

รูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กิ่งสาธารณะของโครงการเอกชน :  
ย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองกรุงเทพมหานคร

นางสาวมัณฑุตา กัญชนะ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2554  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)  
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)  
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

Format and Management Policy of Semi Public Space for Private Property :  
Central Business District of Bangkok

Miss Manchuta Kanchana

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Science Program in Architecture  
Department of Architecture  
Faculty of Architecture  
Chulalongkorn University  
Academic Year 2011  
Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	รูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กิ่ง สาธารณะของโครงการเอกชน : ย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง กรุงเทพมหานคร
โดย	นางสาวมัญชุตา กัญชนะ
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	อาจารย์ ดร.ปรีชญา สิทธิพันธุ์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	รองศาสตราจารย์ จามรี อาระยานิมิตสกุล

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(อาจารย์ ดร.ปรีชญา สิทธิพันธุ์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม  
(รองศาสตราจารย์ จามรี อาระยานิมิตสกุล)

..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เทิดศักดิ์ เตชะกิจจวร)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(อาจารย์ ดร.คัทลียา จิระประเสริฐกุล)

มีัญชุตาก็ยชนะ : รูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กึ่งสาธารณะของโครงการ  
 เอกชน : ย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองกรุงเทพมหานคร. (Format and Management Policy of Semi  
 Public Space for Private Property : Central Business District of Bangkok) อ. ที่ปรึกษา  
 วิทยานิพนธ์หลัก : อ.ดร.ปรีชญา สิริพันธ์, อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม : รศ.จามรี อาระยานิมิต  
 สกุล, 140 หน้า.

เนื่องด้วยความแออัดที่เกิดขึ้นจากการกลายเป็นเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านธุรกิจใจกลางเมือง  
 กรุงเทพฯ (CBD) ซึ่งเป็นย่านที่มีความเข้มข้นในการใช้ประโยชน์ที่ดินสูง ส่งผลให้พื้นที่ว่างหรือพื้นที่สาธารณะ  
 (public space) ลดลง ประกอบกับมูลค่าที่ดินที่สูงขึ้น ทำให้การจะสร้างหรือเพิ่มพื้นที่สาธารณะในย่านฯ  
 ดังกล่าวนั้น มีความเป็นไปได้ยาก แต่ในขณะเดียวกันกลับเป็นย่านฯ ที่มีศักยภาพในการพัฒนา เนื่องด้วย  
 สภาพที่ตั้งเหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์เพื่อคนเมือง จึงเกิดแนวคิดการใช้พื้นที่ส่วนใดส่วนหนึ่งของโครงการ  
 เอกชนให้เป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะ (semi public space) โดยในความหมายคือ พื้นที่ทางกายภาพซึ่งตั้งอยู่บน  
 ที่ดินของเอกชน ซึ่งเจ้าของได้ให้สิทธิที่มีอยู่ตามกฎหมาย ในการเข้าไปและใช้ที่ดินนั้นแก่ประชาชนทั่วไป โดย  
 กำหนดกฎเกณฑ์เงื่อนไขการใช้พื้นที่ได้ตามสิทธิของการเป็นเจ้าของ

ทั้งนี้จากการศึกษาเรื่องรูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ โดยอ้างอิงจากกฎหมายต้นแบบของนครนิวยอร์ก  
 ประเทศสหรัฐอเมริกา พบว่ามีได้ 12 รูปแบบตามลักษณะกายภาพและการใช้ประโยชน์ ต่างจากพื้นที่กึ่ง  
 สาธารณะที่พบอยู่ทั่วไปในย่านธุรกิจใจกลางเมืองของกรุงเทพฯ ซึ่งขาดความหลากหลายในด้านรูปแบบและ  
 กิจกรรม ทำให้พื้นที่ที่มีอยู่ปัจจุบันไม่เกิดประโยชน์เพื่อคนเมืองเท่าที่ควร นอกจากนี้จากมาตรฐานต้นแบบยัง  
 พบว่า ภาครัฐของนครนิวยอร์กมีส่วนในการกำหนดมาตรฐานของพื้นที่อย่างชัดเจน ทั้งรูปแบบ องค์ประกอบ  
 ทางภูมิทัศน์และนโยบายการใช้พื้นที่ เพื่อให้ภาคเอกชนได้ปฏิบัติตาม

ส่วนในด้านการบริหารจัดการเชิงนโยบายเพื่อสนับสนุนให้ภาคเอกชนยินยอมให้มีพื้นที่กึ่งสาธารณะ  
 นั้น ควรได้รับการสนับสนุนอย่างชัดเจนจากทางภาครัฐ ตั้งแต่การกำหนดนโยบายทางด้านกฎหมาย อันได้แก่  
 การกำหนดรูปแบบมาตรฐานของพื้นที่กึ่งสาธารณะ การบังคับใช้ การควบคุมติดตาม ตลอดจนการเสนอ  
 ทางเลือกในการให้ข้อแลกเปลี่ยนผลประโยชน์บางประการ โดยควรมีหลากหลายทางเลือกที่ผันแปรตาม  
 ประเภทโครงการและสิทธิประโยชน์ที่เจ้าของจะได้รับ เพื่อใช้เป็นสิ่งจูงใจให้ภาคเอกชนได้พิจารณา นอกจากนี้  
 ยังควรมีการส่งเสริมจากภาคเอกชนด้วยตนเอง ไม่ว่าจะเป็นการให้เจ้าของพื้นที่เดิมกำหนดบังคับให้มีพื้นที่กึ่ง  
 สาธารณะอยู่ภายในโครงการ หรือเพิ่มแรงสนับสนุนโดย การให้รางวัลจากองค์กรต่างๆ สำหรับโครงการที่สร้าง  
 พื้นที่เพื่อเมือง เพื่อใช้เป็นสิ่งจูงใจอีกทางหนึ่ง

ภาควิชา ..... สถาบันศึกษาศาสตร์ ..... ลายมือชื่อนิติ .....  
 สาขาวิชา ..... สถาบันศึกษาศาสตร์ ..... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก .....  
 ปีการศึกษา ..... 2554 ..... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม .....



## 5374150325 : MAJOR ARCHITECTURE

KEYWORDS : SEMI PUBLIC SPACE/ PRIVATE PROPERTY/ FORMAT/ MANAGEMENT POLICY

MANCHUTA KANCHANA : FORMAT AND MANAGEMENT POLICY OF SEMI PUBLIC SPACE FOR PRIVATE PROPERTY : CENTRAL BUSINESS DISTRICT OF BANGKOK .  
 ADVISOR : PREECHAYA SITTIPUNT, Ph.D., CO-ADVISOR : ASSOC. PROF. CHAMREE ARAYANIMITSKUL, 140 pp.

Due to the densely packed streets of the city, especially in the central business district of Bangkok (CBD), the land used has been highly invested in with offices and commercial building projects. Meanwhile the public space has decreased because the land cost is becoming too expensive to allow for public space. However, this same area has potential to be developed because of its position which could provide other advantages to the urban citizens. This leads to the idea of using some private property as public space or semi public space. By the way, the owner must agree that his legal rights and land are able to be opened to public. The owner can make some conditions regarding the purposes and activities in the area.

The research , which refers to the original city laws of New York City, found 12 types of public spaces based on locations and usages. These are different from the semi public spaces which are found around the CBD of Bangkok, which have few varieties in types and activities. Therefore, the semi public spaces today are not as useful to the urban citizens as they should be. Moreover ,New York City has clearly shared the role of creating standards of public space both character and landscape , including the policy for the land used that private owners should follow.

The area management policy to support the private owners allow some of their area to be used as semi public space should be clear and sincere concerning the laws about the standard types of the public spaces , laws and orders, and also how to give and take some benefits. These should be very depending on the different types of projects and advantages that can persuade the private owners to make a favorable decision. Private owners should also support each others, for example, the private owner could require the project owner to utilize the public space in a way that provides a benefit for the city.

Department : Architecture

Student's Signature .....

Field of study : Architecture

Advisor's Signature .....

Academic Year : 2011

Co-advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงลงด้วยดีนั้น เนื่องจากได้รับความช่วยเหลือดูแลและเอาใจใส่อย่างดียิ่งของ อ.ดร.ปรีชญา สิทธิพันธุ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งสละเวลาให้คำแนะนำ สอนและอธิบายเกี่ยวกับวิธีคิด วิธีการทำงาน ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับการทำวิทยานิพนธ์ รวมถึงการให้กำลังใจและการให้สาระแง่คิดต่างๆในการดำเนินชีวิตเสมอมา นอกจากนี้ยังขอกราบขอบพระคุณ รศ.จามรี อาระยานิมิตสกุล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ซึ่งได้สละเวลาให้ความรู้ ให้คำแนะนำ จนกระทั่งวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงด้วยดี

ขอขอบพระคุณกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน

- รศ.นท.ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ
- ผศ.ดร.เทิดศักดิ์ เตชะกิจขจร
- อ.ดร.ศุภัสยา จิรประเสริฐกุล

ขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่ง สำหรับผู้ให้ข้อมูลทุกท่าน ที่สละเวลาช่วยเหลือตอบคำถาม ตลอดจนแง่คิดอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่องานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

และที่ขาดไม่ได้ ขอขอบคุณความช่วยเหลือ ความดูแลและกำลังใจจากครอบครัวภักุญชนะ เพื่อนๆสามเสน เพื่อนๆสถาปัตย์ (ม.เกษตร) เพื่อนๆกลุ่มวิชาการจัดการ (จุฬา) ตลอดจนเพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ทุกท่าน ที่คอยถามไถ่และคอยเป็นกำลังใจสำคัญยิ่งตลอดการศึกษาที่ผ่านมา

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญภาพ.....	ญ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.4 ข้อยกเว้นของการศึกษา.....	4
1.5 ระเบียบวิธีการศึกษา.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
1.7 คำจำกัดความในการศึกษา.....	6
<b>บทที่ 2 แนวความคิด เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>7</b>
2.1 ศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับพื้นที่กึ่งสาธารณะ.....	8
2.2 ศึกษาแนวคิดมูลฐานเกี่ยวกับพื้นที่กึ่งสาธารณะของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	21
2.3 ศึกษาแนวคิดและนโยบายพื้นที่กึ่งสาธารณะของกรุงเทพมหานคร.....	44
2.4 แนวคิดด้านการบริหารจัดการเชิงนโยบายของพื้นที่กึ่งสาธารณะ.....	46
<b>บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัยและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....</b>	<b>50</b>
3.1 ระเบียบวิธีวิจัย.....	50
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	54
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล.....	55
3.4 การสรุปผลการวิจัย.....	56

	หน้า
<b>บทที่ 4 ผลการศึกษาและผลการวิเคราะห์ข้อมูล</b> .....	57
4.1 ผลการศึกษาข้อมูลจากอาคารกรณีศึกษา.....	58
4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากผลการศึกษา.....	106
<b>บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ</b> .....	113
5.1 สรุปผลการวิจัย.....	113
5.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบาย.....	115
5.3 การวิจัยต่อเนื่องในอนาคต.....	116
รายการอ้างอิง.....	117
ภาคผนวก.....	120
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	140

## สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 2.1	สรุปประเภทของพื้นที่กึ่งสาธารณะตามลักษณะทางกายภาพและ ประโยชน์ใช้สอย.....	39
ตารางที่ 4.1	สรุปรูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะของอาคารกรณีศึกษา.....	106
ตารางที่ 4.2	กิจกรรมการใช้ประโยชน์พื้นที่กึ่งสาธารณะ.....	109

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 ภาพแสดงขอบเขตพื้นที่กึ่งสาธารณะ.....	3
ภาพที่ 1.2 ภาพแสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	4
ภาพที่ 2.1 ภาพแสดงขอบเขตพื้นที่กึ่งสาธารณะ.....	20
ภาพที่ 2.2 ภาพแสดงกรณีตัวอย่างลานพลาซ่า.....	27
ภาพที่ 2.3 ภาพแสดงกรณีตัวอย่างอาเขต.....	28
ภาพที่ 2.4 ภาพแสดงกรณีตัวอย่างลานพลาซ่าในเมือง.....	29
ภาพที่ 2.5 ภาพแสดงกรณีตัวอย่างลานพลาซ่าระหว่างกลุ่มอาคารพักอาศัย.....	30
ภาพที่ 2.6 ภาพแสดงกรณีตัวอย่างพื้นที่ทางเท้า.....	31
ภาพที่ 2.7 ภาพแสดงกรณีตัวอย่างพื้นที่โล่งต่างระดับ.....	32
ภาพที่ 2.8 ภาพแสดงกรณีตัวอย่างทางเดินในอาคาร.....	33
ภาพที่ 2.9 ภาพแสดงกรณีตัวอย่างพื้นที่เชื่อมต่อผ่านอาคาร.....	34
ภาพที่ 2.10 ภาพแสดงกรณีตัวอย่างพื้นที่เชื่อมต่อระหว่างอาคารกับภายนอก.....	35
ภาพที่ 2.11 ภาพแสดงกรณีตัวอย่างพื้นที่เชื่อมต่อแบบมีกิจกรรม.....	36
ภาพที่ 2.12 ภาพแสดงกรณีตัวอย่างลานพลาซ่าส่วนต่างระดับ.....	37
ภาพที่ 2.13 ภาพแสดงกรณีตัวอย่างลานพลาซ่าส่วนที่อยู่ต่ำกว่าระดับ.....	38
ภาพที่ 2.14 ภาพแสดงปัจจัยหลักในการบริหารจัดการ.....	46
ภาพที่ 2.15 แผนผังแสดงโครงสร้างการบริหารจัดการ.....	38
ภาพที่ 3.1 ภาพแสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	52
ภาพที่ 3.2 ภาพแสดงกลุ่มอาคารกรณีศึกษา.....	53
ภาพที่ 4.1 ภาพอาคารชิโน-ไทย ทาวเวอร์.....	58
ภาพที่ 4.2 ผังบริเวณโดยสังเขปของอาคารชิโน-ไทย ทาวเวอร์.....	59
ภาพที่ 4.3 ภาพอาคารอินเตอร์เซนจ์ ทาวเวอร์.....	61
ภาพที่ 4.4 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารอินเตอร์เซนจ์ ทาวเวอร์.....	62
ภาพที่ 4.5 ภาพอาคารเอ็กเซนจ์ ทาวเวอร์.....	64
ภาพที่ 4.6 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารเอ็กเซนจ์ ทาวเวอร์.....	64
ภาพที่ 4.7 ภาพอาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงไทย.....	66

	หน้า
ภาพที่ 4.8 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงไทย.....	66
ภาพที่ 4.9 ภาพอาคารพาร์ค เวนเจอร์ .....	68
ภาพที่ 4.10 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารพาร์ค เวนเจอร์ .....	68
ภาพที่ 4.11 ภาพอาคารเพลินจิต ทาวเวอร์.....	70
ภาพที่ 4.12 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารเพลินจิต ทาวเวอร์.....	70
ภาพที่ 4.13 ภาพอาคาร ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์.....	72
ภาพที่ 4.14 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคาร ดี ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์.....	72
ภาพที่ 4.15 ภาพอาคารอับดุลราฮิม เฟลส.....	74
ภาพที่ 4.16 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารอับดุลราฮิม เฟลส .....	75
ภาพที่ 4.17 ภาพสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงเทพ (สีลม).....	76
ภาพที่ 4.18 ผังบริเวณโดยสังเขปสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงเทพ (สีลม).....	77
ภาพที่ 4.19 ภาพอาคารแสงทองธานี.....	79
ภาพที่ 4.20 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารแสงทองธานี.....	79
ภาพที่ 4.21 ภาพอาคารบางกอกซิตี.....	81
ภาพที่ 4.22 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารบางกอกซิตี.....	81
ภาพที่ 4.23 ภาพอาคารคิว เฮ้าส์ ลุมพินี.....	83
ภาพที่ 4.24 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารคิว เฮ้าส์ ลุมพินี.....	83
ภาพที่ 4.25 ภาพศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม.....	85
ภาพที่ 4.26 ผังบริเวณโดยสังเขปศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม .....	86
ภาพที่ 4.27 ภาพศูนย์การค้าเทอมินอล 21.....	88
ภาพที่ 4.28 ผังบริเวณโดยสังเขปศูนย์การค้าเทอมินอล 21.....	88
ภาพที่ 4.29 ภาพเซ็นทรัลเวิลด์สแควร์.....	91
ภาพที่ 4.30 ผังบริเวณโดยสังเขปเซ็นทรัลเวิลด์สแควร์.....	91
ภาพที่ 4.31 ภาพพื้นที่เพื่อการคารวะศรัทธาพระตรีมูรติและพระพิฆเนศ.....	92
ภาพที่ 4.32 ภาพลานพาร์คพารากอน.....	94
ภาพที่ 4.33 ผังบริเวณโดยสังเขปลานพาร์คพารากอน.....	95
ภาพที่ 4.34 ภาพลานสยามดิสคัฟเวอรี.....	97

	หน้า
ภาพที่ 4.35 ผังบริเวณโดยสังเขปลานสยามดิสคัฟเวอรี.....	97
ภาพที่ 4.36 ภาพลานหน้าศูนย์การค้ามาบุญครอง.....	99
ภาพที่ 4.37 ผังบริเวณโดยสังเขปลานหน้าศูนย์การค้ามาบุญครอง.....	100
ภาพที่ 4.38 ภาพห้างสรรพสินค้าโลตัสพระราม 4.....	102
ภาพที่ 4.39 ผังบริเวณโดยสังเขปห้างสรรพสินค้าโลตัสพระราม 4.....	102
ภาพที่ 4.40 ภาพห้างสรรพสินค้าบีคี่ พระราม 4.....	104
ภาพที่ 4.41 ผังบริเวณโดยสังเขปห้างสรรพสินค้าบีคี่ พระราม 4.....	104
ภาพที่ 5.1 แผนภาพแสดงแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่กึ่งสาธารณะ.....	115



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

นับตั้งแต่การรับอารยธรรมตะวันตกเข้ามาพัฒนาบ้านเมืองในสมัยรัชกาลที่ 5 ต่อเนื่องเป็นต้นมา กรุงเทพฯมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้พื้นที่ในเมืองส่วนใหญ่ถูกแทนที่ด้วยตึกรามบ้านช่องและอาคารสูงขนาดใหญ่ตามแบบอย่างตะวันตก เกิดความแออัดจากการกลายเป็นเมือง (urbanization) ซึ่งเมื่อพื้นที่เมืองส่วนใหญ่กลายเป็นอาคาร พื้นที่ว่างหรือพื้นที่สาธารณะ (public space) ที่เคยเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและใช้เป็นจุดเชื่อมโยง เพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆ ทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคมจึงได้ลดลง ในขณะเดียวกันภาครัฐก็เร่งพัฒนาแต่พื้นที่สีเขียว โดยมุ่งหวังเพื่อให้เป็นพื้นที่สาธารณะเพื่อคนเมือง แต่ด้วยความหนาแน่นของพื้นที่เมือง ประกอบกับมูลค่าที่ดินที่สูงมากในปัจจุบัน ทำให้การจะหาพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ นั้นเป็นไปได้ยาก

อย่างไรก็ดีจึงเกิดแนวคิดการใช้พื้นที่ส่วนใดส่วนหนึ่งของโครงการเอกชนให้เป็นพื้นที่สาธารณะ หรือเรียกว่า พื้นที่กึ่งสาธารณะ (semi public space) โดยพิจารณาความเหมาะสมจากปัจจัยต่างๆ ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง การสัญจรและผู้ใช้สอย เพื่อยังประโยชน์ให้แก่คนเมือง ดังเช่นในกรณีตัวอย่างการคืนพื้นที่ว่างให้แก่เมืองของโครงการอาคารสำนักงานกสิกรไทย สาขาพหลโยธิน ซึ่งเว้นระยะเป็นพื้นที่ลานโล่ง (Plaza) หน้าอาคารประมาณ 40 เมตร โดยนับเป็นโครงการแรกที่ยินยอมสละพื้นที่เพื่อเมือง ซึ่งต่อมาได้รับรางวัลภูมิสถาปัตยกรรมดีเด่น ทั้งนี้นอกจากความร่วมมือจากภาคเอกชนแล้ว ภาครัฐเองยังให้การสนับสนุนในทางกฎหมายผังเมืองเรียกว่า ระบบรางวัล FAR BONUS (Bonus 2) โดยสนับสนุนให้โครงการเอกชนที่ตั้งอยู่บนพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล (private property) ยินยอมให้ใช้พื้นที่ว่างส่วนใดส่วนหนึ่งของโครงการเป็นพื้นที่สาธารณะ

‘พื้นที่กึ่งสาธารณะ’ ซึ่งกล่าวถึงในที่นี้ หมายความว่าใครจะใช้ทำอะไรก็ได้ เพราะการจะใช้พื้นที่หรือประกอบกิจกรรมใดนั้นจะต้องอยู่บนความพอดีที่ถูกตีกรอบด้วยมาตรฐานทางสังคม ต้องมีการเคารพสิทธิซึ่งกันและกัน นำมาสู่ความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่จำเป็นต้องให้ใคร

มาบังคับควบคุม จะมีก็เพียงกรอบของกฎหมายในระดับเมืองที่เป็นตัวกำหนดสิทธิของผู้เกี่ยวข้อง แต่ปัจจุบันเมื่อไม่มีพื้นที่สาธารณะเพียงพอ การใช้พื้นที่ว่างต่างๆ โดยปราศจากความยินยอมของเจ้าของ จึงทำให้เกิดเป็นปัญหาข้อขัดแย้งขึ้นต่อมา เพราะในความเป็นเมือง ย่อมไม่อาจละเลยกิจกรรมต่างๆตามพฤติกรรมและความต้องการอันหลากหลายของคนเมืองได้

ดังนั้นพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะ จึงมีได้หลายรูปแบบและหลายระดับตามบริบทรอบด้าน ซึ่งจะเป็นตัวบ่งชี้ขอบเขตและข้อจำกัดให้กับพื้นที่นั้นๆ ทั้งลักษณะทางกายภาพ อันได้แก่ ขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง และการใช้ประโยชน์ ด้วยเหตุนี้พื้นที่ที่กึ่งสาธารณะที่เกิดขึ้น จึงไม่จำเป็นต้องเป็นพื้นที่เปิดโล่ง (open space) พื้นที่สีเขียว (green space) หรือสวนสาธารณะ (park) ตามที่ปรากฏให้เห็นอยู่ทั่วไปเท่านั้น เพราะที่สุดแล้ว พื้นที่เหล่านั้นอาจไม่ได้ใช้ประโยชน์เท่าที่ควร ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดคือ การสร้างพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะตามรูปแบบทฤษฎีตะวันตก อันได้แก่ รูปแบบลานพลาซ่า (plaza) ที่มีความโล่งแต่ร้อนสำหรับบรรยากาศเมืองไทย เนื่องด้วยลักษณะคนไทยที่มีวัฒนธรรมและพฤติกรรมการใช้ชีวิตแตกต่างกันอย่างชัดเจนกับคนตะวันตก ทั้งสภาพภูมิประเทศ ภูมิอากาศ ฉะนั้นพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะ จึงอาจเป็นพื้นที่ว่างรูปแบบใดก็ได้ ที่สามารถใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะได้อย่างหลากหลาย โดยอาจอยู่ภายในอาคาร ภายนอกอาคาร ตลอดจนที่ว่างระหว่างอาคารหรือแม้กระทั่งเป็นเพียงทางสัญจรก็ย่อมได้ เพราะสาระสำคัญที่ควรพิจารณาคือ พื้นที่ดังกล่าวถือเป็นสาธารณะได้แค่ไหนอย่างไร

ดังนั้นงานวิจัยฉบับนี้จึงมุ่งศึกษารูปแบบของพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะที่สอดคล้องกับบริบทของกรุงเทพมหานคร ตลอดจนศึกษาแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายของภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อสนับสนุนให้เกิดพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะที่มีประโยชน์ต่อคนเมืองอย่างแท้จริง

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

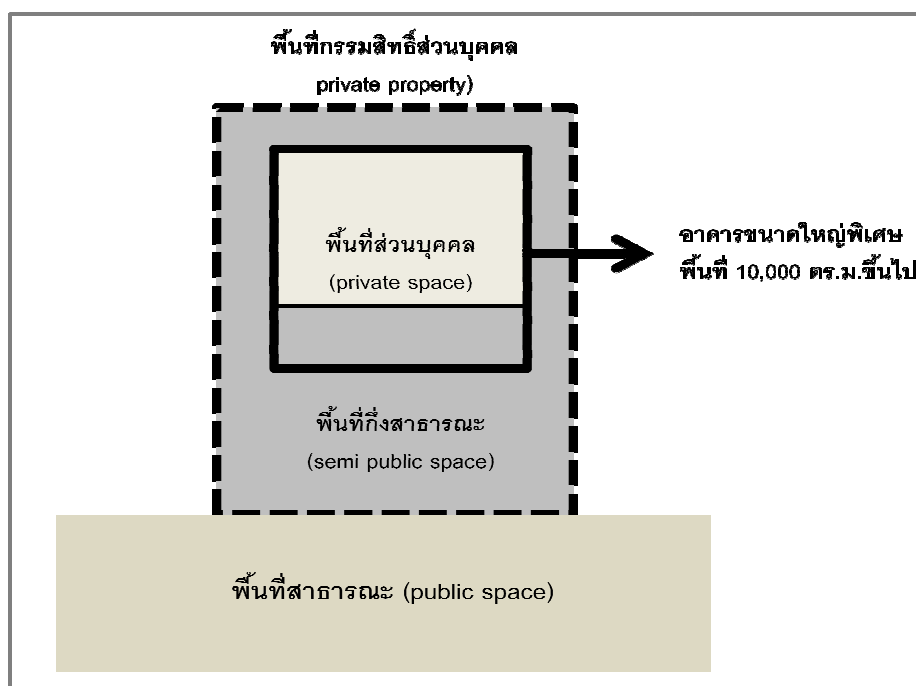
1. ศึกษาแนวคิดเชิงนโยบายเรื่องพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะ โดยใช้กฎหมายของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นมูลฐานในการวิจัย
2. ศึกษารูปแบบและการบริหารจัดการพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะ ในโครงการเอกชน ย่านธุรกิจ ศูนย์กลางเมืองกรุงเทพมหานคร

3. เสนอรูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายที่สอดคล้องกับบริบทของกรุงเทพมหานคร

### 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

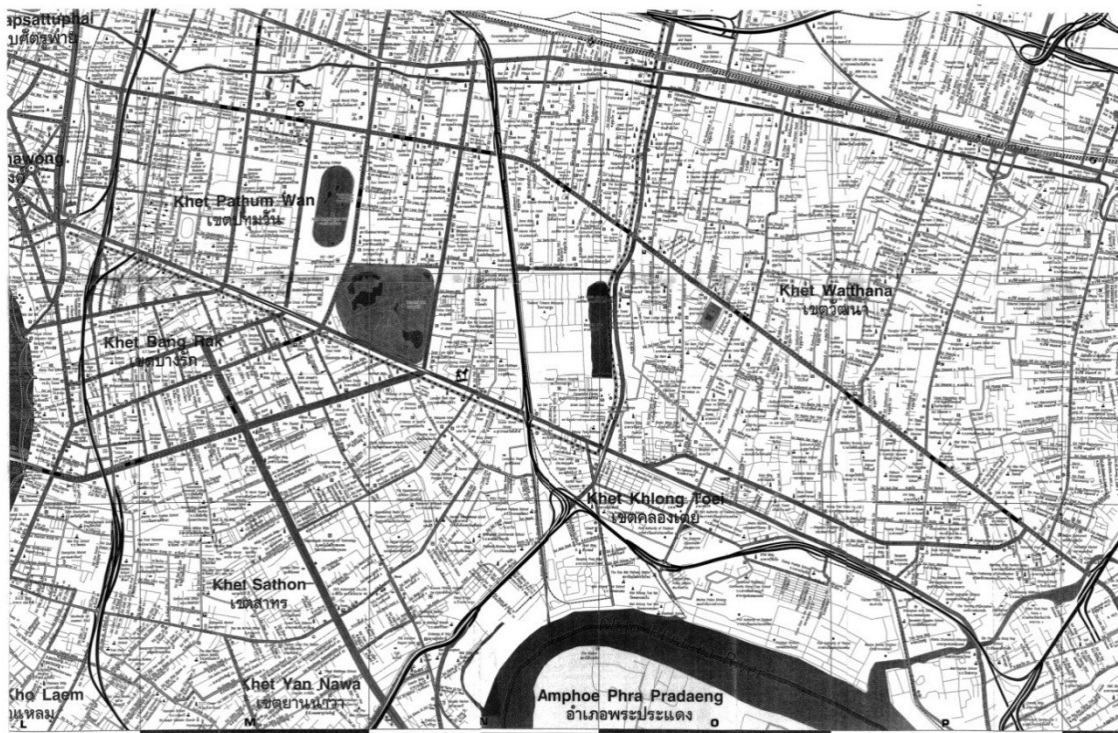
1. การศึกษาแนวคิดเชิงนโยบายเรื่องพื้นที่กึ่งสาธารณะจากกฎหมายของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา จะศึกษาจากหนังสือเรื่อง Privately Owned Public Space ซึ่งเป็นการศึกษาข้อมูลจากเอกสารเท่านั้น (Documentary Research)

2. การศึกษาพื้นที่กึ่งสาธารณะในโครงการเอกชน ย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง กรุงเทพฯ จะต้องอยู่ในบริเวณโครงการเอกชนขนาดใหญ่พิเศษ (อาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 10,000 ตร.ม.ขึ้นไป) ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ทั้งนี้พื้นที่ดังกล่าวจะเป็นพื้นที่รูปแบบใดก็ได้ แต่ต้องเป็นพื้นที่ที่บุคคลทั่วไปสามารถเข้าถึงและใช้ประกอบกิจกรรมต่างๆได้อย่างมีอิสระตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดนโยบายจากเจ้าของพื้นที่



ภาพที่ 1.1 ภาพแสดงขอบเขตพื้นที่กึ่งสาธารณะ (semi public space)

3. ศึกษาเฉพาะพื้นที่กึ่งสาธารณะที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง (Central Business District : CBD) ของกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ย่านถนนสีลม สาทร์ สุขุมวิท เพลินจิต ชิดลม



ภาพที่ 1.2 ภาพแสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา

4. การศึกษาวิจัยฉบับนี้ จะศึกษาเรื่องรูปแบบถึงลักษณะทางกายภาพ กิจกรรมการใช้สอยและผู้ใช้ ร่วมกับการศึกษาแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายของภาครัฐและภาคเอกชนที่มีส่วนในการสนับสนุนให้เกิดพื้นที่กึ่งสาธารณะที่สอดคล้องกับบริบทของกรุงเทพฯ

#### 1.4 ข้อจำกัดของการศึกษา

ข้อจำกัดด้านข้อมูล การศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลในงานวิจัยฉบับนี้ อาจมีข้อมูลบางส่วนที่มีความเกี่ยวข้องกับเรื่องความปลอดภัยของอาคารที่ทำการศึกษา จึงทำให้ไม่สามารถสัมภาษณ์และเก็บข้อมูลได้ครบถ้วน ส่งผลให้ไม่สามารถวิเคราะห์ข้อมูลในเชิงลึกได้

#### 1.5 ระเบียบวิธีการศึกษา

##### วิธีการดำเนินการวิจัย

1. ศึกษารวบรวมข้อมูลด้านนโยบายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่กึ่งสาธารณะ จากกฎหมายของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา พร้อมทั้งศึกษากรณีตัวอย่างพื้นที่กึ่งสาธารณะ

1.1 ศึกษาข้อมูลกรณีตัวอย่างจากหนังสือและระบบออนไลน์ เรื่องรูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กิ่งสาธารณะของอาคารเอกชนในเขตเมืองของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา

2. ศึกษากฎหมายและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่กิ่งสาธารณะของกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งศึกษากรณีศึกษาของพื้นที่กิ่งสาธารณะที่มีอยู่ในย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองปัจจุบัน

2.1 ศึกษากรณีศึกษาเรื่องรูปแบบและการบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กิ่งสาธารณะในย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองกรุงเทพมหานคร โดยมีขั้นตอนการเก็บข้อมูล ดังนี้

2.1.1 สํารวจเพื่อกําหนดกลุ่มกรณีศึกษา โครงการอาคารเอกชนขนาดใหญ่พิเศษ ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่กิ่งสาธารณะ

2.1.2 เก็บข้อมูลภาคสนาม โดยใช้การสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม (Non-participant Observation) เพื่อศึกษาเรื่องรูปแบบ อันได้แก่ ประเภท กิจกรรม ขนาดและลักษณะการใช้สอย พร้อมทั้งสังเกตแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เชิงนโยบายของโครงการดังกล่าว

2.1.3 เก็บข้อมูลเชิงนโยบายโดยการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง โดยใช้วิธีเลือกสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) ดังนี้

#### การสัมภาษณ์

- กลุ่มตัวอย่างสัมภาษณ์ ได้แก่ ผู้จัดการฝ่ายอาคารสถานที่ (หรือเทียบเท่า) ผู้มีความรับผิดชอบดูแลพื้นที่กิ่งสาธารณะภายในโครงการ

3. รวบรวมและสรุปผลข้อมูลเบื้องต้นจากการเก็บข้อมูลภาคสนามและการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง โดยมีประเด็นที่สนใจ ดังนี้

3.1 รูปแบบของพื้นที่กิ่งสาธารณะ

3.2 การบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กิ่งสาธารณะ

3.3 ปัญหาของพื้นที่กิ่งสาธารณะ

4. วิเคราะห์ข้อมูล โดยพิจารณาร่วมกับแนวคิดเชิงนโยบายและกรณีตัวอย่างพื้นที่กิ่งสาธารณะของประเทศต้นแบบ (นครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา) เพื่อสรุปผลการวิจัย

5. เสนอแนะรูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กิ่งสาธารณะ ที่สอดคล้องกับบริบทของกรุงเทพมหานคร

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการจัดการพื้นที่สาธารณะในภาครัฐ ใช้ผลการวิจัยนี้เป็นแนวทางกำหนดนโยบายและกฎหมาย เพื่อเพิ่มพื้นที่กึ่งสาธารณะให้กับกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อให้ภาคเอกชน ตระหนักถึงความสำคัญและพัฒนาพื้นที่กึ่งสาธารณะ เพื่อสร้างคุณค่าให้กับโครงการ โดยมุ่งหวังให้เกิดประโยชน์กับคนเมืองอย่างแท้จริง

## 1.7 คำจำกัดความในการศึกษา

พื้นที่สาธารณะ (public space) หมายถึง พื้นที่บริเวณที่บุคคลทั่วไปทุกระดับชั้นมีสิทธิเข้าไปใช้เพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆได้อย่างมีอิสระ (พื้นที่อเนกประโยชน์ (multi-uses) ทั้งนี้เพื่อความเชื่อมโยงของการสื่อสาร และการมีปฏิสัมพันธ์ร่วมกันภายในสังคม

พื้นที่กึ่งสาธารณะ (semi public space) หมายถึง พื้นที่ที่สอดประสานกันระหว่างพื้นที่สาธารณะ (public space) และพื้นที่ส่วนบุคคล (private space) หรือพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล (private property) ที่อนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ ภายใต้กฎเกณฑ์ที่เจ้าของกรรมสิทธิ์กำหนดและควบคุมให้ปฏิบัติตาม

พื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล (private property) หมายถึง พื้นที่ที่มีเจ้าของครอบครองในทรัพย์สิน มีสิทธิในการใช้ประโยชน์และกำหนดกฎเกณฑ์ในการใช้พื้นที่ ซึ่งในงานวิจัยฉบับนี้หมายถึงอาคารเอกชน

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่ อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือ หลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป<sup>1</sup>

ย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง (Central Business District : CBD) ของกรุงเทพมหานคร หมายถึงศูนย์กลางเศรษฐกิจที่เป็นย่านที่มีการทำธุรกิจการค้า ซึ่งมีความหนาแน่นของอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้าอย่างเข้มข้น โดยในงานวิจัยนี้จะหมายถึง ย่านถนนสีลม สาทร สุขุมวิท เพลินจิต ชิดลม ซึ่งเป็นถนนสายหลักในเขตวัฒนา คลองเตย ปทุมวัน บางรัก สาทร เท่านั้น

<sup>1</sup> สมาคมสถาปนิกสยามฯ, กฎหมายอาคาร 1 อาษา 2548. (กรุงเทพฯ: สมาคมสถาปนิกสยามฯ, 2548). หน้า 1.

## บทที่ 2

### แนวความคิด เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนแนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่กึ่งสาธารณะของโครงการเอกชนขนาดใหญ่พิเศษจำเป็นต้องศึกษาข้อมูลพื้นฐานทั้งจากของประเทศไทยและศึกษาแนวคิดทฤษฎีต้นแบบการเกิดพื้นที่กึ่งสาธารณะในพื้นที่ส่วนบุคคลของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา เพื่อใช้เป็นมูลฐานในการวิจัย โดยมีประเด็นศึกษาดังนี้

- 2.1 **ศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับพื้นที่กึ่งสาธารณะ**
  - 2.1.1 แนวความคิดพื้นฐานเรื่องพื้นที่สาธารณะ
  - 2.1.2 ความหมายและคำจำกัดความของพื้นที่กึ่งสาธารณะ
- 2.2 **ศึกษาแนวคิดมูลฐานเกี่ยวกับพื้นที่กึ่งสาธารณะของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา**
  - 2.2.1 แนวคิดและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่กึ่งสาธารณะ
  - 2.2.2 การจัดประเภทพื้นที่กึ่งสาธารณะ ตามมาตรฐานของนครนิวยอร์ก
    - การแบ่งประเภทตามลักษณะทางกายภาพและประโยชน์ใช้สอย
    - การแบ่งประเภทตามศักยภาพของพื้นที่
- 2.3 **ศึกษาแนวคิดและนโยบายพื้นที่กึ่งสาธารณะของกรุงเทพมหานคร**
  - 2.3.1 ข้อกำหนดกฎหมายของกรุงเทพมหานครเกี่ยวกับพื้นที่กึ่งสาธารณะ
- 2.4 **แนวคิดด้านการบริหารจัดการเชิงนโยบายของพื้นที่กึ่งสาธารณะ**
  - 2.4.1 ปัจจัยในการพิจารณาเพื่อวางแผนการบริหารจัดการ
  - 2.4.2 ขอบเขตการวางแผนการบริหารจัดการ

## 2.1 ศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับพื้นที่กึ่งสาธารณะ

การทบทวนแนวความคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่สาธารณะ เพื่อสร้างความเข้าใจเรื่องความเป็นมา ความหมายและวัตถุประสงค์ของพื้นที่สาธารณะ ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นกรอบความคิด และข้อมูลพื้นฐานในการศึกษาเรื่องพื้นที่กึ่งสาธารณะ ซึ่งผู้วิจัยสนใจศึกษา โดยมีประเด็นการศึกษาดังนี้

### 2.1.1 แนวความคิดพื้นฐานเรื่องพื้นที่สาธารณะ

#### ความหมายของพื้นที่สาธารณะ

การศึกษาเกี่ยวกับความหมายและคำจำกัดความของพื้นที่สาธารณะนั้น มีการให้ความหมายที่หลากหลาย ซึ่งได้ยกตัวอย่างแนวความคิดที่น่าสนใจ ดังนี้

Jacob (1961) ผู้ริเริ่มแนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่รองรับสังคมเมืองหรือการเป็นพื้นที่ทางสังคม (social space) ในมุมมองของการใช้ถนน พาหนะ และสวนสาธารณะ ซึ่งมีบทบาทสำคัญในฐานะการเป็นพื้นที่ปฏิสัมพันธ์ระหว่างกันของชุมชน มนุษย์และสังคม เชื่อมโยงการติดต่อให้เกิดขึ้นตามร้านค้าชุมชนหัวมุมถนน เน้นการใช้พื้นที่และกิจกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานความหลากหลายและความหนาแน่น ทำให้ผู้คนมารวมตัวกัน เสมือนเป็นชุมชนในรูปแบบใหม่ที่ผู้คนไม่จำเป็นต้องรู้จักเป็นเครือญาติกัน แนวคิดดังกล่าวถือเป็นแนวคิดเริ่มแรกของการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะบนพาหนะ

ทั้งนี้ Hillier (1989) เรียกชุมชนในรูปแบบนี้ว่าเป็น “ชุมชนเสมือน” (virtual community) มีการสัญจรเพื่อเข้าถึงพื้นที่ (moving to) การสัญจรเพื่อผ่านพื้นที่ (moving through) หรือกิจกรรมการจับจองพื้นที่ (static activity) ไม่ว่าจะเป็นการนั่ง ยืน จับกลุ่มทำกิจกรรมต่างๆ ของคนเดินเท้าหลากหลายประเภท ถือเป็นพื้นที่แบบ “อเนกประโยชน์” (multi-use) นั่นเอง<sup>1</sup>

Gibberd (1967) เน้นการสร้างพื้นที่เพื่อเป็น “พื้นที่ยังประโยชน์ร่วมของเมือง” ซึ่งเกิดจากคุณสมบัติทางกายภาพและสัณฐานของเมืองโดยสนับสนุนให้มีการสร้าง “จัตุรัสเมือง” (urban square)

Whyte (1980) ศึกษาเกี่ยวกับสังคมชีวิตของผู้คนในพื้นที่ว่างประเภท “พลาซ่า” ในเมืองนิวยอร์กซิตี และได้เสนองานเขียน “The Social Life of Small Urban Spaces” เกี่ยวกับปัจจัยที่

<sup>1</sup>ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ. “ขอยลัดประหยัดพลังงาน พื้นที่ว่างสาธารณะขนาดเล็ก-พื้นที่ทางสังคมของชุมชนไทย,” บทความทางวิชาการการในประชุมวิชาการด้านการวางแผนภาคและเมือง ครั้งที่ 2 เรื่องเมืองประหยัดพลังงาน. (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2551).



ทำให้คนใช้และไม่ใช้พื้นที่ว่างสาธารณะซึ่งสรุปได้ว่า ความสำเร็จของพื้นที่สาธารณะขึ้นอยู่กับว่าพื้นที่ลานตั้งอยู่ในตำแหน่งที่สัมพันธ์กับโครงข่ายทางสัญจรโดยรอบมากน้อยเพียงใด ซึ่งองค์ประกอบสำคัญ 2 ประการที่ Whyte กล่าวว่ามีผลต่อการสร้างความมีชีวิตชีวาของพื้นที่สาธารณะเมืองคือ

1. ปริมาณความหนาแน่นของการสัญจรของคนเดินเท้าในบริเวณโดยรอบพื้นที่
2. ความสะดวกในการเข้าถึงและเชื่อมต่อของพื้นที่นั้นๆ กับพื้นที่อื่นๆ ในเมือง

Sitte (1986) เสนอแนวความคิดการจัดองค์ประกอบระหว่างที่ว่างสาธารณะในเมือง เช่น Plaza หรือ Square กับอาคารและภูมิทัศน์โดยรอบ โดยการชี้ให้เห็นถึงความสำคัญของพื้นที่ว่างที่ควรเชื่อมต่อถึงกันอย่างเป็นระบบ

Gehl (1996) ได้เสนอแนวคิดไว้ในหนังสือเรื่อง “Life Between Building” ซึ่งกล่าวถึงกิจกรรมของมนุษย์ที่ใช้ชีวิตภายนอกอาคารหลายระดับ การใช้ชีวิตในพื้นที่สาธารณะประจำวันเกิดจากสภาพแวดล้อมที่มนุษย์สรรสร้าง

Crawford (1999) ได้อภิปรายถึงแนวความคิดการใช้พื้นที่ถนน พื้นที่ว่างเปล่าให้เป็นพื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อการค้าขายแบบไม่เป็นทางการว่า เป็นวิถีชีวิตของชุมชนที่สะท้อนภาพวัฒนธรรมถิ่นนั้น และสร้างเศรษฐกิจชุมชนให้มีชีวิต

นอกจากนี้ยังมีหลายองค์กรเอกชน ที่รวมตัวกันเพื่อสร้างประโยชน์สาธารณะ โดยมีการให้ความหมายและคำจำกัดความของพื้นที่สาธารณะ (public space) ดังนี้

Project for Public Spaces (PPS): USA (1975) กล่าวว่าพื้นที่สาธารณะ (Public Space) หมายถึง พื้นที่ที่สามารถรองรับการใช้งานได้หลากหลายจากคนในพื้นที่โดยรอบ ทำให้ผู้คนรู้สึกเกิดความเป็นเจ้าของทำให้เชื่อมโยงเข้ากับพื้นที่นั้นๆ

American Planning Association (APA): USA (1978) กล่าวว่าพื้นที่สาธารณะ (Public Space) หมายถึง สถานที่ที่ประกอบด้วย 3 ส่วนสำคัญ คือ ที่ตั้ง ประชากร และลักษณะทางสังคม ซึ่งจะต้องเชื่อมโยงกัน ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม จริยธรรม และศาสนา

Commission for Architecture and the Built Environment (CABE): UK (1999) กล่าวว่าพื้นที่สาธารณะ (Public Space) หมายถึง พื้นที่ที่ทุกคน เพศ วัย ฐานะ อาชีพ มีโอกาสใช้ร่วมกัน เท่าเทียมกัน

ส่วนในประเทศไทยนั้น มีนักผังเมืองหลายท่านได้เสนอแนวคิดที่มีความหมายในภาพรวมที่สอดคล้องกันคือ การเป็นพื้นที่เพื่อทุกคนทุกระดับ สามารถตอบสนองได้ทุกกิจกรรมหรือการเป็นพื้นที่ที่มีความเป็นอเนกประโยชน์ (multi-uses) และสามารถพบเห็นเจอเจอกลุ่มคน

หลากหลายประเภท เป็นที่ที่ประกอบกิจกรรมหลายอย่าง ในเวลาที่แตกต่างกันในพื้นที่เดียวกัน<sup>2</sup>

ส่วนในด้านกฎหมายนั้นไม่มีการกำหนดนิยามคำว่า พื้นที่สาธารณะ (public space) แน่ชัด จะปรากฏเพียงคำว่า ที่สาธารณะ ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งหมายความว่า ที่ซึ่งเปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

ดังนั้นจากหลากหลายความหมายในข้างต้นและจากการศึกษาทบทวนวรรณกรรม จึงสามารถกล่าวโดยสรุปได้ว่า พื้นที่สาธารณะ (Public Space) หมายถึง พื้นที่ที่บุคคลทั่วไปทุกระดับชั้นมีสิทธิเข้าไปใช้เพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆได้อย่างมีอิสระ (พื้นที่อเนกประโยชน์ (multi-uses) เพื่อก่อให้เกิดการเชื่อมโยง สื่อสารและปฏิสัมพันธ์ระหว่างกันภายในสังคม

ทั้งนี้เนื่องด้วยความเป็นเมือง (urbanization) ซึ่งไม่ใช่เพียงแหล่งรวมอาคารและตึกสูงเท่านั้น การดำรงชีวิตของคนเมือง ยังต้องการพื้นที่โล่งเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ และเพื่อเชื่อมโยงการประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจ การเมือง สังคมและวัฒนธรรม จึงอาจกล่าวได้ว่า พื้นที่สาธารณะ (public space) เปรียบเสมือนศูนย์กลางของการดำเนินชีวิตของคนเมือง และหากมองในด้านกายภาพ การมีพื้นที่สาธารณะภายในเมือง ยังสามารถช่วยลดความแออัดหนาแน่นของเมือง อันเกิดจากอาคารและตึกสูงขนาดใหญ่ได้อีกด้วย

### ความสำคัญของพื้นที่สาธารณะ

1. เพื่อการค้า การเป็นสถานที่เพื่อการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ ซึ่งอาจมีเป็นประจำทุกวันหรือเฉพาะในบางโอกาส อาจมีมากกว่าหนึ่งแห่งภายในหนึ่งเมือง หรือในเมืองบางแห่ง อาจไม่มีลานโล่งเฉพาะเพื่อการค้าขาย แต่ใช้ถนนซึ่งกว้างกว่าจุดอื่นๆมาเป็นบริเวณพื้นที่สาธารณะเพื่อการค้าแทน

2. เพื่อกิจกรรมทางสังคม เป็นสถานที่ที่คนมาพบปะสังสรรค์หรือประกอบกิจกรรมทางการเมืองการปกครอง

3. เพื่อการนันทนาการ ทั้งนี้เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจในรูปแบบสงบเงียบ แบบรื่นเริง ตลอดจนการเล่นกีฬา บริเวณลานโล่ง ซึ่งจะถูกใช้เป็นที่เปิดโล่งสาธารณะของเมืองคล้ายสวนสาธารณะ

<sup>2</sup> ไชศรี ภักดีสุขเจริญ. “ขอยลัดประหยัดพลังงาน พื้นที่ว่างสาธารณะขนาดเล็ก-พื้นที่ทางสังคมของชุมชนไทย,” บทความทางวิชาการการในประชุมวิชาการด้านการวางแผนภาคและเมือง ครั้งที่ 2 เรื่องเมืองประหยัดพลังงาน. (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2551).

