



ในบทนี้ผู้วิจัยจะได้นำเสนอผลสรุปที่ได้จากการศึกษาวิเคราะห์ที่ผ่านมา และทำการวิเคราะห์ถึงปัญหาสภาพการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งในย่านพาณิชยกรรม รวมทั้งชี้ให้เห็นถึงศักยภาพและข้อจำกัดต่างๆ อันจะนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านพาณิชยกรรมดังกล่าว เพื่อให้สามารถรองรับการใช้ประโยชน์ของประชากรได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุด ในส่วนท้ายของบทเป็นการเสนอแนะประเด็นสำหรับการทำการศึกษาวิจัยในครั้งต่อไปด้วย

### 5.1 บทสรุป

#### นิยามโครงข่ายพื้นที่โล่ง

จากการศึกษา พบว่าโดยภาพรวมแล้ว พื้นที่โล่งภายในย่านที่มีการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นในลักษณะที่มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกันเป็นโครงข่ายเป็นสำคัญ มากกว่าจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่ที่เป็นอิสระต่อกัน ดังนั้นเมื่อกล่าวถึงพื้นที่โล่ง จึงควรจะมีการพิจารณาในลักษณะของโครงข่าย โดยมุ่งลึกไปในเชิงโครงข่ายของกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ มากกว่าที่จะมองเพียงโครงข่ายทางกายภาพ ทั้งนี้โดยต้องครอบคลุมทั้งใน (1) มิติของพื้นที่ : กล่าวคือต้องพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นในพื้นที่โล่งเองและภายในอาคารที่มีความต่อเนื่องกัน ทั้งในพื้นที่ที่เป็นสาธารณะและพื้นที่ของเอกชน ทั้งที่เป็นพื้นที่บนระดับพื้นดินปกติ และที่อยู่ใต้และ/หรือเหนือขึ้นไป รวมทั้งพิจารณาทั้งการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ที่ตนเองและที่เกิดขึ้นในบริเวณโดยรอบที่ต่อเนื่องกัน และ (2) มิติของเวลา : คือต้องพิจารณารวมไปถึงการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงวันและเวลาที่ต่างกันด้วย

โครงข่ายของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่โล่ง ประกอบด้วยโครงสร้างความสัมพันธ์ของแหล่งป้อนประชากรหลัก (main generator) ซึ่งเป็นอาคารหรือแหล่งที่มีประชากรอันเป็นที่มาของอุปสงค์เป็นจำนวนมาก และพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก (main activity space) อันหมายถึงพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของกิจกรรมที่มีบทบาทสูงในการดึงดูดประชากรให้มาใช้ประโยชน์ องค์ประกอบหลักทั้งสองส่วนนี้จะทำให้เกิดเส้นทางสัญจรทางเท้าหลักเชื่อมโยงระหว่างกันและจะเกิดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ต่อเนื่องด้วย โดยมักเกิดในระยะที่ใกล้ที่สุดเท่าที่จะมีพื้นที่โล่งที่สามารถใช้ประโยชน์เพื่อรองรับกิจกรรมนั้นได้ คือมีความต่อเนื่องกับพื้นที่โดยรอบโดยตรงและมีขนาดที่พอเหมาะกับประเภทของกิจกรรมนั้นๆ

ทั้งนี้แหล่งป้อนประชากรและพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักนี้ จะเปลี่ยนแปลงไปตามบริบทของย่านฯ ผลัดเปลี่ยนไปในแต่ละช่วงเวลาของวันและแต่ละวันของสัปดาห์ สำหรับย่านพาณิชยกรรมสาทร-สีลม-สุรวงศ์นี้ โครงสร้างที่มีความสำคัญที่สุดนั้นมีผลในช่วงเวลาเที่ยงของวันทำงาน ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มีการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งสูงสุด โดยมีอาคารสำนักงานและแหล่งงานต่างๆ เป็นแหล่งป้อนประชากรที่สำคัญ และมีพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก คือพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของแหล่งพาณิชยกรรมบริการสินค้าและอาหารต่างๆ ในขณะที่ช่วงเช้าและช่วงเย็นมีลักษณะที่แตกต่างไป โดยเป็นโครงสร้างความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งอาคารสำนักงานและแหล่งงานต่างๆและจุดเปลี่ยนการเดินทางภายในย่านฯ โดยในช่วงเช้าซึ่งเป็นเวลาที่คนเดินทางมา

ทำงาน จุดเปลี่ยนการเดินทางที่สำคัญ คือ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล และที่จอดรถใน พื้นที่ของอาคารสำนักงาน เป็นแหล่งป้อนประชากรหลัก โดยมีพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักอยู่ในอาคาร คืออาคาร สำนักงานและแหล่งงานต่าง ๆ นั้นเอง พื้นที่ทั้งสองดังกล่าวมีบทบาทในทางกลับกันในช่วงเย็น ซึ่งเป็นเวลาที่คน เดินทางกลับบ้าน ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงเย็นเป็นเวลาที่มีคนมีเวลาว่างในการเลือกทำกิจกรรม มากที่สุดของวัน พื้นที่ รองรับกิจกรรมหลักจึงมีได้จำกัดอยู่เฉพาะจุดเปลี่ยนการเดินทาง แต่รวมไปถึงแหล่งพาณิชยกรรมบริการสินค้า และอาหารต่างๆ พื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจและออกกำลังกาย (เช่น ลานกิจกรรมบางรักเลิฟลีฟลาซา สวน ลุมพินี ฯลฯ) ฯลฯ ซึ่งมีบทบาทในระดับที่รองลงมา ทั้งนี้ พบว่าจุดเปลี่ยนการเดินทางมีบทบาทที่สำคัญในช่วง เวลาที่ค่อนข้างสั้นในตอนเช้าและเย็น ในขณะที่ในช่วงเวลาอื่นๆของวัน มีบทบาทในระดับรองลงมา ทั้งนี้หมาย รวมถึงสถานีรถไฟฟ้ามหานครด้วย สำหรับในช่วงตอนกลางคืนซึ่งมีบทบาทสำคัญในการเป็นย่านธุรกิจท่องเที่ยว จุดเปลี่ยนการเดินทางกลับมามีบทบาทสำคัญในการเป็นแหล่งป้อนประชากรอีกครั้ง (เฉพาะจุดเปลี่ยนการเดินทาง ในบริเวณสีลม-สุรวงศ์ด้านถนนพระรามที่ 4) โดยมีแหล่งพาณิชยกรรมบริการสินค้าและสถานบันเทิงต่างๆเป็นพื้นที่ รองรับกิจกรรมหลัก ทั้งนี้ที่จอดรถในอาคารสำนักงานต่างๆไม่ได้เป็นแหล่งป้อนประชากรหลักเช่นในช่วงกลาง วัน แต่เป็นพื้นที่จอดรถริมถนนและซอยในบริเวณที่ใกล้เคียงกับพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักในช่วงเวลานั้นนั่นเอง

#### สภาพทางกายภาพและการกระจายตัวของกิจกรรมในโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯ

วิวัฒนาการที่ยาวนานภายใต้บริบทที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ได้ทำให้ในปัจจุบันย่านพาณิชยกรรม หลักสาทร-สีลม-สุรวงศ์นี้ มีหลายบริบทที่ซ้อนกันอยู่ในพื้นที่เดียว กล่าวคือ ทั้งบริบทในแง่การเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรมระดับประเทศและย่านธุรกิจท่องเที่ยวในระดับเมือง ตลอดจนยังรักษาความเป็นย่านพักอาศัยไว้ด้วยเช่นกัน ลักษณะดังกล่าวส่งผลให้สภาพการใช้ที่ดินในพื้นที่ย่านฯมีลักษณะเป็นการผสมผสานกันโดยส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม สะท้อนออกมาเป็นอาคารสิ่งก่อสร้างที่มีลักษณะที่แตกต่างหลากหลายเป็นอย่างมาก ด้วยการพัฒนาดังกล่าว จึงส่งผลให้โครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯในปัจจุบันมี ลักษณะทางกายภาพที่หลากหลายด้วย ทั้งในแง่ของสัดส่วน ขนาด รูปแบบและลักษณะการเรียงตัว

ทั้งนี้ปัจจัยในการกำหนดลักษณะทางกายภาพของโครงข่ายพื้นที่ภายในย่านฯนี้ มีการเปลี่ยนแปลงไป ในแต่ละยุคสมัย ในปัจจุบันปรากฏมีปัจจัยหลายประการที่มีผลในการกำหนดลักษณะทางกายภาพของโครงข่ายพื้นที่โล่ง โดยแต่ละปัจจัยมีบทบาทในการกำหนดลักษณะกายภาพที่ต่างกัน ราคาที่ดินที่สูง แนวคิดในการประกอบธุรกิจที่มุ่งเน้นผลประโยชน์ตอบแทนทางด้านเศรษฐกิจเป็นสิ่งสำคัญ กอปรกับเทคโนโลยีในการก่อสร้างที่ทันสมัย ทำให้เกิดรูปแบบอาคารระฟ้าขนาดใหญ่ที่สร้างขึ้นโดยมุ่งใช้พื้นที่ดินที่มีอยู่ให้คุ้มค่าที่สุด ในทางกลับกัน กฎหมายและแรงทางกายภาพโดยธรรมชาติ (natural physical force) เป็นปัจจัยในทางบวก ที่ช่วยควบคุมพื้นที่รอบอาคารให้เว้นระยะ ให้เกิดพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่มีขนาดใหญ่ขึ้นตามกันไป ด้วย วัฒนธรรมการพึ่งพาธรรมชาติของเมือง ได้ส่งผลให้พื้นที่โล่งส่วนใหญ่ทั้งที่อยู่ในพื้นที่สาธารณะและเอกชน มีลักษณะที่ถูกสร้างมาเพื่อการใช้ประโยชน์เป็นการสัญจรและพื้นที่จอดรถ ในขณะเดียวกัน ความต้องการแสดงออกถึงความยิ่งใหญ่ทางธุรกิจและเพื่อผลทางธุรกิจของนักธุรกิจเจ้าของอาคาร กล่าวคือ ได้ช่วยเสริมการออกแบบและการจัดการพื้นที่โล่งเพื่อการใช้ประโยชน์เป็นการสัญจรและพื้นที่จอดรถ และกีดกัน

การใช้ประโยชน์ของคนในพื้นที่ ซึ่งเชื่อกันว่าจะเป็นตัวลดความสว่างและความปลอดภัยของอาคารลงด้วย อย่างไรก็ตามปัจจัยนี้ก็ส่งผลในเชิงบวกเช่นกัน คือทำให้อาคารส่วนใหญ่มีการออกแบบมีลักษณะทางกายภาพ ความสวยงาม ซึ่งก็รวมไปถึงพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกันด้วย

ในปัจจุบันสัดส่วนของพื้นที่โล่งของย่านอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง ทั้งนี้โดยส่วนใหญ่เป็น (1) พื้นที่โล่งรอบอาคารในที่ดินของเอกชน ทั้งในบริเวณอาคารพักอาศัยและสถาบันต่างๆ ซึ่งกระจุกตัวอยู่ทางตอนใต้ของย่าน และ (2) พื้นที่เขตทางสาธารณะ ที่โดยรวมมีปริมาณการจราจรที่หนาแน่นตลอดวัน พื้นที่โล่งที่มีความต่อเนื่องที่ดีและคนเดินเท้าโดยทั่วไปสามารถใช้ประโยชน์ได้นั้น จึงจำกัดอยู่ในพื้นที่โล่งขนาดเล็ก ในส่วนของทางเดินเท้า พื้นที่โล่งส่วนขยายทางเดินเท้า และลานหน้าอาคารต่างๆภายในย่านเท่านั้น ทั้งนี้โดยมีลักษณะทางกายภาพและกิจกรรมการใช้ประโยชน์กระจายไปในส่วนต่างๆของย่าน ดังนี้: (ดูแผนที่ 5-1)

**โซน 1 สีส้ม-สุรวงศ์ “Crowded Oasis”** เป็นบริเวณที่จัดว่ามีพื้นที่โล่งในสัดส่วนที่ต่ำมาก โดยมีการกระจุกตัวของอาคารทั้งที่เป็นตึกแถวและอาคารสูงขนาดต่างๆเป็นจำนวนมาก เรียงตัวกันอย่างใกล้ชิด อันเป็นผลจากการพัฒนาอาคารพาณิชย์กรรมที่ยาวนานมากกว่า 50 ปี กอปรกับขนาดของถนนที่ไม่กว้างนัก และยังมีโครงสร้างของระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสที่ทอดอยู่เหนือถนนสีลมในระดับที่ค่อนข้างต่ำ จึงทำให้มีสภาพทั่วไปที่แออัด อย่างไรก็ตาม โครงข่ายพื้นที่โล่งในส่วนนี้กลับมีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งอย่างหนาแน่นแทบจะตลอด 24 ชั่วโมง โดยเป็นจุดรวมของกิจกรรมในระดับย่านและมีอิทธิพลในการดึงดูดประชากรจากภายนอกย่านด้วย โครงข่ายพื้นที่โล่งในโซนนี้ถูกใช้ประโยชน์ในลักษณะต่างๆอย่างหลากหลาย โดยส่วนใหญ่ถูกใช้เป็นที่สำหรับการเดินเท้า และเป็นที่ตั้งแผงลอยขายสินค้าและอาหารต่างๆ โดยกระจายอยู่ในพื้นที่โล่งขนาดเล็กต่างๆ ทั้งที่เป็นพื้นที่ทางเดินเท้าในถนนและซอยต่างๆ พื้นที่โล่งส่วนขยายทางเดินเท้าหน้าอาคารแถว พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์กรรมต่างๆ และพื้นที่ถนนเดินเท้าเฉพาะช่วงเวลา (ถนนพัฒนาพงษ์และซอยละลายทรัพย์)

**โซน 2 และ โซน 4 ห้วยมถนนสารคดีถนนพระรามที่ 4 และถนนราชมรรคา “City Showcase I & II”** การพัฒนาอาคารพาณิชย์กรรมสมัยใหม่ในรูปของอาคารระฟ้าที่มีขนาดใหญ่ ในบริเวณพื้นที่ริมถนนสายหลัก แทรกอยู่ร่วมกับอาคารพักอาศัยและสถานทูตที่มีมาแต่เดิม ซึ่งมีทั้งที่อยู่ในบริเวณที่ห่างจากถนนสายหลักและที่อยู่ในพื้นที่ริมถนน ทำให้สัดส่วนของพื้นที่โล่งในบริเวณนี้ยังอยู่ในระดับค่อนข้างสูง แม้จะมีอาคารระฟ้ากระจุกตัวอยู่ในบริเวณถนนสายหลัก สภาพทางกายภาพก็ยังไม่แออัด ทั้งนี้เนื่องจากอาคารเหล่านี้เรียงตัวกันในระยะที่ค่อนข้างห่างจากถนนสายหลักในทั้ง 2 โซนมีผิวการจราจรที่กว้างขวางด้วย พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารพาณิชย์กรรมระฟ้าเหล่านี้มักจะมีขนาดที่กว้างขวางและมีการตกแต่งอย่างดี แต่โดยทั่วไปแล้วมักจะมาพร้อมกับการออกแบบและระบบรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด การใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นจึงปรากฏอยู่ในระดับต่ำ ในขณะที่พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับบ้านพักอาศัยและสถานทูตซึ่งเป็นพื้นที่โล่งส่วนใหญ่ ก็มีการใช้ประโยชน์ที่จำกัดเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับอาคารดังกล่าว โดยผู้คนทั่วไปจึงไม่สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้เช่นกัน กิจกรรมการใช้ประโยชน์ของคนเดินเท้าที่เป็นสาธารณะ โดยมากอยู่ในรูปของที่ตั้งแผงลอยขายสินค้าและอาหารที่กระจุกตัวกันในจุดเล็กๆ อยู่ตามพื้นที่ซอย ที่ดินที่ยังไม่มีการพัฒนาเต็มที่ และบางส่วนของทางเดินเท้าริมถนนในเวลากลางวัน ในขณะที่พื้นที่โล่งส่วนอื่นๆ คือ ทางเดินเท้าส่วนใหญ่และพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคาร ถูกใช้เพื่อการสัญจรของรถเพื่อเข้า-ออกอาคาร การจอดรถและการเดิน “จริง” เพื่อเชื่อมโยกระหว่างสถานที่ ซึ่งจะหนาแน่นอยู่ในระยะเวลาสั้นๆในช่วงเที่ยงของวันทำงานเท่านั้น

**โซน 3 ช่วงกลางถนนสาทร “Private Treasure”** พื้นที่โล่งขนาดใหญ่ที่ล้อมรอบอาคารสถาบัน ศาสนา โรงเรียน โรงพยาบาล และบ้านเดี่ยวพักอาศัย ซึ่งส่วนใหญ่สามารถคงประเภทการใช้ที่ดินเดิมในอดีตไว้ได้ ทำให้ในพื้นที่โซนนี้มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งที่สูงมาก การใช้ที่ดินดังกล่าวอยู่ในรูปของอาคารขนาดเล็กถึงกลางและค่อนข้างเตี้ย กอปรกับพื้นที่โล่งที่มีการออกแบบอย่างสวยงาม และมีต้นไม้ใหญ่ขึ้นอยู่โดยทั่วไป ส่งผลให้พื้นที่โซนนี้มีคุณภาพทางกายภาพที่ดีด้วย อย่างไรก็ตาม พื้นที่โล่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่โล่งรอบอาคารดังกล่าว ซึ่งโดยมากมักมีความต่อเนื่องกับพื้นที่โดยรอบในระดับต่ำ จึงจำกัดการใช้ประโยชน์อยู่เฉพาะในกลุ่มผู้ที่เกี่ยวข้องกับแต่ละอาคารเป็นหลักและเป็นไปอย่างเบาบางและไม่สม่ำเสมอ ทั้งนี้ในโซนนี้มีพื้นที่โล่งที่มีการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่นอยู่จุดเดียว คือบริเวณทางเดินเท้าในถนนคอนเวนต์ ที่เชื่อมระหว่างถนนสาทร และแกนกิจกรรมหลักบนถนนสีลม โดยมีบทบาททั้งเป็นทางเดินเชื่อมโยงระหว่างถนนหลักทั้งสองดังกล่าว และเป็นที่ตั้งของแผงลอย-รถเข็นขายอาหารและสินค้าต่างๆ ในเวลากลางวันเป็นสำคัญ

ในภาพรวมแล้ว สามารถสรุปได้ว่าการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ มีความหนาแน่นเป็นอย่างมาก โดยจะคึกคักเฉพาะในช่วงกลางวันของวันทำงานเป็นสำคัญ อันเนื่องมาจากบริบทหลักของย่านฯ ในด้านศูนย์กลางพาณิชยกรรมธุรกิจ การเงิน การธนาคารของเมืองและประเทศ สำหรับในช่วงกลางคืนของวันทำงานและในช่วงวันหยุดนั้น การใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งนั้นเบาบางลงไปจนถึงตามกิจกรรมทางพาณิชยกรรมธุรกิจต่างๆ ที่หยุดไป อย่างไรก็ตาม เว้นแต่ในพื้นที่บริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์ (โซน 1) ทางด้านที่ใกล้กับถนนพระรามที่ 4 (ศาลาแดง) มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องไปถึงตอนกลางคืนของวันทำงานและในช่วงวันหยุด อันเป็นผลจากบริบทธุรกิจการท่องเที่ยวที่กระจุกตัวอยู่เฉพาะในบริเวณนั้นด้วย

#### สภาพการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯ

สภาพการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นภายในย่านฯ โดยรวมแล้วมีความหลากหลายอย่างยิ่ง อย่างไรก็ตาม โดยมากเป็นกิจกรรมจำเป็น เช่น การเดิน การกิน (ร้านอาหารแผงลอยกลางแจ้ง) การรอรถ ฯลฯ กิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจและกิจกรรมทางสังคมมีเป็นส่วนน้อย ทั้งนี้นอกเหนือจากกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ “การเดินช้อปปิ้ง” ที่เป็นที่ยอมรับสูงสุดแล้ว ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจที่ไม่ใช้แรง (passive recreation) เช่น การนั่งเล่น เดินเล่น เป็นสำคัญ สำหรับในส่วนของกิจกรรมทางสังคมนั้น โดยมากเป็นการปฏิสัมพันธ์กันทางอ้อม (passive contact) คือการมองและรับรู้กิจกรรมของคนที่เกิดขึ้นรอบๆ ตัว ในขณะที่การปฏิสัมพันธ์กันโดยตรง (direct contact) เช่น การพูดคุยสนทนา นั้น มีจำกัดอยู่ในกลุ่มคนที่รู้จักคุ้นเคยกันอยู่แล้วเป็นส่วนใหญ่ การปฏิสัมพันธ์ข้ามระหว่างกลุ่มมีอยู่ในสัดส่วนที่ต่ำและเกิดขึ้นในช่วงเวลาสั้นๆ เท่านั้น อาทิ ในรูปของการซื้อขายสินค้า เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เมื่อศึกษาในรายละเอียดของกิจกรรมที่มีความโดดเด่นโดยมีเกิดขึ้นกระจายไปในพื้นที่และช่วงเวลาต่างๆ อย่างกว้างขวาง อันได้แก่ กิจกรรมการ “กิน” และ “ช้อปปิ้ง” พบว่ากิจกรรมทั้งสองนี้มีลักษณะที่รวมเอาธรรมชาติของกิจกรรมทั้ง 3 ประเภทไว้ร่วมกันในกิจกรรมเดียว นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นในช่วงเย็นของวันหลังเลิกงานซึ่งคนจะมีเวลาว่างมากกว่า กิจกรรมจำเป็นต่างๆ จะมียุคสมัยที่โน้มไปในทางผ่อนคลายมากขึ้นด้วย สำหรับการ उपयोग เพื่อกิจกรรมพิเศษเฉพาะ

โอกาส เช่น กิจกรรมทางวัฒนธรรม กิจกรรมทางการเมือง (เช่น การประท้วง) นั้น มีเกิดขึ้นอยู่บ้างเช่นกัน ทั้งที่เป็นกิจกรรมร่วมกันของในระดับละแวกและระดับย่าน

### ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯ

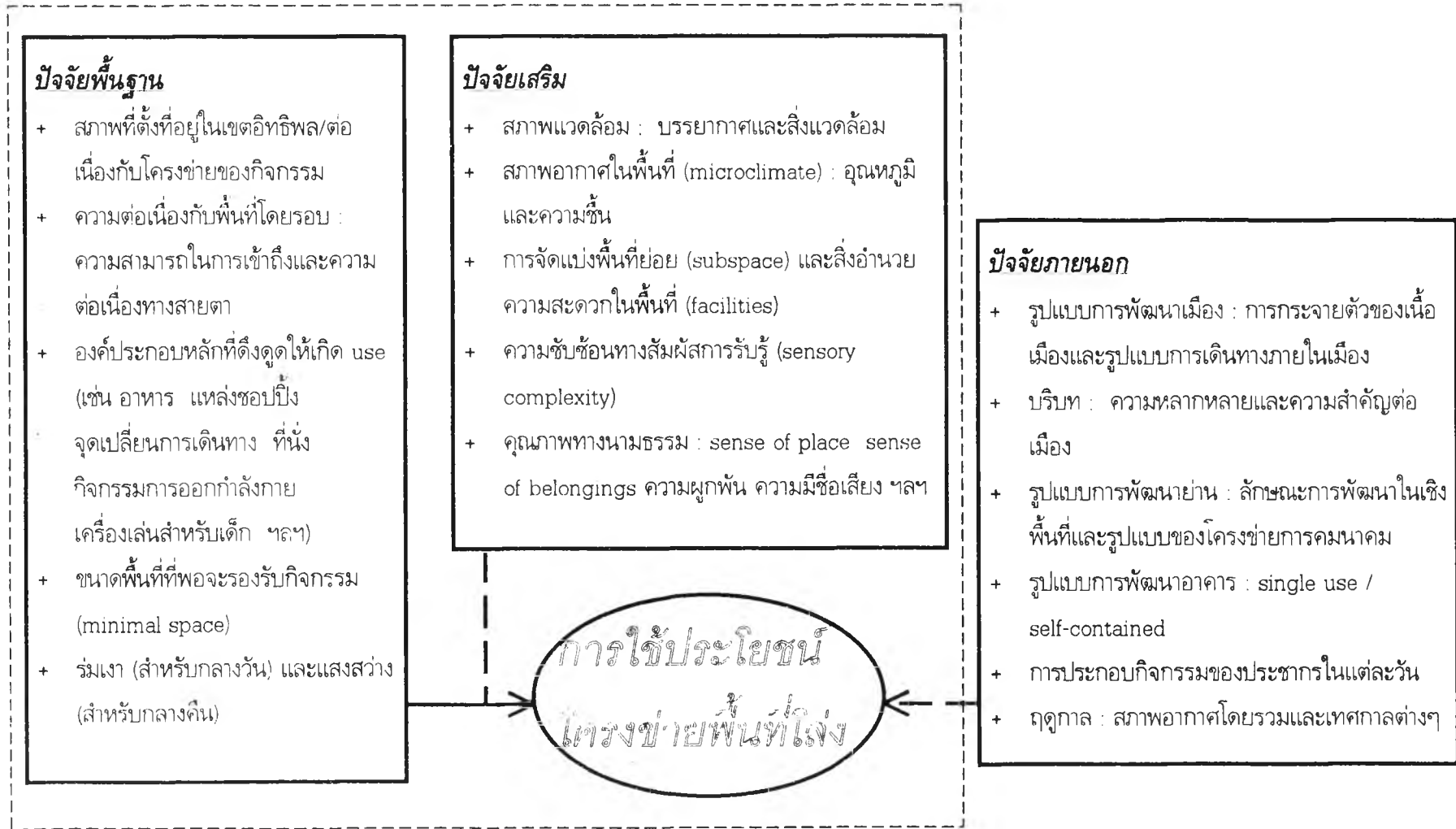
จากการศึกษาวิเคราะห์ สามารถสรุปได้ว่าสภาพการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆหลายประการ ดังที่แสดงในแผนภูมิ 5-1 โดยในเบื้องต้นคือต้องมี (1) ปัจจัยพื้นฐาน : ซึ่งหมายถึงปัจจัยที่พื้นที่โล่งจำเป็นต้องการที่จะสามารถดึงดูดให้เกิดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้อันประกอบด้วยสภาพที่ตั้งที่สัมพันธ์กับโครงข่ายของกิจกรรมของย่านฯ ความต่อเนื่องกับพื้นที่โดยรอบ องค์ประกอบหลักในการดึงดูด (major attraction) ขนาดพื้นที่ที่พอจะรองรับกิจกรรมได้ รวมเงาในตอนกลางวันและแสงสว่างสำหรับตอกลางคืน ส่วนปัจจัยอีกกลุ่มคือ (2) ปัจจัยเสริม : อันประกอบด้วยปัจจัยในด้านสภาพแวดล้อมสภาพอากาศในพื้นที่ (microclimate) การแบ่งซอยพื้นที่ย่อยและสิ่งอำนวยความสะดวก ความซับซ้อนทางสัมผัสการรับรู้ และคุณภาพทางนามธรรม ปัจจัยเสริมเหล่านี้ที่มีผลต่อการเกิดขึ้นกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ (recreational or optional activities) เป็นสำคัญ อีกทั้งยังเป็นองค์ประกอบในการยืดระยะเวลาในการใช้ประโยชน์แต่ละครั้ง ซึ่งเป็นปัจจัยบวกที่เอื้อต่อการเกิดขึ้นของกิจกรรมทางสังคม (social activities) ในพื้นที่ด้วย

อย่างไรก็ดี การใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งขึ้นอยู่กับปัจจัยภายนอกอีกหลายประการด้วย อันได้แก่ (1) รูปแบบการพัฒนาเมืองในแง่การกระจายตัวของเนื้อเมืองและรูปแบบการเดินทางหลักภายในเมือง (2) ความสำคัญและความหลากหลายในบริบทของย่าน (3) รูปแบบการพัฒนาย่านในด้านลักษณะการพัฒนาในเชิงพื้นที่และรูปแบบของโครงข่ายการคมนาคม (4) รูปแบบการพัฒนาอาคาร (5) การประกอบกิจกรรมของประชากรในแต่ละวัน และ (6) ปัจจัยในด้านฤดูกาล

### 5.2 การวิเคราะห์ปัญหาในการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯในปัจจุบัน

ความสำคัญของบริบทต่างๆของย่านฯในปัจจุบัน ได้ส่งผลให้เกิดความหลากหลายของย่านฯในหลายต่อหลายด้าน ทั้งในแง่ของสภาพการใช้ที่ดิน สภาพทางกายภาพ ฯลฯ และรวมไปถึงเป็นที่รวมของประชากรที่มีโครงสร้างที่หลากหลายด้วย ซึ่งแต่ละกลุ่มแต่ละบุคคล ย่อมมีความจำเป็นและความต้องการที่แตกต่างกันไป อีกทั้งความจำเป็นและความต้องการของบุคคล ก็แตกต่างกันไปตามสถานการณ์ในแต่ละวันด้วย ซึ่งส่งผลให้เกิดความต้องการในการแสดงออกทางพฤติกรรมผ่านกิจกรรมในลักษณะที่ต่างกันไปด้วย เพราะฉะนั้น จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่ง ที่โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ จะต้องมัลักษณะทางกายภาพที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นในด้านขนาด รูปร่าง รูปแบบ การกระจายตัว เอกลักษณะ ฯลฯ ทั้งนี้ ก็เพื่อให้สามารถรองรับกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในลักษณะ ประเภท ความหนาแน่น ระยะเวลาในการประกอบกิจกรรม ช่วงเวลา และลำดับศักยภาพต่างๆ กัน ภายใต้ภายใต้โครงสร้างประชากรที่มีความหลากหลายอย่างมากของย่านฯนี้

ประชากรของย่านประกอบด้วยกลุ่มหลักๆ 2 กลุ่มตามบริบทหลักของย่านฯ คือ (1) ประชากรที่เกี่ยวข้องกับบริบททางด้านพาณิชย์กรรม (commercial population) และประชากรที่พักอาศัยภายในย่านฯ



แผนภูมิ 5-1 แสดงผลสรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่ง

(residential population) ทั้งนี้ประชากรทั้งสองกลุ่มนี้ มีความจำเป็นและความต้องการที่ต่างกันในระดับสำคัญๆ ตามลักษณะการใช้ชีวิตภายในพื้นที่ของย่านๆ ที่ต่างกัน กลุ่มประชากรพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีจำนวนมากที่สุดนั้น อยู่ภายในย่านๆ ในช่วงกลางวันของวันทำงาน โดยมีการใช้ประโยชน์ในเวลาที่เที่ยงและเย็นของวัน อันเป็นช่วงที่ว่างเว้นจากการทำงานเป็นสำคัญ ในช่วงพักเที่ยง ซึ่งมีระยะเวลาว่างที่จำกัด มีความสำคัญคือเป็นช่วงเวลาที่มีคนมาใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งมากที่สุด พื้นที่โล่งจึงควรจะอยู่ในระยะที่ไม่ไกลนักสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกและสามารถตอบสนองความต้องการในการประกอบกิจกรรม ทั้งการ 'กิน' อาหารกลางวัน และกิจกรรมที่จะเป็นการผ่อนคลายได้ในระยะอันจำกัดดังกล่าว และรองรับคนเป็นจำนวนมากในเวลาพร้อมๆ กันได้ ในขณะที่ในช่วงเย็น นัยสำคัญอยู่ที่คนมีเวลาว่างที่ไม่จำกัด มีอิสระในการประกอบกิจกรรมต่างๆ แล้วแต่ความต้องการของแต่ละคน จัดเป็นช่วงเวลาที่คนจะสามารถใช้เพื่อพักผ่อนหย่อนใจ คลายเครียดจากการทำงาน ซึ่งพื้นที่โล่งก็ควรจะเอื้อต่อการเกิดขึ้นของกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจในรูปแบบต่างๆ ไม่ว่าจะเป็ประเภทที่ใช้แรงและไม่ใช้แรง การที่คนสามารถจะใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งในลักษณะดังกล่าวได้ในระยะเวลาที่ยาวนานนั้น ก็จะเป็นปัจจัยบวกต่อการเกิดการปฏิสัมพันธ์ในรูปแบบต่างๆ ขึ้นด้วย ในด้านของ (2) กลุ่มประชากรพักอาศัยนั้น อาศัยอยู่ภายในย่านในระยะเวลาที่ต่างกัน คือในวันหยุดและช่วงเวลากลางคืนของวันทำงาน ซึ่งล้วนแต่เป็นช่วงเวลาที่ใช้ในการพักผ่อนหย่อนใจ โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ จึงควรจะสามารถรองรับกิจกรรมดังกล่าว ตลอดจนกิจกรรมจำเป็นและกิจกรรมทางสังคมในรูปแบบต่างๆ ของกลุ่มผู้พักอาศัยอยู่ภายในย่านๆ ได้ด้วยเช่นกัน

การบ่งชี้ปัญหาของโครงข่ายพื้นที่โล่งในการศึกษาครั้งนี้ มุ่งเน้นไปในการประเมินสภาพการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้น ด้วยสภาพการใช้ประโยชน์นี้ถือเป็นตัวชี้วัดความสำเร็จของโครงข่ายพื้นที่โล่ง ภายใต้กรอบของความต้องการและความจำเป็นพื้นฐานต่อการประกอบกิจกรรมที่มีความหลากหลายข้างต้น ทั้งนี้ได้กำหนดเกณฑ์สำหรับการประเมินสภาพการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ นี้ โดยคำนึงถึงปัจจัยทั้งในด้านคุณภาพอันครอบคลุมไปถึงความเหมาะสมต่อกลุ่มประชากรผู้ใช้ประโยชน์ และปัจจัยในด้านประสิทธิภาพและความคุ้มค่าของการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้น โดยในการประเมินสภาพการใช้ประโยชน์ภายใต้เกณฑ์ดังกล่าว ได้แยกออกเป็นการพิจารณาในแต่ละโซน ดังรายละเอียดที่แสดงไว้ในตารางที่ 5-2 ทั้งนี้ในภาพรวมสามารถสรุปประเด็นปัญหาของสภาพการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ ได้ดังนี้:

**ปัญหาทางด้านคุณภาพ** แม้ในปัจจุบัน สภาพการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ จะปรากฏมีครอบคลุมกิจกรรมในประเภทต่างๆ ทั้งกิจกรรมจำเป็น กิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ และกิจกรรมทางสังคม แต่กิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจและกิจกรรมทางสังคมก็ยังจัดว่ามีอยู่ในส่วนน้อยและกระจายอยู่ในพื้นที่เพียงบางส่วนของโครงข่าย คือในบริเวณโซน 1 เป็นสำคัญ ทั้งนี้ยังขาดความหลากหลายในด้านของรูปแบบการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นในส่วนของกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ ที่ส่วนใหญ่อยู่ในรูปแบบของ การ 'กิน' การช้อปปิ้ง และการพักผ่อนหย่อนใจประเภทที่ไม่ใช้แรง ในขณะที่ประชากรทั้งที่เป็นกลุ่มพาณิชย์กรรมและกลุ่มพักอาศัย ยังต้องการพื้นที่โล่งสำหรับประกอบกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจที่ใช้แรงและไม่ใช้แรงในรูปแบบอื่นๆ ด้วย ในด้านของกิจกรรมทางสังคมที่เกิดขึ้นในโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ ในปัจจุบัน ก็ยังจำกัดอยู่ในรูปของการปฏิสัมพันธ์ทางอ้อม (passive contact) เสียเป็นส่วนใหญ่ ยังขาดพื้นที่โล่งที่จะสามารถเอื้อให้เกิด

การปฏิสัมพันธ์โดยตรง ตลอดจนกิจกรรมทางวัฒนธรรม กิจกรรมทางการเมือง กิจกรรมพิเศษเฉพาะช่วงเทศกาล ฯลฯ ในระดับของลำดับศักยภาพต่างๆ ด้วย

**ปัญหาทางด้านประสิทธิภาพ** แม้ว่าในภาพรวมจะพบว่าการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ จะมีความหนาแน่นและคึกคักในระดับสูงตลอดทั้งวัน หากแต่ปรากฏการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้นในทุกพื้นที่ของโครงข่าย โดยการใช้ประโยชน์กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่หลักเพียงพื้นที่เดียว คือในบริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์ (โซน 1) เป็นสำคัญ ซึ่งเป็นส่วนของโครงข่ายที่ชิดถนนพื้นที่โล่งมากที่สุด ในทางกลับกัน ส่วนของโครงข่ายพื้นที่โล่งในบริเวณถนนสาทร (โซน 2, 3 และ 4) ซึ่งมีอุปทานพื้นที่โล่งที่มีคุณภาพทางกายภาพที่ดีอยู่เป็นจำนวนมาก แต่โดยภาพรวมกลับมีการใช้ประโยชน์ในระดับต่ำ เกิดขึ้นเฉพาะช่วงเวลากลางวันของวันทำงาน เป็นสำคัญและมีการใช้ประโยชน์ที่ไม่สม่ำเสมอ ทั้งนี้เป็นผลอันเนื่องมาความไม่สมดุลระหว่างแหล่งป้อนประชากรและพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักภายในย่านฯ จากการที่มีแหล่งป้อนประชากรหลักที่กระจายอยู่ใน 3 พื้นที่ใหญ่ๆ ทั้งในโซน 1, 2 และ 4 โดยมีพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักเพียงแห่งเดียวในบริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์ (โซน 1) นั่นเอง ปัญหาดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อสืบเนื่องให้เกิดความเสื่อมโทรมของพื้นที่และการขัดแย้งระหว่างการใช้ประโยชน์ด้วย โดยในขณะที่พื้นที่ส่วนใหญ่มีคุณภาพทางกายภาพที่ดีแต่มีการใช้ประโยชน์ที่เบาบาง ในทางกลับกัน พื้นที่ที่มีกิจกรรมอย่างหนาแน่นก็พบกับความเสื่อมโทรมของพื้นที่ จากการที่ใช้ประโยชน์ที่หนาแน่นต่อเนื่องกันแทบจะตลอดเวลา ประกอบกับการขาดการบริหารจัดการและการดูแลที่มีประสิทธิภาพ กิจกรรมที่ส่งผลให้เกิดปัญหาในด้านนี้สูงสุด คือ กิจกรรมทางการค้าขายที่เกี่ยวข้องกับอาหารและของสดต่างๆ ทั้งที่เป็นรถเข็น หาบเร่แผงลอยและร้านอาหารแผงลอยกลางแจ้ง นอกจากนี้ คนจำนวนมากที่มากระจุกตัวอยู่ในพื้นที่เดียวกันในเวลาเดียวกัน ก็ทำให้เกิดการขัดแย้งในการใช้พื้นที่โล่งที่มีอยู่อย่างจำกัดในการประกอบกิจกรรมต่างๆ กันด้วย ตัวอย่างที่เห็นได้อย่างเด่นชัดที่สุดเกิดขึ้นในพื้นที่ทางเดินเท้าและพื้นที่โล่งส่วนขยายของทางเดินเท้าที่ต่อเนื่องกันริมถนนสีลม ซึ่งการใช้ประโยชน์พื้นที่เพื่อตั้งแผงลอยขายสินค้าต่างๆ นี้ ได้เบียดบังพื้นที่โล่งสำหรับการเดินเท้า จนเกิดการติดขัดของการสัญจรถึงขนาดที่คนต้องลงมาเดินในพื้นที่ถนนเลยทีเดียวย

#### **ข้อจำกัดและศักยภาพในการพัฒนาในภาพรวม**

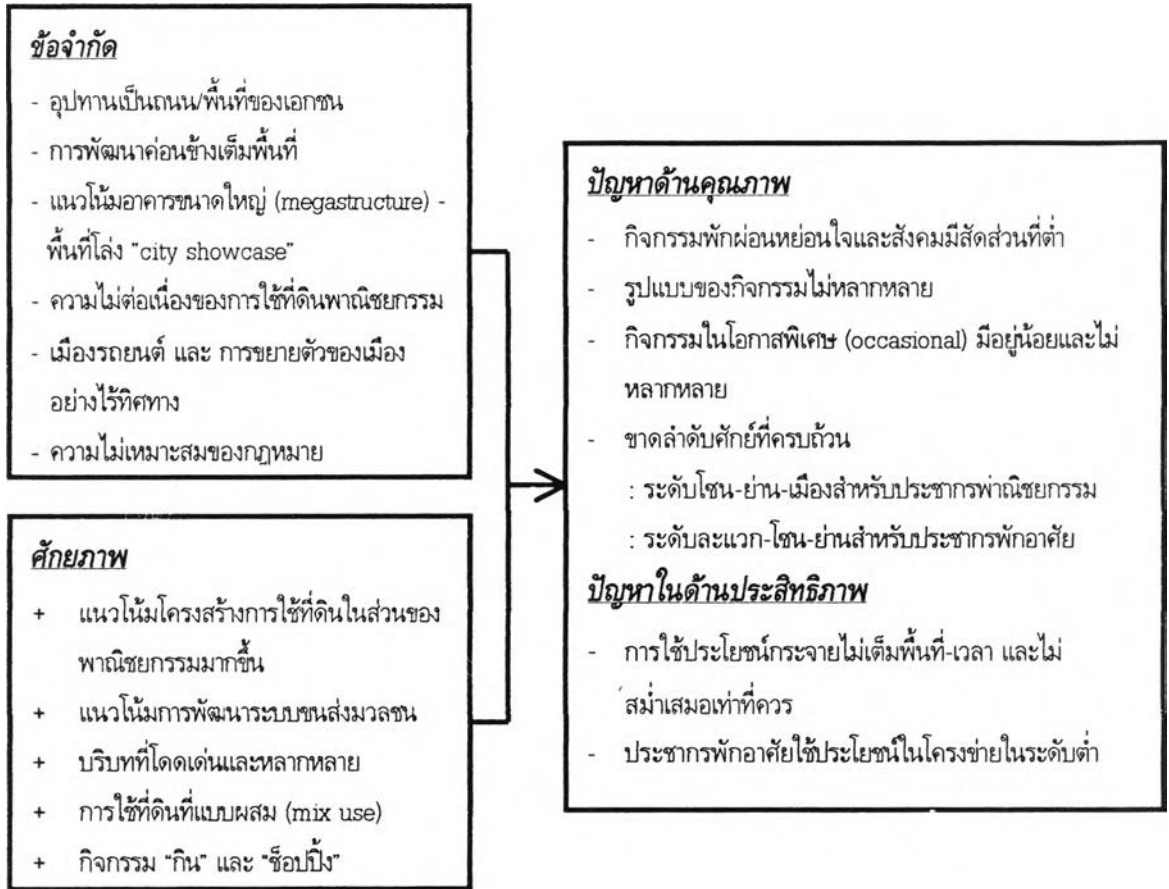
**ข้อจำกัดในการพัฒนา** นอกเหนือจากปัญหาในการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งดังกล่าวแล้ว การที่อุปทานพื้นที่โล่งส่วนใหญ่ของย่านฯ เป็นพื้นที่โล่งที่อยู่ในพื้นที่ส่วนบุคคลซึ่งมักถูกกั้นออกจากพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ถนนต่างๆ ซึ่งโดยมากมีปริมาณการจราจรที่หนาแน่นคับคั่งตลอดวันนั้น ยังเป็นข้อจำกัดที่สำคัญต่อการพัฒนาโครงข่ายให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นด้วย ยิ่งไปกว่านั้นส่วนของโครงข่ายพื้นที่โล่งที่มีการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่น ในบริเวณถนนสีลม-สุรวงศ์ (โซน 1) นั้น ยังเป็นโซนที่มีอุปทานพื้นที่โล่งอยู่อย่างจำกัด โดยที่มีอยู่ก็มีขนาดเล็ก และการกระจุกตัวของอาคารอย่างหนาแน่นก็ทำให้เป็นไปได้ยากที่จะขยายขยายด้วย ในขณะที่เดียวกัน ในบริเวณถนนสาทรนั้น แม้จะมีพื้นที่โล่งในสัดส่วนที่สูง แต่แนวโน้มในการสร้างอาคารที่มีขนาดใหญ่อย่างที่เรียกว่า “megastucture” ที่มักจะมาพร้อมกับพื้นที่โล่งในรูปแบบ “city showcase” ซึ่งดูเหมือนจะสร้างขึ้นมากสำหรับคนใช้รถมากกว่าคนเดินเท้า และการที่พื้นที่โล่งที่มีความต่อเนื่องที่ติดกับเขตทางสาธารณะแต่มีถูกกั้นด้วยพื้นที่โล่งที่ปิดไม่ได้เชื่อมโยงกันโดยตลอด ก็เป็นสภาพการพัฒนาทางกายภาพที่เป็นปัจจัยในเชิงลบเช่นกัน



