บทที่ 5

แนวทางการพัฒนาพื้นที่สวนเดิม ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน เขตจอมทอง

จากการศึกษากระบวนการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สวนเดิมจากอดีตมาจนถึงปัจจุบัน ทำให้เห็นถึงภาพความสำคัญของพื้นที่สวนทางด้านประวัติศาสตร์ สังคมและวัฒนธรรม ประกอบกับการวิเคราะห์และประเมินสภาพการตั้งถิ่นฐานและการดำเนินชีวิตทั้งระดับส่วนเมือง ย่าน และชุมชน จะเห็นได้ว่า การพัฒนาพื้นที่สวนเดิมอยู่ภายใต้อิทธิพลและแนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่เมือง กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย และความเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจของเมืองศูนย์กลางอย่างกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้เกิดประเด็นที่เป็นทั้งศักยภาพ ข้อจำกัด รวมถึงการก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ในพื้นที่สวนเดิม ซึ่งจะต้องคำนึงถึงในการเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมและรูปแบบที่เป็นไปได้ในภาพรวม เพื่อให้เกิดประโยชน์และสามารถนำไปใช้ในทางปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรม

สำหรับแนวทางการพัฒนาพื้นที่สวนเดิม จะแบ่งการนำเสนอแนวทางที่แตกต่างกันออกไปในระดับของพื้นที่ ได้แก่ ระดับกรุงเทพมหานครและพื้นที่ฝั่งธนบุรี ระดับเขตจอมทอง ระดับย่าน และระดับชุมชน อย่างไรก็ดีจะพบว่าแนวทางการพัฒนาดังกล่าวจะเป็นทั้งทางเลือกเพื่อการพัฒนาพื้นที่สวนผลไม้เดิม และจะเป็นทางเลือกสำหรับการพัฒนาพื้นที่เมืองของชุมชนต่างๆ ซึ่งจะอยู่ในรูปแบบของข้อเสนอทางเลือกและมาตรการสนับสนุน โดยมีการวิเคราะห์ควบคู่ไปกับการคาดการณ์แนวโน้มการขยายตัวและการพัฒนาเมืองที่ส่งผลต่อพื้นที่สวนหรือพื้นที่เกษตรกรรม

5.1 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ในระดับกรุงเทพมหานครและฝั่งธนบุรี

แม้ว่าจะมีความพยายามในการรักษาพื้นที่เกษตรกรรม โดยการกำหนดการใช้ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม และการใช้ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร แต่จะพบว่าส่วนใหญ่กฎเกณฑ์และมาตรการต่างๆ ในการควบคุมไม่สามารถทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องว่างทางกฎหมายที่ไม่รัดกุม เช่น ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2535) ซึ่งกำหนดให้ห้ามก่อสร้างอาคาร อุตสาหกรรม และห้องแถว แต่ผู้ประกอบการเอกชนอาคารและหมู่บ้านจัดสรรได้หลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยยังคงสร้างตึกแถวแต่ขออนุญาตปลูกสร้างในรูปของอาคารเดี่ยวที่มีระยะห่างกันเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

นอกจากนี้ข้อกำหนดในการควบคุมที่เขียนไว้กว้างและไม่ค่อยชัดเจน ก่อให้เกิดความสับสนได้ง่าย ทำให้ผลที่ได้ไม่เป็นไปตามผังที่วางไว้ และยากต่อการปฏิบัติ เช่น การกำหนดให้มีพื้นที่กิจกรรมรองอยู่ในกิจกรรมหลักโดยกำหนดเพียงจำนวนพื้นที่ที่ขออนุญาต แต่ไม่ได้กำหนดบริเวณหรือที่ตั้ง ทำให้บางกิจกรรมอยู่ในจุดที่ไม่เหมาะสมและอาจก่อปัญหาได้

ดังนั้น การขยายตัวของพื้นที่เมืองสู่พื้นที่สวนและพื้นที่เกษตรกรรม โดยเฉพาะพื้นที่ฝั่งธนบุรี จึงยังคงมีแนวโน้มขยายตัวในแนวราบตามสองฝั่งของเส้นทางถนนสายหลักและสายรอง ตลอดจนเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่พักอาศัย อุตสาหกรรม การค้าและบริการ โดยการชี้นำตามการลงทุนของภาคเอกชนและนักเก็งกำไรต่อไป เนื่องจากเป็นพื้นที่อยู่ใกล้จากศูนย์กลางเมืองซึ่งเป็นทั้งแหล่งตลาดและเป็นแหล่งวัตถุดิบที่สำคัญ การพัฒนาแบบแนวราบนี้จะทำให้เกิดปัญหาการจราจรและการไม่ประหยัดในต้นทุนการวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจนไม่สามารถจัดบริการได้อย่างมีประสิทธิภาพและทั่วถึง

สำหรับข้อเสนอแนะและมาตรการสนับสนุนเพื่อการพัฒนาพื้นที่ในระดับกรุงเทพมหานครและฝั่งธนบุรีนั้น ยังคงต้องใช้ผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) เป็นเครื่องมือที่สำคัญ แต่ควรมีการกำหนดนโยบายและเป้าหมายการใช้ที่ดินให้ชัดเจนว่า พื้นที่บริเวณใดสามารถพัฒนาให้เป็นพื้นที่เมืองหรือเพื่อการรองรับการขยายตัวของเมืองได้ และจะต้องเป็นการเปิดพื้นที่เมืองไปพร้อมๆ กับการจัดวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในลักษณะที่ประสานและชี้นำการพัฒนาให้เกิดขึ้นอย่างเป็นลำดับขั้นตอน หรือบริเวณใดจะต้องอนุรักษ์และพัฒนาให้ยังคงความเป็นพื้นที่เกษตรใกล้เมืองและเลี้ยงเมืองได้ โดยกำหนดเป็นพื้นที่สีเขียวรูปแบบใหม่ เช่น การกำหนดเป็นพื้นที่สีเขียวประเภทเกษตรกรรมหนาแน่น (Intensive Use) เพื่อให้มีการใช้ปัจจัยการผลิตต่างๆ และการใช้ที่ดินให้เกิดผลประโยชน์ทางด้านกายภาพและเศรษฐกิจสูงสุด

โครงการขนาดใหญ่ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน จะต้องมีการทบทวนเพื่อลดขนาดของผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับพื้นที่เกษตรใกล้เมืองต่างๆ โดยเฉพาะโครงการด้านคมนาคมขนส่ง นอกจากนี้ควรมีข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครหรือข้อกำหนดการปลูกสร้างอาคารในที่ดินประเภทต่างๆ โดยมีกฎหมายรองรับอำนาจในการตัดสินใจและควบคุมให้เกิดผลในทางปฏิบัติ ซึ่งการออกกฎหมายสามารถทำได้หลายรูปแบบ อาทิเช่น ประกาศกระทรวงมหาดไทย ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และพระราชกฤษฎีกาควบคุมการก่อสร้างอาคาร และควรจะมีเกณฑ์ในการควบคุมความหนาแน่นของประชากรเพื่อใช้ในการวางแผนทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จะสามารถรองรับการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งใช้ในการป้องกันการ

สูญเปล่าจากการลงทุนทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในกรณีความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่บริการต่ำกว่ากำหนด หรือป้องกันการขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นในกรณีที่ความหนาแน่นของประชากรสูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนด โดยมีมาตรการเชื่อมโยงจำนวนประชากรเข้ากับพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่อาคารแล้วกำหนดเป็นอัตราส่วนร้อยละระหว่างพื้นที่โดยรวมของอาคารกับพื้นที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างอาคารนั้น หรือที่เรียกว่า Floor Area Ratio (F.A.R.)

5.2 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ในระดับส่วนเมืองและย่าน เขตจอมทอง

จากกระบวนการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สวนเดิมและแนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่เมือง เห็นได้ชัดเจนว่าพื้นที่เขตจอมทองจะมีบทบาทสำคัญทางด้านการรองรับการขยายตัวของที่พักอาศัยในพื้นที่บริเวณด้านตะวันตกและแขวงบางมดที่ติดกับถนนพระรามที่ 2 ในขณะที่พื้นที่ตอนบนของเขตจอมทอง ซึ่งเป็นพื้นที่สวนผสมมีแนวโน้มที่จะขยายตัวเป็นพื้นที่ศูนย์กลางด้านคมนาคม การค้าและบริการ ตามโครงการพัฒนาศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้ ดังนั้นเมื่อเกิดความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างหลากหลายและรวดเร็ว ประกอบกับลักษณะทำเลที่ตั้งเป็นเขตต่อเมืองที่อยู่ใกล้กับศูนย์กลางเมือง เหมาะที่จะเป็นแหล่งพักอาศัยใกล้แหล่งงาน พื้นที่เขตจอมทองจึงเป็นพื้นที่ที่จะมีการเติมเต็มและขยายตัวของพื้นที่เมืองและความเป็นเมืองทดแทนพื้นที่สวนและความเป็นชุมชนในอนาคต ดังนั้นจึงเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่ดังต่อไปนี้

5.2.1 การกำหนดย่านหรือเขตการใช้ที่ดิน (Zoning)

เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองที่ไม่มีคุณภาพและสามารถใช้ผังเมืองรวมเป็นเครื่องมือที่มีผลในทางปฏิบัติ จึงควรมีการควบคุมด้านผังเมืองโดยวิธีกำหนดย่านหรือเขตการใช้ที่ดิน (Zoning) ซึ่งประกอบไปด้วยการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (use of land) และการควบคุมความหนาแน่นของประชากร (density of population) ตามแผนผังข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning map) หรือรายละเอียดการจำแนกประเภทที่ครอบคลุมการใช้ประโยชน์ที่ดินภายใต้การพัฒนาหรือการใช้ประโยชน์ของภาคเอกชน 4 ประเภท คือ ย่านเกษตรกรรม ย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม ย่านอุตสาหกรรม โดยมีข้อกำหนดหรือมาตรการควบคุมที่มีลักษณะแตกต่างกันประกอบด้วย