4. เพื่อการคาร์วะศรัทธา โดยมักจะใช้ลานโล่งบริเวณทางเข้าด้านหน้าหรือรอบๆอาคารทางศาสนา เพื่อประกอบพิธีกรรมทางศาสนาและเพื่อเสริมความสง่างามของอาคาร

5. เพื่อเน้นให้เห็นความสำคัญหรือความเป็นเอกลักษณ์ของอาคารที่มีความสำคัญ หรือเป็นสัญลักษณ์ของเมือง เช่น บริเวณพระราชวัง บริเวณหน้าศาลากลาง บริเวณอนุสาวรีย์ เป็นต้น ทั้งนี้นอกจาก เพื่อผลทางด้านการมองเห็น เพื่อผลทางด้านความงาม ในบางครั้งยังเป็นสถานที่เพื่อกระจายคนจำนวนมากออกจากอาคารกิจกรรมขนาดใหญ่

ทั้งนี้จากความสำคัญในข้างต้น สามารถสรุปได้ว่า พื้นที่สาธารณะเป็นที่รวมกิจกรรมหลากหลายรูปแบบของเมือง หรืออาจมีการรวมประโยชน์ใช้สอยหลายประเภทเข้าไว้ด้วยกัน แต่อาจจะมีประโยชน์ใช้สอยข้อใดข้อหนึ่งที่กล่าวไว้ข้างต้นเป็นกิจกรรมหรือประโยชน์ใช้สอยหลักที่เด่นชัด จนกลายเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่นั้นๆ ซึ่งหากการพิจารณาแนวคิดดังกล่าวสามารถจับประเด็นได้เป็น 3 ด้านเพื่อสร้างความเข้าใจในภาพรวม ดังนี้

1. ด้านมิติทางเศรษฐกิจ แนวคิดทางการจัดการพื้นที่ทางเศรษฐกิจ โดยการสร้างพื้นที่สาธารณะที่มีคุณภาพสูงย่อมเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจได้มหาศาล อย่างน้อยที่สุดก็ทำให้เกิดกลุ่มธุรกิจทางการวางแผน พัฒนา การออกแบบ การจัดการและการบำรุงรักษา รวมถึงการจ้างงาน การจัดกิจกรรมต่างๆที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้พื้นที่ ทั้งนี้เพราะพื้นที่สาธารณะที่ดีย่อมทำให้เกิดการรวมกันของคนเมืองที่มาใช้พื้นที่ร่วมกัน เกิดเป็นผลประโยชน์ทางการตลาด แลกเปลี่ยนซื้อขายสินค้า ธุรกิจและผลผลิตต่างๆ การมีบรรยากาศสภาพแวดล้อมที่สามารถให้นมึนนำให้ผู้คนรู้สึกผ่อนคลายจากความเร่งรีบ พร้อมทั้งจะเปิดรับและสร้างโอกาสใหม่ๆทางเศรษฐกิจบนพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูง มีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน ทั้งภาคธุรกิจการบริหารและภาคการบริการ จะสามารถสร้างเครือข่ายความสัมพันธ์ด้านการค้าที่มีความเชื่อมโยงกับแหล่งพาณิชยกรรมทุกระดับทั่วโลก

ทั้งนี้หากมองในปัจจุบันระดับเมือง การเกิดพื้นที่เหล่านี้สามารถตอบสนองเศรษฐกิจตั้งแต่ระดับล่าง ซึ่งอาจเกิดจากการซื้อขาย ตลาดนัด หาบเร่แผงลอย หรือในแง่ของภาคเอกชนเจ้าของโครงการ การให้เช่าพื้นที่ก็ก่อให้เกิดผลประโยชน์จากค่าเช่า สร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่พื้นที่ ทำให้พื้นที่เป็นที่รู้จัก ส่วนในด้านของผู้ใช้สอยหรือคนเมือง การเปิดโอกาสให้เกิดการค้าขาย หาบเร่แผงลอย ถือเป็นประเด็นหลักในแง่เศรษฐศาสตร์ เพราะถือเป็นการตอบสนองอุปสงค์ของคนเมือง และเป็นการหล่อเลี้ยงภาคเศรษฐกิจตั้งแต่ระดับพื้นฐาน หรืออย่างน้อยหากพื้นที่สาธารณะดังกล่าวไม่เชื่อมต่อร้านค้าหาบเร่แผงลอย การเปิดโอกาสให้เกิดการรวมตัวกันของคนเมืองก็ยังสร้างโอกาสการพบปะของคนเมืองหลากหลายอาชีพ หลากหลายระดับได้เช่นกัน

ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า การสร้างควมมีชีวิตชีวาให้แก่พื้นที่สาธารณะนั้น เป็นเป้าหมายหนึ่งของการพัฒนาเมืองตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาดและยั่งยืน<sup>3</sup>

2. ด้านมิติทางสังคม พื้นที่สาธารณะมีความสำคัญอย่างยิ่งในการสร้างปฏิสัมพันธ์ของคนในชุมชน ไม่ว่าจะเป็นบทบาททางการเมืองหรือความเชื่อทางศาสนา โดยพื้นที่สาธารณะที่ดีนั้นจะต้องสามารถดึงดูดให้คนเข้ามาใช้พื้นที่ได้ อย่างรู้สึกเป็นกันเองและสามารถแสดงออกได้ถึงความเป็นตัวตน ตามบรรทัดฐานของสังคม แนวคิดด้านการพัฒนาพื้นที่ทางสังคมสามารถกล่าวโดยรวมได้ดังนี้

- สะท้อนเอกลักษณ์และวิถีชีวิตของบุคคลในพื้นที่ โดยไม่สร้างความแปลกแยกระหว่างพื้นที่และบุคคลในชุมชน
- เชื่อมโยงความสัมพันธ์ในสังคมและสร้างความสมานฉันท์ระหว่างกันชุมชน
- ก่อให้เกิดความรู้สึกปลอดภัยและสะดวกสบายด้วยสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตร
- สนับสนุนให้มีการใช้พื้นที่สาธารณะเพื่อก่อให้เกิดความสัมพันธ์ข้ามส่วนของสังคมได้อย่างดี

3. ด้านมิติทางกายภาพ แนวทางการจัดการพื้นที่ด้านกายภาพ เพื่อให้เป็นพื้นที่สาธารณะของเมืองที่มีคุณภาพอย่างแท้จริงนั้นเสมือนการเป็นภาชนะเปล่าที่พร้อมรองรับทุกคน ทุกกิจกรรม ทุกอารมณ์ ทุกเวลา<sup>4</sup> ทั้งนี้แนวคิดการจัดการทางด้านกายภาพไม่ได้หมายถึงการเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ หากแต่หมายถึงคุณภาพของส่วนต่างๆที่ประกอบอยู่ร่วมกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์ใช้สอย ดึงดูดคนเข้ามาใช้พื้นที่ และยกระดับคุณภาพชีวิตประจำวันของผู้คน เพื่อตอบสนองปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจอย่างเป็นระบบ โดยอาศัยการเชื่อมโยงประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่กับบริบทโดยรอบ ซึ่งเกิดจากการออกแบบสร้างสุนทรียภาพให้กับเมืองและเพื่อโครงการเอง ถือเป็นความสัมพันธ์ของศิลปินนักออกแบบ สถาปนิก ตลอดจนภาครัฐและเอกชน ซึ่งนอกจากจะส่งเสริมกิจกรรมของคนเมืองเองแล้ว ยังก่อให้เกิดการลงทุนและการท่องเที่ยวด้วย

<sup>3</sup>ฐาปนา บุญยประวิตร, แนวทางการวางผังกายภาพพื้นที่พาณิชยกรรมใจกลางเมืองตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด[ออนไลน์], 2553. แหล่งที่มา <http://asiamuseum.co.th/paper/64>

### ประเภทของพื้นที่สาธารณะ

เพื่อให้เข้าใจลักษณะของพื้นที่สาธารณะจึงได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับประเภทของพื้นที่สาธารณะ โดยเบื้องต้นพบว่า การแบ่งประเภทของพื้นที่สาธารณะนั้นมีหลักการพิจารณาขึ้นอยู่กับทำให้ความสำคัญกับวัตถุประสงค์ใดเป็นสำคัญ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

#### 1. การแบ่งประเภทตามลักษณะที่ตั้งและประโยชน์ใช้สอย

1.1 พื้นที่เปิดโล่งสาธารณะข้างทางสัญจร ( The Street Plaza) โดยอาศัยเส้นทางการเดินทางที่สะดวก ทั้งทางบก ทางทะเล และทางอากาศ เป็นตัวชี้นำผู้คนให้เกิดการใช้พื้นที่ ก่อให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ การสนทนา เชื่อมต่อแลกเปลี่ยนระหว่างผู้คน

1.2 พื้นที่เปิดโล่งหน้าอาคารทางธุรกิจ (The Corporate Foyer) เป็นพื้นที่ที่อยู่ท่ามกลางศูนย์กลางของแหล่งธุรกิจต่างๆ ซึ่งกระจายตัวอยู่ตามเมืองสำคัญทางเศรษฐกิจในแต่ละประเทศ โดยในแต่ละวันนั้นจะมีจำนวนผู้คนที่เดินทางเข้าออกเป็นจำนวนมาก พื้นที่ดังกล่าวจะทำหน้าที่เป็นพื้นที่ที่จะรองรับผู้คนเพื่อติดต่อธุรกิจ พบปะพูดคุย รวมถึงเป็นที่พักผ่อนในสถานที่เดียวกัน

1.3 พื้นที่เปิดโล่งสาธารณะในลักษณะพื้นที่สีเขียว (The Urban Oasis) วัตถุประสงค์หลักของพื้นที่คือ การใช้พื้นที่สีเขียวดึงดูดผู้คนหลากหลายกลุ่มให้เข้ามาใช้พื้นที่โดยหวังผลเพื่อการผ่อนคลายและพักผ่อนหย่อนใจ หลีกหนีจากความเป็นเมืองรอบด้าน ดังนั้นการจัดการพื้นที่ดังกล่าว จึงต้องรองรับการใช้งาน กิจกรรม ความสะอาดและความปลอดภัย ผู้ใช้พื้นที่รู้สึกเป็นเจ้าของ สามารถเชื่อมโยงตนเองเข้ากับพื้นที่นั้นๆได้

1.4 พื้นที่เปิดโล่งสาธารณะบริเวณจุดเปลี่ยนการคมนาคมสาธารณะ (The Transit Foyer) พื้นที่ที่มีการคมนาคมสาธารณะหลากหลายประเภทมาบรรจบกัน ทำให้ผู้มาใช้บริการเป็นจำนวนมาก เป็นผลให้เกิดเป็นพื้นที่สาธารณะที่เชื่อมโยงการเดินทาง สำหรับผู้คนภายในชุมชนเอง สังคมใกล้เคียง รวมถึงในระดับเมือง

1.5 พื้นที่เปิดโล่งสาธารณะขนาดใหญ่อันเป็นสัญลักษณ์ของเมือง ( The Grand Public Place )

ในที่นี้หมายถึงพื้นที่จัดสรรสาธารณะ ที่เป็นรากเหง้าของวัฒนธรรมต่างๆ พร้อมทั้งยังคงไว้และเน้นย้ำถึงตัวตนที่แท้จริงของชุมชนในพื้นที่ เป็นจุดศูนย์รวมของวิถีชีวิตคนแต่ละประเภทและเป็นส่วนผสมของวัฒนธรรม อีกทั้งยังเป็นตัวเร่งการลงทุนส่วนตัวและขององค์กรขนาดเล็ก ผู้คนในชุมชนเกิดความภาคภูมิใจในพื้นที่ของตน ดังนั้น พื้นที่นี้จึงเป็นเหมือนสะพานเชื่อมต่อกับผู้คนหลายลักษณะเข้าด้วยกัน

## 2. การแบ่งประเภทตามลักษณะทางกายภาพ<sup>4</sup>

2.1 พื้นที่ว่างบริเวณรอบอาคาร (building entourage) หมายถึง พื้นที่โล่งว่างซึ่งอยู่รวมกับอาคารอันเกิดจากข้อบังคับ เช่น ระยะถอยร่นตามที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

2.2 พื้นที่โล่งว่างภายในกลุ่มอาคาร (inner block void) หมายถึง พื้นที่โล่งว่างที่มีการใช้พื้นที่ในลักษณะ กึ่งส่วนบุคคล (semi private) ซึ่งมีขนาดเล็กและแทรกตัวอยู่กับกลุ่มอาคารเพื่อเป็นทางสัญจร พักผ่อนหรือประโยชน์เชิงพาณิชย์

2.3 พื้นที่โล่งว่างลักษณะโครงข่ายของถนนและจัตุรัส (primary network of street and square) ซึ่งนอกจากจะใช้เป็นเส้นทางคมนาคมแล้ว ยังเป็นส่วนช่วยในการสร้างความสำคัญของพื้นที่และกำหนดโครงสร้างของชุมชนเมือง (urban structure)

2.4 สวนสาธารณะ (parks) หมายถึงพื้นที่โล่งว่างซึ่งใช้เป็นที่พักผ่อนของชาวเมือง สามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันในกิจกรรมที่หลากหลาย

2.5 พื้นที่โล่งว่างในลักษณะแนวยาว (linear open space system) มีลักษณะการใช้พื้นที่ตามเส้นกำหนดขอบเขตพื้นที่ โดยส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่โล่งว่างเพื่อการสัญจร เช่น ถนน แม่น้ำลำคลอง เป็นต้น

## 3. การแบ่งประเภทตามลักษณะการครอบครองพื้นที่<sup>5</sup>

3.1 พื้นที่ว่างส่วนบุคคล (private space) เป็นพื้นที่ว่างในเขตที่พักอาศัยหรืออาคารส่วนบุคคล เป็นพื้นที่สาธารณะที่ไม่สามารถเข้าถึงได้ เช่น พื้นที่ว่างหลังบ้านที่มีรั้วล้อมรอบ

3.2 พื้นที่ว่างกึ่งสาธารณะ (semi public space) เป็นพื้นที่ว่างนอกเขตปกคลุมของอาคารหรือมีประโยชน์เพื่อสาธารณะ อาจเป็นพื้นที่ธรรมชาติหรือมนุษย์สร้างขึ้น แต่อาจมีการกำหนดสิทธิ์การเข้าถึงหรือช่วงเวลาโดยเจ้าของพื้นที่ หรือพื้นที่ที่สอดประสานกันระหว่างพื้นที่สาธารณะ (public space) และพื้นที่ว่างส่วนบุคคล (private space)

<sup>4</sup> สฤกษ์ ตันติเศรณี. “แนวทางการพัฒนาด้านกายภาพของพื้นที่โล่งว่างเพื่อการพาณิชย์ภายในย่านถนนข้าวสาร กรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549). หน้า 25.

<sup>5</sup> พรรณทิภา สายังคณ์. “การปรับปรุงพื้นที่ว่างสาธารณะในย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552). หน้า 49.

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงลักษณะพื้นที่สาธารณะในประเทศไทยนั้น พื้นที่สาธารณะในลักษณะรูปแบบลานโล่งจะไม่ปรากฏเด่นชัด<sup>6</sup> เปรียบเทียบกับอารยธรรมตะวันตก เนื่องจากรูปแบบวัฒนธรรม การปกครอง ความเชื่อ การตั้งถิ่นฐานได้มีการกระจายตัวแฝงอยู่ภายในหมู่บ้านหรือชุมชนขนาดเล็ก การตั้งถิ่นฐานริมฟากฝั่งลำน้ำ หมู่บ้านที่แทรกอยู่ภายในพื้นที่เกษตรกรรม หรือแม้กระทั่งรูปแบบวิถีชีวิตที่มี "วัด" เป็นศูนย์กลางของชุมชน ซึ่งเป็นที่ที่ประกอบกิจกรรมทางศาสนา พักผ่อนหย่อนใจ ประกอบกิจกรรมทางสังคม และการค้า ล้วนเป็นสาเหตุที่ทำให้วิถีชีวิตในแบบของคนไทยไม่เอื้ออำนวยต่อการเกิดพื้นที่กิจกรรมในแบบลานโล่ง (Plaza หรือ Square) เฉกเช่นประเทศตะวันตก

นอกจากนี้พื้นที่สาธารณะแบบไทย ที่ปรากฏให้เห็นชัดเจนจนถึงทุกวันนี้ ได้แก่ "สนามหลวง" หรือในชื่อเดิมว่า "ทุ่งพระเมรุ" และลานพระบรมรูปทรงม้า ซึ่งเป็นลานโล่งสาธารณะสองแห่งแรกในเมืองไทย ที่ดำรงอยู่ควบคู่ประวัติศาสตร์และการเปลี่ยนแปลงของกรุงเทพมหานคร โดยวัตถุประสงค์แรกเริ่มเดิมทีที่กำเนิดลานโล่งทั้งสองแห่งนี้คือ เพื่อรองรับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับสถาบันกษัตริย์และการปกครอง จนถึงระยะหลังการเปลี่ยนแปลงการปกครองที่รูปแบบการใช้งานของพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะทั้งสองแห่งนี้ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปเพื่อรองรับกิจกรรมทางสังคม การปกครอง และการพักผ่อนของคนในชุมชนมากขึ้น

ปัจจุบันพื้นที่สาธารณะรูปแบบลานโล่ง (Plaza หรือ Square) เป็นที่นิยมมากขึ้นในประเทศไทย ด้วยรับเอาแบบอย่างมาจากแนวคิดทางตะวันตก สะท้อนมาในงานออกแบบ ซึ่งกำหนดรูปแบบ จากทฤษฎี หลักการ และพื้นฐานความเข้าใจของอารยประเทศตะวันตก ซึ่งผู้รับผิดชอบการออกแบบมักนำความรู้ความเข้าใจเหล่านั้นมาใช้ โดยไม่ได้คำนึงถึงความแตกต่างระหว่างพื้นฐานการรับรู้ วัฒนธรรมและรูปแบบการดำเนินชีวิตระหว่างคนไทยและชาวตะวันตก รวมถึงภูมิประเทศ ภูมิอากาศ แต่สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นบรรทัดฐานที่เราควรจะคำนึงถึงทุกครั้งในการออกแบบ เพื่อให้เหมาะสมกับพฤติกรรมของประชาชนในประเทศหรือชุมชนนั้นๆ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดคือ พฤติกรรมการใช้ชีวิตของชาวตะวันตก ซึ่งอาศัยอยู่ในเมืองหนาว จึงต้องการพื้นที่กลางแจ้ง เพื่อรับแดดและไออุ่น ในขณะที่คนไทย อาศัยอยู่ในเมืองร้อน จึงต้องการร่มเงา เพื่อหลบแสงแดดและความร้อน คนไทยจึงไม่นิยมการใช้พื้นที่สาธารณะที่เป็นพื้นที่โล่งเป็นพื้นที่ทาง

<sup>6</sup> เขมไซท์ ภูประเสริฐ, "แนวทางการกำหนดสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่สาธารณะที่มีการปิดล้อม," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2546), หน้า 20.

สังคม ส่งผลให้พื้นที่สาธารณะที่สร้างขึ้นใหม่เป็นจำนวนมากถูกทิ้งร้าง เสื่อมโทรม ไม่มีผู้นิยมนิยมเข้าใช้ รวมทั้งไม่สามารถรักษาพื้นที่เก่าไว้ให้ดีขึ้นกว่าเดิมได้ การจะคงไว้ซึ่งพื้นที่สาธารณะจึงต้องเป็นไปด้วยเหตุผลบางประการในแง่ของผู้ลงทุนหรือภาครัฐเท่านั้น

ทั้งนี้จากการศึกษาแนวคิดและรูปแบบของพื้นที่สาธารณะของประเทศไทย สามารถกล่าวโดยสรุปได้ว่า คนไทยมักนิยมพื้นที่ขนาดเล็ก ที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงข่าย เช่น ทางลัดสำหรับคนเดินเท้า โดยเฉพาะเส้นทางที่คนในชุมชนรู้จักคุ้นเคยเป็นอย่างดี สามารถสัญจรเชื่อมต่อไปยังที่อื่นๆ ได้โดยไม่ต้องผ่านที่โล่งแจ้งและไม่ต้องใช้อยานพาหนะให้สิ้นเปลืองพลังงานแต่อย่างใด<sup>2</sup> เกิดเป็นลักษณะของการใช้ “พื้นที่เล็กๆ” เพื่อประกอบกิจกรรมต่างๆ เป็นพื้นที่ปะทะสังสรรค์อย่างไม่มีพิธีรีตอง มีชั้นเชิงในการเชื่อมต่อของมุมมองจากพื้นที่สู่พื้นที่โดยอาจมีกิจกรรมการค้าพาณิชย์ไม่ว่าจะเป็นประเภทถาวร (ในอาคาร) หรือแบบชั่วคราว (ตลาดนัดรถเข็น เฟิงขายอาหาร ฯลฯ) ในบริเวณที่ผ่าน ส่วนศักยภาพในการมองเห็นที่ตื้นนั้น เป็นเพียงปัจจัยเสริมของการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะอย่างอนกประโยชน์ของชุมชนไทย<sup>7</sup>

การออกแบบสภาพแวดล้อมกายภาพที่ตอบสนองพฤติกรรมและความพึงพอใจของคนในท้องถิ่นนั้น ควรจะต้องคำนึงถึงรูปแบบและวัฒนธรรมที่ต่างกัน โดยวัฒนธรรมของสังคมใดสังคมหนึ่งจะเป็นเสมือนตัวกรอง ชัดขวางความเข้าใจในบางสิ่งบางอย่าง ระหว่างสภาพแวดล้อมนั้นๆ ต่อผู้คนที่ต่างถิ่นต่างสังคม (Gulick 1963) กล่าวคือ การออกแบบพื้นที่สาธารณะนั้น จะต้องคำนึงถึงบริบทเป็นสำคัญ ในที่นี้บริบทจึงหมายถึงรวมถึงลักษณะทางกายภาพ (ภูมิประเทศ ภูมิอากาศ) เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม ที่อาจก่อให้เกิดการใช้งานในพื้นที่อย่างหลากหลายตามวัตถุประสงค์ที่แท้จริงของพื้นที่สาธารณะ

### แนวคิดเรื่องการออกแบบพื้นที่สาธารณะ

พื้นที่สาธารณะนั้นเป็นพื้นที่ที่จัดขึ้นเพื่อตอบสนองทุกกิจกรรมสำหรับคนทุกระดับชั้น ดังนั้นในการพิจารณาพื้นที่สาธารณะที่มีคุณภาพและประสบความสำเร็จตามกรอบวัตถุประสงค์ที่วางไว้ จึงควรพิจารณาประเด็นต่างๆ ดังนี้<sup>8</sup>

<sup>7</sup>ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ. “ชอยล์ดประหยัดพลังงาน พื้นที่ว่างสาธารณะขนาดเล็ก-พื้นที่ทางสังคมของชุมชนไทย,” บทความทางวิชาการการประชุมวิชาการด้านการวางแผนภาคและเมือง ครั้งที่ 2 เรื่องเมืองประหยัดพลังงาน. (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2551).

<sup>8</sup>American Planning Association (APA), *Description of the Public Space*[ออนไลน์], แหล่งที่มา <http://www.planning.org/greatplaces/spaces/characteristics.htm>



1. การออกแบบอาคาร สถานที่ ขนาดและสัดส่วนต่างๆ ทั้งทางด้านสถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์ ให้เกิดความน่าสนใจ สร้างประสบการณ์และภาพลักษณ์ที่ดี เชื้ออำนาจต่อการสร้างปฏิสัมพันธ์ทั้งทางเศรษฐกิจและสังคมโดยควรมีลักษณะที่เอื้อต่อการเกิดกิจกรรมที่หลากหลายหรือเรียกว่าเป็นพื้นที่อเนกประโยชน์ (Multi Uses) ซึ่งคำนึงถึงวิถีชีวิตวัฒนธรรมของคนท้องถิ่นเป็นที่ตั้ง

2. ควรเป็นพื้นที่ที่ประสบความสำเร็จในการเข้าใช้ กล่าวคือ มีการใช้งานบ่อยจากผู้คนจำนวนมาก หลากหลายระดับหลากหลายอาชีพ มีการเข้าถึงด้วยระบบการสัญจรที่ครอบคลุมก่อให้เกิดกิจกรรมที่หลากหลาย

3. ควรเป็นพื้นที่ที่มีความปลอดภัย มีการต้อนรับที่ดี รวมถึงมีการดูแลรักษาและมีการวางแผนในการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต

4. ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนและเชื้ออำนาจให้คนมีการติดต่อสื่อสาร สร้างกิจกรรมในสังคมได้

5. ลักษณะพื้นที่สาธารณะที่ดีควรเป็นสถานที่พิเศษ น่าประทับใจและน่าจดจำ<sup>9</sup> โดยสร้างความชัดเจนหรืออาศัยอัตลักษณ์ประวัติศาสตร์ของพื้นที่มาพิจารณาร่วมกับการออกแบบเพื่อให้สถานที่นั้นสอดคล้องกับบริบทรอบด้านและเพื่อส่งเสริมการรับรู้ซึ่งควรสะท้อนวัฒนธรรมท้องถิ่นและประวัติศาสตร์ดั้งเดิม

6. สามารถสร้างมูลค่าด้วยการออกแบบตกแต่งที่มีความพิเศษ โดยใช้องค์ประกอบทางกายภาพเพื่อสร้างจุดเด่นให้แก่พื้นที่และยังประโยชน์ในการสร้างความประทับใจ น่าจดจำ เช่น บ่อน้ำ น้ำพุหรือประติมากรรม

### ปัจจัยสำคัญทางกายภาพที่ควรคำนึงถึงในการออกแบบพื้นที่สาธารณะ

1. สถานที่ตั้ง (Location) ตำแหน่งของพื้นที่สาธารณะที่เหมาะสมเอื้อให้เกิดกิจกรรมและมีผู้ใช้งานที่หลากหลาย เช่น ตำแหน่งใจกลางเมืองที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน (Mixed-Uses) มีโรงแรม ที่พักอาศัยหรูหรา สำนักงาน ศูนย์การค้า สถานที่ราชการ และอื่นๆในพื้นที่

2. สภาพอากาศและภูมิอากาศ ซึ่งจะมีผลต่อรูปแบบของการใช้ชีวิตภายนอกอาคารและต่อวิถีชีวิตทางสังคมของผู้มาใช้งานประกอบกิจกรรมต่างๆ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดเจน คือ หากใน

<sup>9</sup> Lynch, K. *The image of the city*(London: The M.I.T. Press, 1960).

เมืองที่มีอากาศอบอุ่นน่าสบาย ท้องฟ้าแจ่มใส ผู้คนมีความสุขขึ้น กระทั่งร้อนวัน ก็จะไม่เอื้ออำนวยให้เกิดกิจกรรมภายนอกอาคารได้มาก ในทางกลับกันเมืองที่มีสภาพอากาศร้อนจัดหรือหนาวจัด หรือมีฝนตกตลอดทั้งปี ย่อมทำให้ผู้คนพอใจกับการใช้ชีวิตภายในอาคาร นอกจากนี้สภาพอากาศยังมีอิทธิพลต่อส่วนประกอบในพื้นที่สาธารณะนั้นด้วย เช่น น้ำพุ หรือทางเดินที่มีส่วนบังแดดบังฝน (Cover-way) เพื่อให้ผู้คนสัญจรไปมา

3. สภาพภูมิประเทศ ได้แก่ ระดับความสูงต่ำ ความลาดชันของพื้นที่ ชนิดของดินและโครงสร้างของดิน ซึ่งจะมีอิทธิพลต่อวัสดุก่อสร้าง การระบายน้ำ และความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างต่างๆ

4. ขนาดของพื้นที่ ซึ่งควรมีความสัมพันธ์กับความสูงของสิ่งปิดล้อมรอบพื้นที่ (Height of Frame) ควรมีความสัมพันธ์กับขนาดพื้นที่ และขนาดของสิ่งปิดล้อมไม่ควรมีขนาดที่แตกต่างกันมากเกินไป ควรสามารถถ่ายเทอากาศและรับแสงแดดได้พอเหมาะ

5. รูปร่าง พื้นที่ที่มีขอบเขต รูปร่าง และรูปทรงที่ชัดเจนและเด่นชัดทำให้ผู้คนทั่วไปง่ายต่อการรับรู้และจดจำของผู้คนทั่วไป

6. ความต่อเนื่อง (Continuity) การต่อเนื่องกันระหว่างพื้นที่ว่าง และการเชื่อมโยงอาคารและกลุ่มอาคารเข้าด้วยกัน ต้องคำนึงถึงอาณาเขตพื้นที่และจุดเปลี่ยน (Boundaries and Transitions) ซึ่งพื้นที่สาธารณะที่ดีควรสามารถมองเห็นได้ชัดเจน มีจุดเปลี่ยนจากทางเดินทางภายนอกเพื่อเข้าสู่ภายในได้อย่างทั่วถึง

7. ลักษณะเฉพาะของพื้นที่ (Architectural Characteristics) คุณภาพพื้นที่อันเกิดจากสุนทรียภาพของอาคารหรืองานสถาปัตยกรรมที่ดีซึ่งล้อมรอบอยู่ ส่งผลต่อการเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่

8. การสร้างความหลากหลายในการมองเห็น (Visual Complexity) ด้วยรูปแบบการจัดสวน เส้นทางเชื่อมต่อ และลานโล่ง เช่น การมีองค์ประกอบของน้ำพุ รูปปั้น การเล่นระดับ และการใช้ความแตกต่างของรูปแบบพื้นผิวในระดับที่เหมาะสม ย่อมทำให้เกิดความพึงพอใจและดึงดูดความสนใจของคนให้เกิดการใช้พื้นที่และเกิดกิจกรรมต่างๆ

9. ประโยชน์ใช้สอยและกิจกรรม (Uses and Activities) รูปแบบการใช้สอยที่ดินโดยรอบพื้นที่ สัดส่วน ขนาด และตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่สาธารณะ ย่อมทำให้เกิดประโยชน์ใช้สอยและกิจกรรมที่เหมาะสมแตกต่างกัน ดังนั้นนอกจากการออกแบบพื้นที่หลักแล้ว ยังควรมีพื้นที่รองหรือพื้นที่เสริม เพื่อรองรับกิจกรรมต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอีกด้วย

10. ศักยภาพของพื้นที่ให้บริการ (Potential Service Area) ในการวางแผนสร้างพื้นที่สาธารณะต้องคำนึงถึงอาณาเขตรัศมีการให้บริการ และปริมาณประชากรเฉลี่ยแต่ละวันที่จะเข้ามาใช้งานพื้นที่ เพราะจะส่งผลโดยตรงต่อขนาดและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยอาจจำแนกได้เป็นพื้นที่สาธารณะระดับหมู่บ้าน ชุมชน หรือระดับเมือง เป็นต้น

### องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ (กายภาพ) ภายในพื้นที่สาธารณะ

1. เส้นทางสัญจร (Circulation) เส้นทางคมนาคมในพื้นที่สาธารณะ ควรมีการเน้นเส้นทางให้เด่นชัด โดยการใช้องค์ประกอบต่างๆ เช่น การใช้แนวพืชพรรณไม้เพื่อเน้นเส้นทาง และเป็นปอดให้แก่เมือง รวมทั้งป้องกันมลพิษต่างๆเข้าสู่พื้นที่ หรือการจัดเตรียมทางลาด (Ramps) บริเวณจุดเชื่อมต่อโยงแนวตั้งหรือบริเวณเปลี่ยนระดับพื้นที่

2. ที่นั่ง (Seating) ในการจัดวางที่นั่งในพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ ควรคำนึงถึงตำแหน่งที่เหมาะสม มีทิวทัศน์และมุมมองที่ดีให้กับผู้นั่ง มีการจัดพื้นที่หลักและรอง ด้วยรูปแบบที่เหมาะสมของที่นั่ง ทิศทางการตั้งของที่นั่ง และวัสดุที่เหมาะสมในการจัดสร้างที่นั่ง

3. วัสดุพืชพรรณ (Planting) ในการเลือกพรรณไม้ในพื้นที่สาธารณะควรคำนึงถึงความหลากหลายของพืชพรรณ ความสูงของต้นไม้ การกำหนดขอบเขตและทิศทางโดยพืชพรรณ สีกลิ่น รวมถึงการดูแลรักษา

4. การเล่นระดับพื้นที่ (Level Changes) การเปลี่ยนระดับระนาบพื้นย่อมส่งผลต่อมุมมองและการรับรู้ของบุคคล และยังสามารถใช้ในการออกแบบเพื่อเสริมศักยภาพหรือแก้ไขปัญหาต่างๆของพื้นที่

5. งานศิลปะหรือประติมากรรมในพื้นที่ (Public Art) เป็นการสร้างเอกลักษณ์และสุนทรียภาพให้กับพื้นที่สาธารณะ ทำให้พื้นที่มีความน่าสนใจ และช่วยเสริมสร้างจุดหมายตาหรือแก้ปัญหาในด้านมุมมองได้

6. วัสดุปูพื้นและการประดับตกแต่งพื้น (Paving) ในการเลือกใช้วัสดุปูผิวพื้นของพื้นที่สาธารณะควรคำนึงถึง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความแข็งแรง และการดูแลรักษา

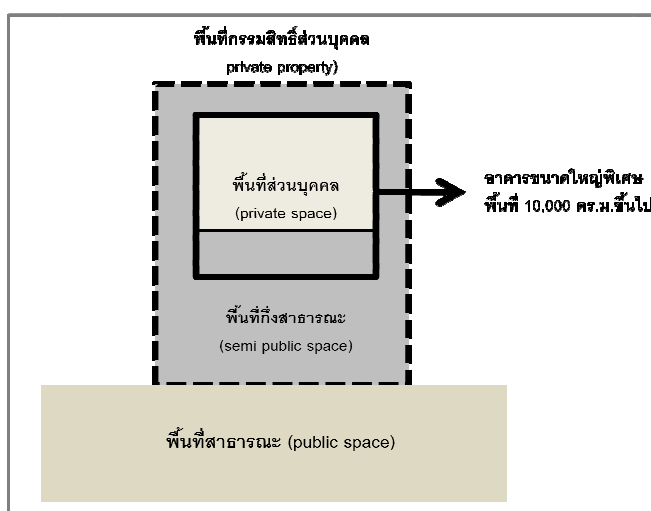
7. จุดให้ข้อมูลข่าวสารและป้ายสัญลักษณ์บอกทาง (Information and Sign) เป็นการให้บริการอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาใช้งานพื้นที่สาธารณะ และสามารถแจ้งเหตุการณ์ข่าวสารหรือสิ่งที่น่าสนใจภายในพื้นที่

### 2.1.2 ความหมายและคำจำกัดความของพื้นที่กึ่งสาธารณะ

แนวคิดการพัฒนาพื้นที่กึ่งสาธารณะของอาคารเอกชนขนาดใหญ่พิเศษให้เป็นพื้นที่เพื่อสาธารณะประโยชน์ มีแนวคิดเริ่มต้นจากความต้องการพื้นที่สาธารณะเพื่อคนเมือง ท่ามกลางความแออัดของอาคารขนาดใหญ่ นั้น การจะหาที่ว่างกลางเมืองเป็นไปได้ยากยิ่งโดยเฉพาะหากพิจารณาถึงมูลค่าที่ดินและการลงทุนที่มีปัจจัยด้านเศรษฐศาสตร์มาเกี่ยวข้อง ซึ่งทำให้โอกาสการพัฒนาที่ดินเพื่อสาธารณะประโยชน์ มีความเป็นไปได้้น้อยมาก

แต่ทั้งนี้หากพิจารณาในข้อเท็จจริงแล้ว พื้นที่ที่พอจะมีความเป็นไปได้และมีศักยภาพสูงในการพัฒนากลับเป็นพื้นที่เอกชนหรือพื้นที่ส่วนบุคคลเพราะพื้นที่ดังกล่าวมีความหนาแน่นทั้งทางสัญจร ผู้ใช้สอยและมีกิจกรรมที่หลากหลาย หากแต่ต้องมีปัจจัยหรือเงื่อนไขแลกเปลี่ยนกับผลประโยชน์บางประการ จึงจะทำให้อาคารเหล่านั้นยินยอมที่จะเสียสละพื้นที่เพื่อสาธารณะ

จากการศึกษาเก็บข้อมูลเบื้องต้น ในเรื่องพื้นที่สาธารณะพบว่า พื้นที่สาธารณะบนพื้นที่ส่วนบุคคลดังกล่าว เรียกว่า พื้นที่กึ่งสาธารณะซึ่งหมายถึง พื้นที่ว่างที่มีประโยชน์เพื่อสาธารณะ อาจเป็นพื้นที่ธรรมชาติหรือมนุษย์สร้างขึ้น แต่อาจมีการกำหนดสิทธิการเข้าถึงหรือช่วงเวลาโดยเจ้าของพื้นที่ หรือหากพิจารณาในด้านกายภาพนั้นคือ พื้นที่ที่สอดประสานกันระหว่างพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนบุคคล



ภาพที่ 2.1 ภาพแสดงขอบเขตพื้นที่กึ่งสาธารณะ (semi public space)

ทั้งนี้แนวคิดการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวเริ่มต้นครั้งแรกในปี ค.ศ.1960 ที่นครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา โดยทางกฎหมาย ซึ่งเรียกว่า Privately owned Public space<sup>10</sup> และได้แบ่งความหมายออกเป็น 2 ส่วนคือ

**Privately Owned** หมายถึง พื้นที่และ/หรือ อาคารซึ่งมีพื้นที่ว่างสาธารณะอยู่นั้น ทั้งนี้เจ้าของพื้นที่จะเป็นผู้กำหนดการเข้าออกและการใช้งานในพื้นที่ของตนเอง ซึ่งคนทั่วไปไม่สามารถเข้าและใช้งานในพื้นที่นี้ได้ หากไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของพื้นที่

**Public Space** หมายถึง ลักษณะพื้นที่ที่อยู่ในพื้นที่ของเอกชน ซึ่งเจ้าของพื้นที่ได้ยินยอมให้สิทธิในการเข้าออกและใช้งานแก่คนทั่วไป โดยเจ้าของพื้นที่ยังคงมีสิทธิในพื้นที่ดังกล่าว

นอกจากต้นแบบในการศึกษาของประเทศสหรัฐอเมริกาแล้ว ยังมีอีกหลายประเทศที่ใช้แนวคิดดังกล่าว เป็นแม่แบบในการพัฒนาพื้นที่กึ่งสาธารณะ ได้แก่ ประเทศฮ่องกง ประเทศสิงคโปร์ เป็นต้น

## 2.2 ศึกษาแนวคิดมูลฐานเกี่ยวกับพื้นที่กึ่งสาธารณะของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา<sup>11</sup>

### 2.2.1 แนวคิดและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่กึ่งสาธารณะ

พื้นที่กึ่งสาธารณะซึ่งอยู่บนที่ดินหรืออาคารที่เป็นของเอกชน โดยส่วนใหญ่มักจะเกี่ยวข้องกับบอสตันฮาร์มทรีพรีเซิร์ฟเวชันและที่อยู่อาศัย ซึ่งมีทั้งบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด ฯลฯ โดยในฐานะที่เป็นเจ้าของที่ดิน บริษัทหรือบุคคลเหล่านี้สามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนตัว รวมทั้งสิทธิในการที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ใช้พื้นที่ดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามจริงๆ แล้วสิทธิดังกล่าวมันไม่ได้เป็นสิทธิเด็ดขาด เพราะว่าที่ดินเอกชนยังต้องขึ้นอยู่กับกฎหมายอื่น ๆ เช่นกฎหมายการใช้ที่ดินและกฎหมายสิ่งแวดล้อมซึ่งตราขึ้นโดยอำนาจรัฐ เพื่อที่จะปกป้อง สุขภาพ ความปลอดภัย ศีลธรรม และสวัสดิการของประชาชนทั่วไป และยังคงขึ้นอยู่กับกฎระเบียบว่าด้วยการเป็นถิ่นที่อยู่ที่ดีตามกฎหมายจารีตประเพณี ซึ่งกำหนดว่าจะต้องไม่ใช่ทรัพย์สินในลักษณะซึ่งเป็นการรบกวนการใช้ของเพื่อนบ้านโดยไม่มีเหตุผลสมควร

<sup>10</sup> Kayden, Jerold S. *Privately owned Public space*(Canada: John Wiley & Sons, 2000).

<sup>11</sup> เรื่องเดียวกัน.

พื้นที่กึ่งสาธารณะไม่ใช่ทรัพย์สินสาธารณะ เนื่องจากเมือง (City) ซึ่งเป็นตัวแทนของประชาชนในเมืองนั้นไม่ได้เป็นเจ้าของพื้นที่สาธารณะ และเมืองก็ไม่ได้ใช้อำนาจเหนือกรรมสิทธิ์ที่ดินในการที่จะนำเอาที่ดินเอกชนมาเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่สาธารณะ โดยที่เพียงแค่จ่ายเงินค่าชดเชยอย่างเป็นธรรมให้แก่เป็นเอกชนผู้เป็นเจ้าของ พื้นที่กึ่งสาธารณะจึงหมายถึง พื้นที่ทางกายภาพซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินของเอกชน ซึ่งเจ้าของได้ให้สิทธิที่มีอยู่ตามกฎหมายแก่ประชาชนทั่วไปในการเข้าไปและใช้ที่ดินนั้น ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการให้โดยได้รับบางสิ่งบางอย่างซึ่งมีคุณค่าจากเมืองเป็นการตอบแทนพื้นที่กึ่งสาธารณะ จึงคือสิทธิการใช้ภาวะจำยอมที่ทำให้ประชาชนทั่วไปสามารถใช้ที่ดินของเจ้าของได้ในขอบเขตที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ของเมือง (Zoning Resolution) และโดยการดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎหมาย

กฎหมายพื้นฐานที่ใช้กำกับดูแลการออกแบบและการดำเนินการพื้นที่กึ่งสาธารณะ ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของในนครนิวยอร์ก ตลอดจนกฎหมายในการบังคับใช้พื้นที่สาธารณะให้สอดคล้องกับมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ได้มีการประมวลกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ ตั้งแต่ปี 1961 ซึ่งได้ถูกตราขึ้นมาและมีการแก้ไขเป็นครั้งคราวตลอดมา กฎหมายดังกล่าวนี้กำหนดการใช้งานขนาดและรูปร่างของอาคารที่ก่อสร้าง รวมทั้งกำหนดรูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ ที่เอกชนเป็นเจ้าของ 12 แบบ ทั้งนี้แม้ว่าข้อกำหนดบางส่วนของกฎหมาย จะได้มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือยกเลิกไป แต่กฎหมายที่ใช้อยู่แต่เดิมและกฎหมายในปัจจุบันก็ยังคงมีบทบาทสำคัญในการกำหนดพื้นฐานทางกฎหมายและข้อผูกพันที่ต้องปฏิบัติ โดยกฎหมายจะกำหนดมาตรฐานสำหรับการออกแบบพื้นที่แต่ละแบบไว้อย่างชัดเจน รวมทั้งอธิบายถึงกระบวนการทางกฎหมายสำหรับการอนุมัติหรือเปลี่ยนแปลง รวมทั้งระบุถึงควมรับผิดชอบในด้านการดำเนินงานของเจ้าของและการให้สิทธิแก่ประชาชนทั่วไปในการใช้พื้นที่ดังกล่าว รวมทั้งกำหนดกลไกทั่ว ๆ ไปในการบังคับใช้เพื่อที่จะให้มั่นใจว่าเจ้าของปฏิบัติตามกฎหมาย

สาระสำคัญของการสนับสนุนให้ภาคเอกชนยินยอมให้มีพื้นที่กึ่งสาธารณะ คือ วิธีการใช้สิ่งจูงใจ (incentive zoning) โดยวิธีนี้ผู้พัฒนาเอกชนสามารถสร้างอาคารใหญ่กว่าหรือแตกต่างจากที่ได้รับการอนุญาตภายใต้กฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ ถ้าผู้พัฒนาจัดให้มีพื้นที่กึ่งสาธารณะ บนที่ดินของตนเป็นการตอบแทน โดยต้องกำหนดขนาด รูปแบบ ชั่วโมงที่ประชาชนทั่วไปสามารถเข้าไปใช้พื้นที่ได้ รวมทั้งจัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร เพื่อยังประโยชน์แก่สังคม โดยประชาชนจะมีพื้นที่กึ่งสาธารณะมากขึ้น อันเป็นการช่วยปรับปรุงลักษณะกายภาพของเมืองด้านความหนาแน่นอีกด้วย

ในส่วนของผู้พัฒนาที่ดิน เหตุผลที่สำคัญกว่าคือ มูลค่าของแรงจูงใจนั้นเท่ากับหรือมากกว่าค่าใช้จ่ายในการจัดให้มีพื้นที่กึ่งสาธารณะองค์ประกอบหลักของ “การแลกเปลี่ยน” ระหว่างเมืองและผู้พัฒนาที่ดินในภาคเอกชน ได้ระบุไว้ชัดเจนในกฎหมายคือการได้พื้นที่ใช้สอย (floor area) เพิ่มขึ้นเป็นโบนัส โดยคิดจากพื้นที่แต่ละตารางฟุตที่ได้จัดให้เป็นพื้นที่สาธารณะ เช่น พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 10 ตารางฟุตเมื่อพื้นที่ทุก 1 ตารางฟุตจัดทำเป็น food plaza เพื่อประโยชน์สาธารณะ ดังนั้นถ้า food plaza มีพื้นที่ 5,000 ตารางฟุตก็จะทำให้ผู้พัฒนาได้พื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมอีก 50,000 ตารางฟุตภายในอาคารนั้น เป็นต้น ถึงแม้ว่าพื้นที่สาธารณะแต่ละแบบจะมีสูตรที่ใช้คูณโดยเฉพาะซึ่งปกติจะอยู่ระหว่าง 2-14 ตารางฟุตต่อทุกตารางฟุตที่ใช้เป็นพื้นที่สาธารณะ แต่จำนวนพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นตามแผนพัฒนาก็ยังจะต้องไม่เกินจำนวนตารางฟุตสูงสุดของพื้นที่ใช้สอยที่ได้รับอนุญาต

พื้นที่สาธารณะซึ่งเคยได้พื้นที่ใช้สอยเพิ่มเป็นโบนัสในหลาย ๆ ปีที่ผ่านมาได้แก่พื้นที่สาธารณะประเภท plaza, arcade, urban plaza, residential plaza, sidewalk widening, open air concourse, covered pedestrian space, through block arcade, through block galleria, elevated plaza และพื้นที่ซึ่งจัดสภาพทางภูมิศาสตร์ตามความต้องการในเขตพื้นที่เพื่อจุดประสงค์พิเศษ

นอกจากนั้นแล้วกฎหมายยังกำหนดให้สิทธิประโยชน์อื่นที่ไม่ใช่พื้นที่ใช้สอยเป็นต้นว่า การยกเว้นกฎระเบียบจำนวนมากเกี่ยวกับความสูงและระยะถอยร่นของอาคาร (set back) หรือสัดส่วนในการใช้พื้นที่ของตัวอาคารบนแปลงที่ดินนั้น เพื่อจุดมุ่งหมายที่จะให้มีพื้นที่สาธารณะแบบต่าง ๆ เช่น arcade, through block arcade ฯลฯ ในขนาดที่ใหญ่กว่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดไว้ หรือการออกใบอนุญาตพิเศษ ซึ่งยกเว้นข้อกำหนดบางประการในพื้นที่พิเศษบางแห่ง เพื่อให้ผู้พัฒนาไม่ต้องปฏิบัติตามระเบียบบางอย่างที่เป็นปัญหาในทางปฏิบัติ ซึ่งในการอนุญาตดังกล่าวอาจจะกำหนดให้ผู้พัฒนาลดผลกระทบที่จะไม่เกิดขึ้นกับพื้นที่อื่น ๆ โดยการจัดให้มีพื้นที่กึ่งสาธารณะขึ้นในพื้นที่ซึ่งจะทำการพัฒนานั้น

ส่วนการใช้กลไกทางการเงินเพื่อจูงใจดึงดูดผู้พัฒนา จะต้องชี้ให้เห็นถึงผลประโยชน์ทางการเงิน ซึ่งอย่างน้อยที่สุดต้องเพียงพอกับค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากการจัดให้มีพื้นที่กึ่งสาธารณะ ซึ่งการให้สิ่งจูงใจในรูปของพื้นที่ใช้สอยหรือโดยสิ่งจูงใจอื่น ๆ จะทำให้ผู้พัฒนาสามารถเพิ่มรายรับหรือลดค่าใช้จ่ายของตนได้ เป็นต้นว่าถ้าได้พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นก็จะทำให้สามารถเพิ่มมูลค่าจากการให้เช่าหรือการขายพื้นที่เพิ่มเติม หรือการได้พื้นที่เพิ่มขึ้นทำให้สร้างอาคารที่สูงขึ้นได้ และในชั้นสูง ๆ ของอาคารนั้นสามารถที่จะให้เช่าหรือขายได้ในราคาที่สูงกว่า

กล่าวโดยสรุปในแนวคิดนี้คือ การที่จะสนับสนุนให้เหล่าอาคารเอกชน ยินยอมที่จะให้ใช้บางส่วนของที่ดินหรืออาคารเป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะ จะต้องมีการจ่ายสนับสนุนเป็นสิ่งจูงใจที่มีมูลค่าเทียบเท่าหรือมากกว่าค่าใช้จ่ายที่จะเสียไปในการจัดให้มีพื้นที่กึ่งสาธารณะ ทั้งการจัดสร้างและการดำรงรักษาพื้นที่ให้เป็นไปตามมาตรฐานการออกแบบที่กำหนดไว้ในกฎหมาย โดยจะต้องอนุญาตให้ประชาชนทั่วไปสามารถเข้าไปและใช้พื้นที่นั้นๆ ได้ ซึ่งหมายความว่า สิ่งที่คุณพัฒนาต้อง “ง่าย” เป็นการตอบแทนก็คือ ต้องยอมปฏิบัติตามพันธะผูกพันเหล่านี้ ดังนั้นถึงแม้ว่าจะได้ชื่อว่า เป็นพื้นที่ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของ แต่ในความเป็นจริงแล้วเจ้าของได้สละสิทธิทางกฎหมายในส่วนซึ่งเกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนตัวของตนซึ่งรวมถึงสละสิทธิในการที่จะไม่อนุญาตให้ใครเข้ามาใช้พื้นที่และไม่อาจใช้พื้นที่ส่วนนี้ในแบบที่ตนต้องการต่อไปได้อีก

### **นโยบายและกฎหมายในการกำหนดมาตรฐานของพื้นที่กึ่งสาธารณะ**

กฎหมายมีบทบาทสำคัญในการออกแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะที่เอกชนเป็นเจ้าของ เพราะเป็นตัวกำหนดกรอบให้ผู้พัฒนาและนักออกแบบสามารถใช้ต่อยอดในการพัฒนาพื้นที่เชิงสร้างสรรค์ของตนเองได้ ซึ่งกฎหมายบางอย่างที่นำมาใช้บังคับก็มีรายละเอียดมากมาย ขณะที่บางครั้งก็สิ้นกระแสกันไป มาตรฐานเหล่านี้ได้มีการเปลี่ยนแปลงมาเรื่อยๆ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเป็นวิวัฒนาการในเชิงความคิดว่าอะไรคือสิ่งที่ทำให้พื้นที่กึ่งสาธารณะประสบความสำเร็จหรือล้มเหลว และมาตรฐานด้านกฎหมายจะต้องมีความเข้มงวดและกระชับชัดเจนเพียงใดในการที่จะทำได้เป็นผลสำเร็จ

