

บทที่ 4

สภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านพาณิชยกรรมหลักสาทร-สีลม-สุรวงศ์

บทนี้ถือเป็นหัวใจของการค้นคว้าในการศึกษาครั้งนี้ โดยเป็นการบรรยายถึงโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯ ทั้งในส่วนของสภาพทางกายภาพและสภาพการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ทั้งนี้ มุ่งเน้นการศึกษาในเชิงคุณภาพ ด้วยผลข้อมูลจากการสำรวจและการสังเกตการณ์เป็นสำคัญ เพียงเพื่อให้สามารถเห็นถึงภาพรวมของปรากฏการณ์ดังกล่าวที่จำเป็นต่อการวิเคราะห์ต่อไป มากกว่าที่จะเป็นการศึกษาในเชิงปริมาณ โดยได้แบ่งการศึกษาออกเป็นในระดับย่านและระดับพื้นที่โล่งเพื่อศึกษาปัจจัยสำคัญที่เกี่ยวข้องได้ครบถ้วนในทุกด้าน ในส่วนท้ายของบทเป็นการวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ระหว่างสภาพทางกายภาพและสภาพการใช้ประโยชน์ดังกล่าว ร่วมกับปัจจัยในด้านต่างๆ ในด้านความเป็นมาและสภาพทั่วไปของย่านฯ ดังที่ได้จากการศึกษาในบทที่ 3 ทั้งนี้เพื่อให้สามารถเข้าใจในปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น อันจะเป็นส่วนที่สำคัญต่อการวิเคราะห์ถึงประสิทธิภาพของโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯ และนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการพัฒนาที่เหมาะสมต่อไป

4.1 สภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ของโครงข่ายพื้นที่โล่ง: ระดับย่าน

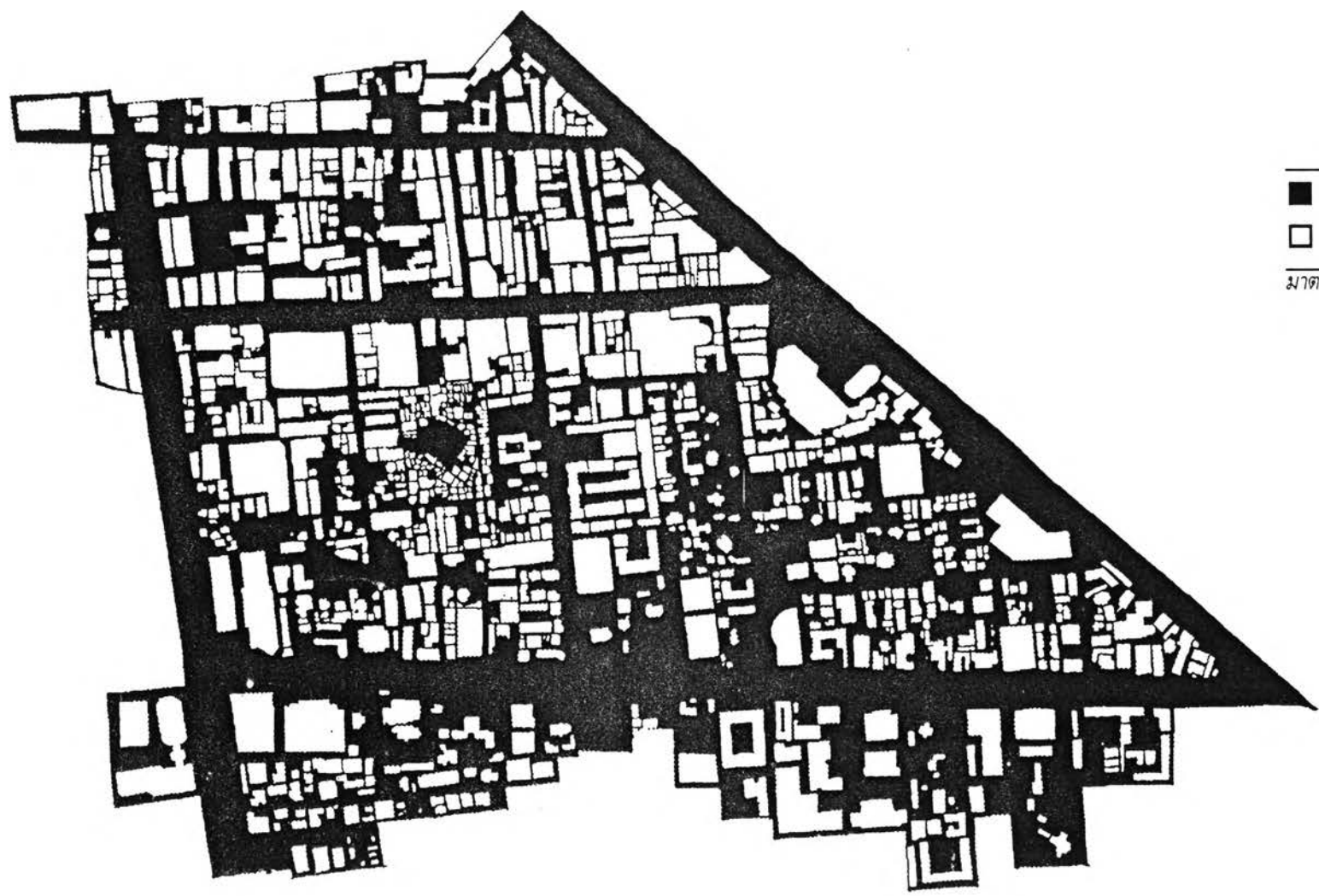
ในการศึกษาระดับย่านได้แบ่งออกเป็นปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ โดยในส่วนของสภาพทางกายภาพประกอบด้วยปัจจัยหลักๆ ดังนี้:

- (1) ลัทธิฐาน (morphology): ศึกษาขนาด รูปร่าง สัดส่วน ความหนาแน่นและระเบียบของพื้นที่โล่ง
- (2) ระดับของพื้นที่สีเขียว (greenery level): ศึกษาระดับของความร่มรื่นที่เกิดจากสัดส่วนของพืชพรรณต่างๆ อันเป็นพื้นที่สีเขียวในระนาบต่างๆ ในพื้นที่โล่ง ทั้งนี้โดยพิจารณาจากสภาพที่เกิดขึ้นจากการสังเกตการณ์ในระดับสายตาปกติ
- (3) ความต่อเนื่องกับพื้นที่โดยรอบ (connectivity): หมายรวมถึงความสามารถในการเข้าถึงพื้นที่โล่ง (physical accessibility) และความต่อเนื่องทางสายตา (visual connection) ของพื้นที่โล่งจากบริเวณโดยรอบ
- (4) คุณภาพทางกายภาพ (physical quality): ศึกษาโดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ อันประกอบด้วย ความสะอาดและความเรียบร้อย รวมไปถึงความสวยงามของพื้นที่อันเกิดจากการตกแต่งโดยพิจารณาจากองค์ประกอบโดยรวมในพื้นที่โล่ง (อาทิ ประติมากรรม น้ำพุ น้ำตก สวนหย่อม ฯลฯ) และคุณภาพขององค์ประกอบ (อาทิ การใช้วัสดุตกแต่ง การใช้แสงไฟ ฯลฯ) ที่มีขึ้นเพื่อเพิ่มความสวยงามทางกายภาพแก่พื้นที่โล่งด้วย

สำหรับสภาพการใช้ประโยชน์นั้นประกอบด้วยการศึกษาในด้านประเภท ความหนาแน่น และลำดับคักย์ (hierarchical sphere) โดยศึกษาจากข้อมูลในช่วงเวลาของวันที่มีการใช้ประโยชน์สูงสุด อย่างไรก็ตามเนื่องจากประเภทและความหนาแน่นในการใช้ประโยชน์นั้น เป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมของคนซึ่งมีความเป็น

4-1 แผนที่แสดงลักษณะของโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่าน

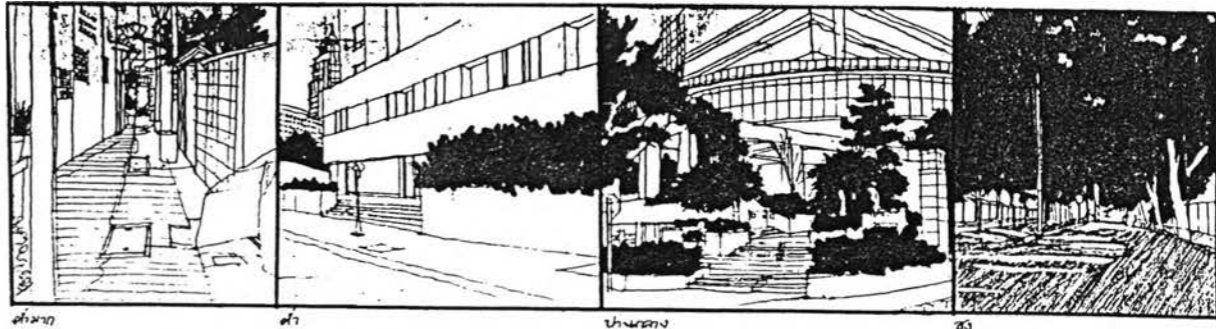
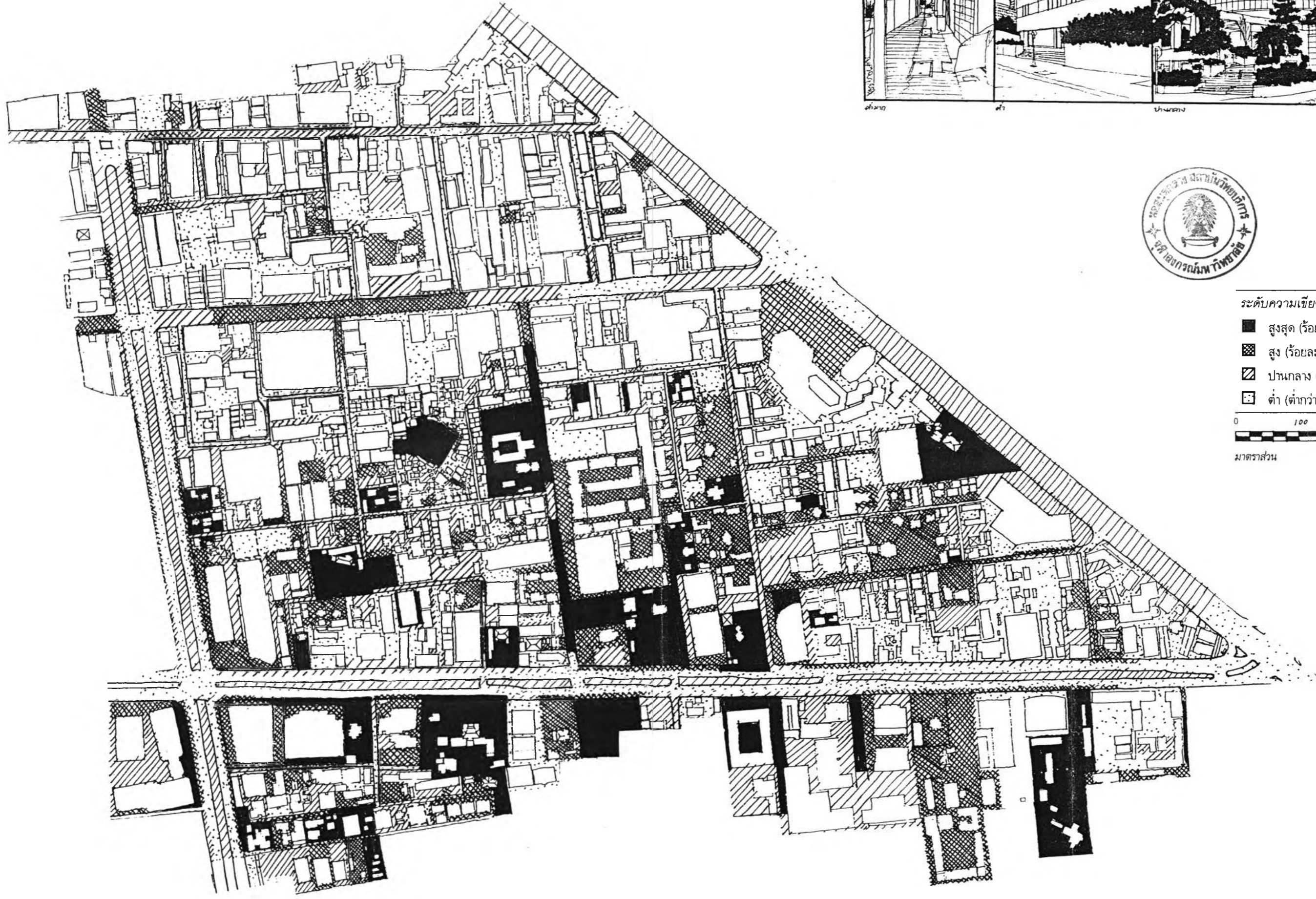
การวิเคราะห์พื้นที่โล่งในย่านพาณิชย์การของกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษา ย่านสีลม-สาทร - สีลม-สาทร - สีลม-สาทร



สัญลักษณ์

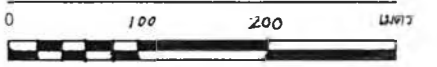
- พื้นที่โล่ง
- อาคารสิ่งก่อสร้าง

มาตราส่วน N.T.S.



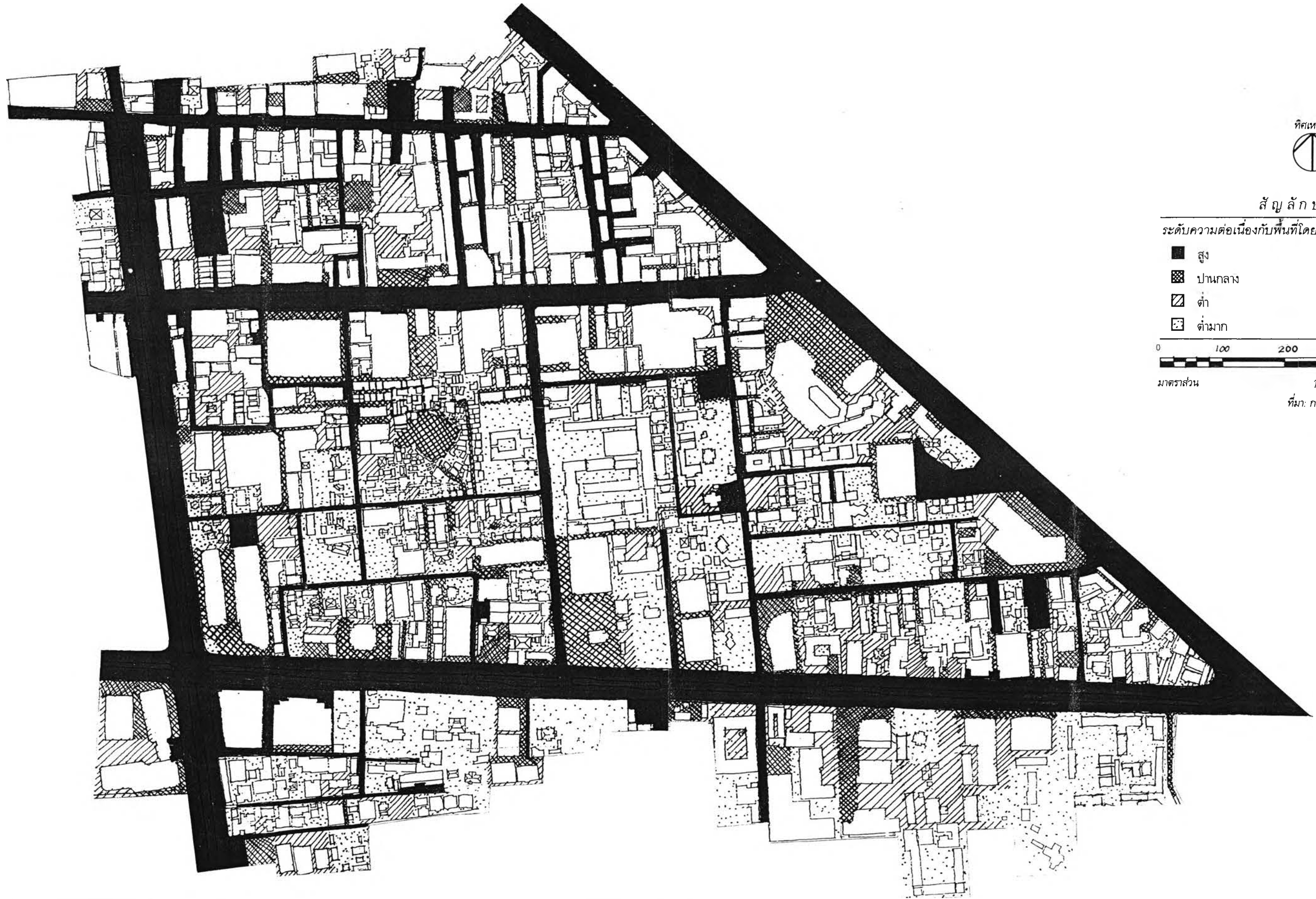
สัญลักษณ์

- ระดับความเขียว greenery level
- สูงสุด (ร้อยละ 60 ของพื้นที่ขึ้นไป)
 - ▨ สูง (ร้อยละ 30-59 ของพื้นที่)
 - ▧ ปานกลาง (ร้อยละ 10-29 ของพื้นที่)
 - ▩ ต่ำ (ต่ำกว่าร้อยละ 10ของพื้นที่)

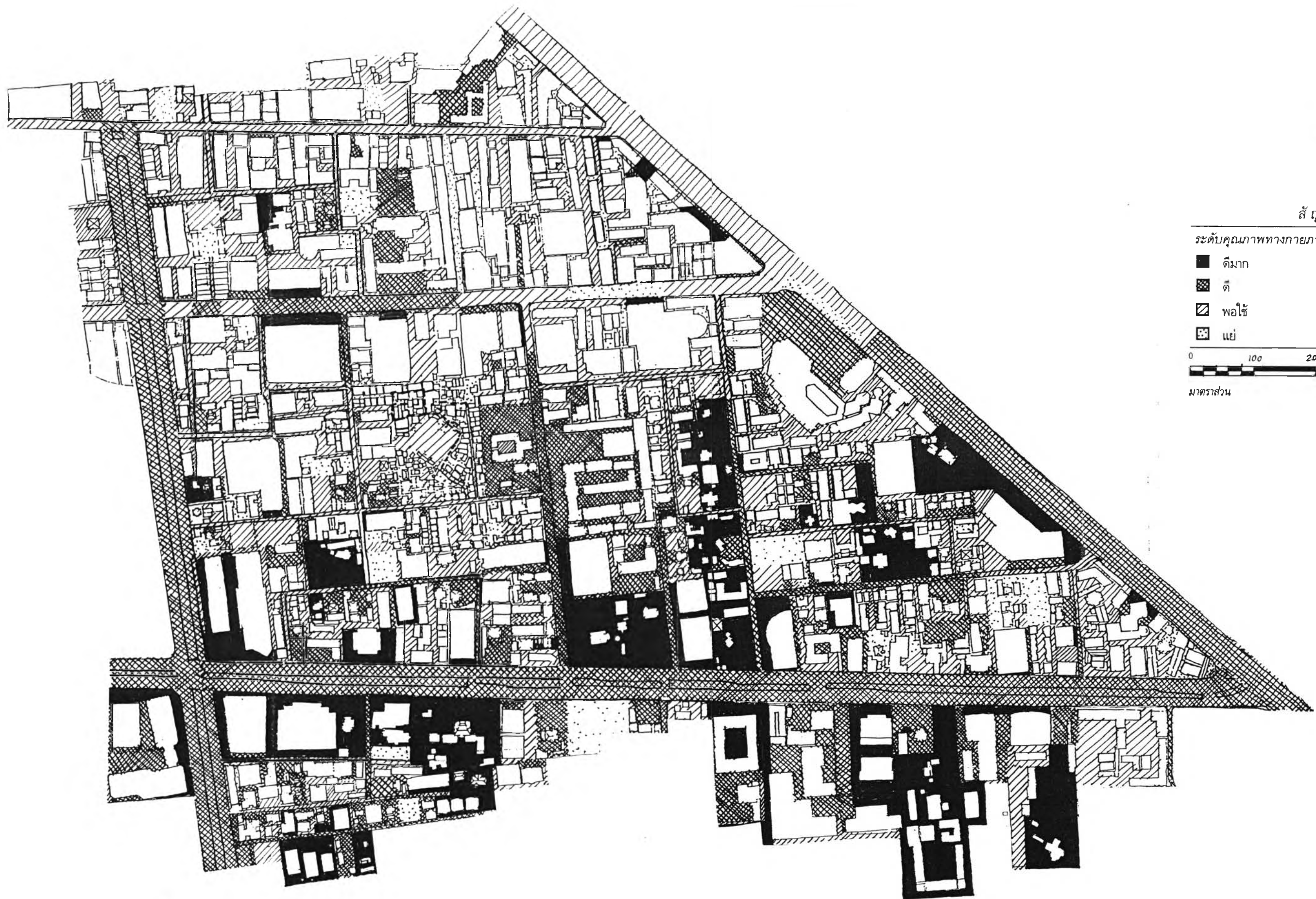


มาตราส่วน 1: 5,500
ที่มา: การสำรวจ

4-2 แผนที่แสดงระดับของพื้นที่สีเขียวของโครงการย่านพื้นที่โล่งของย่านฯ



4-3 แผนที่แสดงระดับของความต่อเนื่องกับพื้นที่โดยรอบของโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านนี้



สัญลักษณ์

ระดับคุณภาพทางกายภาพ

- ดีมาก
- ▨ ดี
- ▧ พอใช้
- ▩ แย่



มาตราส่วน 1: 5,500

ที่มา: การสำรวจ

4-4 แผนที่แสดงระดับของคุณภาพทางกายภาพของโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯ

การใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งในย่านพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร-สีลม-สุรวงศ์



สัญลักษณ์

- ประเภทการใช้ประโยชน์
- การเดิน "จริง"
 - ▨ การซื้อปิ้ง
 - ▧ การกิน
 - การรอ (รอรถ รอคน ฯลฯ)
 - multi-function (การเดิน การพูดคุย การนั่งเล่น การกิน การเล่น ฯลฯ)
 - ▩ การสัญจรของรถและการจอดรถ
 - ไม่มีการใช้ประโยชน์
- 0 100 200 เมตร
 1: 5,500
 ที่มา: การสำรวจ

4-5 แผนที่แสดงประเภทของการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯ



กลางวัน

กลางวัน

ทิศเหนือ

สัญลักษณ์

ระดับความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์

- สูงที่สุด
- ▣ สูง
- ▨ ปานกลาง
- ▤ ต่ำ



มาตราส่วน 1: 5,500

ที่มา: การสำรวจ

4-6 แผนที่แสดงความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯ



สัญลักษณ์

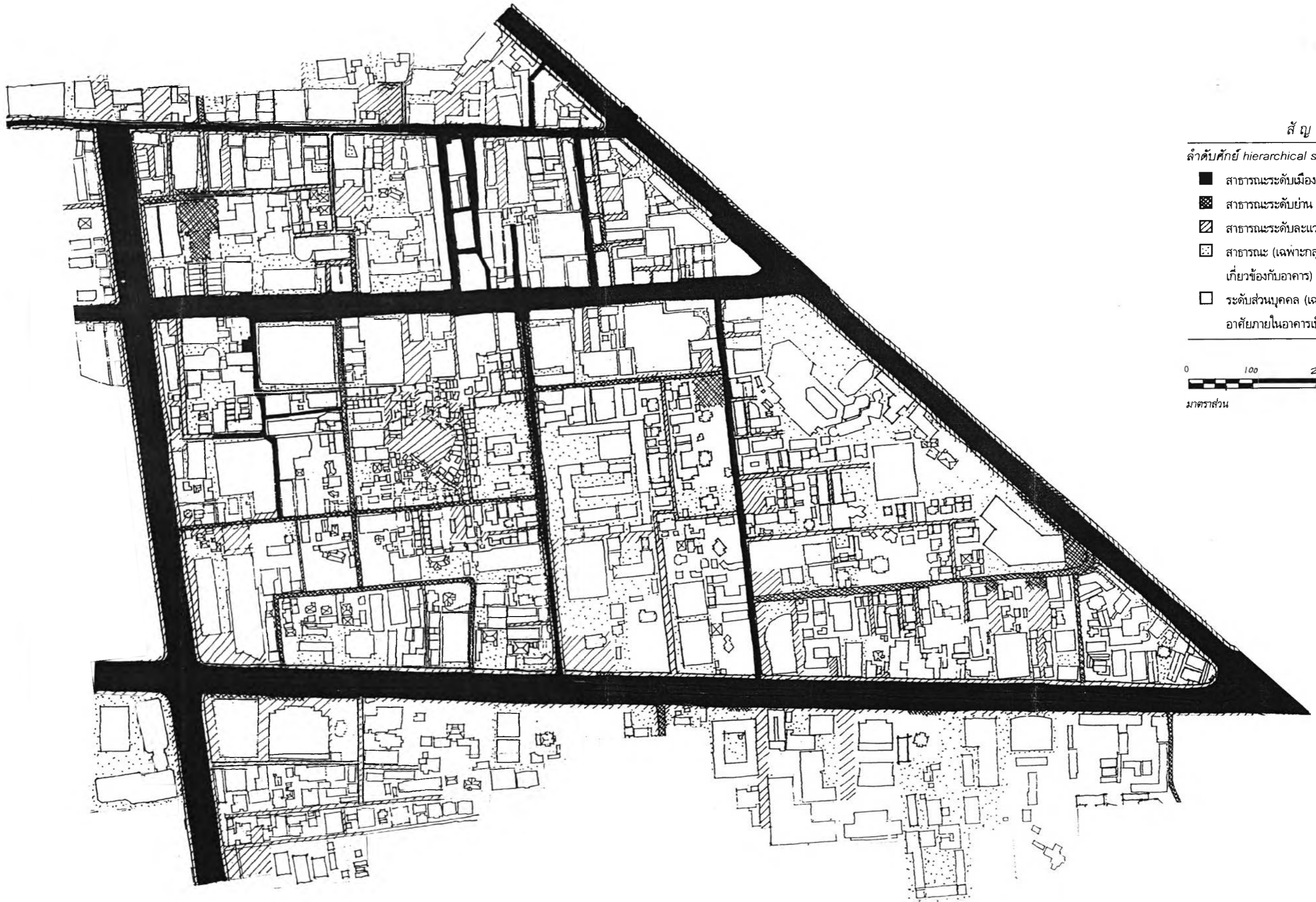
ลำดับคีย์ hierarchical sphere

- สาธารณะระดับเมือง
- ▣ สาธารณะระดับย่าน
- ▨ สาธารณะระดับละแวก
- ▤ สาธารณะ (เฉพาะกลุ่มของผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร)
- ระดับส่วนบุคคล (เฉพาะผู้ที่อยู่อาศัยภายในอาคารเป็นสำคัญ)



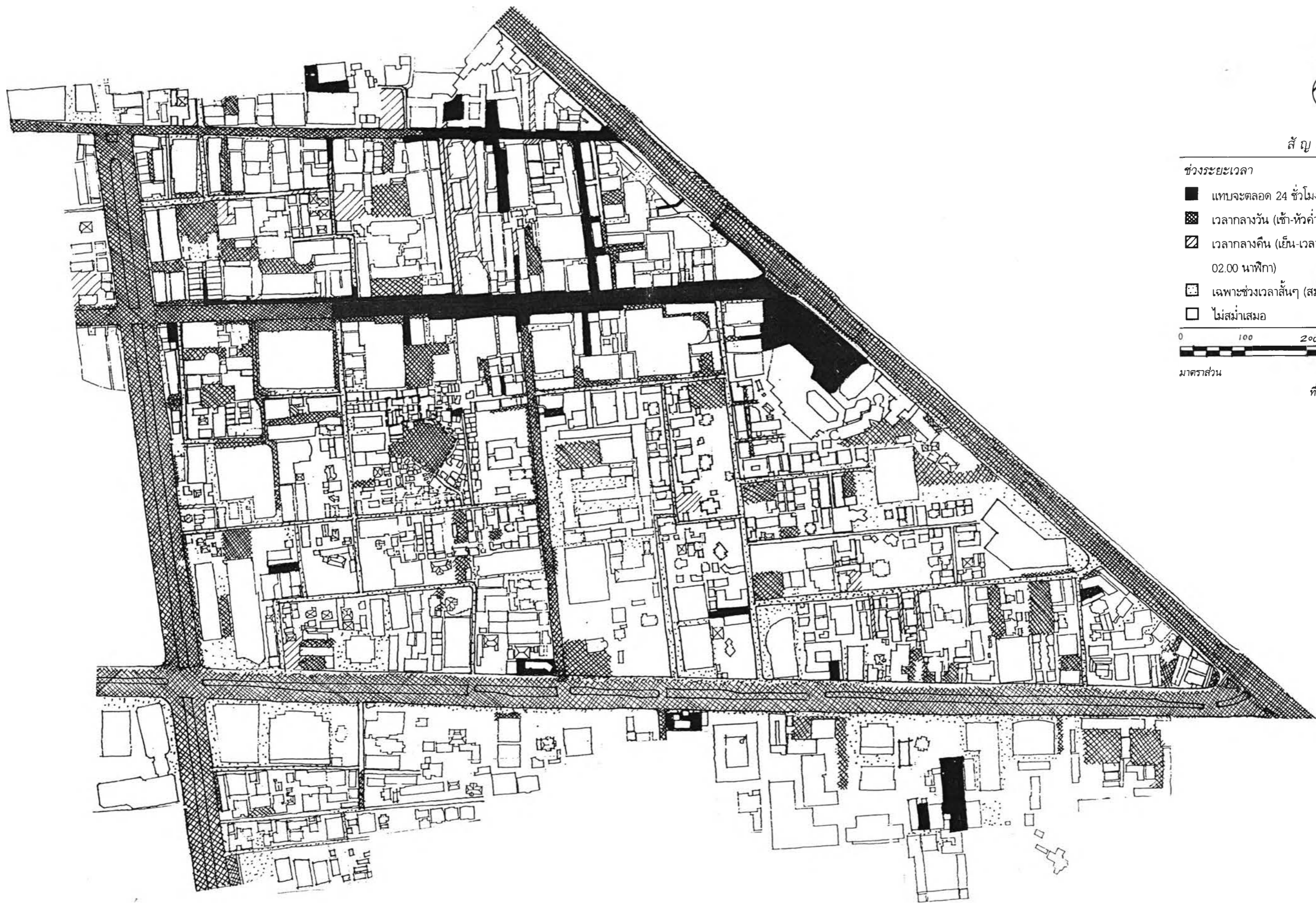
มาตราส่วน 1 : 5,500

ที่มา: การสำรวจ



4-7 แผนที่แสดงลำดับคีย์ของการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯ

การใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งในย่านพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร-สีลม-สุรวงศ์



สัญลักษณ์

ช่วงระยะเวลา

- แทบจะตลอด 24 ชั่วโมง
- ▨ เวลากลางวัน (เช้า-ห้าค่ำ)
- ▧ เวลากลางคืน (เย็น-เวลาประมาณ 02.00 นาฬิกา)
- ▤ เฉพาะช่วงเวลาสั้นๆ (สม่ำเสมอ)
- ไม่สม่ำเสมอ



มาตราส่วน

1: 5,500

ที่มา: การสำรวจ

4-8 แผนที่แสดงระยะเวลาของช่วงเวลาในการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งของยานา

พลวัตอย่างมาก จึงได้แบ่งการศึกษาปัจจัยดังกล่าวออกเป็นการศึกษาในช่วงเวลาที่มีการใช้ประโยชน์สูงสุดในเวลากลางวันและกลางคืนตามบทบาทหน้าของย่านๆ ในด้านธุรกิจการเงินในเวลากลางวันและธุรกิจท่องเที่ยวในเวลากลางคืนที่มีผลโดยตรงต่อสภาพการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งที่เกิดขึ้น นอกจากนี้ มีการศึกษาในด้านระยะของช่วงเวลาการใช้ประโยชน์ด้วย เพื่อแสดงให้เห็นภาพของปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจนยิ่งขึ้น

ทั้งนี้จากการศึกษาสามารถจำแนกโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านๆ ออกเป็นโซนตามปัจจัยต่างๆข้างต้น โดยในแต่ละโซนมีสภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ที่แตกต่างกันไปดังนี้:

โซน 1 สีส้ม-สุรวงศ์ "Crowded Oasis"

สภาพทางกายภาพ โซนนี้เป็นโซนที่มีพื้นที่โล่งในสัดส่วนที่ต่ำที่สุดเมื่อเทียบกับโซนอื่นๆภายในย่านๆ โดยส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่โล่งที่มีลักษณะเป็นแนวยาวตามแนวอาคาร ทั้งที่เป็นพื้นที่โล่งแคบๆระหว่างอาคาร แถวและอาคารเดี่ยวขนาดต่างๆที่กระจุกตัวกันอย่างหนาแน่น (พื้นที่โล่งนี้แคบจนบางส่วนถึงกับไม่สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้) ทางเดินเท้าแคบๆและพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องโดยตรงกับทางเดินเท้า อันเกิดจากพื้นที่ได้แนวกันลาดตามหน้าอาคารแถว และลานโล่งขนาดเล็กถึงขนาดกลาง อันเกิดจากระยะร่นหน้าอาคารสำนักงานและสถาบันการเงินทั้งที่เกิดขึ้นในยุคที่ 3 และ 4 พื้นที่โล่งเหล่านี้ เรียงตัวกันในลักษณะของตารางแบบไม่เป็นระเบียบ มีความถี่มาก โดยเฉพาะในโซน 1.1 ซึ่งมีการกระจุกตัวของอาคารที่มีรูปร่างเป็นแนวยาว โดยเกิดเป็นโครงข่ายที่มีแนวตั้งฉากกับถนนสายหลัก สำหรับพื้นที่โล่งที่มีลักษณะเป็นผืนขนาดกลาง-ใหญ่นั้น มีแทรกตัวอยู่บ้างในบริเวณโรงพยาบาลและโรงแรมในโซน 1.3 รวมทั้งบริเวณพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องเนื่องสถาบันการเงิน และที่ดินที่ยังไม่มีการพัฒนาชัดเจนในโซน 1.4 และ 1.5 ทั้งนี้ โดยอยู่ในรูปของลานจอดรถของอาคาร และที่ดินที่ยังไม่มีการพัฒนาชัดเจนที่ใช้เป็นลานจอดรถเป็นหลัก ทั้งนี้ในส่วนของถนน ถึงแม้จะจัดเป็นพื้นที่โล่งที่มีขนาดใหญ่เมื่อเทียบกับส่วนอื่นๆภายในโซนนี้ แต่ปริมาณการจราจรที่คับคั่งตลอดวัน และการเรียงตัวของอาคารขนาดใหญ่อย่างหนาแน่นในระยะที่ใกล้กับแนวถนน ตลอดจนโครงสร้างยกระดับของรถไฟฟ้าบีทีเอสบนถนนสีลม ก็ได้เพิ่มความหนาแน่นแออัดให้กับพื้นที่โล่งดังกล่าว ในด้านมุมมองและความรู้สึกเป็นอย่างมาก

ด้วยสถานการณ์ในด้านสัณฐานของโครงข่ายพื้นที่โล่งดังกล่าว จึงทำให้ความเขียวของพื้นที่นั้นอยู่ในระดับต่ำ มีเพียงในพื้นที่โล่งในบริเวณสองฟากของถนนสีลมและสุรวงศ์ในช่วงด้านถนนนราธิวาสราชนครินทร์ และพื้นที่โล่งริมคลองช่องนนทรี ที่มีความเขียวอยู่ในระดับปานกลางถึงดีด้วยแนวของต้นไม้ใหญ่ และพื้นที่โล่งในรูปของสวนภายในโรงพยาบาลและบ้านเดี่ยว ในส่วนกลางของพื้นที่โซนซึ่งจัดอยู่ในระดับปานกลาง นอกจากนี้ พื้นที่โล่งโดยมากยังมีคุณภาพในทางกายภาพในระดับต่ำด้วย ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่สาธารณะหรือของเอกชน เนื่องจากขาดการดูแลและการตกแต่งที่ดี มักมีขยะ ผุ่น และเขม่า ทำให้ดูสกปรกและไม่เรียบร้อยเว้นแต่ในถนนนราธิวาสราชนครินทร์และพื้นที่โล่งด้านหน้าของอาคารขนาดใหญ่ประเภทสำนักงาน สถาบันการเงิน คอมเพล็กซ์ และโรงพยาบาล ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ริมถนนสีลม ที่มีการตกแต่งและการดูแลที่ดีในระดับปานกลางถึงดีมาก ในส่วนของความต่อเนื่องนั้น พื้นที่โล่งที่อยู่ติดถนน ทั้งที่เป็นส่วนขยายของทางเดินเท้า (sidewalk extension) หน้าอาคารแถวและลานโล่งหน้าอาคารสูง โดยรวมแล้วมีความต่อเนื่องที่ดีถึงดีมาก โดยพื้นที่โล่งเหล่านี้มักจะมีลักษณะที่เปิดต่อเนื่องกับทางเดินเท้าโดยตรง ทั้งนี้ ถึงแม้จะมีการยกระดับจาก

4-9 แผนที่แสดงการแบ่งโซนต่างๆภายในย่าน

การใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งได้แบ่งตามลักษณะการแบ่งของกรุงเทพมหานคร
 กรมศิลปากร สำนักศิลปกรรม ๓ - ศิลปกรรมศาสตร์ - ศิลปวัฒนธรรม



ทิศเหนือ

สัญลักษณ์

- โซน 1 สิลม-สุวรรณค์ "Crowded Oasis"
- โซน 2 หัวมุมถนนสาทรด้านพระรามที่ 4
"City Showcase I"
- โซน 3 ช่วงกลางถนนสาทร
"Private Treasure"
- โซน 4 หัวมุมถนนสาทรด้านราชาวิชาฯ
"City Showcase II"

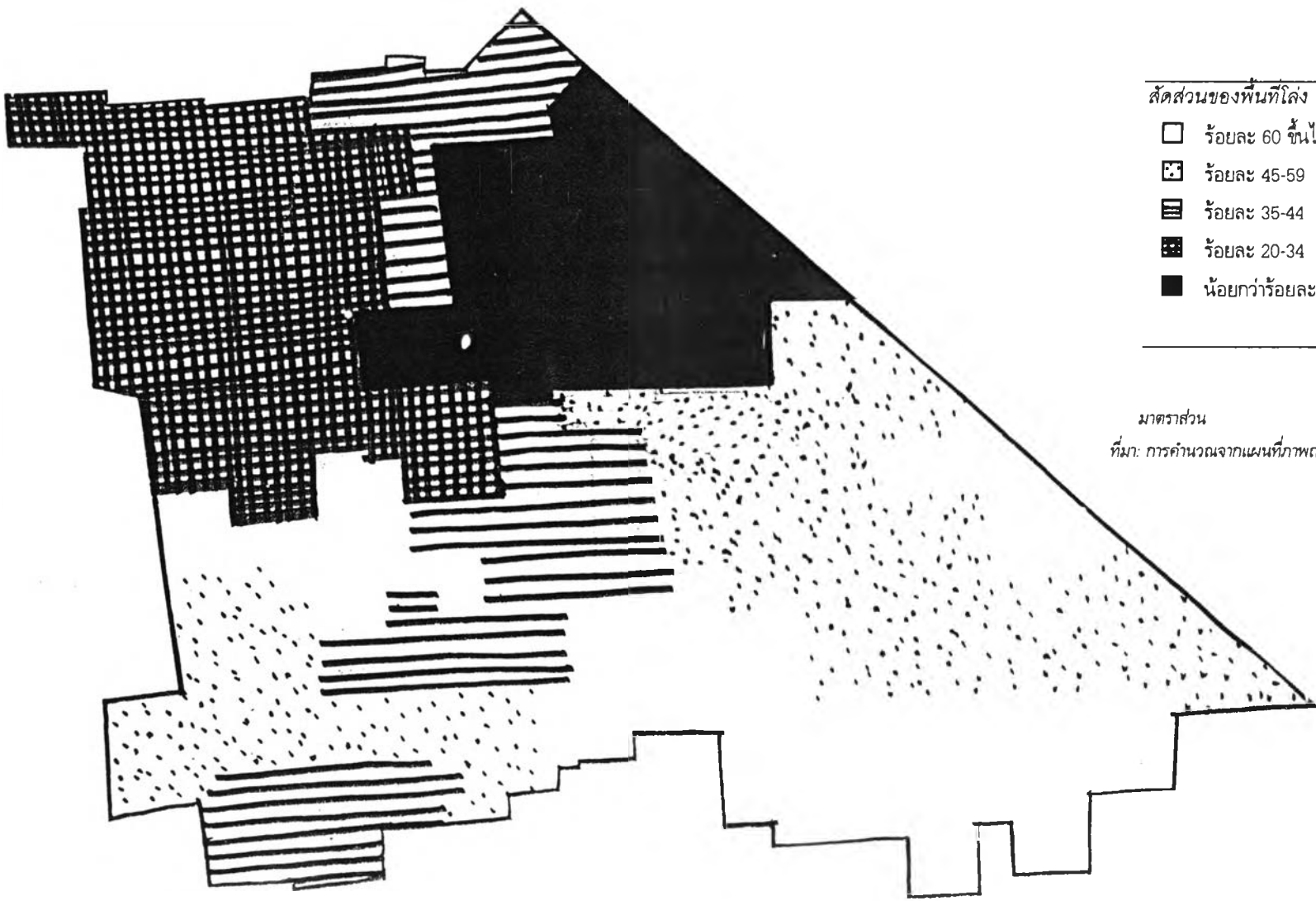
มาตราส่วน N.T.S.

