

บทที่ 4

สภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในพื้นที่สวนเดิม ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน เขตจอมทอง

จากการศึกษาในบทที่ผ่านมา พบว่าพื้นที่ฝั่งธนบุรีมีกระบวนการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สวนเป็นพื้นที่เมืองอย่างรวดเร็วภายหลังปี พ.ศ. 2500 เป็นต้นมา โดยมีนโยบายและแผนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรุงเทพมหานครและเส้นทางคมนาคมทางบกเป็นตัวกลางสำคัญในการเปิดสภาพการเข้าถึงให้กับพื้นที่เมืองได้รุกล้ำพื้นที่สวนและพื้นที่เกษตรกรรมได้โดยง่าย

สำหรับในบทนี้ จะเป็นการวิเคราะห์สภาพการตั้งถิ่นฐานและสภาพการดำเนินชีวิตในปัจจุบันของพื้นที่สวนเขตจอมทองและชุมชนต่างๆ เพื่อประเมินการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และค้นหาโอกาสหรือศักยภาพที่มีอยู่ ตลอดจนอุปสรรคและปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อใช้เป็นกรอบทางเลือกในการพัฒนาพื้นที่สวนเขตจอมทองต่อไป

ทั้งนี้ ได้แบ่งการศึกษา วิเคราะห์ และประเมินในประเด็นที่เกี่ยวข้องเพื่อสะท้อนสภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในพื้นที่สวนเดิมออกเป็น 3 ระดับ คือ ในระดับส่วนเมือง ระดับย่าน และระดับชุมชน ซึ่งต่างมีการเชื่อมโยงและส่งผลกระทบถึงกันและกัน

4.1 สภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในพื้นที่สวนเดิมระดับส่วนเมือง (เขตจอมทอง)

เป็นการพิจารณาโดยภาพรวมของทั้งพื้นที่เขตจอมทองและเขตใกล้เคียง ในประเด็นต่างๆ ดังนี้

4.1.1 ลักษณะทางภูมิศาสตร์

เขตจอมทองตั้งอยู่ทางด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โดยอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมือง (CBD) ประมาณ 6 – 10 กิโลเมตร และห่างจากแม่น้ำเจ้าพระยาประมาณ 2 กิโลเมตร ลักษณะทางภูมิศาสตร์เป็นพื้นที่ราบลุ่มภาคกลางที่อุดมสมบูรณ์ (Central Plain) และมีดินชุดธนบุรีซึ่งเหมาะแก่การทำเกษตรกรรม เช่น สวนหมาก สวนมะพร้าว สวนส้ม และสวนผลไม้ จึงเกิดเป็นชุมชนดั้งเดิมที่มีการตั้งถิ่นฐานอยู่ริมคลองมาเป็นเวลากว่า 100 ปี อาศัยระบบโครงข่ายลำน้ำเป็นเส้นทางสายหลักในการเดินทางและติดต่อสื่อสาร

แต่เนื่องจากมีระดับดินเดิมที่อยู่ในช่วง 0.00 – 1.00 เมตร จากระดับน้ำทะเลเฉลี่ยปานกลาง ในขณะที่ระดับน้ำในลำคลองท่วมสูงถึง 1.2 – 1.5 เมตร จากระดับน้ำทะเลเฉลี่ยปานกลาง ทำให้เกิดปัญหาในการระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่ ทั้งในช่วงฤดูน้ำหลาก การระบายน้ำฝน และการป้องกันน้ำเค็มที่มาจากน้ำทะเลหนุน

4.1.2 ขอบเขตการปกครอง

เขตจอมทองเป็นเขตที่อยู่ในรัศมีเขตเมืองชั้นในและเขตต่อเมืองด้านตะวันตกฝั่งธนบุรีของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 26.254 ตารางกิโลเมตร แบ่งออกเป็นรายแขวงและรายหมู่ ดังนี้

แขวงบางค้อ	มี - หมู่	คิดเป็นพื้นที่	3.375	ตารางกิโลเมตร
แขวงบางขุนเทียน	มี 11 หมู่	คิดเป็นพื้นที่	5.789	ตารางกิโลเมตร
แขวงจอมทอง	มี 11 หมู่	คิดเป็นพื้นที่	5.677	ตารางกิโลเมตร
แขวงบางมด	มี 11 หมู่	คิดเป็นพื้นที่	11.413	ตารางกิโลเมตร

อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	ติดต่อกับเขตภาษีเจริญ โดยมีคลองรางบัว คลองสวนหลวง คลองวัดโคกอน คลองตาม่วง คลองวัดนางชี และเขตธนบุรี โดยมีคลองวัดใหม่ ยายนุ้ย คลองด่าน เป็นเส้นแบ่งเขต
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับเขตธนบุรี โดยมีคลองบางสะแก และเขตราษฎร์บูรณะ โดยมีคลองบางปะแก้ว และถนนสุขสวัสดิ์ เป็นเส้นแบ่งเขต
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับเขตภาษีเจริญ โดยมีคลองตาจ๋า คลองวัดหงส์ และเขตบางขุนเทียน โดยมีคลองสนามชัย คลองวัดกก คลองบัว เป็นเส้นแบ่งเขต
ทิศใต้	ติดต่อกับเขตบางขุนเทียน โดยมีคลองตาสุก คลองบางมด เขตทุ่งครุ โดยมีคลองยายจำปี เป็นเส้นแบ่งเขต

4.1.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตจอมทองปัจจุบัน (พ.ศ. 2544) พบว่า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นพื้นที่อาคารปลูกสร้าง 8,419.80 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 51.31 ของพื้นที่ทั้งหมด (Built-up area) ส่วนการใช้

ประโยชน์ที่ดินอื่นจะเป็นพื้นที่ทางการเกษตร ถนน คลอง ที่ว่างและอื่นๆ 7,988.90 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 48.69 ของพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่ปลูกสร้างอาคารส่วนใหญ่จะเกาะตัวกันตามแนวถนน และแนวคลอง (ดังตาราง 4.1.3-1 แผนภูมิ 4.1.3-1 และแผนภูมิ 4.1.3-2)

ในขณะที่การเปรียบเทียบลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตจอมทองปี พ.ศ. 2530 และปี พ.ศ. 2544 (ดังแผนที่ 4.1.3-1 และแผนที่ 4.1.3-2) พบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยทั่วไปเป็นแบบผสม (Mixed Land use) มีการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภทปะปนอยู่ด้วยกันดังนี้

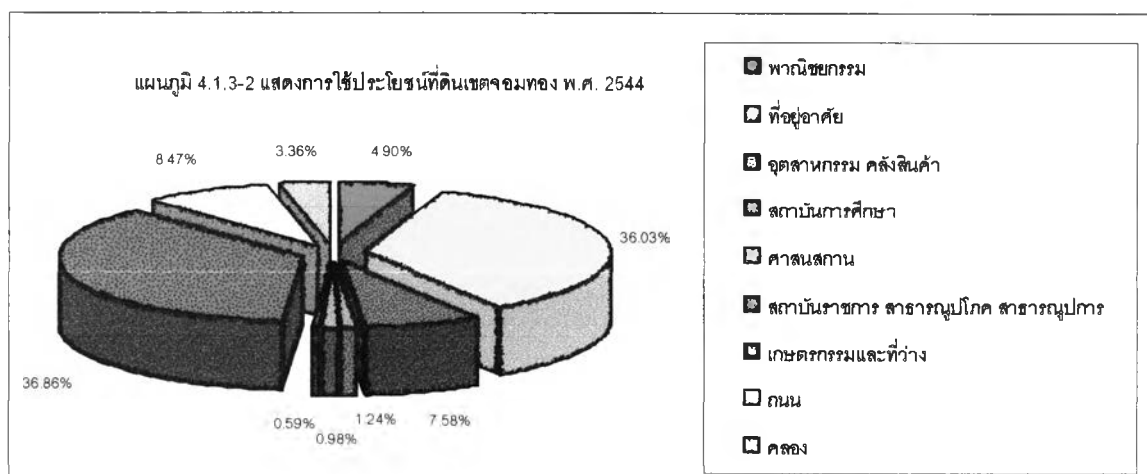
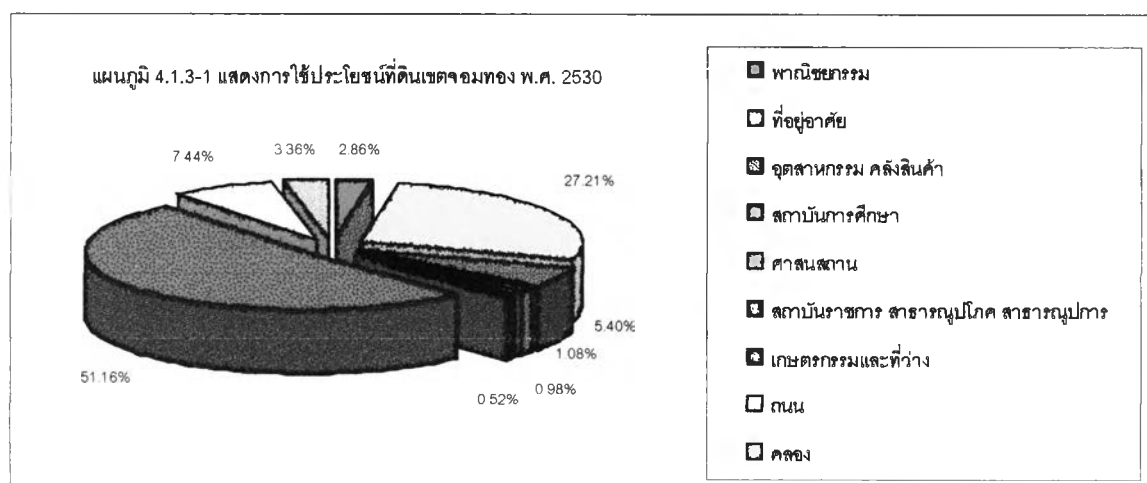
1) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีพื้นที่ประมาณ 468.70 ไร่ ในปี พ.ศ. 2530 คิดเป็นร้อยละ 2.86 ของพื้นที่เขตจอมทอง และเพิ่มขึ้นเป็น 803.80 ไร่ ในปี พ.ศ. 2544 คิดเป็นร้อยละ 4.90 ของพื้นที่เขตจอมทอง คิดเป็นสัดส่วนที่เพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 71.50 ของพื้นที่พาณิชยกรรมเดิม ส่วนใหญ่เกาะกลุ่มอยู่บริเวณสองฟากถนนสุขสวัสดิ์และถนนจอมทองบริเวณหมู่ 1, 3 และหมู่ 5 ในแขวงจอมทอง ในบริเวณที่มีการเข้าถึงสะดวก และบริเวณที่มีการปลูกสร้างอาคารหนาแน่น ลักษณะอาคารจะเป็นอาคารพาณิชย์และตึกแถวที่มีความสูง 3 – 4 ชั้น นอกจากนี้พื้นที่ในบริเวณนี้แล้วยังมีการกระจายตัวอยู่บริเวณริมถนนเอกชัย และบริเวณถนนกำนันมนันบริเวณหมู่ 4 ของแขวงบางขุนเทียน ส่วนอาคารสูงหรืออาคารสำนักงาน จะเกาะตัวตามแนวถนนพระรามที่ 2 ซึ่งมีแนวโน้มเป็นบริเวณที่มีการพัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่เป็นอาคารสำนักงานในอนาคต

2) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย เป็นการที่ใช้ประโยชน์ที่ดินที่มากเป็นอันดับ 2 รองจากพื้นที่เกษตรกรรม โดยมีพื้นที่ประมาณ 4,464.20 ไร่ ในปี พ.ศ. 2530 คิดเป็นร้อยละ 27.21 ของพื้นที่เขตจอมทอง และเพิ่มขึ้นเป็น 5,911.40 ไร่ ในปี พ.ศ. 2544 คิดเป็นร้อยละ 36.03 ของพื้นที่เขตจอมทอง คิดเป็นสัดส่วนที่เพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 32.42 ของพื้นที่อยู่อาศัยเดิม ส่วนใหญ่เกาะกลุ่มกันหนาแน่นบริเวณสองฟากถนนสายหลัก และสายรองในช่วง 1 กม. จากแนวถนนสายหลัก เช่น ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนจอมทอง ถนนเอกชัย ถนนวุฒากาศ ถนนพระรามที่ 2 และบริเวณริมคลองสายหลักต่างๆ ทั้งสองฝั่งที่เคยเป็นชุมชนเดิม ตรงบริเวณพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกและพื้นที่ที่เป็นแหล่งงาน โดยมีลักษณะของอาคารในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงเป็นอาคารบ้านจัดสรร ตึกแถวพักอาศัย 2 - 4 ชั้น ส่วนบ้านพักอาศัยที่อยู่ติดกับพื้นที่สวนลักษณะอาคารเป็นบ้านเดี่ยว 1 – 2 ชั้น วัสดุมีทั้งอาคารไม้ ครึ่งตึกครึ่งไม้ อาคารตึก และอาคารแบบตะวันตก โดยสรุปสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ในพื้นที่เขตจอมทอง ถูกใช้เพื่อการอยู่อาศัยในสัดส่วนที่สูงมากที่สุด เมื่อเทียบกับการใช้พื้นที่อาคารทั้งหมด

ตาราง 4.1.3-1 แสดงการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตจอมทอง พ.ศ. 2530 กับ พ.ศ. 2544

ประเภทการใช้ที่ดิน	2530		2544		การเปลี่ยนแปลง พื้นที่ (ไร่)	สัดส่วน % การเปลี่ยนแปลง
	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ		
พาณิชยกรรม	468.700	2.856	803.800	4.899	335.100	71.496
ที่อยู่อาศัย	4.464.200	27.206	5.911.400	36.026	1.447.200	32.418
อุตสาหกรรม คลังสินค้า	885.700	5.398	1.244.000	7.581	358.300	40.454
สถาบันการศึกษา	177.400	1.081	203.000	1.237	25.600	14.431
ศาสนสถาน	160.800	0.980	160.800	0.980	0.000	0.000
สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ	84.700	0.516	96.800	0.590	12.100	14.286
เกษตรกรรมและที่ว่าง	8.394.700	51.160	6.048.100	36.859	-2.346.600	27.953
ถนน	1.221.500	7.444	1.389.800	8.470	168.300	13.778
คลอง	551.000	3.358	551.000	3.358	0.000	0.000
เขตจอมทอง	16.408.700	100.000	16.408.700	100.000	0.000	0.000

ที่มา : โครงการจัดทำแผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร เขตจอมทอง





ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4.1.3-1 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตจอมทอง พ.ศ. 2530

<p>สัญลักษณ์</p> <p>ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย</p> <p>ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม</p> <p>ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า</p> <p>ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม</p> <p>ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา</p> <p>ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ</p> <p>ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา</p> <p>ที่ว่าง</p>		<p> แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองในพื้นที่ส่วนเดิม ฝั่งธนบุรี กรณีศึกษา ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร</p>
		<p> ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
		<p></p> <p> 0 0.5 1 กม.</p>



ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4.1.3-2 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตจอมทอง พ.ศ. 2544

<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ที่ว่าง 		<p>แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองในพื้นที่ส่วนเดิม ฝั่งธนบุรี คณะศึกษาศาสตร์ ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร</p>
		<p>ภาควิชาการวางผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>

3) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า มีพื้นที่ประมาณ 885.70 ไร่ ในปี พ.ศ. 2530 คิดเป็นร้อยละ 5.40 ของพื้นที่เขตจอมทอง และเพิ่มขึ้นเป็น 1,244.00 ไร่ ในปี พ.ศ. 2544 คิดเป็นร้อยละ 7.58 ของพื้นที่เขตจอมทอง คิดเป็นสัดส่วนที่เพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 40.45 ของพื้นที่อุตสาหกรรมเดิม ส่วนใหญ่เกาะกลุ่มกันบริเวณถนนสุขสวัสดิ์ และถนนพระรามที่ 2 บริเวณหมู่ 2, 3, 4 และหมู่ 5 ในแขวงจอมทอง และบริเวณสองฟากถนนเอกชัย ในแขวงบางขุนเทียน ส่วนการกระจายตัวจะอยู่บริเวณริมถนนเอกชัย ถนนพระรามที่ 2 และถนนจอมทอง อุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยพื้นที่ทั้งสองบริเวณนี้มีโรงงานอุตสาหกรรม และมีการจ้างงานจำนวนมาก ส่วนการกระจายตัวในพื้นที่อื่นจะมีอยู่ในบริเวณสองฟากถนนเอกชัย และตามซอยต่างๆ สภาพของการปลูกสร้างอาคารมีทั้งอาคารที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรม อาคารตึกแถว โกดังเก็บของ และโรงงานขนาดเล็ก

4) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา มีพื้นที่ประมาณ 177.40 ไร่ ในปี พ.ศ. 2530 คิดเป็นร้อยละ 1.08 ของพื้นที่เขตจอมทอง และเพิ่มขึ้นเป็น 203 ไร่ ในปี พ.ศ. 2544 คิดเป็นร้อยละ 1.24 ของพื้นที่เขตจอมทอง ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ริมถนนสายหลัก โดยประกอบด้วยโรงเรียนระดับอนุบาล ประถมและมัธยมศึกษา การกระจายตัวของโรงเรียนโดยทั่วไปจะอยู่ในบริเวณพื้นที่ชุมชนและอยู่ติดกับวัดที่เกิดขึ้นทั้งตามแนวลำน้ำและแนวถนน

5) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศาสนสถานที่เป็นวัด ในปี พ.ศ. 2544 มีพื้นที่ประมาณ 160.80 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.98 ของพื้นที่เขตจอมทอง ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ใกล้ย่านชุมชนตามแนวคลอง ซึ่งเป็นลักษณะของการตั้งถิ่นฐานของชุมชนภาคกลางมาแต่อดีต โดยเฉพาะบริเวณสองฝั่งคลองสนามชัย คลองบางขุนเทียน คลองบางมด และแนวคลองย่อยสายต่างๆ

6) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในปี พ.ศ. 2530 มีพื้นที่ประมาณ 84.70 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 0.52 ของพื้นที่เขตจอมทองและเพิ่มขึ้นเป็น 96.80 ไร่ ในปี พ.ศ. 2544 คิดเป็นร้อยละ 0.59 ของพื้นที่เขตจอมทอง ส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ริมถนนเอกชัย บริเวณหมู่ 4 ของแขวงบางขุนเทียน ถนนจอมทอง และถนนพระรามที่ 2

7) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ซึ่งในอดีตมีการใช้ประโยชน์ที่ดินมากที่สุดคือ มีพื้นที่ประมาณ 8,394.70 ไร่ ในปี พ.ศ. 2530 คิดเป็นร้อยละ 51.16 ของพื้นที่เขตจอมทอง และลดลงเหลือ 6,048.10 ไร่ ในปี พ.ศ. 2544 คิดเป็นร้อยละ 36.86 ของพื้นที่เขตจอมทอง พื้นที่การเกษตรส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ทางด้านตอนเหนือโดยอยู่ในบริเวณหมู่ 6 - 9 และหมู่ 11 ในแขวงบางขุนเทียน ทางด้านตอนกลางจะอยู่ในบริเวณหมู่ 6 - 11 ในแขวงจอมทอง และตอนใต้ของเขตจะอยู่ในบริเวณ หมู่ 4 - 8, 10, 11 ในแขวงบางมด จะเห็นว่าพื้นที่เกษตรจะอยู่ใน 3 บริเวณหลักทั้งตอนบน ตอนกลาง และตอนล่างของเขตจอมทอง สภาพของสวนผลไม้ในบริเวณนี้ส่วนใหญ่ ยังคงมีสภาพที่สมบูรณ์อยู่ แม้จะมีการ

รัตนกวี และถนนพทุธบูชา นอกจากนั้นจะเป็นซอยความยาวต่างๆ กัน จำนวน 114 ซอย ในจำนวนนี้มีซอยที่มีความยาวและใช้เป็นทางลัดที่สำคัญหลายซอย เช่น ซอยวัดสี่สุก ซอยสุขสวัสดิ์ 14 ซอยเลิศพัฒนาเหนือ และซอยเลิศพัฒนาใต้ เป็นต้น

สำหรับความยาวถนนหลักและถนนรองในพื้นที่เขตมีประมาณ 20 กิโลเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 1.7 ของพื้นที่เขตจอมทองซึ่งมีอยู่ประมาณ 26.254 ตารางกิโลเมตร การเดินทางเข้าออกจากเขตสู่ศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จำเป็นต้องอาศัยถนนหลักที่พาดผ่านในเขตติดต่อดังนี้ คือ

- ถนนพระรามที่ 2 (ธนบุรี – ปากท่อ) เป็นถนนคอนกรีตขนาด 8 ช่องจราจร มีเกาะกลาง และมีทางขนานอีกข้างละ 2 ช่องจราจร ต้นทางแยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ทางด้านตะวันออกของเขตจอมทองมุ่งไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้สามารถขึ้นทางด่วนเฉลิมมหานครห่างจากทางแยกประมาณ 500 เมตร ระยะทางในเขตประมาณ 4,200 เมตร สภาพการจราจรจึงหนาแน่น มีอาคารใหญ่ตามแนวเส้นทาง และมีทางแยกตัดกับถนนเอกชัยนอกพื้นที่เขตจอมทอง

- ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นถนนสายหลักสำคัญทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ต่อจากถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เป็นถนนคอนกรีตขนาด 8 ช่องจราจร มีเกาะกลาง ทิศทางถนนมุ่งตะวันออกเฉียงใต้ไปทางพระประแดง ผ่านทางตะวันออกของเขตจอมทอง ระยะทางในเขตประมาณ 1,600 เมตร มีการจราจรหนาแน่นเชื่อมต่อกับถนนพระรามที่ 2 เพื่อไปจังหวัดสมุทรสาคร หรือขึ้นทางด่วนเฉลิมมหานคร (ชั้นที่ 1)

- ถนนจอมทอง เป็นถนนสายรองตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร แต่ถือว่าเป็นสายหลักของเขต เป็นถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลาง เขตทางกว้าง 15 - 20 เมตร สองข้างทางเป็นอาคารแถวที่เป็นทั้งร้านค้าและที่อยู่อาศัย มีซอยแยกทั้งสองฝั่งถนนจำนวนมาก การจราจรหนาแน่นเกือบตลอดวันในช่วงวันทำงานปกติ ต้นทางเชื่อมต่อกับถนนสุขสวัสดิ์ และปลายทางเชื่อมกับถนนเอกชัย ความยาวถนนจอมทองประมาณ 2,000 เมตร

- ถนนเอกชัย เป็นถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลาง (นอกจากบริเวณด้านหน้าตลาดปิ่นทอง) เขตทางกว้าง 15 – 18 เมตร ต้นทางต่อจากถนนจอมทองตรงแยกถนนวุฒากาศ การจราจรค่อนข้างหนาแน่น โดยเฉพาะตรงทางแยกถนนวุฒากาศจะมีการจราจรแน่นมาก มีซอยแยกทั้งสองฝั่งถนนเป็นระยะ ประชากรอยู่อย่างหนาแน่น ระยะทางในเขตจอมทองประมาณ 2,358 เมตร

- ถนนวุฒากาศ เป็นถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลาง เขตทางกว้าง 15 - 18 เมตร ต้นทางแยกจากจุดต่อเชื่อมถนนจอมทองและถนนเอกชัย การจราจรค่อนข้างหนาแน่นเกือบ

ตลอดทั้งวันมีซอยแยกทั้งสองฝั่งถนนเป็นระยะ ประชากรอยู่หนาแน่น ระยะทางในเขตจอมทองประมาณ 1,500 เมตร

- ถนนรัตนกวี เป็นถนนลาดยางขนาด 2 ช่องจราจร เขตทางประมาณ 12 – 20 เมตร แนวเส้นทางบางตอนคดโค้งและหักศอก สองข้างทางจะมีทั้งบ้านเรือนและโรงงานหนาแน่นเป็นช่วงๆ เป็นทางลัดและทางเชื่อมระหว่างถนนจอมทองและถนนพระรามที่ 2

นอกจากนี้ยังมีรถไฟฟ้าชานเมือง สายวงเวียนใหญ่ – มหาชัย ระยะทาง 31 กิโลเมตร หยุดให้บริการ 3 สถานีในพื้นที่เขตจอมทอง คือ สถานีจอมทอง (วัดราชโอรส) สถานีวัดไทร และสถานีวัดสิงห์วิ่งให้บริการวันละ 34 เที่ยว ระหว่าง 05.30 – 20.00 น. ณ สถานีวงเวียนใหญ่ และ 04.30 – 19.00 น. ณ สถานีมหาชัยค่าโดยสาร 3 – 10 บาท ขึ้นอยู่กับระยะทาง

2) ระบบคมนาคมทางน้ำ

คูคลองในพื้นที่เขตจอมทองมีเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะคลองสายหลักและคลองแยกมีจำนวน 58 คลอง นอกจากนี้ยังมีลำกระโดงต่างๆ ในพื้นที่สวนอีก คลองหลักในพื้นที่เขต คือ คลองบางขุนเทียน คลองสนามชัย และคลองดาวคะนอง ส่วนคลองสายรอง คือ คลองบางมด คลองบางระแนะ และคลองบางประทุน โดยคลองเหล่านี้ยังมีบทบาทสำคัญในพื้นที่ โดยเฉพาะการสัญจรทางน้ำ เพื่อการขนส่งผลผลิตทางการเกษตร และค้าขายเล็กๆ น้อยๆ ของผู้คนในท้องถิ่น

อย่างไรก็ดี สภาพของลำคลองในปัจจุบันมีบางแห่งตื้นเขิน น้ำในคลองเน่าเสียมีกลิ่นเหม็น เนื่องจากการปิดประตูกั้นน้ำต่างๆ ประกอบกับมีทางเลือกให้เดินทางทางถนนและทางรถไฟได้สะดวกกว่าเดิม ทำให้ผู้ที่อาศัยอยู่ตามริมคลองมาใช้บริการคมนาคมทางบกแทน เช่น บริเวณคลองสนามชัยและคลองบางขุนเทียน ประชาชนสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าสายวงเวียนใหญ่ – มหาชัย ซึ่งสะดวกกว่าการใช้เรือโดยสารสาธารณะที่มีเส้นทางเดียว คือ จากสะพานพุทธ – วัดเลา ผ่านคลองบางขุนเทียน – คลองสนามชัย – ตลาดน้ำวัดไทร - วัดเลา และให้บริการในช่วงเช้าเพียง 2 เที่ยว คือ เที่ยว 07.00 น. และ 08.00 น. ช่วงเย็นมีเฉพาะเที่ยว 16.00 น. คิดค่าโดยสาร 7 – 12 บาท ขึ้นอยู่กับระยะทาง

4.1.5 โครงสร้างเศรษฐกิจ สังคมและประชากร

จากการที่กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางทางด้าน การปกครอง เศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ ทำให้พื้นที่เมืองมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว และแผ่ขยายออกไปเป็นบริเวณต่อเมืองและพื้นที่ชานเมือง โดยเฉพาะในพื้นที่เกษตรกรรมดั้งเดิมบริเวณฝั่งธนบุรี ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทาง

เศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่จากเดิมที่เน้นหนักในการผลิตสาขาปฐมภูมิ (เกษตรกรรม) มาเป็นสาขาทุติยภูมิและตติยภูมิ (อุตสาหกรรม การค้า และการบริการ) ซึ่งการขยายตัวดังกล่าวและการตัดถนนสายหลักทำให้พื้นที่เขตจอมทองมีจำนวนสถานประกอบการเพิ่มมากขึ้นเพื่อให้สามารถรองรับกับการให้บริการทั้งในพื้นที่เขตเมือง เขตต่อเมือง และเขตชานเมือง โดยเฉพาะแนวถนนพระรามที่ 2 ที่มีแนวโน้มการพัฒนาเป็นแหล่งอาคารสำนักงาน จึงถือได้ว่าเขตจอมทองมีฐานเศรษฐกิจของเมืองที่เป็นทั้งแหล่งงานและแหล่งเงินอยู่ในพื้นที่ โดยเฉพาะด้านการค้าและการบริการในระดับแขวงบางมดและแขวงจอมทองที่มีการขยายตัวตามการเติบโตของจำนวนประชากร ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและหมู่บ้านบ้านจัดสรรตามแนวถนนพระรามที่ 2 และการเป็นปากทางเข้าออกเมืองระหว่างกรุงเทพมหานครกับเขตปริมณฑล รวมทั้งการเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งในโครงการสร้างศูนย์การคมนาคมขนส่งทางด่วนได้

ในขณะที่พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าบริเวณถนนสุขสวัสดิ์ ถนนรัตนกวี ถนนจอมทอง ถนนเอกชัย และถนนพระรามที่ 2 ก็มีสัดส่วนการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น โดยได้รับอิทธิพลจากแผนการกระจายตัวแหล่งงานจากเขตชั้นในกรุงเทพมหานครประกอบกับการเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมเดิมที่มีลักษณะของการเกาะกลุ่มจนเกิดเป็นย่านที่เชื่อมต่อกับเขตชานเมืองและปริมณฑลทางด้านตะวันตกอยู่แล้ว

กระบวนการเปลี่ยนแปลงข้างต้นย่อมจะทำให้พื้นที่ส่วนหรือพื้นที่เกษตรกรรมลดลงอย่างต่อเนื่องและถูกแทนที่ด้วยการใช้ที่ดินเพื่อที่พักอาศัย การค้าและการบริการ หรืออุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งทำให้จำเป็นจะต้องมีการพัฒนาการบริการพื้นฐานเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย ไม่ว่าจะเป็นโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ตลอดจนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ โดยเฉพาะความต้องการถนนกับการสัญจรสาธารณะ และการระบายน้ำเสีย

สำหรับลักษณะโครงสร้างทางสังคมในเขตจอมทอง พบว่า มีการพัฒนาในระดับความเป็นเมืองที่สูงขึ้นจนเข้าสู่สังคมเมือง โดยเฉพาะพื้นที่ที่ติดกับถนนสายหลักและสายรอง ส่วนชุมชนเก่าแก่ที่อาศัยอยู่ริมคลองส่วนใหญ่ ทั้งชุมชนที่อยู่ในเมืองและในพื้นที่เกษตรกรรมจะยังคงมีเอกลักษณ์และใช้ชีวิตที่ค่อนข้างเรียบง่าย มีวัดเป็นศูนย์รวมทางสังคม ซึ่งชุมชนเหล่านี้ยังมีชีวิตผูกพันอยู่กับการอาศัยน้ำจากแม่น้ำลำคลอง มีการสัญจรทางน้ำเพื่อการเดินทางและขนส่งผลผลิตทางการเกษตร ตลอดจนจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวัน โดยเฉพาะในพื้นที่สี่เหลี่ยมแขวงบางมดหมู่ที่ 4, 5, 7, 8 และ 10 แขวงจอมทองหมู่ที่ 6, 9, 10 และ 11 แขวงบางขุนเทียนหมู่ที่ 6, 7, 8 และ 9 และแขวงบางค้อในพื้นที่ตอนบนติดกับเขตภาษีเจริญ

อย่างไรก็ตาม ระบบสังคมดั้งเดิมมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงไปเป็นสังคมแบบชุมชนเมือง โดยมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการตั้งถิ่นฐานและลักษณะรูปทรงของอาคารเป็นแบบสมัยใหม่ เนื่องมาจากการได้รับระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่ การย้ายเข้าของประชากรที่เพิ่มมากขึ้น และการลดลงของพื้นที่สวนหรือพื้นที่เกษตรกรรมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลต่อการประกอบอาชีพทางการเกษตรที่ลดลง และเกิดเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ต้องอาศัยเทคโนโลยีและการคมนาคมขนส่งทางถนนมากยิ่งขึ้น

ตารางที่ 4.1.5-1 แสดงจำนวนประชากรเขตจอมทอง จำแนกตามกลุ่มอายุ พ.ศ. 2544

ช่วงอายุ (ปี)	จำนวนประชากร			สัดส่วนประชากร (ร้อยละ)		
	พ.ศ. 2544			พ.ศ. 2544		
	ชาย	หญิง	รวม	ชาย	หญิง	รวม
0 - 4 ปี	5,081	4,677	9,758	6.36	5.46	5.89
5 - 9 ปี	6,377	6,153	12,530	7.98	7.19	7.57
10 - 14 ปี	6,344	5,927	12,271	7.94	6.92	7.41
15 - 19 ปี	6,768	6,515	13,283	8.47	7.61	8.02
20 - 24 ปี	7,231	7,404	14,635	9.05	8.65	8.84
25 - 29 ปี	6,906	7,553	14,459	8.64	8.82	8.73
30 - 34 ปี	7,163	7,599	14,762	8.96	8.88	8.92
35 - 39 ปี	7,369	8,090	15,459	9.22	9.45	9.34
40 - 44 ปี	7,214	7,777	14,991	9.03	9.08	9.06
45 - 49 ปี	6,011	6,795	12,806	7.52	7.94	7.74
50 - 54 ปี	4,422	5,069	9,491	5.53	5.92	5.73
55 - 59 ปี	2,957	3,428	6,385	3.70	4.00	3.86
60 - 64 ปี	2,464	3,013	5,477	3.08	3.52	3.31
65 - 69 ปี	1,719	2,298	4,017	2.15	2.68	2.43
70 - 79 ปี	1,462	2,416	3,878	1.83	2.82	2.34
มากกว่า 80 ปี	439	907	1,346	0.55	1.06	0.81
รวม	79,927	85,621	165,548	100.00	100.00	100.00

หมายเหตุ : ประชากรที่อยู่ในทะเบียนบ้านกลางประกอบด้วย ชาย 2,799 คน หญิง 2,220 คน รวม 5,019 คน

ไม่ระบุปีเกิด เป็นชาย 146 คน หญิง 164 คน รวม 310 คน สัญชาติอื่น เป็นชาย 1,329 คน หญิง 978 คน รวม 2,307 คน

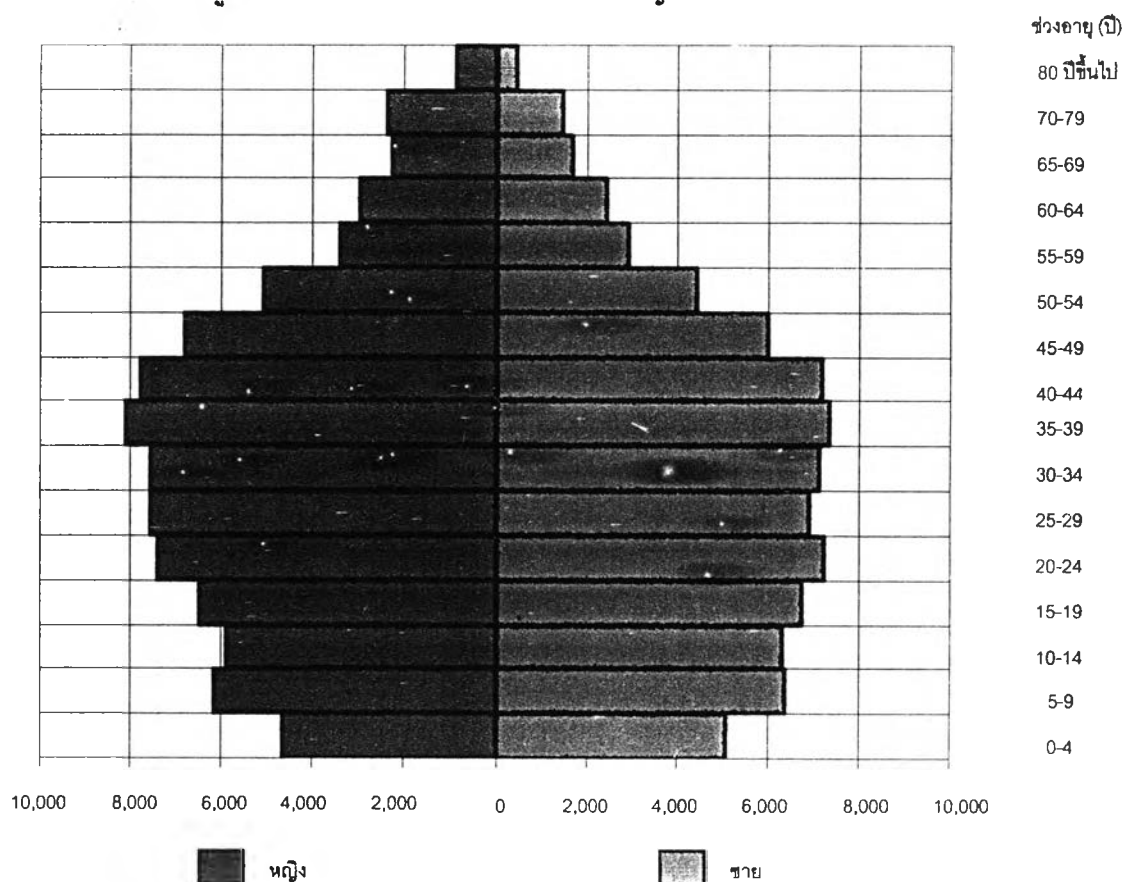
ที่มา : สำนักบริหารทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

จากตารางที่ 4.1.5-1 ข้างต้น พบว่า เขตจอมทอง ในปี พ.ศ. 2544 มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 165,548 คน มีประชากรเพศหญิงจำนวน 85,621 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 51.72 ของประชากรเขต และมากกว่าจำนวนประชากรชายที่มีจำนวน 79,927 คน หรือร้อยละ 48.28 ของประชากรเขต โดยมี

โครงสร้างสัดส่วนของอายุที่อยู่ในวัยเด็กคือ 0 - 14 ปี มีจำนวน 34,559 คน คิดเป็นร้อยละ 20.88 วัยแรงงานคืออายุ 15 - 59 ปี จำนวน 116,271 คน คิดเป็นร้อยละ 70.23 ซึ่งเห็นได้ว่ามีแรงงานอยู่ในพื้นที่ในสัดส่วนที่สูง ส่วนประชากรที่อยู่ในวัยชราที่อายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป มีจำนวน 14,718 คน คิดเป็นเพียงร้อยละ 8.89 และเมื่อพิจารณาถึงโครงสร้างจำนวนประชากรที่ถือว่ามีส่วนในการพัฒนาพื้นที่ พบว่าวัยที่อยู่ในช่วงของการศึกษาจะอยู่ในช่วงอายุ 0 - 24 ปี มีจำนวน 62,477 คน คิดเป็นร้อยละ 37.74 เป็นประชากรที่อยู่ในวัยแรงงานหลัก คือ อายุ 25 - 49 ปี มีจำนวน 72,477 คน คิดเป็นร้อยละ 43.78 และเป็นประชากรที่อยู่ในวัยพึ่งพิง อายุ 50 ปีขึ้นไป มีจำนวน 30,594 คน คิดเป็นร้อยละ 18.48

จากลักษณะโครงสร้างประชากร (ดังแผนภูมิ 4.1.5-1) แสดงให้เห็นว่า ประชากรส่วนใหญ่อยู่ในวัยแรงงาน ในขณะที่ประชากรวัยที่อยู่ในช่วงของการศึกษาอยู่ในลำดับที่รองลงมา ส่วนผู้สูงอายุซึ่งเป็นวัยพึ่งพิงมีอยู่ค่อนข้างน้อย คาดว่าในอนาคตโครงสร้างของประชากรของเขตจอมทอง จะยังคงมีลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

แผนภูมิ 4.1.5-1 แสดงโครงสร้างประชากรทั้งชายและหญิงในเขตจอมทอง พ.ศ. 2544



ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

4.1.6 นโยบายและโครงการพัฒนาของภาครัฐและกรุงเทพมหานคร

นโยบายและโครงการพัฒนาเป็นปัจจัยประการหนึ่งที่ดีกว่ามีความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่สวนเป็นพื้นที่เมืองประเภทต่างๆ ในพื้นที่เขตจอมทองเป็นอย่างมาก ดังนั้นจึงจำเป็นที่จะต้องเร่งทบทวนนโยบายและโครงการเหล่านี้ เพื่อให้เกิดความชัดเจนสำหรับการพัฒนาเมืองตามบทบาทหน้าที่ของเมืองและการอนุรักษ์พื้นที่สวนที่มีคุณค่า โดยมีการพิจารณาและควบคุมผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากโครงการในอนาคตดังต่อไปนี้

1) โครงการก่อสร้างและพัฒนาถนนสายหลักและสายรองตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ดังแผนที่ 4.1.7-1) ทั้งในพื้นที่เขตจอมทองและพื้นที่โดยรอบซึ่งจะมีอิทธิพลต่อเขตจอมทอง ดังนี้

- ถนนสาย ง1 ถนนตากสิน – เพชรเกษม –วงแหวนรอบนอก (กาญจนาภิเษก) ระยะทาง 7.7 กิโลเมตร เป็นถนนคอนกรีตขนาด 4 ช่องจราจร มีเกาะกลาง เขตทางกว้างประมาณ 35 เมตร ความยาวประมาณ 5 กิโลเมตรตัดผ่านพื้นที่ตอนเหนือของเขตจอมทอง โดยจะเป็นถนนที่ช่วยลดปริมาณการจราจรบนถนนเอกชัย และถนนพระรามที่ 2 ที่มีความคับคั่งมากในปัจจุบัน รวมทั้งเชื่อมโยงกับโครงการสร้างสะพานแม่น้ำเจ้าพระยาที่ปลายถนนสาทรระยะที่ 1 (ช่วงสาทร – ตากสิน) ถนนเพชรเกษม ถนนเจริญกรุงและทางด่วนชั้นที่ 2 ตลอดจนโครงการถนนเพชรเกษม – รัตนวิเบศร์ (โครงการก่อสร้างสะพานบริเวณวัดนครอินทร์และถนนต่อเชื่อม) ในอนาคต

- ถนนสาย ข 2 ถนนติวานนท์ – เพชรเกษม – รัตนวิเบศร์ ระยะทาง 8 กิโลเมตร แม้จะไม่ได้อยู่ในเขตจอมทอง แต่จะเชื่อมโยงกับถนนพัฒนาการทางตอนเหนือของเขตเพื่อเชื่อมโยงไปยังถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และอาศัยถนนพัฒนาการเป็นแนวเชื่อมโยงกับโครงการถนนพระรามที่ 2 – บางค้อ ซึ่งเป็นโครงการถนนสายรองตามผังเมืองรวมในเขตจอมทอง

- ถนนสาย ฉ ถนนพระรามที่ 2 – เขตจังหวัดสมุทรปราการ (วงแหวนรอบนอกด้านใต้) ระยะทาง 12.2 กิโลเมตร ซึ่งเป็นโครงการระบบทางด่วนชั้นที่ 4 ตัดผ่านพื้นที่ทางตะวันตกเฉียงใต้ของเขตจอมทองและเชื่อมต่อกับระบบทางด่วนชั้นที่ 5 ทางทิศเหนือตัดผ่านทิศตะวันตกเฉียงเหนือของเขตจอมทอง ผ่านถนนเพชรเกษม ถนนตลิ่งชัน – นครชัยศรี และวนเป็นวงรอบชั้นใน โครงการถนนสายนี้จะ เป็นถนนสายหลักที่สามารถระบายรถบรรทุกทุกชนิดส่งสินค้าจำนวนมากให้มุ่งสู่ย่านอุตสาหกรรมและคลังสินค้าพระราม 3 โดยไม่ต้องผ่านชุมชนหนาแน่น และเชื่อมโยงกับถนนสาย ง3 ซึ่งเป็นถนนและสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาพร้อมทางยกระดับและเชิงลาด จากถนนสุขสวัสดิ์ไปสู่โครงการถนนวงแหวนอุตสาหกรรม

- ถนนสาย ง2 ถนนพระรามที่ 2 – บางคือ ระยะทาง 4 กิโลเมตร โครงการนี้อยู่ในพื้นที่เขตจอมทองทั้งหมด โดยต่อเชื่อมจากถนนพัฒนาการมายังถนนพระราม 2 และอาศัยถนนพัฒนาการเป็นแนวเชื่อมไปยังถนนเพชรเกษม เพื่อมีส่วนแบ่งเบาการจราจรบนถนนจอมทอง ถนนวุฒากาศ และถนนเอกชัยได้
- ถนนสาย ง4 ถนนพระรามที่ 2 – สุขสวัสดิ์ ระยะทาง 5.6 กิโลเมตร ถนนนี้จะต่อเชื่อมเป็นแนวกับถนนโครงการตากสิน – เพชรเกษม – พระรามที่ 2 วนมาทางด้านตะวันออกตัดผ่านถนนประชาธิปไตย เพื่อออกถนนสุขสวัสดิ์ และเชื่อมโยงกับถนนวงแหวนอุตสาหกรรมทางทิศตะวันออก ในขณะที่เดียวกันก็ใช้ถนนประชาธิปไตยเป็นเส้นทางเชื่อมโยงไปยังโครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 4

2) โครงการระบบทางด่วนสายดาวคะนอง – วงแหวนรอบนอก ระยะทาง 7.5 กิโลเมตร แนวเส้นทางเริ่มจากปลายทางด่วนขั้นที่ 1 ที่บริเวณดาวคะนอง เป็นทางยกระดับไปตามถนนพระรามที่ 2 ผ่าน เขตบางขุนเทียนไปถึงวงแหวนรอบนอกด้านตะวันตก และเชื่อมต่อไปถึงจังหวัดสมุทรสาคร ปัจจุบันอยู่ระหว่างการทบทวนโครงการให้สอดคล้องกับการปรับปรุงก่อสร้างขยายถนนพระรามที่ 2 ของกรมทางหลวง รวมถึงการจัดหาแหล่งเงินทุน และรูปแบบการลงทุนที่เหมาะสมเพื่อขออนุมัติคณะรัฐมนตรี

3) โครงการทางรถไฟและถนนยกระดับ โดยเป็นการปรับปรุงทางรถไฟสายวงเวียนใหญ่ – มหาชัยของการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อให้สามารถเชื่อมโยงสถานีรถไฟหัวลำโพง และใช้เส้นทางรถไฟสายนี้ต่อเชื่อมกับทางรถไฟสายใต้เส้นทางผ่านประมาณกลางพื้นที่เขตจอมทอง ซึ่งโครงการปรับปรุงเส้นทางรถไฟ จะสิ้นสุดที่แนวเขตกรุงเทพมหานครก่อนในขั้นแรก สำหรับโครงการถนนยกระดับที่ควบคู่กับทางรถไฟจะสิ้นสุดที่วงแหวนรอบนอก และมีโครงการก่อสร้างสถานีระบบขนส่งมวลชนรวมเพื่อใช้ในการเปลี่ยนทิศทางและเชื่อมกับแต่ละเส้นทาง เพื่อให้เกิดรูปแบบของการขนส่งที่หลากหลาย

4) โครงการสะสมที่ดินเพื่อการพัฒนา (Land Bank) บริเวณศูนย์คมนาคม (Intermodal Station) กรุงเทพฯ ด้านใต้ ของสำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (สจร.) และกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นและเพิ่มศักยภาพในพื้นที่ต่อเนื่อง โดยเฉพาะการเพิ่มมูลค่าของที่ดินอสังหาริมทรัพย์ ด้วยวิธีการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพต่ำแล้วนำมาพัฒนาใหม่โดยการลงทุนและจัดทำระบบสาธารณูปโภค ผลดังกล่าวจะก่อให้เกิดการเพิ่มพูนของมูลค่าที่ดิน และนำไปสู่มาตรการในการคืนทุนของโครงการ อีกทั้งยังใช้เป็นพื้นที่ตัวอย่างซึ่งนำการพัฒนาได้อย่างเหมาะสมต่อไป

(1) ขอบเขตพื้นที่ตั้งโครงการ ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 3,700 ไร่

ทิศเหนือ	จรดถนนเพชรเกษม 36 คลองบางจาก ซอยเพชรเกษม 32 ซอยเพชรเกษม 25/1 จนถึงจุดตัดของคลองวัดนางชี และถนนพัฒนาการ คลองวัดนางชี คลองบางขุนเทียน และถนนเทอดไท
ทิศใต้	จรดซอยเลิศพัฒนาเหนือ ถนนจอมทอง ซอยวิสุทธิจิตร และคลองรางบัว
ทิศตะวันออก	จรดถนนรัชดาภิเษก 11 ถนนสวนบุคคล และคลองบางสะแก
ทิศตะวันตก	จรดคลองยายสาย และคลองบางหัว้า จนถึงถนนเพชรเกษม

(2) แนวทางการพัฒนาของโครงการ (ตั้งแผนที่ 4.1.6-2)

ก. การดำเนินการโดยการพัฒนาฟื้นฟูเมือง (Urban Redevelopment)

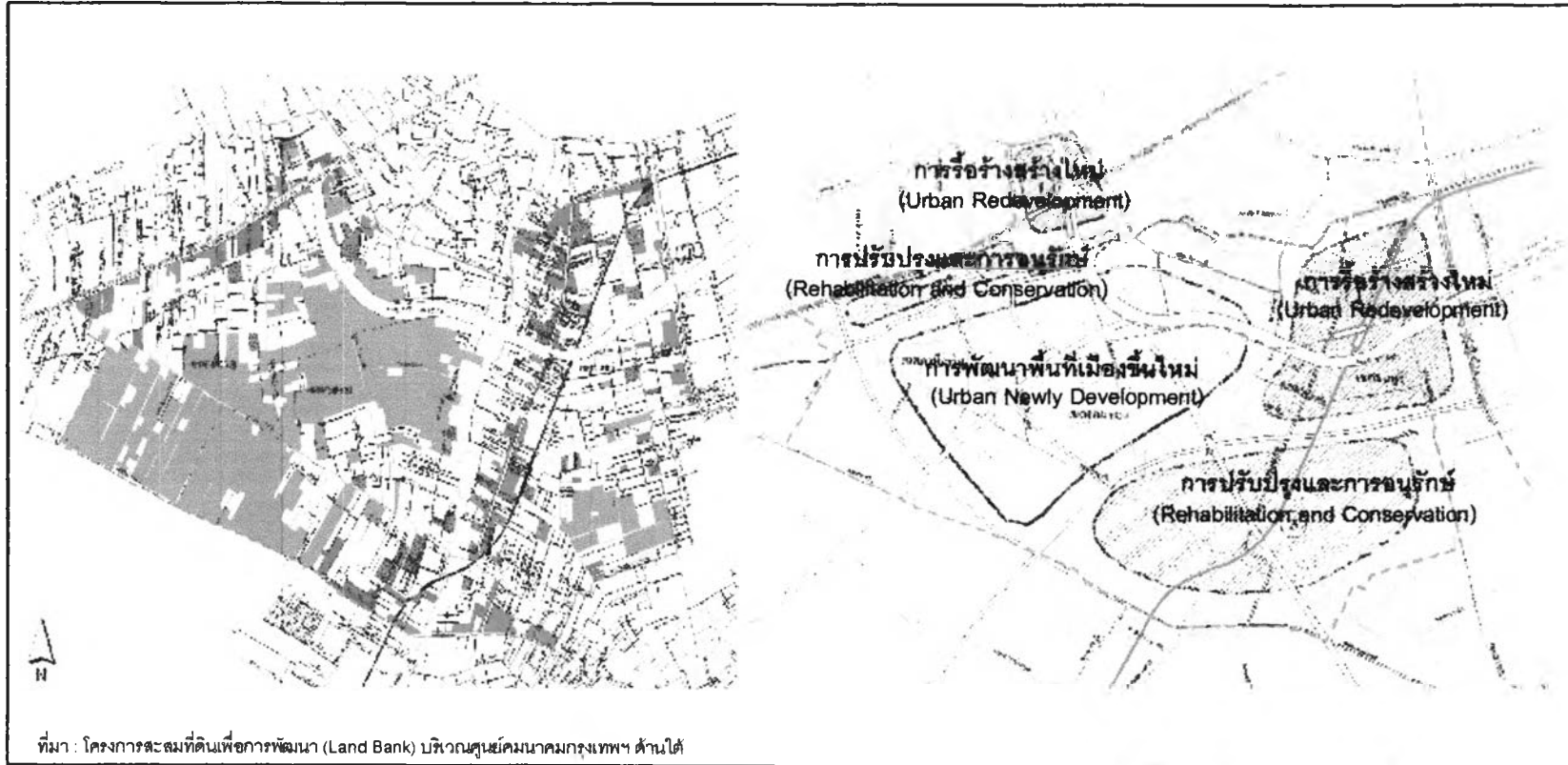
เนื่องจากสภาพพื้นที่ปัจจุบันมีสภาพอาคารและสิ่งปลูกสร้างแออัดหนาแน่น เป็นบริเวณที่มีสภาพเสื่อมโทรม รวมถึงสภาพพื้นที่ดินที่มีการกระจายกรรมสิทธิ์ในที่ดินออกเป็นแปลงที่ดินย่อยขนาดเล็ก จำเป็นต้องพัฒนาและฟื้นฟูเมือง เพื่อรองรับการใช้ประโยชน์ที่ดินและความหนาแน่นของประชากรที่จะเพิ่มขึ้น

ข. การดำเนินการพัฒนาพื้นที่เมืองขึ้นมาใหม่ (Newly Development)

เนื่องจากสภาพพื้นที่ที่ยังคงมีสภาพเป็นที่ดินเกษตรกรรม ประกอบกับมีอาคารและสิ่งปลูกสร้างกระจายตัวอยู่อย่างเบาบาง และมีสภาพกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ยังคงเป็นแปลงที่ดินขนาดใหญ่ บริเวณพื้นที่ดินดังกล่าวจึงควรได้รับการพัฒนาด้วยระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ เพื่อรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องจากบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์คมนาคมกรุงเทพมหานครด้านใต้

ค. การดำเนินการโดยการปรับปรุงและอนุรักษ์ (Rehabilitation and Conservation)

เนื่องจากสภาพพื้นที่ดังกล่าวยังมีการตั้งถิ่นฐานในรูปแบบของชุมชนเดิมและชุมชนริมน้ำ โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณริมคลองสายสำคัญ รวมทั้งเป็นที่ตั้งของศาสนสถานอันเป็นโบราณสถานที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์และโบราณคดี จึงควรมีลักษณะของการสงวนรักษากับการพัฒนาด้วยการสร้างเสริมสาธารณูปโภค สาธารณูปการทั้งในระบบและโครงข่ายที่มีอยู่ในปัจจุบัน ตลอดจนการสร้างมาตรการข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการควบคุมอาคาร เพื่อสนองตอบกับการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจและสังคมในอนาคต



ที่มา : โครงการสะสมที่ดินเพื่อการพัฒนา (Land Bank) บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านใต้

แผนที่ 4.1.6-2 แสดงการเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2544 และแนวคิดการพัฒนาพื้นที่บริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพ ด้านใต้

สัญลักษณ์

บ้านพักอาศัย	โรงงานอุตสาหกรรม	สถานศึกษา	สถานที่ราชการ, สาธารณูปโภค
อาคารพาณิชย์	สวนผลไม้, ไม้ยืนต้น	วัด, ศาลากลาง	พื้นที่ไม่ได้ทำประโยชน์

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองในพื้นที่ส่วนเดิม
ฝั่งธนบุรี กรณีศึกษา : ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร

ไม่มีมาตราส่วน

(3) กรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่ดินส่วนใหญ่ เอกชนเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ แต่พื้นที่แปลงใหญ่ในบริเวณพื้นที่โรงการ นั้น จะเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

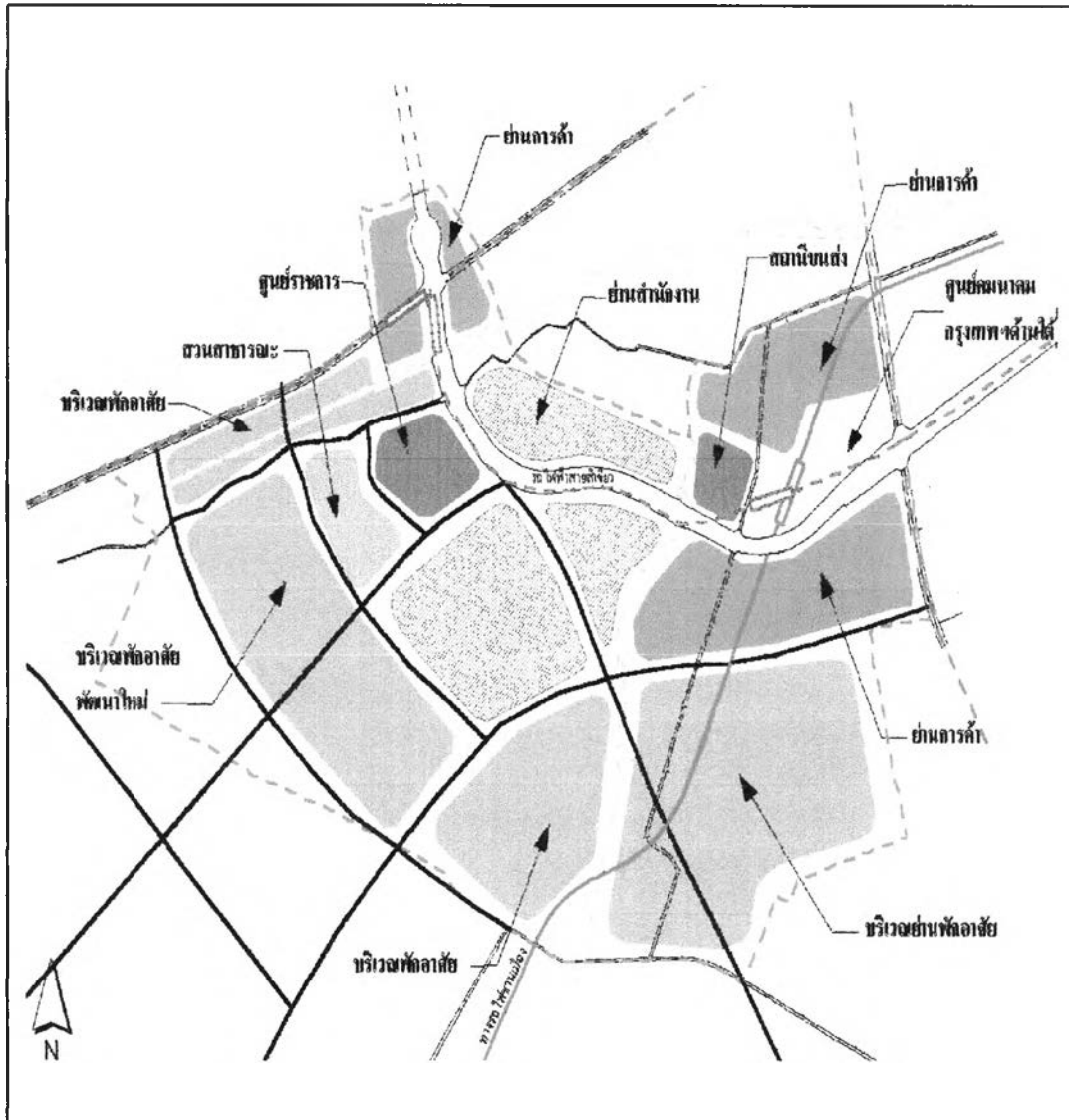
5) โครงการศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้ (ดังแผนที่ 4.1.6-3)

โครงการนี้เป็นโครงการจากการศึกษาแผนแม่บทการขนส่งมวลชนระบบรางใน กรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง (URMAP) ของสำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (ส.จ.ร.) ซึ่งมีแนวความคิดในการพัฒนาเส้นทางรถไฟสายแม่กลองให้สามารถเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟวงเวียนใหญ่เข้าสู่สถานีรถไฟหัวลำโพง อีกทั้งเชื่อมต่อกับสถานีแม่กลองกับเส้นทางรถไฟสายใต้บริเวณปากท่อ เพื่อพัฒนาให้เป็นสถานีรถไฟนานาชาติต่อไป

นอกจากนี้ คณะที่ปรึกษาโครงการประสานการก่อสร้างโครงการขนส่งขนาดใหญ่ (Mega Project Technical Support หรือ MTS TV) ได้เสนอให้มีการเชื่อมต่อโครงการระบบขนส่งมวลชน กรุงเทพมหานคร (รถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว) ส่วนต่อขยายจากสะพานสาทร - วงเวียนใหญ่ และโครงการรถไฟฟ้าใต้ดินสายวงแหวน (สายสีน้ำเงิน) ส่วนต่อขยายจากหัวลำโพง - บางแค ขององค์การรถไฟฟ้ามหานคร รวมทั้งมีการเชื่อมโยงกับระบบขนส่งสาธารณะอื่นๆ เช่น สถานีขนส่งสายใต้แห่งใหม่ ในบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้ บริเวณจตุรทิศโดยสารประจำทาง ข.ส.ม.ก. และการคมนาคมทางน้ำในคลองสายสำคัญบริเวณนั้น เพื่อรองรับความต้องการเดินทางของประชาชนได้อย่างเพียงพอและมีประสิทธิภาพ และส่งผลต่อการพัฒนาเมืองรองรับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมต่างๆ อย่างต่อเนื่องในอนาคต

4.1.7 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครเป็นกรอบชี้้นำการพัฒนาเมือง โดยออกเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ 116 (พ.ศ. 2535) มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 6 กรกฎาคม พ.ศ. 2535 และได้ปรับปรุงเป็นกฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2542 ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งหมดประมาณ 1,568.737 ตารางกิโลเมตร และครอบคลุมพื้นที่เขตการปกครองของกรุงเทพมหานครทั้งหมด 50 เขต



ที่มา : โครงการสะสมที่ดินเพื่อการพัฒนา (Land Bank) บริเวณศูนย์กลางคมนาคมกรุงเทพฯ ด่านใต้

แผนที่ 4.1.6-3 แสดงแนวทางการพัฒนาพื้นที่บริเวณศูนย์กลางคมนาคมกรุงเทพฯ ด่านใต้

สัญลักษณ์

- ศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด่านใต้
- การค้าและบริการ
- ธุรกิจสำนักงาน
- ที่พักอาศัย
- ศูนย์ราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
- สวนสาธารณะ

แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองในพื้นที่สวนเดิม ฟังชันเต็ง ตรีศรีศึกษา ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

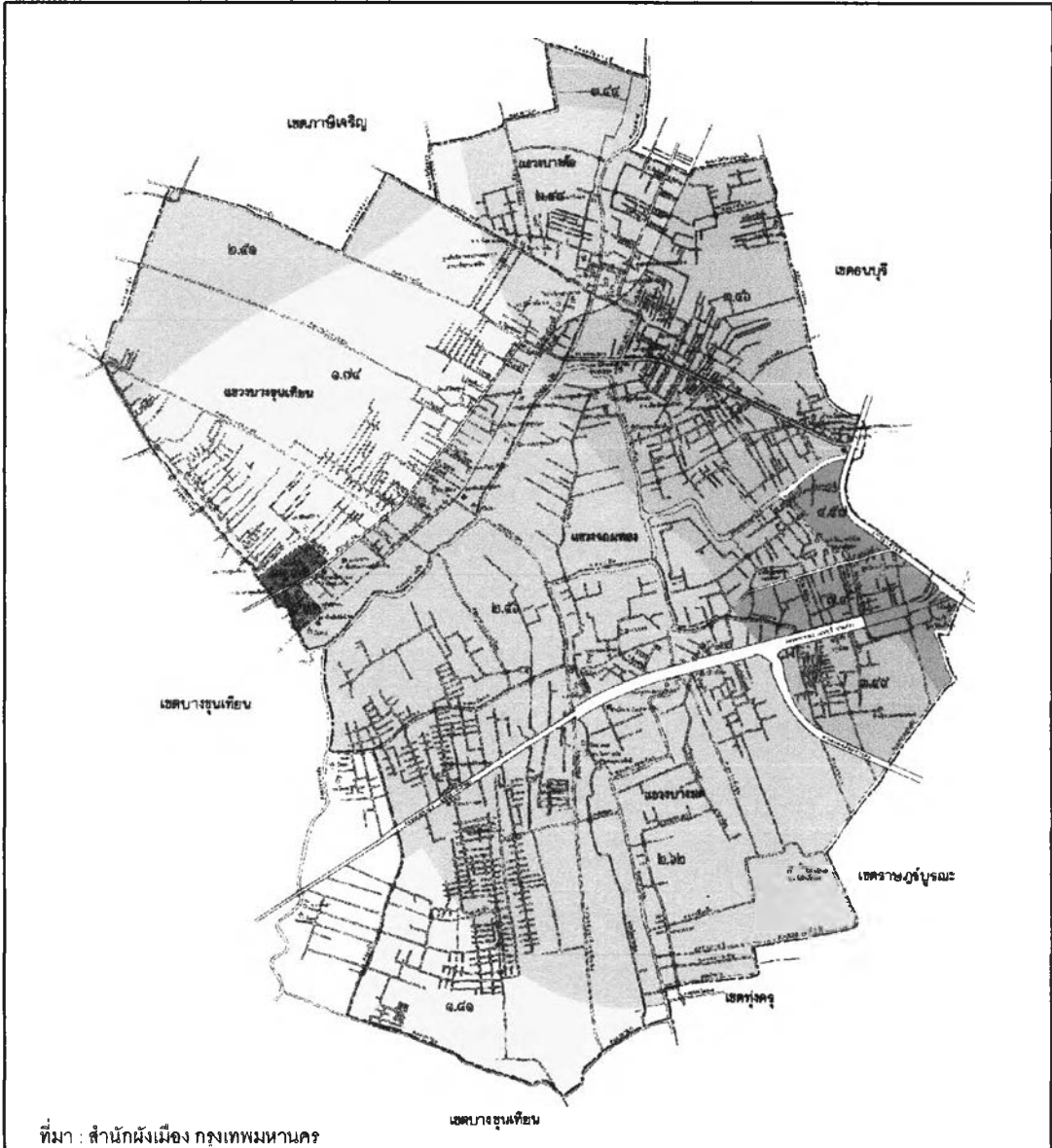


ไม่มีมาตราส่วน

ทั้งนี้ เขตจอมทองจัดอยู่ในบริเวณเขตต่อเมืองด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร และอยู่ในรัศมีของเขตพื้นที่ชั้นในช่วง 10 กิโลเมตร โดยห่างจากศูนย์กลางกรุงเทพมหานครในระยะ 8 - 15 กิโลเมตร ซึ่งผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของเขตจอมทองดังนี้ (ดังแผนที่ 4.1.7-1) คือ