ทั้งนี้การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินจะประกอบไปด้วยรายการของกิจกรรมที่อนุญาต ไม่อนุญาต หรืออนุญาตภายใต้เงื่อนไขในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากผลกระทบที่กิจกรรมนั้นๆ จะมีต่อย่านนั้น ในขณะที่การควบคุมความหนาแน่นประชากร (Density) และ

ระดับกิจกรรม (Intensity) นอกจากจะกำหนดค่าสูงสุดของ F.A.R. ควรกำหนดรายละเอียดอื่นๆ ในทางกายภาพ เพื่อการควบคุมสภาพแวดล้อมของย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทที่จะได้รับผลกระทบจากการดำเนินกิจกรรมนั้นๆ เช่น การกำหนดขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดิน (Minimum Lot Size) โดยแปลงที่ดินขนาดต่ำสุดที่สามารถประกอบการเกษตรเลี้ยงชีพได้ไม่ควรต่ำกว่า 5 ไร่ อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุม (Building Coverage Ratio หรือ B.C.R.) การกำหนดระยะถอยร่นของอาคาร (Set Back Requirement) การควบคุมความสูงและจำนวนชั้นของอาคาร เป็นต้น ซึ่งจะต้องปรากฏออกมาเพื่อการบังคับใช้ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning Ordinance) ที่สอดคล้องและเหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของเมืองและความต้องการของชุมชนผ่านทางกระบวนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน

สำหรับพื้นที่สวนที่ยังมีสภาพที่สมบูรณ์และเหมาะสมกับการเพาะปลูก ควรมีการกำหนดแบ่งโซนที่ดินทางเกษตรกรรม (Agricultural Zoning) เป็นพื้นที่สีเขียวผ่านทางกฎหมาย เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ประกาศกระทรวงมหาดไทย ตลอดจนการควบคุมการสร้างถนนและการใช้ประโยชน์อื่นๆ เพื่อให้มีผลกระทบต่อการทำการเกษตรน้อยที่สุด และป้องกันสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐานของเกษตรกรรรม (Agricultural Infrastructure) ให้ได้มาตรฐาน เช่น การกำหนดกลยุทธ์เพื่อป้องกันการสูญเสียที่ดินที่มีคุณค่าทางเกษตรกรรม ทรัพยากรน้ำหรือทรัพยากรธรรมชาติต่างๆ นอกจากนี้ควรมีการกำหนดโปรแกรมการใช้ที่ดินที่เฉพาะเจาะจงตามรูปแบบเมืองและพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งเกิดการเปลี่ยนแปลงไปตามยถากรรม (Haphazard conversion) ที่แตกต่างกัน

ทั้งนี้ ควรมีการกำหนดโซนที่ดินทางเกษตรกรรมบริเวณเขตจอมทองหรือเป็นพื้นที่สีเขียวรูปแบบใหม่เพิ่มเติมเข้าไปในผังเมืองรวมปัจจุบัน เพื่อให้สามารถเกิดผลในทางปฏิบัติได้มากยิ่งขึ้น

5.2.2 การวางผังเมืองเฉพาะเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรม

นอกจากควรมีการกำหนดย่านหรือเขตการใช้ที่ดินแล้ว การวางผังเมืองเฉพาะ (Specific Plan) เป็นอีกวิธีหนึ่งที่ควรพิจารณาในการใช้เป็นแผนผังและโครงการดำเนินการ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการประกาศเป็นพระราชบัญญัติ

ทั้งนี้ การวางผังเมืองเฉพาะควรคำนึงถึงแนวทางการพัฒนาทั้งการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางกายภาพบริเวณที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและการปลูกสร้างอาคารเดิม และการวางแผนบริเวณพื้นที่ซึ่งกำลังจะมีการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต เช่น การปรับปรุงโครงข่ายเส้นทางสัญจร สาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

โดยเฉพาะควรมีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมเพื่อใช้เป็นแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีผลในทางปฏิบัติในการคงสภาพพื้นที่สวนที่สมบูรณ์นั้นต่อไป โดยมีการจัดสรรสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดินประเภทการเกษตรและสอดคล้องกับแผนผังพัฒนาเขตที่มีลักษณะเป็นผังการพัฒนาทางด้านกายภาพเช่นเดียวกับผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use Plan) หรือผังโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure Plan) ซึ่งมีทั้งผังระบบคมนาคมขนส่ง ระบบระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียและป้องกันน้ำท่วม การกำจัดขยะ และผังสาธารณูปการต่างๆ โดย เพื่อทำให้เขตสามารถเลือกแผนที่มีความเหมาะสมและมีลำดับความสำคัญไปสู่การปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรม

ดังนั้น การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะจะต้องมีการจัดลำดับการพัฒนาพื้นที่ (Development Phasing) ที่ก่อให้เกิดการประสานการพัฒนาระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินของภาคเอกชนกับการดำเนินการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของภาครัฐอย่างเหมาะสมต่อการสร้างเสริมประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นๆ ในแต่ละช่วงเวลาของการพัฒนาอย่างเป็นลำดับต่อเนื่อง ผ่านทางการจัดสร้างและดำเนินการโครงการฟื้นฟูบูรณะเมือง (Urban Renewal Project) และโครงการพัฒนาเมือง (Urban development Project) ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความจำเป็นในการใช้มาตรการเชิงบวก (Positive Measure) เพื่อการดำเนินการพัฒนาเมือง และบทบาทหน้าที่โดยตรงของท้องถิ่น

ส่วนข้อขัดแย้งเรื่องการอนุรักษ์พื้นที่ย่อมมีผลกระทบต่อการสูญเสียโอกาสในการพัฒนาและราคาที่ดินจำเป็นจะต้องอาศัยมาตรการทางด้านภาษี เช่น การชดเชยมูลค่าของที่ดิน และมีการศึกษาผลกระทบในการกำหนดเป็นพื้นที่เมืองและพื้นที่เกษตรกรรมในพื้นที่ต่างๆ โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมในสังคม และผลประโยชน์ส่วนใหญ่ที่เกิดจากการยอมรับร่วมกันของผู้คนและชุมชนในพื้นที่นั้นๆ

5.2.3 การพัฒนาพื้นที่ด้านสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่สวนจำเป็นต้องอาศัยความอุดมสมบูรณ์ของทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ โดยเฉพาะทรัพยากรน้ำ ดังนั้นจึงจำเป็นจะต้องนำเสนอแนวทางการพัฒนาด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะการปรับปรุงและฟื้นฟูสภาพคลองให้มีคุณภาพดีขึ้น โดยอาจมีการนำหลักการผู้ก่อมลพิษเป็นผู้รับภาระ (Polluter Pays Principle) มาใช้ ซึ่งกำหนดให้ผู้ก่อมลพิษจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการป้องกัน และควบคุมมลพิษ ผ่านทางมาตรการต่างๆ อาทิเช่น การเก็บภาษีจากผู้ก่อมลพิษ การจัดเก็บค่าบำบัดน้ำเสีย การออกใบอนุญาตในการปล่อยมลพิษ หรือการออกใบอนุญาตในการใช้ทรัพยากร ซึ่งภาระดังกล่าวจะมากหรือน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับระดับการใช้ทรัพยากรเป็นสำคัญ หรือการเก็บค่าธรรมเนียมของ

การก่อให้เกิดมลพิษ (Pollution Charge) ในอัตราที่สูงมาก เพื่อทำให้ผู้ประกอบกิจการจะต้องพยายามลดต้นทุนค่าใช้จ่ายตัวนี้ โดยการลดของเสียที่ตนปล่อยออกมา หรือติดตั้งเครื่องบำบัดของเสียนั้นเอง เป็นต้น

นอกจากนี้อาจนำมาตรการอื่นๆ มาใช้ เพื่อให้เกิดแรงจูงใจแก่ผู้ประกอบการที่มีส่วนในการช่วยกันลดปัญหามลพิษ เช่น การลดภาษีเงินได้แก่นิติบุคคลที่มีกิจการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การยกเว้นอากรขาเข้าของเครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ ที่จะนำมาใช้เป็นระบบบำบัดน้ำเสีย หรือการให้ตราหรือสัญลักษณ์แก่สินค้าที่มีส่วนช่วยลดมลพิษ เพื่อให้ประชาชนทราบว่าสินค้าที่ตนใช้นั้นมีส่วนช่วยลดมลพิษ

สำหรับการแก้ปัญหาคุณภาพน้ำโดยอาศัยกฎหมายนั้น จะต้องมีการแก้ไขกฎหมายที่มีเกี่ยวข้อง อาทิเช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 โดยอาจแก้ไขความรับผิดทางแพ่งและทางอาญาให้มีประสิทธิภาพเพียงพอที่จะควบคุมบังคับใช้ได้ และมีการจัดตั้งองค์กรหรือหน่วยงานหรือกองทุนคลองที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงในการบังคับใช้กฎหมาย เช่น การดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและอาญา และการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมและผู้ที่ถูกกระทบโดยตรงจากมลพิษ นอกจากนี้จะต้องพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของการจัดการทางด้านระบบป้องกันน้ำท่วมและระบายน้ำเสียที่กระจายอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงเขตจอมทองอีกด้วย

ในขณะเดียวกันควรเร่งสร้างจิตสำนึกให้แก่ประชาชนทั่วไป ให้มีความรู้สึกในความเป็นเจ้าของคลองร่วมกัน มีความรับผิดชอบในการใช้คลอง ตลอดจนเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจให้แก่ประชาชน และเยาวชนได้ทราบถึงปัญหาแท้จริงที่เกิดขึ้น และช่วยกันหาแนวทางแก้ไขปัญหา โดยมุ่งเน้นให้รักษาคลองที่มีอยู่ให้คงกลับไปในสภาพที่ดีดังเดิมมากที่สุด

การปรับปรุงและฟื้นฟูสภาพคลองและสิ่งแวดล้อมข้างต้น ยังสามารถนำมาใช้เพื่อส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยการพัฒนาด้านการท่องเที่ยวควบคู่กันไปได้อีกด้วย

5.3 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ในระดับชุมชน

สำหรับแนวทางการพัฒนาพื้นที่ที่กล่าวมาในระดับกรุงเทพมหานคร ฝั่งธนบุรี เขตจอมทอง และย่าน จะเห็นได้ว่าเป็นข้อเสนอแนะและมาตรการที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย โดยเป็นความพยายามในการสกัดกั้นการขยายตัวของพื้นที่เมือง ป้องกันและแก้ไขปัญหาที่เกิดจากลักษณะพื้นที่ที่มีความเป็นเมืองแตกต่างกัน ตลอดจนพัฒนาพื้นที่สวนเดิมให้สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ การจัดเตรียมโครงข่ายสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นต่อการพัฒนาพื้นที่เป็นพื้นที่ส่งเสริมความเป็นเมือง ขณะที่มีการกำหนดหรือควบคุมความเป็นเมืองในบริเวณพื้นที่เกษตรกรรมหรือพื้นที่สีเขียวตาม

ธรรมชาติที่มีความจำเป็นต้องได้รับการสงวนรักษาไว้ นอกจากนี้ยังมีข้อเสนอแนะและมาตรการอื่นๆ ที่ควรนำมาพิจารณาประกอบในระดับชุมชนดังต่อไปนี้

5.3.1 การสกัดกั้นการขยายตัวของพื้นที่เมือง

สำหรับแนวทางการพัฒนาพื้นที่ในระดับชุมชน นอกจากจะใช้กฎหมายเพื่อควบคุมการขยายตัวของเมือง อาทิเช่น อัตราส่วนร้อยละระหว่างพื้นที่โดยรวมของอาคารกับพื้นที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างอาคาร (F.A.R.) ขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดิน (Minimum Lot Size) ยังพบว่า การออกแบบและเพิ่มความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชน โดยอาศัยการปรับปรุงโครงข่ายการเข้าถึง จะสามารถแก้ไขปัญหาการไม่ได้ใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในเมืองอย่างเต็มที่ (Under utilization of land) ซึ่งจะส่งผลต่อการป้องกันการขยายตัวของพื้นที่เมืองรุกล้ำไปในพื้นที่สวนได้อีกทางหนึ่ง

ส่วนมาตรการทางเศรษฐกิจหรือมาตรการทางภาษี ควรปรับปรุงโครงสร้างหรือขยายฐานของภาษีด้วยมาตรการสนับสนุน (Incentive) โดยกำหนดอัตราภาษีในระดับต่ำหรือยกเว้นหรือลดภาษีในบริเวณที่ต้องการส่งเสริมให้เกิดเป็นย่านการใช้ที่ดินตามรูปแบบการใช้ที่ดิน และมาตรการไม่สนับสนุน (Disincentive) โดยกำหนดอัตราภาษีในระดับสูงสำหรับกิจกรรมที่ไม่ต้องการ เพื่อขัดขวางการใช้ที่ดินที่ไม่ต้องการ หรือในบริเวณที่มีการปล่อยที่ดินว่างเปล่าโดยไม่มีการใช้งาน จากการปรับประเภทภาษีต่างๆ อาทิเช่น ภาษีโรงเรือนหรือภาษีที่เก็บจากสิ่งก่อสร้างบนที่ดิน ภาษีที่เก็บจากมูลค่าเพิ่มประจำปี เนื่องจากทำเลที่ตั้ง ภาษีที่เก็บจากการเพิ่มมูลค่าที่ดินหรือภาษีที่ดิน ภาษีรายได้จากผลประโยชน์บนที่ดิน ภาษีจากการขายที่ดิน ภาษีสิทธิการก่อสร้าง ภาษีที่เก็บจากการปล่อยที่ดินให้ว่างเปล่า การยกเว้นภาษีในกรณีที่ขายที่ดินให้กับรัฐ ภาษีการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ภาษีบำรุงท้องที่

5.3.2 การส่งเสริมและสร้างสรรค์ให้เกิดการขยายตัวของพื้นที่เมืองอย่างมีประสิทธิภาพ

เสนอให้มีการพัฒนาเป็นพื้นที่จัดสรรชั้นดี ทั้งที่เป็นที่ดินจัดสรรและบ้านจัดสรร โดยกำหนดให้มีอัตราส่วนของพื้นที่เปิดโล่งกับพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น กำหนดขนาดการแบ่งแปลงที่ดินต่ำสุดและกำหนดมาตรฐานการบำบัดน้ำเสียไม่ให้ผลกระทบต่อพื้นที่เกษตรกรรม นอกจากจะได้ที่พักอาศัยที่มีคุณภาพรักษาสภาพแวดล้อมแล้ว ยังเป็นการเพิ่มต้นทุนของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเป็นการชะลอการลงทุนในทางอ้อมอีกด้วย

ในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่สีเขียวเป็นที่พักอาศัย ควรมีการควบคุมและอนุญาตให้มีการปลูกสร้างเป็นพื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งจะเป็นแหล่งที่พักอาศัยชั้นดี และมี

ผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อมต่ำสุดต่อพื้นที่สวน อาทิเช่น ปัญหาน้ำเสียและการระบายน้ำ ในขณะที่การปลูกสร้างเป็นบ้านแถว อาคารพาณิชย์ หอพัก และอาคารชุด จะมีผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมมากกว่า

นอกจากการกำหนดเป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย จำเป็นต้องใช้มาตรการทางกฎหมายสนับสนุนที่รัดกุม ซึ่งประกอบด้วยกฎหมายห้ามการใช้ที่ดินผิดประเภทในพื้นที่เกษตรกรรม กฎหมายห้ามปลูกสร้างอาคารในเขตพื้นที่ปลอดอาคาร และกฎหมายผังเฉพาะเพื่อจัดระเบียบการใช้ที่ดินในเขตพื้นที่เมือง กฎหมายรักษาสภาพสิทธิสภาพที่ดินสองข้างถนน (Right of ways) สำหรับถนนที่ตัดผ่านพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ปลอดอาคาร กฎหมายควบคุม (Freeze) ที่ดินที่ขายเพื่อการก่อสร้าง ส่วนการเวนคืนในราคาที่ยุติธรรม การช่วยเหลือในลักษณะการให้เงินสนับสนุน ความร่วมมือระหว่างธนาคารและนักลงทุนโดยจะไม่มีการสนับสนุนทางการเงินต่อการลงทุนในเขตเกษตรกรรมและเขตปลอดอาคาร จะเป็นมาตรการทางเศรษฐกิจที่นำมาใช้เพื่อชดเชยการสูญเสียโอกาสในการพัฒนาที่ดินของภาคเอกชน

5.3.3 **การพัฒนาพื้นที่สวนเดิมระดับชุมชน** สามารถพิจารณาได้จาก

5.3.3.1 **เกษตรกรรมหนาแน่น** (Intensive Agricultural)

การเพิ่มผลผลิตเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับเกษตรกรที่มีที่ดินทำกินขนาดเล็ก ในภาวะที่ไม่สามารถขยายพื้นที่เพาะปลูกออกไปในแนวราบได้ การเพิ่มผลผลิตจะทำได้โดยการเพาะปลูกแบบเข้มข้นในพื้นที่เดิม ซึ่งเป็นการนำเทคนิคการเกษตรแผนใหม่มาใช้ เช่น การใส่ปุ๋ย การปรับปรุงพันธุ์พืช และการป้องกันกำจัดศัตรูพืช การใช้ที่ดินโดยไม่เว้นว่างด้วยการปลูกพืชหมุนเวียนหลายครั้งต่อปี และการสนับสนุนการค้นคว้าวิจัยทางการเกษตร ให้มีการใช้พื้นที่ขนาดเล็กโดยมีความสัมพันธ์กับการใช้ปัจจัยการผลิตอย่างเข้มข้น ในด้านแรงงาน ทุน เทคโนโลยี เพื่อที่เกษตรกรจะได้เพิ่มผลผลิตและรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นจากที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด

ดังนั้น ปัจจัยที่ทำให้เกิดรูปแบบการทำเกษตรแบบหนาแน่น คือ ต้องมีสภาพแวดล้อมที่อุดมสมบูรณ์ของดิน และน้ำตลอดปี มีตลาดรับซื้อผลผลิตที่แน่นอน เกษตรกรมีความเต็มใจที่จะทำงานหนัก และมีแปลงที่ดินเป็นของตนเองเพื่อทำให้เกษตรกรมีแรงจูงใจในการผลิต มีทุนหรือการลงทุนทางการเกษตร ในเรื่องปุ๋ยเพื่อปรับปรุงและรักษาคุณภาพของดิน มีเทคโนโลยีทางการเกษตร เช่น การนำเทคนิคและวิธีการเพาะปลูกแบบใหม่มาใช้ และมีเครื่องจักรกลทางการเกษตร เพื่อลดภาระการใช้แรงงานของมนุษย์และสัตว์ ช่วยเพิ่มระยะเวลาเพาะปลูกตลอดจนให้ผลผลิตต่อพื้นที่สูง