ตั้งแต่ปี 1961 เป็นต้นมา กฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ได้กำหนดพื้นที่สาธารณะที่เอกชนเป็นเจ้าของไว้ 12 แบบและได้กำหนดพื้นที่สาธารณะเพื่อจุดประสงค์พิเศษซึ่งปกติจะมีการจัดทำไว้ล่วงหน้าสำหรับที่ดินบางแปลงโดยเฉพาะ โดยมีรายละเอียดที่ชัดเจนสำหรับแต่ละพื้นที่ในเรื่องของมาตรฐานการกำหนดตำแหน่งที่ตั้ง ขนาด รูปร่าง วัสดุที่ใช้ สิ่งอำนวยความสะดวก ความสะดวกในการเข้าไปใช้สถานที่และการบำรุงรักษา รวมทั้งการออกข้อกำหนดหรือข้อห้ามสำหรับการใช้พื้นที่โดยใช้เกณฑ์ “ความสมเหตุสมผล” เช่น เปิดใช้งานเวลาใด ใช้ทำกิจกรรมใดได้บ้าง มีการลือคประตุหรือไม่อย่างไร เป็นต้น

ทั้งนี้การดำเนินการทางกฎหมายที่ตามมาอาจจะเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดต่างๆ ซึ่งปกติมักจะเป็นไปเพื่อสนองต่อคำร้องขอที่เจ้าของยื่นต่อหน่วยงานของเมือง เพื่อขอเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่ใช้กับพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งโดยทั่ว ๆ ไปมักจะมีอยู่ 4 ประเภทคือ



1. การขอติดตั้งร้านกาแฟและแผงหรือร้านขายของนอกอาคาร (open air cafés and kiosks)
2. เวลาปิดทำการในช่วงกลางคืน
3. การเปลี่ยนแปลงแบบพื้นที่กิ่งสาธารณะ
4. การลดขนาดพื้นที่กิ่งสาธารณะ

ทั้งนี้คณะกรรมการจะต้องพิจารณาความเหมาะสม ความจำเป็น ร่วมกับความปลอดภัยของประชาชนและการบำรุงรักษา โดยไม่ขัดแย้งกับมาตรฐานพื้นที่นั้นๆ ด้วย เช่น กรณีที่พื้นที่ดังกล่าวได้รับ พื้นที่ใช้สอยเพิ่ม การยกเลิกหรือลดขนาดจะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการลดพื้นที่ใช้สอยในอาคารนั้นที่สอดคล้องกัน หรือโดยการทดแทนด้วยพื้นที่ที่เท่าเทียมกันอื่นใดในแปลงนั้น

### กระบวนการในการอนุมัติ

การอนุมัติให้จัดทำพื้นที่สาธารณะที่เอกชนเป็นเจ้าของสามารถทำได้ 3 วิธีขึ้นอยู่กับว่าเป็นพื้นที่ประเภทใด

1. กระบวนการอนุมัติแบบ as-of-right เป็นการอนุมัติซึ่งใช้กฎหมายทั่วไป แต่เดิมมาใช้กับพื้นที่สาธารณะประเภท plaza, arcade และ residential plaza (จนถึงปี 1996) และในบางพื้นที่ซึ่งกำหนดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์พิเศษ กำหนดให้ผู้พัฒนายื่นข้อเสนอพื้นที่สาธารณะและตัวเลขการคำนวณเกี่ยวกับการแบ่งเขตต่อฝ่ายอาคาร (Department of Buildings) โดยที่การคิดคำนวณจะต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ การเสนอจัดพื้นที่สาธารณะดังกล่าวผู้พัฒนาจะได้สิทธิที่จะมี floor area เพิ่มขึ้น กฎระเบียบที่ใช้ในกระบวนการนี้จะต้องชัดเจนและยึดถือตามข้อเท็จจริง เมื่อได้รับอนุมัติแล้วผู้พัฒนาก็จะได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและสามารถสร้างอาคารโดยมี floor area เพิ่มขึ้นและมีพื้นที่สาธารณะที่สอดคล้องกันกระบวนการทั้งหมดนี้ดำเนินการโดยฝ่ายอาคาร (Department of Buildings)

2. กระบวนการอนุมัติแบบต้องมีการวินิจฉัย (discretionary approval) ผู้พัฒนาจะต้องส่งเรื่องไปที่คณะกรรมการผังเมือง (City Planning Commission) หรือบางครั้งเรื่องอาจจะต้องส่งต่อไปให้สภาเมือง (City Council) พิจารณาด้วย สิ่งก่อสร้างที่เคยได้รับอนุมัติภายใต้กระบวนการแบบนี้ได้แก่ through block arcade, covered pedestrian space, through block galleria, elevated plaza, sunken plaza และ open air concourse โดยที่การพิจารณาจะต้องคำนึงเหตุผลต่างๆ เช่นตำแหน่งที่ตั้งของอาคาร เกณฑ์ในการออกแบบ ฯลฯ กระบวนการขออนุมัติแบบที่ต้องมีการวินิจฉัย แต่ละกรณีจะต้องให้ผู้เชี่ยวชาญและมีการประชุมกันระหว่างคณะ

ผู้ออกแบบ คณะผู้วางแผน และนักกฎหมายของทั้งสองฝ่าย ผู้พัฒนาจะต้องส่งคำขออนุมัติไปยัง คณะกรรมการผังเมือง รวมทั้งรายละเอียดของพื้นที่สาธารณะและตัวเลขการคิดคำนวณในเรื่องการกำหนดเขตด้วย

3. กระบวนการอนุมัติแบบให้การรับรอง (certification) เป็นกระบวนการพิจารณาทางปกครองซึ่งอยู่ระหว่างกระบวนการแบบ as-of-right และแบบต้องมีการวินิจฉัย (discretionary approval) กระบวนการนี้ใช้กับ urban plazas, sidewalk widening , open air concourses และตั้งแต่ปี 1996 เป็นต้นมาได้เริ่มใช้กับ residential plazas ในการขออนุมัติผู้พัฒนาต้องยื่นคำขอกับประธานของคณะกรรมการผังเมืองโดยยื่นแบบของแปลงที่ดินและ site plan ซึ่งระบุจำนวนพื้นที่ (area) และขนาดตลอดจนที่ตั้งที่เสนอให้มีการพัฒนารวมทั้งอาคารที่มีอยู่เดิมตัวเลขการคิดคำนวณในการกำหนดเขตและแบบ (plan) โดยละเอียด เพื่อแสดงว่าพื้นที่นั้นเป็นไปตามมาตรฐานการแบ่งเขตที่เกี่ยวข้อง ประธานคณะกรรมการผังเมืองสามารถพิจารณาพื้นที่ที่เสนอมาโดยละเอียดก่อนที่จะรับรองต่อ Commissioner ของฝ่าย Department of Buildings ว่าแบบที่ได้ยื่นเสนอนั้น มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ที่ใช้อยู่ส่วนใหญ่แล้วในกระบวนการนี้จะต้องมีการเจรจาทันทีระหว่างทีมของผู้พัฒนาและเจ้าหน้าที่ของฝ่ายผังเมือง (Department of City Planning) ในการที่จะตีความและพิจารณาเป็นแต่ละกรณีไป การเจรจามีความสำคัญพิเศษสำหรับ urban plazas และ residential plazas ที่สร้างขึ้นและดำเนินงานภายใต้กฎระเบียบต่างๆซึ่งมีความซับซ้อนมากกว่า และจำเป็นต้องตีความมากกว่า กรณีของ plazas ที่ใช้วิธีการแบบ as-of-right เมื่อได้รับการรับรองโดยประธานคณะกรรมการแล้วแบบทั้งหมดจะต้องนำส่งและลงบันทึกไว้ที่สำนักทะเบียนของสำนักงานเขตปกครอง (Borough Office) นั่นๆของนครนิวยอร์ก และจัดทำเป็นตราสารทางกฎหมายเพื่อแสดงว่าได้มีการรับรองแล้ว

### 2.2.2 การจัดประเภทพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะตามมาตรฐานของนครนิวยอร์ก

- **แบ่งประเภทตามลักษณะทางกายภาพและประโยชน์ใช้สอย**

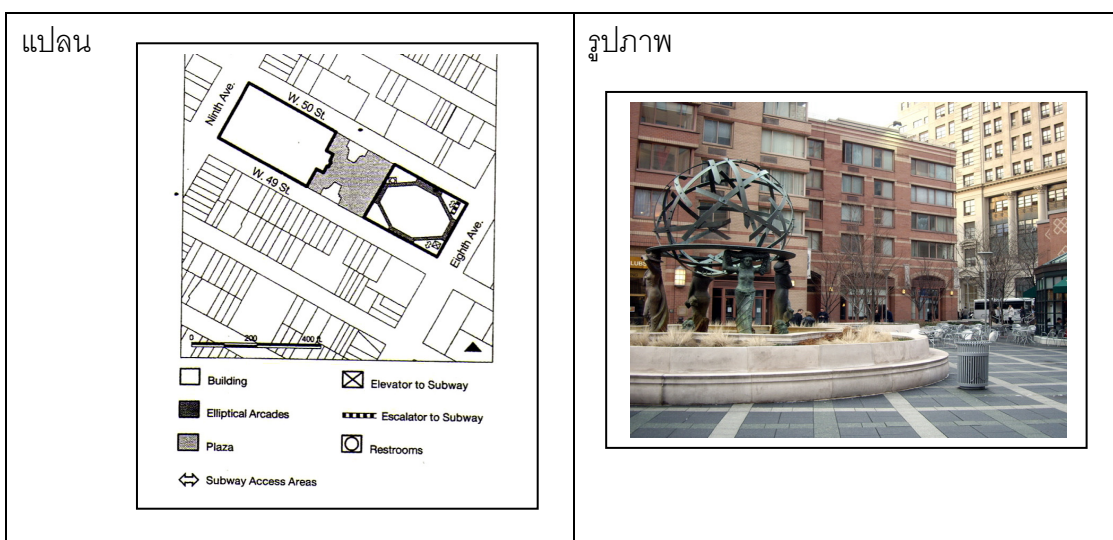
การแบ่งประเภทลักษณะดังกล่าว อ้างอิงจากกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นหลักซึ่งแบ่งเป็น 12 ประเภท ดังนี้

1) **ลานพลาซ่า (plaza)** หมายถึง พื้นที่หรือลานที่เปิดกว้างเพื่อสาธารณะ บริเวณอาคารธุรกิจหรืออาคารที่พักอาศัย มีการออกแบบจัดภูมิทัศน์สวยงามและเอื้ออำนวยต่อการเกิดกิจกรรม อาจมีที่นั่งพักหรือมีพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งตามกำหนดจะต้องเป็น

พื้นที่ว่างต่อเนื่องที่มีขนาดตั้งแต่ 750 ตร.ฟุต (70 ตร.ม.) ซึ่งมีความลึกจากด้านหน้าเข้าไป 10 ฟุต (3 เมตร) และมีหน้ากว้างประมาณ 50 ฟุต (15 เมตร) ทั้งนี้ลานพลาซ่าจะต้องเป็นพื้นที่เปิดแก่สาธารณะตลอดเวลา หากต้องการปิดในยามค่ำคืน จะต้องได้รับอนุญาตทางกฎหมายเป็นกรณี

### กรณีตัวอย่าง

ชื่อโครงการ	: 825 EIGHT AVENUE ONE WORLDWIDE PLAZA
เจ้าของโครงการ	: EOP-World-wide Plaza LLC
ผู้ออกแบบ	: SWA group
ปีที่สร้างเสร็จ	: 1989
ขนาดพื้นที่	: 26,806 sf (2,490 ตร.ม.)
ช่วงเวลาเปิดให้บริการ	: 24 hours



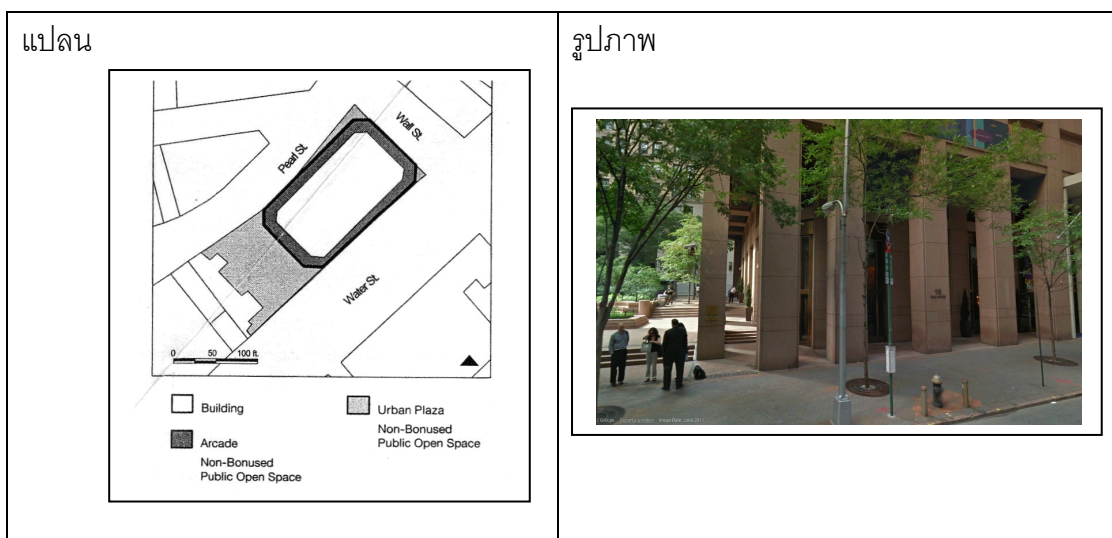
ภาพที่ 2.2 กรณีตัวอย่างลานพลาซ่า (plaza)

สิ่งอำนวยความสะดวก	: ร้านค้า จุดบริการน้ำดื่ม ทางลาดคนพิการ ห้องน้ำ
องค์ประกอบทางภูมิทัศน์	: งานศิลปะ-ประติมากรรม ไฟฟ้าแสงสว่าง บ่อประดับ จุดบริการข้อมูลหรือป้ายบอกทาง
รายละเอียด	: ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ล้อมรอบด้วยอาคารสำนักงาน ขนาดใหญ่ เชื่อมต่อด้วยระบบขนส่งมวลชน ทำให้มีผู้คน จำนวนมาก หลากหลายอาชีพมาใช้บริการ เกิดรูปแบบ การใช้งานที่หลากหลาย

2) **อาเขต (arcade)** หมายถึง พื้นที่หรือทางสัญจรต่อเนื่อง ซึ่งมีหลังคาคลุม และสามารถเปิดออกสู่ถนนได้ โดยอาจเป็นพื้นที่ว่างของอาคารพักอาศัยหรือลานพลาซ่า (plaza) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ใช้ทางได้รับความสะดวกสบายมากขึ้น โดยทั่วไปจะต้องมีความสูงไม่ต่ำกว่า 12 ฟุต (3.7 เมตร) ลึก 10 ฟุต (3 เมตร) ไม่เกิน 30 ฟุต (9.2 เมตร) และต้องความยาวขนานกับถนนประมาณ 50 ฟุต (15.3 เมตร) ทั้งนี้จะต้องเป็นพื้นที่เปิดตลอดเวลา ห้ามใช้ในการจอดรถหรือขนของ

### กรณีตัวอย่าง

ชื่อโครงการ	: 75 WALL STREET BARCLAYS BANK
เจ้าของโครงการ	: Eight-Five Wall St Ltd
ผู้ออกแบบ	: Welton Becket Association; M.PaulmFriendberg & Partners
ปีที่สร้างเสร็จ	: 1987
ขนาดพื้นที่	: 5,179.25 sf ( 481.2 ตร.ม.)
ช่วงเวลาเปิดให้บริการ	: 24 hours



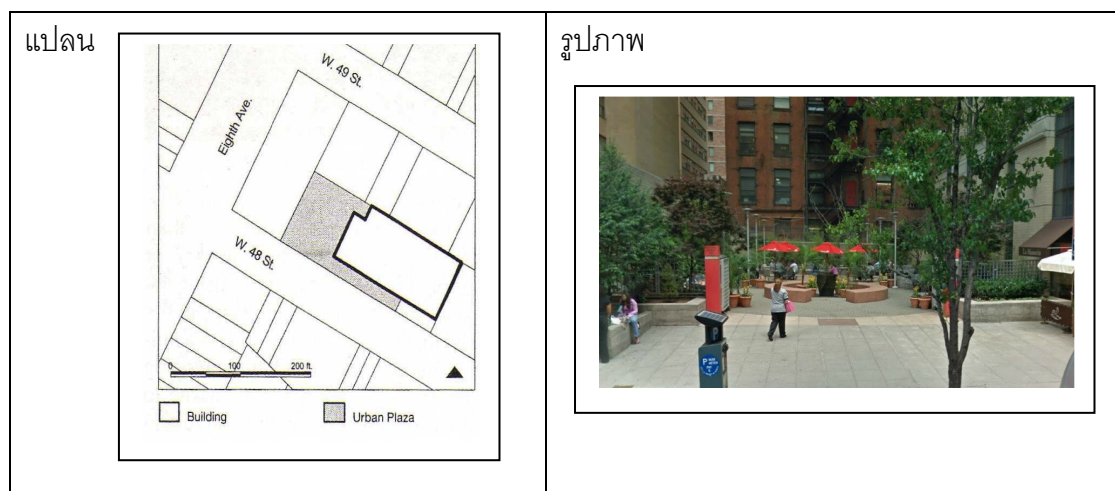
ภาพที่ 2.3 อาเขต (arcade)

สิ่งอำนวยความสะดวก	: ทางลาดคนพิการ
รายละเอียด	: พื้นที่หลังคาคลุมต่อเนื่องรอบตัวอาคาร เพื่อการสัญจรและอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้ทาง โดยเป็นพื้นที่เปิดตลอดเวลา ง่ายต่อการเข้าถึง ไม่มีรั้วกั้น

3) **ลานพลazaในเมือง (urban plaza)** พื้นที่หรือลานเปิดกว้างขนาดใหญ่ ซึ่งมีมาตรฐานในการออกแบบสูง เพื่อไม่ให้ขัดกับประโยชน์สาธารณะของคนเมือง มีขนาดตั้งแต่ประมาณ 1,600 ตร.ฟุต ขึ้นไป (149 ตร.ม.) โดยจะต้องมีการจัดภูมิทัศน์ให้สวยงาม รวมถึงการตมไว้เพื่อเป็นพื้นที่พักผ่อน ที่ต้องเปิดเป็นพื้นที่สาธารณะตลอดเวลา เว้นแต่ได้รับอนุญาตปิดในยามค่ำคืน ทั้งนี้ระดับของพื้นที่หรือลานดังกล่าวจะต้องอยู่ระนาบเดียวกับทางเท้า มีการอำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการ ห้ามใช้ในการจอดรถหรือส่งของ และต้องติดป้าย “open to public”

#### กรณีตัวอย่าง

ชื่อโครงการ	: 235 WEST 48TH STREET RITZ
เจ้าของโครงการ	: C S Ritz Holdings, LP
ผู้ออกแบบ	: Schuman Lichtenstein ClamanEfron; Thomas Balsley Association(for alternation under consideration)
ปีที่สร้างเสร็จ	: 1989
ขนาดพื้นที่	: 7,173 sf ( 666.4 ตร.ม)
ช่วงเวลาเปิดให้บริการ	: พ.ค.– ก.ย.(7.00 น.- 23.30 น.) ต.ค.–เม.ย.(7.00 น.- 19.00 น.)



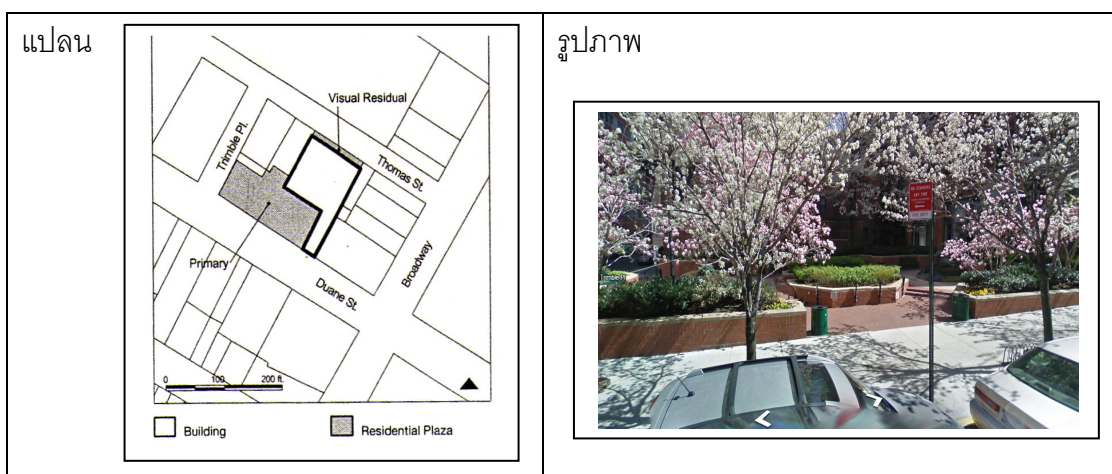
ภาพที่ 2.4 ลานพลazaในเมือง (urban plaza)

สิ่งอำนวยความสะดวก	: ทางลาดคนพิการ
องค์ประกอบทางภูมิทัศน์	: วัสดุพืชพรรณ ที่นั่งพักคอย ไฟฟ้าแสงสว่าง บ่อประดับ จุดบริการข้อมูลหรือป้ายบอกทาง
รายละเอียด	: ด้วยข้อกำหนดมาตรฐานพื้นที่ลานพลazาระดับเมือง ทำให้มีองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ที่หลากหลาย และมากกว่าที่มาตรฐานกำหนดไว้ เพื่อรองรับกิจกรรมของคนเมือง

4) ลานพลาซ่าระหว่างกลุ่มอาคารพักอาศัย (residential plaza) พื้นที่หรือลานเปิดกว้างขนาดใหญ่ 20000 ตร.ฟุต ขึ้นไป (1869 ตร.ม.) ที่มีมาตรฐานสูงในการออกแบบมากกว่าพื้นที่สาธารณะทั่วไป โดยในพื้นที่ดังกล่าวจะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือส่วนที่ติดกับถนน 60% และส่วนที่ติดกับที่พักอาศัย 40% ทั้งนี้ส่วนที่ติดกับที่พักอาศัย จะแบ่งเป็นส่วนที่เข้าถึงได้และส่วนที่จัดไว้เพื่อความสวยงามเพียงอย่างเดียว ซึ่งพื้นที่นี้จะต้องเปิดตลอดเวลาและติดป้าย “open to public” มีการอำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการ ห้ามจอดรถหรือส่งของ

#### กรณีตัวอย่าง

ชื่อโครงการ	: 105 DUANE STREET TRIBECA TOWER
เจ้าของโครงการ	: Tribeca Equity Prtrs LP
ผู้ออกแบบ	: Thomas Balsley
ปีที่สร้างเสร็จ	: 1989
ขนาดพื้นที่	: 9,965.24 sf (925.8 ตร.ม.)
ช่วงเวลาเปิดให้บริการ	: 24 hours



ภาพที่ 2.5 ลานพลาซ่าระหว่างกลุ่มอาคารพักอาศัย (residential plaza)

สิ่งอำนวยความสะดวก	: ที่จอดรถจักรยาน ร้านอาหาร จุดบริการน้ำดื่ม ทางลาดคนพิการ ห้องน้ำ
องค์ประกอบทางภูมิทัศน์	: วัสดุพืชพรรณ ที่นั่งพักคอย จุดบริการข้อมูลหรือป้ายบอกทาง
รายละเอียด	: มีสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่หลากหลาย แต่เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่โล่งและตั้งอยู่ทางทิศใต้ ทำให้มีแสงแดดเข้ารุนแรงในช่วงบ่าย ประกอบกับเก้าอี้เป็นแบบยึดอยู่กับที่ทั้งหมด ทำให้ไม่สามารถเคลื่อนย้ายเข้าร่วมเงาได้

5) **พื้นที่ทางเท้า (sidewalks widening)** พื้นที่หรือทางสัญจรเปิดกว้าง สาธารณะตลอดเวลา มีขนาดตั้งแต่ 5 ฟุต (1.5 เมตร) ถึง 10 ฟุต (3 เมตร) โดยมีประโยชน์สำหรับคนเดินเท้า (pedestrian) เพียงอย่างเดียว ห้ามให้มีสิ่งกีดขวาง ร้านค้าหรือหาบเร่แผงลอย ทั้งนี้จะต้องจัดให้มีไฟฟ้า แสงสว่างที่เพียงพอและบริเวณถนน จะต้องมีการปลูกต้นไม้ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทุกๆ 25 ฟุต ด้วย

#### กรณีตัวอย่าง

ชื่อโครงการ : 520 MADISON AVENUE

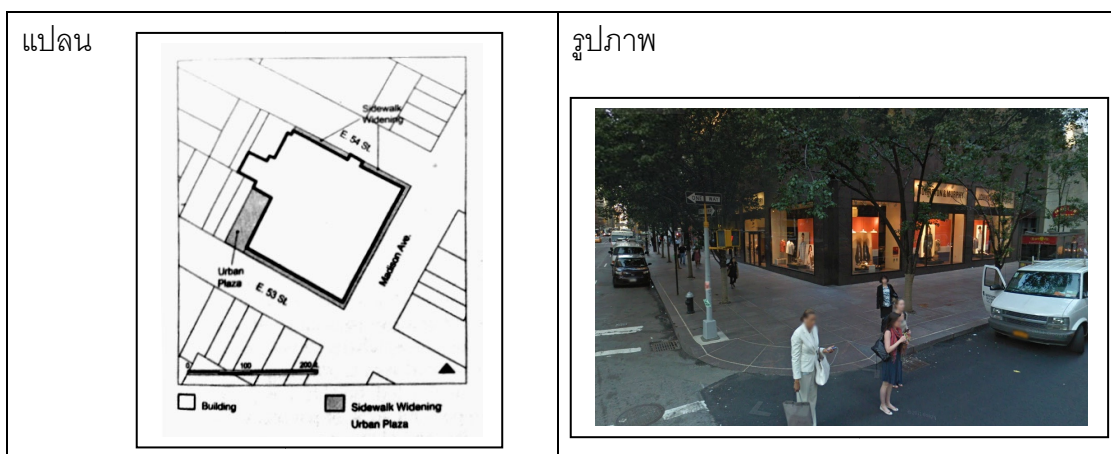
เจ้าของโครงการ : Tishman Speyer et al.

ผู้ออกแบบ : Swanke Hayden Connell

ปีที่สร้างเสร็จ : 1982

ขนาดพื้นที่ : 5,353 sf (497.3ตร.ม)

ช่วงเวลาเปิดให้บริการ : 24 hours



ภาพที่ 2.6 พื้นที่ทางเท้า (sidewalks widening)

สิ่งอำนวยความสะดวก : ทางลาดคนพิการ

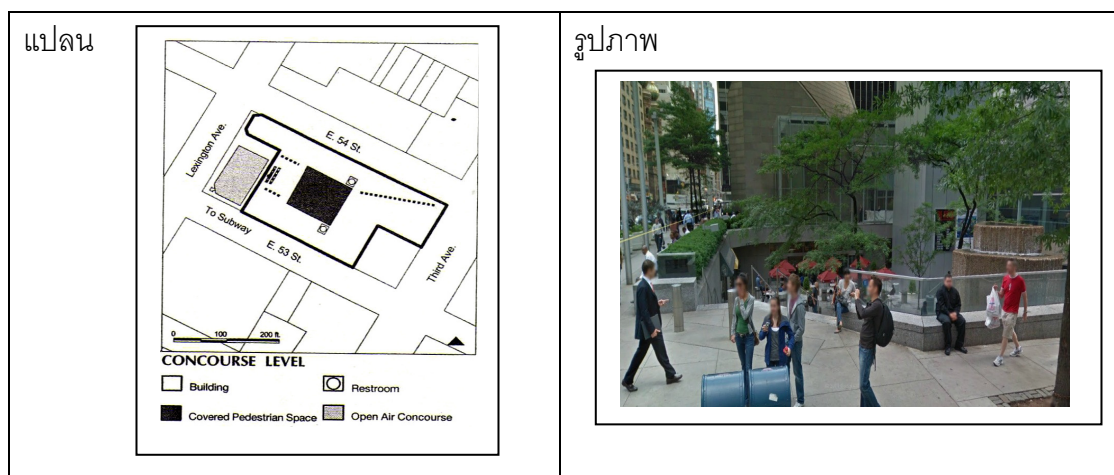
รายละเอียด : เป็นพื้นที่ส่วนขยายทางเท้าให้กว้างขึ้น สร้างความสะดวกให้แก่คนสัญจรจึงไม่มีองค์ประกอบทางภูมิทัศน์อื่นใดในพื้นที่



6) **พื้นที่เปิดโล่งต่างระดับ (open air concourse)** พื้นที่หรือทางสัญจรเปิดโล่งเพื่อการหมุนเวียนของผู้ใช้ทางระหว่างถนนกับรถใต้ดิน ขนาดประมาณ 4000-8000 ตร.ฟุต (370-745 ตร.ม.) โดยแบ่งเป็นส่วนที่อยู่ระดับถนนและส่วนที่อยู่ต่ำกว่าถนน ซึ่งมีความต่างระดับไม่เกิน 30 ฟุต (9.2 เมตร) มีบันไดเชื่อมและมีทางเข้าออกชัดเจน ซึ่งเปิดปิดตามเวลารถใต้ดิน ทั้งนี้พื้นที่ควรจัดให้มีจุดสอบถาม มีไฟฟ้าแสงสว่าง โดยส่วนภายนอกอาคารไม่จำเป็นต้องมีหลังคาคลุม

### กรณีตัวอย่าง

ชื่อโครงการ	: 153 EAST 53RD STREET CITIGROUP CENTER
เจ้าของโครงการ	: Citibank N.A.
ผู้ออกแบบ	: Hugh Stubbins and Associates/Emery Roth & Son; Gwathmey Siegel & Associates
ปีที่สร้างเสร็จ	: 1975
ขนาดพื้นที่	: 5,873 sf ( 545.6 ตร.ม.)
ช่วงเวลาเปิดให้บริการ	: 24 hours



ภาพที่ 2.7 พื้นที่เปิดโล่งต่างระดับ (open air concourse)

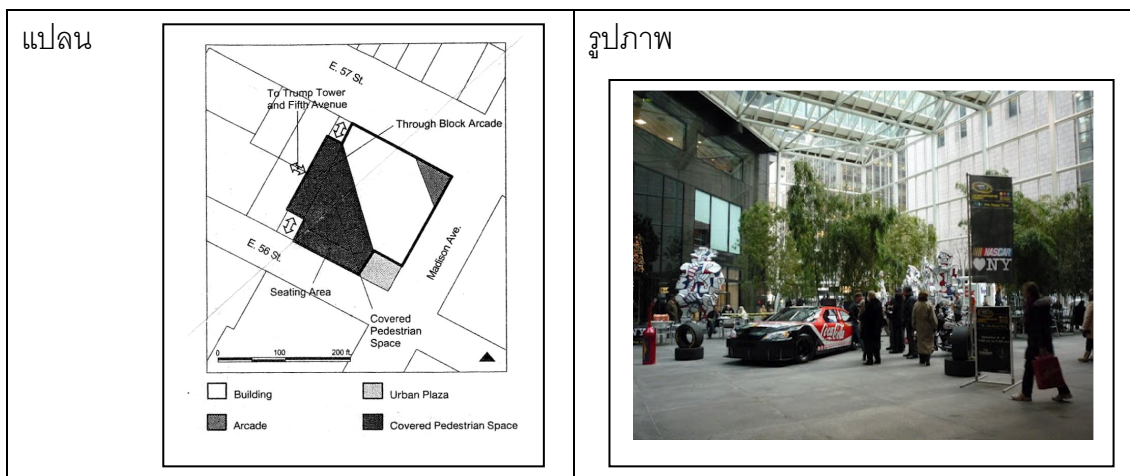
สิ่งอำนวยความสะดวก	: ทางลาดคนพิการ
องค์ประกอบทางภูมิทัศน์	: วัสดุพืชพรรณ ที่นั่งพักคอย บ่อประดับ จุดบริการข้อมูลหรือป้ายบอกทาง
รายละเอียด	: เป็นพื้นที่ที่เข้าถึงสะดวก เนื่องจากเชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนรถไฟใต้ดิน มีสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลาย รวมทั้งไฟฟ้าแสงสว่างในพื้นที่



7) ทางเดินในอาคาร (covered pedestrian space) พื้นที่หรือทางสัญจรซึ่งจะมีเพียงเฉพาะอาคารธุรกิจการค้า เป็นพื้นที่ปิดเพื่อความสะดวกสบายของผู้มาใช้พื้นที่ โดยมักเชื่อมต่อกันที่ตั้งแต่ 2 บริเวณ ขนาดไม่ต่ำกว่า 3000 ตร.ฟุต (180 ตร.ม.) ห้ามออกแบบที่ทำให้เกิดสิ่งกีดขวาง เว้นแต่ว่าจะเป็นเพื่อสุนทรียะต่างๆ ทั้งนี้พื้นที่ห้องโถงส่วนต้อนรับ (lobby) ไม่จัดว่าเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ดังกล่าวนี้

### กรณีตัวอย่าง

ชื่อโครงการ	: 590 MADISON AVENUE
เจ้าของโครงการ	: 590 Madison Avenue Associates , LP
ผู้ออกแบบ	: Edward Larrabee Barnes; Zion & Breen; Robert A.M. Stern (for alternation in 1995)
ปีที่สร้างเสร็จ	: 1982
ขนาดพื้นที่	: 8,261 sf ( 767.5 ตร.ม.)
ช่วงเวลาเปิดให้บริการ	: 8.00 น.-23.00 น.



ภาพที่ 2.8 ทางเดินในอาคาร (covered pedestrian space)

สิ่งอำนวยความสะดวก	: ร้านค้า ร้านอาหาร ทางลาดคนพิการ
องค์ประกอบทางภูมิทัศน์	: วัสดุพืชพรรณ ไฟฟ้าแสงสว่าง ที่นั่งพักผ่อน จุดบริการข้อมูล หรือป้ายบอกทาง

รายละเอียด : ทางเดินภายในอาคารที่มีหลังคาสูง 65 ฟุต ก่อสร้างด้วย  
กระจก ทำให้แสงแดดส่องผ่าน ช่วยประหยัดพลังงานให้แก่  
ตัวอาคาร ใช้วัสดุพีชพรรณขนาดใหญ่ ได้แก่ ต้นไม้ เพื่อสร้าง  
ความเป็นธรรมชาติให้แก่พื้นที่ นอกจากนี้ยังมีชุดโต๊ะ เก้าอี้  
แบบลอยตัว ที่สามารถเคลื่อนย้ายเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอย

8) **พื้นที่เชื่อมต่อผ่านอาคาร (through block arcade)** พื้นที่หรือทางสัญจร  
ผ่านตัวอาคารระหว่างภายนอกกับภายนอก ขนาดกว้างและสูงไม่น้อยกว่า 20 ฟุต (6.1 เมตร)  
โดยอาจมีการปิดหรือเปิดทางเข้าออก จัดให้มีแสงสว่างและอากาศเพียงพอ

#### กรณีตัวอย่าง

ชื่อโครงการ : 10 EAST 53RD STREET HARPERCOLLINS

เจ้าของโครงการ : Millennium Estates Ltd

ผู้ออกแบบ : Emery Roth & Sons

ปีที่สร้างเสร็จ : 1971

ขนาดพื้นที่ : 3,723.50 sf ( 345.9 ตร.ม.)

ช่วงเวลาเปิดให้บริการ : 24 hours



ภาพที่ 2.9 พื้นที่เชื่อมต่อผ่านอาคาร (through block arcade)

สิ่งอำนวยความสะดวก : ทางลาดคนพิการ

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : ไฟฟ้าแสงสว่าง

รายละเอียด : เป็นทางเชื่อมเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้ทาง (ระหว่าง  
ถนน East 52<sup>nd</sup> และ 53<sup>rd</sup>) ซึ่งมีไฟฟ้าส่องสว่างตลอดเส้นทาง  
เพื่ออำนวยความสะดวกและเพื่อความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้

9) **พื้นที่เชื่อมต่อระหว่างอาคารกับภายนอก (through block connection)** เป็นพื้นที่เชื่อมต่อที่จะไม่ได้รับโบนัสพื้นที่ใช้สอยเพิ่ม (FAR bonus) เนื่องจากเป็นเงื่อนไขในการพัฒนาพื้นที่ของเมือง เพื่อเป็นพื้นที่เปิดหรือปิดที่เชื่อมห้องโถงส่วนต้อนรับ (lobby) กับภายนอก (ถนน) ขนาดพื้นที่ประมาณ 5000 – 20000 ตร.ฟุต (465-1860 ตร.ม.) มีเวลาเปิดปิดชัดเจน (8.00 – 19.00 น.) ทั้งนี้จะต้องเป็นพื้นที่โล่ง ไม่มีอะไรกีดขวาง และต้องติดป้าย “open to public” ไว้ในพื้นที่ด้วย

#### กรณีตัวอย่าง

ชื่อโครงการ : 114 WEST 47TH STREET UNITED STATES TRUST

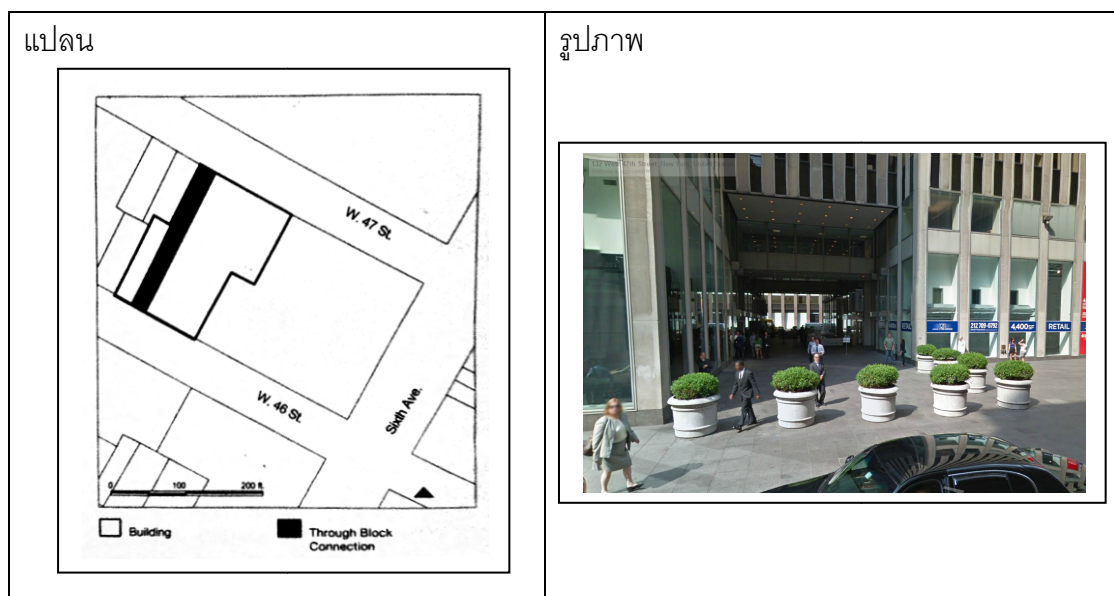
เจ้าของโครงการ : DOLP 114 Properties LLC

ผู้ออกแบบ : Fox & Fowle Architects

ปีที่สร้างเสร็จ : 1989

ขนาดพื้นที่ : 3,012.00 sf ( 279.8 ตร.ม.)

ช่วงเวลาเปิดให้บริการ : 8.00 น. – 19.00 น. , ทุกวันที่อาคารเปิดให้บริการ



ภาพที่ 2.10 พื้นที่เชื่อมต่อระหว่างอาคารกับภายนอก (through block connection)

สิ่งอำนวยความสะดวก : ทางลาดคนพิการ

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : ไฟฟ้าแสงสว่าง จุดบริการข้อมูลหรือป้ายบอกทาง

รายละเอียด : เป็นพื้นที่เชื่อมต่อระหว่างถนน และเชื่อมต่อกับลิอบบี้ของอาคาร ทำให้เกิดการหมุนเวียนของผู้คนภายในอาคารและผู้สัญจรทั่วไปที่เข้ามาใช้เป็นพื้นที่เพื่อเป็นทางผ่าน

10) **พื้นที่เชื่อมต่อแบบมีกิจกรรม (through block galleria)** พื้นที่หรือทางสัญจรเพื่อควบคุมการเดิน การหมุนเวียน และกิจกรรมของสาธารณชน โดยมีวัตถุประสงค์ของพื้นที่เพื่อใช้เป็นจุดหมายปลายทาง จึงจัดให้มีพื้นที่สำหรับนั่ง พักผ่อน ดื่ม กิน และมีเวลาเปิดปิดที่ชัดเจน

#### กรณีตัวอย่าง

ชื่อโครงการ	: 1325 SIXTH AVENUE 1325 AVENUE OF THE AMERICAS
เจ้าของโครงการ	: 1325 Avenue of the Americas, LP
ผู้ออกแบบ	: Kohn Pedersen FOX
ปีที่สร้างเสร็จ	: 1989
ขนาดพื้นที่	: 6,781.49 sf ( 630.00 ตร.ม.)
ช่วงเวลาเปิดให้บริการ	: 8.00am – 7.00 pm.



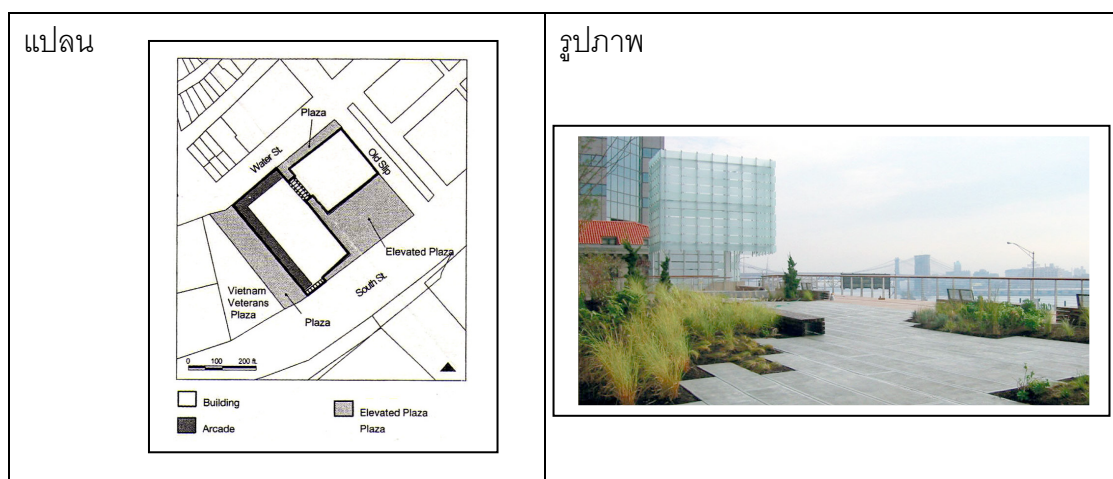
ภาพที่ 2.11 พื้นที่เชื่อมต่อภายในอาคาร (through block galleria)

สิ่งอำนวยความสะดวก	: ทางลาดคนพิการ
องค์ประกอบทางภูมิทัศน์	: ไฟฟ้าแสงสว่าง ที่นั่งพักคอย จุดบริการข้อมูลหรือป้ายบอกทาง
รายละเอียด	: เป็นทางเชื่อมต่อที่มีหลังคาคลุม ป้องกันแสงแดดฝนให้กับผู้ใช้ทาง โดยหลังคาสูง (ประมาณชั้น 3) ให้ความรู้สึกเป็นเสมือนเป็นพื้นที่เปิดโล่ง ทำให้ผู้มาใช้ทางรู้สึกไม่อึดอัด และด้วยลักษณะพื้นที่ใช้เป็นจุดหมายปลายทาง จึงมีการจัดเตรียมโต๊ะเก้าอี้ไว้เพื่อการพักผ่อนด้วย

11) ลานพลาซ่าส่วนต่างระดับ (elevated plaza) พื้นที่หรือลานโล่งที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการหมุนเวียนและอำนวยความสะดวกของผู้สัญจร มีขนาดประมาณ 8,000 ตร. ฟุต (745 ตร.ม.) โดยอาจเป็นพื้นที่เดี่ยวหรือร่วมพื้นที่กับลานพลาซ่า (Plaza) อื่นๆได้ ทั้งนี้การออกแบบจะต้องมีมาตรฐานเดียวกับลานพลาซ่าในเมือง (urban plaza)

#### กรณีตัวอย่าง

ชื่อโครงการ	: 55 WATER STREET
เจ้าของโครงการ	: New Water Street Corp.
ผู้ออกแบบ	: M.Paul Friedberg & Partner
ปีที่สร้างเสร็จ	: 1970
ขนาดพื้นที่	: 42,080.00 sf ( 3,909.2 ตร.ม.)
ช่วงเวลาเปิดให้บริการ	: 8.00am – 7.00 pm.



ภาพที่ 2.12 ลานพลาซ่าส่วนต่างระดับ (elevated plaza)

สิ่งอำนวยความสะดวก	: ทางลาดคนพิการ
องค์ประกอบทางภูมิทัศน์	: วัสดุพืชพรรณ งานศิลปะประติมากรรม ที่นั่งพักผ่อน จุดบริการข้อมูลหรือป้ายบอกทาง
รายละเอียด	: เป็นพื้นที่สาธารณะที่ค่อนข้างเป็นส่วนตัว มีทัศนียภาพที่สวยงาม เนื่องจากอยู่บนอาคาร จัดแต่งด้วยวัสดุพืชพรรณ สร้างพื้นที่สีเขียวและเก้าอี้ไม่ให้บริการ สร้างความรู้สึกเป็นธรรมชาติ ผ่อนคลายและให้ความสะดวกสบายแก่ผู้มาใช้

12) ลานพลาซ่าส่วนที่อยู่ต่ำกว่าระดับ (sunken plaza) พื้นที่ที่มีลักษณะเป็นพื้นที่หรือลานโล่ง ซึ่งอาจเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ที่ใหญ่กว่า เช่น 15% ของลานพลาซ่า (Plaza) หรืออาเขต (arcade) โดยพื้นที่ลักษณะนี้จะไม่ได้รับสิทธิได้รับพื้นที่ใช้สอยเพิ่ม (FAR bonus) ยกเว้นถ้าอยู่กับลานพลาซ่าในเมือง (urban plaza) จะได้รับสิทธิพิเศษเป็นกรณีๆไป

#### กรณีตัวอย่าง

ชื่อโครงการ : 1221 SIXTH AVENUE McGRAW-HILL

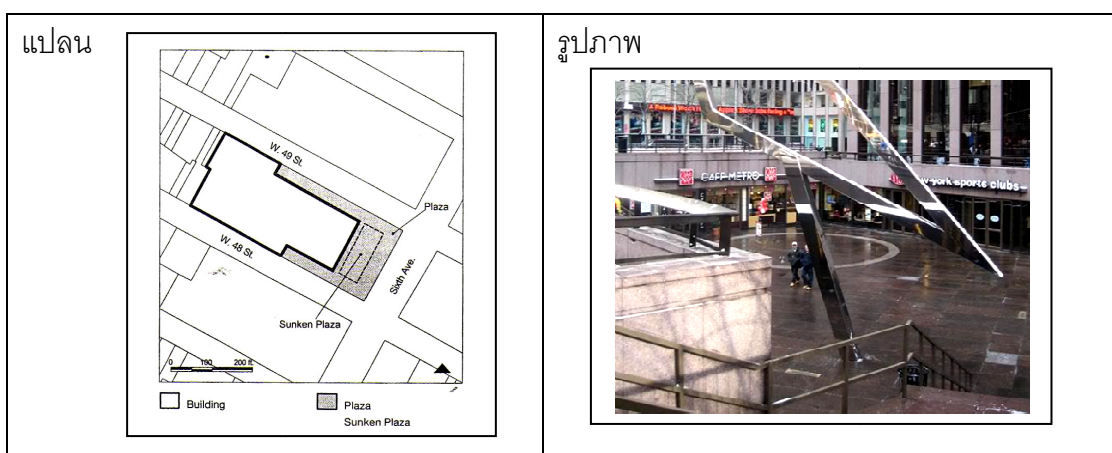
เจ้าของโครงการ : Rock McGraw Inc

ผู้ออกแบบ : Harrison & Abramovitz & Harris

ปีที่สร้างเสร็จ : 1971

ขนาดพื้นที่ : 8,835.00 sf ( 820.8 ตร.ม.)