ที่มา: ดัดแปลงแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ
 ปี 2538 จากกรมแผนที่ทหาร

4-10

แผนที่แสดงสัดส่วนของพื้นที่โล่ง (open space ratio) ภายในย่าน

การใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งในย่านพาณิชย์การกรุงเทพมหานคร...ทางทานตะวัน
กร ศักดิ์ ขาว วิเวก ถนนลาดพร้าว - ลีดเม - สุรวงศ์



สัญลักษณ์

สัดส่วนของพื้นที่โล่ง open space ratio

- ร้อยละ 60 ขึ้นไป
- ▣ ร้อยละ 45-59
- ▤ ร้อยละ 35-44
- ▥ ร้อยละ 20-34
- น้อยกว่าร้อยละ 20

มาตราส่วน N.T.S.
ที่มา: การคำนวณจากแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ปี 2538

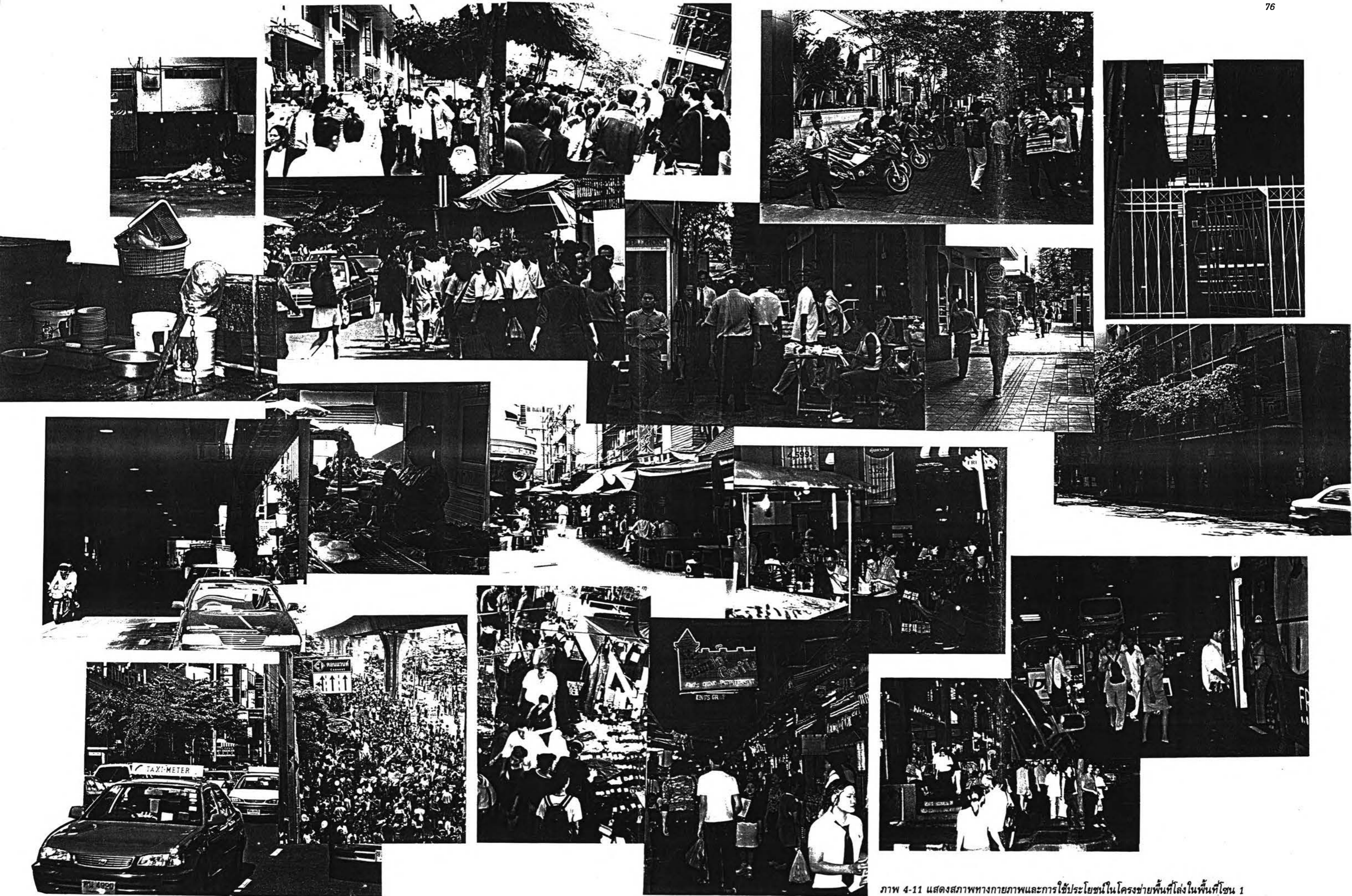
ทางเดินเท้าหรือทำเป็นขั้นบันไดบ้าง แต่ยังคงความสามารถในการเข้าถึงและความต่อเนื่องทางสายตาได้ดี สำหรับพื้นที่โล่งที่อยู่ด้านข้างและหลังอาคาร แม้จะมีระดับความต่อเนื่องทางสายตาที่ด้อยลง ก็ยังมีลักษณะที่เปิดต่อเนื่องกับถนน มีความสามารถในการเข้าถึงในระดับดีเช่นกัน

สภาพการใช้ประโยชน์ โชนนี้ ถือเป็นหัวใจของการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านๆ ทั้งนี้ ด้วยกิจกรรมที่เกิดขึ้น เป็นการใช้ประโยชน์ในระดับย่านและเมืองเป็นสำคัญ และมีความหนาแน่นสูงที่สุด เมื่อเทียบกับพื้นที่โล่งในโซนอื่นๆ โดยเฉพาะในพื้นที่ถนนสีลมและพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องกัน โดยรวมแล้วมีกิจกรรมหนาแน่นตลอดทั้งวัน โดยสำหรับพื้นที่บริเวณด้านตะวันออกของถนนสีลม เรียกว่าแทบจะมีตลอดวันตลอดคืนเลยทีเดียว

ในช่วงกลางวันนั้น กิจกรรมกระจุกตัวหนาแน่นมากที่สุดบนพื้นที่ทางเดินเท้าและพื้นที่โล่งหน้าอาคารต่างๆ ทางฝั่งใต้ของถนนสีลม โดยเริ่มตั้งแต่เช้าตรู่ต่อเนื่องไปจนถึงช่วงหัวค่ำ และในบริเวณชอยละลายทรัพย์ (ชอยสุรเสนา) ตั้งแต่เช้าตรู่ถึงช่วงเย็นของวัน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งดังกล่าว จะยิ่งหนาแน่นเป็นพิเศษในช่วงเวลาเที่ยงและเย็น โดยเฉพาะเวลาเที่ยง ซึ่งเป็นเวลาพักทานอาหารกลางวันของพนักงานจากบริษัทต่างๆ นั้น มีคนและกิจกรรมจำนวนมากจนถึงขั้นแออัดเลย การเดินซึ่งมีทั้งการเดิน 'จริง' (การเดินในรูปแบบของการสัญจรจากสถานที่หนึ่งไปยังอีกสถานที่หนึ่ง) และเดิน 'เล่น' (การเดินเพื่อผ่อนคลาย เช่น การเดินทอดน่อง การเดินดูผู้คน-สินค้า ฯลฯ) การซื้อขายของ และการรอ (บริเวณทางม้าลาย วินรถจักรยานยนต์และป้ายรถประจำทาง) เป็นการใช้นประโยชน์หลักที่เกิดขึ้นในพื้นที่โล่งนี้ สำหรับในพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมในระดับรองลงมา อันได้แก่ พื้นที่ทางเดินเท้าและพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องกันทางฝั่งเหนือของถนนสีลม ตลอดจนพื้นที่ในบริเวณถนนสายรองทางด้านใต้ของถนนสีลม (ถนนศาลาแดงและถนนคอนเวนต์) การเดิน 'จริง' เป็นการใช้นประโยชน์หลักเช่นกัน และมีการกิน (การตั้งแผงลอยและโต๊ะเก้าอี้สำหรับรับประทานอาหาร) เป็นกิจกรรมที่มีบทบาทสำคัญร่วมด้วยในพื้นที่ถนนสายรองทางด้านใต้ของถนนสีลม ในขณะที่การเดิน 'เล่น' และการซื้อขายของเป็นการใช้นประโยชน์หลักอีกประเภทหนึ่ง ในพื้นที่ทางเดินเท้าและพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องทางฝั่งเหนือของถนนสีลม นอกจากนี้ พื้นที่โล่งในบริเวณชอยอนุমানราชชน (โชน 2.5) ก็เป็นอีกพื้นที่หนึ่งที่มีการใช้นประโยชน์อย่างหนาแน่น โดยเป็นแหล่งการจับจ่ายใช้สอยและการกินในระดับละแวกและย่านด้วย ในพื้นที่ที่มีการใช้นประโยชน์ในระดับรองนี้ มีกิจกรรมที่หนาแน่นมากที่สุดในช่วงเที่ยงของวันเช่นกัน โดยในช่วงเวลาอื่นนั้น มีการใช้นประโยชน์หนาแน่นในระดับที่ต่ำกว่า แตกต่างจากในช่วงเที่ยงอย่างชัดเจน ต่างจากในพื้นที่ทางเดินเท้าฝั่งใต้ของถนนซึ่งจะมีความคึกคักหนาแน่นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ในบางส่วนของโครงข่ายถูกใช้เพื่อการใช้นประโยชน์สำหรับกิจกรรมที่หลากหลาย (multi-function) คือ บริเวณพื้นที่โล่งหน้าอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่บางอาคาร เช่น พื้นที่โล่งหน้าอาคารซีพีทาวเวอร์ ลานโล่งหน้าธนาคารกรุงเทพ เป็นต้น และ/หรือบริเวณป้ายรถประจำทางที่มีสำคัญและมีขนาดพื้นที่มากพอสมควร การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าว มีทั้งเพื่อการสัญจรเข้า-ออกอาคารไม่ว่าจะเป็นโดยการเดินและโดยรถ การยืน-นั่งรอ และการยืน-นั่งเล่น ซึ่งโดยมากจะเป็นในระยะเวลาล้านๆเท่านั้น ทั้งนี้ ในพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับอาคารขนาดใหญ่อย่างเดียว การใช้ประโยชน์นั้นจะเป็นเพื่อผู้คนที่เกี่ยวข้องกับอาคารนั้นเป็นหลัก ในขณะที่ในบริเวณป้ายรถประจำทาง จะเป็นกลุ่มประชากรที่กว้างขวางขึ้นถึงในระดับย่านและเมือง

ส่วนในช่วงเวลากลางคืนนั้น กิจกรรมย้ายจากทางฝั่งใต้มาคือคักทางฝั่งเหนือของถนนสีลมโดยเฉพาะในพื้นที่ถนนพัฒนาพงษ์ 1 ที่ได้ปิดไม่ให้มีรถเข้าตั้งแต่ตอนบ่าย 3 โมงเย็นของทุกวันและทางเดินเท้าและพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องตั้งแต่บริเวณใกล้แยกศาลาแดงจนถึงหน้าถนนพัฒนาพงษ์ 1 ซึ่งเป็นพื้นที่โล่งที่มีการใช้ประโยชน์หนาแน่นที่สุด โดยมีกิจกรรมกระจุกตัวในระดับรองในพื้นที่ทางเดินเท้าและพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องตั้งแต่บริเวณหน้าถนนพัฒนาพงษ์ 1 จนถึงซอยสีลม 8 และฝั่งเหนือของถนนสีลมตลอดจนถนนสายรองและซอยต่างๆที่ต่อเนื่องกับถนนสีลมทางด้านใต้ทั้งในซอยพัฒนาพงษ์ ถนนธนิยะ และพื้นที่ทางเดินเท้าที่ต่อเนื่องบนถนนสุรวงศ์ด้วย การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่มีพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมสูงสุดนั้นหนีไม่พ้นการเดินทาง ซึ่งเป็นการเดิน 'เล่น' ดูลินค้าต่างๆ และการซื้อขายสินค้าเพื่อบริการสำหรับนักท่องเที่ยวเสียเป็นส่วนใหญ่ สำหรับพื้นที่การใช้ประโยชน์หนาแน่นในระดับรองลงมานั้น นอกจากจะเป็นพื้นที่สำหรับการสัญจรทางเท้าแล้ว ก็มีร้านแผงลอยขายสินค้าเช่นกันแต่มีความหนาแน่นที่ต่ำกว่าในพื้นที่ข้างต้น และยังมีบางส่วนเป็นที่ตั้งร้านอาหารแผงลอยกลางแจ้งสำหรับการใช้ประโยชน์ในการกินและมีผู้คนรอรถประจำทางเพื่อเดินทางกลับบ้านในบริเวณป้ายรถ รวมทั้งในพื้นที่หน้าสถานบันเทิงต่างๆก็จะมีพนักงานของแต่ละร้านๆละประมาณ 10-20 คน ออกมาคอยต้อนรับลูกค้าด้วย การใช้ประโยชน์ในช่วงกลางคืนในทั้ง สองพื้นที่ข้างต้นนี้เป็นไปอย่างต่อเนื่องโดยตลอด โดยเริ่มตั้งแต่ประมาณช่วงเย็นและจะไปเริ่มคึกคักในช่วง 2-3 ทุ่มจนถึงตี 2 ในขณะที่ส่วนอื่นๆของพื้นที่โล่งที่มีการใช้ประโยชน์ในระดับที่เบาบางนั้นกิจกรรมเกิดขึ้นเป็นช่วงๆไม่ต่อเนื่องและไม่สม่ำเสมอและมีการใช้ประโยชน์ในระดับละแวกและเฉพาะอาคารเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่เดียวกัน พื้นที่โล่งที่มีการใช้ประโยชน์สำหรับกิจกรรมที่หลากหลาย (multi-function) ก็ปรากฏว่าเกิดขึ้นในพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่บางอาคาร และบริเวณป้ายรถประจำทาง เช่นเดียวกับในเวลากลางวัน แต่มีเกิดขึ้นในหลากหลายพื้นที่มากยิ่งขึ้นและมีสัดส่วนของการนั่ง-ยืนเล่นมากกว่า เมื่อเทียบกับการใช้ประโยชน์รวมในแต่ละพื้นที่โล่งนั้นๆในเวลากลางวัน

ทั้งนี้ ในรายละเอียดของการใช้ประโยชน์ต่างๆเหล่านี้ ก็มีความแตกต่างกันในแต่ละช่วงเวลาของวันด้วย กล่าวคือ ในด้านของกิจกรรมการซื้อขายของที่เกิดขึ้นบนทางเดินเท้าและพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องทั้งสองฟากของถนนสีลมนั้น ในฝั่งใต้ ช่วงเช้าสินค้าจะเป็นอาหารเข้าประเภทต่างๆไปจนถึงหนังสือพิมพ์ พอช่วงสายสินค้ามีความหลากหลายมากขึ้นและกระจุกตัวหนาแน่นมากขึ้น โดยเป็นสินค้าประเภทอาหารและสิ่งอุปโภคต่างๆ สำหรับพนักงานบริษัทห้างร้านเป็นสำคัญ และการใช้ประโยชน์มีลักษณะเช่นนี้ ไปจนถึงช่วงเย็นจึงเริ่มเปลี่ยนเป็นร้านอาหารริมถนนมาแทนที่ ร้านอาหารริมถนนเหล่านี้ มีความแตกต่างที่สำคัญ เมื่อเปรียบเทียบกับร้านอาหารที่เกิดขึ้นในบริเวณถนนสายรองในช่วงกลางวัน คือจะขายอาหารประเภทที่ต้องใช้เวลาในการกินมากขึ้น (เช่น อาหารทะเลเผา ฯลฯ) และมักจะใช้พื้นที่มากขึ้นด้วย สำหรับในทางด้านเหนือ นั้น การใช้ประโยชน์หลักคงเป็นการเดินและการซื้อขายของ โดยในตอนกลางวัน สินค้าจะมีทั้งที่เป็นอาหารและสิ่งอุปโภคต่างๆสำหรับพนักงานบริษัทห้างร้านและสินค้าสำหรับนักท่องเที่ยว และในช่วงเย็นถึงตอนกลางคืนนั้น ก็จะเริ่มกลายหนักไปทางสินค้าของที่ระลึกสำหรับนักท่องเที่ยวเพียงอย่างเดียว ตามความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลจากอิทธิพลของธุรกิจท่องเที่ยวตอนกลางคืน ในขณะที่เดียวกัน ในด้านของ



ภาพ 4-11 แสดงสภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งในพื้นที่โซน 1

กิจกรรมเช่นการพักผ่อนด้วยการยืนเล่น-นั่งเล่นที่เกิดขึ้นในช่วงกลางวันนั้น คนจะใช้เวลากับกิจกรรมดังกล่าว ในระยะที่สั้นกว่าเมื่อเทียบกับการใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกันในตอนกลางคืนด้วย

โซน 2 มุมถนนสาทรด้านพระรามที่ 4 “City Showcase I”

สภาพทางกายภาพ โครงสร้างการใช้ที่ดินภายในโซนนี้ ประกอบด้วย 2 ส่วนใหญ่ๆ คือ พาณิชยกรรมริมถนนสายหลักและพักอาศัยในบริเวณที่ลึกเข้ามาจากถนนสายหลักข้างต้น เป็นผลให้เกิดโครงสร้างทางกายภาพของพื้นที่โล่งในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ พื้นที่โล่งริมถนนสายหลักนั้น มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งสูงมาก ซึ่งโดยมากเป็นพื้นที่โล่งที่มีลักษณะเป็นผืนขนาดกลางถึงใหญ่ ในระเบียบสัณฐานทางกายภาพ (spatial texture) ของโครงข่ายที่ค่อนข้างห่าง ด้วยถนน-ทางเดินเท้าและอาคารพาณิชยกรรมที่มีขนาดใหญ่ พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชยกรรมในบริเวณนี้ มีทั้งที่เป็นลานโล่งหน้าอาคาร พื้นที่รอบอาคาร และถนนส่วนบุคคลเชื่อมเข้าสู่อาคารขนาดใหญ่ที่ห่างจากถนนเข้าไป พื้นที่โล่งเหล่านี้ เมื่อเทียบกับลักษณะของพื้นที่โล่งประเภทเดียวกันในโซน 1 แล้ว มีสัดส่วนที่ใหญ่กว่ากันมาก อีกทั้งยังมีการตกแต่งด้วยประติมากรรมแสงไฟ วัสดุตกแต่งที่ดี ฯลฯ รวมทั้งมีการจัดสวนและการดูแลอย่างดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่โซน 2.2 และ 2.5 ทำให้โดยรวมแล้ว มีคุณภาพทางกายภาพในระดับที่ดีมาก และมีระดับของพื้นที่สีเขียวปานกลางถึงดี ทั้งนี้พื้นที่สีเขียวในพื้นที่ข้างต้น โดยมากจะเป็นสวนหย่อมเป็นแนวตามอาคารพาณิชยกรรมและริมทางเดินเท้า และอยู่ในรูปแบบของสวนในเขตบ้านพักอาศัยและสถาบันราชการต่างๆ ส่วนในด้านของความต่อเนื่องนั้น ส่วนใหญ่มีความสามารถในการเข้าถึงและความต่อเนื่องทางสายตากับเขตทางสาธารณะในเกณฑ์ดีถึงดี โดยเฉพาะลานโล่งหน้าอาคารขนาดใหญ่ โดยแม้จะมีการกั้นพื้นที่โล่งของอาคารออกจากทางเดินเท้าด้วยรั้วแนวสวนหย่อม ฯลฯ แต่ก็ยังเป็นรั้วเตี้ยๆ แนวสวนหย่อมที่ค่อนข้างโปร่ง และมีการเปิดทางสัญจรเข้า-ออกที่กว้างพอสมควร อย่างไรก็ดี พื้นที่โล่งหน้าอาคารพาณิชยกรรมเหล่านี้ ขาดความต่อเนื่องระหว่างกันและกัน เนื่องจากการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมที่ไม่ได้ต่อเนื่องตลอดแนว มักมีพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินประเภทอื่นมาคั่นอยู่ และยังมีรั้วกั้นระหว่างพื้นที่โล่งของแต่ละอาคารพาณิชยกรรมด้วย ทั้งนี้ เว้นแต่ในพื้นที่ริมถนนสาทรทางด้านเหนือและริมถนนพระรามที่ 4 ในบริเวณที่ใกล้แยกถนนสาทร-พระรามที่ 4 (โซน 2.4) ซึ่งพื้นที่โล่งมีขนาดเล็กกว่า มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งที่ต่ำกว่า และมีระเบียบสัณฐานทางกายภาพ (spatial texture) ของโครงข่ายที่ต่ำกว่าด้วย อีกทั้งความต่อเนื่องระหว่างพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารกับเขตทางสาธารณะก็อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า และขาดการต่อเนื่องระหว่างพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารด้วยกัน อีกทั้งยังมีคุณภาพทางกายภาพและระดับของพื้นที่สีเขียวที่ต่ำมากด้วย ทั้งนี้ เนื่องด้วยในพื้นที่โซน 2.4 นี้มีกระจุกตัวของอาคารเดี่ยวและอาคารแถวในรูปแบบและขนาดต่างๆอย่างหนาแน่น

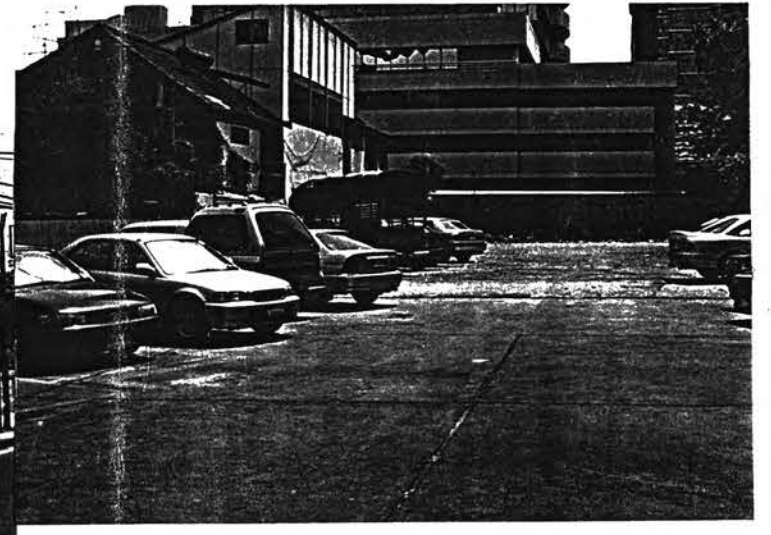
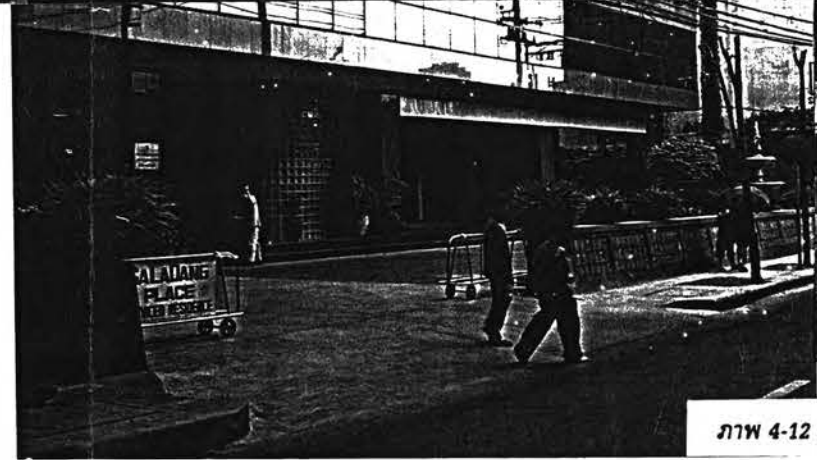
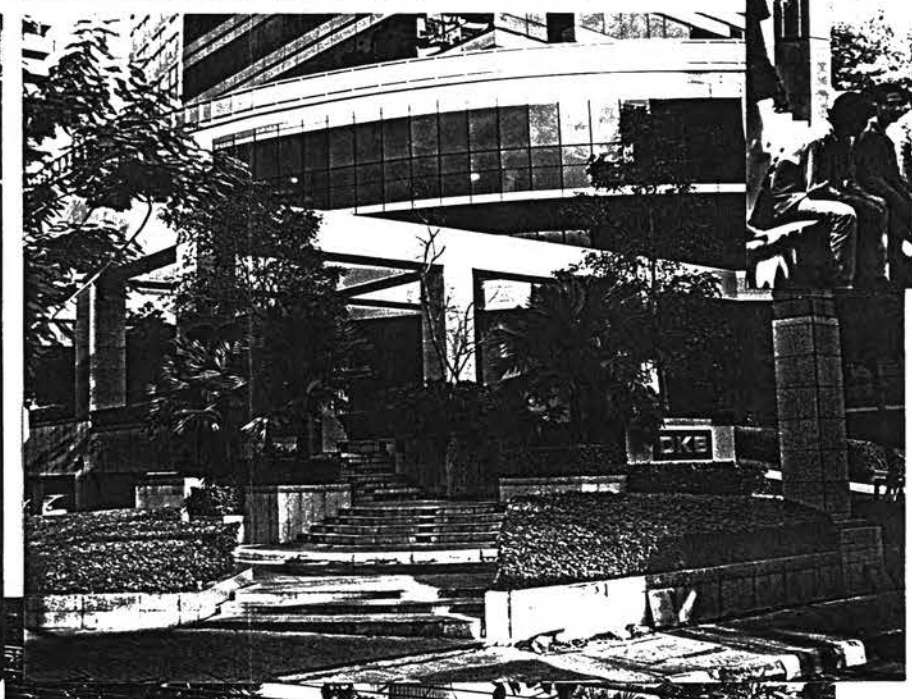
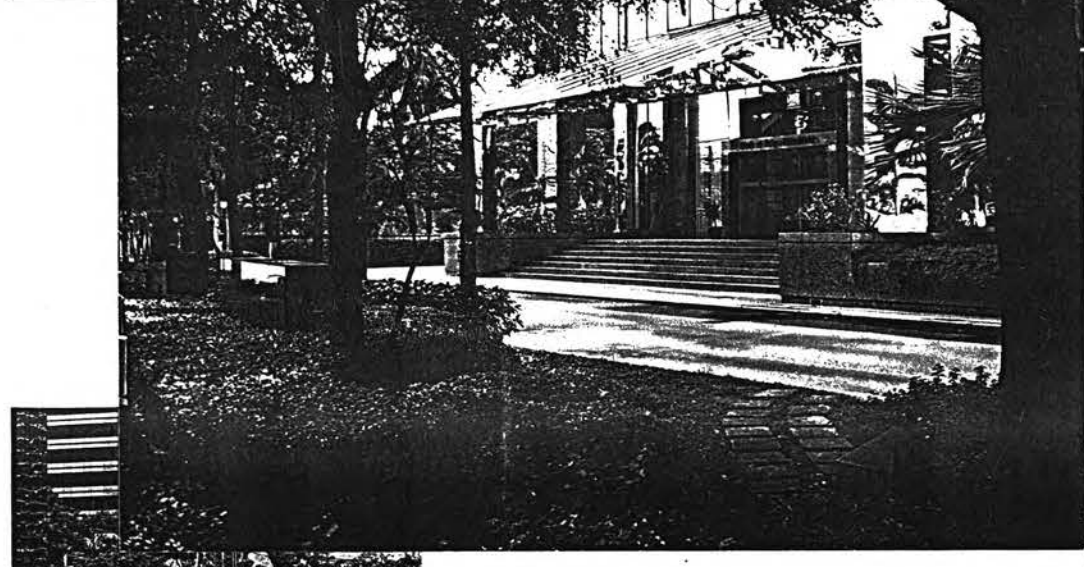
สำหรับบริเวณพื้นที่ที่ห่างจากถนนสายหลักนั้น (โซน 2.3) มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งในระดับที่ต่ำกว่าในพื้นที่ริมถนนสายหลัก แต่ก็จัดว่าอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับโซน 1 การใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยที่เกิดขึ้นในรูปแบบของอาคารที่หลากหลาย ทำให้โครงข่ายในบริเวณนี้ประกอบขึ้นด้วยพื้นที่โล่งที่มีขนาด รูปร่าง และระเบียบที่หลากหลายด้วย พื้นที่โล่งส่วนใหญ่มีขนาดกลาง-ใหญ่ อันได้แก่ พื้นที่โล่งในรูปของพื้นที่สวนรอบกลุ่มบ้านพักอาศัยขนาดใหญ่และที่ดินทิ้งร้าง ซึ่งมักมีรั้วกั้นโดยตลอดรอบเขตที่ดินและประตูทางเข้า-ออกก็จะ

ปิดไว้ หรือมีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำอยู่ตลอด ปิดกันไม่ให้มีความต่อเนื่องในการเข้าถึงและทางสายตากับพื้นที่โดยรอบ พื้นที่โล่งกลุ่มนี้ จัดเป็นพื้นที่โล่งภายในโซนที่มีคุณภาพทางกายภาพและความเขียวอยู่ในเกณฑ์ดี ในทางกลับกัน พื้นที่โล่งที่เป็นที่ดินที่ยังไม่มีการพัฒนาชัดเจน ทั้งที่ใช้เป็นที่จอดรถ ที่ตั้งร้านค้าแผงลอย และที่ยังคงปล่อยร้างไว้ เป็นพื้นที่โล่งขนาดใหญ่เช่นกัน ซึ่งมีความต่อเนื่องที่ดี แต่กลับมีคุณภาพทางกายภาพและพื้นที่สีเขียวในระดับต่ำ

สำหรับในพื้นที่เขตทางสาธารณะในโซนนี้นั้น ทั้งถนนสายหลักและรอง โดยทั่วไปมีคุณภาพทางกายภาพและพื้นที่สีเขียวในระดับที่ดี เว้นแต่ในถนนคอนเวนต์ 1 นั้นมีสภาพที่ค่อนข้างสกปรกและไม่มีต้นไม้ริมถนนด้วย ในขณะที่ในพื้นที่ซอย ทั้งที่เป็นสาธารณะและที่เชื่อมเข้าสู่กลุ่มอาคารแถวนั้น มีระดับของพื้นที่สีเขียวที่ต่ำมากและมีคุณภาพทางกายภาพในระดับปานกลาง โดยมักเป็นถนนคอนกรีตธรรมดาไม่มีการตกแต่งใดๆ

สภาพการใช้ประโยชน์ ในขณะที่พื้นที่โล่งที่เป็นถนนสายหลักในโซน 2 นี้ มีการใช้ประโยชน์เพื่อการสัญจรของรถยนต์ในระดับเมืองที่มีความหนาแน่นสูงมากอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในช่วงเช้าและเย็น บริเวณทางเดินเท้าทั้งสองฝั่งของถนนกลับมีการใช้ประโยชน์ที่ค่อนข้างเบาบาง เว้นแต่ในช่วงเที่ยง ซึ่งเป็นช่วงที่หนาแน่นที่สุดและในช่วงเย็น จะมีพนักงานบริษัทจากอาคารสำนักงานในละแวกจำนวนมากเดินผ่าน ทั้งนี้แทบทั้งหมดมีลักษณะเป็นการเดิน ‘จริง’ โดยมีเส้นทางเชื่อมโยงจากบริเวณย่านอาคารพาณิชย์กรมประภาพรสำนักงานไปสู่อำเภอในพื้นที่ในโซน 1 ในถนนสายรองนั้น มีความสำคัญต่อการใช้ประโยชน์ในการสัญจรของรถในระดับย่านและเมืองเช่นกัน เนื่องจากเป็นพื้นที่เชื่อมโยงถนนสายหลักเข้าด้วยกัน และพื้นที่ทางเดินเท้า มีการใช้ประโยชน์เพื่อการเดินในระดับย่าน เชื่อมโยงการเดินทางระหว่างละแวกในช่วงเที่ยงและเย็นของวันเป็นหลักเช่นกัน สำหรับการให้ประโยชน์หลักในพื้นที่ซอย คือการสัญจรของรถ-คนร่วมกันและการจอดรถในระดับละแวก โดยการใช้ประโยชน์ประเภทแรก จะมีบทบาทมากกว่าในซอยที่เป็นสาธารณะในขณะที่ประเภทหลังในซอยสาธารณะที่เป็นทางตันและซอยที่เชื่อมเข้าสู่กลุ่มของอาคารแถว

นอกจากถนนและซอยจะมีบทบาททั่วไปเพื่อการสัญจรข้างต้นแล้ว ในพื้นที่ในถนนคอนเวนต์ 1 ซอยยมราช และถนนศาลาแดง 1 ยังมีการใช้ประโยชน์หลักเพื่อการกินและการซื้อขายอย่างต่อเนื่องกับกิจกรรมในพื้นที่โล่งในบริเวณที่ต่อเนื่องกันด้วย โดยในจุดแรกนั้น เป็นการให้ประโยชน์ที่ต่อเนื่องจากกิจกรรมการค้าขายของในถนนศาลาแดงทางด้านสีลมในโซน 1 และร้านอาหารแผงลอยบนถนนคอนเวนต์ในโซน 3 และต่อเนื่องกับกิจกรรมร้านค้าและร้านอาหารในพื้นที่โล่งที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินร้างบริเวณแยกที่ติดกับด้านถนนศาลาแดงด้วย การใช้ประโยชน์ในบริเวณแรกนี้ เป็นการให้ประโยชน์ในระดับย่านซึ่งมีอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งวัน ตั้งแต่ช่วงเช้าจนถึงบ่ายแก่ๆ โดยจะมีความหนาแน่นสูงสุดในช่วงเวลาเที่ยงสำหรับพื้นที่โล่งในซอยยมราชและบริเวณถนนศาลาแดง 1 เป็นพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับละแวกที่มีการกระจุกตัวของอาคารสำนักงาน โดยมีการใช้ประโยชน์หลักคือการจับจ่ายใช้สอยและการกินตามลำดับ การใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งของซอยยมราชนั้น คือเพื่อรองรับกลุ่มคนจากอาคารสำนักงานในละแวก (โซน 2.2) เป็นหลัก โดยการใช้ประโยชน์ดังกล่าว โดยรวมแล้วมีเฉพาะในช่วงเที่ยงของวัน สำหรับในถนนศาลาแดง 1 เป็นการให้ประโยชน์ในระดับละแวกเช่นกัน แต่มีความต่อเนื่องตลอดทั้งวันโดยเฉพาะในช่วงเที่ยงและช่วงเย็น ด้วยความ



ภาพ 4-12 แสดงสภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งในพื้นที่โซน 2

หนาแน่นในระดับสูง ทั้งนี้ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ระหว่างละแวกที่มีการกระจุกตัวของอาคารสำนักงานถึง 3 ละแวก (โซน 2.2, 2.4 และ 2.5) และยังใกล้กับทางสัญจรทางเท้าหลักในพื้นที่นั้นด้วย

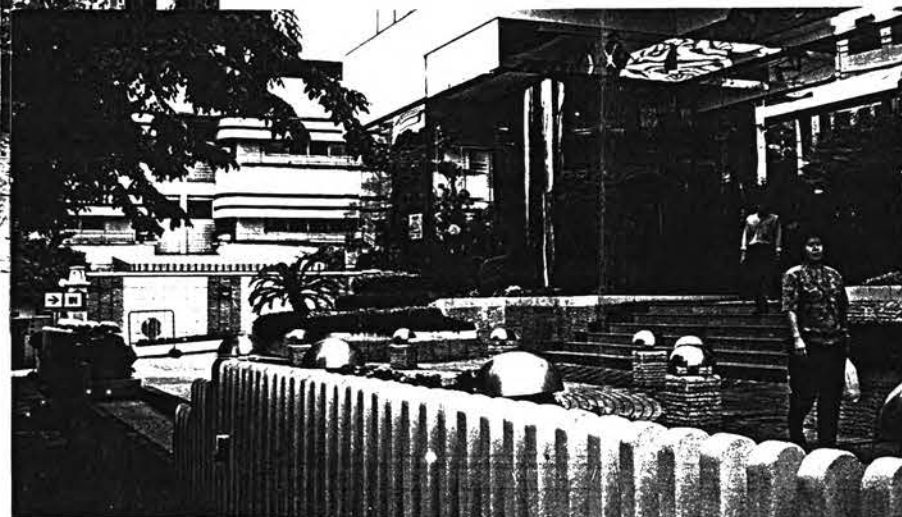
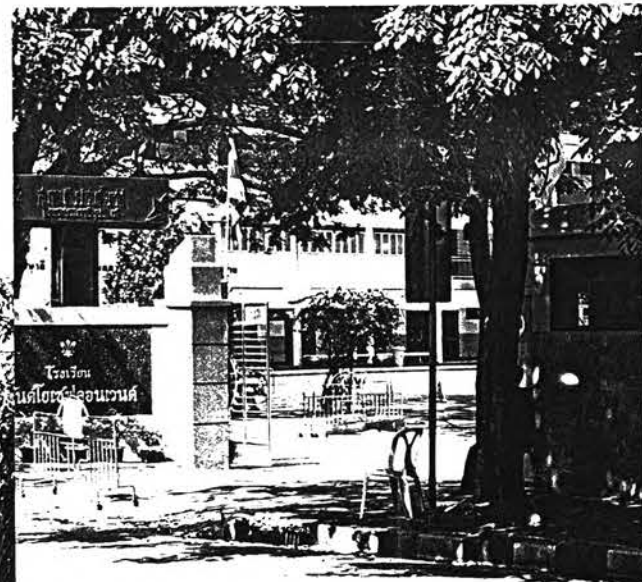
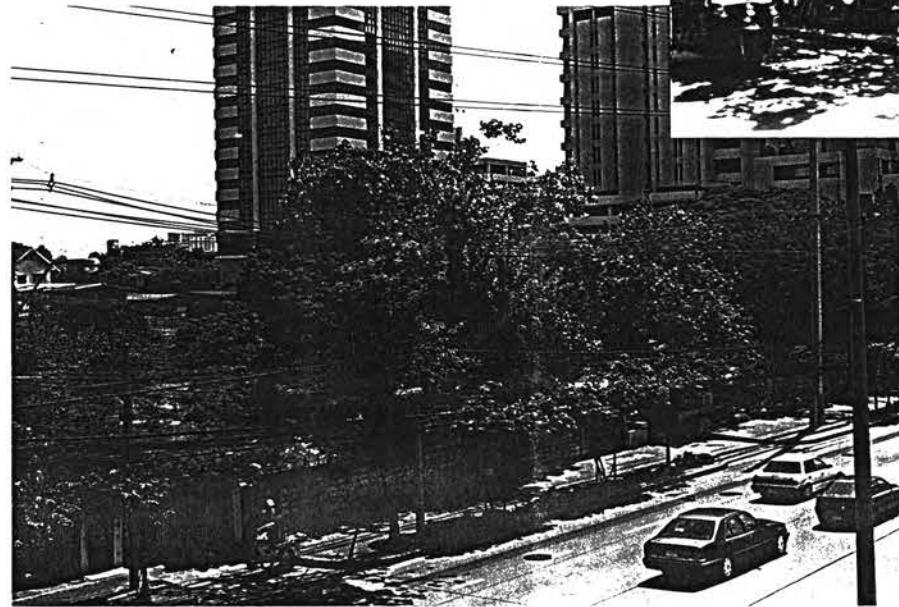
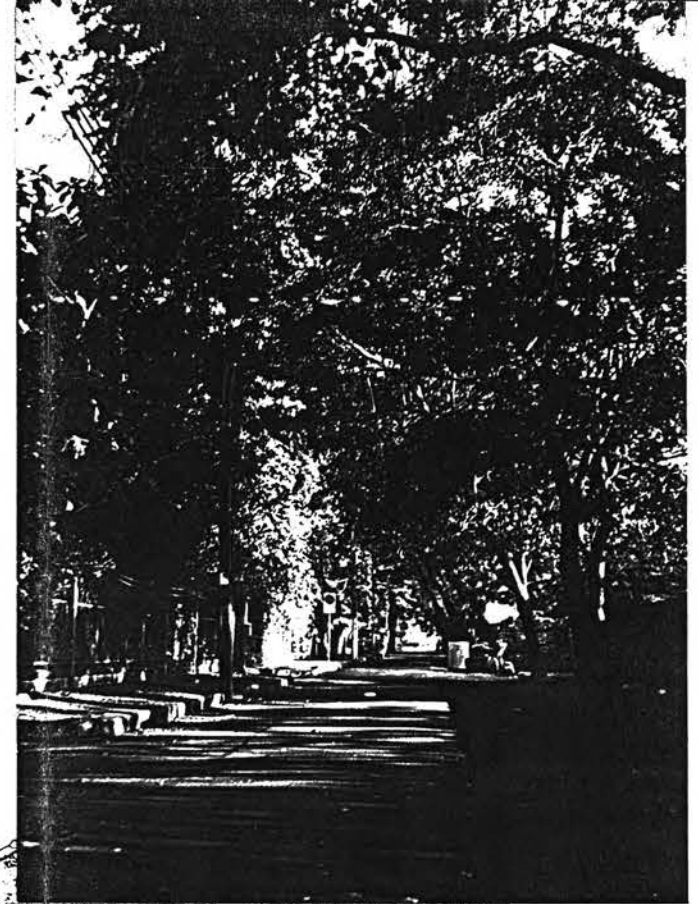
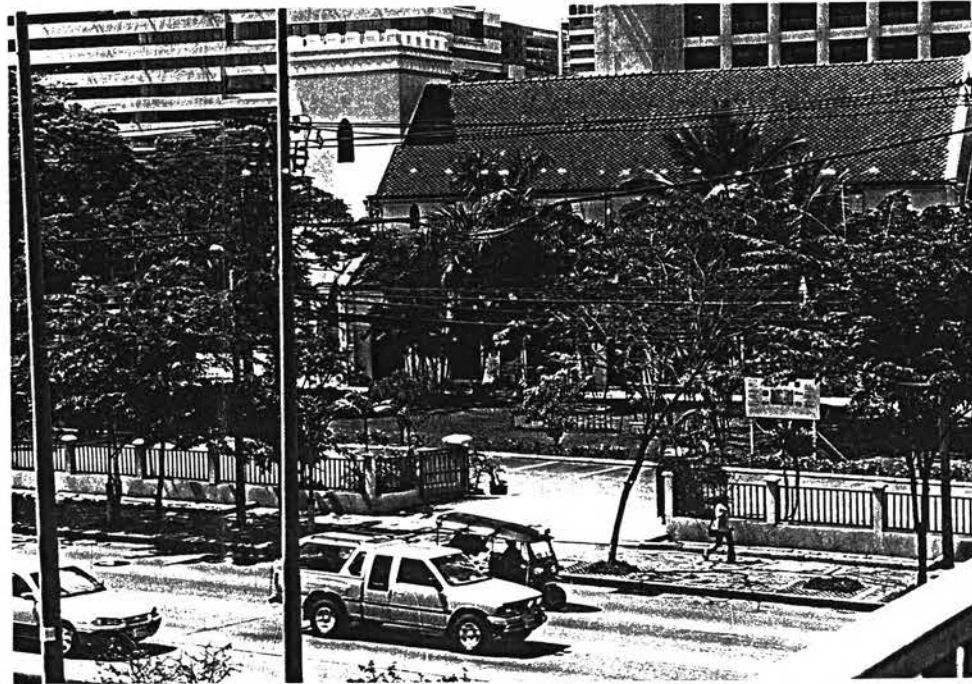
สำหรับพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องกับอาคารสำนักงานในบริเวณริมถนนสายหลักนั้น โดยมากมีการใช้ประโยชน์เฉพาะเพื่อการสัญจรของคนและรถ และการจอดรถเป็นหลัก และมีความหนาแน่นเฉพาะในช่วงเที่ยงเท่านั้น อย่างไรก็ตาม พื้นที่โล่งหน้าอาคารสำนักงานบางอาคารริมถนนพระรามที่ 4 (โซน 2.2) ปรากฏมีการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นร่วมด้วย เช่น การพักผ่อน นั่งเล่นตากลม ฯลฯ ด้วย โดยจะมีในช่วงเที่ยงและเย็นของวันด้วยความหนาแน่นในระดับปานกลาง กลุ่มคนที่ใช้ประโยชน์ มีทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารนั้นๆและผู้คนในละแวกด้วย สำหรับพื้นที่โล่งขนาดกลาง-ใหญ่ในบริเวณที่ปกอ้ายในโซน 2.3 นั้นมีการใช้ประโยชน์ที่หลากหลาย (multi-function) คือ การเข้า-ออกอาคาร ที่จอดรถ พักผ่อน และการปฏิสัมพันธ์ สำหรับกลุ่มคนเฉพาะที่อยู่อาศัยภายในอาคารเป็นสำคัญ โดยเป็นการใช้ประโยชน์อย่างไม่สม่ำเสมอและเบาบาง

โซน 3 สาทรช่วงกลาง "Private Treasure"

สภาพทางกายภาพ ในโซนนี้ กลุ่มของอาคารเดี่ยวขนาดกลางถึงขนาดเล็กกระจายตัวกันอย่างเบาบาง อันเกิดจากการใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา โรงพยาบาล โรงเรียน สถานทูต และบ้านพักอาศัย ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ในยุคที่ 1 และ 2 ซึ่งโดยรวมมีการเปลี่ยนแปลงไปจากอดีตไม่มากนัก ส่งผลโซนนี้มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งสูงที่สุดภายในย่านฯ ทั้งนี้โดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ส่วนแรกเป็นโครงข่ายของพื้นที่โล่งในบริเวณทางตอนเหนือของโซน (โซน 3.1) อาคารของสถาบันต่างๆที่มีลักษณะเป็นกลุ่มของอาคารเดี่ยวเป็นแนวยาว กอปรกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในยุคหลัง ซึ่งก็คือการเพิ่มอาคารเข้าไปในพื้นที่โล่งที่มีอยู่เดิมโดยคงอาคารเดิมไว้ ทำให้โครงข่ายพื้นที่โล่งมีลักษณะเป็นแนวยาวตามรูปอาคารและเป็นผืนขนาดกลางและใหญ่ประกอบกัน ในขณะที่พื้นที่ทางตอนเหนือ (โซน 3.2 และ 3.3) อันประกอบด้วยอาคารเดี่ยวขนาดเล็กเป็นส่วนมาก โดยมีอาคารเดี่ยวขนาดกลางและใหญ่แทรกอยู่บ้างนั้น มีโครงข่ายที่ประกอบด้วยพื้นที่โล่งขนาดใหญ่เป็นสำคัญโดยเฉพาะอย่างยิ่งในโซน 3.2

ถึงแม้โครงข่ายพื้นที่โล่งจะถูกกันออกจากกันด้วยรั้วอย่างชัดเจน แต่พื้นที่โล่งแต่ละส่วนก็ยังคงมีขนาดใหญ่ตามขนาดของที่ดินแต่ละแปลงในโซนนี้ ความต่อเนื่องของพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารและถนนสาธารณะนั้นโดยมากอยู่ในระดับต่ำ โดยมักมีรั้วสูงกันตลอดแนวพื้นที่ ยกเว้นแต่ในส่วนของอาคารที่มีการใช้ที่ดินที่มีความเป็นสาธารณะ เช่น โรงพยาบาล โบสถ์ และอาคารพาณิชย์กรรมการค้าริมถนนสาธารณะซึ่งมีพื้นที่โล่งที่มีความต่อเนื่องในระดับดีถึงดีมาก โครงข่ายพื้นที่โล่งในโซนนี้ ทั้งในส่วนของถนนสาธารณะและพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคาร มีการดูแลและตกแต่งเป็นอย่างดี ซึ่งโดยมากเป็นการจัดสวนและมีการรักษาต้นไม้ขนาดใหญ่ไว้ จึงทำให้คุณภาพทางกายภาพและระดับของพื้นที่สีเขียวโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ดีถึงดีมาก มีเพียงบางพื้นที่เท่านั้นที่มีคุณภาพทั้งสองด้านนี้อยู่ในระดับต่ำ อันได้แก่ พื้นที่ลานจอดรถที่เกี่ยวข้องกับอาคารบางอาคารและในที่ดินร้าง

สภาพการใช้ประโยชน์ การสัญจรของรถและคน ยังเป็นกิจกรรมหลักในพื้นที่ถนนและซอยเช่นเดียวกับในพื้นที่โซนอื่นๆ โดยมีความหนาแน่นของปริมาณการสัญจรของรถในระดับสูงสุด ปานกลาง และต่ำในถนนสาทร ถนนคอนแวนต์และซอยสาทร 4 ตามลำดับ ส่วนในการใช้ประโยชน์ประเภทการเดินนั้น อยู่ใน



ภาพ 4-13 แสดงสภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งในพื้นที่โซน 3

บางช่วงของทางเดินเท้าด้านใต้ของถนนสาทร ซอยสาทร 4 และถนนคอนแวนต์ โดยในพื้นที่โล่งสองส่วนแรกนั้น มีการใช้ประโยชน์เฉพาะในช่วงเที่ยงของวันเป็นหลักเท่านั้น สำหรับในถนนคอนแวนต์ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับแกนหลักของกิจกรรมในโซน 1 และอยู่ตรงกลางระหว่างโซน 2 และ โซน 4 นั้น นับเป็นพื้นที่โล่งที่มีการใช้ประโยชน์ในระดับย่านและมีความหนาแน่นที่สุดในโซน 3 โดยนอกเหนือจากการเดินแล้ว ยังมีการใช้ประโยชน์หลัก คือการกินและการซื้อขายของด้วยตามแนวของทางเดินเท้า โดยเฉพาะทางฝั่งตะวันตกของถนนตรงข้ามกับโรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ การใช้ประโยชน์ดังกล่าว มีขึ้นตลอดทั้งวันโดยจะหนาแน่นสูงสุดในช่วงเวลาเที่ยงและบ่าย ซึ่งเป็นช่วงพักเที่ยงของพนักงานบริษัทและช่วงเลิกเรียนของโรงเรียนตามลำดับ

อย่างไรก็ดี ในด้านของการใช้ประโยชน์ด้านการพักผ่อนและการปฏิสัมพันธ์นั้น มีเกิดขึ้นในพื้นที่ทางเดินเท้าสาธารณะเช่นกัน คือในพื้นที่หน้าโรงพยาบาล ซึ่งเป็นจุดจอดรถตู้รับส่งเด็กโรงเรียนและวินรถจักรยานยนต์ โดยจะเป็นที่นั่งรอ นั่งเล่น และพูดคุยของคน 2 กลุ่มหลักคือคนขับรถและเด็กนักเรียน โดยจะมีการใช้ประโยชน์มากที่สุดในช่วงเวลาเลิกเรียนของแต่ละวัน ทั้งนี้ จากการสังเกตการณ์ พบว่าในพื้นที่โล่งที่มีการใช้ประโยชน์ในการซื้อขายของในโซนนี้ ก็มีกิจกรรมเช่นการพูดคุยด้วยเช่นกันโดยเฉพาะในช่วงเวลาเช้าและบ่าย (off-peak hours) ที่มีลูกค้าไม่มากนัก

สำหรับพื้นที่โล่งในอาคารสถาบัน ส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์อย่างไม่สม่ำเสมอและมีความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ที่ต่ำ (เว้นแต่ในพื้นที่โล่งของโรงเรียนซึ่งมีการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่นตามช่วงเวลาอย่างสม่ำเสมอ) โดยมีประเภทการใช้ประโยชน์ที่หลากหลาย (multi-function) อันได้แก่ การเดิน การพักผ่อน ทั้งที่เป็นการนั่ง-เดินเล่น การเล่นกีฬา การเล่นเกมส์ การพูดคุยสนทนา ฯลฯ โดยเป็นการใช้ประโยชน์เฉพาะสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับโรงพยาบาลและโบสถ์ตลอดจนอาคารพาณิชย์กรรมต่างๆในส่วนที่ต่อเนื่องโดยตรงกับถนนนั้น ก็ได้ถูกใช้ประโยชน์เพื่อการสัญจรและการจอดรถสำหรับผู้คนในระดับละแวกด้วย

โซน 4 มุมถนนสาทรด้านราชีวาสราชนครินทร์ "City Showcase II"

สภาพทางกายภาพ โครงสร้างการใช้ที่ดินภายในโซนนี้ประกอบด้วย 2 ส่วนใหญ่ๆ คือพาณิชย์กรรมริมถนนสายหลักและพักอาศัยซึ่งอยู่ในบริเวณที่ลึกเข้ามาจากถนนสายหลัก ในลักษณะเดียวกันกับในโซน 2 อย่างไรก็ตาม ภายใต้การใช้ที่ดินหลักสองประเภทนี้ แต่สะท้อนออกมาในรูปของกายภาพของอาคารที่เกิดขึ้นกลับมีรูปแบบและขนาดที่มีความหลากหลายอย่างมาก เป็นผลให้เกิดโครงข่ายพื้นที่โล่งที่ประกอบขึ้นด้วยพื้นที่โล่งที่มีสภาพทางกายภาพที่หลากหลายไปด้วย

บริเวณที่มีการกระจุกตัวของอาคารพาณิชย์กรรมริมถนนสายหลักนั้น โดยรวมแล้วมีสัดส่วนของพื้นที่โล่งอยู่ในระดับปานกลาง ทั้งนี้โดยส่วนใหญ่เกิดจากพื้นที่โล่งเขตทาง (corridor open space) ที่เป็นถนนสายหลักมากกว่า ในโซน 4.1 พื้นที่โล่งมีลักษณะที่คล้ายคลึงกับพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์กรรมยุค 4 ในโซน 2 เป็นอย่างมาก โดยอาคารพาณิชย์กรรมสมัยใหม่ ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารระฟ้าขนาดใหญ่เรียงตัวกันอย่างทลวมๆ และเว้นระยะระหว่างอาคารกว้างพอสมควร ทำให้เกิดพื้นที่โล่งขนาดกลางยาวตามแนวรอบอาคาร มีคุณภาพทางกายภาพอยู่ในระดับที่ดีมาก มีการใช้ต้นไม้ในการตกแต่งพื้นที่โล่งในรูปของสวน

ห้อยมและต้นไม้ใหญ่ ปลูกเป็นแนวตามความยาวของพื้นที่โล่งเช่นกัน จึงทำให้มีพื้นที่สีเขียวในเกณฑ์ดีถึงดีมากด้วย อีกทั้งมีความต่อเนื่องทางสายตาสงและมีความต่อเนื่องในด้านของการเข้าถึงจากพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องในระดับที่ดี ทั้งนี้ เนื่องด้วยการกระจุกตัวของอาคารสำนักงานดังกล่าวในบริเวณที่ต่อเนื่องกัน ไม่มีการใช้ที่ดินประเภทอื่นมาคั่น กอปรกับอาคารบางอาคารยังมีเจ้าของหรือผู้บริหารอาคารเดียวกันด้วย ส่วนในโซน 4.2 มีสภาพของโครงข่ายพื้นที่โล่งที่มีระเบียบสัณฐานทางกายภาพ (spatial texture) ที่ค่อนข้างดี อันประกอบด้วยเป็นพื้นที่โล่งแคบและยาวที่เกิดจากช่องว่างรอบอาคารและซอยที่เชื่อมเข้าสู่กลุ่มของอาคารแถว ทั้งนี้ มีพื้นที่โล่งขนาดเล็กถึงกลางแทรกอยู่บ้างในพื้นที่ของอาคารเดี่ยวยุค 2-3 ทั้งที่เป็นบ้านพักอาศัย สถานราชการและอาคารสำนักงานยุค 4 บางอาคาร ความต่อเนื่องกับพื้นที่โดยรอบของโครงข่ายพื้นที่โล่งในโซน 4.2 นี้ อยู่ในเกณฑ์ปานกลางถึงดี เนื่องด้วยมีการใช้ที่ดินในเชิงพาณิชย์กรรมเป็นหลัก พื้นที่โล่งโดยรวมมีคุณภาพทางกายภาพในระดับที่ปานกลางถึงดี และความเขียวในระดับปานกลาง เว้นแต่ในอาคารเดี่ยวขนาดเล็ก ทั้งที่เป็นบ้านพักอาศัยและที่ตัดแปลงเป็นร้านอาหาร ตลอดจนพื้นที่ทางเดินเท้าริมถนนสายหลักมีพื้นที่สีเขียวอยู่ในเกณฑ์ดี

การใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยเพื่อประชากรหลากหลายกลุ่มฐานะ ได้ส่งผลให้โครงข่ายพื้นที่โล่งในบริเวณพักอาศัยที่ลึกห่างจากถนนสายหลัก มีลักษณะที่ประกอบด้วยโครงข่ายย่อยที่มีสัณฐานที่หลากหลายด้วย ตั้งแต่ที่มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งในระดับสูงมากประมาณร้อยละ 60 ไปจนถึงต่ำที่สุดประมาณร้อยละ 30 ที่เดียว ในโซน 4.2 เป็นส่วนของโครงข่ายที่มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งสูงสุดภายในโซน 4 อันประกอบด้วยพื้นที่โล่งขนาดกลาง-ใหญ่รอบบริเวณบ้านเดี่ยวในที่ดินขนาดใหญ่ และที่ดินที่ยังไม่มีการพัฒนาชัดเจนเป็นส่วนใหญ่ โดยมีพื้นที่โล่งขนาดเล็กกระจุกตัวกันในระเบียบสัณฐานทางกายภาพ (spatial texture) ที่ค่อนข้างดี อันเกิดจากการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและผสมผสานในรูปแบบของตึกแถวในบริเวณขอบของพื้นที่โซน ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของอาคารสำนักงานต่างๆ สำหรับบริเวณพื้นที่พักอาศัยทางใต้ของถนนสาทร (โซน 4.3) มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งในระดับที่ต่ำลงมา ผืนที่ดินขนาดเล็กจากโครงข่ายของทางสัญจรที่ถี่และการใช้ที่ดินที่หนาแน่น ทำให้เกิดโครงข่ายของพื้นที่โล่งขนาดเล็ก ที่มีการวางตัวในระเบียบสัณฐานทางกายภาพ (spatial texture) ที่ดีด้วย โดยมีพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ในไม่กี่จุด ในบริเวณบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่และที่ดินที่ยังไม่พัฒนาที่ชัดเจน ตามแนวถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยธรรมชาติของการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัย พื้นที่โล่งที่เป็นสวนขนาดกลาง-ใหญ่รอบบริเวณบ้านเดี่ยว และพื้นที่โล่งในขนาดเล็กลงมาที่เกี่ยวข้องกับอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ประเภทคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนต์ซึ่งมีกระจุกตัวอยู่มากในโซน 4.3 โดยรวมจึงมีคุณภาพทางกายภาพ และความเขียวในระดับสูง แต่ทว่ามีความต่อเนื่องกับพื้นที่ใกล้เคียงในระดับต่ำ ทั้งนี้ ยกเว้นแต่ในบางจุดที่อยู่ต่อเนื่องกับเส้นทางการเดินเท้าหลัก ซึ่งมีการเปิดให้สามารถเข้าถึงได้แต่เป็นเฉพาะในบางช่วงของวันเท่านั้น (เช่น บ้านพักอาศัยที่เปิดเป็นร้านอาหารในตอนกลางวัน ฯลฯ) ส่วนพื้นที่โล่งที่เป็นถนนซอยในทั้ง 2 โซนนั้น โดยรวมมีคุณภาพทางกายภาพอยู่ในเกณฑ์ปานกลางถึงดีและความเขียวในเกณฑ์ต่ำ ในบางช่วงของพื้นที่ซอย มีพื้นที่สีเขียวในระดับที่ดี โดยเป็นผลจากบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่และซึ่งเป็นพื้นที่โล่งที่มีคุณภาพทางกายภาพและความเขียวในระดับสูงในพื้นที่ใกล้เคียง

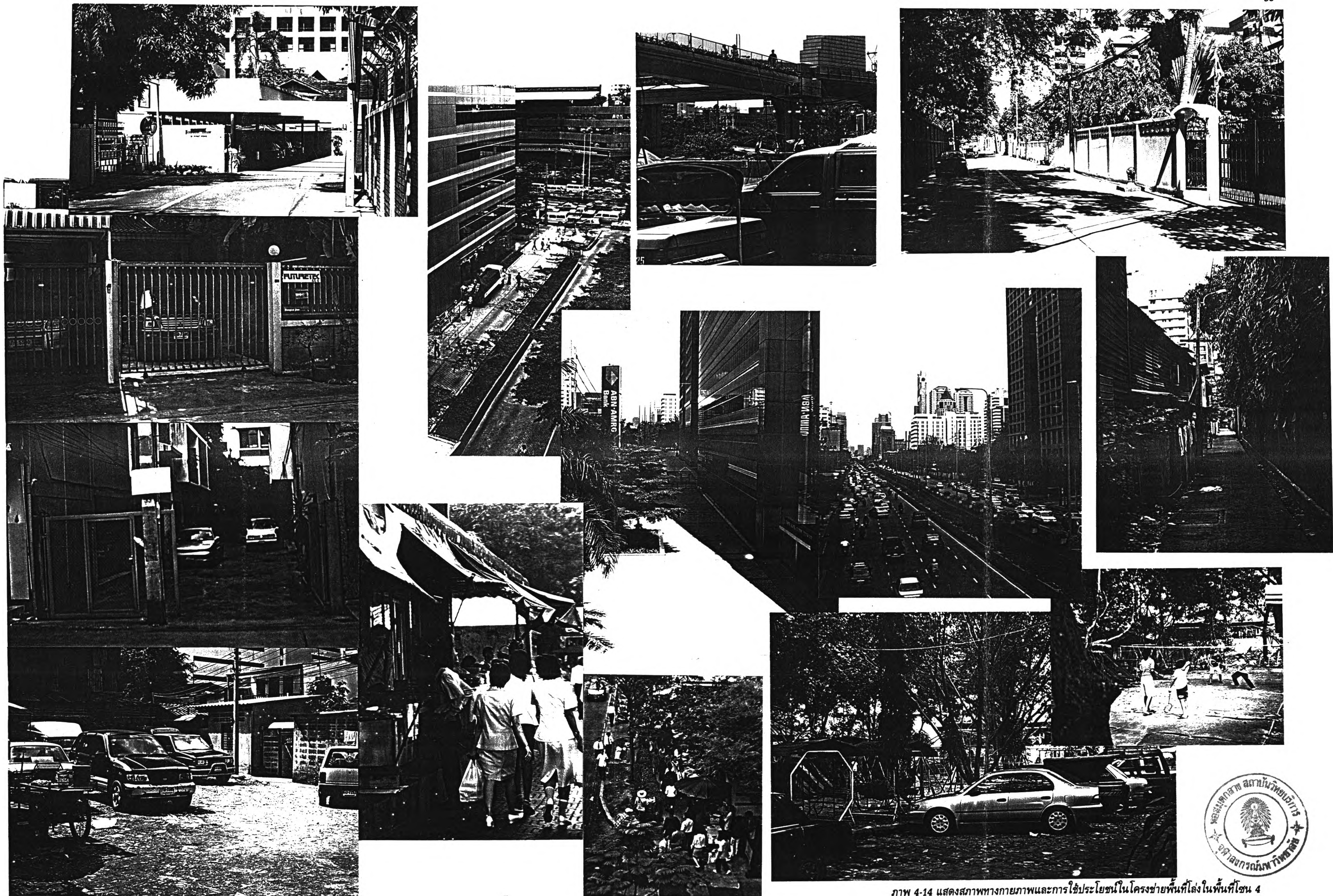
การกระจุกตัวของอาคารประเภทตึกแถวและบ้านขนาดเล็กในลักษณะของชุมชนแออัดในโซน 4.5 และ 4.6 ทำให้มีพื้นที่โล่งในบริเวณนี้น้อยมาก โดยในโซน 4.5 ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่โล่งระหว่างอาคารที่ห้อยมและแคบ และซอยที่เชื่อมเข้าสู่กลุ่มอาคารตึกแถว ในขณะที่ในโซน 4.6 มีโครงข่ายพื้นที่โล่งที่ไม่เป็น

ระเบียบและแออัดหนาแน่นที่สุดภายในย่านๆ โดยประกอบด้วยพื้นที่โล่งแคบๆ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นตรอกและ
ระยะระหว่างบ้านขนาดเล็กที่กระจุกตัวกันอยู่อย่างหนาแน่น และมีลักษณะคดเคี้ยวไปตามช่องว่างระหว่าง
กลุ่มบ้าน ลักษณะเช่นนี้ จึงทำให้มีความต่อเนื่องทางสายตาที่ไม่ดีนัก ในขณะที่ความสามารถในการเข้าถึงนั้น
อยู่ในเกณฑ์ดี พื้นที่โล่งขนาดใหญ่มีอยู่จุดเดียว คือบริเวณส่วนกลางของโซน 4.6 ในรูปของสวนสาธารณะ
ชุมชน นอกจากนี้เป็นพื้นที่โล่งขนาดเล็กถึงกลาง ที่มีกระจายอยู่ไม่มากในบริเวณของอาคารเดี่ยวและที่ดินทั้ง
ร้างบางแห่ง คุณภาพทางกายภาพของพื้นที่โล่งใน 2 โซนนี้อยู่ในระดับปานกลางถึงแย่ โดยเฉพาะบริเวณ
ตรอกในโซน 4.6 นั้นจัดว่าแย่มาก ขาดการดูแล มีขยะกระจุกกระจาย และสิ่งของต่างๆวางระเกะระกะอยู่ทั่ว
ไป สำหรับในด้านของพื้นที่สีเขียวโดยรวมอยู่ในระดับต่ำเช่นกัน เว้นแต่ในสวนชุมชนซึ่งมีทั้งต้นไม้ขนาดเล็ก
และใหญ่เกือบเต็มพื้นที่ และในสวนในพื้นที่ของบ้านเดี่ยวขนาดเล็กบางหลังเท่านั้นที่อยู่ในระดับที่ดี

สภาพการใช้ประโยชน์ พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารในโซนนี้ ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์สำหรับการ
การเข้า-ออกอาคาร และการจอดรถของประชากรเฉพาะกลุ่มคนที่อาศัยในหรือที่เข้ามาใช้อาคารที่เกี่ยวข้อง
โดยมีการใช้ประโยชน์อย่างสม่ำเสมอและมีความหนาแน่นในระดับปานกลางถึงสูงในอาคารพาณิชย์กรรมต่างๆ
และไม่สม่ำเสมอและมีความหนาแน่นต่ำในอาคารสำหรับพักอาศัย

ส่วนของโครงข่ายที่มีการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่นนั้น คือ พื้นที่ถนนและซอยต่างๆและพื้นที่โล่ง
ของอาคารสำนักงาน ตลอดจนพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับบ้านเดี่ยวและอาคารแถวบางแห่งด้วย ในพื้นที่ถนนและ
ซอย มีการใช้ประโยชน์เพื่อการสัญจรของรถ การเดินและการซื้อขายของเป็นสำคัญ โดยการสัญจรของรถนั้น
มีความหนาแน่นสูงในพื้นที่ถนนสายหลักโดยเฉพาะบริเวณสี่แยก โดยจัดเป็นการใช้ประโยชน์ในระดับเมือง
สำหรับในพื้นที่ซอยสาธารณะต่างๆนั้น พื้นที่โครงข่ายซอยทางใต้ของถนนสาทรมีการใช้ประโยชน์ในระดับ
ละแวกด้วยปริมาณการจราจรในระดับต่ำ ในขณะที่โครงข่ายซอยทางตอนเหนือมีการใช้ประโยชน์ในระดับย่าน
สำหรับบริเวณทางเดินเท้าริมถนนราชวิสาครนครินทร์และซอยที่ต่อเนื่อง มีพนักงานบริษัทจากอาคารใน
ละแวกออกมาเดินและทำการช้อปปิ้งกันอย่างเอาใจจริงเอ้าจ้ง โดยจะศึกษาค้นหาหนทางสูงสุดในช่วงเวลาเที่ยง กิจ
กรรมบนทางเดินเท้านี้ ก็พลอยทำให้มีการเดินเข้า-ออกอาคารในพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องกับอาคารสำนักงานต่างๆ
อย่างหนาแน่นด้วยในช่วงเวลาเดียวกัน ตลอดจนพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องกับบ้านเดี่ยวและอาคารแถวประเภท
ทาวน์เฮาส์ ที่ต่อเนื่องกับเส้นทางเดินเท้าหลักภายในถนนซอย ซึ่งก็มีการใช้ประโยชน์เป็นร้านอาหารกลางแจ้งไว้
พนักงานบริษัทเหล่านี้ในช่วงเที่ยงด้วย

สำหรับการใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมที่หลากหลาย (multi-function) นั้น เกิดขึ้นอย่างเด่นชัดที่สุดใน
พื้นที่โล่งที่เป็นสวนชุมชนและบริเวณตรอกในพื้นที่โซน 4.6 โดยมีกิจกรรมที่หลากหลายตั้งแต่การเดิน การนั่ง
เล่น การพูดคุย การเล่นเกมเล่น-เกมส์-กีฬาต่างๆ ไปจนถึงการจอดรถเข็นขายของ-รถจักรยานยนต์-รถยนต์
การตากผ้าและถัวยขาม การวางของ ฯลฯ รองรับกิจกรรมในรูปแบบต่างๆของคนในชุมชน ทั้งที่เป็นภารกิจกรรม
ส่วนตัวของแต่ละบ้านและกิจกรรมในระดับละแวก โดยมีความหนาแน่นในระดับปานกลางอย่างต่อเนื่องโดย
เฉพาะในช่วงเวลากลางวัน นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่บริเวณปลายของซอยต้นต่างๆโดยเฉพาะในบริเวณโซน 4.5 และ
พื้นที่โล่งในรูปแบบของสวนที่เกี่ยวข้องกับบ้านพักอาศัยในบางจุด ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่หลากหลายเช่นกัน
โดยเป็นกิจกรรมในระดับละแวกและเฉพาะอาคารตามลำดับ ทั้งนี้ กิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่สองบริเวณ



ภาพ 4-14 แสดงสภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ในโครงการพื้นที่โล่งในพื้นที่โซน 4



หลังนี้จะมีความหลากหลายของกิจกรรมและความหนาแน่น ตลอดจนความต่อเนื่องของการใช้ประโยชน์ที่ต่ำกว่าที่เกิดขึ้นในโครงข่ายในโซน 4.6

4.2 ประเภทของพื้นที่โล่งภายในย่านฯ

โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯประกอบด้วยพื้นที่โล่งประเภทต่างๆทั้งที่เป็นเขตทาง (corridor open space) พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคาร (building entourage) และพื้นที่โล่งอิสระไม่เกี่ยวข้องกับอาคารใด (independent open space) โดยสรุปแล้วสามารถจำแนกได้ดังนี้ (ดูแผนที่ 4-15)

พื้นที่โล่งเขตทาง

ถนน เป็นพื้นที่โล่งที่มีลักษณะแคบและยาวสำหรับการคมนาคมเป็นสำคัญ ประกอบด้วยเขตทางที่มีความกว้างมากไปจนถึงที่เป็นเขตทางแคบๆ คือ ถนนขนาดใหญ่ ถนนขนาดขนาดกลาง และถนนซอยตามลำดับ ถนนขนาดใหญ่ในย่านฯ อันได้แก่ ถนนสาทร ถนนพระรามที่ 4 และถนนราชมรรคา เป็นถนนที่ล้อมรอบในบริเวณขอบของย่านฯ และมีบทบาทที่เชื่อมโยงระหว่างย่าน ซึ่งทำให้ส่วนนี้มีปริมาณการจราจรหนาแน่นสูงเกือบตลอดวัน โดยเฉพาะในเวลากลางวันตั้งแต่ช่วงเช้าจนถึงหัวค่ำ มีทางเดินเท้าที่กว้างทั้ง 2 ฝั่ง และมีเกาะกลางหรือคลองขนาดในช่วงกลางของความกว้าง เนื่องจากความกว้างของถนนที่สูง แม้จะมีแนวของต้นไม้ใหญ่และซุ่มไม้เลื้อย ซึ่งให้ความร่มรื่นอย่างดีตามแนวของทางเดินเท้าและบางช่วงบริเวณกลางถนน แต่บริเวณพื้นที่ผิวจราจรโดยเฉพาะสี่แยกต่างๆนั้นมีระดับของพื้นที่สีเขียวที่ต่ำมาก ถนนขนาดใหญ่เหล่านี้ โดยรวมแล้วมีการตกแต่งและดูแลที่ดี โดยเฉพาะในถนนสาทรมีการตกแต่งด้วยประติมากรรมน้ำพุ ตุ๊กตาทอง และสวนหย่อมขนาดเล็กตามเกาะกลางถนนและบางช่วงของทางเดินเท้า ซึ่งถึงแม้จะไม่สวยงามนักในทรรศนะของผู้วิจัย แต่ก็ทำให้ถนนขนาดใหญ่ในย่านฯ มีคุณภาพทางกายภาพที่ดีขึ้น การใช้ประโยชน์นอกเหนือจากการสัญจรด้วยยานยนต์แล้ว คือการเดินเป็นหลัก โดยมีการรอและการซื้อขายของเป็นรอง ซึ่งปรากฏว่ามีหนาแน่นอยู่ในเฉพาะบางบริเวณและบางช่วงของวันเท่านั้น

สำหรับถนนขนาดกลางนั้น มีโครงข่ายที่ตัดผ่านกลางย่านฯเป็นสำคัญ โดยรวมแล้วระดับของพื้นที่สีเขียวในเกณฑ์ดีด้วยต้นไม้ใหญ่ตามแนวทางเดินเท้า และมีสภาพที่ค่อนข้างสกปรกจากขยะและเขม่าควันต่างๆ ปริมาณการจราจรหนาแน่นเกือบตลอดวันในถนนสีลมและสุรวงศ์ และหนาแน่นเฉพาะช่วงเวลาในถนนที่เชื่อมระหว่างถนนสีลมและถนนสาทร สำหรับบริเวณพื้นที่ทางเดินเท้า 2 ฝั่ง ซึ่งมีลักษณะแคบถึงแคบมาก มีการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่นเกือบตลอดวันในถนนสีลมและสุรวงศ์ และหนาแน่นเฉพาะช่วงเวลาในถนนคอนเวนต์และถนนศาลาแดงเช่นกัน ทั้งนี้ เพื่อรองรับกิจกรรมที่หลากหลาย ทั้งการเดิน การรอ การซื้อขายของและการกิน การเชื่อมโยงระหว่างกิจกรรมสองฟากทางเดินเท้าบนถนนขนาดกลางนี้ อยู่ในระดับสูง แม้ในถนนสีลมซึ่งมีแนวพุ่มไม้เกือบตลอดแนว ก็บริเวณเกาะกลางถนนก็ตาม ซึ่งแตกต่างจากบนถนนขนาดใหญ่ที่มีการเชื่อมโยงค่อนข้างต่ำ

ถนนซอย เป็นถนนที่เชื่อมโยงเข้าสู่ละแวกต่างๆ มีลักษณะเป็นถนนที่ไม่ยาวนัก และมักมีการหักมุมในช่วงกลางของความยาวถนน เกิดเป็นโครงข่ายที่มีลักษณะเป็นตาตารางที่ไม่สม่ำเสมอ (irregular grid) มี



สัญลักษณ์

พื้นที่โล่งเขตทาง	พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคาร
■ ถนน	□ ส่วนขยายทางเดินเท้า
▨ ถนนคนเดินเฉพาะช่วงเวลา	▨ พื้นที่โล่งหน้าอาคาร
พื้นที่โล่งอิสระ	■ พื้นที่โล่งรอบอาคาร
▨ สวนสาธารณะ	▨ พื้นที่โล่งที่มีขอบเขตชัดเจน
▨ ลานกิจกรรมกลางแจ้ง	□ พื้นที่โล่งล้อมอาคาร
▨ พื้นที่โล่งที่ยังไม่มีการพัฒนาที่ชัดเจน	▨ บริเวณของพื้นที่โล่งที่ใช้ OVER-HEAD STRUCTURE (ATS/สะพานลอยข้าม)



มาตราส่วน 1: 5,500
ที่มา: การสำรวจ



4-15 แผนที่แสดงการกระจายตัวของพื้นที่โล่งประเภทต่างๆภายในโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯ

พื้นที่ผิวการจราจรที่แคบที่สุดในถนนทั้งหมด ไม่มีทางเดินเท้าและต้นไม้ตามแนวถนน และมีคุณภาพทางกายภาพในระดับปานกลางถึงดี โดยแม้จะไม่มีการตกแต่งใดๆ แต่โดยรวมแล้วค่อนข้างสะอาด การใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่ เป็นการเดินและการสัญจรด้วยจักรยาน ซึ่งจะมิบทบาทในการเพิ่มความหนาแน่นในพื้นที่ถนนซอยเหล่านี้ ในช่วงเวลาที่ต่างกัน คือ ในช่วงเที่ยงและเย็นตามลำดับ ทั้งนี้ บางส่วนซึ่งอยู่ใกล้กับเส้นทางเดินเท้าระหว่างโซนและที่อยู่ใกล้อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ มักมีการใช้ประโยชน์เพื่อการซื้อขายของและการกินร่วมด้วยในเวลาเที่ยง และในบางช่วงของถนนซอย โดยเฉพาะในช่วงกลางที่ห่างจากถนนสายหลักมีการใช้พื้นที่ริมถนนเพื่อจอดรถด้วย

ถนนคนเดินเฉพาะช่วงเวลา (part-time pedestrian street) นอกจากถนนขนาดใหญ่แล้ว ก็มีเฉพาะถนนคนเดินที่เท่านั้นที่มีการใช้ประโยชน์ในระดับเมืองเช่นเดียวกัน โดยในย่านนั้นมีถนนคนเดินในลักษณะนี้ 2 จุด คือ ซอยละลายทรัพย์ (ซอยสุรเสนา) และถนนพัฒนาพงษ์ 1 ซึ่งล้วนแต่มีการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่นในระดับสูง เพื่อการซื้อขายของและการเดิน 'เล่น' เทร็ดเตร่ดูสินค้าต่างๆ (ซึ่งแทบจะเรียกได้ว่าร้อยละร้อยของการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้น) เกือบตลอดช่วงเวลาที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมของคนเดินเท้า คือ ในช่วงเวลากลางวันและกลางคืนตามลำดับ ในด้านกายภาพนั้น มีคุณภาพในระดับต่ำ ด้วยไม่มีการตกแต่งใดๆ และยังสกปรกไม่เป็นระเบียบ รวมทั้งแทบจะไม่มีพื้นที่สีเขียวเลย

พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคาร

ส่วนขยายทางเดินเท้า (sidewalk extension) หมายถึงพื้นที่โล่งยาวแคบและยาวตามแนวหน้าอาคารประเภทห้องแถวและอาคารเดี่ยวขนาดเล็ก ทั้งที่มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและผสมผสาน และมีพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตทางโดยตรง โดยมากพื้นที่โล่งประเภทนี้จะต่อเนื่องกันเป็นแนวยาวหน้าอาคารในบริเวณพื้นที่ถนนสีลมและถนนสุรวงศ์ (โซน 1) พื้นที่โล่งประเภทนี้ภายในย่านมี 2 ลักษณะคือที่เป็นพื้นที่โล่งเรียบๆในระดับเดียวกับทางเดินเท้า (widened sidewalk) และที่เป็นพื้นที่ยกระดับเพื่อนำทางเข้าอาคาร (entry porch) แบบแรกนั้นมีความต่อเนื่องกับทางเดินเท้าสูงมากจึงมีการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่นแทบตลอดทั้งกลางวันและกลางคืนเช่นเดียวกับทางเดินเท้าในบริเวณนั้น โดยมีการใช้ประโยชน์หลักคือการซื้อขายของ การกินและเดิน ในขณะที่แบบที่สองนั้นมีการใช้ประโยชน์อย่างเบาบางเพื่อการเดินเข้าออกอาคารและบางช่วงของวันโดยเฉพาะในตอนเย็นเพื่อการนั่งเล่นเท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากลักษณะทางกายภาพที่มีระดับที่แยกจากทางเดินเท้าและมักจะมีกะบะปลูกไม้พุ่มเกือบเต็มพื้นที่ด้วย

พื้นที่โล่งหน้าอาคาร (building forecourt) เป็นพื้นที่โล่งที่มีขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ระหว่างทางเดินเท้าและอาคาร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่โล่งหน้าอาคารสำนักงานขนาดกลางและขนาดใหญ่ มีความต่อเนื่องโดยตรงกับทางเดินเท้า ทั้งนี้ แบ่งย่อยออกได้เป็น 3 รูปแบบ คือ (1) พื้นที่โล่งชั้นบันได (2) พื้นที่โล่งที่ต่างระดับหรือลึกลงมาจากทางเดินเท้า และ (3) พื้นที่โล่งที่มีแนวรั้วหรือต้นไม้กั้นออกจากทางเดินเท้าเป็นช่วงๆ ส่วนใหญ่แล้วมีการตกแต่งและการดูแลตลอดจนพื้นที่สีเขียวอยู่ในระดับที่ดี โดยเฉพาะพื้นที่โล่งสองแบบหลังที่มีอยู่มากหน้าอาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นในยุค 4 บริเวณถนนวสาทรและพระรามที่ 4 (โซน 2 และ 4) ซึ่งมีการตกแต่งด้วยวัสดุที่ดี มีการจัดแสงไฟ และเสริมด้วยองค์ประกอบต่างๆ เช่น สวนหย่อม ประติมากรรม น้ำตก

เป็นต้น เว้นแต่สำหรับพื้นที่โล่งหน้าอาคารในแบบแรก ซึ่งมีอยู่มากหน้าอาคารสำนักงานในบริเวณถนนสีลม (โซน 1) นั้น มีการตกแต่งที่น้อยกว่าและมักจะไม่มีการใช้ต้นไม้ประกอบด้วย จึงทำให้มีระดับของพื้นที่สีเขียวที่ต่ำ การใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่ คือการเข้า-ออกอาคารทั้งที่เป็นการเดินทางและการสัญจรด้วยรถยนต์ เฉพาะสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารเท่านั้น ทั้งนี้ปรากฏว่ามีเฉพาะพื้นที่โล่งบางส่วน โดยเฉพาะที่มีรูปแบบแบบขั้นบันไดที่อยู่ต่อเนื่องกับเส้นทางเดินเท้าหลักและ/หรือจุดเปลี่ยนรูปแบบการสัญจร (transport node) เท่านั้น ที่มีการใช้ประโยชน์ที่กว้างขวางถึงในระดับย่านและเมือง เพื่อกิจกรรมที่หลากหลาย (multi-function) ทั้งการนั่งเล่น การรอ ฯลฯ ซึ่งมีความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์อยู่ในระดับปานกลาง อาทิเช่น ลานหน้าอาคารอื้อจื่อเหลียงและลานหน้าอาคารซีพีทาวเวอร์ เป็นต้น

พื้นที่โล่งรอบอาคาร (building perimeter) หมายถึง พื้นที่โล่งที่อยู่โดยรอบหรือระหว่างอาคารหรือกลุ่มอาคาร ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นแนวยาวตามรูปอาคาร ทั้งนี้มีรูปแบบที่แตกต่างกันตามลักษณะของอาคาร คือ (1) พื้นที่โล่งรอบอาคารที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มอาคารประเภทตึกแถวและอาคารเดี่ยวขนาดเล็กถึงกลาง ซึ่งมีอยู่มากในบริเวณถนนสีลมและถนนสุรวงศ์ (โซน 1) มีลักษณะเป็นพื้นที่โล่งที่ค่อนข้างแคบและตัน ไม่มีความต่อเนื่องกับพื้นที่โล่งผืนอื่นที่ติดกันเว้นแต่เชื่อมกับเขตทางบริเวณปลายของพื้นที่เท่านั้น โดยมากมีพื้นที่สีเขียวอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำและไม่มีการตกแต่ง แต่มีการดูแลที่ค่อนข้างดี การใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่ คือเพื่อการเข้า-ออกเฉพาะอาคารหรือกลุ่มอาคารและการจอดรถ ในขณะที่ (2) พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับตึกแถวที่มีการพัฒนาเป็นกลุ่มขนาดใหญ่ เช่นบริเวณพัฒนาพงษ์และธนนิยะนั้น มีความกว้างมากกว่า และมีการเชื่อมโยงที่ดีกับพื้นที่โล่งข้างเคียงโดยเฉพาะกับพื้นที่ถนน การใช้ประโยชน์ จึงอยู่ในระดับละแวกจนถึงระดับย่าน โดยรองรับทั้งการใช้ประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารและการใช้ประโยชน์สาธารณะ มีการใช้ประโยชน์ที่หนาแน่นและสม่าเสมอกว่ารูปแบบที่ 1 โดยนอกเหนือจากการเข้า-ออกเฉพาะอาคารหรือกลุ่มอาคารและการจอดรถแล้ว ยังมีการใช้ประโยชน์เพื่อการกินในบางบริเวณที่ไม่ใช่เส้นทางสัญจรทางรถหลักด้วย (3) พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารหรือกลุ่มอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนมากแล้วเป็นอาคารสำนักงานยุค 4 ในบริเวณถนนพระรามที่ 4 และถนนสาทร (โซน 2 และ 4) พื้นที่โล่งรูปแบบนี้มีความกว้างมากกว่าในแบบแรก และมีความต่อเนื่องกับพื้นที่โล่งที่อยู่ติดกันมากกว่าด้วย ทั้งนี้ เนื่องมาจากจากการที่มีสัดส่วนของอาคารและที่ดินที่ใหญ่กว่าอาคารในบริเวณสีลมและสุรวงศ์ กอปรกับข้อกำหนดระยะร่นที่สูงขึ้นตามกฎหมายในยุค 4 ด้วย¹ คุณภาพทางกายภาพอยู่ใน

¹ จากเดิม ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ที่มีการกำหนดระยะร่นของอาคารตามความกว้างของเขตทางสาธารณะที่ติดกับอาคารนั้น โดยให้ร่นระยะ 3 และ 6 เมตรเป็นอย่างต่ำ สำหรับอาคารที่สร้างริมเขตทางที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 และ 10 เมตรตามลำดับ และให้ร่นอาคารเป็นระยะ 1/10 ของความกว้างของเขตทางฯ ในกรณีที่เขตทางฯ มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป (สถาบันวิจัยสยามในพระบรมราชูปถัมภ์, 2538: 5_33- 5_44) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดระยะร่นใหม่ ให้ไม่น้อยกว่า 5 เมตรโดยรอบอาคาร สำหรับอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่รวมตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไปโดยเฉพาะ พร้อมทั้งได้กำหนดอัตราส่วนระยะที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อเนื่องที่ดินในแปลง (open space ratio—OSR) ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 สำหรับอาคารอยู่อาศัย และไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 สำหรับอาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัย (สถาบันวิจัยสยามในพระบรมราชูปถัมภ์, 2538: 3_138)

ระดับดีถึงดีมากด้วยมีการตกแต่งและการดูแล ตลอดจนการจัดวางพืชพรรณประกอบในพื้นที่ ซึ่งส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นแนวยาวขนานไปตามความยาวของพื้นที่โล่งด้วย การใช้ประโยชน์หลัก คือเพื่อการเข้า-ออกอาคารและการจอดรถเฉพาะผู้ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารเป็นสำคัญเช่นเดียวกัน (4) สำหรับรูปแบบสุดท้ายนั้น มีลักษณะที่เฉพาะตัวแตกต่างกับพื้นที่โล่งรอบอาคารรูปแบบอื่นๆ และมีแต่ในพื้นที่ชุมชนแออัดในบริเวณชอยพิพัฒนาเท่านั้น โดยมีลักษณะเป็นพื้นที่โล่งแคบๆและยาว คดเคี้ยวไปตามการวางตัวของบ้านขนาดเล็กที่ไม่เป็นระเบียบ ความต่อเนื่องกับพื้นที่โล่งอื่นๆ จึงอยู่ในระดับที่ต่ำ ทั้งในด้านการเข้าถึงและมุมมองด้วย การใช้ประโยชน์โดยรวมนั้น มีประปรายในแต่ละส่วนของพื้นที่ต่อเนื่องกันตลอดวัน และมีความหลากหลายมาก ทั้งนี้ เพราะต้องรองรับการใช้ประโยชน์ ทั้งที่เป็นส่วนตัวของแต่ละบ้านที่อยู่ต่อเนื่องกับแต่ละส่วนของพื้นที่โล่ง ทั้งเพื่อการจอดรถเข็น รถจักรยานยนต์ การตากผ้า ตากปลาเค็ม ฯลฯ ไปจนถึงการใช้ประโยชน์ที่เป็นสาธารณะในระดับละแวก คือ การเดิน การวิ่งเล่น การนั่งเล่น ฯลฯ ด้วยพื้นที่ที่จำกัดแต่ต้องรองรับกิจกรรมหลายประเภทเช่นนี้ ทำให้สภาพโดยรวมนั้นดูระเกะระกะและสับสน เนื่องจากขาดการดูแล

พื้นที่โล่งที่มีขอบเขตชัดเจน (segregated open space) พื้นที่โล่งประเภทนี้ มีความต่อเนื่องกับพื้นที่โล่งโดยรอบในระดับต่ำ เนื่องจากมีรั้วกันโดยรอบหรืออยู่ด้านหลังของอาคาร ซึ่งทำให้ขาดความเชื่อมโยงทางสายตา มีขนาดและรูปร่างที่แตกต่างกัน ตั้งแต่ที่มีขนาดเล็กถึงปานกลาง เช่นพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารประเภททาวน์เฮาส์ อาคารเดี่ยวขนาดเล็กและ อาคารพักอาศัยทั้งที่เป็นคอร์ทและคอนโดมิเนียม ไปจนถึงพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารสถาบันต่างๆและอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ที่สร้างในยุค 3 ทั้งในรูปของสำนักงานและโรงแรม พื้นที่โล่งรูปแบบแรกนั้น ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นลานหน้าบ้านและ/หรือสนามหญ้า ส่วนรูปแบบหลังนั้น เป็นลานจอดรถของอาคารที่เกี่ยวข้อง ซึ่งโดยมากจะอยู่ด้านหลังอาคาร จากลักษณะดังกล่าว การใช้ประโยชน์จึงจำกัดอยู่เฉพาะกลุ่มคนที่เกี่ยวข้องกับอาคารเป็นหลัก เพื่อการจอดรถและการเข้า-ออกอาคารเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เว้นแต่ในพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับบ้านเดี่ยว ซึ่งมีกิจกรรมที่หลากหลายกว่า (เช่น การนั่งเล่น การพักผ่อน การตากผ้า ฯลฯ) และในพื้นที่โล่งบางส่วน อาทิ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารสำนักงาน ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยวขนาดเล็ก ฯลฯ มีการใช้ประโยชน์เฉพาะช่วงเวลา เพื่อการกินและการซื้อ-ขายของด้วย

พื้นที่โล่งล้อมอาคาร (surrounding open space) เป็นเสมือนโครงข่ายพื้นที่โล่งย่อยส่วน ที่ประกอบด้วยพื้นที่โล่งทั้งที่เป็นถนน สนามหญ้า พื้นผิวที่ลาดแข็งและพื้นที่สีเขียว เชื่อมโยงกลมกลืนเป็นผืนเดียวกัน ล้อมรอบอาคารและกลุ่มอาคารบ้านพักอาศัยขนาดใหญ่ ตลอดจนกลุ่มอาคารสถาบันต่างๆ เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน สถานทูต ฯลฯ มีการดูแลและการตกแต่ง รวมไปถึงพื้นที่สีเขียวในเกณฑ์ดีถึงดีมาก มีการใช้ประโยชน์ที่หลากหลาย ทั้งการเข้า-ออกอาคาร การจอดรถ การพักผ่อน การเดินเล่น การสนทนา การปฏิสัมพันธ์ ฯลฯ แต่โดยรวมแล้ว ไม่ได้มีอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และเป็นการใช้ประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโดยเฉพาะ

ทั้งนี้ นอกจากพื้นที่โล่งตามนิยาม ซึ่งหมายถึงพื้นที่ที่นอกเหนือจากอาคารสิ่งก่อสร้างแล้ว ลักษณะของอาคารภายในย่านๆในปัจจุบัน ยังทำให้เกิดพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารอีกประเภทหนึ่ง คือ

พื้นที่โล่งดาดฟ้าอาคาร (roof space) หมายถึง พื้นที่โล่งที่อยู่บนดาดฟ้าของอาคาร ซึ่งมีทั้งที่อยู่ในระดับล่างและระดับบนคือ บนดาดฟ้าของอาคารประเภทตึกแถวและอาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่มากนัก ชั้นบนสุดของส่วนฐาน (podium) ของอาคารระฟ้า ไปจนถึงยอดของอาคารระฟ้าเหล่านั้น โดยมากแล้ว พื้นที่โล่งประเภทนี้จะมีพื้นผิวดาดแข็ง ไม่มีการตกแต่งใดๆ และที่สำคัญคือไม่มีความต่อเนื่องกับโครงข่ายของพื้นที่โล่งอื่นๆ พื้นที่โล่งนี้ส่วนใหญ่ ไม่มีการใช้ประโยชน์ใดๆ เว้นแต่ในอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งใช้สำหรับกรวางอุปกรณ์สำหรับระบบปรับอากาศ หรือเป็นที่ลงจอดสำหรับเฮลิคอปเตอร์เท่านั้น อย่างไรก็ตาม ปรากฏมีพื้นที่โล่งดาดฟ้าในระดับล่างของอาคารสูงประเภทสถาบันการเงิน โรงแรมและคอนโดมิเนียม ที่มีการตกแต่งจัดสวนอย่างสวยงาม ไว้สำหรับการใช้ประโยชน์ในการพักผ่อนและสันทนาการของผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารด้วย แต่ก็มีจำนวนไม่มากนัก

พื้นที่โล่งอิสระ

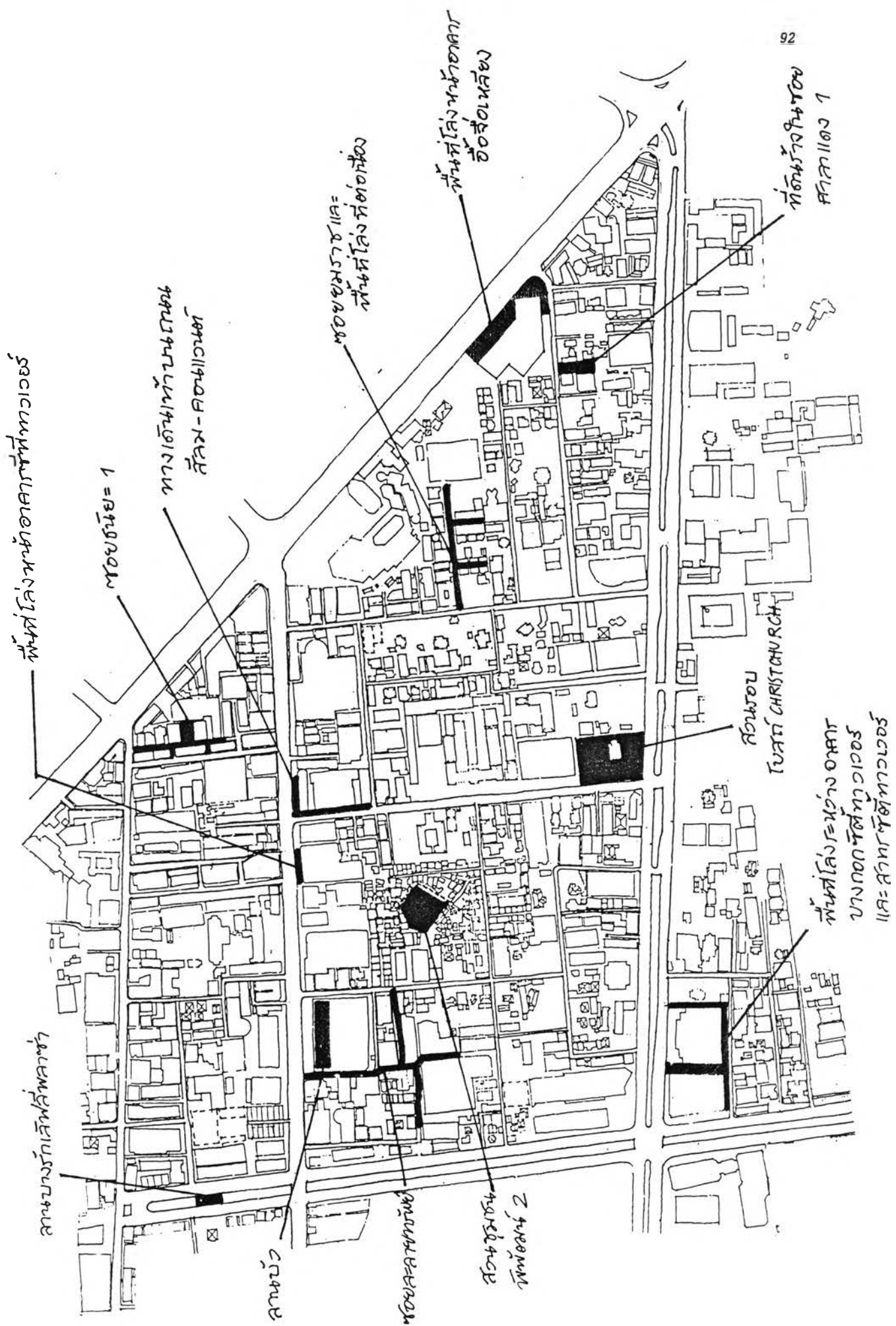
สวนสาธารณะ ในย่านฯ มีสวนสาธารณะเพียงแห่งเดียว ในพื้นที่กลางชุมชนแออัดในบริเวณซอยพิพัฒน์ พื้นที่โล่งนี้ ประกอบด้วยพื้นที่สีเขียวและถนนเป็นส่วนใหญ่ โดยมีที่นั่งและสนามเด็กเล่นภายในพื้นที่ด้วย การใช้ประโยชน์หลัก คือการพักผ่อน ทั้งที่เป็นการเล่นและออกกำลังกาย ตลอดจนการปฏิสัมพันธ์กันของคนภายในละแวก ทั้งนี้ มีพื้นที่บางส่วนใช้เป็นที่จอดรถด้วย

ลานกิจกรรมกลางแจ้ง (public activity space) หมายถึง พื้นที่โล่งที่เป็นอิสระจากอาคารและเปิดให้คนโดยทั่วไปสามารถเข้าใช้ได้โดยง่ายตลอดเวลา มีลักษณะเป็นลานโล่งๆ พื้นผิวดาดแข็ง ไม่มีองค์ประกอบในพื้นที่มากนัก และเปิดโล่งไม่มีหลังคาคลุม อันทำให้สามารถรองรับกิจกรรมในหลากหลายรูปแบบได้ ในย่านฯ ปรากฏมีพื้นที่โล่งประเภทนี้อยู่แห่งเดียว บริเวณเหนือคลองช่องนนทรี กลางถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์