เกณฑ์ในการประเมิน		โซน 1	โซน 2	โซน 3	โซน 4
พื้นที่ ที่ มี ใช้ ที่ มี ใช้	1 มีประเภท use ที่ครอบคลุมทุกประเภท กิจกรรม ตอบสนองความต้องการทางด้านของประชากรทุกกลุ่ม	+ มีทั้งกิจกรรมจำเป็น พักผ่อน และสังคม	- ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมจำเป็น (รถ/เดิน/กิน) กิจกรรมพักผ่อนและสังคมเป็นส่วนน้อย	- ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมจำเป็น (รถ/เดิน) กิจกรรมพักผ่อนและสังคมเป็นส่วนน้อย	- ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมจำเป็น (รถ/เดิน/กิน) กิจกรรมพักผ่อนและสังคมเป็นส่วนน้อย
	2 มีรูปแบบกิจกรรมที่หลากหลาย รองรับความต้องการของประชากรที่หลากหลาย	- กิจกรรมพักผ่อนและสังคมมีรูปแบบไม่หลากหลาย โดยมากเป็นการช้อปปิ้ง/การกิน/การปฏิสัมพันธ์ทางสังคม กิจกรรมพักผ่อนแบบใช้แรงและการปฏิสัมพันธ์ทางตรงมีน้อยมาก	- กิจกรรมพักผ่อน-สังคมมีรูปแบบไม่หลากหลาย เว้นแต่ในบริเวณพื้นที่โรงเรียนเซนต์โยเซฟ	- กิจกรรมพักผ่อน-สังคมมีรูปแบบไม่หลากหลาย เว้นแต่ในบริเวณพื้นที่โรงเรียนเซนต์โยเซฟ	- กิจกรรมพักผ่อน-สังคมมีรูปแบบไม่หลากหลาย เว้นแต่ในบริเวณ res หนาแน่นสูงในช พัทธิน
	3 มีลำดับชั้น ที่ควรเห็นแตกต่างกันในระดับของพื้นที่ของย่าน	+ use มีตั้งแต่ในระดับเฉพาะอาคาร และแนวโซน ย่านและเมือง	- use ระดับส่วนบุคคล/เฉพาะอาคารเป็นส่วนมาก + มี use ระดับแนว/โซนในบางพื้นที่	- use ระดับส่วนบุคคล/เฉพาะอาคารเป็นส่วนมาก + use ระดับย่านในพื้นที่ทางเข้าในชอกคอนเวนต์	- use ระดับส่วนบุคคล/เฉพาะอาคารเป็นส่วนมาก + มี use ระดับแนว/โซนในบางพื้นที่
	4 มี use เกิดขึ้นอย่างเหมาะสมในพื้นที่ และตามช่วงเวลา ตรงกับความต้องการของประชากร	+ ใช้ use กิน/ซื้อ/การเชื่อมโยงจาก transp ไปอาคารแหล่งงาน กระจายไปในพื้นที่โดยรวม + เขียง use หนาแน่น-หลายหลายกระจายทั่วไป use กิน/ซื้อ/ โดดเด่นที่สุด ตอบสนอง comm pop อย่างกว้างขวาง - มี use หลายหลายและหนาแน่นกระจายทั่วไป use การเชื่อมโยงจากแหล่งงานไป transp เป็นหลัก use พักผ่อนไม่หลากหลายและไม่เพียงพอ + กลางคืน use ซื้อ/สำหรับนักท่องเที่ยวโดดเด่น การเชื่อมโยงระหว่าง transp และแหล่งบันเทิงกระจุกตัวในด้านพระรามที่ 4 - วันหยุด use เบาบางลงมา กระจุกด้านพระรามที่ 4	- ใช้ use กิน/ซื้อ/การเชื่อมโยงจาก transp ไปอาคารแหล่งงาน เฉพาะในพื้นที่เล็ก ๆ จุด - เขียง use กิน/ซื้อ/ หนาแน่นกระจุกใน 3 จุด การเชื่อมโยงระหว่าง transp และแหล่งกิน/ซื้อ/ กว้างขวาง แต่เกิดในระยะเวลานั้น - มี use การเชื่อมโยงจากแหล่งงานไป transp เป็นหลัก use กิน/ซื้อ/พักผ่อน เกิดเฉพาะบริเวณอาคารสง และ trans ใกล้ถนนพระรามที่ 4 + กลางคืน ไม่มี public use ที่เด่นชัด การเชื่อมโยงระหว่าง transp และแหล่งบันเทิงกระจุกตัวในด้านพระรามที่ 4 - วันหยุด use เบาบางลงมา	+ ใช้ use กิน/ซื้อ/ ในถนนคอนเวนต์ รองรับนักเรียน/ผู้ปกครอง/คนทำงาน ส่วนอื่นไม่มี use + เขียง use กิน/ซื้อ/หนาแน่น รองรับ comm pop จากโซน 1, 2 ส่วนกินใช้เชื่อมโยงจากโซน 2 ระยะเวลานั้น - มี use กิน/ซื้อ/ในถนนคอนเวนต์สำหรับนักเรียน ในช่วงบ่ายแก่ๆ ส่วนอื่นใช้เชื่อมโยงอาคารสง ไป trans จากสารไปสีลม - กลางคืน ไม่มี public use ที่เด่นชัด การเชื่อมโยงระหว่าง transp (จอดรถ) ในถนนคอนเวนต์และแหล่งบันเทิง - วันหยุด ไม่มี public use ที่เด่นชัด	+ ใช้ use กิน/ซื้อ/การเชื่อมโยงจาก transp ไปอาคารแหล่งงาน ในบริเวณแยกสาร-นราธิวาส - เขียง use กิน/ซื้อ/ การเชื่อมโยงระหว่าง transp และแหล่งกิน/ซื้อ/หนาแน่น กระจุกใน 2 บริเวณ ช พัทธินและด้านตต ของถนนนราธิวาส - มี use การเชื่อมโยงจากแหล่งงานไป transp เป็นหลัก ในบริเวณแยกสาร ผังตต ถนนนราธิวาส + กลางคืน ไม่มี public use ที่เด่นชัด - วันหยุด ไม่มี public use ยกเว้นชุมชนช พัทธิน
	5 มี use ทั้งที่เป็นกิจกรรมประจำวัน (daily) และในโอกาสพิเศษ (occasional)	+ มีทั้งประเภท (daily) (เช่น งานสังคม/นิเวศ) use ไม่ได้มีบ่อยครั้ง	- ไม่มีกิจกรรม occasional ที่เด่นชัด	- ไม่มีกิจกรรม occasional ที่เด่นชัด	- มีกิจกรรม occasional เฉพาะในบริเวณ res หนาแน่นสูงในช พัทธิน
พื้นที่ ที่ มี ใช้ ที่ มี ใช้	6 มี use เข้มข้นกระจายไปในส่วนต่างๆของโครงข่ายพื้นที่โล่ง	+ use กระจายในแทบทุกพื้นที่ของโครงข่ายโครงข่ายโล่งบริเวณถนนสีลม/พ ทศกษณ	- use กระจายในแทบทุกพื้นที่ของโครงข่าย แต่ส่วนใหญ่เป็นการเดินเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ในระยะเวลานั้นๆในแต่ละวัน		
	7 มี use ทั้งในช กลางวันและกลางคืนในแต่ละวัน	+ use หนาแน่นเกือบตลอดทั้งวัน	- use เข้มข้นในบางพื้นที่ เฉพาะในช่วงกลางวันเป็นหลัก (จาก ๙ ศาลแดง 1 กับตุลาทิมา ฯลฯ)	- use เข้มข้นต่อเนื่องในช่วงกลางวันเฉพาะในบริเวณถนนคอนเวนต์	- use เข้มข้นต่อเนื่องในช่วงกลางวันเฉพาะในบริเวณชุมชนช พัทธิน/ฝั่งตต ของถนนนราธิวาส
	8 มี use เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ	+ use สม่ำเสมอทุกวัน ยกเว้นในวันหยุด	+ use สม่ำเสมอเฉพาะวันทำงาน โดยแทบไม่มี use ในช่วงวันหยุดเลย		

ตาราง 5-2 แสดงการวิเคราะห์ปัญหาการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ จำแนกตามพื้นที่แต่ละโซน

นอกจากนี้ พื้นฐานของเนื้อเมืองที่กระจายตัวออกจากศูนย์กลางเมืองและการพึ่งพารถยนต์ในระดับสูง ก็เป็นข้อจำกัดที่สำคัญต่อกิจกรรมคนเดินเท้าด้วยเช่นกัน ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการพัฒนาเมืองดังกล่าวต้องอาศัยระยะเวลาพอสมควร ข้อจำกัดที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ กฎหมายที่ไม่มีความเฉพาะเจาะจงกับพื้นที่ย่าน มุ่งเน้นการควบคุมและชี้แนะในเชิงปริมาณเป็นสำคัญ อีกทั้งยังไม่ได้กล่าวถึงรายละเอียดที่คำนึงถึงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งด้วย<sup>1</sup>



แผนภูมิ 5-3 แสดงการสรุปปัญหาในการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ และข้อจำกัด-ศักยภาพในการพัฒนา

<sup>1</sup> กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดสภาพทางกายภาพของพื้นที่โล่งมีสาระสำคัญประกอบด้วย:

1. การควบคุมขนาดและสัดส่วนของพื้นที่โล่ง แบ่งออกเป็น: (ก) การกำหนดระยะถอยร่นของอาคาร (setback) : เป็นการควบคุมในเชิงปริมาณ โดยกำหนดระยะร่นตายตัวไม่ต่ำกว่า 6 เมตร รอบอาคารสูงและอาคารใหญ่พิเศษ และ กำหนดระยะร่นโดยขึ้นอยู่กับตามความสูงของอาคารและความกว้างของเขตทางสาธารณะที่ต่อเนื่องกันสำหรับอาคารทั่วไป และ (ข) การกำหนดสัดส่วนพื้นที่โล่งว่างต่อพื้นที่ดิน (OSR) โดยแยกตามประเภทการใช้ที่ดิน : ร้อยละ 30 สำหรับการี่ใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยหรือประเภทผสมผสานที่มีพักอาศัยร่วมด้วย และร้อยละ 10 สำหรับการี่ใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและประเภทอื่นนอกเหนือพักอาศัย
  2. การควบคุมขนาดและความสูงของอาคาร: โดยใช้การกำหนดสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยในอาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ในอัตราส่วน 10:1 สำหรับอาคารสูงและอาคารใหญ่พิเศษ และกำหนดความสูงของอาคารทั่วไปโดยให้ขึ้นอยู่กับความกว้างของเขตทางสาธารณะที่ต่อเนื่องกันสำหรับอาคารทั่วไป (โดยทั่วไป กำหนดความสูงอาคารไม่เกิน 2 เท่าของระยะจากแนวเขตทางสาธารณะด้านตรงข้ามถึงผนังอาคาร)
- หมายเหตุ ประมวลจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 เรื่องอาคารสูง-อาคารขนาดใหญ่พิเศษ พ.ศ. 2535 ออกตามความในพรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522; "อาคารสูง" หมายถึง อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 ชั้นขึ้นไปโดยวัดจากพื้นดิน ถึง พื้นลาดฟ้าหรือยอดผนังอาคาร; "อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" หมายถึง อาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป

**ศักยภาพในการพัฒนา** อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาส่วนของโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านที่มีขนาดใหญ่และมีคุณภาพทางกายภาพที่ดี ก็เป็นไปได้เช่นกันในการพัฒนาขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ที่เป็นสาธารณะมากยิ่งขึ้น ยกตัวอย่างเช่น พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับสถาบันศาสนาและสถานที่ราชการต่างๆ ซึ่งมีกิจกรรมพื้นฐานเพื่อสาธารณประโยชน์อยู่แล้ว ทั้งนี้แนวโน้มในด้านโครงสร้างการใช้ที่ดินในการปรับเปลี่ยนการใช้ที่ดินเป็นประเภทพาณิชยกรรมมากขึ้นซึ่งก็จะทำให้เกิดกิจกรรมที่มีความเป็นสาธารณะในระดับที่สูงขึ้นด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ การที่ย่านฯมีพื้นฐานในด้านของบริบทการเป็นศูนย์กลางที่มีบทบาทในระดับเมือง ที่สามารถดึงดูดประชากรเป็นจำนวนมากในแต่ละวัน สภาพการใช้ที่ดินที่หลากหลายและอาคารที่เรียงตัวกันอยู่อย่างใกล้ชิด ก็ล้วนแต่เป็นปัจจัยที่เพิ่มศักยภาพในการพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯด้วยเช่นกัน นอกจากนี้โครงการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนต่างๆภายในกรุงเทพมหานครก็น่าจะส่งผลในทางบวกด้วยเช่นกัน ทั้งนี้โดยในปัจจุบันกำลังมีการดำเนินการโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนอีก 2 สายพร้อมทั้งการขยายเส้นทางของรถไฟฟ้าบีทีเอสเอง ซึ่งจะทำให้สามารถดึงดูดผู้ใช้ได้มากขึ้น อันสามารถทำให้เกิดแนวโน้มในการพึ่งพาการเดินทางด้วยรถยนต์ที่ลดลงในอนาคตได้ ในอีกส่วนหนึ่ง พื้นที่ย่านฯจะเป็นตำแหน่งที่เป็นจุดเชื่อมของระบบขนส่งมวลชน 2 สายในอนาคต คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส (ปัจจุบัน) และรถไฟฟ้าใต้ดินมหานคร (ปี 2545) โดยจะมีสถานีอยู่ในบริเวณโรงแรมดุสิตธานี ทั้งนี้จากการที่ระบบใหม่ดังกล่าวเป็นระบบใต้ดิน ต่างกับระบบลอยฟ้าในปัจจุบัน โครงข่ายพื้นที่โล่งในระดับพื้นดินปกติจึงจะมีบทบาทสำคัญในการเชื่อมโยงระบบทั้งสองนี้ด้วย พร้อมกันในโครงข่ายใต้ดินที่พัฒนาขึ้นเพิ่มเติม ก็เป็นจุดที่น่าสนใจในการเปิดพื้นที่โครงข่ายในระดับดังกล่าวทั้งในส่วนของสถานีรถไฟเองและส่วนของชั้นใต้ดินของอาคารขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียงด้วย

ในส่วนของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นในโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯในปัจจุบัน พบว่ากิจกรรม “การช้อปปิ้ง” และ “การกิน” จัดเป็นกิจกรรมที่มีศักยภาพในการพัฒนาต่อไป โดยเป็นรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่มีลักษณะร่วมกันของกิจกรรมจำเป็น กิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจและกิจกรรมทางสังคมอย่างครบถ้วน และยังมีเกิดขึ้นอยู่แล้วอย่างกว้างขวาง สามารถจัดได้ว่าเป็นวัฒนธรรมที่สำคัญของประชากรที่ควรส่งเสริมอย่างมากด้วย

#### ข้อจำกัดและศักยภาพในการพัฒนาในระดับพื้นที่

จากการวิเคราะห์ พบว่าแต่ละส่วนของโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯมีข้อจำกัดและศักยภาพในการพัฒนาที่แตกต่างกันออกไป โดยสรุปได้ดังนี้:

**ข้อจำกัดในการพัฒนา** ข้อจำกัดที่สำคัญในการพัฒนานี้ ประกอบด้วย: (ดูแผนที่ 5-4)

+ ข้อจำกัดอันเกิดจากปัญหาความขัดแย้งและความแออัดของกิจกรรม: เป็นปัญหาที่พบในพื้นที่โล่งที่จำกัด แต่มีกิจกรรมในพื้นที่อย่างหนาแน่น (โดยเฉพาะกิจกรรมการเดินทาง การช้อปปิ้ง และการกิน) อันได้แก่ พื้นที่ทางเดินเท้า ส่วนขยายทางเดินเท้า ถนนซอย และพื้นที่โล่งที่เป็นถนนเชื่อมเข้าสู่อาคารแถวในบริเวณสีลม-สุรวงศ์ด้านที่ใกล้กับถนนพระรามที่ 4 ทั้งนี้พื้นที่ในบริเวณทางด้านใต้ของถนนสีลมจะเกิดปัญหาดังกล่าวในช่วงกลางวันของวันทำงาน ในขณะที่พื้นที่ทางด้านเหนือจะเกิดปัญหาในช่วงเวลากลางวัน



สัญลักษณ์

ปัญหาความขัดแย้ง/ความแออัดของกิจกรรม

ปัญหาความสกปรก-เสื่อมโทรม

...พื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์เข้มข้น

...พื้นที่ที่ไม่มี/มีการใช้ประโยชน์เบาบาง

...พื้นที่ที่อยู่ใต้โครงสร้างลอยฟ้า

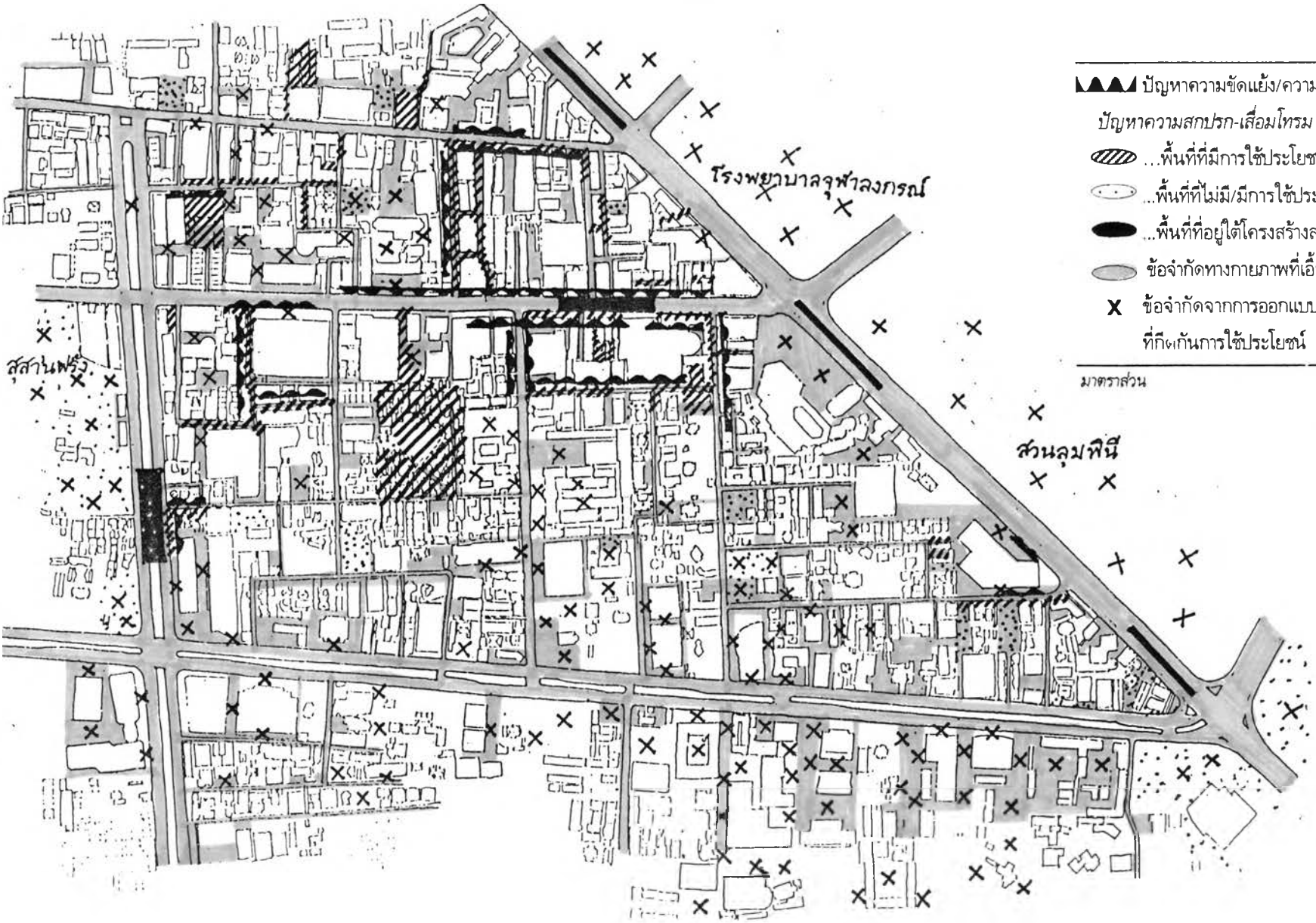
ข้อจำกัดทางกายภาพที่เอื้อต่อรถยนต์

X ข้อจำกัดจากการออกแบบและการบริหาร  
ที่กีดกันการใช้ประโยชน์

มาตราส่วน

N.T.S.

ที่มา: การวิเคราะห์



5-5

แผนที่แสดงพื้นที่ปัญหาและข้อจำกัดในการพัฒนา

การประเมินพื้นที่เชิงนโยบายเพื่อการจัดการของกรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษาบริเวณถนนลาดพร้าว - ลีดเม - สุรวงศ์

ของของทุกวันเป็นสำคัญ ทั้งนี้โดยมีรายละเอียดของสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในส่วนต่างๆของโครงข่ายพื้นที่โล่งดังต่อไปนี้:

กิจกรรมที่เป็นปัญหา	สภาพปัญหา	ช่วงเวลาที่เกิดปัญหา	พื้นที่ที่มีปัญหา
แหล่งที่ตั้งหอบเรือแฉงลอยขนาดใหญ่	มีการตั้งหอบเรือแฉงลอยโดยกระจุกตัวอยู่รวมกันเป็นจำนวนมากและหนาแน่นจนเกือบเต็มพื้นที่ ทำให้เหลือพื้นที่สำหรับการเดินเท้าที่ค่อนข้างแคบ ในขณะที่การกระจุกตัวของกิจกรรมดังกล่าวดึงดูดคน (ประชากรพาณิชย์กรรมที่เป็นพนักงานบริษัทห้างร้านทั้งจากภายในและภายนอกย่านฯ) จำนวนมากเข้ามาในพื้นที่โดยมักจะเข้ามาใช้ประโยชน์พื้นที่กันเป็นกลุ่ม มีพฤติกรรมในการเดินที่ไม่รีบเร่งเพื่อดูสินค้าและบรรยากาศ พร้อมทั้งมีการหยุดเป็นครั้งคราวเพื่อซื้อสินค้าด้วย ลักษณะดังกล่าวทำให้การไหลเวียนของคนในพื้นที่เกิดการติดขัดด้วย	กลางวัน (โดยเฉพาะตอนเที่ยง) ของวันทำงาน	- พื้นที่ชอยละลายทรัพย์ - ทางเดินเท้าทางด้านตะวันออกของถนนราชาธิราชฯ บริเวณปากซอยพิพัฒน์ - พื้นที่โล่งในบริเวณถนนศาลาแดงทางด้านถนนสีลม
	- ลักษณะเหมือนตอนกลางวัน แต่ประชากรเป็นผู้เยี่ยมเยียนและนักท่องเที่ยวเป็นหลัก พฤติกรรมการเดินโดยทั่วไปไม่รีบเร่งเช่นกัน แต่ใช้เวลาในพื้นที่มากกว่าเพราะไม่มีข้อจำกัดทางด้านเวลา	กลางคืน	- พื้นที่ถนนพัฒนาพงษ์ - ทางเดินเท้าและพื้นที่ส่วนขยายฯ ทางด้านเหนือของถนนสีลม
การตั้งหอบเรือแฉงลอย/ร้านอาหารแฉงลอยกลางแจ้งในบริเวณที่เป็นเส้นทางสัญจรทางเท้าที่สำคัญ	มีการตั้งหอบเรือแฉงลอย/ร้านอาหารแฉงลอยกลางแจ้งในบริเวณที่มีคนเดินเท้าและส่วนขยายทางเดินเท้าที่มีขนาดพื้นที่ที่เล็ก และ/หรือมีองค์ประกอบทางกายภาพอื่นที่กีดขวางในพื้นที่ (เช่น บันไดทางขึ้น-ลงรถไฟฟ้าบีทีเอส ตู้โทรศัพท์สาธารณะ ป้อมตำรวจจราจร ฯลฯ) ทำให้เกิดการกีดขวางการสัญจร ซึ่งเป็นการเดินจากพื้นที่หนึ่งไปยังอีกพื้นที่หนึ่งที่ต้องการการไหลเวียนที่รวดเร็วและคล่องตัว ปัญหาในลักษณะนี้จะมีความรุนแรงมากขึ้นในพื้นที่ที่มีบทบาทในการเป็นเส้นทางสัญจรทางเท้าหลัก ทั้งนี้ปัญหาดังกล่าวผลักดันให้คนลงมาเดินบนผิวการจราจรแทนส่งผลให้ต่อปัญหาการจราจรและความไม่ปลอดภัยด้วย	กลางวัน (โดยเฉพาะตอนเที่ยง) ของวันทำงาน	- ทางเดินเท้าและพื้นที่ส่วนขยายฯ ทางด้านใต้ของถนนสีลม - ทางเดินเท้าและพื้นที่ส่วนขยายฯ ในซอยคอนแวนต์ 1 - ทางเดินเท้าและพื้นที่ส่วนขยายฯ ในถนนคอนแวนต์ทางด้านสีลม - ทางเดินเท้าและพื้นที่ส่วนขยายฯ ในถนนศาลาแดงทางด้านสีลม - ทางเดินเท้าและพื้นที่ส่วนขยายฯ ในซ.ศาลาแดง 1 ทางด้านพระรามที่ 4
		กลางคืน	- ทางเดินเท้าและพื้นที่ส่วนขยายฯ ส่องฟ้าถนนสุรวงศ์
การจอดรถรับจ้างเพื่อรับส่งผู้โดยสาร	- มีการจอดรถรับจ้างเพื่อรับส่งผู้โดยสารอย่างไม่เป็นระเบียบ ทั้งในบริเวณที่เป็นป้ายรถประจำทาง/แหล่งช้อปปิ้งและร้านอาหารที่สำคัญ โดยเป็นผลให้เกิดการติดขัดของการจราจรในท้องถนน	กลางวัน (โดยเฉพาะตอนเที่ยงเย็น) ของวันทำงาน	- พื้นที่ถนนสีลมบริเวณสะพานตากสิน - พื้นที่ถนนสีลมบริเวณ ถนน ร.พ. กรุงเทพคริสเตียน
	- มีการจอดรถรับจ้างเพื่อรับส่งผู้โดยสารเรียงรายตามช่องการเดินรถท้ายสุด ทั้งในพื้นที่ที่ใกล้กับสถานบันเทิง แหล่งช้อปปิ้งและป้ายรถประจำทางต่างๆ โดยเป็นการจอดในระยะเวลาสั้นๆ ทำให้เสียช่องการเดินรถไปหนึ่งช่องทาง เกิดการติดขัดในพื้นที่ถนน	กลางคืน	- พื้นที่ถนนสีลมทางด้านเหนือ - พื้นที่ถนนสุรวงศ์บริเวณพัฒนาพงษ์
การกระจุกตัวของคนเพื่อรอรถประจำทาง	- การกระจุกตัวของคนเพื่อรอรถประจำทาง ก่อให้เกิดปัญหาในบริเวณที่เป็นเส้นทางสัญจรหลักที่มีพื้นที่ที่จำกัด และเป็นจุดเปลี่ยนการเดินทางที่สำคัญ โดยจะมีการกระจุกตัวของคนอย่างหนาแน่นในระยะเวลาที่สั้นๆ (5-15 นาทีโดยประมาณ)	ช่วงเย็น-ค่ำ ของวันทำงาน	- ทางเดินเท้าหน้าตึกแถวระหว่างถนนศาลาแดงอาคารสีลมคอมเพล็กซ์ - ทางเดินเท้าหน้าอาคาร CP TOWER - ทางเดินเท้าหน้าอาคารอ้อจ้อเบตตียัง - ทางเดินเท้าหน้ารพ. กรุงเทพคริสเตียน - ทางเดินเท้าหน้าตึกแถวช.สีลม 6