5.3.3.2 **เกษตรกรรมทางเลือก**

เป็นรูปแบบการเกษตรที่มีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ระบบการผลิต การบริโภค และการใช้ทรัพยากรในท้องถิ่นมีความสมดุล โดยไม่มีผลกระทบด้านลบต่อระบบนิเวศน์ จึงอาจเรียกอย่างหนึ่งว่า "ระบบเกษตรกรรมอย่างยั่งยืน" (Sustainable Agricultural) ซึ่งมีแนวทางดังนี้

ระบบเกษตรผสมผสาน (Integrated Farming) เป็นการทำกิจกรรมเกษตรพร้อมกันตั้งแต่ 2 กิจกรรมขึ้นไป โดยแต่ละกิจกรรมเอื้อประโยชน์หรือมีผลเกื้อกูลซึ่งกันและกัน คือ การใช้ทรัพยากรในท้องถิ่นอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังเอื้อต่อการผลิตเพื่อบริโภคเองในครัวเรือน ทำให้สามารถลดต้นทุนการผลิต ลดความเสี่ยงในการผลิตและลดการพึ่งพาจากตลาดภายนอก จึงมีความมั่นคงหรือเสถียรภาพสูง สามารถแก้ปัญหาหนี้สินได้

ระบบเกษตรกรรมอินทรีย์ (Organic Farming) มีหลักการพื้นฐานคือ การปรับปรุงดินให้มีความอุดมสมบูรณ์ตามธรรมชาติด้วยอินทรีย์วัตถุ สิ่งมีชีวิตในดิน และธาตุอาหารจากการผุพังของหิน แร่ นิยมใช้ใช้ปุ๋ยคอก ปุ๋ยหมัก และปุ๋ยพืชสด รวมทั้งการปลูกพืชหมุนเวียน ส่วนการควบคุมศัตรูพืชใช้กระบวนการชีววิทยา (Biological Control) อาทิ การใช้แมลงต่างๆ เช่น ตัวห้ำ ตัวเบียน หรือการใช้สารธรรมชาติ เช่น สะเดา โล่ติ๊น หรือยาสูบ

ระบบเกษตรกรรมธรรมชาติ (Natural Farming) เป็นการเกษตรแบบ "ไม่กระทำ" (Doing nothing farming) มีหลักการสำคัญ คือ ไม่ไถพรวนดิน ไม่ใส่ปุ๋ยทุกชนิด ไม่กำจัดพืช ไม่กำจัดโรคและแมลงศัตรูพืช แต่อาศัยความสมดุลของระบบนิเวศน์และเวลาในการฟื้นฟูคุณภาพดินให้กลับสู่สภาพปกติ โดยเลือกปลูกพืชที่ไม่จำเป็นต้องใช้สารเคมี และยาฆ่าแมลง

ระบบเกษตรทางเลือกจะต้องมีผู้เชี่ยวชาญหรือเจ้าหน้าที่ทางการเกษตรเป็นผู้แนะนำพร้อมกับการให้ความรู้แก่เกษตรกร เพื่อปรับใช้ให้เหมาะสมกับแต่ละท้องถิ่น

5.3.3.3 **เกษตรกรรมท่องเที่ยว** ที่สำคัญ ได้แก่

การท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรม ซึ่งเป็นกิจกรรมการท่องเที่ยวที่ให้ความสนใจกับเกษตรกรรมที่มีองค์ประกอบต่างๆ เป็นสิ่งที่ดึงดูดใจ ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยทางด้านกายภาพ ชีวภาพ เศรษฐกิจ และสังคมของเกษตรกรรมในพื้นที่นั้นๆ โดยสามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้มาเยี่ยมเยือนได้ทั้งในแง่ของการพักผ่อนนันทนาการ หรือการเรียนรู้ การท่องเที่ยวเชิงเกษตรจึงสะท้อนออกมาในรูปแบบการจัดงานเทศกาลหรือมหกรรมทางด้านการเกษตรที่น่าสนใจ การศึกษาดูงานพื้นที่เกษตรกรรม หรือชมสวนผลไม้ของเกษตรกรที่ประสบความสำเร็จในการเพาะปลูก หรือการท่องเที่ยวหมู่บ้านเกษตรหรือ

ชุมชนสาธิต รวมไปถึงพิพิธภัณฑ์ชาวสวน เพื่อแสดงวิถีชีวิตความเป็นอยู่แบบชาวสวนและการได้เรียนรู้วิถีเกษตรในแหล่งนั้นๆ ก็ได้

ส่วนการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ คือ การท่องเที่ยวอย่างมีความรับผิดชอบในแหล่งธรรมชาติที่มีเอกลักษณ์เฉพาะถิ่น และแหล่งวัฒนธรรมที่เกี่ยวเนื่องกับระบบนิเวศสิ่งแวดล้อมและการท่องเที่ยว โดยมีกระบวนการเรียนรู้ร่วมกันของผู้ที่เกี่ยวข้องภายใต้การจัดการอย่างมีส่วนร่วมของท้องถิ่นเพื่อมุ่งให้เกิดจิตสำนึกต่อการรักษาระบบนิเวศอย่างยั่งยืน

5.3.3.4 **สวนเกษตรจัดสรร**

จะต้องคำนึงถึงลักษณะของทำเลที่ตั้งและราคาที่ดิน มีแหล่งน้ำธรรมชาติที่สามารถส่งน้ำได้ทั่วทั้งพื้นที่ การจัดสวนเกษตรจัดสรรเป็นการพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่ำ และที่ดินที่ไม่ได้รับประโยชน์มาเป็นพื้นที่เกษตรที่ให้ผลตอบแทนสูงขึ้น และสามารถแก้ปัญหาพื้นที่เช่าได้ เกษตรกรยังประกอบอาชีพทำการเกษตรได้ต่อไปในลักษณะของเกษตรกรรับจ้างซึ่งในปัจจุบันรัฐหรือท้องถิ่นส่วนกลางควรมีบทบาทในการช่วยเหลือด้านการตลาด ทั้งเรื่องของการจัดหาแหล่งรองรับผลผลิตและการประกันราคาพืชผลทางการเกษตรด้วย

การพัฒนาพื้นที่สวนเดิมทั้ง 4 รูปแบบข้างต้น จะต้องคำนึงถึงเงื่อนไขหรือปัจจัย รวมไปถึงข้อดีและข้อเสียต่างๆ ของแต่ละวิธี ซึ่งชุมชนจะต้องเป็นผู้ตัดสินใจเลือกใช้เพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับสภาพพื้นที่อย่างแท้จริง นอกจากนี้การพัฒนาพื้นที่สวนในระดับชุมชนจำเป็นจะต้องให้ความสำคัญกับกรรมสิทธิ์ที่ดิน กล่าวคือ หากเกษตรกรเป็นเจ้าของที่ดินเอง การพัฒนาพื้นที่จะต้องคำนึงสภาพเศรษฐกิจทัศนคติต่ออาชีพเกษตรกรรม และผลตอบแทน เนื่องจากเกษตรกรมีแนวโน้มที่จะรักษาที่ดินไว้ถ้าไม่มีความเดือดร้อนทางด้านเศรษฐกิจ ดังนั้นจึงควรแนะนำให้เกษตรกรปรับปรุงรูปแบบการเพาะปลูกเพื่อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นหรือเปลี่ยนแปลงผลผลิตให้มีความเฉพาะและเหมาะสมกับความต้องการของตลาดเพื่อยกระดับรายได้ให้สูงยิ่งขึ้น นอกจากนี้ควรมีการสนับสนุนด้านเงินทุนรวมไปถึงการให้ความรู้ และเทคนิคใหม่สำหรับการประกอบอาชีพการเกษตร

ในขณะที่พื้นที่เกษตรกรรมซึ่งเจ้าของที่ดินมิใช่เกษตรกร โดยส่วนใหญ่เป็นนักธุรกิจที่ดินหรือเจ้าของที่ดินดั้งเดิมรายใหญ่ ซึ่งนอกจากจะใช้มาตรการทางภาษีโดยลดภาษีบำรุงท้องที่ในกรณีที่ให้เกษตรกรเช่าแล้ว ควรมีมาตรการทางกฎหมายในการทำสัญญาเช่าระยะยาวพอสมควร อาทิเช่น ช่วงระยะเวลาอย่างต่ำ 10 ปี เจ้าของที่ดินสละสิทธิ์ที่จะพัฒนาที่ดินเป็นพื้นที่อื่นใดนอกจากการใช้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม ไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนมือผู้ถือครองเป็นผู้ใดก็ตาม

ปัญหาความไม่มั่นคงในการเช่าที่ดินเพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรมนี้ ภาครัฐควรมีการประสานงานกับเจ้าของพื้นที่ทั้งของเอกชนและของภาครัฐต่างๆ เช่น ที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และของกรมศาสนา เพื่อนำที่ดินเหล่านี้มาให้เช่าและสร้างผลผลิตให้กับทั้งเจ้าของที่ดิน ผู้ประกอบการเกษตรกรรม และผลประโยชน์สาธารณะของชุมชนเพิ่มมากขึ้น

5.3.3.5 **การส่งเสริมด้านการเกษตร**

ควรมีมาตรการสนับสนุนผ่านโครงการในระดับชุมชน อาทิเช่น

การส่งเสริมทางด้านงบประมาณการลงทุนในการปรับสภาพพื้นที่ อาทิเช่น การขุดลอกคูคลองเพื่อการชลประทานและการระบายน้ำ การแก้ไขคุณภาพน้ำและการพัฒนาโครงข่ายทางน้ำให้สมบูรณ์ หรือการป้องกันไม่ให้น้ำท่วมขังในพื้นที่สวนนานจนเกิดความเสียหายต่อพืชสวนที่ปลูกไว้