พื้นที่โล่งที่ยังไม่มีการพัฒนาที่ชัดเจน (indefinitely-developed open space) เกิดจากพื้นที่มีการรื้อถอนอาคารออกไป และมีการพัฒนาโดยการสร้างอาคารชั่วคราวที่ต่อขึ้นอย่างง่าย ๆ (เช่น เต็นท์ผ้าใบ ฯลฯ) หรือทิ้งร้างไว้โดยไม่มีการพัฒนา พื้นที่โล่งแบบแรกนั้น มักจะเปิดให้มีความต่อเนื่องกับพื้นที่โล่งที่ใกล้เคียง และมีการใช้ประโยชน์ที่เป็นสาธารณะในระดับละแวกถึงระดับย่าน เพื่อกิจกรรมเชิงพาณิชย์เป็นสำคัญ คือ การบริการที่จอดรถ และการจัดทำเป็นแหล่งที่ตั้งร้านค้าแผงลอยและรถเข็นสำหรับขายสินค้า-อาหาร พื้นที่โล่งนี้ มักมีการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในช่วงเที่ยงของวัน สำหรับแบบหลังนั้น มักจะถูกกั้นออกจากพื้นที่อื่นๆ และไม่มีการใช้ประโยชน์ใดๆ

4.3 สภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ของโครงข่ายพื้นที่โล่ง: ระดับพื้นที่โล่ง

สำหรับการศึกษาในระดับของพื้นที่โล่งนั้น แบ่งออกเป็นการศึกษาในประเด็นหลัก 2 ประการเช่นเดียวกับการศึกษาในระดับย่านฯ คือสภาพทางกายภาพของตัวพื้นที่โล่ง และสภาพการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นในพื้นที่โล่งนั้น ในรายละเอียดของสภาพทางกายภาพพื้นที่โล่ง ประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ทั้งทางด้านกายภาพและในที่ไม่ใช่กายภาพ อันได้แก่ ขนาดและรูปร่างโดยละเอียดของพื้นที่โล่ง องค์ประกอบในพื้นที่โล่ง สิ่งดึงดูดและจุดเด่นต่างๆในพื้นที่โล่งและที่สามารถรับรู้ได้จากพื้นที่โล่งนั้น คุณภาพในเชิงนามธรรม (abstract



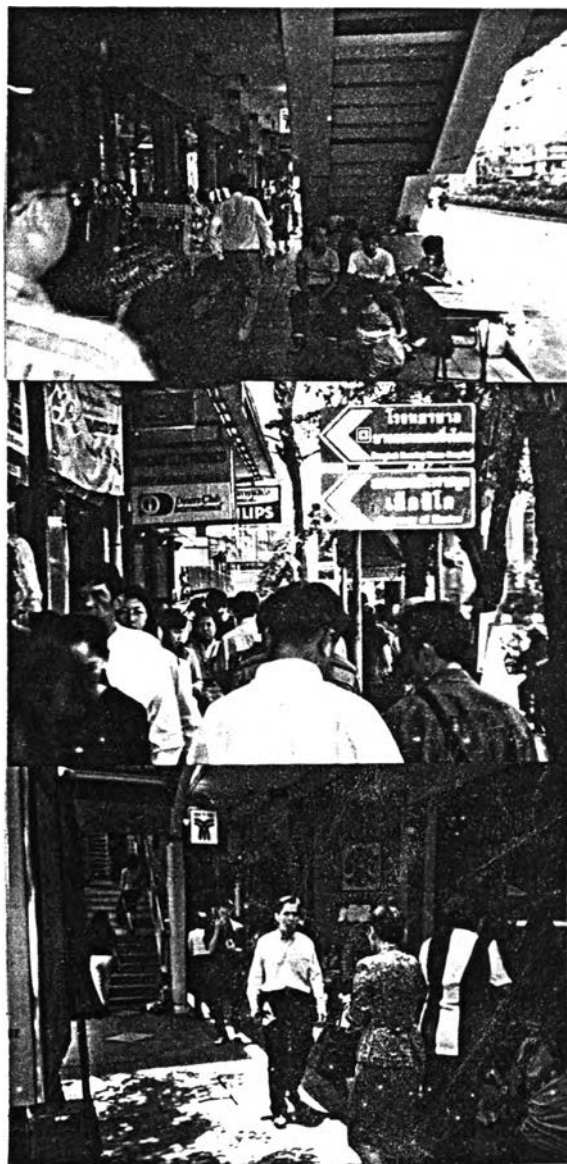
4-16 แผนที่แสดงพื้นที่โล่งกรณีศึกษาในระดับพื้นที่โล่ง

quality) ของพื้นที่โล่ง (เช่น สุนทรียภาพทั้งทางการรับรู้ด้วยสัมผัสต่างๆและทางจิตใจ เอกลักษณ์ ความรู้สึกผูกพัน ความรู้สึกเป็นเจ้าของ เป็นต้น) สภาพภูมิอากาศ (microclimate) ของพื้นที่โล่ง และรวมทั้งสภาพของที่ตั้งและบริเวณที่ต่อเนื่องกับพื้นที่โล่งด้วย ส่วนการศึกษาสภาพการใช้ประโยชน์ในระดับพื้นที่โล่งนั้น จะได้ศึกษาในรายละเอียดของการใช้ประโยชน์แต่ละประเภท ว่าเกิดขึ้นอย่างไร ในส่วนใดของพื้นที่โล่ง ในช่วงเวลาใด และใครเป็นผู้ที่ใช้ประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้คัดเลือกพื้นที่โล่งที่เป็นตัวแทนของพื้นที่โล่งประเภทต่างๆ ดังที่ได้จำแนกไว้ในบทที่ 4.2 มาเป็นกรณีศึกษาดังต่อไปนี้ (ดูแผนที่ 4-16):

ทางเดินเท้าบนถนนสี่ลมและถนนคอนแวนต์

ประเภท: ทางเดินเท้าบนถนนสายหลัก ถนนสายรอง และพื้นที่โล่งส่วนขยายทางเดินเท้า

พื้นที่โล่งนี้ ประกอบด้วย 2 ส่วนหลักๆ ส่วนแรกคือพื้นที่ทางเดินเท้าทางด้านใต้ของถนนสี่ลมและพื้นที่โล่งส่วนขยายทางเดินเท้าที่ต่อเนื่องกันอยู่ทางด้านหน้าของอาคารสำนักงาน โดยชั้นล่างเป็นร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้า ซึ่งมีส่วนแสดงสินค้าหน้าร้าน (window display) ตลอดความยาวอาคาร โดยมีทางเชื่อมเข้า-ออกอาคารดังกล่าวเพียงจุดเดียว ส่วนของทางเดินเท้าสาธารณะนั้นมีบทบาทในการรองรับเส้นทางเดินเท้าหลักของย่านฯ ซึ่งมีความหนาแน่นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เช้าจนถึงตอนกลางคืน ด้วยลักษณะโดยทั่วไปของพื้นที่โล่งในส่วนแรกนี้ที่แคบและยาว กอปรกับมีเสาไฟฟ้า ตู้โทรศัพท์สาธารณะ ต้นไม้และป้ายต่างๆ ตลอดจนมีการตั้งหาบเร่แผงลอย และยังมีกรวางสินค้าของร้านค้าต่างๆออกมาในพื้นที่ส่วนขยายทางเดินเท้าด้วย อันทำให้เกิดการกีดขวางเส้นทางสัญจรทางเท้า เกิดการติดขัดของการสัญจรโดยเฉพาะในช่วงเที่ยงของวันทำงานซึ่งมีความหนาแน่นของคนและกิจกรรมในพื้นที่สูงสุด ยังผลให้มีผู้คนบางส่วนลงมาเดินทางด้านข้างของผิวการจราจรของถนนสี่ลมด้วย นอกจากนี้ในบางจุดยังมีโครงสร้างบันไดทางขึ้นลงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสตั้งอยู่ด้วย กินพื้นที่ของทางเดินเท้าไปหมด เหลือแต่เพียงพื้นที่แคบๆในบริเวณใต้กันสาดอาคาร ซึ่งก็จะถูกจับจองโดยร้านค้าแผงลอยเช่นกัน ส่งผลให้บริเวณดังกล่าวยิ่งแคบลงไปอีก โดยในจุดที่แคบที่สุดสามารถเดินผ่านได้ที่ละคนเท่านั้น อย่างไรก็ตาม โครงสร้างบันไดดังกล่าวไม่ได้ทำให้เกิดความมึนทึบกับพื้นที่ทางเดินเท้าในบริเวณนั้นเท่าใดนัก หากแต่เมื่อเทียบกับ

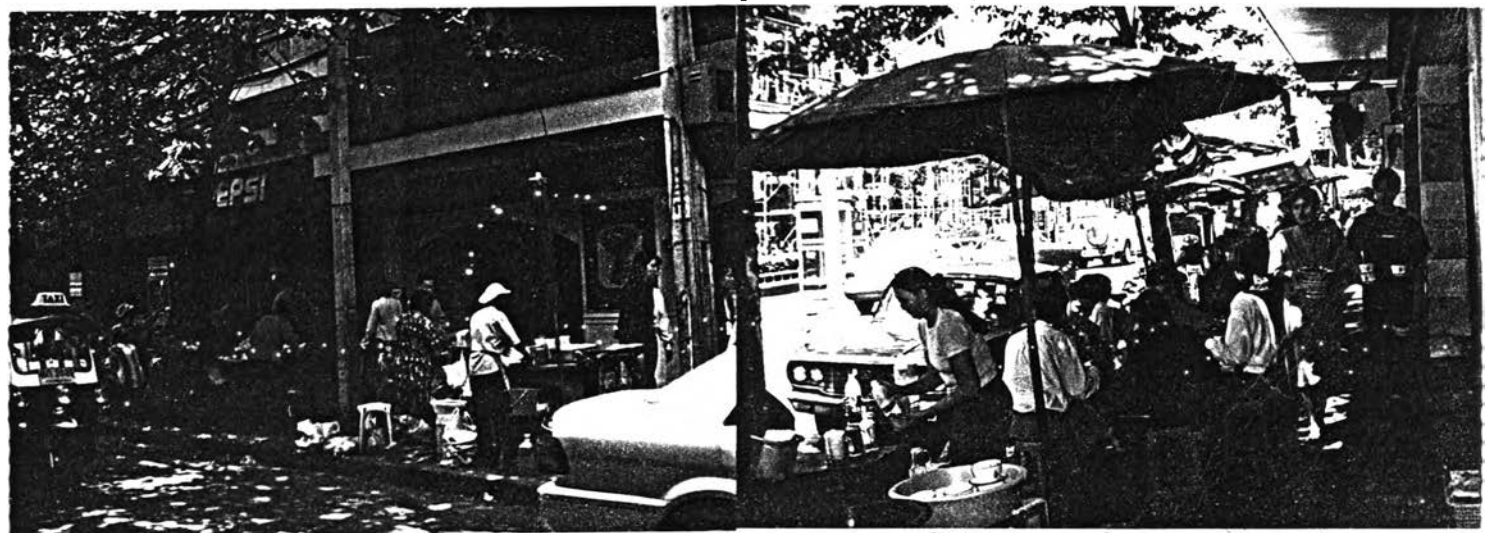


ภาพ 4-17 แสดงสภาพการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ทางเดินเท้าริมถนนสี่ลมในช่วงเที่ยง

โครงสร้างของตัวสถานีเองที่กินเนื้อที่เกือบทั้งความกว้างถนนและทอดตัวยู่ในระดับต่ำ ทำให้พื้นที่โล่งในทางด้านตะวันออกของพื้นที่ส่วนนี้ดูมืด อึดอัด สกปรก และเกิดการกักตัวของอากาศพิษจากการถ่ายเทอากาศที่ไม่ดี จุดขึ้น-ลงเชื่อมโยงกับระบบรถไฟฟ้าดังกล่าว มีผลต่อการทำให้เกิดกิจกรรมการเดินทางที่หนาแน่นในบริเวณนี้ โดยมีปริมาณการเดินทางสูงสุดในช่วงสั้นๆ ในเวลาเช้า (8.00-8.30 น.) และเย็น (17.00-17.30 น.) ของวันทำงาน แม้จะมีข้อจำกัดของพื้นที่โล่งที่ค่อนข้างแคบในบริเวณดังกล่าว อีกทั้งยังเป็นจุดเชื่อมระบบรถไฟฟ้่าที่สำคัญที่สุด โดยเป็นทางขึ้น-ลงที่เชื่อมโยงระหว่างระบบไปสู่บริเวณที่มีการกระจุกตัวของอาคารแหล่งงาน และแหล่งช้อปปิ้ง-ร้านอาหารที่มีความสำคัญของย่านๆ แต่ก็ไม่ปรากฏว่าเกิดการติดขัดของการไหลเวียนของคนอันเกิดจากการเป็นจุดเชื่อมดังกล่าวแต่อย่างใด ทั้งนี้เนื่องด้วยปริมาณผู้ใช้ระบบรถไฟฟ้่าที่ค่อนข้างต่ำและวิ่งทางขึ้น-ลงที่มีกระจายออกไปในหลายจุด ตลอดจนกิจกรรมการเดินทางอันเป็นผลสืบเนื่องจากจุดเชื่อมดังกล่าวนั้น มีลักษณะเป็นการไหลเวียนที่รวดเร็ว และเมื่อพิจารณากิจกรรมดังกล่าวในช่วงที่มีการใช้ประโยชน์สูงสุด พบว่าเป็นการเดินทางในทิศทางเดียวเป็นสำคัญ คือเดินออกจากระบบในช่วงเช้าและเข้าในช่วงเย็น ในช่วงเข้าคนจำนวนมากจะลงจากรถไฟฟ้าพร้อมกันแต่จะถูกจัดระเบียบก่อนออกมาสู่พื้นที่โล่งนี้ด้วยเครื่องเก็บตั๋วและบันไดทางขึ้น-ลงที่ค่อนข้างแคบของสถานีเอง ในขณะที่ในช่วงเย็นคนจะทยอยกันเดินเข้าไปสู่ระบบในเวลาที่แตกต่างกันด้วย

สำหรับในช่วงกลางคืนนอกเวลาทำการของสำนักงานและร้านค้าดังกล่าวแล้ว การใช้ประโยชน์บนพื้นที่โล่งส่วนนี้ ก็ได้เปลี่ยนแปลงไปโดยมีร้านอาหารกลางแจ้งเข้ามาแทนแฉงลอยในตอนกลางวัน และมีกลุ่มลูกค้าที่กว้างกว่าแคพนักงานบริษัทซึ่งเป็นผู้ใช้บริการหลักในตอนกลางวัน โดยครอบคลุมไปถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวและคนทำงานกลางคืนด้วย การตั้งแฉงลอยและโต๊ะเก้าอี้ของร้านอาหารกลางแจ้งในตอนกลางคืนนี้ ดูจะกินพื้นที่ทางเดินเท้าและพื้นที่โล่งส่วนขยายทางเดินเท้าริมถนนสีลมมากกว่าพื้นที่ที่ใช้ตั้งแฉงลอยขายของในตอนกลางวัน โดยเว้นเหลือที่ว่างสำหรับการเดินเท้าแคบๆ ในช่วงกลางของพื้นที่โล่งทั้งสองนี้เท่านั้น ทั้งนี้ เนื่องจากการสัญจรทางเท้าในตอนกลางคืนในพื้นที่นี้ ไม่ได้มีปริมาณสูงเท่ากับในตอนกลางวัน จะเห็นได้ว่าสภาพของพื้นที่โล่งส่วนนี้ค่อนข้างสกปรกและเสื่อมโทรม แออัด รุนแรง และเต็มไปด้วยมลภาวะ ทั้งในส่วนของฝุ่นละอองและเสียงจากถนนสีลม ตลอดจนมีพื้นที่ที่ค่อนข้างจำกัด ดูจะไม่ได้เป็นอุปสรรคขัดขวางไม่ให้เกิดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งนี้แต่อย่างใด

สำหรับพื้นที่โล่งอีกส่วนในบริเวณถนนคอนแวนต์ ประกอบด้วยพื้นที่ผิวการจราจรกว้างประมาณ 15-16 เมตร โดยมีทางเดินเท้าและส่วนขยายทางเดินเท้าทั้งสองฟาก สภาพที่ตั้งที่อยู่ต่อเนื่องกับเส้นทางสัญจรทางเท้าหลักทางตอนใต้ของถนนสีลม อยู่ในละแวกที่มีการกระจุกตัวของอาคารพาณิชย์กรรม ทั้งที่เป็น



ภาพ 4-18 แสดงสภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ทางเดินเท้าริมถนนคอนแวนต์ในช่วงเที่ยง

ธุรกิจและการค้าที่สำคัญ รวมทั้งความเป็นศูนย์กลางการคมนาคมของย่านๆ ในถนนสีลม ตลอดจนมีการเชื่อมโยงที่ดีจากพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของสำนักงานบนถนนสาทร ปัจจุบันในด้านที่ตั้งเหล่านี้ ประกอบกับสภาพแวดล้อมที่ดีของพื้นที่โล่ง ทั้งในด้านความร่มรื่นของต้นไม้ใหญ่และอาคารสองฟากถนน อันทำให้เกิดวิวทัศน์ที่รื่นรมย์และสภาพอากาศที่ดี สภาพของทางเดินเท้าที่มีการดูแลรักษาความสะอาดพอสมควร และไม่มีมลพิษจากรถที่ไม่ร่วนวายนักเหมือนกับบนถนนใหญ่ ได้ทำให้พื้นที่สองข้างถนนคอนเวนต์เต็มไปด้ด้วยร้านอาหารแผงลอยและรถเข็นหาบเร่ขายขนมผลไม้ต่างๆ ที่มีผู้คนจากทั้งภายในและภายนอกย่านมาใช้บริการกันคับคั่งทุกวัน โดยเฉพาะในวันทำงาน ทั้งนี้ เว้นแต่พื้นที่ทางเดินเท้าด้านข้างของอาคารลิเบอร์ตีสแควร์ ที่ไม่มีทางเข้าออกโยงอาคารเชื่อมโดยตรงกับทางเดินเท้า ซึ่งมีการใช้ประโยชน์เพื่อการเดินเป็นหลักเท่านั้น ร้านค้าและร้านอาหารในตึกแถว ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าตั้งแต่พนักงานทั่วๆ ไป ผู้บริหาร จนถึงพนักงานบริษัททั่วไป มีทางเชื่อมเข้า-ออกแต่ละร้านสู่พื้นที่โล่งด้านหน้าอาคารโดยตรง กอปรกับร้านอาหารแผงลอยและรถเข็นต่างๆ เพื่อรองรับพนักงานบริษัทเป็นหลัก ที่มีขนานกันไปตลอดแนว ทำให้กิจกรรมดูคึกคักอยู่ตลอดโดยเฉพาะในช่วงเที่ยงของวัน และตอบสนองประชากรได้หลากหลายกลุ่ม บรรยากาศที่คึกคักแต่ไม่แออัดนี้ กอปรกับกลิ่นหอมของอาหารและขนมต่างๆ และสภาพแวดล้อมที่ดีในด้านอื่นๆ ข้างต้น ยังทำให้กิจกรรมการกินของผู้คนเหล่านี้ เกิดขึ้นได้แม้ในพื้นที่ที่จำกัด โดยคนที่ไม่รู้จักสามารถนั่งร่วมโต๊ะกันได้จนเต็มทุกที่นั่ง และสามารถยืดระยะเวลาในการกินให้ยาวนานขึ้น อีกทั้งยังเอื้อให้เกิดการพูดคุยสนทนาในโต๊ะอาหารด้วย

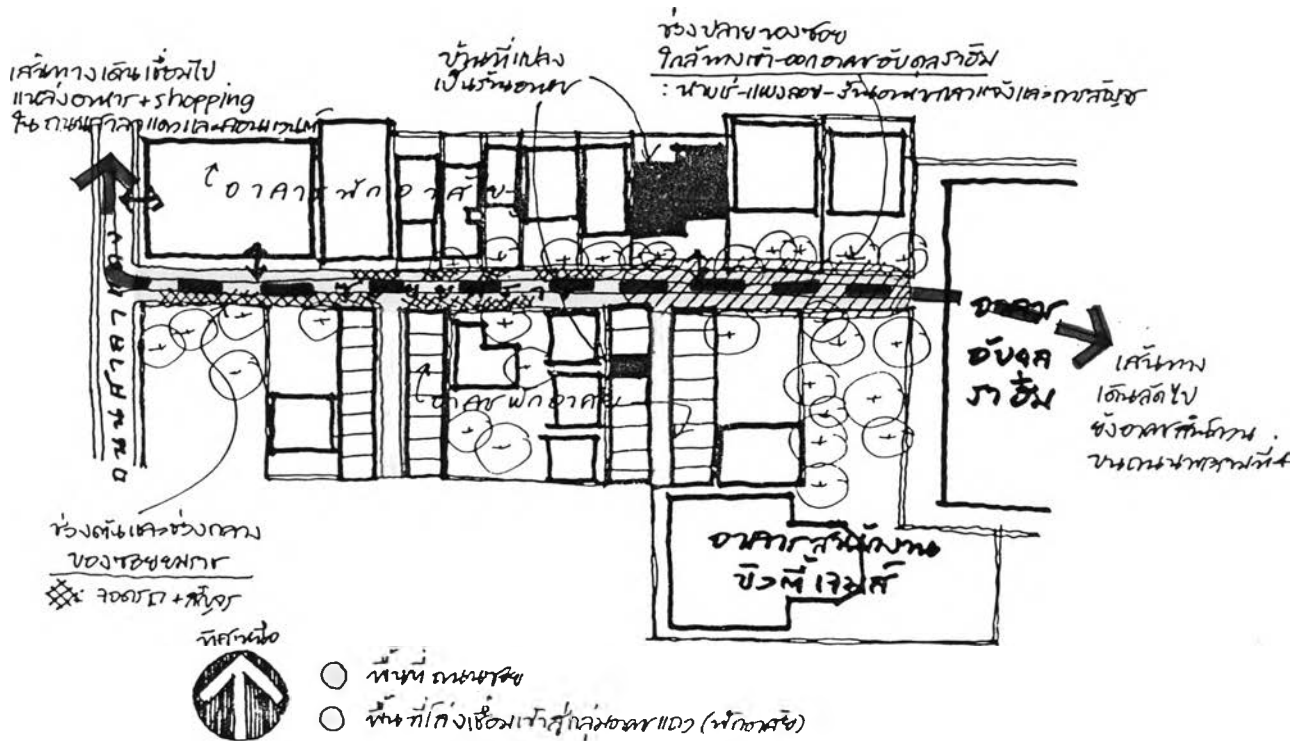
โดยสรุปแล้วจะเห็นว่า ในพื้นที่โล่งนี้ มีการใช้ประโยชน์ที่สามารถตอบสนองความต้องการของคนทำงานในหนึ่งชั่วโมงในช่วงเที่ยงในแต่ละวัน ได้ค่อนข้างหลากหลาย ทั้งการกินอาหาร การซื้อขนมและสินค้าต่างๆ กลับไป และการพูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็นด้วย สำหรับพื้นที่โล่งบนผิวการจราจรนั้น มีการสัญจรของยานพาหนะต่างๆ อย่างต่อเนื่องตลอดเวลากลางวัน แต่จะหนาแน่นเฉพาะในช่วงเช้าและช่วงบ่ายถึงเย็นเป็นสำคัญ ส่วนพื้นที่ริมผิวการจราจร ใช้เป็นที่จอดรถและเป็นที่ยอดรถจักรยานยนต์ของวินหลักบริเวณหัวมุมถนนด้วย สำหรับในช่วงกลางคืนนั้น ในขณะที่กิจกรรมร้านอาหารแผงลอยกลางแจ้งริมถนนสีลมคึกคักมากขึ้น การใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกันบนทางเดินเท้าริมถนนคอนเวนต์ กระจุกตัวอยู่เฉพาะในพื้นที่บริเวณที่ใกล้กับถนนสีลม ไม่ได้ครอบคลุมไปถึงส่วนอื่นๆ ของถนนเช่นในช่วงกลางวัน อย่างไรก็ตาม ดูเหมือนอาคารลิเบอร์ตีสแควร์นั้น จะลดความเข้มงวดในกฎระเบียบต่างๆ ลงในช่วงกลางคืน จึงมีแผงลอยและรถเข็นมาตั้งอยู่บริเวณทางเดินเท้าที่อยู่ด้านข้างนี้ ตลอดจนผู้คนมานั่งเล่นตรงขอบกระเบียดต้นไม้และชั้นบันไดทางเข้าอาคารด้วย

ชอยยมราชและพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่อง

ประเภท: ถนนชอย และพื้นที่โล่งระหว่างอาคารตึกแถวประเภททาวน์เฮาส์

พื้นที่โล่งแห่งนี้ ตั้งอยู่ในบริเวณสะพานบ้านพักอาศัยในโซน 2.3 ต่อเนื่องกับบริเวณที่มีการกระจุกตัวของสำนักงานขนาดใหญ่ริมถนนพระรามที่ 4 (โซน 2.2) และมีที่ตั้งอยู่ระหว่างบริเวณของอาคารสำนักงานข้างต้น กับแผนการพัฒนาและกิจกรรมหลักบนถนนสีลมผ่านทางอาคารอับดุลราฮิม พื้นที่โล่งนี้ ประกอบด้วย พื้นที่ชอยยมราช ซึ่งเป็นถนนชอยคอนกรีต มีความกว้างประมาณ 6-7 เมตร ไม่มีทางเดินเท้าด้านข้าง เชื่อมโยง

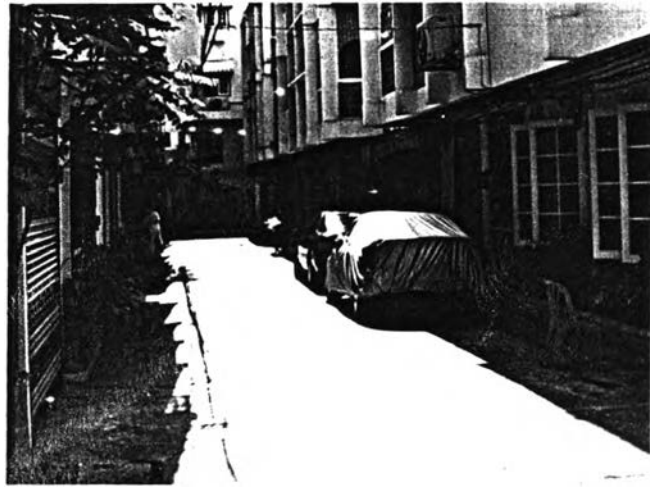
โยงกับถนนศาลาแดงทางด้านทิศตะวันตก และพื้นที่โล่งด้านหลังของอาคารอับดุลราฮิมทางด้านทิศตะวันออก โดยพื้นที่สองข้างถนนซอยนี้ เป็นอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวขนาดกลาง ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ขนาดประมาณ 1 ไร่โดยเฉลี่ย และอพาร์ทเมนต์ขนาดเล็กซึ่งโดยส่วนใหญ่มีความสูงไม่เกิน 7-8 ชั้น มีทางแยกเชื่อมโยงกับพื้นที่โล่งรอบอาคารที่มีลักษณะแคบเช่นกัน แต่สั้นกว่าและปลายตัน เชื่อมเข้าสู่กลุ่มของทาว์นเฮาส์และตึกแถวทางทิศใต้ของถนนซอยนี้ (ดูแผนที่ 4-19)



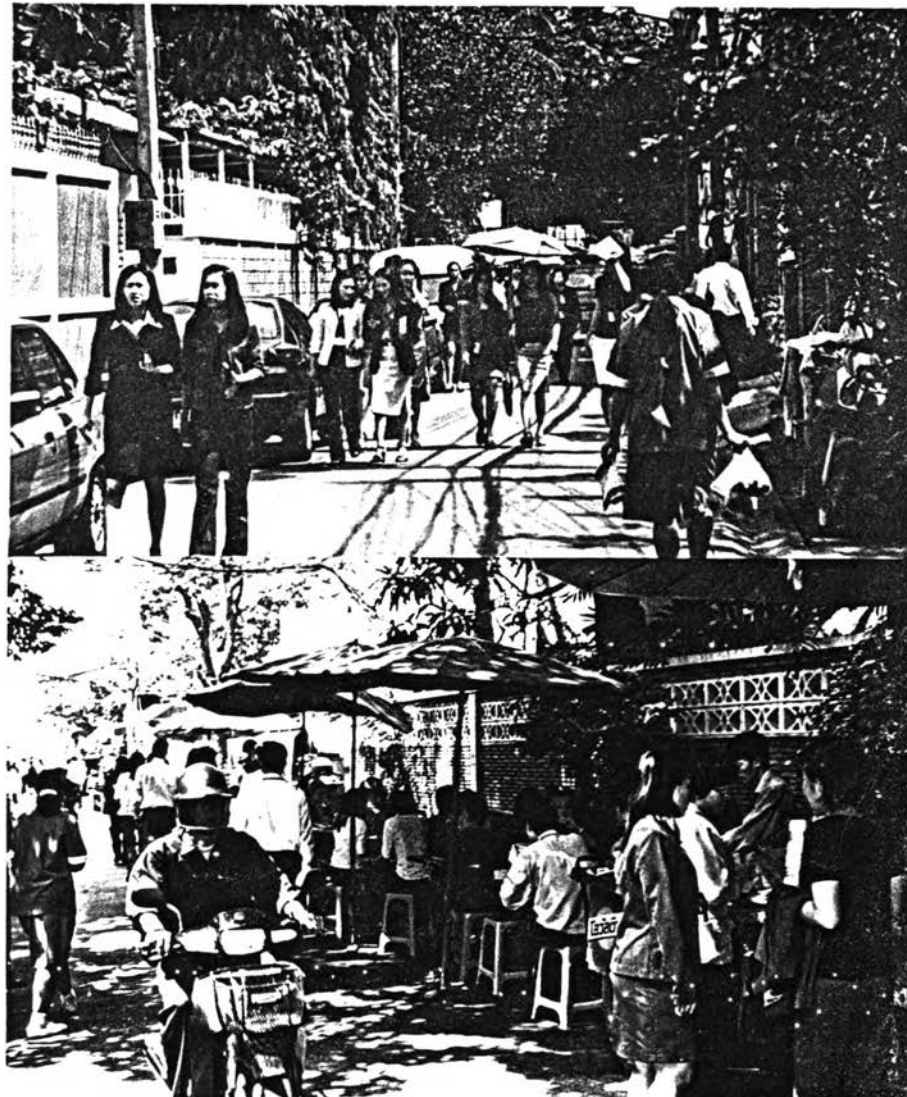
แผนที่ 4-19 แสดงลักษณะทางกายภาพและการกระจายตัวของกิจกรรมในพื้นที่ซอยยมราช

คนทำงานจากอาคารสำนักงานริมถนนพระรามที่ 4 โดยเฉพาะจากอาคารอับดุลราฮิม เป็นกลุ่มประชากรที่มีบทบาทต่อสภาพการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ซอยยมราชนี้เป็นอย่างมาก ในช่วงเวลากลางวันของวันทำงานนั้น ปรากฏมีรถยนต์ยานวิงเข้า-ออกอาคารอับดุลราฮิมโดยผ่านซอยนี้ตลอดวัน ด้วยปริมาณที่ไม่มากนัก สำหรับการเดินเท้าจะมีหนาแน่นมากในช่วงเวลาเที่ยงซึ่งแม้จะมีแดดร้อนและช่วงเย็นของวันทำงานโดยเป็นการสัญจรลัดระหว่างบริเวณของอาคารสำนักงานบนถนนพระรามที่ 4 กับแหล่งอาหารและสินค้าต่างๆในบริเวณถนนศาลาแดงและถนนคอนเวนนต์และจุดเปลี่ยนการเดินทางที่สำคัญ (เช่น สถานีรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ป้ายรถประจำทางต่าง ๆ) บนถนนสีลมโดยผ่านทางอาคารอับดุลราฮิม ในขณะเดียวกัน ด้วยที่ตั้งที่ต่อเนื่องกับอาคารสำนักงานและอยู่บนเส้นทางสัญจรทางเท้าหลักดังกล่าว จึงมีรถเข็นและแผงลอยมาตั้งขายขนมและสินค้าอื่นๆตลอดจนร้านอาหารกลางแจ้งด้วย (รวมทั้งมีร้านอาหารในอาคารที่แปลงมาจากการใช้ประโยชน์เดิมที่เป็นพักอาศัยด้วย) ในบริเวณสองข้างของซอยยมราชนี้ ในตอนปลายของซอยที่ใกล้กับทางเข้า-ออกของอาคารอับดุลราฮิม ทั้งนี้ บริเวณนี้ยังเป็นส่วนของพื้นที่ถนนซอยที่ได้รับแสงครีမ်พอสมควร จากต้นไม้ใหญ่ในบ้านพักอาศัยในบริเวณนั้นด้วย กิจกรรมการซื้อขายของและการกินนี้ เกิดขึ้นในช่วงเวลากลางวัน (ช่วงเช้าถึงบ่ายต้นๆ) โดย

จะตึกตึกมากที่สุดในช่วงเที่ยง และลูกค้าส่วนใหญ่ก็ได้แก่คนทำงานในอาคารสำนักงานริมถนนพระรามที่ 4 เช่นเดียวกัน ในขณะที่เดียวกัน ในส่วนของพื้นที่ตอนต้นจนถึงตอนกลางของถนนซอยนั้น นอกจากการสัญจรแล้ว ด้านข้างของซอยใช้เป็นพื้นที่จอดรถสำหรับพื้นที่โล่งระหว่างกลุ่มทาวน์เฮาส์ และตึกแถว ที่แยกออกไปทางด้านข้างของซอยยวมราชนั้น แทบจะไม่มีการใช้ประโยชน์ใดๆ ในช่วงเวลาดังกล่าวเลย ทั้งนี้โดยส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์ในตอนกลางคืนและในวันหยุดเพื่อเป็นทางสัญจรและเป็นที่พักผ่อนของผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่โล่งดังกล่าวเท่านั้น



ภาพ 4-20 แสดงสภาพของพื้นที่โล่งระหว่างอาคารทาวน์เฮาส์ในบริเวณซอยยวมราช

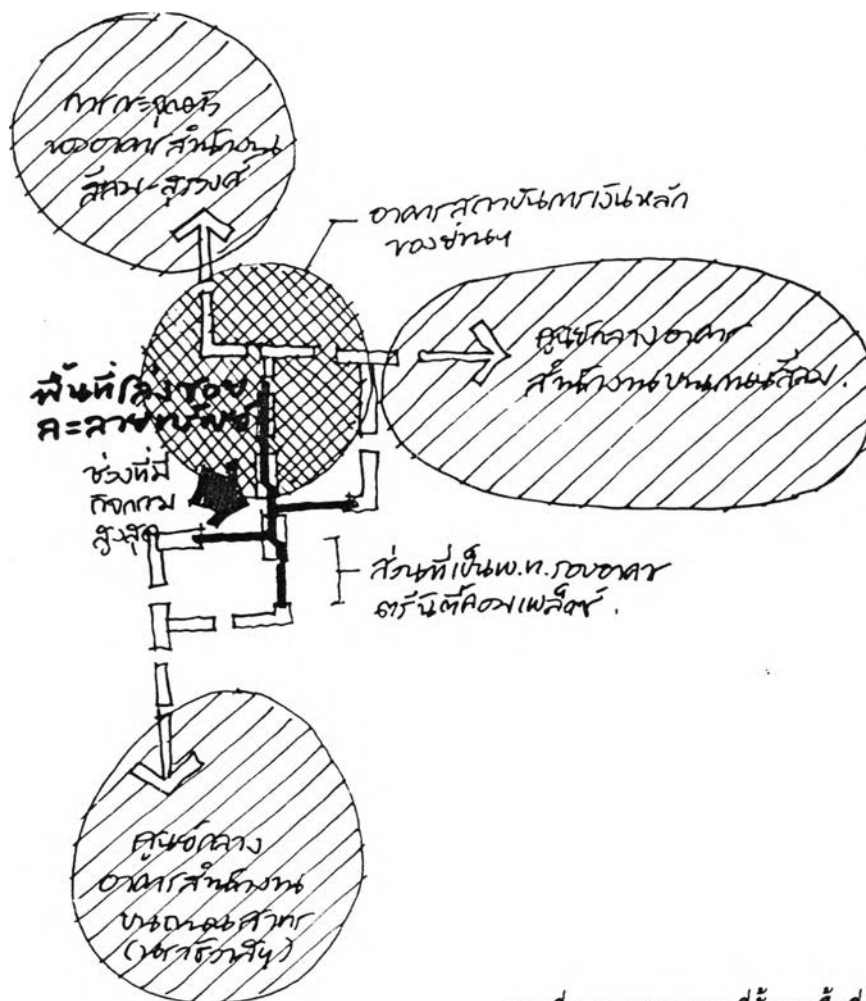


ภาพ 4-21 แสดงสภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ซอยยวมราชในช่วงเที่ยง

ชอยละลายทรัพย์

ประเภท: ถนนคนเดินเฉพาะช่วงเวลา พื้นที่โล่งระหว่างอาคารประเภทตึกแถว พื้นที่โล่งรอบอาคารขนาดใหญ่ และพื้นที่โล่งที่ไม่มีการพัฒนาชัดเจน

พื้นที่โล่งนี้เป็นพื้นที่โล่งที่มีลักษณะพิเศษ ที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อการสัญจรด้วยการเดินเท้าและด้วยรถที่แยกกันอย่างค่อนข้างชัดเจนในคนละช่วงเวลา ในตอนกลางวันและตอนกลางคืนตามลำดับ ทั้งนี้ โดยรัฐไม่ได้มีการกำหนดช่วงเวลาสำหรับรถเข้าแต่อย่างใด แต่เกิดจากการใช้พื้นที่ของคนเดินเท้าเป็นจำนวนมากในช่วงกลางวันจนรถไม่สามารถเข้ามาได้ การที่พื้นที่โล่งนี้ตั้งอยู่ในละแวกของอาคารสำนักงานสถาบันการเงินที่สำคัญที่สุด และขนานด้วยร้านค้าย่อยและร้านอาหารต่างๆจำนวนมาก กอปรกับตั้งอยู่ในพื้นที่เชื่อมโยงระหว่างศูนย์กลางพาณิชย์กรรมในถนนสีลม-สุรวงศ์ และถนนสาทรทางด้านนราธิวาสราชนครินทร์ (ดูแผนที่ที่ 4-22) ทำให้พื้นที่โล่งนี้มีการใช้ประโยชน์ที่หนาแน่นอย่างมาก เพื่อรองรับพนักงานบริษัทภายในย่านๆไปจนถึงผู้คนจากภายนอกย่านๆด้วย กิจกรรมที่มีบทบาทสำคัญสูงสุดในพื้นที่โล่งนี้ คือการซื้อ-ขายของและการเดินเล่นดูสินค้าต่างๆ ซึ่งกระจุกตัวหนาแน่นที่สุดในช่วงกลางวันถึงปลายของชอยละลายทรัพย์ (ชอยสุรเสนา) ซึ่งเกิดขึ้นในลักษณะที่มีแผงลอยยาวตามแนวสองข้างพื้นที่ชอย โดยมีเส้นทางเดินอยู่ตรงกลาง กิจกรรมดังกล่าวส่งผลไปในพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องกันด้วย ทั้งตอนต้นของชอยทางด้านถนนสีลม พื้นที่ระหว่างกลุ่มอาคารตึกแถวทางด้านตะวันออก พื้นที่โล่งรอบอาคารตริเน็ตคอมเพล็กซ์ทางด้านใต้ และพื้นที่โล่งที่ไม่มีการพัฒนาที่ชัดเจนทาง



แผนที่ 4-22 แสดงสภาพที่ตั้งของพื้นที่ชอยละลายทรัพย์



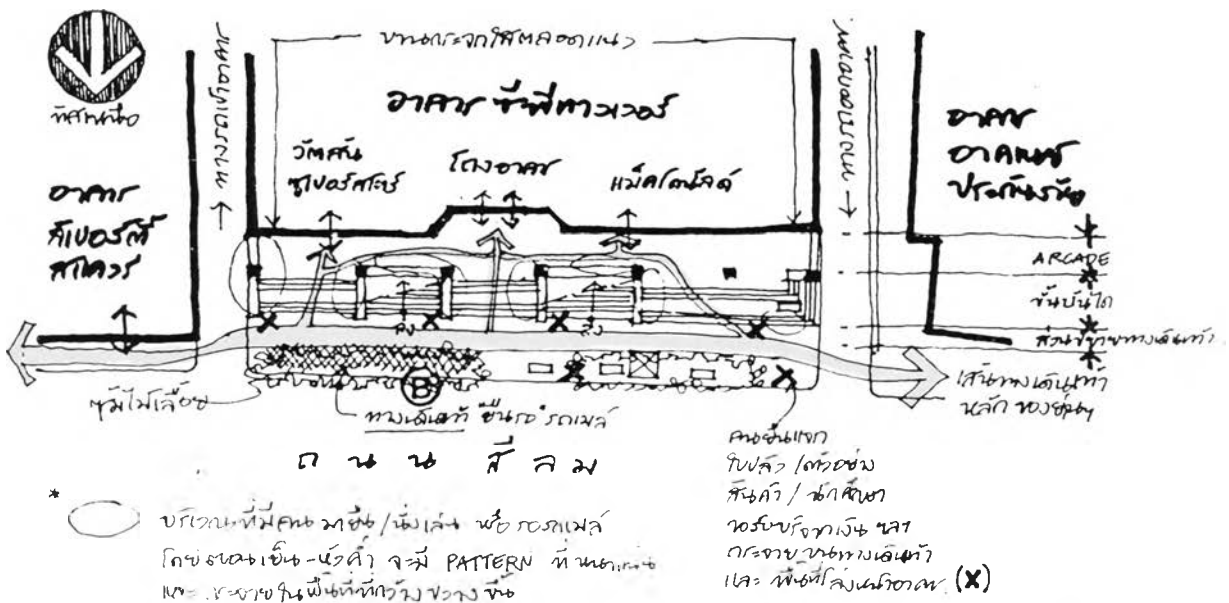
ภาพ 4-23 แสดงสภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ซอยตลาดทรัพย์ (ซอยสุรเสนา)

ด้านตะวันตก ทั้งนี้ ในพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องดังกล่าว มีการใช้เป็นที่ตั้งขายอาหารแทรกกับการใช้ประโยชน์หลักข้างต้น ด้วยระดับความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์เบาบางจากพื้นที่หลักเล็กน้อย การใช้ประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น มักมีการพูดคุยสนทนาร่วมด้วย ทั้งที่เป็นการสนทนาระหว่างพ่อค้าแม่ค้า ซึ่งมีแผงอยู่ใกล้กันในช่วงเวลาที่ไม่ค่อยมีลูกค้า การสนทนาในกลุ่มของลูกค้าในเวลากินข้าวหรือตอนเดินเล่น และการสนทนาระหว่างพ่อค้าแม่ค้าและลูกค้าด้วย ทั้งนี้ ส่วนใหญ่เป็นการปฏิสัมพันธ์กันในกลุ่มเล็กๆ ไม่เกิน 4-5 คนโดยประมาณ พื้นที่โล่งนี้ โดยรวมแล้วมีการใช้ประโยชน์ที่ต่อเนื่องตลอดเวลากลางวันของวันทำงาน ตั้งแต่ตอนเช้าไปจนถึงตอนเย็นทีเดียว โดยจะคึกคักอย่างมากจนถึงขั้นแออัดในช่วงเที่ยง ในขณะที่ในวันหยุด ก็ยังมีการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกันแต่เบาบางกว่ามากและครอบคลุมพื้นที่น้อยกว่า และสำหรับในตอนกลางคืน ซึ่งไม่มีการตั้งร้านค้าแผงลอยแล้วนั้น แทบจะไม่มีการใช้ประโยชน์เลยเว้นแต่สัญจรด้วยรถและการเดินเท้าซึ่งก็มีในระดับที่ต่ำมาก เป็นที่น่าสังเกตว่า ในช่วงที่มีการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่น พื้นที่โล่งนี้แม้จะเป็นพื้นที่โล่งยาวๆในขนาดด้วยอาคารตึกแถว มีสภาพทั่วไปค่อนข้างเสื่อมโทรมและสกปรก ปราศจากต้นไม้ การตกแต่ง และองค์ประกอบอื่นใดที่ช่วยให้มีคุณภาพทางกายภาพที่ดี อีกทั้งจำนวนผู้คนที่เข้ามาใช้พื้นที่โล่งนี้ มีมากเสียจนเกิดความแออัดของการเดินและอากาศไม่ถ่ายเท ร้อนและอึดอัด แต่ก็เหมือนว่าปัญหาดังกล่าว ไม่ได้ทำให้ความนิยมของผู้คนต่อพื้นที่โล่งและกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่โล่งนี้ ให้ลดลงแต่อย่างใดเลย

พื้นที่โล่งหน้าอาคารซีพีทาวเวอร์

ประเภท: พื้นที่โล่งหน้าอาคารแบบชั้นบันได

พื้นที่โล่งนี้เป็นหนึ่งในพื้นที่โล่งเพียงไม่กี่ที่ในบริเวณถนนสีลม ที่มีขนาดใหญ่พอควรและมีความต่อเนื่องโดยตรงกับทางเดินเท้าสาธารณะ ซึ่งสามารถนับได้ว่าเป็นจุดพัก (hub) จากความแออัดหนาแน่นในบริเวณดังกล่าวได้ พื้นที่โล่งนี้มีองค์ประกอบหลัก คือเป็นพื้นที่โล่งลาดเชิงในลักษณะชั้นบันไดยาวตามแนว



แผนที่ 4-24 แสดงลักษณะทางกายภาพและการกระจายตัวของกิจกรรมในพื้นที่โล่งหน้าอาคารซีพีทาวเวอร์



ภาพ 4-25 แสดงสภาพการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งหน้าอาคารซีพีทาวเวอร์

หน้าอาคาร ที่เชื่อมจากทางเดินเท้าสาธารณะสู่ตัวอาคาร โดยด้านหน้าของพื้นที่โล่ง มีลักษณะเป็นแนวของพื้นที่ต่อเนื่องกับทางเดินเท้าในระดับเดียวกัน และส่วนที่ใกล้กับอาคารเป็นพื้นที่ได้ส่วนยื่นของอาคาร (arcade) ยาวตามแนวของอาคารเชื่อมสู่ทางเข้า-ออกอาคาร (ดูแผนที่ 4-24) การที่มีที่ตั้งอยู่ในและวางที่มีการกระจุกตัวของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่และร้านค้าต่างๆในพื้นที่ทางด้านใต้ของถนนสีลม ซึ่งถือเป็นแกนหลักของกิจกรรมภายในย่านฯ อยู่ใกล้กับแหล่งร้านอาหารที่สำคัญในถนนคอนเวนต์ และอยู่ติดกับป้ายรถประจำทางที่มีความสำคัญและเส้นทางเดินเท้าหลักของย่านฯ ตลอดจนอยู่ทางด้านหน้าของอาคารซีพีทาวเวอร์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ร้านค้าและบริการต่างๆที่สำคัญ ปัจจัยต่างๆทั้งหมดนี้ ทำให้มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งนี้มีความคึกคักตลอดทั้งวัน ตั้งแต่ช่วงเช้าถึงเย็นและเรื่อยไปถึงในเวลากลางคืนด้วย โดยเฉพาะในช่วงเวลาพักเที่ยงและช่วงเย็นถึงค่ำหลังเลิกงานนั้น มีการใช้ประโยชน์หนาแน่นที่สุด ทั้งนี้ โดยพื้นที่โล่งในส่วนหน้าที่อยู่ในระดับเดียวกับทางเดินเท้าสาธารณะนั้น ถูกใช้เป็นพื้นที่สำหรับรองรับการเดินเท้าสาธารณะ ที่มีปริมาณของการสัญจรสูงมากเป็นสำคัญ ในขณะที่พื้นที่ทางเดินเท้าสาธารณะ มีเก้าอี้ ชุมนไม้เลื้อย ศาลาเทศกิจ ฯลฯ ตั้งกีดขวางอยู่ และมีกลุ่มคนยืนรอรถบริเวณป้ายรถประจำทาง จนทำให้ไม่สามารถใช้เดินได้สะดวก การเป็นจุดรวมประชากรจำนวนมากดังกล่าวนี้ เป็นตัวดึงดูดให้กิจกรรมเพิ่มขึ้นในพื้นที่โล่งส่วนนี้และทางเดินเท้าที่

