

บทที่ 8

สรุปและเสนอแนะ

การจัดทำแผนและวางผังเพื่อการพัฒนาชุมชน เพื่อมุ่งหวังให้ตรงตามวัตถุประสงค์สำหรับพื้นที่หรือชุมชนเมืองซึ่งปรากฏอยู่ดั้งเดิมแล้ว ควรมุ่งเน้นและให้ความสำคัญให้มากกับการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบที่กำหนดลงไปใหม่กับลักษณะดั้งเดิมทั้งในด้านของสิ่งก่อสร้าง วัฒนธรรม สังคม ความเป็นอยู่ สภาพเศรษฐกิจ เพื่อผลที่ได้รับสอดคล้องต้องตรงกัน โดยพยายามที่จะมุ่งเน้นไปที่ความเชื่อมโยงระหว่างกลุ่มอาคาร - บ้านพักอาศัย - สถานประกอบการที่สามารถเชื่อมต่อเข้ากันได้ดีด้วย การอำนวยความสะดวกในการเข้าถึงทางด้านระบบขนส่งต่าง ๆ ทั้งสาธารณะ และส่วนบุคคล และการจัดพื้นที่เปิดโล่งที่เชื่อมโยง ทั้งนี้ จำเป็นที่ต้องอาศัยความร่วมมือ การระดมความคิด จากหลายหลายหน่วยงาน ประกอบกับประสบการณ์ และความชำนาญเฉพาะด้าน ประสานให้เกิดประโยชน์ ความร่วมมือ ไม่เฉพาะแต่ภาคราชการเท่านั้น ควรประกอบด้วยองค์กรเอกชนและผู้เกี่ยวข้องในพื้นที่ ในการมีส่วนร่วมส่วนรับรู้ เพื่อผลที่ได้รับจากการวางแผนสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

การจัดวางผังและการจัดระเบียบชุมชน โอกาส และอุปสรรค

แม้จะมีการลงทุนและการวางแผนในโครงการขนาดใหญ่ และในระดับพื้นที่มากมายเพียงใด แต่ถ้าหาก ขาดการวางแผนสำหรับพื้นที่ใด ๆ ก็แล้วแต่ในการรองรับ เพื่อเชื่อมโยงแผนการต่าง ๆ ที่กำลังลงทุน หรือกำลังเข้ามาแก้ไขปัญหาในพื้นที่ ผลที่ได้รับก็ไม่สามารถสนองตอบได้อย่างสมบูรณ์ ในทางกลับกัน ในบางเงื่อนไขอาจก่อให้เกิดปัญหาในด้านอื่น ๆ ตามมา ในปัจจุบันยังสามารถที่จะมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบ การ ดำเนินการ การจัดการต่าง ๆ ให้สามารถสอดคล้องต้องกันได้ ทั้งนี้ ถึงแม้ภาครัฐซึ่งมีหน้าที่โดยตรงที่จะต้อง ให้การบริการเป็นหลัก ทั้งเพื่อแก้ปัญหาการขึ้นน้ำ แต่การลงทุนในภาคเอกชน ซึ่งต้องการหวังผลกำไรเป็นหลัก อาจไม่สามารถสอดรับและขัดแย้งกันโดยตลอดมา ซึ่งปรากฏให้เห็นได้โดยทั่วไปที่ภาคเอกชนนำหน้าและก่อให้เกิดความเจริญในช่วงสั้น ๆ โดยที่ภาครัฐต้องติดตามเข้าไปแก้ไข้ปัญหา จากการศึกษาที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่า ในพื้นที่ศึกษากำลังจะมีการเปลี่ยนแปลงขนาดใหญ่จากโครงการต่าง ๆ ทั้งขนาดใหญ่และในระดับพื้นที่ จึงเป็น โอกาสที่ดีที่ภาครัฐต้องเข้ามามีบทบาทในการวางแผน การจัดระเบียบ การกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ในรูปลักษณะ ใหม่ที่ชัดเจนยิ่งขึ้น ภาครัฐ อาจหมายถึง ส่วนท้องถิ่น หน่วยงานสาธารณสุขปโภค จำเป็นต้องประสานการ วางแผนร่วมกันเป็นระบบยิ่งขึ้น และที่สำคัญภาคเอกชน องค์กรเอกชน นักลงทุน ควรที่จะเข้ามามีส่วนร่วม ในการกำหนด สร้างสรรค์ นโยบาย การกำหนดรูปแบบ การออกข้อกำหนด ความร่วมมือที่สอดคล้อง และ เป็นที่ยอมรับด้วยกันของฝ่ายต่าง ๆ เพื่อผลในการหลีกเลี่ยงปัญหาที่จะตามมาภายหลังได้ อย่างดีที่สุด

ในบทสรุปนี้อาจต้องกล่าวถึง อุปสรรคที่อาจจะเกิดขึ้นในการพัฒนาเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย ซึ่งพอ สรุปได้ดังเช่น

- การขาดความร่วมมือจากภาคเอกชนบางรายในการพัฒนาให้ตรงตามแผน อาทิเช่น การขาดการ ยอมรับ การไม่รับรู้ และไม่ต้องการเปลี่ยนแปลง ในเงื่อนไขที่แนะนำให้เสนอ, การต่อรอง การตกลงที่ในพื้นที่พัฒนาเฉพาะ ในบางรายที่เจ้าของที่ดินไม่เห็นด้วย ทั้งในเรื่องราคา การเสนอ ผลประโยชน์ การทดแทนมูลค่า เหตุผลต่าง ๆ เหล่านี้เมื่อไม่สามารถขจัดปัญหาเหล่านี้ได้แม้เพียง ส่วนน้อย จะมีผลทำให้

การพัฒนาไม่อาจบรรลุวัตถุประสงค์ หรือการพัฒนาอาจไม่สืบเนื่องคล่องจอง การพัฒนาไม่เดินหน้าตามกันไป ในเวลาเดียวกัน เกิดจุดบอด และความขัดแย้งในรูปแบบที่ต้องการ การพัฒนากระจายไม่ทั่วถึง

-การเก็งกำไรที่ดินของภาคเอกชน และไม่พัฒนาให้เกิดประโยชน์ รวมถึงไม่สามารถทราบถึงรายละเอียด และความตั้งใจที่แท้จริงในการลงทุน ทำให้การใช้ประโยชน์จากพื้นที่สูญเปล่าไปโดยไร้เหตุ ไม่สามารถ เชื่อมโยงเข้ากันได้ใบบางกรณี อีกทั้งภาครัฐ หน่วยงานของรัฐเอง ที่ยังครอบครองที่ดินในความ รับผิดชอบไม่ตอบสนองการพัฒนา เพื่อผลประโยชน์เพียงกลุ่มเดียว โดยอาศัยอำนาจหน้าที่ที่มีอยู่ สร้างผลประโยชน์ ไม่คำนึงถึงการพัฒนาโดยรวม

-ความล่าช้าในการวางแผน และข้อมูลที่ไม่ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัยของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ทำให้การวางแผนต้องเดินตามการพัฒนาของภาคเอกชน สืบเนื่องจากการทำงานในระบบราชการที่มี ข้อกำหนด/ขั้นตอนมากมาย จำทำให้เกิดข้อกำหนดต่าง ๆ รวมถึงมาตรการที่ไม่สามารถบังคับใช้ได้ทันต่อเหตุการณ์

-การลงทุนในส่วนต่าง ๆ ของแผนจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนมาก ซึ่งเกิดจากการที่ภาครัฐจำเป็นต้องลงทุน เองในปัจจุบันเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากขาดหลักเกณฑ์ที่ทันสมัยในการกำหนดผลประโยชน์ร่วมใบบาง กรณีที่สามารถให้ภาคเอกชนเป็นผู้รับผิดชอบได้ ทำให้โครงการหลายโครงการต้องล่าช้าจากการแบ่งปัน งบประมาณเป็นรายปี และระยะเวลายาวนานเกินไป

การวางแผนและผังศูนย์กลางธุรกิจ (CENTRAL BUSINESS DISTRICT PLANNING)

ในพื้นที่ซึ่งมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว และโดยเฉพาะพื้นที่ซึ่งมีแนวโน้มว่าจะเกิดการเปลี่ยนแปลง อันเกิดจากการขยายตัวของศูนย์กลางธุรกิจ หรือแม้กระทั่งศูนย์กลางธุรกิจเดิมที่ปรากฏอยู่ จำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดรูปแบบเฉพาะขึ้นเพื่อกำหนดทิศทาง การวางแผนเพื่อรองรับ โดยแยกจากการวางแผนและผังเมือง โดยรอบ ออกมาในลักษณะผังเฉพาะให้ชัดเจนโดยละเอียด โดยอาจแยกเป็นกลุ่มพื้นที่ตามลักษณะทางกายภาพ หรือย่านที่ปรากฏ เพื่อกำหนดความสะดวก การป้องกัน และจัดปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้น รวมถึงการคุ้มครอง มิให้มีผลกระทบกระเทือนกับย่านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องติดต่อกัน พื้นที่ที่จัดขึ้นเฉพาะเหล่านี้ต้องมีหลักการวางแผน โดยเฉพาะ อาทิเช่น

1. แผนพัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CENTRAL BUSINESS DISTRICT PLAN) โดยในหลักการนี้ต้อง คำนึงถึงการศึกษาในด้านต่าง ๆ เช่น การกำหนดขอบเขตที่ชัดเจนที่ครอบคลุม โดยเกี่ยวข้องกับสัมพันธ์ กับแนวโน้มความเปลี่ยนแปลง การเติบโตทางเศรษฐกิจ ศักยภาพของพื้นที่ของระบบการขนส่งต่าง ๆ เพื่อวางกรอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน บทบาทของศูนย์กลาง ความต้องการพื้นที่ใช้สอย และเป้าหมายที่ชัดเจน รวมถึงการปรับปรุงระบบระเบียบของราชการและชุมชนเพื่อเป็นศูนย์กลางธุรกิจที่ดี ในอัน จะเป็นแบบอย่างของเมืองอื่น ๆ หรือศูนย์กลางอื่น ๆ ต่อไป โดยชี้ให้เห็นถึงผลที่ได้จากการพัฒนา ในภาพรวม อันเกิดจากการประสานผลประโยชน์ร่วม รวมถึงการยอมรับที่เกิดจากการมีส่วนร่วมใน แผน

2. การวางแผนผังชุมชน (URBAN DESIGN PROGRAM) เมื่อมีการกำหนดกรอบในการวางแผนเป็นอย่างดี แล้ว ควรมีการออกแบบเพื่อกำหนดรูปแบบที่เป็นรูปธรรมให้ชัดเจนยิ่งขึ้น ในเงื่อนไขที่จำเป็นถึง การกำหนดหลักเกณฑ์ของพื้นที่ที่จะปรับปรุง เพื่อเป็นตัวชี้นำไปสู่สภาพชุมชนที่ดีที่เกิดขึ้นจากการ ออกแบบปรับปรุง นักออกแบบชุมชนต้องเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องในส่วนนี้ การสร้างสรรค์ การนำเสนอ

และโน้มน้าวให้เห็นถึงโอกาสที่ดีในการดำเนินการ เพื่อที่แผนและผังต่าง ๆ ที่ออกมาจะได้เดินหน้า พัฒนาสู่เป้าหมายได้สมบูรณ์ ทั้งนี้ ควรที่จะต้องคำนึงถึงภาคเอกชน โดยเฉพาะสถาปนิกในโครงการ ลงทุนต่าง ๆ ที่ควรมีส่วนร่วมเข้ามาเสนอแนะความคิดเห็น ความต้องการ เนื่องจากเป็นผู้ที่มีความสำคัญในการออกแบบอาคาร เกี่ยวข้องสัมพันธ์กับกฎเกณฑ์และมาตรการการควบคุมต่าง ๆ โดยตรง เพื่อเห็นถึงวิสัยทัศน์ในมุมมองอีกด้านหนึ่ง ซึ่งจะทำให้ไม่เกิดความขัดแย้ง การผิดพลาด และการฝ่าฝืน ในรูปแบบและองค์ประกอบที่ดีในภาพรวมของเมืองที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจ

การประสานการพัฒนาและการจัดองค์กรเฉพาะ

(DEVELOPMENT COORDINATION & CIVIC ASSOCIATION)

การวางแผนและผังศูนย์กลางธุรกิจ, การปรับปรุงแก้ไขเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะสำเร็จ ลุล่วงมิได้ ถ้าขาดความร่วมมือของหน่วยงานต่าง ๆ ที่ประสานแผนและการปฏิบัติเป็นอย่างดี, กลไกสำคัญของ การจัดการที่สำคัญ คือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดของรัฐที่ต้องปรับปรุงระบบการทำงาน ประสานเชื่อมโยง และขาดมิได้กับการร่วมมือจากภาคเอกชน ในอันที่จะกำหนดรูปแบบ เงื่อนไข วิธีการ ร่วมกัน ด้วยความตั้งใจ ที่จะร่วมแก้ปัญหา และเพื่อการพัฒนาอันยั่งยืน ซึ่งกล่าวโดยรวมอาจเรียกได้ว่าเป็นกลไก ในการพัฒนา และ แกนสำคัญในการร่วมประสานในการพัฒนา หรือองค์กรกลางในการดำเนินการ ทั้งนี้ รวมถึงการเชื่อมโยง โครงการต่าง ๆ ที่กำหนดขึ้นแล้ว และยังมีได้ประสานทั้งในด้านกายภาพ, สภาพแวดล้อม, เงินทุน ให้คล่องจง เกิดความสมบูรณ์ในองค์ประกอบ ลดต้นทุน และเกิดรูปลักษณ์ที่ดี เช่น โครงการขนส่งมวลชนต่าง ๆ ในพื้นที่ ที่กำลังอยู่ในระหว่างก่อสร้าง และจะเริ่มก่อสร้างในเวลาอันใกล้ รวมถึงการประสานโครงการต่าง ๆ เหล่านี้กับ โครงการการลงทุนของหน่วยงานของรัฐในพื้นที่ และที่สำคัญโครงการของภาคเอกชนทั้งในปัจจุบันและอนาคต มิใช่ต่างฝ่ายต่างปฏิบัติ อันจะเกิดผลเสียเช่นในอดีตที่ผ่านมา การเสนอแนะในส่วนนี้จำเป็นต้องขอให้หน่วยงาน ของท้องถิ่น อาจจะเป็นเขตหรือกรุงเทพมหานครเป็นผู้ริเริ่มในการดำเนินการ ผ่านสภาท้องถิ่นในการให้ประชาชน มีส่วนร่วมโดยอ้อมก่อน และในลำดับต่อไปเจ้าหน้าที่ผู้ประสานแกนกลางที่จะจัดตั้งขึ้นร่วมกัน ก็จะเป็นผู้ดำเนิน งานต่อไป โดยกำหนดพื้นที่เป้าหมาย กลุ่มบุคคล กลุ่มหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ชัดเจน ในการกำหนดคณะกรรมการกลาง ซึ่งจะเป็นอย่างที่ติดต่อพื้นที่หรือชุมชนอื่น ๆ การจัดองค์กรเฉพาะ โดยมีคณะกรรมการจาก ฝ่ายต่าง ๆ อาจกำหนดจากพื้นที่ ซึ่งแยกย่อยลงไปตามลักษณะของการพัฒนา อาทิเช่น พื้นที่เป้าหมาย ในการพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจใหม่, พื้นที่บูรณะฟื้นฟูสภาพแวดล้อม หรือพื้นที่ย่านพักอาศัยหนาแน่น ผสมผสาน ซึ่งมีความแตกต่างกันของลักษณะและบทบาทของกลุ่ม ถ้าเป็นไปได้ควรมีการจัดองค์กรเฉพาะตาม พื้นที่เหล่านี้ เพื่อการพิจารณาและดำเนินการวางแผนตามความต้องการแนวทางที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของการ พัฒนาแต่ละพื้นที่

การส่งเสริมและสนับสนุนในการพัฒนาในพื้นที่เฉพาะ (INCENTIVE ZONE)

ในการพัฒนาพื้นที่เฉพาะ หลักการที่สำคัญ คือ การส่งเสริมและสนับสนุนการให้ประโยชน์ตอบแทนแก่ นักลงทุน หรือเอกชนในพื้นที่ อาทิเช่น การอนุญาตให้มีการเพิ่มพื้นที่อาคาร (FLOOR AREA BONUS) ในการ ขออนุญาตก่อสร้างเพิ่มจากเกณฑ์ควบคุมอาคารที่กำหนดไว้ หรือการลดภาษีที่ดิน หรือการให้สิทธิประโยชน์ อื่น ๆ ตอบแทน โดยเงื่อนไขที่นักลงทุนหรือเอกชนดำเนินโครงการ และมีการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของตนเอง เพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ เช่น

-โครงการที่อยู่ในพื้นที่รัศมีบริการของสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (GOOD ACCESS) สะดวกต่อการเข้าถึงของคนเดินเท้า ในเกณฑ์พิสัยระยะทางที่กำหนดไว้เฉพาะ เช่น 200 เมตร ถึง 400 เมตร เป็นต้น

-โครงการที่จัดให้มีทางเดินเท้าเชื่อม (PEDESTRIAN) ในระดับต่าง ๆ เช่น ระดับดิน ระดับชั้นสอง หรือระดับใต้ดิน ที่สามารถเชื่อมต่อสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินกับอาคารอื่น ๆ ได้โดยสะดวก (MASS TRANSIT FEEDING)

-โครงการที่สามารถเปิดพื้นที่เพื่อปรับปรุงหรือขยายทางเท้า (PEDESTRIAN IMPROVEMENT) ให้กับ ส่วนที่ติดกับถนนในด้านหน้าโดยตลอด หรือด้านใดด้านหนึ่ง เพื่อเชื่อมต่อระหว่างถนนซอยกับถนนซอย อีกด้าน

-โครงการที่เปิดพื้นที่ในระดับดินให้ใช้สำหรับสาธารณะประโยชน์ได้ โดยมากกว่าเกณฑ์ควบคุม OCR ที่กำหนด โดยเปิดให้เป็นประโยชน์สำหรับสาธารณะได้ตลอดเวลา เพื่อคุณภาพของสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้น หรือเพิ่มคุณภาพทางเดินเท้า

-โครงการที่สามารถออกแบบการจัดวางแนวอาคาร เพื่อให้แสงสว่างสามารถตกถึงพื้นถนนหรือทางเดิน สาธารณะได้มากที่สุด รวมถึงการเปิดช่องทางสำหรับกระแสลมกระจายสู่พื้นที่อื่น หรือถนนในบริเวณ ติดต่อดีอย่างดี ไม่ทำให้เกิดบริเวณอับลม

-โครงการที่ไม่บดบังมุมมอง หรือเสริมส่งคุณภาพ (VIEW PROTECTION AND ENHANCEMENT) ของย่าน โดยมีการออกแบบให้มีเอกลักษณ์หรือลักษณะที่อยู่ในข้อกำหนด

โดยที่จุดประสงค์ในการสนับสนุนตามคำแนะนำเหล่านี้ จะทำให้นักลงทุนสามารถตัดสินใจในการลงทุน และเสียสละในผลประโยชน์บางอย่างเพื่อสาธารณะ และสามารถได้รับการตอบแทนในรูปแบบต่าง ๆ ที่เมื่อมองผลในระยะยาวจะเกิดประโยชน์สำหรับพื้นที่ทั้งโดยตรงและโดยอ้อมต่อทั้งนักลงทุนและสาธารณะ โดยวิธีการดังกล่าวอาจนำไปใช้สำหรับเอกชนที่สามารถเสนอพื้นที่เพื่อการจัดสร้าง ศูนย์กลางย่อย (SERVICE CENTER) หรืออาคารสาธารณะประโยชน์ ที่จำเป็นต้องหาที่ดินเพื่อจัดสร้างสำหรับบริการสาธารณะ ที่ต้องการ ที่จอดรถ, ร้านอาคารสำหรับพนักงานในสำนักงาน, รั้วชายของใช้ในชีวิตประจำวัน โดยการตอบแทนด้วยการ อนุญาตให้เพิ่มพื้นที่อาคารต่อสัดส่วนที่ดิน หรือในการนี้อาจใช้กับย่านที่ต้องการรักษาไว้ให้เป็นย่านพักอาศัย ชั้นดี โดยที่เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าจัดเป็น OPEN SPACE ในรูปแบบหนึ่งในการใช้ประโยชน์ที่ดินลักษณะ LOWRISE ที่มีพื้นที่เปิดโล่ง ระบายลม ไม่บดบังมุมมอง และอาจเสริมมุมมองสำหรับย่านอื่น ๆ ได้โดยการ สนับสนุนตามความเหมาะสมเป็นกรณีไป

สรุป

จากการศึกษา ทำให้ผู้ศึกษาได้ทราบถึงความเปลี่ยนแปลงที่สำคัญหลายด้านในพื้นที่ การเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่สุขุมวิทช่วงต้น เป็นสาเหตุสำคัญทั้งในด้านที่เกิดประโยชน์ และในด้านที่เกิด ปัญหาต่อส่วนรวม ภาพที่ปรากฏในทางกายภาพ ทำให้มองเห็นถึงความเจริญทางวัตถุที่เข้ามาสู่พื้นที่อย่างรวดเร็วในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา แสดงถึงการเป็นพื้นที่ที่มีแนวโน้มของการเป็นศูนย์กลางความเจริญทางเศรษฐกิจ พื้นที่หนึ่งของกรุงเทพฯ ที่สามารถพัฒนาให้เติบโตไปอย่างถูกทิศทางได้ ในทางกลับกัน

ความเติบโตดังกล่าว ในหลาย ๆ มุมมอง และเหตุการณ์ที่ปรากฏให้เห็นถึงปัญหาที่ต้องติดตามเข้าไปแก้ไข อย่างรีบด่วน ทั้งในด้าน ความหนาแน่นแออัด การจราจรติดขัด มลภาวะ ความไม่สะดวกในหลาย ๆ ประการ อีกทั้งในพื้นที่อีกด้านหนึ่ง คือ ย่านท่าเรือคลองเตย กลับเกิดความเสื่อมโทรมจากการประกอบกิจกรรม การเข้าไปไม่ถึงปัญหา และการ แก้ปัญหาอย่างไม่จบสิ้น ไม่สามารถพัฒนาไปในทิศทางที่ควรจะเป็น ความแออัด พลุกพล่านของการขนส่ง การจับจ่ายซื้อของในตลาดขนาดใหญ่ ชุมชนแออัดขาดการบูรณะในพื้นที่ ปัญหา ด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งจำเป็น อย่างยิ่งที่จะต้องได้รับการแก้ไขในหลาย ๆ ด้าน ที่สำคัญที่สุด คือ ต้องได้รับการ เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ปรับปรุงรูปแบบการใช้ที่ดิน โดยที่ยังมีพื้นที่สำคัญอีกพื้นที่ซึ่งเป็นรอยต่อ ระหว่างความเจริญของการพัฒนาทาง อาคารสูง กับย่านพักอาศัยชั้นดี ซึ่งยังคงเค้าโครงของความเป็นอยู่ที่ดี เป็นย่านพักอาศัยชั้นดี ซึ่งเป็นมาแต่อดีต ที่เริ่มมีการพัฒนาการเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่สำคัญแห่งหนึ่งของ กรุงเทพฯ ที่ในปัจจุบันยังคงต้องรักษาไว้ซึ่ง สภาพที่ปรากฏ หรือให้ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด อย่างไรก็ตามก็ยังมี พื้นที่ดินอีกมากที่ยังรอการพัฒนา และ หลายพื้นที่ที่สามารถพัฒนาให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อให้เกิด การใช้ประโยชน์ให้สูงขึ้น ในการเสนอแนวความคิดในการปรับปรุงฟื้นฟูโดยภาพรวมสามารถที่จะพัฒนาเชื่อมโยงพื้นที่สำคัญ ๆ ต่าง ๆ ที่กล่าวมา ให้สามารถเอื้อประโยชน์ซึ่งกันและกัน ในด้านต่าง ๆ ได้ไม่มากนัก

จากพื้นที่ศึกษามีขนาดถึง 8.13 ตารางกิโลเมตร โดยประมาณ เมื่อเทียบกับเขตบางรัก ซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจในปัจจุบันซึ่งมีขนาดเล็กกว่า มีพื้นที่เท่ากับ 5.53 ตารางกิโลเมตร มีพื้นที่ที่เสนอเพื่อ การพัฒนา เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าในบริเวณอโศก-สุขุมวิท ถึง 4.65 ตารางกิโลเมตร ซึ่งเมื่อเทียบ แล้วเกือบเท่ากับ พื้นที่เขตบางรักทั้งเขต การศึกษาได้ทราบถึงความต้องการของพื้นที่เป้าหมาย ที่ยังขาด แผนในการพัฒนาพื้นที่เฉพาะรวมถึงองค์กรหรือหน่วยงานกลางที่จะเข้ามาเป็นผู้ดำเนินการ การที่มีพื้นที่ ต่าง ๆ ส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครมีเพียงการใช้ผังเมืองรวม เพื่อกำหนดทิศทางในกรอบใหญ่และโครงการ ต่าง ๆ มากมาย ทั้งขนาดใหญ่ และขนาดพื้นที่เขตเข้ามาดำเนินการมากมาย โดยหลายต่อหลายหน่วยงานรับผิดชอบ แต่ยังคงขาดการสานต่อ ในส่วนรายละเอียดที่จำเป็นอย่างยิ่งสำหรับเมืองที่กำลังเจริญเติบโต และมี ปัญหาต่าง ๆ มากมายอย่างกรุงเทพฯ

การศึกษาและแนวความคิดที่นำเสนอทั้งหมด ณ ที่นี้ อาจไม่ครอบคลุมเนื้อหา รายละเอียด บางประการ ที่จำเป็น เพื่อประกอบในการวิจัย และเสนอแนะแนวทางการพัฒนา และการแก้ไขปัญหาได้อย่าง สมบูรณ์นัก เนื่องจากเหตุผลทางด้านเวลาที่มีข้อจำกัด และด้านข้อมูลทีในบางหัวข้อไม่สามารถจัดให้ลงโดย ตรงกับพื้นที่ได้ ทั้งหมด จากสาเหตุของการแบ่งพื้นที่ปกครอง และพื้นที่รับผิดชอบของหน่วยงานราชการ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลง ของข้อมูลในตอนเริ่มต้นของการศึกษากับระหว่างเวลาศึกษาและถึงปัจจุบัน แต่ข้อมูลที่ สำคัญที่จำเป็น ได้ศึกษาลงในรายละเอียดในส่วนของพื้นที่อาคาร และการเปลี่ยนแปลง, ระบบคมนาคมขนส่ง ที่เป็นประเด็นสำคัญของพื้นที่ รวมถึงแนวโน้มนโยบายการพัฒนาต่าง ๆ ทั้งในพื้นที่และพื้นที่เกี่ยวเนื่องทั้งใน ระดับภาคมหานครและระดับเขต สุตท้ายนี้หวังว่าการศึกษาและการเสนอแนวความคิดชิ้นนี้ จะเป็น ประโยชน์ไม่มากนักน้อยสำหรับผู้เกี่ยวข้องในโอกาสต่อ ๆ ไป

ตารางสรุปสาระสำคัญ	
วัตถุประสงค์	<ul style="list-style-type: none"> -เพื่อการพัฒนาย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้าแห่งใหม่ที่ขยายตัวออกมาให้มีความสมบูรณ์ในองค์ประกอบทั้งภายในและเชื่อมโยงกับศูนย์กลางธุรกิจในปัจจุบันและพื้นที่ภายนอก -เพื่อปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ที่มีกิจกรรมหลากหลาย ขาดระเบียบ สภาพแออัดเสื่อมโทรมให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น -เพื่ออนุรักษ์ย่านพักอาศัยคุณภาพดี ให้สามารถอยู่ร่วมและปราศจากผลกระทบจากการพัฒนาในบริเวณพื้นที่โดยรอบ
สาเหตุ	<ul style="list-style-type: none"> -การขยายตัวสูงขึ้นอย่างมากของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ในกิจกรรมต่าง ๆ -ความต้องการพื้นที่เพื่อกิจกรรมการค้าบริการ และการอยู่อาศัยในเมืองที่เพิ่มขึ้นอย่างสูง -การเป็นพื้นที่ติดต่อกันที่สำคัญที่สุดที่สามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่ชั้นในศูนย์กลางธุรกิจปัจจุบัน -การกระจุกตัวเดิมที่ชัดเจนของย่านกิจกรรมที่เอื้อประโยชน์และมีศักยภาพในการดึงดูดให้เกิดความเป็นศูนย์กลางได้ -สภาพปัญหาด้านสาธารณูปโภค-การจราจร-ระเบียบการใช้ที่ดิน-ความแออัดเสื่อมโทรม -การพัฒนาที่ผ่านมาในพื้นที่ต่าง ๆ ที่มีสภาพแตกต่างกันในหลายด้าน
แนวโน้ม	<ul style="list-style-type: none"> -การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการสัญจรในอนาคตที่จะเกิดขึ้นจากทั้งโครงการขนส่งมวลชนที่พาดผ่านพื้นที่และโครงการพัฒนาภายนอกที่เกี่ยวข้อง จะมีผลถึงรูปแบบการใช้ที่ดินที่จะมีการเปลี่ยนแปลงตามมา -การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้อาคารที่จะเพิ่มขึ้นในการใช้อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ เนื่องจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นและความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นในกิจกรรมต่าง ๆ -การเป็นพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของศูนย์กลางธุรกิจชั้นในที่ขยายตัวออกมาที่ชัดเจน
แนวทางการพัฒนา	<ul style="list-style-type: none"> -การจัดองค์ประกอบการใช้ที่ดินและกิจกรรมที่ชัดเจน รูปแบบการสัญจรที่สะดวกในการเข้าถึงและทันสมัยเพื่อเชื่อมโยงองค์ประกอบต่าง ๆ ทั้งจากภายในและภายนอกพื้นที่ -การปรับปรุงสภาพแวดล้อม และการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ -การพัฒนาย่านสุขุมวิทช่วงต้นให้เป็นศูนย์กลางการค้าบริการที่สมบูรณ์ในระดับนานาชาติ โดยเฉพาะด้านการบริการการท่องเที่ยว -การพัฒนาย่านถนนอโศก-รัชดาให้เป็นศูนย์กลางอาคารสำนักงานสมัยใหม่ที่สมบูรณ์และความมีเอกลักษณ์เฉพาะย่านที่ชัดเจน -การพัฒนาให้มีศูนย์กลางการบริการทางสังคมที่ให้บริการครอบคลุมในระดับชุมชน -เมือง -การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ย่านคลองเตยให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น รวมถึงการฟื้นฟูพื้นที่ชานน้ำเพื่อสาธารณะประโยชน์และการท่องเที่ยว -การอนุรักษ์ย่านพักอาศัยคุณภาพดีและการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย
สรุป	<ul style="list-style-type: none"> -พื้นที่ศึกษามีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วในปัจจุบันก่อให้เกิดผลดีในแง่เศรษฐกิจ แต่ยังมีประเด็นปัญหาในด้านต่าง ๆ ของสภาพเมืองใหญ่เกิดขึ้นมากมาย -โอกาสที่ดีในการที่จะมีการพัฒนาที่ภาครัฐต้องเข้ามามีบทบาทที่ชัดเจน จัดระเบียบ และเงื่อนไข สำหรับการพัฒนาพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างสูงในปัจจุบันและในอนาคต -การวางแผนและผังพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจ ให้มีความชัดเจนในองค์ประกอบและบทบาท พร้อมกับการส่งเสริมและสนับสนุนจากทั้งหน่วยงานของรัฐและ เอกชนในการพัฒนาพื้นที่