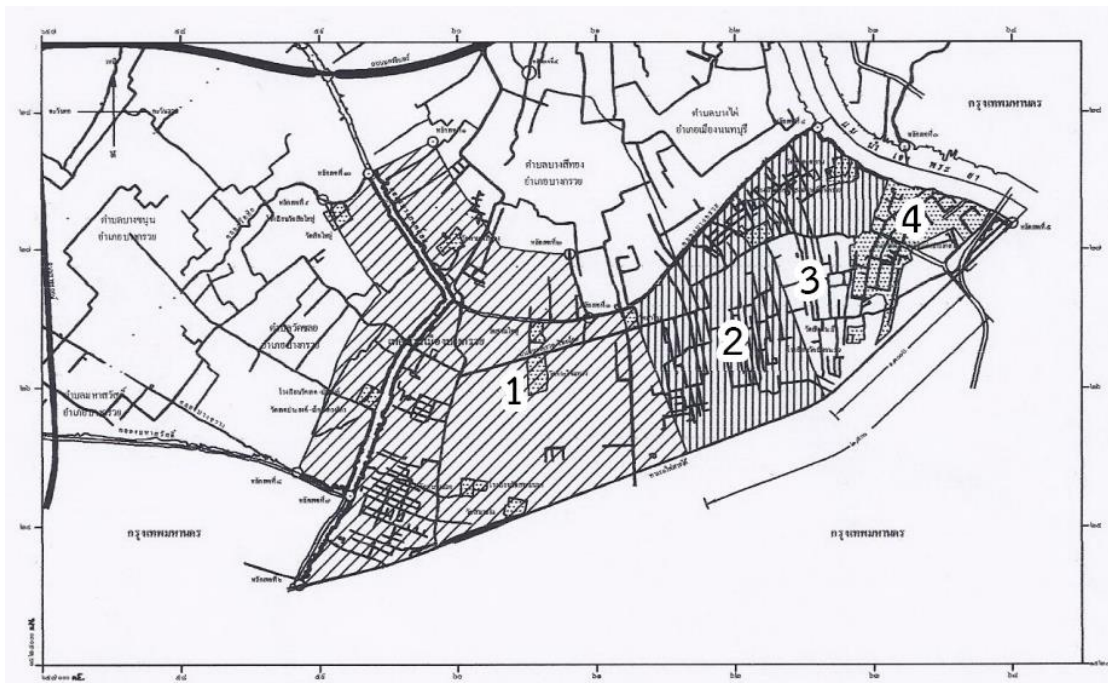
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทใน เขตเทศบาลเมืองบางกรวย อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2555 ได้มีการกำหนดขอบเขตพื้นที่ ดังนี้

บริเวณที่ 1 พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือ จดแนวเขตเทศบาลเมืองบางกรวยด้านเหนือ ด้านตะวันออก จนถึงริมฝั่งคลองบางกอกน้อย ในฝั่งตะวันตก

บริเวณที่ 2 พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือ จดแนวเขตเทศบาลเมืองบางกรวยด้านเหนือ ด้านตะวันออก กับริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ฝั่งตะวันตก ด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือจนบรรจบกับถนน บางกรวย - ไทรน้อย ฟากใต้ ด้านใต้ จดเขตทางรถไฟสายใต้ จนบรรจบกับถนนบางกรวย - ไทรน้อย

บริเวณที่ 3 พื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองบางกรวย

บริเวณที่ 4 บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ฝั่งตะวันตก บริเวณริมฝั่งคลองบางกอกน้อย



ภาพที่ 4 แผนที่ แนวเขตตามแผนที่ท้ายเทศบัญญัตินี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง  
การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในเทศบาลเมืองบางกรวย

โดยเทศบัญญัติเทศบาลเมืองบางกรวย พ.ศ.2555 ได้มีข้อกำหนดพื้นที่แนวเขตตามแผนที่  
ท้ายเทศบัญญัตินี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบาง  
ประเภท ดังต่อไปนี้

ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- โรงงาน
- สถานบรรจุก๊าซ
- สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซ  
ธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมัน  
เชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- โรงงาน
- สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ

- สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
- อาคารเลี้ยงสัตว์ หรือสัตว์ป่า
- สุสาน และฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- ไชโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- คลังสินค้า
- โรงกำจัดมูลฝอย
- โรงซื้อขายเศษวัสดุ

ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- โรงงาน
- สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ
- สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่าย
- อาคารเลี้ยงสัตว์ หรือสัตว์ป่า
- สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- คลังสินค้า
- สถานีขนส่งสินค้าที่มีลักษณะเป็นที่ขนถ่ายสินค้าหรือศูนย์กระจายสินค้า
- สถานีขนส่งผู้โดยสาร
- ไชโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- โรงกำจัดมูลฝอย
- โรงซื้อขายเศษวัสดุ

ภายในบริเวณที่ 4 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- อาคารเลี้ยงสัตว์ หรือสัตว์ป่า
- สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- อาคารอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่
- ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
- อาคารอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรือหอพัก
- โรงกำจัดมูลฝอย

โดยอาคารที่กำหนดไว้ ห้ามมิให้บุคคลใด ดัดแปลง หรือเปลี่ยน การใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ด้วย อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดไว้ ก่อนหรือในวันที่เทศบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามเทศบัญญัตินี้ แต่ห้ามดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนด



### บทที่ 3

#### วิธีการดำเนินการวิจัย

การเปลี่ยนแปลงของเมืองจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชน พื้นที่ศึกษา : ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี มีวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้ 3.1 กรอบแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง 3.2 วิธีและขั้นตอนการวิจัย 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล 3.4 การเลือกพื้นที่ดำเนินการวิจัย 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย และ 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

#### 3.1 กรอบแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในการวิจัย

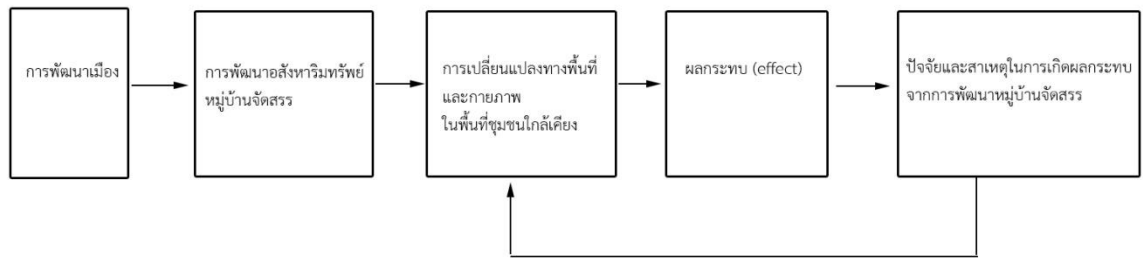
การตระหนักถึงปัญหาการพัฒนาเมืองในประเทศไทย ที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว จนอาจมีผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยรอบพื้นที่นั้นจากการขยายตัวของเมืองจนทำให้สภาพพื้นที่ชุมชนเดิมเปลี่ยนแปลงไป และก่อให้เกิดปัญหาด้านอื่นตามมา จึงเป็นประเด็นที่น่าสนใจ และมีความสำคัญกับบทบาทของเมืองในปัจจุบัน จึงทำการศึกษาถึงลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นต่อชุมชนในพื้นที่ โดยศึกษาข้อมูลย้อนหลัง 20 ปี โดยเริ่มพิจารณาช่วงเติบโตภายหลังภาวะเศรษฐกิจ ต้มยำกุ้งในปี พ.ศ.2539-พ.ศ.2540 ซึ่งเป็นช่วงขาขึ้นของธุรกิจ อีสระ บุญยัง (2560) กล่าวถึงอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวมากที่สุด มียอดจดทะเบียนที่อยู่อาศัยใหม่เฉลี่ยปีละ 140,000 หน่วยในพื้นที่ เขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ก่อนที่เศรษฐกิจจะหดตัวเหลือค่าเฉลี่ยที่ปีละ 81,597 หน่วย ตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน

กรอบแนวคิดการวิจัยมีแนวทางการศึกษาได้ดังนี้

**การศึกษาเปลี่ยนแปลงของพื้นที่** โดยศึกษาข้อมูลการพัฒนาเมืองในปัจจุบัน หาลักษณะและการพัฒนาเมืองโดยเฉพาะการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรว่ามีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของชุมชน อย่างไร

**การค้นหสาเหตุที่เกิดขึ้น** โดยศึกษาข้อมูลและนำเอาประเด็นในด้านการเติบโตของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่มาเปรียบเทียบกับลักษณะการเติบโตของเมือง ในช่วงเวลาต่าง ๆ เพื่อหาข้อมูลว่าการเปลี่ยนแปลงของชุมชนดังกล่าวมีความเชื่อมโยงกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

**สรุปและข้อเสนอแนะในการพัฒนา** โดยศึกษาข้อมูลจากปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบต่อที่เกิดขึ้นในด้านต่าง ๆ มาวิเคราะห์ ข้อเสนอแนะแนวคิด ข้อคิดเห็น และแนวทางการพัฒนาในอนาคต



ภาพที่ 5 กรอบแนวคิดการวิจัย

ผู้วิจัยได้ทำการสรุปประเด็นสำคัญของแนวคิดการเปลี่ยนแปลงของเมือง องค์ประกอบของเมือง รวมถึงแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการวิจัย โดยทำการศึกษาประเด็นสำคัญ ดังนี้

- การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ (Ekistic Model)
- แนวคิดการปรับเปลี่ยนของเมือง (Urban Change)
- แนวคิดความเป็นเมือง (Urbanization)
- แนวคิดเรื่องการจัดสรรที่ดิน และข้อกำหนดจัดสรร

ในด้านของการตั้งถิ่นฐานนั้น ลักษณะปัจจัยสำคัญในอดีตคือ พื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ มีป่าไม้ แม่น้ำสายจรดได้สะดวก คนจึงเข้ามาตั้งถิ่นฐาน และเกิดเป็นชุมชนขึ้นมา เวลาผ่านไปการตั้งถิ่นฐานมีความเปลี่ยนแปลงไปตามบริบทของสังคม เศรษฐกิจ การเมือง โดยในการวิจัยนี้ได้ศึกษาแนวคิดการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ โดยใช้ทฤษฎี Ekistic Model ของนักผังเมือง Constantinos A. Doxiadis (1976) มาใช้การอธิบายองค์ประกอบในการศึกษาการตั้งถิ่นฐานของพื้นที่ชุมชนตำบลวัดชลอ ด้วยปัจจัย 5 ด้าน ได้แก่

1. Nature ธรรมชาติหรือภูมิประเทศ เป็นพื้นฐานและขอบเขตของชุมชน โดยมนุษย์จะมีการปรับเพื่อให้เข้ากับธรรมชาติที่มีอยู่ เช่นการที่คนในพื้นที่วัดชลออยู่ใกล้กับลำน้ำสำคัญ ก็มีการตั้งถิ่นฐานที่มีความสัมพันธ์กับลำน้ำที่อยู่ใกล้ เป็นทั้งแหล่งหากินและเส้นทางการสัญจรที่สำคัญในอดีต
2. Man or Anthopos ความต้องการด้านชีวภาพ การรับรู้อากาศ ความรู้สึก ที่ว่าง ที่สามารถสัมผัสได้จากประสาทสัมผัส รูปแบบการดำรงชีวิตเหล่านี้ประกอบร่วมกันจนกลายเป็นสังคม
3. Society คือ กิจกรรมการรวมกลุ่มของคน เช่น การพบปะสังสรรค์ การศึกษา กฎหมาย วัฒนธรรม เป็นต้น
4. Physical Structure คือ องค์ประกอบที่เอื้อต่อการดำเนินชีวิตและความต้องการพื้นฐานของชุมชน เช่น บ้านพัก พื้นที่บริการต่าง ๆ ตลาด ศูนย์การค้า ศูนย์ราชการ เป็นต้น



5. Network คือ ระบบโครงข่ายการบริการความต้องการพื้นฐานต่าง ๆ ทั้งด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น ระบบโครงข่ายถนน การติดต่อสื่อสาร ระบบน้ำอุปโภคบริโภค ไฟฟ้า เป็นต้น

จากการศึกษานี้ได้นำหลักดังกล่าวมาใช้ในการพิจารณาหลักเกณฑ์ เพื่อให้เมืองมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นมีความปลอดภัย โดยคำนึงถึงองค์ประกอบในการศึกษาการตั้งถิ่นฐาน เพื่อใช้ในการอธิบายลักษณะการตั้งถิ่นฐานและนำมาสู่การวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงของเมืองและ ความกลายเป็นเมืองของพื้นที่ (Urbanization) จากการเข้ามาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชุมชนบ้านจัดสรร รวมถึงการพิจารณาหลักเกณฑ์ข้อกำหนดที่สำคัญ เช่น ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี ที่มีการอธิบายถึง การควบคุมพื้นที่บริเวณต่าง ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องต่อทิศทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่สะท้อนมาเป็นการพัฒนาในพื้นที่ว่าจะมีมากหรือน้อยลง เช่นในพื้นที่แนวรถไฟฟ้า ที่มีการอนุญาตในการสร้างอาคารสูง การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านต่าง ๆ และในพื้นที่สีเขียวที่มีการสงวนรักษาพื้นที่ ก็จะมีการลงทุนน้อยลง จากแผนดังกล่าวจึงสามารถเป็นตัวชี้วัดการพัฒนาและทิศทางการเติบโตของเมืองได้

### 3.2 วิธีและขั้นตอนการวิจัย

#### 3.2.1 วิธีการวิจัย

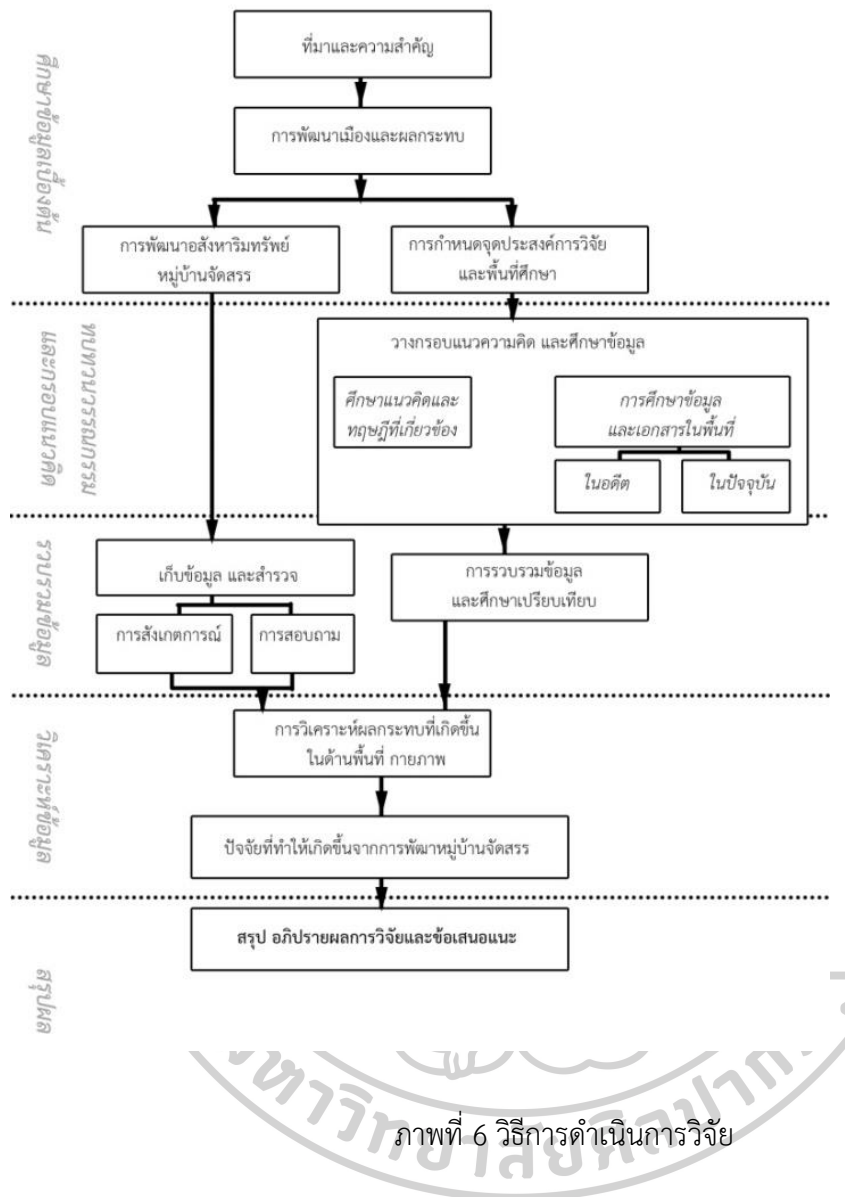
1. กำหนดหัวข้อและข้อมูลเบื้องต้น และประเด็นการศึกษาที่สนใจ ศึกษาข้อมูลแนวโน้มและประเด็นการเปลี่ยนแปลงจากการพัฒนาเมืองที่สำคัญ

2. ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้อง ลักษณะการเติบโตและการเปลี่ยนแปลงของเมือง แนวคิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในการศึกษาผลกระทบระหว่างโครงการอสังหาริมทรัพย์ กับชุมชนเมืองในด้านต่าง ๆ มาเป็นข้อมูลในการอ้างอิงเพื่อใช้ในการกำหนดลักษณะการเก็บข้อมูล

3. รวบรวมข้อมูล โดยจะเป็นการศึกษาในเรื่อง สังคมเศรษฐกิจ และสภาพแวดล้อมในพื้นที่

4. การวิเคราะห์ข้อมูล โดยนำข้อมูลมาเปรียบเทียบกับข้อมูลในช่วงเวลาเดียวกันเพื่อ การเปลี่ยนแปลงของชุมชน และหาความเชื่อมโยงกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรในช่วงเวลาเดียวกันว่ามีส่วนเกี่ยวข้องกระทบอย่างไร

5 สรุปและอธิบายความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชนเดิมในด้านต่าง ๆ และอธิบาย ข้อดีข้อเสียที่เกิดขึ้นจากการศึกษาการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่ และข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาในอนาคต



### 3.2.2 ขั้นตอนการวิจัย

กำหนดกระบวนการดำเนินการวิจัยเพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงของเมือง จากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชน ประกอบด้วยขั้นตอนการศึกษา ดังนี้

**ขั้นตอนที่ 1** ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง โดยจะเป็นการศึกษาในแนวคิดการเปลี่ยนแปลงของเมือง ลักษณะความเป็นเมืองและงานวิจัยอิทธิพลต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงไปของเมือง (Urban Change) เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการศึกษา รวบรวมข้อมูล และอธิบายการเกิดขึ้นในประเด็นที่มีความสอดคล้องกัน โดยเน้นศึกษาหัวข้อดังต่อไปนี้

- แนวคิดการเปลี่ยนแปลงของเมือง
- งานศึกษาผลกระทบจากการพัฒนาเมือง
- แนวทางและข้อกำหนดในพื้นที่ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการพิจารณา

**ขั้นตอนที่ 2** ศึกษาพื้นที่บริเวณวงเวียนบางกรวยไทรน้อย ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี เป็นย่านที่มีการเปลี่ยนแปลงของเมืองอย่างรวดเร็วในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ชุมชนบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก และมีปัจจัยสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมในการเป็นตัวอย่งในการหาลักษณะการเปลี่ยนแปลงของเมือง

**ขั้นตอนที่ 3** การรวบรวมข้อมูล ในการศึกษาผลกระทบจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชนเดิม ในพื้นที่นี้จะใช้วิธีการศึกษาและรวบรวมข้อมูล จากเอกสารและภาพถ่ายทางอากาศ ในช่วงเวลาต่าง ๆ มาเปรียบเทียบกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ และการสอบถามประชาชนในพื้นที่ และผู้มีความรู้ โดยเน้นศึกษาในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- ด้านประวัติศาสตร์ในพื้นที่ ความเป็นมาของพื้นที่บริเวณตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และข้อมูลด้านสังคม เศรษฐกิจ วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม สรุปเป็นลักษณะบทบาทสำคัญที่เกิดขึ้นในปัจจุบันของชุมชน และสภาพปัญหาของเมืองที่เกิดขึ้น
- ศึกษาการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพพื้นที่ของเมือง ข้อมูลปัจจัยต่าง ๆ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ การเติบโตของเมือง ความหนาแน่นของประชากร เป็นต้น โดยศึกษาเปรียบเทียบ ตามช่วงเวลาต่าง ๆ จนถึงปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงไป
- ศึกษาด้านการเติบโตอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ การพัฒนาหมู่บ้าน โครงการต่าง ๆ ควบคู่ไปกับการเติบโตของเมืองโดยพิจารณาจากภาพถ่ายทางอากาศและข้อมูลการใช้หมู่บ้านจัดสรรในช่วงปีนั้นๆ ว่ามีผลเกี่ยวข้องกันอย่างไร
- ศึกษาและสำรวจพื้นที่ ด้วยการสอบถามผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ถึงสภาพปัญหาในการอยู่อาศัย ผลกระทบและความเห็นอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### **ขั้นตอนที่ 4** การวิเคราะห์ข้อมูลและอภิปรายผล

ดำเนินการนำข้อมูลจากการรวบรวมมาวิเคราะห์ ด้วยการเปรียบเทียบข้อมูลก่อนและหลังมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ของชุมชนหรือไม่อย่างไร รวมถึงสรุปความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชนเดิมในด้านต่าง ๆ

การวิเคราะห์ภาพถ่ายและแผนที่ด้วยการซ้อนทับข้อมูล เพื่อนำผลที่ได้มาวิเคราะห์เปรียบเทียบ และอภิปรายผลถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญในการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของเมืองว่าเกี่ยวข้องหรือเป็นผลกระทบจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรหรือไม่

## ขั้นตอนที่ 5 สรุปผลการวิจัย

การสรุปผลการวิจัย และนำเสนอข้อมูลสำคัญเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงไปของพื้นที่ชุมชนเดิมใน ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี รวมถึงข้อเสนอแนะ ข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นในการวิจัย ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมเพื่อเป็นประโยชน์ต่อโครงการในอนาคต รวมถึงสรุปข้อดีข้อเสียที่เกิดขึ้นจากการศึกษาการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่ และข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

### 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษาและรวบรวมข้อมูลแบ่งการเก็บข้อมูลออกเป็น 2 ประเภทด้วยกัน ได้แก่

#### 3.3.1 การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ

การศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลข้อมูลจากแหล่งที่มาโดยตรง ด้วยการเดินสำรวจและขับรถในพื้นที่ไปในบริเวณถนนสายสำคัญ เก็บข้อมูลโดยรอบถนน เป็นพื้นที่สาธารณะที่สามารถเข้าถึงได้เป็นหลัก อ้างอิงการเก็บข้อมูลตามลักษณะปัจจัยการทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเมือง มานพ พงศทัต (2527) กล่าวถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเมือง ประกอบด้วยหลัก 4 ประการ ได้แก่ จำนวนประชากร การบริการด้านคมนาคม การควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐ ราคาที่ดิน โดยแบ่งการเก็บข้อมูลเป็น 3 วิธีการได้แก่ การสังเกต การสำรวจบันทึก และการสอบถาม

##### 1. การสังเกต เก็บถ่ายภาพถ่ายลักษณะสภาพแวดล้อม ได้แก่

- ถนน เส้นทางสัญจร
- สภาพบ้านเรือน ย่านชุมชนสำคัญ
- โครงสร้างพื้นฐานอื่น ๆ เช่น ประตุน้ำ สะพาน การระบายน้ำ

2. การสำรวจบันทึก ลักษณะทางกายภาพ ขนาดชุมชนการใช้ประโยชน์พื้นที่ และสาธารณูปโภคภายใน และภายนอกที่ใกล้เคียงชุมชน โดยการเก็บข้อมูลเป็นแผนที่ อธิบายโดยการกำหนดจุดและจำนวนลงบนแผนที่เพื่อประกอบการอธิบายเปรียบเทียบ และแยกประเภทด้วยตารางดังนี้

- แผนที่ตำแหน่งอาคารสำคัญ
- แผนที่จำนวนหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่

ตารางการจดบันทึกข้อมูลการสำรวจโดยเฉพาะข้อมูลการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในพื้นที่และใกล้เคียง

เพื่อจัดหมวดหมู่ช่วงเวลา ปีที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรมากที่สุด และระดับราคา เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและระดับกลุ่มผู้อยู่อาศัย โดยใช้ราคาของที่อยู่อาศัยเป็นตัวชี้วัด

ตารางที่ 5 แสดงตัวอย่างการจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่

ตารางแสดงรายชื่อบ้าน ในพื้นที่ทำการศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง			
ชื่อหมู่บ้าน	หมวด(ปีก่อนสร้าง)	ราคาเริ่มต้น ล้านบาท/ยูนิต	หมายเหตุ
XXX	XXXX	XXX	XXXX

### 3.3.2 การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ

การศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งที่มาอื่น ๆ และมีการสำรวจและศึกษามาก่อนเพื่ออ้างอิงในงานวิจัย และเป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์ในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- 1. ด้านการเติบโตของประชากร และข้อมูลสถิติประจำปี** เพื่อหาจำนวนประชากรและแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากรในพื้นที่
- 2. ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคาร** เพื่อหาข้อมูลจากการใช้ที่ดินในลักษณะต่าง ๆ ที่เปลี่ยนไป ตามสัดส่วนของพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่สีเขียว รวมถึงการบอกลักษณะสภาพเศรษฐกิจในพื้นที่ได้อีกด้วย
- 3. ด้านพื้นที่ว่าง พื้นที่สีเขียว พื้นที่เกษตรกรรม Build up Area** เพื่อตรวจสอบความหนาแน่นของพื้นที่ว่างและการพัฒนาที่ดินของพื้นที่ ถึงความสอดคล้องกับการเติบโตเมืองในด้านอื่น ๆ หรือไม่
- 4. ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และราคาที่ดิน** ข้อมูลจำนวนบ้านจัดสรรในแต่ละปี ซึ่งเป็นข้อมูลหลักในการเปรียบเทียบถึงอัตราการเติบโตและการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในด้านอื่น ๆ ในช่วงเวลาเดียวกัน ว่ามีผลสอดคล้องกันหรือไม่
- 5. ด้านเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญ** เป็นการศึกษาข้อมูลด้านข่าวสารบ้านเมืองสภาพเศรษฐกิจในขณะนั้นว่ามีประเด็นสำคัญในการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่หรือไม่ โดยเน้นข้อมูลที่สอดคล้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ การก่อสร้าง ที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงต่อแนวโน้มการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่

**6. ด้านการพัฒนาเมืองที่สำคัญ** เป็นการเก็บข้อมูล จากลักษณะของการก่อสร้าง โครงสร้างพื้นฐานของเมือง ที่สอดคล้องกับการเติบโตและเปลี่ยนแปลงของเมือง เช่น ช่วงเวลาของการพัฒนาถนน การทำชลประทาน การก่อสร้างตลาด หรือสาธารณูปโภคของเมืองที่สำคัญว่าเกิดในช่วงใดสอดคล้องกับการเติบโตในด้านอื่น ๆหรือไม่ หรือแผนและนโยบายของภาครัฐที่สำคัญในช่วงเวลานั้นมีอย่างไร

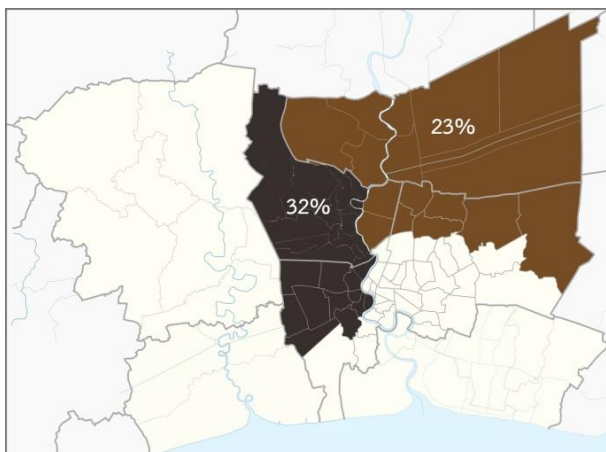
**7. ด้านแผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ** เป็นการเป็นข้อมูลแผนที่ตามปี ย้อนหลัง 20 ปี เพื่อศึกษาลักษณะการเติบโตและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ ด้วยการใช่วิธีการวิเคราะห์ และการซ้อนทับข้อมูล และทำการเปรียบเทียบกับชุดข้อมูลอื่นเพื่อหาความเชื่อมโยงที่อธิบายการเปลี่ยนแปลงของชุมชนตำบลวัดชลอ บริเวณสี่แยกวงเวียนบางกรวยไทรน้อย

โดยการเก็บข้อมูลของตำบลวัดชลอ โดยจะทำการศึกษาวิเคราะห์ในด้านต่าง ๆ โดยเปรียบเทียบเป็นรายปี โดยเปรียบเทียบย้อนหลัง 20 ปี โดยเริ่มจากช่วงปีพ.ศ.2540 ที่เป็นช่วงที่มีการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยมากที่สุดจากการเฟื่องฟูของการลงทุน (อิสระ บุญยัง, 2560) กล่าวถึงการเปรียบเทียบถึงประเด็นสำคัญที่เกิดขึ้นในพื้นที่ โดยทำการอธิบายเป็นกรอบตารางและแผนภาพแผนที่อธิบายข้อมูล ประกอบกันโดยยกตัวอย่างการเก็บชุดข้อมูลดังนี้

- ด้านการเติบโตของประชากร จำนวนครัวเรือน
- ด้านพื้นที่ว่าง พื้นที่สีเขียว พื้นที่เกษตรกรรม Build up Area
- ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลจำนวนบ้านจัดสรร ราคาที่ดิน
- ด้านเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญ
- ด้านการพัฒนาเมืองและโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ

### 3.4 การเลือกพื้นที่ดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยนี้ได้ทำการศึกษาลักษณะพื้นที่ที่มีการเติบโตด้านที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ในช่วงปีที่ผ่านมา พบว่าพื้นที่บริเวณ กรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล มีการเติบโตของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในจังหวัดนนทบุรี โดยจากข้อมูลของ (พลัส พร็อพเพอร์ตี้, 2561) ในช่วงปี พ.ศ.2559-พ.ศ.2560 ตลาดบ้านที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวปีละ 15% ทำให้มีการเติบโตสูงคือ กรุงเทพมหานครฝั่งตะวันตกคิดเป็น 32% (พื้นที่จากธนบุรีไปจนถึงบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี) โดยพื้นที่ครอบคลุมทั้งตัว อำเภอไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ และอำเภอบางกรวย



ภาพที่ 7 การเติบโตและลักษณะของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โครงการทาวน์เฮาส์ ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ.2559-พ.ศ.2560 (พลัส พร็อพเพอร์ตี้, 2561)

การเติบโตของที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ใน 9 เดือนแรกของปีพ.ศ.2561 จะพบว่ามีการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ มีจำนวน 277 โครงการ และมีมูลค่าโครงการรวม 362,769 ล้านบาท ด้านอันดับทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ มากที่สุด 5 อันดับแรก ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในช่วง 9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2561 ได้แก่

ตารางที่ 6 ทำเลโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในช่วง 9 เดือนแรกปี พ.ศ. 2561

ลำดับ	ทำเล	จำนวนหน่วย เปิดขายใหม่	มูลค่าโครงการ รวม(ล้านบาท)	ระดับ ราคาบ้าน	ประเภท
1	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย- ไทรน้อย	3,986	16,401	3.01-5.00	ทาวน์เฮาส์
2	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี- หนองเสือ	3,767	11,889	3.01-5.00	ทาวน์เฮาส์
3	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สาม โคก	3,270	9,580	2.00-3.00	ทาวน์เฮาส์
4	คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก- ลาดกระบัง	3,020	9,793	3.01-5.00	ทาวน์เฮาส์
5	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง- พระสมุทรเจดีย์	2,748	10,184	2.00-3.00	ทาวน์เฮาส์

(ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2561)

จากตารางจะเห็นได้ว่าทำเลย่าน บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย เป็นทำเลที่มีการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์เป็นปริมาณมาก ติดอันดับ 1 ใน 5 ทำเลยอดนิยมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของพื้นที่ปริมณฑล จากข้อมูลเหล่านี้จึงเป็นตัวชี้วัดที่ดีที่บ่งบอกถึงอัตราการเติบโตของเมืองภายในพื้นที่ อำเภอบางกรวยมีแนวโน้มสูงและเพิ่มมากขึ้นในทุกปี

ทั้งนี้จากข้อจำกัดเรื่องระยะเวลา ขนาดพื้นที่สำรวจ และงบประมาณ ผู้วิจัยได้กำหนดพื้นที่ศึกษามาเป็นตัวอย่าง 1 ตำบล ที่เป็นพื้นที่สำคัญและมีลักษณะการเติบโตในช่วงหลายปีที่ผ่านมาโดยกำหนดหลักการเลือกโดยอิงจาก ความหมายของ การเป็นพื้นที่ชานเมือง ดังนี้

3.1 อยู่ใกล้เขตเมืองใหญ่ หรือกรุงเทพมหานคร มีการติดต่อกันได้ด้วยระบบคมนาคมที่สะดวก มีการเชื่อมโยงกับพื้นที่ที่หลายหลายกับพื้นที่โดยรอบ มีความเป็นศูนย์กลางชุมชน เช่นเป็นสี่แยกสำคัญ เป็นพื้นที่ราชการ การค้า สำคัญ

3.2 มีลักษณะพื้นที่เป็นย่านอยู่อาศัยและเกษตรกรรมดั้งเดิมอยู่

3.3 มีความเป็นชุมชนที่ชัดเจน มีประวัติศาสตร์และความเป็นมา สามารถอธิบายถิ่นฐานเดิมและอัตลักษณ์ของพื้นที่ได้

3.4 มีลักษณะของการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร เป็นจำนวนมากในพื้นที่

จากหลักเกณฑ์ที่กล่าวมาลักษณะพื้นที่ตำบลวัดชลอ ในอำเภอบางกรวย เป็นแหล่งชุมชนสำคัญที่มีการเส้นทางการเชื่อมต่อกับชุมชนบ้านจัดสรรหลายแห่งในพื้นที่และยังมีอัตราการเติบโตขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมาก ด้วยจุดเด่นด้านทำเลที่เชื่อมโยงกับพื้นที่เมืองได้หลายทิศทาง ทั้งกรุงเทพฯและออกต่างจังหวัด

พื้นที่ชุมชนวัดชลอ โดยเฉพาะบริเวณย่าน วงเวียนบางกรวย ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลวัดชลอ จังหวัดนนทบุรี จึงเป็นพื้นที่ที่มีความน่าสนใจเพราะมีองค์ประกอบในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของเมืองได้ชัด มีลักษณะพื้นที่ยังมีความเป็นเมืองที่ประชากรยังไม่หนาแน่นมาก

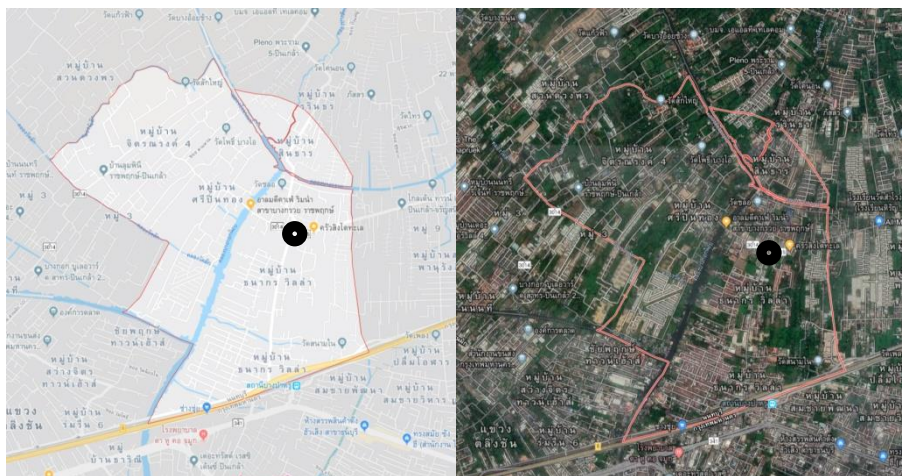
แต่มีลักษณะการเติบโตการเปลี่ยนแปลงด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจนในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

บริบทของพื้นที่ชุมชนวัดชลอ บริเวณวงเวียนบางกรวย ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลวัดชลอ เป็นพื้นที่ย่านชุมชนพักอาศัยแนวราบ มีการเดินทางที่อาศัยรถยนต์ในการเดินทางเป็นหลัก มีพื้นที่สีเขียวและพื้นที่เกษตรกรรมดั้งเดิมหลงเหลืออยู่ ในพื้นที่ตำบลวัดชลอ นั้นมีศูนย์กลางของชุมชนที่บริเวณวงเวียนบางกรวย ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลวัดชลอ เพราะเป็นพื้นที่เศรษฐกิจหลักของพื้นที่ มีพื้นที่พาณิชยกรรมที่หลากหลาย และมีจุดเชื่อมต่อได้กับพื้นที่อื่น ๆ ใกล้เคียง ด้วยถนนสายสำคัญ เป็นศูนย์กลางของพื้นที่ ที่มีทั้ง สถานะที่ราชการ โรงพยาบาล ตลาด และ ที่อยู่อาศัยเก่าแก่รวมกันเป็นย่านเดียวกัน





ภาพที่ 8 พื้นที่บริเวณวงเวียนบางกรวยไทรน้อย (แยก4อ.)



ภาพที่ 9 แผนที่ตำบลวัดชลอ และตำแหน่งของแยกวงเวียนบางกรวยไทรน้อย (ภูเกิลแมพ, 2562)

การเลือกพื้นที่ทำการศึกษาบริเวณชุมชนวัดชลอ จังหวัดนนทบุรี เป็นพื้นที่ทำการศึกษา เนื่องจากผู้วิจัยสังเกตเห็นศักยภาพของพื้นที่ และแนวโน้มในการเติบโตของพื้นที่ที่ได้อีกมาก เพราะเป็นจุดเชื่อมต่อกับถนนสายสำคัญในการเข้าสู่เมือง ทั้งถนน นครอินทร์ ที่เชื่อมเข้าไปในจังหวัดนนทบุรี และถนนสิรินธรที่ข้ามสะพานกรุงธน หรือออกสะพานพระราม 7 ที่สามารถเข้าสู่ตัวเมืองกรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก ทั้งในปัจจุบันพื้นที่ที่มีผู้ใช้งานจำนวนมากส่งผลต่อสภาพความเป็นอยู่ การเปลี่ยนแปลงของสภาพพื้นที่ที่มากขึ้น ตลอดจนการรุกร้าพื้นที่สีเขียวเดิม ทั้งการเติบโตของบ้านจัดสรรที่เข้ามาเป็นจำนวนมากทำให้จำนวนคนในชุมชนเพิ่มขึ้น เกิดปัญหาโครงสร้างพื้นฐานไม่เพียงพอ เกิดปัญหาการถดถอย และการทำลายสภาพแวดล้อม

การผู้วิจัยจึงสนใจนำประเด็นดังกล่าวมาศึกษาถึงการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร ว่ามีเหตุผลปัจจัยอะไรบ้างที่มีส่วนเกี่ยวข้องทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของเมืองตลอดเวลาที่ผ่านมา เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์และวางแผนออกแบบเมืองเพื่อรองรับการเติบโตในอนาคต

### 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

#### 3.5.1 การศึกษาแผนที่

ใช้ข้อมูลเป็นแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ในช่วงปี พ.ศ.2540 - พ.ศ.2563 (ปัจจุบัน) ใช้การซ้อนทับภาพข้อมูล (Overlay Map) ของช่วงปีต่าง ๆ เข้าด้วยกันเพื่อสังเกตลักษณะการพัฒนาของเมืองและทิศทางแนวโน้มในการพัฒนาในอนาคต โดยการสังเกต ข้อมูลดังต่อไปนี้

- การกระจุกตัวของเมือง
- การพัฒนาที่ดินถมที่ หรือการก่อสร้างชุมชนบ้านจัดสรร
- การลดลงหรือการเปลี่ยนไปของพื้นที่สีเขียว และภูมิประเทศ
- การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น การตัดถนน การขุดคลอง เป็นต้น

#### 3.5.2 การเปรียบเทียบข้อมูล

เป็นการนำข้อมูลต่างชนิดมาจัดหมวดหมู่ และทำการเรียงโดยใช้ปีที่ก่อสร้างหรือเปิดใช้งาน โดยใช้เกณฑ์ของปีที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรร เป็นตัวตั้ง แล้วทำการนำ เหตุการณ์ และข้อมูลต่าง ๆ มาประกอบกัน เพื่อหาจุดเชื่อมโยง เพื่อหาปัจจัยและผลกระทบที่เกิดขึ้นในช่วงปีนั้นๆว่ามีผลต่อเนื่องกันหรือไม่ อย่างไร

### 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. การวิเคราะห์เปรียบเทียบความสัมพันธ์ ด้วยตาราง โดยหาความสัมพันธ์ของช่วงเวลาที่เกิดเหตุการณ์ กับช่วงเวลาเดียวกันที่มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรร ถึงความสอดคล้องกันกับเหตุการณ์ในช่วงเวลาต่าง ๆ

2. การเปรียบเทียบและการซ้อนทับข้อมูลแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (Overlay Map) ถึงลักษณะการเติบโตของชุมชนเดิมและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรร ในแต่ละปี ถึงทิศทางการเติบโต การขยายตัว การเพิ่มขึ้นของอาคารบ้านเรือนมีความสัมพันธ์กันกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ โดยแบ่งข้อมูลเป็น 6 ชั้นข้อมูล โดยข้อมูลแต่ละชั้นจะเป็นช่วงปีที่ต่างกันทุกๆ 5 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2540-พ.ศ.2563(ปัจจุบัน) แบ่งหัวข้อการพิจารณา 7 ปัจจัยตามข้อมูลทุติยภูมิที่เก็บมาประกอบด้วย

- ด้านการเติบโตของประชากร และข้อมูลสถิติประจำปี
- ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคาร
- ด้านพื้นที่ว่าง พื้นที่สีเขียว Build up Area

- ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และราคาที่ดิน
- ด้านเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจ
- ด้านการพัฒนาเมืองที่สำคัญ
- ด้านแผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ

จากข้อมูลด้านต่าง ๆ มาเรียงซ้อนทับกันเพื่อเห็นลักษณะที่มีความสอดคล้อง ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนาในพื้นที่ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และสรุปเป็นแผนภาพ โดยระบุตำแหน่งพื้นที่สำคัญในชุมชน จากการสำรวจพื้นที่ ประกอบกับการนำข้อมูลจากข้อมูลทุติยภูมิ และการสอบถามวิเคราะห์เปรียบเทียบเพื่อทราบถึงรูปแบบการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่ชุมชน

### 3. การสรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

เป็นการอภิปรายสิ่งที่ได้ค้นพบจากการวิจัย และจัดทำข้อเสนอแนะเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอื่น ๆ ในอนาคต และปรับปรุงคุณภาพชีวิต ลดผลกระทบอันมาจากการเปลี่ยนแปลงของเมืองให้กับประชาชนในพื้นที่ดั้งเดิม ด้วยการแสดงปัจจัยที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงจากข้อมูลในการวิจัย และชี้ให้เห็นถึงสาเหตุ เพื่อนำไปสู่การรองรับการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

สรุปการออกแบบการวิจัยนี้ เป็นการวิจัยเชิงเปรียบเทียบข้อมูล การเก็บข้อมูลและการสำรวจพื้นที่ เพื่อหาผลกระทบและการเปลี่ยนแปลงของชุมชน โดยมีการวางกรอบการวิจัย การศึกษาแนวคิด ประกอบกับการหาข้อมูลภาคสนาม การอธิบายภาพถ่ายเพื่อชี้ให้เห็นถึงทิศทางการเติบโตของเมือง ในด้านต่าง ๆ ประกอบด้วยสภาพเศรษฐกิจ สังคม เป็นต้น เพื่อนำมาเปรียบเทียบ หาปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของเมืองในด้านต่าง ๆ นำผลที่ได้มาอภิปรายชี้ให้เห็นถึงปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง เพื่อหาข้อสรุปและนำไปใช้เป็นข้อมูลสำคัญในการพัฒนาเมืองต่อไปในอนาคต

## บทที่ 4

### การศึกษาและวิเคราะห์สภาพทั่วไปของพื้นที่ ตำบลวัดชลอ จังหวัดนนทบุรี

การเปลี่ยนแปลงของเมืองจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชน พื้นที่ศึกษา : ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์สภาพทั่วไปของพื้นที่ ตำบลวัดชลอ จังหวัดนนทบุรี ดังนี้ มีการศึกษาข้อมูลพื้นที่ย้อนหลัง 20 ปี จากช่วงเวลาการก่อตั้งเทศบาลตำบลบางกรวย และสอดคล้องกับยุคที่แนวโน้มการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเฟื่องฟูหลังเกิดภาวะเศรษฐกิจในช่วงปีพ.ศ.2540 โดยศึกษาแบ่งช่วงระยะเป็นช่วงละ 5 ปี ตามระยะของแผนพัฒนาและผังเมืองรวมจังหวัด เพื่อสังเกตลักษณะ

การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ในปัจจัยในด้านต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลงของอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และพื้นที่ใกล้เคียง โดยเนื้อหาในบทนี้ประกอบด้วยการศึกษาข้อมูลดังต่อไปนี้

#### 4.1 ข้อมูลพื้นฐานของชุมชนตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

- 4.1.1 ประวัติและความเป็นมา
- 4.1.2 ลักษณะภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ
- 4.1.3 สภาพทางกายภาพของพื้นที่ย่านชุมชนอยู่อาศัย
- 4.1.4 ที่ตั้งและอาณาเขต
- 4.1.5 ประเพณีวัฒนธรรม และเทศกาลสำคัญ

#### 4.2 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2540 - พ.ศ.2544

#### 4.3 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2545 - พ.ศ.2549

#### 4.4 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2550 - พ.ศ.2554

#### 4.5 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2555 - พ.ศ.2559

#### 4.6 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปีพ.ศ.2560 - พ.ศ.2563

(ปัจจุบัน)

#### 4.7 สรุปการเปลี่ยนแปลงของชุมชนตำบลวัดชลอ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 - พ.ศ.2563 (ปัจจุบัน)

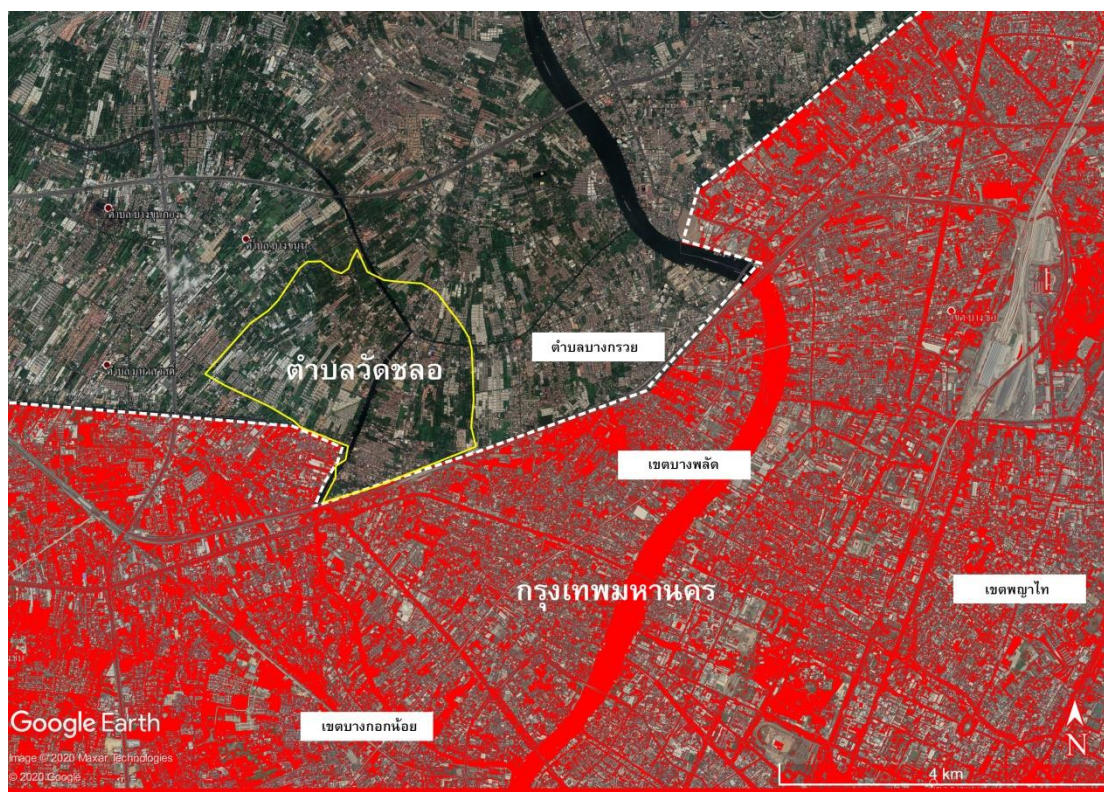
#### 4.8 สภาพพื้นที่ทำการศึกษา บริเวณวงเวียนบางกรวย-ไทรน้อย ในปัจจุบัน

## ตำบลวัดชะลอ

ตำบลวัดชะลอ ตั้งอยู่ในพื้นที่ อำเภอบางกรวย เป็นอำเภอหนึ่งในจังหวัดนนทบุรี มีเนื้อที่ 8.4 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่ตำบลบางกรวยมี 9 หมู่บ้าน 35 ชุมชน ตำบลวัดชะลอมี 10 หมู่บ้าน 14 ชุมชน อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 4 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากจังหวัดนนทบุรี ประมาณ 18.5 กิโลเมตร

ในปีพ.ศ.2500 มีการก่อตั้งสุขาภิบาลวัดชะลอและสุขาภิบาลบางกรวย ต่อมามีการขยายตัวของเมือง และการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร ทางราชการจึงมีการก่อตั้งระบบเทศบาลขึ้นมาจัดการพื้นที่สุขาภิบาลวัดชะลอและสุขาภิบาลบางกรวยพื้นที่ทั้งสองแห่งจึงได้ถูกรวมตั้งเป็น เทศบาลตำบลบางกรวย เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ.2537 ต่อมาเมื่อมีความเติบโตทางด้านเศรษฐกิจมากขึ้นเป็นลำดับจึงมีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงฐานะเทศบาลตำบลบางกรวยเป็น เทศบาลเมืองบางกรวยในวันที่ 11 ธันวาคม พ.ศ.2545

พื้นที่ตำบลวัดชะลอจัดเป็นพื้นที่ในเขตชานเมือง (Suburban Area) ซึ่งตามความหมายของราชบัณฑิตยสถาน จินดารัตน์ โพธิ์นอก (2553) ได้อธิบายว่าหมายถึง พื้นที่บริเวณรอบนอกของเมืองหรือนคร ซึ่งประชากรยังอยู่อาศัยกันไม่หนาแน่นเหมือนในเขตเมือง แต่ก็หนาแน่นกว่าเขตชนบท (Rural Area) เขตชานเมืองอาจเป็นที่อยู่อาศัยของคนทำงานในเมือง และเดินทางเข้าเมืองแบบไปเช้าเย็นกลับ ชานเมืองเมื่อมีการขยายตัวมากขึ้น มีคนเข้าไปอยู่อาศัยมากขึ้นก็จะพัฒนากลายเป็นเมือง โดยลักษณะของตำบลวัดชะลอในช่วงเวลาที่ผ่านมา เกิดลักษณะของการพัฒนาที่เรียกว่าการขยายตัวของชานเมือง ที่หมายถึง การที่ประชากรมีการเคลื่อนย้ายจากย่านเมืองที่มีความหนาแน่นสูงไปอาศัยอยู่ในพื้นที่รอบนอกเมือง หรือเขตปริมณฑลของเมือง มักเกิดขึ้นกับเมืองที่มีขนาดใหญ่ที่มูลค่าที่ดินสูงขึ้น ทำให้คนต้องย้ายออกมาอาศัยนอกเมืองหรือชานเมือง บางกรณีพื้นที่ชานเมืองก็เป็นที่รองรับคนที่ย้ายเข้ามาจากในเมืองและจากเขตชนบท เพื่อหาแหล่งงาน ซึ่งการขยายตัวของชานเมืองเกิดขึ้นได้จากหลายปัจจัย ทั้งการเพิ่มขึ้นของประชากร การขยายตัวทางเศรษฐกิจ และการเติบโตของโครงสร้างพื้นฐาน หรือเส้นทางถนน ต่าง ๆ ที่สะดวกมากขึ้นทำให้คนสามารถเดินทางได้สะดวก ก็เป็นผลที่ทำให้เกิดการขยายตัวของชานเมืองด้วย



ภาพที่ 10 แสดงแนวเขตพื้นที่ของตำบลวัดชโล และแนวเขตเมืองของกรุงเทพมหานคร  
(ภูเกิล เอิร์ธ, 2563)

#### 4.1 ข้อมูลพื้นฐานของชุมชนตำบลวัดชโล อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

##### 4.1.1 ประวัติและความเป็นมา

ปี พ.ศ.2474 ทางราชการได้ตัดถนนพระราชราษฎร์ขึ้นเป็นเส้นทางเชื่อมการคมนาคม ระหว่างจังหวัดนนทบุรี กับจังหวัดพระนครสายแรก และต่อมาจึงตัดถนนพิบูลสงครามเลียบบแม่น้ำเจ้าพระยาขึ้นเป็นสายที่สอง ในท้องที่ตำบลสวนใหญ่

ปี พ.ศ.2486 เกิดสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ทางราชการจึงยุบ จังหวัดนนทบุรีลงเพื่อเป็นการประหยัดงบประมาณ โดยโอนอำเภอมืองนนทบุรีและอำเภopakเกร็ดไปขึ้นกับจังหวัดพระนคร และโอนอำเภอบางกรวย อำเภอบางใหญ่ และอำเภอบางบัวทองไปขึ้นกับจังหวัดธนบุรีจนกระทั่งนนทบุรีได้รับการยกฐานะขึ้นเป็นจังหวัดอีกครั้งในปี พ.ศ.2489 อำเภอด่าง ๆ จึงกลับมาอยู่ในเขตการปกครองของทางจังหวัดตามเดิม

ปี พ.ศ.2499 กระทรวงมหาดไทยได้ยกกิ่งอำเภอไทรน้อยซึ่งแยกพื้นที่ปกครองจาก อำเภอบางบัวทอง

ปี พ.ศ.2491 ให้มีฐานะเป็นอำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรีจึงมีเขตการปกครอง รวม 6 อำเภอจนถึงปัจจุบัน

ปี พ.ศ.2500 กระทรวงมหาดไทยได้จัดตั้ง สุขาภิบาลวัดชลอ ขึ้น ครอบคลุมพื้นที่ตำบลวัดชลอบริเวณริมคลองบางกอกน้อย

ปี พ.ศ.2535 กระทรวงมหาดไทยย้ายศาลากลางจังหวัดนนทบุรีและหน่วยงานราชการ อื่น ๆ ไปตั้งอยู่ที่ศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรีถนนรัตนธิเบศร์ตำบลบางกระสอ และใช้เป็นที่ทำกรมาจนถึงทุกวันนี้

ปี พ.ศ.2537 มีการรวมสุขาภิบาลวัดชลอ สุขาภิบาลบางกรวย รวมทั้งสองแห่งตั้งเป็นเทศบาลตำบลบางกรวย

ปี พ.ศ.2545 มีการเปลี่ยนจากเทศบาลตำบลบางกรวยเป็น เทศบาลเมืองบางกรวย

#### 4.1.2 ลักษณะสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ

##### ลักษณะของดิน

ลักษณะดินโดยทั่วไปเป็นดินเหนียว ดินกลุ่มนี้มีปริมาณ ร้อยละ 58 ของพื้นที่ซึ่งมีความอุดมสมบูรณ์เหมาะกับการเกษตรกรรม โดยเฉพาะทำสวนผลไม้

##### ลักษณะของแหล่งน้ำ

ในเขตเทศบาลบางกรวยมีคลองและแหล่งน้ำรวมทั้งหมด 39 สาย โดยมีคลองสายหลัก 2 สาย คือคลองบางกรวยและคลองบางกอกน้อย และยังมีคูคลองย่อย ลำประโดง ซึ่งในสมัยก่อนเป็นทางสัญจรและแหล่งน้ำทางการเกษตร แต่ในปัจจุบันคูคลองเริ่มตื้นเขิน ถูกรุกกล้า ใช้เดินทางสัญจรเป็นหลัก และไม่ได้มีการทำประมงในพื้นที่

##### ลักษณะของไม้และป่าไม้

ในเขตเทศบาลเมืองบางกรวย ไม่มีป่าไม้ แต่มีต้นไม้ที่ชาวบ้านปลูกลักษณะของไม้เป็นไม้ยืนต้น ผลัดใบและมีไม้ประจำถิ่นคือต้นกรวย เป็นไม้ยืนต้นชอบความน้ำและความชื้น พบได้บริเวณริมคลอง

พื้นที่ทำการศึกษ ตำบลวัดชลอตั้งอยู่บริเวณที่ราบลุ่ม มีคูคลองตามธรรมชาติไหลผ่าน มีทั้งคลองที่แยกมาจากแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองที่เกิดจากการขุดขึ้นมาใหม่เป็นจำนวนมาก เพื่อใช้ใน

การสัญจรและเป็นเส้นทางลัดจึงมีชุมชนดั้งเดิมที่เกิดขึ้นมากมายตลอดแนวริมน้ำที่เติบโตขึ้นจากการสัญจรและการค้าขายทางน้ำในสมัยอดีต ประกอบด้วยคลองหลัก 3 เส้นทางมาบรรจบกันคือ คลองอ้อมนนท์ คลองบلاغกรวย และคลองบางกอกน้อย

#### 4.1.3 สภาพทางกายภาพของพื้นที่ย่านชุมชนอยู่อาศัย

ลักษณะทางกายภาพ ของจังหวัดนนทบุรี มีการขยายตัวของเมืองในรูปแบบการกระจายตามเส้นทางคมนาคมสายหลักที่เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานคร การพัฒนาของพื้นที่ฝั่งตะวันออกของจังหวัดนนทบุรี มีการพัฒนารูปแบบความเป็นเมืองที่เข้มข้น เนื่องมาจากการพัฒนาต่อเนื่องจากกรุงเทพมหานคร ตามแนวถนนงามวงศ์วาน และถนนแจ้งวัฒนะ โดยมีพื้นที่พาณิชยกรรม เกาะตัวตามถนนทั้ง 2 เส้น และจากการที่มีแม่น้ำเจ้าพระยาตัดผ่านพื้นที่โดยแบ่งพื้นที่จังหวัดเป็น 2 ฝั่ง คือ ฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก โดยมีถนนรัตนวิบูลย์ (สะพานพระนั่งเกล้า) ถนนนครอินทร์ (สะพานพระราม5) ถนนชัยพฤกษ์ (สะพานพระราม4 ) และถนนเลียบเมืองนนทบุรี (สะพานนนทบุรี 1) เป็นเส้นทางคมนาคมที่เพิ่มความสะดวกในการเดินทางของประชาชนทั้ง 2 ฝั่ง จึงเป็นผลทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินฝั่งตะวันตกของจังหวัดมีการเปลี่ยนแปลงจากการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่จากพื้นที่เกษตรกรรม เป็นพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย ตลอดจนกิจกรรมทางธุรกิจการค้าที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ดังกล่าว

#### 4.1.4 ที่ตั้งและอาณาเขต

จังหวัดนนทบุรี ตั้งอยู่ภาคกลางของประเทศไทย เป็นหนึ่งในจังหวัดปริมณฑล คือ นนทบุรี นครปฐม สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี ห่างจากกรุงเทพฯ 20 กิโลเมตร มีเนื้อที่ประมาณ 622.38 ตารางกิโลเมตร หรือ ประมาณ 388,987.5 ไร่ ตั้ง มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับ อำเภอลาดบัวหลวง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อำเภอลาดหลุมแก้ว และอำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

ทิศใต้ ติดต่อกับ เขตบางพลัด เขตตลิ่งชัน และเขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ฝั่งธนบุรี)

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ เขตดอนเมือง เขตหลักสี่ เขตจตุจักร และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร (ฝั่งพระนคร)

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ อำเภอพุทธมณฑลและ อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม



พื้นที่ทำการศึกษา ตั้งอยู่ใน ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี เป็นเขตเทศบาล ตำบลบาง เทศบาลบางกรวยมีพื้นที่ 8.4 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมตำบลบางกรวย 9 หมู่บ้าน และ วัดชลอ 10 หมู่บ้าน ตั้งอยู่อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี มีอาณาเขตพื้นที่ ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.บางขุนนนท์ ต.บางสีทอง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.บางกรวย อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.มหาสวัสดิ์ อ.บางกรวย จ.นนทบุรี



ภาพที่ 11 พื้นที่ของตำบลวัดชลอ  
(กุเกิล เอิร์ธ, 2563)

#### 4.1.5 ประเพณีวัฒนธรรม และเทศกาลสำคัญ

ประเพณีวัฒนธรรมภายในพื้นที่อำเภอบางกรวย และจังหวัดนนทบุรี เป็นประเพณีที่เกี่ยวข้องกับวัดและความเชื่อทางพุทธศาสนา ที่มีความสัมพันธ์กับลำนํ้าและชาติพันธุ์ชาวมอญโดยประเพณีและเทศกาลที่สำคัญในพื้นที่ที่ทำการศึกษานี้ มักจัดขึ้นโดยมีวัดชลอเป็นศูนย์กลาง อันได้แก่

- แห่เทียนพรรษาทางนํ้า บางกรวย

อำเภอบางกรวยเป็นหนึ่งในอำเภอของจังหวัดนนทบุรีที่มีพื้นที่ติดริมน้ำ มีวัดเก่าแก่จำนวน 48 วัด แต่ละวัดมักตั้งอยู่ริมคลองบางกอกน้อย หรือคลองอ้อม และคลองแยกต่าง ๆ การไปทำบุญขอพรประชาชนในท้องถิ่นจึงต้องพายเรือไปวัด แม้ปัจจุบันความเจริญได้เข้ามาสู่อำเภอบางกรวย ถนนการคมนาคมสะดวกสบายขึ้น แต่ประชาชนก็ยังนิยมการใช้การคมนาคมทางน้ำเป็นทางเลือกเสริมในการเดินทาง ดังนั้น การถวายเทียนก็เช่นเดียวกันที่ต้องแห่เทียนไปทางเรือ เพื่อนำต้นเทียนไปถวายวัดต่าง ๆ ในเขตพื้นที่อำเภอบางกรวย จำนวน 18 วัด เป็นประจำทุกปี

เป็นเทศกาลที่จัดตามลำน้ำของจังหวัดนนทบุรีโดยเฉพาะ อำเภอบางกรวยที่มีลำน้ำผ่านหลายสาย ขบวนเรือแห่เทียนพรรษาทางน้ำมีการตกแต่งขบวนเรือด้วยดอกไม้สีสันสวยงาม เริ่มพิธีโดยขบวนเรือจะเริ่มตั้งขบวนแห่ที่วัดชลอ ริมคลองบางกอกน้อย หรือคลองอ้อม แล้วมุ่งหน้าสู่วัดโบสถ์บน ตำบลบางคูเวียง จนถึงท่าน้ำวัดโบสถ์บน



ภาพที่ 12 เทศกาลแห่เทียนพรรษาทางน้ำ อำเภอบางกรวย วันที่ 26 กรกฎาคม 2561  
(ข่าวคนนนท์, 2561)

- ประเพณีเทศกาลบุญสารทเดือนสิบ

จัดขึ้นที่ วัดชลอ ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี เนื่องในเทศกาลบุญสารทไทย (สารทเดือนสิบ) โดยมีความเชื่อว่า วันแรม 1 ค่ำ เป็นวันที่ยมบาลปล่อยให้เปรต หรือเปตชนขึ้นมาเยี่ยมลูกหลานๆ ก็จะทำบุญเลี้ยงต้อนรับ เมื่อถึงวันแรม 15 ค่ำ ก็ถือว่าเป็นวันที่ปู่ย่าตายาย ต้องกลับยมโลก ลูกหลานก็ทำบุญเลี้ยงส่งอีกครั้งหนึ่ง เป็นงานทำบุญให้แก่บรรพบุรุษที่ล่วงลับไปแล้ว ซึ่งมีการจัดขึ้นเป็นประจำทุกปีมีกิจกรรมที่หลากหลายโดยเฉพาะ ลานชิงเปรต ซึ่งเป็นประเพณีที่ปฏิบัติกันมาแต่โบราณ เป็นประเพณีสำคัญที่กระทำกันจนทุกวันนี้ แม้จะไปทำมาหากินในท้องถิ่นอื่น เมื่อถึงเดือน 10 ก็มักจะกลับมาร่วมพิธีกับญาติทางบ้าน นับเป็นการช่วยเสริมการผูกพันระหว่างครอบครัว และญาติพี่น้อง ทั้งยังเป็นการระลึกถึงบุญคุณ และคุณงามความดีของบรรพบุรุษของตน แม้จะล่วงลับไปแล้วก็ตาม

- ประเพณีอื่น ๆ ที่สำคัญในพื้นที่	
ประเพณีวันขึ้นปีใหม่	ประมาณเดือน มกราคม
ประเพณีวันสงกรานต์	ประมาณเดือน เมษายน
ประเพณีลอยกระทง	ประมาณเดือน ตุลาคม
ประเพณีวันเข้าพรรษา ออกพรรษา	ประมาณเดือน กรกฎาคม

#### 4.2 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2540-พ.ศ.2544

##### การเปลี่ยนแปลงด้านสังคม

ยุวดี ศิริ (2559) ประเทศไทยเริ่มตั้งแต่การก่อตั้งโครงสร้างเศรษฐกิจและสังคมเกิดเป็นแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในปี พ.ศ.2500 จังหวัด เมืองต่าง ๆ ในประเทศไทยก็เริ่มมีการเปลี่ยนแปลง มีการเติบโตของหัวเมืองใหญ่ ประชากรเริ่มมีการอพยพเข้ามาทำงานในเมืองมากขึ้น เกิดการเปลี่ยนแปลงและความต้องการด้านที่อยู่อาศัยก็ขยายเติบโตขึ้น อาชีพและผลผลิตก็มีการเปลี่ยนแปลงจากการผลิตเพื่ออยู่อาศัย กลายมาเป็นการผลิตในเชิงอุตสาหกรรมมากขึ้น เริ่มมีการแบ่งแปลงที่ดินขาย และการพัฒนาบ้านจัดสรรตามเส้นทางถนนสายใหม่ที่มีการพัฒนา

ตำบลวัดชะลอช่วงปี พ.ศ.2540 พื้นที่ซึ่งมีความเป็นชนบท กิจกรรมส่วนใหญ่เป็นการอยู่อาศัยและเกษตรกรรมเป็นหลัก โดยพื้นที่อยู่อาศัย มีความหนาแน่นมากบริเวณริมคลองอ้อมนนท์ คลองบางกรวย และคลองบางกอกน้อย โดยเฉพาะริมคลองอ้อมนนท์มีลักษณะของการอยู่อาศัยที่หนาแน่น เพราะมีขนาดลำคลองที่ใหญ่ ที่พักอาศัยส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้ชั้นเดียว และริมถนนบางกรวย ไทรน้อย ที่เริ่มมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรรบ้านเดี่ยวให้เห็นบ้าง ทั้งโครงการขนาดเล็ก และโครงการขนาดใหญ่



ภาพที่ 13 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพพื้นที่ตำบลวัดชะลอ ปี พ.ศ.2538  
(กรมแผนที่ทหาร, 2562)

โดยเฉพาะหมู่บ้าน ส. ภาณุรังษี ที่เป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่ เป็นบ้านเดี่ยวจัดสรร ที่มีเส้นทางเชื่อมออกไปยังย่านจรัญสนิทวงศ์ ปัจจุบันคือ ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 75 ใน ซึ่งในช่วงปี พ.ศ.2540 ถนนเส้นนี้มีสะพานข้ามทางรถไฟ ไปยังแขวงบางพลัด ที่เป็นชุมชนอยู่อาศัยขนาดใหญ่ มีชอกชอยที่ไปออกสู่สะพานกรุงธนเข้าสู่พระนครได้

ลักษณะของชุมชนในช่วงนี้แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทคือ ชุมชนริมน้ำ และชุมชนริมถนน ชุมชนริมน้ำเป็นชุมชนอยู่อาศัยเดิม เป็นบ้านชั้นเดียว ก่อสร้างตามแนวตลิ่งและล้าลงไปในลำน้ำเดินทางสัญจรด้วยเรือ และมีที่ดินใช้ทำเกษตรกรรมปลูกสวนด้านหลังบ้าน ที่มีกจะติดกับถนนทางสัญจรทางบก ก่อสร้างเป็นชุมชนเกาะกลุ่มกันอย่างหนาแน่น



ภาพที่ 14 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงลักษณะชุมชนริมน้ำ (คลองอ้อมนนท์) ในปี พ.ศ.2538  
(กรมแผนที่ทหาร, 2562)

พื้นที่เศรษฐกิจหลักในพื้นที่ สังกัดได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มห้องแถวอาคารพาณิชย์กรรม ซึ่งพื้นที่ที่มีการพัฒนาเป็นจำนวนมากคือ บริเวณวงเวียนบางกรวย ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ใกล้กับวัดชโล ซึ่งเป็นแยกตัดของถนนสายสำคัญ และอยู่ใกล้กับ วัดชโล และที่ว่าการอำเภอบางกรวย ในช่วงปีพ.ศ.2540 มีการพัฒนาอาคารห้องแถวเป็นจำนวนมากในบริเวณนี้ และยาวต่อเนื่องขึ้นไปทางทิศเหนือ ตามถนนบางกรวย-ไทรน้อย ก็เริ่มมีหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเป็นระยะ



ภาพที่ 15 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงพื้นที่ชุมชนจัดสรรใกล้สถานีรถไฟบางกรวย ปี พ.ศ.2538  
(กรมแผนที่ทหาร, 2562)

ชุมชนริมถนน เป็นชุมชนเกิดใหม่ ที่ส่วนมากมีการจัดแปลงปลูกเป็นบ้านจัดสรรแนวราบ อย่างเป็นระเบียบ ส่วนมากจะเติบโตอย่างมากทางทิศใต้ (ปิ่นเกล้า-จรัญ) และทางทิศตะวันออก (โรงไฟฟ้า) ที่มีชุมชนอยู่อาศัยจำนวนมาก โดยเฉพาะบริเวณสถานีรถไฟบางบำหรุ บนถนนเทอดพระเกียรติที่มีการพัฒนาโครงการจัดสรรเป็นจำนวนมากในพื้นที่ เพราะอยู่ใกล้ทางเข้าออกที่เชื่อมพื้นที่จังหวัดนนทบุรีกับกรุงเทพมหานคร แต่พื้นที่บริเวณนี้ก็ถูกตัดขาดด้วยระบบรางรถไฟและยังไม่มีถนนข้ามทางรถไฟที่สะดวกสบาย จุดที่ข้ามทางรถไฟได้จึงมีเพียงพื้นที่ 2 จุดสำคัญคือบริเวณถนนเทอดพระเกียรติและถนนของหมู่บ้าน ส.ภาณุรังษี ซึ่งตลอดแนวถนนสองเส้นนี้ก็ล้วนถูกพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก ซึ่งในสมัยนี้นถนนเลียบทางรถไฟก็ยังมี ทำให้พื้นที่ยังคงเป็นพื้นที่สีเขียวบางส่วนยังคงเป็นสวนเกษตรกรรมอยู่ เพราะการเข้าถึงลำบากและไม่สะดวก การพัฒนาในช่วงนี้จึงเน้นที่การพัฒนาชุมชนบริเวณถนนที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครเป็นหลัก

## ด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในพื้นที่ และโครงการเชื่อมโยง

ภายในพื้นที่ตำบลวัดชลอ บริเวณโดยรอบประกอบด้วยโครงสร้างของระบบทางสัญจรที่ค่อนข้างเพียบพร้อม ทั้งระบบถนน ระบบราง และระบบคลอง

- คมนาคมและขนส่งทางบกภายในพื้นที่ประกอบด้วยโครงข่ายถนนสำคัญ 3 สาย คือ ถนนบางกรวยไทรน้อย ถนนบางกรวย-จางถนนอม และถนนเทอดพระเกียรติ ที่เป็นเส้นทางคมนาคมทางบกที่สำคัญ ลักษณะเป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจร เป็นถนนที่ยาวเชื่อมต่อไปยังพื้นที่ใกล้เคียง ทิศเหนือ ติดต่อกับตำบลบางขุน ตำบลบางสีทอง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรีทิศใต้ ติดต่อกับ กรุงเทพมหานคร ทิศตะวันออก ติดต่อกับตำบลบางกรวย อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ทิศตะวันตก ติดต่อกับตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกรวย อำเภอนนทบุรี พื้นที่ในตำบลวัดชลอ ไม่มีโครงข่ายถนนที่ซับซ้อนนัก เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ทำสวนและเกษตรกรรม จะมีบ้างก็จากโครงข่ายถนนจากหมู่บ้านจัดสรร ที่มักจะหันหน้าเชื่อมทางกับระบบถนนหลัก 3 เส้นทางที่กล่าวมาในข้างต้น

- การคมนาคมขนส่งทางราง ตำบลวัดชลอเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟบางบำหรุ ที่เป็นสถานีรถไฟสายใต้ที่สำคัญ เพราะเป็นชุมทางหลักที่ต้องผ่าน และยังเป็นจุดขนถ่ายถ่านหินไปยังโรงไฟฟ้าพระนครเหนือที่บางกรวย อีกด้วย แต่ด้วยเส้นทางรางที่ตัดผ่าน ทำให้การพัฒนาเมืองขาดความต่อเนื่องกับพื้นที่เมืองของอีกฝั่ง (บางพลัด กรุงเทพมหานคร)

- การคมนาคมทางน้ำ เป็นเส้นทางคมนาคมเก่าแก่ ตั้งแต่สมัยก่อตั้งชุมชน พื้นที่ตำบลวัดชลอเป็นจุดบรรจบของลำน้ำ 3 สาย ทำให้เป็นชุมทางสำคัญของการสัญจรและการขนส่งในช่วงเวลานั้นก่อนที่จะลดบทบาทความสำคัญน้อยลงจากการพัฒนาถนนในเวลาต่อมา



ภาพที่ 16 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพถนนบางกรวย-จنگหนอม สะพานบางกรวย และการสัญจร  
ทางน้ำบริเวณหน้าที่ว่าการอำเภอบางกรวย ปี พ.ศ.2538  
(กรมแผนที่ทหาร, 2562)

### ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่

ตำบลวัดชลอ มีระบบสาธารณูปการที่สำคัญของเมืองตั้งอยู่ใกล้กัน เนื่องจากเป็นชุมชนที่มีขนาดไม่ใหญ่มาก จึงมีที่ตั้งของสถานต่าง ๆ ในรัศมีที่สามารถเดินทางถึงกันได้ง่าย โดยสาธารณูปการ (Public Facilities) ที่เป็นพื้นที่บริการสาธารณะทั้งของภาครัฐและเอกชน ให้บริการกับประชาชนในด้านต่าง ๆ โดยภายในตำบลวัดชลอ สามารถสรุปได้ดังนี้

- การบริการ ได้แก่ ที่ว่าการอำเภอบางกรวย, ย่านการค้า, กองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม, ไปรษณีย์ไทย สาขาบางกรวย
- วัฒนธรรม ได้แก่ ศาลเจ้าพ่อไชยสร เจ้าแม่ภาณี, วัดชลอ, วัดกล้วย, วัดท่า บางสีทอง, วัดโตนด, วัดโพธิ์ บางโอ, สักน้อย, สักใหญ่, วัดเพลง (วัดร้าง โบราณสถาน), พิภูลทอง, วัดสามนอก, วัดสามใน
- การศึกษา ได้แก่ โรงเรียนวัดชลอ, โรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) นนทบุรี, โรงเรียนวัดเกตประยงค์-เล็ก ตั้งตรงจิตร, โรงเรียนวัดสนามนอก
- การอนามัย ได้แก่ โรงพยาบาลบางกรวย



### ด้านลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะสภาพแวดล้อมของพื้นที่

พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สีเขียว และทำสวนปลูกไม้ผลเป็นหลัก แปลงที่ดินส่วนใหญ่เป็นรูปทรงแคบและยาวลงไปจรดลำคลอง โดยมีด้านแคบติดกับถนนบางกรวยไทรน้อยและถนนบางกรวย-จตุรรม ยาวไปจรดคลอง

สภาพแวดล้อมในพื้นที่มีความเป็นธรรมชาติสูง เพราะยังไม่มีการพัฒนาถนน หรือทำนบกั้นน้ำมากนัก ทำให้เกิดน้ำท่วมเป็นประจำ บริเวณบางกรวย และด้วยพื้นที่ติดกับลำน้ำสำคัญและคลองหลายสาย พื้นที่นี้จึงมีความอุดมสมบูรณ์มากในการทำสวนและเกษตรกรรม



ภาพที่ 17 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพแปลงที่ดินตำบลวัดชะลอ ปี พ.ศ.2538  
(กรมแผนที่ทหาร, 2562)

### ด้านเศรษฐกิจ และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ.2504-พ.ศ.2509 เกิดแผนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 มีการส่งเสริมการพัฒนาภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนจากต่างประเทศ จึงได้มีการคลายข้อกำหนดในการถือครองที่ดิน เปิดโอกาสให้มีการซื้อที่ดินจำนวนมากได้โดยเฉพาะในแถบชานเมืองกรุงเทพฯ และมีการเฟื่องฟูอย่างมากของ ที่ดินจัดสรร ที่มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย

พ.ศ.2510 เกิดระบบเคหะสงเคราะห์ จากการชบเซาลงของการเก็งกำไรที่ดิน เพราะยังไม่มีระบบสินเชื่อแก่รายย่อย จึงตามมาด้วยการลงทุนบ้านจัดสรร และธนาคารก็เริ่มมีการให้การสนับสนุนด้านการเงิน ต่อมาจึงเริ่มมีการควบคุมการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินจากภาครัฐ (ประกาศคณะปฏิวัติ) เกี่ยวกับการสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการในพื้นที่โครงการจัดสรร

พ.ศ. 2516 ทาวน์เฮาส์ตึกแถวราคาถูกลง ได้รับความนิยอย่างสูง จากภาวะเศรษฐกิจ ทำให้บ้านในชานเมืองมีมูลค่าการก่อสร้างสูง ราคาแพง ประกอบกับการเดินทางที่ไกลเพื่อเข้ามาทำงานในเมือง จึงมีการพัฒนาทาวน์เฮาส์ ที่ใช้ขนาดใหญ่ที่ดินเล็กกลง เพื่อลดราคากลงให้ใกล้เคียงกับบ้านในชานเมือง จากกำลังซื้อที่ลดลง ยังส่งผลต่อการพัฒนาทาวน์เฮาส์ในพื้นที่ชานเมืองด้วย

พ.ศ.2534-2538 เศรษฐกิจไทยเติบโตอย่างมาก จากการจับจ่ายซื้อของ ภาคธุรกิจการเงินเติบโตอย่างรวดเร็ว ยอดรายได้และการส่งออกของประเทศเสียสมดุลประเทศขาดดุลการค้าอย่างหนัก จากการจับจ่ายใช้สอยสินค้าฟุ่มเฟือยจากต่างประเทศ การลงทุนภาคอสังหาริมทรัพย์ การเก็งกำไรที่เพิ่มขึ้นอย่างมากนำมาสู่การเกิดปัญหาการอึดตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ในเวลาต่อมา

สำหรับในพื้นที่ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ในช่วงปีพ.ศ.2540 ยังไม่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากนัก โดยส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ริมถนนสายสำคัญและมีการกระจุกตัวบางพื้นที่ ส่วนใหญ่ของการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ในช่วงนี้เป็นลักษณะของ บ้านเดี่ยวทาวน์เฮาส์ และอาคารห้องแถวพาณิชย์กรรม เป็นหลัก



ภาพที่ 18 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพพื้นที่เศรษฐกิจ ของตำบลวัดชลอ ปี พ.ศ.2538

(กรมแผนที่ทหาร, 2562)

พ.ศ.2540 หลังจากเกิดการเติบโตทางเศรษฐกิจ และการเฟื่องฟูของการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย จนทำให้เกิดภาวะฟองสบู่แตก หรือ วิกฤตต้มยำกุ้ง ที่ทำให้การเติบโต ของประเทศไทยเกิดการชะงักงัน บริษัททั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่รับผลกระทบ การจับจ่ายที่ น้อยลง ส่งผลมายังภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่มีน้อยลง สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของปีนี้ เศรษฐกิจหดตัว ร้อยละ 8 เกิดจากการหดตัวอย่างรุนแรงของความต้องการในประเทศ โดยเฉพาะการอุปโภคบริโภค และการลงทุนภาคเอกชน ภาคอุตสาหกรรมมีการผลิตมาเกินไป ปัญหาหนี้สินและการขาดสภาพ คล่องของธุรกิจเอกชน การลดลงของทรัพย์สิน ความเสี่ยงของการประกอบธุรกิจสูงขึ้น การผลิตนอก ภาคการเกษตรลดลงเกือบทุกสาขา โดยเฉพาะภาคอุตสาหกรรม ก่อสร้าง การค้า การเงินและ อสังหาริมทรัพย์ ที่เกิดคนว่างงานสูงขึ้นถึง 1.3 ล้านคน อัตราว่างงานสูงขึ้นร้อยละ 4

จากการลงพื้นที่สอบถามข้อมูลกับทางเจ้าหน้าที่ของเทศบาลที่ดูแลพื้นที่บริเวณนี้มานาน ทำให้ทราบว่า แรกเริ่มพื้นที่ มีการพัฒนาในลักษณะของการแบ่งขายที่ดินจัดสรรขนาดเล็ก เพื่อเป็น การหลบเลี่ยงข้อกฎหมายจัดสรรที่ดิน ที่ในตอนนั้นยังไม่รัดกุมมากนัก คือการแบ่งขายที่ดินขนาดเล็ก ไม่เกิน 9 แปลง แล้วทำการให้ผู้ซื้อที่ดินพร้อมสัญญาก่อสร้างแยกกัน เพื่อเลี่ยงกฎหมายบ้านจัดสรร ที่จำต้องมีสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ เช่น ขนาดของควมกว้างถนน ระบบระบายน้ำที่รองรับ เพราะ เป็นการเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายของผู้พัฒนา บางหมู่บ้านจึงเป็นลักษณะการค่อยๆขยายตัว ไม่ได้ก่อสร้าง เสร็จพร้อมขายแบบในปัจจุบัน ทำให้ข้อมูล ที่บันทึกเป็นจำนวนหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนในสมัยนี้ มีค่อนข้างน้อย

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พ.ศ.2519 ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินของคณะปฏิวัติโดยออกมาเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน ของภาคเอกชน แต่ยังไม่มีการให้ความสำคัญกับสาธารณูปโภคภายในโครงการมากนัก

พ.ศ.2530 ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน เป็นต้นแบบของการวางแผนข้อกำหนดมาจนถึง ปัจจุบันที่ขยายรายละเอียดจากข้อกำหนดจัดสรรที่ดินเดิมให้ละเอียดมากขึ้น เช่นระยะถอยร่นของถนน กับที่อยู่อาศัย ด้านสิ่งแวดล้อมและพื้นที่สีเขียว

พ.ศ.2543 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน ที่เป็นข้อกำหนดการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน การ ดำเนินการจัดสรรที่ดิน และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ มีรายละเอียดหลักใน การดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง ดังนี้

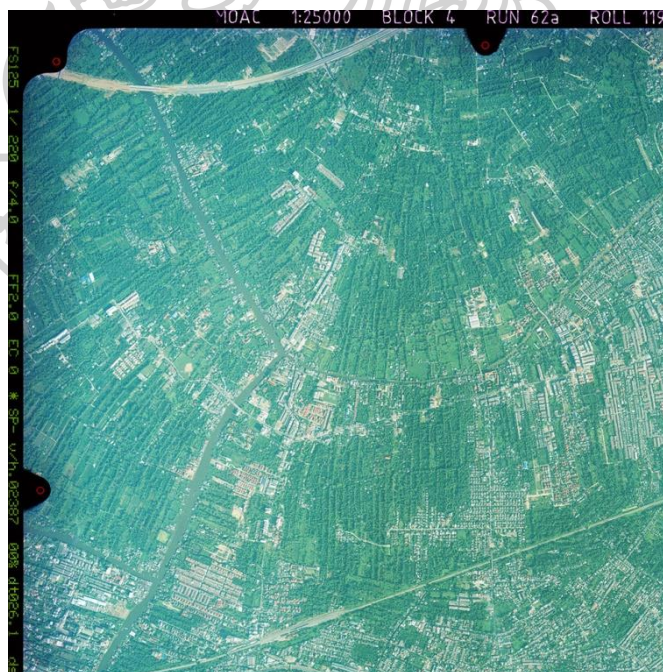
- มาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมี หน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามโครงการให้คงอยู่ในสภาพที่ใช้ได้ดี ดังเดิม และจะทำการใดๆ ให้ประโยชน์จากการใช้สาธารณูปโภค ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

- มาตรา 4 การจัดสรรที่ดิน หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย

#### 4.3 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2545-พ.ศ.2549

##### การเปลี่ยนแปลงด้านสังคม

ตำบลวัดชะลอช่วงปี พ.ศ.2540 มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง อย่างค่อยเป็นค่อยไป ความหนาแน่นของการเป็นเมืองมากขึ้น โดยเฉพาะย่านใจกลางเมืองบริเวณ วงเวียนแยกถนนบางกรวย-ไทรน้อย มีการขยายตัวของกลุ่ม ตึกแถว พาณิชยกรรมมากขึ้น เกิดการขยายตัวของที่พักอาศัย เล็กน้อย มีทั้งลักษณะบ้านเดี่ยวเดิม สร้างใหม่ และลักษณะโครงการจัดสรร ที่ยังคงมีการเติบโตขึ้นเรื่อยๆ แต่ไม่มากนัก โดยมากเป็นโครงการขนาดเล็ก-กลาง และเป็นบ้านเดี่ยวเป็นส่วนใหญ่



ภาพที่ 19 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพพื้นที่ของตำบลวัดชะลอ ปี พ.ศ.2545

(กรมแผนที่ทหาร, 2562)

การพัฒนาที่ยังคงเน้นการพัฒนาตามแนวถนนบางกรวยไทรน้อยเป็นสำคัญ ขณะเดียวกันชุมชนริมน้ำเริ่มลดบทบาทน้อยลง ไม่มีการเติบโตหรือขยายตัวมากนักในช่วงที่ผ่านมา ตรงข้ามกับการพัฒนาพื้นที่พักอาศัยบนบกที่มีการเติบโตมากขึ้น โดยเฉพาะการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์ฝั่งทิศตะวันตกของพื้นที่ ที่จากเดิมเป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ และมีการก่อสร้างอาคารเป็นกระจุกตัวเพียงเล็กน้อย และการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ทางทิศเหนือตามแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อย ที่มีการพัฒนาตึกแถวอาคารพาณิชย์กรรม เป็นจำนวนมากโดยเฉพาะบริเวณวัดบางสีทอง

จากการเติบโตของเมืองที่มีมากขึ้นเรื่อย ๆ จึงได้มีการยกฐานะของเมืองขึ้นเป็นเทศบาลเมืองบางกรวย ขึ้นที่ตำบลวัดชลอ และมีการก่อสร้างสำนักงานเทศบาลขึ้น ใกล้กับที่ว่าการเดิม มีการสร้างอาคารและการใช้สอยที่ดินที่หลากหลายขึ้น โดยเฉพาะบริเวณถนนบางกรวย-จางถนน มีการพัฒนาอาคารใหม่ ๆ เช่นอาคารสำนักงานเทศบาลแห่งใหม่ ที่ตั้งอยู่ละแวกเดียวกับ บริษัท ทีไอที จำกัด (มหาชน) ที่อยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางราชการ อย่างไรก็ตามการอำเภอบางกรวยและโรงพยาบาลบางกรวยทำให้ย่านบริเวณศูนย์ราชการนี้มีความคึกคักมากขึ้น

ในด้านชุมชนดั้งเดิม โดยเฉพาะชุมชนที่อยู่ใกล้ลำน้ำ ทั้ง 3 สายและที่อยู่ใกล้วัด จะเป็นชุมชนเก่าแก่ ผู้อยู่อาศัยส่วนมากจะเป็นผู้สูงอายุ ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก

ในปี พ.ศ.2549 เกิดเหตุการณ์สำคัญทางการเมือง ที่บรรดาผู้นำเหล่าทัพไทยได้ยึดอำนาจจากรัฐบาลรักษาการของ ทักษิณ ชินวัตร นายกรัฐมนตรีขณะนั้น ซึ่งนับเป็นการใช้กำลังยึดอำนาจรัฐครั้งแรกในรอบ 15 ปี ของการเมืองไทย

### **ด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในพื้นที่ และโครงข่ายการเชื่อมโยง**

การพัฒนาในด้านโครงข่ายการเชื่อมโยงในพื้นที่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงที่เห็นได้ชัดขึ้น เช่น การก่อสร้างถนนนครอินทร์ และสะพานพระราม 5 ที่ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเชื่อมเพื่อที่จังหวัดนนทบุรี ทั้งสองฝั่งเข้าด้วยกัน

ถนนนครอินทร์ เป็นถนนทางหลวงชนบท ขนาด 10 ช่องจราจร เริ่มต้นจากสี่แยกติวานนท์กับถนนประชาราษฎร์ ในพื้นที่ของตำบลตลาดขวัญ อำเภอนนทบุรี ออกไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ยาวข้ามสะพานพระราม 5 เข้าสู่เขตตำบลบางศรีเมือง เข้าสู่พื้นที่อำเภอบางกรวยที่ตำบลบางสีทอง ยาวไปทางทิศตะวันตก ตัดกับถนนราชพฤกษ์ ไปบรรจบกับถนนกาญจนาภิเษกที่ทางแยกต่างระดับบางคูเวียง ระยะทางทั้งหมด 12.4 กิโลเมตร เป็นถนนสายสำคัญที่เชื่อมต่อกับย่านใจกลางเมืองของจังหวัดนนทบุรี แม้ถนนนครอินทร์จะไม่ผ่านพื้นที่ตำบลวัดชลอโดยตรง โดยพื้นที่ศึกษานับจากบริเวณวงเวียนแยกบางกรวยไทรน้อยวัดชลอ ถึงถนนนครอินทร์ที่แยกบางสีทอง เป็นระยะประมาณ 2.8 กิโลเมตรเป็นระยะที่ไม่ไกลมากแต่ก็เป็นเส้นทางสำคัญ ที่นำการเดินทางและผู้คน มาจากฝั่ง

อำเภอเมืองนนทบุรีเดินทางมาในพื้นที่นนทบุรีฝั่งตะวันตกได้สะดวกขึ้น และเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้การพัฒนาเมืองในย่านนี้ได้รับความสนใจ จากการเดินทางที่สะดวกสบายมากขึ้นนี้ทำให้การเติบโตในช่วง ทางด้านทิศเหนือ (ด้านถนนนครอินทร์) ของพื้นที่ตำบลวัดชะลอ ที่ติดกับตำบลบางสีทอง มีแนวโน้มในการพัฒนาที่ดี แต่ในช่วงปี พ.ศ.2545 ยังไม่มีการพัฒนามากนัก พื้นที่บุกเบิกใหม่ ส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่สีเขียวทำสวนเกษตรกรรมอยู่ การสัญจรและเดินทางในพื้นที่ มีการเริ่มมีการขยายตัวของถนน การเข้ามาของรถยนต์ที่มีแนวโน้มมากขึ้น เส้นทางหลักยังคงเป็นถนนสำคัญ 3 สาย คือ ถนนบางกรวยไทรน้อย ถนนบางกรวย-จตุรนต์ และถนนเทอดพระเกียรติ มีถนนขนาดเล็ก ๆ ที่แทรกตัวตามแนวที่ดิน ออกมาบรรจบกับถนนหลัก และมีการตัดถนนภายในหมู่บ้านมากขึ้นตามการขยายตัวของบ้านจัดสรร

ในช่วงปี พ.ศ.2548 มีการก่อสร้างประตูน้ำวัดชลอ บริเวณปากคลองบางกรวย ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในหลายด้าน ทั้งการสัญจรทางน้ำที่ลดบทบาทลงจากการก่อสร้างประตูน้ำ ซึ่งทำหน้าที่ป้องกันน้ำท่วมให้กับพื้นที่ อำเภอบางกรวย

#### **ด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการในพื้นที่**

มีการพัฒนาอาคารและสถานที่สำคัญเพิ่มขึ้น อาคารสำนักงานต่าง ๆ เช่น อาคารสำนักงานของ บริษัท ทีไอที จำกัด (มหาชน) และอาคารสำนักงานเทศบาลเมืองบางกรวย

#### **ด้านลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะสภาพแวดล้อมของพื้นที่**

สภาพแวดล้อม เริ่มมีการควบคุมระบบน้ำและลำคลองในพื้นที่ เพื่อลดผลกระทบจากการเติบโตของเมืองและทำให้เกิดผลกระทบอย่างมากเมื่อเกิดน้ำท่วม ได้มีการสร้างประตูน้ำขึ้นบริเวณวัดชลอ การใช้ที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่สวนเกษตรกรรม พื้นที่สีเขียว และใจกลางพื้นที่บริเวณถนนบางกรวยไทรน้อย กลายเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม และถัดไปจึงเป็นลักษณะของ ชุมชนที่อยู่อาศัยบ้านจัดสรร และชุมชนดั้งเดิมในพื้นที่

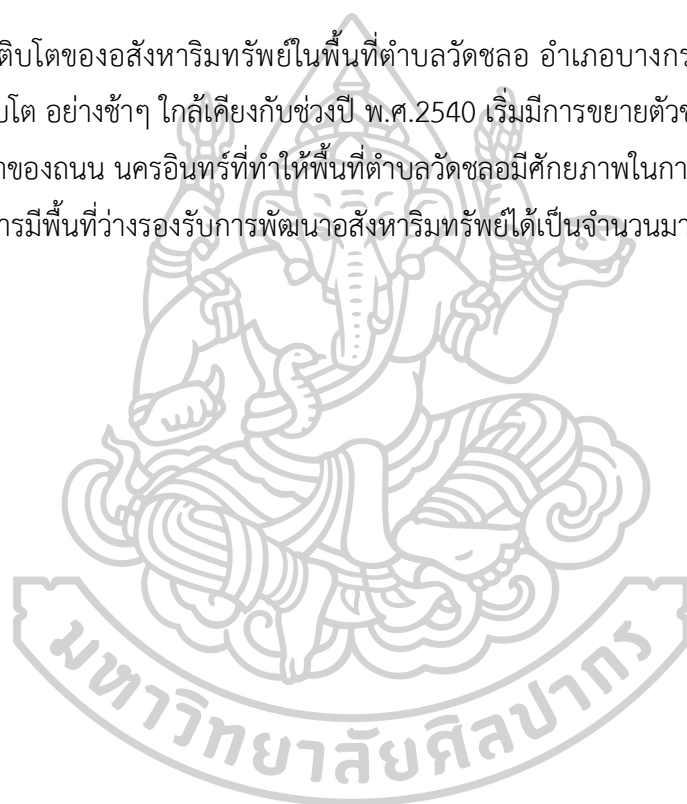
#### **ด้านเศรษฐกิจ และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

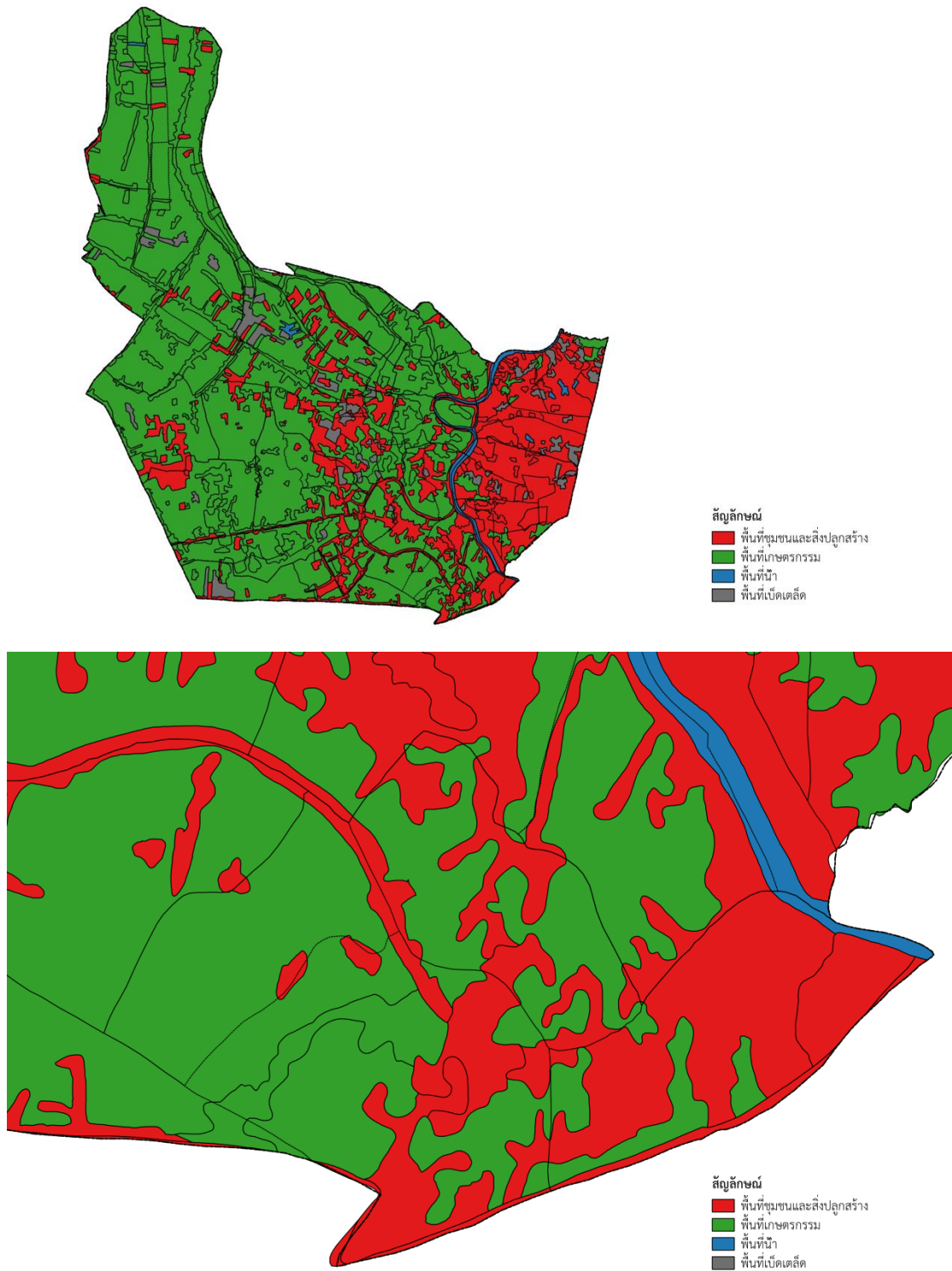
เศรษฐกิจโดยรวมขยายตัวร้อยละ 5 จากเศรษฐกิจโลกยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ และภาวะสงครามสหรัฐอเมริกาและอิรัก ด้านตลาดที่อยู่อาศัยมีการเติบโตขึ้นเล็กน้อยแต่ยังนับว่าลดลงมากเมื่อเทียบกับช่วงเฟื่องฟู (ก่อนปี พ.ศ. 2540) ส่วนใหญ่อสังหาริมทรัพย์เป็นโครงการเก่าที่นำมาขายในตลาด ปรับ

ลดต้นทุน เพื่อขายในราคาต่ำได้ การเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยในตลอดช่วงปี พ.ศ.2541-ปี พ.ศ.2544 พบว่า ที่อยู่อาศัยทุกกลุ่ม ราคาตกลงโดยเฉลี่ยประมาณ 31% โดยกลุ่มที่ลดลงมากที่สุดก็คือ อาคารชุดและทาวน์เฮาส์ เพราะมีอุปทานมากที่สุด อย่างไรก็ตามสำหรับกลุ่มบ้านเดี่ยวที่มีคุณภาพ ราคาตกลงไม่มากนัก

ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ.2542 เริ่มมีการเปิดให้บริการขนส่งมวลชนแบบใหม่หรือรถไฟฟ้า BTS และต่อมาในปี พ.ศ.2547 ก็มีการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าใต้ดิน หรือ MRT ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร ที่ต่อมาจะกลายเป็นแรงกระตุ้นสำคัญในการพัฒนาเมืองในเวลาต่อมา

การเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี นี้ก็ยังคงมีการเติบโต อย่างช้าๆ ใกล้เคียงกับช่วงปี พ.ศ.2540 เริ่มมีการขยายตัวของเมือง อย่างเห็นได้ชัด และการเข้ามาของถนน นครินทร์ที่ทำให้พื้นที่ตำบลวัดชลอมีศักยภาพในการเดินทางที่สะดวกมากขึ้น ประกอบกับการมีพื้นที่ว่างรองรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นจำนวนมาก





ภาพที่ 20 การใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่อำเภอบางกรวย ปี พ.ศ.2544  
(กรมพัฒนาที่ดิน, 2563)



## กฎหมายและข้อกำหนด

### ผังเมืองรวม จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2548

ในข้อกำหนดของผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีในปี พ.ศ.2548 นั้นมีการวางผังเมืองรวมครอบคลุมพื้นที่ จังหวัดนนทบุรีทั้งจังหวัด รวมพื้นที่ประมาณ 653.96 ตารางกิโลเมตร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม ประกอบด้วย ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่พื้นที่ส่วนใหญ่ประมาณ 40% ของพื้นที่ทั้งหมดถูกกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัย สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่วนผังระบบโครงข่ายคมนาคม ที่มีการเสนอไว้ในผังเมืองร่วมนนทบุรีฉบับใหม่ มีทั้งถนนสายหลักๆ และถนนสายรอง และซอยย่อยที่สำคัญ ที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง กำลังสำรวจออกแบบ หรือศึกษาความเป็นไปได้ ซึ่งหากมีการก่อสร้างแล้วเสร็จครบทั้งหมดจะช่วยเสริมศักยภาพการเดินทางในพื้นที่ได้สะดวกมากขึ้น

### 4.4 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2550-พ.ศ.2554

#### การเปลี่ยนแปลงด้านสังคม

ตำบลวัดชลอ ในปี พ.ศ.2550-พ.ศ.2554 เป็นช่วงที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก จำนวนหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้น ตามแนวถนนสายสำคัญ ไม่จำกัดเฉพาะ ถนนบางกรวย-ไทรน้อย แต่ย่านถนน บางกรวย-จตุรนต์ เดิมที่เป็นพื้นที่สีเขียว ก็มีการพัฒนาโครงการมากขึ้น โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัย ในบริเวณถนนเทอดพระเกียรติ ก็มีการขยายตัวของโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยเป็นลักษณะของการขยายเฟสการพัฒนาต่อเนื่องออกไป สังเกตได้ว่าเริ่มมีการพัฒนาโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ยาวลึกเข้าไปในพื้นที่สีเขียวเดิมของพื้นที่เนื่องจากลักษณะของแปลงที่ดินในบริเวณนั้น ที่เป็นพื้นที่สวนเกษตรกรรมแนวยาว โครงการที่เกิดขึ้นเป็นที่อยู่อาศัยแนวราย ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์



ภาพที่ 21 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพพื้นที่ของตำบลวัดชลอ ปี พ.ศ.2553  
(กรมแผนที่ทหาร, 2562)

ในส่วนของชุมชนริมน้ำไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก แต่ชุมชนบนบกที่เป็นชุมชนใหม่ๆมีการขยายตัวเป็นอย่างมาก มูลค่าที่ดินในบริเวณจังหวัดนนทบุรีปรับตัวสูง เริ่มมีการพัฒนาบ้านและขยายที่อยู่อาศัยเดิมให้ขนาดใหญ่ขึ้น กลุ่มชุมชนเดิมเริ่มมีการก่อสร้างอาคารใหม่ ๆ และการขยายตัวของสาธารณูปโภคของเมืองเพื่อรองรับการเติบโต

ต่อมาในปี พ.ศ.2554 เกิดวิกฤตอุทกภัยน้ำท่วมใหญ่ ของประเทศไทย สาเหตุเกิดจากหลายปัจจัย ทั้งเหตุที่ฝนมาเร็วกว่าปกติตั้งแต่เดือนมีนาคม และมีปริมาณฝนมากกว่าปกติเกือบทุกเดือน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเดือนมีนาคม และเดือนเมษายนมีปริมาณฝนสูงกว่าค่าเฉลี่ยถึงร้อยละ 27 และ 45 ตามลำดับ

ในปี พ.ศ.2554 ประเทศไทยได้รับอิทธิพลทั้งโดยตรงและโดยอ้อมจากพายุที่เคลื่อนตัวมาจากทะเลจีนใต้ ทั้งหมด 5 ลูก ได้แก่ พายุโซนร้อนไหหม่า นกเตน ไท่ถาง เนสาด และนาลแก

โดยสรุปพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ได้รับผลกระทบน้ำท่วมเป็นพื้นที่ 0.336 ล้านไร่ (สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ องค์การมหาชน (GISTDA), 2562) พื้นที่ตำบลวัดชลอได้รับผลกระทบโดยตรง โดยมีน้ำท่วมสูงกว่า 80 เซนติเมตรในบริเวณวัดชลอ โดยภายหลังวิกฤตทางเทศบาลและหน่วยงานของจังหวัดก็มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ เพื่อฟื้นฟูเมืองในด้านต่าง ๆ เช่น จากเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ใน พ.ศ. 2554 ได้ทำความเสียหายต่อหลายพื้นที่ปลูกทุเรียน ของจังหวัดนนทบุรี ซึ่งมีพื้นที่ปลูกรวมประมาณ 2,941 ไร่ ทำให้ทุเรียนนนทบุรีตายทั้งสิ้นถึง 2,898 ไร่

(พอพันธ์ อุทยานนท์ และคณะ, 2561) ต่อมาทางกรมวิชาการเกษตรโดยศูนย์วิจัยพืชสวนจันทบุรี สถาบันวิจัยพืชสวน จึงได้เขาไปเก็บกัญชอดพันธุ์เรียนพันธุ์ดั้งเดิมใน ตำบลบางศรีทอง ตำบลวัดชะลอ อำเภอบางกรวย ตำบลบางเลน อำเภอบางใหญ่ ตำบลไทรมา ตำบลบางรักน้อย อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี

นอกจากนี้การอนุรักษ์พันธุ์เรียนนนทบุรียังมีโครงการต่างๆที่เกี่ยวข้อง และมีการดำเนินการแบบขนานกันไป เช่น โครงการอนุรักษ์พันธุ์กรรมพืชสมเด็จพระรัตนราชสุตาฯโครงการกวีกฤตไมผลพันธุ์ดีเฉพาะท้องถิ่นที่ประสอทุกภัย และโครงการอนุรักษ์และฟื้นฟูพันธุ์เรียนพื้นบ้านนนทบุรี เป็นต้น

### **ระบบสาธารณสุขและสาธารณูปการในพื้นที่**

ระบบสาธารณสุข สาธารณูปการในพื้นที่ เริ่มมีการเติบโตที่ชัดเจนขึ้น จากการขยายตัวของชุมชนในพื้นที่ ทั้ง โรงพยาบาลบางกรวยที่มีการก่อสร้างตึกใหม่ เพื่อรองรับจำนวนคนที่มากขึ้น วัดวาอารามต่าง ๆ มีการบูรณะและการก่อสร้าง ศาสนสถานใหม่ๆ เพื่อรองรับชุมชนที่ขยายตัวขึ้น

### **ด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในพื้นที่ และโครงการเชื่อมโยง**

ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในพื้นที่ ที่ชัดเจนคือบริเวณรางรถไฟและสถานีรถไฟ บางบำหรุในปี พ.ศ.2553 ที่มีการพัฒนาปรับปรุง ขยายขนาดใหญ่ขึ้น เพื่อรองรับการพัฒนาระบบรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงในอนาคต และการตัดถนนเพื่อเชื่อมถนน เทอดพระเกียรติเข้ากับถนนสิรินธร ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ทำให้การจราจรช่วงนี้ลำบากและติดขัดจากสภาพถนนและการสัญจรรถข้ามทางรถไฟ เพื่อเข้าสู่ตำบลวัดชะลอ จากถนนสิรินธร

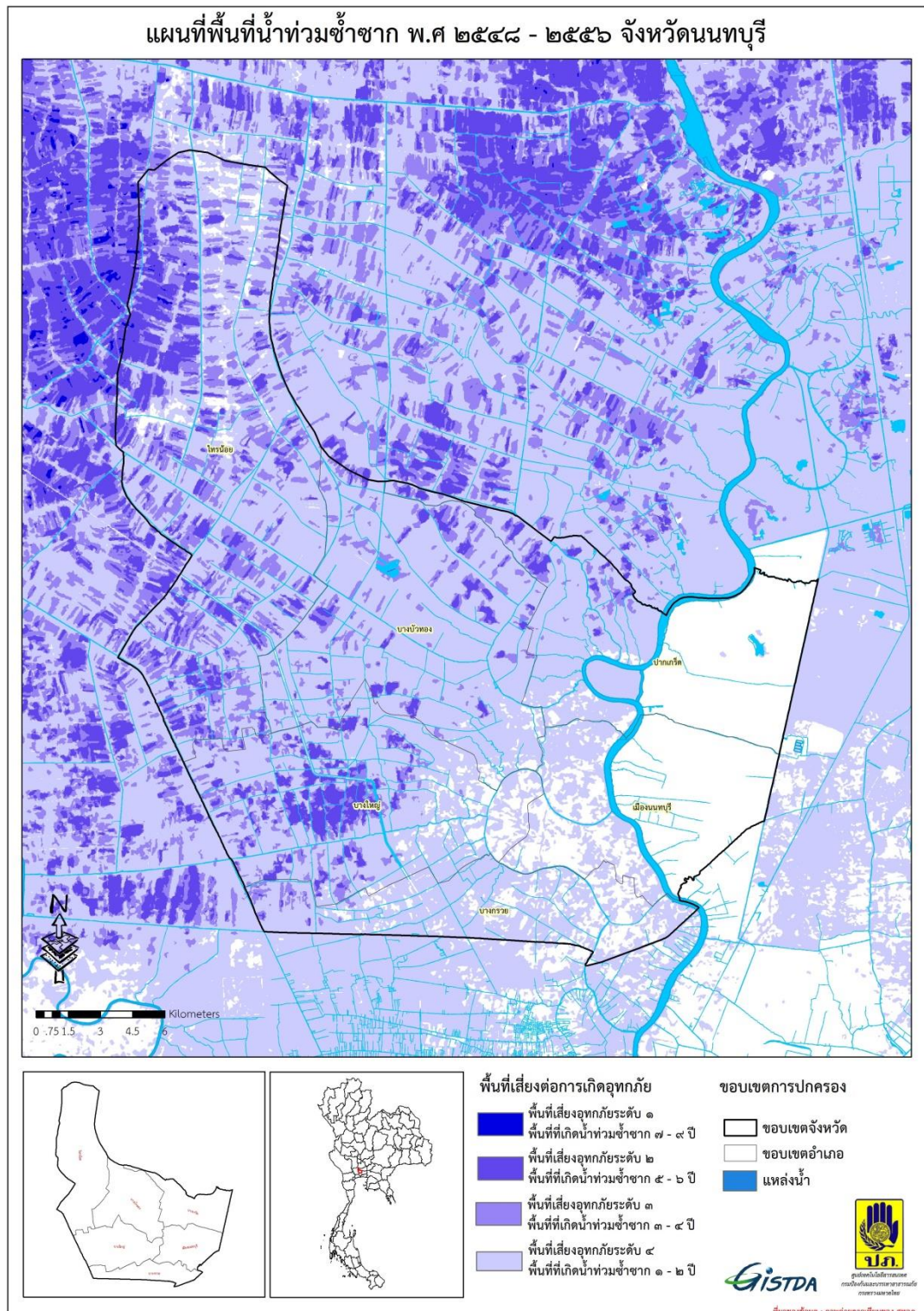


ภาพที่ 22 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพระหว่างการพัฒนาสถานีรถไฟบางบำหรุ พ.ศ.2553  
(กรมแผนที่ทหาร, 2562)

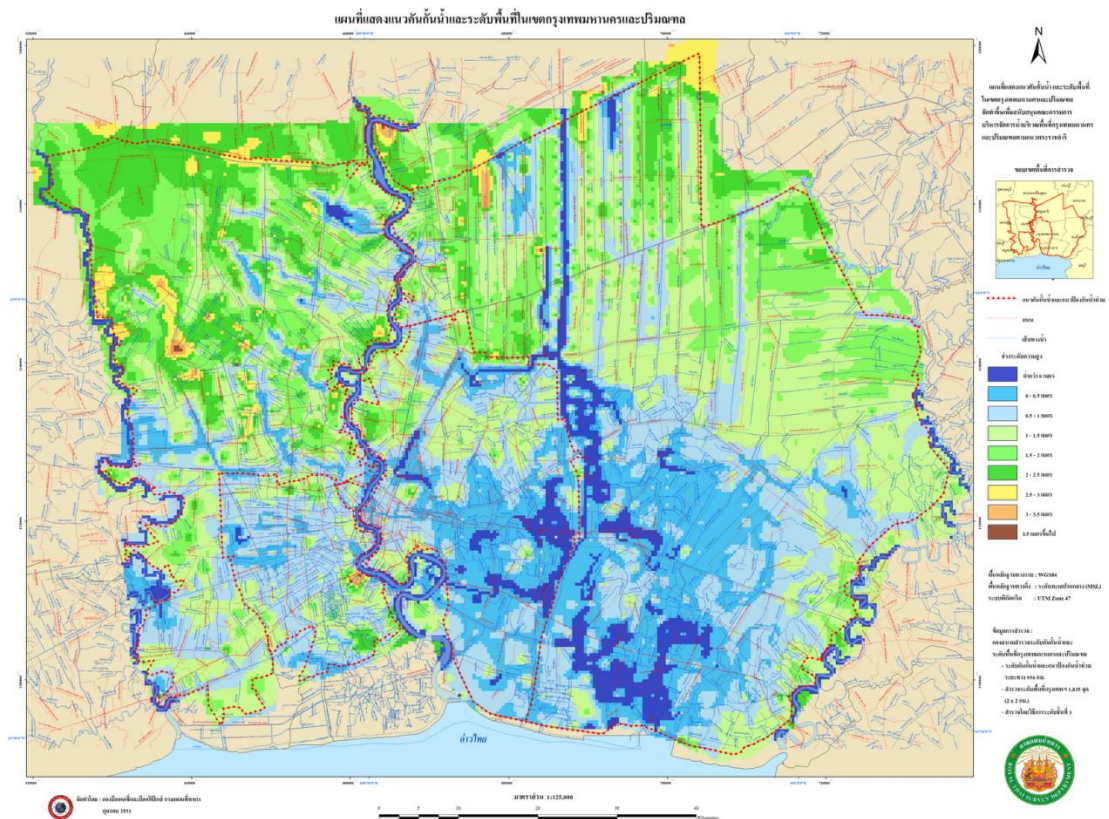
ต่อมาในช่วงปลายปีพ.ศ.2554 จังหวัดนนทบุรีได้รับผลกระทบจาก เหตุการณ์วิกฤตอุทกภัย น้ำท่วมใหญ่ ภายหลังเหตุการณ์วิกฤตอุทกภัยน้ำท่วมใหญ่ ในปี พ.ศ.2554 ทางเทศบาลบางกรวยจึง เริ่มมีแผนในการพัฒนาและปรับปรุงระบบชลประทานภายในพื้นที่ ทั้งแนวเขื่อนกันน้ำ การปรับปรุง และก่อสร้างประตูน้ำ เพื่อป้องกันบริเวณพื้นที่น้ำท่วมบ่อย



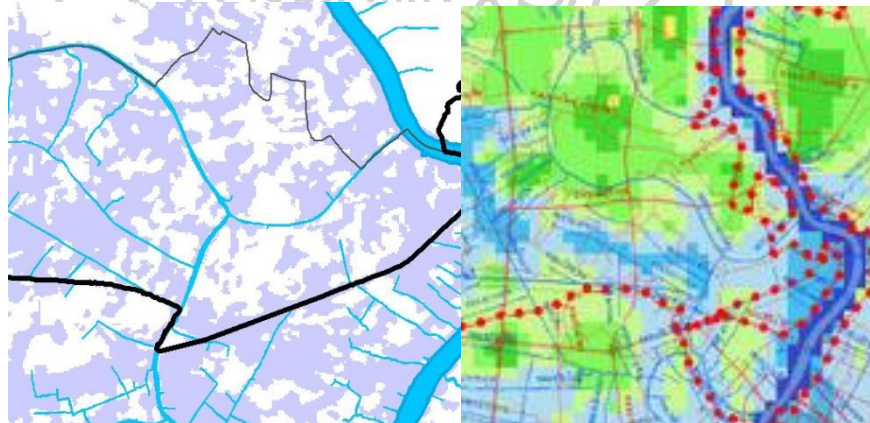
ภาพที่ 23 การปรับปรุงประตูน้ำวัดชลอ และการทำเขื่อนกันตลิ่งบริเวณวัดชลอเพื่อป้องกันผลกระทบ  
จากน้ำท่วมในปี พ.ศ.2554



ภาพที่ 24 แผนที่แสดงพื้นที่น้ำท่วมซ้ำซาก ปี พ.ศ.2548-พ.ศ.2556  
 (ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ กรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย, 2562)



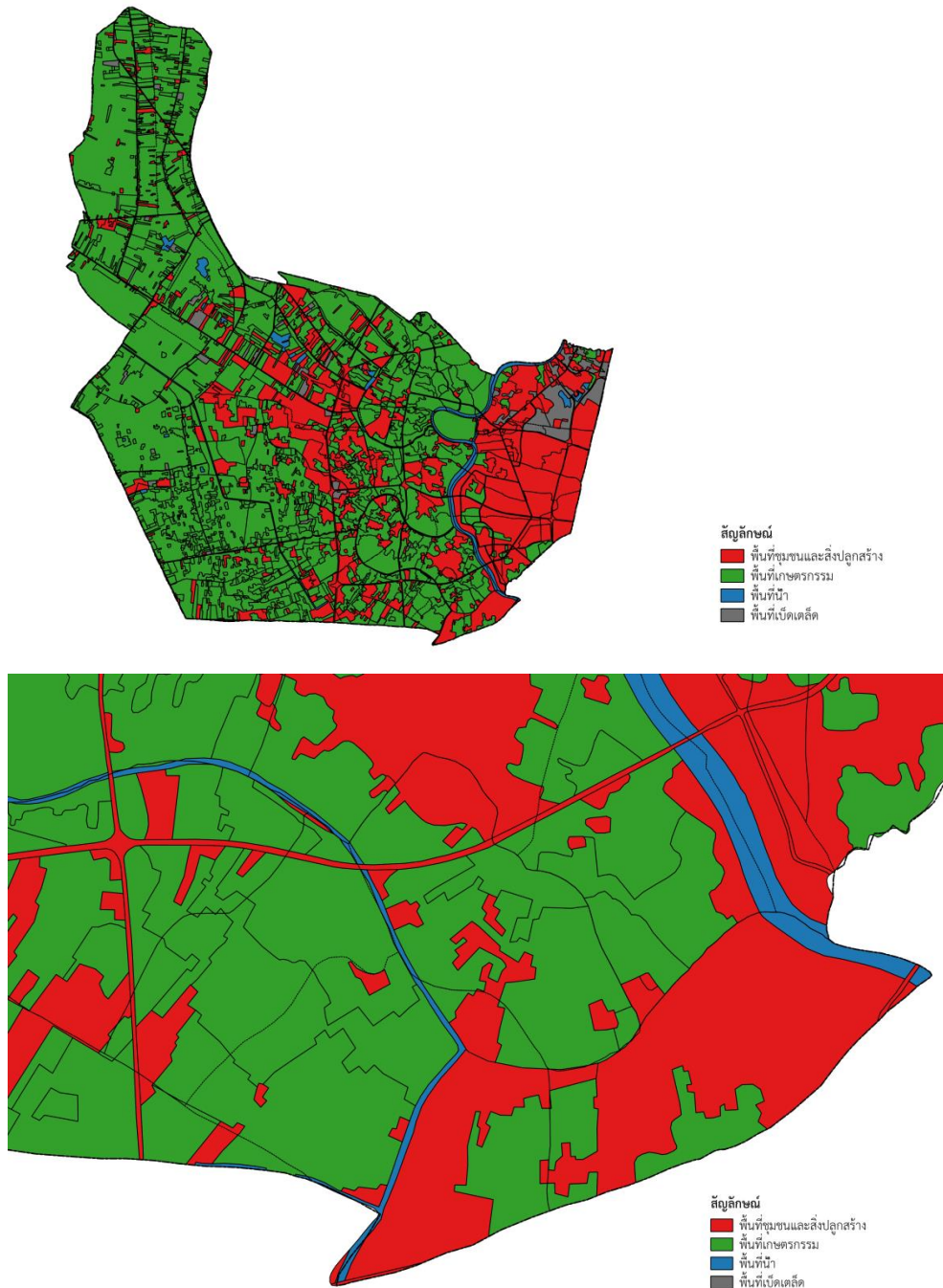
ภาพที่ 25 แผนที่แสดงแนวกันน้ำในเขตกรุงเทพและปริมณฑล  
(กรมแผนที่ทหาร, 2562)



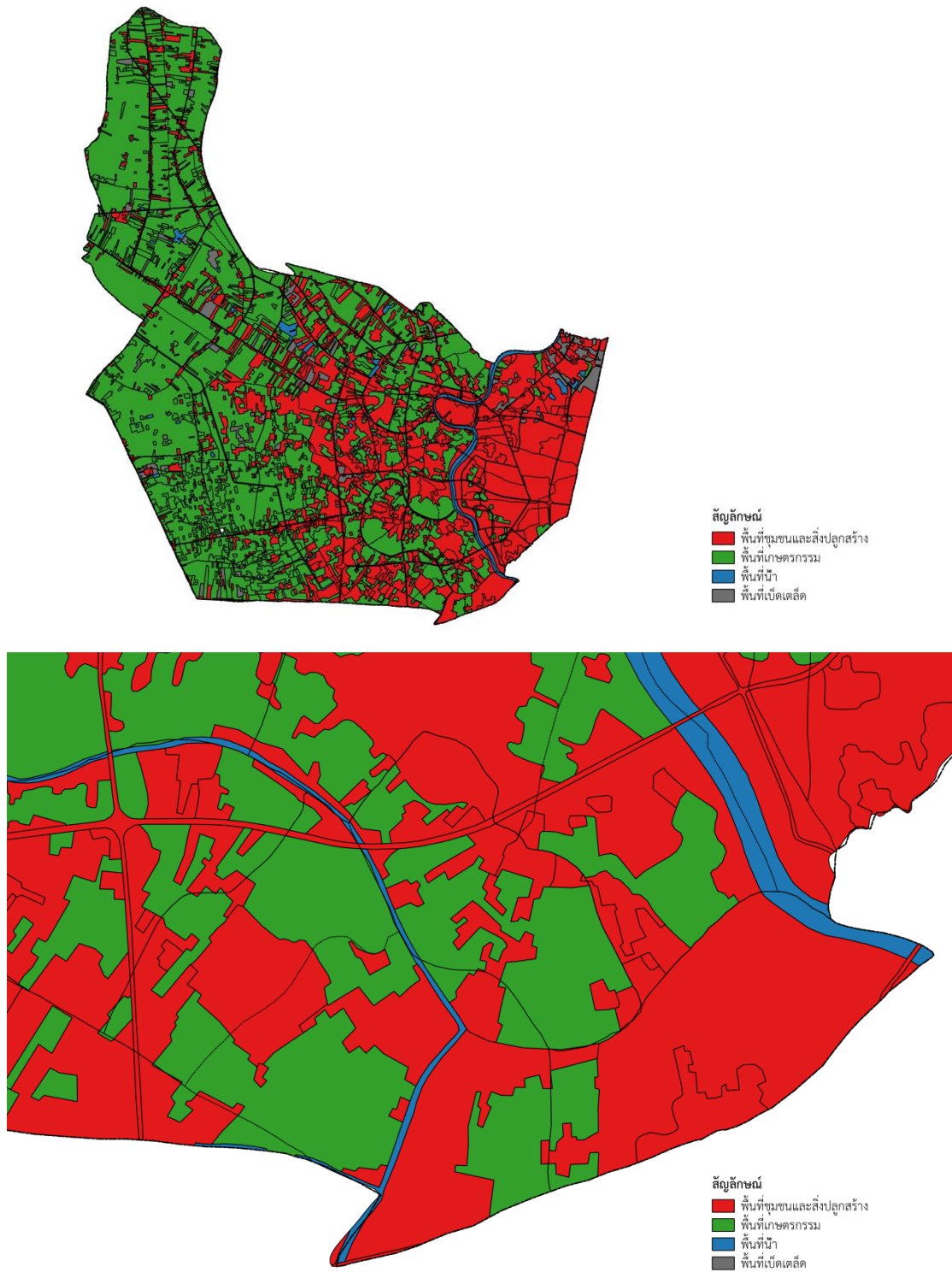
ภาพที่ 26 แสดงพื้นที่น้ำท่วมซ้ำซากและแนวกันน้ำในเขตกรุงเทพและปริมณฑลของอำเภอบางกรวย  
(กรมแผนที่ทหาร, 2562)

### ด้านลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะสภาพแวดล้อมของพื้นที่

เริ่มมีการขยายตัวของชุมชนเพิ่มขึ้น อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะพื้นที่ริมถนนนครินทร์ การเติบโตสอดคล้องกับภาพรวมทั้งจังหวัดนนทบุรีที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว



ภาพที่ 27 การใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่อำเภอบางกรวย ปี พ.ศ.2550  
(กรมพัฒนาที่ดิน, 2563)



ภาพที่ 28 การใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่อำเภอบางกรวย ปี พ.ศ.2552  
(กรมพัฒนาที่ดิน, 2563)



## ด้านเศรษฐกิจ และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เศรษฐกิจโดยรวมขยายตัวร้อยละ 4.8 ด้านอสังหาริมทรัพย์สืบเนื่องจากวิกฤติอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ.2540 เกิดอุปทานส่วนเกินของที่อยู่อาศัยในตลาดเป็นจำนวนมาก แต่เริ่มมีการฟื้นตัวมากขึ้น จากเดิมที่มีบ้านว่างกว่า 330,000 หน่วยในช่วงปี พ.ศ.2541 และในสิ้นปี พ.ศ. 2549 จำนวนก็ลดลงเหลือในตลาดเพียง 92,462 หน่วย

ปี พ.ศ.2550 เกิดการเติบโตของตลาดคอนโดมิเนียม เป็นอย่างมาก เป็นจำนวนกว่า 68% ของที่อยู่อาศัยในตลาดเป็นคอนโดมิเนียม ในราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท และคอนโดต่ำกว่า 1 ล้านบาท โดยเฉพาะทำเลแนวรถไฟฟ้า ส่วนในตลาดบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ลดลงอย่างมาก โดยสรุปการเติบโตของบ้านเดี่ยวลดลงเหลือเพียง 8% และทาวน์เฮาส์ ลดลงเหลือ 17% เศรษฐกิจโดยรวมยังชะลอตัว ดอกเบี้ยสูง ทำให้คนมีความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองที่ราคาไม่แพง และไม่ลำบากจากการเดินทางไกล

ปี พ.ศ.2551-พ.ศ.2552 วิกฤตการณ์แฮมเบอร์เกอร์ จากความผิดพลาดของสหรัฐอเมริกาในการจัดการสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์และการกำกับดูแลกลุ่มวาณิชธนกิจ (Investment Banker) อย่างไม่รัดกุม จนเกิดปัญหาขาดสภาพคล่องส่งผลเสียต่อความมั่นคงของสถาบันการเงิน ส่งผลกระทบต่อทั่วโลก ที่เป็นคู่ค้ากับประเทศสหรัฐอเมริกา โดยเฉพาะประเทศไทย ทำให้เงินบาทอ่อนค่าลงอย่างต่อเนื่อง เพราะกระแสการไหลออกของเงินทุนต่างชาติ เนื่องจากนักลงทุนต้องการเปลี่ยนไปถือครองสกุลเงินดอลลาร์ที่มีสภาพคล่องสูงกว่า

## กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เทศบัญญัติเทศบาลเมืองบางกรวย พ.ศ.2548

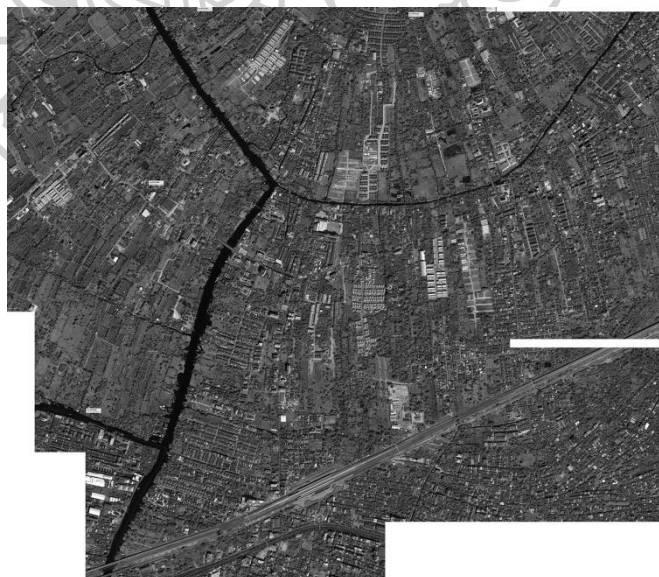
ควบคุมในเรื่องเกี่ยวกับกิจการและการจัดการภายในเขตเทศบาล ประกอบด้วยหัวข้อดังนี้

- การสถานที่จำหน่ายและสะสมอาหาร
- การควบคุมการเลี้ยงหรือปล่อยสัตว์
- สุสานและการฃาปนสถาน
- การจ่ายเงินตอบแทนการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร
- การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียม ข้อมูลแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน
- การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- การจำหน่ายสินค้าในที่หรือทางสาธารณะ
- กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

#### 4.5 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2555-พ.ศ.2559

##### การเปลี่ยนแปลงด้านสังคม

ปี พ.ศ.2555 เป็นช่วงรอยต่อจากเหตุการณ์วิกฤตน้ำท่วมใหญ่ จึงมีการกระตุ้นเศรษฐกิจในรูปแบบต่าง ๆ ทั้งการออกนโยบายและการกระตุ้นการใช้จ่ายของประชาชน ทั้งนโยบาย บ้าน-รถ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ ทำให้เกิดการเติบโตอย่างมากของภาคอุตสาหกรรม และ อสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยายตัวแบบก้าวกระโดด โดยเฉพาะในพื้นที่ ตำบลวัดชลอ เพราะตลาดเริ่มฟื้นตัวจากภาวะน้ำท่วมที่ผ่านมา พื้นที่บริเวณฝั่งตะวันออกและฝั่งทิศเหนือของตำบลวัดชลอใกล้กับถนนนครินทร์มีการขยายตัวอย่างมาก มีโครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่เข้ามาพัฒนาพื้นที่ ส่วนใหญ่เป็นอาคารทาว์นเฮาส์ เพราะการพัฒนาบ้านเดี่ยวในละแวกนี้มูลค่าเพิ่มขึ้น ซึ่งแสดงถึงราคาที่ดินที่มีมูลค่าสูงขึ้น ขณะเดียวกันพื้นที่ด้านทิศใต้ที่ติดกับถนนเทอดพระเกียรติ กลับไม่มีการพัฒนาโครงการบ้านใหม่ๆ ออกมาในช่วงนี้เลย เนื่องด้วย พื้นที่ส่วนใหญ่มีการพัฒนาจนเต็มพื้นที่ทั้งหมดแล้ว การพัฒนาส่วนใหญ่จึงกระจายออกไปสู่บริเวณอื่นของตำบลวัดชลอ ลึกเข้าไปในส่วนของถนนย่อย จากเดิมที่มีการพัฒนาเฉพาะในถนนสายหลักทั้ง 3 สาย คือ ถนนบางกรวยไทรน้อย ถนนบางกรวย-จางถนนอม และถนนเทอดพระเกียรติ กลับมีการพัฒนาลึกเข้าไป เช่นในถนนบางกรวยไทรน้อย 26 (วัดโคกอน) ถนนบางกรวยไทรน้อย 17



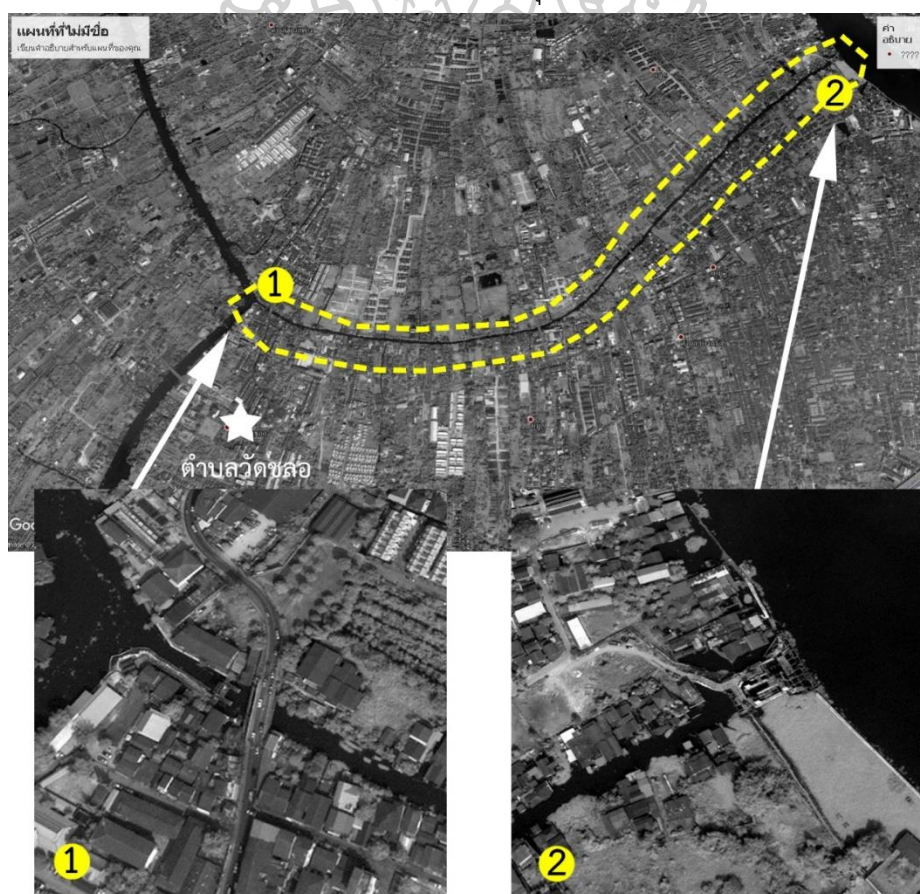
ภาพที่ 29 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพพื้นที่ของตำบลวัดชลอ ปี พ.ศ.2556

(กุเกิล เอิร์ธ, 2563)

รัฐประหารในประเทศไทย พ.ศ.2557 ความขัดแย้งทางการเมืองส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ทำให้เกิดความลังเลและความเชื่อมั่นในการลงทุนของเอกชน ทำให้เศรษฐกิจโดยรวม โดยสามารถขยายตัวได้เพียง 3-4% ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ การลงทุน การท่องเที่ยวและการบริโภค

### ด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในพื้นที่ และโครงการเชื่อมโยง

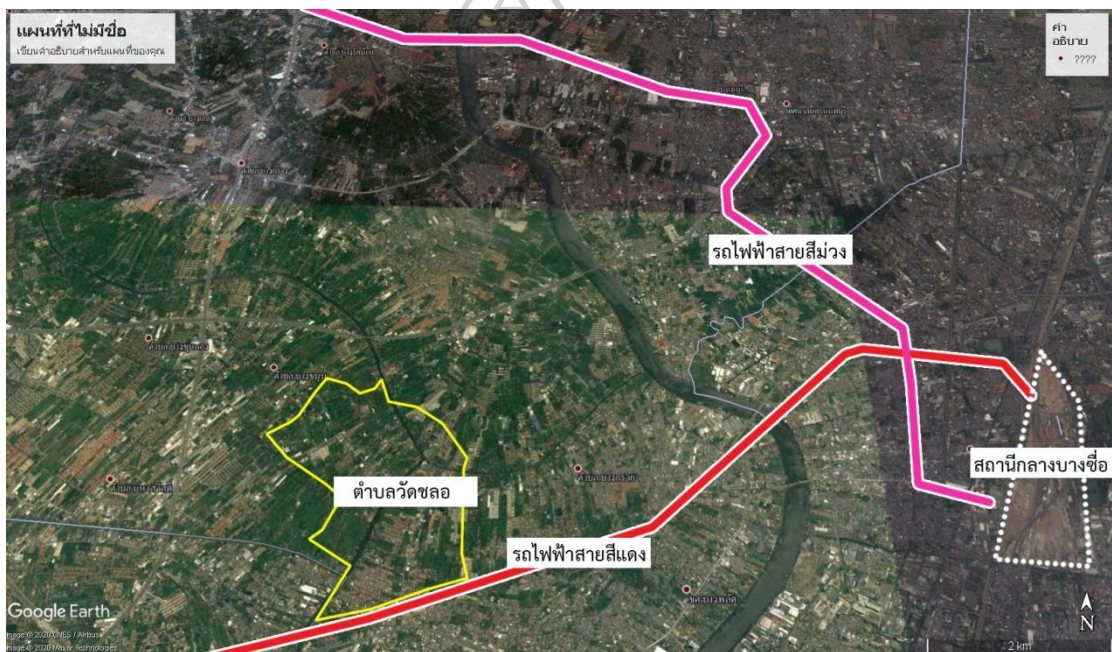
ปี พ.ศ.2556 ก่อสร้างประตุน้ำบริเวณปากคลองบางกรวย (ฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา) จากสภาพปัญหาน้ำท่วมที่ผ่านมา ทำให้เทศบาลเริ่มมีการจัดการน้ำภายในพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ริมคลองบางกรวย ที่ประสบปัญหาน้ำท่วมซ้ำซากทุกปี มีการปรับปรุงระบบประตุน้ำวัดชลอ พร้อมกับการก่อสร้างประตุน้ำที่ปากคลองบางกรวยที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา โดยตั้งเป้าหมายว่าเมื่อประตุน้ำทั้งสองแห่งเสร็จเรียบร้อย มีเป้าหมายที่จะบรรเทาผลกระทบให้กับชุมชนบริเวณนี้ได้มาก



ภาพที่ 30 ภาพถ่ายดาวเทียม: แสดงพื้นที่ปรับปรุงประตุน้ำวัดชลอ (1) และการก่อสร้างประตุน้ำบางกรวย (2) ใน ปี พ.ศ.2556

(กุเกิล เอิร์ธ, 2563)

ปี พ.ศ.2558 รถไฟฟ้าสายสีม่วงเปิดให้บริการ รถไฟฟ้าสายสีม่วงโครงสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่ - บางซื่อ มีระยะทางประมาณ 23 กิโลเมตร เป็นระยะทางยกระดับทั้งหมด โดยมีสถานี ยกระดับ 16 สถานี เริ่มจากบริเวณคลองบางไผ่ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้า ถนนวงแหวน รอบนอก (ตะวันออก) กาญจนภิเษก เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัตนวิบูลย์ ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาใกล้สะพาน พระนั่งเกล้า ก่อนถึงสี่แยกแครายจะเลี้ยวขวาไปตามถนนติวานนท์ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนกรุงเทพ - นนทบุรี ถึงบริเวณแยกเตาปูน มีสถานีเตาปูนเป็นสถานีเชื่อมต่อกับสถานีบางซื่อของรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT) และในอนาคตจะเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบาง ซื่อ - ท่าพระ และรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราชบุรีบูรณะ"



ภาพที่ 31 ภาพถ่ายดาวเทียม: แสดงพื้นที่ตำบลวัดชลอและระบบรถไฟฟ้าสายสีม่วงและสีแดงอ่อนในปี พ.ศ.2558

(ภูเกิล เอิร์ธ, 2563)

พื้นที่ตำบลวัดชลอ แม้จะไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการพัฒนารถไฟฟ้าสายสีม่วง แต่ใน ภาพรวมจังหวัดนนทบุรีก็กลายเป็นพื้นที่ทำเลทองในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงนี้ แต่พื้นที่ ตำบลวัดชลอยังมีสถานีบางบำหรุ ที่เป็นรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงอ่อน หรือ รถไฟชานเมืองสาย ตะวันออก-ตะวันตก เป็นหนึ่งโครงการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าในรูปแบบรถไฟชานเมือง โดยจะ สามารถเปิดได้เต็มรูปแบบเมื่อสามารถเชื่อมต่อกับสถานีกลางบางซื่อและคาดว่าจะสามารถเปิด ให้บริการเต็มรูปแบบได้ในปี พ.ศ.2564 สถานีรถไฟบางบำหรุทำหน้าที่เป็นสถานีรถไฟสายใต้ ยังมี

จำนวนผู้ใช้บริการไม่มากนัก เหมือนรถไฟฟ้ามหานครในระบบเมืองอย่างรถไฟฟ้าสายสีเขียวหรือสีน้ำเงินที่เปิดบริการมาก่อนแล้ว โดยตัวสถานีบางบำหรุ แม้จะตั้งอยู่ภายในตำบลวัดชลอ แต่ด้านการเชื่อมโยงกับตัวสถานี กับชุมชนยังมีอยู่น้อย และระบบขนส่งในระบบ local ยังไม่มีมาสนับสนุนมากนัก ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่จึงเป็นเพียง ผู้ใช้ประจำสำหรับเดินทางเข้าเมืองในบางช่วงเวลา และผู้โดยสารเดินทางระยะไกลเท่านั้น

ปี พ.ศ.2559 มีการก่อสร้างทำแนวกันน้ำท่วม-ทางเดินริมน้ำและปรับปรุงท่าเรือวัดชลอ มีการเพิ่มเติมการปรับปรุงต่อเนื่องจากการปรับปรุงประตูน้ำวัดชลอ ด้วยการทำแนวเขื่อนกันตลิ่งเป็นแนวยาวไปจรดสะพานและปรับปรุงท่าเรือบริเวณวัดชลอ

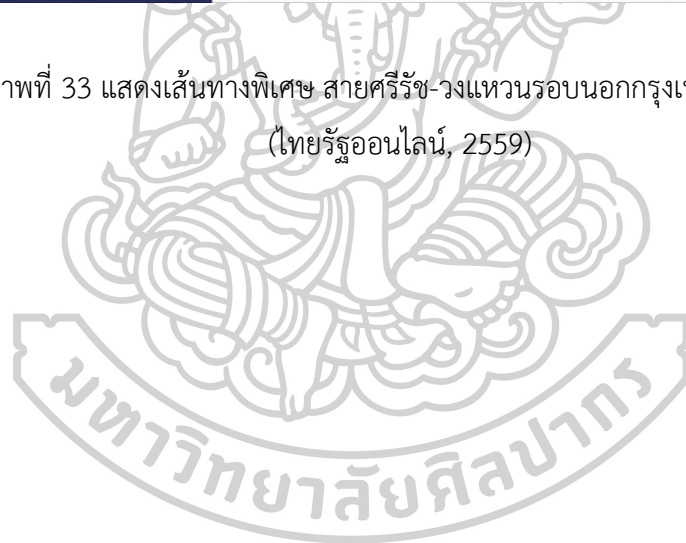


ภาพที่ 32 ถ่ายทางเดินริมน้ำและเขื่อนกันตลิ่งวัดชลอภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ (ภาพถ่าย ปี พ.ศ.2563)

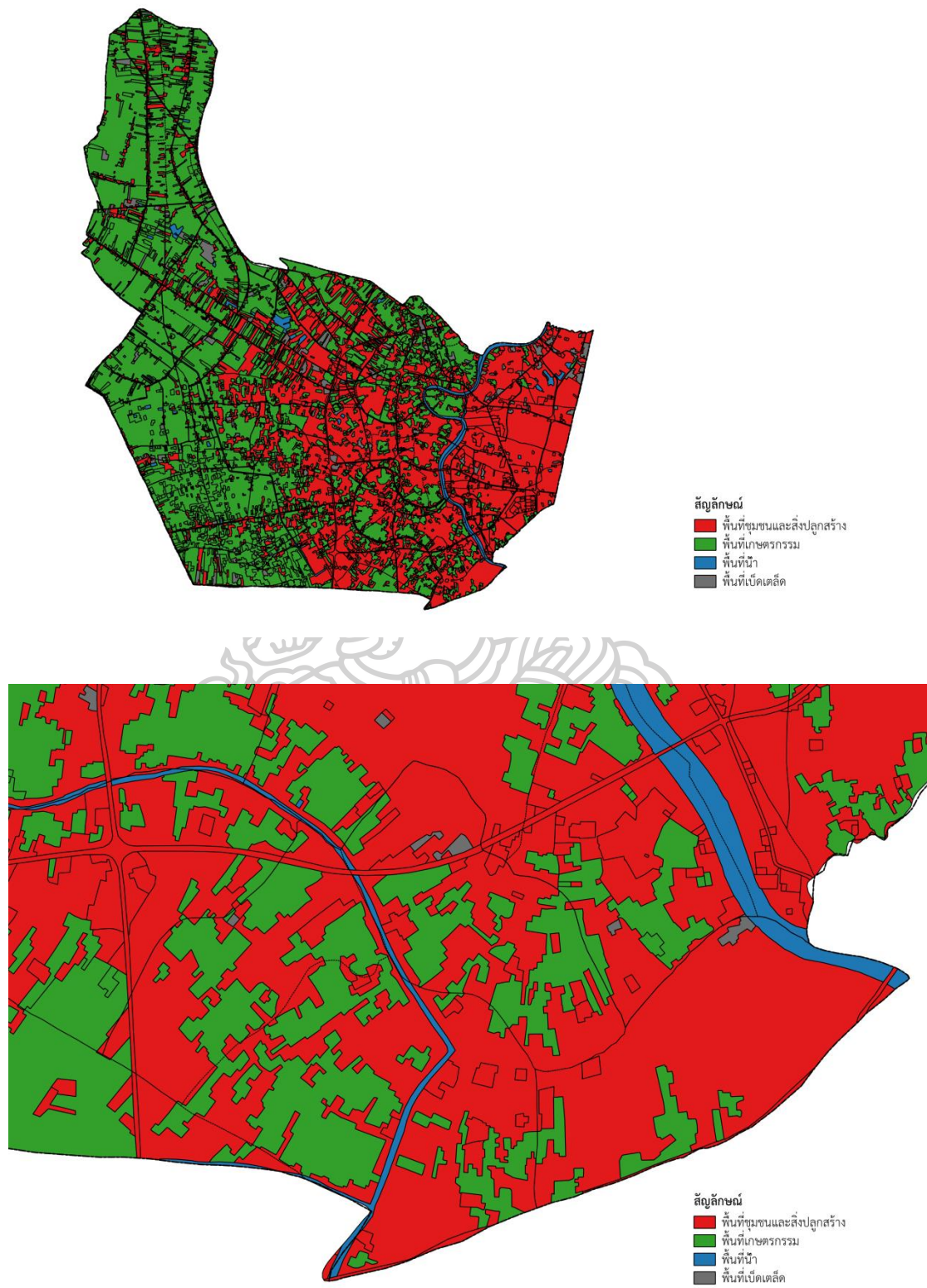
ช่วงปี พ.ศ.2555-พ.ศ.2559 มีการก่อสร้างทางพิเศษสายศรีรัช-วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร เป็นทางด่วนยกระดับ เข้าสู่กรุงเทพมหานครโดยตรง รูปแบบเส้นทางจะเป็นทางพิเศษยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร โดยก่อสร้างบนเขตทางรถไฟสายใต้ที่มีอยู่เดิม มีจุดเริ่มต้นจากถนนกาญจนาภิเษก บริเวณใกล้กับโรงกรองน้ำมหาสวัสดิ์ แนวเส้นทางโครงการฯ จะวางตัวจากด้านทิศตะวันตกไปทางทิศตะวันออก ขนานกับทางรถไฟชานเมืองสายสีแดง (บางซื่อ – ตลิ่งชัน) และมีจุดปลายทางที่ชุมทางรถไฟบางซื่อ บริเวณใกล้สถานีขนส่งหมอชิต 2 ระยะทางรวมประมาณ 16.7 กม.



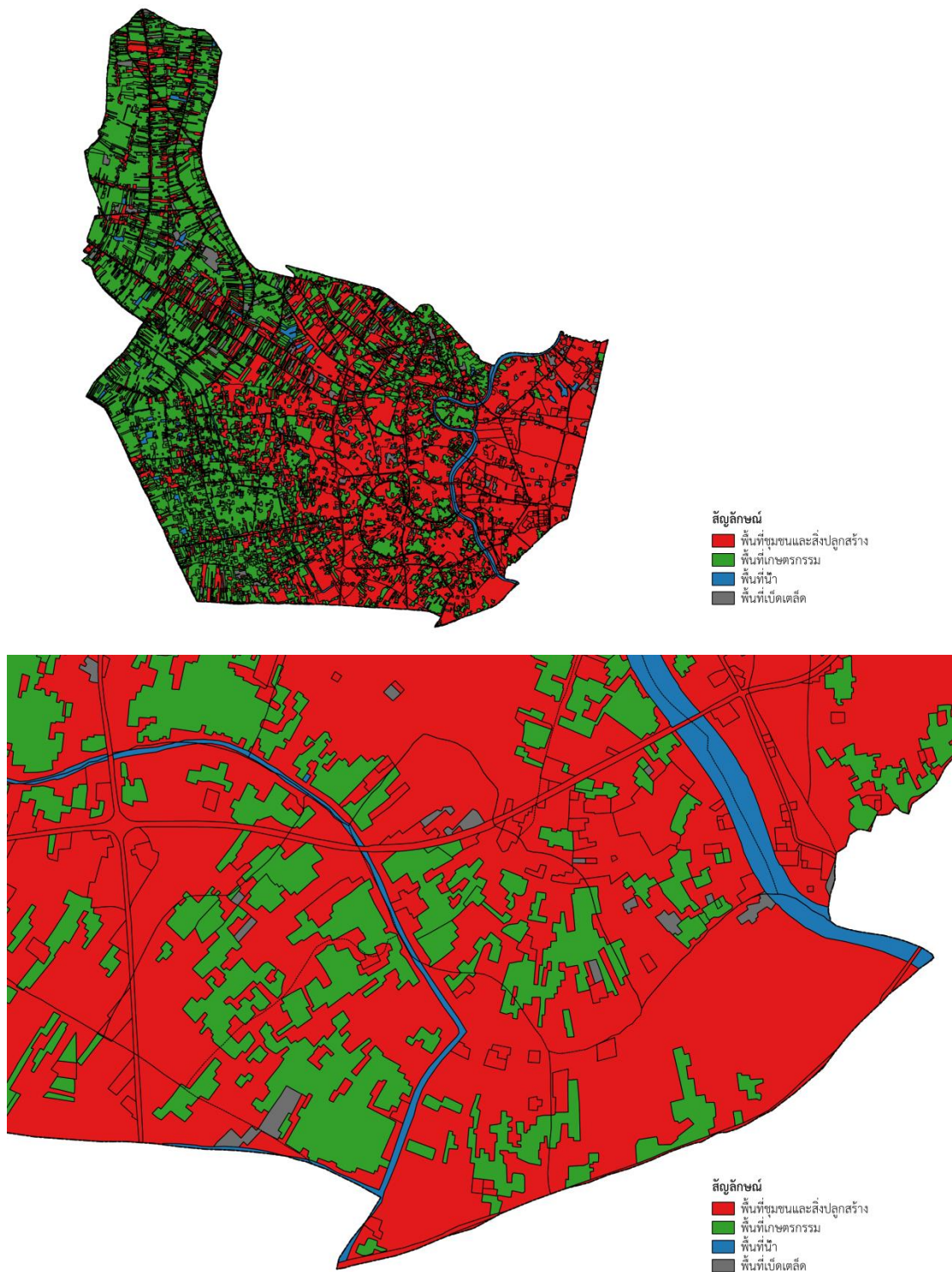
ภาพที่ 33 แสดงเส้นทางพิเศษ สายศรีรัช-วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ไทยรัฐออนไลน์, 2559)



ด้านลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะสภาพแวดล้อมของพื้นที่



ภาพที่ 34 การใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่อำเภอบางกรวย ปี พ.ศ.2555  
(กรมพัฒนาที่ดิน, 2563)



ภาพที่ 35 การใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่อำเภอบางกรวย ปี พ.ศ.2559  
(กรมพัฒนาที่ดิน, 2563)



## ด้านเศรษฐกิจ และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในช่วงปี พ.ศ.2555 เศรษฐกิจโดยรวมขยายตัวร้อยละ 6.4 การบริโภคเพิ่มขึ้น รายได้เฉลี่ยครัวเรือนสูงขึ้น ผลผลิตทางการเกษตรขยายตัว มีการปรับค่าแรงขั้นต่ำเป็น 300 บาทต่อวัน รัฐมีการกระตุ้นตลาดด้วยการซื้อรถยนต์คันแรกลดภาษีลง ด้านการผลิตมีการลดลงเล็กน้อยจากอุทกภัยในปี พ.ศ.2554 ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบโดยเฉพาะฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเดือนมกราคม พ.ศ.2555 อาคารชุดมีจำนวนหน่วยเปิดขายมากที่สุด 3,653 หน่วย (69%) รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์ 764 หน่วย (14%) ส่วนอันดับ 3 คือ บ้านเดี่ยว 739 หน่วย (14%) ภาพรวมของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเดือนนี้ส่วนใหญ่หากเป็นบ้านเดี่ยวจะเน้นที่ระดับราคา 3-5 ล้านบาท ทาวน์เฮาส์จะเน้น 2 กลุ่ม คือ หากอยู่นอกเมืองจะมีระดับราคา 1-2 ล้านบาท และหากตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลางราคาประมาณ 3-5 ล้านบาท ส่วนอาคารชุดจะเน้นที่ราคา 1-2 ล้านบาท และ 2-3 ล้านบาท โดยจะกระจายอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า และแหล่งงานหรือแหล่งชุมชนเป็นหลัก ราคาที่ดินพุ่งสูงกว่า 100% และขึ้นอีก 20-30% ในปีพ.ศ.2556

(สำนักประเมินผล. 2556) ในปี พ.ศ.2554-พ.ศ.2555 ยังมีการกระตุ้นเศรษฐกิจ เพื่อให้ฟื้นจากวิกฤตน้ำท่วม ด้วยการออกนโยบาย รถยนต์คันแรก โดยสนับสนุนให้ประชาชนที่มีรายได้ไม่น้อยซึ่งไม่เคยมีรถยนต์มาก่อน สามารถซื้อรถยนต์ได้ โดยการมอบสิทธิพิเศษทางภาษี ด้วยการลดภาษีที่จ่ายแต่ไม่เกิน 100,000 บาท/คัน ให้ผู้ซื้อรถยนต์ขนาดไม่เกิน 1,500 ลูกบาศก์เซนติเมตร รถยนต์กระบะ (Pick Up) และรถยนต์นั่งกิ่งบรรทุก (Double Cab) และสรุปว่ามีผู้เข้าร่วมโครงการกว่า 1,254,297 ราย

จากรายงานบทความวิชาการผลกระทบจากโครงการรถยนต์ใหม่คันแรกตามนโยบายรัฐบาล ต่อปริมาณจราจรและความเร็วในการเดินทางด้วยรถยนต์ ในเขตกรุงเทพมหานคร (สุคนิรันดร์ เพชรรัตน์. 2558) ได้กล่าวว่า “โครงการรถยนต์คันแรกตามนโยบายภาครัฐส่งผลกระทบทังทางตรงและทางอ้อม โดยผลการเปรียบเทียบค่าสถิติในปีพ.ศ.2556 กับค่าจากการพยากรณ์ที่สันนิษฐานว่าไม่มีโครงการ พบว่ารถยนต์จดทะเบียนสะสมทั่วประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.94 จาจำนวนรถยนต์ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว ส่งผลให้ปริมาณรถยนต์นั่งส่วนบุคคลและรถยนต์บรรทุกส่วนบุคคลบนทางหลวงในเขตกรุงเทพฯ มหานครเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 8.22 ความเร็วในการเดินทางด้วยรถยนต์บนถนนสายหลักในเขตกรุงเทพฯ มหานครช่วงเร่งด่วนเช้าลดลงร้อยละ 3.26 และช่วงเร่งด่วนเย็นลดลงร้อยละ 5.76 ตามลำดับ”

ในช่วงปีเดียวกันก็ออกนโยบาย โครงการบ้านหลังแรก ในปี พ.ศ.2554-พ.ศ.2555 ซึ่งเป็นโครงการพิเศษที่ยกเว้นภาษีสูงสุดปีละ 100,000 บาท สำหรับคนที่ซื้อบ้านหลังแรกในชีวิตระหว่าง

วันที่ 21 กันยายน พ.ศ.2554 - 31 ธันวาคม พ.ศ.2555 ในราคาไม่เกิน 5,000,000 บาท ครอบคลุมทั้งบ้านเดี่ยวและคอนโด

ช่วงปี พ.ศ.2556-พ.ศ.2557 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ทั้งจากแนวโน้มหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้นและสถานการณ์ทางการเมือง การลงทุนในโครงการขนาดใหญ่เกิดการชะงักและชะลอตัวออกไป

กัญสุชญา สุวรรณคร (2557) ได้ระบุว่าประเภทที่อยู่อาศัยในปีพ.ศ.2557 แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียม จะยังคงเติบโตเป็นผู้นำตลาดเช่นเดิม ครอบส่วนแบ่งในตลาดคิดเป็น 55% แต่ราคาเฉลี่ยต่อยูนิตลดลง เนื่องจากโครงการระดับกลาง-ล่าง มีการเปิดตัวมากกว่าปีพ.ศ.2556 ประกอบกับผู้ประกอบการรายใหญ่หลายราย ปรับแผนธุรกิจมาพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกมากขึ้น ขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมระดับกลาง-บน คาดว่ายังคงได้รับการตอบรับที่ดี เนื่องจากตลาดกลุ่มนี้ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจค่อนข้างต่ำ ส่วนโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ราคาเฉลี่ยจะสูงขึ้น ตามต้นทุนที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะทำเลในแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ส่วนทาวน์เฮาส์จะขยับเข้าสู่เมืองมากขึ้น ขณะที่บ้านเดี่ยวระดับราคา 3-5 ล้านบาท ยังคงมีความต้องการมากที่สุด แต่ในการพัฒนาโครงการ อาจกระจายตัวอยู่ห่างจากเขตเมืองออกไป สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาสูงขึ้นไป จะได้ผลกระทบน้อยที่สุด เนื่องจากลูกค้ามีความมั่นคงทางด้านรายได้ โดยที่อยู่อาศัยแนวราบและคอนโดมิเนียมระดับราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับราคาที่คนส่วนใหญ่มีกำลังซื้อ

#### ยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2557-พ.ศ.2560

วิสัยทัศน์ของจังหวัดคือ “จังหวัดนนทบุรีเป็นเมืองที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับโดยมีคุณภาพชีวิตที่ดีเยี่ยม และ เป็นเมืองเศรษฐกิจสร้างสรรค์ที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน” มีการกำหนดแผนการพัฒนาโดยกล่าวสรุปได้ 5 ประเด็น ดังนี้ (เทศบาลนครนนทบุรี, 2557)

ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 1 สร้าง พัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่จังหวัดนนทบุรีให้เป็นเมืองที่อยู่อาศัยชั้นดีรองรับการอยู่อาศัยของประชาชนอย่างมีความสุข

ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 2 เสริมสร้างและพัฒนาจังหวัดนนทบุรีให้กลายเป็นเมืองแห่งเศรษฐกิจสร้างสรรค์ในการผลิตภาคเกษตรกรรม ภาคอุตสาหกรรม ภาคธุรกิจการค้าและการท่องเที่ยวที่มีคุณภาพได้มาตรฐานและมีมูลค่าเพิ่ม

ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 3 สร้าง พัฒนา และส่งเสริมระบบเศรษฐกิจของจังหวัดนนทบุรีให้กลายเป็นศูนย์กลางแห่งการค้านานาชาติ

ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 4 สร้างเสริมสังคมนนทบุรีให้มีความสุขและคุณธรรมนำความรู้สู่การดำรงชีวิตตามแนวปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง รวมทั้งส่งเสริมการบริหารราชการตามหลักธรรมาภิบาล

ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 5 ส่งเสริมและพัฒนาจังหวัดรองรับการเข้าสู่ประชาคมอาเซียน

โดยกรอบแนวคิดของแผนพัฒนาจังหวัดนนทบุรี 4 ปี พ.ศ.2557-พ.ศ.2560 จะมุ่งเน้นการพัฒนาใน 5 ด้านหลัก คือ การท่องเที่ยว ภาคเกษตรกรรม ภาคอุตสาหกรรม ภาคธุรกิจการค้า และภาคประชาชน เพื่อการสร้างความพร้อมรองรับการเข้าสู่ประชาคมอาเซียน

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### เทศบัญญัติเทศบาลเมืองบางกรวย พ.ศ.2555

เป็นข้อกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตเทศบาลเมืองบางกรวย อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี โดยมีข้อกำหนดรายละเอียดดังนี้

กำหนดพื้นที่ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองบางกรวย อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรีภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายเทศบัญญัตินี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทหรือชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายเทศบัญญัตินี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(2) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซสำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(3) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการ น้ำมันเชื้อเพลิง

(4) อาคารเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า

(5) คลังสินค้า

(6) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(7) โรงกำจัดมูลฝอย

(8) โรงซื้อขายเศษวัสดุ

(ข) ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท หรือชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายเทศบัญญัตินี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(2) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซสำหรับ ก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(3) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการ

น้ำมันเชื้อเพลิง

(4) อาคารเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า

(5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(6) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(7) คลังสินค้า

(8) โรงกำจัดมูลฝอย

(9) โรงซื้อขายเศษวัสดุ

(ค) ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทหรือชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายเทศบัญญัตินี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(2) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซสำหรับ ก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

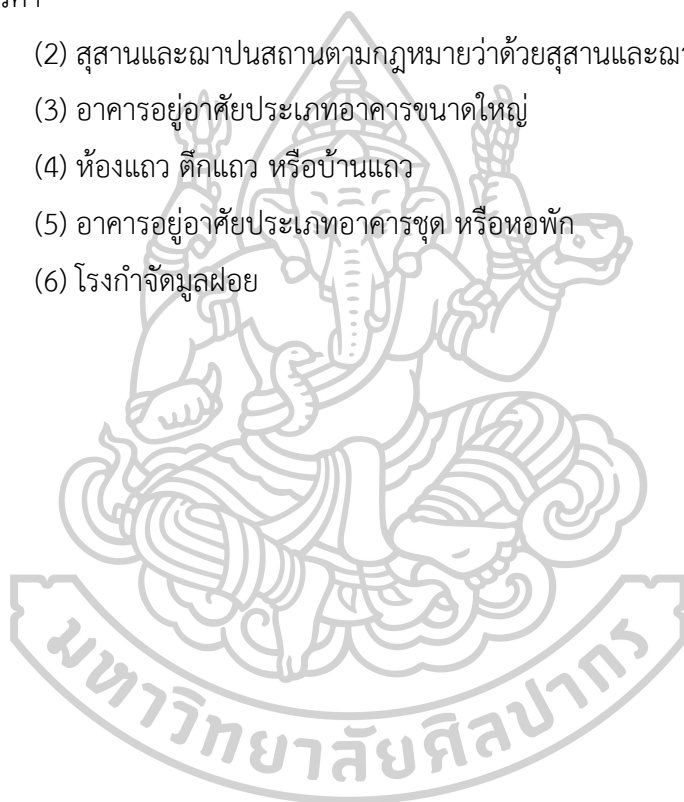
(3) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

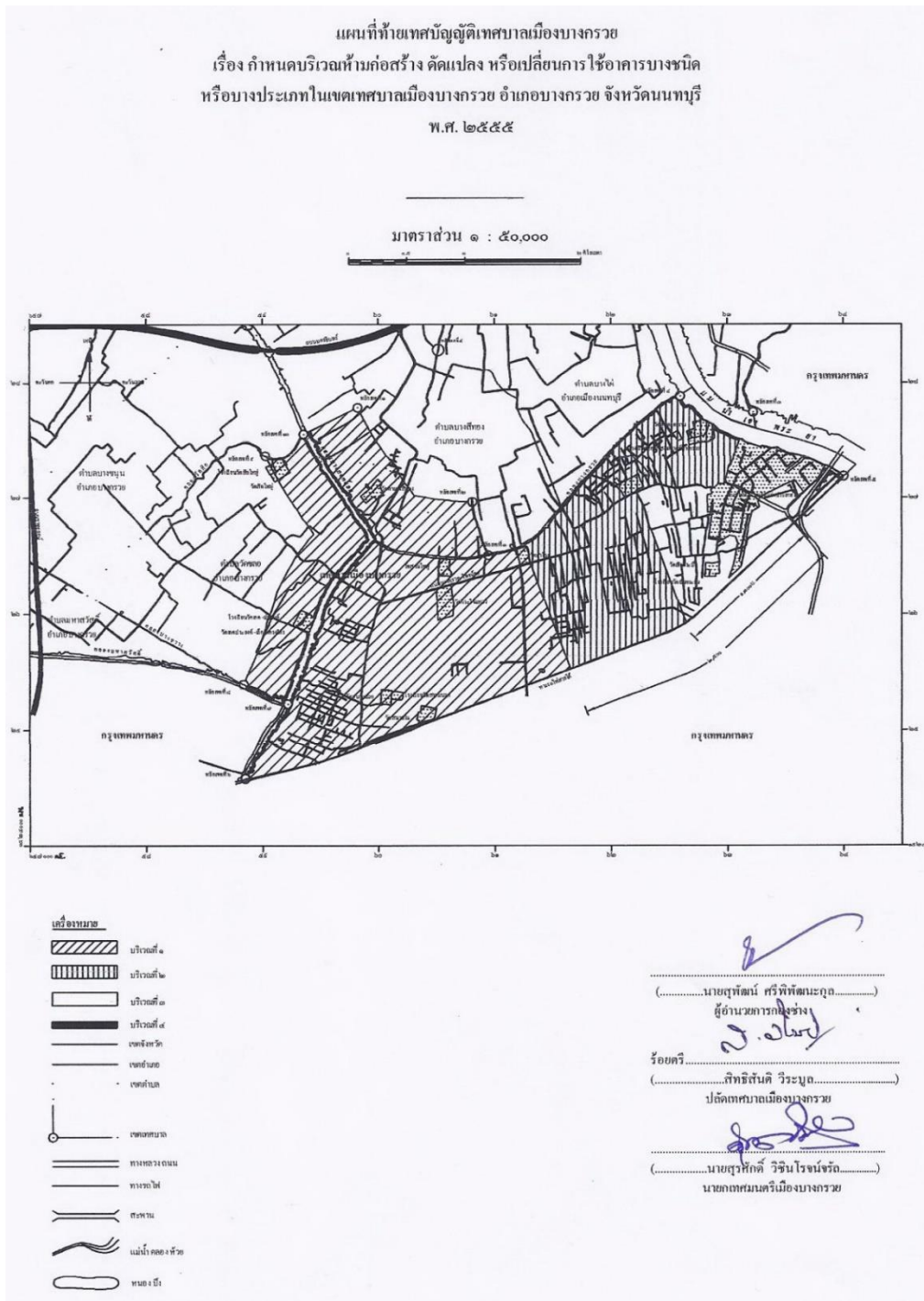
(4) อาคารเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า

(5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(6) คลังสินค้า

- (7) สถานีขนส่งสินค้าที่มีลักษณะเป็นที่ขนถ่ายสินค้าหรือศูนย์กระจายสินค้า
  - (8) สถานีขนส่งผู้โดยสาร
  - (9) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
  - (10) โรงกำจัดมูลฝอย
  - (11) โรงซื้อขายเศษวัสดุ
- (ง) ภายในบริเวณที่ 4 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้
- (1) อาคารเลี้ยงสัตว์ทุกชนิด หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า
  - (2) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
  - (3) อาคารอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่
  - (4) ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
  - (5) อาคารอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรือหอพัก
  - (6) โรงกำจัดมูลฝอย





ภาพที่ 36 แผนที่เทศบัญญัติเทศบาลเมืองบางกรวย บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง ใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตเทศบาลเมืองบางกรวย อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.

2555

(ราชกิจจานุเบกษา, 2555)

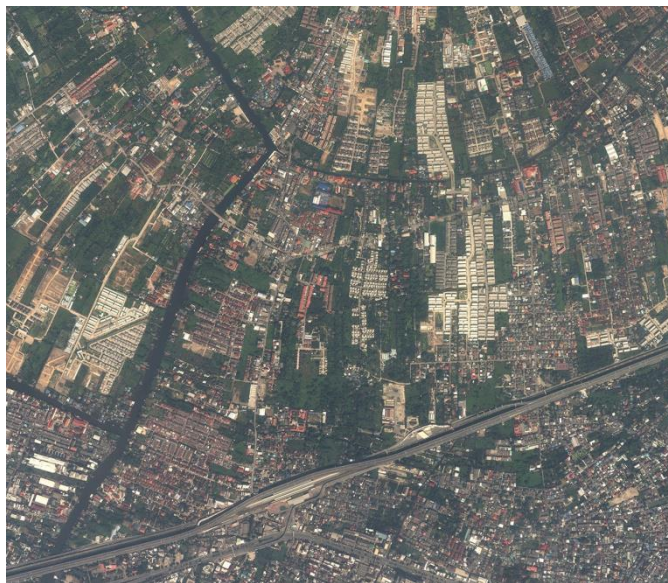
#### 4.6 การเติบโตของเมือง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ปี พ.ศ.2560-พ.ศ.2536 (ปัจจุบัน)

##### การเปลี่ยนแปลงด้านสังคม

ในปี พ.ศ.2560 เป็นปีที่ระบบการเดินทางทุกอย่างของพื้นที่ตำบลวัดชลอและพื้นที่ใกล้เคียง มีความสมบูรณ์พร้อมที่สุด ไม่ว่าจะเป็น การสัญจรทางเรือที่มีท่าเรือและแนวเขื่อนกันตลิ่งที่มีการปรับปรุงแล้วเสร็จ พร้อมใช้งานอเนกประสงค์ได้ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2559 การก่อสร้างทางพิเศษ ศรีรัช-วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร เปิดพร้อมใช้งาน ทางกลับรถข้ามทางรถไฟ เชื่อมโยงถนนสิรินธร และถนนเทอดพระเกียรติ ก็แล้วเสร็จ ถนน นครอินทร์ นำพาคนจากฝั่งเมืองนนทบุรี เข้าสู่พื้นที่ได้สะดวก การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เติบโตอย่างมาก ทั่วทุกพื้นที่ของ ตำบลวัดชลอและพื้นที่ใกล้เคียง

ด้านชุมชนมีการขยายตัวอย่างมาก เกิดร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ แต่ตลาดใหม่ๆเกิดขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ หลายโครงการ โดยเฉพาะจากผู้พัฒนารายใหญ่ อย่างเช่น LPN, AP, Goldenland, Q HOUSE, PRUKSA และ Land & Houses ต่างก็เปิดตัวโครงการบ้านจัดสรรหลายโครงการในละแวกนี้ เป็นจำนวนมาก ในระดับราคา 3-6 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นลักษณะของหมู่บ้านทาวน์เฮาส์ ขนาดใหญ่ โดยพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่ที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนใหญ่ เพราะมีที่ว่างเป็นพื้นที่เปล่าที่สามารถพัฒนาได้ และการพัฒนาอาคารตึกแถวพาณิชย์กรรมขนาดเล็ก(4-8คูหา) ก็มีการพัฒนาเกาะตามแนวถนนสายหลักในพื้นที่อยู่บ้างเล็กน้อย

ด้านเทศบาล มีการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ภายในเมืองด้วยการปรับปรุงระบบโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ที่เริ่มทรุดโทรมเป็นจำนวนมากในพื้นที่ ตั้งแต่การปรับปรุงถนน ทางระบายน้ำ ให้ระบายน้ำได้สะดวกขึ้น มีความปลอดภัย และถนนตามตรอกซอยขนาดเล็กในหมู่บ้านต่าง ๆ ก็มีการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่ดี



ภาพที่ 37 ภาพถ่ายทางอากาศ: แสดงสภาพพื้นที่ของตำบลวัดชลอ ปี พ.ศ.2561  
(กรมแผนที่ทหาร, 2562)

### ด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในพื้นที่ และโครงการเชื่อมโยง

มีการปรับปรุงถนนและเส้นทางสัญจรภายในเทศบาลให้ดีขึ้น โดยเฉพาะถนนเส้นสายสำคัญ มีการปรับปรุงรางระบายน้ำ และผิวถนนใหม่ให้มีขนาดใหญ่ขึ้น เพื่อรองรับการจราจรที่มีมากขึ้น

พ.ศ.2561 มีการปรับปรุงรางระบายน้ำริมถนน บางกรวย-จงถนนม

พ.ศ.2562 ปรับปรุงถนนทางระบายน้ำและผิวถนน ถนนบางกรวย-ไทรน้อย

พ.ศ.2562 ปรับปรุงถนน ซอย ส.ภาณุรังษี

พ.ศ.2562 ปรับปรุงถนน ซอย ธนากร 1-2

พ.ศ.2562 เปิดใช้งานสะพานกัลปพฤกษ์ข้ามทางรถไฟบริเวณสถานีบางบำหรุ ทำให้การการสัญจรจากถนน สิริรินธร เข้ามายังถนนเทอดพระเกียรติ ตำบลวัดชลอ เป็นไปได้สะดวกมากขึ้น (เทศบาลเมืองบางกรวย, 2562)

นอกจากนี้ในช่วงปีพ.ศ.2561-พ.ศ.2562 เทศบาลมีกิจกรรมการพัฒนาสิ่งก่อสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในเมืองเป็นจำนวนมาก ส่วนใหญ่เป็นงาน ถนน บ่อพักท่อระบายน้ำ ผิวจราจร ฝาท่อระบายน้ำ ภายในเขตเทศบาลเป็นจำนวนมาก





ภาพที่ 38 การปรับปรุงถนนบางกรวยไทรน้อยจากบริเวณคลองวัดกระโจมทอง ถึงแยก  
 เทอดพระเกียรติ ปีพ.ศ.2562  
 (สถานีวิทยุพิทักษ์สันติราษฎร์, 2562)

### สภาพพื้นที่ตำบลวัดชลอในปัจจุบัน

จากข้อมูลที่ได้ทำการลงพื้นที่ศึกษา ทำให้สามารถอธิบายลักษณะการพัฒนาการของเมืองในพื้นที่ศึกษาบริเวณ วงเวียนบางกรวยไทรน้อย ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี โดยในการวิจัยนี้

#### บริเวณพื้นที่วัดชลอ

ลักษณะสภาพโดยทั่วไป เป็นชุมชนดั้งเดิมที่อยู่มาตั้งแต่ ก่อน ปีพ.ศ.2540 ทั้งบริเวณชุมชนริมน้ำ และบริเวณย่านการค้า สภาพโดยทั่วไปเป็นชุมชนอยู่อาศัยผสมกับย่านการค้าอาคารพาณิชย์กรรมตลอดแถวถนนบางกรวย-ไทรน้อย อาคารส่วนใหญ่เป็นห้องแถวก่อสร้างติดถนนดั้งเดิม ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก ชุมชนอยู่อาศัยเป็นกลุ่มคนดั้งเดิมในพื้นที่ประกอบอาชีพรับจ้างและค้าขายทั่วไป สภาพมีการปรับปรุงถนน ภายนอกเท่านั้น ด้านกิจกรรมจากการสอบถามกับชาวบ้านในพื้นที่ พบว่า ลักษณะกิจกรรมที่เกิดขึ้นไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก นอกจากการหมุนเวียนร้านค้าและธุรกิจบางประเภทในพื้นที่เท่านั้น ด้านชุมชนริมน้ำ ไม่ได้มีการขยายตัวมากนัก จากในอดีต แต่มีการลดลงบ้างของผู้อยู่อาศัยที่ย้ายออกมา เพราะสาเหตุต่าง ๆ เช่นการเข้าถึงที่ไม่สะดวกและปัญหาน้ำท่วม



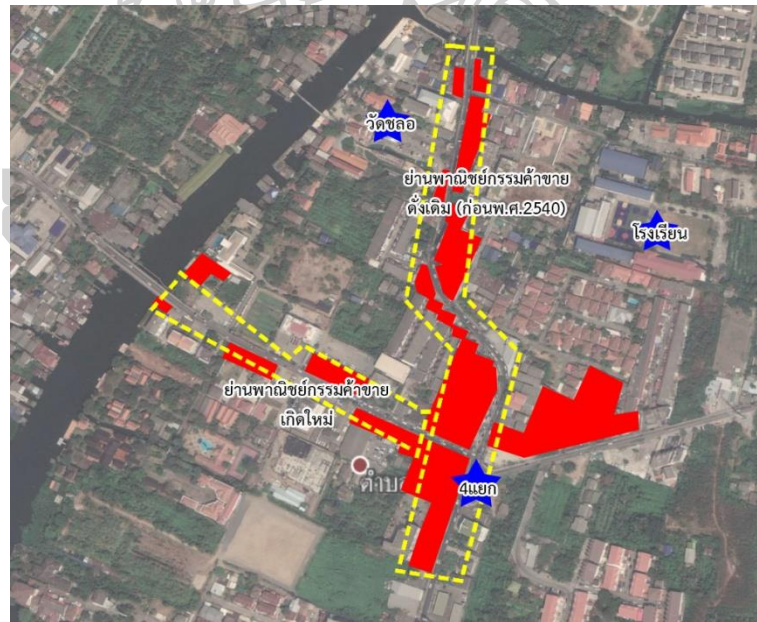
ภาพที่ 39 พื้นที่ชุมชนบริเวณวัดชโล ในปัจจุบัน (พ.ศ.2563)  
(กรมแผนที่ทหาร, 2562)

ภายในพื้นที่ประกอบด้วยสถานที่สำคัญหลายแห่ง เช่น วัดชโล วัดกล้วย และโรงเรียน บดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) นนทบุรี และสภาพของพื้นที่ที่มีความเป็นชุมชนหนาแน่น ทำให้ตลอดเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่ ปี พ.ศ.2540-พ.ศ.2562 พื้นที่บริเวณนี้มีอัตราการขยายตัวที่ต่ำกว่าพื้นที่บริเวณอื่น เนื่องจาก พื้นที่ดินถูกพัฒนาจนเต็มพื้นที่แล้ว เหลือเพียงแปลงที่ดินขนาดเล็ก ในบริเวณนี้จึงไม่ค่อยมีชุมชนเกิดใหม่ หรือหมู่บ้านจัดสรรเกิดใหม่ มีเฉพาะหมู่บ้าน ชมเพลินการ์เด้น ที่มีการพัฒนาขึ้นในช่วงปี พ.ศ.2545 ซึ่งเป็นช่วงที่อสังหาริมทรัพย์มีการฟื้นตัว เริ่มมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ และเป็นที่ย่างขนาดใหญ่พอในการทำหมู่บ้านจัดสรรได้ สำหรับชุมชนดั้งเดิมสภาพของชุมชนวัดชโลเป็นชุมชนที่มีความคับแคบและปลูกบ้านอยู่ใกล้ชิดกันมาก จำนวนที่อยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น ต่อมามีการรื้อถอนอาคารที่ทำการของเทศบาล (หลังเก่า) ออกในช่วงปี พ.ศ.2545-พ.ศ. 2550 ทำให้มีพื้นที่ว่างสำหรับชุมชนมากขึ้น ปัจจุบันเป็นที่ย่างที่ยังไม่ได้มีการใช้งานชัดเจน และด้านริมตลิ่งริมน้ำ มีการพัฒนาแนวเขื่อนกันน้ำและทำทางเดินริมน้ำ ปรับปรุงตลาดริมคลอง ทำให้พื้นที่นี้เป็นศูนย์กลางของการจัดกิจกรรมเทศกาล หรือตลาดนัดสร้างความคิดให้กับในพื้นที่ได้



ภาพที่ 40 บริเวณพื้นที่ชุมชนอยู่อาศัยใกล้วัดชลอ และชุมชนริมคลองบางกอกน้อย

พื้นที่ย่านการค้าดั้งเดิมในพื้นที่ อยู่บริเวณหน้าวัดชลอ ตามแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อย เป็นอาคารห้องแถว 2-3 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นการประกอบการค้าอุปโภคบริโภคทั่วไปในพื้นที่ มาตั้งแต่อดีต มีการเติบโตและขยายตัวของร้านค้าตลอดแนวถนนบาง-กรวยไทรน้อย มีการพัฒนาถนนที่ยกตัวสูงจนบ้านและร้านค้าเดิมมีสภาพต่ำกว่าถนน เกิดปัญหาด้านการใช้งานและการระบายน้ำ ที่ไม่สะดวกนัก และถนนที่ทำการขยายเพื่อเพิ่มความสะดวกในการสัญจรก็มีการขยายจนเกือบชิดแนวอาคาร เป็นปัญหาในการประกอบธุรกิจที่ไม่สะดวกและอันตรายจากการเข้าใช้งาน เนื่องด้วยไม่มีขอบทางเท้าสำหรับคนเดินเท้าในบริเวณนี้



ภาพที่ 41 พื้นที่ย่านการค้า(สีแดง)บริเวณวัดชลอ ในปัจจุบัน (พ.ศ.2563)  
(กรมแผนที่ทหาร, 2562)



ภาพที่ 42 ย่านการค้าและพาณิชยกรรมบริเวณริมถนนบางกรวย-ไทรน้อย

พื้นที่ส่วนอื่นของพื้นที่บริเวณนี้ คือ บริเวณริมคลองบางกอกน้อย ด้านติดถนนบางกรวย-จنگลอนม เป็นพื้นที่ที่มีการเติบโตและเปลี่ยนแปลงมากที่สุด เพราะมีการเติบโตของอาคารสำนักงานและอาคารของเทศบาลมาตั้งอยู่ในพื้นที่นี้ ทำให้มีการเติบโตของ อาคารตึกแถวพาณิชยกรรม ร้านค้า ร้านอาหารเป็นจำนวนมาก และพื้นที่ว่างสวนใหญ่ยังเป็นพื้นที่ของเจ้าของที่ดิน ที่ยังไม่มีการพัฒนา มากนักอยู่ลึกเข้าไปจากถนน บางกรวย-จنگลอนม



ภาพที่ 43 ย่านการค้าและพาณิชยกรรมและสำนักงานเทศบาล บริเวณริมถนนบางกรวย-จنگลอนม



ภาพที่ 44 บริเวณหน้าวัดชโล ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ในปี พ.ศ.2555 และพ.ศ.2562

(คู่มือแม่พ, 2562)

## พื้นที่บริเวณถนนเทิดพระเกียรติ

สภาพโดยทั่วไปของพื้นที่ เป็นชุมชนจัดสรรยุคแรกๆของพื้นที่ อำเภอบางกรวย ที่มีการเติบโตมาตลอดแนวถนนเทิดพระเกียรติ พื้นที่เป็นชุมชนอยู่อาศัยขนาดใหญ่ และค่อยๆ มีการเติบโตมาเรื่อยๆ หลายเฟส การพัฒนามาตลอดตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 จนถึงปัจจุบัน โครงการส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม เพราะเป็นทำเลที่เป็นทางออกไปสู่ กรุงเทพมหานครได้ พื้นที่ส่วนนี้จึงมีการจัดแบ่งเป็นพื้นที่จัดสรรเป็นจำนวนมาก ในช่วงปีก่อน พ.ศ.2550 และมีความชะลอตัวลงภายหลังปี พ.ศ. 2550 เดิมทีเฉพาะพื้นที่ริมถนนเทิดพระเกียรติ ที่พัฒนาเป็นอาคารตึกแถวพาณิชย์กรรม เท่านั้น เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่มีการพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรรไปหมดแล้ว คงเหลือแต่พื้นที่ ของเจ้าของที่ดินรายใหญ่ ที่อยู่ลึกเข้าไป แต่ถึงแม้จะมีการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมากในพื้นที่ ลักษณะส่วนใหญ่ของถนนเทิดพระเกียรติ ค่อนข้างเงียบสงบไม่พลุกพล่านเหมือน ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ส่วนใหญ่เป็นบ้านพักเดี่ยวขนาดใหญ่ เพราะส่วนที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรจะอยู่ลึกออกไปจากถนนเทิดพระเกียรติ มีแนวรั้วกันตลอดแนวถนน ทำให้สภาพแวดล้อมดูปิดล้อมและไม่ได้มีกิจกรรมของสองข้างทาง



ภาพที่ 45 สภาพแวดล้อมตลอดแนวถนนเทิดพระเกียรติ แสดงแนวรั้ว และทางเชื่อมสู่โครงการบ้านจัดสรรตลอดแนวถนน (กรมแผนที่ทหาร, 2562)



ภาพที่ 46 สภาพแวดล้อมบริเวณถนน เขตพระเกียรติ



ภาพที่ 47 บริเวณ ถนนบางเขตพระเกียรติ ในปี พ.ศ.2555 และพ.ศ.2562

(คู่มือแม่พ, 2562)

### พื้นที่บริเวณถนนบางกรวยไทรน้อย (ทิศตะวันออก)

พื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ของอำเภอบางกรวย มาตั้งแต่อดีต เดิมเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาไม่มากนัก มีการเติบโตเฉพาะบริเวณที่ดินติดถนนเท่านั้น ต่อมาช่วงปี พ.ศ.2550 เริ่มมีการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาในพื้นที่ และค่อยๆแผ่ขยายลึกเข้าไปในพื้นที่ว่างที่อยู่ลึกเข้าไป เพราะมีที่ว่างรอการพัฒนาอยู่เป็นจำนวนมาก จนปัจจุบันพื้นที่บริเวณนี้กลายเป็นส่วนที่มีการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรใหม่ๆที่เป็นลักษณะชุมชนปิด เป็นจำนวนมากที่มีทางออกเชื่อมกับถนนบางกรวยไทรน้อย โดยเฉพาะ โครงการหมู่บ้านโกลด์ตันทาว์น ที่เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดหลายร้อยแปลงและมีหลายเฟสการพัฒนาต่อเนื่อง เกิดอย่างรวดเร็ว ในช่วงเวลา 2-3 ปี ในการก่อสร้าง ทำให้จำนวนประชากรในพื้นที่นี้เติบโตเป็นอย่างมาก จากอดีตที่เป็นพื้นที่สีเขียวเงียบสงบ และจากสภาพพื้นที่บริเวณนี้มีถนนตัดผ่านเพียงเส้นเดียว คือบริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย เพราะด้านทิศใต้ของพื้นที่ติดกับเส้นทางรถไฟตัดผ่าน ทำให้การพัฒนาเมืองถูกตัดขาดด้วยทางรถไฟ การพัฒนาจึงมีไม่มากนัก



ภาพที่ 48 แสดงการเข้าถึงพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว ด้วยระบบถนนภายในพื้นที่  
(กรมแผนที่ทหาร, 2562)

จากภาพ แสดงลักษณะการเข้าถึงพื้นที่ด้วยระบบโครงข่ายถนน จะเห็นได้ถึงพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นบล็อกขนาดใหญ่ที่การเข้าถึงลำบาก และการพัฒนาที่จำกัด เพราะไม่มีถนนสาธารณะผ่านภายใน มีเพียงถนนของหมู่บ้านโครงการส่วนตัว และมีลักษณะเป็นถนนปลายตันไม่สามารถเชื่อมออกพื้นที่อื่นได้ ทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีสภาพเป็นพื้นที่ว่างมานาน จนกระทั่งมีการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ในช่วงปี พ.ศ.2550 เป็นต้นมา พื้นที่จึงเริ่มมีการเปลี่ยนแปลง แต่ลักษณะการเชื่อมโยงยังมีเพียงการเข้าถึงจากถนน บางกรวย-ไทรน้อย เท่านั้น ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้จากด้านอื่นและด้วยสภาพพื้นที่ด้านทิศใต้ยังถูกตัดด้วยทางรถไฟและทางด่วน พื้นที่บริเวณนี้จึงยากลำบากในการพัฒนาที่ดินในด้านอื่น ๆ นอกจากการพัฒนาเป็นบ้านจัดสรรเท่านั้น



ภาพที่ 49 สภาพแวดล้อมบริเวณถนน บางกรวย-ไทรน้อย ที่มีบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก

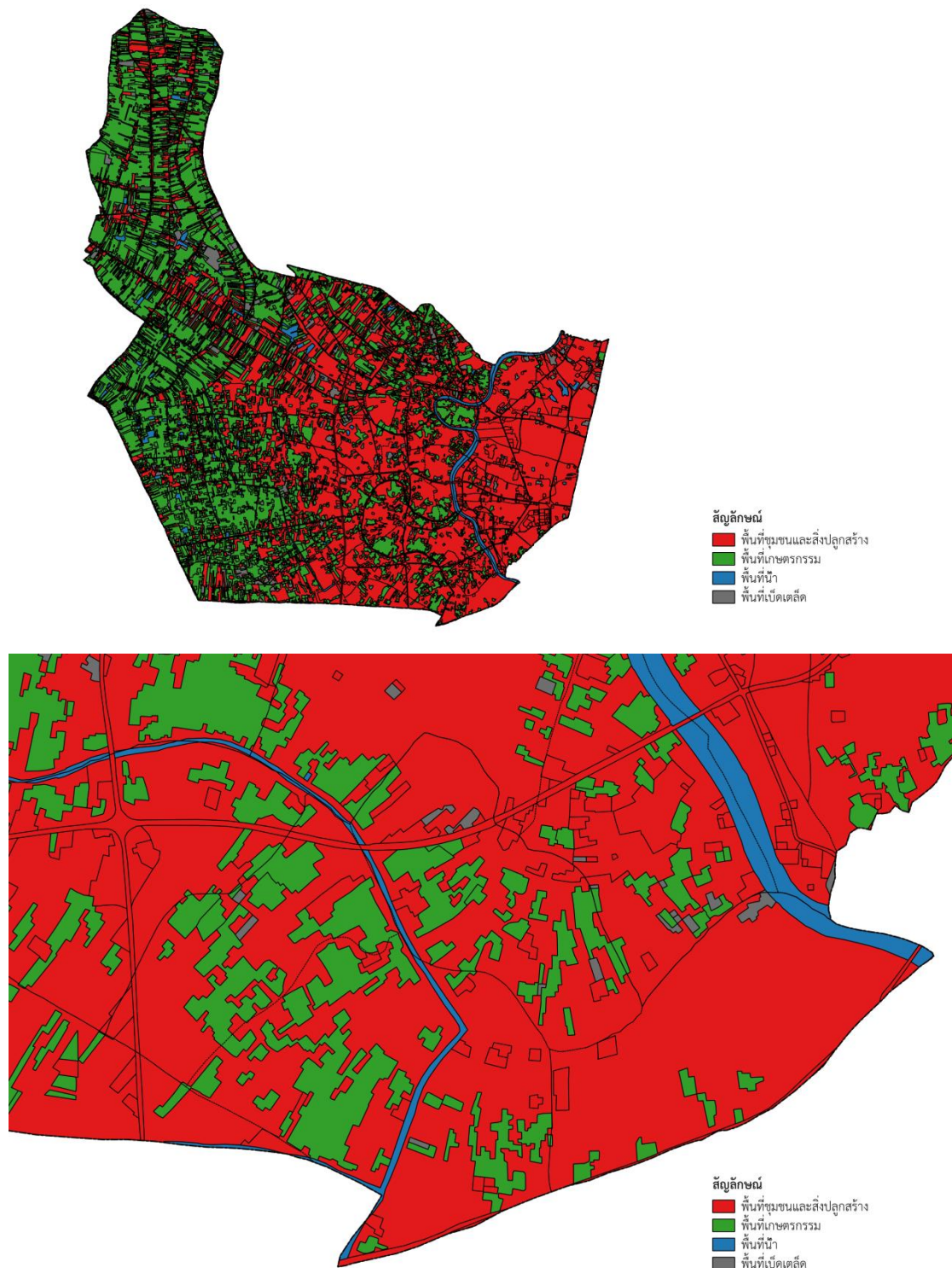
การเติบโตของคนเป็นจำนวนมากในพื้นที่ทำให้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานมารองรับ ไม่ว่าจะเป็นเทศบาลที่มีโครงการปรับปรุงถนนบริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย ให้มีความสะดวกมากขึ้น และภาคเอกชนที่มีการพัฒนา ตลาดขึ้นมาเพื่อรองรับลูกค้าในกลุ่มบ้านจัดสรรที่มีเป็นจำนวนมาก



ภาพที่ 50 บริเวณ ถนนบางเทอดพระเกียรติ ในปี พ.ศ.2555 และพ.ศ.2562  
(กูเกิลแมพ, 2562)



ด้านลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะสภาพแวดล้อมของพื้นที่



ภาพที่ 51 การใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนนทบุรีและพื้นที่อำเภอบางกรวยปี พ.ศ.2562  
(กรมพัฒนาที่ดิน, 2563)

## ด้านเศรษฐกิจ และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี พ.ศ.2560 เศรษฐกิจโดยรวมขยายตัวร้อยละ 3.9 ยังขยายตัวได้ดี ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้น สินค้าเฉลี่ยมีราคา 3.81 ล้านบาท ในขณะที่ปี พ.ศ.2559 สินค้าราคาเฉลี่ย 3.365 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 13%

ในปีพ.ศ.2562 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวอย่างหนักในรอบ 5 ปี (ตั้งแต่ปีพ.ศ.2557) มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายกว่า 152,149 หน่วย เป็นบ้านจัดสรรเหลือขาย 87,180 หน่วย คอนโดมิเนียมเหลือขาย 64,969 หน่วย ทำให้รัฐมีการกระตุ้นกำลังซื้อด้วยการลดค่าธรรมเนียมภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์จึงมีการเน้นการระบายจำนวนที่อยู่อาศัยเดิม โดยมีที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายกว่า 1.9 แสนยูนิตในช่วงครึ่งแรกของปีพ.ศ.2562 พบว่า อยู่ในกรุงเทพฯ 94,609 ยูนิต สัดส่วน 48% นนทบุรี 33,193 ยูนิต สัดส่วน 17% ปทุมธานี 26,465 ยูนิต สัดส่วน 14% สมุทรปราการ 27,786 ยูนิต สัดส่วน 14% สมุทรสาคร 8,643 ยูนิต สัดส่วน 4% และนครปฐม 5,067 ยูนิต สัดส่วน 3%

ภายในพื้นที่ตำบลวัดชลอ จกการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานหลายๆจุดโดยรอบพื้นที่ ทำให้เกิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวนมาก จนเกิดการชะลออย่างมากในปี พ.ศ.2563 จากการซื้อที่ลดลง จากมาตรการรัฐหลายๆข้อ แต่ก็มีมีการพยายามกระตุ้นการขาย ด้วยข้อเสนอปรนที่ออกมาในภายหลัง เช่น มาตรการ LTV ที่ออกมาควบคุมการซื้อเพื่อเก็งกำไรของนักลงทุน โดยการกำหนดอัตราเงินดาวน์ขั้นต่ำ สำหรับบ้านหลังแรก และหลังที่ 2 ขึ้นไปในอัตรา 10%-20%

### แผนยุทธศาสตร์การพัฒนา เทศบาลเมืองบางกรวย

#### ยุทธศาสตร์ที่ 1

การป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม

- 1.1 พัฒนาระบบป้องกันน้ำท่วม
- 1.2 พัฒนาระบบระบายน้ำ
- 1.3 พัฒนาระบบบริหารจัดการอุทกภัย

#### ยุทธศาสตร์ที่ 2

การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

- 2.1 ก่อสร้าง ปรับปรุงถนน ทางระบายน้ำ สะพาน ท่าเทียบเรือ และสาธารณูปโภค
- 2.2 พัฒนาระบบไฟฟ้าสาธารณะ
- 2.3 พัฒนาระบบจราจร

## 2.4 พัฒนาควบคุมอาคารและผังเมือง

### ยุทธศาสตร์ที่ 3

#### การพัฒนาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

- 3.1 บริหารจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- 3.2 บริหารจัดการ คุณภาพแหล่งน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย
- 3.3 บริหารจัดการเหตุรำคาญและมลพิษอื่น ๆ
- 3.4 บริหารจัดการสิ่งแวดล้อม

### ยุทธศาสตร์ที่ 4

#### การพัฒนาคุณภาพชีวิตอยู่ดีมีสุข

- 4.1 ส่งเสริม ป้องกัน ควบคุม รักษา และฟื้นฟูด้านการสาธารณสุข
- 4.2 ส่งเสริมคุณภาพชีวิตและสงเคราะห์เด็ก สตรี ผู้สูงอายุ คนพิการ ผู้ป่วยเอดส์ ผู้ด้อยโอกาสและ ผู้ประสบภัย
- 4.3 ส่งเสริม สนับสนุนอาชีพ พัฒนารายได้ประชาชน
- 4.4 ส่งเสริม สนับสนุนความเข้มแข็งของสถาบันครอบครัวและชุมชน
- 4.5 ส่งเสริม สนับสนุนกีฬา นันทนาการและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
- 4.6 ส่งเสริม สนับสนุนการศึกษาทั้งในและนอกระบบ
- 4.7 ป้องกัน แก้ไข ฝ้าระวังปัญหายาเสพติด

### ยุทธศาสตร์ที่ 5

#### พัฒนาระบบบริหารจัดการและการบริการสาธารณะ

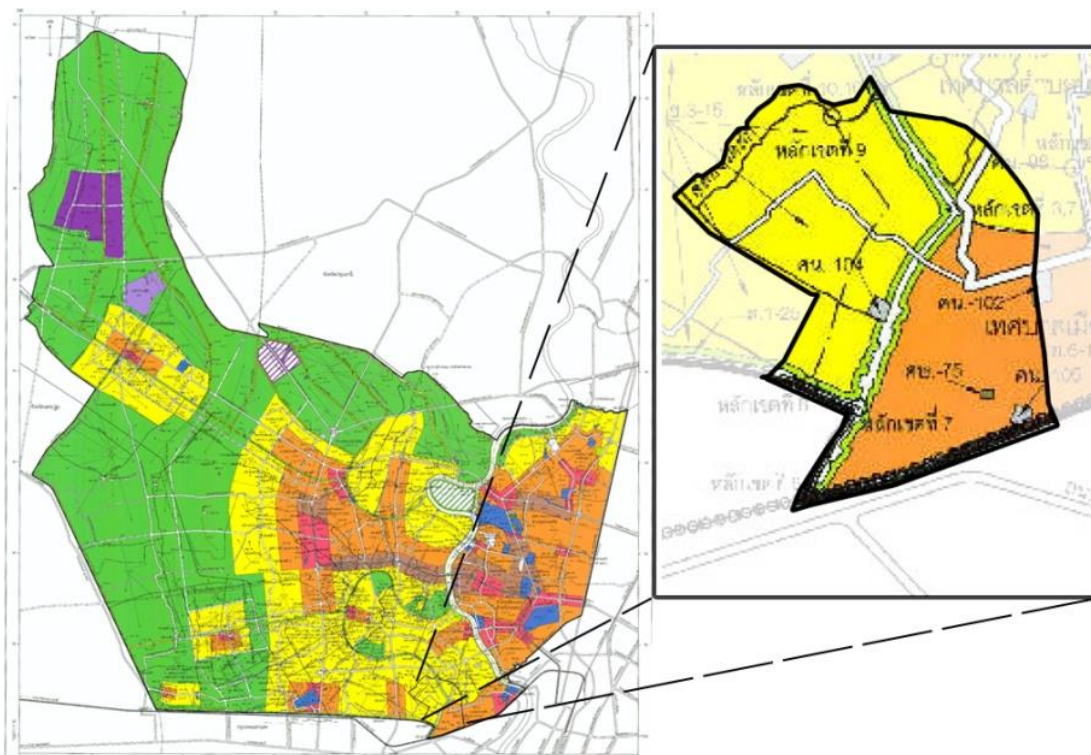
- 5.1 พัฒนาระบบการบริหารจัดการองค์กร
- 5.2 การพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและระบบข้อมูลข่าวสาร
- 5.3 พัฒนาระบบการบริการสาธารณะ
- 5.4 ส่งเสริม สนับสนุน ป้องกันการรักษาความสงบเรียบร้อยในชีวิต และทรัพย์สิน
- 5.5 การพัฒนาระบบรายได้
- 5.6 การอนุรักษ์ ส่งเสริม ฟื้นฟูศาสนา ศิลปวัฒนธรรมประเพณีการ ท้องเที่ยวและวันสำคัญต่าง ๆ
- 5.7 การจัดทำแผนพัฒนาท้องถิ่น แผนชุมชน การประสานแผนพัฒนา ท้องถิ่นและแผนพัฒนาต่าง ๆ ของเทศบาล
- 5.8 ส่งเสริมสนับสนุนประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข และการมีส่วนร่วมของประชาชน

## กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี

พื้นที่ตำบลวัดชลอ ทั้งอยู่ในเขตพื้นที่ ย.1-ย.3 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และพื้นที่ ย.4-ย.6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาปานกลาง มีการกำหนดโซนพื้นที่สีเขียวอยู่ทางด้านตะวันตกของจังหวัดเป็นส่วนใหญ่ โดยผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีนี้มีประเด็นสำคัญหลักๆดังนี้

1. การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ดินต่อพื้นที่ก่อสร้าง (Floor Area Ratio : FAR) กำหนด FAR สูงสุด 8:1 จากเดิม 10:1 โดยมีข้อกำหนดเรื่องความกว้างของถนนด้วย
2. การกำหนดพื้นที่ที่ห้ามทำการจัดสรร จากเดิมไม่เคยมีการกำหนด ได้แก่ พื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่อุตสาหกรรม ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ฝั่งตะวันตกของจังหวัด
3. การพัฒนาโครงการมีเรื่องของความกว้างขนาดถนนเข้ามากำหนดในหลายพื้นที่ ซึ่งส่งผลให้พื้นที่ในซอยจะไม่สามารถพัฒนาโครงการได้หลายพื้นที่
4. การพัฒนาอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารชุดพักอาศัย ถูกกำหนดด้วยขนาดความกว้างของถนน
5. การพัฒนาโรงแรม ในพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม จะสามารถทำได้เต็มที่ ไม่มีเงื่อนไขของขนาดถนน แต่หากพัฒนาในพื้นที่อยู่อาศัยจะถูกกำหนดด้วยขนาดความกว้างถนนทั้งหมด
6. การวางโครงข่ายคมนาคมมีการกำหนดถนนสาย ก สาย ข จนถึงสาย ฉ ที่มีความกว้างถึง 50 เมตร หากถนนผ่านพื้นที่บริเวณใดจะต้องเว้นระยะตามความกว้างของถนนที่กำหนด
7. มีมาตรการจูงใจ ด้วยการ FAR โบนัสในร่างผังเมืองฉบับนี้มี 4 เรื่อง (เพิ่มFAR สูงสุดไม่เกิน 20%) โดยสามารถเลือกใช้เพียงข้อใดข้อหนึ่งเท่านั้น ได้แก่
  - การเว้นที่ว่างด้านหน้าเพื่อสาธารณประโยชน์
  - การให้พื้นที่จอดรถเพิ่ม กรณีเป็นอาคารสาธารณะใกล้สถานีรถไฟฟ้าที่กำหนด
  - การร่นระยะ 15 เมตร ในถนน 7 สายหลักของจังหวัด
  - การจัดให้มีที่ว่างของอาคารมากกว่าที่กฎหมายกำหนด



ภาพที่ 52 ตำแหน่งที่ตั้งของ ตำบลวัดชลอ ในแผนผังของผังเมืองรวมนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 2)  
(องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี, 2561)

### ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินผังเมืองรวมนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ ๒)

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ตามที่ได้จำแนกประเภท ท้ายข้อกำหนดนี้ให้เป็นที่ไปดังต่อไปนี้

1. ที่ดินประเภท ย. 1 ถึง ย.3 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย 1 มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมและดำรงรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีของที่อยู่อาศัยบริเวณเขตชานเมือง และบริเวณต่อเนื่องกับพื้นที่ที่สงวนรักษาไว้สำหรับพื้นที่เกษตรกรรมพื้นที่กัน จำแนกเป็นบริเวณ ย.1-1 ถึง ย.1-17

(ข) ที่ดินประเภท ย.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบศูนย์ชุมชนชานเมือง และพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ ย.2-1 ถึง ย.2-24

(ค) ที่ดินประเภท ย.3 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีบริเวณใกล้กับเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน และโครงข่ายคมนาคมและขนส่งขนาดใหญ่ จำแนกเป็นบริเวณ ย.3-1 ถึง ย.3-17

2. ที่ดินประเภท ย.4 ถึง ย.6 ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยมีวัตถุประสงค์ และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย.4 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีซึ่งอยู่ใกล้แหล่งงาน และเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับศูนย์กลางพาณิชยกรรมของชุมชนเมืองจำแนกเป็นบริเวณ ย.4-1 ถึง ย.4-14

(ข) ที่ดินประเภท ย.5 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยที่ยังคงสภาพแวดล้อมที่ดีในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนเมือง และอยู่ใกล้เขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน จำแนกเป็นบริเวณ ย.5-1 ถึง ย.5-22

(ค) ที่ดินประเภท ย.6 มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีในบริเวณพื้นที่ชั้นในศูนย์กลางหลักของเมืองและอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน จำแนกเป็นบริเวณ ย.6-1 ถึง ย.6-18

### ข้อกำหนดผังเมือง

ในปัจจุบันข้อกำหนดท้องถิ่น ที่ใช้ในการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรีจะเป็นไปในลักษณะการควบคุมการสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ในพื้นที่เกษตรกรรม หรือพื้นที่สีเขียวเดิมของเมือง เป็นส่วนใหญ่ แต่บางโซนยังสามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ได้ แต่สำหรับร่างผังเมืองใหม่ องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี (2561) ประกาศใช้ 19 ตุลาคม 2560 - 16 มกราคม 2561) จะครอบคลุมการก่อสร้างในพื้นที่เกษตรกรรมทั้งหมด โดยการใช้เกณฑ์ความกว้างของถนนมาเป็นตัวควบคุม ส่งผลให้พื้นที่ก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ มีเพิ่มมากขึ้นหรือเพิ่มต้นทุนให้กับผู้พัฒนา ที่ส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคด้วย โดยมีพื้นที่ดังต่อไปนี้

- พื้นที่สีเขียวแทนค่าด้วยตัวอักษร ‘ก’ เป็นพื้นที่เกษตรกรรม
- พื้นที่สีม่วงแทนค่าด้วยตัวอักษร ‘ม’
- พื้นที่ที่ถูกกำหนดเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่ถูกแทนค่าด้วยสีเหลือง และตัวอักษร ‘ย’ แบ่งที่ดินออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1. ที่ดินประเภท ย.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมและดำรงรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีของการอยู่อาศัยบริเวณเขตชานเมือง และบริเวณต่อเนื่องกับพื้นที่ที่สงวนรักษาไว้สำหรับพื้นที่เกษตรกรรมพื้นดิน มีตั้งแต่ ย.1-1-ย.1-19

2. ที่ดินประเภท ย.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ ศูนย์ชุมชนชานเมือง และพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตชานเมือง มีตั้งแต่ ย.2-1-ย.2-27

3. ที่ดินประเภท ย.3 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี บริเวณใกล้กับเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน และโครงข่ายถนนขนาดใหญ่ มีตั้งแต่ ย.3-1-ย.3-18

ตารางสรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ร่างผังเมืองรวม จังหวัดนนทบุรี (ฉบับประกาศ 90 วัน)

	ย.1	ย.2	ย.3	ย.4	ย.5	ย.6	ย.7	ย.8	พ.1	พ.2	พ.3	พ.4	ก.1	ก.2	ก.3	ก.4	อ.1	อ.2	อ.3
	(10-11) (14)				(6-7) (9) (11-13) (16-22)									(7-8) (10-11)					
บ้านเดี่ยว													X	X	X	X			
บ้านแฝด													X	X	X	X			
บ้านแถว	10	X	10										X	X	X	X			
ห้องแถว,ตึกแถว	10	X	10	10									X	X	X	X			
จัดสรร																			
บ้านเดี่ยว	10												X	14	X	12	X	X	X
บ้านแฝด	10												X	14	X	12	X	X	X
บ้านแถว	12	X	12										X	X	X	X	X	X	X
ห้องแถว,ตึกแถว	X		12	12									X	X	X	X	X	X	X
ไม่เกิน 1,000			12										X	X	X	X	X	X	X
1,000-2,000		X	10,#	10,#	10,#								X	X	X	X	X	X	X
2,001-5,000	X	X	12,#	12,#	10,#	12,#	10,#		X	10	12	12	X	X	X	X	X	X	X
5,001-10,000	X	X	X	12,#	12,#	12,#			X	X	16,#	16,#	X	X	X	X	X	X	X
มากกว่า 10,000	X	X	X	X	X	X			X	X	30,#	30,#	X	X	X	X	X	X	X
อาคารชุด			X										X	X	X	X	X	X	X
ขนาด ใหญ่													X	X	X	X	X	X	X
น้อย													X	X	X	X	X	X	X
ที่อยู่อาศัย (อาคารสูง)																		X	X
โรงแรมประเภท1,2	X	16	16,#	16	16	20,#	20,#	20,#					X	X	16	0	X	X	X
โรงแรมประเภท3,4	X	X	16,#	16	16	20,#	20,#	20,#					X	X	X	0	X	X	X
FAR (ต่อ1)	1.5	2	3	3.5	4.5	5	6	7.5	4	5	7	8	1	2	1	1	2	2	2
OSR (ร้อยละ)	35%	30%	20%	10%	8%	7%	6%	5%	7%	6%	5%	4.5%	50%	45%	45%	50%	20%	20%	20%
ความสูง(เมตร)	12	12												9	9				

- X = อนุญาต
- 10 = เงินใช้ตั้งอุ้มภรรยาที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 ม.
- 12 = เงินใช้ตั้งอุ้มภรรยาที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม.
- 14 = เงินใช้ตั้งอุ้มภรรยาที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 14 ม.
- 16 = เงินใช้ตั้งอุ้มภรรยาที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม.
- 20 = เงินใช้ตั้งอุ้มภรรยาที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 20 ม.
- # = เงินใช้ขอยุ่ในระยะ 500 ม.จากสถานีรถไฟฟ้าวัดจากชานชาลา
- 0 = โรงแรม พท.75ตร.ม./หลัง , มีที่ว่าง75%ของที่ดิน

\*ตารางสรุปข้อกำหนดที่ดิน จัดทำขึ้นเพื่อสรุปสาระสำคัญเป็นเบื้องต้นเท่านั้น หากปรากฏข้อความ ข้อกฎหมาย หรือข้อเท็จจริงที่ขัดแย้งกับ ร่างผังเมืองดังกล่าวแล้วให้ยึดถือข้อความในร่างกฎกระทรวงเป็นหลัก

ภาพที่ 53 ตารางแสดงข้อสรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ร่างผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี (องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี, 2561)

- พื้นที่ที่มีการควบคุมการพัฒนาที่มากที่สุดคือ พื้นที่บริเวณ ย.1 และ ย.2 ที่มีการควบคุมการก่อสร้างแต่ยังสามารถโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ ต้องติดถนนที่มีความกว้าง 12 เมตร และบางพื้นที่ใน ย.1 บางส่วนที่ไม่สามารถก่อสร้างโครงการได้เลย คือพื้นที่ ย.1-10-11 และ ย.1-14

- พื้นที่ ย.3 หรือพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ยังสามารถก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ตามปกติ

- พื้นที่ร่างผังเมืองรวมนนทบุรีฉบับใหม่ที่ไม่สามารถพัฒนาโครงการจัดสรรได้แล้ว ทั้งหมด 17 แห่ง ซึ่งแบ่งตามเขตการปกครอง ได้แก่ องค์การบริหารส่วนตำบลไทรมายใหญ่ องค์การบริหารส่วนตำบลราษฎร์นิยม องค์การบริหารส่วนตำบลขุนศรี องค์การบริหารส่วนตำบลคลองขวาง องค์การบริหารส่วนตำบลไทรมายน้อย องค์การบริหารส่วนตำบลเพรางาย เทศบาลเมืองพินลราช องค์การบริหาร

ส่วนตำบลบางบัวทอง องค์การบริหารส่วนตำบลละหาร องค์การบริหารส่วนตำบลลำโพ เทศบาลตำบลบางเลน เทศบาลตำบลบ้านบางม่วง เทศบาลตำบลไทรน้อย องค์การบริหารส่วนตำบลบางรักน้อย องค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่าง เทศบาลนครปากเกร็ด และองค์การบริหารส่วนตำบลคลองพระอุดม

- พื้นที่ร่างผังเมืองรวมนนทบุรีฉบับใหม่ที่สามารถพัฒนาโครงการจัดสรรได้แต่มีเงื่อนไขทั้งหมด 17 แห่ง ซึ่งแบ่งตามเขตการปกครอง ได้แก่ เทศบาลตำบลไทรน้อย องค์การบริหารส่วนตำบลขุนศรี องค์การบริหารส่วนตำบลไทรน้อย องค์การบริหารส่วนตำบลทวีวัฒนา องค์การบริหารส่วนตำบลบางรักใหญ่ องค์การบริหารส่วนตำบลบางรักพัฒนา เทศบาลตำบลบางใหญ่ องค์การบริหารส่วนตำบลบางใหญ่ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ องค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง เทศบาลตำบลเสาธงหิน เทศบาลตำบลบางเลน เทศบาลตำบลศาลากลาง องค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่าง เทศบาลเมืองบางศรีเมือง องค์การบริหารส่วนตำบลบางรักน้อย เทศบาลนครปากเกร็ด

- พื้นที่ร่างผังเมืองรวมนนทบุรีฉบับใหม่ที่สามารถพัฒนาโครงการจัดสรรได้แต่มีเงื่อนไข แต่พัฒนาได้ยาก มีทั้งหมด 5 แห่ง ซึ่งแบ่งตามเขตการปกครอง ได้แก่ องค์การบริหารส่วนตำบลขุนศรี องค์การบริหารส่วนตำบลทวีวัฒนา เทศบาลตำบลบางใหญ่ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ องค์การบริหารส่วนตำบลบางใหญ่

- พื้นที่ร่างผังเมืองรวมนนทบุรีฉบับใหม่ประกาศใช้จะสามารถพัฒนาได้จากปัจจุบันที่ไม่สามารถทำได้ มี 6 แห่ง ได้แก่ องค์การบริหารส่วนตำบลท่าอิฐ เทศบาลตำบลไทรน้อย องค์การบริหารส่วนตำบลคลองข่อย เทศบาลตำบลบางพลับ และเทศบาลนครปากเกร็ด





#### 4.7 สรุปการเปลี่ยนแปลงของชุมชนตำบลวัดชลอ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2540-พ.ศ.2563 (ปัจจุบัน)

ตารางที่ 7 ลำดับเหตุการณ์และการพัฒนาเมืองใน ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

ปี พ.ศ.	เหตุการณ์	หมายเหตุ	มาตรการรัฐ
2500	จัดตั้งสุขาภิบาลวัดชลอ		
2503	ก่อสร้าง ถนนบางกรวย-ไทรน้อย สายหลัก และ ถนนเทอดพระเกียรติ		
2524-2527	ก่อสร้างถนนสิรินธร ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 341 สายบางพลัด-บางบำหรุ		
2530			ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน
2532	ก่อสร้างโรงพยาบาลบางกรวย		
2535			พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ปี พ.ศ.2535
2537	สุขาภิบาลวัดชลอ และสุขาภิบาลบางกรวย ขึ้นเป็นเทศบาลตำบลบางกรวย		
2539-2540			วิกฤตต้มยำกุ้ง
2542		รถไฟฟ้า BTS เปิดให้บริการ	
2545	เทศบาลเมืองบางกรวย		
2546	ก่อสร้างสำนักงานเทศบาลเมือง		
2547		รถไฟฟ้า MRT เปิดให้บริการ	

ตารางที่ 7 (ต่อ)

ปี พ.ศ.	เหตุการณ์	หมายเหตุ	มาตรการรัฐ
2548	ก่อสร้าง ประตูน้ำวัดชลอ		ผังเมืองรวม นนทบุรี ปีพ.ศ. 2548 (ปรับปรุง ครั้งที่1) และเทศบัญญัติ เทศบาลเมืองบาง กรวย
2545-2546	ก่อสร้าง ถนนครอินทร ติวานนท์ถึงบาง กรวย-ไทรน้อย		
2549		เหตุการณ์ไม่สงบทาง การเมือง(รัฐประหาร ปี พ.ศ.2549)	
2550	ราคาประเมินที่ดินในพื้นที่จังหวัด นนทบุรีปรับเพิ่มมากที่สุด	บริเวณถนนใหม่ทั้ง 3 สาย เป็นกรณีพิเศษ มากกว่าทำเลอื่น คือ ถนนครอินทร์ ถนน ราชพฤกษ์ และ ถนน ชัยพฤกษ์ ซึ่งราคา ที่ดินปรับเพิ่มขึ้นโดย เฉลี่ย 300% หรือ บางแปลงอาจสูงมาก เกือบ 1,000% หรือ ปรับเพิ่ม 3-10 เท่าตัว	
	ก่อสร้างอาคารโรงพยาบาลบางกรวย	ขยายโรงพยาบาล เพื่อรองรับคนจำนวน ที่มากขึ้น	

## ตารางที่ 7 (ต่อ)

ปี พ.ศ.	เหตุการณ์	หมายเหตุ	มาตรการรัฐ
2551-2553		วิกฤตแฮมเบอร์เกอร์	ก ร ะ ตู๊ น อสังหาริมทรัพย์ ลดค่าธรรมเนียม ลดภาษี
2553-2554	ก่อสร้างขยายสถานีรถไฟบางบำรู		
2554	น้ำท่วมใหญ่ กรุงเทพ-นนทบุรี		
2554	น้ำท่วมบริเวณวัดชะลอระดับสูงกว่า 80 ซม.		
2555	เทสโก้ โลตัส นครอินทร์ เปิดทำการ		เท ศ บั ญ ญ์ ตี เทศบาลเมืองบาง กรวย
2555-2559	ก่อสร้างทางพิเศษสายศรีรัช-วงแหวน รอบนอกกรุงเทพมหานคร		นโยบายรถยนต์ คันแรก และ นโยบายบ้าน หลังแรก
2556	ก่อสร้างประตูน้ำบริเวณปากคลองบาง กรวย (ฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา)		
2556-2557		เหตุการณ์ไม่สงบทาง การเมือง (รัฐประหาร ปี พ.ศ. 2557)	
2558	โครงการอนุรักษ์สวนทุเรียนนนท์		
2558	รถไฟฟ้าสายสีม่วง สายบางใหญ่-บางซื่อ เปิดให้บริการ		โครงการบ้านหลัง แรก
2559	ทำแนวกันน้ำท่วม-ทางเดินริมน้ำและ ปรับปรุงท่าเรือวัดชะลอ		โครงการบ้านหลัง แรก

## ตารางที่ 7 (ต่อ)

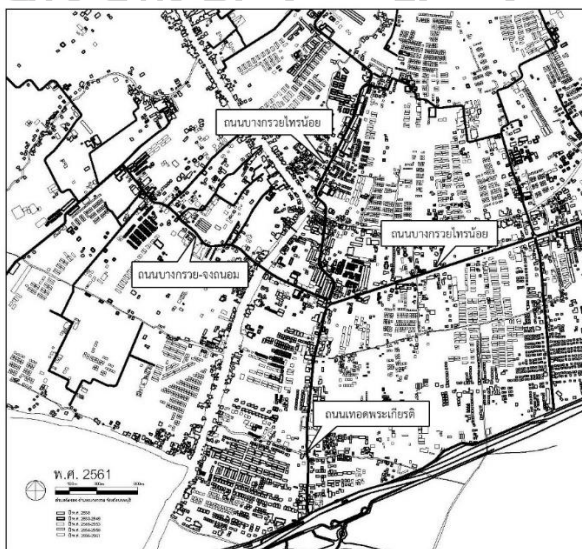
ปี พ.ศ.	เหตุการณ์	หมายเหตุ	มาตรการรัฐ
2560	ก่อตั้งโรงพยาบาลบางกรวย 2	ที่ตั้ง วงเวียนพระราม 5	
2560			ผังเมืองรวม นนทบุรี 2548 (ปรับปรุงครั้งที่2)
2561	ปรับปรุงถนนบางกรวย-จตุรรม		
2562	ปรับปรุงถนนบางกรวย-ไทรน้อย	(ช่วงวัดกระโจมทอง- แยกทอดพระเกียรติ)	
2562	ทางกลับรถสถานีบางบัว		โครงการบ้านหลัง แรก และ มาตรการ LTV มาตรการกระตุ้น อสังหาริมทรัพย์ ลดดอกเบี้ย คา ธรรมเนียม ภาษี

#### 4.8 สภาพพื้นที่ทำการศึกษา บริเวณวงเวียนบางกรวย-ไทรน้อย ในพ.ศ. 2563 (ปัจจุบัน)

สภาพโดยทั่วไป

พื้นที่ทำการศึกษาอยู่ในบริเวณ ย่านสี่แยกวงเวียนบางกรวยไทรน้อย และตำบลวัดชลอและพื้นที่ใกล้เคียง ด้วยลักษณะพื้นที่ที่มีความเชื่อมโยงกัน จึงนำมาพิจารณาร่วมกันเพื่อให้เห็นภาพรวมการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ทั้งหมด

ภายในพื้นที่ ประกอบด้วยถนนสำคัญ ดังนี้ ถนนบางกรวยไทรน้อย ถนนหมายเลข 3215 เป็นถนนลาดยางขนาด 2 ช่องทาง ยาวประมาณ 5.3 กิโลเมตร ถนนเทอดพระเกียรติ ซึ่งเริ่มต้นจากทางแยกถนนบางกรวย-ไทรน้อย ลงไปทางใต้ถึงทางรถไฟสายใต้ มีความยาวประมาณ 2 กิโลเมตร และ ถนน บางกรวย-จงดอนม ขนาด 2 ช่องจราจร ที่สามารถลัดเลาะออกไปถนนราชพฤกษ์ได้ ภายในหมู่บ้านประกอบไปด้วยซอยหมู่บ้านอื่น ๆ อีกมาก และถนนซอยส่วนบุคคล มีสะพานข้ามรถยนต์คลองจำนวน 2 แห่ง และสะพานคนเดินบริเวณวัดชลอ อีก 1 แห่ง พื้นที่ตำบลวัดชลอ เป็นพื้นที่สำคัญในการเป็นเส้นทางลัด จาก ถนนนครอินทร์ ไปออก ถนนสิรินธร หรือข้ามสะพานพระราม 7 ได้ จึงทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยจำนวนมาก โดยเฉพาะบ้านจัดสรร ที่เข้ามาเปลี่ยนแปลงพื้นที่จากชุมชนเกษตรเดิมให้กลายเป็นชุมชนเมืองมากขึ้น ทำให้เกิดการเดินทางที่มากขึ้นจากการใช้รถยนต์ส่วนตัว



ภาพที่ 55 แสดงพื้นที่ทำการสำรวจบริเวณแยกวงเวียนบางกรวยไทรน้อย ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

สาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในพื้นที่



- A เส้นทางรถประจำทาง รถสองแถว
- B ทำเรือ-ทำน้ำ
- C การศึกษา, โรงเรียน
- D สถานที่สำคัญทางศาสนา
- E สถานที่ราชการ, สำนักงาน
- F สาธารณสุข, โรงพยาบาล
- G สถานที่ประกอบการ, ธนาคาร ฯลฯ
- H ตลาด, ร้านสะดวกซื้อ

ภาพที่ 56 ผังแสดงตำแหน่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในพื้นที่ที่สำคัญ

## การคมนาคมสาธารณะในพื้นที่ ตำบลวัดชะลอ

รถประจำทาง รถสองแถว

A1 สายวัดชะลอ - จรัญสนิทวงศ์

A2 สายวัดชะลอ - ตลาดกรุงนนท์

A3 สายบางบัวทอง - ทำนํ้านนท์



ภาพที่ 57 รถสองแถวสาธารณะ ในเส้นทางบางบัวทอง-ทำนํ้านนท์

ท่าเรือ-ทำนํ้า

B1 ทำนํ้าวัดชะลอ

B2 ทำนํ้าที่ว่าการอำเภอบางกรวย

B3 ทำนํ้าวัดเกตประยงค์เล็กตั้งตรงจิตร

B4 ทำนํ้าวัดพิบูลทอง

B5 ทำนํ้าวัดกล้วย

B6 ทำนํ้าวัดสวนใหญ่



ภาพที่ 58 ทำนํ้าวัดชะลอ



## การศึกษา

- C1 โรงเรียนวัดชลอ
- C2 โรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) นนทบุรี
- C3 โรงเรียนวัดสนามนอก



ภาพที่ 59 โรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) นนทบุรี

## สถานที่สำคัญทางศาสนา

- D1 ศาลเจ้าพ่อไชยสร เจ้าแม่ภาณี (ปึงเถ่ากง-ม่า บางกรวย)
- D2 วัดชลอ
- D3 วัดกล้วย
- D4 วัดท่า บางสีทอง
- D5 วัดโพธิ์ บางโอ
- D6 วัดพิบูลทอง
- D7 วัดสนามนอก
- D8 วัดสามใน



ภาพที่ 60 วัดชลอ

สถานที่ราชการ , สำนักงาน

- E1 ที่ว่าการอำเภอบางกรวย
- E2 สำนักงานสรรพากรพื้นที่สาขาบางกรวย
- E3 สำนักงานเทศบาลเมืองบางกรวย
- E4 บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 61 เทศบาลเมืองบางกรวย

สาธารณสุข

- F1 โรงพยาบาลบางกรวย
- F2 คลินิกแพทย์แผนไทย
- F3 โรงพยาบาลอนันต์พัฒนา
- F4 คลินิกทันตกรรม



ภาพที่ 62 โรงพยาบาลบางกรวย

### สถานประกอบการค้าบริการ

- G1 ธนาคารธนชาติ
- G2 ธนาคารไทยพาณิชย์
- G3 ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
- G4 ธนาคารออมสิน
- G5 สินเชื่อ เงินติดล้อ
- G6 ไปรษณีย์ บางกรวย
- G7 บริษัท เคอรี่ เอ็กซ์เพรส (ประเทศไทย)
- G8 โรงจํานำ
- G9 ปั้มน้ำมัน



ภาพที่ 63 ธนาคารไทยพาณิชย์

### สถานที่จำหน่ายอาหาร

- ร้านสะดวกซื้อ
- H1 7-Eleven
- H2 เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส

### ตลาดสด

- H5 ตลาดริมน้ำวัดชลอ
- H6 ตลาดชาวสยาม
- H7 ตลาดครอบครัว



ภาพที่ 64 ตลาดชาวสยาม

### จำนวนประชากร

จากการศึกษาข้อมูล ทำให้พบว่าแนวโน้มการเติบโตภายในพื้นที่ศึกษา ที่อยู่ภายในตำบลวัดชลอ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปีจากการขยายตัวของเมือง การเข้ามาของกลุ่มผู้อยู่อาศัยใหม่ตามการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ก็เป็นส่วนสำคัญในการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร

ตารางที่ 8 ประชากรจากการทะเบียน อัตราการเปลี่ยนแปลง และความหนาแน่นของประชากร เป็นรายอำเภอ พ.ศ. 2556 – 2560

อำเภอ	ประชากร Population					อัตราการเปลี่ยนแปลง Percentage change (%)				ความ หนาแน่น ของ ประชากร
	2556	2557	2558	2559	2560	2557	2558	2559	2560	
อำเภอเมือง นนทบุรี	358,006	359,882	362,450	363,112	364,543	0.52	0.71	0.18	0.39	4,733.10
อำเภอบาง กรวย	118,981	122,033	125,549	129,439	132,881	2.57	2.88	3.10	2.66	2,314.60
อำเภอบาง ใหญ่	130,826	135,171	138,982	143,094	147,351	3.32	2.82	2.96	2.97	1,528.54
อำเภอบาง บัวทอง	255,655	259,337	263,625	268,521	273,232	1.44	1.65	1.86	1.75	2,346.55
อำเภอไทร น้อย	60,322	61,229	62,573	63,865	65,516	1.50	2.20	2.06	2.59	352.20
อำเภอปาก เกร็ด	232,481	236,218	240,532	243,893	246,212	1.61	1.83	1.40	0.95	2,675.64
รวม	1,156,271	1,173,870	1,193,711	1,211,924	1,229,735	1.52	1.69	1.53	1.47	1,976.11

(กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย, 2562)

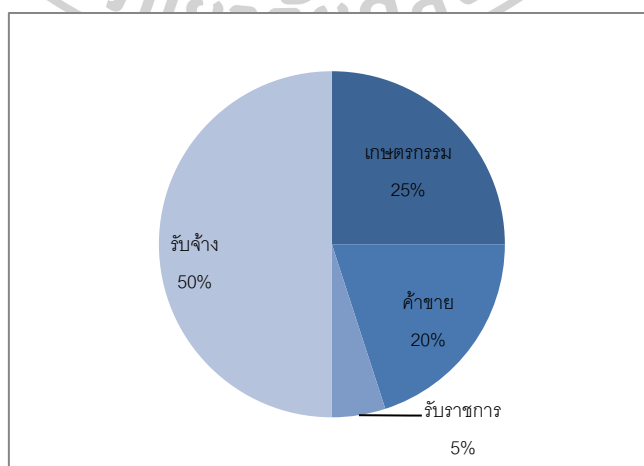
ตารางที่ 9 จำนวนประชากร ตำบลวัดชะลอ ปี พ.ศ 2562

ตำบลวัดชะลอ	จำนวนประชากรชาย	จำนวนประชากรหญิง	รวม	จำนวนครัวเรือน
หมู่ที่ 1	823	959	1782	1121
หมู่ที่ 2	610	691	1301	516
หมู่ที่ 3	1310	1603	2913	1496
หมู่ที่ 4	472	531	1003	1003
หมู่ที่ 5	929	1227	2176	2176
หมู่ที่ 6	495	586	1081	825
หมู่ที่ 7	270	324	594	193
หมู่ที่ 8	424	447	871	223
หมู่ที่ 9	394	378	772	215
หมู่ที่ 10	800	941	1741	764
รวม				

(เกษตรอำเภอบางกรวย, 2562)

### ด้านการประกอบอาชีพของประชากร

ประชากรภายในเทศบาลเมืองบางกรวย ประกอบอาชีพ รับจ้าง และเกษตรกรรมเป็นหลัก ด้านการปศุสัตว์จะเน้นบริโภคในครัวเรือนเท่านั้น เช่น เลี้ยงเป็ด เลี้ยงไก่ เป็นต้น และมีสัดส่วนอาชีพอื่น ๆ ดังนี้



ภาพที่ 65 แสดงจำนวนสัดส่วนอาชีพของประชากรในเทศบาลเมืองบางกรวย

(เทศบาลเมืองบางกรวย, 2562)

## บทที่ 5

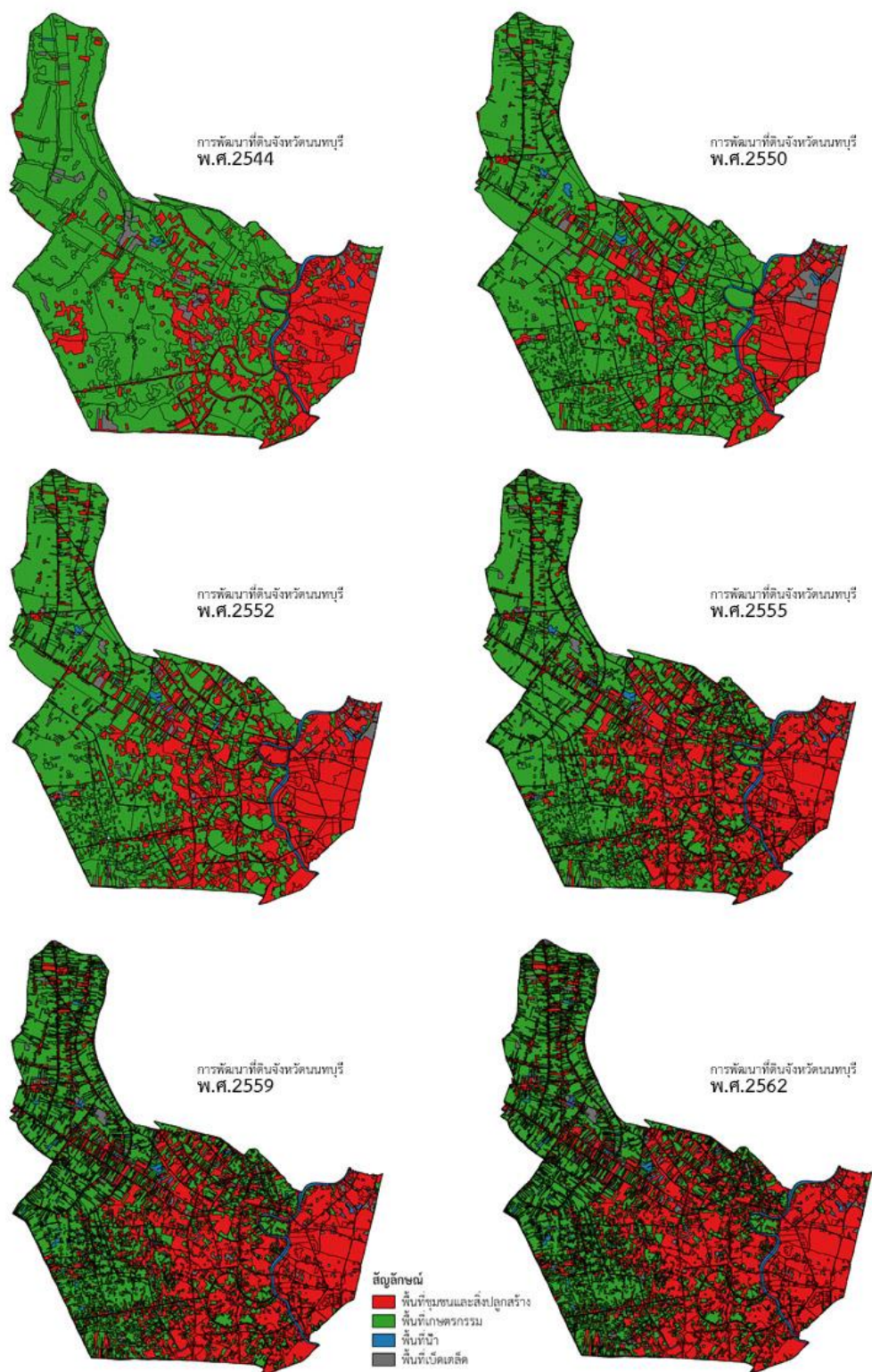
### ผลการวิจัย

การเปลี่ยนแปลงของเมืองจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชน พื้นที่ศึกษา : ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี มีผลการวิจัยดังนี้ จากการศึกษابริเวณวงเวียนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ย่านบริเวณวงเวียนบางกรวยไทรน้อย เป็นพื้นที่สำคัญ และเป็นพื้นที่ทางสัญจรหลักของพื้นที่ การเก็บข้อมูลการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน การเติบโตของบ้านจัดสรร สรุปเป็นภาพรวมการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ และการนำข้อมูลเหล่านั้นมาทำการวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลที่ได้จากการค้นคว้า ภาพถ่ายและแผนที่ ทำการดำเนินการเปรียบเทียบข้อมูล การแปลงข้อมูลสรุปเป็นช่วงระยะเวลาการพัฒนาพื้นที่ในอดีต และการสร้างภาพแผนที่การซ้อนทับข้อมูล เพื่อหารูปแบบและลักษณะการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

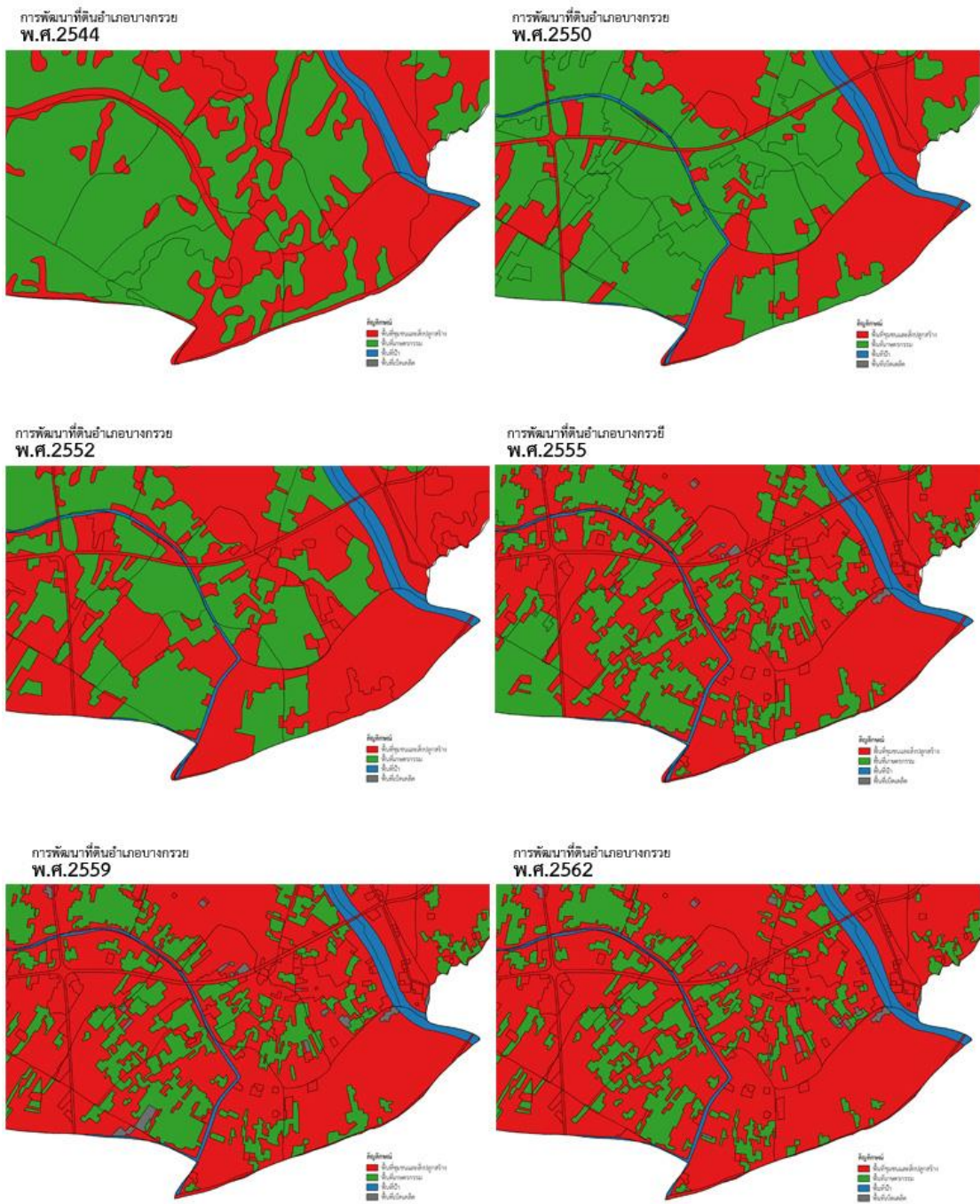
#### 5.1 การวิเคราะห์ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงของชุมชนวัดชลอบริเวณแยกวงเวียนบางกรวยไทรน้อยที่ผ่านมา

การวิเคราะห์ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงของชุมชนวัดชลอบริเวณแยกวงเวียนบางกรวยไทรน้อย โดยการอ้างอิงข้อมูล ดังนี้ ชุดข้อมูลการพัฒนาที่ดินโดยรวมของจังหวัดนนทบุรี ที่เป็นข้อมูลจากกรมพัฒนาที่ดิน ที่ทำการสำรวจการใช้พื้นที่ประเภทต่าง ๆ พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่น้ำ และพื้นที่เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ทำให้เราเห็นภาพรวมของการเติบโตของพื้นที่ สีแดงที่เป็นพื้นที่ของชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง มีการขยายตัวและการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางใด

ในบทนี้จะทำการนำเสนอข้อมูลเพื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ชุมชนในภาพรวมทั้งจังหวัด และนำเสนอชุดข้อมูลที่เจาะละเอียด ลงภายในพื้นที่ศึกษา หรือแผนที่ Built-up area มาทำการศึกษาลักษณะการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ ดังนี้



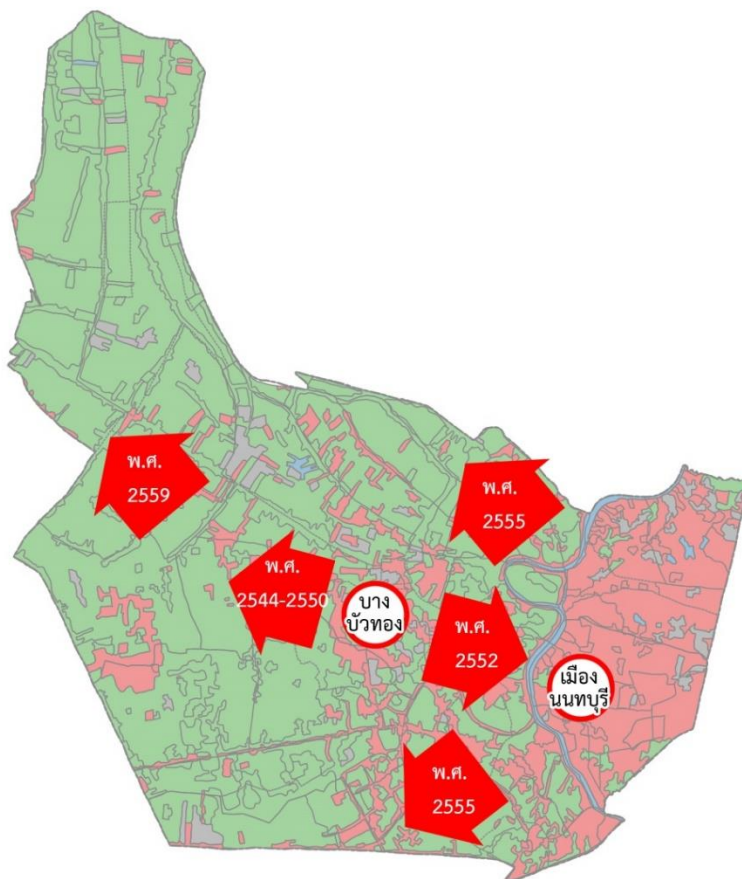
ภาพที่ 66 การเปรียบเทียบการเติบโตของพื้นที่ย่านชุมชนของจังหวัดน่าน ตั้งแต่ปี พ.ศ.2544 - พ.ศ.2562 (กรมพัฒนาที่ดิน, 2563)



ภาพที่ 67 การเปรียบเทียบการเติบโตของพื้นที่ย่านชุมชนของอำเภอบางกรวย ตั้งแต่ปี พ.ศ.2544 - พ.ศ.2562 (กรมพัฒนาที่ดิน, 2563)



จากข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินของจังหวัดนนทบุรีโดยรวม ทำให้เห็นถึงลักษณะการเติบโตของขนาดพื้นที่เมืองที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับถนนสายสำคัญ คือ ถนนราชพฤกษ์ และถนนนครอินทร์ ที่นำพาการพัฒนาเข้ามาสู่พื้นที่และเกิดขึ้นในช่วงปีพ.ศ.2550 เป็นต้นมา มีการเติบโตเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยช่วงแรกชุมชนมีความหนาแน่นมาบริเวณ ย่านบางบัวทอง และทางฝั่งอำเภอเมืองนนทบุรี เมื่อมีการสร้างถนนเชื่อมต่อกับเมืองนนทบุรีฝั่งตะวันออกทำให้พื้นที่ระหว่างอำเภอบางบัวทองและอำเภอเมืองนนทบุรี (ฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา) มีการพัฒนาเป็นอย่างมาก จนมาถึงในปี พ.ศ.2555 เป็นต้นมา การพัฒนามีความเข้มข้นมากขึ้น ทิศทางการพัฒนาครอบคลุมพื้นที่ ตั้งแต่อำเภอเมืองนนทบุรีจนถึง อำเภอบางบัวทอง และครอบคลุมพื้นที่ฝั่งตะวันออกของถนน ราชพฤกษ์เกือบทั้งหมด การพัฒนาจึงเริ่มกระจายออกสู่พื้นที่รอบนอกที่อยู่ไกลออกไปของพื้นที่จังหวัดนนทบุรีในฝั่งด้านทิศตะวันตก



ภาพที่ 68 ลักษณะการขยายตัวของพื้นที่เมืองในภาพรวมของจังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2544-2562 (กรมพัฒนาที่ดิน, 2563)

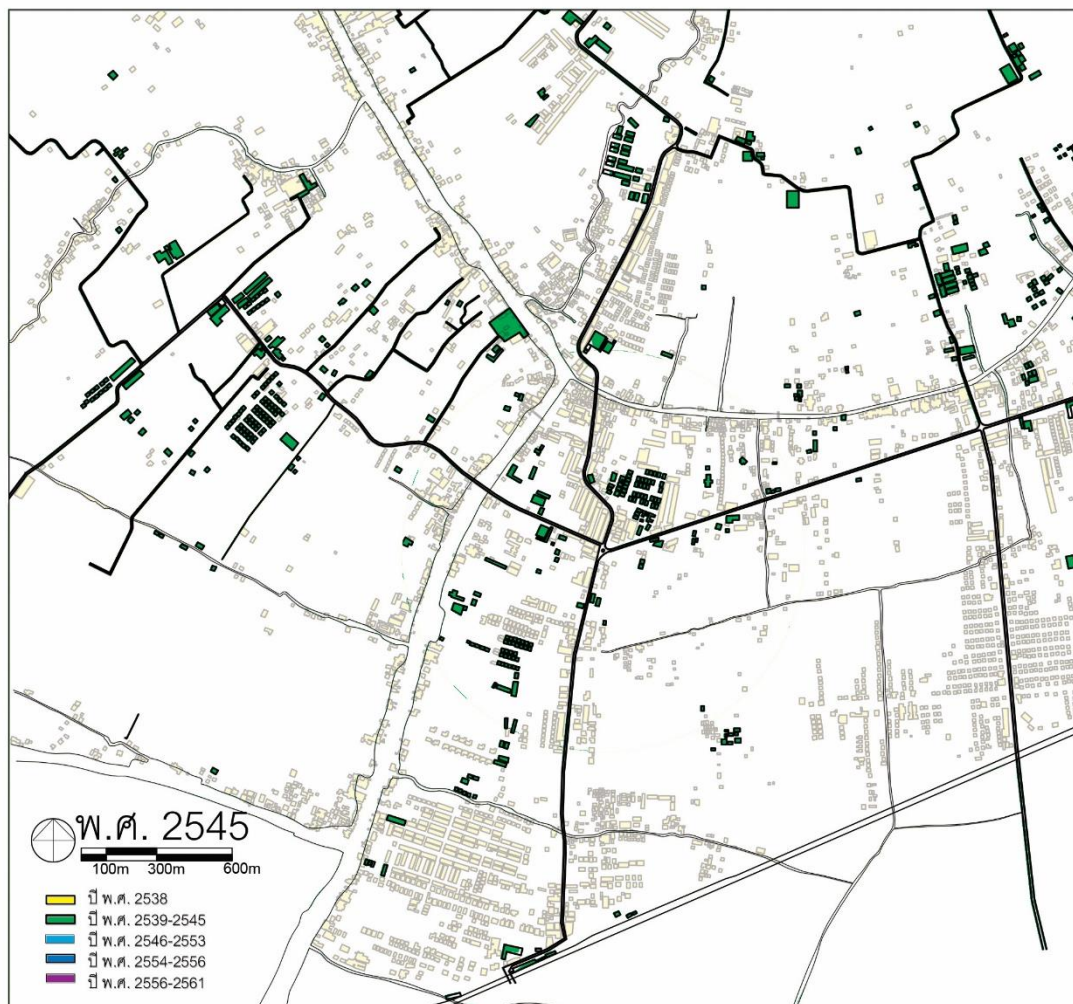
จากการศึกษาการพัฒนาของพื้นที่เมืองในจังหวัดนนทบุรีในภาพรวมแล้ว ในการศึกษาขั้นต่อไปคือการศึกษาพื้นที่บริเวณวงเวียนบางกรวยไทรน้อย อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ในระดับละเอียดขึ้น โดยใช้การวิเคราะห์และเปรียบเทียบจาก แผนที่ Built-up Area ในและละช่วงปีโดยมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงของเมืองดังนี้



ภาพที่ 69 แสดงพื้นที่ Built-up Area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษ ปี พ.ศ.2538 ตำบลวัดชลอ อำเภอ บางกรวย จังหวัดนนทบุรี

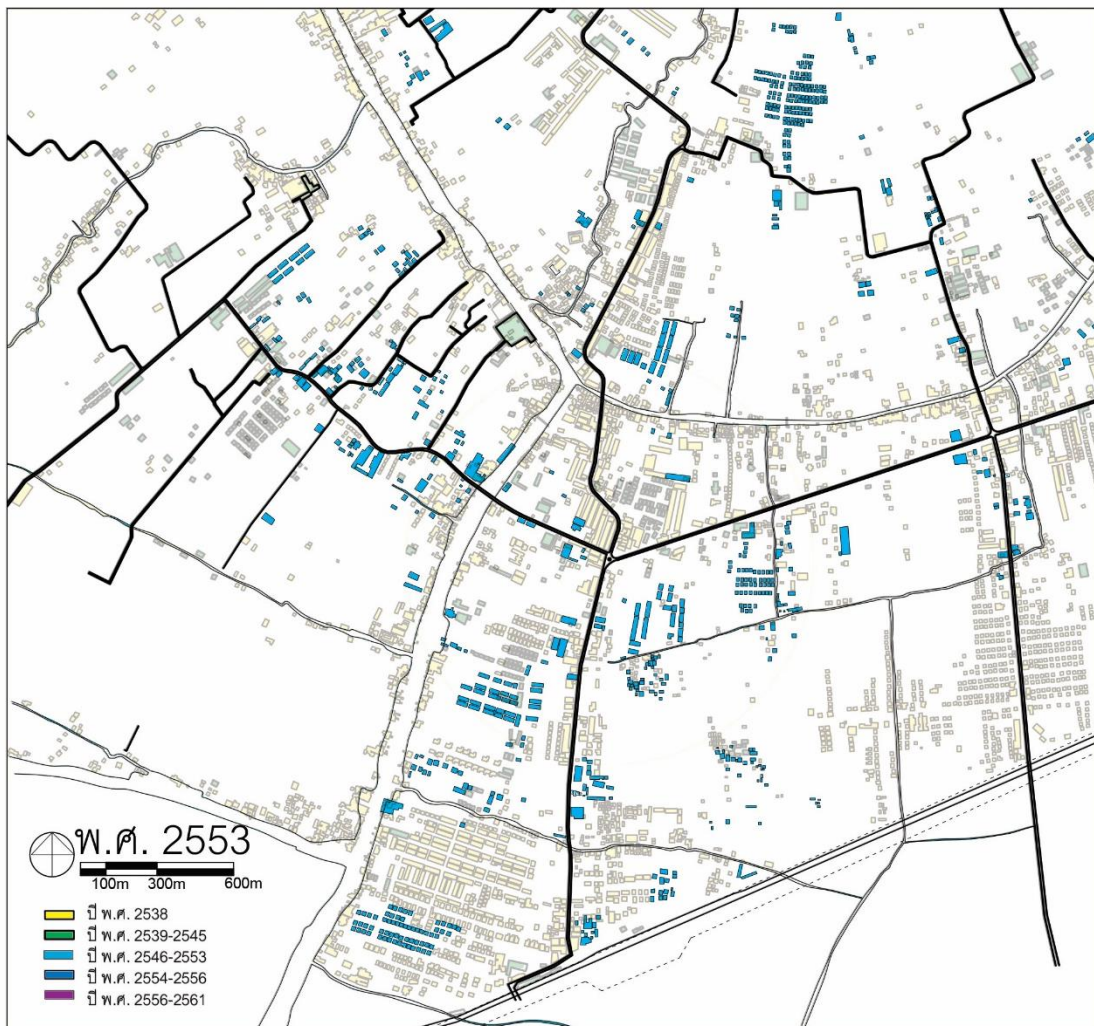
วิเคราะห์การพัฒนา จากการสังเกตลักษณะการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ต่าง ๆ ในระหว่างอดีตจนถึงปี พ.ศ.2538 การพัฒนาเป็นในช่วงเวลานี้ มีการเติบโตของชุมชนริมน้ำ และลักษณะของชุมชนริมถนน ที่เริ่มมีการเติบโตที่เห็นได้ชัดมากขึ้นจากการพัฒนาถนน การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ โดยเฉพาะฝั่งด้านทิศใต้ที่ติดกับกรุงเทพมหานคร ที่เป็นพื้นที่ของ แขวงบางพลัดพื้นที่ส่วนมากยังเป็น

พื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมสีเขียวอยู่มาก มีการกระจุกตัวของชุมชนหนาแน่นบริเวณวัดชลอและตลอดริมฝั่งคลองอ้อมนนท์และคลองบางกรวย



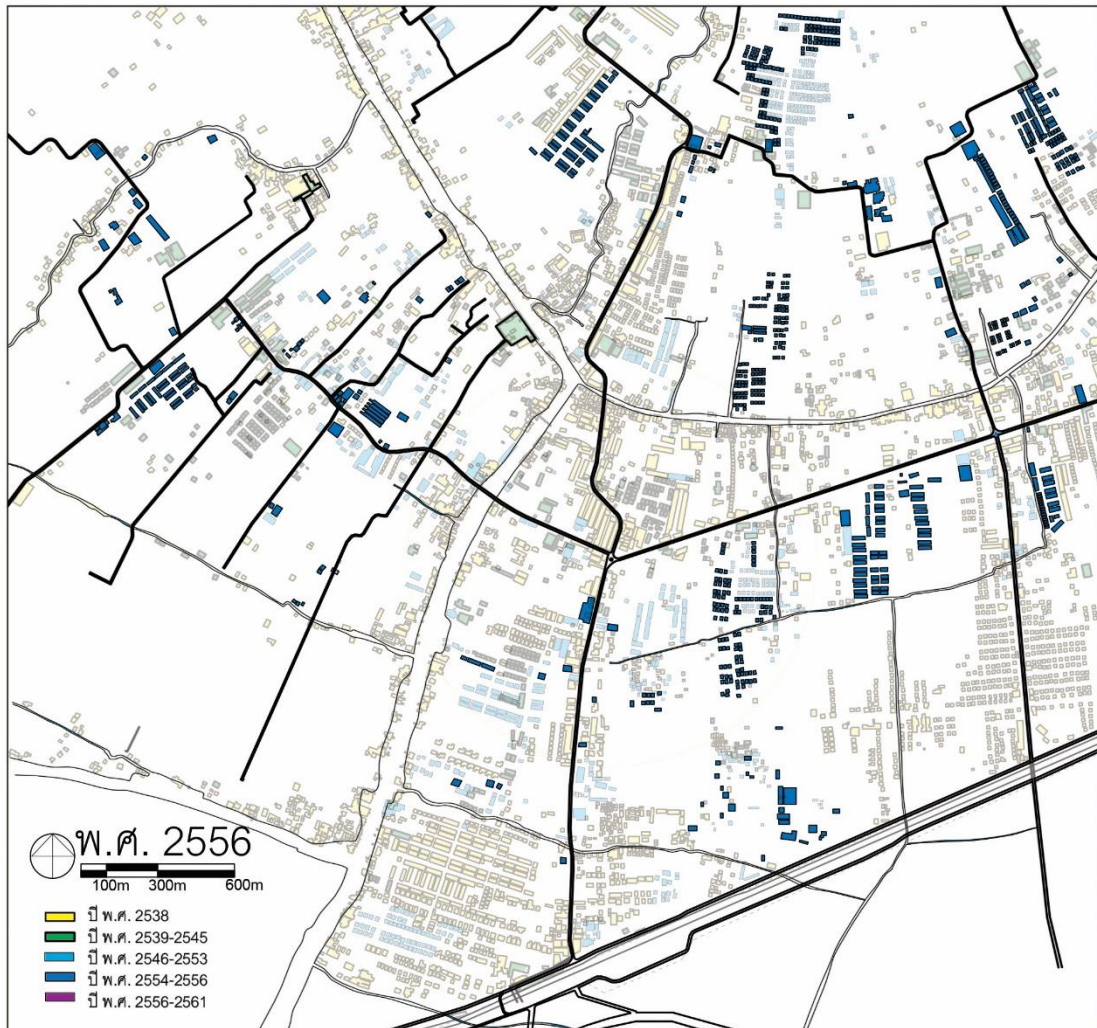
ภาพที่ 70 แสดงพื้นที่ Built-up Area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษ ปี พ.ศ.2545 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

วิเคราะห์การพัฒนา จากการสังเกตลักษณะการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ต่าง ๆ ในช่วง ปีพ.ศ. 2545 จากภาพจะเห็นถึงลักษณะการพัฒนาพื้นที่ที่เกิดขึ้น เพิ่มเติมจากในช่วงปีพ.ศ.2538 เป็นต้นมา จะสังเกตได้ว่า การพัฒนาโครงการก่อสร้างต่าง ๆในพื้นที่ มีจำนวนไม่มากนัก มักเป็นการเติบโตลักษณะการเติบโตขยายขึ้นในพื้นที่เดิม และการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรบ้างในพื้นที่ กระจายตัวไปตามส่วนต่าง ๆของพื้นที่ ลักษณะการพัฒนาจะเป็นรูปแบบของ บ้านเดี่ยวพักอาศัย และอาคารพาณิชย์กรรมในพื้นที่ติดถนน



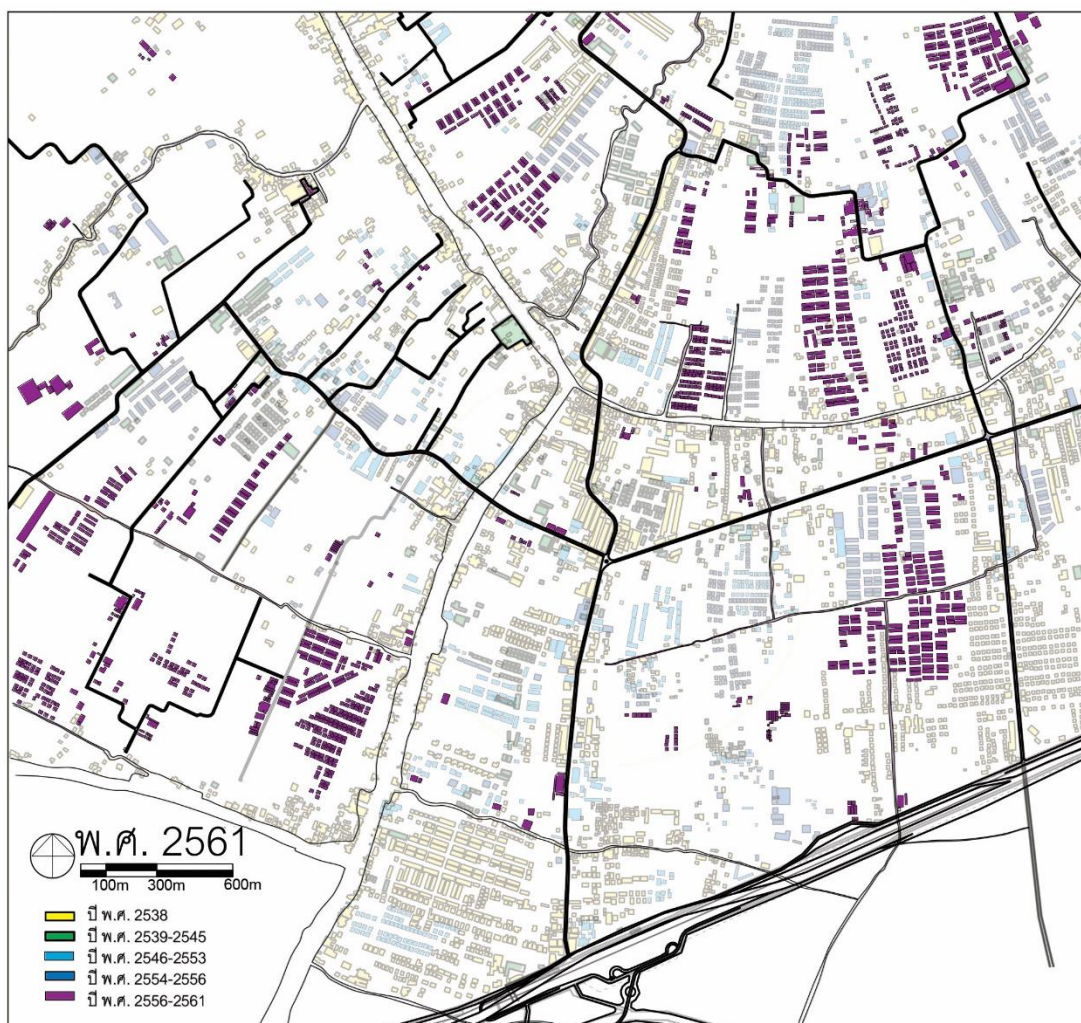
ภาพที่ 71 แสดงพื้นที่ Built-up area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา ปี พ.ศ.2553 ตำบลวัดชลอ อำเภอ  
บางกรวย จังหวัดนนทบุรี

วิเคราะห์การพัฒนา จากการสังเกตลักษณะการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ต่าง ๆ ในระหว่างปี พ.ศ.2553 การพัฒนาเป็นในช่วงเวลานี้ มีการเติบโตมากขึ้น ทั้งบ้านเดี่ยวและบ้านจัดสรรที่มีจำนวนมากขึ้นโดยเฉพาะฝั่งถนนเทอดพระเกียรติ และพื้นที่ฝั่งถนน บางกรวย-จางถนน ที่มีการขยายตัวของชุมชน กระจายเป็นกลุ่ม ทั่วบริเวณ มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหมู่บ้านขนาดเล็ก เป็นจำนวนมาก การพัฒนาเติบโตเริ่มกระจายเข้าไปในพื้นที่เดิมที่เป็นพื้นที่ว่างสีเขียวลึกเข้าไปไกลจากถนนหลักมากขึ้น



ภาพที่ 72 แสดงพื้นที่ Built-up area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษ ปี พ.ศ.2556 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

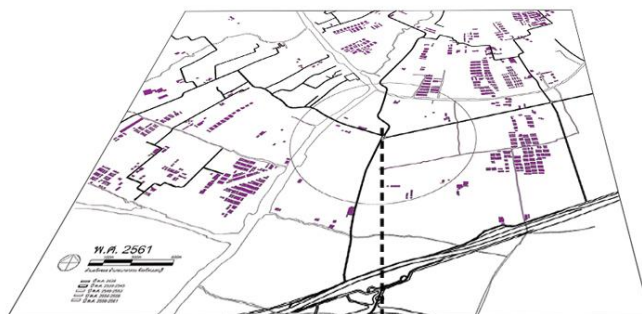
วิเคราะห์การพัฒนา จากการสังเกตลักษณะการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ต่าง ๆ ในระหว่างปี พ.ศ.2556 การพัฒนาเป็นในช่วงเวลานี้ มีการเติบโตมากขึ้น ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก พื้นที่หลัก เช่น ใจกลางชุมชน แยกวงเวียนบางกรวย-ไทรน้อยแทบไม่มีการพัฒนาแล้ว สันนิฐานได้ว่า พื้นที่มีการพัฒนาเต็มที่แล้ว และไม่มีพื้นที่ว่างมากพอสำหรับการพัฒนาโครงการใหญ่ การพัฒนาจึงเริ่มกระจายตัวออกไป และมีมากขึ้นทางฝั่งทิศเหนือ ที่มีการพัฒนาถนนนครอินทร์ เสร็จสมบูรณ์ จึงมีการพัฒนาบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก ขยายมาสู่พื้นที่ตำบลวัดชลอ



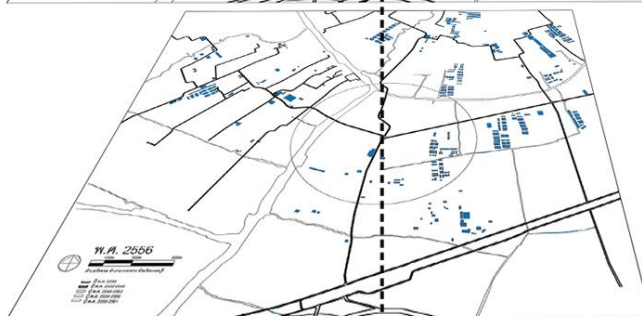
ภาพที่ 73 แสดงพื้นที่ Built-up area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษา ปีพ.ศ.2561 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

วิเคราะห์การพัฒนา จากการสังเกตลักษณะการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ต่าง ๆ ในระหว่างปี พ.ศ.2561 การพัฒนาเป็นในช่วงเวลานี้ มีการเติบโตมากที่สุด ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท หมู่บ้านจัดสรร เพราะมีการเติบโตของหมู่บ้านใหม่ๆเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัย ขนาดกลาง ระดับ100 ยูนิตขึ้นไป เป็นจำนวนมากขึ้น (หมู่บ้านจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก พื้นที่ไม่เกิน 99 แปลง/ต่ำกว่า 19 ไร่ หมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางตั้งแต่ 100-499 แปลง/19-100 ไร่ ขนาดใหญ่ตั้งแต่ 500 แปลง/100 ไร่ขึ้นไป ที่มา: กรมที่ดิน) และมีการกระจายตัวเข้าไปลึกขึ้นจากถนนหลักส่งผลกระทบต่อพื้นที่สีเขียวและการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่มากที่สุด

ผังแสดงพื้นที่ Built-up area  
บริเวณพื้นที่ทำการศึกษ ปี พ.ศ.2561  
ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี



ผังแสดงพื้นที่ Built-up area  
บริเวณพื้นที่ทำการศึกษ ปี พ.ศ.2556  
ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี



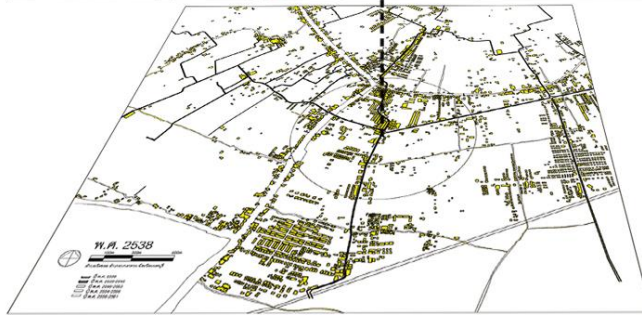
ผังแสดงพื้นที่ Built-up area  
บริเวณพื้นที่ทำการศึกษ ปี พ.ศ.2553  
ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี



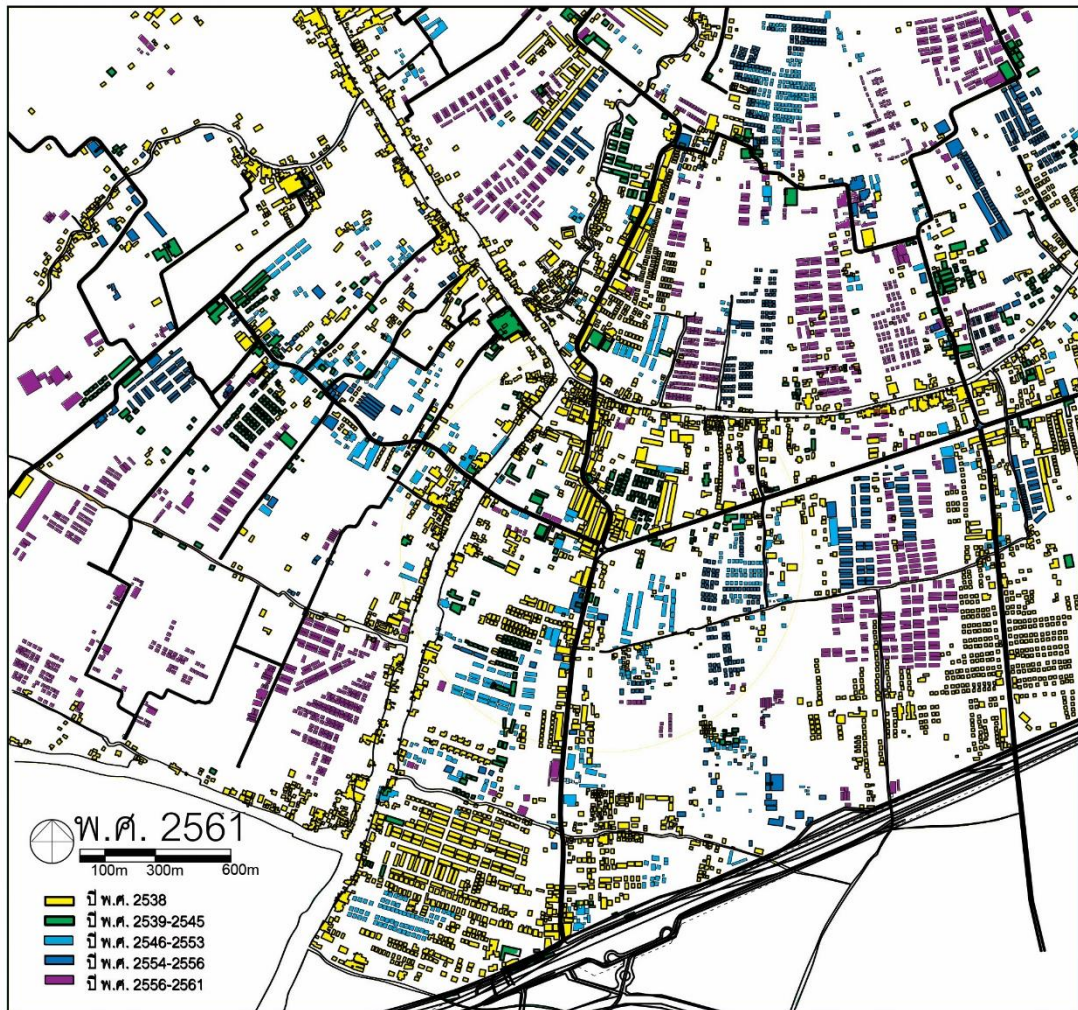
ผังแสดงพื้นที่ Built-up area  
บริเวณพื้นที่ทำการศึกษ ปี พ.ศ.2545  
ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี



ผังแสดงพื้นที่ Built-up area  
บริเวณพื้นที่ทำการศึกษ ปี พ.ศ.2538  
ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี



ภาพที่ 74 แสดงพื้นที่ Built-up area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษ ปีพ.ศ.2538-2561 ตำบลวัดชลอ  
อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี



ภาพที่ 75 แสดงการสรุปรวมพื้นที่ Built-up area บริเวณพื้นที่ทำการศึกษ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2538-2561 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

### การพัฒนาพื้นที่ที่เกิดขึ้น

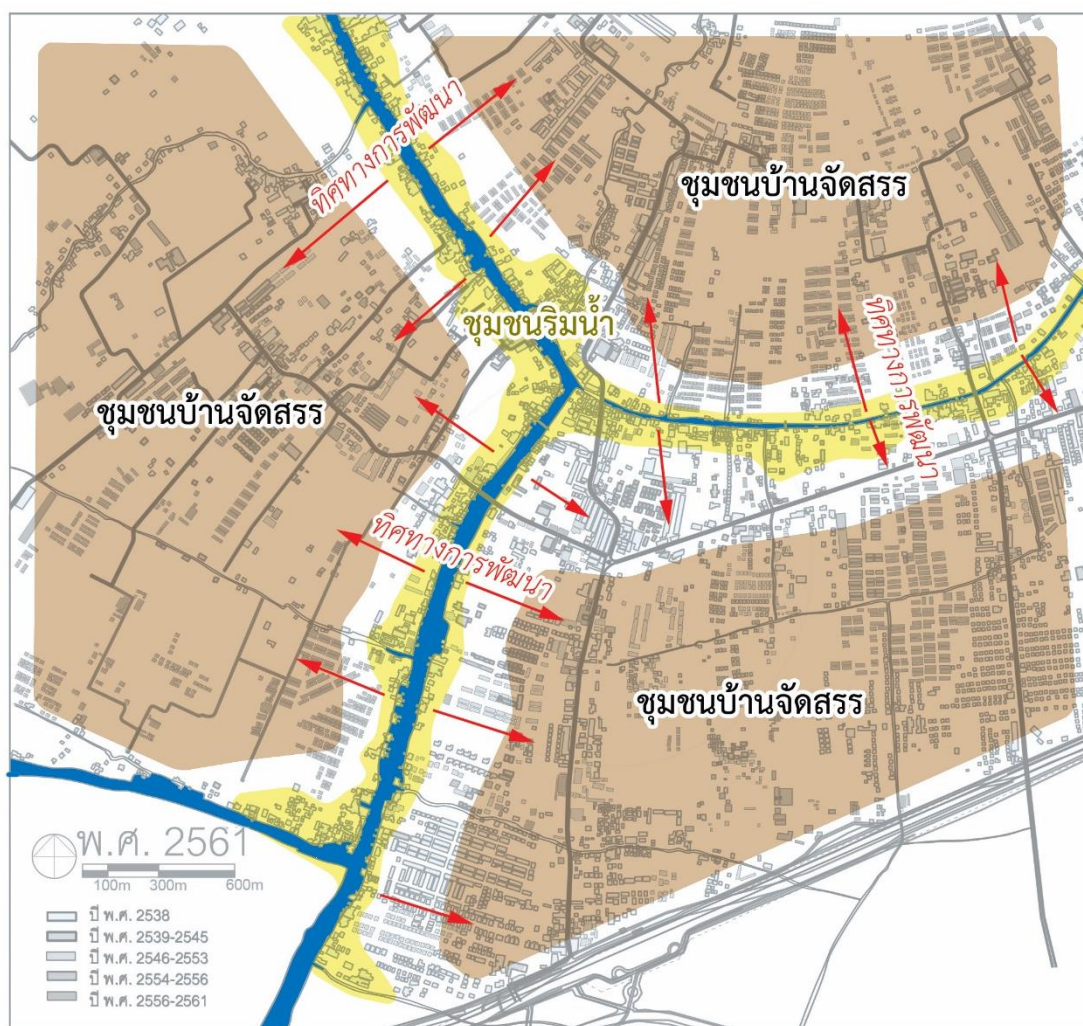
การพัฒนาที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ที่ส่งผลต่อพื้นที่อย่างชัดเจน คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมู่บ้านจัดสรร ที่ค่อยๆ มีการเติบโตในช่วงปี พ.ศ.2540 เป็นต้นมา เนื่องมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอื่น ๆ ทั้งถนนและทางด่วน ที่ตัดเข้ามาในพื้นที่ และสภาพเศรษฐกิจที่ทำให้มูลค่าที่ดินในย่านนี้ เริ่มมีการปรับตัวสูงขึ้น ในการศึกษาได้ทำการวิเคราะห์รูปแบบเมืองที่เปลี่ยนไปในประเด็นดังต่อไปนี้

#### 1. ทิศทางการพัฒนาด้านชุมชนดั้งเดิมที่เปลี่ยนแปลงไป

ภายในพื้นที่ตำบลวัดชลอ เป็นย่านชุมชนเก่าแก่ที่เดินทางสัญจรเป็นหลัก เพราะอยู่ใกล้กับลำน้ำสำคัญเมื่อเวลาเปลี่ยนไป เมืองมีการเปลี่ยนแปลง บทบาทของการใช้แม่น้ำลำคลองเป็นเส้นทางสัญจรก็ถูกลดบทบาทลงไป ในปัจจุบันนั้นชุมชนริมน้ำแทบไม่มีการเปลี่ยนแปลง มีแต่ลดน้อยลง มีการ



ขยายตัวบ้างเป็นการขยายตัวขึ้นมาบนบก และด้วยสภาพปัญหาของพื้นที่บ้านริมน้ำส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่รุกเข้าไปในแหล่งน้ำ ทำให้บ้านหลายหลังโครงสร้างไม่ปลอดภัยต่อการอยู่อาศัย เพราะสาเหตุจากระดับน้ำที่เพิ่มสูงขึ้น และการควบคุมระดับน้ำจากประตูน้ำวัดชะลอ



ภาพที่ 76 แสดงทิศทางการพัฒนา จากชุมชนริมน้ำ ขึ้นมาบนบก ของพื้นที่ตำบลวัดชลอ

จากภาพแสดงทิศทางการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยในอดีตและปัจจุบันที่เปลี่ยนไปจากชุมชนบ้านเดี่ยวริมน้ำสู่การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่อาศัยที่เกาะตามแนวถนนเส้นสำคัญในพื้นที่

จากการวิเคราะห์แผนที่ทำให้เห็นรูปแบบการขยายตัวของชุมชนริมน้ำนั้นไม่มีการขยายตัวมากนัก ตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 เป็นต้นมา ตรงข้ามกับการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร ที่เติบโตและขยายตัวตามเส้นทางถนน



ภาพที่ 77 แสดงการเปรียบเทียบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอดีตและปัจจุบัน

สภาพของชุมชนริมน้ำในปัจจุบัน จากการสำรวจทำให้ทราบว่า พื้นที่บ้านหลายหลังถูกปล่อยทิ้งร้างไว้ บางหลังยังมีผู้อยู่อาศัยและมีลักษณะเป็นชุมชนอยู่อาศัยดั้งเดิม การสัญจรค่อนข้างลำบาก เพราะไม่มีถนนตัดผ่าน ต้องอาศัยรถจักรยานยนต์ในการเข้าถึง โดยใช้ถนนสะพานที่มีขนาดเล็กใช้ในการเดินสัญจรในชุมชน



ภาพที่ 78 บ้านริมคลองบางหลังที่ถูกปล่อยร้าง จากการโดนน้ำท่วม



ภาพที่ 79 สภาพแวดล้อมของบ้านริมคลองตรงข้ามวัดชลอ

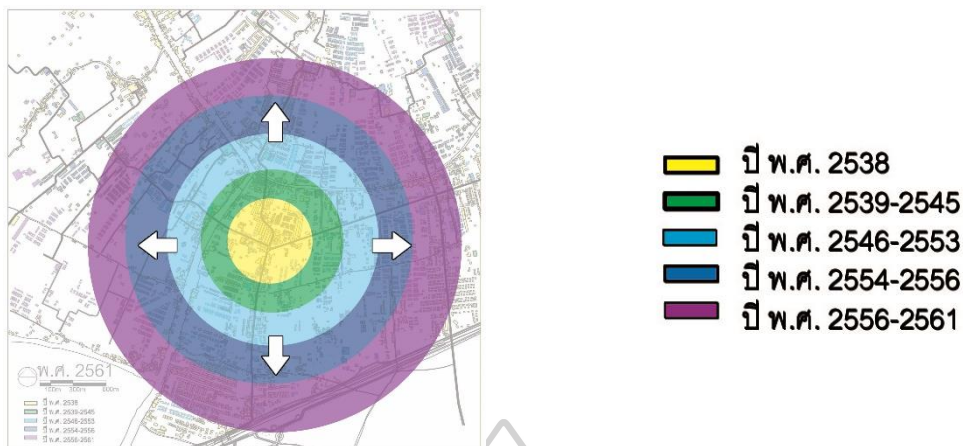
## 2. การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร

ในด้านการเปลี่ยนแปลงของเมืองจากการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร ได้ทำการศึกษาถึงลำดับการพัฒนาหมู่บ้านตามช่วงเวลาต่าง ๆ ทำให้เห็นรูปแบบการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ตำบลวัดชลอ ได้ ดังนี้

เมื่อพิจารณาย่านใจกลางของชุมชน ที่บริเวณวงเวียนบางกรวยไทรน้อยพบว่า เป็นย่านที่มีการพัฒนามานานและเป็นชุมชนดั้งเดิมในพื้นที่ที่เกาะอยู่ตามแนวถนน บางกรวยไทรน้อย และถนนเทอดพระเกียรติ การพัฒนาที่เกิดขึ้น จึงเกิดรอบๆ พื้นที่บริเวณดังกล่าว ก่อนที่จะกระจายตัวออกไปพื้นที่รอบนอก สังเกตจากในช่วงหลายปีหลังจากที่ผ่านมา ไม่มีโครงการเกิดใหม่ภายในบริเวณพื้นที่ แยกวงเวียนบางกรวยไทรน้อยเลย การพัฒนามีแนวโน้มในการกระจายออกไปยังพื้นที่รอบนอกที่มีที่ว่างในการพัฒนาพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรมากกว่า



ภาพที่ 80 แสดงลักษณะการแพร่กระจายของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ศึกษา ตั้งแต่ปีพ.ศ.2540 - พ.ศ.2561



ภาพที่ 81 แสดงการเติบโตของเมืองจากศูนย์กลาง

จากแผนภาพแสดงการแพร่กระจายและการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ในพื้นที่จะสังเกตเห็นได้ถึงรูปแบบการพัฒนาที่มีลักษณะกระจายออกจากพื้นที่ศูนย์กลาง ที่เป็นย่านชุมชนเดิม (พื้นที่ชุมชนสีเหลือง) เพราะในช่วงหลายปีหลัง นับจากปี พ.ศ.2550 เป็นต้นมาลักษณะการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรกระจายออกพื้นที่รอบนอก (พื้นที่ชุมชนสีม่วง) ที่เป็นพื้นที่ว่างพื้นที่สีเขียวเดิม

ทำเลที่ได้รับความนิยม และมีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด คือตลอดแนวของถนนบางกรวย-ไทรน้อย ที่มีการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมาก และทุกโครงการล้วนมีทางออกที่เชื่อมไปกับถนนเส้นหลักนี้ ระบบถนนภายในพื้นที่ก็มีการพัฒนาขึ้นจากเดิมที่เป็นเพียงถนนที่ตัดผ่านสวนไร่นาของชาวบ้าน ซึ่งต่อมามีการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร ตามมาด้วยอาคารพาณิชย์กรรม อาคารห้องแถวที่เกิดขึ้นเพื่อรองรับธุรกิจใหม่ๆ มารองรับการเกิดขึ้นของโครงการอยู่อาศัยในช่วงปีพ.ศ.2550 เป็นต้นมา ทำให้ถนนเส้นนี้มีความหนาแน่นของการจราจรมากขึ้น และเริ่มมีการปรับปรุงและขยายของทางให้สะดวกและปลอดภัยมากขึ้น จากโครงการปรับปรุงถนนของเทศบาลในปี พ.ศ.2561-พ.ศ.2562



ภาพที่ 82 ย่านศูนย์กลางบริเวณวงเวียนบางกรวย-ไทรน้อย (แยก สี.อ.)