การพัฒนาพื้นที่สวนในรูปของเงินทุน อาทิเช่น การให้เงินทุนอุดหนุน หรือเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำให้แก่เกษตรกร การชดเชยในกรณีที่พื้นที่สวนถูกน้ำท่วม การจัดหาตลาดและประกันราคาสินค้าเกษตรกรรม

การให้สิทธิพิเศษด้านต่างๆ สำหรับผู้ประกอบการและผู้ประกอบอาชีพเกษตรกรรมในบริเวณเขตเกษตรกรรม เช่น การให้สิทธิพิเศษในการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การลดภาษีเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเกษตร ปุ๋ย และเคมีภัณฑ์

ทั้งนี้ควรให้เกษตรกรมีสิทธิร่วมตัดสินใจในการเลือกลำดับความสำคัญของโครงการ เพื่อให้เกิดความร่วมมือในโครงการ และสามารถยกระดับรายได้ทางเศรษฐกิจให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันของครอบครัวและตนเองในระยะยาวได้

5.3.4 **การบริหารจัดการทางด้านทัศนคติ**

ถือว่าเป็นอีกหนึ่งทางเลือกด้านการบริหารจัดการที่มีความสำคัญ ซึ่งจะทำให้เกิดความหมายหรือคุณค่าของการรักษาพื้นที่สวนหรือพื้นที่เกษตรกรรมในอนาคต โดยการเปลี่ยนแปลงความคิดเห็นเพื่อให้เกิดการยอมรับในความแตกต่างหลากหลายของอาชีพที่สามารถสร้างรายได้ทางเศรษฐกิจได้

สำหรับค่านิยมที่คนส่วนใหญ่รวมไปถึงตัวเกษตรกรและลูกหลานชาวสวนมองว่าพื้นที่สวนผลไม้และการประกอบอาชีพทำการเกษตรเป็นสิ่งที่ล้าสมัยนั้น หากพิจารณาในมุมกลับกันจะพบว่าอาชีพดังกล่าวเป็นอาชีพอิสระและอยู่กับธรรมชาติที่สามารถสร้างความสุขและรายได้อย่างพอเพียงได้ ซึ่งแนวโน้มการวางแผนและพัฒนาของภาครัฐและชุมชนก็จะทำให้มองเห็นอนาคตร่วมกันที่ดี ไม่ว่าจะเป็นด้านการรักษาพื้นที่สวนและพื้นที่เกษตรกรรม การแก้ไขปัญหาระบบคูคลองและสิ่งแวดล้อม การมี

โครงการสนับสนุนด้านการเกษตรต่างๆ ทั้งนี้การพัฒนาในระดับที่กว้างขึ้นไม่ว่าจะเป็นระดับจังหวัด และระดับภูมิภาค หรือระดับประเทศก็จะสามารถช่วยพัฒนาและเปลี่ยนแปลงทัศนคติได้อีกทางหนึ่ง

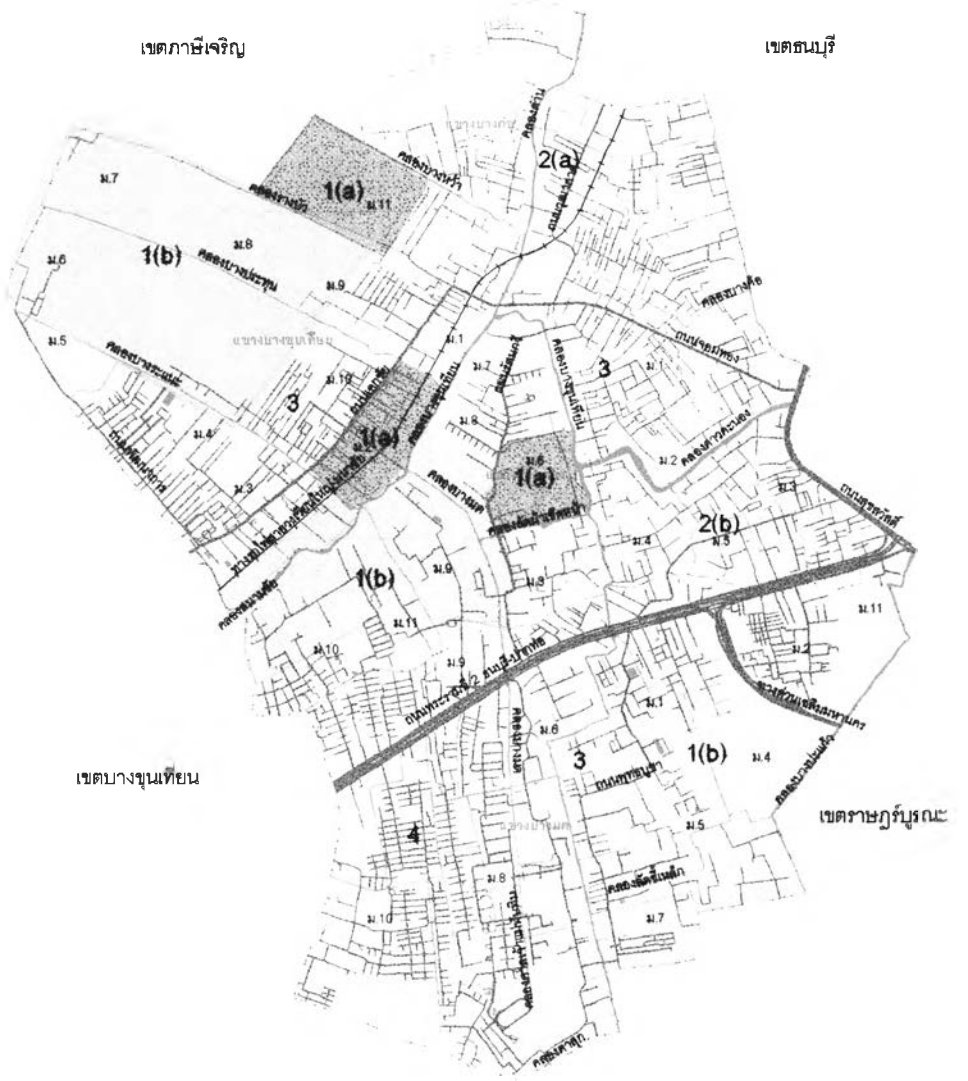
กลยุทธ์เพื่อการกระตุ้นกระบวนการสืบค้นเพื่อย้อนกลับมาวิเคราะห์และสรุปเป็นปัจจัยหรือสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของพื้นที่สวนในชุมชน ซึ่งจะทำให้เห็นภาพและเรื่องราวในอดีตที่ดีและคุณค่าทางด้านสังคมวัฒนธรรมและวิถีชีวิตชาวสวนที่เป็นเอกลักษณ์ ซึ่งสอดคล้องกับสภาพทางกายภาพของเมืองและสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ ก็จะนำไปสู่ประเด็นที่น่าภาคภูมิใจของท้องถิ่น ทำให้สามารถรวมตัวและรวมกลุ่มของผู้คนและชุมชนได้ง่ายขึ้น ถือเป็นวิธีการเพื่อเปลี่ยนแปลงทัศนคติได้เช่นกัน

ดังนั้น การพัฒนาพื้นที่สวนในระดับชุมชน ความรู้สึกภาคภูมิใจในอาชีพที่เป็นอิสระ และความรู้สึกเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันจะเป็นปัจจัยสำคัญในการรักษาและพัฒนาพื้นที่สวนของตนเองด้วย เพื่อให้เกิดเป็นเป้าหมายของชุมชน (Community goal) ในการป้องกันพื้นที่สวนหรือทรัพยากรธรรมชาติ และเกิดเป็นความรับผิดชอบ (Responsibilities) ร่วมกันมากกว่าเกิดขึ้นจากการได้รับแต่สิ่งจูงใจของภาครัฐแต่เพียงอย่างเดียว

5.4 รูปแบบการพัฒนาพื้นที่เขตจอมทอง

เพื่อให้เกิดแนวทางการพัฒนาที่เป็นรูปธรรม จึงได้เสนอแนะให้มีการจัดลำดับการพัฒนาเพื่อนำไปใช้เป็นกรอบในการปฏิบัติงานตามทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด ทั้งในด้านระยะเวลา งบประมาณ และการบริหารจัดการที่เหมาะสม อันจะนำไปสู่การเกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด โดยจะสะท้อนออกมาในรูปการประหยัดจากการลงทุนด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รวมทั้งเพื่อเป็นการชี้นำด้านการลงทุนที่เหมาะสมกับพื้นที่ ลำดับการพัฒนาดังกล่าวจะเป็นการพิจารณาร่วมกันระหว่างการพัฒนาพื้นที่สวนเดิมกับลักษณะพื้นที่โดยรอบที่มีความเป็นเมืองและสภาพปัญหาของเมืองที่แตกต่างกัน โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 บริเวณหลักด้วยกัน กล่าวคือ (ดังแผนที่ 5.4-1)

พื้นที่เป้าหมายหรือพื้นที่พัฒนาลำดับที่ 1 จะเป็นพื้นที่ที่กำหนดให้สามารถดำเนินการได้ทันทีในช่วง 5 ปีแรก โดยการจัดระเบียบของการใช้ที่ดิน การลงทุนเพิ่ม และการส่งเสริมศักยภาพที่มีอยู่แล้วให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น เพื่อรักษาพื้นที่สวนที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่และสภาพแวดล้อม ในพื้นที่นี้ได้แบ่งออกเป็นพื้นที่ย่อยอีก 2 บริเวณ คือ



แผนที่ 5.4-1 แสดงการแบ่งพื้นที่เพื่อจัดลำดับการพัฒนาในเขตจอมทอง

สัญลักษณ์

- พื้นที่เป้าหมาย
- พื้นที่พัฒนาลำดับที่ 1
- พื้นที่พัฒนาลำดับที่ 2
- พื้นที่พัฒนาลำดับที่ 3
- พื้นที่ส่งเสริมหรือพื้นที่พัฒนาลำดับที่ 4

แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองในพื้นที่สวนเดิม
ฝั่งธนบุรี กรณีศึกษา : ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน
เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

0 0.5 1 กม.

