

แนวทางการจัดหาส่วนสาธารณณะ สรุปลง และเสนอแนะ

การจัดหาส่วนสาธารณณะ<sup>1</sup> เป็นการวางแผนอย่างรอบคอบ เริ่มจาก ค้นหา (discover) สงวนรักษา (preserve) และพัฒนา (develop) บริเวณที่มีลักษณะทางประวัติศาสตร์ หรือ ลักษณะทางธรรมชาติที่สวยงาม บริเวณที่มีคุณค่าทางธรณีวิทยา (geological value) ด้านแหล่งน้ำ (hydrological value) ด้านพฤกษศาสตร์ (botanical value) ด้านสัตววิทยา (zoological value) และด้าน land mark และที่ใดก็ตามที่สิ่งเหล่านี้เป็นที่ต้องการโดยสาธารณชน ที่นั้นจะได้รับการปกป้องรักษาโดยสาธารณชนนั่นเอง

จากแนวความคิดของ William H. Claire ดังกล่าวข้างต้นจึงทำให้รู้แนวทางการพัฒนา หรือจัดหาส่วนสาธารณณะสำหรับกรุงเทพมหานครดังนี้ (แผนภูมิที่ 7.1)

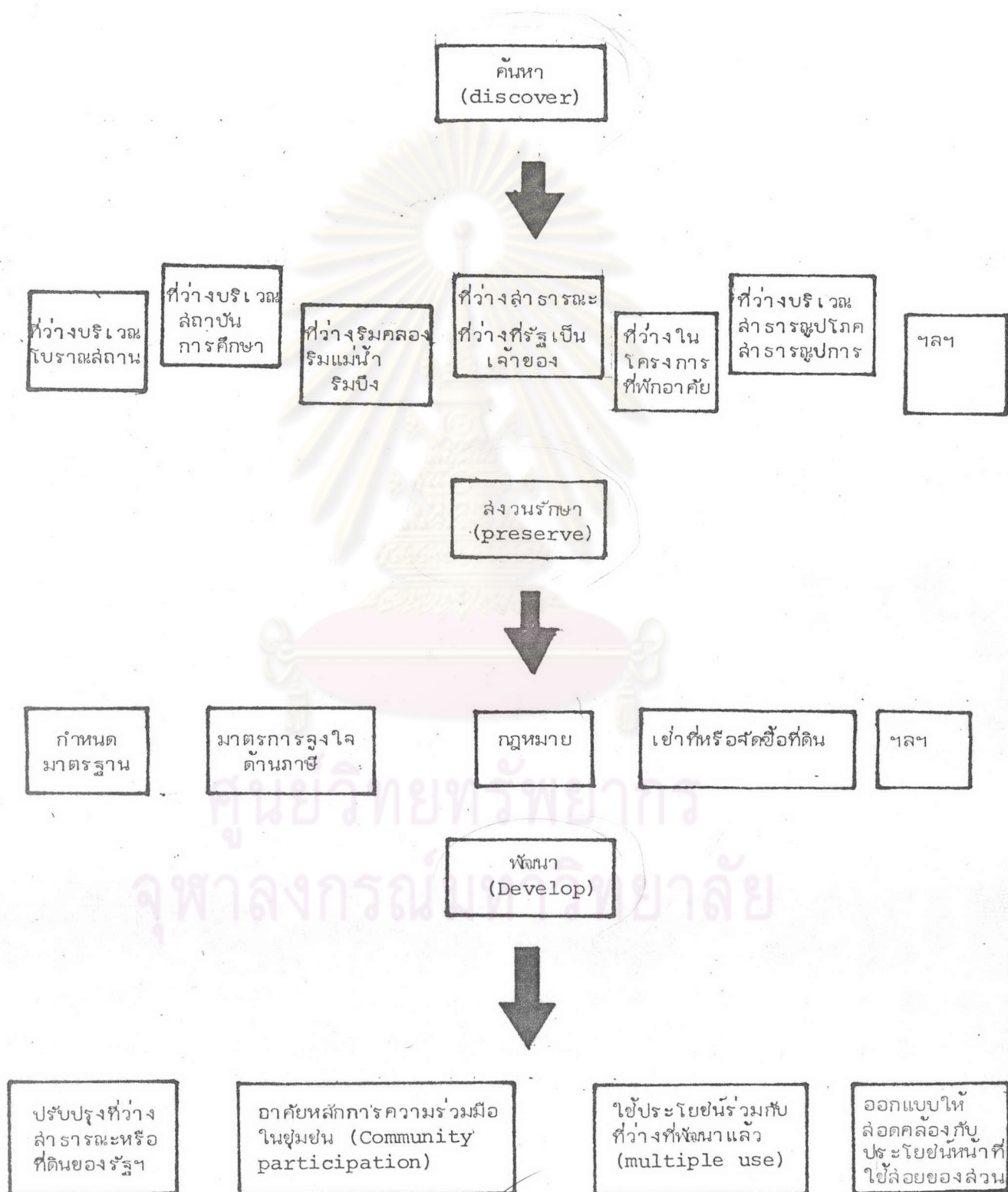
7.1 การพัฒนาส่วนสาธารณณะในอดีต-ปัจจุบัน

การพัฒนาส่วนสาธารณณะ สามารถพิจารณาจากสัดส่วนของส่วนสาธารณณะต่อประชากร 1,000 คน และสัดส่วนร้อยละต่อพื้นที่กรุงเทพฯ ในช่วงเวลาดังแต่ พ.ศ. 2480 5 ปีหลังจากการเปลี่ยนแปลงการปกครอง 2475 อันเป็นยุคที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง การเมือง การศึกษาและสังคมของประเทศ จนกระทั่งในปี 2523 ซึ่งจะเห็นได้ว่า (ตารางที่ 7.1) เป็นการย่ออยู่กับที่ มากกว่าเป็นการพัฒนา

---

<sup>1</sup>William H. Claire, Hand book of Urban Planning (New York : Van Nostrand Reinhold, 1973) p.183

แผนภูมิที่ 7.1 ลำดับขั้นตอนการได้มาซึ่งส่วนสาธารณะ



สัดส่วนพื้นที่ส่วนสาธารณะต่อประชากร 1,000 คน ลดลงตามลำดับจาก 1.2 ไร่ ต่อ 1,000 คนในปี 2490 มาเป็น 0.2 ไร่ ต่อ 1,000 คน ในปี 2523 และสัดส่วนร้อยละ ของพื้นที่ส่วนสาธารณะลดลงจาก 1.2% ในปี 2480 มาเป็น 0.1% ในปี 2523 ทั้ง ๆ ที่ ประชากรกรุงเทพมหานคร ได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จาก 5 แสนคน เป็น 5 ล้านคน ในช่วง 43 ปี และเมืองขยายตัวออกไปมากขึ้นจาก 96.40 ตารางกิโลเมตร เป็น 1,568.737 ตารางกิโลเมตร แต่พื้นที่ส่วนสาธารณะได้เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย จากปี 2481 ซึ่งเริ่มมีส่วนสาธารณะ แห่งแรกในกรุงเทพมหานคร คือ สวนลุมพินี จนปัจจุบันมีพื้นที่รวมทั้งหมด 1,259.32 ไร่ บาง ช่วงปีไม่มีส่วนสาธารณะขนาดใหญ่เกิดขึ้นเลย เช่น ตั้งแต่ 2482 ถึง 2502 รวม 20 ปี และ ช่วงปี 2504-2517 รวม 15 ปี เฉลี่ยแล้วมีส่วนสาธารณะเพิ่มขึ้นเพียงปีละ 30 ไร่เท่านั้น

การพัฒนาส่วนสาธารณะในกรุงเทพมหานครเกิดขึ้นตามยถากรรม เช่นเดียวกับการเติบโตขยายตัวของเมือง ผู้บริหารที่ผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนเข้าไปบริหารกรุงเทพมหานคร ต่าง ๆ ก็บกพร่องต่อหน้าที่ในข้อนี้ ไม่ดำเนินการตามนโยบายที่ได้กำหนดเอาไว้ ขาดความเอาใจใส่ ไม่ตระหนักถึงความจำเป็นที่ส่วนสาธารณะ ทำหน้าที่สำคัญต่อเมือง ไม่ใช่เพียงเป็นสิ่งสวยงาม แต่เป็นชีวิตที่สำคัญของเมืองอย่างหนึ่ง ดังนั้นโครงการพัฒนาส่วนสาธารณะหลายโครงการ เช่น โครงการสวนสาธารณะสี่มุมเมือง โครงการสวนสาธารณะพุทธมณฑลสาย 2 โครงการบึงมวกะสัน จึงไม่ประสบความสำเร็จ ประชาชนจึง เสียโอกาสที่จะได้ส่วนสาธารณะแห่งใหม่ไป 3,165 ไร่ การมีหรือไม่มีแผนพัฒนาทั้งระดับชาติและระดับท้องถิ่นไม่ได้มีผลต่อการเพิ่มขึ้นของส่วนสาธารณะ ในกรุงเทพฯ แผนพัฒนาทั้งสองระดับมิได้กำหนดแผนงานเกี่ยวกับส่วนสาธารณะลงไปอย่างชัดเจน ทำให้ขาดเป้าหมาย ไม่สามารถกำหนดโครงการเพื่อหาพื้นที่ให้ใกล้เคียงกับเป้าหมายนั้นได้

<sup>1</sup> Seymour M. Gold "Urban Open space in the Year 2000,



จากการพัฒนาที่ผ่านมาจนปรากฏให้เห็นพื้นที่ส่วนสาธารณะที่ต่ำกว่ามาตรฐานอย่างมาก  
ดังกล่าวข้อมเป็นเครื่องชี้ให้เห็นสภาพการนับปัจจุบันของปัญหาการขาดแคลนส่วนสาธารณะสำหรับ  
ประชาชนว่ารุนแรงเพียงใด และกระตุ้นเตือนให้ผู้รับผิดชอบลงมือดำเนินการพัฒนาตามอำนาจ  
หน้าที่ที่มีอยู่อย่างเร่งด่วน

ตารางที่ 7.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประชากร พื้นที่ และส่วนสาธารณะ ปี 2480-2523

ปี	ประชากรเขต กทม.	เนื้อที่เขต กทม.		ที่ว่างส่วนสาธารณะ		
		ไร่	ตร.กม.	ไร่	ไร่/1,000 คน	% ต่อเขตเทศบาล
2480	533,778	25,000	40.0	-	-	-
2490	604,530	60,250	96.4	706	1.2	1.2
2500	1,204,894	60,250	96.4	706	0.6	1.2
2505	1,983,398	108,420.62	173.747	724	0.4	0.7
2510	2,614,356	181,250	290.0	755	0.3	0.4
2512	2,850,556	181,250	290.0	840	0.3	0.5
2519	5,349,494	980,460.02	1,568.737	940.9	0.2	0.1
*2523	5,153,902	980,460.02	1,568.737	1,259.32	0.2	0.1

ที่มา : โครงการบางกระเจ้า สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

\*จากบทที่ 4, 6

## 7.2 นโยบายและแผนพัฒนาในระดับท้องถิ่น (แผนภูมิที่ 7.2)

นโยบายของผู้บริหารชุดปัจจุบันของกรุงเทพมหานครมีอยู่ 3 ประการ<sup>1</sup> คือ

1. นโยบายแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชน ได้แก่ การป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม การรักษาความสะอาด การเก็บขยะ การปรับปรุงถนน การปลูกบำรุงรักษาต้นไม้ การเร่งรัดงานก่อสร้าง

2. นโยบายในเรื่องการให้บริการประชาชน

3. นโยบายในส่วนที่เกี่ยวกับความสะอาด

จากนโยบาย 3 ประการดังกล่าว จะเห็นได้ว่า กรุงเทพมหานครยังมีได้มีนโยบายแน่ชัดลงไปเกี่ยวกับการพัฒนาส่วนสาธารณะ ซึ่งถือว่าเป็นปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนประการหนึ่ง และมีความจำเป็นสำหรับเมืองขนาดใหญ่ที่มีประชากรมากกว่า 5 ล้านคนเช่นนี้

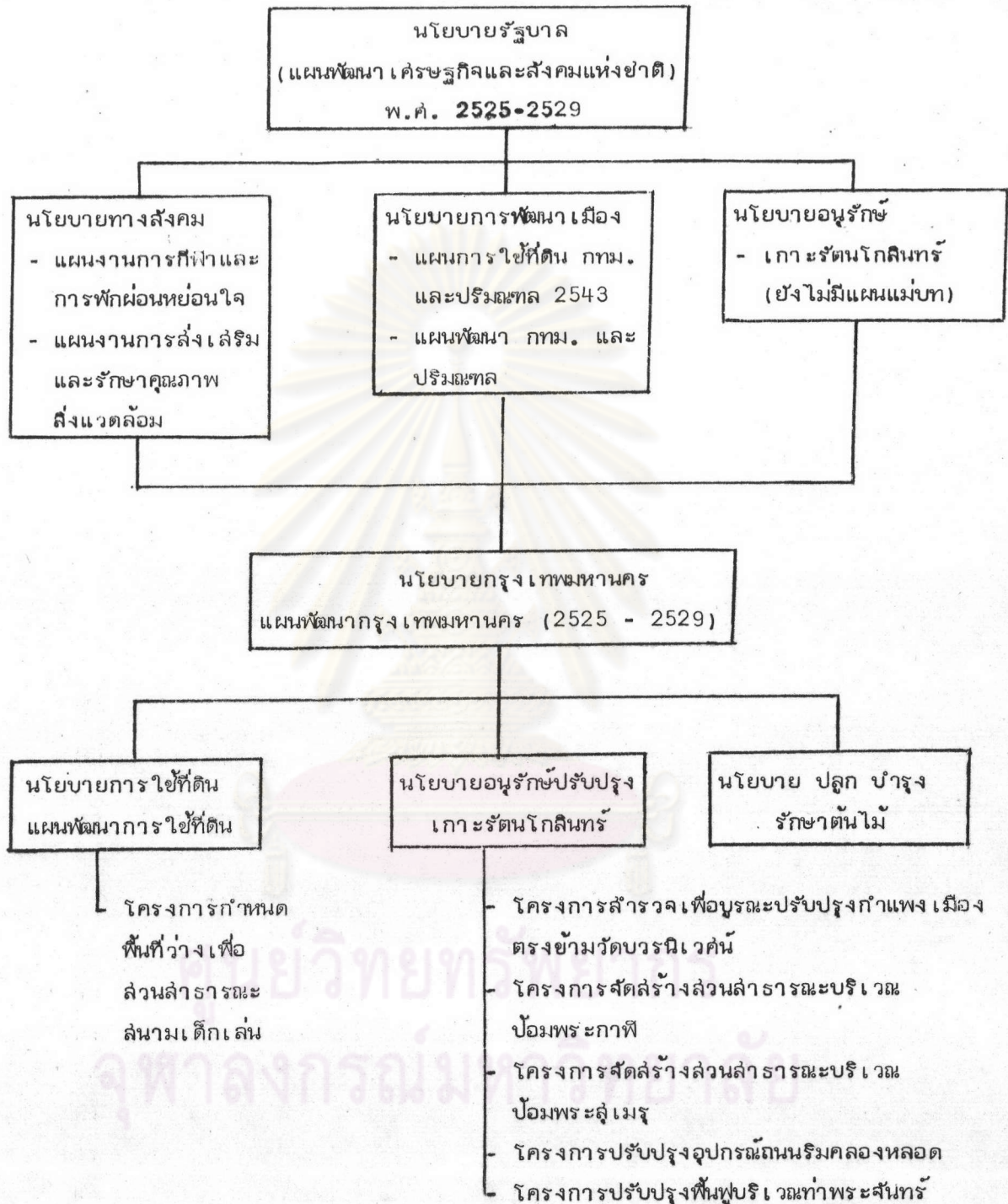
นโยบายการปลูกบำรุงรักษาดูแลต้นไม้ นอกจากบำรุงรักษาต้นไม้ที่มีอยู่และยังปลูกเพิ่มเติมในส่วนสาธารณะทั่วไป เพื่อเพิ่มความเขียวขุ่มร่มรื่นให้กับกรุงเทพมหานคร พื้นที่สีเขียว (green space) ที่เกิดขึ้นจากนโยบายนี้จะมี function ให้ความมั่งคั่งงามกับเมืองเท่านั้นแต่ยังไม่สามารถใช้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สำหรับ ประชาชนได้ อย่างไรก็ตาม นโยบายพื้นที่สีเขียวก็มีส่วนช่วยเตรียมพื้นที่บางแห่งไว้ล่วงหน้า เพื่อรอการพัฒนา (develop) ต่อไปอีกขั้นหนึ่ง ซึ่งจะมีความเป็นไปได้ในส่วนระดับท้องถิ่น

1

สำนักงานนโยบายและแผน กรุงเทพมหานคร, "สรุปนโยบายการบริหารงานของคณะผู้บริหารกรุงเทพมหานครชุดปัจจุบัน" (กรุงเทพมหานคร : สำนักงานนโยบายและแผน, 2525),

หน้า 1

แผนภูมิที่ 7.2 นโยบายและแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาส่วนล่าธารณะในกรุงเทพมหานคร



แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2 (2525-2529) เป็นแผนงานที่วางไว้เพื่อพัฒนา  
กรุงเทพฯในด้านต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับ

- (1) แนวการพัฒนากทม. ตามที่กำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจ  
และสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2525-2529)
- (2) อำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร ตามมาตรา 66 แห่งพระราชบัญญัติ  
ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2518
- (3) นโยบายของคณะผู้บริหารกรุงเทพมหานคร

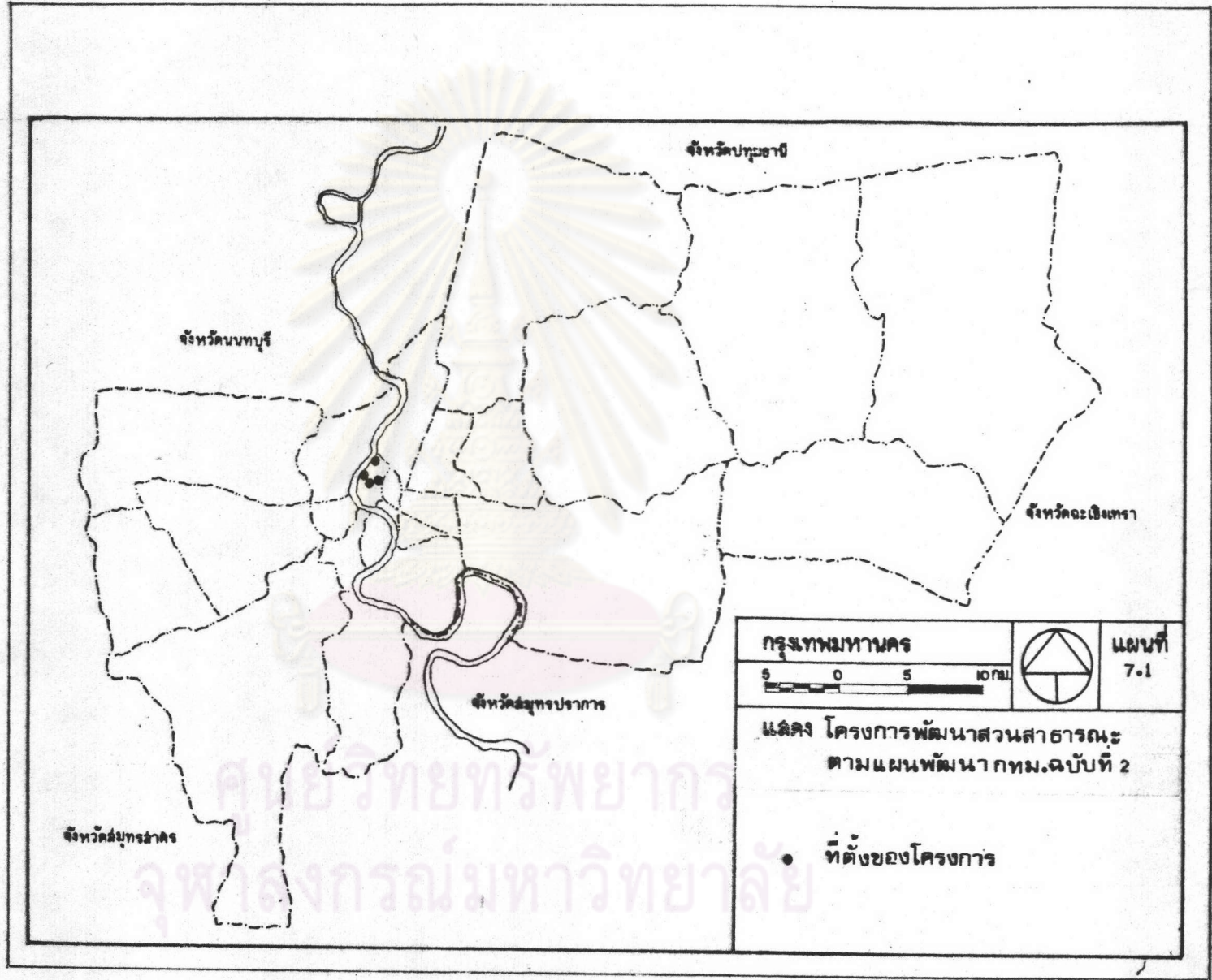
แผนงานพัฒนากทม. ฉบับที่ 2 นี้ มีแผนพัฒนา 11 แผน แต่ละแผนพัฒนามี  
แผนงานและโครงการย่อยรวมทั้งสิ้น 59 แผนงาน 173 โครงการ จากการศึกษาโครงการต่าง ๆ  
ของกรุงเทพมหานคร ไม่ปรากฏโครงการพัฒนาส่วนสาธารณะในแผนงานพัฒนาสวัสดิการสังคม  
ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการจัดหาส่วนสาธารณะพักผ่อนหย่อนใจให้กับประชาชน แต่แทรกอยู่ใน  
แผนงานพัฒนาการใช้ที่ดิน คือ โครงการกำหนดพื้นที่ว่างเพื่อส่วนสาธารณะ และสนามเด็กเล่น  
แผนงานบูรณะอาคารหรือสถานที่ ซึ่งมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ได้แก่ โครงการบูรณะปรับปรุง  
อุปกรณ์ ถนนริมคลองคูเมือง (คลองหลอด) โครงการจัดสร้างส่วนสาธารณะบริเวณป้อมพระกาฬ  
โครงการจัดสร้างส่วนสาธารณะบริเวณป้อมพระสุเมรุ โครงการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองบริเวณท่า-  
พระจันทร์ โครงการศึกษาสำรวจเพื่อบูรณะปรับปรุงกำแพงเมืองตรงข้ามวัดบวรนิเวศน์ (ตารางที่ 7.2)

จากการศึกษาโครงการต่าง ๆ พบว่า โครงการพัฒนาที่ทำให้เกิดพื้นที่ส่วนสาธารณะ  
มีอยู่ 2 ลักษณะ คือ โครงการจัดหาส่วนสาธารณะโดยตรง และโครงการที่ได้ส่วนสาธารณะมา  
โดยทางอ้อม ได้แก่ โครงการปรับปรุงฟื้นฟูท่าพระจันทร์ โครงการปรับปรุงบูรณะถนนริมคลองหลอด  
รวมพื้นที่ส่วนสาธารณะที่เพิ่มขึ้นจากแผนพัฒนาฉบับที่ 2 นี้ประมาณ 21.63 ไร่ หรือเพิ่มขึ้นจากเดิม  
เพียง 1.71% กล่าวได้ว่าแทบไม่มีผลกระทบต่อปริมาณความต้องการ (demand) ของประชาชน  
ที่ต้องการส่วนสาธารณะอีกมาก ส่วนสาธารณะตามโครงการส่วนสาธารณะนี้ทุกโครงการ  
รวมตัวในพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์เท่านั้น ยังมิได้กระจายหรือเพิ่มพื้นที่ส่วนในเขตอื่น ๆ ที่ยังไม่มี  
ส่วนสาธารณะเลย (แผนที่ 7.1)

ตารางที่ 7.2 แสดงโครงการพัฒนาส่วนสาธารณะตามแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 2  
(2525-2529)

แผนงาน	โครงการ	พื้นที่ส่วนฯ	หมายเหตุ
1. แผนงานพัฒนาการใช้ที่ดิน	1. โครงการกำหนดพื้นที่ว่างเพื่อส่วนสาธารณะ สนามเด็กเล่น	-	โครงการศึกษาเบื้องต้น
2. แผนงานบูรณะอาคารหรือสถานที่ซึ่งมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์	1. โครงการศึกษาสำรวจเพื่อบูรณะปรับปรุงกำแพงเมือง ตรงข้ามวัดบวรนิเวศน์	-	โครงการศึกษาเบื้องต้น
	2. โครงการก่อสร้างส่วน สาธารณะบริเวณป้อม พระกาฬี	13,240 ตร.ม.	จัดหาส่วนเพิ่มเติม โดยตรง
	3. โครงการก่อสร้างส่วน สาธารณะบริเวณป้อม พระสุเมรุ	8,332 ตร.ม.	จัดหาส่วนเพิ่มเติม โดยตรง
	4. โครงการปรับปรุงอุปกรณ์ ถนนริมคลองหลอด	2,442 ตร.ม.	จัดหาส่วนเพิ่มเติม โดยอ้อม
	5. โครงการปรับปรุงพื้นที่ ท่าพระจันทร์	10,590 ตร.ม.	จัดหาส่วนเพิ่มเติม โดยอ้อม
รวม		34,604 ตร.ม. หรือ 21.63 ไร่	





### 7.3 นโยบายและแผนพัฒนาในระดับรัฐบาล (แผนภูมิที่ 7.2)

7.3.1 นโยบายทางสังคม นโยบายของรัฐบาลในด้านการพัฒนาสถานพักผ่อนหย่อนใจนั้น ได้กำหนดไว้ในแผนพัฒนาฉบับที่ 5 (2525-2529) โดยเป็นส่วนหนึ่งของแผนนโยบายการพัฒนาการบริการสังคม อันประกอบด้วยแผนงานด้านประชากรและสิ่งแวดล้อม ซึ่งกำหนดเป้าหมายปรับปรุงสภาพแวดล้อม จัดสร้างสวนสาธารณะเพิ่มอีก 1 แห่ง ส่วนหย่อมตามเขต ๗ ละ 1 แห่ง และแผนงานด้านสวัสดิการสังคม ซึ่งมีเป้าหมายสร้างและปรับปรุงสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ แบ่งเป็นพื้นที่สีเขียวสมบูรณ์แบบอเนกประสงค์ 3 แห่ง (แห่งละ 250 ไร่) และสถานที่ประกอบกิจกรรมเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ 25 แห่ง

7.3.2 นโยบายการพัฒนาเมือง เนื่องจากปัญหาของกรุงเทพมหานคร มีพื้นฐานจากปัญหาการใช้ที่ดินไม่เป็นระเบียบ ไม่เป็นสัดส่วน เช่น เมืองขยายตัวออกไปในพื้นที่เกษตร รัฐบาลจึงมีนโยบายพัฒนาเมืองที่สำคัญ คือ

7.3.2.1 นโยบายการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร มีการจัดทำผังการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานคร แต่ยังไม่สามารถบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย มาเป็นระยะเวลาแล้ว 20 ปีแล้ว คือ ตั้งแต่ พ.ศ. 2504-2525 ทำให้กรุงเทพมหานครประสบปัญหามากมาย รัฐบาลก็ยังคงมีนโยบายเกี่ยวกับเรื่องนี้แต่ในลักษณะที่ไม่เอาจริงเอาสั่ง อันจะเห็นได้จากยังไม่มี การบังคับใช้ตามกฎหมาย ผังนครหลวง 2533 ได้เคยเสนอการใช้ที่ดินเพื่อสวนสาธารณะและสถานพักผ่อนหย่อนใจไว้ 65,000 ไร่ เมื่อไม่มี การบังคับใช้ตามกฎหมาย โครงการตามผัง เช่น โครงการบางกระเจ้า (โครงการอุทยานประจำนครหลวง) พื้นที่ 9,750 ไร่ จึงล้มเหลวไปด้วย ผังนครหลวงในปัจจุบัน คือ ผังนครหลวง พุทธศักราช 2543 ได้จัดทำและวางผังในด้านเทคนิคเสร็จเรียบร้อยแล้ว รอการประกาศบังคับใช้ ผังนี้จะเป็นผังแม่บท (Master Plan) หรือผังนโยบายสำหรับการพัฒนา กรุงเทพมหานครในอนาคต โดย<sup>1</sup>กำหนดโครงสร้างของเมืองให้มีหลายศูนย์กลาง (Multiple-Nuclei) (ดูแผนที่ 7.2) ตามผังนี้ได้เสนอที่พักผ่อนและที่โล่งในเขตชุมชนเมืองไว้ 15,535 ไร่ (ดูตารางที่ 7.3)

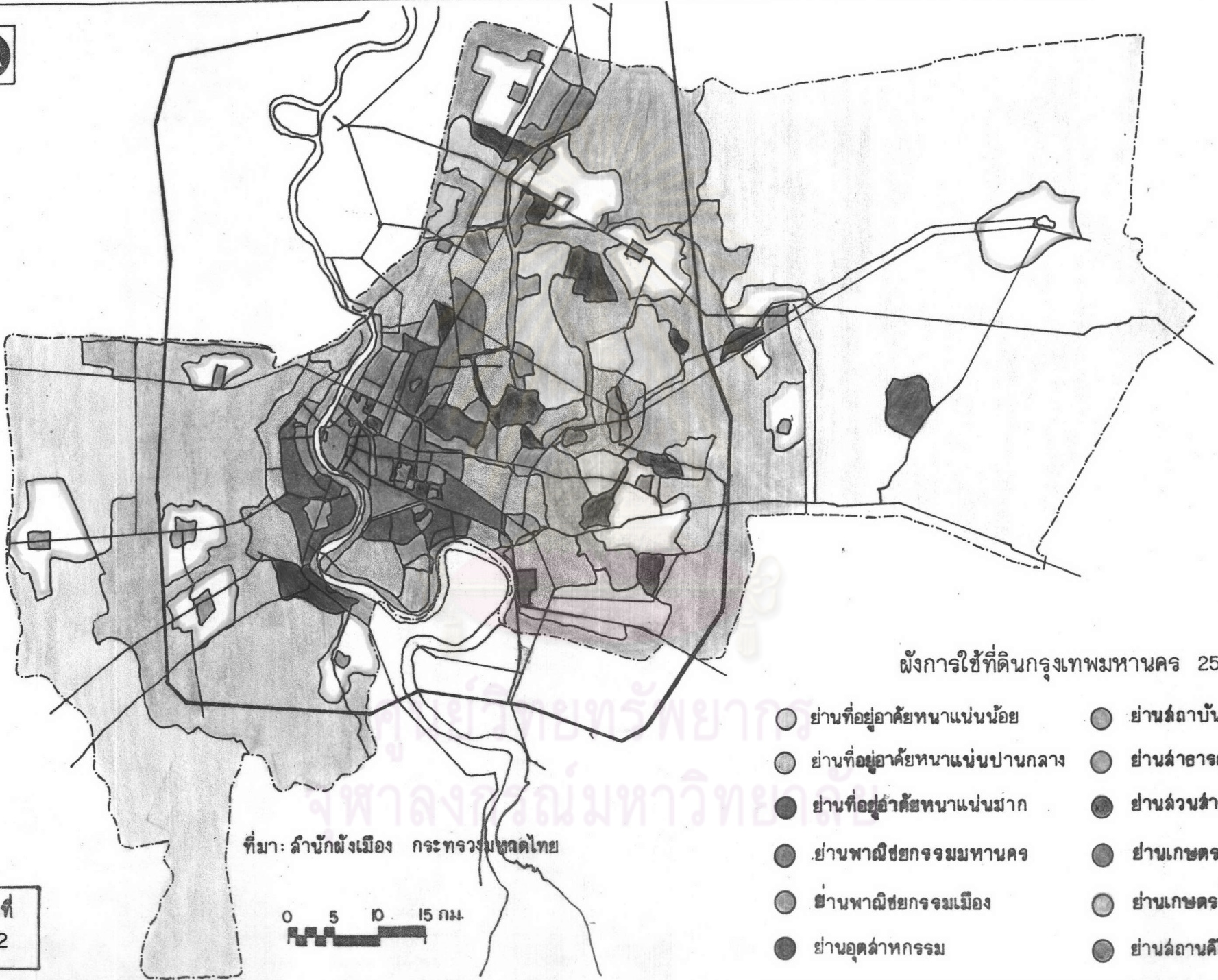
<sup>1</sup> สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, "ผังนครหลวง 2543" (กรุงเทพมหานคร: สำนักผังเมือง, 2523), หน้า 7

ตารางที่ 7.3 การใช้ที่ดินหลักประเภทต่าง ๆ พ.ศ.2543.

ประเภท	เนื้อที่(ไร่)	%
พักอาศัย (รวมสาธารณูปการ)	213,050	65.96
ชุมชนหนาแน่นมาก	30,000	
หนาแน่นปานกลาง	75,000	
หนาแน่นน้อย	108,050	
พาณิชย์กรรม	29,800	9.22
อุตสาหกรรม, คสลึงสินค้า	34,550	10.70
สาธารณูปโภค	5,000	1.55
สถาบันการศึกษา มหาวิทยาลัย	25,065	7.76
ส่วนสาธารณะ	15,535	4.81
รวม	323,000	100

ที่มา : สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

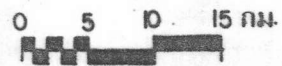
ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ผังการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร 2543

- ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ย่านพาณิชย์ยกรรมมหานคร
- ย่านพาณิชย์ยกรรมเมือง
- ย่านอุตสาหกรรม
- ย่านสถาบันราชการ
- ย่านสาธารณูปโภค
- ย่านสวนสาธารณะเมือง
- ย่านเกษตรกรรมชานเมือง
- ย่านเกษตรกรรม
- ย่านสถานศึกษา

ที่มา: สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



แผนที่  
7.2

กำหนดย่านส่วนสาธารณะเมืองไว้ 7 แห่ง โดยกระจายอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพมหานคร หรือฝั่งพระนครทั้งหมด (ดูแผนที่ 7.2 ) และส่งเสริมให้มีส่วนสาธารณะและสนามเด็กเล่น<sup>1</sup> กระจายอยู่ทั่วไปในย่านพักอาศัย ในศูนย์กลางหมู่บ้าน

ดังนั้น จากผังการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร จะช่วยให้เกิดย่านที่พักผ่อนและที่โล่งเตรียมไว้สำหรับการพัฒนาเป็นส่วนระดับเมืองในอนาคตเฉพาะในฝั่งพระนครเท่านั้น แต่จะไม่มีส่วนขนาดใหญ่ทางด้านทิศตะวันตกหรือฝั่งธนบุรีเลย ทั้ง ๆ ที่ประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณเขตธนบุรี บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ในแง่จำนวนขนาดพื้นที่ส่วนสาธารณะที่กำหนดไว้ในผังนครหลวง 2543 จำนวน 15,535 ไร่ ยังไม่เพียงพอหรือสัมพันธ์กับประชากรที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 9,705,000 คน<sup>2</sup> ในอีก 20 ปีข้างหน้า

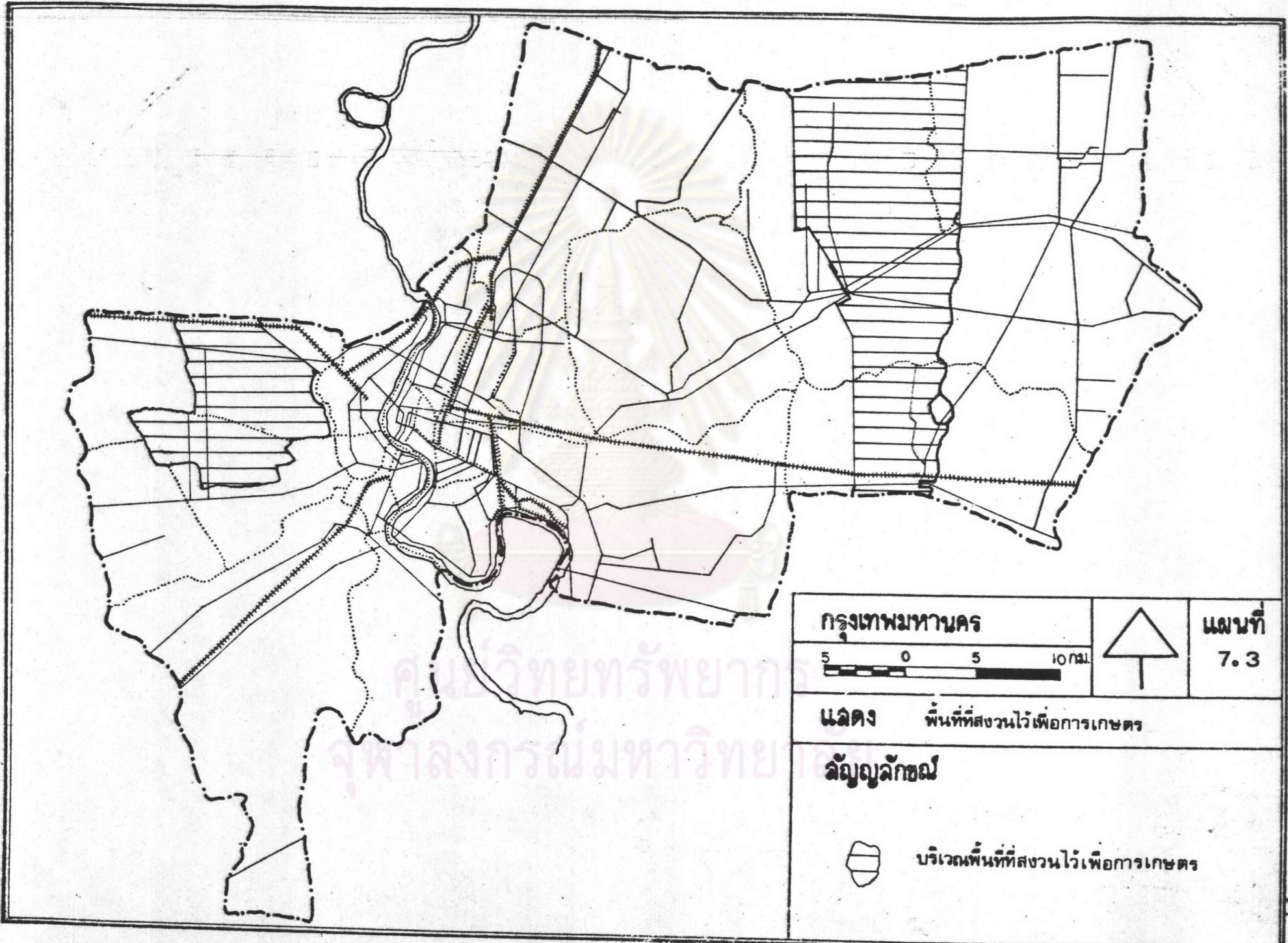
ผังนครหลวง 2543 ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวางแผนพัฒนาเมืองล่วงหน้าในระยะ 20 ปี ซึ่งเป็นโอกาสอันดีที่จะพัฒนาส่วนสาธารณะซึ่งจำเป็นต้องวางแผนล่วงหน้าอย่างน้อย 20-30 ปีเช่นเดียวกัน โดยให้กระจายตัวเพิ่มมากขึ้นและสัมพันธ์กับประชากรในกรุงเทพมหานคร

7.3.2.2 นโยบายสงวนพื้นที่เกษตรรอบกรุงเทพมหานคร ดังปรากฏในแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 2525-2529 การดำเนินแผนงานตามนโยบายทำให้กรุงเทพมหานครสามารถออกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ห้ามปลูกสร้าง<sup>3</sup> อาคารบางชนิดในพื้นที่เกษตรแถบตะวันออก คือ บางส่วนของเขตมีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง และพื้นที่ เกษตรใน

<sup>1</sup> สำนักผังเมือง, กุทรทรวงมหาดไทย, "ผังนครหลวง" หน้า 16

<sup>2</sup> มาลีณี เศรษฐสุนันท์, "ประชากรใน กทม." ข่าวสารสำนักผังเมือง ฉบับที่ 40 (เมษายน 2525) : 32

<sup>3</sup> กองผังเมือง, กรุงเทพมหานคร, "ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือประเภท ในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคูฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร" (กรุงเทพมหานคร : กองผังเมือง), หน้า 1



กรุงเทพมหานคร

5 0 5 10กม.



แผนที่  
7.3

แสดง พื้นที่ที่สงวนไว้เพื่อการเกษตร

สัญลักษณ์



บริเวณพื้นที่ที่สงวนไว้เพื่อการเกษตร

ในบางส่วนของเขตภาษีเจริญและตลิ่งชัน<sup>1</sup> (ดูแผนที่ 7.3) พื้นที่เกษตรหรือพื้นที่สีเขียว นอกจากเป็นแหล่งอาหารแล้ว ยังหยุดยั้งการขยายของเมือง และพัฒนาเป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจในรูปสวนสาธารณะระดับเมืองได้

7.3.2.3 นโยบายอนุรักษ์เกาะรัตนโกสินทร์ ในโอกาสฉลองกรุงรัตนโกสินทร์ 200 ปี รัฐบาล จึงมีนโยบายที่จะพัฒนาปรับปรุงอนุรักษ์เกาะรัตนโกสินทร์ ซึ่งประกอบด้วยสิ่งที่มีความสำคัญทางด้านประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรมเป็นจำนวนมากการเพิ่มพื้นที่ว่าง เพื่อสวนสาธารณะ เป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งของนโยบายนี้เพื่อความสง่างามของโบราณสถาน รวมทั้งการจัดระเบียบริมแม่น้ำเจ้าพระยา และการปรับปรุงฟื้นฟูโบราณสถาน ป้อม คลอง วัด จากนโยบายอันนี้ทำให้สนามหลวงเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้จากตลาดนัดมาเป็นสวนสาธารณะได้สำเร็จ ดังนั้นนโยบายนี้จะช่วยให้ได้พื้นที่ว่างหลายประเภท เช่น ที่ว่างบริเวณโบราณสถาน ที่ว่างริมคลอง ที่ว่างริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งนำไปพัฒนาเป็นสวนสาธารณะให้เกิดความสวยงามให้กับบริเวณ และเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจและเป็นประโยชน์ด้านการท่องเที่ยว ขณะนี้รัฐบาลได้รวบรวมข้อเสนอแนะจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีมาเสนอแนะเพื่อจัดทำเป็นแผนแม่บท พัฒนาเกาะรัตนโกสินทร์ต่อไป

#### 7.4 ข้อพิจารณาในการวางแนวทางการจัดหา

ข้อพิจารณาที่นำมาใช้เพื่อเป็นแนวทางในการจัดหาสวนสาธารณะสำหรับกรุงเทพมหานคร เป็นผลสรุปจากการวิเคราะห์ในบทที่ ซึ่งสามารถจำแนกออกได้เป็น 4 ข้อดังต่อไปนี้

7.4.1 ข้อพิจารณาทางด้านประชากร เนื่องจากลักษณะ Urbanization มีความสัมพันธ์โดยตรงกับความต้องการสวนสาธารณะ และสวนสาธารณะจำเป็นต้องกระจายตัวให้สัมพันธ์กับการกระจายตัวของประชากร ด้วยเหตุผลนี้เอง จึงทำให้การพัฒนาสวนสาธารณะในกรุงเทพฯ

<sup>1</sup> กองผังเมือง, กรุงเทพมหานคร, "ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในท้องที่แขวงบางไผ่ แขวงบางแคเหนือ และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเขิน และแขวงบางพรหม เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร" (กรุงเทพมหานคร : กองผังเมือง), หน้า 1

แต่ดั้งเดิม มีลักษณะขาดการวางแผนล่วงหน้า มีการเพิ่มจำนวนส่วนสาธารณะขึ้นมา โดยอาศัยความบังเอิญแต่เพียงอย่างเดียว ยึดแนวความคิด (concept) เก่า ๆ ที่จะจัดหาส่วนสาธารณะขนาดใหญ่ให้กับประชาชนมุ่งแต่จะปรับปรุงของเก่าโดยไม่พยายามค้นหาของใหม่ให้เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ที่ประชาชนอาศัยอยู่มาก จำเป็นต้องเปลี่ยนแนวทางเสียใหม่ ทั้งนี้ข้อพิจารณาทางด้านคุณลักษณะประชากร (population characteristic) อันได้แก่ จำนวนประชากร โครงสร้างของอายุของประชากร การกระจายตัวประชากร การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร และการคาดประมาณประชากรในอนาคต จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ส่วนสาธารณะที่ต้องการ พื้นที่ที่ควรได้รับการพัฒนาตามลำดับก่อนหลัง

ผลจากการศึกษาพบว่าปี 2529 กรุงเทพมหานครยังต้องการส่วนสาธารณะสำหรับประชากรถึงอีก 28,511.62 ไร่ แบ่งเป็นเขตเมือง 6,403.95 ไร่ เขตชั้นกลาง 15,441.15 ไร่ และเขตชานเมือง 6,666.52 ไร่ พื้นที่ที่ควรได้รับการวางแผนล่วงหน้า คือ เขตเมือง ซึ่งประชากรกำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว มีการขยายตัวด้านพื้นที่ปลูกสร้างอาคาร ในอัตราที่สูงเพื่อป้องกันปัญหาการขาดแคลนมิให้เกิดขึ้นในขณะที่เขตเมืองมีประชากรอาศัยรวมกันหนาแน่นมาก อัตราการเพิ่มประชากรอยู่ในระดับปกติ แต่เป็นพื้นที่ที่คาดว่าจะมีปัญหารุนแรงจนตกอยู่ในสถานะการณ์ที่สายเกินไปที่จะวางแผนล่วงหน้า แนวทางการพัฒนาจึงอยู่ในลักษณะ จัดหาส่วนสาธารณะให้ได้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ส่วนเขตชานเมือง ประชากรอาศัยอยู่เบาบาง สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปยังไม่เกิดปัญหาเท่าเขตเมือง และเขตชั้นกลาง จึงจัดเป็นพื้นที่ที่อยู่ในลำดับสุดท้าย แนวทางการจัดหาพื้นที่ให้ได้จำนวนตามที่ต้องการมีความแตกต่างกันอย่างสิ้นประไปในแต่ละพื้นที่ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อพิจารณาของลักษณะการใช้ที่ดินในหัวข้อที่ 2 ต่อไปนี้

7.4.2 ลักษณะการใช้ที่ดินจากการศึกษาถึงสภาพการณ์ปัจจุบัน ของส่วนสาธารณะพบว่า พื้นที่ที่บกพร่องส่วนสาธารณะได้ปรากฏอยู่ทั่วไปทั้งกรุงเทพมหานคร ซึ่งการจัดหาเพิ่มเติมเพื่อให้ปัญหาได้บรรเทาหรือหมดสิ้นไป ขึ้นอยู่กับลักษณะการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะที่ว่างประเภทต่าง ๆ ที่กระจายตัวอยู่ ซึ่งอาจมีทั้งที่ว่างขนาดเล็ก และขนาดใหญ่ที่มีขนาดที่ดินติดต่อกันเป็นร้อย ๆ ไร่ ขึ้นไป



จากการศึกษาถึงที่ว่างในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นข้อจำกัดสำคัญในการจัดหา  
 ส่วนสาธารณะ (ดูแผนที่ 7.4) จะเห็นได้โดยชัดเจนว่า พื้นที่ในเขตเมืองรวม 11 เขตการ  
 ปกครอง มีที่ว่างเหลืออยู่น้อยมากไม่เกิน 10% ยกเว้นเพียง 3 เขต คือ ธนบุรี บางกอกใหญ่และห้วยขวาง  
 ที่ว่างในเขตเมืองจะมีเล็กน้อย นั้นหมายถึงว่าโอกาสพัฒนาหรือจัดหาส่วนสาธารณะในระดับ  
 สูงที่จำเป็นต้องใช้เวลาอันใหญ่โตต่อกันเกิน 100 ปีจะทำได้ใน 3 เขตเท่านั้น ในเขตชั้นกลางซึ่งอยู่  
 ระหว่างกลางเขตเมือง และเขตชานเมือง ยังมีที่ว่างและพื้นที่เกษตรกรรมขนาดใหญ่อยู่ทุกเขต  
 เป็นอัตราส่วนครั้งต่อครั้ง ทำให้เขตนี้สามารถพัฒนาส่วนได้ทุกระดับ ในเขตชานเมืองยังมีลักษณะ  
 ที่ว่างที่เป็นธรรมชาติอยู่มาก แต่ละเขตมีมากกว่า 80% ขึ้นไป สามารถพัฒนาให้เป็นส่วนสาธารณะ  
 ในระดับสูงได้ สำหรับตอบสนองความต้องการการพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์แก่ประชากรในเขต  
 ชั้นเมือง และพัฒนาส่วนระดับล่างเพื่อตอบสนองประชากรในท้องถิ่นนั่นเอง (ดูตารางที่ 7.4)

อย่างไรก็ตาม ลักษณะการใช้ที่ดินประเภทที่ว่าง ยังไม่เพียงพอสำหรับใช้  
 พิจารณาหาแนวทางการพัฒนาจำเป็นต้องพิจารณาต่อไปถึงลักษณะการใช้ส่วนสาธารณะในปัจจุบัน  
 ของประชาชนด้วย

7.4.3 ลักษณะการใช้ส่วนสาธารณะ จากการศึกษพบว่า ผู้ใช้ส่วนเป็นประชากรใน  
 ทุกกลุ่มอายุ แต่มีจำนวนเล็กน้อยแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับระยะทางที่เดินทางมา ชนิดของ facilities  
 ในส่วนสาธารณะที่ตอบสนองความต้องการ เวลาที่พักผ่อนอยู่ในส่วนสาธารณะ คือ ในตอนเย็น  
 ระหว่างเวลา 16.00-18.00 น. เป็นส่วนใหญ่ ประชาชนมีส่วนร่วมในกิจกรรมด้าน passive  
 recreation เช่น มาสูดอากาศบริสุทธิ์ ชมธรรมชาติ นั่งเล่นพักผ่อนมากกว่ามีเพียงส่วนน้อยที่  
 มาทำกิจกรรมด้าน active recreation ส่วนสาธารณะที่มีอยู่ ผู้มาใช้บ่อยครั้งมากเป็นประจำวัน  
 จะเป็นส่วนขนาดเล็ก ๆ ที่อยู่ใกล้ ๆ บ้านในขณะที่ส่วนขนาดใหญ่ เช่น สวนลุมพินี สวนจตุจักร ผู้ใช้  
 มาใช้นาน ๆ ครั้ง คือประมาณ 3-4 ครั้ง ต่อปี และจะมาในวันเสาร์อาทิตย์ ช่วงเวลาที่  
 พักผ่อนอยู่ในส่วนสาธารณะขณะนั้นจะเป็นระยะยาวนานแค่ไหนสัมพันธ์กับระยะทาง การเดินทาง  
 ของผู้มาใช้ และชนิดของกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีอยู่ในส่วน จากการศึกษพบว่าส่วนขนาดใหญ่ประชาชน  
 ในกรุงเทพมหานคร ต้องเดินทางประมาณ 6 กิโลเมตร โดยมากอาศัยรถประจำทางจะใช้เวลา  
 พักผ่อนในส่วนมากกว่า 3 ชั่วโมง ส่วนขนาดเล็ก ๆ เช่น สวนหย่อมวงเวียน 22 กรกฎาคม ผู้ใช้



ตารางที่ 7.4 แสดงร้อยละของพื้นที่ปลูกสร้างอาคาร (built-up area) และพื้นที่ว่าง  
กับพื้นที่เกษตรกรรม

เขต	พื้นที่รวม ตร.กม.	built up area พื้นที่/ตร.กม.	%	เกษตร-ที่ว่าง พื้นที่/ตร.กม.	%
เขตชั้นใน					
1. พระนคร	5.536	4.73	85.35	0.811	14.65
2. ป้อมปราบ	1.931	1.93	100	-	-
3. ปทุมวัน	8.369	8.37	100	-	-
4. สัมพันธวงศ์	1.416	1.42	100	-	-
5. บางรัก	5.536	5.54	100	-	-
6. บางกอกใหญ่	6.180	5.82	94.17	0.36	5.83
7. ดุสิต	22.210	20.07	90.36	2.14	9.64
8. พญาไท	17.429	15.69	90.01	1.74	9.98
9. ห้วยขวาง	22.679	16.61	73.25	6.07	26.75
10. ธนบุรี	8.626	4.98	57.67	3.651	42.33
11. คลองสาน	6.051	5.92	97.85	0.13	2.15
เขตชั้นกลาง					
12. ยานนาวา	36.909	30.69	83.15	6.22	16.85
13. พระโขนง	143.559	52.78	36.77	90.78	63.23
14. บางเขน	169.31	56.82	33.56	112.49	66.44
15. บางกะปิ	149.203	10.29	6.89	138.92	93.11
16. บางกอกน้อย	23.304	19.54	83.85	3.75	16.15
17. ภาษีเจริญ	53.947	17.11	31.72	36.84	68.28
18. ราษฎร์บูรณะ	42.874	22.15	51.66	20.73	48.34
เขตชั้นนอก					
19. บางขุนเทียน	181.156	8.35	4.6	172.81	95.39
20. ดลิ่งชัน	79.698	7.96	10.01	71.72	89.99
21. หนองแขม	48.283	8.8	13.23	40.48	83.85
22. มีนบุรี	174.331	12.98	7.46	161.35	92.55
23. ลาดกระบัง	123.859	13.71	11.07	110.15	88.93
24. หนองจอก	236.261	3.88	1.64	232.38	98.36

ที่มา : คำนวณจากตารางที่ 4.11

มาจากบริเวณใกล้เคียง ระยะเดินทางมาประมาณ 3 กิโลเมตร พักผ่อนในส่วนเป็นเวลา ประมาณครึ่งชั่วโมง ส่วนบ้านจัดสรรผู้ใช้จะเป็นประชาชนจากละแวกนั้นในรัศมี 500 เมตร

จากการวิเคราะห์ลักษณะการใช้สอยของประชาชนกรุงเทพมหานคร จึง แสดงถึงความต้องการที่สำคัญของส่วนประเภทต่าง ๆ ที่แตกต่างกันในหมู่ประชาชน การเลือก ใช้สอยไม่เพียงแต่ถูกจำกัดโดยส่วนสาธารณะที่กระจายตัวอยู่ในขณะนี้ (existing distribution) เท่านั้น แต่ถูกจำกัดด้วยเวลาว่างที่พอจะหาได้ รวมทั้ง facilities ที่ไม่พอ และไม่ตอบสนองตามที่ประชาชนต้องการ ความต้องการโดยเฉพาะพิเศษของแต่ละบุคคล ส่วนสาธารณะที่จะจัดหาขึ้นจึงต้องเป็นไปตามลำดับขั้น ลอดคล้องกัน ลักษณะความต้องการของ ประชาชนกรุงเทพมหานคร

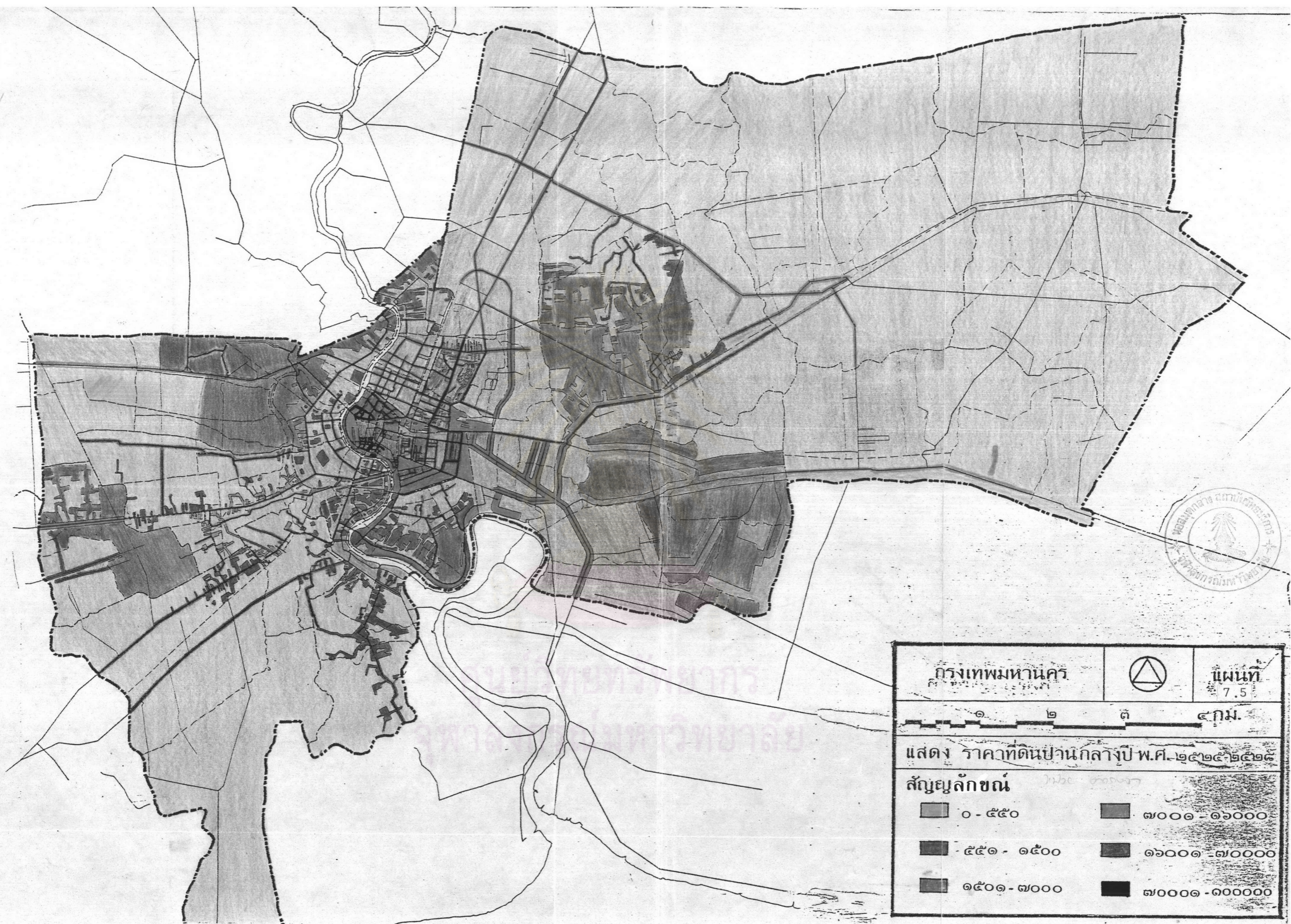
7.4.4 ข้อพิจารณาทางการจัดการบริหาร และการจัดหา กรุงเทพมหานครเป็นเมือง ที่มีปัญหาต่าง ๆ หมักหมมกันมานาน การแก้ปัญหาเพื่อขจัดความเดือดร้อน จึงกระทำกันใน ลักษณะแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก งบประมาณของกรุงเทพมหานคร ในแต่ละปีจึงต้องทุ่มลงไป ในกิจกรรมการก่อสร้าง การป้องกันน้ำท่วม การรักษาความสะอาด ฯลฯ ซึ่งเป็นปัญหาที่กระทบกระเทือนต่อประชาชน และผู้บริหารอย่างเห็นได้ชัด งบประมาณส่วน ที่เหลือจึงต้องแบ่งปันสำหรับหน่วยงานอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งงานการจัดหาส่วน สาธารณะสำหรับประชาชน ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่โดยตรงของกรุงเทพมหานคร ตามกฎหมาย ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร มาตรา 66

ด้วยข้อจำกัดทางด้านงบประมาณ (Budgetary Limitation) นี้เอง จึงเป็นข้อพิจารณาสำหรับการพัฒนาส่วนสาธารณะในกรุงเทพมหานคร ว่าต้องเลือกพื้นที่ที่สามารถ พัฒนาได้ คือ ต้องอาศัยพื้นที่ที่มีทรัพยากรทางด้านธรรมชาติ (natural material) อยู่บ้าง แทนที่จะเป็นพื้นที่ที่ต้องสร้างขึ้นใหม่หมด (man-made material) ต้องเน้นขนาดเล็ก ซึ่งการจัดหาทำได้ง่ายกว่า สามารถกระจายให้กับประชาชนได้ทั่วถึง และสามารถใช้งบประมาณ ที่มีจำกัดได้ ในการจ่ายเป็นค่าตอบแทนราคาที่ดิน แต่ในขณะเดียวกันก็มิได้หมายความว่า จะ ละทิ้งส่วนขนาดใหญ่ไป เพราะส่วนระดับสูงมี function ในด้านเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ในวันสุดสัปดาห์ (Weekend use) จำเป็นต้องพัฒนาควบคู่ไปด้วย แต่เน้นในเขตชั้นกลาง เพราะราคาที่ดินไม่สูงมาก และที่ดินขนาดใหญ่ยังคงมีอยู่

7.4.5 ราคาที่ดิน เกี่ยวกับราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ได้ศึกษาและพิจารณาจากราคापานกลางของที่ดิน ที่ใช้เพื่อการเสียภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2525-2528 ซึ่งราคาที่ดินนี้จะต่ำกว่าราคาท้องตลาดประมาณ 2-3 เท่า จากการสำแนกกลุ่มราคาที่ดินต่อตารางวา สามารถแยกออกเป็น 5 กลุ่มใหญ่ ๆ (ดูแผนที่ 7.5) บริเวณที่ราคาที่ดินสูงมากที่สุด ตารางวาละ 70,000-100,000 บาท บริเวณบางลำภู พายุหัด เขาวราช ซึ่งเป็นย่านธุรกิจเก่าแก่และสำคัญของกรุงเทพมหานคร บริเวณราคาที่ดินสูงรองลงมาคือ ตารางวาละ 16,000-70,000 บาท คือ ที่ดินในใจกลางเมืองได้แก่เขตพระนคร บ่อมปราบ สัมพันธวงศ์ บางรัก ปทุมวัน และตามริมถนนสายสำคัญในเขตที่อยู่ถัดออกไป คือ เขตดุสิต พญาไท ห้วยขวาง คลองสาน รมบุรี และริมถนนสายสำคัญในเขตชั้นกลาง เช่น ถนนลาดพร้าว ถนนจรัลสนิทวงศ์ ถนนเพชรเกษม ฯลฯ ในเขตชั้นในที่ดินที่อยู่ลึกจากถนนใหญ่เข้าไป ราคาที่ดินจะลดลงเป็นตารางวาละ 7,000-16,000 บาท ในเขตชั้นกลาง ที่ดินถัดจากริมถนนใหญ่ ที่ดินริมคลองในเขตชั้นในราคาที่ดินส่วนใหญ่จะต่ำลงไปอีก เป็นตารางวาละ 1,500-7,000 บาท พื้นที่บางส่วนในเขตชั้นกลาง เช่น เขตบางกอกน้อย เขตยานนาวา บางกะปิ พระโขนง ภาษีเจริญ หนองแขม ที่การคมนาคมยังไม่สะดวก ราคาที่ดินค่อนข้างต่ำที่ประมาณ 550-1,500 บาท เมื่อห่างจากจุดใจกลางเมืองออกไปในเขตชานเมือง ราคาที่ดินจะต่ำสุดคือ ตารางวาละ 100-550 บาท ได้แก่ พื้นที่ส่วนใหญ่ในเขตหนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง บางขุนเทียน ตลิ่งชัน หนองแขม

จากราคาที่ดินและการกระจายตัวของราคาที่ดินที่แสดงในแผนที่ 7.5 ี่ให้เห็นราคาที่ดินแปรผันไปตามระยะทาง จากศูนย์กลางเมืองและเส้นทางคมนาคมทางเศรษฐกิจ คือ เขตชั้นใน จะมีราคาสูงมาก ยกเว้นบางบริเวณที่ลึกจากริมถนนจะมีราคาปานกลาง เขตชั้นกลางราคาที่ดินจะผสมกันหลายระดับ ที่ดินราคาสูง จะอยู่บริเวณริมถนนสายสำคัญ และชอยแยกต่าง ๆ บริเวณที่อยู่ถัดจากริมถนนจะมีราคาต่ำ เช่น บริเวณที่ว่างเปล่า บริเวณที่เกษตรกรรม เขตชั้นนอกราคาที่ดินต่ำสุดเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นในเขตชุมชน

ราคาที่ดินจึง เป็นเงื่อนไขที่สำคัญในการพิจารณาถึงแนวทางการจัดหาส่วนสาธารณะ เพราะนับวันราคาที่ดินจะสูงขึ้นควบคู่กับการแผ่ขยายของตัวเมือง ประสพ การณ์จาก



กรุงเทพมหานคร				แผนที่ 7.5
๑ ๒ ๓ ๔ กม.				
แสดง ราคาที่ดินย่านกลางป.ศ. ๒๕๑๔-๒๕๑๘				
สัญลักษณ์				
	๐ - ๕๕๐		๗๐๐๑ - ๑๖๐๐๐	
	๕๕๑ - ๑๕๐๐		๑๖๐๐๑ - ๓๐๐๐๐	
	๑๕๐๑ - ๓๐๐๐		๓๐๐๐๑ - ๑๐๐๐๐๐	

เขตชั้นในย่อมเป็นเครื่องแสดงให้เห็นว่าการจัดหาส่วนสาธารณะกระทำได้จำกัดมากขึ้น เนื่องจาก  
ราคาที่ดินแพง การจัดหาส่วนสาธารณะในเขตชั้นในจึงกระทำได้โดยการพัฒนาที่ว่างสาธารณะหรือ  
ที่ของทางราชการที่มีอยู่แล้วมากกว่าการซื้อที่ดิน ซึ่งจะได้เพียงส่วนขนาดเล็ก ๆ เท่านั้น  
อย่างไรก็ตาม การจัดหาส่วนสาธารณะระดับสูงขึ้นไป ที่มีบทบาทหน้าที่ตอบสนองความต้องการการ  
พักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ มีความสวยงาม แบบธรรมชาตินั้น จำเป็นต้องจัดหาเตรียม  
(provide) ให้กับประชาชน และต้องมีการวางแผนล่วงหน้าสำหรับประชาชนและเมืองที่ขยาย  
ตัวในอนาคต การจួយโอกาสในขณะที่ราคาที่ดินยังคงที่อยู่ ซื้อหรือซื้อที่ดินเอาไว้จะช่วยให้  
ได้ที่ดินขนาดใหญ่ และสามารถจัดสรรงบประมาณพัฒนาขึ้นมาได้ และบริเวณที่เหมาะสมก็คือ  
บริเวณเขตชั้นกลางนั่นเอง ซึ่งกรุงเทพมหานครก็กำลังขยายตัวออกไปตลอดเวลา ในอนาคต  
ข้างหน้าก็จะมีส่วนสาธารณะพอเพียงกับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ราคาที่ดินจึงเป็นตัวกระตุ้น  
ที่สำคัญอย่างหนึ่งต่อการพัฒนาส่วนสาธารณะในกรุงเทพมหานคร ซึ่งหากไม่จัดทำตั้งแต่บัดนี้  
พร้อม ๆ กับวางแผนไว้ล่วงหน้าแล้ว ก็จะทำให้เกิดความยุ่งยากขึ้นเป็นลำดับ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 7.5 แนวทางการจัดหาด้านประเภทหรือชนิดของสวนสาธารณะ

การศึกษาถึงสวนสาธารณะที่มีอยู่ในปัจจุบัน ความต้องการสวนสาธารณะที่แตกต่างกัน ลักษณะการใช้ ข้อจำกัดในการใช้สวนสาธารณะ คุณลักษณะทางประชากร ลักษณะการใช้ที่ดิน ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ที่มีผลต่อการพัฒนาสวนสาธารณะทำให้ทราบว่า ความต้องการที่มากที่สุด และสามารถสร้างความพอใจได้มีอยู่ 2 แบบใหญ่ ๆ

7.5.1 สวนสาธารณะแบบท้องถิ่น (Local type) ซึ่งจัดหาให้สำหรับผู้อยู่อาศัยที่มีข้อจำกัดด้านเวลา หรือด้านโอกาสที่จะใช้ ได้แก่ แม่บ้าน คนแก่ เด็ก สวนแบบนี้มีขนาดเล็กก็เพียงพอแล้ว ต้องเข้าถึงได้ง่าย อย่างสะดวกปลอดภัย facilities ควรเป็นแบบง่าย ๆ แต่ออกแบบให้ถูกต้องกับความต้องการพื้นฐาน (basic needs) ของผู้อยู่อาศัย สวนแบบนี้ไม่ควรแบ่งออกเป็น 2 แบบ คือ

ก. แบบท้องถิ่นขนาดเล็ก (small local type) ได้แก่ สวนระดับละแวกบ้าน จัดหาและจัดทำให้เหมาะกับ demand เฉพาะพิเศษ ได้แก่ พวกเด็กเล็ก ๆ คนแก่ ผู้ที่ต้องใช้แรงงานในละแวกนั้น และประชากรที่ไม่มีรถยนต์ ซึ่งกลุ่มต่าง ๆ นี้สามารถเข้าถึงสวนสาธารณะได้โดยการเดินเท้า

ข. แบบท้องถิ่น (local type) จัดหาและจัดทำให้เหมาะสมกับความต้องการในระดับชุมชน ซึ่งสามารถให้บริการแก่ประชาชนหลาย ๆ วัย และผู้ใช้แรงงานหลังจากเสร็จสิ้นภาระกิจในแต่ละวัน และอยู่ในระยะที่สามารถใช้เวลาอันสั้นโดยเดินมาหรือขนส่งสาธารณะ

7.5.2 สวนสาธารณะแบบย่านและแบบเมือง (District and City Park) จัดหาขึ้นเพื่อการพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ หรือในโอกาสพิเศษ เช่น เทศกาลวันสำคัญ ๆ เป็นต้น ประชาชนที่ไปใช้ได้แก่ ครอบครัว (family) วัยรุ่น (teenager) นักกีฬา (sport man) ผู้ที่อยู่ในวัยเกษียณ (retired person) ประชาชนที่ไม่ค่อยได้ไปใช้สวนสาธารณะบ่อยนัก ผู้คนเหล่านี้ต้องใช้เวลาพักผ่อนในช่วงยาวนาน ต้องการ facilities ที่มีมากมายหลายแบบ สามารถเข้าถึงได้ด้วยวิธีการเดินทางหลายประเภท ส่วนใหญ่หนักในทาง รถยนต์ส่วนบุคคลและประจำทาง ขนส่งสาธารณะอื่น ๆ



แผนภูมิ 7.3 ระบบส่วนสาธารณะที่เล่นนอกระเบียง

ลำดับขั้นของส่วนสาธารณะที่  
เป็นไปได้

แนวทางการพัฒนา

ส่วนระดับเมือง

- บริเวณที่มีความสวยงามทางภูมิทัศน์
- บริเวณที่พักผ่อนหย่อนใจชนิดพิเศษ เช่น ที่ตกปลา  
เล่นเรือ กระดานโต้ลม
- สนามกีฬา
- สถานที่พักผ่อน
- ที่เล่นเกมสกี เช่น ลานสกีรยาน
- สนามเด็กเล่น

ส่วนระดับย่าน

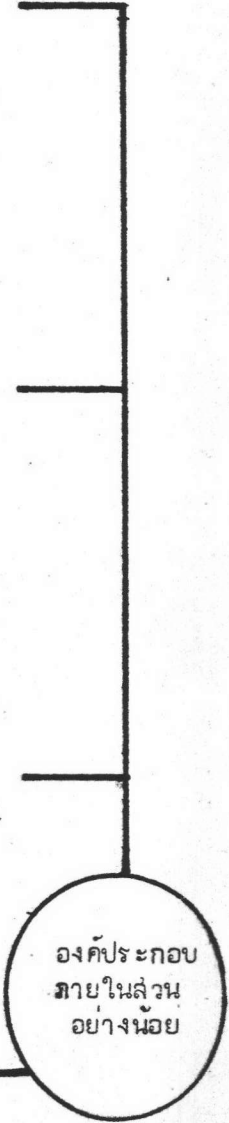
- บริเวณที่พักผ่อนแบบ passive recreation
- สนามกีฬา
- สถานที่พักผ่อน
- สิ่งอำนวยความสะดวกพิเศษ เช่น ที่แสดงดนตรี  
ที่แสดงงาน ลานอเนกประสงค์
- สวนดอกไม้
- สนามเด็กเล่น

ส่วนระดับชุมชน

- บริเวณที่พักผ่อนแบบ passive recreation
- สวนดอกไม้
- สนามเล่นกีฬาสำหรับเด็ก ๆ
- สนามเด็กเล่น

ส่วนระดับ  
ละแวกบ้าน

- ที่พักผ่อนขนาดเล็ก (สนามหญ้า, ที่โล่ง)
- สนามเด็กเล่น
- ที่เล่น
- เก้าอี้รั้ง ต้นไม้ให้ร่มเงา



องค์ประกอบ  
ภายในส่วน  
อย่างน้อย

7.6

แนวทางด้านองค์ประกอบภายในส่วนสาธารณะ (แผนภูมิที่ 7.3)

ลำดับชั้นของส่วนสาธารณะ แบ่งออกเป็น 4 ระดับ มีองค์ประกอบภายในส่วนที่สัมพันธ์กับพฤติกรรมการใช้ส่วนสาธารณะของประชาชน คือ

1. ส่วนระดับท้องถิ่นขนาดเล็ก หรือส่วนละแวกบ้าน ใช้พื้นที่ขนาดเล็ก มีองค์ประกอบภายในส่วน ได้แก่ ที่นั่งเล่น ที่สำหรับเด็กเล่น (tot-lot) หรือสนามเด็กเล่น หรือส่วนหย่อนใจ
2. ส่วนระดับท้องถิ่น หรือส่วนสาธารณะชุมชน มีขนาดใหญ่ขึ้น เพราะต้องมียุทธศาสตร์ประกอบเพิ่มเติมจากองค์ประกอบที่มีในส่วนระดับละแวกบ้านอยู่แล้ว ได้แก่ บริเวณที่เป็น passive recreation แปลงไม้ดอก บริเวณที่เล่นกีฬาอย่างง่าย ๆ เช่น ยี่สกกรยาน ขว้างลูกบอล บริเวณสนามกีฬาขนาดเล็กเล่นง่าย ๆ เช่น บริเวณใช้เตะตะกร้อ
3. ส่วนระดับย่าน ขนาดของส่วนมีพื้นที่เป็นร้อยไร่ขึ้นไป มี facilities หลายประเภทขึ้น ซึ่งบางชนิดไม่มีอยู่ในส่วนระดับชุมชนและส่วนละแวกบ้าน ได้แก่ บริเวณปศุสัตว์ เช่น รมบึง รมสระน้ำในสวน บริเวณที่มีลักษณะพิเศษ เช่น สวนดอกไม้ สวนสมุนไพร สวนไม้ในวรรณคดี ทางยี่สกกรยาน ที่จอดรถ บริเวณที่ใช้ทำกิจกรรม เพื่อความสนุกสนาน เช่น ที่ตกปลา พายเรือ ยี่สกกรยานน้ำ ฯลฯ บริเวณภูมิทัศน์สวยงาม (well landscape scenery) นำเมล็ดพืชและองค์ประกอบที่สำคัญ ควรมีไว้ในส่วนระดับนี้ คือ active area เช่น สนามกีฬา ซึ่งเยาวชนต้องการมาก เช่น สนามฟุตบอล ซึ่งส่วนระดับย่านนี้ มีขนาดใหญ่ บรรจุ facilities ชนิดนี้ได้
4. ส่วนระดับเมือง ใช้พื้นที่มากเป็นพิเศษ รวมองค์ประกอบที่มีอยู่ในส่วนระดับล่างทั้งหมด ทั้ง passive and active recreation มี facilities ที่ต้องพิเศษกว่าส่วนระดับอื่น ๆ คือ มีบริเวณที่เป็นภูมิทัศน์สวยงาม ดึงดูดใจ มีความแปลกใหม่พิเศษ เช่น รมแม่น้ำ ลาดคลอง บึงขนาดใหญ่ หรือทะเลสาบ เล่นกีฬาทางน้ำได้ บริเวณธรรมชาติ ได้แก่ สวนสัตว์ และสัตว์ป่า สวนผลไม้เมืองร้อน สวนสมุนไพร บริเวณที่ใช้จัดงานเทศกาล งานสำคัญของกรุงเทพมหานคร facilities พิเศษเช่นนี้ จะก่อให้เกิดความเพลิดเพลิน สนุกสนาน ได้พักผ่อนเต็มที่ซึ่งผู้ใช้สามารถพักผ่อนร่วมกันได้ทั้งครอบครัว การเดินทางไปพักผ่อนยังส่วนสาธารณะระดับเมือง จะคล้ายกับการพักผ่อนหย่อนใจต่างจังหวัด แต่เดินทางภายในเมืองเท่านั้น ใช้เวลาไม่นานและ facilities ที่จำเป็นมากในส่วนระดับนี้ คือ ที่จอดรถมีอย่างเพียงพอ

### 7.7 แนวทางด้านขนาดของสวนสาธารณะ (ตารางที่ 7.5)

เนื่องจากความต้องการที่จะใช้สวนสาธารณะมีความแตกต่างกันในด้าน อายุ เวลาที่ใช้ การเดินทางไปใช้ กิจกรรมที่มีส่วนร่วมในสวนสาธารณะซึ่งทำให้เกิดความแตกต่างในด้านองค์ประกอบภายในสวน ซึ่งจะเป็ยตัวกำหนดขนาดของสวนสาธารณะซึ่งต้องสัมพันธ์ สัมมูลย์กัน และกัน ทั้งนี้เพื่อกว่า สวนสาธารณะแต่ละขนาดจะแสดงบทบาทได้อย่างเหมาะสมตามหน้าที่ประโยชน์ใช้สอย (function) เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้เป็นเพียงการศึกษาแนวทางการจัดหาสวนสาธารณะซึ่งไม่สามารถศึกษาลงไปถึงรายละเอียดว่า ขนาดที่เหมาะสมสำหรับกรุงเทพมหานครจะเป็นเท่าไร แต่จะเสนอเป็นแนวทางด้านขนาดอย่างน้อยที่สุด (minimum size of site) โดยอาศัยมาตรฐานกำหนดขนาดสวนสาธารณะประเภทต่าง ๆ ของ Greater London Development plan เป็นแนวทางการพิจารณา ดังนี้

ระดับของสวนสาธารณะ	<sup>1</sup> ขนาด(อย่างน้อยที่สุด)
ก. สวนระดับท้องถิ่นขนาดเล็กหรือสวนระดับ ละแวกบ้าน (neighbourhood park)	ต่ำกว่า 12.5 ไร่
ข. สวนระดับท้องถิ่นหรือสวนระดับชุมชน (Community park)	12.5 ไร่
ค. สวนระดับชุมชนศูนย์กลางระหว่างท้องถิ่น (District park)	125
ง. สวนระดับเมือง (City park)	375

ขนาดของสวนสาธารณะแต่ละประเภทให้บริการแก่ประชาชนในระดับท้องถิ่น คือ สวนละแวกบ้าน ส่วนลำดับล่างสุดของระบบสวนสาธารณะนี้มีหน้าที่ประโยชน์ใช้สอยในด้าน การพักผ่อนประจำวัน ซึ่งผู้ใช้อยู่ในวัยที่ร่างกายต้องการการพักผ่อนและออกกำลังกายมากเป็นพิเศษ

<sup>1</sup>The Greater London Council, Greater London Development Plan Report of Studies, (London : The Greater London Council, 1969) p.124

ได้แก่ เด็กเล็ก เด็กโต อยู่ที่สูงอายุ ช่วงเวลาที่ใช้พักผ่อนในแต่ละวัน ไม่นาน แต่มาใช้เป็น  
ประจำ ดังนั้นสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับส่วนนี้อาจน้อยที่สุดจะต้องมีสำหรับเด็กเล่น  
(tot-lot) ประมาณ 200 ตารางเมตร สนามเด็กเล่นประมาณ 2,500 ตารางเมตร มี  
อุปกรณ์การเล่น เช่น ฮิงช้า กระดานสไล่น้ำ บริเวณที่ว่างสำหรับเด็กวิ่งเล่น ที่ขี่จักรยานหรือ  
บริเวณที่เป็นคอนกรีต มีส่วนประกอบที่ทำให้เด็กสนใจ เช่น บ่อน้ำตื้น ๆ กำแพงเตี้ย เป็นต้น  
รูปปั้นสัตว์ ฯลฯ มีบริเวณที่นั่งพักผ่อน เช่น สนามหญ้า ต้นไม้ให้ร่มเงา ม้านั่งรอบ ๆ สำหรับ  
มารดา หรือคนเลี้ยงเด็กได้นั่งพักผ่อนด้วย เมื่อรวมพื้นที่ของกิจกรรมแต่ละประเภทแล้ว ขนาด  
ของส่วนระดับละแวกบ้านจึงไม่ใหญ่มาก ประมาณ 2.5 ไร่ เป็นอย่างน้อย

จากการสอบถามและสังเกตการณ์ในส่วนสาธารณะขนาดเล็ก ซึ่งมีอยู่ 15 แห่ง ที่มี  
ขนาดต่ำกว่า 2.5 ไร่ พบว่า เด็ก ๆ ต้องวิ่งเล่นกันเองไม่ค่อยมีอุปกรณ์การเล่นสำหรับเด็กเลย  
เด็กไม่มีที่ขี่จักรยาน ต้องออกไปขี่ตามพุดบาท ริมถนน หรือบางครั้งการพักผ่อนในส่วนสาธารณะ  
เกิดการรบกวนซึ่งกันและกัน เช่น เด็กเล็กขว้างปาลูกบอล กระแทบศีรษะผู้ใหญ่บ้าง ขี่จักรยาน  
ชนเด็กเล็กที่กำลังเดินอยู่ เป็นต้น ซึ่งผู้ใช้ส่วนสาธารณะต้องการสนามเด็กเล่นสำหรับลูกหลาน  
มาก ดังนั้นการพัฒนาส่วนสาธารณะในอนาคตจึงควรคำนึงถึงขนาดให้เหมาะสมและออกแบบให้  
เป็นสัดส่วนตามลักษณะกิจกรรมที่เกิดขึ้นในส่วนสาธารณะ ส่วนในระดับที่สูงขึ้นมา คือ ส่วนระดับ  
ชุมชน ส่วนระดับนี้เป็นส่วนในระดับท้องถิ่น และใช้เพื่อการพักผ่อนประจำวันเช่นกัน การให้  
บริการแก่ประชาชนที่รอบ ๆ ประมาณ 1,500 คนว. เรือน เดินทางด้วยเท้าหรือด้วยระบบขนส่ง  
สาธารณะ ผู้ใช้จะมีหลายวัยมากขึ้น ดังนั้น facilities จึงมีหลายประเภท และเพิ่มขึ้นจาก  
ส่วนในระดับแรก คือ สนามกีฬาของเด็กโต ส่วนดอกไม้ บริเวณ passive recreation  
ขนาดของส่วนอย่างน้อย 12.5 ไร่ ซึ่งเป็นมาตรฐานของเมือง London จึงอาจนำมาใช้กับ  
ส่วนในระดับชุมชน ที่จะพัฒนาขึ้นในกรุงเทพฯ เพราะเป็นขนาดที่สอดคล้องกับ facilities  
ที่เพิ่มมากขึ้น และให้บริการกับผู้ใช้หลายกลุ่ม ไม่เพียงแต่ผู้ที่ต้องการออกกำลังกาย เช่น แม่บ้าน  
เด็กโต เท่านั้น แต่จะให้บริการกับประชาชนบางกลุ่มที่ต้องการผ่อนคลายความตึงเครียด  
หน้าที่การทำงาน ด้วยการนั่งเล่น เดินเล่น เช่น กลุ่มที่อยู่ในวัยแรงงาน

ส่วนสาธารณะใน กทม. ที่มีขนาดอย่างน้อย 12.5 ไร่ แต่ไม่เกิน 25 ไร่ มีอยู่ 9  
แห่ง โดยมากเป็นส่วนในหมู่บ้านจัดสรร มีองค์ประกอบในส่วนโดยทั่ว ๆ ไปคือ ที่ว่างสนามหญ้า  
มีต้นไม้ให้ร่มเงา เก้าอี้ที่นั่งพักผ่อน ถ้าหากมีการปรับปรุงให้มี facilities เพิ่มขึ้น ก็จะเป็น

ส่วนสาธารณะให้กับชุมชนที่อยู่รอบ ๆ หมู่บ้านได้ทางหนึ่ง ซึ่งในขณะนี้ส่วนระดับนี้ขาดแคลนมาก และที่มีอยู่ก็ไม่ได้มาตรฐาน ทำให้เด็กวัยรุ่นต้องหาสนามเล่นกีฬาชั่วคราว จากที่ว่างที่พอจะหาได้ เช่น ตามบริเวณที่ก่อสร้างก่อสร้าง ที่ว่างที่ยังไม่ได้พัฒนา ฯลฯ

ส่วนระดับชุมชนศูนย์กลางท้องถิ่น ส่วนระดับนี้จะให้บริการแก่ประชาชนจากหลาย ชุมชนด้วยกัน ที่ต้องการใช้เวลาว่างในวันหยุดสุดสัปดาห์ เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ โดยการ เพลิดเพลินกับกิจกรรมหลายชนิดในส่วนสาธารณะ เช่น นั่งเล่น เพลิดเพลินกับธรรมชาติ เดินเล่น ไป ปิกนิก นัดหมายเพื่อนฝูงไปนั่งคุย เต้นดนตรี มีที่กว้างขวางพอที่จะออกกำลังกาย รื่น เล่นกีฬา กิจกรรมหลายชนิดในส่วนทำให้มีพื้นที่เพื่อกิจกรรมดังกล่าวเพิ่มเติมขึ้นจากส่วนระดับชุมชน คือ บริเวณ passive recreation มีส่วนประกอบสำคัญ คือ สระน้ำ สนามหญ้า ต้นไม้ใหญ่ ส่วน ดอกไม้ สถานที่ปิกนิก บริเวณกิจกรรมพิเศษ เช่น ที่แสดงดนตรี กิจกรรมทางวัฒนธรรม ก็มี ส่วน เกี่ยวข้องกับส่วนระดับนี้ ใช้ส่วนสาธารณะสำหรับจัดงานประเพณี งานเทศกาล งานสำคัญของ ท้องถิ่น หาเสียงในฤดูกาลหาเสียง งานลอยกระทง งานแสดงนิทรรศการต้นไม้ เป็นต้น ส่วน สาธารณะระดับนี้จึงต้องมีขนาดใหญ่เป็นร้อยไร่ เพื่อจัด facilities ให้มีความหลากหลายได้ ประชาชนมาใช้ได้ทั้งวัน และรองรับประชาชนที่อาจจะมาใช้ส่วนมากกว่าปกติในกรณีงานสำคัญ ๆ ส่วนจุดจักร จัดเป็นส่วนที่มีขนาด function และ facilities สอดคล้องกับส่วนระดับย่าน หรือส่วนชุมพีก็เช่นกัน แม้นขนาดพื้นที่เท่ากับ 360 ไร่ แต่บางส่วนเป็นพื้นที่ใช้สอยในกิจกรรม อื่น ๆ เช่น โรงไฟฟ้า บ้านพักอาศัย โรงเรียน ใต้ไอลัง ๆ ประมาณ 191 ไร่ ดังนั้นขนาด พื้นที่ของส่วนระดับนี้จึงควรเท่ากับ 125 ไร่ เป็นอย่างน้อย เพื่อให้เหมาะกับขนาด facilities และ function ของส่วนดังกล่าวมาแล้ว

ส่วนระดับเมือง หน้าที่ใช้สอยหลักเพื่อการพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ มีองค์ ประกอบภายในส่วน หรือมี facilities หลายหลากชนิด ซึ่งจะสร้างความเพลิดเพลินให้กับ ผู้ใช้หลายวัยสามารถใช้เวลาพักผ่อนในวันหยุดได้อย่างเต็มที่ อาจจะทำแคมป์ Camping ตกปลา เปลี่ยนบรรยากาศจากเมืองไปสู่ธรรมชาติ ผู้ใช้ส่วนสาธารณะจะพากันเป็นกลุ่มเป็น คณะจากส่วนต่าง ๆ ของเมือง ดังนั้นการเดินทางจึงใช้การเดินทางด้วยรถยนต์เป็นส่วนใหญ่ ส่วนระดับเมืองนี้แตกต่างจากส่วนระดับอื่น ๆ คือ องค์ประกอบภายในส่วนสาธารณะหรือสิ่ง อำนวยความสะดวกจะมีลักษณะเฉพาะพิเศษ ซึ่งส่วนระดับอื่น ๆ ไม่มี คือ บริเวณที่มีความ

สวยงามทางภูมิทัศน์มีบริเวณซึ่งเป็นลักษณะธรรมชาติอยู่มาก เช่น ป่าธรรมชาติ ริมแม่น้ำ ฝั่ง บริเวณที่พักผ่อนหย่อนใจชนิดพิเศษ เช่น ที่ตกปลา แล่นเรือ เล่นกระดานโต้ลม ในขณะที่เดียวกัน ก็เป็นที่รวมของ facilities ที่มีอยู่ในส่วนระดับล่างด้วย เช่น สนามกีฬา สถานที่พักผ่อน สนามเด็กเล่น แปลงดอกไม้ ฯลฯ ส่วนระดับเมืองนี้ยังมีขนาดหรือพื้นที่มากเท่าไรก็จะเป็นการ ต่ำเท่านั้น ตามมาตรฐานของเมือง London กำหนดไว้อย่างน้อยเท่ากับ 375 ไร่ มาตรฐานนี้ ไม่มากเกินไปสำหรับกรุงเทพมหานคร ซึ่งยังมีที่ว่างในเขตชานเมืองที่พอจะพัฒนาให้เกิดขึ้นได้ ซึ่งในขณะนี้ ไม่มีส่วนระดับเมืองใน กทม. แม้แต่แห่งเดียว

การหาขนาดที่เหมาะสมสำหรับส่วนสาธารณะแต่ละประเภท จำเป็นต้องอาศัยเปรียบ เทียบจากมาตรฐานของ ลอนดอน ประเทศอังกฤษ ซึ่งพิจารณาแล้วไม่ลู่เกินไปสำหรับความ สามารถในการจัดหาของ กทม. และก็สอดคล้องกับกิจกรรมการพักผ่อนหย่อนใจที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

#### 7.8 แนวทางด้านลักษณะการกระจายตัว หน้าที่ใช้สอย การเดินทางไปใช้ (ตารางที่ 7.5)

ส่วนแต่ละระดับจะมีจำนวนมากน้อยไม่เท่ากัน เนื่องจาก function และลักษณะ การใช้ การเดินทางมาใช้ (mode of travel) ส่วนที่มีจำนวนมากที่สุด และกระจายให้ทั่วถึง ที่สุด ควรจะเป็นส่วนระดับละแวกบ้าน เดินทางในระยะสั้น ๆ หรือระยะเดินเท้า (walking distance) นั่นก็คือ ทุกระยะ 500 เมตร ห่างจากบ้าน (distance from home) / ควรมีส่วน อย่างน้อย 1 ส่วน ส่วนระดับนี้ให้ความสำคัญกับผู้เดินทางเท้า และผู้ที่การเดินทางจะเป็นอุปสรรค โดยเฉพาะเด็กเล็ก คนชรา ส่วนขนาดเล็กนี้เป็นส่วนสำหรับการใช้เป็นประจำ มาใช้บ่อย ๆ (high frequency) แต่ใช้เวลาอยู่ในส่วนไม่นาน เพียงชั่วระยะเวลาลั้น ๆ facilities ที่มีอยู่ สามารถใช้ได้ทุกวัน เช่น สนามเด็กเล่น ที่นั่งเล่น ที่วิ่งเล่น ส่วนที่มีจำนวนรองลงมาคือ ส่วน ระดับชุมชน กระจายอยู่ตามชุมชนแต่ละแห่ง ผู้ใช้เดินทางในระยะทางมากขึ้นนับเป็นกิโลเมตร ผู้ที่มาใช้ส่วน คือ เป็นผู้ที่อยู่ใกล้ ๆ และไกลออกไปอีกเล็กน้อย จึงอาศัยการเดินทางด้วย เท้าเป็นส่วนใหญ่ และบริการรถยนต์สาธารณะเป็นส่วนน้อย ลักษณะการใช้มีความถี่ปานกลาง ไม่เป็นประจำ เช่น ส่วนละแวกบ้าน สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมาก และใช้มาก ก็คือ สนามเด็กเล่น บริเวณเล่นเกมส์สนุกสนาน และขี่จักรยานเล่น ส่วนระดับย่านจะมีจำนวน น้อยลง เนื่องจากเป็นส่วนที่มีลักษณะการใช้ในวันหยุดสุดสัปดาห์ ต้องเดินทางเป็นระยะทางไกล มากขึ้น โดยอาศัยการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว รถยนต์สาธารณะ สำหรับผู้ที่อยู่ไกล ส่วนผู้ที่ อยู่ไกลอาจเดินทางด้วยเท้า เพราะมาใช้ส่วนในฐานะส่วนที่มี function เป็นส่วนท้องถิ่น ส่วนระดับนี้ผู้ใช้สามารถอยู่ได้เป็นเวลานาน เพราะมีกิจกรรมที่น่าสนใจมากมายประการ

ตารางที่ 7.5 เสนอแนะการกระจายตัว หน้าที่ใช้สอย ขนาดของส่วน การเดินทางไปยัง  
ส่วนสาธารณะในกรุงเทพมหานคร

แบบของส่วน	หน้าที่ใช้สอย	ขนาดของส่วนอย่างน้อย
ส่วนระดับเมือง	พักผ่อนสุดสัปดาห์ (โดยรถยนต์ ส่วนตัว หรือระบบขนส่งมวลชน)	375
ส่วนระดับย่าน	พักผ่อนสุดสัปดาห์ (ส่วนใหญ่ โดยรถยนต์ส่วนตัว หรือระบบ ขนส่งมวลชน)	125
ส่วนระดับชุมชน	ใช้ประจำวัน (เดินเท้า และ พาหนะอื่น ๆ)	12.5
ส่วนระดับละแวกบ้าน	ใช้ประจำวัน (เดินเท้า)	2.5

การใช้ส่วนระดับนี้ ซึ่งอยู่ในลักษณะที่ว่า ผู้ใช้จะต้องเลือก facilities ให้ตรงกับความต้องการ ความต้องการเฉพาะเจาะจง ส่วนระดับนี้ไม่จำเป็นต้องมีจำนวนมาก แต่ควรมีความหลากหลาย น่าสนใจ น่าตื่นเต้น สำหรับให้ประชาชนตามย่านต่าง ๆ ได้เปลี่ยนบรรยากาศจากชีวิตการทำงานมาตลอดสัปดาห์ ส่วนระดับเมือง ควรมีส่วนขนาดใหญ่ประจำเมืองอย่างน้อยสองแห่ง คือ พระราชวังธนบุรี และฝั่งพระนคร โดยพัฒนาพื้นที่ที่มีความสวยงามตามธรรมชาติอยู่แล้ว และสร้างให้มีกิจกรรมหลายประเภท หลายชนิด มีกิจกรรมลักษณะเด่นเพื่อจูงใจประชาชนจากส่วนต่าง ๆ สามารถพักผ่อนได้ตลอดทั้งวัน และให้บริการแก่ประชาชนทุกเพศทุกวัย นอกเหนือจากเป็นสถานที่พักผ่อนแก่ประชาชนกรุงเทพมหานครแล้ว ประชาชนจากจังหวัดใกล้เคียงก็มาใช้พักผ่อนได้ และรวมถึงเป็นแหล่งท่องเที่ยวของชาวต่างประเทศด้วย

แนวทางด้านจำนวนของส่วนสำราณะ การกระจายตัวของส่วนสำราณะในแต่ละระดับขึ้นอยู่กับรัศมีการให้บริการส่วนสำราณะที่ระดับสูงกว่า จะมีพื้นที่ให้บริการครอบคลุมส่วนสำราณะที่ระดับต่ำกว่า ดังกล่าวมาแล้วในหัวข้อ ลำดับชั้นในแง่พื้นที่ (Spatial Hierachy) จากทฤษฎีแหล่งชุมชน (Central Place Theory) พื้นที่โดยรอบ (Complementary area) จะเป็นรูป 6 เหลี่ยมด้านเท่า โดยเริ่มจากพื้นที่บริการขนาดเล็กไปจนถึงขนาดใหญ่ประสานกัน การกระจายตัวเต็มพื้นที่ภายใต้ข้อสมมติที่ว่า การกระจายตัวของประชากรเท่ากันหมด การติดต่อในทฤษฎีเส้นทางง่ายเท่ากันหมด และจากการศึกษาพบว่า ส่วนในระดับล่างสุดนี้ ผู้ใช้เดินทางเป็นระยะทาง 500 เมตร หรือ  $0.5 \text{ กม}^2$  ดังนั้นพื้นที่บริการของส่วนแต่ละระดับจะเป็นดังนี้

ประเภทของส่วน	พื้นที่บริการของส่วน 1 แห่ง
ส่วนระดับละแวกบ้าน	0.675 ตร.กม.
ส่วนระดับชุมชนในท้องถิ่น	3.6 ตร.กม.
ส่วนระดับชุมชนศูนย์กลางระหว่างท้องถิ่น	10.8 ตร.กม.
ส่วนระดับเมือง	31.5 ตร.กม.

จากพื้นที่บริการของส่วนแต่ละระดับ ทำให้ทราบการกระจายตัวของส่วนแต่ละระดับใน กทม.ว่า ส่วนระดับละแวกบ้านจะมีจำนวนมากที่สุด คือ ทั้ง กทม.เท่ากับ 2,322 แห่ง กระจายอยู่ในเขตชั้นใน 157 แห่ง ชั้นกลาง 915 แห่ง ชั้นนอก 1,250 แห่ง ส่วนระดับชุมชนมีทั้งหมด 435 แห่ง กระจายอยู่ในเขตชั้นนอกมากที่สุด คือ 234 แห่ง รองลงมาคือ เขตชั้นกลาง 171 แห่ง ส่วนระดับชุมชนศูนย์กลางระหว่างท้องถิ่น 144 แห่ง อยู่ในเขตชั้นใน 9 แห่ง ชั้นกลาง 57 แห่ง ชั้นนอก 78 แห่ง ส่วนระดับเมืองทั้งหมด 48 แห่ง อยู่ในเขตชั้นนอก 26 แห่ง ชั้นกลาง 19 แห่ง ชั้นใน 3 แห่ง (ตารางที่ 7.5 ก)

อย่างไรก็ตามจำนวนส่วนสำราณะดังกล่าวเป็นจำนวนที่ได้มาภายใต้ข้อสมมติ 2 ประการที่กล่าวมาแล้ว แต่โดยสภาพความเป็นจริง ประชากรใน กทม.มิได้กระจายอยู่เท่ากันหมด มีบางบริเวณที่ไม่มีประชากรอาศัยอยู่เลย เช่น ในทุ่งนา ในสวน และที่ว่างรกร้าง ดังนั้นในการคำนวณหาจำนวนที่แท้จริงซึ่งใช้บริเวณที่เป็นชุมชนเมืองทั้งหมดไม่รวมพื้นที่เกษตร เพราะฉะนั้นจำนวนส่วนสำราณะระดับละแวกบ้านจึงเท่ากับ 681 แห่ง อยู่ในเขตชั้นใน 147 แห่ง ชั้นกลาง 385 แห่ง ชั้นนอก 149 แห่ง ส่วนในระดับสูงขึ้นมา คือ ส่วนระดับชุมชนกระจายอยู่ในเขตชั้นใน 28 แห่ง ชั้นกลาง 72 แห่ง ชั้นนอก 28 แห่ง รวม 128 แห่ง ส่วนระดับสูง คือ ส่วนระดับ



ตารางที่ 7.5 ก จำนวนส่วนสำราณะในแต่ละระดับ สำหรับ กทม. ตามเกณฑ์ที่ตั้งไว้

(ภายในเนื้อที่ทั้งหมดทั้งบริเวณชุมชนเมืองและพื้นที่เกษตร) ปี พ.ศ. 2529

เขต	ส่วนระดับละแวกบ้าน	ส่วนระดับชุมชน	ส่วนระดับชุมชนศูนย์กลาง ระหว่างท้องถนน	ส่วนระดับเมือง
ชั้นใน	157	30	9	3
ชั้นกลาง	915	171	57	19
ชั้นนอก	1,250	234	78	26
รวม	2,322	435	144	48

ตารางที่ 7.5 ข จำนวนส่วนสำราณะในแต่ละระดับ สำหรับ กทม. ตามเกณฑ์ที่ตั้งไว้

(ภายในพื้นที่ชุมชนเมือง) ปี 2529

เขต	ส่วนระดับละแวกบ้าน	ส่วนระดับชุมชน	ส่วนระดับชุมชนศูนย์กลาง ระหว่างท้องถนน	ส่วนระดับเมือง
เขตชั้นใน	147	28	9	3
เขตชั้นกลาง	385	72	24	8
เขตชั้นนอก	149	28	9	3
รวม	681	128	42	14

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชุมชนศูนย์กลางระหว่างท้องถิ่น มีจำนวนทั้งหมด 42 แห่ง กระจายในเขตชั้นกลาง จำนวน 24 แห่ง ในเขตชั้นใน และชั้นนอก เขตละ 9 แห่ง ส่วนระดับสูงที่สุด คือ ส่วนระดับเมือง มีจำนวนรวมน้อยที่สุด คือ 14 แห่ง ในเขตชั้นกลาง 8 แห่ง และชั้นใน 3 แห่ง ชั้นนอก 3 แห่ง (ตารางที่ 7.5 ข) เนื่องจากการใช้ส่วนสาธารณะขึ้นกับการเดินทางเข้าถึงที่สะดวกและแต่ละพื้นที่ในกทม. ไม่สามารถเดินทางเข้าถึงง่ายเท่ากันหมด ดังนั้น การกระจายตัวของสวนจึงไม่เท่ากันทั้งหมด จำนวนของส่วนสาธารณะที่แน่นอนจำเป็นต้องวิเคราะห์ในรายละเอียดอีกมาก จึงไม่สามารถกระทำได้ในการศึกษาครั้งนี้ จำนวนโดยประมาณจึงเป็นไปตามที่แสดงไว้ในตารางที่ 7.5 ข.

### 7.9 การพัฒนาพื้นที่ว่างเพื่อส่วนสาธารณะในเขตเมือง เขตชั้นกลาง และเขตชานเมือง

กรุงเทพมหานครยังมีพื้นที่ว่างพอที่จะนำมาพัฒนา เป็นส่วนสาธารณะ เพื่อเพิ่มจำนวนส่วนสาธารณะให้ทั่วถึง และลดปริมาณความขาดแคลนให้น้อยลง พื้นที่ว่างมีขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ กระจายอยู่ทั่วกรุงเทพฯ ที่ว่างขนาดต่าง ๆ นี้เหมาะที่จะพัฒนาตั้งแต่ส่วนระดับละแวกบ้าน (neighborhood park) ส่วนระดับชุมชน (Community park) จนกระทั่งส่วนระดับย่าน (District park) และส่วนระดับเมือง (City park)

7.9.1 ในเขตเมือง เป็นเขตที่มีข้อจำกัดด้านที่ว่างที่จะนำมาพัฒนามากกว่าเขตชั้นกลาง และเขตชานเมือง ดังนั้นพื้นที่ว่างที่จะพัฒนาเป็นส่วนสาธารณะในเขตเมือง ซึ่งมีการพัฒนาเมืองแล้ว ขนาดที่ดินแปลงเล็ก โอกาสที่จะพัฒนาได้ คือ ส่วนระดับท้องถิ่นเท่านั้น ส่วนระดับสูงขึ้นมา เช่น ส่วนระดับย่าน หรือส่วนระดับเมือง ค่อนข้างยาก เพราะราคาที่ดินสูง และไม่มีที่ดินขนาดใหญ่พอที่จะพัฒนา แต่อาจจะมีได้ในบางท้องที่เท่านั้น เช่น ริมถนนรัชดาภิเษก เขตห้วยขวาง

7.9.2 ในเขตชั้นกลาง ส่วนที่จะพัฒนาขึ้น สามารถพัฒนาส่วนสาธารณะได้ทุกระดับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนระดับย่านและระดับเมือง ซึ่งมีที่ว่างขนาดใหญ่พอ ประชาชนในเขตเมืองหรือเขตชานเมือง สามารถไปใช้ได้สะดวก เพราะอยู่ในเขตชั้นกลาง อยู่กลางระหว่างเขตเมืองและเขตชานเมือง

7.9.3 ในเขตชานเมือง ไม่จำเป็นต้องเน้นส่วนระดับใดเป็นพิเศษ แต่ต้องมีการพัฒนาไปตามมาตรฐานทางผังเมือง คือ ส่วนระดับละแวกบ้าน ส่วนระดับชุมชนสำหรับประชากรวัย

ต่าง ๆ ที่จำเป็นต้องใช้ส่วนระดับย่าน ส่วนระดับเมือง สำหรับประชาชนในเขตเมืองที่ต้องการพักผ่อนใกล้ชิดกับธรรมชาตินอกเมือง และประชากรที่กำลังขยายตัวออกสู่ชานเมืองในอนาคต

#### 7.10 พื้นที่ว่างสำหรับการพัฒนาส่วนสาธารณะ

ในเมืองกรุงเทพมหานครกำลังประสบปัญหาการขาดแคลนส่วนสาธารณะดังที่แสดงให้เห็นแล้ว จึงเป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องมีการพัฒนาส่วนสาธารณะให้ก้าวหน้ากว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ก่อนที่การแก้ปัญหาจะประสบความยากลำบากไปยิ่งกว่านี้ ดังนั้นจึงต้องมีพื้นที่ว่าง และ facilities เพื่อจะนำไปสู่การปฏิบัติการโครงการต่อไป

ปัจจุบันพื้นที่และ facilities ที่มากพอ หรือสามารถหามาได้ กำลังขาดแคลนในพื้นที่ที่ประชากรอยู่กันแออัดและกำลังเป็นปัญหาซ้ำรอยในพื้นที่ที่ประชากรกำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว ความสำคัญของปัญหานี้เองทำให้ต้องวางแนวทาง (guidelines) ที่จะนำไปสู่การตัดหาที่โล่งว่างทดแทนกับที่ถูกทำลายไป และการจัดเตรียมบริการสาธารณะนี้ให้กับชุมชน ถ้ามีความต้องการสามารถแบ่งพื้นที่ว่างสำหรับการพัฒนาส่วนสาธารณะเป็น 4 ประเภทคือ

1. พื้นที่ว่างสำหรับพัฒนาส่วนระดับท้องถิ่นขนาดเล็ก
2. พื้นที่ว่างสำหรับพัฒนาส่วนระดับท้องถิ่นขนาดชุมชน
3. พื้นที่ว่างสำหรับพัฒนาส่วนระดับท้องถิ่นขนาดย่าน
4. พื้นที่ว่างสำหรับพัฒนาส่วนระดับท้องถิ่นขนาดเมือง

##### 7.10.1 พื้นที่ว่างสำหรับพัฒนาส่วนระดับท้องถิ่นขนาดเล็ก ในกลุ่มการอยู่อาศัยที่เล็ก

ที่สุด คือ ระดับบล็อก มีพื้นที่ว่างที่สามารถนำมาพัฒนาได้คือ

7.10.1.1 ทางเท้า ทางเท้าสดเป็นสนามเด็กเล่นดั้งเดิมของเด็ก ๆ ในเมือง (historic playground) ในเมืองวิ่งเล่นไล่จับกัน เล่นเกมง่ายๆ ๆ เป็นหมู่คณะ เป็นที่พบปะกันระหว่างเด็ก ๆ เล็ก ๆ ที่เป็นเพื่อนบ้านกัน หลังจากกลับจากโรงเรียน หรือรับประทานอาหารเป็นแล้ว และในบางฤดูกาล เช่น ฤดูร้อน ทางเท้ากลายเป็นที่พักผ่อนมากขึ้นของผู้คนในวัยอื่น ๆ ด้วยในเขตเมืองที่เต็มไปด้วยตึกแถว ทางเท้ากลายเป็นที่พักผ่อนประจำวันของประชาชน

ซึ่งจะเห็นว่า ใต้ต้นไม้หน้าอาคารร้านค้าจะมีเก้าอี้นั่งพักผ่อนวางอยู่ จากสถานการณ์เช่นนี้เอง ทางเท้าและถนนในบริเวณแออัดหนาแน่นจึงกลายเป็นห้องนั่งเล่น (living room) สำหรับประชาชนในกลุ่มอาคารใกล้เคียง ในชุมชนที่อาคารเบาบางกว่า เช่นตามหมู่บ้านจัดสรรเมื่อถนนปลอดจากอันตรายและปริมาณจราจร (traffic volume) เบาบางลงแล้ว ทางเท้าและถนนก็จะเป็นที่พึงของประชาชน ; เพิ่มกิจกรรมบางชนิดลงไป คือ นอกจากเป็นที่วิ่งเล่นของเด็ก ๆ แล้ว ยังเป็นที่ขี่จักรยานของเด็กโตที่เดินเล่นสำหรับผู้สูงอายุ ที่รับอากาศบริสุทธิ์สำหรับเด็กอ่อน

จากการใช้สอยทางเท้าเช่นนี้ ทำให้ต้องพิจารณาทางเท้ากันให้ละเอียดลึกซึ้งในฐานะที่ผูกพันกับวิถีชีวิตของประชาชน ให้ความสำคัญกับทางเท้าน้อยมาก แต่ให้ความสำคัญกับรถยนต์มากกว่า ทางเท้าที่มีอยู่ถูกเฉือนออก เพื่อหาที่สำหรับจอดรถยนต์ ทางเท้าที่เกิดขึ้นใหม่จะคับแคบลงกว่าทางเท้าที่เคยมีแต่สมัยก่อน ทำให้ไม่มีพื้นที่พอจะปลูกต้นไม้ให้ความร่มรื่น และกว้างพอจะเป็นที่พักผ่อนของประชาชน

การพัฒนาส่วนสาธารณะในระดับ block ที่ควรกระทำก่อน คือ การนำเอาทางเท้าและถนนมาใช้ให้เป็นประโยชน์ให้ประชาชนใช้พักผ่อนในตอนเย็น ๆ เพราะถนนในบางบริเวณการจราจรจะเบาบางมาก เพราะกิจกรรมที่เคยเกิดขึ้นในตอนกลางวันได้หมดไปแล้ว มาตรการที่ใช้ คือ การห้ามจอดรถในถนนบางสายในเวลาตอนเย็น โดยจะกระทำในบริเวณที่ไม่มีที่ว่างเหลือเลย เช่น ในเขตพื้นที่แออัดใจกลาง กรุงเทพมหานคร มีความปลอดภัยในการใช้เพียงพอ การปรับปรุงบริเวณไม่ต้องลงทุนอะไรมาก นอกจากปลูกไม้ยืนต้นริมทางเท้าให้มาก เพราะส่วนระดับท้องถนนขนาดเล็กนี้ไม่จำเป็นต้องมี facilities มากเฉพาะที่ว่าง และเก้าอี้พักผ่อน ต้นไม้ในร่มก็เพียงพอแล้ว

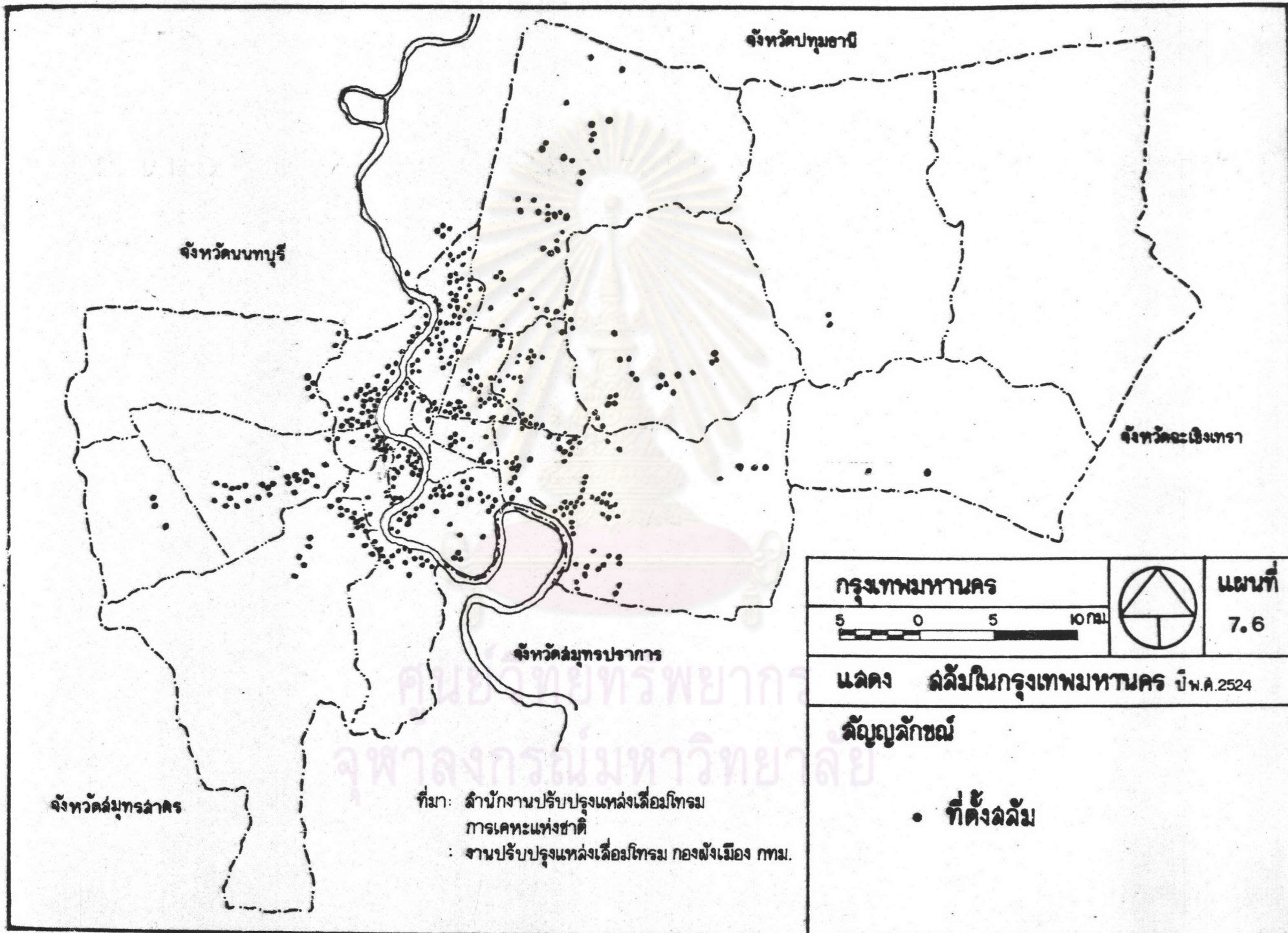
การวางแผนสำหรับอนาคต ควรกำหนดให้ทางเท้ามีขนาดกว้างมาก ๆ เพื่อที่จะเตรียมปลูกต้นไม้ขนาดใหญ่ และวางเก้าอี้นั่งเล่นได้ ใช้เป็นที่หย่อนใจของประชาชน ซึ่งไม่สามารถเดินทางเป็นระยะทางไกล ๆ จากบ้านได้ หรือผู้ปกครองสามารถให้เด็ก ๆ วิ่งเล่นตามลำพังได้ ไม้ไกลหูไกลตาจนเกินไบนัก ทางเท้าที่ช่วยงามร่มรื่นจะเป็นประโยชน์กับประชาชนที่ต้องการวิ่งออกกำลังกาย ทางเท้าที่ควรยึดถือเป็นแบบอย่าง คือ ทางเท้ารอบวังสิตรลดา

7.10.1.2 ที่ว่างเปล่าถูกละทิ้ง (vacant land) เกือบทั่วไปในบริเวณที่ผู้คนอาศัยกันอย่างหนาแน่น ไม่ว่าจะในย่านพักอาศัย พาณิชยกรรม หรือ อุตสาหกรรม จะมีที่ดินว่างเปล่า ซึ่งเป็นที่ทิ้ง ๆ ขว้าง ๆ เป็นกองขยะเป็นที่หลบซ่อนของสัตว์ร้าย เช่น สัตว์เลื้อยคลาน หนู และเศษวัสดุชิ้นเล็ก ชิ้นน้อย ที่เป็นอันตราย เช่น กระจกแก้วแตก สถานที่นี้เองเป็นแม่เหล็กดึงดูดให้เด็ก ๆ ที่อยู่ใกล้เคียงมาหาความตื่นเต้น เพราะไม่มีที่อื่นใดดี หรือ ทำทายกว่า ที่ว่างเปล่าชนิดนี้สามารถพัฒนาเป็นสวนขนาดเล็กได้ (vest pocket park) แปรสภาพบริเวณที่เสื่อมโทรมไม่ถูกลุ่ส่กษณะให้หมดไป กลายเป็นที่พักผ่อนให้ประชาชนในละแวกนี้ ซึ่งคุ้นเคยกับสถานที่ที่อยู่แล้ว

การพัฒนาที่ว่างลักษณะนี้ ควรเป็นความร่วมมือระหว่างเขตท้องถิ่นกับประชาชนในละแวกนั้น เพราะมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกันอยู่แล้ว และในบางพื้นที่ที่เป็นชุมชนแออัด ซึ่งเป็นแหล่งพักอาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อยที่ต้องการอยู่ใกล้แหล่งงาน มีหลายหน่วยงาน ทั้งรัฐบาล และเอกชน มูลนิธิต่าง ๆ เข้าไปปรับปรุง ควรจะบรรจุโครงการพัฒนาสวนสาธารณะขนาดเล็กลงในแผนการปรับปรุงด้วย โดยให้ประชาชนในชุมชนแออัดช่วยกันพัฒนาและดูแลรักษา หากชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร (แผนที่ที่ 7.6) มีการร่วมมือกันแล้ว จะช่วยกระจายสวนขนาดเล็กให้ทั่วกรุงเทพมหานคร สามารถแก้ปัญหาให้กับสังคมได้มากไม่ว่าด้านสภาพแวดล้อมหรือด้านปัญหาเยาวชน ด้านการใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์ด้านการพักผ่อนหย่อนใจที่เหมาะสมกับเศรษฐกิจ

พื้นที่ว่างขนาดย่อมนี้ ถ้าหากออกแบบได้ดีน่าสนใจ น่าตื่นตาก็เปรียบเสมือนโอเอซิสท่ามกลางพื้นที่แออัดของกรุงเทพมหานคร ไม่เพียงแต่ในพื้นที่พักอาศัย (Residential area) แต่รวมทั้งในพื้นที่พาณิชยกรรม (Commercial area) และอุตสาหกรรม (Industrial area) ด้วย

7.10.1.3 ที่ดินด้านหลังอาคาร การเจริญเติบโตของเมืองในกรุงเทพมหานคร มีลักษณะเด่นอย่างหนึ่ง คือ เติบโตไปตามความยาวของถนน (ribbon development) ทำให้ที่ดินส่วนที่ลึกลงจากถนนเข้าไป หรือส่วนที่ดินหลังอาคาร กลายเป็นที่ถูกทอดทิ้ง ที่ดินราคาถูกลงเพราะพัฒนาได้ยาก สาธารณูปโภคเข้าไปไม่ถึง กลายเป็นแหล่งสะสมซ่อนอยู่หลังตึกแถวหรือ



จังหวัดพนมเปญ

จังหวัดนนทบุรี

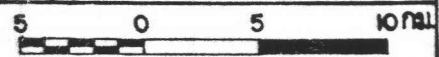
จังหวัดฉะเชิงเทรา

จังหวัดสมุทรปราการ

จังหวัดสมุทรสาคร

ที่มา: สำนักงานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม  
 การเคหะแห่งชาติ  
 : งานปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม กองผังเมือง กทม.

กรุงเทพมหานคร



แผนที่  
7.6

แสดง ถังลิ้มในกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ. 2524

สัญลักษณ์

• ที่ตั้งถังลิ้ม

หลังอาคารทั่วไปในเมือง หรือบริเวณที่ว่างตอนกลางหลังอาคาร ซึ่งเกิดจากอาคารตึกแถวอยู่ ล้อมรอบก็เป็นที่ยังขยะ เพราะต่างฝ่ายต่างถือว่าตนมีใช้เจ้าของ อย่างไรก็ตามที่ว่างเช่นนี้ สามารถทำให้มีสภาพดีขึ้นได้กว่าที่ควรเป็น คือ พัฒนาให้เป็นสนามเด็กเล่น หรือ ที่นั่งเล่นให้กับผู้ที่อาศัยอยู่รอบ ๆ วิธีการได้มาซึ่งส่วนสาธารณะชนิดนี้อาจกระทำได้โดยการลดหย่อนภาษี หรือ การตกลงทางกฎหมายกับเจ้าของที่ดิน ในพื้นที่ย่านพักอาศัยที่เป็นของผู้มีรายได้น้อย หรือบริเวณที่ประชาชนอยู่อาศัยในตึกแถวล้อมรอบในแต่ละบล็อก การพัฒนาในลักษณะเช่นนี้จะได้ผลมาก สามารถตัดแปลงที่ดินที่ทิ้งร้างเปล่าประโยชน์ให้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจขนาดเล็ก ๆ ล่วงจามอยู่ใกล้บ้านสำหรับประชาชนที่ต้องอาศัยในพื้นที่แคบ ๆ ได้ที่ว่างปลูกต้นไม้ใกล้ธรรมชาติ

7.10.1.4 ที่ว่างระหว่างอาคาร สถานการณ์ปัจจุบันของอาคาร สิ่งก่อสร้างในกรุงเทพมหานคร จะเห็นได้ว่ามีลักษณะเติบโตคู่ขนานกับถนนที่เห็นได้ชัด เมื่อมีการตัดถนนหากถนนสายนั้นมีความสามารถที่จะดึงคนไปอยู่ได้ จะเกิดการสร้างอาคารขึ้นมาทันที โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารตึกแถว ถนนหลายสายในกรุงเทพมหานคร เช่น สุขุมวิท เพชรบุรี-ตัดใหม่ พญาไท ราชปรารภ เจริญกรุง สีลม เยาวราช ถูกขนาบด้วยตึกแถว และอาคารสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เรียงรายแออัดไปตลอดเส้นทาง โดยไม่มีการเว้นระยะห่างอาคารไว้ ลักษณะเช่นนี้นอกจากสร้างความแออัดแล้ว ยังก่อให้เกิดมลภาวะทางสายตา (visual pollution) สภาพแวดล้อมไม่ชวนมอง มีความซ้ำซาก และความแข็งกระด้างของอาคาร และที่สำคัญอย่างยิ่งคือ ทำให้ปัญหาอากาศเป็นพิษ มีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น เฉพาะอาคารที่เป็นแนวยาวนี้ จะปิดกั้นทางลม ไม่มีช่องทางระบายอากาศทำให้ปริมาณ Co ในอากาศมีความเข้มข้นสะสมมากขึ้นถึงขีดอันตรายในบริเวณนี้ จุดที่การจราจรหนาแน่นติดขัด และลมสงบ คือ<sup>1</sup> ถนนเยาวราช สามารถวัดปริมาณของ Co ได้มากที่สุด ถึง 40 ppm (ค่ามาตรฐานของปริมาณ Co คือ 25 ppm) ในขณะที่การจราจรคล่องตัวและลมพัดแรง มีการถ่ายเทอากาศอยู่สม่ำเสมอ จะทำให้ปริมาณ Co ในบรรยากาศลดน้อยลง เช่น ย่านว เวียนใหญ่ วัดปริมาณ Co ได้ 1 ppm ดังนั้นความกว้างของช่วงอาคาร กระแสลม เป็นตัวแปรกำหนดความเข้มข้นของปริมาณ Co อย่างหนึ่งนอกเหนือจากความกว้างของถนน การคล่องตัวของจราจร

<sup>1</sup> สำนักการแพทย์, กรุงเทพมหานคร, "ปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษในกรุงเทพมหานคร"

ควรกำหนดที่ว่างระหว่างกลุ่มอาคาร โดยมาตรการทางผังเมือง และ มาตรการควบคุมการก่อสร้างอาคาร การพัฒนาที่ว่างที่ได้มาให้เป็นส่วนสาธารณะขนาดเล็ก สามารถให้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า เป็นที่พักผ่อนให้กับประชาชนที่พักอาศัยอยู่ใกล้ ๆ ในเวลาเช้า และเย็น และผู้ที่ทำงานในสำนักงานได้ใช้เวลากลางวัน (Lunch time) ความเขียวขจีของ ต้นไม้ ช่วยลดความกระด้างของเมือง ลดความซ้ำซากของอาคารเป็นที่พักผ่อนของผู้สัญจร ไปมา ต้นไม้จะช่วยดูดก๊าซ ผุ่นละออง ผลิออกซิเจน ให้เพิ่มปริมาณขึ้น ที่ว่างส่วนสาธารณะที่ วางตั้งเป็นระยะ ๆ สลับกับกลุ่มอาคารมีส่วนช่วยเพิ่มปอดให้แก่กรุงเทพฯ เป็นแหล่งระบาย อากาศ ซึ่งมีก๊าซพิษออกจากท่อไอเสียรถยนต์ปะปนอยู่ ให้กระแสลมช่วยพัดออกไปโดยเร็วจะได้ ไม่เกิดการสะสมของก๊าซจนมีปริมาณมากทำอันตรายต่อประชาชน

7.10.1.5 ที่ว่างริมทางรถไฟ ที่ว่างริมทางรถไฟในกรุงเทพมหานคร เป็นที่ว่างลักษณะ linear open space เปิดโล่งโดยตลอด มีแนวขอบทาง(Right of way) ขนานไปตลอดทาง ริมทางรถไฟตัดจากแนวขอบทางออกไปเป็นคูน้ำเล็กสองข้าง สถานที่นี้เอง เป็นแหล่งเียบสงบ สลับกับความอีกทึบครึกโครมในบางเวลาที่พอจะดึงดูดให้ผู้คนในละแวกใกล้ เคียงได้ใช้พักผ่อน ในช่วงเวลาตอนเย็น ๆ ริมทางรถไฟช่วงระยะใดที่ขนานด้วยที่พักอาศัย ของประชาชนจะยิ่งมีคนไปใช้มาก เช่น ริมทางรถไฟเยาวราช ตรงข้ามกับอาคารส่งเคราะห์ ถนนสวรรค์โลก และริมทางรถไฟบริเวณวัดพญาียง เป็นตัวอย่างที่ดีที่แสดงถึงแนวโน้มของการใช้ ที่ว่างชนิดนี้เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจประเภท passive recreation. ตอนเย็น ๆ ริมทางรถไฟ ยมราช ก็จะมีเด็กเล็กวิ่งเล่นกัน กระโดดเชือกบ้าง โยนลูกบอลกันบ้าง สماعึกในครอบครัว พ่อ แม่ ลูก นั่งพักผ่อนใต้ต้นไม้ริมคูน้ำ คนชรา นั่งกอดเข่าอยู่บนท่อนเหล็กที่วางซ้อน ๆ กัน เหม่อม มองออกไปข้างหน้าในขณะที่ริมทางรถไฟวัดพญาียง ซึ่งสองข้างเป็นชุมชนแออัดก็คลาศสำไปด้วย เด็กเล็ก เด็กโต ผู้ใหญ่หลาย ๆ วัย ซึ่งหาที่ว่างพักผ่อนที่ไหนไม่ได้ นอกจากริมทางรถไฟซึ่งเป็น ที่ว่างโล่งเพียงแห่งเดียวที่พอจะหาได้ในละแวกนั้น

ที่ว่างเพียงอย่างเดียวไม่สามารถตอบสนองความต้องการได้ จำเป็นต้อง ปรับปรุงพัฒนาเพิ่มเติมให้เป็นส่วนสาธารณะในระดับท้องถิ่น ตัดแปลงเนินดินให้เป็นเนินหญ้า ปลุกต้นไม้เพิ่มเติมสำหรับเป็นที่เดินเล่น นั่งเล่น ขุดลอกคูน้ำ ปลุกต้นไม้ริมน้ำให้สวยงาม



เพียงเท่านี้กรุงเทพฯก็จะมี linear park ขนาดเล็กเข้าถึงได้ง่ายให้กับประชาชนได้อีกจำนวนหนึ่งโดยอาศัยความร่วมมือจากการรถไฟแห่งประเทศไทย ประชาชนในละแวกนั้นช่วยกันพัฒนาชุมชนของตนเองให้มาอยู่อาศัย

7.10.1.6 ทางรถไฟที่ยกเลิกการใช้ไปแล้ว (disused railway) ก็สามารถเปลี่ยน (convert) ให้เป็นที่เล่น (play area) ที่ picnic และทางจักรยาน (Cycle ways) สดบริเวณให้ช่วยงามร่มรื่น ทั้งนี้เพื่อที่จะเป็นแหล่งที่ผู้คนหลายเพศหลายวัยในละแวกบ้านเดียวกันได้มาพบปะกันบ้าง ดังนั้นทางรถไฟที่ยกเลิกการใช้ไปแล้ว เมื่อใดกรุงเทพฯก็ควรดำเนินการปรับปรุงดีกว่าปล่อยให้ทิ้งร้างว่างเปล่า ซึ่งประหยัดงบประมาณดำเนินการตัดซื้อที่ดินไปได้ประการหนึ่ง

7.10.1.7 ที่ว่างใต้ทางด่วนพิเศษ ทางด่วนพิเศษนั้นเป็นสิ่งก่อสร้างทางด้านระบบการคมนาคมขนส่ง สำหรับกรุงเทพมหานคร ผลจากการพัฒนาตัวเอง นอกจากจะช่วยแก้ไขปัญหาการจราจรแล้ว ยังมีผลพลอยได้ที่เกิดขึ้นหลายประการ ประการหนึ่งที่นับว่าเกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับประชาชน นั่นคือ ทำให้เกิดที่ว่างใต้ทางด่วนแทรกไปตามชุมชนที่พักอาศัย อยู่เป็นระยะ ๆ ตามแนวเส้นทาง ซึ่งที่ว่างประเภทนี้ในบางแห่งไม่สามารถนำมาจัดหาผลประโยชน์ได้ในด้านธุรกิจ พาณิชยกรรม ตามนโยบายของการทางพิเศษ แต่อาจจะจัดผลประโยชน์ให้เกิดกับสังคมได้ ในรูปของการพัฒนาให้เป็นส่วนสาธารณะสำหรับประชาชนที่อาศัยอยู่อย่างแออัดบริเวณสองข้างทางด่วนพิเศษ

ทางด่วนพิเศษ 3 สาย คือ ทางด่วนสายดินแดง-ท่าเรือ ความยาว 8.9 กิโลเมตร สายบางนา-ท่าเรือ ความยาว 7.9 กิโลเมตร และสายดาวคะนอง-ท่าเรือ ความยาว 10.3 กิโลเมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานครในช่วงที่ เขตพญาไท เขตปทุมวัน เขตพระโขนง เขตยานนาวา (ดูแผนที่ 7.7) ซึ่งล้วนแต่เป็นเขตที่มีประชากรอาศัยอยู่จำนวนมาก และยังไม่มีส่วนสาธารณะอยู่ในเขตเลย ยกเว้น เขตปทุมวัน ซึ่งมีสวนลุมพินีอยู่แล้ว จากการศึกษาการใช้ที่ดินภายในรัศมี 500 เมตร วัดจากทางด่วนสายดินแดงท่าเรือและสายบางนา-ท่าเรือ ออกไปทั้งสองข้าง ดังตารางที่ 7.6 ปรากฏว่า การใช้ที่ดินส่วนใหญ่

ตารางที่ 7.6 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินบริเวณภายในรัศมี 500 เมตรจากทางด่วน

ประเภทการใช้ที่ดิน	สัดส่วนการใช้ที่ดิน สายดินแดง-ท่าเรือ	สายบางนา-ท่าเรือ
ที่พักอาศัย	42.25	52.96
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	16.01	16.45
พาณิชยกรรม	15.16	3.16
สถาบันราชการ	12.46	0.68
ที่โล่ง เขตเกษตรกรรม	6.37	24.15
สาธารณูปการ	2.71	0.11
การศึกษา	1.82	2.36
ศาสนสถาน	0.22	0.13

ที่มา : โครงการศึกษาผลกระทบของทางด่วนที่มีต่อสภาพภูมิทัศน์ชุมชน

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

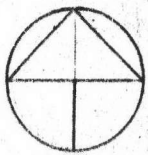
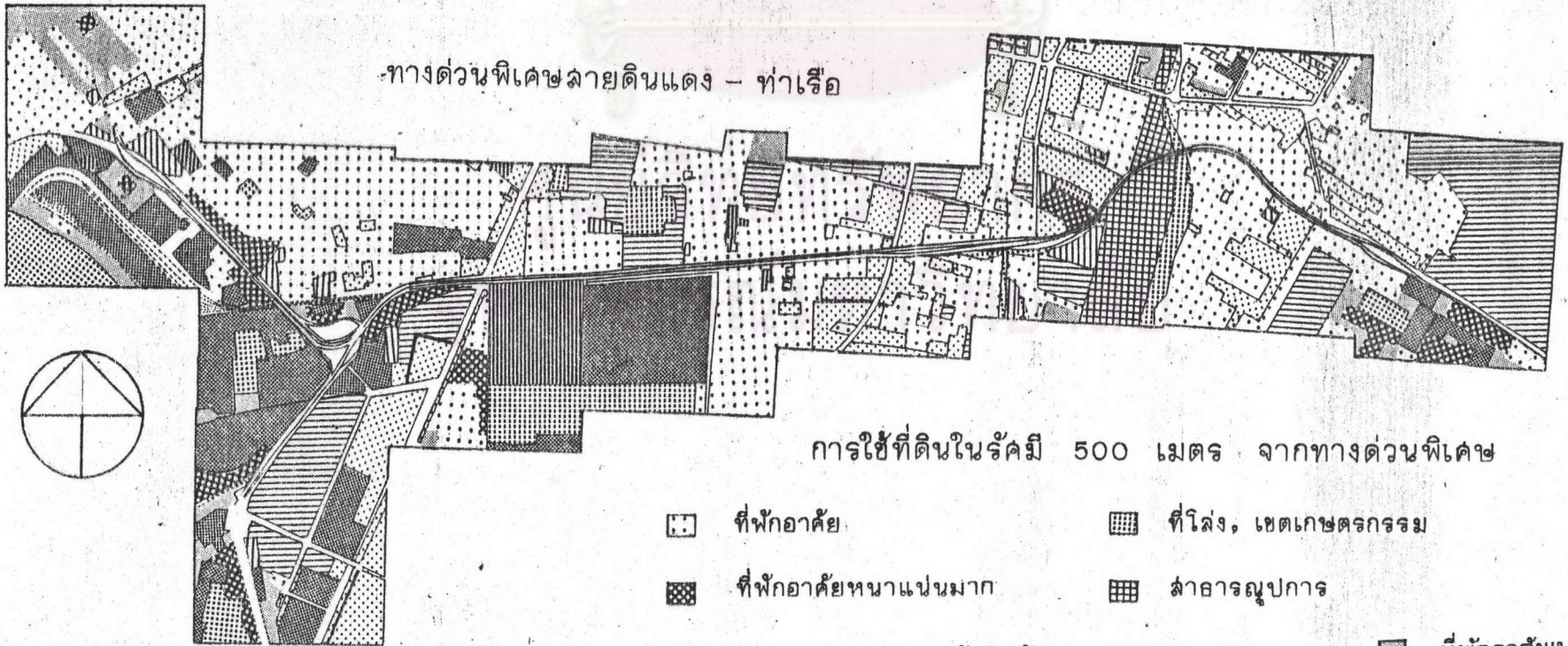
ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 7.7

ทางด่วนพิเศษสายบางนา - ท่าเรือ



ทางด่วนพิเศษสายดินแดง - ท่าเรือ



การใช้ที่ดินในรัศมี 500 เมตร จากทางด่วนพิเศษ

- |                          |                       |                   |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|
| ที่พักอาศัย              | ที่โล่ง, เขตเกษตรกรรม |                   |
| ที่พักอาศัยหนาแน่นมาก    | อาคารราชการ           |                   |
| อุตสาหกรรม และคลังสินค้า | การศึกษา              | ที่พักอาศัยเบาบาง |
| พาณิชยกรรม               | ศาลากลาง              | สถาบันราชการ      |

ที่มา : โครงการศึกษาผลกระทบของทางด่วน  
ที่มีต่อสภาพภูมิทัศน์ชุมชน

ส่องข้างทางด้วยหลอดสายเป็นที่พักอาศัย โดยสายดินแดง-ท่าเรือ เท่ากับร้อยละ 42.25 และ สายบางนา-ท่าเรือ มีสัดส่วน 52.96% ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัยหนาแน่นมาก ประเภทการใช้ที่ดินที่มากเป็นอันดับรอง ๆ ลงมาส่องข้างทางด้วย สายดินแดง-ท่าเรือ ได้แก่ บริเวณอุตสาหกรรม และคลังสินค้า บริเวณพาณิชย์ยกรรมและบริเวณสถาบันราชการ ตามลำดับ พื้นที่ทางด้วยสายบางนา ท่าเรือ ได้แก่ บริเวณที่โล่งและเขตเกษตรกรรม และบริเวณอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

จากลักษณะการใช้ที่ดินดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าทางด้วยส่วนใหญ่ถูกขนาบด้วยแหล่งพักอาศัยของประชาชน ซึ่งบางส่วนนี้ก็คือประชาชนที่เป็นแรงงานตามแหล่งอุตสาหกรรมที่อยู่ใกล้ ๆ กันนั่นเอง เช่น บริเวณท่าเรือคลองเตย บริเวณนิคมมักกะสัน เป็นต้น ดังนั้นที่ว่างใต้ทางด้วยที่ระดับ ซึ่งใกล้เคียงแหล่งพักอาศัย สิ่งยังประโยชน์ให้แก่ชุมชนและพวกนั้น ในฐานะเป็นส่วนระดับละแวกบ้าน (neighborhood park) เนื่องจากความพร้อมทางด้านขนาด อันประกอบด้วยโครงสร้าง ด้านความกว้างประมาณ 12.00 เมตร ความสูง 5.00 เมตร ประชากรจากสองฟากจะเดินทางไปใช้โดยสะดวก โดยเฉพาะประชาชนในวัยเด็ก ส่วนในระดับสูงขึ้นมา คือ ส่วนระดับชุมชน ที่ต้องการขนาดพื้นที่ใหญ่ขึ้น และ facilities บางอย่างเพิ่มเติมอีกเช่น บริเวณ passive recreation อาจกระทำได้ในบริเวณที่ตรงกับที่โล่งว่างอยู่แล้ว หรือบริเวณสถาบันราชการ เช่น แฟลตการเคหะ หรือหน่วยราชการอื่น ๆ บริเวณที่น่าสนใจอีกบริเวณหนึ่งที่อาจพิจารณาเป็นส่วนระดับนี้ได้ คือ บริเวณจุดบรรจบของทางด้วยพิเศษ 3 สาย ซึ่งทำให้มีที่ว่างประมาณ 40 ไร่ หากกรุงเทพมหานคร และการทางพิเศษได้ร่วมมือกันพัฒนาบริเวณนี้ขึ้นมา ก็จะช่วยให้มีสวนสาธารณะเกิดขึ้นในแขวงคลองเตย ซึ่งยังไม่มีสวนสาธารณะเลยแม้แต่แห่งเดียว ขณะที่มีการอาศัยอยู่ในแขวงนี้ ก็อบหนึ่งแสนคน ที่ว่างใต้ทางด้วยพิเศษที่นอกเหนือจากบริเวณจุดผลประโยชน์ของการทางพิเศษ จึงเป็นที่ว่างอีกประเภทหนึ่งควรพัฒนาเป็นส่วนสาธารณะสำหรับประชาชนที่พักอาศัยอยู่หนาแน่น 2 ข้างทาง โดยเฉพาะทางด้วยสายดินแดง-ท่าเรือ

7.10.1.8 ที่ว่างลานจอดรถ ลานจอดรถเป็นที่ว่างอีกประเภทหนึ่งที่น่าสนใจ ทั้งนี้เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่มีรถยนต์มากที่สุดนับเป็นแสน ๆ คันทำให้ที่ว่างภายในเมือง

บางแห่งแปรสภาพเป็นลานจอดรถ ซึ่งมีการใช้ประโยชน์มากที่สุดในช่วงเวลากลางวัน และถูกทิ้งให้ว่างเปล่าอีกครั้งหนึ่งในเวลาตอนเย็น ที่ว่างที่จอดรถซึ่งมีอยู่ทั่วไปในเขตเมือง ซึ่งเป็นแหล่งที่ประชาชนเดินทางเข้ามาทำงาน โดยเฉพาะตามหน่วยงานราชการ หน่วยงานเอกชน และที่ของเอกชนจัดทำเป็นที่จอดรถ เรียกเก็บค่าบริการในเมื่อความต้องการแต่ละฝ่ายเกิดขึ้น แต่ต่างเวลากันนี้เอง ที่ว่างที่จอดรถจึงควรนำมาพัฒนาปรับปรุง เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับประชาชนได้ เท่ากับใช้ประโยชน์จากทรัพยากรที่มีอยู่จำกัดนี้ให้คุ้มค่า ส่วนสาธารณะขนาดเล็กลักษณะนี้ไม่จำเป็นต้องเป็นสนามหญ้า เป็นเพียงลานซีเมนต์ก็ตอบสนองความต้องการแก่ประชาชน โดยเฉพาะวัยเด็กได้อย่างดี เป็นที่วิ่งเล่น ชี้อกรยาน กระโดดเชือก ตะเตะกร้อในตอนเย็น ๆ ช่วยให้เด็กมีที่กว้าง ๆ รับอากาศบริสุทธิ์ออกกำสัภัยช่วยพัฒนากล้ามเนื้อ แทนที่จะนั่งพับเข่าอยู่หน้าเครื่องรับโทรทัศน์อย่างที่ เป็นอยู่ในปัจจุบัน สิ่งที่ควรเพิ่มเติมก็คือ ปลุกต้นไม้ใหญ่ให้ร่มเงา เพื่อให้มีธรรมชาติบ้าง ไม่แห้งแล้งเกินไป และต้นไม้ก็ช่วยเป็นร่มเงาสำหรับรถยนต์ในเวลากลางวันได้ด้วย

ในบริเวณที่มีความแออัดมาก ที่ดินมีราคาแพงไม่อาจอยู่ในลักษณะแนวราบได้ จึงมีการพัฒนาเป็นที่จอดรถในแนวตั้ง เป็นอาคารจอดรถ โดยเฉพาะที่ว่างบนหลังคาอาคาร ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์พัฒนาเป็นส่วนสาธารณะได้ที่ เรียกว่าสวนหลังคา (roof garden) ให้กับประชาชนในย่านแออัด ซึ่งไม่มีที่ว่างเหลืออีกแล้ว เช่น ย่านเยาวราช วรจักร มหาพฤฒาราม ฯลฯ โดยรัฐบาลควรสนับสนุน เช่น ส่งเสริมการลงทุน ลดหย่อนภาษี เพื่อจูงใจเอกชนพัฒนาขึ้นมาในลักษณะดังกล่าว

## 7.10.2 ในระดับชุมชน

### 7.10.2.1 ที่ว่างในบริเวณโรงเรียน โรงเรียนจัดเป็นที่สำคัญแห่งหนึ่ง

ที่ทำให้ที่ว่างหลงเหลืออยู่บ้างภายในกรุงเทพมหานคร นอกจากอาคารเรียนแล้ว โรงเรียนยังมีสนามกีฬา สนามเด็กเล่น เก้าอี้นั่งเล่น มีความร่มรื่นจากต้นไม้ใหญ่น้อย โรงเรียนเป็นสถานศึกษาของประชากรวัยเด็กเล็ก และเด็กโตที่ต้องเดินทางจากบ้าน การเข้าถึง (accessibility) จึงสะดวกและปลอดภัย ที่ตั้งของโรงเรียนแทรกอยู่ตามชุมชนที่สำคัญโดยทั่วไป เมื่อพิจารณาองค์ประกอบของโรงเรียน การเข้าถึงการกระจายตัวแล้ว จะเห็นว่าสอดคล้องกับองค์ประกอบของส่วนระดับท้องถิ่น (local type)

การที่กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองศูนย์กลางการศึกษา จึงมีโรงเรียนจำนวนเกือบ 1,000 โรงเรียนมารวมกัน มีทั้งโรงเรียนของรัฐบาลและของเอกชน เป็นโรงเรียนของส่วนท้องถิ่น คือ กรุงเทพมหานคร ประมาณ 400 โรงเรียนสังกัดกระทรวงศึกษาธิการ 36 โรงเรียน เอกชนเป็น เจ้าของ 551 โรงเรียน โรงเรียนของรัฐบาลกระจายอยู่ในทุกเขต ที่มีจำนวนมากที่สุด คือ ในเขต ย่านกลาง 189 โรงเรียน รองลงมาคือ เขตชานเมือง 151 โรงเรียน เขตชั้นใน 102 โรงเรียน

จากตารางที่ 7.7 จะเห็นได้ว่า 89.16% ของโรงเรียนในสังกัดกรุงเทพมหานครมี บริเวณที่เป็นที่ว่างประมาณ 5 ไร่ โรงเรียนที่มีที่ว่างระหว่าง 5-10 ไร่ มีอยู่ประมาณ 8.78% ที่ว่างในโรงเรียนเหล่านี้บางแห่งมีความสวยงาม แวดล้อมด้วยต้นไม้ร่มรื่น สันามสำหรับออกกำลังกาย กลางแจ้ง เก้าอี้นั่งพักผ่อน บางแห่งมีสระน้ำอยู่ด้วย ยกตัวอย่างเช่น โรงเรียนพิบูลประชาสรรค์ ซึ่งตั้งอยู่ริมถนนดินแดง ตรงข้ามแฟลตการเคหะแห่งชาติ เขตห้วยขวาง

ตารางที่ 7.7 แสดงพื้นที่ว่างในโรงเรียน

ขนาดพื้นที่	จำนวน (โรงเรียน)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5 ไร่	264	89.16
5 - 10 ไร่	26	8.78
10 - 25 ไร่	2	0.68
15 - 20 ไร่	2	0.68
20 - 25 ไร่	1	0.33
มากกว่า 25 ไร่	1	0.33
รวม	296	100

ที่มา : คำนวณจากข้อมูลพื้นที่โรงเรียนในกรุงเทพมหานคร สำนักการศึกษา กรุงเทพมหานคร

โรงเรียนเทพศิรินทร์ ในเขตป้อมปราบ ซึ่งมีสนามกว้างขวาง ทำให้เกิดสีเขียวผืนใหญ่ขึ้นในพื้นที่แออัด ด้วยอาคารตึกแถว และมีประชากรหนาแน่นสูงที่สุดของกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตามสิ่งหนึ่งที่โรงเรียนในกรุงเทพมหานครยังไม่มีเหมือนกันทุกแห่ง คือ การแบ่งปัน (share) ให้กับชุมชน เพราะประโยชน์การใช้สอยที่ว่างของโรงเรียนในแง่การศึกษา (educational purpose) ซึ่งมีขึ้นในบางช่วงเวลาเท่านั้น เช่น ช่วงเวลากลางวัน ช่วงวันธรรมดาและช่วงภาคการศึกษา ดังนั้นช่วงเวลาเป็น วันเสาร์-อาทิตย์ และในช่วงปิดภาคฤดูร้อนจึงน่าจะอุทิศให้กับชุมชนใช้สอยในแง่พักผ่อนหย่อนใจ (recreational purpose) เป็นส่วนระดับท้องถิ่น แทนที่จะทิ้งให้ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ ในขณะที่ประชากรส่วนใหญ่ต้องการพักผ่อนแต่ไม่มีที่พักผ่อน จึงเท่ากับเป็นการหมิ่นเวียนการใช้สอย ทำให้ที่ดินในเมืองมีการใช้อย่างคุ้มค่า และช่วยบรรเทาการขาดแคลนส่วนสาธารณะลงได้มาก

7.10.2.2 ที่ว่างในโรงพยาบาล ในบริเวณเขตเมืองของกรุงเทพมหานคร ประสบปัญหาขาดแคลนที่ว่าง เพื่อพัฒนาส่วนสาธารณะมากกว่าเขตอื่น ๆ นั้น จำเป็นต้องอาศัยที่ว่างที่แทรกอยู่ในสาธารณูปการที่รัฐสร้างขึ้น ในลักษณะการใช้สอยประโยชน์ร่วมกัน (multiple use) ที่ว่างในโรงพยาบาลจึงเป็นที่ว่างประเภทหนึ่งที่น่าจะเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นสวนขนาดเล็กในเขตเมือง เพราะโรงพยาบาลจัดเป็นสถานที่ราชการมีลักษณะเป็น public ประชาชนสามารถเข้าออกได้ตลอดวัน มีการจัดบริเวณที่ว่างเป็นสนามหญ้าเขียวสดขึ้น ปลูกต้นไม้ใหญ่ ต้นไม้พันธุ์ ไม้ดอก สวยงามเป็นธรรมชาติตามหลักภูมิสถาปัตยกรรม ซึ่งจะมีผลต่อจิตใจของคนใช้ และผู้ทำงาน<sup>1</sup> การเปิดโอกาสให้ประชาชนที่อยู่ใกล้เคียงได้เข้ามาอาศัยพักผ่อนเล็ก ๆ น้อย ๆ เช่น นั่งเล่น พาลูกหลานมารีเล่น จึงเป็นการช่วยเหลือประชาชนในด้านสุขภาพอนามัยในทางหนึ่ง และเป็นผลพลอยได้ที่ช่วยประหยัดงบประมาณในการจัดหาส่วนสาธารณะสำหรับประชาชนด้วย

<sup>1</sup> เดชา บุญค้ำ, "ภูมิสถาปัตยกรรมคืออะไร", (กรุงเทพมหานคร : เดชา บุญค้ำ,

โรงพยาบาลในกรุงเทพมหานคร ซึ่งรัฐบาลเป็นเจ้าของมีอยู่ 33 แห่ง มีอยู่ 25 แห่งที่กระจายในเขตเมือง และอีก 7 แห่ง อยู่ในเขตชานเมืองอีก 1 แห่ง จากการศึกษาที่ว่างในโรงพยาบาล 20 แห่ง ทั้งที่ว่างที่ตกแต่ให้เป็นส่วนหน้าแล้วขวางม ผนังแปลงดอกไม้ ปลุกต้นไม้ร่มรื่น และบางบริเวณที่ยังเป็นที่ว่างไม่ได้พัฒนา พบว่ามีอยู่ 9 แห่งที่มี ที่ว่างระหว่าง 0.01-5.00 ไร่ รองลงมาคือ มีที่ว่างระหว่าง 5 ไร่ ถึง 10 ไร่ (ตารางที่ 7.8) ตัวอย่างอาคาร set back เหลือที่ว่างด้านหน้ากว้างขวางและสวยงาม เช่น โรงพยาบาล ราชวิถี โรงพยาบาลรามาธิบดี โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ โรงพยาบาลพระมงกุฎ (แผนที่ 7.8) เป็นต้น การพัฒนาที่ว่างประเภทนี้กระทำได้โดยขอส่วนแบ่งเพียงที่ว่างหน้าอาคารโรงพยาบาล ที่สวยงามอยู่แล้ว จัดหา facilities เพิ่มเติม เช่น เก้าอี้นั่งเล่น ฯลฯ

โรงพยาบาลในสังกัดกรุงเทพมหานครที่มีอยู่ 4 แห่ง ควรได้รับการพัฒนา เป็นตัวอย่างก่อน ยกตัวอย่างเช่น โรงพยาบาลวชิระ ในแขวงวชิระ เขตดุสิต ซึ่งเขตนี้มีสวนสาธารณะอยู่เพียง 15.26 ไร่ ประชาชนที่ดื่งบ้านเรือนอยู่รอบ ๆ สามารถไปใช้ได้ในตอนเย็น

โรงพยาบาลที่เป็นของรัฐวิสาหกิจ ส่วนมากตั้งอยู่ใกล้ ๆ กับบริเวณที่ทำกาาร นั้นเอง เช่น โรงพยาบาลยาสูบ โรงพยาบาลรถไฟ โรงพยาบาลท่าเรือ การพัฒนาบางส่วนใน โรงพยาบาลให้สวยงามเป็นส่วนขนาดเล็ก ก็เท่ากับให้สวัสดิการค้ำนสถานที่พักผ่อนหย่อนใจให้ กับพนักงานและสมาชิกครอบครัวไปในตัวนั่นเอง

7.10.2.3 ที่ว่างบริเวณสถาบันราชการ ที่ดินที่รัฐบาลเป็นเจ้าของที่ เรียกกันว่า ที่ราชพัสดุ นั้น แบ่งเป็น 3 ประเภทใหญ่ คือ ที่ดินสำหรับสถาบันราชการ และรัฐวิสาหกิจ ที่ดินให้ประชาชนเช่า ที่ว่างที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ สำหรับที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในทาง ราชการนั้นมากกว่าครึ่งหนึ่งเป็นที่ของหน่วยงานทหาร (ดูตารางที่ 7.9) อันดับรองลงมา คือ ที่ดินสำหรับสถาบันราชการ เช่น กระทรวง กรมกองต่าง ๆ รองลงมาอีกคือ ที่ดินของ รัฐวิสาหกิจ เช่น การรถไฟ การท่าเรือ ฯลฯ ที่ดินนอกเหนือจากที่ได้ใช้ประโยชน์ในทาง สาธารณะประโยชน์ เช่น ทำถนน ทำประตูละบายน้ำ ฯลฯ เป็นพื้นที่เกษตรกรรม เช่น แปลง ทดลองพืช ข้าว และมีอยู่เพียงส่วนน้อยซึ่งเป็นบ้านพักของข้าราชการ



ตารางที่ 7.8 แสดงพื้นที่ว่างในโรงพยาบาล 20 แห่งในกรุงเทพมหานคร

ขนาดพื้นที่ว่าง	จำนวน
0.01 - 5.00 ไร่	9
5.01 - 10.00 ไร่	6
10.01 - 15.00 ไร่	2
15.01 - 20.00 ไร่	1
20.01 - 25.00 ไร่	1
25.01 - 30.00 ไร่	0
30.01 - 35.00 ไร่	1

ที่มา : คำนวณโดยการวัดจากแผนที่ 1:1,000

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของสถาบันราชการ และรัฐวิสาหกิจ ก็เป็นที่ตั้งของอาคารที่ทำการ มีทั้งหน่วยงานราชการที่ประชาชนมาติดต่อ เช่น ที่ทำการเขต โรงพัก หน่วยงานบริการ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข โทรศัพท์ หอสมุดแห่งชาติ หน่วยงานวิชาการ เช่น สภาวิชาชีพแห่งชาติ ในแต่ละหน่วยงานมีลักษณะเป็นสัดส่วน อาคารทำการเป็นลักษณะอาคารเดี่ยว จึงมีที่ว่างเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ มีขนาดมากน้อยแตกต่างกัน หน่วยงานบางแห่งค่อนข้างแออัด มีอาคารปลูกสร้างเติมพื้นที่ เช่น กระทรวงพาณิชย์ บางหน่วยงานก็มีที่ว่างเหลือไว้ และพัฒนาปรับปรุงเป็นส่วนามส่วยงาม เช่น กรมทางหลวง ธนาคารออมสินสำนักงานใหญ่ และบางหน่วยงานยังมีที่ว่างที่ไม่ได้พัฒนาอยู่ เช่น กรมพัฒนาที่ดิน ที่ว่างซึ่งเกิดจากอาคาร set back เข้าไป หรือที่โอบล้อมอาคารที่ทำการของหน่วยงานที่มีลักษณะ public ต้องติดต่อกับประชาชนก็มีส่วนใหญ่แล้วจะถูกล้อมรั้วปิดกั้นการใช้ประโยชน์จากประชาชนในเวลาเลิกงาน ด้วยเหตุผลที่ว่า เพื่อความปลอดภัยและป้องกันการเสียหายของทรัพย์สิน ส่วนที่ว่างที่ไม่ได้พัฒนา ก็คงทิ้งร้างไว้ ที่ดินเหล่านี้เป็นทรัพยากรที่มีศักยภาพ พร้อมสำหรับการตัดแปลงปรับปรุงเป็นสวนเล็ก ๆ ระดับท้องถิ่นได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณเขตเมืองที่มีความหนาแน่นแออัด มีปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมมาก ที่ว่างมีน้อย การใช้ที่ว่างในบริเวณสถานที่ราชการเป็นส่วนสาธารณะจะยังประโยชน์ได้หลายประการ คือ ปล่อยให้ดินในเมืองได้คุ้มค่า เพราะใช้ประโยชน์จากสถานที่เฉพาะในตอนเย็น ซึ่งกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานได้ยุติไปแล้ว ให้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจสอดคล้องกับเวลาว่างของประชาชนที่จะมีเวลาว่างในวันธรรมดามากที่สุดคือในช่วงเวลาเย็น นอกจากนี้ก็ทำให้เกิดความสวยงามให้กับสถานที่เพิ่มธรรมชาติให้กระจายในเมืองมากขึ้น สร้างบรรยากาศที่ดีให้กับเมือง

แนวทางพัฒนาก็คือ ปรับปรุงให้เป็นส่วนระดับท้องถิ่นขนาดเล็ก ประชาชนที่อยู่ใกล้กับสถานที่ราชการนั้นจะมาพักผ่อนแบบสงบ เด็ก ๆ มาพบปะวิ่งเล่นกัน คนชรามาพูดคุยกัน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเด็ก คนชรา มารดาเด็กอ่อน หรือคนเลี้ยงเด็กเป็นปู่ย่า ไม่ใช่เป็นพิษเป็นภัยกับสถานที่ และเจ้าหน้าที่ในสถานที่ราชการนั้นได้ใช้ผ่อนคลายความตึงเครียด (relaxation) จากการทำงาน อาจจะใช้ในช่วงพักกลางวันก็ได้ สถานที่ราชการที่เหมาะสมกับการพัฒนา เช่น

ตารางที่ 7.9 แสดงที่ดินราชพัสดุ ในเขตกรุงเทพมหานคร

ส่วนราชการ	พื้นที่(ไร่)	%
ราชการทหาร	20,865.32	54.18
สถาบันราชการ	9,346.53	24.27
รัฐวิสาหกิจ	5,845.97	15.18
เกษตรกรรม	1,202.27	3.12
ที่สาธารณะ	1,183.40	3.07
บ้านพักข้าราชการ	65.8	0.17
วัด	1.40	-
	38,510.69	100

ที่มา : รวบรวมจากข้อมูลที่ดินราชพัสดุ กรมธนารักษ์

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 7.10 แสดงขนาดที่ดินและที่ตั้งของการรถไฟแห่งประเทศไทยในกรุงเทพมหานคร

ย่าน	พื้นที่ทั้งหมด ต่อไร่	ที่ว่าง (ไร่)	หมายเหตุ
1. พหลโยธิน	2,500	625	พื้นที่วัดได้จากแผนที่
2. บางซื่อ	219	-	
3. สามเหลี่ยมมทพโย ย่านดินค้ำ- พหลโยธิน	75	75	
4. สามเหลี่ยมยมราช-สีตรดา	72	72	
5. คลองตัน	152	93	
6. พระราม 6	31	31	
7. สถานีรถไฟธนบุรี	179	-	
8. แม่น้ำเจ้าพระยา (สิ้นสุด โครงการทางด่วนพิเศษ)	312	-	
9. มักกะสัน	781	92	
10. หัวลำโพง	300	-	
11. คลองสาน	19	-	
12. ริมทางรถไฟในเขต กรุงเทพฯ ทั้งหมด	1,587	-	

ที่มา : กองกรรมสิทธิ์ที่ดิน การรถไฟแห่งประเทศไทย

สถานที่ราชการที่เปิดกว้างติดต่อกับประชาชนอยู่แล้ว สถานที่ราชการที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องับเรื่อง  
สวัสดิการทางสังคม เด็ก เยาวชน สถานที่ราชการที่ไม่เกี่ยวกับความมั่นคงปลอดภัย หรือมี  
ความสับสนทางราชการ ส่วนที่ดินการรถไฟซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่าขนาดใหญ่เหมาะสมที่จะพัฒนา เป็น  
ส่วนระดับย่าน

การสดให้มีขึ้นนั้น สามารถกระทำได้ 2 ประการ การประสานงานขอ  
ความร่วมมือระหว่างหน่วยงานที่รับผิดชอบ และหน่วยงาน เจ้าของสถานที่ เพื่อขอใช้สำหรับใน  
กรณีขอใช้ประโยชน์ร่วมกัน ในกรณีที่สถานที่ราชการนั้น ๆ มีที่ดินว่างเปล่าก็ควรอุทิศที่ดินให้ กทม.  
จัดทำส่วนสาธารณะให้เกิดขึ้นเป็นกิจลักษณะ มีขอบเขตเป็นสัดส่วน จัดทำรั้วกันแบ่งแยกจากกัน  
ถ้าหากมีเหตุผลด้านความปลอดภัย

7.10.2.4 ที่ว่างในโครงการที่อยู่อาศัย โครงการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร  
มหานครพัฒนาขึ้นมาโดยรัฐและเอกชน จำแนกออกเป็นลักษณะต่าง ๆ ดังนี้

1. โครงการเคหะชุมชนสำหรับประชาชนทั่วไป และโครงการ  
เคหะชุมชนสำหรับข้าราชการทหาร ตำรวจ โดยการเคหะแห่งชาติ
2. โครงการบ้านพักของหน่วยงานราชการ โดยหน่วยงานต้น  
สังกัดเป็นผู้จัดสร้าง
3. โครงการบ้านจัดสรรของเอกชน เช่น บ้านจัดสรร ทาวเฮ้าท์  
คอนโดมิเนียม

เมื่อศึกษาเกี่ยวกับพื้นที่ว่างในโครงการที่อยู่อาศัยแล้ว พบว่ายังมีมีการ  
พัฒนาไปตาม planning standard เท่าที่ควร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เป็นของเอกชน  
จะปลูกสร้างอาคารเต็มพื้นที่ นอกจากโครงการจัดสรรบ้านขนาดใหญ่ และถูกต้องตามกฎหมาย  
ที่เตรียมพื้นที่ส่วนหนึ่งพัฒนาเป็นส่วนสาธารณะขึ้นมา ในโครงการบ้านพักของหน่วยงานราชการ  
ก็ไม่ได้คำนึงถึงเรื่องนี้ และในโครงการของการเคหะแห่งชาติที่กระจายตัวอยู่ 25 แห่ง มีอยู่  
6 แห่งเท่านั้นที่มีส่วนสาธารณะประจำในโครงการ ในโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย<sup>1</sup>

<sup>1</sup> สำนักวิจัยสถาบันพัฒนาบริหารค่าสตรี, รายงานวิจัยสภาพความเป็นอยู่ของ  
ชาวอาคารสังเคราะห์ดินแดงห้วยขวาง 2516 (กรุงเทพมหานคร : สำนักวิจัย สถาบันพัฒนา  
บริหารค่าสตรี, 2517), หน้า 60-61

ซึ่งปลูกเป็นอาคารแฟลต เช่น แฟลตห้วยขวาง แฟลตดินแดง สถานที่เล่นพักผ่อนของเด็ก ก็คือ ในห้อง ตามราวบันได ตรงทางเดิน ที่ว่างรอบแฟลต แทนที่จะเป็นส่วนนวมเด็กเล่น และในเคหะชุมชนคลองเตยระยะ 1 มีหน่วยอยู่อาศัย 2,098 หน่วย มีเด็กอยู่ราว 7,000 คน<sup>1</sup> แต่ไม่มี ส่วนนวมเด็กเล่น พักผ่อนหย่อนใจ มีอยู่แต่พื้นที่ว่างที่ปล่อยให้ทรุดโทรมระหว่างตัวอาคาร

ในขณะนี้ยังมีที่ว่างบริเวณเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติที่ยังไม่ได้พัฒนา ขึ้นเป็นส่วนที่สมบูรณ์แบบอยู่อีกหลายแห่ง ตามตารางที่ 7.11 เพราะยังคงมีสภาพเป็นส่วนนวมหญ้า โลง ๆ ปลูกต้นไม้ใหญ่ประปราย และที่ว่างทิ้งให้รกร้าง ซึ่งลำบาก เพียงเท่านี้ยังไม่สามารถ ตอบสนองความต้องการของประชาชนได้ครบถ้วน จำเป็นต้องพัฒนาขึ้นอีก โดยการเพิ่มเติม facilities ให้เหมาะสมกับส่วนระดับชุมชน

ที่ว่างในโครงการที่อยู่อาศัย จึงเป็นที่ว่างอีกประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญและ เหมาะสมอย่างยิ่งในการพัฒนา เพราะพัฒนาให้กับประชาชนที่ส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย และ รายได้ปานกลาง โดยเฉพาะประชากรในวัยเด็ก ผู้อยู่อาศัยสามารถมีส่วนพักผ่อนหย่อนใจใกล้บ้าน ในทำนองอยู่ที่นี้ พักผ่อนที่นี่ ส่วนสาธารณะที่เหมาะสมคือ ส่วนขนาดเล็ก การจัดให้มีขึ้นต้องอาศัย ความร่วมมือจาก 3 ฝ่าย คือ ไข่ที่ว่างภายในโครงการเคหะ กรุงเทพมหานครเป็นผู้ปรับปรุง ส่วนการบำรุงใช้ให้สัก community participation ช่วยดูแลรักษา สำหรับโครงการที่อยู่ อาศัยของหน่วยงานราชการ ผู้มีส่วนรับผิดชอบก็ควรคำนึงถึงส่วนสาธารณะที่เป็นองค์ประกอบของ ชุมชนด้วยเช่นกัน โดยจัดเตรียมงบประมาณ ส่วนหนึ่งพัฒนาให้เกิดส่วนสาธารณะในบริเวณบ้านพัก อาศัย โดยถือเป็นสวัสดิการอย่างหนึ่ง

ในส่วนที่รับผิดชอบโดยเอกชน การพัฒนาส่วนสาธารณะทำได้เพราะเป็นการ พัฒนาในพื้นที่ใหม่ สามารถกันพื้นที่ไว้ส่วนหนึ่ง เป็นส่วนสาธารณะรองรับความต้องการของผู้อาศัย

<sup>1</sup> กรมประชาสัมพันธ์, "โครงการจัดทำส่วนนวมเด็กเล่นสำหรับชุมชนคลองเตย",

(กรุงเทพมหานคร : กรมประชาสัมพันธ์, 2523), หน้า 1

ตารางที่ 7.11 พื้นที่ว่างในโครงการเคหะชุมชน การเคหะแห่งชาติ

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	หน่วย อยู่อาศัย	พื้นที่ทั้งหมดของ โครงการ:ไร่	พื้นที่ส่วน ส่วนสาธารณะ	ส่วนหน้า :ไร่	พื้นที่ว่างที่ยัง ไม่ได้พัฒนา
ท่าทราย	บางเขน	1,419	233	19.2	-	-
ประชาภิวัฒน์ 1	บางเขน	240	17	-	-	6.18
รามอินทรา	บางเขน	812	52	-	-	-
บางบัว	บางเขน	1,214	83	1.55	-	25.44
ทุ่งสองห้อง	บางเขน	2,984	268	-	-	-
ทุ่งสองห้อง (เสริม)	บางเขน	1,078				
คลองจั่น	บางกะปิ	6,438	306	46	92.12	-
หัวหมาก	พระโขนง	588	192	-	-	-
คลองเตย 1,2	พระโขนง	2,098	44	-	-	-
หัวหมากระยะ 2	พระโขนง	2,268	410	-	-	-
บางนา	พระโขนง	1,653	51	8.70	29.77	-
คลองเตย 3	พระโขนง	1,512	37	-	7.07	-
ทุ่งมหาเมฆ	ยานนาวา	16	512	-	-	-
บ่อนไก่	ปทุมวัน	816	110	2.73	8.67	-
บางชัน	มีนบุรี	916	33	-	2.7	-
พิบูลวัฒนา 1	พญาไท	410	10	-	1.90	-
ธนบุรี 1	บางขุนเทียน	2,524	446	37.67	-	-
ธนบุรี 2	บางขุนเทียน	980	139	15.63	-	-
ธนบุรี 3	บางขุนเทียน	1,350	166	10.5	-	-
ดินแดงใหม่	ห้วยขวาง	980	18	-	7.9	-
ดินแดงเอกชน 3	ห้วยขวาง	1,020	20	-	5.87	-
ดินแดงกองขยะ	ห้วยขวาง	1,646	35	-	8.5	-
ห้วยขวางระยะ 3	ห้วยขวาง	1,600	104	13.1	-	-
ห้วยขวางระยะ 4	ห้วยขวาง	160	4	-	-	2.77
เมืองใหม่ลาดกระบัง	ลาดพร้าว	4,000	653	56.02	-	-

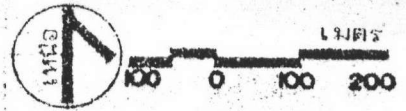
ที่มา : กองแผนงาน ฝ่ายจัดการทรัพย์สิน การเคหะแห่งชาติ



สรุปได้ว่าส่วนสาธารณะในโครงการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นได้ 2 ประการ คือ การปรับปรุงที่ว่างที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันนี้ และการวางแผนล่วงหน้าสำหรับชุมชนที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ใหม่ โดยส่วนสาธารณะจะมี function นอกเหนือจากเป็นแหล่งที่พักผ่อนของประชาชน และยัง เป็นปัจจัยสนับสนุนให้โครงการที่อยู่อาศัยไม่ว่าของเอกชน หรือรัฐบาล ประสบความสำเร็จด้วย

7.10.2.5 ที่ว่างบริเวณมหาวิทยาลัย เดิมทีมหาวิทยาลัยต่าง ๆ ใน กรุงเทพมหานคร มีที่ตั้งอยู่รอบนอกเมือง เพราะจำเป็นต้องใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ แต่เนื่องจาก มหาวิทยาลัย เป็นตัวกระตุ้นที่สำคัญ การเจริญเติบโตจึงเกิดชุมชนก่อตัวขึ้นโดยรอบ ๆ เช่น เกิดร้านค้า สถานบริการ ตลาด ชุมทางการคมนาคม หอพัก ฯลฯ ประกอบกับเมืองได้ขยายตัว ออกไปตามเส้นทางคมนาคม จนเชื่อมโยงติดต่อถึงกัน มหาวิทยาลัยจึงอยู่ภายในวงล้อมของอาคาร สิ่งปลูกสร้างทั้งหลาย และกลายเป็นสถานที่ที่ยังคงรักษาที่ว่างผืนใหญ่ไว้ได้ มีสนามหญ้า สระน้ำ ขนาดใหญ่สวยงามร่มรื่นด้วยต้นไม้ขนาดใหญ่ เช่น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตร มหาวิทยาลัยบางแห่งก็มีภูมิทัศน์ตามธรรมชาติ ประกอบอยู่ด้วย เช่น มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา แม่น้ำที่ผูกพันกับชีวิตชาวกรุงมาแต่ดั้งเดิม

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า มหาวิทยาลัยเก่าแก่ของกรุงเทพมหานคร เช่น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์ อยู่เคียงคู่กับชุมชนสามย่าน ชุมชนท่าพระจันทร์ ชุมชนสามแยก เกษตร ในขณะที่มหาวิทยาลัยรามคำแหง กำลังเคียงคู่กับชุมชนบางกะปิ ชุมชนหน้าราม ความสัมพันธ์ของชุมชนกับมหาวิทยาลัย นอกจากในด้านการค้า การบริการ ที่ชุมชนให้กับนิสิต นักศึกษา บุคลากร ของมหาวิทยาลัยแล้วยังมีลักษณะให้บริการชุมชนด้วยอย่างหนึ่ง นั่นคือ มหาวิทยาลัยเปิด โอกาสให้ประชาชนภายนอกเข้าไปพักผ่อนหย่อนใจได้ ไม่ว่าจะด้าน passive หรือ active recreation เมื่อมองเข้าไปก็เหมือนกับส่วนสาธารณะแห่งหนึ่งในเมืองนั่นเอง ยกตัวอย่าง เช่น ที่ว่างบริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คือ ว่าได้ว่ามี function เป็นส่วนระดับชุมชนได้ เพราะในตอนเช้าตรู่ จะมีผู้คนมาวิ่งออกกำลังกาย คนสูงอายุเดินออกกำลังกาย เมื่อเวลาเย็น นอกจากนิสิตแล้ว ก็มีเด็ก ๆ มาเล่นกีฬาประเภทต่าง ๆ ปะปนกันอยู่ บางกลุ่มก็พักผ่อนริมสระน้ำ บ้าง ใต้ต้นไม้ใหญ่บ้าง ประชาชนที่มาในสถานที่ส่วนใหญ่ก็มาจากชุมชนสามย่าน และบริเวณ



แผนที่ 7.9- การใช้ที่โล่งว่าง



(Open space)

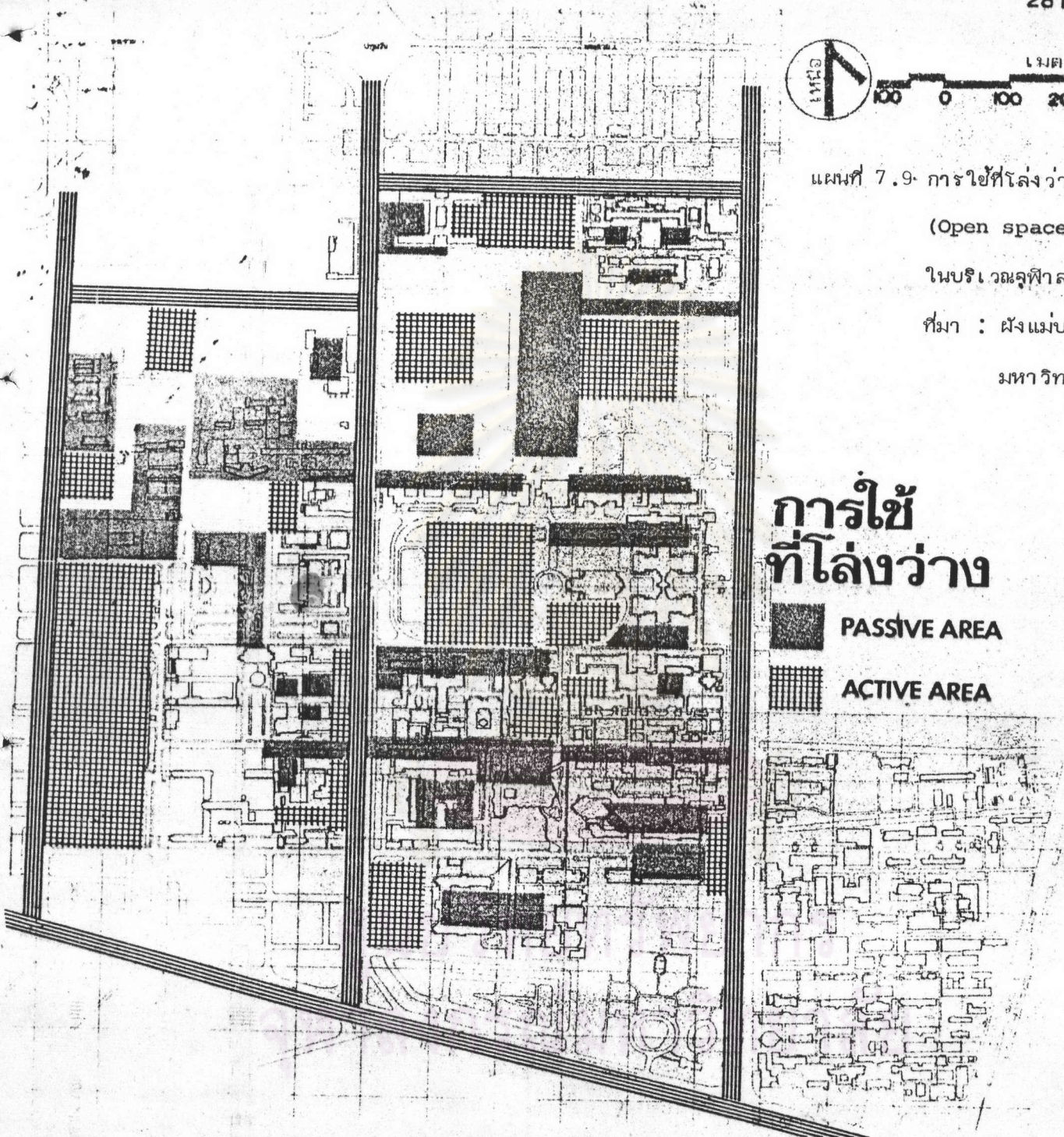
ในบริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา : ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์-

มหาวิทยาลัย

# การใช้ ที่โล่งว่าง

-  PASSIVE AREA
-  ACTIVE AREA



ใกล้เคียง นอกจากองค์ประกอบด้านธรรมชาติที่ลัดชั้นร่มรื่นอยู่แล้ว จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยยังให้ความสำคัญต่อการจัดภูมิทัศน์โดยรอบมหาวิทยาลัย โดยดำเนินการปรับปรุงไปแล้วบางส่วน เช่น ริมสระน้ำในแผนแม่บทจุฬาฯ 2525-2529 ได้ลัดชั้นต้นไม้ที่มีกิจกรรมร่วมเกิดขึ้นในพื้นที่ว่างของมหาวิทยาลัย เช่น ส่วนล้าธารณะ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น เห็นได้จากการกำหนดพื้นที่ว่าง (Open space) กระจายอยู่ทั่วเขตมหาวิทยาลัย (ดูแผนที่ 7.9) สำหรับบริการผลิต บุคลากร และประชาชนที่อยู่ใกล้เคียง

จากลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างมหาวิทยาลัยกับชุมชน และการจัดระเบียบการใช้ที่ดินภายในมหาวิทยาลัยเอง ซึ่งเป็นหนทางนำไปสู่การพัฒนาส่วนล้าธารณะในระดับชุมชน (Community park) ถ้าหากมีการวางผังการใช้ที่ดินในทุกมหาวิทยาลัย ที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร พร้อมกับอุทิศที่ว่างซึ่งพร้อมอยู่แล้วทางด้านธรรมชาติ ที่ร่มรื่นให้กับประชาชนที่อยู่ใกล้เคียง โดยเฉพาะประชาชนในเขตเมือง ได้เข้ามาใช้บ้าง ก็จะช่วยเพิ่มจำนวนส่วนล้าธารณะให้กระจายเพิ่มมากขึ้นได้

การทำให้ส่วนล้าธารณะประเภทนี้สำเร็จขึ้นมาได้นั้นจำเป็นต้องอาศัยความช่วยเหลือจากผู้บริหารมหาวิทยาลัยเป็นสำคัญ โดยจัดให้มีการทำผังแม่บทกำหนดบริเวณที่โล่งให้แน่นอน และดำเนินการไปตามแผนอย่างจริงจัง

7.10.2.6 ที่ว่างบริเวณโบราณสถาน กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่เป็นศูนย์รวมของโบราณสถานจำนวนมาก ได้แก่ สถานที่อันทรงคุณค่าของประวัติศาสตร์ มีสิ่งก่อสร้างที่สวยงามในด้านสถาปัตยกรรม เช่น วัด วัง รวมทั้งสิ่งก่อสร้างที่เกิดขึ้นเพื่อเป็นอนุสรณ์ให้รำลึกถึงบุคคลหรือเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่มีความสำคัญต่อประเทศชาติและประชาชน เช่น อนุสาวรีย์ต่าง ๆ ที่ว่างซึ่งช่วยเสริมโบราณสถานให้เกิดความงามสง่า จึงเป็นที่ว่างประเภทหนึ่งที่จะมีบทบาทหน้าที่เป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจในรูป historical park เพราะวิธีที่ดีที่สุดในการอนุรักษ์ศิลปกรรม และสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ก็คือ การนำสถานที่เหล่านั้นให้เป็นส่วนสำคัญของภูมิทัศน์ให้ประชาชนเกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของ เกิดความหวงแหนช่วยกันรักษามิให้เกิดการทำลาย

ก. วัดวาอาราม ได้ชื่อว่าเป็นบริเวณที่สงบร่มเย็น มีความ

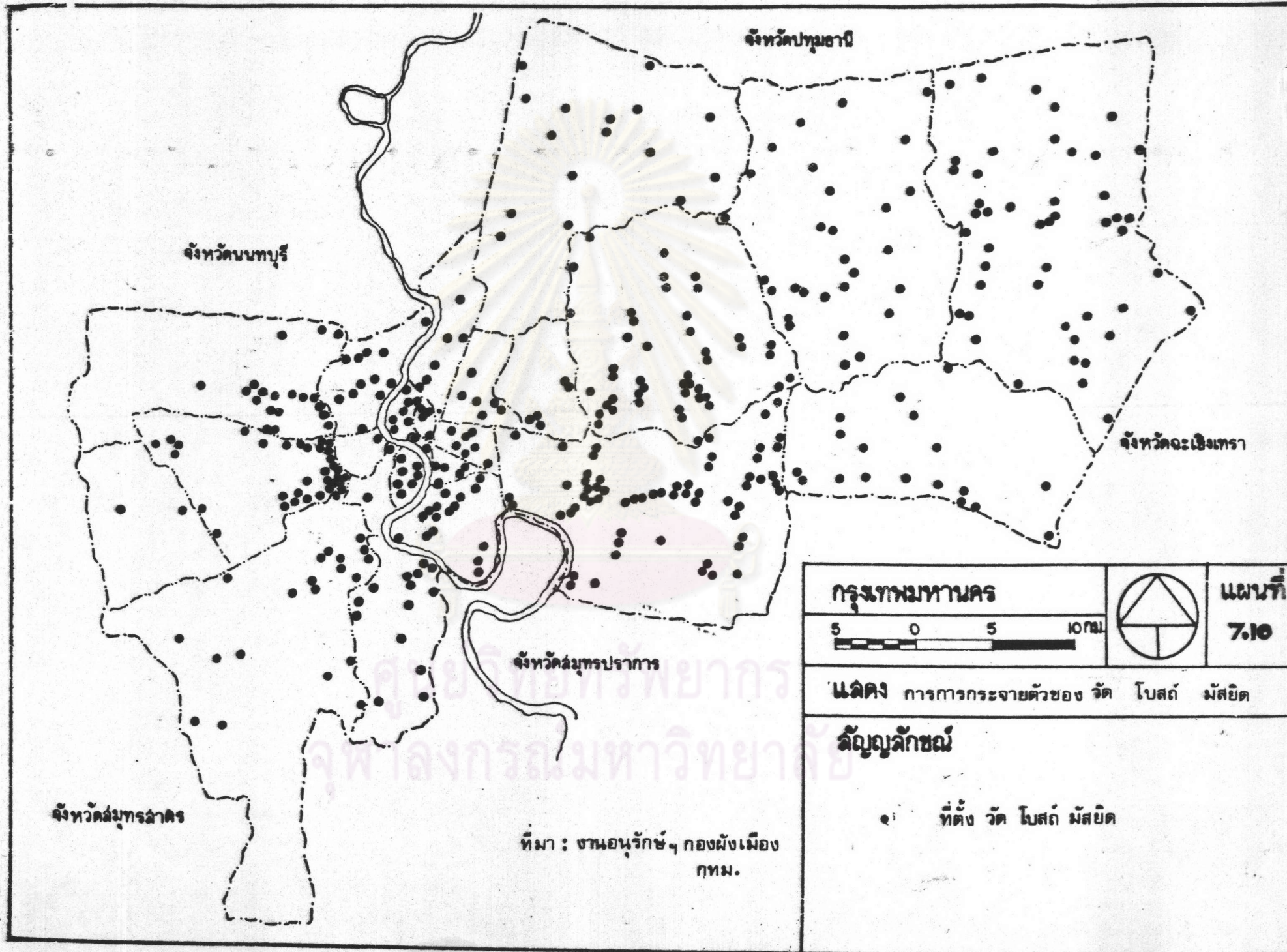
ศักดิ์สิทธิ์และสำคัญตั้งแต่สมัยโบราณกาลมา วัดเป็นศูนย์กลางชุมชน เป็นสโมสร และที่ประชุม พระภิกษุที่สั่งสอนเผยแผ่พระธรรมคำสั่งสอน อบรมบ่มนิสัยประชาชน และเยาวชน ฉะนั้นวัดจึง เป็นสถาบันอีกแห่งหนึ่งที่มีความสำคัญต่อโครงสร้างสังคมไทย สถาปัตยกรรมของวัด คือ แบบฉบับ ศิลปกรรม มีความปราณีตสวยงาม บริเวณวัดเป็นที่ใช้สอยของบุคคลทุกเพศทุกวัย ทุกชั้น แต่ใน ปัจจุบันบ้านเมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว ขาดการควบคุม ทำให้วัดที่อยู่ในเมืองต้องมีค่าใช้จ่ายสูง ทำให้มีการเอาที่ดินของวัดไปก่อสร้างอาคารเพื่อประโยชน์ต่าง ๆ<sup>1</sup> เช่น การศึกษา (ร้อยละ 90) การพักอาศัย (ร้อยละ 86) การพาณิชย์กรรม (ร้อยละ 85) การอุตสาหกรรม และคลังสินค้า (ร้อยละ 10) เพื่อการสาธารณูปการ สาธารณูปโภค (ร้อยละ 3) โดยเฉพาะการก่อสร้างตึกแถวในเขตวัดในปีหนึ่ง ๆ สามารถเก็บค่าเช่าได้ประมาณ 5-6 ล้านบาท จากผู้เช่า 7,000 ราย จากวัด 81 วัด ด้วยเหตุนี้เอง พระวิหาร เจดีย์ โบสถ์ อื่นสวยงามจึงถูกปิดบัง ด้วยอาคารตึกแถว และอาคารอื่น ๆ ซึ่งมีรูปแบบไม่กลมกลืนกับอาคารที่สวยงามของวัด กิจกรรมบางอย่างในตึกแถวไม่ส่งเสริมกับวัดที่เป็นศาสนสถาน และที่พึงทางจิตใจของสังคม เช่น อาคาร โรงแรม นอกจากนี้ภายในวัดเองก็มีการปลูกสร้างอาคารและสิ่งอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวกับศาสนา เช่น ศูนย์การค้าใหม่ในเขตวัด ตลาดย่อย ๆ โรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อย ๆ เช่น โรงงานทำรูป วัดวาอารามในกรุงเทพมหานครจึงขาดความสง่างาม สงบเงียบ ความเป็นระเบียบเรียบร้อย เพื่อส่งเสริมให้วัดวาอารามคืนสู่สภาพที่ดีเช่นในอดีต จึงเป็นหน้าที่ของกรมการค้าสินค้า กรมศิลปากร กรุงเทพมหานคร ที่จะมีการจัดระเบียบการใช้ที่ดินให้เหมาะสมในเขตวัดวาอาราม ให้กิจกรรมที่เกิดขึ้นเหมาะสมกับศาสนกิจ หรือทดแทนที่ขาดไปในชุมชน จากมาตรการนี้เอง

<sup>1</sup> บัณฑิต จุลาสัย, "วัดวาอารามกับตึกแถว," จดหมายข่าวสภาวาระแวดล้อม

ตารางที่ 7.12 แสดงพื้นที่ว่างในวัด

ขนาดพื้นที่	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5 ไร่	38	29.69
5 - 10 ไร่	47	36.72
10 - 15 ไร่	26	20.31
15 - 20 ไร่	10	7.81
20 - 25 ไร่	3	2.34
มากกว่า 25 ไร่	4	3.13
รวม	128	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



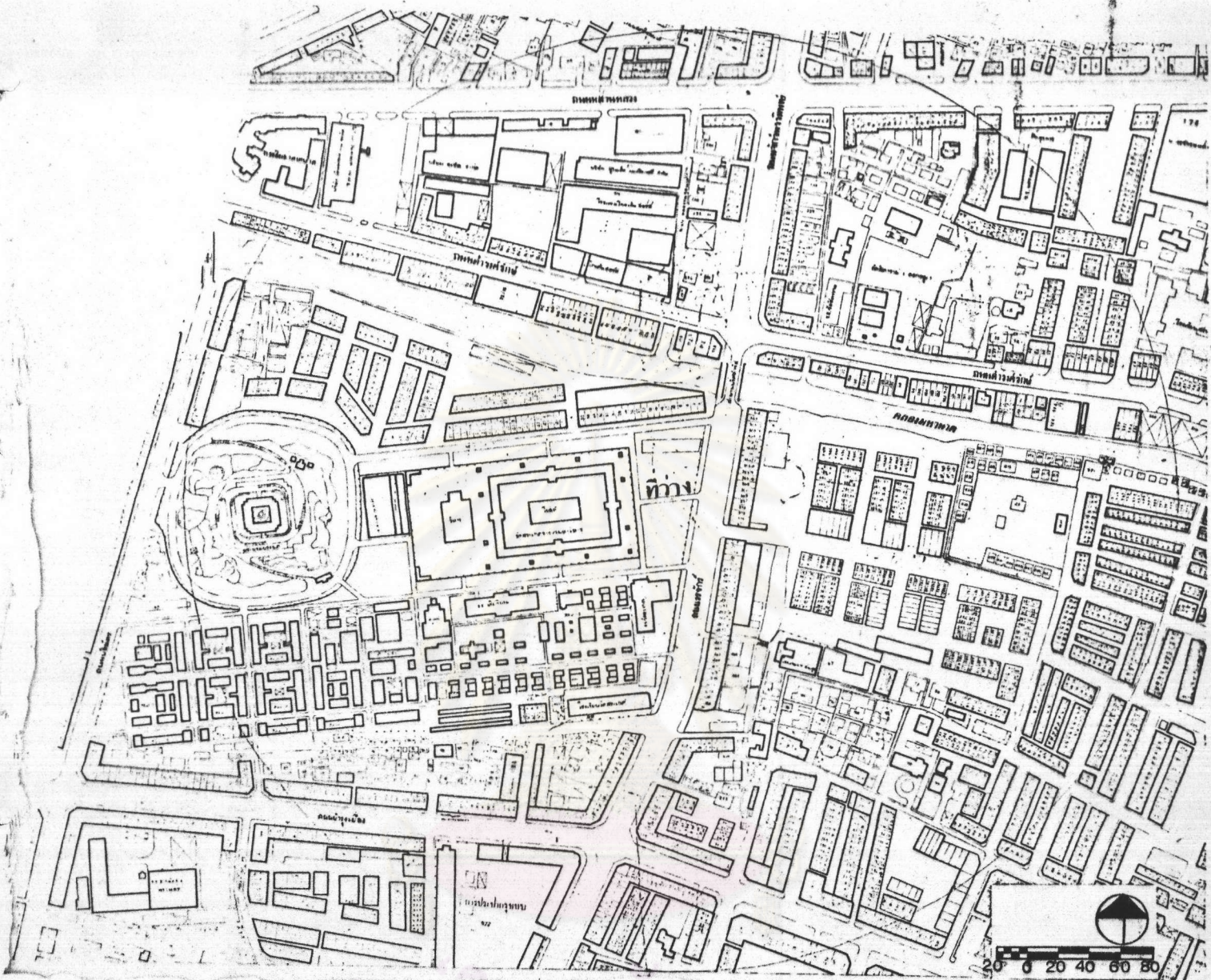
กรุงเทพมหานคร			แผนที่
			7.10

แสดง การกระจายตัวของ วัด โบสถ์ มัสยิด

**สัญลักษณ์**

● ที่ตั้ง วัด โบสถ์ มัสยิด

ที่มา : งานอนุรักษ์ฯ กองผังเมือง กทม.



ชุมชนรอบวัดละแวกในรัศมี 250 เมตร

การใช้ประโยชน์บริเวณวัดเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งเป็นคุณสมบัติค่าลแก่ประชาชนใน กรุงเทพมหานคร จากตารางที่ 7.11 แสดงให้เห็นว่ายังมีพื้นที่ว่างภายในวัดที่สามารถพัฒนาได้ โดยการตัดส่วนสาธารณชนขนาดเล็กระดับสวนชุมชน ในบริเวณส่วนหนึ่งส่วนใดของวัด ปกคลุมต้นไม้ให้เกิดความร่มรื่น เช่น ไม้ในพุทธศาลา ส่วนขนาดเล็กนี้ก็จะกระจายตัวทั่วกรุงเทพฯ ไปตาม ตำแหน่งของวัด (ดูแผนที่ 7.10) และเป็นประโยชน์ต่อชุมชนโดยรอบ ยกตัวอย่าง วัดสระเกษกับ ชุมชนตึกแถวรอบวัด วัดตั้งอยู่ทางฝั่งธนบุรี 201 วัด ฝั่งพระนคร 193 วัด กระจายอยู่ใน เขตบางกอกน้อยมากที่สุด คือ 55 วัด รองลงมาได้แก่ เขตภาษีเจริญ เขตบางขุนเทียน เขต ดลสังข์ เขตดุสิต เขตยานนาวา ตามลำดับ หากพิจารณาารวม 24 เขต แต่ละเขตมีวัดตั้งอยู่ เฉลี่ยเขตละ 16 วัด (แผนที่ 7.12)

ข. อนุสาวรีย์ อนุสาวรีย์จัดเป็นสิ่งก่อสร้างที่เกิดขึ้นจากวัตถุประสงค์เพื่อการระลึกถึงการเตือนใจ และเพื่อประกาศคุณความดีของบุคคล หรือความประทับใจในตัวบุคคล หรือเหตุการณ์ การประดิษฐาน สิ่งคำนี้ถึงที่ตั้งที่ผู้คนทั่วไปได้พบเห็น และเสริมความเด่นสง่างามด้วยที่ว่างโดยรอบ แต่สำหรับในกรุงเทพมหานคร หากเป็นเช่นนี้ไม่ หากอยู่ใน ลักษณะต่าง ๆ ดังนี้ คือ จัดที่ว่างรอบบริเวณอนุสาวรีย์น้อยเกินไป ทำให้ถูกข่มหรือบดบังมุมมอง จากอาคารที่อยู่ใกล้เคียง เช่น อนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ซึ่งถูกแวดล้อมด้วย อาคารตึกแถวโดยรอบ ที่ว่างรอบอนุสาวรีย์ถูกรุกส้าด้วยแผงลอยหาบเร่ จนเกิดความสกปรก รุงรังไม่น่าดู เช่น รอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ด้านริมคลองสามเสน อนุสาวรีย์ถูกข่มอยู่ในรั้วของ หน่วยงานรัฐบาล ซึ่งประชาชนที่สนใจไม่สามารถได้ใกล้ชิด หรือใช้ที่ว่างที่ว่างยามนั้นแทนที่ละ กิ่งให้ว่างเปล่า เช่น อนุสาวรีย์ พ.ต.ท. ในกรมทางหลวง ดังนั้นการปรับปรุงที่ว่างรอบอนุสาวรีย์ ให้เป็นส่วนสาธารณชนขนาดเล็กอย่างที่เคยมีมาบ้าง เช่น วงเวียน 22 กรกฎาคม รอบ ๆ ลาน พระบรมรูปทรงม้า จึงควรดำเนินการต่อไป ปรับปรุงในลักษณะส่วนระดับท้องถิ่นสำหรับประชาชน ในละแวกนั้น อนุสาวรีย์ที่ตั้งในหน่วยราชการก็ควรแบ่งแยกออกจากกันโดยรั้วอีก 3 ด้านเปิดโล่ง ให้ประชาชนเข้าไปใช้ได้อย่างสะดวกบริเวณอนุสาวรีย์ที่อยู่ในชุมทางการคมนาคม ควรตัดแปลง ที่ว่างให้เป็นที่พักผ่อน พักเหนื่อยแก่ผู้เดินทาง และประชาชนในแถบนั้น เช่น ที่ว่างรอบอนุสาวรีย์



ชัยสมบูรณ์ ถ้าหากมีการยินยอมให้มีการปรับปรุงที่ว่างรอบอนุสาวรีย์ ที่กระจายอยู่ในเขตชั้นใน ก็จะช่วยทำให้มีส่วนสาธารณะขนาดเล็กสำหรับประชาชนในเขตแออัดหนาแน่นเพิ่มขึ้น สำหรับการพัฒนายังจะกระทำขึ้นได้ก็ต้องอาศัยการร่วมมือประสานงานกับหน่วยราชการ ที่ดูแลอนุสาวรีย์นั้น ๆ อยู่ ซึ่งตามหลักการแล้วไม่น่าที่จะหวงแหนประดิษฐานเป็นศรีสง่าแก่หน่วยงานตนแต่เพียงแห่งเดียว แต่ควรอุทิศให้กับชุมชนด้วย การรำลึกถึงคุณงามความดีอาจกระทำได้ในรูปของการสร้างส่วนสาธารณะ พร้อมกับสร้างอนุสาวรีย์ประดิษฐานไว้ เพื่อเป็นอนุสรณ์สำหรับคนรุ่นหลัง และให้คุณค่ามหาศาลแก่ชาวกรุงเทพมหานคร ในด้านการพักผ่อนหย่อนใจ

7.10.2.7 ที่ว่างบริเวณพลียกรรม ร้านค้าทั่วไป สภาพของย่านการค้า โดยทั่วไปในกรุงเทพมหานครแออัดเบียดเสียดอาคารร้านค้าสูง ๆ ต่ำ ๆ ขาดระเบียบ ความงาม กลมกลืน ให้ความรู้สึกแข็งกระด้าง แข็งแรง การปลูกสร้างอาคารส่วนใหญ่นิยมวางอาคารให้ยาวเหยียดตามถนนชิดขอบทางเท้า ทำให้เฉพาะด้านติดถนนมีคุณค่าทางการค้า ถนนใช้เป็นที่พักจอดรถ จึงคับแคบและคับคั่งด้วยจราจรยิ่งยั้ง บริเวณข้างหลังซึ่งถูกกันด้วยอาคารแถวสูงไม่เหมาะกับการค้า ไม่มีราคา กรุงเทพมหานคร ต้องสูญเสียรายได้จากภาษีจากที่ดินลักษณะนี้เป็นจำนวนมากจากการก่อสร้างอาคาร ในลักษณะของเมืองชิงขาดแคลนที่ว่างที่จะช่วยผ่อนคลายเป็นตาจากอาคารที่มีรูปทรงซ้ำซาก น่าเบื่อหน่าย ดังนั้นการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้เป็นแบบตั้งฉากกับถนน สร้างที่ว่างให้เกิดขึ้นระหว่างแถวของอาคาร พัฒนาที่ว่างที่ได้นี้เป็นส่วนสาธารณะขนาดเล็ก (Vest pocket park) ให้กับประชาชนในตึกแถว ซึ่งทำการค้าผสมกับการอยู่อาศัยที่อยู่รอบ ๆ จะเป็นวิธีผ่อนคลายเป็นตาความแออัดเบียดเสียด น่าเอาธรรมชาติน่ามาส่งเสริมบริเวณการพลียกรรมให้ดียิ่งขึ้น กว่าสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

บริเวณพลียกรรมขนาดใหญ่ ศูนย์การค้าสดเป็นบริเวณการค้าที่มีการจัดระเบียบและอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาใช้บริการหลายประการ เช่น มีสินค้าหลายประเภท สถานที่เย็นสบาย หรรษา กว้างขวาง จึงเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลาย การเติบโตของศูนย์การค้าไม่เพียงในเขตชั้นในเท่านั้น แต่ขยายออกไปตั้งในเขตชั้นกลาง บริเวณที่เป็นประตูออกสู่ย่านเมือง เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศูนย์การค้าพระโขนง ศูนย์การค้าปิ่นเกล้า เนื่องจากประชาชนขาดแคลนที่พักผ่อนหย่อนใจนี้เอง ศูนย์การค้าจึงกลายเป็นแหล่งพักผ่อนในวันเสาร์-อาทิตย์ ของ

ประชาชนไปด้วย จะเห็นได้จากศูนย์การค้าจะแน่นขนัดด้วยผู้คน ในจำนวนนี้มีอยู่ไม่น้อยที่ต้องการมาเดินเล่น ๆ ที่เย็น ๆ ชมสินค้าที่จัดแต่งอย่างสวยงาม

บทบาทใหม่ของศูนย์การค้า และลักษณะกระจายตัวนี้จึงควรนำมาเป็นประโยชน์สำหรับการพัฒนาส่วนสาธารณะในชุมชน โดยมีความร่วมมือจากเอกชน ปรับปรุงที่ว่างบริเวณศูนย์การค้า จากมาตรการการควบคุมก่อสร้างอาคาร ก็ควรกำหนดให้อาคารศูนย์การค้า set back เพื่อนำที่ว่างในลักษณะ plaza หน้าอาคารมาใช้ประโยชน์และกำหนดให้มีพื้นที่อาคารได้ไม่เกินร้อยละ 60 ที่ว่างอีกร้อยละ 40 นอกจากนี้ทำเป็นที่จอดรถ ระบบจราจรภายในแล้ว ควรแบ่งไปพัฒนาเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจขนาดเล็กให้กับประชาชนบ้าง ดัดแปลงรูปโฉมของศูนย์การค้าให้สวยงามมีประโยชน์ เพิ่มที่นั่งเล่นสำหรับลูกค้า และประชาชนที่เดินเท้าได้นั่งพักผ่อนคลายความเมื่อยล้า ซึ่งนอกจากจะดึงดูดลูกค้าแล้ว ยังเอื้อประโยชน์ให้กับเมืองที่จะมีที่ว่างสดชื่นสวยงามอยู่ทั่วไป

#### 7.10.2.8 ที่ว่างอันเกิดจากการรื้อถอน ที่ว่างนี้มีหลายลักษณะ คือ

1) ที่ว่างโดยถูกครอบครอง โดยอาคาร แต่ถูกรื้อถอนทำลายไป ได้แก่ บริเวณบ้านเรือนแออัด ซึ่งโดยมากรุกล้ำที่สาธารณะที่อยู่ในสภาพที่ทรุดโทรมมากจนต้องรื้อล้าง หรือถูกเพลิงไหม้ไป บริเวณเหล่านี้ควรกันไว้เป็นพื้นที่เพื่อพัฒนา เป็นส่วนสาธารณะโดยทันที ถ้าหากมีขนาดพื้นที่มากพอสำหรับพัฒนา เป็นส่วนสาธารณะระดับต่าง ๆ ได้

2) ที่ว่างเปล่าซึ่งถูกละทิ้งมาเป็นเวลานาน เป็นกองขยะ ช่างสังของ เมื่อเมืองขยายตัวมาก กองขยะที่ล้นกลืนรบกวน และเป็นภาพที่ไม่น่าดูควรจะเคลื่อนย้ายออกนอกตัวเมืองต่อไป และนำที่นั้น ๆ มาปรับปรุง เช่น กองขยะดินแดง และที่ของการรถไฟ ย่านมักกะสัน ในบริเวณป่าช้ารถไฟ

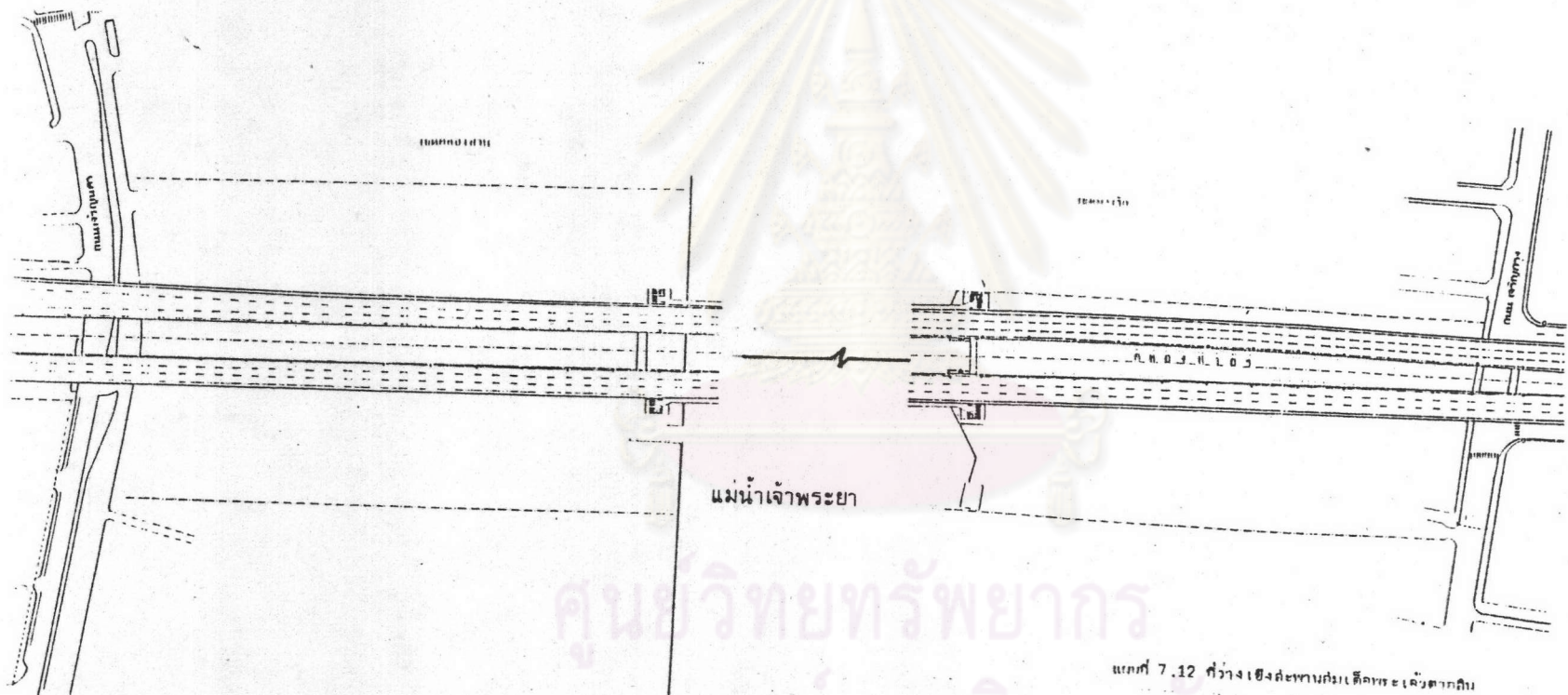
3) โรงงานที่ชำรุดต้องย้ายออกไปจากแหล่งชุมชนพักอาศัย เพราะรบกวนต่อสภาพแวดล้อม ตัวอย่างเช่น โรงงานที่ละย้ายไปอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม

ที่ว่างในลักษณะนี้จะช่วยให้มีสวนสาธารณะกระจายไปในบริเวณชุมชนได้ โดยอาศัยการขอบริจาคจากหน่วยงานราชการที่เป็นเจ้าของที่ ส่วนมากก็คือ ที่วัด ที่กรมธนารักษ์ ที่การรถไฟ และส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนก็ควรหางบประมาณจัดซื้อ

#### 7.10.2.9 ที่ว่างบริเวณสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

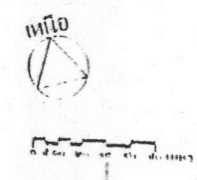
เมื่อมีการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โดยรัฐจะมีพื้นที่ว่างเกิดขึ้น ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์ (Utilize) จากที่ว่างเหล่านี้ได้ ให้อยู่ในรูปของสวนสาธารณะขนาดเล็ก หรือขนาดท้องถิ่น ยกตัวอย่าง เช่น ที่ว่างเชิงสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา จะช่วยให้ได้สวนริมแม่น้ำ สำหรับประชาชนจะได้สัมผัสเจ้าพระยาอย่างใกล้ชิด แต่เท่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันจะเห็นได้ว่าการพัฒนาที่ว่างชนิดนี้ตรงบริเวณเชิงสะพานพุทธทั้งฝั่งธนบุรี และฝั่งพระนคร ซึ่งเป็นสะพานแห่งแรกของประเทศไทยเท่านั้น แต่ในระยะหลัง ๆ ที่มีการสร้างสะพานเพิ่มขึ้นมิได้มีการเตรียมที่ว่างเผื่อไว้ เช่น สะพานกรุงธนบุรี หรือ ถ้าหากมีที่ว่างเหลืออยู่บ้างก็เอารั้วมาล้อมไว้ทั้ง 4 ด้าน เช่น ตรงบริเวณเชิงสะพานพระปิ่นเกล้า ฝั่งธนบุรี ประชาชนจากละแวกบ้านแถบนั้นในเขตบางกอกน้อย ไม่สามารถไปใช้ประโยชน์จากที่ว่างนั้นได้ ทั้ง ๆ ที่มีความเหมาะสมทั้งขนาดความสวยงามของธรรมชาติ และมีอาคารบ้านเรือนแออัดอยู่ใกล้เคียงกัน และใกล้ ๆ กับบริเวณนี้เอง ได้มีพ่อค้าใช้ที่ว่างเชิงสะพานเป็นร้านขายต้นไม้ ขายอาหาร เท่ากับเบียดบังเอาที่สาธารณะไปใช้ประโยชน์ส่วนตน ดังนั้นในขณะที่ประชาชนเขตบางกอกน้อยจำนวน 382,333 คน มีสวนสาธารณะอยู่เพียง 32.06 ไร่ ยังต้องการสวนสาธารณะอีกจำนวนมาก ที่ว่างบริเวณเชิงสะพานจึงควรนำมาพิจารณาปรับปรุง เป็นอย่างยิ่ง

การจัดให้มีขึ้นนั้น จึงควรเริ่มจากหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการก่อสร้าง ออกแบบสะพาน นอกจากตัวสะพานที่เป็นตัวเชื่อมโยงการคมนาคมสองฝั่งแล้ว ก็ควรกันที่ว่างไว้ส่วนหนึ่งสำหรับให้เพิ่มสถิติที่ค้ำ และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจให้กับประชาชน ซึ่งที่ว่างนี้สามารถได้มาด้วยการเวนคืนที่ดินในโครงการนั่นเอง ที่ว่างใต้สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช (2525) ทางด้านฝั่งพระนคร เขตบางรัก มีพื้นที่อยู่ 12.80 ไร่ และทางฝั่งธนบุรี เขตคลองสาน มีพื้นที่ 16.87 ไร่ (ดูแผนที่ 7.12) ควรพัฒนาให้เกิดประโยชน์ในด้านสวน



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 7.12 ที่วางเชิงสะพานกับเส้นทางเดิมตากสิน



ส่วนสาธารณะมากกว่าการใช้ประโยชน์อย่างอื่น ๆ เนื่องจากการใช้ถึงสะดวก อยู่ในชุมชนที่มีประชากรหนาแน่นแออัด สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติริมฝั่งแม่น้ำ อันเป็นองค์ประกอบสำคัญของส่วนสาธารณะพร้อมอยู่แล้ว

ดังนั้นการพัฒนาที่ว่างเชิงสะพาน จึงมีแนวทางอยู่ 2 ประการ กรณีที่ว่างอยู่แล้ว ก็ควรปรับปรุงเป็นส่วนระดับท้องถิ่น เพราะสะพานแต่ละแห่งอยู่ในแหล่งชุมชน พัฒนาที่โล่งว่างริมแม่น้ำให้ประชาชนสามารถใกล้ชิดกับภูมิทัศน์ที่สวยงามประทับใจของแม่น้ำอย่างเต็มตา และเป็นสถานที่สาธารณะใช้ในโอกาสเทศกาลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกันแม่น้ำ เช่น ลอยกระทก แข่งเรือ ฯลฯ ส่วนในกรณีการพัฒนาสาธารณูปโภคชนิดนี้ ในอนาคตหน่วยงานที่รับผิดชอบ ควรคำนึงถึงความสำคัญจัดหาที่ว่างเตรียมไว้ให้ตั้งแต่เริ่มโครงการ ดังที่กล่าวมาแล้ว เท่ากับทำให้เกิดการพัฒนาสิ่งแวดล้อมโดยอาศัยฟังพาการพัฒนาทางวัตถุในเอง

7.10.2.10 ที่ว่างริมแม่น้ำ แม่น้ำและคลองในเมือง เป็นสิ่งมีค่าที่ถูกสัมผัสถูกทอดทิ้ง ริมแม่น้ำเป็นสถานที่ที่สามารถนำมาจัดเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจในรูปส่วนสาธารณะได้จำนวนมากหลายแห่ง โดยใช้เงินทุนน้อย ที่ว่างริมน้ำมีอยู่ 3 ประเภท (1) ที่ว่างริมคลอง (2) ที่ว่างริมแม่น้ำ (3) ที่ว่างริมบึง ทะเลสาบ

ที่ว่างริมคลอง กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองที่มีลำคลองใหญ่น้อยมากมายจนได้ชื่อว่าเป็นเวนิสตะวันออก ชีวิตชาวกรุงเทพฯในอดีตจึงผูกพันกับแม่น้ำลำคลอง กิจกรรมต่าง ๆ อาศัยลำคลองเป็นหลัก ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัย การทำมาหากิน การคมนาคมขนส่ง วัฒนธรรมประเพณี ฯลฯ แต่ในปัจจุบัน คลองได้ถูกลดบทบาทลง เนื่องจากระบบถนนเข้ามาแทนที่กิจกรรมต่าง ๆ หันไปสู่ถนน ซึ่งจะเห็นได้จาก คลองในเขตชั้นใน ที่อยู่นอยู่หลังอาคารที่หันหลังให้กับคลอง ปล่อยให้คลองตื้นเขินสกปรก กลายเป็นท่อระบายน้ำ ที่ทิ้งขยะมูลฝอย และโดยที่มีประชากรเพิ่มมากขึ้นในกรุงเทพมหานคร ทำให้ที่ว่างริมคลองได้ลดลงอย่างมาก อันเนื่องมาจากสาเหตุ 2-3 ประการ คือ

1. ต้องการใช้ที่ว่างสำหรับการปลูกสร้างอาคารบ้านเรือน แต่เนื่องจากขาดการวางผังเมืองที่ดี อาคารที่ปลูกสร้างขึ้นมาจึงเป็นแนวยาวเหยียดขนานล่อง



ข้างคลองโดยไม่มีวันว่างเอาไว้ สำหรับประโยชน์ด้านการพักผ่อนหย่อนใจ คลองที่หลบซ่อนอยู่ข้างหลังอาคารสูงถูกทอดทิ้งกลายเป็นแหล่งรองรับขยะมูลฝอย น้ำเสียจากอาคาร เช่น คลองบ้านขมิ้น ซึ่งเป็นคลองสำคัญในประวัติศาสตร์สมัยกรุงธนบุรี เป็นคลองแสดงอาณาเขตของเมืองบางกอกในสมัยโบราณ

2. ที่ว่างสองข้างคลองถูกรุกล้ำมีทั้งปลูกบ้านบนที่ว่างอย่างผิดกฎหมาย เช่น สัมรมคลอง และต่อเติมอาคารรุกล้ำเข้าไปในที่ว่างริมคลอง ตัวอย่างเช่น คลองส่วนหลวง<sup>1</sup> มีประชาชนประมาณ 309 ราย ปลูกบ้านรุกล้ำเข้าไปในคลอง
3. ที่ว่างสองข้างคลองถูกรอบครองโดยกองส้วมสาธารณะจากอาคารร้านค้าที่อยู่ใกล้เคียง ทำให้เกิดภาพที่ไม่น่าดู เป็นการละเมิดกฎหมายให้ปรากฏตาตา
4. ที่ว่างริมคลองที่เคยร่มรื่นถูกทำลายไปพร้อมกับการถมคลองเพื่อสร้างถนนและระบบระบายน้ำ เช่น คลองสาธิต

ที่ว่างริมคลอง ในปัจจุบันมีอยู่ 3 ลักษณะ ซึ่งสามารถนำมาเป็นประโยชน์พัฒนาให้เป็นสวนสาธารณะ ซึ่งจะได้สวนสาธารณะที่สวยงาม และเข้าถึงได้จากที่ต่าง ๆ

1. ที่ว่างเป็นแนวยาว (strip) สองข้างคลอง ที่ได้มีการรุกล้ำอย่างผิดกฎหมาย ก็ควรรื้อถอนออกไป ที่ว่างบางแห่งถูกทอดทิ้งให้ว่างเปล่าก็นำมาปรับปรุงเป็นสวนสาธารณะขนาดเล็ก ในเขตชั้นในสามารถได้ส่วนจากที่ว่างริมคลองได้หลายแห่ง นอกจากนี้ยังได้พื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจแล้วยังช่วยทำให้เกิดพื้นที่สีเขียวในแหล่งแออัด บ้านเมืองสวยงาม

<sup>1</sup>ไทยรัฐ (24 มี.ค. 2524) หน้า 7

รมรื่น เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี อากาศบริสุทธิ์ขึ้น การบำรุงรักษาดูแลคลองทำได้ง่าย น้ำที่เคย  
โล้โคกรกก็สะอาดขึ้น ช่วยอนุรักษ์คลองในประวัติศาสตร์ที่ยังหลงเหลืออยู่ พื้นที่ประเพณีที่เกี่ยวข้อง  
กับน้ำ เช่น เทศกาลลอยกระทง การเล่นสัควา การเล่นเพลงเรือ ฯลฯ

2. ที่ว่างเป็นจุด (spot) ที่ว่างลักษณะนี้ตามริมคลองที่อยู่ในชุมชนยัง  
มีอยู่ เช่น คลองมอญ<sup>1</sup> ที่อยู่ในเขตบางกอกใหญ่ บางกอกน้อย ภาษีเจริญ ตลิ่งชัน มีที่ว่างรวมกัน  
อยู่ประมาณ 63 ไร่ ที่ว่างเหล่านี้จะกระจายเป็นจุด ๆ เป็นระยะสลับกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ประเภทอื่น ๆ เช่น พักอาศัย พาณิชยกรรม ซึ่งสามารถนำมาพัฒนาเป็นส่วนระดับท้องถิ่นได้  
ประชาชนที่อยู่ถัดจากริมคลองเข้าไปสามารถเข้ามาใช้ได้ หรือในกรณีที่ว่าริมหน้าขนาดใหญ่ก็ควร  
พัฒนาเป็นส่วนในระดับย่าน (District park) สำหรับการพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ เพราะ  
ภูมิทัศน์ริมน้ำเป็นองค์ประกอบสำคัญของส่วนในระดับนี้ และกรุงเทพฯ เองยังไม่มีส่วนริมน้ำเลย  
แม้แต่แห่งเดียว ที่ว่างริมน้ำนี้สามารถหาได้จากริมคลองสายใหญ่ ๆ เช่น คลองบางกอกน้อย  
คลองแสนแสบ คลองลาดพร้าว คลองประเวศน์บุรีรัมย์ เพราะที่ว่างขนาดใหญ่ยังมีอยู่ และ  
ธรรมชาติอยู่อย่างสงบเข้าถึงได้สะดวก ทั้งทางรถและทางเรือ จะช่วยให้ประชาชนมีที่เปลี่ยน  
บรรยากาศจากความสับสนวุ่นวายไปสู่ธรรมชาติที่สงบร่มรื่นได้

3. ที่ว่างบริเวณวัดริมคลอง วัดบริเวณริมคลองจัดเป็นทรัพยากรการ  
ท่องเที่ยวที่สำคัญที่ดึงดูดใจจากนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเป็นจำนวนมาก ช่วยสร้างงาน  
ให้กับประชาชนในท้องถิ่น เส้นทางน้ำที่ชาวต่างประเทศนิยมลงเรือชมชีวิตริมน้ำ สิ่งก่อสร้าง  
สถาปัตยกรรมแบบไทย เช่น โบสถ์ วิหาร ไต้แก้ม เส้นทางคลองบางกอกใหญ่ คลองภาษีเจริญ  
คลองบางกอกน้อย คลองชักพระ และที่เว้นว่างหน้าวัดช่วยให้วัดเกิดความ  
งามแต่ก็มีบริเวณวัดบางแห่งที่ทรุดโทรมมากเป็นตลาดบัง เป็นท่าดูดทรายบัง เช่น ท่าดูดทราย

<sup>1</sup> กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร "การใช้ที่ดินริมคลองมอญ" (กรุงเทพมหานคร :  
กองผังเมือง, 2523), หน้า 1

ที่หน้าวัดราชคฤห์ ริมคลองบางกอกใหญ่ การปรับปรุงบริเวณวัดให้สวยงามจะช่วยยังประโยชน์ด้านการท่องเที่ยว และประชาชนในละแวกใกล้เคียงมาใช้ในฐานะเป็นส่วนสาธารณะได้ด้วย

### 7.10.3 ส่วนสาธารณะในระดับย่าน ระดับเมือง

ที่ว่างที่จะนำมาพัฒนาเป็นส่วนระดับย่าน หรือระดับเมืองนั้น มีเกณฑ์การพิจารณาที่สำคัญและเด่นชัดแตกต่างกับส่วนในระดับอื่น ๆ คือ ด้านขนาดของที่ว่าง ต้องใช้ที่ว่างขนาดใหญ่ มีอาณาเขตติดต่อกันเป็นร้อย ๆ ไร่ขึ้นไป ซึ่งสภาพภูมิทัศน์ที่สวยงามตามธรรมชาติ เป็นองค์ประกอบอยู่บ้าง เช่น ริมแม่น้ำ ริมคลอง ริมบึง ทะเลสาบ มีการเข้าถึงอย่างสะดวกจากทุกทิศทาง ที่ว่างประเภทต่าง ๆ ที่สามารถพัฒนาได้ มีดังนี้

#### 7.10.3.1 ที่ว่างริมถนนตัดใหม่ การพัฒนาด้านสาธารณูปโภค

สาธารณูปการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเกี่ยวกับการก่อสร้างถนน เพื่อแก้ปัญหาการจราจรยังคงเป็นงานที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร การก่อสร้างมีทั้งการตัดถนนเพิ่มขึ้น การขยายถนน ตลอดจนการตัดถนนเชื่อมต่อกัน ช้อย โอกาสที่เหมาะสมซึ่งจะเกิดที่ว่างขนาดใหญ่ได้ คือ จากการตัดถนนเพิ่มขึ้นใหม่ ในการนี้จำเป็นต้องเวนคืนที่ดิน ตามแนวเขตก่อสร้าง ในโอกาสที่เองที่จะเวนคืนหรือซื้อที่ดินในราคาถูก เพื่อที่จะส่งมอบที่ดินจำนวนหนึ่งสำหรับการพัฒนาต่อไปในอนาคตรองรับกับความเจริญเติบโตที่จะตามมา เมื่อชุมชนขยายตัวก็จะเป็นที่ยอมรับ ที่ว่างเหลือเอาไว้ สำหรับจัดทำส่วนสาธารณะให้กับย่านนั้น ๆ ยกตัวอย่างเช่น ที่ริมถนนรัชดาภิเษกมีที่ดินของการรถไฟอยู่ด้วย (แผนที่ 7.13)

ที่ว่างในลักษณะนี้ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลาง และเขตชานเมือง เพราะมีการขยายเส้นทางคมนาคมออกไป เช่น ริมถนนรัชดาภิเษก ช่วงเขตยานนาวา เขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง ถนนบางกะปิ-บางนาตราด ถนนกรุงเทพมหานครชัยศรี ถนนพัฒนาการ ในอนาคตอีก 20-30 ปีข้างหน้า หากไม่มีการสงวนรักษาพื้นที่นี้ไว้ โดยอำนาจและเครื่องมือที่ กรุงเทพมหานครมีอยู่ตั้งแต่บัดนี้ ก็อาจแปรสภาพเป็นตึกแถวขนานไปสองข้างทางโดยไม่มีที่เว้นว่างเหลือไว้เลย ดังเช่น สภาพของถนนลาดพร้าว หรือถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ในปัจจุบันนี้





/// ที่วางริมถนนตัดใหม่ (เรขาคณิต)

อาคาร

กongsingmeong  
 ดำเนินงานปลัดกรุงเทพมหานคร

แผนที่ 7.13

### 7.10.3.2 ที่ว่างริมแม่น้ำเจ้าพระยา

แม่น้ำเจ้าพระยา เป็นส่วนหนึ่งของชีวิตของชาวเมืองกรุงเทพมหานคร มาตั้งแต่อดีต ไม่ว่าด้านประวัติศาสตร์ วิถีชีวิตของประชาชน หรือด้านโครงสร้างทางกายภาพของกรุงเทพมหานคร ในด้านเศรษฐกิจ แม่น้ำเจ้าพระยามีบทบาทสำคัญทางด้าน ระบบการขนส่งทางน้ำ ท่าเรือรับ-ส่งสินค้า ในทางด้านพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม ก็มีความสำคัญเช่นกัน และที่สำคัญอย่างยิ่งอีกประการหนึ่ง ที่น้อยเมืองจะมีได้ คือ คุณค่ามหาศาลทางด้านความสวยงาม การพักผ่อนหย่อนใจ ถึงแม้ว่าความเป็นไปได้ในขณะนี้ยังไม่มีการตระหนักถึง และทำให้เป็นความจริงขึ้นมา

แม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตกรุงเทพมหานคร มีความยาวประมาณ 40 กิโลเมตรเป็นแหล่งกำเนิดระบบทางน้ำที่สำคัญ คือ ลำคลองอีกมากมายหลายสาย ใหญ่่น้อยประสานกันเป็นร่างแหทั่วทั้งกรุงเทพมหานคร จนได้ชื่อว่าเป็นเวนิสตะวันออก คลองสำคัญที่แยกจากแม่น้ำ ได้แก่ คลองบางกอกใหญ่ คลองบางกอกน้อย คลองมอญ คลองหลอด คลองโองอ่าง คลองผดุงกรุงเกษม เป็นต้น

บทบาทหน้าที่และคุณลักษณะของแม่น้ำเจ้าพระยา เปลี่ยนแปลงอย่างมากในบริเวณสองฝั่งแม่น้ำ บริเวณเขตขึ้นในซึ่งได้แก่ เขตพระนคร สัมพันธวงศ์ บางรัก ดุสิต บางกอกใหญ่ คลองสาทรธนบุรี ส่วนในเขตขึ้นกลางยังคงมีสภาพเดิมหลงเหลืออยู่บ้าง จากการศึกษาการใช้ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เมื่อปี 2522 โดย กองผังเมือง กรุงเทพมหานคร ดังตารางที่ 7.12 แผนที่ 7.14 แสดงให้เห็นว่ามีพื้นที่โล่งประเภทบริเวณเกษตรกรรม กลีกรรรม อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาประมาณ 2,212.26 ไร่ หรือ 14.76% และบริเวณที่ยังไม่ได้พัฒนา ยังอยู่ในสภาพว่างเปล่าอยู่อีกประมาณ 2,209.38 ไร่ หรือประมาณ 14.74% บริเวณเหล่านี้เรียงรายอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในเขตบางกอกน้อย ยานนาวา พระโขนง และราษฎร์บูรณะ ซึ่งเป็นเขตขึ้นกลาง มีสภาพเป็นสวนผลไม้ มีความสวยงามร่มรื่นอยู่มาก ที่ดินริมแม่น้ำ 2 ประเภทนี้ มีคุณค่าทางด้านภูมิทัศน์ที่สวยงาม มีคุณสมบัติที่เหมาะสมอยู่หลายประการต่อการพัฒนาเป็นส่วนระดับย่าน หรือระดับเมือง เนื่องจากจะเป็นส่วนสาธารณธรรมน้ำต่อการพักผ่อนหย่อนใจทางน้ำที่แปลกใหม่ล้นหลามจะดึงดูดใจให้ประชาชนได้มาพักผ่อนหย่อนใจ การคมนาคม การเดินทางไปใช้สะดวกทุกทาง เพราะอยู่กลางเมือง

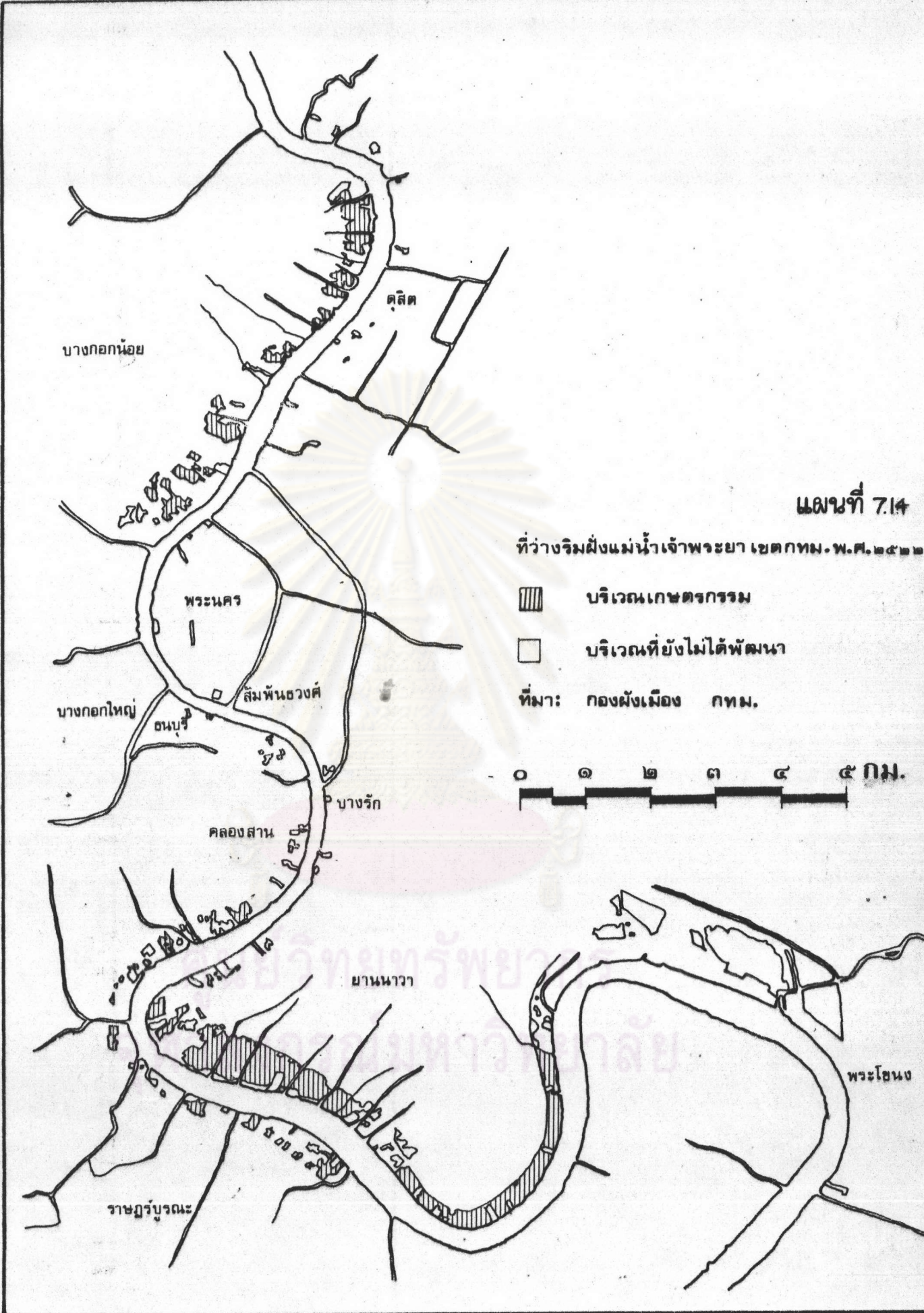
ตารางที่ 7.13 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตกรุงเทพมหานคร

ปี พ.ศ.2522

ประเภทการใช้สอย	ไร่	ร้อยละ
1. พักอาศัย	751.352	5.01
2. พาณิชยกรรม-พักอาศัย	336.056	2.24
3. อุตสาหกรรม-คลังสินค้า	902.363	6.02
4. สถานปน และสถานราชการ	540.332	3.61
5. สำนักรูปโภค	50.325	0.34
6. บริเวณที่มีการใช้สอยไม่แน่นอน	2,232.91	14.90
7. บริเวณเกษตรกรรม-กสิกรรม	2,212.26	14.76
8. บริเวณที่ยังไม่ได้พัฒนา	2,209.38	14.74
9. พื้นที่ว่าง	3,646.875	24.33
10. พื้นที่ถนน	2,105.625	14.05
11. พื้นที่รวม	14,987.5	100.00

ที่มา : งานวางผังเมือง 2 กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

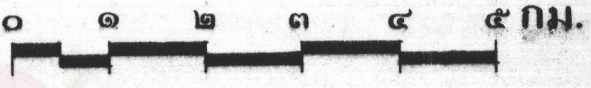
ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 7.14

ที่ว่างริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เขตกทม. พ.ศ. ๒๕๒๒

- ▨ บริเวณเกษตรกรรม
- บริเวณที่ยังไม่ได้พัฒนา
- ที่มา: กองผังเมือง กทม.



## 7.10.3.3 บึง ทะเลสาบ

ที่ว่างประเภทนี้ในกรุงเทพมหานคร มีทั้งเกิดจากธรรมชาติ และการขุดขึ้นมา บึง โดยลักษณะธรรมชาติก็คือ ที่ลุ่มมีน้ำขังตลอดปี ค่อนข้างตื้น (Swamp) ไม่สามารถนำมาทำประโยชน์ได้ (Utilize) ถ้าหากจะปลูกสร้างอาคารต้องเสียค่าถมดิน หรือ จะทำประโยชน์ทางการเกษตร ก็ปลูกพืชไม่ได้ผลจึงถูกทิ้งให้ว่างเปล่า มีพืชปกคลุม เช่น ต้นบอน ต้นหญ้าคา จนต้นเขิน ที่ว่างลักษณะนี้ในเขตชั้นในพอมืออยู่บ้าง เช่น ริมถนนสุขุมวิท ไร่จันทน์ ตรงช่วงสุทธิสาร ท้องที่เขตห้วยขวาง จะเห็นบึงบอนเป็นอาณาเขตกว้างขวาง บึงทรงกระเทียม ตรงถนนลาดพร้าว ริมถนนพุทธมณฑล สาย 2 จะเป็นบริเวณที่ลุ่มน้ำขัง บึงที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ รัฐก็คือ บึงมักกะสัน มีพื้นที่ประมาณ 92 ไร่ เป็นบึงขนาดใหญ่อยู่ในเขต พญาไท ด้านทิศเหนือ ของบึงติดต่อกับอาคารส่ง เคาราห์ของการเคหะแห่งชาติ ด้านทิศใต้ติดกับที่โล่งของการรถไฟ ซึ่งถ้าปรับปรุงเป็นสวนสาธารณะและประเภทอื่น ก็จะทำให้ประโยชน์อย่างอื่น เพราะเป็นสวนที่มี ลักษณะเฉพาะ (Unique) อยู่ในเขตเมือง ประชาชนเดินทางไปใช้ได้สะดวก

บึงธรรมชาติอีกลักษณะหนึ่ง ก็คือ แอ่งน้ำขนาดใหญ่ที่มีความ ลึกมากกว่ากว้างใหญ่ จนคล้ายทะเลสาบย่อย ๆ มีความสวยงาม และให้บรรยากาศ สงบ รมเย็น อย่างอื่น เช่น บึงคลองสาม ถ้าหากบึงเหล่านี้ยังถูกปล่อยทิ้งไว้ ถนนก็คงสูญเสียที่โล่งสวยงามไป อีก เพราะถ้าทอดทิ้ง บำรุงรักษาจะเกิดน้ำเสียล้นปรี่ มีวัชพืชปกคลุม วิธีที่ดีที่สุดที่จะรักษา ที่ว่างสวยงามนี้ไว้ก็คือ การปรับปรุงเป็นสวนสาธารณะระดับย่านที่ยังขาดแคลนอยู่ ซึ่งจะทุน ค่าใช้จ่ายด้านการจัดซื้อที่ดินไว้ส่วนหนึ่ง

บึงที่เกิดจากการขุดขึ้นมา เกิดจากการขุดหน้าดินไปขาย เพื่อถมที่ บ้านจัดสรร บางแห่งมีขนาดเล็ก และกว้างมาก ในระยะต่อมามีน้ำขังจนกลายเป็น บึง ทะเลสาบขนาดเล็กกระจายตามรอบนอกกรุงเทพมหานคร ทั่วไปกับบริเวณที่มีการจัดสรรที่ดิน ในท้องที่บางกะปิ บางเขน ซึ่งมีการจัดสรรบ้านและที่ดินอย่างมาก ตามทุ่งนาใกล้ ๆ กับพื้นที่ การจัดสรรจะเห็นบึงใหญ่นี้อยู่หลายแห่ง เมื่อบ้านเรือนแผ่ขยายตัวออกไป บึงเหล่านี้ก็อยู่ใกล้ ขึ้นมีถนนผ่าน เช่น บึงริมถนนลาดปลาเค้า แขวงจรัลเข้บัว เขตบางกะปิ

บึงในลักษณะนี้อาจไม่มีคุณค่าเชิงพาณิชย์ แต่มีคุณค่ามหาศาล ในด้านการพักผ่อนหย่อนใจ ที่ว่างที่มีค่าแอบเร้นหลบซ่อนอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร จึงควรมี การปรับปรุงพัฒนาเป็นสวนสาธารณะระดับเมือง มีสถานที่พักผ่อน Camping ตกปลา เล่นเรือ ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของสวนระดับนี้ โดยไม่ต้องเสียงบประมาณจัดทำขึ้น แต่โดยอาศัย ทรัพยากรที่มีอยู่แล้วให้เป็นที่พักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ สถานที่ที่สวยงามพร้อม กิจกรรมที่น่า ตื่นเต้นแปลกใหม่ และเป็นชนบทอย่างนี้ยังไม่มีเคยมีในกรุงเทพมหานครมาก่อน ประชาชนจะได้มี สถานที่พักผ่อนคลายความตึงเครียด โดยไม่ต้องเดินทางไกลออกไปถึงต่างจังหวัด ผลประโยชน์ ทางอ้อมที่จะได้รับด้านเศรษฐกิจ คือ การสร้างงานให้กับคนในท้องถิ่นบริเวณนี้ ร้านค้ามีรายได้ จากการขายอุปกรณ์ต่าง ๆ และเครื่องกีฬาเพื่อการพักผ่อน

#### 7.11 วิธีการเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ว่างเพื่อสวนสาธารณะ

การเพิ่มขึ้นของสวนสาธารณะในกรุงเทพมหานคร มีหนทางอยู่หลายประการ

7.11.1 โดยทางกฎหมาย มีกฎหมายที่ออกใช้บังคับสำหรับกรุงเทพฯ อยู่หลาย ฉบับเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง ไม่ว่าจะเป็นด้านการรักษาสภาพแวดล้อม ความสวยงาม ความเป็นระเบียบ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การดำรงรักษา หรือบูรณะสถานที่ที่มีคุณค่าของ ศิลปกรรม ประวัติศาสตร์โบราณคดี กฎหมายที่ใช้บังคับเหล่านี้ ช่วยให้เกิดที่ว่างเพิ่มขึ้น และ ป้องกันที่ว่างให้คงอยู่ โดยไม่รุกรานเป็นหนทางหนึ่งที่จะช่วยให้มีที่ที่จะพัฒนา เป็นสวนสาธารณะ ตามเป้าหมาย 'กฎหมายเหล่านี้ คือ

7.11.1.1 พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร (building code) สำหรับกรุงเทพมหานคร มีกฎหมายนี้ออกบังคับใช้ คือ พระราชบัญญัติควบคุมการ ก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 มีเหตุผลเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ ในความมั่นคงแข็งแรง การอนามัย การสุขาภิบาล การป้องกันอัคคีภัย และการผังเมือง จากกฎหมายฉบับนี้ จะช่วยให้เกิดที่ว่างได้หลายรูปแบบ



ก. ที่ว่างระหว่างอาคารยังมิได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หากเพิ่มเติมไว้ก็จะเป็นเครื่องมือมาซึ่งที่ว่างลักษณะนี้ สภาพการปลูกสร้างอาคาร ในกรุงเทพมหานคร ที่เห็นกันอยู่ในลักษณะอาคารหนาแน่นยาวเหยียดติดต่อกัน จนขาดที่ว่างระหว่าง ตึกต่อตึก เพื่อระบายอากาศบนถนน หรือช่องเปิดมุมมองไปยังทิศทางนี้ แม้มีศาลคลอง ทุ่งนา ที่ซ่อน อยู่หลังอาคารสำหรับใช้พักผ่อน คลายความอึดอัดจากแท่งคอนกรีตสูงตัน เมืองต้องการที่ว่าง ระหว่างอาคารเพื่อพัฒนา เป็นส่วนสาธารณะมีขนาดเล็ก เพื่อ break ความซ้ำซากของอาคาร และเพื่อสภาพแวดล้อมทั่วไป ที่ว่างลักษณะนี้อาจได้มาโดยการปรับปรุงกฎหมายฉบับนี้ กำหนด ลักษณะการวางอาคารให้มีช่องว่างไว้เป็นสงฆ์หะ ๆ ตามความเหมาะสม

ข. ที่ว่างขนาดใหญ่ การอาศัยพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างเป็น กฎหมายแม่บท เพื่อออกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ห้ามการปลูกสร้างอาคารในบริเวณพื้นที่ใด เป็นหนทางหนึ่งที่จะได้ที่ว่างขนาดใหญ่ เตรียมไว้ล่วงหน้า เพื่อพัฒนา เป็นส่วนสาธารณะสำหรับ ประชาชน เช่น พื้นที่สีเขียว (green belt) ในเขตหนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง

นอกจากเป็นแหล่งอาหารของชาวกรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ที่หยุด ยั้งการขยายตัวของเมืองด้านทิศตะวันออกแล้ว ยังเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในรูปส่วนสาธารณะ ระดับเมืองต่อไปในอนาคต

ค. บริเวณเพลิงไหม้ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบาง ชนิดหรือบางประเภท เพื่อให้ที่ว่างอันเกิดจากเพลิงไหม้ สามารถนำมาใช้ประโยชน์พัฒนา เป็น ส่วนสาธารณะในแหล่งชุมชนได้

ง. ที่ว่างภายนอกอาคาร กฎหมายฉบับนี้ กำหนดที่ว่างภายนอกพหุประโยชน์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารซึ่งไม่ได้ใช้พักอาศัยไว้ 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ แต่ถ้าใช้ เป็นที่พักอาศัยด้วย ให้มีที่ว่าง 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ โดยสภาพแท้จริง ที่ว่างตามกฎหมาย นี้มีการต่อเติมเป็นอาคารโดยผิดกฎหมาย หรือกลายเป็นกองเก็บบาง จนไม่เหลือที่ว่างอีกต่อไป ที่ว่างที่เหลือบางรายเป็นเพราะเจ้าของที่ดิน และอาคารเห็นคุณค่าของที่โล่งว่างนี้อย่างแท้จริง นำมาจัด landscape สวยงาม พัฒนาเป็นส่วนขนาดเล็ก ๆ ให้ผู้ที่ทำงานอยู่ได้พักผ่อน หากมี

การติดตามตรวจสอบ และบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัดแล้ว ก็จะมีที่ว่างที่นำมาพัฒนาเป็น ส่วนสาธารณะขนาดเล็ก ทั้งนี้โดยอาศัยความร่วมมือจากเจ้าของที่ดิน และอาคาร โรงงาน- อุตสาหกรรม คอนโดมิเนียม จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง เพราะเท่ากับทำให้ที่อยู่อาศัยที่ทำงาน ที่พักผ่อนอยู่ในที่เดียวกัน

7.11.1.2 พระราชบัญญัติรักษาคลองรัตนโกสินทร์คัก 121 พระราช- บัญญัติขึ้น และคูน้ำ พ.ศ.2505 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2518 เป็นกฎหมายที่นำมาใช้ร่วมกัน เพื่อคุ้มครองที่ว่างริมแม่น้ำ ลำคลอง ซึ่งในปัจจุบันมักมีการละเมิด ฝ่าฝืนกฎหมายอยู่เสมอ จนที่ว่างริมแม่น้ำลำคลองถูกรุกล้ำแทนที่ด้วยอาคารบ้านเรือน อาศัย กฎหมายเหล่านี้ ควรรื้อถอนอาคารที่ผิดกฎหมายออกไปได้ เพื่อเปิดที่ว่างริมน้ำสาธารณะเปิดอาคาร ริมน้ำให้ set back เข้าไปเพื่อพาที่ว่างมาพัฒนาเป็นส่วนริมน้ำ ทรพยากร แม่น้ำลำคลอง ที่ ล่วงงามมีชีวิตชีวา ยังหลงเหลืออยู่ชุกมากที่จะนำมาพัฒนา คือ แม่น้ำเจ้าพระยา คลองหลัก ในฝั่งพระนคร ได้แก่ คลองแสนแสบ คลองประเวศบุรีรมย์ คลองเปรมประชา คลองบางซื่อ คลองสามเสน คลองลาดพร้าว เป็นต้น ฝั่งธนบุรี ได้แก่ คลองดาวคนอง คลองบางกอกน้อย คลองบางกอกใหญ่ คลองมอญ เป็นต้น

7.11.1.3 กฎหมายการสัลดัรที่ดิน เอกชน เนื่องจากการประกอบ ธุรกิจการค้าขาย และสัลดัรที่ดินได้เติบโตอย่างมากในช่วง พ.ศ.2512 เป็นต้นมา โดยเฉพาะ ในช่วง พ.ศ.2522 นับว่าเป็นปีที่ธุรกิจนี้ขยายตัวถึงขีดสุด โดยเอกชนเป็นผู้ประกอบการ ซึ่งมุ่งหวังกำไรเป็นเบื้องต้น ทำให้ขาดบริการสาธารณะที่เหมาะสม หรือต่ำกว่ามาตรฐาน กับการ อยู่อาศัยในบางอย่างบางประการ ก่อให้เกิดความเดือดร้อน และขาดแคลนแก่ประชากร ที่ พักอาศัย และการที่ผู้ประกอบการบางรายทำการสัลดัรอย่างผิดกฎหมาย เกิดการฉ้อโกง ประชากรสูญเสียประโยชน์ ก่อปัญหาให้กับองค์การของรัฐที่เกี่ยวข้อง จึงได้มีการออกกฎหมาย เพื่อควบคุมการสัลดัรที่ดิน โดยอาศัยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เรื่องการควบคุมการ สัลดัรที่ดิน จากกฎหมายฉบับนี้ทำให้เกิดส่วนสาธารณะในชุมชนอยู่อาศัย ซึ่งระบุไว้เป็นหมวด 8



ว่าด้วยบริการสาธารณะที่จำเป็น คือ สนามเด็กเล่น 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบห้าส่วน  
ของเนื้อที่ที่ดินที่ใช้อยู่อาศัย และต้องไม่น้อยกว่า 1,600 ตารางเมตร (1 ไร่) ในกรณีที่ดินที่จัดสรร  
ที่ดินจำนวน 150 แปลง สนามเด็กเล่น 1 แห่ง อย่างน้อย 1 ไร่ ส่วนสาธารณะ 1 แห่ง มี  
เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 12 ไร่ หรือ 1 ส่วน 10 ของเนื้อที่ที่ดินที่ใช้อยู่อาศัย ในกรณีที่ดินจำนวน  
850 แปลงขึ้นไป และให้พิจารณาจัดเพิ่มขึ้นทุก ๆ จำนวนแปลงที่เกิน 850 แปลง ถึงกึ่งหนึ่ง  
(850 x 425 แปลง) ให้เพิ่มสวนสาธารณะอีก 1 แห่ง กรุงเทพมหานคร มีโครงการหมู่บ้าน  
จัดสรรในปัลลุม (พ.ศ.2524) ทั้งหมด 385 โครงการ มีทั้งโครงการขนาดเล็ก และขนาด  
ใหญ่ แต่มีสวนสาธารณะสำหรับประชาชนในหมู่บ้านจัดสรรอยู่ 21 แห่ง ทั้งนี้ เกิดจากผู้ประกอบ  
การหมู่บ้านจัดสรรบางส่วนมิได้ดำเนินการตามกฎหมาย หรืออยู่ภายใต้การควบคุมของคณะ  
กรรมการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ใช้กฎหมายมีการจัดสรรที่ดินที่เข้าข่ายบังคับกฎหมายนี้เพียง 6 ราย<sup>3</sup>  
ทั้งประเทศ อาศัยข้อบกพร่องของกฎหมายเป็น เครื่องมือแสวงหาผลประโยชน์ เช่น หลีกเลี่ยง  
การขออนุญาตการจัดสรรที่ดินเกิน<sup>4</sup>กว่า 10 แปลง ติดต่อกันแต่จะทำการขออนุญาตครั้งละไม่  
ถึง 10 แปลง จึงไม่ถือเป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ไม่จำเป็นจะต้องดำเนินการ หรืออยู่  
ภายใต้ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ การขออนุญาตแยกกันหลาย ๆ ครั้ง เมื่อรวมกันก็ละเลย  
เป็นหมู่บ้าน หรือที่จัดสรรขนาดใหญ่ได้ แต่มาตรฐานทางด้านต่าง ๆ ไม่จำเป็นต้องเป็นไปตาม  
กฎหมาย ทำให้เกิดปัญหาตามมา เช่น ปัญหาขาดแคลนสวนสาธารณะสำหรับให้ประชาชนพักผ่อน  
หย่อนใจใกล้ ๆ บ้าน ถ้าหากกฎหมายฉบับนี้ได้ปรับปรุงแก้ไข และควบคุมให้เป็นไปตามกฎหมาย

<sup>1</sup> ผลิตภาพ วีรพลิน, "ที่โล่งกับเมือง" (กรุงเทพมหานคร : กองผังเมือง, 2525),  
หน้า 4

<sup>2</sup> ปรีชา ธรรมรงค์, "หมู่บ้านจัดสรรกับกรุงเทพฯ ปีที่ 200", หน้า 15

<sup>3</sup> ผลิตภาพ วีรพลิน, "ที่โล่งกับเมือง", หน้า 5

<sup>4</sup> ปรีชา ธรรมรงค์, "หมู่บ้านจัดสรรกับกรุงเทพฯ ปีที่ 200", หน้า 17

อย่างเคร่งครัดแล้ว จะช่วยให้แบ่งเบาภาระของกรุงเทพมหานคร ในการจัดส่วนสาธารณะ สำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย สามารถทุ่มเทงบประมาณเพื่อพัฒนาที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้อย่างเต็มที่ ประกอบกับยังเป็นผลดีในแง่การพัฒนาเมือง คือ ที่พักอาศัย และที่พักผ่อนหย่อนใจสามารถอยู่ในพื้นที่เดียวกัน สามารถลดค่าใช้จ่าย ประหยัดงบประมาณที่ใช้ไปในการพักผ่อนหย่อนใจได้ส่วนหนึ่ง

7.11.1.4 กฎหมายผังเมือง พระราชบัญญัติผังเมืองพ.ศ.2518 เป็นกฎหมายที่ได้กล่าวถึงการวาง และจัดทำผังเมืองรวม (Master plan) หรือผังระดับนโยบาย และผังเมืองเฉพาะ (Specific plan) หรือ ผังปฏิบัติการจากผังเมืองรวม และผังเฉพาะนี้ ทำให้ได้มาซึ่งที่ว่างรวมทั้งส่วนสาธารณะโดยตรง เพราะจะต้องประกอบด้วยแผนผังแสดงที่โล่งรวมอยู่ด้วย นอกเหนือจากแผนผังแสดงการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ และเพื่อให้มีการปฏิบัติตามผังเมืองก็ต้องอาศัย พระราชบัญญัติการผังเมือง 2518 นี้เป็นกฎหมายแม่บท เพื่อออกกฎหมายใช้บังคับผังเมืองรวม โดยออกเป็นกฎหมายกระทรวง และใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ โดยออกเป็นพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ ทำให้กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นหน่วยงานส่วนท้องถิ่นมีอำนาจตามกฎหมายที่จะควบคุมการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน อันหมายถึงการใช้ที่ดินจำแนกเป็นย่าน (Zoning) และทำการพัฒนาที่ว่างชนิดต่าง ๆ ซึ่งเป็นการใช้ที่ดินประเภทหนึ่งเป็นส่วนสาธารณะ เช่น สถานที่มีประโยชน์ หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี ที่พึงส่งเสริมดำรงรักษา หรือบูรณะบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติ เพื่อวัตถุประสงค์ทางการผังเมือง กรุงเทพมหานครมีอำนาจที่จะออกกฎหมาย เวณคืนได้ ผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครที่เรียกว่า ผังนครหลวง พ.ศ.2543 ซึ่งดำเนินการโดยสำนักผังเมืองมหาดไทย อยู่ในขณะนี้ได้กำหนดบริเวณส่วนสาธารณะ ระดับเมืองไว้ 13 แห่ง

### 7.11.2 โดยมาตรฐานการวางแผน (Planning Standard)

การพัฒนาเมืองจำเป็นต้องมีมาตรฐานการวางแผนซึ่งจะกำหนดสัดส่วนหรือองค์ประกอบตามหลักวิชาการผังเมือง ดังเช่น การพัฒนาที่อยู่อาศัย ในรูปเคหะชุมชน มีการเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับผิดชอบ การพัฒนาอุตสาหกรรมในรูปนิคมอุตสาหกรรม มีการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นผู้รับผิดชอบ โดยการพัฒนาโดยหน่วยงานเหล่านี้ จะเกิดขึ้นในพื้นที่ที่ยังไม่มีการพัฒนามาก่อน การสัดส่วนประกอบและสัดส่วนของชุมชนตามมาตรฐาน เพื่อให้เป็นชุมชนสมบูรณ์แบบ ทั้งด้านที่อยู่อาศัยและที่พักผ่อน ตลอดจนบริเวณสาธารณะอื่น ๆ ดังนั้น การสัดส่วนส่วนสาธารณะเพิ่มขึ้นใหม่ซึ่งกระทำได้ง่ายและมีความเป็นไปได้สูง

มาตรฐานสำหรับชุมชนของการเคหะแห่งชาติที่กำหนดไว้ ดังตารางข้างล่างนี้ชี้ให้เห็นว่า ที่พักอาศัยเป็นการใช้ที่ดินหลักอยู่ 60-70% ที่โล่งว่าง อันได้แก่ ระบบถนน ทางเท้า ส่วนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ประมาณ 17-22% เป็นการใช้ที่ดินเพื่อพำนักชดเชยกรรม และสถานศึกษา ประมาณ 8-18% และเนื่องจากการเคหะแห่งชาติชุมชนนั้นเป็นงานในด้านบริการประชาชน เรื่องที่อยู่อาศัยต้องการให้ประชาชนได้มีที่อยู่ตามสภาพแวดล้อมที่ดี จึงนับเป็นโอกาสอันดีที่ประชาชนจะได้มีส่วนสาธารณะสำหรับพักผ่อนหย่อนใจที่ใกล้บ้าน ถ้าหากการเคหะแห่งชาติได้ดำเนินงานเคหะชุมชนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่วางไว้

ตารางที่ 7.14 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินในโครงการเคหะชุมชน การเคหะแห่งชาติ

สัดส่วนการใช้ที่ดิน	ร้อยละ
- การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและจอดรถ	60-70
- ถนน ทางเท้า สนามเด็กเล่น ส่วนสาธารณะ ที่โล่ง	17-22
- อื่น ๆ (พำนักชดเชยกรรม สถานศึกษา)	8-18

ที่มา : ฝ่ายการศึกษารหัสพื้นที่ การเคหะแห่งชาติ

นิคมอุตสาหกรรม เป็นบริเวณหนึ่งทีก่อให้เกิดหนทางเพื่อการพัฒนาส่วน  
 สาธารณะ โดยอาศัยมาตรฐานการวางแผนกำหนดสัดส่วนของกิจกรรมต่าง ๆ ที่จำเป็น เนื่องจาก  
 เป็นแหล่งงานที่เกิดขึ้นใหม่ ตามนโยบายของรัฐบาลที่สนับสนุนให้โรงงานไปตั้งรวมกันในพื้นที่ที่  
 กำหนดขึ้นใหม่ นอกเมืองเพื่อกระจายความเจริญออกไปโดยรอบกรุงเทพมหานคร ในรูปแบบ  
 กระจัดตัว (Concentrated Decentralization Development) การมีแหล่งงาน แหล่ง  
 พักอาศัย แหล่งพักผ่อนหย่อนใจ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ อยู่รวมกัน จะช่วยจูงใจผู้  
 ประกอบการทั้งหลายได้สนใจที่จะลงทุนอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ช่วยให้การพัฒนาโครงการเป็นผล  
 สำเร็จได้ทางหนึ่ง ส่วนสาธารณะสิ่งเป็น facilities อย่างหนึ่ง ที่รัฐช่วยสนับสนุนและจัดทำ  
 ขึ้นในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม เพื่อให้บริการกับแรงงาน (worker) ที่อยู่ในบริเวณนี้ ดังนั้น  
 โดยมาตรฐานการวางแผนจะได้ส่วนสาธารณะตั้งแต่แรกเริ่มแล้วโดยอัตโนมัติ การช่วยแก้ปัญหา  
 การขาดแคลนส่วนสาธารณะสำหรับประชาชนในกรุงเทพมหานคร จึงจำเป็นต้องอาศัยหน่วยงาน  
 ทั้งสองช่วยเหลือ และให้ความสำคัญกับองค์ประกอบนี้อย่างจริงจัง และหาหนทางพัฒนาขึ้นมา  
 ให้ได้

7.11.3 โดยโครงการพัฒนาลำธารูปโภค สาธารณูปการ ส่วนใหญ่ที่ดินสำหรับการ  
 พัฒนาตามโครงการ มักจะได้อาศัยการเวนคืน ซึ่งควรจะเวนคืนในส่วนที่จะนำมาพัฒนาเป็น  
 ส่วนสาธารณะไปด้วยในโอกาสเดียวกัน หรืออีกทางหนึ่ง คือ การนำที่ว่างที่เหลือจากพัฒนา  
 โครงการมาปรับปรุงเป็นส่วนสาธารณะ เช่น ริมถนนตัดใหม่ เที่ยงสะพาน บริเวณที่จอดรถ ริม  
 คลองประปา บริเวณสถานีรถไฟ ท่าเรือ ท่าขนส่ง ตลาด ฯลฯ การพัฒนาลำธารณะบนพื้นที่  
 ว่างเหล่านี้ ล้วนเป็นประโยชน์ทางตรงและทางอ้อม ยกตัวอย่างเช่น บริเวณตลาดสี่มุมเมือง  
 หากมีสิ่งดึงดูดใจอยู่ใกล้ เช่น ส่วนสาธารณะจะทำให้ประชาชนไปใช้บริการมากขึ้น หรือในกรณี  
 ส่วนสาธารณะขนาดเล็กบริเวณท่าขนส่ง ช่วยให้เกิด image เกิดความทรงจำเป็น land-  
 mark ที่ติดตรึงใจ คนผ่านไปมาจดจำเป็น Orientation ได้ การค้นหาที่ว่างวิธีนี้เกิดจาก  
 ความจำเป็นเพื่อหาที่ว่างให้ได้ตามเป้าหมาย ทั้งนี้เพราะการได้มาโดยกฎหมายยังไม่เพียงพอ

7.11.4 โดยการขอที่จากสถานที่ราชการ นับเป็นวิธีที่สมควร และแสดงถึงความเสียสละที่หน่วยงานราชการจะให้กับประชาชน การพัฒนาส่วนหากเริ่มต้นจากสถานที่ราชการด้วยกันก่อน จะเป็นตัวอย่างที่ดีสำหรับการร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชนต่อไป วิธีการได้ที่ว่างจากสถานที่ราชการมีอยู่ 4 ลักษณะ

ก. ขอบริจาคที่จากหน่วยงานที่ครอบครองที่ดินจำนวนมาก เช่น การรถไฟแห่งประเทศไทย การท่าเรือแห่งประเทศไทย กระทรวงกลาโหม

ข. ขอแบ่งที่บางส่วนของสถานที่ราชการ ซึ่งทิ้งไว้โดยมิได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ

ค. ขอใช้ประโยชน์ร่วมในที่ดินของสถานที่ราชการที่ปฏิบัติงานเกี่ยวข้อง กับประชาชนอยู่แล้ว ไม่มีปัญหาด้านความปลอดภัย ความมั่นคงแห่งชาติ มีการจัดภูมิทัศน์สวยงาม เช่น ในโรงเรียน โรงพยาบาล สถานที่ราชการบางแห่ง เช่น หอสมุดแห่งชาติ ที่ทำการเขตต่าง ๆ ฯลฯ

ง. ขอรับช่วงที่ดินของสถานที่ราชการที่โยกย้ายขยายออกไปยังชานเมือง เช่น เรือนจำ หรือ ที่สถานที่ที่ถูกครอบครองอย่างผิดกฎหมาย จนเสื่อมโทรม พื้นที่ต้องรื้อล้าง เช่น สลัม

จ. แลกที่ระหว่างหน่วยราชการด้วยกัน และสามารถหาที่อยู่ใหม่ให้ประชาชนแล้ว

7.11.5 โดยการซื้อ (Land buying) ไม่มีกิจการใดที่ได้มาโดยไม่มีการลงทุน การได้มาซึ่งส่วนสาธารณะก็เช่นเดียวกัน จำเป็นต้องลงทุน แต่เป็นการลงทุนที่ได้ผลตอบแทนทางสังคม (social benefit) ในสายตาของผู้ที่คิดแต่ผลตอบแทนเป็นรูปตัวเงินอาจจะไม่เห็นด้วย คิดว่าพื้นที่และการลงทุนนี้ควรจะทำงานได้มากกว่านี้ แต่ต้องเจียดเงินลงหากได้เห็นการใช้ส่วนสาธารณะในปัจจุบันของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะสวนลุมพินี ซึ่งทำงานตั้งแต่ฟ้าสว่างจนถึงตะวันตกดิน โดยเหตุที่กรุงเทพมหานครเป็นผู้รับผิดชอบโดยตรงตามกฎหมาย มีรายได้ของท้องถิ่นเองจากภาษีราษฎร ควรจะจัดสรรงบประมาณส่วนหนึ่งสำหรับซื้อที่พัฒนาเป็น

ส่วนสาธารณะ ตอบแทนให้กับประชาชนในท้องถิ่น การซื้อที่ล่วงหน้าแล้วให้เข้าไว้ก่อน เป็นการ control ทางผังเมืองที่ดีมาก เมื่อเวลาผ่านไปราคาที่ดินสูงขึ้น กรุงเทพมหานครจะได้ประโยชน์ทันที คือ สามารถมีที่ดินเป็นของตนเอง ที่จะทำให้ส่วนสาธารณะได้ทันทีตามความต้องการของประชาชน

#### 7.11.6 โดยการจัดระเบียบการใช้ที่ดินของสถาบันการศึกษา และสถาบันศาสนา

สถาบันการศึกษา ระดับมหาวิทยาลัย และสถาบันศาสนา คือ วัด และ โบราณสถานเป็นสถานที่ที่มีที่ว่างเป็นองค์ประกอบสำคัญ มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็น Community Park หรือ Historical Park โดยการได้มานั้นจำเป็นต้องมีการจัดระเบียบการใช้ที่ดินภายในโดยทำเป็นแผนผังอาคารใช้ที่ดินกำหนดสัดส่วนที่ว่างให้ชัดเจน และทำการพัฒนาเป็นส่วนสาธารณะให้ประชาชนได้นำไปใช้สอย ตัวอย่างที่มีมาแล้ว คือ แผนผังมหาวิทยาลัย ปี พ.ศ. 2525-2529 ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ส่วนแผนการใช้ที่ดินภายในวัดยังไม่มี กรมศิลปากรจะเป็นผู้ดำเนินการรับผิดชอบ เพื่อให้วัดได้มีส่วนช่วยสังคมอย่างที่เคยเป็นมาแล้วในอดีต การฟื้นฟูอนุรักษ์เขตศาสนา ก็เป็นวิธีการหนึ่งที่จะได้ที่ว่างมา เช่น การรื้อถอนอาคารที่ทรุดโทรมที่บดบังออกไป ปรับปรุงบริเวณปลูกต้นไม้ให้ร่มรื่น

#### 7.11.7 โดยมาตรการส่งเสริมการลงทุน

การลงทุนด้านพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมของเอกชน เช่น โรงแรม คอนโดมิเนียม ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม หากเข้ารับการส่งเสริมการลงทุนจากหน่วยงานของรัฐ เช่น BOI, IFCT จะได้รับการส่งเสริมก่อน ถ้าหากมีการจัด facilities ในด้านการพักผ่อนหย่อนใจในรูปส่วนสาธารณะในพื้นที่บางส่วนของหน่วยงาน แก่เจ้าหน้าที่ หรือคนงาน (employees) ซึ่งเอกชนได้รับประโยชน์โดยตรง ผู้บริหารที่ดีย่อมทราบว่า การพักผ่อนคลายความตึงเครียด สามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานได้ทางหนึ่ง

#### 7.11.8 โดยอาศัยวาระวันสำคัญหรือเทศกาลสำคัญ

เมื่อถึงวาระหรือวันสำคัญใด ๆ ก็ตาม ซึ่งเป็นโอกาสพิเศษ เช่น วันเด็กแห่งชาติ ฯลฯ สามารถอาศัยโอกาสเหล่านี้เพื่อค้นหาที่ว่างปรับปรุง พัฒนาให้มีส่วนสาธารณะเพิ่มขึ้น ถ้ากำหนดเป้าหมายว่าจะเพิ่มส่วนสาธารณะ 1 ส่วน เนื่องจากในวันเด็กแห่งชาติ หรือวันต้นไม้แห่งชาติ กรุงเทพมหานครก็จะมีส่วนสาธารณะเพิ่มจำนวนขึ้นตามลำดับ

7.11.9 โดยมาตรการระบบภาษี การลดภาษี จะช่วยจูงใจให้เอกชนร่วมมือกับรัฐ ในการพัฒนาส่วนสาธารณะ เช่น ลดภาษีให้กับโครงการที่อยู่อาศัยที่พัฒนาโดยเอกชน ซึ่งบรรจุ facilities ด้านส่วนสาธารณะไว้ในโครงการ หรือโรงงานอุตสาหกรรม ที่พัฒนาที่ว่างตาม กฎหมายให้เป็นที่พักผ่อนสำหรับแรงงาน หรือศูนย์การค้าใจกลางเมือง ที่กันที่ว่างส่วนหนึ่งไว้เป็น ส่วนสาธารณะขนาดเล็ก

7.11.10 โดยการขอบริจาคเอกชน

ทุกวันนี้มีเอกชนหลายแห่งที่เปลี่ยนแปลงบทบาทของตนเองให้มาร่วมมือและ นำผลประโยชน์ที่ได้รับกลับคืนสู่สังคมมากขึ้น ในรูปแบบต่าง ๆ มากขึ้น เช่น ด้านศิลปวัฒนธรรม การศึกษา การบริจาคทรัพย์สิน เงินทอง ที่ดิน เพื่อส่วนสาธารณะ ซึ่งในรูปแบบหนึ่งที่เอกชน สามารถให้ความช่วยเหลือได้เท่ากับสร้างประโยชน์ให้กับส่วนรวมโดยไม่มีข้อจำกัดฐานะ ชนชั้น เพศ วัย เป็นเป้าหมายที่ดีของการอยู่ร่วมกันในสังคม

7.11.11 โดยการเข้าไปพัฒนาที่ดินสาธารณะ หรือที่เอกชนที่รกร้างว่างเปล่า

ที่ว่างสาธารณะบางแห่งยังมิได้ทำประโยชน์ใด ๆ มาเป็นเวลานาน ซึ่ง การละทิ้งไว้ทำให้ที่ดินทรุดโทรม และเป็นแหล่งกึ่งปฏิภูล ก่อให้เกิดปัญหาตามมา กรุงเทพมหานคร สามารถเข้าไปพัฒนาปรับปรุงให้เป็นส่วนขนาดเล็ก ส่วนที่ดินว่างเปล่าของเอกชนที่ทิ้งรกร้างไว้ ถือได้ว่าเป็นที่ดินที่ทำประโยชน์เชิงพาณิชย์ได้น้อย อาจลงทุนปรับปรุง (develop) พื้นที่มาก หรือ location ไม่เหมาะสมกับธุรกิจ กรุงเทพมหานครอาจจะขอเช่าทำเป็นส่วนสาธารณะ เช่นที่ ริมคลอง ริมแม่น้ำ ที่บึง ทะเลสาบ ฯลฯ

7.12 สรุปปัญหาการขาดแคลนส่วนสาธารณะในกรุงเทพมหานคร

7.12.1 ขาดนโยบายที่แน่นอนจากรัฐบาล ในส่วนที่เกี่ยวกับพัฒนาเมือง นับตั้งแต่ มีการวางแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ มาจนบัดนี้เป็นเวลาร่วม 25 ปี แล้วความ คืบหน้าของการพัฒนาส่วนสาธารณะในกรุงเทพมหานคร สดว่าอยู่ในลักษณะอยู่กับที่มากกว่าจะ

เป็นการก้าวไปข้างหน้า เพราะรัฐบาลมิได้กำหนดนโยบายแน่นอนลงไป เกี่ยวกับการพัฒนาเมือง และการพัฒนาสิ่งแวดล้อม ดังจะเห็นได้จากแผนพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งเป็นแนวทางสำหรับการพัฒนาประเทศ ในแผนฉบับที่ 1-3 เน้นหนักทางด้าน การพัฒนา เศรษฐกิจมากกว่า สังคม จากนั้นนโยบายที่จะเสริมสร้างความมั่นคงทาง เศรษฐกิจ เป็นอันดับหนึ่งมีเอง ทำให้เกิดการสร้างงานขึ้นอย่างมาก แต่ส่วนใหญ่งานจะอยู่ในกรุง เทพมหานคร ทำให้ประจำกรอพยพเข้ามาทำงานทำเป็นผลให้เกิดปัญหาที่กรุง เทพมหานครหลายประการ ถึงแม้ว่าการแก้ไขปัญหาก็กับ กรุง เทพมหานคร โดยการบรรจุแผนพัฒนา เมืองไว้ในแผนฉบับที่ 4 และพยายามกระจายความ เจริญไปสู่ภูมิภาค ก็ยังไม่ช่วยให้กรุง เทพมหานครพัฒนาดีขึ้น กรุง เทพฯยังเป็นเมืองที่แออัดหนาแน่น การจราจรติดขัด สิ่งแวดล้อมเป็นพิษ การใช้ที่ดินผสมปนเปกัน เมืองขยายตัวรุกล้ำในที่เกษตรกรรมอันอุดมสมบูรณ์ ทั้งนี้ เป็นผลจากรัฐบาลมิได้กำหนดนโยบายที่แน่นอนลงไปในส่วนที่เกี่ยวกับการพัฒนาเมือง การใช้ที่ดินและสภาพแวดล้อม หน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่สามารวางแผนในรายละเอียดได้ การแก้ไขสภาพแวดล้อมของเมือง การคัดระเบียบ การใช้ที่ดินในกรุง เทพฯ จึงไม่ปรากฏเป็นจริงเป็นจัง

7.12.2 ผู้บริหารขาดความสนใจต่อปัญหา ผู้บริหารที่ต้องรับผิดชอบในการพัฒนา ส่วนสาธารณะ มีทั้งผู้บริหารที่ต้องรับผิดชอบโดยตรง มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย และผู้บริหาร ที่ต้องรับผิดชอบโดยทางอ้อม ต่างก็ชี้มทราบกับปัญหานี้เป็นอย่างดี เพราะปัญหานี้ได้ถูกหยิบยก ขึ้นมาเสมอในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ผลการทางวิชาการ บทความผ่านสื่อมวลชน ข้อเสนอแนะ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับปัญหา ซึ่งเชื่อมโยงกับปัญหาขาดแคลนส่วนสาธารณะ การตอบสนอง ก็คือ การวางเฉย (ignorance) ไม่สนใจไม่พยายามที่จะทำอะไรลงไป เพื่อค้นหาให้เพิ่ม มากขึ้น นายชโล ธรรมศิริ อดีตผู้ว่าราชการกรุง เทพมหานครคนหนึ่ง ซึ่งบริหารราชการ กรุง เทพฯ ระหว่างปี 2520-2522<sup>1</sup> ได้พูดอยู่เสมอมากกว่าหนึ่งโอกาสว่า เมืองต้องการที่

<sup>1</sup>Colin Hastings, "Lumpini Interlude," Bangkok Post Sunday Extra



พักผ่อนหย่อนใจ คำพูดเมื่อปี 2521 กล่าวไว้ว่า บริการสาธารณะนี้จะต้องเข้ากับประชาชนที่อยู่อาศัยได้มากกว่านี้ หากต้องการจะลดปัญหาอาชญากรรมในเมืองนี้ เขาวุ่นต้องการที่ที่เปลี่ยวเปลี่ยวที่จะใช้ไปในเวลาว่าง แทนที่จะเดินอยู่ตามถนน หรือตามโรงหนัง แต่จากสถิติการเติบโตของส่วนสาธารณะในช่วง 23 ปี (2500-2523) ที่ผู้บริหารผลัดเปลี่ยนกันเข้ามาบริหารกรุงเทพฯ ปรากฏว่า เนื้อที่ส่วนสาธารณะยังคงต่ำกว่าระดับมาตรฐานมาโดยตลอด คือ ไม่ถึง 1 ไร่ ต่อ 1,000 คน

การขาดความสนใจทำให้มองข้ามความสำคัญของปัญหาที่ไป จึงไม่สนับสนุนงบประมาณสำหรับการจัดหาส่วนให้เพิ่มมากขึ้น เท่าที่ผ่านมา งบประมาณของกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่ไปทุ่มเทให้กับงานอื่น ๆ ที่เป็นอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพฯ เช่น งานโยธา งานระบายน้ำ ฯลฯ แต่งบประมาณเพื่อส่วนสาธารณะ มักจะถูกจัดให้เป็นความสำคัญลำดับสุดท้าย หรือเป็นเงินงบประมาณที่เรียกได้ว่า เสือล้อมาให้มากกว่าจะกินงบประมาณไว้ให้ ดังจะเห็นได้จากงบประมาณเมื่อปี 2523 ได้รับเป็นจำนวน 74,969,800 หรือเพียง 2% ของงบประมาณทั้งหมด

### 7.12.3 ความบกพร่องทางกฎหมาย

7.12.3.1 ในด้านการควบคุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กรุงเทพมหานคร มีกฎหมายอยู่หลายฉบับที่จะช่วยให้เกิดที่ว่าง และป้องกันที่ว่างจากการรุกที่ดินด้วยอาคาร แต่มักจะถูกละเมิดจากผู้ที่ไม่เห็นแก่ประโยชน์ส่วนตนอยู่เสมอ โดยผู้ที่มีหน้าที่ควบคุมตามกฎหมาย มิได้เอาใจใส่ให้เป็นไปตามกฎหมาย หรือลงโทษผู้ฝ่าฝืนตามที่ระบุไว้ในกฎหมาย

7.12.3.2 กฎหมายมีจุดอ่อน ทำให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย สิ่งพลาดโอกาสที่จะได้ผ่านสาธารณะโดยเอกชน ตามที่กฎหมายกำหนด

7.12.3.3 การออกกฎหมายผังเมือง มีขั้นตอนมาก ทำให้เกิดความล่าช้าในการใช้บังคับ ไม่ทันกับการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ที่ว่างเพื่อส่วนสาธารณะที่กำหนดตามผัง จึงถูกครอบครองโดยอาคารสิ่งปลูกสร้างอย่างรวดเร็ว

7.12.4 โครงสร้างการบริหารส่วนสาธารณะ ไม่เอื้ออำนวย หน่วยงานของกรุงเทพมหานครที่ต้องรับผิดชอบ สืบหาส่วนสาธารณะให้กับประชาชน เป็นเพียงหน่วยงานระดับกอง ซึ่งมีบุคลากร งบประมาณ และหน้าที่จำกัด งานที่ปฏิบัติอยู่ในขณะนี้จึง เป็นงานปรับปรุงส่วนสาธารณะ ที่มีอยู่เดิม และงานบำรุงรักษาต้นไม้ หน่วยงานวางแผน คือ กองผังเมือง กรุงเทพฯ ยังไม่มีการจัดทำแผนพัฒนาส่วนสาธารณะ กองส่วนสาธารณะ จึงสืบหาส่วนเพิ่มขึ้นในลักษณะตามยถากรรม ไม่มีเป้าหมาย ลักษณะการรวมอำนาจการบริหารไว้ที่ส่วนกลาง ไม่กระจายอำนาจการสืบหาและปรับปรุงรักษาไปยังเขตที่รับผิดชอบ ในแต่ละพื้นที่ก็เป็นอุปสรรคอีกประการหนึ่ง ซึ่งทำให้กองส่วนสาธารณะต้องรับผิดชอบพื้นที่ทั้งกรุงเทพมหานคร ที่เป็นเขต built up มากกว่า 300 ตารางกิโลเมตร จึงไม่สามารถปฏิบัติงานได้ทั่วถึง และทันกับความต้องการของประชากร

7.12.5 ขาดการประสานงานระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แม้ว่ากรุงเทพมหานครจะเป็นหน่วยงานหลักมีหน้าที่โดยตรงในการสืบหาส่วนสาธารณะให้เพิ่มมากขึ้น แต่กรุงเทพฯเองไม่สามารถทำงานให้สำเร็จได้ เพราะต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก ในการแก้ปัญหาเฉพาะหน้าอยู่เสมอ แต่หนทางที่จะพัฒนาส่วนสาธารณะโดยประหยัดงบประมาณมีอยู่หลายวิธีด้วยกัน วิธีหนึ่งคือ โดยการประสานงานกับหน่วยงานของรัฐด้วยกัน ตั้งแต่การสืบหาที่ การปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ ตลอดจนการบำรุงรักษา แต่เท่าที่กล่าวมา กรุงเทพมหานครขาดความกระตือรือร้น ขาดความพยายาม ขาดความสนใจที่จะร่วมมือประสานงาน ดังจะเห็นจากโครงการส่วนสาธารณะซึ่งล้มเหลวมาโดยตลอด ตัวอย่าง เช่น โครงการลมน้ำปึงมกเกะสัน ซึ่งการรถไฟฟ้าได้มอบที่ดินให้กับกรุงเทพมหานครแล้ว จนบัดนี้ยังไม่มีความคืบหน้าของโครงการ กรมราชทัณฑ์ต้องการร่วมฉลองกรุงรัตนโกสินทร์ 200 ปี เสนอให้ความร่วมมือสืบหาส่วนสาธารณะกับกรุงเทพฯ โดยจะช่วยเหลือด้านแรงงาน นักโทษ แต่ กทม.ได้ตอบปฏิเสธไปอ้างว่า ไม่มีที่ดิน ที่ว่างบริเวณวัดสถานที่ราชการต่าง ๆ เป็นที่ว่างที่มีอยู่แล้ว มีความเหมาะสมที่จะพัฒนาได้ สามารถปรากฏเป็นส่วนสาธารณะขึ้นมาได้ หากมีการร่วมมือประสานงานกัน

<sup>1</sup> กรมราชทัณฑ์, "กรมราชทัณฑ์ร่วมฉลองกรุงรัตนโกสินทร์ 200 ปี" บทวิทยุออกอากาศทางสถานีวิทยุกระจายเสียงแห่งประเทศไทย (18 มีนาคม 2525)

### 7.12.6 ค่านิยมของสังคมมุ่งเน้นความเจริญทางวัตถุ

เนื่องจากความโลภ การหวังกำไรสูงสุดเป็นตัวเร่งปฏิกิริยาต่อการเติบโต และมีเงื่อนไขแห่งความเจริญเป็นผู้สนับสนุน กรุงเทพมหานคร จึงแออัดเต็มไปดด้วยสิ่งปลูกสร้าง เป็นป่าคอนกรีต ซึ่งสังคมให้ค้ำค่า แสดงถึงความเจริญของบ้านเมือง ที่ว่างที่จะนำมาพัฒนาเป็น สวนสาธารณะ ซึ่งมีคุณค่าทางสังคม (Social Value) จึงถูกมองข้ามไป ค่านิยมเช่นนี้ส่งผลให้เห็น พฤติกรรมของคนหลายกลุ่มในสังคม เช่น ในระดับผู้บริหารทั้งรัฐและเอกชน ล้วนแต่เป็นชนชั้น elite ร่ำรวย อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี ไม่ประสบกับปัญหา ดังที่ประชาชนทั่วไปประสบอยู่ ซึ่งช่วยกันรักษาผลประโยชน์ไว้ให้กันและกันไม่คำนึงถึงประชาชน บางครั้งผู้บริหารก็เข้าข้างพ่อค่านักการเมือง เป็นตัวแทนของนายทุน กลุ่มพ่อค่านักลงทุน ก็เห็นแก่ประโยชน์ส่วนตนมากกว่าส่วนรวม พยายามหาทางหลบเลี่ยงกฎหมายอยู่ เสมอในสังคมขาดคุณลักษณะที่เรียกว่าจิตใจสาธารณะ (public mind) การกระทำใด ๆ เพื่อผลประโยชน์ของส่วนรวม หรือเพื่อสาธารณะสมบัติจึง กลายเป็นสิ่งที่ยากแค้นยาก ตัวอย่างที่เห็นอยู่ได้ คือ การลงทุนคอนโดมิเนียม ฝอยไวกั รายที่จะกันพื้นที่ไว้เป็นสวนสาธารณะสำหรับผู้อยู่อาศัย

### 7.12.7 ขาดความรู้ทางวิชาการ เนื่องจากวิชาการทางผังเมือง ยังมิได้แพร่หลาย

อย่างกว้างขวาง ผลการวิจัยใหม่ เรื่องสวนสาธารณะ มีผู้ศึกษาไว้น้อยมาก แนวทางการพัฒนาเมือง ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ หรือที่โล่งว่างในเมือง ซึ่งยังไม่เป็นไปตาม หลักวิชาการที่ถูกต้อง ยังยึดถือแนวความคิด (concept) เกี่ยวกับสวนสาธารณะว่าเป็นสถานที่ ล้วนงาม ขนาดใหญ่ ทำให้ไม่กล้าพัฒนา โดยอ้างว่าไม่มีงบประมาณแต่แท้จริงแล้ว สวนสาธารณะ มีหลายระดับแต่ละระดับก็มี บทบาทหน้าที่ใช้สอยแตกต่างกันออกไป สามารถพัฒนาขึ้นได้หลายวิธี ด้วยกัน

นอกจากนี้การขาดความรู้ในด้าน การเปลี่ยนแปลงทางสังคม ความก้าวหน้า ทางเทคโนโลยี สภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง ฯลฯ ทำให้วิธีการพัฒนายังติดอยู่กับแนวทางเก่า ๆ (Traditional approach) ซึ่งไม่เหมาะสมกับยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไปแล้ว ยกตัวอย่าง เช่น การหาที่ว่างเพื่อสวนสาธารณะในเขตเมือง ถ้าหากจะรอหาที่ว่างที่ยังไม่ได้พัฒนาจริง ๆ ส่วน

ส่วนสาธารณะคงไม่มีวันเกิดขึ้นได้ นอกเสียจากว่าจะเข้าไปปรับปรุงที่ว่างในบริเวณวัด หรือ โรงเรียน หรือที่จอดรถ ฯลฯ ในลักษณะ multiple use ผลัดเปลี่ยนการใช้ที่ดินกันคนละเวลา หรือแม้แต่สถานที่ว่างงานในสถาบันราชการมิใช่มี function เฉพาะด้านความว่างงานของสถานที่ แต่จะมี function ด้านผู้ใช้ชีวิตกับเมือง

7.12.8 ขาดการกระตุ้นหลังชุมชนในการร่วมกิจกรรม พัฒนาส่วนสาธารณะ กลุ่มทางสังคมที่รวมตัวกันเพื่อทำประโยชน์แก่ส่วนรวม มีอยู่หลายกลุ่มรวมถึงกลุ่มในชุมชน ที่พร้อมจะร่วมมือในการพัฒนา แต่ขาดการกระตุ้นเข้าจากหน่วยงานหลัก เพื่อการพัฒนาส่วนสาธารณะ ด้วยพลังชุมชนเอง กลุ่มเหล่านี้ซึ่งทำกิจกรรมด้านอื่นเสียมากกว่า ตัวอย่างเช่น ด้านคำสนา ด้านบันเทิง ฯลฯ กลุ่มที่หามาร่วมมือพัฒนาแหล่งเสื่อมโทรมช่วยกันจัดหาส่วนขนาด เล็กให้กับชุมชน ไปด้วยพอมืออยู่บ้าง แต่ยังไม่เป็นที่กว้างขวาง คือ กลุ่มมหาวิทยาลัยมหิดล นอกจากนี้การวางเฉยจากหน่วยงานรัฐยังทำให้ประชาชนทั้ง ๆ ไปยังมีแนวความคิดว่าเป็นภาระหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร แต่เพียงฝ่ายเดียว แนวความคิดใหม่ด้าน Community Participation ยังไม่ถูกนำมาใช้ พลังกลุ่มที่เป็นประโยชน์ เช่น กลุ่มเยาวชน กลุ่มนิสิตนักศึกษา กลุ่มชุมชนแออัด ฯลฯ ถูกมองข้ามอย่างฉุ่ยเปล่า และน่าเสียดายโอกาส

### 7.13 ข้อเสนอแนะ

ผลจากการศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะสำหรับแนวทางการจัดหาส่วนสาธารณะใน กรุงเทพมหานคร ดังต่อไปนี้

7.13.1 ประเภทของส่วนสาธารณะ เพื่อให้ประชาชนทุกเพศทุกวัยในพื้นที่ต่าง ๆ ได้มีส่วนสาธารณะสำหรับพักผ่อน เดินทางไปใช้ได้สะดวก สามารถเลือกใช้ได้ตามเวลาว่าง ที่มีอยู่ และตามความพึงพอใจ ส่วนสาธารณะที่จัดหาขึ้นควรมี 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1. ส่วนระดับท้องถิ่น ได้แก่ ส่วนระดับละแวกบ้าน (Neighborhood park) ส่วนระดับชุมชน (Community park) จัดหาให้กับเด็กเล็ก คนสูงอายุ แม่บ้าน ผู้ใช้แรงงานที่อยู่ในละแวกนั้น และผู้ที่ไม่มียานต์ แต่สามารถเดินทางไปพักผ่อนยังส่วนสาธารณะ โดยการเดินเท้า สำหรับใช้พักผ่อนในประจำวัน

2. ส่วนสาธารณะแบบย่านและแบบเมือง เพื่อให้ประชาชนหลายกลุ่ม เช่น กลุ่มครอบครัว วัยรุ่น นักกีฬา ผู้ใหญ่วัยแรงงาน ประชาชนทั่วไปได้ใช้เป็นที่พักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ (Weekend use) และวันสำคัญหน้าเทศกาลต่าง ๆ

7.13.2 องค์ประกอบภายในส่วนสาธารณะ เนื่องจากส่วนสาธารณะที่มีอยู่ไม่ได้  
 ผลิตสิ่งอำนวยความสะดวกให้สอดคล้องกับประโยชน์หน้าที่ใช้สอยของส่วน ทำให้เด็กเล็กขาด  
 แคลนเล่นเด็กเล่น และเยาวชนขาดแคลนสนามกีฬาสำหรับออกกำลังกาย ดังนั้นส่วนสาธารณะ  
 ที่จัดหาเพิ่มขึ้น ซึ่งควรมี facilities ประเภทต่าง ๆ และออกแบบจัดวางให้เป็นสัดส่วน  
 เหมาะสมกับขนาดและบทบาทหน้าที่ใช้สอยของส่วน ส่วนสาธารณะระดับละแวกบ้านควรมีสนาม  
 เด็กเล่น เพื่อให้เด็กเล็กได้ออกกำลังกาย มีที่นั่งสำหรับที่เลี้ยงเด็ก หรือผู้ปกครอง มีต้นไม้ให้ร่ม  
 และสนามหญ้า เพื่อให้เด็กเล็กได้วิ่งเล่น

ส่วนสาธารณะระดับชุมชน ผู้ที่มาใช้จะมีหลายกลุ่มมากขึ้น เดินทางมาจากละแวกบ้าน  
 ต่าง ๆ ดังนั้น จึงควรมี facilities ให้มากกว่าที่มีอยู่เดิมในส่วนละแวกบ้าน คือ เพิ่มเติม  
 บริเวณที่เล่นกีฬาอย่างง่าย ๆ เช่น ลานยี่สิบกรวยาน บริเวณเล่นเกมส์ สำหรับเด็กโต บริเวณที่  
 ใช้พักผ่อนอย่างสงบ เช่น สนามหญ้า แปลงดอกไม้ สำหรับการนั่งเล่นพักผ่อน

ส่วนสาธารณะระดับย่านหรือระดับชุมชนศูนย์กลางท้องถิ่น ควรมี facilities  
 หลากหลายประเภทเพื่อดึงดูดความสนใจ ให้ผู้ใช้ส่วนได้เพลิดเพลิน สามารถพักผ่อนอยู่ในส่วน  
 เป็นเวลานาน คุ่มค่ากับที่ได้เดินทางมา มีกิจกรรมต่าง ๆ ให้ผู้ใช้ส่วนหลายกลุ่ม หลายวัย ได้  
 เลือกใช้ ส่วนสาธารณะระดับนี้จะมี facilities เพิ่มเติมจากส่วนระดับท้องถิ่น ได้แก่ สนาม  
 กีฬา สำหรับเล่นกีฬากลางแจ้ง เช่น ตะกร้อ ฟุตบอล บริเวณปิกนิก บริเวณที่มีลักษณะพิเศษ เช่น  
 ส่วนสมุนไพร ส่วนไม้ในวรรณคดี บริเวณที่ประกอบกิจกรรมสนุกสนาน เช่น ที่ตกปลา พายเรือ  
 สกรายาน้ำ บริเวณที่มีภูมิทัศน์สวยงาม เพื่อใช้สำหรับนั่งเล่นเพลิดเพลิน ผ่อนคลายความตึงเครียด

ส่วนระดับเมือง ส่วนสาธารณะระดับเมืองนี้ ยังไม่มีอยู่ในกรุงเทพมหานคร แต่ควรมี  
 การพัฒนาขึ้นในอนาคต ควรมีกิจกรรมที่พิเศษนอกเหนือจากที่มีในส่วนระดับต่ำกว่า ได้แก่ บริเวณ  
 ที่มีความสวยงามตามธรรมชาติ เช่น รมแม่น้ำ รมคลอง บึง ซึ่งมีคุณค่าทางการพักผ่อนหย่อนใจ  
 เป็นอย่างยิ่ง บริเวณดึงดูดใจ เช่น สวนสัตว์ สวนผลไม้เมืองร้อน สวนสมุนไพร สวนพฤกษชาติ  
 บริเวณที่ประกอบกิจกรรมที่แปลกใหม่พิเศษ เช่น เล่นกระดานโต้ลม แคมป์ปิ้ง ส่วนสาธารณะ  
 ระดับนี้จะเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำหรับชาวกรุงเทพฯ อาจพักผ่อนร่วมกันเป็นครอบครัวหรือหมู่คณะ  
 คล้ายกับไปพักผ่อนต่างจังหวัดแต่เดินทางอยู่ภายในเมืองเท่านั้น ได้รับความเพลิดเพลิน สนุกสนาน  
 พักผ่อนเต็มที่

### 7.13.3 ขนาดของส่วนสาธารณะ (อย่างน้อยที่สุด)

ขนาดของส่วนสาธารณะควร เหมาะสมกับบทบาทประโยชน์ใช้สอยของส่วน  
สาธารณะในแต่ละระดับ เพื่อจะได้จัด facilities ให้เป็นไปตามความต้องการของประชาชน  
ด้วยเหตุที่ไม่มีการวางแผนมาก่อน ทำให้กรุงเทพมหานครได้ส่วนสาธารณะบางแห่งจากที่เหลือใช้  
จึงมีขนาดเล็กมากจนไม่สามารถสร้างสนามเด็กเล่นไว้ในส่วนได้

ดังนั้น ขนาดอย่างน้อยที่สุดของส่วนสาธารณะแต่ละระดับควร เป็นดังนี้

ระดับของส่วนสาธารณะ	ขนาด (อย่างน้อยที่สุด)
ก. ส่วนระดับละแวกบ้าน	2.5 ไร่
ข. ส่วนระดับชุมชน	12.5 ไร่
ค. ส่วนระดับชุมชนศูนย์กลางท้องถิ่น	125 ไร่
ง. ส่วนระดับเมือง	375 ไร่

### 7.13.4 จำนวนของส่วนสาธารณะ

เพื่อให้ประชากรที่อาศัยอยู่ในแหล่งชุมชนของกรุงเทพมหานคร ได้มีโอกาส  
ใช้ส่วนสาธารณะ ไม่ว่าจะอาศัยอยู่บริเวณใด ส่วนสาธารณะจึงควรเพิ่มจำนวนให้มากขึ้นอย่าง  
เต็มที่ที่สุด ควรเป็นดังนี้ คือ ส่วนระดับท้องถิ่น 681 ส่วน แบ่งเป็นเขตชั้นใน 147 ส่วน ชั้น  
กลาง 385 ส่วน เขตชั้นนอก 149 ส่วน ส่วนระดับชุมชนทั้งหมด 128 แห่ง อยู่ในเขตชั้นใน  
และเขตชั้นนอก เขตละ 28 ส่วน เขตชั้นกลาง 72 ส่วน ส่วนระดับชุมชนศูนย์กลางระหว่าง  
ท้องถิ่น เขตชั้นกลางควร เท่ากับ 24 ส่วน ชั้นในและชั้นนอก เขตละ 9 แห่ง ส่วนระดับเมือง  
ทั้งหมด 14 แห่ง ชั้นใน 3 แห่ง ชั้นนอก 3 แห่ง และชั้นกลาง 8 แห่ง เนื่องจากขณะนี้ กทม.  
มีส่วนสาธารณะในแต่ละระดับอยู่แล้วบ้าง (พิจารณาเฉพาะขนาดเท่านั้น แต่ facilities  
ภายในส่วนจะต้องปรับปรุงเพิ่มเติมให้สมบูรณ์สอดคล้องกับ function ของส่วนต่อไป ดังนั้น  
ส่วนสาธารณะที่จะต้องจัดหาเพิ่มขึ้นอีก จึงเป็นดังนี้ (ในที่นี้ไม่รวมสนามหลวง ซึ่งเป็นส่วน  
สาธารณะที่มี function สำคัญระดับชาติ และส่วนปลา วัดลานบุญ ซึ่งมีลักษณะพิเศษ ไม่สามารถ  
จัดเข้าเป็นส่วนระดับใดได้)



ส่วนระดับละแวกบ้าน ส่วนระดับชุมชน ส่วนระดับชุมชนศูนย์กลาง ส่วนระดับเมือง  
ระหว่างท้องถิ่น

ชั้นใน	143	27	8	3
ชั้นกลาง	376	69	23	8
ชั้นนอก	149	26	9	3
รวม	668 ส่วน	122 ส่วน	40 ส่วน	14 ส่วน

7.13.5 พื้นที่ที่เหมาะสมกับที่ตั้งของส่วนสาธารณะระดับต่าง ๆ เพื่อให้ส่วน  
สาธารณะได้เพิ่มจำนวนขึ้นให้ใกล้เคียงกับจำนวนที่จำเป็น จำเป็นต้องพิจารณาถึงความ  
เหมาะสมของพื้นที่ในการพัฒนาส่วนสาธารณะระดับต่าง ๆ ดังนี้

7.13.5.1 ในเขตชั้นใน ซึ่งเป็นเขตที่มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่น  
กระจายตัวอยู่เต็มพื้นที่ การพัฒนามีข้อจำกัดด้านขนาดพื้นที่ แปลงที่ดิน ส่วนสาธารณะที่เหมาะสม  
ในการพัฒนา จึงเป็นส่วนสาธารณะระดับท้องถิ่น ตำแหน่งที่ตั้งของส่วนสาธารณะกระจายได้ทั่ว  
ทั้งพื้นที่ 11 เขต ประชาชนสามารถเดินทางมาใช้ในระยะระยะเดินเท้า  
ไม่ว่าเดินทางจากบ้านหรือจากสถานที่ทำงานที่อยู่ใกล้เคียง

7.13.5.2 ในเขตชั้นกลาง เหมาะสมที่จะเป็นที่ตั้งของส่วนระดับ  
District park เนื่องจากมีความพร้อมทางด้านขนาดพื้นที่และการเข้าถึง (Accessibility)  
เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวทางด้านประชากรและพื้นที่ Built-up area อย่างรวดเร็ว และ  
ความต้องการส่วนสาธารณะมีมาก เพราะส่วนระดับเขตที่มีอยู่สามารถให้บริการได้เฉพาะ  
พื้นที่เขตชั้นในเท่านั้น ส่วนระดับเขตที่ตั้งอยู่ในเขตชั้นกลาง นอกจากเป็นที่พักผ่อนประจำ  
สัปดาห์แก่ประชากรในเขตชั้นกลางและยังสามารถให้บริการแก่ประชากรจากเขตชั้นในที่ต้อง  
การพักผ่อนในที่โล่งใกล้ชิดกับธรรมชาติ และเขตชั้นนอกที่ต้องการพักผ่อนในลักษณะที่แตกต่าง  
จากที่คุ้นเคย เช่น ห้างดนตรีสาธารณะ ฯลฯ ได้ด้วย

ส่วนระดับท้องถิ่น ในเขตชั้นกลางควรกระจายที่ตั้งไปตาม  
ศูนย์กลางชุมชนที่สำคัญในแต่ละเขต และส่วนท้องถิ่นขนาดเล็ก ควรตั้งในบริเวณชุมชนพักอาศัย  
ซึ่งมีทั้ง พักอาศัย และพักอาศัย-พาณิชย์กรรม

### 7.13.5.3 เขตชานเมือง ควรเป็นเขตที่ตั้งของส่วนระดับเมือง

เนื่องจากเป็นพื้นที่อุดมด้วยทรัพยากรที่เป็นธรรมชาติอยู่มาก อันเป็นองค์ประกอบสำคัญของส่วนระดับเมือง สำหรับรองรับความต้องการการพักผ่อนในวันหยุดสุดสัปดาห์ให้กับประชากรในเขตชั้นใน หรือเขตชั้นกลาง ได้เปลี่ยนบรรยากาศ โดยไม่ต้องเดินทางไกล และสอดคล้องกับเวลาว่างที่มีอยู่ ส่วนระดับท้องถิ่น สดให้กับประชาชนในท้องถิ่นนั้น ๆ ควรตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นชุมชน

7.13.6 ลำดับความสำคัญ (Priority) ของการพัฒนาส่วนสาธารณะ ควรเป็นส่วนระดับท้องถิ่นขนาดเล็ก (Small local park) คือ ส่วนระดับละแวกบ้าน (Neighborhood) เพื่อตอบสนองความต้องการการใช้ในประจำวัน ซึ่งเป็นการใช้ที่มีความถี่สูง ประชากรที่ต้องการมากเป็นพิเศษ แต่มีข้อจำกัดด้านการเดินทางไปใช้ เช่น เด็กเล็ก คนชรา สามารถเดินทางไปใช้ได้สะดวก การจัดหาสามารถเป็นไปได้ง่ายได้เร็วและข้อจำกัดทางด้านงบประมาณ ความพร้อมของทรัพยากรท้องถิ่น เนื่องจากใช้พื้นที่ขนาดเล็ก พัฒนาจากที่ว่างประเภทต่าง ๆ ของเมือง การดูแลรักษาไม่สิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย และมอบหมายให้เป็นภาระหน้าที่ของประชากรในละแวกบ้านนั้นได้ โดยอาศัยหลักการ Spirit of selfhelp และจะทำให้จำนวนส่วนสาธารณะเพิ่มมากขึ้น และแผ่กระจายแทรกไปตามแหล่งที่อยู่ของประชากร

### 7.13.7 ลำดับความสำคัญของพื้นที่ที่จะพัฒนาส่วนสาธารณะ

เนื่องจากกรุงเทพมหานคร เป็นเมืองมากด้วยปัญหา ซึ่งต้องการงบประมาณในการแก้ไขปัญหา การจัดหาส่วนสาธารณะเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการของประชากรทั้งหมด จึงไม่สามารถกระทำได้พร้อม ๆ กัน ในทุกพื้นที่ได้ และแต่ละพื้นที่มีระดับของความขาดแคลนแตกต่างกันออกไป พื้นที่ที่มีระดับความรุนแรงมากที่สุด ควรได้รับการพัฒนาเป็นลำดับแรก คือ เขตชั้นใน ลำดับต่อมา คือ เขตชั้นกลาง และเขตชานเมือง เป็นลำดับสุดท้าย

7.13.8 วิธีการได้มาซึ่งส่วนสาธารณะ การได้มาซึ่งส่วนสาธารณะในกรุงเทพมหานคร ควรเป็นความร่วมมือกันของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้ง กรุงเทพมหานคร หน่วยงานอื่น ๆ ที่มหน้าที่รับผิดชอบและเอกชน

1. ในกรณีที่ดินบริเวณใดไม่มีที่ว่างที่จะนำมาพัฒนา เป็นส่วนได้ ต้องอาศัยที่ว่างในการใช้ที่ดินประเภทอื่นในลักษณะการใช้สอยประโยชน์และลักษณะหมุนเวียนการใช้
- ก. ลักษณะการใช้สอยประโยชน์ร่วม อาศัยบริเวณที่มีลักษณะคล้ายส่วนสาธารณะที่มีอยู่แล้ว และตอบสนองความต้องการของประชาชนได้ ทำให้ประหยัดงบประมาณในเวลาเดียวกันก็เพิ่มจำนวนส่วนสาธารณะในท้องถิ่นไปโดยปริยาย เช่น บริเวณมหาวิทาลัย โรงพยาบาล วัด ควรยินยอมให้ประชากรวัยเด็กเล็ก ผู้ปกครอง พี่เลี้ยง คนชรา ได้เข้าไปนั่ง เล่นพักผ่อนในตอนเย็น



ข. ในลักษณะหมุนเวียนการใช้ที่ว่างในสถานที่ใดที่มีกิจกรรมการใช้เฉพาะกลางคืน ควรอุทิศให้เป็นที่พักผ่อนในตอนเย็นสำหรับประชาชน การรักษาความสงบ ความปลอดภัย ควรขอความร่วมมือจากเจ้าของสถานที่ ซึ่งมีเจ้าหน้าที่เวรยามอยู่แล้ว กทม. จะช่วยบำรุงรักษา ซึ่งอยู่ในรูปของหน่วยบำรุงรักษาเคลื่อนที่ ที่ว่างเหล่านี้ได้แก่ ที่ว่างในบริเวณโรงเรียน บริเวณพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ เช่น ที่ว่างศูนย์การค้า ธนาคาร

2. กรณีที่ว่างยังไม่ได้พัฒนา กทม. ก็ควรจะทำกรปรับปรุงเพิ่มเติม facilities เพื่อให้พื้นที่นั้นน่าสนใจ และใช้ประโยชน์ในรูปแบบสาธารณะได้ แลกทำในกรณีเป็นที่ยของหน่วยงานราชการด้วยกัน เช่น ที่ว่างเชิงสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ที่ว่างริมทางรถไฟ ที่ว่างใต้ทางด่วนพิเศษ ถ้าหากเป็นที่ยของเอกชน ก็ควรซื้อหรือเช่า

3. ที่ว่างในโครงการที่อยู่อาศัย นิคมอุตสาหกรรม บ้านจัดสรร เอกชน ควรพัฒนาให้เป็นสวนสาธารณะ เพื่อแบ่งเบาภาระของกรุงเทพมหานคร แทนที่จะทิ้งให้ว่างเปล่าร้าง ประชาชนที่พักอาศัยอยู่จะได้มีที่พักผ่อนใกล้บ้าน

4. ที่ว่างอันเกิดจากกฎหมาย เช่น การเวนคืนที่ดินตัดถนน ที่ดินที่สงวนไว้เพื่อการเกษตร กทม. ควรอาศัยประโยชน์จากกฎหมายนี้ เพื่อเตรียมที่ว่างขนาดใหญ่สำหรับการพัฒนาสวนสาธารณะในอนาคต

7.13.9 ระยะของการพัฒนา การเพิ่มจำนวนสวนสาธารณะให้พอเพียงกับความ ต้องการของประชาชน ไม่อาจดำเนินการได้ในเวลาอันรวดเร็ว ยิ่งนานวันความต้องการก็ยิ่งทวีมากขึ้นตามลำดับ ถ้าหากยังไม่มีแนวทางไหนใด ๆ ในปัจจุบันหรืออนาคต ก็จะทำให้การ จัดหาสวนสาธารณะประลัปความยากลำบากมากขึ้นเช่นกัน และเพื่อให้ปัญหาการขาดแคลนได้ บรรเทาลง ตลอดจนเพื่อแก้ไขและป้องกันปัญหาในอนาคต การพัฒนาควรมีระยะเวลาดังต่อไปนี้

#### 7.13.9.1 ระยะปัจจุบัน

ก. ที่ว่างสาธารณะในเมืองที่พอหาได้ นำมาใช้ประโยชน์ใน รูปแบบสาธารณะเพื่อให้บรรลุความต้องการเท่าที่จะมากได้ เช่น ที่ว่างริมคลอง ริมทางรถไฟ ลานจอดรถ อนุสาวรีย์ ใต้ทางด่วนพิเศษ บริเวณเคหะชุมชน ฯลฯ ควรนำมาปรับปรุงพัฒนาให้ น่าสนใจ ปลุกต้นไม้ให้มากขึ้น เพิ่มเติม facilities ที่จำเป็น เช่น เก้าอี้มั่ง ฝักขยะ ส่นามหญ้า แนวทางเดิน เป็นต้น เพื่อให้มีสภาพเป็นสวนสาธารณะเล็ก ๆ ที่เรียกว่า Vest pocket park แทนที่จะเป็นเพียงที่ปลูกหญ้าโล่งแจ้งไม่น่าสนใจ ไม่ดึงดูดใจ

ข. ในบริเวณที่ว่างบางแห่งซึ่งพัฒนาแล้ว ตกแต่งเป็นส่วนหย่อม ลอยงาม มีองค์ประกอบบางประการคล้ายคลึงกับสวนสาธารณะ เช่น มีต้นไม้ให้ร่มเงา มีเก้าอี้ มีสวนดอกไม้ ซึ่งอยู่ในบริเวณมหาวิทยาลัย วัด โรงพยาบาล หน่วยงานราชการบางแห่ง ฯลฯ ให้เข้ามาจัดสรรให้เกิดการใช้ประโยชน์ร่วมกัน (Multiple use) ควรเชื้อเพื่อให้ประชาชน เข้าไปอาศัยพักผ่อนได้อย่างเป็นทางการ (formal) หรืออย่างเป็นกิจลักษณะ

ค. บริเวณใดที่เกิดเป็นสภาพที่ว่างขึ้นโดยบังเอิญทันด่วน เช่น บริเวณเพลิงไหม้ บริเวณโยกย้าย รื้อถอน หรือบริเวณใดที่ไม่มีประโยชน์ใช้สอยแล้ว ควรนำมา พัฒนา เป็นสวนสาธารณะโดยทันที ถึงแม้ว่าสวนสาธารณะเล็ก ๆ เหล่านี้จะไม่ใช้สวนที่สมบูรณ์ แบบ แต่ก็ เป็นทางออกที่จำเป็น เพื่อช่วยเพิ่มจำนวนสวนสาธารณะในเมือง (number of park) ให้มากขึ้นและกระจายแทรกตามแหล่งที่อยู่ของประชาชน เพื่อช่วยให้ประชาชนมีที่พัก ผ่อนตามที่ต้องการอยู่ในปัจจุบัน

ง. องค์กรของรัฐแต่ละแห่งและหน่วยงานเอกชน ควรพัฒนา ที่ว่างในรูปสวนสาธารณะให้เกิดขึ้นในหน่วยงาน หรือสถานประกอบการของตน เพื่อเป็นสวัสดิการ แก่เจ้าหน้าที่หรือพนักงานในสังกัด

#### 7.13.9.2 ในระยะสั้น

ภายในปี 2529 ประชากรในกรุงเทพมหานครเพิ่มจำนวนเป็น 6 ล้านคน พื้นที่สวนสาธารณะที่ต้องการจะเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของประชากร การจัดหาสวนสาธารณะ จึงจำเป็นต้องวางแผนล่วงหน้า การเตรียมเรื่องการพัฒนาสวนหย่อมใจไม่เพียงแต่เป็นสิ่งที่ปรารถนาเท่านั้น แต่เป็นหน้าที่ที่สำคัญของรัฐบาลสมัยใหม่ กรุงเทพมหานครจึงควรตระหนัก ให้มากขึ้น ถึงความสำคัญของการจัดหา (acquiring) การพัฒนา (developing) การบำรุงรักษา (Maintaining) และการปฏิบัติการ (Operating) เกี่ยวกับสวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อน หย่อนใจ ในระยะ 5 ปี จะต้องมีแผนงานเกี่ยวกับเรื่องนี้อย่างจริงจังและแน่นอน โดยรัฐบาล ควรให้การสนับสนุนอย่างเต็มที่แก่ กรุงเทพมหานคร ไม่ว่าด้านงบประมาณ ด้านปรับปรุงกฎหมาย เพื่อให้ได้ที่ว่างมา ตลอดจนถึงการให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ร่วมมือกับกรุงเทพมหานคร แนวทางการพัฒนาในระยะ 5 ปี มีดังต่อไปนี้

ก. เนื่องจาก กรุงเทพมหานคร เพียงหน่วยงานเดียวไม่สามารถ ดำเนินการจัดหาให้ เป็นผลสำเร็จได้ตามความต้องการของประชาชน จึงควรมีการร่วมมือกัน ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง อาจอยู่ในรูปคณะกรรมการ ระหว่างหน่วยงานกรุงเทพมหานคร ซึ่ง รับผิดชอบโดยตรงกับหน่วยงานวิชาการ เช่น สำนักงานคณะกรรมการ เศรษฐกิจและสังคม-

แห่งชาติ สำนักงานสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ หน่วยงานพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น การเคหะแห่งชาติ หน่วยงานพัฒนาแหล่งงาน การนิคมอุตสาหกรรม หน่วยงานพัฒนาระบบการคมนาคมขนส่ง เช่น การทางพิเศษ กรมทางหลวง หน่วยงานพัฒนาสาธารณูปโภค เช่น กรมโยธาธิการ หน่วยงานที่เป็นเจ้าของที่ดิน เช่น การรถไฟแห่งประเทศไทย กรมศิลปากร กรมช่างโยธาธิการ กรมธนารักษ์ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อจะได้กำหนดเป้าหมายร่วมกัน สามารถจัดทำโครงการเกี่ยวกับส่วนสาธารณะในแผนงานระยะสั้นของแต่ละหน่วยงานได้ และเพื่อร่วมมือในการจัดสรรทรัพยากร ที่ว่างที่เหมาะสมด้านการพักผ่อนหย่อนใจ ให้เป็นประโยชน์กับส่วนรวมต่อไป ดังนั้นเมื่อใดที่มีโครงการพัฒนาปรับปรุงฟื้นฟูเมือง (Urban renewal project) โครงการเคหะชุมชน โครงการปรับปรุงชุมชนแออัด โครงการศูนย์กลางชุมชน ฯลฯ ก็ควรพัฒนาส่วนสาธารณะควบคู่ไปด้วยโดยทันที

ข. ควรมีการพัฒนาเครื่องมือที่จะได้มาซึ่งส่วนสาธารณะ โดยการสร้างชิ้นใหม่ หรือปรับปรุงแก้ไขเครื่องมืออื่น ๆ ให้มีประสิทธิภาพ เนื่องจากรัฐบาล และกรุงเทพมหานคร ต่างก็มีกฎหมายซึ่งกำหนดมาตรฐานต่าง ๆ ที่จะ เป็นเครื่องมือช่วยเหลือให้ประชาชนได้พบกับความต้องการ ออกกฎหมายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ว่างในระยะแรก อาศัยพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร ระยะต่อไปก็อาศัยกฎหมายผังเมือง กฎหมายที่มีอยู่แล้วหากบกพร่อง ควรปรับปรุงแก้ไขติดตามให้มีการปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด เพื่อไม่ให้หลีกเลี่ยงกฎหมาย เครื่องมืออื่น ๆ ก็ได้แก่ ระบบการจดทะเบียนภาษี ฯลฯ

#### 7.13.9.3 ในระยะยาว

ก. เปลี่ยนแปลงทัศนคติและค่านิยม เนื่องจากประโยชน์ตอบแทนจากส่วนสาธารณะ เป็นประโยชน์ในด้านสังคมมากกว่าในแง่เศรษฐกิจ หากที่จะวัดออกมาเป็นตัวเลขได้ ประกอบกับค่านิยมในสังคมเมือง ที่มุ่งพัฒนาทางด้านวัตถุ ไม่มีระเบียบวินัย ละเมิดกฎหมาย คิดถึงประโยชน์ส่วนตนมากกว่าส่วนรวม ทำให้การพัฒนาส่วนสาธารณะในกรุงเทพมหานครไม่ก้าวหน้า ผู้ที่เดือดร้อนจึงเป็นประชาชนส่วนใหญ่ในเมืองนั่นเอง ผู้ที่มีฐานะทางเศรษฐกิจสูง ผู้บริหารที่มีอำนาจ ล้วนแต่มีความเป็นอยู่สุขสบาย สามารถแสวงหาการพักผ่อนหย่อนใจตามที่ต้องการได้เสมอ จึงไม่กระตือรือร้นที่จะกระทำการใด ๆ เพื่อร่วมกันแก้ไขปัญหา สิ่งเหล่านี้

ต้องการการแก้ไขในระยะยาว และขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงในค่านิยมและทัศนคติ วิธีการที่จะให้ประสพผลสำเร็จ เป็นวิธีธรรมชาติ คือ การศึกษา ไม่เพียงแต่เฉพาะในชุมชนเท่านั้น แต่รวมถึงกลุ่มอาชีพ (สถาปนิก วิศวกร นักวางแผน และเศรษฐกร) นักการเมือง และนักบริหาร ให้สำนึกรับผิดชอบในหน้าที่และเสียสละเพื่อส่วนรวมให้มากกว่านี้

ข. หน่วยงานส่วนท้องถิ่น ที่มีหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรง คือ กรุงเทพมหานคร ควรพัฒนาระบบโครงสร้างและการบริหารขององค์กรที่ทำหน้าที่นี้ให้เหมาะสม สอดคล้องกับปริมาณงานที่จะต้องเพิ่มขึ้นในอนาคต องค์กรควรมีฐานะสูงกว่าระดับกองรวมหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเอาไว้ด้วยกันทั้งหมด เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในทุกขั้นตอนของการพัฒนา ไม่ว่าด้านการจัดหาที่ดิน ด้านการก่อสร้างโยธา การบำรุงรักษา ทั้งนี้ โดยการประสานงานกับหน่วยงานวางแผนของกรุงเทพมหานคร และเพื่อให้ประชาชนได้รับการบริการสาธารณะประเภทนี้ได้ทั่วถึง ก็ควรกระจายอำนาจ การบำรุงรักษาลำธารณะระดับท้องถิ่นให้กับเขต ซึ่งเป็นหน่วยการปกครองที่ใกล้ชิดกับประชาชนมากที่สุด การขอความร่วมมือจากประชาชนสามารถทำได้ง่าย ช่วยแบ่งเบาภาระและประหยัดงบประมาณ การบำรุงรักษา ว่างบประมาณที่ประหยัดได้ไปหาส่วนแห่งใหม่เพิ่มขึ้น

ดังนั้น รัฐต้องแสดงเจตนาแน่วแน่และความมุ่งมั่นที่จะเปลี่ยนแปลงในสิ่งที่ดีขึ้น และกระทำการไต่ลงไป เพื่อให้เกิดความก้าวหน้าในด้านปริมาณและคุณภาพ เพราะ public จะร่วมมือทำกิจกรรมต่าง ๆ ถ้าหากมีความเชื่อมั่นในรัฐบาล หรือกรุงเทพมหานครว่า ตั้งใจจริงต่อการแก้ไขปัญหา

ค. จัดทำแผนพัฒนาในระยะยาว หรือจัดทำแผนหลักสำหรับการพัฒนา การพัฒนาลำธารณะมีความจำเป็นอย่างยิ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากประสพการณ์ของต่างประเทศได้แสดงให้เห็นว่า ว่างว่างของประชาชนจะเพิ่มขึ้นตามรายได้ ในขณะที่รายได้ของประชากรในกรุงเทพมหานคร ได้เพิ่มขึ้นตามลำดับ และลักษณะงานก่อให้เกิดว่างว่างมากขึ้น รัฐบาลจึงควรดำเนิการวางแผนพัฒนาลำธารณะอย่างจริงจัง นั่นก็คือ รัฐบาลจะต้องกำหนดนโยบายการพัฒนาอย่างชัดเจน มีแผนพัฒนาในระดับชาติ เพื่อเป็นแนวทางสำหรับการ

พัฒนาในส่วนราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกัน เช่น แผนพัฒนาของท้องถิ่น คือ กรุงเทพมหานคร แผนพัฒนาของการเคหะแห่งชาติ แผนพัฒนาของกระทรวงศึกษาธิการ ช่วยเหลือให้เครื่องมือในการพัฒนา ไม่ว่าด้านกฎหมาย หรือการเงิน เพื่อให้โครงการตามแผนสามารถประสบความสำเร็จ สำหรับกรุงเทพมหานคร ก็เช่นเดียวกัน ผู้บริหารกรุงเทพมหานครควรตระหนักถึงความจำเป็นที่ต้องจัดหาส่วนให้เพิ่มขึ้น กำหนดให้เป็นนโยบายสำคัญ สนับสนุนให้หน่วยงานวางแผนพัฒนาเมือง จัดทำแผนพัฒนาส่วนสาธารณะในระยะ 20 ปีข้างหน้า ให้การสนับสนุนด้านการเงิน เพื่อเพิ่มจำนวนส่วนสาธารณะในแต่ละที่ สนับสนุนให้มีการออกกฎหมายเพื่อให้โครงการตามแผนพัฒนาปรากฏเป็นจริง

ง. สถาบัน(institution) ใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้นมาควรพัฒนาให้มีบทบาทหน้าที่ร่วมในการพัฒนาส่วนสาธารณะกับกรุงเทพมหานคร เช่น หน่วยงานด้านสถิติ สิ่งแวดล้อม หน่วยงานเอกชน มูลนิธิ องค์การกุศล หน่วยงานพัฒนาที่อยู่อาศัย สถาบันการศึกษาในระดับชุมชน ศูนย์การค้าเอกชน ฯลฯ หน่วยงานเหล่านี้ควรขยาย ความมุ่งมั่นที่จะช่วยเหลือสังคม หรือบริการประชาชน โดยถือเอาการพัฒนาส่วนสาธารณะ เป็นหน้าที่ใหม่ของสถาบันตนด้วย

สรุป

การจัดหาส่วนสาธารณะในกรุงเทพมหานคร มิใช่เป็นสิ่งที่เกินความสามารถ หากต้องอาศัยความสนใจ ความตระหนักถึงปัญหา ความมุ่งมั่นตั้งใจจริง ความร่วมมือประสานงานจากทุกฝ่าย และการเสียสละเพื่อส่วนรวม โดยอาศัยแนวทางด้านวิชาการ เป็นผู้ช่วยเหลือ ดังนี้แล้วก็จะช่วยแก้ไขปัญหาการขาดแคลนส่วนสาธารณะให้สำเร็จลุล่วงไป เพื่อว่าผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับก็จะกลับคืนไปสู่ประชาชน เมืองกรุงเทพฯ และสังคมส่วนรวมในที่สุด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย