

แนวทางการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองเพื่อสร้างความหลากหลาย  
กรณีศึกษา พื้นที่สีลม

นายอนาวิต เจียมประเสริฐ



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต  
The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2557

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

URBAN RENEWAL GUIDELINES FOR REVITALIZING DIVERSITY OF  
CENTRAL BUSINESS DISTRICT: A CASE STUDY OF SILOM AREA

Mr. Anawin Chiamprasert



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Urban and Regional Planning Program in Urban Design

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2014

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองเพื่อ  
สร้างความหลากหลายกรณีศึกษา พื้นที่สีลม

โดย

นายอนาวิต เจียมประเสริฐ

สาขาวิชา

การออกแบบชุมชนเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารสถาปัตยกรรมศาสตร์

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐิ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร. ระห์ตร ไรจนประดิษฐ์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ)

..... กรรมการ  
(อาจารย์ ดร. พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นพนนท์ ตาปนานนท์)

อนาวิต เจียมประเสริฐ : แนวทางการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองเพื่อสร้าง  
ความหลากหลายกรณีศึกษา พื้นที่สีลม (URBAN RENEWAL GUIDELINES FOR  
REVITALIZING DIVERSITY OF CENTRAL BUSINESS DISTRICT: A CASE STUDY  
OF SILOM AREA) อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ. ดร. จิตติศักดิ์ ธรรมาภรณ์พิลาศ,  
132 หน้า.

"ความหลากหลาย" ได้รับการยอมรับว่าเป็นหนึ่งในเครื่องมือสำคัญในการพัฒนาเมืองใน  
โลกปัจจุบัน พื้นที่สีลมเป็นย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองที่มีศักยภาพด้านความหลากหลาย  
เมืองมากที่สุดแห่งหนึ่งของโลก เนื่องจากพื้นที่ถูกพัฒนาอย่างไร้รูปแบบ เกิดความผสมผสานกัน  
ขององค์ประกอบทางกายภาพ กิจกรรมการใช้ประโยชน์ ซึ่งมีความสัมพันธ์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ  
และสังคมที่น่าสนใจ หากแต่ว่ายังไม่มีการศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างความหลากหลายมิติ  
ต่างๆรวมถึงแนวทางการควบคุมและการพัฒนาในเชิงกายภาพอย่างเป็นระบบ อันเป็นสาเหตุให้  
ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองมีการใช้งานไม่เหมาะสมและไม่สามารถใช้ประโยชน์จาก  
ศักยภาพด้านความหลากหลายที่มีอย่างเต็มประสิทธิภาพ

การศึกษาพบว่าความหลากหลายเชิงกายภาพเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดคุณภาพ  
ของความหลากหลายในมิติเชิงสังคมและเศรษฐกิจอย่างแท้จริง จากการลงพื้นที่สำรวจเก็บข้อมูล  
และวัดผลเชิงคุณภาพในพื้นที่ศึกษาตัวอย่างทั้ง 3 พื้นที่ พบว่ามีคุณสมบัติและเงื่อนไขที่สอดคล้อง  
กับเกณฑ์การสร้างความหลากหลายที่ตั้งไว้จำนวน 6 ประการ อันได้แก่ (1) ความผสมผสานของ  
รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร (2) ปฏิสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมพาณิชยกรรมในระบบ  
และพาณิชยกรรมนอกระบบและ (3) ลักษณะความผสมผสานของอาคารต่างขนาด เป็นเกณฑ์  
สำคัญในการสร้างความหลากหลายเมืองในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง ควบคู่กับคุณสมบัติ  
เรื่อง (4) คุณภาพของการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า (5) ความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้  
งานพื้นที่ (6) ความผสมผสานของกิจกรรมนันทนาการและกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งจะช่วย  
ส่งเสริมคุณภาพของความหลากหลายเมืองภายในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง นอกจากนี้ยัง  
เป็นการสร้างเอกลักษณ์ของย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองที่ช่วยส่งเสริมความสามารถในการ  
แข่งขันเชิงเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวให้ทัดเทียมกับมหานครชั้นนำอื่นๆในทวีปเอเชีย

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา การออกแบบชุมชนเมือง ลายมือชื่อ อ.ที่ปริกษาหลัก .....

ปีการศึกษา 2557

# # 5773354225 : MAJOR URBAN DESIGN

KEYWORDS: DIVERSITY / URBAN RENEWAL / SOCIOECONOMIC STATUS / CENTRAL BUSINESS DISTRICT

ANAWIN CHIAMPRASERT: URBAN RENEWAL GUIDELINES FOR REVITALIZING DIVERSITY OF CENTRAL BUSINESS DISTRICT: A CASE STUDY OF SILOM AREA. ADVISOR: ASST. PROF. JITTISAK THAMMAPORNPILAS, 132 pp.

Implemented by many highly accredited urban planning theories, the ideas of “diversity” have been evolved as a tool to solve urban problems, both socially and economically. Diversity is considered as a characteristic of Asian urbanism, especially Southeast Asia. Robust mixture of multi-cultures and ethics, various social and economic activities: all of which are still flourishing there and playing an important role as a regional identity.

The study on urban diversity nevertheless is understudied, particularly in terms of physical aspect. The overall framework of this study is to reintroduce the significance of urban diversity in empowering the potential of social and economic capabilities through urban design approach. By applying “urban diversification index”, which consists of (1) Strong mixture of land and building uses (2) Interaction between formal and informal commercial-based activities (3) A mixture of various types of physical urban components (4) Quality of pedestrian accessibility (5) Diversity of time (6) Integration of active, passive, and recreational activities, and development protocols for downtown revitalization in Silom area, a central business district of Bangkok, allows city to maximize its economic capacity, enhance the social vitality and elevate Bangkok’s global competitiveness over a number of Asian metropolises.

Department:     Urban and Regional                     Student's Signature .....

  Planning   Advisor's Signature .....

Field of Study:     Urban Design

Academic Year: 2014

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะสำเร็จลุล่วงมิได้ หากไม่ได้รับความช่วยเหลือ คำแนะนำ และ กำลังใจจากบุคคลหลายท่าน ที่คอยสนับสนุนมาโดยตลอดการศึกษา

ขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จิตติศักดิ์ ธรรมมาภรณ์พิลาศ เป็นอย่างสูงที่เสียสละเวลาอันมีค่า คอยช่วยเหลือ ดูแลเอาใจใส่ ให้ คำปรึกษาคำแนะนำ และกระตุ้นให้มีความตั้งใจในการทำงานตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.ระหัตถ์ โรจน ประดิษฐ์ อ.ดร.พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพนันท์ ตาปานานนท์ ที่กรุณา เสียสละเวลาในการอ่านเล่มวิทยานิพนธ์ รวมทั้งการร่วมรับฟังการนำเสนอผลงานวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ โดยให้คำแนะนำและความคิดเห็นในการแก้ไขปรับปรุงให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีความ สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ในภาควิชาการออกแบบชุมชนเมืองที่ประสิทธิ์ประสาท ความรู้วิชาต่างๆ ทุกท่าน ที่ช่วยทำให้ผู้วิจัยมีวิสัยทัศน์มากขึ้นในการออกแบบชุมชนเมือง โดยเฉพาะผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พนิต ภูจินดา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อภิวัฒน์ รัตนวราหะ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิรมล กุลศรีสมบัติ อาจารย์ ดร.ณัฐพงศ์ พันธุ์น้อย ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คมกริช ธนะแพทย์ ที่คอยสั่งสอนและให้คำปรึกษาที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์นี้และ ให้ความรู้วิชาที่สะสมมาตลอดการศึกษา รวมถึงศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัยที่ให้โอกาสเข้าไปมีส่วนร่วมในโครงการต่างๆซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับการ ศึกษาในระดับปริญญาโทมหาบัณฑิต

ขอขอบพระคุณครอบครัวเจียมประเสริฐเป็นอย่างสูง คุณพ่อนิรมัย คุณอรุณรัตน์ พี่สาวและน้องชายสุดที่รัก อริชาและอนวัช ที่คอยให้กำลังใจ รวมถึงให้คำแนะนำที่ดีตลอดการ ทำวิทยานิพนธ์และเสมอมา

ขอขอบคุณเพื่อนๆทั้งสามคน นายพัฒน์ นายเกษมพันธุ์และนายเพชร สำหรับความช่วยเหลือและร่วมทำงานกันมาตลอดระยะเวลาหลายเดือน

## สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ .....	ช
สารบัญตาราง.....	1
สารบัญภาพ .....	1
สารบัญแผนที่ .....	1
สารบัญแผนภูมิ.....	1
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1) ที่มาและความสำคัญของงานวิจัย.....	1
1.2) คำถามงานวิจัย .....	4
1.3) สมมติฐานงานวิจัย .....	4
1.4) วัตถุประสงค์ของงานวิจัย .....	5
1.5) ขอบเขตการศึกษา .....	5
1.5.1) ขอบเขตเนื้อหา .....	5
1.5.2) ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา .....	5
1.6) แหล่งที่มาของข้อมูล .....	6
1.6.1) ข้อมูลปฐมภูมิ .....	6
1.6.2) ข้อมูลทุติยภูมิ .....	7
1.7) ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	7
บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรม.....	8
2.1) ความหลากหลาย (Diversity).....	9

2.1.1) ความหมาย .....	9
2.1.2) ความหลากหลายขององค์ประกอบเชิงกายภาพ (Physical Diversity) .....	14
2.2) แนวความคิด ทฤษฎีทางผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับความหลากหลาย .....	17
2.2.1) ทฤษฎีลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism).....	17
2.2.2) ความเป็นมา และ คำจำกัดความของแนวคิดการใช้แบบผสม .....	23
2.3) แนวคิดและกระบวนการสร้างความหลากหลายภายในเมือง (Urban Diversification) ..	32
2.4) แนวคิดการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง .....	36
2.5) แนวความคิดเรื่อง สถานภาพทางเศรษฐกิจสังคม (Socioeconomic Status: SES) .....	38
2.6) งานวิจัยและการวิเคราะห์กรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง .....	39
2.6.1)งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	39
2.6.3) กรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง .....	50
2.8) กรอบแนวคิดการวิจัย.....	73
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	75
3.1) การกำหนดรูปแบบการวิจัย .....	77
3.2) วิธีการศึกษา.....	77
3.2.1) การศึกษาข้อมูลขั้นต้น.....	78
3.2.2) การเลือกพื้นที่ศึกษา.....	78
3.2.3) การเก็บรวบรวมข้อมูล (Data Collection).....	80
3.2.4) การวิเคราะห์ข้อมูล.....	84
บทที่ 4 การดำเนินการศึกษา.....	85
4.1) การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น ย่านพาณิชยกรรมในกรุงเทพมหานคร .....	85
4.2) การสำรวจพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น .....	90



4.3) การสำรวจพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง .....	94
4.4) พื้นที่ศึกษาตัวอย่าง.....	97
4.5) การสำรวจและเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพอย่างละเอียดในพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง .....	99
4.6) ผลการเก็บข้อมูลในพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง.....	101
4.6.1) พื้นที่ศึกษาที่ 1: กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้า ศาลาแดง (Block BTS) .....	101
4.6.2) พื้นที่ศึกษาที่ 2: ย่านธนนิยะ-สุรวงศ์.....	110
4.6.3) พื้นที่ศึกษาที่ 3: ย่านพัฒนาพงษ์ .....	122
บทที่ 5 การประมวลผลการศึกษา.....	112
5.1) การวิเคราะห์พื้นที่ศึกษา.....	112
5.1.1) พื้นที่ศึกษาตัวอย่างที่ 1: กลุ่มอาคารบริเวณรถไฟฟ้าศาลาแดง .....	112
5.1.2) พื้นที่ศึกษาตัวอย่างที่ 2: ย่านธนนิยะ - สุรวงศ์ .....	116
5.1.3) พื้นที่ศึกษาตัวอย่างที่ 3: ย่านพัฒนาพงษ์ .....	118
5.2) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยความหลากหลายเชิงกายภาพ.....	122
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	112
6.1) ผลสรุปจากการศึกษา .....	112
6.2) ข้อเสนอแนะของการศึกษา.....	119
6.2.1) ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย .....	119
6.2.2) ข้อเสนอแนะเชิงการออกแบบ.....	121
6.2.3) ข้อเสนอแนะการวิจัย.....	125
รายการอ้างอิง.....	128
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	132

## สารบัญตาราง

ตารางที่ 2.1	ตารางแสดงการเปรียบเทียบเกณฑ์การสร้างความหลากหลายเชิงกายภาพ.....	35
ตารางที่ 2.2	ทตารางแสดงความถี่ของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่รัศมี 500 เมตร.....	47
ตารางที่ 2.3	ตารางแสดงระดับของพื้นที่ .....	48
ตารางที่ 2.4	ตารางสัดส่วนสัญชาติของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน .....	66
ตารางที่ 4.1	ตารางแสดงผลการประเมินพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น .....	88
ตารางที่ 4.2	ตารางแสดงจำนวนประชากรรายแขวง เขตบางรัก.....	92
ตารางที่ 4.3	ตารางแสดงระเบียบบันทึกข้อมูลพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง.....	96
ตารางที่ 4.4	ตารางสรุปประเด็นและเครื่องมือในการเก็บข้อมูลพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง .....	100
ตารางที่ 4.5	ตารางแสดงแบบสำรวจข้อมูลสภาพเชิงกายภาพของพื้นที่ศึกษาที่ 1.....	102
ตารางที่ 4.6	ตารางแสดงข้อมูลกิจกรรมภายในพื้นที่ศึกษาที่ 1 .....	106
ตารางที่ 4.7	ตารางแสดงช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ในพื้นที่ศึกษาที่ 1 .....	107
ตารางที่ 4.8	ตารางแสดงแบบสำรวจข้อมูลสภาพเชิงกายภาพของพื้นที่ศึกษาที่ 2.....	112
ตารางที่ 4.9	ตารางแสดงข้อมูลกิจกรรมภายในพื้นที่ศึกษาที่ 2 .....	116
ตารางที่ 4.10	ตารางแสดงช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ในพื้นที่ศึกษาที่ 2 .....	118
ตารางที่ 4.11	ตารางแสดงแบบสำรวจข้อมูลสภาพเชิงกายภาพของพื้นที่ศึกษาที่ 3.....	123
ตารางที่ 4.12	ตารางแสดงข้อมูลกิจกรรมภายในพื้นที่ศึกษาที่ 3 .....	126
ตารางที่ 4.13	ตารางแสดงช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ในพื้นที่ศึกษาที่ 3 .....	128
ตารางที่ 5.1	ตารางสรุปคุณภาพเกณฑ์ความหลากหลายในพื้นที่ศึกษาที่ 1.....	115
ตารางที่ 5.2	ตารางสรุปคุณภาพเกณฑ์ความหลากหลายในพื้นที่ศึกษาที่ 2.....	118
ตารางที่ 5.3	ตารางสรุปคุณภาพเกณฑ์ความหลากหลายในพื้นที่ศึกษาที่ 3.....	122
ตารางที่ 5.4	ตารางสรุปการประเมินผลความหลากหลายตามเกณฑ์การสร้างความหลากหลาย	123

## สารบัญภาพ

ภาพที่ 1.1	ปรากฏการณ์การพัฒนาแบบแยกส่วนตามทฤษฎีผังเมืองช่วงหลังสงครามโลก .....	2
ภาพที่ 1.2	สภาพปัจจุบันในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง สีลม.....	3
ภาพที่ 2.1	ปรากฏการณ์การพัฒนาเมืองแบบแยกส่วน ประเทศสหรัฐอเมริกา .....	10
ภาพที่ 2.2	ความหลากหลายของสังคมเมืองในปัจจุบัน.....	12
ภาพที่ 2.3	ความหลากหลายของเมืองในสิงคโปร์และกรุงเทพมหานคร .....	15
ภาพที่ 2.4	การพัฒนาพื้นที่ชุมชนชานเมืองในแนวราบ .....	18
ภาพที่ 2.5	โครงการพัฒนาเมืองภายใต้แนวความคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่.....	19
ภาพที่ 2.6	การพัฒนาพื้นที่กลางเมืองภายใต้แนวความคิดการใช้แบบผสม.....	22
ภาพที่ 2.7	ภาพแสดงประโยชน์ของการพัฒนาภายใต้แนวความคิดการใช้แบบผสม .....	25
ภาพที่ 2.8	ตัวอย่างการพัฒนาภายใต้แนวความคิดการใช้แบบผสม .....	26
ภาพที่ 2.9	ภาพแสดงแนวความคิดใช้พื้นที่เมืองตามแนวความคิดการใช้แบบผสม .....	30
ภาพที่ 2.10	รูปภาพแสดงพื้นที่ศึกษาในระบบตาราง.....	41
ภาพที่ 2.11	ย่านกลุ่มอาคารต่างขนาดในกรุงวอชิงตัน ดีซี.....	42
ภาพที่ 2.12	กราฟฟิคแสดงอายุอาคารในเมืองซานฟรานซิสโก .....	43
ภาพที่ 2.13	กราฟฟิคแสดงอายุอาคารในเมืองซีแอตเทิล.....	43
ภาพที่ 2.14	ภาพแสดงการเปรียบเทียบผลประโยชน์ของการพัฒนาสองรูปแบบ .....	45
ภาพที่ 2.15	ภาพแสดงการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่เมืองที่กำหนดด้วยระยะเดิน .....	47
ภาพที่ 2.16	ภาพถ่ายสภาพปัจจุบันของย่านมารูโนอุชิ กรุงโตเกียว .....	53
ภาพที่ 2.17	สภาพปัจจุบันของพื้นที่รอบสถานีมารูโนอุชิ .....	54
ภาพที่ 2.18	ย่านเมียงดงในช่วงกลางวันและกลางคืน .....	56
ภาพที่ 2.19	สภาพทั่วไปของย่านจุงกู กรุงโซล .....	57

ภาพที่ 2.20	ภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง เขตจตุจักร กรุงเทพฯ ...	58
ภาพที่ 2.21	ภาพแสดงบรรยากาศระดับถนนในย่านเมืองดง กรุงเทพฯ .....	59
ภาพที่ 2.22	สภาพความผสมผสานอาคารต่างขนาดในย่านเมืองดง .....	59
ภาพที่ 2.23	สภาพพื้นที่โครงการเบตเตอร์ พาร์ค .....	61
ภาพที่ 2.24	สภาพการใช้ประโยชน์อาคาร โครงการเบตเตอร์พาร์ค .....	62
ภาพที่ 2.25	ภาพการพัฒนาย่านที่พักอาศัยใหม่ กรุงเทพมหานคร .....	63
ภาพที่ 2.26	ทัศนียภาพโครงการ .....	64
ภาพที่ 2.27	กลุ่มอาคารที่อยู่อาศัยการเคหะ ประเทศสิงคโปร์ .....	66
ภาพที่ 2.28	กรอบแนวคิดการวิจัย .....	74
ภาพที่ 3.1	แสดงขั้นตอนการทำวิจัย .....	76
ภาพที่ 3.2	รูปภาพแสดงกระบวนการประมวลผลข้อมูล .....	84
ภาพที่ 4.1	ภาพบรรยากาศย่านสีลมในอดีต ช่วงปี พ.ศ. 1973 .....	91
ภาพที่ 4.2	ภาพบรรยากาศย่านสีลมในปัจจุบัน .....	92
ภาพที่ 4.3	ภาพบรรยากาศในกลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง .....	98
ภาพที่ 4.4	ภาพบรรยากาศในย่านธนียะ - สุรวงศ์ .....	98
ภาพที่ 4.5	ภาพบรรยากาศในย่านพัฒนาพงศ์ .....	98
ภาพที่ 4.6	สภาพการใช้งานของกลุ่มตึกแถวในพื้นที่ใต้สถานีรถไฟฟ้า .....	103
ภาพที่ 4.7	สภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ในพื้นที่ย่านธนียะ-สุรวงศ์ .....	112
ภาพที่ 4.8	สภาพของกิจกรรมพาณิชย์กรรมขนาดเล็กในพื้นที่ศึกษาย่านธนียะ .....	115
ภาพที่ 4.9	ลักษณะของกิจกรรมพาณิชย์กรรมนอกระบบในซอยย่อย พื้นที่ศึกษาที่ 2 .....	117
ภาพที่ 4.10	การใช้งานพื้นที่ย่านธนียะ ช่วงเวลากลางวัน .....	119
ภาพที่ 4.11	สภาพการใช้งานพื้นที่ในย่านพัฒนาพงศ์ .....	124
ภาพที่ 4.12	สภาพการใช้งานพื้นที่ในช่วงกลางวัน พื้นที่ย่านพัฒนาพงศ์ .....	127

ภาพที่ 5.1 สภาพการใช้ประโยชน์และกิจกรรมในพื้นที่ศึกษาที่ 1 .....	113
ภาพที่ 5.2 สภาพความผสมผสานของอาคารต่างขนาดในพื้นที่ศึกษาที่ 1.....	115
ภาพที่ 5.3 สภาพการแทรกตัวกิจกรรมพาณิชยกรรมในระบบในพื้นที่นิยะ .....	116
ภาพที่ 5.4 สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในย่านพัฒน์พงศ์.....	119
ภาพที่ 5.5 สภาพการใช้ประโยชน์ในช่วงเวลากลางวันและกลางคืนในซอยพัฒน์พงศ์.....	120
ภาพที่ 5.6 การปรับปรุงการเชื่อมต่อในกลุ่มอาคารกิจกรรมสถานบันเทิงย่านพัฒน์พงศ์.....	121
ภาพที่ 5.7 ภาพแสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยพื้นฐานในการสร้างความหลากหลายเมือง.....	124
ภาพที่ 6.1 ลักษณะการปฏิสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมพาณิชยกรรมในและนอกระบบ .....	115
ภาพที่ 6.2 ความสัมพันธ์ของกิจกรรมพาณิชยกรรมรูปแบบต่างๆกับอาคารต่างขนาด .....	116
ภาพที่ 6.3 กรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง .....	121
ภาพที่ 6.4 ภาพแสดงแนวทางการปรับปรุงเชิงกายภาพในกลุ่มอาคารต่างขนาด.....	122
ภาพที่ 6.5 ภาพแสดงแนวทางการเชื่อมต่อเพื่อสร้างโอกาสทางพาณิชยกรรม .....	123

## สารบัญแนบที่

แผนที่ 1.1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง พื้นที่สีลม .....	6
แผนที่ 4.1 แผนที่แสดงตำแหน่งของพื้นที่พาณิชยกรรมหลัก ในกรุงเทพมหานคร .....	87
แผนที่ 4.2 แผนที่แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น สีลม .....	89
แผนที่ 4.3 แผนที่ขอบเขตพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น สีลม .....	90
แผนที่ 4.4 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาตัวอย่างในพื้นที่สีลม .....	94
แผนที่ 4.5 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง .....	97
แผนที่ 4.6 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร พื้นที่ศึกษาที่ 1 .....	104
แผนที่ 4.7 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคารระดับดิน พื้นที่ศึกษาที่ 1 .....	104
แผนที่ 4.8 แผนที่แสดงคุณภาพการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้าในพื้นที่ศึกษาที่ 1 .....	109
แผนที่ 4.9 แผนที่แสดงความผสมผสานของอาคารต่างขนาดในพื้นที่ศึกษาที่ 1 .....	110
แผนที่ 4.10 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร พื้นที่ศึกษาที่ 2 .....	113
แผนที่ 4.11 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคารระดับดิน พื้นที่ศึกษาที่ 2 .....	114
แผนที่ 4.12 แผนที่แสดงคุณภาพการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้าในพื้นที่ศึกษาที่ 2 .....	120
แผนที่ 4.13 แผนที่แสดงความผสมผสานของอาคารต่างขนาดในพื้นที่ศึกษาที่ 2 .....	121
แผนที่ 4.14 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร พื้นที่ศึกษาที่ 3 .....	125
แผนที่ 4.15 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคารระดับดิน พื้นที่ศึกษาที่ 3 .....	125
แผนที่ 4.16 แผนที่แสดงคุณภาพการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้าในพื้นที่ศึกษาที่ 3 .....	129
แผนที่ 4.17 แผนที่แสดงความผสมผสานของอาคารต่างขนาดในพื้นที่ศึกษาที่ 3 .....	130

## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 4.1 ประเภทการใช้ประโยชน์ใช้สอยภายในพื้นที่ศึกษาที่ 1 .....	102
แผนภูมิที่ 4.2 ประเภทการใช้ประโยชน์ใช้สอยภายในพื้นที่ศึกษาที่ 2 .....	112
แผนภูมิที่ 4.3 ประเภทการใช้ประโยชน์ใช้สอยภายในพื้นที่ศึกษาที่ 2 .....	123



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1) ที่มาและความสำคัญของงานวิจัย

การพัฒนาฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) ในปัจจุบันมีการให้ความสำคัญกับทฤษฎีการพัฒนาพื้นที่ ในรูปแบบที่มีความหลากหลายและมีการใช้ประโยชน์แบบผสม (Mixed Use & Diversity) อันเป็นแนวคิดที่เริ่มต้นในปี ค.ศ. 1961 โดยได้รับอิทธิพลมาจากแนวความคิดลัทธิเมืองยุคใหม่ (New Urbanism) และเนื้อหาในหนังสือ “The Death and Life of Great American Cities” โดย เจน เจคอบส์ (Jane Jacobs) นักบรรณรักษ์ชาวอเมริกัน ได้ร่วมเสนอถึงแนวคิดการสร้าง ความหลากหลายภายในพื้นที่เมือง เพื่อที่จะคัดค้านกระแสการพัฒนาเมืองแบบแยกส่วน (Land Segregation Development) ได้รับการวางแผนโดยนักผังเมืองและสถาปนิกชื่อดังในขณะนั้น ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ในวงการผังเมืองทั่วโลก ซึ่งนับว่าเป็นจุดเริ่มต้นของกระแสนิยมในการพัฒนาเมืองมาถึงปัจจุบัน

แนวความคิดการพัฒนาพื้นที่เมืองยุคใหม่ (New Urbanism) เป็นหนึ่งในทฤษฎีการพัฒนาที่ได้รับความนิยมอย่างมากในหลายทศวรรษที่ผ่านมา เป็นแนวคิดที่กล่าวถึงการกำหนดแนวทางการพัฒนาไว้ได้อย่างน่าสนใจและเชื่อมโยงกับบริบทและวิถีชีวิตของสังคมเมืองในปัจจุบัน ซึ่งเป็นการเสนอทางออกสำหรับการออกแบบวางผังพื้นที่เมืองในปัจจุบันและอนาคต มีแนวคิดที่สอดคล้องกับทฤษฎีเมืองกระชับ (Compact City) และ ทฤษฎีการพัฒนาเมืองอย่างชาญฉลาด (Smart City) อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับการเพิ่มความหลากหลายในเชิงกิจกรรม ให้ความสำคัญกับการสัญจรที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะและสิ้นเปลืองพลังงาน การสร้างความสมดุลของแหล่งงานและที่อยู่อาศัยซึ่งช่วยส่งเสริมให้ชุมชนหรือเมืองนั้นสามารถอยู่ร่วมกับสภาพแวดล้อมปัจจุบันได้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยมีหลักการสำคัญ 10 ประการหนึ่งในแนวความคิดสำคัญคือ การใช้แบบผสมและ ความหลากหลาย





ภาพที่ 1.1 ปราบกฏการณ์การพัฒนาแบบแยกส่วนตามทฤษฎีผังเมืองช่วงหลังสงครามโลก  
(ที่มา : The Age of Nepotism)

ในปัจจุบันมหานครหลายแห่งทั่วโลกมีความพยายามอย่างมากในการออกแบบชุมชนเมือง ภายใต้แนวคิดที่ได้รับอิทธิพลจากทฤษฎีสถิตเมืองยุคใหม่ (New Urbanism) เพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมืองที่มีความหลากหลายในทุกมิติ มีการนำแนวคิดเรื่องความหลากหลาย (Diversity) ไปปรับใช้ในกระบวนการคิด สำหรับโครงการพัฒนาเมืองในทุกระดับ นอกจากนี้ทั้งการการศึกษา การผังเมืองและการออกแบบชุมชนเมืองในต่างประเทศได้นำเสนอผลงาน วิจัยศึกษาที่พูดถึงความหลากหลายอยู่เป็นจำนวนมากมีการศึกษาในหลากหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็นความหลากหลายในเชิงสังคม ชาติพันธุ์ เศรษฐกิจ สถานะ รวมถึงด้านกายภาพล้วนแล้วแต่เป็นฐานความคิดที่สำคัญในการพัฒนาเมืองในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศสหรัฐอเมริกา กลุ่มประเทศในสหภาพยุโรปและมหานครขนาดใหญ่ในเอเชีย เช่น โตเกียว ไชง

กรุงเทพมหานครเป็นอีกหนึ่งมหานครที่มีศักยภาพสูงด้านความหลากหลายในทุกมิติ ไม่ว่าจะเป็นด้านสังคม เศรษฐกิจ สภาพแวดล้อม ประชากร โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านกายภาพของเมือง อันเป็นผลมาจากการพัฒนาเมืองในอดีตที่ไม่ได้มีการวางแผนอย่างมีประสิทธิภาพ พื้นที่ต่างๆถูกพัฒนาไปอย่างไร้รูปแบบ เกิดรูปแบบการพัฒนาที่หลากหลาย ทั้งในด้าน กายภาพ สังคม กิจกรรมการใช้ประโยชน์พื้นที่และอาคาร กลุ่มผู้ใช้ รวมถึงความล้มเหลวและข้อจำกัดของข้อกำหนดการพัฒนาที่ส่งผลให้ไม่สามารถรวมกรรมสิทธิ์ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยข้อจำกัดดังกล่าวกรุงเทพมหานครจึงมีลักษณะทางกายภาพที่หลากหลาย ประกอบด้วยองค์ประกอบภายในเมืองที่มีความหลากหลายเป็นที่น่าสนใจและ สามารถพิจารณาได้ว่าเป็นอัตลักษณ์สำคัญของเมืองในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

อาทิ โครงการพัฒนาพื้นที่ย่านอาคารตึกแถวอนุรักษ์ในประเทศไทยสิงคโปร์ (Urban Redevelopment Authority, 2013)[1] พื้นที่ที่มีคุณสมบัติตามลักษณะดังกล่าวส่วนใหญ่มักจะตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงหรือย่านพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ภายในพื้นที่เมือง เนื่องจากมีความผสมผสานของการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร รวมถึงกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากความเป็นย่านพาณิชยกรรม

ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองบริเวณสีลมเป็นพื้นที่ที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความซับซ้อนและหลากหลาย เป็นผลมาจากการพัฒนาพื้นที่จากเดิมที่เป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นน้อยชานเมือง จนในปัจจุบันทำหน้าที่เป็นย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง (Central Business District) โดยที่ไม่ได้รับการวางแผนและออกแบบพื้นที่อย่างเหมาะสม ส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินและการก่อสร้างอาคารที่ไร้รูปแบบรวมถึงมีผู้ใช้จำนวนมากตลอดวัน เนื่องจากการประกอบกิจกรรมการท่องเที่ยวและนันทนาการภายในพื้นที่ในช่วงเวลากลางคืน จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้พื้นที่ย่านสีลมมีศักยภาพสูงในด้านความหลากหลายเชิงกายภาพ

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันองค์ประกอบในพื้นที่ เช่น รูปแบบอาคาร พื้นที่ว่าง กิจกรรม มีข้อจำกัดและสภาพปัจจุบันที่ไม่เอื้อประโยชน์และส่งเสริมการใช้พื้นที่ที่เหมาะสม ส่งผลให้เกิดพื้นที่ที่ไม่มีการใช้งาน เข้าถึงได้ยาก มีการใช้พื้นที่ที่ไม่เหมาะสมหรือผิดประเภทล้วนเป็นข้อจำกัดของพื้นที่ไม่ส่งเสริมความเป็นย่านศูนย์กลางเมืองที่มีคุณภาพตามแนวคิดและหลักการการพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรม



ภาพที่ 1.2 สภาพปัจจุบันในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง สีลม (ที่มา: Google Earth)

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้นมีความจำเป็นอย่างยิ่งในการศึกษาวิเคราะห์แนวทางการฟื้นฟู และปรับปรุงองค์ประกอบทางกายภาพในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง เพื่อส่งเสริมการพัฒนาความหลากหลายที่จะส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคาร และที่ว่าง ที่มีประสิทธิภาพ เป็นการส่งเสริมการใช้พื้นที่ที่มีการปะทะสังสรรค์กันของกิจกรรมต่างประเภท ทั้งนี้เพื่อเป็นเครื่องมือในการพัฒนาศักยภาพในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม ผ่านกระบวนการการออกแบบชุมชนเมืองที่มีแบบแผนและมีประสิทธิภาพรวมถึงเป็นแนวทางต้นแบบสำหรับการสร้างพื้นที่เมืองที่มีความหลากหลายในอนาคต

## 1.2) คำถามงานวิจัย

- การฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองที่มุ่งเน้นการสร้าง ความหลากหลายเมืองด้วยกระบวนการออกแบบชุมชนเมืองสามารถทำได้อย่างไร
- การออกแบบความหลากหลายทางกายภาพในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองสามารถสนับสนุนศักยภาพของความหลากหลายในเชิงเศรษฐกิจและสังคมได้อย่างไร

## 1.3) สมมติฐานงานวิจัย

วิวัฒนาการทางความคิดที่เกี่ยวข้องกับ “ความหลากหลายเมือง” หรือ “Urban Diversity” สามารถสรุปได้ว่าความหลากหลายเป็นปัจจัยสำคัญในกระบวนการพัฒนาเมืองในหลายศตวรรษที่ผ่านมา และยังคงเป็นหนึ่งในแนวคิดสำคัญสำหรับนักออกแบบชุมชนเมืองและนักผังเมือง ในปัจจุบันรวมถึงในอนาคต มีผลโดยตรงต่อคุณภาพชีวิตของเมืองและคุณภาพในการพัฒนา ด้านเศรษฐกิจและสังคมจากแนวคิดข้างต้น สามารถตั้งสมมติฐานของงานวิจัยได้ดังนี้

### - สมมติฐานหลัก

ความหลากหลายเชิงกายภาพเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดคุณภาพของความหลากหลายในเชิงเศรษฐกิจและสังคม

### - สมมติฐานรอง

ความหลากหลายเชิงกายภาพที่มีคุณภาพจะช่วยสร้างเอกลักษณ์เฉพาะให้กับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองได้ รวมถึงช่วยยกระดับความสามารถในการแข่งขันเชิงเศรษฐกิจจากกิจกรรมพาณิชยกรรมและการท่องเที่ยวได้ดียิ่งขึ้น

#### 1.4) วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

- แสดงและจำแนกความหลากหลายเชิงกายภาพในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง
- ค้นคว้า รวบรวมวรรณกรรม งานวิจัยและทำการวิเคราะห์กรณีศึกษา เพื่อตั้งเกณฑ์การสร้างควมหลากหลายสำหรับใช้เป็นแนวคิดในการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง
- วิเคราะห์และแสดงลักษณะความหลากหลายเชิงกายภาพ รูปแบบกิจกรรม และความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจและสังคมในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง
- เสนอแนวทางการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองด้วยกระบวนการสร้างความหลากหลายในมิติทางกายภาพอย่างมีประสิทธิภาพ

#### 1.5) ขอบเขตการศึกษา

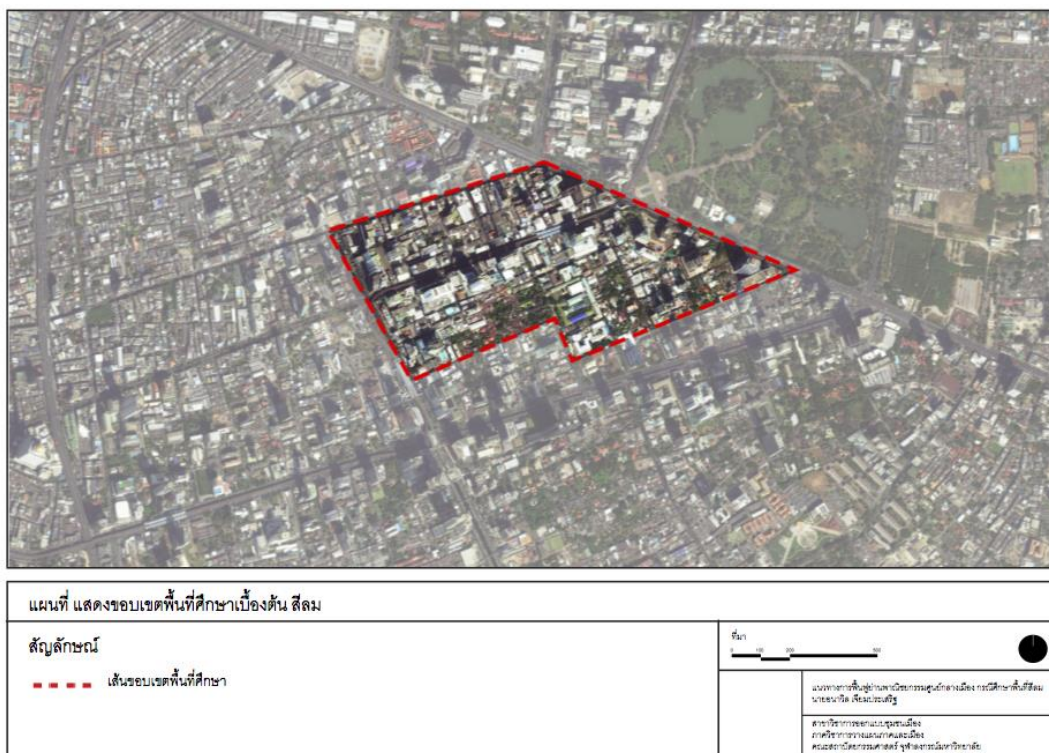
##### 1.5.1) ขอบเขตเนื้อหา

การศึกษาลักษณะและรูปแบบขององค์ประกอบเมืองในมิติของความหลากหลายและความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบเมืองต่างๆตามแนวคิดทฤษฎีที่สรุปมาจากการทบทวนวรรณกรรม การวิเคราะห์และสังเคราะห์ข้อมูลจากการจัดเก็บและรวบรวมข้อมูลโดยการสำรวจพื้นที่ศึกษาและการทำวิเคราะห์กรณีศึกษาเพื่อจะสามารถสร้างฐานข้อมูลในมิติต่างๆและสร้างเครื่องมือในการวิเคราะห์พื้นที่เชิงกายภาพ หลังจากทำการวิเคราะห์ข้อมูลในขั้นตอนดังกล่าว จึงนำข้อสรุปที่ได้มาเสนอเกณฑ์การสร้างควมหลากหลาย ข้อกำหนดและมาตรการทางผังเมืองในการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง

##### 1.5.2) ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่บริเวณย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง สีลม กรุงเทพมหานคร พื้นที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมพาณิชยกรรม การค้าและการบริการที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและลักษณะของกิจกรรมที่หลากหลาย เป็นแหล่งท่องเที่ยวอันหนาแน่นของกรุงเทพฯ มีความหลากหลายในเชิงสังคม เศรษฐกิจและกายภาพของเมืองมีการใช้งานพื้นที่หนาแน่นตลอดวันโดยกลุ่มผู้ใช้จำนวนมาก ส่งผลให้ย่านสีลมเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่มีความสำคัญที่สุดในกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากการลงสำรวจพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง สีลม พบว่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการเป็นพื้นที่ศึกษามีขอบเขตดังนี้ (แผนที่ที่ 1.1)

ทิศเหนือ	จรดกับ ถนนสุรวงศ์
ทิศใต้	จรดกับ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซอย 3 พิพัฒนา ซอย 2 โรงพยาบาลบางกอกนอกเอสซีจีโฮม
ทิศตะวันออก	จรดกับ ถนนพระรามที่ 4
ทิศตะวันตก	จรดกับ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์



แผนที่ 1.1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง พื้นที่สีลม (ที่มา : ผู้วิจัย)

1.6) แหล่งที่มาของข้อมูล

1.6.1) ข้อมูลปฐมภูมิ

เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นจากการลงพื้นที่สำรวจในพื้นที่ศึกษา โดยใช้แผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศ ภาพถ่าย แบบสำรวจ และการสังเกต โดยมีรายละเอียดของประเภทข้อมูล ดังนี้

- ข้อมูลการสำรวจทางกายภาพ ลักษณะ รูปแบบ สภาพ ความสูงและขนาดของอาคาร
- ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ประเภทของกิจกรรมต่างๆ สภาพและคุณภาพของ

ที่ว่าง

- คุณภาพการเข้าถึงและการมองเห็น ระบบโครงข่ายการสัญจร สาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ

- ข้อมูลเชิงสังคมและเศรษฐกิจ ของกลุ่มผู้ใช้ต่างๆ

#### 1.6.2) ข้อมูลทุติยภูมิ

- เป็นข้อมูลที่เกิดรวบรวมจากบทความ รายงาน เอกสารทางการศึกษา หนังสือ แผนที่หรือฐานข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดของประเภทข้อมูล ดังนี้

- สำนักงานสถิติแห่งชาติ
- สำนักผังเมือง และ กรมโยธาธิการและผังเมือง
- สำนักงานเขตบางรัก และสำนักงานเขตสาทร
- หน่วยงานในสังกัดกรุงเทพมหานคร (องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น)
- สำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- บทความและเอกสารทางการศึกษาจากอินเทอร์เน็ต

#### 1.7) ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- แนวคิดในการฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่เมืองที่ไม่ได้รับการวางผังออกแบบมาในอดีตให้มีคุณภาพที่ดีและส่งเสริมกิจกรรมการใช้ประโยชน์พื้นที่และอาคารประเภทต่างๆ

- แนวทางการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองที่มีความหลากหลายในมิติต่างๆอย่างมีคุณภาพ

- แนวทางการฟื้นฟูต้นแบบสำหรับเมืองขนาดใหญ่ในประเทศที่กำลังพัฒนาด้านการผังเมือง เพื่อสร้างย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมใจกลางเมืองให้มีอัตลักษณ์ที่โดดเด่น และมีการใช้งานที่ตอบสนองหน้าที่ของย่านได้เป็นอย่างดี

## บทที่ 2

### ทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาแนวทางการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองเพื่อส่งเสริมความหลากหลาย ภายในพื้นที่เมือง กรณีศึกษา สีลม กรุงเทพมหานคร มีขอบเขตเนื้อหาการวิจัยอยู่ภายใต้แนวความคิดและทฤษฎีสำคัญทางการผังเมืองและออกแบบชุมชนเมืองหลายประการ จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องพบว่า มีการศึกษาวิจัยเรื่องความหลากหลาย กระบวนทัศน์การพัฒนาเมืองภายใต้แนวคิดการใช้แบบผสม (Mixed Use Development) จำนวนมากและมีการเผยแพร่อย่างแพร่หลายมาเป็นเวลามากกว่าครึ่งศตวรรษประกอบด้วยแนวความคิดสำคัญหลากหลายแนวคิด ซึ่งล้วนเป็นแนวความคิดที่มีลำดับพัฒนาการทางความคิดที่ต่อเนื่องและน่าสนใจ

ในช่วงกลาง ค.ศ. 19 นับว่าเป็นช่วงเวลาแห่งการเปลี่ยนแปลงของกระบวนทัศน์และแนวคิดสำคัญในศาสตร์การผังเมืองโดยมีความพยายามในการเสนอแนวคิดการใช้แบบผสม เพื่อส่งเสริมการพัฒนารูปแบบใหม่ที่ยั่งยืนและตอบสนองความต้องการของสังคม โดยเฉพาะอย่างยิ่งเพื่อเป็นการเสนอแนวทางการแก้ปัญหาสังคมที่เป็นผลลัพธ์ของการพัฒนาเมืองในอดีต เช่น การพัฒนาภายใต้แนวคิดการใช้แบบผสม (Mixed Use Development) แนวคิดเรื่องความหลากหลาย (Diversity) การพัฒนาเมืองชาญฉลาด (Smart Growth) ทฤษฎีเมืองกระชับ (Compact city) จนพัฒนามาสู่แนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism) ซึ่งเป็นที่นิยมและได้รับการนำไปปรับใช้ในกระบวนกรทางผังเมืองทั่วโลก โดยเฉพาะในสหรัฐอเมริกาและประเทศในกลุ่มสหภาพยุโรป รวมถึงกลุ่มประเทศพัฒนาแล้วในเอเชียตะวันออกเฉียงและเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ความหลากหลายเมือง (Urban Diversity) นับว่าเป็นประเด็นการพัฒนาที่ได้รับการยอมรับในวงการการผังเมืองปัจจุบัน (Fainstein, 2005)[2, 3] เป็นตัวอย่างที่ดีที่ชี้ให้เห็นถึงการพัฒนารูปแบบแนวคิดที่เปลี่ยนแปลงไปในการผังเมืองในปัจจุบัน เป็นสิ่งที่ชี้ให้เห็นถึงความสำคัญในการคำนึงถึงคุณค่าของความหลากหลายภายในเมือง ไม่ว่าจะเป็นมิติในเชิงสังคม เศรษฐกิจ กายภาพ สภาพแวดล้อม ซึ่งล้วนแล้วแต่ได้รับความสนใจจากนักวิชาการและนักพัฒนาเมืองทั่วโลก นอกจากนี้ยังมีการศึกษาศักยภาพ ประโยชน์และผลกระทบเชิงบวก เชิงลบ ผลกระทบที่มีต่อเมือง รวมถึงมีการพูดถึงกระบวนกรสร้างความหลากหลายในเมืองในทุกมิติตั้งแต่ในระดับชุมชน

ไปถึงภูมิภาค ซึ่งเป็นแนวคิดตั้งต้นของการทบทวนวรรณกรรมของการศึกษาวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ เป็นอย่างยิ่ง

นอกจากนี้การทบทวนแนวคิด ทฤษฎี จากบทความทางวิชาการ หนังสือ งานวิจัยและเอกสารทางการศึกษาที่เกี่ยวข้อง จะช่วยสร้างความเข้าใจที่ชัดเจนต่อเนื้อหาที่ทำการวิจัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งเป็นการวิเคราะห์ข้อดี ข้อเสียของวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องในอดีต เพื่อสร้างกรอบแนวความคิดของการศึกษาที่สามารถตอบช่องว่างของแนวคิดและทฤษฎีในอดีตได้ ชัดเจนและถูกต้อง โดยสามารถแบ่งหัวข้อการศึกษาทบทวนวรรณกรรมได้ดังต่อไปนี้

## 2.1) ความหลากหลาย (Diversity)

### 2.1.1) ความหมาย

จากการทบทวนวรรณกรรม ในส่วนของแนวคิดทฤษฎีทางผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับการใช้แบบผสมและการพัฒนาแบบผสมผสานผนวกกับการทบทวนแนวคิดการออกแบบชุมชนเมืองในอดีตและปัจจุบัน พบว่า มีผลการศึกษาและบทความทางวิชาการจำนวนมากที่มีความสนใจและนำเสนอเนื้อหาในกรอบแนวคิดเรื่องการพัฒนาฟื้นฟูเมืองโดยใช้ความหลากหลายเป็นเครื่องมือสำคัญ (Wedemeier, 2011)

แนวความคิดความหลากหลายถูกพูดถึงครั้งแรกในปี ค.ศ. 1961 โดยเจน จาคอปส์ (Jane Jacobs) [4] นักบรรณรักษ์และนักเขียนชาวอเมริกันผู้นำในการรณรงค์ต่อต้านแนวคิดการพัฒนาเมืองของโรเบิร์ต โมเสส นักผังเมืองชาวอเมริกันชื่อดัง รวมถึงผู้บริหารและผู้กำหนดนโยบาย (Top-down Policy maker) ในอดีต ซึ่งได้มุ่งเน้นการวางแผนพัฒนาที่ตอบรับเรื่องความเติบโตทางเศรษฐกิจเป็นหลักและกระบวนการการวางผังที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียไม่มีอำนาจในการตัดสินใจ ส่งผลให้ชุมชนอเมริกันจำนวนมากได้รับผลกระทบอย่างหนักจากโครงการพัฒนาเมืองขนาดใหญ่ที่ไม่ได้ให้ความสำคัญกับชุมชนและบริบทของพื้นที่ (ภาพที่ 2.1)





ภาพที่ 2.1 ปรากฏการณ์การพัฒนาเมืองแบบแยกส่วน ประเทศสหรัฐอเมริกา  
(ที่มา : United State Demography Survey และ Casa Memoire)

การศึกษาของ เจน จาคอบส์ได้เสนอถึงประโยชน์ของความหลากหลายที่มีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจระดับท้องถิ่นรวมถึงผลลัพธ์ที่ได้จากการพัฒนาเมืองที่คำนึงถึงความปลอดภัยสาธารณะและลักษณะความเป็นชุมชนภายในพื้นที่ นอกจากนี้ยังมีการกำหนดเกณฑ์สำคัญในการสร้างย่านชุมชนให้เกิดความหลากหลายและมีเอกลักษณ์ที่จะช่วยสนับสนุนคุณภาพชีวิตและคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดีกว่าการพัฒนาเมืองใหม่โดยไม่สนใจพื้นที่ชุมชนเดิมโดยการแสดงข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและสำรวจในพื้นที่จริง (Jacobs, 1961)[4]

นอกจากนี้ยังได้ขยายความเกี่ยวกับความหลากหลายไว้อย่างน่าสนใจ กล่าวคือ ความหลากหลายในเมือง จะช่วยส่งเสริมให้พื้นที่เมืองมีศักยภาพและความสามารถในการแข่งขันในเชิงเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในระดับท้องถิ่น ในขณะที่เดียวกันความหลากหลายก็เป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความมีชีวิตชีวา และ ความน่าดึงดูดของพื้นที่เสริมสร้างความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจควรมีการสนับสนุนให้เผยแพร่แนวคิดความหลากหลายเป็นแนวคิดหลักในการพัฒนาสังคมเมืองที่มีคุณภาพต่อไป (Sayyar, 2011)[5]

อย่างไรก็ตาม แม้ว่า เจน จาคอบส์จะได้รับการยกย่องว่าเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการปฏิวัติแนวคิดเรื่องการพัฒนาในวงการการผังเมืองทั่วโลก จากผลงานการศึกษาและงานเขียนจำนวนมากที่ได้อุทิศให้กับชุมชนและเมืองนิวยอร์ก ซิตี้ เป็นที่น่าประหลาดใจที่แนวคิดทฤษฎีเรื่องความหลากหลาย ไม่ค่อยได้รับการพิสูจน์ด้วยกระบวนการเชิงปฏิบัติ และมีเพียงการศึกษาในชั้นของวิชาการที่มุ่งเน้นเรื่องหลักการเป็นส่วนใหญ่ มีผู้เชี่ยวชาญจำนวนไม่น้อยที่ให้ความเห็นว่าในช่วงต้นของแนวคิดมีคนจำนวนน้อยมากที่มีความเชี่ยวชาญและความเข้าใจเรื่องมากพอที่จะวิพากษ์วิจารณ์แนวความคิดของเธอ อีกประการหนึ่งคือแนวคิดที่เจน จาคอบส์นำเสนอเป็นแนว

คิดที่สนับสนุนคนในชุมชนจึงได้รับการสนับสนุนจากชุมชนอย่างมาก ส่งผลให้แนวคิดของเธอไม่ได้รับการนำไปหาหรืออย่างเป็นทางการ

หากแต่ว่าบริบทของเมืองในปัจจุบันนั้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก ซึ่งอาจจะส่งผลให้แนวคิดและหลักการนั้นไม่สามารถนำไปใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพเช่นในอดีต อย่างไรก็ตามแนวคิดเรื่องความหลากหลายได้กลายเป็นหลักบัญญัติของทฤษฎีทางผังเมืองไปแล้วในปัจจุบันเกิดการศึกษที่อ้างอิงแนวคิดดังกล่าวอย่างกว้างขวางทั้งในภาคการศึกษาและการผังเมืองทั่วโลก (Preservation Green Lab, 2014) [6]

จากเหตุผลดังกล่าวส่งผลให้ในปัจจุบัน แนวความคิดของเจน จาคอบส์ ได้รับการวิพากษ์วิจารณ์ทั้งในเชิงบวกและลบโดยนักผังเมืองและนักเศรษฐศาสตร์เมืองจำนวนมาก หนึ่งในนั้นคือ เอ็ดเวิร์ด เกลเซอร์ (Edward Glaeser) นักเศรษฐศาสตร์และศาสตราจารย์จากมหาวิทยาลัยฮาร์วาร์ด ประเทศสหรัฐอเมริกา ผู้เขียนหนังสือ “Triumph of the city” ได้โจมตีแนวคิดของเจน จาคอบส์ไว้อย่างน่าสนใจว่า แนวคิดและความเข้าใจของจาคอบส์ในการพยายามเก็บรักษาอาคารเก่าไว้ภายในเมือง จะส่งผลเสียต่อกลไกเศรษฐศาสตร์ที่ดินในภาพรวมอย่างรุนแรง ซึ่งจะส่งผลให้ค่าครองชีพและค่าที่อยู่อาศัยในเมืองสูงขึ้น เมืองควรจะถูกพัฒนาให้ตรงตามเป้าหมายและศักยภาพสูงสุดของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จัดทำขึ้น แทนที่การเก็บโครงสร้างอาคารหนาแน่นต่ำไว้ในพื้นที่ดั้งเดิม ทั้งนี้เพื่อสนับสนุนการพัฒนาที่เหมาะสมในเชิงเศรษฐศาสตร์ ซึ่งจะช่วยให้อุปทานของที่อยู่อาศัยและสำนักงานในเมืองกลับมาอยู่ในจุดที่ควรจะเป็นเพิ่มความหนาแน่นในพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชนเพิ่มความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ศูนย์กลางเมืองปัจจุบันเหล่านี้จะเป็นสิ่งที่ดีกับภาพรวมของการพัฒนามากกว่าแนวคิดความหลากหลายของเจน จาคอบส์

อย่างไรก็ตามกระบวนการฟื้นฟูเมืองภายในอิทธิพลแนวคิดของจาคอบส์ในช่วงหลายทศวรรษที่ผ่านมาที่เพิ่มพูนความนิยมในการเก็บรักษาอาคารเก่าและย่านชุมชนความหนาแน่นไว้ในเมืองชั้นในที่มีการสนับสนุนในเชิงอนุรักษ์ ส่งผลให้ทิศทางการพัฒนาเมืองเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั่วโลก โดยเฉพาะในสหรัฐอเมริกา ในกรณีนี้ศาสตราจารย์เกลเซอร์ มองว่าปรากฏการณ์ดังกล่าวจะเป็นอุปสรรคในกระบวนการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ได้ตั้งคำถามว่า การอนุรักษ์เมืองในรูปแบบของจาคอบส์ได้รับการนำไปประยุกต์ใช้ฟรีเพื่อเกินไปหรือไม่ และรูปแบบการพัฒนาดังกล่าวเป็นทางเลือกที่ถูกต้องหรือไม่สำหรับการพัฒนาเมืองที่ยั่งยืนมากกว่าการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ที่ตอบเรื่องความคุ้มค่าในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ปัจจุบันถูกจัดว่าเป็นทรัพยากรขาดแคลนภายในเมืองขนาดใหญ่



ภาพที่ 2.2 ความหลากหลายของสังคมเมืองในปัจจุบัน (ที่มา: Urban Expat)

องค์กรทางผังเมือง Divercities (2010) ทำการรวบรวมข้อมูลและศึกษาความหลากหลายในภาคพื้นยุโรป ได้สรุปไว้ว่า ความหลากหลายภายในเมือง (Urban Diversity) เป็นผลผลิตสำคัญที่เกิดจากการวางแผนพัฒนาตามแนวคิดการพัฒนาแบบผสมผสาน (Mixed-use Development) ภายหลังจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองทั่วโลกได้นำแนวคิดดังกล่าวไปเป็นแนวคิดหลักในการปฏิบัติ จนแนวคิดเรื่องความหลากหลายได้กลายเป็นแนวคิดที่ได้รับการยอมรับโดยทั่วไปทั้งจากภาครัฐ ภาคการศึกษา และภาคประชาชน ซึ่งถูกตีความไปตามความเข้าใจและได้นิยามความหลากหลายตามขอบเขตความสนใจของแต่ละภาคส่วน

โดยที่องค์กร Divercities (2010) ได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับนิยามและคำจำกัดความของความหลากหลายที่ได้มาจากการทำแบบสำรวจไว้ว่า ความหลากหลายมีขอบเขตของความหมายที่กว้างมาก โดยขึ้นอยู่กับขอบเขตความสนใจและบริบทในการศึกษานั้นๆ ในวงการศึกษาด้านมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ได้ให้ความสำคัญกับความหลากหลายเรื่องชาติพันธุ์ เพศสภาพ สถานภาพเศรษฐกิจสังคม ความสามารถพิเศษของบุคคล ภาษา ศาสนา วัฒนธรรม นอกจากนี้ยังมีการพูดถึงความหลากหลายของประสบการณ์ ความคิด พื้นเพของกลุ่มคนในสังคม มุมมองทางการเมือง กายภาพ กิจกรรม ผู้คน เวลา ซึ่งมีอิทธิพลอันเป็นโครงสร้างสำคัญของสังคมเมืองในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตามมีการศึกษาอีกมากมายที่เกี่ยวกับความหลากหลายที่น่าสนใจและให้รายละเอียดกับประเภทของความหลากหลายต่างๆ ได้อย่างสนใจ ตัวอย่างเช่น Susan S. Fainstein (2004) [2] กล่าวถึง นิยามของความหลากหลายไว้ว่า ความหลากหลายแท้จริงแล้วมีคำนิยามที่ขึ้นอยู่กับศาสตร์ที่เกี่ยวข้อง เช่น สำหรับนักออกแบบชุมชนเมือง อาจจะหมายถึง การผสมผสานของรูปแบบอาคาร สำหรับนักผังเมือง อาจจะหมายถึง การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมความ

หลากหลายของเชื้อชาติและสถานะทางสังคมของ ประชากร สำหรับนักสังคมศาสตร์อาจจะหมายถึง ความหลากหลายทางวัฒนธรรม โดยที่ผู้ศึกษาบางส่วนมุ่งให้ความสำคัญกับการตีความเพียงมิติเดียว ในขณะที่ผู้ศึกษาจำนวนไม่น้อยที่มองว่าความหลากหลายทุกประเภทมีความเชื่อมโยงระหว่างกัน

นับตั้งแต่ปี ค.ศ. 1961 เป็นต้นมา การฟื้นฟูพัฒนาเมืองได้ให้น้ำหนักกับคุณค่าความหลากหลายทางกายภาพและสังคมเป็นหลัก ซึ่งได้รับอิทธิพลโดยตรงจากแนวคิดของจาคอบส์ที่ตั้งอยู่บนแนวคิดพื้นฐานของการผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่เชื่อว่าจะเป็นกระบวนการหลักที่จะสนับสนุนความหลากหลายในเชิงเศรษฐกิจและสังคม ตามที่ริชาร์ด ฟลอริดา (Richard Florida) ได้แสดงความคิดเห็นสนับสนุนแนวคิดของ เจน จาคอบส์ สรุปได้ว่าความหลากหลายไม่ได้เป็นเพียงแค่ปัจจัยที่ช่วยสร้างความน่าดึงดูดใจและเอกลักษณ์ของเมืองแต่ยังเป็นส่วนสำคัญในกระบวนการทางเศรษฐกิจและความหลากหลายขององค์ประกอบทางกายภาพเป็นสิ่งสำคัญที่สร้างความหลากหลายในมิติอื่น ๆ

นอกจากนี้การศึกษาของ Iris Marion Young (1990) ได้ให้ความเห็นไว้ว่า นอกจากประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจที่ได้รับ คุณค่าในด้านความยุติธรรมภายในสังคม (Social Justice) ยังเป็นอีกหนึ่งผลผลิตที่เกิดจากการพัฒนาภายใต้แนวความคิดความหลากหลายภายในเมือง สิ่งที่น่าสนใจคือความหลากหลายของกิจกรรมจะทำให้พื้นที่สาธารณะในสังคมมีความน่าสนใจมากขึ้น ซึ่งจะช่วยในการดึงดูดผู้คนต่างรายได้ ต่างสถานะมีโอกาสในการมาใช้พื้นที่ร่วมกันและเกิดการปฏิสัมพันธ์กันระหว่างต่างชนชั้นในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ตาม Leonie Sandercock (1997) ได้สรุปผลการศึกษาเรื่องผลกระทบที่เกิดขึ้นจากความหลากหลายในเมือง ไว้ที่น่าสนใจ กล่าวคือ ความหลากหลายได้กลายเป็นปัจจัยพื้นฐานในการพัฒนาเมืองไปแล้วในปัจจุบัน ความแตกต่างเรื่องเชื้อชาติ ชนชาติ พื้นเพ ภูมิหลังอย่างสุดขั้วของคนที่อยู่ในพื้นที่สาธารณะของเมือง จะส่งผลให้เกิดภาวะที่เรียกว่า “ความพึงพอใจที่เกิดจากความไม่มีตัวตน” ซึ่งเป็นสิ่งที่คนที่อยู่ในพื้นที่สามารถรู้สึกและมีอิสระในการใช้พื้นที่เมืองมากขึ้นโดยปริยาย เป็นแนวคิดสมัยใหม่ที่ไม่ได้ ให้ความสำคัญเรื่องเป้าหมายทางเศรษฐกิจและความเท่าเทียมกันในสังคมไปอย่างสิ้นเชิง โดยให้น้ำหนักความสำคัญกับเรื่องความพึงพอใจของคนอันเป็นผลจากความหลากหลายเชิงสังคม

จากที่ได้ทบทวนความหมายของความหลากหลายข้างต้น พบว่าประเภทและรูปแบบต่างๆของความหลากหลาย ถูกตีความตามศาสตร์และหัวข้อต่างๆที่เกี่ยวข้อง สามารถจำแนกเป็น 5 กลุ่มหลัก ได้แก่

- ความหลากหลายเชิงกายภาพ (Physical Diversity)
- ความหลากหลายทางสังคม (Social Diversity)
- ความหลากหลายทางวัฒนธรรม (Cultural Diversity)
- ความหลากหลายเชิงเศรษฐกิจ (Economic Diversity)
- ความหลากหลายเชิงชาติพันธุ์ (Racial or Ethnic Diversity)

การออกแบบชุมชนเมืองเป็นอีกหนึ่งศาสตร์ที่ให้ความสำคัญกับแนวคิดเรื่องความหลากหลาย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง “ความหลากหลายขององค์ประกอบเชิงกายภาพ” ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่จะกำหนดคุณภาพของความหลากหลายในด้านอื่นๆและเป็นเครื่องมือสำคัญในการสร้างความสามารถในเชิงเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตที่ดีในเมือง จึงเป็นที่มาของการศึกษาความหมายและวิวัฒนาการทางความคิดของความหลากหลายเชิงกายภาพโดยละเอียด

#### 2.1.2) ความหลากหลายขององค์ประกอบเชิงกายภาพ (Physical Diversity)

ความหลากหลายขององค์ประกอบในเชิงกายภาพ ประกอบด้วย ความหลากหลายของการใช้ประโยชน์ รูปแบบ ประเภท ความสูง ขนาด อายุ ยุคสมัยของอาคารและสิ่งก่อสร้างต่างๆ ความหลากหลายของการใช้ประโยชน์ รูปแบบ ขนาดของพื้นที่ว่าง ความหลากหลายของกิจกรรมในพื้นที่เป็นต้น

เจน จาคอบส์ ได้กล่าวสนับสนุนการผสมผสานของสถาปัตยกรรมและความหลากหลายของการใช้งานในพื้นที่เมืองความแตกต่างของรูปแบบสถาปัตยกรรมมีสาเหตุมาจากช่วงเวลาในการก่อสร้าง อาคาร และความแตกต่างเรื่องขนาดซึ่งความหลากหลายของรูปแบบของอาคารจะส่งผลให้ช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่และอาคารแตกต่างกันออกไป ซึ่งนับว่าเป็นความหลากหลายอย่างแท้จริง

นอกจากนี้ยังชี้ให้เห็นประโยชน์ของการที่มีรูปแบบการใช้แบบผสมระหว่างอาคารพาณิชย์กรรมและอาคารที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นเองโดยธรรมชาติเป็นปัจจัยที่สร้างความสวยงาม และความแตกต่างให้กับเมือง ซึ่งเป็นความสวยงามที่สามารถรับรู้ได้โดยคนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่นั่นเอง อาทิ ที่มีตัวอย่างของการผสมผสานการใช้ประโยชน์อาคารมากมายในต่างประเทศ ซึ่งคุณภาพของ

ความหลากหลายในลักษณะดังกล่าวมีศักยภาพในการเป็นมาตรฐานการพัฒนาทางด้านผังเมือง ไม่ใช่เพียงในมิติของความสวยงามและความเป็นเอกลักษณ์ แต่ยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้พื้นที่ตอบสนองได้ดีต่อกิจกรรมการท่องเที่ยวและธุรกิจต่างๆอย่างมีประสิทธิภาพมากกว่ารูปแบบการพัฒนาเมืองแบบปกติ

John M. Quigley (1998) ยืนยันเกี่ยวกับแนวคิดการสร้าง ความหลากหลายในเมือง หลังจากที่ได้ทำการศึกษาเรื่องผลกระทบทางเศรษฐกิจจากความหลากหลายของเมืองในกรุงลอนดอน ความว่า เป็นเรื่อง ปกติที่ปัจจัยทางเศรษฐศาสตร์เป็นเหตุผลสำคัญที่ทำให้เกิดความหนาแน่นของประชากร และการจัดการการคมนาคมขนส่งภายในพื้นที่ชั้นในของเมือง อย่างไรก็ตาม กลับพบว่าองค์ประกอบภายในเมืองที่แตกต่างกันเป็นปัจจัยที่สร้างความหลากหลายในทุกมิติของเมือง อันส่งเสริมความมีประสิทธิภาพของระบบเศรษฐกิจภายในเมือง

นอกจากนี้หลังจากที่มีการนำแนวคิดไปปฏิบัติในโครงการจริงหลายโครงการ พบว่าประโยชน์ที่ได้ในเชิงเศรษฐศาสตร์ จากการใช้ความหลากหลายเป็นเครื่องมือ นั้นมีมากกว่าที่คาดหวังไว้ในการศึกษาและจากที่ได้ศึกษาความหลากหลายในเมือง ทำให้แน่ใจว่าคุณค่าของความหลากหลายในมหานครเป็นพื้นฐานสำคัญของการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ และพัฒนามาตรฐานการอยู่อาศัยและคุณภาพชีวิตภายในเมืองให้ดีขึ้น