ต่อเนื่องกันด้วย ซึ่งล้วนเป็นกิจกรรมที่ได้ช่วยเพิ่มควมมีชีวิตชีวาแก่พื้นที่โล่งดังกล่าวเป็นอย่างมากด้วย ไม่ว่าจะ เป็นทางสายตา ทางเสียงและบรรยากาศโดยรวมด้วย เช่น การเล่นดนตรีของนักศึกษาเพื่อขอบริจาคเงินทุน สำหรับทำกิจกรรม หาบเร่แผงลอยของบรรดาพ่อค้าแม่ค้าต่างๆ พนักงานแจกลินค้าตัวอย่างที่มาในรูปแบบที่ น่าสนใจต่างๆทั้งที่มีการแต่งกายเป็นตัวการ์ตูน และที่เป็นพนักงานสาวๆแต่งตัวน่ารักๆ เป็นต้น

สำหรับส่วนหลักของพื้นที่โล่ง คือบริเวณที่เป็นชั้นบันไดและพื้นที่ทางเดินใต้ส่วนยื่นของอาคาร (arcade) นอกเหนือจากการใช้เพื่อเดินเข้า-ออกอาคารแล้ว ความคึกคักบนทางเดินเท้าและความเปิดโล่งของ พื้นที่ เงาของอาคารที่ทอดตัวให้ร่มเงาแก่พื้นที่โล่งนี้ พร้อมทั้งมีลมพัดเย็นสบายในช่วงเวลาส่วนใหญ่ของวัน ทำให้ผู้คนทั่วไปโดยมีทั้งคนทำงาน นักเรียน ผู้ที่มาขึ้นรถประจำทาง นักท่องเที่ยว และผู้ที่เข้ามาซื้อของภายใน ย่านๆ แวะเวียนมาใช้พื้นที่โล่งนี้เพื่อการพักผ่อน-รอรถประจำทาง ทั้งนี้พื้นที่โล่งหน้าอาคารซีพีทาวเวอร์นี้ยังเป็นจุดนัดพบที่สำคัญ และเป็นที่ยูจกโดยทั่วไปของคนภายในและภายนอกย่านๆด้วย ไม่ว่าจะเป็นการนัด นัดกันในวันหยุดยาวๆ หรือการระบุตำแหน่งของสถานที่ใดๆบนถนนสีลม อาคารซีพีทาวเวอร์และพื้นที่โล่งนี้ ก็มักจะเป็นจุดอ้างอิงคนโดยทั่วไปมักจะนำมาใช้ อันเป็นการสะท้อนถึงความเป็นที่ยูจกของพื้นที่และอาคารนี้ได้เป็นอย่างดี โดยมากคนที่เข้ามาจอดรถ-พักผ่อน-นัดพบดังกล่าว จะอยู่ในอิริยาบถ "นั่ง" เป็นหลัก ทั้งนี้ชั้น บันไดและขอบของชั้นบันไดและตามทางเดิน arcade ก็ดูจะเป็นองค์ประกอบหลักของพื้นที่โล่ง ที่เป็นที่ยินยอม ของผู้คนเพื่อใช้เป็นที่นั่งเป็นอย่างมาก ซึ่งมีความสูงที่หลากหลายเพื่อรองรับการนั่งในรูปแบบต่างๆในส่วน ต่างๆของพื้นที่ได้ตามแต่ใจชอบ นอกจากนี้ การที่ร้านขายสินค้า (วัตสันซูเปอร์สโตร์) และร้านขายอาหารจาน ถ้วน (แม็คโดนัลด์) มีทางเข้า-ออกอาคารเชื่อมกับพื้นที่โล่งหน้าอาคารนี้โดยตรง ยังเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญ อีกประการหนึ่ง ที่ทำให้มีผู้คนเดินเข้า-ออกอาคาร ตลอดจนใช้ประโยชน์เพื่อกิจกรรมต่างๆข้างต้นอยู่แทบจะ ตลอดเวลาเวลาด้วย โดยนอกจากบริการของร้านต่างๆดังกล่าวที่ดึงดูดคนได้แล้ว ภาพความคึกคักภายใน ร้านที่สามารถมองเห็นจากพื้นที่โล่งนี้ผ่านผนังกระจกตลอดแนว อีกทั้งแสงไฟจากภายในร้านเหล่านี้ ยังให้แสง สว่างที่เอื้อการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งนี้ในเวลากลางวัน และยังทำให้เกิดความรู้สึกปลอดภัยแก่ผู้คนใน บริเวณนั้นด้วย

พื้นที่โล่งหน้าอาคารอ้อจ้อเฮลียง

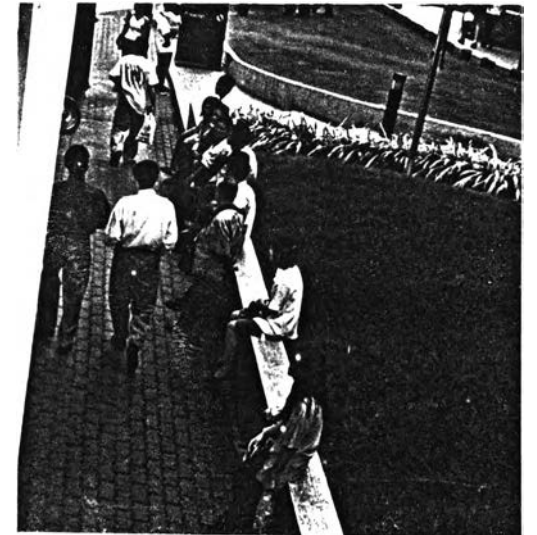
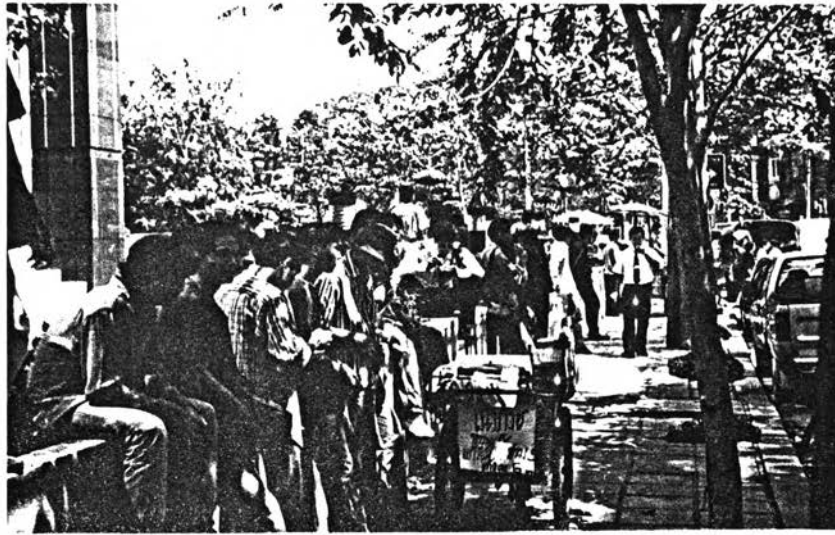
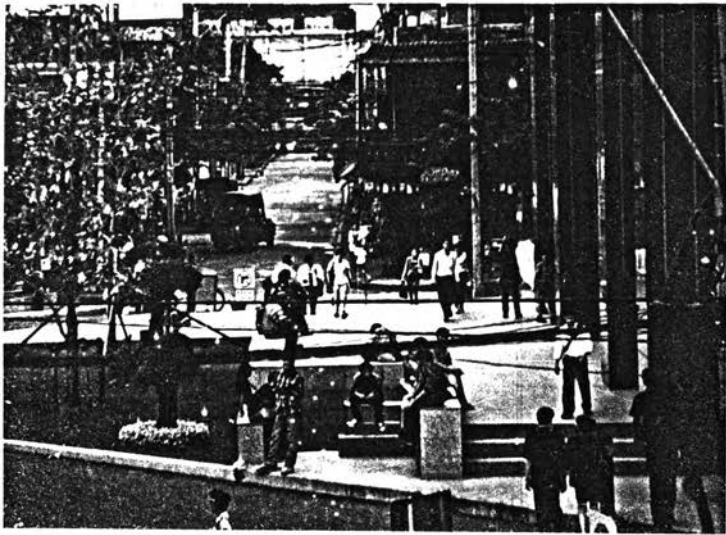
ประเภท: ทางเดินเท้าของถนนขนาดใหญ่ พื้นที่โล่งหน้าอาคารแบบยกระดับจากทางเดินเท้าและแบบที่กั้น ออกจากทางเดินเท้าเป็นช่วงๆ

กรณีศึกษา: พิจารณาพื้นที่โล่งอันประกอบด้วยทางเดินเท้าริมถนนพระรามที่ 4 ซึ่งมีความกว้าง ประมาณ 2 เมตร และพื้นที่โล่งหน้าอาคาร ซึ่งมีขนาดใหญ่ตามขนาดของอาคารและทอดตัวยาวตามแนว อาคารดังกล่าว องค์ประกอบหลักของพื้นที่โล่งหน้าอาคารนี้ คือถนนคอนกรีตรอบอาคาร พร้อมทางเดินเท้า แคบๆกว้างประมาณ 1 เมตรขนานกันไป โดยมีสวนหย่อม ซึ่งส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสนามหญ้าและปลูกไม้ พุ่มประดับเล็กน้อย กั้นพื้นที่โล่งนี้ออกจากพื้นที่ทางเดินเท้าสาธารณะ พื้นที่โล่งหน้าอาคารนี้ มีระดับที่สูงกว่า ทางเดินเท้าสาธารณะและเปิดจุดเชื่อมกับถนนพระรามที่ 4 และซอยศาลาแดง 1 จำนวน 4 จุดและ 1 จุดตาม ลาดับ โดยมีทางเชื่อมทั้งที่เป็นถนน และเป็นชั้นบันไดที่เชื่อมกับทางเดินเท้าของอาคารประกอภกัน จากพื้นที่

โล่งนี้ มีทางเข้า-ออกที่เชื่อมสู่อาคาร 3 จุดด้วยกัน โดยส่วนที่เป็นทางเข้า-ออกอาคารในบริเวณหัวมุมปากซอย ศาลาแดง 1 มีพื้นที่โล่งในลักษณะของลานโล่ง (plaza) ยกระดับขึ้นมาจากพื้นที่โล่งโดยรวมด้วย

ช่วงเวลาที่มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งนี้ อย่างมีนัยสำคัญ คือในช่วงเวลาพักเที่ยงและช่วงเย็นหลังเลิกงาน โดยเกิดขึ้นในพื้นที่หลักๆคือ บริเวณลานโล่งยกระดับหน้าอาคาร และพื้นที่ทางเดินเท้าสาธารณะและบริเวณริมพื้นที่โล่งหน้าอาคารที่เป็นขอบของสวนหย่อมทั้งทางด้านถนนพระรามที่ 4 และถนนศาลาแดง 1 พื้นที่โล่งนี้ ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีอาคารสำนักงานหลายอาคาร โดยเฉพาะอาคารอัจฉริยะเองและอาคารอับดุลราฮิม ซึ่งเป็นอาคารสมัยใหม่ขนาดใหญ่และเป็นแหล่งงานที่มีความสำคัญ อยู่ใกล้กับแหล่งร้านอาหารกลางแจ้งและรถเข็นขายขนม ผลไม้ ฯลฯ ในบริเวณซอยศาลาแดง 1 และยังเป็นพื้นที่ที่เป็นเส้นทางเดินเท้าหลักภายในละแวก กอปรกับอยู่ในจุดที่ถือว่าเป็นจุดเปลี่ยนการเดินทาง (transport node) ที่สำคัญ โดยมีทั้งป้ายรถประจำทางบนถนนพระรามที่ 4 จุดจอดรถสองแถวและวินจักรยานยนต์ปากซอยศาลาแดง 1 และสะพานลอยคนข้าม เชื่อมไปยังป้ายรถประจำทางและสวนลมพินึงตรงกันข้ามด้วย ปัจจัยที่สำคัญเหล่านี้ ทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งหน้าอาคารในบริเวณปากซอยศาลาแดง 1 เป็นทางเดินลัดเชื่อมระหว่างซอยดังกล่าวและทางเดินเท้าสาธารณะบนถนนพระรามที่ 4 ซึ่งเป็นเส้นทางเดินเท้าหลัก โดยบริเวณขอบของสวนหย่อมที่ใกล้กับป้ายรถประจำทางนั้น เป็นที่ที่ผู้คนซึ่งส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัทมาใช้นั่งรอรถประจำทางกัน นอกเหนือจากที่นั่งในบริเวณศาลาพักผู้โดยสารที่ทางรัฐจัดไว้ให้ ซึ่งมีคนนั่งอยู่น้อยกว่าบริเวณขอบสวนหย่อมนี้เสียอีก ทั้งนี้แต่ละคนมักจะใช้เวลาในการรอรถประจำทางที่สั้นกว่า เมื่อเทียบกับผู้ที่นั่งเล่นอยู่ในพื้นที่โล่งที่เป็นลานโล่งยกระดับในบริเวณหัวมุมและพื้นที่ขอบกระยะต้นไม้ริมถนนศาลาแดง 1 นอกเหนือจากปัจจัยด้านที่ตั้งต่างๆข้างต้นแล้ว ด้วยลานโล่งยกระดับมีสภาพแวดล้อมเปิดโล่งและระดับที่สูงจากพื้นที่โดยรอบ ซึ่งให้ความรู้สึกที่ปลอดโปร่งและเกิดมุมมองที่กว้างขวาง มีลมพัดโชย และมีการจัดทำสวนหย่อมและการใช้วัสดุในการตกแต่งที่สวยงามหรือหยาบตลอดจนมีการดูแลรักษาความสะอาดอย่างดี ในขณะที่พื้นที่บริเวณขอบกระยะต้นไม้ริมถนนศาลาแดง 1 เป็นพื้นที่โล่งที่มีต้นไม้ร่มครึ้ม และอยู่ใกล้กับที่ตั้งรถเข็นขายขนมต่างๆ ทั้งสองพื้นที่นี้ จึงมักจะเป็นที่นั่งเล่นพูดคุยของบรรดาพนักงานส่งเอกสาร คนงานก่อสร้าง แม่บ้าน และคนงานระดับรายได้ต่ำอื่นๆ ซึ่งจะนั่งกระจุกอยู่ตามขอบต่างๆของพื้นที่ ทั้งนี้ ไม่ปรากฏมีคนนั่งตามขั้นบันไดต่างๆในพื้นที่โล่งนี้ เช่นในพื้นที่โล่งหน้าอาคารซีทีทาวเวอร์ อันน่าจะเนื่องมาจากมีขนาดและพื้นที่ที่จำกัดสำหรับเป็นทางเดินเท้า นั้น เป็นที่น่าสังเกตว่าปริมาณคนที่มานั่งเล่นและรอรถประจำทางในตอนเย็นนั้นนั้นมีมากกว่า ใช้เวลาในพื้นที่โล่งยาวนานกว่า และกระจายในพื้นที่ที่กว้างขวางกว่าในตอนเที่ยงด้วย ทั้งนี้ นอกจากจะเป็นเพราะคนมีเวลาว่างที่ไม่จำกัดและมากกว่า ในช่วงเย็นแล้ว ยังมีปัจจัยที่สำคัญประกอบด้วย คือ อุณหภูมิที่เย็นสบายกว่าและร่มเงาจากอาคารที่ทอดปกคลุมทั้งพื้นที่โล่งในตอนเย็นนั่นเอง ในขณะที่ในช่วงเที่ยงนั้น มีร่มเงาในบางส่วนเท่านั้น และก็เป็นพื้นที่ที่คนเลือกที่จะใช้ประโยชน์กันมากที่สุดด้วย

สำหรับในส่วนอื่นๆของพื้นที่โล่งหน้าอาคารนี้ ซึ่งจัดเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่ แต่มีการใช้ประโยชน์เพื่อการสัญจรของรถและการเดินเข้า-ออกอาคาร ซึ่งเกิดขึ้นอย่างประปรายในช่วงเวลากลางวันของวันทำงาน จะมีแต่ในพื้นที่ทางเดินติดหน้าอาคารในช่วงพักเที่ยงเท่านั้น ที่มีพนักงานบริษัทเดินไปมาระหว่างตัวอาคารและแหล่งร้านอาหารในซอยศาลาแดง 1 ซึ่งก็เป็นการใช้ประโยชน์ในระยะสั้นๆ และเฉพาะกลุ่มคนที่ทำงานในอาคารอ้อ



(บน) พื้นที่ส่วนใหญ่ของพื้นที่โล่งนี้ อยู่ทางด้านหน้าอาคารด้านถนนพระรามที่ 4 โดยมีการใช้ประโยชน์ในระดับต่ำ เพื่อการเดินและการสัญจรของรถเข้าออกอาคารเป็นหลัก (บนสุดซ้ายและกลาง) ในขณะที่พื้นที่ลานยกกระดานและขอบกระดานไม้ ในบริเวณห้วมุมถนนศาลาแดง 1 นั้น ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งรถเข็นขายขนม มีริมเงาและใกล้ป้ายรถสองแถว มีผู้คนมานั่งเล่นกันเป็นจำนวนมาก (บนสุดขวา) พื้นที่ขอบสวนหย่อมด้านถนนพระรามที่ 4 เป็นที่ที่คนนิยมมานั่งรอรถกันเป็นประจำ

ภาพ 4-26 แสดงสภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งหน้าอาคารอื้อจ้อเหลียง

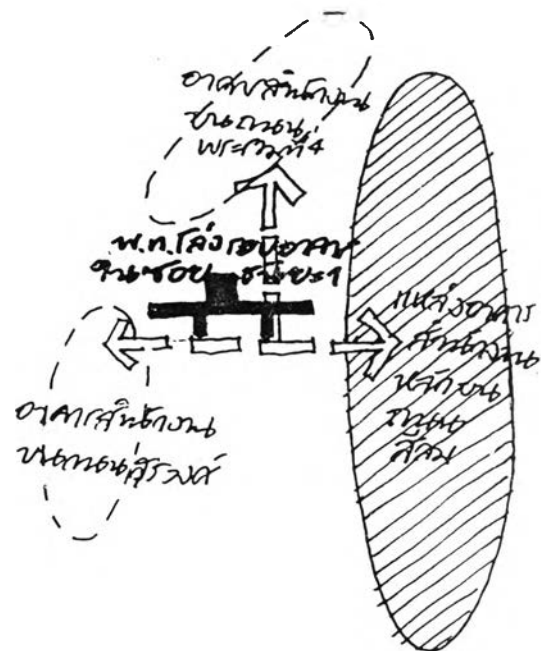
จื่อเหลี่ยมเป็นหลัก ไม่ได้ทำให้เกิดเป็นเส้นทางเดินเท้าหลักของละแวก เช่นในบริเวณพื้นที่โล่งหัวมุมถนน ทั้งนี้เนื่องจากแนวสวนหย่อมกั้นพื้นที่โล่งนี้ออกจากทางเดินเท้า และรั้วกั้นระหว่างพื้นที่ของอาคารอื้อจื่อเหลี่ยมและอาคารอับดูราฮิมซึ่งมีคนทำงานอยู่เป็นจำนวนมาก อันทำให้เส้นทางเดินผ่านพื้นที่โล่งส่วนนี้มีระยะที่ไกลกว่าเมื่อเทียบกับการเดินบนทางเดินเท้าสาธารณะ ซึ่งแม้ทางเดินเท้าสาธารณะนั้นจะคับแคบกว่ามากก็ตาม นอกจากนี้ แม้อาคารอื้อจื่อเหลี่ยมจะมีร้านค้าร้านอาหารอยู่ในชั้นล่างของอาคารด้วย แต่โดยรวมก็ยังไม่ได้มีบทบาทที่สำคัญพอที่จะดึงดูดให้มีคนเดินมาใช้บริการ อีกทั้งก็ไม่ได้มีทางเข้า-ออกที่เชื่อมโดยตรงกับพื้นที่โล่งหน้าอาคาร จนทำให้เกิดกิจกรรมในพื้นที่โล่งที่หน้าอาคารดังกล่าวอย่างคึกคักแต่อย่างไร

พื้นที่ในส่วนของอาคารบริเวณหัวมุมปากซอยศาลาแดง 1 นั้นเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ ซึ่งเพิ่งจะเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการปลายเดือนกุมภาพันธ์ และเป็นธนาคารที่ให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งเป็นไปได้ที่ผู้คนที่มาใช้บริการธนาคารดังกล่าว จะทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งนี้ อย่างคึกคักและหลากหลายมากขึ้น กระจายไปในส่วนของพื้นที่โล่งที่กว้างขวางขึ้น และเกิดการใช้ประโยชน์เลยไปถึงในช่วงเวลากลางคืนด้วย อย่างไรก็ตามทั้งหมดนี้ขึ้นอยู่กับแนวคิดทางธุรกิจ (business ethic) ของผู้บริหารธนาคารด้วย ซึ่งหากมีความคิดว่าการที่มีคนมาใช้พื้นที่หน้าอาคารนั่งเล่นพักผ่อนเป็นการเสียภาพพจน์ของสถาบัน กิจกรรมดังกล่าวก็คงจะหายไปไม่ช้า

ขอยธิยะ 1

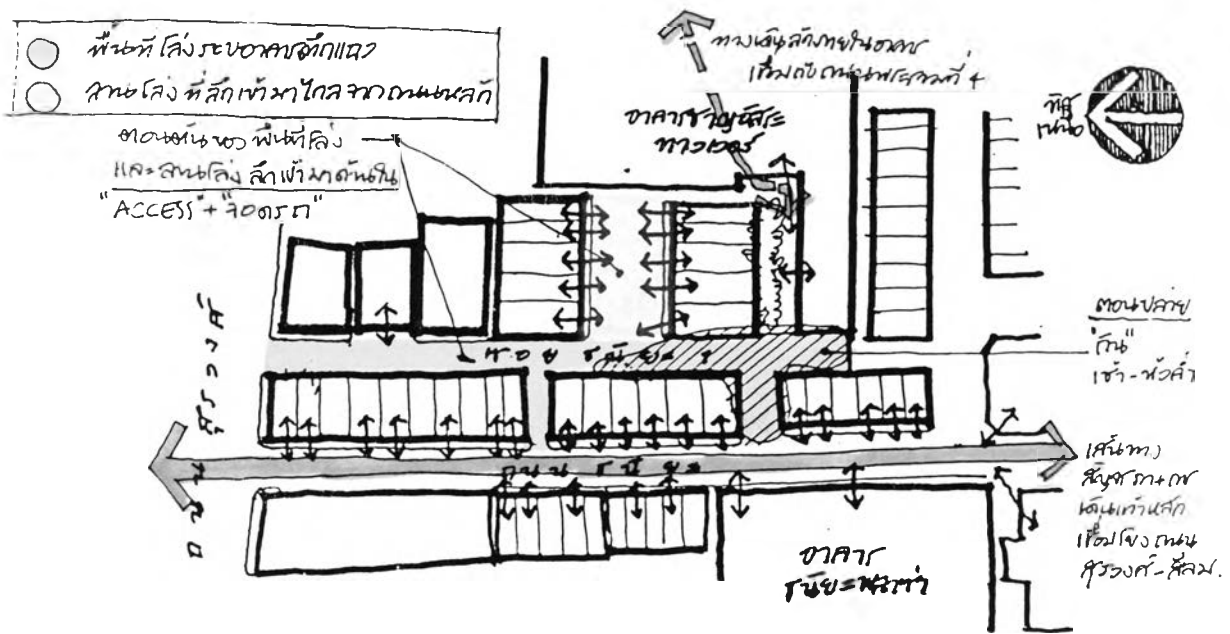
ประเภท: พื้นที่โล่งระหว่างตึกแถว และพื้นที่โล่งที่มีขอบเขตชัดเจน

ขอยธิยะ 1 นี้เป็นพื้นที่โล่งที่มีลักษณะยาวและแคบ (กว้างประมาณ 4-5 เมตร) ระหว่างกลุ่มตึกแถวอยู่ทางด้านตะวันออกขนานกับถนนขอยธิยะ ซึ่งเป็นเส้นทางสัญจรของรถและการเดินเท้าหลักภายในกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรม "ขอยธิยะ" ตลอดจนการสัญจรเชื่อมโยงระหว่างกลุ่มของอาคารพาณิชย์กรรมในถนนสีลมและถนนสุรวงศ์ รวมไปถึงอาคารสำนักงานริมถนนพระรามที่ 4 ด้วย พื้นที่โล่งดังกล่าว ขนาบด้วยตึกแถวทั้งสองด้าน ด้านหนึ่งเป็นด้านหน้าของตึกแถวซึ่งมักมีช่องทางเข้ากว้างประมาณ 1-1.50 เมตร ยกกระดืบขึ้นจากระดับพื้นที่โล่งปกติ ส่วนอีกด้านเป็นด้านหลังของตึกแถว ด้วยลักษณะที่ต่อเนื่องกับเส้นทางเดินเท้าหลักข้างต้น กอปรกับโครงข่ายของพื้นที่โล่งที่ค่อนข้างถี่ ทำให้ทางผู้บริหารโครงการ สามารถจัดสรรพื้นที่ส่วนหนึ่งเพื่อ



แผนที่ 4-27 แสดงสภาพที่ตั้งของพื้นที่ขอยธิยะ 1

ให้เช่าเป็นที่ตั้งของร้านอาหารกลางแจ้งต่างๆ รวมทั้งรถเข็นขายขนม-ผลไม้ ซึ่งมีการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องตลอดวัน โดยมากแผงลอยอาหารดังกล่าวจะตั้งอยู่ทางด้านที่ติดด้านหลังอาคารตึกแถว ซึ่งไม่ได้เป็นทางเข้า-



แผนที่ 4-28 แสดงลักษณะทางกายภาพและการกระจายตัวของกิจกรรมในพื้นที่ซอยถนน 1

ออกอาคารเป็นสำคัญ และส่วนพื้นที่ที่เหลือใช้เป็นเส้นทางเดินเท้าเพื่อเข้าสู่ร้านอาหารแผงลอยนั้นๆเป็นสำคัญ ทั้งนี้ โดยเริ่มช่วงแรกในตอนสายของวันจนถึงช่วงบ่ายเพื่อบริการกลุ่มพนักงานบริษัทจากอาคารสำนักงานต่างๆ ทั้งในบริเวณถนนสีลม ถนนสุรวงศ์และถนนพระรามที่ 4 อันเนื่องมาจากพื้นที่โล่งนี้เป็นพื้นที่เชื่อมต่อโยงระหว่างละแวกดังที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น และสำหรับในช่วงเย็นถึงค่ำ บริการกลุ่มคนทำงานในสถานบันเทิงยามค่ำคืน ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ในบริเวณถนนนี้เอง จะเห็นได้ว่าการใช้ประโยชน์ในช่วงกลางวันและกลางคืน

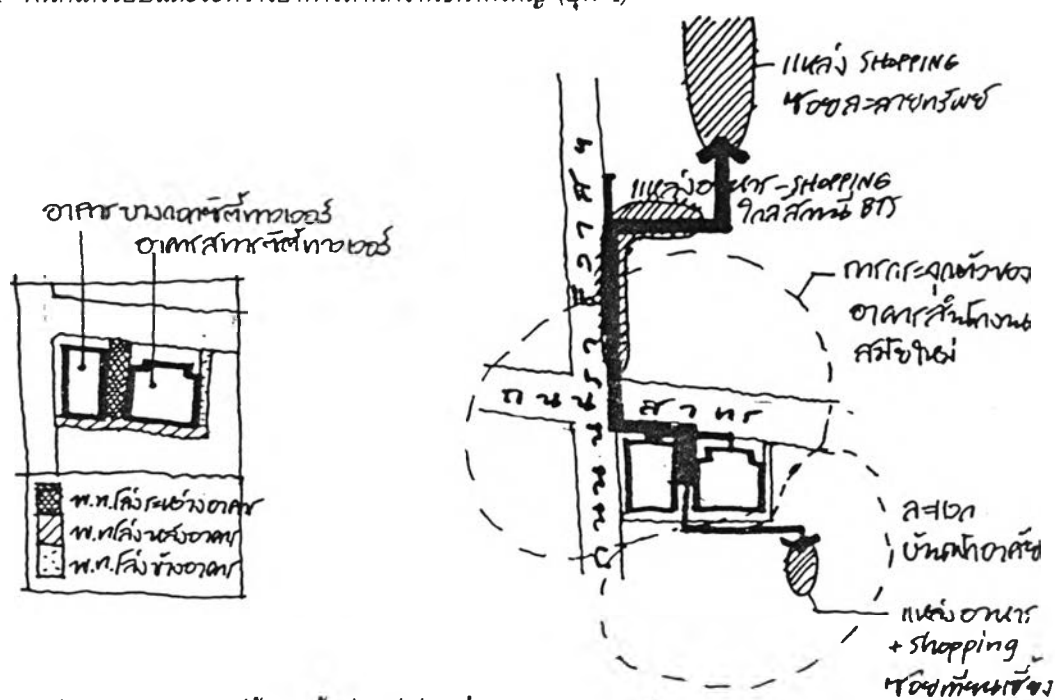


ภาพ 4-29 แสดงสภาพการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งระหว่างอาคารในซอยถนน 1

แตกต่างกันในระดับของลำดับศักยภาพในระดับย่านและละแวกตามลำดับ สำหรับส่วนของพื้นที่โล่งชอยรณิยะ 1 ทางด้านถนนสุรวงศ์และลานโล่งตรงกลางของกลุ่มตึกแถวที่ต่อเนื่องกันนั้นใช้ประโยชน์เพื่อการสัญจรของรถ การเดินเท้า และการจอดรถภายในโครงการเป็นหลัก จากการสังเกตการณ์ พบว่าการใช้ประโยชน์ในพื้นที่นี้ โดยเฉพาะที่เป็นร้านอาหารแผงลอยกลางแจ้งนั้น มีผู้คนมาใช้อย่างหนาตา แม้ว่าพื้นที่โล่งตลอดทั้งอาคารในบริเวณนี้ จะค่อนข้างเสื่อมโทรมและสกปรก (จากการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่นโดยเฉพาะประกอบอาหารและล้างชามนั่นเอง) ไม่มีต้นไม้ ไม่มีการตกแต่ง องค์ประกอบทั่วไปมีคุณภาพในระดับต่ำ เว้นแต่ได้ร่มเงาจากอาคารที่อยู่ใกล้เคียงติดกันเท่านั้น

พื้นที่โล่งระหว่างอาคารสารชิตีทาวเวอร์และอาคารบางกอกชิตีทาวเวอร์

ประเภท: พื้นที่โล่งรอบและระหว่างอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ (ยุค 4)



แผนที่ 4-30 แสดงสภาพที่ตั้งของพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารสารชิตีทาวเวอร์และอาคารบางกอกชิตีทาวเวอร์

พื้นที่โล่งนี้ ตั้งอยู่ในละแวกที่มีการกระจุกตัวของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นศูนย์กลางของโซน 4 โดยเป็นพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงาน 2 อาคารที่มีเจ้าของและฝ่ายบริหารร่วมกัน พื้นที่โล่งนี้ประกอบด้วย พื้นที่โล่งด้านหลังอาคารทั้งสอง พื้นที่โล่งด้านข้างอาคารสารชิตีทาวเวอร์ และพื้นที่โล่งระหว่างอาคารทั้งสอง (ดูแผนที่ 4-30) ทั้ง 3 ส่วนนี้ ล้วนเป็นพื้นที่โล่งที่มีลักษณะยาวตามแนวอาคาร โดยเชื่อมต่อกับถนนสาทรทางด้านทิศเหนือ ชอยเทียนเจียงและย่านบ้านพักอาศัยในโซน 4.3 ทางทิศใต้ และพื้นที่โล่งหน้าอาคารบางกอกชิตีทาวเวอร์ริมถนนราวีธาสาครนครินทร์ทางด้านทิศตะวันตก ส่วนทางด้านทิศใต้หันติดกับบ้านพักอาศัยขนาดใหญ่ ซึ่งมีรั้วสูงกันออกจากกันโดยตลอดแนว

พื้นที่โล่งด้านหลังอาคารนั้น มีลักษณะเป็นแนวสวนหย่อมที่ยกขึ้นสูงและทางเดินโล่งๆแคบและยาว (ความกว้างรวมประมาณ 6 เมตร) ยาวตามแนวด้านหลังของอาคารทั้งสอง ซึ่งเป็นส่วนของห้องเครื่องและที่จอดรถของอาคาร มีทางเข้าออกสำหรับที่จอดรถจักรยานยนต์ของอาคารบางกอกชิตีเพียงจุดเดียว และมีรั้ว



ภาพ 4-31

แสดงสภาพทางกายภาพของพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารสารชิต์ทาวเวอร์และอาคารบางกอกชิต์ทาวเวอร์

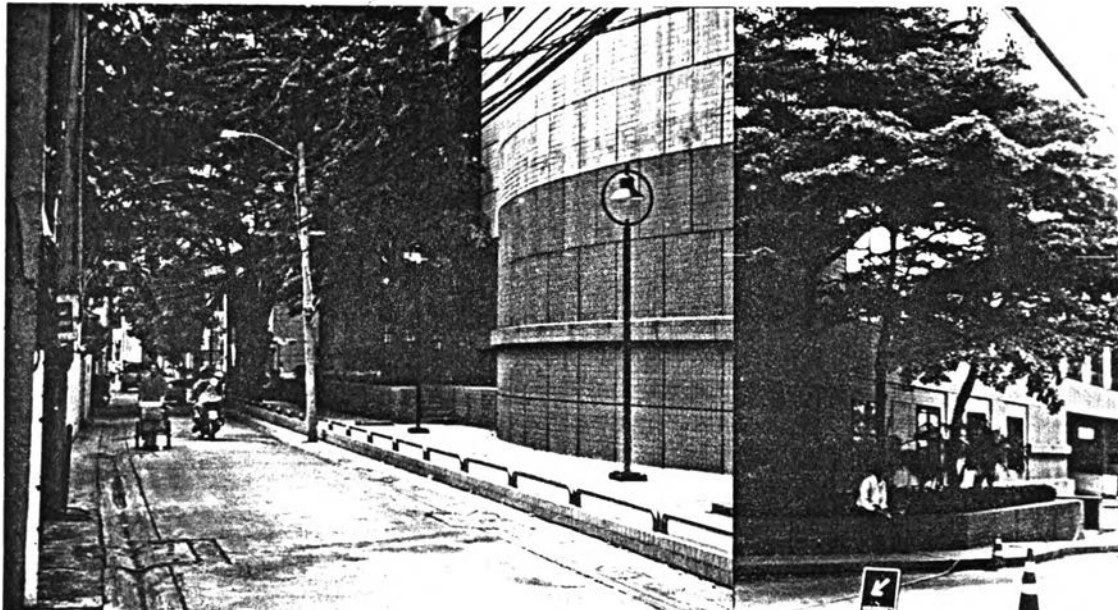


เดี่ยวๆ ก็นอกจากพื้นที่ชอยสาธารณะด้วย องค์ประกอบต่างๆนี้ จึงทำให้แทบจะไม่มีการใช้ประโยชน์ใดๆในพื้นที่โล่งส่วนนี้ เว้นแต่ใช้เป็นที่นั่งรอของพนักงานขับรถ พนักงานส่งเอกสารและคนงานที่มาทำธุระในอาคารใน โดยเกิดขึ้นในช่วงเวลากลางวันในจุดเล็กๆในบริเวณม้านั่งที่ทางอาคารเตรียมไว้ให้เท่านั้น ทั้งนี้ แม้พื้นที่โล่งส่วนนี้จะมีการใช้วัสดุตกแต่งและมีการดูแลความสะอาดที่ดี มีร่มเงาและได้รับความรื่นรมย์จากต้นไม้ขนาดใหญ่ ตลอดจนถึงมีบรรยากาศที่เงียบสงบก็ตาม

สำหรับพื้นที่โล่งด้านข้างอาคารสารชิต์นั้น เป็นถนนคอนกรีตกว้างประมาณ 6 เมตรสำหรับการสัญจรรถเข้า-ออกอาคารในตอนกลางวันเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ในช่วงเที่ยงของวันยังเป็นเส้นทางเดินเท้าจากทางเข้าอาคารด้านข้าง ไปสู่แหล่งร้านอาหารและแผงลอยในบริเวณชอยเทียนเซียง โดยกลุ่มของคนเดินนั้นเป็นส่วนหนึ่งของคนที่ทำงานในอาคารนี้ ซึ่งจัดว่ายังเป็นส่วนน้อย เมื่อเทียบกับกลุ่มหลักที่มักเดินไปยังแหล่งอาหารและช้อปปิ้งในบริเวณด้านเหนือของถนนสารและถนนสีลม

พื้นที่โล่งที่อยู่ตรงกลางระหว่างอาคารทั้งสอง เป็นส่วนของพื้นที่โล่งรอบอาคารนี้ที่ใหญ่ที่สุด โดยมีความกว้างประมาณ 14 เมตร องค์ประกอบหลักในพื้นที่โล่งนี้ คือถนนคอนกรีตที่กินพื้นที่เกือบทั้งหมดของพื้นที่โล่งส่วนนี้ โดยมีสวนหย่อมคั่นกลางแบ่งถนนออกเป็น 2 เลน และมีสวนหย่อมติดกับตัวอาคารสารชิต์ทาวเวอร์ด้วย ถึงแม้พื้นที่โล่งส่วนนี้จะมิขนาดใหญ่ มีการตกแต่งพื้นที่โล่งด้วยวัสดุอย่างดี และอาคารมีการออกแบบอย่างสวยงามทันสมัย รวมทั้งมีลักษณะพื้นที่ที่เปิดโล่ง ได้ร่มเงาจากที่ตั้งที่อยู่ระหว่างอาคารสูงและมีลมพัดทำให้มีสภาพอากาศในพื้นที่ที่ดี แต่การใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นก็ยังจำกัดอยู่ในวงแคบเฉพาะคนที่ทำงานและมาติดต่อบริษัทในอาคารทั้งสองเป็นสำคัญ เพื่อการสัญจรรถเข้า-ออกอาคารและการเดินเชื่อมโยงระหว่างอาคารทั้งสองนี้ในช่วงเวลากลางวันเท่านั้น การใช้ประโยชน์ดังกล่าวเกิดขึ้นอย่างประปรายแต่ก็มีปริมาณที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับการใช้ประโยชน์ในส่วนอื่นๆของพื้นที่โล่งนี้ โดยในช่วงพักเที่ยงจะมีคนทำงานเดินออกไปกินข้าว ทั้งจากอาคารบางกอกชิต์ทาวเวอร์ไปยังศูนย์อาหารในอาคารสารชิต์ทาวเวอร์ และที่มีจุดหมายที่แหล่งอาหารและช้อปปิ้ง

บั้งในบริเวณด้านเหนือของถนนสาทรและถนนสีลม ซึ่งจัดเป็นช่วงเวลาที่มียุทธศาสตร์สูงสุดในพื้นที่โล่งนี้ ทั้งนี้ ปรากฏมีคนมาใช้พื้นที่ขอบของสวนหย่อมที่ติดอาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ ได้ร่มเงาของต้นไม้ใหญ่ เพื่อนั่งเล่นพักผ่อนเช่นกัน แต่ก็มีอยู่ในจำนวนที่น้อยมากเพียงคราวละ 1-2 คน สภาพการใช้ประโยชน์ที่จัดว่ามีอยู่ในระดับต่ำและไม่หลากหลายนี้ น่าจะเนื่องมาจากการที่พื้นที่โล่งส่วนนี้ไม่ได้ถูกเชื่อมกับเส้นทางเดินเท้าหลักของย่านๆ และไม่ได้มีแหล่งร้านอาหารและ/หรือร้านค้าและ/หรือแผงลอยที่สำคัญในพื้นที่ใกล้เคียง นอกจากนี้ บริเวณชั้นล่างของอาคารทั้งสองนี้ ก็มีเพียงธนาคารและร้านค้าแฟรนไชส์ไม่กี่แห่ง โดยมีผู้ใช้บริการเป็นคนที่อยู่ในอาคารเป็นสำคัญ ไม่ได้มีความสำคัญพอที่จะดึงดูดผู้คนจากอาคารใกล้เคียงหรือในละแวกให้มาใช้บริการ อันจะทำให้เกิดการสัญจรทางเท้าและการใช้ประโยชน์อื่นๆตามมามากมายได้ ประเด็นที่สำคัญอีกประการหนึ่งซึ่งมีผลต่อสภาพการใช้ประโยชน์ดังกล่าว คือ การบริหารจัดการของอาคารทั้งสองที่เข้มงวดภายใต้แนวคิดในการบริหาร “เพื่อภาพลักษณ์ที่ดีของอาคารและป้องกันคนภายนอกเข้ามาสร้างความวุ่นวาย” โดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิดจำนวนมากกระจายอยู่ตามจุดต่างๆโดยรอบ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญ ในการจำกัดขอบเขตของประเภทกิจกรรมและกลุ่มคนที่เข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งนี้

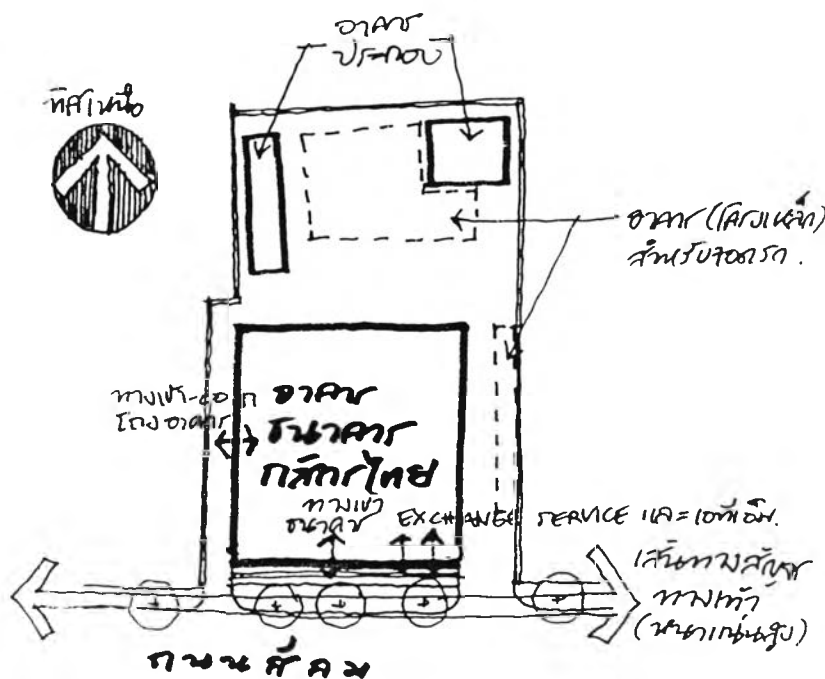


ภาพ 4-32 แสดงสภาพการใช้ประโยชน์ของพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์และอาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์

พื้นที่โล่งหลังอาคารธนาคารกสิกรไทย

ประเภท: พื้นที่ลานโล่งหลังอาคาร และพื้นที่โล่งรอบอาคารเดี่ยวขนาดกลาง

แม้จะเป็นพื้นที่โล่งที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีการกระจุกตัวของสถาบันการเงินที่สำคัญหลายอาคารบนถนนสีลม และอยู่ต่อเนื่องกับเส้นทางเดินเท้าหลักที่มีปริมาณการสัญจรในระดับสูง แต่ด้วยสภาพทางกายภาพที่เป็นพื้นที่ลาดชัน ไม่มีองค์ประกอบใดๆที่เอื้อต่อการใช้ประโยชน์วันแต่มีโครงสร้างสำเร็จรูปสูง 2 ชั้น สำหรับเป็นอาคารจอดรถ และที่สำคัญ คือ พื้นที่โล่งนี้มีลักษณะที่ล้อมรอบตัวอาคารเท่านั้น ไม่ได้สร้างให้เกิดทางไม่มีความต่อเนื่องกับพื้นที่อื่นใด ตลอดจนจากพื้นที่โล่งนี้ ก็ไม่ได้มีหรือเชื่อมโยงกับร้านค้าหรือกิจกรรมใด จึงไม่น่าแปลกใจเลยที่จะมีการใช้ประโยชน์ เพียงเพื่อเป็นพื้นที่จอดรถ และทางเข้า-ออกอาคารสำหรับพนักงานและผู้ที่มาติดต่อกับธนาคารเฉพาะในช่วงเวลาทำงานเท่านั้น ทั้งนี้ พื้นที่ส่วนใหญ่ทางด้านเหนือและตะวันออก



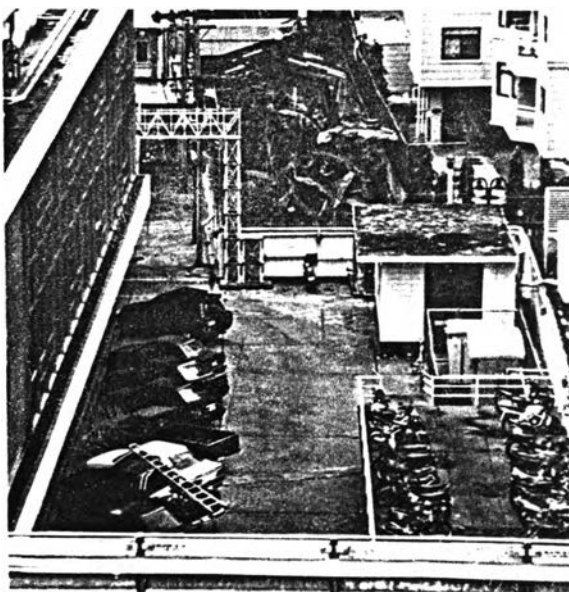
แผนที่ 4-33 แสดงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โล่งรอบอาคารธนาคารกสิกรไทย

ของอาคารถูกใช้เพื่อจอดรถเป็นหลัก ในขณะที่ทางด้านตะวันตก ซึ่งเป็นจุดเดียวที่เป็นทางเข้า-ออกอาคารที่เชื่อมกับโถงลิฟต์ของอาคารจากพื้นที่โล่งนี้ ถูกใช้ประโยชน์เพื่อการเดินเข้าออกอาคาร ซึ่งจะมีความหนาแน่นในตอนกลางวันที่พนักงานจะทยอยกันออกจากอาคาร

สวนรอบโบสถ์ไครสต์เชิร์ช

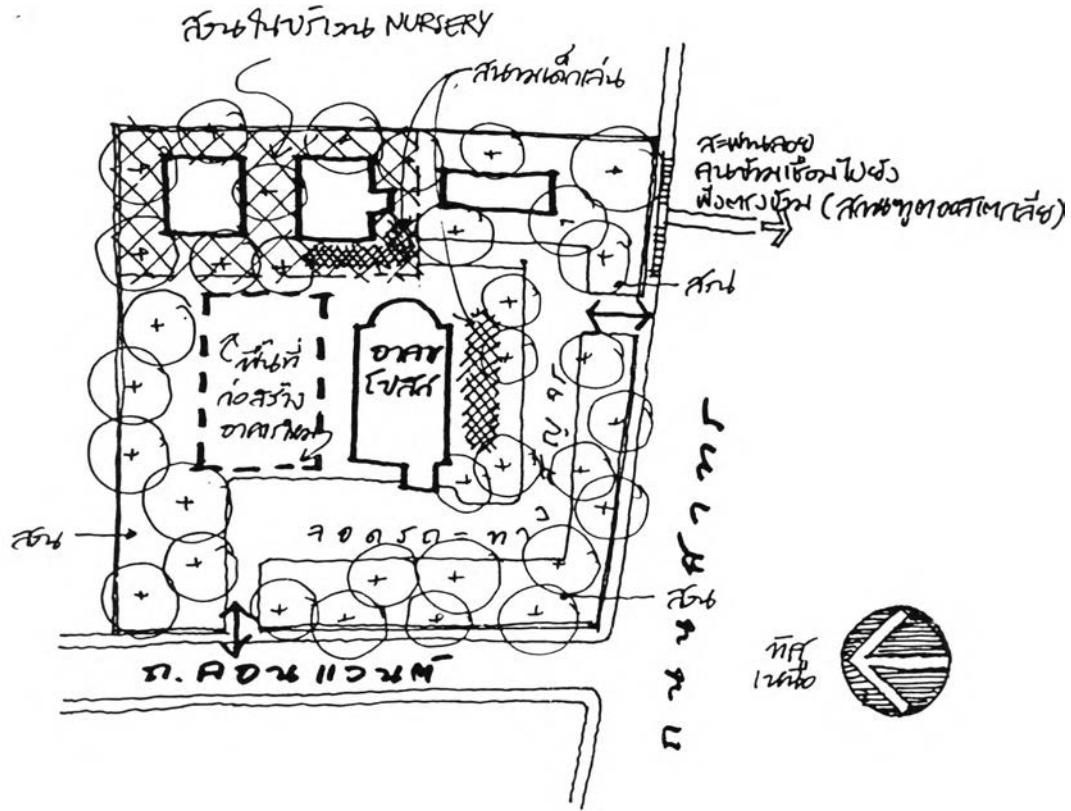
ประเภท: พื้นที่โล่งล้อมรอบอาคารสถาบันศาสนา
เนื่องด้วยเป็นพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับ

โบสถ์ที่สร้างมาแต่ยุค 1 (ปี 2417) ซึ่งจวบจนปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงไปน้อยมา พื้นที่โล่งนี้จึงมีขนาดค่อนข้างใหญ่ มีทิวทัศน์และสภาพแวดล้อมที่ดี และมีสวนร่มรื่นเป็นส่วนใหญ่ของพื้นที่ล้อมรอบอาคารหลักของโบสถ์ ซึ่งยังคงเป็นอาคารขนาดเล็ก เช่นเดียวกับเมื่อแรกสร้าง โดยมีพื้นที่บางส่วน ทางด้านใต้และตะวันตกของอาคาร เป็นทางเข้า-ออกและลานโล่งสำหรับจอดรถ ด้านหลังทางทิศตะวันออก เป็นที่ตั้งของอาคารเนิร์สเซอรี ซึ่งมีสวนกันเป็นสัดส่วนต่างหากพร้อมสนามเด็กเล่น และในปัจจุบัน กำลังมีการก่อสร้างอาคารสำนักงานของโบสถ์ใหม่ ทางด้านเหนือของโบสถ์ แม้จะเป็นสวนที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีตั้งที่ได้กล่าวไว้



ภาพ 4-34 แสดง

การใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งด้านข้างอาคารธนาคารกสิกรไทย



แผนที่ 4-35 แสดงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โล่งสวนรอบโบสถ์คริสต์เซิร์ช

ข้างต้น แต่เนื่องจากมีที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่ไม่ได้มีกิจกรรมที่คึกคัก (โซน 3.2) และไม่ได้ต่อเนื่องกับเส้นทางเดินเท้าของย่านฯ อีกทั้งเป็นพื้นที่โล่งที่ถูกกั้นออกจากพื้นที่โล่งโดยรอบด้วยรั้วโปร่ง โดยมีทางเข้า-ออกเพียง 2 จุด และมีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยดูแลอยู่ตลอด กอปรกับการใช้ที่ดินหลักในด้านกิจการของศาสนาคริสต์ ที่ไม่ได้ผูกพันกับการใช้ชีวิตของประชากรโดยทั่วไป ทำให้การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวปรากฏอยู่ใน



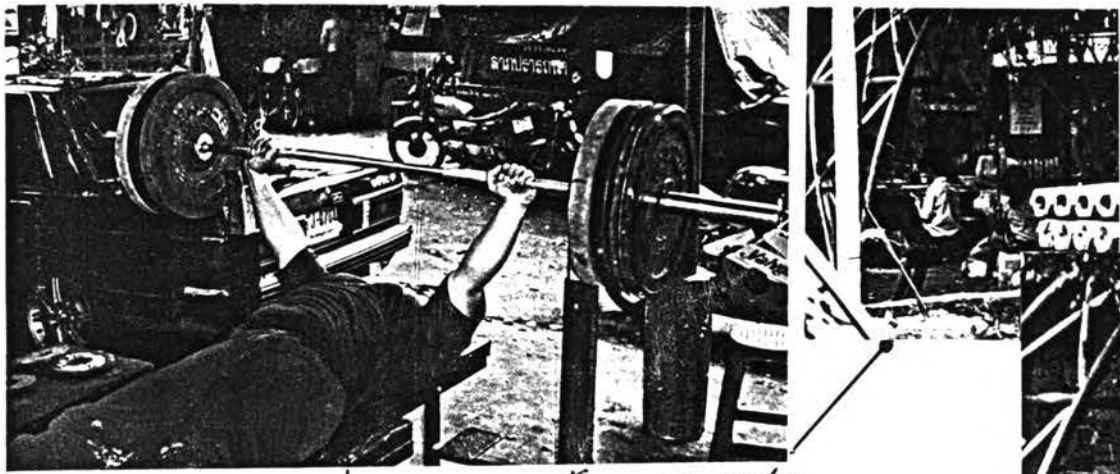
ภาพ 4-36 แสดงสภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งสวนรอบโบสถ์คริสต์เซิร์ช

ระดับต่ำ การใช้ประโยชน์โดยรวมจำกัดอยู่เฉพาะในช่วงเวลากลางวัน ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถสำหรับพนักงานของสถานทูตออสเตรเลีย ซึ่งตั้งอยู่ตรงข้ามกับโบสถ์ทางด้านใต้ของถนนสาทร โดยมีการใช้ประโยชน์ไม่หนาแน่นนัก ในบริเวณลานจอดรถภายในพื้นที่ซึ่งเป็นลานโล่งที่กว้างพอควรและมีร่มเงาบางส่วนที่ได้จากต้นไม้ใหญ่บริเวณที่เป็นสวน นอกจากนี้ ยังมีการใช้ประโยชน์ทั้งในพื้นที่สวนในส่วนของเนิร์สเซอรี่และด้านข้างของโบสถ์ ซึ่งมีเครื่องเล่นต่างๆตั้งอยู่ โดยเป็นที่เล่นของเด็กๆจำนวนหนึ่งที่มาเรียนหนังสือ เฉพาะในช่วงเวลาพักหรือตอนบ่ายหลังเลิกเรียน สำหรับในช่วงวันที่มีกิจกรรมทางศาสนา ในวันเสาร์อาทิตย์นั้น การใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งนี้ ก็มีรูปแบบที่ไม่แตกต่างจากวันทำงานมากนัก โดยพื้นที่ลานจอดรถถูกใช้ไปเพื่อการเข้า-ออกอาคารและการจอดรถ สำหรับกลุ่มผู้ที่มาโบสถ์เป็นหลัก ทั้งนี้ จากการสอบถาม ปรากฏว่ามีการใช้ประโยชน์พื้นที่สวนตามโอกาสและ/หรือเทศกาลต่างๆ เช่น วันคริสต์มาส เพื่อจัดงานรื่นเริงสำหรับกลุ่มสมาชิกของโบสถ์ด้วย

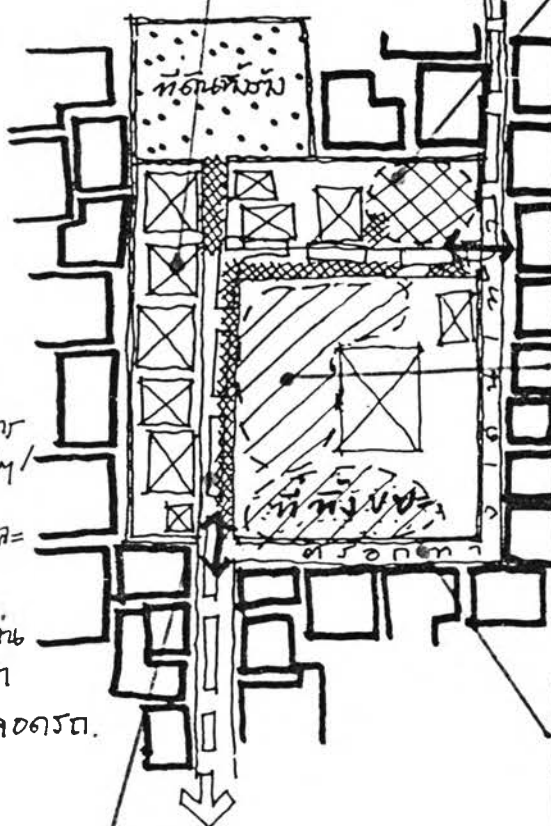
สวนชุมชนพัฒนา 2

ประเภท: สวนสาธารณะระดับชุมชน

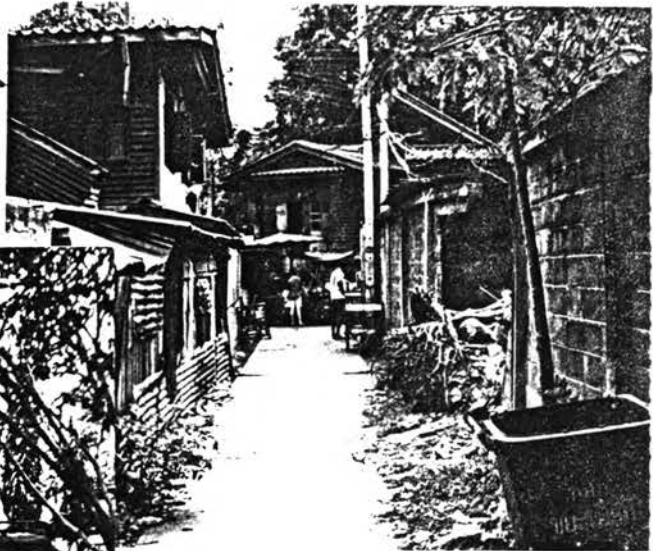
สวนชุมชนนี้ เป็นพื้นที่โล่งในรูปแบบสวนสาธารณะเพียงแห่งเดียวภายในย่าน โดยเป็นสวนที่เกิดขึ้นจากการรวมตัวกันของคนภายในชุมชนพัฒนา 2 เพื่อจัดสร้างทำเป็นสวนสำหรับชุมชนของตน โดยขออนุญาตจากกรมธนารักษ์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าว สวนนี้ ตั้งอยู่ในเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่เศษตรงกลางย่านพักอาศัยแออัดในโซน 4.6 ซึ่งประชากรที่พักอาศัยในชุมชนนี้ ส่วนใหญ่มีรายได้ต่ำ และมีอาชีพเป็นพ่อค้าแม่ค้าหาบเร่แผงลอยขายอาหารและสินค้าต่างๆภายในย่านฯ พื้นที่สวนนี้ มีรั้วสูงล้อมรอบกันออกจากพื้นที่รอบๆ โดยเปิดทางเข้า-ออกสองทาง เชื่อมกับซอยทางช่วงด้านหน้าของชุมชน และตรอกทางเดินเท้าที่อยู่ลึกเข้ามาทางด้านในของชุมชน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ใช้เป็นทางสัญจรเข้าออกชุมชน ที่วิ่งเล่นของเด็กๆ และที่นั่งเล่นพักผ่อนพูดคุยกัน รวมไปถึงเป็นที่ตากเสื้อผ้า-ภาชนะต่างๆ ที่จอดรถเข็น ที่วางหาบ ฯลฯ ของคนในชุมชนด้วย การที่สวนแห่งนี้เป็นที่โล่งขนาดใหญ่และร่มรื่นไปด้วยต้นไม้ใหญ่เพียงจุดเดียวในชุมชน กอปรกับมีองค์ประกอบในพื้นที่ที่หลากหลาย ทั้งสนามเด็กเล่น ลานกีฬา ศูนย์นันทรมวย ศูนย์กีฬา โต๊ะเก้าอี้ม้าหิน ศาลเจ้าชุมชน ฯลฯ จึงทำให้พื้นที่โล่งนี้ ถูกใช้ประโยชน์เพื่อรองรับกิจกรรมสันทนาการของคนในชุมชนในรูปแบบที่หลากหลาย โดยมีทั้งการนั่งเล่น-พักผ่อนอิริยาบถ-สนทนากันของคนกลุ่มต่างๆตั้งแต่ผู้สูงอายุ แม่บ้าน ไปจนถึงเด็กวัยรุ่นซึ่งจับกลุ่มกันอยู่ตามจุดต่างๆภายในสวน ในบริเวณที่พอจะมีที่สำหรับนั่งได้ ทั้งในบริเวณศาลาและหน้าอาคารศูนย์ต่างๆ โต๊ะเก้าอี้ ม้าหิน ฯลฯ ทั้งนี้ เป็นที่น่าสังเกตว่ากลุ่มต่างๆเหล่านี้ มักจะจับกลุ่มกันแยกอยู่ในคนละพื้นที่กันและในแต่ละพื้นที่นั้นต่างก็มีองค์ประกอบโอบล้อมเกิดเป็นพื้นที่ส่วนย่อย (subspace) ที่มีความเป็นส่วนตัวเฉพาะกลุ่มขึ้นและเกิดความรู้สึกปลอดภัยในการใช้พื้นที่ด้วย นอกจากนี้ มักจะมีเด็กๆเข้ามาวิ่งเล่นหรือมาอยู่กับกลุ่มแม่บ้านและผู้สูงอายุ ที่เข้ามาใช้พื้นที่ในบริเวณที่อยู่ใกล้ๆกัน นักกีฬาของชุมชนเข้ามาใช้พื้นที่บริเวณอาคารศูนย์กีฬาเพื่อฝึกซ้อมและออกกำลังกาย และกลุ่มวัยรุ่นเข้ามาเล่นกีฬาในลานบริเวณสนามเด็กเล่นด้วย ในส่วนของพื้นที่ถนนที่ตัดผ่านกลางพื้นที่สวนเชื่อมทางเข้า-ออกทั้งสองนั้น ถูกใช้เป็นที่สำหรับการเดินเชื่อมโยงลัดระหว่างพื้นที่ด้านหน้าและด้านในของชุมชนและเป็นจุดจอดรถหลักของคนในชุมชนด้วย



เส้นทางเดินเท้าหลัก
เชื่อมจากหน้าและด้านหลังของชุมชน



- ☒ ศาลา/อาคารของศูนย์ต่างๆ / เฝือง ฯลฯ
- ▨ ที่ตั้งมีหินและเครื่องเล่น
- ▧ สนามเด็กเล่น และลานกีฬา
- ▩ บริเวณที่จอดรถ.



ภาพ 4-37 แผนที่แสดงสภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งสวนชุมชนพิพัฒนา 2

ทั้งนี้การใช้ประโยชน์ในสวนแห่งนี้ จะหนาแน่นมากที่สุดในวันหยุด โดยมีเด็กเข้ามาเล่นเครื่องเล่นต่างๆในสนามเด็กเล่นและวิ่งเล่นกันในพื้นที่โดยรอบอย่างคึกคัก พร้อมทั้งประชากรกลุ่มอื่นๆก็เข้ามานั่งเล่นพักผ่อนและพบปะพูดคุยกันเช่นในวันทำงานด้วย แต่ด้วยจำนวนมากกว่าและมีการใช้ประโยชน์ในระยะเวลาที่ยาวนานกว่าปกติ นอกจากนี้ ในช่วงเทศกาลสำคัญต่างๆ เช่นวันปีใหม่ วันสงกรานต์ ฯลฯ พื้นที่สวนนี้ ก็ถูกใช้เป็นพื้นที่จัดงานกิจกรรมต่างๆร่วมกันของคนในชุมชน โดยใช้พื้นที่เท่าที่มีอยู่ภายในสวน ซึ่งโดยมากเป็นพื้นที่ในส่วนของถนน จะเห็นว่า ถึงแม้สภาพโดยรวมของสวนจะค่อนข้างเสื่อมโทรม สกปรก ขาดการดูแลที่ดีเท่าที่ควร และยังมีพื้นที่อีกส่วนหนึ่งที่ใช้เป็นที่ทิ้งขยะและของเหลือใช้ต่างๆระเกะระกะไปหมด แต่ก็เป็นที่นิยมของคนในชุมชนเข้ามาใช้กันเป็นประจำ จนเป็นเสมือนพื้นที่ศูนย์กลาง ที่เป็นทั้งแหล่งรวมและกระจายข่าวสาร ความเห็นไปต่างๆของชุมชนด้วย ปัจจัยที่สำคัญนอกเหนือจากการที่เป็นพื้นที่โล่งขนาดใหญ่เพียงแห่งเดียวของชุมชน พร้อมด้วยควมร่มรื่น องค์ประกอบของสวนที่ดึงดูดให้เกิดกิจกรรมต่างๆขึ้น และตั้งอยู่ในจุดที่สามารถเข้าถึงได้โดยง่ายแล้ว ความผูกพันในฐานะที่เป็นผู้สร้างสรรค์และเป็นผู้ดูแลพื้นที่โล่งแห่งนี้ ตลอดจนการใช้ประโยชน์เป็นประจำ ยังทำให้เกิดความรู้สึกผูกพันหวงแหนและความเป็นเจ้าของ (sense of belonging) ในสวนแห่งนี้ด้วย

ที่ดินร้างในซอยศาลาแดง 1

ประเภท: พื้นที่โล่งที่ไม่มีการพัฒนาที่ชัดเจน



ภาพ 4-38 แสดงสภาพการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ดินร้างในซอยศาลาแดง 1

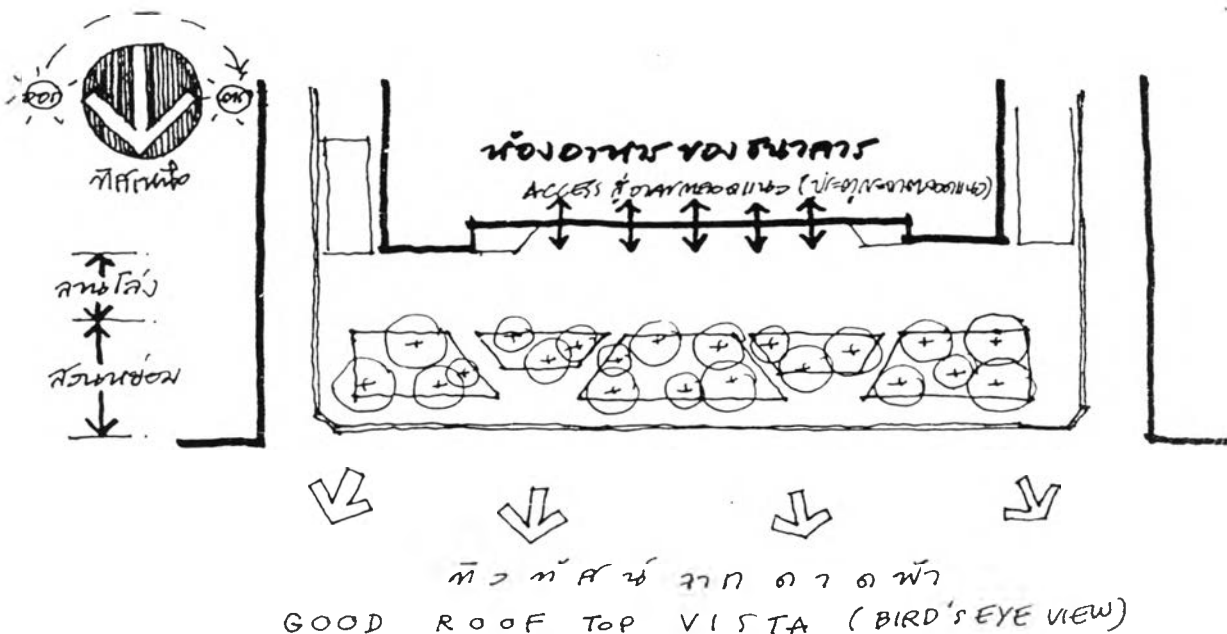
พื้นที่โล่งนี้ เกิดจากการรื้อถอนบ้านเดี่ยวพักอาศัยออกไป เหลืออยู่เพียงพื้นที่โล่งๆที่มีพื้นเป็นกรวดและดิน ล้อมด้วยรั้วและเปิดทางเข้า-ออกเพียง 1 จุดที่เชื่อมต่อกับทางเดินเท้าในซอยศาลาแดง 1 ในพื้นที่ไม่มีองค์ประกอบอื่นๆเลย เว้นแต่เพียงแบบง่ายมุงสังกะสีพร้อมโต๊ะและเก้าอี้สำหรับขายอาหาร ทางด้านหน้าของพื้นที่ อิทธิพลจากที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับบริเวณอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ทั้งริมถนนพระรามที่ 4 และห้วงมถนน

สาทรทางด้านถนนพระรามที่ 4 (โซน 2.2, 2.4 และ 2.5) กอปรกับมีความต่อเนื่องกับแหล่งร้านอาหารและร้านค้าในละแวก ทำให้เกิดการใช้ประโยชน์เพื่อการจอดรถ สำหรับผู้ที่มาติดต่อธุรกิจในละแวกเป็นสำคัญ และเพื่อเป็นเพียงขายอาหารสำหรับพนักงานระดับล่าง จนถึงพนักงานบริษัททั่วไปในละแวกนี้ด้วย โดยการใช้ประโยชน์ดังกล่าว เกิดขึ้นในพื้นที่ที่แยกกันอย่างชัดเจน คือ พื้นที่ส่วนในที่ลึกเข้าไป ซึ่งไม่มีองค์ประกอบใดๆเลยแม้แต่ต้นไม้ และมีสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรม ไร้การดูแล และโดนแสงแดดจัดตลอดวันสำหรับจอดรถ สำหรับพื้นที่ส่วนที่ใกล้กับทางเดินเท้าสาธารณะ เป็นพื้นที่ที่ตั้งเพิงสำหรับขายอาหาร ซึ่งนอกจากร่มเงาที่ได้จากเพิงดังกล่าวแล้ว ก็จัดว่าเป็นพื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมที่แยเช่นกัน อีกทั้งกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการขายอาหารดังกล่าว ก็ได้ทำให้พื้นที่ส่วนนี้สกปรกยิ่งขึ้นด้วย การใช้ประโยชน์เช่นนี้ เกิดขึ้นเฉพาะในช่วงเวลากลางวันของวันทำงานเป็นสำคัญ โดยสำหรับพื้นที่ขายอาหารจะมีผู้คนมาใช้เยอะเฉพาะในช่วงเที่ยง ทั้งนี้ เป็นที่น่าสังเกตว่าด้วยสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีดังกล่าว ได้ส่งผลต่อระยะเวลาในการกินที่สั้นลงของผู้คนที่มาใช้บริการร้านอาหารนี้ด้วย เมื่อเทียบกับการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน ในพื้นที่อื่นๆที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า อาทิเช่น ในบริเวณถนนคอนเวนนต์ด้วย

ลานบัว

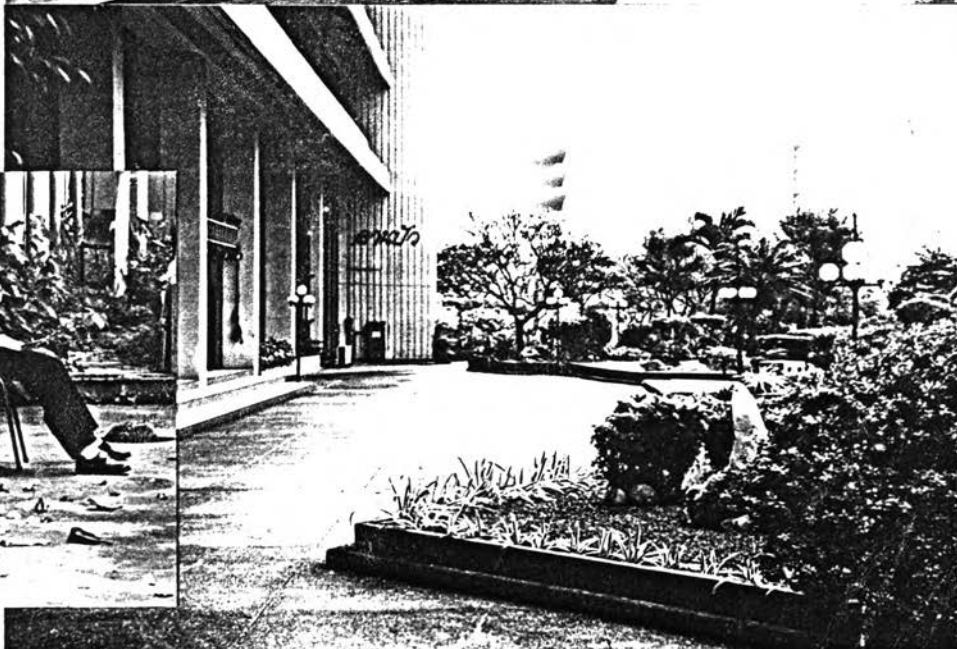
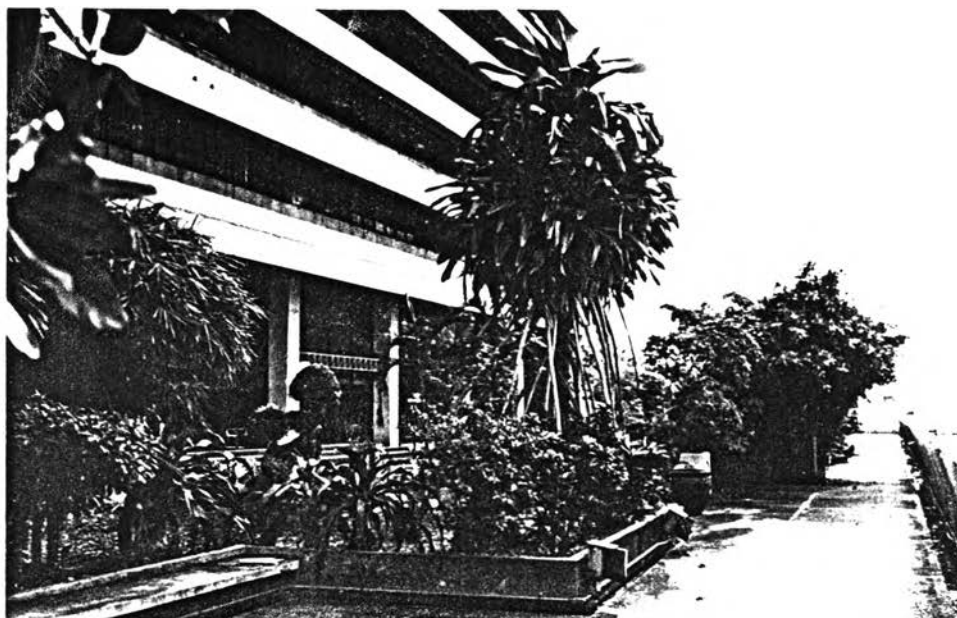
ประเภท: พื้นที่โล่งดาดฟ้าอาคาร

“ลานบัว” เป็นพื้นที่โล่งดาดฟ้าอาคาร ที่มีการจัดเตรียมพื้นที่เพื่อการใช้ประโยชน์ของคน (ที่ไม่ใช่พื้นที่จอดรถ ที่ตั้งระบบปรับอากาศของอาคาร ที่จอดเฮลิคอปเตอร์ ฯลฯ) หนึ่งในไม่กี่แห่งภายในย่านฯ โดยพื้นที่โล่งนี้ อยู่บนดาดฟ้า ชั้น 8 ของอาคารธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่ ติดกับศูนย์อาหารสำหรับคนที่ทำงานในอาคารดังกล่าว ซึ่งโดยปกติจะเปิดบริการอาหารในช่วงเช้าถึงเที่ยงของวันทำงาน พื้นที่โล่งนี้ ประกอบด้วยลานโล่งพื้นดาดแข็ง (ทรายล้าง) เอนกประสงค์และสวนหย่อม กินเนื้อที่กันอย่างละครึ่งหนึ่งโดยประมาณ สภาพ



แผนที่ 4-39 แสดงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โล่งดาดฟ้าอาคาร “ลานบัว”

โดยรวมค่อนข้างเก่าตามอายุของอาคาร (เกือบ 20 ปี) แต่มีการรักษาความสะอาดเป็นอย่างดี สวนหย่อมมีลักษณะเป็นพื้นที่โล่งที่ยกระดับขึ้น ปลูกไม้พุ่มและไม้ยืนต้นที่มีขนาดไม่ใหญ่นัก และมีทางเดินเชื่อมจากลานเอนกประสงค์ที่อยู่ติดกับตัวอาคารเข้าสู่ส่วนต่างๆของสวนหย่อม ลักษณะเด่นของพื้นที่โล่งนี้ นอกเหนือจากความเปิดโล่งและการจัดวางสวนหย่อมที่ทำให้เกิดมุมมองที่เป็นส่วนตัวในหลายจุดแล้ว คือมุมมองที่แปลกตาจากที่ตั้งอาคารที่อยู่สูงจากระดับถนนปกติ (bird's eye view) ด้วย (ดูแผนที่ 4-38)



ภาพ 4-40 แสดงสภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งดาดฟ้าอาคาร "ลานบัว"

อย่างไรก็ดี แทบจะไม่ปรากฏการใช้ประโยชน์ในลานบัวนี้เลยก็ว่าได้ โดยการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นนั้นน้อยมาก และเกิดอย่างไม่สม่ำเสมอ ซึ่งโดยมากจะเป็นเฉพาะในช่วงกลางวันของวันทำงาน ส่วนใหญ่จะเป็นคนที่ทำงานในอาคารมานั่งสูบบุหรี่ และ/หรือเดิน-นอนเล่นเพื่อผ่อนคลาย ในลักษณะที่มากคนเดียวหรือกลุ่มเล็กๆ ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่โล่งนี้อยู่บนดาดฟ้าอาคาร ซึ่งแยกออกมาจากเส้นทางสัญจรและพื้นที่กิจกรรม

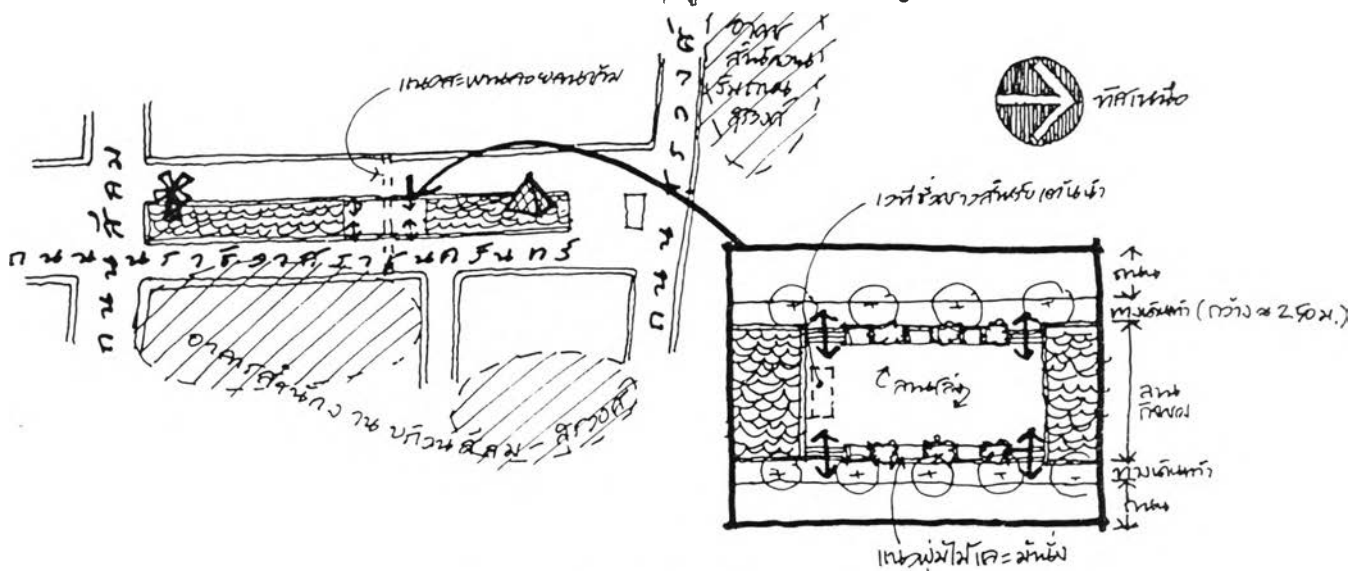
ในระดับถนน โดยถึงแม้จะอยู่ติดกับศูนย์อาหาร แต่ศูนย์อาหารดังกล่าวก็มีคนมาใช้บริการอย่างหนาแน่น เฉพาะในช่วงเที่ยง และในช่วงเวลาดังกล่าวพื้นที่ส่วนใหญ่ของลานโล่งนี้ก็มืดจัด อากาศร้อน ในขณะที่ด้านในศูนย์อาหารมีที่นั่งสบายพร้อมการปรับอากาศและโทรทัศน์ให้ดู แคมยังสามารถได้รับแสง และสามารถมองออกมาเห็นโทรทัศน์ของสวนหย่อมในลานได้ ด้วยผนังกระจกใสตลอดแนวอาคารด้วย นอกจากนี้ พื้นที่นี้ก็ยังไม่ใช้พื้นที่ที่เป็นที่รู้จักของบุคคลภายในย่านฯ โดยทั่วไป แม้อ่านบัวรวมทั้งศูนย์อาหารนี้ จะเปิดให้บุคคลภายนอกอาคารมาใช้บริการได้ด้วยก็ตาม

ลานบางรักเลิฟลีฟลาซ่า

ประเภท: ลานกิจกรรมกลางแจ้ง

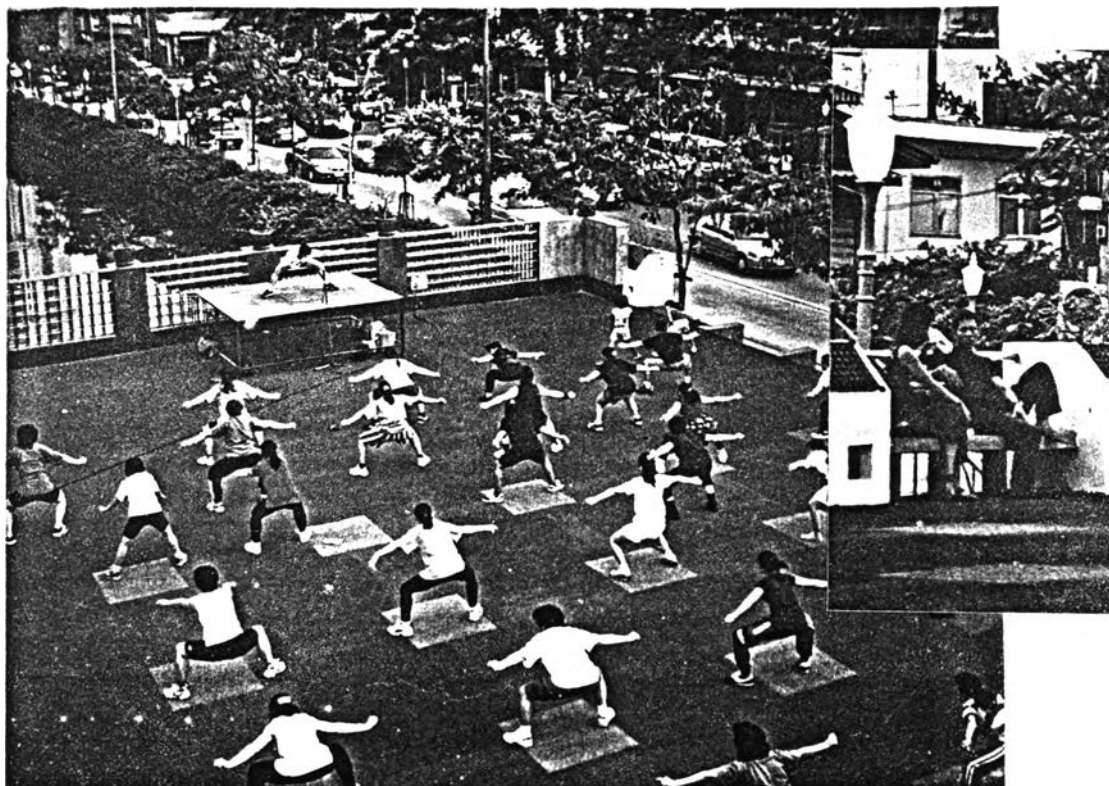
พื้นที่โล่งนี้ เป็นพื้นที่โล่งสาธารณะขนาดใหญ่เพียงแห่งเดียวนอกเหนือจากพื้นที่เขตทาง ที่ทางรัฐ (โดยกรุงเทพมหานคร) เป็นผู้จัดสร้างให้กับประชากรภายในย่านฯ การใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งแห่งนี้ มีความคึกคักเป็นอย่างมากในช่วงเวลาเย็นของวันทำงาน ทั้งนี้ ด้วยทางกรุงเทพมหานครได้จัดให้มีกิจกรรมการเดินแอโรบิคขึ้นเป็นประจำในเวลาตั้งแต่ 18.00 นาฬิกาเป็นต้นไป ซึ่งปรากฏว่ามีผู้คนเข้ามาใช้ประโยชน์ลานโล่งแห่งนี้ เพื่อร่วมกิจกรรมดังกล่าวเป็นจำนวนมาก ซึ่งมีทั้งที่เป็นคนทำงานและคนที่พักอาศัยอยู่ในย่านฯ โดยเป็นกลุ่มผู้หญิงวัยประมาณต้นๆ 20-40 ปีเป็นสำคัญ ภาพของกิจกรรมที่คึกคักนี้ ยังเป็นสิ่งที่ผลิตเปลื่นสำหรับทุกคนที่อยู่ในรถที่ติดไฟแดงอยู่ในถนน และผู้ที่เดินผ่านไปมาในบริเวณนั้น โดยเฉพาะผู้ที่ข้ามถนนโดยใช้สะพานลอยที่อยู่เหนือลานดังกล่าว ซึ่งมักจะอดไม่ได้ที่จะหยุดยืนดูสิ่งที่เกิดขึ้น นอกจากนี้แล้ว เสียงเพลงประกอบกิจกรรมนี้ยังดังไปทั่วบริเวณ ช่วยทำให้บรรยากาศโดยรวมดูมีชีวิตชีวาตามไปด้วยในคราวเดียวกัน

อย่างไรก็ดี การใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นนี้ ดูจะจำกัดอยู่ในวงแคบเฉพาะกลุ่มคนที่อยู่ในพื้นที่ที่ใกล้เคียงกับพื้นที่โล่งนี้เป็นหลัก ทั้งนี้ เนื่องมาจากปัจจัยทางด้านที่ตั้ง ซึ่งแม้จะอยู่ในบริเวณที่มีร้านค้าและสำนักงานอยู่บ้าง แต่ก็จัดว่าไม่ใช่บริเวณที่มีกิจกรรมอย่างหนาแน่นและยังอยู่ห่างจากบริเวณที่เป็นศูนย์กลางของย่านฯ กอปรกับพื้นที่โล่งแห่งนี้ยังไม่เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางนัก รวมทั้งยังขาดความต่อเนื่องที่ดี ทั้งทางสายตาและการเข้าถึงพื้นที่ โดยมีลักษณะทางกายภาพที่เป็นลานโล่งๆ อยู่กลางถนนขนาดใหญ่ ที่กั้นลานนี้ออกไปจากพื้นที่



แผนที่ 4-41 แสดงลักษณะทางกายภาพของลานกิจกรรมกลางแจ้ง “บางรักเลิฟลีฟลาซ่า”

ทางเดินเท้าริมถนน (ซึ่งปกติในบริเวณดังกล่าวก็มีปริมาณการเดินเท้าที่ต่ำอยู่แล้วด้วย) และพื้นที่โล่งนี้ยังถูกยกระดับขึ้นไปสูงเหนือระดับถนน มีกะบะต้นไม้และม้านั่งกันแทบจะตลอดแนวของลาน บดบังพื้นที่นี้ให้ไม่สามารถมองเห็นได้โดยง่ายจากพื้นที่ระดับถนนด้วย (ดูแผนที่ 4-41) นอกจากนี้ การใช้ประโยชน์ดังกล่าวยังจำกัดอยู่เฉพาะในช่วงเวลาสั้นๆตอนแดดร่มลมตก ที่มีกิจกรรมการเดินแอโรบิคดังกล่าวเท่านั้น โดยในช่วงเวลาอื่นของวัน การใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้น เป็นเพียงการเดินผ่านของผู้คนกลุ่มเล็กๆที่ซ้เกียจะใช้สะพานลอยเพื่อข้ามถนน และเป็นที่พักผ่อนของพนักงานรับส่งเอกสาร คนขับรถที่จอดพักอยู่ในบริเวณนั้น คนจรจัด ฯลฯ ที่มีอยู่อย่างบางตาเท่านั้น ทั้งนี้เป็นที่น่าสังเกตว่า นอกเหนือจากปัจจัยข้างต้นแล้ว การที่ลานโล่งนี้ขาดองค์ประกอบสำคัญที่จะให้ร่มเงาในพื้นที่ ทำให้มีแดดร้อนและอุณหภูมิสูงตลอดเวลากลางวัน แคมพกด้วยเสียงดังจากการจราจรบนท้องถนน ก็เป็นตัวการสำคัญในการจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งนี้ แม้สภาพที่ตั้งที่อยู่ในสภาพที่เปิดโล่งมากกลางถนน จะทำให้เกิดมุมมองที่กว้างขวาง มองเห็นถนนและคลองตลอดจนวิวทัศน์ของภูมิทัศน์เมืองอย่างชัดเจน รวมทั้งมีการตกแต่งพื้นที่โล่งและบริเวณโดยรอบอย่างดีพอสมควรก็ตาม



ภาพ 4-42 แสดงสภาพทางกายภาพและสภาพการใช้ประโยชน์
ลานกิจกรรมกลางแจ้ง “บางรักเลิฟลีฟลาซ่า”

4.4 ภาควิเคราะห์

ภาพรวมสภาพทางกายภาพของโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ

โครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯมีลักษณะทางกายภาพที่หลากหลายเป็นอย่างมาก ทั้งนี้จาก พัฒนาการของย่านฯที่ยาวนานกว่าร้อยปี ภายใต้อิทธิพลหลักที่เปลี่ยนจากย่านบ้านพักอาศัยชนเมืองในอดีตมาสู่ย่าน

พาณิชยกรรมศูนย์กลางของเมืองอย่างสมบูรณ์ในปัจจุบัน ได้ทำให้ย่านๆ นี้นอกจากจะมีการใช้ที่ดินหลัก คือ ประเภทธุรกิจพาณิชยกรรมต่างๆ ทั้งสำนักงาน สถาบันการเงิน ฯลฯ และประเภทพักอาศัยแล้ว ยังมีการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ อาทิ สถาบันศาสนา โรงเรียน โรงพยาบาล ฯลฯ ประกอบกัน จนเกิดย่านที่มีการใช้ที่ดินที่หลากหลายและเป็นอย่างมาก ทั้งนี้การใช้ที่ดินแต่ละประเภทนั้น ก็ถูกสะท้อนออกมาในรูปแบบทางกายภาพที่แตกต่างกันไปด้วย รวมไปถึงการส่งผลทำให้โครงข่ายของพื้นที่โล่งของย่านๆ ในปัจจุบันนั้น ประกอบด้วยพื้นที่โล่งที่ลักษณะทางกายภาพที่หลากหลายด้วยเช่นกันทั้งในแง่ของลักษณะ ขนาด รูปแบบ การเรียงตัว ฯลฯ ดังเช่นแนวคิดของ Heckscher (1997: 315-316) ที่ว่าโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านพาณิชยกรรมจะมีลักษณะทางกายภาพ (spatial texture) ที่ดีเมื่อเทียบกับโครงข่ายภายในย่านพักอาศัย ดังนั้น ด้วยมีบริบทที่เกิดจากการประสานกันของพื้นที่พาณิชยกรรมและพักอาศัยดังที่กล่าวไว้ข้างต้น โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ นี้ จึงมีทั้งส่วนที่มีลักษณะทางกายภาพที่ดีมากในบริเวณที่มีการกระจุกตัวของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ริมถนนสายหลัก และมีลักษณะของโครงข่ายที่หลวมกว่าในบริเวณที่เป็นบ้านพักอาศัยและการใช้ที่ดินที่ประกอบกัน ในบริเวณที่ลึกห่างจากถนนสายหลักเข้าไป

มีสัดส่วนพื้นที่โล่ง (OSR) ค่อนข้างสูงโดยส่วนใหญ่เป็นเขตทางและพื้นที่ส่วนบุคคลทางตอนใต้ของย่านๆ โดยปกติเราจะรู้สึกกันว่าย่านๆ นี้ มีสภาพทางกายภาพที่แออัดหนาแน่นมาก แทบจะไม่มีพื้นที่โล่งเลย แต่ในความเป็นจริงแล้ว โดยภาพรวมในปัจจุบันย่านๆ นี้ยังมีพื้นที่โล่งอยู่มากพอสมควร เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ของย่านๆ ทั้งหมด อย่างไรก็ตามพื้นที่โล่งขนาดใหญ่จะเป็นพื้นที่ถนนและซอยเสียดเป็นส่วนใหญ่นอกจากนั้นแล้วก็เป็นพื้นที่โล่งที่ล้อมบ้านพักอาศัย สถานทูต สถาบันการศึกษา และสถาบันศาสนาต่างๆ ที่มีมาแต่ยุคต้นๆ ตลอดจนพื้นที่โล่งว่างที่เป็นที่ดินทิ้งร้าง พื้นที่ขนาดใหญ่เหล่านี้มักจะมีต้นไม้ใหญ่ร่มครึ้ม มีการดูแลรักษาและมีคุณภาพทางกายภาพค่อนข้างดี แต่เป็นพื้นที่โล่งที่มีรั้วรอบกั้นออกจากพื้นที่รอบข้าง จำกัดการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นให้อยู่ในกลุ่มของผู้อยู่อาศัยในตัวอาคารและ/หรือเฉพาะกลุ่มของคนที่เกี่ยวข้องกับอาคารนั้นเป็นสำคัญ

พื้นที่โล่งส่วนใหญ่ของย่านๆ อยู่ในพื้นที่ทางตอนใต้ (โซน 2, 3 และ 4) ส่วนที่ถัดจากแนวอาคารริมถนนสี่ลมลงมา ส่วนที่มีขนาดใหญ่ ที่ล้อมรอบบ้านเดี่ยวและสถานทูตในโซน 2 และ 4 และที่ล้อมรอบอาคารสถาบันต่างๆ (โบสถ์ โรงเรียน โรงพยาบาล สถานทูต ฯลฯ) และบ้านเดี่ยวในโซน 3 ซึ่งมีรั้วกั้นออกออกจากบริเวณโดยรอบข้างต้นดังกล่าว กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่บริเวณนี้เป็นจำนวนมาก อันมีส่วนสำคัญในอัตราของสัดส่วนพื้นที่โล่งที่สูงในพื้นที่บริเวณนี้ พื้นที่โล่งรอบอาคารพาณิชยกรรมที่มีขนาดใหญ่ริมถนนสาทรและถนนพระรามที่ 4 ช่วยเพิ่มความเปิดโล่งให้กับพื้นที่บริเวณนี้ด้วย ซึ่งโดยส่วนใหญ่ พื้นที่โล่งรอบอาคารพาณิชยกรรมเหล่านี้ มีขนาดกลางถึงใหญ่ มีความเชื่อมโยงกับทางเดินเท้าและเขตทางสาธารณะ (ซึ่งก็มีขนาดใหญ่เช่นกันเมื่อเทียบกับทางเดินเท้าในส่วนอื่นของย่านๆ) ค่อนข้างดี อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการพัฒนาธุรกิจพาณิชยกรรมในพื้นที่ที่เกิดขึ้นในช่วงยุค 4 คือประมาณ 20 ปีที่ผ่านมา และยังไม่ได้มีการพัฒนาจนกลายเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมอย่างต่อเนื่องตลอดแนวถนน พื้นที่โล่งเหล่านี้จึงมักถูกคั่นด้วยพื้นที่โล่งที่มีรั้วกั้นรอบในบริเวณบ้านพักอาศัยและสถานทูตต่างๆ อีกทั้งระหว่างพื้นที่โล่งของอาคารพาณิชยกรรมแต่ละอาคาร ก็มักจะยังมีรั้วกั้นเป็นแนวเพื่อแบ่งเขตที่ดินด้วย ลักษณะเช่นนี้ทำให้พื้นที่โล่งที่อยู่ริมถนนสายหลักนั้นไม่มีความต่อเนื่องเชื่อม

โยงถึงกันที่ดีเท่าที่ควร อันเป็นปัจจัยที่มีความจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ พื้นที่โล่งในบริเวณนี้ก็เปรียบได้กับตู้แสดงสินค้าหน้าห้างสรรพสินค้าของย่านฯ “City Showcase” ที่ดูสะอาด สวยงาม แต่ไม่สามารถเข้าไปสัมผัสและใช้ประโยชน์ได้

อย่างไรก็ดีในบริเวณพักอาศัยที่อยู่ห่างจากถนนสายหลัก ซึ่งนอกเหนือจากที่เป็นบ้านเดี่ยวและสถาบันต่างๆที่ล้อมรอบด้วยสวนในยุคต้นๆแล้ว ยังมีการพัฒนาอาคารพักอาศัยในรูปแบบอื่นๆอย่างหลากหลายด้วย ทั้งที่เป็นอาคารชุดประเภทคอร์ท อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียมต่างๆ ที่มีพื้นที่โล่งที่อยู่รอบอาคารในรูปแบบและขนาดที่ต่างกันไป ส่วนใหญ่มีรั้วกันโดยรอบเช่นกัน พร้อมทั้งมีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยดูแลไม่ให้เกิดคนภายนอกเข้าไปในพื้นที่ด้วย ในขณะเดียวกัน อาคารพักอาศัยประเภททาวน์เฮาส์และตึกแถว มักจะมีพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับอาคารน้อยมาก โดยเป็นลานและ/หรือสวนหย่อมขนาดเล็กหน้าทาวน์เฮาส์ และพื้นที่โล่งแคบๆตามแนวด้านหน้าตึกแถวได้กันสาดเสียเป็นส่วนใหญ่ พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารแถวที่มีความสำคัญคือที่มีลักษณะเป็นถนนซอยที่เชื่อมเข้าสู่กลุ่มอาคารแถวดังกล่าว ซึ่งโดยมากจะเป็นทางคอนกรีตธรรมดา มีลักษณะค่อนข้างแคบ พื้นที่โล่งประเภทนี้ บางก็มีประตูรั้วปิดกันไว้ และ/หรือ มีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำอยู่เช่นกัน ในขณะที่ส่วนที่เหลือมีลักษณะที่เปิดต่อเนื่องกับเขตทางสาธารณะโดยตรงเลย นอกเหนือจากนี้แล้ว ยังมีพื้นที่โล่งขนาดใหญ่อื่นๆประกอบอยู่ด้วย คือ พื้นที่ที่ยังไม่มีการพัฒนาที่ชัดเจนที่กระจายอยู่ทั่วไปและสวนชุมชนกลางซอยพิพจน์ พื้นที่โล่งประเภทต่างๆเหล่านี้เอง ได้ทำให้ส่วนของโครงข่ายพื้นที่โล่งในบริเวณ 3 โชนนี้ มีลักษณะทางกายภาพ (spatial texture) ที่ถี่-หลวม เล็ก-ใหญ่ ฯลฯ ร่วมกัน ส่งผลให้มีลักษณะที่หลากหลายเป็นอย่างมาก

พื้นที่โล่งที่มีความต่อเนื่องที่ดีและมีการใช้ประโยชน์ในระดับสูงอยู่ทางตอนเหนือของย่านฯ ส่วนของโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯที่มีบทบาทสำคัญสูงสุดในการรองรับการใช้ประโยชน์ต่างๆนั้น คือพื้นที่บริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์ (โชน 1) ถึงแม้โครงข่ายในส่วนนี้จะมีสภาพทางกายภาพในแง่ของพื้นที่สีเขียว ความสะอาดเรียบร้อย และความสวยงามที่ดีอย่างมาก เมื่อเทียบกับพื้นที่โล่งในบริเวณถนนสาทร-สีลม อีกทั้งยังมีสัดส่วนของพื้นที่โล่งที่ต่ำ อันประกอบด้วย พื้นที่โล่งที่มีขนาดเล็กเป็นสำคัญ ทั้งที่อยู่ในรูปของถนน ซอย และทางเดินเท้าที่ค่อนข้างแคบ ส่วนขยายของทางเดินเท้าหน้าอาคารแถว ลานโล่งด้านหน้าอาคารขนาดกลาง-ใหญ่ (โดยเฉพาะที่เป็นอาคารพาณิชย์กรรม) และรวมไปถึงพื้นที่โล่งด้านข้างอาคารในลักษณะของถนนที่เป็นทางเข้าออกอาคารเดี่ยวและอาคารแถวต่างๆ แต่พื้นที่โล่งขนาดเล็กนี้ โดยมากมีการเชื่อมต่อกับพื้นที่รอบข้างเป็นอย่างดี ซึ่งทำให้เอื้อให้ต่อความต่อเนื่องของกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นได้ดี จึงส่งผลให้มีบทบาทเป็นแกนกิจกรรมหลักของย่านฯ เป็นส่วนของโครงข่ายพื้นที่โล่งที่มีผู้คนมาใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่นตลอดวัน ไม่ต่างจากโอเอซิสที่อยู่ใจกลางเมืองที่แออัด “Crowded Oasis” เลย

มีพื้นที่โล่งสาธารณะขนาดใหญ่อยู่น้อย สำหรับพื้นที่โล่งภายในย่านฯที่จัดว่ามีขนาดใหญ่ มีความต่อเนื่องโดยตรงกับพื้นที่รอบข้าง และเปิดให้ผู้คนโดยทั่วไปสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้นั้น มีกระจายอยู่บ้างเช่นกัน โดยมากอยู่ในรูปของพื้นที่โล่งที่ยังไม่มีการพัฒนาอย่างชัดเจน ทั้งที่มีการปรับเป็นลานจอดรถและ/หรือแหล่งรวมแผงลอยขายอาหาร-สินค้าต่างๆ ซึ่งโดยมากจะอยู่ในบริเวณที่ลึกห่างจากถนนใหญ่ พื้นที่โล่งในลักษณะนี้ ส่วนใหญ่จะมีสภาพทางกายภาพที่ค่อนข้างแย่ องค์ประกอบภายในพื้นที่โล่งเหล่านี้ มักจะมีอยู่ใน

ระดับที่พอให้สามารถประกอบกิจกรรมที่กำหนดไว้ได้เท่านั้น อาทิ เตินท์หรือเพิงสำหรับขายของ ในขณะที่พื้นที่โล่งที่เป็นลานจอดรถบางแห่งนั้น ไม่มีองค์ประกอบใดๆเลย ซึ่งมีสภาพเหมือนที่ดินทิ้งร้างแห่งหนึ่งเท่านั้น นอกจากนี้ยังมีถนนสำหรับคนเดินเท้าเฉพาะช่วงเวลาอยู่ 2 แห่ง ในบริเวณถนนพัฒนาพงษ์และซอยละลายทรัพย์ (ซอยสุรเสนา) ซึ่งมีสภาพทางกายภาพที่ไม่ต่างไปจากพื้นที่โล่งที่ยังไม่มีการพัฒนาอย่างชัดเจนข้างต้นเท่าไรนัก บทบาทในการเป็นพื้นที่สำหรับการสัญจรของยานพาหนะต่างๆของพื้นที่โล่งทั้งสองแห่งนี้ในระดับต่ำ ในขณะที่ในช่วงเวลาที่มีการใช้ประโยชน์เป็นถนนคนเดินนั้น บทบาทในการเป็นแหล่งขายสินค้านั้นมีความโดดเด่นเป็นอย่างมาก นอกเหนือจากพื้นที่โล่งต่างๆข้างต้น ยังมีพื้นที่โล่งประเภทสวนสาธารณะและลานกิจกรรมภายในย่านด้วย โดยมีอยู่อย่างละแห่งเท่านั้น ประเภทแรกนั้นอยู่ลึกเข้าไปในบริเวณชุมชนพักอาศัยแออัดในซอยพิพัฒน์ ในขณะที่ประเภทหลังนั้นตั้งอยู่ตรงขอบเขตของย่านฯ ห่างไกลจากพื้นที่ศูนย์กลางกิจกรรมของย่านฯทั้งคู่

ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โล่ง

เมื่อวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดสภาพทางกายภาพของโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ จะสังเกตได้ว่า ในช่วงต้น (ยุค 1-2) ที่ตั้งย่านฯยังเป็นพื้นที่ชานเมือง มีราคาที่ดินไม่สูง กอปรกับผู้ที่อยู่อาศัยในย่านฯซึ่งส่วนใหญ่มีฐานะดี มีแนวคิดและความต้องการบ้านพักที่มีความหรูหราและทันสมัยตามความนิยมในสมัยนั้น อันเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้ในยุคนั้นยังมีพื้นที่โล่งอยู่ในสัดส่วนที่สูง ด้วยบ้านเดี่ยวพักอาศัย โรงเรียน โรงพยาบาล โรงเรียนและโบสถ์ ในลักษณะของอาคารสูง 1-2 ชั้นล้อมรอบด้วยบริเวณสวนขนาดใหญ่ โดยในปัจจุบันมีกระจายอยู่ในพื้นที่ระหว่างถนนสีลม-สาทรเป็นสำคัญ (โซน 2 3 และ 4) ในขณะที่เดียวกันจะเห็นว่าในยุคนี้โครงข่ายพื้นที่โล่งโดยมากจะเปลี่ยนไปตามการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนทั้งในส่วนของพื้นที่โล่งในบริเวณบ้านดังกล่าวและถนนและซอยต่างๆภายในย่านฯ โดยที่ทางรัฐได้เปิดพื้นที่ย่านฯด้วยการสร้างถนนและคลองสีลมในยุค 1 เท่านั้น เมื่อบริบทของย่านฯได้แปรเข้าสู่ความเป็นพาณิชย์กรรมมากขึ้นในยุค 3 ราคาที่ดินที่สูงขึ้นและบทบาทของรัฐในรูปของการขยายถนนสีลมและการออกกฎหมายควบคุมการก่อสร้างและกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นหน้าอาคารได้เข้ามามีบทบาทในการกำหนดลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โล่งมากยิ่งขึ้นร่วมกับความนิยมในรูปแบบอาคารที่เปลี่ยนแปลงไปสู่อาคารตึกแถวและอาคารสำนักงานทันสมัยแบบ functionalism ที่มีสัดส่วนพื้นที่โล่งที่ต่ำมาก เข้ามาทแทนที่อาคารเดี่ยวขนาดเล็กที่มีอยู่เดิมในบริเวณถนนสุรวงศ์-ถนนสีลม โดยมากเป็นลานโล่งเปลี่ยวๆหน้าอาคารและทางสำหรับรถเข้าออกเท่านั้น และมักไม่มีต้นไม้และการตกแต่งใดๆ

จนในยุค 4 อันจัดว่าเป็นช่วงเวลาที่ยังปัจจัยในทุกด้านตามแนวคิดของ Heckscher (ดูหน้า 7-8) ได้ส่งผลกระทบต่อลักษณะทางกายภาพของโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯอย่างครบถ้วน (ดูตาราง 4-43) ความต้องการแสดงความยิ่งใหญ่ทางธุรกิจประกอบกับราคาที่ดินที่ติดอันดับสูงสุดที่สุดของประเทศ พร้อมกับเทคโนโลยีในการก่อสร้างที่พัฒนาขึ้นอย่างมาก ทำให้เกิดอาคารที่มีขนาดใหญ่ที่มีรูปแบบที่สวยงามทันสมัยและความสูงมากในรูปแบบของอาคารระฟ้า ล้อมรอบด้วยพื้นที่โล่งที่มีขนาดใหญ่ขึ้นตามแรงในด้านกายภาพตามธรรมชาติ (physical natural force) และกฎหมายควบคุมอาคารที่กำหนดระยะเวลาโดยรอบอาคารที่สูงขึ้น (ดูหน้า 88)

	+ กฎหมายต่างๆ
	+ แรงทางกายภาพตามธรรมชาติ (natural physical force)
ปัจจัยในเชิงบวก	+ ความต้องการแสดงอำนาจ-ความยิ่งใหญ่ทางธุรกิจ (imperial pride): คุณภาพดี
	- ราคาที่ดินที่สูง
	- การประกอบธุรกิจโดยมุ่งเน้นผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ
	- เทคโนโลยีการก่อสร้างที่ก้าวหน้า
	- การพึ่งพารถยนต์ในระดับสูง
ปัจจัยในเชิงลบ	- ความต้องการแสดงอำนาจ-ความยิ่งใหญ่ทางธุรกิจ (imperial pride): ความต่อเนื่องต่ำ

ตาราง 4-43 แสดงปัจจัยที่มีผลในการกำหนดลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โล่ง

พื้นที่โล่งดังกล่าวมักมีการตกแต่งอย่างสวยงามเพื่อภาพลักษณ์ของอาคารเช่นกัน ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าแนวคิดของผู้พัฒนาที่ดินในอดีตนั้น จะจำกัดที่ดินอยู่เฉพาะประโยชน์ของตนเป็นสำคัญ อันเนื่องมาจากการใช้ที่ดินเพื่อการพักอาศัยส่วนบุคคล อย่างไรก็ตาม ด้วยการเปลี่ยนแปลงบริบทสู่ย่านพาณิชย์กรรม แนวคิดนี้สำหรับผู้บริหารอาคารพาณิชย์กรรมในย่านๆ ก็ไม่ได้ต่างกันมากนัก เพียงแต่ได้เปิดโอกาสให้คนโดยทั่วไปสามารถใช้พื้นที่โล่งรอบอาคารได้แต่ก็อยู่ภายใต้การควบคุมของอาคาร โดยพื้นที่โล่งดังกล่าวเกิดจากผลพลอยได้จากภาพลักษณ์ของอาคารเสียมากกว่าที่ทางอาคารจะได้ออกแบบมาเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่โล่งสาธารณะ ในขณะที่เดียวกันจะเห็นว่าทางภาครัฐเอง ก็มีแนวคิดในทิศทางเดียวกันคือทั้งการตกแต่งพื้นที่โล่งในส่วนที่เป็นเขตทางสาธารณะและการกำหนดระยะร่นของอาคาร ก็มีจุดประสงค์เพื่อความสวยงามทางกายภาพเป็นสำคัญ

การวิเคราะห์สภาพการกระจายตัวของกิจกรรมในโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ

เมื่อพิจารณาปรากฏการณ์ของการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นในโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ ในภาพรวมนั้น พบว่าเกิดขึ้นตามปัจจัยหลักในด้านที่ตั้งของพื้นที่โล่งภายในโครงข่าย (spatial structure) ที่สัมพันธ์กับการกระจายตัวของกิจกรรมหลักภายในย่านๆ (activity pattern) ทั้งที่เป็นในส่วนของอาคารและในพื้นที่โล่งเองด้วย โดยมีพื้นที่ๆหนึ่งที่เป็นแหล่งป้อนประชากรหลัก (main generator) เข้าสู่พื้นที่ที่คอยรองรับกิจกรรมหลัก (main activity space) ต่างๆที่เกิดจากประชากร ทั้งนี้ในย่านๆประกอบด้วยแหล่งป้อนประชากรและพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักที่หลากหลายและมีระดับความสำคัญที่ต่างกันไป และองค์ประกอบทั้งสองส่วนนี้ก็จะเปลี่ยนแปลงไปตามบริบทในแต่ละส่วนของย่านๆและแต่ละช่วงเวลาของวันด้วย

เช้า ช่วงเช้าเป็นช่วงเวลาเริ่มต้นบทบาทในด้านพาณิชย์กรรมธุรกิจการเงินการธนาคาร อันเป็นบริบทหลักของย่านๆในแต่ละวัน กิจกรรมหลักในช่วงเวลานี้ คือการเดินทางของกลุ่มประชากรคนทำงานเข้ามาทำงานจากภายนอกย่านๆ แหล่งป้อนประชากรหลักในช่วงนี้จึงเป็นจุดเปลี่ยนการเดินทางต่างๆ อันได้แก่ ป้ายจอดรถประจำทาง สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และที่จอดรถซึ่งโดยมากอยู่ในอาคารสำนักงานต่างๆ โดยมีพื้นที่

รองรับกิจกรรมหลัก คืออาคารสำนักงานและแหล่งงานต่างๆ ตลอดจนสถาบันการศึกษา (โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์) และแหล่งขายสินค้า-อาหารทั้งที่อยู่ในรูปของทาบเร่แผงลอยและเป็นร้านอาหารต่างๆ (ดูแผนที่ 4-44) โดยการใช้ประโยชน์แทบทั้งหมดจะเป็นเพียงการเดินทางจากจุดเปลี่ยนการเดินทางไปที่ทำงานโดยอาจจะมีการแวะซื้ออาหารเช้าหรือหนังสือพิมพ์ที่มีขายกันตามทาบเร่และร้านค้าในบริเวณที่เดินผ่าน ทั้งนี้มีบ้างเหมือนกันที่หาอาหารเข้ากินอย่างเป็นทางการหรือแม้แต่ซื้อปิ้งย่างก็มีเหมือนกันแต่เป็นส่วนน้อย ความหนาแน่นในช่วงเช้านี้จะไม่สูงนักและเกิดขึ้นในระยะเวลาสั้นๆ ทั้งนี้ด้วยลักษณะของอาคารสำนักงานที่เป็นทั้งที่จอดรถและแหล่งงานในบริเวณเดียวกันและเวลาที่จำกัดในช่วงเช้า โดยมากประชากรส่วนที่ขับรถมาทำงานจึงเลือกที่จะไม่มาใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่ง ภาพรวมของการใช้ประโยชน์จึงอยู่ในระดับต่ำเช่นนี้ ทั้งนี้การใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นในช่วงนี้ เกิดจากประชากรที่เคลื่อนที่อยู่ระหว่างจุดเปลี่ยนการเดินทางและอาคารสำนักงานนั้น เป็นประชากรเพียงส่วนหนึ่งที่อาศัยการเดินทางโดยระบบขนส่งมวลชนเท่านั้น

เที่ยง ช่วงเวลาเที่ยงเป็นช่วงที่มีการใช้ประโยชน์ในระดับสูงและมีโครงข่ายกิจกรรมที่ครอบคลุมพื้นที่ในส่วนต่างๆ ของย่านอย่างกว้างขวางมากที่สุด ภายใต้บริบทหลักซึ่งยังคงเป็นย่านพาณิชย์กรรมธุรกิจการเงิน การธนาคารต่อเนื่องมาจากในช่วงเช้า โดยมีอาคารสำนักงานและสถาบันการเงินเป็นแหล่งป้อนประชากรหลัก (generator) โดยมีแหล่งขายสินค้าและอาหารต่างๆ ทั้งที่อยู่ในอาคาร เช่น ห้างสรรพสินค้า คอมเพล็กซ์ต่างๆ ฯลฯ และที่เป็นแผงลอยทาบเร่ในบริเวณทางเดินเท้าและพื้นที่โล่งต่างๆ เป็นพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก (ดูแผนที่ 4-45) นอกจากนี้ จุดเปลี่ยนการเดินทางต่างๆ ทั้งป้ายรถประจำทางและสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ตลอดจนอาคารในบริเวณใกล้เคียงกับย่าน เช่น โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ฯลฯ ก็มีส่วนในการป้อนประชากรในช่วงเวลานี้เช่นกันโดยมีบทบาทในระดับรองลงมา การใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นนั้นมีประเภทที่หลากหลาย โดยภายในระยะเวลาที่จำกัดในช่วงพักเที่ยงนั้น การใช้ประโยชน์หลักในพื้นที่โล่งคือการ “ซื้อปิ้ง” การ “กิน” และการ “เดิน” เพื่อไปกินและซื้อปิ้งเป็นหลัก นอกจากนี้ก็เป็นการเดินเล่นเป็นส่วนใหญ่หรืออาจจะนั่งพักหรือพูดคุยกันบ้างในระยะเวลาสั้นๆ ในบริเวณที่ไม่ห่างจากอาคารสำนักงานหรือที่กินมากนัก การใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งในตอนกลางวันนั้นมีการกระจายไปในส่วนต่างๆ เกือบจะในทุกบริเวณ โดยเกิดขึ้นใน 3 พื้นที่หลักๆ คือ บริเวณซอยศาลาแดงด้านถนนพระรามที่ 4 และบริเวณถนนราชีวาสราชนครินทร์ต่อเนื่องเข้ามาซอยพิพัฒน์ที่รองรับกิจกรรมที่เกิดจากอาคารในศูนย์กลางรองของย่านฯ บนถนนสาทรด้านหัวมุมถนนพระรามที่ 4 และถนนราชีวาสราชนครินทร์ตามลำดับ ส่วนพื้นที่ที่สามคือบริเวณทางเดินเท้าทางด้านใต้ของถนนสีลมและพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่อง ซึ่งเป็นแกนหลักของกิจกรรมในเวลากลางวันอันประกอบด้วยแหล่งร้านค้าและร้านอาหารหลายแห่งที่ดึงดูดผู้คนจากส่วนต่างๆ ของย่านฯ ไปจนถึงคนจากภายนอกด้วย

ในขณะที่ในพื้นที่โล่งบริเวณถนนสีลมมีการใช้ประโยชน์ที่หนาแน่นมาก โดยมีบทบาททั้งเป็นแหล่งป้อนประชากรหลักและพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก แต่ในบริเวณถนนสาทรซึ่งเป็นมีการกระจุกตัวของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่จำนวนมาก แต่พื้นที่โล่งที่มีการใช้ประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญกลับอยู่เฉพาะในพื้นที่บริเวณที่ไม่ใหญ่นัก โดยพื้นที่โล่งส่วนอื่นๆ ในบริเวณนี้ถูกใช้ประโยชน์เพื่อการเดินเป็นหลัก ซึ่งมีการใช้อย่างหนาแน่นเฉพาะในระยะเวลาสั้นๆ นอกจากนั้นเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อการสัญจรของรถและเป็นพื้นที่จอดรถ ทั้งนี้ก็เนื่องมาจากในบริเวณนี้ไม่ได้มีพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักที่กว้างขวางอย่างเช่นในบริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์ ไม่ว่า



สัญลักษณ์

- เส้นทางเชื่อมโยงหลัก
- แหล่งป้อนประชากรหลัก (main generator)
- ที่จอดรถในอาคาร
- สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
- ป้ายรถประจำทาง
- พื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก (main activity space)
- อาคารแหล่งงาน (สำนักงาน สถาบันการเงิน ฯลฯ)
- โรงเรียน สถานทูต ฯลฯ
- แหล่งกินและช้อปปิ้ง

มาตราส่วน

N.T.S

ที่มา: การวิเคราะห์









4-44

แผนที่แสดงโครงการหลักภายในย่าน (เช้า)

การประเมินพื้นที่เชิงนโยบายตามหลักการของกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร-สีลม-สุรวงศ์



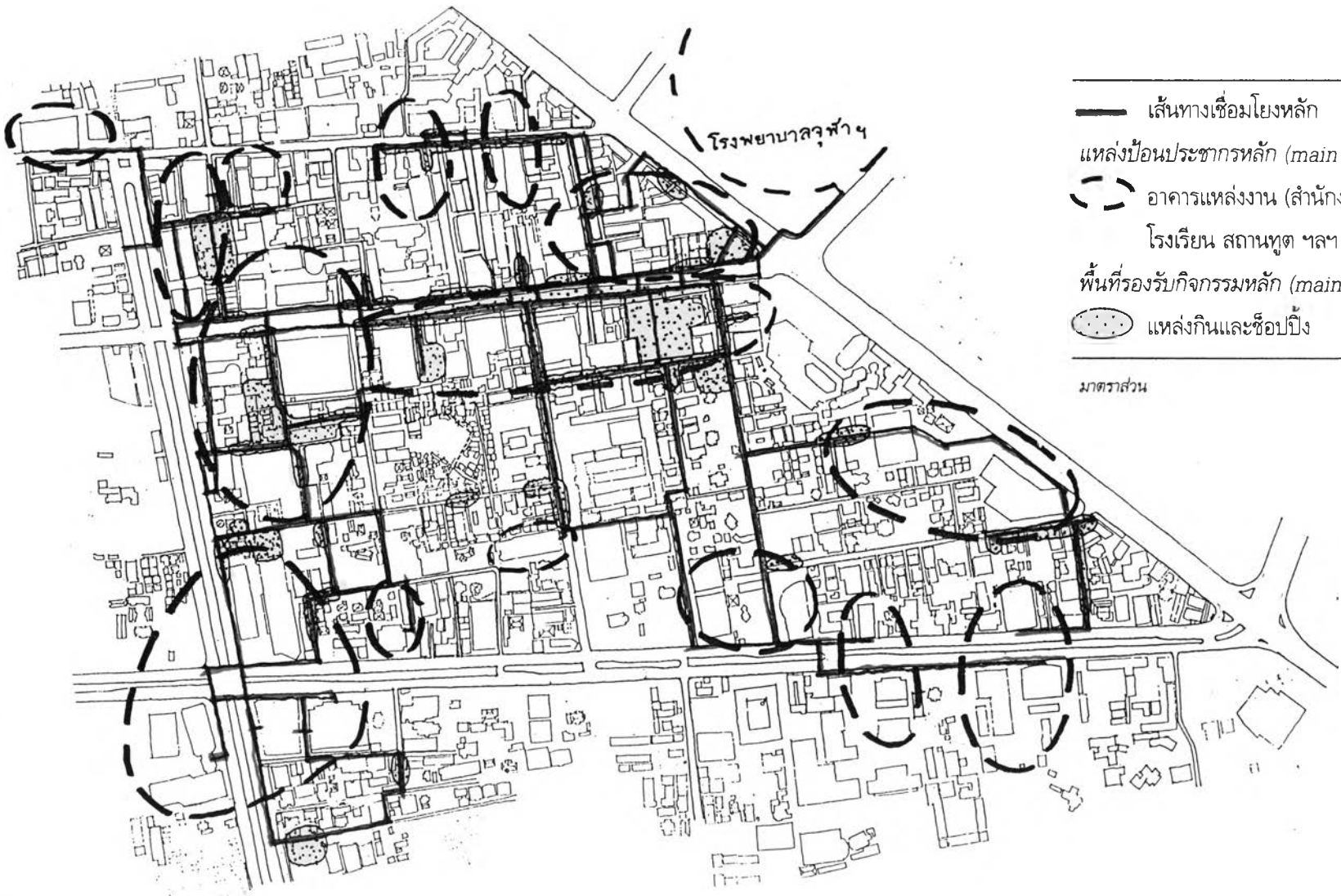
สัญลักษณ์

-  เส้นทางเชื่อมโยงหลัก
-  แหล่งปั่นประชากรหลัก (main generator)
-  อาคารแหล่งงาน (สำนักงาน สถาบันการเงิน ฯลฯ)
-  โรงเรียน สถานทูต ฯลฯ
-  พื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก (main activity space)
-  แหล่งกินและช้อปปิ้ง

มาตราส่วน

N.T.S

ที่มา: การวิเคราะห์



4-45

แผนที่แสดงโครงข่ายกิจกรรมหลักภายในย่านฯ (เทียบ)

การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านพาณิชย์การของกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาบริเวณถนนสีลม-สีลม-สุรวงศ์

จะเป็นแหล่งรวมหาบเร่งแผงลอยขายอาหาร-สินค้าต่างๆในพื้นที่โล่ง หรือจะเป็นร้านอาหาร ร้านค้าและบริการในอาคารที่สำคัญมากพอ อีกทั้งร้านอาหาร ร้านค้าและบริการที่อยู่ในอาคารส่วนใหญ่ในบริเวณนี้นั้น ไม่ได้มีทางเข้าออกที่เชื่อมโยงโดยตรงกับเส้นทางเดินเท้าหลักด้วย ซึ่งต่างจากในบริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์ที่มีร้านรวงต่างๆ ที่มองเห็นและสามารถเข้าถึงได้โดยตรง เรียงรายตลอดแนวถนน

เย็น สำหรับในช่วงเย็น ปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นนั้นมีลักษณะที่ตรงกันข้ามกับในช่วงเช้า โดยมีโครงข่ายกิจกรรมเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่อาคารสำนักงานซึ่งเป็นแหล่งป้อนประชากร และจุดเปลี่ยนการสัญจร (transport nodes) ต่างๆ คือสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ป้ายรถประจำทางและที่จอดรถในอาคารสำนักงานต่างๆ ซึ่งเป็นพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก ทั้งนี้เพื่อเดินทางกลับบ้านเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามถึงแม้อาคารสำนักงานจะมีบทบาทเป็นทั้งแหล่งป้อนประชากรหลักและพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก (ที่จอดรถ) เช่นในช่วงเช้า แต่เนื่องจากเป็นช่วงหลังเลิกงานซึ่งคนมีเวลาว่างที่ไม่จำกัด ในขณะที่อีกส่วนหนึ่งก็ยังทำงานล่วงเวลา และยังมีผู้คนจากภายนอกย่านๆเดินทางเข้ามาด้วย ทั้งนี้โดยช่วงเวลาเย็นเป็นช่วงที่มีการคาบเกี่ยวของบริบทย่านพาณิชย์กรรม ธุรกิจการเงินการธนาคารและย่านธุรกิจท่องเที่ยวตอนกลางคืน ลักษณะดังกล่าวจึงทำให้การใช้ประโยชน์ในช่วงเวลานั้นจะใช้ระยะเวลาที่ยาวนานกว่า ด้วยไม่ต้องรีบเร่งเช่นในช่วงเช้าและเที่ยง และมีประชากรผู้ใช้ประโยชน์ที่หลากหลายมากขึ้น ซึ่งนอกจากการเดินทางไปขึ้นรถไฟฟ้า รถประจำทาง ฯลฯ กลับบ้านแล้ว บางส่วนก็ยังเดินหาอาหารเย็นกิน บ้างซื้อบั้งต่อ บ้างก็ออกกำลังกายด้วยการวิ่งหรือการเดินแอโรบิคในสวนลุม ลานกิจกรรมบางรักเลิฟลี่พลาซ่าหรือในพิตเนสเซ็นเตอร์ พวกที่หามุมนั่งเล่นพักผ่อนพูดคุยกันหรือหาของว่าง-เครื่องดื่มกินก็มี เกิดเป็นโครงข่ายกิจกรรมที่เชื่อมกับพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักอื่นๆ นอกเหนือจากจุดเปลี่ยนการเดินทาง อันได้แก่ แหล่งขายสินค้าแหล่งร้านอาหาร ลานกิจกรรม สวนสาธารณะ ฯลฯ ด้วย (ดูแผนที่ 4-46)

กลางคืน สำหรับในช่วงเวลากลางคืนนั้น มีเพียงส่วนของโครงข่ายพื้นที่โล่งในบริเวณถนนสีลมและสุรวงศ์ที่มีการกระจุกตัวของกิจกรรมอย่างเด่นชัด ในขณะที่พื้นที่อื่นๆนั้นแทบไม่มีการใช้ประโยชน์อย่างมีนัยเลย โดยแกนของกิจกรรมหลักได้ย้ายมาสู่พื้นที่ถนนพัฒนาพงษ์-ทางเดินเท้าทางด้านเหนือของถนนสีลมแทน ทั้งนี้เนื่องมาจากในเวลากลางคืนนั้น บริบทของย่านได้เปลี่ยนจากการเป็นย่านธุรกิจการเงินการธนาคารมาเป็นย่านธุรกิจบันเทิงอย่างเต็มตัว ซึ่งมีศูนย์กลางอยู่ในบริเวณดังกล่าวเท่านั้น ไม่ได้มีกระจายไปในพื้นที่ต่างๆของย่านๆอย่างกว้างขวางเช่นอาคารสำนักงานต่างๆ ทั้งนี้กิจกรรมอันเป็นบริบทของย่านๆในตอนกลางคืนนี้สามารถดึงดูดผู้คนจากส่วนต่างๆภายในเมือง แหล่งป้อนประชากรหลักจึงอยู่ภายนอกย่านๆโดยเชื่อมโยงกับบริเวณโดยรอบของย่านๆด้วยทางเดินเท้าและกับพื้นที่ที่ไกลออกไปด้วยจุดเปลี่ยนการเดินทางและถนนในบริเวณสุรวงศ์และสีลมด้วย (ดูแผนที่ 4-47) การเดินช้อปปิ้งเป็นกิจกรรมหลักที่กินเนื้อที่ของพื้นที่โล่งที่มีการใช้ประโยชน์แทบทั้งหมด โดยการจัดวางแผงลอยร้านค้าขายของที่ระลึกนั้นเกิดขึ้นอย่างหนาแน่นมากเมื่อเทียบกับตอนกลางวัน จนเหลือพื้นที่สำหรับทางเดินที่แคบมาก ทำให้เกิดการติดขัดและจนบางส่วนต้องลงมาเดินในบริเวณถนนซึ่งก็แออัดไปด้วยรถรับจ้างที่มาจอดรอผู้โดยสารกันเป็นทิวแถว กินพื้นที่สัญจรของรถบนถนนไปจนในบางช่วงเหลือไม่ถึงสองเลนก็มี (ปรากฏการณ์ดังกล่าวมีเกิดขึ้นในตอนกลางวันเช่นกันแต่ไม่เด่นชัดเท่า) ความแออัดดังกล่าวไม่ได้เหลือที่ให้กิจกรรมอื่นๆเลย โดยกิจกรรมเช่นแผงลอยขายอาหารและการนั่งเล่นพูดคุยกันก็มีปรากฏบ้างอยู่ในพื้นที่ที่ถัดจากพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักดังกล่าวออกมา เช่น ในทางเดินเท้าทางด้าน

- เส้นทางเชื่อมโยงหลัก
- แหล่งป้อนประชากรหลัก (main generator)
- อาคารแหล่งงาน (สำนักงาน สถาบันการเงิน ฯลฯ)
- โรงเรียน สถานทูต ฯลฯ
- พื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก (main activity space)
- สถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- บ้ายรถประจำทาง
- ▨ ที่จอดรถในอาคาร
- แหล่งกิน-ซื้อปิ้ง ลานกิจกรรม สวนสาธารณะ ฯลฯ

มาตราส่วน

N.T.S

ที่มา: การวิเคราะห์

ทิศเหนือ











4-46

แผนที่แสดงโครงข่ายกิจกรรมหลักภายในย่านฯ (เส้น)

การใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านพาณิชยกรรมของกรุงเทพมหานคร
กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร - สีลม - สุรวงศ์



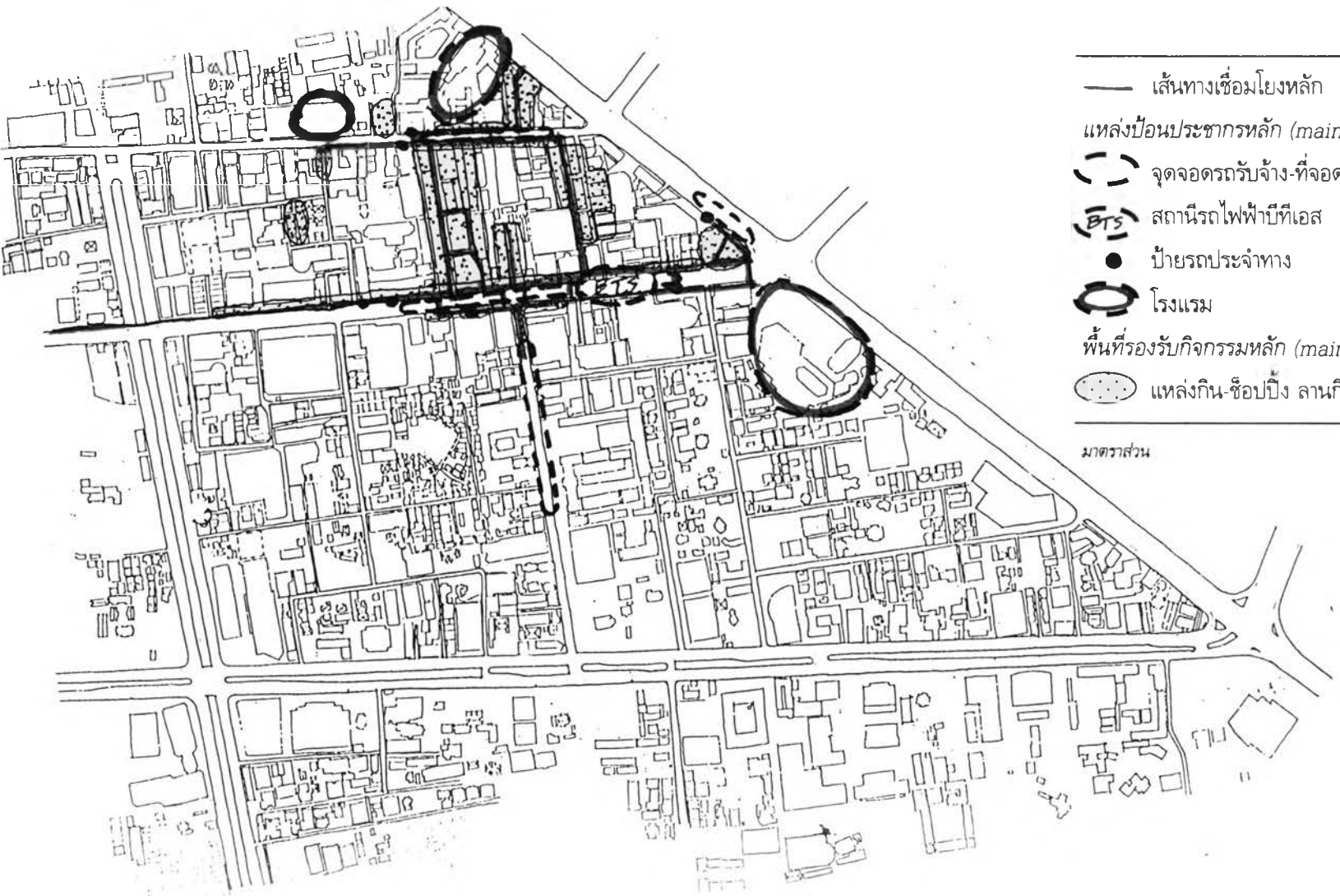
สัญลักษณ์

-  เส้นทางเชื่อมโยงหลัก
-  แหล่งป้อนประชากรหลัก (main generator)
-  จุดจอดรถรับจ้าง-ที่จอดรถริมถนน
-  สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
-  บ้ายรถประจำทาง
-  โรงแรม
-  พื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก (main activity space)
-  แหล่งกิน-ช้อปปิ้ง ลานกิจกรรม สวนสาธารณะ ฯลฯ

มาตราส่วน

N.T.S

ที่มา: การวิเคราะห์



4-47

แผนที่แสดงโครงข่ายกิจกรรมหลักภายในย่าน (กลางคืน)

การใช้ประโยชน์ที่ดินย่านพาณิชย์การขนส่งทางมวลชนตามว
กรณีศึกษาบริเวณถนนสุขุมวิท - สีลม - สีจวน - สีจวน

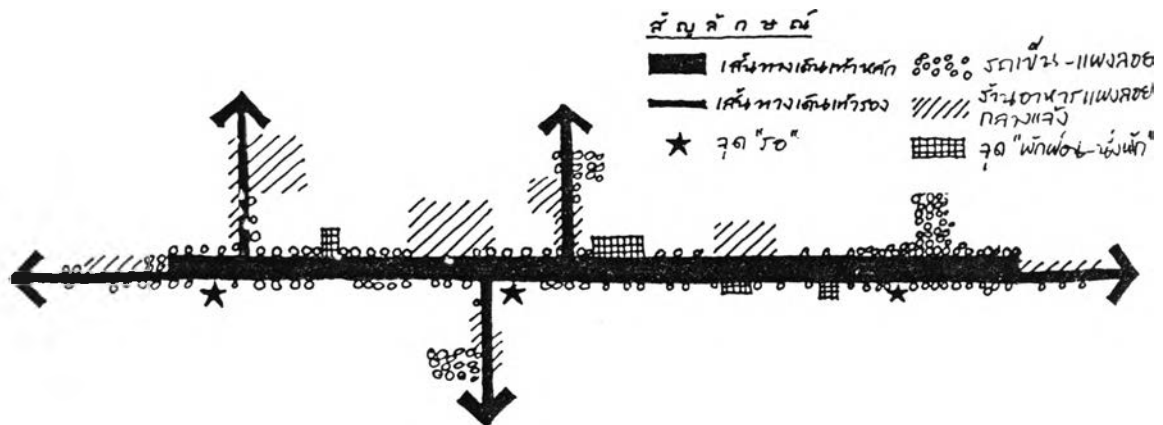
เหนือของถนนสุรวงศ์และทางด้านใต้ของถนนสีลม ถนนธนนิยะ พื้นที่โล่งหน้าโรบินสัน (ห้วงมณฑลถนนสีลมด้านพระรามที่ 4) ฯลฯ

ทั้งนี้ปรากฏการณ์การใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ มีรูปแบบที่ใกล้เคียงกันในทุกๆ วัน และในแต่ละสัปดาห์ก็จะมีกิจกรรมที่หนาแน่นในวันทำงาน โดยในวันหยุดการใช้ประโยชน์จะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์เช่นกัน แต่มีกิจกรรมที่เบาบางกว่ามาก ในขณะที่ถนนสาทร-สีลม ทั้งริมถนนสายหลักและบริเวณพักอาศัย ก็ล้วนแต่ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่สำคัญใดๆ เว้นแต่พื้นที่โล่งในบริเวณชุมชนพักอาศัย แออัดในซอยพิพัฒนาที่มีความคึกคักมาก ทั้งนี้ในบริเวณดังกล่าว แทบจะไม่มีพื้นที่โล่งที่เป็นส่วนตัวเลย และประชากรโดยมากมีฐานะยากจน จึงเลือกที่จะทำกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจในชุมชน ในขณะที่ผู้พักอาศัยในบริเวณอื่นๆ ที่มีฐานะดี มีความสามารถในการเลือกที่จะทำกิจกรรมในบริเวณของบ้านของตนเอง และยังสามารถเลือกการพักผ่อนในกิจกรรมรูปแบบอื่นๆ ภายนอกย่านฯ เช่น การไปดูภาพยนตร์ เดินทางไปต่างจังหวัด ฯลฯ ทั้งนี้โดยปรากฏการณ์ดังกล่าวจะเป็นเช่นเดียวกันในทุกสัปดาห์ด้วย ซึ่งก็ตรงตามที่ Whyte ได้ศึกษาไว้ (ดูหน้า 9) ในขณะที่แหล่งป้อนประชากรหลัก (generator) และพื้นที่ที่รองรับกิจกรรมหลัก (activity space) ทำให้เกิดการเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ ในทางกลับกันการเคลื่อนที่ของคนบนเส้นทางเดินเท้าดังกล่าว ก็ได้ส่งผลให้เกิดกิจกรรมในพื้นที่โล่งที่อยู่ใกล้เคียงด้วย ปรากฏการณ์นี้จะส่งเสริมซึ่งกันและกันเป็นอย่างมาก โดยเป็นปรากฏการณ์ที่พัฒนาไปอย่างต่อเนื่อง สลับกันไปเรื่อยๆ กล่าวคือ เมื่อพื้นที่หนึ่งถูกใช้เป็นเส้นทางเดินอย่างสม่ำเสมอและมีความหนาแน่นในระดับหนึ่ง ก็มักจะเกิดกิจกรรมอื่นๆ ขึ้นในพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องกับเส้นทางเดินดังกล่าว และเมื่อกิจกรรมดังกล่าวได้พัฒนาจนถึงระดับหนึ่ง ก็สามารถดึงดูดคนให้เข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่นั้นมากขึ้น อันจะทำให้พื้นที่โล่งที่เป็นเส้นทางเดินเท้ามีการเดินเท้าที่หนาแน่นมากขึ้นด้วย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับตำแหน่งของแหล่งป้อนประชากรหลัก ปริมาณของอุปสงค์อันเกิดจากประชากรที่แหล่งป้อนประชากรหลักป้อนเข้ามา และการเรียงตัวของพื้นที่โล่งประเภทต่างๆ อันเป็นตัวกำหนดอุปทานในแต่ละส่วนของโครงข่ายด้วย

ทั้งนี้พื้นที่โล่งที่มีกิจกรรมที่ต่างกัน ก็จะมีขีดจำกัดในการรองรับผู้คนในปริมาณที่แตกต่างกันไปด้วย อาทิเช่น พื้นที่โล่งที่เป็นที่นั่งเล่นพักผ่อน หน้าอาคารซีทีทาวเวอร์และอาคารอับดุลลาฮิมั้น มีคนใช้ประโยชน์กันจนถึงจุดที่พอจะไม่เกิดความรู้สึกว่าแออัดจนเกินไป โดยที่ระยะระหว่างกันพอสมควร สำหรับพื้นที่โล่งที่การเดินแอโรบิคเช่นในลานกิจกรรมบางรักเลิฟลีฟลาซ่านั้น คนจะเข้ามาใช้ประโยชน์ได้จนเต็มพื้นที่ตามจุดที่กำหนดไว้ เพื่อเว้นระยะระหว่างกันให้ห่างพอที่จะเดินแล้วไม่ชนกัน ในขณะที่พื้นที่โล่งที่มีการใช้ประโยชน์เพื่อการซื้อ-ขายของ การกินอาหารในร้านอาหารแผงลอยกลางแจ้ง หรือการยืมรถจักรยานที่นั่น ผู้คนพร้อมใจกันที่จะเข้ามาใช้พื้นที่โล่งพร้อมกันอย่างหนาแน่น สำหรับกิจกรรมการเดินนั้น ในพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์หนาแน่นมากๆ อย่างในบริเวณถนนสีลมและซอยละลายทรัพย์นั้น เรียกว่าถึงขั้นเบียดเสียดอัดเยียด จนแทบจะไม่เหลือระยะระหว่างกันเลยทีเดียว ทั้งนี้โดยภาพรวมแล้ว สามารถสรุปได้ว่าการใช้ประโยชน์ที่มีลักษณะเป็นกิจกรรมจำเป็นนั้น เป็นกิจกรรมที่มีระดับความหนาแน่นของคนในพื้นที่ที่สูงที่สุด ดังนั้นการที่จะกล่าวว่าผู้คนเต็มใจที่จะมาใช้พื้นที่โล่งเพื่อทำกิจกรรมในลักษณะนี้แม้ในสภาพที่แออัดนั้น อาจจะเป็นเพราะความ “จำเป็น” ของกิจกรรมประเภทนั้นเสียมากกว่า ในขณะที่กิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจจะมีความหนาแน่นของคนใน

ระดับที่ต่ำลงมา ทั้งนี้โดยกิจกรรมที่มีลักษณะเป็นการพักผ่อนหย่อนใจที่ใช้แรง (active recreation) มักจะมีความหนาแน่นของคนมากกว่าประเภทที่ไม่ใช้แรง (passive recreation) ด้วยธรรมชาติของกิจกรรมดังกล่าว ระดับของขีดจำกัดในความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์แต่ละอย่างนั้นจึงเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลาของวันด้วย กล่าวคือ กิจกรรมที่ลักษณะของกิจกรรมที่แปรไปตามช่วงเวลา อาทิเช่น การกิน ที่มีลักษณะเป็นกิจกรรมจำเป็นในช่วงกลางวัน และเปลี่ยนโฉมไปในทางกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจในตอนเย็นและกลางคืนนั้น ก็มีระดับความหนาแน่นของคนที่ต่ำลงในช่วงดังกล่าวด้วย เป็นต้น โดยสรุปแล้ว จะเห็นได้ว่าปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นนี้สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Jan Gehl ที่ว่า ในการกิจกรรมจำเป็นนั้น มนุษย์ให้ความสนใจต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่โล่งน้อยกว่า เมื่อเทียบกับการประกอบกิจกรรมประเภทอื่นๆ

เป็นที่น่าสังเกตว่า สภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งภายในย่านๆจะมีรูปแบบของการกระจายไปในส่วนต่างๆของพื้นที่ในลักษณะที่ใกล้เคียง คือ มีเส้นทางเดินเท้าหลัก (main pedestrian flow) เป็นแกนกลาง โดยมักจะมีทาบเร่งแฉงลอยเรียงตัวยาวตามแนวเส้นทางเดินเท้าหลักดังกล่าว กอปรกับคนที่ยืนรอรถกระจายอยู่เป็นจุดๆตามแนวทางเดินนั้นด้วย ส่วนในพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องกัน ถัดมาจากเส้นทางเดินเท้าหลัก มักจะเป็นการใช้ประโยชน์ในประเภทอื่นๆ โดยส่วนใหญ่จะใช้เป็นที่ตั้งของแหล่งรวมร้านอาหารแฉงลอยกลางแจ้ง แหล่งช้อปปิ้งซื้อขายสินค้าขนาดใหญ่ และใช้เป็นที่นั่งเล่นพักผ่อนนิริยาบถ (ดูแผนภูมิ 4-48) ลักษณะการกระจายตัวดังกล่าวเป็นผลจากความต้องการพื้นที่ในการรองรับกิจกรรมที่แตกต่างกันไปสำหรับกิจกรรมแต่ละประเภท โดยกิจกรรมที่ใช้พื้นที่น้อยจะอยู่ในพื้นที่ที่ใกล้กับเส้นทางเดินเท้าหลักมากที่สุด ในขณะที่กิจกรรมที่ต้องใช้พื้นที่มากขึ้น ก็จะอยู่ในพื้นที่ที่ห่างออกมา ทั้งนี้ดูเหมือนว่าโดยธรรมชาติแล้ว กิจกรรมที่เกิดขึ้นจะเกิดในพื้นที่ที่มีขนาดที่พอเหมาะกะกับประเภทของมัน โดยอยู่ในพื้นที่ที่ใกล้กับเส้นทางเดินเท้าหลักที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้นั่นเอง



แผนภูมิ 4-48 แสดงลักษณะพื้นฐานการกระจายตัวของการใช้ประโยชน์ประเภทต่างๆในโครงข่ายพื้นที่โล่ง

การวิเคราะห์สภาพการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ

การใช้ประโยชน์มีความหลากหลาย-หนาแน่น-แทบตลอดทั้งวัน ถึงแม้ปัจจุบันจะเป็นยุคโลกาภิวัตน์ที่มีการพัฒนาเทคโนโลยีการสื่อสารและข่าวสารต่างๆไปเป็นอย่างมาก และเนื้อเมืองของกรุงเทพมหานคร จะมีลักษณะที่กระจายจากพื้นที่ศูนย์กลางเมืองออกไปอย่างกว้างขวาง พร้อมทั้งยังเป็นเมืองที่มีการพึ่งพารถยนต์

สูง แต่สภาพการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ ก็มีควมคึกคักหนาแน่นโดยตลอด ต่างจากย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมในเมืองอื่นๆ ในต่างประเทศ โดยปรากฏมีกิจกรรมประเภทต่างๆ มากมาย ทั้งการเดิน “จริง” จากสถานที่หนึ่งไปยังอีกสถานที่หนึ่ง การเดิน “เล่น” ดูลินค้าต่างๆ การเดินซื้อขนม-ผลไม้-เสื้อผ้า การตั้งหาเบาะนั่งลอยขายอาหาร-สินค้าต่างๆ ของบรรดาพ่อค้า-แม่ค้า ลูกค้านั่งกินข้าวในบริเวณแผงลอยขายอาหารเหล่านี้ การนั่งเล่นเพลินๆ หรือนั่งพักเหนื่อย การรอคนหรือรอรถ การพูดคุยสนทนา การแจกใบปลิวตามทางเดินเท้า การวิ่งเล่นของเด็กๆ การออกกำลังกาย การเต้นแอโรบิค ฯลฯ ซึ่งจัดว่ามีความหลากหลายเป็นอย่างมาก ทั้งนี้ถึงแม้จะไม่ได้มากเทียบเท่าเมืองในอดีตอย่างเช่นเมืองในยุคกลางในทวีปยุโรปก็ตาม

ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมจำเป็น—การเดินทางและการใช้ประโยชน์เพื่อรถยนต์ (car-based use) อย่างไรก็ดี ภายใต้ความหลากหลายดังกล่าวนี้ เมื่อพิจารณาตามกรอบของ Gehl แล้ว (ดูหน้า 8) การใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ ยังจัดว่าเป็นกิจกรรมจำเป็น (necessary activities) ทั้งที่เป็นการเดิน “จริง” การรอ และการกิน ซึ่งล้วนแต่เกิดจากความจำเป็นในการทำงาน การเดินทาง และการเพิ่มพลังงานเพื่อดำเนินชีวิตในแต่ละวัน ทั้งนี้สามารถนับรวมไปถึงการใช้ประโยชน์ในการตั้งร้านค้าแผงลอยและรถเข็นต่างๆ ในพื้นที่โล่ง ซึ่งเป็นการประกอบอาชีพในภาคธุรกิจแบบไม่เป็นทางการ (informal sector) ด้วย ส่วนการเดินทางซื้อของหรือที่เรียกว่า “ซื้อปิ้ง” นั้น ถือว่าเป็นกิจกรรมที่มีบทบาทสำคัญในโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ นี้ อีกประเภทหนึ่ง เป็นกิจกรรมที่มีความน่าสนใจ ด้วยเป็นกิจกรรมที่เป็นที่นิยมกันอย่างแพร่หลายของประชากรทุกเพศทุกวัยทุกอาชีพ โดยภายในโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ นี้ มีหาเบาะนั่งลอยมากมาย มีสินค้าหลากหลายประเภท อาทิ อาหาร เครื่องดื่ม ขนมไทย ขนมฝรั่ง ผลไม้ เสื้อผ้า เครื่องสำอาง เทปเพลง ต้นไม้ รูปภาพ ไม้แกะสลัก สินค้าพื้นที่เมือง ฯลฯ หรือที่เรียกว่ามีตั้งแต่ไม้จิ้มฟันยันเรือรบ (ของเด็กเล่น) นั่นเอง กิจกรรมการซื้อปิ้งนี้มีทั้งในลักษณะของกิจกรรมจำเป็นและกิจกรรมทางเลือก (optional activities) ร่วมกัน โดยเกิดขึ้นเนื่องจากมีความจำเป็นต้องซื้อ หรือเป็นการเดินเล่นเพื่อซื้อของติดไม้ติดมือกลับไปหรือเพื่อดูสินค้าและเพลิดเพลินกับบรรยากาศที่คึกคักเท่านั้น

กิจกรรมทางเลือก หรือกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ (optional or recreational activities) ในรูปแบบอื่นๆ มีเกิดขึ้นไม่มากนัก โดยส่วนใหญ่จะเป็นการพักผ่อนหย่อนใจประเภทไม่ใช้แรง (passive recreation) คือการนั่งเล่นเพื่อผ่อนคลาย ตี๋มเครื่องตี๋ม สูดบุหรื หรือการนั่งดูความเป็นไปรอบๆ ตัว และยังมีที่การนั่งเล่นหมากรุกหรือหมากฮอส เฉพาะในกลุ่มผู้ที่ต้องอยู่ในพื้นที่โล่งเป็นระยะเวลานาน เช่น ในกลุ่มของคนขับรถจักรยานยนต์รับจ้าง เป็นต้น ในส่วนของการใช้ประโยชน์ในรูปแบบการพักผ่อนหย่อนใจที่ใช้แรง (active recreation) นั้นมีน้อยมาก โดยเป็นในลักษณะการวิ่งเล่น-การออกกำลังกายของเด็กๆ ในบริเวณพื้นที่โล่งในบริเวณโรงเรียนและในบริเวณชุมชนพักอาศัยหนาแน่นในซอยพิพิธน์ (โซน 4.6) และการเต้นแอโรบิคในบริเวณลานกิจกรรมบางรักเล็ฟลีพลาซ่า กลางถนนนราธิวาสราชนครินทร์เท่านั้น

การปฏิสัมพันธ์ทางสังคมไม่กว้างขวาง—ส่วนมากเป็นการปฏิสัมพันธ์ทางอ้อม จะเห็นว่าลักษณะของกิจกรรมผลลัพธ์ หรือกิจกรรมทางสังคม (resultant or social activities) ที่เกิดขึ้นภายในโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ นี้ คือการปฏิสัมพันธ์ทางอ้อม (passive contact) เป็นสำคัญ ซึ่งหมายถึง การปฏิสัมพันธ์อย่างผิวเผินโดยการมอง ฟัง และการรับรู้เหตุการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้น หรือพฤติกรรมของคนอื่นๆ ที่อยู่ในพื้นที่

รอบๆตัว ทั้งนี้โดยมากกิจกรรมในลักษณะนี้มักเกิดขึ้นในแหล่งชุมชน มีลักษณะและบรรยากาศของความเป็นแหล่งชุมชน (communality) มากกว่าที่จะเป็นพื้นที่ที่เป็นมุมส่วนตัว (individuality) ซึ่งมีอยู่น้อยมาก สำหรับการปฏิสัมพันธ์โดยตรง (direct contact) นั้น ส่วนมากเป็นการพูดคุยสนทนา การปฏิสัมพันธ์ดังกล่าวเกิดขึ้นเฉพาะในกลุ่มคนเล็กๆที่สนิทสนมกัน เช่น ทำงานในบริษัทเดียวกันหรืออยู่อาศัยในละแวกบ้านเดียวกัน เป็นต้น มีไม่น้อยนักที่จะมีการพูดคุยหรือการปฏิสัมพันธ์โดยตรงในรูปแบบอื่นๆที่เกิดขึ้นระหว่างกลุ่มคน หรือระหว่างคนที่ไม่มีความคุ้นเคยกันมาก่อน ทั้งนี้โดยส่วนใหญ่แล้วจัดเป็นการปฏิสัมพันธ์ในระยะเวลาล้วนๆทั้งสิ้น

กิจกรรมที่มีลักษณะผสมผสาน-“การซื้อปิ้ง” และ “การกิน” ทั้งนี้เมื่อพิจารณาในส่วนของกิจกรรมจำเป็นอย่างแล้ว มักจะพบแง่มุมที่แทรกด้วยลักษณะที่เป็นการพักผ่อนหย่อนใจและ/หรือการปฏิสัมพันธ์ทางสังคม และก็เช่นเดียวกับในส่วนกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจที่มีลักษณะของการปฏิสัมพันธ์ทางสังคมร่วมอยู่ด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจกรรม “การซื้อปิ้ง” และ “การกิน” ซึ่งจัดเป็นกิจกรรมที่แพร่หลายมากที่สุดสามารถรองรับกลุ่มประชากรได้กว้างขวาง และจัดได้ว่าเป็นกิจกรรมที่มีลักษณะที่ผสมผสานกันระหว่างกิจกรรมจำเป็น กิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ และกิจกรรมทางสังคมภายใต้กิจกรรมอย่างเดียว เมื่อคนเดินหรือนั่งกินข้าวคนก็มักจะพูดคุยกันไปด้วยและ/หรืออาจจะมองดูคนและสิ่งที่เกิดขึ้นรอบๆตัวไปด้วย ในขณะที่รอรถหรือรอเพื่อนอยู่ก็เช่นกัน มักจะถือโอกาสนั่งพักผ่อนอิริยาบถ กวาดตามองดูสิ่งแวดลอมต่างๆโดยรอบ พ่อค้าแม่ค้าที่ขายของอยู่ในพื้นที่โล่งที่พอจะมีความร่มรื่นสักหน่อย ในยามที่ลูกค้าไม่มากนักก็จะเห็นว่าเอนกายนั่งพักผ่อนหรือเริ่มจับกลุ่มคุยกัน บ้างก็เริ่มเปิดฉากสนทนากับลูกค้าที่เป็นพนักงานบริษัทหรือแม่บ้านที่เห็นกันเป็นประจำอย่างยอกรส ทั้งนี้กิจกรรมต่างๆ ล้วนแต่มีรูปแบบที่แตกต่างไปในทางผ่อนคลายมากขึ้นในช่วงเวลาเย็น ซึ่งเป็นช่วงหลังเลิกงานที่คนมีเวลาว่างมากที่สุดด้วย อาทิ แผงลอยที่ขายอาหารเวลาเย็นนี้ก็มีรูปแบบที่ต้องใช้เวลาในการกินมากกว่า อาหารตามสั่งและอาหารทะเลเผาเข้ามามีบทบาทมากขึ้น ในขณะที่ในช่วงเที่ยงจะเป็นอาหารจานเดียวซึ่งมีการจัดวางแผงลอยและโต๊ะอาหารที่หนาแน่นชิดกันมากกว่าในช่วงเย็น การพูดคุยหรือการพักผ่อนอิริยาบถก็มีมากขึ้นด้วยทั้งที่เป็นกิจกรรมประเภทนั้นโดยตรง และที่แฝงอยู่ในกิจกรรมอื่นๆ เช่น การกิน การรอรถประจำทาง การเดิน ฯลฯ เป็นต้น

กิจกรรมในโอกาสพิเศษ (occasional activities) มีอยู่น้อยและไม่กว้างขวาง ในส่วนของการใช้ประโยชน์ของพื้นที่โล่งในด้านการประกอบกิจกรรมทางวัฒนธรรมและที่เป็นกิจกรรมตามเทศกาลนั้นก็มีอยู่น้อยเช่นกัน งานสัลมคาร์นิวัลเป็นเทศกาลที่จัดเป็นกิจกรรมในระดับย่าน โดยเป็นเทศกาลเดียวของย่านในแต่ละปี มีการปิดถนนสัลมให้สำหรับขบวนพาเหรดและกิจกรรมคนเดินเท้าตลอดทั้งสายในวันที่จัดงาน โดยใช้พื้นที่สี่แยกบริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์และถนนสัลมตัดกัน เป็นพื้นที่กลางสำหรับเป็นจุดตั้งเวทีของงานสำหรับพื้นที่โล่งสวนชุมชนในซอยหิพัฒนา ซึ่งดูเหมือนจะเป็นพื้นที่สาธารณะในละแวกบ้านพักอาศัยเพียงจุดเดียวในย่านๆ ที่นอกจากจะมีการใช้ประโยชน์อย่างคึกคักในแต่ละวันแล้ว ยังมีสีสันสน้อย่างมากด้วยการจัดงานประเพณีและงานเฉลิมฉลองต่างๆของคนภายในชุมชนด้วย ทั้งงานปีใหม่ งานสงกรานต์ การทำบุญเลี้ยงพระ ฯลฯ ที่มีหมื่นเวียนกันไปตลอดปี

ปัจจัยที่มีผลในการกำหนดสภาพการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ

จากการวิเคราะห์ พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งสามารถจำแนกได้เป็นสองส่วนหลักๆด้วยกัน กล่าวคือ (1) ปัจจัยพื้นฐาน ซึ่งหมายถึงปัจจัยในด้านต่างๆที่มีความจำเป็นต่อการเกิดขึ้นของกิจกรรมต่างๆประเภท และ (2) ปัจจัยเสริม ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลต่อกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจเป็นสำคัญ และมีผลในการยืดระยะเวลาในการประกอบกิจกรรมแต่ละครั้งให้นานขึ้น อันจะเอื้อต่อการเกิดการปฏิสัมพันธ์ทางสังคมตามมาได้

ปัจจัยพื้นฐาน ประกอบด้วยปัจจัยในด้านต่างๆคือ:

+ สภาพที่ตั้ง : ต้องมีที่ตั้งที่สัมพันธ์กับโครงข่ายกิจกรรมหลักภายในย่านฯ ซึ่งหมายถึง แหล่งป้อนประชากรหลัก และ/หรือ พื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก และ/หรือ เส้นทางเดินเท้าหลัก

+ ความต่อเนื่องที่ดีกับพื้นที่โดยรอบ : ทั้งในส่วนของความสามารถในการเข้าถึง (accessibility) และความต่อเนื่องทางสายตา (visual connection) ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ พบว่าความต่อเนื่องในแง่ของความสามารถในการเข้าถึงมีความสำคัญเหนือกว่าความต่อเนื่องทางสายตา ดังในปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นภายในย่านฯ เช่นในพื้นที่ด้านหลังกลุ่มอาคารในซอยระยะ 1 หรือพื้นที่โล่งหลังอาคารพาณิชย์ประกนภัยบนถนนสีลม ซึ่งการใช้ประโยชน์นั้นเป็นผลจากการที่มีกิจกรรมที่ต่อเนื่อง นำเข้าไปสู่พื้นที่โล่งที่มีความต่อเนื่องทางสายตากับพื้นที่โดยรอบที่ไม่ดีนักได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากความสามารถในการเข้าถึงพื้นที่ที่เป็นปัจจัยในส่วนของการรับรู้ความต่อเนื่องทางสายตาจึงเป็นปัจจัยในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่สำคัญเช่นกัน

+ องค์กรประกอบดึงดูดหลัก (major attractions) : องค์กรประกอบดึงดูดหลักเป็นปัจจัยที่สำคัญมากในแง่ที่เป็นพื้นฐานที่เอื้อต่อการเข้าร่วมประกอบกิจกรรมของประชากรโดยตรง ทั้งนี้หากไม่มีสิ่งดึงดูดที่มีประสิทธิภาพพอก็จะไม่เกิดการใช้ประโยชน์ขึ้นได้ ทั้งนี้จากการวิเคราะห์พบว่าองค์กรประกอบที่สามารถดึงดูดได้อย่างดีต้องเป็นองค์กรประกอบที่เปิดโอกาสให้คนได้เข้าร่วมได้ คือองค์กรประกอบในส่วนของกิจกรรมในพื้นที่หรือองค์กรประกอบทางกายภาพที่เอื้อต่อการประกอบกิจกรรม ทั้งนี้องค์กรประกอบในโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ ในปัจจุบันที่สามารถดึงดูดให้มีการใช้ประโยชน์ได้อย่างสำคัญคือ หาบเร่แผงลอยขายสินค้า-อาหารต่างๆและร้านอาหารแผงลอยกลางแจ้ง ซึ่งสามารถดึงดูดคนจำนวนมากได้ในเขตอิทธิพลที่กว้างขวางถึงภายนอกย่าน เช่น ในแหล่งแผงลอยขายสินค้า-อาหารในซอยละลายทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้โดยกิจกรรมแต่ละประเภทสามารถดึงดูดการใช้ประโยชน์ได้ในลักษณะที่ต่างกัน โดยขึ้นอยู่กับคุณภาพ รูปแบบ และขนาดของการกระจุกตัวขององค์กรประกอบดังกล่าวด้วย ยกตัวอย่างเช่น ร้านอาหารแผงลอยกลางแจ้งที่กระจุกตัวกันอยู่ในจำนวนที่ไม่มากนักในบริเวณปากซอยศาลาแดง 1 ฝั่งพระรามที่ 4 สามารถดึงดูดกิจกรรม "การกิน" ของคนทำงานในละแวก ในขณะที่หาบเร่แผงลอยขายสินค้าต่างๆทั้งประเภทขนม เสื้อผ้าทำงาน ของใช้ประจำวัน ฯลฯ ที่มีกระจุกตัวกันเป็นจำนวนมากในบริเวณซอยละลายทรัพย์ สามารถดึงดูดทั้งประชากรคนทำงานในย่านและจากภายนอกย่าน โดยเกิดเป็นกิจกรรม "การช้อปปิ้ง" และ "การเดินเล่น" เป็นสำคัญ เป็นต้น

+ ขนาดพื้นที่ขั้นต่ำ (minimum space) ที่พอเหมาะกับการใช้ประโยชน์ : ทั้งนี้กิจกรรมแต่ละประเภทและลำดับขั้นมีความต้องการขนาดพื้นที่ขั้นต่ำที่ต่างกันไป กล่าวคือ พื้นที่รองรับกิจกรรมหลักสำหรับรองรับกิจกรรมที่ใช้ระยะเวลาในการใช้ประโยชน์นานและกิจกรรมประเภทพักผ่อนหย่อนใจต่างๆ ซึ่งต้องการความ

หนาแน่นในระดับต่ำ ควรต้องมีขนาดพื้นที่ที่ใหญ่กว่า เมื่อเทียบกับกิจกรรมจำเป็นที่ใช้ระยะเวลาในการประกอบกิจกรรมที่สั้นและกิจกรรมทางสังคมซึ่งต้องอาศัยความใกล้ชิดในการปฏิสัมพันธ์ระหว่างกัน ยกตัวอย่างเช่น กิจกรรมการเดินทางในพื้นที่ทางเดินเท้าบนถนนสีลม สามารถเกิดขึ้นได้อย่างหนาแน่นในพื้นที่ที่มีขนาดเล็ก แต่กิจกรรมการนั่งพักต้องใช้พื้นที่ที่มีขนาดใหญ่กว่าในบริเวณลานหน้าอาคารซีทีทาวเวอร์ ซึ่งคนสามารถใช้ประโยชน์โดยมีระยะระหว่างกันพอสมควร เป็นต้น ในขณะที่พื้นที่รองรับกิจกรรมหลักที่มีลำดับศักยภาพในระดับย่าน เช่นแหล่งช้อปปิ้งในซอยละลาห้อยทรัพย์ ควรต้องมีขนาดพื้นที่ที่ใหญ่กว่า เพราะต้องรองรับปริมาณคนที่มากกว่าด้วยสามารถดึงดูดกลุ่มประชากรที่กว้างขวางกว่าพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักในระดับละแวก เช่นแหล่งช้อปปิ้งในซอยยมราช นอกจากนี้ จากการศึกษาวิจัยยังพบองค์ประกอบอื่น ๆ ที่มีความสามารถในการดึงดูดในระดับที่ต่ำลงมา เช่น ที่นั่ง กิจกรรมและองค์ประกอบที่เอื้อกับการออกกำลังกาย เป็นต้น

+ ร่มเงาและแสงสว่าง : ร่มเงาที่ดีเป็นปัจจัยที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในตอนกลางวัน โดยเป็นตัวควบคุมอุณหภูมิความร้อนและระดับความจ้าของแสงแดดให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ ร่มเงาที่ดีโดยมากจะอยู่ในรูปของต้นไม้ใหญ่และเงาที่ทอดจากอาคารสูง ทั้งนี้ร่มเงาที่มากเกินไปจนเกิดความมืดทึบ เช่นที่เกิดในพื้นที่โล่งแคบระหว่างอาคารแถวในบริเวณถนนสีลมและบริเวณใต้สถานีรถไฟฟ้า ก็สามารถเป็นปัจจัยลบต่อการใช้ประโยชน์ได้เช่นกัน สำหรับองค์ประกอบในส่วนของการใช้ประโยชน์ในตอนกลางคืน เพื่อให้มีแสงสว่างที่พอเพียงสำหรับการประกอบกิจกรรมต่างๆและความรู้สึกปลอดภัยในการใช้ประโยชน์ ทั้งนี้ พบว่าสามารถเป็นแสงสว่างที่ได้จากการให้แสงจากโคมไฟในพื้นที่โล่ง หรือแสงจากอาคารข้างเคียงก็สามารถส่งผลได้ดีเช่นกัน

ปัจจัยเสริม ประกอบด้วยปัจจัยในด้านต่างๆคือ:

+ สภาพแวดล้อม : บรรยากาศและสิ่งแวดล้อมที่ดีในพื้นที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ประเภทพักผ่อนหย่อนใจและการยืดระยะเวลาในการใช้ประโยชน์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ พบว่าองค์ประกอบทางกายภาพในพื้นที่โล่งจะมีผลในการกำหนดการเกิดขึ้นของกิจกรรม ก็ต่อเมื่อสามารถรวมกันสร้างเป็นบรรยากาศที่ดีแก่พื้นที่ได้ ยกตัวอย่างเช่น พื้นที่โล่งหน้าอาคารอับดุลราฮิม มีการตกแต่งด้วยต้นไม้จำนวนมากจนเกิดความร่มรื่นทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดีได้ เป็นต้น ในส่วนของมลภาวะทางสิ่งแวดล้อมที่มีผลในทางลบต่อการใช้ประโยชน์ที่ใช้เวลานานและ/หรือกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจภายในย่านๆ คือ มลภาวะทางสายตา (เช่น กองขยะ) อากาศ (เช่น ฝุ่นละอองและควันรถ) และเสียง โดยจะเห็นว่าบริเวณพื้นที่ทางเดินเท้าริมถนนสีลมที่มีเสียงดังและฝุ่นละอองจากการจราจร ไม่ปรากฏมีการใช้ประโยชน์ในลักษณะดังกล่าวอย่างสำคัญแต่อย่างใด

+ สภาพภูมิอากาศในพื้นที่ (microclimate) : เนื่องจากย่านๆเป็นพื้นที่ที่มีสภาพอากาศร้อนชื้น องค์ประกอบที่สำคัญในส่วนที่จะทำให้สภาพอากาศในพื้นที่ให้อยู่ในสภาวะสบายต่อการประกอบกิจกรรม จึงเป็นองค์ประกอบในส่วนของลดอุณหภูมิและความชื้นในพื้นที่ โดยจะเห็นว่านอกจากเวลาว่างที่จำกัดในช่วงเที่ยงแล้ว สภาพอากาศในพื้นที่ที่เหมาะสมก็เป็นปัจจัยในการลดการประกอบกิจกรรมโดยใช้ระยะเวลาในในพื้นที่โล่งเช่นกัน ทั้งนี้ ลมและร่มเงาจากต้นไม้จัดเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการกำหนดปัจจัยดังกล่าว

+ การจัดแบ่งพื้นที่ย่อย (subspace) และสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ (facilities) : การแบ่งซอยพื้นที่ย่อยอย่างเหมาะสม : การจัดแบ่งพื้นที่ย่อยในพื้นที่ นอกจากจะเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความ

เหมาะสมกับการประกอบแต่ละประเภท ยังรวมถึงลักษณะโอบล้อม (sense of enclosure) ที่คนรับรู้ในการใช้พื้นที่ด้วย ดังกรณีศึกษาพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารอื้อจ้อเหลียง จะเห็นว่าคนจะนั่งเล่นเฉพาะบริเวณขอบต่างๆ ซึ่งมีพื้นที่รอบๆ ที่มีขนาดใหญ่พอสมควร ซึ่งคนจะได้ทั้งการโอบล้อมที่ดี และความรู้สึกที่ไม่อึดอัดหรือเว้งว่างเกินไป ทั้งนี้องค์ประกอบในการชอยแบ่งพื้นที่ย่อมมีผลต่อการรับรู้ดังกล่าวต่างกันไป โดยการการเปลี่ยนระดับพื้นที่ตลอดจนการทำผนังเตี้ยๆมีผลให้การโอบล้อมที่ดีและไม่ทำให้อึดอัด ในขณะที่องค์ประกอบที่ทึบสูงเหนือระดับสายตาทำให้รู้สึกอึดอัดได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่โล่งด้วย ในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึง องค์ประกอบต่างๆที่จะช่วยให้เกิดความสะดวกเพิ่มเติมแก่ผู้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ เช่น เครื่องบริการเงินด่วน โทรศัพท์สาธารณะ ฯลฯ ทั้งนี้องค์ประกอบดังกล่าวยังช่วยยืดระยะเวลาในการใช้ประโยชน์และดึงดูดให้เกิดการใช้ประโยชน์ในช่วงเวลาต่างกันด้วย

+ ความซับซ้อนทางสัมผัสการรับรู้ (sensory complexity) : ความซับซ้อนทางสัมผัสการรับรู้ ทั้งในมิติการรับรู้ทางการฟัง การมองเห็น การสัมผัส และทางกลิ่น เป็นปัจจัยที่ช่วยเพิ่มความเพลิดเพลินในการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้ เช่นในพื้นที่ทางเดินเท้าในถนนคอนกรีต กลิ่นของอาหารและภาพของกิจกรรมที่เกิดขึ้นรอบตัวสามารถช่วยเพิ่มความซับซ้อนในการรับรู้ให้แก่คนที่ทานอาหารอยู่ในพื้นที่ได้ นอกเหนือจากสัมผัสทางด้านรสชาติ

+ คุณภาพทางนามธรรม (abstract quality) : อาทิ sense of place ความผูกพัน ความมีชื่อเสียง ความรู้สึกเป็นเจ้าของ เป็นต้น คุณสมบัติในเชิงนามธรรมมักจะพัฒนาขึ้นในส่วนของพื้นที่โล่งที่มีการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่น สม่่าเสมอ และต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน และ/หรือมีความโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่นๆ อันทำให้สามารถพัฒนาเป็นที่เป็นที่ปัจจัยในการดึงดูดให้คนมาใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งดังกล่าว ดังเช่นพื้นที่โล่งที่เป็นแหล่งช้อปปิ้งในชอยละลายทรัพย์และสถานเริงรมย์และแหล่งขายของที่ระลึกในบริเวณถนนพัฒนาพงษ์นั้นมีกิจกรรมที่เป็นเอกลักษณ์และมีชื่อเสียงมาก ถึงขนาดสามารถดึงดูดคนจากภายนอกย่านมาให้เดินทางมาเพื่อร่วมกิจกรรมในพื้นที่โล่งดังกล่าวได้เลยก็เดียว ในขณะที่พื้นที่โล่งชั้นบันไดหน้าอาคารซีพีทาวเวอร์และหน้าอาคารสีลมคอมเพล็กซ์ เป็นจุดนัดพบสำคัญของย่านๆ โดยอาศัยอาคารที่ต่อเนื่องกันนั้นซึ่งเป็นอาคารที่มีสำคัญ และอยู่ต่อเนื่องกับจุดเปลี่ยนการเดินทาง (transport nodes) ที่สำคัญด้วย ซึ่งส่งผลให้มีผู้คนมาใช้ประโยชน์เป็นประจำจนเกิดเป็นความคุ้นเคย สำหรับสวนชุมชนในบริเวณชุมชนชอยพิพัฒน์นั้นก็มีลักษณะอันโดดเด่น กล่าวคือ นอกเหนือจากที่เป็นสถานที่ที่คนในชุมชนใช้ประโยชน์กันเป็นประจำจนเกิดเป็นความคุ้นเคยแล้ว การที่พื้นที่โล่งดังกล่าว เป็นฝีมือการพัฒนาและการดูแลรักษาของผู้ใช้ประโยชน์ดังกล่าวเอง จึงทำให้ผู้คนในชุมชนมีความผูกพันและหวงแหนพื้นที่โล่งนี้ ส่งผลให้เวะเวียนกันมาใช้ประโยชน์อย่างสม่ำเสมอด้วย

ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าสำหรับปัจจัยในด้านรูปร่าง การเรียงตัวและความถี่ของโครงข่ายพื้นที่โล่ง รวมทั้งการออกแบบพื้นที่โล่งเพื่อเอื้อต่อการใช้ประโยชน์ของรถยนต์ ไม่ปรากฏว่ามีผลต่อการกำหนดการใช้ประโยชน์อย่างเด่นชัด ทั้งนี้จะเป็นได้ในกรณีของพื้นที่โล่งชอยละลายทรัพย์และถนนพัฒนาพงษ์ ซึ่งแม้จะมีลักษณะเป็นผิวการจราจรแต่มีปัจจัยพื้นฐานต่อการเกิดการใช้ประโยชน์ที่ครบถ้วน ทำให้มีการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่นและคึกคัก สำหรับปัจจัยในด้านความสวยงามและความมหรรุหาของพื้นที่โล่งที่เกิดจากการตกแต่ง ก็จัดเป็น

ปัจจัยที่ไม่มีผลเด่นชัดเช่นกัน เว้นแต่การตกแต่งนั้นจะทำให้เกิดบรรยากาศ (ambience) อันเป็นปัจจัยเสริมให้กับพื้นที่โล่งนั้นดังที่กล่าวไว้ข้างต้น

นอกจากนี้ การใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งขึ้นอยู่กับปัจจัยภายนอกอีกหลายประการด้วย อันได้แก่ (1) รูปแบบการพัฒนาเมือง: โฉมเงาการกระจายตัวของเนื้อเมืองและรูปแบบการเดินทางหลักภายในเมือง ทั้งนี้ในปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีเนื้อเมืองที่มีการกระจายไปกว้างขวางอย่างสะเปะสะปะ ซึ่งเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นพร้อมๆกับรูปแบบการเดินทางที่พึ่งพารถยนต์เป็นสำคัญ ก็จะทำให้คนและกิจกรรมกระจายไปในพื้นที่และเวลาต่างๆ เป็นปัจจัยลบต่อการเกิดของกิจกรรมต่างๆในโครงข่ายพื้นที่โล่ง (2) ความสำคัญและความหลากหลายในบริบทของย่าน: ทั้งนี้ย่านนั้นมีบริบทที่หลากหลายและเป็นบริบทที่มีความสำคัญต่อเมืองเป็นพื้นฐานอยู่แล้ว จึงสามารถดึงดูดประชากรจำนวนมากเข้ามาในพื้นที่ได้ในเวลาต่างๆกัน อันเป็นผลดีต่อสภาพการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่าน (3) รูปแบบการพัฒนา: ในด้านลักษณะการพัฒนาในเชิงพื้นที่และรูปแบบของโครงข่ายการคมนาคม ในปัจจุบันย่านนั้นมีโครงข่ายถนนที่ค่อนข้างดีและค่อนข้างสมบูรณ์ เอื้อต่อการระจุกตัวของคนและกิจกรรม ซึ่งเป็นผลดีต่อการเชื่อมโยงในโครงข่ายกิจกรรม (4) รูปแบบการพัฒนาอาคาร: ทั้งนี้หากอาคารพาณิชย์กรรมมีแนวโน้มเป็นอาคารขนาดใหญ่ในลักษณะที่มีองค์ประกอบทุกอย่างครบถ้วนภายในอาคาร (self-contained) ซึ่งจะทำให้ความต้องการในการเดินทางเชื่อมโยงระหว่างกันลดลงไป (5) การประกอบกิจกรรมของประชากรในแต่ละวัน และ (6) ปัจจัยในด้านฤดูกาล: อันเกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศโดยรวมของย่านและเทศกาลงานประเพณีต่างๆ ทั้งนี้พบว่าปัจจัยภายนอกเหล่านี้สามารถมีผลเหนือองค์ประกอบต่างๆในพื้นที่โล่งข้างต้นได้เลยทีเดียว

4.5 สรุปท้ายบท

โดยภาพรวมแล้ว ในปัจจุบันย่านพาณิชย์กรรมบริเวณถนนสาทร-สีลม-สุรวงศ์ มีพื้นที่โล่งอยู่ในสัดส่วนที่ค่อนข้างสูงและมีลักษณะทางกายภาพที่หลากหลาย จากวิวัฒนาการที่ยาวนานภายใต้บริบทที่ต่างไปในแต่ละยุค โดยพื้นที่โล่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เขตทางที่มีปริมาณการจราจรที่หนาแน่นเกือบตลอดวัน และพื้นที่โล่งที่อยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคลซึ่งถูกกั้นออกจากโครงข่ายสาธารณะ ในขณะที่ พื้นที่โล่งที่สามารถใช้เพื่อกิจกรรมของคนเดินเท้าสาธารณะได้นั้น มีอยู่ในสัดส่วนที่ต่ำ อย่างไรก็ตามด้วยบริบทของย่านฯในด้านต่างๆที่มีความสำคัญในระดับเมือง อันเป็นตัวดึงดูดประชากรจำนวนมากเข้ามาภายในย่านฯในช่วงเวลาต่างๆกัน โครงข่ายพื้นที่โล่งจึงมีการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่นทั้งในเวลากลางวันและกลางคืนโดยเฉพาะในวันทำงาน และมีประเภทการใช้ประโยชน์ที่หลากหลายโดยส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมจำเป็น (necessary activities) ทั้งนี้กิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ (recreational activities) และกิจกรรมทางสังคม (social activities) มีอยู่ในสัดส่วนที่ต่ำ ซึ่งโดยมากอยู่ในรูปของกิจกรรมการ "ซื้บปั้ง" และกิจกรรมทางอ้อม (passive) รวมทั้งที่อยู่ในลักษณะที่เป็นแ่งมุมหนึ่งในกิจกรรมจำเป็น เช่น กิจกรรมการ "เดิน" "รอ" และ "กิน"

ทั้งนี้สภาพทางกายภาพและการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ มีสภาพที่แตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ ดังต่อไปนี้:

โซน 1 (ถนนสีลม-สุรวงศ์) “Crowded Oasis” มีสัดส่วนพื้นที่โล่งในระดับที่ต่ำที่สุดภายในย่านฯ อันเป็นผลจากการพัฒนาพาณิชย์กรรมมากกว่า 50 ปีซึ่งทำให้เกิดการกระจุกตัวของอาคารสูงและตึกแถวต่างๆ อย่างหนาแน่นในพื้นที่ ด้วยลักษณะดังกล่าว พื้นที่โล่งภายในโซนนี้ส่วนมากจึงมีขนาดพื้นที่ที่ค่อนข้างเล็กและแคบ โดยอยู่ในรูปแบบของทางเดินเท้าในส่วนของเขตทาง ส่วนขยายทางเดินเท้า ลานโล่งหน้าอาคารและพื้นที่ชอยที่เชื่อมต่อเข้าสู่อาคารและตึกแถว โดยทั่วไปจะไม่มีการตกแต่งมากนักและมักจะมีสภาพที่ค่อนข้างสกปรกและเสื่อมโทรม อย่างไรก็ตาม ด้วยพื้นที่ดังกล่าวมีการกระจุกตัวของแหล่งป้อนประชากรหลักและพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก ทั้งที่เป็นจุดเปลี่ยนการเดินทาง อาคารสำนักงานและสถาบันการเงิน และร้านค้าและบริการต่างๆ อยู่เป็นจำนวนมาก จึงทำให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นแกนหลักของโครงข่ายกิจกรรมของย่านฯ โดยมีการใช้ประโยชน์ในระดับย่านและเมืองเป็นสำคัญ มีความหนาแน่นในระดับสูงตลอดทั้งเวลากลางวันและกลางคืน และมีประเภทการใช้ประโยชน์ที่หลากหลายด้วย

โซน 2 และ 4 (ห้วมถนนสาทรด้านพระรามที่ 4 และนราธิวาส) “City Showcase I & II” จากการที่เป็นพื้นที่ที่เพิ่งได้รับผลจากการพัฒนาพาณิชย์กรรมที่เกิดขึ้นในช่วงยุคต้นของ 4 (พ.ศ. 2525-ปัจจุบัน) พื้นที่โดยรวมในโซนนี้ จึงยังคงเป็นอาคารพักอาศัยและสถานทูตในรูปแบบต่างๆ ตั้งแต่อาคารเดี่ยวขนาดเล็กไปจนถึงอาคารสูง และมีอาคารสำนักงานระฟ้าขนาดใหญ่กระจุกตัวอยู่ริมถนนสายหลัก โดยกระจุกตัวกันอยู่ในระยะที่ยังค่อนข้างห่าง ลักษณะดังกล่าวจึงทำให้ทั้ง 2 โซนนี้มีพื้นที่โล่งอยู่ในสัดส่วนสูง ทั้งนี้นอกจากส่วนที่เป็นเขตทางแล้ว ส่วนมากเป็นพื้นที่โล่งรอบอาคารเดี่ยวต่างๆ ตลอดจนพื้นที่โล่งระหว่างอาคารแถวและอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ซึ่งโดยรวมมีสภาพที่ดีแต่มีความต่อเนื่องกับพื้นที่สาธารณะในระดับต่ำ ลักษณะดังกล่าวก่อกำกับในพื้นที่ทั้ง 2 โซนนี้ แม้จะมีอาคารสำนักงานเป็นแหล่งป้อนประชากรถึง 2 จุด แต่ไม่มีพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักทั้งที่เป็นร้านค้าต่างๆ ในระดับถนนซึ่งจะช่วยให้เกิดการเชื่อมโยงกิจกรรมและจุดเปลี่ยนการเดินทางที่เกี่ยวข้องกับระบบขนส่งมวลชนที่มีนัยสำคัญพอ จึงส่งผลให้การใช้ประโยชน์ที่หนาแน่นเกิดขึ้นกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ที่ไม่กว้างขวางนัก ทั้งนี้โดยภาพรวมมีการใช้ประโยชน์ในระดับต่ำและจำกัดเฉพาะในช่วงเวลากลางวันของวันทำงานเป็นสำคัญ

โซน 3 (ช่วงกลางถนนสาทร) “Private Treasure” เป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด สภาพการใช้ที่ดินโดยรวมยังคงเป็นที่พักอาศัย โรงเรียน โรงพยาบาลและโบสถ์ เช่นในยุคก่อนๆ ทั้งนี้มีการเปลี่ยนแปลงเฉพาะในส่วนของความหนาแน่นของการใช้ที่ดินบ้าง องค์ประกอบดังกล่าวส่งผลให้สภาพโดยรวมของโซน เป็นอาคารเดี่ยวขนาดเล็กถึงกลางที่กระจายตัวกันอย่างห่างๆ จึงยังคงมีสัดส่วนพื้นที่โล่งในระดับสูงและโดยมากเป็นพื้นที่โล่งรอบอาคารเดี่ยวซึ่งมีระดับความเขียวสูงและมีคุณภาพที่ดี อย่างไรก็ตามเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวส่วนมากจะถูกกั้นออกจากพื้นที่สาธารณะ การใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นจึงเป็นการใช้ประโยชน์เฉพาะอาคาร และมีการใช้ประโยชน์ที่เบาบาง เว้นแต่ในพื้นที่ถนนคอนเวนต์เท่านั้น ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่หนาแน่นและหลากหลาย อันเป็นผลจากการที่เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับโซน 1

ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ สามารถสรุปได้ว่าการใช้ประโยชน์ดังกล่าวเกิดขึ้นตามปัจจัยต่างๆ คือ (1) ปัจจัยพื้นฐาน หมายถึง ปัจจัยที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่ง อันประกอบด้วย สภาพที่ตั้งที่สัมพันธ์กับโครงข่ายกิจกรรมหลัก ความต่อเนื่องกับพื้นที่โดยรอบ องค์ประกอบหลักในการดึงดูด ขนาดพื้นที่ขั้นต่ำที่

พอเหมาะกับกิจกรรม ร่มเงาและแสงสว่าง (2) ปัจจัยเสริม หมายถึง ปัจจัยที่เอื้อต่อการใช้ประโยชน์ประเภทพักผ่อนหย่อนใจ และการยืดระยะเวลาในการใช้ประโยชน์อันจะนำมาซึ่งการเกิดขึ้นของกิจกรรมทางสังคม ปัจจัยเสริมประกอบด้วยปัจจัยในด้าน สภาพแวดล้อม สภาพอากาศในพื้นที่ การจัดแบ่งพื้นที่ย่อยและสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ ความซับซ้อนทางสัมผัสการรับรู้ และคุณภาพทางนามธรรม อย่างไรก็ตามสภาพการใช้ประโยชน์ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยภายนอก ทั้งนี้สภาพการใช้ประโยชน์ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยภายนอกอื่นๆ ทั้งรูปแบบในการพัฒนาย่านและเมือง ความหลากหลายและความสำคัญของบริบทย่าน รูปแบบการพัฒนาอาคาร รูปแบบกิจกรรมของประชากรในแต่ละวัน และฤดูกาลต่างๆด้วย