## 5.2 การวิเคราะห์ข้อมูลการเปรียบเทียบการเติบโตของพื้นที่ศึกษา และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมู่บ้านจัดสรร

ภาพรวมของทั้งประเทศหลังจากวิกฤตการณ์ปี พ.ศ.2540 เป็นต้นมาจากข้อมูลที่ได้ทำการศึกษา ค่าเฉลี่ยของการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล (อิสระ บุญยัง, 2560) ตลอดเวลาเกือบ 20 ปี มีค่าเฉลี่ยที่ปีละ 81,597หน่วย (ปีพ.ศ. 2541-พ.ศ.2559) โดยปีที่มียอดจดทะเบียนสูงสุด คือ ปีพ.ศ.2557 (ผลจากการเปิดตัวโครงการสูงสุดในปีพ.ศ.2555-พ.ศ.2556) อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ เช่น ห้างสรรพสินค้า (Department store), ซูเปอร์เซ็นเตอร์ (Supercenter), ร้านค้าปลีกขายสินค้าเฉพาะอย่างหรือสินค้าพิเศษ (Specialty Store) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) มีการก่อสร้างและเติบโตในจังหวัดสำคัญๆทั่วประเทศ สูงสุดในปี พ.ศ.2556 ด้วยเช่นกัน หลังจากนั้นในปี พ.ศ.2557- พ.ศ.2559 จำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลก็ลดลงปีละ 13-17% จากจำนวนหน่วยสูงสุด 130,237 หน่วยในปี พ.ศ.2556 เหลือ 96,526 หน่วย จากข้อมูลนี้ทำให้เห็นว่าการเติบโตด้านที่อยู่อาศัย เติบโตมากที่สุดในช่วงปีพ.ศ.2557 เพื่อหาข้อมูลสนับสนุนแนวคิดดังกล่าวจึงทำการค้นคว้าและวิเคราะห์ข้อมูลการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นภาพในพื้นที่

ในการศึกษาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในพื้นที่ตำบลวัดชลอ เพื่อให้ง่ายต่อการวิเคราะห์จึงได้ทำการสร้างตารางแสดงช่วงเวลาของการเกิดขึ้นของหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ภายพื้นที่ทำการศึกษาในตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และละแวกย่านใกล้เคียง โดยนับเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่อาศัย หมู่บ้านโครงการห้องแถว หรือตึกแถวพาณิชย์กรรม ที่มีรั้วรอบขอบชิดและมีลักษณะเป็นหมู่บ้านชัดเจน เพื่อง่ายต่อการวิเคราะห์จากแผนที่จากภาพถ่ายทางอากาศ และลงสำรวจตามพื้นที่นั้น ประกอบกับการสืบค้นข้อมูลโครงการย้อนหลัง กำหนดเป็นหมวดหมู่ตามช่วงระยะเวลาละ 5 ปีแบ่งระยะตามผังเมืองรวม และ แผนพัฒนาท้องถิ่นที่ออกทุกๆ 5 ปีเช่นกัน เริ่มตั้งแต่ช่วงเวลาก่อนปี พ.ศ.2540 ซึ่งเป็นช่วงก่อตั้งเทศบาลบางกรวย การบริหารจัดการในชุมชนในช่วงแรกๆ และช่วงเวลาถัดมา แบ่งเฉลี่ยเท่าๆกันที่ทุกๆ 5 ปี ตามระยะเวลาประกาศใช้ผังเมืองรวม โดยแบ่งช่วงเวลาจัดหมวดหมู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ ดังนี้

ปี ก่อน พ.ศ.2540

ปี พ.ศ.2541-2545

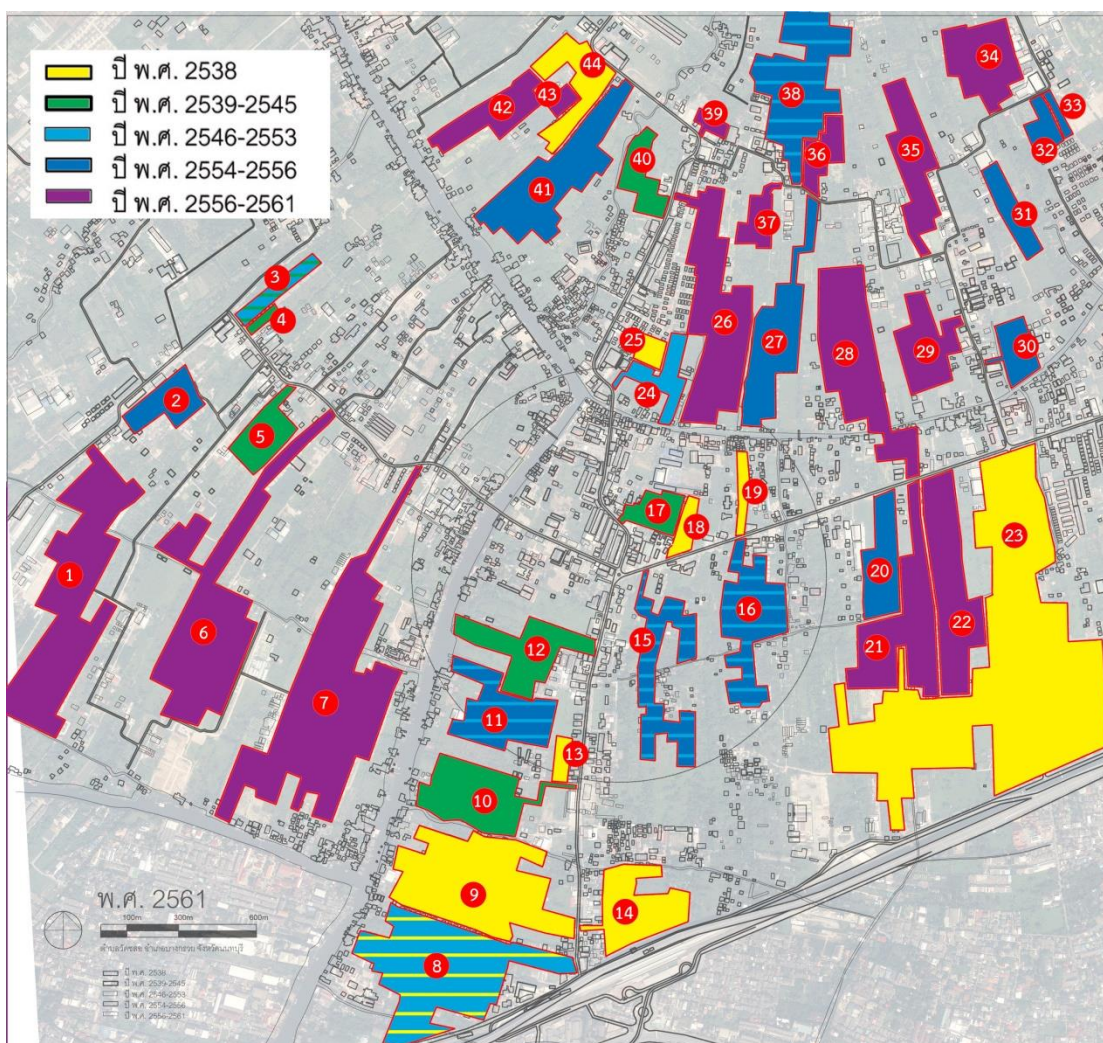
ปี พ.ศ.2546-2550

ปี พ.ศ.2551-2555

ปี พ.ศ.2556-2561

### ข้อมูลโครงการหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ทำการศึกษา

จากการสำรวจและเก็บข้อมูล ทำให้ทราบข้อมูลลักษณะโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ โดยเก็บข้อมูลในส่วนพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นหมู่บ้านมีขอบชัดเจน ที่มีการพัฒนาเป็นกลุ่มก้อน โดยเปรียบเทียบกับภาพถ่ายทางอากาศย้อนหลัง ที่เห็นชัดถึงการพัฒนาเป็นแปลงบนพื้นที่ว่างเดิมอย่างชัดเจน



ภาพที่ 83 แสดงโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในพื้นที่ทำการศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 - พ.ศ.2561 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

ตารางที่ 10 แสดงสัญลักษณ์โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในพื้นที่ทำการศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง ตั้งแต่ปี พ.ศ.2538 - พ.ศ.2561 ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

ปี	หมวด	สี
พ.ศ.ก่อน 2540	หมวด A	เหลือง
พ.ศ.2541-2545	หมวด B	เขียว
พ.ศ.2546-2550	หมวด C	ฟ้า
พ.ศ.2551-2555	หมวด D	น้ำเงิน
พ.ศ.2556-2561	หมวด E	ม่วง

ตารางที่ 11 แสดงรายชื่อหมู่บ้าน ในพื้นที่ทำการศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง พื้นที่สำรวจจรัสมิ 2 กิโลเมตรจากพื้นที่ศูนย์กลางการสำรวจบริเวณวงเวียนบางกรวย-ไทรน้อย ในอำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี กำหนดเป็น หมวดช่วงระยะเวลาละ 5 ปีดังนี้

หมายเลข	ชื่อหมู่บ้าน	หมวด(ปีก่อสร้าง)	ราคาเริ่มต้น ล้านบาท/ยูนิต
1	บ้านลุมพินี ราชพฤกษ์-ปิ่นเกล้า	E	2.8
2	Pleno ปิ่นเกล้า - ราชพฤกษ์	D	2.2
3	หมู่บ้านจิตรนรงค์ 10	B C	1.8
4	หมู่บ้านจิตรนรงค์ 10	B	1.8
5	หมู่บ้านรติรมย์	B	XX
6	สิริ เฟลส จรัญฯ-ปิ่นเกล้า	E	3.5
7	The City Ratchaphruek Suanphak	E	3.69
8	ธนาคารวิลล่า 1	A C	6.9
9	ธนาคารวิลล่า 2	A	8.8
10	หมู่บ้านประมวลสุข	A B	XX
11	ธนาคารวิลล่า 4	C D	2.5
12	ธนาคารวิลล่า 4	A B	2.5
13	หมู่บ้านศรีสัชชนาไลย	A	5.9
14	หมู่บ้านธรินภรณ์วิลล่า	A	15
15	บ้านศิขรินทร์	C D	5.9

ตารางที่ 11 (ต่อ)

หมายเลข	ชื่อหมู่บ้าน	หมวด(ปี ก่อสร้าง)	ราคาเริ่มต้น ล้านบาท/ยูนิต
16	ชวนชื่น โมดัส จรัญ-ปิ่นเกล้า	C D	3.3
17	หมู่บ้าน ชมเพลินการ์เด็น	B	7.8
18	-ไม่ระบุ-	A	XX
19	หมู่บ้านคัมเกล้า	A	4.8
20	กัสโต้ ปิ่นเกล้า-จรัญ	D	2
21	Golden Town ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์ 2	E	2.7
22	Golden Town ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์	E	2.5
23	หมู่บ้านส. ภาณุรังษี	A	4
24	หมู่บ้านนารารมย์	C	3.5
25	หมู่บ้านสินธรา 1	A	3.5
26	คาซ่า ซิตี พระราม 5-ปิ่นเกล้า	E	3
27	Passorn Pride	D	3.8
28	Golden City ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์	E	2.8
29	MIND Pinklao-charan	E	7
30	ชวนชื่น พระราม7 สีรินธร	D	3.8
31	บ้านมั่นคง ต.บางสีทอง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี	D	XX
32	หมู่บ้านยัวร์เฮาส์	D	4.5
33	-ไม่ระบุ-	D	XX
34	Pruksa Ville พระราม5-สีรินธร	E	1.9
35	Habitat ปิ่นเกล้า-สีรินธร	E	8.4
36	อินดี ปิ่นเกล้า-สีรินธร	E	3.69
37	Patio พระราม5-สีรินธร	E	3.69
38	พฤกษาวิลเลจ 22	C D	3.5
39	Double U Four Village	E	3.2
40	บ้านรรินธร	B	2.5
41	Pleno พระราม 5-ปิ่นเกล้า	D	2.59
42	หมู่บ้านบ้านสวนเกษรา	E	1.8



ตารางที่ 11 (ต่อ)

หมายเลข	ชื่อหมู่บ้าน	หมวด(ปีก่อสร้าง)	ราคาเริ่มต้น ล้านบาท/ยูนิต
43	Double U Four Village 2	E	3.95
44	พฤกษาวิลล์ 98 นครินทร์-สิรินธร	A	2.29

ตารางที่ 12 ข้อมูลโครงการจัดสรรในช่วงปี พ.ศ.2540-2562

ช่วงเวลา	หมวด	จำนวน(โครงการ)
ปี พ.ศ.ก่อน 2540	หมวด A	11
ปี พ.ศ.2541-2545	หมวด B	7
ปี พ.ศ.2546-2550	หมวด C	7
ปี พ.ศ.2551-2555	หมวด D	12
ปี พ.ศ.2556-2561	หมวด E	15

จากการสรุปตารางและการวิเคราะห์ เมื่อตัดโครงการบ้านจัดสรรที่สร้างก่อนปีพ.ศ.2540 ออกไปจะเห็นว่าช่วงเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ.2541 จนถึง พ.ศ.2561 โครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็นเท่าตัว ระดับราคาหมู่บ้าน ตกเฉลี่ย อยู่ที่ราว 2-3 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นระดับ Economy ซึ่งเป็นระดับราคาที่ไม่สูงมากนักและได้รับความนิยมมากที่สุด ส่วนใหญ่เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาสะท้อนถึง ที่ดินและราคาที่ดินที่พุ่งสูงจนทำให้ราคาบ้านเดี่ยวราคาสูงเกินไป

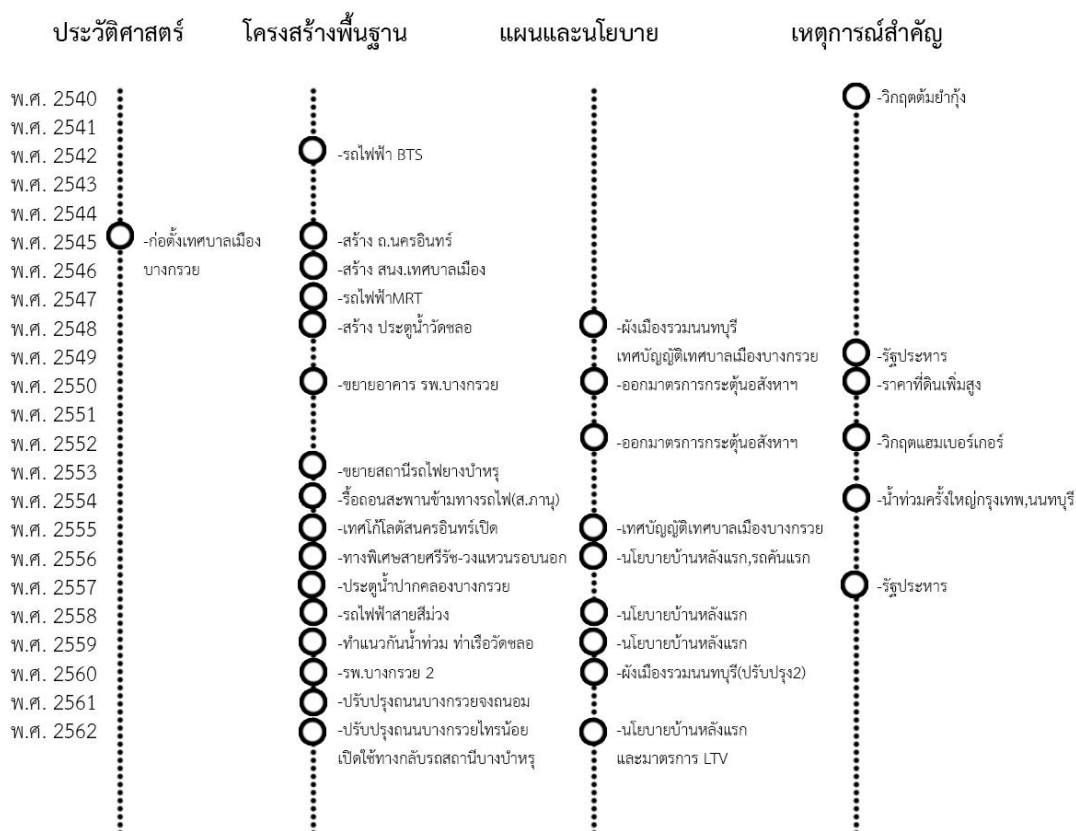
จากข้อมูล ทรงชัย ทองปาน (2562) เรื่องการขยายตัวของเมืองกับการลดลงของสวนทุเรียนนนท์ ได้กล่าวถึงการลดลงของสวนทุเรียน ทำให้ทราบถึงปัจจัยด้านการพัฒนาพื้นที่ส่วนใหญ่ไม่ได้เป็นการรื้อพื้นที่สวนแล้วเปลี่ยนไปเป็นบ้านจัดสรร แต่เป็นลักษณะของการซื้อที่ดินเปล่า รกร้าง หรือเจ้าของเดิมทิ้งไว้ไม่มีการใช้งาน มากกว่า เพราะมีราคาถูกมากกว่า การซื้อที่สวนผลไม้มาทำเป็นบ้านจัดสรร และสวนทุเรียนส่วนใหญ่มีที่ตั้งใกล้กับแหล่งน้ำลำคลองเป็นหลักและอยู่ไกลและลึกเข้าถึงได้ยาก ส่วนการขยายตัวของเมือง มักเป็นการขยายตัวตามถนนสายหลักและสายรองมากกว่า จากข้อมูลยังระบุว่าแต่ละครอบครัวมีสวนทุเรียนโดยเฉลี่ยเพียง 2 ไร่ การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรจึงนิยมพื้นที่นามากกว่าเพราะมีขนาดใหญ่กว่าและจัดการที่ดินได้ง่ายกว่าที่ดินพื้นสวน จากการวิจัยได้กล่าวสรุปว่าปัจจัยการลดลงของสวนทุเรียนนนท์นั้นเกิดจากปัญหาน้ำท่วมและน้ำเค็มเป็นหลัก

แผนพัฒนาจังหวัดนนทบุรี ปี พ.ศ.2557 – พ.ศ.2560 เน้นเรื่องของการให้ความสำคัญในการขยายตัวของชุมชนและที่อยู่อาศัย โดยมีวิสัยทัศน์ของจังหวัดคือ “จังหวัดนนทบุรีเป็นเมืองที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับโดยมีคุณภาพชีวิตที่ดีเยี่ยม และเป็นเมืองเศรษฐกิจสร้างสรรค์ที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน” โดย วิสัยทัศน์ในแผนเน้นเรื่องของการกระบวนกรทางเศรษฐกิจ เพื่อให้เกิดชุมชนที่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นโดยไม่ได้ให้ความสำคัญถึงด้านเกษตรกรรมและการรักษาพื้นที่สีเขียว นอกจากนี้ยุทธศาสตร์ของแผนยังเน้นเรื่องของการชุมชน และเศรษฐกิจที่ให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก (เทศบาลนครนนทบุรี, 2557)

จากการสอบถามข้อมูลจากเจ้าหน้าที่เทศบาลเมืองบางกรวย อธิบายถึงขอบเขตหน้าที่ของการดูแลว่าเทศบาลในพื้นที่ไม่ได้มีส่วนในการวางแผนจัดการพื้นที่มากนัก ส่วนใหญ่การพัฒนาตกอยู่กับผู้พัฒนาเอกชนที่เข้ามาลงทุนก่อสร้างในพื้นที่เป็นหลัก ทางพื้นที่เทศบาลทำได้เพียงการควบคุมและตรวจสอบโครงการให้ถูกต้องตามกฎหมาย และไม่ได้มีแผนในการส่งเสริมการลงทุนใดมากนัก แต่เป็นลักษณะการเปิดโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ เพราะ เพื่อที่ในบริเวณชุมชนวัดชลอและทั้งอำเภอบางกรวยนี้ มีลักษณะเป็นพื้นที่สีเหลืองและสีส้ม ที่เปิดโอกาสในการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างเต็มที่ ไม่ได้มีพื้นที่สีเขียวอนุรักษ์เลย แต่อย่างนั้นสภาพปัจจุบันพื้นที่ชุมชนวัดชลอ ยังมีพื้นที่สีเขียวหลงเหลืออยู่แต่เป็นพื้นที่ที่อยู่ไกลจากเส้นทางคมนาคมหลัก และราคาที่ดินที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น การพัฒนาจึงอาจถูกจำกัดลงและพื้นที่ส่วนใหญ่ ยังถูกจำกัดและครอบครองด้วยเจ้าของที่ดินรายใหญ่, ที่ดินของทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

### การสรุปข้อมูลเหตุการณ์สำคัญในช่วงเวลาที่ผ่านมา Timeline

แผนภาพ Timeline ช่วงเวลาสำคัญที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ศึกษา โดยทำการรวบรวมปัจจัยในด้านต่าง ๆ เพื่อหาประเด็นสอดคล้องที่มีส่วนในการพัฒนาที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ ทั้งด้านของประวัติศาสตร์ของเมือง ลำดับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน แผนและนโยบาย และ เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงเวลานั้น เพื่อนำมาเทียบ วิเคราะห์หารูปแบบที่สอดคล้องกับการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงไปของเมือง

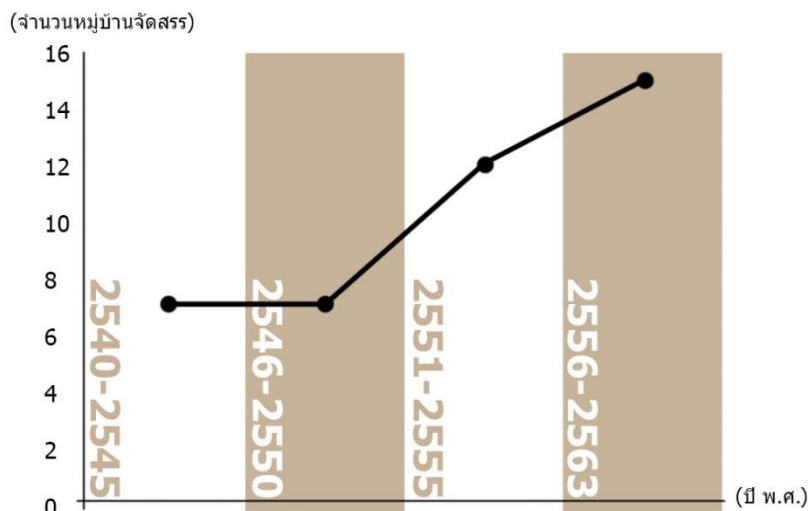


ภาพที่ 84 Timeline สำคัญในพื้นที่วิจัยและพื้นที่เกี่ยวข้อง ตลอดปี พ.ศ.2540- พ.ศ.2562

### สรุปเหตุการณ์และการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ศึกษา

จากแผนภาพ Timeline ทำให้เห็นรูปแบบการเติบโตของเมืองในช่วงหลายปีที่ผ่านมา มีความถี่ขึ้นอย่างมาก สามารถสรุปได้ดังนี้

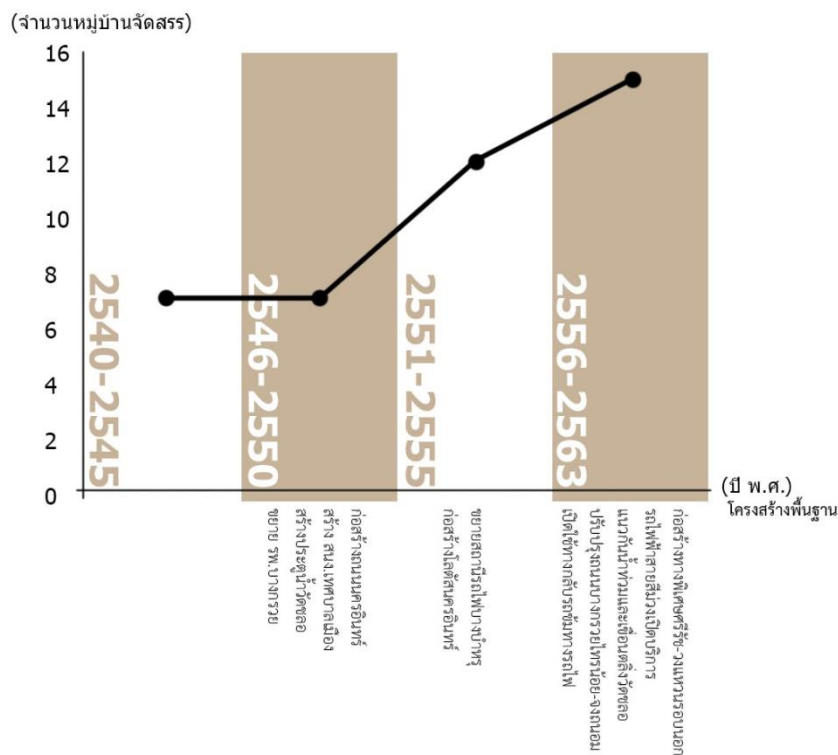
ด้านประวัติศาสตร์ ข้อสังเกตจากการยกระดับความเป็นเมือง จากแรกเริ่มที่เป็นเพียงระดับสุขาภิบาลชุมชน ย่านบางกรวยใช้เวลาถึง 37 ปี ในการยกระดับเป็นเทศบาลตำบลและใช้เวลา 8 ปี ในการยกระดับเมืองขึ้นเป็นเทศบาลเมือง แสดงถึงการเติบโตอย่างรวดเร็วของชุมชนในพื้นที่ ซึ่งถ้านับแล้ว ช่วงปี พ.ศ.2545 เป็นช่วงที่มีการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ แต่ภายหลังการยกระดับเป็นเทศบาลเมืองแล้ว มีระดับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พุ่งสูงเป็นเท่าตัว ในช่วงปี พ.ศ.2550 เป็นต้นมา สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ภาพที่ 85 แผนภาพแสดงการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่

จากแผนภาพอ้างอิงจาก ตารางข้อมูลโครงการจัดสรรในช่วงปี พ.ศ.2540 - พ.ศ.2562 นำมาสร้างเป็นภาพจะแสดงให้เห็นถึงลักษณะการเติบโตเป็นเท่าตัวในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ.2550 - พ.ศ. 2563) แนวโน้มการพัฒนาเติบโตขึ้นมาก ในการศึกษาจึงทำการศึกษาโดยเทียบกับข้อมูลเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นเพื่อหาปัจจัยและรูปแบบการพัฒนาที่ส่งผลต่อการเติบโตของการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรร และทำให้การพัฒนาเมืองมีการเปลี่ยนไป

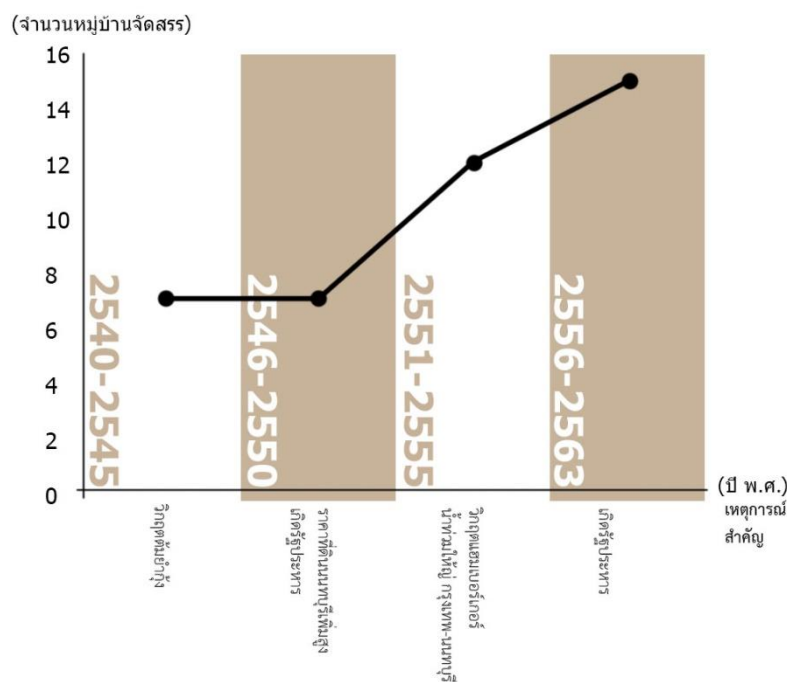
ด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในช่วงแรก เป็นการวางรากฐานระบบการคมนาคมที่สำคัญ เช่นระบบถนนโดยเฉพาะถนนนครินทร์ที่เป็นถนนขนาดใหญ่ที่นำคนจากถนนบุรีฝั่งตะวันออกเดินทางมาฝั่งตะวันตกได้สะดวกขึ้น ซึ่งภายหลังการเกิดวิกฤตต้มยำกุ้ง การพัฒนาและการลงทุนก็ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง อาจมีการชะลอตัวอยู่บ้างเรื่องการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่แต่สิ่งที่เป็นตัวเร่งการพัฒนาอีกจุดหนึ่งคือ เหตุการณ์วิกฤตอุทกภัยน้ำท่วมใหญ่ ทำให้พื้นที่ที่มีการเร่งปรับปรุงระบบน้ำลำคลองในพื้นที่ ทั้งการก่อสร้างประตูน้ำ เชื่อมกันน้ำบริเวณวัดชลอที่เป็นต้นสายของคลองบางกรวย และปากคลองบางกรวยฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีปัญหาน้ำท่วมบ่อยจากสภาพภูมิประเทศที่อยู่ระดับที่ต่ำที่สุด และการพัฒนาสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน ไฟฟ้าแสงสว่างที่เริ่มมีการทรุดโทรมบางหมู่บ้านก็มีการมอบถนนให้กลายเป็นที่สาธารณะให้เทศบาลดูแล ซึ่งก็มีสภาพที่ไม่ปลอดภัยในการใช้งาน ช่วงปลายปีพ.ศ.2550 จึงมีโครงการในการปรับปรุงเส้นทางคมนาคมต่าง ๆ ให้อยู่ในสภาพดีและด้วยจำนวนคนที่เพิ่มมากขึ้น ก็เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เทศบาลได้รับงบประมาณในการดูแลรักษาพื้นที่เพิ่มมากขึ้น



ภาพที่ 86 แผนภาพแสดงการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่เทียบกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

จากแผนภาพจะพบความสัมพันธ์กันระหว่างการเกิดขึ้นของโครงการต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ศึกษาที่เมื่อมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ มากขึ้นเช่น ระบบถนน การขยายของสำนักงานต่าง ๆ มีความสอดคล้องกับการเติบโตเพิ่มขึ้นของหมู่บ้านจัดสรร

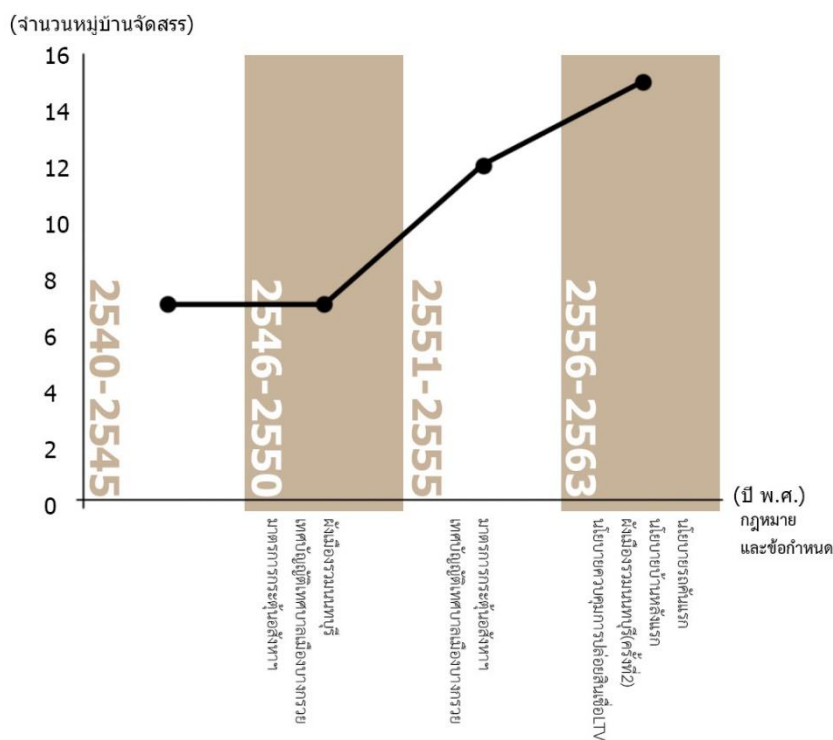
ด้านเหตุการณ์สำคัญที่เกี่ยวข้อง ส่วนใหญ่เป็นเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบระยะสั้นไม่นานนัก เช่น วิกฤตต้มยำกุ้งที่ผู้ได้รับผลกระทบส่วนใหญ่เป็นระดับผู้ลงทุนและผู้ผลิต ซึ่งภายหลังช่วงนี้การเติบโตของชุมชนก็ค่อย ๆ ขยายตัวตามแนวโน้มเศรษฐกิจที่ค่อย ๆ ฟื้นตัวตามลำดับ และล่าสุดเหตุการณ์ที่มีความเกี่ยวข้องต่อการเปลี่ยนแปลงชัดเจน คือ วิกฤตอุทกภัยน้ำท่วมใหญ่ที่หน่วยงานดูแลหรือเทศบาลในพื้นที่มีการพัฒนาสาธารณูปการต่าง ๆ ในพื้นที่ให้มีความสมบูรณ์ขึ้น ซึ่งภายหลังเกิดภัยการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ก็มีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น แสดงถึงว่า ปัจจัยด้านเหตุการณ์สำคัญ ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องที่ชัดเจนต่อการเติบโตและขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรเท่าใดนัก ยกเว้นกรณีเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน เพียงชะลอตัวในช่วงเวลาหนึ่งเท่านั้น



ภาพที่ 87 แผนภาพแสดงการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่เทียบกับช่วงเวลาเหตุการณ์สำคัญ

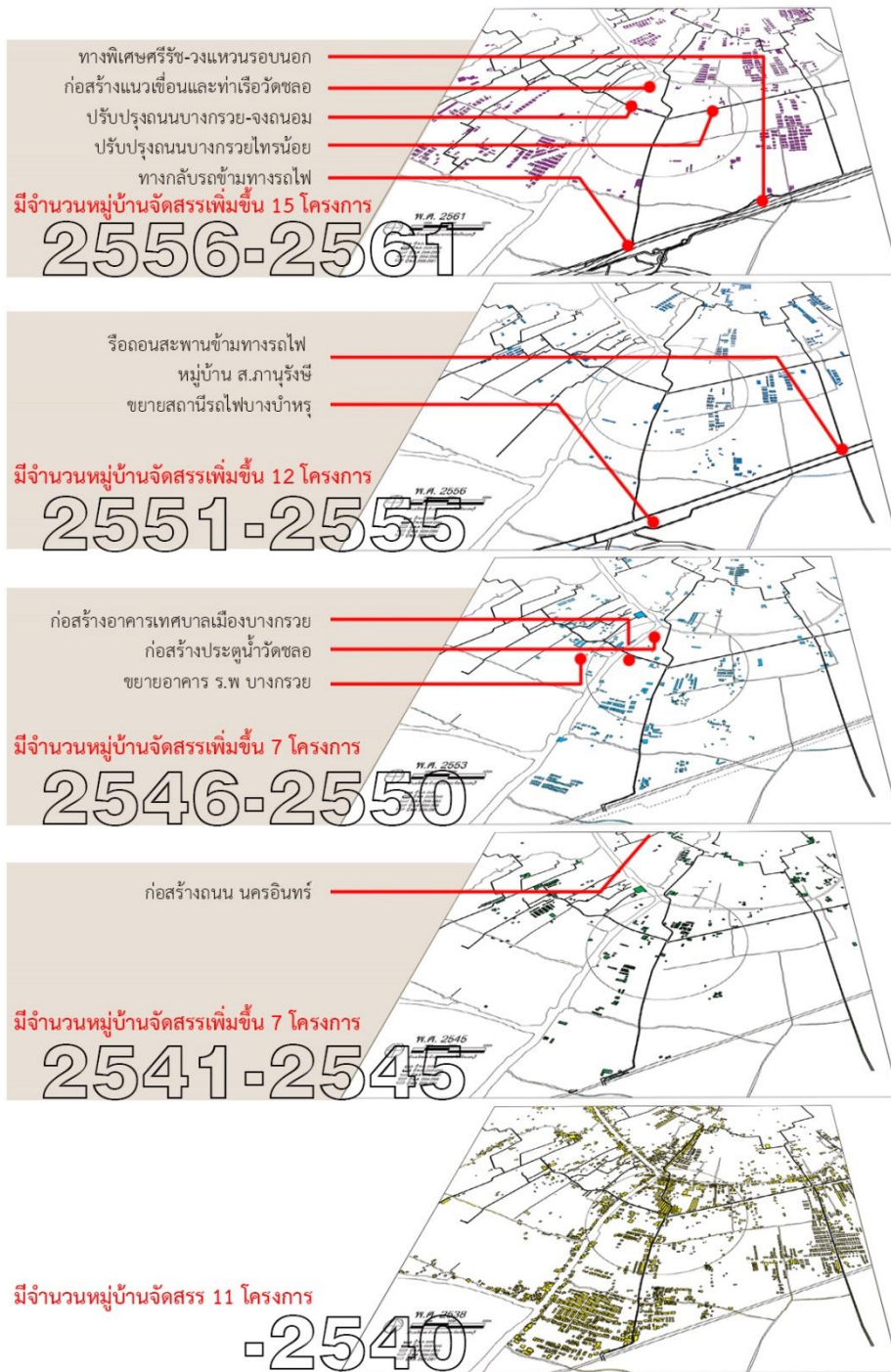
จากแผนภาพจะเห็นถึงการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ที่ไม่สอดคล้องกับเหตุการณ์สำคัญ สภาพเศรษฐกิจ การเมืองการปกครองเท่าใดนัก เช่น แม้จะมีการรัฐประหารเปลี่ยนแปลงการเมืองการปกครองหลายครั้ง แต่การเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ก็ยังคงมีอยู่ ด้านเศรษฐกิจ มีผลบ้างจากเหตุการณ์ต้มยำกุ้งในประเทศไทย แต่การเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ก็ค่อยๆฟื้นตัวตามลำดับ แต่เหตุการณ์วิกฤตแฮมเบอร์เกอร์เศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาอาจไม่ได้มีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ศึกษามากนัก

ด้านปัจจัยการเป็นเมืองหรือเทศบาล ก็มีส่วนเสริมบ้างในการขยายตัวของเมืองในด้านของงบประมาณของเมืองที่เพิ่มขึ้น แต่กระนั้นการเติบโตของเมืองก็เป็นผลมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน จากการเปรียบเทียบข้อมูล Timeline ชี้ให้เห็นว่า การเติบโตของเมืองในช่วงที่ผ่านมา เปรียบเทียบกับชุดข้อมูล ตารางแสดงรายชื่อหมู่บ้าน ในพื้นที่ทำการศึกษาและพื้นที่ใกล้เคียง ในอำเภอบางกรวย ทำให้ทราบว่า การเติบโตสอดคล้องกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของเมืองในด้านต่าง ๆ ตามการเติบโตของจำนวนประชากรในพื้นที่



ภาพที่ 88 แผนภาพแสดงการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ที่เทียบกับช่วงเวลาออกข้อกำหนดกฎหมายต่าง ๆ

จากแผนภาพ แสดงถึงการออกข้อกำหนดและนโยบายส่งเสริมเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นกับลักษณะการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ จะเห็นได้ว่า ในช่วงปี พ.ศ.2540 ยังไม่มีมาตรการทางการเงินหรือกฎหมายออกมาควบคุมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากนัก การเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรในช่วง 10 ปี (พ.ศ.2540 - พ.ศ.2550) ยังคงเติบโตในอัตราที่คงที่ ภายหลังจากในช่วงปี พ.ศ.2551- พ.ศ.2555 เริ่มมีมาตรการส่งเสริมอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ท้องถิ่นก็ออกข้อกำหนดควบคุมพื้นที่มากขึ้นในช่วงเวลาเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็น ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี หรือ ข้อกำหนดท้องถิ่น และในปี พ.ศ.2556 - พ.ศ.2563 ก็เป็นช่วงที่มีการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรอย่างก้าวกระโดด สอดคล้องกับการออกแผนนโยบายส่งเสริมเศรษฐกิจต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นโครงการรถคันแรก และโครงการบ้านหลังแรกออกมาในช่วงที่สอดคล้องกับข้อมูลการเติบโตที่พุ่งสูงขึ้นของจำนวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่

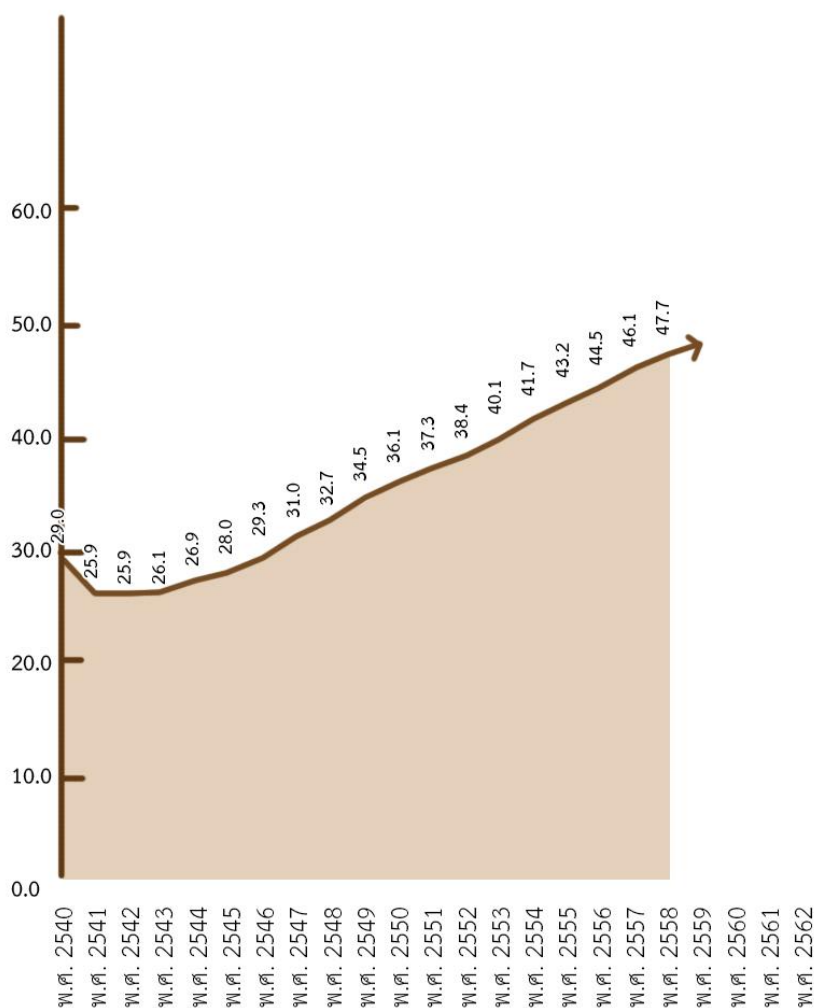


ภาพที่ 89 แสดง Timeline และ ข้อมูลแผนที่การพัฒนาด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของ ตำบลวัดชลอ ตั้งแต่ปีพ.ศ.2540 - พ.ศ.2561



### การหาประเด็นปัจจัยที่มีผลต่อการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่

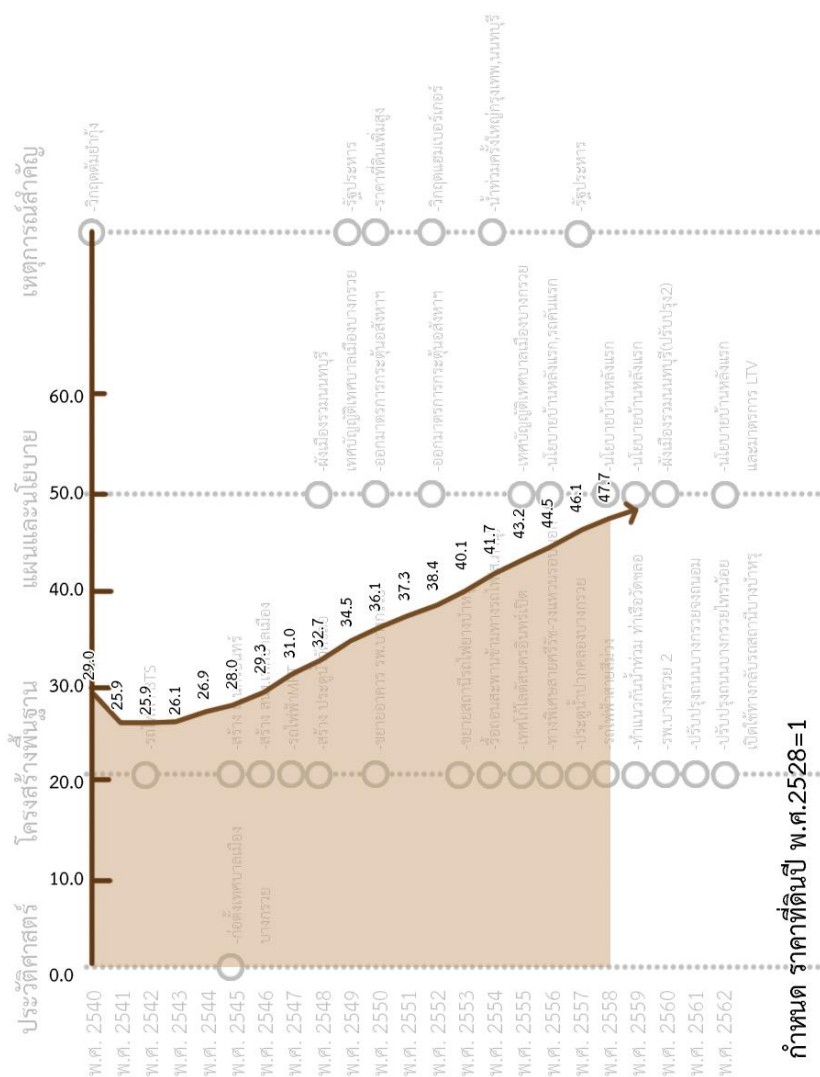
การวิเคราะห์การเติบโตด้านราคาที่ดิน จากข้อมูล การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล พ.ศ.2528-2558 อ้างอิงข้อมูล จากศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้ทำการศึกษาราคาที่ดินมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2528 โดยเปรียบเทียบข้อมูลการเติบโตเทียบกับปีพ.ศ.2528=1เท่า โดยมีข้อมูลปีพ.ศ. 2558 เป็นการเติบโต 47.1 เท่า จากปีพ.ศ.2528



ภาพที่ 90 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี พ.ศ.2528 - พ.ศ.2558 (ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย, 2559)

ในการศึกษาในครั้งนี้ได้ทำการศึกษามูลค่าที่ดินในช่วงปี พ.ศ.2540 เป็นต้นมา พบว่าราคาที่ดินก็ตกต่ำลงในช่วงปี พ.ศ.2540 – ปีพ.ศ. 2542 เมื่อเทียบกับ การเติบโตตั้งแต่ปี พ.ศ.2528 – พ.ศ. 2539 และกลับฟื้นตัวอีกในช่วงปีพ.ศ.2543 - พ.ศ.2548 จากนั้นก็ชะลอตัวลง จนมาฟื้นตัวอีกครั้งในปี พ.ศ.2553 ต่อเนื่องถึงปี พ.ศ.2556 และชะลอตัวชัดเจนในปี พ.ศ.2557 - พ.ศ.2558

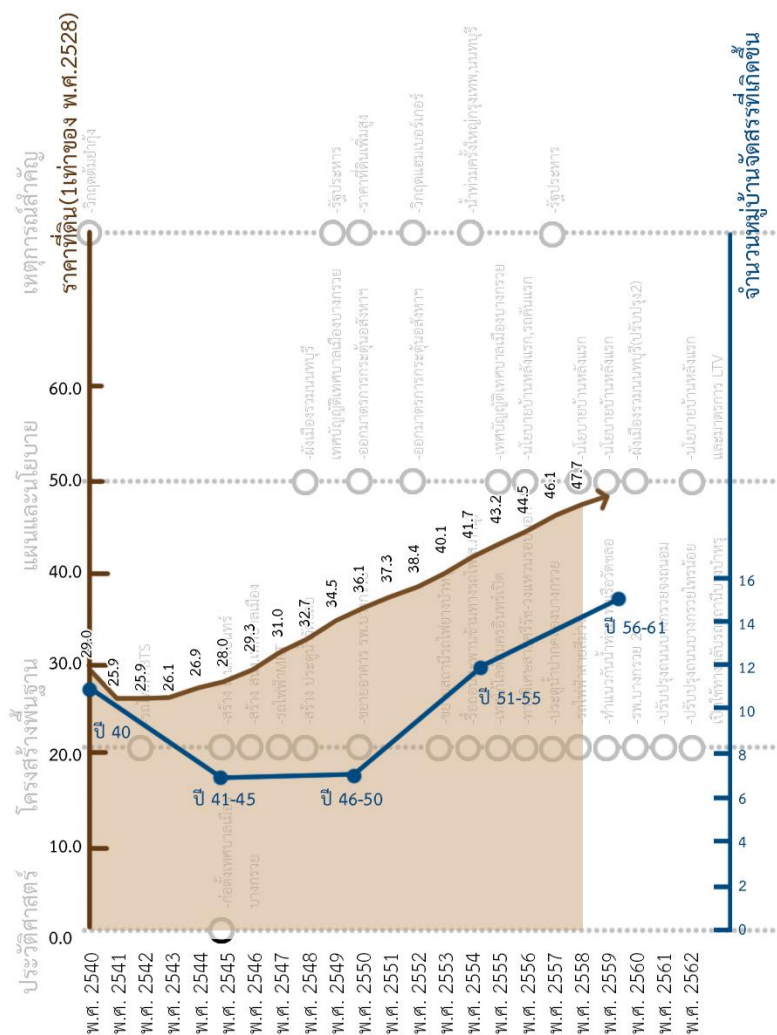
นำข้อมูลการเติบโตของราคาที่ดิน ซ้อนทับกับ Timeline สำคัญในพื้นที่วิจัยและพื้นที่เกี่ยวข้อง ตลอดปี พ.ศ.2540 - พ.ศ.2562 จะได้ผลดังนี้



ภาพที่ 91 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ซ้อนทับกับข้อมูล Timeline สำคัญในพื้นที่วิจัย ในช่วงปี พ.ศ. 2540 - พ.ศ.2561

จากภาพจะเห็นแนวโน้มการเติบโตของราคาที่ดิน โดยรวมของเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีการเติบโตสอดคล้องกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ในพื้นที่วัดชลอ โดยเริ่มมีอัตราการเติบโตเพิ่มสูงขึ้นในช่วงปี พ.ศ.2545 เป็นต้นมา ซึ่งสอดคล้องกับการก่อตั้ง พื้นที่บางกรวยเป็นเทศบาลเมือง และการก่อสร้างถนนนครอินทร์ และการเติบโตของราคาที่ดินก็สอดคล้องกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในพื้นที่ ที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ

นำข้อมูลจำนวนบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ร่วมกับข้อมูล ราคาที่ดินและเทียบกับข้อมูล Timeline สำคัญในพื้นที่วิจัย โดยการนำข้อมูลจำนวนหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นมาเทียบ เพื่อหาความสอดคล้องของการเพิ่มขึ้นระหว่าง ราคาที่ดิน และจำนวนหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้น



ภาพที่ 92 ราคาที่ดินเทียบกับข้อมูลจำนวนหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้น ซ้อนทับกับข้อมูล Timeline สำคัญในพื้นที่วิจัย ในช่วงปี พ.ศ.2540-พ.ศ.2561

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมดจะทำให้เห็นว่า ลำดับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น สัมพันธ์กันกับ การเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินและการเพิ่มขึ้นของจำนวนหมู่บ้านที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ศึกษา ที่มีแนวโน้มในการเพิ่มขึ้นในทุกปี แม้จะมีการชะลอตัวบ้านในช่วงปี พ.ศ.2541- พ.ศ.2550 ภายหลังปี พ.ศ.2550 เป็นต้นมา ก็มีแนวโน้มปรับตัวที่สูงมาก ทั้งอัตราราคาที่ดิน จำนวนหมู่บ้านจัดสรร และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่

### ปัจจัยและสาเหตุที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของเมือง

จากรูปแบบการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้น สามารถอธิบายถึงปัจจัยและสาเหตุการเปลี่ยนแปลงของเมือง จากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร ที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชนวัดชลออำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ได้ดังนี้

1. การเดินทางที่สะดวก จากการเกิดขึ้นของระบบขนส่งมวลชนระบบรถไฟฟ้าและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในเมืองใหญ่ส่งผลต่อการพัฒนาพื้นที่ชานเมืองอย่างชัดเจน ซึ่งนับตั้งแต่กรุงเทพฯ มีรถไฟฟ้า BTS ให้บริการเมื่อปี พ.ศ.2542 และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT เมื่อปี พ.ศ.2547 และขยายไปสู่เส้นทางอื่น ๆ ทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพฯ และบริเวณโดยรอบมีการเปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัด นั่นคือ รูปแบบการอยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯ จากเดิมที่เป็นรูปแบบแนวราบ เริ่มปรับเปลี่ยนเป็นแนวสูง หรือคอนโดมิเนียมมากขึ้น โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้า ทำให้กลุ่มคนผู้บริโภครที่ต้องการบ้านหรือสร้างครอบครัวหาพื้นที่ในการอยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ถูกผลักดันออกจากเมืองชั้นในไปสู่พื้นที่เขตชานเมือง และแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเน้นการพัฒนาอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม โดยช่วงเวลา 10 ปีที่ผ่านมา พื้นที่ใจกลางเมืองตามแนวรถไฟฟ้ากลายเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบคอนโดมิเนียม เจาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ และผู้ทำงานใจกลางเมือง ส่วนพื้นที่ชานเมืองจะล้อมรอบด้วยบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ สิ่งที่มาพร้อมกับการขยายโครงข่ายรถไฟฟ้าคือ ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ผลักดันให้ผู้ที่มีรายได้น้อยกว่าต้องออกไปอยู่พื้นที่ชานเมืองมากขึ้น โดยราคาที่ดินในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยปีละประมาณ 8% ขณะที่รายได้ของผู้บริโภคปรับขึ้นเพิ่มเพียง 3% หมายความว่ารายได้ปรับเพิ่มขึ้นไม่ทันราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยต้องอยู่ในคอนโดมิเนียมที่มีขนาดห้องเล็กลงเรื่อยๆ จากกำลังซื้อที่เท่าเดิม ในขณะที่ราคาที่ดินแพงขึ้น

สำหรับพื้นที่ทำการศึกษา จัดอยู่ในพื้นที่ชานเมืองที่มีการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์อยู่และเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ พื้นที่ตำบลวัดชลอ มีการเติบโตอย่างมาก แม้จะไม่มีระบบรถไฟฟ้าเข้ามาในพื้นที่แต่ภายหลังมีการตัดถนนนครอินทร์ และทางพิเศษศรีรัช - วงแหวนรอบนอก ทำให้การเดินทางสะดวก

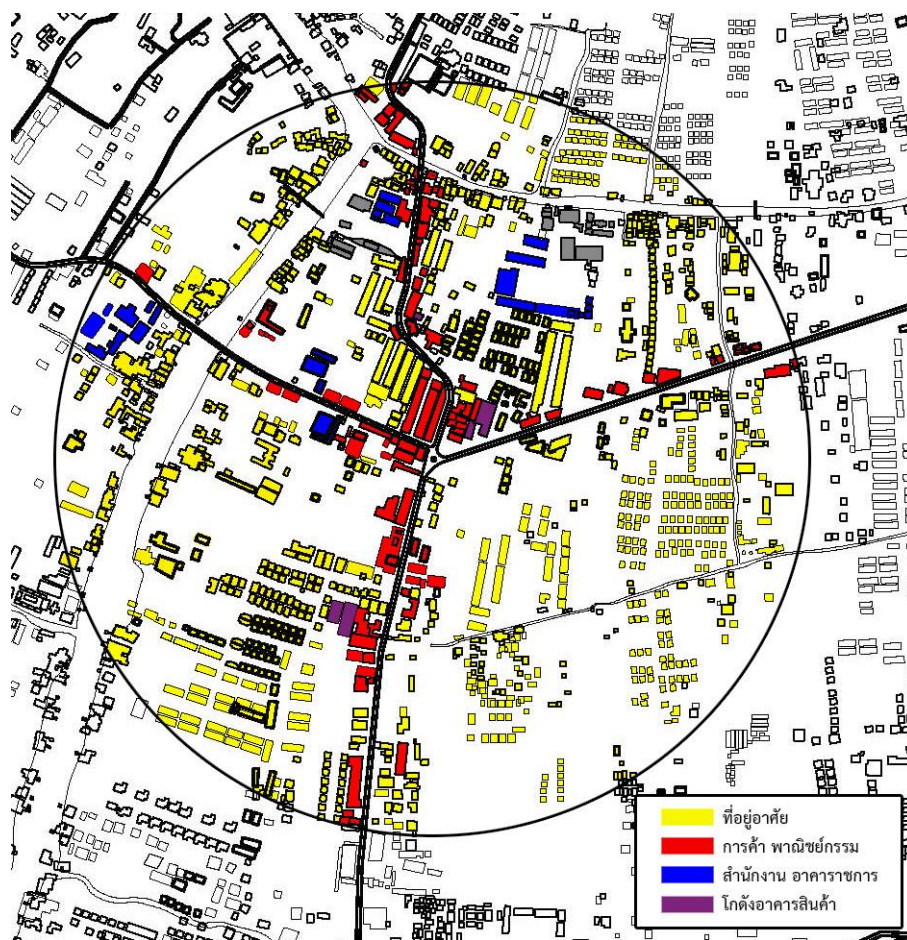
มากขึ้น จึงเป็นที่สนใจให้กับผู้พัฒนารายใหญ่ ที่เข้ามาพัฒนาพื้นที่ สังเกตได้จากช่วงปี พ.ศ. 2550 เป็นต้นมา

2. มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ และงบประมาณภาครัฐปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างมาก คือ มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) และภาครัฐซึ่งส่งผลทั้งปัจจัยบวกและปัจจัยลบ เช่น มาตรการสนับสนุนการซื้อบ้านหลังแรก ทำให้ตลาดเติบโตตามระยะเวลาของมาตรการ แต่ก่อนหรือหลังจากนั้นตลาดมักชะลอตัวเพื่อปรับเข้าสู่ภาวะสมดุล การเพิ่มส่วนลด หรือลดภาษี ก็เป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ซึ่งมาตรการส่วนใหญ่จะออกมาในเวลาที่ดีตรงกับการพัฒนาและเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้นๆที่จะเป็นตัวกำหนดอัตราการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ และการเข้ามาของคนจำนวนมาก ทำให้เทศบาลจัดเก็บรายได้มากขึ้น ทำให้มีงบประมาณมากขึ้นในการดูแลสาธารณูปการต่าง ๆ ภายในเมือง

### 5.3 การวิเคราะห์ลักษณะการเปลี่ยนแปลงของสภาพพื้นที่ทำศึกษา

จากรูปแบบการเติบโตและปัจจัยการเกิดขึ้น ของหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ นำมาสู่การวิเคราะห์ถึงลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพด้านพื้นที่ ที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรได้ดังนี้

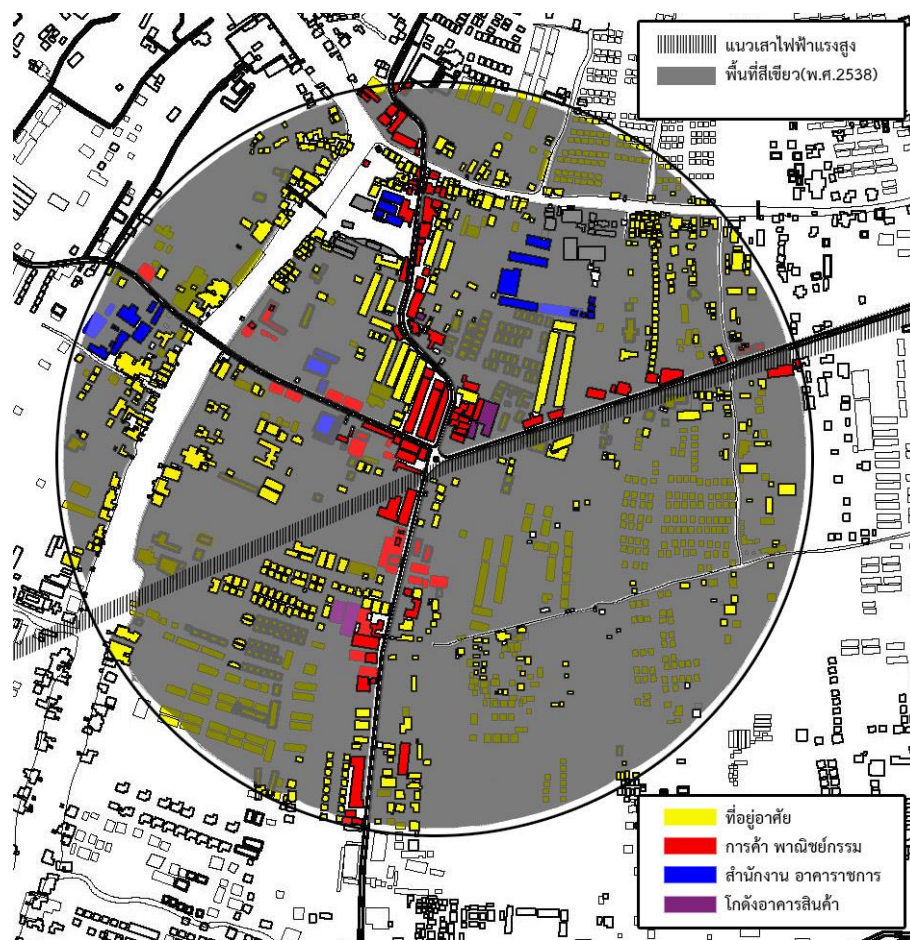
วิเคราะห์ข้อมูลแผนที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยทำการศึกษาการเปลี่ยนแปลงโดยการเปรียบเทียบข้อมูลของพื้นที่จากข้อมูลการใช้ประโยชน์อาคารในช่วงปีที่แตกต่างกัน เพื่อหาลักษณะกิจกรรมที่เกิดขึ้นและการเปลี่ยนแปลงไป ด้วยการซ้อนทับชุดข้อมูลแผนที่ในปี พ.ศ.2538 ซึ่งเป็นชุดข้อมูลที่เป็นข้อมูลเริ่มต้นในงานวิจัย และลักษณะของพื้นที่ที่มีสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวอยู่เป็นจำนวนมาก



ภาพที่ 93 การใช้ประโยชน์อาคารภายในพื้นที่ทำการศึกษา ในปี พ.ศ.2562

จากแผนภาพจะเห็นถึงรูปแบบกิจกรรมที่เกิดขึ้น และจำนวนสัดส่วนของประเภทอาคารที่อยู่อาศัยที่มีการเติบโตเป็นอย่างมาก กระจายทั่วบริเวณในปัจจุบัน และลักษณะของย่านการค้าขายและพาณิชยกรรมจะเกาะอยู่ตามแนวถนนเส้นหลัก ได้แก่ ถนน บางกรวย-ไทรน้อย ถนนบางกรวย-จตุรรม และถนนเทอดพระเกียรติ และอาคารโกดังสินค้าจะมีบ้างโดยมักจะเกาะอยู่กับ ร้านค้าหรือย่านพาณิชยกรรม

ย่านชุมชนเก่า จะหนาแน่นบริเวณริมคลอง และวัดชลอบริเวณนี้จะเป็นบ้านพักอาศัย สูง 1-2 ชั้น อยู่กันอย่างหนาแน่นทางด้านทิศเหนือของพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นอดีตศูนย์กลางของชุมชนเช่นที่ทำการของราชการต่าง ๆ ก่อนจะมีการย้ายออกมาอยู่บริเวณรอบนอกพื้นที่วัดชลอ



ภาพที่ 94 การซ้อนทับพื้นที่สี่เชียงใหม่ของปี พ.ศ.2538 กับแผนที่ปี พ.ศ.2562

การวิเคราะห์ผลกระทบในพื้นที่ในการวิจัยนี้ได้ทำการศึกษาจากการซ้อนทับข้อมูล เพื่อหา ลักษณะและรูปแบบที่เกิดขึ้น การเปลี่ยนแปลงไปของเมือง โดยวัดจากการลดลงของพื้นที่สี่เชียงใหม่ การพัฒนาอาคาร Build up Area เป็นหลัก โดยใช้การ การซ้อนทับพื้นที่สี่เชียงใหม่ของปี พ.ศ.2538 กับ แผนที่ปี พ.ศ. 2562 เพื่อหาถึงการเปลี่ยนแปลง การเพิ่มขึ้นและลดของพื้นที่ประเภทต่าง ๆ

พบว่าลักษณะการเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ พื้นที่ประเภท อยู่อาศัยเป็นหลักซึ่งมีการเติบโตและ ลดลงเป็นอย่างมาก ตามมาด้วยการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรม และอาคารราชการสำนักงานต่าง ๆ ตามมา

## 5.4 ประเด็นสำคัญจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ ของชุมชน

เป็นการรวบรวมข้อมูลเพื่อชี้ให้เห็นถึง ข้อดี ข้อเสีย ปัญหาอุปสรรค รวมทั้งสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดปัญหาเหล่านั้นภายในพื้นที่ หรือการประเมินเชิงวินิจฉัย (Diagnostic Assessment) โดยภายหลังการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรมีการเปลี่ยนแปลงในด้านใด และเกิดประเด็นสำคัญอย่างไร ในการวิจัยนี้สามารถวิเคราะห์ประเด็นสำคัญที่เกิดขึ้น ออกมาได้ 4 หัวข้อดังนี้

### 5.4.1 พื้นที่พาณิชยกรรม ที่มีการเติบโตมากขึ้น

พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมเดิมบริเวณหน้าวัดชลอบริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย ไม่ได้มีการพัฒนาการมากนัก ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจขนาดเล็ก เป็นอาคารตึกแถว สูง 3-4 ชั้นเกิดขึ้นริมสองข้าง ภายหลังการพัฒนาโครงการ และหมู่บ้านต่าง ๆ ในพื้นที่ตำบลวัดชลอ การขยายตัวของพื้นที่พาณิชยกรรมก็มีแนวโน้มสูงขึ้น และมีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งการประกอบธุรกิจอุปโภคบริโภคร้านค้า ร้านอาหาร และ บริการต่าง ๆ

**ข้อดี** การขยายตัวของอาคารตึกแถวพาณิชยกรรมมีความเติบโตที่สอดคล้องกับการพัฒนาเมืองที่เติบโตมากขึ้น จากการเพิ่มขึ้นของประชากรในพื้นที่บริเวณนี้ ทำให้มีตลาดเกิดใหม่หลายแห่ง เพื่อรองรับการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรร ขณะเดียวกันการเติบโตของพื้นที่ นำมาสู่การเติบโตของเทศบาล โดยเฉพาะการเติบโตฝั่งของถนน บางกรวย-จางถนน ที่เป็นที่ตั้งของสถานีราชการ ละแวกนี้ก็มีการพัฒนาอาคารพาณิชยกรรมขึ้น ต่อเนื่องมาจากการพัฒนาตลาดที่เกิดขึ้นใหม่ตามย่านหมู่บ้านจัดสรร การขยายตัวของร้านค้าปลีกก็มีปริมาณมากขึ้น ส่งผลให้คนในชุมชนพื้นที่ดั้งเดิม และคนในหมู่บ้านพัฒนาใหม่ ไม่ต้องเดินทางออกมาไกลหรือเดินทางเข้าเมืองเพื่อจับจ่ายซื้อสินค้าอีกต่อไป

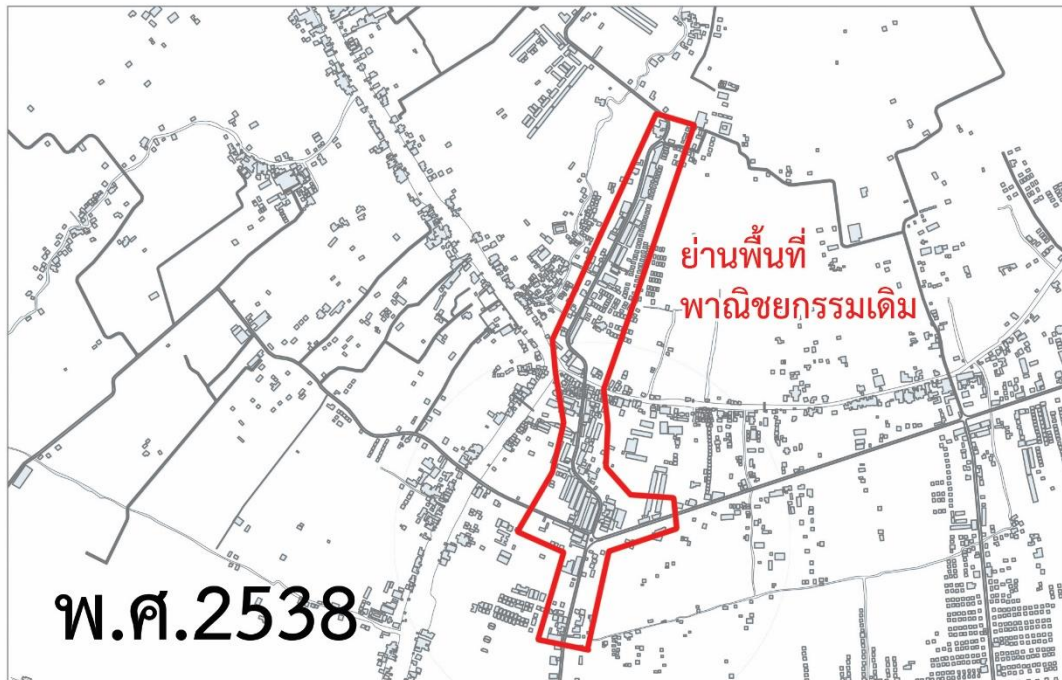
**ข้อเสีย** เนื่องด้วยสภาพพื้นที่เป็นการพัฒนาบนโครงสร้างถนนเดิม ที่คับแคบ ทำให้มีปัญหาในการสัญจรและการเดินเท้าเป็นอย่างมาก การจับจ่ายซื้อของส่วนใหญ่เป็นการขับรถมาซื้อแล้วมีการจอดรถริมถนนที่มีขนาดเล็ก ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดในพื้นที่เป็นอย่างมาก การขยายตัวของย่านพาณิชยกรรมในหลายปีหลังนับตั้งแต่ปี พ.ศ.2550 ทำให้ความหนาแน่นของเมืองเฉพาะในบริเวณย่านถนนบางกรวย-ไทรน้อย ที่เชื่อมกับถนนนครินทร์ มีความหนาแน่นมากขึ้น

โดยภาพรวมแล้วทำเลหลักที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาคือพื้นที่ด้านถนนบางกรวยจางถนน ที่มีสำนักงานเทศบาลและบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่มีการพัฒนาอาคารตึกแถวค้าขายต่าง ๆ ตลอดแนว และถนนเทอดพระเกียรติ ที่เติบโตขยายมาจากแนวถนนบางกรวยจางถนน เป็นที่ตั้งของธนาคารและห้างร้านต่าง ๆ การพัฒนาส่วนใหญ่จะเกาะอยู่



เฉพาะริมถนนเท่านั้นลึกเข้าไปก็จะเป็นพื้นที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะพื้นที่พาณิชย์กรรมดั้งเดิมของพื้นที่ที่อยู่บริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย และบริเวณหน้าวัดชลอ ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก อาคารส่วนใหญ่คงสภาพเดิมและค่อนข้างที่จะถูกพัฒนาจนเต็มพื้นที่แล้ว





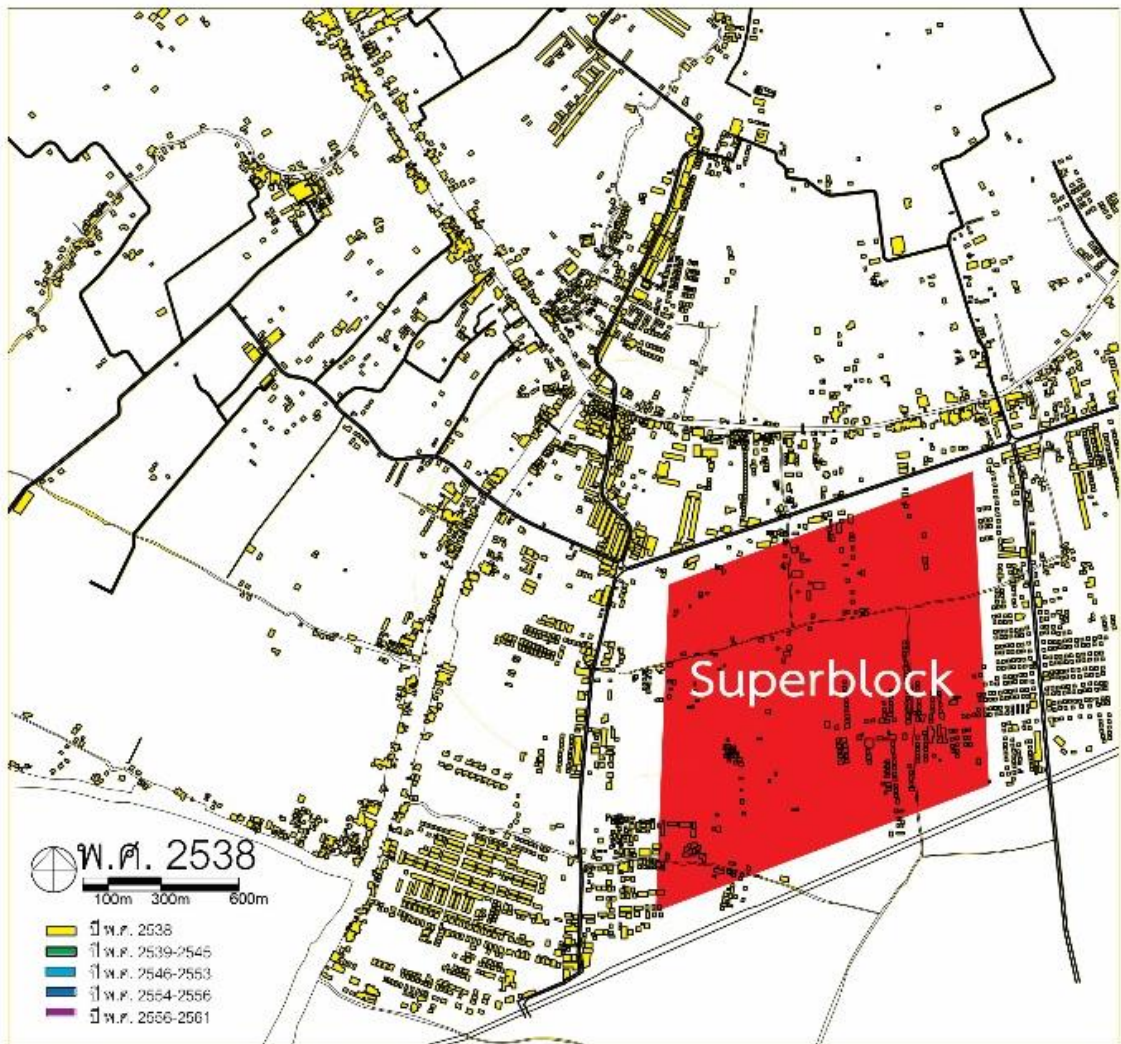
ภาพที่ 95 แสดงการเติบโตของย่านพาณิชย์กรรมภายในพื้นที่ปี พ.ศ 2538 - พ.ศ.2561

#### 5.4.2 การพัฒนาของชุมชนและการขยายตัวของเมือง

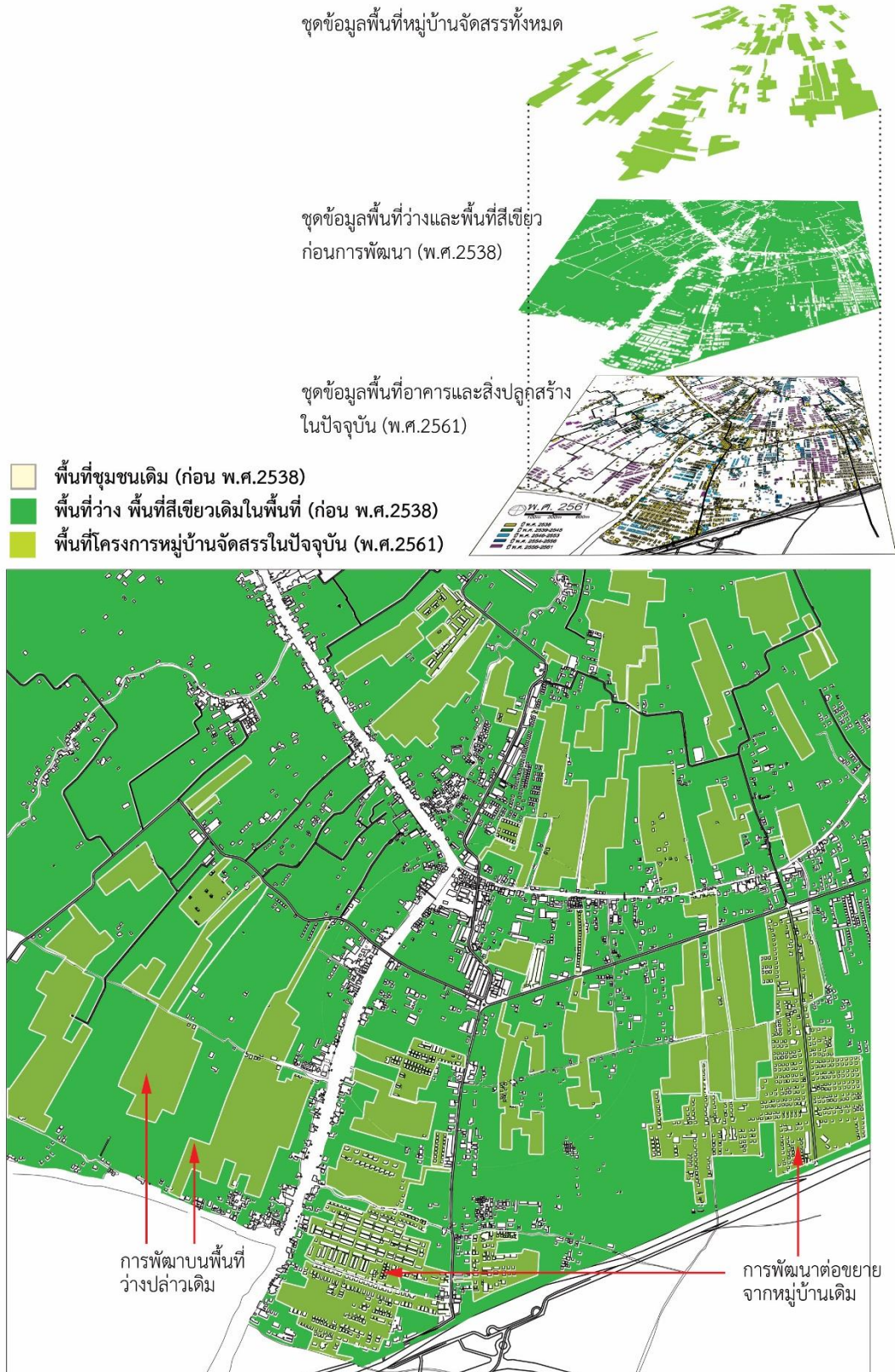
การเปลี่ยนแปลงของสภาพพื้นที่เมืองในตำบลวัดชลอนั้นเป็นผลมาจากการพัฒนาเส้นทางสัญจรที่สำคัญอย่างถนนนครอินทร์ และมีถนนบางกรวยไทรน้อยตัดผ่าน (จากปัจจัยการเพิ่มขึ้นจำนวนบ้านจัดสรรในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกันกับการพัฒนาถนน) ทำให้บทบาทจากชุมชนชานเมืองเกษตรกรรม เปลี่ยนกลายเป็น เมืองเส้นทางผ่าน-ทางลัดเข้าสู่กรุงเทพมหานคร ที่สำคัญในย่านนี้ทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยเติบโตอย่างมาก โดยเฉพาะการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นการพัฒนาบนพื้นที่ขนาดใหญ่ เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้เมืองเปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว จากเทคโนโลยีก่อสร้างในปัจจุบันที่ใช้เวลาก่อสร้างเพียง 1-3 ปี ภูมิทัศน์ของเมืองก็เปลี่ยนไปเป็นอย่างมาก

**ข้อดี** ในด้านของพื้นที่อยู่อาศัยหรือชุมชนเดิม ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือหมู่บ้านจัดสรรเท่าใดนัก เพราะโครงการพัฒนามักจะอยู่ในพื้นที่สวนไร่เดิมของพื้นที่ชุมชน ไม่ได้เป็นการพัฒนาโดยเป็นการรบกวนพื้นที่ชุมชนอยู่อาศัยเดิม ดังจะเห็นได้จากการวิเคราะห์ข้อมูล โดยการนำภาพแผนภาพหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด ซ้อนทับกับภาพพื้นที่ว่างพื้นที่สีเขียวเดิมของพื้นที่จากภาพถ่ายทางอากาศในปี พ.ศ.2538 จะทำให้เห็นว่า การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เกิดขึ้นบนพื้นที่สีเขียวเดิมของพื้นที่ ตำบลวัดชลอ และพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรบางส่วนก็เป็นการพัฒนาขยายเฟสการพัฒนาจากโครงการเดิมในพื้นที่ เช่น หมู่บ้าน ส.ภาณุรังษี และโซนหมู่บ้านธนากร เป็นต้น

จากที่กล่าวมายังเป็นข้อดีในด้านการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์คุ้มค่ามากขึ้น เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ในอดีตทำได้ยาก เนื่องด้วยโครงข่ายถนนไม่รองรับ โดยเฉพาะพื้นที่ด้านตะวันออกของถนนบางกรวยไทรน้อยติดกับรางรถไฟ ไม่มีถนนตัดผ่าน มีสภาพเป็นบล็อกรูปขนาดใหญ่ การพัฒนาที่ดินใช้งานรูปแบบอื่นเกิดขึ้นได้ยาก การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรเข้ามา ทำให้เกิดการพัฒนาคอนกรีตพื้นฐานควบคู่กันไปด้วย เช่นการทำถนนเข้าสู่พื้นที่ จากเดิมที่เป็นสวนไร่ ที่ถูกทิ้งร้าง เกิดเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่คุ้มค่ามากขึ้น

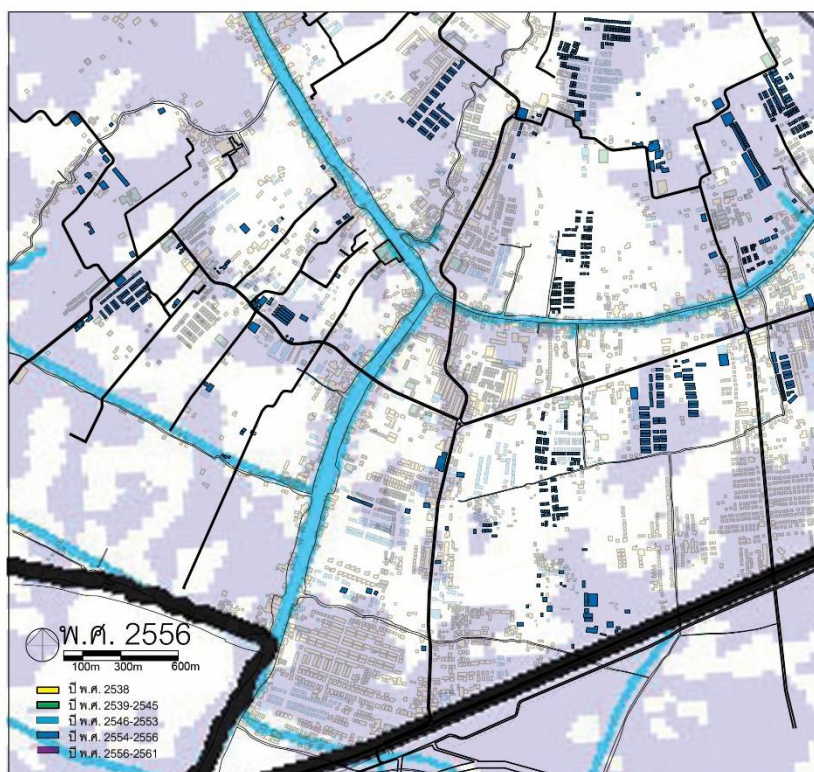


ภาพที่ 96 แสดงจุดบอดการพัฒนาในพื้นที่บริเวณด้านตะวันออกของถนนบางกรวยไทรน้อย



ภาพที่ 97 แสดงเปลี่ยนแปลงพื้นที่จากการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร

**ข้อเสีย** นอกจากสภาพปัญหาด้านการสัญจรและปริมาณคนที่เพิ่มมากขึ้นแล้ว การขยายตัวของกลุ่มหมู่บ้านจัดสรรยังทำให้เกิดปัญหาด้านอื่นด้วย เช่น การจัดการสาธารณสุขปภคของเมือง การกำจัดขยะของเสีย การระบายน้ำและไฟฟ้าแสงสว่าง ซึ่งปัญหาก็มีมากขึ้นตามสัดส่วนจำนวนประชากรที่มีมากขึ้น ด้านการเปลี่ยนแปลงภูมิประเทศของพื้นที่ จากเดิมตำบลวัดชลอและอำเภอบางกรวยเป็นพื้นที่ลุ่มน้ำท่วมถึง สภาพพื้นที่ทั่วไปจึงเป็นสวนไร่ มีคันร่องในการระบายน้ำสู่ลำคลอง เมื่อมีการพัฒนาที่อยู่ ด้านผู้พัฒนาโครงการจึงทำการปรับสภาพหน้าดินและการระบายน้ำในพื้นที่ที่เปลี่ยนไป ทำให้เกิดน้ำขัง น้ำท่วมในบางจุดที่เป็นชุมชนเก่า ซึ่งจากภาพประกอบด้านล่าง จากการนำข้อมูลแผนที่น้ำท่วมซ้ำซาก มาประกอบกับแผนที่ศึกษาในช่วงเวลาเดียวกัน ทำให้เห็นถึงบริเวณพื้นที่ชุมชนเก่าดั้งเดิมมีลักษณะของการเกิดน้ำท่วมขังมากกว่า พื้นที่หมู่บ้านจัดสรรใหม่



ภาพที่ 98 แสดงข้อมูลพื้นที่น้ำท่วมซ้ำซากปี พ.ศ.2548 - พ.ศ.2556 (พื้นที่แรเงา)  
(ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ กรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย, 2562)

ลักษณะการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยในเขตพัฒนาใหม่ มักจะอยู่ลึกเข้าไปจากถนนใหญ่ ซึ่งเดิมพื้นที่บริเวณนี้ จะเป็นพื้นที่ว่างสีเขียวไม่มีการใช้งานเพราะเข้าถึงได้ยาก จึงได้มีการพัฒนาโครงการหมู่บ้านอยู่อาศัยขนาดใหญ่เพราะมีพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ แม้จะมีปัญหาจากสภาพเดิมที่เข้าถึงได้ยากแต่เมื่อมีการพัฒนาโครงการแล้วทางโครงการมักจะมีการตัดถนนจากภายในโครงการทะลุทาง

เชื่อมกับถนนสาธารณะในภายหลัง แต่ก็เพิ่มความคับคั่งของจราจรบริเวณถนนหลักด้วยเช่นกัน จากระบบถนนที่เป็นโครงข่ายระบบถุงแป้ง (Cul-de-sac) (Carmonna & others, 2003) ที่ทำให้มักเกิดปัญหาสัญจรที่ทุกคนมุ่งออกสู่ถนนเมนหลักเป็นทางเดียวเป็นที่มาทำให้เกิดปัญหาการจราจรขึ้น

#### 5.4.3 พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว

ลักษณะพื้นที่สีเขียวเดิมเป็นพื้นที่สวนไร่ของชาวบ้านในพื้นที่ มีการลดลงจากการใช้งานและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ ภัยพิบัติ และสภาพเศรษฐกิจ ที่การทำเกษตรไม่คุ้มกับต้นทุน พื้นที่ส่วนใหญ่จึงถูกปล่อยทิ้งร้าง ที่ภายหลังถูกการพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ของพื้นที่บริเวณตำบลวัดชลอ จะเป็นพื้นที่บริเวณทิศตะวันออกเฉียงใต้ของพื้นที่ ทำการศึกษา เพราะเป็นพื้นที่ที่ไม่มีถนนผ่าน ถูกตัดด้วยทางรถไฟ การเข้าถึงค่อนข้างลำบาก พื้นที่ส่วนนี้จึงเป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ ภายหลังการพัฒนาและการขยายตัวของเมือง พื้นที่บริเวณนี้จึงถูกเข้ามาพัฒนาด้วยโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ และเกิดการลดลงของพื้นที่สีเขียวเดิมอย่างเห็นได้ชัด ภายในพื้นที่ปัจจุบันจึงแทบไม่มีการทำเกษตรกรรมภายในเขตเทศบาลแล้ว และพื้นที่การพัฒนาตามผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พื้นที่บริเวณโดยรวมของ ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี เป็นพื้นที่ อยู่อาศัยทั้งหมด ไม่ได้มีการจัดพื้นที่ไว้เป็นพื้นที่สีเขียวอนุรักษ์แต่อย่างใด

**ข้อดี** เดิมพื้นที่สาธารณะของเมืองมีอยู่น้อย มีเฉพาะบริเวณวัดชลอ ลานวัดต่าง ๆ และลานของพื้นที่ทำการอำเภอ เพราะพื้นที่ว่างส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่ของชาวบ้าน และเป็นพื้นที่สวนไร่มิต้นไม้ขึ้นหนาแน่น ทำให้ไม่มีพื้นที่สำหรับการทำกิจกรรมของชุมชนมากนัก ภายหลังเมืองมีการเติบโต ทางเทศบาลมีงบประมาณในการจัดหาพื้นที่สำหรับกิจกรรมสาธารณะมากขึ้น เช่น การปรับปรุงพื้นที่บริเวณริมคลองวัดชลอ ที่เป็นทางเดินและลานริมคลองสามารถใช้งานเทศกาลที่สำคัญของพื้นที่ได้



ภาพที่ 99 การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะของทางเทศบาลเมืองบางกรวย

ส่วนหนึ่งของการเติบโตของเทศบาลก็มาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร การพัฒนาพื้นที่ในปัจจุบันของเทศบาลจึงเป็นในลักษณะของการพัฒนาพื้นที่เดิมให้มีคุณภาพและนำใช้งานมากขึ้น ในด้านพื้นที่เปิดโล่งอื่น ๆ นั้น ภายในพื้นที่ยังมีที่ว่างอีกมาก แต่เป็นของเจ้าของที่ดินใน

พื้นที่ และเป็นพื้นที่ปิดล้อมที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนหลัก และไม่มีการใช้งานเป็นสำคัญที่ส่งผลต่อพื้นที่มากนัก พื้นที่ว่างส่วนใหญ่จึงเป็นลักษณะของแปลงที่ดินที่ไม่ได้อยู่ติดกับถนนใหญ่ เป็นที่ดินดั้งเดิมของชาวบ้าน และภายหลังบางส่วนถูกซื้อมาพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรในภายหลัง



พ.ศ. 2538



พ.ศ. 2561

ภาพที่ 100 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวที่เปลี่ยนแปลงไป ตั้งแต่ปี พ.ศ.2538 - พ.ศ.2561

### ข้อเสีย

การเพิ่มขึ้นของจำนวนหมู่บ้านจัดสรรใหม่ ๆ สะท้อนไปยังสภาพผู้อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่ที่นอกจากจะมีการย้ายเข้าจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยหน้าใหม่กลุ่มผู้อยู่อาศัยเดิมก็มีการเปลี่ยนแปลงเช่นกันจากการข้อมูลในพื้นที่ ทำให้พบว่า มีผู้อยู่อาศัยบางกลุ่มที่ต้องการขยายครอบครัวออกไปจากสภาพพื้นที่ชุมชนเดิม ที่มีความคับแคบและปัญหาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในยุคแรก ที่ไม่ได้ให้ความสำคัญกับสาธารณูปโภคพื้นฐานของโครงการเท่าใดนัก ทำให้สภาพในปัจจุบันมีความคับแคบและแออัด เกิดการย้ายถิ่นฐานออกไป ทำให้บางหมู่บ้านที่อยู่มานานโดยเฉพาะหมู่บ้านทาวน์เฮาส์ตึกแถว มีการถูกปล่อยทิ้งร้างเป็นจำนวนมาก ตรงข้ามกับ โครงการใหม่ๆที่เปิดขายตลอดทุกปี ทำให้ลักษณะของพื้นที่ว่างโดยรวมภายในพื้นที่ศึกษาดำบลวัดชลอ มีขนาดน้อยลงเรื่อยๆตามอัตราการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรร แต่ก็ยังมีลักษณะของบ้านว่าง หรือที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ใช้งาน ถูกปล่อยทิ้งไว้ด้วย ปัญหาเหล่านี้จะค่อยๆสะสมขึ้นไปเรื่อยๆจากการพัฒนาเมืองอย่างไร้การควบคุม ที่คนย้ายออกไปหาทำเลที่อยู่ไกลขึ้น ขณะที่ พื้นที่ภายในยังไม่ได้ถูกใช้อย่างมีประสิทธิภาพ ขณะเดียวกันการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร ยังเป็นลักษณะของการใช้งานที่ดินประเภทเดียว ที่มีการปรับเปลี่ยนเป็นกิจกรรมชนิดอื่น ๆ ได้อยาก เช่น การปรับพื้นที่เป็นอาคารสูงก็ทำได้ยาก จากการทำหมู่บ้านส่วนใหญ่ถูกดูแลด้วยนิติบุคคล



## 5.5 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อพิสูจน์สมมติฐาน

จากสมมติฐานการวิจัย การเปลี่ยนแปลงของเมืองที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ตำบลวัดชลอเป็นผลมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในพื้นที่ จากการศึกษาทำให้พบปัจจัยสำคัญอย่างอื่นที่ทำให้เมืองเกิดการเปลี่ยนแปลงด้วย ซึ่งก็คือ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ถนนการคมนาคม รวมทั้งการกำหนดแผนและนโยบายของเมืองในขณะนั้น ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญมากกว่าปัจจัยด้านการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรเพียงอย่างเดียวที่นำมาสู่การเปลี่ยนแปลงของเมือง

ผลสรุปออกมาจึงไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ว่า การพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ของชุมชนบริเวณวงเวียนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี อย่างมีนัยสำคัญ ด้วยสาเหตุดังนี้

- การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เป็นปัจจัยสำคัญมากกว่าการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร ในการเปลี่ยนแปลงไปของพื้นที่ โดยจากข้อมูลภายหลังการพัฒนาถนนนครอินทร์ เปลี่ยนบทบาทจากเมืองชุมชนเมืองเงียบสงบ กลายมาเป็นพื้นที่ ชุมชนทางผ่าน ที่เป็นทางลัดในการเดินทาง เกิดการจราจรที่หนาแน่นมากขึ้นทำให้คนเริ่มให้ความสำคัญกับพื้นที่ ที่มีการสัญจรที่สะดวกขึ้น เกิดเป็นการพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรรตามมา เนื่องจากเดิมที่มีการเติบโตเฉพาะด้านถนนเทอดพระเกียรติ เริ่มมีการขยายมาตามแนวถนนบางกรวย-ไทรน้อยมากขึ้นเป็นลำดับ

- แผนและนโยบายส่งเสริมต่าง ๆ เป็นตัวกระตุ้นการเปลี่ยนแปลง จากพื้นที่ว่างเปล่าเดิม กลายเป็นหมู่บ้านจัดสรรมากขึ้นเพื่อรองรับตลาดผู้บริโภค

- การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร มักเป็นการพัฒนาบนพื้นที่ว่างเปล่าเดิม หรือพื้นที่ที่มีการปล่อยว่างไม่มีการพัฒนา ไม่ได้เป็นการรื้อชุมชนและสร้างใหม่บนพื้นที่เดิม

- ลักษณะของการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน เป็นการพัฒนาหมู่บ้านโดยมีการใช้นิติบุคคลเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคภายในโครงการ ที่เป็นลักษณะพื้นที่แบบปิดไม่ได้มีการเชื่อมโยงกับชุมชนเดิมมากนัก

- การเชื่อมโยงโดยทั่วไปของโครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นโครงการปิด มีทางเข้าออกเพียงทางเดียว ทำให้ลักษณะการเข้าออกและการเชื่อมต่อกับพื้นที่ชุมชนน้อย แต่ส่งผลในด้านการจราจรภายในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นมากขึ้น

- พื้นที่อำเภอบางกรวย มีพื้นที่ว่างเป็นจำนวนมากในการรองรับการพัฒนา เพราะเดิมเป็นพื้นที่สวนเกษตรกรรม มีความหนาแน่นของพื้นที่ชุมชนน้อย และมักพัฒนาโครงการขึ้นห่างจากชุมชนเดิม

การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีความเกี่ยวข้องในด้านของการกระตุ้นเพื่อให้เมืองมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วมากขึ้นด้านสังคม ด้วยองค์ประกอบหลัก เช่น จำนวนผู้ย้ายถิ่นฐานมาอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ทำให้จำนวนประชากรมีจำนวนมาก ส่งผลด้านเศรษฐกิจของพื้นที่ จากข้อมูลการขยายตัวขึ้นของพื้นที่พาณิชย์กรรม ที่มีลักษณะที่เป็นธุรกิจที่มารองรับคนอยู่อาศัย ทั้งร้านค้า ร้านอาหาร ก็มีจำนวนมากขึ้นสอดคล้องกับการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่

ในด้านการเป็นชุมชนเดิม ชุมชนอยู่อาศัยวัดชลอ ส่วนใหญ่ก็ยังเป็นชุมชนดั้งเดิม ที่อยู่บริเวณวัดชลอและอยู่ตามแนวลำน้ำ ส่วนใหญ่เป็นผู้อาศัยสูงวัย ที่อยู่อาศัยในพื้นที่มานาน และประกอบอาชีพรับจ้างและค้าขายทั่วไป มีความแตกต่างกับกลุ่มผู้อาศัยใหม่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่ ที่ส่วนใหญ่เป็นวัยทำงานที่มีกำลังในการซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการ

ด้านการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน นับตั้งแต่ปีพ.ศ.2540 - พ.ศ.2561ย่านชุมชนเดิมไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก เช่น ไม่มีการพัฒนาเป็นอาคาร หรือร้านค้าขนาดใหญ่ เป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในลักษณะการหดตัวและการย้ายออกของชุมชนริมน้ำ จากการเข้ามาของระบบถนนในพื้นที่ที่สะดวกสบายมากขึ้น จากบทบาทการสัญจรทางน้ำเริ่มลดน้อยลง และปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม พื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่ในพื้นที่ก็คือ พื้นที่สีเขียวและพื้นที่เกษตรกรรม ที่ลดลงจากเปลี่ยนไปเป็นการพัฒนาเป็นที่หมู่บ้านจัดสรร และอาคารพาณิชย์กรรม เพื่อการค้าที่รองรับคนในพื้นที่ที่ขยายตัวขึ้น

โดยสรุป ลักษณะการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร ไม่ได้กระทบกับลักษณะของพื้นที่กายภาพของชุมชนเดิม เพราะการพัฒนาพื้นที่แบบปิด และการเชื่อมโยงกับพื้นที่ชุมชนมีผลต่อกันน้อย ลักษณะการพัฒนาโครงการที่พัฒนาบนพื้นที่ว่างเปล่าเดิมเป็นส่วนใหญ่ ไม่ได้เป็นการกระทบกับตัวชุมชนดั้งเดิมโดยตรง ดังเห็นได้จากพื้นที่ชุมชนเดิมหลายแห่งยังคงอยู่จนถึงปัจจุบัน คงมีแต่ปัจจัยด้านสังคมที่เปลี่ยนไป และความหนาแน่นของเมืองที่เพิ่มมากขึ้น จากผู้อยู่อาศัยกลุ่มใหม่ที่เข้ามาภายในพื้นที่

## บทที่ 6

### สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การเปลี่ยนแปลงของเมืองจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชน พื้นที่ศึกษา : ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี จากการวิจัยสามารถสรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ ดังนี้ การสรุปผลการศึกษาเริ่มจาก การวิเคราะห์ข้อมูลด้านช่วงเวลา ลำดับการพัฒนาในพื้นที่ การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา และการนำข้อมูลการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ครอบคลุมด้านปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ทั้งด้านราคาที่ดิน การขยายตัวของเมือง แผนและนโยบายที่สำคัญในช่วงเวลานั้นๆ มาเปรียบเทียบเพื่อหาลักษณะการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ศึกษาในบริเวณโดยรอบของตำบลบางกรวย อำเภอบางกรวยจังหวัดนนทบุรี เพราะเป็นที่ตั้งของย่านชุมชนสำคัญ เช่น วัดชลอ สถานที่ราชการ ย่านการค้า ชุมชนอยู่อาศัยดั้งเดิม และยังเป็นพื้นที่ที่สามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่โครงการหมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการในละแวกใกล้เคียงนี้อีกด้วย ซึ่งพื้นที่ที่น่าสนใจที่จะศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงของชุมชนเกษตรกรรมเดิม แบบชานเมืองในการเปลี่ยนแปลงมาเป็นชุมชนอยู่อาศัยขนาดใหญ่จากการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ โดยในเนื้อหาจะเป็นการสรุปและทำการอภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตต่อไป

#### 6.1 สิ่งที่ค้นพบจากการวิจัย

จากสมมติฐานของการวิจัย การเปลี่ยนแปลงของเมืองที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ตำบลวัดชลอ เป็นผลมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากภายในพื้นที่และพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งในการศึกษาทำให้ค้นพบว่าการเปลี่ยนแปลงของเมืองที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ตำบลวัดชลอ เป็นผลมาจากปัจจัยการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในหลายด้าน ไม่ใช่ผลจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากภายในพื้นที่เพียงอย่างเดียว จึงไม่สอดคล้องกับสมมติฐานการวิจัยโดยจากการศึกษาทำให้ทราบถึงประเด็นอื่น ๆ ที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ ดังนี้

การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาบริเวณตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรีนั้นมีปัจจัยหลักมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรเป็นหลัก แต่รูปแบบผลกระทบที่เกิดขึ้นหลายประการก็ไม่ได้มีสาเหตุมาจากการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรโดยตรง เพราะการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงของเมืองมีสาเหตุจากหลายประการประกอบกัน เช่น การพัฒนา

โครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาถนน ทางพิเศษ ทางรถไฟ ห้างสรรพสินค้า ล้วนมีผลในการเติบโตของเมือง สำหรับงานวิจัยนี้ เน้นสนใจศึกษาผลกระทบอันเกิดจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรเป็นหลัก และจากข้อมูลที่ได้ทำการศึกษา สามารถอธิบายสรุปรูปแบบผลกระทบทางกายภาพที่เกิดขึ้นโดยมาจากการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรได้ ดังนี้

1. ด้านการสัญจร การเพิ่มขึ้นของรูปแบบการสัญจรด้วยรถยนต์ทำให้รูปแบบของชุมชนริมน้ำถูกลดบทบาทลงไป ขณะเดียวกัน ด้วยลักษณะของสภาพพื้นที่ที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรมทำสวน มาก่อน และการพัฒนาถนนในอดีตจึงไม่ได้รับการพัฒนาเท่าที่ควร จนต่อมาเมืองขยายตัวอย่างรวดเร็วจนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานตามไม่ทัน ระบบถนนของพื้นที่ยังคงเป็นแบบเดิมที่พัฒนาขึ้นด้วยบริบทสังคมในช่วงที่รถยนต์มีไม่มากเท่าในปัจจุบัน ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัดและไม่สามารถขยายขยับขยายได้ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นตัวเร่งที่ทำให้ปัญหาดังกล่าวมีมากขึ้น เพราะเป็นลักษณะการพัฒนาที่อยู่อาศัย ที่ทำให้มีคนย้ายเข้ามาอยู่ภายในพื้นที่มากขึ้น และองค์ประกอบเรื่องทำเลที่ตั้งที่ ตำบลวัดชลอ และอำเภอบางกรวย เป็นเส้นทางลัด ทางผ่านสำคัญในการเดินทางเชื่อมต่อไปยังพื้นที่สำคัญ โดยรอบทำให้กิจกรรมการเดินทางสัญจรในพื้นที่มากขึ้นอีก

2. ด้านพื้นที่สาธารณะ และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในพื้นที่ศึกษาจากข้อมูลที่ได้จากกรมพัฒนาที่ดิน ทำให้เห็นรูปแบบการใช้ที่ดินที่เป็นพื้นที่ชุมชนขนาดใหญ่ขึ้นเรื่อยๆ ในทุกปีซึ่งพื้นที่อยู่อาศัยส่วนที่มีการเติบโตสอดคล้องกันกับข้อมูลการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรภายในในพื้นที่ สะท้อนให้เห็นว่าการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงไปของพื้นที่เมือง

ด้านพื้นที่สาธารณะภายในพื้นที่ทำการศึกษา มีพื้นที่สาธารณะอยู่ค่อนข้างน้อย เพราะพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นชุมชนและพื้นที่ครอบครองของประชาชนในพื้นที่ พื้นที่ราชการส่วนใหญ่ ได้มาจากการบริจาคของคนในชุมชนในสมัยอดีต พื้นที่รวมตัวสำหรับทำกิจกรรมส่วนใหญ่จึงกระจายไปตามพื้นที่วัด เช่นวัดชลอที่มีการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ริมน้ำ มีสนามเด็กเล่นสำหรับคนในชุมชน และในปัจจุบันเทศบาลก็มีการซื้อที่ดินบางส่วนเพื่อพัฒนาเป็นศูนย์กิจกรรม และสวนสาธารณะสำหรับชุมชน จากที่กล่าวมาสะท้อนให้เห็นว่าปัจจัยการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร ไม่ได้มีความสอดคล้องโดยตรงในการเพิ่มหรือลดลงของพื้นที่สาธารณะของเมืองอย่างมีนัยสำคัญ

3. ด้านสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตลอดเวลาที่ผ่านมา การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่สีเขียวเดิม กลายเป็นพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรนั้น มีสัดส่วนจำนวนที่สูง แต่อย่างนั้นปัจจัยที่ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่ลดลงก็ไม่ได้มีสาเหตุมาจากการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรโดยตรง แต่หากเกิดจากปัญหาสภาพแวดล้อม ผลผลิตที่ลดน้อยลง ขณะเดียวกันราคาที่ดินที่สูงขึ้น ก็เป็นส่วนในการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ว่างและเกษตรกรรมบางส่วนในพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงไป

## 6.2 การอภิปรายผลการวิจัย

จังหวัดนนทบุรี เป็นพื้นที่จังหวัดในเขตปริมณฑล ของกรุงเทพมหานครที่เป็นศูนย์กลาง เศรษฐกิจ การขยายตัวของเมืองในปัจจุบันมีแนวโน้มที่สูงมาในปัจจุบันเนื่องด้วยพื้นที่ของ กรุงเทพมหานครไม่มีพื้นที่รองรับกิจกรรมการอยู่อาศัยแนวราบขนาดใหญ่และด้วยความคุ้มค่าทาง เศรษฐกิจ ที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงเน้นพัฒนาเป็นอาคารคอนโดมิเนียม หรือ อาคารสูง ดูเป็นอะไรที่ทำให้ผลตอบแทนมากกว่า ทำให้พื้นที่ในเขตเมือง กลายเป็นที่อยู่อาศัยพื้นที่ ขนาดเล็ก สำหรับวัยรุ่นวัยทำงาน จึงทำให้กลุ่มคนอีกจำนวนหนึ่งที่มีความต้องการพื้นที่ในการอยู่ อาศัยมากขึ้น เช่น กลุ่มต้องการสร้างครอบครัว หรือขยายครอบครัว สภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น ทำให้ การเติบโตของที่อยู่อาศัยแนวราบ ถูกผลักดันออกมาสู่พื้นที่รอบนอกเมือง การย้ายออกมาพื้นที่ชานเมือง ทำให้เกิดผลกระทบในหลายด้าน ทั้งข้อดีและข้อเสียเกิดขึ้น จากพื้นที่ชุมชนขนาดเล็ก เกิดการ ขยายตัวเป็นเมืองใหญ่ เกิดรูปแบบเศรษฐกิจใหม่ ๆ ขึ้นมา การเติบโตของเมืองอย่างรวดเร็วนั้นเร็ว มากจนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของเมืองไม่สามารถทำได้ ทำได้เพียงการแก้ปัญหาเฉพาะหน้า และซ่อมบำรุงทั่วไป ซึ่งเป็นความไม่ยั่งยืนและสิ้นเปลืองงบประมาณ เพราะต้องคอยดูแลอยู่ตลอดไป

ในพื้นที่ทำการศึกษาบริเวณ ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี เป็นพื้นที่ที่มีความชัดเจนด้านการพัฒนาจากชุมชนชานเมือง สู่การพัฒนาเป็นชุมชนเมืองที่เห็นได้ชัด ด้วยการ เติบโตของพื้นที่ สามารถสรุปได้ว่าปัจจัยการเปลี่ยนแปลงมากจากภายนอกพื้นที่ที่เป็นตัวดึงดูดการพัฒนาที่อยู่อาศัยเข้ามา ทั้งการพัฒนาถนนราชพฤกษ์ ถนนนครอินทร์ ทำให้การเดินทางสะดวกมากขึ้น การขยายตัวของแนวรถไฟฟ้าชานเมือง ทำให้พื้นที่ใกล้เคียง เช่น บางใหญ่ บางรักน้อย ย่านถนน พระราม 5 ได้รับความสนใจในการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเติบโตดังกล่าว ส่งผลให้เกิดการกระจายตัว มาจนถึงพื้นที่ อำเภอบางกรวยด้วย จากการศึกษา พบว่า พื้นที่อำเภอบางกรวย มีลักษณะการพัฒนา จากด้านนอกสู่ด้านใน กล่าวคือ พื้นที่ศูนย์กลางของชุมชน ตั้งแต่เริ่มต้นคือบริเวณวัดชลอ มีการพัฒนา และเติบโต มีชุมชนมากมายเกิดขึ้นโดยเฉพาะพื้นที่ริมน้ำ ต่อมาการเดินทางด้วยรถยนต์เข้ามามี บทบาท ชุมชนริมน้ำจึงลดบทบาทลงไป และพื้นที่ชุมชนก็ไม่ได้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน เท่าใดนัก แต่พื้นที่รอบนอก หรือพื้นที่ตามแนวเขตเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครมีการเติบโตเป็นชุมชน ขนาดใหญ่ ด้านตะวันตกของพื้นที่ที่ติดกับถนนราชพฤกษ์ และด้านทิศเหนือที่มีถนนนครอินทร์ ก็มี การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร เข้ามาในพื้นที่เรื่อยๆ เพราะในบทบาทของการเชื่อมโยงพื้นที่ของอำเภอบางกรวย เป็นในลักษณะของทางลัด และทางผ่าน ไปยังพื้นที่ต่าง ๆ และถูกล้อมรอบด้วยถนนเส้น สำคัญทำให้บทบาทการพัฒนาจากถนนเส้นสำคัญเหล่านี้ส่งผลเชื่อมโยงมาภายในพื้นที่ด้วย

การพัฒนาพื้นที่บริเวณตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรีนี้ เริ่มต้นขึ้น ตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ.2530 จนมาถึงปี พ.ศ.2540 แต่ไม่ได้มีการพัฒนาที่ชัดเจนนัก เนื่องจากข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินยังอยู่ในช่วงเริ่มต้น การพัฒนาในลักษณะหมู่บ้านจัดสรร จึงเป็นลักษณะของการ ขายที่ดินจัดสรรเพียงอย่างเดียวไม่ได้มีการวางแผนหรือการพัฒนาสาธารณูปโภคมารองรับ ทำให้ลักษณะของบ้านจัดสรรในยุคแรกนี้มีลักษณะที่ คับแคบและ มีความแออัด รูปแบบของบ้านจัดสรรในช่วงเริ่มต้นนี้ไม่ได้มีขอบเขตแนวรั้วที่ชัดเจนเหมือนในบ้านจัดสรรยุคหลัง ทำให้ลักษณะการเข้าออกและการสัญจรเป็นไปอย่างอิสระ เกิดการเชื่อมโยงกันระหว่างผู้คนและกิจกรรมมากกว่าชุมชนจัดสรรในยุคใหม่ที่มีความเป็นส่วนตัวสูง

การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่โดยส่วนใหญ่ นั้น เป็นการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่สีเขียวเดิม กลายเป็นหมู่บ้านอยู่อาศัยแนวราบ จะเกิดขึ้นมากตามถนนสายหลักในพื้นที่ ทำให้สภาพพื้นที่ริมถนนมีการเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ทั้งด้านมูลค่าที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่มีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งการเป็นร้านอาหาร ตึกแถวพาณิชย์กรรม ห้องพักอพาร์ทเมนต์ การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรยังกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาในลักษณะธุรกิจเกี่ยวเนื่องอีกมากมาย เช่น ตลาดสด ร้านสะดวกซื้อ ที่กระจายตัวไปตามแนวการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร การพัฒนาร้านสะดวกซื้อทำให้คนในพื้นที่ดั้งเดิมสามารถเข้าถึงสินค้าอุปโภคบริโภคได้ง่ายขึ้น

การเปลี่ยนแปลงของกลุ่มประชากรในพื้นที่ มีการหมุนเวียนเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ทั้งกลุ่มคนในพื้นที่ดั้งเดิมที่ย้ายออกจากสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสม ออกไปหาที่อยู่ใหม่ ด้วยฐานะที่ดีขึ้นจากการทำงานจึงต้องการที่อยู่ที่มีคุณภาพดีขึ้น จึงมีบางส่วนที่ย้ายออกไปภายนอกพื้นที่ที่ไกลขึ้น เพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัยที่ดีกว่าเดิม ขณะเดียวกันก็มีคนกลุ่มใหม่ที่ย้ายเข้ามาเพื่อไปทำงานในเมือง ซึ่งกลุ่มนี้เองที่เป็นผู้อาศัยหลักของหมู่บ้านจัดสรรภายในพื้นที่ เป็นกลุ่มที่มีการเดินทาง ไม่ได้มีปฏิสัมพันธ์กับชุมชนเดิมมากนัก แตกต่างจากกลุ่มประชาชนในชุมชนดั้งเดิมบริเวณวัดชลอ ที่อาศัยกันอยู่เป็นเครือญาติ และทำมาหากินภายในพื้นที่เป็นหลัก และบางส่วนเป็นเจ้าของที่ดินภายในพื้นที่ทิศทางการบริหารเมือง

พื้นที่จังหวัดนนทบุรีอยู่ในช่วงของการวางแผนผังเมืองรวมฉบับใหม่แทนฉบับเดิมที่หมดอายุบังคับใช้มานานแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ.2555 และมีการปรับปรุงมาตลอด เพราะมีผลกระทบโดยตรงต่อการวางแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในจังหวัด ขณะเดียวกันภาครัฐ ก็ตั้งใจควบคุมการแพร่กระจายของเมือง และอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวของจังหวัดไว้ จึงมีการออกกฎหมายผังเมือง ที่กำหนดการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรด้วยข้อกำหนดต่าง ๆ โดยรอบพัฒนาผังเมืองรวมฉบับใหม่ กำหนดให้จังหวัดนนทบุรีเป็นเมืองสำคัญในการรองรับการขยายตัวของเมืองและประชากรจากกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัย เป็นเมืองที่อยู่อาศัยชั้นดี เป็นเมืองเศรษฐกิจสร้างสรรค์ ศูนย์กลางการค้าและบริการ

ด้านเทศบาลเมืองบางกรวยที่ทำหน้าที่ในการดูแลพื้นที่ทำการศึกษาภาระหน้าที่หลักคือ การควบคุมดูแลการขออนุญาตก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ภายในพื้นที่ให้มีความถูกต้อง และดูแลสภาพความเป็นอยู่โดยทั่วไปของพื้นที่ชุมชน ซึ่งหน่วยงานในท้องถิ่นไม่ได้มีอำนาจในการ ควบคุมและจำกัดการพัฒนาโครงการต่าง ๆ มากนัก ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงไปของชุมชนที่ผ่านมามีความจำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือของคนในชุมชน เพื่อลดผลกระทบและสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นของเมือง ในเชิงมิติด้านสภาพสังคม เช่น การกำจัดขยะ การดูแลความสะอาด การสัญจรเคารพกฎหมาย ฯลฯ อันเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในการพัฒนาเมืองในอนาคต

### การเปลี่ยนแปลงที่นำไปสู่ออนาคตในพื้นที่

การเปลี่ยนแปลงของเมืองในปัจจุบันมีการขยายตัวและพัฒนาอยู่ตลอดเวลา แม้กระทั่งในพื้นที่ในตำบลวัดชลอ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในพื้นที่ยังคงมีอยู่ต่อไป และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ แต่จากสภาพแวดล้อมในชุมชนวัดชลอในปัจจุบันแล้วการพัฒนาในอนาคตอาจถึงจุดอิ่มตัว คือจุดที่โครงสร้างพื้นฐานเดิมสามารถรองรับได้ไหว การพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร นำมาสู่ผลกระทบหลักคือการสัญจรในพื้นที่ การที่การจราจรติดขัดไม่สะดวก กลายเป็นปัญหาสำคัญที่ทำให้คนย้ายออก และกลุ่มผู้มาอยู่ใหม่ก็เลือกที่อยู่ไกลขึ้นเพื่อแลกกับการเดินทางและสภาพแวดล้อมที่ดี เมื่อถึงจุดนั้นชุมชนวัดชลอ ก็จะถึงจุดที่ไม่สามารถพัฒนาต่อไปได้ กลายเป็นชุมชนที่มีความหนาแน่นสูง ที่มีความแออัดทั้งผู้คนและการเดินทาง การพัฒนาอาจเปลี่ยนไปเป็นลักษณะของการพัฒนาอาคารสูง หรือคอนโดมิเนียม แต่ด้วยข้อจำกัดด้านขนาดของถนนในพื้นที่ทำให้ไม่สามารถพัฒนาอาคารสูงได้ การพัฒนาดังกล่าวจึงเกิดขึ้นได้ยาก ส่วนการตัดถนนก็เป็นปัญหาที่กระทบกับผู้อยู่อาศัยเดิม ดังนั้น การควบคุมประชากรหรือการพัฒนาที่จะดึงคนเข้ามาในพื้นที่ จึงควรมีการจำกัดการพัฒนา เพื่อให้จำนวนประชากรในพื้นที่มีความเหมาะสม ไม่ให้มีจำนวนมากเกินไปจนโครงสร้างพื้นฐานของเมืองรับไหว เมื่อไม่สามารถปฏิเสธการพัฒนา แต่สามารถควบคุมให้เป็นไปในแนวทางที่เหมาะสมได้ ลักษณะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน เกิดจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ จึงทำให้มีต้นทุนในการพัฒนาบนพื้นที่ดินขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นข้อเสียอย่างมากในการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต เพราะการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนแปลงที่ดินขนาดใหญ่ เป็นการกำหนดกิจกรรมการใช้พื้นที่ถาวร เกิดการใช้พื้นที่ประเภทเดียว แตกต่างจากการพัฒนาโครงการขนาดเล็กที่มีการหมุนเวียนกิจกรรมได้ง่าย เช่น ที่อยู่อาศัยที่สามารถรื้อถอน เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เป็นร้านค้า หรือสำนักงานได้ แต่หมู่บ้านขนาดใหญ่ เมื่อนานวันไปพื้นที่ก็จะทรุดโทรม คนก็จะย้ายออกไปหาที่อยู่ใหม่ที่สภาพแวดล้อมดีขึ้น แต่ที่ดินก็ยังคงอยู่ภายในหมู่บ้านยังคงถูกควบคุมให้เป็นลักษณะของกิจกรรมการอยู่อาศัย ไม่

สามารถเปลี่ยนการใช้ที่ดินเป็นแบบอื่นได้ ทำให้บ้านถูกทิ้งร้าง ดังเช่นหมู่บ้านจัดสรรหลายแห่งในเขตเมืองที่มีความทรุดโทรม และถูกปล่อยทิ้งร้างไม่มีการใช้ประโยชน์

จากแผนการพัฒนาในอนาคตของจังหวัดนนทบุรี และผลการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่บริเวณตำบลบางกรวย อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ทำให้เห็นว่าการใช้พื้นที่ที่เป็นในลักษณะของการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรมที่ยังสามารถเติบโตต่อไปได้ เพราะพื้นที่ยังมีที่ว่างและตลาดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังมีพื้นที่อีกมาก แต่ขณะเดียวกันก็มีข้อจำกัดด้านเส้นทางการสัญจร และขนาดของถนนในพื้นที่มีขนาดเล็ก จึงไม่เพียงพอในการรองรับกิจกรรมที่เกิดขึ้น รูปแบบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่บางอย่าง อาจถูกกำหนดให้ไม่สามารถพัฒนาได้ ด้วยข้อจำกัดเหล่านั้น ส่งผลให้รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตมีแนวโน้มในการกลายเป็นชุมชนอยู่อาศัยหนาแน่น ผสมผสานกับพื้นที่พาณิชย์กรรมขนาดเล็กได้

### 6.3 สรุปสาระสำคัญจากการวิจัย

จากการศึกษาสามารถสรุปสาระสำคัญจากการวิจัยได้ดังนี้ การศึกษาพื้นที่ให้ทราบถึงที่มาและการพัฒนาของพื้นที่ที่ศึกษา สภาพปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ การวิเคราะห์หาสาเหตุการเปลี่ยนแปลงการพัฒนาเมือง การอธิบายสรุปแนวทางการพัฒนาพื้นที่ในชุมชน ดังนี้

#### 6.3.1 ที่มาและการพัฒนาการของพื้นที่ชุมชน

รูปแบบการเปลี่ยนแปลงของชุมชนวัดชลอ สามารถสรุปการพัฒนาพื้นที่แบ่งออกเป็น 3 ช่วงตามลักษณะการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร คือ ช่วงที่ 1 ก่อนปี พ.ศ.2540 ช่วงที่ 2 ปี พ.ศ.2541-พ.ศ.2550 และช่วงที่ 3 ปี พ.ศ.2551-พ.ศ.2563

ในช่วงแรก (ก่อนปี พ.ศ.2540) พื้นที่เป็นลักษณะของชุมชนอยู่อาศัยและประกอบอาชีพเกษตรกรรมทำสวน ลักษณะของพื้นที่พาณิชย์กรรม เพิ่งเริ่มต้นจากการพัฒนาถนนสายหลักในพื้นที่คือ ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ถนนบางกรวย-จตุรรม และถนนเทอดพระเกียรติ การขยายตัวเป็นไปอย่างช้าๆ เพราะลักษณะของการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรรยังอยู่ในช่วงเริ่มต้น จากการวิเคราะห์ข้อมูล Timeline สามารถเปรียบเทียบข้อมูลเหตุการณ์สำคัญ ซึ่งให้เห็นว่าช่วงเวลาดังกล่าวมีการบังคับใช้กฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับปี พ.ศ.2535 และข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ปี พ.ศ.2530 ซึ่งผู้วิจัยมีความเห็นว่าเป็นข้อกำหนดที่ยังไม่รัดกุมมากนักในการควบคุมและจัดการหมู่บ้านจัดสรรให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี เพราะยังมีหลายโครงการหลบเลี่ยงข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ด้วยการแบ่งขายที่ดินจำนวนน้อย พร้อมสัญญาปลูกสร้างแทน ทำให้สภาพของหมู่บ้าน



ในช่วงนี้ มีลักษณะที่ คับแคบ ถนนไม่เพียงพอ และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไม่ดีนักสะท้อนปัญหา มาจนถึงปัจจุบัน

ด้านพื้นที่สีเขียวและสภาพแวดล้อม ภายในพื้นที่มีจำนวนประชากรไม่มากนัก และการพัฒนาที่อยู่อาศัยยังมีจำนวนน้อย ทำให้พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่สีเขียว สำหรับการท่าเกษตรกรรม ทำสวน

ช่วงที่ 2 (ปี พ.ศ.2541-พ.ศ.2550) เป็นช่วงที่เศรษฐกิจเริ่มมีการฟื้นตัวจากสภาพเศรษฐกิจ ภาวะวิกฤตต้มยำกุ้ง จึงเริ่มมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นในพื้นที่ แต่เป็นโครงการขนาดเล็ก อาคาร บ้านเรือนเริ่มมีการเติบโตตามแนวถนนสายหลักของพื้นที่มากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการเริ่มพัฒนา โครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ของภาครัฐในช่วงเวลาเดียวกัน พร้อมกับการก่อสร้างถนนนครินทร์ ในปี พ.ศ.2545 ซึ่งนำการพัฒนาไปสู่พื้นที่บริเวณตำบลวัดชลอด้วย เพราะมีถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตัดผ่านและถนนนครินทร์ ยังสามารถใช้ถนนบางกรวย-ไทรน้อย เป็นทางลัดเข้าสู่กรุงเทพมหานครได้

ในด้านการเติบโตของเมืองจากเดิมเป็นเทศบาลตำบล ได้เปลี่ยนแปลงเป็นเทศบาลเมืองบางกรวย ด้านการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรก็มีการพัฒนาเพิ่มขึ้น ในช่วงเวลา 10 ปี เฉลี่ยประมาณ 14 โครงการ จะเห็นได้ว่าการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น เมื่อข้อกำหนดและกฎหมายต่าง ๆ มีการประกาศใช้ เช่น กฎหมายผังเมืองรวมนนทบุรี เทศบัญญัติ เทศบาลเมืองบางกรวย เป็นต้น

ช่วงที่ 3 (ปี พ.ศ.2551-พ.ศ.2563) เป็นช่วงที่มีการพัฒนาพื้นที่ ที่เปลี่ยนแปลงและเติบโตขึ้น เป็นจำนวนมาก ทั้งการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรร ภายในพื้นที่ใกล้เคียง จึงทำให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น เมื่อภาคเอกชนเข้ามาพัฒนาพื้นที่ อีกทั้งสภาพ เศรษฐกิจที่มีการขยายตัวและหดตัวตามสถานการณ์โลก จึงทำให้ภาครัฐออกมาตรการต่าง ๆ มา กระตุ้นเศรษฐกิจโดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่มีนโยบายส่งเสริมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ ประชาชน ก็เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เมืองมีการเติบโตมากขึ้นจากการซื้อที่อยู่อาศัย ต่อมาในปี พ.ศ.2554 เกิดเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ ส่งผลทำให้เมืองมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ให้สามารถรองรับ ภัยที่อาจเกิดขึ้นอีกในอนาคต เช่น การปรับปรุงเขื่อนกันน้ำและประตูน้ำให้สามารถใช้งานได้ เป็นต้น การปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของเมืองในด้านอื่น ๆ เช่น การพัฒนาถนนที่มีขนาดเล็กและทางระบาย น้ำขนาดเล็กที่ไม่เพียงพอต่อการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ทางเทศบาลก็เข้ามาดูแลให้ เป็นต้น แนวโน้มการ เติบโตในช่วงนี้จึงเป็นลักษณะของการกระจายออกไปในพื้นที่รอบนอก จากย่านใจกลางชุมชนที่ บริเวณวงเวียนบางกรวย-ไทรน้อย เพราะพื้นที่ศูนย์กลางเดิมมีการพัฒนาจนเต็มพื้นที่แล้ว โครงการที่ เกิดขึ้นส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดกลางจำนวนหลายร้อยหลังคาเรือน ที่เข้ามาพัฒนาพื้นที่ในส่วนที่ อยู่ลึกเข้าไปจากถนน โดยมีทางเชื่อมออกมายังถนนสาธารณะ ซึ่งเป็นผลจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น

โครงการบ้านเดี่ยวที่เกิดขึ้น ก็มีระดับราคาที่สูงขึ้นด้วย หลายโครงการจึงเน้นที่จะพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์จนถึงปัจจุบัน

### 6.3.2 สภาพปัญหาที่พบในการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ชุมชนที่ศึกษา

การเติบโตของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในช่วง พ.ศ.2550-พ.ศ.2561 หรือช่วง 10 ปี ที่ผ่านมา มีการเติบโตเป็นอย่างมาก มีอัตราการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นถึง 2 เท่า มีโครงการประมาณ 27 โครงการ เทียบกับช่วงปี พ.ศ.2540-พ.ศ.2549 ที่เฉลี่ยอยู่ประมาณ 14 โครงการ แสดงให้เห็นว่า การเติบโตของเมืองและการขยายตัวของเมืองมีการเพิ่มขึ้นอย่างมาก ประชาชนนิยมออกมาอาศัยอยู่ภายนอกเมืองหรือพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น และปัจจัยด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในด้านต่าง ๆ ที่ขยายตัวครอบคลุมพื้นที่ชานเมือง ทั้งมีระบบถนน ทางด่วน ทางรถไฟ ตรงข้ามกับด้านสภาพแวดล้อมและพื้นที่สีเขียว กลับมีปริมาณที่ลดลงมากอย่างเห็นได้ชัด จากการพัฒนาหมู่บ้านต่าง ๆ ที่กินพื้นที่ลึกเข้ามาในพื้นที่สีเขียวเดิม ที่เดิมในอดีตไม่มีการพัฒนาเพราะไม่สามารถเข้าถึงได้สะดวก เพราะไม่มีถนนตัดผ่าน ด้านการเกษตรและการทำสวน พบเห็นได้น้อยลงและแทบไม่มีการทำสวนเกษตรกรรมภายในพื้นที่แล้ว

การเข้ามาของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ทำให้รูปแบบการพัฒนาพื้นที่เปลี่ยนไป เป็นการพัฒนาบนพื้นที่ขนาดใหญ่ ที่อยู่ลึกออกไปจากถนน แล้วทางโครงการทำการพัฒนาพื้นที่ด้วยการสร้างถนนเชื่อมออกมากับถนนสาธารณะภายหลัง การเติบโตรูปแบบนี้เกิดขึ้นกับพื้นที่ทางฝั่งทิศตะวันตกของพื้นที่ทำการศึกษาด้วย คือ บริเวณถนนบางกรวย-จางถนนม ที่เดิมเป็นพื้นที่ที่อยู่ลึกเส้นทางคดเคี้ยว แต่ด้วยการพัฒนาถนนฝั่งตะวันตก หรือถนนราชพฤกษ์ ทำให้การพัฒนาหมู่บ้านก็เริ่มพัฒนามาเรื่อยๆ จนถึงตำบลวัดชะลอ เป็นการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรขนาดหลายร้อยแปลง เช่น โครงการของ AP (ประกอบด้วยโครงการ The City, Centro, Pleno) ที่มีการซื้อที่ดินลึกยาวจากถนนสาธารณะ (ถนนบางกรวย-จางถนนม) ปรับปรุงถนนเดิมและขยายถนนให้กว้างขึ้น ภายในโครงการก็พัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแยกย่อยหลายหมู่บ้านโดยใช้ถนนเส้นแกนหลักเส้นเดียวกัน การเติบโตรูปแบบนี้เรียกว่า เป็นการเติบโตระบบบงูแบ่ง (Cul-de-sac) เป็นรูปแบบทางสัญจรที่แผ่ขยายคล้ายกิ่งไม้ มีทางเข้าออกทางเดียว ทำให้ส่งผลกระทบต่อระบบถนนของชุมชนที่ไม่สามารถรองรับคนจำนวนมากได้โดยเฉพาะในช่วงเวลาเช้าและเย็น ที่ประชาชนออกมาจากที่พักเพื่อเดินทางไปทำงาน จึงเป็นส่วนหนึ่งของปัญหาผลกระทบจากการเข้ามาของคนจำนวนมากขึ้น จนทำให้โครงสร้างพื้นฐานของเมืองไม่เพียงพอ

### 6.3.3 การวิเคราะห์ถึงสาเหตุการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ชุมชนที่ศึกษา

ลักษณะการเติบโตและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรของพื้นที่ศึกษาจากการลงสำรวจพื้นที่ในปัจจุบันในพื้นที่ ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรีนั้น สามารถสรุปได้ถึงลักษณะการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ได้เป็น 2 รูปแบบ ดังนี้

1. การพัฒนาจากพื้นที่ว่างเปล่าเดิม เป็นรูปแบบที่พบได้เป็นส่วนมากในพื้นที่โดยเฉพาะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรร เพราะพัฒนาได้ง่ายด้วยลักษณะพื้นที่เดิมส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สีเขียวเดิมที่ไม่ได้มีการใช้งาน และราคาที่ถูกกว่าการซื้อที่ดินติดถนน และภายในพื้นที่เทศบาลและตำบลบางกรวยในช่วงแรก ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างจำนวนมาก มีเฉพาะชุมชนหมู่บ้านเกาะกลุ่มกันอยู่ เช่น หมู่บ้านสมชาย หมู่บ้าน ส.ภาณุรังษี เป็นต้น ต่อมาเมื่อเกิดการขยายตัวของพื้นที่ชานเมือง พื้นที่ศึกษา หรือตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี จึงเป็นเป้าหมายในการเข้ามาพัฒนา เพราะพื้นที่มีจุดที่สามารถเดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานครได้สะดวก จากโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ที่อยู่โดยรอบพื้นที่ ส่งผลให้มูลค่าที่ดินเติบโตพุ่งสูงอย่างมากในช่วงปี พ.ศ.2550 การพัฒนาในช่วงหลัง จึงนิยมที่จะพัฒนาด้วยการพัฒนาที่ดินที่อยู่ไกลจากถนนสาธารณะ แล้วทำการพัฒนาเฉพาะที่ดินแปลงเล็กติดถนนทำเป็นถนนเข้าไปสู่ที่ดินโครงการในภายหลัง ส่วนพื้นที่ติดถนนที่มีมูลค่าสูงก็จะถูกพัฒนาเป็นอาคารตึกแถวพาณิชย์กรรม การพัฒนาภายในพื้นที่ตลอดมา ระบบถนนภายในพื้นที่ไม่ได้มีการพัฒนามากนัก ยังคงรูปแบบเดิมมาตั้งแต่เริ่มต้น โดยมีถนนหลัก 3 สายเท่าเดิม ไม่ได้มีการตัดถนนใหม่ ด้วยพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ของชาวบ้านที่บริจาคมาเพื่อทำถนน การก่อสร้างอาคารชิดกับแนวถนนทำให้ถนนมีขนาดเล็ก ไม่สามารถขยายได้ มีพื้นที่คอดอยู่หลายจุดในพื้นที่ ทำให้การเติบโตของที่อยู่อาศัยและจำนวนคนที่มีมากขึ้น เป็นปัญหาอย่างมากในการสัญจรของประชาชนและกลุ่มคนในพื้นที่ดั้งเดิม แม้ในปัจจุบันจะมีการปรับขยายขอบทาง ปรับปรุงถนนตามซอยเล็กๆหมู่บ้านต่าง ๆ ปรับปรุงทางระบายน้ำ มากในช่วงหลายปีที่ผ่านมาแต่ก็ยังไม่มีความโน้มในการช่วยบรรเทาความหนาแน่นของการจราจรในถนนสาธารณะสายหลักได้

2. การพัฒนาจากโครงการส่วนต่อขยาย เป็นลักษณะการพัฒนาหมู่บ้านที่พบได้มากในบริเวณถนนเทอดพระเกียรติ เช่น พื้นที่หมู่บ้านธนากรวิลล่า และบางส่วนของหมู่บ้าน ส.ภาณุรังษี ที่เป็นโครงการเก่าดั้งเดิม มีพื้นที่ต่อเนื่องกัน เป็นการพัฒนาค่อยเป็นค่อยไป โดยใช้สาธารณูปโภคของโครงการเก่า เช่น ระบบถนน บ้างก็ขึ้นเป็นโครงการขนาดเล็กอาจเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 8-9 แปลงหรืออาคารตึกแถวผสมผสานกันไป บางปีก็หยุดการพัฒนาไป และกลับมาพัฒนาอีกครั้งในหลายปีต่อมา หรือตามสภาพเศรษฐกิจ การพัฒนาเป็นการพัฒนาบนพื้นที่ว่างที่ยังเหลืออยู่แทรกตัวไปตามหมู่บ้านอื่น ๆ ที่สร้างมาก่อน โดยมาเป็นหมู่บ้านแบบเปิดไม่ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลมาดูแล และถนนสัญจรภายในพื้นที่ก็มีการยกให้เป็นถนนสาธารณะ แตกต่างจากหมู่บ้านแบบระบบปิดในโครงการหมู่บ้านจัดสรรยุคปัจจุบัน

การพัฒนาจากโครงการส่วนต่อขยาย จึงไม่ได้มีผลกระทบต่อรูปแบบพื้นที่ของชุมชนมากนัก เนื่องด้วยจำนวนการพัฒนาไม่ได้มากและเป็นการพัฒนาในรูปแบบที่สอดคล้องกับชุมชนเดิม คือเป็นลักษณะของที่อยู่อาศัยเหมือนเดิม ไม่ได้เปลี่ยนแปลงการใช้งานพื้นที่มากเหมือนกับการพัฒนาบนพื้นที่ว่างเปล่าเดิมที่ไม่ได้มีกิจกรรมในรูปแบบที่ใกล้เคียงกัน ที่ทำให้เกิดผลกระทบได้มากกว่า ซึ่งพบได้มาในช่วงปี พ.ศ.2540-พ.ศ.2555 และในปัจจุบันการพัฒนาในรูปแบบนี้พบได้น้อยลงตามจำนวนพื้นที่ที่มีการพัฒนาจนเต็มพื้นที่แล้ว แต่จะพัฒนาในพื้นที่ไกลออกไปแทนเนื่องจากมีความสามารถในการพัฒนาได้ในจำนวนที่มากกว่า และมีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า

รูปแบบการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ เป็นในลักษณะของการพัฒนาจากศูนย์กลาง โดยมีศูนย์กลางที่มีลักษณะเป็นจุดศูนย์กลาง หรือ (Node) ชุมทางบริเวณแยกวงเวียนบางกรวยไทรน้อยที่เป็นย่านค้าขายและย่านชุมชนเดิม ที่อยู่ใกล้วัดริมน้ำที่เดิมใช้เส้นทางน้ำในการสัญจรไปมา ด้วยสภาพพื้นที่เป็นที่บรรจบของลำน้ำ 3 สาย และมีถนนตัดผ่าน ทำให้บริเวณนี้มีการเติบโตมากกว่าชุมชนริมน้ำในบริเวณอื่นของพื้นที่ เมื่อการเดินทางด้วยรถยนต์มีความสะดวกจึงหันกลับมา ใช้ถนนมากขึ้น บทบาทของชุมชนริมน้ำ ที่มีทางออกสู่ถนนน้อย ทำให้เข้าไปในพื้นที่ได้ยาก จึงมีการลดบทบาทลงที่สุดในที่สุด ทิศทางการพัฒนาเมืองเริ่มต้นจากส่วนที่พื้นที่ที่อยู่ใกล้กับทางเชื่อมต่อกับฝั่งกรุงเทพมหานคร แขวงบางพลัด ฝั่งโรงไฟฟ้า และฝั่งถนนเทอดพระเกียรติ ที่มีการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรมาตั้งแต่ยุคแรกๆ ด้วยทำเลที่อยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร พื้นที่นี้สามารถออกสู่สะพานพระราม 7 ได้สะดวก บ้านที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้มีฐานะที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ ภายหลังจึงเริ่มมีการพัฒนาตึกแถวทาว์นเฮาส์ตามความนิยมและสภาพของตลาด

ต่อมามีการพัฒนาถนนนครอินทร์จากทิศเหนือของพื้นที่ ทำให้มีการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรเริ่มมีการพัฒนาเข้ามาในพื้นที่ ตำบลวัดชลอ มากขึ้น พื้นที่ว่างที่เหลืออยู่ จึงถูกนำมาใช้งานโดยเฉพาะพื้นที่ฝั่งด้านทิศตะวันออกของพื้นที่ทำการศึกษา แม้จะอยู่ใกล้กับหมู่บ้าน ส.ภาณรังษี ที่เป็นหมู่บ้านขนาดใหญ่ แต่ด้วยพื้นที่ไม่มีถนนผ่านกลางพื้นที่ และถูกตัดด้วยทางรถไฟ ทำให้พื้นที่เดิมบริเวณนี้เป็นที่ตาบอดที่ไม่มีทางออกสู่ถนน ถูกปล่อยเป็นพื้นที่ว่าง หรือพื้นที่สวนเกษตรกรรม แต่พื้นที่บริเวณนี้เริ่มถูกพัฒนาในช่วงปี พ.ศ.2550 เป็นต้นมา

#### 6.3.4 สรุปและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของชุมชนในอนาคต

การพัฒนาภายในพื้นที่ชุมชนตำบลวัดชลอยังคงมีการเติบโตในด้านของการเป็นพื้นที่อยู่อาศัย และนโยบายของภาครัฐที่ส่งเสริมให้พื้นที่ในจังหวัดนนทบุรี เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดี แต่ในขณะเดียวกัน มาตรการที่ออกมา ยังได้รับเสียงตอบรับจากผู้พัฒนาที่ไม่ดีนัก เนื่องด้วยข้อจำกัดพื้นที่ดังกล่าว ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะในการแก้ไข คือ ภาครัฐควรให้ความสำคัญกับการบริการสาธารณะอื่น ๆ ให้ครบครัน มี การขยายถนนแก้ปัญหาการจราจรในด้านต่าง ๆ เพื่อเส้นทางสัญจรที่เชื่อมโยงการเดินทางให้มากขึ้น เป็นเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ให้มีมูลค่าเพิ่มขึ้น เพราะปัจจัยการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของ

ชุมชน ต้องสอดคล้องกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของเมือง แล้วค่อยเริ่มการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร ภาครัฐจึงควรออกแบบโครงสร้างพื้นฐานของเมืองให้รองรับ การสอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตได้ มากกว่าที่จะไปเน้นการเติบโตในเขตชานเมืองอื่น ๆ ทำให้เกิดการกระจายตัวของเมืองโดยขาดการควบคุม (Urban Sprawl)

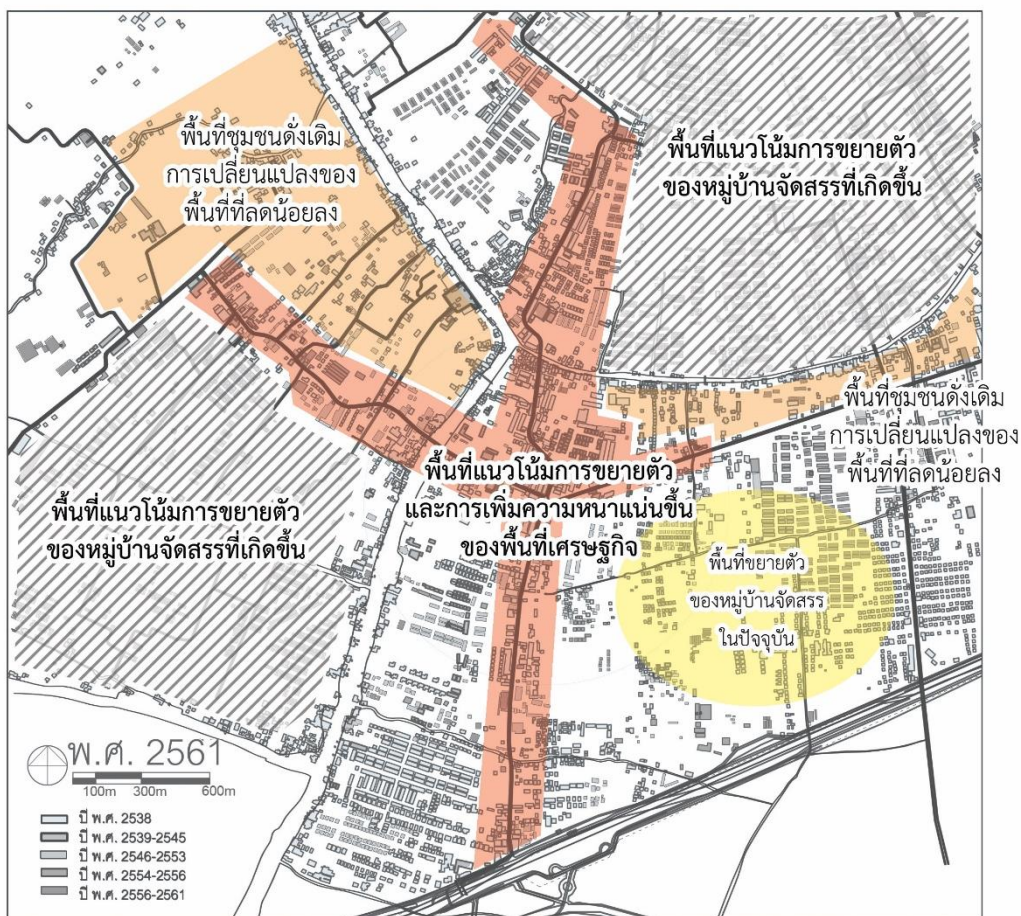
แนวโน้มการเติบโตของพื้นที่ชุมชนในอนาคตจากการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร สามารถสรุปได้จากข้อมูลที่ทำการศึกษาออกมาได้ 4 กลุ่มคือ

1. กลุ่มพื้นที่ชุมชนดั้งเดิมที่มีการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่น้อยลง หรือได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของหมู่บ้านจัดสรรน้อย เทียบกับข้อมูลแผนที่ย้อนหลังบริเวณนี้ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงมากนัก แม้จะอยู่ในช่วงขาขึ้นของภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ.2555 ซึ่งพื้นที่เดิมเป็นพื้นที่ของวัดและพื้นที่ชุมชนริมน้ำที่มีลักษณะเป็นชุมชนบ้านเดี่ยวของชาวบ้าน การพัฒนาจึงค่อนข้างทำได้ยาก มากกว่าการพัฒนาบนพื้นที่ว่าง

2. กลุ่มพื้นที่ขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน ที่เป็นพื้นที่ที่กำลังเติบโตในช่วงปี พ.ศ. 2560-พ.ศ.2563 มีลักษณะเป็นที่อยู่จัดสรรเป็นจำนวนมากภายในพื้นที่ มีการพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน และจะชะลอตัวได้ในอนาคต เมื่อขนาดพื้นที่ที่ใช้ในการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรมีน้อยลง

3. กลุ่มพื้นที่แนวโน้มการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในอนาคต เป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มการเติบโตสูงในช่วง 5-10 ปีก่อนหน้า มีการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ว่างพื้นที่สีเขียวกลายเป็นหมู่บ้านจัดสรรเป็นปริมาณที่มาก และการเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างมากพอที่จะพัฒนาได้ในอนาคต

4. กลุ่มพื้นที่แนวโน้มการขยายตัวและการเพิ่มความหนาแน่นมากขึ้นของพื้นที่เศรษฐกิจ อันเป็นผลมาจากการเติบโตของเมือง จากข้อมูลการเติบโตของพื้นที่บริเวณริมถนนสายหลัก เช่น ถนนบางกรวยไทรน้อย ถนนเทอดพระเกียรติ และถนนบางกรวยจางถนน ที่เริ่มมีการเติบโต ของอาคารพาณิชย์กรรม ห้างร้านต่าง ๆ ตลอดแนวถนน



ภาพที่ 101 สรุปแนวโน้มการเติบโตในอนาคต

#### 6.4 ข้อจำกัดในการวิจัย

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงของเมือง จากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชน ซึ่งยังมีข้อบกพร่องและข้อจำกัดบางประการ ดังนี้

4.1 การวิจัยครั้งนี้ยังไม่ได้มีการดำเนินการในขั้นตอนของการสำรวจความเห็นของภาคประชาชนในพื้นที่โดยรวม เป็นเพียงการสุ่มสอบถามข้อมูลโดยทั่วไป เพื่อให้ทราบลักษณะความเป็นมาของพื้นที่

4.2 ข้อมูลบางส่วนอาจมีความคลาดเคลื่อนจากสภาพพื้นที่จริง เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงของเมืองอยู่ตลอดเวลา

4.3 ข้อมูลนี้เป็นตัวอย่างของการศึกษาพื้นที่ในวงจำกัด จึงยังไม่สามารถนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้อ้างอิงการเปลี่ยนแปลงของเมืองทั้งหมดได้

4.4 กฎหมายและข้อกำหนดอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ เช่น ผังเมืองรวมของจังหวัดนนทบุรี ที่หมดยุคไปตั้งแต่ปีพ.ศ.2555 และในระหว่างทำการศึกษาอยู่ระหว่างการประกาศใช้ผังเมืองรวมฉบับของปี พ.ศ. 2561 (ปรับปรุงครั้งที่ 2) ฉบับชั่วคราว

## 6.5 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

### 6.5.1 การออกแบบเมืองและการพัฒนาพื้นที่เมืองในอนาคต

จากการศึกษาการออกแบบและพัฒนาพื้นที่ชุมชนในตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ทำให้ผู้วิจัยทราบที่มา สภาพปัญหาที่เกิดขึ้น โดยมีข้อเสนอแนะแนวทางการออกแบบเมือง ที่สอดคล้องกับแนวคิดในการพัฒนาเมือง ดังนี้

1. การควบคุมการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรร ควรเป็นการดูแลและ ควบคุมการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรไม่ให้หนาแน่นเกินไป เช่นการพัฒนาในพื้นที่ถนนขนาดเล็ก หรือห่างไกลชุมชนมากเกินไป

2. การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน การเน้นการพัฒนาโครงสร้างหลักของเมือง โดยเฉพาะโครงข่ายการสัญจรที่เป็นปัจจัยหลักสำคัญที่ทำให้เกิด การเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของชุมชน ควรมีการขยายขอบเขตทางให้สะดวกมากขึ้น การตัดเส้นทางสัญจรเพิ่มเติมที่สำคัญเพื่อกระจายความหนาแน่นออกไปในพื้นที่อื่น และการปรับปรุงทางสัญจรให้มีความปลอดภัยมากขึ้น เช่น การลดทางโค้งและการหักเลี้ยวของถนนให้น้อยลง

3 .การพัฒนาพื้นที่สีเขียวและพื้นที่สาธารณะสำหรับชุมชน การเน้นการพัฒนาพื้นที่สาธารณะเพื่อกิจกรรมสาธารณะของชุมชนมากขึ้น สร้างให้ชุมชนเดิมมีความน่าอยู่สภาพแวดล้อมที่ดี

4. การพัฒนาพื้นที่ทางเดินเท้า ในพื้นที่เศรษฐกิจของชุมชน การลดสภาพปัญหาจากการใช้รถยนต์ การส่งเสริมเส้นทางเท้าจะช่วยให้เกิดการมีชีวิตชีวาของเมือง เป็นการส่งเสริมย่านเศรษฐกิจของเมืองให้คึกคักมากขึ้น และเป็นเส้นทางเชื่อมโยง ทั้งชุมชนบ้านจัดสรรรุ่นใหม่ และชุมชนดั้งเดิมในพื้นที่ให้สัญจรกันได้อย่างสะดวกมากขึ้น และลดการใช้รถยนต์ส่วนตัวในพื้นที่ลง

### 6.5.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

จากการศึกษารูปแบบการพัฒนาเมืองของพื้นที่บริเวณ ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ได้ศึกษารูปแบบการเติบโตของชุมชน และการพัฒนาการของชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในพื้นที่ว่ามีความเกี่ยวข้องกับพื้นที่อย่างไร โดยจะให้เกิดประโยชน์ในการพัฒนาต่อในอนาคตงานวิจัยได้ในอนาคตได้ ดังนี้

5.1 การสำรวจข้อมูลด้านความคิดเห็นของประชาชน ในความรู้สึกของประชาชนในพื้นที่จะทำให้ทราบข้อมูลที่เป็นประโยชน์ และเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาเมืองให้มีความยั่งยืน

5.2 การใช้ข้อมูลจากงานวิจัย นำไปใช้ในการวางแผนการพัฒนาพื้นที่อย่างเป็นระบบ ในการวางแผนและควบคุมการพัฒนาพื้นที่ในด้านต่าง ๆ ให้มีความสมดุล ทั้งด้านที่อยู่อาศัย และด้านพาณิชย์กรรม ซึ่งในงานวิจัยนี้ได้ศึกษารายละเอียดของหมู่บ้านจัดสรรและ ลำดับการพัฒนาพื้นที่ในแต่ละปี เพื่อรายงานสรุปการเติบโตของพื้นที่ เพื่อใช้ในการกำหนดกฎและแนวทางพัฒนาพื้นที่ของชุมชนได้

5.3 หากมีการนำข้อมูลไปใช้ในการศึกษาเพิ่มเติม ควรศึกษาข้อมูลในเชิงลึก ที่สะท้อนปัญหาการพัฒนาในพื้นที่ เช่น สภาพปัญหาการระบายน้ำ การกำจัดของเสียในพื้นที่ และมูลค่าทางเศรษฐกิจในพื้นที่ เพื่อนำมาสู่การวิเคราะห์สภาพปัญหาของเมืองได้อย่างชัดเจนมากขึ้นได้

5.4 หากมีการนำข้อมูลไปใช้ในการศึกษาเพิ่มเติม ควรศึกษาลักษณะการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่อื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันเพื่อเปรียบเทียบกับรูปแบบการเติบโตของเมืองที่ทำการศึกษา เพื่อให้ได้ข้อสรุปที่หลากหลาย เป็นแนวทางในการศึกษาการเติบโตของพื้นที่ของชุมชนในประเทศไทยในอนาคตได้

การเปลี่ยนแปลงของเมืองจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านพื้นที่ของชุมชน พื้นที่ศึกษา : ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ได้ดำเนินการตามระเบียบวิธีวิจัย สำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์แล้ว สามารถสรุปผลที่ได้จากการสืบค้นข้อมูลในด้านต่าง ๆ การวิเคราะห์ข้อมูล สรุปผลที่ได้ และจัดทำข้อเสนอแนะในการศึกษารูปแบบการเปลี่ยนแปลงของเมือง อย่างไรก็ตามรูปแบบการศึกษาพื้นที่และการวิเคราะห์ยังมีแนวทางและวิธีการอื่นอีกมากในการศึกษาค้นคว้า ผู้วิจัยจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่า งานวิจัยนี้จะเป็นประโยชน์ในการวางแผนและออกแบบเมือง เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง โดยเฉพาะการเติบโตของเมืองในลักษณะชุมชนบ้านจัดสรรชานเมือง ที่เป็นลักษณะการพัฒนาเมืองที่ได้รับความนิยมในปัจจุบัน ให้มีกรอบแนวทางการพัฒนาที่ชัดเจนขึ้น ไม่สร้างผลกระทบให้กับชุมชนในพื้นที่เดิม เพื่อใช้ในการวางแผนการขยายตัวของเมืองในอนาคตได้



## รายการอ้างอิง

Carmonna, M., & others. (2003). *Public places, urban spaces: the dimensions of urban design*. Boston: Architectural Press/Elsevier.

กมลวรรณ แสงธรรมทวี. (2559). ผลกระทบจากการก่อสร้างถนนต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพในจังหวัดนนทบุรี วารสารเกษมบัณฑิต, 19(กันยายน – ตุลาคม), 11.

กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย. (2562). แผนพัฒนาท้องถิ่น พ.ศ.2561-2565: กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย.

กรมแผนที่ทหาร. (2562). ข้อมูลโครงการภาพถ่ายทางอากาศจังหวัดต่างๆ. Retrieved from

<https://www.rtsd.mi.th/MapInformationServiceSystem/rar/Aerial.rar>

กรมพัฒนาที่ดิน. (2563). ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินจังหวัดนนทบุรี: กองนโยบายและแผนการใช้ที่ดิน กรมพัฒนาที่ดิน.

กรมโยธาธิการและผังเมือง. (2549). เกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวม พ.ศ.2549. Retrieved from

[http://subsites.dpt.go.th/edocument/images/pdf/sd\\_urban/std\\_plan.pdf](http://subsites.dpt.go.th/edocument/images/pdf/sd_urban/std_plan.pdf)

กัญสุชญา สุวรรณคร. (2557). ธุรกิจอสังหาฯ ปี 57 ส่อซิม. Retrieved from

<https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/553355>

กิตติศักดิ์ วิทยาโกลเลศ. (2545). การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการตั้งถิ่นฐานจากชุมชนน้ำสู่เมืองบก ในพื้นที่เมืองฝั่งธนบุรี. (วิทยานิพนธ์ หลักสูตรปริญญาการวางผังเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง), คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

กูเกิล เอิร์ธ. (2563). ตำบลวัดชลอ. Retrieved from <https://earth.google.com/web/search/ตำบลวัดชลอ>

กูเกิลแมพ. (2562). ตำบล วัดชลอ. Retrieved from <https://goo.gl/maps/rUZOVf7nvxS1O7d4A>

เกษตรอำเภอบางกรวย. (2562). "แผนพัฒนาท้องถิ่น พ.ศ.2561-2565: งานวิเคราะห์นโยบายและแผน กองงานวิชาการ.

ข่าวคนนนท์. (2561). ประมวลภาพแห่เทียนพรรษาทางน้ำบางกรวย. Retrieved from

<https://www.facebook.com/konnontnews/posts/214945565887962/>

จินดารัตน์ โพธิ์นอก. (2553). ชานเมือง Retrieved from <http://www.royin.go.th/?knowledges> ชานเมือง-๑๔-ธันวาคม-๒๕๕๓

ดารณี ถวิลพิพัฒน์กุล. (2549). กระบวนการเป็นเมืองกับการเปลี่ยนแปลงทางสังคมในประเทศกำลังพัฒนา (4 ed.). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ทรงชัย ทองปาน. (2562). การขยายตัวของเมืองกับการลดลงของสวนทุเรียนนนท์. วารสารสังคมวิจัยและพัฒนา, 1(2).

เทศบาลนครนนทบุรี. (2557). แผนพัฒนาจังหวัดนนทบุรี 2557-2560. นนทบุรี: กองวิชาการและแผนงาน เทศบาลนครนนทบุรี

เทศบาลเมืองบางกรวย. (2562). แผนพัฒนาท้องถิ่น พ.ศ.2561-2565: งานวิเคราะห์นโยบายและแผน กองงานวิชาการ เทศบาลเมืองบางกรวย.

ไทยรัฐออนไลน์. (2559). ทางด่วนใหม่! เจาะ 9+1 ข้อควรรู้ ศรีรัช-วงแหวนรอบนอก ทำไม่ปัญหาเพียบ. Retrieved from <https://www.thairath.co.th/lifestyle/woman/699059>

ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ศ. (2561). สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2561 และแนวโน้ม ปี 2562. Retrieved from [https://www.reic.or.th/Upload/สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์กทม-ปริมณฑลไตรมาส3ปี2561-และแนวโน้มปี2562แก้ล่าสุด\(2\)\\_19356\\_1542375418\\_39809.pdf](https://www.reic.or.th/Upload/สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์กทม-ปริมณฑลไตรมาส3ปี2561-และแนวโน้มปี2562แก้ล่าสุด(2)_19356_1542375418_39809.pdf)

พลัส พร็อพเพอร์ตี้. (2561). เผยตลาดทาวน์โฮมมาแรง เทรนด์ทาวน์โฮมตอบรับไลฟ์สไตล์ได้ตรงจุดได้รับความสนใจ. Retrieved from <https://www.plus.co.th/articles/PLUS-2231/> พลัส-พร็อพเพอร์ตี้-เผยตลาดทาวน์โฮมมาแรง--เทรนด์ทาวน์โฮมตอบรับไลฟ์สไตล์ได้ตรงจุดได้รับความสนใจ

พอพันธ์ อูยานนท์ และคณะ. (2561). การคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรม : กรณีศึกษาพื้นที่การปลูกทุเรียน จังหวัดนนทบุรี. วารสารศรีนครินทรวิโรฒวิจัยและพัฒนา (สาขามนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์), 10(19).

มรกต วรชัยรุ่งเรือง. (2553a). ผลกระทบของชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่มีผลต่อการเข้าถึงชุมชนเดิม ในจังหวัดนนทบุรี. (วิทยานิพนธ์ มหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง), คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

มรกต วรชัยรุ่งเรือง. (2553b). ผลกระทบของชุมชนจัดสรรล้อมรั้วที่มีผลต่อการเข้าถึงชุมชนเดิมในจังหวัดนนทบุรี. (วิทยานิพนธ์ปริญญาการวางแผนภาคและเมือง), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

มานพ พงศทัต. (2527). รูปแบบการใช้ที่ดินระบบและโครงสร้างการสัญจรของกรุงเทพมหานคร: การพัฒนาและแนวโน้มในอนาคต. กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ยุวดี ศิริ. (2559). รายงานการวิจัย การพัฒนาการของที่ดินจัดสรร-การจัดสรรที่ดินที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการจัดสรรตั้งแต่ก่อน พ.ศ.2500-2530. Retrieved from <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/61184>

ราชกิจจานุเบกษา. (2555). เทศบัญญัติเทศบาลเมืองบางกรวย. Retrieved from <https://download.asa.or.th/03media/04law/cpa/mb/mb55-ntb-02.pdf>

วีณา ธีระโสภณ. (2558). ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต.

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2559). การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528-2559. Retrieved from [http://www.area.co.th/thai/area\\_announce/area\\_press.php?strquey=press\\_anno\\_cement1391.htm](http://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquey=press_anno_cement1391.htm)

- ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ กรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย. (2562). แผนที่แสดงพื้นที่น้ำท่วมซ้ำซาก ปี พ.ศ. 2548-2556. Retrieved from <http://122.155.1.141/cmsdetail.DOC-2.179/9817/>ข้อมูลพื้นที่น้ำท่วมซ้ำซาก+9+ปี
- สถานีวิทยุพิทักษ์สันติราษฎร์. (2562). โครงการปรับปรุงถนนบางกรวย-ไทรน้อย บริเวณคลองวัดกระโจมทอง-แยกเทอดพระเกียรติ. Retrieved from <http://fm91bkk.com/>โครงการปรับปรุงถนนบางกรวย-ไทรน้อย
- สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ องค์การมหาชน (GISTDA). (2562). ข้อมูลน้ำท่วม. Retrieved from <https://www.gistda.or.th/main/th/node/3366>
- องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี. (2561). ผังเมืองรวมนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 2) 2561. นนทบุรี: องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี.
- อริสา จันทรบุญทา. (2561). ความเป็นเมือง (Urbanization) และนโยบายของไทย. *FOCUSED AND QUICK (FAQ)*(128).
- อิสระ บุญยัง. (2560). ฟองสบู่สังหาริมทรัพย์ บทเรียนจากปี 2540-2560. Retrieved from <https://www.home.co.th/hometips/detail/87179>





## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล ภาณุรัฐ คงสมโอษฐ์  
วัน เดือน ปี เกิด 1 เมษายน 2531  
สถานที่เกิด ศรีสะเกษ  
วุฒิการศึกษา ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น  
ที่อยู่ปัจจุบัน 99/13 เดอะแคปปิตอล ราชปารถ-วิภา คอนโด ถ. ดินแดง แขวงสามเสนใน  
เขตพญาไท  
จังหวัดกรุงเทพมหานคร  
10400