ภาพที่ 2.3 ความหลากหลายของเมืองในสิงคโปร์และกรุงเทพมหานคร (ที่มา : Telegraph)

จากข้อมูลข้างต้นอาจกล่าวได้ว่า ความหลากหลายเป็นผลผลิตที่เกิดขึ้นจากแนวคิดการใช้แบบผสมและทฤษฎีแนวคิดทางผังเมืองอื่นๆ ที่มุ่งเน้นการผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีหลายรูปแบบ ส่งผลให้เกิดการปะปนกันของกิจกรรม ลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบต่างๆ

ในเมือง จนทำให้เกิดความหลากหลายในที่สุด โดยส่วนใหญ่ถูกนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาในระดับชุมชนและท้องถิ่น เพื่อสร้างคุณภาพการอยู่อาศัยและความปลอดภัยที่ดีขึ้น แม้ว่าแนวคิดเรื่อง “ความหลากหลาย” จะถูกนำไปใช้เป็นส่วนสำคัญในโครงการฟื้นฟูเมืองจำนวนมากแต่ยังมีรายละเอียดของการพัฒนาที่ไม่ชัดเจนและจับต้องได้ยาก การศึกษาส่วนใหญ่ในสหรัฐอเมริกาและยุโรปมุ่งเน้นไปในมิติของความหลากหลายทางชาติพันธุ์ สังคมและวัฒนธรรม

นอกจากนี้การศึกษาและงานวิจัยในศาสตร์ด้านการผังเมืองจำนวนมากไม่น้อยที่สามารถพิสูจน์ได้ว่าความหลากหลายในเชิงกายภาพอันเกิดจากการผสมผสานกันองค์ประกอบของเมืองเป็นตัวแปรสำคัญในการกำหนดความหลากหลายในด้านอื่นๆ มีความสัมพันธ์ทางตรงกับคุณภาพของสถานภาพเศรษฐกิจสังคมของผู้คนในเมือง ไม่ว่าจะเป็น กลุ่มผู้ใช้พื้นที่ กิจกรรมช่วงเวลา และเป็นเครื่องมือสำคัญในการสร้างคุณภาพของระบบเศรษฐกิจท้องถิ่น รวมถึงความปลอดภัยสาธารณะและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของวิถีชุมชนเมืองสมัยใหม่ จึงอาจจะกล่าวได้ว่าองค์ประกอบทางกายภาพที่มีความหลากหลายเป็นองค์ประกอบที่บรรจุความหลากหลายในมิติอื่นๆอย่างแท้จริง

โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของกระบวนการการศึกษาภายใต้กรอบความคิดของศาสตร์ด้านการออกแบบชุมชนเมืองที่มีความหลากหลายจำเป็นต้องคำนึงถึงคุณภาพความหลากหลายในเชิงกายภาพเป็นสำคัญ มุ่งเน้นเรื่องลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ชุมชนเมือง จัดเก็บข้อมูลด้านกายภาพ ซึ่งประกอบด้วย รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและที่ว่าง ประเภท รูปแบบ อายุ ของอาคารในพื้นที่ รวมถึงข้อมูลเรื่องกิจกรรม และสิ่งสำคัญที่สุดคือความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพกับกลุ่มผู้ใช้งาน โดยที่มีการคำนึงถึงปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลาของวันอีกด้วย

กระบวนการการศึกษาดังกล่าวเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยสร้างความเข้าใจถึงศักยภาพและข้อจำกัดของความหลากหลายในเชิงกายภาพ ที่พิสูจน์ว่า ความหลากหลายเชิงกายภาพส่งผลดีและช่วยสนับสนุนความมีชีวิตชีวาในเชิงเศรษฐกิจในทุกระดับ ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้มาตรฐานการอยู่อาศัยและคุณภาพชีวิตในเมืองนั้นมีคุณภาพที่ดียิ่งขึ้น รวมถึงเป็นการสร้างทางเลือกที่หลากหลายของวิถีทางเลือกสาธารณะให้กับคนในพื้นที่อย่างแท้จริง ไม่ว่าจะอยู่ในกลุ่มที่มีสภาพเศรษฐกิจในระดับใดก็ตาม เพื่อสร้างโอกาสในการเข้าถึงการบริการพื้นฐานที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อทุกคนอย่างเท่าเทียม

การศึกษารายละเอียดของลักษณะความหลากหลายเชิงกายภาพ สามารถสรุปวิธีการในการสร้างความหลากหลายได้ด้วยเกณฑ์สำคัญต่างๆดังนี้

- รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีการใช้แบบผสม
- การเข้าถึงพื้นที่ที่ดีมีคุณภาพและเท่าเทียม
- การปรับปรุงโครงสร้างและที่ว่างให้เกิดการใช้ประโยชน์และกิจกรรมรูปแบบใหม่
- ความหลากหลายของรูปแบบกิจกรรมในพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงตามปัจจัยเรื่องเวลา กลุ่มผู้ใช้และพื้นที่

ดังนั้นการนำศักยภาพของความหลากหลายเชิงกายภาพมาใช้เป็นเครื่องมือเพื่อกำหนดประสิทธิภาพของความหลากหลายในเชิงเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่เมือง จึงเป็นแนวทางที่มีความน่าสนใจและเป็นรูปแบบความคิดสำหรับเมืองที่มีความยืดหยุ่น (Resilient city) ในศตวรรษที่ 21 ที่พร้อมสำหรับการเปลี่ยนแปลงและปรับตัวเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันและอยู่รอดให้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้การกำหนดสัดส่วนของกิจกรรมประเภทต่างๆอย่างเหมาะสมที่คำนึงถึงผลกระทบและประโยชน์เรื่องเศรษฐกิจและสังคมจึงเป็นสิ่งที่สำคัญในการพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองอย่างยั่งยืนในอนาคต

## 2.2) แนวความคิด ทฤษฎีทางผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับความหลากหลาย

### 2.2.1) ทฤษฎีลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism)

แนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism) เป็นกระแสความเคลื่อนไหวทางความคิดในด้านการออกแบบชุมชนเมืองที่มุ่งเน้นการพัฒนาโดยมีฐานจากการเดินทางด้วยการเดินเป็นหลัก เพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของสังคมและพยายามส่งเสริมการพัฒนาที่มีการใช้แบบผสม (Mixed Use Development) แนวคิดที่ได้รับอิทธิพลจากปัญหาการขยายตัวของเมืองอย่างไร้ระเบียบ โดยยึดหลักการของ Neighborhood Concept , Traditional Neighborhood Development (TND) ที่จะช่วยฟื้นฟูและส่งเสริมให้ชุมชนน่าอยู่และมีคุณภาพมากขึ้น (Talen, 2000) [7]

ในช่วงปีปลาย ค.ศ. ที่ 18 มีการเริ่มต้นการศึกษาเกี่ยวกับแนวคิดดังกล่าว และหลังจากมีการเสนอแนวคิดการพัฒนาวิถีชีวิตในนครรูปแบบใหม่ ส่งผลอย่างมหาศาลต่อการเปลี่ยนแปลงของกระแสการพัฒนาเมืองในโลกตะวันตก โดย Peter Katz (1994) กล่าวว่าแนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่เป็นหลักฐานสำคัญของการค้นพบแนวคิดทางการผังเมืองรูปแบบใหม่ ที่ส่งผลอย่าง



มากในการพัฒนาเมืองสำคัญหลายเมืองในสหรัฐอเมริกา เช่น เมืองบอสตัน ซีแอตเทิล รวมถึงพื้นที่เมืองขนาดเล็กอื่นๆ ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นในการที่จะวางแผนวิถีชีวิตในเมืองที่มีคุณภาพที่ดีขึ้น การใช้พื้นที่ร่วมกันของชุมชนอันเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมคุณภาพชีวิตและสภาพสังคมเมืองที่ดี ซึ่งเป็นรากฐานสำหรับนักออกแบบชุมชนเมือง นักพัฒนา หรือสถาปนิก ผู้ที่สนใจและยอมรับแนวคิดนี้ เพื่อพัฒนาแนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ให้มีประสิทธิภาพและชัดเจนยิ่งขึ้นในอนาคต [7]



ภาพที่ 2.4 การพัฒนาพื้นที่ชุมชนชานเมืองในแนวราบ (ที่มา: <http://www.austincontrarian.com>)

Elimy Talen (2000) [8] กล่าวเพิ่มเติมว่าแนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ เป็นกลยุทธ์ทางผังเมืองที่สำคัญอย่างมากมีเป้าหมายในการฟื้นฟูชุมชนเมืองให้มีคุณสมบัติความเป็นเมืองที่ดี ดังเช่นพื้นที่ชุมชนเมืองในอดีต ก่อนการมาถึงของกระแสแนวคิดการพัฒนาพื้นที่ชานเมือง และการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบเดียว เพื่อที่จะนำประโยชน์ของรูปแบบการใช้ที่ดินแบบผสมที่เคยเกิดขึ้นในเมืองในอดีตให้กลับมาเป็นกระแสการเปลี่ยนแปลงเมืองในปัจจุบัน

Steuteville (2000) อธิบายว่า แท้จริงแล้วแนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่เป็นแนวคิดที่มีเนื้อหา สอดคล้องกันกับแนวคิดอื่นๆมากมาย ไม่ว่าจะเป็น แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart growth) แนวคิดการพัฒนาวัฒนธรรมชุมชน (Traditional Neighborhood Development) หรือแม้แต่แนวคิดการพัฒนารอบสถานี (Transit Oriented Development) ซึ่งทั้งหมดเป็นกระบวนการที่ต้องการจะตอบใจทฤษฎีเรื่องวิถีชีวิตในนครรูปแบบใหม่ สร้างชุมชนที่มีกลุ่มอาคารและองค์ประกอบภายในเมืองที่เป็นมิตรต่อมนุษย์แทนที่การพัฒนาตามแนวความคิดในอดีต ที่ทำให้ชุมชนเมืองเต็มไปด้วยกลุ่มอาคารห้างสรรพสินค้าและสำนักงานขนาดใหญ่จำนวนมาก

Andres Duany และ Elizabeth Plater-Zyberk and company (2002) อ้างอิงโดยงานศึกษาวิจัยของ Michael P. Louw (2011) [9] ได้นิยามคำจำกัดความของ “วิถีชีวิตในนคร” (Urbanism) ความว่า วิถีชีวิตในนครคือองค์ความรู้หนึ่งที่พูดถึงการอยู่อาศัยภายในพื้นที่เมืองของมนุษยชาติ ซึ่งมีแนวคิดขัดแย้งกับแนวคิดการพัฒนาพื้นที่ชานเมือง อันเป็นแนวคิดที่ไม่มีทางพัฒนาให้สมบูรณ์



ภาพที่ 2.5 โครงการพัฒนาเมืองภายใต้แนวความคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ที่มา: (Songdo Smart City)

อาจกล่าวได้ว่า แนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่มีความสำคัญอย่างมากในกระบวนการพัฒนาในทุกๆระดับ ได้รับการยอมรับอย่างแพร่หลายในวงการการผังเมืองทั่วโลก เริ่มในช่วงที่เมืองประสบปัญหาเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบแยกส่วน อันเป็นสาเหตุหลักของปัญหาทางสังคมที่มีความรุนแรงและส่งผลกระทบอย่างมากต่อการพัฒนาเมืองในขณะนั้น นอกจากนี้เป็นความพยายามที่จะนำรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่มีความผสมผสาน ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของรูปแบบการตั้งถิ่นฐานในอดีตให้กลับเป็นแกนหลักของการออกแบบชุมชนเมืองเพื่ออนาคต มีการบูรณาการความคิดจากแนวคิดต่างๆ เพื่อมาเป็นแนวคิดหลักที่ตอบสนองความต้องการของเมืองในโลกสมัยใหม่

หลักการเบื้องต้นของแนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ได้กำหนดแนวทางการพัฒนาไว้อย่างน่าสนใจและอ้างอิงกับบริบทของสังคมในปัจจุบัน ซึ่งเป็นการเสนอทางออกสำหรับการออกแบบวางผังพื้นที่เมืองในปัจจุบันและอนาคต มีแนวคิดที่สอดคล้องกับทฤษฎีเมืองกระชับ (Compact City) เพิ่มความหลากหลายทางกิจกรรมให้ความสำคัญกับการสัญจรที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะและ

สิ้นเปลืองพลังงาน การสร้างความสมดุลของแหล่งงานและที่อยู่อาศัย นับว่าเป็นแนวคิดสำหรับอนาคตที่จะช่วยส่งเสริมให้ชุมชนเมืองนั้น สามารถอยู่ร่วมกับสภาพแวดล้อมในปัจจุบันได้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืนโดยมีหลักการสำคัญ 10 ประการ (The Congress of New Urbanism, 2011) ดังนี้

1) การสัญจรด้วยการเดินถึงกันได้ (Walkability)

ให้ความสำคัญกับการสัญจรด้วยเท้าเชื่อมต่อพื้นที่ที่อยู่อาศัยและแหล่งงานด้วยการเดินเท้าภายในระยะเวลา 10 นาที รวมถึงจากที่อยู่อาศัยไปยังพื้นที่สำคัญของย่าน เช่น ศูนย์ชุมชน ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน

2) โครงข่ายการเชื่อมโยงและระบบถนน (Connectivity)

ภายในพื้นที่ชุมชนแต่ละส่วน จะได้รับการออกแบบให้สามารถเชื่อมต่อกันได้เป็นระบบโครงข่าย ด้วยถนนและทางเท้า ไม่มีถนนปลายตันหรือรั้วรอบอาคาร เพื่อเพิ่มความสามารถในการเข้าถึงพื้นที่ให้มากที่สุด

3) การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารแบบผสมผสาน (Mixed-Use & Diversity)

สนับสนุนให้มีการใช้ประโยชน์และกำหนดประเภทกิจกรรมที่มีการผสมผสานกันในพื้นที่หนึ่งเพื่อเพิ่มความหลากหลายและความต้องการในการใช้พื้นที่ตลอดวัน เพื่อความคุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจ รวมถึงส่งเสริมให้พื้นที่ที่มีความคึกคักและมีการใช้งานตลอดวัน ช่วยในเรื่องของความปลอดภัยภายในพื้นที่ชุมชน

4) ความหลากหลายของที่อยู่อาศัย (Mixed Housing)

ที่อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบ ทั้งด้านขนาดรูปแบบทางสถาปัตยกรรมและราคา

5) คุณภาพของสถาปัตยกรรมและการออกแบบชุมชนเมือง (Quality of Architecture and Urban Design)

เพื่อส่งเสริมความสวยงามและน่าอยู่อาศัยสภาพแวดล้อมที่ดีของเมืองรวมถึงพื้นที่สาธารณะที่มีคุณภาพให้คนภายในชุมชนสามารถมาใช้เกิดปฏิสัมพันธ์ทางสังคมและสร้างความ เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ (Sense of Place)

6) โครงสร้างชุมชนเชิงวัฒนธรรม (Traditional Neighborhood Structure) การกำหนด ศูนย์กลางของพื้นที่ที่ชัดเจนเพื่อทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางชุมชน เพื่อเป็นพื้นที่ สำหรับกิจกรรมส่วนรวม และ กิจกรรมเชิงวัฒนธรรมและเป็นพื้นที่สาธารณะหลักของชุมชน

#### 7) การเพิ่มความหนาแน่นของเมือง (Increased Density)

การเพิ่มความหนาแน่นของพื้นที่เมืองเพื่อความคุ้มค่าในการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงเพิ่มกิจกรรมที่รองรับผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่

#### 8) ระบบขนส่งสาธารณะที่มีประสิทธิภาพ (Smart Transportation)

โครงข่ายการสัญจรที่มีประสิทธิภาพตั้งแต่ระดับเมือง-เมือง และภายในพื้นที่ชุมชน เพื่อลด การใช้รถยนต์ส่วนตัวประหยัดพลังงานลดมลพิษของเมือง และส่งเสริมให้คนเดินและ ใช้พื้นที่ทางเท้ามากขึ้น เพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจระดับชุมชนและระดับย่าน

#### 9) ความยั่งยืน (Sustainability)

ชุมชนควรมีการจัดตั้งองค์กรกลางที่ทำหน้าที่ดูแลความเป็นอยู่และบริหารจัดการชุมชน อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถตอบสนองความต้องการที่แท้จริงของชุมชนได้ รวมถึงการสนับสนุน ให้มีการพัฒนาที่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมมากขึ้น มีการสนับสนุนให้ใช้ผลิตภัณฑ์หรือ พลังงานที่ผลิตได้เองภายในชุมชน

#### 10) คุณภาพชีวิตที่ดี (Quality of Life)

เป็นพื้นที่ที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของสมาชิกชุมชนให้มีคุณภาพและตั้งอยู่ บนมาตรฐานที่ดีของการพัฒนาเมือง ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมคุณภาพของคนที่อยู่ในชุมชน และเป็นที่ดีสำหรับการอยู่อาศัยในโลกปัจจุบัน



ภาพที่ 2.6 การพัฒนาพื้นที่กลางเมืองภายใต้แนวคิดการใช้แบบผสม  
(ที่มา: The Rise of New Urbanism)

จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้นสามารถกล่าวได้ว่า แนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่เป็นกระบวนทัศน์การออกแบบชุมชนเมืองที่มีความสำคัญและได้รับการยอมรับอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน ทั้งนี้เนื่องจากคุณสมบัติหลายประการที่ช่วยส่งเสริมการพัฒนาเมืองที่เอื้อต่อผู้อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมเมืองแท้จริง แม้ว่าจะยังมีการถกเถียงกันเกี่ยวกับผลลัพธ์และคุณค่าของแนวคิดที่มีต่อสังคมและการศึกษาเกี่ยวกับเมืองอยู่มากก็ตาม แต่ไม่สามารถปฏิเสธได้ว่าแนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่เป็นแนวคิดที่เป็นรูปธรรมที่สุดในการพัฒนาเมืองในยุคสมัยนี้รวมถึงในอนาคตอีก 20 ปีข้างหน้า

สาระสำคัญของแนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่คือการนำเสนอรูปแบบการพัฒนาที่มีรูปแบบผสมผสาน หลากหลาย และตอบสนองความต้องการของมนุษย์ในเชิงพฤติกรรมสังคม ที่มีความต้องการในการใช้พื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย ซึ่งเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในมหานครและเมืองที่มีขนาดใหญ่ทั่วโลก รวมถึงกรุงเทพมหานคร ถึงแม้ว่าจะยังไม่มีโครงการพัฒนาเมืองขนาดใหญ่ที่ประยุกต์ใช้แนวคิดนี้อย่างเป็นทางการเป็นรูปธรรมแต่ก็มีการกล่าวถึงและเริ่มหันมาให้ความสำคัญกับกระแสการพัฒนาเมืองภายใต้แนวคิดนี้เพิ่มมากขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

หน่วยงานภาครัฐและเอกชนในประเทศไทยเริ่มมีการศึกษาโครงการการพัฒนาเมือง ภายใต้แนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ มุ่งเน้นไปในทิศทางของการพัฒนาเมืองที่ใช้ความสำคัญกับการผสมผสานของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหลากหลายการพัฒนาพื้นที่ และเพิ่มความหนาแน่นภายในเมืองขึ้นในรวมถึงการพัฒนาเมืองเพื่อความยั่งยืน อย่างเช่นที่ประเทศสหรัฐอเมริกาทำมาในหลายทศวรรษที่ผ่านมาซึ่งได้เปลี่ยนองค์ประกอบของเมืองหลายๆเมืองจากระบบเรขาคณิตมาเป็นเมืองที่มีชีวิตชีวาและเหมาะสมกับการอยู่อาศัยมากขึ้น (นพพันธ์ ตาปนานนท์, 2011) นับว่าเป็นหลักฐานสำคัญของการพัฒนาของแนวความคิดของวงการการผังเมืองไทยที่กำลังก้าวเข้าสู่ความเป็นสากลมากขึ้น และมีแนวโน้มที่จะผลักดันให้เกิดโครงการการพัฒนาเมืองขนาดใหญ่ภายใต้แนวคิดที่มีประโยชน์และเป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางในอนาคต

## 2.2.2) ความเป็นมา และ คำจำกัดความของแนวคิดการใช้แบบผสม

### - ความเป็นมา

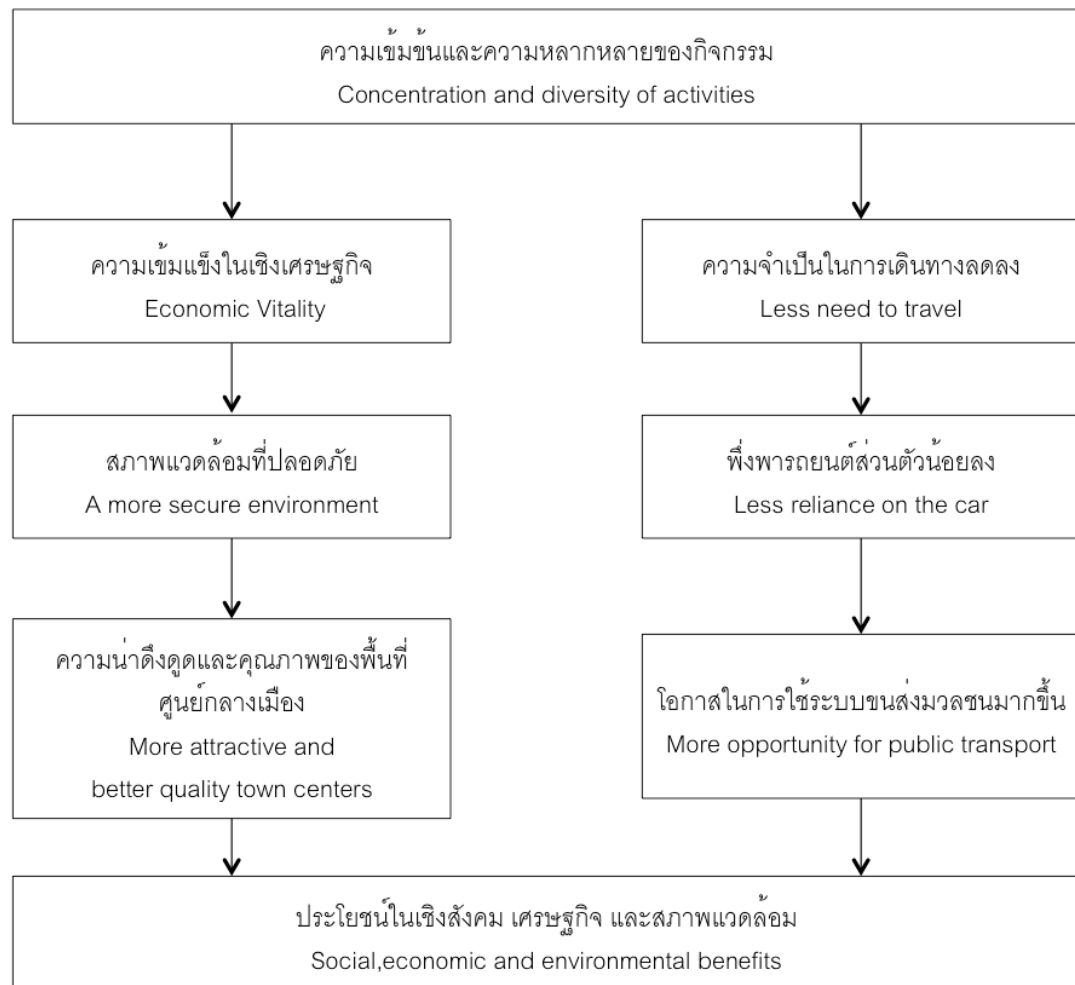
เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 3 ทศวรรษที่ผ่านมาแนวคิดการพัฒนาเมืองในรูปแบบการใช้แบบผสมและความหลากหลาย (Mixed-use Development & Diversity) ได้รับการยอมรับว่าเป็นแนวคิดที่สำคัญอันดับต้นๆในศาสตร์ทางด้านผังเมืองและการออกแบบชุมชนเมืองอย่างแพร่หลาย นอกจากนี้ยังถูกนำไปปรับใช้ในแผนพัฒนาของหน่วยงานภาครัฐและเอกชนอย่างแพร่หลาย (Joshua Herndon, 2011) [10] อีกทั้งยังเป็นแนวคิดหลักในทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการผังเมืองหลายทฤษฎี ไม่ว่าจะเป็นแนวคิดลัทธิชุมชนเมืองยุคใหม่ (New Urbanism) แนวความคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth Movement) และแนวคิดเมืองกระชับ (Compact City) รวมถึงแนวคิดทฤษฎีที่มีชื่อเสียงอีกมากมายล้วนให้ความสำคัญและอ้างอิงถึงแนวคิดการพัฒนาเมืองภายใต้แนวคิดการใช้แบบผสมอย่างแพร่หลาย

เหตุผลสำคัญในการนำแนวคิดการพัฒนาเมืองภายใต้แนวคิดการใช้แบบผสมมาประยุกต์ใช้ในการโครงการพัฒนาเมืองในช่วงที่ผ่านมาเป็นผลมาจากปัญหาเรื่องแนวคิดการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในอดีตที่แบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ออกเป็นสวนๆ (Land Use Segregation) ในแต่ละพื้นที่ สร้างปัญหาต่อชุมชนเมืองทั้งในเชิงเศรษฐกิจและสังคม ตัวอย่างเช่น ปัญหาจราจรและการใช้รถยนต์ส่วนตัวในพื้นที่ชั้นในของเมืองปัญหาการขยายตัวของเมืองในแนวราบ ปัญหาด้านเศรษฐกิจอันเกิดจากความไม่คุ้มค่าในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปัญหาเรื่องการบริหารจัดการที่รัฐและประชาชนต้องแบกรับค่าเสียโอกาสในการลงทุนโครงสร้าง

พื้นที่ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นไม่เพียงพอ ปัญหาเรื่องอาชญากรรม จากปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นดังกล่าวจึงเป็นจุดเริ่มต้นที่ทำให้นักผังเมือง กลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ หรือแม้แต่ภาคประชาสังคม เริ่มหันมาให้ความสำคัญกับปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างจริงจัง โดยได้เล็งเห็นว่าแนวคิดการพัฒนาเมืองแบบผสมน่าจะเป็นทางออกสำหรับการพัฒนาเมืองในอนาคต

จากแนวคิดของกระทรวงทรัพยากร ประเทศอังกฤษ อ้างอิงโดย Andy Coupland (1997) [11] ที่ได้ทำการสรุปผลการศึกษาเรื่องประโยชน์ของการพัฒนาแบบผสมผสานไว้อย่างชัดเจน กล่าวคือปัจจัยที่สำคัญของการพัฒนาคือความเข้มข้นของประชากรในพื้นที่และคุณภาพความหลากหลายของกิจกรรมจะส่งผลให้เกิดความมีชีวิตชีวาในพื้นที่ สภาพแวดล้อมที่มีความปลอดภัย และ ความมีเสน่ห์ ความน่าดึงดูด และพื้นที่ศูนย์กลางเมืองที่มีคุณภาพที่ดี นอกจากนี้ยังสามารถลดปริมาณและความต้องการในการเดินทาง ความจำเป็นในการพึ่งพารถยนต์ส่วนตัวและยังนับว่าเป็นโอกาสในการเพิ่มแนวโน้มการใช้ระบบขนส่งมวลชนมากขึ้นอีกด้วย ซึ่งผลลัพธ์ที่ได้ทั้งหมดเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้คุณภาพเศรษฐกิจสังคมและสภาพแวดล้อมในพื้นที่ที่มีคุณภาพที่ดีขึ้นในท้ายที่สุด (ภาพที่ 2.7)

นอกจากนี้ Joseph S. Rabiński (2009) กล่าวว่า ในปัจจุบันมีการนำเสนอแนวคิดมากมายเพื่อที่จะแก้ไขปัญหาในเชิงเศรษฐกิจและสังคมที่เกิดขึ้น ซึ่งมีการนำแนวคิดการใช้แบบผสมไปประยุกต์ใช้กับโครงการการพัฒนาเมืองจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมืองขนาดใหญ่ในสหรัฐอเมริกาและภาคพื้นยุโรปโครงการที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เป็นโครงการการพัฒนาขนาดใหญ่ที่มีความหนาแน่นสูงและตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กลางเมืองและย่านพาณิชยกรรมระดับต่างๆ ทั้งนี้เพื่อตอบสนองความต้องการในเชิงเศรษฐกิจและสังคมของผู้คนที่อยู่อาศัยในพื้นที่เมือง รวมถึงเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการเมืองจากการวางแผนการใช้ประโยชน์แบบผสมและแนวทางในการสร้างความหลากหลายในมิติต่างๆภายในพื้นที่เมือง



ภาพที่ 2.7 ภาพแสดงประโยชน์ของการพัฒนาภายใต้แนวคิดการใช้แบบผสม

(Benefits of Mixed-Use Development, Coupland, [11]1997)

จากรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ในลักษณะดังกล่าวส่งผลให้เกิดการผสมผสานของกิจกรรมต่างๆภายในพื้นที่ปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นจากการวางแผนตามแนวคิดการใช้แบบผสมเป็นเกณฑ์พื้นฐานที่กำหนดรูปแบบที่หลากหลายของกิจกรรม กลุ่มผู้ใช้ในพื้นที่และลักษณะการใช้พื้นที่ซึ่งทั้งหมดสามารถเอื้อประโยชน์ต่อกันในเชิงเศรษฐกิจและสังคมได้อย่างมีประสิทธิภาพอันเป็นมิติใหม่ที่เกิดขึ้นในสังคมเมืองขนาดใหญ่และเป็นแนวทางที่มีประสิทธิภาพอย่างมาก รวมถึงเป็นคำตอบในการแก้ไขปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่พาณิชยกรรมชั้นในของเมือง



ในขณะที่เดียวกันภายหลังมีการศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการฟื้นฟูเมืองจำนวนมากที่ได้รับอิทธิพลจากแนวคิดการใช้แบบผสม พบว่าไม่สามารถจะนำแนวความคิดการใช้แบบผสมไปประยุกต์ใช้ในพื้นที่ชานเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ (Kotkin, 2010) นอกจากนี้ยังพบว่าผู้อยู่อาศัยจำนวนไม่น้อยที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ชานเมืองแสดงความไม่เห็นด้วยกับแนวคิดการพัฒนานี้ เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่คิดว่าการพัฒนาเมืองแบบผสมผสาน จะส่งผลให้พื้นที่ชานเมืองมีความหนาแน่นและกระชับมากขึ้นเป็นต้นเหตุสำคัญที่ทำให้คุณภาพการอยู่อาศัยชานเมืองของได้รับผลกระทบทางลบ และ ไม่สอดคล้องกับความต้องการเรื่องคุณภาพที่อยู่อาศัยของประชาชนในแถบชานเมือง

นอกจากนี้ Jill Grant (2002) และ Andy Coupland (1997)[11] นักเศรษฐศาสตร์ชาวอังกฤษ ได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมไว้อย่างน่าสนใจว่า แม้แนวคิดนี้จะถูกนำไปปรับใช้และอ้างอิงในโครงการการพัฒนาเมืองอย่างแพร่หลายในมหานครขนาดใหญ่ทั่วโลก ผู้เชี่ยวชาญจำนวนหนึ่งยังมีข้อสงสัยและความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับความหมายและเป้าหมาย รวมถึงผลลัพธ์ที่แท้จริงของแนวคิดการใช้แบบผสมและยังไม่มีคำตอบที่แน่ชัดจากการศึกษาที่ผ่านมา



ภาพที่ 2.8 ตัวอย่างการพัฒนาภายใต้แนวคิดการใช้แบบผสม  
(ที่มา: Eco Architecture: Project Green –  
A Sustainable Mixed-Use Development for Austin)

อย่างไรก็ตาม Joel Kotkin (2010) ให้ความคิดเห็นเพิ่มเติมเรื่องความไม่ชัดเจนของแนวคิดไว้ว่า ถึงแม้ว่าจะมีกระแสต่อต้านแนวคิดการพัฒนาเมืองแบบผสมผสานของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมือง หากแต่ว่านักผังเมืองและนักพัฒนาจำเป็นต้องยอมรับว่าแนวคิดนี้ยังเป็นแนวคิดการพัฒนาเมืองกระแสหลักที่เป็นที่ยอมรับมากที่สุดในกระแสนิยมปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสหรัฐอเมริกาและกลุ่มประเทศสหภาพยุโรป เป็นเหตุผลหลักที่ส่งผลให้มีการพัฒนาและศึกษาเกี่ยวกับแนวคิดการใช้แบบผสม และ ความหลากหลายอย่างกว้างขวาง จนมาถึงปัจจุบัน

ปัจจุบันแนวความคิดการใช้แบบผสมกลายเป็นส่วนสำคัญในกระบวนการพัฒนาเมืองทั่วโลก ได้รับการนำไปปรับใช้และพัฒนาโดยหน่วยงานที่รับผิดชอบหน้าที่ด้านการพัฒนาเมืองทั้งภาครัฐ เอกชนและภาคการศึกษา ซึ่งเป็นหลักฐานที่บ่งชี้ว่าการพัฒนาเชิงพื้นที่ด้วยแนวคิดการใช้แบบผสมนั้นเป็นแนวความคิดที่อยู่กระแสหลักของการศึกษาและการพัฒนาเมือง รวมถึงเป็นส่วนประกอบสำคัญในทฤษฎีการผังเมืองสมัยใหม่ที่ได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวาง และยังไม่มีความโน้มเอียงที่จะมีแนวคิดการพัฒนาเมืองรูปแบบใดที่จะเข้ามาแทนที่ได้ในอนาคตอันใกล้

อย่างไรก็ตามแม้ว่าแนวคิดการใช้แบบผสมจะเป็นแนวความคิดกระแสหลักในการพัฒนาเมืองในโลกตะวันตกมาตลอดหลายทศวรรษที่ผ่านมา แต่ในเมืองขนาดใหญ่ในเอเชีย มีลักษณะการตั้งถิ่นฐานที่มีความผสมผสานกันมาตั้งแต่ในอดีต โดยเฉพาะอย่างยิ่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เป็นภูมิภาคตัวอย่างที่สำคัญที่สุดที่สะท้อนถึงวิวัฒนาการของแนวคิดการใช้แบบผสมในเอเชียได้แก่ อาคารตึกแถว หรืออาคารที่พักอาศัยกึ่งพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นรูปแบบการพัฒนาอาคารที่รวมการใช้ประเภทที่อยู่อาศัยกับพาณิชย์กรรมเข้าไว้ด้วยกัน จะเป็นองค์ประกอบสำคัญของชุมชนหรือย่านที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารแบบผสมอาจกล่าวได้ว่าลักษณะความผสมผสานที่เกิดขึ้นในเมืองขนาดใหญ่ที่มีกิจกรรมเชิงพาณิชย์ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้นั้น นับว่าเป็นลักษณะที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติและตอบเรื่องความคุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจของพื้นที่ต่างๆในขณะนั้น

ข้อแตกต่างที่สำคัญของลักษณะการใช้แบบผสมของพื้นที่ทั้งสอง คือรูปแบบการใช้แบบผสมที่เกิดขึ้นในสองพื้นที่ ซึ่งจะเป็นลักษณะตรงกันข้ามกับความผสมผสานของเมืองที่เกิดขึ้นในโลกตะวันตก ที่ใช้วิธีการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสร้างความผสมผสานและความหลากหลายในพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อแก้ปัญหาจากการวางแผนและพัฒนาแบบแยกส่วน ที่มุ่งเน้นการพัฒนาเพื่อตอบเรื่องการพัฒนาเชิงเศรษฐกิจเป็นหลัก ในขณะที่เมืองการค้าสำคัญและเมืองขนาดใหญ่

หลายแห่งในภูมิภาคเอเชียมีลักษณะการใช้ที่ดินและอาคารแบบผสม ด้วยเหตุผลเชิงสังคมและเศรษฐกิจ รวมถึงลักษณะเฉพาะของการตั้งถิ่นฐานในอดีตที่เป็นการพัฒนาอย่างไร้รูปแบบ (Unplanned city) ส่งผลให้กิจกรรมการใช้ประโยชน์ต่างๆภายในพื้นที่เมืองมีความหลากหลายและผสมผสานตามธรรมชาติเป็นชุมชนเมืองที่มีรูปแบบการพัฒนาและลักษณะกายภาพที่ไม่มีรูปแบบและเป็นเอกลักษณ์สำคัญของเมืองในภูมิภาคนี้จนถึงปัจจุบัน

อย่างไรก็ตามแม้ว่าลักษณะการใช้แบบผสมภายในเมืองต่างๆในทวีปเอเชียจะส่งผลดีต่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมระดับท้องถิ่นและทำหน้าที่เป็นเอกลักษณ์สำคัญของเมือง แต่ไม่เคยมีการศึกษาเชิงลึกถึงรูปแบบของลักษณะการใช้สอยและการใช้ประโยชน์พื้นที่ ประเภทกิจกรรม และรูปแบบความสัมพันธ์ขององค์ประกอบเชิงกายภาพอย่างเป็นรูปธรรม ซึ่งน่าจะเป็นประโยชน์ในการวางแผนและควบคุมรูปแบบการใช้แบบผสมอย่างมีระบบและส่งเสริมศักยภาพในเชิงเศรษฐกิจของพื้นที่ได้

- นิยาม คำจำกัดความ

ตามที่ได้ชี้แจงไว้ข้างต้น แนวความคิดการพัฒนาเมืองภายใต้แนวคิดการใช้แบบผสมเกิดขึ้นจากความพยายามในการแก้ไขปัญหาภายในเมืองที่เกิดขึ้นจากความล้มเหลวของแนวคิดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบแยกส่วน (Land Use Segregation) เป็นแนวคิดและกระบวนการพัฒนาเมืองหลักที่อยู่ในกระแสการพัฒนาศูนย์ใหม่ มีโครงการการพัฒนาเมืองจำนวนมากทั่วโลกทั้งในพื้นที่กลางเมืองและชานเมืองนำแนวคิดไปใช้เป็นแนวคิดหลักในการพัฒนาพื้นที่

Jennifer Popovec (2006) ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเข้าใจของบุคคลทั่วไปที่มีต่อกระบวนการพัฒนาเมืองภายใต้แนวคิดการใช้แบบผสมไว้อย่างตรงไปตรงมา แม้ว่าการศึกษาวิจัยทางด้านผังเมืองและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะอ้างอิงถึงแนวคิดนี้บ่อยครั้ง แต่ไม่มีการศึกษาขึ้นใหม่ที่ให้คำจำกัดความไว้อย่างชัดเจนและเป็นที่ยอมรับโดยปราศจากการโต้แย้ง นักผังเมืองส่วนใหญ่ไม่ได้ให้ความสำคัญกับรายละเอียดของแนวความคิดการพัฒนาเมืองแบบผสมผสานและความหลากหลายเท่าที่ควรและมองแนวคิดนี้ในภาพกว้างๆ ซึ่งส่งผลเสียต่อการนำแนวคิดไปประยุกต์โดยที่ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ของแนวคิดได้อย่างถูกต้อง เป็นเหตุผลสำคัญที่ทำให้นักวิจัยและนักผังเมืองจำนวนหนึ่งมีความพยายามอย่างมากในการนิยามคำจำกัดความและเป้าหมายวัตถุประสงค์ที่แท้จริงและเป็นที่ยอมรับโดยทั่วกัน ทั้งนี้เพื่อเป็นคุณสมบัติประกันการผังเมือง เพื่อป้องกันการตีความแนวคิดที่คลาดเคลื่อนโดยนักผังเมืองและนักพัฒนาโครงการ ที่เป็นต้นเหตุสำคัญที่ส่งผลให้แนวคิดการพัฒนาแบบผสมผสานและความหลากหลายนั้นล้มเหลวได้ในอนาคต

จากการศึกษา ค้นคว้าข้อมูลในขั้นต้นพบว่า Urban Land Institution (ULI, 1976) คือหน่วยงานแรกที่นิยามคำจำกัดความของแนวคิดการพัฒนาแบบผสมผสานไว้และนับว่าเป็นคำจำกัดความที่เป็นที่ยอมรับและอ้างอิงมากที่สุดอันหนึ่ง (Schwanke, 2003) [12]ซึ่งได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า แนวความคิดการพัฒนาเมืองแบบผสมผสานคือการพัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางเมืองหรือศูนย์กลางของพื้นที่ชานเมืองที่ประกอบด้วยเงื่อนไข 3 ประการ ได้แก่

- พื้นที่ควรมีรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สามารถสร้างรายได้มากกว่า 3 ประเภท เช่น ร้านค้า สถานบันเทิง ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน โรงแรม ที่อยู่อาศัย พื้นที่นันทนาการซึ่งทั้งหมดต้องตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณเดียวกันและได้รับการออกแบบให้สามารถใช้ประโยชน์พื้นที่ร่วมกันได้
- การผสมผสานขององค์ประกอบด้านกายภาพที่มีการรวมตัวกันอย่างหนาแน่น มีการเชื่อมต่อด้วยแนวการเดินทางที่ต่อเนื่องและมีบรรยากาศที่เป็นมิตรต่อการเดินเท้า (Pedestrian-Friendly Environment)
- พื้นที่มีรูปแบบการพัฒนาที่สอดคล้องกัน มีการกำหนดเงื่อนไขของ รูปแบบ ประเภท ขนาด การใช้ประโยชน์ ความหนาแน่น ของพื้นที่ว่าง สถาปัตยกรรมและองค์ประกอบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ Michael P. Neimira (2007)[13] ได้ให้นิยามไว้ว่า แนวคิดการพัฒนาแบบผสมผสาน คือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการกำหนดให้มีการผสมผสานกันของ ร้านค้า สำนักงาน ที่พักอาศัย โรงแรม กิจกรรมนันทนาการ และการใช้ประโยชน์รูปแบบอื่นๆ อีกทั้งยังเป็นโครงการที่มุ่งเน้นและสนับสนุนการเดินเท้าและมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการรองรับกิจกรรมสำหรับการอยู่อาศัย ทำงานและเล่น (Live-Work-Play) มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเต็มศักยภาพ มีความน่าดึงดูดและรูปแบบสถาปัตยกรรมที่น่าสนใจ รวมถึงเป็นโครงการที่จะช่วยลดปัญหาการขยายตัวของเมืองในแนวราบและปัญหาจราจรในเมือง (ภาพที่ 2.9)



ภาพที่ 2.9 ภาพแสดงแนวคิดการใช้พื้นที่เมืองตามแนวคิดการใช้แบบผสม

(ที่มา: <http://cnufloida.org>)

จากคำนิยามข้างต้นพบว่ามีความสอดคล้องกันกับแนวนโยบาย และ วิสัยทัศน์ในการพัฒนาเมือง ล่าสุดของประเทศสิงคโปร์ที่ได้รับการนำเสนอโดยใช้จุดเด่นเรื่องความผสมผสานกันของการใช้ประโยชน์พื้นที่เมืองและกิจกรรมต่างๆภายในพื้นที่เมืองภายใต้กรอบความคิดว่า “Live Play Work” (Urban Redevelopment Authority: URA, 2013) แนวความคิดนี้มุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์ที่มีคุณภาพกันของกิจกรรมการใช้ประโยชน์พื้นที่ในเมืองเพื่อจุดประสงค์ในการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม การค้าและบริการ กิจกรรมเชิงนันทนาการ ตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนในเมือง ซึ่งปัจจุบันสิงคโปร์ได้รับการยอมรับว่าเป็นเมืองที่มีความหลากหลายทางชาติพันธุ์มากที่สุดแห่งหนึ่งในโลก (ULI and Center for Livable Cities Singapore, 2013)

นอกจากนี้ยังพบว่ามีความคิดและนโยบายการพัฒนาเมืองที่สอดคล้องกับเรื่องความหลากหลายในอดีต โดยที่กระทรวงทรัพยากรของประเทศอังกฤษ (1995) มีการกล่าวถึงประโยชน์และคุณสมบัติของแนวคิดการใช้แบบผสมผสานไว้โดย John Gummer ความว่า

“เป็นที่เข้าใจตรงกันว่าแนวคิดการพัฒนาแบบผสมผสานคือแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืนกว่าแนวทางเดิมที่เคยใช้ในอดีตและกำลังเป็นแนวทางที่ได้รับความนิยมอย่างมาก แนวคิดการพัฒนาแบบผสมผสานสามารถสร้างความแข็งแกร่งทางเศรษฐกิจด้วยวิธีการสร้างความหลากหลายทางกิจกรรม พื้นที่เมืองมีความปลอดภัยมากขึ้น มีสภาพแวดล้อมเมืองที่ดีขึ้นเป็นผลจากความหนาแน่นของการจราจรที่ลดลง นอกจากนี้ความหลากหลายภายในพื้นที่จะสนับสนุนเศรษฐกิจ ความน่าสนใจ เอกลักษณ์เฉพาะของพื้นที่ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้พื้นที่ศูนย์กลางเมืองเป็นพื้นที่ที่มีเสน่ห์และดึงดูดให้ผู้คนหลากหลายกลุ่มเข้ามาอยู่อาศัยหรือประกอบกิจกรรมภายในพื้นที่ ” (John Gummer, 1995)

จากข้อมูลข้างต้นทำให้สามารถสรุปเกณฑ์การพัฒนา ได้ดังนี้

1) แนวคิดการพัฒนาเมืองการใช้แบบผสม คือแนวคิดที่เสนอรูปแบบการพัฒนาเมืองที่เน้นความหลากหลายของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในพื้นที่นั้นๆ เพื่อสนับสนุนประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจและสังคมเป็นสำคัญ ประสบความสำเร็จในการตอบสนองต่อปัญหา ด้านเศรษฐกิจและสังคมภายในพื้นที่ในช่วงหลายทศวรรษที่ผ่านมา

2) มุ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่รูปแบบใหม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่หลากหลาย ตั้งแต่ 3 ประเภทขึ้นไป โดยที่มีการออกแบบให้อยู่ในพื้นที่หรืออาคารเดียวกันและสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยที่การใช้ประโยชน์แต่ละประเภท มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจของตนเองได้โดยไม่เป็นอุปสรรคต่อกัน

3) นอกจากนี้เป็นโครงการที่มีการกำหนดให้ใช้พื้นที่เต็มประสิทธิภาพการพัฒนา มีความหนาแน่นสูงและสอดคล้องกับบริบทของพื้นที่และมีการออกแบบให้เชื่อมต่อกับระบบการเดินทาง โดยที่ภาพรวมของโครงการต้องมีความสอดคล้องกัน

วัตถุประสงค์หลักของการพัฒนาตามแนวคิดการพัฒนาแบบผสมผสานและความหลากหลาย คือการเปลี่ยนรูปแบบของการเติบโตของเมืองและช่วยเยียวยาพื้นที่ชั้นใน รวมถึงศูนย์กลางบริเวณชานเมืองที่ได้รับผลกระทบจากรูปแบบการพัฒนาเมืองในอดีต นอกจากนี้ยังเป็นกลยุทธ์สำคัญในการพัฒนาอย่างยั่งยืนและการพัฒนาพื้นที่เมืองที่มีคุณภาพให้มีความสำคัญเรื่องเศรษฐกิจ คุณภาพของสภาพแวดล้อมเมืองและความเสมอภาคในสังคมโดยใช้เครื่องมือเรื่องความหลากหลายของเมืองเป็นปัจจัยสำคัญ จะเห็นได้ว่าในกลุ่มประเทศตะวันตกที่เป็นผู้นำนวัตกรรมด้านการพัฒนาเมือง เช่น สหรัฐอเมริกา แคนาดา และมหานครใหญ่ๆ ในภาคพื้นยุโรปให้ความสำคัญกับแนวคิดการใช้แบบผสมเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง (ESCP, 2008) ซึ่งแนวคิดนี้ช่วยฟื้นฟูเมืองจากปัญหาในส่วนของมิติด้านเศรษฐกิจและสังคมได้อย่างมีประสิทธิภาพ

แม้ว่าในปัจจุบันมีบทพิสูจน์จำนวนมากที่เกี่ยวกับคุณสมบัติและข้อดีของแนวคิดการใช้แบบผสมในการแก้ไขปัญหาเชิงสังคมและเศรษฐกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดึงดูดผู้คนให้เข้ามาอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจในพื้นที่ได้มากกว่าการพัฒนารูปแบบเดิม ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของกระบวนการความเป็นเมือง (Urbanization) ของเมืองสมัยใหม่ในขณะประเทศไทย รวมถึงกลุ่มประเทศกำลังพัฒนาจำนวนมากได้รับแนวคิดนี้มาเป็นต้นแบบในการพัฒนาเมืองในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

หากแต่ว่ายังไม่มีความชัดเจนเพียงพอที่จะสร้างกระบวนการ การพัฒนาเมืองที่มีคุณภาพและสามารถปรับใช้กับสถานการณ์ปัจจุบันและข้อจำกัดในการพัฒนาในประเทศไทยได้ ส่งผลให้การนำไปปรับใช้ในระดับตอนการปฏิบัติไม่เป็นรูปธรรมเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีความซับซ้อน ส่งผลให้แนวความคิดการใช้แบบผสมนั้นยังเป็นเพียงกรอบแนวความคิดการพัฒนาที่กว้างๆที่ยังไม่ได้รับการศึกษาและยังอยู่ในขั้นตอนของการทดลองต่อไป

การศึกษาและการกำหนดรายละเอียดเชิงกายภาพของแนวความคิดการใช้แบบผสมน่าจะเป็นส่วนสำคัญสำหรับรูปแบบการพัฒนาเมืองในอนาคตที่มีความชัดเจนและได้รับการพิสูจน์ในเชิงวิทยาศาสตร์ เพื่อตอบรับกับความต้องการในแต่ละพื้นที่ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ควรมีการกำหนดเกณฑ์การพัฒนาเชิงกายภาพ การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารอย่างชัดเจน สัดส่วนของกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบต่างๆที่เหมาะสม เพื่อเป็นการสร้างมาตรฐานในการพัฒนาภายใต้กรอบแนวความคิดการใช้แบบผสม และสามารถนำไปปรับใช้กับพื้นที่อื่น ๆ ที่มีความต้องการและข้อจำกัดที่แตกต่างได้เป็นประโยชน์ในการสร้างกรอบแนวความคิดการพัฒนาพื้นที่ที่เหมาะสมกับพื้นที่นั้นอย่างแท้จริง

### 2.3) แนวคิดและกระบวนการสร้างความหลากหลายภายในเมือง (Urban Diversification)

ในปัจจุบันมหานครขนาดใหญ่ของโลกมีกระแสในการสร้างความหลากหลายภายในเมืองกันอย่างแพร่หลายแนวความคิดนี้ได้ถูกนำไปใช้ในการกำหนดเงื่อนไขในการพัฒนาเชิงกายภาพในพื้นที่เมืองต่างๆโดยเฉพาะพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจหรือชุมชนเมืองที่มีความหนาแน่นของประชากรและกิจกรรมค่อนข้างสูง ตัวอย่างเช่น พื้นที่ที่เคยเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมเดิมหรือย่านอาคารสำนักงานจำนวนมากถูกแทนที่ด้วยการพัฒนาที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบใหม่ ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย พื้นที่การศึกษา พื้นที่สำหรับการท่องเที่ยวและความบันเทิง ศูนย์รวมกิจกรรมเชิงวัฒนธรรม เป็นต้น การใช้ประโยชน์ใหม่ๆเหล่านี้ดึงดูดผู้คนกลุ่มนักลงทุนและนักพัฒนา อสังหาริมทรัพย์รายใหม่ๆเข้ามายังพื้นที่ มีส่วนช่วยทำให้ความมีชีวิตชีวาและความหลากหลายในพื้นที่ชัดเจนขึ้นจากเดิม (Renn, 2012) [14]

รูปแบบการพัฒนาเมืองบนฐานคิดความหลากหลายของเมืองได้รับการพิสูจน์จากการวิจัยจำนวนมากว่าเป็นแนวทางที่ส่งผลดีในเชิงเศรษฐศาสตร์ของเมืองได้ดีกว่ารูปแบบการพัฒนาในลักษณะเดิมที่มุ่งเน้นความคุ้มค่าในการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและการพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการตลาดเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ประโยชน์สาธารณะที่ชุมชนเมืองได้รับจากการผสมผสานกิจกรรมและกลุ่มคนนั้น เป็นอีกหนึ่งข้อสนับสนุนที่ทำให้แนวความคิดการผสมผสาน

องค์ประกอบของเมืองเพื่อสร้างความหลากหลายเชิงกายภาพเป็นที่นิยมในการพัฒนาเมือง จนกลายเป็นข้อกำหนดพื้นฐานในการพัฒนาเมืองในยุคสมัยปัจจุบันไปโดยปริยาย **ปฏิเสธไม่ได้** ว่าการคำนึงถึงความสำคัญของความหลากหลายและการผสมผสานของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ภายในเมืองเป็นปัจจัยสำคัญที่นำไปสู่ความสำเร็จในการพัฒนาเมืองที่ดีและมีคุณภาพชีวิตที่ดี เมืองควรจะทำหน้าที่เหมือนเครื่องมือที่สร้างความหลากหลายแต่ไม่จำเป็นต้องเป็นเหมือนกัน ในทุกๆพื้นที่และทุกๆเมือง บางพื้นที่มีชีวิตชีวาและพลุกพล่าน ในขณะที่บางพื้นที่ยังคงเงียบเหงา เช่นเดิม

จากการลงพื้นสำรวจและสร้างฐานข้อมูลเพื่อตอบโต้แนวความคิดการพัฒนาของกลุ่ม นักผังเมืองอเมริกันในยุคหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 หลักการในการสร้างความหลากหลายในเมือง ตามทฤษฎีปฏิบัติของเจน จาคอปส์ที่กล่าวถึงในหนังสือ *The Death and Life of Great American Cities* (1961)[4] ถูกพูดถึงและอ้างอิงในการศึกษาเรื่องเมืองในปัจจุบันอย่างแพร่หลายจนเกิดเป็น เกณฑ์มาตรฐานในการรักษาและสร้างความหลากหลายขึ้นภายในพื้นที่ชุมชนเมือง ประกอบด้วย ข้อกำหนดเชิงกายภาพจำนวน 4 ข้อ มีรายละเอียดดังนี้

- 1) พื้นที่ย่านจำเป็นต้องมีการใช้ประโยชน์พื้นที่มากกว่าหนึ่งรูปแบบเป็นอย่างน้อย หากเป็นไปได้ควรมีการใช้ประโยชน์มากกว่าสองรูปแบบ
- 2) บล็อกถนน (Block) ต้องมีขนาดเล็กและเส้นรอบรูปสั้น เพื่อส่งเสริมให้เกิดการเดิน ของกระแสดินและรถยนต์ เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่เมือง
- 3) มีการผสมผสานของอาคารในรูปแบบต่างๆ เช่น อายุ สภาพ และรูปแบบการใช้ประโยชน์ ตามความต้องการในเชิงเศรษฐศาสตร์
- 4) พื้นที่จำเป็นต้องมีความหนาแน่นของประชากรมาก เพื่อให้มีฐานความต้องการ เชิงเศรษฐกิจมากเพียงพอในการสนับสนุนกิจกรรมต่างๆภายในพื้นที่

ในขณะเดียวกันความหลากหลายที่ถูกสร้างขึ้นอาจจะกลายเป็นผลเสียต่อสภาพของ ความหลากหลายในอนาคต เจน จาคอปส์ (1961) ได้กล่าวไว้ว่า ความหลากหลายมีศักยภาพใน การลดทอนคุณค่าของตัวเอง กล่าวคือ หากมีการสร้างความหลากหลายในพื้นที่จนถึงจุดหนึ่ง ที่กิจกรรมการใช้ประโยชน์บางประเภท เช่น ย่านอาคารสำนักงาน กลุ่มร้านอาหาร มีความสำคัญ กว่าประเภทอื่นๆ และมีคุณค่าเชิงเศรษฐกิจที่สูงขึ้นจะส่งผลให้กิจกรรมอื่นๆ ไม่สามารถแข่งขันในเชิงเศรษฐศาสตร์ได้และต้องออกไปจากพื้นที่ ซึ่งเป็นเหตุที่ทำให้ความหลากหลายในพื้นที่ลดลงหรือล้มเหลวในท้ายที่สุด



ถึงแม้ว่าจะยังมีการนำแนวความคิดนี้ไปใช้อย่างต่อเนื่อง การศึกษาเกี่ยวกับ ความหลากหลายในด้านกายภาพยังไม่ได้รับการให้ความสำคัญเท่าที่ควร งานวิจัยส่วนใหญ่ในโลกตะวันตกจะมุ่งเน้นมิติทางด้านสังคม ชาติพันธุ์และเศรษฐกิจ ซึ่งล้วนเป็นผลมาจากปรากฏการณ์ความเป็นเมืองและการย้ายถิ่นฐานของกลุ่มแรงงานเข้าสู่เมืองดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น การศึกษาวิจัยเพื่อหาคำตอบเกี่ยวกับการออกแบบเชิงกายภาพของเมืองนั้นยังคงไม่ชัดเจนและไม่มีการศึกษาชิ้นไหนที่สามารถนำมาเป็นบรรทัดฐาน และมีรายละเอียดของข้อมูลมากกว่าแนวคิดของเจน จาคอปส์

Michael A. Von Hausen (2012) [15] ใน หนังสือ “Dynamic Urban Design” ได้กำหนดเกณฑ์คุณสมบัติและแนวทางการจัดการด้านกายภาพ ที่ได้จากการศึกษาวิจัยเรื่ององค์ประกอบที่หลากหลายในการออกแบบชุมชนเมืองไว้อย่างน่าสนใจ กล่าวคือ ความหลากหลายขององค์ประกอบเชิงกายภาพของเมืองสามารถแบ่งออกเป็นสองส่วนสำคัญ

- 1) ความหลากหลายของลักษณะทางกายภาพ เช่น สถาปัตยกรรม สิ่งก่อสร้าง พื้นที่ว่าง
- 2) ความหลากหลายของกิจกรรมภายในพื้นที่ เช่น ประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ และกิจกรรมต่างๆ

โดยที่ได้กำหนดคุณสมบัติของพื้นที่ที่มีศักยภาพด้านความหลากหลายเชิงกายภาพได้ ดังนี้

- 1) พื้นที่ที่มีความหลากหลายของรูปแบบอาคาร ความเป็นสถานที่ (Sense of Place) ที่ว่าง
- 2) พื้นที่มีกลุ่มอาคารขนาดเล็กในพื้นที่ รวมถึงการแทรกตัวของกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงเล็ก
- 3) พื้นที่มีกิจกรรมลักษณะเอื้อให้มีการเคลื่อนไหวที่ (Active activity) และ กิจกรรมประเภทพักผ่อนหย่อนใจ (Passive activity) ปะปนกันในพื้นที่เดียวกัน
- 4) พื้นที่มีประสิทธิภาพในการเข้าถึงที่ดี ทั้งโครงข่ายถนนหรือโครงข่ายการเดินเท้า
- 5) การปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์โครงสร้างหรือพื้นที่ขนาดเล็ก เช่น โครงสร้างพื้นฐานอาคาร ที่จอดรถ ถนน ซอยที่ไม่มีการใช้งาน พื้นที่ระหว่างอาคาร

จากการเปรียบเทียบเกณฑ์ในการสร้างความหลากหลายในเมืองที่ถูกกำหนดขึ้นเป็นระยะเวลาต่างกันว่าครึ่งศตวรรษ (ตารางที่ 2.1) พบว่าในอดีตกรอบของคำว่า “กายภาพ” มุ่งเน้นไปที่โครงสร้างและสถาปัตยกรรมภายในเมือง ความหนาแน่นของประชากรและการผสมผสานของการใช้ประโยชน์ที่ดินในขณะที่แนวความคิดในยุคหลังที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่มีการฟื้นฟูเมืองนั้นเป็น

เครื่องมือหลักในการพัฒนาเมือง จึงให้ความสำคัญกับเรื่องรายละเอียดของประเภทกิจกรรม  
คุณภาพในการเข้าถึงโดยการเดินเท้าเป็นหลัก

ตารางที่ 2.1 ตารางแสดงการเปรียบเทียบเกณฑ์การสร้างความหลากหลายเชิงกายภาพ  
(ที่มา: ผู้วิจัย)

เจน จาคอปส์ (1961)	ไมเคิล แวน เฮาเซน (2012)
มีการใช้ประโยชน์พื้นที่หรืออาคารมากกว่าหนึ่งรูปแบบ	- สถาปัตยกรรมและสิ่งปลูกสร้าง
ขนาดของบล็อกถนนควรมีระยะสั้น	การปะปนกันของอาคารและแปลงที่ดินที่มีขนาดต่างกัน การเข้าถึงพื้นที่ที่ดีและมีระบบการเดินเท้าที่มีคุณภาพ
การผสมผสานของอาคารที่มีสภาพและช่วงอายุที่ต่างกัน	- กิจกรรม
ในพื้นที่มีประชากรหนาแน่นมากเพียงพอ ทั้งกลุ่มคนทำงานและอยู่อาศัย	มีการผสมผสานของลักษณะของกิจกรรมแบบ Active/Passive

อาจจะกล่าวได้ว่า เกณฑ์ในการสร้างความหลากหลาย (Urban Diversification Criteria) นั้นเป็นเพียงข้อกำหนดเบื้องต้นที่ใช้สำหรับการรักษาหรือควบคุมแนวทางการพัฒนาเมืองที่ยังกว้างมากซึ่งได้รับการนำไปใช้ในการผังเมืองผังโลกตะวันตกเป็นส่วนใหญ่ มุ่งเน้นไปที่การสร้าง  
ความหลากหลายขึ้นมาใหม่ในบริบทของเมืองที่ได้รับการวางแผนแล้ว ยังไม่ได้คำนึงถึงเมืองที่มี  
บริบทความหลากหลายอยู่แล้ว เช่น เมืองขนาดใหญ่ในเอเชียหลายแห่ง ดังนั้นเกณฑ์การสร้าง  
ความหลากหลายเชิงกายภาพที่มีอยู่ในปัจจุบันจึงไม่สามารถจะตอบโจทย์การพัฒนาความ  
หลากหลายได้อย่างยั่งยืน จำเป็นต้องมีการหาคำตอบที่เฉพาะเจาะจงกับพื้นที่อื่น ๆ ที่มีบริบท  
แตกต่างกัน ทั้งนี้เพื่อเป็นการสร้างกรอบแนวคิดที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพสำหรับการพัฒนา  
ชุมชนเมืองในอนาคต

#### 2.4) แนวคิดการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง

ในศาสตร์การวางแผนพัฒนาเมืองและการผังเมืองในปัจจุบัน การจำแนกหน้าที่และบทบาทของพื้นที่ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างไว้หลากหลายประเภท ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองเป็นพื้นที่ส่วนที่สำคัญที่สุดของเมือง เป็นพื้นที่ศูนย์กลางของกิจกรรมพาณิชยกรรม การค้าและการบริการไว้ในพื้นที่เดียวกัน มีโครงสร้างพื้นฐานและระบบคมนาคมขนส่งเป็นส่วนสนับสนุนกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ โดยส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของประชากรและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เข้มข้นกว่าพื้นที่โดยรอบอย่างเห็นได้ชัด นับว่าเป็นหัวใจของระบบเศรษฐกิจของมหานครอย่างแท้จริง (McDonald,2007)

Matt Rosenberg อ้างถึงในรูปนา บุญประวิต (2013) ได้ให้คำอธิบายถึงความหมายในภาพรวมของย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองไว้ว่าการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองนั้นมีจุดมุ่งหมายเพื่อตอบสนองความต้องการในด้านเศรษฐกิจในระดับเมืองเป็นศูนย์กลางการเงินและการธนาคาร กิจกรรมเชิงนันทนาการ การค้าและบริการครบวงจร ประกอบด้วยกลุ่มอาคารสำนักงานอาคารพาณิชยกรรมขนาดต่างๆ ห้างสรรพสินค้า และพื้นที่นันทนาการและกิจกรรมพิเศษอื่นๆซึ่งมักจะเป็นพื้นที่ที่มีเอกลักษณ์และเป็นจุดหมายตา เป็นภาพจำของเมือง นอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่ที่จะมีการเปลี่ยนแปลงการสัญจรของระบบขนส่งมวลชนหลายประเภท มีกลุ่มผู้ใช้จำนวนมากหลากหลายประเภทและมีการใช้งานพื้นที่อยู่ตลอดทั้งวัน

นอกจากนี้ Matt Rosenberg (2013) [16] ได้อธิบายถึงความเป็นมาและวิวัฒนาการของย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองไว้ว่า ในอดีตพื้นที่ย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรมในเมืองนั้นมีแนวโน้มที่จะทำหน้าที่เป็นตลาดขนาดใหญ่ ลานการค้า พื้นที่แลกเปลี่ยนสินค้าในอดีต อย่างไรก็ตามในช่วงปลายศตวรรษที่ 18 พื้นที่พาณิชยกรรมหลักของเมืองทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการเงินและศูนย์กลางการบริหารจัดการของหน่วยงานภาครัฐ โดยที่ยังไม่ค่อยมีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ในพื้นที่ มีเพียงกลุ่มของร้านค้าขนาดเล็กเท่านั้น ภายหลังจากในช่วงปี ค.ศ.1950 กลุ่มอาคารสำนักงานขนาดใหญ่กลายมาเป็นองค์ประกอบหลักภายในพื้นที่พาณิชยกรรมหลักของเมืองมีการแทนที่ร้านค้าขนาดเล็กเกาะกลุ่มหนาแน่นของอาคารสูงในพื้นที่

ตั้งแต่ปี ค.ศ.2000 เป็นต้นมา กระแสการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองได้เปลี่ยนแปลงไปภายใต้แนวคิดการพัฒนาแบบผสมผสาน ซึ่งส่งผลให้มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ศูนย์กลางเมืองในเขตพื้นที่ชั้นในในรูปแบบของย่านพาณิชยกรรมที่มีความหลากหลาย มีกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผสมผสานมากกว่าในอดีต พื้นที่อยู่อาศัย ร้านค้า