ตาราง 5-5 แสดงรายละเอียดของปัญหาความแออัด-ขัดแย้งของกิจกรรมในโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ

โดยภาพรวมแล้วจะเห็นว่าปัญหาความขัดแย้ง-ความแออัดและของกิจกรรมนี้ เกิดขึ้นในพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับแกนกิจกรรมหลัก ทั้งในบริเวณที่เป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของอาคารแหล่งงาน แหล่งช้อปปิ้ง-ร้านอาหาร แหล่งสถานบันเทิง จุดเปลี่ยนการเดินทางหลัก และเส้นทางสัญจรหลัก ซึ่งโดยมากจะอยู่ในพื้นที่โซน 1 (สีลม-สุรวงศ์) ทั้งนี้การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าใต้ดินมหานครในอนาคตในบริเวณแยกถนนพระรามที่ 4 และสีลม อาจจะทำให้เกิดการขยายของแกนกิจกรรมหลักในพื้นที่โซน 1 ในปัจจุบัน ออกไปทางด้านตะวันออกของย่านๆ เพื่อเชื่อมโยงกับระบบดังกล่าว ตลอดจนเกิดการเชื่อมโยงกับการกระจุกตัวของอาคารสำนักงานในโซน 2 ส่วนที่อยู่บนถนนพระรามที่ 4 ด้วย อันจะทำให้เกิดการไหลเวียนของคนรวมทั้งเกิดกิจกรรมอื่นๆ (โดยเฉพาะเป็นที่ตั้งท่าเรือแพลงลอยและร้านอาหารแพลงลอยกลางแจ้ง) ในบริเวณดังกล่าว โดยในพื้นที่แรกมีแนวโน้มว่าจะเกิดการใช้ประโยชน์ที่มีความหนาแน่นสูงและกระจายอย่างกว้างขวางในช่วงเวลาต่างๆ ทั้งกลางวันและกลางคืน เพราะนอกจากจะมีบทบาทสำคัญในการเชื่อมโยงสู่พื้นที่แหล่งงาน แหล่งร้านค้าร้านอาหาร และสถานบันเทิงต่างๆแล้ว พื้นที่ดังกล่าวยังจะเป็นพื้นที่เชื่อมต่อของระบบรถไฟฟ้าทั้งสองระบบในอนาคตด้วย สำหรับพื้นที่เชื่อมโยงกับอาคารทางด้านถนนพระรามที่ 4 จะมีการใช้ประโยชน์ที่หนาแน่นในระดับรองลงมาและเป็นการใช้ประโยชน์เฉพาะในช่วงกลางวันของวันทำงานเป็นสำคัญ ปรากฏการณ์ดังกล่าวสามารถก่อให้เกิดปัญหาความแออัดและขัดแย้งของกิจกรรมในพื้นที่ข้างต้นในลักษณะเดียวกันกับที่เกิดขึ้นในพื้นที่โซน 1 ในปัจจุบันได้

+ ข้อจำกัดอันเกิดจากความสกปรก-ความเสื่อมโทรมของพื้นที่: เกิดจากสาเหตุที่ต่างกัน 3 ประการ คือ

- (ก) ปัญหาเป็นผลสืบเนื่องจากความแออัดและความขัดแย้งของกิจกรรม: คือ ปัญหาเกิดในพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์อย่างเข้มข้น โดยเฉพาะในแหล่งที่ตั้งท่าเรือแพลงลอยขายสินค้าและร้านอาหารแพลงลอยกลางแจ้ง ซึ่งมีกิจกรรมประกอบในลักษณะที่ส่งผลให้เกิดปัญหานี้ (เช่น การล้างภาชนะ การเตรียม-ประกอบอาหาร ฯลฯ) ในพื้นที่ทางเดินเท้า ส่วนขยายทางเดินเท้า ถนนซอย และพื้นที่โล่งที่เป็นถนนเชื่อมเข้าสู่อาคารแถว ในบริเวณสีลม-สุรวงศ์ (โซน 1) รวมไปถึงพื้นที่ถนนซอย ตรอกทางเดินเท้าและสวนสาธารณะในบริเวณที่มีการกระจุกตัวอย่างหนาแน่นของอาคารพักอาศัยด้วย
- (ข) ปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ในระดับต่ำ: อันได้แก่ พื้นที่ที่ร้างและพื้นที่ลานจอดรถซึ่งมักจะไม่มีการตกแต่งใดๆและขาดการดูแลความสะอาดเรียบร้อย โดยพื้นที่ลักษณะดังกล่าวปรากฏกระจายอยู่ในส่วนต่างๆของโครงข่ายพื้นที่โล่งที่อยู่ลึกห่างจากถนนสายหลักเป็นสำคัญ นอกจากนี้พื้นที่ที่สุสานฝรั่งที่อยู่บริเวณขอบของย่านๆทางทิศตะวันตก ก็มีปัญหาในลักษณะเดียวกันนี้ด้วย
- (ค) ปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่อยู่ใต้โครงสร้างลอยฟ้า: พื้นที่ที่ประสบกับข้อจำกัดในส่วนนี้ คือ พื้นที่ถนนที่อยู่ใต้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสทั้ง 2 จุด และได้สะพานลอยข้ามแยกบนถนนพระรามที่ 4 ในส่วนที่โครงสร้างลอยฟ้าดังกล่าวมีความกว้างมากเมื่อเทียบกับขนาดของถนน และมีลักษณะที่ทอดตัวต่ำจนทำให้พื้นที่มีดทับ เกิดการกักตัวของไอพิษจากรถยนต์ และมีเขม่า-ฝุ่นละอองเกาะตัวอยู่ในพื้นที่ด้วย

+ ข้อจำกัดจากลักษณะทางกายภาพที่เอื้อต่อการใช้ประโยชน์สำหรับรถยนต์: ลักษณะเช่นนี้เป็นข้อจำกัดที่กีดกันคนไม่ให้เข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้ ทั้งนี้พบว่านอกเหนือจากในส่วนในพื้นที่ถนนและซอยต่างๆแล้ว โดยมากมักจะพบข้อจำกัดดังกล่าวในพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารต่างๆทั้งตึกแถว ทาวน์เฮาส์

อาคารพาณิชย์กรรมและอาคารพักอาศัยขนาดกลาง-ใหญ่ รวมทั้งอาคารสถาบันต่างๆ ล้วนแต่เป็นพื้นที่โล่งที่ถูกสร้างขึ้นมาในลักษณะดังกล่าว ทั้งที่อยู่ในรูปของถนนเชื่อมเข้า-ออกอาคารและลานจอดรถกลางแจ้ง ทั้งนี้เว้นแต่ในส่วนของพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารพักอาศัย โบสถ์ โรงพยาบาล โรงเรียนและสถานทูต ที่เป็นอาคารขนาดเล็กซึ่งสร้างขึ้นในพื้นที่ดินขนาดใหญ่ในยุค 1-3 รวมไปถึงอาคารสำนักงานสมัยใหม่ ซึ่งมักจะมีส่วนของพื้นที่โล่งหน้าอาคารที่มีการออกแบบที่เอื้อต่อกิจกรรมของคนเดินเท้า ซึ่งสำหรับทั้งสองส่วนนี้มักจะ เป็นพื้นที่โล่งในบริเวณตั้งแต่ทางตอนใต้ของถนนสีลมลงมาเป็นสำคัญ

+ ข้อจำกัดจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารที่ลดความต่อเนื่องของพื้นที่กับพื้นที่โดยรอบ: หมายถึง พื้นที่โล่งที่มีรั้ว กระบะต้นไม้ หรือองค์ประกอบทางกายภาพที่กั้นพื้นที่นั้นออกจากพื้นที่อื่นๆ อันเป็นการลดความต่อเนื่องทั้งทางสายตาและความสามารถในการเข้าถึง และ/หรือ มีการรักษาความปลอดภัยอย่างเข้มงวด นอกเหนือจากพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งมักถูกกั้นออกจากพื้นที่อื่นด้วยลักษณะการใช้ที่ดินที่เป็นส่วนตัวแล้ว พื้นที่โล่งที่เป็นซอยเชื่อมเข้าสู่อาคารแถว พื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่มีการใช้ที่ดินที่มีความเป็นสาธารณะสูง (อาคารพาณิชย์กรรม สถาบันทางศาสนา และโรงพยาบาล) ตลอดจนที่ดินร้างและลานจอดรถกลางแจ้งต่างๆ ก็เป็นพื้นที่ที่มีข้อจำกัดในส่วนนี้เช่นกัน ทั้งนี้โดยมากจะเป็นพื้นที่ที่อยู่ในบริเวณทางตอนใต้ของถนนสีลมลงมา นอกจากนี้ พื้นที่ที่อยู่โดยรอบย่านนาทุ่งสวนลุมพินี โรงพยาบาลจุฬา และสุสานฝรั่ง ก็ล้วนแต่มีรั้วกันตลอดแนวพื้นที่ ทำให้ความสามารถในการเข้าถึงจากพื้นที่โดยรอบอยู่ในระดับต่ำเช่นกัน

**ศักยภาพในการพัฒนา** สามารถแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ (1) ศักยภาพจากการที่มีที่ตั้งที่เกี่ยวข้องกับแหล่งป้อนประชากรหลัก (main generator) ที่สำคัญ (2) ศักยภาพจากการเป็นที่ตั้งของพื้นที่รองรับกิจกรรมที่สำคัญในปัจจุบัน และ (3) ศักยภาพจากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โล่งที่มีสภาพที่ดี (ดูแผนที่ 5-6 5-7 และ 5-8)

จากการวิเคราะห์ พบว่าบริเวณถนนสุรวงศ์มีจนถึงบริเวณทางตอนใต้ของถนนสีลมทางด้านที่ใกล้กับถนนพระรามที่ 4 เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดในด้านที่เป็นที่ตั้งของแหล่งป้อนประชากรหลักและเป็นพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักที่สำคัญจำนวนมาก กล่าวคือ ทั้งเป็นที่ตั้งของป้ายรถประจำทางที่สำคัญ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร และจะเป็นจุดตัดของระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟใต้ดินสายมหานครในอนาคต ตลอดจนมีการกระจุกตัวของอาคารแหล่งงานจำนวนมากและยังเป็นพื้นที่แกนหลักรองรับกิจกรรมหลักที่สำคัญทั้งในช่วงเวลากลางวันและกลางคืน อย่างไรก็ตาม แม้ในพื้นที่ดังกล่าวจะไม่ปรากฏว่ามีศักยภาพในเชิงกายภาพทั้งในส่วนของปริมาณและขนาดของพื้นที่โล่ง แต่การเป็นจุดที่เกี่ยวข้องกับระบบรถไฟฟ้าทั้งสองระบบ จึงทำให้มีศักยภาพในการพัฒนาโครงข่ายพื้นที่ในระดับที่ไม่ใช้พื้นดินปกคลุมด้วยได้ ส่วนในบริเวณสองฟากของถนนสีลมทางด้านตะวันตกนั้น ก็มีศักยภาพที่สูงเช่นกัน จากการเป็นที่ตั้งของจุดเปลี่ยนการเดินทางที่สำคัญ โดยมีการกระจุกตัวของอาคารสำนักงาน-สถาบันการเงินและเป็นที่ตั้งพื้นที่แหล่งช้อปปิ้งและร้านอาหารที่สำคัญในตอนกลางวันของวันทำงาน

ในขณะเดียวกัน บริเวณพื้นที่ห้วมถนนสาทรทั้งสองด้านนั้นก็มีศักยภาพเฉพาะในช่วงกลางวันของวันทำงานในระดับรองลงมา ทั้งนี้โดยมีการกระจุกตัวของอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ในพื้นที่เช่นกัน แต่ในส่วนในพื้นที่รองรับกิจกรรมที่สำคัญนั้นมีอยู่ในเฉพาะในจุดเล็กๆเท่านั้น อย่างไรก็ตามในพื้นที่ดังกล่าว ตลอดจนพื้นที่อื่นๆในบริเวณทางด้านตอนใต้ของถนนสีลมลงมา มีศักยภาพในด้านลักษณะทางกายภาพที่ดี โดยพื้นที่โล่งส่วนใหญ่มีขนาดค่อนข้างใหญ่ มีระดับความเขียวสูง มีการตกแต่งอย่างสวยงามและมีสภาพที่สะอาดเรียบร้อยด้วย



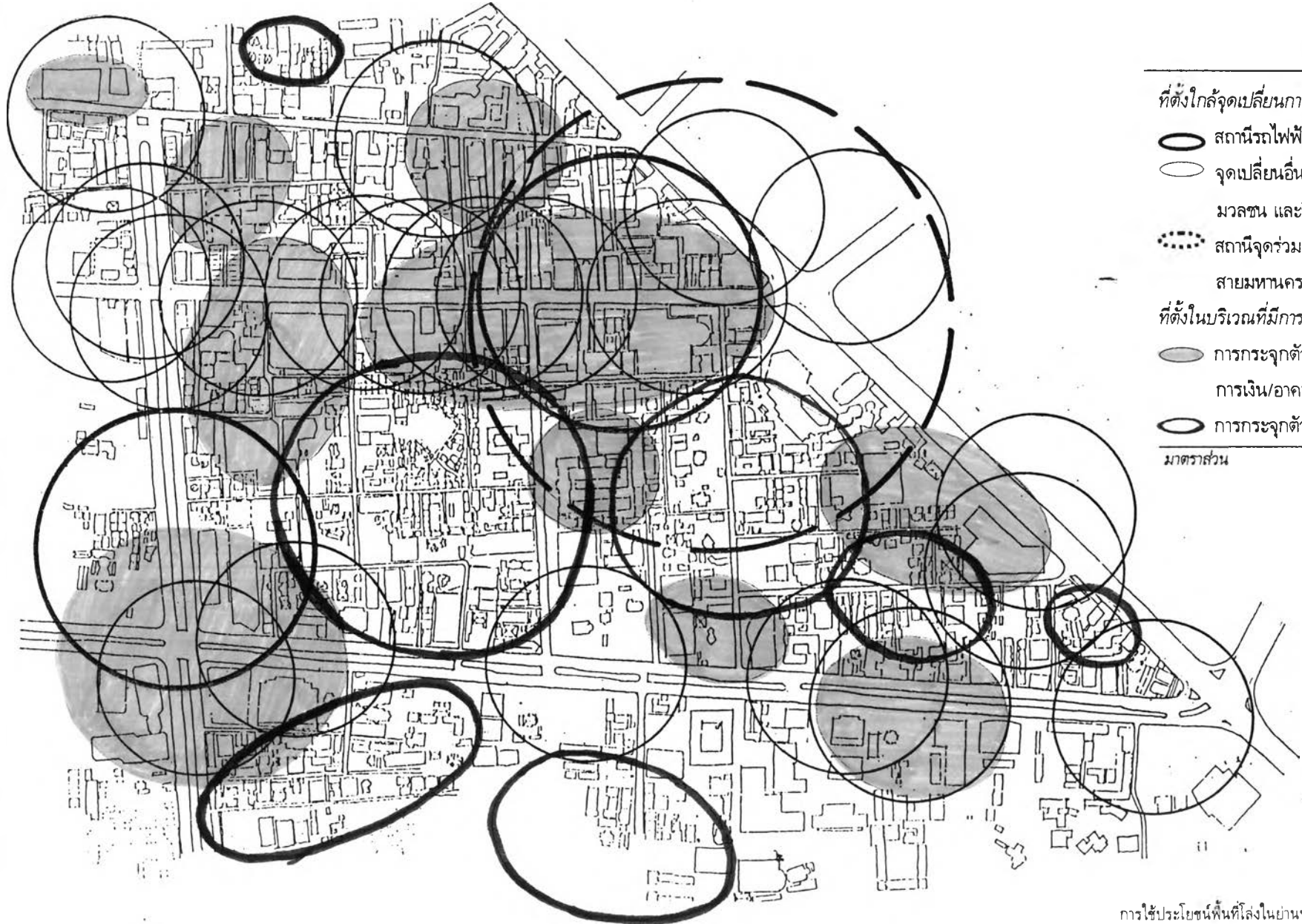
สัญลักษณ์

- ที่ตั้งใกล้จุดเปลี่ยนการเดินทาง
- สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
  - จุดเปลี่ยนอื่นๆ (ป้ายรถประจำทาง วินรถตู้ มวลชน และวินรถสองแถว)
  - สถานีจุดร่วมรถไฟฟ้าบีทีเอส-รถไฟใต้ดิน สายมหนาคกร (ในอนาคต)
- ที่ตั้งในบริเวณที่มีการกระจุกตัวของอาคารที่สำคัญ
- การกระจุกตัวของอาคารสำนักงาน/สถาบันการเงิน/อาคารแหล่งงานที่สำคัญ/โรงเรียน
  - การกระจุกตัวของอาคารพักอาศัย

มาตราส่วน

N.T.S.

ที่มา: การวิเคราะห์



5-6

แผนที่แสดงพื้นที่ศักยภาพในการพัฒนาเขตที่ตั้งแหล่งอเนกประสงค์





สัญลักษณ์

พื้นที่รองรับกิจกรรมหลักเดิม

▨ แหล่งกิน/ช้อปปิ้งตอนกลางวัน

▧ แหล่งกิน/ช้อปปิ้ง/สถานเริงรมย์ตอนกลางคืน

●●● สวนสาธารณะ

○●●● ลานกิจกรรมเอนกประสงค์

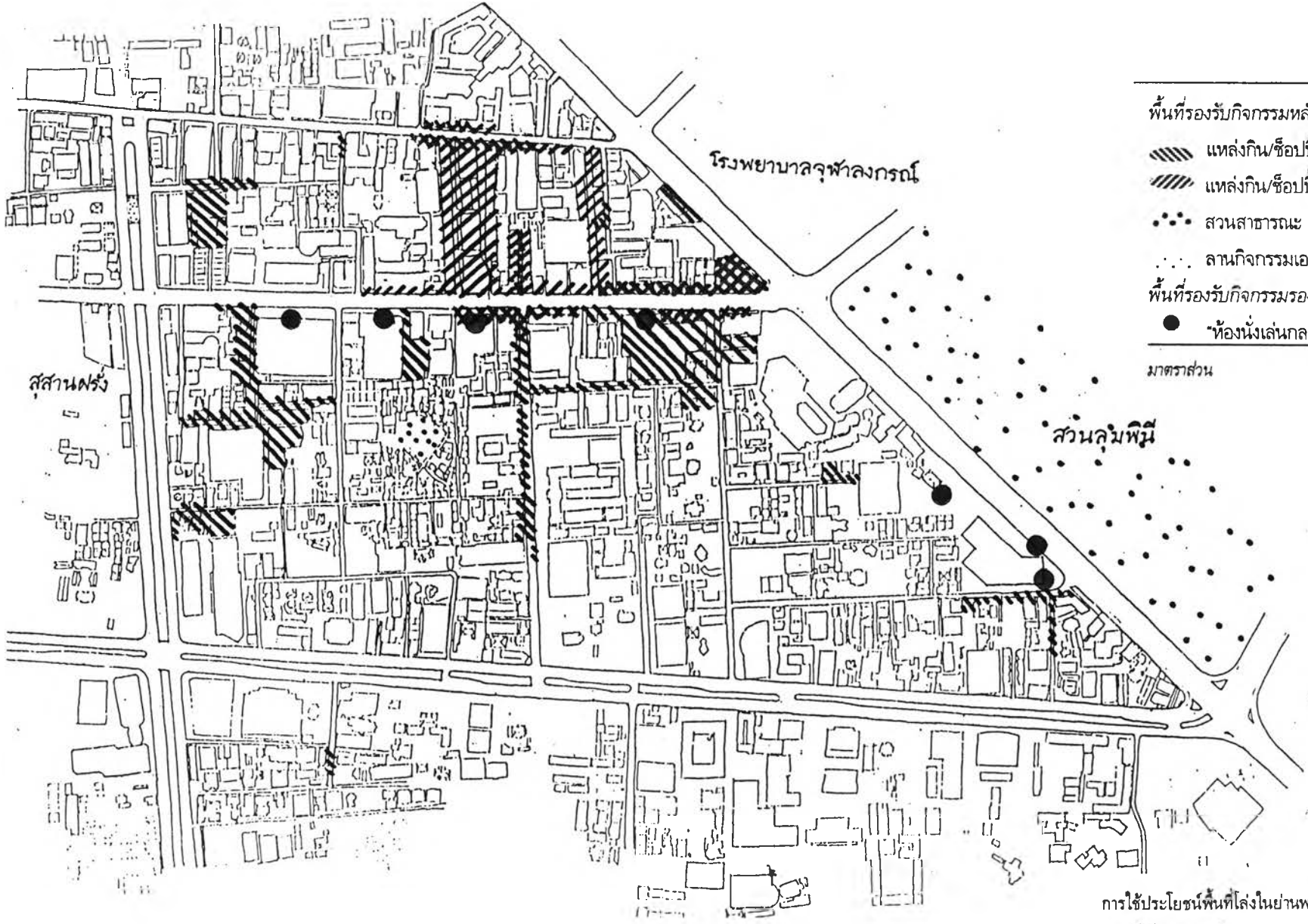
พื้นที่รองรับกิจกรรมรองเดิม

● "ห้องนั่งเล่นกลางแจ้ง"

มาตราส่วน

N.T.S.