- 1) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) บริเวณหมายเลข 1.74 และ 1.81 รวมพื้นที่ 6.509 ตารางกิโลเมตร
- 2) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณหมายเลข 2.48, 2.51, 2.56, 2.62 รวมพื้นที่ 13.005 ตารางกิโลเมตร
- 3) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณหมายเลข 3.44, 3.46, 3.49 รวมพื้นที่ 4.602 ตารางกิโลเมตร
- 4) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) บริเวณหมายเลข 4.57 รวมพื้นที่ 0.176 ตารางกิโลเมตร
- 5) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (สีม่วงอ่อน) บริเวณหมายเลข 7.4 รวมพื้นที่ 0.67 ตารางกิโลเมตร
- 6) ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (สีเขียวมะกอก) บริเวณหมายเลข 9.32 รวมพื้นที่ 0.053 ตารางกิโลเมตร
- 7) ที่ดินประเภทสถาบันราชการ (สีน้ำเงิน) บริเวณหมายเลข 13.45 รวมพื้นที่ 0.072 ตารางกิโลเมตร

จากข้อกำหนดข้างต้น และการเสนอให้เขตจอมทองเป็นชุมชนระดับรองเพื่อเป็นแหล่งงาน และที่พักอาศัยสำหรับประชาชน สะท้อนให้เห็นว่า เขตจอมทองซึ่งเป็นเขตต่อเมืองจะมีบทบาทสำคัญในการรองรับการขยายตัวของที่พักอาศัยและแหล่งงาน โดยมีแนวโน้มการพัฒนาของพื้นที่เมืองเป็นพื้นที่เดียวกันกับพื้นที่เขตชั้นใน และพัฒนาเป็นศูนย์กลางพื้นที่พักอาศัยหนาแน่น และพื้นที่พาณิชยกรรมในอนาคต ส่งผลให้พื้นที่สวนเดิมลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการถูกแทนที่ด้วยโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่และอาคารสำนักงานต่างๆ



ที่มา : สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แผนที่ 4.1.7-1 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกทรงของ ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542)

<p>สัญลักษณ์</p> <table border="0"> <tr> <td> ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย</td> <td> ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม</td> </tr> <tr> <td> ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง</td> <td> ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ</td> </tr> <tr> <td> ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก</td> <td> ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา</td> </tr> <tr> <td> ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า</td> <td></td> </tr> </table>	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า		<p> แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองในพื้นที่ส่วนเดิมฝั่งธนบุรี กรณีศึกษา : ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร</p> <p> ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">  <div style="text-align: right;">  <p>0 0.5 1 กม.</p> </div> </div>
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม								
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ								
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา								
ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า									

4.1.8 แนวโน้มการขยายตัวของเมือง

จากที่กล่าวมาทั้งหมด จะเห็นได้ว่า สภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตระดับส่วนเมือง (เขตจอมทอง) ในลักษณะของวิถีชีวิตและความเป็นอยู่แบบชาวสวนในอดีตได้เปลี่ยนแปลงไปเป็นวิถีชีวิตและความเป็นอยู่แบบชาวเมืองในปัจจุบันแทบจะทุกพื้นที่ ซึ่งเป็นผลจากโครงสร้างพื้นฐานทางกายภาพและการใช้ที่ดิน เศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปตามอิทธิพลของที่ตั้งที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองและบทบาทสำคัญในการรองรับการขยายตัวของเมือง จากนโยบายและแผนการพัฒนาเมืองของกรุงเทพมหานครและภาครัฐ

ในด้านการขยายตัวของเมืองนั้น พื้นที่เขตจอมทองจัดอยู่ในกลุ่มพื้นที่ที่มีแนวโน้มการขยายตัวของเมืองค่อนข้างสูง โดยเฉพาะในด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งมีการขออนุญาตจดทะเบียนที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534 – พ.ศ. 2539 มากเป็นพิเศษ การขยายตัวของเมืองส่วนใหญ่เป็นไปในแนวราบ ทำให้มีการใช้พื้นที่ดินในการประกอบกิจกรรมค่อนข้างมาก โดยการขยายตัวของที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะเกาะอยู่ตามบริเวณสายหลักและสายรอง ในบริเวณแนวฝั่งตะวันออกของเขตที่ติดกับเขตเมืองชั้นใน ขณะที่บริเวณย่านถนนสุขสวัสดิ์ ถนนเอกชัย และถนนจอมทองกลายเป็นพื้นที่ที่มีการเติบโตทางด้านอุตสาหกรรม คลังสินค้า และพาณิชยกรรมและการใช้พื้นที่อย่างหนาแน่นเพิ่มสูงขึ้น มาตั้งแต่ช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2519 – พ.ศ. 2524) ที่กำหนดนโยบายการกระจายความเจริญสู่ภูมิภาคและลดปัญหาการใช้ทรัพยากรร่วมกันที่อยู่ในใจกลางเมือง

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระบบโครงข่ายถนนสายหลักที่ยังไม่ตัดผ่านพื้นที่ ก็มีผลทำให้พื้นที่บางส่วนเช่น พื้นที่ตอนบนของเขตจอมทอง ยังคงรักษาสภาพพื้นที่สีเขียวผืนใหญ่ที่มีพื้นที่ดินที่ค่อนข้างอุดมสมบูรณ์ และมีระบบโครงข่ายลำน้ำที่ยังมีศักยภาพ สามารถเป็นแหล่งผลิตพืชผลทางการเกษตรของกรุงเทพมหานครได้

แต่หากพิจารณาโครงการพัฒนาของกรุงเทพมหานครข้างต้น โดยเฉพาะโครงการถนนสายหลัก อย่างเช่น ถนนสาย ง1 ถนนตากสิน – เพชรเกษม – วงแหวนรอบนอก (กาญจนาภิเษก) จะสามารถเห็นแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่สวนบริเวณตอนบนของเขตจอมทองเป็นพื้นที่พักอาศัยได้ในอนาคต ซึ่งปัจจุบันได้มีโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่เริ่มก่อสร้างในพื้นที่ตามแนวถนนสายหลักนี้แล้ว (ดังภาพที่ 4.1.8-1) ประกอบกับพื้นที่ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งในพื้นที่โครงการสะสมที่ดินเพื่อการพัฒนาบริเวณศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้ ก็จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลายทดแทนพื้นที่สวนเดิม โดยเฉพาะแขวงบางขุนเทียนอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น



แนวถนนสาย ง1 ถนนตากสิน - เพชรเกษม - วงแหวนรอบนอก (กาญจนภิเษก) ที่ผ่านไปในพื้นที่สวน



พื้นที่สวนผลไม้ผสมที่กำลังจะเปลี่ยนแปลงตามโครงการสะสมที่ดินเพื่อการพัฒนาศูนย์กลางคมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้



การก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นที่พักอาศัยชั้นดีท่ามกลางพื้นที่สวน

ภาพที่ 4.1.8-1 แสดงสภาพพื้นที่ปัจจุบัน (พ.ศ. 2544) บริเวณแขวงบางขุนเทียนที่มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่พักอาศัยชั้นดี และเป็นพื้นที่ศูนย์กลางคมนาคมและพาณิชยกรรมในอนาคต

4.2 สภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในพื้นที่สวนเดิมระดับย่าน

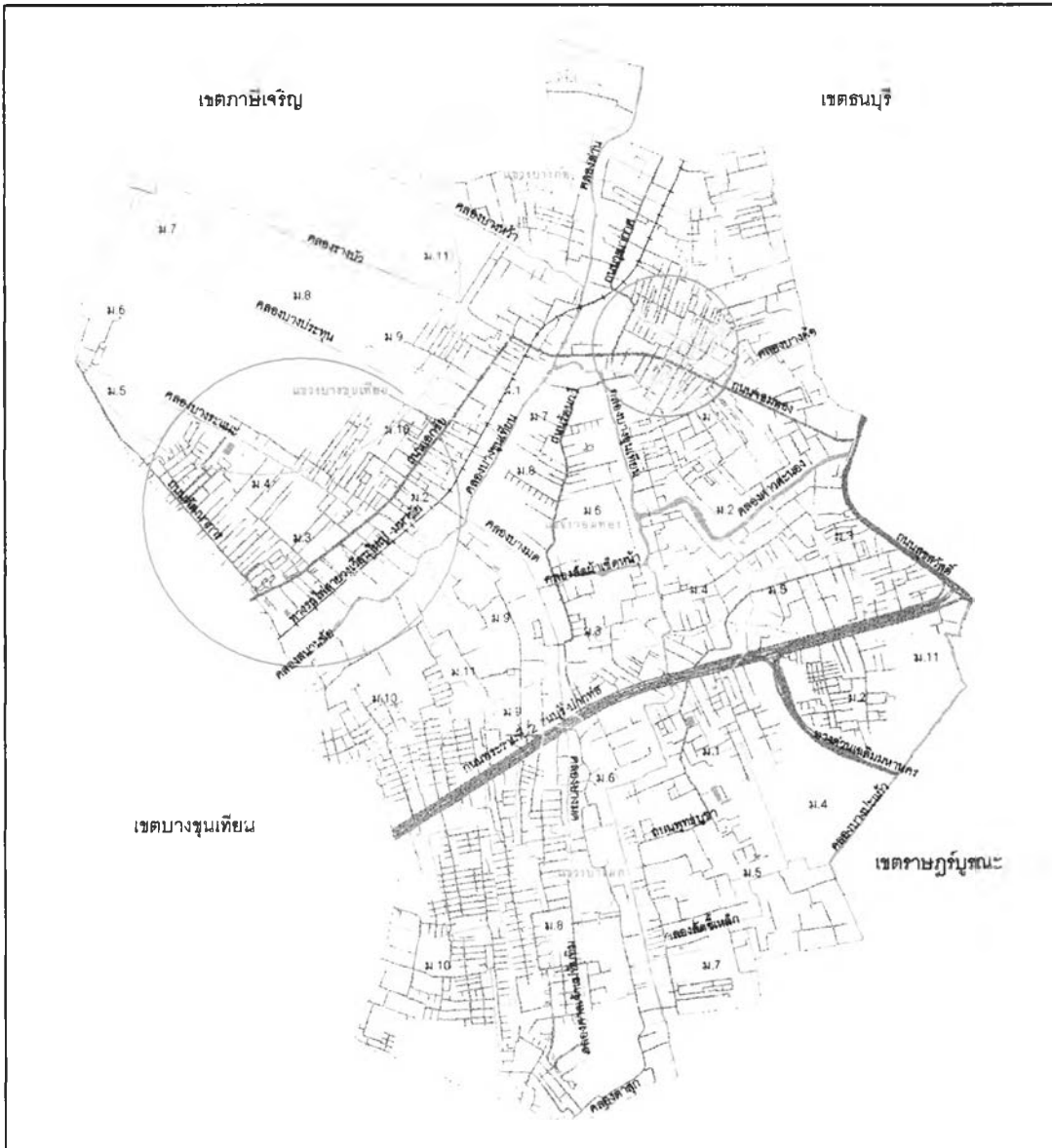
สภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในระดับย่าน เป็นการศึกษาประเด็นที่มีความเชื่อมโยงระหว่างรูปแบบเมืองกับกิจกรรมหลักของย่าน และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งจะสะท้อนให้เห็นถึงย่านที่มีสภาพความเป็นเมือง ย่านพื้นที่สวนเดิม และเครือข่ายลำน้ำ ดังนี้

4.2.1 รูปแบบเมือง (Urban Pattern) กับระบบศูนย์กลางย่านของพื้นที่เขตจอมทอง

รูปแบบเมืองโดยทั่วไปจะมีความสัมพันธ์กับพัฒนาการและบทบาทของเมือง (Urban Evolution) ดังนั้นรูปแบบเมืองจึงสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามมิติของเวลา และเกิดการซ้อนทับกันของรูปแบบต่างๆ บนพื้นที่เดิม โดยความแตกต่างของรูปแบบการจัดวางของเส้นทางสัญจร ที่ว่าง และอาคาร จะส่งผลต่อการเกิดศูนย์กลางหรือความเป็นย่านขึ้น และส่งผลย้อนกลับต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการตั้งถิ่นฐาน สภาพการดำเนินชีวิต และวิถีชีวิตหรือวัฒนธรรมประเพณีที่อาศัยลักษณะทางกายภาพของเมืองรองรับในการทำกิจกรรมนั้นด้วย





สำหรับรูปแบบเมืองบริเวณพื้นที่จอมทอง (ดังแผนที่ 4.2.1-1) พบว่า ในอดีตจะมีรูปแบบเมืองที่มีการตั้งถิ่นฐานไปตามแนวยาว (Linear Settlement) โดยมีการสร้างบ้านเรือนไปตามเส้นทางคลองสายหลักและคลองสายรองต่างๆ อาทิเช่น คลองด่านหรือคลองสนามชัย คลองดาวคะนอง คลองบางขุนเทียน คลองบางมด ผสมผสานไปกับรูปแบบเมืองที่มีลักษณะการตั้งถิ่นฐานกระจายไปตามตามลำน้ำสายรองหรือลำกระโดง อาทิเช่น คลองบางหว้า คลองบางประทุนในพื้นที่แขวงบางขุนเทียน หรือคลองบางมดในแขวงบางมดและพื้นที่สวนซึ่งอยู่ด้านในของพื้นที่ เพื่อประกอบอาชีพทำสวนภายในแต่ละครอบครัว

หลังจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบเส้นทางคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะการสร้างถนนสายหลักเพื่อใช้เป็นแนวแกนในการพัฒนาเมือง (Ribbon Development) ทำให้มีการขยายตัวของพื้นที่เมืองและการก่อสร้างอาคารบ้านเรือนไปตามแนวถนน จากนั้นจะมีการตัดถนนซอยเพื่อเปิดสภาพการเข้าถึงที่สะดวกให้กับพื้นที่พักอาศัยหรือแหล่งงาน ทำให้เกิดรูปร่างลักษณะคล้ายก้างปลา (Fishbone) หรือถนนแบบปลายตัน (Cul-de-sac) ซึ่งจะมีผลต่อสภาพการเข้าถึงและปัญหาการจราจรที่เกิดจากความเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ภายในและภายนอกที่แตกต่างกัน และถือเป็นรูปแบบเมืองแบบแรกๆ ที่เห็นได้ชัดในปัจจุบัน



แผนที่ 4.2.1-1 แสดงรูปแบบเมืองในพื้นที่ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียนเขตจอมทอง

สัญลักษณ์

-  รูปแบบแนวยาวไปตามคูคลองและพื้นที่สวน
-  รูปแบบแนวยาวไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก
-  รูปแบบกระจายไปตามเส้นทางคมนาคมสายรอง
-  รูปแบบจัดสรร



แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองในพื้นที่สวนเดิม
เมืองธนบุรี กรณีศึกษา : ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน
เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



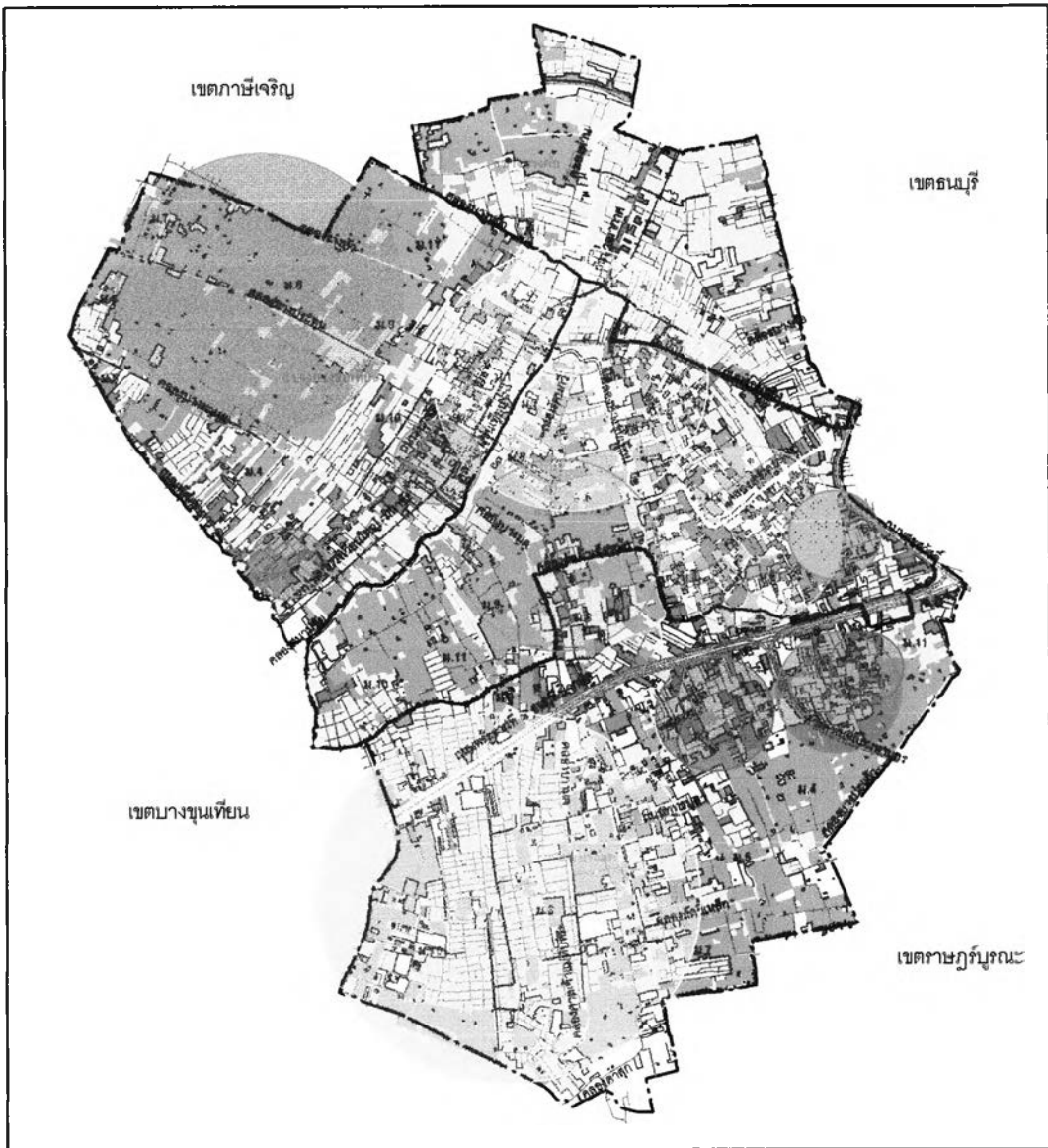
รูปแบบเมืองที่มีการตั้งถิ่นฐานไปตามแนวแกนของเส้นทางคมนาคมทั้งทางบกและทางน้ำ ซึ่งได้แก่ ถนนสายหลักและถนนสายรอง คือ ถนนเอกชัย ถนนจอมทอง ถนนพระรามที่ 2 ถนนก้านน้มน้ำ และถนนชอย ทางรถไฟสายมหาชัย-วงเวียนใหญ่และคลองสนามชัย จึงเป็นพื้นที่ที่มีความเป็นเมืองสูง และมีการใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่ นอกจากนี้ยังคงเป็นศูนย์กลางย่านเก่า ทั้งย่านพักอาศัยบริเวณวัด 3 พี่น้อง (วัดราชโอรส-วัดหนัง-วัดนางนอง) ย่านการค้าบริเวณตลาดน้ำวัดไทร และย่านราชการและการบริหาร บริเวณศาลอาญาและศาลแพ่งธนบุรี ที่ทำการไปรษณีย์และสถานีตำรวจบางขุนเทียน (ดังแผนที่ 4.2.1-2)

ขณะที่การคงไว้ซึ่งพื้นที่สวนเดิมตามลำคลองสายรองต่างๆ โดยเฉพาะแขวงบางขุนเทียน บริเวณตอนบนของพื้นที่จอมทอง ถือเป็นรูปแบบเมืองอีกรูปแบบหนึ่งที่ควรฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่สวนให้เป็นศูนย์กลางย่านผลไม้หรือย่านชุมชนชาวสวนที่มีลักษณะเฉพาะ เป็นแหล่งประกอบอาชีพและสร้างผลผลิตเลี้ยงเมือง ตลอดจนเป็นพื้นที่พักผ่อนใกล้เมือง




แต่เมื่อการพัฒนาเมืองและการวางแผนในระดับภาพรวม ไม่สามารถเชื่อมโยงให้เกิดความสะดวกสบายในการเข้าถึงด้วยระบบเส้นทางคมนาคมทางบกหรือถนนได้ จะทำให้เกิดรูปแบบของเมืองอีกประเภทหนึ่ง โดยเป็นรูปแบบเมืองที่กระจุกกระจายตามการขึ้นของเส้นทางถนนสายรองที่กระจุกกระจาย ส่งผลให้เกิดปัญหาต่อการกำหนดและรับรู้ถึงภาพลักษณ์ของเมือง โดยเฉพาะทิศทางการเดินทางภายในเมือง (Orientation) อาทิเช่น ถนนรัตนกวี บริเวณตอนกลาง และถนนพุทธบูชาบริเวณตอนล่างของพื้นที่จอมทอง ซึ่งถือเป็นย่านสวนผลไม้ที่สำคัญเช่นกัน

รูปแบบเมืองแบบกระจายไปตามถนนสายรองดังกล่าว หากปราศจากการวางแผนและควบคุมสภาพทางกายภาพและความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ที่เหมาะสม ก็ส่งผลให้เกิดรูปแบบเมืองที่มีลักษณะเป็นชุมชนแออัด โดยมีการสร้างบ้านเรือนอยู่กันอย่างหนาแน่นและกระจายไปตามแหล่งงานและพื้นที่ที่มีการปล่อยทิ้งร้าง ทำให้ขาดสภาพแวดล้อมในการพักอาศัยที่มีคุณภาพดี โดยเฉพาะย่านพักอาศัยเดิมบริเวณแขวงบางค้อ และย่านอุตสาหกรรมบริเวณคลองดาวคะนอง

นอกจากนี้ยังมีรูปแบบเมืองแบบจัดสรรที่เกิดจากการจัดสรรที่ดินและจัดสรรที่อยู่อาศัยในพื้นที่แขวงบางมด บริเวณถนนพระรามที่ 2 ที่จะกลายเป็นศูนย์กลางย่านพักอาศัยใหม่ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงสะดวกและสามารถใช้ทางด่วนเฉลิมมหานครเพื่อเชื่อมโยงกับแหล่งงานในพื้นที่เขตเมืองชั้นในของกรุงเทพฯ และยังใช้เชื่อมโยงเพื่อเดินทางไปยังจังหวัดต่างๆ ทางภาคตะวันตกและภาคใต้ได้



แผนที่ 4.2.1-2 แสดงระบบศูนย์กลางย่านในพื้นที่ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน เขตจอมทอง

<p>สัญลักษณ์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ศูนย์กลางย่านพักอาศัยเดิม ● ศูนย์กลางราชการและกาบริหารเดิม ● ศูนย์กลางย่านพักอาศัยใหม่ ● ศูนย์กลางราชการและกาบริหารใหม่ ● ศูนย์กลางย่านการค้าเก่า ● ศูนย์กลางย่านอุตสาหกรรม ● ศูนย์กลางย่านการค้าใหม่ ● ศูนย์กลางย่านสวนผลไม้ 	<p> แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองในพื้นที่สวนเดิม ฝั่งธนบุรี กรณีศึกษา : ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร</p>
	<p> ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	
		

ลักษณะรูปแบบเมืองต่างๆ ในพื้นที่จอมทองนี้ จึงสะท้อนให้เห็นภาพลักษณะของเมืองที่มีความสัมพันธ์กับการให้ความสำคัญกับโครงข่ายการสัญจรและศูนย์กลางย่านที่เปลี่ยนแปลงไป จากชุมชนพักอาศัย ทำสวนผลไม้ และค้าขายริมคลองจึงกลายมาเป็นชุมชนพักอาศัยแบบจัดสรร และประกอบธุรกิจการค้าและการบริการริมถนน หรือเป็นชุมชนที่มีความแออัด ดังนั้นเพื่อแก้ไขและป้องกันปัญหาที่เกิดขึ้นจากรูปแบบเมืองเหล่านี้ โดยเฉพาะทางด้านการบริการสาธารณะและการพัฒนาเมือง จึงจำเป็นที่จะต้องมีการวางแผนและออกแบบเมืองให้เกิดความน่าอยู่ในอนาคต ทั้งในส่วนของใช้ประโยชน์พื้นที่ใช้สอยให้เกิดความคุ้มค่า ความสะดวกสบายในการเข้าถึง และความเชื่อมโยงระหว่างโครงข่ายคมนาคมขนส่งทั้งทางบกและทางน้ำ ตลอดจนการรักษาทรัพยากรธรรมชาติ อาทิเช่น พื้นที่สวนที่มีคุณค่าทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของชุมชน

4.2.2 ย่านพื้นที่สวนเดิมและเครือข่ายลำน้ำ

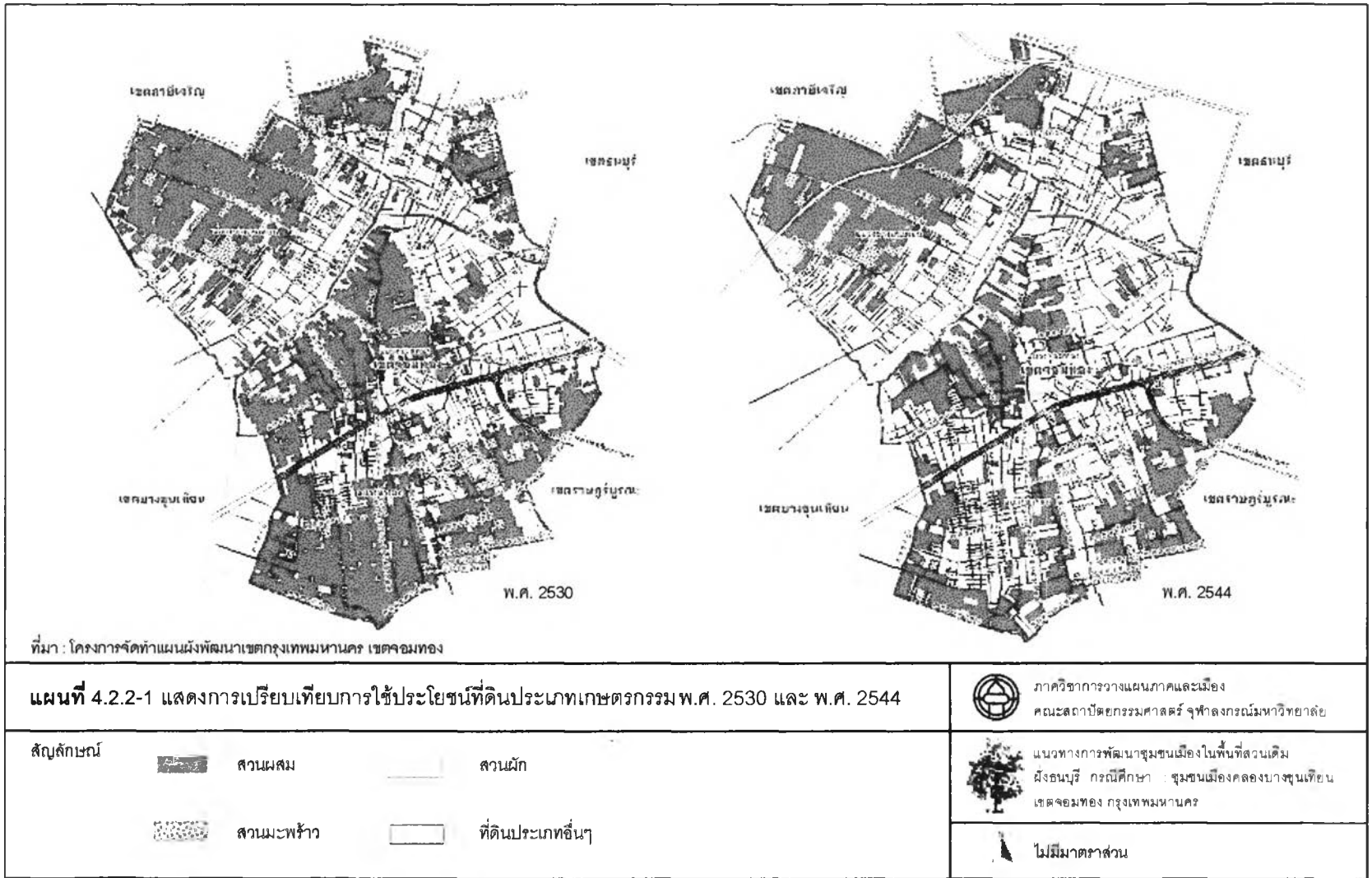
สำหรับย่านพื้นที่สวนหรือชุมชนชาวสวนที่มีการเพาะปลูกทำสวนผลไม้ในพื้นที่จอมทองปัจจุบัน ซึ่งถือเป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ที่เหลืออยู่ในบริเวณฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานครที่ยังคงสภาพความอุดมสมบูรณ์นั้น สามารถแบ่งเป็นกลุ่มใหญ่ๆ ได้ 3 กลุ่ม คือ พื้นที่ทางด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือในบริเวณหมู่ 6 – 9 และหมู่ 11 ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องระหว่างแขวงบางขุนเทียนกับเขตภาษีเจริญและเขตบางแค พื้นที่ตอนกลางที่อยู่ในบริเวณหมู่ 6 – 11 ในแขวงจอมทอง และพื้นที่ทางด้านใต้ที่เป็นพื้นที่ต่อเนื่องระหว่างแขวงบางมดกับเขตบางขุนเทียนในบริเวณหมู่ 4 – 8, 10, 11

จากข้อมูลสถิติ พบว่า ในปี พ.ศ. 2530 มีพื้นที่ทำการเกษตรกรรม 7,070.62 ไร่ หรือร้อยละ 43.09 ของพื้นที่เขตจอมทอง ประกอบด้วยพื้นที่เกษตรกรรมหลัก 3 ประเภทด้วยกันคือ สวนผสมและไม้ยืนต้น สวนผัก และสวนหมากสวนมะพร้าว ซึ่งพื้นที่เกษตรกรรมที่มีจำนวนมากที่สุด คือ สวนผสมและไม้ยืนต้น มีพื้นที่ จำนวน 5,989.82 ไร่ รองลงมา คือ สวนหมากสวนมะพร้าวและสวนผัก ตามลำดับ แต่จากการขยายตัวของการใช้พื้นที่เมืองและกิจกรรมการใช้ที่ดินอื่นๆ ในช่วงปี พ.ศ. 2530 – พ.ศ. 2544 ที่มีความต่อเนื่องมาจากพื้นที่เขตเมืองชั้นใน ก็มีผลทำให้พื้นที่เกษตรกรรมลดจำนวนลงเหลือ 4,896.44 ไร่ มีการเปลี่ยนแปลงจำนวน 2,174.18 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 30.74 ของพื้นที่เกษตรกรรมเดิม ซึ่งแขวงบางขุนเทียนยังคงมีพื้นที่ทางการเกษตรมากที่สุด ส่วนแขวงบางค้อมีพื้นที่ทางการเกษตรเหลือน้อยที่สุด จำนวน 499.93 ไร่ (ดังตารางที่ 4.2.2-1 และแผนที่ 4.2.2-1)

ตารางที่ 4.2.2-1 แสดงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เกษตรกรรมจำแนกตามรายแขวงในเขตจอมทอง ปี พ.ศ. 2530 และปี พ.ศ. 2544

พื้นที่เกษตรกรรม (ไร่)	แขวงบางค้อ		แขวงบางขุนเทียน		แขวงจอมทอง		แขวงบางมด		เขตจอมทอง	
	พื้นที่ (ไร่)	% ทั้งหมด	พื้นที่ (ไร่)	% ทั้งหมด	พื้นที่ (ไร่)	% ทั้งหมด	พื้นที่ (ไร่)	% ทั้งหมด	พื้นที่ (ไร่)	% ทั้งหมด
พ.ศ. 2530										
สวนผสมและไม่ยืนต้น	612.31	8.66	1,640.00	23.19	1,239.38	17.53	2,498.13	35.33	5,989.82	84.71
สวนผัก	0.91	0.01	85.50	1.21	119.19	1.69	189.00	2.67	394.60	5.58
สวนหมากและสวนมะพร้าว	61.33	0.87	315.50	4.46	13.74	0.19	295.63	4.18	686.20	9.70
พื้นที่รวม	674.55	9.54	2,041.00	28.87	1,372.31	19.41	2,982.76	42.19	7,070.62	100.00
พ.ศ. 2544										
สวนผสมและไม่ยืนต้น	452.31	9.24	1,519.38	31.03	828.44	16.92	1,533.13	31.31	4,333.26	88.50
สวนผัก	1.81	0.04	82.63	1.69	33.09	0.68	72.21	1.47	189.74	3.88
สวนหมากและสวนมะพร้าว	45.81	0.94	238.25	4.87	0.00	0.00	89.38	1.83	373.44	7.63
พื้นที่รวม	499.93	10.21	1,840.26	37.58	861.53	17.60	1,694.72	34.61	4,896.44	100.00
การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2530 - พ.ศ. 2544										
สวนผสมและไม่ยืนต้น	-160.00	7.36	-120.62	5.55	-410.94	18.90	-965.00	44.38	-1,656.56	76.19
สวนผัก	0.90	-0.04	-2.87	0.13	-86.10	3.96	-116.79	5.37	-204.86	9.42
สวนหมากและสวนมะพร้าว	-15.52	0.71	-77.25	3.55	-13.74	0.63	-206.25	9.49	-312.76	14.39
พื้นที่รวม	-174.62	8.03	-200.74	9.23	-510.78	23.49	-1,288.04	59.24	-2,174.18	100.00

ที่มา : โครงการจัดทำแผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร เขตจอมทอง, 2543



ทั้งนี้ พื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่ชัดเจนจะอยู่ในแขวงบางมด บริเวณหมู่ 8, 9 และ 10 และแขวงจอมทองบริเวณหมู่ 3 และ 10 ซึ่งจะมีลักษณะเป็นอาคารบ้านจัดสรรที่เชื่อมต่อกับ แนวถนนพระรามที่ 2 ในขณะที่แขวงบางขุนเทียนยังมีพื้นที่เกษตรกรรมอยู่มาก ก็จะมีการขยายตัวของ การใช้ที่ดินสูงมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่พักอาศัยที่จะมาแทนที่พื้นที่เกษตรกรรมตามแนวถนนสาย 31

หากพิจารณาในรายละเอียดของประเภทการเกษตรในพื้นที่สวน (ตารางที่ 4.2.2-2 และ ตารางที่ 4.2.2-3) พบว่า แขวงบางขุนเทียนยังคงมีผลไม้จำนวนมากที่มีความแตกต่างหลากหลาย ทั้งส้มโอ มะพร้าว หนาก กล้วย ลิ้นจี่ มะม่วง ส่วนแขวงจอมทองยังคงมีลิ้นจี่บางขุนเทียนอยู่เช่นเดิม ขณะที่สวนส้ม บางมดแทบจะหมดไป ข้อสังเกตประการหนึ่ง คือ พื้นที่ถือครองของเกษตรกรในเขตจอมทองครึ่งหนึ่งเป็น พื้นที่เช่า พื้นที่อีกครึ่งหนึ่งเป็นที่ของตนเอง ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขที่มีผลต่อการพัฒนาในอนาคต

อย่างไรก็ดีพื้นที่สวนที่ยังเหลืออยู่จะต้องได้รับการดูแลและฟื้นฟูเพื่อให้สามารถสร้าง ผลผลิตที่มีคุณภาพออกสู่ตลาด โดยอาศัยเครือข่ายลำน้ำเป็นปัจจัยการผลิตที่สำคัญ ซึ่งในปัจจุบันจะเห็น ได้ว่า เกิดปัญหาน้ำเน่าเสียและปัญหาการระบายน้ำภายในพื้นที่เขตจอมทอง อันเป็นผลจากอิทธิพลของ สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินและศูนย์กลางย่านต่างๆ คือ ย่านพักอาศัย ย่านอุตสาหกรรม หรือย่าน เกษตรกรรม รวมทั้งรูปแบบเมืองซึ่งมีความสัมพันธ์กับโครงข่ายคมนาคมทางบก โดยเฉพาะถนน ซึ่งสวน ใหญ่จะเป็นการสร้างขวางหรือปิดกั้นทางน้ำ ในขณะที่คลองซอยขนาดเล็กที่อยู่ในพื้นที่บริเวณที่มีความ เป็นเมืองสูงก็ถูกปล่อยให้ตื้นเขิน และไม่ถูกนำมาใช้ประโยชน์ใดๆ นอกจากเป็นเพียงทางระบายน้ำและที่ ทิ้งขยะระหว่างอาคาร

ดังนั้นพื้นที่ที่มีความเป็นเมืองสูง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นที่พักอาศัยที่อยู่บนเส้นทาง ถนนสายหลักและสายรองที่มีการจราจรหนาแน่นในบริเวณถนนจอมทองและถนนวุฒากาศ หรือเป็นชุมชน ที่มีการตั้งถิ่นฐานหนาแน่นอย่างพื้นที่ชุมชนริมคลองบางหว้าในแขวงบางค้อ จึงเป็นพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำเน่าเสีย มากที่สุดในพื้นที่เขตจอมทอง

เช่นเดียวกับพื้นที่ชุมชนริมคลองสนามชัย ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ตลอดแนวถนนเอกชัย และอยู่ในบริเวณตลาดที่สำคัญอย่างตลาดน้ำวัดไทรและตลาดนัดโรงลิเก รวมทั้งพื้นที่ชุมชนริมคลอง ดาวคะนองและคลองบางขุนเทียน ซึ่งมีลักษณะอาคารบ้านเรือนที่ปลูกสร้างกันอย่างแออัด โดยเป็นแหล่ง อาศัยของแรงงานที่ทำงานอยู่ในโรงงานอุตสาหกรรมก็จะเป็นพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำเน่าเสียมาก

ตารางที่ 4.2.2-2 แสดงข้อมูลการเกษตร เขตจอมทอง ปี พ.ศ. 2544

แขวง	จำนวนครัวเรือน เกษตรกร (ครัวเรือน)	พื้นที่ถือครอง (ไร่)		พื้นที่ทำการเกษตร (ไร่)								รวมพื้นที่ทำ การเกษตร (ไร่)
		ที่เช่า (ไร่)	ที่ตนเอง (ไร่)	นาข้าว	ทำสวน	ปลูกผัก	ไม้ดอก ไม้ประดับ	เลี้ยงสัตว์	ประมง	ไร่หญ้า	พื้นที่ไม่ทำ ประโยชน์	
บางมด	134	345.50	413.91	-	500.75	22.66	178.00	-	-	-	58.00	701.41
จอมทอง	91	100.25	298.75	-	351.00	20.50	6.00	-	-	-	21.50	377.50
บางขุนเทียน	153	543.00	504.75	-	970.75	47.00	4.00	1.00	2.00	-	23.00	1,024.75
บางค้อ	32	134.50	20.00	-	123.25	30.25	-	1.00	-	-	-	154.50
รวม	410	1,123.25	1,237.41	-	1,945.75	120.41	188.00	2.00	2.00	-	102.50	2,258.16

ที่มา: ฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม เขตจอมทอง

ตารางที่ 4.2.2-3 แสดงประเภทของการเกษตรเขตจอมทอง จำแนกตามรายแขวง ปี พ.ศ. 2544

แขวง	จำนวนครัวเรือน เกษตรกร (ครัวเรือน)	ประเภทของการเกษตร (ไร่)															รวมพื้นที่ทำ การเกษตร (ไร่)
		ไม้ดอกไม้ประดับ		ไม้ผล										ผัก			
		กล้วยไม้	ไม้ประดับ	ส้มเขียวหวาน	ส้มโอ	ลิ้นจี่	มะม่วง	ชมพู่มะเหมียว	กล้วยหอม	กล้วยน้ำว้า	มะพร้าว	หมาก	อื่นๆ	ผักกระเจต	โหระพา	อื่นๆ	
บางมด	134	155	14	1	5	22	92	10	16	62	145	146	22	1	7	5	703
จอมทอง	91	-	14	4	-	61	61	15	5	41	52	79	40	-	-	5	377
บางขุนเทียน	153	-	5	-	78	35	70	24	27	87	364	270	45	25	-	4	1,024
บางค้อ	32	-	-	-	-	7	12	6	40	27	19	18	7	-	-	19	155
รวม	410	155	33	5	83	125	235	55	88	217	570	513	114	26	7	33	2,259

ที่มา: ฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการสังคม เขตจอมทอง

ในขณะที่พื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งยังมีการใช้น้ำจากคลองเพื่อทำการเกษตรอยู่ โดยเฉพาะพื้นที่ตอนบนด้านตะวันตกของเขตจอมทอง ระหว่างคลองบางระแงะ คลองบางประทุน คลองบางหว้า และคลองสนามชัยในแขวงบางขุนเทียน จะเกิดปัญหาการปนเปื้อนสารเคมีหรือยาฆ่าแมลงของแหล่งน้ำ ซึ่งเป็นผลมาจากปล่อย่น้ำทิ้งลงคลองของภาคเกษตรกรรม

อย่างไรก็ดี จากการสำรวจ พบว่า ลำคลองช่วงที่ผ่านพื้นที่เขตชุมชนหนาแน่น หรือโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมากจะมีคุณภาพน้ำไม่ดี มีสีดำคล้ำและเน่าเสีย มีปริมาณตะกอนแขวนลอยสูง แต่ลำคลองช่วงที่ผ่านพื้นที่เกษตรกรรมจะยังมีคุณภาพน้ำที่ดีอยู่ คือมีสีเขียวหรือน้ำตาลอ่อนตามธรรมชาติและค่อนข้างสะอาด โดยคลองที่มีปัญหารุนแรง (ดังแผนที่ 4.2.2-2) ได้แก่ คลองบางหว้าช่วงตั้งแต่ตัดกับคลองสนามชัยลงไปถึงสุดเขตจอมทอง คลองสนามชัยเกือบตลอดทั้งสายและมีปัญหารุนแรงช่วงที่ผ่านวัดไทร คลองดาวคะนองตั้งแต่ถนนสุขสวัสดิ์จนบรรจบกับคลองบางขุนเทียน คลองบางขุนเทียนตั้งแต่จุดบรรจบกับคลองลัดไปบรรจบกับคลองสนามชัย

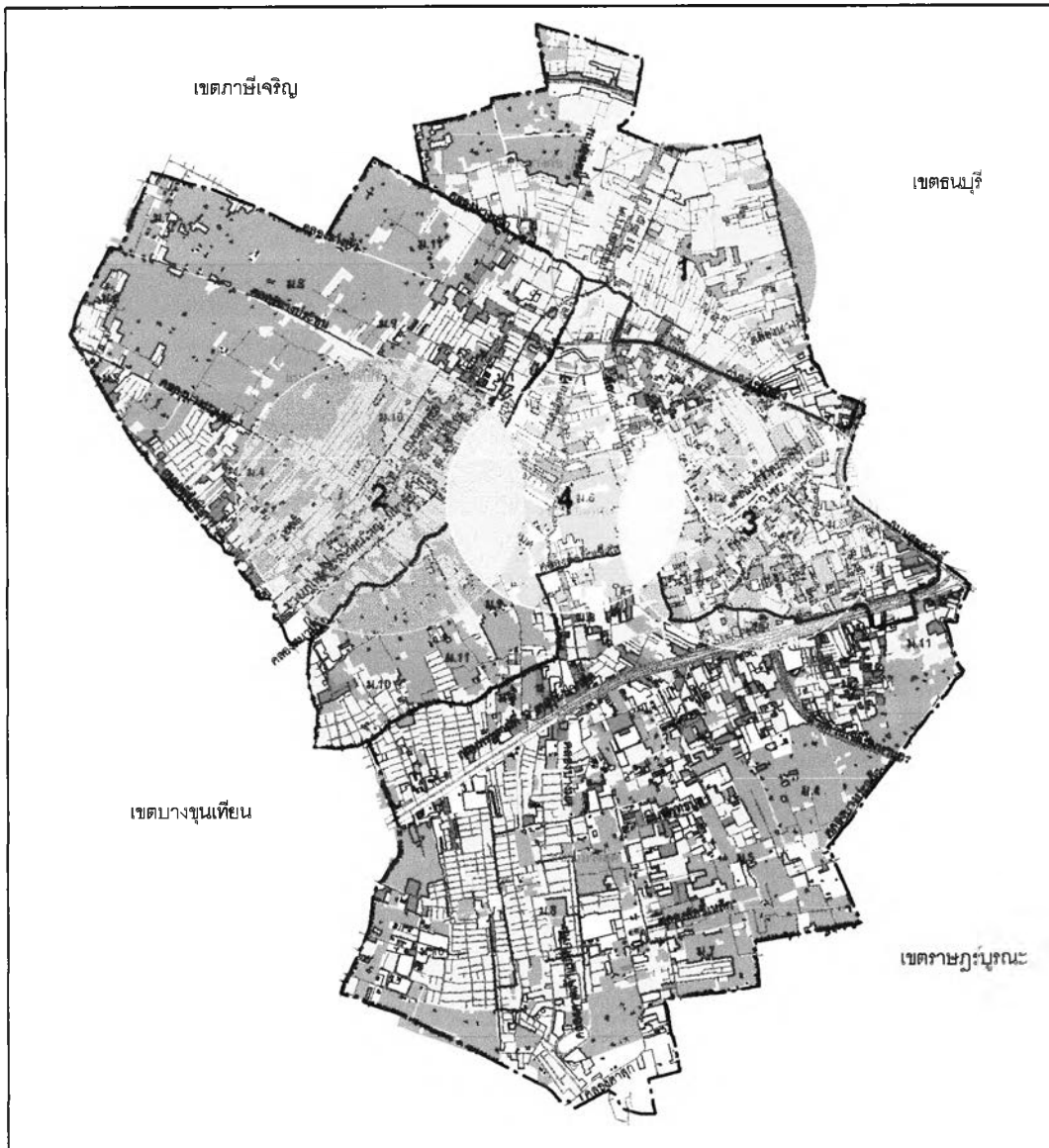
4.3 สภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในระดับชุมชน

4.3.1 ลักษณะและสภาพของชุมชน วัด ตลาด และโรงเรียน

จากการสำรวจพื้นที่ชุมชนในเขตจอมทอง พบว่า บ้านเรือนส่วนใหญ่ในเขตจอมทองมีการใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นการก่ออิฐถือปูน โดยเฉพาะพื้นที่ที่อยู่ติดกับแนวถนนสายหลักและสายรอง ส่วนพื้นที่ด้านในถนนซอยที่ลึกเข้าไปก็มีการก่อสร้างอาคารบ้านเรือนที่ก่ออิฐถือปูน และเป็นไม้ผสมผสานกันไป ลักษณะของชุมชนจึงมีลักษณะของการเติบโตอยู่ 2 ลักษณะ คือ

ลักษณะที่ 1 เป็นการเติบโตของพื้นที่ชุมชนที่กระจัดกระจายไปกับพื้นที่สวนผลไม้และคูคลอง การตั้งถิ่นฐานจะยังไม่หนาแน่นมากนัก สภาพแวดล้อมยังคงมีเค้าโครงของการเป็นชุมชนเกษตรกรรมแบบดั้งเดิม ยกเว้นบางพื้นที่ที่เป็นจุดเชื่อมต่อของเส้นทางน้ำและเส้นทางบกที่สำคัญ

ลักษณะที่ 2 เป็นการเติบโตจากการตัดพื้นที่ถนนเพื่อเชื่อมต่อพื้นที่เมืองกับพื้นที่ชานเมือง ทำให้เกิดการขยายตัวของอาคารบ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์ในพื้นที่ของเอกชน ซึ่งสภาพของชุมชนและการใช้พื้นที่จะมีความหนาแน่น บางพื้นที่มีลักษณะเป็นชุมชนแออัด และไม่อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพชีวิตที่ดี



แผนที่ 4.2.2-2 แสดงลำดับความสำคัญของปัญหาน้ำเสียในพื้นที่เขตจอมทอง

<p>สัญลักษณ์</p> <p>พื้นที่ที่มีปัญหาน้ำเสีย</p> <p>1,2,3,4 ลำดับความรุนแรงของปัญหา</p>	<p>แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองในพื้นที่สวนเดิม ฝั่งธนบุรี กรณีศึกษา ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร</p>
	<p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>

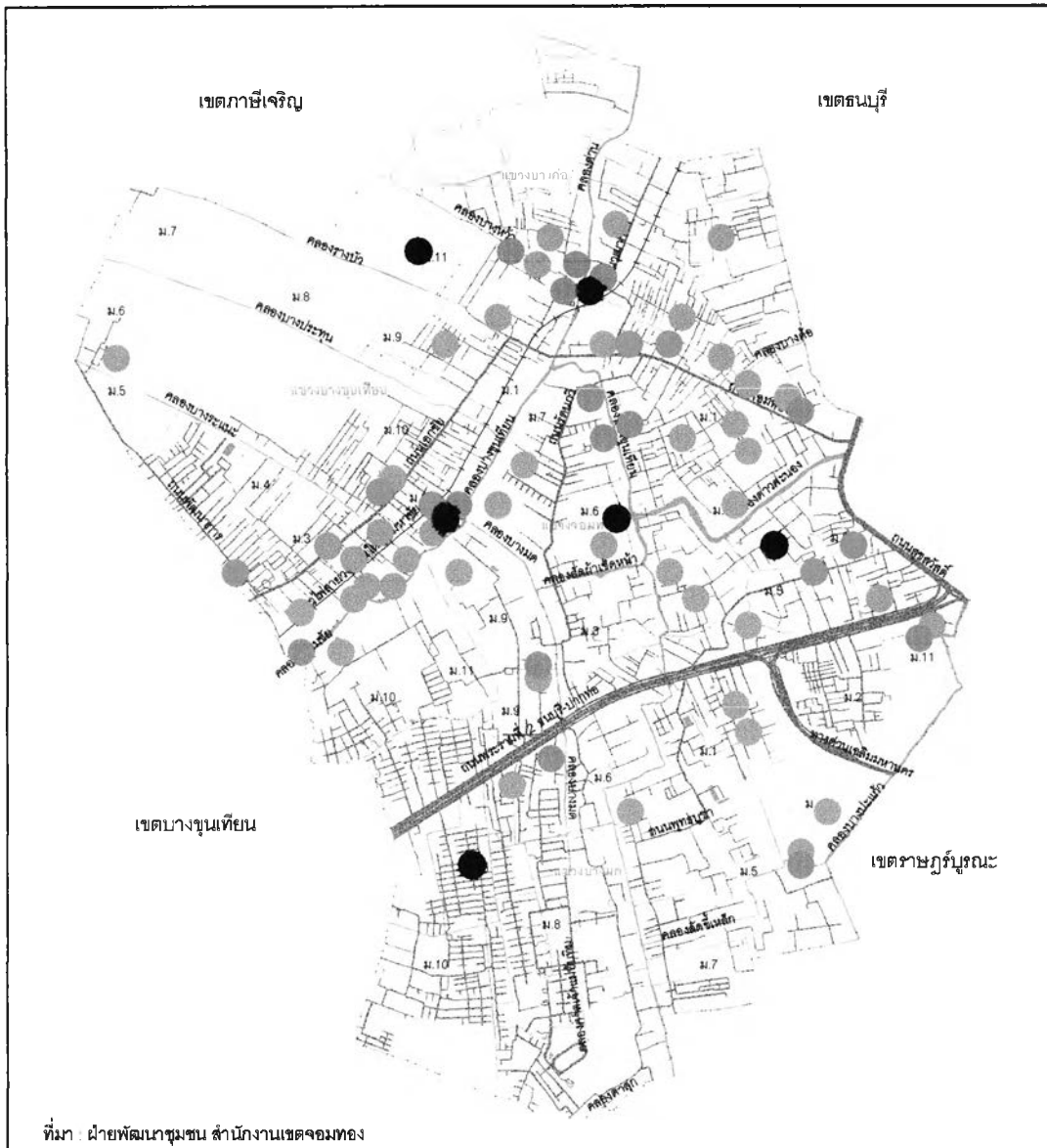
จากข้อมูลที่ได้จากผลการสำรวจชุมชนแออัดในเขตกรุงเทพมหานครของฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติ ซึ่งได้สำรวจสภาพชุมชนในปี พ.ศ. 2542 พบว่า การถือครองที่ดินในพื้นที่เขตจอมทองมีความหลากหลาย คือ ร้อยละ 57.67 เป็นที่ดินของตนเอง และร้อยละ 43.33 เป็นที่ดินเช่า ซึ่งมีทั้งการเช่าที่และเช่าบ้าน ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ของเอกชน อีกส่วนหนึ่งจะเป็นพื้นที่ของวัดหรือมัสยิด ทุกชุมชนมีระบบไฟฟ้าและน้ำประปาเข้าถึง ร้อยละ 76.67 มีระบบระบายน้ำในชุมชน และร้อยละ 23.33 ระบายน้ำตามธรรมชาติ สภาพทางเดินเท้า ร้อยละ 83.34 เป็นคอนกรีต ร้อยละ 16.66 เป็นสะพานไม้

สำหรับเขตจอมทองซึ่งเป็นพื้นที่ที่ประชาชนนับถือศาสนาพุทธเป็นหลัก จะมีวัดที่ใช้ในการประกอบพิธีกรรมทางศาสนาถึง 17 แห่ง ได้แก่ วัดราชโอรสารามราชวรวิหาร วัดนางนองวรวิหาร วัดหนังราชวรวิหาร วัดไทร วัดมงคลวราราม วัดสิงห์ วัดบางประทุนนอก วัดศาลาครืน วัดแก้วไพฑูรย์ วัดยายร่ม วัดสี่สุม วัดโพธิ์ทอง วัดโพธิ์แก้ว วัดนาคนิมิตร วัดบางขุนเทียนใน วัดบางขุนเทียนกลาง วัดบางขุนเทียนนอก




ทั้งนี้ พื้นที่วัดยังคงเป็นศูนย์รวมของชาวพุทธโดยทั่วไป รวมทั้งเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของชุมชนเมืองและการทำกิจกรรมต่างๆ ของประชาชน โดยมีลักษณะของการกระจายตัวกันตามลำคลองสายหลักและมีการกระจุกตัวของวัดในบางช่วง โดยเฉพาะบริเวณคลองด่านและคลองสนามชัย

ส่วนพื้นที่ตลาด พบว่า ส่วนใหญ่จะเป็นตลาดขนาดเล็กที่ขายของ โดยเฉพาะของสดและอาหารเช้าในช่วงเช้ากระจายไปตามพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ในขณะที่แหล่งตลาดนัดขนาดใหญ่ ซึ่งมีทั้งตลาดเช้าและตลาดกลางคืน และเป็นที่รู้จักกันของผู้คนในชุมชนจะมีทั้งหมด 7 แห่ง คือ ตลาดกิตติอนุสรณ์ ตลาดพิบูลย์วิทย์ ตลาดบางขุนเทียน และตลาดจอมทอง ที่เป็นทั้งตลาดสดและตลาดนัดที่ขายสินค้าหลากหลายชนิด ตลาดน้ำวัดไทร ซึ่งจะมีการค้าขายพืชผักผลไม้ในช่วงเช้าเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ก็มีตลาดนัดโรงลิเก ซึ่งเป็นตลาดกลางคืนที่ขายอาหารประเภทต่างๆ บริเวณถนนเอกชัย ฝั่งตรงข้ามตลาดน้ำวัดไทร และตลาดสุขสวัสดิ์บริเวณจุดตัดระหว่างถนนพระรามที่ 2 กับถนนสุขสวัสดิ์

หากพิจารณาถึงความสัมพันธ์ระหว่างชุมชน วัด และตลาด จะพบว่า ชุมชนและวัดดั้งเดิมส่วนใหญ่ในพื้นที่เขตจอมทองเกาะกลุ่มคู่กันไปตามเส้นทางคมนาคมทางน้ำที่สำคัญในอดีต ในขณะที่ตลาดสดหรือตลาดนัดจะกระจายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมทางบกมากกว่า (ผังแผนที่ 4.3.1-1)



แผนที่ 4.3.1-1 แสดงที่ตั้งของชุมชน วัด และตลาดในพื้นที่เขตจอมทอง

<p>สัญลักษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ชุมชนกรณีศึกษา ● ชุมชน ● วัด ● ตลาด 	 <p>แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองในพื้นที่ส่วนเดิม ฝั่งธนบุรี กรณีศึกษา : ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร</p>
	 <p>ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
	 <p>0 0.5 1 กม.</p>

สำหรับสถานศึกษาในพื้นที่เขตจอมทอง ซึ่งมีทั้งสิ้น 33 แห่งนั้น สามารถแบ่งตามระดับของสถานศึกษาระดับอนุบาลจนถึงประถมศึกษาของรัฐบาล 11 แห่ง เอกชน 12 แห่ง ระดับมัธยมศึกษาของรัฐบาล 5 แห่ง เอกชน 5 แห่ง โดยแยกตามลักษณะการสังกัดได้ดังนี้

โรงเรียนในสังกัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 11 แห่ง คือ โรงเรียนวัดไทร โรงเรียนวัดมงคลวราราม โรงเรียนวัดนาคนิมิตร โรงเรียนวัดนางนอง โรงเรียนวัดสี่สุก โรงเรียนวัดโพธิ์ทอง โรงเรียนวัดยายร่ม โรงเรียนวัดโพธิ์แก้ว โรงเรียนวัดบางขุนเทียนนอก โรงเรียนวัดบางประทุนนอก โรงเรียนวัดศาลาครืน

โรงเรียนในสังกัดกระทรวงศึกษาธิการ จำนวน 5 แห่ง แยกเป็นสังกัดกรมสามัญศึกษา 3 แห่ง คือ โรงเรียนวัดราชโอรส โรงเรียนมัธยมวัดสิงห์ โรงเรียนบางมดวิทยา และสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการประถมศึกษาแห่งชาติ 2 แห่ง คือ โรงเรียนวัดหนัง โรงเรียนอนุบาลวัดนางนอง


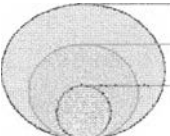


โรงเรียนในสังกัดเอกชนจำนวน 17 แห่ง คือ โรงเรียนสมบุญวิทย์ โรงเรียนธนูบุรีศึกษา โรงเรียนเลิศพัฒนาศึกษา โรงเรียนปัญญาวิทยา โรงเรียนแม่พระประจักษ์ โรงเรียนผ่องอำไพศึกษา โรงเรียนบุญเสริมวิทยา โรงเรียนจินตตามณี โรงเรียนสิริอักษรธนบุรี โรงเรียนสิงห์วัฒนาวิทยา โรงเรียนศิริสุขวิทยา โรงเรียนอนุบาลประเสริฐศิลป์ โรงเรียนอนุบาลเสริมสุธี โรงเรียนอนุบาลบ้านยิ้ม โรงเรียนอนุบาลพรอำนวย โรงเรียนอนุบาลรัศมีสุข โรงเรียนอนุบาลพรพิมพ์


เมื่อพิจารณาที่ตั้งและรัศมีการให้บริการของสถาบันการศึกษา พบว่ามีการกระจุกตัวและการกระจายตัวของสถานศึกษาตามเส้นทางคมนาคมทางบกสายหลักเช่นกัน โดยเฉพาะบริเวณถนนเอกชัย โดยความหนาแน่นของประชากรและการเข้าถึงที่สะดวกจะเป็นตัวกำหนดที่ตั้งของสถานศึกษา ทำให้บางพื้นที่เกิดรัศมีการให้บริการที่ทับซ้อนกัน ในขณะที่บางพื้นที่ สถาบันการศึกษาที่มีอยู่ไม่สามารถรองรับระดับการศึกษาที่เพียงพอกับความต้องการที่หลากหลายของชุมชนได้ (ดังแผนที่ 4.3.1-2 และเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมของกรมการผังเมืองเกี่ยวกับการใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ซึ่งกำหนดให้โรงเรียนระดับอนุบาลจะมีรัศมีการให้บริการ 0.5 กิโลเมตร หรือระยะเวลาเดิน 15 นาที โรงเรียนระดับประถมศึกษาที่มีรัศมีการให้บริการ 1 กิโลเมตร หรือระยะเวลาเดิน 15 นาที โรงเรียนระดับมัธยมศึกษา อาชีวศึกษา และอุดมศึกษามีรัศมีการให้บริการ 2 กิโลเมตร หรือระยะเวลาเดิน 45 นาที)




แผนที่ 4.3.1-2 แสดงที่ตั้งและรัศมีการให้บริการของโรงเรียนและสถานศึกษาในเขตจตุจักร

สัญลักษณ์

-  โรงเรียนและสถานศึกษา
-  รัศมีการให้บริการ 2,000 เมตร
-  รัศมีการให้บริการ 1,000 เมตร
-  รัศมีการให้บริการ 500 เมตร

 แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองในพื้นที่ส่วนเดิม
ฝั่งธนบุรี กรณีศึกษา : ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

 ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



4.3.2 การวิเคราะห์และประเมินสภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตระดับชุมชน กรณีศึกษา 6 ชุมชน

สำหรับชุมชนกรณีศึกษาทั้ง 6 ชุมชนนี้ จะเป็นชุมชนที่เกิดจากการเป็นตัวแทนของรูปแบบเมืองประเภทต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบเมืองที่มีการตั้งถิ่นฐานไปตามแนวยาวไปตามริมน้ำและเส้นทางถนนสายหลักสายรอง รวมทั้งแบบกระจัดกระจายไปตามพื้นที่สวนอย่างชุมชนตลาดน้ำวัดไทร ชุมชนสามง่ามพัฒนา และชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11 หรือรูปแบบเมืองแบบหมู่บ้านจัดสรรอย่างชุมชนสินทวีวิลล่า หรือรูปแบบเมืองที่มีการกระจุกตัวของชุมชนแออัดอย่างชุมชนผาสุก

นอกจากพื้นที่ชุมชนดังกล่าวจะอยู่ในรูปแบบเมืองที่แตกต่างกันแล้ว ยังพิจารณาถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ขนาดและตำแหน่งที่ตั้งของชุมชนซึ่งมีการกระจายตัวทั่วทั้งพื้นที่เขตจอมทอง รวมทั้งเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และเป็นพื้นที่สวนเดิมมาก่อน

1) ชุมชนวัดนางนอง

เป็นชุมชนที่อยู่ในบริเวณย่านการค้าเก่าแก่บางนางนองและย่านข้าหลวงเดิมริมคลองด่านในอดีต พื้นที่เดิมเป็นสวนผลไม้ผสมและสวนลื่นจี ปัจจุบันอยู่ในพื้นที่แขวงบางค้อ โดยเป็นพื้นที่พักอาศัยที่อยู่ในบริเวณจุดตัดของเส้นทางคมนาคมทั้งทางบกและทางน้ำ คือ ทางรถไฟสายมหาชัย-วงเวียนใหญ่ ถนนเอกชัยซึ่งเชื่อมต่อกับถนนวุฒากาศและถนนจอมทอง และเส้นทางน้ำทั้งคลองด่านหรือคลองสนามชัย คลองบางหว้า และคลองบางค้อ พื้นที่สวนที่เหลืออยู่โดยรอบส่วนใหญ่เป็นที่เช่าและมีลักษณะเป็นสวนผสม คือ ปลูกหมาก มะพร้าว กัลย ลิ่นจี มะม่วง ชมพู่มะเหมี่ยว มะละกอ

2) ชุมชนตลาดน้ำวัดไทร

เป็นชุมชนตลาดน้ำเก่าแก่ซึ่งอยู่ในแขวงบางขุนเทียน มีพื้นที่สวนเดิมเป็นสวนมะพร้าว มะม่วง และฝรั่ง บริเวณตอนบนและด้านหลังตลาด บริเวณตอนล่างเป็นวัดไทร และด้านหน้าวัดก็จะเป็น "นัด" หรือตลาดน้ำวัดไทรตลอดแนวคลอง ปัจจุบันพื้นที่สวนดังกล่าวได้เปลี่ยนสภาพเป็นพื้นที่อาคารพาณิชย์และบ้านไม้สำหรับพักอาศัยริมถนนเอกชัยและในซอยเอกชัย 23 และซอยเอกชัย 24

3) ชุมชนสามง่ามพัฒนา

เป็นชุมชนซึ่งอยู่ในแขวงจอมทองยังคงเป็นพื้นที่เกษตร โดยมีการปลูกผลไม้บนที่ดินของตนเอง อาทิเช่น ลิ่นจี มะม่วง มะพร้าว ชมพู่มะเหมี่ยว หมาก กัลย โดยเฉพาะลิ่นจีบางขุนเทียนที่มี

ชื่อเสียงในอดีตก็ยังคงมีอยู่ แม้ว่าจะไม่สามารถให้ผลผลิตมากนัก เนื่องจากสภาพอากาศที่ไม่หนาวเพียงพอ นอกจากนี้พื้นที่ชุมชนยังมีลักษณะพื้นที่เป็นที่ลุ่มน้ำท่วมถึงและเป็นเกาะ มีคลองล้อมรอบ ทั้งคลองบางขุนเทียน คลองลัดฟ้าเข็ดหน้า และคลองสนามชัย ที่ดิน 40% เป็นของกรมศาสนา 60% เป็นพื้นที่เอกชน ประชาชนอยู่อาศัยกันมาไม่ต่ำกว่า 20 ปี

4) ชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11

มีสภาพชุมชนเป็นพื้นที่สวนเก่า มีลำกระโดงเล็กๆ ผ่านร่องสวน และมีการปลูกบ้านในพื้นที่สวน อยู่ในพื้นที่บริเวณตอนบนของแขวงบางขุนเทียน พื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่สวนผสมผืนใหญ่ คือ มีการทำสวนมะพร้าว มะม่วง หมากรุก กัลย แต่ลักษณะพื้นที่สวนผลไม้ไม่มีแนวโน้มที่จะหมดไป เนื่องจากการขยายตัวพื้นที่เมืองอันเกิดจากโครงการสะสมที่ดินเพื่อการพัฒนาศูนย์คมนาคมกรุงเทพด้านใต้ และการตัดถนนสายหลัก ง1 ผ่านกลางพื้นที่สวน ซึ่งจะทำให้พื้นที่เกือบทั้งหมดที่เป็นพื้นที่เช่าเกิดการเปลี่ยนแปลงได้ง่าย หากเจ้าของที่ดินต้องการขายที่ดินเมื่อได้ราคาสูงขึ้น

5) ชุมชนผาสุข

พื้นที่ชุมชนผาสุขเดิมมีสภาพเป็นร่องสวนและเป็นพื้นที่สวนผสม แต่ต่อมาพื้นที่เจริญขึ้นด้วยการตัดถนน ประกอบกับพื้นที่บริเวณคลองดาวคะนองนี้เป็นแหล่งโรงสีหรือโรงงานอุตสาหกรรมเดิมในอดีตอยู่แล้ว ทำให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม ส่วนเจ้าของที่ดินก็ปลูกบ้านแบ่งห้องให้เช่าเป็นที่พักอาศัยสำหรับคนงานที่ประกอบอาชีพในโรงงานอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลางย่านใกล้เคียงในแขวงจอมทอง ทั้งโรงงานทำยาง โรงงานทำวงกบ โรงงานทำเงาะกระป๋อง โรงงานพริกไทย จึงทำให้พื้นที่ชุมชนเกิดความแออัด ไม่เป็นระเบียบ

6) ชุมชนสินทวีวิลล่า

พื้นที่ชุมชนบริเวณนี้แต่เดิมเป็นพื้นที่สวนส้มบางมดที่มีชื่อเสียงของเขตจอมทอง แต่เมื่อเกิดการตัดถนนพระรามที่ 2 ภายหลังปี พ.ศ. 2516 ก็ทำให้พื้นที่สวนส้มเริ่มลดลงอย่างต่อเนื่อง และเปลี่ยนสภาพไปเป็นหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ในที่สุด พื้นที่โดยรอบเหลือเพียงพื้นที่สวนขนาดเล็ก ปลูกผลไม้ทั้งหมาก มะพร้าว กัลย มะละกอ มะม่วง กระจายกระจายทั่วไป

ทั้งนี้ ชุมชนกรณีศึกษาทั้ง 6 สามารถสรุปเป็นข้อมูลพื้นฐานได้ดังตาราง 4.3.2-1

ตารางที่ 4.3.2-1 แสดงรายละเอียดชุมชนการศึกษาในพื้นที่เขตจอมทอง พ.ศ. 2544

แขวง	ชื่อชุมชน	ขนาด เนื้อที่ (ไร่)	จำนวนประชากร			จำนวน ครัวเรือน	จำนวน หลังคาเรือน	ความหนาแน่น หลังคาเรือน/ไร่	ความหนาแน่น คน/ไร่
			ชาย	หญิง	รวม				
บางค้อ	ชุมชนวัดนางนอง	40	700	800	1,500	135	135	3	38
บางขุนเทียน	ชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11	30	275	410	685	374	262	9	23
บางขุนเทียน	ชุมชนตลาดน้ำวัดไทร	40	756	504	1,260	504	252	6	32
จอมทอง	ชุมชนสามง่ามพัฒนา	25	117	210	327	85	74	3	13
จอมทอง	ชุมชนผาสุก	8	504	521	1,025	70	66	8	128
บางมด	ชุมชนสันตวิมลสำ	24	532	812	1,344	350	350	15	56

ที่มา : ฝ่ายพัฒนาชุมชนและสวัสดิการชุมชน เขตจอมทอง

ดังนั้น ในการศึกษาชุมชนทั้ง 6 ชุมชน จึงได้สร้างกรอบแนวคิดเพื่อวิเคราะห์และประเมินสภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในพื้นที่สวนเดิมโดยอาศัยหลักองค์ประกอบชุมชน เพื่อสะท้อนลักษณะทางกายภาพ ตลอดจนวิถีชีวิตทางสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้จะมีการพิจารณาถึงบริเวณใกล้เคียงรอบพื้นที่ชุมชนต่างๆ ด้วย

4.3.2.1 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน และรูปแบบเมือง

จากภาพที่ 4.3.2.1-1 ถึง 4.3.2.1-6 สะท้อนให้เห็นว่า ชุมชนทั้ง 6 ชุมชนจะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสม พื้นที่ชุมชนส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่พักอาศัย ในขณะที่พื้นที่ที่ติดกับถนนสายหลักหรือถนนสายรองต่างๆ จะเป็นอาคารบ้านเรือนซึ่งชั้นบนจะใช้สำหรับเป็นที่พักอาศัย พื้นที่ชั้นล่างจะใช้ทำการค้าหรือขายของ นอกจากนี้ก็จะมีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดกลางและเล็กกระจายตัวอยู่บ้าง ยกเว้นเพียงชุมชนสามง่ามพัฒนาและชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11 ที่จะเป็นที่พักอาศัยที่กระจายตัวอยู่การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม และชุมชนผาสุกซึ่งเป็นที่พักอาศัยที่อยู่ในบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

แต่ในขณะที่รูปแบบเมืองที่เป็นที่ตั้งของชุมชนเหล่านี้จะมีความแตกต่างกันไป พบว่าชุมชนวัดนางนองซึ่งเป็นศูนย์กลางย่านพักอาศัยดั้งเดิม มีลักษณะเป็นพื้นที่ปิดล้อมที่อยู่ภายใต้การคมนาคมขนส่งทั้งทางบกและทางน้ำ แม้ว่าจะมีความสะดวกในการเลือกใช้เส้นทางการเดินทางได้อย่างหลากหลาย แต่ก็ส่งผลให้เกิดปัญหาด้านการขยายตัวของชุมชน เช่นเดียวกับชุมชนผาสุกซึ่งมีรูปแบบเมืองที่มีการปลูกสร้างบ้านเรือนอย่างแออัดในพื้นที่ที่ค่อนข้างจำกัดและถูกล้อมรอบไปด้วยพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรม



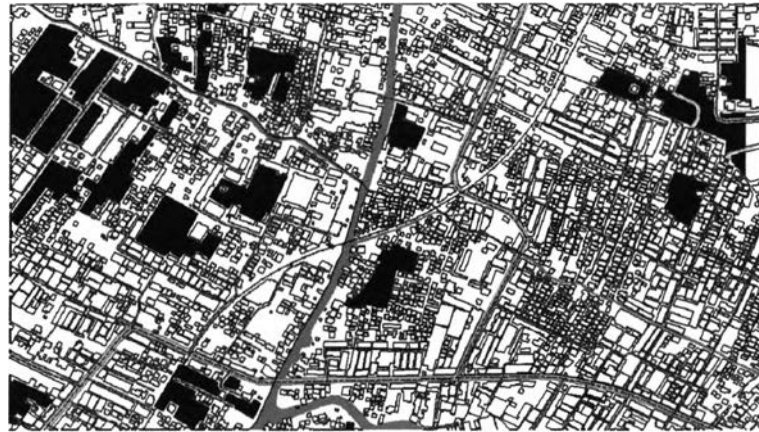
การใช้ประโยชน์ที่ดิน



โครงข่ายการสัญจร



เนื้อเมืองหรือพื้นที่ปลูกสร้าง (Built up area)



พื้นที่ว่างหรือพื้นที่ไม่ได้ปลูกสร้าง (Open space)

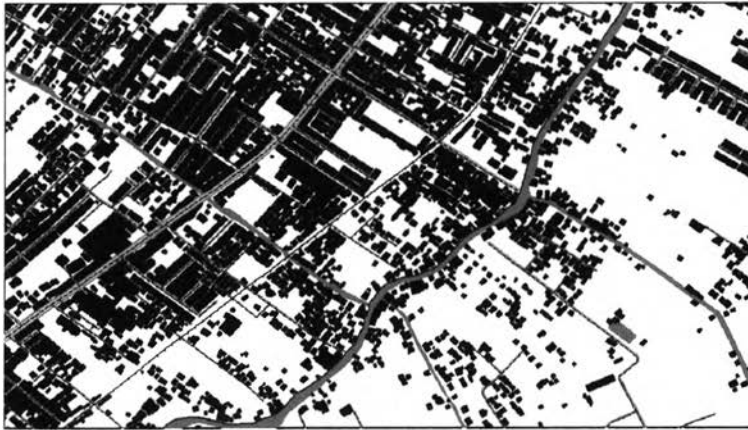
ภาพที่ 4.3.2.1-1 แสดงสภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในระดับชุมชน พ.ศ. 2544 : ชุมชนวัดนางนอง



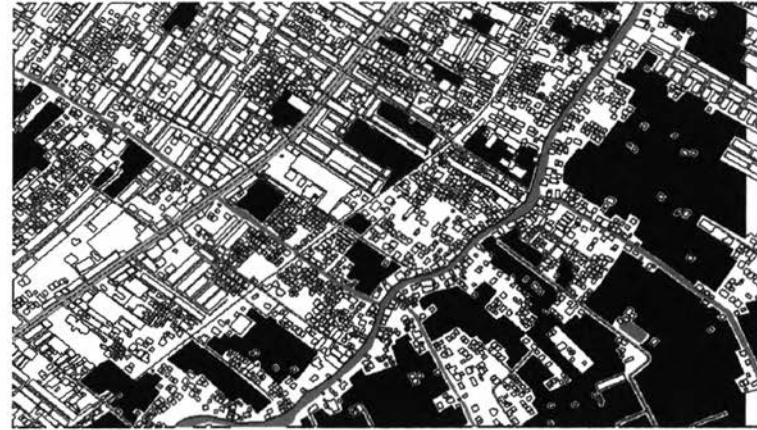
การใช้ประโยชน์ที่ดิน



โครงข่ายการสัญจร



เนื้อเมืองหรือพื้นที่ปลูกสร้าง (Built up area)



พื้นที่ว่างหรือพื้นที่ไม่ได้ปลูกสร้าง (Open space)

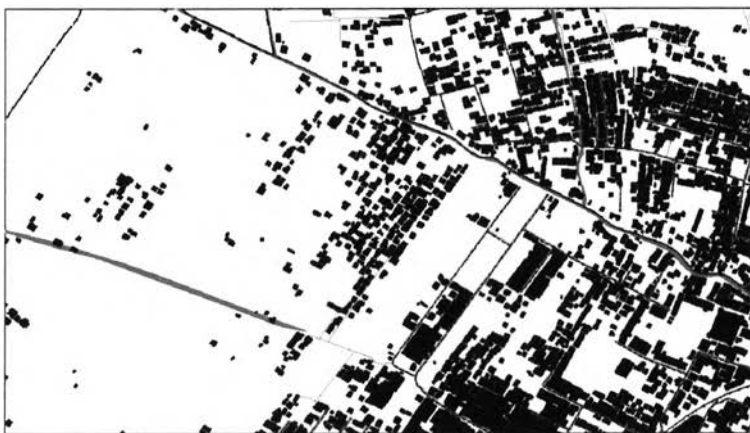
ภาพที่ 4.3.2.1-2 แสดงสภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในระดับชุมชน พ.ศ. 2544 : ชุมชนตลาดน้ำวัดไทร



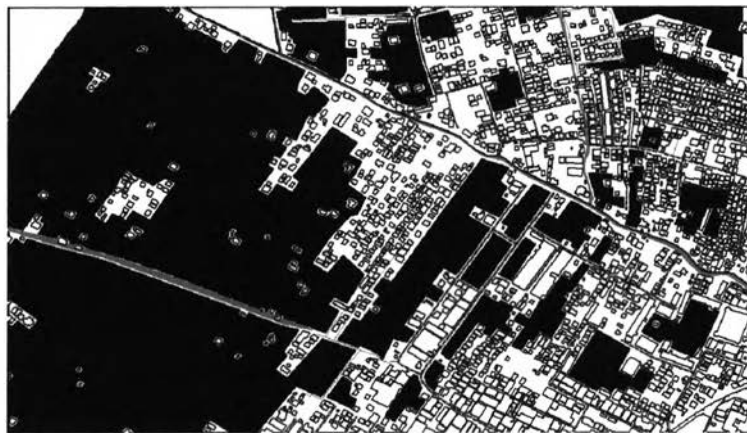
การใช้ประโยชน์ที่ดิน



โครงข่ายการสัญจร



เนื้อเมืองหรือพื้นที่ปลูกสร้าง (Built up area)



พื้นที่ว่างหรือพื้นที่ไม่ได้ปลูกสร้าง (Open space)

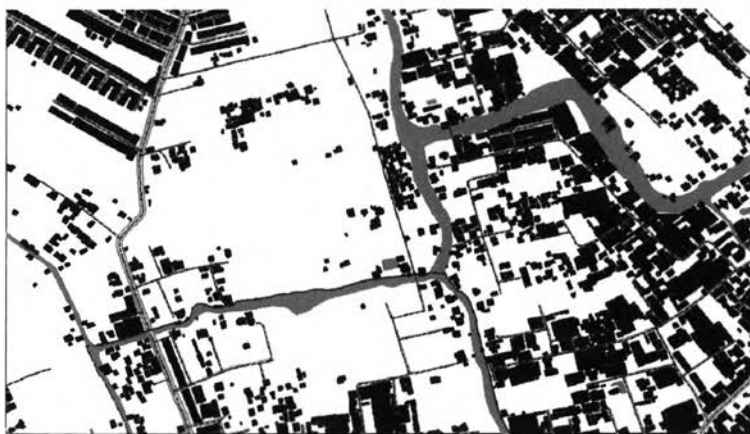
ภาพที่ 4.3.2.1-3 แสดงสภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในระดับชุมชน พ.ศ. 2544 : ชุมชนหมู่บ้านพัฒนา หมู่ 11



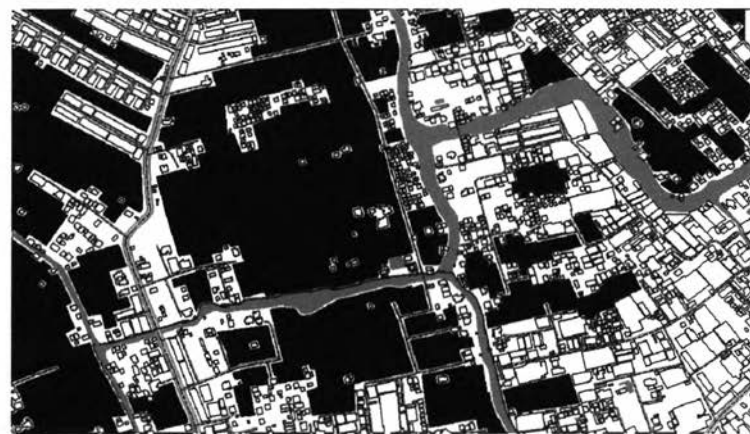
การใช้ประโยชน์ที่ดิน



โครงข่ายการสัญจร



เนื้อเมืองหรือพื้นที่ปลูกสร้าง (Built up area)



พื้นที่ว่างหรือพื้นที่ไม่ได้ปลูกสร้าง (Open space)

ภาพที่ 4.3.2.1-4 แสดงสภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในระดับชุมชน พ.ศ. 2544 : ชุมชนสามง่ามพัฒนา



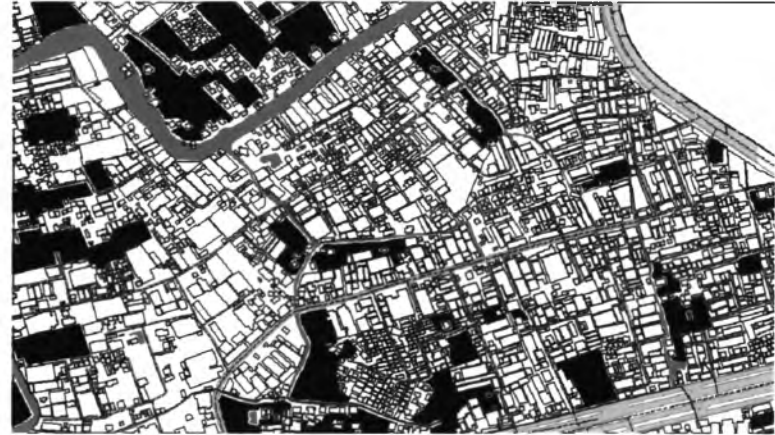
การใช้ประโยชน์ที่ดิน



โครงข่ายการสัญจร



เนื้อเมืองหรือพื้นที่ปลูกสร้าง (Built up area)



พื้นที่ว่างหรือพื้นที่ไม่ได้ปลูกสร้าง (Open space)

ภาพที่ 4.3.2.1-5 แสดงสภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในระดับชุมชน พ.ศ. 2544 : ชุมชนผาสุข



การใช้ประโยชน์ที่ดิน



โครงข่ายการสัญจร



เนื้อเมืองหรือพื้นที่ปลูกสร้าง (Built up area)



พื้นที่ว่างหรือพื้นที่ไม่ได้ปลูกสร้าง (Open space)

ภาพที่ 4.3.2.1-6 แสดงสภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในระดับชุมชน พ.ศ. 2544 : ชุมชนสินทวีวิลล่า

สำหรับชุมชนตลาดน้ำวัดไทรและชุมชนสินทวิวิลล่าจะเป็นชุมชนที่มีการจัดระเบียบและควบคุมความหนาแน่นในรูปแบบพื้นที่จัดสรร ซึ่งจะทำให้มีการสร้างอาคารบ้านเรือนไปตามแนวถนนสายหลัก และมีระบบถนนสายรองและถนนซอยเป็นเส้นทางการคมนาคมภายในชุมชนที่เชื่อมโยงถึงกัน

ส่วนชุมชนชาวสวนในพื้นที่ชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11 และชุมชนสามง่ามพัฒนา จะมีลักษณะรูปแบบเมืองที่มีความเฉพาะ ซึ่งมีทั้งการสร้างบ้านเรือนเกาะกลุ่มและกระจัดกระจายไปตามพื้นที่ร่องสวน คูคลองและลำกระโดงต่างๆ เพื่อประกอบอาชีพทำสวนผลไม้

4.3.2.2 ลักษณะอาคารบ้านเรือน และการจัดวางอาคาร

ลักษณะอาคารบ้านเรือนในชุมชน พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารไปตามสภาพเมืองสมัยใหม่ในยุคปัจจุบัน คือ เป็นบ้านเรือนที่มีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว 2 – 4 ชั้น หรือเป็นบ้านเดี่ยวหรือทาวเฮาส์ที่มีการก่อสร้างแบบก่ออิฐถือปูน โดยส่วนใหญ่จะเป็นชุมชนหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่และอยู่ติดกับเส้นทางการคมนาคมทางบกหรือถนนสายหลัก เช่น ชุมชนสินทวิวิลล่าที่อยู่ติดกับถนนพระรามที่ 2 และชุมชนตลาดน้ำวัดไทรที่อยู่ติดกับถนนเอกชัย ส่วนชุมชนวัดนางนอง ชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11 ชุมชนสามง่ามพัฒนาและชุมชนผาสุก บ้านเรือนส่วนใหญ่เป็นบ้านไม้ 1- 2 ชั้น ซึ่งมีทั้งที่เป็นการปลูกบ้านในที่ดินของตนเอง เช่าที่ดินปลูกบ้านจากกรมศาสนาหรือวัด หรือเช่าบ้านหรือห้องพัก

เมื่อพิจารณาการจัดวางอาคาร (ดังภาพ 4.3.2.1-1 ถึง 4.3.2.1-6) โดยเฉพาะความหนาแน่นของพื้นที่ปลูกสร้าง (Built up area) พบว่า ชุมชนวัดนางนอง ชุมชนตลาดน้ำวัดไทร ชุมชนสามง่ามพัฒนา ชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11 และชุมชนผาสุกจะมีการจัดวางอาคารบ้านเรือนที่ไม่เป็นระเบียบและกระจัดกระจายไปตามพื้นที่ว่างและพื้นที่สวน โดยชุมชนวัดนางนองและชุมชนผาสุกจะมีความหนาแน่นของพื้นที่ปลูกสร้างอาคารมากที่สุด ในขณะที่ชุมชนสินทวิวิลล่าจะมีลักษณะการจัดวางอาคารบ้านเรือนเป็นระเบียบ .

อย่างไรก็ดี จะพบว่า ชุมชนวัดนางนอง ชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11 และชุมชนสามง่ามพัฒนาจะมีเกรน (Grain) ที่ละเอียด ในขณะที่ชุมชนสินทวิวิลล่า ชุมชนตลาดน้ำวัดไทร และชุมชนผาสุกจะมีเกรนที่หยาบกว่า เนื่องมาจากมีลักษณะของรูปแบบและความสูงของอาคารที่แตกต่างกันมากนั่นเอง

4.3.2.3 สภาพการเข้าถึงและระบบคมนาคมขนส่งชุมชน

จากรูปแบบเมืองที่ได้กล่าวไปแล้ว (หัวข้อ 4.3.2.1 และภาพที่ 4.3.2.1-1 ถึง 4.3.2.1-6) จะสะท้อนให้เห็นถึงสภาพการเข้าถึงและระบบคมนาคมขนส่งชุมชนได้เป็นอย่างดี กล่าวคือ ลักษณะการเข้าถึงพื้นที่ชุมชนทั้ง 6 ชุมชน สามารถเดินทางได้ทั้งเส้นทางบก คือถนนสายหลัก ถนนสายรอง และถนน

ชอย รวมทั้งเส้นทางน้ำ คือระบบคูคลองสายหลักและคลองสายรองได้เช่นกัน สำหรับทางเดินเท้าส่วนใหญ่จะเป็นทางคอนกรีตเสริมเหล็ก และเป็นทางเดินไม้ ซึ่งบางพื้นที่ เช่น ชุมชนวัดนางนอง ชุมชนสามง่ามพัฒนา และชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11 จะมีสภาพชำรุดทรุดโทรม ส่วนการคมนาคมขนส่งภายในชุมชนส่วนใหญ่มีมอเตอร์ไซด์รับจ้างอยู่บริเวณปากซอยต่างๆ หรือใช้รถยนต์ส่วนบุคคล

ข้อสังเกตประการหนึ่งก็คือ สภาพการเข้าถึงแบบถนนและคลองยังไม่สามารถเชื่อมต่อกันเพื่อใช้เป็นเส้นทางในการเดินทางที่หลากหลายขึ้น อาทิเช่น ทางรถไฟสายมหาชัย - วงเวียนใหญ่ ถนนเอกชัย และคลองสนามชัยบริเวณชุมชนวัดนางนอง นอกจากนี้ระบบถนนซึ่งไม่มีการจัดลำดับศักยภาพถนนที่เหมาะสม ก็ทำให้เกิดปัญหาการจราจรได้ อาทิเช่น ถนนเอกชัยบริเวณชุมชนตลาดน้ำวัดไทร หรือถนนชอยปลั่งอนุสรณ์ (ชอยสุขสวัสดิ์ 2) ซึ่งเป็นถนนสายรองที่ใช้เป็นเส้นทางลัดในการออกสู่ถนนสุขสวัสดิ์ หรือเชื่อมออกสู่ถนนพระรามที่ 2 ในบริเวณชุมชนผาสุข

4.3.2.4 การใช้พื้นที่ว่างสาธารณะ

เมื่อพิจารณาพื้นที่ว่างหรือพื้นที่ไม่ได้ปลูกสร้างในชุมชน (Open space) (ดังภาพที่ 4.3.2.1-1 ถึง 4.3.2.1-6) จะทำให้เห็นว่า พื้นที่ว่างสาธารณะที่มีอยู่ค่อนข้างไม่เพียงพอกับความต้องการสำหรับคนในชุมชน โดยเฉพาะชุมชนวัดนางนองและชุมชนผาสุข ซึ่งเหลือเพียงพื้นที่ว่างขนาดเล็กระหว่างอาคารบ้านเรือนและโรงงานอุตสาหกรรมหรือตามเส้นทางคมนาคมเท่านั้น ในขณะที่ชุมชนที่เหลืออีก 4 ชุมชนนั้นจะมีพื้นที่ว่างสาธารณะที่มีขนาดใหญ่เพียงพอ ทั้งที่เป็นพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ พื้นที่ว่างของเอกชน และพื้นที่สวนหรือพื้นที่เกษตรกรรม หากแต่พื้นที่ว่างทั้ง 3 ประเภทอาจเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลที่ไม่อนุญาตให้ใช้หรือไม่สามารถนำมาใช้เพื่อผลประโยชน์สาธารณะได้มากนัก

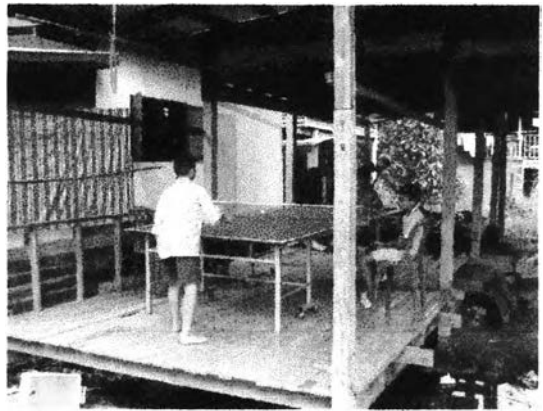
ดังนั้นพื้นที่ว่างดังกล่าวจึงควรนำมาใช้ประโยชน์มากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่สวน ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นพื้นที่ว่างรูปแบบใหม่สำหรับการเรียนรู้วิถีของธรรมชาติและวิถีชีวิตชุมชนชาวสวนได้ และผสมผสานกับพื้นที่คูคลอง ซึ่งปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่างสำหรับเด็กๆ ในชุมชนอยู่แล้ว (ดังภาพที่ 4.3.2.4-1)

4.3.2.5 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการชุมชน

จากการสำรวจ พบว่า ปัญหาของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการชุมชนที่สำคัญ ได้แก่ ปัญหาการจัดการขยะ โดยเฉพาะในชุมชนสามง่ามพัฒนาซึ่งสามารถเก็บขยะได้แค่ทางน้ำทางเดียว ซึ่งการขนถ่ายขยะจากบ้านเรือนเพื่อมาใส่เรือเก็บขยะต้องชกลากบนทางเดินเท้าที่เป็นเศษไม้ตอๆ กัน ทำให้เกิดความไม่สะดวก ตลอดจนถึงรองรับขยะและอุปกรณ์ทำความสะอาดยังขาดแคลน หรือในฤดูฝนซึ่งจะเกิดปัญหาขยะตกค้างจำนวนมากในชุมชนตลาดน้ำวัดไทร และชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11



คลองสนามชัยซึ่งเป็นที่เล่นน้ำของเด็กๆ



ที่ว่างขนาดเล็กในชุมชนสามง่ามพัฒนา



ที่ว่างเอกชนซึ่งปล่อยทิ้งร้างในชุมชนผาสุข



ลานกีฬาวัดหนึ่งที่ใช้จัดแข่งฟุตบอลชุมชน



พื้นที่สวนซึ่งถือเป็นแหล่งเรียนรู้ของเยาวชน



พื้นที่ว่างห้างสรรพสินค้าที่ผู้คนนิยมใช้

ภาพที่ 4.3.2.4-1 แสดงการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะของชุมชน

นอกจากนี้ ชุมชนต่างๆ ทั้ง 6 ชุมชนก็มีปัญหาน้ำท่วมขัง การระบายน้ำไม่สะดวก และปัญหาน้ำเน่าเสีย โดยเฉพาะในชุมชนวัดนางนอง ชุมชนตลาดน้ำวัดไทร และชุมชนผาสุข ซึ่งเป็นพื้นที่ชุมชนหนาแน่น เช่นเดียวกับการบริการด้านสาธารณสุขและสถานพยาบาลที่มีในปัจจุบันก็ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้คนในชุมชน รวมทั้งปัญหาด้านการส่งเสริมพื้นที่สันถนาการ ลานกีฬา สวนสาธารณะ หรือแหล่งท่องเที่ยวพักผ่อนหย่อนใจซึ่งส่วนใหญ่แฝงอยู่ในพื้นที่ของหน่วยราชการ วัด โรงเรียน จึงไม่เอื้อต่อการใช้ประโยชน์มากเท่าที่ควร

4.3.2.6 ระบบคูคลองและการใช้น้ำ (ดังภาพที่ 4.3.2.6-1)

จากการสำรวจ จะเห็นได้ชัดเจนว่า ระบบคูคลอง โดยเฉพาะคูคลองสายหลักอย่างคลองสนามชัย ซึ่งผ่านพื้นที่ชุมชนตลาดน้ำวัดไทรและชุมชนวัดนางนอง จะเป็นลำคลองที่ยังมีคุณภาพน้ำที่ดีอยู่ เนื่องจากมีการใช้เส้นทางน้ำในการคมนาคมขนส่งอยู่เป็นประจำ อีกทั้งยังเป็นสถานที่พักผ่อนและเล่นน้ำของเด็กๆ ในชุมชน และเป็นสถานที่ท่องเที่ยวทางเรือเพื่อชมทัศนียภาพริมคลอง แต่หากน้ำในคลองมีปริมาณน้อยในฤดูแล้ง บริเวณดังกล่าวก็จะมีคุณภาพน้ำต่ำและมีความสกปรกสูง ซึ่งเกิดจากน้ำทิ้งจากตลาดวัดไทร ประกอบกับน้ำในคลองไม่สามารถไหลขึ้นลงได้ตามปกติ

สำหรับระบบคูคลองในชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11 และชุมชนสามง่ามพัฒนา พบว่า คูคลองสายรองยังคงอยู่ในสภาพที่ดีในและสามารถใช้ในการเกษตรกรรมได้ในช่วงฤดูฝน แต่หากเป็นฤดูแล้งก็จะพบว่าคลองบางหัวและคลองบางประทุนในชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11 และคลองบางขุนเทียนในพื้นที่ชุมชนสามง่ามพัฒนาจะมีปัญหาน้ำเน่าเสีย ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้น้ำเพื่อการเกษตรกรรมเช่นกัน ส่วนคลองซอยขนาดเล็กที่กระจายอยู่ในบริเวณชุมชนผาสุขและชุมชนสินทวีวิลล่าจะเป็นเพียงทางระบายน้ำทิ้งของชุมชน

ดังนั้น การใช้น้ำในปัจจุบันของชุมชนส่วนใหญ่จึงเหลือการใช้เพื่อประโยชน์ทางเกษตรกรรมเป็นหลัก รวมทั้งยังคงเป็นสถานที่สำหรับการละเล่นในงานประเพณีต่างๆ หรือเป็นที่เล่นน้ำของเด็ก หรือเพื่อการท่องเที่ยวทางน้ำอยู่บ้างตามคลองสายหลัก ส่วนการใช้เพื่อการบริโภคอุปโภค การใช้เพื่อการประกอบอาชีพ และการใช้ในการสัญจรเพื่อติดต่อสื่อสารระหว่างผู้คนและชุมชนแทบจะไม่มีให้เห็นแล้ว ในขณะที่คูคลองสายย่อยกลายเป็นเพียงที่ทิ้งขยะและระบายน้ำเท่านั้น



คลองสายหลักอย่างคลองสนามชัย ยังคงใช้ในการติดต่อสื่อสารระหว่างชุมชน หรือการคมนาคมขนส่งระดับภูมิภาค



การใช้ลำคลองเป็นสถานที่เพื่อการแข่งเรือประเพณีในเทศกาลลอยกระทง และที่พิกผ่อนหย่อนใจของเด็ก



พื้นที่คูคลองระหว่างอาคารบ้านเรือนหรือคลองซอยต่างๆ ถูกปล่อยให้เป็ยทางระบายน้ำจนเกิดปัญหาน้ำท่วมเสีย

ภาพที่ 4.3.2.6-1 แสดงระบบคูคลองและการใช้น้ำของชุมชน

4.3.2.7 ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนกับวัด (ดังภาพที่ 4.3.2.7-1)

สำหรับชุมชนทั้ง 6 ชุมชน และชุมชนต่างๆ ในพื้นที่เขตจอมทอง พบว่า วัดยังคงเป็นศูนย์กลางชุมชนอย่างแท้จริงและยังคงมีการทำกิจกรรมร่วมกันระหว่างชุมชนกับวัดในงานเทศกาลหรือประเพณีของไทยอยู่เป็นประจำ ไม่ว่าจะเป็นการทำบุญและเวียนเทียนในวันสำคัญทางพระพุทธศาสนา หรืองานมหรสพประจำปีของวัด ซึ่งจะมีวันเวลาที่ไม่ตรงกันและเวียนไปในวัดต่างๆ ตั้งแต่ช่วงต้นปีจนถึงก่อนเข้าพรรษา หรืองานลอยกระทงและงานยกช่อฟ้าอุโบสถหลังใหม่บริเวณวัดไทร งานทอดผ้าป่าจุลกฐินของวัดบางขุนเทียนนอก และงานดับบาตรเทโวของวัดราชโอรสาราม

วัดจึงยังคงเป็นที่พึ่งทางจิตใจของคนและชุมชนในพื้นที่เขตจอมทอง และยังเป็นสถานที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ พบปะสังสรรค์ และออกกำลังกายทั้งในช่วงเช้าและช่วงเย็นอีกด้วย

4.3.2.8 ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนกับตลาด (ดังภาพที่ 4.3.2.8-1)

ในอดีตความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนกับตลาดหรือย่านการค้าเก่า จะสะท้อนให้เห็นในรูปของตลาดน้ำ หรือ "นัด" ที่มีความสัมพันธ์กับการค้าขายและแลกเปลี่ยนผลผลิตทางการเกษตร หรือตลาดสด ซึ่งจะมีปฏิสัมพันธ์พูดคุยระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย แต่ในปัจจุบันพบว่า รูปแบบความสัมพันธ์ดังกล่าวกำลังจะหมดไป เนื่องจากการเกิดตลาดสดในรูปแบบใหม่ที่อยู่ในห้างสรรพสินค้าหรือร้านค้าขนาดใหญ่ (Hypermarket) ที่ได้ขยายตัวเข้าสู่พื้นที่ชุมชนมากยิ่งขึ้น ทำให้สามารถเดินทางและจับจ่ายซื้อของได้อย่างสะดวกสบาย ซึ่งทำให้ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนกับตลาดลดน้อยลง เหลือเพียงการค้าขายเล็กๆ น้อยๆ ในชุมชนเท่านั้น

4.4 สรุปประเด็นสำคัญสภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในพื้นที่สวนเดิม

จากการศึกษา วิเคราะห์ และประเมินสภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตในพื้นที่สวนเดิมระดับสวนเมือง ย่าน และชุมชน ของพื้นที่เขตจอมทองปัจจุบัน (พ.ศ. 2544) สามารถสะท้อนให้เห็นศักยภาพ ข้อจำกัด และปัญหาที่เกิดขึ้นในประเด็นสำคัญต่างๆ ได้ดังนี้



ประเพณีตักบาตรเทโว วัดราชโอรสาราม



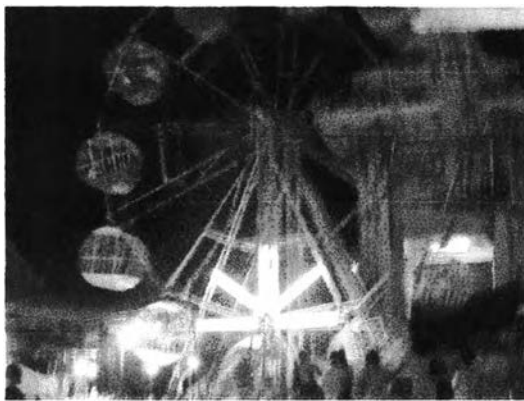
การทำบุญยกขอฟ้าอุโบสถหลังใหม่ วัดไทร



วัดยังคงเป็นที่พึ่งทางด้านจิตใจของคนในชุมชน



ป้ายโฆษณางานประจำปี ซึ่งมีสีสันงดงาม



งานมหรสพหรืองานวัดยังคงมีให้เห็นแทบทุกวัด



งานประเพณีทอดผ้าป่าจุลกรฐิน วัดบางขุนเทียนนอก

ภาพที่ 4.3.2.7-1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนกับวัด



ตลาดที่เคยเป็นเอกลักษณ์และมีขนาดใหญ่อย่างตลาดน้ำวัดไทร หรือตลาดขายผลไม้ริมลัดจำนวนลงเรื่อยๆ



ตลาดสดหรือตลาดนัดระหว่างชุมชนหายไป เหลือเพียงการค้าขายเล็กๆ น้อยๆ ที่กระจัดกระจายในพื้นที่ชุมชน



ตลาดสดได้รุ่งกำลังจะหมดไป ในขณะที่แหล่งตลาดแห่งใหม่จะอยู่ในห้างซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ริมถนนสายหลัก

ภาพที่ 4.3.2.8-1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนกับตลาด

ลักษณะที่ตั้งของเขตจอมทอง ซึ่งเป็นเขตต่อเมือง (Urban Fringe) ด้านตะวันตก มีความต่อเนื่องกับย่านธุรกิจการค้าของฝั่งธนบุรี เช่น ย่านการค้าวงเวียนใหญ่ และไม่ไกลจากย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง (CBD) ของกรุงเทพฯ ถือเป็นศักยภาพของพื้นที่ที่มีผลต่อการพัฒนาในอนาคต ไม่ว่าจะเป็นการรองรับการขยายตัวของพื้นที่เมืองจากเขตเมืองชั้นใน หรือการพัฒนาพื้นที่สวนเดิมเพื่อให้เป็นแหล่งอาหารและเป็นแหล่งพักผ่อนใกล้เมือง หากแต่จะต้องมีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของพื้นที่เขตจอมทองรวมทั้งการวางแผนการประโยชน์ที่ดินที่มีความชัดเจนและเหมาะสม เนื่องจากพื้นที่เขตต่อเมืองส่วนใหญ่เป็นบริเวณที่มีการพัฒนาเมืองอย่างกระจัดกระจาย (Urban Sprawl Development)

รูปแบบการขยายตัวของเมืองในแนวราบและรูปแบบเมืองในลักษณะของการพัฒนาตามแนวแกนของถนนสายหลัก (Ribbon Development) และการพัฒนากระจัดกระจายตามถนนสายรองและในพื้นที่เกษตรกรรมที่ขาดการวางแผน ได้ก่อให้เกิดปัญหาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินปะปนกัน และมีความหนาแน่นต่ำ เกิดลักษณะของเมืองที่ไม่เป็นระเบียบ ขาดโครงข่ายถนนซอยที่เป็นระบบ ยากแก่การให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อาทิเช่น การบริการด้านพื้นที่ว่างและสวนสาธารณะ การจัดเก็บขยะ การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โดยเฉพาะการจัดการปัญหาคุณภาพน้ำจากการรุกรานลุ่มคลองสาธารณะและปล่อยน้ำเสียลงคลองของย่านและชุมชน ประกอบกับการปิดประตูระบายน้ำตามคลองต่างๆ ทำให้สภาพคลองตื้นเขิน ไม่มีการไหลเวียนถ่ายเทน้ำสู่ภายนอก เกิดเป็นมลภาวะซึ่งส่งผลกระทบต่อระบบคลองทางด้านเหนือและด้านใต้ ซึ่งยังคงมีศักยภาพที่ดีและมีโอกาสที่จะพัฒนาเป็นเส้นทางเสริมในการคมนาคมขนส่งและการสัญจรในพื้นที่ชุมชนริมน้ำ และใช้เป็นแหล่งน้ำธรรมชาติในพื้นที่สวน

สำหรับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สวนเดิมของเขตจอมทอง เห็นได้ชัดว่า แขวงบางค้อซึ่งอยู่ในพื้นที่โครงการพัฒนาเป็นศูนย์กลางคมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้ มีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่พักอาศัย การค้า การบริการ และการคมนาคมขนส่ง ในขณะที่แขวงบางขุนเทียน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีพื้นที่สวนเดิมคงเหลือมากที่สุดกำลังจะเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่พักอาศัยขั้นดี และจะมีการขยายตัวของพื้นที่พาณิชยกรรมตามริมถนนสาย ง1 ในอนาคต เช่นเดียวกับแขวงบางมด ซึ่งเคยมีส่วนสัมบางมดที่มีชื่อเสียงก็ได้เปลี่ยนแปลงบทบาทจากพื้นที่สวนสัมมาเป็นที่พักอาศัยและอาคารสำนักงานต่างๆ โดยใช้ทางด่วนเฉลิมมหานครเชื่อมโยงกับพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ และใช้ถนนพระรามที่ 2 ในการเชื่อมโยงกับพื้นที่ชานเมืองและจังหวัดใกล้เคียง เช่น สมุทรสาคร สมุทรสงคราม ส่วนแขวงจอมทองซึ่งมีความสะดวกสบายในการเข้าถึงและเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ย่านการค้าชั้นในและย่านการค้าบางปะกอกจะมีการเติมเต็มเพิ่ม

สูงขึ้นของพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามแนวถนนเช่นเดิม สภาพและความต้องการเปลี่ยนแปลงในการตั้งถิ่นฐานดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อการลดลงของพื้นที่สวนเดิมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

แต่จากการสำรวจสภาพแวดล้อมและความเป็นชุมชนในพื้นที่เขตจอมทอง พบว่า ชุมชนยังมีการประกอบอาชีพทำสวนผลไม้ มีการสัญจรทางน้ำเพื่อการเดินทางและขนส่งผลิตภัณฑ์ทางการเกษตร รวมทั้งมีวัดเป็นศูนย์รวมจิตใจของผู้คนร่วมกันอยู่ ซึ่งหากมีการวางแผนพัฒนาให้ชุมชนมีสภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตที่เป็นเอกลักษณ์บนรากฐานของโครงข่ายการคมนาคมทางน้ำที่เป็นคูคลองซึ่งยังคงมีความสมบูรณ์ และมีการทำสวนผลไม้ในพื้นที่สวนเดิม ก็จะทำให้เกิดเป็นโอกาสและศักยภาพของพื้นที่ที่จะสร้างคุณค่าและความแตกต่างหลากหลายใหม่ๆ ให้กับเมืองกรุงเทพมหานครได้

อย่างไรก็ดี นโยบาย แผน และโครงการพัฒนาในอนาคต โดยเฉพาะโครงการทางด้านคมนาคมขนส่งต่างๆ หรือถนนสายหลักและสายรองของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครล้วนจะมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทเกษตรกรรมหรือพื้นที่สวนของเขตจอมทอง อาทิเช่น บริเวณแขวงบางขุนเทียน นอกจากนี้กรอบของผังเมืองรวมกำหนดให้พื้นที่เขตจอมทอง มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัยกว่าร้อยละ 90 ทั้งแบบหนาแน่นมาก ปานกลาง และหนาแน่นน้อย ถือเป็นข้อจำกัดและปัญหาอันจะส่งผลให้เกิดสภาพความเป็นเมืองทดแทนพื้นที่สวนเดิม โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาให้มีสภาพเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นและขยายตัวเป็นศูนย์ชุมชนระดับรองในพื้นที่ฝั่งธนบุรี

ดังนั้น หากยังไม่มีการวางแผนเพื่อพัฒนาพื้นที่สวนและควบคุมพื้นที่เมืองเหล่านี้ เขตจอมทองก็จะ เป็นอีกตัวอย่างหนึ่งที่สะท้อนให้เห็นการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่มีประสิทธิภาพ ซึ่งพยายามจะนำเอาพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการเพาะปลูกมาพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง ทำให้สังคมเมืองต้องสูญเสียทรัพยากรดินที่ดีที่สุด และวิถีชีวิตชาวสวนที่มีคุณค่า