หลากหลายขนาด มหาวิทยาลัยและสถาบันการศึกษาโครงสร้างพื้นฐานเชิงนันทนาการและ  
 สาธารณะสุข พื้นที่นันทนาการหน่วยงานของรัฐ สถาบันทางการเงิน สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ  
 ทำให้พื้นที่มีความหลากหลายและเป็นการเพิ่มวิถีชีวิตทางเลือกให้กับผู้ที่ใช้งานพื้นที่ได้อย่างมี  
 ประสิทธิภาพ อาจกล่าวได้ว่าในช่วงทศวรรษที่ผ่านมาการผสมผสานรูปแบบของ กิจกรรมในย่าน  
 พาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองเป็นกระแสนิยม ที่สร้างวิถีชีวิตใหม่ให้กับคนเมืองอย่างแท้จริง

จากการเปลี่ยนแปลงแนวคิดเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลาง  
 เมืองในปัจจุบันส่งผลให้พื้นที่กลายเป็นที่มีการใช้งานตลอดทั้งวัน ไม่เพียงแต่เป็นพื้นที่ทำงาน  
 เพียงอย่างเดียว แต่เป็นทั้งพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยและการทำกิจกรรมนันทนาการอีกด้วย ซึ่งใน  
 ปัจจุบันเป็นแนวคิดสำคัญในการพัฒนาย่านนครหลายแห่งที่มุ่งเน้นการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดี  
 ให้กับประชาชน

อย่างไรก็ตามมีบทพิสูจน์เรื่องความล้มเหลวของการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลาง  
 เมืองในกลุ่มประเทศพัฒนาแล้วที่มีนวัตกรรมด้านผังเมืองก้าวหน้า อาทิ เมืองโตเกียว ประเทศ  
 ญี่ปุ่น กล่าวคือ ในอดีตย่านพาณิชยกรรมหลักของเมืองโตเกียว มีการวางแผนพัฒนาย่าน  
 พาณิชยกรรมที่มีการใช้ประโยชน์เพียงไม่กี่รูปแบบและไม่ได้นำแนวคิดการพัฒนาแบบผสมผสาน  
 ไปใช้ ส่งผลให้เกิดปรากฏการณ์ของการใช้พื้นที่บางช่วงเวลา จะพบว่าในช่วงเวลากลางคืนไม่มี  
 ผู้ใช้งานพื้นที่ซึ่งส่งผลให้พื้นที่มีความปลอดภัยสาธารณะที่ลดลง ส่งผลเสียต่อปัจจัยด้านสังคม  
 เช่นเดียวกันกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองของมหานครขนาดใหญ่อื่นๆอีกหลายแห่งทั่วโลก

จากการศึกษาเรื่องแนวคิดการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองนั้น สามารถสรุป  
 ได้ว่าพื้นที่ที่ทำหน้าที่เป็นย่านศูนย์กลางเมืองหรือที่เรียกกันว่า ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง  
 เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เข้มข้น ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้พื้นที่มีคุณภาพและ  
 องค์ประกอบของเมืองที่มีความหลากหลาย อย่างไรก็ตามย่านพาณิชยกรรมหลักในหลายๆ  
 ประเทศ โดยเฉพาะประเทศที่มีการพัฒนาทางด้านผังเมืองสูงอย่างเช่น สิงคโปร์ และ ญี่ปุ่น ยังมี  
 รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ที่เป็นรูปแบบในอดีตและไม่ได้ส่งเสริมแนวคิดความหลากหลายใน  
 พื้นที่ จึงมีความจำเป็นในการกำหนดเกณฑ์เบื้องต้นสำหรับการตั้งคุณสมบัติที่จำเป็นในการเป็น  
 ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองที่มีคุณภาพและสอดคล้องกับแนวคิดการพัฒนาแบบผสมผสาน  
 และความหลากหลาย โดยที่สามารถกำหนดลักษณะอันเป็นเกณฑ์ในการพัฒนาย่าน  
 พาณิชยกรรมที่มีคุณภาพได้ 3 ประการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักของพื้นที่คือ ย่านพาณิชยกรรมเข้มข้น มีกลุ่มอาคารหลากหลายประเภท ในด้านการใช้ประโยชน์อาคาร ความสูง ขนาด และ รูปร่าง รวมตัวอยู่บริเวณศูนย์กลางของพื้นที่อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชยกรรมประเภทต่างๆ

2) ความหนาแน่นของประชากรสูง และ กลุ่มผู้ใช้ในพื้นที่มีความหลากหลายในเชิงสังคม ได้แก่ อาชีพ รายได้ เชื้อชาติและวัฒนธรรม มีการหมุนเวียนของกลุ่มผู้ใช้ในพื้นที่ตลอดวัน

3) รูปแบบกิจกรรมที่หลากหลาย หรือ ทำหน้าที่เป็นแหล่งกิจกรรมขนาดใหญ่ที่มีลักษณะพิเศษทั้งในอาคารและนอกอาคารมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของกิจกรรมต่างๆตลอดวัน

## 2.5) แนวความคิดเรื่อง สถานภาพทางเศรษฐกิจสังคม (Socioeconomic Status: SES)

จากการศึกษาเรื่องความหลากหลายภายในเมืองและได้ข้อสรุปว่าความหลากหลายในมิติเชิงกายภาพของเมืองจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งเสริมคุณภาพสถานภาพทางเศรษฐกิจสังคม (Socioeconomic Status) ของประชากรในเมือง ในทางกลับกันคุณภาพสถานะทางเศรษฐกิจสังคมก็ทำหน้าที่เป็นเครื่องบ่งชี้และกำหนดลักษณะทางกายภาพของเมือง จะเห็นได้ว่าความหลากหลายของเมืองและสถานภาพทางเศรษฐกิจสังคมมีความสัมพันธ์กันอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ จึงเป็นที่มาของการศึกษาความหมายและคำนิยามเพื่อนำไปเป็นข้อมูลสำหรับการวิจัยในขั้นต่อไป

คำนิยามโดยทั่วไปของ “เศรษฐกิจสังคม หรือ Socioeconomic ในองค์ความรู้ของวิชาเศรษฐศาสตร์ คือ ความสัมพันธ์ในเชิงเศรษฐกิจและสังคมของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงคุณภาพและความสามารถในการเข้าถึงการศึกษา และการแข่งขันในเชิงเศรษฐศาสตร์ เรียกว่า “สถานภาพทางเศรษฐกิจสังคม” โดยที่สามารถแบ่งเป็น สามประเภท ได้แก่ ต่ำ ปานกลาง และสูง โดยที่มีการพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องและประเมินค่าของสถานะของบุคคลหรือสังคมเพื่อนำไปใช้ในการศึกษาวิจัยและทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบความสัมพันธ์ในเชิงเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อสภาพสังคม

Houghton Mifflin Company (2005) ได้ให้ความหมายไว้อย่างน่าสนใจว่าสถานภาพของบุคคลหรือกลุ่มบุคคล ภายใต้เงื่อนไขเชิงสังคมที่ขึ้นอยู่กับตัวแปรหลายประการ เช่น อาชีพ การศึกษา รายได้ ความร่ำรวย คุณภาพของที่อยู่อาศัย ซึ่งทั้งหมดนี้เป็นข้อมูลที่สามารถคาดการณ์พฤติกรรมของบุคคลหรือกลุ่มคนนั้นๆได้

APA American Psychological Association (2011) ได้นิยามความหมายไว้ใกล้เคียงกัน ความว่า สถานภาพและกลุ่มชนชั้นทางสังคม โดยส่วนมากจะมีตัวบ่งชี้หลัก ได้แก่ การศึกษา รายได้ อาชีพ อีกหนึ่งปัจจัยที่บ่งชี้สถานภาพทางเศรษฐกิจสังคมได้แก่ ความเหลื่อมล้ำและไม่เท่าเทียมกันในการเข้าถึงทรัพยากรและบริการขั้นพื้นฐาน นอกจากนี้ Elizabeth Boskey (2014) ได้กล่าวไว้ว่า สถานภาพทางเศรษฐกิจสังคม มักจะถูกประเมินจากปัจจัยหลายๆปัจจัย รายได้ ระดับการศึกษา อาชีพ เป็นตัวบ่งชี้ความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลที่มีต่อสังคม ภายใต้เงื่อนไขเรื่องเศรษฐกิจและสังคม ที่แสดงถึงสถานะความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิต

อาจกล่าวได้ว่า สถานภาพทางเศรษฐกิจสังคมเป็นความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยเศรษฐกิจและสถานะทางสังคมของบุคคลหรือกลุ่มบุคคล ที่มีตัวบ่งชี้ที่ใช้ในการวัดผลหลักๆ มีอยู่ 3 ประการ คือ ระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้ เพื่อนำไปใช้ในการประเมินผลและคุณภาพเพื่อการพัฒนาต่อไป

## 2.6) งานวิจัยและการวิเคราะห์กรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง

### 2.6.1) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการค้นคว้าผลงานการศึกษาวิจัยที่ผ่านมา พบว่ามีงานวิจัยจำนวนมากไม่น้อยที่อ้างอิงถึงแนวคิดความหลากหลาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งแนวคิดของเจน จาคอบส์ ในหนังสือ “The Death and Life of Great American Cities” (1961) หนึ่งในงานวิจัยที่น่าสนใจและมีความครอบคลุมทางด้านเนื้อหาชิ้นหนึ่งคือ งานวิจัยของ National Trust for Historic Preservation ร่วมกับ Preservation Green Lab สถาบันวิจัยด้านการอนุรักษ์และการพัฒนาเมืองในสหรัฐอเมริกา ร่วมมือกันศึกษาวิจัยในหัวข้อ “Older, Smaller, Better measuring how the character of buildings and blocks influences urban vitality” [6] จุดเด่นของงานวิจัยชิ้นนี้อยู่ที่ความพยายามในการพิสูจน์คุณภาพของความหลากหลายในเชิงกายภาพ เพื่อที่จะสร้างฐานข้อมูลและมาตรฐานของการพัฒนาแบบผสมให้นักพัฒนาเมืองและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถนำผลสรุปการวิจัยที่ได้ ไปปรับใช้และเพื่อเป็นประโยชน์ทางการศึกษาต่อไปในอนาคต

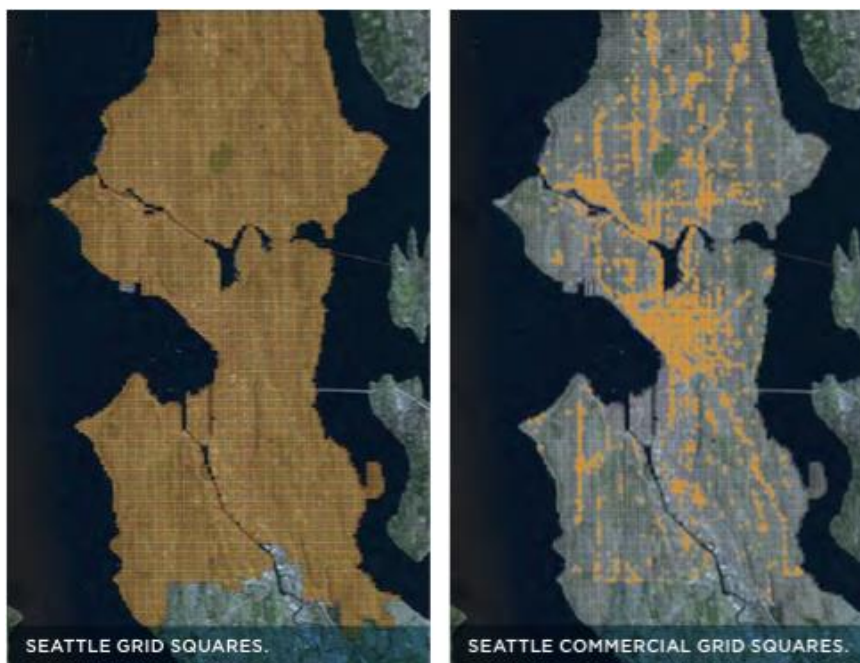
ในช่วงหลายทศวรรษที่ผ่านมาสหรัฐอเมริกาประสบปัญหาเรื่องเศรษฐกิจซบเซา ส่งผลให้เมืองจำนวนมากในสหรัฐอเมริกาพบกับสภาวะเสื่อมโทรม รัฐบาลกลางมีความพยายามในการฟื้นฟูเมือง ธุรกิจและการลงทุนขนาดใหญ่ภายในประเทศอีกครั้งนับตั้งแต่ยุครุ่งเรืองหลังวิกฤตสงครามโลกครั้งที่ 2 ให้ความสำคัญและลงทุนโครงการขนาดใหญ่ในการศึกษากระแส

การพัฒนาชุมชนเมือง นวัตกรรมกา<sup>ร</sup>ฟื้นฟูเมือง รูปแบบใหม่จำนวนมากทั้งในภาครัฐและภาคการศึกษา ซึ่งภายหลังกการสนับสนุนอย่างจริงจังของหน่วยงานส่วนกลางพบว่า เริ่มมีสัญญาณของการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตเมืองเก่าที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ในทุกพื้นที่ทั่วประเทศ หรือแม้แต่ในพื้นที่ที่เคยประสบปัญหาเรื่องการลดลงของประชากร อาทิ เมืองฟิลาเดลเฟีย เมืองบัลติมอร์ ที่เพิ่งกลับมา<sup>ร</sup>มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกตั้งแต่ปี ค.ศ. 1950

หากแต่<sup>ว</sup>จากการศึกษาในขั้นต้นพบว่าความเคลื่อนไหวที่เกิดขึ้นนี้ไม่ใช่ปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในทุกๆพื้นที่ในสหรัฐอเมริกา ในปัจจุบันมีหลายเมืองที่สามารถดึงดูดกลุ่มผู้อยู่อาศัย ธุรกิจ และแหล่งทุนใหม่ๆกลับเข้าไปในพื้นที่เมืองได้ ในขณะที่เมืองจำนวนมากยังคงตกอยู่ในสภาวะถดถอยและยังไม่มีแนวโน้มจะกลับมาเติบโตอีกครั้ง ผู้เชี่ยวชาญในหลายสาขาชี้ว่าสิ่งที่ทำให้เกิดความแตกต่างกันนั้น คือแนวทางการฟื้นฟูพื้นที่เมืองเก่าหรือย่านธุรกิจเก่าแก่ของเมือง ซึ่งสามารถพบได้ทั่วไปในทุกภูมิภาคของประเทศ แนวทางดังกล่าวมีความสามารถในการฟื้นคืนสภาพการอยู่อาศัยและคุณภาพของความเป็นเมืองชั้นใน รวมถึงช่วยสนับสนุนการพัฒนาในมิติอื่นๆอีกด้วย

จากปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นมีการตั้งข้อสงสัยกันเป็นวงกว้างในภาคการศึกษาว่าสมมติฐานเบื้องต้นที่กล่าวไว้ว่า รูปแบบการฟื้นฟูเมืองที่ใช้อาคารและพื้นที่ย่านเก่าเป็นหลัก จะช่วยสนับสนุนความมีชีวิตชีวาในเมืองทั้งในเชิงเศรษฐกิจและสังคม เป็นเรื่องที่ถูกต้องหรือไม่หรือเป็นเพียงข้อสันนิษฐานหนึ่งเท่านั้นจึงเป็นแรงผลักดันให้กลุ่มผู้วิจัยจัดทำการศึกษาในหัวข้อนี้ในรายละเอียดด้วยวิธีการการจั<sup>ด</sup>เก็บข้อมูลในระดับประเทศเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบระหว่างข้อมูลเศรษฐศาสตร์และสภาพทางกายภาพของเมือง รวมถึงคุณภาพและศักยภาพที่เกิดจากการพัฒนา ในรูปแบบที่พยายามเก็บรักษาอาคารเก่าในพื้นที่ให้อยู่ร่วมกับการพัฒนาใหม่ในเมืองขนาดใหญ่ จำนวน 3 เมือง ได้แก่ ซานฟรานซิสโก ซีแอตเทิล และกรุงวอชิงตัน ดีซี

แนวทางการศึกษาได้แก่การค้นคว้าและเสนอเครื่องมือ รวมถึงวิธีการใหม่ในการวัดผลและประเมินคุณภาพในเชิงเศรษฐกิจและเชิงกายภาพ โดยการแบ่งพื้นที่ศึกษาเป็นระบบตารางจัตุรัสขนาดด้านละ 200 เมตร (ภาพที่ 2.10) ซึ่งเป็นระยะที่อ้างอิงจากหลักการการสร้าง ความหลากหลายในชุมชนเมืองของเจน จาคอบส์ หลังจากนั้นจึงประเมินผลความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะเฉพาะของอาคาร พื้นที่ที่ล้อมรอบด้วยถนนทั้งสี่ด้าน (Block) และคุณภาพความหลากหลายในเชิงเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม โดยที่การวิเคราะห์และการจัดเก็บข้อมูลนั้น จะจัดเก็บครอบคลุมทั้งพื้นที่ ซึ่งตรงกันข้ามกับแนวคิดการศึกษาทั่วไปที่มักจะเก็บข้อมูลอาคารที่เป็นอาคารอนุรักษ์หรืออาคารสำคัญเท่านั้น ซึ่งวิธีการดังกล่าวจะช่วยให้การศึกษามีความครอบคลุมมากขึ้นและทราบถึงสิ่งที่เกิดขึ้นได้แม่นยำและชัดเจนกว่าการเก็บข้อมูลเพียงบางพื้นที่



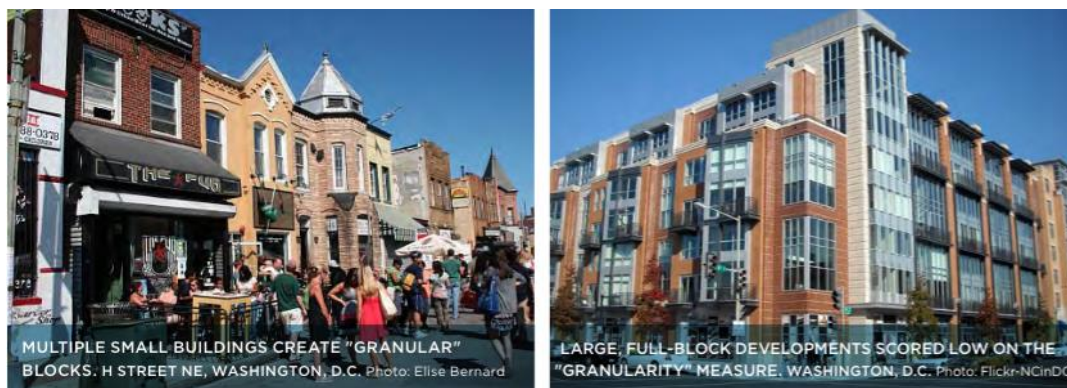
ภาพที่ 2.10 รูปภาพแสดงพื้นที่ศึกษาในระบบตาราง (ที่มา: Preservation Green Lab)

นอกจากนี้การศึกษานี้จะช่วยกำหนดบทบาทใหม่ของอาคารเก่าในย่านพัฒนาใหม่และพื้นที่ที่มีความต้องการในการพัฒนาสูง ซึ่งจะช่วยตอบปัญหาของการพัฒนาทั่วโลกได้ชัดเจนยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตามปัญหาดังกล่าวนับว่าเป็นปัญหาหลักในช่วงครึ่งศตวรรษที่ผ่านมา ซึ่งเป็นอิทธิพลจากการศึกษาของเจน จาคอบส์ ที่พยายามจะตอบโต้โครงการการพัฒนาเมืองใหม่ในพื้นที่ย่านกรีนวิช วิลเลจ (Greenwich Village) ซึ่งเป็นชุมชนที่จาคอบส์อยู่อาศัย โดยที่จาคอบส์พยายามชี้ให้เห็นว่าอาคารเก่าในพื้นที่ชุมชนนั้นจะช่วยเก็บรักษาความหลากหลายเชิงเศรษฐกิจและสังคมระดับท้องถิ่นได้ สร้างพื้นที่ที่เอื้อให้เกิดปฏิสัมพันธ์ในชุมชนเมืองและส่งเสริมการลงทุนขนาดย่อมมากกว่าการพัฒนาแบบใหม่ทั้งหมดในพื้นที่

การศึกษานี้จะช่วยให้เกิดความเข้าใจที่ถูกต้อง และ นำไปสู่การวิพากษ์เรื่องศักยภาพของความหลากหลายและบทบาทของอาคารเก่าในพื้นที่ในการที่จะส่งเสริมชุมชนเมืองที่ยั่งยืนได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต จากการที่เจน จาคอบส์กล่าวไว้ว่าสุขภาวะและความมีชีวิตชีวาของเมืองมีความสัมพันธ์กับความหลากหลายในเชิงสังคม เศรษฐกิจและกายภาพการศึกษานี้ได้นำสมมติฐานดังกล่าว ที่ให้ความสำคัญในเรื่องนิเวศวิทยาเมืองมาเป็นหลักตั้งต้นในการที่จะอธิบายปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น อ้างอิงหลักการทางชีววิทยาเพื่อสร้างความเข้าใจเรื่องสุขภาวะและความปลอดภัยสาธารณะของเมืองด้วยการสร้างความหลากหลายและวิธีการศึกษาวิจัยรูปแบบใหม่ที่จะ



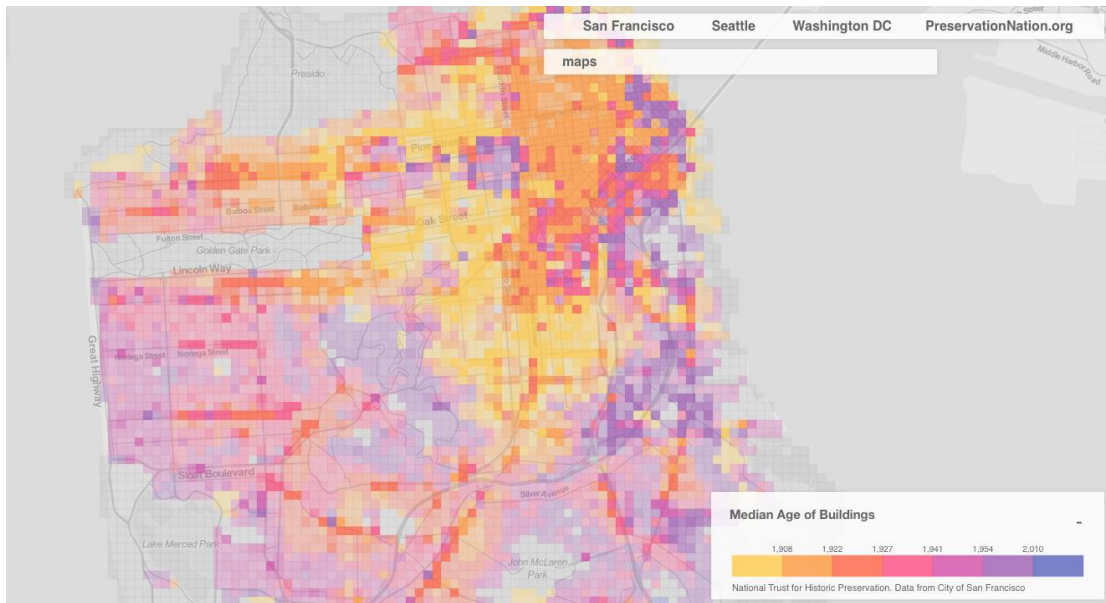
ช่วยเอื้อประโยชน์ให้นักผังเมือง นักพัฒนาเมืองและผู้ที่สนใจสามารถเข้าใจความสัมพันธ์ระหว่างระบบนิเวศวิทยาเมืองของอาคารและพื้นที่ในย่าน รวมถึงวิถีชีวิตในเมืองที่ได้รับอิทธิพลจากปัจจัยทางกายภาพได้ดีและเป็นรูปธรรมยิ่งขึ้น



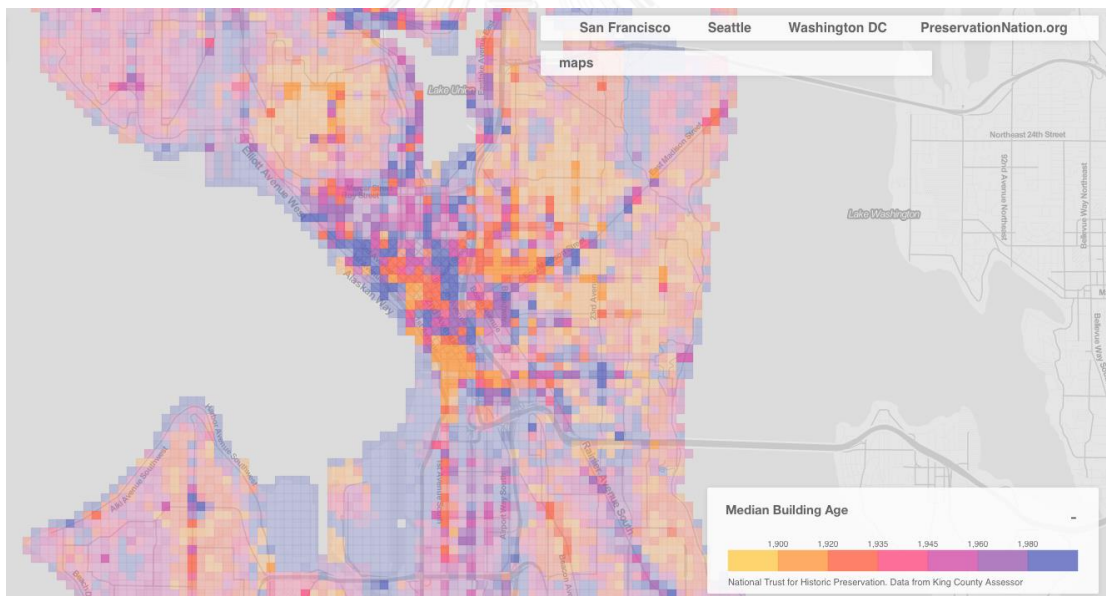
ภาพที่ 2.11 ย่านกลุ่มอาคารต่างขนาดในกรุงวอชิงตัน ดีซี (ที่มา: Preservation Green Lab)

การสำรวจในเมืองซีแอตเทิลพบว่า พื้นที่ศึกษาทั้งย่านแคปปิตอล ฮิลล์ (Capitol Hill) และย่านอินเตอร์เนชันแนล (International district) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ประกอบด้วยอาคารที่มีอายุและมีขนาดเล็ก มีจำนวนการจ้างงานมากกว่าในพื้นที่พัฒนาใหม่ที่มีกลุ่มอาคารขนาดใหญ่ถึง 36.8% ในกรณีที่เทียบหน่วยพื้นที่เท่ากันในกรุงวอชิงตัน ดีซี ก็พบปรากฏการณ์ในลักษณะเดียวกันในพื้นที่ชุมชนเก่า อย่างเช่น บาเรคส์ โรว์ (Barracks Row) มีความสามารถในการดึงดูดกลุ่มธุรกิจท้องถิ่นรูปแบบและยี่ห้อใหม่ๆ (Nonchain Local Business) เข้ามาในพื้นที่เมืองมากกว่าพื้นที่ที่มีการพัฒนาใหม่ เนื่องจากข้อได้เปรียบเรื่องราคาเช่าที่ถูกกว่า รวมถึงภาพลักษณ์ที่เหมาะสมกับแบรนด์ขนาดเล็กและสินค้าพิเศษ

นอกจากนี้ผู้วิจัยพบผลในลักษณะเดียวกันในพื้นที่ย่าน มิด มาเก็ต (Mid-Market) ชานฟรานซิสโก มีความสามารถในการสร้างงานในธุรกิจรายย่อยมากกว่าพื้นที่เมืองใหม่ ซึ่งลักษณะการใช้ประโยชน์ในลักษณะนี้นับว่าเป็นรูปแบบธุรกิจที่เติบโตเร็วที่สุดในเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกาและในพื้นที่บริเวณที่มีกลุ่มอาคารขนาดเล็กและความหลากหลายของอายุหรือรูปแบบ มีแนวโน้มที่จะมีธุรกิจรายย่อยเกิดขึ้น ร้านค้า ร้านอาหารที่ไม่ใช่ร้านสาขาเฟรนไชน์



ภาพที่ 2.12 กราฟพิกแสดงอายุอาคารในเมืองซานฟรานซิสโก (ที่มา: Preservation Green Lab)



ภาพที่ 2.13 กราฟพิกแสดงอายุอาคารในเมืองซีแอตเทิล (ที่มา: Preservation Green Lab)

จากการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงสถิติอย่างละเอียดของคณะศึกษา ทำให้ได้ข้อสรุปการวิจัยที่สนับสนุนสมมติฐานของการศึกษาและแนวคิดของเจน จากอุปส์ได้ชัดเจน และสามารถนำไปเป็นฐานการศึกษาที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษารื่องความหลากหลายเชิงกายภาพได้ในอนาคต อันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ชุมชนเมืองที่มีความเก่าและมีการใช้แบบผสมมีชีวิตชีวาและน่าเดินมากกว่า

จากผลวิจัยพื้นที่ศึกษาย่านชุมชนในเมืองซีแอตเทิลและซานฟรานซิสโกพบว่ามียัต์ราการเดินและเปลี่ยนถ่ายการสัญจรสูงกว่า นอกจากนี้ยังพบว่าในช่วงกลางคืนและช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์มีจำนวนการใช้สัญญาณโทรศัพท์สูงกว่าย่านพัฒนาใหม่

2) มีกิจกรรมตอนกลางคืนตลอดแนวถนนในพื้นที่ชุมชนกิจกรรมและธุรกิจการค้าขนาดเล็กสามารถเปิดให้บริการได้มากกว่า

อาคารเก่าและอาคารขนาดเล็กมีความเป็นมิตรต่อกิจกรรมการค้าขนาดเล็กมากกว่าและจะดึงดูดกิจกรรมกลางคืนได้มากกว่า ด้วยภาพลักษณ์ที่เหมาะสมกับกิจกรรม

3) ย่านพาณิชย์กรรมที่มีความเก่าแก่ จะเอื้อประโยชน์ให้ผู้ลงทุนรายใหม่ๆเข้ามาในพื้นที่

จากราคาที่ถูกลงและพื้นที่ที่ยืดหยุ่น ทำให้อาคารเก่านั้นเหมาะสมที่รองรับธุรกิจขนาดเล็กใหม่ๆในพื้นที่ นอกจากนี้ยังส่งผลให้มีจำนวนธุรกิจที่ถือครองโดยประชากรเพศหญิงและเจ้าของธุรกิจในลักษณะหุ้นส่วนมากยิ่งขึ้น

4) เศรษฐกิจสร้างสรรค์ประสบความสำเร็จในชุมชนที่มีความหลากหลาย

พบว่าหากเปรียบเทียบอัตราของจำนวนงานประเภทสร้างสรรค์ เช่น ธุรกิจวงการโฆษณาและโทรทัศน์ กลุ่มหรือองค์กรด้านการแสดงและดนตรี สำนักพิมพ์ ฯลฯ ต่อสัดส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมจะมีค่าสูงกว่าในย่านธุรกิจพัฒนาใหม่

5) พื้นที่ย่านอาคารเก่าเกื้อหนุนธุรกิจท้องถิ่นและธุรกิจขนาดย่อย

ตลอดแนวถนนพบว่ามีสัดส่วนจำนวนร้านอาหารและร้านค้าขนาดเล็กและขนาดกลางที่เปิดใหม่ นอกจากนี้ยังมีสัดส่วนของการจ้างงานสูงกว่าอีกด้วย

6) พื้นที่ย่านอาคารเก่ามักมีความหนาแน่นมากกว่าการคาดการณ์ปกติ

จากการเปรียบเทียบกับพื้นที่พาณิชย์กรรมใหม่ในเมืองพบว่ามียัต์ราการเดินของประชากรและจำนวนธุรกิจต่อตารางเมตรที่สูงกว่า

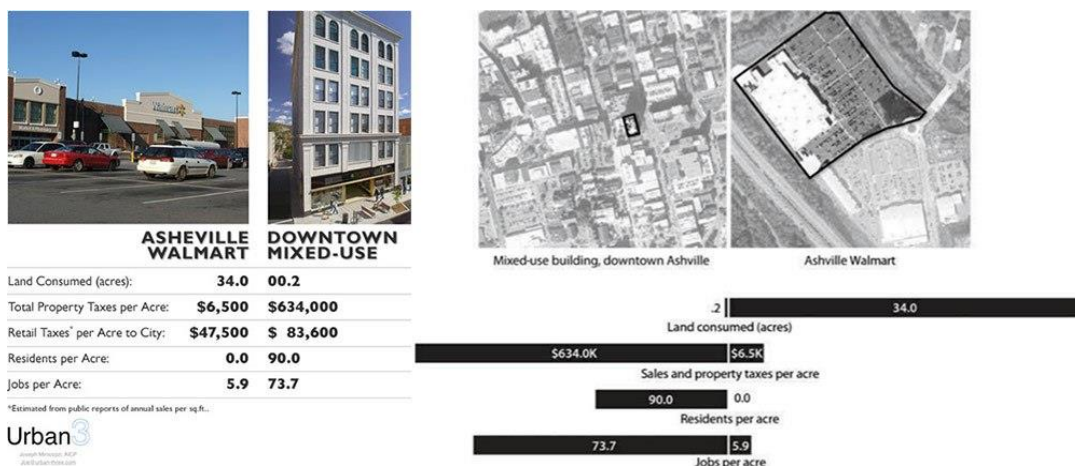
7) กลุ่มคนรุ่นใหม่นิยมอาคารเก่ากลุ่มคนรุ่นใหม่มีแนวโน้มที่จะเลือกที่อยู่อาศัย

รวมถึงกลุ่มสถานประกอบการธุรกิจรายย่อยในบริเวณที่มีกลุ่มอาคารเก่ามากกว่าย่านพัฒนาใหม่ เนื่องจากพบว่าภาพลักษณ์และเสน่ห์ของพื้นที่ที่มีความสำคัญที่ช่วยส่งเสริมธุรกิจขนาดเล็กมากกว่าอย่างเห็นได้ชัด

นอกจากนี้การวิจัยเรื่อง “Smart Math of Mixed-Use Development” โดย Joseph Minicozzi (2012) สนับสนุนสมมติฐานและข้อสรุปของงานวิจัยของ Preservation Green Lab โดยการศึกษาประโยชน์ของรูปแบบการใช้แบบผสมในย่าน แอชวิลล์ รัฐนอร์ทแคโรไลนา ประเทศสหรัฐอเมริกา (Asheville, North Carolina) พบว่า ในพื้นที่ 1 เอเคอร์หรือประมาณ 2.5 ไร่ ที่มีการใช้ประโยชน์อาคารแบบผสมสามารถผลิตภาษีให้กับภาครัฐได้มากกว่ารูปแบบการพัฒนาเป็นห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ (ภาพที่ 2.14)

การศึกษาทำการเปรียบเทียบรูปแบบการพัฒนาแบบ ห้างสรรพสินค้าหรือห้างค้าส่งขนาดใหญ่ บนพื้นที่ 85 ไร่ กับ กลุ่มอาคารเก่าสูง ไม่เกิน 5 ชั้น บนพื้นที่ครึ่งไร่และพบว่ารูปแบบที่ 2 สามารถสร้างรายได้ภาษีให้กับรัฐได้ถึง 634,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ/ 1 เอเคอร์ / ปี ซึ่งมากกว่าการพัฒนาห้างสรรพสินค้าถึง 97.5 เท่า ในส่วนของอัตราการจ้างงาน การพัฒนาแบบห้างสรรพสินค้าสร้างงาน 5.9 หน่วยต่อพื้นที่ 1 เอเคอร์ในขณะที่การพัฒนาแบบผสมสามารถสร้างงานในพื้นที่ได้ถึง 73.7 หน่วยในพื้นที่ขนาดเท่ากัน

ย่านการค้าและย่านที่มีการใช้แบบผสมที่มีองค์ประกอบเป็นอาคารขนาดเล็กที่มาจากยุคสมัยที่แตกต่างกัน มักเป็นพื้นที่เมืองที่มีเสน่ห์ น่าดึงดูดใจ นอกจากนี้ยังมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนความมีชีวิตชีวาของชุมชนในเชิงสังคม เศรษฐกิจ และวัฒนธรรม กลุ่มอาคารเหล่านี้จะทำหน้าที่เป็นภาชนะที่รองรับกิจกรรมและผู้คนที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจขนาดเล็กจำนวนมาก ศูนย์กลางการบริการของชุมชนและยังเป็นจุดหมายสำคัญในระดับภูมิภาคสำหรับนักท่องเที่ยวและผู้คนในเมืองที่ต้องการกิจกรรมในเชิงนันทนาการที่หลากหลาย เป็นทางเลือกให้กับคนในเมืองอย่างแท้จริง



ภาพที่ 2.14 ภาพแสดงการเปรียบเทียบผลประโยชน์ของการพัฒนาสองรูปแบบ (ที่มา: Smart Math Mixed-Use Development)

ยิ่งไปกว่านั้นการศึกษาชิ้นนี้ยังชี้ว่าโครงการการพัฒนาเมืองขนาดใหญ่เพียงหนึ่งโครงการมักจะเป็นรูปแบบไม่คุ้มประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจและมีโอกาสที่จะล้มเหลวมากกว่าการพัฒนาในขนาดเล็กดังนั้นการฟื้นฟูเมืองที่ประสบความสำเร็จส่วนใหญ่ไม่ใช่การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ หากแต่เป็นโครงการขนาดเล็กจำนวนหลายๆโครงการที่ร่วมกันสร้างเมืองที่มีคุณภาพ เมืองที่ผู้คนต้องการเข้าไปอยู่อาศัยและทำกิจกรรมในพื้นที่

จากวิจัยทั้งสองชิ้นข้างต้นอาจกล่าวได้ว่ารูปแบบการพัฒนาหรืออนุรักษ์พื้นที่เมืองที่มีความผสมผสานขององค์ประกอบเชิงกายภาพนั้นสามารถสร้างผลตอบแทนด้านธุรกิจได้สูงกว่าการพัฒนาเมืองที่เป็นโครงการขนาดใหญ่อย่างเห็นได้ชัด นอกจากนี้ประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจที่ได้รับแล้วความหลากหลายของลักษณะเชิงกายภาพยังเป็นปัจจัยสำคัญที่จะส่งเสริมคุณภาพชีวิตและ ส่งเสริมความมีชีวิตชีวาของชุมชนเมืองและการใช้งานพื้นที่ในช่วงเวลากลางคืนอีกด้วย

นอกจากนี้การศึกษายังชี้ให้เห็นถึงโอกาสในการดึงดูดกลุ่มคนและการลงทุนธุรกิจประเภทใหม่ๆในพื้นที่มากขึ้นอาคารที่เก่าและมีขนาดเล็กทำหน้าที่เป็นภาชนะให้กับกิจกรรมหลากหลายประเภท เหมาะสมกับการอยู่อาศัยของกลุ่มคนรุ่นใหม่ เนื่องจากมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวและมีภาพลักษณ์ที่ดีต่อวิถีชีวิตและธุรกิจขนาดเล็กที่เกิดขึ้นโดยนักลงทุนท้องถิ่น จึงปฏิเสธไม่ได้ว่าแนวทางการพัฒนาในลักษณะนี้จะสามารถสร้างประโยชน์ทั้งในเชิงเศรษฐกิจและสังคมให้กับพื้นที่เมืองได้อย่างน่าสนใจ

อย่างไรก็ตามยังมีการชี้ให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่าง ความหลากหลายเชิงกายภาพ การเข้าถึงพื้นที่และคุณภาพการเดินเท้าภายในเมืองที่น่าสนใจ มีงานวิจัยจำนวนหนึ่งที่พยายามหาคำตอบเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองภายใต้แนวคิดการใช้แบบผสมและความหลากหลายในเมือง ตัวอย่างเช่น งานวิจัยเรื่อง “Urban Diversity and How To Measure It” โดย Sara Sardari Sayyar (2011)[5] จากมหาวิทยาลัย The Royal Institute of Technology (KTH) ประเทศสวีเดน และงานวิจัยเรื่อง “Urban Diversity and Pedestrian Behavior – Refining The Concept of Land-Use Mix for Walkability” โดย Eunyoung Choi และ Sara Sardari Sayyar (2012) ทั้งสองการวิจัยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างเครื่องมือการวัดผล ความหลากหลายในมิติต่างๆภายในเมืองด้วยเครื่องมือการวิเคราะห์คุณภาพของการเข้าถึงและการเดิน โดยการวิเคราะห์การเดินระหว่าง 500-1,500 เมตร (ภาพที่ 2.15) เป็นการตั้งเกณฑ์ในการวัดค่าของความผสมผสานของกิจกรรมและความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมเดินและการเจริญเติบโตของธุรกิจประเภทต่างๆ



ภาพที่ 2.15 ภาพแสดงการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่เมืองที่กำหนดด้วยระยะเดิน  
(ที่มา: Sara Sardari Sayyar, 2011)

การศึกษาทั้งสองชี้พบว่าพื้นที่เมืองในรัศมีการเดินจากระบบขนส่งมวลชนหรือศูนย์กลางของพื้นที่มีแนวโน้มที่จะมีกิจกรรมประเภทต่างๆกระจุกตัวกันอยู่ในบริเวณนั้นอย่างหนาแน่น (ตารางที่ 2.2) คุณภาพของการเดินและการเข้าถึงพื้นที่ที่ดีจะเป็นตัวเร่งให้เกิดความผสมผสานของกิจกรรมประเภทต่างๆอย่างเข้มข้นทั้งในเชิงพาณิชย์ การบริการและการพักผ่อนหย่อนใจ ถึงแม้ว่าการศึกษาจะไม่สามารถระบุรายละเอียดของพฤติกรรมการเดินทางได้ทั้งหมด เนื่องจากข้อจำกัดของเครื่องมือในการวัดผลการเดินแต่ก็สามารถสรุปได้จากการศึกษาเปรียบเทียบพื้นที่ศึกษาตัวอย่างทั้ง 3 แห่ง ได้ว่าความหลากหลายของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในเมืองส่วนมากตั้งอยู่ในรัศมีระยะเดิน 500 - 1,500 เมตร โดยที่มีความเข้มข้นของกิจกรรมที่ลดหลั่นไปตามระยะที่ไกลออกไปตามลำดับ

ตารางที่ 2.2 ทตารางแสดงความถี่ของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่รัศมี 500 เมตร  
(ที่มา: Sara Sardari Sayyar, 2011)

	Within 500m and 3axial steps														
	Retail			Restaurants			Leisure & recreation			Other services			Educational		
	Min	Max	Mean	Min	Max	Mean	Min	Max	Mean	Min	Max	Mean	Min	Max	Mean
SoFo	108	210	161	73	141	118	5	13	9	82	134	113	44	79	63
Södra Station	20	95	45	20	75	35	1	5	3	21	69	41	18	64	38
Hökarängen	0	20	5	0	8	2	0	6	1	0	10	4	0	7	2

จากข้อสรุปของการศึกษาข้างต้นอาจกล่าวได้ว่าคุณภาพของการเข้าถึงและการเดินเท้าที่ดีในพื้นที่จะเป็นตัวแปรสำคัญในการสนับสนุนคุณภาพและความเข้มข้นของความหลากหลายของกิจกรรมภายในเมือง ระยะทางจากจุดต้นกำเนิดของการเดิน ตัวอย่างเช่น สถานีระบบขนส่ง

มวลชน ศูนย์กลางพื้นที่และจุดหมายอื่นๆ จะเป็นตัวที่บ่งชี้ความเข้มข้นของกิจกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ กล่าวคือ ยิ่งระยะห่างจากจุดต้นกำเนิดการเดินทางหรือความหลากหลายเชิงกายภาพของเมืองก็ยิ่งค่อยลดลงไปเรื่อยๆ ดังนั้นคุณภาพของการเดินทางและการเข้าถึงของพื้นที่พาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองจะเป็นเกณฑ์สำคัญที่จะช่วยสนับสนุนความหลากหลายในมิติของกิจกรรมและผู้คนที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกเหนือจากข้อพิสูจน์ทางสถิติในเชิงเศรษฐกิจแล้ว การศึกษาเรื่อง Diversifying Environments Through design โดย Taeke M. De Jong (2012) จากมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีแห่งเดลฟต์ ประเทศเนเธอร์แลนด์ (Delft University of Technology) ได้มีการกำหนดตัวแปรสำคัญที่จำเป็นต้องคำนึงถึงในการที่จะสร้างความหลากหลายขึ้นภายในสภาพแวดล้อมเมืองในระดับต่างๆ ตั้งแต่ระดับอาคารไปจนถึงภูมิภาค สามารถแบ่งได้เป็น 12 ระดับ (ตารางที่ 2.3) ทั้งนี้เพื่อสร้างฐานข้อมูลของตัวแปรในการศึกษาและการออกแบบ เพื่อส่งเสริมความหลากหลายตั้งแต่ในระดับนโยบายไปจนถึงกระบวนการวางแนวคิด เพื่อการออกแบบของนักออกแบบที่เกี่ยวข้องในทุกๆ ระดับ

ตารางที่ 2.3 ตารางแสดงระดับของพื้นที่ (ที่มา: Taeke M. De Jong, 2012)

Scale	Nominal radius R	Nominal surface	10x10 cm Scale 1:	G-scale Hagget	Urban types (1966)	Potential urban form	Potential urban function
Micro	1m	3m <sup>2</sup>	20	14	a	spot	grip space
	3	30	60	13	b	place	room
	10	300	200	12	c	parcel	building
	30	3 000	600	11	d	block	building group
	100	30 000	2 000	10	e	allotment	ensemble
	300	300 000	6 000	9	A		neighbourhood
Macro	1km	3km <sup>2</sup>	20 000	8	B		district
	3	30	60 000	7	C	built-up	town
	10	300	200 000	6	D		conurbation
	30	3 000	600 000	5	E		urban region
	100	30 000	2 000 000	4	F		region
	300	300 000	6 000 000	3	G		land

จากการพิจารณาขนาดของพื้นที่กับศาสตร์ด้านการออกแบบชุมชนเมืองพบว่าระดับชุมชนที่มีขนาด 100 - 1,000 เมตร เป็นระดับของพื้นที่ที่สอดคล้องกับการทำการศึกษาวิจัยนี้ จึงได้อ้างอิงเกณฑ์ที่จำเป็นในการออกแบบเพื่อสร้างเกณฑ์ที่เหมาะสมในการเก็บข้อมูลและทำการวิจัยในลำดับต่อไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1) โซนนิ่ง หรือ รูปแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่ (Zoning)

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความแตกต่างกันจะทำให้พื้นที่ชุมชนเกิดการใช้ประโยชน์หลากหลายรูปแบบทั้งในระดับของพื้นที่และอาคาร เกิดความสัมพันธ์และข้อจำกัดระหว่างพื้นที่อาคารและกลุ่มคนโดยอัตโนมัติ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการสร้างความหลากหลายในพื้นที่ชุมชนได้ โดยสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

- การใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติโดยไม่ได้ถูกกำหนดไว้ เช่น การเข้าไปอยู่อาศัยของคนกลุ่มใหม่ในพื้นที่หรือปล่อยพื้นที่ตึกแถวชั้นบนให้เข้าเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

- การใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการกำหนดไว้ เช่นการสร้างคอนโดมิเนียมเพื่อรองรับกลุ่มผู้อยู่อาศัยบางช่วงรายได้ หรือการกำหนดพื้นที่สวนสาธารณะเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของย่านธุรกิจ

### 2) ความหนาแน่น (Density)

การศึกษาพบว่ายิ่งพื้นที่ชุมชนมีความหนาแน่นของประชากรมากเท่าไร ยิ่งช่วยให้ชุมชนนั้นมีโอกาสของความหลากหลายเพิ่มสูงขึ้นโดยปริยาย กล่าวคือ กลุ่มคนที่เข้ามาหรืออาศัยอยู่ในพื้นที่มีแนวโน้มที่จะมีลักษณะและสถานะในเชิงเศรษฐกิจสังคมที่ครอบคลุมในทุกๆระดับ ทั้งในด้านการศึกษา อาชีพ รายได้ ฐานะ และสถานะทางสังคมซึ่งปัจจัยต่างๆเหล่านี้ช่วยส่งเสริมความหลากหลายในชุมชนได้เป็นอย่างดี

### 3) การเข้าถึง (Access)

การเข้าถึงนับว่าเป็นตัวแปรที่สำคัญมากในการส่งเสริมความหลากหลายในระดับชุมชน เนื่องจากกิจกรรมต่างๆต้องการการเข้าถึงทั้งจากคนในและนอกพื้นที่ การเข้าถึงที่ดีจะมีบทบาทสำคัญในการสร้างโครงข่ายการเชื่อมต่อในทุกๆระดับโดยเฉพาะอย่างยิ่งการเดินทาง นอกจากนี้ยังพบว่า ในชุมชนพาณิชย์กรรมจะมีถนนหรือแนวการเข้าถึงที่สำคัญที่สัดส่วน 1 ใน 3 ซึ่งจะมีหน้าในการสนับสนุนกิจกรรมเชิงพาณิชย์ได้ดียิ่งขึ้น รวมถึงช่วยให้กลุ่มผู้ใช้พื้นที่เข้าถึงกิจกรรมที่ไม่มีแรงดึงดูดทางเศรษฐกิจที่ดีได้ทั่วพื้นที่ชุมชน

### 4) ขนาดของอาคาร (Building size)

กลุ่มอาคารในชุมชนอาจมีขนาดที่แตกต่างกันปะปนกันอยู่ในพื้นที่ ตั้งแต่ระดับบ้านเดี่ยวไปจนถึงอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ รวมถึงสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หากพื้นที่ชุมชนนี้เป็น



ศูนย์กลางในระดับย่านหรือระดับเมือง พื้นที่ส่วนใหญ่จะถูกใช้งานในรูปแบบของร้านค้าและการบริการ สำนักงานและกิจกรรมพาณิชยกรรมอื่นๆซึ่งจะยิ่งดึงดูดให้มีการสร้างอาคารขนาดใหญ่และอาคารสูงในพื้นที่ ซึ่งบางครั้งสามารถทำหน้าที่เป็นพื้นที่ศูนย์กลางหรือจุดจุดหมายตา (Focal Point) ของพื้นที่ได้

#### 5) ความเป็นศูนย์กลาง (Centrality)

การสร้างความเป็นศูนย์กลางทั้งในเชิงกายภาพและกิจกรรมจะช่วยให้พื้นที่ชุมชนมีความหลากหลายมากขึ้น กล่าวคือ กิจกรรมหลากหลายประเภทมีความต้องการที่จะเข้ามาอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางชุมชนเพื่อได้รับการเข้าถึงที่ดี ด้วยปัจจัยเรื่องตำแหน่งที่ตั้งและคุณภาพในการมองเห็น

#### 6) รูปแบบขององค์ประกอบเมือง (Urban Pattern)

อ้างอิงจากหลักการของ Kevin Lynch (1960) กล่าวคือ ในชุมชนควรมีรูปแบบขององค์ประกอบเมือง 3 ส่วน เกิดขึ้นซ้ำๆในทุกระยะ 100 เมตร ได้แก่ พื้นที่ผิวของเมือง (พื้นที่กลาง บลิ๊อคถนน สวนสาธารณะ อาคารขนาดใหญ่) ทาง (ถนน ตรอก ทางเดิน พื้นที่สีเขียว) และจุดจุดหมายตา (อาคารสูง อาคารขนาดเล็ก พื้นที่ว่างสาธารณะ รูปปั้นหรืออนุสาวรีย์)

#### 2.6.3) กรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง

สืบเนื่องจากข้อจำกัดของการศึกษาเรื่องความหลากหลายในปัจจุบันที่ไม่ได้ให้ความสำคัญสำคัญกับการพัฒนาองค์ความรู้เรื่องความหลากหลายเชิงกายภาพเท่าที่ควร ส่งผลให้การศึกษาองค์ความรู้เรื่อง ความหลากหลายในเมือง (Urban Diversity) จำเป็นต้องใช้วิธีการการศึกษาในลักษณะ “การวิเคราะห์กรณีศึกษา” (Case Study Analysis) เพื่อสามารถนำข้อสรุปที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการศึกษาวิจัยในขั้นตอนต่อไปได้ ดังนั้นผู้วิจัยได้คัดเลือกกรณีศึกษาที่พิจารณาแล้วว่าเหมาะสมกับบริบทในการสร้างฐานความเข้าใจและเกณฑ์เบื้องต้น เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาและการออกแบบชุมชนเมืองในประเทศไทยต่อไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงที่มีข้อจำกัดเฉพาะ ซึ่งกรณีศึกษาส่วนใหญ่จะเป็นกรณีที่เกิดขึ้นในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และมหาสมุทรอินเดียในยุโรปและสหรัฐอเมริกาที่มีความก้าวหน้าในการพัฒนาด้านเศรษฐกิจและการผังเมืองในระดับสูง

การคัดเลือกพื้นที่ศึกษาสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วนสำคัญได้แก่ กรณีศึกษาที่เป็นพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองของกลุ่มประเทศต่างๆในทวีปเอเชียและพื้นที่หรือโครงการพัฒนาเมืองที่มีให้ความสำคัญเรื่องแนวคิดความหลากหลายในมิติต่างๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1) กรณีศึกษาย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองในทวีปเอเชีย

มหานครส่วนใหญ่ในภูมิภาคเอเชียเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงที่เข้าสู่ศตวรรษที่ 21 เป็นต้นมา จึงเป็นเรื่องยากที่จะควบคุมการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและพื้นที่เมืองที่จะรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรจำนวนมาก ปรากฏการณ์ดังกล่าวที่เกิดขึ้นในเมืองขนาดใหญ่อย่างกรุงโตเกียวและกรุงโซลอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เมืองทั้งสองเผชิญกับปัญหาในการรับมือการขยายตัวของเมืองและประชากรอย่างรวดเร็ว ซึ่งส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนที่อยู่อาศัยและโครงสร้างพื้นฐานจำเป็น เป็นเหตุให้รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมุ่งแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ที่เป็นย่านพาณิชยกรรมหลักของเมือง ที่ได้รับผลกระทบจากความไม่พร้อมในการบริหารจัดการการควบคุมการพัฒนาเมืองในขณะนั้น ทำให้พื้นที่เมืองหลายจุดของทั้งสองเมืองมีลักษณะการผสมผสานกันของอาคารเก่าในพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา ใช้พื้นที่ร่วมกับอาคารสูงใหม่ที่ภาคเอกชนพัฒนาขึ้นมาอย่างรวดเร็ว [17]

ปัญหาและข้อจำกัดในการพัฒนาของทั้งสองเมืองนี้มีจุดร่วมกันอยู่หลายประการ ไม่ว่าจะเป็นการขาดแคลนโครงสร้างพื้นฐานที่ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของเมืองในปัจจุบันได้ทันการณ์ รวมถึงประเด็นเรื่องโครงข่ายถนนที่ไม่พร้อมต่อการรองรับการพัฒนาขนาดใหญ่ในพื้นที่เมืองชั้นใน โดยเฉพาะในเขตพื้นที่เมืองหนาแน่นและย่านพาณิชยกรรมหลัก ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการสร้างมาตรฐานของคุณภาพชีวิตเมืองสมัยใหม่และการรักษาคุณภาพความพร้อมในการรับมือกับภัยพิบัติธรรมชาติที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตามพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมหลักของมหานครทั้งสองยังมีศักยภาพเต็มเปี่ยมสำหรับการพัฒนาฟื้นฟูเมืองในอนาคตอันใกล้

- ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง ย่านมารุโนอุชิ กรุงโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น  
(A Case Study of Marunouchi District, Tokyo, Japan)

ในช่วงปีค.ศ. 1970-1980 ญี่ปุ่นมีนโยบายการพัฒนาทางเศรษฐกิจอย่างก้าวกระโดด หลังจากผ่านภาวะเศรษฐกิจถดถอยที่ได้รับผลกระทบจากสงครามโลกครั้งที่ 2 รัฐบาลกลางในสมัยนั้นมีนโยบายที่ผลักดันการพัฒนาเมืองโดยหน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่นและกลุ่มทุนภาคเอกชน ส่งผลให้เกิดการพัฒนาเมืองภายใต้กระแสของปรากฏการณ์ความเป็นเมือง (Urbanization) โดยที่หน่วยงานปกครองพิเศษกรุงโตเกียว (Tokyo Metropolitan Government) รับหน้าที่เป็นแกนนำในการพัฒนาเมืองอย่างเป็นทางการร่วมกับหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง (Shima, Hiramoto, Seta, Katayama, Kim, Cho, Matsutani, 2007) [18] ภายหลังจากในปี ค.ศ. 1996 หน่วยงานปกครองพิเศษกรุงโตเกียวได้กำหนดโครงการการพัฒนาใหม่ย่านมารุโนอุชิ (Renewal of Marunouchi) ซึ่งได้กำหนดให้พื้นที่พัฒนาโดยการปรับปรุงโครงสร้างทางกายภาพเดิมในพื้นที่เพื่อรองรับกับกิจกรรมใหม่ของพื้นที่ส่งผลให้พื้นที่มีกลุ่มอาคารพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ที่มีอายุมากกว่า 40 ปี ปะปนอยู่มากกว่าร้อยละ 30 ในปัจจุบัน (Hein, 2010)[19] ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง มารุโนอุชิ จึงเป็นพื้นที่ที่ผสมผสานการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชยกรรมหลากหลายรูปแบบไว้กับอาคารเก่าแก่ที่มีคุณค่าในเชิงประวัติศาสตร์ที่มีความน่าสนใจและช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของย่านได้ดียิ่งขึ้น

พื้นที่ย่านมารุโนอุชิ (Marunouchi District) เป็นอีกพื้นที่หนึ่งที่ได้รับการพัฒนาให้เป็นย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและศูนย์กลางธุรกิจการค้าและบริการระดับนานาชาติร่วมกับย่านโอเตมาชิ (Otemachi District) และย่านยูระกุโช (Yurakucho District) ตั้งอยู่ระหว่างพระราชวังอิมพีเรียลพาเลซ (The Imperial Palace) และสถานีรถไฟโตเกียว (Tokyo Station) ได้รับการพัฒนามาตั้งแต่ช่วงปี ค.ศ. 1890 โดยบริษัทมิทซูบิชิ จำกัดบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ของญี่ปุ่นที่ซื้อพื้นที่ขนาดใหญ่จากรัฐบาลญี่ปุ่นในสมัยนั้นเพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ ประกอบด้วยพื้นที่พาณิชยกรรมหนาแน่นสูง ย่านช้อปปิ้งห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ย่านกินดื่ม กิจกรรมสนับสนุนการท่องเที่ยว กิจกรรมนันทนาการ หน่วยงานราชการ โรงแรมห้าดาว ที่อยู่อาศัยราคาแพงและพื้นที่สวนสาธารณะ ปัจจุบันนับว่าเป็นย่านอาคารสูงที่มีความหนาแน่นสูงที่สุดในโตเกียว (Shimomura, Tadashi, 2010)[20] มีผู้ใช้งานต่อวันมากถึง 231,000 คน ส่วนมากเป็นกลุ่มพนักงานนักธุรกิจและแรงงานภาคบริการ ซึ่งใช้งานพื้นที่อยู่ตลอดวัน



ภาพที่ 2.16 ภาพถ่ายสภาพปัจจุบันของย่านมารุโนอูชิ กรุงโตเกียว (ที่มา: Mitsubishi)

การพัฒนาที่มุ่งเน้นความผสมผสานของรูปแบบกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง ย่านมารุโนอูชิ นับว่าเป็นความสำเร็จของหน่วยงานท้องถิ่นของกรุงโตเกียวในการวางแผนฟื้นฟูเมืองด้วยแนวคิดการใช้แบบผสม ที่ตอบสนองการใช้งานพื้นที่ที่หลากหลายของมหานครในปัจจุบัน หลังจากที่เคยประสบความล้มเหลวกับการพัฒนาพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมบริเวณชินจูกุฝั่งตะวันตกที่มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ประเภทพาณิชย์กรรมเพียงอย่างเดียว ส่งผลให้พื้นที่ที่มีการใช้งานเพียงแค่วงเวลากลางวันเท่านั้น เกิดค่าเสียโอกาสในการใช้ประโยชน์ที่ดินและก่อให้เกิดปัญหาของเมืองในเชิงสังคม

ย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง มารุโนอูชิ เป็นต้นแบบที่ดีในการพัฒนาพื้นที่กลุ่มอาคารสมัยใหม่ มีการกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ผสมผสานที่อยู่อาศัยชั้นดีหรือโรงแรมในอาคารสำนักงาน เพื่อสร้างความสมดุลของการใช้งานพื้นที่ที่เหมาะสม สร้างความมีชีวิตชีวาในพื้นที่ตลอดทั้งวัน ซึ่งทำให้มีกิจกรรมหลากหลายรูปแบบเกิดขึ้นในพื้นที่และมีคุณภาพความปลอดภัยสาธารณะที่สูงกว่าพื้นที่บริเวณอื่น จากข้อมูลของบริษัท มิทซูบิชิ จำกัด พบว่า ย่านมารุโนอูชิมีอัตราของอาชญากรรมที่ต่ำกว่าย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองในนครนิวยอร์ก และกรุงลอนดอนหลายเท่าตัว ถึงแม้ว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบด้วยอาคารสำนักงานสูงขนาดใหญ่ แต่ด้วยข้อกำหนดการพัฒนาที่เครือข่ายการพัฒนาจากภาครัฐและเอกชนร่วมกันกำหนดขึ้น พื้นที่ย่านมารุโนอูชิจึงสามารถเติบโตได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมและกิจกรรมต่างๆของกรุงโตเกียวอย่างแท้จริง

จุดสำคัญที่ทำให้พื้นที่ประสบความสำเร็จคือกระบวนการร่วมมือกันระหว่างภาครัฐและเอกชนที่ร่วมกันกำหนดวิสัยทัศน์และรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ที่ชัดเจนและมีประสิทธิภาพ นอกเหนือจากเครื่องมือทางด้านผังเมืองแล้ว เครื่องมือด้านการเงินและการตลาดก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาและบำรุงรักษาพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองที่มีคุณภาพอีกด้วย อย่างไรก็ตามเนื่องด้วยลักษณะทางกายภาพของพื้นที่นั้นมีความผสมผสานกันไม่มากนักและมีรูปแบบของอาคารและที่ว่างที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ส่งผลให้กิจกรรมและกลุ่มผู้ใช้ในพื้นที่ส่วนมากประกอบด้วยกลุ่มผู้มีรายได้สูงและไม่มีการรวมการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจึงทำให้พื้นที่นั้นมีข้อจำกัดด้านความหลากหลายเชิงสังคมอย่างเห็นได้ชัด



ภาพที่ 2.17 สภาพปัจจุบันของพื้นที่รอบสถานีมารุโนอุชิ (ที่มา: Marunouchi Direct Access)

กรณีศึกษาการพัฒนาย่านมารุโนอุชิให้เห็นถึงความสำคัญของการพัฒนาบนฐานแนวคิดของการใช้แบบผสมที่จะช่วยสร้างประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ที่ดินได้มากกว่าให้กับเมืองและเป็นแนวทางที่จะส่งเสริมให้เมืองมีการใช้งานอยู่ตลอดทั้งวัน เพิ่มความมีชีวิตชีวาและความเข้มแข็งเชิงเศรษฐกิจและสังคมให้กับเมืองได้เป็นอย่างดีเป็นที่ประจักษ์ นอกจากนี้จากข้อมูลพื้นฐานด้านความปลอดภัยของพื้นที่แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ที่มีการผสมผสานของการใช้ประโยชน์และมีการใช้งานตลอดวันนั้นมีค่าความปลอดภัยสูงกว่า รวมถึงมีจำนวนผู้ใช้งานพื้นที่สูงกว่าย่านอาคารสำนักงานอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งเป็นผลการศึกษาที่ทำให้หน่วยงานการพัฒนาเมืองของญี่ปุ่นได้ตระหนักถึงความสำคัญของแนวทางการใช้แบบผสมอย่างจริงจัง เพื่อนำไปเป็นพัฒนาพื้นที่เมืองต่อไปอย่างมีประสิทธิภาพในอนาคต รวมถึงนำแนวทางการพัฒนาดังกล่าวไปเป็นต้นแบบสำหรับการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมหลักของเมืองขนาดใหญ่ทั่วญี่ปุ่น

- ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง ย่านจุงกูและย่านเมียงดง กรุงโซล ประเทศเกาหลีใต้  
(A Case Study of Jung-Gu and Myeongdong District Development, Seoul, South Korea)

ย่านพาณิชยกรรมจุงกูและย่านพาณิชยกรรมเมียงดง ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางทางตอนเหนือของแม่น้ำฮาน กรุงโซล ประเทศเกาหลีใต้ เดิมทีเป็นพื้นที่ศูนย์กลางวัฒนธรรม เป็นที่ตั้งของอาคารสำคัญทางราชการและประวัติศาสตร์หลายแห่ง ภายหลังจากที่รัฐบาลกลางในสมัยนั้นริเริ่มโครงการพัฒนาคลองชองเกชอน (Cheonggyecheon Restoration and Downtown Revitalization Project) ซึ่งพลิกโฉมกรุงโซลให้กลับมามีชีวิตชีวาและความเจริญเติบโตอย่างก้าวกระโดดอีกครั้ง หลังจากภาวะสงคราม ย่านจุงกูและพื้นที่ตลาดเมียงดงถูกพัฒนาเป็นย่านพาณิชยกรรมหลักของกรุงโซล ทำหน้าที่เป็นสัญลักษณ์ของเมืองสมัยใหม่และการพัฒนาประเทศทำให้พื้นที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้าและโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ จำนวนมาก จนกลายเป็นย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองของกรุงโซลในท้ายที่สุด (Seoul Solution, 2014) [21]

จากข้อมูลของสำนักงานเขตจุงกูปัจจุบันนอกจากจะทำหน้าที่เป็นย่านพาณิชยกรรมและแหล่งงานหลักของเมือง ยังเป็นจุดหมายสำคัญของนักท่องเที่ยวทั่วโลกที่มีจุดเด่นเรื่องสินค้าแฟชั่นและเทคโนโลยี ซึ่งในปัจจุบันสร้างงานกว่า 80,000 ตำแหน่งและดึงดูดนักท่องเที่ยวเข้ามาใช้พื้นที่ไม่ต่ำกว่า 20,000 คนต่อวัน แต่เดิมพื้นที่บริเวณนี้เคยเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำแต่ภายหลังที่มีการพัฒนาการค้าในพื้นที่รอบข้าง ส่งผลให้บริเวณย่านเมียงดงกลายเป็นพื้นที่การค้าสนับสนุนย่านการค้าสำคัญเหล่านั้น ภายหลังจากสงครามเกาหลีในช่วงปี ค.ศ. 1960 เศรษฐกิจเกาหลีใต้ดีขึ้นตามลำดับ การพัฒนาเชิงพาณิชย์ก็เข้ามายังพื้นที่ในเขตจุงกูและย่านเมียงดงอย่างกะทันหัน เป็นเหตุให้เริ่มมีการพัฒนาอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร ย่านกินดื่ม ร้านค้าจำนวนมากในพื้นที่ จนกลายเป็นแหล่งท่องเที่ยวและเขตเศรษฐกิจสำคัญที่ตอบสนองของกลุ่มนักท่องเที่ยวและกลุ่มผู้ใช้วัยรุ่นที่ต้องการภาพลักษณ์ทันสมัยของเกาหลีใต้ (ภาพที่ 2.18)