ช่วงเวลาเปิดให้บริการ : 24 Hours



ภาพที่ 2.13 ลานพลาซ่าส่วนที่อยู่ต่ำกว่าระดับ (sunken plaza)

สิ่งอำนวยความสะดวก : ทางลาดคนพิการ

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : งานศิลปะประติมากรรม ที่นั่งพักผ่อน

รายละเอียด : ลานเปิดกว้างที่ระดับต่ำกว่าพื้นถนน สร้างความน่าสนใจด้วยการเล่นระดับและเพิ่มพื้นที่ใช้สอย เพื่อใช้ประกอบกิจกรรมต่างๆ เช่น แสดงดนตรี แต่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและองค์ประกอบทางภูมิทัศน์เท่าที่ควร เมื่อเทียบกับศักยภาพของพื้นที่



จากการศึกษาประเภทของพื้นที่ที่ถึงสาธารณะ ตามลักษณะทางกายภาพและประโยชน์ใช้สอยสามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

ลำดับที่	รูปแบบ	ความหมาย	ขนาดตามมาตรฐาน	องค์ประกอบที่กำหนด	ข้อบังคับเพิ่มเติม	ระดับการขออนุญาต	สิทธิประโยชน์
1	ลานพลาซ่า (plaza)	พื้นที่หรือลานที่เปิดกว้างเพื่อสาธารณะบริเวณอาคารธุรกิจหรืออาคารที่พักอาศัย มีการออกแบบจัดภูมิทัศน์สวยงามและเอื้ออำนวยต่อการเกิดกิจกรรม	ขนาดพื้นที่ : ไม่น้อยกว่า 750 ตร.ฟุต (70 ตร.ม.) ความกว้าง : 50 ฟุต (15 ม.) ความลึก : 10 ฟุต (3 ม.)	ต้องจัดให้มีองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ที่ไม่กีดขวางพื้นที่ มีที่นั่งพักผ่อน ต้นไม้ อาจมี kiosk หรือร้านค้ากาแฟได้	ต้องเป็นพื้นที่เปิดตลอดเวลา หากต้องปิดในยามค่ำคืนจะต้องได้รับการอนุญาตเป็นกรณีๆไป	As-of-right	Bonus 10 ตร.ฟุต : 1 ตร.ฟุต (20% base FAR)
2	อาเขต (arcade)	พื้นที่หรือทางสัญจรต่อเนื่องมีหลังคาคลุมและเปิดออกสู่ถนน มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ใช้ทางได้รับความสะดวกสบาย	ความกว้าง : 10-30 ฟุต (3-9.2 ม.) ความยาว : ขนานกับถนน 50 ฟุต (15.3 ม.) หลังคาสูง : 12 ฟุต (3.7 ม.)	พื้นที่ต่อเนื่องกับทางเข้าด้านหน้า มีหลังคาคลุมตลอดพื้นที่	ต้องเป็นพื้นที่เปิดตลอดเวลา ห้ามจอดรถหรือส่งของ	As-of-right	Bonus 3 ตร.ฟุต : 1 ตร.ฟุต (20% base FAR)
3	ลานพลาซ่าในเมือง (urban plaza)	พื้นที่หรือลานเปิดกว้างขนาดใหญ่ ซึ่งมีมาตรฐานในการออกแบบสูง เพื่อไม่ให้ขัดกับประโยชน์สาธารณะของคนเมือง	ขนาดพื้นที่ : ไม่น้อยกว่า 1,600 ตร.ฟุต (149 ตร.ม.)	มีการจัดแต่งภูมิทัศน์ด้วยกระเบื้องปูน้ำปู่อประดับ โดยมีข้อกำหนดจำนวนต้นไม้ในพื้นที่ขนาด 2000 ตร.ฟุต ต้องมีต้นไม้ 4 ต้น ขนาด 2000-6000 ต้องมีต้นไม้ 1 ต้นทุก 600 ตร.ฟุต และต้องมีที่นั่งพักผ่อน ตลอดทุกๆ พื้นที่ 30 ตร.ฟุต	ต้องเป็นพื้นที่เปิดตลอดเวลา หากต้องปิดในยามค่ำคืนจะต้องได้รับการอนุญาตเป็นกรณีๆไป ห้ามจอดรถหรือขนของ ต้องติดป้าย open to public	As-of-right	Bonus 10 ตร.ฟุต : 1ตร.ฟุต (20% base FAR)
4	ลานพลาซ่าระหว่างกลุ่มอาคารพักอาศัย (residential plaza)	พื้นที่หรือลานเปิดกว้างขนาดใหญ่ ที่มีมาตรฐานสูงในการออกแบบมากกว่าพื้นที่สาธารณะทั่วไป โดยในพื้นที่ดังกล่าวจะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือส่วนที่ติดกับถนน 60% และส่วนที่ติดกับที่พักอาศัย 40%	ขนาดพื้นที่ : ไม่น้อยกว่า 20,000 ตร.ฟุต (1,869 ตร.ม.)	ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่พื้นที่และเมืองประกอบทางภูมิทัศน์ ได้แก่ ที่นั่งพักผ่อน ที่จอดรถจักรยาน สิ่งความสะดวกแก่ผู้พิการ ต้นไม้ บ่อประดับ น้ำพุ	ต้องเป็นพื้นที่เปิดตลอดเวลา หากต้องปิดในยามค่ำคืนจะต้องได้รับการอนุญาตเป็นกรณีๆไป ห้ามจอดรถหรือขนของ ต้องติดป้าย open to public	As-of-right	Bonus 6 ตร.ฟุต : 1 ตร.ฟุต
5	พื้นที่ทางเท้า (sidewalks widening)	พื้นที่หรือทางสัญจรเปิดกว้างสาธารณะตลอดเวลา โดยมีประโยชน์สำหรับคนเดินเท้า (pedestrian) เพียงอย่างเดียว	ความกว้าง : 5 - 10 ฟุต (1.5 ม.-3 ม.)	ต้องจัดให้มีไฟฟ้า แสงสว่างเพียงพอ ส่วนที่ถนนจะมีการปลูกต้นไม้ 25 ฟุต	ต้องเป็นพื้นที่เปิดตลอดเวลา ห้ามมีสิ่งกีดขวาง ห้ามมีหาบเร่ แผงลอยหรือร้านค้า	Certification	Bonus 10 ตร.ฟุต : 1 ตร.ฟุต
6	พื้นที่เปิดโล่งต่างระดับ (open air concourse )	พื้นที่หรือทางสัญจรเปิดโล่งเพื่อการหมุนเวียนของผู้ใช้ทางระหว่างถนนกับรถใต้ดิน โดยแบ่งเป็นส่วนที่อยู่ระดับถนนและส่วนที่อยู่ต่ำกว่าถนน	ขนาดพื้นที่ : 4,000-8,000 ตร.ฟุต (370 ตร.ม.-745 ตร.ม.)	ควรจัดให้มีจุดสอบถาม มีไฟฟ้าแสงสว่าง โดยส่วนภายนอกอาคารไม่จำเป็นต้องมีหลังคาคลุม	เปิดให้บริการตามเวลารถใต้ดิน มีช่องทางสำหรับผู้พิการ	As-of-right	Bonus 10 ตร.ฟุต : 1 ตร.ฟุต

ตารางที่ 2.1 สรุปประเภทของพื้นที่ที่ถึงสาธารณะ ตามลักษณะทางกายภาพและประโยชน์ใช้สอย

ลำดับที่	รูปแบบ	ความหมาย	ขนาดตามมาตรฐาน	องค์ประกอบที่กำหนด	ข้อบังคับเพิ่มเติม	ระดับการขออนุญาต	สิทธิประโยชน์
7	ทางเดินในอาคาร (covered pedestrian space)	พื้นที่หรือทางสัญจรซึ่งจะมีเพียงอาคารธุรกิจการค้า เป็นพื้นที่ปิดเพื่อความสะดวกสบายของผู้มาใช้ โดยเชื่อมต่อพื้นที่ตั้งแต่ 2 บริเวณ ทั้งนี้ห้องโถงส่วนต้อนรับ (lobby) ไม่จัดว่าเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่นี้	ขนาดพื้นที่ : ไม่น้อยกว่า 3,000 ตร.ฟุต(280 ตร.ม.) ความกว้าง : 20 ฟุต(6.1 ม.) ความสูง : 30 ฟุต(9.2 ม.)	จัดองค์ประกอบเพื่อความสะดวกสบายของผู้มาใช้พื้นที่	ห้ามออกแบบที่ทำให้เกิดสิ่งกีดขวาง เว้นแต่ว่าจะเป็นเพียงสุนทรียะต่างๆ ห้ามเป็นที่ทำการธนาคาร ประกันภัย ธุรกิจการเงิน	Discretionary	Bonus 8-11: 1 ตร.ฟุต (ในพื้นที่ไม่หนาแน่น) 11-14: 1 ตร.ฟุต (ในพื้นที่หนาแน่น)
8	พื้นที่เชื่อมต่อผ่านอาคาร (through block arcade)	พื้นที่หรือทางสัญจรผ่านตัวอาคารระหว่างภายนอกกับภายนอก โดยอาจมีการปิดหรือเปิดทางเข้าออก	ความกว้าง : 20 ฟุต (6.1 ม.) ความสูง : 20 ฟุต (6.1 ม.)	จัดองค์ประกอบเพื่อความสะดวกสบายของผู้มาใช้พื้นที่	ห้ามมีสิ่งกีดขวางและต้องเชื่อมต่อความสะดวกในการสัญจร	Discretionary	Bonus 3 : 1 ตร.ฟุต (ในพื้นที่ไม่หนาแน่น) 6 : 1 ตร.ฟุต (ในพื้นที่หนาแน่น)
9	พื้นที่เชื่อมต่อระหว่างอาคารกับภายนอก (through block connection)	เพื่อเป็นพื้นที่เปิดหรือปิดที่เชื่อมห้องโถงส่วนต้อนรับ (lobby) กับภายนอก (ถนน)	ขนาดพื้นที่ : 5,000-20,000 ตร.ฟุต(465-1,860 ตร.) ความกว้าง : 15 ฟุต(4.6 ม.) ความยาว : 150 ฟุต(46 ม.)	จัดองค์ประกอบเพื่อความสะดวกสบายของผู้มาใช้พื้นที่	ห้ามมีสิ่งกีดขวางในบริเวณพื้นที่ ต้องมีป้าย "open to public" และต้องมีเวลาเปิดปิดชัดเจน 8.00 – 19.00 น. ในวันที่อาคารเปิดทำการ	As-of-right	ไม่มี floor area bonus เนื่องจากเป็นเงื่อนไขในการพัฒนาพื้นที่ของเมือง
10	พื้นที่เชื่อมต่อแบบมีกิจกรรม (through block galleria)	พื้นที่หรือทางสัญจรเพื่อควบคุมการเดิน การหมุนเวียน และกิจกรรมของสาธารณชน โดยมีวัตถุประสงค์ของพื้นที่เพื่อใช้เป็นจุดหมายปลายทาง	ถ้า ความยาว : < 150 ฟุต(46 ม.) ความกว้าง : 20 ฟุต(6.1 ม.) ความสูง : 20 ฟุต(6.1 ม.) ถ้า ความยาว : > 150 ฟุต(46 ม.) ความกว้าง : 25 ฟุต(7.6 ม.) ความสูง : 25 ฟุต(7.6 ม.)	ต้องจัดให้มีพื้นที่พักผ่อน ตั๋ว กิน และพื้นที่ร้านค้าอยู่ในส่วนเชื่อมต่อ	ต้องมีเวลาเปิดปิดชัดเจน มีสิ่งกีดขวางได้ เช่น เสา ซึ่งสามารถทำให้เห็นช่องทางชัดเจน	Certificate	Bonus 6 ตร.ฟุต : 1 ตร.ฟุต
11	ลานพลาซ่าส่วนต่างระดับ (elevated plaza)	พื้นที่หรือลานโล่งที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการหมุนเวียนและอำนวยความสะดวกของผู้สัญจร โดยอาจเป็นพื้นที่เดี่ยวหรือร่วมพื้นที่กับลานพลาซ่า (Plaza) อื่นๆได้	ขนาดพื้นที่ : 8,000 ตารางฟุต (745 ตร.เมตร)	มาตรฐานเดียวกับ urban plaza	มาตรฐานเดียวกับ urban plaza	Certificate	Bonus 10 ตร.ฟุต : 1 ตร.ฟุต
12	ลานพลาซ่าส่วนที่อยู่ต่ำกว่าระดับ (sunken plaza)	พื้นที่ที่มีลักษณะเป็นพื้นที่หรือลานโล่ง ซึ่งอาจเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ที่ใหญ่กว่า	ขนาดพื้นที่ : 15% ของพื้นที่ลานพลาซ่าร่วม	มาตรฐานเดียวกับ urban plaza	เปิดปิดได้ตามเวลาทำการ มาตรฐานเดียวกับ urban plaza	Certificate	ไม่มี floor area bonus เนื่องจากเป็นเงื่อนไขในการพัฒนาพื้นที่ ยกเว้นถ้าอยู่กับลานพลาซ่าในเมืองจะได้รับสิทธิพิเศษ

ตารางที่ 2.1 สรุปประเภทของพื้นที่กึ่งสาธารณะ ตามลักษณะทางกายภาพและประโยชน์ใช้สอย (ต่อ)



- **แบ่งประเภทตามศักยภาพของพื้นที่**

กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ได้มีการแบ่งประเภทตามศักยภาพของพื้นที่ เพื่อใช้เป็นเงื่อนไขในการให้สิทธิประโยชน์

1) Destination หมายถึง พื้นที่ที่เสมือนเป็นจุดหมายปลายทาง มีศักยภาพสูงสำหรับการเป็นพื้นที่สาธารณะ สามารถดึงดูดผู้ใช้สอยจากภายนอกหรือจากพื้นที่ใกล้เคียงได้ พื้นที่ดังกล่าวจะเป็นพื้นที่สำหรับสังสรรค์ รับประทานอาหาร ช้อปปิ้ง ดูงานศิลปะ หรือเข้าร่วมกิจกรรมหลากหลายที่จัดไว้ ซึ่งถึงแม้ว่าการออกแบบจะรองรับผู้คนจำนวนมาก แต่ในขณะเดียวกันก็สามารถทำกิจกรรมส่วนตัวได้ โดยให้ใช้ประโยชน์จากพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ มีการแบ่งสัดส่วน มีการให้แสงสว่างที่พอเหมาะ มีความสวยงามและน่าสนใจ รวมไปถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถรองรับการใช้งานที่หลากหลาย มีส่วนบริการด้านอาหาร งานศิลปะ กิจกรรมประจำ ห้องน้ำ ร้านค้า โดยมีการจัดองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ ได้แก่ ที่นั่ง โต๊ะ ต้นไม้ และต้นไม้กระถางต่างๆ

2) Neighborhood Space เป็นพื้นที่สาธารณะที่มีศักยภาพในการดึงดูดผู้คนจากพื้นที่ใกล้เคียง โดยเฉพาะรัศมี 3 บล็อกถนน เพื่อให้ผู้คนเข้ามาใช้งานทำกิจกรรมต่างๆ ทั้งกิจกรรมกลุ่มและกิจกรรมเดี่ยว โดยเน้นเป็นพื้นที่เปิดโล่งรับแสงแดด ใช้วัสดุก่อสร้างที่สวยงามและง่ายต่อการซ่อมบำรุง

Neighborhood Space นั้นจะมีขนาดเล็กกว่าพื้นที่แบบ Destination Space จะมีจุดเด่นอยู่ที่การเชื่อมต่อระหว่างถนนที่ติดกันกับอาคารที่เป็นที่ตั้ง โดยสิ่งอำนวยความสะดวกจะประกอบไปด้วย ที่นั่ง โต๊ะ ที่ก้นน้ำดื่ม ก๊อกน้ำสาธารณะ ไม้กระถางและต้นไม้ แต่จะไม่บริการในส่วนของอาหารและโปรแกรมกิจกรรม

3) Hiatus Space เป็นพื้นที่สาธารณะที่เหมาะสมกับการที่ให้ผู้คนได้หยุดพักสั้นๆ ซึ่งแตกต่างกับพื้นที่แบบ Neighborhood และ Destination โดยทั่วไปนั้นจะตั้งอยู่ใกล้กับพื้นที่แบบ Sidewalk การออกแบบนั้นจะไม่เน้นเรื่องการใช้งาน โดยจะมีแค่สิ่งอำนวยความสะดวกแบบพื้นฐาน

Hiatus Space มีตั้งแต่คุณภาพสูงไปจนถึงคุณภาพต่ำในส่วนของกรออกแบบ สิ่งอำนวยความสะดวกและสวยงาม

4) Circulation Space เป็นพื้นที่สาธารณะที่มีนัยสำคัญในการสร้างประสบการณ์การเคลื่อนที่ผ่านเมือง มีวัตถุประสงค์หลักคือ เพื่อการส่งเสริมให้คนเดินเท้าเคลื่อนที่ไปถึงจุดหมายเป้าหมายได้เร็วขึ้น และทำให้การเดินทางสะดวกสบายมากขึ้น โดยอาจได้รับการปกป้องจาก

สภาพอากาศต่างๆ Circulation Space มีทั้งพื้นที่แบบเปิดและแบบปิด บางครั้งเป็นสถานที่ปิดแบบมิดชิด ทั้งนี้ขนาด สัดส่วนต่างๆ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไม่ได้มีกำหนดตายตัวสำหรับพื้นที่นี้

5) Marginal Space เป็นพื้นที่สาธารณะที่ถือว่าไม่มีคุณภาพ ไม่มีการออกแบบ ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก มีสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสม หรืออาจเป็นพื้นที่ภูมิทัศน์ที่มีบางส่วนเป็นจุดบอด ได้รับการซ่อมบำรุงต่ำ จึงไม่สามารถนับได้ว่า เป็นส่วนของพื้นที่สาธารณะที่มีการใช้งาน

### สรุปแนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่กึ่งสาธารณะจากนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา

จากการกำหนดนโยบายและข้อกฎหมายของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา จะเห็นได้ชัดว่ามีการวางแผนพัฒนาและปรับเปลี่ยนการออกข้อกำหนดและมาตรฐานต่างๆ มาเรื่อยๆ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 1961 เพื่อให้สอดคล้องกับการปฏิบัติใช้งานจริง โดยมีเงื่อนไขในการสนับสนุนเพื่อให้เกิดพื้นที่กึ่งสาธารณะด้วย 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่ การบังคับให้มีตามกฎหมาย โดยการสร้างข้อกำหนดมาเป็นมาตรฐานในการก่อสร้าง และการใช้สิ่งจูงใจ โดยสิ่งจูงใจนั้นจะต้องมีมูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับสิ่งที่ภาคเอกชนเจ้าของโครงการจะต้องจ่าย ทั้งในเรื่องการก่อสร้าง การบำรุงรักษา และการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับพื้นที่

ทั้งนี้กฎหมายของนครนิวยอร์กจะกำหนดรูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะไว้อย่างชัดเจน 12 รูปแบบ ซึ่งสามารถนำมาจำแนกตามลักษณะการใช้ประโยชน์ได้ ดังนี้

- รูปแบบลานโล่ง 5 ประเภท ได้แก่ ลานพลาซ่า (plaza) ลานพลาซ่าระดับเมือง (urban plaza) ลานพลาซ่าระหว่างกลุ่มอาคารพักอาศัย (residential plaza) ลานพลาซ่าส่วนต่างระดับ (evaluate plaza ) และลานพลาซ่าส่วนที่อยู่ต่ำกว่าระดับ (sunken plaza) โดยลานโล่งแต่ละประเภทรูปแบบนั้นจะมีรายละเอียดในการกำหนดมาตรฐานของพื้นที่แตกต่างกัน ทั้งขนาด องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ ข้อกำหนดเพิ่มเติม ระดับการขออนุญาตและสิทธิประโยชน์ เช่น ในลานพลาซ่าระดับเมืองจะมีการกำหนดรายละเอียดเรื่องวัสดุพืชพรรณมากกว่าลานพลาซ่าทั่วไป เป็นต้น แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นข้อกำหนดของการเป็นลานพลาซ่าจะต้องเป็นพื้นที่เปิดตลอดเวลา หากจะปิดจะต้องขออนุญาตเป็นกรณีๆ ไป (ดูรายละเอียดได้ในตารางที่ 2.1)

- รูปแบบทางสัญจรหรือพื้นที่เพื่อการเดินเท้า 7 รูปแบบ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องมีหลังคาคลุม 5 รูปแบบ ได้แก่ อาเขต (arcade) ทางเดินภายในอาคาร (covered pedestrian space) พื้นที่เชื่อมต่อระหว่างอาคาร (through block arcade) พื้นที่เชื่อมต่อ (through block connection) พื้นที่สาธารณะภายในอาคาร (through block galleria) และพื้นที่ไม่มีหลังคาคลุม 2 รูปแบบ อันได้แก่ พื้นที่ทางเท้า (sidewalks widening) พื้นที่เปิดโล่งต่างระดับ (open air concourse) ซึ่งพื้นที่ที่อยู่ภายในอาคารจะมีเวลาเปิดปิดที่ชัดเจนตามเวลาทำการของอาคาร ในขณะที่พื้นที่ภายนอกอาคารเช่น อาเขต พื้นที่ทางเท้า จะต้องเปิด 24 ชั่วโมง โดยแต่ละรูปแบบจะมีขนาด องค์ประกอบที่กำหนด ข้อบังคับ ระดับการขออนุญาตและสิทธิประโยชน์ที่ได้รับแตกต่างกัน (ดูรายละเอียดได้ในตารางที่ 2.1)

ทั้งนี้ในส่วนของสิทธิประโยชน์จะมีพื้นที่ 2 รูปแบบที่ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ในด้านพื้นที่ใช้สอยเพิ่ม ได้แก่ พื้นที่เชื่อมต่อ (through block connection) และลานพลาซ่าส่วนที่อยู่ต่ำกว่าระดับ (sunken plaza) โดยถือเป็นเงื่อนไขในการพัฒนาพื้นที่ นอกจากนี้เมื่อมีการขออนุญาตก่อสร้างและเปิดทำการแล้วนั้น ภาครัฐจะต้องมีการตรวจสอบ ควบคุมเพื่อให้ปฏิบัติตามและคงสภาพไว้เพื่อเป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะอย่างแท้จริง

## 2.3 ศึกษาแนวคิดและนโยบายพื้นที่กึ่งสาธารณะของกรุงเทพมหานคร

### 2.3.1 ข้อกำหนดกฎหมายของกรุงเทพมหานครเกี่ยวกับพื้นที่กึ่งสาธารณะ<sup>12</sup>

#### กฎหมายผังเมือง

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) ได้มีการออกข้อบังคับเพื่อกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR) และอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) ตามประเภทของที่ดิน และกำหนดเงื่อนไขให้สามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) หรือระบบรางวัลที่เรียกว่า Bonus System (Bonus 2) ในกรณีที่ได้มีการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อการใช้ประโยชน์สาธารณะ สำหรับอาคารพื้นที่ ย.8-ย.10 (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) และพื้นที่ พ.3-พ.5 (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม) เพื่อให้สิทธิในการพัฒนาที่ดิน โดยให้มีอัตราส่วนอาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ และพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อสาธารณะประโยชน์ (อัตราส่วน FAR ตามแต่ละประเภทที่ดิน) เช่น พื้นที่สวน 1 ไร่หรือ 1600 ตร.ม. สามารถใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นได้ 5 เท่าหรือ 8000ตร.ม. เป็นต้น ทั้งนี้ ปัจจุบัน (2555) กำลังร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3) โดยมีการส่งเสริมการจัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือสวนสาธารณะ ซึ่งจะได้รับ FAR Bonus เพิ่มขึ้น

#### กฎหมายอาคาร

กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ได้กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีถนนหรือที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร และระดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ข้อ 4 พื้นที่หรือผนังของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องห่างเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีความสูงของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินแปลงเดียวกันไม่เกิน 10 ต่อ 1

ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

<sup>12</sup> สมาคมสถาปนิกสยามฯ, กฎหมายอาคาร 1 อาษา 2548. (กรุงเทพฯ: สมาคมสถาปนิกสยามฯ, 2548).

(1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น

(2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตาม (1)

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ได้กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคาร และระยะถอยร่นไว้ดังนี้

- ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 33 อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะและอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร

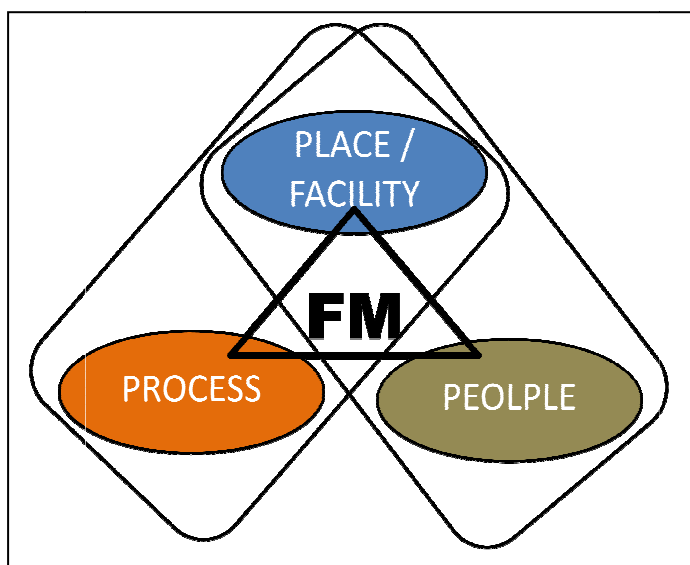
- ระยะต่างๆ ของอาคาร

ข้อ 41 อาคารที่อยู่ติดถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ และถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

## 2.4 แนวคิดด้านการบริหารจัดการเชิงนโยบายของพื้นที่กึ่งสาธารณะ

แนวคิดด้านการบริหารจัดการเชิงนโยบายของพื้นที่กึ่งสาธารณะ ซึ่งผู้วิจัยได้ใช้แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ<sup>13</sup> เป็นกรอบความคิด โดยอาศัยหลักการ 3P's ซึ่งเป็นแนวคิดที่สามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้กับการบริหารจัดการอาคารสถานที่ทุกประเภท รวมไปถึงพื้นที่กึ่งสาธารณะ ซึ่งมีแนวคิดพื้นฐานคือ การบริหารจัดการให้สถานที่ (Place) ทำหน้าที่สอดคล้องและสนับสนุน กิจกรรมองค์กร (Process) และผู้ปฏิบัติงานขององค์กร (People)



ภาพที่ 2.14 ปัจจัยหลักในการบริหารจัดการ

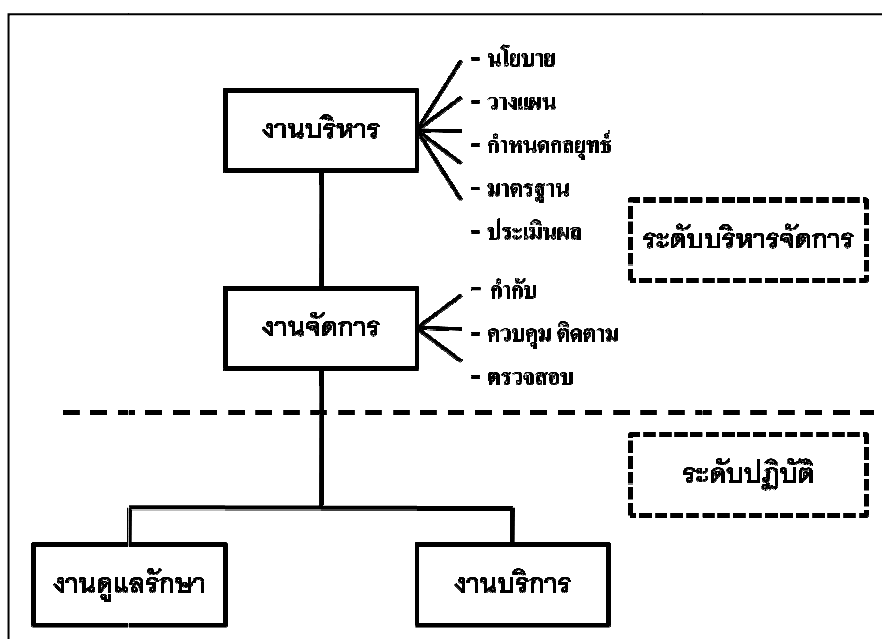
ทั้งนี้การบริหารจัดการพื้นที่กึ่งสาธารณะ มุ่งหวังให้ทรัพยากรกายภาพหรือพื้นที่ดังกล่าวทำงานสอดคล้อง ส่งเสริมและตอบสนองความต้องการของผู้ใช้พื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพอยู่ตลอดเวลา ซึ่งต้องสอดคล้องและสอดคล้องตามเป้าหมาย นโยบาย พันธกิจและลักษณะกิจกรรมขององค์กรนั้น ดังนั้นสาระสำคัญจึงจำเป็นต้องเข้าใจลักษณะขององค์กร ความสัมพันธ์ขององค์กร กิจกรรมและลักษณะของผู้ใช้อาคาร ก่อนที่จะนำมาวางแผนการบริหารจัดการ นำไปสู่การปฏิบัติงาน เพื่อให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน

จากแนวคิดข้างต้นเห็นได้ว่า การบริหารจัดการสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่ ส่วนบริหารและส่วนจัดการ

<sup>13</sup> เสริชย์ ชาติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ:หลักการและทฤษฎี. (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553) หน้า 72.

**ส่วนบริหาร (Strategic FM)** เป็นส่วนที่ทำหน้าที่ด้านการกำหนดนโยบาย วางแผน จัดการแผน และดำเนินการในระดับยุทธศาสตร์และกลยุทธ์ เพื่อให้องค์กรมีทรัพยากรกายภาพที่เพียงพอและใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

**ส่วนจัดการ (Operational FM)** เป็นส่วนที่ทำหน้าที่ในการจัดการงานในระดับปฏิบัติให้เป็นไป โดยต้องมีการ ประสานงาน ควบคุม กำกับ ตรวจสอบ ประเมินผล เพื่อให้การปฏิบัติการเป็นไปอย่างราบรื่น เกิดผลเป็นรูปธรรม อันได้แก่ งานดูแลบำรุงรักษาอาคาร งานรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย และงานบริการอื่นๆ เป็นต้น



ภาพที่ 2.15 แผนผังแสดงโครงสร้างการบริหารจัดการ

#### 2.4.1 ปัจจัยในการพิจารณาเพื่อวางแผนการบริหารจัดการ

การวางแผนเพื่อการบริหารจัดการพื้นที่ที่ถึงสาธารณะ จำเป็นจะต้องศึกษาและวิเคราะห์องค์ประกอบหลักที่มีผลต่อการใช้พื้นที่ก่อนที่จะนำมากำหนดนโยบาย ดังนี้

##### 1. การใช้ประโยชน์ระบบกายภาพ (พื้นที่) ได้แก่

การใช้อาคาร ได้แก่

- ประเภทการใช้พื้นที่อาคาร
- กิจกรรมหลัก
- กิจกรรมเสริม
- ปัญหา

การบริการด้านกายภาพ ได้แก่

- สิ่งอำนวยความสะดวก
- องค์ประกอบทางภูมิทัศน์
- มาตรฐานการให้บริการ

2. ผู้ใช้ระบบกายภาพ (พื้นที่) ได้แก่

ผู้ใช้อาคาร ได้แก่

- ประเภท
- ลักษณะ
- จำนวน
- ความสัมพันธ์กับอาคาร

พฤติกรรมของผู้ใช้อาคาร ได้แก่

- ลักษณะการใช้อาคาร
- ช่วงเวลาการใช้อาคาร

#### 2.4.2 ขอบเขตการวางแผนการบริหารจัดการ

ในการวางแผนการบริหารจัดการ มีขอบเขตการศึกษาเพื่อพิจารณาประเด็นต่างๆ ตามแต่นโยบายและวัตถุประสงค์หลักของพื้นที่ เช่น งานวางแผนและจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์ งานวางแผนด้านกายภาพของสถานที่ งานวางแผนและการจัดการการใช้พื้นที่ งานจัดการโครงการ งานบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคาร งานธุรการอาคาร งานบริการสำนักงานและบริการการใช้อาคาร งานบริการผู้ใช้อาคารและบริการสนับสนุนพิเศษอื่น ๆ เป็นต้น

ทั้งนี้จากแนวคิดการบริหารจัดการในข้างต้น จะเห็นได้ว่าการบริหารจัดการนั้นให้ความสำคัญในการวางแผนนโยบาย เพื่อนำไปสู่การปฏิบัติการ ดังนั้นจึงมุ่งเน้นการศึกษาวิจัยในส่วนการบริหารจัดการเชิงนโยบาย ซึ่งแบ่งเป็น 2 ระดับ ได้แก่

- ระดับภาครัฐ

การบริหารจัดการเชิงนโยบายระดับรัฐ เป็นเสมือนแกนหลักในการควบคุมทิศทางการบริหารจัดการพื้นที่ทั้งสาธารณะในภาพรวม ตั้งแต่การวางแผนภาคและผังเมือง การสนับสนุนให้มี การควบคุมและตรวจสอบ ตลอดจนการบังคับใช้ ทั้งนี้โดยมุ่งหวังเพื่อให้เกิดพื้นที่ทั้งสาธารณะเพื่อคนเมือง



- ระดับภาคเอกชน (เจ้าของโครงการ)

การบริหารจัดการเชิงนโยบายของภาคเอกชนในพื้นที่กึ่งสาธารณะที่รับผิดชอบ กล่าวคือ การสร้างกรอบในการบริหารจัดการพื้นที่นั้นๆ ตั้งแต่วัตถุประสงค์ของพื้นที่ แนวทางการออกแบบ แนวทางการควบคุม แนวทางการใช้สอยพื้นที่ เพราะภาคเอกชนยังคงมีสิทธิในการออกข้อกำหนดต่างๆในการบริหารจัดการพื้นที่ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล

## บทที่ 3

### ระเบียบวิธีวิจัยและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

#### 3.1 ระเบียบวิธีวิจัย

1. ศึกษารวบรวมข้อมูลด้านนโยบายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่กิ่งสาธารณะ จากกฎหมายของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา พร้อมทั้งศึกษกรณีตัวอย่างพื้นที่กิ่งสาธารณะ โดยศึกษาจากหนังสือเรื่อง Privately Owned Public Space

1.1 ศึกษาข้อมูลกรณีตัวอย่างจากหนังสือและศึกษาเพิ่มเติมจากระบบออนไลน์ เรื่องรูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กิ่งสาธารณะของอาคารเอกชนในเขตเมืองของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา

2. ศึกษากฎหมายและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่กิ่งสาธารณะของกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งศึกษกรณีศึกษาของพื้นที่กิ่งสาธารณะที่มีอยู่ในย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองปัจจุบัน

การกำหนดเขตย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง (Central Business District : CBD)

กรุงเทพมหานครไม่มีการกำหนดขอบเขตย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง (Central Business District : CBD) ที่แน่ชัด เนื่องจากไม่มีการวางแผนพัฒนาอย่างชัดเจน โดยทั่วไปจึงหมายถึงย่านถนนสีลม สาทร สุขุมวิท เพลินจิต ชิดลม เพราะเป็นย่านที่อาคารธุรกิจการค้าสำคัญๆ ของประเทศไทยตั้งอยู่ นอกจากนี้ยังมีการกำหนดแผนพัฒนาพื้นที่อื่นๆ โดยเฉพาะตามแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมักอ้างอิงระบบขนส่งมวลชน ได้แก่ รถไฟฟ้า (BTS) หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) เป็นหลัก เพื่อรองรับความสะดวกในการเดินทางและลดการใช้รถยนต์ส่วนตัว ในย่านที่มีการจราจรหนาแน่น เช่น ย่านพหลโยธิน ย่านรัชดาภิเษก ย่านบางนา<sup>1</sup> เป็นต้น

ดังนั้นงานวิจัยฉบับนี้จึงนำเอาคุณลักษณะเฉพาะของการเป็นย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง มากำหนดเป็นขอบเขตของงานวิจัย ซึ่งจะต้องมีลักษณะ ดังนี้

- ประกอบด้วยอาคารร้านค้า ศูนย์การค้า อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ และระบบขนส่งมวลชน อาทิ รถไฟฟ้า รถประจำทางอย่างหนาแน่น
- มีผู้คนพลุกพล่านในช่วงกลางวัน (เวลาทำงาน) บางบางในช่วงกลางคืน เพราะมีผู้อยู่อาศัยถาวรในพื้นที่น้อย

<sup>1</sup> มิดเลนเนียม เว็บ, CBD ผุ้ครอบกรุง ใครจับทันได้กำไร[ออนไลน์], 5 สิงหาคม 2554. แหล่งที่มา

- เป็นศูนย์กลางหรือชุมทางระบบขนส่งมวลชนภายในเมือง และมีถนนสายหลักผ่านย่านธุรกิจใจกลางเมือง
- มีมูลค่าของที่ดินค่อนข้างสูง เมื่อเทียบกับพื้นที่โดยรอบเมือง
- มีการจราจรค่อนข้างคับคั่ง มีการคมนาคมสัญจรผ่านพื้นที่ตลอดเวลา
- อาจเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งที่เก่าแก่ที่สุดของเมือง
- มีกลุ่มอาคารสูงอยู่ในย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง หรืออาจมีอาคารที่มีความสูงที่สุดในเมือง อยู่ในย่านดังกล่าวนี้ด้วย รวมทั้งมีแนวโน้มการแผ่ขยายในทางตั้งมากกว่าทางราบ

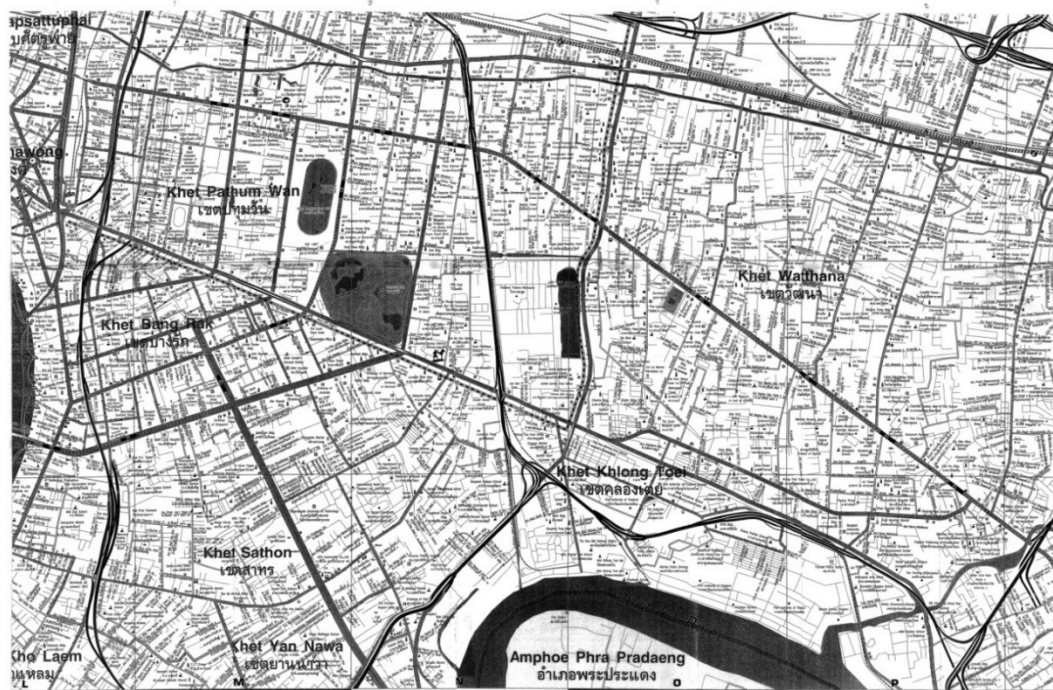
นอกจากนี้ยังนำเอาราคาที่ดินสูงสุดมาเป็นตัวคัดกรองขอบเขตย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองให้ชัดเจน ดังนี้<sup>2</sup>

1. ย่านสีลม ชวงแยกศาลาแดง ถึงแยกถนนราชมรรคา ราชกรีฑาสโมสร ตารางวาละ 850,000 บาท
2. ถนนราชดำริ แยกราชประสงค์ถึงคลองแสนแสบ, ถนนพระรามที่ 1 แยกปทุมวัน ถึงแยกราชประสงค์, ถนนเพลินจิต ตลอดสาย ตารางวาละ 800,000 บาท
3. ถนนราชดำริ แยกศาลาแดงถึงแยกราชประสงค์ และถนนเยาวราช ตลอดสาย) ตารางวาละ 700,000 บาท
4. ถนนวิฑู ตารางวาละ 500,000-700,000 บาท
5. ถนนสาทร ตารางวาละ 450,000-600,000 บาท

ดังนั้นในงานวิจัยนี้จะหมายถึง ย่านถนนสีลม , สาทร , สุขุมวิท , เพลินจิต , ชิดลม ซึ่ง เป็นถนนสายหลักในเขตวัฒนา คลองเตย ปทุมวัน บางรัก สาทรเท่านั้น

<sup>2</sup> กรมธนารักษ์, ราคาประเมินที่ดิน 2555[ออนไลน์], 1 มกราคม 2555. แหล่งที่มา

<http://thinkofliving.com/2012/01/01/ราคาประเมินที่ดิน-2555/>

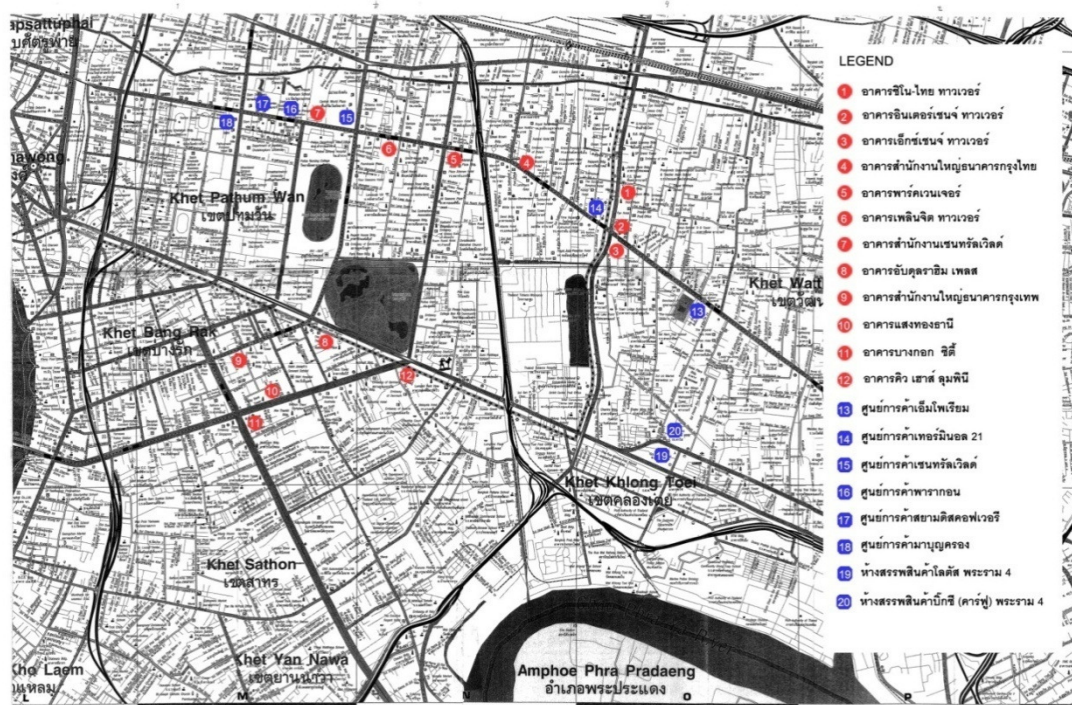


ภาพที่ 3.1 ภาพแสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา

2.1 ศึกษากรณีศึกษาเรื่องรูปแบบและการบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กึ่งสาธารณะในย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองกรุงเทพมหานคร โดยมีขั้นตอนการเก็บข้อมูล ดังนี้

2.1.1 สํารวจเพื่อกําหนดกลุ่มกรณีศึกษา โครงการอาคารเอกชนขนาดใหญ่พิเศษ ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะ  
การกําหนดกลุ่มกรณีศึกษา

การกําหนดกลุ่มกรณีศึกษา ในงานวิจัยฉบับนี้ใช้วิธีการสํารวจพื้นที่ในย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองกรุงเทพมหานคร เพื่อดั้หาอาคารเอกชนขนาดใหญ่พิเศษประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะซึ่งสามารถนับรวมได้ 20 อาคาร ดังนี้



ภาพที่ 3.2 ภาพแสดงกลุ่มอาคารกรณีศึกษา

2.1.2 เก็บข้อมูลภาคสนาม โดยใช้การสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม (Non-participant Observation) เพื่อศึกษาเรื่องรูปแบบ อันได้แก่ ประเภท กิจกรรม ขนาดและลักษณะการใช้สอย พร้อมทั้งสังเกตแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ซึ่งนโยบายของโครงการดังกล่าว

2.1.3 เก็บข้อมูลเชิงนโยบายโดยการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง โดยใช้วิธีเลือกสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) ดังนี้

#### การสัมภาษณ์

- กลุ่มตัวอย่างสัมภาษณ์ ได้แก่ ผู้จัดการฝ่ายอาคารสถานที่ (หรือเทียบเท่า) ผู้มีความรับผิดชอบดูแลพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะ ภายในโครงการ

3. รวบรวมและสรุปผลข้อมูลเบื้องต้นจากการเก็บข้อมูลภาคสนามและการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง โดยมีประเด็นที่สนใจ ดังนี้

- 3.1 รูปแบบของพื้นที่กึ่งสาธารณะ
- 3.2 การบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กึ่งสาธารณะ
- 3.3 ปัญหาของพื้นที่กึ่งสาธารณะ

4. วิเคราะห์ข้อมูล โดยพิจารณาร่วมกับแนวคิดเชิงนโยบายและกรณีตัวอย่างพื้นที่กึ่ง  
 สาธารณะของประเทศต้นแบบ (นครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา) เพื่อสรุปผลการวิจัย

5. เสนอแนะรูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กึ่งสาธารณะ  
 ที่สอดคล้องกับบริบทของกรุงเทพมหานคร

### 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การเก็บรวบรวมข้อมูลในงานวิจัยฉบับนี้ มีการใช้เครื่องมือ 2 ประเภท อันได้แก่ แบบ  
 สังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม (Non-participant Observation) และแบบสัมภาษณ์โดยใช้วิธีเลือกสุ่ม  
 ตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling)

3.2.1 แบบสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม (Non-participant Observation) แบบสังเกตนี้ทำ  
 การเก็บข้อมูลภาคสนามโดยผู้วิจัย เพื่อเก็บข้อมูลใน 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 แบบสังเกตเรื่องข้อมูลทั่วไปของพื้นที่และลักษณะทางกายภาพ

ส่วนที่ 2 แบบสังเกตเรื่องกิจกรรมการใช้ประโยชน์และผู้ใช้พื้นที่ โดยแบ่ง  
 ช่วงเวลาในการเก็บข้อมูลตามลักษณะการเปิดใช้อาคาร ดังนี้

#### อาคารสำนักงาน

วันธรรมดา  07.00-09.00  09.00-12.00  
 12.00-13.00  13.00-17.00  
 17.00-20.00  20.00-24.00

วันหยุด (เสาร์-อาทิตย์)  07.00-09.00  09.00-12.00  
 12.00-13.00  13.00-17.00  
 17.00-20.00  20.00-24.00

#### ศูนย์การค้า

วันธรรมดา  07.00-10.00  10.00-12.00  
 12.00-13.00  13.00-17.00  
 17.00-22.00  22.00-24.00

วันหยุด (เสาร์-อาทิตย์)  07.00-10.00  10.00-12.00  
 12.00-13.00  13.00-17.00  
 17.00-22.00  22.00-24.00

ส่วนที่ 3 แบบสังเกตเพื่อประเมินผลเรื่องการบริหารจัดการพื้นที่เชิงนโยบาย โดยวัดผลจากสภาพการณ์ต่างๆ ว่ามีผลออกมาในรูปธรรมใด เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์เรื่องแนวทางการบริหารจัดการ โดยมีประเด็นศึกษาดังนี้

- การบริหารจัดการด้านกายภาพ
- การบริหารจัดการด้านนโยบายการใช้พื้นที่
- ปัญหาและข้อเสนอแนะ

3.2.2 แบบสัมภาษณ์โดยใช้วิธีเลือกสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling)

การสัมภาษณ์ เพื่อเก็บข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ที่ทำการศึกษา โดยมีกลุ่มตัวอย่างสัมภาษณ์ ได้แก่ ผู้จัดการฝ่ายอาคารสถานที่ (หรือเทียบเท่า) ผู้มีความรับผิดชอบดูแลพื้นที่กิ่งสาธารณะภายในโครงการ ซึ่งมีประเด็นที่สนใจ ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 การบริหารจัดการพื้นที่กิ่งสาธารณะที่รับผิดชอบ

2.1 วัตถุประสงค์ของการมีพื้นที่กิ่งสาธารณะของอาคารที่รับผิดชอบ

2.2 สภาพปัจจุบันของพื้นที่กิ่งสาธารณะ

2.3 การบริหารจัดการพื้นที่กิ่งสาธารณะ

ส่วนที่ 3 แนวคิดทั่วไปเรื่องพื้นที่กิ่งสาธารณะ

3.1 ความเข้าใจเรื่องพื้นที่กิ่งสาธารณะ

3.2 ความเห็นด้านกฎหมายและบริหารจัดการที่มีอยู่ในปัจจุบัน

3.3 แนวทางเชิงนโยบายที่เป็นไปได้ในการสนับสนุนให้อาคารเอกชนยินยอมให้มีพื้นที่กิ่งสาธารณะ

### 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล สามารถกล่าวโดยสรุป ดังนี้

3.3.1 จากการสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม ซึ่งสามารถเก็บข้อมูลได้ทั้งหมด 20 อาคารและการสัมภาษณ์ โดยวิธีเลือกสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) ซึ่งสามารถเก็บข้อมูลได้ 7 อาคาร แล้วจึงนำมาประเมินผลเบื้องต้นเพื่อสรุปเป็นข้อมูลพื้นที่กิ่งสาธารณะในย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง (Central Business District : CBD) กรุงเทพมหานคร โดยมีประเด็นที่สนใจ ดังนี้

1. รูปแบบของพื้นที่กึ่งสาธารณะ
2. การบริหารจัดการพื้นที่กึ่งสาธารณะ
3. ปัญหาของพื้นที่กึ่งสาธารณะ

3.3.2 วิเคราะห์ข้อมูล โดยพิจารณาพร้อมกับแนวคิดเชิงนโยบายและกรณีตัวอย่างพื้นที่กึ่งสาธารณะของประเทศต้นแบบ (นครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา) เพื่อสรุปผลการวิจัย

### 3.4 การสรุปผลการวิจัย

งานวิจัยฉบับนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยมุ่งหวังเพื่อสรุปผลการวิจัยเป็นข้อเสนอแนะด้านรูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กึ่งสาธารณะ เพื่อให้เป็นแนวทางที่เหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่กึ่งสาธารณะที่มีคุณภาพและสอดคล้องกับบริบทของกรุงเทพมหานคร



## บทที่ 4

### ผลการศึกษาและผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาพื้นที่กึ่งสาธารณะโดยเริ่มจากการสำรวจพื้นที่ในย่านธุรกิจศูนย์กลางเมือง กรุงเทพมหานคร เพื่อหาอาคารเอกชนขนาดใหญ่พิเศษประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ที่มีพื้นที่กึ่งสาธารณะ สามารถนับรวมได้ 20 อาคาร ได้ศึกษาเก็บข้อมูลเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่

1. เก็บข้อมูลภาคสนาม โดยใช้การสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม 20 อาคารกรณีศึกษา เพื่อศึกษาเรื่องรูปแบบ อันได้แก่ ประเภท กิจกรรม ขนาดและลักษณะการใช้สอย พร้อมทั้งศึกษาแนวทางการบริหารจัดการ โดยใช้แนวคิดทฤษฎีต้นแบบของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา มาเป็นมาตรฐานในการจัดประเภทและศึกษาพื้นที่ ทั้งนี้อาจจะไม่ได้มีมาตรฐานครบถ้วนตามที่นครนิวยอร์กได้กำหนดไว้ หากแต่เป็นรูปแบบที่มีลักษณะพื้นที่และเพื่อการใช้สอยแบบเดียวกัน

2. เก็บข้อมูลเชิงนโยบายโดยการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้อง โดยใช้วิธีเลือกสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง ได้แก่ ผู้จัดการฝ่ายอาคารสถานที่ (หรือเทียบเท่า) ผู้มีความรับผิดชอบดูแลพื้นที่กึ่งสาธารณะภายในโครงการ ทั้งนี้เนื่องจากข้อจำกัดด้านความปลอดภัยจึงสามารถเก็บข้อมูลได้เพียง 7 อาคารกรณีศึกษา

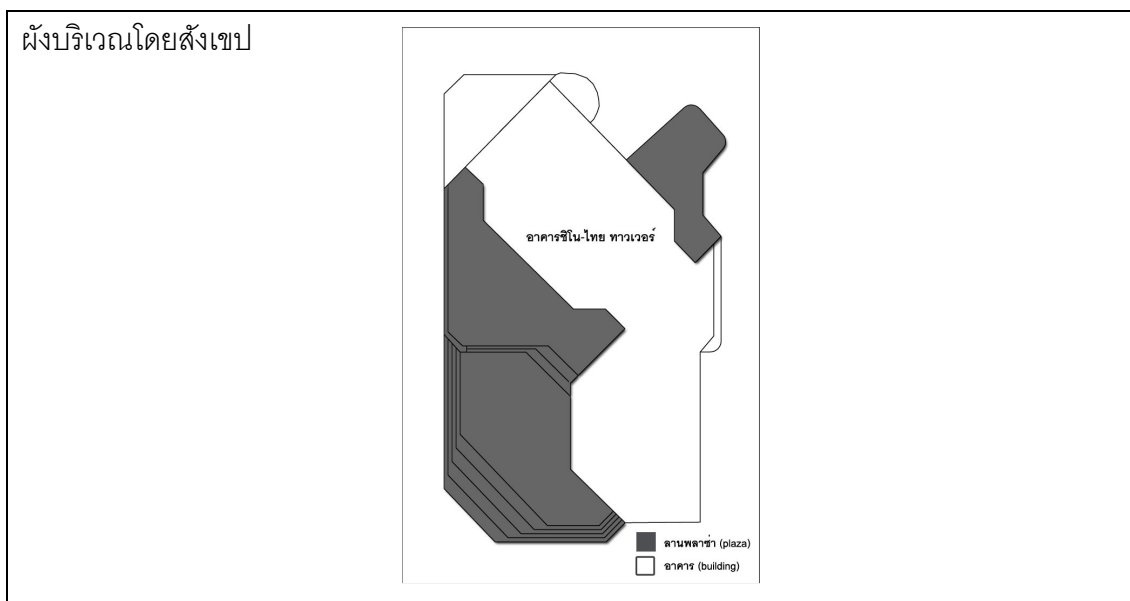
#### 4.1 ผลการศึกษาข้อมูลจากอาคารกรณีศึกษา

##### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 1 : อาคารชิโน-ไทย ทาวเวอร์ (Chino-Thai Tower)

ที่ตั้ง	: ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) เขตวัฒนา
เจ้าของสถานที่	: นิติบุคคลอาคารชุดชิโน-ไทย ทาวเวอร์
ประเภทอาคาร	: อาคารสำนักงานให้เช่า
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2539
รูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (Plaza)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 1000 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิด 24 ชั่วโมงทุกวัน แต่อนุญาตให้ใช้พื้นที่ได้เฉพาะ เวลาทำการของอาคาร 06.00 น.- 20.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ รถมอเตอร์ไซค์ รถประจำทาง
ผู้ใช้หลัก	: พนักงานในอาคาร
ผู้ใช้รอง	: บุคคลภายนอก
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา : 17.00 น. - 20.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ : ไม่มีคน
กิจกรรมหลัก	: ทางสัญจร
กิจกรรมรอง	: พักคอยชั่วคราว
กิจกรรมพิเศษ	: ให้เช่าพื้นที่จัดกิจกรรมหรือถ่ายภาพยนตร์ / โฆษณา
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดวันละ 1 ครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	: มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่บริเวณลานพลาซ่าเฉพาะ เวลากลางคืน (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับ ภายในอาคาร) ไม่มีรั้วกันเพื่อปิดบริการพื้นที่ จะมีเพียง ไฟฟ้าส่องสว่างเพื่อตรวจดูความปลอดภัยยามค่ำคืน



ภาพที่ 4.1 อาคารชิโน-ไทย ทาวเวอร์ (Chino-Thai Tower)



ภาพที่ 4.2 ผังบริเวณโดยสังเขปของอาคารชีโน-ไทย ทาวเวอร์ (Chino-Thai Tower)

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : การเล่นระดับพื้น ไฟฟ้าแสงสว่าง วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. มีการวางแผนจัดการดูแลพื้นที่ทางกายภาพ เพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ทำให้โดยรวมอยู่ในสภาพค่อนข้างดี

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นลานโล่ง อีกทั้งไม่มีร่มเงาหรือที่นั่งพักคอย จึงร้อนมาก และทำให้ไม่มีผู้ใช้งานในเวลากลางวัน

2. พื้นที่เป็นลานโล่ง ไม่เน้นกิจกรรม จึงเป็นไปเพื่อทางสัญจรหรือพักคอยทั่วไปเท่านั้น

### แนวคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกตและการสัมภาษณ์<sup>1</sup>)

ด้านกายภาพ : มีจัดแต่งภูมิทัศน์ด้วยพืชพรรณบริเวณป้ายและฟุตบอล (ของกทม.) ส่วนด้านหน้าอาคาร เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ความเป็นระเบียบสวยงามของอาคาร

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : การบริหารจัดการพื้นที่โดยทั่วไปอนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่เพียงเพื่อการสัญจรผ่านทางหรือเป็นสถานที่พักคอยชั่วคราวเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ขาย

<sup>1</sup> สัมภาษณ์ ปฏิภาณ บุษกุล, หัวหน้าฝ่ายกิจกรรมและงานบริการ อาคารชีโน-ไทย ทาวเวอร์. 2 กุมภาพันธ์ 2555.

ของ หาบเร่แผงลอย หรือนั่งนอนถาวร จึงไม่มีการจัดที่นั่งให้ถาวร โดยจะมีพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลความเรียบร้อย และหากต้องการประกอบกิจกรรมนอกเหนือจากนี้ จะต้องขออนุญาตเป็นกรณี เพื่อให้ทางนิติบุคคลพิจารณาว่าไม่ขัดต่อสภาพลักษณะของอาคาร

### แนวคิดการบริหารจัดการเชิงนโยบายระดับมหภาค (จากการสัมภาษณ์<sup>2)</sup>)

การจะอนุญาตให้พื้นที่ส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารเอกชน เป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะนั้นตามความเห็นของผู้บริหารอาคารเชื่อว่า มีความเป็นไปได้ หากมีการกำหนดสิทธิความเป็นสาธารณะชัดเจน เช่น อย่งไรจึงเรียกว่าเป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะ รวมทั้งควรมีข้อแลกเปลี่ยนหรือผลประโยชน์ที่จูงใจ คู่กับค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสถานที่และการรักษาความปลอดภัยเมื่อเปิดให้มีบุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่อาคาร ซึ่งภาครัฐควรให้การสนับสนุนในบางส่วน

### สรุปสาระสำคัญของอาคารกรณีศึกษาที่ 2 : อาคารอินเตอร์เชนจ์ ทาวเวอร์(Interchange Tower)

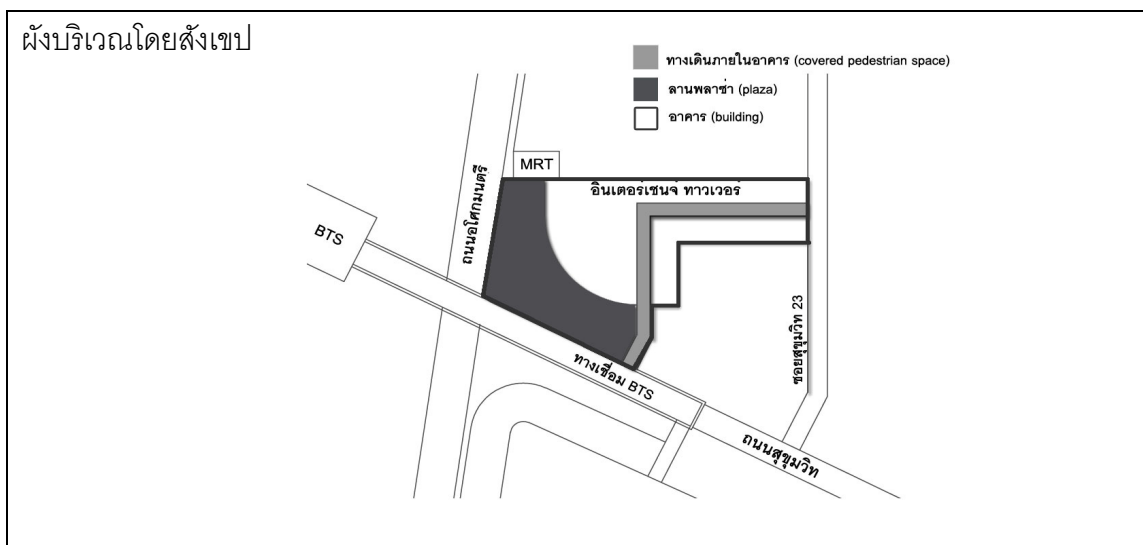
ที่ตั้ง	: สุขุมวิท - รัชดาภิเษก (แยกอโศก) เขตคลองเตย
เจ้าของสถานที่	: นิติบุคคล อาคารอินเตอร์เชนจ์ ทาวเวอร์
ประเภทอาคาร	: อาคารสำนักงานให้เช่า
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2551
รูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (Plaza) ทางเดินในอาคาร (covered pedestrian space)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: plaza 750 ตร.ม. covered pedestrian space 250 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: ลานพลาซ่าและทางเดินในอาคาร เปิดให้เป็นทางสัญจรผ่าน ได้เฉพาะเวลาทำการทุกวันเวลา 05.00 น.- 22.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ ระบบขนส่งมวลชน (BTS,MRT)
ผู้ใช้หลัก	: พนักงานในอาคาร
ผู้ใช้ออก	: บุคคลภายนอก
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา : 12.00 น. - 13.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ : มีผู้ใช้งานน้อยเนื่องจากเป็น สำนักงานให้เช่า

<sup>2</sup> สัมภาษณ์ ปฏิภาณ บุษกุล, หัวหน้าฝ่ายกิจกรรมและงานบริการ อาคารซีโน-ไทย ทาวเวอร์. 2 กุมภาพันธ์ 2555.

กิจกรรมหลัก	: ทางสัญจร
กิจกรรมรอง	: พักคอยชั่วคราว รับประทานอาหาร ซั้อของ (เฉพาะทางเดินในอาคาร)
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	: มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่บริเวณลานพลาซ่าเฉพาะเวลากลางคืน ส่วนเวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายในอาคาร ส่วนทางเดินภายในอาคารจะมีพนักงานรักษาความปลอดภัยเดินตรวจเป็นเวลาก กลางคืนเมื่อพื้นที่ปิดให้บริการแล้วจะมีการกันรั้ว และเปิดไฟ เพื่อตรวจดูความปลอดภัย



ภาพที่ 4.3 อาคารอินเตอร์เชนจ์ ทาวเวอร์



ภาพที่ 4.4 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารอินเตอร์สเปซ ทาวเวอร์

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : ไฟฟ้าแสงสว่าง วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น และพื้นที่ในร่ม  
บริเวณ covered pedestrian space

#### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. มีพื้นที่ส่วนที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้ทาง โดยอนุญาตให้บุคคลภายนอกสัญจรผ่านพื้นที่เพื่อออกไปยังถนนสุขุมวิท 23 ได้

#### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. เฉพาะพื้นที่ส่วนลานพลาซ่าหน้าอาคารเป็นลานโล่ง ร้อน ไม่มีร่มเงาหรือที่นั่ง เนื่องจากไม่อนุญาตให้คนใช้เป็นที่นั่ง นอนหรือพักผ่อน

#### แนวคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกต)

ด้านกายภาพ : มีการวางแผนจัดการดูแลพื้นที่ทางกายภาพลานพลาซ่า ด้านหน้าอาคารให้เป็นลานโล่งเท่านั้น จึงมีการควบคุมการเข้าออกพื้นที่ด้วยไซรัว ที่มีเวลาเปิดปิดชัดเจน รวมทั้งมีการดูแลรักษาความสะอาดเป็นอย่างดี เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของอาคาร โดยเฉพาะส่วนของธนาคาร ที่อยู่ด้านหน้า ส่วนทางเดินภายในอาคาร ซึ่งมีร้านค้าตลอดแนวทางเดิน ทำให้มีผู้คนพลุกพล่าน จึงต้องอำนวยความสะดวกในการหมุนเวียนเปลี่ยนถ่ายผู้คนสัญจร ไม่อนุญาตให้มีสิ่งกีดขวางในพื้นที่

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : การบริหารจัดการพื้นที่ลานพลาซ่าด้านหน้าอาคาร ไม่อนุญาตให้คนเข้ามาใช้เพื่อกิจกรรมอื่น นอกจากการสัญจรผ่านพื้นที่ชั่วคราวเท่านั้น เนื่องจากลานดังกล่าวอยู่หน้าอาคาร จึงเน้นการรักษาความปลอดภัยและความเป็นระเบียบเรียบร้อยเป็นหลัก ส่วนส่วนทางเดินภายในอาคาร เป็นทางเดินเพื่อการสัญจรผ่าน ตามนโยบายการชักจูงให้คนผ่านเข้ามายังร้านค้าภายในพื้นที่

หมายเหตุ : ไม่สะดวกในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์

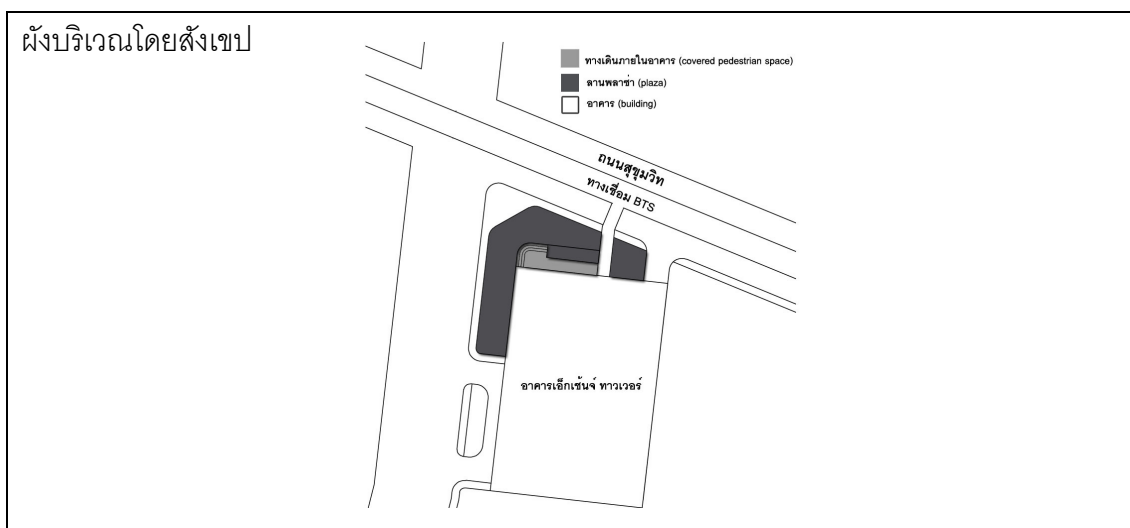
### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 3 : อาคารเอ็กซ์เชนจ์ ทาวเวอร์ (Exchange Tower)

ที่ตั้ง	: สุขุมวิท - รัชดาภิเษก (แยกอโศก) เขตคลองเตย	
เจ้าของสถานที่	: ซีดี ดีเวลลอปเม้นท์	
ประเภทอาคาร	: อาคารสำนักงานให้เช่า	
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2549	
รูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (Plaza) ลานพลาซ่าส่วนที่อยู่ต่ำกว่าระดับลาน (sunken plaza)	
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: plaza 1400 ตร.ม. , sunken plaza 50 ตร.ม.	
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: เป็นพื้นที่เปิดตลอดเวลา แต่อนุญาตให้ใช้ได้เฉพาะเวลาทำการ 06.00 น.- 22.00 น.	
การเข้าถึง	: รถยนต์ ระบบขนส่งมวลชน (BTS,MRT)	
ผู้ใช้หลัก	: พนักงานในอาคาร	
ผู้เช่า	: บุคคลภายนอก	
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	วันธรรมดา	: 17.00 น.– 20.00 น.
	วันเสาร์-อาทิตย์	: มีผู้ใช้งานน้อยเนื่องจากเป็นสำนักงานให้เช่า
กิจกรรมหลัก	: พักคอยชั่วคราว	
กิจกรรมรอง	: ทางสัญจร	
กิจกรรมพิเศษ	: ให้เช่าพื้นที่จัดกิจกรรมหรือถ่ายภาพยนตร์ / โทรท์คีน / โฆษณา	
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง	
การรักษาความปลอดภัย	: มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่บริเวณลานพลาซ่าเฉพาะเวลากลางคืน (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับ	

ภายในอาคาร) ไม่มีการกั้นรั้วปิดพื้นที่ จะมีเพียงไฟฟ้าส่องสว่างดูแลความปลอดภัยยามค่ำคืน



ภาพที่ 4.5 อาคารเอ็กซ์เชนจ์ ทาวเวอร์ (Exchange Tower)



ภาพที่ 4.6 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารเอ็กซ์เชนจ์ ทาวเวอร์ (Exchange Tower)

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ การเล่นระดับพื้น ไฟฟ้าแสงสว่าง ที่นั่งพักผ่อน  
วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น บ่อประดับ

#### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. พื้นที่ได้รับการออกแบบจัดแบ่งโซน (Zoning) และมีการจัดแต่งภูมิทัศน์สวยงาม ร่มรื่น เหมาะแก่การใช้สอย
2. เป็นพื้นที่เปิดโล่ง อนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้

#### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. เนื่องจากเป็นพื้นที่เปิด ไม่มีรั้วกั้น ทำให้มีผู้คนลักลอบเข้ามาใช้ในเวลากลางคืน เช่น ตั้งกลุ่มดื่มแอลกอฮอล์ เป็นต้น



### แนวคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกต)

ด้านกายภาพ : ให้ความสำคัญกับการจัดการดูแลพื้นที่ทางกายภาพเป็นอย่างดี โดยได้รับการจัดแต่งภูมิทัศน์ให้มีความสวยงาม ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ ซึ่งสนับสนุนให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้ จัดให้มีที่นั่งและโซนกิจกรรม สำหรับการเข้าพื้นที่จัดกิจกรรมพิเศษต่างๆ

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : อนุญาตให้พนักงานภายในอาคารและบุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้ในเวลาทำการของอาคาร แต่ต้องอยู่ในขอบเขตระเบียบของอาคาร กล่าวคือ สามารถนั่ง พักคอย รับประทานอาหารได้ชั่วคราวเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ใช้พื้นที่สำหรับขายของ หาบเร่ แผงลอย นอน ดื่มสุรา หรือประกอบกิจกรรมใดในเวลากลางวัน โดยจะมีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยตรวจตรา

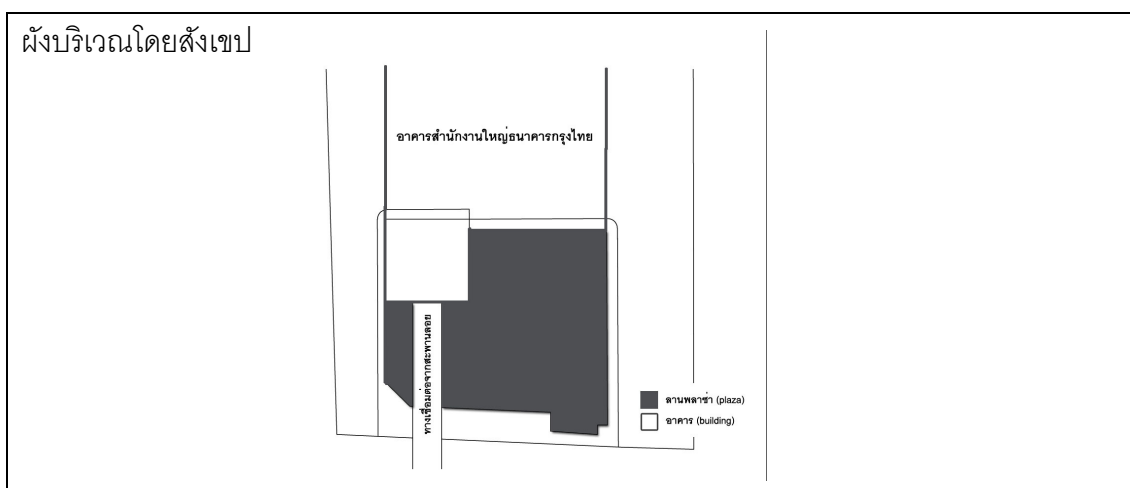
หมายเหตุ : ไม่สะดวกในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์

### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 4 : อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงไทย

ที่ตั้ง	: สุขุมวิท เขตวัฒนา
เจ้าของสถานที่	: ธนาคารกรุงไทย
ประเภทอาคาร	: อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงไทย
ปีที่เปิดให้บริการ	: 2525
รูปแบบพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (Plaza)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 1000 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: เปิดให้บริการในเฉพาะวันเวลาทำการของธนาคาร 06.00 น.-18.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์ เดิน
ผู้ใช้หลัก	: พนักงานในอาคาร
ผู้เช่ารอง	: บุคคลภายนอกเข้าผู้มาติดต่อกับธนาคาร
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา : 15.00 น.– 17.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ : ไม่มีผู้ใช้งาน
กิจกรรมหลัก	: พักคอยชั่วคราว
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	: มีการกันรั้ว ไฟฟ้าส่องสว่างและจัดพนักงานรักษาความปลอดภัยบริเวณลานพลาซ่าในเวลาปิดทำการ ส่วนเวลา กลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายในอาคาร



ภาพที่ 4.7 อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงไทย



ภาพที่ 4.8 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงไทย

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ การเล่นระดับพื้น ไฟฟ้าแสงสว่าง  
ที่นั่งพักผ่อน วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น บ่อน้ำ, น้ำพุ, น้ำตก

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. พื้นที่ได้รับการออกแบบจัดแต่งภูมิทัศน์สวยงาม มีการเล่นระดับ ใช้วัสดุพื้นพรรณ พร้อมทั้งจัดที่นั่งเพื่ออำนวยความสะดวกและรองรับการใช้งาน

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. ถึงแม้จะมีการออกแบบจัดแต่งภูมิทัศน์ แต่ก็ยังมีความโล่งร้อน ทำให้ไม่มีผู้ใช้งานในเวลากลางวัน

2. ด้วยนโยบายไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกที่ไม่ได้ติดต่อกับธนาคารเข้ามาใช้งานได้ จึงไม่มีผู้ใช้งานเท่าที่ควร

### แนวคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกตและการสัมภาษณ์<sup>3</sup>)

ด้านกายภาพ : ให้ความสำคัญกับการจัดการดูแลพื้นที่ทางกายภาพ มีการจัดแต่งภูมิทัศน์ เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของธนาคาร โดยจะดูแลความสวยงามและความเป็นระเบียบเรียบร้อยตลอดเวลา

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : อนุญาตให้เพียงพนักงานภายในธนาคารและบุคคลภายนอกที่มาติดต่อกับธนาคารเข้ามาใช้พื้นที่ได้ในวันเวลาทำการของธนาคารเท่านั้น นอกเวลาทำการและวันเสาร์อาทิตย์จะมีรั้วกั้น ห้ามเข้าพื้นที่โดยเด็ดขาด เพื่อรักษาความปลอดภัยของธนาคาร

### แนวคิดการบริหารจัดการเชิงนโยบายระดับมหภาค (จากการสัมภาษณ์<sup>4</sup>)

ผู้ให้ข้อมูลกล่าวว่า ขึ้นอยู่กับนโยบายหลักของธนาคาร ซึ่งจะอ้างอิงกับนโยบายของภาครัฐ ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้ หากมีข้อกำหนดที่ชัดเจน แต่ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อภาพลักษณ์ความเป็นธนาคารและการรักษาความปลอดภัย

### สรุปสาระสำคัญของอาคารกรณีศึกษาที่ 5 : อาคารพาร์ค เวนเจอร์ (Park Ventures Building)

ที่ตั้ง	: ถนนวิทย์ เขตปทุมวัน
เจ้าของสถานที่	: บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทอาคาร	: อาคารสำนักงานให้เช่า
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2554
รูปแบบพื้นที่ที่ถึงสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (Plaza)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 2000 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิด 24 ชั่วโมงทุกวัน แต่อนุญาตให้ใช้พื้นที่ได้เฉพาะเวลาทำการ 06.00- 20.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ ระบบขนส่งมวลชน (BTS)
ผู้ใช้หลัก	: พนักงานในอาคาร
ผู้เช่ารอง	: บุคคลภายนอกเข้าผู้มาติดต่อภายในอาคาร

<sup>3</sup> สัมภาษณ์ สุนทร คุ่มภัยเพื่อน, เจ้าหน้าที่อาวุโสงานอาคารและจัดการทรัพย์สิน ฝ่ายอาคารและจัดการทรัพย์สิน. 6 กุมภาพันธ์ 2555.

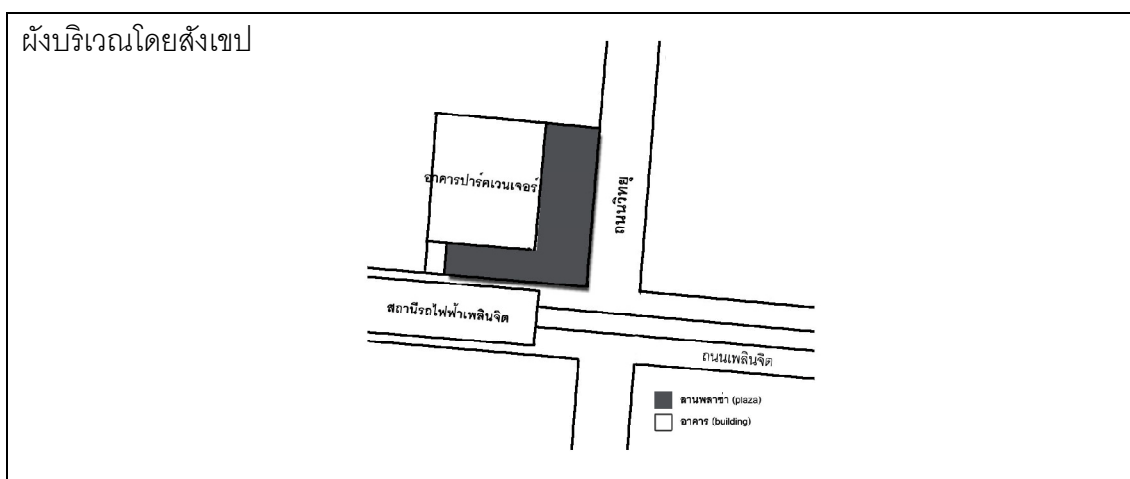
<sup>4</sup> บุคคลเดียวกัน

ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด : วันธรรมดา : 17.00 – 20.00 น.  
วันเสาร์-อาทิตย์ : มีผู้ใช้งานน้อยเนื่องจากเป็น  
สำนักงานให้เช่า

กิจกรรมหลัก : ทางสัญจร  
กิจกรรมรอง : พักคอยชั่วคราว  
กิจกรรมพิเศษ : เข้าพื้นที่จัดกิจกรรมหรือถ่ายภาพยนตร์ / โทรท์สน์ / โฆษณา  
การรักษาความสะอาด : มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง  
การรักษาความปลอดภัย : มีพนักงานรักษาความปลอดภัยบริเวณลานพลาซ่าในเวลาปิด  
ทำการ (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายใน  
อาคาร) ไม่มีรั้วกั้น จะมีเพียงไฟฟ้าส่องสว่างเพื่อตรวจดูความ  
เรียบร้อยยามค่ำคืน



ภาพที่ 4.9 อาคารพาร์ค เวนเจอร์ (Park Ventures Building)



ภาพที่ 4.10 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารพาร์ค เวนเจอร์ (Park Ventures Building)

สิ่งอำนวยความสะดวก : ทางลาดคนพิการ  
องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ การเล่นระดับพื้น ไฟฟ้าส่องสว่าง  
ที่นั่งพักคอย วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. พื้นที่ได้รับการออกแบบจัดแต่งภูมิทัศน์สวยงาม ทันสมัย รวมทั้งเลือกใช้วัสดุพืชพรรณแปลกใหม่ เพื่อสร้างความน่าสนใจให้พื้นที่
2. จัดองค์ประกอบทางภูมิทัศน์เพื่อเอื้ออำนวยความสะดวกและรองรับการใช้งาน เช่น ที่นั่งพักผ่อน ทางลาด ไฟฟ้าแสงสว่าง

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. ด้วยการออกแบบที่ทันสมัย แปลกตา ส่งผลให้เกิดความไม่คุ้นเคยในสถานที่ ทำให้ไม่มีผู้คนเข้าไปใช้หรือสัญจรผ่าน

### แนวความคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกต)

ด้านกายภาพ : ให้ความสำคัญกับการจัดการดูแลพื้นที่ทางกายภาพ โดยได้รับการออกแบบจัดแต่งภูมิทัศน์ให้มีความน่าสนใจด้วยแนวคิดลดการใช้พลังงาน (Eco Building) และเพื่อภาพลักษณ์ของอาคาร ซึ่งเป็นอาคารใหญ่แห่งใหม่ จึงมีการดูแลรักษาความสะอาด รักษาพื้นที่ให้สวยงามอยู่เสมอ

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : จากการสังเกตพบว่า อนุญาตให้บุคคลภายในอาคารและบุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้ชั่วคราว ได้แก่ การใช้เป็นทางสัญจร พักรอ พักคอย เฉพาะในเวลาทำการของอาคาร โดยจะมีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยดูแลพื้นที่ ทั้งนี้พบว่าด้วยการออกแบบพื้นที่ที่มีความแปลกใหม่ ทันสมัย จึงไม่มีบุคคลภายนอกกล้าเข้ามาใช้พื้นที่เท่าที่ควร  
หมายเหตุ : ไม่สะดวกในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์

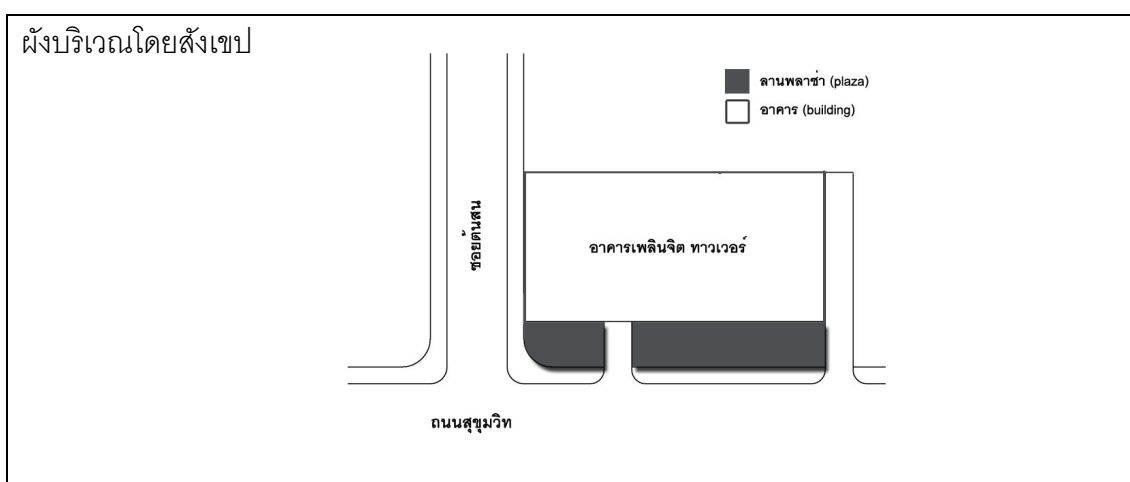
### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 6 : อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ (Ploenchit Tower)

ที่ตั้ง	: ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน
เจ้าของสถานที่	: นิติบุคคล อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์
ประเภทอาคาร	: อาคารสำนักงานให้เช่า
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2535
รูปแบบพื้นที่ที่ถึงสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (Plaza)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 250 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิด 24 ชั่วโมงทุกวัน แต่อนุญาตให้ใช้พื้นที่ได้เฉพาะเวลาทำการ 06.00- 20.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ ระบบขนส่งมวลชน (BTS)

ผู้ใช้หลัก	: บุคคลภายนอก
ผู้ใช้รอง	: พนักงานในอาคาร
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา : 12.00 – 13.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ : มีผู้ใช้งานน้อยเนื่องจากเป็น สำนักงานให้เช่า
กิจกรรมหลัก	: พักคอย
กิจกรรมรอง	: ขายของหาบเร่แผงลอย
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	: พนักงานรักษาความปลอดภัยบริเวณลานพลาซ่าในเวลาปิด ทำการ (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายใน อาคาร) แต่ไม่มีไฟฟ้าส่องสว่างและไม่รั้วกั้นในยามค่ำคืน



ภาพที่ 4.11 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ (Ploenchit Tower)



ภาพที่ 4.12 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ (Ploenchit Tower)

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ การเล่นระดับพื้นที่นั่งพักผ่อน  
วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. พื้นที่ได้รับการออกแบบจัดแต่งภูมิทัศน์ให้มีร่มเงา เหมาะแก่การพักผ่อน พักคอย
2. อนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. จากการที่เป็นพื้นที่เปิดและอยู่ในบริเวณใกล้กับตลาดนัด ทำให้มีร้านค้าหาบเร่แผงลอย มาตั้งแผงค้าขายในพื้นที่ มีผู้คนพลุกพล่าน และบางกลุ่มรुकล้ำเข้าไปนั่ง นอน ในพื้นที่ที่ไม่ได้จัดไว้เพื่อการพักผ่อน เช่น แนวต้นไม้ บริเวณด้านหน้าป้ายอาคาร เป็นต้น

### แนวความคิดบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกต)

ด้านกายภาพ : มีการดูแลให้ความสำคัญกับการบำรุงรักษาพื้นที่ให้สะอาดสวยงาม มีร่มเงาตลอดเวลา เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้พื้นที่ ทั้งพนักงานในอาคารและบุคคลภายนอก

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : จากการสังเกตพบว่า อนุญาตให้บุคคลภายในอาคารและบุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้ โดยอาจจะไม่กระจ่างชัดเจนว่าอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ประกอบกิจกรรมใด จึงเกิดความไม่เป็นระเบียบเท่าที่ควร แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นมีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างพื้นที่ให้เป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะเพื่อคนเมือง

หมายเหตุ : ไม่สะดวกในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์

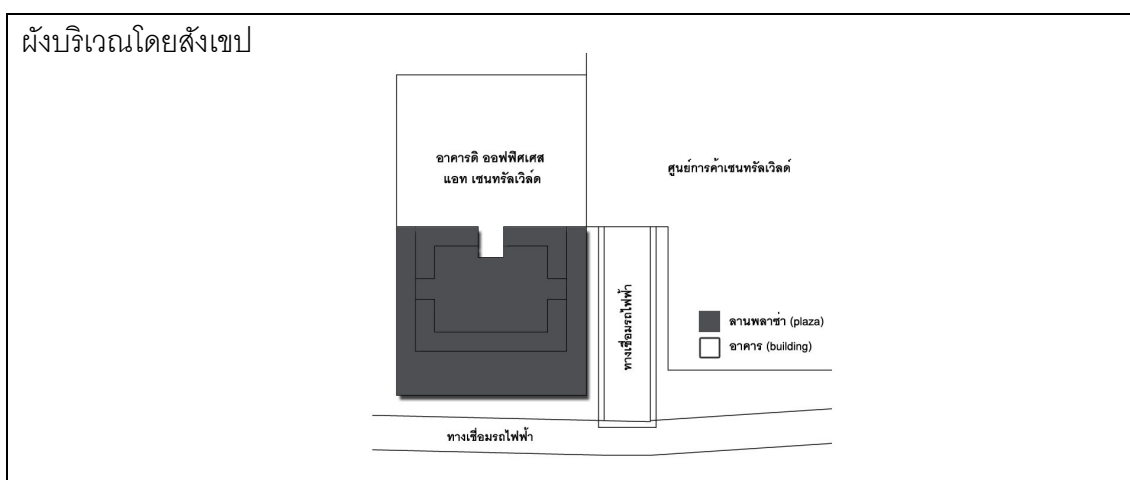
### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 7 : อาคาร ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์

ที่ตั้ง	: ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน
เจ้าของสถานที่	: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ดำเนินโครงการ	: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ประเภทอาคาร	: อาคารสำนักงานให้เช่า
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2547
รูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (Plaza)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 5000 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิดให้ใช้บริการเฉพาะเวลาทำการ 06.00 น.- 20.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ ระบบขนส่งมวลชน (BTS)
ผู้ใช้หลัก	: พนักงานในอาคาร

ผู้ใช้อง	: บุคคลภายนอกผู้มาติดต่อกับธนาคาร	
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา	: 07.00 – 09.00 น.
	วันเสาร์-อาทิตย์	: มีผู้ใช้งานน้อยเนื่องจากเป็นสำนักงานให้เช้า
กิจกรรมหลัก	: ทางสัญจร	
กิจกรรมรอง	: พักคอย	
กิจกรรมพิเศษ	: เข้าพื้นที่จัดกิจกรรมหรือถ่ายภาพยนตร์ / โทรทัศน์ / โฆษณา	
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง	
การรักษาความปลอดภัย	: พนักงานรักษาความปลอดภัยบริเวณลานพลาซ่าในเวลาปิดทำการ มีรั้วกั้นและมีไฟฟ้าส่องสว่างเพื่อตรวจดูความเรียบร้อย (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายในอาคาร)	



ภาพที่ 4.13 อาคาร ดี ออฟฟิศเพลส แอท เซ็นทรัลเวิลด์



ภาพที่ 4.14 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคาร ดี ออฟฟิศเพลส แอท เซ็นทรัลเวิลด์



สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถจักรยาน  
องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ ไฟฟ้าแสงสว่าง ที่นั่งพักผ่อน บ่อประดับ  
วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. พื้นที่ได้รับการออกแบบจัดแต่งภูมิทัศน์ที่เอื้อต่อการจัดกิจกรรม สามารถปรับเปลี่ยนเพื่อรองรับรูปแบบกิจกรรมได้หลากหลาย

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. ไม่มีผู้ใช้งาน อันเกิดจากการออกแบบเป็นลานโล่งและไม่มีร่มเงา ประกอบกับการจัดแบ่งพื้นที่ ที่เน้นใช้จัดกิจกรรมกลางแจ้ง มากกว่าเพื่อให้คนเข้ามาพักผ่อนใช้งานทั่วไป
2. จากการที่ไม่จัดพื้นที่บริเวณสูบบุหรี่ให้ชัดเจน จึงมีผู้ลักลอบเข้ามาสูบบุหรี่ในบริเวณที่ติดป้ายห้ามสูบบุหรี่

### แนวความคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกต)

ด้านกายภาพ : มีการวางแผนการจัดการพื้นที่ตั้งแต่การออกแบบ เพื่อให้เป็นลานโล่งสามารถปรับใช้ให้จัดกิจกรรมได้หลากหลาย เช่น การกักเก็บน้ำจากบ่อประดับ เพื่อใช้เป็นพื้นที่แห่ง เป็นต้น ดังนั้นภายในพื้นที่จึงไม่มีสิ่งกีดขวาง พร้อมทั้งได้รับการบำรุงรักษาพื้นที่ให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ และมีเพียงส่วนด้านข้างที่ใช้เป็นทางสัญจร ผ่านเข้าอาคาร ซึ่งจะมีร่มไม้และที่นั่งเพื่อการพักผ่อนชั่วคราว

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : จากการสังเกตพบว่า พื้นที่ดังกล่าวเน้นการใช้พื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมกลางแจ้งจากการเข้าพื้นที่ มากกว่าการเน้นให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้งาน

หมายเหตุ : ไม่สะดวกในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์

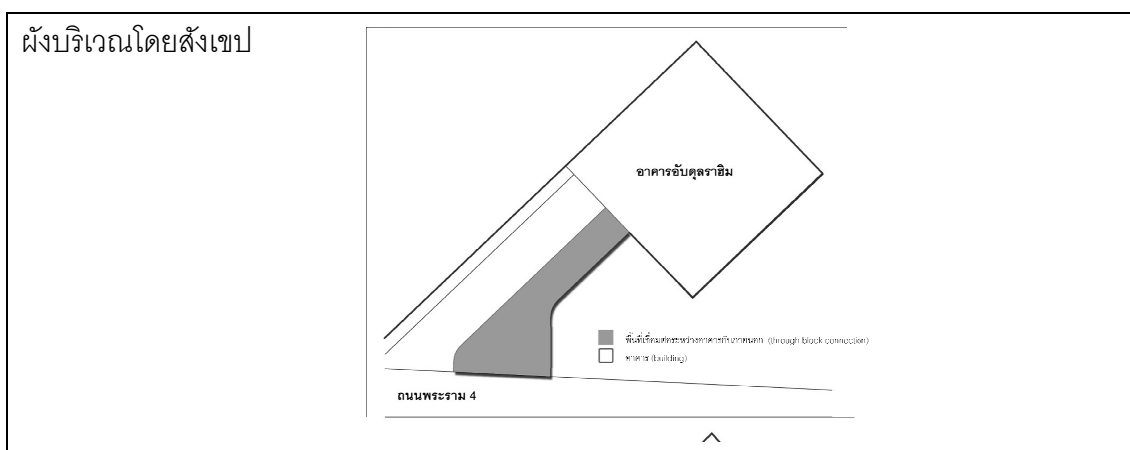
### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 8 : อาคาร अबดุลราฮิม เพลส (Abdulrahim Place)

ที่ตั้ง : ถนนพระราม 4 เขตบางรัก  
เจ้าของสถานที่ : กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.)  
ประเภทอาคาร : อาคารสำนักงานให้เช่า  
ปีที่เปิดให้บริการ : พ.ศ.2532

รูปแบบพื้นที่ที่ถึงสาธารณะ	: พื้นที่เชื่อมต่อระหว่างอาคารกับภายนอก (through block connection)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 1,000 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิด 24 ชั่วโมงทุกวัน แต่อนุญาตให้ใช้พื้นที่ได้เฉพาะเวลา ทำการ 06.00- 20.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ เดิน
ผู้ใช้หลัก	: พนักงานในอาคาร
ผู้ใช้งบ	: บุคคลภายนอกผู้มาติดต่อกับอาคาร
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา : 07.00 – 09.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ : ไม่มีผู้ใช้งาน
กิจกรรมหลัก	: ทางสัญจร
กิจกรรมรอง	: พักคอย
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	: พนักงานรักษาความปลอดภัยในเวลาปิดทำการ ซึ่งไม่มีรั้วกั้น แต่มีไฟฟ้าส่องสว่างเพื่อตรวจดูความเรียบร้อย ส่วนเวลา กลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายในอาคาร



ภาพที่ 4.15 อาคาร अबदुरาхимเพลส (Abdulrahim Place)



ภาพที่ 4.16 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารอับดุลราฮิม เฟลส (Abdulrahim Place)

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่ดี

1. ถึงแม้จะเป็นเพียงทางสัญจร แต่พื้นที่ที่ได้รับจัดแต่งภูมิทัศน์ด้วยพืชพรรณร่มรื่น ผ่อนคลาย เอื้อต่อการพักผ่อนหย่อนใจ ถือเป็นพื้นที่สีเขียวขนาดเล็กที่แทรกตัวอยู่ในพื้นที่เมือง

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. พื้นที่ดังกล่าวมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นพื้นที่เพื่อการพักผ่อน เพื่อความผ่อนคลายของพนักงานในอาคาร หากแต่การใช้งานปัจจุบัน เน้นเพื่อการสัญจรเข้าออกอาคารเท่านั้น จึงถือว่าใช้ประโยชน์ไม่ได้ประสิทธิภาพเท่าที่ควร

### แนวความคิดบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกต)

ด้านกายภาพ : มีการวางแผนการสร้างพื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว (สวนหย่อม) ขนาดเล็ก มีการดูแลจัดแต่งพืชพรรณให้มีความสมบูรณ์ ร่มรื่น เป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่รกทึบจนเกินไป แต่มีร่มเงาครอบคลุมตลอดทางเดินเพื่อเข้าอาคาร

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : จากการสังเกตพบว่า พื้นที่ดังกล่าวเน้นการใช้พื้นที่เพื่อเป็นทางสัญจรเท่านั้น จึงไม่จัดให้มีกลุ่มที่นั่ง หรือบริเวณพักผ่อนริมทางเดิน ซึ่งได้จัดให้ผู้มาติดต่ออาคารสามารถนั่งพักคอยได้บริเวณโถงชั้น 1 ของอาคาร (Lobby)

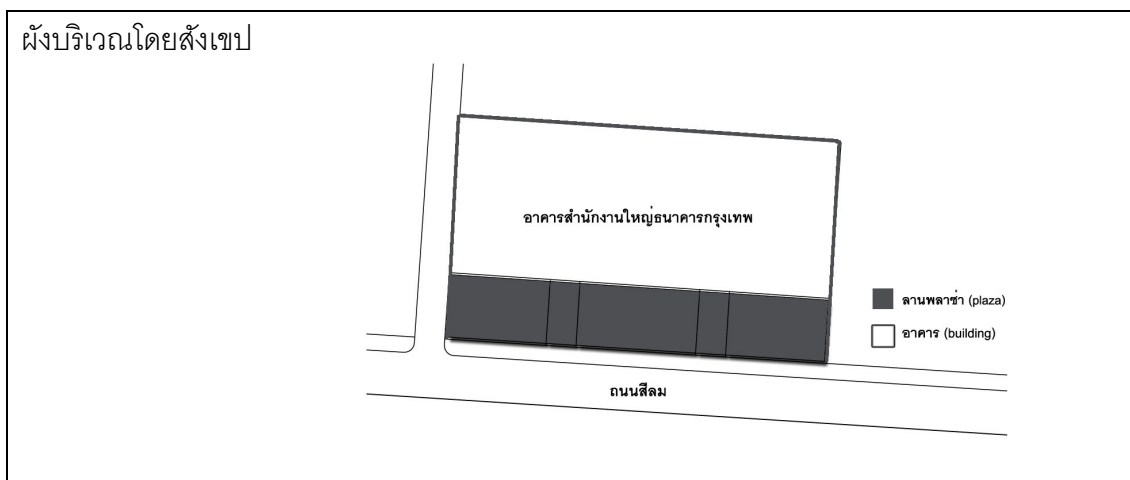
หมายเหตุ : ไม่สะดวกในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์

### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 9 : สำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงเทพ (สีลม)

ที่ตั้ง	: ถนนสีลม เขตบางรัก
เจ้าของสถานที่	: ธนาคารกรุงเทพ
ประเภทอาคาร	: อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงเทพ
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2525
รูปแบบพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (Plaza)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 2,000 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่อนุญาตให้ใช้ได้เฉพาะเวลาทำการธนาคาร 05.45-19.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ เดิน
ผู้ใช้หลัก	: พนักงานในอาคาร
ผู้ใช้งบ	: บุคคลภายนอกผู้มาติดต่อกับธนาคาร
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา : 08.00 –09.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ : ไม่มีผู้ใช้งาน
กิจกรรมหลัก	: ทางสัญจร พื้นที่จอดรถรับส่ง (drop off)
กิจกรรมรอง	: พักคอย
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	: พนักงานรักษาความปลอดภัยบริเวณลานในเวลาปิดทำการ ซึ่งมีรั้วกั้นเปิดปิดเป็นเวลา และมีไฟฟ้าส่องสว่างเพื่อตรวจดูความปลอดภัยยามนำคืน (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายในอาคาร)



ภาพที่ 4.17 สำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงเทพ (สีลม)



ภาพที่ 4.18 ผังบริเวณโดยสังเขปสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงเทพ (สีลม)

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ ที่นั่งพักผ่อน บ่อประดับ  
วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น

#### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. พื้นที่ได้รับจัดแต่งภูมิทัศน์ด้วยพืชพรรณ เป็นพื้นที่สีเขียว สร้างความสบายตาแก่ผู้สัญจรไปมา

#### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. การจัดแบ่งพื้นที่แยกส่วนชัดเจนระหว่างพื้นที่พักผ่อนและสวนประดับขนาดเล็ก ทำให้พื้นที่พักผ่อนที่จัดไว้โล่ง ร้อนและขาดร่มเงา จึงไม่มีผู้ใช้งาน จะมีเพียงผู้ใช้งานพักผ่อนในระยะเวลาสั้นๆ เช่น ก่อนธนาคารเปิดทำการเท่านั้น ส่วนบริเวณที่เป็นสวนประดับก็เป็นเพียงสวนเพื่อการมองเท่านั้น ซึ่งในทางปฏิบัติแล้ว หากรวมพื้นที่สองส่วนนี้เข้าด้วยกัน จะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพเป็นอย่างยิ่ง

#### แนวคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกต)

ด้านกายภาพ : มีการวางออกแบบเพื่อให้เป็นพื้นที่เป็นสวนประดับขนาดเล็ก เพื่อความสบายตาและเพื่อความผ่อนคลาย มีการดูแลจัดแต่งพืชพรรณให้มีความสมบูรณ์ สวยงาม ส่วนบริเวณพักผ่อน เป็นเพียงการนำเก้าอี้มาจัดวางชั่วคราว สามารถเคลื่อนย้ายเพื่อจัดกิจกรรมอื่นๆ ได้

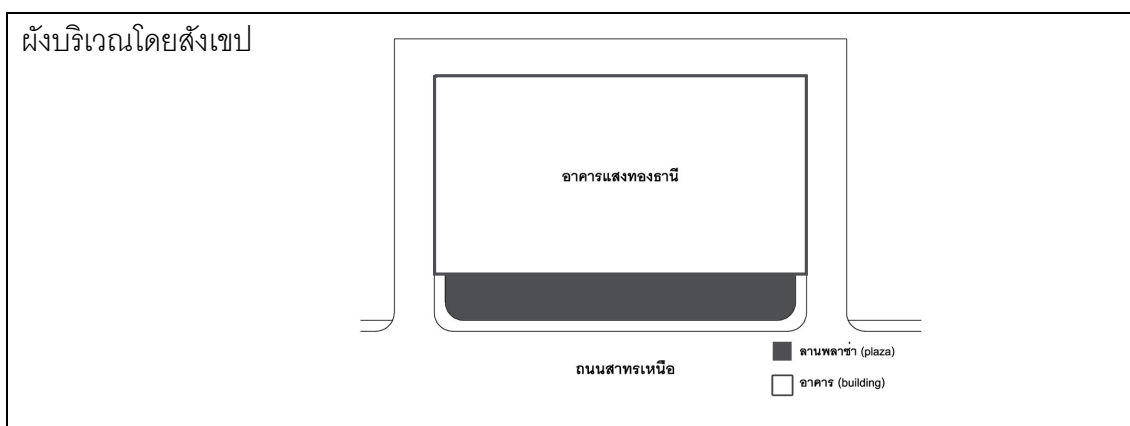
ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : จากการสังเกตพบว่า พื้นที่ดังกล่าวเน้นการใช้พื้นที่เพื่อเป็นทางสัญจรผ่านเข้าอาคาร หรือการพักคอยระหว่างทำธุรกรรมกับธนาคารเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นั่งนอน หรือประกอบกิจกรรมใดเป็นเวลานาน เพื่อความปลอดภัยของธนาคาร  
 หมายเหตุ : ไม่สะดวกในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์

### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 10 : อาคารแสงทองธานี

ที่ตั้ง	: ถนนสาทรเหนือ เขตบางรัก
เจ้าของสถานที่	: นิติบุคคล อาคารแสงทองธานี
ประเภทอาคาร	: อาคารสำนักงานให้เช่า
ปีที่เปิดให้บริการ	: 2538
รูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (Plaza)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 200 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิด 24 ชั่วโมง แต่อนุญาตให้ใช้ได้เฉพาะเวลา 06.00-20.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ เดิน
ผู้ใช้หลัก	: พนักงานในอาคาร
ผู้เช่ารอง	: บุคคลภายนอกผู้มาติดต่อกับอาคาร
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา : 17.00 –18.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ : ไม่มีผู้ใช้งาน
กิจกรรมหลัก	: ทางสัญจร
กิจกรรมรอง	: พักคอย
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	: พนักงานรักษาความปลอดภัยบริเวณลานในเวลาปิดทำการ เนื่องจากไม่มีรั้วกั้น แต่มีไฟฟ้าส่องสว่างเพื่อใช้ตรวจตรายามค่ำคืน (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายในอาคาร)



ภาพที่ 4.19 อาคารแสงทองธานี



ภาพที่ 4.20 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารแสงทองธานี

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. พื้นที่ที่ได้รับจัดแต่งภูมิทัศน์สวยงาม ร่มรื่นด้วยพืชพรรณ สามารถใช้เป็นพื้นที่พักผ่อน ผ่อนคลายได้

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. ไม่มีผู้ใช้งานเท่าที่ควร ผู้ใช้งานส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สูบบุหรี่เท่านั้น

### แนวคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกต)

ด้านกายภาพ : มีการวางออกแบบเพื่อให้เป็นพื้นที่พักผ่อนพักผ่อน สร้างภูมิทัศน์ที่สวยงามให้แก่อาคาร มีการบำรุงรักษาทำความสะอาด และดูแลวัสดุพืชพรรณให้มีความสมบูรณ์อยู่เสมอ

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : จากการสังเกตพบว่า พื้นที่ดังกล่าวเน้นการใช้พื้นที่เพื่อเป็นทางสัญจรผ่านเข้าอาคาร หรือการพักคอยระหว่างของพนักงานภายในอาคารเท่านั้น ไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้

หมายเหตุ : ไม่สะดวกในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์

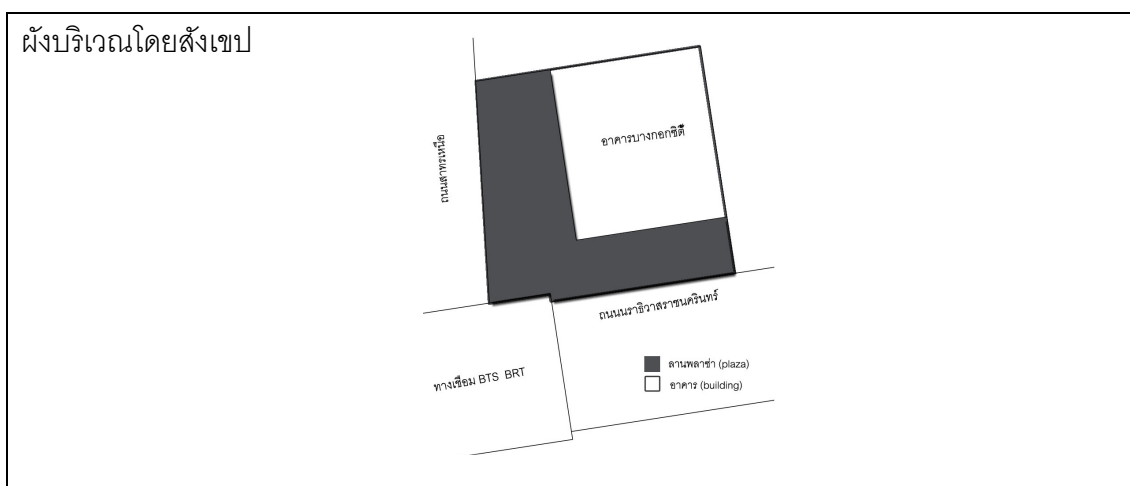
### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 11 : อาคารบางกอกซิตี้

ที่ตั้ง	: ถนนสาทรใต้ เขตสาทร
เจ้าของสถานที่	: กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.)
ประเภทอาคาร	: อาคารสำนักงานให้เช่า
ปีที่เปิดให้บริการ	: 2542
รูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (Plaza)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 850 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิด 24 ชั่วโมง แต่อนุญาตให้ใช้ได้เฉพาะเวลา 06.00- 20.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ เดิน ระบบขนส่งมวลชน (BTS)
ผู้ใช้หลัก	: พนักงานในอาคาร
ผู้เช่ารอง	: บุคคลภายนอกผู้มาติดต่อกับอาคาร
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา : 12.00 –13.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ : มีผู้ใช้งานประปราย
กิจกรรมหลัก	: พักคอย
กิจกรรมรอง	: ทางสัญจร
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	: พนักงานรักษาความปลอดภัยบริเวณลานในเวลาปิดทำการ เนื่องจากไม่มีรั้วกัน แต่มีไฟฟาส่องสว่างเพื่อใช้ตรวจตรายามค่ำคืน (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายในอาคาร)





ภาพที่ 4.21 อาคารบางกอกซีที



ภาพที่ 4.22 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารบางกอกซีที

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ ไฟฟ้าแสงสว่าง ที่นั่งพักคอย  
วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. พื้นที่ที่ได้รับจัดแต่งภูมิทัศน์สวยงาม ร่มรื่นด้วยพืชพรรณ มีการจัดแบ่งพื้นที่เพื่อการพักผ่อน และเชื่อมต่อระหว่างอาคาร

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. เนื่องจากพื้นที่ไม่มีการแบ่งโซนหรือขอบเขตชัดเจน รวมถึงไม่มีการกำหนดขอบเขตพื้นที่เพื่อการสูบบุหรี่ ทำให้ผู้มาสูบบุหรี่กระจายตัวไปทั่วพื้นที่ ส่งผลให้ผู้ที่ต้องการมาพักผ่อนด้วยวัตถุประสงค์อื่น ไม่สามารถใช้พื้นที่ได้

### แนวคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกต)

ด้านกายภาพ : มีการวางออกแบบเพื่อให้เป็นพื้นที่เพื่อกิจกรรมที่หลากหลาย ทั้งพื้นที่โล่งเพื่อจัดกิจกรรม พื้นที่เพื่อการพักผ่อนพักคอย และพื้นที่เพื่อเชื่อมต่อระหว่างอาคาร โดยจัดให้มี

ภูมิทัศน์สวยงาม ส่งเสริมภาพลักษณ์ให้แก่อาคาร มีการบำรุงรักษาทำความสะอาด และดูแลวัสดุพืชพรรณให้มีความสมบูรณ์อยู่เสมอ

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : มีการจัดแบ่งพื้นที่เพื่อแยกการเกิดกิจกรรม และอนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาพักผ่อนพักคอยได้ชั่วคราวในช่วงเวลาทำการของอาคาร และนอกเหนือเวลาทำการเช่นวันเสาร์อาทิตย์ จะเห็นกลุ่มผู้ใช้งานประปราย เนื่องจากมีบรรยากาศดีเหมาะแก่การพักผ่อน แต่ต้องไม่ขัดต่อระเบียบของอาคาร โดยจะมีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยดูแลความเรียบร้อย

หมายเหตุ : ไม่สะดวกในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์

### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 12 : อาคารคิว เฮ้าส์ ลุมพินี (Q House Lumpini)

ที่ตั้ง	: ถนนสาทรใต้ เขตสาทร
เจ้าของสถานที่	: บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทอาคาร	: อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าขนาดเล็ก
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2549
รูปแบบพื้นที่ที่ถึงสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (Plaza) ทางเดินในอาคาร (covered pedestrian space)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: plaza 3000 ตร.ม. , covered pedestrian space 900 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิด 24 ชั่วโมงทุกวัน แต่อนุญาตให้ใช้พื้นที่ได้เฉพาะเวลาทำการของอาคาร (06.00 น.- 22.00 น.)
การเข้าถึง	: รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์ ระบบขนส่งมวลชน (MRT)
ผู้ใช้หลัก	: พนักงานในอาคาร
ผู้ใช้งรอง	: บุคคลภายนอกที่เข้ามาติดต่อกับอาคาร
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา : 17.00 น. - 20.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ : ไม่มีผู้ใช้งาน
กิจกรรมหลัก	: ทางสัญจร
กิจกรรมรอง	: พักคอยชั่วคราว
กิจกรรมพิเศษ	: ให้เช่าพื้นที่จัดกิจกรรมหรือถ่ายภาพยนตร์ / โทรทัศน์ / โฆษณา
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดวันละ 1 ครั้ง

การรักษาความปลอดภัย : มีพนักงานรักษาความปลอดภัยบริเวณลานในเวลาปิดทำการ เนื่องจากไม่มีรั้วกั้น แต่มีไฟฟ้าส่องสว่างเพื่อใช้ตรวจตรายาม ค่ำคืน (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายใน อาคาร)



ภาพที่ 4.23 อาคารคิว เฮ้าส์ ลุมพินี (Q House Lumpini)



ภาพที่ 4.24 ผังบริเวณโดยสังเขปอาคารคิว เฮ้าส์ ลุมพินี (Q House Lumpini)

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ การเล่นระดับพื้น ไฟฟ้าส่องสว่าง ที่นั่งพักผ่อน วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น บ่อประดับ พื้นที่ในร่มบริเวณ through block connection

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. มีการจัดแต่งภูมิทัศน์ บริเวณด้านหน้าลานพลาซ่า (Plaza) ส่งเสริมภาพลักษณ์อาคาร ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นธนาคาร
2. มีการจัดพื้นที่บริเวณโถงชั้น 1 (Lobby) และบริเวณทางเชื่อมกับอาคารศูนย์การค้า Life Center เป็นพื้นที่พักผ่อนในร่ม

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. สภาพพื้นที่โดยทั่วไปบริเวณลานพลาซ่า (plaza) เป็นลานโล่ง ร้อน ไม่มีร่มเงา ทำให้ไม่มีผู้ใช้งานในเวลากลางวัน จะมีเพียงผู้สัญจรผ่านเข้าออกอาคารเท่านั้น

### แนวความคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกตและการสัมภาษณ์<sup>5</sup>)

ด้านกายภาพ : มีการออกแบบพื้นที่ให้มีภูมิทัศน์สวยงาม ส่งเสริมภาพลักษณ์ของอาคาร ตลอดจนมีการวางแผนจัดการดูแลพื้นที่ทางกายภาพเพื่อให้อยู่ในสภาพสวยงามอยู่เสมอ

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : การบริหารจัดการพื้นที่โดยทั่วไปอนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้เพื่อการสัญจรหรือพักผ่อนชั่วคราวเท่านั้น แต่ส่วนใหญ่จะเน้นให้เข้ามาใช้พื้นที่ภายในอาคารมากกว่า จึงจัดให้มีพื้นที่ในร่มไว้คอยบริการอีก 2 ส่วน เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่ด้านหน้าอาคาร และเพื่อความสะดวกสบายของผู้มาติดต่อ โดยจะต้องอยู่ในความควบคุมของพนักงานรักษาความปลอดภัย

### แนวความคิดการบริหารจัดการเชิงนโยบายระดับมหภาค (จากการสัมภาษณ์<sup>6</sup>)

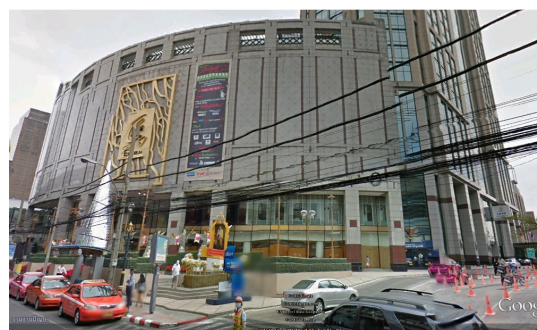
ผู้บริหารอาคารมีความเห็นว่า การจะอนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้หรือไม่ นั้น ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับธุรกิจหลักของอาคาร เช่น หากธุรกิจหลักเป็นธนาคาร ย่อมต้องคำนึงถึงความปลอดภัย ในขณะที่เดียวกันหากมีแรงจูงใจ หรือได้รับความร่วมมือช่วยเหลือจากภาครัฐบาล ก็มีความเป็นไปได้ แต่ต้องดูความเหมาะสม คุ้มทุน ทั้งค่าบำรุงรักษา การดูแล สิทธิประโยชน์ที่จะได้รับ รวมถึงการกำหนดขอบเขตของการเป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะ

<sup>5</sup> สัมภาษณ์ บำรุง สารกิจ, ผู้จัดการอาคารควอลิตี้เฮาส์ ลุมพินี. 8 กุมภาพันธ์ 2555.

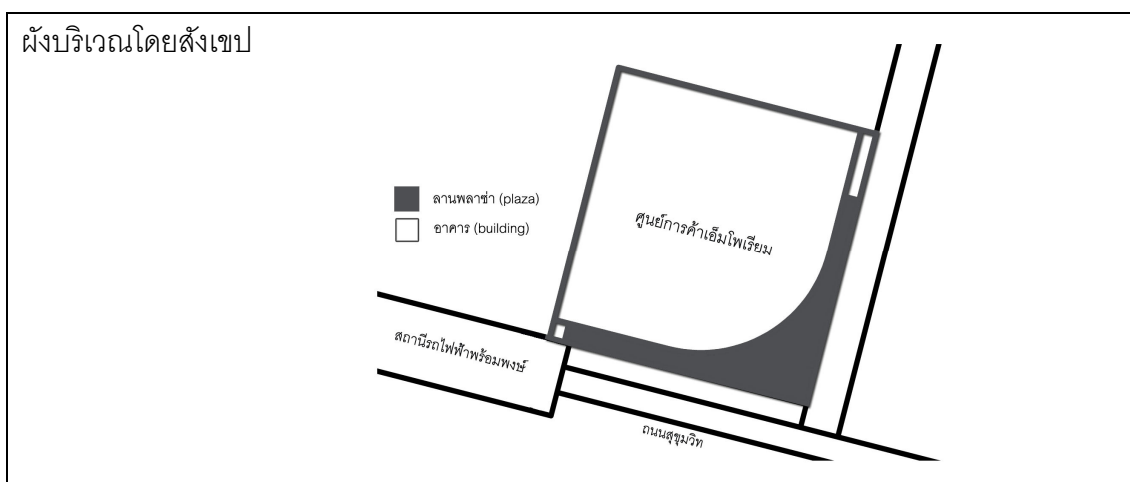
<sup>6</sup> บุคคลเดียวกัน

### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 13 : ศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม (Emporium)

ที่ตั้ง	: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย
เจ้าของสถานที่	: บริษัท เดอะมอลล์กรุ๊ป จำกัด
ประเภทอาคาร	: อาคารศูนย์การค้า
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2540
รูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (Plaza)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 360 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิดให้บริการ 07.00 น.-22.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์ ระบบขนส่งมวลชน (BTS)
ผู้ใช้หลัก	: บุคคลภายนอก
ผู้ใช้งบ	: พนักงานในอาคาร
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: ทุกวันเวลา 17.00 น. - 20.00 น.
กิจกรรมหลัก	: พักคอยชั่วคราว
กิจกรรมรอง	: ทางสัญจร
กิจกรรมพิเศษ	: ให้เช่าพื้นที่จัดกิจกรรมหรือถ่ายภาพยนตร์ / โทรทัศน์ / โฆษณา
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	: มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่บริเวณลานพลาซ่าเฉพาะเวลากลางคืน (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายในอาคาร) ซึ่งไม่มีรั้วกัน จะมีเพียงไฟฟ้าส่องสว่างคอยตรวจตรายามค่ำคืน



ภาพที่ 4.25 ศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม (Emporium)



ภาพที่ 4.26 ผังบริเวณโดยสังเขปศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม (Emporium)

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ การเล่นระดับพื้น ไฟฟ้าแสงสว่าง  
ที่นั่งพักผ่อน วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น บ่อประดับ

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. มีการจัดแต่งภูมิทัศน์บริเวณด้านหน้าลานพลาซ่า (Plaza) ด้วยองค์ประกอบต่างๆ เพื่อสร้างความสวยงามและสร้างภาพลักษณ์ในการเป็นศูนย์การค้าระดับพรีเมียม มีการจัดที่นั่งพักผ่อนบริเวณทางเข้า เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้มาใช้งาน และอนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. ถึงแม้จะมีการจัดแต่งภูมิทัศน์พื้นที่บริเวณลานพลาซ่า (plaza) แต่ก็ยังเป็นลานโล่งและร้อนในเวลากลางวัน ทำให้ไม่มีผู้ใช้งานในเวลากลางวัน
2. พื้นที่ที่จัดไว้เพื่อบริการพักผ่อน ไม่เพียงพอกับความต้องการในช่วงเวลาเย็นๆ

### แนวคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกต)

ด้านกายภาพ : มีการออกแบบพื้นที่ให้มีภูมิทัศน์สวยงาม เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของอาคาร ซึ่งเป็นการจัดวางองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ เพื่อรองรับการปรับเปลี่ยนพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมต่างๆ ทั้งนี้พื้นที่ดังกล่าวมีการวางแผนจัดการดูแลพื้นที่ทางกายภาพเพื่อให้อยู่ในสภาพสวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อยอยู่เสมอ

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : การบริหารจัดการพื้นที่โดยทั่วไปอนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้ ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ในการชักจูงผู้คนมาใช้บริการศูนย์การค้า แต่ก็จะมี

กฎระเบียบของพื้นที่คอยควบคุมกิจกรรมการใช้งาน โดยอนุญาตให้นั่งพัก พักคอย รับประทานอาหารเครื่องดื่มเล็กน้อยเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นั่งนอน รับประทานอาหารแบบเป็นกิจจะลักษณะ โดยจะมีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยตรวจตรา และหากต้องการเข้าพื้นที่ประกอบกิจกรรมงานจัดแสดงอื่นใด ต้องทำเรื่องเพื่อขออนุญาตเข้าพื้นที่

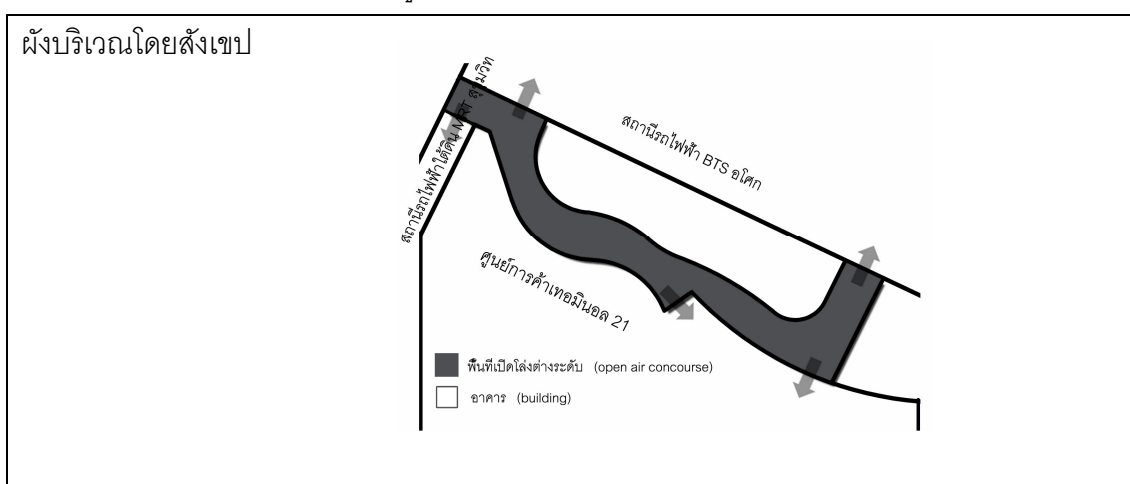
หมายเหตุ : ไม่สะดวกในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์

### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 14 : ศูนย์การค้าเทอมินอล 21 (Terminal 21)

ที่ตั้ง	: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย	
เจ้าของอาคาร	: บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	
ประเภทอาคาร	: อาคารศูนย์การค้า	
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2554	
รูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ	: พื้นที่เปิดโล่งต่างระดับ (open air concourse)	
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 900 ตร.ม.	
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิดตลอดเวลา 24 ชั่วโมง	
การเข้าถึง	: รถยนต์ รถมอเตอร์ไซด์ ระบบขนส่งมวลชน (BTS)	
ผู้ใช้หลัก	: บุคคลภายนอก	
ผู้ใช้รอง	: พนักงานในอาคาร	
ช่วงเวลาที่มียุ้พื้นที่มากที่สุด	วันธรรมดา	: 17.00 น. - 22.00 น.
	วันเสาร์-อาทิตย์	: 17.00 น. - 22.00 น.
กิจกรรมหลัก	: ทางสัญจร	
กิจกรรมรอง	: พักคอยชั่วคราว	
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง	
การรักษาความปลอดภัย	: มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่บริเวณพื้นที่เปิดโล่งต่างระดับ เฉพาะเวลากลางคืน (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายในอาคาร) ซึ่งไม่มีรั้วกั้น จะมีเพียงไฟฟ้าส่องสว่างคอยตรวจตรารายามค่ำคืน	



ภาพที่ 4.27 ศูนย์การค้าเทอมินอล 21 (Terminal 21)



ภาพที่ 4.28 ผังบริเวณโดยสังเขปศูนย์การค้าเทอมินอล 21 (Terminal 21)

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : ไฟฟ้าแสงสว่าง วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น  
พื้นที่ในร่มบริเวณพื้นที่ปิดโล่งต่างระดับ

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. เป็นพื้นที่เชื่อมต่อระหว่างผู้ใช้รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) รถไฟฟ้า (BTS) และเป็นทางเข้าหลักของอาคารศูนย์การค้า เพื่อความสะดวกและเพื่อการถ่ายเทหมุนเวียนผู้คนจากระบบขนส่งมวลชน เปิดให้บริการตลอดเวลา เน้นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้ถนน

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. ถึงแม้จะเป็นพื้นที่ขนาดไม่ใหญ่นัก แต่ด้วยการเป็นพื้นที่เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน ทำให้มีผู้มามากมายพลุกพล่านสัญจรผ่านทาง พักคอยชั่วคราว แต่ไม่การจ้ดที่นั่งไว้คอยบริการ ทำให้มีคนยืนกีดขวางทางสัญจรมากมาย



### แนวคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกตและการสัมภาษณ์<sup>7</sup>)

ด้านกายภาพ : มีการออกแบบพื้นที่เพื่อการเป็นทางสัญจร มีการให้ไฟฟ้าและแสงสว่างพอเหมาะในเวลากลางคืน ซึ่งปัจจุบันมีผู้คนใช้งานพลุกพล่าน ทั้งเพื่อเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้า และเพื่อพักผ่อน เปลี่ยนถ่ายการสัญจร ดังนั้นทางศูนย์การค้าจึงมีแนวโน้มที่จะพัฒนาพื้นที่ให้มีที่นั่งหรือส่วนพักผ่อน เพื่อลดปัญหาการกีดขวางเส้นทางสัญจร

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในข้อตกลงร่วมกับกรุงเทพมหานครในการขออนุญาตจัดสร้างทางเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชน โดยส่วนที่เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า 6 เมตรจะเป็นพื้นที่สาธารณะ และส่วนที่เชื่อมต่อเข้าอาคารก็มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สาธารณะ ในความดูแลของอาคารศูนย์การค้า และจะต้องไม่ประกอบกิจกรรมค้าขาย แต่เนื่องจากเป็นอาคารเปิดใหม่ จึงยังไม่มีกฎระเบียบการใช้พื้นที่ชัดเจน เพียงมุ่งหวังเพื่อการเป็นทางสัญจรหรือพักผ่อนชั่วคราวเท่านั้น โดยมีความยินดีที่จะให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ เนื่องจากเป็นการดึงดูดผู้คนเข้าสู่ศูนย์การค้า และสอดคล้องกับแนวความคิดการออกแบบของศูนย์การค้า คือการเป็น “street market” ซึ่งหากจะประกอบกิจกรรมอื่นใด เช่น เช่าพื้นที่ถ่ายโฆษณา ก็จะต้องขออนุญาต

### แนวคิดการบริหารจัดการเชิงนโยบายระดับมหภาค (จากการสัมภาษณ์<sup>8</sup>)

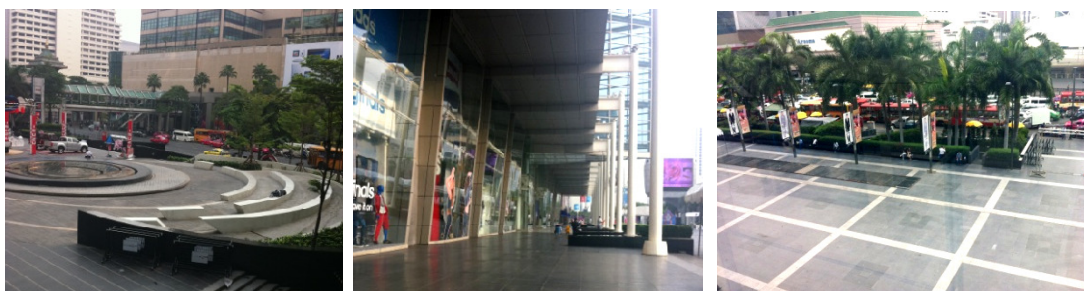
แนวคิดการพัฒนาพื้นที่ส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารให้เป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะนั้นมีความเป็นไปได้สูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับอาคารประเภทศูนย์การค้า เนื่องจากกลุ่มอาคารเหล่านี้ต้องการดึงดูดคนเข้ามาในพื้นที่อยู่แล้ว แต่ทั้งนี้หากได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นสิทธิประโยชน์ด้านพื้นที่ใช้สอย ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา กระทั่งการลดหย่อนภาษี ก็จะเป็นปัจจัยกระตุ้นให้ผู้บริหารยินยอมเปิดพื้นที่สู่สาธารณะเพิ่มมากขึ้น

<sup>7</sup> สัมภาษณ์ ณิชกรณีย์ รุจิราณิชาภัทร, Assistant Section Manager Marketing Development. 24 กุมภาพันธ์ 2555.

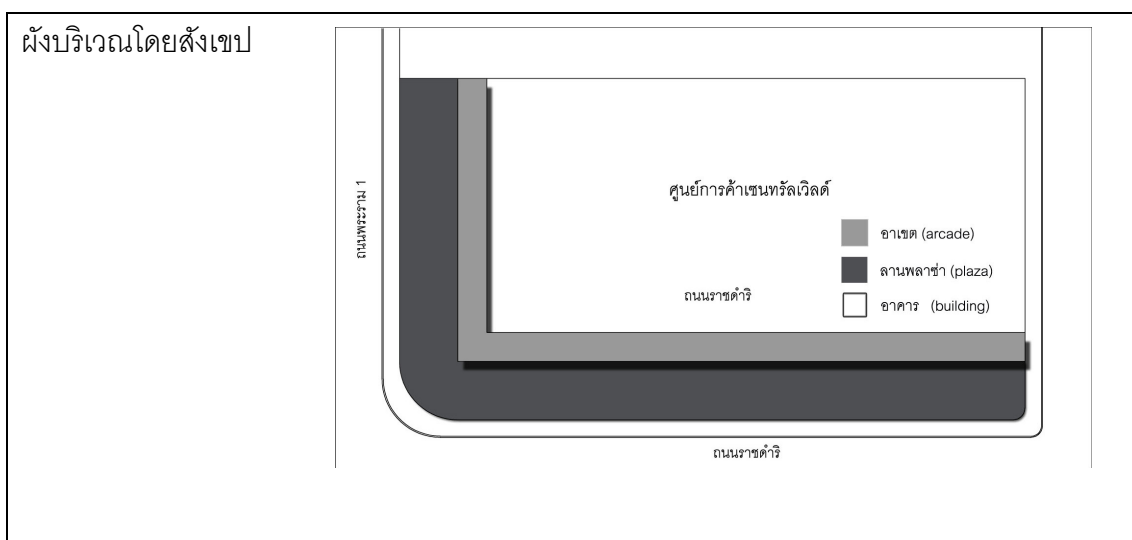
<sup>8</sup> บุคคลเดียวกัน

### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 15 : เซ็นทรัลเวิลด์สแควร์ (Central World Square)

ที่ตั้ง	: ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน
เจ้าของสถานที่	: สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ดำเนินโครงการ	: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ประเภทอาคาร	: อาคารศูนย์การค้า
ปีที่เปิดให้บริการ	: เปิดให้บริการครั้งแรก พ.ศ.2532 ต่อมาปรับปรุงเปลี่ยนเป็น เซ็นทรัลเวิลด์สแควร์ และเปิดให้บริการ เมื่อ พ.ศ.2549
รูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ	: อาเขต (arcade) , ลานพลาซ่า (plaza)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: arcade 1000 ตร.ม. , plaza 8000 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิดให้บริการ 07.00 น. – 22.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ รถประจำทาง เดินและเชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน (BTS)
ผู้ใช้หลัก	: บุคคลภายนอก
ผู้เช่า	: พนักงานในอาคาร
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา : 17.00 น. - 22.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ : 17.00 น. - 22.00 น.
กิจกรรมหลัก	: พักคอยชั่วคราว
กิจกรรมรอง	: ทางสัญจร
กิจกรรมพิเศษ	: เช้าพื้นที่จัดกิจกรรมหรือถ่ายภาพยนตร์ / โทรทัศน์ / โฆษณา
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	: มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่บริเวณลานพลาซ่า ตลอดเวลา มีรั้วกั้นยามค่ำคืนและจุดตรวจสอบสัมภาระในเวลากลางวัน



ภาพที่ 4.29 เซนทรัลเวิลด์สแควร์ (Central World Square)



ภาพที่ 4.30 ผังบริเวณโดยสังเขปเซนทรัลเวิลด์สแควร์ (Central World Square)

สิ่งอำนวยความสะดวก : ทางลาดคนพิการ

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ งานศิลปะ-ประติมากรรม การเล่นระดับพื้น  
ไฟฟ้าแสงสว่าง ที่นั่งพักผ่อน วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น  
บ่อประดับ พื้นที่ในร่มบริเวณอาเขต (arcade)

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. เป็นพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ใจกลางเมือง ได้รับการออกแบบจัดแต่งภูมิทัศน์สวยงาม มีการแบ่งโซนพื้นที่ใช้สอยชัดเจน และสามารถปรับเปลี่ยนเพื่อรองรับกิจกรรมได้หลากหลาย ทั้งพื้นที่ในร่ม พื้นที่กลางแจ้ง พื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเป็นลานอเนกประสงค์สำหรับบุคคลทั่วไป

2. พื้นที่ลานโล่ง ได้รับเงาตกกระทบในช่วงบ่าย ทำให้ได้รับร่มเงาจากอาคาร สามารถใช้ประโยชน์ได้เกือบทั้งวัน

3. มีพื้นที่ส่วนที่จัดให้เป็นพื้นที่เพื่อการคารวะศรัทธาพระตรีมูรติและพระพิฆเนศ ที่มีผู้คนหลากหลายจากทั่วโลกมากราบไหว้บูชา ถือเป็นอีกกิจกรรมหนึ่งในพื้นที่กึ่งสาธารณะ



ภาพที่ 4.31 พื้นที่เพื่อการคารวะศรัทธาพระตรีมูรติและพระพิฆเนศ

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. เนื่องจากเป็นพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ ที่เปิดกว้างเป็นลานอเนกประสงค์สำหรับบุคคลทั่วไป ทำให้ยากต่อการควบคุม จึงอาจเกิดกิจกรรมต่างๆที่ไม่เหมาะสม เช่น ลักลอบดื่มเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ เป็นต้น

### แนวคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกตและการสัมภาษณ์<sup>9</sup>)

ด้านกายภาพ : พื้นที่ลานเซนทรัลเวิลด์สแควร์ เป็นลานกิจกรรมอเนกประสงค์ขนาดใหญ่ แห่งเดียวใจกลางเมือง ที่สะดวกต่อการเข้าถึงและสามารถรองรับผู้ใช้งานได้กว่า 100,000 คน/วัน ซึ่งทางกลุ่มเซนทรัลพัฒนาได้กล่าวว่า เป็นลานที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยพื้นที่ดังกล่าวได้รับการออกแบบจัดแต่งภูมิทัศน์ให้มีความสวยงาม และจัดสรรพื้นที่ใช้สอยเป็น 6 โซน เพื่อรองรับกิจกรรมต่างๆ เช่น ลานน้ำพุ ลานจัดกิจกรรม เป็นต้น มีการตกแต่งด้วยองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ที่หลากหลาย สร้างความน่าจดจำให้แก่พื้นที่ เช่น กระบะน้ำพุ ลานน้ำพุดนตรี จุดพ่นละอองน้ำฝอย ที่นั่งในร่มและที่นั่งกลางแจ้ง เป็นต้น

<sup>9</sup> สัมภาษณ์ ภาณุพน โดสกุล, ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกอาคารสถานที่. 9 มีนาคม 2555.

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : พื้นที่ลานเซนทรัลเวิลด์สแควร์ เป็นพื้นที่ของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งกำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินว่า เซนทรัลเวิลด์สามารถใช้พื้นที่เพื่อการค้าได้เพียง 35 ไร่ ส่วนที่เหลือจะต้องถูกกันไว้เป็นพื้นที่สาธารณะ (บันทึกพ. ตั้งศรีวงศ์ : นิตยสารผู้จัดการ กรกฎาคม, 2449) กลุ่มเซนทรัลพัฒนาจึงพัฒนาให้เป็นพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ใจกลางเมือง โดยอนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้ ทั้งนี้ พักคอย รับประทานอาหาร โดยต้องอยู่ในกฎระเบียบของอาคาร ซึ่งจะมีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยควบคุม แต่นับว่าเป็นพื้นที่เพื่อพักผ่อนหย่อนใจของคนเมืองอย่างแท้จริง ส่วยการเช่าจัดกิจกรรมนั้น ต้องขออนุญาตเป็นกรณีๆไป

#### แนวคิดการบริหารจัดการเชิงนโยบายระดับมหภาค (จากการสัมภาษณ์<sup>10</sup>)

กลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เซนทรัลพัฒนา มีแนวคิดสอดคล้องกับการสร้างพื้นที่สาธารณะเพื่อคนเมือง โดยการสนับสนุนให้มีลานกิจกรรมต่างๆ ตามศูนย์การค้า โดยทั้งนี้ นอกจากจะเป็นไปด้วยเหตุผลทางการตลาด เพื่อดึงดูดคนเข้ามาในพื้นที่แล้ว ยังเป็นไปเพื่อประโยชน์ส่วนรวมของคนเมือง โดยหากมีการสนับสนุนจากทางภาครัฐ ที่มีแรงสนับสนุนสูงใจ เช่น การเพิ่มพื้นที่ใช้สอย การลดภาษี หรือการยกเว้นข้อบังคับต่างๆ ยิ่งมีความเป็นไปได้ในการส่งเสริมให้กลุ่มธุรกิจ โดยเฉพาะประเภทศูนย์การค้า ยินยอมที่จะปฏิบัติตาม

#### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 16 : ลานพาร์คพารากอน (Parc Paragon)

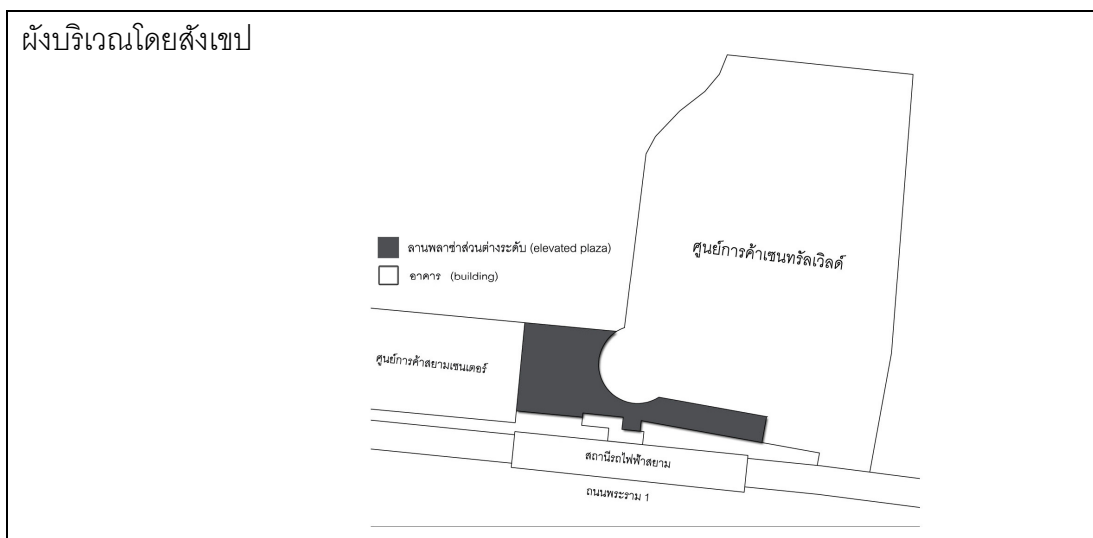
ที่ตั้ง	: ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน
เจ้าของสถานที่	: บริษัท สยามพารากอน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทอาคาร	: อาคารศูนย์การค้า
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2548
รูปแบบพื้นที่ที่ถึงสาธารณะ	: ลานพลาซ่าส่วนต่างระดับ (elevated plaza) พื้นที่ จัดกิจกรรมเชื่อมต่อระหว่างชั้น M กับชั้น 2 ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 4000 ตร.ม.

<sup>10</sup> สัมภาษณ์ ภาณุพน โตสกุล, ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกอาคารสถานที่. 9 มีนาคม 2555.

ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิดให้บริการ 10.00 น. – 22.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ รถประจำทาง เดินและเชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน (BTS)
ผู้ใช้หลัก	: บุคคลภายนอก
ผู้ใช้งบ	: พนักงานในอาคาร
ช่วงเวลาที่มียูใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา : 17.00 น. - 22.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ : 17.00 น. - 22.00 น.
กิจกรรมหลัก	: ทางสัญจร
กิจกรรมรอง	: พักคอยชั่วคราว
กิจกรรมพิเศษ	: เข้าพื้นที่จัดกิจกรรมหรือถ่ายภาพยนตร์ / โฆษณา / โฆษณา
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	: มีการกันรั้ว ส่องไฟเพื่อตรวจตราความเรียบร้อยและมีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่บริเวณลานยามค่ำคืน ส่วนในเวลากลางวันจะมีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยตรวจดูเป็นช่วงเวลา



ภาพที่ 4.32 ลานพาร์คพารากอน (Parc Paragon)



ภาพที่ 4.33 ผังบริเวณโดยสังเขปลานพาร์คพารากอน (Parc Paragon)

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ ไฟฟ้าแสงสว่าง ที่นั่งพักผ่อน บ่อประดับ,  
วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น

#### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. เป็นพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ มีวัตถุประสงค์เพื่อการสัญจรจากระบบขนส่งมวลชนระหว่างอาคารสยามพารากอนและอาคารสยามเซ็นเตอร์ และเป็นพื้นที่พักผ่อนสำหรับบุคคลทั่วไปใจกลางเมือง

#### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. ด้วยการออกแบบให้เป็นลานโล่งเพื่อใช้จัดกิจกรรมเป็นหลัก ทำให้ลานมีลักษณะโล่งและร้อนมากในเวลากลางวัน จึงไม่มีผู้ใช้งาน จะมีเพียงบริเวณริมที่ติดกับรถไฟฟ้า ที่จะมีผู้ใช้งาน เนื่องจากมีร่มเงา

#### แนวคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกต)

ด้านกายภาพ : เพื่อภาพลักษณ์ของอาคารศูนย์การค้าระดับพรีเมียม จึงมีการออกแบบตกแต่งภูมิทัศน์ด้วยบ่อประดับ ลานน้ำพุ และดูแลพื้นที่ให้มีความสะอาด สวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อย พร้อมทั้งการจัดให้มีที่นั่งพักผ่อนบริเวณที่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้อาคาร

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : พื้นที่เน้นประโยชน์การสัญจรระหว่างอาคารและเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเป็นหลัก โดยอนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้เพื่อการพักผ่อนชั่วคราว

นอกจากนี้พื้นที่ส่วนใหญ่ยังถูกเตรียมไว้เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับการจัดกิจกรรมกลางแจ้ง โดยจะมีการกั้นพื้นที่ด้วยรั้วเมื่อมีการจัดกิจกรรม ทั้งนี้พื้นที่ลานพาร์ค พารากอน จะเปิดให้บริการพร้อมกับตัวอาคารศูนย์การค้า เพื่อความสะดวกในการรักษาความปลอดภัย

หมายเหตุ : ไม่สะดวกในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์

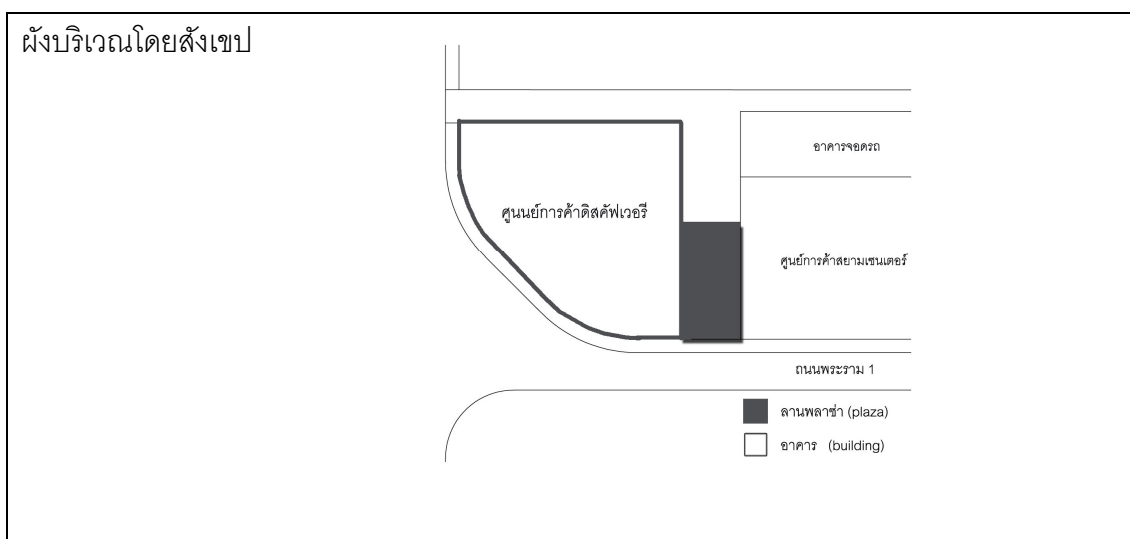
### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 17 : ลานสยามดิस्कัฟเวอรี (Siam Discovery)

ที่ตั้ง	: ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน
เจ้าของสถานที่	: บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด
ประเภทอาคาร	: อาคารศูนย์การค้า
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2540
รูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (plaza)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: arcade 100 ตร.ม. , plaza 800 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิดให้บริการ 10.00 น. – 22.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ รถประจำทาง เดินจากสถานีรถไฟฟ้า BTS
ผู้ใช้หลัก	: บุคคลภายนอก
ผู้ใช้รอง	: พนักงานในอาคาร
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา : 17.00 น. - 22.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ : 17.00 น. - 22.00 น.
กิจกรรมหลัก	: พักคอยชั่วคราว
กิจกรรมรอง	: ทางสัญจร
กิจกรรมพิเศษ	: เข้าพื้นที่จัดกิจกรรมหรือถ่ายภาพยนตร์ / โทรทัศน์ / โฆษณา
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	: มีการกั้นรั้ว ไฟฟ้าส่องสว่างและพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่บริเวณลานพลาซ่าเพื่อรักษาความปลอดภัย เฉพาะเวลากลางคืน (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายในอาคาร)





ภาพที่ 4.34 ลานสยามดิสคัฟเวอรี (Siam Discovery)



ภาพที่ 4.35 ผังบริเวณโดยสังเขปลานสยามดิสคัฟเวอรี (Siam Discovery)

สิ่งอำนวยความสะดวก : ทางลาดคนพิการ

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : วัสดุพืชพรรณ ไฟฟ้าแสงสว่าง ที่นั่งพักคอย  
วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น ที่นั่งพักคอยแบบลอยตัว

#### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. พื้นที่โล่งระหว่างอาคาร เชื่อมต่อเป็นทางสัญจรและใช้ประโยชน์เพื่อเป็นลานอเนกประสงค์สำหรับบุคคลทั่วไปสามารถเข้ามานั่งพัก พักคอยชั่วคราวได้
2. พื้นที่โล่ง จัดวางเก้าอี้ลอยตัว ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนเพื่อรองรับกิจกรรมต่างๆ ได้สะดวก

## วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. ไม่มีร่วมเงาบริเวณลานกลางแจ้ง ทำให้ไม่มีผู้ใช้งานในเวลากลางวัน นอกจากนี้ใช้เป็นทางสัญจรเท่านั้น

## แนวความคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกตและการสัมภาษณ์<sup>11</sup>)

ด้านกายภาพ : พื้นที่ลานกิจกรรมระหว่างอาคาร ใช้เป็นพื้นที่สำหรับเช่าจัดกิจกรรมต่างๆ รวมถึงกิจกรรมที่จัดขึ้นโดยศูนย์การค้า เช่น การแข่งขันบาสเกตบอล เป็นต้น ซึ่งหากไม่มีการจัดกิจกรรม จะมีการจัดที่นั่ง (แบบลอยตัว) ไว้กลางลาน เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : โดยทั่วไปอนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พักผ่อน พักคอย และใช้เป็นทางสัญจรชั่วคราวได้ โดยมีการควบคุมดูแลรักษาภาวะเรียบร้อยโดยพนักงานรักษาความปลอดภัย และเพื่อภาพลักษณ์ที่ดีของอาคาร ซึ่งหากจะประกอบกิจกรรมอื่นใด จะต้องได้รับการอนุญาตจากทางอาคาร

## แนวความคิดการบริหารจัดการเชิงนโยบายระดับมหภาค (จากการสัมภาษณ์<sup>12</sup>)

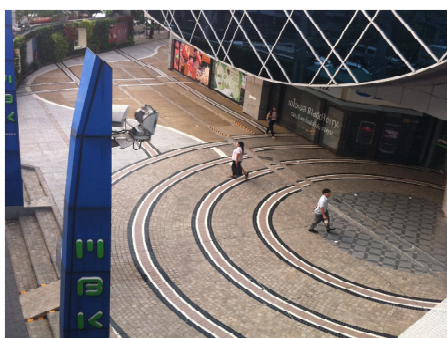
ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีความสนใจในการพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะในโครงการใหม่ต่อไป หากแต่จะต้องมีความชัดเจนในการกำหนดนิยามขอบเขตความเป็นสาธารณะ ว่ามีความหมายอย่างไร ใครสามารถใช้ได้บ้าง ประกอบกิจกรรมใดได้บ้าง ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใดได้บ้าง ใครเป็นผู้ดูแล มีการจัดการอย่างไร รวมถึงใครมีสิทธิในการกำหนดกฎเกณฑ์การใช้พื้นที่ ทั้งนี้ภาครัฐควรกำหนดเป็นมาตรฐานในการสร้างพื้นที่ เช่น ต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกใดบ้าง นอกจากนี้ยังต้องคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ เนื่องจากบางครั้งกฎหมายก็ขัดแย้งกันเองในการพัฒนา และยังต้องมีการตรวจสอบติดตามผล เพราะบางครั้งขอเป็นพื้นที่สาธารณะ แต่เมื่อเปิดใช้งานแล้ว ใช้เป็นพื้นที่เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ทั้งนี้สำหรับในด้านการลงทุนหากมีข้อเสนอหรือข้อจูงใจจากทางภาครัฐ ก็มีความเป็นไปได้ที่จะเห็นพื้นที่ลักษณะดังกล่าวเพิ่มขึ้นในพื้นที่เมือง

<sup>11</sup> สัมภาษณ์ วิชา หาญอมรรุ่งเรือง, ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด. 23 มีนาคม 2555.

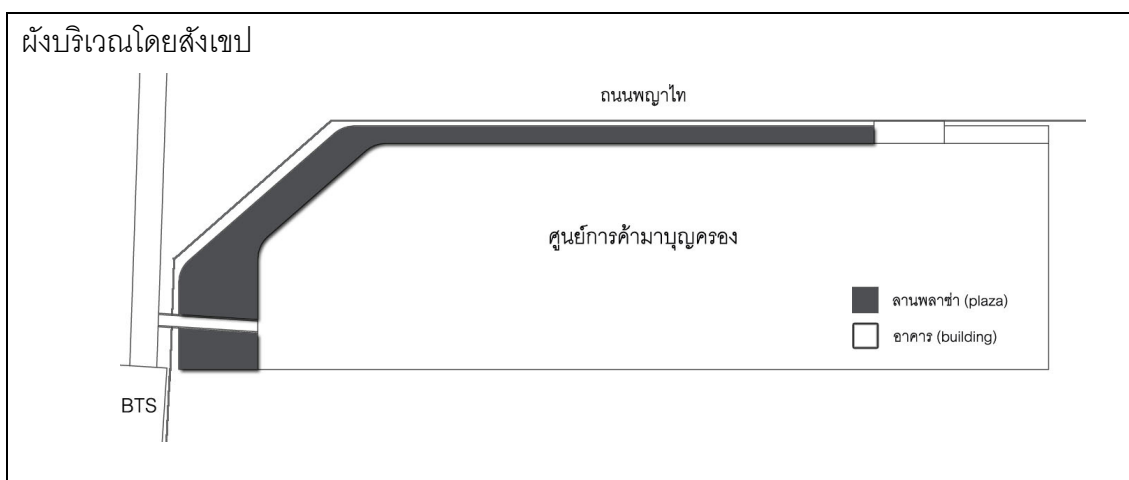
<sup>12</sup> บุคคลเดียวกัน

### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 18 : ลานหน้าศูนย์การค้ามาบุญครอง

ที่ตั้ง	: ถนนพญาไท เขตปทุมวัน	
เจ้าของสถานที่	: บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)	
ประเภทอาคาร	: อาคารศูนย์การค้า	
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2528	
รูปแบบพื้นที่ที่ถึงสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (plaza)	
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 3000 ตร.ม.	
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิดให้บริการ 10.00 น. – 22.00 น.	
การเข้าถึง	: รถยนต์ รถประจำทาง เชื่อมต่อสถานีรถไฟฟ้า BTS	
ผู้ใช้หลัก	: บุคคลภายนอก	
ผู้ใช้งบ	: พนักงานในอาคาร	
ช่วงเวลาที่มียุ้พื้นที่มากที่สุด	วันธรรมดา	: 17.00 น. - 22.00 น.
	วันเสาร์-อาทิตย์	: 17.00 น. - 22.00 น.
กิจกรรมหลัก	: พักคอยชั่วคราว	
กิจกรรมรอง	: ทางสัญจร	
กิจกรรมพิเศษ	: เข้าพื้นที่จัดกิจกรรมหรือถ่ายภาพยนตร์ / โทรทัศน์ / โฆษณา	
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง	
การรักษาความปลอดภัย	: มีการกันรั้ว ไฟฟ้าส่องสว่างและพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่บริเวณลานพลาซ่าเพื่อรักษาความปลอดภัยเฉพาะเวลากลางคืน (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายในอาคาร)	



ภาพที่ 4.36 ลานหน้าศูนย์การค้ามาบุญครอง



ภาพที่ 4.37 ผังบริเวณโดยสังเขปลานหน้าศูนย์การค้ามาบุญครอง

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : ไฟฟ้าแสงสว่าง วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. พื้นที่เอื้อต่อการพักผ่อนและใช้เป็นทางสัญจร ซึ่งถึงแม้จะไม่มีร่มเงาจากต้นไม้ แต่ก็ได้รับเงาทอดจากตัวอาคาร ทำให้ไม่ร้อนจัดในเวลากลางวัน

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. เนื่องจากพื้นที่อยู่ในบริเวณเชื่อมต่อระหว่างรถประจำทางและรถไฟฟ้า ทำให้มีผู้คนมาพักผ่อนเพื่อต่อรถในพื้นที่จำนวนมาก หากแต่ไม่มีการจัดเตรียมที่นั่ง ผู้ใช้สอยจึงต้องนั่งพักคอยกับพื้น ส่งผลต่อภาพลักษณ์ของอาคาร

2. ช่วงกลางวันมีผู้ลักลอบเข้ามาตั้งกลุ่มดื่มแอลกอฮอล์ อันเกิดจากการดูแลไม่ทั่วถึง

### แนวคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกตและการสัมภาษณ์<sup>13</sup>)

ด้านกายภาพ : พื้นที่มีการดูแลบำรุงและรักษาความสะอาดตลอดเวลา เพื่อรองรับกิจกรรมต่างๆภายในลาน ทั้งการเข้าจัดกิจกรรมจากภายนอก หรือกิจกรรมจากศูนย์การค้าเอง

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : พื้นที่ดังกล่าวเกิดจากระยะถอยร่น (Set Back) ของการสร้างอาคารโดยทั่วไป จึงนำมาใช้เพื่อพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรม และใช้เป็นลานอเนกประสงค์ส่งเสริมภาพลักษณ์ของอาคาร ทั้งนี้ไม่ได้มีนโยบายที่ชัดเจนว่าใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด แต่อนุญาตให้

<sup>13</sup> สัมภาษณ์ เอกพล รัตนจันทร์, สถาปนิก แผนกออกแบบตกแต่ง ฝ่ายควบคุมโครงการ. 12 มีนาคม 2555.

บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พักผ่อน พักคอยและใช้เป็นทางสัญจรชั่วคราวได้ ซึ่งจำนวนหนึ่งมักเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ ที่มาใช้บริการศูนย์การค้า โดยมีการควบคุมดูแลรักษาภาวะเรียบร้อยโดยพนักงานรักษาความปลอดภัย เพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีของอาคาร ซึ่งหากจะประกอบกิจกรรมอื่นใด จะต้องได้รับการอนุญาตจากทางอาคาร ปัจจุบันมีโครงการจะปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวในปี พ.ศ.2556

#### แนวคิดการบริหารจัดการเชิงนโยบายระดับมหภาค (จากการสัมภาษณ์<sup>14</sup>)

แนวคิดการพัฒนาพื้นที่ที่ถึงสาธารณะนั้นมีความเป็นไปได้สูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอาคารธุรกิจประเภทอาคารพาณิชย์กรรม เพราะเป็นการดึงดูดผู้คนเข้ามาใช้พื้นที่ ส่งผลต่อการรู้จักและภาพลักษณ์ของอาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากได้รับการสนับสนุนจากทางภาครัฐและมีความคุ้มค่าในการลงทุน ก็ยังมีความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาพื้นที่ที่ถึงสาธารณะในพื้นที่ของอาคารเอกชน

#### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 19 : ห้างสรรพสินค้าโลตัสพระราม 4

ที่ตั้ง	: ถนนพระราม 4 เขตคลองเตย
เจ้าของสถานที่	: กลุ่มเทสโก้จากสหราชอาณาจักร
ประเภทอาคาร	: อาคารห้างสรรพสินค้า (ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต)
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2543
รูปแบบพื้นที่ที่ถึงสาธารณะ	: ลานพลาซ่า (plaza) และสวนหย่อมขนาดเล็ก
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: plaza 1500 ตร.ม. , สวนหย่อมขนาดเล็ก 300 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิดตลอดเวลา แต่อนุญาตให้ใช้บริการช่วงเวลาทำการ 10.00 น. – 22.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ รถประจำทาง รถมอเตอร์ไซด์
ผู้ใช้หลัก	: บุคคลภายนอก
ผู้ใช้งรอง	: พนักงานในอาคาร
ช่วงเวลาที่ผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	: วันธรรมดา : 17.00 น. - 20.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ : 17.00 น. - 20.00 น.

<sup>14</sup> สัมภาษณ์ เอกพล รัตนจำนง, สถาปนิก แผนกออกแบบตกแต่ง ฝ่ายควบคุมโครงการ. 12 มีนาคม 2555.

กิจกรรมหลัก	: พักคอยชั่วคราว
กิจกรรมรอง	: ทางสัญจร
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	: มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่บริเวณลานพลาซ่าเฉพาะเวลากลางคืน ซึ่งไม่มีรั้วกั้น จะมีเพียงไฟฟ้าส่องสว่างไว้คอยตรวจตรายามค่ำคืน (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายในอาคาร)



ภาพที่ 4.38 ห้างสรรพสินค้าโลตัสพระราม 4

ผังบริเวณโดยสังเขป



ภาพที่ 4.39 ผังบริเวณโดยสังเขปห้างสรรพสินค้าโลตัสพระราม 4

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์	: เส้นทางการคมนาคม วัสดุพืชพรรณ ไฟฟ้าส่องสว่างที่นั่งพักคอย ลานกิจกรรม (แอโรบิค)
------------------------	--

### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. พื้นที่เอื้อต่อการพักผ่อน พักคอยและใช้เป็นทางสัญจร เนื่องจากมีบริเวณสวนหย่อมทำให้เกิดเป็นพื้นที่สีเขียวเล็กๆภายในเมือง
2. การมีกิจกรรมกีฬาแอโรบิคที่อำนวยความสะดวกโดยทางห้างสรรพสินค้า ส่งเสริมกิจกรรมให้คนเมืองได้ออกกำลังกาย และเป็นการดึงดูดผู้คนเข้ามาใช้พื้นที่

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. เนื่องจากพื้นที่มีขนาดใหญ่และมีผู้คนใช้งานมาก การดูแลจึงอาจไม่ทั่วถึง พื้นที่ทางกายภาพ จึงมีความทรุดโทรม

### แนวคิดการบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกต)

ด้านกายภาพ : พื้นที่แบ่งเป็น 2 ส่วนคือส่วนที่เป็นลานกิจกรรมซึ่งเป็นลานโล่ง และส่วนที่เป็นสวนหย่อม ซึ่งมีการจัดการดูแลทำความสะอาดและบำรุงรักษา หากแต่ไม่ทั่วถึงเพียงพอ พื้นที่บางส่วนจึงมีความทรุดโทรม

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : พื้นที่ดังกล่าวอนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้ในเวลาทำการของห้างฯ โดยจะมีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยควบคุมดูแล จึงพบเห็นผู้คนเข้ามานั่งพัก พักผ่อน นอนในบริเวณสวนหย่อม ซึ่งมีร่มเงาและเก้าอี้จัดไว้ ส่วนบริเวณลานจะใช้จัดกิจกรรมโดยทางห้างฯ เช่น กีฬาแอโรบิค ตลาดนัด เป็นต้น

หมายเหตุ : ไม่สะดวกในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์

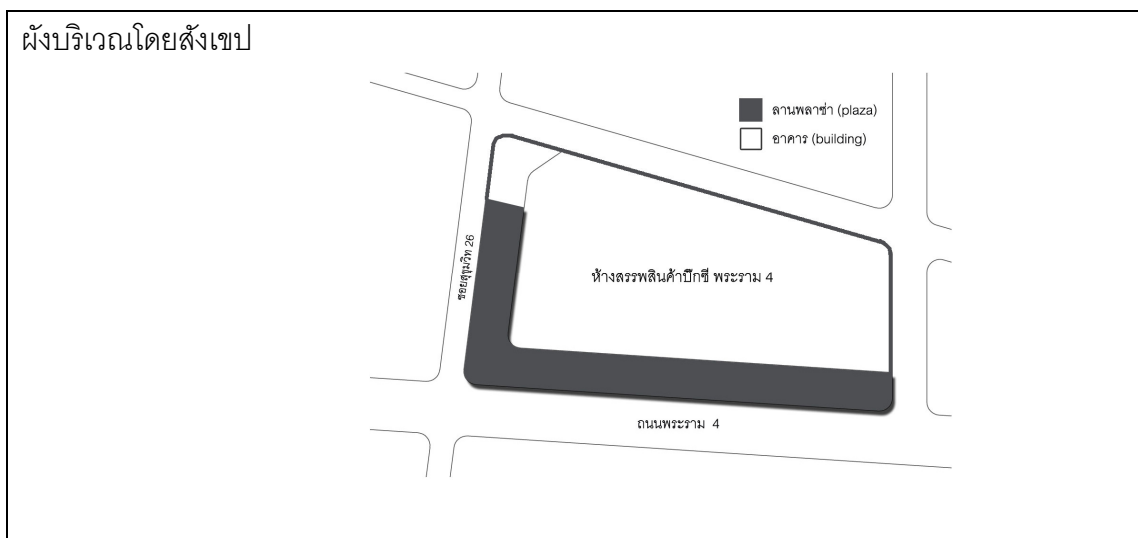
### สรุปสาระสำคัญอาคารกรณีศึกษาที่ 20 : ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี พระราม 4

ที่ตั้ง	: ถนนพระราม 4 เขตคลองเตย
เจ้าของสถานที่	: บริษัท คาสสิโน กรุ๊ป (Casino Group)
ประเภทอาคาร	: อาคารห้างสรรพสินค้า (ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต)
ปีที่เปิดให้บริการ	: พ.ศ.2543
รูปแบบพื้นที่ที่ก่อสร้างขณะ	: ลานพลาซ่า (plaza)
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ	: 3000 ตร.ม.
ช่วงเวลาการเปิดให้บริการ	: พื้นที่เปิดตลอดเวลา แต่อนุญาตให้ใช้บริการช่วงเวลาทำการ 10.00 น. – 22.00 น.
การเข้าถึง	: รถยนต์ รถประจำทาง รถมอเตอร์ไซด์
ผู้ใช้หลัก	: บุคคลภายนอก

ผู้ใช้ง	: พนักงานในอาคาร	
ช่วงเวลาที่มีผู้ใช้พื้นที่มากที่สุด	วันธรรมดา	: 17.00 น. - 20.00 น.
	วันเสาร์-อาทิตย์	: 17.00 น. - 20.00 น.
กิจกรรมหลัก	: ทางสัญจร	
กิจกรรมรอง	: พักคอยชั่วคราว	
การรักษาความสะอาด	: มีพนักงานทำความสะอาดอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง	
การรักษาความปลอดภัย	: มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่บริเวณลานพลาซ่าเฉพาะเวลากลางคืน ซึ่งไม่มีรั้วกั้น จะมีเพียงไฟฟ้าส่องสว่างไว้คอยตรวจตรายามค่ำคืน (เวลากลางวันจะใช้พนักงานชุดเดียวกับภายในอาคาร)	



ภาพที่ 4.40 ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี พระราม 4



ภาพที่ 4.41 ผังบริเวณโดยสังเขปห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี พระราม 4

องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ : ไฟฟ้าส่องสว่าง วัสดุปูพื้น-การตกแต่งพื้น



### วิเคราะห์ข้อดีของพื้นที่

1. พื้นที่โล่งขนาดใหญ่ ใช้สำหรับพักผ่อนและใช้เป็นทางสัญจร เนื่องจากเชื่อมต่อกับป้ายรถประจำทางและจุดให้บริการมอเตอร์ไซค์รับจ้าง และเป็นพื้นที่โล่งใช้ประกอบกิจกรรมต่างๆ ของศูนย์การค้า

### วิเคราะห์ข้อเสียและปัญหาของพื้นที่

1. พื้นที่โล่งมีขนาดใหญ่ ไม่มีต้นไม้หรือร่มเงา ทำให้ร้อนมากในเวลากลางวัน อีกทั้งไม่มีที่นั่งสำหรับพักผ่อน ประกอบกับมีผู้คนใช้งานมาก การดูแลจึงไม่ทั่วถึง พื้นที่ทางกายภาพหลายจุดมีความทรุดโทรม

### แนวความคิดบริหารจัดการทั่วไปของพื้นที่ (จากการสังเกต)

ด้านกายภาพ : พื้นที่เป็นลานโล่งสำหรับประกอบกิจกรรม และใช้เป็นสถานที่พักผ่อนหรือทางสัญจรชั่วคราว มีพนักงานดูแลความสะอาดแต่อาจไม่ทั่วถึง

ด้านนโยบายการใช้พื้นที่ : พื้นที่ดังกล่าวอนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ได้ในเวลาทำการของห้างฯ แต่เป็นกิจกรรมชั่วคราว เช่น พักคอยหรือทางสัญจรเท่านั้น จึงไม่มีการอำนวยความสะดวกสบายด้วยการจัดที่นั่ง ทั้งนี้จะมีพนักงานรักษาความปลอดภัยควบคุมดูแลการใช้งานในพื้นที่

หมายเหตุ : ไม่สะดวกในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์

## 4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากผลการศึกษา

## 4.2.1 วิเคราะห์รูปแบบของพื้นที่กึ่งสาธารณะ

อาคารสำนักงาน														
ลำดับ	รายชื่ออาคาร	รูปแบบ												
		plaza	arcade	urban plaza	residential plaza	sidewalk widening	open air concourse	covered pedestrian space	through block arcade	through block connection	through block galleria	elevated plaza	sunken plaza	อื่นๆ
1	อาคารซีโน-ไทย ทาวเวอร์	1												
2	อาคารอินเดอร์ เซนจ์ ทาวเวอร์	1						1						
3	อาคารเอกซ์เซนจ์ ทาวเวอร์	1											1	
4	อาคารสำนักงานใหญ่ ธ.กรุงไทย	1												
5	อาคาร พาร์คเวเนเจอร์	1												
6	อาคารพลินจิต ทาวเวอร์	1												
7	อาคารสำนักงาน เซนทรัลเวิลด์	1												
8	อาคารอิมคูลราอิมเพลส									1				
9	สำนักงานใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ (สีลม)	1												
10	อาคารแสงทองธานี	1												
11	อาคารบางกอกซิติ	1												
12	อาคารคิว เฮาส์ ลุมพินี	1						1						
ศูนย์การค้า														
ลำดับ	รายชื่ออาคาร	รูปแบบ												
		plaza	arcade	urban plaza	residential plaza	sidewalk widening	open air concourse	covered pedestrian space	through block arcade	through block connection	through block galleria	elevated plaza	sunken plaza	อื่นๆ
13	ศูนย์การค้า เอ็มโพเรียม สุขุมวิท	1												
14	ศูนย์การค้า เทอมินอล 21						1							
15	ศูนย์การค้า เซนทรัลเวิลด์	1	1											
16	ศูนย์การค้า สยามพารากอน										1			
17	ศูนย์การค้า สยามดิสคัฟเวอรี	1												
18	ศูนย์การค้า มาบุญครอง	1												
19	ห้างสรรพสินค้า โลตัสพระราม 4	1												สวนหย่อม ขนาดเล็ก
20	ห้างสรรพสินค้า ถิกซ์ (คาร์ฟู) พระราม 4	1												
รวม		17	1				1	2		1		1	1	สวนหย่อม ขนาดเล็ก

ตารางที่ 4.1 สรุปรูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะของอาคารกรณีศึกษา

ผลการสรุปรูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะโดยอ้างอิงจากแนวคิดทฤษฎีต้นแบบ ของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งมีทั้งหมด 12 รูปแบบ สามารถนำมาเป็นมูลฐานในการแยกประเภท ทั้งนี้การจัดประเภทรูปแบบดังกล่าว อาจจะไม่ได้มีมาตรฐานครบถ้วนตามที่นคร

นិวยอร์ก ได้กำหนดไว้ หากแต่เป็นรูปแบบที่มีลักษณะพื้นที่และเพื่อการใช้สอยแบบเดียวกัน ซึ่งจากกลุ่มกรณีศึกษาแสดงให้เห็นว่า รูปแบบพื้นที่ที่ถึงสาธารณะมีได้หลายรูปแบบ ดังนี้

- ลานพลาซ่า (Plaza) มีทั้งหมด 17 แห่ง ซึ่งในบางแห่งจะมีลานพลาซ่าประเภทอื่นอยู่รวมในพื้นที่ด้วย ได้แก่

- ลานพลาซ่าส่วนต่างระดับ (elevated plaza) พบในกรณีศึกษา 1 แห่งคือ ลานพาร์ค พารากอน ศูนย์การค้าสยามพารากอน ซึ่งเป็นลานที่อยู่ต่างระดับกับถนน เชื่อมต่อระหว่างชั้น M กับชั้น 2 ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์

- ลานพลาซ่าส่วนที่อยู่ต่ำกว่าระดับ (sunken plaza) มีลักษณะเป็นพื้นที่โล่งอยู่ต่ำกว่าลานพลาซ่าใหญ่ เชื่อมต่อด้วยบันได พบในกรณีศึกษา 1 แห่งคืออาคารเอกซ์เชนจ์ ทาวเวอร์

ทั้งนี้รูปแบบดังกล่าวเป็นรูปแบบที่พบส่วนใหญ่ในกลุ่มตัวอย่าง โดยอาจได้แนวคิดการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว ตามรูปแบบทฤษฎีตะวันตก แต่เนื่องด้วยคนไทยมีวัฒนธรรมและพฤติกรรมการใช้ชีวิตแตกต่างกันอย่างชัดเจนกับคนตะวันตก ทั้งสภาพภูมิประเทศ ภูมิอากาศ จึงทำให้ไม่มีผู้ใช้งานเท่าที่ควรในเวลากลางวัน

- อาเขต (arcade) คือพื้นที่ต่อเนื่องมีหลังคาคลุม เปิดออกสู่ถนนหรือเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ว่างอื่นๆ พบในกรณีศึกษา 1 แห่ง ได้แก่ ลานเซนทรัลเวิลด์สแควร์ ซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกับลานพลาซ่า (plaza) เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้ทาง

- พื้นที่เปิดโล่งต่างระดับ (open air concourse) คือพื้นที่เพื่อการหมุนเวียนของผู้ใช้เส้นทางระหว่างถนนกับรถใต้ดิน โดยมีบันไดเชื่อม มีทางเข้าออก ซึ่งพบในกรณีศึกษา 1 แห่งคือ ศูนย์การค้าเทอมินอล 21 เป็นพื้นที่เชื่อมต่อที่มีหลังคาคลุม ซึ่งมีวัตถุประสงค์เดียวกันคือเพื่อหมุนเวียนเปลี่ยนถ่ายทางสัญจร โดยทางโครงการยกพื้นที่เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า 6 เมตรแรกให้เป็นพื้นที่สาธารณะ

- ทางเดินในอาคาร (covered pedestrian space) ทางเดินในอาคาร ซึ่งจะมีเพียงในเฉพาะอาคารธุรกิจการค้า จัดเป็นพื้นที่ปิด พบในอาคารกรณีตัวอย่าง 2 แห่งคือ อาคารอินเตอร์เชนจ์ ทาวเวอร์ ซึ่งเชื่อมต่อระหว่างถนนสุขุมวิท รถไฟฟ้า BTS ออกสู่ซอยสุขุมวิท 23 และอาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ซึ่งเป็นพื้นที่เชื่อมต่ออาคาร 2 ส่วน คือส่วนสำนักงานและส่วนศูนย์การค้า

- พื้นที่เชื่อมต่อระหว่างอาคารกับภายนอก (through block connection) พื้นที่หรือทางสัญจรระหว่างภายในอาคารกับภายนอก พบในกรณีศึกษา 1 แห่งคือ อาคารอับดุลราฮิมเพลส ซึ่งในพื้นที่ดังกล่าว มีการตกแต่งด้วยพืชพรรณ สร้างความร่มรื่นให้แก่ผู้ใช้ทาง

และนอกจากการจัดรูปแบบตามมาตรฐานนครนิวยอร์กแล้ว ยังพบรูปแบบอื่นที่ไม่ได้อยู่ใน 12 รูปแบบมาตรฐาน ได้แก่ สวนหย่อมขนาดเล็ก พบในกรณีศึกษา 1 แห่งคือบริเวณหน้าห้างสรรพสินค้าโลตัสพระราม 4 โดยเป็นพื้นที่ที่มีการจัดแต่งภูมิทัศน์ในลักษณะสวน เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจของผู้มาใช้บริการและในพื้นที่ใกล้เคียง

ทั้งนี้นอกจากการศึกษารูปแบบของพื้นที่แล้ว ยังศึกษาถึงสิ่งอำนวยความสะดวกประกอบทางภูมิทัศน์และกิจกรรมการใช้ประโยชน์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

### สิ่งอำนวยความสะดวก

- ทางลาดคนพิการ พบในลานพลาซ่าของอาคารศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ สยามดิสคอปเวอรี่ และอาคารสำนักงานสร้างใหม่ ได้แก่ อาคารพาร์คเวนเจอร์

- พื้นที่จอดรถจักรยาน พบในบริเวณลานหน้าอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเศศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์

ทั้งนี้จากการศึกษาจะเห็นได้ว่า พื้นที่กรณีศึกษาทั้งหมดไม่ได้จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกเท่าใดนัก เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ ถูกออกแบบไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมภาพลักษณ์ให้แก่ตัวอาคารเท่านั้น

### องค์ประกอบทางภูมิทัศน์

เนื่องจากพื้นที่ที่ศึกษาส่วนใหญ่เป็นลานพลาซ่าบริเวณหน้าโครงการ ซึ่งมีไว้เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการและเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้ามาใช้ จึงพบว่า พื้นที่ส่วนใหญ่มีการเลือกใช้วัสดุปูพื้น การตกแต่งเล่นระดับพื้น การตกแต่งด้วยบ่อประดับ การให้ไฟฟ้าแสงสว่าง และจัดให้มีที่นั่งพักคอย ส่วนการเลือกใช้วัสดุพืชพรรณ เน้นเพื่อความสวยงาม ไม่กีดขวางพื้นที่

อย่างไรก็ดีความน่าสนใจขององค์ประกอบทางภูมิทัศน์ พบเห็นมากที่ลานเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นพื้นที่อเนกประสงค์สำหรับคนเมือง จึงมีการจัดพื้นที่มีหลากหลายโซน ออกแบบตกแต่งหลากหลาย เพื่อรองรับการเกิดกิจกรรม ทั้งลานน้ำพุ ลานประติมากรรม และมีลานเพื่อการคารวะศรัทธา อันถือเป็นกิจกรรมความเชื่อหลักของชาวไทย

## กิจกรรมการใช้ประโยชน์

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	กิจกรรมหลัก								
		Passive				Active		social		education
		ทางสัญจร	พักผ่อนชั่วคราว	พักผ่อน	กินดื่ม	ออกกำลังกาย	ซื้อขาย	การดำรงชีวิต	กิจกรรมพิเศษงานเทศกาล	การจัดนิทรรศการ
1	อาคารชิโน-ไทย ทาวเวอร์									
2	อาคารอินเตอร์เซนจ์ ทาวเวอร์									
3	อาคารเอ็กเซนจ์ ทาวเวอร์									
4	อาคารสำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงไทย									
5	อาคารพาร์ค เวเนเจอร์									
6	อาคารเพลินิจิต ทาวเวอร์									
7	อาคาร ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์									
8	อาคารอับดุลราฮิม เฟลส									
9	สำนักงานใหญ่ธนาคารกรุงเทพ (สีลม)									
10	อาคารแสงทองธานี									
11	อาคารบางกอกซิติ									
12	อาคารคิว แฮ้าส์ ลุมพินี									
13	ศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม									
14	ศูนย์การค้าเทอมินอล 21									
15	เซ็นทรัลเวิลด์สแควร์									
16	ลานพาร์คพารากอน									
17	ลานสยามดิสคัฟเวอรี									
18	ลานหน้าศูนย์การค้ามาบุญครอง									
19	ห้างสรรพสินค้าโลตัสพระราม 4									
20	ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี พระราม 4									

ตารางที่ 4.2 กิจกรรมการใช้ประโยชน์พื้นที่กิ่งสาธารณะ

กิจกรรมหลักในพื้นที่ทั้งหมด เป็นไปเพื่อการประกอบกิจกรรมนันทนาการแบบผ่อนคลาย (passive recreation)<sup>15</sup> เท่านั้น กล่าวคือกิจกรรมเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เคลื่อนไหวแบบสบายๆ โดยเฉพาะการใช้เป็นทางสัญจร พักผ่อนนั่งคอยชั่วคราว จะมีเพียงลานอาคารเอ็กเซนจ์ ทาวเวอร์ อาคารเพลินจิต เซนเตอร์ ลานเซนทรัลเวิลด์ ลานหน้าเทสโก้ โลตัส พระราม 4 ที่อนุญาตให้กินดื่มรับประทานอาหาร นั่งนอนได้ในเวลาที่พื้นที่เปิดให้บริการ ทั้งนี้เนื่องจากการจำกัดประเภทของกิจกรรม จึงไม่พบกิจกรรมนันทนาการแบบกระฉับกระเฉง (Active recreation) หรือกิจกรรมที่มีการออกกำลังกายมากนัก ยกเว้นพื้นที่ที่จัดให้มีลานแอโรบิค อย่างลานหน้าห้างสรรพสินค้า เทสโก้ โลตัส โดยทุกพื้นที่จะมีพนักงานรักษาความปลอดภัย คอยตรวจตราควบคุมการประกอบกิจกรรม

นอกจากนี้พื้นที่หน้าอาคารสำนักงานสมัยใหม่ ได้แก่ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี และศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ได้แก่ เอ็มโพเรียม เซนทรัลเวิลด์ พารากอน สยามดิสคัฟเวอรี มาบุญครอง จะมีการจัดกิจกรรมพิเศษสำหรับหน้าเทศกาลหรืองานพิธีสำคัญๆ ของไทย เช่น วันขึ้นปีใหม่ เทศกาลสงกรานต์ จุดเทียนชัยถวายพระพร เป็นต้น

ทั้งนี้ความน่าสนใจอีกสิ่งหนึ่งที่พบในพื้นที่กิ่งสาธารณะ ลานเซนทรัลเวิลด์สแควร์ คือ การอนุญาตให้ใช้พื้นที่เพื่อการคารวะศรัทธา อันเป็นความเชื่อสำคัญและสะท้อนถึงวิถีสังคมคนไทยอย่างแท้จริง

#### 4.2.2 วิเคราะห์การบริหารจัดการเชิงนโยบายของพื้นที่กิ่งสาธารณะ

การบริหารจัดการเชิงนโยบายของพื้นที่กิ่งสาธารณะในส่วนของกรวางแผนเชิงนโยบายนั้น พิจารณาจากการสังเกตร่วมกับการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ เพื่อวิเคราะห์ว่า หากมีนโยบายเช่นนี้ ผลของการปฏิบัติงานเป็นเช่นไร โดยจะสามารถวัดผลได้จากสิ่งที่ปรากฏ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

- อาคารสำนักงาน มีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับบุคคลภายในอาคารเป็นหลัก และอนุญาตให้ประกอบกิจกรรมได้เพียงกิจกรรมนันทนาการแบบผ่อนคลายชั่วคราวเท่านั้น เนื่องจากคำนึงถึงภาพลักษณ์ของอาคารธุรกิจเป็นสำคัญ

<sup>15</sup> สรียา, **สวนสาธารณะ**[ออนไลน์], 7 ตุลาคม 2552. แหล่งที่มา <http://urbandevlopment-sariya.blogspot.com/2009/10/public-park-1.html>

- อาคารศูนย์การค้า มีวัตถุประสงค์หลักในการดึงดูดคนภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ เพื่อผลประโยชน์ทางการตลาด ที่จะทำให้คนมองเห็น ผ่านและเข้ามาจับจ่ายซื้อของภายในอาคารศูนย์การค้า

ทั้งนี้ทุกโครงการจะมีการดูแลรักษาความสะอาดและความปลอดภัยอยู่ตลอดเวลา โดยเฉพาะโครงการที่อยู่ในจุดเสี่ยงหรืออยู่ในบริเวณที่เคยมีเหตุการณ์ไม่สงบ ได้แก่ ลานเซนทรัล เวิลด์ ลานพารากอน ซึ่งจะมีการตรวจตราถี่ถ้วน เปิดปิด อย่างเข้มงวด

#### 4.2.3 วิเคราะห์ปัญหาของพื้นที่กึ่งสาธารณะ

เนื่องจากสภาพปัจจุบันของพื้นที่กึ่งสาธารณะโดยส่วนใหญ่มักเป็นลานพลาซ่า (plaza) ที่ร้อนมากในเวลากลางวัน ประกอบกับการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานและองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ไม่ตรงตามความต้องการใช้งานของผู้ใช้สอย ทำให้มีผู้ใช้งานน้อยหรือหลีกเลี่ยงประกอบกิจกรรมอื่นใดที่ไม่อนุญาต โดยทั้งนี้การกำหนดนโยบายไม่ชัดเจนก็เป็นอีกปัญหาหนึ่งในการควบคุม เนื่องจากผู้ใช้ไม่สามารถรู้ได้ว่าให้ทำหรือไม่ให้ทำกิจกรรมใด

#### 4.2.4 วิเคราะห์ปัจจัยการเกิดพื้นที่กึ่งสาธารณะ

นอกจากการศึกษารูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะที่ได้สรุปมาแล้วในข้างต้นนั้น การศึกษาดังกล่าว ยังทำให้สามารถวิเคราะห์ได้ถึงปัจจัยการเกิดพื้นที่กึ่งสาธารณะ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเกิดพื้นที่กึ่งสาธารณะต่อไปในอนาคต โดยพบว่า พื้นที่กึ่งสาธารณะในย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองกรุงเทพฯ เกิดจาก 5 สาเหตุคือ

1. เพื่อผลประโยชน์ทางการตลาด ซึ่งพบมากในอาคารประเภทศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงานที่มีพื้นที่ค้าขาย โดยนอกจากจะใช้พื้นที่ในการจัดกิจกรรมแล้ว ยังเพื่อดึงดูดผู้คนเข้ามาใช้ในพื้นที่ ซึ่งถือเป็นหนึ่งในวิธีการส่งเสริมการขาย

2. เพื่อความสวยงามของอาคาร อันเกิดจากการออกแบบ เพื่อให้อาคารมีความสง่างาม โดยมักได้รับแนวคิดทฤษฎีการออกแบบมาจากทางตะวันตก ลานพลาซ่าที่พบโดยส่วนใหญ่จึงเป็นลานโล่งร้อน ไม่มีผู้คนใช้งานเท่าที่ควร

#### 3. ข้อกำหนดทางกฎหมาย

3.1 ข้อบังคับทางกฎหมายเรื่องการกำหนดระยะถอยร่น ซึ่งมีข้อกำหนดทางกฎหมายมาตั้งแต่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 ซึ่งมีกฎหมายอื่นๆออกมากำหนดเพิ่มเติม ได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)

3.2 แรงจูงใจทางกฎหมายในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) เรื่องการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(Floor Area Ratio หรือ FAR) และอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR) ตามประเภทของที่ดิน และกำหนดเงื่อนไขให้สามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) หรือระบบรางวัลที่เรียกว่า Bonus System (Bonus 2) ในกรณีที่ได้มีการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อการใช้ประโยชน์สาธารณะ

4. การกำหนดข้อตกลงโดยเจ้าของพื้นที่ (เดิม) เป็นกรณีพิเศษที่เจ้าของพื้นที่ออกข้อบังคับในการละเว้นพื้นที่ไว้เพื่อสาธารณะ ตัวอย่างเช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งกำหนดข้อบังคับโดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ให้ละเว้นพื้นที่ไว้ให้เป็นพื้นที่เปิดโล่ง

5. จากความต้องการของเจ้าอาคารหรือผู้พัฒนาโครงการ ที่ต้องการเปิดพื้นที่โล่งหรือยกประโยชน์ให้กับคนเมือง เป็นต้น



## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 สรุปผลการวิจัย

##### รูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ

จากการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อเสนอแนะรูปแบบ ตลอดจนแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กึ่งสาธารณะของโครงการขนาดใหญ่พิเศษที่สอดคล้องกับบริบทของกรุงเทพฯ โดยมุ่งหวังให้เกิดการใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะอย่างแท้จริง ค้นพบว่า พื้นที่กึ่งสาธารณะที่สอดคล้องกับบริบทของไทย แท้จริงแล้วสามารถเป็นพื้นที่รูปแบบใดก็ได้ ที่สอดคล้องกับลักษณะนิสัยของคนไทย เพราะวัฒนธรรมที่ต่างกันจะเป็นเสมือนตัวกรองให้เกิดลักษณะทางกายภาพที่ต่างกัน ทั้งนี้บริบทที่กล่าวถึงได้แก่ ภูมิอากาศ ภูมิประเทศ วัฒนธรรมและรูปแบบการดำรงชีวิตของคนไทย

ดังนั้นพื้นที่กึ่งสาธารณะจึงสามารถปรากฏในรูปแบบใดก็ได้ ณ บริบทนั้นๆ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นพื้นที่เปิดโล่งกลางแจ้งเสมอไป เนื่องจากอาจจะไม่มีผู้ใช้งานในเวลากลางวัน แต่พื้นที่รูปแบบดังกล่าว อันได้แก่ ลานพลาซ่า (plaza) กลับเป็นรูปแบบที่พบมากที่สุด ในกรุงเทพมหานคร โดยได้รับอิทธิพลมาจากรูปแบบตะวันตก ซึ่งเป็นเมืองหนาว ต้องการไอลูนจากแสงแดด ขณะที่ประเทศไทยเป็นเมืองร้อน ต้องการร่มเงา ดังนั้นแนวทางที่ควรจะเป็นคือการสนับสนุนให้มีพื้นที่กึ่งสาธารณะในที่ร่มเพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะที่ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางสัญจร หรือการพักผ่อน เช่น อาเซต (arcade) ทางเดินในอาคาร (covered pedestrian space) หรือแม้กระทั่งสวนหย่อมที่มีร่มเงาต้นไม้ เช่น สวนหย่อมขนาดเล็ก (pocket space) แนวคิดสมัยใหม่ที่กำลังเร่งพัฒนา เพื่อสร้างพื้นที่สีเขียวในพื้นที่เมือง จากสวนหย่อมเล็กๆ หลายๆ แห่ง จะกลายเป็นเมืองสีเขียว (green city) ได้ หรือแม้กระทั่งการมีพื้นที่เพื่อการคารวะศรัทธา อันเป็นสัญลักษณ์ทางความเชื่อที่สำคัญของคนไทย จนกลายเป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะสำคัญระดับประเทศ อย่างเช่น ลานเซนทรัลเวิลด์ เป็นต้น

อย่างไรก็ตามในการกำหนดรูปแบบของพื้นที่กึ่งสาธารณะนั้น ควรคำนึงนโยบายหลักของโครงการ โดยผู้พัฒนาโครงการจะต้องพิจารณาร่วมกับบริบทโดยรอบ เพื่อกำหนดเพื่อกำหนดแนวทางการออกแบบพื้นที่ โดยปัจจัยที่ควรพิจารณาได้แก่

1. ประเภทและกิจกรรมที่ใช้สอย เพื่อนำมากำหนดขนาด รูปร่าง องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ และการวางผังบริเวณของพื้นที่กึ่งสาธารณะ ซึ่งในความเป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะ ควรมีความ

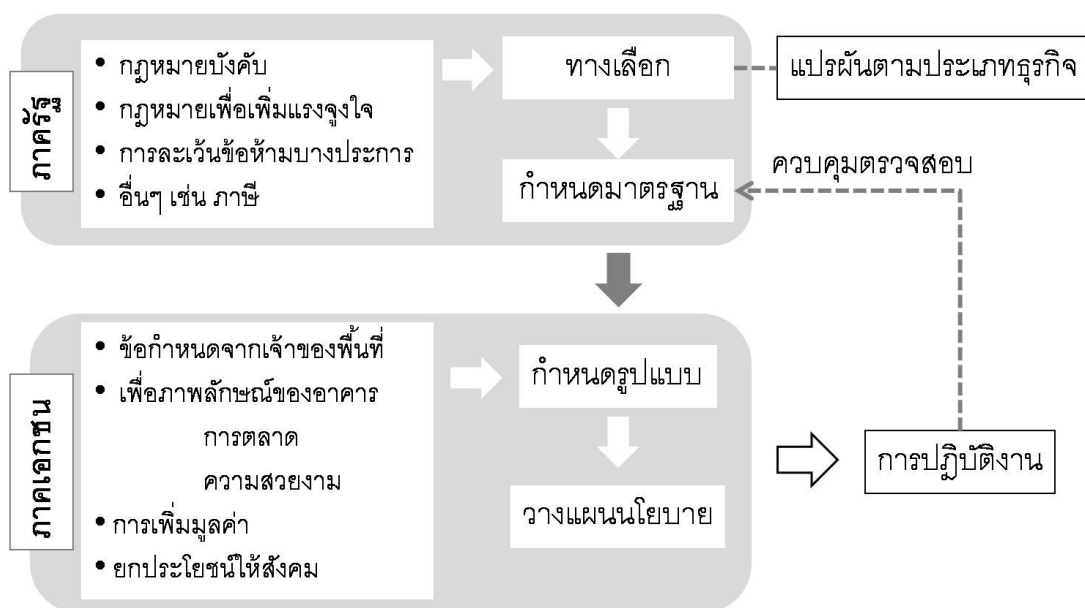
ยืดหยุ่นในการเกิดกิจกรรม สามารถปรับเปลี่ยนเพื่อประโยชน์ใช้สอยต่างๆได้ โดยอาจมีทั้งพื้นที่ ลานโล่ง ลานน้ำพุ ลานกิจกรรม พื้นที่สีเขียว พื้นที่จัดแสดง พื้นที่ในร่ม ซึ่งขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของพื้นที่ ทั้งนี้ความสามารถในการคิดวิเคราะห์ จะทำให้เกิดความน่าสนใจของพื้นที่ได้ ตัวอย่างเช่น ลานเซนทรัลเวิลด์ ถึงแม้เป็นลานโล่งร้อน แต่มีบางส่วนได้รับเงาตกกระทบในช่วงบ่าย ทำให้เกิดพื้นที่ร่ม สามารถใช้งานได้

2. ผู้ใช้งาน เพื่อจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกให้เพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้งาน

#### แนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบาย

สำหรับการจัดการเชิงนโยบายเพื่อให้เหล่าโครงการเอกชน ยินยอมเพื่อเพิ่มพื้นที่กึ่งสาธารณะให้กับเมืองนั้น มีความเป็นไปได้และควรสนับสนุนให้ปรากฏออกมาในรูปแบบ โดยภาครัฐควรมีส่วนช่วยในการสนับสนุน ด้วยการกำหนดกรอบมาตรฐาน ตลอดจนการบังคับใช้ การควบคุม หรือการสร้างแรงจูงใจ เพื่อให้ภาคเอกชนปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้เจ้าของพื้นที่จะยังมีสิทธิในการออกข้อกำหนดหรือข้อห้าม โดยใช้เกณฑ์ “ความสมเหตุสมผล” ในการกำหนดวัตถุประสงค์และนโยบายให้เป็นที่ไปในทิศทางเดียวกัน

แต่เมื่อปัจจุบันกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ที่ได้กำหนดนโยบายเรื่อง FAR Bonus นั้น ยังไม่ครอบคลุมข้อกำหนดและมาตรฐานที่สามารถปฏิบัติตามได้ ตลอดจนยังไม่มีการควบคุมชัดเจน ทำให้กฎหมายดังกล่าว ยังไม่เป็นที่แพร่หลายและไม่สามารถชักจูงให้เหล่าอาคารเอกชนปฏิบัติตาม ภาครัฐจึงควรพิจารณาแก้ไขเพิ่มเติม ร่วมกับประเภทของอาคารและสิทธิประโยชน์ด้านอื่นๆ เช่น การลดหย่อนภาษี หรือการละเว้นข้อกำหนดทางกฎหมายบางประการ เป็นต้น ซึ่งควรแปรผันตามแต่ละประเภทธุรกิจ รูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะและสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับ เพื่อให้ภาคเอกชนใช้เป็นทางเลือกในการพิจารณา ข้อเสนอที่จะใช้เป็นแรงจูงใจให้เหล่าอาคารเอกชนยอมปฏิบัติตาม ควรจะมีมูลค่ามากกว่าหรือเทียบเท่ากับค่าใช้จ่ายที่เหล่าอาคารเอกชนต้องเสียไป



ภาพที่ 5.1 แผนภาพแสดงแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่กึ่งสาธารณะ

## 5.2 เสนอแนะแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบาย

การบริหารจัดการด้านนโยบายภาครัฐ เป็นเสมือนแกนหลักในการควบคุมทิศทางการบริหารจัดการพื้นที่กึ่งสาธารณะ ซึ่งพบว่า ข้อบังคับทางกฎหมายเกี่ยวกับพื้นที่กึ่งสาธารณะ มีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งในการสนับสนุนให้มีพื้นที่สาธารณะที่ตั้งอยู่บนที่ดินของเอกชน โดยสาระสำคัญของการสนับสนุนให้ภาคเอกชนยินยอมให้มีพื้นที่กึ่งสาธารณะคือ วิธีการใช้สิ่งจูงใจ (incentive zoning) ซึ่งวิธีนี้ผู้พัฒนาเอกชนสามารถสร้างอาคารใหญ่กว่าหรือแตกต่างจากที่ได้รับอนุญาตภายใต้กฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ ถ้าผู้พัฒนาจัดให้มีพื้นที่กึ่งสาธารณะโดยมูลค่าของแรงจูงใจนั้นควรเท่ากับหรือมากกว่าค่าใช้จ่ายในการจัดให้มีพื้นที่กึ่งสาธารณะ

แนวคิดดังกล่าว ซึ่งมีขึ้นในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) ได้กำหนดเงื่อนไขให้สามารถเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) หรือระบบรางวัล (Bonus 2) ใน แต่ไม่ได้มีการกำหนดกฎระเบียบและการติดตามผลชัดเจน ต่างจากมาตรฐานของนครนิวยอร์ก ที่มีการกำหนดชัดเจนตั้งแต่รูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะ ความหมาย องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ การขออนุญาต การบังคับใช้ ตลอดจนสิทธิประโยชน์

ดังนั้นภาครัฐจึงควรเพิ่มข้อกำหนด โดยพิจารณาปัจจัยเพิ่มเติมดังนี้

1. ความหมายและขอบเขตของคำว่า “พื้นที่กึ่งสาธารณะ”
2. ประเภทและรูปแบบของพื้นที่สาธารณะ ซึ่งควรแปรผันตามประเภทของโครงการ
3. ข้อกำหนดมาตรฐานของพื้นที่ ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวก องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ ระยะเวลาการเปิดปิด กิจกรรมการใช้สอยขั้นพื้นฐาน เป็นต้น
4. การสร้างแรงจูงใจเพิ่มเติม เป็นทางเลือกที่ผันแปรตามความเหมาะสมของแต่ละประเภทธุรกิจ นอกเหนือจากเรื่องการให้สิทธิประโยชน์เรื่องพื้นที่ใช้สอยเพิ่ม (FAR bonus) เช่น การลดหย่อนภาษี การละเว้นข้อกำหนดบางประการ เป็นต้น

นอกจากนี้ภาคเอกชนเองควรตระหนักถึงความสำคัญของการมีพื้นที่กึ่งสาธารณะและพัฒนาพื้นที่กึ่งสาธารณะ เพื่อให้เกิดประโยชน์กับคนเมือง ทั้งนี้ในด้านการลงทุน ถึงแม้จะเป็นการลงทุนจำนวนมาก หรือทำให้ต้องเสียพื้นที่ใช้สอยไป แต่หากยังคงได้สิทธิประโยชน์ตอบแทนดังนี้

1. ได้รับสิทธิตามกฎหมาย เช่น พื้นที่ใช้สอยเพิ่ม (FAR bonus) เป็นต้น
2. เพื่อความสวยงามและภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการ ทั้งอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้า
3. เพื่อผลประโยชน์ทางการตลาด เป็นการดึงคนเข้ามาในพื้นที่ เพื่อมองเห็น ผ่านทางและเข้าใช้บริการในอาคารศูนย์การค้า นอกจากนี้ยังสามารถปล่อยให้ผู้อื่นเช่าพื้นที่หรือประกอบกิจกรรมอื่นใด เพื่อสร้างรายได้เพิ่มเติมให้กับโครงการ
4. เพื่อประโยชน์ทางสังคม ส่งผลทางอ้อมกลับมาสู่ภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการ

### 5.3 การวิจัยต่อเนื่องในอนาคต

เนื่องด้วยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้ศึกษาถึงรูปแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะสำหรับการวิจัยต่อเนื่องในอนาคต ควรศึกษาถึงสิทธิประโยชน์ที่สมดุลระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการให้สิทธิการพัฒนาพื้นที่ หรือ Far bonus การลดหย่อนภาษี การละเว้นข้อกำหนดทางกฎหมายบางประการให้แก่ผู้พัฒนาพื้นที่ ทั้งนี้ควรคำนึงถึงต้นทุน รายได้ เพื่อเสนอแนะทางเลือกที่ผันแปรตามตลาดประเภทธุรกิจ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดแผนพัฒนาพื้นที่กึ่งสาธารณะต่อไป

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

กรมธนารักษ์, ราคาประเมินที่ดิน 2555 [ออนไลน์]. 2555. แหล่งที่มา:

<http://thinkofliving.com/2012/01/01/ราคาประเมินที่ดิน-2555/> [12 มกราคม 2555]

กาญจน์ นทีวุฒิกุลม. ผลกระทบของการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะประโยชน์ในเมือง

เชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญาตรีบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

เข็มโชติ ภูประเสริฐ. แนวทางการกำหนดสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่

สาธารณะที่มีการปิดล้อม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2546.

ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ. ชอยล์ดประหยัดพลังงาน พื้นที่ว่างสาธารณะขนาดเล็ก-พื้นที่ทางสังคมของชุมชนไทย. บทความทางวิชาการในการประชุมวิชาการด้านการวางแผนภาคและเมือง ครั้งที่ 2 เรื่องเมืองประหยัดพลังงาน. 2551.

ไชศรี ภัคดีสุขเจริญ. พื้นที่ว่างจิตไม่ว่าง. บทความอภิปราย 2552-5. ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

ฐาปนา บุญยประวิตร. แนวทางการวางผังกายภาพพื้นที่พาณิชยกรรมใจกลางเมืองตามแนวคิด การเติบโตอย่างชาญฉลาด [ออนไลน์]. 2553. แหล่งที่มา :

<http://asiamuseum.co.th/paper/64> [22 ธันวาคม 2554]

ณัฐกรณ์ รุจิราภิชาภัทร. Assistant Section Manager Marketing Development. สัมภาษณ์, 24 กุมภาพันธ์ 2555.

นรา พงษ์พานิช. แนวทางการออกแบบปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่พาณิชยกรรมย่านราช

ประสงค์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2551.

นธิ เอียวศรีวงศ์. พื้นที่สาธารณะในสังคมไทย [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[http://www.people.umass.edu/pokpongj/Interest/interest\\_nithi\\_11.htm](http://www.people.umass.edu/pokpongj/Interest/interest_nithi_11.htm)

[20 ธันวาคม 2554]

- บำรุง สาริกิจ. ผู้จัดการอาคารควอลิตี้เฮาส์ ลุมพินี. สัมภาษณ์, 8 กุมภาพันธ์ 2555.
- ปฏิภาณ นุ่มกุล. หัวหน้าฝ่ายกิจกรรมและงานบริการ อาคารซิโน-ไทย ทาวเวอร์. สัมภาษณ์, 2 กุมภาพันธ์ 2555.
- ปราณระฟ้า พรหมประวดี. สนามทัศนะและรูปแบบการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะ  
ประโยชน์ของชุมชนเมือง กรณีศึกษา ชุมชนย่านเสาชิงช้า กรุงเทพมหานคร.  
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.
- พรรณทิภา สายังคณ์. การปรับปรุงพื้นที่ว่างสาธารณะในย่านพาณิชยกรรม  
ศูนย์กลางเมืองกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาการ  
ออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.
- พลกฤต กฤตยโสภาส. ข้อพิจารณาเพื่อการออกแบบพื้นที่เปิดโล่งหน้าอาคารพา  
ณิชยกรรมศูนย์กลางการค้าเซ็นทรัลเวิลด์ กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา  
มหาบัณฑิต, ภาควิชาภูมิสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2552.
- ภาณุพน โตสกุล. ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกอาคารสถานที่. สัมภาษณ์, 9 มีนาคม 2555.
- มิลเลนเนียม เว็บบ. CBD ผุดรอบกรุง ใครจับพันได้กำไร [ออนไลน์]. 2554. แหล่งที่มา:  
http://www.thaicontractor.com/index.php?option=com\_  
content&view=article&id=1408:cbd [22 ธันวาคม 2554]
- วิชา หาญอมรรุ่งเรือง. ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด. สัมภาษณ์,  
23 มีนาคม 2555.
- สกุลชัย ตันติเศรณี. แนวทางการพัฒนาด้านกายภาพของพื้นที่โล่งว่างเพื่อการ  
พาณิชย์ภายในย่านถนนข้าวสาร กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา  
มหาบัณฑิต, ภาควิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.
- สมาคมสถาปนิกสยามฯ, กฎหมายอาคาร 1 อาษา 2548. กรุงเทพฯ: สมาคมสถาปนิกสยามฯ,  
2548.
- สร้อยสุข พงษ์พล. แนวทางการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในกรุงเทพมหานคร [ออนไลน์]. 2549.  
แหล่งที่มา: http://www.bma-cpd.go.th/files/admin/greenareacriteria.pdf  
[18 พฤศจิกายน 2554]

สริยา. สวนสาธารณะ [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: [http://urbandevlopment-](http://urbandevlopment-sariya.blogspot.com/2009/10/public-park-1.html)

[sariya.blogspot.com/2009/10/public-park-1.html](http://urbandevlopment-sariya.blogspot.com/2009/10/public-park-1.html) [7 ตุลาคม 2552]

สำนักงานสวนสาธารณะสำนักสิ่งแวดล้อม. พื้นที่สีเขียว [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<http://203.155.220.217/office/ppdd/publicpark/thai/2011/greenparks.asp>

[18 พฤศจิกายน 2554]

สุนทร คุ่มภัยเพื่อน. เจ้าหน้าที่อาวุโสงานอาคารและจัดการทรัพย์สิน ฝ่ายอาคารและจัดการ

ทรัพย์สิน. สัมภาษณ์, 6 กุมภาพันธ์ 2555.

เสริชย์ โชติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ: หลักการและทฤษฎี. พิมพ์ครั้งที่ 1.

กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

อลิศรา มีนะกนิษฐ. วิวัฒนาการลานโล่งในเมือง: ไทยและเทศ. วารสารหน้าจั่ว 19 (2545-2546)

: 87-100.

เอกพล รัตนจำนง. สถาปนิก แผนกออกแบบตกแต่ง ฝ่ายควบคุมโครงการ. สัมภาษณ์, 12

มีนาคม 2555.

### **ภาษาอังกฤษ**

American Planning Association (APA). Description of the Public Space [online].

Available from: <http://www.planning.org/greatplaces/spaces/characteristics.htm>

[28 Feb 2011]

Gaventa, S. New public space. China: Toppan Printing HK, 2006.

Kayden, J.S. Privately owned Public space. Canada: John Wiley & Sons, 2000.

Lynch, K. The image of the city. London: The M.I.T. Press, 1960.

Marcus and Francis. People Places : Design Guidelines for Urban Open

Space. New York: VandNostrand Reinhold, 1998.

ภาคผนวก



## ภาคผนวก ก

### ข้อบังคับเพิ่มเติมทางกฎหมาย นครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา<sup>1</sup>

#### 1. วิธีการอื่น ๆ นอกเหนือจากวิธีการให้สิ่งจูงใจในการจัดหาพื้นที่กึ่งสาธารณะ

นอกจากวิธีการให้สิ่งจูงใจแล้วทางการสามารถกำหนดให้จัดให้มีพื้นที่สาธารณะได้โดยอาศัยกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ (Zoning Resolution) หรือโดยการกำหนดเงื่อนไขหรือคำสั่งหรือใบอนุญาตพิเศษโดยคณะกรรมการมาตรฐานและการอุทธรณ์หรือโดยใบอนุญาตพิเศษซึ่งออกให้โดยคณะกรรมการผังเมือง

นอกจากนี้แล้วการจัดให้มีพื้นที่สาธารณะซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของ ยังกระทำได้โดยการที่คณะกรรมการมาตรฐานและอุทธรณ์ของเมือง หรือคณะกรรมการผังเมืองออกใบอนุญาตพิเศษซึ่งยกเว้นให้ผู้พัฒนาไม่ต้องปฏิบัติตามระเบียบบางอย่างที่เป็นปัญหาในทางปฏิบัติ หรือเป็นการยุ่งยากโดยไม่จำเป็น การอนุญาตดังกล่าว คณะกรรมการอาจจะกำหนดให้ผู้พัฒนาลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับพื้นที่อื่นๆโดยการจัดให้มีพื้นที่สาธารณะขึ้นในพื้นที่ซึ่งจะทำการพัฒนานั้น ผู้พัฒนาหรือตัวแทนของผู้พัฒนาจะสัญญาว่าจะจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร บางครั้งคณะกรรมการอาจกำหนดให้ส่งแบบ (drawings) แสดงว่ามีพื้นที่สาธารณะรวมอยู่ด้วยหรือกำหนดให้ส่งแบบพิเศษสำหรับพื้นที่สาธารณะ เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ

#### 2. พื้นที่กึ่งสาธารณะในเขตซึ่งมีวัตถุประสงค์พิเศษ

เขตซึ่งมีวัตถุประสงค์พิเศษทั้งในอดีตและในปัจจุบันตามกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ ได้ดำเนินการจัดพื้นที่สาธารณะที่เหมาะสมกับพื้นที่ของตน โดยปกติมักจะทำเป็นแผนที่ที่ดินบางบล็อกหรือบางแปลง เป็นต้นว่าการปรับปรุงการหมุนเวียนของคนเดินถนน ยานพาหนะ ร่วมกับการปรับปรุงที่ดินแต่ละแปลงตามเงื่อนไขของกฎหมายดั้งเดิม เจ้าของจะต้องจัดให้มีพื้นที่สาธารณะที่เอกชนเป็นเจ้าของ เช่น สะพานสำหรับคนเดินเท้าโดยอาจจะได้รับการชดเชยสำหรับการดำเนินการดังกล่าวเป็น floor area เพิ่ม เช่นเดียวกับในกรณีการจัดแบ่งเขตโดยให้สิ่งจูงใจ กระบวนการอนุมัติในทางปกครองสำหรับการปรับปรุงแปลงที่ดินเหล่านี้ ก็คือการออกหนังสือรับรองให้

<sup>1</sup> Kayden, Jerold S. Privately owned Public space(Canada: John Wiley & Sons, 2000).

### 3. มาตรฐานทางกฎหมายสำหรับการดำเนินการกับพื้นที่กิ่งสาธารณะ

ถ้าเปรียบเทียบกับคำอธิบายโดยละเอียดเกี่ยวกับมาตรฐานในการออกแบบแล้ว พื้นที่สาธารณะที่เอกชนเป็นเจ้าของตามที่ระบุไว้ในกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ มีคำอธิบายชัดเจนหรือแน่นอนน้อยกว่าในแง่ของการแจกแจงมาตรฐานการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง บางพื้นที่ที่กำหนดเขตอาจจะระบุข้อกำหนดชัดเจนเรื่องการบำรุงรักษา บางครั้งเจ้าของอาจจะต้องลงนามในสัญญาการบำรุงรักษาและการดำเนินงาน ซึ่งจะแจกแจงต่อไปถึงหน้าที่ต่างๆของเจ้าของโดยละเอียด โดยทั่วไปแล้วเจ้าของยังต้องดำเนินงานเกี่ยวกับพื้นที่ดังกล่าวในลักษณะซึ่งเป็นที่มั่นใจได้ว่าเป็นไปตามมาตรฐานพื้นฐานการเข้าไปใช้พื้นที่และการออกแบบ เป็นต้นว่าเจ้าของอาจจะต้องเปิดสถานที่ดังกล่าวและประชาชนทั่วไปจะต้องเข้ามาใช้สถานที่ได้ในระหว่างชั่วโมงที่กำหนดไว้ รวมทั้งจะต้องเปิดล็อกและเปิดประตูในเวลาที่เหมาะสม และจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เจ้าของเป็นผู้บริหารจัดการการใช้งานของประชาชนทั่วไป กฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ที่กำหนดไว้ว่า พื้นที่สาธารณะซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของจะต้องอนุญาตให้ประชาชนทั่วไปเข้าไปใช้ได้ แต่ไม่ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนถึงข้อจำกัดหรือข้อห้ามใดๆก็ตาม ซึ่งเจ้าของอาจจะกำหนดไว้สำหรับการใช้พื้นที่สาธารณะดังกล่าวด้วย ฝ่ายผังเมือง (Department of City Planning) ให้เจ้าของใช้เกณฑ์ “ความสมเหตุสมผล” เป็นกฎในการประพฤติปฏิบัติตามรูปแบบหรือข้อเท็จจริงอื่นๆ

### 4. การควบคุมและดำเนินการทางกฎหมายซึ่งมีต่อพื้นที่กิ่งสาธารณะ

คำขออนุญาตเปิดสถานที่ตามการอนุญาตประเภท as-of-right ที่มีอยู่เดิมในเวลา กลางคืน ก็เป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการปรับปรุงให้ดีขึ้นโดยรวมคณะกรรมการผังเมืองจะต้องพิจารณาว่าการปิดนั้นจำเป็นต่อความปลอดภัยของประชาชนและการบำรุงรักษา และจะต้องดูว่าไม่ใช่เฉพาะที่ตัว plaza เท่านั้นที่จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่บังคับใช้แต่จะดูว่าเป็นการยกระดับมาตรฐานของ plaza ด้วยรวมทั้งต้องมีแผนการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่องในกรณีของ urban plaza และ residential plaza คณะกรรมการผังเมืองต้องดูว่าพื้นที่นั้นปฏิบัติตามกฎระเบียบในการกำหนดเขตที่บังคับใช้อยู่ รวมถึงที่กำหนดไว้ในหนังสือรับรองอย่างเคร่งครัด มีการจัดทำโครงการบำรุงรักษาตามที่ระบุไว้ในคำประกาศ และหนังสือคำประกันการปฏิบัติตามสัญญา (Performance Bond) จะต้องเป็นปัจจุบัน คณะกรรมการผังเมืองอาจกำหนดให้ผู้ยื่นคำขอให้จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติม คำขอดังกล่าวต้องยื่นที่คณะกรรมการผังเมือง

และจะต้องรวม site plan โดยละเอียดด้วยคำขออาจต้องผ่านการพิจารณาโดยคณะกรรมการชุมชนในท้องถิ่นหรือสภาเมืองในท้องถิ่นรวมทั้งประธานของเขตปกครอง เมื่อได้รับอนุมัติแล้วจะต้องนำไปยื่นและลงบันทึกไว้ที่สำนักทะเบียนของสำนักงานเขตปกครองของนครนิวยอร์ก

กฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ อนุญาตให้เจ้าของเปลี่ยนแปลงของพื้นที่สาธารณะ โดยต้องผ่านกระบวนการทางกฎหมายหลายอย่างซึ่งแตกต่างกันไปตามประวัติความเป็นมาทางกฎหมายของพื้นที่ดังกล่าว และตามวิธีการที่ได้รับอนุมัติตั้งแต่แรกในกรณีของ plaza, arcades และ residential plazas (ก่อนปี 1996) ซึ่งได้รับอนุมัติแบบ as-of-right และไม่มีตราสารทางกฎหมายอื่นกำกับอยู่ เจ้าของเพียงแต่ขอใบอนุญาตทำงานจากฝ่ายอาคาร (Department of Buildings) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างของตนเท่านั้น โดยที่พื้นที่นั้นจะยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดด้านการแบ่งเขตสำหรับพื้นที่นั้นๆ ในกรณีของพื้นที่ซึ่งได้รับการอนุมัติแบบการรับรอง (certification) เป็นต้นว่า urban plaza , sidewalk widening และ residential plaza (ตั้งแต่ปี 1996) ถ้าการเปลี่ยนแปลงนั้นไม่ขัดต่อการปฏิบัติตามมาตรฐานการแบ่งเขตที่มีอยู่สำหรับพื้นที่ดังกล่าว เจ้าของเพียงแต่ขอให้ประธานคณะกรรมการผังเมืองรับรองแผนใหม่ซึ่งแสดงการเปลี่ยนแปลงตามที่เสนอมา ในกรณีที่เจ้าของขอให้มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับข้อกำหนดการแบ่งเขตที่ใช้บังคับพื้นที่นั้นอยู่ เจ้าของจะต้องยื่นคำขอต่อคณะกรรมการผังเมืองเพื่อขอใบอนุญาตพิเศษ และใบอนุญาตพิเศษดังกล่าวจะออกให้ก็ต่อเมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงที่เสนอมายังคงทำให้พื้นที่นั้นได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่

สำหรับพื้นที่สาธารณะที่ซึ่งเดิมต้องใช้ใบอนุญาตพิเศษเช่น through block arcade, through block galleria และ covered pedestrian space ส่วนใหญ่เจ้าของจะต้องขออนุญาตเปลี่ยนแปลงโดยที่กระบวนการทางปกครองจะแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับลักษณะของการเปลี่ยนแปลงที่เสนอมานี้ ถ้าเป็นการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คำขอจะต้องผ่านกระบวนการพิจารณาที่เรียกว่า Uniform Land Use Review Procedure (ULURP) ซึ่งจะนำไปสู่การสรุปโดยคณะกรรมการผังเมืองเต็มคณะและโดยสภาเมืองถ้าทางสภาเมืองประสงค์เช่นนั้น ถ้าเป็นการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยๆ คณะกรรมการผังเมืองจะเป็นผู้พิจารณา โดยได้รับคำแนะนำจากคณะกรรมการชุมชนพื้นที่ และคำวินิจฉัยถือเป็นที่ยุติ สำหรับการเปลี่ยนแปลงที่ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยและไม่จำเป็นต้องมีการแก้ไขใบอนุญาตพิเศษ ฝ่ายผังเมือง (Department of City Planning) จะตั้งคณะกรรมการในฝ่ายซึ่งเรียกว่า “substantial compliance committer” ซึ่งจะกำหนดว่าหลังการเปลี่ยนแปลงตามที่เสนอมานี้ พื้นที่ดังกล่าวจะยังคงปฏิบัติตามข้อกำหนด

ทางกฎหมายที่ระบุไว้ในใบอนุญาตพิเศษในสาระสำคัญ (substantial compliance) หรือไม่กรณีเช่นนี้จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อข้อความในใบอนุญาตพิเศษระบุอย่างแจ่มชัดว่า พื้นที่สาธารณะจำเป็นจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆของใบอนุญาตในสาระสำคัญ (substantial compliance)

เจ้าของอาจจะขอลดขนาดหรือยกเลิกพื้นที่สาธารณะ มีข้อกำหนดในกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่หลายมาตราที่ระบุว่า ในกรณีที่พื้นที่ดังกล่าวได้รับ floor area เพิ่ม ยกเลิกหรือลดขนาดจะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการลดพื้นที่ floor area ในอาคารนั้นที่สอดคล้องกันหรือโดยการทดแทนด้วยพื้นที่ที่เท่าเทียมกันอื่นใดในแปลงนั้น ในกรณีที่ขนาดของพื้นที่สาธารณะตามระเบียบ as-of-right ทำให้ได้ floor area เพิ่มมากกว่าจำนวนสูงสุดที่กำหนดไว้หรือถ้า total built floor area ที่สร้างในอาคารนั้นไม่ได้รวม floor area ที่ได้เพิ่มทั้งหมดไว้ด้วยการลดขนาดจะต้องเป็นสัดส่วนกับ floor area ที่ใช้จริง ตราบเท่าที่การลดขนาดจะไม่เป็นการละเมิดมาตรฐานอื่นๆที่ใช้กับพื้นที่แบบ as-of-right

เมื่อข้อกำหนดทางกฎหมายสำหรับพื้นที่ดังกล่าวได้มีการกำหนดไว้แน่นอนโดยมาตรการต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นใบอนุญาตพิเศษ การอนุญาตให้เปลี่ยนแปลงฯลฯ เจ้าของจะต้องขออนุมัติจากหน่วยงานผังเมืองที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้ดำเนินการทางกฎหมายก่อนที่จะลดขนาดได้

## 5. การบังคับใช้กฎหมาย

ธรรมนูญนครนิวยอร์กและกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ให้อำนาจในการบังคับใช้ข้อกำหนดต่างๆของกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ แก่ฝ่ายอาคาร (Department of Buildings) แต่เพียงผู้เดียว สำหรับพื้นที่สาธารณะที่เอกชนเป็นเจ้าของ ทางฝ่ายอาคารจะไม่เฝ้าติดตามหรือตรวจสอบอย่างเป็นระบบ แต่จะส่งเจ้าหน้าที่ไปตรวจเมื่อได้รับการร้องเรียนว่ามีการละเมิดหรือเมื่อฝ่ายเห็นสมควร

การบังคับใช้กฎระเบียบที่ใช้บังคับกับพื้นที่สาธารณะ อาจจะเป็นไปโดยการดำเนินการทางแพ่งหรือทางอาญา แต่ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นการดำเนินการทางแพ่งซึ่งปกติมักเริ่มต้นที่คณะกรรมการควบคุมสิ่งแวดล้อม หลังจากที่ยุติการตรวจสอบและสรุปว่าพื้นที่สาธารณะนั้นไม่เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่และให้มีการดำเนินคดี ฝ่ายอาคารจะออกหนังสือแจ้งเรื่องการละเมิดให้แก่เจ้าของพื้นที่ ซึ่งเจ้าของพื้นที่จะต้องมาแสดงตัวต่อหน้าผู้พิพากษาทางปกครองของคณะกรรมการควบคุมสิ่งแวดล้อม สำหรับการละเมิดครั้งแรกซึ่งไม่เป็นอันตรายถ้าเจ้าของยอมรับและแก้ไขได้ภายใน 35 วันหลังจากได้รับแจ้งก็จะไม่ต้องรับโทษใดๆ ทางเลือกอีกอย่างหนึ่งก็คือเจ้าของตกลงที่จะประนีประนอมและจ่ายค่าปรับในอัตราที่ลดลง

เจ้าของอาจจะคัดค้านหนังสือแจ้งการละเมิดดังกล่าวต่อผู้พิพากษาทางปกครองของคณะกรรมการควบคุมสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะพิจารณาคดีรับฟังคำให้การและออกคำวินิจฉัยหรือคำสั่ง ซึ่งจะเป็นการลงโทษปรับ หรือออกคำสั่งให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบ ค่าปรับอาจจะมีจำนวนตั้งแต่ 0 จนถึง 2,500 เหรียญสำหรับการละเมิดครั้งแรก และตั้งแต่ 0 ถึง 10,000 เหรียญสำหรับการละเมิดครั้งที่ 2 หรือครั้งต่อมา ทั้งเจ้าของและฝ่ายอาคารมีสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการควบคุมสิ่งแวดล้อมเต็มคณะ ซึ่งอาจจะออกรายงานผลการตรวจสอบและข้อสรุปโดยให้ลงโทษปรับหรือออกคำสั่งท้ายที่สุดแล้วฝ่ายที่แพ้คดีอาจจะนำเอามาตรา 78 ไปใช้ในศาลระดับรัฐ เพื่อขอคัดค้านคำวินิจฉัยของคณะกรรมการควบคุมสิ่งแวดล้อม การกลับคำวินิจฉัยจะเกิดขึ้นเมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งดำเนินการตามมาตรา 78 สามารถพิสูจน์ได้ว่าคำวินิจฉัยของหน่วยงานของรัฐนั้นเป็นการใช้อำนาจโดยพลการและตามอำเภอใจ

ฝ่ายอาคารอาจจะดำเนินคดีทางอาญาในศาลระดับรัฐ เพื่อที่จะบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่เจ้าของพื้นที่สาธารณะที่ละเมิดบทบัญญัติทั่วไป ของกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ซึ่งมีความผิดทางอาญาที่ไม่ร้ายแรงอาจจะต้องจ่ายค่าปรับและถูกจำคุกถ้าเจ้าของได้รับคำสั่งให้แก้ไขการละเมิดแต่ไม่ได้ปฏิบัติตามภายใน 10 วันหลังจากที่ได้รับคำสั่งดังกล่าว และยังคงทำการละเมิดต่อไป ถือว่าได้กระทำความผิดที่ไม่ร้ายแรงต่อไปอีกถ้าเจ้าของไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดในใบอนุญาตพิเศษ การอนุญาตให้เปลี่ยนแปลงหรือการรับรองภายใต้กฎหมายกำหนดเขตพื้นที่ให้ถือว่าเจ้าของละเมิดกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ดังกล่าว

นอกเหนือจากการดำเนินคดีทางแพ่งและทางอาญาแล้ว หน่วยงานแห่งเมือง (Corporation Council) อาจจะดำเนินการทางแพ่งในศาลของรัฐหรือออกคำสั่งห้ามกระทำการ รวมทั้งคำสั่งห้ามหรือวิธีการเยียวยาอื่นๆ รวมทั้งคำสั่งห้ามสมบรูณ์เพื่อที่จะยุติการละเมิดการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในใบอนุญาตพิเศษ ซึ่งจะมีผลให้สามารถปฏิเสธหรือยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างหรือหนังสือรับรองการเข้าครอบครอง หรือการยกเลิกใบอนุญาตพิเศษต่างๆได้ ประชาชนทั่วไปอาจจะฟ้องคดีได้ในกรณีที่แบบหรือการดำเนินงานของพื้นที่สาธารณะละเมิดกฎหมายว่าด้วยการกำหนดเขตพื้นที่ ถ้าสามารถพิสูจน์ได้ว่าเกิดความเสียหายเป็นพิเศษ

## ภาคผนวก ข

### เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย : แบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์

การเก็บรวบรวมข้อมูลในงานวิจัยฉบับนี้ มีการใช้เครื่องมือ 2 ประเภท อันได้แก่ แบบสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม (Non-participant Observation) และแบบสัมภาษณ์โดยใช้วิธีเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling)

1. แบบสังเกตแบบไม่มีส่วนร่วม (Non-participant Observation) แบบสังเกตนี้ทำการเก็บข้อมูลภาคสนามโดยผู้วิจัย ซึ่งแบ่งเป็นการเก็บข้อมูลอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ซึ่งมีการกำหนดช่วงเวลาต่างกัน โดยใช้พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่เป็นเกณฑ์ในการแบ่งช่วงเวลา

2. แบบสัมภาษณ์โดยใช้วิธีเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) เพื่อเก็บข้อมูลเชิงนโยบายจากผู้จัดการฝ่ายอาคารสถานที่หรือเทียบเท่า

## แบบสังเกตเพื่อการเก็บข้อมูลเรื่องรูปแบบและการบริหารจัดการเชิงนโยบาย พื้นที่กึ่งสาธารณะของโครงการเอกชน : ย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองกรุงเทพฯ

### คำชี้แจงแบบสังเกต

แบบสังเกตฉบับนี้ใช้เพื่อประกอบงานวิจัยเรื่อง รูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายของพื้นที่กึ่งสาธารณะของโครงการเอกชน : ย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นวิทยานิพนธ์ ระดับปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสังเกตแบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่และลักษณะทางกายภาพ

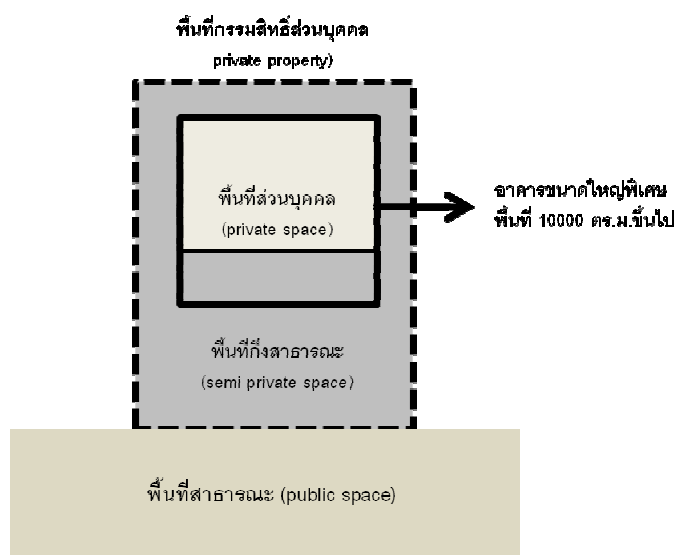
ส่วนที่ 2 แบบสังเกตเรื่องกิจกรรมการใช้ประโยชน์และผู้ใช้พื้นที่

ส่วนที่ 3 แบบสังเกตเพื่อประเมินผลเรื่องการบริหารจัดการพื้นที่เชิงนโยบาย

### ขอบเขตการศึกษา

เพื่อเก็บข้อมูลเก็บข้อมูลเรื่องรูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กึ่งสาธารณะของโครงการเอกชนขนาดใหญ่พิเศษ ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางเศรษฐกิจกลางเมือง (Central Business District : CBD) ของกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ ย่านถนนสีลม , สาทร , สุขุมวิท , เพลินจิต , ชิดลม

ทั้งนี้พื้นที่ดังกล่าวจะเป็นพื้นที่รูปแบบใดก็ได้ แต่ต้องเป็นพื้นที่ที่บุคคลทั่วไปสามารถเข้าถึงและใช้ประกอบกิจกรรมต่างๆได้อย่างมีอิสระ ตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดนโยบายจากเจ้าของพื้นที่



โปรดเติมเครื่องหมาย  และกรอกข้อความให้สมบูรณ์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของพื้นที่และลักษณะทางกายภาพ

- 1.สถานที่.....
- 2.ประเภทอาคารและประเภทธุรกิจ.....
- 3.เจ้าของ.....
- 4.ขนาดโดยประมาณ.....
- 5.ระยะเวลาเปิด - ปิด .....
- 6.รูปแบบพื้นที่ที่กึ่งสาธารณะ.....
- 8.สิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ในพื้นที่กึ่งสาธารณะ
  - เชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชน ได้แก่.....
  - ที่จอดรถยนต์ ได้แก่.....
  - อำนวยความสะดวกแก่คนพิการ
  - บริการรถรับส่ง
  - อื่นๆ.....
9. การเข้าถึงพื้นที่กึ่งสาธารณะของผู้ใช้สอย [ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]
  - เดิน
  - ขนส่งมวลชน(รถโดยสารประจำทาง)
  - มอเตอร์ไซด์รับจ้าง
  - รถยนต์ส่วนตัว
  - มอเตอร์ไซด์
  - จักรยาน
  - BTS , MRT
  - อื่นๆ.....
10. องค์ประกอบทางภูมิทัศน์
  - เส้นทางการคมนาคม
  - ที่นั่ง
  - พืชพรรณ
  - การเล่นระดับพื้น
  - งานศิลปะหรือประติมากรรม
  - วัสดุปูพื้นและการตกแต่งพื้น
  - อาหารและเครื่องดื่ม
  - ไฟฟ้าแสงสว่าง
  - จุดให้ข้อมูลข่าวสารและป้ายสัญลักษณ์บอกทาง
  - หลังตากันแดดกันฝน
  - อื่นๆ.....
11. กิจกรรมพิเศษในการใช้พื้นที่
  - การกำหนดโปรแกรมกิจกรรมต่างๆของพื้นที่ ได้แก่.....
  - การค้าขาย (Vending) ถาวร
  - การค้าขาย (Vending) ชั่วคราว เช่น หาบเร่แผงลอย เป็นต้น
  - ช่วงเวลาที่ยินยอม.....
  - ตลาดนัด วัน.....เวลา.....
  - การให้เช่าพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ (Event).....
  - อื่นๆ.....



12. การแบ่งผังพื้นที่ใช้สอยในพื้นที่กิ่งสาธารณะ(Zoning)

ไม่มี

มีได้แก่

ร้านค้า

พื้นที่พักผ่อนนั่งเล่น

ลานกิจกรรม

อื่นๆ.....

13. ระบบรักษาความปลอดภัยโดยเจ้าหน้าที่ของอาคาร

ไม่มี

มีจำนวน.....คน

14. ทำความสะอาดโดยเจ้าหน้าที่ของอาคาร

ไม่มี

มีจำนวน.....คน

ช่วงเวลา.....

ส่วนที่ 2 แบบสังเกตเรื่องกิจกรรมการใช้ประโยชน์และผู้ใช้พื้นที่

วันธรรมดา (จันทร์-ศุกร์)  วันเสาร์ – อาทิตย์

อาคารสำนักงาน ช่วงเวลา 07.00-09.00 น.

อาคารศูนย์การค้า ช่วงเวลา 07.00-10.00 น.

1. ผู้ใช้ [ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]

พนักงานทั่วไปภายในอาคาร  พนักงานภายในอาคารระดับแม่บ้าน /รปภ.

บุคคลภายนอก  อื่นๆ.....

2. กิจกรรมการใช้พื้นที่ที่สังเกตเห็น [ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]

พักผ่อน ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

ออกกำลังกาย ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

ทางผ่าน / ทางสัญจร ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

ซื้ / ขายของ ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

รับประทานอาหาร – ของว่าง ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

พักคอย (จอดรถโดยสาร) ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

ทำงาน..... ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

อื่นๆ..... ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

3.หมายเหตุ

.....

.....

อาคารสำนักงาน ช่วงเวลา 09.00-12.00 น.

อาคารศูนย์การค้า ช่วงเวลา 10.00-12.00 น.

1. ผู้ใช้ [ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]

พนักงานทั่วไปภายในอาคาร  พนักงานภายในอาคารระดับแม่บ้าน /รปภ.

บุคคลภายนอก  อื่นๆ.....

2. กิจกรรมการใช้พื้นที่ที่สังเกตเห็น [ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]

พักผ่อน ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

ออกกำลังกาย ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

ทางผ่าน / ทางสัญจร ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

ซื้ / ขายของ ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

รับประทานอาหาร – ของว่าง ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

พักคอย (จอดรถโดยสาร) ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

ทำงาน..... ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

อื่นๆ..... ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

## 3.หมายเหตุ

.....  
 .....

อาคารสำนักงาน      ช่วงเวลา 12.00-13.00 น.

อาคารศูนย์การค้า      ช่วงเวลา 12.00-13.00 น.

## 1.ผู้ใช้ [ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]

- พนักงานทั่วไปภายในอาคาร       พนักงานภายในอาคารระดับแม่บ้าน /รปภ.  
 บุคคลภายนอก       อื่นๆ.....

## 2.กิจกรรมการใช้พื้นที่ที่ถึงสาธารณะ[ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]

- พักผ่อน      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ออกกำลังกาย      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ทางผ่าน / ทางสัญจร      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ซื้ / ขายของ      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 รับประทานอาหาร – ของว่าง      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 พักคอย (รอรถโดยสาร)      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ทำงาน.....      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 อื่นๆ.....      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

## 3.หมายเหตุ

.....  
 .....

อาคารสำนักงาน      ช่วงเวลา 13.00-17.00 น.

อาคารศูนย์การค้า      ช่วงเวลา 13.00-17.00 น.

## 1.ผู้ใช้ [ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]

- พนักงานทั่วไปภายในอาคาร       พนักงานภายในอาคารระดับแม่บ้าน /รปภ.  
 บุคคลภายนอก       อื่นๆ.....

## 2.กิจกรรมการใช้พื้นที่ที่ถึงสาธารณะ[ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]

- พักผ่อน      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ออกกำลังกาย      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ทางผ่าน / ทางสัญจร      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ซื้ / ขายของ      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 รับประทานอาหาร – ของว่าง      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 พักคอย (รอรถโดยสาร)      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

- ทำงาน..... ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 อื่นๆ..... ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

## 3.หมายเหตุ

.....  
 .....

อาคารสำนักงาน      ช่วงเวลา 17.00-20.00 น.

อาคารศูนย์การค้า      ช่วงเวลา 17.00-22.00 น.

## 1.ผู้ใช้ [ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]

- พนักงานทั่วไปภายในอาคาร       พนักงานภายในอาคารระดับแม่บ้าน /รปภ.  
 บุคคลภายนอก       อื่นๆ.....

## 2.กิจกรรมการใช้พื้นที่ที่กึ่งสาธารณะ[ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]

- พักผ่อน      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ออกกำลังกาย      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ทางผ่าน / ทางสัญจร      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ซื้อ / ขายของ      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 รับประทานอาหาร – ของว่าง      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 พักคอย (รอดโดยสาร)      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ทำงาน..... ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 อื่นๆ..... ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

## 3.หมายเหตุ

.....  
 .....

อาคารสำนักงาน      ช่วงเวลา 20.00-24.00 น.

อาคารศูนย์การค้า      ช่วงเวลา 22.00-24.00 น.

## 1.ผู้ใช้ [ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]

- พนักงานทั่วไปภายในอาคาร       พนักงานภายในอาคารระดับแม่บ้าน /รปภ.  
 บุคคลภายนอก       อื่นๆ.....

## 2.กิจกรรมการใช้พื้นที่ที่กึ่งสาธารณะ[ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]

- พักผ่อน      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ออกกำลังกาย      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ทางผ่าน / ทางสัญจร      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง  
 ซื้อ / ขายของ      ใช้เวลาประมาณ..... ชั่วโมง

- |   |                    |         |
|---|--------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> รับประทานอาหาร – ของว่าง | ใช้เวลาประมาณ..... | ชั่วโมง |
| <input type="checkbox"/> พักคอย (รอรถโดยสาร)      | ใช้เวลาประมาณ..... | ชั่วโมง |
| <input type="checkbox"/> ทำงาน.....               | ใช้เวลาประมาณ..... | ชั่วโมง |
| <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....               | ใช้เวลาประมาณ..... | ชั่วโมง |

## 3.หมายเหตุ

.....

.....

## สรุปลักษณะการใช้สอยพื้นที่กึ่งสาธารณะ

- วันธรรมดา (จันทร์-ศุกร์)                       วันเสาร์ – อาทิตย์

1. ช่วงเวลาที่มีผู้ใช้พื้นที่กึ่งสาธารณะมากที่สุด [ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (2) ]

- อาคารสำนักงาน
- |                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 07.00-09.00 | <input type="checkbox"/> 09.00-12.00 |
| <input type="checkbox"/> 12.00-13.00 | <input type="checkbox"/> 13.00-17.00 |
| <input type="checkbox"/> 17.00-20.00 | <input type="checkbox"/> 20.00-24.00 |

- อาคารศูนย์การค้า
- |                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 07.00-10.00 | <input type="checkbox"/> 10.00-12.00 |
| <input type="checkbox"/> 12.00-13.00 | <input type="checkbox"/> 13.00-17.00 |
| <input type="checkbox"/> 17.00-22.00 | <input type="checkbox"/> 22.00-24.00 |

2. ผู้ใช้พื้นที่กึ่งสาธารณะมากที่สุด [ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (2) ]

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> พนักงานทั่วไปภายในอาคาร | <input type="checkbox"/> พนักงานภายในอาคารระดับแม่บ้าน /รปภ. |
| <input type="checkbox"/> บุคคลภายนอก             | <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....                          |

3. กิจกรรมการใช้พื้นที่กึ่งสาธารณะมากที่สุด [ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (2) ]

- |   |                    |         |
|---|--------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> พักผ่อน                  | ใช้เวลาประมาณ..... | ชั่วโมง |
| <input type="checkbox"/> ออกกำลังกาย              | ใช้เวลาประมาณ..... | ชั่วโมง |
| <input type="checkbox"/> ทางผ่าน / ทางสัญจร       | ใช้เวลาประมาณ..... | ชั่วโมง |
| <input type="checkbox"/> ซี่ง / ขายของ            | ใช้เวลาประมาณ..... | ชั่วโมง |
| <input type="checkbox"/> รับประทานอาหาร – ของว่าง | ใช้เวลาประมาณ..... | ชั่วโมง |
| <input type="checkbox"/> พักคอย (รอรถโดยสาร)      | ใช้เวลาประมาณ..... | ชั่วโมง |
| <input type="checkbox"/> ทำงาน.....               | ใช้เวลาประมาณ..... | ชั่วโมง |
| <input type="checkbox"/> อื่นๆ.....               | ใช้เวลาประมาณ..... | ชั่วโมง |

## 4.หมายเหตุ

.....

.....

### ส่วนที่ 3 แบบสังเกตเพื่อประเมินผลเรื่องการบริหารจัดการพื้นที่เชิงนโยบาย

เนื่องจากการบริหารจัดการพื้นที่มีขอบเขตตั้งแต่การกำหนดนโยบาย วางแผน ตลอดจนการประสานงาน ควบคุม กำกับ ตรวจสอบ ประเมินผล เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างราบรื่น เกิดผลเป็นรูปธรรม แบบสังเกตชุดนี้จึงวัดผลจากสภาพการณ์ต่อไปนี้ ว่ามีสภาพอย่างไร เพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์เรื่องการบริหารจัดการเชิงนโยบาย

#### 3.1 การบริหารจัดการวัดผลด้านกายภาพ

1. การจัดแบ่งพื้นที่เพื่อรองรับการใช้งาน (zoning) โดยได้รับการออกแบบตกแต่งพื้นที่ เพื่อแยกพื้นที่ใช้สอยหรืออาจมีการควบคุมกำหนดการขอขเขตการเข้าถึงพื้นที่

มี  ไม่มี

2. การบำรุงรักษาพื้นที่และองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ให้มีสภาพพร้อมใช้งาน โดยมีการดูแลรักษาพื้นที่ให้อยู่ในสภาพดี ไม่มีพื้นที่ใดชำรุดทรุดโทรม

มี  ไม่มี

3. การปรับปรุงพื้นที่ให้มีทัศนียภาพสวยงามอยู่เสมอ เช่น มีการตัดแต่งจัดทรงต้นไม้ ประดับประดาพื้นที่ด้วยต้นไม้หรืออุปกรณ์ต่างๆ เพื่อเพิ่มความน่าสนใจสวยงามให้กับพื้นที่

มี  ไม่มี

4. การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่ให้สอดคล้องกับกิจกรรมการใช้งานปัจจุบัน เช่น เพิ่มพื้นที่นั่งให้เพียงพอต่อความต้องการ หรือการเพิ่มร่มเงา ในบริเวณที่แดดจัด เป็นต้น

มี  ไม่มี

5. การรักษาความสะอาดในพื้นที่ โดยจัดให้มีถังขยะและแม่บ้านทำความสะอาดพื้นที่ อย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง

มี  ไม่มี

6. การดูแลรักษาความปลอดภัย โดยมีรั้วรอบขอบชิดและมีพนักงานรักษาความปลอดภัย ซึ่งประจำอยู่ในพื้นที่อย่างน้อยในช่วงเวลากลางคืน

มี  ไม่มี

#### 3.2 การบริหารจัดการวัดผลด้านการใช้พื้นที่

1. การกำหนดประเภท กิจกรรมการใช้พื้นที่ ว่าด้วยการอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ประกอบกิจกรรมใด เช่น ห้ามขายของ ห้ามสูบบุหรี่ ตลอดจนการขออนุญาตเพื่อประกอบกิจกรรมพิเศษ เป็นต้น

มี  ไม่มี

2. การกำหนดช่วงเวลาการเข้าใช้พื้นที่อย่างชัดเจน โดยมีการกำหนดช่วงเวลาการอนุญาตให้เข้าใช้พื้นที่ เช่น การกำหนดเวลาเปิด-ปิด เป็นต้น

มี  ไม่มี

- 3. การอนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่และประกอบกิจกรรมได้  
 มี  ไม่มี
- 4. การลักลอบประกอบกิจกรรมที่ขัดต่อกฎระเบียบของพื้นที่ เช่น ลักลอบตั้งแผงหาบเร่ ลักลอบเข้ามาใช้นอกเวลาทำการ เป็นต้น  
 มี  ไม่มี
- 5. นโยบายด้านกิจกรรมพิเศษที่บริหารจัดการโดยเจ้าของพื้นที่ เพื่อสร้างความแปลกใหม่ให้กับพื้นที่ เช่น เทศกาลงานปีใหม่ เป็นต้น  
 มี  ไม่มี
- 6. การเกิดกิจกรรมพิเศษโดยการให้ผู้อื่นมาเช่าพื้นที่จัดกิจกรรมต่างๆ  
 มี  ไม่มี

**3.3 ปัญหาและข้อเสนอแนะ**

1. ปัญหาที่พบในพื้นที่ [ เรียงลำดับมาก (1) – น้อย (3) ]

- พื้นที่ไม่เพียงพอกับความต้องการ  ไม่มีผู้ใช้งาน
- ไม่มีที่นั่ง  ไม่มีร่มเงา
- ไม่มีระบบรักษาความสะอาด  ไม่มีระบบรักษาความปลอดภัย
- อื่นๆ.....

2. ข้อเสนอแนะ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**แบบสัมภาษณ์เพื่อการเก็บข้อมูลเรื่องรูปแบบและการบริหารจัดการเชิงนโยบาย**

**พื้นที่กึ่งสาธารณะของโครงการเอกชน : ย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองกรุงเทพฯ**

ผู้จัดการฝ่ายบริหารอาคารหรือผู้รับผิดชอบดูแลเรื่องพื้นที่กึ่งสาธารณะ (semi public space) ภายในโครงการ

**คำชี้แจงแบบสัมภาษณ์**

แบบสัมภาษณ์ฉบับนี้ใช้เพื่อประกอบงานวิจัยเรื่อง รูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายของพื้นที่กึ่งสาธารณะของโครงการเอกชน : ย่านธุรกิจศูนย์กลางเมืองกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นวิทยานิพนธ์ ระดับปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

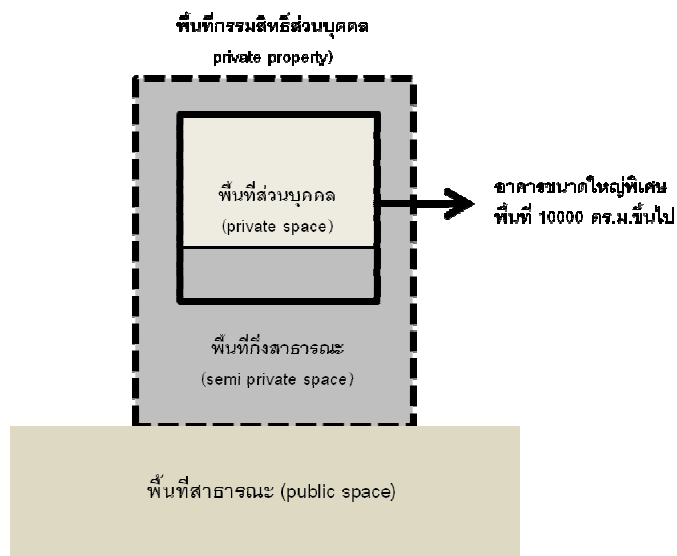
ส่วนที่ 2 การบริหารจัดการพื้นที่กึ่งสาธารณะที่รับผิดชอบ

ส่วนที่ 3 แนวคิดทั่วไปเรื่องพื้นที่กึ่งสาธารณะ

**ขอบเขตการศึกษา**

เพื่อเก็บข้อมูลเก็บข้อมูลเรื่องรูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการเชิงนโยบายพื้นที่กึ่งสาธารณะของโครงการเอกชนขนาดใหญ่พิเศษ ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานซึ่งตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางเศรษฐกิจกลางเมือง (Central Business District : CBD) ของกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ ย่านถนนสีลม , สาทร , สุขุมวิท , เพลินจิต , ชิดลม

ทั้งนี้พื้นที่ดังกล่าวจะเป็นพื้นที่รูปแบบใดก็ได้ แต่ต้องเป็นพื้นที่ที่บุคคลทั่วไปสามารถเข้าถึงและใช้ประกอบกิจกรรมต่างๆได้อย่างมีอิสระ ตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดนโยบายจากเจ้าของพื้นที่





### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

อาคารที่รับผิดชอบ.....  
 ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....อายุ.....ปี  
 วุฒิการศึกษา.....  
 ตำแหน่ง.....  
 ส่วนงานที่รับผิดชอบ.....  
 .....  
 สังกัดหน่วยงาน(บริษัท).....

### ส่วนที่ 2 การบริหารจัดการพื้นที่กึ่งสาธารณะที่รับผิดชอบ

2.1 วัตถุประสงค์เชิงนโยบายแรกเริ่มของการมีพื้นที่กึ่งสาธารณะดังกล่าว ต้องการใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด ทั้งนี้มีการวางแผนหรือได้รับการออกแบบพื้นที่ตั้งแต่แรกเริ่มหรือไม่และมีแนวทางในการบริหารจัดการอย่างไร

.....  
 .....  
 .....

2.2 การใช้ประโยชน์ด้านระบบกายภาพปัจจุบันของพื้นที่กึ่งสาธารณะเป็นอย่างไร โดยมีประเด็นที่สนใจ ดังนี้

#### การใช้อาคาร

- พื้นที่ดังกล่าวจัดอยู่ในประเภทการใช้พื้นที่อย่างไร (เช่น ลานโล่ง ทางสัญจร ทางผ่าน เป็นต้น) และมีการจัดแบ่ง zone การเข้าถึงและการใช้พื้นที่อย่างไร

.....  
 .....

- กิจกรรมหลักและกิจกรรมรองที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่มีกิจกรรมใดบ้าง

.....  
 .....

- ปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ มีสาเหตุจากอะไรและมีแนวทางการแก้ไขอย่างไร

.....  
 .....

### การบริการด้านกายภาพ

- มีสิ่งอำนวยความสะดวกและองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ได้บ้าง  
.....  
.....
  - มีขอบเขตมาตรฐานการให้บริการอย่างไร(มีระยะเวลาการเปิด-ปิดพื้นที่ที่ถึงสาธารณะหรือไม่ ถ้ามี มีการควบคุมโดยการกั้นรั้วหรือปิดบริการพื้นที่อย่างไรรวมทั้งอนุญาตหรือไม่อนุญาตการใช้งานอย่างไร)  
.....  
.....
  - มีระเบียบและกฎเกณฑ์ในการใช้พื้นที่หรือไม่ อย่างไร  
.....  
.....
  - มีการดูแลรักษาความสะอาดและระบบรักษาความปลอดภัยหรือไม่ อย่างไร  
.....  
.....
  - การให้เข้าพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมต่างๆ มีเงื่อนไขอย่างไร  
.....  
.....
- ผู้ใช้งานพื้นที่ที่ถึงสาธารณะ
- ผู้ใช้งานหลัก ผู้ใช้งานรองคือใคร มีความสัมพันธ์กับอาคารอย่างไร  
.....  
.....
  - มีลักษณะการใช้พื้นที่อย่างไร ในช่วงเวลาใด  
.....  
.....

ส่วนที่ 3 แนวคิดเชิงนโยบายทั่วไปเรื่องพื้นที่กึ่งสาธารณะ

3.1 ความเข้าใจเรื่องพื้นที่กึ่งสาธารณะ (semi public space) ในปัจจุบันคืออะไร

.....  
.....

3.2 ความเห็นด้านกฎหมายและบริหารจัดการด้านนโยบายที่มีอยู่ในปัจจุบัน

- ปัจจุบันมีแนวคิดที่สนับสนุนให้มีพื้นที่สาธารณะเพิ่มมากขึ้น โดยกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพฯ เรื่องระบบ Bonus 2 โดยการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยให้อาคาร ในกรณีที่มีการเพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อการใช้ประโยชน์สาธารณะ สำหรับอาคารพื้นที่ ย.8-ย.10 (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) และพื้นที่ พ.3-พ.5 (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม) โดยให้มีอัตราส่วนอาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ และพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อสาธารณะประโยชน์ (อัตราส่วน FAR ตามแต่ละประเภทที่ดิน) เช่น พื้นที่สวน 1 ไร่หรือ 1600 ตร.ม. สามารถใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นได้ 5 เท่าหรือ 8000 ตร.ม. เป็นต้น ทั้งนี้ในส่วนของนโยบายของฝ่ายบริหารอาคาร มีความคิดเห็นอย่างไร เห็นด้วยหรือไม่ (ยินยอมปฏิบัติตามกฎหมายโดยอนุญาตให้สาธารณะเข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ เพื่อแลกกับพื้นที่ใช้สอยอาคารเพิ่มขึ้นหรือไม่ )

.....  
.....  
.....

3.3 แนวทางเชิงนโยบายที่เป็นไปได้ในการสนับสนุนให้อาคารเอกชนยินยอมให้มีพื้นที่กึ่งสาธารณะ (semi public space) นอกจากกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพฯ เรื่องระบบ Bonus 2 ควรมีมาตรการใดเพิ่มเติม เช่น การลดหย่อนภาษี เป็นต้น

.....  
.....  
.....

ด้วยความเคารพและขอบพระคุณอย่างสูง

นางสาวมัณฑุตา กัญชนะ

นิสิตปริญญาโท กลุ่มวิชาการจัดการ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวมัณฑุตา กัญชนะ จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาที่โรงเรียนสามเสนวิทยาลัย และสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี (พ.ศ.2551) เกียรตินิยมอันดับ 2 จากภาควิชาภูมิสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และเข้าทำงานในตำแหน่ง ภูมิสถาปนิกที่บริษัท เอ พลัส แอล จำกัด เป็นเวลา 2 ปี ก่อนจะศึกษาต่อในระดับปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรม กลุ่มวิชาการจัดการ เนื่องด้วยมีความสนใจด้านการบริหารจัดการงานสถาปัตยกรรม โดยมุ่งหวังที่จะนำความรู้ที่ได้ศึกษาต่อยอดในการทำงาน สยายพัฒนาโครงการและการบริหารโครงการต่อไป