ที่มา: การวิเคราะห์



การใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งในย่านพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร-สีลม-สุรวงศ์



สัญลักษณ์

-  ระดับความเขี้ยวสูง
-  คุณภาพทางกายภาพที่ดี
- พื้นที่ที่มีขนาดที่สามารถรองรับกิจกรรมต่างๆได้ดี
-  พื้นที่โล่งในระดับพื้นดินปกติสวนสาธารณะ
-  พื้นที่ในระดับเหนือดิน
-  พื้นที่ระดับใต้ดิน (ในอนาคต)

มาตราส่วน

N.T.S.

ที่มา: การวิเคราะห์

สำหรับพื้นที่บริเวณระหว่างถนนสีลมและสาทรในส่วนที่ลึกเข้ามาจากถนนสายหลักนั้น เป็นพื้นที่ที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่ และมีระดับความเขี้ยวสูง โดยสามารถจัดเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับกิจกรรมในช่วงวันหยุดสำหรับประชากรพักอาศัย จากการกระจุกตัวของอาคารพักอาศัยจำนวนมากในพื้นที่ และมีศักยภาพในช่วงกลางวันของวันทำงานเช่นกัน โดยเป็นพื้นที่ที่อยู่ในบริเวณใจกลางของย่านระหว่างพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของอาคารแหล่งงานที่สำคัญ และบางส่วนก็เป็นพื้นที่รองรับกิจกรรมในช่วงเวลาดังกล่าวอยู่แล้วด้วย เช่น ในบริเวณถนนคอนเวนนต์ เป็นต้น ในขณะที่เดียวกัน ปรากฏว่าพื้นที่ในบริเวณทางด้านเหนือของถนนสุรวงศ์ด้านที่ใกล้กับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ และบริเวณถนนสาทรส่วนที่ติดกับแยกถนนพระรามที่ 4 ส่วนกลางของถนน และส่วนทางด้านตะวันตกของถนน จัดเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในระดับต่ำ โดยพบว่าไม่มีทั้งการกระจุกตัวของแหล่งงานประชากร จุดเปลี่ยนการเดินทาง และแหล่งรองรับกิจกรรมที่สำคัญ ซึ่งโดยมากก็สภาพทางกายภาพที่ไม่ดีนักด้วย อย่างไรก็ตามในบริเวณทั้ง 3 พื้นที่บนถนนสาทรพบว่ามีอุปทานของพื้นที่โล่งที่มีขนาดใหญ่ มีศักยภาพในการนำมาพัฒนาเป็นส่วนหนึ่งของโครงข่ายพื้นที่โล่งในขนาดที่เหมาะสม หากต้องมีการพัฒนาในส่วนของโครงข่ายกิจกรรมให้มีความสอดคล้องกันด้วย

ทั้งนี้ ไม่ปรากฏว่าในพื้นที่ย่านพื้นที่โล่งที่มีศักยภาพในส่วนของขนาดพื้นที่ที่ใหญ่มากๆ อันจำเป็นต่อกิจกรรมในระดับย่านและเมืองที่ต้องการพื้นที่สำหรับใช้เป็นที่รวมตัวของประชากรจำนวนมาก เว้นแต่พื้นที่ถนนสายหลักต่างๆเท่านั้น อย่างไรก็ตามพบว่าในบริเวณพื้นที่ที่ติดกับย่านทั้งสองด้านมีพื้นที่โล่งที่มีขนาดใหญ่มากกว่าคือ พื้นที่สวนลุมพินีและสุสานฝรั่ง ที่มีศักยภาพสามารถนำมาใช้ในการพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านได้ด้วย

### 5.3 แนวทางในการพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านๆ

จากผลการศึกษาและวิเคราะห์ข้างต้น ในส่วนนี้ผู้วิจัยได้เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาโครงสร้างทางกายภาพของโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านพาณิชย์กรรม ให้สามารถรองรับการใช้ประโยชน์ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ โดยทั่วไปย่านพาณิชย์กรรมต่างๆในกรุงเทพมหานครในปัจจุบันล้วนเป็นส่วนหนึ่งของเมืองที่มีความพลวัตในระดับสูง มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว จึงไม่เป็นการสมควรที่จะปล่อยให้ไปตามการพัฒนาที่เป็นไปทีละจุด อันไม่สามารถรองรับการใช้ประโยชน์ได้อย่างเหมาะสมดังที่ผ่านมา หากแต่ควรต้องมีการวางแผนโดยองค์รวมโดยพิจารณาทั้งโครงข่าย ทั้งนี้การพัฒนาที่ควรจะมุ่งเน้นการพัฒนาให้เกิดโครงสร้างของโครงข่ายกิจกรรมที่สัมพันธ์กันในโครงข่ายพื้นที่โล่งมากกว่าที่จะมองการพัฒนาเฉพาะในเชิงกายภาพ ซึ่งหมายถึงการให้นำหนักความสำคัญกับกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้น มากกว่าการที่จะมองในประเด็นของการออกแบบตกแต่งเพื่อให้เกิดความสวยงามทางกายภาพเท่านั้น นอกจากนี้การพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งอันเป็นการพัฒนา “อุปทาน” นี้ ให้สามารถรองรับ “อุปสงค์” คือการใช้ประโยชน์อันเกิดจากความจำเป็นและความต้องการของประชากร ควรจะมีเป้าหมายที่รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ยังไม่ปรากฏในปัจจุบัน อันเนื่องมาจากปัจจัยแวดล้อมที่ไม่อำนวยหรือจำกัดไม่ให้เกิดขึ้นด้วย

ในการเสนอแนะแนวทางการพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านพาณิชย์กรรมให้เกิดโครงข่ายกิจกรรมที่สมบูรณ์ สามารถรองรับการใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วยประเด็นในการพัฒนาที่สำคัญในส่วนหลักๆ อันได้แก่ (1) การพัฒนาพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก (main activity space) ภายในย่านพาณิชย์กรรม โดยให้สอดคล้องกับแหล่งป้อนประชากรหลัก (main generator) ในพื้นที่ เพื่อสร้างให้เกิดความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในด้านการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งในแต่ละพื้นที่และแต่ละช่วงเวลา

(2) การพัฒนาระบบการเชื่อมโยงระหว่างแหล่งป้อนประชากรหลัก (main generator) และพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก (main activity space) อันจะเป็นการเอื้อต่อการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งได้อย่างสะดวกและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และ (3) การพัฒนาพื้นที่รองรับกิจกรรมรองในรูปของ “ห้องนั่งเล่นกลางแจ้ง” (urban outdoor living room) เพื่อเป็นพื้นที่โล่งที่คนสามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้ง่ายและช่วยเพิ่มความหลากหลายในการเลือกใช้ประโยชน์ อันเป็นการยืดระยะเวลาและขยายความต้องการในการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านพาณิชยกรรมนั้นด้วย ทั้งนี้มีรายละเอียดของสาระสำคัญทั้ง 3 ประการ โดยเสนอแบ่งออกเป็นกรอบแนวทางในการพัฒนาสำหรับย่านพาณิชยกรรมในกรุงเทพมหานครโดยทั่วไป และการนำเสนอตัวอย่างในการประยุกต์แนวทางดังกล่าว ในการกำหนดมาตรการในการพัฒนาในพื้นที่กรณีศึกษาย่านพาณิชยกรรมหลักบริเวณถนนสาทร-สีลม-สุรวงศ์ ดังต่อไปนี้

#### กรอบแนวทางในการพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านพาณิชยกรรม

**การพัฒนาพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก** พื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก (main activity space) เป็นองค์ประกอบของโครงข่ายพื้นที่โล่งที่มีความสำคัญมาก ในแง่ของการรองรับกิจกรรมที่จำเป็นและที่เกิดจากความต้องการในระดับสูง และจัดเป็นองค์ประกอบที่เป็นจุดเริ่มต้นที่ก่อให้เกิดการเชื่อมโยงเป็นโครงข่ายกิจกรรมขึ้น ด้วยบทบาทในระดับสูงของย่านพาณิชยกรรมดังกล่าว พื้นที่รองรับกิจกรรมหลักจึงควรมีลำดับศักดิ์ดังดูประชากรในระดับละแวก ระดับย่าน ไปจนถึงในระดับเมือง ทั้งนี้โดยขึ้นอยู่กับลำดับศักดิ์ของบริบทที่ต่างกันไปสำหรับย่านนั้นๆด้วย ในการพัฒนาพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักให้สอดคล้องกับแหล่งป้อนประชากรหลัก ต้องพิจารณาทั้งในเชิงมิติของพื้นที่และเวลา กล่าวคือ โครงข่ายพื้นที่โล่งควรจะประกอบด้วยพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักในลักษณะที่ตรงกับความต้องการของกลุ่มประชากรจากแหล่งป้อนประชากรหลักในช่วงเวลานั้น และมีที่ตั้งที่สัมพันธ์กันกับแหล่งป้อนประชากรหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้เพื่อกระจายการใช้ประโยชน์ให้เกิดขึ้นในช่วงเวลาต่างๆอย่างครบถ้วน ควรต้องมีการส่งเสริมให้เกิดบริบทเสริมนอกเหนือจากบริบทหลักของย่านพาณิชยกรรม ซึ่งโดยทั่วไปก็คือเป็นแหล่งสถานที่ทำงานในตอนกลางวันของวันทำงาน บริบทเสริมดังกล่าวควรต้องมีลักษณะที่สามารถดึงดูดให้มีประชากรมาใช้พื้นที่ย่านนอกเหนือช่วงเวลาดังกล่าวได้ ยกตัวอย่างเช่น บริบทในการเป็นย่านช้อปปิ้ง ย่านธุรกิจท่องเที่ยว ย่านร้านอาหาร เป็นต้น นอกจากนี้ โครงข่ายพื้นที่โล่งควรจะประกอบด้วยระบบของพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักที่มีลำดับศักดิ์และเอกลักษณ์ที่แตกต่างกันไป เพื่อรองรับความต้องการที่เกิดจากโครงสร้างของประชากรที่มีความหลากหลายเป็นอย่างมากด้วย

การพัฒนาพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักควรต้องกระทำอย่างครบถ้วน คือเพื่อให้สามารถรองรับทั้งกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นเป็นประจำและรวมไปถึงกิจกรรมทางสังคม วัฒนธรรม การเมือง ฯลฯ ซึ่งเป็นกิจกรรมในโอกาสพิเศษ (occasional activities) ด้วย โดยควรมีลักษณะที่สอดคล้องตามเทศกาลหรือฤดูกาลนั้นๆ และพัฒนาอย่างเป็นระบบที่มีลำดับศักดิ์ที่ครบถ้วนเช่นเดียวกัน ทั้งนี้โดยพัฒนาในพื้นที่ที่มีความเป็นศูนย์กลาง ทั้งในแง่ของสภาพที่ตั้งและในแง่ของกิจกรรมในโครงข่าย ตามลำดับศักดิ์ของพื้นที่

รองรับกิจกรรมหลัก เช่น พื้นที่รองรับกิจกรรมหลักในระดับละแวกควรพัฒนาในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางในละแวกนั้น เป็นต้น

*การพัฒนาองค์ประกอบภายในพื้นที่* ด้วยพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักมีบทบาทในการรองรับประชากรเป็นจำนวนมาก ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ทั้งในช่วงเวลากลางวันและกลางคืน เพื่อรองรับกิจกรรมที่มีการใช้ประโยชน์ในระยะเวลาสั้น ในการพัฒนาพื้นที่โล่งดังกล่าว นอกจากจะต้องคำนึงถึงความต่อเนื่องทั้งในด้านความสามารถในการเข้าถึงและความต่อเนื่องทางสายตากับพื้นที่โดยรอบ ขนาดของพื้นที่ที่ใหญ่และมีร่มเงาที่ดี ตลอดจนการให้แสงสว่างในระดับที่เหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ในเวลากลางคืนแล้ว สิ่งที่สำคัญอย่างยิ่ง คือองค์ประกอบหลักที่จะทำหน้าที่ดึงดูดประชากร ซึ่งควรจะเน้นไปในการพัฒนาในรูปของกิจกรรมหลักในพื้นที่ ทั้งนี้กิจกรรมหลักในการดึงดูดนี้อาจมีรูปแบบที่แตกต่างกันไป โดยควรให้มีความสอดคล้องกันกับลักษณะบทบาทของพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักในพื้นที่และช่วงเวลานั้นๆ นอกจากนี้ ควรจะพิจารณาองค์ประกอบทางกายภาพในส่วนที่เสริมสร้างให้เกิดบรรยากาศ สภาพแวดล้อม และความซับซ้อนทางสัมผัสการรับรู้แก่พื้นที่ อันมีส่วนสำคัญต่อการเพิ่มขีดความสามารถในการดึงดูดของพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก และนำไปสู่การพัฒนาคุณภาพทางนามธรรมต่างๆ (อาทิ เอกลักษณ์ sense of place ฯลฯ) ด้วย อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการยืดระยะเวลาในการใช้ประโยชน์อย่างได้ผล ต้องมีการพัฒนาองค์ประกอบทางกายภาพที่จะช่วยลดผลกระทบทางสภาพภูมิอากาศและมลภาวะในพื้นที่ และพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งจัดให้มีการแบ่งพื้นที่ย่อยอย่างเหมาะสมในพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักนั้นด้วย

*การพัฒนาระบบการเชื่อมโยงโครงข่าย* การพัฒนาพื้นที่โล่งเพื่อเชื่อมโยงแหล่งป้อนประชากรและพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก เป็นประเด็นที่สำคัญอีกประการหนึ่ง อันจะทำให้โครงข่ายนั้นมีความต่อเนื่องกัน และสามารถรองรับการไหลของคนและกิจกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้เนื่องจากโครงสร้างของระบบแหล่งป้อนประชากรหลัก-พื้นที่รองรับกิจกรรมหลักภายในย่านพาณิชยกรรมมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งก็ย่อมหมายถึงการเปลี่ยนแปลงในเชิงพื้นที่ด้วย ดังนั้นการพัฒนาในส่วนนี้ จึงควรคำนึงถึงการเชื่อมโยงที่ครบถ้วน สามารถรองรับการไหลเวียนของกิจกรรมในทุกๆช่วงเวลาได้เป็นอย่างดี

*การพัฒนาองค์ประกอบภายในพื้นที่* นอกจากปัจจัยในเรื่องขนาดของพื้นที่ในการรองรับการเชื่อมโยงได้อย่างเหมาะสมกับปริมาณการเดินทางในแต่ละพื้นที่แล้ว ควรจะให้ความสำคัญกับปัจจัยในด้านระยะทางของเส้นทางเชื่อมโยง โดยให้มีระยะที่สั้นที่สุด ทั้งนี้โดยทั่วไปคนมักเลือกใช้เส้นทางที่มีระยะทางที่ใกล้ที่สุดเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ในการพัฒนาพื้นที่เชื่อมโยงควรจะต้องมีการพัฒนาองค์ประกอบต่างๆ อาทิ ต้นไม้ กิจกรรม หาบเร่แผงลอย ร้านค้า ฯลฯ ในพื้นที่เส้นทางเดินเท้าและบริเวณที่ต่อเนื่องกันด้วย เพื่อเพิ่มมิติของการพักผ่อนหย่อนใจและกระตุ้นให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ทางอ้อมร่วมกับกิจกรรมการเดินทาง ดังเช่นปรากฏการณ์อันเป็นที่ชื่นชมที่เกิดขึ้นในบริเวณทางเดินเท้าริมถนนสีลม อย่างไรก็ดี ยังต้องให้ความสำคัญกับการใช้ประโยชน์เพื่อการเดินเท้าเป็นหลัก โดยไม่ให้องค์ประกอบเสริมต่างๆเหล่านี้มาเบียดบังพื้นที่จนเป็นการลดประสิทธิภาพในการเชื่อมโยงลงไปได้

*การพัฒนาพื้นที่ “ห้องนั่งเล่นกลางแจ้ง”* ดังที่ Gehl (1980: 79) กล่าวว่าไว้ว่า “ไม่ใช่จำนวนคนหรือกิจกรรม แต่ระยะเวลาในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งนอกรถต่างหากที่สำคัญ” การจัดหาพื้นที่โล่งสำหรับ

เป็น “ห้องนั่งเล่นของเมือง” สำหรับการใช้ประโยชน์ในการพักผ่อนหย่อนใจในระดับอาคารและละแวก ที่คนสามารถเข้าไปใช้ได้โดยสะดวกในทันทีและใช้เวลาไม่มากนัก จึงมีความสำคัญในส่วนนี้ที่จะเป็นการยืดระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งให้ยาวนานขึ้น “ห้องนั่งเล่นของเมือง” ต้องมีที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ต่อเนื่องกับพื้นที่รองรับกิจกรรม แหล่งป้อนประชากร หรือเส้นทางเดินเท้าหลักที่เชื่อมโยงระหว่างทั้งสองพื้นที่นี้ อันเป็นพื้นที่ที่มีการไหลเวียนของคนอยู่เป็นประจำ สามารถมองเห็นพื้นที่ห้องนั่งเล่นดังกล่าวและสามารถเข้ามาใช้พื้นที่ได้โดยง่าย ทั้งนี้ เนื่องด้วยโครงข่ายกิจกรรมและความต้องการในการพักผ่อนหย่อนใจมีการเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลา จึงควรคำนึงถึงการพัฒนาเพื่อให้เอื้อต่อการเกิดกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจในรูปแบบที่ต่างกันไปอย่างเหมาะสมด้วย

*การพัฒนาองค์ประกอบภายในพื้นที่* ด้วยเป้าหมายในการพัฒนาสำหรับการรองรับกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจในระยะใกล้ คือในระดับอาคารและละแวกเป็นสิ่งสำคัญ การพัฒนาพื้นที่ห้องนั่งเล่นนี้ จึงไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่ที่มีขนาดใหญ่นัก แต่ก็ควรคำนึงถึงระดับของความหนาแน่นที่ต่ำซึ่งเป็นสิ่งที่จำเป็นต่อการประกอบกิจกรรมประเภทนี้ด้วย สำหรับองค์ประกอบที่สำคัญอื่นๆในการพัฒนาพื้นที่ห้องนั่งเล่นนี้ นอกจากที่ตั้งที่ต้องอยู่ติดกับโครงข่ายกิจกรรมหลักโดยตรงแล้ว ควรจะให้ความสำคัญกับความสามารถในการเข้าถึงและความต่อเนื่องทางสายตากับพื้นที่โดยรอบ และการพัฒนาองค์ประกอบต่างๆซึ่งจะทำให้เกิดบรรยากาศ สภาพแวดล้อม และสภาพภูมิอากาศในพื้นที่อย่างเหมาะสม รวมทั้งการพัฒนาองค์ประกอบที่จะสามารถใช้เป็นที่นั่งพักได้ด้วย ทั้งนี้ องค์ประกอบสองประการหลัง เป็นสิ่งจำเป็นในแง่ของการรองรับกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจซึ่งมีการใช้ประโยชน์เป็นระยะเวลานาน นอกจากนี้ควรจะมีการพัฒนาระบบการให้แสงสว่างอย่างเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ในช่วงกลางคืนด้วย

นอกจากองค์ประกอบหลักข้างต้นแล้ว ควรจะเสริมในส่วนขององค์ประกอบต่างๆที่จะกระตุ้นให้เกิดความซับซ้อนทางสัมผัสความรับรู้ในพื้นที่ด้วย ทั้งนี้ในการกำหนดที่ตั้งที่ต่อเนื่องกับโครงข่ายกิจกรรมหลักโดยตรงก็ทำให้ได้ภาพของคนและกิจกรรมในพื้นที่ดังกล่าว มาเป็นองค์ประกอบเบื้องต้นในส่วนนี้ได้เป็นอย่างดี องค์ประกอบที่เสริมสร้างความซับซ้อนทางสัมผัสความรับรู้นี้ จะช่วยทำให้ประสบการณ์ที่ผู้ใช้ได้รับจากพื้นที่ห้องนั่งเล่นเหล่านี้มีความน่าพึงพอใจมากขึ้น อันจะเป็นการช่วยยืดระยะเวลาในการใช้ประโยชน์ในแต่ละครั้ง เป็นการเปิดโอกาสให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ทางสังคมได้ง่ายขึ้นด้วย ทั้งนี้ควรมีการพัฒนาองค์ประกอบในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆและการจัดแบ่งพื้นที่ย่อยอย่างเหมาะสม ซึ่งจะสามารถช่วยเสริมในส่วนของความพึงพอใจได้ด้วยเช่นกัน

#### *การประยุกต์แนวทางการพัฒนาภายในย่านพาณิชยกรรมหลักสาทร-สีลม-สุรวงศ์*

ด้วยข้อจำกัดในส่วนของอุปทานพื้นที่โล่งภายในย่านฯที่มีศักยภาพในการนำมาพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์สำหรับรองรับกิจกรรมคนเดินเท้าสาธารณะที่มีอยู่อย่างจำกัด และในส่วนของที่ดินที่มีราคาสูงมาก จึงควรมีการใช้อุปทานดังกล่าวให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งถือได้ว่าเป็นข้อจำกัดร่วมกันของย่านพาณิชยกรรมต่างๆในกรุงเทพมหานครโดยทั่วไป ทั้งนี้ประกอบกับอุปสงค์ในการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งที่สูงและหลากหลายจากพื้นฐานของจำนวนประชากรขนาดใหญ่ การพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ จึงควรอยู่

บนพื้นฐานของโครงข่ายพื้นที่โล่งที่มีลักษณะยืดหยุ่นในระดับสูง (highly flexible space) เพื่อให้สามารถรองรับกิจกรรมต่างๆ ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพเต็มที่ ทั้งนี้ควรมุ่งในการพัฒนาโครงข่ายพื้นที่ในส่วนที่เป็นพื้นที่สาธารณะเป็นอันดับแรก เพราะจะสามารถนำมาใช้ประโยชน์สาธารณะได้โดยตลอดเวลา และเป็นทรัพยากรที่มีอยู่แล้ว สามารถนำมาพัฒนาได้ในทันที อย่างไรก็ตาม การส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่โล่งในส่วนนี้อาจจะรวมด้วยก็เป็นสิ่งที่จำเป็น เพื่อเพิ่มความสมบูรณ์ให้กับโครงข่ายกิจกรรมภายในย่านฯ

ทั้งนี้ในการประยุกต์แนวทางในการพัฒนาภายในย่านพาณิชย์กรรมหลักสาทร-สีลม-สุรวงศ์ ประกอบด้วยมาตรการในส่วนของการพัฒนาพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก ระบบการเชื่อมโยงโครงข่าย และพื้นที่ห้องนั่งเล่นกลางแจ้ง รวมทั้งมาตรการเสริมต่างๆ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้ : (ดูแผนที่ 5-9 5-10 และ 5-11)

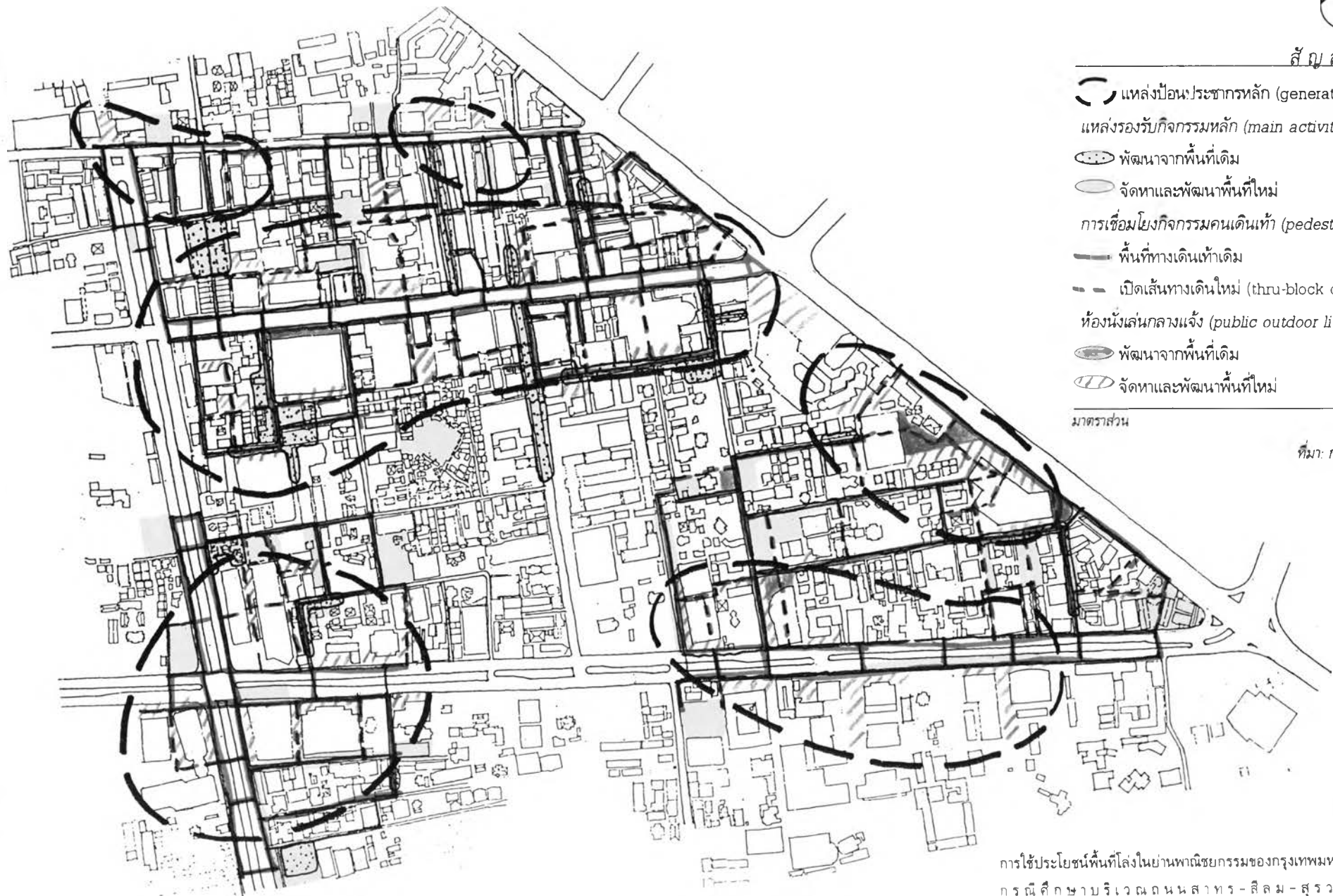
**การพัฒนาพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก** การพัฒนาในส่วนนี้มีเป้าหมายในการแก้ไขปัญหาความไม่สมดุลของอุปสงค์และอุปทานในโครงข่ายพื้นที่โล่ง โดยเป็นการกระจายอุปสงค์ที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่บริเวณถนนสีลมและพื้นที่ต่อเนื่อง (โซน 1) ออกไปในพื้นที่ที่เป็นต้นกำเนิดของ “อุปสงค์” เหล่านั้น ซึ่งก็คือในบริเวณที่มีการกระจุกตัวของอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ในบริเวณหัวมุมถนนสาทรทั้งสองด้าน (โซน 2 และ 4) ซึ่งเป็นแหล่งป้อนประชากรที่มีความสำคัญในระดับสูงในช่วงเวลากลางวัน อันเป็นบริเวณที่มีทรัพยากรพื้นที่โล่งอยู่มากแต่ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ในปัจจุบัน ในลักษณะนี้ จะเกิดโครงสร้างของแหล่งป้อนประชากรและพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก ที่สัมพันธ์กันใน 3 จุดหลัก อันเป็นการลดความแออัดในบริเวณโซน 1 และสร้างพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักในระยะที่สามารถเข้าใช้ได้สะดวก ในโซน 2 และ 4 ด้วย อีกทั้งยังเป็นการลดระยะเวลาในการเดินทางไปยังพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักที่อยู่ไกลออกไป ช่วยประหยัดเวลาซึ่งมีอยู่อย่างจำกัด สามารถนำไปใช้ประกอบกิจกรรมอย่างอื่นได้ ทั้งนี้การพัฒนาในระบบพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก ควรมุ่งเน้นการสร้างพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักใหม่ขึ้นในพื้นที่โซน 2 3 และ 4 (สาทร) และปรับปรุงพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักในโซน 1 (สีลม-สุรวงศ์) เพื่อให้เกิดพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักที่มีความหลากหลายทั้งในด้านรูปแบบ เอกลักษณ์ และลำดับคักย์ ทั้งนี้โดยใช้มาตรการในการพัฒนาดังนี้:

- **มาตรการพัฒนาบริบทเสริมในช่วงเวลากลางคืนและวันหยุด** การพัฒนาในส่วนนี้ มีเป้าหมายเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในช่วงเวลาดังกล่าวในส่วนต่างๆ ของโครงข่ายพื้นที่โล่ง โดยเฉพาะในบริเวณพื้นที่โซน 2 3 และ 4 ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่โล่งถูกใช้ไปอย่างไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร รวมทั้งยังเป็นการส่งเสริมศักยภาพของย่านในด้านของโครงสร้างการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรมแบบผสมด้วย ทั้งนี้อาจจะกำหนดให้ย่านมีบริบทเสริม กล่าวคือ

- (1) ส่งเสริมบริบท “ย่านธุรกิจท่องเที่ยวตอนกลางคืน” และ “ย่านช้อปปิ้ง” ในบริเวณพื้นที่โซน 1 (สีลม-สุรวงศ์) ให้เข้มแข็งมากขึ้น ทั้งนี้การส่งเสริมการพัฒนานี้ เป็นการนำประโยชน์จากความได้เปรียบของที่ตั้งที่จะเป็นจุดเชื่อมของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสองสายในอนาคตด้วย
- (2) พัฒนาบริบทเสริมในการเป็น “ย่านร้านอาหาร” สำหรับพื้นที่ในบริเวณโซน 2 3 และ 4 (สาทร) โดยเป็นการนำประโยชน์จากคุณภาพทางกายภาพที่ดีของพื้นที่โล่งในบริเวณดังกล่าว ทั้งนี้ย่านร้านอาหารจัดเป็นบริบทที่มีศักยภาพและเป็นกิจกรรมที่ตรงกับความต้องการของประชากรเป็น

# 5-9

แผนที่แสดงแนวความคิดขั้น วัสดุ แนวทางในการพัฒนาโครงการพื้นที่โล่งในย่านฯ ระดับโซน



## สัญลักษณ์

- แหล่งป้อนประชากรหลัก (generator)
- แหล่งรองรับกิจกรรมหลัก (main activity space)
- พัฒนาจากพื้นที่เดิม
- จัดหาและพัฒนาพื้นที่ใหม่
- การเชื่อมโยงกิจกรรมคนเดินเท้า (pedestrian links)
- พื้นที่ทางเดินเท้าเดิม
- เปิดเส้นทางเดินใหม่ (thru-block connection)
- ห้องนั่งเล่นกลางแจ้ง (public outdoor living room)
- พัฒนาจากพื้นที่เดิม
- จัดหาและพัฒนาพื้นที่ใหม่








มาตรฐาน N.T.S.

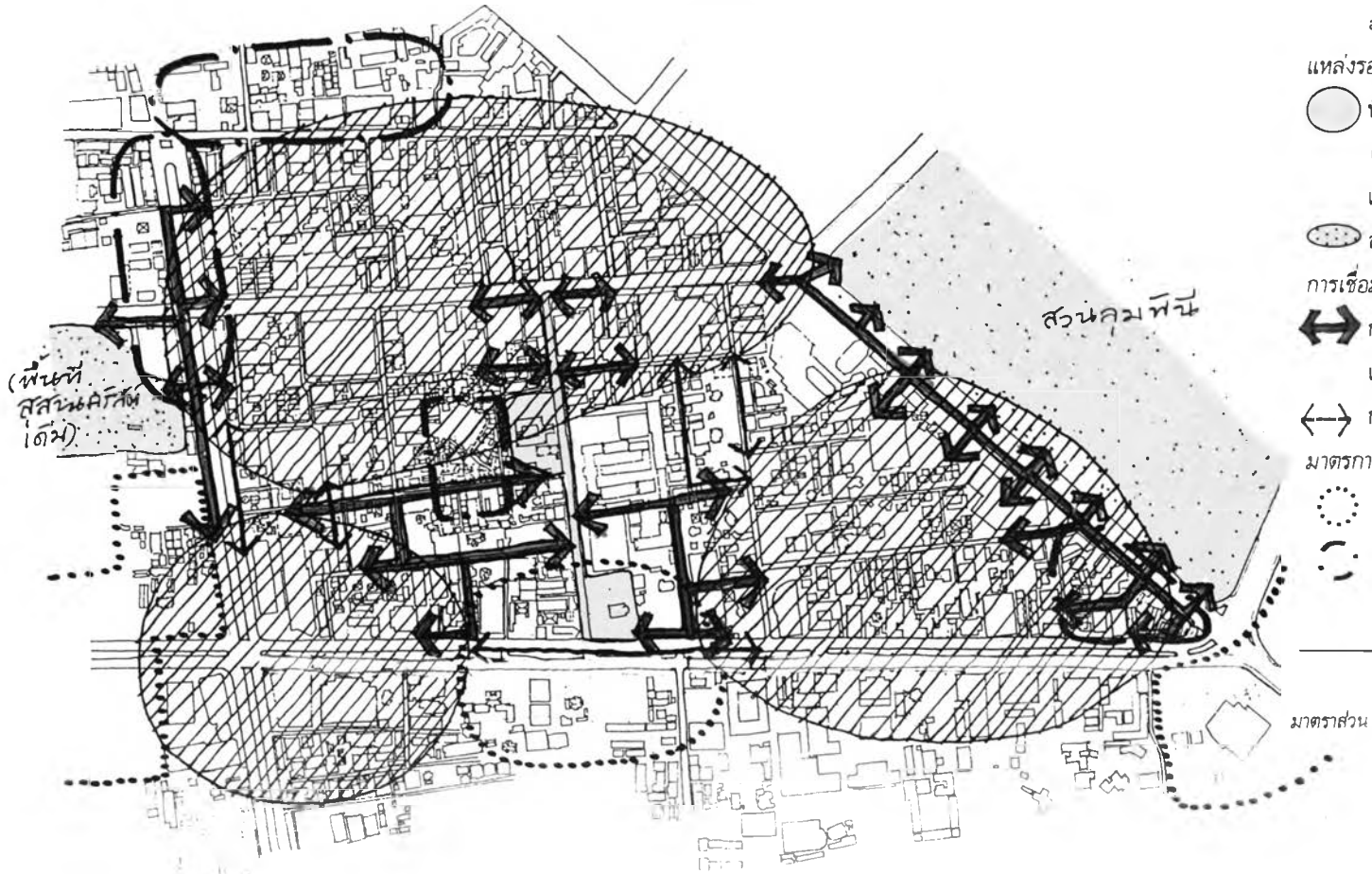
ที่มา: การเสนอแนะ





สัญลักษณ์

-  แหล่งป้อนประชากรหลัก (generator) และแหล่งรองรับกิจกรรมหลัก (main activity space) ในแต่ละโซน
- แหล่งรองรับกิจกรรมหลักระดับย่าน
-  พื้นที่โล่งเพื่อการใช้ประโยชน์ที่หลากหลาย (multi-functional space) -- ถนนคนเดิน เฉพาะช่วงเวลา
-  สวนสาธารณะ
- การเชื่อมโยงระหว่างโซน (inter-zone linkages)
-  การพัฒนาเส้นทางการเชื่อมโยงระหว่างโซน และพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักระดับย่าน
-  การพัฒนาเส้นทางการเชื่อมโยงระหว่างโซน มาตรการเสริมและโครงการต่างๆ
-  การวางผังเฉพาะ-ออกกฎข้อบังคับต่างๆ
-  โครงการ urban rehabilitation หรือ urban renewal

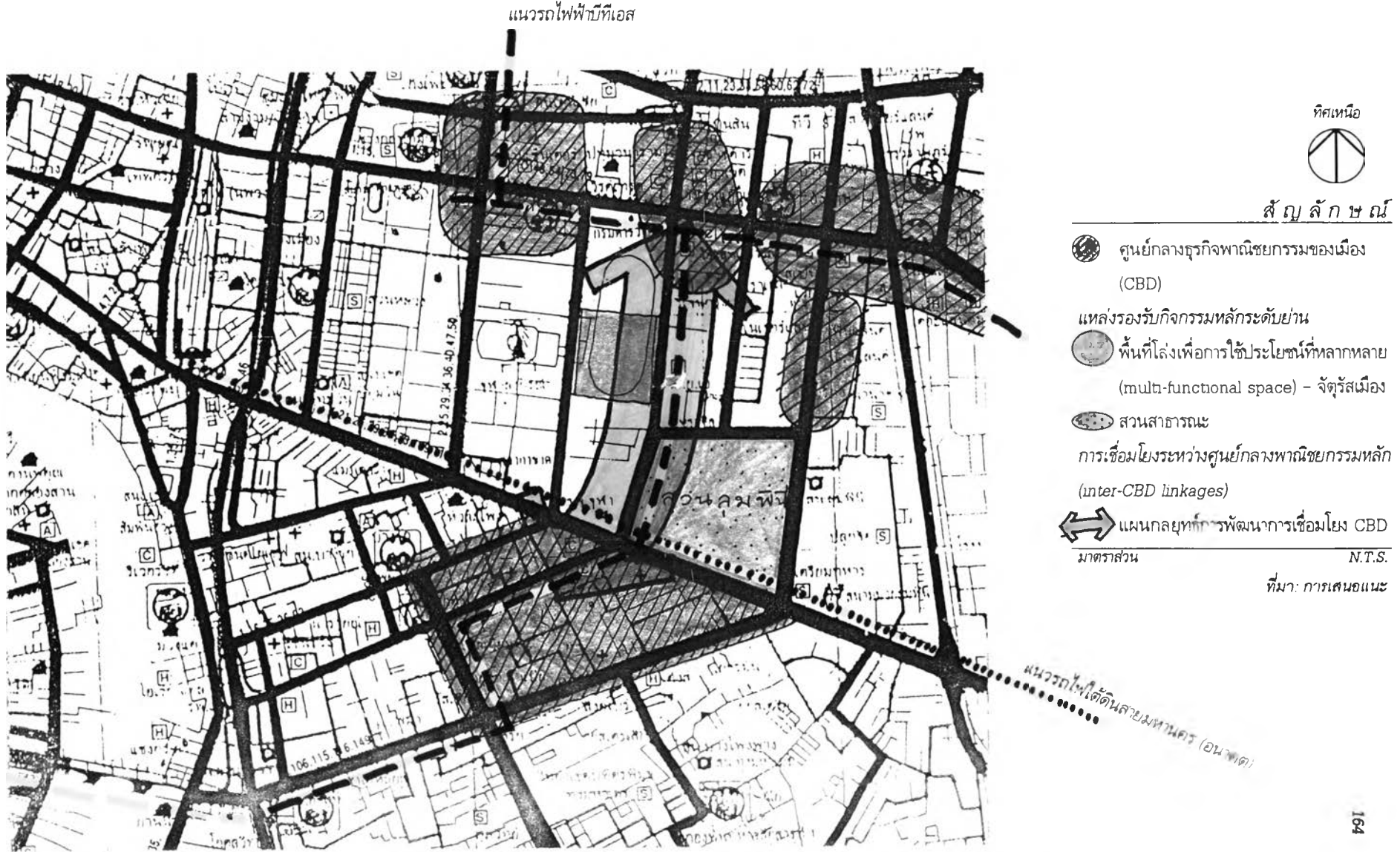


5-10

แผนที่แสดงแนวความคิดอันว่าคือแนวทางในการพัฒนาโครงการซึ่งพื้นที่โล่งในย่านฯ ระดับย่าน

# 5-11

แผนที่แสดงแนวความคิดอันว่าด้วยแนวทางในการพัฒนาโครงสร้างพื้นที่โล่งในย่านฯ ระดับเมือง



อย่างมาก โดยจะเห็นได้จากการพัฒนาร้านอาหารจำนวนมากในบริเวณทางตอนใต้ของพื้นที่ย่านฯ  
บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์

ทั้งนี้โดยผ่านทาง การส่งเสริมการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์ยกรรมการค้า (retail commercial) ทั้งใน  
ลักษณะของร้านค้า ร้านอาหาร และบริการอื่นๆ โดยอาจจะเป็นการปรับการใช้ที่ดินทั้งอาคารหรือบางส่วน  
สำหรับอาคารขนาดเล็ก ประเภทตึกแถวและอาคารเดี่ยว และเป็นการผสมผสานการใช้ที่ดินดังกล่าวกับการใช้  
ที่ดินหลักในอาคารขนาดใหญ่ต่างๆ ทั้งนี้ อาจกระตุ้นให้ภาคเอกชนลงทุนเองโดยใช้มาตรการทางด้านภาษี  
และการให้ความช่วยเหลือในการหาแหล่งทุน ตลอดจนการให้คำแนะนำปรึกษาในการพัฒนา ร่วมกับมาตร  
การฟื้นฟูบริเวณที่เป็นอาคารทิ้งร้างหรือที่มีการใช้ที่ดินในระดับต่ำในปัจจุบัน อาทิ กลุ่มอาคารตึกแถวทางด้าน  
ทิศตะวันตกของถนนสุรวงศ์ กลุ่มอาคารทางทิศตะวันออกและตอนช่วงกลางของถนนสาทร เป็นต้น ทั้งนี้โดย  
รัฐอาจจะเป็นผู้ลงทุนโดยแบ่งผลประโยชน์ร่วมกัน หรืออาจจะเป็นการลงทุนร่วมกันกับเอกชนก็ได้ เพื่อให้เกิด  
การพัฒนาที่ประสานกันของบริเวณดังกล่าวที่ประกอบด้วยที่ดินของเอกชนหลายรายด้วย

- มาตรการปรับปรุงพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักเดิม พื้นที่รองรับกิจกรรมหลักที่มีอยู่ในปัจจุบัน  
โดยมากมักจะมีลักษณะของแหล่งที่ตั้งท่าบเร่แผงลอยและร้านอาหารแผงลอยกลางแจ้ง ปัญหาหลักของพื้นที่นี้  
คือความสกปรก ความไม่เรียบร้อยตลอดจนความแออัดของพื้นที่ รัฐจึงควรปรับปรุงคุณภาพพื้นที่ดังกล่าว  
โดยจัดงานทำความสะอาดพื้นที่ให้เป็นระบบโดยให้สัมพันธ์กับช่วงเวลาในการประกอบกิจกรรมในแต่ละพื้นที่  
และควรจัดให้มีการแบ่งซอยพื้นที่ย่อยในการรองรับกิจกรรมแต่ละประเภทออกจากกัน พร้อมทั้งจัดเตรียม  
องค์ประกอบทางด้านสาธารณูปการที่จำเป็นต่อแต่ละกิจกรรม อาทิเช่น การแยกพื้นที่สำหรับขายสินค้าอุปโภค  
และสินค้าจำพวกอาหารออกจากกัน โดยให้กิจกรรมประเภทหลังนี้ตั้งอยู่เฉพาะในพื้นที่ที่จะสามารถจัดแบ่งพื้นที่  
สำหรับกิจกรรมประกอบในส่วนที่จะสามารถทำให้เกิดความเสื่อมโทรมแก่พื้นที่ (เช่น การล้างภาชนะต่างๆ  
การทิ้งขยะ ฯลฯ) และสามารถจัดหาสาธารณูปการที่จำเป็นต่อกิจกรรมนี้ (เช่น น้ำประปา ฯลฯ) หรืออยู่ใน  
บริเวณที่สามารถจะประสานกับร้านค้าในพื้นที่ใกล้เคียงเพื่อขอใช้พื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมประกอบดัง  
กล่าวได้ เป็นต้น ทั้งนี้ร่วมด้วยการควบคุมให้ผู้ค้าในแต่ละพื้นที่มีหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดเรียบ  
ร้อยในพื้นที่ค้าของตนด้วย นอกจากนี้ อาจจัดย้ายท่าบเร่แผงลอยและร้านอาหารแผงลอยบางส่วนไป  
พื้นที่รองรับกิจกรรมหลักที่จะพัฒนาขึ้นใหม่ด้วย เพื่อเป็นการลดความแออัดในพื้นที่ อันจะทำให้สามารถจัด  
การกับพื้นที่ดังกล่าวได้ง่ายขึ้น พร้อมทั้งพัฒนาในส่วนของการปลูกต้นไม้ใหญ่ในพื้นที่และจัดให้มีกิจกรรม  
รอง(เช่น การแสดงดนตรี ฯลฯ) ในพื้นที่ เพื่อเป็นการเสริมสร้างบรรยากาศและสภาพแวดล้อมที่ดี ตลอดจน  
ช่วยเพิ่มความซับซ้อนทางสัมผัสการรับรู้ให้กับพื้นที่ด้วย ทั้งนี้ การพัฒนาตามมาตรการดังกล่าวในพื้นที่ของ  
เอกชน รัฐอาจจะใช้มาตรการทางภาษี การตอบแทนโดยผู้ประชาสัมพันธ์พื้นที่ของเอกชนให้ ฯลฯ เพื่อเป็น  
การสร้างแรงจูงใจในการพัฒนาด้วย

- มาตรการการพัฒนาถนนคนเดิน (pedestrian precinct) มาตรการนี้เป็นการนำพื้นที่โล่ง  
ประเภทถนนซอยสาธารณะและที่อยู่ในรูปแบบของพื้นที่โล่งที่เชื่อมเข้าสู่อาคารตึกแถว ซึ่งเป็นพื้นที่โล่งที่มี  
ขนาดใหญ่และมีกระจายอยู่โดยทั่วไปในพื้นที่ มีที่ตั้งที่สัมพันธ์กันกับแหล่งป้อนประชากรหลัก ทั้งอาคารสำนัก  
งานและจุดเปลี่ยนการเดินทาง ตลอดจนบริเวณพักอาศัยเป็นอย่างดี ทั้งนี้โดยมุ่งเน้นการพัฒนา พื้นที่ถนน

ชอยที่มีบทบาทในการสัญจรยวดยานในระดับต่ำ กล่าวคือมีปริมาณการจราจรที่ต่ำ เป็นชอยตัน หรือมีเส้นทางสัญจรอื่นที่สามารถใช้ทดแทนได้ ทั้งนี้โดยอาจจะพิจารณาปิดถนนเฉพาะช่วงเวลาที่ปริมาณการจราจรของยวดยานในระดับต่ำ โดยการจำกัดเฉพาะช่วงเวลาเที่ยง ซึ่งเป็นช่วงมีอุปสงค์สูงสุด และ/หรือในช่วงกลางคืนและวันหยุดเพื่อรองรับการใช้ประโยชน์อันเกิดจากประชากรที่เกี่ยวข้องกับบริบทต่างๆรวมทั้งประชากรผู้พักอาศัยภายในย่านๆ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในด้านที่ตั้งของแต่ละพื้นที่

ยกตัวอย่างเช่น อาจจะพัฒนาให้ถนนคอนเวนต์เป็นถนนคนเดินในช่วงเวลาเที่ยงของวันทำงานและตอนกลางวันในช่วงวันหยุด ทั้งนี้ถนนคอนเวนต์จะเป็นพื้นที่โล่งที่มีขนาดใหญ่เพียงแห่งเดียว ที่มีที่ตั้งอยู่ใจกลางของย่านๆ ในจุดที่สามารถเชื่อมโยงพื้นที่แกนการพัฒนาและกิจกรรมหลักบนถนนสีลมและถนนสาทรเข้าด้วยกันได้อย่างเหมาะสมที่สุด อีกทั้งพื้นที่โล่งนี้ยังมีศักยภาพจากการที่เป็นพื้นที่โล่งที่มีการมีคุณภาพทางกายภาพที่ดีด้วยต้นไม้ใหญ่ที่ร่มรื่นและความสะอาดเรียบร้อย การใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่นและยังเป็นที่รู้จักของคนในย่านๆ เป็นอย่างกว้างขวางอยู่แล้วด้วย

ทั้งนี้ จึงมีความเหมาะสมที่จะพัฒนาพื้นที่ถนนคอนเวนต์ให้เป็นพื้นที่รองรับกิจกรรมหลัก โดยช่วงเวลาเที่ยงของวันทำงาน มีบทบาทเป็นแหล่งที่ตั้งแผงลอยขายสินค้าและร้านอาหารแผงลอยกลางแจ้งสำหรับประชากรกลุ่มคนทำงาน และสำหรับในวันหยุด สามารถปรับพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักเพื่อรองรับการใช้ประโยชน์ของประชากรผู้พักอาศัยภายในย่านๆ โดยในตอนเช้าอาจจัดให้เป็นพื้นที่ทำบุญตักบาตรร่วมกัน ช่วงกลางวันเป็นตลาดนัดเพื่อเป็นที่สำหรับจับจ่ายซื้อสินค้าอุปโภคสำหรับครัวเรือนรวมทั้งเป็นที่พบปะปฏิสัมพันธ์กันไปในตัว ช่วงตอนเย็นก็อาจจะปรับเป็นลานแสดงดนตรีและ outdoor cafe เป็นต้น นอกจากนี้อาจจะกำหนดให้มีบทบาทในการรองรับกิจกรรมในโอกาสพิเศษ (occasional activities) ด้วย โดยจัดเป็นพื้นที่สำหรับเฉลิมฉลองเทศกาลประเพณีต่างๆ เช่น งานสงกรานต์ งานปีใหม่ ฯลฯ หรือพื้นที่จัดกิจกรรมร่วมกันในโอกาสพิเศษของคนภายในย่านๆ ด้วย เช่น การจัดกิจกรรมวาดรูปบนพื้นถนนและนันทนาการกลางแจ้งสำหรับการใช้ประโยชน์ของกลุ่มประชากรพักอาศัยเหมือนในถนนพระอาทิตย์ เป็นต้นพื้นที่ในบริเวณชอยพิพัฒนาชอยเทียนเชียง ชอยสาทร 4 ฯลฯ หรือแม้แต่พื้นที่บางส่วนของถนนสีลม ก็สามารถพัฒนาเป็นถนนคนเดินในลักษณะเดียวกัน

ทั้งนี้การพัฒนาในลักษณะนี้อาจจะกระทบต่อพื้นที่จอดรถและการเข้าถึงสำหรับอาคารในบริเวณดังกล่าว รัฐจึงควรจัดหาพื้นที่จอดรถให้กับผู้เสียประโยชน์นี้โดยสามารถทำได้โดยการจัดหาพื้นที่ในเขตทางเองหรือกันจากพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักบางส่วน หรืออาจจะขอความร่วมมือจากอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่หรืออาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงก็ได้ นอกจากนี้อาจเสริมด้วยการรณรงค์ชักชวนให้ประชาชนในบริเวณดังกล่าว มีส่วนร่วมในการพัฒนาดังกล่าวด้วย เช่นโดยเป็นผู้ร่วมออกความคิดเห็นในการพัฒนาหรืออาจจะเป็นการสนับสนุนให้เปิดกิจการร้านค้าหรือการตั้งแผงลอยต่างๆ เพื่อให้ผู้เสียประโยชน์เหล่านี้ ได้รับการชดเชยเป็นผลตอบแทนจากการพัฒนาดังกล่าวด้วย

• มาตรการการพัฒนาพื้นที่โล่งที่ยังไม่มีการพัฒนาชัดเจน ซึ่งหมายถึง พื้นที่ทั้งร้างและพื้นที่ที่ใช้เป็นลานจอดรถในปัจจุบัน ทั้งนี้สามารถพัฒนาในลักษณะเดียวกันกับถนนคนเดินให้เป็นพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักที่มีรูปแบบที่ยืดหยุ่นได้ อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ไม่ใช่พื้นที่เขตทาง จึงสามารถจัดให้มีการใช้ประโยชน์ได้ตลอด

เวลา ดังนั้นจึงสามารถจัดให้มีบทบาทเพิ่มเติม เช่น เป็นแหล่งร้านอาหารหรือลานออกกำลังกายในช่วงเช้า เป็นพื้นที่สำหรับนั่งเล่นพักผ่อนหย่อนใจในช่วงบ่าย เป็นต้น

ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในพื้นที่ของเอกชน ในการพัฒนาภาครัฐอาจจะการชักชวนเจ้าของที่ดิน ให้พัฒนาพื้นที่ร่วมกันในระยะยาว โดยการพัฒนานี้จะก่อให้เกิดผลตอบแทนทางเศรษฐกิจกับเอกชนจากการประกอบกิจกรรมการขายสินค้า-อาหารต่างๆ ในขณะที่รัฐได้ผลตอบแทนเป็นพื้นที่โล่งสำหรับการใช้ประโยชน์สำหรับประชากรภายในย่านๆ หรือใช้มาตรการทางด้านภาษี ตลอดจนการให้คำปรึกษาแนะนำในการพัฒนาพื้นที่โล่งนั้น ตลอดจนการจัดทำเป็นกรอบแนวทางในการพัฒนาออกแบบพื้นที่ (urban design guidelines) เพื่อเป็นการส่งเสริมให้เอกชนลงทุนเองก็ได้ ทั้งนี้ เพื่อหลีกเลี่ยงมาตรการเวนคืนซึ่งต้องอาศัยค่าใช้จ่ายที่สูง

- มาตรการพัฒนาพื้นที่สวนสาธารณะระดับย่าน มาตรการนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ: (1) การปรับปรุงความต่อเนื่องของสวนลมพื้นที่ โดยควรจะใช้คูน้ำรอบสวนที่มีอยู่เป็นขอบเขตของพื้นที่สวนแนวรั้ว เพื่อเป็นการสร้างให้เกิดความต่อเนื่องทางสายตาที่ติดกับพื้นที่โดยรอบ และเปิดทางเข้า-ออกสวนจากพื้นที่โดยรอบให้มากจุดขึ้นเพื่อให้สามารถเข้าถึงได้สะดวกขึ้นด้วย ทั้งนี้อาจจะเปิดพื้นที่บางส่วนของสวนในด้านที่ติดกับถนนให้สามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้ถึงตอนกลางคืนด้วย โดยพัฒนาให้มีกิจกรรมดึงดูดต่างๆตลอดจนการพัฒนาระบบแสงสว่างในพื้นที่สวนดังกล่าวด้วย (2) การพัฒนาสวนสาธารณะในระดับย่านแห่งใหม่ในพื้นที่สุสานคริสต์ ซึ่งเป็นพื้นที่โล่งผืนเดียวที่มีขนาดใหญ่ในบริเวณที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ย่านๆทางด้านตะวันตก เพื่อรองรับประชากรในพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ควรเน้นในการพัฒนาสภาพแวดล้อมภายในพื้นที่ให้มีความเป็นธรรมชาติและให้สามารถรองรับกิจกรรมที่หลากหลายต่างๆด้วย เช่น กิจกรรมการออกกำลังกายในรูปแบบของการพายเรือ การวิ่ง การเล่นฟุตบอล การเล่นสเก็ต กิจกรรมการปิกนิก กิจกรรมการพักผ่อนหย่อนใจ ฯลฯ

- มาตรการพัฒนาพื้นที่ลานกิจกรรมระดับเมือง เนื่องจากย่านๆมีที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองและมีบทบาทสำคัญถึงในระดับเมืองและประเทศ จึงควรจะมีพื้นที่โล่งที่สามารถรองรับกิจกรรมในระดับเมืองด้วย ในขณะที่สวนลมพื้นที่ทำหน้าที่รองรับกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจของคนภายในย่านๆและเมืองเป็นสำคัญ เมืองยังต้องการพื้นที่โล่งที่จะใช้เป็นที่รวมคนในรูปแบบลานกิจกรรมเอนกประสงค์ด้วย เพื่อรองรับกิจกรรมทางสังคม วัฒนธรรม การเมือง ฯลฯ ใช้เป็นที่นัดพบ ที่นั่งเล่นพักผ่อน ดูความเป็นไปของเมือง ที่จัดกิจกรรมประเพณี และงานเฉลิมฉลองต่างๆ ที่รวมตัวของคนเพื่อแสดงออกทางการเมืองตามระบอบประชาธิปไตยในยุคที่มีเศรษฐกิจเป็นตัวนำ ฯลฯ ในลักษณะเดียวกับลานโล่งใจกลางเมืองในเมือง ชิเอนา (Siena) ในประเทศอิตาลี และจัตุรัสประชาชนในนครเซี่ยงไฮ้ ประเทศจีน ทั้งนี้กิจกรรมดังกล่าวต้องอาศัยพื้นที่โล่งที่มีขนาดใหญ่มาก ซึ่งไม่สามารถจะหาได้ในพื้นที่ย่านๆ อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาพื้นที่โดยรอบย่านๆแล้ว พื้นที่ในบริเวณราชอุทยานย์สมาคมและโปโลคลับ เป็นพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ที่น่าสนใจมาก โดยในปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวจัดเป็นการใช้ที่ดินที่ใช้เนื้อที่มากและรองรับการใช้ประโยชน์สำหรับคนเฉพาะกลุ่ม ไม่เหมาะที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองเช่นนี้ ทั้งนี้ทางภาครัฐควรจะเข้าร่วมลงทุนในการพัฒนากับเอกชนเจ้าของที่ดิน โดยอาจจะพัฒนาลานกิจกรรมในรูปแบบดังกล่าวร่วมกับการพัฒนาสถาบันทางวัฒนธรรมของเมือง เช่น พิพิธภัณฑ์ โรงละคร หอสมุด ฯลฯ ซึ่งจะเอื้อประโยชน์ต่อประชากรเมืองโดยตรง ในขณะที่การพัฒนาอาคารพาณิชย์กรรมต่างๆทั้งในรูปของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ฯลฯ สามารถเอื้อผลตอบแทนทางเศรษฐกิจต่อเอกชนเจ้าของที่ดินได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้

อาจจะเสริมมาตรการต่างๆที่จะสร้างแรงจูงใจในการพัฒนา อาทิ การลดภาษี การพัฒนาสาธารณูปการต่างๆที่จะเอื้อประโยชน์แก่การพัฒนาของเอกชน เป็นต้น

การพัฒนาพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักดังกล่าว นอกจากจะสามารถเป็นพื้นที่รองรับการใช้ประโยชน์ในระดับเมืองซึ่งกรุงเทพมหานครขาดในปัจจุบันแล้ว สภาพที่ตั้งยังสามารถทำให้เกิดการเชื่อมโยงระหว่างศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักของเมืองในบริเวณย่านๆที่เป็นพื้นที่ศึกษา กับพื้นที่ในบริเวณราชประสงค์และพระรามที่ 1 ด้วย อีกทั้งยังเป็นการเปิดพื้นที่ในการพัฒนาพาณิชยกรรมใจกลางเมืองเพิ่มขึ้น สามารถใช้ประโยชน์จากที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณจุดร่วมของระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟใต้ดินสายมหานครอีกด้วย

**การพัฒนาระบบการเชื่อมโยงโครงข่าย** ในปัจจุบันปริมาณของกิจกรรมที่หนาแน่นโดยเฉพาะในพื้นที่หลักในการรองรับการไหลเวียนของคน เช่น ทางเดินเท้าในถนนสีลม ทำให้เกิดความแออัดและความขัดแย้งของกิจกรรมในพื้นที่ขึ้น นอกจากนี้ ระบบการเชื่อมโยงโครงข่ายกิจกรรมภายในย่านๆยังไม่มีประสิทธิภาพที่ดีพอ โดยมีโครงข่ายที่ไม่ทั่วถึง ส่งผลในทางลบต่อปริมาณการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งโดยรวมและทำให้เสียเวลาไปในการเดินทางจากจุดหนึ่งไปยังจุดหนึ่งด้วย มาตรการในการพัฒนาในส่วนนี้จึงประกอบด้วย การปรับปรุงในพื้นที่เส้นทางเชื่อมโยงที่มีอยู่เดิมและการพัฒนาพื้นที่เส้นทางใหม่ในส่วนของที่เอกชน เพื่อให้เกิดการเชื่อมโยงโครงข่ายอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

- **มาตรการปรับปรุงการจัดระเบียบพื้นที่ทางเดินเท้าสาธารณะ** การพัฒนาเพื่อแก้ไขปัญหาความแออัดและความขัดแย้งของกิจกรรม ซึ่งเป็นปัญหาของพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักในปัจจุบัน ควรเริ่มจากการจัดการกับกิจกรรมและองค์ประกอบทางกายภาพ 4 ประการ คือ (1) กิจกรรมหาบเร่แผงลอยและร้านอาหารแผงลอยกลางแจ้งต่างๆ : ย้ายกิจกรรมดังกล่าวไปในพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักภายในย่านๆแทน โดยอาจจะเหลือไว้เฉพาะในส่วนของการหาบเร่แผงลอยที่บริการสินค้าและอาหารประเภทที่ไม่ต้องมีประกอบการปรุงอาหารที่ยุ่งวุ่นวาย ในบริเวณของทางเดินเท้าในช่วงเวลาที่มีพื้นที่เหลือจากการใช้เพื่อรองรับกิจกรรมการเดินเท้าเท่านั้น (2) ศาลาที่นั่งพักรถประจำทาง : ควรยกเลิกองค์ประกอบดังกล่าวในพื้นที่ที่มีขนาดคับแคบ โดยควรจะพัฒนาที่นั่งพักในรูปแบบที่มีความเหมาะสมกับพื้นที่คับแคบดังกล่าว เช่น อาจจะเป็นม้านั่งหรือขอบในลักษณะที่ติดกับผนังอาคารที่อยู่ในพื้นที่ต่อเนื่องกัน และใช้ประโยชน์จากต้นไม้ใหญ่และส่วนยื่นของอาคารในบริเวณนั้นเพื่อบังแดดและฝนแทน เป็นต้น ทั้งนี้ในบริเวณจุดจอดรถที่อยู่ติดกับพื้นที่โล่งหน้าอาคารขนาดใหญ่ ทางภาครัฐอาจจะประสานขอความร่วมมือกับภาคเอกชนเจ้าของอาคาร เพื่อพัฒนาให้คนสามารถเข้าไปใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อนั่งรอรถได้ในลักษณะเดียวกันกับพื้นที่โล่งหน้าอาคารซีพีทาวเวอร์ (3) โครงสร้างบันไดเชื่อมทางเข้าออกรถไฟฟ้าบีทีเอส : ควรรื้อถอนโครงสร้างดังกล่าวออกไปจากบริเวณที่มีพื้นที่ทางเดินคับแคบ โดยอาศัยการพัฒนาทางเข้าออกโดยเชื่อมกับอาคารพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ในบริเวณสถานี ที่มีระยะเวลาในการเปิดทำการยาวนานครอบคลุมทั้งในช่วงเวลากลางวันและกลางคืน การพัฒนาในส่วนนี้จะเอื้อประโยชน์ในทางธุรกิจแก่อาคารดังกล่าวได้เป็นอย่างดี ในขณะที่เดียวกันก็มีส่วนช่วยในการเพิ่มระดับความเป็นสาธารณะของพื้นที่อาคารดังกล่าวด้วย (4) อุปกรณ์อำนวยความสะดวกและองค์ประกอบในด้านสาธารณูปการต่างๆที่เบียดบังพื้นที่ทางเดินเท้า : อันได้แก่ ตู้โทรศัพท์สาธารณะ บ่อมตำรวจจราจร และศาลาบริการข้อมูลการท่องเที่ยว ทั้งนี้ควรจะเลือกรูปแบบให้มีขนาดเล็กและย้ายมาตั้งไว้ในลักษณะที่เป็นส่วนหนึ่งของอาคารต่างๆ แทนที่จะ

ไปเบียดบังพื้นที่ทางเดินเท้า ยกตัวอย่างเช่น โทรศัพท์สาธารณะอาจจะใช้รูปแบบที่ไม่ต้องมีตู้และเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งในบริเวณหน้าร้านสะดวกซื้อ ในลักษณะเดียวกันกับเครื่องบริการเงินด่วน เป็นต้น

- **มาตรการส่งเสริมการพัฒนาการเชื่อมโยงผ่านที่ดินเอกชน (through-block connection)** ทั้งนี้ เนื่องจากโครงข่ายทางเดินเท้าที่อยู่ในพื้นที่สาธารณะในปัจจุบันยังมีจุดที่ไม่ต่อเนื่องกันในหลายจุด ในการพัฒนาระบบการเชื่อมโยงให้มีความสมบูรณ์ จึงควรมีการส่งเสริมให้มีการพัฒนาอาคารพาณิชย์กรรมและอาคารสถานต่างๆ (อาทิ โบสถ์ โรงพยาบาล ฯลฯ) ให้เปิดพื้นที่โล่งและ/หรือพื้นที่อาคารในบริเวณชั้นล่าง ให้สามารถใช้เพื่อการเชื่อมโยงสาธารณะได้ ทั้งนี้ควรมีการพัฒนาทางเข้า-ออกอาคารทั้งในส่วนในพื้นที่โล่งและตัวอาคาร ให้มีระดับของความสามารถในการเข้าถึงและความต่อเนื่องทางสายตาที่สูงขึ้น และอาจจะมีการพัฒนาร้านค้า ร้านอาหาร ฯลฯ ร่วมในบริเวณชั้นล่างของอาคารพาณิชย์กรรมด้วย ทั้งนี้เพื่อเพิ่มระดับความเป็นสาธารณะของพื้นที่ในเชิงการรับรู้ของประชากรโดยทั่วไป ในขณะเดียวกันเอกชนเจ้าของอาคารก็สามารถหาผลประโยชน์ได้จากการพัฒนากิจกรรมพาณิชย์กรรมร้านค้าต่างๆดังกล่าวด้วย

- **มาตรการพัฒนาระบบการเชื่อมโยงระหว่างสองฟากถนน** ความกว้างของผิวการจราจรและปริมาณการจราจรในระดับสูง เป็นอุปสรรคสำคัญในการเชื่อมโยงระหว่างสองฟากถนนสายหลัก คือ ถนนสาทร ถนนราชมารดาสาทรนครินทร์ และถนนพระรามที่ 4 ทางภาครัฐควรจะพัฒนาการเชื่อมโยงในพื้นที่ดังกล่าว โดยให้มีจุดเชื่อมโยงในบริเวณที่จะทำให้เกิดการเชื่อมโยงระหว่างแหล่งป้อนประชากรและพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักได้ในระยะทางที่สั้นที่สุด ทั้งนี้ควรพัฒนาในลักษณะของทางม้าลายในบริเวณสี่แยก และในลักษณะของสะพานลอยหรือทางลอดในบริเวณอื่นๆ สำหรับในบริเวณที่เป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายสีม่วง ควรจะพัฒนาให้มีการเชื่อมโยงต่อเนื่องกับพื้นที่สถานีดังกล่าวในลักษณะที่สอดคล้องกับรูปแบบของระบบว่าเป็นลอยฟ้าหรือใต้ดินด้วย

**การพัฒนาพื้นที่ “ห้องนั่งเล่นกลางแจ้ง”** ในปัจจุบัน ย่านๆยังมีพื้นที่ในลักษณะนี้อยู่ไม่มากนัก อันทำให้มีการใช้ประโยชน์ในส่วนกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจและกิจกรรมทางสังคมต่างๆในระดับต่ำและมีรูปแบบที่ไม่หลากหลาย ทั้งนี้ โดยมุ่งในการส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารของเอกชน ทั้งที่เป็นอาคารสำนักงาน คอมเพล็กซ์ สถาบันการเงิน โบสถ์และโรงพยาบาล ซึ่งจัดเป็นอุปทานพื้นที่ที่มีสภาพแวดล้อมและองค์ประกอบทางกายภาพในระดับที่ดีอยู่แล้ว ตรงกับปัจจัยพื้นฐานที่จำเป็นต่อการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมทางเลือกลงกล่าว

- **มาตรการส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่โล่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารเอกชน** การพัฒนาพื้นที่โล่งรอบอาคารนี้อาจจะเป็นในรูปแบบของ “สวนกระเปาะ” (pocket park) ที่มีการนำองค์ประกอบทางธรรมชาติเข้ามาใช้เป็นจำนวนมากเหมือนสวนพาสีย์ หรือจะเป็นลานโล่งในลักษณะของพลาซ่า (plaza) ก็เหมาะสมเช่นกัน สำหรับในพื้นที่โล่งที่ได้รับมาจากอาคารสูงอยู่แล้ว ทั้งนี้ควรส่งเสริมให้เกิดรูปแบบของพื้นที่ที่มีความหลากหลายแตกต่างกันไป โดยอาจมีการเสริมด้วยกิจกรรมหรือองค์ประกอบเพื่อดึงดูดคนในแต่ละช่วงเวลา อาทิ การจัดร้านอาหารกลางแจ้ง (outdoor cafe) ร่วมด้วยในช่วงเที่ยง ตอนเย็นอาจปรับเป็นเบียร์การ์เดน พร้อมมีการแสดงดนตรี-การแสดงอื่นๆ เพื่อเพิ่มบรรยากาศให้คึกคักขึ้น หรืออาจจะจัดกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจประเภทที่ใช้แรง สำหรับคนทำงานหรือที่คนที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงด้วย เช่น การเต้นแอโรบิค การรำให้เก็ก

เป็นต้น นอกจากนี้ ควรจะมีการปรับปรุงองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่โล่งให้สามารถเข้าถึงได้ง่ายมากขึ้น ทั้งจากทางเดินเท้าสาธารณะและพื้นที่โล่งรอบอาคารสาธารณะที่ต่อเนื่องกันด้วย ประกอบกับการลดขอบเขตพื้นที่ในการรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวดให้จำกัดอยู่เฉพาะในพื้นที่อาคาร และจัดระบบการสัญจรเข้า-ออกอาคารใหม่ โดยอาจจะส่งเสริมให้มีการปรับพื้นที่ให้อาคารที่อยู่ติดกันสามารถใช้ทางเข้า-ออกร่วมกันได้ เช่นในกรณีของอาคารบางกอกซิตีทาวเวอร์และอาคารสาทรซิตีทาวเวอร์ ทั้งนี้เพื่อที่จะสามารถนำพื้นที่ถนนส่วนที่เหลือมาปรับปรุงเพื่อรองรับกิจกรรมคนเดินเท้าได้ด้วย

นอกจากนี้ ภาครัฐควรส่งเสริมให้มีการพัฒนาพื้นที่ชั้นล่างของอาคารดังกล่าว ให้เป็นพื้นที่ร้านอาหารและร้านค้าต่างๆ ซึ่งนอกจากจะช่วยเพิ่มสีสันให้กับบรรยากาศในพื้นที่ห้องนั่งเล่นดังกล่าวแล้ว ก็ยังเป็นส่วนที่เอกชนจะได้เป็นผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ จากการพัฒนาเพื่อสาธารณประโยชน์ด้วย อย่างไรก็ตาม ภาครัฐควรมีการกำหนดมาตรการในการกระตุ้นอื่นๆประกอบด้วย อาทิ มาตรการลดภาษีต่างๆ การจัดอันดับอาคารสำนักงานภายในย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรมโดยมีปัจจัยในการพัฒนาพื้นที่โล่งเพื่อสาธารณประโยชน์อยู่ด้วย เป็นต้น พร้อมทั้งควรจัดทำแนวทางในการออกแบบพื้นที่โล่งแต่ละประเภทอย่างละเอียด (urban design guidelines) ตลอดจนให้คำแนะนำในกรณีที่เอกชนเป็นผู้พัฒนาพื้นที่โล่งเอง เพื่อให้การพัฒนาดังกล่าวเป็นไปในทิศทางที่จะเอื้อให้เกิดการใช้ประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพอย่างแท้จริงด้วย

- มาตรการส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่กิจกรรมภายในอาคาร-ดาดฟ้าอาคาร (indoor space - roof space) ภาครัฐควรจะสนับสนุนการพัฒนาพื้นที่โล่งดาดฟ้าของอาคารและลานโล่งภายในอาคาร เพื่อใช้เป็นพื้นที่เสริมในลักษณะเดียวกับ “ห้องนั่งเล่นกลางแจ้ง” อันจะช่วยเพิ่มความหลากหลายในโครงข่ายกิจกรรมของย่านๆ ได้อีกทางหนึ่งด้วย

ในการพัฒนาพื้นที่โล่งดาดฟ้าอาคาร ควรจะนำข้อได้เปรียบในส่วนของทัศนียภาพที่แปลกตามาพิจารณาเป็นสำคัญ ยกตัวอย่างเช่น อาจจะเป็นจุดชมวิวของย่านๆ โดยมีการเปิดบริการกล้องส่องทางไกลด้วย หรืออาจจะเป็นร้านอาหารพร้อมด้วย outdoor cafe ที่มีทัศนียภาพของเมืองเป็นส่วนสำคัญในการสร้างบรรยากาศ เป็นต้น ทั้งนี้รูปแบบของกิจกรรมหลักดังกล่าว ต้องมีความโดดเด่นพอที่จะดึงดูดคนจากโครงข่ายกิจกรรมในระดับพื้นดินปกติให้ขึ้นไปใช้ประโยชน์ได้ อย่างไรก็ตาม ที่สำคัญคือต้องมีการประชาสัมพันธ์ให้เป็นที่รู้จัก และต้องมีการพัฒนาให้เกิดความต่อเนื่องที่ตีระหว่างพื้นที่โครงข่ายกิจกรรมหลักกับโถงลิฟท์ของอาคารที่จะเชื่อมสู่พื้นที่ดาดฟ้าอาคารดังกล่าว

ในขณะเดียวกัน สำหรับเมืองที่มีสภาพอากาศร้อนและฝนตกชุกเช่นกรุงเทพมหานครนั้น ลานกิจกรรมภายในอาคารก็เป็นอีกพื้นที่หนึ่งที่สามารถใช้รองรับการใช้ประโยชน์ โดยเฉพาะในวันที่สภาพอากาศไม่อำนวย การพัฒนาในส่วนนี้ควรจะต้องอยู่ในตำแหน่งที่ต่อเนื่องกับโครงข่ายกิจกรรมหลักของย่านๆ โดยในด้านที่ติดกับพื้นที่หลักดังกล่าวควรจะถูกกั้นด้วยผนังกระจกหรือผนังที่มีลักษณะที่โปร่ง เพื่อให้เกิดการเชื่อมต่อทางสายตาที่ดีและเปิดให้แสงแดดเข้ามาในอาคาร และต้องมีการพัฒนาองค์ประกอบทางกายภาพให้เอื้อต่อการเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างสะดวกด้วย นอกจากนี้ ควรมีการพัฒนาองค์ประกอบต่างๆ เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร ที่นั่งพัก ฯลฯ ในลักษณะเดียวกันกับพื้นที่ห้องนั่งเล่นในพื้นที่โล่งภายนอกอาคารด้วย



**มาตรการพัฒนาเสริม** นอกจากมาตรการหลักข้างต้นแล้ว ควรมีการดำเนินการในส่วนของมาตรการเสริม อันประกอบด้วย

- **มาตรการส่งเสริมกิจกรรมในพื้นที่** ทางภาครัฐควรจะยื่นมือเข้ามาช่วยในการจัดเตรียมองค์ประกอบในด้านกิจกรรมต่างๆที่จะช่วยดึงดูดการใช้ประโยชน์ในส่วนต่างๆของโครงข่ายพื้นที่โล่งด้วย เช่น การจัดกิจกรรมออกกำลังกาย การแสดงละคร การแสดงดนตรี ประติมากรรม หรืออาจจะเป็นการจัดงานนิทรรศการกลางแจ้งในพื้นที่โล่งต่างๆภายในโครงข่าย ดังเช่นที่เคยจัดในบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ ทั้งนี้ทางภาครัฐสามารถแสวงหาความร่วมมือจากองค์กรต่างๆทั้งของภาครัฐและเอกชน เช่น สถาบันการศึกษา สมาคมต่างๆ บริษัทห้างร้าน ฯลฯ ในการจัดกิจกรรมดังกล่าว ทั้งนี้องค์กรดังกล่าวก็จะได้อีกโอกาสที่ดีในการแสดงออกต่อสาธารณชนเป็นการตอบแทน ในขณะเดียวกันก็อาจใช้เป็นโอกาสในการประชาสัมพันธ์องค์กรของตนด้วย นอกจากนี้ ควรจะรวมไปถึงการกระตุ้นให้มีการรวมตัวของประชากรในย่านๆ เพื่อร่วมกันจัดกิจกรรมในโอกาสพิเศษและเทศกาลต่างๆด้วย

- **มาตรการเพิ่มพื้นที่สีเขียว ต้นไม้ใหญ่**เป็นองค์ประกอบที่ช่วยทั้งในการให้ร่มเงาได้อย่างเหมาะสม ช่วยลดอุณหภูมิในพื้นที่ ช่วยกรองฝุ่นและเสียง บังสายตจากทัศนอุจาดต่างๆ และให้ความรู้สึกในการโอบล้อมที่ดี อีกทั้งยังสามารถสร้างให้เกิดบรรยากาศที่ร่มรื่นแก่พื้นที่ด้วย ดังจะเห็นได้จากตัวอย่างที่ดีในบริเวณถนนคอนเวนต์ในปัจจุบัน นอกจากนี้ต้นไม้ใหญ่ยังใช้พื้นที่น้อย จึงมีความเหมาะสมอย่างยิ่งต่อการพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งที่ต้องการความยืดหยุ่นในระดับสูง ภาครัฐจึงควรจะใช้การเร่งรัดปลูกต้นไม้ใหญ่ในส่วนที่เป็นยุทธศาสตร์ในการพัฒนาคุณภาพทางกายภาพของโครงข่ายพื้นที่โล่ง ทั้งนี้ในการเลือกชนิดของต้นไม้ ควรคำนึงถึงขนาดของทรงพุ่มที่เหมาะสมกับขนาดของพื้นที่ในแต่ละบริเวณ ให้สามารถให้ร่มเงาได้อย่างพอเหมาะไม่มืดทึบเกินไป และมีทรงพุ่มที่สูงพอที่จะไม่เป็นอุปสรรคต่อการประกอบกิจกรรมในพื้นที่ ตลอดจนต้องสามารถดูแลรักษาได้ง่ายและทนทานต่อสภาพอากาศในพื้นที่เมืองด้วย นอกจากนี้รัฐควรมีส่วนในการกำหนดแนวทางและให้คำแนะนำในการปรับปรุงพื้นที่สีเขียวในพื้นที่ของเอกชนด้วย

- **มาตรการปรับปรุงพื้นที่โล่งใต้สถานีรถไฟฟ้า** โครงสร้างของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสที่ทอดตัวอยู่เหนือพื้นที่ถนนในระดับต่ำ ทำให้พื้นที่ถนนและทางเดินเท้าในบริเวณดังกล่าว มีลักษณะค่อนข้างมืดทึบ อึดอัด และยังพบกับปัญหามลพิษทางอากาศด้วยอากาศไม่สามารถถ่ายเทได้ตามปกติ ทั้งยังทำให้บริเวณนั้นดูเลื่อมโทรมจากเขม่าและฝุ่นละอองที่เกาะตัวตามโครงสร้างต่างๆ อย่างไรก็ตามตามที่ควรจะเป็นแล้ว พื้นที่ที่อยู่ในบริเวณที่ต่อเนื่องกับจุดเปลี่ยนการเดินทางที่สำคัญ อันเป็นทั้งแหล่งป้อนประชากรหลักและพื้นที่รองรับกิจกรรมหลักภายในโครงข่ายกิจกรรมของย่านๆ ควรจะมีสภาพที่เอื้อต่อการรองรับกิจกรรมที่เข้มข้นเพราะเป็นจุดรวมประชากรจำนวนมาก ทั้งนี้ทางภาครัฐควรปรับปรุงคุณภาพทางกายภาพของพื้นที่บริเวณดังกล่าว โดยอาจจะทำการกันพื้นที่ถนนใต้สถานี ซึ่งเป็นบริเวณที่เป็นปัญหามากที่สุดออกจากพื้นที่กิจกรรมบนทางเดินเท้า ทั้งนี้ควรทำการกันโดยใช้องค์ประกอบที่ไม่กินพื้นที่มากและมีลักษณะเป็นชั้นที่สามารถมาประกอบกับโครงสร้างสถานีเดิมได้โดยง่าย โดยควรมีการพัฒนาระบบแสงสว่างและระบายอากาศในบริเวณถนนในลักษณะเดียวกันกับที่พัฒนาในพื้นที่อุโมงค์ต่างๆ พัฒนาพื้นที่ในระดับเหนือพื้นดินในบริเวณสถานีให้เป็นพื้นที่

ที่รองรับกิจกรรมหลักแทน โดยคำนึงถึงความต่อเนื่องที่ติดกับพื้นที่ภายในอาคารและพื้นที่ทางเดินเท้าในระดับปกติด้วย

- มาตรการเชื่อมโยงกิจกรรมด้วยพาณิชยกรรมการค้า มาตรการชักจูงให้อาคารตามแนวของพื้นที่โครงข่ายกิจกรรมต่างๆ ปรับเปลี่ยนหรือเพิ่มการใช้ที่ดินในชั้นที่ต่อเนื่องกับพื้นที่โล่งเป็นพาณิชยกรรมประเภทร้านค้า ร้านอาหาร หรือบริการต่างๆ เพื่อให้เกิดการเชื่อมโยงระหว่างอาคารกับพื้นที่โล่งที่ต่อเนื่องกันดังกล่าว ทั้งนี้โดยให้มีทางเข้า-ออกที่เชื่อมจากร้านค้าดังกล่าวกับพื้นที่โล่งโดยตรง ในจำนวนที่เหมาะสมกับระยะของหน้าอาคารนั้นๆ ทั้งนี้การส่งเสริมการพัฒนาในส่วนนี้เป็นการเพิ่มองค์ประกอบในการดึงดูด ตลอดจนส่งเสริมความพึงพอใจในการใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งด้วย และยังเป็นเปิดโอกาสให้เอกชนในย่านๆ ในการพัฒนาพื้นที่โล่ง หรือผู้ที่เสียหายจากการพัฒนาดังกล่าว ได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งด้วย
- มาตรการรณรงค์ในการปรับแนวคิดในการพัฒนาธุรกิจ (business ethics) ภาคีรัฐควรต้องมีบทบาทในชักจูงให้เอกชนเห็นถึงความสำคัญของพัฒนาพื้นที่ของตนให้อึดต่อการใช้ประโยชน์สาธารณะ ซึ่งจะเป็นส่วนสำคัญในการทำให้สามารถใช้อุปทานพื้นที่โล่งในการพัฒนาโครงข่ายกิจกรรมของย่านๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ทั้งนี้อาจจะเริ่มด้วยการที่รัฐพัฒนาในพื้นที่สาธารณะ (เช่น ถนนคนเดิน) เป็นตัวอย่าง พร้อมกับกระตุ้นเอกชนที่เป็นเจ้าของอาคารในกลุ่มที่มีแนวความคิดในการลงทุนในทางบวกต่อการเอื้อประโยชน์ต่อสาธารณะ (communal obligations) ก่อน ซึ่งจะเป็นการสร้างทิศทางการพัฒนาพื้นที่โล่ง ที่มีแนวโน้มไปในทางเพื่อสาธารณะมากยิ่งขึ้น เช่นเดียวกับที่เกิดในย่านมิดทาวน์แมนฮัตตัน ในนครนิวยอร์ก เมื่อ 20-30 ปีก่อนได้ นอกจากนี้ อาจจะเสริมด้วยการรณรงค์ให้เอกชนได้ทราบถึงความจำเป็นและข้อดีในการพัฒนาดังกล่าวด้วย
- มาตรการวางผังเฉพาะเพื่อรองรับการเติบโตในอนาคต (future development) ด้วยแรงกดดันทางเศรษฐกิจ ซึ่งยังจัดเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ย่านๆ ในปัจจุบัน และคาดว่าจะยังมีอิทธิพลอย่างมากต่อไปในอนาคตด้วย แนวโน้มการพัฒนาอาคารพาณิชยกรรมก็ยังคงจะเกาะกลุ่มอยู่บนถนนสายหลักเช่นเดิม โดยจะขยายตัวบนแกนของถนนสาทร ในพื้นที่ระหว่างพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวเดิม คือในบริเวณโซน 3 ซึ่งพื้นที่ส่วนเดียวภายในย่านๆ ที่มีที่ดินขนาดใหญ่ และยังอยู่ในสภาพที่สามารถเปลี่ยนการใช้ที่ดินได้โดยง่าย คือเป็นที่ดินร้าง และที่ยังใช้งานอยู่ อาคารส่วนใหญ่มีขนาดเล็ก อีกทั้งยังติดถนนสาทรมีการคมนาคมเชื่อมโยงกับส่วนอื่นๆ ของเมืองเป็นอย่างดีด้วย นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวในบริเวณด้านตะวันออกและตะวันตกของถนนสาทร เชื่อมกับศูนย์กลางพาณิชยกรรมในบริเวณ ถนนวิฑูและบางรักตามลำดับ เกิดเป็นแกนการพัฒนาใหม่ที่แข็งแกร่งขนานไปกับแกนกิจกรรมเดิมบนถนนสีลม ซึ่งจัดว่าเป็นการพัฒนาแหล่งป้อนประชากรหลักให้กว้างขวาง เป็นปัจจัยบวกต่อการพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งให้มีการใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพด้วย

ทั้งนี้ด้วยแนวโน้มในการพัฒนาในอนาคตที่จะเป็นในรูปแบบอาคารพาณิชยกรรมระฟ้าขนาดใหญ่ (megastructure) ล้อมรอบด้วยพื้นที่โล่งในลักษณะ "City Showcase" ทางภาครัฐจึงควรจัดทำผังเมืองเฉพาะ เพื่อชักนำการพัฒนาให้เกิดโครงข่ายพื้นที่โล่งที่มีลักษณะที่เอื้อต่อการใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้โดยเริ่มด้วย (1) การกำหนดให้บริเวณพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีการส่งเสริมการปลูกสร้างอาคารที่มีการ

ใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมการค้า (retail commercial) และพาณิชยกรรมผสมธุรกิจ-การค้า (mixed business-retail commercial) เพื่อให้เกิดการกระจุกตัวของแหล่งป้อนประชากรใหม่ ในขณะที่เดียวกันก็เพื่อให้งิจกรรมพาณิชยกรรมการค้าในรูปของร้านค้า-ร้านอาหารต่างๆ เป็นตัวเชื่อมโยงกิจกรรมในโครงข่ายพื้นที่โล่งให้มีความต่อเนื่องที่ดีด้วย (2) การควบคุมขนาดของพื้นที่โล่งรอบอาคารในด้านที่ติดกับเขตทางสาธารณะ โดยกำหนดในเชิงอัตราส่วนพื้นที่โล่ง (OSR) แทนที่เป็นระยะรัศมีตายตัวเช่นในปัจจุบัน ทั้งนี้เพื่อเอื้อให้เกิดพื้นที่โล่งในรูปแบบที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น แทนที่จะเป็นแนวยาวเรียงกันไปตลอดแนวนอน และ (3) การกำหนดรายละเอียดในการออกแบบและการจัดการพื้นที่โล่ง (urban design guidelines) เพื่อให้เกิดความเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์สาธารณะ โดยครอบคลุมปัจจัยในด้านต่างๆ (ดังผลการวิเคราะห์ที่ในบทที่ 4) ทั้งนี้ภาครัฐอาจจะส่งเสริมในให้เอกชนปฏิบัติตาม โดยสร้างแรงจูงใจในการพัฒนาด้วยการให้สิทธิประโยชน์โดยผ่านทางมาตรการทางด้านภาษี และการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารเป็นพิเศษ (FAR bonus) แก่อาคารที่พัฒนาตามแนวทางดังกล่าวด้วย

อย่างไรก็ดี นอกจากการพัฒนาในระดับย่านแล้ว ควรจะมีการพิจารณารูปแบบการพัฒนาในระดับเมืองที่สอดคล้องกันด้วย ทั้งนี้ส่วนของการส่งเสริมการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ เพื่อลดการพึ่งพารถยนต์ส่วนบุคคล พร้อมด้วยการส่งเสริมการพัฒนาที่กระจุกตัวในลักษณะที่สัมพันธ์กับจุดเปลี่ยนการเดินทาง (transit-oriented development) เพื่อลดการขยายตัวของเมืองออกไปอย่างไร้ทิศทาง ทั้งนี้เพื่อเป็นการส่งเสริมให้เกิดโครงสร้างเมืองที่เป็นโครงข่ายของพื้นที่ย่านต่างๆ เชื่อมโยงระหว่างกันด้วยระบบขนส่งมวลชน และเชื่อมโยงภายในย่านด้วยการเดิน ซึ่งจะเป็ปัจจัยบวกต่อการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งในย่านต่างๆ รวมทั้งย่านพาณิชยกรรมอย่างมีประสิทธิภาพด้วย

ท้ายที่สุด หากย่านฯ ได้มีการพัฒนาโครงข่ายกิจกรรมในโครงข่ายพื้นที่โล่งได้อย่างครบถ้วนดังกล่าว นอกจากจะสามารถรองรับกิจกรรมการใช้ประโยชน์ของประชากรทั้งภายในย่านฯ และประชากรเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ก็ยังสามารถเป็นองค์ประกอบที่สำคัญอีกประการหนึ่งในการเพิ่มความมีชีวิตชีวาให้กับย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักใจกลางเมือง และเมื่อประกอบกับการพัฒนาในส่วนอื่นๆ อย่างสมบูรณ์แล้ว ก็จะสามารถส่งผลให้เกิดการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่ดีต่อย่านพาณิชยกรรมและเมืองต่อไปด้วย

#### 5.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากงานวิจัยนี้มุ่งเน้นไปในการขยายความเข้าใจและหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์โครงข่ายพื้นที่โล่งภายในย่านฯ ผ่านทางการศึกษาในเชิงคุณภาพในภาพรวมของย่านฯ เป็นสำคัญ ดังนั้นในการศึกษาวิจัยต่อไป ผู้วิจัยได้เสนอแนะประเด็นต่างๆ ที่น่าจะทำให้เกิดประโยชน์ในแง่ของการเสริมให้องค์ความรู้ในด้านนี้มีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ดังนี้:

- (1) การศึกษาการใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งในเชิงปริมาณ ที่จะสามารถนำมากำหนดขนาดของส่วนต่างๆ โครงข่ายพื้นที่โล่ง ตลอดจนรายละเอียดต่างๆ ที่แน่นอน ในการรองรับการใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม

- (2) การศึกษาการใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งในเชิงการออกแบบชุมชนเมือง (urban design approach) เพื่อขยายความเข้าใจในปัจจัยระดับพื้นที่โล่ง ให้มีความชัดเจนแม่นยำยิ่งขึ้น ทั้งนี้ รวมถึงการศึกษาโครงข่ายพื้นที่โล่งในส่วนของบทบาททางด้านอื่นๆด้วย อาทิ บทบาทในการสร้างเอกลักษณ์แก่เมือง (image) บทบาทในการอ้างอิงสถานที่ภายในเมือง (orientation) บทบาทในการระบายอากาศภายในเมือง (ventilation) เป็นต้น
- (3) การศึกษาโดยเน้นไปในส่วนของแนวทางการบริหารจัดการและมาตรการต่างๆ เพื่อกำหนดแนวทางการนำแนวความคิดต่างๆไปสู่การปฏิบัติจริงได้อย่างเหมาะสม เพื่อให้เกิดการพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งของย่านฯได้อย่างมีประสิทธิภาพ