ภาพที่ 2.18 ย่านเมียงดงในช่วงกลางวันและกลางคืน (ที่มา: วิกิพีเดีย)

สำนักงานเขตจึงได้จำแนกการใช้ประโยชน์พื้นที่และกิจกรรมหลักที่เกิดขึ้นในย่านไว้จากการสำรวจ เชิงพื้นที่ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ศูนย์กลางข้อมูล เทรนด์ การค้า การช้อปปิ้ง และโครงการสมัยใหม่
- ศูนย์กลางสำนักงานหน่วยงานการบริหารปกครอง ธนาคาร สำนักงานธุรกิจ โรงแรมเพื่อการท่องเที่ยว จุดท่องเที่ยว
- ตลาดการค้าวัฒนธรรม รองรับตลาดสากล ห้างสรรพสินค้า การค้าท้องถิ่น (Shopping Arcades)
- ศูนย์กลางวัฒนธรรม สาธารณูปการเชิงวัฒนธรรม โรงละคร
- ศูนย์กลางกิจกรรมกีฬา
- จุดหมายด้านการท่องเที่ยว
- อาคารเชิงมรดกวัฒนธรรม
- ศูนย์กลางการเปลี่ยนถ่ายการสัญจร ระบบราง ระบบรถประจำทาง

นอกจากโครงการพัฒนาคลองของเอกชนยังมีโครงการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางรางผ่านในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจถึง 6 สาย ทำให้เขตจุกกลายเป็นศูนย์กลางการคมนาคมของเมืองตามแผนการพัฒนาเมืองขนาดใหญ่ของกรุงโซล อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าพื้นที่จะมีโครงสร้างพื้นฐาน

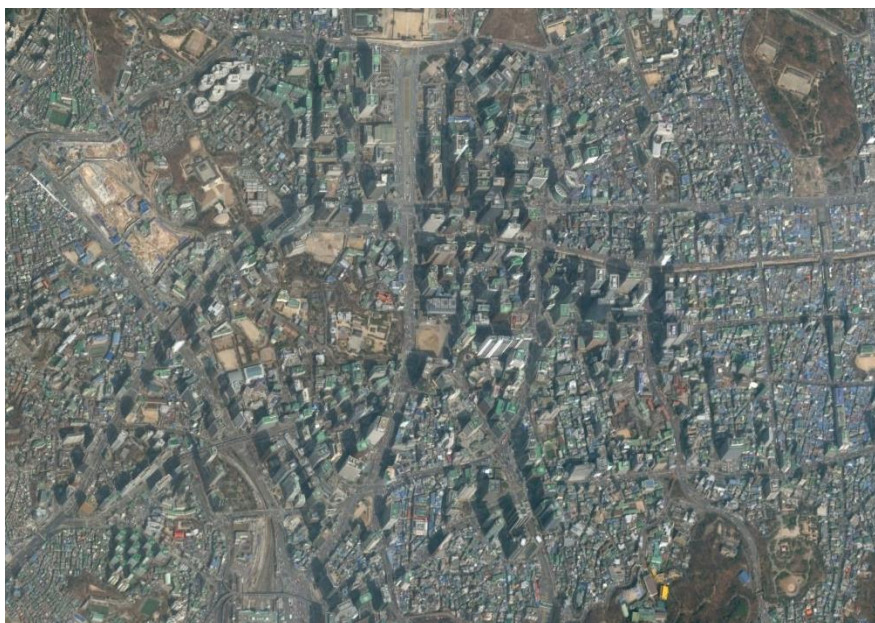
ใหม่ๆในพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนาเชิงพาณิชย์ แต่สภาพปัจจุบันในพื้นที่ยังเป็นลักษณะของการปะปนกันของอาคารตึกแถวและพาณิชย์กรรมขนาดเล็กเก่าแก่อยู่ร่วมกับอาคารสูงอยู่ทั่วทั้งพื้นที่ (ภาพที่ 2.19) โดยที่อาคารเก่าทำหน้าที่เป็นร้านค้าปลีก ร้านอาหาร บาร์และคาเฟ่ต่างๆ รองรับกลุ่มวัยรุ่นและนักท่องเที่ยว อีกส่วนหนึ่งก็เป็นการส่งเสริมความเป็นมิตรต่อการเดินและสัดส่วนมนุษย์ต่อเมืองให้มีสภาพแวดล้อมเมืองที่เอื้อให้คนเดินเท้าและใช้ระบบขนส่งมวลชน ลดการเข้าถึงพื้นที่ด้วยรถยนต์ส่วนตัว



ภาพที่ 2.19 สภาพทั่วไปของย่านจุกุ กรุงโซล (ที่มา: Panoramio)

จากสภาพของพื้นที่ในปัจจุบัน (ภาพที่ 2.20) พื้นที่ทางตอนเหนือของเขตจุกุเริ่มมีการพัฒนาขนาดใหญ่หนาแน่นขึ้นเรื่อยๆ ย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองขยายตัวขึ้นเรื่อยๆ ตามการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจเกาหลีใต้ อย่างไรก็ตามด้วยข้อจำกัดในการพัฒนาและความยากลำบากในการเวนคืนที่ดินที่มีลักษณะคล้ายกันกับประเทศไทย ส่งผลให้พื้นที่บางส่วนยังคงสภาพเดิมเป็นอาคารขนาดเล็กถึงขนาดกลางแทรกตัวอยู่ตามพื้นที่บดอัดถนนเดิมทางตอนใต้ของพื้นที่ จะทำหน้าที่เป็นส่วนที่บรรจุกิจกรรมการค้าและบริการรองรับการขยายตัวและคนจำนวนมากจากย่านสำนักงาน ร้านอาหาร บาร์ คาเฟ่จำนวนมากเปิดให้บริการอยู่ตลอดแนวถนน รวมถึงกิจกรรมการค้านอกอาคาร แผงค้า ร้านค้าชั่วคราวที่เปิดขายอยู่บนพื้นที่สัญจรและตรอกระหว่างอาคาร





ภาพที่ 2.20 ภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง เขตจตุจักร กรุงเทพฯ  
(ที่มา: Google Earth)

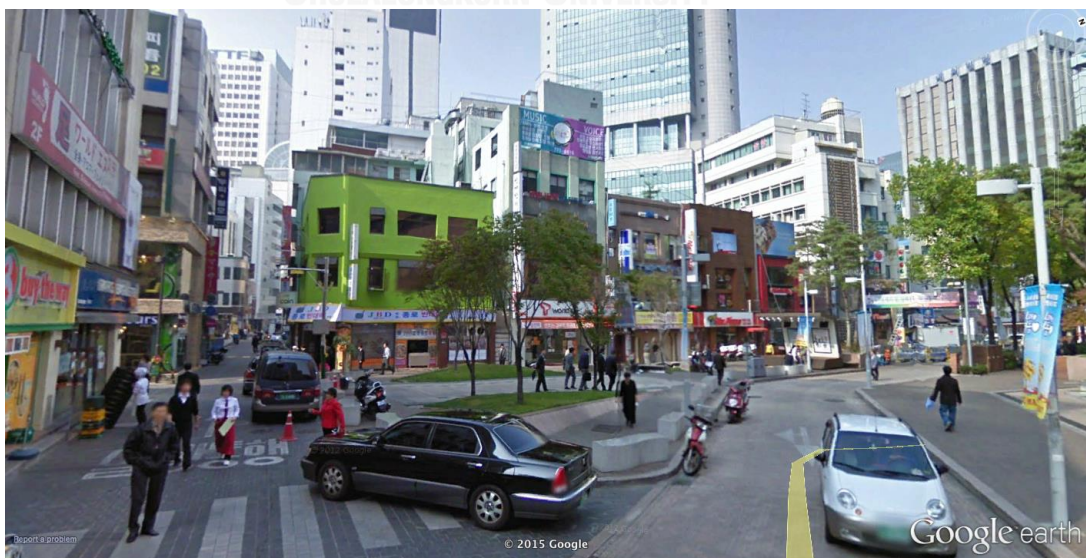
ข้อสำคัญที่ทำให้ย่านเมืองดังและย่านจตุจักรประสบความสำเร็จในการเป็นย่านพาณิชยกรรมประกอบด้วยสองส่วนสำคัญ ได้แก่ การให้ความสำคัญกับการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและกิจกรรมให้เหมาะสมกับการเดินเท้า (ภาพที่ 2.21) และ แนวทางการเก็บรักษาและฟื้นฟูกลุ่มอาคารเก่าเพื่อรองรับธุรกิจขนาดเล็ก ซึ่งนับว่าเป็นแนวทางค่อนข้างแตกต่างจากการพัฒนาพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมหลักของเมืองในประเทศอื่นๆ ที่ส่วนใหญ่มุ่งเน้นการพัฒนาขนาดใหญ่ตามศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุด ด้วยวิธีการรื้อหรือสร้างใหม่ (Urban Redevelopment) อันเป็นเหตุที่ทำให้โครงสร้างของกลุ่มอาคารและกิจกรรมฐานเศรษฐกิจดั้งเดิมในพื้นที่ถูกทำลายไปและแทนที่ด้วยอาคารขนาดใหญ่ [21]

การปรับเปลี่ยนพื้นที่ช่องจราจรให้เป็นพื้นที่สัญจร ทางเท้าที่มีคุณภาพช่วยส่งเสริมกิจการการค้าอย่างมาก การออกแบบเพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมเมืองที่มีความเป็นมิตรต่อการเดินและสัดส่วนมนุษย์ (Pedestrian-Friendly Environment & Human Scale Environment) นั้นเป็นแนวทางที่ทั่วโลกพยายามนำไปใช้ในการฟื้นฟูเมืองอย่างเอาจริงเอาจัง พื้นที่ย่านเมืองดังประสบความสำเร็จอย่างมากในการนำแนวคิดนี้มาใช้ ซึ่งส่งผลให้พื้นที่กลายเป็นย่านการค้ายอดนิยมที่สุดแห่งหนึ่งของภูมิภาค รวมถึงเป็นพื้นที่เมืองที่มีเอกลักษณ์และมีคุณภาพสูงอันเป็นตัวอย่างของการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมในปัจจุบัน



ภาพที่ 2.21 ภาพแสดงบรรยากาศระดับถนนในย่านเมืองดง กรุงโซล  
(ที่มา: Google Earth, Travelcie)

นอกเหนือจากคุณภาพของสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเดินเท้าที่เป็นจุดเด่นของพื้นที่ลักษณะทางกายภาพขององค์ประกอบและแบบแผนของเนื้อเมืองในพื้นที่เขตจุนงันว่าเป็นสิ่งที่น่าสนใจมากในเชิงการออกแบบชุมชนเมือง การมีอยู่ของอาคารขนาดเล็ก อาทิ ตึกแถว ช่วยเพิ่มสีสันให้กับสภาพแวดล้อมเมืองในบริเวณนี้ได้เป็นอย่างดี ทำหน้าที่เป็นอาคารที่บรรจุธุรกิจขนาดเล็กที่ช่วยเพิ่มเสน่ห์และเสริมสร้างโอกาสให้กับธุรกิจท้องถิ่นสามารถเติบโตได้บนพื้นฐานของความเท่าเทียม (ภาพที่ 2.22) นอกจากนี้สภาพที่เกิดขึ้นในพื้นที่นั้นเป็นเอกลักษณ์เฉพาะของย่านที่ช่วยดึงดูดผู้คนและนักท่องเที่ยวจำนวนมากเข้ามาจับจ่ายใช้สอยในพื้นที่ ใช้เวลาในพื้นที่ตลอดทั้งวัน จากภาพลักษณะที่มีความทันสมัยและมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ทำให้อ่านเมืองดงเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการจัดเทศกาลหรืองานสำคัญระดับเมืองไปโดยปริยาย



ภาพที่ 2.22 สภาพความผสมผสานอาคารต่างขนาดในย่านเมืองดง (ที่มา: Google Earth)

2) พื้นที่หรือโครงการการพัฒนาเมืองที่ให้ความสำคัญเรื่องแนวคิดความหลากหลายในมิติต่างๆ

การค้นคว้าข้อมูลโครงการพัฒนาฟื้นฟูเมืองที่มีแนวความคิดสอดคล้องกับองค์ความรู้เรื่องความหลากหลายเมืองและแนวความคิดเรื่องการใช้แบบผสม เพื่อเป็นกรณีศึกษาสำหรับการวิเคราะห์หาแนวทางการศึกษา ประโยชน์ ผลกระทบและข้อจำกัดของโครงการดังกล่าว จากการศึกษาพบว่ามีการพัฒนาโครงการจำนวนมากที่สอดคล้องกับองค์ประกอบเรื่องความหลากหลายเมืองในมิติต่างๆ โดยส่วนมากจะพบได้ในกลุ่มประเทศที่พัฒนาแล้วและมีวิทยาการด้านผังเมืองที่ก้าวหน้า เช่น เมืองขนาดใหญ่ในสหรัฐอเมริกา ภูมิภาคยุโรปตะวันออก และกลุ่มประเทศสแกนดิเนเวีย รวมถึงมหานครหลายแห่งในทวีปเอเชียตะวันออกและตะวันออกเฉียงใต้ โดยผู้วิจัยได้หยิบยกกรณีศึกษาจากเมืองตัวอย่างใน 3 ทวีป เพื่อให้ในการเปรียบเทียบและนำไปสู่การกำหนดเกณฑ์การสร้างความหลากหลายที่สอดคล้องกันกับบริบทของประเทศไทยต่อไป ซึ่งในแต่ละพื้นที่มีความสนใจและวิธีการในการพัฒนาเมืองด้วยความหลากหลายที่แตกต่างกัน โดยมีรายละเอียดที่น่าสนใจดังต่อไปนี้

- กรณีศึกษาโครงการแบตเตอร์พาร์ค นครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา

หลังจากยุครุ่งเรืองในการพัฒนาเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาในช่วงปี ค.ศ. 1890-1940 ส่งผลให้การพัฒนาเมืองในย่านธุรกิจสำคัญของแมนแฮตตันเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว เพื่อตอบรับกับการพัฒนาเชิงเศรษฐกิจและการหลั่งไหลเข้ามาของกลุ่มแรงงานและผู้คนจากทั่วโลก พื้นที่เมืองในนครนิวยอร์กและเมืองขนาดใหญ่ในสหรัฐอเมริกาขยายตัวอย่างรวดเร็วด้วยแรงขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจอันมหาศาลและการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐเป็นเหตุให้เกิดโครงการพัฒนาเมืองขนาดใหญ่จำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตเศรษฐกิจชั้นในของเมือง

แนวทางการพัฒนาในรูปแบบแยกส่วน (Segregated Development) ที่ตอบรับนโยบายและเป้าหมายในเชิงเศรษฐกิจเป็นสำคัญ สร้างผลกระทบต่อสังคมและชุมชนอเมริกันอย่างรุนแรงในเชิงสังคมและสภาพแวดล้อมที่พึ่งพารถยนต์ส่วนตัวมีการเดินทางในเมืองที่ไม่จำเป็นและปัญหาอาชญากรรมเทศบาลนครนิวยอร์กจึงได้เริ่มนำแนวคิดการฟื้นฟูเมืองมาใช้อย่างจริงจัง ในช่วงเวลาต่อมาและได้ดำเนินการฟื้นฟูพื้นที่ย่านธุรกิจสำคัญหลายแห่งอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

โครงการแบตเตอรีพาร์ค (The Special Battery Park District, BPC) เป็นอีกโครงการหนึ่ง ที่ได้รับการกำหนดให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจและการเงินในบริเวณตอนใต้ของเกาะแมนแฮตตัน นครนิวยอร์ก เป็นพื้นที่ที่ผสมผสานการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ อยู่อาศัย และนันทนาการเป็นหลัก ประกอบด้วยกลุ่ม อาคารสูง อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ ย่านอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางถึงสูง พื้นที่สาธารณะคุณภาพดีและกิจกรรมนันทนาการหลากหลายรูปแบบ บนเนื้อที่ประมาณ 231 ไร่ ขนาบด้วยย่านอยู่อาศัยเดิม

ทั้งนี้เพื่อเป็นต้นแบบในการพัฒนาฟื้นฟูเมืองในมหานครขนาดใหญ่ของสหรัฐอเมริกา โครงการแบตเตอรีพาร์ค ได้รับการนำเสนอว่าเป็นโครงการที่ให้ความสำคัญเรื่องการใช้แบบผสมอย่างจริงจังสภาพพื้นที่โครงการนั้นประกอบด้วยอาคารและกิจกรรมที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อาคารพาณิชย์กรรม ห้างสรรพสินค้า ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง และพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง สวนสาธารณะ พื้นที่ลานอเนกประสงค์ ทั้งพื้นที่โครงการ เต็มไปด้วยร้านค้า ร้านอาหาร ร้านกินดื่มขนาดเล็กตามแนวถนนและชั้นล่างของอาคาร ตอบสนองกลุ่มคนจำนวนหลากหลายกลุ่มรายได้ตั้งแต่กลุ่มนักธุรกิจไปจนถึงกลุ่มพนักงานแรงงาน รายได้น้อยในภาคบริการ (ภาพที่ 2.23)



ภาพที่ 2.23 สภาพพื้นที่โครงการแบตเตอรี พาร์ค (ที่มา: Olin, Micheal S. Yamashita)

จากผังแสดงการใช้ประโยชน์อาคาร (ภาพที่ 2.24) จะเห็นได้ว่าบริเวณทางตอนใต้ของ เกาะแมนแฮตตันมีการใช้ประโยชน์ที่ค่อนข้างหลากหลายมากกว่าบริเวณย่านพาณิชย์กรรม บริเวณไทม์สแควร์ (Time Square) และตอนใต้ของเซ็นทรัลพาร์ก (Central Park) ซึ่งเป็นหลักการ ที่แสดงให้เห็นว่าโครงการการพัฒนาใหม่นี้ประสบความสำเร็จในการผสมผสานกิจกรรมการใช้ประโยชน์อาคารอย่างเห็นได้ชัด

นอกจากประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจที่ได้รับจากการใช้พื้นที่อยู่ตลอดวัน โครงการแบตเตอรี่พาร์ค ถูกยกกว่าเป็นย่านที่มีคุณภาพการอยู่อาศัยดีที่สุดในนครนิวยอร์ก ด้วยคุณภาพการอยู่อาศัยที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ความปลอดภัยสาธารณะที่ดีรวมถึงมีผู้อยู่อาศัยและผู้ใช้พื้นที่ที่มีคุณภาพ หากเปรียบเทียบกับย่านเก่าทางตอนเหนือของเกาะแมนแฮตตัน อาทิ ย่านบรองซ์ อย่างไรก็ตามแม้ว่าพื้นที่บริเวณโครงการจะมีคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดีกว่าในพื้นที่อื่นๆ กลับพบว่าความผสมผสานกันในเรื่องสังคมของกลุ่มคนในพื้นที่นั้นอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ได้โดดเด่นมากนัก เนื่องจากราคาค่าเช่าที่อยู่อาศัยและค่าครองชีพในพื้นที่นี้เพิ่มสูงขึ้นตามคุณภาพของย่าน และในพื้นที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยปะปนอยู่ใกล้ๆกับพื้นที่



ภาพที่ 2.24 สภาพการใช้ประโยชน์อาคาร โครงการแบตเตอรี่พาร์ค (ที่มา: NYC Planning)

อาจกล่าวได้ว่าโครงการแบตเตอรี่พาร์คเป็นต้นแบบที่แสดงให้เห็นถึงผลประโยชน์ที่ได้จากการพัฒนาภายใต้แนวคิดการใช้แบบผสมที่เป็นรูปธรรมที่สุดแห่งหนึ่งในสหรัฐอเมริกา การใช้ประโยชน์พื้นที่และอาคารที่มีรูปแบบหลากหลายจะช่วยให้พื้นที่ที่มีคุณภาพการอยู่อาศัยในเมืองที่ดีขึ้นอย่างชัดเจนจากการที่มีวิถีทางเลือกสาธารณะมากขึ้นและดึงดูดผู้คนกลุ่มต่างๆเข้ามาในพื้นที่ได้มากยิ่งขึ้น

- กรณีศึกษาย่านที่อยู่อาศัยพัฒนาใหม่ กรุงอัมสเตอร์ดัม ประเทศเนเธอร์แลนด์

โครงการการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยใหม่ บริเวณ Oostenburg Island โดยบริษัท Urhahn Urban Design เป็นโครงการพัฒนาฟื้นฟูเมืองในพื้นที่ถมทะเลของกรุงอัมสเตอร์ดัม เพื่อเป็นย่านพัฒนาใหม่ภายใต้แนวคิดการใช้ประโยชน์แบบผสม โดยที่มีจุดเด่นเรื่องความแตกต่างกันของลักษณะองค์ประกอบเชิงกายภาพของอาคารที่มีหลากหลายรูปแบบและมีความผสมผสานของกิจกรรมหลายรูปแบบโดยที่ส่วนใหญ่เป็นลักษณะของการอยู่อาศัยและสำนักงานขนาดเล็กที่ทำธุรกิจเรื่องการส่งออก



ภาพที่ 2.25 ภาพการพัฒนาย่านที่พักอาศัยใหม่ กรุงอัมสเตอร์ดัม  
(ที่มา: Urhahn Urban Design, 2012)

โครงการได้รับการออกแบบให้มีการพัฒนาอาคารหลากหลายรูปแบบผสมอยู่ทั่วทั้งพื้นที่เพื่อสร้างพื้นที่ว่าง พื้นที่สาธารณะที่น่าสนใจและเหมาะกับกิจกรรมประเภทต่างๆ ทั้งในเชิงนันทนาการ พักผ่อนหย่อนใจและกิจกรรมที่สนับสนุนให้เกิดการเคลื่อนไหว เพื่อตอบสนองกลุ่มคนหลากหลายรูปแบบที่เข้ามาอยู่เป็นผู้อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่ (ภาพที่ 2.26) บรรยากาศในโครงการที่เกิดจากการผสมผสานอาคารขนาดเก่าและอาคารใหม่มีความเป็นมิตรต่อการเดินและมีความเป็นมิตรต่อสัดส่วนมนุษย์มากกว่าโครงการใหญ่อื่นๆ อย่างชัดเจน พื้นที่ยังเก็บความเป็นสถานที่ได้อย่างดี จากการที่เคยเป็นย่านอุตสาหกรรมในธุรกิจส่งออกและกระจายสินค้าทางน้ำ ปัจจุบันกลายเป็นย่านที่อยู่อาศัยกิ่งพาณิชย์กรรมคุณภาพสูง [22]

นอกจากประเด็นเรื่องการผสมผสานกันของอาคารต่างขนาดแล้ว ในส่วนของการบริการจัดการโดยหน่วยงานภาครัฐยังมีการสนับสนุนทางการเงิน เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายให้กับกลุ่มผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยให้สามารถเข้ามาอยู่ในพื้นที่ร่วมกับกลุ่มอื่นๆได้ กล่าวคือรัฐมีนโยบายในการลดภาษีและอุดหนุนค่าใช้จ่ายในด้านที่อยู่อาศัยและการเดินทางของกลุ่มคนเหล่านี้ เพื่อสร้างความชอบธรรมในการถือครองกรรมสิทธิ์ของพื้นที่ให้กับคนทุกคนในสังคมและเพื่อส่งเสริมปฏิสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มคนที่อยู่ในช่วงรายได้ที่ต่างกัน



ภาพที่ 2.26 ทศนียภาพโครงการ (ที่มา: Urhahn Urban Design, 2012)

จากโครงการดังกล่าวอาจกล่าวได้ว่า นอกเหนือจากเรื่องกำหนดเครื่องมือทางกายภาพที่จะช่วยให้พื้นที่เกิดความหลากหลายในเชิงเศรษฐกิจและสังคมแล้ว เครื่องมือการเงินและเชิงนโยบายที่เอื้อให้เกิดการผสมผสานของกลุ่มคนต่างรายได้ก็นับว่าเป็นอีกหนึ่งแนวทางที่น่าสนใจในการสร้างความหลากหลายให้กับพื้นที่เมืองในอนาคต

- กรณีศึกษาแนวทางการผสมผสานกลุ่มคนต่างสัญชาติในโครงการที่อยู่อาศัย

การเคหะแห่งชาติ ภายใต้แนวคิด Live Play Work ประเทศสิงคโปร์

จากแผนยุทธศาสตร์และนโยบายการพัฒนาเมืองโดยบริษัทพัฒนาเมืองประเทศสิงคโปร์ (Urban Redevelopment Authority, URA) ในปี ค.ศ. 2013 ได้กำหนดให้พื้นที่เมืองชั้นในของสิงคโปร์พัฒนาพื้นที่ภายใต้แนวคิด Live Play Work เพื่อส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่เหมาะสมกับบริบทการพัฒนาเมืองของสิงคโปร์ในปัจจุบัน ตอรับกับแนวคิดการพัฒนาประเทศให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจของโลก ที่จะรองรับธุรกิจและกลุ่มคนหลากหลายจากทั่วทุกมุมโลก (Wu Wei Neng, 2014) [23] ทั้งนี้เพื่อเป็นการนำแนวคิดการใช้แบบผสมมาประยุกต์ใช้อย่างเป็นรูปธรรม เพื่อสร้างคุณภาพของวิถีชีวิตเมืองที่ดีกว่าในสังคมเมืองสิงคโปร์ รวมถึงเป็นการปรับปรุงองค์ประกอบทางกายภาพของเมืองเพื่อต้อนรับกลุ่มผู้ใช้และผู้อยู่อาศัยที่นับวันจะยังมีจำนวนและมีความหลากหลายในมิติต่างๆเพิ่มสูงขึ้น

หนึ่งในนโยบายสำคัญในการส่งเสริมความหลากหลายของเมือง คือ นโยบายการผสมผสานกลุ่มสัญชาติ หรือ (The Ethnic Integration Policy) ซึ่งได้รับการนำมาใช้เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่มีการผสมผสานของกลุ่มคนต่างสัญชาติในสัดส่วนที่เหมาะสมจากการศึกษาของสถาบันวิจัยของการเคหะแห่งชาติ Housing & Development Board ประเทศสิงคโปร์ โดยมีการกำหนดสัดส่วนของผู้อยู่อาศัยผู้ถือสัญชาติต่างๆ ได้แก่ สัญชาติจีน มาเลเซีย และอินเดีย ซึ่งเป็นกลุ่มประชากรหลักของประเทศ

เป็นที่ทราบกันดีว่าประชากรส่วนใหญ่ในประเทศสิงคโปร์นั้นอาศัยในอาคารของการเคหะแห่งชาติมากถึงร้อยละ 70 ซึ่งมีที่อยู่อาศัยในหลากหลายระดับ (ภาพที่ 2.27) สำหรับผู้อยู่อาศัยในทุกระดับรายได้ การกำหนดให้มีเกณฑ์สัดส่วนขั้นต่ำของจำนวนประชากรแต่ละเชื้อชาติจะช่วยเป็นส่งเสริมความหลากหลายในเชิงสังคมให้กับพื้นที่และปกป้องไม่ให้เกิดการแบ่งกลุ่มหรือการครอบครองพื้นที่อันเนื่องมาจากลักษณะร่วมทางเชื้อชาติหรือฐานะของคนบางกลุ่มในบางพื้นที่เช่นเดียวกันกับปรากฏการณ์เชิงสังคมที่เกิดขึ้นทั่วไปในมหานครอื่นๆที่มีกลุ่มคนหลากหลาย





ภาพที่ 2.27 กลุ่มอาคารที่อยู่อาศัยการเคหะ ประเทศสิงคโปร์  
(ที่มา: Ernest Chua, Pinnacle@Duxton)

จากข้อมูลในตารางที่ 2.4 จะเห็นได้ว่า มีการกำหนดสัดส่วนสูงสุดของกลุ่มประชาชนสัญชาติต่างๆในสองระดับ คือ ระดับชุมชน และระดับกลุ่มอาคารในพื้นที่บล็อกเดียวกันที่พักอาศัยส่วนมากจะถือครองโดยกลุ่มคนจีนถึงร้อยละ 84-87 โดยที่มีการปะปนของกลุ่มคนมาเลย์ และอินเดียลดหลั่นไปตามลำดับ จากการกำหนดสัดส่วนผู้อยู่อาศัยตามข้อมูลข้างต้นส่งผลให้ในสภาพโครงการที่อยู่อาศัยในปัจจุบันนั้นมีการปฏิสัมพันธ์กันของคนต่างเชื้อชาติและต่างฐานะในพื้นที่ส่วนกลางของเมืองมากขึ้น (HDB, 2014)[24]

ตารางที่ 2.4 ตารางสัดส่วนสัญชาติของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน (ที่มา: HDB)

Ethnic Group	Maximum Ethnic Limits	
	Neighbourhood	Block
Malays (no change)	22%	25%
Chinese (no change)	84%	87%
Indians & Others	12%	15%

จากกรณีศึกษาพื้นที่หรือโครงการการพัฒนาเมืองที่มีให้ความสำคัญเรื่องแนวความคิดความหลากหลายในมิติต่างๆทั้ง 3 กรณี จะเห็นได้ว่าแต่ละโครงการมีแนวทางที่แตกต่างกันในการสร้างความหลากหลายเมืองตั้งแต่ในระดับนโยบายไปจนถึงแนวทางการออกแบบชุมชนเมืองรูปแบบต่างๆ ในกรณีของโครงการเบตเตอร์พาร์คจะมุ่งเน้นในระดับการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นหลัก เพื่อที่จะส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่หลากหลายซึ่งประสบความสำเร็จอย่างยิ่งในการสร้างพื้นที่เมืองที่มีการผสมผสานกันของรูปแบบการใช้ประโยชน์ประเภทต่างๆ อย่างไรก็ตามยังพบว่ามีปัญหาในเชิงสังคม เนื่องจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ด้วยเงื่อนไขด้านราคาและลักษณะทางกายภาพที่ไม่เหมาะสมกับฐานรายได้ [25]

ในขณะที่กรณีการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยใหม่มุ่งเน้นในระดับของการออกแบบชุมชนเมือง โดยการกำหนดให้มีการพัฒนาอาคารใหม่ที่ผสมผสานไปกับอาคารเก่าในพื้นที่ เพื่อส่งเสริมคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดีและน่าสนใจกว่ารูปแบบการพัฒนาในลักษณะเดิม ลักษณะทางกายภาพที่หลากหลายทำหน้าที่รองรับกิจกรรมต่างประเภท นอกจากนี้ยังแก้ปัญหาของความหลากหลายในเชิงสังคมด้วยนโยบายและเครื่องมือเครื่องมือกลไกทางการเงินได้อย่างน่าสนใจ กล่าวคือ หน่วยงานของรัฐสนับสนุนเงินบางส่วนให้กับผู้อยู่อาศัยรายใหม่ที่มีรายได้น้อยกว่าเกณฑ์ที่ตั้งไว้ เพื่อสร้างความผสมผสานของคนต่างฐานะในพื้นที่ใหม่ เพื่อความชอบธรรมและความเป็นประชาธิปไตยให้กับสังคม ในส่วนกรณีศึกษาของประเทศสิงคโปร์ที่ส่งเสริมการพัฒนานโยบายสร้างความพร้อมในการรับมือกับความหลากหลายของประชากรเมืองในอนาคต ด้วยการกำหนดสัดส่วนสัญชาติของผู้อยู่อาศัยต่างๆ เพื่อส่งเสริมปฏิสัมพันธ์ระหว่างคนต่างเชื้อชาติและต่างฐานะ โดยใช้ที่อยู่อาศัยและพื้นที่ว่างในเมืองเป็นเครื่องมือสำคัญในการผสมผสานกลุ่มคนและกิจกรรม

อาจกล่าวได้ว่าเครื่องมือในการสร้างความหลากหลายเมืองนั้นมีหลากหลายประเภทขึ้นอยู่กับมิติของความหลากหลายที่ต้องการให้เกิดขึ้นภายในเมือง อย่างไรก็ตามความหลากหลายมิติต่างๆนั้นมีความสัมพันธ์กันอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ จึงจำเป็นต้องมีการวางแผนอย่างบูรณาการในการสร้างความหลากหลายเมืองขึ้นอย่างแท้จริงในสังคมเมืองปัจจุบัน เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและวิถีชีวิตเมืองยุคใหม่อย่างจริงจัง

## 2.7) สรุปผลการทบทวนวรรณกรรม

จากการทบทวนวรรณกรรม นโยบายและมาตรฐานทางด้านกรออกแบบเมือง งานวิจัยที่เกี่ยวข้องและการวิเคราะห์กรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องในหัวข้อ ความหลากหลายเมือง (Urban Diversity) ได้ให้ความสำคัญกับปัจจัยและตัวแปรสำคัญหลายประการที่มีความสัมพันธ์และส่งเสริมให้เกิดคุณภาพของความหลากหลายในมิติต่างๆในเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพและน่าสนใจ ซึ่งมีข้อสรุปดังต่อไปนี้

การศึกษาวิจัยจำนวนมากทั่วโลกชี้ให้เห็นว่า “ความหลากหลายเมือง” นั้นเป็นผลผลิตมาจากอิทธิพลของแนวคิดการใช้แบบผสม (Mixed-Use Theory) ที่มุ่งเน้นการผสมผสานรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารหลายรูปแบบในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งทำให้เกิดการปะปนกันของกิจกรรมและผู้คนหลากหลายประเภทจนเป็นที่มาของความหลากหลายในเมืองในท้ายที่สุด โดย

ส่วนใหญ่ถูกนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาในระดับชุมชนและท้องถิ่น เพื่อยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยและความปลอดภัยสาธารณะที่ดีในพื้นที่เมืองชั้นใน

คำจำกัดความของคำว่า “ความหลากหลาย” นั้นมีขอบเขตที่กว้างมากซึ่งได้รับการตีความต่างกันไปขึ้นอยู่กับองค์ความรู้ของศาสตร์นั้นๆ รวมถึงความสนใจของวงการการศึกษาในภูมิภาคต่างๆทั่วโลก ตัวอย่างเช่นในสหรัฐอเมริกาจะให้ความสำคัญกับความหลากหลายเชิงสังคมวัฒนธรรม เชื้อชาติ การอพยพย้ายถิ่น ความเหลื่อมล้ำของชนชั้นต่างๆในสังคม ในขณะที่ภาคพื้นยุโรปสนใจองค์ความรู้เกี่ยวกับความหลากหลายในเชิงเศรษฐกิจและกลไลตลาด รวมถึงมิติเชิงวัฒนธรรมและเชื้อชาติ ในทางตรงกันข้ามการศึกษาในภูมิภาคเอเชียกลับมุ่งเน้นไปที่ความสำคัญของความหลากหลายกิจกรรมและองค์ประกอบเชิงกายภาพ

จากหลักฐานที่มีอยู่ในปัจจุบันสามารถแบ่งประเภทของความหลากหลายออกเป็น 3 มิติ ประกอบด้วย ความหลากหลายเชิงสังคมความหลากหลายเชิงเศรษฐกิจและความหลากหลายเชิงกายภาพ ทั้งสามมิติล้วนมีความสัมพันธ์กันอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ มีการศึกษาจำนวนไม่น้อยที่ยืนยันว่าความหลากหลายในเชิงกายภาพอันเกิดจากการผสมผสานกันองค์ประกอบของเมืองเป็นตัวแปรสำคัญในการกำหนดความหลากหลายในด้านอื่นๆ มีความสัมพันธ์โดยตรงกับคุณภาพของสถานภาพเศรษฐกิจสังคมของผู้คนในเมือง นอกจากนี้ไม่ว่าจะเป็น กลุ่มผู้ใช้พื้นที่ กิจกรรมช่วงเวลา และเป็นเครื่องมือสำคัญในการสร้างคุณภาพของระบบเศรษฐกิจท้องถิ่น รวมถึงความปลอดภัยสาธารณะและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของวิถีชุมชนเมืองสมัยใหม่ อาจจะสามารถกล่าวได้ว่าความหลากหลายขององค์ประกอบเชิงกายภาพของเมืองจะทำหน้าที่เป็นภาชนะที่รองรับกิจกรรมและกลุ่มคนที่หลากหลาย ซึ่งส่งผลดีต่อการพัฒนาในเชิงเศรษฐกิจและสังคมมากกว่าการพัฒนาในรูปแบบเก่า รวมถึงเป็นแนวความคิดการพัฒนาเมืองที่เหมาะสมกับกระแสการพัฒนาของโลกในปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นประเด็นเรื่อง การพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development) การพัฒนาเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศ (Climate Change) และการพัฒนาเมืองยืดหยุ่น (Resilient City)

องค์ความรู้เกี่ยวกับมิติของความหลากหลายเชิงกายภาพนั้นมีค่อนข้างจำกัดในวรรณกรรมเรื่องเมืองในปัจจุบัน หากแต่ได้รับนำไปประยุกต์ใช้ในการพัฒนาเมืองกันอย่างแพร่หลายในโครงการทั่วโลกจนกลายเป็นหลักการพื้นฐานที่ขาดไม่ได้ในการวางแผนและออกแบบชุมชนเมืองในปัจจุบัน เดิมทีแนวคิดความหลากหลายเมืองถูกพูดถึงครั้งแรกโดยเจน จาคอปส์ ซึ่งได้กำหนดเกณฑ์ในการสร้างความหลากหลายเมืองไว้ 4 ประการ ได้แก่

- 1) ความผสมผสานของการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร
- 2) ขนาดของบล็อกถนนที่เอื้อต่อการเดินและการเลี้ยวของกระแสการเดินและรถ เพื่อเปิดโอกาสในการปะทะสังสรรค์ของกลุ่มคนและกิจกรรมต่างๆ
- 3) ความผสมผสานขององค์ประกอบเชิงกายภาพ สิ่งปลูกสร้าง หรือ อาคารที่มีขนาด และช่วงอายุที่แตกต่างกัน
- 4) ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ที่จะส่งเสริมการใช้พื้นที่และกิจกรรมในพื้นที่ โดยที่กำหนดพื้นที่ขนาด 200x200 เมตร อันเป็นระยะที่ใช้อ้างอิงในการจัดเก็บข้อมูล เพื่อการวิจัยของเจน จากอปส์และงานวิจัยหลายชิ้น เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับเก็บข้อมูลเชิงกายภาพ

เกณฑ์การสร้าง ความหลากหลาย (Urban Diversification Criteria) ที่เจน จากอปส์ ได้กำหนดขึ้นถูกนำไปเป็นบทบัญญัติสำหรับการพัฒนาเมืองในสหรัฐอเมริกาและกลุ่มประเทศ ผู้นำทางด้านผังเมืองอย่างเป็นวงกว้าง ทั้งนี้เพื่อเป็นการฟื้นฟูพื้นที่เมืองที่ได้รับอิทธิพลจากรูปแบบการพัฒนาแบบเก่าในช่วงหลังสงครามโลกและกระบวนการเปลี่ยนแปลงสู่ความเป็นเมือง (Urbanization) อย่างไรก็ตามหลังจากนั้นเป็นต้นมาในวงการการศึกษาไม่ได้มีการพัฒนา กรอบแนวคิดของเกณฑ์ดังกล่าวเพิ่มเติมอย่างเป็นทางการ จนกระทั่งมีข้อมูลจากการศึกษาของ ไมเคิล แวน เฮาเซน นักออกแบบชุมชนเมืองในช่วงปี 2012 ที่กำหนดเกณฑ์และวิธีการสำคัญ ในการสร้างความหลากหลายในเมืองออกมา โดยมีรายละเอียดมุ่งเน้นที่ความหลากหลายเชิงกายภาพ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน

- 1) ความหลากหลายของสิ่งปลูกสร้าง เน้นเรื่องการผสมผสานกันของโครงสร้างอาคารและที่ว่างรูปแบบต่างๆในพื้นที่เดียวกัน
- 2) ความหลากหลายของประเภทกิจกรรม เน้นเรื่องรูปแบบของกิจกรรมที่สนับสนุนการเคลื่อนไหว (Active Activity) และกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ (Passive Activity) และการปรับเปลี่ยนโครงสร้างเพื่อสร้างประโยชน์หรือการใช้งานใหม่ให้กับพื้นที่

ในส่วนของงานวิจัยทั้ง 3 ชิ้นที่ได้ทำการทบทวนไว้ข้างต้น การศึกษาทั้งหมดล้วนยืนยันถึงศักยภาพของความหลากหลายในเชิงกายภาพที่มีต่อคุณค่าเชิงสังคมและการพัฒนาเชิงเศรษฐกิจที่เป็นรูปธรรมและเป็นที่ยอมรับ รวมถึงเสนอผลการศึกษาที่เป็นประโยชน์และน่าสนใจอย่างยิ่ง สำหรับที่จะนำมาเป็นกรอบแนวคิดในการตั้งเกณฑ์การสร้าง ความหลากหลายสำหรับพื้นที่ศึกษานอกจากผลลัพธ์และความสัมพันธ์ของความหลากหลายเชิงกายภาพที่มีต่อมิติอื่นๆแล้ว

การศึกษาวิจัยค้นพบว่า ลักษณะทางกายภาพที่มีความหลากหลายนั้นจะเป็นปัจจัยสำคัญในการส่งเสริมโอกาสทางธุรกิจให้กับธุรกิจท้องถิ่น ธุรกิจขนาดเล็ก อีกทั้งยังช่วยส่งเสริมความมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวให้กับพื้นที่ ดึงดูดกลุ่มคน นักท่องเที่ยว และผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาใช้พื้นที่ ซึ่งจะส่งผลให้พื้นที่ที่มีชีวิตชีวมามากขึ้นโดยปริยาย ความปลอดภัยสาธารณะในพื้นที่ในช่วงเวลาต่างๆมีคุณภาพสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเวลากลางคืน

นอกจากนี้ยังพบว่า ความหลากหลายเมื่อนั้นผูกโยงอยู่กับคุณภาพในการเข้าถึง รวมถึงระยะและคุณภาพของการเดินเท้าภายในเมือง จากการศึกษาวิจัยและเก็บข้อมูลละเอียดด้วยเครื่องมือ Space Syntax สามารถชี้ให้เห็นว่า คุณภาพของการเข้าถึงและการเดินเท้าของพื้นที่จะเป็นตัวกำหนดความเข้มข้นและรูปแบบของความหลากหลายของกิจกรรม กระบวนการปรับเปลี่ยนพื้นที่เมืองให้เป็นเมืองสำหรับการเดินเท้า (Pedestrianization) กลายเป็นเครื่องมือสำคัญอีกประการหนึ่งที่จะช่วยสนับสนุนกิจกรรมและความหลากหลายเชิงเศรษฐกิจภายในพื้นที่ชั้นในเมืองได้ โดยอ้างอิงระยะเดินมาตรฐาน ระหว่างช่วง 0 - 500 เมตร 500 - 800 เมตร และ 800 - 1,500 เมตร

จากการวิเคราะห์กรณีศึกษาการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมหลักและโครงการพัฒนาเมืองต่างๆ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้ ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง มาร์โนอุซซี แสดงให้เห็นว่า แนวทางการพัฒนากิจกรรมในพื้นที่ที่มีการใช้แบบผสมนั้นส่งผลดีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจสูงกว่าย่านสำนักงานที่พัฒนาแบบแยกส่วนและยังเป็นตัวอย่างสำคัญที่แสดงให้เห็นความล้มเหลวในการใช้พื้นที่เมืองให้คุ้มประโยชน์ที่เกิดจากการพัฒนาโดยไม่มีการผสมผสานกันของการใช้ประโยชน์ประเภทต่างๆ ดังนั้นการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองหรือย่านพาณิชยกรรมหลักอื่นๆในเมืองต้องคำนึงถึงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่มีการผสมผสานกันหลายรูปแบบและต้องเป็นรูปแบบกิจกรรมที่มีความต้องการการใช้งานพื้นที่ในช่วงเวลาที่แตกต่างกันอีกด้วย เพื่อที่จะสามารถส่งเสริมคุณภาพของการใช้ประโยชน์ให้เต็มประสิทธิภาพรวมถึงสร้างภาพลักษณ์ที่ดีต่อกิจกรรมเชิงพาณิชยกรรมได้อย่างแท้จริง

นอกเหนือจากกรณีศึกษาในประเทศญี่ปุ่นแล้วยังมีโครงการการพัฒนาเมืองอีกหลายแห่งที่นำแนวความคิดเรื่อง ความหลากหลายไปเป็นแนวทางในการดำเนินโครงการอย่างเป็นรูปธรรม ตัวอย่างเช่น “โครงการแบตเตอร์พาร์ค” นครนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา ที่หน่วยงานทางด้านผังเมืองในนครนิวยอร์กกำหนดให้พื้นที่พัฒนาใหม่บริเวณนี้ถูกพัฒนาโดยกำหนดให้มีการผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างจริงจัง เพื่อลดความรุนแรงและปัญหาเมืองในเชิงสังคมที่เกิดขึ้นในพื้นที่

อื่นๆของเมือง หรือว่าจะเป็นแนวคิดในการพัฒนาเมือง “โครงการ Live Work Play” ที่ส่งเสริมการพัฒนากิจกรรมในชุมชนที่อยู่อาศัยให้มีแหล่งงาน กิจกรรมนันทนาการผสมผสานไปกับพื้นที่ที่อยู่อาศัยคุณภาพดีในเมืองเพื่อลดผลกระทบจากการเดินทางที่ไม่จำเป็นภายในเมือง รวมถึงเป็นการส่งเสริมประสิทธิภาพในเชิงเศรษฐกิจให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ในส่วนในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรม เขตจตุจักรและย่านตลาดเมียงดง กรุงเทพฯ ประเทศไทย เกาหลีใต้เป็นตัวอย่างที่ชี้ให้เห็นถึงความสำคัญของการปรับปรุงคุณภาพการเข้าถึงพื้นที่กลางบล็อก (Inner Block Space) ด้วยการเดิน อันเป็นวิธีที่จะส่งเสริมกิจกรรมเชิงพาณิชยกรรมขนาดเล็กที่ซ่อนตัวอยู่ในอาคารขนาดเล็กหรือมีอายุเก่าแก่ในพื้นที่ ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความสมบูรณ์ของคุณภาพความหลากหลายเชิงกายภาพได้เป็นอย่างดี นอกจากประเด็นเรื่องการเดินเท้าในพื้นที่ อีกหนึ่งประการที่สำคัญก็คือความผสมผสานระหว่างโครงสร้างทางกายภาพของเมืองรวมถึงความสัมพันธ์และปฏิสัมพันธ์ระหว่างอาคารต่างขนาด นับได้ว่าเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ความหลากหลายในพื้นที่มีประสิทธิภาพและสร้างประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจและสังคมได้จริง รวมถึงเป็นเสน่ห์และเอกลักษณ์ที่ช่วยยกระดับความสามารถในการแข่งขันของพื้นที่เป็นอย่างดี สร้างความน่าสนใจและภาพจำที่ดีให้กับย่านการค้า ซุปเปอร์มาร์เก็ตสำคัญของเมือง

เป็นที่แน่ชัดว่าการพัฒนาคุณภาพการเดินเท้าในพื้นที่พาณิชยกรรมชั้นในของเมืองจะช่วยส่งเสริมกิจกรรมการค้าและบริการในพื้นที่ให้สามารถเจริญเติบโตได้ดียิ่งขึ้น ประโยชน์อีกประการหนึ่งของแนวทางดังกล่าวคือ การเพิ่มขีดความสามารถในการจัดการทางเท้าและแผงค้ากลางแจ้งให้มีระเบียบและไม่เป็นอุปสรรคต่อการเดินเท้าของคนในพื้นที่ได้ ซึ่งจะทำให้พื้นที่และคุณภาพการอยู่อาศัยในเมืองนั้นดีขึ้นโดยอัตโนมัติ และยังเป็นทางเลือกในการจัดการพื้นที่สาธารณะที่เป็นไปได้สำหรับประเทศไทยอีกด้วย

หากแต่ว่าแนวทางในการพัฒนาและส่งเสริมคุณค่าด้านความหลากหลายในมิติกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมนั้นไม่ได้ถูกจำกัดอยู่แต่ในส่วนของการพัฒนาเชิงกายภาพเพียงเท่านั้น จากกรณีศึกษาโครงการอื่นๆ ตัวอย่างเช่น โครงการการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยใหม่ในเมือง อัมสเตอร์ดัมจะเห็นว่าการผสมผสานเชิงสังคมในชุมชนที่เกิดขึ้นนั้นเป็นผลมาจากการกำหนดนโยบายและกลไกทางการที่เงินที่ลดหย่อนภวาระหนี้สินให้กับผู้มีรายได้น้อย เพื่อที่จะสามารถเข้ามาอยู่ในโครงการร่วมกับผู้มีรายได้น้อยกว่าได้อย่างชอบธรรมและกรณีของสิงคโปร์ที่กำหนดสัดส่วนขั้นต่ำของชนชาติของสมาชิกผู้อยู่อาศัยในโครงการ เพื่อสนับสนุนการผสมผสานระหว่างกลุ่มคนที่มีชนชาติต่างกัน สังคมโดยผ่านการศึกษาวิจัยเชิงสถิติ ทั้งนี้แนวทางเชิงนโยบาย

ในลักษณะนี้อาจจะเป็นเครื่องมือสนับสนุนที่จะช่วยให้การพัฒนาเมืองในอนาคตนั้นคำนึงถึงความจำเป็นในการสร้างความหลากหลายในมิติต่างๆมากยิ่งขึ้นในอนาคต

ปัจจัยทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นล้วนนำไปสู่ข้อสรุปที่ว่า ความหลากหลายเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเชิงกายภาพจะช่วยส่งเสริมการเจริญเติบโตในเชิงเศรษฐกิจและพัฒนาคุณภาพชีวิตเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพรวมถึงช่วยยกระดับความสามารถในการแข่งขันเชิงเศรษฐกิจในระดับเมืองและภูมิภาคได้อีกด้วย นอกจากนี้รูปแบบการพัฒนาในลักษณะนี้จะเป็นช่องทางในการหาประโยชน์จากข้อจำกัดในการพัฒนาเมืองในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงแต่ไม่สามารถดำเนินการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ได้ ซึ่งจะเป็นวิธีในการพัฒนาฟื้นฟูเมืองที่เป็นประโยชน์สำหรับประเทศในทวีปเอเชียเป็นอย่างมาก

จากข้อสรุปดังกล่าวจึงสามารถกำหนดข้อกำหนดเบื้องต้นหรือ “เกณฑ์การสร้าง ความหลากหลาย” (Urban Diversification Index) ขึ้นเพื่อนำไปใช้เป็นกรอบแนวคิดการพัฒนาฟื้นฟูเมืองต่อไป และจะเป็นเกณฑ์ในการเก็บข้อมูลพื้นที่ศึกษาและพื้นที่ศึกษาตัวอย่างในการวิจัยขั้นตอนต่อไปด้วย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) มีการใช้ประโยชน์อาคารหรือพื้นที่มากกว่า 3 ประเภท ซึ่งแต่ละประเภทควรเป็นกิจกรรมที่มีช่วงเวลาในการใช้พื้นที่แตกต่างกัน
- 2) มีการผสมผสานกันของกิจกรรมพาณิชย์กรรมในระบบและนอกระบบ (Informal Sector)
- 3) มีการผสมผสานกันของกิจกรรมที่สนับสนุนให้เกิดการเคลื่อนไหว (Active Activity) และกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจและเชิงนันทนาการ (Passive & Recreational Activity)
- 4) มีคุณภาพการเข้าถึงพื้นที่ที่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเดินเท้า เพื่อสนับสนุนให้เกิดการแทรกซึมของธุรกิจขนาดเล็กในพื้นที่ รวมถึงส่งเสริมสภาพแวดล้อมเมืองที่เหมาะสมกับการเดินและมนุษย์ในย่านพัฒนาเข้มข้น
- 5) มีการใช้งานตลอดวัน โดยมีการแทนที่กันของกิจกรรมต่างประเภทในพื้นที่
- 6) มีการผสมผสานระหว่างอาคารต่างขนาด

## 2.8) กรอบแนวคิดการวิจัย

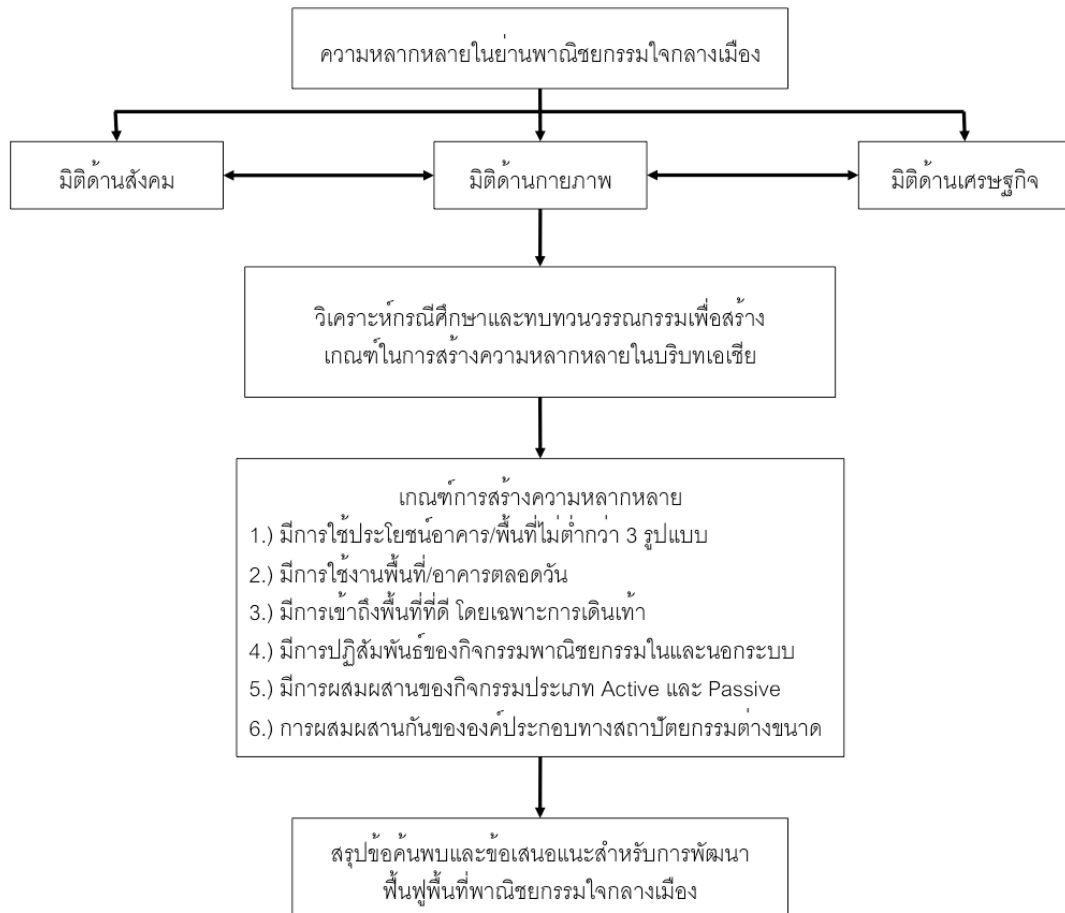
จากการทบทวนวรรณกรรมสามารถสรุปประเด็นสำคัญและ “เกณฑ์การสร้าง ความหลากหลาย” ซึ่งพัฒนาเป็นกรอบแนวคิดของงานวิจัยในการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรม ศูนย์กลางเมืองที่มีคุณสมบัติด้านความหลากหลาย ได้ดังนี้

ขั้นตอนแรกคือการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาจากย่านพาณิชยกรรมหลักภายในเมืองเพื่อเป็น พื้นที่ศึกษาเบื้องต้น โดยให้คัดเลือกจากคุณสมบัติด้านความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่ สภาพ การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน ศักยภาพและข้อจำกัดการพัฒนาในระดับย่าน ที่มีแนวโน้ม ที่จะมีความหลากหลายเมืองในมิติต่างๆสูงกว่าพื้นที่อื่นๆ เป็นต้น

หลังจากได้คัดเลือกย่านพาณิชยกรรมที่เหมาะสมแล้วจำเป็นต้องมีการลงพื้นที่สำรวจใน ขั้นต้น สำรวจเก็บข้อมูลสภาพทั่วไปของพื้นที่ เพื่อนำมาคัดเลือกพื้นที่ศึกษาละเอียดในการที่จะ นำไปทดสอบเกณฑ์การสร้าง ความหลากหลายที่ตั้งขึ้น โดยที่พื้นที่ศึกษาละเอียดจะมีขนาด ประมาณ 200x200 เมตร และควรมีถนนล้อมรอบ ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่อ้างอิงจากระยะในงานวิจัย ตัวอย่าง โดยที่ใช้เกณฑ์ในการคัดเลือกดังต่อไปนี้ (1) รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน/อาคาร (2) คุณภาพการเข้าถึงพื้นที่ (3) ความผสมผสานของกรรมสิทธิ์ที่ดินต่างขนาด และ (4) ช่วงเวลาใน การใช้งานพื้นที่ อ้างอิงจากเกณฑ์ความหลากหลายของเจน จากอปส์และกรณีศึกษา

หลังจากที่คัดเลือกพื้นที่ศึกษาตัวอย่างเสร็จสิ้น ในขั้นตอนต่อไปคือการทดสอบเกณฑ์ใน การสร้าง ความหลากหลายที่ตั้งขึ้นทั้ง 6 ข้อ โดยวิธีการสำรวจเก็บข้อมูลละเอียดอีกครั้ง ประกอบด้วย (1) ข้อมูล ลักษณะทางกายภาพของอาคารและที่ว่าง อาทิ ความสูงของอาคาร (2) ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร (3) ข้อมูลกิจกรรมในและนอกระบบ (4) ข้อมูลคุณภาพการ เข้าถึงพื้นที่ (5) ข้อมูลการใช้งานในแต่ละช่วงเวลา และ (6) ข้อมูลกิจกรรมนันทนาการและ พักผ่อนหย่อนใจรวมถึงข้อมูลลักษณะเฉพาะของพื้นที่ เพื่อทำการสรุปผลการศึกษาและเสนอ แนวทางฟื้นฟูพื้นที่รวมถึงนำเกณฑ์ที่ตั้งขึ้นไปประยุกต์ในการพัฒนาเมืองในพื้นที่อื่นๆต่อไป





### บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย

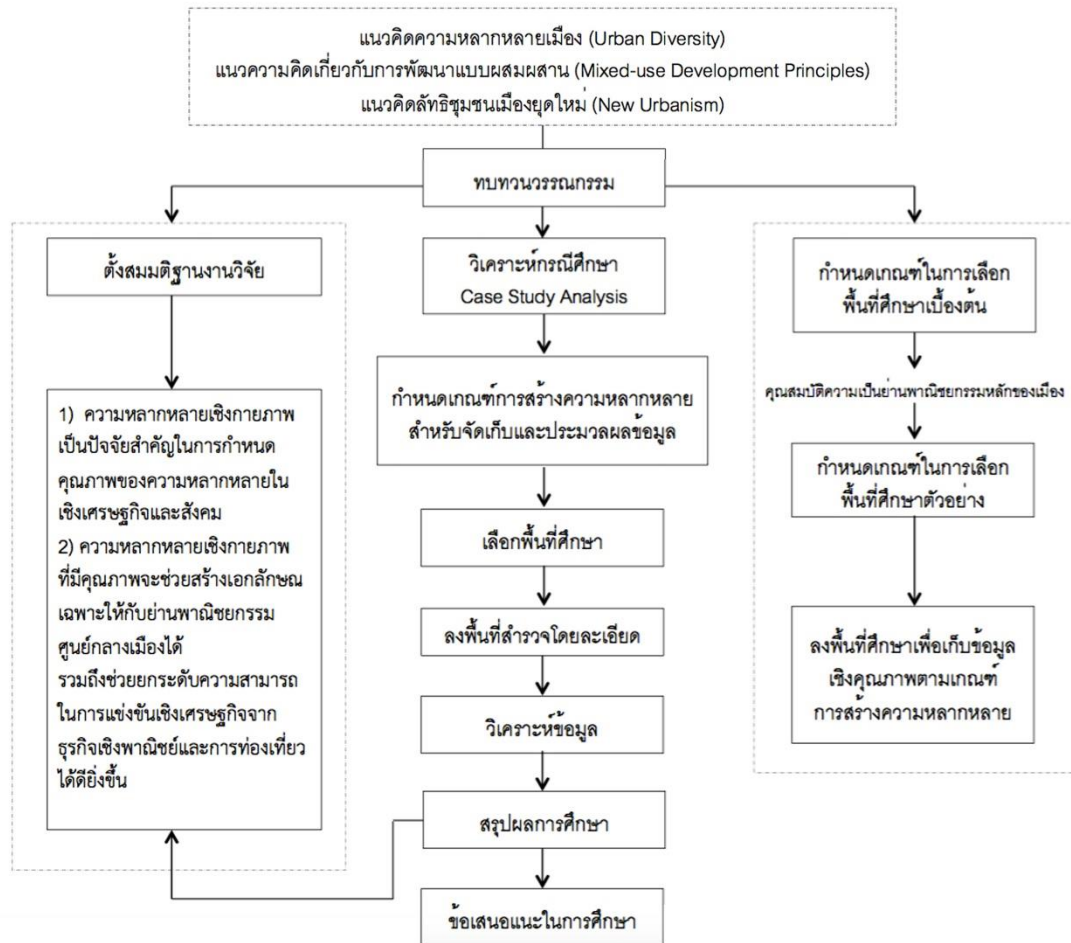
ในการศึกษาจะเน้นการค้นคว้าหาแนวทาง และ กระบวนการออกแบบชุมชนเมืองเพื่อส่งเสริมความหลากหลายในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่เมืองที่มีศักยภาพสูงในด้านการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจและองค์ประกอบต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นความหนาแน่นของประชากร การใช้ประโยชน์ที่ดิน กิจกรรมหลากหลายประเภท มีการใช้งานพื้นที่โดยกลุ่มผู้ใช้และกิจกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดวัน มีหน้าที่เป็นพื้นที่ศูนย์กลางของเมือง และได้รับการสนับสนุนจากพื้นที่โดยรอบ

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง สีลม กรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้รับการวางแผนพัฒนาโดยผ่านกระบวนการผังเมืองที่เหมาะสมมาในอดีตส่งผลให้ในพื้นที่มีการพัฒนาที่ไม่มีรูปแบบที่ชัดเจน มีความซับซ้อนและความหลากหลายของการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการพัฒนาพื้นที่ในรูปแบบต่างๆ พื้นที่พาณิชยกรรมหนาแน่น ที่พักอาศัยประเภทต่างๆ โครงสร้างพื้นฐานของเมือง พื้นที่โล่งว่างและพื้นที่สาธารณะ รวมถึงองค์ประกอบของเมืองประเภทต่างๆ ล้วนได้รับการพัฒนาอย่างไร้รูปแบบตามความต้องการและข้อจำกัดทางเศรษฐกิจภายใต้ข้อจำกัดทางกฎหมายควบคุมการพัฒนาที่ล้าสมัยและไม่เหมาะสมกับแนวทางการพัฒนาในปัจจุบัน

นอกจากนี้จากผลสรุปการทบทวนวรรณกรรมชี้ให้เห็นว่า ความหลากหลายของลักษณะและองค์ประกอบทางกายภาพคือปัจจัยสำคัญในการกำหนดรูปแบบของกิจกรรม กลุ่มผู้ใช้ พฤติกรรมและสถานภาพทางเศรษฐกิจสังคมของพื้นที่ ในท้ายที่สุดการรักษาไว้หรือการสร้าง ความหลากหลายเชิงกายภาพขึ้นมาใหม่ในพื้นที่จะช่วยส่งเสริมการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจในพื้นที่โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจกรรมพาณิชยกรรมรายย่อยหลากหลายประเภท รวมถึงเป็นส่วนสำคัญที่จะเกื้อหนุนกิจกรรมนอกระบบให้ประสานร่วมกับกิจกรรมในระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตและการอยู่อาศัยในพื้นที่ได้

การออกแบบระเบียบการวิจัยสำหรับการสร้างแนวคิดการฟื้นฟูพื้นที่เมืองด้วยเครื่องมือความหลากหลายจำเป็นต้องให้ความสำคัญขั้นตอนของการจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลเชิงกายภาพของพื้นที่เป็นสำคัญ รวมถึงข้อมูลเรื่องกิจกรรม ข้อมูลพื้นฐานกลุ่มผู้ใช้ ฯลฯ จากเหตุผลข้างต้นรูปแบบของการวิจัยคือการศึกษในเชิงคุณภาพเป็นหลัก โดยวิธีการลงพื้นที่และสำรวจพื้นที่ศึกษาเพื่อจัดเก็บข้อมูลพื้นฐานทั้งด้านกายภาพ บันทึกข้อมูลโดย การใช้แผนที่

ภาพถ่าย และ เครื่องมือด้านการออกแบบในการสร้างภาพจำลองของพื้นที่ รวมถึงการสังเกต และทำแบบสำรวจข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับพื้นที่ในเชิงเศรษฐกิจและสังคม เพื่อศึกษา วิเคราะห์ในขั้นตอนต่อไปได้



ภาพที่ 3.1 แสดงขั้นตอนการทำวิจัย (ที่มา : ผู้วิจัย 2557)

### 3.1) การกำหนดรูปแบบการวิจัย

งานวิจัยนี้ตั้งอยู่บนพื้นฐานขององค์ความรู้ในส่วนของ การออกแบบชุมชนเมือง สำหรับขั้นตอนแรกมีความจำเป็นในการกำหนดขอบเขตของพื้นที่ศึกษา ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ระดับ ได้แก่

- ขอบเขตพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น สามารถกำหนดได้โดยใช้ข้อกำหนดของความเป็นย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองให้ตรงตามเกณฑ์ที่ตั้งขึ้นจากการทบทวนวรรณกรรม
- ขอบเขตพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง สามารถกำหนดได้โดยใช้หลักการและข้อกำหนดของพื้นที่ที่มีความหลากหลายตามเกณฑ์ที่ได้ทำการศึกษา

หลังจากนั้นจึงทำการจัดเก็บ รวบรวม ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเชิงกายภาพ สภาพปัจจุบันและพฤติกรรมของการใช้งานพื้นที่ของกลุ่มผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับมีความหลากหลายของเมืองรวมถึงการวิเคราะห์กรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอข้อกำหนดและเกณฑ์การสร้างความหลากหลายสำหรับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองเพื่อส่งเสริมความหลากหลายในมิติต่างๆ ให้ตรงตามสมมติฐานและข้อกำหนด หลักการ ที่ตั้งไว้จากการทบทวนวรรณกรรม และทำการสรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะในท้ายที่สุด

### 3.2) วิธีการศึกษา

การวิจัยครั้งนี้มีเป้าหมายเพื่อสร้างเกณฑ์การสร้างความหลากหลายในบริบทของเมืองเอเชีย แนวทางการออกแบบและมาตรการและพื้นที่ในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมด้วยเครื่องมือเรื่องความหลากหลายเมืองในมิติต่างๆ จะเป็นการวิจัยที่เป็นประโยชน์ต่อกลุ่มเป้าหมายและกลุ่มผู้สนใจ ประกอบด้วย นิสิตนักศึกษา นักวิชาการ หน่วยงานภาคการศึกษา ภาคเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งหน่วยงานภาครัฐที่มีบทบาทด้านผังเมือง และภาคประชาสังคม

วิธีวิจัยที่เลือกมาใช้ในการศึกษาคือการวิจัยเชิงคุณภาพ กล่าวคือการวิจัยมุ่งเน้นการรวบรวมข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมเพื่อตั้งประเด็นการวิจัย สร้างกรอบแนวคิดของงานวิจัย ทั้งนี้เพื่อเป็นการกำหนดเกณฑ์การสร้างความหลากหลาย เพื่อใช้ในการเลือกพื้นที่ศึกษาเบื้องต้นและพื้นที่ศึกษาตัวอย่างและตั้งกรอบการเก็บข้อมูลจากการลงสำรวจพื้นที่ วิธีการนี้สังเกตการณ์ และบันทึกข้อมูล ผ่านแผนผัง รูปถ่ายและตารางข้อมูล เพื่อนำมาวิเคราะห์หาข้อสรุปของงานวิจัยและแนวทางข้อกำหนดในการออกแบบและมาตรการทางผังเมืองของพื้นที่ต่อไป โดยมีรายละเอียดของวิธีการวิจัย 4 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

### 3.2.1) การศึกษาข้อมูลขั้นต้น

ศึกษาข้อมูลเบื้องต้น โดยการทบทวนวรรณกรรมจากแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยและกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- แนวความคิดเรื่องความหลากหลายในเมือง
- แนวความคิดลัทธิชุมชนเมืองสมัยใหม่
- แนวความคิดการใช้แบบผสม
- แนวความคิดย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง
- แนวความคิดสถานภาพเศรษฐกิจสังคม
- แนวความคิดเรื่องการสร้างความหลากหลาย
- งานวิจัยที่เกี่ยวข้องและการวิเคราะห์กรณีศึกษาภายใต้แนวคิดเรื่องความหลากหลายของเมือง

ทั้งนี้เพื่อนำข้อมูลข้างต้นมาใช้ในการกำหนดกรอบแนวคิดการวิจัย ตั้งสมมติฐานงานคำถามงานวิจัยและกำหนดเกณฑ์การสร้างความหลากหลายในขั้นตอนสุดท้าย นอกจากนี้เพื่อนำเกณฑ์ที่ตั้งขึ้นไปใช้เป็นเงื่อนไขในการพิจารณาพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น พื้นที่ศึกษาตัวอย่าง และตั้งเกณฑ์ในการจัดเก็บข้อมูลในขั้นเพื่อพิสูจน์สมมติฐานในขั้นตอนต่อไป

### 3.2.2) การเลือกพื้นที่ศึกษา

กำหนดให้มีการแบ่งการเลือกพื้นที่ศึกษาเป็น 2 ระดับ ได้แก่

- การกำหนดพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น

ในการเลือกพื้นที่ศึกษาเบื้องต้นจำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยสำคัญหลายประการ ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับความสนใจของวิทยานิพนธ์เป็นหลัก กล่าวคือพื้นที่พาณิชยกรรมหลักของเมืองมีแนวโน้มในการพัฒนาสูงตามปัจจัยทางด้านเศรษฐศาสตร์ รูปแบบการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชยกรรมที่เข้มข้น ซึ่งมีความเป็นไปได้อย่างมากที่จะมีรูปแบบของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นผสมผสานอยู่ในพื้นที่ ทำหน้าที่รองรับและเป็นส่วนสนับสนุนของพื้นที่พาณิชยกรรมได้แก่ พื้นที่ที่อยู่อาศัยความหนาแน่นสูง พื้นที่โล่งว่าง พื้นที่สีเขียว พื้นที่นันทนาการ โครงสร้างพื้นฐานเมือง ฯ นอกจากนี้ยังมีความหลากหลายของกิจกรรมพาณิชยกรรมมากในพื้นที่ย่าน ตัวอย่างเช่น ร้านค้า ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน โรงแรม ฯลฯ และปัจจัยที่สำคัญที่สุด

คือ ความผสมผสานกันของกรรมสิทธิ์ที่ดินหลากหลายขนาด อันเป็นเหตุที่ก่อให้เกิดสภาพแวดล้อม เมืองที่หลากหลายในปัจจุบัน นอกจากนี้การคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของความเป็นย่านที่มีความเหมาะสมกับการพัฒนาของเมืองและกิจกรรมต่างๆของพื้นที่ศึกษาเบื้องต้นเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่จะช่วยให้สามารถกำหนดพื้นที่ศึกษาที่เหมาะสมได้อย่างมีประสิทธิภาพ

หลังจากการพิจารณาปัจจัยเบื้องต้นในการคัดเลือกพื้นที่ศึกษา พบว่าสามารถใช้ลักษณะของแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ ข้อมูลสถิติภูมิของพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมขนาดใหญ่หลายแห่งในกรุงเทพมหานครมาเป็นเครื่องมือในการกำหนดพื้นที่ศึกษา โดยสามารถตั้งเกณฑ์ในการประเมินผลได้ดังต่อไปนี้

1) รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักของพื้นที่คือ ย่านพาณิชยกรรมเข้มข้น มีกลุ่มอาคารหลากหลายประเภท ในด้านการใช้ประโยชน์อาคาร ความสูง ขนาด และ รูปร่าง รวมถึงอยู่บริเวณศูนย์กลางของพื้นที่อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชยกรรมประเภทต่างๆ

2) ความหนาแน่นของประชากรสูง และกลุ่มผู้ใช้ในพื้นที่มีความหลากหลายในเชิงสังคม ทั้ง อาชีพ รายได้ เชื้อชาติและวัฒนธรรม มีการหมุนเวียนกลุ่มผู้ใช้ในพื้นที่ตลอดวัน

3) รูปแบบกิจกรรมที่หลากหลายหรือทำหน้าที่เป็นแหล่งกิจกรรมขนาดใหญ่ที่มีลักษณะพิเศษ ทั้งในอาคารและนอกอาคารมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของกิจกรรมต่างๆตลอดวัน

4) กรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ผสมผสานกันระหว่างแปลงที่ดินขนาดต่างๆ โดยมีผู้ถือครองกรรมสิทธิ์รายย่อยจำนวนไม่น้อยกว่า 30% ของพื้นที่

5) ลักษณะความเป็นย่านที่ชัดเจน คือ มีพื้นที่ต่อเนื่องกันเป็นระนาบ มีพื้นที่ศูนย์กลางและมีองค์ประกอบของเมืองผสมผสานกันอยู่อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้เพื่อนำไปเป็นบรรทัดฐานในการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาเบื้องต้นให้ตรงตามคุณสมบัติ และช่วยให้การศึกษาลักษณะเชิงกายภาพของพื้นที่ศึกษาละเอียดนั้นสะดวกจะมีความแม่นยำมากขึ้น โดยที่หลังจากเสร็จสิ้นขั้นตอนการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น จำเป็นต้องมีการลงพื้นที่สำรวจเพื่อเก็บข้อมูลต่างๆในบริเวณย่านพื้นที่ศึกษาอีกครั้งหนึ่ง เพื่อทำการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาละเอียดต่อไป

- การกำหนดพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง

สืบเนื่องจากการวิจัยในครั้งนี้มุ่งเน้นเรื่องกระบวนการในการสร้างแนวทางการออกแบบชุมชนเมืองที่ส่งเสริมคุณภาพความหลากหลายขององค์ประกอบเมืองในมิติต่างๆ จากที่ได้ทำการสรุปข้อมูลเรื่องความหลากหลาย สรุปได้ความว่า ความหลากหลายทางกายภาพเป็นตัวแปรหลักในการสร้างความหลากหลายในมิติอื่นๆ โดยสามารถตั้งเกณฑ์พิจารณาในการกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาละเอียดได้ 4 หัวข้อ ดังต่อไปนี้

- การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร
- คุณภาพการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า
- การผสมผสานของกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่
- ช่วงเวลาในการใช้พื้นที่

โดยจะมีการบันทึกข้อมูลจากการสำรวจครั้งแรกในพื้นที่ ตามแบบตารางเก็บข้อมูลที่จัดทำขึ้นไว้ เพื่อคัดเลือกพื้นที่ศึกษาละเอียดจำนวน 3 พื้นที่สำหรับการลงพื้นที่สำรวจเชิงกายภาพละเอียดและวิธีการสังเกตพฤติกรรมอีกครั้งในขั้นตอนต่อไป

### 3.2.3) การเก็บรวบรวมข้อมูล (Data Collection)

สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วน ได้แก่

- การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Available data & Case Study Analysis)

การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิประกอบด้วย การทบทวนวรรณกรรม ค้นคว้าข้อมูลเกี่ยวกับแนวคิดทฤษฎีที่ครอบคลุมเนื้อหาสัมพันธ์กับหัวข้อต่างๆ โดยการค้นคว้าบทความ วารสารทางวิชาการ หนังสือ แหล่งข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต จากการสรุปจะสามารถสรุปหัวข้อและรายละเอียดของเนื้อได้ดังนี้ แนวคิดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและแนวคิดการพัฒนาเมืองแบบผสมผสาน แนวคิดเรื่องความหลากหลายในเมือง แนวคิดเรื่องย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง แนวคิดสถานภาพเศรษฐกิจสังคมรวมถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อเป็นกรอบแนวคิดสำคัญในการกำหนดคำถามงานวิจัย สมมติฐาน วัตถุประสงค์ในการศึกษาและเลือกพื้นที่ศึกษาต่อไป

ในส่วนของการวิเคราะห์กรณีศึกษา จะดำเนินการค้นคว้าตัวอย่างกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องกับความสนใจเรื่องความหลากหลาย และ การพัฒนาที่มีการใช้แบบผสมเป็นหลักโดยการ

นำข้อมูลจากกรณีต่างๆ มาสรุปและเปรียบเทียบ เพื่อหาเกณฑ์สำคัญในการออกแบบเชิงกายภาพ และนำไปพัฒนาเป็นแนวทางหรือข้อกำหนดในการพัฒนาในขั้นตอนสุดท้าย

ตัวอย่างกรณีศึกษาที่รวบรวมมามีทั้งหมด 5 ตัวอย่าง

- 1) กรณีศึกษา : ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง มาร์โนซี กรุงโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น
- 2) กรณีศึกษา : ย่านพาณิชยกรรมเขตจุงและย่านเมียงดง กรุงโซล ประเทศเกาหลีใต้
- 3) กรณีศึกษา : โครงการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยริมน้ำ เมืองอัมสเตอร์ดัม ประเทศเนเธอร์แลนด์
- 4) กรณีศึกษา : โครงการพัฒนาย่านพาณิชยกรรม แบตเตอร์ีพาร์ค เมืองนิวยอร์ก ซิตี ประเทศสหรัฐอเมริกา
- 5) กรณีศึกษา : ข้อกำหนดการผสมผสานเชื้อชาติในการเคหะสิงคโปร์และแนวคิดการพัฒนาเมืองโครงการ Live Play Work ประเทศสิงคโปร์

- การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ

- 1) การลงพื้นที่เก็บรวบรวมข้อมูล

ในส่วนที่หนึ่งเป็นการสำรวจข้อมูลลักษณะทางกายภาพเบื้องต้นของพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง ประกอบด้วย (1) พื้นที่กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง (2) ย่านธนนิยะ-สุรวงศ์ และ (3) ย่านพัฒน์พงศ์ มีจุดประสงค์เพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูลในส่วนขององค์ประกอบเมืองเชิงกายภาพของกลุ่มอาคาร และ สิ่งก่อสร้าง พื้นที่โล่งว่าง โดยมีรายละเอียดของการจัดเก็บข้อมูลดังต่อไปนี้

- ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประกอบด้วยข้อมูลต่างๆดังนี้ ขนาดพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง โดยประมาณ (หน่วย : ตารางเมตร) โดยที่จะเก็บข้อมูลประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน แบ่งออกเป็น 8 ประเภท ดังต่อไปนี้

- (1) พาณิชยกรรมหนาแน่นสูง
- (2) พาณิชยกรรมหนาแน่นต่ำ
- (3) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง
- (4) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ
- (5) พื้นที่ว่างสาธารณะ
- (6) อุตสาหกรรม



(7) สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และ

(8) สถาบัน หน่วยงานของรัฐ

- ข้อมูลประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร แบ่งออกเป็น 9 รูปแบบ ดังต่อไปนี้

(1) พาณิชยกรรม

(2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง

(3) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

(4) สาธารณูปการ สาธารณูปโภค

(5) สถาบันการเงิน

(6) โรงเรียน สถานบันการศึกษา

(7) อาคารจอดรถ ลานอเนกประสงค์

(8) พื้นที่เก็บสินค้า และ

(9) พื้นที่ที่ไม่มีการใช้งาน

2) การเก็บข้อมูลจากการสังเกต

การเก็บรวบรวมข้อมูลในส่วนที่สอง เป็นการสำรวจข้อมูลกิจกรรม พฤติกรรมการใช้พื้นที่ของกลุ่มผู้ใช้ภายในพื้นที่ศึกษาโดยละเอียด มีจุดประสงค์เพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูลในส่วนของกิจกรรมและพฤติกรรมของคนในพื้นที่ เพื่อนำมาวิเคราะห์และหาแนวทางการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง สีลม โดยการกำหนด “เกณฑ์การสร้างควมหลากหลาย” ที่สอดคล้องกับรูปแบบกิจกรรมและพฤติกรรมของกลุ่มผู้ใช้อย่างแท้จริงในขั้นตอนสรุปผลการวิจัย โดยมีรายละเอียดของขั้นตอนในการเก็บรวบรวมข้อมูลดังต่อไปนี้

- ข้อมูลด้านกิจกรรม

สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ภายในอาคาร และภายนอกอาคารโดยจะทำการเก็บข้อมูลโดยการสังเกต การสอบถามขอข้อมูลของอาคารและพื้นที่จากคนในพื้นที่และทำการสร้างแผนที่ข้อมูลพื้นฐานในหัวข้อต่างๆ แผนที่จินตภาพ และเครื่องมือรูปตัดในการบันทึกข้อมูลจากการสังเกต โดยแบ่งประเภทของกิจกรรมรูปแบบต่างๆในพื้นที่ ช่วงระยะเวลาและกิจกรรมพิเศษ เช่น กิจกรรมบริเวณสถานบันเทิงช่วงเวลาดึก กลางคืน กิจกรรมนอกระบบ กิจกรรมสำคัญตามวาระโอกาส เทศกาลประเพณีประจำปีประกอบด้วยกิจกรรมประเภทต่างๆ ดังต่อไปนี้

## กิจกรรมภายในอาคาร

- (1) สำนักงานขนาดใหญ่
- (2) สำนักงานขนาดเล็ก
- (3) ร้านค้า
- (4) ร้านอาหารเฟรนชายน์
- (5) ร้านอาหารท้องถิ่น
- (6) ผับ บาร์ ร้านกินดื่ม
- (7) สถานบันเทิง
- (8) โรงแรมขนาดใหญ่
- (9) โรงแรมขนาดเล็ก โฮสเทล
- (10) โรงเรียนกวดวิชา การศึกษา
- (11) พักอาศัย
- (12) กีฬา ฟิตเนส
- (13) กิจกรรมนันทนาการ พักผ่อนหย่อนใจ

## กิจกรรมภายนอกอาคาร

- (1) ค้าขาย ร้านอาหาร
- (2) รถเข็น หาบเร่แผงลอย
- (3) อาชีพพิเศษและบริการ

- ข้อมูลเรื่องช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ สามารถแบ่งช่วงเวลาเป็น 6 ช่วงเวลา ได้ดังนี้

- |                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| (1) ช่วงเวลาทำงานครึ่งวันแรก     | 06.00 น. – 11.00 น. |
| (2) ช่วงเวลาพักกลางวัน           | 11.00 น. – 15.00 น. |
| (3) ช่วงเวลาทำงานครึ่งวันหลัง    | 15.00 น. – 18.00 น. |
| (4) ช่วงเวลาหลังเลิกงาน          | 18.00 น. – 22.00 น. |
| (5) ช่วงเวลาสำหรับกิจกรรมกลางคืน | 22.00 น. – 02.00 น. |
| (6) ช่วงเวลากลางคืน              | 02.00 น. – 06.00 น. |

- ข้อมูลคุณภาพการเข้าถึงพื้นที่

แบ่งออกเป็นสองส่วนหลัก คือ การเข้าถึงพื้นที่ และคุณภาพการเดินเท้า ซึ่งมีเกณฑ์ในการบันทึกข้อมูลลงในแผนที่ดังต่อไปนี้

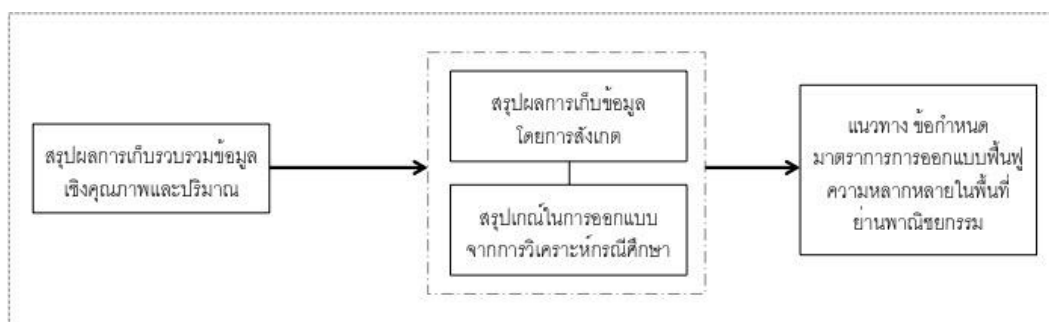
- (1) เข้าถึงพื้นที่ได้ดี คุณภาพการเดินเท้าดี
- (2) เข้าถึงพื้นที่ได้ดี คุณภาพการเดินเท้าไม่ดี
- (3) เข้าถึงพื้นที่ไม่ได้
- (4) เส้นทางเดินลัดของคนในพื้นที่

- ข้อมูลความผสมผสานของอาคารต่างขนาด จะเก็บข้อมูลความสูงของอาคารโดยแบ่งเป็นระดับต่างๆดังต่อไปนี้

- (1) ความสูงมากกว่า 20 ชั้น
- (2) ความสูงระหว่าง 15 - 19 ชั้น
- (3) ความสูงระหว่าง 9 - 14 ชั้น
- (4) ความสูงระหว่าง 5 - 8 ชั้น
- (5) ความสูงตั้งแต่ 1 - 4 ชั้น

#### 3.2.4) การวิเคราะห์ข้อมูล

ในขั้นตอนการวิเคราะห์ผลและประมวลผลข้อมูลจำเป็นต้องนำผลสรุปข้อมูลจากหัวข้อ 3.2.3 มาใช้ในการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ โดยมีการกำหนดเกณฑ์การประมวลผลข้อมูล เพื่อหาผลสรุปมาเป็นเกณฑ์ตั้งต้นในการเสนอแนวทางการออกแบบ ข้อกำหนด มาตรการการฟื้นฟูพื้นที่ย่าน รวมถึงการใช้ข้อสรุปแนวทางและเกณฑ์การสร้างความปลอดภัยที่ได้จากการทำวิเคราะห์กรณีศึกษา (Case study Analysis) ซึ่งเป็นรูปแบบที่เหมาะสมกับการวิจัยสาขากการออกแบบชุมชนเมือง โดยมีขั้นตอนและแนวคิดการประมวลผลข้อมูลดังนี้



ภาพที่ 3.2 รูปภาพแสดงกระบวนการประมวลผลข้อมูล (ที่มา : ผู้วิจัย 2557)

## บทที่ 4 การดำเนินการศึกษา

### 4.1) การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น ย่านพาณิชยกรรมในกรุงเทพมหานคร

ในการศึกษาวิจัยและการทดสอบ “เกณฑ์การสร้างควมหลากหลาย” ที่ตั้งขึ้นในพื้นที่เมืองจำเป็นต้องกำหนดพื้นที่ศึกษาที่เหมาะสมและมีบริบทของพื้นที่ที่สอดคล้องกับแนวความคิดและความสนใจเรื่อง “ความหลากหลายเมือง” โดยกำหนดให้เลือกพื้นที่เมืองศักยภาพอันมีลักษณะของความเป็นย่านพาณิชยกรรมหลักของเมือง เนื่องจากมีรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลายและเข้มข้น มีความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่เพียงพอต่อการดำเนินการฟื้นฟูพัฒนาตามแนวคิดการพัฒนาเมืองสมัยใหม่ที่มุ่งเน้นการฟื้นฟูพื้นที่เขตชุมชนเมืองชั้นในเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพและมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานจำเป็นไว้เพียงพอต่อความต้องการเรียบร้อยแล้ว เพื่อให้กรอบแนวคิดของงานวิจัยมุ่งไปสู่แนวทางการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมในเชิงกายภาพและอยู่ภายใต้แนวความคิดของศาสตร์การออกแบบชุมชนเมืองเป็นหลัก

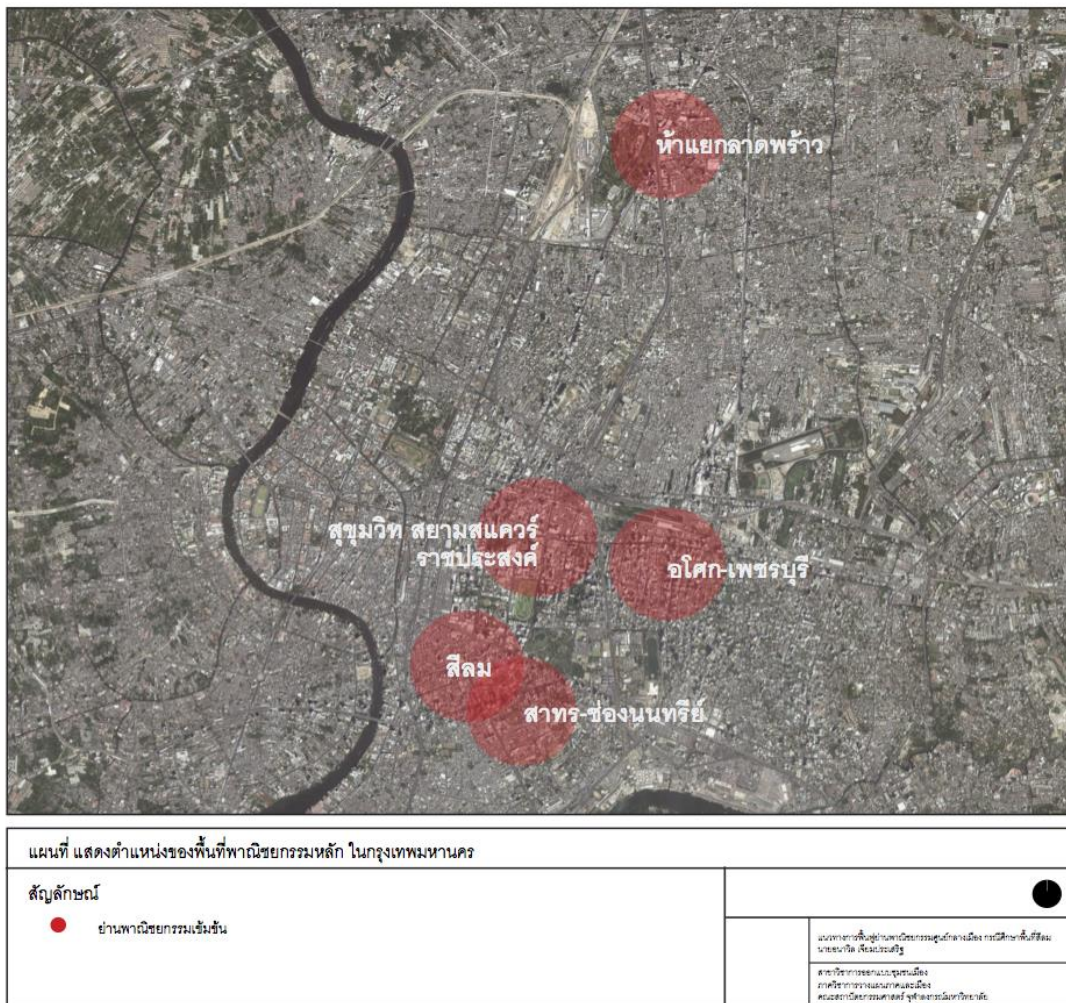
สืบเนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยย่านพาณิชยกรรมหลักจำนวนหลายแห่งตามพื้นที่สำคัญในจุดต่างๆของเมืองย่านต่างๆเหล่านี้ล้วนมีลักษณะทางกายภาพที่หลากหลายและซับซ้อน อันเป็นเหตุมาจากความล้าสมัยด้านการผังเมืองและความไร้ประสิทธิภาพในการบังคับใช้ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กฎหมายผังเมืองตามอย่างที่ควรโดยหน่วยงานภาครัฐที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ส่งผลให้เกิดการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมและพื้นที่เมืองอื่นๆไปอย่างไร้รูปแบบ

จากเหตุผลดังกล่าวทำให้พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมในกรุงเทพมหานครนั้นเติบโตไปอย่างไม่มิติศทาง มีลักษณะทางพัฒนาโดยภาคเอกชนตามกลไกตลาด ซึ่งทำให้พื้นที่ที่มีความผสมผสานของระบบกายภาพที่มีความซับซ้อนและหลากหลายโดยที่ไม่ได้รับการวางแผน ซึ่งถือว่าเป็นผลเสียต่อการพัฒนาเมืองและคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่อีกด้วย เป็นเหตุให้เกิดค่าเสียโอกาสในการพัฒนาที่ดินมูลค่ามหาศาล ปრაกฏการณ์ดังกล่าวเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นในเมืองขนาดใหญ่หลายแห่งในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และยังขัดแย้งต่อแนวทางการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมหลักในประเทศอื่นๆ โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศที่มีความก้าวหน้าทางด้านการผังเมือง เช่น สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น หรือสิงคโปร์ เป็นต้น

อย่างไรก็ตามจากการทบทวนวรรณกรรมในขั้นต้นพบว่า ความหลากหลายภายในเมืองที่เกิดขึ้น โดยปราศจากการวางแผนการนับว่าเป็นข้อดีและศักยภาพสำคัญในการฟื้นฟูพื้นที่พาณิชยกรรมหลักในปัจจุบันเป็นสิ่งที่สอดคล้องกับแนวคิดการพัฒนาสมัยใหม่ของโลกตะวันตก และเป็นคุณค่าที่เหมาะสมกับบริบทและวิถีชีวิตเมืองในปัจจุบันและอนาคตมากกว่าคำตอบในการพัฒนาแบบเดิม จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งในการศึกษาและกำหนดเกณฑ์ในการสร้างความหลากหลาย เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาฟื้นฟูเมืองต่อไปในอนาคต

การวิจัยนี้มุ่งเน้นการเลือกพื้นที่ศึกษาที่ทำหน้าที่เป็นย่านพาณิชยกรรมหลักของกรุงเทพมหานคร ที่มีความหนาแน่นของประชากรและกิจกรรมประเภทต่างๆอย่างเข้มข้นโดยการพิจารณาข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วยแผนนโยบายการพัฒนาในระดับเมือง สภาพทั่วไปของพื้นที่ในปัจจุบัน ภาพถ่ายทางอากาศและแผนที่ต่างๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งพื้นที่ศึกษาที่มีคุณสมบัติในด้านความหลากหลายตามที่กำหนดไว้ เพื่อทำการศึกษาต่อไปในชั้นรายละเอียด จากการค้นคว้าเบื้องต้นพบว่าพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมที่มีศักยภาพ โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

- พื้นที่ 1 : ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองสีลม
- พื้นที่ 2 : ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง สาทร ชองนนทรี
- พื้นที่ 3 : ย่านพาณิชยกรรมอโศก-เพชรบุรี
- พื้นที่ 4 : ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองแห่งใหม่ บริเวณห้าแยกลาดพร้าว
- พื้นที่ 5 : ย่านพาณิชยกรรมการค้าสยามสแควร์-ราชประสงค์



แผนที่ 4.1 แผนที่แสดงตำแหน่งของพื้นที่พาณิชย์กรรมหลัก ในกรุงเทพมหานคร (ที่มา: ผู้วิจัย)

เกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาเบื้องต้นที่กำหนดไว้จากการทบทวนวรรณกรรม ประกอบด้วย

- รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักของพื้นที่คือ ย่านพาณิชย์กรรมเข้มแข็ง มีกลุ่มอาคารหลากหลายประเภท ในด้านการใช้ประโยชน์อาคาร ความสูง ขนาด และ รูปร่าง รวมตัวอยู่ในบริเวณศูนย์กลางของพื้นที่อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์กรรมประเภทต่างๆ

- ความหนาแน่นของประชากรสูง และกลุ่มผู้ใช้ในพื้นที่ที่มีความหลากหลายในเชิงสังคม ทั้งด้านอาชีพ รายได้ เชื้อชาติและวัฒนธรรม มีการหมุนเวียนของกลุ่มผู้ใช้ในพื้นที่ตลอดวัน

- รูปแบบกิจกรรมที่หลากหลายหรือทำหน้าที่เป็นแหล่งกิจกรรมขนาดใหญ่ที่มีลักษณะพิเศษ ทั้งในอาคารและนอกอาคารมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ของกิจกรรมต่างๆตลอดวัน
- กรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ผสมผสานกันระหว่างแปลงที่ดินขนาดต่างๆ โดยมีผู้ถือครองกรรมสิทธิ์รายย่อยจำนวนไม่น้อยกว่า 30% ของพื้นที่
- ลักษณะความเป็นย่านที่ชัดเจน คือ มีพื้นที่ต่อเนื่องกันเป็นระนาบ มีพื้นที่ศูนย์กลางและมีองค์ประกอบของเมืองผสมผสานกันอยู่อย่างเหมาะสม

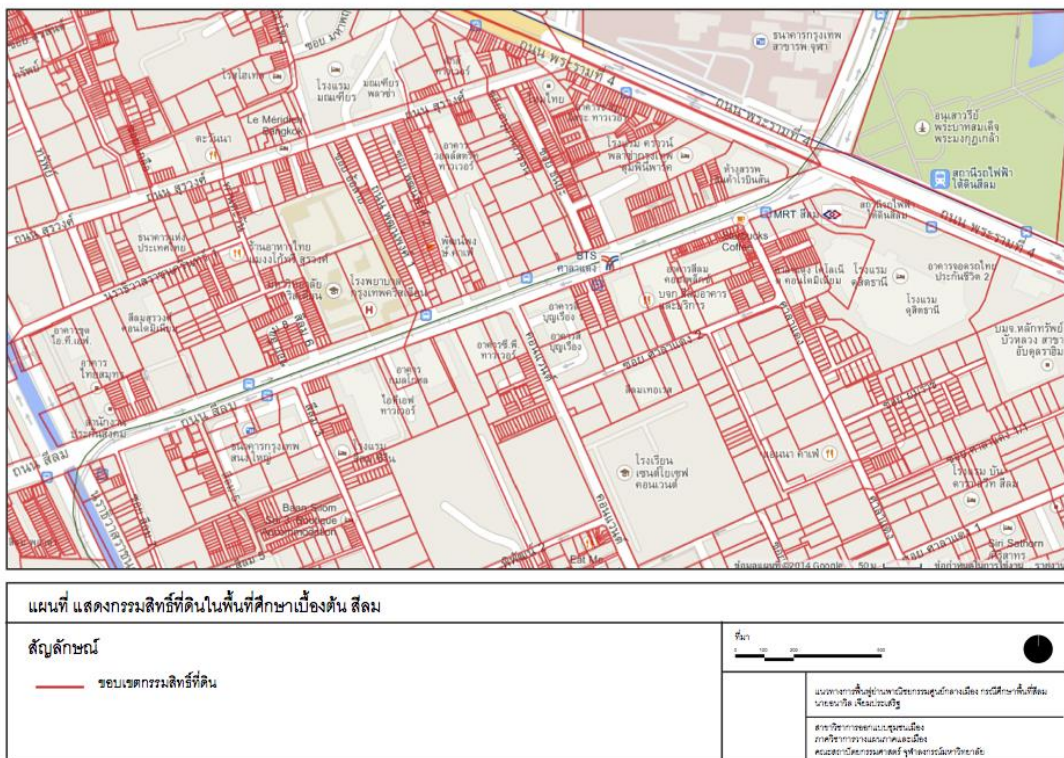
ตารางที่ 4.1 ตารางแสดงผลการประเมินพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น (ที่มา: ผู้วิจัย)

พื้นที่	เกณฑ์					สรุป
	การใช้ประโยชน์พาณิชยกรรมเข้มข้น	ความหนาแน่นของประชากร	ความหลากหลายของรูปแบบกิจกรรม	ความหลากหลายของขนาดกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ลักษณะความเป็นย่านที่ชัดเจน	
1. สีลม	ดี	ดี	ดี	ดี	ดี	15
2. สาทร-ชองนทรี	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	น้อย	น้อย	9
3. อโศก-เพชรบุรี	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง	น้อย	10
4. ห้าแยกลาดพร้าว	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ดี	ดี	13
5. สุขุมวิท สยามสแควร์ราชประสงค์	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	น้อย	ดี	11

#### จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการประเมินในขั้นต้นพบว่า “พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง สีลม” มีความเหมาะสมที่สุดสำหรับการเป็นพื้นที่ศึกษาเบื้องต้นด้วยเหตุผลสำคัญหลายประการ กล่าวคือ เนื่องจากย่านสีลมเป็นพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุดแห่งหนึ่งในกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน ปัจจุบันเป็นย่านอาคารสำนักงานและพาณิชยกรรมแบบผสมผสานมีการใช้ประโยชน์หลักพื้นที่ในเชิงพาณิชย์อย่างเข้มข้น ประกอบกับกิจกรรมการค้าและบริการเต็มรูปแบบ โรงแรมขนาดเล็ก-ใหญ่ กิจกรรมการท่องเที่ยว กิจกรรมความบันเทิง กิจกรรมนันทนาการและแหล่งท่องเที่ยว ย่านร้านอาหารและบาร์สำหรับชาวต่างชาติ สถานศึกษา สถานรักษาพยาบาล รวมถึงกิจกรรมการค้านอกระบบตลอดแนวถนนทั่วทั้งพื้นที่ มีการใช้งานเกือบทุกช่วงเวลาตลอดวันจากกิจกรรมทั้งในและนอกระบบ

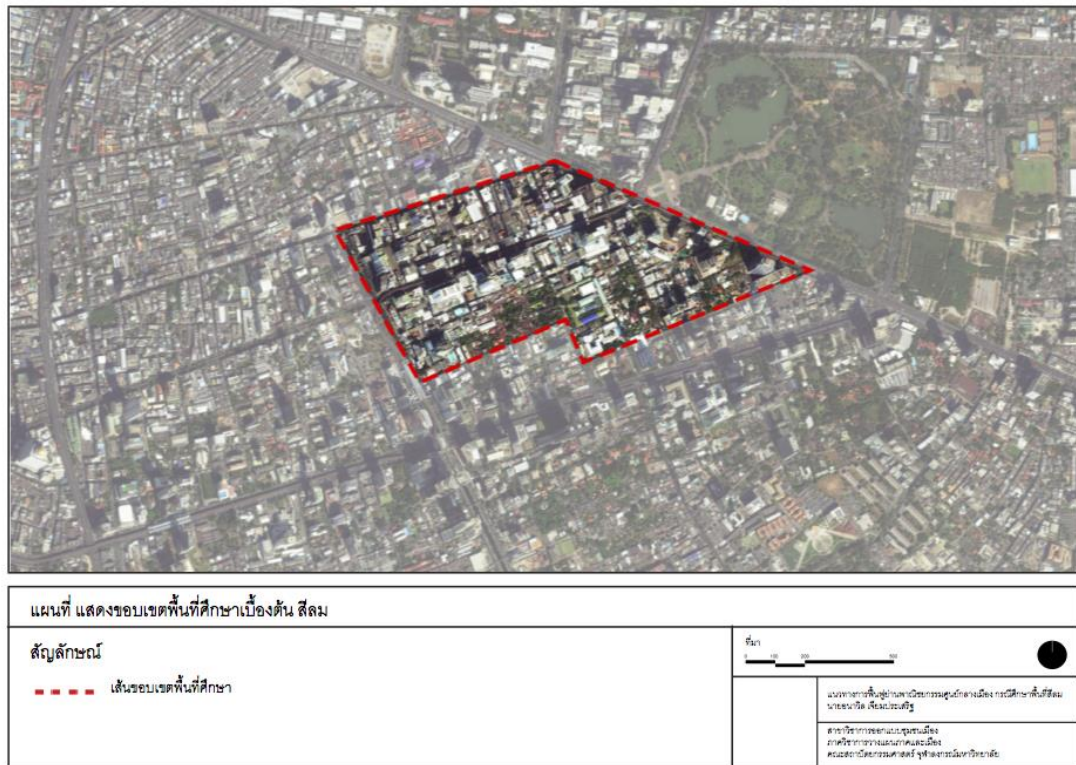
นอกจากนี้พื้นที่ซึ่งยังมีลักษณะแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ค่อนข้างกระจายตัวและมีเจ้าของที่ดินรายย่อยหลายราย (แผนที่ 4.2) ยากต่อการรวมแปลงที่ดินโดยภาคเอกชน ลักษณะทางกายภาพในปัจจุบันยังคงอยู่ในลักษณะนี้ต่อไปอย่างน้อยอีกยี่สิบปี ในส่วนของลักษณะและองค์ประกอบความเป็นย่าน พื้นที่สีลมมีความเป็นย่านที่ชัดเจนล้อมรอบด้วยถนนพระรามที่สี่ ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ มีพื้นที่ศูนย์กลางที่ชัดเจนบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง รวมถึงเป็นย่านท่องเที่ยวสำคัญและมีชื่อเสียงในระดับนานาชาติ ปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้นล้วนเป็นสิ่งสำคัญที่จะเสริมสร้างคุณภาพของความหลากหลายในเมืองในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี



แผนที่ 4.2 แผนที่แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น สีลม (ที่มา: กรมที่ดิน)

กำหนดให้ขอบเขตพื้นที่ศึกษาครอบคลุมพื้นที่แขวงสีลมและแขวงสุริยวงศ์ ทางทิศเหนือจรดกับถนนสุรวงศ์ ทิศใต้จรดถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซอย 3 โรงเรียนเซนโยเซฟคอนเวนต์ โรงพยาบาลบางกอก เนอสซิ่งโฮม และศาลาแดง ซอย 1 ทิศตะวันออกจรดกับถนนพระรามที่ 4 และทิศตะวันตกจรดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ความยาว 1,200 เมตร และกว้าง 620 เมตร เนื้อที่ประมาณ 450 ไร่ (แผนที่ 4.3)





แผนที่ 4.3 แผนที่ขอบเขตพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น สีสลม (ที่มา: Google Earth)

#### 4.2) การสำรวจพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น

จากการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง สีสลม เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงที่สุดตามเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ย่านสีลม ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองของกรุงเทพมหานครตั้งแต่ช่วงการจัดทำผังนครหลวง (Greater Bangkok Plan 1990: Litchfield) ในปี ค.ศ. 1990 โดยผู้เชี่ยวชาญจากสหรัฐอเมริกากำหนดให้พื้นที่บริเวณทุ่งศาลาแดงและถนนสาทรเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมเข้มข้นเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองทางฝั่งตะวันออกมาจากฝั่งเกาะรัตนโกสินทร์

ภายหลังเริ่มมีสำนักงานโรงแรมและสถาบันการเงินเริ่มมาเปิดสำนักงานหลักที่ถนนสีลมมากขึ้นตามลำดับจนในปัจจุบันพื้นที่สีลมกลายเป็นย่านพาณิชยกรรมที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานขนาดใหญ่จำนวนมาก รวมถึงเป็นพื้นที่ที่มีจุดเด่นทางด้านการท่องเที่ยวและกิจกรรมบันเทิงและนันทนาการ ทั้งนี้เป็นผลมาจากการเข้ามาของแรงงานต่างชาติ ทำให้พื้นที่ที่มีการพัฒนาธุรกิจการค้าและบริการเพื่อรองรับแหล่งงานที่เกิดขึ้นในพื้นที่ สีลมจึงกลายเป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์เข้มข้นและมีความหนาแน่นของผู้ใช้งานพื้นที่มากที่สุดแห่งหนึ่งในกรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 4.1 ภาพบรรยากาศย่านสีลมในอดีต ช่วงปี พ.ศ. 1973 (ที่มา: วิกิพีเดีย)

อย่างไรก็ตามลักษณะทางกายภาพของพื้นที่สีลมนั้นแตกต่างจากพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองอื่นๆในต่างประเทศโดยสิ้นเชิง กล่าวคือเนื่องจากในอดีตพื้นที่สีลมเคยเป็นพื้นที่สำหรับย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยของกลุ่มผู้มีรายได้สูงในกรุงเทพมหานครในสมัยนั้น ถึงแม้ว่าจะมีการกำหนดข้อบังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินในเชิงพาณิชยกรรม แต่เนื่องจากความล้ำสมัยของวิทยาการด้านผังเมืองและความไร้ประสิทธิภาพของการบังคับใช้กฎหมายผังเมือง พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 รวมถึงการขาดความเข้าใจของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาเมืองในรูปแบบของผังโครงการ ส่งผลให้พื้นที่สีลมได้รับการพัฒนาอย่างไร้รูปแบบและถูกพัฒนาโดยภาคเอกชนเป็นส่วนใหญ่

ผลที่ตามมาคือพื้นที่มีลักษณะของอาคารและที่ว่างที่ไร้รูปแบบและหลากหลาย มีการผสมผสานของอาคารต่างขนาด ต่างประเภทในพื้นที่เดียวกัน มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและรูปแบบกิจกรรมทั้งในและนอกอาคารที่ซับซ้อน ตัวอย่างเช่น กลุ่มอาคารตึกแถวที่ประกอบกิจการกิจท้องถิ่นขนาดเล็กตั้งอยู่ประชิดกับอาคารห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ นอกจากนี้การพัฒนาแบบไร้รูปแบบของพื้นที่ยังส่งผลให้เกิดค่าเสียโอกาสในการพัฒนาและมีการใช้งานพื้นที่และอาคารอย่างไม่เต็มประสิทธิภาพที่แท้จริง

ถึงแม้ว่าจำนวนประชากรในพื้นที่แขวงสีลมและแขวงสุริยวงศ์จะมีจำนวนไม่มากนัก (ตารางที่ 4.2) แต่จากข้อมูลประชากรคาดการณ์ที่เข้ามาในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองสีลมในปัจจุบันมีมากถึง 86,000 – 100,000 คนต่อวัน ซึ่งเป็นตัวเลขประชากรที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับขนาดพื้นที่ของย่านเป็นผลมาจากการพัฒนาเชิงเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในพื้นที่ตลอดช่วงที่ผ่านมา ผนวกกับการเข้ามาของระบบขนส่งมวลชนทางรางรถไฟฟ้าบีทีเอสเมื่อประมาณ 15 ปีที่ผ่านมา มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่และกิจกรรมเป็นอย่างมาก จำนวน

ผู้ใช้พื้นที่ที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้เกิดกิจกรรมการค้าและบริการขึ้นใหม่จำนวนมาก เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด แม้ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงในเชิงสังคม เศรษฐกิจไปค่อนข้างมากแต่ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ยังคงอยู่ในรูปแบบเดิมเนื่องจากข้อจำกัดในการพัฒนา อันประกอบด้วย (1) ข้อกำหนดระยะถอยร่น ที่ส่งผลให้ไม่สามารถรื้อถอนกลุ่มอาคารที่พักอาศัยกึ่งพาณิชยกรรมหรือตึกแถว เพื่อสร้างหาประโยชน์ได้ (2) ระยะเวลาอายุของโครงสร้างและสภาพอาคารที่ยังสามารถใช้งานได้ต่อไปอีกมากกว่า 20 ปี และ (3) ข้อจำกัดเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินขนาดเล็กของเจ้าของที่ดินรายย่อย อันเป็นอุปสรรคต่อการรวมกรรมสิทธิ์แปลงที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นอาคารขนาดใหญ่ได้



ภาพที่ 4.2 ภาพบรรยากาศย่านสีลมในปัจจุบัน (ผู้วิจัย, วิกีพีเดีย)

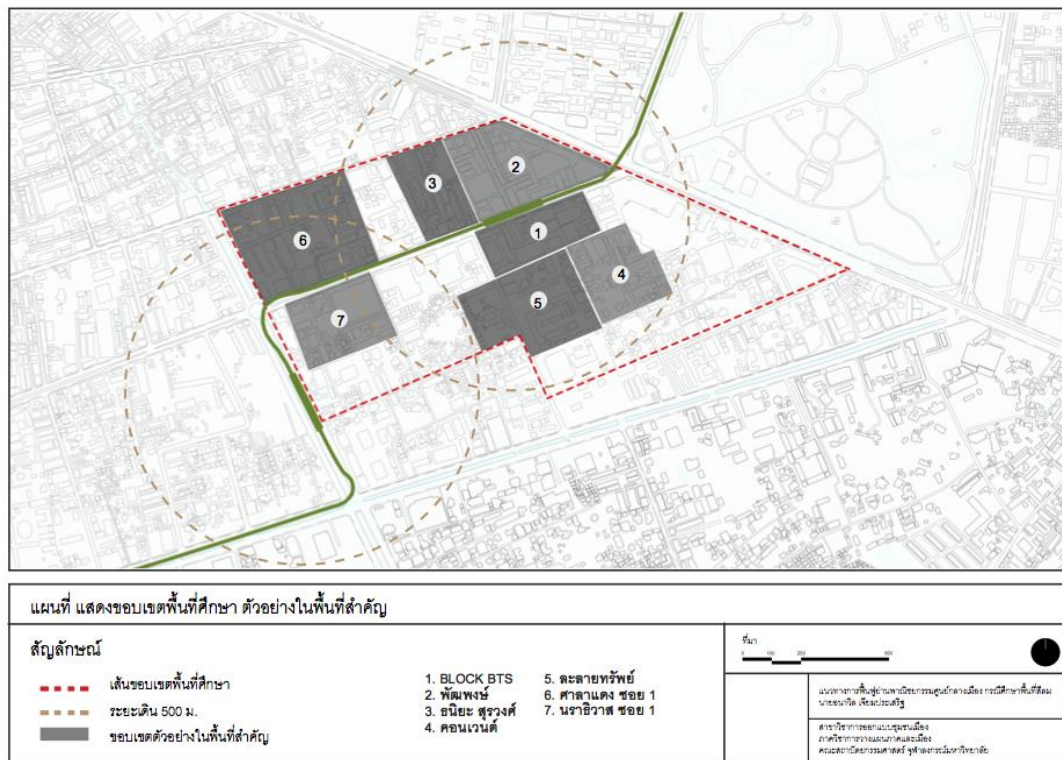
ตารางที่ 4.2 ตารางแสดงจำนวนประชากรรายแขวง เขตบางรัก (ที่มา: กรมการปกครอง 2558)

แขวง	ผู้ชาย	ผู้หญิง	รวม
มหาพฤฒาราม	5,786	6,611	12,397
สีลม	6,810	7,494	14,304
สุริยวงศ์	2,501	2,822	5,323
บางรัก	1,555	1,549	3,104
สีพระยา	5,227	6,137	11,364
<b>รวม</b>	<b>21,879</b>	<b>24,613</b>	<b>46,492</b>

เหตุผลข้างต้นจึงส่งผลให้พื้นที่สีลมไม่สามารถฟื้นฟูพื้นที่ได้ด้วยเครื่องมือการพัฒนาขนาดใหญ่เช่นเดียวกับพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมอื่นๆในต่างประเทศ หากแต่จำเป็นต้องทำการศึกษาเพื่อหาแนวทางในการฟื้นฟูพื้นที่ย่านสีลมในลักษณะของการปรับปรุงลักษณะโครงสร้างทางกายภาพเดิมที่มีอยู่ นำข้อได้เปรียบเชิงกายภาพและสังคมที่มีอยู่มาสร้างเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ในรูปแบบใหม่เพื่อสร้างประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจ ยกกระดับความสามารถในการแข่งขันของพื้นที่ และสร้างคุณภาพชีวิตเมืองและการอยู่อาศัยที่ดีในพื้นที่เมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงเป็นต้นแบบของเกณฑ์แนวคิดในการสร้างความหลากหลายให้กับพื้นที่เมืองอื่นๆทั้งในไทยและต่างประเทศในท้ายที่สุด

จากการสำรวจพื้นที่ศึกษาเบื้องต้นในชั้นแรกพบว่า ในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง สีลม ประกอบไปด้วยพื้นที่ชุมชนหรือกลุ่มอาคารจำนวนหนึ่งกระจายตัวอยู่ภายในย่าน พื้นที่ดังกล่าวมีลักษณะทางกายภาพและสภาพปัจจุบันที่แตกต่างกันออกไปในแต่ละพื้นที่นั้นๆ จึงจำเป็นต้องทำการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาตัวอย่างเพื่อดำเนินการสำรวจเชิงกายภาพและจัดเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพในขั้นตอนต่อไป โดยที่จะอ้างอิงขนาดมาตรฐานของพื้นที่ในการจัดเก็บข้อมูลที่ประมาณ 200 x 200 เมตร หรือเนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่า มีพื้นที่ศึกษาตัวอย่างที่น่าสนใจอยู่จำนวนหลายพื้นที่ ได้แก่

- 1) กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง
- 2) ย่านธนนิยะ-สุรวงศ์
- 3) ย่านพัฒนพงษ์
- 4) ย่านศาลาแดงซอย 1
- 5) ย่านซอยคอนเวนต์
- 6) ย่านนราธิวาสราชนครินทร์ ซอย 1
- 7) ย่านซอยละลายทรัพย์



แผนที่ 4.4 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาตัวอย่างในพื้นที่สีลม (ที่มา: ผู้วิจัย)

#### 4.3) การสำรวจพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง

การคัดเลือกพื้นที่ศึกษาตัวอย่างเพื่อทำการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพในมิติเชิงกายภาพและพฤติกรรมในการใช้พื้นที่และกิจกรรม จำเป็นต้องคัดเลือกจากเกณฑ์ความหลากหลายเบื้องต้นที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม อ้างอิงจากเกณฑ์ความหลากหลายของเจน จากอปัส และการศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถสรุปเกณฑ์เบื้องต้นในการคัดเลือกได้ดังนี้

(กำหนดให้ค่าคุณภาพ เท่า ดี (3) ปานกลาง (2) และ แย่ (1))

- ความหลากหลายในการใช้ประโยชน์อาคารและพื้นที่ (Diversity of Uses)

ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์ที่อ้างอิงจากสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถจำแนกได้ 9 ประเภท ดังต่อไปนี้ (1) พาณิชยกรรมการค้าและบริการ (2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง (3) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ (4) สถาบันราชการ (5) สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (6) อุตสาหกรรม (7) นันทนาการและสถานบันเทิง และ (8) การใช้ประโยชน์เชิงการท่องเที่ยว

การใช้ประโยชน์ในช่วงเวลากลาง	ตั้งแต่เวลา	6.00 น. – 18.00 น.
การใช้ประโยชน์ในช่วงเวลากลางคืน	ตั้งแต่เวลา	18.00 น. – 6.00 น.
ค่าความหลากหลายสูง	การใช้ประโยชน์มากกว่า	3 ประเภท
ค่าความหลากหลายปานกลาง	การใช้ประโยชน์เท่ากับ	3 ประเภท
ค่าความหลากหลายต่ำ	การใช้ประโยชน์น้อยกว่า	3 ประเภท

- คุณภาพของการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า (Quality of Pedestrian Accessibility)

อ้างอิงจากระยะของการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับความหลากหลายและการเดินโดยเริ่มจากสถานีระบบขนส่งมวลชนหลักหรือศูนย์กลางของย่านแบ่งออกเป็นสามระยะ ได้แก่

(1) ระยะในเขตพาณิชย์กรรมเข้มข้น (2) ระยะเดินสบาย และ (3) ระยะเดินมาตรฐาน

ค่าความหลากหลายสูง	ตั้งอยู่ในระยะ	0-200 เมตร
ค่าความหลากหลายปานกลาง	ตั้งอยู่ในระยะ	> 200-500 เมตร
ค่าความหลากหลายต่ำ	ตั้งอยู่ในระยะ	> 500-800 เมตร

- ความผสมผสานของกรรมสิทธิ์ที่ดินต่างขนาด (Mixture of Different Sizes of Land Plot)

ค่าความหลากหลายสูง	มีสัดส่วนแปลงขนาดเล็กต่อพื้นที่มากกว่า	50%
ค่าความหลากหลายปานกลาง	มีสัดส่วนแปลงขนาดเล็กต่อพื้นที่	> 30-50%
ค่าความหลากหลายต่ำ	มีสัดส่วนแปลงขนาดเล็กต่อพื้นที่	0-30%

- ช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ (Diversity of Time) สามารถแบ่งช่วงเวลาเป็น 6 ช่วงเวลา ได้ดังนี้

(1) ช่วงเวลาทำงานครึ่งวันแรก	06.00 น. – 11.00 น.
(2) ช่วงเวลาพักกลางวัน	11.00 น. – 15.00 น.
(3) ช่วงเวลาทำงานครึ่งวันหลัง	15.00 น. – 18.00 น.
(4) ช่วงเวลาหลังเลิกงาน	18.00 น. – 22.00 น.
(5) ช่วงเวลาสำหรับกิจกรรมกลางคืน	22.00 น. – 02.00 น.
(6) ช่วงเวลากลางคืน	02.00 น. – 06.00 น.

ค่าความหลากหลายสูง	มีการใช้พื้นที่ครอบคลุม	5 – 6 ช่วงเวลา
ค่าความหลากหลายปานกลาง	มีการใช้พื้นที่ครอบคลุม	3 – 4 ช่วงเวลา
ค่าความหลากหลายต่ำ	มีการใช้พื้นที่ครอบคลุม	น้อยกว่า 3 ช่วงเวลา

ตารางที่ 4.3 ตารางแสดงระเบียบบันทึกรายข้อมูลพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง (ที่มา: ผู้วิจัย)

ชื่อ	ความหลากหลาย ( ● สูง ● ปานกลาง ● ต่ำ)					
	การใช้ประโยชน์ที่ดิน		การเข้าถึง	แปลงที่ดิน ต่างขนาด	เวลา	รวมคะแนน
	เช่า	ค้า				
1. BLOCK BTS	●	●	●	●	●	13
2. พัฒนพงษ์	●	●	●	●	●	12
3. ธนิยะ สุรวงศ์	●	●	●	●	●	15
4. คอนเวนต์	●	●	●	●	●	10
5. ละลายทรัพย์	●	●	●	●	●	8
6. ศาลาแดง ซอย 1	●	●	●	●	●	8
7. นราธิวาส ซอย 1	●	●	●	●	●	9

(ค่าความหลากหลายสูง = 3 ค่าความหลากหลายปานกลาง = 2 ค่าความหลากหลายต่ำ = 1)

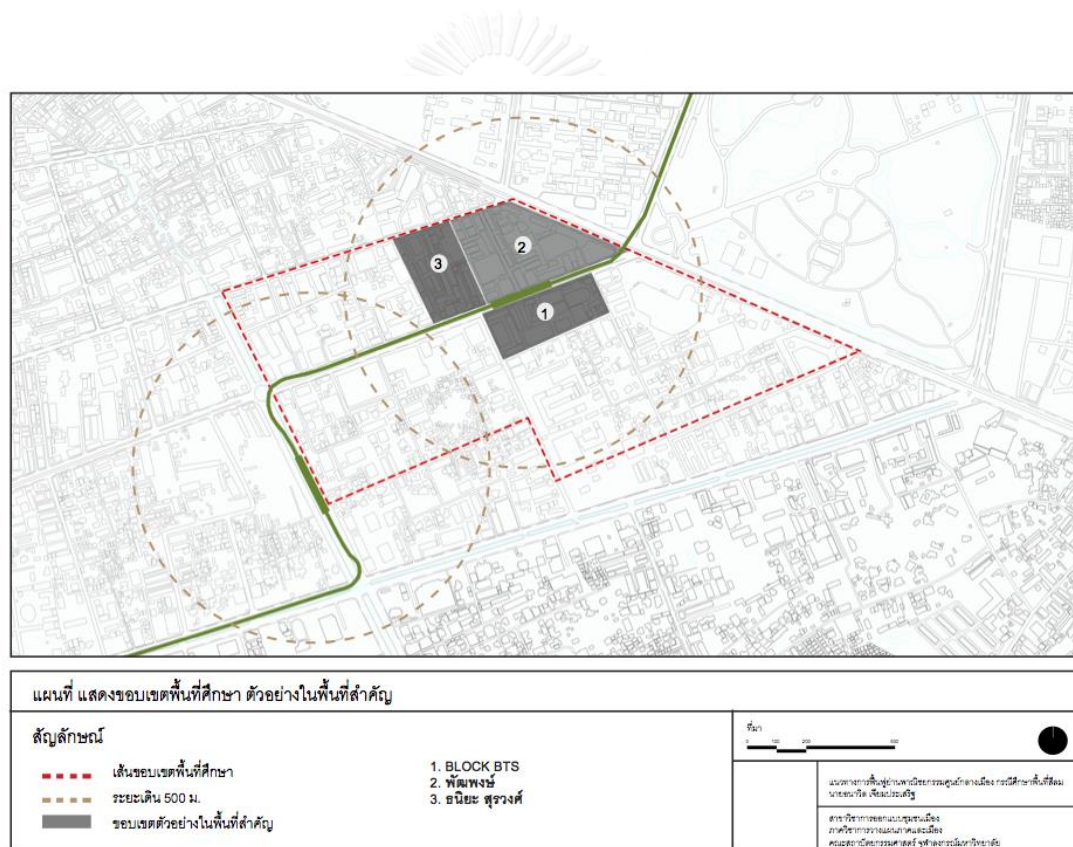
จากผลการคัดเลือกในระเบียบบันทึกรายข้อมูลพื้นที่ศึกษาตัวอย่างข้างต้นพบว่าพื้นที่ศักยภาพทั้ง 7 พื้นที่ มีเงื่อนไขและข้อจำกัดของบริษัทในพื้นที่แตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด พื้นที่ที่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ความหลากหลายเบื้องต้นที่ได้ตั้งไว้ในเกณฑ์สูงและปานกลาง ประกอบด้วย (1) พื้นที่กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง (2) พื้นที่ย่านธนิยะ-สุรวงศ์ และ (3) ย่านพัฒนพงษ์

จากคะแนนที่ได้พบว่า ทั้ง 3 พื้นที่ มีจำนวนของประเภทการใช้ประโยชน์อาคารอยู่ในเกณฑ์สูง มีการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ระหว่าง 4-5 ประเภท ในขนาดพื้นที่อื่นๆ มีจำนวนที่น้อยกว่าทั้งในสองช่วงเวลา สำหรับประเด็นเรื่องการเข้าถึงพื้นที่พบว่าพื้นที่ศักยภาพส่วนใหญ่มีคุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่จากสถานีขนส่งมวลชนอยู่ในเกณฑ์สูง ในส่วนของความผสมผสานของแปลงที่ดินต่างขนาดในพื้นที่ศักยภาพต่างๆ นั้นจะเป็นตัวแปรที่ค่อนข้างต่างกันอย่างชัดเจนพบว่า บริเวณพื้นที่ธนิยะสุรวงศ์มีสัดส่วนของกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงย่อยมากถึง 55% ของพื้นที่ทั้งหมด รองลงมาคือประมาณ 30-40% ในพื้นที่กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดงและย่านพัฒนพงษ์ ส่วนในกรณีของพื้นที่ซอยคอนเวนต์ ซอยละลายทรัพย์ และศาลาแดงซอย 1 นั้นมีสัดส่วนไม่ถึง 30% ส่วนใหญ่เป็นกรรมสิทธิ์แปลงใหญ่ที่ปล่อยให้เช่าสิทธิ์ระยะยาว และเกณฑ์ข้อสุดท้ายเรื่องระยะเวลาในการใช้งานพื้นที่นั้นพื้นที่ศักยภาพทุกจุดมีศักยภาพในด้านนี้ค่อนข้างสูงมีการใช้งานระหว่าง 4-6 ช่วงเวลาของวัน

จากข้อมูลจากการสำรวจในขั้นต้นนำมาสู่ข้อสรุปที่ว่า พื้นที่ศักยภาพทั้ง 7 แห่งล้วนมีศักยภาพด้านความหลากหลายเมืองผ่านค่ามาตรฐานที่ตั้งไว้ทุกจุด โดยที่พื้นที่กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง พื้นที่ย่านธนียะ-สุรวงศ์และพื้นที่ย่านพัฒนาพงศ์ได้รับคะแนนสูงสุดสามอันดับแรก ซึ่งจะนำไปพิจารณาในการศึกษาสำรวจในขั้นต่อไป

#### 4.4) พื้นที่ศึกษาตัวอย่าง

จากการสำรวจและจัดเก็บข้อมูลพื้นที่ศึกษาตัวอย่างในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรมศุนย์กลางเมือง สีลม สามารถคัดเลือกพื้นที่ที่มีศักยภาพตามเกณฑ์ความหลากหลายเบื้องต้นได้จำนวน 3 พื้นที่ (แผนที่ 4.5) โดยมีรายละเอียดของแต่ละพื้นที่ดังต่อไปนี้



แผนที่ 4.5 แผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง (ที่มา: ผู้วิจัย)



- กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง



ภาพที่ 4.3 ภาพบรรยากาศในกลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง (ที่มา: ผู้วิจัย)

- ย่านถนนนิยะ - สุรวงศ์



ภาพที่ 4.4 ภาพบรรยากาศในย่านถนนนิยะ - สุรวงศ์ (ที่มา: ผู้วิจัย)

- ย่านพัฒนาพงษ์



ภาพที่ 4.5 ภาพบรรยากาศในย่านพัฒนาพงษ์ (ที่มา: ผู้วิจัย)

#### 4.5) การสำรวจและเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพอย่างละเอียดในพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง

การลงพื้นที่สำรวจข้อมูลเชิงกายภาพแบบละเอียด เพื่อเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพของลักษณะและสภาพทางกายภาพ กิจกรรม พฤติกรรมและปรากฏการณ์ของการใช้งานพื้นที่ รวมถึงลักษณะเฉพาะหรือความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรม กลุ่มคนและองค์ประกอบเชิงกายภาพจำเป็นต้องมีการจัดเก็บข้อมูลตามหัวข้อที่ได้จาก เกณฑ์การสร้างความหลากหลาย (Urban Diversification Index) ดังนี้

1) มีการใช้ประโยชน์อาคารหรือพื้นที่มากกว่า 3 ประเภท ซึ่งแต่ละประเภทควรเป็นกิจกรรมที่มีช่วงเวลาในการใช้พื้นที่แตกต่างกัน

2) มีการผสมผสานกันของกิจกรรมพาณิชย์กรรมในระบบ (Formal Sector) และนอกระบบ (Informal Sector)

3) มีการผสมผสานกันของกิจกรรมที่เอื้อให้เกิดการเคลื่อนไหว (Active Activity) และกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจและเชิงนันทนาการ (Passive & Recreational Activity)

4) มีคุณภาพการเข้าถึงพื้นที่ที่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเดินเท้าเพื่อสนับสนุนให้เกิดการแทรกซึมของธุรกิจขนาดเล็กในพื้นที่ รวมถึงส่งเสริมสภาพแวดล้อมเมืองที่เหมาะสมกับการเดินและมนุษย์ในย่านพัฒนาเข้มข้น

5) มีการใช้งานตลอดวัน โดยมีการแทนที่กันของกิจกรรมต่างประเภทในพื้นที่

6) มีการผสมผสานระหว่างอาคารต่างขนาด

ทั้งนี้ในการศึกษาวิจัยเรื่องความหลากหลายเมืองจะเลือกใช้การเก็บข้อมูลเชิงกายภาพ โดยการสำรวจเชิงกายภาพและการสังเกตการณ์เป็นวิธีการในการเก็บข้อมูล บันทึกลงในแผนที่ แผนผังแสดงการวิเคราะห์ รูปตัด รูปถ่ายของพื้นที่และกิจกรรมในสถานที่จริง เพื่อให้เกิดความชัดเจนของข้อมูลที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรม รวมถึงสามารถนำไปใช้เป็นพื้นฐานข้อมูลในการประมวลผลข้อมูลในขั้นตอนต่อไปจากเกณฑ์สำคัญข้างต้น สามารถจำแนกหัวข้อในการเก็บข้อมูลได้ เป็น 4 ส่วนสำคัญ ดังนี้ (ตารางที่ 4.4)

ตารางที่ 4.4 ตารางสรุปประเด็นและเครื่องมือในการเก็บข้อมูลพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง (ที่มา: ผู้วิจัย)

ประเด็นในการเก็บข้อมูล	เครื่องมือในการเก็บข้อมูล
1) การใช้ประโยชน์ของอาคารและที่ว่าง - ข้อมูลกิจกรรมในพื้นที่ (กิจกรรมในและนอกระบบ) - ประเภทกิจกรรมในพื้นที่ (Active / Passive)	- แผนผังแสดงการวิเคราะห์ - ตารางข้อมูลประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และตารางบันทึกกิจกรรม
2) คุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดิน	- แผนผังแสดงการวิเคราะห์
3) ช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่/กลุ่มผู้ใช้	- ตารางช่วงเวลาการใช้งาน - รูปถ่ายสภาพพื้นที่จริง
4) ความผสมผสานของอาคารต่างขนาด	- แผนผังแสดงการวิเคราะห์ - รูปถ่ายสภาพพื้นที่จริง

การลงพื้นที่สำรวจและสังเกตเชิงกายภาพนั้นจำเป็นต้องใช้เครื่องจำนวน 2 ประเภท ได้แก่ (1) แผนผังแสดงการวิเคราะห์ สำหรับการจัดเก็บข้อมูลด้านกายภาพของอาคาร ที่ว่าง และการเข้าถึงพื้นที่และ (2) ตารางบันทึกข้อมูล สำหรับข้อมูลประเภทกิจกรรมและการใช้ประโยชน์พื้นที่ในแต่ละช่วงเวลา ผนวกกับการใช้รูปถ่ายจากสถานที่จริงและข้อมูลทุติยภูมิบางส่วน เพื่อให้สามารถแสดงข้อมูลและผลการวิเคราะห์ที่ได้จากการสำรวจให้ชัดเจนยิ่งขึ้น ทั้งนี้รูปแบบของการบันทึกจะเรียงลำดับของพื้นที่ไปที่ละพื้นที่ประกอบด้วยเนื้อหาของข้อมูลตามหัวข้อที่กำหนดไว้ตามตารางข้างต้น ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 4.6) ผลการเก็บข้อมูลในพื้นที่ศึกษาตัวอย่าง

จากการลงสำรวจพื้นที่ตั้งแต่ช่วงเดือนกุมภาพันธ์ ปี พ.ศ. 2558 จนถึงเดือนพฤษภาคม ปี พ.ศ. 2558 ได้ผลการบันทึกข้อมูลของพื้นที่ศึกษาตัวอย่างทั้ง 3 แห่ง ดังนี้

##### 4.6.1) พื้นที่ศึกษาที่ 1: กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้า ศาลาแดง (Block BTS)

กลุ่มอาคารบริเวณสถานีบีทีเอส ศาลาแดง ตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ศาลาแดง บนบลิ๊อคพื้นที่ระหว่างถนนสีลม ซอยคอนเวนต์ ซอยศาลาแดง 1 และศาลาแดงซอย 2 มีเนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ ประกอบด้วยอาคารสำนักงานขนาดกลางและขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า คอนโดมิเนียม กลุ่มอาคารที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรม หรือ ตึกแถวจำนวนมาก อาคารจอดรถ ร้านค้าขนาดเล็กจำนวนมาก ทำหน้าที่เป็นบริเวณสำหรับการเปลี่ยนถ่ายการสัญจร พื้นที่ที่มีความหนาแน่นของประชากร ทั้งผู้อยู่อาศัยและผู้เข้ามาใช้งานพื้นที่ในช่วงเวลาต่างๆของวัน อาคารสำคัญในพื้นที่คือ ห้างสรรพสินค้าและสำนักงาน สีลม คอมเพล็กซ์ อาคารสีบุญเรือง 1 และ 2 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเก่าแก่ มีการใช้งานเต็มพื้นที่ ในพื้นที่ชั้นหนึ่งประกอบด้วยร้านค้า ร้านอาหาร ร้านกินดื่มจำนวนมาก รองรับพนักงานจำนวนมากในย่าน

##### 1) ข้อมูลการใช้ประโยชน์พื้นที่และอาคาร

##### - การใช้ประโยชน์ที่ดิน

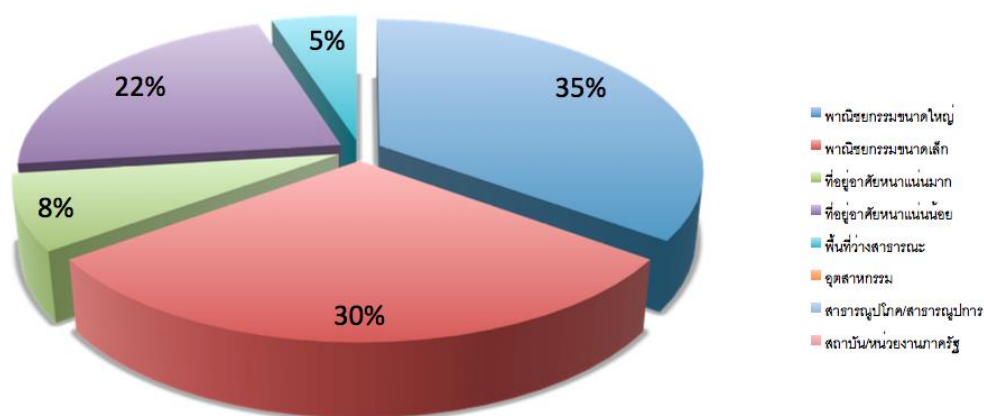
ในพื้นที่ศึกษาที่ 1 หรือ พื้นที่กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง ประกอบด้วยอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้าสีลมคอมเพล็กซ์และส่วนสำนักงานสูง 31 ชั้น มีหน่วยงานภาคเอกชน เช่าพื้นที่สำหรับทำบริษัท ธุรกิจและพื้นที่บริการอยู่เต็มพื้นที่ นอกจากนี้ยังมีอาคารสีบุญเรือง 1 และ 2 เป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทสำนักงานให้เช่าของภาคเอกชนหลายบริษัทสูง 7 และ 10 ชั้นตามลำดับ รวมถึงมีอาคารพาณิชยกรรมขนาดเล็กและขนาดกลาง อาคารที่อยู่อาศัยกึ่งพาณิชยกรรมหรือตึกแถวแทรกอยู่ในพื้นที่บลิ๊อคถนนอย่างหนาแน่นไม่น้อยกว่า 90 หลัง บนพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ โดยที่อาคารประเภทพาณิชยกรรมมีสัดส่วนถึง 65% ของพื้นที่ทั้งหมด มีอาคารที่อยู่อาศัย คอนโดมิเนียมและกลุ่มตึกแถวเพื่อกิจกรรมอยู่อาศัยเท่านั้น สัดส่วนอยู่ที่ 8% และ 22% นอกจากนี้ในพื้นที่ยังมีพื้นที่โล่งว่างขนาดเล็กที่กระจายตัวอยู่ตามรอยต่อของอาคารและซอยย่อยระหว่างแนวอาคารตึกแถว โดยที่มีสัดส่วนของพื้นที่ว่างสาธารณะในระดับที่น้อยมากมีเพียงแค่ 5% ของพื้นที่ อย่างไรก็ตามในพื้นที่ไม่พบการใช้ประโยชน์ประเภทอุตสาหกรรม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และพื้นที่ของสถาบันหรือหน่วยงานของรัฐ (ตารางที่ 4.5)

อย่างไรก็ตามแม้ว่าการใช้ประโยชน์หลักของพื้นที่จะเป็นรูปแบบพาณิชยกรรมแต่รูปแบบการกระจายตัวของพื้นที่พาณิชยกรรมในพื้นที่ศึกษานั้นมีการกระจายตัวทั้งบล็อคปะปนกันกับอาคารที่อยู่อาศัยถึงพาณิชยกรรม ที่วางตัวตามแนวถนนทั้งสามด้าน โดยที่ถนนศาลาแดงซอย 2 ที่อยู่ด้านในจะมีลักษณะการใช้งานเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและอาคารที่จ่อตรอกขนาดใหญ่แทน ในขณะที่มีรูปแบบการใช้แบบผสมปะปนอยู่ทั่วบล็อคโดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มอาคารที่อยู่กลางบล็อคถนนจะมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ในลักษณะที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมที่ไม่หนาแน่นนัก

ตารางที่ 4.5 ตารางแสดงแบบสำรวจข้อมูลสภาพเชิงกายภาพของพื้นที่ศึกษาที่ 1 (ที่มา: ผู้วิจัย)

แบบสำรวจข้อมูลการสำรวจสภาพเชิงกายภาพของพื้นที่ศึกษา (1)		
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ 34,691.39 ตารางเมตร		
ประเภทการใช้ประโยชน์ใช้สอยภายในพื้นที่		ร้อยละ
พาณิชยกรรมขนาดใหญ่	✓	35%
พาณิชยกรรมขนาดเล็ก	✓	30%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	✓	8%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	✓	22%
พื้นที่ว่างสาธารณะ	✓	5%
อุตสาหกรรม	–	–
สาธารณูปโภค/สาธารณูปการ	–	–
สถาบันหน่วยงานภาครัฐ	–	–
รวม	5	100%

ประเภทการใช้ประโยชน์ใช้สอยภายในพื้นที่ศึกษาที่ 1: กลุ่มอาคารบริเวณรถไฟฟ้าศาลาแดง



แผนภูมิที่ 4.1 ประเภทการใช้ประโยชน์ใช้สอยภายในพื้นที่ศึกษาที่ 1 (ที่มา: ผู้วิจัย)

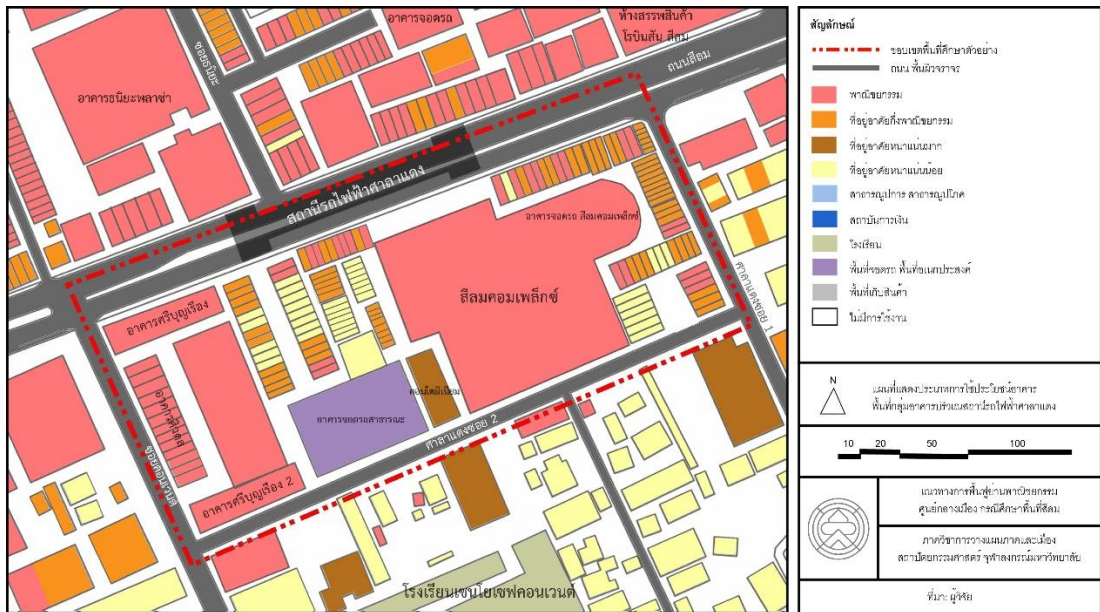
#### - ข้อมูลการใช้ประโยชน์อาคาร

จากข้อมูลการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่พบว่า ในพื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์กรรมขนาดเล็กผสมกับอาคารพาณิชย์กรรมขนาดกลางและห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ กลางพื้นที่ที่ถูกล้อมด้วยแนวอาคารตึกแถวที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสม (แผนที่ 4.6) ประกอบด้วย (1) พาณิชยกรรม ได้แก่ ร้านค้า ร้านกาแฟ ร้านอาหาร ธุรกิจเฉพาะ หน่วยบริการของธนาคารและหน่วยงานต่างๆ โรงเรียนกวดวิชา ร้านนวด ร้านถ่ายภาพ ร้านเสริมสวย ฯลฯ (2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ ส่วนมากอยู่ในสภาพทรุดโทรม ถูกแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย แรงงาน ลูกจ้างของธุรกิจในระดับล่าง รวมถึงเป็นพื้นที่เก็บของ กลุ่มตึกแถวเหล่านี้ส่วนใหญ่ตั้งติดกับถนน สถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง และมีบางส่วนกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กลางบล็อก

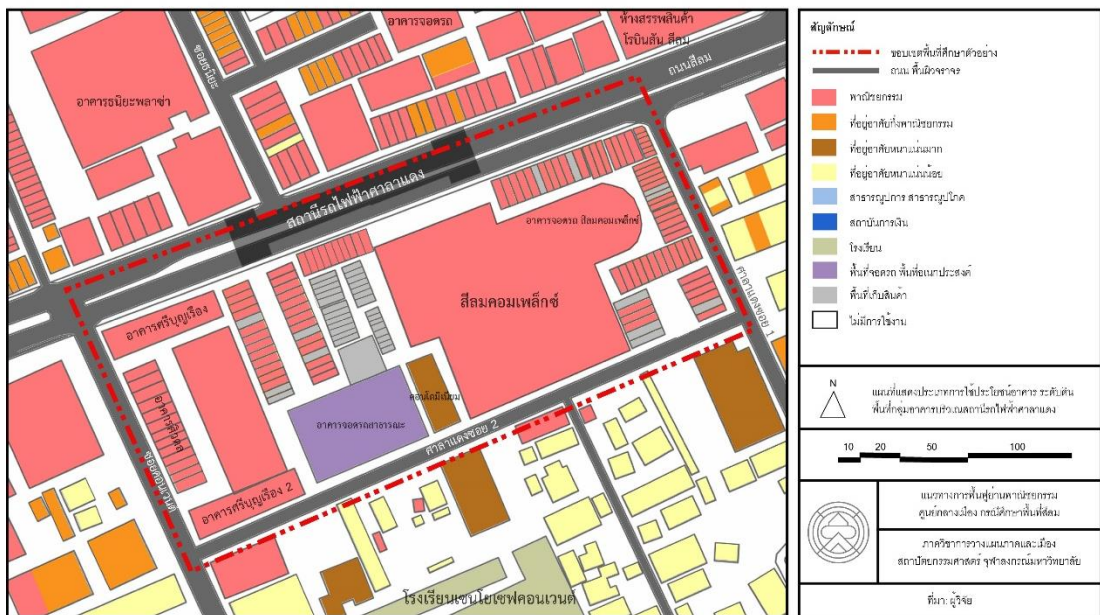
ข้อสังเกตที่พบคือ อาคารตึกแถวที่ติดกับถนนศาลาแดงซอย 1 และที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กลางบล็อกนั้นมีการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์น้อยกว่าด้านอื่นๆ โดยที่ประเภทของกิจกรรมพาณิชย์กรรมจะเปลี่ยนแปลงไปจากกลุ่มอาคารที่อยู่ติดกับถนนสีลมและซอยคอนเวนต์ กล่าวคือ ลักษณะกิจกรรมประเภทให้บริการ เช่น ร้านเสริมสวย ร้านถ่ายรูป ร้านเอกสาร ฯ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่รองรับความต้องการของกลุ่มผู้ใช้พนักงานจะตั้งอยู่ในตึกแถวหรือพื้นที่ใต้อาคารในบริเวณที่เข้าถึงได้ยากกว่าพื้นที่อื่นๆ และอีกประการหนึ่งคือในพื้นที่ชั้นที่ 2-5 ของตึกแถวประมาณ 40% ไม่มีการใช้งานหรือมีการใช้งานที่ไม่ตรงตามศักยภาพของพื้นที่ (ภาพที่ 4.6) นอกจากนี้ยังมีสภาพทรุดโทรมและเป็นภาพลักษณ์ในเชิงลบให้กับพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมอย่างยิ่ง



ภาพที่ 4.6 สภาพการใช้งานของกลุ่มตึกแถวในพื้นที่ใต้สถานีรถไฟฟ้า (ที่มา: ผู้วิจัย)



แผนที่ 4.6 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร พื้นที่ศึกษาที่ 1 (ที่มา: ผู้วิจัย)



แผนที่ 4.7 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคารระดับดิน พื้นที่ศึกษาที่ 1 (ที่มา: ผู้วิจัย)

ในขณะที่ข้อมูลจากแผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคารระดับดิน (แผนที่ 4.7) แสดงให้เห็นว่าในพื้นที่ชั้นหนึ่งของอาคารมีการใช้งานประเภทพาณิชยกรรมมากกว่า 85% โดยที่ไม่มีการใช้งานพื้นที่ชั้นหนึ่งเป็นพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรม ในทางตรงกันข้ามพื้นที่อาคารเกือบ 10% ไม่มีการใช้งาน ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่กลางบล็อกที่เข้าถึงได้ยาก จากสัดส่วนที่ได้มาจากการเก็บข้อมูลจะพบว่า มีความต่อเนื่องจากกิจกรรมเชิงพาณิชย์ตลอดทั้งพื้นที่ ตามแนวนอนทั้ง 3 เส้น ในขณะที่ในบริเวณศาลาแดงซอย 2 กลับมีการใช้งานเชิงพาณิชยกรรมที่น้อยมาก เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นอาคารขนาดใหญ่และเป็นด้านหลังของอาคาร

## 2) ข้อมูลประเภทและรูปแบบของกิจกรรมในพื้นที่

กิจกรรมในพื้นที่ศึกษาที่ 1 นั้นมีความหลากหลายค่อนข้างมาก โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์พาณิชยกรรมทั้งความหนาแน่นสูงจนไปถึงความหนาแน่นต่ำ ประกอบด้วยสำนักงานขนาดใหญ่ ขนาดกลางและขนาดเล็ก ร้านค้าธุรกิจเฟรนไชน์ ร้านค้าธุรกิจท้องถิ่น ร้านอาหาร ร้านกินดื่ม รวมถึงร้านบริการประเภทต่างๆที่สนับสนุนกิจกรรมพาณิชยกรรมหลัก ได้แก่ ร้านถ่ายเอกสาร ร้านซักรีด ร้านเสริมสวย บริษัทรับจองตั๋วเครื่องบิน แพลตฟอร์มทำวีซ่าและบริการประเภทอื่นๆและยังมีการใช้งานพื้นที่ในลักษณะของโรงอาหารรองรับกลุ่มพนักงานออฟฟิศในช่วงกลางวัน โดยการรวมพื้นที่ชั้นล่างของตึกแถว 2-3 หลังเพื่อเป็นร้านอาหารขนาดใหญ่ขึ้นและมีการจัดการร่วมกันของเจ้าของรายย่อยที่เห็นโอกาสทางธุรกิจซึ่งส่งผลให้พื้นที่มีความน่าสนใจและมีการใช้งานที่เกิดประสิทธิภาพสูงขึ้นอีกด้วย (ตาราง 4.6)

ในขณะที่เดียวกันจากการเก็บข้อมูลยังพบว่ากิจกรรมพาณิชยกรรมท้องถิ่นที่มีขนาดเล็กจะตั้งอยู่ในอาคารชั้นหนึ่งถึง 85% ในบริเวณชั้น 2 จำนวน 12% และชั้น 3-5 เพียงแค่ 3% เท่านั้น เนื่องจากแรงดึงดูดทางเศรษฐกิจมีไม่มากนัก จึงจำเป็นต้องอยู่ในพื้นที่ที่คนเข้าถึงได้สะดวก นอกจากนี้ยังพบว่ามีการใช้งานพาณิชยกรรมท้องถิ่นที่อยู่ในพื้นที่มายาวนาน ตัวอย่างเช่น โรงขายน้ำแข็ง ข้าวสาร ร้านสะดวกซื้อ ร้านขายของชำ ยังดำเนินกิจการในพื้นที่จนถึงปัจจุบัน ส่งผลให้กิจกรรมเชิงพาณิชยกรรมในพื้นที่นั้นมีความหลากหลายสูงมาก

สภาพและบริบทของกิจกรรมการอยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาที่ 1 นับว่าเป็นประเด็นที่น่าสนใจอย่างยิ่งสำหรับการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองในปัจจุบัน กล่าวคือมีการแผ่ตัวของกิจกรรมการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและกลุ่มแรงงานในพื้นที่ชั้น 2-5 ของอาคารตึกแถวในพื้นที่ เนื่องจากสภาพของอาคารในปัจจุบันที่ค่อนข้างทรุดโทรมและข้อจำกัดในการเข้าถึง



ที่ทำให้ไม่สามารถพัฒนาในเชิงพาณิชย์ได้ ทำให้เกิดรูปแบบกิจกรรมในพื้นที่ที่ไม่สอดคล้องกับศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แท้จริงของพื้นที่

พื้นที่บางส่วนถูกใช้เพื่อเป็นพื้นที่จอดรถหลากหลายขนาด โดยที่ไม่มีการปะปนกิจกรรมอื่นๆเข้าไปในอาคารนั้นเลย รวมถึงพื้นที่ว่างสาธารณะบางส่วนถูกใช้เป็นที่จอดรถส่วนบุคคลหรือพื้นที่สำหรับจอดรถเข็นหรือวางสิ่งของของกลุ่มผู้ค้านอกระบบ ซึ่งทำให้เกิดค่าเสียโอกาสในการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าจำนวนมากแต่สิ่งที่น่าสนใจที่สุดในพื้นที่ที่พบก็คือการขาดแคลนพื้นที่ว่างสาธารณะ และ กิจกรรมประเภทพักผ่อนหย่อนใจทั้งในและนอกอาคาร (ตาราง 4.6)

ตารางที่ 4.6 ตารางแสดงข้อมูลกิจกรรมภายในพื้นที่ศึกษาที่ 1 (ที่มา: ผู้วิจัย)

แบบสำรวจกิจกรรมในพื้นที่ศึกษา พื้นที่ (1) กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง			
กิจกรรมภายในอาคาร	จำนวน	กิจกรรมภายในอาคาร	จำนวน
สำนักงานขนาดใหญ่	✓	โรงแรมขนาดใหญ่	—
สำนักงานขนาดเล็ก	✓	โรงแรมขนาดเล็ก โฮสเทล	—
ค้าขาย ร้านค้า	✓	โรงเรียน/โรงเรียนกวดวิชา	✓
ร้านอาหาร เฟรนชอว์	✓	การพักอาศัย	✓
ร้านอาหารท้องถิ่น	✓	กีฬา / ฟิตเนส	✓
คลับ บาร์ ร้านกิมฉิม	✓	กิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ	—
สถานบันเทิง	—	อื่นๆ	—
สรุป			9
กิจกรรมภายนอกอาคาร			จำนวน
ค้าขาย ร้านขายสินค้าทั่วไป			✓
รถเข็นขายอาหาร			✓
อาชีพพิเศษ งานบริการ			—
อื่นๆ			—
สรุป			2

กิจกรรมพาณิชย์กรรมนอกระบบในพื้นที่ศึกษาที่หนึ่งนับว่าเป็นจุดเด่นของพื้นที่ จากการเก็บข้อมูลสามารถพบเห็นกิจกรรมพาณิชย์กรรมนอกระบบจำนวนมาก ได้แก่ รถเข็นขายอาหาร แผงค้าแผงชั้น ฯลฯ ตลอดแนวถนนและพื้นที่ระหว่างอาคาร ซึ่งมีอยู่ตลอดวันโดยจะผลัดเปลี่ยนกันจำนวน 2 ชุดในช่วงเวลาต่างๆของวัน นอกจากนี้ยังพบว่ากิจกรรมนอกระบบมีพฤติกรรมที่จะเกาะอยู่ตามแนวถนนหรือเส้นทางที่มีความหนาแน่นของกระแสการเดินที่เข้มข้น และจะตั้งอยู่บริเวณที่ใกล้กันกับพื้นที่หรืออาคารที่มีกิจกรรมอยู่ภายในมากกว่าพื้นที่หรืออาคารที่รกร้าง แต่ไม่พบเจอกลุ่มกิจกรรมอาชีพพิเศษและกิจกรรมกลางคืนในบริเวณนี้

ในขณะที่พื้นที่ที่เป็นมุมอับของพื้นที่บริเวณศาลาแดงชอย 2 และหลังอาคารห้างสรรพสินค้า จะเป็นกิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบ ร้านอาหารริมทาง สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง เป็นหลักลักษณะสินค้าหรืออาหาร รวมถึงช่วงของราคาจะแตกต่างกับบริเวณด้านหน้ามากพอสมควร

### 3) ข้อมูลช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่

จากการสังเกตการณ์ตามช่วงเวลาต่างๆของวันและบันทึกลงในตาราง ในมิติของเวลา กิจกรรมและกลุ่มผู้ใช้งาน รวมถึงความสัมพันธ์ของทั้งสามปัจจัย พบว่าในพื้นที่ศึกษาที่ 1 มีการใช้งานอยู่ตลอดทั้งวัน เนื่องจากมีจำนวนของประเภทกิจกรรมที่ค่อนข้างมากซึ่งแต่ละกิจกรรมนั้นมีช่วงเวลาแตกต่างกันไปตามข้อจำกัดที่มีซึ่งก็จะเป็นส่วนสำคัญในการดึงกลุ่มคนต่างๆ เข้ามาใช้พื้นที่ในช่วงเวลาต่างๆอย่างเป็นระบบโดยมีรายละเอียดตามตารางช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ดังนี้ (ตารางที่ 4.7)

ตารางที่ 4.7 ตารางแสดงช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ในพื้นที่ศึกษาที่ 1 (ที่มา: ผู้วิจัย)

ช่วงเวลา	กิจกรรม/การใช้ประโยชน์	กลุ่มผู้ใช้
6.00 น. - 11.00 น.	สำนักงาน, กิจกรรมพาณิชยกรรม รวม ทั้งในและนอกอาคาร, บริการ อาทิ ร้านทำผม ฯ	พนักงานสำนักงาน ภาคบริการ นักเรียน
11.00 น. - 14.00 น.	กิจกรรมพาณิชยกรรมทั้งใน และ นอกอาคาร, ร้านค้า ตลาดนัด อาหารและสินค้า รับประทานอาหาร อาหารนอกอาคาร สำนักงาน	พนักงานสำนักงาน ภาคบริการ นักเรียน นักท่องเที่ยว
14.00 น. - 18.00 น.	สำนักงาน, สำนักงาน, กิจกรรม พาณิชยกรรมทั้งในและ นอกอาคาร, กิจกรรมบริการอื่นๆ	พนักงานสำนักงาน ภาคบริการ นักเรียน นักท่องเที่ยว

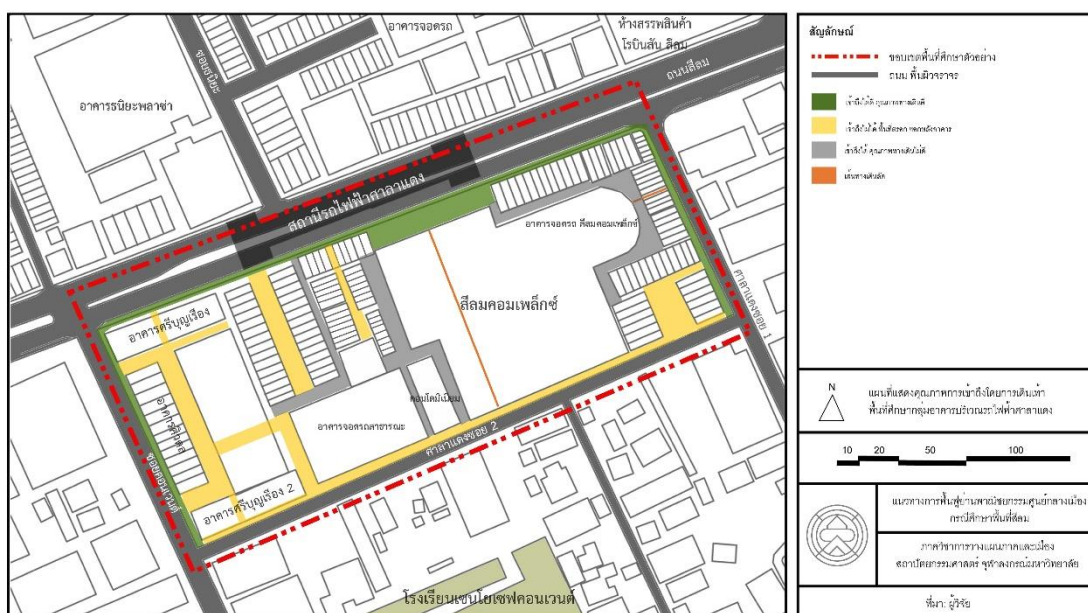
18.00 น. – 22.00 น.	กิจกรรมพาณิชยกรรม ชั้นปี่ รับประทานอาหาร ทั้งในและนอก อาคาร กิจกรรมการอยู่อาศัย	พนักงานสำนักงาน, ภาครัฐบริการ, นักท่องเที่ยว, คนนอกพื้นที่, ผู้มาเปลี่ยน ถ่ายการสัญจร
22.00 น. – 02.00 น.	กิจกรรมการอยู่อาศัย ค่าขายนอก อาคาร	ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่
02.00 น. – 06.00 น.	กิจกรรมการอยู่อาศัย	ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่

จะเห็นได้ว่าพื้นที่ที่มีการใช้งานอย่างเข้มข้นตั้งแต่ช่วง 6.00 น. จนถึง 22.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่กลุ่มพนักงานออฟฟิศยังอยู่ในพื้นที่และทำกิจกรรมต่างๆเปลี่ยนแปลงไปตามช่วงเวลา และยังมีกลุ่มคนภาครัฐบริการจำนวนมากในพื้นที่ ทั้งที่ทำงานในกิจกรรมพาณิชยกรรม ทั้งในและนอกระบบ ทั้งนี้มีการผลัดเปลี่ยน หมุนเวียนกันของกิจกรรมนอกระบบในพื้นที่เป็นช่วงเวลา ได้แก่ รอบแรก ตั้งแต่เวลา 10.30 น. ถึง 14.30 น. และรอบที่สอง 14.45 น. – 23.00 น. โดยส่วนใหญ่แล้วกิจกรรมจะเป็นร้านอาหารบนทางเท้าที่รองรับกลุ่มพนักงาน นักเรียน ชาวต่างชาติและคนนอกพื้นที่ที่เดินทางมาเพื่อทำธุระหรือเปลี่ยนระบบการสัญจร ในขณะที่ช่วงหลัง 22.00 น. เป็นต้นไป กิจกรรมเชิงพาณิชยกรรมในพื้นที่จะค่อยๆ ลดความเข้มข้นลงตามลำดับ แต่ในพื้นที่ยังมีกิจกรรมการอยู่อาศัยปะปนอยู่ทั่วพื้นที่ศึกษา ทำให้พื้นที่ยังมีการใช้งานอยู่ตลอดทั้งวัน

#### 4) ข้อมูลคุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า

จากตำแหน่งของพื้นที่ศึกษาที่ตั้งอยู่ติดกับถนนสายหลักของพื้นที่ รวมถึงติดกับสถานีขนส่งมวลชน อันเป็นสถานที่ของจุดเริ่มต้นของการเดินเท้า ส่งผลให้พื้นที่สามารถเข้าถึงได้ด้วยการเดินเท้าทั่วทั้งพื้นที่ในช่วงรัศมี 0 - 200 เมตร อย่างไรก็ตามคุณภาพการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้ายังมีบางส่วนที่ไม่สามารถเข้าถึงได้ด้วยข้อจำกัดเรื่องกายภาพของอาคาร ที่ว่าง และกิจกรรม จากการลงสำรวจพื้นที่ในส่วนของการเดินเท้า พบว่าพื้นที่ที่เข้าถึงได้ดี และมีทางเดินที่มีคุณภาพนั้นจะเกาะอยู่ตลอดแนวถนนทั้งสามด้านของบล็อกถนน ในขณะที่แนวทางเดินใน

ถนนศาลาแดงซอย 2 และพื้นที่ใต้อาคารสีบุญเรืองและอาคารศิวดลนั้นสามารถเข้าถึงได้ แต่คุณภาพของการเดินไม่ดี นอกจากนี้ยังพบว่าพื้นที่กลางบล็อกที่ไม่เข้าถึงได้อยู่ถึงเกือบ 30% ของพื้นที่ว่างทั้งหมดในพื้นที่ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณรอยต่อของอาคารต่างๆ หลังอาคารขนาดใหญ่และแนวตึกแถว เป็นต้น ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถสร้างประโยชน์ได้ และส่งผลให้อาคารหลายจุดไม่สามารถเข้าถึงได้ดีและทำให้พื้นที่เสื่อมโทรมมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ในพื้นที่ที่มีทางเดินตัดจากถนนเข้าสู่อาคารใหญ่ได้หลายจุด ช่วยให้สามารถเข้าถึงพื้นที่กลางบล็อกได้ดีขึ้นแต่ยังนับว่าคุณภาพอยู่ในระดับต่ำกว่ามาตรฐาน

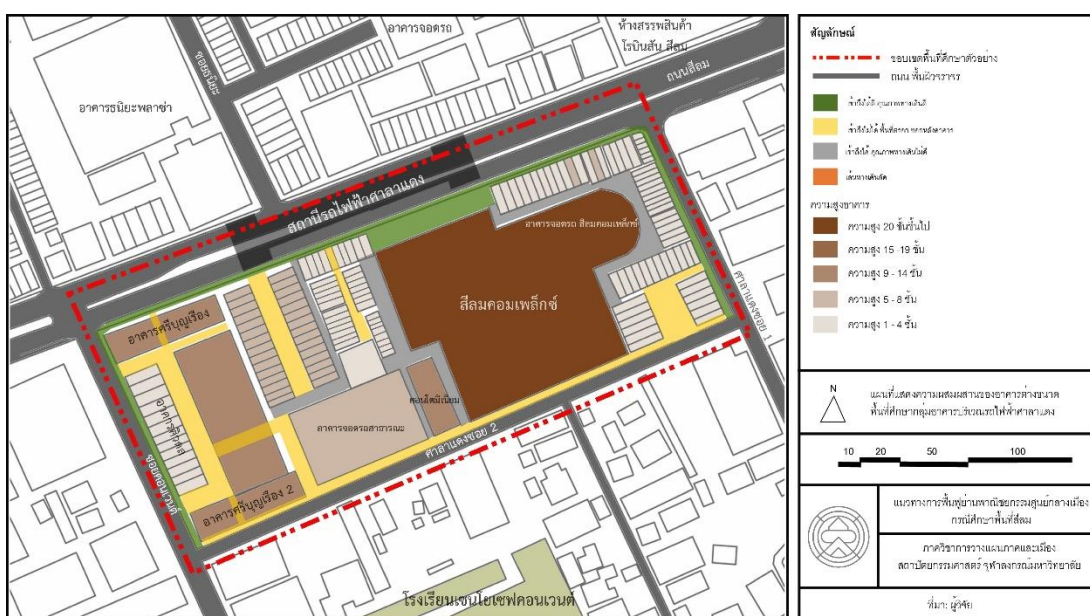


แผนที่ 4.8 แผนที่แสดงคุณภาพการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้าในพื้นที่ศึกษาที่ 1 (ที่มา: ผู้วิจัย)

## 5) ข้อมูลความผสมผสาน ปะปนของอาคารต่างขนาด

พื้นที่ศึกษาที่ 1 มีจุดเด่นเรื่องลักษณะการผสมผสานกันของอาคารต่างขนาดที่ชัดเจนที่สุดแห่งหนึ่งจากการที่พื้นที่มีอาคารห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ที่ถูกล้อมไว้ด้วยอาคารตึกแถวจำนวนมาก ทำให้เกิดการปะทะกันกันของอาคารต่างขนาดที่ชัดเจน ส่งผลให้เกิดพื้นที่หลังและระหว่างอาคารหลายจุด อย่างไรก็ตาม จากการเก็บข้อมูลเชิงกายภาพพบว่าระหว่างอาคารต่างขนาดนั้นมีบทบาทหน้าที่ที่สัมพันธ์กันอย่างน่าสนใจ อย่างเช่นในกรณีของ สีสลมคอมเพล็กซ์ส่วนห้างสรรพสินค้าที่สูง 8 ชั้น ความสูง 23 เมตร และส่วนทาวเวอร์สำนักงาน สูง 31 ชั้น ประชิดกันกับ

ตึกแถวความสูง 2-5 ชั้นริมถนนสีลมและศาลาแดงซอย 1 กลุ่มตึกแถวทำหน้าที่เป็นที่บรรจุกิจกรรมบริการที่ตอบสนองให้กับคนที่ทำงานอยู่ในพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ แต่ยังมีอุปสรรคเรื่องกาเชื่อมต่อและความเหมาะสมของกิจกรรมในหลายจุดที่ทำให้พื้นที่ไม่สอดคล้องกันเท่าที่ควร นอกจากนี้ยังพบว่ากรณีที่อาคารชิดและอาคารสีบุญเรืองเปิดช่องทางให้สามารถเดินผ่านเข้าไปในพื้นที่ใต้อาคารนั้นช่วยให้กิจกรรมขนาดเล็กที่อยู่ในอาคารขนาดเล็กกว่านั้นได้รับประโยชน์ในเชิงธุรกิจมากยิ่งขึ้น



แผนที่ 4.9 แผนที่แสดงความผสมผสานของอาคารต่างขนาดในพื้นที่ศึกษาที่ 1 (ที่มา: ผู้วิจัย)

#### 4.6.2) พื้นที่ศึกษาที่ 2: ย่านธนนิยะ-สุรวงศ์

ย่านธนนิยะ-สุรวงศ์เป็นย่านที่มีชื่อเสียงในด้านความเป็นสถานบันเทิงและสถานที่ท่องเที่ยวเฉพาะสำหรับนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่น เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าและนันทนาการที่รองรับกลุ่มพนักงาน นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นโดยเฉพาะ เริ่มต้นจากการตั้งร้านอาหารญี่ปุ่นในพื้นที่เพื่อรองรับกลุ่มพนักงานญี่ปุ่นที่เริ่มเข้ามาทำงานในพื้นที่สีลมมากขึ้นในช่วงประมาณ 20 ปีที่แล้ว จนปัจจุบันธุรกิจการค้าและบริการในพื้นที่ขยายตัวมากขึ้นหลายเท่า มีห้างสรรพสินค้า ร้านค้าเฉพาะ ร้านอาหาร ร้านกินดื่มกิจกรรมนันทนาการและสถานบันเทิงจำนวนมาก ทั้งนี้

ภายหลังธุรกิจในพื้นที่เริ่มเปิดรับกลุ่มนักท่องเที่ยวมากขึ้นตามลำดับและเริ่มมีธุรกิจการค้า รวมถึงสำนักงานประเภทอื่นๆเข้าไปแทรกตัวอยู่ในพื้นที่บ้าง

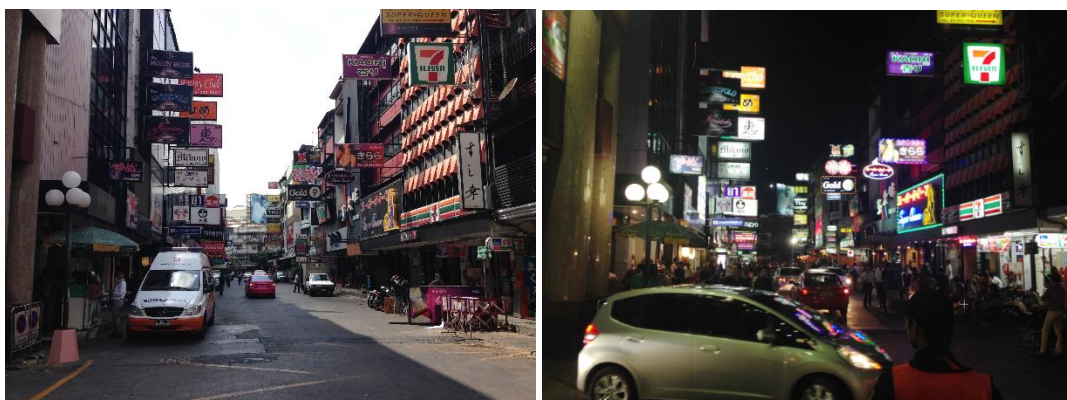
ย่านธนนิยะ-สุรวงศ์ครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่ซอยธนนิยะไปจนถึงบริเวณอาคารพาณิชย์ 1 และห้างสรรพสินค้าโรบินสันสีลม ทิศเหนือติดถนนสุรวงศ์ทิศใต้ติดกับถนนสีลมและสถานีรถไฟฟ้า ศาลาแดง ทิศตะวันออกติดกับถนนพระรามที่ 4 และทิศตะวันตกติดกับสีลม ซอย 4 เนื่องจากพื้นที่ติดกับบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง จึงทำให้สามารถเข้าถึงด้วยการเดินได้อย่างสะดวกในพื้นที่มีอาคารขนาดใหญ่เพียงไม่กี่แห่ง ได้แก่ อาคารธนนิยะพลาซ่าและอาคารธนนิยะ ที่เป็นศูนย์กลางของพื้นที่ในเชิงกิจกรรมเชื่อมต่อกับพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกที่ประกอบด้วยโรงแรมสำนักงาน ฯ

#### 1) ข้อมูลการใช้ประโยชน์พื้นที่และอาคาร

##### - การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาที่ 2 หรือพื้นที่ย่านธนนิยะ-สุรวงศ์ ประกอบด้วยพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรมมากกว่า ร้อยละ 80 สามารถแบ่งออกเป็น (1) พาณิชยกรรมเข้มข้น ได้แก่ อาคารสำนักงาน โรงแรมและห้างสรรพสินค้า (2) พาณิชยกรรมขนาดเล็ก มีความหนาแน่นต่ำ ได้แก่ กลุ่มอาคารตึกแถวและอาคารพาณิชยกรรมขนาดเล็ก สถานบันเทิง ร้านค้า ร้านอาหาร ฯ

รูปแบบการเกาะกลุ่มของพื้นที่พาณิชยกรรมเข้มข้นนั้นส่วนมากจะอยู่บริเวณซอยธนนิยะและริมถนนพระรามที่ 4 อย่างไรก็ตามเนื่องด้วยโครงถนนในพื้นที่ที่ไม่ได้เป็นไปตามมาตรฐาน ทำให้ขนาดของบล็อกระหว่างซอยธนนิยะและถนนพระรามที่ 4 มีขนาดใหญ่เกินกว่าบล็อกพาณิชยกรรมทั่วไป เกิดพื้นที่กลางบล็อกที่เข้าถึงได้ยากกว่าพื้นที่อื่นๆ พื้นที่บริเวณกลางบล็อกจึงมีการใช้งานประเภทพาณิชยกรรมความหนาแน่นต่ำ อย่างไรก็ตาม พบว่าในพื้นที่ย่านธนนิยะ-สุรวงศ์ขนาดประมาณ 34 ไร่ นั้นไม่มีการใช้ประโยชน์ในเชิงพักอาศัยมากนัก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีลักษณะกิจกรรมเฉพาะกลุ่ม ทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยความหนาแน่นสูงนั้นเป็นไปได้ยาก จะมีเพียงแต่การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยความหนาแน่นต่ำอยู่ภายในพื้นที่ของบล็อกทางทิศตะวันตกเท่านั้น และเนื่องจากพื้นที่บล็อกมีขนาดใหญ่ จึงมีพื้นที่ว่างภายในภายในถึงร้อยละ 15 ของพื้นที่ นับว่ามากกว่าบล็อกอื่นๆในย่าน หากแต่ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ชัดเจนในพื้นที่ดังกล่าว (ตารางที่ 4.8)

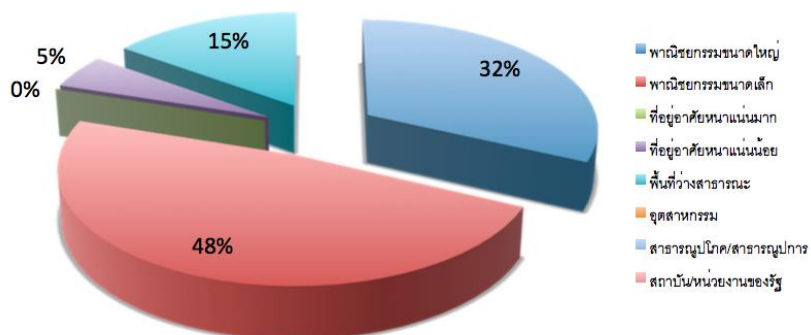


ภาพที่ 4.7 สภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ในพื้นที่ย่านธนียะ-สุรวงศ์ (ที่มา: ผู้วิจัย)

ตารางที่ 4.8 ตารางแสดงแบบสำรวจข้อมูลสภาพเชิงกายภาพของพื้นที่ศึกษาที่ 2 (ที่มา: ผู้วิจัย)

แบบสำรวจข้อมูลการสำรวจสภาพเชิงกายภาพของพื้นที่ศึกษา (2)		
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ 54,509.39 ตารางเมตร		
ประเภทการใช้ประโยชน์ใช้สอยภายในพื้นที่		ร้อยละ
พาณิชย์กรรมขนาดใหญ่	✓	32%
พาณิชย์กรรมขนาดเล็ก	✓	48%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	—	—
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	✓	5%
พื้นที่ว่างสาธารณะ	✓	15%
อุตสาหกรรม	—	—
สาธารณูปโภค/สาธารณูปการ	—	—
สถาบัน/หน่วยงานภาครัฐ	—	—
รวม	4	100%

ประเภทการใช้ประโยชน์ใช้สอยภายในพื้นที่ศึกษาที่ 2: ย่านธนียะ สุรวงศ์



แผนภูมิที่ 4.2 ประเภทการใช้ประโยชน์ใช้สอยภายในพื้นที่ศึกษาที่ 2 (ที่มา: ผู้วิจัย)

- ข้อมูลการใช้ประโยชน์อาคาร

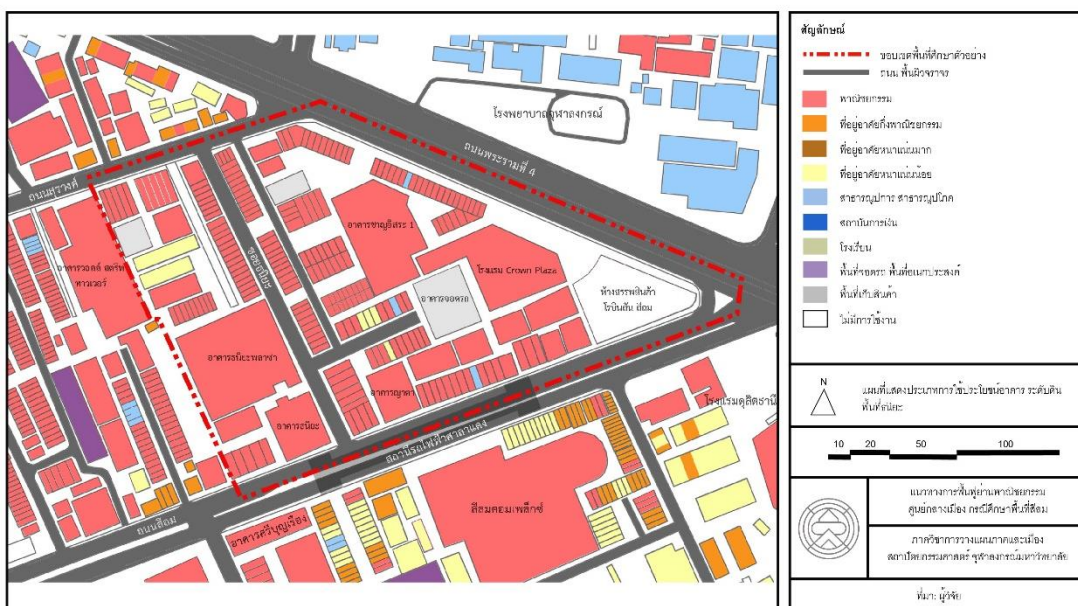
ลักษณะการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่ย่านถนนนิยะ-สุรวงศ์ มีความผสมผสานของประเภทการใช้ประโยชน์ที่หลากหลายอย่างมาก อาคารพาณิชย์กรรมขนาดเล็กจำนวนกว่า 100 หลังในพื้นที่ ส่วนมากตั้งติดกับถนนพระรามที่ 4 ซอยถนนนิยะ และซอยย่อยอื่นๆในพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสมระหว่างพื้นที่พาณิชย์กรรม ที่พักอาศัย พื้นที่สำหรับเก็บของและเป็นหน่วยบริการของธุรกิจต่างๆ ในขณะที่อาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ในพื้นที่ ได้แก่ อาคารถนนนิยะ อาคารถนนพลาซ่า อาคารชาบูอิสระ 1 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า ห้างสรรพสินค้าโรบินสันสีลม และอาคารภูดา เป็นจุดศูนย์กลางของกิจกรรมพาณิชย์กรรมหลากหลายรูปแบบ ในพื้นที่มีอาคารที่พักอาศัยปะปนอยู่บ้างในพื้นที่กลางบล็อก แต่ไม่พบอาคารที่พักอาศัยหนาแน่นมาก

ข้อสังเกตที่พบคือ อาคารสองฝั่งซอยถนนนิยะมีรูปแบบการใช้ประโยชน์อาคารเชิงพาณิชย์กรรมทั้งพื้นที่ ในขณะที่กลุ่มอาคารตึกแถวทางฝั่งถนนพระรามที่ 4 มีการใช้งานแบบผสมมากกว่า (แผนที่ 4.10) ทั้งนี้เกิดจากลักษณะกิจกรรมเฉพาะกลุ่มและปริมาณการเดินทางของผู้ใช้พื้นที่ในบริเวณซอยถนนนิยะมีความเข้มข้นมากกว่าพื้นที่อื่นๆ



แผนที่ 4.10 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร พื้นที่ศึกษาที่ 2





แผนที่ 4.11 แผนที่แสดงการให้ประโยชน์อาคารระดับดิน พื้นที่ศึกษาที่ 2 (ที่มา: ผู้วิจัย)

ในส่วนของการใช้ประโยชน์อาคารในระดับดิน (แผนที่ 4.10) พบว่าอาคารถูกใช้งานในเชิงพาณิชย์ทั้งหมด โดยที่มีอาคารจอดรถกระจายอยู่สามจุด บริเวณด้านหลังอาคารชาวยุติระ 1 ซอยถนนิยะ 2 และมีการจอดรถตลอดแนวถนนทั่วทั้งพื้นที่ ส่วนในห้างสรรพสินค้าโรบินสันและอาคารสำนักงานด้านข้างไม่มีการใช้งานในพื้นที่ชั้นหนึ่งปิดร้างแต่มีการใช้งานเป็นสำนักงานในชั้นบน

2) ข้อมูลประเภทและรูปแบบของกิจกรรมในพื้นที่

รูปแบบกิจกรรมในพื้นที่ที่มีความหลากหลายอย่างมาก เนื่องจากพื้นที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมการค้าและการบริการ ตอบสนองกลุ่มนักท่องเที่ยวและลูกค้าต่างชาติเป็นหลัก รวมถึงในระยะหลังกิจกรรมธุรกิจในพื้นที่เปิดรับกลุ่มผู้ใช้ชาวไทยมากขึ้น จากอิทธิพลของความนิยมในวัฒนธรรมญี่ปุ่นส่งผลให้พื้นที่ที่มีความหลากหลายของกิจกรรมเพิ่มมากขึ้นกว่าในอดีต ในพื้นที่ที่มีการใช้งานประเภทสำนักงานขนาดเล็กไปถึงสำนักงานขนาดใหญ่ปะปนอยู่ทั่วพื้นที่ โดยส่วนใหญ่สำนักงานขนาดเล็กจะตั้งอยู่ในอาคารตึกแถวที่ได้รับการปรับปรุงให้มีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้น เป็นธุรกิจที่สนับสนุนกลุ่มผู้ใช้ต่างชาติเป็นหลัก เช่นร้านแปลภาษา จองตัวเครื่องบิน วีซ่า และเอกสารต่างๆ ร้านซักรีด บริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างชาติ ฯ นอกจากนี้ในพื้นที่เกิดการรวมตัวกันของกิจกรรมเชิงพาณิชย์เป็นจำนวนมาก เช่น ร้านอาหาร ผับ บาร์ สถานบันเทิง ร้านค้า

เฉพาะที่ตอบสนองของกลุ่มพนักงาน ผู้อยู่อาศัยและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติทั้งขาประจำและขาจรจากประเทศญี่ปุ่น

มีกิจกรรมประเภทสถานบันเทิง นันทนาการจำนวนมากในพื้นที่โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในอาคารตึกแถวชั้น 2-5 และอาคารพาณิชย์กรรมขนาดเล็ก มีกิจกรรมนวดแผนโบราณและบริการการท่องเที่ยวอื่นๆเช่นเดียวกันกับย่านท่องเที่ยวอื่นๆในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังมีการเปิดกิจการโรงแรมในพื้นที่อีกด้วย โดยใช้พื้นที่บนของตึกแถว ปล่อยให้เช่ารายชั่วโมง รายวัน รวมถึงปล่อยให้เช่าในระยะยาวสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติในด้านตะวันออกของพื้นที่ที่มีกิจกรรมพาณิชย์กรรมเพื่อตอบสนองของกลุ่มผู้ใช้จากสำนักงาน มีการเปิดร้านค้าขนาดเล็กตามแนวถนนและในอาคารพาณิชย์กรรมต่างๆ



ภาพที่ 4.8 สภาพของกิจกรรมพาณิชย์กรรมขนาดเล็กในพื้นที่ศึกษาย่านธนิยะ (ที่มา: ผู้วิจัย)

อย่างไรก็ตามทางพื้นที่ฝั่งถนนพระรามที่ 4 นั้นมีความชบเซามากกว่าในพื้นที่ด้านในอย่างเห็นได้ชัด และจะมีกิจกรรมเกิดขึ้นบางช่วงเวลาของวันเท่านั้น โดยที่มีร้านอาหาร ร้านค้าขนาดเล็กบางส่วนตั้งอยู่ในโครงสร้างชั่วคราวบนถนนซอยและพื้นที่ผิวจราจรบนทางเท้าในซอยธนิยะ และพื้นที่ระหว่างอาคารอีกด้วย (ภาพที่ 4.8) จะเห็นได้ว่ากิจกรรมพาณิชย์กรรมขนาดเล็กเริ่มมีการย้ายมาตั้งในระดับดินมากขึ้น แต่จะเป็นร้านค้า ร้านอาหารที่เน้นการให้บริการที่มีความรวดเร็วรองรับกลุ่มพนักงานออฟฟิศเป็นหลัก

นอกเหนือจากกิจกรรมที่รองรับกลุ่มพนักงานและนักท่องเที่ยวต่างชาติแล้ว ในพื้นที่ยังประกอบไปด้วยกิจกรรมสำหรับกลุ่มแรงงานและคนในพื้นที่อยู่ไม่น้อย พื้นที่บางส่วนถูกใช้เพื่อการอยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ทำงานในพื้นที่ ร้านค้า ร้านขายยา ร้านสะดวกซื้อจำนวนมากทั่วทั้งพื้นที่ ในขณะที่เดียวกันมีกิจกรรมการค้าบางประเภทแทรกตัวอยู่ในอาคารตึกแถวในพื้นที่กลางบล็อกอีกด้วย และยังพบว่าในพื้นที่ที่มีกิจกรรมประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ปะปนอยู่ในบริเวณพื้นที่กลางบล็อกอีกด้วย โดยที่เป็นกลุ่มผู้ใช้คนไทยและแรงงานที่ทำงานในภาคบริการเป็นผู้ใช้งาน ซึ่งส่วนใหญ่กิจกรรมจะอยู่ในพื้นที่นอกอาคารเป็นหลัก

สำหรับกิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบที่เกิดขึ้นในพื้นที่นั้นมีหลากหลายรูปแบบครบตามประเภทที่ตั้งไว้ โดยมีการรวมตัวของกิจกรรมการค้านอกระบบ ได้แก่ ร้านอาหารริมทาง รถเข็นขายของ ฯ จำนวนมากในบริเวณพื้นที่ ส่วนมากกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ชอยย่อย อาทิ ชอยญาดา มีการรวมตัวในลักษณะคล้ายกับโรงอาหารกลางแจ้งสำหรับกลุ่มแรงงานภาคบริการในพื้นที่ (ภาพที่ 4.9) ซึ่งมีการใช้งานค่อนข้างหนาแน่นตั้งแต่ช่วงเที่ยงไปจนถึงช่วงกลางคืน นอกเหนือจากบริเวณชอยย่อยต่างๆแล้ว กิจกรรมนอกระบบเหล่านี้ยังตั้งอยู่ตลอดแนวถนนสุรวงศ์อีกด้วย

ตารางที่ 4.9 ตารางแสดงข้อมูลกิจกรรมภายในพื้นที่ศึกษาที่ 2 (ที่มา: ผู้วิจัย)

แบบสำรวจกิจกรรมในพื้นที่ศึกษา พื้นที่ที่ (2) ธนียะ-สุรวงศ์			
กิจกรรมภายในอาคาร	จำนวน	กิจกรรมภายในอาคาร	จำนวน
สำนักงานขนาดใหญ่	✓	โรงแรมขนาดใหญ่	✓
สำนักงานขนาดเล็ก	✓	โรงแรมขนาดเล็ก โฮสเทล	✓
ค้าขาย ร้านค้า	✓	โรงเรียน/โรงเรียนกวดวิชา	—
ร้านอาหาร เฟรนชายน์	✓	การพักอาศัย	✓
ร้านอาหารท้องถิ่น	✓	กีฬา / ฟิตเนส	—
คลับ บาร์ ร้านกินดื่ม	✓	กิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ	✓
สถานบันเทิง	✓	อื่นๆ	—
สรุป			11
กิจกรรมภายนอกอาคาร			จำนวน
ค้าขาย ร้านขายสินค้าทั่วไป			✓
รถเข็นขายอาหาร			✓
อาชีพพิเศษ งานบริการ			✓
อื่นๆ			—
สรุป			3



ภาพที่ 4.9 ลักษณะของกิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบในซอยย่อย พื้นที่ศึกษาที่ 2 (ที่มา: ผู้วิจัย)

สิ่งที่พบเพิ่มเติมคือมีกิจกรรมเชิงพาณิชย์บางประเภทใช้พื้นที่ทั้งในและนอกอาคารในการบริการและดึงดูด กลุ่มลูกค้า ตัวอย่างเช่น ร้านนวด ร้านสปา ร้านกินดื่มของกลุ่มเพศที่สาม ส่งผลให้พื้นที่มีความเชื่อมต่อกันของกิจกรรมเชิงพาณิชย์จากด้านในออกสู่ภายนอกอาคารอย่างน่าสนใจ ซึ่งช่วยให้กิจกรรมต่าง ๆ นั้น มีความสัมพันธ์ในเชิงพื้นที่ที่ส่งเสริมบรรยากาศในเชิงพาณิชย์ได้มากกว่าปกติ และประเด็นที่น่าสนใจ อีกประการหนึ่งคือพฤติกรรมของกิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบที่จะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีคุณภาพการเดินดีและตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อาคารบริเวณนั้นมีการดำเนินธุรกิจการค้าอยู่หนาแน่นกว่าพื้นที่ที่ไม่มีกิจกรรมในอาคาร

นอกจากนี้ยังพบข้อสังเกตที่น่าสนใจเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างขนาดอาคารและกิจกรรมประเภทต่าง ๆ กล่าวคือ ธุรกิจพาณิชยกรรมขนาดเล็กและธุรกิจร้านค้าร้านอาหารท้องถิ่นจะตั้งอยู่ในอาคารขนาดเล็กเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่อาคารขนาดใหญ่จะเป็นพื้นที่สำหรับธุรกิจเฟรนไชน์และร้านค้าที่มีชื่อเสียงมากกว่า

### 3) ข้อมูลช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่

จากการสังเกตการณ์ในช่วงเวลาต่างๆ ของวันและบันทึกลงในตารางในมิติของเวลา กิจกรรมและกลุ่มผู้ใช้งาน รวมถึงความสัมพันธ์ของทั้ง 3 ส่วน พบว่าในพื้นที่ศึกษาที่ 2 มีการใช้งานพื้นที่อย่างเข้มข้นอยู่ตลอดทั้งวัน เนื่องจากมีความหนาแน่นของกิจกรรมพาณิชยกรรมในทุกระดับ ซึ่งมีเงื่อนไขเรื่องการใช้งานและช่วงเวลาของวันที่แตกต่างกัน และยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดให้กลุ่มคนต่างประเภทเข้ามาในพื้นที่ตามช่วงเวลาต่างๆ ของวันอีกด้วย (ตารางที่ 4.10)

จะเห็นได้ว่าในช่วงเวลาตั้งแต่ 6.00 น. – 18.00 น. มีการใช้งานพื้นที่ในส่วนของสำนักงานในอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่และเล็ก รวมถึงกิจกรรมการค้าและบริการอื่นๆในพื้นที่ โดยที่กลุ่มผู้ใช้ในช่วงเวลากลางวันจะประกอบด้วย พนักงานออฟฟิศภายในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียงและกลุ่มคนในภาคบริการ นักท่องเที่ยว และในช่วงเวลาตั้งแต่ 11.00 น. จะมีการใช้งานพื้นที่เป็นกลุ่มกิจกรรมนอกระบบ ตั้งอยู่ในชอยย่อยของพื้นที่มีกลุ่มแรงงานในสถานบันเทิงและภาคบริการมาใช้พื้นที่จำนวนมาก (ภาพที่ 4.10)

ตารางที่ 4.10 ตารางแสดงช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ในพื้นที่ศึกษาที่ 2 (ที่มา: ผู้วิจัย)

ช่วงเวลา	กิจกรรม/การใช้ประโยชน์	กลุ่มผู้ใช้
6.00 น. – 11.00 น.	สำนักงาน, พาณิชยกรรม ทั้งในและนอกอาคาร	พนักงานสำนักงาน ภาคบริการ
11.00 น. – 14.00 น.	พาณิชยกรรมทั้งในและ นอกอาคาร, ร้านค้า Service ของร้านค้าและสถาน บันเทิง รับประทานอาหารนอก อาคารสำนักงาน	พนักงานสำนักงาน ภาคบริการ นักท่องเที่ยว กลุ่มแรงงานภาคบริการ+สถานบันเทิง คนนอกพื้นที่
14.00 น. – 18.00 น.	สำนักงาน, พาณิชยกรรมทั้งใน และ นอกอาคาร, Service ของร้านค้า และสถานบันเทิง	พนักงานสำนักงาน ภาคบริการ นักท่องเที่ยว คนนอกพื้นที่
18.00 น. – 22.00 น.	รับประทานอาหาร ทั้งในและนอก อาคาร (ร้านอาหารญี่ปุ่น)	นักท่องเที่ยวต่างชาติ, คนนอกพื้นที่, นัก เที่ยว กลุ่มอาชีพพิเศษในสถานบันเทิง กลุ่มแรงงานภาคบริการ
22.00 น. – 02.00 น.	สถานบันเทิง พาณิชยกรรมขนาดเล็กนอก อาคาร	นักท่องเที่ยวต่างชาติ, กลุ่มแรงงานภาค บริการ กลุ่มอาชีพพิเศษในสถานบันเทิง, นักเที่ยว

02.00 น.	พาณิชย์กรรมขนาดเล็กนอก อาคาร	กลุ่มอาชีพพิเศษในสถานบันเทิง กลุ่มแรงงานภาคบริการ, นักเที่ยว
06.00 น.	รับประทานอาหารนอกอาคาร กิจกรรมอยู่อาศัย	



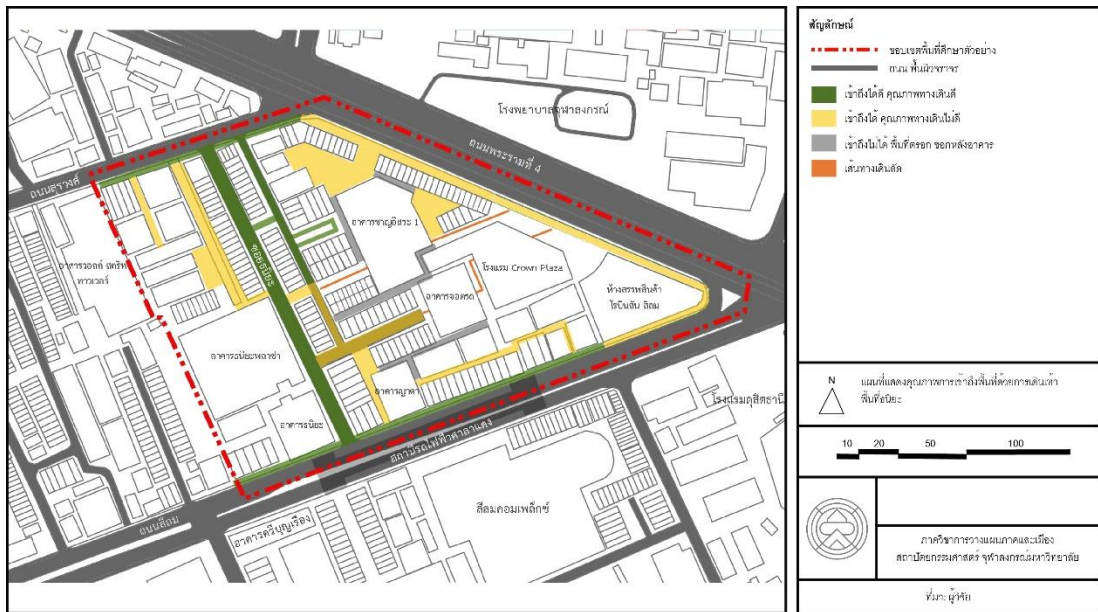
ภาพที่ 4.10 การใช้งานพื้นที่ย่านธนนิยะ ช่วงเวลากลางวัน

ในช่วงเวลาหลังเที่ยงวันจะเริ่มมีกิจกรรมการบริการ ขนถ่ายสินค้าให้กับร้านค้า ร้านอาหาร สถานบันเทิงต่างๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในช่วงเวลากลางคืนจนถึงช่วงเวลาเลิกงาน กิจกรรมช่วงกลางคืนจะเริ่มต้นขึ้น กลุ่มนักท่องเที่ยวและคนนอกจะเข้ามาในพื้นที่และใช้พื้นที่ไปจนถึงเวลา 00.00 น. โดยหลังจากนั้น นักท่องเที่ยวจะออกจากพื้นที่และแทนที่ด้วยกลุ่มร้านค้ารถเข็นเข้ามาให้บริการกับพนักงานและกลุ่มคนทำงานกลางคืน กลุ่มอาชีพพิเศษ โดยที่มีกิจกรรมที่อยู่อาศัยในพื้นที่ตึกแถวต่างๆ ส่วนใหญ่เปิดให้คนในพื้นที่พักอาศัย ไม่ว่าจะเป็น เจ้าของอาคาร ร้านค้า ธุรกิจขนาดเล็กและเปิดให้เช่าสำหรับกลุ่มแรงงานในพื้นที่ในราคาไม่แพง ทำให้พื้นที่มีการใช้งานและผู้อยู่อาศัยอยู่ตลอดเวลา

#### 4) ข้อมูลคุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า

จากตำแหน่งของพื้นที่ศึกษาที่ตั้งอยู่ติดและเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดงและล้อมรอบด้วยถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพระรามที่ 4 ถนนสีลม และถนนสุรวงศ์ ทำให้พื้นที่สามารถเข้าถึงได้ด้วยการเดินได้ดี โดยพื้นที่ตั้งอยู่ในช่วงรัศมี 0 – 500 เมตร แนวทางเดินหลักบนซอยธนนิยะ

และชอยย่อยอื่นๆ สามารถเข้าถึงได้ดี และมีคุณภาพของการเดินได้ระดับปานกลาง-ดี ช่วยส่งเสริมกิจกรรมการค้าและบริการ สถานบันเชิงขนาดเล็กได้เป็นอย่างดี ผู้ใช้ในพื้นที่ส่วนใหญ่ นั้นเข้าถึงพื้นที่และอาคารด้วยการเดินเท้า

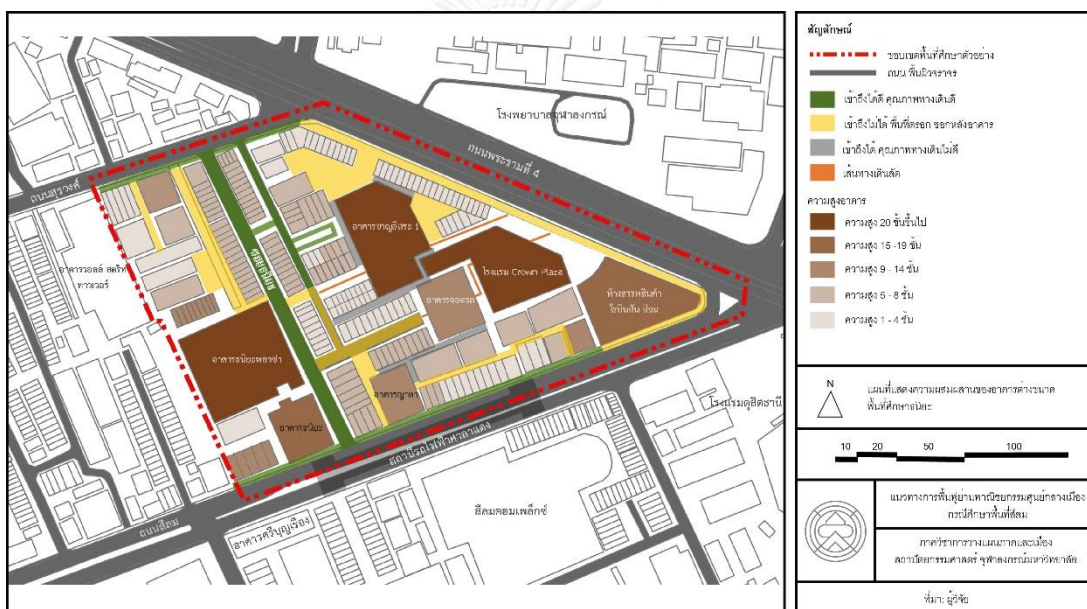


แผนที่ 4.12 แผนที่แสดงคุณภาพการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้าในพื้นที่ศึกษาที่ 2 (ที่มา: ผู้วิจัย)

อย่างไรก็ตามเนื่องด้วยพื้นที่บล็อกค่อนข้างมีขนาดใหญ่กว่ามาตรฐานค่อนข้างมาก ทำให้พื้นที่มีรูปแบบของที่ว่างและอาคารที่ซับซ้อนและไม่มีรูปแบบ และเกิดการพัฒนาที่ดินไปโดยภาคเอกชนอย่างไร้ทิศทาง พื้นที่ภายในบล็อกจำนวนไม่น้อยจึงไม่สามารถเข้าถึงได้ ในพื้นที่มีทางเดินลัดจากซอยถนนไปยังริมถนนพระรามที่ 4 อยู่สองจุด ได้แก่ บริเวณซอยญาติ ซึ่งเป็นทางเข้าที่จอดรถของอาคารชาญอิสระ 1 แต่มีคุณภาพทางเดินที่ไม่ดีนัก เนื่องจากใช้ทางร่วมกับรถยนต์และเป็นด้านหลังของอาคาร จึงไม่มีการออกแบบรองรับการเดินเท้า และจุดที่สองคือทางเข้าหลังอาคารชาญอิสระ 1 พื้นที่โดยส่วนใหญ่ในย่านถนนวิสุทธิสุวงศ์สามารถเข้าถึงได้ด้วยการเดินทั่วทั้งพื้นที่แต่คุณภาพการเดินเท้าในเส้นทางหลักและทางลัดยังไม่ได้รับการปรับปรุง ส่งผลให้กิจกรรมพาณิชยกรรมขนาดเล็ก รวมถึงกลุ่มผู้ใช้ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่บางส่วนได้ ก่อให้เกิดค่าเสียโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ ทั้งในเชิงพาณิชยกรรมและนันทนาการที่จะช่วยส่งเสริมให้คุณภาพของพื้นที่เมืองดีขึ้นได้

5) ข้อมูลความผสมผสาน ปะปนของอาคารต่างขนาด

ในพื้นที่ย่านธนนิยะ-สุรวงศ์มีลักษณะทางกายภาพของอาคารที่ผสมผสานกันค่อนข้างมาก มีอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ที่มีความสูงระหว่าง 10-25 ชั้น ได้แก่ อาคารธนนิยะพลาซ่า โรงแรมคราวน์พลาซ่า อาคารชาตุมิตร 1 และห้างสรรพสินค้าโรบินสันสีลม มีกลุ่มอาคารตึกแถวล้อมรอบและวางตัวอยู่ตามแนวถนนและบริเวณพื้นที่กลางบล็อกระหว่างซอยธนนิยะและถนนพระรามที่ 4 ส่งผลให้เกิดพื้นที่โล่งว่าง ไม่มีการใช้งานอยู่ระหว่างพื้นที่อาคารสูงกับตึกแถว และระหว่างตึกแถวและตึกแถวและมีพื้นที่ระหว่างกลุ่มตึกแถวที่ถูกใช้เป็นชอยสถานบันเทิงเฉพาะกลุ่ม ที่ต้องการพื้นที่ปิดล้อม อาทิ สีลมซอย 2



แผนที่ 4.13 แผนที่แสดงความผสมผสานของอาคารต่างขนาดในพื้นที่ศึกษาที่ 2 (ที่มา: ผู้วิจัย)

กลุ่มอาคารขนาดเล็กจำนวนมากตลอดแนวถนนที่มีกิจกรรมเชิงพาณิชย์กลุ่มสถานบันเทิงและร้านอาหาร บาร์และร้านค้าญี่ปุ่น มีการปรับปรุงลักษณะภายนอกของอาคารมากกว่ากลุ่มอาคารบริเวณด้านนอกตลอดแนวถนนพระรามที่ 4 ซึ่งไม่มีการใช้งานในชั้นบน และไม่เชื่อมต่อกับอาคารขนาดใหญ่ นอกจากนี้ยังพบประเด็นที่น่าสนใจเกี่ยวกับความสัมพันธ์ ระหว่างเรื่องกิจกรรมและลักษณะทางกายภาพในกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมในพื้นที่และกิจกรรมนอกระบบ กล่าวคือ หากในอาคารที่มีขนาดหรือลักษณะแตกต่างกัน แต่มีกิจกรรมการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน หรือตอบสนองของกลุ่มผู้ใช้เดียวกัน มีแนวโน้มที่จะสร้างความเชื่อมต่อของอาคารทั้งสองได้



รวมถึงส่งเสริมภาพลักษณ์ของย่านได้ดีขึ้นอีกด้วย ตัวอย่างเช่น อาคารพาณิชย์พลาซ่าและอาคารตึกแถวในฝั่งตรงข้ามบนซอยถนนที่มีกิจกรรมการค้า ร้านอาหารญี่ปุ่น ร้านค้าและบริการเฉพาะสำหรับกลุ่มคนญี่ปุ่น จะช่วยส่งเสริมความต่อเนื่องของการใช้พื้นที่ระหว่างอาคารสองประเภทได้ดียิ่งขึ้น

#### 4.6.3) พื้นที่ศึกษาที่ 3: ย่านพัฒน์พงศ์

ย่านพัฒน์พงศ์เป็นที่รู้จักจากการเป็นสถานที่ท่องเที่ยวชื่อดังระดับโลก ในเชิงสถานบันเทิงและกิจกรรมทางเพศที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร เป็นที่นิยมอย่างแพร่หลายในหมู่นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมาเป็นเวลายาวนาน นอกเหนือจากธุรกิจสถานบันเทิงในยามค่ำคืนแล้ว ในพื้นที่มีตลาดสินค้าจำนวนมากตลอดแนวซอยพัฒน์พงศ์ 1 ซึ่งเป็นภาพจำสำหรับนักท่องเที่ยวและคนในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี ในบริเวณพัฒน์พงศ์ซอย 3 หรือซอยจากรูวรรณ และสี่ลมซอย 4 เป็นสถานบันเทิงสำหรับกลุ่มลูกค้าเพศที่สามที่มีชื่อเสียงและมีกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาในพื้นที่อยู่เป็นประจำ ถึงแม้ว่าปัจจุบันสถานบันเทิงเฉพาะกลุ่มเหล่านี้จะย้ายไปบริเวณสี่ลมซอย 2 เป็นส่วนใหญ่ แต่พื้นที่ก็ยังคึกคักและมีการผู้ใช้จำนวนมากในเวลาว่างคืน

ปัจจุบันในบริเวณพื้นที่ศึกษาประกอบด้วยกลุ่มอาคารตึกแถวจำนวนมากตลอดแนวถนนพัฒน์พงศ์ซอย 1 และ 2 รวมถึงสี่ลมซอย 4 ปะปนกับอาคารพาณิชย์กรรมริมถนนสี่ลมและสุรวงศ์ พื้นที่ตั้งอยู่ในระยะเดินจากรถไฟฟ้าศาลาแดง สามารถเข้าได้ง่าย ทิศเหนือติดถนนสุรวงศ์ ทิศใต้ติดถนนสี่ลม ทิศตะวันออกติดกับซอยถนนและทิศตะวันตกติดโรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียนขนาดประมาณ 20 ไร่

##### 1) ข้อมูลการใช้ประโยชน์พื้นที่และอาคาร

##### - ข้อมูลการใช้ประโยชน์พื้นที่

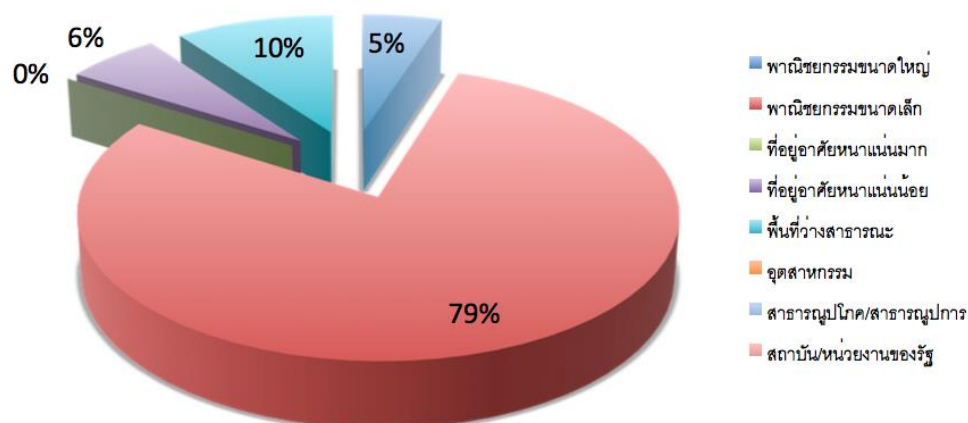
พื้นที่ศึกษาที่ 3 หรือ พื้นที่ย่านพัฒน์พงศ์มีรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท ประกอบด้วยพาณิชย์กรรมหนาแน่นต่ำเป็นหลัก มีสัดส่วนมากถึงร้อยละ 79 เป็นกลุ่มอาคารตึกแถวและอาคารพาณิชย์กรรมขนาดเล็ก โดยมีพื้นที่พาณิชย์กรรมหนาแน่นเพียงแค่อ้อยละ 5 เท่านั้นในบริเวณตอนเหนือของพื้นที่ติดกับถนนสุรวงศ์ มีการใช้ประโยชน์ในเชิงพักอาศัยหนาแน่นต่ำ ในรูปแบบของห้องพักระยะยาวและโรงแรมขนาดเล็กอยู่ในพื้นที่พัฒน์พงศ์ซอย 1 พัฒน์พงศ์ซอย 2 และสี่ลมซอย 4 นับเป็นร้อยละ 6 ของพื้นที่ทั้งหมด (ตารางที่ 4.11) พื้นที่ส่วนใหญ่ถูกใช้เพื่อเป็นกิจกรรมท่องเที่ยวและสถานบันเทิง บาร์ ร้านอาหารมีรองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ

จึงมีลักษณะการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรมที่ชัดเจน อย่างไรก็ตามกิจกรรมที่เกิดขึ้นนั้นอยู่ในระดับดินเป็นหลัก

ตารางที่ 4.11 ตารางแสดงแบบสำรวจข้อมูลสภาพเชิงกายภาพของพื้นที่ศึกษาที่ 3 (ที่มา: ผู้วิจัย)

แบบสำรวจข้อมูลการสำรวจสภาพเชิงกายภาพของพื้นที่ศึกษา (3)		
ขนาดพื้นที่โดยประมาณ 32,620.99 ตารางเมตร		
ประเภทการใช้ประโยชน์ใช้สอยภายในพื้นที่		ร้อยละ
พาณิชย์กรรมขนาดใหญ่	✓	5%
พาณิชย์กรรมขนาดเล็ก	✓	79%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	—	—
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	✓	6%
พื้นที่ว่างสาธารณะ	✓	10%
อุตสาหกรรม	—	—
สาธารณูปโภค/สาธารณูปการ	—	—
สถาบัน/หน่วยงานภาครัฐ	—	—
รวม	4	100%

ประเภทการใช้ประโยชน์ใช้สอยภายในพื้นที่ศึกษาที่ 3: ย่านพัฒนาพงศ์



แผนภูมิที่ 4.3 ประเภทการใช้ประโยชน์ใช้สอยภายในพื้นที่ศึกษาที่ 2 (ที่มา: ผู้วิจัย)

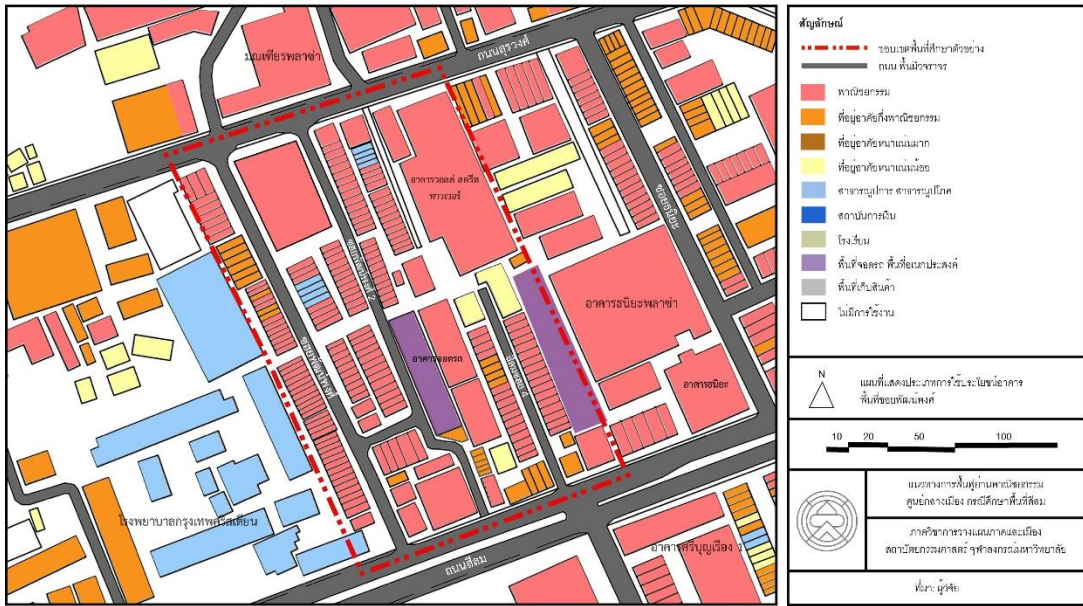
#### - ข้อมูลการใช้ประโยชน์อาคาร

ในพื้นที่ย่านพัฒน์พงศ์และสีลมซอย 4 นั้นประกอบด้วยอาคารตึกแถวเชิงพาณิชย์กรรมจำนวนกว่า 100 หลัง ส่วนมากเป็นสถานบันเทิง ร้านค้า ร้านกินดื่มขนาดเล็กตลอดแนวซอยพัฒน์พงศ์ 1 และ 2 บริเวณกลุ่มอาคารที่ติดกับถนนสีลมเป็นอาคารพาณิชย์กรรมขนาดกลาง มีร้านอาหารเฟรนไชน์และร้านค้าทั่วไปและยังมีอาคารพาณิชย์กรรมและที่พักอาศัยให้เช่าขนาดกลางและขนาดใหญ่ เช่น อาคารวอลล์ สตรีททาวเวอร์ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บริเวณพัฒน์พงศ์ซอย 1 ฝั่งถนนสุรวงศ์

การใช้ประโยชน์หลักในพื้นที่ส่วนใหญ่ถูกใช้สำหรับกิจกรรมสถานบันเทิง ผับ ร้านกินดื่ม และกิจกรรมท่องเที่ยวเฉพาะของกลุ่มเพศที่สามกลุ่มอาคารสถานที่ท่องเที่ยวของกลุ่มนักท่องเที่ยว และกลุ่มเพศที่สามตัดขาดกันโดยสิ้นเชิง นอกจากนี้จะสังเกตได้ว่าในพื้นที่ที่มีอาคารประเภทที่พักอาศัยตั้งอยู่บริเวณสีลม ซอย 4 เท่านั้น เนื่องจากพื้นที่ถูกใช้เป็นกิจกรรมท่องเที่ยวเฉพาะเกือบ 100% มีอาคารจอร์จขนาดใหญ่ออยู่กลางพื้นที่รองรับนักท่องเที่ยวและผู้ที่ทำงานในพื้นที่พัฒน์พงศ์และการค้าในย่านสุรวงศ์ (ภาพที่ 4.11)



ภาพที่ 4.11 สภาพการใช้งานพื้นที่ในย่านพัฒน์พงศ์ (ที่มา: ผู้วิจัย)



แผนที่ 4.14 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคาร พื้นที่ศึกษาที่ 3 (ที่มา: ผู้วิจัย)



แผนที่ 4.15 แผนที่แสดงการใช้ประโยชน์อาคารระดับดิน พื้นที่ศึกษาที่ 3 (ที่มา: ผู้วิจัย)

ในส่วนของการใช้ประโยชน์อาคารในระดับดิน พบว่าเป็นรูปแบบของพาณิชยกรรมขนาดเล็กทั่วทั้งพื้นที่ มีการรวมอาคารตึกแถวขนาดเล็กจำนวนสองถึงสามคูหาเพื่อปรับเปลี่ยนเป็นร้านอาหารและคัฟฟี่ที่ใหญ่ขึ้นทั้งในระดับดินและชั้นบน ทำให้เกิดการใช้ประโยชน์และกิจกรรมในลักษณะทั่วทั้งพื้นที่

## 2) ข้อมูลประเภทและรูปแบบของกิจกรรมในพื้นที่

ในพื้นที่ย่านพัฒน์พงศ์เป็นแหล่งกิจกรรมสถานบันเทิงและธุรกิจทางเพศที่มีชื่อเสียงที่สุดแห่งหนึ่งในโลก ในพื้นที่จึงประกอบด้วยกิจกรรมสถานบันเทิง คัฟฟี่ บาร์ ร้านกินดื่มมากกว่าร้อยละ 70 ของพื้นที่ทั้งหมด รวมถึงร้านค้าและกิจกรรมบริการที่สนับสนุนกิจกรรมท่องเที่ยวในพื้นที่ด้วย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นนอกอาคาร และเนื่องจากความชัดเจนของประเภทกิจกรรม ส่งผลให้พื้นที่ไม่มีกิจกรรมประเภทการอยู่อาศัยเลย มีแต่โรงแรมขนาดเล็ก ซึ่งเปิดให้เช่าระยะยาวสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเท่านั้นในบริเวณซอยพัฒน์พงศ์ ซอย 2

จุดเด่นของกิจกรรมในพื้นที่พัฒน์พงศ์นอกเหนือจากเป็นย่านสถานบันเทิงก็คือ กิจกรรมการค้าสินค้าปลีกแบบ ตั้งอยู่บนผิวจราจรของซอยพัฒน์พงศ์ที่ได้รับการปิดให้เป็นถนนคนเดินในช่วงเวลากลางวันจนถึงช่วงเช้า เนื่องจากมีกลุ่มผู้ใช้ชาวต่างชาติจำนวนมากในแต่ละวัน กิจกรรมเกือบทั้งหมดในพื้นที่จึงมุ่งตอบสนองของกลุ่มผู้ใช้อย่างกว้างเป็นการปฏิสัมพันธ์กับคนและพื้นที่ค่อนข้างมาก

ตารางที่ 4.12 ตารางแสดงข้อมูลกิจกรรมภายในพื้นที่ศึกษาที่ 3 (ที่มา: ผู้วิจัย)

แบบสำรวจกิจกรรมในพื้นที่ศึกษา พื้นที่ที่ (3) พัฒน์พงศ์			
กิจกรรมภายในอาคาร	จำนวน	กิจกรรมภายในอาคาร	จำนวน
สำนักงานขนาดใหญ่	—	โรงแรมขนาดใหญ่	—
สำนักงานขนาดเล็ก	✓	โรงแรมขนาดเล็ก โฮสเทล	✓
ค้าขาย ร้านค้า	✓	โรงเรียน/โรงเรียนกวดวิชา	—
ร้านอาหาร เฟรนชายน์	✓	การพักอาศัย	✓
ร้านอาหารท้องถิ่น	—	กีฬา / ฟิตเนส	—
คัฟฟี่ บาร์ ร้านกินดื่ม	✓	กิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ	—
สถานบันเทิง	✓	อื่นๆ	—
สรุป			7
กิจกรรมภายนอกอาคาร			จำนวน
ค้าขาย ร้านขายสินค้าทั่วไป			✓
รถเข็นขายอาหาร			✓
อาชีพพิเศษ งานบริการ			✓
อื่นๆ			—
สรุป			3

เนื่องจากพื้นที่มีการใช้งานเชิงพาณิชย์ที่มีรูปแบบชัดเจน พื้นที่ย่านพัฒนาพงศ์ไม่มีพื้นที่โล่งว่างหรือพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจให้กับคนในพื้นที่เลยแม้แต่จุดเดียว รวมถึงกิจกรรมพาณิชย์นอกระบบที่เกิดขึ้นในพื้นที่ส่วนใหญ่คือ รถเข็น ร้านอาหารราคาถูกสำหรับกลุ่มแรงงานในสถานบันเทิงและกลุ่มแรงงานในพื้นที่เป็นหลัก ส่งผลให้ในพื้นที่มีการใช้โดยคนเพียงไม่กี่กลุ่มเท่านั้น

### 3) ข้อมูลช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่

จากการสังเกตการณ์ในพื้นที่พบว่าสืบเนื่องจากรูปแบบการใช้ประโยชน์อาคารและกิจกรรมในพื้นที่มีรูปแบบเฉพาะ ส่งผลให้ช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ค่อนข้างจำกัดและมีความเข้มข้นในช่วงกลางคืนเท่านั้น ในช่วงเวลา 6.00 น. – 18.00 น. พื้นที่ค่อนข้างเงียบเหงา มีเพียงส่วนบริการและรถสินค้าเข้ามาสำหรับสถานบันเทิงต่างๆเท่านั้น ในช่วงเวลาหลังเที่ยงวัน เริ่มมีกิจกรรมร้านค้านอกระบบมาเปิดให้บริการกับกลุ่มคนในพื้นที่เท่านั้น แต่มีจำนวนไม่มากนัก เมื่อเทียบกับพื้นที่ย่านธนนิยะและจะเริ่มมีการตั้งแผงค้ากลางถนน



ภาพที่ 4.12 สภาพการใช้งานพื้นที่ในช่วงกลางวัน พื้นที่ย่านพัฒนาพงศ์ (ที่มา: ผู้วิจัย)

ในช่วงเวลาประมาณ 17.00 น. - 18.00 น. จนถึงเวลาประมาณ 00.00 น. ซึ่งในพื้นที่จะเต็มไปด้วยนักท่องเที่ยวและผู้ค้าในกิจกรรมนอกระบบเป็นส่วนมาก กิจกรรมประเภทสถานบันเทิงจะเลิกในช่วงเวลาประมาณ 02.00 น. และจะยังมีกลุ่มคนที่เข้ามาใช้บริการยังอยู่ในพื้นที่ไปจนถึงช่วง 04.00 น. นอกจากนี้จะพบว่าไม่มีกิจกรรมสำหรับกลุ่มคนอื่นๆในพื้นที่ทำให้พื้นที่ถูกใช้เพื่อตอบสนองความต้องการของคนกลุ่มเดียว แต่ว่าผลประกอบการธุรกิจที่กิจกรรมในพื้นที่สร้างให้กับเจ้าของและผู้ประกอบการรายย่อยยังเพียงพอและไม่มีแนวโน้มว่าจะมีการพัฒนาพื้นที่พื้นที่ขึ้นในช่วงเวลาอันใกล้ (ตารางที่ 4.13)

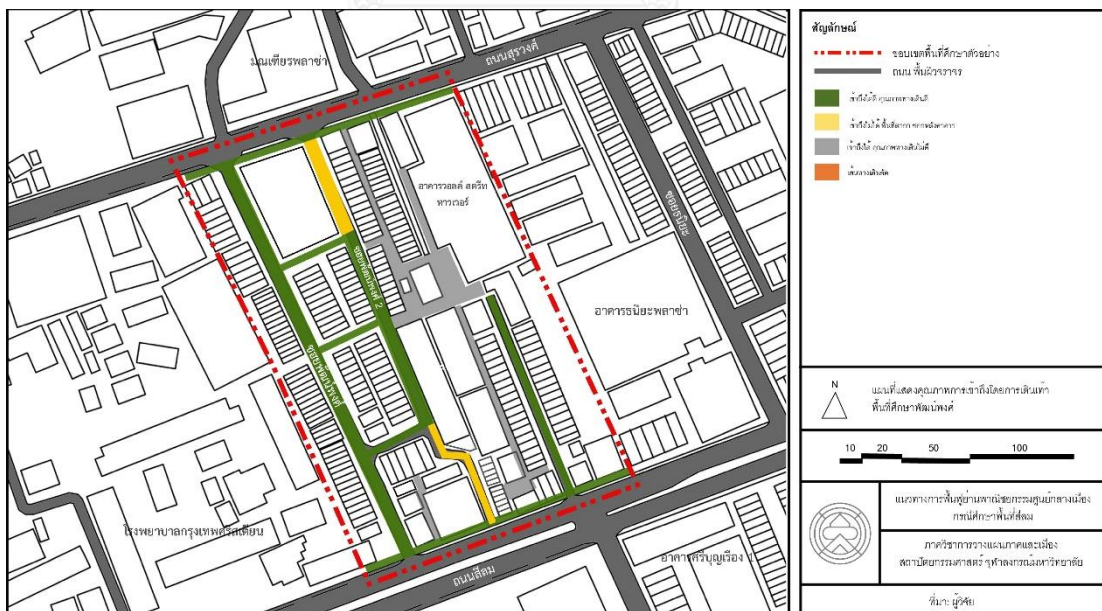
ตารางที่ 4.13 ตารางแสดงช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ในพื้นที่ศึกษาที่ 3 (ที่มา: ผู้วิจัย)

ช่วงเวลา	กิจกรรม/การใช้ประโยชน์	กลุ่มผู้ใช้
6.00 น. – 11.00 น.	ร้านค้าขนาดเล็ก	กลุ่มแรงงานภาคบริการ เจ้าของธุรกิจร้านค้าและสถานบันเทิง
11.00 น. – 14.00 น.	Service ของร้านค้าและสถาน บันเทิง	กลุ่มแรงงานภาคบริการ เจ้าของธุรกิจร้านค้าและสถานบันเทิง
14.00 น. – 18.00 น.	พาณิชยกรรมนอกอาคาร, Service ของร้านค้าและสถาน บันเทิง รับประทานอาหาร	กลุ่มแรงงานภาคบริการ เจ้าของธุรกิจร้านค้า สถานบันเทิง
18.00 น. – 22.00 น.	แผงค้ากลางถนน สถานบันเทิง	นักท่องเที่ยวต่างชาติ, คนนอกพื้นที่, นัก เที่ยว กลุ่มอาชีพพิเศษในสถานบันเทิง กลุ่มแรงงานภาคบริการ
22.00 น. – 02.00 น.	แผงค้ากลางถนน สถานบันเทิง รับประทานอาหาร	นักท่องเที่ยวต่างชาติ, คนนอกพื้นที่, นัก เที่ยว กลุ่มอาชีพพิเศษในสถานบันเทิง กลุ่มแรงงานภาคบริการ
02.00 น. – 06.00 น.	พาณิชยกรรมขนาดเล็ก นอกอาคาร พักอาศัย โรงแรม	กลุ่มอาชีพพิเศษในสถานบันเทิง กลุ่มแรงงานภาคบริการ, นักเที่ยวต่างชาติ, กลุ่มนักท่องเที่ยวพักผ่อนระยะยาว

#### 4) ข้อมูลคุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า

ในบริเวณพื้นที่ชอยพัฒนพงศ์ 1 และ 2 และบริเวณสีลมชอย 4 เป็นพื้นที่ที่มีการเข้าถึงด้วยการเดินเท้าในระดับปานกลางถึงดี สามารถเข้าถึงอาคารพาณิชย์กรรมขนาดเล็กได้เกือบทุกหลัง แม้ว่าบางส่วนในช่วงปากชอยพัฒนพงศ์ 2 ทั้งสองฝั่งจะมีคุณภาพของทางเดินที่ไม่ดีนัก และยังเป็นลักษณะของตรอกทางเดินแคบๆอยู่ กลับพบว่าเป็นลักษณะของชอยและทางเดินที่เหมาะสมกับประเภทกิจกรรมในพื้นที่เป็นอย่างมาก เพราะต้องการการปฏิสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมในอาคาร กิจกรรมนอกอาคารและการเดินของกลุ่มผู้ใช้ค่อนข้างมาก

อย่างไรก็ดีพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกบริเวณอาคารวอลล์ สตรีท ทาวเวอร์และหลังอาคารจตุรรมิพื้นที่ระหว่างอาคารที่เข้าถึงไม่ได้ และเข้าถึงได้ยากอยู่มากกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ซึ่งทำให้กิจกรรมพาณิชย์กรรมขนาดเล็กนั้นหยุดลงแค่พื้นที่ชอยทั้งสามเท่านั้น รวมถึงอาคารที่พักอาศัยขนาดเล็ก บ้านเดี่ยวบริเวณปลายของสีลมชอย 4 เป็นจุดที่กั้นการเชื่อมต่อจากชอยพัฒนพงศ์ 2 ทำให้กิจกรรมเชิงการท่องเที่ยวและสถานบันเทิงนั้นขาดออกจากกัน และพื้นที่ข้างอาคารสำนักงานขนาดใหญ่บริเวณตอนเหนือของพื้นที่มีลานจอดรถกั้นอยู่กับกลุ่มตึกแถว ทำให้กลุ่มอาคารตึกแถวกลายเป็นพื้นที่ที่เข้าถึงไม่ได้และไม่มีศักยภาพในการใช้งานในเชิงพาณิชย์กรรม

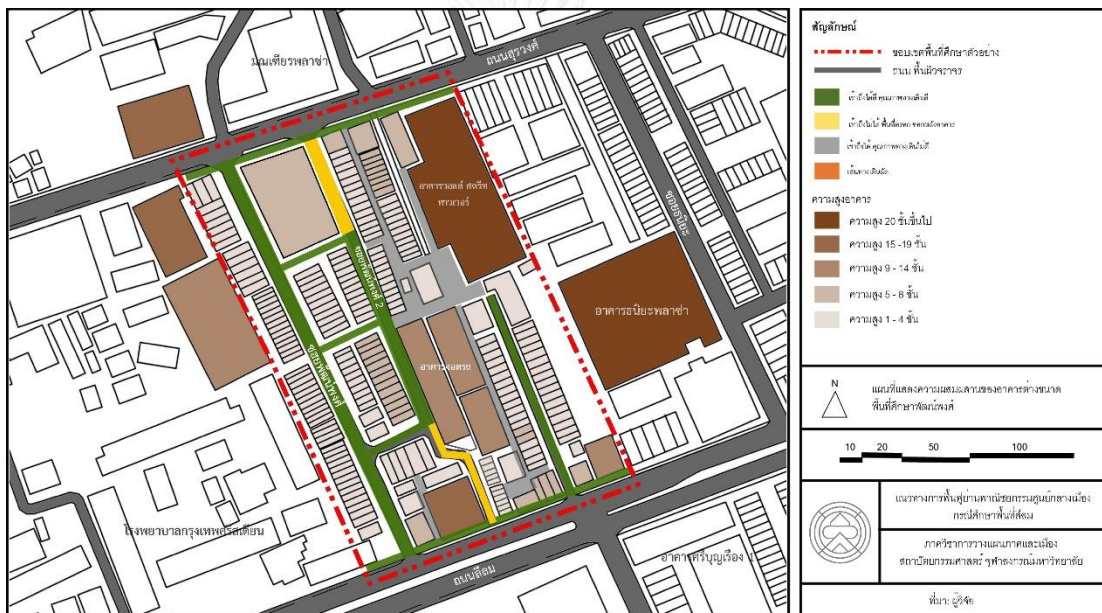


แผนที่ 4.16 แผนที่แสดงคุณภาพการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้าในพื้นที่ศึกษาที่ 3 (ที่มา: ผู้วิจัย)



5) ข้อมูลความผสมผสาน ประปนของอาคารต่างขนาด

กลุ่มอาคารในพื้นที่ส่วนใหญ่ประกอบด้วยอาคารตึกแถวมากกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ ซึ่งทำให้ลักษณะในการผสมผสานของอาคารต่างขนาดในพื้นที่ค่อนข้างไม่ชัดเจนเช่นเดียวกันกับพื้นที่อื่นในย่านสีลม ทั้งนี้ในพื้นที่อาคารอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บริเวณถนนสุรวงศ์มีการปรับฐานอาคารให้มีกิจกรรมเชิงพาณิชย์กรรมและร้านค้าและบริการ สนับสนุนกิจกรรมสถานบันเทิงในย่าน และอาคารจอตระจงกลางพื้นที่ที่มีความสูง 10 ชั้น ในบริเวณชั้นล่างมีบางส่วนเปิดเป็นร้านสะดวกซื้อ ร้านขายยาและซูเปอร์มาเก็ตรองรับกลุ่มคนในพื้นที่งานและนักท่องเที่ยว ทำให้ลดผลกระทบและเพิ่มโอกาสทางการค้าในบริเวณนั้นได้โดยไม่เป็นอุปสรรคต่ออาคารอื่น



แผนที่ 4.17 แผนที่แสดงความผสมผสานของอาคารต่างขนาดในพื้นที่ศึกษาที่ 3 (ที่มา: ผู้วิจัย)

จากพื้นที่ศึกษาตัวอย่างทั้งสามแห่ง พบว่ามีลักษณะสภาพปัจจุบันที่มีความสอดคล้องกัน ในเชิงของบริบทเชิงกายภาพ ทั้งด้านอาคาร ที่ว่าง สภาพทั่วไปของพื้นที่และลักษณะกิจกรรม ทั้งนี้จากการบันทึกและจัดเก็บข้อมูลเชิงกายภาพด้วยวิธีการสำรวจ และ สังเกตการณ์พื้นที่และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของกลุ่มผู้ใช้ ทำให้สามารถนำข้อมูลไปประมวลผลการศึกษาเพื่อพิสูจน์เกณฑ์การสร้างควมหลากหลายและสมมติฐานที่ได้ตั้งไว้ในขั้นตอนต่อไป

## บทที่ 5 การประมวลผลการศึกษา

จากการลงพื้นที่สำรวจ เก็บข้อมูลและบันทึกข้อมูลด้วยเครื่องมือแผนผังการวิเคราะห์ ตารางข้อมูลและรูปถ่ายสภาพพื้นที่จริง ผนวกกับข้อมูลทุติยภูมิ โดยการแบ่งประเด็นในการจัดเก็บ ข้อมูลตามเกณฑ์การสร้างควมหลากหลายที่กำหนดขึ้นจากการทบทวนวรรณกรรมและ กระบวนการวิเคราะห์กรณีศึกษาในต่างประเทศ โดยมีรายละเอียดข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประเด็น ดังนี้ (1) ข้อมูลสภาพปัจจุบันและรูปแบบของการใช้ประโยชน์พื้นที่และอาคาร (2) ข้อมูลกิจกรรม ภายในพื้นที่ (3) ข้อมูลช่วงเวลาในการใช้พื้นที่ (4) ข้อมูลคุณภาพการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า และ (5) ข้อมูลความผสมผสานของอาคารต่างขนาด

ทั้งนี้เพื่อนำข้อมูลที่ได้จัดเก็บตามรายละเอียดข้างต้นมาประมวลผล สำหรับหาผลสรุป การศึกษา เพื่อกำหนดเกณฑ์การสร้างควมหลากหลายในบริบทของกรุงเทพมหานครและเพื่อเป็น แนวทางการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมเพื่อเสริมสร้างคุณภาพของความหลากหลายเมืองในมิติเชิง กายภาพ สังคมและเศรษฐกิจในพื้นที่ต่อไปอย่างมีประสิทธิภาพ

### 5.1) การวิเคราะห์พื้นที่ศึกษา

จากข้อมูลในพื้นที่ศึกษาตัวอย่างทั้งสามแห่ง สามารถนำไปสรุปผลการศึกษาตามเกณฑ์ การสร้างควมหลากหลายเชิงกายภาพได้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 5.1.1) พื้นที่ศึกษาตัวอย่างที่ 1: กลุ่มอาคารบริเวณรถไฟฟ้าศาลาแดง

- ความหลากหลายของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

พื้นที่กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดงมีลักษณะการผสมผสานกันของการใช้ ประโยชน์พื้นที่ที่หลากหลายมาก โดยมีการใช้ประโยชน์หลัก 5 ประเภท ซึ่งล้วนเป็นกิจกรรมที่ ส่งเสริมการพัฒนาเชิงเศรษฐกิจในพื้นที่ทั้งสิ้น กิจกรรมพาณิชยกรรมที่ความหนาแน่นน้อยและ เข้มขันมีความสัมพันธ์กันในเชิงผู้ใช้และมิติของเวลาซึ่งจะเอื้อประโยชน์ให้กัน อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่มี การใช้ประโยชน์ประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นสูงในพื้นที่พาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองอาจมีรูปแบบ ในลักษณะของการกระจายตัวมากกว่าการกระจุกตัว ณ จุดใดจุดหนึ่งของพื้นที่ เพื่อเป็นการ ส่งเสริมการใช้พื้นที่ในช่วงเวลาที่หลากหลายต่อไป ในขณะที่พื้นที่ชั้นบนของอาคารขนาดเล็ก ตึกแถวในพื้นที่มีการใช้งานที่ไม่เหมาะสมและไม่เต็มประสิทธิภาพรวมถึงมีสภาพทางกายภาพที่ ค่อนข้างเสื่อมโทรม มีภาพลักษณ์ที่ไม่ส่งเสริมกิจกรรมเชิงพาณิชย์ ซึ่งควรมีการเสนอให้ปรับปรุง

พื้นที่ต่อไป นอกจากนี้ในพื้นที่ยังไม่พบกิจกรรมประเภทนันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจ ขาดพื้นที่สาธารณะทั้งในและนอกอาคาร



ภาพที่ 5.1 สภาพการใช้ประโยชน์และกิจกรรมในพื้นที่ศึกษาที่ 1 (ที่มา: ผู้วิจัย)

- การปฏิสัมพันธ์ของกิจกรรมพาณิชยกรรมในและนอกระบบ

กิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบอันได้แก่ ร้านค้ารถเข็น ร้านอาหาร ร้านค้าทั่วไปบนทางเท้าและผิวจราจร มีลักษณะที่เกาะตัวอยู่ตามแนวทางเดินในพื้นที่รอบบล็อคคลอนน ไม่ปรากฏเข้าไปในพื้นที่กลางบล็อก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เข้าถึงได้ยากและไม่สามารถมองเห็นได้จากทางเดินหลัก โดยที่กิจกรรมนอกระบบเหล่านี้จะมีส่วนช่วยสร้างความมีชีวิตชีวาและบรรยากาศเมืองที่เอื้อประโยชน์ให้กับกิจกรรมพาณิชยกรรมค่อนข้างมาก ในขณะที่กิจกรรมนอกระบบบางส่วน ที่มีความต้องการการใช้พื้นที่มากกว่า จะหลบตัวอยู่ในพื้นที่ด้านหลังที่มีคนผ่านไม่มากนัก เพื่อรองรับกลุ่มผู้ใช้ ลูกค้านางประเภทและเฉพาะกลุ่มเท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่ไม่มีการบริหารจัดการพื้นที่ให้เหมาะสมกับกิจกรรมประเภทนี้เท่าที่ควร

- ความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่

พื้นที่มีการใช้งานอยู่ตลอดทั้งวัน โดยจะมีความหนาแน่นของกิจกรรมและผู้คนในช่วงเวลาระหว่าง 6.00 น. – 22.00 น. มีกลุ่มผู้ใช้ที่หลากหลาย เนื่องจากพื้นที่มีคุณภาพของการใช้ประโยชน์อาคารและที่ดินที่ดี ส่งผลกับความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่อย่างเป็นทางการเป็นรูปธรรม อย่างไรก็ตามเนื่องด้วยข้อจำกัดทางด้านกิจกรรมทำให้พื้นที่ในช่วงกลางคืนยังที่การใช้งานไม่มากนัก

- คุณภาพของการเข้าถึงและการเดินเท้า

พื้นที่ที่สามารถเข้าถึงจากรถไฟฟ้าได้อย่างสะดวกสบาย มีคุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่และคุณภาพของการเดินเท้าที่ดี อย่างไรก็ตามกลุ่มคนและกิจกรรมไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ที่กลางบดอัดได้มากเท่าที่ควร ซึ่งส่งผลให้เกิดค่าเสียโอกาสในการพัฒนากิจกรรมเชิงเศรษฐกิจและนันทนาการที่เหมาะสมกับพื้นที่ด้านใน และยังเป็นภาพลักษณ์ของย่านที่ชบเซา ไม่ดีต่อการพัฒนาคุณภาพของย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองทั้งในเชิงเศรษฐกิจและสังคม

- ความผสมผสานของอาคารต่างขนาด

สืบเนื่องจากข้อจำกัดการพัฒนาและรูปแบบความผสมผสานของกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่สภาพปัจจุบันของพื้นที่ที่มีความผสมผสานของอาคารทุกขนาด ซึ่งทำหน้าที่เป็นภาชนะที่บรรจุกิจกรรมรูปแบบต่างๆไว้ ทำให้พื้นที่มีลักษณะของกิจกรรมที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน หากแต่่าในปัจจุบันมีสภาพการใช้งานพื้นที่และอาคารที่ขาดออกจากกัน ซึ่งมีลักษณะทางกายภาพที่ไม่เอื้อต่อการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์และที่พักอาศัย

นอกจากนี้ยังพบว่าปฏิสัมพันธ์ระหว่างอาคารขนาดต่างๆมีเงื่อนไขที่แตกต่างกันดังต่อไปนี้

- 1) ระหว่างอาคารขนาดใหญ่กับอาคารขนาดใหญ่ จะมีการใช้งานที่ตัดขาดกันโดยสิ้นเชิง เชื่อมกันเพียงพื้นที่ด้านหน้าอาคาร
- 2) ระหว่างอาคารขนาดใหญ่กับอาคารขนาดเล็ก ส่วนมากไม่มีการเชื่อมต่อกันในเชิงกายภาพแต่่ามีการโยกย้ายของกลุ่มผู้ใช้ในช่วงเวลาระหว่างวัน เพื่อการเปลี่ยนกิจกรรม ในขณะที่
- 3) ปฏิสัมพันธ์ระหว่างอาคารขนาดเล็กกับอาคารขนาดเล็กจะเป็นรูปแบบที่ช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ในเชิงเศรษฐกิจได้ชัดเจนที่สุด รวมถึงสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมในเชิงพาณิชยกรรมภายในพื้นที่ได้ดี



ภาพที่ 5.2 สภาพความผสมผสานของอาคารต่างขนาดในพื้นที่ศึกษาที่ 1 (ที่มา: ผู้วิจัย)

ตารางที่ 5.1 ตารางสรุปคุณภาพเกณฑ์ความหลากหลายในพื้นที่ศึกษาที่ 1 (ที่มา: ผู้วิจัย)

	เกณฑ์คุณสมบัติ	มาก	ปานกลาง	น้อย
1.	ความหลากหลายของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร	●		
	กิจกรรมพาณิชย์กรรมนอกระบบ	●		
	กิจกรรม ACTIVE	●		
	กิจกรรม PASSIVE			●
2.	การใช้งานพื้นที่ตลอดวัน		●	
3.	คุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่ด้วยรถเดิน		●	
4.	ความผสมผสานของอาคารต่างขนาด	●		

จากตารางสรุปอาจกล่าวได้พื้นที่กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดงมีคุณสมบัติตามเกณฑ์การสร้าง ความหลากหลายที่กำหนดขึ้นในประเด็น (1) ความหลากหลายของการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร และ (2) ความผสมผสานของอาคารต่างขนาด เป็นจุดสำคัญในการพัฒนาความหลากหลายในเชิงกายภาพ โดยที่มีลักษณะของการแทรกตัวของกิจกรรมพาณิชย์นอกระบบในพื้นที่ที่น่าสนใจ หากแต่ไม่มีพื้นที่หรือกิจกรรมในลักษณะพักผ่อนหย่อนใจปะปนอยู่ในพื้นที่ศึกษามากนัก

### 5.1.2) พื้นที่ศึกษาตัวอย่างที่ 2: ย่านธนนิยะ - สุรวงศ์

- ความหลากหลายของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

มีรูปแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่หลากหลาย ประกอบไปด้วยพาณิชยกรรมหลากหลายรูปแบบที่ตอบสนองกลุ่มผู้ใช้ที่หลากหลายรูปแบบ ในพื้นที่จึงมีคนจำนวนมากเข้ามาใช้พื้นที่ตลอดทั้งวัน และเนื่องจากมีคนจำนวนมากเข้ามายังพื้นที่ จึงก่อให้เกิดกิจกรรมการค้าและบริการอื่นๆ ขึ้นมาในพื้นที่

- การปฏิสัมพันธ์ของกิจกรรมพาณิชยกรรมในและนอกระบบ

กิจกรรมการค้าและบริการนอกระบบส่วนใหญ่รองรับกลุ่มผู้ใช้ที่มีรายได้น้อยจนถึงปานกลางเป็นหลัก โดยที่ร้านค้า ร้านอาหารเหล่านี้จะมีการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีปฏิสัมพันธ์กับกิจกรรมพาณิชยกรรมในระบบและในอาคาร ซึ่งจะช่วยส่งเสริมบรรยากาศการค้าในพื้นที่ได้ดียิ่งขึ้น รวมถึงมีการรวมตัวกันของกิจกรรม หาบเร่แผงลอยในพื้นที่ชอยย่อยและพื้นที่มุมอับ เพื่อใช้เป็นกิจกรรมในลักษณะของศูนย์อาหารกลางแจ้ง สำหรับกลุ่มแรงงานในภาคบริการและสถานบันเทิงในพื้นที่ได้เป็นอย่างดี



ภาพที่ 5.3 สภาพการแทรกตัวกิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบในพื้นที่ธนนิยะ (ที่มา: ผู้วิจัย)

- ความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่

พื้นที่มีการใช้งานอยู่ตลอดทั้งวัน แต่จะเริ่มมีความหนาแน่นของกิจกรรมต่างๆ ในช่วงเวลาตั้งแต่ 18.00 น. เป็นต้นไป เนื่องจากกิจกรรมร้านอาหารและร้านค้าที่รองรับลูกค้าญี่ปุ่นจำนวนมาก

มากจะเปิดให้บริการในช่วงเย็น รวมถึงกิจกรรมบันเทิงและการท่องเที่ยวจะเริ่มคึกคักช่วงหลังเวลาเลิกงานจนถึงเวลาประมาณ 02.00 น. และยังมีกิจกรรมพักอาศัยกระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่ โดยที่ในช่วงกลางวันจะมีสำนักงานขนาดเล็กและใหญ่ โรงแรม ห้างสรรพสินค้าขนาดกลางเปิดให้บริการตามปกติ ซึ่งส่งผลให้มีคนหลากหลายกลุ่ม หลากหลายช่วงรายได้และสัญชาติหมุนเวียนเข้ามาในพื้นที่อยู่ตลอดทั้งวัน

- คุณภาพของการเข้าถึงและการเดินทาง

พื้นที่ที่มีคุณภาพการเข้าถึงที่ดี จากข้อมูลพบว่าพื้นที่ที่มีคุณภาพที่เดินที่เดินนั้นคือพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรมและมีอาคารพาณิชย์ขนาดเล็กอยู่ใกล้ๆ อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ยังมีคุณภาพของการเดินไม่เดินนักในพื้นที่ชอยหลักและชอยย่อย และยังมีพื้นที่ที่เข้าถึงไม่ได้อีกประมาณ 30% ซึ่งส่วนใหญ่คือพื้นที่ระหว่างอาคารและการรวมตัวของ กิจกรรมเฉพาะที่ส่งผลให้กิจกรรมอื่นๆไม่สามารถแทรกตัวเข้าไปในพื้นที่นั้นได้ นอกจากนี้ยังพบว่าพฤติกรรมของการใช้เส้นทางลัดเพื่อเดินทะลุจากพื้นที่ด้านในไปยังถนนหลัก ผ่านใต้อาคารและลานจอดรถ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้รับการออกแบบสำหรับการเดินที่ดี เกิดขึ้นเองในเส้นทางที่มีความต้องการในการเดินผ่านมาก ส่วนใหญ่เป็นคนในพื้นที่ที่เป็นคนใช้เส้นทาง

- ความผสมผสานของอาคารต่างขนาด

ในพื้นที่มีขนาดของอาคารปะปนกันอยู่ครบทุกระดับตั้งแต่อาคารตึกแถวไปจนถึงอาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ซึ่งต่างมีกิจกรรมในอาคารที่แตกต่างกันไป อย่างไรก็ตามพบว่าแม้ว่าอาคารจะมีขนาดที่ต่างกัน แต่กิจกรรมภายในอาคารนั้นเป็นกิจกรรมที่ตอบสนองกลุ่มผู้ใช้เดียวกันแล้ว จะส่งผลให้เกิดความต่อเนื่องของกิจกรรมเชิงพาณิชย์ในพื้นที่ระหว่างอาคาร รวมถึงจะช่วยให้พื้นที่มีการใช้งานโดยกลุ่มผู้ใช้อย่างกว้างขึ้น มีการเดินในพื้นที่มากขึ้น และในปัจจุบันพบว่าอาคารขนาดเล็กหลายหลังมีการปรับปรุงลักษณะสภาพนอกอาคารเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีสำหรับการประกอบการธุรกิจต่างๆ โดยเฉพาะร้านอาหารหรือสินค้าจากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งช่วยส่งเสริมให้พื้นที่มีเอกลักษณ์และภาพของการเป็นย่านการค้าที่ชัดเจนยิ่งขึ้น

ตารางที่ 5.2 ตารางสรุปคุณภาพเกณฑ์ความหลากหลายในพื้นที่ศึกษาที่ 2 (ที่มา: ผู้วิจัย)

	เกณฑ์คุณสมบัติ	มาก	ปานกลาง	น้อย
1.	ความหลากหลายของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร	●		
	กิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบ	●		
	กิจกรรม ACTIVE	●		
	กิจกรรม PASSIVE		●	
2.	การใช้พื้นที่ตลอดวัน	●		
3.	คุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดิน		●	
4.	ความผสมผสานของอาคารต่างขนาด	●		

จากตารางสรุปคุณสมบัติข้างต้น (ตารางที่ 5.2) พื้นที่ย่านธนนิยะ-สุรวงศ์ มีคุณสมบัติด้านความหลากหลายเชิงกายภาพค่อนข้างครบถ้วนและส่วนมากอยู่ในเกณฑ์ดี อันได้แก่ (1) ความหลากหลายของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและความผสมผสานของลักษณะเชิงกายภาพของอาคารต่างขนาด ซึ่งส่งผลให้เกิดคุณภาพของการใช้พื้นที่และอาคารในทุกช่วงเวลาของวัน โดยที่จุดเด่นสำคัญของลักษณะความหลากหลายเชิงกายภาพที่พบในพื้นที่คือ ประเด็นเรื่องการแทรกตัวและปฏิสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมพาณิชยกรรมในระบบและพาณิชยกรรมนอกระบบ เป็นตัวบ่งชี้ถึงลักษณะและคุณภาพของความหลากหลายเชิงกิจกรรมเศรษฐกิจและกลุ่มผู้ใช้งานของพื้นที่ได้อย่างชัดเจน

### 5.1.3) พื้นที่ศึกษาตัวอย่างที่ 3: ย่านพัฒน์พงศ์

- ความหลากหลายของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่ในพื้นที่เพื่อกิจกรรมเชิงพาณิชยกรรมในธุรกิจสถานบันเทิง และกิจกรรมการค้าและบริการสนับสนุนการท่องเที่ยว ซึ่งครอบคลุมพื้นที่กว่า 70% ของพื้นที่ศึกษา การใช้ประโยชน์อาคารในชั้นล่างและชั้นบนมีกิจกรรมในเชิงพาณิชย์เกือบทั้งหมด โดยมีลักษณะเป็นย่านตึกแถววางตัวตลอดแนวถนนและซอยสำคัญของพื้นที่ ในพื้นที่ไม่มีการใช้งานประเภทพักอาศัยเลย เนื่องจากกิจกรรมหลักของพื้นที่มีความชัดเจนและไม่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมการพักอาศัยในเมืองนอกเหนือจากกิจกรรมเชิงพาณิชยกรรม และ การท่องเที่ยว สถานบันเทิง การค้าประเวณีและบริการธุรกิจทางเพศในรูปแบบต่างๆแล้ว พื้นที่ไม่มีสัดส่วนของพื้นที่โล่งว่างที่ชัดเจน



เนื่องจากพื้นที่ถูกพัฒนาเป็นอาคารเกือบทั้งหมด ที่ว่างมีลักษณะเป็นตรอกและพื้นที่ระหว่างอาคาร



ภาพที่ 5.4 สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในย่านพัฒนาพงศ์ (ที่มา: ผู้วิจัย)

- การปฏิสัมพันธ์ของกิจกรรมพาณิชยกรรมในและนอกระบบ

พื้นที่พัฒนาพงศ์มีความหนาแน่นของกิจกรรมการค้าและบริการนอกระบบที่ชัดเจน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจการท่องเที่ยวและธุรกิจยามราตรี ปฏิเสธไม่ได้ว่าเป็นกิจกรรมที่สร้างรายได้ให้กับพื้นที่เป็นอย่างมาก ในพื้นที่จึงมีการพัฒนาลักษณะทางกายภาพทั้งโครงสร้าง อาคาร ที่ว่าง และกิจกรรมต่างๆที่เอื้อธุรกิจหลักของพื้นที่แทบทั้งหมด โดยที่ลักษณะที่เกิดขึ้นดังกล่าวส่งผลให้กิจกรรมการค้านอกระบบประเภทอื่นๆ อาทิ รถเข็นขายอาหาร ไม่สามารถเข้ามาในบริเวณพื้นที่ที่มีการใช้งานหนาแน่นได้ แต่กลับไปตั้งอยู่ในบริเวณนอกเส้นทางหลัก เพื่อรองรับกลุ่มแรงงานในภาคบริการและสถานบันเทิงแทนในบางช่วงเวลาของวันเท่านั้น

อาจสรุปได้ว่าเนื่องจากพื้นที่มีการใช้ประโยชน์และกิจกรรมหลักเพียงประเภทเดียว จึงทำให้มีการใช้งานโดยกลุ่มคนที่ไม่หลากหลายมากนัก ส่งผลให้มีการเข้ามาของกิจกรรมการค้านอกระบบบางประเภทและบางช่วงเวลาเท่านั้น ในพื้นที่ที่ไม่ได้สำคัญมากนักในเชิงเศรษฐกิจ เป็นแค่กิจกรรมสนับสนุนเท่านั้น ซึ่งไม่เหมือนกันกับพื้นที่ศึกษาตัวอย่างอื่นๆ ที่มีกิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาเชิงเศรษฐกิจในระดับท้องถิ่น

- ความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่

พื้นที่พัฒนาพงศ์เป็นตัวอย่างที่พิสูจน์ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ประโยชน์ที่ดินและกิจกรรม กับประเด็นเรื่องความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ได้อย่างชัดเจน กล่าวคือในพื้นที่กรณีศึกษาทั้งหมด ย่านพัฒนาพงศ์ เป็นพื้นที่ที่มีคุณภาพของความผสมผสานของการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารต่ำที่สุด ซึ่งส่งผลให้พื้นที่ที่มีการใช้งานแค่ช่วงเวลากลางคืนเป็นหลัก พื้นที่ถูกรอบครองโดยกลุ่มผู้ใช้ที่ไม่หลากหลายและค่อนข้างตายตัว เนื่องจากประเภทของกิจกรรมที่มีความเฉพาะตัวสูง

นอกจากนี้ยังพบว่าคนนอกพื้นที่ไม่มีความต้องการที่จะเดินทางเข้ามายังพื้นที่ เนื่องจากในพื้นที่มีธุรกิจจอโคจรและมีเอกลักษณ์และความเป็นสถานที่ (Sense of Place) ที่ชัดเจน จนเกิดเป็นปรากฏการณ์ที่ผลักดันคนนอกออกจากกิจกรรมต่างๆในพื้นที่ ซึ่งส่งผลถึงการพัฒนารูปแบบของกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ทั้งในปัจจุบันและอนาคต



ภาพที่ 5.5 สภาพการใช้ประโยชน์ในช่วงเวลากลางวันและกลางคืนในซอยพัฒนาพงศ์ (ที่มา: ผู้วิจัย)

- คุณภาพของการเข้าถึงและการเดินเท้า

คุณภาพการเดินภายในพื้นที่อยู่ในเกณฑ์ดี เนื่องจากลักษณะทางกายภาพที่เป็นอาคารขนาดเล็ก และมีความหนาแน่นของกิจกรรมระดับดินค่อนข้างสูง มีลักษณะเป็นตรอกทางเดินที่มีโครงข่ายการเดินเท้าที่ชัดเจน มีความเป็นมิตรต่อการเดินและสามารถเข้าถึงกิจกรรมพิเศษได้ง่าย

นอกจากนี้เนื่องจากการมีลักษณะร่วมของกิจกรรมในแต่ละอาคาร จึงมีการเชื่อมต่อทางเดินในระดับเหนือดิน (ชั้น 2-3) ของตึกแถวหลายแห่ง เพื่อเชื่อมต่อกิจกรรม โดยที่ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมร้านกินดื่ม และสถานบันเทิง ผับ บาร์ ที่ค่อนข้างปิดตัวจากการเข้าถึงปกติ เชื่อมต่อกับอาคารจอดรถและมีกลุ่มผู้ใช้เฉพาะ จึงอาจกล่าวได้ว่าหากในอาคารมีกิจกรรมที่มีลักษณะเดียวกัน มีแนวโน้มที่จะมีการเชื่อมต่อกันในระดับเหนือดิน รวมถึงการต่อโครงสร้างชั่วคราวออกมาในลักษณะของแนวทางเดินในร่ม (Cover way) ตลอดแนวอาคารตึกแถวที่มีกิจกรรมสถานบันเทิง ซึ่งจะช่วยให้พื้นที่ที่มีความต่อเนื่องของกิจกรรมเชิงพาณิชย์เพิ่มสูงขึ้น และสามารถนำไปเปิดรูปแบบในการพัฒนาของกลุ่มอาคารตึกแถวในส่วนอื่นๆ ได้เช่นกัน



ภาพที่ 5.6 การปรับปรุงการเชื่อมต่อในกลุ่มอาคารกิจกรรมสถานบันเทิงย่านพัฒน์พงศ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

- ความผสมผสานของอาคารต่างขนาด

ในพื้นที่ที่มีลักษณะความผสมผสานของอาคารต่างขนาดค่อนข้างต่ำ เป็นผลมาจากความหนาแน่นของกิจกรรมบางประเภทที่ไม่สร้างความหลากหลาย มีอาคารขนาดเล็กมากกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ เกิดพื้นที่รอยต่อระหว่างอาคารต่างขนาดค่อนข้างน้อย ซึ่งเป็นตัวอย่างพื้นที่ศึกษาที่ตอบเรื่องความสัมพันธ์ของลักษณะทางกายภาพที่มีผลลักษณะของกิจกรรมเมืองได้อย่างชัดเจน

ตารางที่ 5.3 ตารางสรุปคุณภาพเกณฑ์ความหลากหลายในพื้นที่ศึกษาที่ 3 (ที่มา: ผู้วิจัย)

	เกณฑ์คุณสมบัติ	มาก	ปานกลาง	น้อย
1.	ความหลากหลายของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร		●	
	กิจกรรมพาณิชยกรรมระบบ		●	
	กิจกรรม ACTIVE	●		
	กิจกรรม PASSIVE			●
2.	การใช้งานพื้นที่ตลอดวัน			●
3.	คุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดิน	●		
4.	ความผสมผสานของอาคารต่างขนาด		●	

จากผลประเมินเชิงคุณภาพในตารางที่ 5.3 พื้นที่ย่านพัฒนพงศ์ประสบปัญหาในเรื่องของการใช้พื้นที่ในแต่ละช่วงเวลา อันเป็นผลมาจากลักษณะของการใช้ประโยชน์พื้นที่และอาคารเพื่อกิจกรรมบางประเภทเป็นหลัก ซึ่งปรากฏการณ์ดังกล่าวเป็นเครื่องบ่งชี้สำคัญถึงความสัมพันธ์ระหว่างคุณภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดิน และความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ได้อย่างชัดเจน อย่างไรก็ตามจากการที่มีความต่อเนื่องของกิจกรรมในลักษณะเดียวกันทั่วทั้งพื้นที่ เช่น บริเวณ สีลม ซอย 4 และ ซอยพัฒนพงศ์ จะส่งผลต่อประสิทธิภาพของการเข้าถึงพื้นที่และอาคาร รวมถึงการบริการจัดการทางเท้าและพื้นที่หน้าอาคารร่วมกันมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

#### 5.2) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยความหลากหลายเชิงกายภาพ

จากการสรุปการประเมินผลความหลากหลาย สามารถสรุปความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์การสร้างความหลากหลายในประเด็นต่างๆได้โดยการวิเคราะห์พื้นที่ศึกษา พบว่าความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยสำคัญของความหลากหลายเมือง อันได้แก่ ความหลากหลายขององค์ประกอบเชิงกายภาพ (สถาปัตยกรรม สิ่งปลูกสร้าง ที่ว่าง) และ ความหลากหลายของประเภทกิจกรรมในพื้นที่นั้นมีความสำคัญในการสร้างแนวทางการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองเป็นอย่างดี

ความผสมผสานขององค์ประกอบเชิงกายภาพ อาคารและที่ว่างต่างขนาดนั้นเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อความเข้มข้นของรูปแบบการใช้ประโยชน์อาคารและความหลากหลายของประเภทกิจกรรมในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง อ้างอิงจากตารางที่ 5.4 จะเห็นได้ว่าในพื้นที่

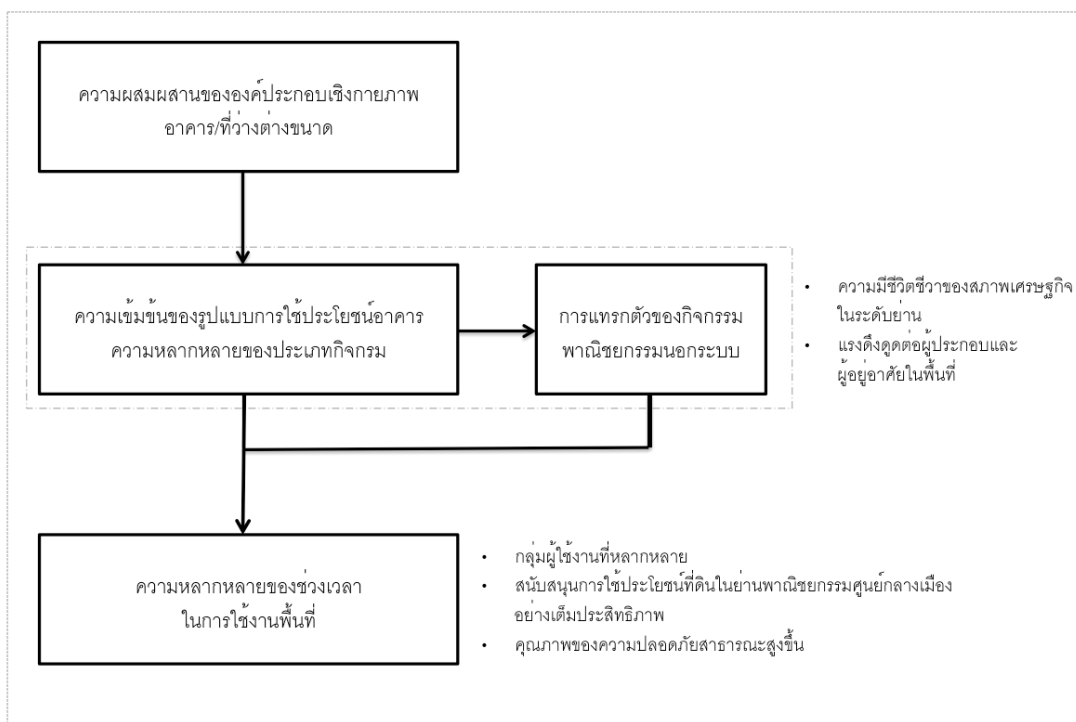
ศึกษาที่ 1 และ 2 มีความผสมผสานของอาคารต่างขนาดในเกณฑ์สูง ส่งผลให้รูปแบบของการใช้ประโยชน์พื้นที่และอาคารมีค่าสูง ในทางกลับกันในพื้นที่ศึกษาที่ 3 มีลักษณะของความผสมผสานของอาคารต่างขนาดในเกณฑ์ปานกลาง ทำให้มีความหลากหลายของรูปแบบกิจกรรมและการใช้ประโยชน์อาคารอยู่ในเกณฑ์ปานกลางในพื้นที่ที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์และประเภทกิจกรรมที่หลากหลาย เช่น พื้นที่ศึกษาตัวอย่างที่ 1 และ 2 มีแนวโน้มที่จะมีความผสมผสานของกิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบมากกว่าพื้นที่ศึกษาที่ 3 อย่างชัดเจน

ตารางที่ 5.4 ตารางสรุปการประเมินผลความหลากหลายตามเกณฑ์การสร้างความหลากหลายในพื้นที่ศึกษาตัวอย่างทั้ง 3 แห่ง (ที่มา:ผู้วิจัย)

พื้นที่ศึกษาตัวอย่าง	เกณฑ์การสร้างความหลากหลาย Urban Diversification Index					
	การใช้ประโยชน์	กิจกรรมนอกระบบ	Active/Passive	ช่วงเวลา	คุณภาพการเข้าถึง	อาคารต่างขนาด
1) พื้นที่กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง (Block BTS)	สูง (3)	สูง (3)	ต่ำ (1)	ปานกลาง (2)	ปานกลาง (2)	สูง (3)
2) ย่านธนิยะ-สุรวงศ์	สูง (3)	สูง (3)	ปานกลาง (2)	สูง (3)	ปานกลาง (2)	สูง (3)
3) ย่านพัฒนาพงศ์	ปานกลาง (2)	ปานกลาง (2)	ต่ำ (1)	ต่ำ (1)	สูง (3)	ปานกลาง (2)
คะแนนเชิงคุณภาพ	8	8	4	6	7	8

ค่าน้ำหนัก สูง (8-9 คะแนน) ปานกลาง (5-7) ต่ำ (1-4)

นอกจากนี้ตารางการประเมินผล (ตารางที่ 5.4) ยังแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยเรื่องความหลากหลายของรูปแบบกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร กับ ความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่อย่างชัดเจน พบว่าในพื้นที่ศึกษาที่ 1 และ 2 ที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่ในเกณฑ์สูงมากกว่า 3 ประเภทและมีรูปแบบกิจกรรมมากกว่า 10 ประเภท รวมถึงมีการแทรกตัวของกิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบในระดับมากมีแนวโน้มที่จะมีคุณภาพของการใช้งานพื้นที่อยู่ตลอดทั้งวัน ในทางกลับกันพื้นที่ศึกษาที่ 3 มีผลในลักษณะตรงข้ามคือค่าของความผสมผสานในปัจจุบันด้านรูปแบบกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ค่อนข้างต่ำ จึงทำให้พื้นที่มีการใช้งานอยู่เพียงบางช่วงเวลาเท่านั้นโดยที่คุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่และการปะปนของกิจกรรมนันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจทำหน้าที่เป็นปัจจัยสนับสนุนคุณภาพของปัจจัยหลักทั้ง 4 ซึ่งจะช่วยพัฒนาคุณภาพของความหลากหลายในการใช้งานพื้นที่ได้ดียิ่งขึ้น (ภาพที่ 5.7)



ภาพที่ 5.7 ภาพแสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยพื้นฐานในการสร้างความหลากหลายเมือง

คุณภาพของความหลากหลายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษาตามขั้นตอนที่ได้สรุปไว้ข้างต้นชี้ให้เห็นถึงประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจและสังคมที่ความหลากหลายเชิงกายภาพนั้นสร้างให้กับพื้นที่เมือง ความเข้มข้นของรูปแบบกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหลากหลายในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองจะสร้างความมีชีวิตชีวาของสภาพเศรษฐกิจในระดับท้องถิ่นได้เป็นอย่างดี ผสมกับความผสมผสานระหว่างกิจกรรมพาณิชยกรรมในและนอกระบบในพื้นที่ที่จะช่วยส่งเสริมบรรยากาศการค้าและบริการของย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองได้เป็นอย่างดี ดึงดูดผู้ใช้งานพื้นที่ทั้งกลุ่มผู้อยู่อาศัยและผู้ประกอบการรายใหม่ให้เข้ามาในพื้นที่มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ปรากฏการณ์ดังกล่าวจะส่งผลถึงคุณภาพความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ อันเป็นปัจจัยที่จะสร้างความหลากหลายของผู้ใช้งาน ยกกระดับคุณภาพความปลอดภัยสาธารณะและสนับสนุนการใช้ประโยชน์ที่ดินในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองอย่างมีประสิทธิภาพตามศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของเกณฑ์ในการประเมินผลความหลากหลายเมืองข้างต้น สามารถสรุปความสัมพันธ์และข้อจำกัดของปัจจัยที่กำหนดเกณฑ์การสร้างความหลากหลายได้ดังต่อไปนี้

### 1) การใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคาร รูปแบบกิจกรรม และกิจกรรมนอกระบบ

ในพื้นที่ที่มีความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่หลากหลายมีประเภทของกิจกรรมจำนวนมากปะปนอยู่ในพื้นที่ มีแนวโน้มที่จะมีกิจกรรมนอกระบบในเกณฑ์สูง ทั้ง 2 ปัจจัยมีความสัมพันธ์กันอย่างชัดเจนซึ่งพบได้ในพื้นที่ศึกษาตัวอย่างทั้ง 3 พื้นที่ หากในพื้นที่ที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์หลากหลายกิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบก็จะเจริญเติบโตได้ดี เพราะปัจจัยทั้ง 2 ต่างเอื้อประโยชน์ต่อกันในเชิงเศรษฐกิจ ส่งเสริมบรรยากาศการค้าที่ดีในย่านพาณิชยกรรมหลักของเมือง กิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบจำเป็นต้องเกาะติดกับอาคารและทางเดินหลักของพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชยกรรมเป็นหลัก โดยที่จะตอบสนองต่อกลุ่มผู้ใช้ที่เป็นคนในพื้นที่ที่มีระดับรายได้น้อยถึงปานกลาง

### 2) ความผสมผสานของกิจกรรมนันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจ

ปัจจัยดังกล่าวไม่ได้ตั้งอยู่บนเงื่อนไขของปัจจัยด้านความหลากหลายของรูปแบบกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร กล่าวคือ แม้ว่าในพื้นที่ศึกษาที่ 1 ซึ่งมีคุณภาพของการผสมผสานรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและรูปแบบกิจกรรมที่อยู่ในเกณฑ์สูง กลับพบว่าในพื้นที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ในเชิงนันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจในพื้นที่ สืบเนื่องจากการเติบโตของลักษณะทางกายภาพที่ไร้รูปแบบ นอกจากนี้ยังพบว่าในพื้นที่ศึกษาที่ 2 ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ในลักษณะนี้อยู่บ้าง ส่งผลให้ช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่นั้นอยู่ในเกณฑ์ที่สูงขึ้นกว่าพื้นที่ศึกษาที่ 1 เงื่อนไขดังกล่าวชี้ให้เห็นว่านอกเหนือจากประโยชน์ในเชิงสังคมและการใช้งานพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตและการอยู่อาศัยในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง ความผสมผสานของกิจกรรมนันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจในพื้นที่ในเกณฑ์ปานกลางถึงมาก จะช่วยพัฒนาคุณภาพของความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ได้

### 3) ความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่

ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินและช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่นั้นมีความชัดเจนอย่างมากตามผลของการเก็บข้อมูลในพื้นที่ศึกษาทั้ง 3 แห่ง ในพื้นที่ศึกษาที่ 2 และ 3 มีความแตกต่างอย่างชัดเจนถึงผลประโยชน์ที่พื้นที่เมืองได้รับในการใช้งานพื้นที่ที่หลากหลายทั้ง

ในมิติของกิจกรรมและช่วงเวลา หากเปรียบเทียบกรณีของพื้นที่ศึกษาที่ 1 และ 2 ในส่วนของช่วงเวลาการใช้งาน พบว่า สาเหตุที่พื้นที่ที่ 1 มีค่าของความหลากหลายของช่วงเวลาการใช้งานพื้นที่ต่ำกว่าพื้นที่ที่ 2 คือ มีรูปแบบของกิจกรรมพาณิชยกรรมที่ไม่หลากหลายมากพอ กล่าวคือ ไม่มีรูปแบบกิจกรรมประเภทสถานบันเทิง ผับ บาร์ ทำให้ไม่มีการใช้งานพื้นที่ในช่วงเวลากลางคืนมากนัก นอกจากนี้ยังพบว่าในพื้นที่ศึกษาที่ 1 และ 2 มีคุณภาพของความหลากหลายของช่วงเวลาสูงกว่าพื้นที่ศึกษาที่ 3 เนื่องจากมีการใช้ประโยชน์ประเภทอยู่อาศัยปะปนอยู่ในพื้นที่

#### 4) คุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่โดยการเดินเท้า

ปัจจัยเรื่องคุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่แปรผกผันกับคุณภาพของความผสมผสานอาคารต่างขนาด กล่าวคือ ในพื้นที่ที่มีความผสมผสานของอาคารต่างขนาดอยู่ในเกณฑ์สูงมีคุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่ต่ำเนื่องจากอาคารต่างขนาดที่ปะปนอยู่ในพื้นที่อย่างไร้รูปแบบจะสร้างพื้นที่ว่างที่ไม่มีแบบแผนและเข้าถึงยากมีลักษณะเป็นตรอก ซอย และพื้นที่ว่างขนาดเล็กที่ไม่มีการใช้งานในทางตรงกันข้ามผลจากข้อมูลในพื้นที่ศึกษาที่ 3 พบว่ามีความผสมผสานของอาคารต่างขนาดน้อยกว่าพื้นที่อื่นๆชัดเจน มีลักษณะของรูปแบบกิจกรรมที่ใกล้เคียงและสอดคล้องกันทั้งพื้นที่ จะเป็นข้อจำกัดที่เอื้อให้เกิดคุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่ได้ดีกว่าพื้นที่ที่มีความหลากหลายในด้านอื่นสูงกว่า เนื่องจากมีแนวโน้มในการปรับปรุงอาคารและโครงสร้างทางเดินร่วมกัน หรือการเชื่อมต่อในระดับชั้นบนของอาคาร

#### 5) ความผสมผสานของอาคารต่างขนาด

การวัดผลชี้ให้เห็นอย่างชัดเจนว่า ปัจจัยข้อนี้มีผลในการกำหนดคุณภาพของปัจจัยด้านรูปแบบและความหลากหลายของประเภทกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารของพื้นที่อย่างเป็นรูปธรรม ซึ่งนับว่าเป็นปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการสร้างความหลากหลายของเมืองในมิติอื่นๆในขั้นต่อไป

จากการประมวลผลข้างต้นในส่วนของคุณภาพจากพื้นที่ศึกษาทั้ง 3 แห่ง และการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์และข้อจำกัดของเกณฑ์การสร้างความหลากหลายทั้ง 6 ข้อ สามารถที่จะนำไปสู่การสรุปผลการศึกษาในขั้นตอนต่อไปได้



## บทที่ 6 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

### 6.1) ผลสรุปจากการศึกษา

ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองที่ไม่ได้รับการวางแผนพัฒนาอย่างเป็นระบบ (Unplanned Area) นับว่าเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นโดยทั่วไปในมหานครหลายแห่งในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ พื้นที่เหล่านี้ มีลักษณะการเจริญเติบโตขององค์ประกอบเชิงกายภาพภายในเมืองที่ไร้รูปแบบ นัยหนึ่งอาจกล่าวได้ว่าเป็นลักษณะของ “เมืองที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ” (Spontaneous City) ซึ่งเป็นเหตุผลสำคัญที่สร้างความหลากหลายในเมืองในมิติเชิงกายภาพในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและย่านพาณิชยกรรมหลักอื่นๆ ในเมืองความหลากหลายที่เกิดขึ้นได้รับการพิจารณาว่าเป็นข้อได้เปรียบและคุณสมบัติที่สำคัญในการพัฒนาพื้นที่พวย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองที่มีคุณภาพทั้งในเชิงเศรษฐกิจและสังคมอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับแนวความคิดการพัฒนาเมืองสมัยใหม่ ที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตเมืองที่ตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของผู้ใช้พื้นที่และผู้อยู่อาศัยกลุ่มต่างๆ ซึ่งเป็นแนวทางที่มีความยั่งยืนเหมาะสมกับบริบทของมหานครในปัจจุบันและอนาคต

ความหลากหลายเชิงกายภาพที่เกิดขึ้นตามธรรมชาตินั้นก่อให้เกิดลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารแบบผสมผสานเกิดการรวมตัวและการกระจายตัวของกิจกรรมประเภทต่างๆที่มีความหลากหลายในองค์ประกอบของความเป็นย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาในเชิงเศรษฐกิจและสังคมของเมือง ศักยภาพในมิติต่างๆที่เมืองได้รับจากลักษณะการเติบโตของเมืองดังกล่าวนับว่าเป็นคุณสมบัติที่มีความสำคัญอย่างยิ่งสำหรับการพัฒนาคุณภาพชีวิตเมืองในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองในมิติเชิงเศรษฐกิจคุณภาพของความหลากหลายเชิงกายภาพเป็นสิ่งที่จะขับเคลื่อนการเจริญเติบโตของคุณภาพและความหลากหลายของกิจกรรมฐานเศรษฐกิจในระดับต่างๆ เป็นเอกลักษณ์เฉพาะที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนากิจกรรม การค้าและบริการ ธุรกิจโดยผู้ประกอบการรายย่อยและคนในพื้นที่และยังเป็นปัจจัยที่ สนับสนุนกิจกรรมและธุรกิจการท่องเที่ยว สร้างภาพลักษณ์ที่ดีและเอื้อประโยชน์ต่อการพัฒนาเชิงเศรษฐกิจ และสภาพแวดล้อมเมืองที่มีคุณภาพมากกว่ารูปแบบการพัฒนาในอดีต เพิ่มความหนาแน่นของกิจกรรมและผู้ใช้พื้นที่ให้มีความหนาแน่นสูงขึ้นและมีกลุ่มผู้ใช้ที่หลากหลายมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มคนรุ่นใหม่ นักท่องเที่ยว และผู้ประกอบการผู้อยู่อาศัยกลุ่มใหม่ที่จะเข้ามาใช้งานพื้นที่

นอกจากนี้ความผสมผสานของรูปแบบกิจกรรมและองค์ประกอบเชิงกายภาพที่หลากหลายจะสร้างคุณภาพในการใช้พื้นที่เมือง ให้มีรูปแบบการใช้งานพื้นที่และอาคารครอบคลุมช่วงเวลาต่างๆตลอดวัน ซึ่งจะเป็นเหตุผลสำคัญในการส่งเสริมความคุ้มค่าในเชิงเศรษฐกิจและตอบสนองเรื่องศักยภาพในการใช้พื้นที่อย่างเหมาะสมเป็นการยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยและการผสมผสานของกิจกรรมในพื้นที่ให้ดียิ่งขึ้น การปะปนของกลุ่มผู้ใช้ที่หลากหลายอันเกิดจากข้อจำกัดด้านกายภาพและกิจกรรมเศรษฐกิจจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาคุณภาพในเชิงสังคม เพื่อให้เกิดปฏิสัมพันธ์ระหว่างคนต่างกลุ่ม ต่างฐานะต่างวัฒนธรรมซึ่งจะเป็นส่วนที่สร้างคุณภาพของความหลากหลายในเชิงสังคมในท้ายที่สุด

การวิจัยชิ้นนี้สามารถพิสูจน์สมมติฐานของการศึกษาที่ว่า ความหลากหลายเชิงกายภาพเป็นตัวแปรสำคัญในการกำหนดลักษณะและคุณภาพของความหลากหลายในมิติอื่นๆ อาจกล่าวได้ว่าความหลากหลายเมืองที่เกิดขึ้นจากลักษณะทางกายภาพที่ไร้รูปแบบและเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติของย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง สีลม เป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดศักยภาพในการพัฒนาเชิงเศรษฐกิจและสังคมด้วยรูปแบบการผสมผสานของกิจกรรมและกลุ่มผู้ใช้ อย่างไรก็ตามยังมีข้อจำกัดเชิงพื้นที่บางประการที่พบในการศึกษา ทั้งในส่วนของความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม อันเป็นสาเหตุที่ทำให้ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองไม่สามารถใช้ประโยชน์จากศักยภาพของความหลากหลายเมืองได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ การนำความหลากหลายเชิงกายภาพที่พบในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองมาปรับใช้ให้เกิดประโยชน์เพื่อเป็นแนวคิดในการฟื้นฟูพื้นที่เมืองชั้นในเป็นแนวทางที่ควรแก่การพิจารณาอย่างจริงจัง ซึ่งจำเป็นต้องมีการกำหนดเกณฑ์การสร้างความหลากหลายเพื่อเป็นกรอบแนวคิดสำคัญในการประยุกต์ใช้กับกระบวนการการออกแบบชุมชนเมืองอย่างเป็นรูปธรรม รวมถึงข้อเสนอแนะเชิงนโยบายและการออกแบบที่จะช่วยให้สามารถฟื้นฟูเมืองให้มีความหลากหลายที่มีคุณภาพอย่างแท้จริงต่อไปในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ในการฟื้นฟูและพัฒนาพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและพื้นที่พาณิชยกรรมหลักให้มีความหลากหลายในมิติต่างๆอย่างมีคุณภาพ จำเป็นต้องคำนึงถึงเกณฑ์สำคัญทั้งสิ้น 6 ประการ ได้แก่

1) ความผสมผสานของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

กำหนดให้มีประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารใช้ประโยชน์อาคารไม่ต่ำกว่า 3 ประเภท ควรเป็นรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่สร้างรายได้ และ ควรมีรูปแบบการใช้ประโยชน์เชิงพักอาศัยรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งปะปนอยู่ในพื้นที่ นอกจากนี้ยังพบว่าความหลากหลายของกิจกรรมพาณิชยกรรมขนาดเล็ก เช่น ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านกินดื่ม ธุรกิจบริการขนาดเล็ก ร้านขายของชำ จะช่วยส่งเสริมกิจกรรมพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ได้ในเชิงของความต่อเนื่องของกิจกรรมพาณิชยกรรมและเป็นประโยชน์ต่อคุณภาพของการผสมผสานของกลุ่มคนที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น ซึ่งในพื้นที่ศึกษาตัวอย่างที่มีคุณภาพของความหลากหลายสูงจะมีรูปแบบการใช้ประโยชน์อยู่ระหว่าง 4-5 รูปแบบ

ความต่อเนื่องและความสอดคล้องของประเภทกิจกรรมพาณิชยกรรมในพื้นที่ที่มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับคุณภาพของความหลากหลายของกลุ่มผู้ใช้งานพื้นที่ ในกรณีที่เกิดกรรมมีความแตกต่างกันแต่ก็มีกลุ่มเป้าหมายหรือกลุ่มผู้ใช้เดียวกัน กิจกรรมเหล่านั้นจะเป็นตัวเชื่อมพื้นที่และความหลากหลายในเชิงเศรษฐกิจและสังคมได้ซึ่งเป็นผลดีต่อการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมเป็นอย่างยิ่ง

2) ปฏิสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมพาณิชยกรรมในระบบและพาณิชยกรรมนอกระบบ

ในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองควรมีกิจกรรมประเภทพาณิชยกรรมนอกระบบผสมผสานอยู่ในพื้นที่ ทั้งนี้จะช่วยสนับสนุนกิจกรรมพาณิชยกรรมในอาคารและสร้างความมีชีวิตชีวาในเชิงเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากเป็นกิจกรรมที่ผูกติดกับการเดินและมักจะตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีกระแสการเดินที่เข้มข้น กิจกรรมการค้าและบริการนอกระบบยังทำหน้าที่รองรับกลุ่มคนในช่วงรายได้น้อยถึงปานกลางเป็นหลัก ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มที่จะสัญจรด้วยเท้ามากกว่ากลุ่มอื่น กิจกรรมลักษณะนี้จะตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกิจกรรมพาณิชยกรรมในระบบเป็นส่วนใหญ่ ตัวอย่างเช่น จากการสำรวจพื้นที่พบว่า มีกิจกรรมการค้าและบริการนอกระบบตั้งอยู่ในพื้นที่กลุ่มอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง โดยส่วนมากจะตั้งอยู่หน้าอาคารที่มีกิจกรรมพาณิชยกรรมอยู่ภายใน เนื่องจากกิจกรรมทั้งสองระดับจะช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจในพื้นที่ได้ดี (ภาพที่ 6.1) นอกจากนี้ยังพบว่ากิจกรรมพาณิชยกรรมการค้าและบริการนอกระบบ เช่น รถเข็นขายของ ร้านอาหารริมทาง ร้านขายสินค้าที่ระลึก ร้านสปา นวดแผนไทย เป็นต้น สนับสนุนธุรกิจการท่องเที่ยวและดึงดูดกลุ่มผู้ใช้ต่างชาติเข้ามาในพื้นที่ได้มากกว่าพื้นที่ที่มีลักษณะกิจกรรมพาณิชยกรรมการค้าในระบบ

อย่างไรก็ตามกิจกรรมพาณิชย์กรรมการค้าและบริการนอกระบบบางรูปแบบนั้น อาจเป็นผลเสียต่อภาพลักษณ์ของพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองได้เช่นเดียวกัน หากรูปแบบกิจกรรมนั้นตอบสนองของผู้ใช้บางกลุ่มมากเกินไป เช่น กลุ่มแรงงาน กลุ่มผู้มีรายได้น้อย กลุ่มเพศที่สาม เนื่องจากการเกิดการรวมกลุ่มของกิจกรรมนอกระบบในจุดใดจุดหนึ่งของพื้นที่ ซึ่งจะเป็นการรบกวนพื้นที่ไว้สำหรับคนเพียงกลุ่มเดียวโดยอัตโนมัติ และเป็นการลดโอกาสของการปฏิสัมพันธ์ของกลุ่มคนต่างรายได้และการปฏิสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมต่างประเภทโดยปริยาย



ภาพที่ 6.1 ลักษณะการปฏิสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมพาณิชย์กรรมในและนอกระบบ (ที่มา: ผู้วิจัย)

### 3) ลักษณะความผสมผสานของอาคารต่างขนาด

ลักษณะความผสมผสานของอาคารต่างขนาดสามารถใช้เป็นเครื่องชี้วัดความหลากหลายของกิจกรรมได้อย่างเป็นรูปธรรม ความแตกต่างของขนาด อายุ และรูปแบบของอาคาร สิ่งก่อสร้างคือข้อจำกัดที่มีอิทธิพลต่อเกณฑ์การเลือกตำแหน่งและสถานที่ตั้ง (Location Selection Criteria) ของกิจกรรมแต่ละประเภท โดยเฉพาะอย่างยิ่งย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์อาคารที่เข้มข้นซึ่งมีความต้องการการใช้งานสูง ทำให้กิจกรรมต่างๆถูกกำหนดตามเงื่อนไขเชิงเศรษฐกิจเป็นหลัก ดังนั้นการที่พื้นที่เมืองมีความหลากหลายของลักษณะเชิงกายภาพอาคารย่อมส่งผลให้พื้นที่มีแนวโน้มที่จะประกอบไปด้วยลักษณะของประเภทกิจกรรมที่แตกต่างกัน ซึ่งจะส่งผลให้มีกลุ่มผู้ใช้ในพื้นที่ที่หลากหลายเพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

ความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมและอาคารต่างขนาดมีความชัดเจนอย่างยิ่งในพื้นที่ศึกษา กล่าวคืออาคารพาณิชย์กรรมขนาดเล็ก และอาคารตึกแถวทำหน้าที่เป็นภาชนะที่บรรจุกิจกรรมการค้าและบริการขนาดเล็กมากกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนอาคารทั้งหมด โดยส่วนใหญ่จะเป็น

ธุรกิจที่ดำเนินโดยผู้ประกอบการรายย่อย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของอาคารหรือผู้เช่าเพื่อทำการค้าใน ขณะที่อาคารพาณิชย์กรรมขนาดกลางถึงใหญ่จะมีกิจกรรมการค้าและบริการที่เป็นลักษณะเฟรนไชน์เป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้จากการพฤติกรรมและปรากฏการณ์เชิงพื้นที่ของกิจกรรมขนาดเล็ก และธุรกิจท้องถิ่นพบว่ากิจกรรมประเภทดังกล่าวจะตั้งอยู่ในพื้นที่อาคารระดับดินมากถึงร้อยละ 85 ในระดับชั้นที่ 2 ร้อยละ 12 และระดับชั้น 3-5 ร้อยละ 3 เนื่องจากข้อจำกัดของแรงดึงดูดในเชิง เศรษฐกิจนั้นค่อนข้างน้อยและเรื่องภาพลักษณ์ของประเภทธุรกิจและสภาพของอาคารที่เหมาะสม



ภาพที่ 6.2 ความสัมพันธ์ของกิจกรรมพาณิชย์กรรมรูปแบบต่างๆกับอาคารต่างขนาด  
(ที่มา: ผู้วิจัย)

#### 4) คุณภาพของการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า

จากการศึกษาพบว่า ในบริเวณที่มีคุณภาพของการเข้าถึงด้วยการเดินเท้าดีจะมีคุณภาพของความหลากหลายของกิจกรรมสูงกว่าบริเวณอื่นๆและมีแนวโน้มที่จะมีกิจกรรมเชิงพาณิชย์กรรมในบริเวณดังกล่าวมากขึ้นอีกด้วย จากข้อค้นพบดังกล่าวอาจสรุปได้ว่า หากคุณภาพของการเข้าถึงและการเดินเท้าอยู่ในเกณฑ์ดีก็จะส่งผลให้เกิดกิจกรรมและการใช้พื้นที่ในเชิงพาณิชย์กรรมมากขึ้นโดยเฉพาะพาณิชย์กรรมขนาดเล็กและพาณิชย์กรรม การค้า การบริการนอกระบบ ซึ่งเป็นเหตุความหลากหลายเชิงกิจกรรมและสังคมของพื้นที่นั้นมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในท้ายที่สุด นอกจากนี้ยังพบว่า บริเวณพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมกลางเมืองในมหานครที่มีบริบทของเมืองที่ไม่ได้ รับการวางแผนมาอย่างดีเช่นเดียวกับกรณีของประเทศไทย จะมีลักษณะของพื้นที่กลางบล็อค จำนวนมากที่ไม่ได้รับการใช้งาน หรือมีการใช้งานที่ไม่เหมาะสมอยู่การใช้โครงข่ายการเดินเพื่อเพิ่มคุณภาพของการเข้าถึงพื้นที่ด้านในจากแนวถนนจะช่วยเปิดพื้นที่ด้านในให้มีการใช้งานในเชิง

พาณิชย์กรรมหรือพักผ่อนหย่อนใจได้อย่างมีประสิทธิภาพ เอื้อให้เกิดกิจกรรมใหม่ๆในพื้นที่ที่ไม่มีการใช้งานอยู่ในปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่กลางบลิคคณน พื้นที่หลังและระหว่างอาคาร รวมถึงสาธารณูปการที่ไม่มีการใช้งานบางแห่งซึ่งจะเป็นแนวทางที่น่าสนใจและลงทุนต่ำในการฟื้นฟูเมืองในระดับกลุ่มอาคารและพื้นที่ชุมชน เหมาะสมกับบริบทของพื้นที่ศึกษาและพื้นที่พาณิชย์กรรมอื่นๆในประเทศไทยอย่างยิ่ง

#### 5) ความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่

การใช้งานพื้นที่ในช่วงเวลาต่างๆของวันนับว่าเป็นคุณสมบัติพื้นฐานของพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองและย่านพาณิชย์กรรมหลักอื่นๆ ความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่เป็นผลผลิตจากความผสมผสานของการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารหลากหลายประเภทซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้พื้นที่ชั้นในของเมืองมีการใช้งานอย่างเต็มประสิทธิภาพในช่วงเวลาต่างๆของวันตามความเหมาะสม ทั้งในเชิงพาณิชย์กรรม การค้าและการบริการ การอยู่อาศัยและกิจกรรมนันทนาการ ล้วนเป็นรูปแบบที่ส่งเสริมให้เกิดความมีชีวิตชีวาขึ้นในพื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม นอกจากประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจที่ได้รับ การใช้งานพื้นที่นอกช่วงเวลาทำงาน โดยเฉพาะช่วงเวลากลางคืนจะเป็นเครื่องมือที่สร้างความปลอดภัยสาธารณะในพื้นที่โดยอัตโนมัติ อันเป็นผลประโยชน์ต่อสาธารณะในการยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยในเมืองให้ดียิ่งขึ้นอีกด้วย

#### 6) ความผสมผสานของกิจกรรมนันทนาการและกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ

กิจกรรมนันทนาการและกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ มีคุณสมบัติในการสนับสนุนปฏิสัมพันธ์ระหว่างคนกับพื้นที่ ระหว่างคนต่างกลุ่ม และคนกับกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในเมือง สามารถเชื่อเชิญให้ผูู้ใช้งานอยู่ในพื้นที่ได้นานยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่ช่วยส่งเสริมโอกาสในการพัฒนาเชิงเศรษฐกิจในระดับท้องถิ่นและเป็นอีกหนึ่งแนวทางในการเพิ่มปฏิสัมพันธ์ของผู้คนในสังคมมากขึ้น อย่างไรก็ตามจากการศึกษาพบว่า กิจกรรมนันทนาการและกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจไม่มีความสำคัญมากเพียงพอในการกำหนดคุณภาพของความหลากหลายในเมืองในมิติต่างๆ เป็นเพียงปัจจัยสนับสนุนและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในการฟื้นฟูพื้นที่พาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองเท่านั้น

จากการศึกษาวิจัยเรื่อง แนวทางการฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง กรณีศึกษาพื้นที่สีลม พบว่าความหลากหลายเชิงกายภาพเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดคุณภาพของความหลากหลายในมิติเชิงสังคมและเศรษฐกิจอย่างแท้จริง และจากการลงพื้นที่สำรวจเก็บข้อมูลและวัดผลเชิงคุณภาพในพื้นที่ศึกษาตัวอย่างทั้ง 3 พื้นที่ พบว่ามีคุณสมบัติและเงื่อนไขเชิงกายภาพที่

สอดคล้องกับเกณฑ์การสร้างความหลากหลายที่ตั้งไว้จำนวน 6 ประการ อันได้แก่ (1) ความผสมผสานของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร (2) ปฏิสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมพาณิชยกรรมในระบบและพาณิชยกรรมนอกระบบ และ (3) ลักษณะความผสมผสานของอาคารต่างขนาดเป็นเกณฑ์สำคัญในการสร้างความหลากหลายเมืองในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง ควบคู่กับคุณสมบัติเรื่อง (4) คุณภาพของการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า (5) ความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่ (6) ความผสมผสานของกิจกรรมนันทนาการและกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ ที่ช่วยส่งเสริมคุณภาพของความหลากหลายของกิจกรรมและสภาพแวดล้อมเมืองที่มีคุณภาพภายในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองในบริบทของกรุงเทพมหานคร จึงสรุปได้ว่าเกณฑ์ทั้งหมดข้างต้นนั้นสามารถนำไปเป็นบรรทัดฐานในการสร้างความหลากหลายเชิงกายภาพในย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและย่านพาณิชยกรรมหลักอื่นๆของเมืองได้อย่างเป็นรูปธรรม ไม่ว่าจะเป็ความหลากหลายด้านกิจกรรม หรือ องค์ประกอบทางด้านสถาปัตยกรรม อาคารและที่ว่างที่จะช่วยส่งเสริมมิติความหลากหลายในด้านอื่นๆ

การศึกษาวิจัยชิ้นนี้สามารถสรุปเกณฑ์การสร้างความหลากหลาย จากบริบทของกรุงเทพมหานครเพื่อนำไปใช้เป็นเกณฑ์มาตรฐานสากลในการฟื้นฟูเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและพื้นที่พาณิชยกรรมหลักอื่นๆต่อไป ประกอบด้วยเกณฑ์สำคัญ 6 ประการ อันได้แก่

- 1) ความผสมผสานของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร
- 2) ปฏิสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมพาณิชยกรรมในระบบและพาณิชยกรรมนอกระบบ
- 3) ลักษณะความผสมผสานของอาคารต่างขนาด
- 4) คุณภาพของการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า
- 5) ความหลากหลายของช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่
- 6) ความผสมผสานของกิจกรรมนันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจ

เกณฑ์ดังกล่าวสามารถนำไปประยุกต์ใช้เพื่อสร้างความหลากหลายเชิงกายภาพสำหรับกระบวนการฟื้นฟูพัฒนาเมืองอย่างเป็นรูปธรรม ส่งเสริมคุณภาพของความหลากหลายในเชิงเศรษฐกิจและสังคม เพิ่มศักยภาพในการใช้งานพื้นที่และอาคารอย่างเต็มประสิทธิภาพ ทั้งนี้เพื่อเป็นแนวทางการฟื้นฟูเมืองภายใต้ข้อจำกัดการพัฒนาเมืองในกรุงเทพมหานครและเมืองอื่นๆในเอเชียที่มีบริบทใกล้เคียง ซึ่งจะช่วยสร้างเอกลักษณ์เฉพาะของพื้นที่ ดึงดูดกิจกรรมการท่องเที่ยว

และกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจอื่นๆ ยกเว้นคุณภาพชีวิตและคุณภาพการอยู่อาศัยในเมือง รวมถึงเป็นการสร้างความสามารถในการแข่งขันเชิงเศรษฐกิจให้กับพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองได้เป็นอย่างดีมีประสิทธิภาพ

## 6.2) ข้อเสนอแนะของการศึกษา

การฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองมีแนวทางในการใช้เครื่องมือในระดับต่างๆที่น่าสนใจ ได้แก่ ข้อเสนอแนะในระดับนโยบาย ข้อเสนอแนะเชิงการออกแบบ รวมถึงข้อเสนอแนะเพื่อการพัฒนางานวิจัยต่อไปซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 6.2.1) ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

แนวทางฟื้นฟูพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองที่มุ่งเน้นการฟื้นฟูคุณภาพของหลากหลายเมืองในพื้นที่นั้นจะเป็นแนวทางที่แก้ปัญหาเรื่องการบังคับใช้กฎหมายเวนคืนและความยากลำบากในกระบวนการฟื้นฟูเมืองแบบเก่าที่จำเป็นต้องมีการรื้อร้างอาคารเพื่อพัฒนาพื้นที่ขึ้นใหม่ กล่าวคือเป็นแนวทางการฟื้นฟูคุณภาพของพื้นที่เมือง คุณภาพชีวิตและการอยู่อาศัยให้สอดคล้องตามศักยภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยไม่จำเป็นต้องมีการเวนคืนที่ดินรวมถึงสามารถดำเนินการได้ทันทีโดยภาคเอกชนรายย่อยในพื้นที่ แนวทางดังกล่าวจะช่วยลดความขัดแย้งและปัญหาที่เกิดจากปรากฏการณ์การเปลี่ยนแปลงของกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้สูงแทนที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่เมือง (Urban Gentrification) เนื่องจากจะเป็นแนวทางการฟื้นฟูที่เอื้อให้ผู้อยู่อาศัยเดิมไม่ว่าจะอยู่ในช่วงรายได้ใดก็ตามสามารถอาศัยหรือดำเนินกิจการในพื้นที่ต่อไปได้ภายหลังการฟื้นฟูเชิงกายภาพในพื้นที่ ซึ่งจะส่งเสริมความผสมผสานของกลุ่มคนต่างกลุ่มในชุมชนเมือง อันเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาคุณภาพเชิงสังคม ที่จะส่งผลต่อคุณภาพของหลากหลายมิติอื่นๆต่อไป

นอกจากนี้ยังมีข้อเสนอแนะเชิงนโยบายที่ควรแก่การพิจารณาเพื่อนำไปเป็นแนวคิดในการพัฒนาพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองเพื่อสร้างความหลากหลาย แบ่งออกเป็น 2 ประเด็นหลัก ดังนี้



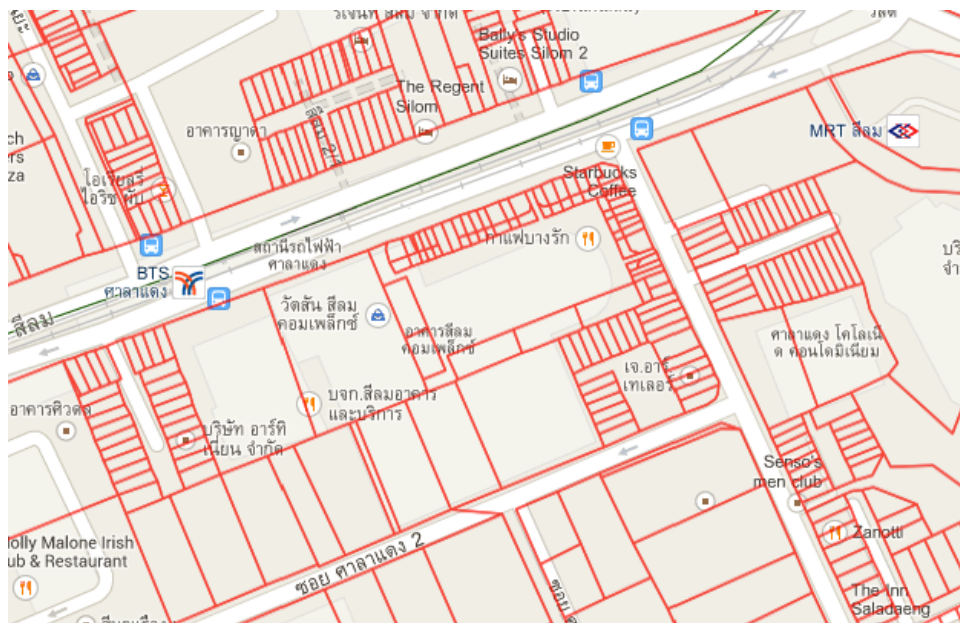
- การกำหนดนโยบายสาธารณะและเครื่องมือทางการเงินเพื่อสร้างความหลากหลาย จากข้อมูลของกรณีศึกษาตัวอย่าง การปรับใช้แนวคิดการกำหนดนโยบายสาธารณะที่ช่วยส่งเสริมความหลากหลายในเมืองในมิติด้านสังคมนั้นมีความจำเป็นและนับว่าเป็นแนวทางที่ได้รับการนำไปประยุกต์ใช้อย่างแพร่หลายในประเทศพัฒนาแล้วหลายแห่ง ไม่ว่าจะเป็น ญี่ปุ่น สิงคโปร์ เป็นต้น การกำหนดเกณฑ์หรือสัดส่วนของประเภทผู้อยู่อาศัย ตามปัจจัยเรื่องสัญชาติ อาชีพ ระดับรายได้ในโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยหน่วยงานภาครัฐ เพื่อสนับสนุนความหลากหลายในเชิงสังคมของพื้นที่เมือง อาจถูกนำมาปรับใช้กับการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและพื้นที่เมืองหนาแน่นอื่นๆได้อย่างมีนัยยะสำคัญ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการบูรณาการโดยหน่วยงานภาครัฐในการกำหนดแนวทางการพัฒนาฟื้นฟูเมืองร่วมกับภาคเอกชน นอกจากนี้การใช้ความช่วยเหลือทางการเงินกับผู้มีรายได้น้อยเพื่อเพิ่มความสามารถในการเข้าถึงสาธารณูปโภคของเมืองในพื้นที่ย่านพัฒนาใหม่หรือพื้นที่ที่ได้รับการฟื้นฟูใหม่นับว่าเป็นแนวทางที่มีความชอบธรรมและส่งเสริมความเท่าเทียมกันในสังคม กล่าวคือ การที่ภาครัฐปันเงินช่วยเหลือบางส่วนมาอุดหนุนค่าใช้จ่ายของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้สามารถดำเนินชีวิตได้ในสภาพแวดล้อมเมืองที่ถูกสร้างขึ้นใหม่อย่างเท่าเทียมกับประชาชนกลุ่มอื่นๆที่มีรายได้น้อยกว่านั้น เป็นแนวทางในการส่งเสริมความหลากหลายในเชิงสังคมอย่างเป็นรูปธรรมและช่วยให้พื้นที่เมืองเป็นสาธารณะอย่างแท้จริง

ความตระหนักรู้ต่อสังคมอันหลากหลายเป็นสิ่งสำคัญต่อการดำรงชีวิตร่วมกันในสังคมเมืองในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งสิ่งเหล่านี้สามารถสร้างได้จากการกำหนดลักษณะทางกายภาพที่ส่งเสริมให้มีความผสมผสานของกลุ่มคนต่างรายได้ ต่างเชื้อชาติในพื้นที่เดียวกัน ก่อให้เกิดปฏิสัมพันธ์เชิงสังคมต่อกัน ระหว่างกลุ่มคนกับกลุ่มคน และ กลุ่มคนกับพื้นที่ ให้คนที่มีความแตกต่างกันมีความเคารพต่อกันตามสมควร ซึ่งจะเป็นรากฐานของสังคมประชาธิปไตยที่แท้จริงต่อไปได้ในท้ายที่สุด

#### - ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายการพัฒนาฟื้นฟูเมือง

สืบเนื่องจากข้อจำกัดการพัฒนาในส่วนของการรวมแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีความยุ่งยากและซับซ้อนนำมาสู่ความล้มเหลวในการจัดรูปที่ดินในประเทศไทย ส่งผลให้เกิดลักษณะทางกายภาพของเมืองที่ไม่เป็นรูปแบบและสะท้อนถึงความล้มเหลวของระบบผังเมืองไทยในระดับผังโครงการ การพัฒนานโยบาย รวมถึงกฎหมายการจัดรูปที่ดิน แนวคิดการรวมแปลงที่ดินด้วยการ

คตินิยมแนวตั้งควรที่จะได้รับการนำมาปรับใช้กับพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง สีลม และพื้นที่ศูนย์กลางเมืองอื่นๆในกรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 6.3 กรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง

ในกรณีที่ไม่สามารถทำการฟื้นฟูพื้นที่ได้ด้วยเกณฑ์การสร้างความหลากหลายที่กำหนดขึ้น ควรมีการผลักดันให้เกิดกระบวนการเวนคืนและจัดรูปที่ดินโดยมีการคตินิยมทางตั้ง ดังเช่นในประเทศญี่ปุ่นที่มีการใช้อย่างแพร่หลายมาเป็นเวลานาน ทั้งนี้เพื่อเปลี่ยนแปลงและฟื้นฟูลักษณะทางกายภาพของพื้นที่บางส่วนให้มีลักษณะที่เป็นแบบแผนและมีระบบมากยิ่งขึ้นสะดวกต่อการจัดการและมีคุณภาพในการใช้งานพื้นที่เมืองสูงขึ้น

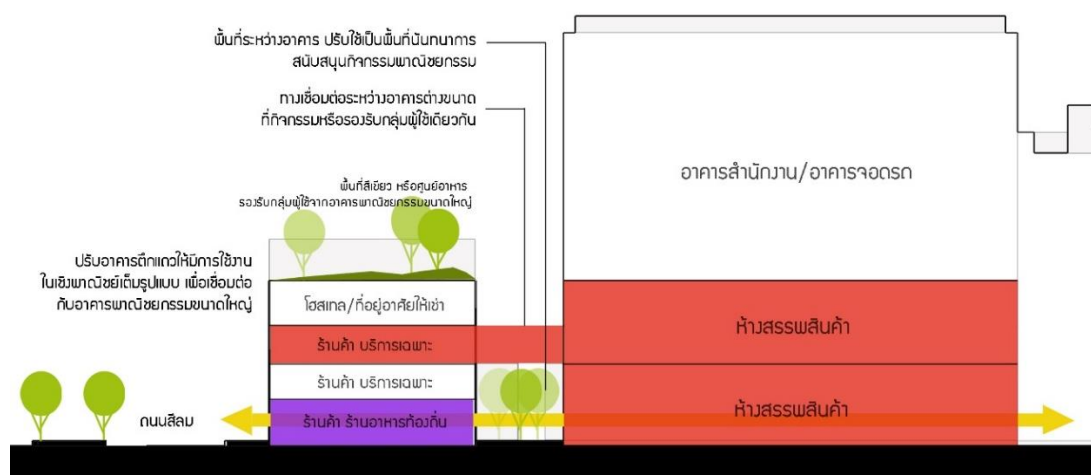
#### 6.2.2) ข้อเสนอแนะเชิงการออกแบบ

นอกเหนือจากการประยุกต์ใช้เกณฑ์การสร้างความหลากหลายเพื่อฟื้นฟูคุณภาพของความหลากหลายในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง การปรับปรุงฟื้นฟูในเชิงกายภาพในระดับกลุ่มอาคารมีความสำคัญอย่างยิ่งในการที่จะส่งเสริมคุณภาพของความหลากหลายในเชิงกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมอย่างเป็นรูปธรรมและมีประสิทธิภาพ จากข้อมูลการประมวลผลข้อมูลพบว่าคุณภาพของความหลากหลายเชิงกายภาพขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญ 3 ประการ ได้แก่ ประเภทของกิจกรรมที่หลากหลาย คุณภาพของการเข้าถึงและลักษณะขององค์ประกอบเชิง

กายภาพ ปัจจัยทั้ง 3 ประการมีความสัมพันธ์ต่อกันทั้งในเชิงลบและเชิงบวก ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

จากผลสรุปการศึกษาเสนอให้มีการปรับปรุงอาคารตึกแถวและพาณิชยกรรมขนาดเล็กให้มีลักษณะกิจกรรมที่สอดคล้องกับอาคารพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ (ภาพที่ 6.4) ทั้งนี้เพื่อเป็นการสนับสนุนรูปแบบการใช้ประโยชน์อาคารให้เต็มประสิทธิภาพแล้ว ยังเป็นการสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมพาณิชยกรรมระหว่างอาคารต่างขนาด เพื่อส่งเสริมคุณภาพของกิจกรรมพาณิชยกรรมและความหลากหลายของกิจกรรมให้มากขึ้น พื้นที่ระหว่างอาคารต่างขนาดควรมีการปรับปรุงให้อาคารหันหน้าหรือเปิดกิจกรรมเข้าหาพื้นที่ระหว่างอาคารมากขึ้นเพื่อให้สามารถเข้าถึงและใช้พื้นที่เหล่านั้นในลักษณะของพื้นที่สำหรับเชื่อมต่อระหว่างอาคารและพื้นที่สำหรับกิจกรรมนันทนาการและพักผ่อนหย่อนใจ

นอกจากนี้เสนอให้มีการปรับปรุงลักษณะกิจกรรมในอาคารตึกแถวชั้นบนให้สอดคล้องกับอาคารรอบข้างและเพิ่มการเชื่อมต่อในชั้นบนและสถานีระบบขนส่งมวลชน รวมถึงปรับปรุงการเชื่อมต่อในระดับดินของอาคารเพื่อเปิดโอกาสในเชิงพาณิชย์ให้มากขึ้นและใช้เป็นทางลัดในพื้นที่เพิ่มคุณภาพในการเข้าถึงด้วยการเดินเท้า



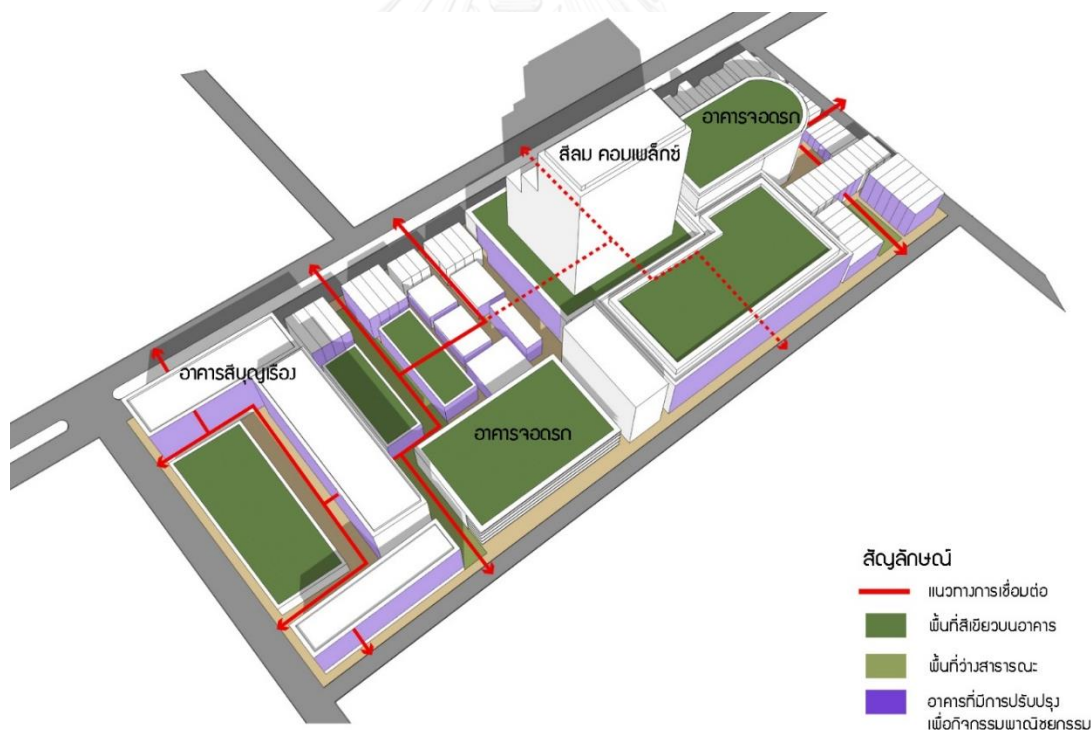
ภาพที่ 6.4 ภาพแสดงแนวทางการปรับปรุงเชิงกายภาพในกลุ่มอาคารต่างขนาด (ที่มา: ผู้วิจัย)

ในพื้นที่ชั้นบนของตึกแถว เสนอให้มีการใช้งานในลักษณะของกิจกรรมร้านค้า ร้านอาหาร ร้านบริการต่างๆ อาทิ ร้านกาแฟ รวมถึงเสนอให้มีการปรับปรุงอาคารตึกแถว เชื่อมต่อพื้นที่ชั้นบน

ให้มีขนาดใหญ่ขึ้นและเหมาะสมกับกิจกรรมพาณิชยกรรมประเภทอื่นมากขึ้น อาทิ ศูนย์อาหาร หรือปรับปรุงให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับเช่า โรงแรมขนาดเล็ก โฮสเทล เป็นต้น

ในบริเวณพื้นที่ชั้นหนึ่งของอาคารที่ประชิดกับทางเดินหรือถนน เสนอให้มีการปรับปรุงพื้นที่หน้าอาคารให้ส่งเสริมกิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบสร้างความสะดวกของกิจกรรมพาณิชยกรรมในและนอกอาคารทั้งในส่วนของการเข้าถึงและการเชื่อมต่อทางสายตา สนับสนุนให้ใช้วัสดุโปร่งแสงที่สามารถมองเห็นพื้นที่ในอาคารได้ ซึ่งจะช่วยสนับสนุนภาพลักษณ์ของพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมให้ดียิ่งขึ้น

ในส่วนของการปรับปรุงการเชื่อมต่อในระดับบล็อกอาคาร (ภาพที่ 6.5) เสนอให้มีการกำหนดเส้นทางของโครงข่ายการเดินที่ทั่วถึงและเชื่อมต่อพื้นที่ได้อย่างมีคุณภาพ เพื่อเปิดพื้นที่ด้านในบล็อกให้สามารถเข้าถึงได้สะดวก ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมเชิงพาณิชย์ที่เกาะติดกับทางเดิน



ภาพที่ 6.5 ภาพแสดงแนวทางการเชื่อมต่อเพื่อสร้างโอกาสทางพาณิชยกรรม (ที่มา: ผู้วิจัย)

นอกจากนี้จากการศึกษาวิจัยพบว่า มีพื้นที่จำนวนมากในพื้นที่ที่มีรูปแบบการใช้งานที่ไม่เหมาะสม และไม่ปฏิบัติตามศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วย

1) พื้นที่บริเวณชั้นบนและพื้นที่ลาดฟ้าของตึกแถว

เสนอให้มีการปรับปรุงอาคารตึกแถวให้มีความทันสมัยและมีรูปลักษณะที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรมมากยิ่งขึ้นเนื่องด้วยกลุ่มอาคารตึกแถวในปัจจุบันไม่สามารถตอบสนองการใช้ประโยชน์ในด้านการพักอาศัยได้ดังเช่นในสมัยก่อน การปรับปรุงอาคารเพื่อที่จะพัฒนากิจกรรมเชิงพาณิชย์กรรมขนาดเล็กเข้าไปในพื้นที่อาคารนั้นเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการเพิ่มศักยภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมือง เนื่องจากกลุ่มตึกแถวเหล่านี้ยังต้องอยู่ในสภาพนี้ไปจนกว่าโครงสร้างจะหมดอายุซึ่งส่วนใหญ่เหลือเวลาอีกไม่ต่ำกว่า 15-20 ปี

2) การปรับปรุงในลักษณะของการต่อเชื่อมพื้นที่ระหว่างอาคารหลายหลังเพื่อสร้างพื้นที่สำหรับการใช้ประโยชน์ใหม่ๆ เช่น ศูนย์อาหาร สถานบันเทิงขนาดเล็ก พื้นที่ทำงานสำหรับอาชีพทางเลือก พิพิธภัณฑ์ ร้านค้า รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่ลาดฟ้าสำหรับการใช้งานเชิงนันทนาการ ไม่ว่าจะเป็น สวนหลังคา ลานกิจกรรม ลานกินดื่ม ซึ่งอาจมีการเชื่อมต่อกับอาคารขนาดใหญ่หรือโครงสร้างของสถานีระบบขนส่งมวลชนได้เพื่อสร้างการเข้าถึงที่มีคุณภาพสูงขึ้นให้เหมาะกับกิจกรรมเชิงพาณิชย์กรรมมากยิ่งขึ้น ในกรณีที่มีการพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เสนอให้มีการปรับปรุงในรูปแบบของโรงแรมขนาดเล็กหรือโฮสเทล เพื่อส่งเสริมความหลากหลายของผู้ใช้งานและตอบเรื่องศักยภาพเชิงเศรษฐกิจได้อย่างเหมาะสม รวมถึงเป็นรูปแบบกิจกรรมที่สอดคล้องกันกับการใช้ประโยชน์หลักภายในย่านมากกว่าการเป็นที่พักอาศัยสำหรับคนเพียงไม่กี่กลุ่ม

3) พื้นที่ระหว่างอาคารต่างขนาด และ พื้นที่ด้านหลังของอาคาร

เสนอให้มีการปรับปรุงฐานอาคารในระดับดินเพื่อเปิดการใช้งานในด้านหลังและด้านที่ประชิดกับอาคารอื่นและใช้พื้นที่ระหว่างและด้านหลังอาคารเป็นแนวการเดินหรือพื้นที่เชื่อมต่อกับอาคารทั้งนี้เพื่อสนับสนุนให้มีการใช้งานพื้นที่กลางบลิ๊อคมากขึ้น

4) โครงสร้างสาธารณูปการ สาธารณูปโภคที่ไม่มีการใช้งานหรือมีการใช้งานไม่เหมาะสม

เสนอให้มีการปรับเปลี่ยนการใช้งานเป็นลักษณะเชิงสาธารณะ เช่น สวนสาธารณะขนาดเล็ก ศูนย์ชุมชน ห้องสมุด ห้องนิทรรศการสาธารณะ เพื่อเป็นจุดศูนย์กลางของพื้นที่ ส่งเสริมการปฏิสัมพันธ์ของคนต่างกลุ่ม รวมถึงทดแทนสาธารณูปการเชิงนั้นทดแทนการที่มีจำนวนน้อยในพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมต่างๆ ได้อย่างน่าสนใจ

5) ตรอก ซอยที่ไม่มีการใช้งานและรถยนต์ไม่สามารถเข้าถึงได้

เสนอให้มีการพัฒนาตรอกทางเดินในพื้นที่กลางบล็อกถนนให้มีคุณภาพดีขึ้น มีความเป็นมิตรต่อการเดินและสัดส่วนมนุษย์ ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมคุณภาพในการเข้าถึงพื้นที่ด้วยการเดินเท้า ซึ่งจะช่วยพัฒนากิจกรรมในเชิงพาณิชยกรรมในพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงเป็นการสนับสนุนการฟื้นฟูเมืองที่ให้ความสำคัญกับการเดินเท้ามากกว่าการใช้รถยนต์อีกด้วย นอกจากนี้ยังสามารถใช้พื้นที่ตรอกทางเดิน ซอยที่ไม่มีการใช้งานเหล่านี้เป็นเส้นทางในการสร้างการสำรวจพื้นที่ที่สนับสนุนกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวได้อีกด้วย

6) อาคาร และลานจอดรถ

เสนอให้มีการปรับปรุงอาคารจอดรถให้มีการใช้งานในช่วงเวลาต่างๆ อย่างเหมาะสม เช่น ในกรณีที่ที่จอดรถถูกใช้งานในช่วงเวลากลางวันเป็นหลัก เวลากลางคืนอาจมีการเปิดพื้นที่บางส่วนสำหรับตลาดนัด ตลาดกลางแจ้ง ลานกินดื่มได้ เพื่อให้พื้นที่มีการใช้งานอยู่ตลอดวัน และแก้ปัญหาหมุมอับของพื้นที่ ในกรณีที่อาคารหรือลานจอดรถถูกใช้ในช่วงเวลากลางคืนก็สามารถเสนอให้มีการใช้ประเภทอื่นๆ ในช่วงเวลากลางวันเช่นเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นศูนย์อาหารชั่วคราว ตลาดนัดกลางแจ้ง เป็นต้น เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับร้านค้าแผงลอยซึ่งจะเป็นช่วยลดปัญหาการรื้อล้างพื้นที่ทางเท้าของกิจกรรมพาณิชยกรรมนอกระบบได้อีกด้วย

### 6.2.3) ข้อเสนอแนะการวิจัย

เนื่องจากองค์ความรู้และงานศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อ ความหลากหลายเชิงกายภาพ ยังมีจำนวนน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับมิติอื่นๆ จำเป็นต้องมีการศึกษาค้นคว้าเครื่องมือในการวัดคุณภาพความหลากหลายเชิงกายภาพ ทั้งในส่วนของกิจกรรมและองค์ประกอบเชิง

สถาปัตยกรรม อาคาร ที่ว่างที่มีประสิทธิภาพด้วยเครื่องมือเชิงสถิติและกระบวนการเชิงวิทยาศาสตร์ที่มีความแม่นยำและน่าเชื่อถือ เพื่อนำไปใช้ในการศึกษาเชิงลึกต่อไปในอนาคต

ความหลากหลายเมืองเป็นเรื่องที่มีความซับซ้อนสูง ความหลากหลายที่แท้จริงส่วนมากเกิดขึ้นจากกระบวนการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ของกลุ่มผู้ใช้จริง ดังนั้นการกำหนดเกณฑ์ต่างๆเพื่อสร้างหรือรักษาความหลากหลายนั้นมีความจำเป็นต้องระวังอย่างมากไม่ให้เกณฑ์การสร้างควมหลากหลายมีรายละเอียดที่ชัดเจนเกินไปจนทำลายคุณภาพของความหลากหลายในท้ายที่สุด ควรเป็นกรอบแนวคิดสำหรับการควบคุมลักษณะและคุณภาพในเบื้องต้น และ ควรปล่อยให้กลไกการพัฒนาของพื้นที่สร้างความหลากหลายขึ้นมาตามธรรมชาติ

การศึกษาวิจัยชิ้นนี้ยังมีประเด็นที่น่าสนใจและยังไม่ศึกษาอีกหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นความสัมพันธ์ระหว่างความหลากหลายเชิงกายภาพและความหลากหลายในมิติเชื้อชาติ ศาสนา วัฒนธรรม รวมถึงกระบวนการสร้างความตระหนักในเรื่องประชาธิปไตย ซึ่งล้วนเป็นประเด็นสำคัญที่ควรมีการพัฒนาต่อไปในการศึกษาภายใต้องค์ความรู้เรื่องการออกแบบชุมชนเมืองและการวางแผนภาคและเมืองในอนาคต





## รายการอ้างอิง

- [1] ทองเหลือง, ว. ซอย: พื้นที่ว่างสาธารณะสำหรับคนเดินเท้าในพื้นที่ธุรกิจศูนย์กลางเมือง กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2555.
- [2] Fainstein, S. Cities and Diversity Should We Want It? Can We Plan For It? 40th Anniversary Featured Essay Columbia University (2004): 3-19.
- [3] Fainstein, S. The Just City. Cornell University Press Ithaca (2010).
- [4] Jacobs, J. 'The Death and Life of Great American Cities'. Penguin Book in Association with Jonathan Cape. Middlesex, England, 1961.
- [5] Sayyar, S.S. 'Urban diversity and how to measure it – an operational definition of classes and scales'. 18th International Seminar on Urban Form: ISUF (2011).
- [6] Lab, N.T.f.H.a.P.P.G. 'Older, Smaller, Better measuring how the character of buildings and blocks influences urban vitality'. executive summary (2014).
- [7] Talen, E. 'New Urbanism and the culture of criticism'. Urban Geography 21(4) (2000): 318–341.
- [8] Talen, E. 'Design That Enables Diversity: The Complications of a Planning Ideal'. Journal of Planning Literature 20( No.6) (2006): 233-245.
- [9] Louw, M.P. 'The New Urbanism and New Ruralism Frameworks as Potential Tools for Sustainable Rural Development in South Africa'. Faculty of Economic and Management Sciences University of Stellenbosch, 2011.
- [10] Herndon, J.D. 'Mixed-Use Development in Theory and Practice'. Atlanta's Mixed Experiences (2011): 1-53,88.
- [11] Coupland, A. 'Reclaiming the City: Mixed Use Development'. London, E & FN Spon.: Department of the Environment' (1995b), 1997.
- [12] Schwanke. 'Mixed-Use Development Handbook, Second Edition'. ULI - The Urban Land Institute. Smart Growth Network. Principles of Smart Growth - Mix Land Uses (2010).

- [13] Niemira, M.P. 'The Concept and Drivers of Mixed-use Development: Insights from a Cross-Organizational Membership Survey'. (2007): 53-56.
- [14] Renn, A.M. 'City Builder Book Club's Discussion of Jane Jacobs's "The Death and Life of Great American Cities"'. 2012.
- [15] Hausen, M.A.V. 'Dynamic urban Design: A Handbook for Creating Sustainable Communities Worldwide'. 2013.
- [16] Rosenberg, M. 'The CBD or Central Business District is the Core of the City'. (2011).
- [17] Cho, S. 'Urban Transformation of Seoul and Tokyo by Legal Redevelopment Project'. Land & Housing Institute 8(No. 1) (2011): 169-183.
- [18] Shima, H., Seta, Katayama, Kim, Cho, Matsutani. 'Tokyo's Large-scale Urban Redevelopment Projects and their Processes'. 43rd ISOCARP Congress (2007): 1-12.
- [19] Hein, C. "Shaping Tokyo: Land Development and Planning Practice in the Early Modern Japanese Metropolis.". Journal of Urban History 36 4 (2010): 447-484.
- [20] Shimomura, T.a.T.M.  
 "Policies to Enhance the Physical Urban Environment for Competitiveness: A New Partnership between Public and Private Sectors". OECD Regional Development Working Papers, 2010/1, OECD Publishing, © OECD.  
 (2010).
- [21] Solution, S. 'Seoul Urban Regeneration through Creative Destruction of Public Space: Cheonggyecheon Restoration and Downtown Revitalization'. (2014).
- [22] Government, S.M. 'Balanced Development Plan: Four Districts in The Northeast Area of Seoul Become "The Center of The Northeast Metropolitan Life Zone' (2014).
- [23] Neng, W.W. 'How Should Singapore Improve Spatial Diversity and Equity in The City Center?'. Lee Kuan Yew School of Public Policy (LKY School), National University of Singapore.  
 (2014).

- [24] Housing Development Board and 'Ethnic Integration Policy & SPR Quota'. (2015).
- [25] Housing Development Board. 'Policy Changes to Support An Inclusive and Cohesive Home'. Housing & Development Board, Singapore. (2010).





ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

อนาวิต เจียมประเสริฐ เกิดเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม พ.ศ.2533 ปัจจุบันอายุ 24 ปี จบการศึกษาระดับปริญญาตรีจากภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2556 ได้รับรางวัลวิทยานิพนธ์ยอดเยี่ยมแห่งปี จากรายการการประกวดผลงาน TOY ARCH จัดโดยสภาคณบดีสถาปัตยกรรมศาสตร์ งานสถาปนิก อาสา'57

ประสบการณ์การทำงานร่วมโปรแกรมฝึกงานที่มหาวิทยาลัย Ecole nationale supérieure d'architecture de Versailles ประเทศฝรั่งเศส ปีการศึกษา 2555 รับตำแหน่งผู้ช่วยสอนและผู้ช่วยวิจัย ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปัจจุบันรับตำแหน่งสถาปนิกผังเมืองโครงการ Smart City ภายใต้บริษัท ปตท. จำกัด และศูนย์บริการวิชาการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และผู้ช่วยเลขานุการโครงการอยุธยา ธนบุรี 250 ปี โดยมูลนิธิเสฐียรโกเศศ นาคะประทีปร่วมกับสำนักงานส่งเสริมสุขภาพ (สสส.)