พื้นที่ 1(a) เป็นพื้นที่เพื่อการพัฒนาให้เป็นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อยและเกษตรชุมชน บริเวณตอนบนของพื้นที่หมู่ 11 แขวงบางขุนเทียน บริเวณตอนกลางของแขวงจอมทอง และบริเวณตลาดน้ำวัดไทร โดยการควบคุมการเติบโตของอาคารบ้านเรือนและกิจกรรมที่ไม่เอื้อต่อการพัฒนาให้เป็นพื้นที่เกษตรชุมชน ส่งเสริมอาชีพอาชีพเกษตรกรรมเดิมให้เป็นสวนตัวอย่าง มีการปรับปรุงย่านการค้าชุมชน รวมถึงร้านค้าย่อยให้ยังคงเอกลักษณ์ดั้งเดิมและมีบรรยากาศเก่าๆ ของตลาดน้ำ และสามารถนำไปสู่การพัฒนาให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่เชื่อมโยงระหว่างพื้นที่สวนกับพื้นที่ตลาดน้ำได้ในอนาคต

พื้นที่ 1(b) เป็นพื้นที่ที่มีการตั้งถิ่นฐานแบบดั้งเดิม ทั้งที่อยู่อาศัยตามริมแม่น้ำลำคลองและกระจัดกระจายไปตามพื้นที่สวนที่มีการใช้ชีวิตอย่างสงบ เรียบง่าย พอมีพอกิน จึงควรที่จะส่งเสริมและอนุรักษ์สภาพแวดล้อมชุมชน และควบคุมการเปลี่ยนแปลงให้เป็นแบบค่อยเป็นค่อยไป โดยการจัดระเบียบความเรียบร้อยของการใช้ประโยชน์ที่ดินและการปลูกสร้างอาคารที่กระจัดกระจายปะปนกับบริเวณที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรม รวมทั้งการปรับปรุงในรูปผังชุมชนซึ่งเป็นการออกแบบชุมชนที่มีลักษณะของชุมชนแบบละแวกบ้าน โดยอาศัยโครงข่ายทางน้ำและถนนขนาดเล็กที่ไม่ส่งผลกระทบกระเทือนต่อพื้นที่สวน เป็นตัวเชื่อมพื้นที่ทั้งบ้าน วัด และโรงเรียน หรือมีการออกแบบพื้นที่ว่างทางเกษตรกรรม เพื่อกิจกรรมสาธารณะและการเรียนรู้เกี่ยวกับวิถีชุมชน

ดังนั้น พื้นที่ 1(a) และ 1(b) จึงควรทำการส่งเสริมอาชีพทำการเกษตรอย่างหนาแน่น โดยเฉพาะการทำสวนผลไม้ หรือการตัดกิ่ง เพาะชำต้นขาย เพื่อให้เกิดรูปแบบใหม่ทางการเกษตร และให้การสนับสนุนด้านการวางแผนการตลาด เพื่อใช้เป็นแหล่งกลางหรือสถานที่ที่เป็นตลาดการค้าหรือศูนย์รวมผลิตผลชุมชน รวมไปถึงการท่องเที่ยวสังคมชุมชนดั้งเดิมริมน้ำและชุมชนชาวสวนที่มีเอกลักษณ์สอดคล้องกับการพัฒนาโครงข่ายบริการพื้นฐานที่จำเป็นไว้ เพื่อให้มีรายได้เพิ่มมากขึ้น

นอกจากนี้จะต้องมีการใช้กฎหมายในการควบคุมการขยายตัวของพื้นที่จัดสรรรูปแบบต่างๆ ตามโครงข่ายถนนสายหลักตามผังเมืองรวม เช่น ถนนสาย ง1 ในพื้นที่แขวงบางขุนเทียน และทางด่วนเฉลิมมหานครในพื้นที่ตอนล่างของแขวงบางมด รวมทั้งจะต้องมีการทบทวนโครงการขนาดใหญ่อย่างโครงการสะสมที่ดินเพื่อการพัฒนาเป็นศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สวนให้เป็นพื้นที่เมืองศูนย์กลางพักอาศัย การคมนาคมขนส่ง การค้าและการบริการ

พื้นที่พัฒนาลำดับที่ 2 เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาความเป็นเมืองอยู่แล้ว แต่ยังคงต้องการการควบคุมดูแลเพื่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ด้วยการควบคุมระบบสาธารณูปโภคให้พอเพียงกับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวการใช้ที่ดินทางด้านพักอาศัยอุตสาหกรรม การค้าและการบริการในอนาคต ในพื้นที่พัฒนาลำดับนี้ แบ่งเป็น 2 พื้นที่ย่อย คือ

พื้นที่ 2(a) พื้นที่ส่วนใหญ่ จะเป็นพื้นที่พักอาศัย และเป็นโบราณสถานและศาสนสถานที่มีคุณค่ามาแต่โบราณ รวมทั้งยังเป็นพื้นที่ที่อยู่ในโครงการเพื่อการพัฒนาศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้ ในบริเวณตอนบนของพื้นที่เขตจอมทอง

พื้นที่นี้ยังคงมีความงดงามบริเวณจุดตัดวัด 3 พี่น้อง ซึ่งมีที่ตั้งที่ไม่ห่างจากศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร และระยะห่างจากเส้นทางน้ำถึงพระนคร จึงควรเร่งปรับปรุง ฟื้นฟู บริเวณพื้นที่วัดและบริเวณใกล้เคียงโดยรอบให้เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์รวมของประชาชนในเขตจอมทอง อาทิ เช่น กิจกรรมทางศาสนาในวันสำคัญๆ โดยส่งเสริมให้มีการจัดระเบียบของอาคารที่ก่อให้เกิดกิจกรรมทางวัฒนธรรมที่สอดคล้องกับการอนุรักษ์โบราณสถานในพื้นที่และเชื่อมโยงกับพื้นที่อนุรักษ์เกาะรัตนโกสินทร์

พื้นที่ 2(b) เป็นพื้นที่ที่อยู่ทางด้านตะวันออกของเขตจอมทอง ซึ่งจะเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม อาคารพักอาศัยส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเช่าหรือบ้านพักของคนงานที่อาศัยอยู่ใกล้บริเวณแหล่งงานซึ่งอยู่กันอย่างหนาแน่นและแออัด

ดังนั้นพื้นที่ต่อเนื่องทางด้านอุตสาหกรรมบริเวณคลองดาวคะนองจึงสนับสนุนให้มีการปรับเปลี่ยนเป็นสวนอุตสาหกรรม (Industrial Park) ทั้งอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลางในพื้นที่ เพื่อให้เกิดการประหยัดการลงทุนด้านสาธารณูปโภคและการควบคุมปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม อีกทั้งส่งเสริมให้มีการใช้พื้นที่ว่างระหว่างโรงงานเป็นลานเอนกประสงค์ ซึ่งจะช่วยให้เกิดสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งในย่านอุตสาหกรรมและเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้มีปริมาณสูงขึ้นด้วย

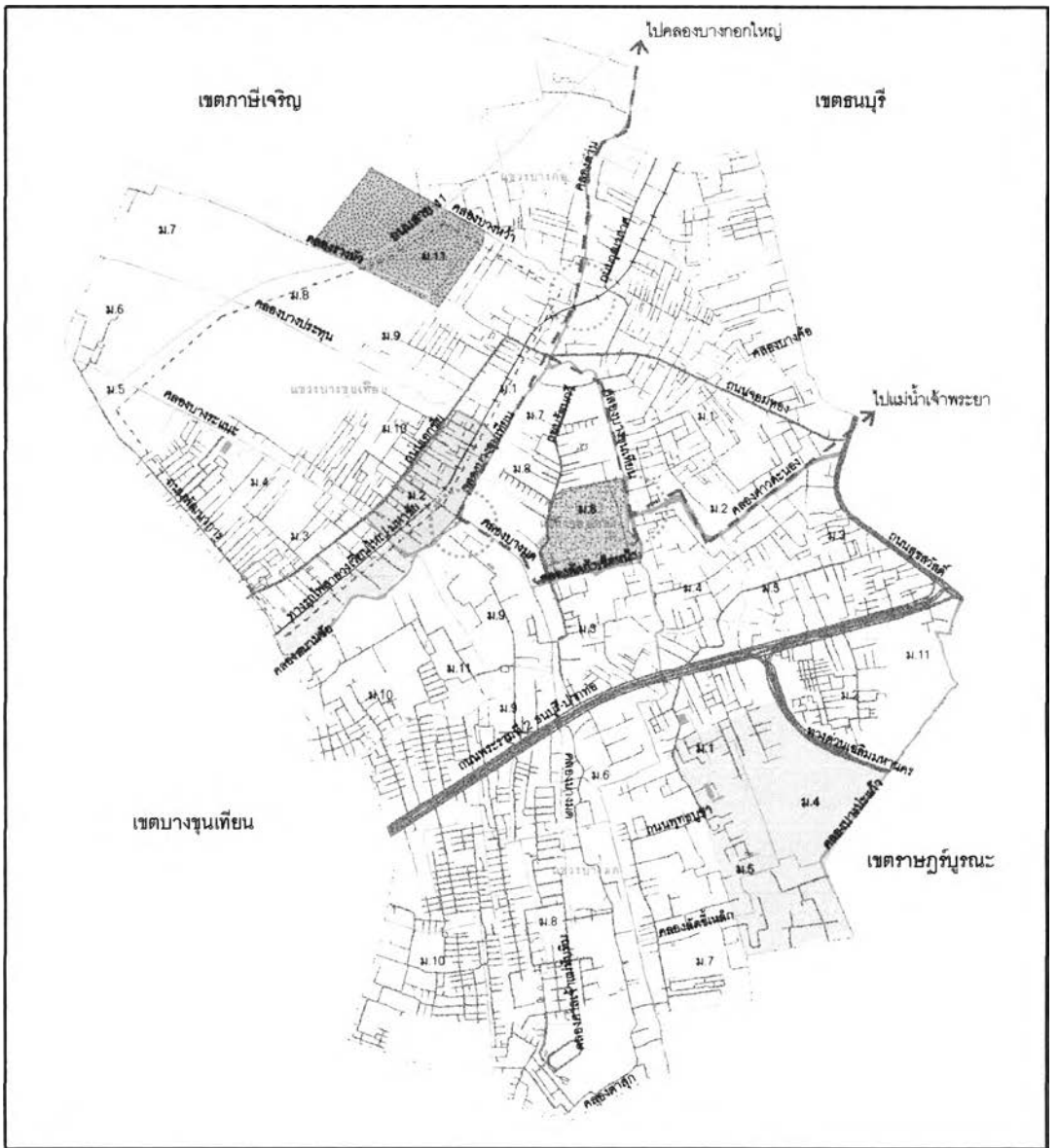
พื้นที่พัฒนาลำดับที่ 3 เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาความเป็นเมืองและมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นอยู่แล้ว โดยพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่พักอาศัยและพื้นที่พาณิชยกรรมกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ โดยจะมีลักษณะการใช้ที่ดินแบบผสม ควรกำหนดการลงทุนขยายระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเข้าไปในพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นชุมชนขนาดเล็ก และคงไว้ซึ่งเอกลักษณ์เฉพาะของแต่ละชุมชนนั้นๆ ให้เต็มพื้นที่อย่างมีคุณภาพ เพื่อรองรับจำนวนประชากรหรือการขยายตัวของเมืองในระยะยาวภายใต้เงื่อนไขของข้อกำหนดต่างๆ ของผังเมืองรวม

พื้นที่ส่งเสริมหรือพื้นที่พัฒนาลำดับที่ 4 เนื่องจากเป็นพื้นที่จัดสรรเพื่อพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีความสมบูรณ์ในระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบอยู่แล้ว จึงควรมีการส่งเสริมให้มีพื้นที่สีเขียวที่เป็นสวนสาธารณะหรือหาพื้นที่ปลูกเป็นสวนส้มบางมดขนาดเล็กเพื่อเป็นแหล่งพักผ่อนของผู้คนในชุมชนมากขึ้น รวมไปถึงการพัฒนาเป็นศูนย์กลางการพักอาศัยแห่งใหม่ที่มีคุณภาพ

นอกจากจะมีการจัดลำดับการพัฒนาแล้ว ชุมชนต่างๆ ควรมีการสร้างเศรษฐกิจชุมชน โดยเฉพาะด้านการท่องเที่ยว ซึ่งถือเป็นรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ที่น่าสนใจและมีความสำคัญเช่นกัน โดยภายในพื้นที่เขตจอมทองควรมีการผสมผสานทั้งชุมชนชาวสวนและชุมชนริมน้ำเข้าด้วยกัน อาทิเช่น การจัดการท่องเที่ยวโดยใช้คลองที่สำคัญซึ่งเคยเป็นเส้นทางที่ชาวสวนพายเรือมาขายของในอดีต เริ่มต้นจากพื้นที่ชุมชนตลาดน้ำวัดไทร ซึ่งจะเป็นตลาดกลางเพื่อเป็นแหล่งกระจายผลไม้และผลผลิตของชุมชนโดยไม่ต้องผ่านพ่อค้าคนกลาง และเป็นแหล่งกลางที่ช่วยเหลือเกษตรกรด้านสินเชื่อ ล่องเรือเข้าไปทางคลองลัดผ้าเช็ดหน้าแล้วเลี้ยวเข้าคลองบางขุนเทียนบริเวณคุ้งลิ้นจี่เพื่อเยี่ยมชมสวนหรือท่องเที่ยวเชิงเกษตรที่ชุมชนสามง่ามพัฒนา ชมความงามของวัดบางขุนเทียนนอก วัดบางขุนเทียนกลาง และวัดบางขุนเทียนใน จากนั้นจึงวกกลับออกเข้าสู่คลองด่านหรือคลองสนามชัย ซึ่งถือเป็นคลองที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และแวะขึ้นเพื่อชมโบราณสถาน โบราณวัตถุ และศิลปกรรมที่มีคุณค่าที่สะท้อนให้เห็นถึงความเจริญของย่านข้าหลวงเดิมและวัด 3 พี่น้อง อาทิเช่น วัดราชโอรสารามราชวรวิหาร วัดนางนองวรวิหาร และวัดหนังราชวรวิหาร แล้วจึงกลับมายังตลาดน้ำวัดไทรอีกครั้ง ทั้งนี้การเดินทางเข้าสู่ตลาดน้ำวัดไทรสามารถเลือกใช้เส้นทางจากแม่น้ำเจ้าพระยาผ่านเข้ามาทางคลองดาวคะนองด้านทิศตะวันออก หรือใช้เส้นทางจากคลองบางกอกใหญ่แล้วเข้ามาทางคลองด่านบริเวณตอนบนของพื้นที่เขตจอมทองก็ได้

นอกจากนี้ควรมีการปรับปรุงภูมิทัศน์ริมทางรถไฟและพื้นที่สวนในชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11 ซึ่งอยู่บริเวณตอนบนของแขวงบางขุนเทียน เพื่อใช้เป็นเส้นทางขี่จักรยานท่องเที่ยวชมสวนด้วยก็ได้ (ดังแผนที่ 5.4-2)

5.5 **ภาพรวมแนวทางการพัฒนาพื้นที่สวนเดิม** สามารถสรุปได้ดังนี้ (ดังตารางที่ 5.5-1)



แผนที่ 5.4-2 แสดงแนวทางการพัฒนาด้านการท่องเที่ยวในเขตจอมทอง

สัญลักษณ์

- พื้นที่เป้าหมาย
- พื้นที่พัฒนาลำดับที่ 1
- ศูนย์รวมกิจกรรมการท่องเที่ยวที่สำคัญ
- ทางจักรยานสำหรับท่องสวน
- เส้นทางคูคลองเพื่อการท่องเที่ยว

แนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองในพื้นที่สวนเดิม
ฝั่งธนบุรี กรณีศึกษา : ชุมชนเมืองคลองบางขุนเทียน
เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

0 0.5 1 กม.

สภาพภูมิทัศน์ของคูคลองและสวนผลไม้ บริเวณคลองสนามชัย ชุมชนตลาดน้ำวัดไทร (รูปบน) คลองลัดผ้าเช็ดหน้า ชุมชนสามง่ามพัฒนา (รูปซ้าย) และคลองบางหว้า ชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11 (รูปขวา)

สภาพร่องสวนและสวนผลไม้ผสม บริเวณชุมชนหมู่บ้านพัฒนาหมู่ 11 (รูปบน) และชุมชนสามง่ามพัฒนา (รูปล่าง)

ภาพที่ 5.4-1 แสดงสภาพภูมิทัศน์และสวนผลไม้ผสมเพื่อพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวในเขตจอมทอง

ตารางที่ 5.5-1 สรุปภาพรวมแนวทางการพัฒนาพื้นที่สวนเดิม

<table>
<tr><td rowspan="2">ระดับพื้นที่</td><td rowspan="2">แนวโน้มการขยายตัว (Trend) ของ
พื้นที่เมืองรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรม</td><td>แนวทางการพัฒนาชุมชนเมือง</td><td>แนวทางการพัฒนาพื้นที่สวนเดิม</td></tr>
<tr><td>การขยายตัวของพื้นที่เมือง</td><td>การคงอยู่ของพื้นที่สวนผลไม้และพื้นที่เกษตรกรรม</td></tr>
<tr><td rowspan="3">กรุงเทพมหานคร

ฝั่งธนบุรี</td><td rowspan="3">เกิดการขยายตัวของพื้นที่เมืองในแนวราบ และเกิดปัญหาการจัดการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เนื่องมาจากไม่สามารถควบคุมการขยายตัวของเมืองได้ แม้ว่าจะมีการกำหนดการใช้ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม และการใช้ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร</td><td colspan="2">ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (Comprehensive Plan)</td></tr>
<tr><td>ข้อเสนอแนะ</td><td>มาตรการสนับสนุน</td></tr>
<tr><td>- กำหนดนโยบายและเป้าหมายการใช้ที่ดินให้ชัดเจน ว่าพื้นที่ใดต้องพัฒนาเป็นพื้นที่เมือง พื้นที่ใดต้องอนุรักษ์และพัฒนาให้ยังคงความเป็นพื้นที่เกษตรใกล้เมือง
- กำหนดเป็นพื้นที่สีเขียวรูปแบบใหม่ เช่น เป็นพื้นที่สีเขียวประเภทเกษตรกรรมหนาแน่น</td><td>- มีกฎหมายรองรับอำนาจในการตัดสินใจและควบคุมให้เกิดผลในทางปฏิบัติ
- มีเกณฑ์ในการควบคุมความหนาแน่นของประชากร
- โครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐและเอกชน ต้องทบทวนผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับพื้นที่เกษตร</td></tr>
<tr><td rowspan="3">เขตจอมทอง (ระดับส่วนเมือง)

ย่าน</td><td rowspan="3">เนื่องจากเป็นพื้นที่เขตต่อเมืองใกล้ศูนย์กลางเมือง จึงทำให้มีการขยายตัวและเติมเต็มของพื้นที่เมือง และความเป็นเมืองทดแทนพื้นที่สวนและความเป็นชุมชนในอนาคต โดยเป็นศูนย์กลางด้านพักอาศัย ตามการส่งเสริมให้เป็นศูนย์ชุมชนระดับรองของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร และเป็นศูนย์กลางด้านคมนาคมขนส่ง ตามโครงการสะสมที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นศูนย์คมนาคมกรุงเทพฯ ด้านใต้แห่งใหม่</td><td colspan="2">การกำหนดย่านหรือเขตการใช้ที่ดิน (Zoning)</td></tr>
<tr><td>ข้อเสนอแนะ</td><td>มาตรการสนับสนุน</td></tr>
<tr><td>- มีแผนผังข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning map)
- ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (use of land)
- ควบคุมความหนาแน่นของประชากร (density of population)</td><td>- กำหนดและควบคุมอัตราส่วนร้อยละระหว่างพื้นที่โดยรวมของอาคารกับพื้นที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างอาคาร ขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดิน อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุม ระยะถอยร่นของอาคาร ควบคุมความสูงและจำนวนชั้นของอาคาร
- บังคับใช้ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งผ่านกระบวนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน</td></tr>
</table>

ตารางที่ 5.5-1 สรุปภาพรวมแนวทางการพัฒนาพื้นที่สวนเดิม (ต่อ)

<table>
<tr><td rowspan="2">ระดับพื้นที่</td><td rowspan="2">แนวโน้มการขยายตัว (Trend) ของ
พื้นที่เมืองรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรม</td><td>แนวทางการพัฒนาชุมชนเมือง</td><td>แนวทางการพัฒนาพื้นที่สวนเดิม</td></tr>
<tr><td>การขยายตัวของพื้นที่เมือง</td><td>การคงอยู่ของพื้นที่สวนผลไม้และพื้นที่เกษตรกรรม</td></tr>
<tr><td rowspan="4">เขตจอมทอง</td><td rowspan="6">ย่านและพื้นที่สวนบริเวณแขวงบางขุนเทียนมีแนวโน้มการขยายตัวเป็นพื้นที่พักอาศัยชั้นดี การค้า และการบริการตามแนวถนนสายหลัก ง1 ที่ตัดใหม่ (ribbon development) และจะมีการตัดถนนสายรองและถนนซอยเชื่อมโยงกับถนนสายเก่าอย่างกระจัดกระจาย จนเกิดเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่มีประสิทธิภาพเช่นเดิม ทำให้ต้องสูญเสียทรัพยากรธรรมชาติที่มีคุณค่าไป</td><td colspan="2">การกำหนดย่านหรือเขตการใช้ที่ดิน (Zoning)</td></tr>
<tr><td>ข้อเสนอแนะ</td><td>มาตรการสนับสนุน</td></tr>
<tr><td>- กำหนดแบ่งโซนที่ดินทางเกษตรกรรม (Agricultural Zoning)

- พัฒนาพื้นที่สวนผสมให้มีลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอย่างหนาแน่น (Intensive Use)</td><td>- มีกฎหมายรองรับ เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ประกาศกระทรวงมหาดไทย

- ป้องกันสิ่งจำเป็นขั้นพื้นฐานของเกษตรกรรม

- กำหนดโปรแกรมการใช้ที่ดินที่เฉพาะเจาะจงตามรูปแบบเมืองและพื้นที่เกษตรกรรม</td></tr>
<tr><td rowspan="3">ย่าน</td><td colspan="2">การวางผังเมืองเฉพาะเพื่อการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรม</td></tr>
<tr><td>ข้อเสนอแนะ</td><td>มาตรการสนับสนุน</td></tr>
<tr><td>- เป็นแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีผลในทางปฏิบัติ</td><td>- จัดสรรสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดินประเภทการเกษตร
- จัดลำดับการพัฒนาพื้นที่ (Development Phasing)
- จัดทำให้สอดคล้องกับแผนผังพัฒนาเขต
- จัดสร้างและดำเนินการโครงการฟื้นฟูบูรณะเมืองและโครงการพัฒนาเมือง</td></tr>
</table>

ตารางที่ 5.5-1 สรุปภาพรวมแนวทางการพัฒนาพื้นที่สวนเดิม (ต่อ)

ระดับพื้นที่	แนวโน้มการขยายตัว (Trend) ของพื้นที่เมืองรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรม	แนวทางการพัฒนาชุมชนเมือง		แนวทางการพัฒนาพื้นที่สวนเดิม	
		การขยายตัวของพื้นที่เมือง		การคงอยู่ของพื้นที่สวนผลไม้และพื้นที่เกษตรกรรม	
เขตจอมทอง ย่าน		การพัฒนาพื้นที่ด้านสิ่งแวดล้อม			
		ข้อเสนอแนะ		มาตรการสนับสนุน	
		- การปรับปรุงและฟื้นฟูสภาพคลองให้มีคุณภาพดี		- ใช้หลักการผู้ก่อมลพิษเป็นผู้รับภาระ - เก็บค่าธรรมเนียมของการก่อให้เกิดมลพิษในอัตราที่สูงมาก - มาตรการที่ส่งเสริมแรงจูงใจในการช่วยลดมลพิษ - แก้ไขกฎหมายที่มีเกี่ยวข้อง - เร่งสร้างจิตสำนึกให้แก่ประชาชนและเยาวชน	
ชุมชน	ชุมชนชาวสวนและชุมชนริมน้ำมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงเป็นชุมชนเมืองที่ยอมรับวัฒนธรรมเมืองสมัยใหม่ โดยมีการละทิ้งการทำสวน และมองว่าเป็นอาชีพที่ลำบาก รายได้ต่ำ ไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพ ผู้คนจึงทำงานรับจ้างในโรงงานอุตสาหกรรมและทำงานบริการในเมือง	ข้อเสนอแนะ	มาตรการสนับสนุน	ข้อเสนอแนะ	มาตรการสนับสนุน
		- การสกัดกั้นการขยายตัวของพื้นที่เมือง	- ออกแบบระบบโครงข่ายการเข้าถึงเพื่อใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในเมืองอย่างเต็มที่ - ปรับปรุงโครงสร้างหรือขยายฐานของภาษี	- เกษตรกรรมเข้มข้น	- ใช้พื้นที่ขนาดเล็กโดยมีความสัมพันธ์กับการใช้ปัจจัยการผลิตอย่างเข้มข้น - มีสภาพแวดล้อมที่อุดมสมบูรณ์ - มีตลาดรับซื้อผลผลิตที่แน่นอน - มีแปลงที่ดินเป็นของตนเอง - มีทุนหรือการลงทุนทางการเกษตร - มีเทคโนโลยีทางการเกษตร
		- พื้นที่เมืองขยายตัวอย่างมีประสิทธิภาพ - พื้นที่พักอาศัยชั้นดี	- กำหนดให้มีอัตราส่วนของพื้นที่เปิดโล่งกับพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้น ขนาดการแบ่งแปลงที่ดินต่ำสุด และมาตรฐานการบำบัดน้ำเสีย - ให้มีการปลูกสร้างเป็นพื้นที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว - ใช้มาตรการทางกฎหมาย		

ตารางที่ 5.5-1 สรุปภาพรวมแนวทางการพัฒนาพื้นที่สวนเดิม (ต่อ)

ระดับพื้นที่	แนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่เมืองรุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรม	แนวทางการพัฒนาชุมชนเมือง การขยายตัวของพื้นที่เมือง	แนวทางการพัฒนาพื้นที่สวนเดิม การคงอยู่ของพื้นที่สวนผลไม้และพื้นที่เกษตรกรรม	
			ข้อเสนอแนะ	มาตรการสนับสนุน
ชุมชน	พื้นที่สวนจึงถูกปล่อยทิ้งร้าง และไม่สามารถสร้างผลผลิตได้ ทำให้จำเป็นต้องขายที่ดิน เมื่อได้ราคาที่สูงขึ้น		- เกษตรกรรมทางเลือก - เกษตรผสมผสาน - เกษตรกรรมอินทรีย์ - เกษตรกรรมธรรมชาติ	- มีผู้เชี่ยวชาญหรือเจ้าหน้าที่ทางการเกษตรเป็นผู้แนะนำพร้อมกับการให้ความรู้แก่เกษตรกร เพื่อปรับใช้ให้เหมาะสมกับแต่ละท้องถิ่น
			- เกษตรกรรมท่องเที่ยว - ท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรม - ท่องเที่ยวเชิงนิเวศ	- มีการวางแผนเชื่อมโยงกับเส้นทางการท่องเที่ยวทางน้ำและศิลปวัฒนธรรม - มีการปรับปรุงภูมิทัศน์ริมทางรถไฟ พื้นที่ริมน้ำ และพื้นที่สวน
			- สวนเกษตรจัดสรร	- มีความเหมาะสมทางด้านทำเลที่ตั้งและราคาที่ดิน - มีแหล่งน้ำธรรมชาติเพียงพอ - มีการช่วยเหลือด้านการตลาด
			- การส่งเสริมด้านการเกษตร	- ส่งเสริมงบประมาณลงทุนด้านการปรับสภาพพื้นที่ - พัฒนาพื้นที่สวนในรูปของเงินทุน - ให้สิทธิพิเศษสำหรับผู้ประกอบการและชาวสวน
			- การบริหารจัดการทางด้านทัศนคติ	- เกษตรกรมีสิทธิร่วมตัดสินใจในการเลือกลำดับความสำคัญของโครงการ - ส่งเสริมให้เกิดความรู้สึกภาคภูมิใจในอาชีพที่เป็นอิสระ และความรู้สึกเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน