



การศึกษาปรากฏการณ์การเกิดพื้นที่ว่างที่ไม่ถูกใช้งานอย่างเต็มศักยภาพในเมือง: กรณีศึกษากรุง
รัตนโกสินทร์

โดย
นางสาวปณชญา ไกรคุ้ม



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง แผน ข

ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง

มหาวิทยาลัยศิลปากร

ปีการศึกษา 2567

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยศิลปากร

การศึกษาปรากฏการณ์การเกิดพื้นที่ว่างที่ไม่ถูกใช้งานอย่างเต็มศักยภาพในเมือง:
กรณีศึกษากรุงรัตนโกสินทร์



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง แผน ข
ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง
มหาวิทยาลัยศิลปากร
ปีการศึกษา 2567
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยศิลปากร

A STUDY OF THE URBAN VOIDS PHENOMENAL IN BANGKOK: CASE STUDY OF
RATTANAKOSIN



An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for Master of Architecture Urban Design
Department of URBAN DESIGN AND PLANNING
Academic Year 2024
Copyright of Silpakorn University

หัวข้อ	การศึกษาปรากฏการณ์การเกิดพื้นที่ว่างที่ไม่ถูกใช้งานอย่างเต็ม ศักยภาพในเมือง: กรณีศึกษากรุงรัตนโกสินทร์
โดย	นางสาวปณชญา ไกรคุ้ม
สาขาวิชา	การออกแบบชุมชนเมือง แผน ข
อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก	อาจารย์ ดร. พริยา บุญชัยพฤกษ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร ได้รับพิจารณาอนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

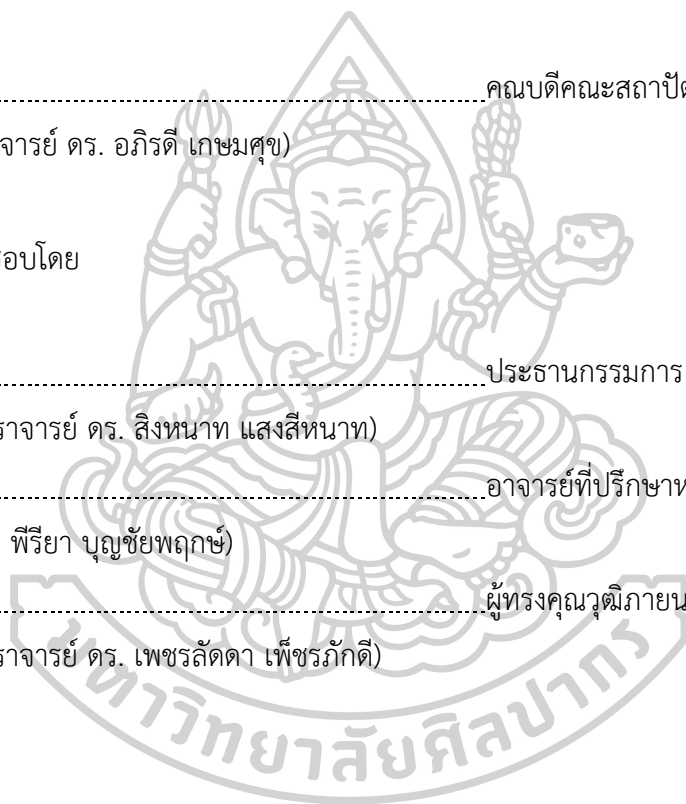
.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. อภิรดี เกษมสุข)

พิจารณาเห็นชอบโดย

.....ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สิงหนาท แสงสีหนาท)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก
(อาจารย์ ดร. พริยา บุญชัยพฤกษ์)

.....ผู้ทรงคุณวุฒิภายนอก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เพชรลัดดา เพ็ชรภักดี)



620220072 : การออกแบบชุมชนเมือง แผน ข

คำสำคัญ : พื้นที่ว่างที่ไม่ถูกใช้งานอย่างเต็มศักยภาพ, พื้นที่ว่าง, ศักยภาพพื้นที่ว่างในเมือง, พื้นที่เมืองเก่า, กรุงเทพมหานคร

นางสาว ปณชญา ไกรคุ้ม: การศึกษาปรากฏการณ์การเกิดพื้นที่ว่างที่ไม่ถูกใช้งานอย่างเต็มศักยภาพในเมือง: กรณีศึกษากรุงเทพมหานคร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : อาจารย์ ดร. พิริยา บุญชัยพฤกษ์

การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เมืองในช่วง 30-40 ปีที่ผ่านมา สะท้อนแนวโน้มของการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วและไร้ทิศทาง (Urban Sprawl) ซึ่งส่งผลให้เขตเมืองดั้งเดิมต้องเผชิญกับความเสื่อมโทรม การโยกย้ายของประชากร และการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ นำไปสู่การเกิดพื้นที่ว่างในรูปแบบต่างๆที่ส่งผลกระทบต่อชุมชนอาศัยเดิม ทำให้เกิดความเสื่อมโทรม เช่น พื้นที่รกร้าง และพื้นที่ที่ถูกกลืนหาย งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาลักษณะ รูปแบบและปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids) ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นบริเวณเมืองเก่าที่มีความสำคัญทั้งในเชิงประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม และโครงสร้างเมือง โดยตั้งอยู่ท่ามกลางแรงกดดันจากการขยายตัวของเมืองสมัยใหม่

การศึกษานี้ทำการวิเคราะห์พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids) ทั้งในเชิงกายภาพและการใช้งาน ผ่านการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ร่วมกับการสำรวจพฤติกรรมการใช้งานของผู้คนในพื้นที่ โดยใช้ระเบียบวิธีที่ประกอบด้วย การทบทวนวรรณกรรมเพื่อสร้างกรอบแนวคิดและเครื่องมือวิจัย การสำรวจภาคสนาม การจัดทำผังแผนที่ และการวิเคราะห์โครงข่ายการเข้าถึงด้วยเทคนิค Space Syntax รวมถึงการสังเกตพฤติกรรมการใช้พื้นที่และประเมินคุณภาพพื้นที่ด้วยเกณฑ์ 12 ประการของ Jan Gehl (1971)

ผลการศึกษาพบว่า พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids) ภายในเขตกรุงเทพมหานครสามารถจำแนกตามตำแหน่งที่ตั้งได้ 3 ประเภท ได้แก่ พื้นที่ว่างตามรูปแปลงที่ดิน พื้นที่ว่างในกลุ่มอาคาร และพื้นที่ว่างในย่านชุมชน โดยแต่ละประเภทมีลักษณะเฉพาะและปัจจัยการเกิดที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นผลมาจากความซับซ้อนของเงื่อนไขด้านกายภาพ การใช้งาน ความปลอดภัย และการเข้าถึง ทั้งนี้ แนวทางการออกแบบเมืองเพื่อฟื้นฟูพื้นที่ว่างเหล่านี้ จำเป็นต้องตอบสนองต่อลักษณะและข้อจำกัดเฉพาะของแต่ละประเภท เพื่อให้สามารถพัฒนาพื้นที่ให้กลับมาเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างเมือง และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

620220072 : Major Urban Design

Keyword : URBAN VOIDS, UNDERUTILIZED SPACE, RATTANAKOSIN ISLAND, HISTORIC URBAN AREA, URBAN DESIGN, BANGKOK

MISS Panchaya KRAIKUM : A Study of The Urban Voids Phenomenal in Bangkok: Case Study of Rattanakosin Thesis advisor : Pheereeya Boonchaiyapruet, Ph.D.

Urban transformation over the past 30–40 years has led to rapid, unregulated expansion or urban sprawl, causing the decline of historic cores through population displacement, fragmented land use, and underutilized spaces. These urban voids—abandoned, neglected, or in-between spaces—disrupt the social and spatial fabric of traditional communities. This study examines such voids within Rattanakosin, Bangkok’s historic center, which faces growing pressure from modern urban development.

The objective of this research is to examine the characteristics, typologies, and contributing factors behind the emergence of urban voids that are not fully utilized in terms of their physical or functional potential. The methodology integrates a literature review to establish theoretical and analytical frameworks, field surveys, spatial mapping, and accessibility analysis through the *Space Syntax* technique. Additionally, site-specific observations and behavioral analyses were conducted, followed by an evaluation of spatial quality using Jan Gehl’s 12 Quality Criteria (1971).

The findings classify of urban voids in Rattanakosin are categorized into three types: (1) within land plots, (2) within building blocks, and (3) within community-level zones. Each type reflects distinct spatial and functional conditions shaped by physical form, land use, safety, and accessibility. Revitalization requires context-specific design strategies to reintegrate these spaces into the urban fabric and improve overall livability.

กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยดี ด้วยคำปรึกษา คำแนะนำ และความกรุณาจาก อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ อาจารย์ ดร. พิริยา บุญชัยพฤกษ์ ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อผู้ศึกษา ทำให้การค้นคว้าอิสระฉบับนี้มีความถูกต้องสมบูรณ์มากที่สุด

ขอขอบพระคุณบิดา มารดา และครอบครัวสำหรับความช่วยเหลือ กำลังใจ และ การสนับสนุนเป็นอย่างดีในทุกๆด้าน เพื่อผลักดันให้ค้นคว้าอิสระเล่มนี้สำเร็จไปได้ด้วยดี

ขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์เกียรติคุณ กำธร กุลชล ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สิงหนาท แสงสีหนาท และคณาจารย์ทุกท่านในภาควิชาการออกแบบชุมชนเมืองทุกท่าน ที่คอยสนับสนุน ผลักดัน ให้ความรู้ คำแนะนำและประสบการณ์อันมีค่าแก่ผู้ศึกษา

ขอขอบพระคุณเจ้าของหนังสือ เอกสาร วารสาร และวิทยานิพนธ์ทุกเล่ม ที่ช่วยให้การค้นคว้าอิสระฉบับนี้มีความสมบูรณ์

ขอบคุณเพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ที่คอยสนับสนุน ให้กำลังใจ ให้คำแนะนำ และความร่วมมืออย่างดียิ่งในการช่วยเหลือด้านต่างๆ ส่งผลให้ผู้ศึกษาสามารถดำเนินการวิจัยจนสำเร็จลุล่วงด้วยดี

ปณชญา ไกรคุ้ม



สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญภาพ	ฐ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ	1
1.2 จุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.2.1 จุดมุ่งหมาย.....	3
1.2.2 วัตถุประสงค์.....	3
1.3 คำถามการวิจัย.....	4
1.4 เป้าหมายการศึกษา.....	4
1.6 ขอบเขตการศึกษา.....	5
1.6.1 เกณฑ์ในการเลือกพื้นที่ศึกษา.....	5
1.6.2 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	5
1.6.3 ขอบเขตด้านเนื้อหา	8
1.7 ขั้นตอนการศึกษา.....	9
1.7.1 การตั้งคำถามในการวิจัย และวัตถุประสงค์.....	10
1.7.2 วิธีการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น	10
1.7.3 ทบทวนวรรณกรรม ทฤษฎี และแนวคิด	10

1.7.4	สำรวจภาคสนาม	11
1.7.5	วิธีการประเมินและวิเคราะห์.....	11
1.7.6	สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	11
1.8	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	11
1.9	การนำเสนอผลของการศึกษาวิจัย	12
1.10	นิยามคำศัพท์.....	12
บทที่ 2	การศึกษาทฤษฎี แนวคิด และเอกสารที่เกี่ยวข้อง	14
2.1	คำนิยามเกี่ยวกับพื้นที่ว่าง	15
2.2	แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่ว่างและช่องว่างในเมือง	16
2.2.1	ทฤษฎีพื้นที่ฟูพื้นที่สูญเปล่า	16
2.2.2	ทฤษฎีการทำความเข้าใจพื้นที่ว่าง	19
2.2.2.1	ทฤษฎีภาพและพื้น (Figure And Ground Theory)	19
2.2.2.2	ทฤษฎีการเชื่อมโยง (Linkage Theory)	27
2.2.2.3	ทฤษฎีการสร้างสรรค์พื้นที่ (Place Theory)	28
2.3	แนวความคิดเกี่ยวกับที่ดินรกร้าง.....	29
2.3.1	คำจำกัดความของพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)	29
2.3.2	คำจำกัดความของที่ดินรกร้าง (อรุณรัตน์, 2010).....	32
2.3.3	ประเภทและลักษณะของที่ดินรกร้าง	32
2.4	แนวคิดที่ว่างและชุมชนเมือง	43
2.4.1	ประเภทและความสำคัญของที่ว่างสาธารณะในชุมชนเมือง.....	43
2.4.2	ความสำคัญของพื้นที่ว่างในชุมชนเมือง	49
2.4.2.1	บทบาทความสำคัญของที่ว่างในชุมชนเมืองต่อประชากรเมือง (ประเสริฐ, 2003)	49

2.4.2.2 บทบาทความสำคัญของที่ว่างในชุมชนเมืองต่อการเป็นองค์ประกอบเมือง (ปาจริย์, 2003).....	50
2.5 การใช้ประโยชน์พื้นที่ว่างสาธารณะ	51
2.5.1 การใช้พื้นที่ว่างสาธารณะอย่างอเนกประโยชน์.....	51
2.5.2 ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะอย่างอเนกประโยชน์	54
แนวคิดเกี่ยวกับคุณภาพพื้นที่.....	61
2.6.1 รูปแบบกิจกรรมนอกสถานที่ที่ผู้คนเลือกกระทำต่อพื้นที่สาธารณะ (Gehl, 1971)	61
2.6.2 เกณฑ์เรื่องคุณภาพ 12 ประการ (Gehl, 1987).....	63
2.7 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในการอนุรักษ์พัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ แผนพัฒนา กรุงเทพมหานคร และกรุงรัตนโกสินทร์ เพื่อนำมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษา	69
2.7.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยน การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่แขวง พระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528.....	69
2.7.2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยน การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวง ชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวง ราชบพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530	72
2.7.3 แผนพัฒนาที่เกี่ยวข้อง	76
2.7.3.1 แผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์	76
2.7.3.2 แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ	82
2.8 หลักการ แนวคิด ทฤษฎีอื่นๆ	83
2.8.1 Rent-Gap (Smith, 1979).....	83
2.9 สรุปการทบทวนวรรณกรรม.....	86
บทที่ 3 ระเบียบวิจัย.....	88
3.1 กรอบแนวคิดในการศึกษาวิจัย	89

3.2 ขั้นตอนการวิจัย	91
3.2.1 ขั้นตอนการศึกษาข้อมูลจากเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	91
3.2.2 ขั้นตอนการเก็บรวบรวมของข้อมูลภาคสนาม.....	91
3.2.3 ขั้นตอนการรวบรวมข้อมูล	91
3.2.4 การสรุปผลการวิจัย	92
3.3 เครื่องมือในการวิจัย	93
3.3.1 สํารวจและการสังเกต	93
3.3.2 การจําแนกประเภทของพื้นที่ว่างพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพในเมือง (Categorizing urban voids).....	93
3.3.3 สรุปรูปแบบและปัจจัยของความเป็นพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)	103
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล	108
3.5 วิธีการสํารวจและแนวทางการประเมินข้อมูล	111
3.5.1 ประเด็นด้านกายภาพและสภาพแวดล้อม	111
3.5.2 ประเด็นด้านการเข้าถึง.....	118
3.5.3 ประเด็นด้านความปลอดภัย และด้านการใช้งาน	119
3.6 การประมวผล และการวิเคราะห์ข้อมูล	125
บทที่ 4 ลักษณะทั่วไปของพื้นที่ศึกษา	127
4.1 ทัวไปและประวัติความเป็นมา	128
4.1.1 ที่ตั้งและอาณาเขต	129
4.2 ความสําคัญของพื้นที่	131
4.2.1 คุณค่าทางด้านสังคม (Social Value).....	131
4.2.2 คุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม (Cultural Value)	132
4.2.3 คุณค่าทางเศรษฐกิจ (Economic Value).....	132

4.2.4	คุณค่าด้านประโยชน์ใช้สอย (Functional Value).....	133
4.2.5	คุณค่าทางการศึกษา (Educational Value)	133
4.2.6	คุณค่าทางด้านการเมือง (Political Value).....	134
4.3	ลักษณะทางกายภาพ	135
4.3.1	การใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่สาธารณะ	135
4.3.2	การสัญจรและการเข้าถึง.....	137
4.3.3	การประเมินโครงข่ายการเข้าถึง	143
4.4	พื้นที่ว่างที่ใช้ประโยชน์อย่างไม่เต็มศักยภาพ (Urban Voids)	149
4.5	ข้อมูลและการคัดเลือกพื้นที่	155
4.5.1	การประเมินคุณภาพพื้นที่.....	158
4.5.2	กิจกรรมที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลาที่เกิดขึ้น	163
4.5.3	ข้อมูลพื้นที่ศึกษา	166
บทที่ 5	การวิเคราะห์ข้อมูลและผลการศึกษา	192
5.1	วิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบคุณภาพพื้นที่.....	193
5.1.1	สรุปผลการประเมินคุณภาพพื้นที่และกิจกรรม	193
5.1.2	สรุปผลการประเมินกิจกรรม	196
5.1.3	วิเคราะห์การเข้าถึงโดยใช้ Space Syntax.....	198
5.2	การศึกษาวิเคราะห์จุดเด่น จุดด้อยของพื้นที่.....	208
5.2.1	วิเคราะห์พื้นที่ศึกษา 36 พื้นที่.....	209
5.3	สรุปผลวิเคราะห์พื้นที่ทั้ง 36 พื้นที่ศึกษา	219
บทที่ 6	สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	221
6.1	สรุปผลผลการศึกษา.....	221
6.2	แนวทางพัฒนาเชิงกลยุทธ์	227
6.2.1	แนวทางการพัฒนาตามประเภททางกายภาพพื้นที่	228

6.2.2 แนวทางพัฒนาโดยใช้ทฤษฎีการฟื้นฟูเมือง.....	231
6.3 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	238
6.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาค้างต่อไป	242
รายการอ้างอิง	243
ประวัติผู้เขียน	248



สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1 แสดงคำนิยาม/คำจำกัดความของคำว่า Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง.....	29
ตารางที่ 2 สรุปคำนิยามและจำกัดความของ Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง	30
ตารางที่ 3 แสดงกลุ่มลักษณะของ Urban Voids แต่ละประเภท จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง.....	36
ตารางที่ 4 สรุปประเภท และคำนิยามของ Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง	37
ตารางที่ 5 แสดงการจัดหมวดหมู่แบบลักษณะพื้นที่ว่างตามรูปแปลงที่ดิน (Plot).....	94
ตารางที่ 6 แสดงการจัดหมวดหมู่แบบลักษณะพื้นที่ว่างในกลุ่มอาคาร (Blocks).....	96
ตารางที่ 7 แสดงการจัดหมวดหมู่แบบลักษณะพื้นที่ว่างในย่านชุมชน (District)	100
ตารางที่ 8 แสดงลักษณะ และองค์ประกอบทางกายภาพและประเภทของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids) แบ่งตามลักษณะพื้นที่ว่าง.....	102
ตารางที่ 9 ปัจจัยลักษณะความเป็นพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)	107
ตารางที่ 10 การเก็บรวบรวมข้อมูล และวิธีการจัดเก็บข้อมูล.....	108
ตารางที่ 11 ข้อมูลและแหล่งที่มาข้อมูล.....	109
ตารางที่ 12 ตารางแสดงรูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ว่าง และประเภทของพื้นที่.....	112
ตารางที่ 13 ตารางแสดงรหัสพื้นที่และความสัมพันธ์กับพื้นที่	117
ตารางที่ 14 ตารางแสดงความเกี่ยวข้องกันประเด็นการศึกษาและทฤษฎี แนวคิด	119
ตารางที่ 15 ตารางแสดงความเกี่ยวข้องกันของคุณภาพพื้นที่ 12 ประการและประเด็นการศึกษา .	120
ตารางที่ 16 ดัชนีชี้วัดการประเมินคุณภาพพื้นที่ 12 ประการ (Jan Gehl, 1987).....	124
ตารางที่ 17 แสดงรูปแบบกิจกรรมและตัวอย่างกิจกรรม	125
ตารางที่ 18 ตารางแสดงรหัส หมายเลขระบุตำแหน่ง ประเภท และชื่อพื้นที่ศึกษา.....	158
ตารางที่ 19 การสังเกตศักยภาพของพื้นที่ศึกษาแต่ละองค์ประกอบตามคุณภาพพื้นที่ 12 ประการ	Error! Bookmark not defined.

ตารางที่ 20 ตารางกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่และช่วงเวลา	163
ตารางที่ 21 การสังเกตรูปแบบกิจกรรมกับคุณภาพของพื้นที่ศึกษา	164
ตารางที่ 22 ผลข้อมูลเปรียบเทียบค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด และค่าเฉลี่ยของพื้นที่	198
ตารางที่ 23 แสดงผลการวิเคราะห์ความเป็นทางผ่านในระดับย่าน รัศมี 2,000 เมตร ของพื้นที่ศึกษา	199
ตารางที่ 24 แสดงผลการวิเคราะห์การเข้าถึงในระดับย่าน รัศมี 2,000 เมตร ของพื้นที่ศึกษา.....	200
ตารางที่ 25 แสดงผลการวิเคราะห์ความเป็นทางผ่านในระดับชุมชน รัศมี 800 เมตร ของพื้นที่ศึกษา	202
ตารางที่ 26 แสดงผลการวิเคราะห์การเข้าถึงในระดับชุมชน รัศมี 800 เมตร ของพื้นที่ศึกษา.....	203
ตารางที่ 27 สรุปการความเป็นทางผ่านและการเข้าถึง ในระดับย่านและชุมชน	205
ตารางที่ 28 ผลสรุปการวิเคราะห์ความเป็นทางผ่าน และการเข้าถึงในระดับย่านและชุมชน ของพื้นที่ศึกษา	208
ตารางที่ 29 แสดงจุดเด่น จุดด้อยจากการวิเคราะห์พื้นที่ศึกษา 36 พื้นที่.....	219
ตารางที่ 30 แสดงความสัมพันธ์ของประเภทพื้นที่ ปัจจัยปัญหา แนวทาง และทฤษฎีฟื้นฟูเมือง....	231



สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1 แสดงรายชื่อแขวงในขอบเขตการปกครองในเขตพระนคร	5
ภาพที่ 2 แสดงแขวงในขอบเขตการปกครองในเขตพระนคร	6
ภาพที่ 3 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา	7
ภาพที่ 4 ขั้นตอนการศึกษา	9
ภาพที่ 5 (ซ้าย) แสดงให้เห็นพื้นที่สูญเสียเปล่าตามขอบทางด่วนยกระดับในย่าน Syracuse, New York ในปี 1983 ที่เป็นผลมาจากจำนวนยานพาหนะที่เพิ่มขึ้นในทศวรรษที่ 20 ทำให้ตามขอบทางถนนทางด่วนจะพบพื้นที่รกร้างเป็นจำนวนมาก	18
ภาพที่ 6 (ขวา) แสดงย่านธุรกิจใจกลางเมือง Boston, Massachusetts ระหว่างการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองในปี 1973 การปรับปรุงพื้นที่ว่างจำนวนมากเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีและทางหลวงแผ่นดินส่งผลให้ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนเมืองและเอกลักษณ์ของเมืองถูกทำลาย	18
ภาพที่ 7 (ซ้าย) ภาพโครงการบ้านจัดสรรที่เมือง St. Louis, Missouri โครงการที่ตั้งที่สุดที่ล้มเหลวในการสร้าง เนื่องจากไม่เป็นที่ต้องการในสังคมและเกิดปัญหา	19
ภาพที่ 8 (ขวา) ภาพค่ายทหารเรือเก่า และโรงงานที่ถูกทิ้งร้างจำนวนมาก ปรากฏอยู่ในกลางเมือง Charlestown, Massachusetts	19
ภาพที่ 9 แผนผังเมือง Giambattista Nolli, Rome (1748) แสดงให้เห็นตัวอย่างที่ดีตามทฤษฎีภาพกับพื้นที่	20
ภาพที่ 10 แผนผังวิหารพาร์เธนอน ในกรุงโรม แสดงประเภทของส่วนที่บิในเมืองส่วนใหญ่ที่เป็นอาคารสาธารณะสำคัญ เช่น อนุสาวรีย์ สถาบันทางศาสนาต่างๆ ที่จำเป็นต้องจัดวางในสำคัญ	21
ภาพที่ 11 ภาพแสดงโครงการ H.P. Berlage, Amsterdam South, Netherlands (1915)	22
ภาพที่ 12 (ซ้าย) ภาพโถงทางเข้าทั่วไปของเมือง Copenhagen, Denmark (2015) แสดงถึงความสำคัญระหว่างการเปลี่ยนถ่ายจากพื้นที่ส่วนบุคคลกับพื้นที่สาธารณะ สามารถมองเห็นได้เฉพาะกลุ่มเล็กๆ ทำหน้าที่เป็นเขตกันชน (buffer) ระหว่างพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่ชุมชนเพื่อรักษาความปลอดภัยได้	23

ภาพที่ 13 (ขวา) ภาพ Paley Park, New York, USA (2015) แสดงภาพพื้นที่พักผ่อนใจกลางอาคารล้อมรอบของแมนฮัตตัน	23
ภาพที่ 14 (ซ้าย) ภาพผังพื้นที่แสดงรูปแบบของ เครือข่ายหลักของถนนและลานโล่ง ในบริบทเมือง	24
ภาพที่ 15 (ขวา) ภาพผังพื้นที่แสดง สวนสาธารณะ ในบริบทเมือง	24
ภาพที่ 16 ภาพพื้นที่สาธารณะขนาดใหญ่ใจกลางเมืองหลวง Central Park, New York, USA	25
ภาพที่ 17 (ซ้าย) ภาพผังพื้นที่แสดง พื้นที่โล่งแนวยาว ในบริบทเมือง	25
ภาพที่ 18 (ขวา) ภาพพื้นที่สาธารณะริมน้ำ Aker Brygge, Oslo, Norway.....	25
ภาพที่ 19 แสดงรูปแบบโครงสร้างทั้ง 6 แบบของเมืองที่มีความสัมพันธ์กันระหว่างพื้นที่ว่างและสิ่งปลูกสร้างภายในเมือง.....	26
ภาพที่ 20 ลักษณะ 3 รูปแบบของการเชื่อมโยงเชิงพื้นที่ของเมือง (Spatial Linkage)	27
ภาพที่ 21 การใช้ทฤษฎี Three Theories of Urban Spatial Design	28
ภาพที่ 22 แสดงกลุ่มความสัมพันธ์ของคำนิยาม/คำจำกัดความของคำว่า Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง	30
ภาพที่ 23 แสดงกลุ่มความสัมพันธ์ของคำจำกัดความประเภท Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง	36
ภาพที่ 24 (ซ้าย) ภาพคนเดินไปทำงานจำนวนมากบนทางเท้าบนสะพานลอนดอนในเมือง London, UK (2017) ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จำเป็นที่เกิดขึ้นในเมือง.....	62
ภาพที่ 25 (ขวา) ภาพคนนั่งชมวิว อาบแดด พุดคุยกันในบริเวณ MoMA museum ในเมือง New York, USA	62
ภาพที่ 26 ภาพเด็กๆและผู้คนทำกิจกรรมในสนามเด็กเล่น เช่น พบปะพูดคุย สนทนา.....	62
ภาพที่ 27 แสดงเกณฑ์คุณภาพ 12 ประการของ Jan Gehl	63
ภาพที่ 28 แสดงเกณฑ์คุณภาพ 12 ประการของ Jan Gehl ด้านการป้องกัน (Protection).....	64
ภาพที่ 29 ภาพสถานที่ Strøget street , Copenhagen, Denmark แสดงถึงคุณภาพพื้นที่ด้านการป้องกันจากการจราจร การป้องกันจากอาชญากรรม และการป้องกันจากความรู้สึกไม่พึงประสงค์ของพื้นที่.....	65

ภาพที่ 30 ภาพสถานที่ High Line Park, NYC, USA แสดงถึงคุณภาพพื้นที่ด้านความสะดวกสบาย มี ครบทั้งโอกาสในการเดิน การหยุด การนั่ง การได้เห็น การพูดคุย การออกกำลังกาย.....	67
ภาพที่ 31 แสดงเกณฑ์คุณภาพ 12 ประการของ Jan Gehl ด้านความสะดวกสบาย (Comfort)	67
ภาพที่ 32 แสดงเกณฑ์คุณภาพ 12 ประการของ Jan Gehl ด้านความพึงพอใจ (Delightful)	68
ภาพที่ 33 La Promenade du Paillon, Nice, France แสดงถึงคุณภาพพื้นที่ด้านความพึงพอใจ การรับรู้เชิงบวกจากพืชพันธุ์ น้ำ และธรรมชาติ โอกาสในการมีความสุขกับสภาพอากาศ และการรับรู้ สเกล	69
ภาพที่ 34 แนวคิดหลักในการแผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์	76
ภาพที่ 35 แผนที่การกำหนดความเข้มข้นของพื้นที่อนุรักษ์ในกรุงรัตนโกสินทร์	78
ภาพที่ 36 องค์ประกอบของแผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์	80
ภาพที่ 37 แผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ (ขวา) ด้านการใช้ที่ดิน (ซ้าย) ด้าน ภูมิทัศน์	80
ภาพที่ 38 แผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ รวมยุทธศาสตร์ 8 ด้าน	81
ภาพที่ 39 แผนภาพแสดงแนวคิด ช่วงของการเช่า (Rent-Gap)	86
ภาพที่ 40 ความสัมพันธ์ระหว่างคำถามวิจัยและแนวคิด ทฤษฎี	87
ภาพที่ 41 กรอบแนวคิดในงานวิจัย	89
ภาพที่ 42 กรอบแนวคิดในงานวิจัย	90
ภาพที่ 43 แสดงกระบวนการขั้นตอนกำหนดรูปแบบการศึกษาวิจัย	92
ภาพที่ 44 (ซ้าย) พื้นที่ตลาดฟ้า ในชุมชนเมือง ประเทศเกาหลีใต้	95
ภาพที่ 45 (ขวา) พื้นที่ตลาดฟ้า ในชุมชนเมือง ประเทศเกาหลีใต้.....	95
ภาพที่ 46 (ซ้าย) ภาพอาคารว่างเพื่อขาย (Vacant building for sale).....	95
ภาพที่ 47 (ขวา) ภาพอาคารถูกทิ้งร้าง.....	95
ภาพที่ 48 (ซ้าย) พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบด้วยกลุ่มอาคาร (Inner Block) ในประเทศเดนมาร์ก ในปี 1960-1970 ที่มีการใช้สอยประโยชน์	97
ภาพที่ 49 (ขวา) พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบด้วยกลุ่มอาคารมุมมองด้านบน	97

ภาพที่ 50 (ซ้าย) แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาคาร 2 อาคารและพื้นที่ระหว่างอาคาร	97
ภาพที่ 51 (ขวา) การใช้ประโยชน์พื้นที่ระหว่างอาคารในเมืองนิวยอร์ก	97
ภาพที่ 52 แสดงพื้นที่ในชุมชนเมืองของประเทศเดนมาร์กในปี 1960-1970 ที่มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร (Between Building) และพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบด้วยกลุ่มอาคาร (Inner Block) .	98
ภาพที่ 53 (ซ้าย) พื้นที่ใต้ทางด่วนยกระดับ ในเมืองดัลลัส ประเทศอเมริกา	100
ภาพที่ 54 (ขวา) พื้นที่ริมน้ำ บริเวณคลองแสนแสบ กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย	100
ภาพที่ 55 (ซ้าย) พื้นที่ทิ้งขยะในชุมชนร่มเกล้า กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย	100
ภาพที่ 56 (ขวา) พื้นที่เขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ประเทศไทย	100
ภาพที่ 57 แสดงกลุ่มความสัมพันธ์ของคำนิยาม/คำจำกัดความของคำว่า Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง	103
ภาพที่ 58 แสดงกลุ่มความสัมพันธ์ของคำจำกัดความประเภท Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง	103
ภาพที่ 59 แสดงกลุ่มความสัมพันธ์ของคำจำกัดความประเภท Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ทั้ง 2 รูปแบบจากแผนภาพ (ภาพที่ 57) และ (ภาพที่ 58)	104
ภาพที่ 60 แสดงกลุ่มความสัมพันธ์ของคำจำกัดความประเภท Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ทั้ง 3 รูปแบบ	104
ภาพที่ 61 แสดงกลุ่มความสัมพันธ์ของคำจำกัดความประเภท Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ทั้ง 3 รูปแบบ โดยจัดแบ่งตามลักษณะร่วมของพื้นที่โดยแบ่งเป็นด้านกายภาพ ด้านการใช้งาน ด้านนโยบายและเศรษฐกิจ และด้านสิ่งแวดล้อม	104
ภาพที่ 62 แสดงกลุ่มความสัมพันธ์ของคำจำกัดความประเภท Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ที่ถูกกล่าวถึงในลักษณะร่วมเดียวกันของทั้ง 3 รูปแบบ	105
ภาพที่ 63 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างคำจำกัดความประเภท Urban Voids ทั้ง 3 รูปแบบและเครื่องมือวิจัย	105
ภาพที่ 64 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงบวก และเชิงลบต่อพื้นที่	106
ภาพที่ 65 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยบ่งชี้คุณลักษณะของ Urban Voids และเครื่องมือในการวิเคราะห์ จากการศึกษา และสังเคราะห์ทฤษฎี แนวคิด เอกสารที่เกี่ยวข้อง	110

ภาพที่ 66 แสดงพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์	113
ภาพที่ 67 แสดงพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์	116
ภาพที่ 68 ผังตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์	130
ภาพที่ 69 (ซ้าย) ผังแสดงอาคารอนุรัักษ์และพื้นที่อนุรัักษ์กรุงรัตนโกสินทร์	131
ภาพที่ 70 (ขวา) ผังแสดงย่านสำคัญในกรุงรัตนโกสินทร์	131
ภาพที่ 71 (ซ้าย) ภาพการแสดงโขนในอดีต	132
ภาพที่ 72 (ขวา) ภาพเขียน “พระราชพิธีบรมราชาภิเษกพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช” ภาพเขียนโดย อาจารย์เฉลิม นาคริักษ์ อยู่ภายในอาคารรัฐสภา	132
ภาพที่ 73 (ซ้าย) อาคารพาณิชย์ริมถนนเจริญกรุง สมัย ร.5	133
ภาพที่ 74 (ขวา) ย่านการค้าเก่าถนนข้าวสาร	133
ภาพที่ 75 (ซ้าย) อนุสาวรีย์ประชาธิปไตย ถนนราชดำเนิน	134
ภาพที่ 76 (ขวา) ป้อมมหากาฬและกำแพงเมือง	134
ภาพที่ 77 ผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์	136
ภาพที่ 78 (ซ้าย) ผังแสดงพื้นที่สีเขียวเปิดโล่งในกรุงรัตนโกสินทร์	138
ภาพที่ 79 (ขวา) ผังแสดงโครงข่ายการสัญจร	138
ภาพที่ 80 ผังแสดงโครงข่ายการสัญจรทางบกและทางน้ำ	140
ภาพที่ 81 ผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์	142
ภาพที่ 82 ผังแสดงการความง่ายต่อการเข้าถึงระดับย่าน (NAIN2000)	143
ภาพที่ 83 ผังแสดงการเข้าถึงระดับชุมชน (NAIN800)	144
ภาพที่ 84 ผังแสดงการเข้าถึงด้วยความเป็นทางผ่านระดับย่าน (NACH2000)	145
ภาพที่ 85 ผังแสดงการเข้าถึงด้วยความเป็นทางผ่านระดับชุมชน (NACH800)	146
ภาพที่ 86 (ซ้าย) ผังแสดงความง่ายต่อการเข้าถึงระดับย่าน (ขวา) ผังแสดงความง่ายต่อการเข้าถึงระดับชุมชน	147
ภาพที่ 87 (ซ้าย) ผังแสดงความเป็นทางผ่านระดับย่าน (ขวา) ผังแสดงความเป็นทางผ่านระดับชุมชน	148

ภาพที่ 88	ผังแสดงพื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ทั้ง 3 ประเภท....	149
ภาพที่ 89	ผังแสดงพื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพประเภทที่ตั้งตามรูปแปลงที่ดิน (In Plot)....	150
ภาพที่ 90	ผังแสดงพื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพประเภทที่ตั้งในกลุ่มอาคาร (In Block).....	151
ภาพที่ 91	ผังแสดงพื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพประเภทที่ตั้งในย่านชุมชน (In District).....	153
ภาพที่ 92	ผังแสดงรหัสและหมายเลขระบุตำแหน่งพื้นที่ศึกษาของพื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพ	155
ภาพที่ 93	แสดงภาพตำแหน่ง และบรรยากาศการของพื้นที่ศึกษาที่ทำการสำรวจ	156
ภาพที่ 94	ผังแสดงรหัสและหมายเลขระบุตำแหน่งพื้นที่ศึกษาของพื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพ ในแต่ละแห่ง	166
ภาพที่ 95	แสดงการขั้นตอนดำเนินการวิจัย และเครื่องมือ	223
ภาพที่ 96	ความสัมพันธ์ของข้อมูลสำรวจและปัจจัยการก่อกำเนิดได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban voids)	225
ภาพที่ 97	แผนผังแสดงปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา	226
ภาพที่ 98	แผนผังเสนอวิธีการลดข้อจำกัดที่เกิดขึ้นกับพื้นที่ศึกษา	230
ภาพที่ 99 (ซ้าย)	แผนผังแสดงการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน	238
ภาพที่ 100 (ขวา)	แผนผังความสัมพันธ์ระหว่างการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินกับพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพในเมือง (Urban Voids) ทั้ง 3 ประเภท.....	238
ภาพที่ 101	แผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ยุทธศาสตร์ 15 ปี	240

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

ตลอดระยะเวลา 30-40 ปีที่ผ่านมา ชุมชนในเขตเมืองมีการขยายตัวและเกิดกระบวนการกลายเป็นเมือง (Urbanization) เพิ่มสูงขึ้นในหลายพื้นที่ โดยเฉพาะประเทศหรือเมืองที่อยู่ในช่วงกำลังพัฒนาที่มีการขยายตัวของเมืองออกไปยังบริเวณรอบขอบเมืองอย่างรวดเร็ว รวมทั้งยังมีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรจำนวนมาก โดยประชากรเหล่านั้นมีลักษณะการดำรงชีวิตที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับเมืองโดยประชากรส่วน ซึ่งคาดการณ์ว่าในอีก ประมาณ 27 ปีข้างหน้า หรือในปีค.ศ. 2050 โลกจะมีประชากรคนเมืองเพิ่มขึ้นมากถึง 2.4 พันล้านคน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 66 ของประชากรโลก (องค์การสหประชาชาติ, 2015)

ประชากรที่มีความสัมพันธ์กับเมือง อาศัยเมืองเป็นทั้งที่อยู่อาศัย แหล่งงานแหล่งการศึกษา สาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ ที่อำนวยความสะดวกต่อการใช้ชีวิต โดยมีทั้งประชากรที่เป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยเดิมในเมืองและกลุ่มคนที่เป็นผู้ที่อพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาเพื่อแสวงหาแหล่งงาน และความสะดวกสบายภายในเมือง ดังนั้นเมื่อจำนวนประชากรในเขตเมืองเพิ่มมากขึ้น และคาดการณ์ว่าจะเพิ่มมากขึ้นอีกในอนาคตส่งผลให้เมืองประสบปัญหามากมาย โดยเฉพาะการขยายตัวของเมืองทำให้เขตเมืองเดิมมีลักษณะความหนาแน่นแบบกระจุกตัว (Concentrate of population) และทำให้เกิดปัญหาขาดแคลนทรัพยากรต่างๆ เช่น ปัญหาแหล่งที่อยู่อาศัยขาดแคลนและแออัด ปัญหาที่ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเนื่องจากทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด รวมทั้งปัญหาด้านมลพิษด้านต่างๆ จะเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีผลทางสังคมและเศรษฐกิจในภาพรวม เช่น ราคาของพื้นที่อยู่อาศัยในเขตเมืองที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประชากรในเขตเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ที่เริ่มสร้างครอบครัวใหม่จึงโยกย้ายถิ่นฐานไปแถบชานเมืองมากขึ้น ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองแบบกระจายตัว (Urban Sprawl) หรือกระบวนการที่เมืองขยายตัวออกไปสู่บริเวณโดยรอบอันเป็นผลเนื่องมาจากการที่ประชากรโยกย้ายเข้าไปอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีหนาแน่นน้อย โดยการขยายตัวดังกล่าวเกิดขึ้นอย่างไม่มีระบบ ขาดการวางแผนและควบคุม ทำให้เกิดเป็นเขตเมืองใหม่รอบนอกที่รองรับการขยายตัวของความเป็นเมืองและส่งผลกระทบต่อทางกายภาพของพื้นที่เขตเมืองเดิม ที่เมื่อประชากรเมืองมีการโยกย้ายแหล่งที่อยู่อาศัยออกไปตามการขยายตัวของเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบแล้วนั้น ทำให้เขตเมืองเดิมมีความเสื่อมโทรมมากขึ้น เกิดเป็นปัญหา เช่น การซื้อ ขาย ปลอมเช่า ในราคาสูงเพื่อแสวงหาผลกำไร หรือบางพื้นที่ถูกปล่อยทิ้งร้างสร้างปัญหาอื่นๆตามมา

การขยายตัวของเมืองกรุงเทพมหานครเกิดขึ้นโดยขยายอาณาเขตเมืองไปยังจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม สมุทรปราการ และสมุทรสาคร จากการศึกษาของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร (2015) โดย ตรวจสอบจากภาพถ่ายทางอากาศ (Aerial photograph) เปรียบเทียบกันในปีต่างๆ พบว่าในปี พ.ศ. 2510 กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่เขตเมือง (Urbanized Area) ประมาณ 143.42 ตารางกิโลเมตร แต่ในปี พ.ศ. 2543 - 2553 พื้นที่เมืองกรุงเทพมหานครขยายตัวเพิ่มมากขึ้นเป็น 2,100 ตารางเมตร ซึ่งทำการรวบรวมข้อมูลใหม่จากภาพถ่ายดาวเทียมและแผนที่ทางภูมิศาสตร์ (Geospatial) แสดงให้เห็นถึงการขยายตัวอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร (ธนาकरโลก, 2015)

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครจะมีอัตราการขยายตัวของเมืองออกไปยังเขตเมืองใหม่รอบๆ เพิ่มขึ้น ทั้งทางกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ จากการพัฒนาประเทศด้านต่างๆ ที่ส่งผลให้เกิดความเจริญก้าวหน้ามากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะเส้นทางคมนาคมที่เพิ่มมากยิ่งขึ้นทำให้ง่าย และสะดวกต่อการเดินทางสัญจร หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เพิ่มมากขึ้นเพื่อให้ทัดเทียมกับเขตเมือง กรุงเทพมหานคร แต่การเพิ่มปริมาณของแหล่งงาน แหล่งการศึกษา ศูนย์อำนวยความสะดวก ศูนย์ราชการต่างๆ ยังไม่สามารถครอบคลุมได้ทุกบริเวณ การโยกย้ายถิ่นฐานของประชากรเมืองดังกล่าวมีส่วนทำให้ชุมชนในเขตเมืองเดิมเกิดการเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านกายภาพ ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจ พื้นที่ภายในเมืองที่ถูกประชากรอพยพออกไป บ้างเกิดเป็นพื้นที่ที่ถูกทิ้งร้าง บ้างเกิดปัญหาความชบเซาในชุมชน เกิดเป็นปัญหาต่างๆ และทั้งความต้องการใช้งาน “พื้นที่” ภายในเมืองยังเป็นที่ต้องการของประชากรเมือง “พื้นที่ว่าง/ช่องว่าง” ในเมืองจึงมีแนวโน้มที่จะกลายเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญต่อการพัฒนาในอนาคต

พื้นที่ที่เป็นช่องว่างภายในเมือง (Urban Voids) เป็นพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ เกิดที่เป็นช่องว่าง จึงหมายถึงพื้นที่ในเมืองที่มีคุณภาพต่ำ (Urban Ruins) หรือพื้นที่พื้นที่หนึ่งที่มีลักษณะถูกทิ้งร้าง ว่างเปล่า หรือไม่ได้ถูกใช้งานให้เกิดประโยชน์ ซึ่งอาจเกิดจากปัจจัยต่างๆ ทำให้เกิดรูปแบบที่แตกต่างกัน เช่น พื้นที่ที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง (Abandoned) พื้นที่ที่ถูกละเลย (Lost space) พื้นที่ว่างไร้ประโยชน์ (Waste space) พื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ (Underused) พื้นที่เศษเหลือ (Leftover space) พื้นที่ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ (Underutilized Space) หรือแม้แต่เป็นพื้นที่ระหว่าง (In-Between Space) เช่น พื้นที่ระหว่างอาคาร (Mumford, 1961) พื้นที่เปลี่ยนถ่ายต่างๆ (Transik, 1986; Lynch, 1990; Perera, 1994) สิ่งเหล่านี้เป็นปรากฏการณ์ของพื้นที่ทิ้งร้างในเมืองที่มีการบัญญัติคำศัพท์และนิยามไว้หลากหลายรูปแบบ

กรุงเทพมหานครที่เห็นในปัจจุบันเริ่มต้นจากการขยายตัวของเมือง โดยเริ่มจากพื้นที่เล็กๆ อย่างพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ที่เป็นศูนย์กลางการเกิดเมืองในอดีต รอบล้อมไปด้วยเส้นทางทางน้ำ มีอาณาเขตฝั่งตะวันตกติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ส่วนฝั่งตะวันออกติดกับคลองรอบกรุง เป็นที่ตั้งของพระมหาราชวัง ศาลหลักเมือง และมีสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์มากมาย ทั้งวัง วัด ศาสนสถานอื่นๆ

ตามความเชื่อของผู้คนหลากหลายเชื้อชาติที่อาศัยอยู่ในพื้นที่มาแต่อดีต โดยการขยายเขตเมืองของกรุงรัตนโกสินทร์เกิดขึ้นจากการขยายอิทธิพลจากชาติตะวันตกที่เข้ามาติดต่อค้าขาย เดิมใช้การเดินทางทางเรือ ล่องตามแม่น้ำลำคลองเป็นหลักจนกระทั่ง ในรัชกาลที่ 4 ได้มีการตัดถนนสายแรกที่มีการใช้เทคโนโลยีจากต่างประเทศขึ้น ซึ่งปัจจุบันคือถนนเจริญกรุง มีเส้นทางจากคลองผดุงกรุงเกษมไปจนถึงเขตบางคอแหลม เป็นเส้นทางหลักในการสัญจรโดยใช้รถม้า กลายเป็นพื้นที่ที่มีชาวตะวันตกอาศัยอยู่มากเป็นทีมาของเขตสาทร และเขตสีลม และมีการขยายเขตชุมชนของชุมชนชาวจีนที่เดิมอาศัยอยู่ในเขตกำแพงเมืองชั้นในที่ขยับขยายออกมาอาศัยอยู่ในย่านสำเพ็ง และย่านเยาวราชซึ่งอยู่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนเจริญกรุง เป็นจุดเริ่มต้นแรกของการขยายเขตเมือง

ปัจจุบันกรุงรัตนโกสินทร์มีอาณาเขตอยู่ในเขตพระนครทั้งหมด แบ่งออกเป็น 2 ชั้น คือกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน และกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกที่เดิมเรียกว่าชานพระนคร มีพื้นที่ประมาณ 4.1 ตารางกิโลเมตร หรือ 2,563 ไร่ มีจำนวนประชากรประมาณ 29,595 คน (ธันวาคม, 2022)

จึงทำให้ผู้วิจัยเกิดความสนใจที่จะทำการศึกษาพื้นที่บริเวณของเขตกรุงรัตนโกสินทร์ซึ่งเป็นบริเวณแรกของกรุงเทพมหานครที่มีเกิดขึ้นของการขยายตัวของเมืองออกไปบริเวณรอบๆซึ่งเป็นการขยายตัวขึ้นอย่างไม่เป็นแบบแผนที่เป็นผลจากการพัฒนาของเมืองในช่วงแรก และการขยายตัวของเมืองที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ส่งผลกระทบต่อการใช้พื้นที่ของเมืองในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้เกิดพื้นที่ที่เป็นช่องว่างเมืองอยู่ให้เห็นมากมาย

1.2 จุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 จุดมุ่งหมาย

เพื่อศึกษาและทำความเข้าใจปรากฏการณ์การเกิดขึ้นของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพในเมืองและเสนอวิธีแก้ไขผ่านกระบวนการการออกแบบชุมชน (Urban Design)

1.2.2 วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อศึกษารูปแบบ และประเภทของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพภายในเมือง (Urban Voids) ที่เกิดขึ้นในกรุงรัตนโกสินทร์
- 2) เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบัน ที่ตั้ง ตำแหน่ง และพฤติกรรมกรรมการใช้งานพื้นที่ของผู้ใช้

- 3) เพื่อศึกษาองค์ประกอบและปัจจัยที่มีผลต่อการใช้งานพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพภายในเมือง (Urban Voids)
- 4) เพื่อเสนอแนวทาง การแก้ไขปัญหาพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพภายในเมือง (Urban Voids) ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร

1.3 คำถามการวิจัย

1. พื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพภายในเมือง (Urban Voids) อยู่จริงหรือไม่
2. พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพภายในเมือง (Urban Voids) ของกรุงเทพมหานครในเขตกรุงเทพมหานคร เกิดจากปัจจัยใด และมีรูปแบบแตกต่างกันหรือไม่อย่างไร
3. จะสามารถแก้ไข ข้อจำกัด หรือลดปริมาณการเกิดพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพภายในเมือง (Urban Voids) ของกรุงเทพมหานครในเขตกรุงเทพมหานครด้วยกระบวนการออกแบบเมืองได้โดยวิธีใดบ้าง

1.4 เป้าหมายการศึกษา

1. เพื่อศึกษารูปแบบพื้นที่สาธารณะจากพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพภายในเมือง (Urban Voids)
2. เพื่อศึกษาพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ต่างๆในเขตกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อเสนอแนวทางการแก้ไข หรือลดการปัญหาการเกิดพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพภายในเมือง (Urban Voids) ในเขตกรุงเทพมหานคร

1.5 สมมุติฐานการศึกษา

พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพภายในเมือง (Urban Voids) ในเขตกรุงเทพมหานคร มีจำนวนมาก และเกิดขึ้นได้จากทั้งปัจจัยเรื่องความสามารถการเข้าถึง ความปลอดภัยในการใช้งาน การถือครองที่ดิน และสามารถแก้ไขได้โดยการออกแบบชุมชนเมืองให้ใช้ประโยชน์พื้นที่สูงสุด

1.6 ขอบเขตการศึกษา

1.6.1 เกณฑ์ในการเลือกพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ที่จะทำการศึกษาวิจัยนั้น จะต้องเป็นพื้นที่ที่ตรงตามเกณฑ์ในการศึกษาดังนี้

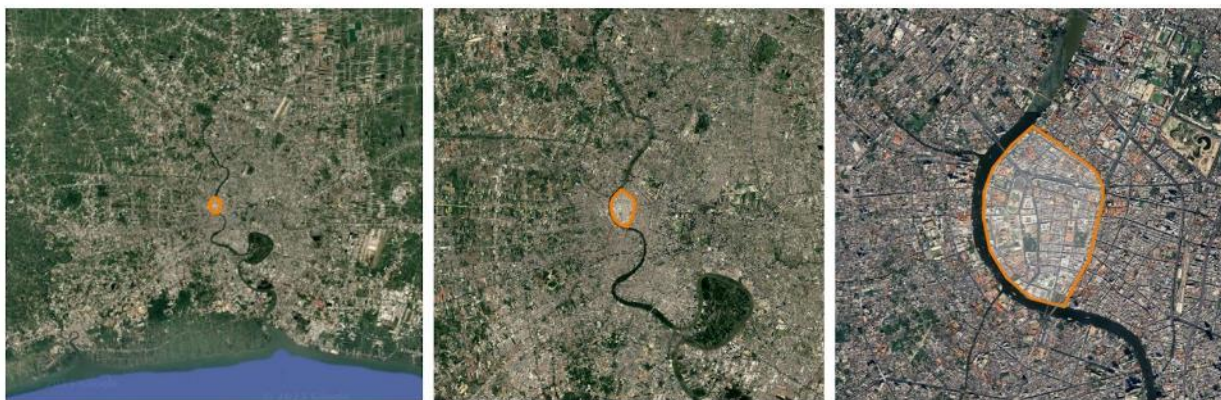
- 1) เป็นพื้นที่เมืองที่ถูกขยายออกไป
- 2) เป็นพื้นที่ ที่มีความหนาแน่นประชากรสูง (High Density)
- 3) เป็นพื้นที่ ที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจ (High land price)
- 4) เป็นพื้นที่ ที่มีอยู่ในย่านพักอาศัย และพาณิชยกรรม
- 5) เป็นพื้นที่ ที่มีการใช้งานที่หลากหลาย

1.6.2 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีขอบเขตพื้นที่ศึกษาคือ กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนแผ่นดินที่มีคูคลองล้อมรอบเปรียบเสมือนพื้นที่เกาะ โดยสามารถแบ่งออกเป็น 2 ชั้น ดังนี้

กรุงเทพมหานครชั้น คือ บริเวณพื้นที่มีอาณาเขตล้อมรอบด้วยแม่น้ำเจ้าพระยาทางทิศตะวันตก และคลองคูเมืองเดิม(คลองหลอด) ทางทิศตะวันออก ซึ่งตั้งอยู่ในแขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ประมาณ 1.8 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,125 ไร่ (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 2015)

กรุงเทพมหานครชั้นนอก คือ บริเวณพื้นที่มีอาณาเขตล้อมรอบด้วยคลองคูเมืองเดิม(คลองหลอด) ทางทิศเหนือติดแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองรอบกรุง(คลองบางลำพู-คลองโอ่งอ่าง) อ้อมล้อมทางทิศตะวันออกทั้งหมด ทางทิศใต้ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตพระนคร ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 2.3 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,438 ไร่ (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 2015)



ภาพที่ 1 แสดงรายชื่อแขวงในขอบเขตการปกครองในเขตพระนคร

ที่มา : ดัดแปลงจาก Google map โดยผู้วิจัย (2566)

พื้นที่ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่การปกครองของกรุงเทพมหานคร ครอบคลุมพื้นที่ 1 เขต คือ เขตพระนคร ประกอบไปด้วย 9 แขวงจากทั้งหมด 12 แขวงการปกครองในเขตพระนครคือ

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1) แขวงพระบรมมหาราชวัง | 5) แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ |
| 2) แขวงวังบูรพาภิรมย์ | 6) แขวงเสาชิงช้า |
| 3) แขวงวัดราชบพิธ | 7) แขวงบวรนิเวศ |
| 4) แขวงสำราญราษฎร์ | 8) แขวงตลาดยอด |
| 9) แขวงชนะสงคราม | |



ภาพที่ 2 แสดงแขวงในขอบเขตการปกครองในเขตพระนคร

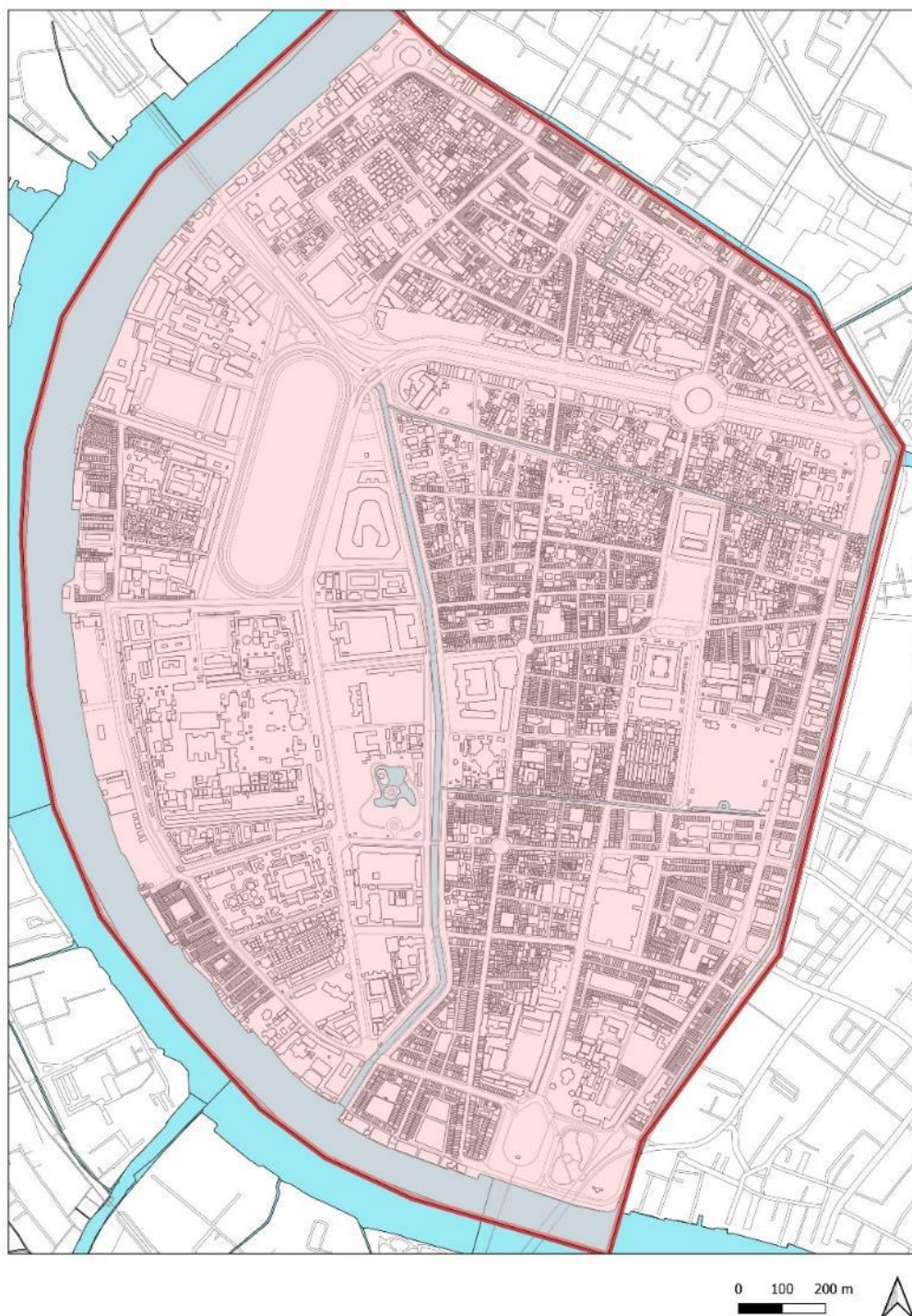
ที่มา : wikipedia.org (เข้าถึงเมื่อ 30 กรกฎาคม 2566)

ทิศเหนือ ติดกับ คลองผดุงกรุงเกษม ฝั่งเขตพระนคร แขวงบ้านพานถม และแขวงวัดสามพระยา

ทิศใต้ ติดกับ แม่น้ำเจ้าพระยา และเขตธนบุรี

ทิศตะวันออก ติดกับ คลองผดุงกรุงเกษม และเขตปทุมวัน

ทิศตะวันตก ติดกับ แม่น้ำเจ้าพระยา และเขตบางกอกน้อย



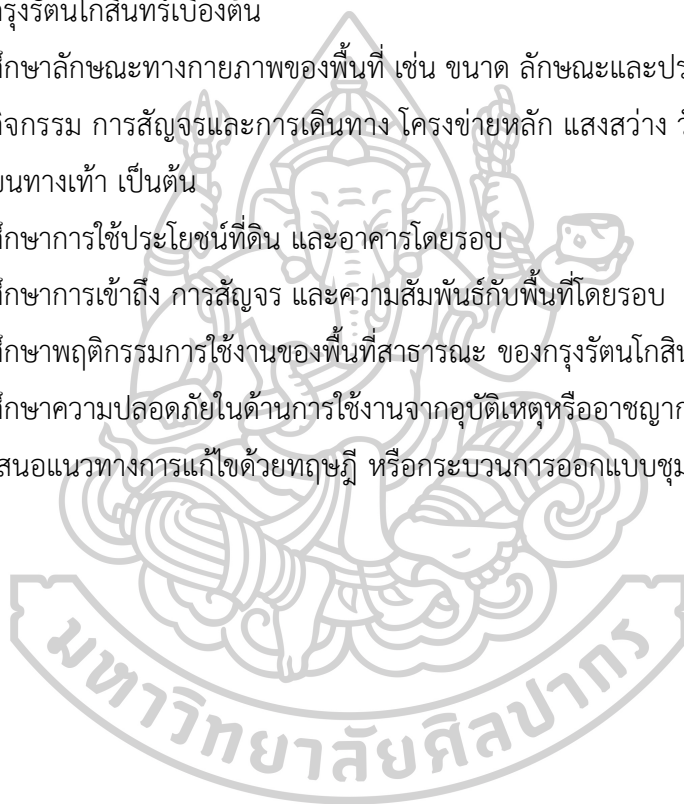
ภาพที่ 3 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย (2566)

1.6.3 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม การใช้งาน และจัดการพื้นที่ เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพ และปัญหา นำมาเป็นแนวทางในการเสนอแนะการพัฒนาพื้นที่ที่ประสบปัญหาเรื่องพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพภายในเมือง (Urban Voids) ซึ่งครอบคลุมเนื้อหาดังต่อไปนี้

- 1) ศึกษาหลักการ แนวความคิด ทฤษฎี กฎหมาย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ พื้นที่ว่างในเมือง และนำมาปรับใช้
- 2) ศึกษาประวัติศาสตร์ การตั้งถิ่นฐาน และการขยายอาณาเขตเมือง และสภาพปัจจุบันของ กรุงเทพมหานครเบื้องต้น
- 3) ศึกษาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ เช่น ขนาด ลักษณะและประเภทที่ว่าง รูปแบบของกิจกรรม การสัญจรและการเดินทาง โครงข่ายหลัก แสงสว่าง วัสดุที่ใช้ ร่มเงา อุปกรณ์บนทางเท้า เป็นต้น
- 4) ศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคารโดยรอบ
- 5) ศึกษาการเข้าถึง การสัญจร และความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ
- 6) ศึกษาพฤติกรรมการใช้งานของพื้นที่สาธารณะ ของกรุงเทพมหานคร
- 7) ศึกษาความปลอดภัยในด้านการใช้งานจากอุบัติเหตุหรืออาชญากรรม
- 8) เสนอแนวทางการแก้ไขด้วยทฤษฎี หรือกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง



วิธีการวิจัยที่ใช้ทำงานในขั้นตอนสำคัญได้กำหนดไว้ดังนี้

1.7.1 การตั้งคำถามในการวิจัย และวัตถุประสงค์

ตั้งคำถามในการวิจัยและข้อสมมุติฐาน เพื่อกำหนดหัวข้อในการศึกษาโดยกำหนดจุดมุ่งหมาย วัตถุประสงค์ ความสำคัญของปัญหา

1.7.2 วิธีการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

การศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยใช้วิธีการเก็บรวบรวม ข้อมูลบริบท และสัมภาษณ์ชุมชนจากภาพถ่ายทางอากาศและเอกสารการศึกษาและการวิจัย จากห้องสมุด มหาวิทยาลัยศิลปากร กองจัดรูปที่ดินและปรับปรุงฟื้นฟูเมือง สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครและหน่วยงานราชการอื่นๆ รวมทั้งการค้นคว้าจากสื่อทางอิเล็กทรอนิกส์

1.7.3 ทบทวนวรรณกรรม ทฤษฎี และแนวคิด

ทบทวนวรรณกรรมและเก็บข้อมูลเบื้องต้น จากการรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร และงานวิจัยอื่นๆ เพื่อหาทฤษฎี แนวความคิด และหลักการเบื้องต้นที่มีความเกี่ยวข้อง หรือเนื้อหาที่สัมพันธ์ และใกล้เคียงกัน เพื่อศึกษาและทำความเข้าใจปรากฏการณ์การเกิดพื้นที่ขึ้นของว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพในเมือง

ทฤษฎีแนวคิดที่นำมาศึกษาประกอบไปด้วย

- ทฤษฎีเกี่ยวกับพื้นที่ว่างในเมือง
- ทฤษฎีเกี่ยวกับการทำความเข้าใจพื้นที่ว่าง
- แนวคิดเกี่ยวกับที่ดินรกร้าง
- แนวคิดที่ว่างและชุมชน
- ทฤษฎีพื้นที่ว่าง

- 1) ทฤษฎี และแนวความคิดที่เกี่ยวกับพื้นที่ว่างในเมือง และศึกษาลักษณะพื้นฐานทางกายภาพ
- 2) รวบรวมข้อมูลจากเอกสาร และงานวิจัยที่มีเนื้อหาเกี่ยวข้องเพื่อกำหนดตัวแปรที่มีผลต่อการศึกษาศึกษา
- 3) การตั้งข้อสังเกต และกำหนดตัวแปรที่เกี่ยวข้องโดยการเลือกจากปัจจัยที่ที่พบจากการศึกษาแนวคิดต่างๆ ที่คาดว่าจะเกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

- 4) สรุปแนวทางการจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการระบุประเภทของพื้นที่ว่าง ซึ่งได้จากการนำทฤษฎีมาวิเคราะห์

1.7.4 สํารวจภาคสนาม

- 1) การศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่กรุงเทพมหานคร ใช้วิธีการเก็บข้อมูล ภาคสนาม ด้วยการสังเกตการณ์ และสำรวจ พร้อมทั้งจัดบันทึกและบันทึกภาพนิ่ง เพื่อทำการเก็บข้อมูลเบื้องต้นทั้งทางกายภาพของพื้นที่ เพื่อวิเคราะห์และกำหนดช่วงเวลาการเก็บข้อมูลเชิงพฤติกรรม
- 2) จัดทำผังลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา เพื่อบันทึกลักษณะการเกิดของพื้นที่ว่าง โดยระบุประเภทของที่ว่าง ตำแหน่ง ลักษณะเด่น และการใช้งาน
- 3) ใช้การบันทึกภาพ และนับจำนวนเพื่อบันทึกพฤติกรรมของผู้ใช้งานในแต่ละช่วงเวลา

1.7.5 วิธีการประเมินและวิเคราะห์

- 1) การรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์และสังเคราะห์โดยการแยกหมวดหมู่ข้อมูลที่มีความสัมพันธ์กันระหว่างข้อมูลทางเอกสาร และข้อมูล ภาคสนามเพื่อนำไปใช้ในการวิเคราะห์ โดยจำแนกประเภทของกิจกรรมที่เกิดขึ้นโดยการบันทึกในแผนผังแบ่งตามช่วงประเภท รูปแบบ และรวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณที่ได้เป็นตารางเพื่อเปรียบเทียบการเกิดของพื้นที่ว่างในเมือง
- 2) ใช้เครื่องมือทางสถิติ และแผนที่เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยความสัมพันธ์ของการเกิดปัญหา
- 3) การวิเคราะห์ข้อมูล สรุปปัญหาและอุปสรรคที่พบในการศึกษา

1.7.6 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

เสนอแนะวิธีการจัดการเพื่อลดปริมาณ หรือลดข้อจำกัด และแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในเพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่พบจากการวิจัย

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบถึงลักษณะ ปัจจัยการเกิดของพื้นที่ว่างที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพ
2. ได้ทราบถึงรูปแบบการใช้งานของพื้นที่สาธารณะในเมืองและความสัมพันธ์ทาง กายภาพและพฤติกรรมที่ส่งผลต่อผู้ใช้งาน
3. ได้ทราบถึงแนวทางการสร้างพื้นที่สาธารณะที่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ

1.9 การนำเสนอผลของการศึกษาวิจัย

1. นำเสนอรายงานผลการศึกษาวิจัยฉบับสมบูรณ์ ตามคุณลักษณะรูปแบบและขั้นตอนที่กำหนดโดยบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร โดยมีเนื้อหาทั้งหมด 6 บท
2. สรุปผลการวิจัย และนำเสนอผลการศึกษาวิจัยต่อคณะกรรมการ โดยจัดทำข้อมูลนำเสนอผ่านทางจอภาพ
3. แผ่นบันทึกข้อมูลการค้นคว้าอิสระฉบับสมบูรณ์

1.10 นิยามคำศัพท์

1. **เมือง (City)** หมายถึง ลักษณะที่ประชากรมาตั้งถิ่นฐานรวมกันอยู่อย่างหนาแน่น และประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ไม่ใช่เกษตรกรรม แต่เป็นกิจกรรมทางด้านอุตสาหกรรม การค้าและการบริการต่างๆ (ศรีคำ, 2005)
2. **พื้นที่เมือง (Urbanized Area)** หมายถึง พื้นที่บริเวณที่ประชากรมนุษย์ตั้งถิ่นฐานอาศัยอยู่เป็นชุมชนมีอาคารบ้านเรือน ถนน และโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ และเป็นเขตพื้นที่ที่ครอบคลุมพื้นที่ 1 เปอร์เซ็นต์ของโลกแต่เป็นที่อยู่ให้ประชากรมากกว่าครึ่งของประชากรโลก (องค์การสหประชาชาติ, 2015)
3. **การขยายตัวของเมือง (Urbanization)** หมายถึง กระบวนการเปลี่ยนถ่ายจากชนบทสู่เมือง หรือกระบวนการที่มีการเคลื่อนย้าย โยกย้าย อพยพถิ่นฐานของประชากรจากพื้นที่ชนบทหรือพื้นที่ในเมืองไปยังพื้นที่ชานเมืองเป็นส่วนใหญ่จนกลายเป็นชุมชนเมืองขนาดใหญ่หรือเกิดจากการกระจายความเจริญของเมือง เช่น ในประเทศที่กำลังพัฒนา เขตชานเมืองเป็นพื้นที่สำหรับรองรับผู้คนที่ย้ายที่อยู่อาศัย (สำนักงานราชบัณฑิตยสภา, 2019)
4. **ชานเมือง (Suburban)** หมายถึง พื้นที่บริเวณรอบๆนอกของเขตเมือง มีจำนวนประชากรยังอยู่อาศัยมากแต่ยังไม่หนาแน่นเท่ากับในเขตเมือง และมีความหนาแน่นมากกว่าชนบทที่อยู่ไกลออกไปจากเขตเมือง เขตชานเมืองส่วนใหญ่อาจจะเป็นที่อยู่อาศัยของคนทำงานในอยู่ภายในเมือง โดยใช้การเดินทางเข้าเมืองแบบไปเช้าเย็นกลับ (สำนักงานราชบัณฑิตยสภา, 2019)
5. **พื้นที่ว่างที่ใช้ประโยชน์อย่างไม่เต็มศักยภาพภายในเมือง (Urban Voids)** หมายถึง พื้นที่ในเมืองที่มีคุณภาพต่ำ (Urban Ruins) หรือพื้นที่ที่พื้นที่หนึ่งที่มีลักษณะถูกทิ้งร้าง ว่างเปล่าหรือไม่ได้ถูกใช้งานให้เกิดประโยชน์ ซึ่งอาจเกิดจากปัจจัยต่างๆทำให้เกิดรูปแบบที่แตกต่างกัน (อรุณนิษฐ์, 2010)

6. **พื้นที่สาธารณะ (Public Space)** หมายถึง พื้นที่หรือสถานที่เปิดโล่งทุกประเภทสำหรับประชาชนมีสิทธิ สามารถเข้าใช้สอยได้โดยอิสระ เพื่อกระทำการกิจกรรมใดที่อยู่ภายใต้ขอบเขตกฎเกณฑ์อันเป็นที่ยอมรับทั่วไปในสังคมหรือจากความเห็นชอบของผู้ดูแลพื้นที่นั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดด้านเพศ อายุ เชื้อชาติ หรือสถานะทางสังคม เช่น พื้นที่ทางเท้า สวนสาธารณะ สถานที่ราชการ ห้างสรรพสินค้า จตุรัสเมือง เป็นต้น
7. **ที่ว่าง (Space)** หมายถึง พื้นที่ใดๆที่ไม่มีหลังคา หรือสิ่งปลูกสร้างปกคลุม เช่น ลานโล่ง บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักรวมมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถนอกอาคาร รวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่ง ก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น (กฎกระทรวงฉบับที่ 55, 2000)
8. **แบบแผน (Pattern)** หมายถึง ลักษณะของการจัดเรียงรูปแบบ ประเภท อย่างเป็นระบบของสิ่งใดสิ่งหนึ่งที่มีลักษณะเหมือนกันหรือมีความคล้ายกัน เช่น รูปทรง รูปร่าง ช่องว่างระหว่างกัน สีเส้น จนเกิดความสัมพันธ์กันทางใดทางหนึ่ง เช่น ดึกที่มีสีเส้นเหมือนกัน
9. **ลักษณะทางกายภาพ (Physical)** หมายถึง ลักษณะเฉพาะตัวที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ชุมชน ในลักษณะของ บริบท ที่ว่าง พื้นที่ว่าง ภูมิทัศน์ พืชพรรณ ธรรมชาติ ภูมิประเทศ ภูมิอากาศ ฯลฯ (ทองอรุณ, 2010) สามารถวัดผลได้ในเชิงปริมาณ มองเห็นได้ประจักษ์ชัดเจน เช่น จำนวน รูปแบบ ประเภท ขนาด สถานที่ตั้ง รูปร่าง เป็นต้น โดยในการศึกษาค้างนี้จะครอบคลุมไปถึงลักษณะของสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติและสิ่งปลูกสร้างในบริบทของพื้นที่ศึกษา
10. **ลักษณะทางสุนทรียภาพ (Aesthetics)** หมายถึง ลักษณะทางนามธรรม ที่เกี่ยวกับการรับรู้ความเข้าใจและความรู้สึก ที่มีต่อความงามในธรรมชาติ ศิลปะหรือสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น ซึ่งแต่ละคนย่อมให้คุณค่าสุนทรียภาพแตกต่างกันไป
11. **ศักยภาพ (Potentiality)** หมายถึง คุณสมบัติ ทักษะ ความรู้ ความสามารถที่มีแฝงอยู่ในของสิ่งใดสิ่งหนึ่ง อาจทำให้เกิดการพัฒนาหรือให้ปรากฏเป็นสิ่งที่ประจักษ์ได้
12. **อัตลักษณ์ (Identity)** หมายถึง คุณลักษณะเฉพาะตัวหรือลักษณะเฉพาะของสิ่งใดสิ่งหนึ่งซึ่งทำให้สิ่งนั้นเป็นที่รู้จักหรือจำได้ เป็นสิ่งบ่งชี้ลักษณะเฉพาะของบุคคล สังคม หรือชุมชน (สำนักงานราชบัณฑิตยสภา, 2019)
13. **คุณลักษณะ (Characteristic)** หมายถึง ส่วนประกอบ องค์ประกอบ คุณสมบัติที่แสดงลักษณะเฉพาะตัวของพื้นที่ หรือ สิ่งนั้นๆ

บทที่ 2

การศึกษาทฤษฎี แนวคิด และเอกสารที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยการศึกษาปรากฏการณ์การเกิดขึ้นของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพในเมือง : กรณีศึกษา กรุงเทพมหานคร จำเป็นต้องค้นคว้าข้อมูลความรู้ ทฤษฎี หลักการ และแนวคิดต่างๆ หลากหลายทฤษฎีเพื่อนำมาใช้อ้างอิง กล่าถึงและใช้ในการวิเคราะห์ผลหลายส่วน โดยเฉพาะในส่วนของวิธีการเก็บข้อมูล โดยศึกษาทฤษฎีแนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการทำความเข้าใจองค์ประกอบพื้นที่ว่างในเมือง การศึกษาพื้นที่ว่าง หรือช่องว่างที่เกิดขึ้นในเมือง คำนิยามของพื้นที่ว่าง ลักษณะและรูปแบบของการพื้นที่ว่างในเมือง ประเภทของที่ว่างรูปแบบต่างๆ โดยมีหัวข้อการทบทวนแนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่ เกี่ยวข้องเพื่อสรุปเป็นกรอบแนวความคิดในการวิจัย ดังนี้

2.1 คำนิยามเกี่ยวกับพื้นที่ว่าง

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่ว่างและช่องว่างในเมือง

2.2.1 ทฤษฎีพื้นที่ว่างที่สูญเปล่า

2.2.2 ทฤษฎีการทำความเข้าใจพื้นที่ว่าง

- ทฤษฎีภาพและพื้น (Figure And Ground Theory)
- ทฤษฎีการเชื่อมโยง (Linkage Theory)
- ทฤษฎีการสร้างพื้นที่ (Place Theory)

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับที่ดินรกร้าง

2.3.1 คำจำกัดความของพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)

2.3.2 คำจำกัดความของที่ดินรกร้าง

2.3.3 ประเภทและลักษณะของที่ดินรกร้าง

2.4 แนวคิดที่ว่างและชุมชนเมือง

2.4.1 ประเภทของที่ว่างในชุมชนเมือง (กาญจน์ นทีวุฒิกุล, 2007)

2.4.2 ความสำคัญของพื้นที่ว่างในชุมชนเมือง (ปจรรย์ ประเสริฐ, 2003)

- บทบาทความสำคัญของที่ว่างในชุมชนเมืองต่อประชากรเมือง
- บทบาทความสำคัญของที่ว่างในชุมชนเมืองต่อการเป็นองค์ประกอบหลักของเมือง

2.5 การใช้ประโยชน์พื้นที่ว่างสาธารณะ

2.5.1 การใช้พื้นที่ว่างสาธารณะอย่างอเนกประโยชน์

- 2.5.2 ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะอย่างอเนกประโยชน์
- 2.6 แนวคิดเกี่ยวกับคุณภาพพื้นที่
- 2.6.1 รูปแบบกิจกรรมนอกสถานที่ที่ผู้คนเลือกกระทำต่อพื้นที่สาธารณะ (Gehl, 1971)
- 2.6.2 เกณฑ์เรื่องคุณภาพ 12 ประการ (Gehl, 1987)
- 2.7 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในการอนุรักษ์พัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ แผนพัฒนากรุงเทพมหานครกรุงรัตนโกสินทร์ เพื่อนำมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษา
- 2.7.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528
- 2.7.2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530
- 2.7.3 แผนพัฒนาที่เกี่ยวข้อง
- 2.8 หลักการ แนวคิด ทฤษฎีอื่นๆ
- 2.8.1 Rent-Gap
- 2.9 สรุปการทบทวนวรรณกรรมเพื่อกำหนดสไวกรอบแนวคิดในงานวิจัย

2.1 คำนิยามเกี่ยวกับพื้นที่ว่าง

เมื่อเรากล่าวถึงคำว่าพื้นที่ว่าง (Space) สามารถตีความได้หลายความหมาย ซึ่งแต่ละคำมีความหมายเฉพาะแตกต่างกันไป กล่าวคือ

Open Space หมายถึง พื้นที่ว่างที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ อยู่ในบริบทที่สภาพแวดล้อมเป็นธรรมชาติ เปิดโล่ง มากกว่าพื้นที่ที่เป็นสิ่งปลูกสร้างภายในเมือง (Urban Mass) ที่อยู่ในเขตเมืองชั้นใน ทั้งนี้ Open Space หมายรวมไปถึง พื้นที่ที่ถูกสร้างขึ้นเพื่อประโยชน์ใช้สอยของชาวเมือง เช่น สนามกีฬา สวนสาธารณะ ลานกิจกรรมต่างๆ ในชุมชน ลักษณะของพื้นที่ดังกล่าวจึงมีการทับซ้อนกันระหว่าง Open Space และ Urban Space

Public Space หมายถึง พื้นที่ที่พูดถึงเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ ผู้คน และการเข้าถึงเป็นหลัก เป็นพื้นที่ที่มีการใช้งานและเกี่ยวข้องกับผู้คนในทุกๆระดับ ตั้งแต่ชุมชน เมือง ประเทศ รัฐ ซึ่งมีความหมายในลักษณะชุมชนระดับโลก (Madanipour, 1996) เป็นพื้นที่ที่เปิดรับ สามารถเข้าถึงได้ง่าย สร้างขึ้นหรือจัดเตรียมขึ้นโดยภาครัฐเพื่อประชาชน สามารถเข้าถึงได้ในเชิงกายภาพ สามารถสังเกต และมองเห็นได้ง่าย มีการเข้าถึงได้มากกว่าพื้นที่ส่วนตัว เช่น ทางเท้า ถนน สวนสาธารณะ ลานเมือง ลานชุมชน เป็นต้น

ในมิติเชิงสังคม พื้นที่สาธารณะ เป็นพื้นที่ในการพบปะกัน รวมตัวกันของกลุ่มคนที่หลากหลายที่มีปฏิสัมพันธ์กันในสังคม ที่สะท้อนถึงลักษณะเฉพาะของแต่ละชุมชนนั้นๆ (Francis, 1989)

พื้นที่สาธารณะ หมายถึง “พื้นที่ของเมือง” (Urban Space) ไม่ว่าจะเป็นอาคาร สถานที่ ถนน ทางเท้า ลานโล่ง สวนสาธารณะ

Urban Space หมายถึง พื้นที่ว่างที่เกิดขึ้นจากการปิดล้อมของสิ่งก่อสร้างต่างๆ เช่น ถนน อาคาร และสิ่งอื่นๆ ที่มนุษย์สร้างขึ้น รวมไปถึงพื้นที่เว้นว่างที่เกิดจากการจัดวางรูปแบบของอาคาร โดยทั่วไปเกิดจากรูปด้านหน้าของอาคาร และพื้นผิวดิน (Ground) ของเมืองซึ่งมีลักษณะช่องทางตามแนวยาว (Linear Corridor) หรือ พื้นที่ว่างระหว่างอาคารภายในบล็อก (Block) ที่เกิดขึ้นจากการปิดล้อมของอาคารหลายๆอาคารประกอบกัน (Inner Block) และพื้นที่ว่างที่เกิดขึ้นภายในเมืองในรูปแบบต่างๆ เช่น ถนน ทางเท้า ลาน สวนสาธารณะ

Green Space หมายถึง ที่เว้นว่างสีเขียว หรืออาจไม่จำเป็นต้องเป็นสีเขียวจริงๆก็ได้ แต่เป็นพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ ได้แก่ สวนสาธารณะ ที่พักผ่อนหย่อนใจ พลาซ่า แนวสีเขียวของเมือง (Green Belt) สนามกีฬา สนามเด็กเล่น

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่ว่างและช่องว่างในเมือง

2.2.1 ทฤษฎีพื้นที่สูญเปล่า

Roger Trancik (1986) แห่งมหาวิทยาลัยคอร์เนล ผู้สอนสาขาวิชาภูมิ สถาปัตยกรรม ผู้เขียนหนังสือ Finding lost space ในปี ค.ศ. 1986 ได้ค้นพบทฤษฎีเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองที่พยายามจะออกแบบปรับปรุงพื้นที่สูญเปล่าหรือพื้นที่สาธารณะในเขตชุมชนเมืองซึ่งมีสภาพไม่พึงปรารถนาให้ดีขึ้น โดยได้ให้คำนิยามสำหรับพื้นที่สูญเปล่า (Lost Space) ว่าหมายถึง พื้นที่เศษเหลือที่ถูกเว้นไว้รอบๆฐานอาคารสูงหรือพลาซ่า พื้นที่ไม่มีกิจกรรมของคนเดินเท้า ไม่สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์พื้นที่ได้ พื้นที่ลานจอดรถที่มีขนาดใหญ่ในเมือง พื้นที่ไม่มีเจ้าของเลียบริมทางด่วน และใต้ทางด่วน พื้นที่ริมแม่น้ำที่เข้าถึงได้ยาก พื้นที่รถไฟเก่า ค่ายทหารที่ถูกทิ้งร้าง โรงงานและโกดังที่เลิกใช้งานแล้ว สวนสาธารณะที่ถูกทิ้งร้าง พื้นที่ที่ต้องรื้อถอนเนื่องจากไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ และอื่นๆ

จึงสรุปได้ว่า พื้นที่สูญเปล่า คือ พื้นที่ซึ่งมีสภาพไม่พึงประสงค์ อยู่ในสภาพที่เป็นทางลัดต่อเมืองและพื้นที่โดยรอบ ทราบจึงเสนอทฤษฎีเพื่อฟื้นฟูแก้ไขพื้นที่สูญเปล่าที่มีอยู่หลายพื้นที่ทั่วเมืองให้สามารถใช้งานได้ กลมกลืนเข้ากับพื้นที่อื่นๆ เติบโตขึ้นในส่วนที่ขาดหายไปของเมือง โดยการออกแบบต้องมีความเข้าใจพื้นที่ ทั้งทางด้านกายภาพ และด้านประวัติศาสตร์

ปัจจัยที่ทำให้เกิดพื้นที่สูญเสียเปล่า (Trancik, 1986) นั้นได้กล่าวไว้ 5 ประการคือ

1) การเพิ่มขึ้นของปริมาณการใช้ยานพาหนะ

การเพิ่มขึ้นของการใช้ยานพาหนะถือเป็นปัจจัยที่รับมียากที่สุดสำหรับการพฤติกรรมใช้ถนนของชาวอเมริกัน ที่เดินทางสัญจรด้วยรถยนต์เป็นส่วนใหญ่ทำให้เกิดการสร้างถนนและทางด่วน ทางยกระดับ รวมถึงลานจอดรถ ซึ่งเป็นพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ การสร้างถนนที่มีความซับซ้อน ทับซ้อนกันทำให้เกิดพื้นที่สูญเสียเปล่าขึ้นเพิ่มมากยิ่งขึ้น พื้นที่ของชุมชนเมืองส่วนใหญ่ถูกตัดผ่านโดยถนน ที่แยก สี่แยก ทางลอด ขาดการติดต่อและความเป็นระเบียบ ปราศจากความสัมพันธ์ระหว่างผู้คนและชุมชนเมือง

2) ค่านิยมของการออกแบบพื้นที่

ค่านิยมการออกแบบไม่ได้คำนึงถึงความสำคัญของพื้นที่ว่าง อาคาร พื้นที่ส่วนรวมและขาดการออกแบบพื้นที่สาธารณะเพื่อใช้ร่วมกันของคนในสังคม ขาดความเชื่อมต่อในการออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ใช้สอยสูงสุด ความก้าวหน้าของเทคโนโลยีทำให้สถาปนิกมุ่งเน้นความสนใจไปที่การออกแบบอาคารสูงเป็นหลัก

3) การใช้ประโยชน์ที่ดินและการฟื้นฟูเมือง

นโยบายการฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) เพื่อดึงดูดให้ผู้คนกลับเข้ามาอยู่ในเมืองมากขึ้น โดยการสร้างแหล่งงานและย่านที่พักเพิ่มมากขึ้น เข้ามาแทนที่แนวความคิดทำให้เมืองสวยงาม (City Beautiful) ที่เคยให้ความสำคัญกับความสวยงามของพื้นที่สาธารณะในเมือง เช่น สวนสาธารณะ ถนนขนาดใหญ่กลางเมือง ถนนคนเดินต่างๆ แต่การสร้างแหล่งงานปรับปรุงย่านที่อยู่อาศัย คือการสร้างอาคารจำนวนมาก หรืออาคารสูง ที่มีช่องว่างโล่งเป็นฐานล้อมรอบ ซึ่งพื้นที่ภายนอกอาคารดังกล่าวถูกสร้างขึ้นโดยไม่คำนึงถึงความสำคัญและความต้องการของผู้ใช้งาน จึงทำให้มีโอกาสสูงที่จะเกิดเป็นพื้นที่สูญเสียเปล่า



ภาพที่ 5 (ซ้าย) แสดงให้เห็นพื้นที่สูญเสียเปล่าตามขอบทางด่วนยกระดับในย่าน Syracuse, New York ในปี 1983 ที่เป็นผลมาจากจำนวนยานพาหนะที่เพิ่มขึ้นในทศวรรษที่ 20 ทำให้ตามขอบทางถนนทางด่วนจะพบพื้นที่ที่รกร้างเป็นจำนวนมาก

ที่มา : Trancik, R., Finding Lost Space (United Kingdom: Better World Books, 1986), p.5

ภาพที่ 6 (ขวา) แสดงย่านธุรกิจใจกลางเมือง Boston, Massachusetts ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่ในเมืองในปี 1973 การปรับปรุงพื้นที่ว่างจำนวนมากเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีและทางหลวงแผ่นดิน ส่งผลให้ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนเมืองและเอกลักษณ์ของเมืองถูกทำลาย

ที่มา : Trancik, R., Finding Lost Space (United Kingdom: Better World Books, 1986), p.14

4) การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองของพื้นที่สาธารณะ

เกิดความขัดแย้งระหว่างพื้นที่สาธารณะและพื้นที่เอกชน เกี่ยวกับการยึดถือผลประโยชน์ ความรับผิดชอบต่างๆ ส่งผลให้การออกแบบพื้นที่ว่างของอาคารในสมัยนี้ส่วนใหญ่เกิดความขัดแย้งว่าต้องการออกแบบให้พื้นที่ให้เป็นสาธารณะ ให้ผู้คนสามารถใช้งานได้ หรือออกแบบให้เป็นพื้นที่ส่วนบุคคลเพื่อผลประโยชน์ทางด้านธุรกิจ และผลประโยชน์ส่วนตัว เนื่องจากพื้นที่สาธารณะบางแห่งขาดการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่องเพราะขาดเงินสนับสนุนด้านค่าใช้จ่าย

5) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินใจกลางเมือง

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดขึ้นอย่างแพร่หลายในเมืองส่วนใหญ่ของอเมริกา การย้ายที่ตั้งของพื้นที่อุตสาหกรรม โกดัง โรงงาน คลังสินค้า พื้นที่ทหาร หมู่บ้านจัดสรร ถูกทิ้งร้าง ทำให้เกิดพื้นที่ว่างขนาดใหญ่และอาคารว่างเปล่าขึ้น



ภาพที่ 7 (ซ้าย) ภาพโครงการบ้านจัดสรรที่เมือง St. Louis, Missouri โครงการที่ดังที่สุดที่ล้มเหลวในการสร้าง เนื่องจากไม่เป็นที่ต้องการในสังคมและเกิดปัญหามากมายจนต้องทุบทำลายทิ้งหลังจากสร้างเสร็จเพียง 17 ปี

ที่มา : Trancik, R., Finding Lost Space (United Kingdom: Better World Books, 1986), p.15

ภาพที่ 8 (ขวา) ภาพค่ายทหารเรือเก่า และโรงงานที่ถูกทิ้งร้างจำนวนมาก ปรากฏอยู่ในกลางเมือง Charlestown, Massachusetts

ที่มา : Trancik, R., Finding Lost Space (United Kingdom: Better World Books, 1986), p.18

ทฤษฎีที่ทรานซิกเสนอว่าเป็นประโยชน์สำหรับการฟื้นฟูพื้นที่สูญเปล่า ประกอบด้วย 3 ทฤษฎี ได้แก่ ทฤษฎีภาพกับพื้น (Figure And Ground Theory) ทฤษฎีความเชื่อมโยง (Linkage Theory) และทฤษฎีการสร้างสถานที่ (Place Theory) ทั้งสามทฤษฎีจะแยกกันไม่ได้ ต้องใช้พร้อมกันเป็นชุดจึงจะได้ผล

2.2.2 ทฤษฎีการทำความเข้าใจพื้นที่ว่าง

2.2.2.1 ทฤษฎีภาพและพื้น (Figure And Ground Theory)

ทฤษฎีภาพและพื้น (Trancik, 1986) เป็นการศึกษาและทำความเข้าใจความสัมพันธ์ระหว่างมวลของสิ่งก่อสร้างที่ปกคลุมพื้นผิวดิน (Figure) และพื้นที่ว่างที่มีช่องเปิดโล่งหรือพื้น (Ground) เป็นเครื่องมือที่ใช้อธิบายถึงรูปแบบของโครงสร้าง ที่ว่าง ความแตกต่างของขนาดพื้นที่ของเมืองได้ เพื่อการมองเห็นโครงสร้างของพื้นที่เมืองอย่างชัดเจน สามารถระบุเอกลักษณ์ และอัตลักษณ์ของเมืองทางกายภาพได้

มีองค์ประกอบที่สำคัญของทฤษฎีนี้ ได้แก่

ส่วนทึบ 3 ประเภท คือ

(Urban Solids)

1. อาคารสถาบันหลักของเมือง
2. อาคารที่แสดงลักษณะความเป็นกลุ่มก้อน
3. อาคารที่เน้นขอบและทิศทาง

ส่วนว่าง 5 ประเภท คือ

(Urban Voids)

1. พื้นที่ที่เป็นเหมือนปากประตูเมือง (Portal or Entry foyer)
2. พื้นที่ด้านในบริเวณกลุ่มอาคาร (Inner Block)
3. เครือข่ายหลักของถนนและลานโล่ง (Network of Street and Square)
4. สวนสาธารณะ (Public Park and Gardens)
5. พื้นที่โล่งแนวยาว (Linear open space)



ภาพที่ 9 แผนที่เมือง Giambattista Nolli, Rome (1748) แสดงให้เห็นตัวอย่างที่ดีตามทฤษฎีภาพกับพื้นที่

ที่มา : Trancik, R., Finding Lost Space (United Kingdom: Better World Books, 1986), p.99

พื้นที่ส่วนทึบ (Urban Solid)

แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

1) อาคารสถาบันหลักของเมือง

เป็นพื้นที่ส่วนทึบที่สำคัญในเมือง ที่ทำหน้าที่เป็นแกนกลางของโครงสร้างเมือง มักตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เป็นจุดสังเกตได้ง่าย และโดดเด่น ซึ่งสามารถเห็นได้ชัดเจนจากการมองแผนที่ มักตั้งอยู่อย่างอิสระ เช่น ศาลาว่าการของประเทศอเมริกา โบสถ์ดั้งเดิมของประเทศในยุโรป



ภาพที่ 10 แผนที่วิหารพาร์เธนอน ในกรุงโรม แสดงประเภทของส่วนทึบในเมืองส่วนใหญ่ที่เป็นอาคารสาธารณะสำคัญ เช่น อนุสาวรีย์ สถาบันทางศาสนาต่างๆที่จำเป็นต้องจัดวางในสำคัญ
ที่มา : Trancik, R., Finding Lost Space (United Kingdom: Better World Books, 1986), p.101

2) อาคารที่แสดงลักษณะความเป็นกลุ่มก้อน

เป็นส่วนทึบที่มีลักษณะ รูปแบบ ขนาด การวางแผนของอาคารเป็นไปในลักษณะเดียวกันหรือเหมือนกัน กำหนดรูปแบบหรือรูปร่างล่วงหน้าในการออกแบบตามการใช้งาน เช่น ที่พักอาศัย สำนักงาน ร้านค้าปลีก หรืออุตสาหกรรม โดยมีการเว้นระยะห่างที่ว่างที่เหมาะสม

3) อาคารที่เน้นขอบและทิศทาง

ส่วนที่บที่ถูกสร้างขึ้นโดยอาคารที่มีการกำหนดทิศทางหรือขอบเขตไว้ โดยทั่วไปจะมีรูปร่างพิเศษ ไม่จำเจ แล้วแต่การออกแบบจัดวางไว้ในกรอบพื้นที่ และมักจะมีลักษณะเป็นเส้นตรง ได้รับการออกแบบให้ส่วนของอาคารหันหน้าไปทางถนน พลาซ่า หรือจัตุรัสสำคัญ หรือเพื่อสร้างขอบเขตจากพื้นที่ภายนอกโครงการ



ภาพที่ 11 ภาพแสดงโครงการ H.P. Berlage, Amsterdam South, Netherlands (1915)

ที่มา : KLM Aerocarto, Finding Lost Space (United Kingdom: Better World Books, 1986), p.104

พื้นที่ส่วนโปร่ง (Urban Voids)

พื้นที่ส่วนโปร่งแตกต่างจากพื้นที่ส่วนทึบคือ มีระดับความเปิดกว้าง-ปิดล้อมที่แตกต่างกันไป ทั้ง 5 ประเภท

1) พื้นที่เป็นเหมือนปากประตูเมือง (Portal or Entry foyer)

เปรียบเสมือนพื้นที่ห้องโถงของเมือง เป็นทางเข้าที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนถ่าย หรือเป็นทางผ่านจากพื้นที่หลักภายในอาคารออกไปสู่พื้นที่สาธารณะด้านนอก เป็นส่วนหนึ่งของ

ทางเข้าในแนวความคิด Eyes on the street (Jacobs, 1961) ที่ประตูหน้าต่างของเพื่อนบ้านมองมาที่ถนนถือเป็นเรื่องหลักในการออกแบบ ในทฤษฎี Defensible Space (Newman, 1972) เน้นย้ำถึงความสำคัญของช่องทางเข้าแบบกึ่งสาธารณะในการป้องกันอาชญากรรม พื้นที่รูปแบบนี้ถือเป็นพื้นที่กึ่งสาธารณะที่สามารถมองเห็นได้ สามารถเป็นได้ทั้งพื้นที่ของรัฐ และเอกชน เช่น ลานจอดรถหน้าบ้าน โรงรถ ซอก ซอย ล็อบบี้ หรือสนามหน้าบ้าน

2) พื้นที่ด้านในบริเวณกลุ่มอาคาร (Inner Block)

เป็นพื้นที่เปิดโล่งด้านในที่ถูกล้อมล้อมโดยอาคารรอบๆ มีลักษณะคล้ายโดมที่มีรูตรงกลาง เป็นพื้นที่แบบปิด กึ่งส่วนตัวสำหรับการพักผ่อนหรือประโยชน์ใช้สอยอื่นๆ ในด้านความบันเทิง



ภาพที่ 12 (ซ้าย) ภาพช่องทางเข้าทั่วไปของเมือง Copenhagen, Denmark (2015) แสดงถึงความสำคัญระหว่างการใช้พื้นที่ส่วนบุคคลกับพื้นที่สาธารณะ สามารถมองเห็นได้เฉพาะกลุ่มเล็กๆ ทำหน้าที่เป็นเขตกันชน (buffer) ระหว่างพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่ชุมชนเพื่อรักษาความปลอดภัยได้

ที่มา : <http://danishdesignreview.com> (เข้าถึงเมื่อ 15 สิงหาคม 2566)

ภาพที่ 13 (ขวา) ภาพ Paley Park, New York, USA (2015) แสดงภาพพื้นที่พักผ่อนใจกลางอาคารล้อมรอบของแมนฮัตตัน

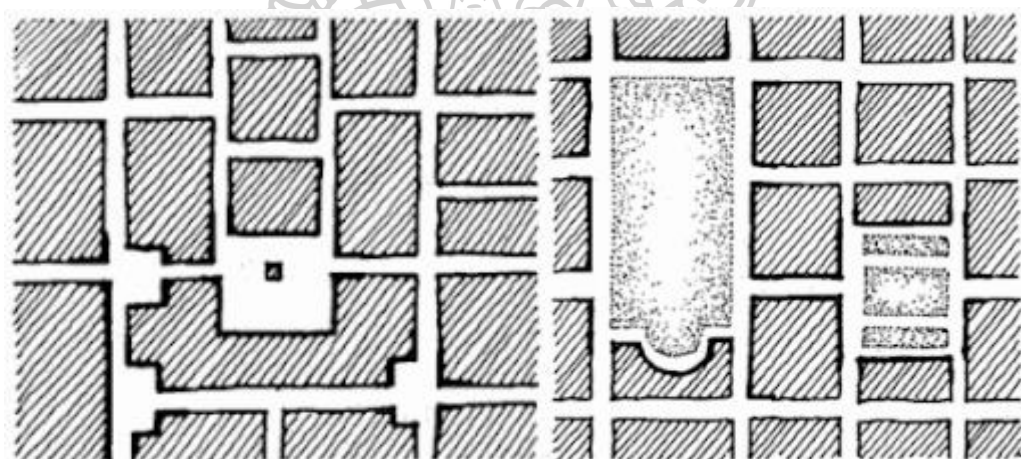
ที่มา : <https://www.pps.org/places/paley-park> (เข้าถึงเมื่อ 15 สิงหาคม 2566)

3) เครือข่ายหลักของถนนและลานโล่ง (Network of Street and Square)

เป็นพื้นที่สาธารณะที่มีความคึกคักสูงมากของเมือง มีเครือข่ายกระจายตัวอยู่รอบเมือง อย่างเป็นระบบ ใช้ในการเคลื่อนย้าย สัญจร ทำหน้าที่เป็นโครงสร้างหลักของเมืองในการติดต่อสื่อสารกันของคนทั้งในและนอกชุมชน ออกแบบเพื่อพลเมืองในทางธุรกิจ ที่เป็นที่ยอมรับอย่างมากในเมือง เช่น ถนนที่เป็น Mixed-use แต่ในปัจจุบันได้ลดความสำคัญลงเพราะถูกแทนที่ด้วยศูนย์การค้าขนาดใหญ่

4) สวนสาธารณะ (Public Park and Gardens)

พื้นที่สีเขียวที่เป็นช่องว่างขนาดใหญ่ แตกต่างกับชุมชนเมืองโดยรอบที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ในเมือง ทั้งยังหน้าที่เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่อนุรักษ์ธรรมชาติ ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมและการพักผ่อนหย่อนใจ เข้าถึงได้ง่าย ตั้งอยู่ใจกลางชุมชนเมือง



ภาพที่ 14 (ซ้าย) ภาพผังพื้นที่แสดงรูปแบบของ เครือข่ายหลักของถนนและลานโล่ง ในบริบทเมือง
ที่มา : Trancik, R., Finding Lost Space (United Kingdom: Better World Books,1986), p.105

ภาพที่ 15 (ขวา) ภาพผังพื้นที่แสดง สวนสาธารณะ ในบริบทเมือง

ที่มา : Trancik, R., Finding Lost Space (United Kingdom: Better World Books,1986), p.105



ภาพที่ 16 ภาพพื้นที่สาธารณะขนาดใหญ่ใจกลางเมืองหลวง Central Park, New York, USA

ที่มา : <https://mymodernmet.com/nyc-central-park/> (เข้าถึงเมื่อ 16 สิงหาคม 2566)

5) พื้นที่โล่งแนวยาว (Linear open space)

โดยทั่วไปมีความเกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักของเมือง เช่น แม่น้ำ ริมน้ำ หรือ พื้นที่ชุ่มน้ำในรูปแบบต่างๆ เป็นย่านพื้นที่สีเขียวรูปแบบหนึ่ง ที่สามารถแบ่งขอบเขตตามธรรมชาติขึ้น สร้างความเชื่อมโยงต่อพื้นที่รอบๆ การจัดภูมิทัศน์ให้สวยงามจะช่วยให้สามารถเป็นพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจในสภาพแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติได้



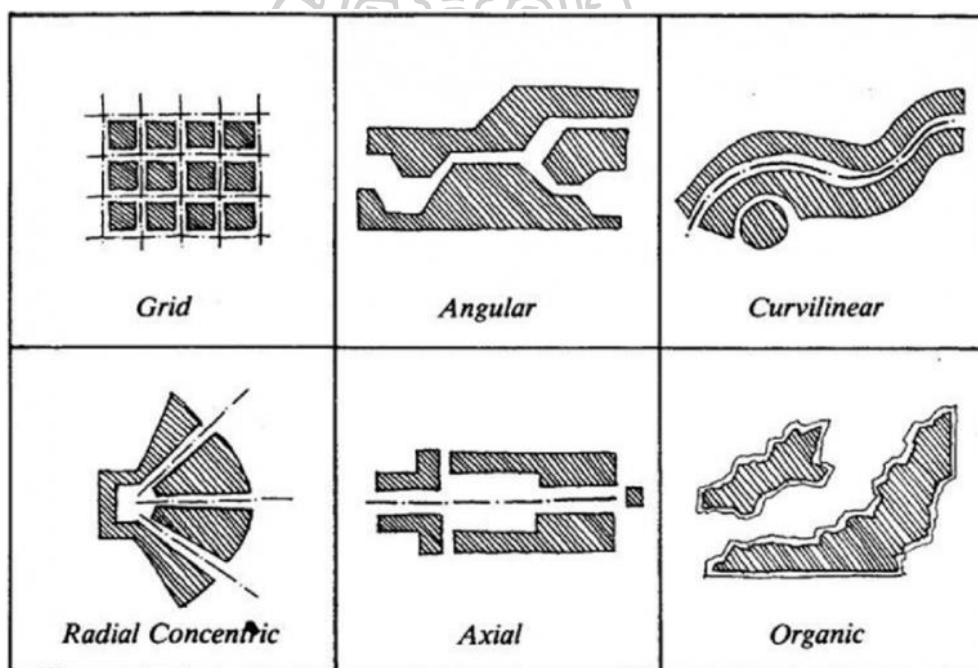
ภาพที่ 17 (ซ้าย) ภาพผังพื้นที่แสดง พื้นที่โล่งแนวยาว ในบริบทเมือง

ที่มา : Trancik, R., Finding Lost Space (United Kingdom: Better World Books, 1986), p.106

ภาพที่ 18 (ขวา) ภาพพื้นที่สาธารณะริมน้ำ Aker Brygge, Oslo, Norway.

ที่มา : <https://archello.com/it/project/stranden-the-waterfront-promenade> (เข้าถึงเมื่อ 16 สิงหาคม 2566)

จึงสรุปได้ว่าการเกิดช่องที่ว่างในเมืองขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์กันระหว่าง พื้นที่ส่วนส่วนที่บที่ เป็นมวลของสิ่งปลูกสร้างคลุมดิน (Figure) กับส่วนโปร่งที่เป็นส่วนของช่องว่างภายในเมือง (Ground) เพื่อจะไม่ให้เกิดพื้นที่ที่สูญเสียไป ดังนั้นในการออกแบบต้องคำนึงถึงรูปทรงของที่ว่างที่เหลือรอบๆ อาคารพร้อมไปกับการออกแบบมวลอาคาร และความสัมพันธ์ระหว่างอาคารกับพื้นที่รอบอาคาร เพื่อ สร้างความเชื่อมโยงระหว่าง รูปแบบโครงสร้างของเมืองซึ่งเกิดจากการรวมตัวกันของพื้นที่ทั้งส่วนที่บ และส่วนโปร่ง โดยสามารถกำหนดรูปแบบซึ่งเกิดในลักษณะเฉพาะที่หลากหลาย เช่น พื้นที่แบบตาราง (Grid) หรือพื้นที่ที่เกิดขึ้นแบบสุ่ม ไม่มีรูปแบบตายตัว เนื่องจากสร้างขึ้นตามลักษณะภูมิประเทศแต่ละ พื้นที่ (Angular) หรือรูปแบบการกระจายตัวเชิงเส้นจากกิจกรรมที่เป็นศูนย์กลาง (Radial Concentric) เป็นต้น

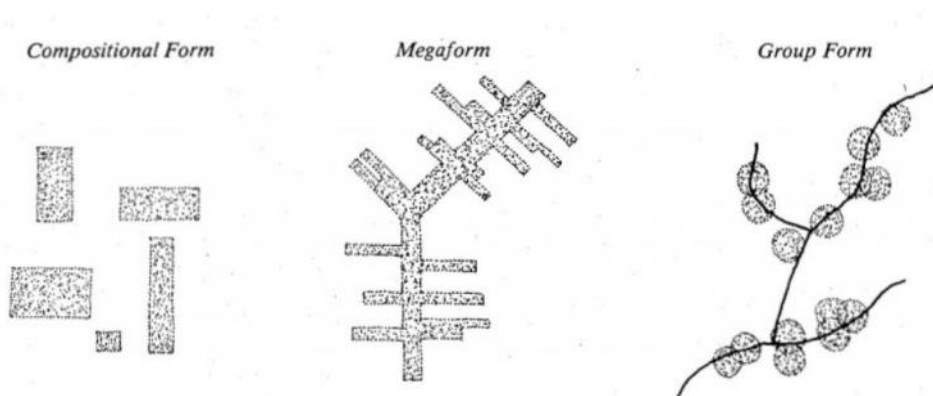


ภาพที่ 19 แสดงรูปแบบโครงสร้างทั้ง 6 แบบของเมืองที่มีความสัมพันธ์กันระหว่างพื้นที่ว่างและสิ่ง ปลูกสร้างภายในเมือง

ที่มา : Trancik, R., Finding Lost Space (United Kingdom: Better World Books, 1986), p.101

2.2.2.2 ทฤษฎีการเชื่อมโยง (Linkage Theory)

ทฤษฎีการเชื่อมโยง (Trancik, 1986) ศึกษาเกี่ยวกับทิศทางการเดิน (Circulation) ที่ทำให้เกิดรูปทรงของเมืองในรูปแบบต่างๆ สร้างความสัมพันธ์ของการเชื่อมต่อและเคลื่อนไหว เชื่อมโยงของการเดิน ทรานซิก ได้อ้างอิงผลการศึกษารูปแบบเมืองที่มีความเชื่อมโยง 3 แบบของ ฟุมิฮิโกะ มากิ (Fumihiko Maki) แห่งคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยวอชิงตัน เมื่อปี ค.ศ. 1964 ซึ่งสรุปไว้ดังนี้



ภาพที่ 20 ลักษณะ 3 รูปแบบของการเชื่อมโยงเชิงพื้นที่ของเมือง (Spatial Linkage)

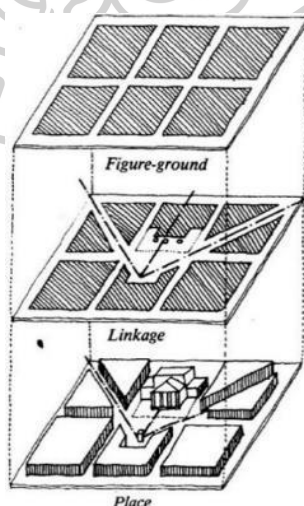
ที่มา : Trancik, R., Finding Lost Space (United Kingdom: Better World Books, 1986), p.107

- 1) **รูปแบบที่ 1** เมืองที่มีรูปทรงแบบองค์ประกอบ (Compositional Form) อาคารแต่ละหลังกระจายตัวกัน และไม่คำนึงถึงความเชื่อมโยงของที่ว่างในเมือง เช่น เมืองบราซิลเลีย และเมืองจันดีการ์
- 2) **รูปแบบที่ 2** เมืองที่มีรูปทรงแบบมหาสถาปัตยกรรม (Mega form) คือรูปแบบเมืองซึ่งขาดความเชื่อมโยงกับโลกภายนอก
- 3) **รูปแบบที่ 3** เมืองที่มีรูปทรงแบบเกาะกลุ่ม (Group form) คือรูปแบบเมืองที่ค่อยๆ เติบโตแบบเกาะกลุ่มกัน โดยเกาะไปตามแนวแกนของที่เปิดโล่งธรรมชาติ มีลำดับการเชื่อมโยงตั้งแต่ปากประตูเมืองไปจนถึงหอคอยใจกลางเมือง ขยายตัวจากย่านใจกลางเมืองไปยังย่านชานเมือง ทำให้เกิดความสัมพันธ์ระหว่างภูมิประเทศกับสัดส่วนมนุษย์ เห็นความสำคัญของระบบความเชื่อมโยงในภาพรวมของชุมชนเมืองทั้งหมดก่อนจะออกแบบในส่วนย่อยอื่นๆ เช่น หลายๆเมืองก่อนในสมัยก่อน นครพิลาเดเฟียที่เป็นผลงานของ เอ็ดมัน เบคอน เป็นต้น

2.2.2.3 ทฤษฎีการสร้างสรรค์พื้นที่ (Place Theory)

ทฤษฎีการสร้างสรรค์พื้นที่ (Trancik, 1986) ทรานซิก เน้นเกี่ยวกับการเพิ่มคุณค่าให้กับพื้นที่ที่เปิดโล่งของเมือง โดยให้ความสำคัญกับด้านประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม สังคมของเมือง และการสร้างความต่อเนื่องให้กับพื้นที่ทรานซิก ค้นพบว่า ในการพัฒนารูปทรงของเมืองนั้น ควรดำเนินการแบบค่อยเป็นค่อยไป ไม่ออกแบบให้เสร็จสมบูรณ์ในคราวเดียว จำเป็นต้องสร้างให้เกิดขึ้นทีละเล็กละน้อย เพื่อค่อยๆสร้างความคุ้นเคยให้กับชุมชน โดยใช้หลักการ 5 ประการ สำหรับการฟื้นฟูพื้นที่สูญเสียเปล่า ดังนี้ (ศักดิ์ชัย, 2014)

- 1) นำทฤษฎีข้างต้นมาใช้พร้อมๆ กันทั้ง 3 ทฤษฎี
- 2) ค่อยๆ แทรกเสริมสิ่งใหม่ลงไปในพื้นที่เดิมอย่างระมัดระวัง เพื่อสร้างความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ
- 3) รวมพื้นที่พักอาศัยเข้ากับพื้นที่ทำงานเพื่อลดความสูญเสียเปล่า ซึ่งเกิดจากการใช้งานเฉพาะช่วงกลางวันหรือกลางคืนเท่านั้น และเพื่อสร้างบรรยากาศที่มีชีวิตชีวาในพื้นที่เหล่านั้น
- 4) นำสภาพธรรมชาติเข้าไปช่วยลดความแข็งกระด้าง ทั้งการจัดองค์ประกอบ ของภูมิทัศน์และการปลูกพืชพันธุ์ไม้ต่างๆ
- 5) พยายามใช้กระบวนการทางการเมืองการปกครอง เพื่อโน้มน้าวให้ผู้ที่มิอำนาจตัดสินใจเห็นว่า การสร้างสรรค์ด้านสุนทรียภาพให้กับชุมชนเมืองนั้น มีความสำคัญไม่น้อยไปกว่าประโยชน์ใช้สอยด้านเศรษฐกิจ



ภาพที่ 21 การใช้ทฤษฎี Three Theories of Urban Spatial Design

ที่มา : Trancik, R., Finding Lost Space (United Kingdom: Better World Books, 1986), p.98

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับที่ดินรกร้าง

2.3.1 คำจำกัดความของพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)

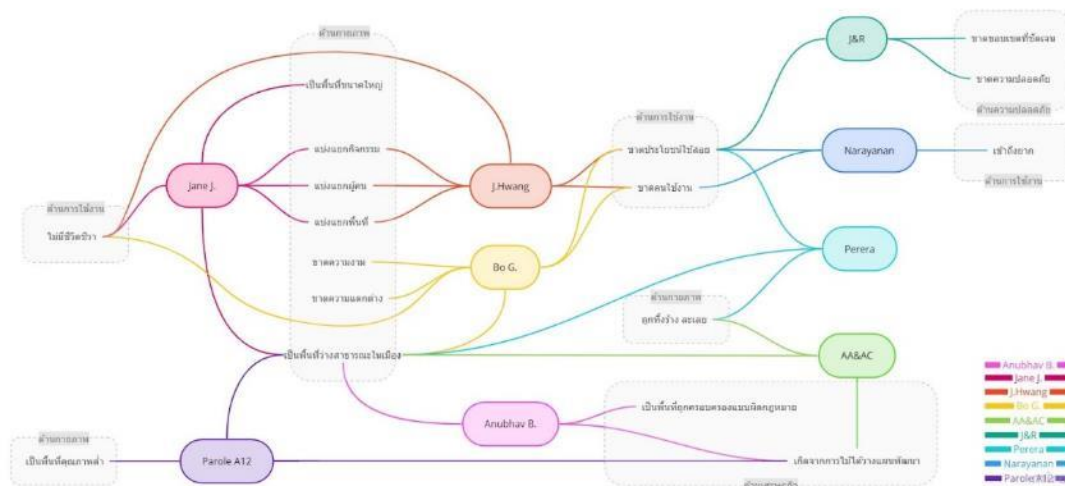
พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids) เป็นคำกว้างๆของพื้นที่ทางลบที่เกิดขึ้นในเมืองที่มีการกล่าวถึง เป็นส่วนประกอบสำคัญส่วนหนึ่งของเมือง และมีการพยายามตีความหมายให้เข้าใจได้ง่ายในหลายครั้ง โดยใจความส่วนใหญ่ คือเป็นพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ในเขตเมืองที่ดูตกหล่นความมีชีวิตชีวาออกจากเมือง แบ่งแยกผู้คน ชุมชน กิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นภายในเมือง (Jacobs, 1961) มีลักษณะของความขาด (lacking) เป็นพื้นที่ที่ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์ ไม่มีคนใช้งาน ขาดความสวยงาม ขาดความแตกต่าง (Gronlund, 1994) และแปลกแยกจากสภาพแวดล้อมโดยรอบ ทำให้เมืองไม่มีชีวิตชีวา (Lee, 2015) เป็นพื้นที่คุณภาพต่ำ (โครงการ Parole - A Project of Gruppo a12, 2001) ถือเป็นเศษเหลือของเมืองที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาที่ไม่ได้วางแผนไว้ (Unplanned Place) หรือวางแผนแล้วไม่ประสบผลสำเร็จ ถูกทิ้ง (Abraham, 2010)

นอกจากนี้ยังรวมไปถึงที่ดินที่ไม่มีการใช้สอย ใช้สอยได้ไม่เต็มที่ หรือทิ้งร้างในพื้นที่เมือง มีศักยภาพที่จะพัฒนาต่อได้ (Perera, 1994) เป็นเขตเมืองที่ไม่มีการแทรกแทรกเข้าถึง ของกิจกรรมผู้คน ไม่มีกิจกรรมทางสังคมเกิดขึ้น เข้าถึงได้ยาก (Narayanan, 2012) เป็นเศษเหลือในเมือง ไม่มีหน้าที่ (Function) และขอบเขต (Boundary) ไม่ปลอดภัย (Jonas, 2015) สามารถเป็นแหล่งรวมกิจกรรมที่ผิดกฎหมาย อาจทำให้เกิดการถือครองอย่างผิดกฎหมายของผู้มีรายได้น้อย (Anubhav, 2022) เป็นกลุ่มของพื้นที่พื้นที่หนึ่งที่มีลักษณะทางกายภาพ ที่เป็นภาวะทางลบ ซึ่งจะประกอบไปด้วยพื้นที่ว่างต่างๆ และมีปัจจัยการเกิดที่แตกต่างกัน

หมายเหตุ			ชาว/ไม่มีในเล่มที่				ทั้งข้าง/	ไม่มี/	ดูภาพ	เกิดจากการ	เป็นพื้นที่	พื้นที่ว่าง	เข้าถึงยาก	เป็นเศษ	พื้นที่ที่ถูกครอบ
พื้นที่	กิจกรรม	ผู้คน	ประโยชน์	คนใช้งาน	ขอบเขต	ความปลอดภัย	ความงาม	ความแตกต่าง	สูง/ต่ำ/	ไม่/มี/	จาก/	ว่าง/	ง่าย/	เหลือ/	ครอบ
Jane J.	Jane J.	Jane J.	Bo G.	Bo G.			Bo G.	Bo G.	Perera	Jane J.		Jane J.			
			Perera						AA&AC	Bo G.	Parole A12	Parole A12			
			Narayanan	Narayanan								Parole A12			
			J&R	J&R								AA&AC	Narayanan		
J.Hwang	J.Hwang	J.Hwang	J.Hwang	J.Hwang	J&R	J&R				J.Hwang				J&R	Anubhav B.
														J.Hwang	Anubhav B.

ตารางที่ 1 แสดงคำนิยาม/คำจำกัดความของคำว่า Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง
ที่มา : ผู้วิจัย (2566)

โดยสามารถจัดกลุ่มความสัมพันธ์ตามคำนิยามและข้อจำกัด ตามผู้ที่กล่าวถึงได้ 5 ด้านหลัก เช่น ด้านกายภาพ ด้านการใช้งาน ด้านการเข้าถึง ด้านความปลอดภัย ด้านนโยบายและเศรษฐกิจดังนี้



ภาพที่ 22 แสดงกลุ่มความสัมพันธ์ของคำนิยาม/คำจำกัดความของคำว่า Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง

ที่มา : ผู้วิจัย (2566)

ตารางที่ 2 สรุปคำนิยามและจำกัดความของ Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง

ผู้เขียน	ปี	คำนิยาม/คำจำกัดความ
Jane Jacobs	1961	- พื้นที่ที่ดูตกลืนชีวิตออกจากเมือง แบ่งแยกผู้คน ชุมชน กิจกรรม ต่างๆที่เกิดขึ้นภายในเมืองทำให้เมืองไม่มีชีวิตชีวา เช่น ทางหลวงขนาดใหญ่ สวนสาธารณะ เส้นทางรถไฟ และอาคารขนาดใหญ่ เป็นต้น
Bo Gronlund	1994	- มีลักษณะของความขาด (Lacking) ได้แก่ ขาดการใช้สอย ขาดผู้คน ขาดความงาม ขาดความแตกต่าง - ส่งผลกระทบต่อการขยายตัวของเมือง เศรษฐกิจ การเมือง และวัฒนธรรม

ผู้เขียน	ปี	คำนิยาม/คำจำกัดความ
Perera	1994	- ที่ดินที่ไม่มีการใช้สอย ใช้สอยได้ไม่เต็มที่ หรือทิ้งร้างในพื้นที่เมือง - สามารถเป็นที่พักพิงของธุรกิจแรงงานนอกระบบ (Informal Sector) ได้
Parole - A Project of Gruppo a12	2001	- พื้นที่ว่างในเมืองที่มีคุณภาพต่ำ เรียกว่า urban ruins - บางพื้นที่มีประวัติความเป็นมาของการพัฒนาเมือง สิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติอาจเกิดจากการไม่ได้วางแผนของเมือง
Abraham & Ariela	2010	- ช่องว่างในเมืองที่มักพบได้ในเขตเมืองทั่วไป และเป็นที่ที่ไม่ได้วางแผนไว้ (Unplanned Place) - ถูกละทิ้ง และจะค่อยๆปรากฏขึ้นทั่วเมือง เมื่อเวลาผ่านไป
Narayanan	2012	- เขตเมืองที่ไม่มีการแทรกแทรกเข้าถึง และไม่มีกิจกรรมทางสังคมเกิดขึ้น - ไม่มีการเข้าถึง หรือเข้าถึงได้ยาก
Jonas & Rahmann	2015	- เป็นทั้งช่องว่างและเขตกันชน (Buffer Zone) ที่เป็นเศษเหลือในเมือง - ไม่มีหน้าที่ (Function) และขอบเขต (Boundary) ไม่ปลอดภัย - เป็นแหล่งรวมกิจกรรมที่ผิดกฎหมาย (Jonas, 2015)
Hwang & Lee	2015	- พื้นที่เศษเหลือในเมือง ที่ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์และแปลกแยกจากสภาพแวดล้อมโดยรอบ
Anubhav B.	2022	- เกิดขึ้นจากกระบวนการสร้างเมืองที่เป็นปรากฏการณ์ที่ซับซ้อน มีหลากหลายโครงการพัฒนาเกิดขึ้นและสำเร็จ และหลายโครงการพัฒนาที่ไม่ถูกใช้งาน

ผู้เขียน	ปี	คำนิยาม/คำจำกัดความ
		- ช่องว่าง ในความเป็นจริงอาจไม่ใช่พื้นที่ว่าง (Vacant Land) เสมอไป เช่น การครอบครองพื้นที่จอดรถ หรือที่ทิ้งขยะ อย่างผิดกฎหมาย ของผู้มีรายได้น้อย - อาจเป็นแหล่งอาชญากรรมได้ด้วย เช่นการถูกใช้เป็นพื้นที่ของคนจร หาบแร่แฝงลอย เป็นต้น

ที่มา : ผู้วิจัย (2566)

2.3.2 คำจำกัดความของที่ดินรกร้าง (อรุณิณท์, 2010)

อริยา อรุณิณท์ (2010) ได้รวบรวมการให้คำจำกัดความและบัญญัติศัพท์ในการเรียกที่ดินรกร้าง ไว้อย่างหลากหลาย โดยเฉพาะในต่างประเทศประเด็นเรื่องที่ดินรกร้างหรือใช้ไม่สมประโยชน์นั้น เป็นเรื่องที่ถกเถียงกันอยู่ ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นศัพท์ที่ชี้ให้เห็นด้านลบ ของการใช้ที่ดินที่ไม่สมประโยชน์ อันนำมาซึ่งปัญหาอื่นๆ อีก เช่น ความไม่สวยงามของเมือง มลพิษทางสายตา การที่บรรยากาศและสิ่งแวดล้อมถูกทำลาย ความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย เป็นแหล่งเสื่อมโทรมแหล่งช่องสุ่มอาชญากรรม ต่างๆ ส่งผลต่อ ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน หรือแม้กระทั่งมีปัญหา การปนเปื้อนของสารพิษ

2.3.3 ประเภทและลักษณะของที่ดินรกร้าง

a. Lost Space

หมายถึง เป็นพื้นที่ที่ไม่พึงประสงค์ เป็นที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ถูกปล่อยทิ้งร้างไว้ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เป็นที่ที่ไม่มีใครจับจอง (no-man's land) ไม่มีการเชื่อมต่อกับรอบข้าง ต้องการการออกแบบใหม่ (Trancik, 1986) เช่น พื้นที่ตามขอบทางด่วนที่ไม่มีใครสนใจบำรุงรักษา

b. Dead Space

หมายถึง พื้นที่ที่รกร้าง ถูกทิ้งไว้เป็นเวลานาน เต็มไปด้วยวัชพืช หรือมีอาคารที่ไม่สามารถใช้งานได้ เต็มไปด้วยขยะ และของเสีย (Coleman, 1985)

c. Waste Space

หมายถึง พื้นที่ที่ผ่านช่วงเวลาของการพัฒนามาแล้ว เช่น การฝังกลบพื้นดินหลังอุตสาหกรรม กลายเป็นพื้นที่ที่ละเมิดทางสังคมและสิ่งแวดล้อม เช่นพื้นที่ทิ้งขยะ ปล่อยน้ำเสีย เป็นต้น (Mathey, 2010)

d. Left-Over Space

เป็นพื้นที่ที่เป็นช่องว่างรูปแบบหนึ่งของเมือง ที่เกิดจากรอยแตกร้าวในเมือง (Cracks in the city) ซึ่งหมายถึงการแบ่งแยกทางกายภาพที่แยกสังคมชุมชนเมืองโดยตั้งใจหรือไม่ได้ตั้งใจ และรบกวนความต่อเนื่องของสังคมนั้นทางกายภาพ (Sideris, 1996) สร้างความแตกแยกกับพื้นที่โดยรอบ เกิดเป็นเศษเหลือของพื้นที่ ที่ถูกทิ้งร้าง ถูกเรียกขึ้นครั้งแรกในปี ค.ศ. 1997 โดยแนวคิดที่ว่า เป็นพื้นที่ที่เป็นเศษของพื้นที่ที่มีอยู่ระหว่างภายนอกและภายใน (Venturi, 1977) ต่อมาในปี ค.ศ. 1985 สถาปนิกชาวญี่ปุ่น

ให้คำจำกัดความไว้ว่าเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้ถูกวางแผนไว้ ว่างวาย หรือเป็นพื้นที่ว่างแผนแล้วโดยละเลยไม่รอบคอบ จนเกิดเป็นเศษเหลือ ถือเป็น "พื้นที่เชิงลบ" (Ashihara, 1985) โดยในเมืองที่มีความแออัด และจำนวนประชากรหนาแน่นที่เป็นทำให้ไปได้ยากในการหาพื้นที่ว่างขนาดใหญ่เพื่อใช้เป็นพื้นที่สาธารณะ (Duan, 2018) ดังนั้นพื้นที่เศษเหลือที่มีขนาดเล็กจึงถือเป็นช่องว่างภายในเมืองที่แออัด ที่เป็นไปได้สำหรับการพัฒนาได้เพื่อใช้ประโยชน์ทั้งทางสังคมและสิ่งแวดล้อม (Kremer, 2013)

e. Underutilized Space

หมายถึง พื้นที่ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือ พื้นที่ที่ถูกละเลย โดยแต่ละประเภท มีเกณฑ์ที่สามารถพิจารณาได้ จากซากของเมือง (Urban ruins) หน้าที่ (Function) คน (People) ความงาม (City Beautiful) ความมีเอกลักษณ์ (Identity) และความเป็นสาธารณะ (Publicity) (ประเสริฐ, 2003) เป็นที่ดินที่จะถูกรื้อถอนในเร็ววัน ที่ดินรกร้าง ไม่มีการใช้งานให้เกิดประโยชน์ ทั้งนี้หมายรวมถึงที่ดินทางการเกษตร พื้นที่เพาะปลูก ไปจนถึงที่ดินที่มีอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ (Pagano, 2000)

f. Underused Space/Unused Space

หมายถึง พื้นที่ที่ไม่ได้ใช้งาน ไม่มีการใช้งานเกิดขึ้น เป็นพื้นที่ที่ถูกปล่อยทิ้งไว้มองให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ (Carmona, 2010)

g. In-Between Space

“In-between” ในพจนานุกรมแปล ไทย อังกฤษ ได้ให้ความหมายไว้ว่า “ระหว่าง, ใน ระหว่าง, อยู่กลาง, ระหว่างระยะเชื่อม, สัมพันธ์กัน, คั่นกลาง” จึงหมายความว่าในเชิงกายภาพ แสดงถึงความสัมพันธ์ของพื้นที่ระหว่างพื้นที่ 2 พื้นที่ หมายความว่า เป็นพื้นที่ตรงกลางระหว่างสิ่ง 2 สิ่งขึ้นไป ที่มีความสัมพันธ์กัน อาจหมายความว่ารวมถึงพื้นที่ 2 พื้นที่คน 2 คน ก็ได้ โดยส่วนใหญ่จะมีขนาดเล็ก เป็นพื้นที่ที่ไม่เป็นทางการ เช่น ในโถงทางเดินกว้าง ด้านนอกร้านค้าแพหรือห้องประชุม เป็นต้น หรือเป็นพื้นที่ที่สามารถใช้เป็นจุดแวะพักระหว่าง 2 กิจกรรมได้ไม่เกี่วกันที่สามารถเป็นพื้นที่เปลี่ยนถ่ายระหว่างทางได้ (Transition Space) และถึงแม้ในบางคำศัพท์จะไม่ได้ประกอบด้วยคำว่า ที่ว่าง (Space) แต่ความหมายถูกสื่อในลักษณะเดียวกัน (Tschumi, 1996)

h. Abandoned Lots/Abandoned Building

หมายถึง เป็นพื้นที่ก่อสร้างหรืออาคารที่ถูกทิ้งร้าง ทั้งนี้หมายรวมทั้งที่ดินและสิ่งก่อสร้าง เช่น ดึก หรืออาคารเก่าที่ถูกทิ้งร้าง (Accordino, 2000; Pagano, 2000)

i. Vacant Land/Vacant Lots

เป็นศัพท์ที่นิยมมากที่สุด ในประเทศแคนาดา กล่าวถึง การยึดครองพื้นที่ (Occupancy) ว่าหมายถึงที่ดินที่ไม่มีอาคาร สิ่งก่อสร้าง หรือกิจกรรมอื่นใด ยกเว้นการเกษตร ป่า หรือการสงวนรักษาไว้เพื่อการใดการหนึ่ง เป็นที่ดินที่ไม่มีสิ่งก่อสร้างถาวรตั้งอยู่ และ/หรือ ไม่มีการพัฒนา (อรุณรัตน์, 2010) เป็นการระบุว่าที่ดินนี้ไม่มีการใช้สอย ซึ่งเกี่ยวข้องกับเรื่องสิทธิตามกฎหมาย การใช้สอย การยึดครอง และการฟื้นฟูด้านสิ่งแวดล้อมเดิมในอดีตหมายถึงที่ดินที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ถือครองตามกฎหมาย (Agency, 1997) และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาและไม่ได้ใช้ได้ (Niedercorn, 1964) เป็นพื้นที่ว่างในเมือง ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ขนาดเล็ก มีข้อจำกัดทางการใช้งาน ที่ไม่ถูกใช้งาน เป็นพื้นที่ส่วนเหลือ หรือทิ้งระยะเอาไว้เพื่อเก็งกำไร (Northam, 1971) หรือที่ดินซึ่งขณะนี้ว่างเปล่าและสามารถพัฒนาขึ้นใหม่ได้โดยไม่ต้องมีการบำบัดก่อน ไม่มีอาคาร หรือโครงสร้างตั้งอยู่ เป็นที่ดินเปล่า ถูกมองว่าเป็นปัญหาหากทิ้งไว้นาน เนื่องจากการสิ้นเปลืองทรัพยากร (Gill, 2006) เป็นได้ทั้งที่ดินของรัฐและเอกชนที่ไม่ได้ใช้หรือทิ้งไว้ให้รกร้าง หากเคยมีอาคารอยู่ก็หมายความว่าอาคารที่ไม่ได้ใช้แล้ว หรืออยู่ในสภาพที่ไม่สามารถใช้งานได้ อีก ต้องทำการปรับปรุงก่อนใช้งานใหม่ (Pagano, 2000)

j. Derelict land

พื้นที่ที่มีการปนเปื้อนด้านสิ่งแวดล้อมเกิดขึ้น และขัดขวางการพัฒนาใหม่ (Agency, 1997) และในสหราชอาณาจักร โดยองค์กร U.S.Environmental Protection Agency ได้ใช้ที่ดินประเภทนี้เป็นดัชนีชี้วัดทางด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีความหมายถึง ที่ดินที่ถูกทอดทิ้ง เพราะเสียหายจากอุตสาหกรรมหรือการพัฒนาทำให้ พื้นที่ว่างที่ไม่น่ามอง ไม่มีความสวยงาม และรอการปรับปรุง ต้องได้รับการบำบัด (Treatment) ก่อนนำมาใช้ทำประโยชน์ (Gill, 2006) มักเป็นที่ดิน ที่เคยเกี่ยวข้องกับการทำเหมืองและทางรถไฟในสมัยก่อนการฟื้นฟูราชวงศ์อังกฤษ (ค.ศ. 1660–1714) โดยที่ดินประเภทนี้ถูกนำมาบำบัดและนำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อเป็นพื้นที่นันทนาการและกีฬา (37%) และเพื่อการอุตสาหกรรม การค้า และเกษตรกรรม (อรุณิษฐ์, 2010)

k. Brown Fields

พื้นที่ที่เกิดขึ้นครั้งแรกในสหรัฐอเมริกา ถูกทิ้งร้างหลังการใช้งานจากอุตสาหกรรม (Perović, 2012) เป็นศัพท์ที่ใช้เรียกการใช้สอยที่ดินแบบหนึ่ง เกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่เคยเกิดขึ้นในพื้นที่และทำให้เกิดการปนเปื้อน พื้นที่ดังกล่าวอาจเป็นส่วนหนึ่งของสิ่งอำนวยความสะดวกของอุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม ทำให้ที่ดินถูกทิ้งไว้ ไม่ได้ใช้งาน ไม่มีประโยชน์ ซึ่งมีสิ่งปนเปื้อน ต้องการการบำบัดก่อน (Mitrović, 2018) เพื่อนำพื้นที่กลับมาฟื้นฟูหรือใช้ได้เพื่อกิจกรรมที่เหมาะสม (อรุณิษฐ์, 2010)

l. TOADs (Temporarily Obsolete Abandoned Derelict Site)

ถูกบัญญัติขึ้นครั้งแรกในปีค.ศ. 1990 ความหมายของที่ดินเก่าที่ถูกทอดทิ้งชั่วคราว หรือจากการเสียหายจากอุตสาหกรรม มีขนาดและรูปร่างที่แตกต่างกัน หรือพื้นที่ว่างเปล่าไม่มีประสิทธิภาพอีกต่อไป เช่น โกดังร้าง โรงงาน บ้าน ที่ฝังกลบ และพื้นที่รกร้างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา (Greenberg, 1990) หรือที่ดินที่เก่า และสมัย ถูกทอดทิ้ง หรือถูกทิ้งร้างชั่วคราว เช่น หลุมหลบภัยเก่า ที่ดินทางรถไฟที่ถูกทิ้งร้าง สถานีพหุการ การทรุดตัวของเหมือง หรือการทิ้งร้างทางอุตสาหกรรมทั่วไป

ตารางที่ 4 สรุปประเภท และคำนิยามของ Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง

ประเภท	ผู้เขียน	ปี	คำอธิบายและลักษณะเฉพาะ
Lost Space	Trancik	1986	• เป็นพื้นที่ที่ไม่พึงประสงค์ เป็นที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ถูกปล่อยทิ้งร้างไว้ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เป็นพื้นที่ที่ไม่มีใครจับจอง (no-man's land) • ไม่มีการเชื่อมต่อกับรอบข้าง ต้องการการออกแบบใหม่
Dead Space	Coleman	1982	• พื้นที่ที่รกร้าง ถูกทิ้งไว้เป็นเวลานาน เต็มไปด้วยวัชพืช หรือมีอาคารที่ไม่สามารถใช้งานได้ เต็มไปด้วยขยะและของเสีย
Waste Space	Mathey and Rink	2010	• พื้นที่ที่ผ่านช่วงเวลาของการพัฒนาไปแล้ว เช่น การฝังกลบพื้นดินหลังอุตสาหกรรม กลายเป็นพื้นที่ที่ละเมิดทางสังคมและสิ่งแวดล้อม เช่น พื้นที่ทิ้งขยะ ปล่อยน้ำเสีย
Left-Over Space	R. Venturi	1977	• เป็นพื้นที่ที่เป็นเศษของพื้นที่ที่มีอยู่ระหว่างภายนอกและภายใน
	Yoshinobu Ashihara	1985	• เป็นพื้นที่ที่ไม่ได้ถูกวางแผนไว้ รุนวายเป็นพื้นที่ที่วางแผนแล้วโดยละเอียดไม่รอบคอบ จนเกิดเป็นเศษเหลือ • ถือเป็น "พื้นที่เชิงลบ"
	A. L. Sideris	1996	• เป็นพื้นที่ที่เป็นช่องว่างรูปแบบหนึ่งของเมือง ที่เกิดจากรอยแตกร้าวใน

ประเภท	ผู้เขียน	ปี	คำอธิบายและลักษณะเฉพาะ
			เมือง (Cracks in the city) • เป็นพื้นที่ที่ถูกการแบ่งแยกทางกายภาพที่แยกสังคมชุมชนเมืองโดยตั้งใจหรือไม่ได้ตั้งใจ และรบกวนความต่อเนื่องของสังคมนั้นทางกายภาพ
	Kremer et al.	2013	• พื้นที่เศษเหลือที่มีขนาดเล็กจึงถือเป็นช่องว่างภายในเมืองที่แออัด ที่เป็นไปได้สำหรับการพัฒนาได้เพื่อใช้ประโยชน์ ทั้งทางสังคมและสิ่งแวดล้อม
	Duan et al.	2018	• ในเมืองที่มีความแออัด และจำนวนประชากรหนาแน่นที่เป็นทำให้ไปได้ยากในการหาพื้นที่ว่างขนาดใหญ่เพื่อใช้เป็นพื้นที่สาธารณะ
Underutilized Space	Pagano & Bowman	2000	• เป็นที่ดินที่จะถูกรื้อถอนในเร็ววัน ที่ดินรกร้าง ไม่มีการใช้งานให้เกิดประโยชน์ ทั้งนี้หมายถึงที่ดินทางการเกษตร พื้นที่เพาะปลูก ไปจนถึงที่ดินที่มีอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างอยู่
	ปจรรย์ ประเสริฐ	2003	• พื้นที่ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือพื้นที่ที่ถูกละเลย โดยแต่ละประเภทมีเกณฑ์ที่สามารถพิจารณาได้ จากซากของเมือง (Urban ruins) หน้าที่ (Function) คน (People) ความงาม (City Beautiful) ความมีเอกลักษณ์

ประเภท	ผู้เขียน	ปี	คำอธิบายและลักษณะเฉพาะ
			(Identity) และความเป็นสาธารณะ (Publicity)
Underused Space/Unused Space	Carmona, M.	2010	พื้นที่ที่ไม่ได้ใช้งาน ไม่มีการใช้งานเกิดขึ้น เป็นพื้นที่ที่ถูกปล่อยทิ้งไว้ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่
In-Between Space	Tschumi, B.	1996	“In-between” ในพจนานุกรมแปลไทย อังกฤษ ได้ให้ความหมายไว้ว่า “ระหว่าง, ใน ระหว่าง, อยู่กลาง, ระหว่างระยะเชื่อม, สัมพันธ์กัน, คั่นกลาง” จึงหมายความว่าในเชิงกายภาพ แสดงถึงความสัมพันธ์ของพื้นที่ระหว่างพื้นที่ 2 พื้นที่ - พื้นที่ระหว่าง หมายถึงพื้นที่ตรงกลางระหว่างสิ่ง 2 สิ่งขึ้นไป ที่มีความสัมพันธ์กัน อาจหมายความว่ารวมถึงพื้นที่ 2 พื้นที่ คน 2 คน ก็ได้ โดยส่วนใหญ่จะมีขนาดเล็ก เป็นพื้นที่ที่ไม่เป็นทางการ เช่น ในโถงทางเดินกว้าง ด้านนอกร้านค้าแฟหรือห้องประชุม เป็นต้น หรือเป็นพื้นที่นี้สามารถใช้เป็นจุดแวะพักระหว่าง 2 กิจกรรมได้ไม่กี่ปาที่สามารถเป็นพื้นที่เปลี่ยนถ่ายระหว่างทางได้ (Transiton Space)
Abandoned Lots/Abandoned Building	Pagano & Bowman	2000	เป็นพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกทิ้งร้าง ทั้งนี้ หมายถึง ทั้งที่ดิน และสิ่งก่อสร้าง เช่น ดึก หรืออาคารเก่าที่

ประเภท	ผู้เขียน	ปี	คำอธิบายและลักษณะเฉพาะ
			ถูกทิ้งร้าง
Vacant Land/Vacant Lots	Nidercorn & Hearle	1964	เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ยังไม่ได้ รับการพัฒนาและไม่ได้ยูติได้น้ำ
	Ray M. Northam	1971	พื้นที่ว่างในเมือง ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ ขนาดเล็ก มีข้อจำกัดทางการใช้งาน ที่ไม่ถูกใช้งาน เป็นพื้นที่ส่วนเหลือ หรือทิ้งระยะเวลาไว้เพื่อเก็งกำไร
	Pagano & Bowman	2000	ที่ดินทั้งของรัฐและเอกชนที่ไม่ได้ใช้ หรือทิ้งไว้ให้รกร้างหากเคยมีอาคาร อยู่ก็หมายความว่าอาคารที่ไม่ได้ ใช้แล้ว หรืออยู่ในสภาพที่ไม่สามารถ ใช้งานได้
	Gill D.	2006	ที่ดินซึ่งขณะนี้ว่างเปล่าและสามารถ พัฒนาขึ้นใหม่ได้โดยไม่ต้องมีการ บำบัดก่อน ไม่มีอาคาร หรือ โครงสร้างตั้งอยู่ เป็นที่ดินเปล่า ถูก มองว่าเป็นปัญหาหากทิ้งไว้นาน เนื่องจากเป็นการสิ้นเปลือง ทรัพยากร
	อริยา อรุณินท์	2010	ในประเทศแคนาดา กล่าวถึง การยึด ครองพื้นที่ (Occupancy) ว่า หมายถึงที่ดินที่ไม่มีอาคาร สิ่งก่อสร้าง หรือกิจกรรมอื่นใด ยกเว้น การเกษตร ป่า หรือการ สงวนรักษาไว้เพื่อการใดการหนึ่ง เป็นที่ดินที่ไม่มีสิ่งก่อสร้างถาวรตั้งอยู่

ประเภท	ผู้เขียน	ปี	คำอธิบายและลักษณะเฉพาะ
			และ/หรือ ไม่มีการพัฒนา
Derelict land	U.S.Environmental Protection Agency	1997	พื้นที่ที่มีการปนเปื้อนด้านสิ่งแวดล้อมเกิดขึ้น และขัดขวางการพัฒนาใหม่
	Gill D.	2006	ชิ้นส่วนของพื้นที่ว่างที่ไม่มอง ไม่มี ความสวยงามและรอการปรับปรุง ซึ่งเกิดเป็นที่ดินที่ได้รับความเสียหาย จากอุตสาหกรรมเก่า ต้องได้รับการบำบัด (Treatment) ก่อนนำมาใช้ ทำประโยชน์ มีความใกล้เคียงกับพื้นที่ “Brown Fields”
	อริยา อรุณินท์	2010	- U.S.Environmental Protection Agency ใช้ที่ดินประเภทนี้เป็นดัชนีชี้วัดทางด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีความหมายถึง ที่ดินที่ถูกทอดทิ้งเพราะเสียหายจากอุตสาหกรรมหรือการพัฒนาทำให้ - ไม่สามารถนำมาใช้ได้โดยไม่ได้มีการบำบัดเสียก่อน - มักเป็นที่ดินที่เคยเกี่ยวข้องกับการทำเหมืองและทางรถไฟในสมัยก่อนการฟื้นฟูราชวงศ์อังกฤษ (ค.ศ. 1660–1714) - ถูกนำมาบำบัดและนำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อเป็นพื้นที่นันทนาการและกีฬา (37%) และเพื่อการอุตสาหกรรม การค้า และเกษตรกรรม

ประเภท	ผู้เขียน	ปี	คำอธิบายและลักษณะเฉพาะ
Brown Fields	Perovic & Kurtovic-Folic	2012	พื้นที่ที่เกิดขึ้นครั้งแรกในสหรัฐอเมริกา เป็นพื้นที่ที่มีรูปแบบแตกต่างไปในแต่ละที่ ถูกทิ้งร้างหลังการใช้งานจากอุตสาหกรรม
	Mitrović Tanja	2018	พื้นที่ที่เป็นส่วนหนึ่งของสิ่งอำนวยความสะดวกของอุตสาหกรรม และพาณิชย์ ที่ถูกทิ้งร้าง ไม่ได้ใช้งาน ไม่มีประโยชน์ ซึ่งมีสิ่งปนเปื้อน ไม่สามารถพัฒนาได้
TOADs (Temporarily Obsolete Abandoned Derelict Site)	Greenberg, Popper, and West	1990	- ที่ดินเก่าที่ถูกทอดทิ้งชั่วคราว หรือจากการเสียหายจากอุตสาหกรรม มีขนาดและรูปร่างที่แตกต่างกัน - พื้นที่ว่างเปล่าไม่มีประสิทธิผลอีกต่อไป เช่น โกดังร้าง โรงงาน บ้าน ที่พังทลาย และพื้นที่รกร้างที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา
	U.S.Environmental Protection Agency	1997	ที่ดินที่เก่า และสมัย ถูกทอดทิ้ง หรือถูกทิ้งร้างชั่วคราว เช่น หลุมหลบภัยเก่า ที่ดินทางรถไฟที่ถูกทิ้งร้าง ฐานทัพอากาศ การทรมานตัวของเหมือง หรือการทิ้งร้างทางอุตสาหกรรมทั่วไป

ที่มา : ผู้วิจัย (2566)

2.4 แนวคิดที่ว่างและชุมชนเมือง

2.4.1 ประเภทและความสำคัญของที่ว่างสาธารณะในชุมชนเมือง

Stanley Tanel (2002) ได้กล่าวไว้ใน “Cities and Space: The future use of urban land” ว่า ที่ว่าง (Space) นั้นไม่เพียงแต่ประกอบขึ้นด้วยพื้นและพื้นที่น้ำที่ไม่ได้ปกคลุมด้วยสิ่งก่อสร้าง แต่รวมไปถึงอากาศและแสงสว่างซึ่งอยู่เหนือพื้นดินด้วย (ประเสริฐ, 2003)

สามารถแบ่งที่ว่างได้เป็น 6 ประเภท (Koppelman, 1992)

1) Resource Lands

หมายถึง พื้นที่บริเวณที่เป็นแหล่งวัตถุดิบ เพื่อใช้ในกระบวนการการผลิตต่างๆของเมือง

- พื้นที่ป่า
- หุบหญ้า
- เหมืองแร่
- พื้นที่เกษตรกรรม
- ทะเลสาบ อ่างเก็บน้ำ คลองส่งน้ำ

2) Flood Control and Drainage

หมายถึง บริเวณควบคุม ร่องรับน้ำท่วม และการระบายน้ำต่างๆ

- บริเวณที่ราบลุ่มที่มีการจัดเตรียมการป้องกันน้ำท่วม
- ทางระบายน้ำ คูคลอง ลำธาร แม่น้ำ
- บริเวณที่มีการควบคุมการพังทลายของหน้าดิน

3) Urban Utilities Space

หมายถึง บริเวณการบริการสาธารณูปโภคของเมือง

- อ่างเก็บน้ำ
- บริเวณที่ถูกปรับปรุงโดยการถมดิน
- บริเวณโรงกำจัดน้ำเสีย

4) Reserves and Preserves

หมายถึง บริเวณที่เป็นส่วนของพื้นที่อนุรักษ์ และป่าสงวน

- พื้นที่ป่าที่ยังไม่ได้จัดทำเป็นสถานที่สำหรับพักผ่อน
- บริเวณพื้นที่ป่าคุ้มครองสัตว์ป่า
- บริเวณพื้นที่ป่าสงวนไว้สำหรับการพัฒนาเมืองในอนาคต

5) Green Open Space

หมายถึง พื้นที่สีเขียวต่างๆ

- พื้นที่ป่า
- บริเวณที่ควบคุมการพัฒนาเพื่อรักษาสภาพธรรมชาติ เช่น สวนสัตว์เปิด
- สวนอุทยาน อุทยานแห่งชาติ
- ที่พักผ่อนหย่อนใจ เช่น สวนสาธารณะในเมือง สนามเด็กเล่น สนามกอล์ฟ สนามเทนนิส ศูนย์กีฬาต่างๆ
- ที่ว่างที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาเมือง เช่น Green Belt, Greenways, Buffer Zone, ศูนย์การค้า, จตุรัส

6) Corridor Open Space

- เขตทาง (Right of way Space) ได้แก่ ริมถนน ริมแม่น้ำ ริมคลอง ริมทางรถไฟ ริมทางด่วน
- ลานจอดรถ (Landing Space) ได้แก่ สนามบิน ลานจอดรถ
- บริเวณที่จัดทำเป็นที่เว้นว่างเพื่อรักษาสภาพธรรมชาติไว้ (Scenic and Environmental Corridor)

กาญจน์ นทีวุฒิกุล (2007) ได้แบ่งประเภทของที่ว่างสาธารณะในชุมชนเมืองเป็น 3 ประเภทหลักตามการใช้งาน ได้แก่ พื้นที่สาธารณะประเภทพื้นที่ (Space), พื้นที่ว่างสาธารณะประเภทถนน (Street) บาท วิถี (Path) และพื้นที่ว่างสาธารณะประเภทสวน (Public park) ดังนี้

1) พื้นที่สาธารณะประเภทพื้นที่ (Space)

ได้แก่ จตุรัส (Square), พลาซ่า (Plaza), พื้นที่ว่างเปล่า (Leftover Space)

a. จัตุรัส (Square)

หมายถึง พื้นที่เป็นองค์ประกอบหลักที่สำคัญของเมือง ล้อมรอบด้วยกรอบผนังอาคาร เพื่อใช้ประโยชน์หลายประการสำหรับประชากรจำนวนมาก เช่น St. Mark's Square ในเมืองเวนิช ประเทศอิตาลี ที่เป็นพื้นที่ที่มีเอกลักษณ์ในความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่และอาคารต่างๆโดยรอบ และการเปิดโล่งของท้องฟ้า (Moughtin, 1995)

แบ่งชนิดของจัตุรัสเมืองได้ 2 รูปแบบ (Zucker, 1959)

1) ตามลักษณะรูปแบบของพื้นที่ 2) ตามลักษณะการใช้งานเป็นประเภท ดังนี้

แบ่งตามลักษณะรูปแบบของพื้นที่

- จัตุรัสแบบปิดล้อมอย่างสมบูรณ์ (The close square)
มีเพียงถนนเส้นเดียววิ่งตรงเข้าไปยังจัตุรัส ล้อมรอบด้วยหน้ากอกอาคาร (Facade) ที่เหมือนกัน
- จัตุรัสอิทธิพล (The Dominate square)
เป็นจัตุรัสที่มีพื้นที่ตรงหน้าหลุมอาคารเป็นสิ่งที่สร้างเอกลักษณ์ของสถานที่ เช่น Piazza di Trevi ในกรุงโรม
- จัตุรัสแบบกลุ่ม (Grouped square)
มีรูปร่าง รูปทรงที่ไม่แน่นอน และแยกประเภทกลุ่มของพื้นที่ว่าง เชื่อมต่อกันเป็นลักษณะอาณาเขต

แบ่งตามลักษณะการใช้งานเป็นประเภท

- จัตุรัสตลาด (Market square)
- จัตุรัสบริเวณประตูเมือง (Square at the town gate)
- จัตุรัสใจกลางเมือง (Center's town square)
- ลานหน้าโบสถ์ (Parvis)

b. พลาซ่า (Plaza)

หมายถึง พื้นที่ว่างสาธารณะที่เชื่อมติดกับถนนและบาทวิถี บางแห่ง ทำบาทวิถีให้กว้างออกไปเชื่อมติดกับพื้นที่ว่างหน้าอาคาร ใช้สำหรับกิจกรรมที่เกิดขึ้นระยะเวลานั้นๆ เช่น การนัดพบ นั่งพักคอย แบ่งประเภทได้ ดังนี้

○ พลาซ่าถนน (The Street Plaza)

เป็นพลาซ่าที่อยู่ติดชิดทางเท้า ขนาดเล็กหรือใหญ่ เป็นสถานที่เพื่อพักคอยรถประจำทาง ทำหน้าที่เชื่อมระหว่างอาคารและทางสัญจร

○ พลาซ่าโถงบริษัท (The Corporate Foyer)

ตั้งอยู่หน้าอาคารองค์กรขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นอาคารสูง ใช้เพื่อความสง่างาม และภาพลักษณ์ของอาคาร มักเป็นโถงทางเข้าของเอกชน แต่สาธารณชนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้

○ พลาซ่าสีเขียวของเมือง (The Urban Oasis)

มีต้นไม้ขนาดใหญ่จำนวนมาก หลีกหนีกิจกรรมของเมือง เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ รับประทานอาหารเที่ยง อ่านหนังสือ ยิ่งเขียวจะยิ่งเป็นพื้นที่คุณภาพสูง

○ พลาซ่าหน้าท่า (The Transit Foyer)

ทำหน้าที่เป็นโถงเปลี่ยนการสัญจร สร้างการเข้าถึงอาคารผู้โดยสารบริการขนส่งสาธารณะ เป็นเพียงทางสัญจร ไม่มีกิจกรรม หรือมีกิจกรรมไม่ถาวรเกิดขึ้นในระยะเวลาสั้นๆ เช่น บริเวณทางเข้าสถานีใต้ดิน

○ พลาซ่าพื้นที่สาธารณะ (The Ground Public Place)

คล้ายกับจัตุรัส ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหลากหลาย ดึงดูดผู้ใช้ด้วยระยะห่างและความหลากหลายของอายุ เพศ เชื้อชาติ มักเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ เป็นศูนย์รวมกิจกรรม เป็นพื้นที่สัญจร ค้าขาย แสดงดนตรีหรือศิลปะ มีลักษณะเป็นพลาซ่าเมือง (The City Plaza) ตั้งอยู่ศูนย์กลางการเข้าถึงของผู้คนในเมือง

c. พื้นที่เศษเหลือว่างเปล่า (Leftover Space)

หมายถึง พื้นที่ว่างเปล่าที่รอการพัฒนา เช่น พื้นที่ว่างสาธารณะกลางชุมชน พื้นที่รกร้าง ลานว่างในพื้นที่รัฐบาลท้องถิ่น ถูกใช้มาเป็นพื้นที่ว่างสาธารณะชั่วคราว หากพื้นที่ตั้งอยู่ภายในชุมชนจะเป็นที่รวมตัวของชาวบ้านจึงมักเรียกว่า พื้นที่ประชาคม (Local Civil Society) เป็นพื้นที่สาธารณะที่มักถูกขับเคลื่อนโดยชาวบ้าน เหมาะกับการใช้เป็นสถานที่พบปะกันของคนในชุมชน เป็นพื้นที่ที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ถือเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่เปล่าประโยชน์ของเมือง (Urban Void)

2) พื้นที่ว่างสาธารณะประเภทถนน บาทวิถี (Street and Path)

ได้แก่ ถนน (Street), ถนนคนเดิน (Walking Street) และบาทวิถี (Path)

a. ถนน (Street)

มีความแตกต่างจากทางหลวง (Road) ที่วัตถุประสงค์พื้นฐานเนื่องจากทางหลวงใช้สำหรับการสัญจรของรถเป็นประเด็นสำคัญ (Cohen, 1999) แต่ถนน (Street) มีข้อจำกัดทางกายภาพของขนาด ความกว้าง มีบาทวิถี และมีหน้าที่ใช้สอยสำหรับเมือง ชนิดของการเชื่อมโยงขึ้นอยู่กับคุณภาพของการจราจร แต่การใช้ถนนรวมถึงต้นไม้ข้างทางด้วย ดังนั้นถนนจึงมีคุณภาพมากกว่าทางหลวงด้วยความหลากหลายต่างๆ เช่น ทัศนียภาพ การปิด-เปิดล้อม ความกว้างหรือแคบ ยาวหรือสั้น ถนนในเชิงสังคมมีบทบาทเชื่อมโยงพื้นที่ทางสังคม (Jacobs, 1981) ถนนจึงไม่เพียงแต่ทางสัญจรแต่เป็นถนนสำหรับผู้เดินเท้า (Pedestrian) จึงเกิดแนวคิดถนนแบ่งปัน (Shared Street) และแนวคิดถนนสมบูรณ์ (Completed Street) เพื่อบูรณาการระหว่างกิจกรรมของผู้เดินเท้ากับการสัญจรของรถบนถนน

b. ถนนคนเดิน (Walking Street)

Carmona (2003) อ้างว่ากระบวนการเป็นเมืองของอเมริกาและประเทศอื่นๆ ใจกลางเมืองเหล่านั้น มีถนนสายหลัก (Main Street) เป็นที่ตั้งของแหล่งช้อปปิ้งซึ่งเป็นพื้นที่เมือง (Urban space) และเป็นสัญลักษณ์ของเมือง เป็นสถานที่พบปะกันของเหล่าเพื่อนบ้าน ขณะเดียวกันการจับจ่ายซื้อของ กลายเป็นส่วนหนึ่งกับชีวิตเมือง มีความหลากหลายทางทัศนคติของชุมชน การดำเนินชีวิตบนถนน สร้างความดึงดูดและความมีชีวิตชีวา ทำให้มีปฏิสัมพันธ์กันของคนในชุมชน ถนนประเภทนี้จึงเปรียบเสมือนกับห้องรับแขก

c. บาทวิถี (Path)

ในย่านพื้นที่พาณิชยกรรมใจกลางเมืองและย่านที่อยู่อาศัยเป็นพื้นที่ประชาชนสังคม ได้แก่ การ-เดินทางไปทำงาน การเดินไปตลาด การเดินจับจ่ายใช้สอยและการเดินเล่น ผลที่ได้จากการใช้งานบาทวิถีในการติดต่อปะปวัปฏิสัมพันธ์ทางสังคมเกิดจากความสมดุลของการสัญจรและระกักิจกรรมของผู้คน สร้างความมีชีวิตชีวาบาทวิถี (Jacobs, 1961)

3) พื้นที่ว่างสาธารณะประเภทสวน (Public Park)

ได้แก่ พื้นที่เลียบริมแม่น้ำ (Water Front) และ สวนสาธารณะ (Park)

a. พื้นที่เลียบริมแม่น้ำ (Water Front)

เป็นลักษณะที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ มีรูปทรงเป็นแนวยาวเลียไปกับขอบเขตแม่น้ำ เป็นพื้นที่สาธารณะระหว่างพื้นดินและแม่น้ำ ใช้สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ ชมวิวทิวทัศน์และ ประกอบกิจกรรมสันทนาการต่างๆ (Recreation) เป็นพื้นที่กิจกรรมทางสังคม ทำให้พื้นที่ริมแม่น้ำใจกลางเมืองเป็นจุดดึงดูดที่สำคัญ เปิดใช้งานสอดคล้องกับชุมชน เป็นจุดเชื่อมต่อของเมือง ซึ่งเชื่อมระหว่างจุดหมายปลายทางหลักต่างๆ (Link Major Destinations) สนับสนุนการใช้ขนส่งสาธารณะและกีดกันไม่ให้ใช้รถยนต์ สร้างร้านค้าริมถนน จัดเส้นทางจักรยาน มีพื้นที่นั่งรอหรือเดินเตร็ดเตร่และจัดกิจกรรมตามฤดูกาลต่างๆ

b. สวนสาธารณะ (Park)

รูปแบบลำดับขั้นของสวนสาธารณะแสดงถึงคุณลักษณะและการจัดลำดับ ขึ้นอยู่กับสิ่งอำนวยความสะดวก ขอบเขตการใช้บริการ ความถี่และปัจจัยอื่นๆจัดลำดับไว้ได้ ดังนี้

○ สวนระดับภาค (Reginal Park)

มักเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ หรือพื้นที่อนุรักษ์ เกิดขึ้นหรือเลียนแบบธรรมชาติ เป็นสถานที่วิจัยค้นคว้า ท่องเที่ยว ปิกนิก มีขนาดมากกว่า 1,160,000 ตารางเมตร

○ สวนระดับเมือง (City Park)

เป็นสวนที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก มีสิ่งสวยงามประดับตกแต่ง เช่น น้ำพุ มีกิจกรรมนันทนาการต่างๆ มีขนาดมากกว่า 160,000 ตารางเมตร

○ สวนระดับชุมชน (Community Park)

เป็นสวนที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับประชาชน เป็นศูนย์กลางนันทนาการของย่าน มีขนาด 20,000 ตารางเมตร บริการในรัศมี 1,500-2,500 เมตร

○ สวนระดับชุมชนระแวกบ้าน (Neighborhood Park)

เป็นพื้นที่ขนาดเล็กเพื่อสนับสนุนโรงเรียน และชุมชนระแวกบ้าน เพื่อกิจกรรมนันทนาการ เล่นกีฬา สนามเด็กเล่น ที่พบปะของชุมชน รัศมีการให้บริการ 800 เมตรหรือเดินถึงภายใน 5-10 นาที

○ สวนขนาดเล็ก (Small/Pocket Park)

เป็นพื้นที่ขนาดเล็ก ประมาณ 200 ตารางเมตร เพื่อเป็นที่นั่งพักผ่อนชั่วคราว พบปะนัดพบ กิจกรรมที่ใช้เวลาระยะสั้นๆ

2.4.2 ความสำคัญของพื้นที่ว่างในชุมชนเมือง

Stanley Tankel (2002) กล่าวถึงความสำคัญของที่ว่างในชุมชนเมืองไว้ 3 ประการ (จันทร์ ศรีชวาลา, 1998) เพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชากรเมือง รวมทั้งการพักผ่อนหย่อนใจแบบไม่ต้องออกแรง (Passive Recreation) และการพักผ่อนหย่อนใจแบบออกแรง มีการเคลื่อนไหวหนัก (Active Recreation)

- 1) เพื่อเป็นจุดสังเกต (Landmark) หรือจุดหมายตา ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญของทัศนวิสัยในเมือง ทั้งยังทำให้เกิดมุมมองที่สวยงาม ง่ายต่อการจดจำ สำหรับทั้งประชากรที่อยู่อาศัยในเมืองและนักท่องเที่ยว
- 2) เพื่อทำให้เกิดความรู้สึกเป็นส่วนตัว ในลักษณะเป็นพื้นที่กึ่งปิดล้อม แบ่งที่ว่างเมืองเป็นส่วน ส่วน ช่วยให้รู้สึกสบายต่อการพักผ่อน

2.4.2.1 บทบาทความสำคัญของที่ว่างในชุมชนเมืองต่อประชากรเมือง (ประเสริฐ, 2003)

- 1) เป็นแหล่งสันทนาการ หรือสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญอย่างมากในเขตชุมชนเมือง เพราะเป็นส่วนหนึ่งของการดำรงชีวิต หลีกหนีความวุ่นวายจากความเร่งรีบ แข่งขันกับเวลาเพื่อประกอบอาชีพ ลักษณะและความนิยมในกิจกรรมการพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนในแต่ละสังคม มีความแตกต่างกันตามวัย ระดับการศึกษา ระดับรายได้ โดยสามารถกิจกรรมมีลักษณะแตกต่างกันออกไป แบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่

○ การสันทนาการแบบไม่ต้องออกแรง (Passive Recreation)

เป็นการสันทนาการเพื่อพักผ่อนหย่อนใจ คลายความเหน็ดเหนื่อย โดยไม่ต้องออกแรงหรือใช้แรงงาน เช่น การนั่งเล่นชื่นชมธรรมชาติ ตกปลา ดูนก เป็นต้น

○ การสันทนาการแบบออกแรง (Active Recreation)

เป็นการสันทนาการแบบออกแรง หรือใช้แรงในการพักผ่อนคลายความเครียด เช่น การออกกำลังกาย วิ่ง ปั่นจักรยาน หรือเล่นกีฬาในรูปแบบต่างๆ ที่ต้องมีการเคลื่อนไหวร่างกาย

- 2) เป็นสถานที่ประกอบกิจกรรมและพบปะสังสรรค์

พื้นที่ว่างในชุมชนเมือง มีบทบาทอย่างมากต่อการรวมกลุ่มกันของคนในชุมชน การติดต่อ มีปฏิสัมพันธ์กัน รวมถึงเป็นพื้นที่ร่วมกันทำกิจกรรมต่างๆ เช่น การพบปะพูดคุย แลกเปลี่ยนความคิด การประกอบธุรกิจ จัดตลาดนัดขายสินค้าชุมชน การละเล่น รวมถึงการประกอบพิธีการต่างๆ

3) เพื่อความสุนทรีย์ภาพด้านการมองเห็น

เป็นการรับรู้รูปแบบหนึ่งที่มีผลกับพื้นที่ สร้างความสุนทรีย์ให้กับการมองเห็น เกิดความเพลิดเพลินในการรับรู้ เป็นคุณค่าที่เกิดจากการรับรู้ของผู้ใช้งานพื้นที่ ที่มีความรู้สึก อารมณ์ และความละเลืถึงร่วม โดยมาจากผลกระทบต่อเนื่องมาจากอาคารต่างๆ

2.4.2.2 บทบาทความสำคัญของที่ว่างในชุมชนเมืองต่อการเป็นองค์ประกอบเมือง

(ปาจิริย์, 2003)

ในแต่ละเมืองนั้นมืองค์ประกอบหลักที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน และเป็นส่วนสำคัญในการทำให้เมืองสวยงาม สร้างความประทับใจแก่นักท่องเที่ยวและผู้อยู่อาศัย

a. ด้านธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ได้แก่ แม่น้ำ คลอง บึง เขา ป่า เป็นต้น เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติและยังคงมีอยู่ในเมือง สามารถใช้ประโยชน์ได้โดยการจัดสร้างเป็นสถานที่เพื่อสาธารณะประโยชน์ให้กับประชากรเมือง ทำให้รู้สึกผ่อนคลายและดึงดูดใจ

b. อาคารและส่วนประกอบของอาคาร

ได้แก่ บ้าน อาคารตึกแถว อนุสาวรีย์ สิ่งปลูกสร้างต่างๆที่อยู่ในเมือง รวมถึงส่วนประกอบของอาคาร

เช่น ลานทางเข้าอาคาร

c. ที่ว่าง

ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ลานเมืองอเนกประสงค์ต่างๆ เส้นทางเชื่อมระหว่างอาคาร

d. ถนนและทางสัญจร

ได้แก่ ถนน ทางเท้า เส้นทางจักรยาน ทางรถไฟ รวมถึงแม่น้ำ ลำคลองที่ใช้ในการสัญจร เป็นส่วนประกอบของเมืองที่เชื่อมโยงส่วนต่างๆเข้าด้วยกัน

e. การประกอบกิจกรรม

ได้แก่ ประชากรเมืองที่ร่วมกันประกอบกิจกรรมต่างๆ เป็นส่วนประกอบที่ทำให้เมืองมีชีวิตชีวา มีการ

เคลื่อนไหว มีกิจกรรมเกิดขึ้นทำให้เกิดความน่าสนใจ ส่งผลให้เกิดการท่องเที่ยวต่างๆ เช่น กิจกรรม

ค้าขาย กิจกรรมพักผ่อน กิจกรรมเฉพาะเทศกาลพิเศษต่างๆ หรือแม้กระทั่งการรอรถประจำทางหรือการพูดคุยกัน เป็นต้น

f. สิ่งที่น่าประทับใจหรือสิ่งที่น่ารำคาญใจ

เมืองจะดูสวยงามหรือน่าประทับใจ หากองค์ประกอบต่างๆของเมืองเกิดขึ้นภายในหลักการดังต่อไปนี้

- ความเป็นระเบียบ ไม่สกปรก ชำรุด แบ่งพื้นที่เป็นสัดส่วน
- ความสะดวกในการทำกิจกรรม มีการสัญจรที่ราบรื่น
- ความสบายเชิงกายภาพ ไม่ร้อน ไม่หนาว ไม่มีฝุ่นหรืออึดอัดเกินไป
- ความชัดเจนของรูปร่างเมือง ทำให้สามารถสร้างภาพจำที่ดีแก่ผู้มาเยือนได้

2.5 การใช้ประโยชน์พื้นที่ว่างสาธารณะ

2.5.1 การใช้พื้นที่ว่างสาธารณะอย่างอเนกประโยชน์

1) ความหลากหลาย (Diversity)

เมืองต้องการพื้นที่เพื่อจัดตั้งอาคารประชาคม สถานที่พบปะสังสรรค์ พื้นที่สำหรับความบันเทิงต่างๆ เช่น โรงละคร โรงภาพยนตร์ พื้นที่สำหรับช้อปปิ้ง ตลาด ไก่แก่งพื้นที่รอบกลุ่มอาคารสำนักงาน พื้นที่สาธารณะในชุมชน พื้นที่เชื่อมต่อกับแยกที่มีการจราจรของเมือง (Moughtin, 1995) โดยการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะนั้นควรมีความหลากหลาย เกิดขึ้นได้จากการมองดูคน การพบปะกันในที่สาธารณะ การดำเนินชีวิตในสังคม กิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นบนพื้นที่ว่างสาธารณะโดยประชากรเมืองที่มีความแตกต่างกัน ทำให้เกิดความหลากหลาย มีการแลกเปลี่ยนกัน ซึ่งความหลากหลายประกอบด้วยหลัก 3 ประการคือ ผู้คน กิจกรรม และเวลา ดังนี้

a. ความหลากหลายของคน (Diversities of People)

Jacobs (1961) กล่าวเน้นถึงประโยชน์ใช้สอยทางสังคม ในการใช้ถนน บาทวิถี และสวนสาธารณะ เพื่อให้มีบทบาทสำคัญในการเป็นพื้นที่เพื่อปฏิสัมพันธ์กับคนในชุมชน ยังมีการติดต่อกันมาก จะยิ่งสร้างความความหลากหลายได้มากขึ้น การออกแบบพื้นที่ว่างสาธารณะที่ดีจะสร้างการติดต่อโดยธรรมชาติ (Carr, 1992) เมื่อมีการใช้งานพื้นที่ว่างสาธารณะมาก ความหลากหลายของเพศ ช่วงวัยจะมากขึ้นด้วย (Marcus, 1975) ดังนั้นความสำเร็จของพื้นที่จึงขึ้นอยู่กับระดับต่างๆของการเข้าร่วมกันของคนที่หลากหลาย และมีความอิสระในการติดต่อกัน (Whyte, 1980)

เรียกกระบวนการนี้ว่า ไตรแองกูลेशन (Triangulation) คือกระบวนการที่ปัจจัยภายนอกกระตุ้น และเชื่อมโยงระหว่างผู้คนแปลกหน้าอย่างฉับพลัน เช่น การพูดคุยกับคนแปลกหน้าราวกับรู้จักกันในพื้นที่ว่างสาธารณะ โดยมีองค์ประกอบอื่นๆเป็นส่วนช่วย เช่น ม้านั่ง น้ำพุ รูปปั้น รถเข็นขายอาหาร

b. ความหลากหลายของกิจกรรม (Diversities of Activities)

อภิปรายว่า ระบบกิจกรรมเป็นพฤติกรรมของบุคคล ครอบครัว หรือสถาบันที่ปรากฏขึ้นและเกิดการใช้พื้นที่ ซึ่งเป็นผลมาจากพฤติกรรมเชิงที่ตั้ง (Location Behavior) สามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มคือ (Chapin, 1972)

- กิจกรรมเชิงธุรกิจ (Firm Activities) เป็นกิจกรรมที่ก่อให้เกิดผลผลิต ได้แก่ กิจกรรมผลิตสินค้าและบริการต่างๆ
- กิจกรรมเชิงสถาบัน (Institute Activities) เป็นกิจกรรมทางสังคมที่เกิดขึ้นจากการรวมตัวของกลุ่มคนต่างๆในชุมชน
- กิจกรรมบุคคลและคิวยครัว (Individual and household Activities) เป็นกิจกรรมเกี่ยวกับการดำรงชีวิต ได้แก่ กิจกรรมในการดำเนินชีวิตประจำวัน พบปะพูดคุยสังสรรค์ และนันทนาการ เป็นต้น

กิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นได้สร้างชีวิตชีวาให้แก่อาคาร กิจกรรมต่างๆ ยังแยกออกลักษณะออกเป็นกิจกรรมเดี่ยว (Individual Level) และกิจกรรมระดับกลุ่ม (Group Level) นอกจากนั้นยังขึ้นอยู่กับลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมด้วย (Socio-Economic) โดย (Gehl, 1987) เชื่อว่าการออกแบบสภาพแวดล้อมที่ดีจะสามารถสร้างโอกาสของการปฏิสัมพันธ์ได้ ทั้งยังเสนอกิจกรรมของประชากรเมืองที่ทำให้กิจกรรมภายนอกอาคารไว้หลายระดับ ได้แก่

- กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)
- กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)
- กิจกรรมทางสังคม (Social Activities)

c. ความหลากหลายของเวลา (Diversities of Time)

รูปแบบของกิจกรรมของคนในชุมชนมีหลายระดับเวลา เช่น ระดับชั่วโมง วัน สัปดาห์ เดือนฤดูกาล รวมไปถึงช่วงชีวิต กิจกรรมที่เกิดขึ้นทำให้บทบาทโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์เฉพาะของพื้นที่นั้น ทั้งยังขึ้นอยู่กับสภาพภูมิอากาศด้วย หากมีภูมิอากาศที่ดีจะส่งผลต่อความหลากหลายของเวลามากยิ่งขึ้น รวมทั้งแสงแดด ลม ความร้อน

และความขึ้น เวลาในการทำกิจกรรมมีความสำคัญมากพอๆกับพื้นที่กิจกรรม (Lynch, 1960) การปรากฏตัวของคนในชุมชนในเวลาที่แตกต่างกัน ตามมุมมองตลอดทั้งวัน ตลอดทั้งสัปดาห์ เป็นปัจจัยหลักในการสร้างการใช้งานอาคารแบบผสมผสาน ทำให้เกิดความหลากหลายของเวลา (Jacobs, 1961)

2) ความหลากหลายทางสังคมเศรษฐกิจ

แนวคิดการสร้างสถานที่ (Place Making) ได้ถูกนำมาอ้างในการออกแบบเมือง และการจัดการอาณาเขตสาธารณะ โดยนิยามของอาณาเขตสาธารณะ (Public Realm) อธิบายถึงขอบเขตนอกเหนือไปจากด้านกายภาพของพื้นที่สาธารณะหน้าอาคาร พื้นที่ระหว่างหน้าบ้าน กิจกรรมภายในและระหว่างพื้นที่ การจัดการกิจกรรมต่างๆ กลุ่มที่เน้นแนวคิดการสร้างสถานที่ที่ถูกเรียกว่ากลุ่ม แนวคิดผังเมืองใหม่ (New Urbanism) เป็นแนวคิดการพัฒนาชุมชนในเขตชุมชน เริ่มต้นจากการพัฒนาทางคนเดินเล็กๆ การที่ตั้งบริเวณที่ตั้งจุดเปลี่ยนการเดินทาง ความสัมพันธ์กับความเชื่อมโยงของการเดินทาง ความหนาแน่นที่เหมาะสมกับการสร้างระบบขนส่งสาธารณะ และตระหนักถึงความมีส่วนร่วมของประชากรเมือง การใช้พื้นที่ถนนและพื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อการค้าขายแบบไม่เป็นการกีดขวาง เป็นวิถีชีวิตของชุมชนที่สะท้อนภาพของวัฒนธรรมในถิ่นนั้นๆ และสร้างเศรษฐกิจชุมชนให้มีชีวิตชีวา (Crawford, 1999)

3) ลักษณะกิจกรรมบนพื้นที่ว่างสาธารณะ

a. การมองคน (People Watching)

William H. Whyte (1970) และ Jan Gehl (1996) กล่าวไว้ว่า ในการสำรวจกิจกรรมสภาพแวดล้อมเบื้องต้น คือการเข้าไปสำรวจโดยการมองผู้คน การสนทนาเบื้องต้น การสำรวจปฏิกิริยาตอบสนองต่อกันในพื้นที่สาธารณะ การสังเกต เผ้ามอง จึงเป็นพื้นฐานของการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกัน การมองดูคนที่นั่งหรือเดินในที่สาธารณะ เป็นกิจกรรมที่ดึงดูดให้คนมาใช้พื้นที่ว่างสาธารณะ ยังมีจำนวนคนนั่งมอมมากเท่านั้น ยิ่งหมายถึงความมีชีวิตชีวาและความสำเร็จของพื้นที่นั้น

b. การพบปะ (Meeting)

พื้นที่สาธารณะสร้างโอกาสในการสื่อสารและพบปะเพื่อนฝูง เพื่อนบ้าน เพื่อนที่ทำงาน หรือคนคุ้นเคยได้แบบไม่ตั้งใจ ขึ้นอยู่กับประเภทของพื้นที่สาธารณะที่ตั้งอยู่ในเมือง การพบปะกันในสถานที่สาธารณะสนับสนุนความรู้สึกของสถานที่ (Sense

of place) และความรู้สึกเป็นเจ้าของ (Sense of Ownership) ทำให้เกิด ความคุ้นเคยและรู้สึกเป็นเจ้าของ

c. การสนทนา (Conversation)

การสนทนานั้นจะนำไปสู่ความรู้สึกมีส่วนร่วม เป็นส่วนหนึ่งของสังคม สร้างโอกาสในการแลกเปลี่ยนข่าวสารข้อมูล ในเรื่องชีวิตครอบครัว สถานภาพการทำงาน สุขภาพความเป็นอยู่ การเงินและการวางแผนอนาคต ที่จะกลายเป็นความรู้สาธารณะ (Public Knowledge) นอกจากนั้นการแลกเปลี่ยนจะช่วยสร้างสัมพันธภาพ มิตรภาพที่ดีของเครือข่าย การเป็นการลงทุนทางสังคมกับสมาชิกในชุมชน

d. มุมมองที่หลากหลาย (Multiple Perspective)

การติดต่อทางสังคมระหว่างบุคคล เชื่อมโยงกับระดับของความสัมพันธ์ของการมีส่วนร่วมในการจัดตั้งสังคม คนบางคนไม่สามารถโดดเด่นได้เนื่องจากสถานะทางสังคมในชุมชน บางคนถูกกดขี่ เช่น คนรับใช้ แม่บ้าน ความหลากหลายของความสัมพันธ์ถูกแสดงออกอย่างแตกต่างกัน คนปกติพบปะและปะทะกันในพื้นที่สาธารณะ เช่น เพื่อนบ้าน ผู้ปกครอง คนที่ทำงานด้วยกัน หรือเป็นเพียงคนที่ใช้พื้นที่สาธารณะร่วมกัน การพูดคุยร่วมวงทางการเมือง การเฉลิมฉลอง ความบันเทิง โอกาสในพิธีการต่างๆ สามารถสร้างความสัมพันธ์กันได้อย่างเป็นธรรมชาติ เช่น ความรู้สึกอย่างเด่นชัด ร้องเพลง การแสดงบนท้องถนน ร่วมเล่นดนตรีที่น่าตื่นตาตื่นใจ

2.5.2 ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะอย่างอเนกประโยชน์

พื้นที่ว่างสาธารณะแต่ละแห่งมีความนิยมในการใช้งานที่แตกต่างกัน บางแห่งมีการนิยมใช้งานมาก ในขณะที่อีกแห่งไม่ได้รับความนิยมเท่าที่ควร เนื่องจากพื้นที่ทั้งสองแห่งมีความแตกต่างกันในรายละเอียด บางแห่งเดิมไม่มีผู้ใช้งานแต่เมื่อได้รับการปรับปรุงสภาพแวดล้อม ก็มีการกลับมาใช้งานใหม่ ในขณะที่บางแห่งกลับร้างไม่มีผู้คน ดังนั้นปัจจัยของพื้นที่ว่างมีความสำคัญอย่างยิ่งที่จะสนับสนุนพื้นที่ให้เป็นพื้นที่ที่มีคุณภาพและคุณลักษณะที่ดี จากการศึกษาข้อมูลแนวคิด ทำให้ผู้วิจัยสามารถแบ่งออกเป็นประเด็นสำคัญดังนี้

1) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม

a. ที่ตั้ง (Location)

พื้นที่ว่างสาธารณะในประวัติศาสตร์ โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ใจกลางชุมชนหรือสถานที่ที่เป็นใจกลางหลักของเมือง ตั้งอยู่ที่จุดตัดของเส้นทางการสัญจรผ่านชุมชนละแวกบ้าน และเป็นสถานที่พบปะโดยกลุ่มคนหลากหลาย มีความสะดวกสบายด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการในชีวิตประจำวัน พื้นที่ว่างสาธารณะที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองหรือชุมชนมีหน้าที่เป็นประโยชน์ใช้สอยทั้งยังทำหน้าที่เป็นสัญลักษณ์ของเมือง เพื่อให้ผู้คนสามารถเข้าถึงได้จากทุกทิศทาง (Lennard, 1995) พื้นที่ที่ไม่ถูกใช้งานเป็นทางผ่าน ได้แก่ พื้นที่มุมถนนที่มีระดับพื้นที่กับถนนแตกต่างกันมาก พื้นที่ที่อยู่ใจกลางกลุ่มอาคาร (Block) ไม่สามารถทะลุผ่านได้ เป็นขอยตัน เป็นต้น ส่วนพื้นที่ที่จะถูกใช้งานมากที่สุดส่วนใหญ่จะเป็นเส้นทางผ่านและเส้นทางที่สามารถมองเห็นได้ (Jacobs, 1961) ที่ตั้งของพื้นที่ว่างถ้าตั้งอยู่ใกล้กับที่ทำงาน โรงแรม ที่พัก ร้านค้า จะสามารถดึงดูดคนได้หลายวัยและหลายเชื้อชาติ (Cranz, 1984) ระยะทางมีผลต่อการใช้งานพื้นที่ กล่าวคือ พื้นที่ว่างที่มีการมองเห็นได้จะมีคนใช้งานมากกว่า ส่วนพื้นที่ว่างที่ห่างจากสายตาของชุมชนจะมีการใช้งานน้อยกว่า (Marcus, 1990)

b. ภูมิอากาศ (Climate)

กิจกรรมกลางแจ้งควรมีการป้องกันจากภูมิอากาศ แดด ลม สร้างสภาวะน่าสบายเหมาะกับการทำกิจกรรมกลางแจ้ง (Gehl, 1987) ควรมีต้นไม้และขอบแนวต้นไม้ตั้งอยู่ในจุดที่เหมาะสม สร้างความรู้สึกสำราญใจ เพื่อออกแบบให้คนอยู่ในพื้นที่ได้ใช้พื้นที่แบบหยุดกับที่ (Stationary Use) ซึ่งเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อเป็นพื้นที่สบาย (Comfort Zone) ที่มีสภาพอากาศเอื้อให้สามารถหยุดทำกิจกรรมอยู่กับที่ได้ เพื่อสร้างความสะดวกสบายให้กับการใช้งาน โดยการจัดตั้งอุปกรณ์ต่างๆ ที่ทำให้ อุณหภูมิ แสงแดด และลม เหมาะสมกับการใช้งาน หากสิ่งต่างๆ เหล่านี้ไม่เหมาะสมจะทำให้เป็นปัจจัยด้านลบต่อการใช้งานพื้นที่ (Marcus, 1990)

c. ขนาดพื้นที่ (Size)

ขนาดของพื้นที่ว่างสาธารณะที่เหมาะสม อยู่ที่ขนาด 40-80 ฟุต (Lynch, 1990) ที่ยังคงรู้สึกถึงสัดส่วนของมนุษย์ (Human Scale) และทำให้รู้สึกปิดล้อม หรือมากได้ถึง 230-330 ฟุต ซึ่งมีขนาดประมาณ 70-100 เมตร (Gehl, 2010) เป็นระยะทางที่ไกลที่สุดของการมองเห็นเหตุการณ์ หรืองานแสดงได้ โดยระยะที่มองเห็นสีหน้าอารมณ์ได้คือระยะ 65-80 ฟุต Marcus and Francis (1990) กล่าวว่าขนาดของพื้นที่ว่างที่เหมาะสมนั้นไม่ได้ขึ้นอยู่กับตัวแปรเดียว แต่รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ที่นั่ง ต้นไม้ รถเข็น สิ่งบันเทิง กิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นด้วย

d. ภูมิทัศน์ และนันทนาการ (Landscape and Recreation Space)

ปัจจัยที่ทำให้พื้นที่ว่างสาธารณะนั้นๆประสบความสำเร็จ มีผู้ใช้งานมาก ขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ระหว่างกันของคุณภาพของพื้นที่ เช่น ความสวยงาม การตกแต่ง ความสะอาดเรียบร้อย ของรูปปั้น น้ำพุ เฟอร์นิเจอร์ประกอบถนน (Street furniture) การปูพื้นผิวของถนน และการจัดเรียงตำแหน่งของต้นไม้ พื้นที่ว่างควรมีการออกแบบพื้นผิวนอนอย่างแตกต่างหลากหลายระดับ เพื่อแบ่งแย่งพื้นที่ให้เป็นสัดส่วนบุคคล และการรวมกลุ่มทำกิจกรรม ความสะดวกสบายของผู้นั่งชมคนอื่น ๆ และเพื่อเปิดทางให้เคลื่อนไหว สัญจรได้อย่างอิสระไปยังส่วนอื่นๆ ใช้แง่ประกอบจุดรวมความสนใจเป็นจุดศูนย์กลาง โดดเด่นจากพื้นที่รอบๆ เพื่อเป็นจุดสังเกต จุดที่ทำให้เกิดความทรงจำ เป็นที่นัดพบ จับกลุ่มกัน Whyte (1980) กล่าวว่าองค์ประกอบของน้ำเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของพลาซ่า โดยมีความสำคัญที่การมองเห็นและความรู้สึกที่ได้รับจากน้ำ ซึ่งมีหลากหลายรูปแบบ เช่น ม่านน้ำ น้ำพุ แอ่งน้ำ น้ำที่ไหลเอื่อยๆ สร้างความสงบได้ เป็นต้น

e. เอกลักษณ์ของพื้นที่ (Identity of Place)

เอกลักษณ์ของพื้นที่ คือจิตวิญญาณของท้องถิ่นสะท้อนลักษณะของอาคาร และความสัมพันธ์ของอาคารซึ่งกันและกันในพื้นที่ว่างระหว่างอาคารเหล่านั้น (Lennard, 1995) เอกลักษณ์ของเมืองสามารถสะท้อนได้ผ่านทางสถาปัตยกรรม ถนน และพื้นที่โล่งว่าง นอกจากนั้นยังมาจากการสร้างความรู้สึกที่เป็นเอกลักษณ์ (Sense of Identity) ของผู้อยู่อาศัย เช่น การเลือกวัสดุของอาคาร สี ขนาด และรูปทรง รวมถึงขนาดของแปลงที่ดิน รูปร่างอาคารที่ส่งผลต่อเส้นขอบฟ้า และขนาดของพื้นที่สาธารณะและกึ่งสาธารณะ เป็นลักษณะเฉพาะที่มีความหมาย (Meaning) ต่อเมืองโดยการสร้างพื้นที่ติดต่อทางสังคม เป็นการอนุรักษ์เอกลักษณ์ของเมือง

2) ปัจจัยด้านการเข้าถึงและความเชื่อมโยง

a. โครงข่าย (Network)

รูปแบบของขอบเขตการสร้างเครือข่ายพื้นที่ว่างสาธารณะ ถือเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของโครงข่ายเมือง พื้นที่ที่มีความเชื่อมโยงกับเนื้อเมือง ถนน และสิ่งปลูกสร้างอาคาร รวมถึงการเข้าถึง (Access) เป็นหัวใจสำคัญของโครงข่ายเมือง (Carmona, 2010) ลักษณะโครงข่ายสาธารณะ (Public Space Network) มีความทับซ้อนกับอาณาเขตพื้นที่สัญจร (Movement Space) และพื้นที่ทางสังคม (Social Space) ในการเข้าถึงพื้นที่ทั้ง 3 มิติ ขึ้นอยู่กับ จำนวนชนิดของการขนส่ง แนวโน้มของการใช้งานขนส่งเหล่านั้น ลักษณะภูมิ

ประเทศที่มีจุดหมายปลายทางเพื่อสร้างการเดินทาง เพื่อส่งเสริมให้เกิดการเดินทางที่เข้าถึงพื้นที่มากยิ่งขึ้น

โครงข่ายที่มีระดับของการสัญจรมากทำให้เกิดการติดต่อกับพื้นที่น้อยแต่ระดับการสัญจรที่เบาบางทำให้เกิดการติดต่อกันมากกว่า (Appleyard, 1981) แตกต่างกับระดับของการเข้าถึงพื้นที่ จึงกล่าวโดยสรุปได้ว่าพื้นที่ที่ล้อมด้วยโครงข่ายของการเดินเท้าเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการใช้พื้นที่ว่าง

b. การเข้าถึง (Accessibility)

เส้นทางถนนคนเดินควรเป็นพื้นที่ปราศจากรถยนต์ ซึ่งประชากรเมืองต่างๆในสังคมสามารถเข้าถึงได้อย่างทัดเทียมกันในการดำเนินชีวิตสาธารณะอย่างปลอดภัยและสะดวกสบาย (นทีวุฒิกุล, 2007) เส้นทางโครงข่ายคนเดินถนน สามารถเข้าถึงพื้นที่สาธารณะของเมืองได้อย่างทัดเทียมกันทุกคน โดยเฉพาะเด็ก คนแก่ และคนพิการ ควรถูกพิจารณาเป็นกลุ่มแรก และควรให้ความสำคัญกับการถึงการเข้าถึงของผู้ที่อยู่อาศัยให้ได้ทำกิจกรรมร่วมกัน พูดคุย ฟัง ซึงกันและกันได้อย่างดี (Lennard, 1995) จึงควรสร้างเส้นทางโครงข่ายที่สะดวก และปลอดภัยต่อประชากรทุกคนในสังคมให้เข้าถึงได้ง่าย การสัญจรไม่ติดขัด ไม่สร้างอันตราย สร้างเส้นทางที่มีความเร็วแตกต่างกันแยกออกจากกัน แบ่งปันพื้นที่ร่วมกันระหว่างถนนคนเดินและยานยนต์ ให้คนเดินเท้ามีสิทธิบนถนนเหนือกว่ายานยนต์ ด้วยการทำให้ยานยนต์สัญจรช้าลง ลดความเสี่ยงในการเกิดอันตราย เอื้อให้เกิดสภาพแวดล้อมสำหรับคนเดินเท้า

ความหนาแน่นของการสัญจรของผู้เดินเท้าและระดับการเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกนำไปสู่ความสำเร็จของการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะ (Whyte, 1980) ระดับของพื้นที่ว่างกับถนนระดับเดียวกันทำให้คนเดินเท้าสามารถเข้าใช้พื้นที่เพิ่มมากขึ้น ร้อยละ 30-60 และเพิ่มมากขึ้นหากตั้งอยู่มุมถนน และหากพื้นที่ว่างมีขนาดแคบมีสิ่งของกีดกันเพียงเล็กน้อยระหว่างบาทวิถีกับพื้นที่ว่าง การเข้าใช้งานของคนจะลดลง (Pushkarev and Zupan, 1975) ทำให้พื้นที่ไม่มีชีวิตชีวา

3) ปัจจัยด้านการใช้งาน

a. สิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities)

คุณภาพของกิจกรรมกลางแจ้งขึ้นอยู่กับคุณภาพของพื้นที่ว่างสาธารณะ คนที่มาใช้พื้นที่จำนวนมากจะต้องมีองค์ประกอบที่สนับสนุน ถนนให้มีชีวิตชีวา เช่น ที่นั่ง สิ่งอำนวยความสะดวก อาหาร เครื่องดื่ม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ เทศกาลงานบันเทิงต่างๆ และสภาพภูมิอากาศที่เหมาะสม

b. การใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land Use)

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกิดประโยชน์สูงสุดเป็นเกิดผลดีต่อการใช้พื้นที่ว่างสาธารณะคือการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน (Mixed-use) การทำให้ชุมชนมีชีวิตชีวาขึ้นอยู่กับ การทับซ้อนและประสานกันของกิจกรรม รวมถึงความหลากหลายของประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ (Jacobs, 1961) ในย่านหนึ่งๆจะต้องมีประโยชน์ใช้สอยหลายอย่าง ทำให้เกิดความหนาแน่นของคนอย่างเพียงพอ โดยย่านที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่หลากหลาย มีผลต่อการใช้งานของพลช่าบ้อยที่สุด (Marcus, 1990) การใช้งานอาคารเดี่ยวอย่างผสมผสาน (Mixed-use building) เช่นการมีร้านค้า สำนักงาน ธุรกิจ และร้านอาหารรวมอยู่ในที่เดียว ส่งผลให้พื้นที่เกิดความมีชีวิตชีวาจนเกิดเป็นพื้นที่ที่ถึงสาธารณะได้ ทั้งยังลดเวลาในการเดินทางของผู้อยู่อาศัย ส่งเสริมการเดินเท้าเพิ่มมากขึ้น

c. ความหนาแน่น (Density)

ความหนาแน่นที่เหมาะสมขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพของเมือง และการใช้ระบบขนส่งสาธารณะ (นทีวุฒิกุล, 2007) เมืองที่หนาแน่นจะมีการใช้ระบบขนส่งสาธารณะเพราะมีผู้ใช้มากเพียงพอ หากมีความหนาแน่นมาก พื้นที่ว่างสาธารณะมีโอกาสจะประสบความสำเร็จมากขึ้นตาม ขึ้นอยู่กับจำนวนผู้ใช้งานที่มากขึ้น เพราะอุปสงค์ของการใช้งานพื้นที่ยังมีความหนาแน่นสูง จะยังมีคนเดินถนนมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะสถานที่ประเภทร้านค้า ร้านอาหารต่างๆที่ได้รับผลกระทบจากการใช้งานของคนในระดับการเดินเท้า ส่งผลให้มีการใช้งานเพิ่มมากขึ้น เมื่อที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นมาก ราคาที่ดินสูงทำให้หน่วยที่อยู่อาศัยของประชากรเมืองมีขนาดเล็ก ทำให้ไม่มีที่พักผ่อนที่เพียงพอ พื้นที่ว่างสาธารณะจึงมีความจำเป็นในการใช้งานในชีวิตประจำวันสูงมาก

d. การปิดล้อม (Enclosure Space)

การออกแบบให้เกิดพื้นที่ว่างตรงกลาง เพื่อให้เกิดความรู้สึกของความเป็นอาณาเขตและการมองเห็นที่ปิดล้อม ทำให้พื้นที่สาธารณะรู้สึกถึงความเป็นสถานที่ (Sense of place) คุณภาพของการมองเห็น สร้างเพื่อดึงดูดความสนใจของผู้คนไปที่พื้นที่นั้น พื้นที่ว่างสาธารณะจะได้ผลมากขึ้นด้วยความรู้สึกเป็นสถานที่ จากคุณภาพของการปิดล้อมพื้นที่ (Lennard, 1995) และการปิดล้อมที่ตั้งยังช่วยป้องกันแสงแดด และภูมิอากาศอีกด้วย

e. พื้นที่สำหรับนั่ง (Sitting Space)

เหตุผลที่คนใช้พลาซ่าเพราะว่าต้องการที่นั่งดูคน นั่งพัก นั่งเพื่อรอนัดพบ เป็นต้น พฤติกรรมของคนจะนั่งก็ต่อเมื่อมีที่นั่ง ความมีที่นั่งที่สบาย มีร่มให้หลบพัก (Whyte, 1980) การนั่งมีทั้งแบบกลุ่ม และแบบเดี่ยวหลากหลายอิริยาบถ ตำแหน่งของการจัดวางที่นั่งก็มีผลต่อการใช้งาน ควรวางในมุมที่รู้สึกสบาย เหมาะแก่การใช้ชีวิตของสาธารณะ และที่นั่งเป็นอุปกรณ์ที่จะทำให้คนอยู่ในพื้นที่ว่างสาธารณะนั้นนานขึ้น ดังนั้น ที่นั่งส่วนเป็นส่วนที่สำคัญที่สุดส่วนหนึ่งที่จะชี้วัดความสำเร็จของพื้นที่

f. กิจกรรม (Activities)

พื้นที่ที่เกิดกิจกรรมที่ดีจะสร้างการใช้งานต่างๆ มากมาย และสามารถใช้งานได้ตลอดทั้งปี ทุกฤดูกาล สอดคล้องกันกับพื้นที่เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้ใช้งาน ในแต่ละพื้นที่มีวัฒนธรรมที่แตกต่างกัน สามารถมีเทศกาลหรือเหตุการณ์สำคัญต่างๆ เกิดขึ้นได้ ทำให้ผู้คนรู้สึกสำคัญ สร้างความสนุกสนาน เพื่อรวมตัวคนในชุมชนทำกิจกรรมต่างๆ สร้างความเป็นไปได้ที่คนหลากหลายมาอยู่ในพื้นที่เดียวกัน สร้างโอกาสการสื่อสาร ติดต่อกัน พูดคุย พบปะกัน และสร้างรู้สึกของการเป็นผู้มีส่วนร่วม ทั้งยังส่งผลให้เมืองเติบโตขึ้น จากการสร้างกิจกรรมที่มีชีวิตชีวา

4. ปัจจัยด้านความปลอดภัย

a. ความปลอดภัย (Safety)

การมองเห็นและสามารถหักทลายคนรู้จัก หรือคนแปลกหน้า เริ่มต้นด้วยการหักทลายการพ่ายหน้า การสนทนา เป็นการสร้างพื้นที่ให้รู้สึกคุ้นเคย รู้สึกถึงความเป็นเจ้าของ (Sense of belonging) รู้สึกไม่แปลกแยกเป็นส่วนหนึ่งของสังคมก็ทำให้เกิดความรู้สึกปลอดภัย

การสอดส่องดูแลกันของคนในชุมชน หากมีคนแปลกหน้าเข้ามา คนในชุมชนสามารถรับรู้ได้ การมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีกันในชุมชนยังส่งผลให้เกิดความปลอดภัยและการแลกเปลี่ยนข่าวสาร ความรู้สึกห่วงใยและแบ่งปันกันในชุมชน ซึ่งเรียกความปลอดภัยที่เกิดขึ้นจากการสอดส่องของคนในชุมชนว่า ดวงตาบนถนน (Eyes on street) สภาพแวดล้อมที่คนแปลก

หน้าจะต้องเผชิญหน้ากับคนในชุมชนเป็นการสร้างความปลอดภัยมากกว่าการปิดกั้นไม่ให้คนแปลกหน้าเข้ามายังพื้นที่ รวมไปถึงปัญหาจากคนเร่ร่อนคนไร้บ้าน หรือคนดื่มเหล้าก็เป็นปัญหาหลักทำให้คนไม่อยากจะใช้พื้นที่ว่างสาธารณะ (Jacobs, 1961)

b. แสงสว่าง (Lighting)

มีหน้าที่หลัก 2 ประการ คือ

- หน้าที่ส่องสว่างเพื่อการสัญจรไปมา ให้เกิดความสะดวกและไม่ให้เกิดอันตรายกับผู้ใช้งานจากสถานที่เอง ป้องกันรวมถึงปัญหาการก่ออาชญากรรม เช่นการมั่วสุมของกลุ่มวัยรุ่น คนเร่ร่อนต่างๆ หากพื้นที่ที่มีแสงสว่างเพียงพอทำให้รู้สึกปลอดภัยต่อการใช้งานมากกว่าพื้นที่สลัว
- หน้าที่สร้างสรรค์อารมณ์ หรือเรียกว่าการออกแบบแสง (Lighting Design) เพื่อสร้างความประทับใจของผู้มาเยี่ยมชม สร้างความสวยงาม และความเป็นเอกลักษณ์ของสถานที่ เน้นการใช้แสงสีเพื่อดึงดูดความสนใจ ทั้งยังเพื่อสื่อถึงฤดูกาลและงานเทศกาลเฉลิมฉลองต่างๆ

c. การมองเห็น (Visibility)

การมองเห็นมีผลต่อผู้ใช้งานพื้นที่ ยิ่งมองเห็นพื้นที่และกิจกรรมการเคลื่อนไหวมากคนยิ่งมีความอยากใช้พื้นที่มากยิ่งขึ้น เรียกว่าการเข้าถึงทางสายตา (Carr, 1992) ทำให้คนตัดสินใจได้ว่า พื้นที่นั้นสบาย ปลอดภัยสำหรับผู้ใช้งานหรือไม่ การมองเห็นทำให้สร้างความปลอดภัยภายในพื้นที่และทำให้คนอยากใช้งาน (Jacobs, 1961)

5. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

ร้านค้าหาบเร่ริมถนนจะช่วยให้เมืองมีกลับมามีชีวิตชีวา สร้างแนวคิดเศรษฐกิจแบบคู่ขนาน (Crawford, 1999) การค้าขายริมถนนทางเดิน (Side walk) เป็นการติดต่อกันทางธุรกิจ สามารถดึงดูดลูกค้าได้ทั้งในระดับเมืองและระดับพื้นที่ เมืองที่น่าอยู่จะต้องใช้ประโยชน์แบบอเนกประสงค์ (Muti-functional) มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลาย (Jacobs, 1961) เช่น โรงเรียน โรงแรม ธนาคาร ตลาด ร้านสะดวกซื้อ ห้างสรรพสินค้า ย่านการค้าสำคัญของเมือง ตลาดต่างๆ องค์ประกอบดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการประกอบธุรกิจส่งผลให้ธุรกิจเจริญเติบโต

ที่ตั้งของธุรกิจที่สามารถดึงดูดผู้ใช้งานที่หลากหลาย ควรตั้งอยู่ในย่านที่ผสมผสานของที่พักอาศัย สำนักงาน เพื่อดึงดูดคนมาท่องเที่ยว ทำให้เกิดร้านค้าตามมา ทำให้พื้นที่ที่เป็นจุดสนใจหลักในย่านเศรษฐกิจจะเกิดการเปลี่ยนมือและถือครองผลประโยชน์ที่ดินแบบผลัดเปลี่ยนกันทั้งภาครัฐและเอกชน เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่สามารถทำกำไรได้มาก

แนวคิดเกี่ยวกับคุณภาพพื้นที่

2.6.1 รูปแบบกิจกรรมนอกสถานที่ที่ผู้คนเลือกกระทำต่อพื้นที่สาธารณะ (Gehl, 1971)

แนวคิดเรื่องรูปแบบกิจกรรมนอกสถานที่ที่ผู้คนเลือกกระทำต่อพื้นที่สาธารณะของ Jan Gehl (Gehl, 1971: p. 9-10) พูดถึงการพิจารณาความสัมพันธ์ของผู้คนในชุมชนเมืองที่กระทำต่อพื้นที่ ทำให้เกิดการประกอบกิจกรรมขึ้นในพื้นที่กลางแจ้ง (Outdoor Activities) สามารถจำแนกได้ 3 ประเภทซึ่งแต่ละประเภทมีความต้องการสภาพแวดล้อมทางกายภาพแตกต่างกันอย่างชัดเจน คือ

2.6.1.1 กิจกรรมที่ทำเป็นประจำ (Necessary Activities) เป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นอย่างไม่มีข้อจำกัด มีความจำเป็นต้องกระทำหรือเข้าร่วม เป็นภาคบังคับให้กระทำ หรือกระทำเป็นประจำหรือกระทำเป็นกิจวัตรประจำ เช่น ไปโรงเรียน ไปทำงาน ซื้อปิ้ง รอรถประจำทาง รอผู้คนที่นัดหมาย โดยทั่วไปกิจกรรมประจำวันและงานอดิเรกจะจัดอยู่ในกิจกรรมประเภทนี้ด้วยเช่นกัน กิจกรรมเหล่านี้มีขึ้นตลอดทั้งปีในทุกสภาวะ และไม่มีทางเลือกให้มากนัก จึงทำให้กิจกรรมประเภทที่ทำเป็นประจำได้รับอิทธิพลจากกายภาพเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

2.6.1.2 กิจกรรมทางเลือก (Optional activities) เป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นในเงื่อนไขทางกายภาพของพื้นที่เหมาะสมเท่านั้น โดยเป็นกิจกรรมทางเลือกที่คนประสงค์ หรือปรารถนาที่จะทำ และสถานที่นั้นสามารถทำให้เกิดความเป็นไปได้ เช่น การเดินสูดอากาศบริสุทธิ์ในพื้นที่โปร่งไม่มีสิ่งกีดขวาง (Flow) การนั่งหรือการอาบแดด การยืนมองเห็นบรรยากาศที่มีชีวิตชีวา กิจกรรมเหล่านี้จะเกิดขึ้นเมื่ออากาศและสถานที่เชิญชวนให้กระทำกิจกรรม ความสัมพันธ์นี้มีความสำคัญอย่างยิ่งในกระบวนการคิดและการวางแผนการใช้งานทางกายภาพ



ภาพที่ 24 (ซ้าย) ภาพคนเดินไปทำงานจำนวนมากบนทางเท้าบนสะพานลอนดอนในเมือง London, UK (2017) ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จำเป็นที่เกิดขึ้นในเมือง

ที่มา : <https://www.standard.co.uk/news/transport/> (เข้าถึงเมื่อ 1 เมษายน 2568)

ภาพที่ 25 (ขวา) ภาพคนนั่งชมวีว อาบแดด พุดคุยกันในบริเวณ MoMA museum ในเมือง New York, USA

ที่มา : <https://www.pps.org/article/greatplaces2005> (เข้าถึงเมื่อ 1 เมษายน 2568)

2.6.1.3 กิจกรรมทางสังคม (Social activities) เป็นกิจกรรมทางสังคม เป็นกิจกรรมที่ขึ้นอยู่กับผู้อื่นในบริบทชุมชนที่มีการรวมตัวกัน เป็นการกระทำกิจกรรมที่ต้องทำมากกว่า 1 คนในพื้นที่สาธารณะ กิจกรรมทางสังคม เช่น เด็กๆที่เล่นในสนามเด็กเล่น การพักท่ายและสนทนา กิจกรรมส่วนรวมต่างๆ รวมไปถึงการเป็นผู้เฝ้าสังเกตการณ์ที่ได้มองเห็น หรือได้ยินเหตุการณ์ กระตุ้นให้เกิดการเข้ามาทำกิจกรรมของกลุ่มคน สามารถเกิดขึ้นได้ในหลายแห่ง เช่น ในบริเวณที่อยู่อาศัย ในพื้นที่กลางแจ้ง สวน ระเบียงส่วนตัวในอาคารสาธารณะ กิจกรรมทางสังคมเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติซึ่งเป็นผลโดยตรงของผู้คนที่สัญจรไปมาและอยู่ในพื้นที่เดียวกัน



ภาพที่ 26 ภาพเด็กๆและผู้คนทำกิจกรรมในสนามเด็กเล่น เช่น พบปะพูดคุย สนทนา

ที่มา : <https://stockcake.com/i/playground-fun-activities> (เข้าถึงเมื่อ 1 เมษายน 2568)

2.6.2 เกณฑ์เรื่องคุณภาพ 12 ประการ (Gehl, 1987)

แบบร่างหลักเกณฑ์เรื่องคุณภาพ 12 ประการ (12 Quality Criteria) โดย Jan Gehl สำหรับการออกแบบที่ดีในพื้นที่สาธารณะฉบับแรกได้รับการพัฒนาในปี พ.ศ. 2517 สามารถจำแนกได้หลักๆ ออกเป็น 3 ส่วนต่างๆ ได้แก่ การป้องกัน ความสะดวกสบาย และความพึงพอใจ เป็นความสัมพันธ์ต่อพื้นที่ตามลำดับ

การป้องกัน	การป้องกันจากการจราจรและอุบัติเหตุ - รู้ลึกปลอดภัย • การป้องกันสำหรับคนเดินเท้าและจักรยาน • การกำจัดความกลัวในเรื่องการจราจร • ทางข้ามที่ปลอดภัย	การป้องกันจากอาชญากรรมและความรุนแรง - รู้ลึกปลอดภัย • บริเวณพื้นที่สาธารณะที่มีชีวิตชีวา • สายตาจับจ้อง (Eyes on Street) • การให้ความสว่าง • การใช้งานสถาปัตยกรรมระหว่างกลางวันและกลางคืน	การป้องกันจากความรู้สึกไม่พึงประสงค์ • ลม • ลม/หิมะ • ความหนาว/ความร้อน • มลพิษ • ลู่น้ำ เสียง แสงจ้า
	โอกาสในการเดิน • พื้นที่สำหรับเดิน • ไร้สิ่งกีดขวาง • พื้นผิวที่ดี • เข้าถึงง่ายสำหรับทุกคน • มีร้านค้าอาคารที่น่าสนใจ	โอกาสในการยืน และหยุดยืน • ผลกระทบจากพื้นที่ชายขอบ/บริเวณที่นำเสนองานสำหรับการยืนหรือหยุดอยู่ • สนับสนุนการยืน	โอกาสในการนั่ง • พื้นที่สำหรับการนั่ง • ข้อดีที่นำมาใช้ประโยชน์ได้: วิว แสงแดด ผู้คน • พื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการนั่ง • ม้านั่งยาวสำหรับนั่งพัก
	โอกาสในการได้เห็น • ระยะมองที่เหมาะสม • เส้นทางมองเห็นที่มีอะไรน่าสนใจ • แสงสว่าง (ช่วงกลางคืน)	โอกาสในการพูดคุยและฟัง • ระดับเสียงต่ำ • เฟอร์นิเจอร์ในเมืองที่ทำให้เกิด "ภูมิทัศน์สำหรับการพูดคุย"	โอกาสในการเล่นและออกกำลังกาย • การเชิญชวนให้เกิดกิจกรรมทางกายภาพและความคิดสร้างสรรค์ • ออกกำลังกายและเล่น • กลางวันและกลางคืน • หนักร้องและหน้าหนาว
	การรับรู้สเกล • ตัวอาคารและพื้นที่ ถูกออกแบบมาจากสเกลของมนุษย์	โอกาสในการมีความสุขกับมุมมองในแง่บวกของสภาพอากาศ • แสงอาทิตย์/ร่มเงา • ความร้อน/ความเย็น • ภูมิทัศน์ที่สวยงาม	ประสบการณ์การรับรู้ในเชิงบวก • การออกแบบและรายละเอียดที่ดี • วัสดุที่ดี • ทัศนียภาพที่ดี • มีต้นไม้ พืชพันธุ์ น้ำ

ภาพที่ 27 แสดงเกณฑ์คุณภาพ 12 ประการของ Jan Gehl

ที่มา : ผู้วิจัยดัดแปลงจากหนังสือเมืองของผู้คน Jan Gehl ฉบับแปลภาษาไทยปี พ.ศ. 2559 (2568)

กลุ่มที่ 1 : การป้องกัน (Protection)

○ การป้องกันจากการจราจรและอุบัติเหตุ (Protection against traffic and accidents)

อธิบายถึงพื้นที่ที่ต้องมีความปลอดภัยจากการจราจรทุกประเภท เช่น รถยนต์ จักรยานยนต์ จักรยาน และเครื่องยนต์ไฟฟ้าต่างๆ และแยกทางคนเดิน พื้นที่สำหรับหยุดยืนออกจากถนนอย่างชัดเจน รวมถึงมีทางม้าลายที่สามารถเห็นได้ชัดเจน

○ การป้องกันจากอาชญากรรม (Protection against crime and violence)

อธิบายถึงพื้นที่ที่ควรมองเห็นได้จากภายนอก เป็นพื้นที่ที่มีชีวิตชีวามีคนใช้งานอย่างสม่ำเสมอ มีแสงสว่างเพียงพอ ลดจุดอับสายตา เพื่อสร้างความรู้สึกลดภัยสามารถใช้งานได้ทั้งกลางวันและกลางคืนอย่างสะดวก

○ การป้องกันจากความรู้สึกอันไม่พึงประสงค์ (Protection against unpleasant sensory experience)

อธิบายถึงพื้นที่ที่มีการป้องกันจากสภาพอากาศ เช่น การมีร่มเงาในวันที่แดดแรง การป้องกันลม หรือพื้นที่พักพิงจากฝน หิมะ หรือมลพิษต่างๆ ซึ่งช่วยให้คนที่ใช้งานอยู่ในพื้นที่ได้ยาวนานยิ่งขึ้น และไม่มีความรู้สึกอันไม่พึงประสงค์ต่อประสบการณ์การใช้งาน

การป้องกัน	การป้องกันจากการจราจรและอุบัติเหตุ - รู้สึกปลอดภัย	การป้องกันจากอาชญากรรมและความรุนแรง - รู้สึกปลอดภัย	การป้องกันจากความรู้สึกไม่พึงประสงค์
	• การป้องกันสำหรับคนเดินเท้าและจักรยาน • การกำจัดความกลัวในเรื่องการจราจร • ทางข้ามที่ปลอดภัย	• บริเวณพื้นที่สาธารณะที่มีชีวิตชีวา • สายตาจับจ้อง (Eyes on Street) • การให้แสงสว่าง • การใช้สถานที่สาธารณะระหว่างกลางวันและกลางคืน	• ลม • ฝน/หิมะ • ความหนาว/ความร้อน • มลพิษ • เสียง แสงจ้า

ภาพที่ 28 แสดงเกณฑ์คุณภาพ 12 ประการของ Jan Gehl ด้านการป้องกัน (Protection)

ที่มา : ผู้วิจัยดัดแปลงจากหนังสือเมืองของผู้คน Jan Gehl ฉบับแปลภาษาไทยปี พ.ศ. 2559 (2568)



ภาพที่ 29 ภาพสถานที่ Strøget street , Copenhagen, Denmark แสดงถึงคุณภาพพื้นที่ด้านการป้องกันจากการจราจร การป้องกันจากอาชญากรรม และการป้องกันจากความรู้สึกไม่พึงประสงค์ของพื้นที่

ที่มา : <https://worldthroughmycamera.com/blog/stroget-unveiling-the-story-behind-the-name> (เข้าถึงเมื่อ 15 เมษายน 2568)

กลุ่มที่ 2 : ความสะดวกสบาย (Comfort)

○ โอกาสในการเดิน (Opportunities to walk)

อธิบายถึงพื้นที่ต้องมีทางเดินที่ดี เรียบ สม่ำเสมอ กัน ปลอดภัย เดินได้อย่างต่อเนื่อง โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง มีพื้นที่เพียงพอไม่แออัด อยู่ในทำเลที่เหมาะสม เข้าถึงได้ง่ายสำหรับทุกคน และสามารถดึงดูดความสนใจได้ มีจังหวะในการออกแบบ (Rhythm) ด้านหน้าระหว่างอาคารและช่องว่างที่น่าสนใจ มีจุดจอดจักรยานที่จัดสรรเป็นที่

○ โอกาสในการยืนและหยุดพัก (Opportunities to stand and stay)

อธิบายถึงพื้นที่ต้องมีจุดให้คนยืน หยุด พัก หรือชมวิว โดยที่ไม่กีดขวางการจราจรที่เกินขึ้นบนพื้นที่ เช่น ขอบหน้าร้าน แผงขายของ ขายอาหารและเครื่องดื่ม สิ่งอำนวยความสะดวกด้านสุขอนามัย ม้านั่งริมทาง (Secondary Seat) เพื่อสนับสนุนการหยุด ยืนและจัดสรรพื้นที่ได้อย่างเหมาะสมเพื่อให้สามารถอยู่ในสถานที่ได้นานยิ่งขึ้น

○ โอกาสในการนั่ง (Opportunities to sit)

อธิบายถึงพื้นที่ต้องมีที่ที่เหมาะสมสำหรับการนั่งที่จริงจัง (Primary Seat) ที่เพียงพอและหลากหลาย เช่น ม้านั่งยาว หรือม้านั่งที่มีโต๊ะ เพื่อตอบสนองความต้องการของ

ผู้ใช้งานทั้งกลุ่มเล็ก กลุ่มใหญ่ หรือสำหรับการนั่งคนเดียว รวมไปถึงการพื้นที่สำหรับการนั่งเล่นแบบสบายๆ หรือนอนราบ (Secondary seat) เพื่อเพิ่มทางเลือกในการใช้งาน

○ โอกาสในการได้เห็น (Opportunities to see)

อธิบายถึงพื้นที่ที่อยู่ในระดับสายตาที่เหมาะสม ไม่สูง หรือต่ำ ใกล้เคียง หรือไกล จนเกินไป ควรมีสิ่งที่น่าสนใจให้มองดู มีวิวทิวทัศน์ให้มอง เช่น ร้านค้า งานศิลปะ สวนสาธารณะ สวนสีเขียว หรือกิจกรรมของผู้คน การเดินไปเดินมาของผู้คน การออกแบบด้านหน้าอาคาร (Facade) และมีแสงสว่างที่เหมาะสมสำหรับการมองเห็น

○ โอกาสในการพูดคุยและฟัง (Opportunities to talk and listen)

อธิบายถึงพื้นที่ต้องมีที่ที่เงียบพอ สำหรับการพูดคุย สนทนา โดยไม่มีเสียงอื่นๆ เช่น รถยนต์ เครื่องจักร หรือสิ่งรบกวนอื่นๆ มากจนเกินไป ได้ยินเสียงของคำพูดคู่สนทนา อย่างชัดเจน ไม่มีเสียงก้อง และมีสถานที่ หรือเครื่องใช้สาธารณะที่เหมาะสมสำหรับการพูดคุยทั้งในระยะสั้น และระยะยาว

○ โอกาสในการเล่นและออกกำลังกาย (Opportunities to play and exercise)

อธิบายถึงพื้นที่ต้องมีการจัดการที่สามารถทำกิจกรรมสร้างความเพลิดเพลินได้ เป็นการพักผ่อนที่แบบสนุกสนาน เพื่อเชื่อเชิญให้ทำกิจกรรมทางกายภาพ และความคิดสร้างสรรค์ได้ ควรมีพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่เพียงพอต่อการทำกิจกรรมที่มีการเคลื่อนไหว เกม หรือกีฬา และต้องสามารถใช้งานได้ตลอดทั้งกลางวันและกลางคืน รวมถึงทุกฤดูกาลด้วย



ภาพที่ 30 ภาพสถานที่ High Line Park, NYC, USA แสดงถึงคุณภาพพื้นที่ด้านความสะดวกสบาย มีครบทั้งโอกาสในการเดิน การหยุด การนั่ง การได้เห็น การพูดคุย การออกกำลังกาย

ที่มา : (ซ้าย) <https://readthecloud.co/scoop-the-high-line-decade/> (เข้าถึงเมื่อ 15 เมษายน 2568)

(ขวา) <https://www.cntraveler.com/activities/new-york/the-high-line-nyc> (เข้าถึงเมื่อ 15 เมษายน 2568)



ภาพที่ 31 แสดงเกณฑ์คุณภาพ 12 ประการของ Jan Gehl ด้านความสะดวกสบาย (Comfort)

ที่มา : ผู้วิจัยดัดแปลงจากหนังสือเมืองของผู้คน Jan Gehl ฉบับแปลภาษาไทยปี พ.ศ. 2559 (2568)

กลุ่มที่ 3 : ความพึงพอใจ (Delightful)

○ การรับรู้สเกล (Scale)

อธิบายถึงพื้นที่ที่สามารถรับรู้ขนาดของอาคารและพื้นที่โดยคำนึงถึงสัดส่วนมนุษย์ (Human-Scale) ที่เกี่ยวข้องกับการเคลื่อนไหว ขนาด และพฤติกรรม ควรหลีกเลี่ยงพื้นที่ที่รู้สึกอัดอัด เล็กเกินไป หรือใหญ่โตจนรู้สึกโดดเดี่ยว ความสูงของอาคารอยู่ในระดับที่ไม่บดบังท้องฟ้า และแสงสว่าง เว้นระยะจากทางเท้า และมีช่องเปิดที่หลากหลายเพื่อให้พื้นที่เป็นมิตรกับสายตา ส่งผลให้รู้สึกสบาย ไม่ถูกรุกล้ำ และสามารถอยู่ในพื้นที่ได้

○ โอกาสในการมีความสุขกับมุมมองในแง่บวกของสภาพอากาศ (Opportunities to enjoy positive aspects of weather)

อธิบายถึงพื้นที่ที่สามารถป้องกันจากสภาพอากาศที่ไม่ดีได้ เช่น แสงแดดจัด ไม่มีร่มเงา ความร้อน หรือความหนาวจนเกินไป และยังสามารถส่งเสริมให้ผู้คนได้สัมผัสธรรมชาติได้อย่างเพลิดเพลิน เช่น การรับแดดอ่อนๆยามเช้า ลมพัดเย็นๆในฤดูใบไม้ผลิหรือแสงของพระอาทิตย์ที่กำลังตกดิน และการวางม้านั่งในที่ที่แดดส่องถึงแต่ไม่แรงจนเกินไป ดึงคุณค่าด้านบวกของสภาพอากาศและธรรมชาติในเมืองมาใช้งาน

○ ประสบการณ์การรับรู้เชิงบวก (Positive sensory experience)

อธิบายถึงพื้นที่ที่ต้องคำนึงถึงประสบการณ์การใช้งานพื้นที่ ต้องมีการออกแบบที่ดี ที่ทำให้สามารถรับรู้พื้นที่ได้ทั้งทางด้านการมองเห็น การได้ยิน การสัมผัส และกลิ่น เช่น มีองค์ประกอบที่สวยงาม มีรายละเอียดที่มองเห็นในระดับสายตา เช่น การเลือกใช้สี วัสดุที่ดีและเหมาะสมกับพื้นที่ พื้นหญ้า ต้นไม้ ดอกไม้ การได้ยินเสียงและกลิ่นจากธรรมชาติที่ชัดเจนกว่าเสียงเครื่องยนต์ เช่น เสียงน้ำ เสียงนก เสียงลมพัด การเลือกใช้พื้นผิวที่ดี สร้างบรรยากาศเชิงบวกให้ผู้คนอยากอยู่ในพื้นที่



ภาพที่ 32 แสดงเกณฑ์คุณภาพ 12 ประการของ Jan Gehl ด้านความพึงพอใจ (Delightful)

ที่มา : ผู้วิจัยดัดแปลงจากหนังสือเมืองของผู้คน Jan Gehl ฉบับแปลภาษาไทยปี พ.ศ. 2559 (2568)



ภาพที่ 33 La Promenade du Paillon, Nice, France แสดงถึงคุณภาพพื้นที่ด้านความพึงพอใจ การรับรู้เชิงบวกจากพืชพันธุ์ น้ำ และธรรมชาติ โอกาสในการมีความสุขกับสภาพอากาศ และการรับรู้สเกล

ที่มา : (ซ้าย) <https://gardendrum.com/2015/08/25/promenade-du-paillon-in-nice-france-a-public-open-space-that-works/> (เข้าถึงเมื่อ 15 เมษายน 2568)

(ขวา) <https://www.nice.fr/fr/parcs-et-jardins/la-promenade-du-paillon> (เข้าถึงเมื่อ 15 เมษายน 2568)

2.7 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในการอนุรักษ์พัฒนารุ้งรัตนโกสินทร์ แผนพัฒนา กรุงเทพมหานคร และกรุงรัตนโกสินทร์ เพื่อนำมาประยุกต์ใช้กับพื้นที่ศึกษา

2.7.1 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือ เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่แขวง พระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528

โดยที่เป็นการสมควรมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุง รัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 และมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2518 กรุงเทพมหานครโดยได้รับความเห็นชอบจากสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ขึ้นไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ (1) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า “ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528”

ข้อ (2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และกรุงเทพกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ (3) ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

(ก) “บริเวณที่ 1” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน เว้นแต่บริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 3 และบริเวณที่ 4

(ข) บริเวณที่ 2” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดถนนพระจันทร์ ทิศใต้จดถนนหน้าพระลาน ทิศตะวันออกจดถนนมหาราช ทิศตะวันตกจดแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา

(ค) “บริเวณที่ 3” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศตะวันออกเฉียงเหนือจดถนนมหาราช ทิศตะวันตกเฉียงเหนือจดถนนท้ายวัง ทิศตะวันตกเฉียงใต้จดแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศตะวันออกเฉียงใต้จดแนวกึ่งกลางคลองคูเมืองเดิม

(ง) “บริเวณที่ 4” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศตะวันออกเฉียงเหนือจดแนวกึ่งกลางคลองคูเมืองเดิม ทิศตะวันตกเฉียงเหนือจดแนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศตะวันตกเฉียงใต้จดแนวที่ดินที่ตั้งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ทิศตะวันออกเฉียงใต้จดถนนพระอาทิตย์

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ข้อ (5) ภายในบริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ดังต่อไปนี้

1. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
2. อาคารที่ใช้ประกอบการค้าซึ่งเป็นที่รังเกียจหรืออาจเป็นอันตรายแก่สุขภาพตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข
3. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
4. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
5. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพซึ่งเอกชนเป็นผู้ดำเนินการ

6. สถานที่เก็บสินค้า อาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร หรืออาคารที่มีลักษณะทำนองเดียวกันที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า
7. หอประชุม เว้นแต่หอประชุมของทางราชการ โรงเรียน มหาวิทยาลัย
8. ห้องแถวหรือตึกแถว
9. ฌาปนสถาน
10. สถานที่เก็บและจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง
11. อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ฝึกซ้อม หรือแข่งขันกีฬาเพื่อประโยชน์ทางการค้า
12. ป้ายชื่อสถานประกอบกิจการที่มีพื้นที่รวมกันเกิน 5 ตารางเมตร หรือป้ายโฆษณา
13. อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร โดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

ข้อ (6) ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงเป็นอาคารประเภทไม่ควรคุมการใช้ ห้ามใช้อาคารนั้นเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ทั้งนี้ เว้นแต่สถานพยาบาลที่ไม่มีเตียงรับผู้ป่วยไว้ค้างคืน หรือ สถานศึกษาซึ่งมีระดับการศึกษาไม่เกินประถมศึกษา

ข้อ (7) ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ห้ามเปลี่ยนการใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

ข้อ (8) อาคารที่ก่อสร้างหรือที่มีการใช้มาก่อนแล้วและขัดกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ ห้ามดัดแปลงและห้ามเปลี่ยนการใช้อาคาร เว้นแต่เป็นการเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อให้อาคารนั้นไม่ขัดกับข้อ (4) และ ข้อ (5)

ข้อ (9) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้มีให้ใช้บังคับแก่การก่อสร้างเขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ ร้วหรือกำแพง

ข้อ (10) อาคารที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงก่อนวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับและยังก่อสร้างหรือดัดแปลงไม่แล้วเสร็จ ให้ดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตต่อไปได้

ข้อ (11) ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

2.7.2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชบพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530

โดยที่เป็นการสมควรมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชบพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 และมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และมาตรา 47 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ (1) ข้อบัญญัตินี้เรียกว่า “ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชบพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530”

ข้อ (2) ข้อบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ (3) ในข้อบัญญัตินี้

1. “ข้อบัญญัติ” หมายความว่า ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
2. “ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างแนวกึ่งกลางคลองคูเมืองเดิม (คลองหลอด) แนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยากับแนวกึ่งกลางคลองรอบกรุง (คลองบางลำพู) แนวกึ่งกลางคลองรอบกรุง (คลองโอ่งอ่าง) แนวกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยาจบกับแนวกึ่งกลางคลองคูเมืองเดิม (คลองหลอด)

(ก) “บริเวณที่ 1” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศตะวันออกเฉียงเหนือจดแนวกิ่งกลางคลองรอบกรุง (คลองบางลำพู) และถนนพระสุเมรุ ทิศตะวันตกเฉียงเหนือจดแนวกิ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศใต้จดถนนราชดำเนินกลาง ทิศตะวันตกเฉียงใต้จดถนนเจ้าฟ้า

(ข) “บริเวณที่ 2” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดถนนบูรณศิริกับถนนราชดำเนินกลาง ทิศใต้จดแนวกิ่งกลางคลองหลอด (คลองวัดเทพธิดาราม) ถนนบำรุงเมืองแนวกิ่งกลางคลองหลอด (คลองวัดราชบพิธ) ถนนพระพิทักษ์และถนนจักรเพชร ทิศตะวันออกจดแนวกิ่งกลางคลองรอบกรุง (คลองโอ่งอ่าง) ถนนมหาไชย ถนนอนุकरण ถนนเฟื่องนครต่อถนนบ้านหม้อและถนนตรีเพชร ทิศตะวันตกจดถนนตะนาวและถนนอัษฎางค์

(ค) “บริเวณที่ 3” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดซอยประตูลี้กต่อแนวเส้นขนานซึ่งห่างจากเขตทางของถนนพหลุทธ์ 90 เมตร ทิศใต้จดแนวกิ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา ทิศตะวันออกจดถนนจักรเพชรไปตามถนนทรงวาดต่อแนวกิ่งกลางคลองรอบกรุง (คลองโอ่งอ่าง) ทิศตะวันตกจดถนนตรีเพชรและซอยสะพานพุทธฯ

(ง) “บริเวณที่ 4” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศตะวันออกเฉียงเหนือจดแนวกิ่งกลางคลองรอบกรุง (คลองบางลำพู) ทิศตะวันตกเฉียงเหนือจดถนนประชาธิปไตย ทิศตะวันตกเฉียงใต้จดถนนพระสุเมรุ ทิศใต้จดถนนราชดำเนินกลาง

(จ) “บริเวณที่ 5” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดถนนราชดำเนินกลาง ทิศใต้จดถนนบูรณศิริ ทิศตะวันออกจดถนนตะนาว ทิศตะวันตกจดถนนอัษฎางค์

(ฉ) “บริเวณที่ 6” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดแนวกิ่งกลางคลองหลอด (คลองวัดเทพธิดาราม) และถนนบำรุงเมือง ทิศใต้จดแนวกิ่งกลางคลองหลอด (คลองวัดราชบพิธ) ทิศตะวันออกจดแนวกิ่งกลางคลองรอบกรุง (คลองโอ่งอ่าง) ทิศตะวันตกจดถนนศิริพงษ์

(ช) “บริเวณที่ 7” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดแนวกิ่งกลางคลองหลอด (คลองวัดราชบพิธ) ทิศใต้จดถนนเจริญกรุง ทิศตะวันออกจดถนนตีทอง ทิศตะวันตกจดถนนเฟื่องนคร

(ซ) “บริเวณที่ 8” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศตะวันออกเฉียงเหนือจดถนนจักรเพชร ทิศตะวันตกเฉียงเหนือจดถนนอัษฎางค์ ทิศตะวันออกจดซอยสะพานพุทธ ทิศใต้จดแนวกิ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา

(ฅ) “บริเวณที่ 9” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศตะวันออกเฉียงเหนือจดซอยวานิช ทิศตะวันตกเฉียงเหนือจดถนนจักรเพชร ทิศใต้จดถนนทรงวาด ทิศตะวันออกจดแนวกิ่งกลางคลองรอบกรุง (คลองโอ่งอ่าง)

(ญ) “บริเวณที่ 10” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างทิศเหนือจดแนวกิ่งกลางคลองหลอด (คลองวัดราชบพิธ) และถนนเจริญกรุง ทิศใต้จดซอยประตูเหล็กต่อแนวเส้นขนานซึ่งห่างจากเขตทางของถนนพาหุรัด 90 เมตร ทิศตะวันออกจดแนวกิ่งกลางคลองรอบกรุง (คลองโอ่งอ่าง) และถนนจักรเพชร ทิศตะวันตกจดถนนตีทอง ถนนบ้านหม้อ และถนนตรีเพชร

3. “สถานที่เก็บสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารหรืออาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า

4. “สถานกีฬา” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารหรือสถานที่ที่ใช้เป็นที่ฝึกซ้อม แข่งขัน หรือชมกีฬา หรืออาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันสำหรับให้บริการแก่ผู้เล่นหรือผู้ชมเพื่อประโยชน์ทางการค้า

ข้อ (4) ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อบัญญัตินี้

ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง ตามวรรคหนึ่งนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ข้อ (5) ภายในบริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ดังต่อไปนี้

1. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
2. อาคารที่ใช้ประกอบการค้า ซึ่งเป็นที่รังเกียจหรืออาจเป็นอันตรายแก่สุขภาพตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข เว้นแต่การประกอบการค้าต่อไปนี้
 - (ก) การพิมพ์หนังสือด้วยเครื่องจักร
 - (ข) การซ่อมเครื่องอิเล็กทรอนิกส์
 - (ค) การล้างฟิล์มถ่ายรูปและฟิล์มภาพยนตร์
 - (ง) การเจียรระโนเพชร พลอย หิน กระจก หรือวัตถุที่คล้ายคลึง
 - (จ) การซักกรีด อัดกลีบ กัดสีผ้า โดยใช้เครื่องจักร
 - (ฉ) การพิมพ์แบบ พิมพ์เขียว

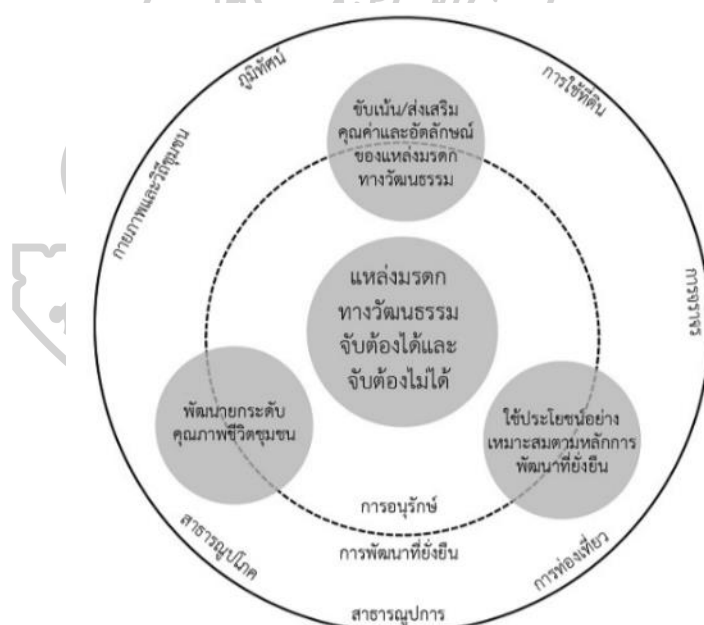
3. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
4. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
5. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพซึ่งเอกชนเป็นผู้ดำเนินการ
6. สถานที่เก็บสินค้าที่มีพื้นที่เกิน 80 ตารางเมตร
7. ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารเกิน 300 ตารางเมตร
8. ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข
9. หอประชุม เว้นแต่หอประชุมของทางราชการ โรงเรียน มหาวิทยาลัย
10. ห้องแถว ตึกแถว เว้นแต่การก่อสร้างหรือดัดแปลงเพื่อทดแทนอาคารห้องแถว ตึกแถวเดิม ที่มีสภาพชำรุดหรือถูกเพลิงไหม้ ให้ดำเนินการก่อสร้างหรือดัดแปลงได้ตามแบบแปลน แผนผัง และรูปแบบสถาปัตยกรรมที่กรุงเทพมหานครประกาศกำหนดสำหรับห้องแถว ตึกแถว ที่ได้ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถานต้อก่อสร้างหรือดัดแปลงในตำแหน่งอันเป็นที่ตั้งของอาคารเดิมโดยไม่ต้องรื้อแนวอาคาร และต้องมีขนาดและรูปแบบเหมือนกับอาคารเดิม
11. ฌาปนสถาน
12. อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ฝึกซ้อม หรือแข่งขันกีฬาเพื่อประโยชน์ทางการค้า
13. อาคารสำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่ทำการทุกชั้นรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร
14. ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ทุกชั้นรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร
15. สถานที่เก็บและจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง
16. สถานกีฬา
17. ป้าย เว้นแต่ป้ายชื่อถนน ตรอก ซอย ป้ายทางราชการ ป้ายเพื่อการเลือกตั้ง หรือป้ายชื่อสถานประกอบกิจการที่มีพื้นที่รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร
18. อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร โดยวัดจากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

2.7.3 แผนพัฒนาที่เกี่ยวข้อง

2.7.3.1 แผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์

แนวคิดและหลักการสำคัญในการจัดทำแผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรแห่งชาติและสิ่งแวดล้อม ที่จัดทำขึ้นในปีพ.ศ. 2017 มีแนวคิดหลักในการจัดทำแผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ คือ การอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่ กรุงรัตนโกสินทร์ควบคู่กันไป โดยยึดแนวทางดำเนินการ 3 ด้านที่สอดคล้องกัน ดังนี้

- 1) การจัดทำแผนผังแม่บทฯ ให้ขั้บแน่นและส่งเสริมคุณค่าและอัตลักษณ์ของมรดกทางวัฒนธรรมที่มีอยู่เป็นจำนวนมากใน พื้นที่
- 2) การจัดทำแผนผังแม่บทฯ ให้มีการใช้ประโยชน์มรดกทางวัฒนธรรมที่มีอยู่อย่างเหมาะสมตามหลักการพัฒนาที่ยั่งยืน
- 3) การจัดทำแผนผังแม่บทฯ เพื่อนำไปสู่การพัฒนาระดับคุณภาพชีวิตชุมชน



ภาพที่ 34 แนวคิดหลักในการแผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์

ที่มา: สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรแห่งชาติและสิ่งแวดล้อม (เข้าถึงเมื่อ 26 มิถุนายน 2568)

จากแนวคิดหลักดังกล่าวสามารถนำมากำหนดเป็นหลักการสำคัญในการจัดทำแผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนา กรุงเทพมหานคร 4 ประการ ดังนี้

1) การบูรณาการ (Integrity) ยุทธศาสตร์และแผนผังการอนุรักษ์และพัฒนาในด้านต่าง ๆ เข้าด้วยกันอย่างเป็นระบบ ทั้งใน เชิงพื้นที่และเชิงมิติของการอนุรักษ์และพัฒนา

- บูรณาการโดยเชื่อมโยงประวัติศาสตร์เชิงพื้นที่
- บูรณาการโดยเชื่อมโยงเส้นทางสัญจร
- บูรณาการโดยการเชื่อมโยงภูมิทัศน์และแนวมอง

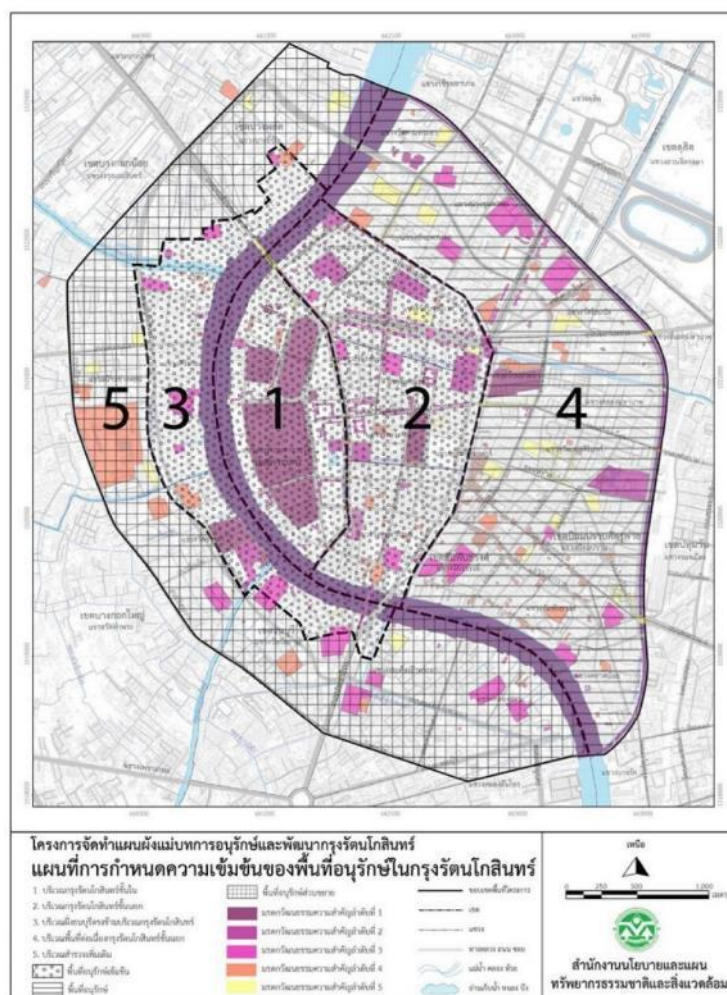
2) การสร้างความสมดุล (Balance) ระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนา

- เน้นความสำคัญของการอยู่ร่วมกันระหว่างแหล่งมรดกทางวัฒนธรรม ชุมชน และกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะ การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

3) การสร้างความยั่งยืน (Sustainability) ให้แก่แหล่งมรดกทางวัฒนธรรมของกรุงเทพมหานคร โดยคำนึงถึงการส่งต่อ แหล่งมรดกทางวัฒนธรรมสู่คนรุ่นต่อไปในสภาพที่ยังคงคุณค่าอัตลักษณ์เอาไว้อย่างครบถ้วน

- พัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกนักท่องเที่ยวและการฟื้นฟูชุมชนต้องไม่ทำลายคุณค่าของแหล่งมรดก
- ควบคุมการพัฒนาให้เหมาะสม โดยเฉพาะการก่อสร้างอาคารและโครงการพัฒนาขนาดใหญ่

4) การสร้างความยืดหยุ่น (Flexibility) โดยกำหนดกรอบการดำเนินงานของแผนผังแม่บทฯ แต่ละด้านที่ชัดเจน แต่มี แนวทางและรายละเอียดการดำเนินการที่ยืดหยุ่น สามารถปรับเปลี่ยนได้ภายในกรอบที่กำหนดโดยไม่ทำให้ภาพรวม เกิดความเสียหาย



ภาพที่ 35 แผนที่การกำหนดความเข้มข้นของพื้นที่อนุรักษ์ในกรุงรัตนโกสินทร์
ที่มา: สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรแห่งชาติและสิ่งแวดล้อม (เข้าถึงเมื่อ 26 มิถุนายน 2568)

โดยมีกรอบนโยบายการอนุรักษ์และพัฒนาเชิงพื้นที่ของกรุงรัตนโกสินทร์ พ.ศ. 2018-2575 (15 ปี) จากการพิจารณาการกระจายตัวและผลการประเมินคุณค่ามรดกวัฒนธรรมในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ (ภาพที่ 35) พบว่า แหล่งมรดกที่มีคุณค่าระดับสูงกระจายตัวอยู่หนาแน่นในพื้นที่ 3 บริเวณ ได้แก่ บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน บริเวณ กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก และบริเวณฝั่งธนบุรีตรงข้ามกรุงรัตนโกสินทร์ (ภาพที่ 35 บริเวณหมายเลข 1 2 และ 3) ขณะที่บริเวณถัดจากกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกจนถึงคลองผดุงกรุงเกษม (ภาพที่ 35 บริเวณหมายเลข 4) และบริเวณพื้นที่ฝั่งธนบุรีถัดจากบริเวณ พื้นที่ฝั่งธนบุรี ตรงข้ามกรุงรัตนโกสินทร์ออกไปทางทิศตะวันตกที่คณะผู้ศึกษาสำรวจเพิ่มเติม (ภาพที่ 35 บริเวณหมายเลข 5) มี แหล่งมรดกที่มีคุณค่าระดับสูงกระจายตัวอยู่หนาแน่นน้อยกว่า 3 บริเวณแรกอย่างเห็นได้ชัดเจน ดังนั้น เพื่อให้สามารถสร้างกรอบ นโยบายการ

อนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ได้อย่างเหมาะสมสอดคล้องกับการกระจายตัวของมรดกวัฒนธรรม จึงกำหนดพื้นที่ เพื่อการอนุรักษ์ให้มีความเข้มข้นแตกต่างกัน ดังนี้

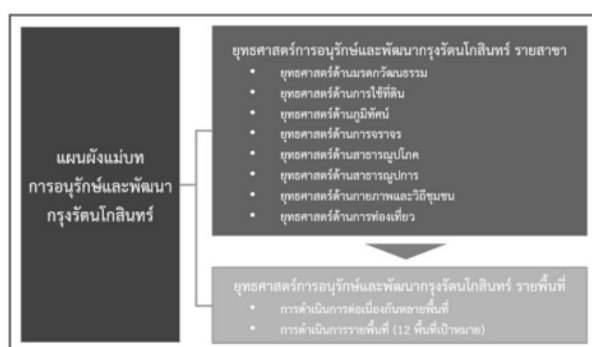
- 1) พื้นที่อนุรักษ์เข้มข้น ได้แก่ บริเวณหมายเลข 1 (พื้นที่ประมาณ 968.3 ไร่) หมายเลข 2 (พื้นที่ประมาณ 1,540.8 ไร่) และหมายเลข 3 (พื้นที่ประมาณ 1,170.0 ไร่)
เนื่องจากการกระจายตัวของมรดกวัฒนธรรมที่มีคุณค่าระดับสูงอยู่หนาแน่น จึงต้องให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์เป็นหลักและจำกัดการพัฒนาที่อาจส่งผลกระทบต่อคุณค่าของแหล่ง มรดกอย่างจริงจัง
- 2) พื้นที่อนุรักษ์ ได้แก่ บริเวณหมายเลข 4 (พื้นที่ประมาณ 3,335.9 ไร่) เป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีการพัฒนาค่อนข้างมาก อยู่แล้ว มีการกระจายตัวของมรดกวัฒนธรรมที่มีคุณค่าระดับสูงอยู่พอสมควร ต้องให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์ แต่ ยอมให้มีการพัฒนาในระดับที่เหมาะสม ไม่ให้ส่งผลกระทบต่อคุณค่าของแหล่งมรดก
- 3) พื้นที่อนุรักษ์ส่วนขยาย ได้แก่ บริเวณหมายเลข 5 (พื้นที่ประมาณ 3,014.7 ไร่) เป็นบริเวณที่มีมรดกวัฒนธรรมที่มี คุณค่าระดับสูงอยู่ไม่มากนัก แต่มีแหล่งมรดกที่มีความเชื่อมโยงด้านการพัฒนาการของพื้นที่และมีความสำคัญในฐานะ จึงเสนอแนะให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์ส่วนขยายของบริเวณ เป็นฉากหลังของบริเวณฝั่งธนบุรีตรงข้ามกรุงรัตนโกสินทร์ จึงเสนอ หมายเลข 3 โดยต้องให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์ในระดับเดียวกับบริเวณหมายเลข 4 แต่เพิ่มการควบคุมการพัฒนา ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม หมายเลข 3 ไม่ส่งผลกระทบต่อคุณค่าของแหล่งมรดกที่อยู่ในบริเวณนี้และแหล่งมรดกที่อยู่ในบริเวณ

องค์ประกอบของแผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์

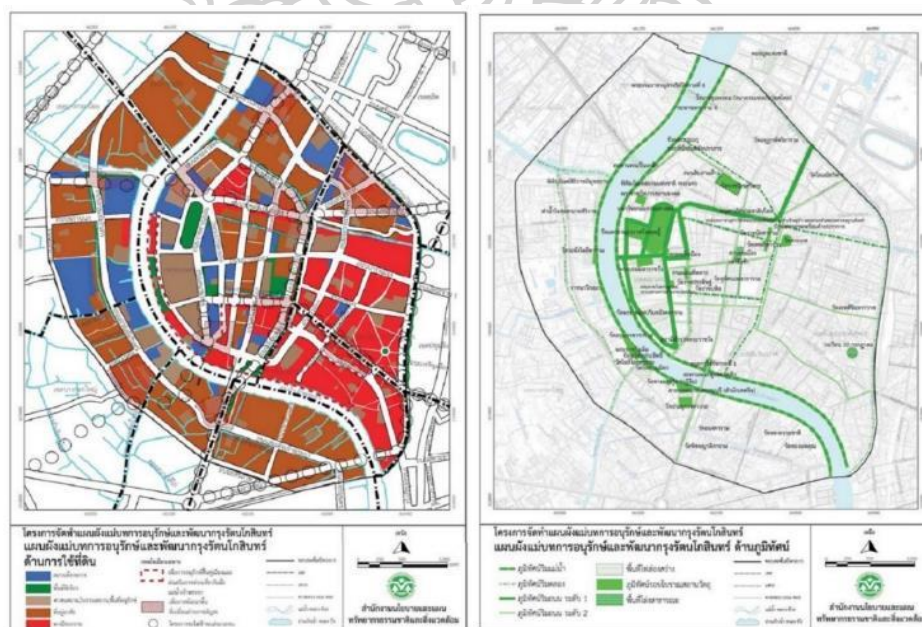
แผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์จัดทำเป็นยุทธศาสตร์การอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ประกอบด้วยกลยุทธ์ แผนงานและโครงการ เพื่อกำหนดพื้นที่ ระยะเวลา งบประมาณและหน่วยงานที่รับผิดชอบในการดำเนินการ โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วนสำคัญ คือ

- 1) ยุทธศาสตร์การอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ รายสาขา ประกอบด้วย ยุทธศาสตร์ด้านมรดกวัฒนธรรม ด้านการใช้ที่ดิน ด้านจราจร ด้านภูมิทัศน์ ด้ายกายภาพและวิถีชุมชน ด้านสาธารณูปโภค ด้านสาธารณูปการ และด้านการท่องเที่ยว นำไปสู่ การจัดทำแผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ รายสาขาทั้ง 8 สาขา

2) ยุทธศาสตร์การอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ รายพื้นที่ มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนให้ยุทธศาสตร์การอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ รายสาขาทั้งหมด สามารถนำไปสู่การดำเนินการเชิงพื้นที่ แผนงานและโครงการทุกสาขาจะมีรูปแบบ การดำเนินการ 2 ลักษณะ คือ การดำเนินการต่อเนื่องกันหลายพื้นที่ และการดำเนินการรายพื้นที่ใน 12 พื้นที่เป้าหมาย นำไปสู่การจัดทำแผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ รายพื้นที่

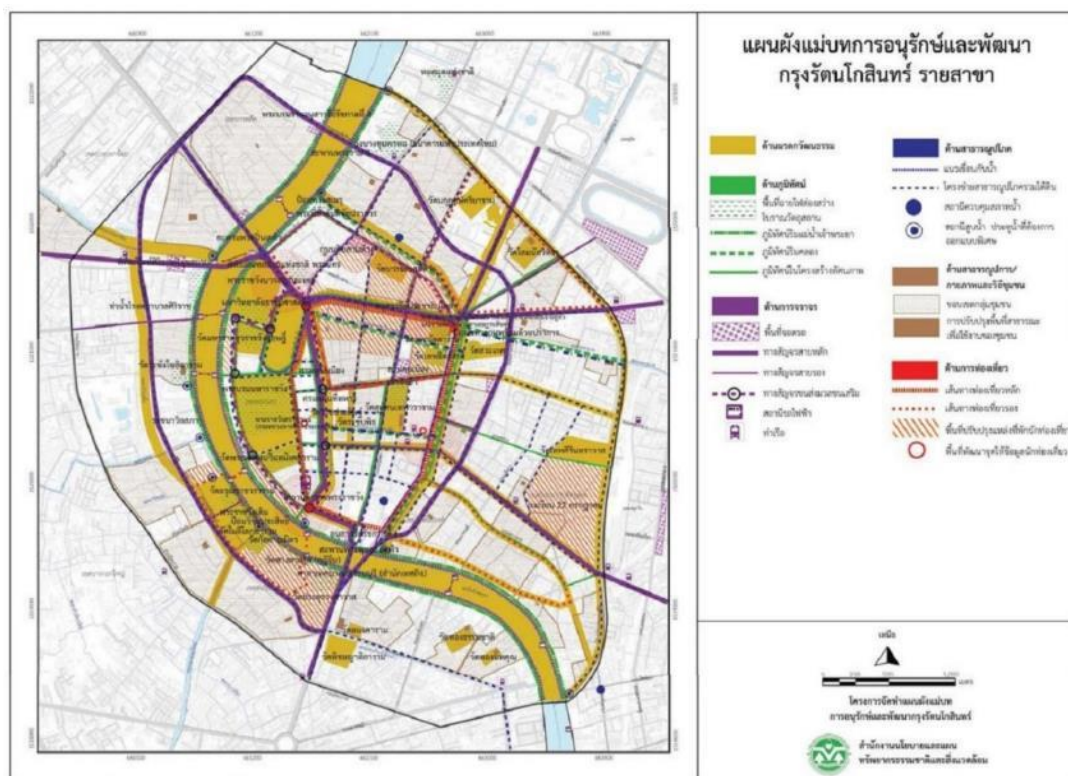


ภาพที่ 36 องค์ประกอบของแผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์
ที่มา: สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรแห่งชาติและสิ่งแวดล้อม (เข้าถึงเมื่อ 26 มิถุนายน 2568)



ภาพที่ 37 แผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ (ขวา) ด้านการใช้ที่ดิน (ซ้าย) ด้านภูมิทัศน์

ที่มา: สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรแห่งชาติและสิ่งแวดล้อม (เข้าถึงเมื่อ 26 มิถุนายน 2568)



ภาพที่ 38 แผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงเทพมหานคร รวมยุทธศาสตร์ 8 ด้าน
ที่มา: สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรแห่งชาติและสิ่งแวดล้อม (เข้าถึงเมื่อ 26 มิถุนายน 2568)

ยุทธศาสตร์การอนุรักษ์และพัฒนากรุงเทพมหานคร ได้กำหนดยุทธศาสตร์ในการพัฒนาไว้ 8 ยุทธศาสตร์ ได้แก่

ยุทธศาสตร์ที่ 1 ด้านมรดกวัฒนธรรม โดยมีกลยุทธ์คือ บำรุงรักษา และคุ้มครองแหล่งมรดกสำคัญ และจัดทำมาตรการการสนับสนุนการฟื้นฟูแหล่งมรดก

ยุทธศาสตร์ที่ 2 ด้านการใช้ที่ดิน ใช้กลยุทธ์ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยเครื่องมือทางผังเมือง

ยุทธศาสตร์ที่ 3 ด้านภูมิทัศน์ โดยมีกลยุทธ์เพื่อเน้นการรับรู้โครงสร้างของกรุงเทพมหานคร

ยุทธศาสตร์ที่ 4 ด้านการจราจร โดยมีกลยุทธ์คือเชื่อมโยงโครงข่ายการสัญจรอย่างเป็นระบบ

ยุทธศาสตร์ที่ 5 ด้านสาธารณูปโภค โดยมีกลยุทธ์คือปรับปรุงสาธารณูปโภคพื้นฐานให้มีประสิทธิภาพและเอเนกประโยชน์

ยุทธศาสตร์ที่ 6 ด้านสาธารณูปการ โดยมีกลยุทธ์คือยกระดับการใช้งานสาธารณูปการให้สอดคล้องกับโครงสร้างประชากรและบริบททางสังคมที่เปลี่ยนแปลง

ยุทธศาสตร์ที่ 7 ด้านกายภาพ และวิชิชุมชน โดยมีกลยุทธ์คือ ปรับปรุงสภาพแวดล้อมชุมชนให้อยู่ร่วมกับมรดก วัฒนธรรม ได้อย่างเหมาะสม และส่งเสริมการเรียนรู้แก่สาธารณะ

ยุทธศาสตร์ที่ 8 ด้านการท่องเที่ยว โดยมีกลยุทธ์คือ เพิ่มคุณค่าและความหลากหลายทางการท่องเที่ยว

2.7.3.2 แผนพัฒนาเมืองอัจฉริยะ

กรุงเทพมหานคร เตรียมผลักดันพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์เป็นเมืองอัจฉริยะ (Smart City) แผนการขับเคลื่อนการพัฒนาพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์เพื่อผลักดันเป็นเมืองอัจฉริยะ (Smart City) โดยร่วมกับมหาวิทยาลัยศิลปากร ลงนามบันทึกข้อตกลง (MOU) การขับเคลื่อนการพัฒนาพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์เพื่อผลักดันเป็นเมืองอัจฉริยะ (Smart City) ตั้งแต่ปี 2563 โดยมีระยะเวลาดำเนินการ 5 ปี ใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่ทันสมัย เพื่อขับเคลื่อนพื้นที่ดังกล่าวให้เกิดผลสำเร็จอย่างเป็นรูปธรรมและยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน

โดยได้กำหนดแนวทางการพัฒนาเชื่อมโยงกับมิติหลักตามแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ 20 ปี ทั้ง 7 ด้าน คือ Smart Governance, Smart People, Smart Environment, Smart Mobility, Smart Economy , Smart Living และ Smart Energy และกำหนดยุทธศาสตร์ในการพัฒนาไว้ 7 ยุทธศาสตร์ ได้แก่

ยุทธศาสตร์ที่ 1 พัฒนาทักษะด้านดิจิทัลและทัศนคติของบุคลากรและประชาชน (Human Capital)

ยุทธศาสตร์ที่ 2 การกำหนดมาตรฐานเทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อการบริหารจัดการ (Digital Standard)

ยุทธศาสตร์ที่ 3 พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเทคโนโลยีดิจิทัลให้สามารถรองรับการมุ่งสู่มหานครดิจิทัล (Agile and Responsive Infrastructure)

ยุทธศาสตร์ที่ 4 การสร้างบริการที่บูรณาการกระบวนการทางธุรกิจให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น (Business Process As a Services)

ยุทธศาสตร์ที่ 5 การปรับเปลี่ยนองค์กรเพื่อตอบสนองนโยบายอย่างทันทั่วทั้งที่(Digital Organization)

ยุทธศาสตร์ที่ 6 พัฒนานวัตกรรมเชิงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม (Innovation for Digital Economy)

ยุทธศาสตร์ที่ 7 สร้างกลไกการบริหารการขับเคลื่อนอย่างโปร่งใสและมีธรรมาภิบาล (Digital Entrepreneur)

โดยแผนแม่บท ได้กำหนดเป้าหมายของการพัฒนาเป็น 3 ระยะ ดังนี้

1. ระยะสั้น พ.ศ.2018-2019 (Clearing House) เป็นการเน้นการเตรียมความพร้อม และการบูรณาการด้านโครงสร้างพื้นฐานเทคโนโลยีดิจิทัล มาตรฐานกระบวนการทำงาน การพัฒนาศักยภาพบุคลากร ด้านเทคโนโลยีดิจิทัล และการปรับปรุง กฎระเบียบต่างๆ
2. ระยะกลาง พ.ศ.2563-2564 (High Performance) มุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพ การบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีดิจิทัล การบูรณาการระบบสารสนเทศดิจิทัล และการบูรณาการด้านการเชื่อมโยงข้อมูลสู่หน่วยงานภายนอก เพื่อการบริการประชาชน (e-Service)
3. ระยะยาว พ.ศ.2565 (SMART BMA) มุ่งเน้นการพัฒนาและผลักดันองค์กรไปสู่การเป็นเมืองอัจฉริยะ หรือมหานครอัจฉริยะ กรอบแนวคิดกระบวนการทำงานการพัฒนา ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรุงเทพมหานคร จะนำไปสู่ “Smart City” (โครงการ Smart city Thailand, 2567)

2.8 หลักการ แนวคิด ทฤษฎีอื่นๆ

2.8.1 Rent-Gap (Smith, 1979)

Neil Smith (1979) ได้คิดค้นและเผยแพร่ทฤษฎีเกี่ยวกับช่วงของการเช่า (Rent-Gap) ที่แสดงถึงความแตกต่างระหว่างค่าเช่าที่ดินที่เกิดขึ้นจริงที่ถือเป็นต้นทุนของที่ดิน กับ ศักยภาพค่าเช่าที่ดินที่สามารถรับรู้ได้หากพื้นที่ได้รับการพัฒนาให้ “สูงสุด” และ “ดีที่สุด” ในการใช้งาน

จากภาพที่ 39 แผนภูมิทฤษฎี Rent-Gap โดย Neil Smith จะเห็นว่า แกน Y (แนวตั้ง) กล่าวถึงจำนวนของเงิน และ แกน X (แนวนอน) กล่าวถึงเวลาตั้งแต่เริ่มการก่อสร้าง

โดยในแกน Y (แนวตั้ง) ประกอบไปด้วย

○ มูลค่าของอาคาร (Building Value : เส้น A) หมายถึงต้นทุนทุกชนิดที่ทำให้เกิดอาคารหนึ่งขึ้น เช่น ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าแรง ค่าเทคโนโลยีที่ใช้ก่อสร้าง ค่าดำเนินการต่างๆ ตั้งแต่เริ่มต้นการก่อสร้าง โดยจะนับเริ่มต้นจากที่ดินเปล่าที่เริ่มก่อสร้างใหม่เท่านั้น สามารถวัดได้จากราคาการก่อสร้างทั้งหมด

○ ศักยภาพของการเช่าที่ดิน (Potential Land Rent : เส้น B) หมายถึง ศักยภาพของที่ดินที่เมื่อพื้นที่บริเวณดังกล่าวถูกพัฒนาขึ้นจนสามารถใช้ประโยชน์ได้สูงสุด และ ดีที่สุด ซึ่งขึ้นอยู่กับระยะเวลาและการพัฒนาของพื้นที่ และพื้นที่โดยรอบ เช่น การพัฒนาของชุมชนที่ดีขึ้น การพัฒนาการสัญจรให้เข้าถึงง่ายขึ้น การพัฒนาพื้นที่สันทนาการ สวนสาธารณะ เพื่ออำนวยความสะดวก ส่งผลให้พื้นที่เกิดมูลค่าขึ้น และมีศักยภาพสูง เป็นการคาดการณ์ปรากฏการณ์การใช้พื้นที่ที่เกิดขึ้นในอนาคต สามารถวัดได้ด้วยรายได้ที่จะได้รับเมื่อใช้ทรัพย์สินหรืออาคารให้เกิดประโยชน์สูงสุด

○ ค่าเช่าที่ดินตามจริง (Capitalize Land Rent : เส้น C) หมายถึงการเช่าพื้นที่เพื่อก่อสร้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า เมื่อเวลาผ่านไปสัญญาเช่าจะค่อยๆลดระยะเวลาลงขึ้นอยู่กับระยะเวลาในสัญญา และราคาเช่าที่ดินจะต้องไม่สูงกว่าศักยภาพสูงสุดของพื้นที่ที่สามารถวัดได้ด้วยรายได้จากการใช้ทรัพย์สินหรืออาคารในปัจจุบัน

○ ราคาขาย (Sale Price : เส้น D) หมายถึง ราคาที่จะขายซึ่งขึ้นอยู่กับมูลค่าของอาคารและต้นทุนการเช่าที่ดินรวมกัน

และในแกน X (แนวนอน) ประกอบไปด้วย

○ เวลาตั้งแต่เริ่มต้นก่อสร้าง (Time from construction date) หมายถึงช่วงเวลาที่ใช้ต้นทุนในการก่อสร้าง เริ่มตั้งแต่การเช่า-ซื้อที่ดิน

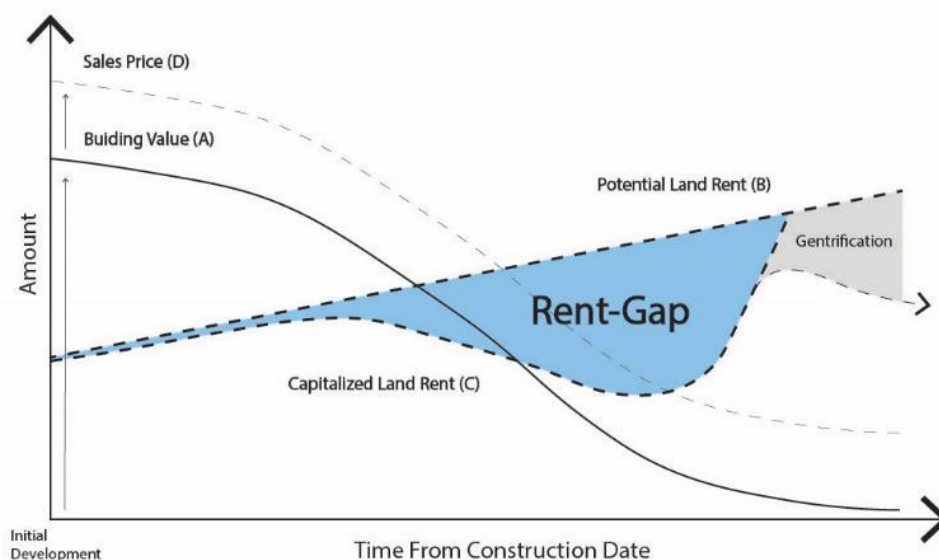
ทฤษฎี Rent-Gap โดย Neil Smith สามารถอธิบายได้ว่าเมื่อเวลาผ่านไปจากจุดเริ่มต้นของการพัฒนา พื้นที่หนึ่งจะมีมูลค่าของอาคาร (Building Value : เส้น A) เป็นตัวตั้งต้น โดยมูลค่าของอาคารจะลดลงตามอายุการใช้งานและความเสื่อมสภาพเมื่อกาลเวลาผ่านไป ในขณะที่เดียวกันก็เกิดการเสื่อมจากความก้าวหน้าของเทคโนโลยีทำให้โครงสร้างในอาคารที่ใหม่กว่า มีมาตรฐานที่สูงกว่าในต้นทุนการผลิตเท่าเดิม เช่น มีอาคารที่ใหม่กว่าบริเวณใกล้เคียง สามารถชะลอความเสื่อมของอาคารด้วยการ ลงทุน เพื่อบำรุงรักษาอาคารให้ดูใหม่ แต่ก็ยังเป็นการยากที่จะแข่งขันกับตึกที่ใหม่กว่า เส้นมูลค่าของอาคารจึงค่อยๆลดลงจากเดิม ต่างกับศักยภาพของการเช่าที่ดิน (Potential Land Rent : เส้น B) ที่เมื่อเริ่มก่อสร้างจะยังไม่มีมูลค่า เมื่อเวลาผ่านไปจะค่อยๆ เพิ่มมูลค่าขึ้นจากการพัฒนาในอนาคตที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพทางสังคมหรือทางกายภาพของพื้นที่โดยรอบ โดยคาดการณ์เหตุการณ์ล่วงหน้า ดูได้จากศักยภาพของพื้นที่ หรือแผนพัฒนาของพื้นที่นั้นๆ ผลตอบแทนทาง

เศรษฐกิจมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดความแตกต่างกันระหว่างค่าเช่าที่ดินตามจริง (Capitalize Land Rent : เส้น C) ที่เกิดขึ้น ตามค่านิยามค่าเช่าที่ดินตามจริงจะต้องไม่สูงกว่า ศักยภาพของการเช่าที่ดินสูงสุด และค่าเช่าที่ดินตามจริงจะค่อยๆลดลงตามความเสื่อม เช่นเดียวกับ มูลค่าของอาคาร

โดยเริ่มแรกนั้นค่าเช่าที่ดินตามจริงมักประสบความสำเร็จในการใช้ศักยภาพของพื้นที่ทั้งหมด จึงทำให้เส้น B และ เส้น C อยู่ในระดับเดียวกัน เมื่อเวลาผ่านไปการจะทำให้ค่าเช่าที่ดินตามจริงสูงได้ เท่ากับศักยภาพของการเช่าที่ดินเป็นไปได้ยาก เนื่องจากศักยภาพของการเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเกิดจากการพัฒนาเจริญเติบโตขึ้นในภาพรวมของเศรษฐกิจทำให้เกิดเป็นช่องว่างระหว่าง 2 เส้น (เส้น B และเส้น C) เรียกว่า Rent-Gap หมายถึง ช่องว่างระหว่างรายได้จริงต่ำสุดที่สามารถ สร้างประโยชน์ได้ กับราคาที่สามารถเป็นไปได้หากได้รับการพัฒนาสูงที่สุดและดีที่สุด

ซึ่ง Rent-Gap ถือเป็นโอกาสสำหรับอัตราผลตอบแทนเพื่อทำกำไร และจูงใจให้เงินทุน เพื่อเพิ่ม มูลค่ากลับเข้าสู่ภาวะเสื่อมโทรมของอาคาร การลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมี Rent-Gap เท่านั้น จึงกล่าวได้ว่าสิ่งเหล่านี้เป็นโครงสร้างของการพัฒนาแบบทุนนิยมที่ไม่เท่าเทียม (Monsicha B, 2010) ที่ทำให้ภาวะเศรษฐกิจที่จำเป็นเพื่อกระตุ้นกระบวนการปรับปรุง พื้นฟูอาคาร เพื่อการต่ออายุให้กลับมามีชีวิตชีวาสามารถใช้งานได้อีกครั้ง รวมทั้งเป็นสาเหตุหนึ่งของของ ปรากฏการณ์เจเนติฟิเคชัน (Gentrification) ด้วย





ภาพที่ 39 แผนภาพแสดงแนวคิด ช่วงของการเช่า (Rent-Gap)

ที่มา : ดัดแปลงจาก [Daniel H.](https://www.strongtowns.org/journal/2018/1/30/rough-waters-gentrification-and-cataclysmic-money), Rough Waters: Gentrification and Cataclysmic Money, accessed August 15, 2023, available from <https://www.strongtowns.org/journal/2018/1/30/rough-waters-gentrification-and-cataclysmic-money> โดยผู้วิจัย (2566)

2.9 สรุปการทบทวนวรรณกรรม

การสรุปการทบทวนวรรณกรรมเป็นการสรุปความสัมพันธ์ระหว่างแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ว่างที่ใช้ประโยชน์อย่างไม่เต็มศักยภาพในเมือง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะหากรอบแนวคิดที่สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ทำให้เกิดพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพในเมือง

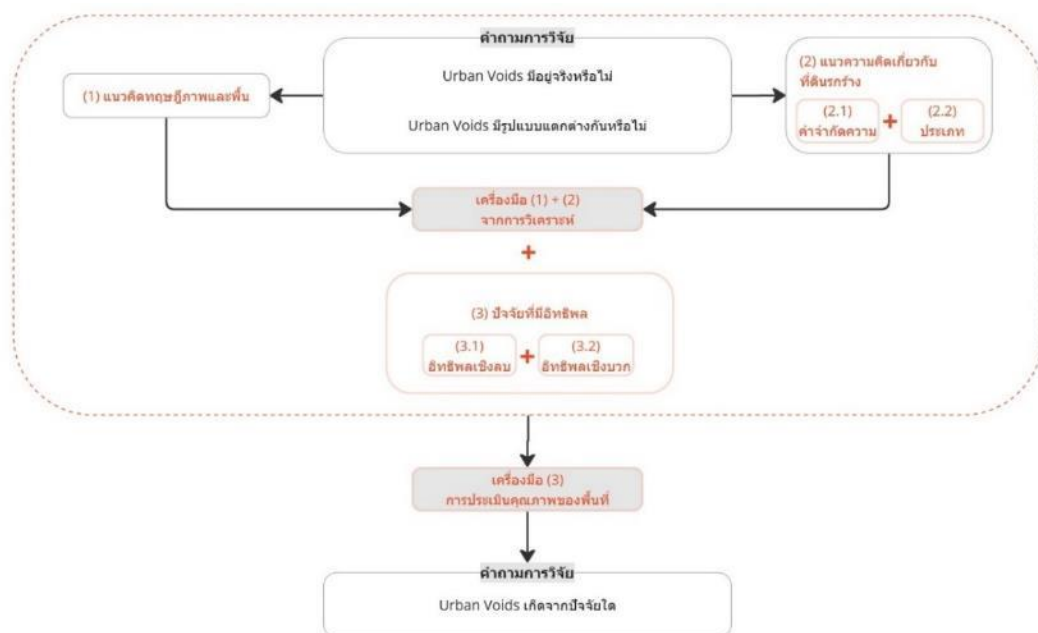
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย 3 แนวคิดหลัก ได้แก่

- (1) แนวคิดทฤษฎีภาพและพื้นที่ (Figure and Ground Theory) (Trancik, 1986)
- (2) แนวความคิดเกี่ยวกับที่ดินรกร้าง ซึ่งประกอบด้วย 2 ส่วนคือ
 - (2.1) คำจำกัดความของพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างไม่เต็มศักยภาพในเมือง
 - (2.2) ประเภทและรูปแบบของที่ดินรกร้าง
- (3) แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพื้นที่

(3.1) ปัจจัยที่มีอิทธิพลในเชิงลบที่ทำให้เกิดพื้นที่ว่าง (Trancik, 1986)

(3.2) ปัจจัยที่มีอิทธิพลในเชิงบวกที่ส่งเสริมให้เกิดการใช้งานพื้นที่ว่าง

โดยทั้ง 3 แนวคิดเกิดจากการทบทวนวรรณกรรม และเกิดการวิเคราะห์ สังเคราะห์ข้อมูลเพื่อสร้างเครื่องมือชี้วัดปัจจัยที่มีอิทธิพลในการเกิดขึ้นของพื้นที่ว่าง



ภาพที่ 40 ความสัมพันธ์ระหว่างคำถามวิจัยและแนวคิด ทฤษฎี
ที่มา : ผู้วิจัย (2566)

จากการทบทวนแนวคิดทฤษฎี บทความ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง แสดงให้เห็นถึงความหลากหลายคำจำกัดความและนิยามของ “ที่ว่าง” รวมทั้งความหลากหลายของเนื้อหาที่เป็นประโยชน์ สามารถนำมาประยุกต์เพื่อออกแบบการวิจัย กระบวนการวิจัย สร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย และขั้นตอนการวิจัย ในบทที่ 3 ต่อไป

บทที่ 3

ระเบียบวิจัย

การวิจัยเรื่องการศึกษาปรากฏการณ์การเกิดขึ้นของพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพในกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา กรุงเทพมหานคร เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) เป็นแนวทางการวิจัย โดยผู้วิจัยทำการศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ก่อนการดำเนินงานวิจัยภาคสนาม โดยผู้วิจัยได้ทำการออกแบบกระบวนการวิจัย ประกอบด้วยขั้นตอนการทำงาน คือการกำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัย การออกแบบและสร้างเครื่องมือที่จะนำไปใช้ในการวิจัย การกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง การกำหนดวิธีการประเมินและวิเคราะห์ข้อมูล การกำหนดเครื่องมืออื่นๆที่จะนำมาใช้ในการวิจัย การทดสอบเครื่องมือที่จะใช้ในการวิจัย การวางแผนการดำเนินงานสำรวจ เพื่อเสนอข้อเสนอนะในการออกแบบต่อไป

จากการศึกษาทฤษฎีและหลักการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกำหนดวัตถุประสงค์ในการวิจัย และตัวแปรที่ต้องการศึกษาแล้วนั้น จึงนำมาสร้างเป็นขั้นตอนการวิจัย เพื่อทำการศึกษาลักษณะกายภาพพฤติกรรมของผู้ใช้งาน ปัจจัยการเกิดขึ้นของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ ซึ่งจะเป็นขั้นตอนในการตอบปัญหาในการวิจัยนี้

3.1 กรอบแนวคิดในการศึกษาวิจัย

3.2 ขั้นตอนการวิจัย

3.3 เครื่องมือในการวิจัย

3.3.1 สำรวจและการสังเกต

3.3.2 การจำแนกประเภทของพื้นที่ว่างพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพในเมือง (Categorizing urban voids)

3.3.3 สรุปรูปแบบและปัจจัยของความเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.5 วิธีการสำรวจและแนวทางการประเมินข้อมูล

3.5.1 ประเด็นด้านกายภาพและสภาพแวดล้อม

3.5.2 ประเด็นด้านการเข้าถึง

3.5.3 ประเด็นด้านความปลอดภัย และด้านการใช้งาน

3.6 การประมวลผล และการวิเคราะห์ข้อมูล

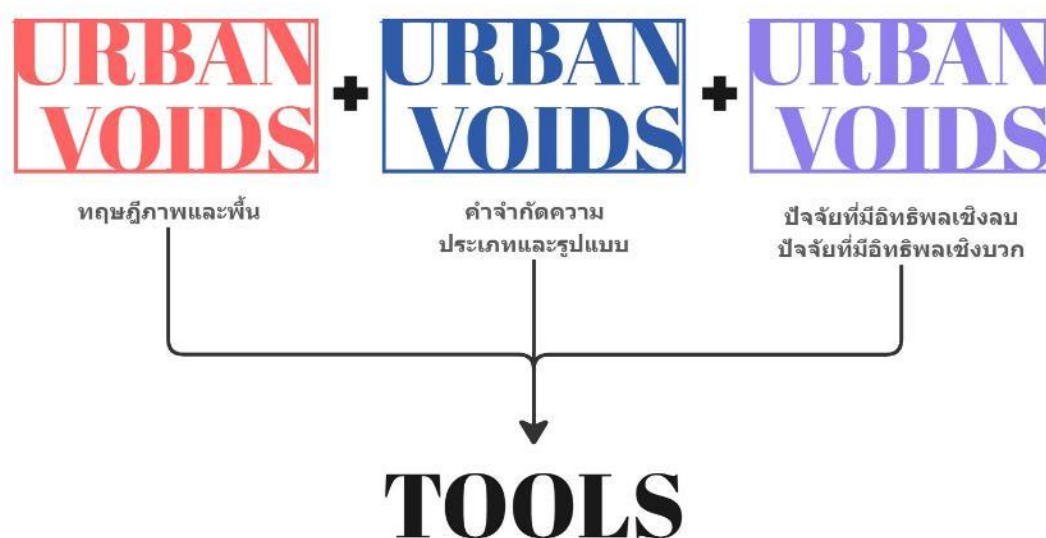
3.1 กรอบแนวคิดในการศึกษาวิจัย

จากแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ได้มีการศึกษานั้น สามารถนำมาสู่ การกำหนดกรอบแนวคิดของงานวิจัย โดยอาศัยแนวคิดในการศึกษาวิจัยประกอบไปด้วย 3 ส่วนหลัก ได้แก่

(1) แนวคิดทฤษฎีภาพและพื้นที่ (Trancik, 1986: 97-98) ซึ่งเป็นการศึกษาและทำความเข้าใจความสัมพันธ์ระหว่างมวลของสิ่งก่อสร้างที่ปกคลุมพื้นผิวดิน (Figure) และพื้นที่ว่างที่มีช่องเปิดโล่งหรือพื้นที่ว่าง (Ground) ที่แสดงให้เห็นเมืองในลักษณะทางกายภาพได้

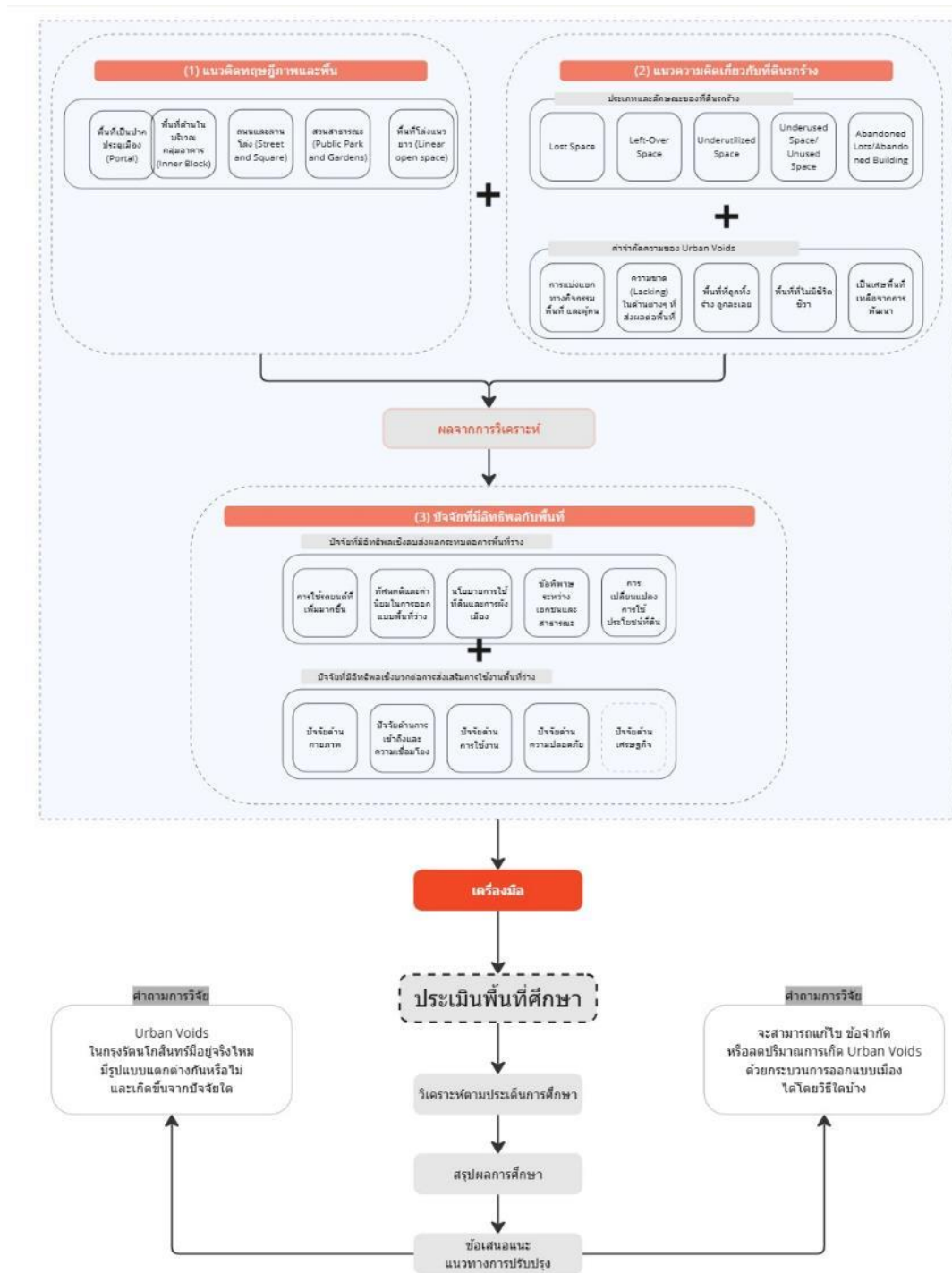
(2) แนวความคิดเกี่ยวกับที่ดินรกร้าง ทั้ง (2.1) คำนิยาม คำจำกัดความของ Urban Voids และแนวความคิดเกี่ยวกับ Urban Voids ที่เกี่ยวข้องไปถึง (2.2) ประเภทและลักษณะของพื้นที่รกร้างที่ทางผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อสร้างเครื่องมือที่แสดงผลปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเกิดขึ้นของพื้นที่ว่าง

(3) แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพื้นที่ ทั้งการศึกษา (3.1) ปัจจัยที่มีอิทธิพลในเชิงลบที่ทำให้เกิดพื้นที่ว่าง (Trancik, 1986) และ (3.2) ปัจจัยที่มีอิทธิพลในเชิงบวกที่ส่งเสริมให้เกิดการใช้งานพื้นที่ว่าง โดยวิเคราะห์ และสังเคราะห์ร่วมกัน เพื่อหาความสัมพันธ์กันของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพื้นที่



ภาพที่ 41 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

ที่มา : ผู้วิจัย (2566)



ภาพที่ 42 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

ที่มา : ผู้วิจัย (2566)

3.2 ขั้นตอนการวิจัย

การศึกษาวิจัยอธิบายถึงกระบวนการศึกษาวิจัยโดยละเอียด ซึ่งประกอบด้วยการศึกษาข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล และการสรุปผลของข้อมูล โดยมีรายละเอียดในการดำเนินการแต่ละขั้นตอน ดังนี้

3.2.1 ขั้นตอนการศึกษาข้อมูลจากเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- 1) ศึกษาและรวมข้อมูล แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids) และพื้นที่รกร้าง โดยศึกษาจากคำนิยาม คำจำกัดความของพื้นที่รกร้าง ประเภทและคุณลักษณะของพื้นที่รกร้าง รวมถึงการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ว่าง พื้นที่สาธารณะ
- 2) สังเคราะห์แนวคิด ทฤษฎี
- 3) นำเครื่องมือที่ได้จากการสังเคราะห์แนวคิดและทฤษฎี มาสรุปเพื่อหาเกณฑ์การพิจารณาคุณลักษณะของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)
- 4) กำหนดเกณฑ์การพิจารณาเพื่อเลือกพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น
- 5) ศึกษาข้อมูลทั่วไปของพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร

3.2.2 ขั้นตอนการเก็บรวบรวมของข้อมูลภาคสนาม

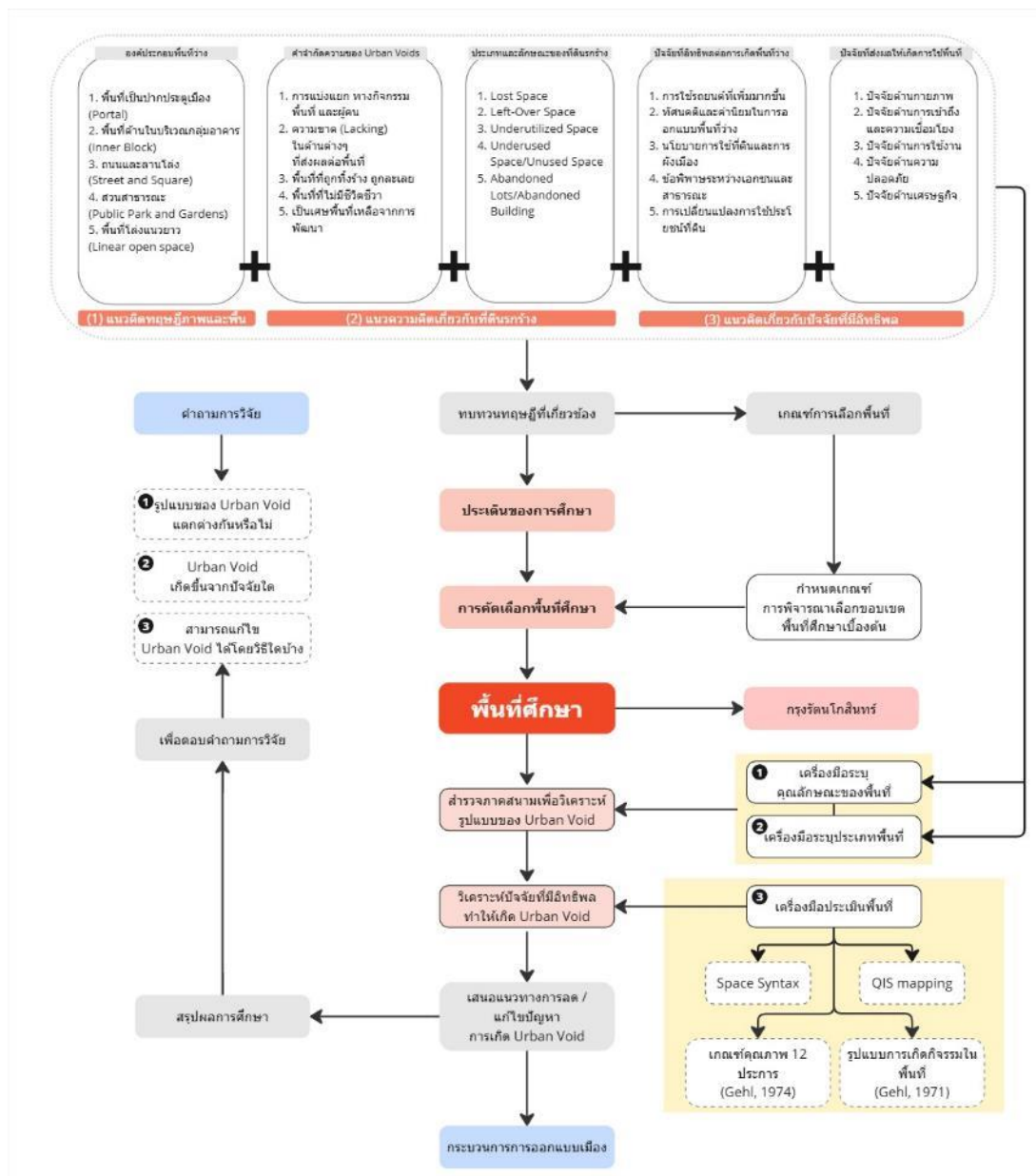
- 1) ลงพื้นที่เพื่อทำการสำรวจทางกายภาพและสภาพแวดล้อมโดยรอบ เพื่อเก็บข้อมูลพื้นที่ศึกษา โดยทำการสำรวจตำแหน่งที่ตั้ง ประเภท รูปแบบ คุณลักษณะของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)
- 2) สำรวจเส้นสัญญากับโครงข่ายหลักและโครงข่ายย่อย
- 3) สำรวจและสังเกตพฤติกรรม และกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ศึกษาโดยการใช้ภาพถ่าย และการจดบันทึก

3.2.3 ขั้นตอนการรวบรวมข้อมูล

- 1) รวบรวมข้อมูลที่ได้จากการลงสำรวจพื้นที่ทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมของพื้นที่
- 2) รวบรวมข้อมูลที่ได้จากการเฝ้าสังเกตพฤติกรรมการใช้งาน

3.2.4 การสรุปผลการวิจัย

- 1) สรุปผลการวิจัย
- 2) จัดทำข้อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงพื้นที่ โดยกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง



ภาพที่ 43 แสดงกระบวนการขั้นตอนกำหนดรูปแบบการศึกษาวิจัย

ที่มา : ผู้วิจัย, 2566

3.3 เครื่องมือในการวิจัย

การวิจัยนี้จะใช้กระบวนการการศึกษาโดยเริ่มตั้งแต่การทบทวนวรรณกรรมจากเอกสาร ข้อมูล แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมกับการศึกษาแบบลงสำรวจภาคสนามเพื่อทำการรวบรวมข้อมูลทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมโดยรอบที่เป็นประโยชน์ และเพื่อสังเกตพฤติกรรมการใช้งานของพื้นที่ ลักษณะการใช้งานของพื้นที่ ผู้คนที่ใช้งานในพื้นที่ รูปแบบกิจกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นและมีผลกับพื้นที่ศึกษา โดยการจดบันทึก หรือถ่ายภาพ

3.3.1 สำรวจและการสังเกต

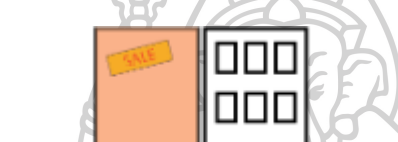
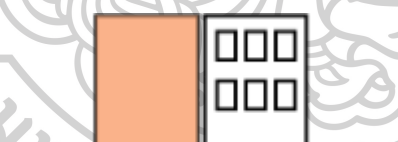
ศึกษาลักษณะทางกายภาพ ประเภท และลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ ศึกษา และสภาพโดยรอบของพื้นที่ ทำการสำรวจกิจกรรมรูปแบบต่างๆ ภายในพื้นที่ พฤติกรรมการใช้งาน สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมไปถึงการสำรวจเส้นทางสัญจรในการเข้าถึงพื้นที่

3.3.2 การจำแนกประเภทของพื้นที่ว่างพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพในเมือง (Categorizing urban voids)

พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพในเมืองสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทหลักตามตำแหน่งที่ตั้ง โดยสามารถแบ่งได้เป็น ที่ตั้งตามรูปแปลงที่ดิน ที่ตั้งในกลุ่มอาคาร (Lee, 2015) และที่ตั้งในย่านชุมชน

1) ลักษณะพื้นที่ว่างตามรูปแปลงที่ดิน (Plot)

รูปแบบพื้นที่ว่างที่เป็นหน่วยที่เล็กที่สุดของเมือง ที่ตั้งอยู่ในแปลงที่ดิน (Plots) ภายในที่ดินประกอบด้วยอาคาร (Building) หรือมีความสัมพันธ์กับสิ่งปลูกสร้างสามารถจัดการ แก้ไข ปรับปรุง หรือพัฒนาพื้นที่ได้ง่ายที่สุด เนื่องจากการถือครองที่ดินส่วนใหญ่เป็นของเอกชน

ประเภทของพื้นที่	รูปแบบ	คุณลักษณะ
พื้นที่ว่างตามรูปแบบที่ดิน (Plot)		Rooftop
		Basement
		Vacant Building
		Abandoned Building

ตารางที่ 5 แสดงการจัดหมวดหมู่แบบลักษณะพื้นที่ว่างตามรูปแบบที่ดิน (Plot)

ที่มา : ผู้วิจัย (2566)

พื้นที่ชั้น 1 หรือชั้นใต้ดินของอาคารที่สามารถเข้าถึงได้จากบาทวิถีได้โดยตรง โดยส่วนใหญ่ถูกใช้เป็นพื้นที่สำหรับจอดรถ มีลักษณะอยู่ในพื้นที่ขนาดเล็กที่และจำกัด พื้นที่ด้านบนสุดของอาคารขนาดพักอาศัยแนวราบ (Low-rise building) สูง 2-4 ชั้นที่ถูกใช้เป็นดาดฟ้า เพื่อให้เป็นพื้นที่สำหรับการแทนพื้นที่ชั้นล่างที่ถูกใช้เป็นที่จอดรถเพื่อความปลอดภัยในประเทศเกาหลี (Lee, 2015) ถือเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ว่างเมืองที่เกิดขึ้น พื้นที่อาคารว่างที่ไม่ถูกใช้งาน ลักษณะภายนอกเป็นระเบียบเรียบร้อย แต่ไม่มีการใช้งาน โดยส่วนใหญ่เป็น

อาคารที่กำลังปล่อยขาย มีช่วงเว้นว่างของการเช่า กำลังรอเพื่อขาย เก่งกำไร หรือรอเปลี่ยนเอกสิทธิ์ในการถือครองพื้นที่ (Vacant Building) รวมไปถึงอาคารที่ถูกทิ้งไว้ ไม่ได้รับการบำรุงรักษาเป็นระยะเวลานาน มีลักษณะภายนอกไม่น่ามอง ไม่เป็นระเบียบ (Abandoned Building)



ภาพที่ 44 (ซ้าย) พื้นที่ดาดฟ้า ในชุมชนเมือง ประเทศเกาหลีใต้

ที่มา : <https://www.designboom.com/architecture/haesimdang-lh-senior-social-housing-korea-01-16-2022/> (เข้าถึงเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2566)

ภาพที่ 45 (ขวา) พื้นที่ดาดฟ้า ในชุมชนเมือง ประเทศเกาหลีใต้

ที่มา : <https://www.kcrush.com/rooftop-living-korea/> (เข้าถึงเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2566)



ภาพที่ 46 (ซ้าย) ภาพอาคารว่างเพื่อขาย (Vacant building for sale)

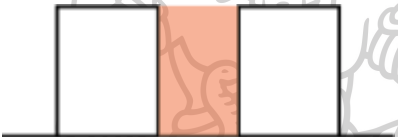
ที่มา: <https://www.ft.com/content/7037a8e0-d396-4563-bb2a-43abea7afe87> (เข้าถึงเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2566)

ภาพที่ 47 (ขวา) ภาพอาคารถูกทิ้งร้าง

ที่มา : <https://www.usatoday.com/picture-gallery/structures-neglected-and-abandoned-guam/5877107002/> (เข้าถึงเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2566)

2) ลักษณะพื้นที่ว่างในกลุ่มอาคาร (Block)

เป็นรูปแบบที่ว่างที่เกิดขึ้นจากความสัมพันธ์ระหว่างแปลงที่ดิน อาคาร หรือกลุ่มอาคาร จำนวนตั้งแต่ 1 อาคารเป็นต้นไป สามารถจัดการ แก้ไข พัฒนา ปรับปรุงพื้นที่ได้จากความร่วมมือกันของภาครัฐและเอกชน หรืออย่างใดอย่างหนึ่ง

ประเภทของพื้นที่	รูปแบบ	คุณลักษณะ
พื้นที่ว่างในกลุ่มอาคาร (Block)		Setback พื้นที่รอบอาคารจากระยะร่นตามกฎหมาย
		Between Building Space พื้นที่ระหว่างอาคารที่มีความสัมพันธ์กัน ที่เกิดขึ้นจากการข้อตกลงระหว่างอาคาร ต่างๆ มีทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็กเช่น ตรอก ซอก ซอย มีการปิดล้อมทั้ง 2 ฝั่งโดยอาคาร หรือสิ่งก่อสร้างอื่น
		Inner Block พื้นที่ที่อยู่ใจกลางการรวมกันของกลุ่มอาคาร เกิดเป็นพื้นที่ว่างตรงกลาง เป็นพื้นที่จากการวางแผนหรือไม่วางแผนก็ได้ แต่เกิดขึ้นจากข้อตกลงระหว่างกลุ่มอาคารในการใช้ประโยชน์

ตารางที่ 6 แสดงการจัดหมวดหมู่แบบลักษณะพื้นที่ว่างในกลุ่มอาคาร (Blocks)

ที่มา : ผู้วิจัย (2566)

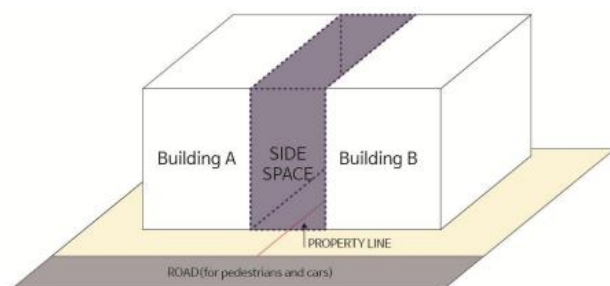


ภาพที่ 48 (ซ้าย) พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบด้วยกลุ่มอาคาร (Inner Block) ในประเทศเดนมาร์ก ในปี 1960-1970 ที่มีการใช้สอยประโยชน์

ที่มา : <http://danishdesignreview.com/blog/2015/12/4/removing-buildings-in-the-courtyards> (เข้าถึงเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2566)

ภาพที่ 49 (ขวา) พื้นที่ว่างที่ล้อมรอบด้วยกลุ่มอาคารมุมมองด้านบน

ที่มา : ตัดแปลงจาก Google map โดยผู้วิจัย (2566)



ภาพที่ 50 (ซ้าย) แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาคาร 2 อาคารและพื้นที่ระหว่างอาคาร

ที่มา : <http://udl.hanyang.ac.kr/archives/682> (เข้าถึงเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2566)

ภาพที่ 51 (ขวา) การใช้ประโยชน์พื้นที่ระหว่างอาคารในเมืองนิวยอร์ก

ที่มา : <https://rinckerlaw.com/new-york-office-of-community-gardens> (เข้าถึงเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2566)

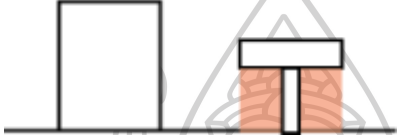
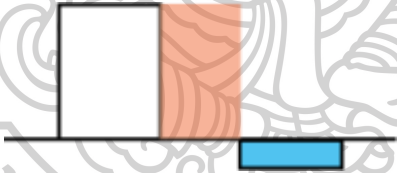
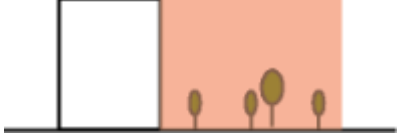


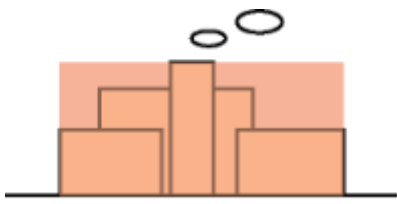
ภาพที่ 52 แสดงพื้นที่ในชุมชนเมืองของประเทศเดนมาร์กในปี 1960-1970 ที่มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร (Between Building) และพื้นที่ว่างที่ล้อมรอบด้วยกลุ่มอาคาร (Inner Block) ที่มา : <http://danishdesignreview.com/blog/2015/12/4/removing-buildings-in-the-courtyards> (เข้าถึงเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2566)

พื้นที่รอบอาคารจากระยะร่นตามกฎหมาย (Set back) รวมทั้งส่วนด้านหน้าอาคารที่ตั้งอยู่ติดกับบาทวิถีสาธารณะ และรอบๆอาคาร รวมถึงพื้นที่ระหว่างอาคาร (Between Building Space) ที่มีความสัมพันธ์กัน ที่เกิดขึ้นจากการขุดคลอง หรือกฎหมายควบคุมอาคารต่างๆ เป็นช่องว่างที่พบได้ทั่วไป มีขนาดเล็ก พบได้ในบริเวณที่อยู่อาศัยแนวราบ ส่วนใหญ่เป็น ตรอก ซอก ซอย ซอยตัน ถนนต่างๆ หรือที่จอดรถ พื้นที่ที่อยู่ใจกลางการรวมกันของกลุ่มอาคาร เกิดเป็นพื้นที่ว่างตรงกลาง (Inner block) พื้นที่เหล่านี้ทำให้เกิดปัญหาการระบายอากาศ และแสงสว่าง (Lee, 2015)

3) ลักษณะพื้นที่ว่างในย่านชุมชน (District)

เป็นรูปแบบพื้นที่ว่างที่ครอบคลุมพื้นที่ขนาดใหญ่ ในชุมชนเมือง ซึ่งประกอบไปด้วยโครงสร้างหลักต่างๆของเมือง เช่น ถนนสายหลัก ทางด่วน ทางยกระดับต่างๆ รวมไปถึงแหล่งน้ำตามธรรมชาติ คลอง แม่น้ำ แปลงที่ดินหลายๆแปลงรวมกัน กลุ่มอาคารหลายๆกลุ่มรวมตัวกัน อาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ พื้นที่สาธารณะต่างๆในชุมชนเมือง เป็นต้น เป็นที่ว่างที่ส่งผลกระทบในระดับเมือง การปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ จึงต้องอาศัยความร่วมมือกันจากหลายฝ่าย หรือใช้มาตรการ การขุดคลองร่วมเพื่อสนับสนุนการเปลี่ยนแปลง

ประเภทของพื้นที่	รูปแบบ	คุณลักษณะ
พื้นที่ว่างในย่านชุมชน (District)		Oversized Street ถนน ทางด่วน ทางยกระดับต่างๆ ที่มีขนาดใหญ่ ตัดแบ่งกิจกรรม 2 ฟากถนน เป็นองค์ประกอบหลักของเมือง
		Under Infrastructure พื้นที่ใต้ทางยกระดับที่เป็นองค์ประกอบเมือง เช่น พื้นที่ใต้ทางด่วน พื้นที่ใต้รางรถไฟลอยฟ้า พื้นที่ใต้สะพานข้ามแยก พื้นที่ใต้สะพานลอย เป็นต้น
		Linear Open Space พื้นที่ทางยาวเลียบริมแหล่งน้ำตามธรรมชาติ เช่น พื้นที่ริมน้ำ พื้นที่ริมลำคลอง รวมไปถึงพื้นที่ที่อยู่ริมแหล่งน้ำที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น พื้นที่ริมเขื่อน เป็นต้น
		Large Lot พื้นที่ขนาดใหญ่ที่ใช้ในสาธารณะประโยชน์ หรือเอกชน เช่น จัดทำตลาดค้า ลานกิจกรรม และสวนสาธารณะ
		Waste Space พื้นที่ทิ้งขยะ และกำจัดขยะ

		Industrial Space	พื้นที่ทางอุตสาหกรรม
--	---	------------------	----------------------

ตารางที่ 7 แสดงการจัดหมวดหมู่แบบลักษณะพื้นที่ว่างในย่านชุมชน (District)

ที่มา : ผู้วิจัย (2566)



ภาพที่ 53 (ซ้าย) พื้นที่ใต้ทางด่วนยกระดับ ในเมืองดัลลัส ประเทศอเมริกา

ที่มา : <https://www.keranews.org/texas-news/2016-05-06/as-tent-city-closes-dallas-homeless-prepare-for-life-from-under-the-highway> (เข้าถึงเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2566)

ภาพที่ 54 (ขวา) พื้นที่ริมน้ำ บริเวณคลองแสนแสบ กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

ที่มา : <https://tasteofthailand.org/surprise-bangkok-hua-chang-river-walk> (เข้าถึงเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2566)



ภาพที่ 55 (ซ้าย) พื้นที่ทิ้งขยะในชุมชนร่มเกล้า กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

ที่มา : https://www.researchgate.net/figure/Garbage-Bank-in-Romklo-community-lacked-space_fig4_237476530 (เข้าถึงเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2566)

ภาพที่ 56 (ขวา) พื้นที่เขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ประเทศไทย

ที่มา : <https://www.bbc.com/thai/thailand-41799979> (เข้าถึงเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2566)

พื้นที่ว่างที่เกิดขึ้นจากถนน ถนนขนาดใหญ่ (Oversized Street) ทางด่วน ทางยกระดับ ทางรถไฟยกระดับ (Under Mega Infrastructure) ถนนขนาดใหญ่เหล่านี้ไม่เพียงแต่ส่งเสริมให้การจราจรดีขึ้นแต่ยังเป็นการส่งเสริมให้รถยนต์เพิ่มความเร็วยิ่งขึ้นอีกด้วย ทำให้การเดินเท้าถูกคุกคามซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อชุมชนและเศรษฐกิจของเมือง พื้นที่แนวยาวที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ลำคลองที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ ต่างๆเป็นปัญหาในระดับชุมชนเมือง พื้นที่ลานโล่ง ลานกิจกรรมชุมชน หรือสวนสาธารณะขนาดใหญ่ที่ถูกใช้เป็นพื้นที่สำหรับการของชุมชนในระยะ 500-800 เมตร พื้นที่ทิ้งขยะ รวบรวมของเสียของชุมชน รวมไปถึงพื้นที่อุตสาหกรรมของเมือง พื้นที่เหล่านี้มีความจำเป็นอย่างมากต่อองค์ประกอบเมือง องค์ประกอบของเมืองที่ดีจะสามารถช่วยในการรับรู้ภูมิทัศน์เมือง (The Image of the City) และภาพลักษณ์ของเมืองได้ ช่วยให้เกิดภาพจำของเมือง ไม่เกิดการหลงทาง ความไม่ปลอดภัยจากการรับรู้ และเอกลักษณ์ของเมือง



Category	Type		คำอธิบาย
In plots		Rooftop	พื้นที่ชั้นบนสุด หรือคาบฟ้าของอาคารแนวราบ ความสูง 2-4 ชั้น เป็นพื้นที่ที่เอื้อกัน ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่นั่งเล่นการ
		Basement	พื้นที่ชั้นล่างที่ติดกับถนน หรือนาฬิตรี ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์ในการจอดรถ
		Vacant Building	พื้นที่อาคารว่างที่ไม่มีการใช้งาน ภายนอกเป็นระเบียบเรียบร้อย ส่วนใหญ่เป็นอาคารว่างที่กำลังปล่อยขาย ปล่อยเช่า
		Abandoned Building	อาคารที่ถูกทิ้งไว้ ไม่ได้รับการบำรุงรักษาเป็นระยะเวลานาน มีลักษณะภายนอกไม่สวยงาม ไม่เป็นระเบียบ อาจปล่อยขายหรือไม่ก็ได้
Category	Type		คำอธิบาย
In Block		Setback	พื้นที่รอบอาคารจากระยะร่นตามกฎหมาย
		Between Building Space	พื้นที่ระหว่างอาคารที่มีความสัมพันธ์กัน ที่เกิดขึ้นจากการขุดคอก หรือกฎหมายควบคุมอาคารต่างๆ มีขนาดเล็กเช่น ตรอก ซอก ซอย
		Inner Block	พื้นที่ที่อยู่ใจกลางการรวมกันของกลุ่มอาคาร เกิดเป็นพื้นที่ว่างตรงกลาง เป็นพื้นที่สำหรับการวางแผนหรือไมวางแผนก็ได้ แต่เกิดขึ้นจากช่องคอกลงระหว่างกลุ่มอาคารในการใช้ประโยชน์
Category	Type		คำอธิบาย
In District		Oversized Street	ถนน ทางด่วน ทางยกระดับต่างๆ ที่มีขนาดใหญ่ สัดแบ่งกิจกรรม 2 ฟากถนน เป็นองค์ประกอบหลักของเมือง
		Under Infrastructure	พื้นที่ใต้ทางยกระดับที่เป็นองค์ประกอบเมือง เช่น พื้นที่ใต้ทางด่วน พื้นที่ใต้รางรถไฟลอยฟ้า พื้นที่ใต้สะพานข้ามแยก พื้นที่ใต้สะพานลอย เป็นต้น
		Linear Open Space	พื้นที่ทางยาวเลียบริมแหล่งน้ำตามธรรมชาติ เช่น พื้นที่ริมป่า พื้นที่ริมลำคลอง รวมไปถึงพื้นที่ที่อยู่ริมแหล่งน้ำที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น พื้นที่ริมเขื่อน เป็นต้น
		Large Lots	พื้นที่ขนาดใหญ่ที่ในสาธารณะประโยชน์ หรือเอกชน เช่น จตุรัส พลาซ่า ลานกิจกรรม และสวนสาธารณะ
		Waste Space	พื้นที่ทิ้งขยะ และกำจัดขยะ
		Industrial Space	พื้นที่ทางอุตสาหกรรม

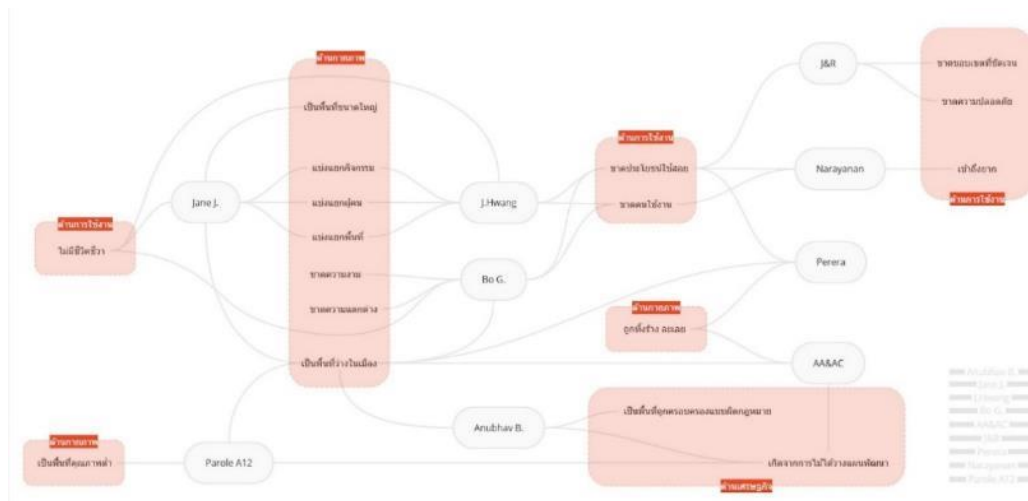
ตารางที่ 8 แสดงลักษณะ และองค์ประกอบทางกายภาพและประเภทของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพภาพ (Urban Voids) แบ่งตามลักษณะพื้นที่ว่าง

ที่มา : ผู้วิจัย (2566)

3.3.3 สรุปรูปแบบและปัจจัยของความเป็นพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็ม

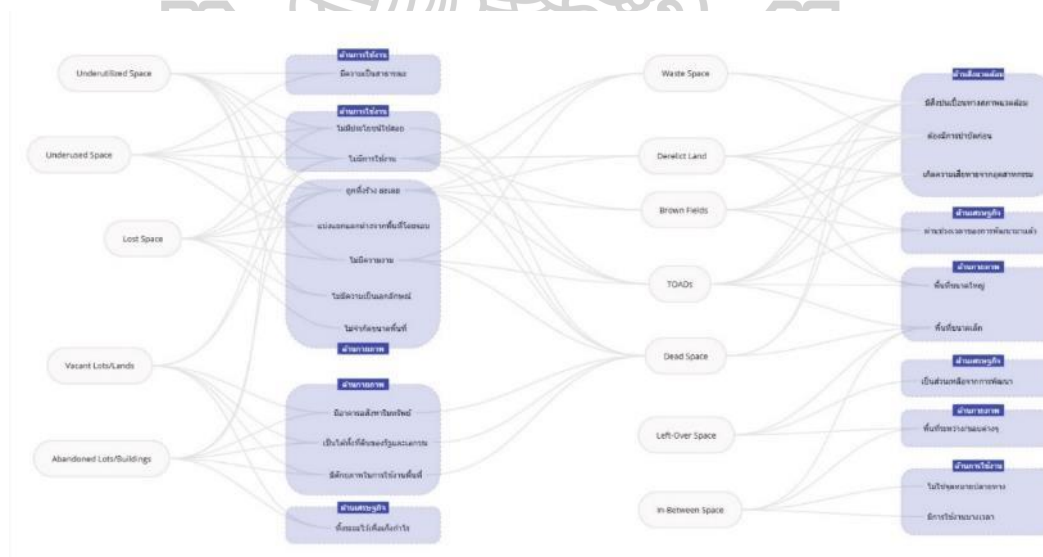
ศักยภาพ (Urban Voids)

จากการสังเคราะห์แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของค่านิยาม คำจำกัดความและประเภทของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)



ภาพที่ 57 แสดงกลุ่มความสัมพันธ์ของค่านิยาม/คำจำกัดความของคำว่า Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง

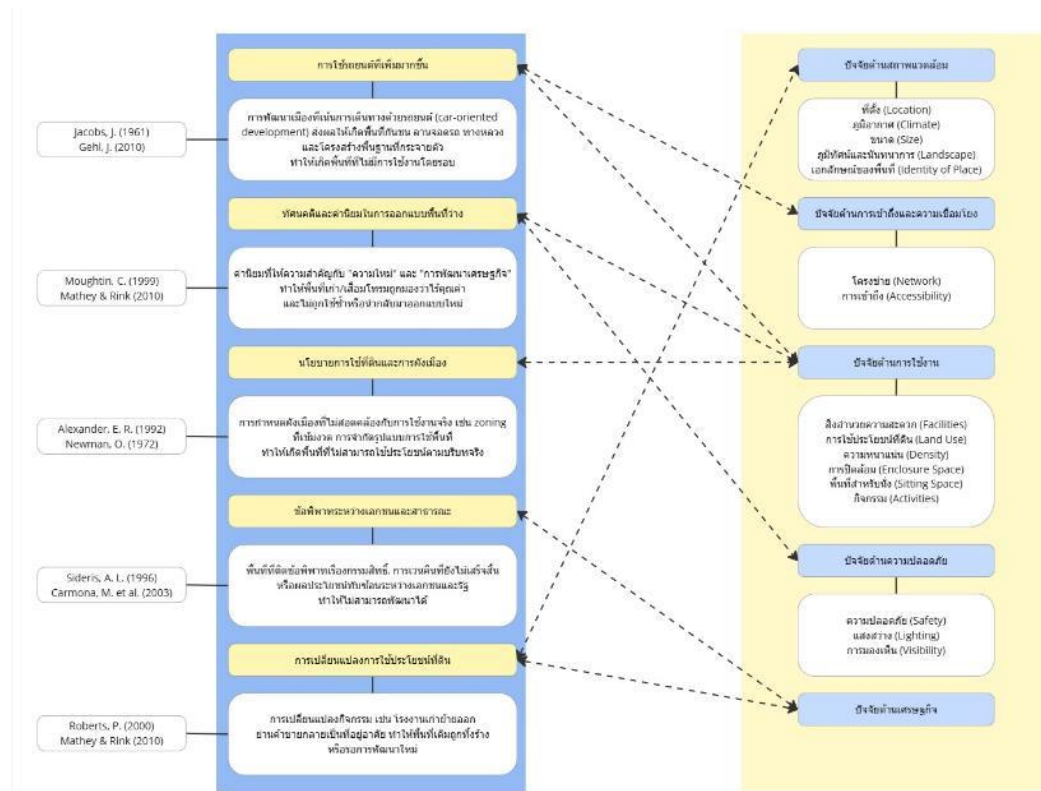
ที่มา : ผู้วิจัย (2566)



ภาพที่ 58 แสดงกลุ่มความสัมพันธ์ของคำจำกัดความประเภท Urban Voids จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง

ที่มา : ผู้วิจัย (2566)

และเมื่อวิเคราะห์ทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับ ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเกิดของพื้นที่ว่างร่วมกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการส่งเสริมการใช้งานพื้นที่ว่าง พบว่ามีความสัมพันธ์กัน



ภาพที่ 64 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงบวก และเชิงลบต่อพื้นที่
ที่มา : ผู้วิจัย (2567)

จากการค้นคว้าข้อมูลและสังเคราะห์ข้อมูลดังกล่าว สามารถทำการสรุปผลรูปแบบและปัจจัยของความเป็นพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)

ปัจจัยบ่งชี้	คุณลักษณะ
กายภาพและสภาพแวดล้อม	1. พื้นที่ถูกละเลย ทิ้งไว้ รกร้าง 2. พื้นที่ที่ไม่ได้รับการจัดระเบียบ ดูแล 3. พื้นที่ที่มีความแตกต่างทางกายภาพจากสภาพแวดล้อมโดยรอบ 4. ไม่มีความสวยงามตามเอกลักษณ์ของพื้นที่
ความสะดวกในการเชื่อมโยงพื้นที่	1. ไม่สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้โดยโครงข่ายหลัก และโครงข่ายย่อยได้ 2. ไม่สามารถเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะได้ในระยะ 500 เมตร 3. มีการเชื่อมต่อกับระบบขนส่งสาธารณะน้อยกว่า 2 ระบบเป็นต้นไป 4. สามารถเข้าถึงได้ง่ายจากพื้นที่อื่น 5. สามารถเป็นเส้นทางที่ถูกเลือกเดินทางผ่าน
การเกิดกิจกรรมที่หลากหลายในพื้นที่	1. ไม่มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ 2. ไม่มีกิจกรรมเกิดขึ้นภายในพื้นที่ 3. ไม่มีเกิดการกระตุ้น เพื่อก่อให้เกิดกิจกรรม 4. มีประเภทของผู้ใช้น้อยกว่า 2 ประเภทเป็นต้นไป
ความปลอดภัยและความสะดวกสบายในการใช้งานพื้นที่	1. ไม่มีแสงสว่าง และอุปกรณ์ที่เหมาะสมในการทำกิจกรรม 2. ไม่สามารถมองเห็นพื้นที่ได้จากภายนอก 3. ไม่มีการรักษาความเป็นระเบียบ และการจัดการพื้นที่ 4. มีการใช้งานเฉพาะช่วงเวลา 5. เป็นพื้นที่ที่มลพิษ เช่น มลพิษทางอากาศ มลพิษทางเสียง 6. ไม่มีการจัดสรรพื้นที่ระหว่างถนนและทางเท้า
ข้อกำหนดทางนโยบายและเศรษฐกิจ	1. ไม่มีนโยบายการพัฒนาจากรัฐ 2. การถือครองสิทธิในพื้นที่แบบแสวงหากำไร 3. ไม่เกิดการสร้างงาน หรือรายได้จากพื้นที่

ตารางที่ 9 ปัจจัยลักษณะความเป็นพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)

ที่มา : ผู้วิจัย (2567)

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

จากการทบทวนวรรณกรรม สังเคราะห์ และวิเคราะห์ข้อมูล จึงสามารถสรุปได้เป็นข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาวิจัยแบ่งออกเป็น 4 ประเด็น ซึ่งสามารถสรุปประเด็นของข้อมูล ลักษณะข้อมูล และวิธีจัดเก็บข้อมูล ได้ตามตารางต่อไปนี้

ประเด็นของข้อมูล	ลักษณะข้อมูล	วิธีการจัดเก็บข้อมูล
ด้านกายภาพ และสภาพแวดล้อม	ลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง ข้อมูลพื้นฐานของพื้นที่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์อาคาร ประเภทของ Urban Voids รูปแบบของ Urban Voids	- ลงพื้นที่สำรวจ - ภาพถ่ายทางอากาศ - ตำแหน่ง ขนาดของพื้นที่ - รูปแบบสถาปัตยกรรม - การใช้ประโยชน์อาคาร - การใช้ประโยชน์ที่ดิน - สอบถามคนในพื้นที่
ด้านการเข้าถึง	การเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะในรัศมี 500 เมตร การเข้าถึงโครงข่ายหลัก และโครงข่ายย่อย	- ลงพื้นที่สำรวจ - ภาพถ่ายทางอากาศ - แผนที่โครงข่ายหลัก - แผนที่โครงข่ายย่อย - แผนที่ระบบขนส่งสาธารณะ
ด้านการใช้งาน	การใช้ประโยชน์พื้นที่ การเกิดกิจกรรมใน และบริเวณรอบพื้นที่ ช่วงเวลาที่เกิดกิจกรรม พฤติกรรมการใช้พื้นที่	- ลงพื้นที่สำรวจ - การใช้ประโยชน์อาคาร - แผนผังแสดงกิจกรรมที่เกิดขึ้น
ด้านความปลอดภัย	ความสว่างของพื้นที่ การมองเห็นจากภายนอก ตำแหน่งที่ตั้ง และสิ่งปกคลุม	- ลงพื้นที่สำรวจ - ภาพถ่ายสถานที่ - แผนผังตำแหน่งความสว่าง
ด้านนโยบายและเศรษฐกิจ	นโยบายที่มีผลกระทบต่อพื้นที่ งาน อาชีพ รายได้ที่เกิดขึ้นพื้นที่	- ข้อมูลด้านสถิติ - ลงพื้นที่สำรวจ

ตารางที่ 10 การเก็บรวบรวมข้อมูล และวิธีการจัดเก็บข้อมูล

ที่มา : ผู้วิจัย (2567)

ในการจัดทำวิจัยครั้งนี้ อาศัยการรวบรวมข้อมูลทั้งข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ โดยข้อมูลปฐมภูมิในงานวิจัยนี้ ได้แก่การลงพื้นที่สำรวจลักษณะทางกายภาพ ตำแหน่งที่ตั้งประเภท และรูปแบบการเกิดขึ้นของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids) กิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ รวมทั้งพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ในรูปแบบต่างๆ โดยการสังเกตการณ์ จดบันทึก และถ่ายภาพ ส่วนข้อมูลทุติยภูมิ อันได้แก่การศึกษา ค้นคว้าเอกสาร แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อรวบรวมแนวคิด กระบวนการ และเครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

ประเภทข้อมูล	ลักษณะข้อมูล	แหล่งที่มาข้อมูล
ข้อมูลปฐมภูมิ	1. ลักษณะทั่วไปของพื้นที่ศึกษา - ประวัติของพื้นที่ - ทำเลที่ตั้ง - การเข้าถึง - ตำแหน่ง และรูปแบบของพื้นที่ - กิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่	- สํารวจภาคสนาม - จัดทำแผนที่ - เอกสาร งานวิจัยและข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์
ข้อมูลทุติยภูมิ	1. ทฤษฎี แนวคิด งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง - แนวคิดภาพและพื้นที่ - แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่รกร้าง - แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพื้นที่	- เอกสาร งานวิจัยและข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้อง
	2. แนวคิด Urban Voids - ประเภทของ Urban Voids - รูปแบบการเกิด Urban Voids - คุณลักษณะของ Urban Voids	- สังเคราะห์จากเอกสารงานวิจัยและข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้อง
	3. การใช้ประโยชน์พื้นที่	- สํานักผังเมืองกรุงเทพมหานคร
	4. การใช้ประโยชน์อาคาร	- สํารวจภาคสนาม - จัดทำแผนที่

ตารางที่ 11 ข้อมูลและแหล่งที่มาข้อมูล

ที่มา : ผู้วิจัย (2567)

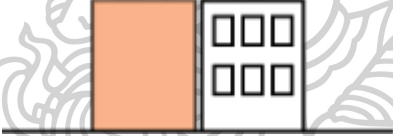
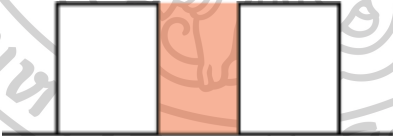
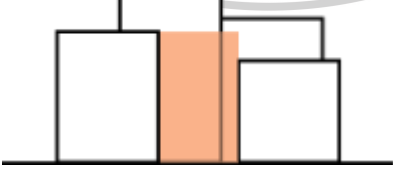
3.5 วิธีการสำรวจและแนวทางการประเมินข้อมูล

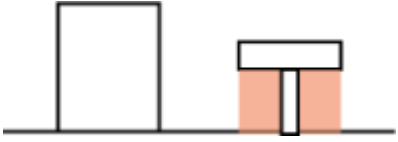
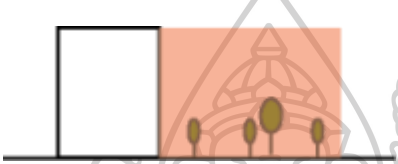
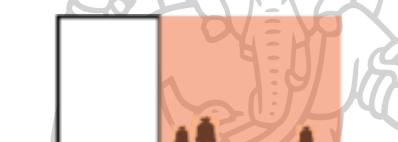
แบ่งออกเป็น 4 ประเด็นตามประเด็นที่ทำการศึกษา

3.5.1 ประเด็นด้านกายภาพและสภาพแวดล้อม

รูปแบบทางกายภาพ

ก่อนดำเนินการศึกษา จำเป็นต้องจำแนกประเภทของพื้นที่ว่างในพื้นที่ศึกษา โดยอ้างอิงตามทฤษฎีที่ได้วิเคราะห์ไว้ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการสำรวจพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพภายในเมือง โดยลักษณะเฉพาะที่เกิดขึ้นในพื้นที่บริบทที่สำรวจ ได้แก่

ประเภทของพื้นที่	รูปแบบทางกายภาพ	
พื้นที่ว่างตามรูปแปลงที่ดิน (Plot)		Vacant Building
		Abandoned Building
พื้นที่ว่างในกลุ่มอาคาร (Block)		Between Building Space
		Inner Block
พื้นที่ว่างในย่านชุมชน (District)		Oversized Street

ประเภทของพื้นที่	รูปแบบทางกายภาพ	
		Under Infrastructure
		Linear Open Space
		Large Lot
		Waste Space

ตารางที่ 12 ตารางแสดงรูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ว่าง และประเภทของพื้นที่
ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

เกณฑ์ในการเลือกพื้นที่ศึกษา

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ จำเป็นต้องเลือกพื้นที่ที่มีคุณลักษณะตรงตามเกณฑ์ที่กำหนด เพื่อให้สามารถวิเคราะห์คุณภาพพื้นที่ว่างในบริบทของเมืองที่มีความหนาแน่นสูงและมีการใช้งานที่ซับซ้อนได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่มีรายละเอียดดังนี้

4) เป็นพื้นที่เขตเมืองเก่าที่มีการขยายตัว

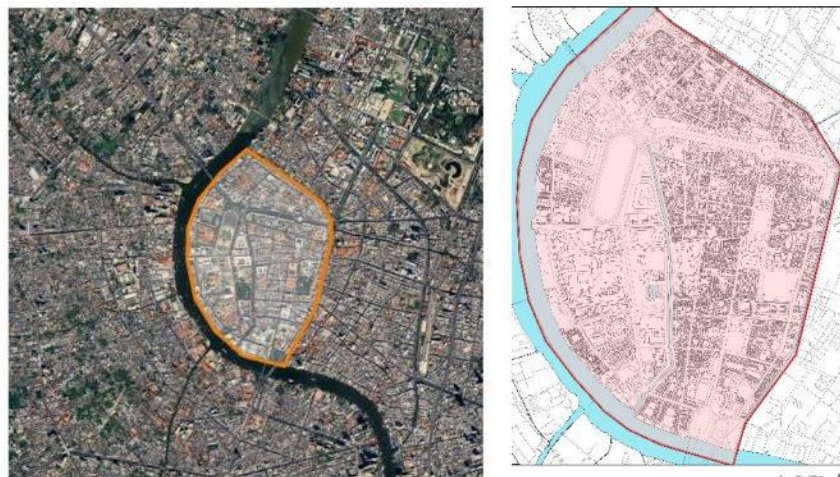
เพื่อศึกษาบริบทเมือง และเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เมืองดั้งเดิมที่มีพัฒนาการต่อเนื่องทั้งในเชิงกายภาพ และสังคม หลังจากเกิดการขยายตัวของเมือง (Urban Sprawl) อันเป็นที่มาของการศึกษา

5) เป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูง (High Density)

พื้นที่ที่มีการอยู่อาศัยจำนวนมาก ส่งผลต่อรูปแบบการใช้พื้นที่ว่าง การเข้าถึง และพฤติกรรมของผู้คนในชีวิตประจำวัน

- 6) เป็นพื้นที่ที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจ (High land price)
เพื่อวิเคราะห์ว่าแม้ที่ดินจะมีราคาสูง แต่ยังมีพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็ม
ศักยภาพหลงเหลืออยู่หรือไม่ และสามารถพัฒนาเพิ่มเติมได้อย่างไร
- 7) เป็นพื้นที่ในย่านที่ผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
การมีการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสม (Mixed-use) สะท้อนศักยภาพของพื้นที่เมืองที่
หลากหลาย และส่งผลต่อพฤติกรรมการใช้พื้นที่ว่างในหลายช่วงเวลา
- 8) เป็นพื้นที่ ที่มีการใช้งานที่หลากหลาย (Diverse Activities)
พื้นที่ที่มีกิจกรรมหลายรูปแบบ เช่น การเดินทาง การค้าขาย การพบปะสังสรรค์
และกิจกรรมทางวัฒนธรรม ซึ่งเหมาะสมต่อการศึกษาศักยภาพเชิงพื้นที่

พื้นที่ศึกษา: กรณีศึกษาเกาะรัตนโกสินทร์



ภาพที่ 66 แสดงพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์

ที่มา : ผู้วิจัย (2566)

พื้นที่ศึกษากรุงรัตนโกสินทร์ ตั้งอยู่ในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร โดยมีคุณลักษณะที่
สอดคล้องกับเกณฑ์ทั้งหมดข้างต้น ดังนี้

1) เป็นพื้นที่เขตเมืองเก่าที่มีการขยายตัว

กรุงรัตนโกสินทร์เป็นศูนย์กลางเมืองเดิมของกรุงเทพมหานคร มีประวัติศาสตร์ยาวนาน
กว่า 240 ปี มีลักษณะกายภาพเฉพาะตัวเป็นพื้นที่ต้นกำเนิดของโครงสร้างเมือง ซึ่งต่อมาได้มี
การขยายตัวออกไปสู่ชั้นนอก เช่น ฝั่งธนบุรี ปากคลองตลาด สำราญราษฎร์ และเขต

ปริณิธลในป้จจุบัน สะท่อนพัฒนาการทางประวัติศาสตร์ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง และความต่อเนื่องของเมืองอย่างชัดเจน

2) เป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นประชากรสูง (High Density)

กรุงรัตนโกสินทร์มีชุมชนดั้งเดิมหนาแน่นอยู่หลายแห่ง เช่น ชุมชนบ้านบาตร ชุมชนวัดใหม่อมตรส ชุมชนภายในตรอกซอกซอย รวมถึงการใช้งานพื้นที่ที่ทับซ้อนกันระหว่างการอยู่อาศัย การค้าขาย และกิจกรรมทางศาสนา มีความหนาแน่นของประชากร นักท่องเที่ยว และกิจกรรมรายวันสูงมาก โดยเฉพาะในพื้นที่ตลาด ชุมชน และแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม

3) เป็นพื้นที่ที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจ (High land price)

พื้นที่ส่วนใหญ่มีมูลค่าที่ดินสูงจากหลายปัจจัย เช่น เป็นที่ตั้งใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา เป็นศูนย์กลางของหน่วยงานราชการและสถาบันราชการหลายแห่ง เป็นย่านการค้าสำคัญที่มีความเป็นเอกลักษณ์ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และเป็นที่ตั้งของแหล่งการท่องเที่ยวระดับประเทศ เช่น วัดพระแก้ว พระบรมมหาราชวัง ถนนข้าวสารและอื่นๆ ทำให้ต้นทุนที่ดินในพื้นที่นี้อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับพื้นที่รอบนอก

4) เป็นพื้นที่ในย่านที่ผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

มีลักษณะการใช้ที่ดินแบบผสมผสาน (Mixed-use) เช่น ที่อยู่อาศัย ตลาด ร้านค้า อาคารราชการวัด โรงเรียน เพราะพื้นที่ประกอบไปด้วยย่านชุมชนที่อยู่อาศัยตั้งแต่ดั้งเดิม ย่านพาณิชย์ เช่น ถนนจักรพงษ์ ถนนตะนาว ถนนมหาไชย ตลาดสด ร้านค้า หาบเร่แผงลอย รวมถึงสถานที่ราชการ โรงเรียน วัด ครบในพื้นที่เดียวซึ่งเกิดขึ้นตามธรรมชาติของเมืองเก่า

5) เป็นพื้นที่ที่มีการใช้งานที่หลากหลาย (Diverse Activities)

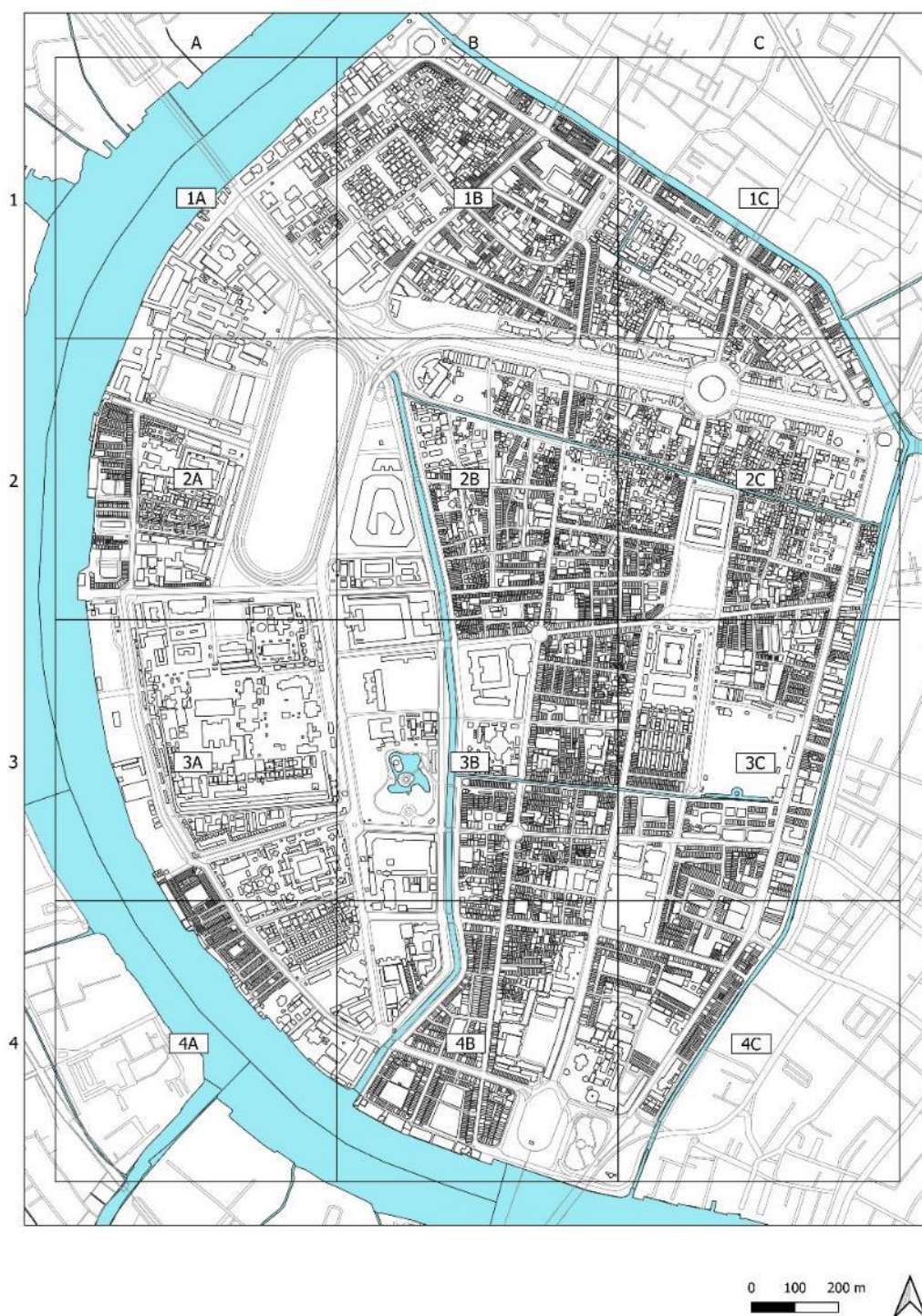
มีกิจกรรมที่หลากหลาย ทั้งกิจกรรมเชิงพาณิชย์ การเดินเท้า การท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม การประกอบอาชีพค้าขาย และการใช้พื้นที่สาธารณะตามเทศกาล การจัดกิจกรรมทางศาสนา งานบุญเทศกาล การรวมกลุ่มทางสังคม และกิจกรรมของชุมชน สะท้อนศักยภาพของพื้นที่ที่เปิดกว้างต่อกิจกรรมหลากหลายตามช่วงเวลาและฤดูกาล

กรุงรัตนโกสินทร์ จึงเป็นพื้นที่ที่ตรงตามเกณฑ์การศึกษาในทุกด้าน ทั้งในมิติของประวัติศาสตร์ ความหนาแน่น มูลค่าทางเศรษฐกิจ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่หลากหลาย และควมมี

ชีวิตชีวาของกิจกรรมในพื้นที่ ซึ่งเหมาะสมต่อการใช้เป็นพื้นที่ต้นแบบในการวิเคราะห์คุณภาพพื้นที่ว่าง และศักยภาพการพัฒนาเมือง

เนื่องจากพื้นที่ที่ใช้ในการศึกษามีขนาดกว้างขวางและมีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่หลากหลาย เพื่อให้การศึกษาเป็นไปอย่างครอบคลุมและสามารถวิเคราะห์พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้มีการจัดแบ่งขอบเขตของพื้นที่ศึกษาออกเป็นทั้งหมด 12 โซนย่อย (Sub-zones) โดยแต่ละโซนครอบคลุมพื้นที่ในขนาดที่เท่ากัน มีระยะทางจากทิศตะวันออกถึงทิศตะวันตกประมาณ 650 เมตร และจากทิศเหนือถึงทิศใต้ประมาณ 650 เมตร การแบ่งพื้นที่ลักษณะนี้ช่วยให้สามารถเก็บข้อมูลและวิเคราะห์ความแตกต่างด้านการใช้พื้นที่ได้อย่างเหมาะสม ทั้งในระดับภาพรวมและเชิงลึกของแต่ละโซน ตามภาพที่ 3-27





ภาพที่ 67 แสดงพื้นที่บริเวณกรุงรัตนโกสินทร์

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

โซน	รหัสพื้นที่	พื้นที่
โซน 1	พื้นที่ 1A	พื้นที่ครอบคลุมบริเวณสะพานพระปกเกล้า โรงละครแห่งชาติ และถนนพระอาทิตย์
โซน 2	พื้นที่ 1B	พื้นที่ครอบคลุมย่านถนนพระอาทิตย์ วัดชนะสงคราม ย่านบางลำพู ถนนข้าวสาร และถนนราชดำเนินกลาง
โซน 3	พื้นที่ 1C	พื้นที่ครอบคลุมบริเวณวัดบวรนิเวศ ถนนพระสุเมรุ
โซน 4	พื้นที่ 2A	พื้นที่ครอบคลุมย่านท่าพระจันทร์-ท่าช้าง สนามหลวง ถนนมหาราช มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และมหาวิทยาลัยศิลปากร
โซน 5	พื้นที่ 2B	พื้นที่ครอบคลุมย่านอัษฎาง ถนนราชดำเนินกลาง ส่วนต้นของคลองหลอดวัดราชินีนาถ
โซน 6	พื้นที่ 2C	พื้นที่ครอบคลุมย่านบำรุงเมือง ลานคนเมือง ป้อมพระสุเมรุ สะพานผ่านฟ้าลีลาศ
โซน 7	พื้นที่ 3A	พื้นที่ครอบคลุมย่านท่าเตียน และพระบรมมหาราชวัง
โซน 8	พื้นที่ 3B	พื้นที่ครอบคลุมสวนสราญรมย์ ย่านบ้านหม้อ ย่านวัดสุทัศน์
โซน 9	พื้นที่ 3C	พื้นที่ครอบคลุมย่านวังบูรพา สวนรมณีนาถ คลองหลอดวัดราชบพิธ และย่านพาหุรัด
โซน 10	พื้นที่ 4A	พื้นที่ครอบคลุมย่านท่าเตียน มิวเซียมสยาม โรงเรียนราชินี ย่านปากคลองตลาด
โซน 11	พื้นที่ 4B	พื้นที่ครอบคลุมย่านปากคลองตลาด โรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัย และสะพานพุทธ
โซน 12	พื้นที่ 4C	พื้นที่ครอบคลุมย่านพาหุรัด คลองโอ่งอ่าง

ตารางที่ 13 ตารางแสดงรหัสพื้นที่และความสัมพันธ์กับพื้นที่

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

3.5.2 ประเด็นด้านการเข้าถึง

Space Syntax เป็นกรอบวิเคราะห์เชิงโครงสร้าง (Spatial configuration) วัตถุประสงค์เพื่ออธิบายความสัมพันธ์ของพื้นที่ผ่านรูปแบบโครงข่ายทางกายภาพ (urban morphology) และวิเคราะห์ผลกระทบของโครงสร้างเหล่านี้ต่อพฤติกรรมของผู้คนในพื้นที่เมือง

โดยการศึกษาจะใช้ Space Syntax เพื่อวิเคราะห์ การเข้าถึง (Accessibility) และการเคลื่อนที่ (Movement) ของพื้นที่ในระดับเมือง และระดับย่านของพื้นที่ศึกษา เน้นการอธิบายความสัมพันธ์เชิงโครงสร้างของพื้นที่ ซึ่งสามารถถอดรหัสเป็น ค่าเชิงปริมาณ และนำไปใช้เพื่อวิเคราะห์พฤติกรรมการเคลื่อนที่ การมองเห็น และศักยภาพในการใช้งานของพื้นที่ ซึ่งสามารถวิเคราะห์ความเป็นทางผ่านโดยใช้ค่า Choice และระดับความเป็นศูนย์กลางในโครงข่ายโดยใช้ค่า Integration เพื่อนำไปเปรียบเทียบกับคุณลักษณะของพื้นที่จริงที่ทำการสำรวจ เช่น ลักษณะกายภาพ รูปแบบการใช้งาน หรือกิจกรรมของผู้คน จะสามารถใช้เป็นเครื่องมือประเมินศักยภาพของพื้นที่ด้านการเข้าถึง



3.5.3 ประเด็นด้านความปลอดภัย และด้านการใช้งาน

ด้านความปลอดภัยและการใช้งานเป็นข้อมูลส่วนเกี่ยวเนื่องกัน โดยใช้ทฤษฎีหรือแนวคิดเกี่ยวกับคุณภาพพื้นที่ทั้ง 2 อย่าง เพื่อประเมินร่วมกัน และข้อมูลทั่วไปอื่นๆจากการสำรวจแนวคิดเกี่ยวกับคุณภาพพื้นที่

- เกณฑ์เรื่องคุณภาพ 12 ประการ (Gehl, 1987)
- รูปแบบกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ (Gehl, 1971)

ประเด็น	ทฤษฎีหรือแนวคิด
ด้านความปลอดภัย	<u>เกณฑ์เรื่องคุณภาพ 12 ประการ</u> - การป้องกัน (3 ประการ)
ด้านการใช้งาน	<u>เกณฑ์เรื่องคุณภาพ 12 ประการ</u> - ความสะดวกสบาย (6 ประการ) - ความพึงพอใจ (3 ประการ)
	<u>รูปแบบกิจกรรม</u> - กิจกรรมที่ทำเป็นประจำ - กิจกรรมทางเลือก - กิจกรรมทางสังคม
	<u>ประเภทกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่</u> - กิจกรรมเกี่ยวกับการอยู่อาศัย - กิจกรรมที่เกี่ยวกับโรงแรมที่พัก, ท่องเที่ยว, ร้านอาหาร - กิจกรรมที่เกี่ยวกับพาณิชยกรรม, ค้าขาย - กิจกรรมที่เกี่ยวกับนันทนาการ, พืชพันธุ์, ศิลปะวัฒนธรรม - กิจกรรมเกี่ยวกับศูนย์ราชการ, สถานศึกษา
	<u>ช่วงเวลาการเกิดกิจกรรม</u>

ตารางที่ 14 ตารางแสดงความเกี่ยวข้องกันประเด็นการศึกษาและทฤษฎี แนวคิด

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

เกณฑ์เรื่องคุณภาพ 12 ประการ (Gehl, 1987)

กรอบการประเมินคุณภาพพื้นที่ โดยเน้นการออกแบบพื้นที่ที่ส่งเสริมพฤติกรรมการใช้ชีวิตของผู้คนอย่างปลอดภัย มีชีวิตชีวา และสะดวกสบาย ซึ่งจัดอยู่ใน 3 กลุ่มหลัก ได้แก่ Protection (การปกป้อง), Comfort (ความสะดวกสบาย) และ Delight (ความพึงพอใจ)

ประเด็น	หลักเกณฑ์ 12 ประการ	
ด้านความปลอดภัย	กลุ่มที่ 1 : การป้องกัน (Protection)	1. การป้องกันจากการจราจรและอุบัติเหตุ (Protection against traffic and accidents)
		2. การป้องกันจากอาชญากรรม (Protection against crime and violence)
		3. การป้องกันจากความรู้สึกอันไม่พึงประสงค์ (Protection against unpleasant sensory experience)
ด้านการใช้งาน	กลุ่มที่ 2 : ความ สะดวกสบาย (Comfort)	4. โอกาสในการเดิน (Opportunities to walk)
		5. โอกาสในการยืนและหยุดพัก (Opportunities to stand and stay)
		6. โอกาสในการนั่ง (Opportunities to sit)
		7. โอกาสในการได้เห็น (Opportunities to see)
		8. โอกาสในการพูดคุยและฟัง (Opportunities to talk and listen)
		9. โอกาสในการเล่นและออกกำลังกาย (Opportunities to play and exercise)
	กลุ่มที่ 3 : ความพึงพอใจ (Delightful)	10. การรับรู้สเกล (Scale)
		11. โอกาสในการมีความสุขกับมุมมองในแง่บวกของสภาพอากาศ (Opportunities to enjoy positive aspects of weather)
		12. ประสบการณ์การรับรู้เชิงบวก (Positive sensory experience)

ตารางที่ 15 ตารางแสดงความเกี่ยวข้องกันของคุณภาพพื้นที่ 12 ประการและประเด็นการศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

การประเมินพื้นที่จะดำเนินการโดยใช้เกณฑ์เกณฑ์เรื่องคุณภาพ 12 ประการ พร้อมทั้งให้คะแนนตามดัชนีที่กำหนดคุณลักษณะเอาไว้ดังนี้

ด้านการป้องกัน	ระดับคะแนน		ตัวชี้วัดทางคุณลักษณะ
การป้องกันจาก การจราจรและอุบัติเหตุ (Protection against traffic and accidents)	8-10	มาก	มีการแบ่งแยกพื้นที่กับการจราจรอย่างชัดเจน ปลอดภัยจากการจราจรทุกประเภท (รถยนต์, จักรยานยนต์, จักรยาน, คนเดินเท้า)
	4-7	ปานกลาง	มีการแบ่งแยกพื้นที่กับการจราจรบางช่วงของ พื้นที่ ปลอดภัยจากการจราจรมากกว่า 2 ประเภท (รถยนต์, จักรยานยนต์, จักรยาน, คนเดินเท้า)
	0-3	น้อย	มีการแบ่งแยกพื้นที่กับการจราจรไม่ชัดเจน ไม่ ปลอดภัยจากการจราจรทุกประเภท
การป้องกันจาก อาชญากรรม (Protection against crime and violence)	8-10	มาก	มีคนใช้งานจำนวนมาก ใช้งานทั้งกลางวันและ กลางคืน มีแสงสว่างดีมาก สามารถมองเห็นได้ จากภายนอกอย่างชัดเจน
	4-7	ปานกลาง	มีคนใช้งานบ้าง ใช้งานบางช่วงเวลา มีแสง สว่างดี สามารถมองเห็นได้จากภายนอกบ้าง
	0-3	น้อย	มีคนใช้งานจำนวนน้อย หรือไม่มีคนใช้งาน ใ้ งานบางช่วงเวลา มีแสงสว่างไม่เพียงพอ ไม่ สามารถมองเห็นได้จากภายนอก
การป้องกันจากความรู้สึก อันไม่พึงประสงค์ (Protection against unpleasant sensory experience)	8-10	มาก	มีการป้องกันจากแสงแดด ลม ฝน ความร้อน/ ความหนาว มลพิษ ได้ดีมาก
	4-7	ปานกลาง	มีการป้องกันจากแสงแดด ลม ฝน ความร้อน/ ความหนาว มลพิษ ได้บ้าง
	0-3	น้อย	มีการป้องกันจากแสงแดด ลม ฝน ความร้อน/ ความหนาว มลพิษ ไม่ได้เลย
ด้านความสะดวกสบาย	ระดับคะแนน		ตัวชี้วัดทางคุณลักษณะ
โอกาสในการเดิน (Opportunities to walk)	8-10	มาก	สามารถเข้าถึงได้ทุกคน มีพื้นที่สำหรับเดินโดย ไม่มีสิ่งกีดขวาง พื้นผิวเรียบ มีด้านหน้าอาคาร ที่น่าสนใจ

	4-7	ปานกลาง	สามารถเข้าถึงเฉพาะกลุ่ม มีพื้นที่สำหรับเดิน โดยมีสิ่งกีดขวางบ้าง พื้นผิวไม่เรียบ มีด้านหน้าอาคารที่น่าสนใจ
	0-3	น้อย	สามารถเข้าถึงได้เฉพาะบุคคล มีพื้นที่สำหรับเดิน โดยมีสิ่งกีดขวาง พื้นผิวไม่เรียบ-ขรุขระ เดินลำบาก หน้าอาคารที่ไม่น่าสนใจ
โอกาสในการยืนและหยุดพัก (Opportunities to stand and stay)	8-10	มาก	มีพื้นที่ให้หยุดยืนโดยไม่ขว้างการจราจร (ทางเท้า, รถยนต์) มีอุปกรณ์สนับสนุนการหยุดพัก
	4-7	ปานกลาง	มีพื้นที่ให้หยุดยืนแต่ขัดขวางการจราจร (ทางเท้า, รถยนต์) ไม่มีอุปกรณ์สนับสนุนการหยุดพัก
	0-3	น้อย	ไม่มีพื้นที่ให้หยุดยืนหรือหยุดพัก ไม่มีอุปกรณ์สนับสนุนการหยุดพัก
โอกาสในการนั่ง (Opportunities to sit)	8-10	มาก	มีอุปกรณ์สนับสนุนการนั่ง Primary Seat (ม้านั่ง, เก้าอี้) แสงแดดไม่แรง มีวิวให้สามารถมองได้ขณะพัก
	4-7	ปานกลาง	มีอุปกรณ์สนับสนุนการนั่ง Secondary Seat (ขอบกัน, ขอบปูน) แสงแดดแรงบางเวลา ไม่มีวิวให้สามารถมองได้ขณะพัก
	0-3	น้อย	ไม่มีอุปกรณ์สนับสนุนการนั่ง แสงแดดแรง ไม่มีวิวให้สามารถมองได้ขณะพัก
โอกาสในการเห็น (Opportunities to see)	8-10	มาก	มีวิวทิวทัศน์ที่น่าสนใจให้มองแบบไม่จำกัดการมองเห็น และรู้สึกถูกจับจ้อง มีแสงสว่างเพียงพอในเวลากลางคืน
	4-7	ปานกลาง	มีวิวทิวทัศน์ที่น่าสนใจให้มองแบบจำกัดการมองเห็น และรู้สึกถูกจับจ้องบ้าง สามารถมองเห็นได้บ้างในเวลากลางคืน
	0-3	น้อย	ไม่มีวิวทิวทัศน์ที่น่าสนใจให้มอง และรู้สึกถูกจับจ้องจากสายตาคนอื่น ไม่มีแสงสว่างในเวลากลางคืนหรือมองเห็นได้ไม่ชัด

โอกาสในการพูดคุยและฟัง (Opportunities to talk and listen)	8-10	มาก	สามารถฟังคำพูดคู่สนทนาได้อย่างชัดเจน (ไม่มีเสียงแทรก, ไม่มีเสียงสะท้อน) มีที่นั่งสำหรับการพูดคุยกัน 2 คนหรือมากกว่า ที่สามารถคุยกันได้ง่าย (ที่นั่งหันหน้าชนกัน) หรือพื้นที่สำหรับการรวมตัวเป็นกลุ่มเล็ก
	4-7	ปานกลาง	สามารถฟังคำพูดคู่สนทนาได้บ้าง (มีเสียงแทรกบ้าง, มีเสียงสะท้อนบ้าง) มีที่นั่งสำหรับพูดคุย แต่มีข้อจำกัด เช่น ที่นั่งยาวที่ต้องหันหน้าคุยกันลำบาก
	0-3	น้อย	สามารถฟังคำพูดคู่สนทนาได้น้อย (มีเสียงแทรก, มีเสียงสะท้อน) ไม่มีที่นั่งสำหรับพูดคุยเป็นกลุ่มหรือรวมตัว
โอกาสในการเล่นและออกกำลังกาย (Opportunities to play and exercise)	8-10	มาก	มีองค์ประกอบเชื่อเชิญให้ทำกิจกรรมทางกายภาพและสร้างสรรค์ (กีฬา, นันทนาการ) พร้อมให้บริการตลอดเวลา และสภาพอากาศ มีพื้นที่กว้างเพียงพอ
	4-7	ปานกลาง	มีองค์ประกอบเชื่อเชิญให้ทำกิจกรรมทางกายภาพและสร้างสรรค์ (กีฬา, นันทนาการ) พร้อมให้บริการบางเวลา และสภาพอากาศ พื้นที่แคบ
	0-3	น้อย	ไม่มีเชื่อเชิญให้ทำกิจกรรมทางกายภาพและสร้างสรรค์ (กีฬา, นันทนาการ)
ด้านความพึงพอใจ	ระดับคะแนน		ตัวชี้วัดทางคุณลักษณะ
สเกล (Scale)	8-10	มาก	ขนาดของพื้นที่และอาคารรอบๆ สมดุลกับขนาดขนาดของมนุษย์ ให้ความรู้สึกปลอดภัย
	4-7	ปานกลาง	ขนาดของพื้นที่และอาคารรอบๆ (ใหญ่ กว้าง แคบ เล็ก) ไม่สมดุลกับขนาดของมนุษย์ แต่ยังรู้สึกปลอดภัย
	0-3	น้อย	ขนาดของพื้นที่และอาคารรอบๆ (ใหญ่มาก

			กว้างมาก แคบมาก เล็กมาก) ไม่สมดุลกับ ขนาดของมนุษย์ ไม่รู้สึกปลอดภัย
โอกาสในการมีความสุข กับมุมมองในแง่บวกของ สภาพอากาศ (Opportunities to enjoy positive aspects of weather)	8-10	มาก	มีแสงแดดและร่มเงา สามารถสัมผัสความ เย็น/ความร้อนที่พอเหมาะ ลมพัดเบาๆให้รู้สึก สบาย
	4-7	ปานกลาง	มีแสงแดดและมีร่มเงาบ้าง สามารถสัมผัส ความเย็น/ความร้อนบ้าง ลมพัดเบาๆบ้าง
	0-3	น้อย	มีแสงแดดจ้าละไม่มีร่มเงา สามารถสัมผัส ความเย็น/ความร้อนมากหรือน้อยเกินไป ไม่มี ลมพัด
ประสบการณ์การรับรู้เชิง บวก (Positive sensory experience)	8-10	มาก	มีทัศนียภาพที่ดี มุมมองดึงดูดใจ มีการ ออกแบบที่ดี ใช้วัสดุที่ดี มีพืชพันธุ์ ต้นไม้ แหล่งน้ำ
	4-7	ปานกลาง	มีทัศนียภาพที่ดี มุมมองดึงดูดใจ ใช้วัสดุที่ดี
	0-3	น้อย	ไม่มีทัศนียภาพที่ดี ไม่มีมุมมองดึงดูดใจ

ตารางที่ 16 ดัชนีชีวิตการประเมินคุณภาพพื้นที่ 12 ประการ (Jan Gehl, 1987)

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)



รูปแบบกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่

ตามแนวคิดของ Jan Gehl (1971) แบ่งกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่สาธารณะออกเป็น 3 ประเภทหลัก ซึ่งช่วยให้เข้าใจพฤติกรรมมนุษย์ในบริบทของสภาพแวดล้อมได้ลึกซึ้งขึ้น

รูปแบบกิจกรรม	คุณลักษณะ	ตัวอย่างกิจกรรม
กิจกรรมที่ทำเป็นประจำ (Necessary Activities)	กิจกรรมที่เกิดขึ้นโดยมีความจำเป็นหรือกระทำเป็นประจำหรือกระทำเป็นกิจวัตรประจำ เกิดขึ้นโดยไม่ขึ้นอยู่กับคุณภาพของพื้นที่	ไปโรงเรียน ไปทำงาน รอรถประจำทาง ซื้อของรายวัน เดินผ่านพื้นที่
กิจกรรมทางเลือก (Optional activities)	เป็นกิจกรรมทางเลือกที่คนประสงค์หรือปรารถนาที่จะทำในสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม	นั่งชมนกชนไม้ พักผ่อนอาบแดด ยืนมองบรรยากาศ ถ่ายภาพ เดินเล่น อ่านหนังสือ
กิจกรรมทางสังคม (Social activities)	เป็นกิจกรรมทางสังคม เป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นอยู่กับผู้อื่นในบริบทชุมชนที่มีการรวมตัวกัน มากกว่า 1 คนขึ้นไป	ออกกำลังกาย เล่นในสนามเด็กเล่น ปาร์ตี้ นั่งพูดคุย สนทนา การแสดงดนตรี การดูการแสดง

ตารางที่ 17 แสดงรูปแบบกิจกรรมและตัวอย่างกิจกรรม

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

3.6 การประมวลผล และการวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อทำการเก็บรวบรวมข้อมูลเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยจะนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและจากการลงพื้นที่สำรวจข้างต้นมาทำการจัดลำดับความสำคัญ ตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูล และนำผลที่ได้มาวิเคราะห์เพื่ออภิปรายผล มุ่งหาคำตอบของการวิจัย เพื่อนำผลที่ได้จากการศึกษามาเสนอแนะเป็นแนวทางการปรับปรุงแก้ไขเพื่อลดข้อจำกัดในการเกิดของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)

3.6.1 เรียบเรียงข้อมูล

จากกรอบแนวคิดการวิจัยที่ทำการวิเคราะห์และสังเคราะห์เพื่อต่อยอดมาเป็นปัจจัยของความเป็นพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids) ที่มีองค์ประกอบปัจจัยด้าน

กายภาพและสิ่งแวดล้อม ด้านการเข้าถึงพื้นที่ ด้านการใช้งาน และด้านความปลอดภัย ทั้งชุดข้อมูลที่ได้จากการสังเกต การสำรวจ และการค้นคว้าแผนที่ทางอากาศ ซึ่งข้อมูลที่ได้มานำมาวิเคราะห์เพื่อสรุปผลของข้อมูล และจัดทำเป็นแผนผังเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ขั้นต่อไป

3.6.2 การวิเคราะห์พื้นที่จากแผนผัง

การวิเคราะห์พื้นที่ด้วยแผนผัง ประกอบไปด้วย แผนผังอาคาร แผนผังทางโครงข่ายหลัก และโครงข่ายย่อย แผนผังการใช้ประโยชน์อาคาร แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อทำความเข้าใจลักษณะของพื้นที่

3.6.3 การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม

การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม ประกอบไปด้วย การสำรวจที่ตั้ง แผนผังพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids) ที่ทำการแยกประเภทและรูปแบบ แผนผังกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่จากการสำรวจ ข้อมูลจากสำรวจพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ การเข้าถึงพื้นที่ และความปลอดภัยของพื้นที่

3.6.4 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อเชื่อมโยงข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจากการการสำรวจภาคสนามมาผ่านเครื่องมือวิเคราะห์ เช่น การวิเคราะห์สัณฐานเมือง (Space Syntax) หรือการวิเคราะห์จากแผนผังที่มีการทับซ้อนกัน เพื่อสืบหาปัจจัยที่ทำให้เกิดพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)

3.6.5 เสนอแนะแนวทาง

การจัดการและวางแผนพัฒนา เพื่อส่งเสริมการใช้พื้นที่ เพื่อปรับปรุงแก้ไข ลดข้อจำกัดในการเกิดขึ้นของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids)

บทที่ 4

ลักษณะทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

เนื้อหาในบทนี้จะกล่าวถึงข้อมูลทั่วไปของบริบทพื้นที่ศึกษา เนื่องจากพื้นที่ศึกษากรุงเทพมหานครโกสินทร์มีพื้นที่รวมประมาณ 2,563 ไร่ และเป็นสัญลักษณ์ของกรุงเทพมหานคร สื่อให้เห็นถึงความเป็นมาของชุมชนเมืองในอดีต ที่ต่อเนื่องกันมาเป็นระยะเวลายาวนาน ซึ่งเป็นพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ต่างๆมากมาย โดยการศึกษาในบทนี้จะแบ่งเนื้อหาหลักออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลทั่วไปและประวัติความเป็นมา ข้อมูลทางกายภาพที่ได้จากการสำรวจ โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1 ทัวไปและประวัติความเป็นมา

4.1.1 ที่ตั้งและอาณาเขต

4.2 ความสำคัญของพื้นที่

4.2.1 คุณค่าทางด้านสังคม (Social Value)

4.2.2 คุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม (Cultural Value)

4.2.3 คุณค่าทางเศรษฐกิจ (Economic Value)

4.2.4 คุณค่าด้านประโยชน์ใช้สอย (Functional Value)

4.2.5 คุณค่าทางการศึกษา (Educational Value)

4.2.6 คุณค่าทางด้านการเมือง (Political Value)

4.3 ลักษณะทางกายภาพ

4.3.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่สาธารณะ

4.3.2 การสัญจรและการเข้าถึง

4.3.2.1 โครงข่ายทางบก

4.3.2.2 โครงข่ายทางน้ำ

4.3.2.3 รูปแบบการสัญจร

4.3.3 การประเมินโครงข่ายการเข้าถึง

4.4 พื้นที่ว่างที่ใช้ประโยชน์อย่างไม่เต็มศักยภาพ (Urban Voids)

4.5 ข้อมูลและการคัดเลือกพื้นที่

4.6 สรุป

4.1 ทิวไปและประวัติความเป็นมา

กรุงรัตนโกสินทร์ได้รับการสถาปนาเป็นราชธานีแห่งใหม่ของสยามเมื่อ พ.ศ. 2325 ในสมัยพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช โดยมีพระบรมมหาราชวังและวัดพระศรีรัตนศาสดารามเป็นศูนย์กลางของเมือง ซึ่งต่อมาได้กลายเป็นต้นแบบของผังเมืองแบบราชธานีที่ผสมผสานความเชื่อทางศาสนา ศิลปวัฒนธรรม และการปกครองแบบรวมศูนย์ โดยภายในเขตกรุงรัตนโกสินทร์มีการวางผังเมืองอย่างเป็นระบบ มีการจัดพื้นที่วัด วัง ที่พักอาศัย และระบบคูคลองเป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ตั้งอยู่บนที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณฝั่งตะวันออกของแม่น้ำในเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร มีลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่มน้ำ ซึ่งเหมาะสมกับการตั้งถิ่นฐานและพัฒนาเมือง ลักษณะภูมิประเทศดั้งเดิมประกอบด้วยคูคลองต่าง ๆ ที่ถูกขุดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ด้านยุทธศาสตร์ การคมนาคม และการระบายน้ำ ซึ่งยังคงหลงเหลือให้เห็นถึงระบบเมืองในอดีตที่ได้รับอิทธิพลจากสถาปัตยกรรมและผังเมืองโบราณของกรุงศรีอยุธยาและกรุงธนบุรี (กรมศิลปากร, 2017)

ในอดีต กรุงรัตนโกสินทร์เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ตำบลบางกอกกรอบคลุมทั้งฝั่งพระนคร ซึ่งหมายถึงกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน และฝั่งธนบุรี โดยพื้นที่ทั้งสองฝั่งเคยเป็นผืนแผ่นดินเดียวกัน ต่อมาถูกแยกออกจากกันด้วยการขุดคลองเพื่อป้องกันเมือง ส่งผลให้พื้นที่ฝั่งพระนครกลายเป็นพื้นที่ที่มีลักษณะคล้ายเกาะ ซึ่งล้อมรอบด้วยแม่น้ำและคลองธรรมชาติ

ปัจจุบัน กรุงรัตนโกสินทร์ยังคงดำรงสถานะเป็นศูนย์กลางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมของกรุงเทพมหานคร ทั้งในด้านการปกครอง ศาสนา สถาปัตยกรรม และวิถีชีวิตของชุมชนเมือง โดยมีการผสมผสานระหว่างความเป็นเมืองเก่าที่อนุรักษ์ไว้กับการใช้งานในปัจจุบันที่ยังคงมีความเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างต่อเนื่อง พื้นที่ดังกล่าวมีลักษณะเป็นเขตเมืองเก่าที่ได้รับการอนุรักษ์และพัฒนาอย่างเป็นระบบ โดยอยู่ภายใต้แผนแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งกำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดิน การควบคุมอาคาร และการส่งเสริมคุณค่าเชิงวัฒนธรรมอย่างเข้มงวด เพื่อรักษาเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ที่มีมาแต่เดิม (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2012)

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ยังคงปรากฏลักษณะเมืองหลวงในสมัยต้นกรุงรัตนโกสินทร์อย่างเด่นชัด เช่น ถนนสายสำคัญที่เชื่อมโยงพระบรมมหาราชวังกับพื้นที่โดยรอบ เช่น ถนนราชดำเนินกลาง สนามหลวง ถนนหน้าพระธาตุ รวมถึงลักษณะการวางผังเมืองแบบแนวแกนสมมาตร ซึ่งสะท้อนถึงแนวคิดเชิงอำนาจและความศักดิ์สิทธิ์ในเชิงสัญลักษณ์ของพระราชอาณาจักร ในด้านการใช้ประโยชน์พื้นที่ ปัจจุบันกรุงรัตนโกสินทร์ประกอบด้วยพื้นที่ราชการ พื้นที่ศาสนา พิพิธภัณฑ์ พื้นที่พาณิชย์กรรมขนาดเล็ก พื้นที่ชุมชนเก่า และพื้นที่สาธารณะ เช่น สนามหลวง สวนสาธารณะ และลาน

คนเมือง โดยมีการควบคุมความสูงอาคารและรูปแบบสถาปัตยกรรมให้กลมกลืนกับบริบทเมืองเก่า (กรมศิลปากร, 2017)

นอกจากนี้ พื้นที่ยังคงเป็นจุดหมายปลายทางสำคัญของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ และเป็นสถานที่จัดกิจกรรมสำคัญของชาติ เช่น พระราชพิธี การแสดงศิลปวัฒนธรรม งานเฉลิมฉลอง และกิจกรรมสาธารณะต่าง ๆ ส่งผลให้พื้นที่มีบทบาทสำคัญทั้งเชิงสัญลักษณ์และการใช้สอยจริงในชีวิตประจำวันของประชาชน

โดยรวม พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ในปัจจุบันจึงมีลักษณะเป็น “เมืองอนุรักษ์ที่ยังมีชีวิต” (Living Heritage City) ซึ่งรักษาคูณค่าทางประวัติศาสตร์ไว้อย่างสมดุลกับการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน รองรับการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืนภายใต้บริบทของการอนุรักษ์วัฒนธรรม (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2564)

4.1.1 ที่ตั้งและอาณาเขต

กรุงรัตนโกสินทร์ตั้งอยู่ระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยาทางด้านตะวันตก และคลองหลอด หรือคลองคูเมืองเดิมทางด้านตะวันออก จึงได้ชื่อว่า "เกาะ" ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการและการอนุรักษ์พื้นที่ทางประวัติศาสตร์ กรุงรัตนโกสินทร์จึงถูกแบ่งออกเป็น 2 เขตหลัก ได้แก่

กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในซึ่งเป็นพื้นที่ที่ล้อมรอบด้วยแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองคูเมืองเดิม (คลองหลอด) มีพื้นที่ประมาณ 1,125 ไร่ ครอบคลุมเขตพระบรมมหาราชวัง ซึ่งเป็นศูนย์กลางของราชธานี มีสถานที่สำคัญ เช่น พระบรมมหาราชวัง วัดพระศรีรัตนศาสดาราม และอาคารราชการสำคัญหลายแห่ง โดยตั้งอยู่ในท้องที่ แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

กรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกที่เป็นพื้นที่ที่อยู่ถัดออกไปจากเขตชั้นใน โดยล้อมรอบด้วยคลองคูเมืองเดิม แม่น้ำเจ้าพระยาทางทิศเหนือ คลองรอบกรุง (คลองบางลำพู-คลองโอ่งอ่าง) และแม่น้ำเจ้าพระยาทางทิศใต้ มีพื้นที่รวมประมาณ 1,438 ไร่ ครอบคลุมย่านชุมชนเมืองเก่าหลายแขวง ได้แก่ แขวงชนะสงคราม แขวงบวรนิเวศ แขวงสำราญราษฎร์ แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงเสาชิงช้า แขวงวัดราชบพิธ แขวงตลาดยอด แขวงบูรพาภิรมย์ ทั้งหมดอยู่ในพื้นที่ของ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร (สำนักหอสมุดกลาง ม.ศิลปากร, 2015)

ทิศเหนือ ติดกับ คลองผดุงกรุงเกษม ฝั่งเขตพระนคร แขวงบ้านพานถม

ทิศใต้ ติดกับ แม่น้ำเจ้าพระยา และเขตธนบุรี

ทิศตะวันออก ติดกับ คลองผดุงกรุงเกษม และเขตปทุมวัน

ทิศตะวันตก ติดกับ แม่น้ำเจ้าพระยา และเขตบางกอกน้อย

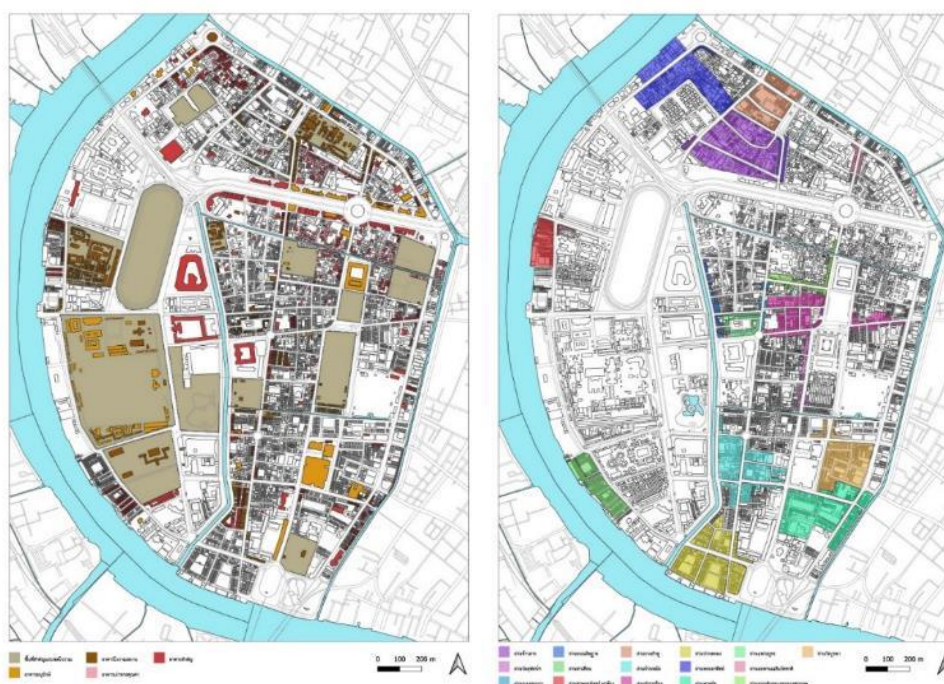


ภาพที่ 68 ผังตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์
ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)

4.2 ความสำคัญของพื้นที่

4.2.1 คุณค่าทางด้านสังคม (Social Value)

พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ถือเป็นศูนย์รวมของชุมชนเก่าแก่ที่มีความสัมพันธ์ทางสังคมอย่างแน่นแฟ้น สะท้อนให้เห็นถึงความหลากหลายทางชาติพันธุ์ ศาสนา และวิถีชีวิตดั้งเดิมที่ยังคงดำรงอยู่จนถึงปัจจุบัน เช่น ชุมชนบ้านบาตรและชุมชนตรอกพระยา นอกจากนี้ กรุงรัตนโกสินทร์ยังเป็นสถานที่ตั้งของราชธานีไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2325 เป็นต้นมา ซึ่งมีบทบาทสำคัญทางสังคมของกรุงเทพมหานคร พื้นที่แห่งนี้ยังเป็นศูนย์กลางของเหตุการณ์ประวัติศาสตร์สำคัญของชาติ เช่น การเปลี่ยนแปลงการปกครองในปี พ.ศ. 2475 และเป็นที่ตั้งของพระบรมมหาราชวัง วัดพระศรีรัตนศาสดาราม รวมทั้งโบราณสถานสำคัญต่าง ๆ ซึ่งเป็นศูนย์รวมทางจิตใจของพุทธศาสนิกชน นอกจากนี้ยังเป็นสถานที่ประกอบศาสนพิธีสำคัญที่เกี่ยวข้องกับพระมหากษัตริย์และประชาชน สะท้อนบทบาทของพระพุทธศาสนาในวิถีชีวิตของชุมชนไทยที่ยังคงมีอิทธิพลอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน (ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย, 2018)



ภาพที่ 69 (ซ้าย) ผังแสดงอาคารอนุรักษ์และพื้นที่อนุรักษ์กรุงรัตนโกสินทร์

ภาพที่ 70 (ขวา) ผังแสดงย่านสำคัญในกรุงรัตนโกสินทร์

ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)

4.2.2 คุณค่าทางศิลปะวัฒนธรรม (Cultural Value)

กรุงรัตนโกสินทร์เป็นพื้นที่ที่มีความหลากหลายทางด้านศิลปะวัฒนธรรมมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เป็นแหล่งรวมสถานที่สำคัญที่โดดเด่น เช่น วัดพระแก้ว โรงละครแห่งชาติ และหอศิลป์ร่วมสมัย รวมถึงแหล่งงานฝีมือดั้งเดิม เช่น ช่างทอง ช่างแกะสลัก และช่างเขียน ซึ่งถือเป็นมรดกภูมิปัญญาที่สำคัญของชาติ พื้นที่แห่งนี้สะท้อนแนวคิดการวางผังเมืองในฐานพระราชธานีที่ผสมผสานความเชื่อทางศาสนา ศิลปะวัฒนธรรม และยุทธศาสตร์ทางการเมืองอย่างลงตัว อีกทั้งยังมีรูปแบบสถาปัตยกรรมไทยดั้งเดิมและสถาปัตยกรรมตะวันตกยุคต้นที่หายากในปัจจุบัน อาคารราชการ วัด และชุมชนเก่ามีเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์และพัฒนา นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งรวมศิลปะวัฒนธรรมประเพณี และภูมิปัญญาท้องถิ่น เช่น การแสดงโขน งานจิตรกรรมฝาผนัง และงานช่างสิบหมู่ รวมถึงเป็นสถานที่จัดงานประเพณีสำคัญของชาติ เช่น พระราชพิธีบรมราชาภิเษก และงานวันพ่อแห่งชาติ โดยวิถีชีวิตของชุมชนในพื้นที่ยังคงรักษาและสืบสานวัฒนธรรมพื้นถิ่นดั้งเดิมไว้อย่างเข้มแข็ง (กรมศิลปากร, 2563)



ภาพที่ 71 (ซ้าย) ภาพการแสดงโขนในอดีต

ที่มา : <https://library.stou.ac.th/wp-content/odi/online/> (เข้าถึงเมื่อ 18 มกราคม 2568)

ภาพที่ 72 (ขวา) ภาพเขียน “พระราชพิธีบรมราชาภิเษกพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช” ภาพเขียนโดย อาจารย์เฉลิม นาคีรักษ์ อยู่ภายในอาคารรัฐสภา

ที่มา : มูลินีธินุรักษ์โบราณสถานในพระราชวังเดิม (2008)

4.2.3 คุณค่าทางเศรษฐกิจ (Economic Value)

พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวระดับโลกที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่องจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยมีตลาดเก่า ร้านค้าหัตถกรรม และย่านการค้าเก่าอย่างถนนข้าวสาร ที่ส่งเสริมเศรษฐกิจในระดับชุมชนและเมือง พื้นที่นี้เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวจำนวนมากในแต่ละปี ส่งเสริมรายได้จากภาคบริการและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยัง

ส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนผ่านกิจกรรมการค้าขาย งานหัตถกรรม และการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวและประชาชนในพื้นที่ ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันเป็นจุดศูนย์รวมของการค้าขายทั้งทางบกและทางน้ำ รวมถึงมีบทบาทเชื่อมโยงเศรษฐกิจท้องถิ่นสู่เศรษฐกิจเมืองและระดับประเทศอย่างมีนัยสำคัญ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2019)



ภาพที่ 73 (ซ้าย) อาคารพาณิชย์ริมถนนเจริญกรุง สมัยร.5

ที่มา : พิพิธภัณฑ์ชาวบางกอก (2564)

ภาพที่ 74 (ขวา) ย่านการค้าเก่าถนนข้าวสาร

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

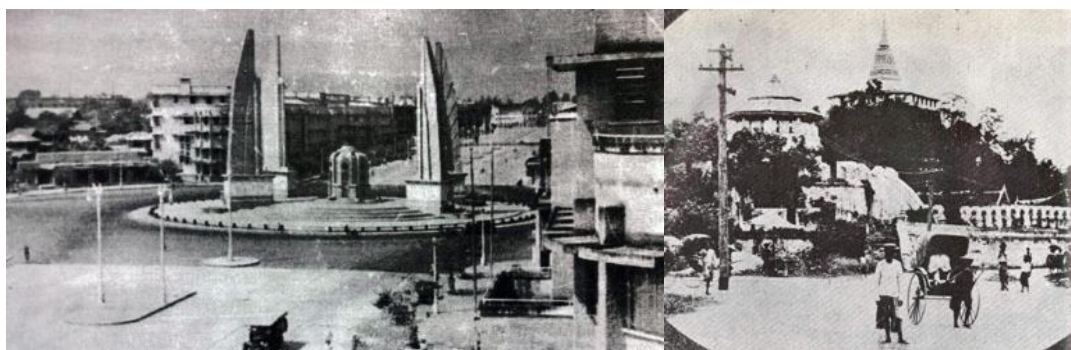
4.2.4 คุณค่าด้านประโยชน์ใช้สอย (Functional Value)

พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์มีการใช้ประโยชน์ที่หลากหลาย ครอบคลุมทั้งด้านศาสนา การบริหารราชการ การศึกษา และการท่องเที่ยว โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนและพัฒนาให้เหมาะสมกับบริบทของยุคสมัยใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง เช่น การใช้พื้นที่จัดงานพิธีการต่าง ๆ พิพิธภัณฑ์ และพื้นที่นันทนาการที่ตอบสนองความต้องการของประชาชนและนักท่องเที่ยว ส่งผลให้พื้นที่แห่งนี้รองรับการใช้ประโยชน์ในรูปแบบสาธารณะและราชการอย่างสมดุล และสะท้อนความต่อเนื่องของบทบาทหน้าที่ทั้งเชิงประวัติศาสตร์และเชิงปัจจุบัน

4.2.5 คุณค่าทางการศึกษา (Educational Value)

กรุงรัตนโกสินทร์ถือเป็นแหล่งเรียนรู้ที่สำคัญมีศักยภาพสูงด้านประวัติศาสตร์และการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ด้านประวัติศาสตร์ ศิลปกรรม และวัฒนธรรมไทย โดยมีพิพิธภัณฑ์และสถานที่เก็บรวบรวมข้อมูลที่หลากหลาย เช่น พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ มิวเซียมสยาม รวมถึงวัดสำคัญที่เปิดสอนพระปริยัติธรรม พื้นที่นี้เป็นแหล่งเรียนรู้เชิงประวัติศาสตร์ สถาปัตยกรรม ศิลปะ และวัฒนธรรมที่สำคัญของชาติ อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของพิพิธภัณฑ์และสถาบันการศึกษาที่มีบทบาทสำคัญ เช่น มิวเซียม

สยาม และพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ ซึ่งถือเป็นกรณีศึกษาที่สำคัญในหลากหลายสาขาวิชา อาทิ ผังเมือง การอนุรักษ์ และการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน (สำนักหอสมุดกลาง มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2015)



ภาพที่ 75 (ซ้าย) อนุสาวรีย์ประชาธิปไตย ถนนราชดำเนิน

ที่มา : https://www.silpa-mag.com/history/article_139418 (เข้าถึงเมื่อ 20 มกราคม 2568)

ภาพที่ 76 (ขวา) บ่อมหากาฬและกำแพงเมือง

ที่มา : <http://www.resource.lib.su.ac.th/rattanakosin/> (เข้าถึงเมื่อ 20 มกราคม 2568)

4.2.6 คุณค่าทางด้านการเมือง (Political Value)

กรุงรัตนโกสินทร์มีบทบาทเป็นศูนย์กลางของอำนาจรัฐมาตั้งแต่สมัยกรุงรัตนโกสินทร์จนถึงปัจจุบัน โดยเป็นที่ตั้งของพระบรมมหาราชวัง หน่วยงานราชการสำคัญ และสถานที่จัดพระราชพิธี รวมถึงเหตุการณ์ทางการเมืองที่สำคัญหลายครั้ง พื้นที่แห่งนี้เป็นที่ตั้งของพระราชวังและหน่วยงานราชการที่มีความสำคัญ เช่น กระทรวงกลาโหม และกระทรวงมหาดไทย นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์กลางการปกครองของประเทศไทยตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความสัมพันธ์และบทบาทของสถาบันพระมหากษัตริย์ในระบบบริหารราชการแผ่นดินได้อย่างชัดเจน (กรมศิลปากร, 2563)

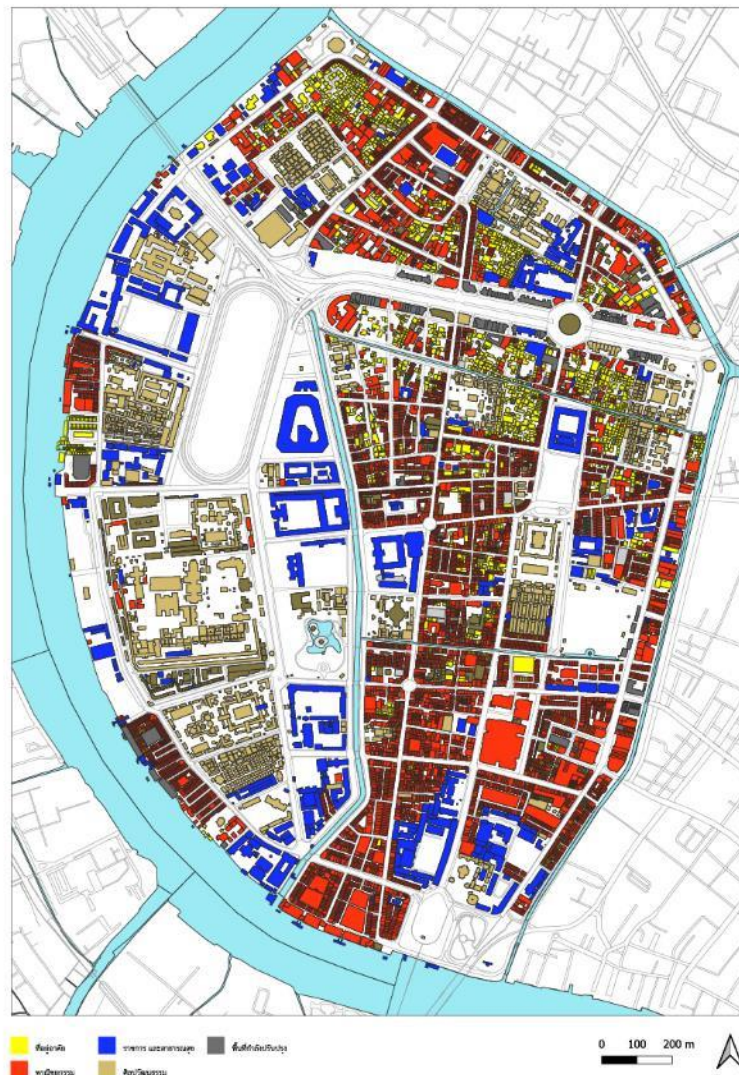
พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์เป็นพื้นที่ที่มีการใช้งานอย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลายาวนาน ซึ่งนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงหลายด้าน ทั้งในแง่วิถีชีวิตของผู้คน โครงสร้างทางสังคม ระบบเศรษฐกิจ รวมถึงองค์ประกอบทางกายภาพของเมือง ไม่ว่าจะเป็นโครงข่ายถนน คูคลอง หรือรูปแบบสถาปัตยกรรมต่าง ๆ การศึกษาคุณค่าของพื้นที่จึงไม่สามารถพิจารณาเพียงด้านใดด้านหนึ่งได้ หากแต่ต้องมองในมิติต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบและมีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางของการพัฒนาเมืองในปัจจุบัน ควบคู่ไปกับการรักษาเอกลักษณ์ทางประวัติศาสตร์ที่มีคุณค่า เพื่อให้กรุงรัตนโกสินทร์ยังคงมีความหมายและความสำคัญต่อสังคมไทยในระยะยาว (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2004)

4.3 ลักษณะทางกายภาพ

4.3.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่สาธารณะ

พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ในปัจจุบันมีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผสมผสานกันระหว่างพื้นที่ราชการ ศาสนสถาน แหล่งประวัติศาสตร์ และพื้นที่อยู่อาศัยของชุมชนดั้งเดิม การวางผังเมืองสะท้อนถึงรูปแบบการใช้ที่ดินตามบทบาทหน้าที่ของพื้นที่ ได้แก่ พื้นที่ราชการและพระราชวัง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของกรุงรัตนโกสินทร์ เช่น พระบรมมหาราชวัง กระทรวงกลาโหม และศาลหลักเมือง นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ศาสนสถานสำคัญ เช่น วัดพระศรีรัตนศาสดาราม วัดมหาธาตุ และวัดสุทัศน์เทพวราราม ซึ่งกระจายอยู่ในลักษณะที่สอดคล้องกับผังเมืองเชิงสัญลักษณ์ของราชธานีในอดีต การใช้ที่ดินในบริเวณนี้สะท้อนแนวคิดการออกแบบเมืองแบบดั้งเดิมที่ผสมผสานอิทธิพลของตะวันตกโดยมีโครงสร้างถนนสายหลักขนาดใหญ่ ควบคู่กับถนนสายรองขนาดเล็กที่วางตัวถี่และเชื่อมโยงถึงกันอย่างเป็นระบบทำให้พื้นที่สามารถรองรับความหนาแน่นของกิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ

พื้นที่สาธารณะในกรุงรัตนโกสินทร์มีทั้งสวนสาธารณะ พื้นที่เปิดโล่ง ลานกิจกรรม และลานประกอบพิธีการ เช่น สนามหลวง ลานพลับพลามหาเจษฎาบดินทร์ และบริเวณรอบพระที่นั่งอนันตสมาคม ซึ่งมีบทบาทในการรองรับกิจกรรมของรัฐ พิธีการสำคัญ รวมถึงเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชน นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ตลาดดั้งเดิมและย่านการค้าชุมชน เช่น ท่าพระจันทร์ ถนนพระสุเมรุ และถนนราชดำเนิน ที่มีบทบาททางเศรษฐกิจรวมถึงบทบาททางวัฒนธรรม ทั้งในพื้นที่ที่มีการกระจายตัวของโบราณสถานและอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปะ และสถาปัตยกรรมในอัตราส่วนสูง โดยมีสัดส่วนมากกว่า 70% ของพื้นที่ (คงคาร์ตัน, 2016) เป็นกลุ่มอาคารที่ถือว่าเป็นมรดกทางวัฒนธรรมของชาติ ซึ่งส่วนใหญ่สะท้อนรูปแบบสถาปัตยกรรมไทยประเพณี ผสมผสานกับอิทธิพลตะวันตกในช่วงรัตนโกสินทร์ตอนต้นถึงตอนกลาง พื้นที่จึงไม่เพียงแต่เป็นศูนย์กลางทางวัฒนธรรมและศาสนาเท่านั้น หากยังทำหน้าที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีบทบาททางเศรษฐกิจและสังคมควบคู่กัน โดยสามารถแบ่งลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็นลักษณะต่าง ๆ ได้ดังนี้



ภาพที่ 77 ผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์
ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)

จากผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์พบว่า พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหลากหลาย โดยสะท้อนให้เห็นถึงการผสมผสานระหว่างมิติทางประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม ศาสนา การศึกษา การปกครอง และเศรษฐกิจ มีพื้นที่ที่มีพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะที่มีบทบาทสำคัญทางประวัติศาสตร์ เช่น บริเวณสนามหลวง และถนนราชดำเนิน ซึ่งเป็นศูนย์กลางในการจัดกิจกรรมระดับชาติและพระราชพิธีมาอย่างต่อเนื่อง มีสวนสาธารณะหลายแห่งที่ทำหน้าที่เป็นพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชน เช่น สวนสราญรมย์ สวนสันติชัยปราการ และสวนรมณีนาค

โบราณสถานสำคัญ ได้แก่ วัดและพระราชวัง เช่น พระบรมมหาราชวัง ศาลหลักเมือง วัดพระแก้ว วัดชนะสงคราม วัดสุทัศน์ วัดโพธิ์ เป็นต้น ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นโบราณสถานแห่งชาติ

กระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณที่ตั้งริมคลองหรือเส้นทางคมนาคมหลัก ซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบการวางผังเมืองในอดีตที่ให้ความสำคัญกับการเข้าถึงทางน้ำ วัดสำคัญเหล่านี้ไม่เพียงแต่เป็นสถานที่ประกอบพิธีกรรมทางศาสนาเท่านั้น แต่ยังเป็นศูนย์กลางของชุมชนท้องถิ่นและเป็นองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมที่มีคุณค่าสูงในระดับชาติ

ในด้านเศรษฐกิจ พื้นที่พาณิชย์กรรมในกรุงรัตนโกสินทร์ถือเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนกิจกรรมทางเศรษฐกิจของเมือง โดยเฉพาะย่านการค้าเก่าแก่ที่มีบทบาทมาตั้งแต่สมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น เช่น ย่านบางลำพู พาหุรัด ปากคลองตลาด ท่าช้าง ท่าพระจันทร์ และท่าเตียน ย่านเหล่านี้บางส่วนยังคงมีความคึกคัก ในขณะที่บางพื้นที่เริ่มซบเซาไปตามกาลเวลา เช่น ย่านบ้านหม้อ แต่ก็ยังมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม รวมถึงศักยภาพในการฟื้นฟูให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจการท่องเที่ยวที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันลักษณะการใช้ที่ดินในย่านเหล่านี้มักเป็นแบบผสมผสานระหว่างพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่พาณิชย์กรรม ซึ่งสะท้อนถึงรูปแบบการตั้งถิ่นฐานดั้งเดิมของเมือง

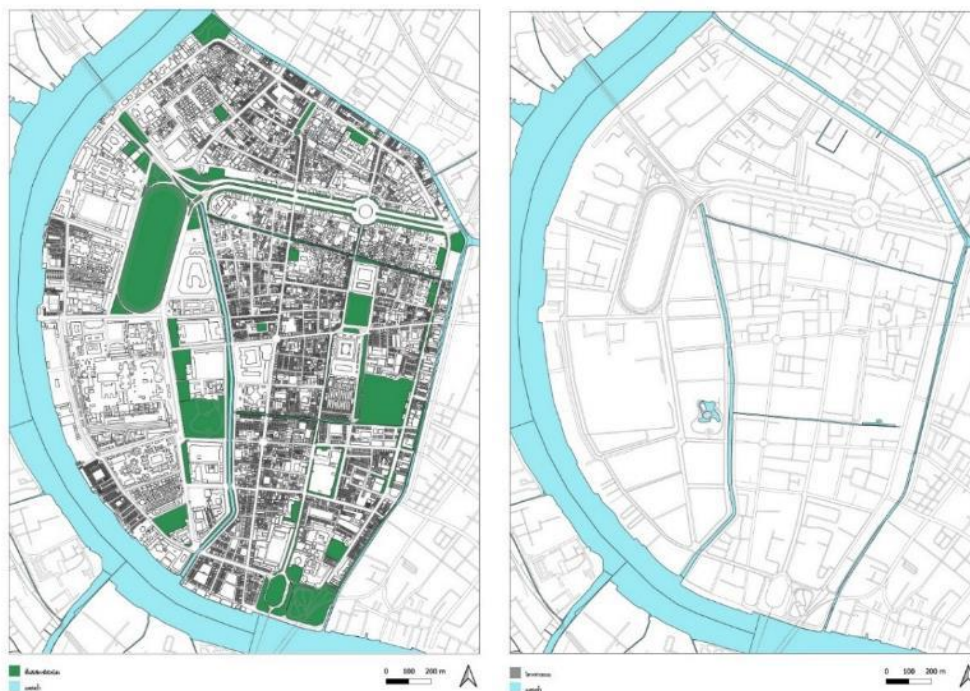
พื้นที่รัตนโกสินทร์ยังเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียงระดับประเทศ เช่น มหาวิทยาลัยศิลปากร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ที่ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันตกใกล้กับพระบรมมหาราชวัง รวมไปถึงสถาบันการศึกษาอย่างโรงเรียนเทพศิรินทร์ โรงเรียนราชินี และโรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัย ซึ่งตั้งอยู่ทิศใต้ของพื้นที่ ทั้งยังเป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการสำคัญจำนวนมาก ซึ่งมักกระจายตัวอยู่บริเวณตอนกลางของพื้นที่ ติดกับริมคลองหลอดหรือคลองรอบกรุง เช่น กระทรวงกลาโหม กระทรวงมหาดไทย ศาลฎีกา และศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

4.3.2 การสัญจรและการเข้าถึง

ในช่วงต้นของกรุงรัตนโกสินทร์ การสัญจรภายในเมืองยังคงพึ่งพาเส้นทางน้ำเป็นหลัก โดยมีการขุดคลองและสร้างคูเมืองเพื่อใช้ในการคมนาคมและป้องกันเมือง ถนนในสมัยนั้นมีเพียงไม่กี่สาย เช่น ถนนสนามชัย ถนนราชดำเนินใน ถนนเสาชิงช้า ถนนท่าช้าง ถนนพระอาทิตย์ ถนนมหาราช ถนนหน้าพระลาน ถนนท้ายวัง และถนนหน้าพระธาตุ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นทางเดินเท้าหรือทางดินที่ใช้สำหรับการเดินเท้าหรือเกวียน

จนกระทั่งการเปลี่ยนแปลงสำคัญเกิดขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 เมื่อมีการลงนามในสนธิสัญญาเบาว์ริงกับอังกฤษในปี พ.ศ. 2398 ซึ่งเปิดประตูการค้าเสรีและนำไปสู่การเข้ามาของชาวต่างชาติในกรุงเทพฯ ชาวต่างชาติเหล่านี้มีความต้องการถนนที่เหมาะสมสำหรับการเดินทางด้วยม้าและรถม้า ส่งผลให้มีการสร้างถนนเจริญกรุงขึ้นในปี พ.ศ. 2404–2407 นับเป็นถนนสายแรกของกรุงเทพฯ ที่สร้างขึ้นตามแบบตะวันตก มีความกว้างประมาณ 8 เมตร และปูพื้นด้วยอิฐ (กรมศิลปากร, 2015)

ได้แก่ ถนนเจริญกรุง ซึ่งเป็นถนนเส้นแรกและตัดผ่านย่านการค้าที่สำคัญของชุมชนชาวจีนและยุโรปในสมัยนั้น ถนนบำรุงเมือง และถนนเฟื่องนคร



ภาพที่ 78 (ซ้าย) ผังแสดงพื้นที่สีเขียวเปิดโล่งในกรุงรัตนโกสินทร์

ภาพที่ 79 (ขวา) ผังแสดงโครงข่ายการสัญจร

ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)

ในสมัยรัชกาลที่ 5 มีการขยายเครือข่ายถนนอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของเมืองและการคมนาคมที่สะดวกยิ่งขึ้น ถนนสำคัญที่สร้างขึ้นในช่วงนี้ ได้แก่ ถนนสนามไชย ถนนราชดำเนิน ถนนเยาวราช และถนนอื่น ๆ อีกมากมาย ซึ่งถนนที่มีความสำคัญที่สุดคือ ถนนราชดำเนิน เพื่อเชื่อมระหว่างพระบรมมหาราชวังและพระราชวังดุสิตที่เพิ่งสร้างขึ้นใหม่ โดยได้รับแรงบันดาลใจจากถนน “ฌ็องเซลิเซ่” (Champs-Élysées) แห่งกรุงปารีส ประเทศฝรั่งเศส ซึ่งสะท้อนถึงการรับเอาแนวคิดแบบ *Modern Urbanism* และความศิวิไลซ์แบบตะวันตกมาปรับใช้กับผังเมืองไทย มีความยาวรวมประมาณ 2.3 กิโลเมตร แบ่งออกเป็น 3 ช่วง ได้แก่ ราชดำเนินใน กินพื้นที่จากหน้าพระลานถึงสะพานผ่านพิภพลีลา ราชดำเนินกลาง จากสะพานผ่านพิภพลีลาถึงสะพานมัชวานรังสรรค์ ราชดำเนินนอก จากสะพานมัชวานรังสรรค์ถึงพระที่นั่งอนันตสมาคม สะท้อนแนวคิดผังเมืองแนวแกนสมมาตร (Axial Planning) ซึ่งเป็นลักษณะเด่นของเมืองราชธานีในยุโรป โดยมีลักษณะเป็น

Boulevard ขนาดใหญ่ รายล้อมด้วยอาคารราชการสำคัญและพื้นที่เปิดโล่งเช่น ลานพลับพลามหาเจษฎาบดินทร์ และสนามหลวง ซึ่งเป็นองค์ประกอบของ “เมืองพิธีกรรม” (Ceremonial City) ถนนสายนี้ออกแบบโดยคำนึงถึง ทัศนียภาพ (Urban Vista) และมุมมองแบบราชสำนัก โดยเฉพาะการจัดวางแนวแกนที่มุ่งตรงจากพระบรมมหาราชวังไปยังพระที่นั่งอนันตสมาคม ซึ่งสะท้อนถึงความต่อเนื่องของอำนาจ สถาบัน และรัฐผ่านรูปแบบทางกายภาพของเมือง และยังคงเป็นเส้นทางหลักที่สำคัญจนถึงปัจจุบันในขณะที่การสัญจรทางน้ำได้ถูกลดความสำคัญไปตามกาลเวลา

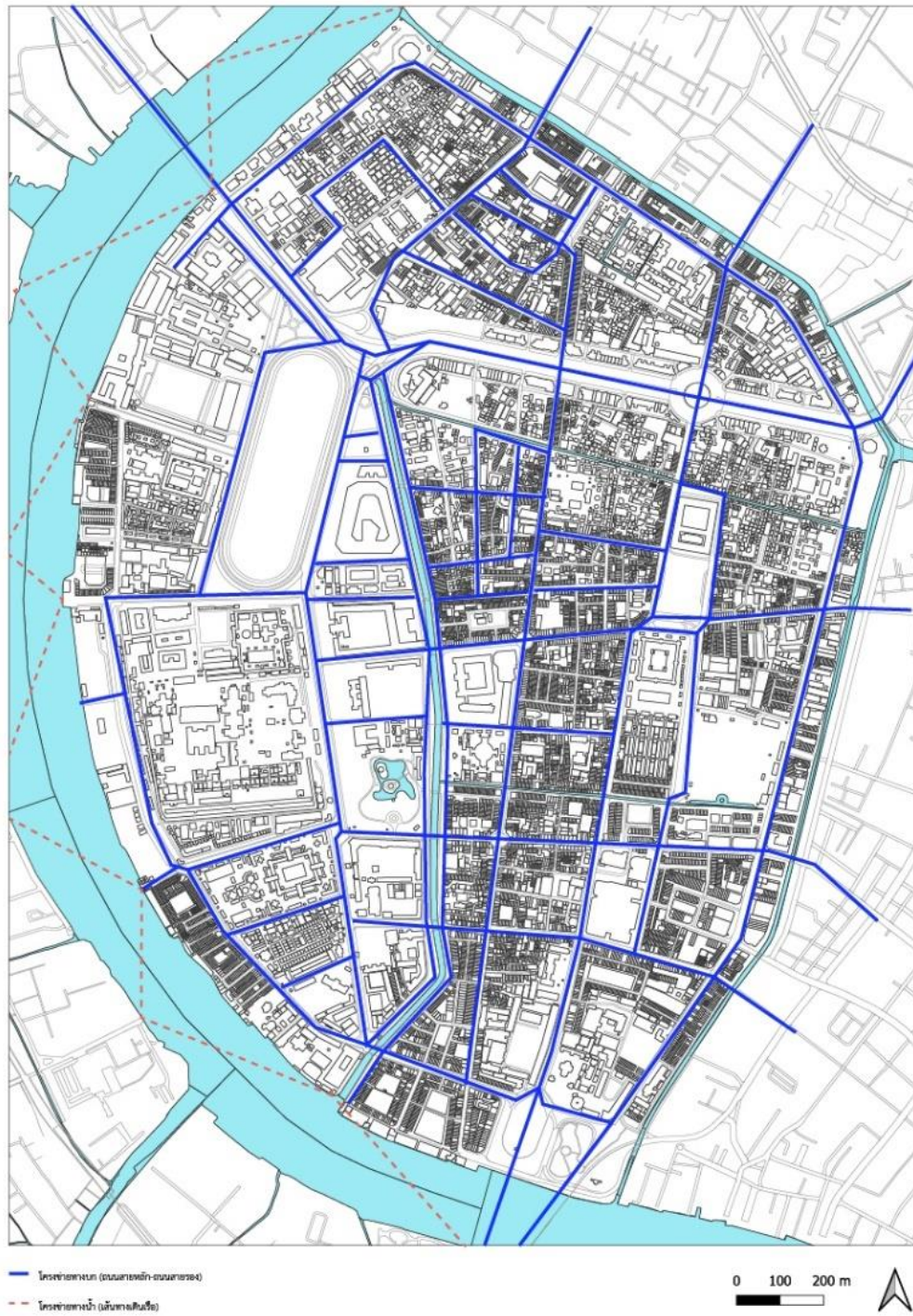
4.3.2.1 โครงข่ายทางบก

ระบบคมนาคมทางบกในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ประกอบด้วยถนนสายหลักและถนนสายรองที่เชื่อมต่อพื้นที่ภายในและภายนอกอย่างเป็นระบบ ถนนสายหลัก เช่น ถนนราชดำเนิน ถนนพระอาทิตย์ ถนนมหาจักร และถนนอัษฎางค์ มีบทบาทในการเป็นเส้นทางเชื่อมต่อเชิงประวัติศาสตร์และการใช้งานร่วมกับกิจกรรมสาธารณะ ส่วนถนนสายรอง เช่น ถนนตรีเพชร ถนนบำรุงเมือง และซอยภายในชุมชน ช่วยเชื่อมต่อพื้นที่อยู่อาศัย ตลาด และแหล่งบริการต่าง ๆ

โครงข่ายทางบกในพื้นที่มีลักษณะจำกัดด้านความกว้างและปริมาณการจราจรเนื่องจากพื้นที่อนุรักษ์ และการรักษาภูมิทัศน์เมืองเก่า อย่างไรก็ตาม การเดินเท้าในพื้นที่ถือเป็นวิธีการสัญจรที่สำคัญ เนื่องจากมีความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวและสถานที่สำคัญต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ใกล้กันในระยะเดินถึง

4.3.2.2 โครงข่ายทางน้ำ

พื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์มีระบบคลองคูเมืองและคลองธรรมชาติที่ทำหน้าที่เป็นแนวคูป้องกันเมืองในอดีต และยังมีบทบาทในการระบายน้ำ รวมถึงเป็นโครงข่ายการเดินทางทางน้ำในปัจจุบัน แม่น้ำเจ้าพระยาและคลองรอบกรุง เช่น คลองหลอด คลองโอ่งอ่าง และคลองบางลำพู เป็นองค์ประกอบทางกายภาพที่สำคัญของโครงสร้างเมืองเดิม และยังคงเป็นโครงสร้างที่เชื่อมโยงกับการท่องเที่ยวและการขนส่งทางเรือ มีการปรับปรุงท่าเรือและภูมิทัศน์ริมฝั่งให้มีความปลอดภัยและสะดวกสบาย เช่น ท่าเรือท่าช้าง ท่าพระจันทร์ และท่าเรือราชินี เพื่อส่งเสริมระบบขนส่งมวลชนทางน้ำให้มีบทบาทในโครงสร้างเมืองร่วมสมัย



ภาพที่ 80 ฟังแสดงโครงข่ายการสัญจรทางบกและทางน้ำ
ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)

4.3.2.3 รูปแบบการสัญจร

ระบบขนส่งในพื้นที่ถูกกำหนดโดยข้อจำกัดทางกายภาพของเมืองดั้งเดิม ควบคู่ไปกับความจำเป็นในการอนุรักษ์และควบคุมการใช้พื้นที่อย่างเหมาะสม โดยระบบขนส่งปัจจุบันสามารถจำแนกออกได้เป็น 3 ระบบหลัก คือระบบการขนส่งทางถนน ระบบขนส่งทางน้ำ และระบบขนส่งมวลชนรอบพื้นที่ (Rail Transit)

ระบบการขนส่งทางถนน

การเดินทางภายในพื้นที่ศึกษาเน้นการใช้ระบบขนส่งทางถนนเป็นหลัก โดยมีลักษณะการสัญจรที่พึ่งพารถยนต์ส่วนบุคคลและรถโดยสารสาธารณะขนาดเล็ก เช่น รถประจำทาง รถแท็กซี่ รถสองแถว และรถตุ๊กตุ๊ก โดยเฉพาะระบบรถโดยสารประจำทางขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ (ขสมก.) ยังคงเป็นระบบหลักที่ประชาชนทั่วไปใช้ในการเดินทาง แม้ว่าการจราจรในพื้นที่เมืองเก่าจะมีความหนาแน่นและจำกัดในบางช่วงเวลา แต่ระบบถนนยังคงมีบทบาทสำคัญในการเชื่อมต่อพื้นที่ภายในเกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่โดยรอบ

ระบบการขนส่งทางน้ำ

การคมนาคมทางน้ำยังคงมีบทบาทในพื้นที่เมืองเก่า โดยมีท่าเรือหลักที่ให้บริการ ได้แก่ ท่าเรือท่าช้าง ซึ่งเชื่อมต่อฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรีใกล้วัดพระแก้ว, ท่าเรือท่าเตียน ที่ให้บริการเรือข้ามฟากไปยังวัดอรุณ, ท่าเรือพระปิ่นเกล้า และท่าเรือปากคลองตลาด ที่รองรับการเดินทางด้วยเรือด่วนเจ้าพระยา นอกจากนี้ คลองผดุงกรุงเกษม ซึ่งเคยถูกลดบทบาทในอดีต ได้มีการฟื้นฟูบางช่วงเพื่อใช้เป็นระบบขนส่งทางน้ำเชิงท่องเที่ยวอีกครั้ง จุดเด่นของระบบขนส่งทางน้ำคือสามารถหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจรติดขัด และยังมีอุปสรรคการการเดินทางที่เชื่อมโยงกับมิติทางวัฒนธรรมของพื้นที่เมืองเก่าได้อย่างกลมกลืน

ระบบขนส่งมวลชนทางราง (Rail Transit)

แม้ระบบขนส่งมวลชนทางรางจะครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครในภาพรวมอย่างกว้างขวาง แต่เส้นทางรถไฟฟ้าสายหลักยังไม่สามารถเข้าสู่ใจกลางพื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ได้โดยตรง เนื่องจากข้อจำกัดด้านการอนุรักษ์โบราณสถานและสภาพลักษณะของเมือง อย่างไรก็ตาม พื้นที่รอบนอกของเกาะมีสถานีรถไฟฟ้าที่สามารถเชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่ได้ผ่านการเดินเท้าหรือระบบถนน เช่น สถานีสนามไชย (MRT สายสีน้ำเงิน) ซึ่งเชื่อมต่อกับพื้นที่ด้านใต้ของเกาะ เช่น วัดพระแก้ว วัดโพธิ์ และท่าเตียน, สถานีสามยอด ที่อยู่ใกล้ย่านพาหุรัดและวัดสุทัศน์ และสถานีอสรภาพที่อยู่ฝั่งธนบุรี ซึ่งสามารถข้ามสะพานพุทธเข้าสู่พื้นที่ได้ การเดินทางเข้าสู่พื้นที่เมืองเก่าจึงต้องอาศัยการเชื่อมต่อระหว่างระบบรางและการเดินเท้าหรือระบบขนส่งทางถนนเป็นหลัก

4.3.3 การประเมินโครงข่ายการเข้าถึง



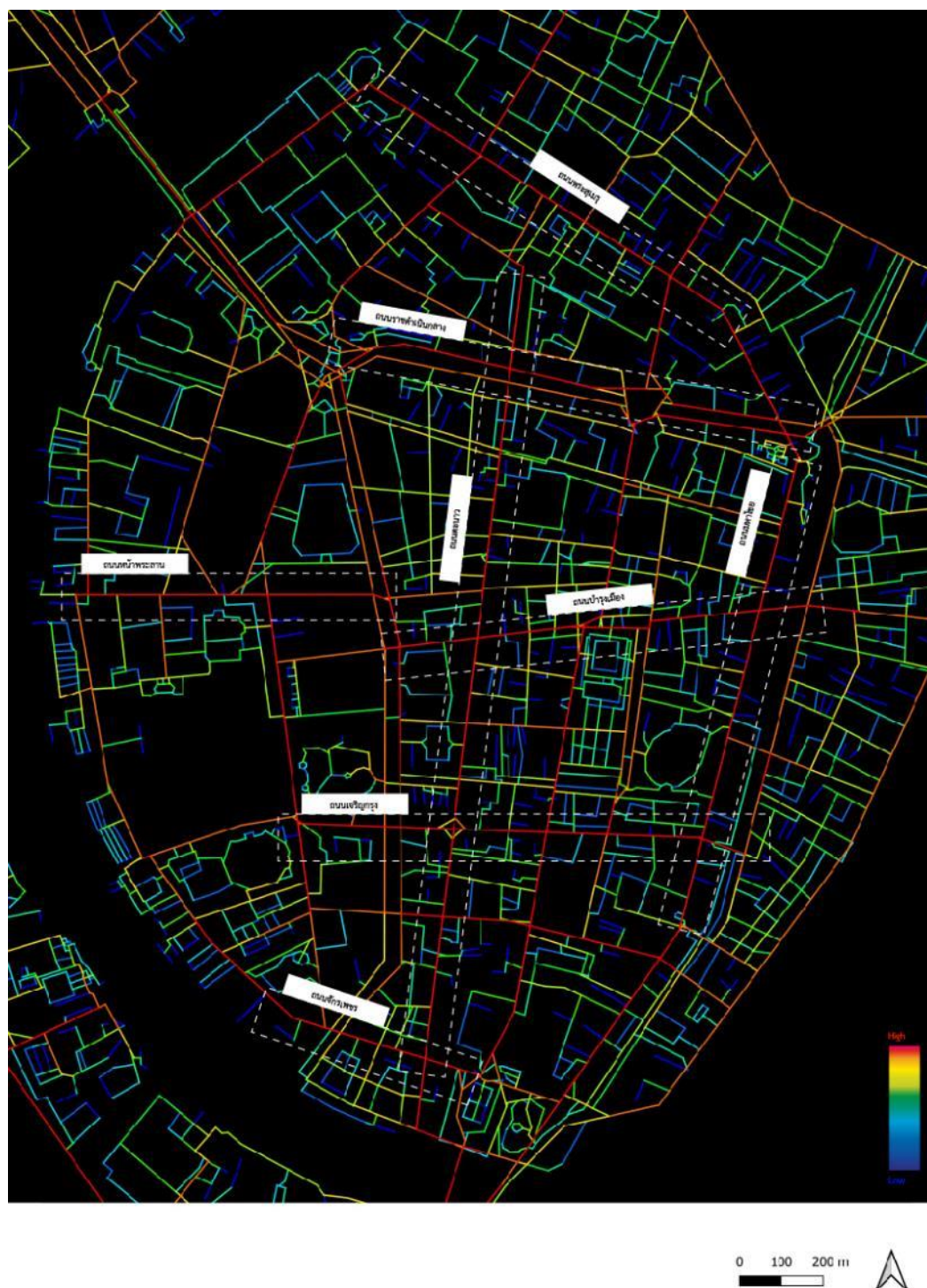
ภาพที่ 82 แสดงการความง่ายต่อการเข้าถึงระดับย่าน (NAIN2000)

ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)



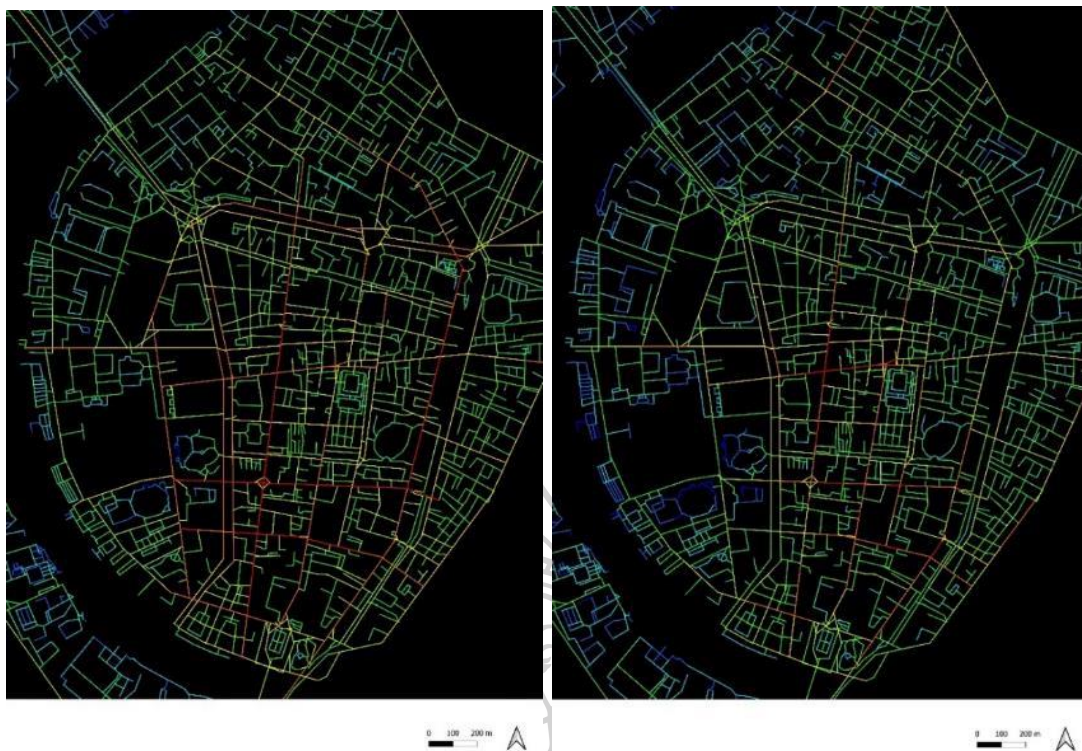
ภาพที่ 83 แสดงการเข้าถึงระดับชุมชน (NAIN800)

ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)



ภาพที่ 84 แสดงการเข้าถึงด้วยความเป็นทางผ่านระดับย่าน (NACH2000)

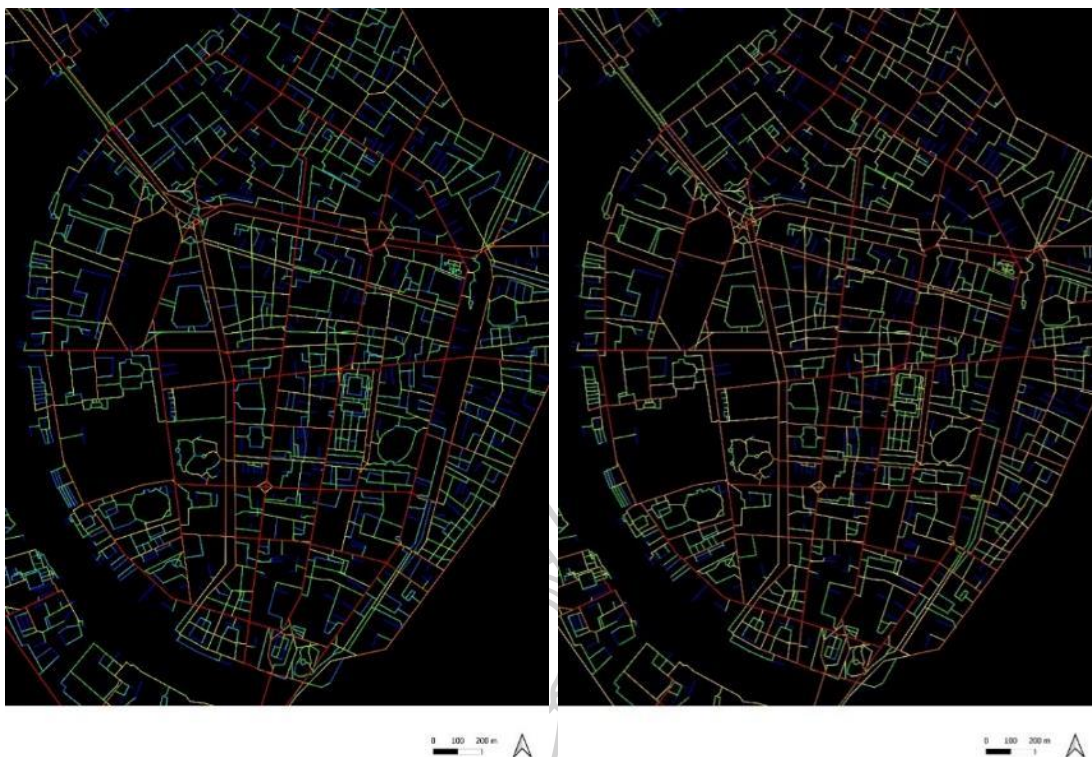
ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)



ภาพที่ 86 (ซ้าย) ผังแสดงความสะดวกต่อการเข้าถึงระดับย่าน (ขวา) ผังแสดงความสะดวกต่อการเข้าถึงระดับชุมชน
ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)

จากภาพแสดงความสามารถในการเข้าถึงของกรุงรัตนโกสินทร์ในระดับย่านระยะเส้นผ่านศูนย์กลาง 2,000 เมตร จะเห็นได้ว่าเส้นทางที่สามารถเข้าถึงได้ง่าย เป็นเส้นทางที่มีความเป็นศูนย์กลางที่เข้าถึงง่ายจากเมืองรอบนอก เช่น ถนนตะนาวตั้งแต่บริเวณถนนข้าวสารทางทิศเหนือจนถึงตัดกับถนนจักรพงษ์ทางทิศใต้ ถนนมหาไชยจากป้อมมหากาฬถึงตัดกับถนนพาหุรัด และถนนที่สำคัญต่อการเดินทางจากทิศตะวันออกไปทิศตะวันตก ได้แก่ ถนนเจริญกรุง ถนนพาหุรัด บางช่วงของถนนถนนบำรุงเมือง และบางช่วงของถนนราชดำเนินกลาง เป็นต้น

และเมื่อมองจากระยะเส้นผ่านศูนย์กลาง 800 เมตร ในระดับชุมชนพบว่า บทบาทของถนนที่สำคัญมีความเด่นชัดขึ้นมาก เนื่องจากการเข้าถึงในรัศมีระยะใกล้ สามารถเดินเข้าถึงได้โดยระยะเวลา 5-10 นาที มีความเป็นศูนย์กลางชุมชน หรือตลาดภายในย่านมาก โดยถนนที่สำคัญอย่างเด่นชัดคือ ถนนเจริญกรุง ถนนตะนาว และถนนบำรุงเมือง โดยเฉพาะช่วงที่ถนนเจริญกรุง ตัดกับถนนตะนาว บริเวณสะพานช้างโรงสี



ภาพที่ 87 (ซ้าย) ผังแสดงความเป็นทางผ่านระดับย่าน (ขวา) ผังแสดงความเป็นทางผ่านระดับชุมชน
ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)

จากภาพแสดงความสามารถในการเข้าถึงของกรุงรัตนโกสินทร์ในระดับย่านระยะเส้นผ่านศูนย์กลาง 2,000 เมตร จะเห็นได้ว่าเส้นทางหลักที่ถูกใช้งานเป็นทางผ่าน มีความสามารถในการเชื่อมพื้นที่จากทิศตะวันออกไปตะวันตก และทิศเหนือไปทิศใต้ เป็นเส้นที่มีบทบาทเป็น ทางผ่านหลักของทั้งเกาะหรือเชื่อมกับเมืองรอบนอก ระยะเวลาดำเนินทางประมาณ 20-30 นาที ถนนที่เชื่อมทิศเหนือถึงทิศใต้ เช่นถนนตะนาว-ถนนเฟื่องนคร ถนนพระสุเมรุ-ถนนมหาไชย ถนนดินสอ-ถนนตีโพธิ์ และถนนราชดำเนินใน ส่วนถนนที่เชื่อมจากทิศตะวันออกถึงทิศตะวันตก เช่น ถนนราชดำเนินกลาง ถนนบำรุงเมือง ถนนเจริญกรุง เป็นต้น

เมื่อมองในระดับชุมชนโดยมีระยะเส้นผ่านศูนย์กลาง 800 เมตร จะเห็นได้ว่าบทบาทของถนนเส้นที่เชื่อมต่อกับถนนหลัก เป็นถนนเส้นเล็กๆ หรือถนนในซอยมีบทบาทเพิ่มมากขึ้น ถนนที่อยู่ในระดับชุมชนเชื่อมต่อเส้นทางระดับชุมชนและระดับย่านที่เด่นชัดคือ ถนนมหาดราช ถนนหน้าพระลาน ถนนพาหุรัด และถนนจักรพงษ์ ซึ่งเป็นแหล่งการค้า และชุมชน เป็นเส้นที่คนใช้เดินหรือผ่านบ่อยในระยะใกล้ ใช้เวลาในการเดินทางน้อย 5-10 นาที

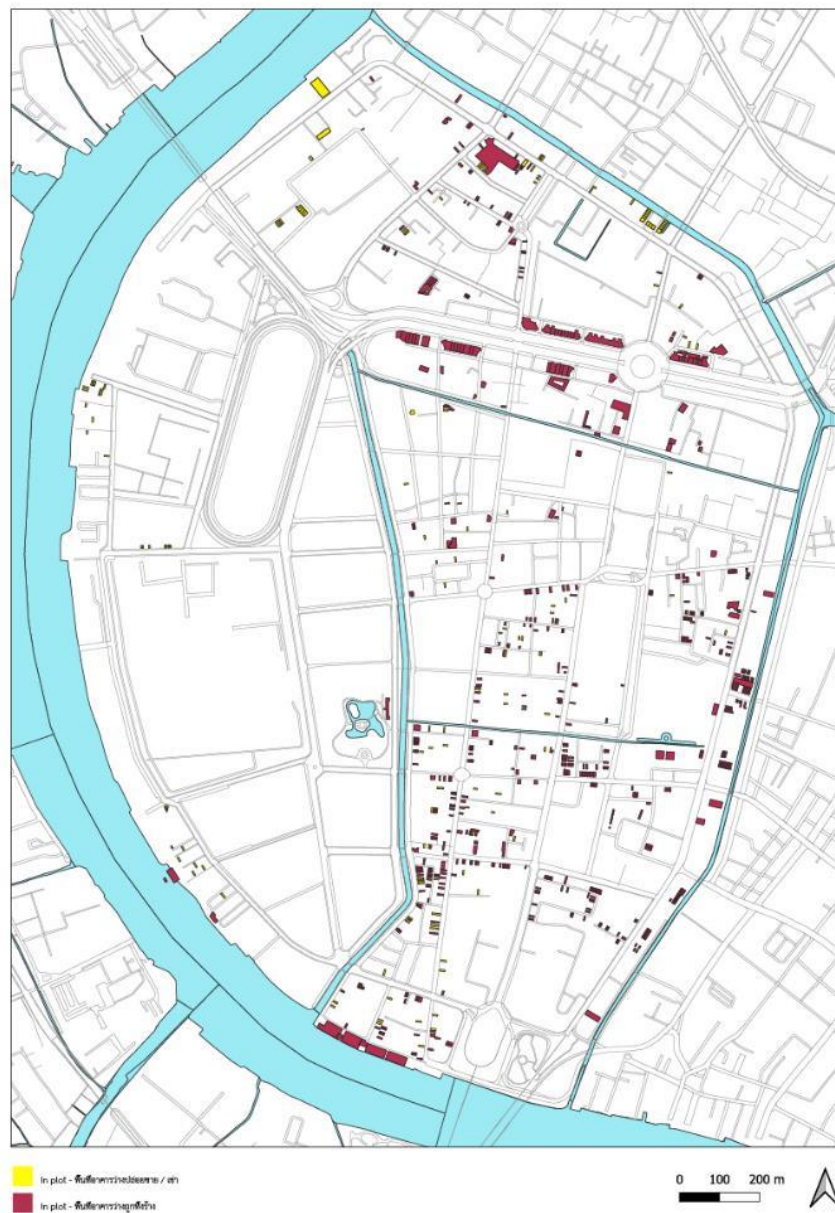
4.4 พื้นที่ว่างที่ใช้ประโยชน์อย่างไม่เต็มศักยภาพ (Urban Voids)

พื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอกและชั้นในของกรุงเทพมหานครสามารถพบได้มาก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่แม้จะตั้งอยู่ในย่านที่มีการอยู่อาศัยหนาแน่นของประชากร รวมถึงกิจกรรมต่างๆ มากมายในหลากหลายด้านไม่ว่าจะเป็นด้านประวัติศาสตร์ ด้านงานราชการ หรือเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร แต่กลับไม่ได้ถูกใช้หรือพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งในแง่ของสังคม วัฒนธรรม เศรษฐกิจ และคุณภาพชีวิตของผู้ใช้งานพื้นที่อย่างแท้จริง หรือมีข้อจำกัดในเรื่องต่างๆ เช่น พื้นที่ที่ถูกปล่อยร้างหรือว่างเปล่า พื้นที่ที่มีข้อจำกัดด้านการเข้าถึงหรือการเชื่อมต่อ พื้นที่สาธารณะที่ขาดกิจกรรมหรือการออกแบบที่ดีดึงดูด เป็นต้น

จากการศึกษาพื้นที่ว่างในเมืองที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ สามารถจัดประเภทตามตำแหน่งที่ตั้งทางกายภาพ ได้เป็น 3 ประเภทหลัก ซึ่งช่วยให้สามารถวิเคราะห์ศักยภาพการพัฒนาและออกแบบแนวทางการใช้พื้นที่ได้อย่างเหมาะสมมากขึ้น ได้แก่ ที่ตั้งตามรูปแบบที่ดิน (In Plot) ที่ตั้งในกลุ่มอาคาร (In Block) และที่ตั้งในย่านชุมชน (In District)



ภาพที่ 88 ผังแสดงพื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ทั้ง 3 ประเภท
ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)



ภาพที่ 89 แสดงพื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพประเภทที่ตั้งตามรูปแปลงที่ดิน (In Plot)
ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)

จากแผนที่สามารถเห็นได้ว่า พื้นที่ว่างประเภทรูปแปลงที่ดิน (In Plot) แบบอาคารว่างที่รอการปล่อยเช่าหรือขาย (สีเหลือง) มีจำนวน 151 จุด มักกระจายอยู่บริเวณชายขอบของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะบริเวณฝั่งตะวันตกและริมแม่น้ำเจ้าพระยาอยู่ในเขตชุมชนอยู่อาศัย และพื้นที่ว่างประเภทประเภทรูปแปลงที่ดินประเภทตามรูปแปลงที่ดิน (In Plot) แบบอาคารว่างถูกปล่อย

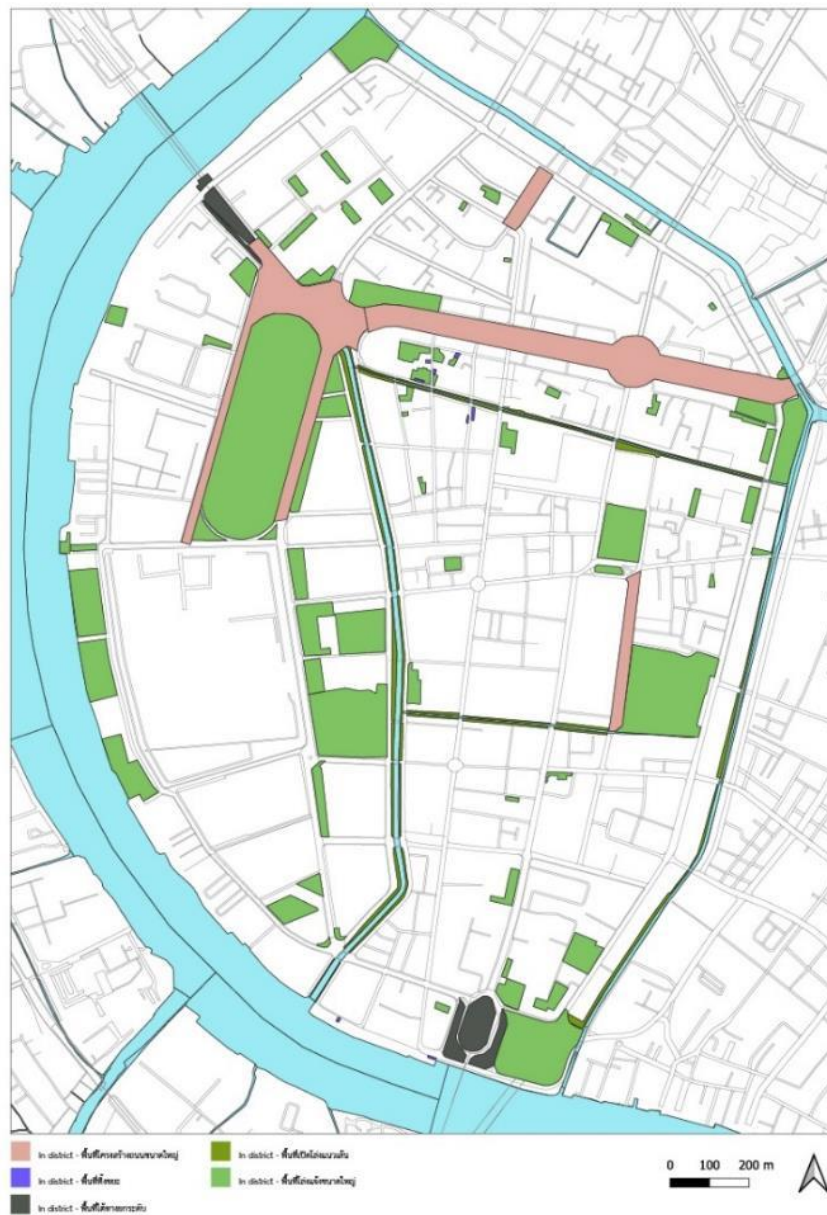
ทั้งร้าง (สีแดง) หรือไม่มีการติดป้ายให้เช่าแต่สภาพภายนอกไม่อยู่ในการดูแล บำรุงรักษา มีจำนวน 638 จุด ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ภายในย่านชุมชนหนาแน่นของเมืองเก่า โดยเฉพาะบริเวณตอนกลาง และตอนล่างของกรุงรัตนโกสินทร์ พื้นที่เหล่านี้มักอยู่ในเขตชุมชนและย่านการค้า



ภาพที่ 90 ผังแสดงพื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพประเภทที่ตั่งในกลุ่มอาคาร (In Block)
ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)

จากแผนที่สามารถสะท้อนถึงลักษณะการจัดวางอาคารและโครงสร้างของเมืองเก่าที่มีการพัฒนาอย่างหนาแน่นในบางช่วงเวลา ส่งผลให้เกิดช่องว่างแฝงที่ไม่ได้รับการใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ พื้นที่ว่างประเภทตั้งในกลุ่มอาคาร (In Block) แบบระหว่างอาคาร (สีน้าเงินเข้ม) มีจำนวน 26 จุด มักปรากฏคล้ายลักษณะของตรอกซอย ด้านหลังของอาคารไม่มีช่องเปิด หรือช่องว่างระหว่างอาคารหลายหลัง ซึ่งมักขาดความปลอดภัย แสงสว่าง และไม่เอื้อต่อการสัญจรหรือใช้งานของผู้คน และพื้นที่ว่างประเภทตั้งในกลุ่มอาคาร (In Block) แบบภายในกลุ่มอาคาร (สีฟ้าอ่อน) มีจำนวน 72 จุด ส่วนใหญ่จะพบอยู่ภายในพื้นที่ของอาคารขนาดใหญ่ เช่น วัด หน่วยงานราชการ หรืออาคารพาณิชย์แบบแถว ซึ่งมักเป็นพื้นที่รั้วรอบขอบชิดและขาดการเข้าถึงจากภายนอก แม้จะมีขนาดค่อนข้างใหญ่ แต่กลับไม่ถูกใช้งานในเชิงสาธารณะ





ภาพที่ 91 แสดงพื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพประเภทที่ตั้งในย่านชุมชน (In District)
ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)

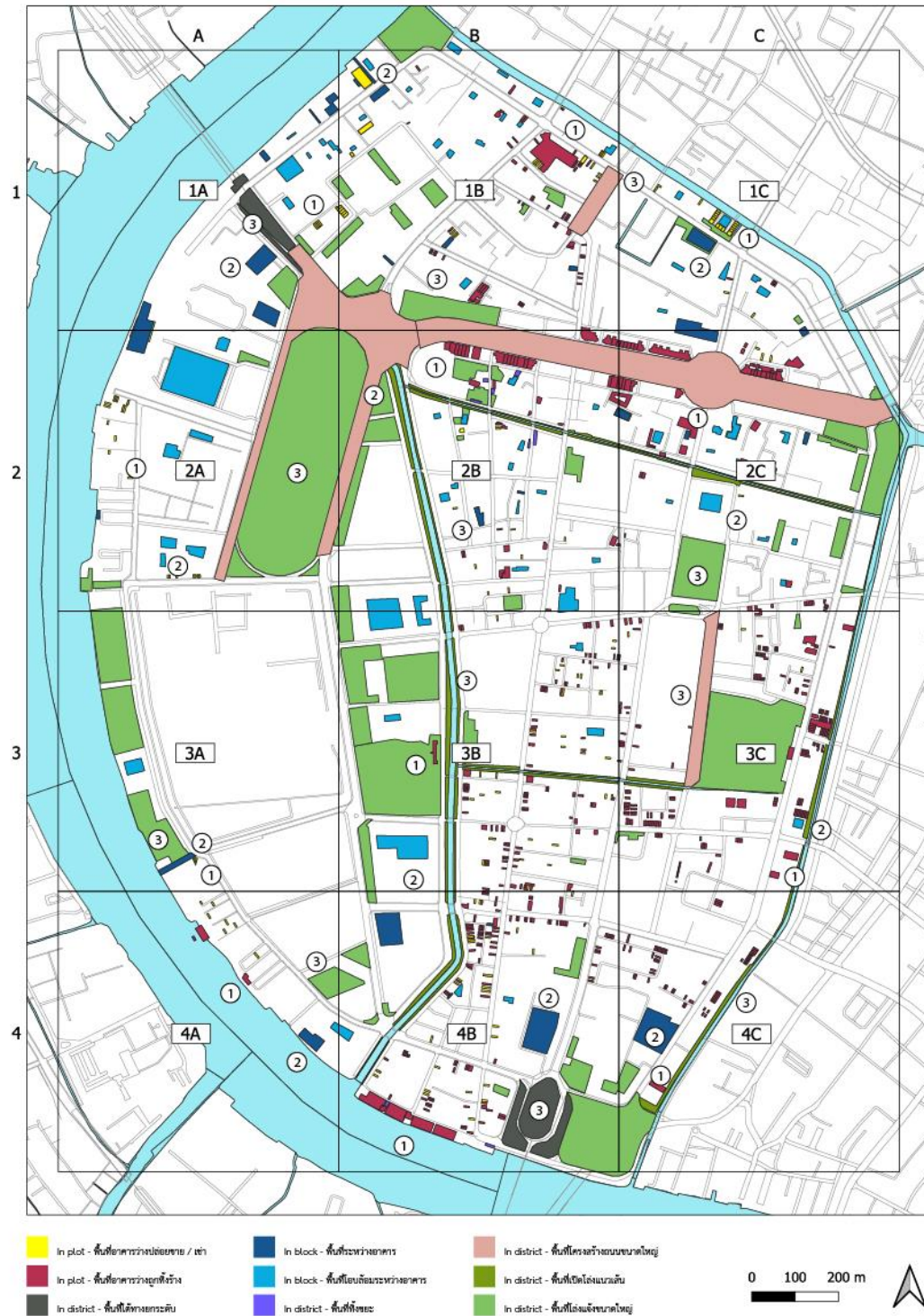
จากภาพที่ 91 ข้างต้นสามารถแสดงการจำแนกพื้นที่ว่างในระดับย่าน (In District) ภายในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ โดยแบ่งออกเป็น 5 ประเภทตามลักษณะทางกายภาพและศักยภาพในการใช้ประโยชน์กระจายตัวอยู่ทั่วทั้งกรุงรัตนโกสินทร์ พื้นที่ถนนขนาดใหญ่ (สีชมพู) มีจำนวน 4 จุดคือ ถนนราชดำเนินใน ถนนราชดำเนินกลาง ซึ่งเป็นถนนสายหลักในกรุงรัตนโกสินทร์ และถนนสิบสามห้าง-

ถนนบรรณิเวศน์ ถนนศิริพงษ์-ถนนอนุกรรม เป็นต้น โดยเป็นถนนที่มีขนาดใหญ่และมีการใช้งานอย่างแข็งเตี่ยวในปัจจุบันและมีศักยภาพในการปรับปรุงกั้นใหม่

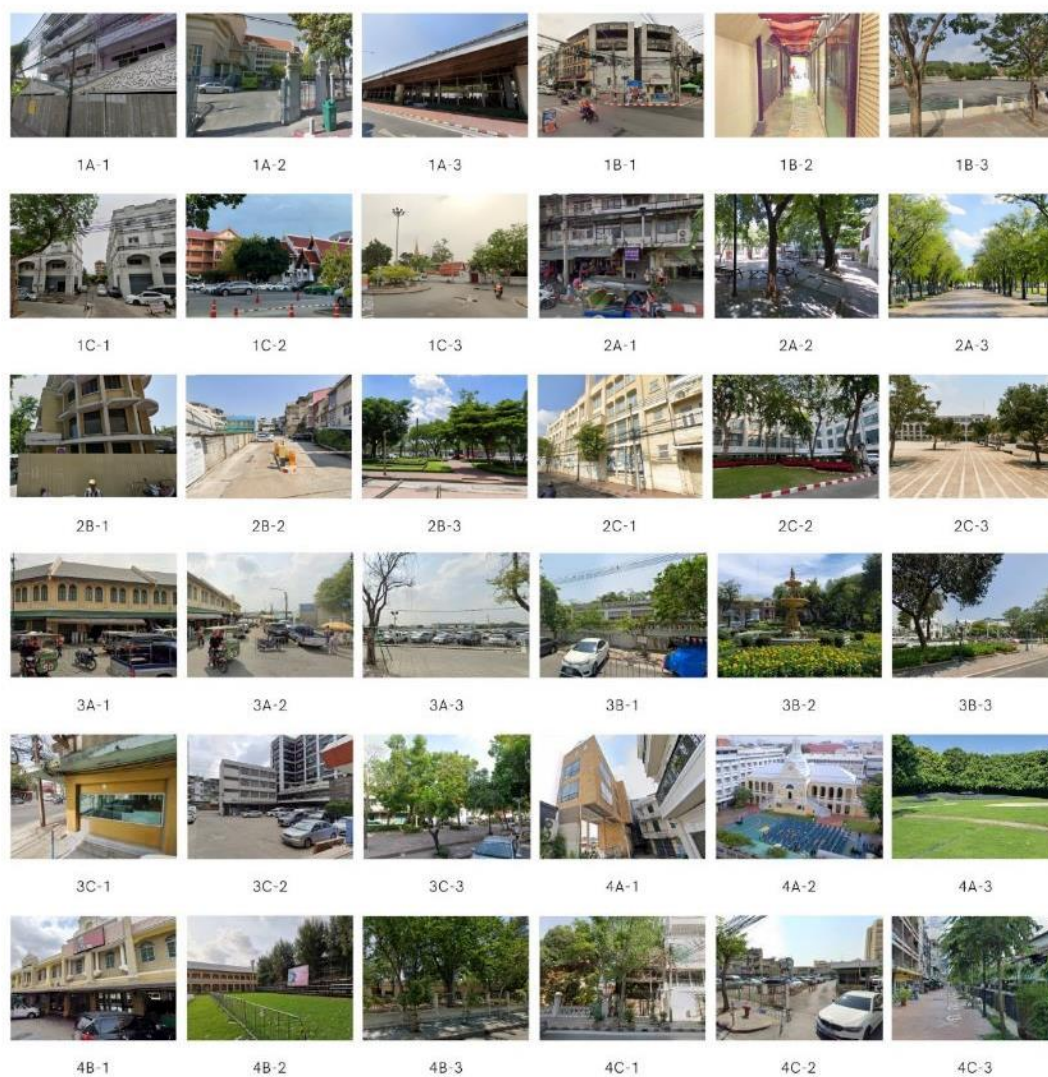
พื้นที่ทั้งขะหรือก้จัดขะ (สีม่วง) มีจำนวน 8 จุด กระจายตัวอยู่ในหลายจุดของเมือง เป็นพื้นที่เล็กๆกองรวมขะเพื่อกองการจัดการ มักตั้งอยู่ในเขตย่านชุมชนและย่านการค้า พื้นที่เปิดแนวยาว (สีเขียวเข้ม) ตั้งอยู่ตามแนวคลองหรือแนวถนนเก่า มีจำนวน 4 จุด คือ บริเวณริมคลองรอบกรุงทั้ง 2 ฝั่งตลอดทั้งสาย คลองหลอดวัดราชบพิตร คลองหลอดวัดราชันดดา และคลองโอ่งอ่างตลอดทั้งสาย พื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ (สีเขียวอ่อน) มีจำนวน 78 จุด เป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ที่ไม่เกิดกิจกรรมหรือมีกิจกรรมเชิงเตี่ยวเกิดขึ้น ใช้งานได้ไม่เต็มศักยภาพ ทำให้มีผลกระทบต่อชุมชนหรือพื้นที่เปล่าขนาดใหญ่ในเขตชุมชน เหมาะกับการพัฒนาเป็นสวนสาธารณะหรือพื้นที่กิจกรรมขนาดใหญ่ของเมือง เช่น สนามหลวง สวนสราญรมย์ ที่จอดรถเตี่ยว สวนรมณีนารถ เป็นต้น สุดท้าย พื้นที่ได้โครงสร้างพื้นฐาน (สีดำ) ในกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นในและชั้นนอกมีทั้งหมด 2 จุดคือ พื้นที่ได้สะพานพระปกเกล้า และพื้นที่ได้สะพานพุทธ

พื้นที่ว่างในรูปแปลงที่ดิน (In Plot) กระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่ชุมชนเมืองเก่า ส่วนใหญ่อยู่ภายในแปลงเอกชน เป็นอาคารพาณิชย์ หรืออาคารอยู่อาศัยห้องแถว ถัดมาคือพื้นที่ว่างภายในกลุ่มอาคาร (In Block) ซึ่งแบ่งออกเป็นพื้นที่ระหว่างอาคารและพื้นที่ภายในบล็อก โดยมักอยู่ในตรอกซอยหรือพื้นที่ลึกของอาคาร อาจส่งผลให้ขาดการเข้าถึงและมีข้อจำกัดด้านความปลอดภัย และสุดท้ายคือพื้นที่ว่างในระดับย่าน (In District) ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ขนาดใหญ่ เช่น ถนนที่กว้าง พื้นที่เปิดโล่ง พื้นที่ได้โครงสร้างพื้นฐาน และแนวพื้นที่เปิดตามคลองหรือถนน ซึ่งมีศักยภาพสูงในการวางแผนเชิงระบบเพื่อเชื่อมโยงพื้นที่เมือง

4.5 ข้อมูลและการคัดเลือกพื้นที่



ภาพที่ 92 แสดงรหัสและหมายเลขระบุตำแหน่งพื้นที่ศึกษาของพื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพ
ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)



ภาพที่ 93 แสดงภาพตำแหน่ง และบรรยากาศการของพื้นที่ศึกษาที่ทำการสำรวจ
ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)

พื้นที่		ประเภท	ชื่อสถานที่
1A	1A-1	In Plot	อาคารในตรอกโรงไหม
	1A-2	In Block	พื้นที่หน้าโรงละครแห่งชาติ
	1A-3	In District	ใต้สะพานพระปิ่นเกล้า
1B	1B-1	In Plot	อาคารห้าง NEW WORLD
	1B-2	In Block	ตรอกท่าเรือพระอาทิตย์
	1B-3	In District	ลานจอดรถถนนราชดำเนินกลาง
1C	1C-1	In Plot	กลุ่มอาคารหลังกำแพงเก่าพระนคร
	1C-2	In Block	พื้นที่หน้าอาคาร มหาวิทยาลัยมหามกุฏราชวิทยาลัย
	1C-3	In District	ถนนหน้าวงเวียน ถนนข้าวสาร
2A	2A-1	In Plot	อาคารหน้าถนนมหาราช
	2A-2	In Block	ระหว่างอาคารในมหาวิทยาลัยศิลปากร
	2A-3	In District	สนามหลวง
2B	2B-1	In Plot	อาคารหน้าถนนราชดำเนินกลาง
	2B-2	In Block	ที่จอดรถตรอกครุฑ
	2B-3	In District	สวนอนุสาวรีย์พระแม่ธรณีบีบมวยผม
2C	2C-1	In Plot	อาคารหน้าถนนดินสอ
	2C-2	In Block	สวนกลางอาคารศาลาว่าการกทม.
	2C-3	In District	ลานคนเมือง
3A	3A-1	In Plot	อาคารหน้าท่าเรือท่าเตียน
	3A-2	In Block	ตรอกท่าเรือท่าเตียน
	3A-3	In District	ลานจอดรถท่าเตียน
3B	3B-1	In Plot	อาคารหน้าสวนสวนสราญรมย์
	3B-2	In Block	พื้นที่จอดรถพิพิธภัณฑสถานพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตร (พิพิธภัณฑฯ ร.9)
	3B-3	In District	ทางเดินริมน้ำเลียบคลองหลอด (คลองรอบกรุง)

พื้นที่		ประเภท	ชื่อสถานที่
3C	3C-1	In Plot	อาคารริมถนนมหาชัย
	3C-2	In Block	ลานจอดรถหลังโรงแรม Lub d Bangkok Chinatown
	3C-3	In District	ถนนศิริพงษ์
4A	4A-1	In Plot	อาคารในซอยปานสุข
	4A-2	In Block	สนามกีฬาหน้าอาคารสุนันทาลัย (รร.ราชินี)
	4A-3	In District	สวนมิวเซียมสยาม
4B	4B-1	In Plot	อาคารท่าเรือยอดพิมาน
	4B-2	In Block	สนามหน้าโรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัย
	4B-3	In District	สวนใต้สะพานพุทธ
4C	4C-1	In Plot	อาคารริมถนนจักรเพชร
	4C-2	In Block	ลานจอดรถถนนจักรเพชร
	4C-3	In District	ทางเดินเลียบบคลองโอ่งอ่าง

ตารางที่ 18 ตารางแสดงรหัส หมายเลขระบุตำแหน่ง ประเภท และชื่อพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

4.5.1 การประเมินคุณภาพพื้นที่

ในการศึกษานี้จะมีการประเมินคุณภาพของพื้นที่โดยอิงจากกรอบแนวคิด “คุณภาพพื้นที่ 12 ประการ” (12 Quality Criteria) ของ Jan Gehl (1987) ซึ่งเป็นแนวทางในการวิเคราะห์และออกแบบพื้นที่สาธารณะให้สอดคล้องกับพฤติกรรมและประสบการณ์ของผู้ใช้งาน โดยเกณฑ์ทั้ง 12 ข้อเป็นองค์ประกอบที่สะท้อนถึงคุณภาพของพื้นที่ในด้านต่าง ๆ อย่างรอบด้าน ครอบคลุมมิติสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานจริง ได้แก่ ความปลอดภัย ความสะดวกสบาย และความพึงพอใจที่ผู้ใช้งานมีต่อพื้นที่นั้น ๆ

การใช้เกณฑ์ของ Gehl ในการวิเคราะห์ครั้งนี้จึงไม่เพียงแต่อยู่ในระดับกายภาพของพื้นที่เท่านั้น แต่ยังครอบคลุมถึงมิติทางสังคม พฤติกรรม และอารมณ์ความรู้สึกของผู้ใช้งาน ซึ่งช่วยให้สามารถประเมินและสะท้อนศักยภาพหรือข้อบกพร่องของพื้นที่สาธารณะได้อย่างเป็นองค์รวม

พื้นที่	รูปแบบการใช้ที่ดิน			การป้องกัน						ความสะอาดสวยงาม						ความพึงพอใจ			ข้อเสนอแนะ	พื้นที่
	การป้องกันน้ำท่วม	การป้องกันไฟไหม้	การป้องกันภัยพิบัติ	การป้องกันน้ำท่วม	การป้องกันไฟไหม้	การป้องกันภัยพิบัติ	การป้องกันน้ำท่วม	การป้องกันไฟไหม้	การป้องกันภัยพิบัติ	การป้องกันน้ำท่วม	การป้องกันไฟไหม้	การป้องกันภัยพิบัติ	การป้องกันน้ำท่วม	การป้องกันไฟไหม้	การป้องกันภัยพิบัติ	การป้องกันน้ำท่วม	การป้องกันไฟไหม้	การป้องกันภัยพิบัติ		
พื้นที่ 3A	อาคารพาณิชย์	ใน	Plot	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	มาก
	อาคารพาณิชย์	ใน	Block	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	มาก
	อาคารพาณิชย์	ใน	District	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	มาก
	อาคารพาณิชย์	ใน	District	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	มาก
พื้นที่ 3B	อาคารพาณิชย์	ใน	Plot	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	มาก
	อาคารพาณิชย์	ใน	Block	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	มาก
	อาคารพาณิชย์	ใน	District	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	มาก
	อาคารพาณิชย์	ใน	District	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	มาก
พื้นที่ 3C	อาคารพาณิชย์	ใน	Plot	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	มาก
	อาคารพาณิชย์	ใน	Block	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	มาก
	อาคารพาณิชย์	ใน	District	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	มาก
	อาคารพาณิชย์	ใน	District	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	มาก

ตารางที่ 21 การสังเกตคุณภาพของพื้นที่ศึกษาแต่ละองค์ประกอบตามคุณภาพพื้นที่ 12 ประการ

พื้นที่	รูปแบบของ Urban Words	การป้องกัน			ความสะอาดสวยงาม						ความพึงพอใจ				ประโยชน์ชุมชน	พื้นที่ชุมชนปลอดภัย	
		ความปลอดภัยของประชาชน	ความปลอดภัยของทรัพย์สิน	ความปลอดภัยของสิ่งแวดล้อม	ความปลอดภัยของทรัพย์สิน	ความปลอดภัยของสิ่งแวดล้อม	ความปลอดภัยของทรัพย์สิน	ความปลอดภัยของสิ่งแวดล้อม	ความปลอดภัยของทรัพย์สิน	ความปลอดภัยของสิ่งแวดล้อม	ความปลอดภัยของทรัพย์สิน	ความปลอดภัยของสิ่งแวดล้อม	ความปลอดภัยของทรัพย์สิน	ความปลอดภัยของสิ่งแวดล้อม			
พื้นที่ 4A	อาคารพาณิชย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	ปานกลาง	มาก
	อาคารพาณิชย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	ปานกลาง	มาก
	อาคารพาณิชย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	ปานกลาง	มาก
	อาคารพาณิชย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	ปานกลาง	มาก
พื้นที่ 4B	อาคารพาณิชย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	ปานกลาง	มาก
	อาคารพาณิชย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	ปานกลาง	มาก
	อาคารพาณิชย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	ปานกลาง	มาก
	อาคารพาณิชย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	ปานกลาง	มาก
พื้นที่ 4C	อาคารพาณิชย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	ปานกลาง	มาก
	อาคารพาณิชย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	ปานกลาง	มาก
	อาคารพาณิชย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	ปานกลาง	มาก
	อาคารพาณิชย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	น้อย	ปานกลาง	มาก

ตารางที่ 20 การสังเกตคุณภาพของพื้นที่ศึกษาแต่ละองค์ประกอบตามคุณภาพพื้นที่ 12 ประการ



4.5.2 กิจกรรมที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลาที่เกิดขึ้น

ลักษณะกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษาสามารถจำแนกตามช่วงเวลาและประเภทของกิจกรรมหลักได้ดังนี้ โดยกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยมักเกิดขึ้นในช่วงเวลาเช้า ขณะที่ผู้อยู่อาศัยเตรียมตัวออกจากบ้านเพื่อไปทำงานหรือเรียน และจะกลับเข้ามาอีกครั้งในช่วงเย็น ส่วนกิจกรรมด้านพาณิชยกรรม เช่น การค้าขาย ร้านอาหาร และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมหรือที่พัก ซึ่งสัมพันธ์กับการท่องเที่ยว จะเกิดขึ้นต่อเนื่องตลอดทั้งวัน ตั้งแต่เช้าจนถึงค่ำ สำหรับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับสถานที่ราชการและสถาบันการศึกษา จะมีความหนาแน่นในช่วงเช้าและกลางวัน ตามเวลาราชการและเวลาเรียน ก่อนจะลดลงในช่วงเย็น ขณะที่กิจกรรมด้านนันทนาการ พิพิธภัณฑสถาน และศิลปวัฒนธรรม มักเกิดขึ้นในช่วงกลางวันต่อเนื่องถึงช่วงเย็น โดยเฉพาะในวันหยุดหรือช่วงเวลานักท่องเที่ยวหนาแน่น

กิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่	ช่วงเวลาของกิจกรรมตลอดทั้งสัปดาห์		
	เช้า	กลางวัน	เย็น
กิจกรรมเกี่ยวกับการอยู่อาศัย	○		○
กิจกรรมเกี่ยวกับโรงแรมที่พัก, ท่องเที่ยว, ร้านอาหาร	○	○	○
กิจกรรมเกี่ยวกับพาณิชยกรรม, ค้าขาย		○	○
กิจกรรมเกี่ยวกับนันทนาการ, พิพิธภัณฑสถาน, ศิลปวัฒนธรรม		○	○
กิจกรรมเกี่ยวกับศูนย์ราชการ, สถานศึกษา	○	○	

ตารางที่ 22 ตารางกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่และช่วงเวลา

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

จากกรอบแนวคิดเกี่ยวกับกิจกรรมสามารถจำแนกกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่สาธารณะออกเป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่ 1. กิจกรรมที่จำเป็นต้องทำเป็นประจำ (Necessary Activities) ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นจากความจำเป็นในชีวิตประจำวัน เช่น การเดินทาง การซื้อของ หรือการใช้บริการพื้นฐาน 2. กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities) ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นเมื่อผู้คนรู้สึกว่ามีพื้นที่นั้นน่าใช้งาน เช่น การพักผ่อน การนั่งเล่น หรือการอ่านหนังสือ และ 3. กิจกรรมทางสังคม

(Social Activities) ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นจากการพบปะกันของผู้คน เช่น การสนทนา การรวมกลุ่ม หรือการทำกิจกรรมร่วมกันในพื้นที่สาธารณะ

ดังนั้น พื้นที่สาธารณะที่มีศักยภาพควรสามารถรองรับกิจกรรมทางเลือกและกิจกรรมทางสังคมได้ เพื่อแสดงถึงคุณภาพและควมมีชีวิตชีวาของพื้นที่อย่างเป็นรูปธรรม ซึ่งสามารถสะท้อนผ่านผลการสำรวจรูปแบบกิจกรรมที่เกิดขึ้นควบคู่กับคุณภาพของพื้นที่สาธารณะตามที่ปรากฏในตารางที่

21

พื้นที่	กิจกรรม			ช่วงเวลา			ประเภทกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง					รายละเอียดกิจกรรมในพื้นที่	
	เป็นประจำ	ทางเลือก	ทางสังคม	เช้า	กลางวัน	เย็น	อยู่อาศัย/สัญจร	โรงเรียน/ราชการ	โรงแรม/ท่องเที่ยว	นันทนาการ	ค้าขาย		
พื้นที่ 1A													
อาคารพาณิชย์ 3 ห้อง ในตรอกโรงไหม	1A-1	/					/						อาคารที่อยู่อาศัยที่ถูกทิ้งร้าง ปล่อยขายเช่า อยู่ในตรอกข้างคูระบายน้ำ ไม่มีกิจกรรม
พื้นที่หน้าโรงละครแห่งชาติ	1A-2		/			/	/			/			พื้นที่ในศูนย์ราชการ เปิดเป็นลานเวลา
พื้นที่ใกล้สะพานพระอินทร์	1A-3	/			/	/	/	/					พื้นที่ใช้ทางสะพานใช้ภายในทุกเวลา แต่ไม่มีกิจกรรม มีเพียงการสัญจรผ่าน
พื้นที่ 1B													
อาคารห้าง NEW WORLD	1B-1		/				/			/	/		ไม่มีกิจกรรมเกิดขึ้น เนื่องจากอาคารเป็นพื้นที่เปิด เปิดให้เฉพาะเวลาและโอกาสในการนัดพบ
ตรอกพระอาทิตย์	1B-2	/			/	/	/			/	/		ใช้ทางเดินเท้าข้างเขื่อนเป็นจำนวนมาก เพื่อเดินทางโดยเร็ว และมีการค้าขาย
ลานจอดรถถนนราชดำเนินกลาง	1B-3	/					/						พื้นที่โล่งกลางแจ้ง ไม่มีกิจกรรม ใช้เฉพาะช่วงเวลาและโอกาสเท่านั้น
พื้นที่ 1C													
กลุ่มอาคารหลังเก่าเพื่อบำบัดน้ำ	1C-1		/				/						กลุ่มอาคารที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย
พื้นที่หน้าอาคารมหาวิทยาลัยมหามกุฏราชวิทยาลัย	1C-2	/			/	/	/	/	/				พื้นที่เปลี่ยนถ่ายระหว่างภายนอกและภายในอาคาร เป็นทางผ่านและลานจอดรถที่อยู่ในมหาวิทยาลัย
ถนนหน้าวงเวียนถนนข้าวสาร	1C-3		/	/	/	/			/	/	/	/	พื้นที่เน้นทางการใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวชื่อดังที่เปิดกว้าง ใช้ภายในตลอดทั้งวัน
พื้นที่ 2A													
อาคารหน้าถนนมหาสาร	2A-1	/					/					/	อาคารปล่อยขายบริเวณย่านค้าขายและที่อยู่อาศัย
ระหว่างอาคารในมหาวิทยาลัยศิลปากร	2A-2		/	/	/	/	/	/					มีการใช้งานลานเวลาเปิดเป็นของสถานที่ มีกิจกรรมพบปะพูดคุยและนัดพบกันภายในมหาวิทยาลัย
สนามหลวง	2A-3		/	/	/	/				/			พื้นที่โล่งขนาดใหญ่ มีกิจกรรมพบปะผู้คน ใช้ในงานพิธีต่างๆ รวมถึงเป็นสถานที่นัดพบกัน แต่มีการปิดเป็นครั้งคราว
พื้นที่ 2B													
อาคารหน้าถนนราชดำเนินกลาง	2B-1	/						/				/	อาคารที่ปล่อยว่างบริเวณถนนใหญ่ ด้านหลังตรอกและสถานที่ราชการ เป็นกลุ่มอาคารสถาปัตยกรรมแบบดั้งเดิมที่ทรงคุณค่า
ห้องจอดรถรถจักรยาน	2B-2	/			/	/	/	/					ห้องจอดรถว่างที่ติดกับพื้นที่สวนสาธารณะ และเปิดเพื่อช่วยแก้ปัญหาไม่มีที่จอดรถบริเวณข้างเขื่อน
สวนอนุสาวรีย์พระบรมราชูปถัมภ์	2B-3		/	/	/	/	/			/			พื้นที่กิจกรรมนันทนาการ พักผ่อน แบบเปิดโล่ง และเป็นทางผ่านในการสัญจร มีงานบางช่วง มีกิจกรรมสำคัญเกิดขึ้นบางเวลา
พื้นที่ 2C													
อาคารหน้าถนนดินสอ	2C-1		/				/						อาคารขนาดใหญ่ปล่อยว่าง ไม่มีกิจกรรม อยู่ภายในค้าขายและที่อยู่อาศัย
สวนกลางอาคารสำนักงานกรมการศาสนา	2C-2	/			/	/	/	/					มีการใช้งานเป็นทางผ่านระหว่างอาคาร และเพื่อพักผ่อนในเวลาเปิดเป็นของอาคารราชการ

ตารางที่ 23 การสังเกตรูปแบบกิจกรรมกับคุณภาพของพื้นที่ศึกษา

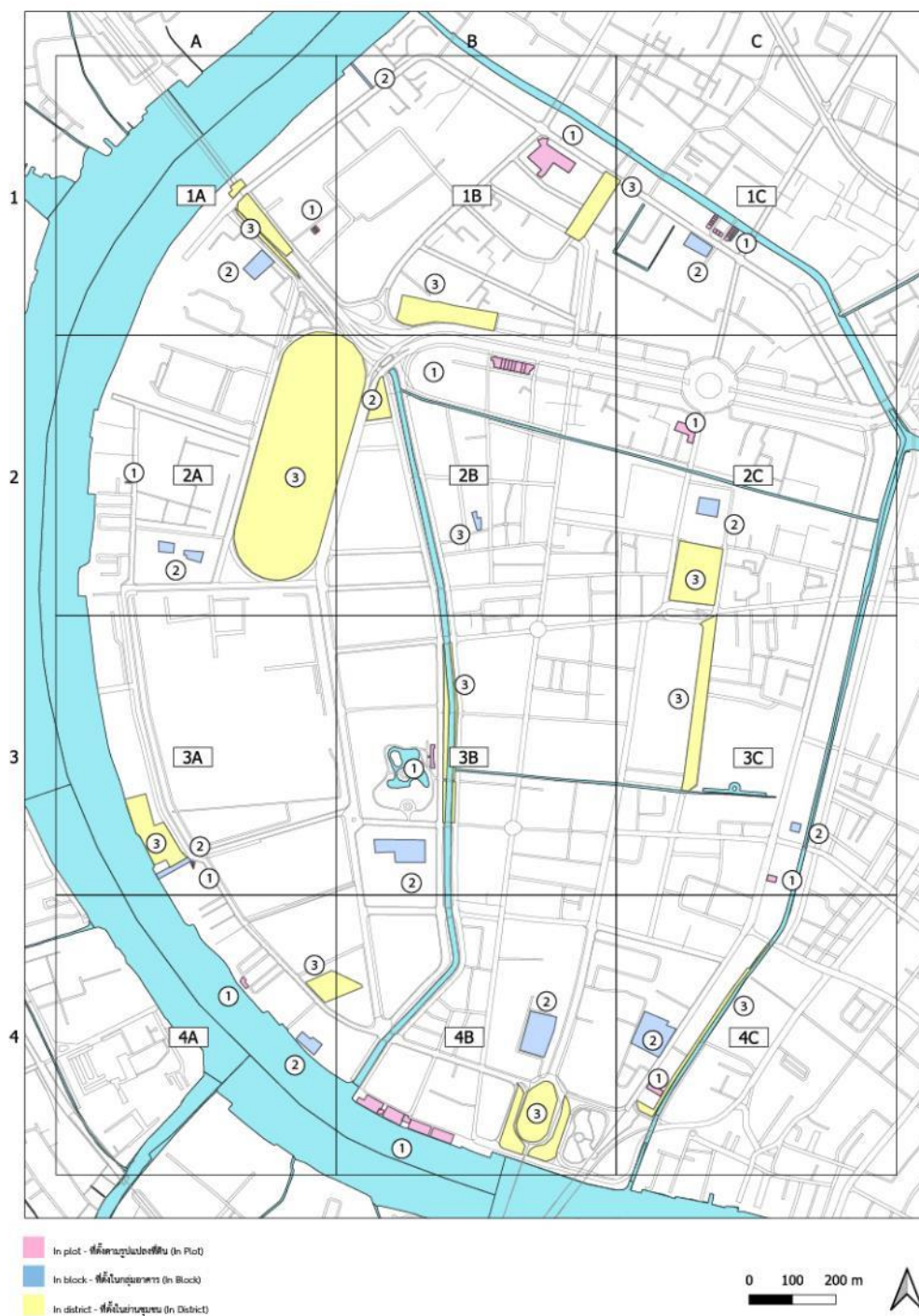
ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

พื้นที่		กิจกรรม			ช่วงเวลา			ประเภทกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง					รายละเอียดกิจกรรมในพื้นที่
		เป็นประจำ	ทางเลือก	ทางสังคม	เช้า	กลางวัน	เย็น	อยู่อาศัย/สัปดาห์	โรงเรียน/ราชการ	โรงแรม/ท่องเที่ยว	นันทนาการ	ค้าขาย	
ลานคนเมือง	2C-3			/	/	/	/				/		ลานกิจกรรมแบบประสมทั้งกลางวันและกลางคืน มีพื้นที่สำหรับนันทนาการ และออกกำลังกาย มีกิจกรรมหมุนเวียนเกิดขึ้น
พื้นที่ 3A													
อาคารหน้าท่าเรือท่าเรือ	3A-1	/			/	/	/				/	/	อาคารเก่า มีการค้าขายและกิจกรรมการสัปดาห์ ปัจจุบันกำลังปรับปรุงเพื่อตอบสนองการใช้งาน มีการใช้งานพื้นที่ดังกล่าวเนื่องจากเป็นแหล่งท่องเที่ยวและค้าขาย
ตลิ่งท่าเรือท่าเรือ	3A-2		/		/	/	/	/		/		/	ซอยกว้างขนาด 10 ม. เชื่อมต่อระหว่างท่าเรือและพระบรมมหาราชวัง มีกิจกรรมด้านการค้าขาย ที่พักผ่อนตากอากาศเกิดขึ้น
ลานจอดรถท่าเรือ	3A-3	/			/	/		/	/	/			ลานกว้างจอดรถสำคัญ สำหรับผู้คนที่มาท่าเรือและข้าราชการที่ทำงานในบริเวณนี้ ติดกับริมแม่น้ำเจ้าพระยา ไม่มีร่มเงา มีกิจกรรมเพียงจอดรถ
พื้นที่ 3B													
อาคารหน้าสวนสาธารณะ	3B-1		/						/				อาคารเก่าทรงคุณค่าที่ไม่มีการใช้งาน ถูกปล่อยทิ้งร้าง
พื้นที่จอดรถใต้พระที่นั่งพระที่นั่งสมเด็จพระบรมโอรสาธิราช	3B-2	/			/	/			/				พื้นที่ใจกลางอาคารโถงของศูนย์ราชการ และใช้เป็นที่จอดรถ มีการจัดสรรบริเวณนันทนาการพักผ่อนเล็กๆ
ทางเดินริมน้ำเลียบคลองหลอด (คลองรวมกรุง)	3B-3		/		/	/					/		ทางเดินริมน้ำที่ใช้ในการสัญจรระหว่างเขตชั้นนอกและชั้นใน มีกิจกรรมการพักผ่อนและการสัญจรเกิดขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นพื้นที่ไม่มีแสงสว่างที่เพียงพอ
พื้นที่ 3C													
อาคารริมถนนมหาชัย	3C-1	/						/				/	อาคารถูกปล่อยทิ้งร้าง ไม่มีกิจกรรม
ลานจอดรถหลังโรงแรม Lub d Bangkok Chinatown	3C-2	/								/			ลานจอดรถแบบประสมทั้งกลางวันและกลางคืน มีพื้นที่ขนาดเล็กและไม่มีกิจกรรม
ถนนศิริพงษ์	3C-3	/				/		/			/		ถนนที่ขรุขระไม่กว้าง 2 ช่องจราจร มีการปรับปรุงแสงสว่างทำให้ไม่มีการใช้งานในพื้นที่มากนัก
พื้นที่ 4A													
อาคารพาณิชย์ซอย ป่านสุข	4A-1	/						/					อาคารพาณิชย์อยู่อาศัย เวียนสวน ในตรอกเล็กๆ ปล่อยทิ้ง
สนามกีฬาหน้าวัดพระเชตุพนวิมลมังคลารามราชวรมหาวิหาร	4A-2		/		/	/			/		/		ลานอเนกประสงค์สำคัญของโรงเรียน มีกิจกรรมเกิดขึ้นมากมายแบบหมุนเวียน ทั้งกิจกรรมนันทนาการ พักผ่อน และเพื่อจัดพิธีการสำคัญต่างๆ ของโรงเรียน ไม่มีร่มเงา
สวนมิวนิคสยาม	4A-3			/		/	/			/	/		สวนสาธารณะเปิดโล่งของสถานที่ราชการ ที่มีกิจกรรมต่างๆ หมุนเวียนเกิดขึ้นทั้งการจัดนิทรรศการประวัติศาสตร์ต่างๆ กิจกรรมทางกายออกกำลังกาย และนันทนาการ
พื้นที่ 4B													
อาคารท่าเรืออุตสาหกรรม	4B-1	/						/				/	ท่าเรือที่มีการใช้งานบางส่วน และส่วนใหญ่ปล่อยทิ้งร้าง ไม่มีกิจกรรมเกิดขึ้น
สนามหน้าโรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัย	4B-2			/	/	/			/		/		สนามกีฬาหน้าเปิดโล่งที่เป็นจุดสำคัญสำหรับกิจกรรมนันทนาการและออกกำลังกาย
สวนใต้สะพานพุทธ	4B-3		/			/	/			/	/		สวนสาธารณะเปิดโล่ง ไม่มีแสงสว่าง มีกิจกรรมนันทนาการ และการออกกำลังกายเกิดขึ้น มีการใช้งานบางช่วงเวลา
พื้นที่ 4C													
อาคารริมถนนจักรเพชร	4C-1	/						/					อาคารร้างที่ถูกปล่อยทิ้ง ไม่มีกิจกรรม
ลานจอดรถถนนจักรเพชร	4C-2	/			/		/	/					ลานจอดรถสำหรับคนในพื้นที่ มีการจอดค้างคืนเนื่องจากพื้นที่โดยรอบเป็นที่อยู่อาศัยขนาดเล็กไม่มีที่จอดรถเพียงพอ เป็นลานโล่งไม่มีร่มเงา
ทางเดินเลียบคลองโอ่งอ่าง	4C-3		/			/	/			/	/	/	ทางเดินริมน้ำปรับปรุงเพื่อกิจกรรมนันทนาการ พักผ่อน และมีการท่องเที่ยว และค้าขายเพื่อรองรับ

ตารางที่ 21 การสังเกตรูปแบบกิจกรรมกับคุณภาพของพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

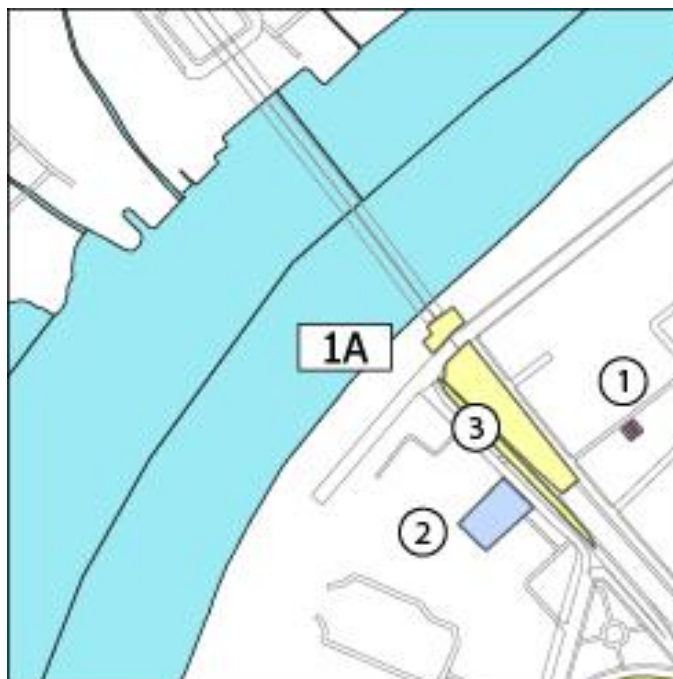
4.5.3 ข้อมูลพื้นที่ศึกษา



ภาพที่ 94 แสดงรหัสและหมายเลขระบุตำแหน่งพื้นที่ศึกษาของพื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่ได้เต็มศักยภาพในแต่ละแห่ง

ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)

พื้นที่ศึกษา 1A



1A-1
อาคารพาณิชย์ 3 ห้อง ในตรอกโรงโม่



1A-2
พื้นที่หน้าโรงละครแห่งชาติ



1A-3
ใต้สะพานพระปิ่นเกล้า

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 1A-1	พื้นที่ 1A-2	พื้นที่ 1A-3
ลักษณะกายภาพ	อาคารพาณิชย์แบบห้องแถวในตรอกแคบ ปล่องเตา/ชายลักษณะทึบ แสงสว่างน้อย	ลานกว้างขนาดใหญ่ ต้นไม้บัง โรงละครแห่งชาติ อยู่ติดถนนใหญ่	พื้นที่ใต้สะพาน พระปกเกล้า ค่อนข้างมืด
ประเภทพื้นที่	In Plot	In Block	In District
การประเมินพื้นที่: ด้านการป้องกัน	กลาง	มาก	น้อย
การประเมินพื้นที่: ด้านความสะดวกสบาย	น้อย	ปานกลาง	น้อย
การประเมินพื้นที่: ด้านความพึงพอใจ	ปานกลาง	ปานกลาง	น้อย

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 1A-1	พื้นที่ 1A-2	พื้นที่ 1A-3
สรุปคุณภาพจากการประเมินพื้นที่	ปลอดภัยระดับกลาง เป็นทางผ่านเดินได้ พื้นที่ด้านหน้าอาคารแคบ	พื้นที่เปิด มองเห็นทั่วถึง เดินสะดวก ปลอดภัย เหมาะกิจกรรมวัฒนธรรม	พื้นที่มุมอับ เสี่ยงต่ออาชญากรรม มีเสียงดังรบกวน เดินผ่านได้
ประเภทกิจกรรม	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)
ช่วงเวลาเกิดกิจกรรม	-	14.00 น. – 16.00 น.	06.00 น. – 20.00 น.
ประเภทการใช้ประโยชน์	ที่อยู่อาศัย / อาคารพาณิชย์	ลานโล่ง / พื้นที่จอดรถ	พื้นที่จอดรถ / ที่พักคนไร้บ้าน
บทบาทในระบบเมือง	เป็นพื้นที่ทางผ่านเชื่อมต่อจากชุมชนภายในกับถนนราชดำเนิน	จุดเชื่อมต่อกิจกรรมวัฒนธรรมและพื้นที่ชุมชน	เป็นพื้นที่ขนาดกลาง เป็นทางผ่านไปสถานที่สำคัญต่างๆในกรุงรัตนโกสินทร์



พื้นที่ศึกษา 1B



1B-1

อาคารห้าง NEW WORLD



1B-2

ตรอกท่าเรือพระอาทิตย์



1B-3

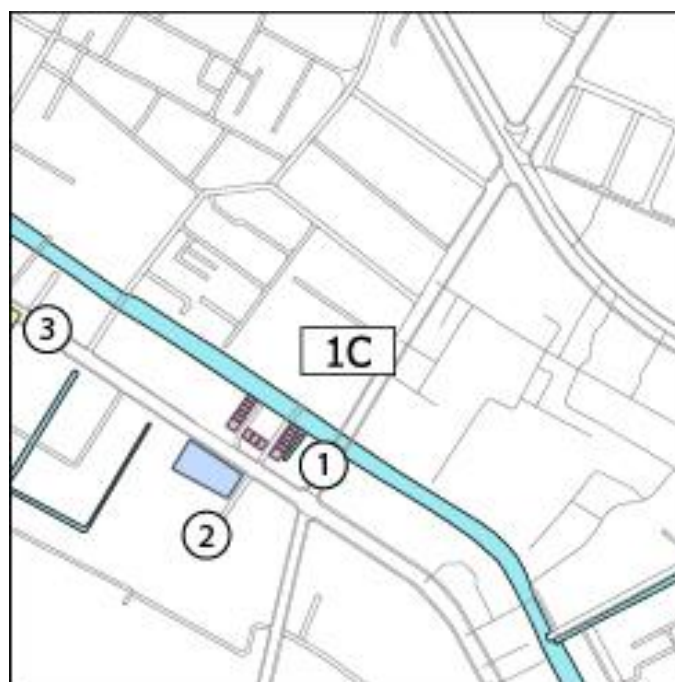
ลานจอดรถถนนราชดำเนินกลาง

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 1B-1	พื้นที่ 1B-2	พื้นที่ 1B-3
ลักษณะกายภาพ	อาคารสูง 4-5 ชั้น ทั้งร้าง มานาน โครงสร้างบางส่วน พังทลาย มีรั้วปิดกั้น	ซอยแคบ มีอาคารพาณิชย์ และร้านกาแฟ ติดท่าเรือ เจ้าพระยา	พื้นที่โล่งใช้เป็นลานจอดรถ ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก อื่น
ประเภทพื้นที่	In Plot	In Block	In District
การประเมินพื้นที่: ด้านการป้องกัน	น้อย	ปานกลาง	ปานกลาง
การประเมินพื้นที่: ด้านความสะดวกสบาย	น้อย	ปานกลาง	น้อย
การประเมินพื้นที่: ด้านความพึงพอใจ	ปานกลาง	ปานกลาง	น้อย

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 1B-1	พื้นที่ 1B-2	พื้นที่ 1B-3
สรุปคุณภาพจากการประเมินพื้นที่	อันตรายจากโครงสร้าง และไร้การควบคุม ไม่สามารถใช้พื้นที่ได้ นอกจากโอกาสพิเศษ มีความน่าสนใจเชิงประวัติศาสตร์	มีคนใช้งานพลุกพล่านแต่พื้นที่แคบ มีร้านค้า ไม่มีจุดพัก และสามารถเข้าถึงบรรยากาศริมแม่น้ำ	พื้นที่ถูกปล่อยทิ้ง ใช้เป็นที่จอดรถสาธารณะ ไม่มี การดูแลชัดเจน บางครั้งปิดไม่ให้ใช้งาน ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก รองรับ และไม่มีร่ม
ประเภทกิจกรรม	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)
ช่วงเวลาเกิดกิจกรรม	-	06.00 น. – 20.00 น.	-
ประเภทการใช้ประโยชน์	เดิมเป็นห้างสรรพสินค้า ปัจจุบันร้าง	พื้นที่เชื่อมต่อการสัญจร	ลานโล่ง / พื้นที่จอดรถ
บทบาทในระบบเมือง	เป็นอาคารที่ได้รับความนิยม และมีประวัติศาสตร์	เชื่อมโยงทางบก-ทางน้ำดี มีบทบาทเป็นเส้นทางสัญจร	พื้นที่มีศักยภาพปรับเป็นพื้นที่สาธารณะเชิงกิจกรรมอยู่บนถนนราชดำเนิน



พื้นที่ศึกษา 1C



1C-1

กลุ่มอาคารหลังกำแพงแก้วพระบรม



1C-2

สี่แยกถนนมหาวิทยาลัยมหิดลราชวิทยาลัย



1C-3

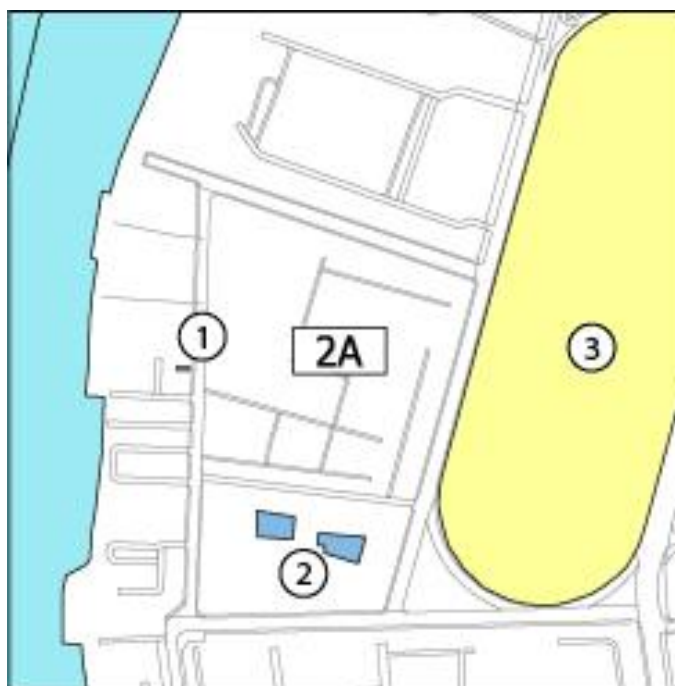
ถนนหน้าวงเวียน ถนนข้าวสาร

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 1C-1	พื้นที่ 1C-2	พื้นที่ 1C-3
ลักษณะกายภาพ	กลุ่มอาคารรูปแบบสมัยใหม่ หลายหลัง ปัจจุบันไม่มีการใช้งาน และใช้เป็นที่จอดรถ	พื้นที่เปิดโล่ง ไม่มีการจัดภูมิทัศน์ ใช้เป็นที่จอดรถ มีรั้วปิด	ถนนที่มีทางเท้ากว้าง มีต้นไม้ ร่มเงา วงเวียนจัดภูมิทัศน์
ประเภทพื้นที่	In Plot	In Block	In District
การประเมินพื้นที่: ด้านการป้องกัน	ปานกลาง	มาก	มาก
การประเมินพื้นที่: ด้านความสะดวกสบาย	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
การประเมินพื้นที่:	ปานกลาง	ปานกลาง	มาก

ด้านความพึงพอใจ			
สรุปคุณภาพจากการประเมินพื้นที่	อยู่ติดถนนใหญ่มีคนผ่านไปผ่านมา และร้านค้าอยู่ข้าง มีร่มเงาบ้างแต่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสามารถเดินผ่านไปย้งริมน้ำได้	มีทางเข้าออกที่จำกัด ไม่อยู่ติดถนนใหญ่โดยตรง มีรั้วกัน ไม่มีการจัดแบ่งพื้นที่ระหว่างคนและรถ แต่เป็นสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม	พื้นที่เปิดโล่ง ทางเท้ากว้างเพื่อทำกิจกรรม มีคนพลุดพลาณ มีพื้นที่ให้นั่งพักบ้าง แต่น้อยบรรยากาศมีชีวิตชีวา มีกิจกรรมออกกำลังกาย
ประเภทกิจกรรม	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมทางสังคม (Social Activities)
ช่วงเวลาเกิดกิจกรรม	-	05.00 น. – 16.00 น.	24 ชม.
ประเภทการใช้ประโยชน์	ที่อยู่อาศัย / อาคารพาณิชย์	ลานโล่ง / พื้นที่จอดรถ	ลานโล่ง / พื้นที่นันทนาการ
บทบาทในระบบเมือง	อาคารอยู่หลังกำแพงเมืองเก่าซึ่งมีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม	มีบทบาทเฉพาะภายในหน่วยงาน	แลนด์มาร์คการท่องเที่ยวสำคัญ



พื้นที่ศึกษา 2A



2A-1
อาคารหน้าถนนมหาราช



2A-2
ระหว่างอาคารในมหาวิทยาลัยศิลปากร

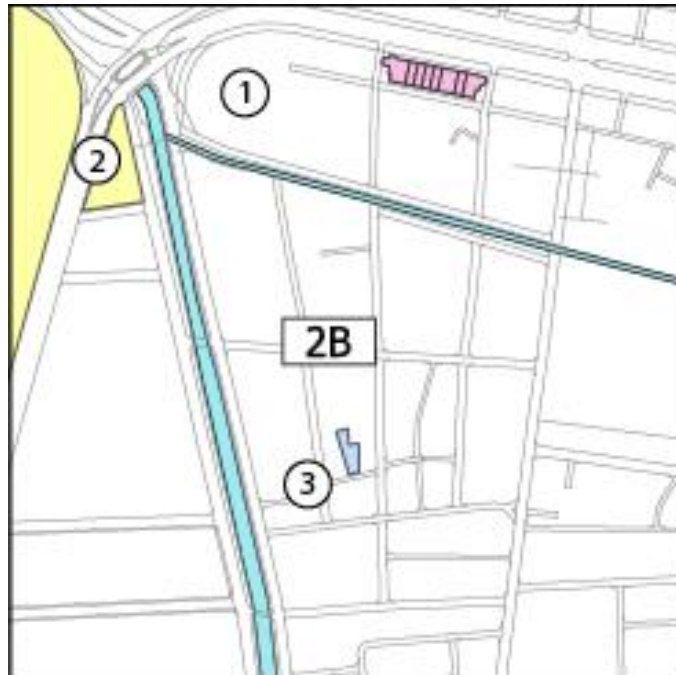


2A-3
สนามหลวง

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 2A-1	พื้นที่ 2A-2	พื้นที่ 2A-3
ลักษณะกายภาพ	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น ปล่อยให้เช่า/ซื้อ ติดถนน มหาราช มีทางเท้าหน้า อาคาร	พื้นที่ทางเดินและลาน ภายในมหาวิทยาลัย มี ต้นไม้ ร่มเงา	พื้นที่โล่งขนาดใหญ่ ปูหญ้า มีทางเดินรอบ บางส่วนร่ม รื่น
ประเภทพื้นที่	In Plot	In Block	In District
การประเมินพื้นที่: ด้านการป้องกัน	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง
การประเมินพื้นที่: ด้านความสะดวกสบาย	น้อย	มาก	ปานกลาง
การประเมินพื้นที่:	มาก	มาก	มาก

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 2A-1	พื้นที่ 2A-2	พื้นที่ 2A-3
ด้านความพึงพอใจ			
สรุปคุณภาพจากการประเมินพื้นที่	บรรยากาศโดยรอบคึกคัก มีคนพลุกพล่าน เป็นย่านการค้าสำคัญ มีร่มเงาบางส่วน ไม่มีจุดพัก	มีระบบดูแลจากภายนอกที่ดี ร่มรื่น เยียบสงบ มีที่นั่งพักผ่อน เป็นพื้นที่ประวัติศาสตร์ และศูนย์รวมกิจกรรมของมหาวิทยาลัย	ทัศนียภาพเปิดโล่ง ใกล้เคียงสถานที่สำคัญ ร่มเงาแน่น แต่มีทางเดินและสนามหญ้า มีการแบ่งพื้นที่คนเดินและรถ
ประเภทกิจกรรม	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)
ช่วงเวลาเกิดกิจกรรม	06.00 น. – 18.00 น.	12.00 น. – 18.00 น.	06.00 น. – 16.00 น.
ประเภทการใช้ประโยชน์	ที่อยู่อาศัย / อาคารพาณิชย์	ลานโล่งอเนกประสงค์ / นันทนาการ	ลานโล่งอเนกประสงค์ / นันทนาการ
บทบาทในระบบเมือง	เป็นย่านค้าขายสำคัญของเมือง	พื้นที่พักผ่อนที่ร่มรื่นและเป็นศูนย์รวมกิจกรรมทางการศึกษา	พื้นที่หลักในการจัดกิจกรรมระดับประเทศ มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์

พื้นที่ศึกษา 2B



2B-1
อาคารพาณิชย์ระดับกลาง



2B-2
ท้องถนนรถบรรทุก



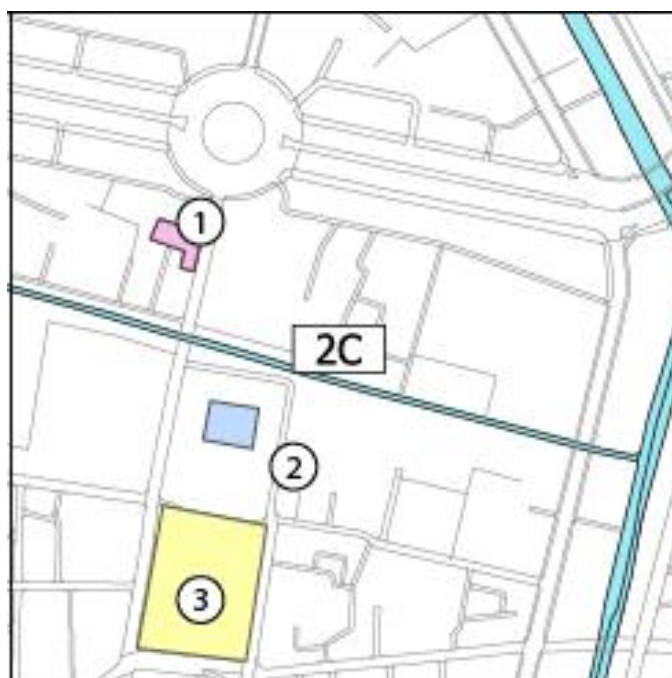
2B-3
สวนอนุสาวรีย์พระแม่ธรณีบีบมวยผม

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 2B-1	พื้นที่ 2B-2	พื้นที่ 2B-3
ลักษณะกายภาพ	อาคารเก่า 5 ชั้น ใช้งานทางราชการ-พาณิชย์ ติดทางเท้าใหญ่	พื้นที่โล่ง ไม่มีการจัดภูมิทัศน์ ใช้จอดรถอย่างเดียว	สวนเล็ก ข้างถนนราชดำเนิน มีอนุสาวรีย์ ต้นไม้
ประเภทพื้นที่	In Plot	In Block	In District
การประเมินพื้นที่: ด้านการป้องกัน	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
การประเมินพื้นที่: ด้านความสะดวกสบาย	น้อย	น้อย	ปานกลาง
การประเมินพื้นที่: ด้านความพึงพอใจ	มาก	น้อย	มาก
สรุปคุณภาพจากการ	บรรยากาศประวัติศาสตร์	ไม่มีการจัดสรรพื้นที่	เป็นจุดแลนด์มาร์ค มี

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 2B-1	พื้นที่ 2B-2	พื้นที่ 2B-3
ประเมินพื้นที่	ถนนร่มรื่น มีการตกแต่งไฟ ทางเดินกว้าง ถนนมีคนใช้ มาก ปัจจุบันไม่เปิดให้ใช้ อาคาร	ทางเดินรถและคน มี กิจกรรมจอดรถช่วงเช้า - เย็น เพียงอย่างเดียว เป็น ลานโล่งไม่มีร่มเงา	ความงามเชิงศิลปะ สามารถมองเห็นได้จาก ภายนอก เปิดใช้งานตลอด มีร่มเงาบางส่วน ไม่มีที่นั่ง พัก ใช้เป็นจุดผ่านสัญจร
ประเภทกิจกรรม	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)
ช่วงเวลาเกิดกิจกรรม	06.00 น. – 18.00 น.	06.00 น. / 18.00 น.	06.00 น. / 18.00 น.
ประเภทการใช้ประโยชน์	อาคารราชการ / อาคาร พาณิชย์กรรม	พื้นที่จอดรถเปิดโล่ง	พื้นที่นันทนาการ
บทบาทในระบบเมือง	ตั้งอยู่บนถนนสายสำคัญ และเป็นอาคารทรงคุณค่า	เป็นพื้นที่จอดรถบริเวณ พื้นที่แออัด	เป็นจุดพัก และแลนด์ มาร์คกลางเมือง เข้าถึงได้ ง่าย



พื้นที่ศึกษา 2C



2C-1
อาคารพาณิชย์ติดถนนดินสอ



2C-2
สวนกลางอาคารศาลาว่าการกม.



2C-3
ลานคนเมือง

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 2C-1	พื้นที่ 2C-2	พื้นที่ 2C-3
ลักษณะกายภาพ	อาคารพาณิชย์ที่ถูกปล่อยร้างเรียงตัวแนวถนนดินสอ หน้ากว้าง	สวนเล็กภายในอาคารราชการ มีต้นไม้ให้ร่มเงา สนามหญ้า	ลานกว้างปูพื้นแข็ง หน้าเสาชิงช้า ไม่มีต้นไม้ใหญ่
ประเภทพื้นที่	In Plot	In Block	In District
การประเมินพื้นที่: ด้านการป้องกัน	น้อย	มาก	มาก
การประเมินพื้นที่: ด้านความสะดวกสบาย	น้อย	ปานกลาง	น้อย
การประเมินพื้นที่: ด้านความพึงพอใจ	น้อย	ปานกลาง	ปานกลาง

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 2C-1	พื้นที่ 2C-2	พื้นที่ 2C-3
สรุปคุณภาพจากการประเมินพื้นที่	บรรยากาศโดยรอบเงียบเหงา ไม่ได้อยู่ในย่านการค้า หนาแน่นแคบ ไม่มีร่มเงา และอาคารมีขนาดใหญ่	อยู่ในหน่วยงานราชการมีความปลอดภัยสูง อาคารโอบล้อม แยกทางเดินชัดเจน มีร่มเงา ไม่มีที่นั่งพักผ่อน	มีคนใช้พื้นที่พลุกพล่าน สามารถมองเห็นพื้นที่ได้ง่าย มีร่มเงาบางส่วน ไม่มีจุดนั่งพัก อยู่ใกล้กับสถานที่สำคัญที่เป็นแลนด์มาร์คสวยงาม
ประเภทกิจกรรม	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)
ช่วงเวลาเกิดกิจกรรม	-	13.00 น. – 16.00 น.	16.00 น. – 20.00 น.
ประเภทการใช้ประโยชน์	อาคารพาณิชย์กรรมเก่า	พื้นที่โล่งนันทนาการ	พื้นที่โล่งนันทนาการ
บทบาทในระบบเมือง	อาคารตั้งอยู่ในถนนที่มีการเข้าถึงสูง และมีขนาดใหญ่	พื้นที่โอบล้อมโดยอาคารสำคัญ	พื้นที่ใจกลางเมือง มีความสำคัญและสวยงาม มีกิจกรรมพลัดเปลี่ยน



พื้นที่ศึกษา 3A



3A-1
อาคารหน้าท่าเรือเก่าเคยยน



3A-2
ตรอกท่าเรือเก่าเคยยน



3A-3
ลานจอดรถเก่าเคยยน

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 3A-1	พื้นที่ 3A-2	พื้นที่ 3A-3
ลักษณะกายภาพ	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น อาคารร่วมสมัยริมถนน มหาราช มีทางเท้า ค่อนข้างกว้าง	ตรอกท่าเรือขนาดกว้าง มี อาคารพาณิชย์อยู่ ใกล้เคียง เชื่อมต่อไปยัง ท่าเรือ	ลานโล่งปูคอนกรีต ไม่มีรั้ว เงา ใช้เป็นที่จอดรถใกล้เคียง ท่าเรือ
ประเภทพื้นที่	In Plot	In Block	In District
การประเมินพื้นที่: ด้านการป้องกัน	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง
การประเมินพื้นที่: ด้านความสะดวกสบาย	น้อย	กลาง	น้อย
การประเมินพื้นที่:	มาก	มาก	ปานกลาง

ด้านความพึงพอใจ			
สรุปคุณภาพจากการประเมินพื้นที่	พื้นที่โดยรอบมีคนใช้ตลอด พลุพล่าน มีทางเท้าดี ไม่มีที่พัก มีร้านค้าโดยรอบ อาคารได้รับการบำรุง ไม่โดนทิ้งร้าง อยู่ในแหล่งศิลปวัฒนธรรม	มีคนใช้งานพลุพล่านทั้งกลางวันและกลางคืน อยู่ในซอยมีการจัดสรรระหว่างรถและคนเดิน ไม่มีร่มเงาและจุดพัก	เป็นลานเปิดโล่งสามารถมองเห็นได้ ไม่มีร่มเงา ไม่มีที่พัก ดิถีริมแม่น้ำ เจ้าพระยา ไฟส่องสว่างไม่เพียงพอ
ประเภทกิจกรรม	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)
ช่วงเวลาเกิดกิจกรรม	-	12.00 น. – 20.00 น.	06.00 น. / 16.00 น.
ประเภทการใช้ประโยชน์	ที่อยู่อาศัย / อาคารพาณิชย์ กรรม	พื้นที่เชื่อมต่อการสัญจร	พื้นที่จอดรถเปิดโล่ง
บทบาทในระบบเมือง	อาคารมีความสวยงาม และเป็นจุดท่องเที่ยวอดนิยมนิยม อยู่ใกล้สถานที่สำคัญ และสัญจรสะดวก	พื้นที่สำคัญสำหรับจุดเปลี่ยนถ่าย ท่าเรือ รถตุ๊กตุ๊ก	พื้นที่บริการการเดินทางของข้าราชการและนักท่องเที่ยว



พื้นที่ศึกษา 3B



3B-1

อาคารหน้าสวนสวนสาธารณะ



3B-2

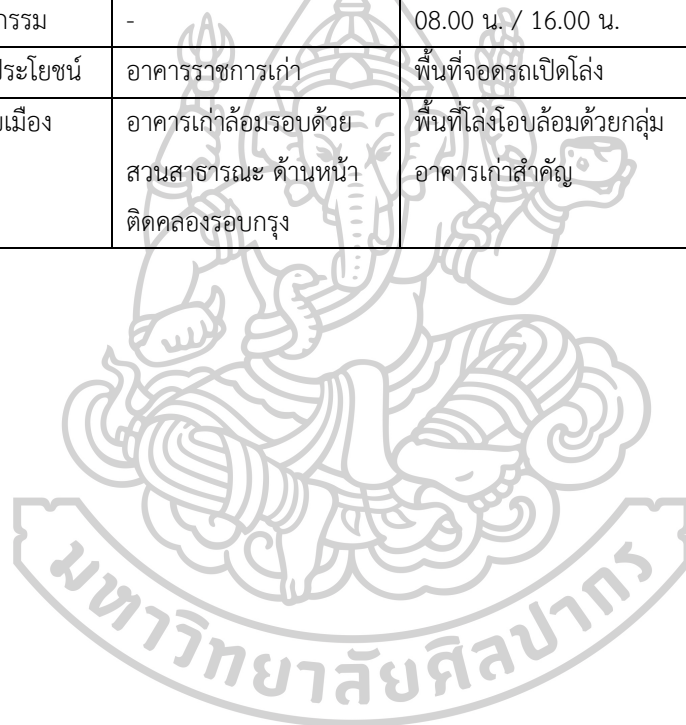
พื้นที่จอดรถพิพิธภัณฑสถานเด็ก
พระปิ่นเกล้าฯ พิพิธภัณฑ์พลออดุลยเดช บรมนาถบพิตร

3B-3

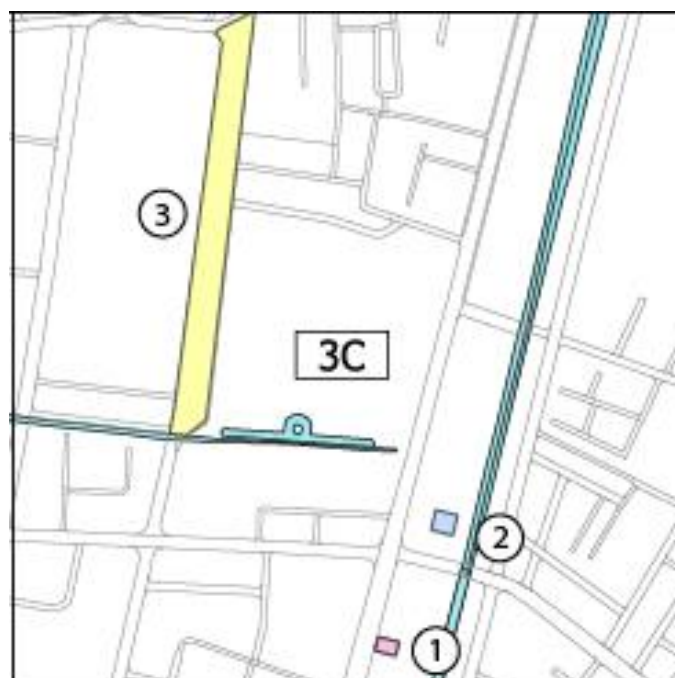
ทางเดินริมน้ำเลียบคลองหลอด (คลองรอบกรุง)

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 3B-1	พื้นที่ 3B-2	พื้นที่ 3B-3
ลักษณะกายภาพ	อาคารราชการเก่า ริมถนน หน้าสวนสาธารณะ ถูกปล่อยทิ้งร้าง	พื้นที่ปูพื้นแข็ง อาคารราชการล้อมรอบ ใช้เป็นที่จอดรถ มีการประดับตกแต่งสวน	ทางเดินแคบ ริมน้ำ มีสะพานคนข้าม บางช่วงมีม้านั่งและต้นไม้
ประเภทพื้นที่	In Plot	In Block	In District
การประเมินพื้นที่: ด้านการป้องกัน	น้อย	มาก	ปานกลาง
การประเมินพื้นที่: ด้านความสะดวกสบาย	น้อย	น้อย	ปานกลาง

การประเมินพื้นที่: ด้านความพึงพอใจ	ปานกลาง	ปานกลาง	มาก
สรุปคุณภาพจากการ ประเมินพื้นที่	อาคารถูกปล่อยทิ้งร้าง ริม ถนน ไม่สามารถเข้าใช้งาน ได้ มีสวนสาธารณะอยู่ ล้อมรอบ	พื้นที่เปิดโล่ง โอบล้อมด้วย อาคารราชการเก่า ที่มี คุณค่าทางศิลปะ มีการจัด สวนน้ำพุ แต่ไม่มีที่นั่งพัก ถูกใช้เป็นพื้นที่จอดรถ ข้าราชการ	มีการจัดสรรพื้นที่คนเดิน กับถนนได้ดี ทางเท้ากว้าง บางช่วงมีต้นไม้ไฟส่อง สว่าง มีจุดนั่งพักน้อย อยู่ ในบรรยากาศริมคลอง
ประเภทกิจกรรม	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)
ช่วงเวลาเกิดกิจกรรม	-	08.00 น. / 16.00 น.	15.00 น. – 18.00 น.
ประเภทการใช้ประโยชน์	อาคารราชการเก่า	พื้นที่จอดรถเปิดโล่ง	พื้นที่นันทนาการริมน้ำ
บทบาทในระบบเมือง	อาคารเก่าล้อมรอบด้วย สวนสาธารณะ ด้านหน้า ติดคลองรอบกรุง	พื้นที่โล่งโอบล้อมด้วยกลุ่ม อาคารเก่าสำคัญ	พื้นที่ทางเท้ากว้างดีริมน้ำ คลองรอบกรุง



พื้นที่ศึกษา 3C



3C-1
อาคารรับถนนพหลโยธิน



3C-2
ลานจอดรถหลังโรงแรม
LUB D BANGKOK CHINATOWN



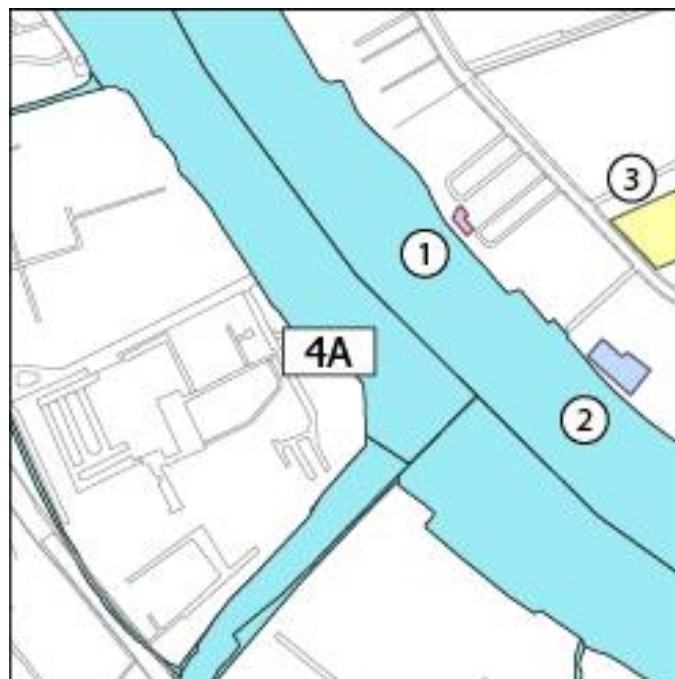
3C-3
ถนนศิริพงษ์

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 3C-1	พื้นที่ 3C-2	พื้นที่ 3C-3
ลักษณะกายภาพ	อาคารพาณิชย์เก่า 4 ชั้น ริมถนนพหลโยธินที่มีการจราจรหนาแน่น	ลานปูพื้นแข็ง โล่ง ไม่มีต้นไม้ เป็นพื้นที่รกร้างและพักรถ	ถนนระหว่างวัดสุทัศนฯ และสวนรมณีนารถ เป็นทางเท้าริมถนน
ประเภทพื้นที่	In Plot	In Block	In District
การประเมินพื้นที่: ด้านการป้องกัน	น้อย	มาก	ปานกลาง
การประเมินพื้นที่: ด้านความสะดวกสบาย	น้อย	น้อย	ปานกลาง
การประเมินพื้นที่: ด้านความพึงพอใจ	ปานกลาง	น้อย	ปานกลาง

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 3C-1	พื้นที่ 3C-2	พื้นที่ 3C-3
สรุปคุณภาพจากการประเมินพื้นที่	อาคารอยู่ติดถนนใหญ่ มีการจราจรหนาแน่น ทางเท้าขนาดเล็ก อาคารถูกปล่อยเช่า / ขาย ทั้งไว้ไม่มีปรับปรุง อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า	โดนโอบล้อมด้วยอาคารพักอาศัยที่มีด้านหน้าหันเข้าหาพื้นที่ มีการตรวจดูแลความปลอดภัย อยู่ในซอย แต่ไม่มีการจัดพื้นที่พัก ไม่มีร่มเงา	ทางเท้ากว้าง มีร่มเงา และม้านั่ง สามารถมองเห็นได้จากภายนอก บางช่วงมืด แสงสว่างไม่เพียงพอ อยู่ริมถนน มีกิจกรรมนันทนาการ
ประเภทกิจกรรม	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)	กิจกรรมทางสังคม (Social Activities)
ช่วงเวลาเกิดกิจกรรม	-	11.00 น. - 18.00 น.	15.00 น. - 18.00 น.
ประเภทการใช้ประโยชน์	ที่อยู่อาศัย / อาคารพาณิชย์	พื้นที่จอดรถเปิดโล่ง	พื้นที่นันทนาการ
บทบาทในระบบเมือง	อาคารพาณิชย์ริมถนนใกล้รถไฟฟ้าสายน้ำเงิน	พื้นที่ใกล้รถไฟฟ้าสายน้ำเงิน โดนโอบล้อมด้วยอาคาร	พื้นที่เปิดโล่ง มีร่มเงา มีจุดนั่งพัก



พื้นที่ศึกษา 4A



4A-1

อาคารพาณิชย์ ซอย ปานสุข



4A-2

สนามกีฬาเบาสักอาคารสุมนกาลย ส.ร.ราชินัน



4A-3

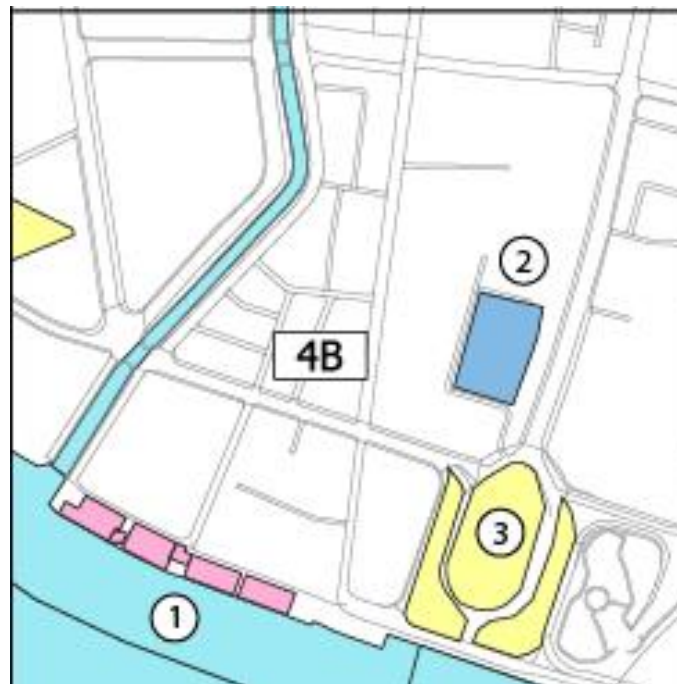
สวนมิวเซียมสยาม

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 4A-1	พื้นที่ 4A-2	พื้นที่ 4A-3
ลักษณะกายภาพ	ซอยแคบ ย่านที่พักอาศัย สูง 3 ชั้น ด้านล่างเปิดโล่ง บรรยากาศเงียบ ติดริมน้ำ	ลานกว้าง พื้นแข็ง มีสนามกีฬา ใช้งานโดยนักเรียน มีสถาปัตยกรรมที่สวยงาม	สวนร่มรื่น พื้นที่ปูหญ้า มีทางเดิน มีที่นั่ง ใกล้อาคารมิวเซียมสยาม
ประเภทพื้นที่	In Plot	In Block	In District
การประเมินพื้นที่: ด้านการป้องกัน	ปานกลาง	มาก	มาก
การประเมินพื้นที่: ด้านความสะดวกสบาย	น้อย	ปานกลาง	มาก
การประเมินพื้นที่: ด้านความพึงพอใจ	ปานกลาง	ปานกลาง	มาก

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 4A-1	พื้นที่ 4A-2	พื้นที่ 4A-3
สรุปคุณภาพจากการประเมินพื้นที่	อาคารติตริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถูกทิ้งร้าง ชั้น 1 อาคารเปิดโล่งทะเลชุริมแม่น้ำ ซอยแคบมืด และไม่มียุคพัก	อยู่ในเขตโรงเรียน มีการควบคุม มีพื้นที่โล่ง ใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่สามารถเปลี่ยนได้ตามกิจกรรม ไม่มีร่มเงา หรือจุดพัก	พื้นที่ในเขตพิพิธภัณฑน์ มีการจัดสรรทางเดินและมีพื้นที่นั่งพักที่มีร่มเงา และเปิดโล่งรับบรรยากาศที่ดี และมีสถาปัตยกรรมที่สวยงาม
ประเภทกิจกรรม	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)
ช่วงเวลาเกิดกิจกรรม	-	08.00 น. – 17.00 น.	14.00 น. – 20.00 น.
ประเภทการใช้ประโยชน์	ที่อยู่อาศัย / อาคารพาณิชย์	ลานโล่งอเนกประสงค์ / นันทนาการ	พื้นที่นันทนาการ
บทบาทในระบบเมือง	อาคารสมัยใหม่ติตริมแม่น้ำเจ้าพระยา	พื้นที่ว่างติดแม่น้ำเจ้าพระยา มีสถาปัตยกรรมที่สวยงาม สนับสนุนกิจกรรม	สนับสนุนกิจกรรมทางสังคม และศิลปวัฒนธรรม



พื้นที่ศึกษา 4B



4B-1
อาคารค้าปลีกอพตพาณิชย์



4B-2
สนามหน้าโรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัย



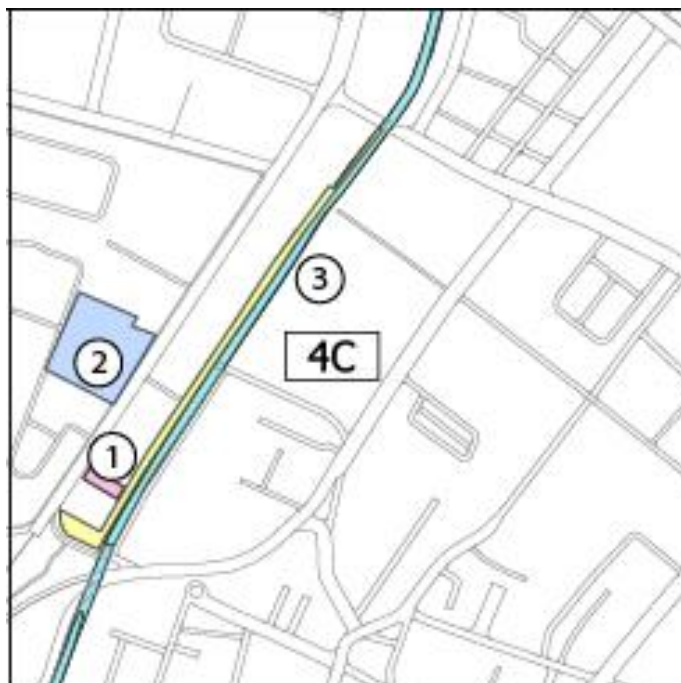
4B-3
สวนได้สะพานพร

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 4B-1	พื้นที่ 4B-2	พื้นที่ 4B-3
ลักษณะกายภาพ	อาคารร่วมสมัย ติดแม่น้ำ มีพื้นที่เดินริมฝั่งแม่น้ำ แต่ปล่อยทิ้งร้างบางส่วน	ลานเปิด ใช้เป็นสนามกีฬาแบบหญ้า ไม่มีต้นไม้ใหญ่	พื้นที่สีเขียว ร่มเงา ได้ โครงสร้างสะพาน มีทางเดินและม้านั่ง
ประเภทพื้นที่	In Plot	In Block	In District
การประเมินพื้นที่: ด้านการป้องกัน	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง
การประเมินพื้นที่: ด้านความสะดวกสบาย	น้อย	ปานกลาง	ปานกลาง
การประเมินพื้นที่: ด้านความพึงพอใจ	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง

สรุปคุณภาพจากการประเมินพื้นที่	อาคารริมน้ำที่ทิ้งร้าง ไม่มีกิจกรรม มีร้านค้าเปิดบางส่วน เช่น มีดีและไม่มีไฟส่องส่องอยู่ในซอยลึก มีสถาปัตยกรรมสวยงาม เป็นแหล่งท่องเที่ยวบางจุด	อยู่ในรั้วโรงเรียน มีการจัดสรรพื้นที่รถและทางเดิน ร้อน ไม่มีร่มเงาและที่พัก อยู่ติดกับสถานปัตยกรรมที่สวยงาม	พื้นที่เปิดโล่ง มีประตูทางเข้าจำกัด จัดสรรพื้นที่รถกับคนได้ดี บางช่วงมืด ไม่มีไฟส่องสว่าง มีจุดพักน้อย และไม่ทนต่อสภาพอากาศ
ประเภทกิจกรรม	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)
ช่วงเวลาเกิดกิจกรรม	15.00 น. – 18.00 น.	12.00 น. – 17.00 น.	12.00 น. – 20.00 น.
ประเภทการใช้ประโยชน์	อาคารพาณิชย์กรรม	นันทนาการ	นันทนาการ
บทบาทในระบบเมือง	อาคารร่วมสมัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา	ส่งเสริมกิจกรรมนันทนาการและการเรียนรู้	พื้นที่สวนขนาดใหญ่สำหรับนันทนาการ



พื้นที่ศึกษา 4C



4C-1
อาคารริมถนนจักรเพชร



4C-2
ลาดจอดรถถนนจักรเพชร



4C-3
ถนนเลียบบคลองโองอ่าง

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 4C-1	พื้นที่ 4C-2	พื้นที่ 4C-3
ลักษณะกายภาพ	อาคารพาณิชย์ผสมที่อยู่อาศัย ติดแนวถนน ปล่อยทิ้งร้าง ไม่มีการดูแล	ลานโล่ง ปูพื้นคอนกรีต ไม่มีร่มเงา ใช้เป็นที่จอดรถ	ทางเดินเลียบบคลอง ปรับปรุงใหม่ มีพื้นที่นั่งเล่น และศิลปะบนผนัง
ประเภทพื้นที่	In Plot	In Block	In District
การประเมินพื้นที่: ด้านการป้องกัน	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
การประเมินพื้นที่: ด้านความสะดวกสบาย	น้อย	ปานกลาง	น้อย
การประเมินพื้นที่: ด้านความพึงพอใจ	น้อย	น้อย	ปานกลาง

ข้อมูล	พื้นที่		
	พื้นที่ 4C-1	พื้นที่ 4C-2	พื้นที่ 4C-3
สรุปคุณภาพจากการประเมินพื้นที่	บริเวณรอบอาคารมีการใช้งานของโรงแรม และสถานที่ราชการ ทำให้มีคนพลุกพล่านช่วงกลางวัน ไม่มีจุดพัก และร่มเงา	มีระบบรักษาความปลอดภัยและสามารถมองเห็นได้ เป็นลานโล่งสำหรับจอดรถเพียงกิจกรรมเดียว ไม่มีที่นั่งพัก และร่มเงา	คนเดินเยอะ มีร้านค้า บางช่วงไม่มีหน้าร้านมีแต่หลังบ้าน มีทางเดินแต่ไม่มีที่นั่งพักและไม่มีร่มเงา ไม่ทนต่อสภาพอากาศ เป็นมีศิลปะ วัฒนธรรม มีไฟส่องสว่าง
ประเภทกิจกรรม	กิจกรรมในชีวิตประจำวัน (Necessary Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)	กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities)
ช่วงเวลาเกิดกิจกรรม	-	08.00 น. / 18.00 น.	15.00 น. – 20.00 น.
ประเภทการใช้ประโยชน์	ที่อยู่อาศัย / อาคารพาณิชย์	พื้นที่จอดรถเปิดโล่ง	นันทนาการ
บทบาทในระบบเมือง	อาคารทั้งรางใกล้เคียงพานุทและศูนย์ราชการ	พื้นที่ขนาดใหญ่ ใกล้ติดริมถนนที่มีการจราจรหนาแน่น	พื้นที่ริมคลองโอ่งอ่าง ศูนย์รวมศิลปวัฒนธรรม เป็นแหล่งพักผ่อน และกิจกรรม

4.6 สรุปผลการสำรวจ

จากการศึกษาในบทที่ 4 ได้กล่าวถึงเรื่องข้อมูลทั่วไปของบริบทพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลและทำการศึกษาข้อมูลพื้นฐาน ลักษณะทางกายภาพ สภาพแวดล้อม อาณาเขตที่ตั้ง และข้อมูลทั่วไป ครอบคลุมมุมมองที่หลากหลายของความสำเร็จของพื้นที่ทั้งในด้านประวัติศาสตร์ ด้านศิลปะวัฒนธรรม คุณค่าด้านเศรษฐกิจและการเมือง คุณค่าด้านประโยชน์ใช้สอย รวมไปถึงคุณค่าทางการศึกษา ทั้งยังทำการศึกษาค้นคว้าข้อมูลด้านประโยชน์การใช้ที่ดิน พื้นที่สาธารณะ การสัญจรและการเข้าถึง ซึ่งพบว่ากรุงรัตนโกสินทร์มีบทบาทสำคัญทั้งในด้านประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม รวมถึงการเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและการปกครองที่สำคัญของประเทศไทย โดยเฉพาะในด้านการท่องเที่ยวและการค้า พื้นที่ส่วนใหญ่รองรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน เช่น การอยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และพื้นที่นันทนาการ

แม้ว่าพื้นที่บางแห่งจะตั้งอยู่ในย่านที่มีประชากรหนาแน่นและกิจกรรมมากมาย เช่น กิจกรรมทางด้านประวัติศาสตร์ งานราชการ และการท่องเที่ยว แต่ยังคงมีข้อจำกัดที่ทำให้พื้นที่เหล่านั้นไม่ได้

ถูกใช้ประโยชน์เต็มที่ เช่น พื้นที่ร้าง อาคารที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ขาดการออกแบบที่เหมาะสมในการรองรับผู้คน และข้อจำกัดในการเข้าถึงหรือการเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่นๆ หรือมีข้อจำกัดด้านความปลอดภัย ขาดความสะดวกสบายในการพักผ่อน และแสงสว่างที่ไม่เหมาะสม ซึ่งอาจเป็นปัจจัยบ่งชี้ถึงการขาดการออกแบบที่เหมาะสมในการรองรับผู้ใช้งานและกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่

จากการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาเป้าหมายจำนวน 36 จุดทั่วพื้นที่กรุงเทพมหานคร และการประเมินด้วยเกณฑ์คุณภาพพื้นที่ 12 ประการของ Jan Gehl รวมถึงข้อมูลด้านกิจกรรม ช่วงเวลา และการใช้งานอาคารโดยรอบ พบว่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีศักยภาพในเชิงกายภาพและบริบท แต่ยังขาดการพัฒนาเชิงพื้นที่ที่ตอบสนองต่อพฤติกรรมของผู้ใช้งานอย่างเหมาะสม

สรุปผลการสำรวจ พบว่าพื้นที่ว่างในเมืองที่ไม่ได้ใช้งานอย่างเต็มศักยภาพ พื้นที่ที่จัดประเภทตามตำแหน่งที่ตั้งทางกายภาพ 3 ประเภทหลัก ได้แก่ ที่ตั้งตามรูปแปลงที่ดิน (Plot) ที่ตั้งในกลุ่มอาคาร (Block) และ ที่ตั้งในย่านชุมชน (District) ซึ่งการจัดประเภทเหล่านี้ช่วยในการวิเคราะห์ปัจจัยในการเกิด และสามารถเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมได้ โดยพื้นที่ที่อยู่ในกลุ่มที่ตั้งในย่านชุมชน (District) สำรวจพบว่ามีความสะดวกสบายสูงสุดในการรองรับกิจกรรมหลายประเภทได้ดี ส่วนพื้นที่ในกลุ่มที่ตั้งตามรูปแปลงที่ดิน (Plot) และ ที่ตั้งในกลุ่มอาคาร (Block) ยังมีข้อจำกัดในบางด้าน เช่น การไม่สามารถรองรับกิจกรรมที่หลากหลายได้หรือการขาดการเชื่อมโยงกับพื้นที่อื่นๆ ซึ่งต้องการการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งาน

ซึ่งข้อมูลจากการสำรวจในบทที่ 4 จะเป็นพื้นฐานสำคัญสำหรับการวิเคราะห์เชิงลึกในบทที่ 5 ซึ่งนำไปสู่การเปรียบเทียบคุณภาพพื้นที่ วิเคราะห์กิจกรรม การเข้าถึง และการสังเคราะห์แนวทางการพัฒนาอย่างเหมาะสมต่อไป

บทที่ 5

การวิเคราะห์ข้อมูลและผลการศึกษา

บทนี้นำเสนอการวิเคราะห์ข้อมูลจากพื้นที่ว่างที่ใช้ประโยชน์อย่างไม่เต็มศักยภาพ จำนวนทั้งสิ้น 36 จุด ภายในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยอาศัยการประเมินคุณภาพพื้นที่ตามเกณฑ์คุณภาพพื้นที่ 12 ประการ (12 Quality Criteria) ของ Jan Gehl (1974) ซึ่งเป็นกรอบแนวคิดในการวิเคราะห์คุณภาพพื้นที่สาธารณะในมิติที่สะท้อนถึงความปลอดภัย ความสะดวกสบาย และความพึงพอใจของผู้ใช้งาน นอกจากนี้ ยังได้ทำการสำรวจรูปแบบของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่สาธารณะ โดยอ้างอิงจากแนวคิดการจำแนกประเภทกิจกรรม 3 ประเภทของ Jan Gehl (1971) ได้แก่ กิจกรรมที่จำเป็น (necessary activities), กิจกรรมทางเลือก (optional activities) และกิจกรรมทางสังคม (social activities) เพื่อทำความเข้าใจรูปแบบการใช้งานพื้นที่อย่างรอบด้าน

วัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์ในบทนี้ คือเพื่อสังเคราะห์ข้อมูลให้เห็นภาพรวมของคุณภาพพื้นที่แต่ละจุด ทั้งในเชิงคุณภาพจากการประเมินภาคสนาม และในเชิงทฤษฎีจากการวิเคราะห์จุดเด่นจุดด้อยของพื้นที่ ตลอดจนแนวโน้มสำคัญในการใช้งานพื้นที่ในแต่ละบริบท

การนำเสนอข้อมูลในบทนี้แบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลัก ได้แก่

5.1 วิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบคุณภาพพื้นที่

5.1.1 สรุปผลการประเมินคุณภาพพื้นที่

5.1.1.1 เปรียบเทียบตามเกณฑ์การประเมินคุณภาพพื้นที่ 12 ประการ

5.1.1.2 เปรียบเทียบตามการแบ่งประเภทพื้นที่

5.1.2 สรุปผลการประเมินกิจกรรม

5.1.3 วิเคราะห์การเข้าถึงโดยใช้ Space Syntax

5.2 การศึกษาวิเคราะห์จุดเด่น จุดด้อยของพื้นที่

5.2.1. วิเคราะห์พื้นที่ศึกษา 36 พื้นที่

5.3 สรุปผลการวิเคราะห์

5.1 วิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบคุณภาพพื้นที่

5.1.1 สรุปผลการประเมินคุณภาพพื้นที่และกิจกรรม

5.1.1.1 เปรียบเทียบตามเกณฑ์การประเมินคุณภาพพื้นที่ 12 ประการ

จากการวิเคราะห์พื้นที่ตามหลักการประเมินคุณภาพพื้นที่ 12 ประการ (12 Quality Criteria) ของ Jan Gehl (1974) ซึ่งครอบคลุมด้าน การป้องกัน ความสะดวกสบาย และความพึงพอใจ พบว่าพื้นที่ที่มีคะแนนสูงสุดในแต่ละหมวดหมู่มีลักษณะเด่นที่สำคัญในการรองรับกิจกรรมต่างๆ โดยแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มดังนี้

1) ด้านการป้องกัน

การวิเคราะห์ด้านการป้องกันโดยพบว่าบางพื้นที่มีการออกแบบที่ส่งเสริมความปลอดภัยจากการจราจรและอุบัติเหตุได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตัวอย่างเช่น พื้นที่ 2A-2 ซึ่งอยู่ระหว่างอาคารภายในมหาวิทยาลัยศิลปากร และพื้นที่ 2B-3 บริเวณสวนอนุสาวรีย์พระแม่ธรณีบีบมวยผม ทั้งสองจุดนี้มีการแยกพื้นที่ระหว่างทางเท้าและทางรถยนต์อย่างชัดเจน ลดความเสี่ยงต่อการเกิดอุบัติเหตุจากยานพาหนะได้ดี

ในด้านการป้องกันอาชญากรรม พื้นที่ที่มีความปลอดภัยสูง ได้แก่ จุด 1A-2 ด้านหน้าโรงละครแห่งชาติ ซึ่งได้รับการออกแบบให้มีทัศนวิสัยกว้างขวาง และมีผู้คนสัญจรผ่านไปมาอยู่เสมอ ส่งผลให้พื้นที่นี้อยู่ภายใต้สายตาของสาธารณะอย่างต่อเนื่อง ช่วยลดโอกาสการเกิดเหตุรุนแรงหรืออาชญากรรมได้อย่างมีนัยสำคัญ ขณะเดียวกัน พื้นที่อย่าง 2A-3 บริเวณสนามหลวง ก็มีบทบาทสำคัญในการสร้างบรรยากาศที่ปลอดภัยและรู้สึกเป็นมิตร โดยเฉพาะด้วยลักษณะพื้นที่เปิดโล่ง ที่ช่วยให้ผู้ใช้งานรู้สึกปลอดภัย โปร่ง ไม่อึดอัด และสามารถเชื่อมโยงกับผู้คนในพื้นที่ได้ง่าย

โดยรวมแล้ว พื้นที่ที่มีคุณภาพด้านการป้องกันสูงมักมีลักษณะเปิด สามารถมองเห็นได้จากบุคคลภายนอก มีสายตาสอดส่องจากผู้คนโดยรอบ และมีการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยระหว่างคนเดินเท้ากับรถยนต์อย่างเหมาะสม บริบททางกายภาพเหล่านี้มีส่วนสำคัญในการสร้างความรู้สึกปลอดภัยและน่าใช้งานสำหรับผู้ใช้พื้นที่ในชีวิตประจำวัน

2) ด้านความสะดวกสบาย

จากการวิเคราะห์ด้านความสะดวกสบายของพื้นที่มุ่งเน้นไปที่โอกาสในการใช้งานพื้นที่ในกิจกรรมพื้นฐานของผู้คน เช่น การเดิน การยืนพัก การนั่งพักผ่อน การมองเห็น การ

พูดคุย และการเล่นหรือออกกำลังกาย โดยพบว่าพื้นที่ 2A-2 ซึ่งอยู่ระหว่างอาคารภายในมหาวิทยาลัยศิลปากร มีคุณภาพโดยรวมที่โดดเด่นในทุกองค์ประกอบของหมวดนี้ พื้นที่นี้มีทางเดินที่กว้างขวางและปลอดภัย เอื้อต่อการสัญจรด้วยเท้าได้อย่างสะดวกสบาย อีกทั้งยังมีบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการหยุดพักหรือยืนรอในระยะสั้น โดยไม่รบกวนการไหลของผู้คนที่สัญจรผ่านไปมา

นอกจากนี้ พื้นที่ 2A-2 ยังเปิดโอกาสให้เกิดกิจกรรมทางสังคม เช่น การพูดคุยหรือพบปะกันระหว่างผู้ใช้งาน ด้วยการจัดวางพื้นที่ที่ไม่ปิดกั้นและมีความเป็นมิตรต่อการสื่อสาร ขณะเดียวกันยังเอื้อให้เกิดการรับรู้สภาพแวดล้อมรอบตัวได้อย่างชัดเจน ทั้งในแง่ของการมองเห็นวิวทิวทัศน์โดยรอบ และการรู้สึกปลอดภัยจากการมีสายตาสอดส่อง พื้นที่นี้ยังมีขนาดเพียงพอสำหรับกิจกรรมทางกาย เช่น การเดินเล่นหรือออกกำลังกายเบา ๆ ในพื้นที่โล่งอย่างไม่มีรู้สึกอึดอัด

ในขณะที่พื้นที่ 3B-3 บริเวณทางเดินริมน้ำเลียบคลองหลอด ก็เป็นอีกจุดหนึ่งที่มีคุณภาพดีในด้านความสะดวกสบาย โดยเฉพาะในเรื่องของโอกาสในการนั่งพักผ่อน ด้วยการจัดวางที่นั่งในจุดที่เหมาะสมต่อการใช้เวลาว่าง ชมวิว หรือรอผู้คนที่มาโดยไม่รู้สึกถูกจำกัด ด้วยเหตุนี้ พื้นที่ที่มีคุณภาพในหมวดนี้มักมีองค์ประกอบทางกายภาพที่สนับสนุนให้เกิดการใช้งานได้หลากหลาย เช่น ทางเดินที่ชัดเจน ที่นั่งพักที่เพียงพอ พื้นที่เปิดโล่งที่รองรับการยืนหรือนั่งชั่วคราว และบรรยากาศที่ส่งเสริมความผ่อนคลายและการมีปฏิสัมพันธ์ของผู้ใช้งานในพื้นที่

3) ด้านความพึงพอใจ:

จากการประเมินด้านความพึงพอใจมุ่งเน้นไปที่องค์ประกอบที่ส่งเสริมให้ผู้ใช้งานพื้นที่รู้สึกดี มีประสบการณ์เชิงบวก ทั้งในด้านขนาดสเกลของพื้นที่ บรรยากาศโดยรวม และคุณค่าทางสุนทรียะ โดยพื้นที่ที่มีคุณภาพดีที่สุดในด้านนี้คือ 2A-2 ซึ่งตั้งอยู่ระหว่างอาคารในมหาวิทยาลัยศิลปากร พื้นที่ดังกล่าวมีขนาดสเกลที่เหมาะสม คือไม่เล็กจนรู้สึกอึดอัด และไม่กว้างเกินไปจนขาดความเป็นกันเอง สามารถรองรับกิจกรรมได้หลากหลาย และเอื้อต่อการมีปฏิสัมพันธ์ทางสังคมได้อย่างกลมกลืน นอกจากนี้ ยังโดดเด่นด้านการออกแบบที่แฝงด้วยกลิ่นอายทางศิลปะและสถาปัตยกรรมของพื้นที่มหาวิทยาลัย ซึ่งช่วยสร้างบรรยากาศที่ส่งผลเชิงบวกต่ออารมณ์ของผู้ใช้งาน เป็นจุดพักสายตาที่ทำให้ความรู้สึกสงบและมีคุณค่า

อีกหนึ่งพื้นที่ที่ให้ประสบการณ์เชิงบวกต่อสภาพแวดล้อมและธรรมชาติได้ดี คือ 3B-2 ซึ่งเป็นบริเวณพื้นที่จอดรถของพิพิธภัณฑ์พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตร

พื้นที่นี้มอบโอกาสให้ผู้ใช้งานได้สัมผัสกับธรรมชาติและสภาพอากาศในเชิงบวก ไม่ว่าจะเป็นลมเย็น ร่มเงาจากต้นไม้ หรือทัศนียภาพที่ผ่อนคลาย ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ส่งเสริมความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่

สรุปได้ว่าพื้นที่ที่มีคุณภาพในด้านความพึงพอใจมักมีลักษณะที่ตอบสนองต่อความต้องการด้านอารมณ์และสุนทรียะของผู้คน เช่น ขนาดสเกลที่พอเหมาะ บรรยากาศที่น่านั่ง สถาปัตยกรรมที่มีคุณค่า และเป็นองค์ประกอบทางธรรมชาติที่ช่วยให้ผู้ใช้งานสามารถพักสายตาและรู้สึกผ่อนคลายจากสภาพแวดล้อมรอบตัวได้

5.1.1.2 เปรียบเทียบตามการแบ่งประเภทพื้นที่

จากการศึกษาผลการสำรวจและการสังเกตพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้รับการใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ สามารถจำแนกพื้นที่เหล่านี้ออกเป็น 3 ประเภทตามลักษณะทางกายภาพ ได้แก่ พื้นที่ว่างภายในแปลงที่ดิน (In Plot) พื้นที่ว่างภายในกลุ่มอาคาร (In Block) และพื้นที่ว่างในระดับย่านชุมชน (In District) โดยแต่ละประเภทมีลักษณะเด่นที่แตกต่างกัน

1) กลุ่มพื้นที่ว่างภายในแปลงที่ดิน (In Plot)

พื้นที่ในกลุ่มนี้มักมีข้อบกพร่องเชิงกายภาพและความสะดวกสบายในการใช้งานอยู่ในระดับต่ำ โดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่ถูกปิดกั้น ปล่อยร้าง หรือประกาศขาย/ให้เช่า โดยอยู่ภายใต้การถือครองของบุคคลหรือหน่วยงานเพียงรายเดียว ซึ่งส่งผลให้การใช้งานพื้นที่มีข้อจำกัด ทั้งในด้านสิทธิการเข้าถึงและศักยภาพในการรองรับกิจกรรมของผู้คน พื้นที่กลุ่มนี้มักไม่สามารถรองรับกิจกรรมพื้นฐาน เช่น การเดิน การนั่งพัก หรือการพักผ่อนหย่อนใจได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังพบปัญหาด้านสภาพแวดล้อม เช่น อาคารที่เสื่อมโทรม การออกแบบที่ไม่สอดคล้องกับหลักความปลอดภัย และขาดระบบป้องกันอุบัติเหตุหรืออาชญากรรมอย่างเหมาะสม ส่งผลให้คุณภาพพื้นที่โดยรวมอยู่ในระดับต่ำ

2) กลุ่มพื้นที่ว่างภายในกลุ่มอาคาร (In Block)

พื้นที่ในกลุ่มนี้มีระดับความสะดวกสบายในระดับปานกลาง โดยสามารถรองรับกิจกรรมบางประเภทได้ เช่น การเดิน การนั่งพัก หรือกิจกรรมแบบชั่วคราว อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดที่ชัดเจนในด้านการรองรับกิจกรรมที่ต้องใช้พื้นที่มากขึ้น เช่น การออกกำลังกายหรือกิจกรรมทางสังคมที่ต้องรองรับผู้คนจำนวนมาก ข้อจำกัดเหล่านี้มักเกิดจากขนาดพื้นที่ที่ค่อนข้างจำกัด และการออกแบบที่ไม่สนับสนุนกิจกรรมที่หลากหลาย นอกจากนี้ พื้นที่กลุ่มนี้ยังขาดการจัดสรรระบบป้องกันที่ดี เช่น การแยกพื้นที่ระหว่างถนนและทางเท้า การติดตั้งแสงสว่างที่เพียงพอ หรือการออกแบบพื้นที่ที่ปลอดภัยสำหรับทุกกลุ่มผู้ใช้งาน

3) กลุ่มพื้นที่ว่างในระดับย่าน (In District)

พื้นที่ในกลุ่มนี้มีคุณภาพในด้านการรองรับกิจกรรมและระบบป้องกันอยู่ในระดับดี โดยสามารถรองรับกิจกรรมที่หลากหลาย เช่น กิจกรรมนันทนาการ การออกกำลังกาย และการพักผ่อนในรูปแบบต่าง ๆ อีกทั้งยังมีระบบป้องกันที่เหมาะสมทั้งในด้านการจราจรและอาชญากรรม ทำให้พื้นที่สามารถใช้งานได้โดยไม่เสี่ยงต่อความปลอดภัย พื้นที่กลุ่มนี้มีศักยภาพในการดึงดูดผู้คนหลากหลายประเภทเข้ามาใช้พื้นที่ อย่างไรก็ตาม ยังคงพบข้อจำกัดในแง่ความสะดวกสบาย โดยเฉพาะในประเด็นการออกแบบพื้นที่รองรับการใช้งานจริง เช่น การขาดแสงสว่าง ร่มเงา ที่นั่ง หรือองค์ประกอบทางกายภาพอื่น ๆ ที่ส่งเสริมให้เกิดการใช้งานอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

จากการสำรวจและวิเคราะห์พื้นที่ตามหลักการคุณภาพพื้นที่ 12 ประการ ของ Jan Gehl พบว่าพื้นที่ 2A-2 (ระหว่างอาคารในมหาวิทยาลัยศิลปากร) เป็นพื้นที่ที่ได้รับคะแนนสูงสุดในทุกด้าน ซึ่งสะท้อนถึงการออกแบบพื้นที่ที่รองรับกิจกรรมหลากหลายได้ดี ทั้งในด้านความสะดวกสบาย การป้องกัน และความพึงพอใจ ในขณะที่พื้นที่ 2A-2 ยังสามารถพัฒนาได้เพิ่มเติมเพื่อให้รองรับการใช้งานในเชิงสังคมและเศรษฐกิจได้มากขึ้น หรือให้ความสะดวกสบายในการใช้งานมากขึ้น โดยพื้นที่ที่ได้รับคะแนนสูงสุดในแต่ละด้านแสดง ทำให้เห็นถึงการออกแบบพื้นที่ที่คำนึงถึง ความสะดวกสบายและความปลอดภัยอย่างรอบคอบ รวมถึงความพึงพอใจต่อสถานที่และสภาพแวดล้อม ซึ่งสามารถส่งผลให้เกิดประสบการณ์การรับรู้ พร้อมทั้งสามารถรองรับกิจกรรมต่าง ๆ ในการใช้งานประจำวันได้อย่างมีประสิทธิภาพ

5.1.2 สรุปผลการประเมินกิจกรรม

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่ศึกษา จำนวน 36 จุดในกรุงเทพมหานคร โดยอ้างอิงจากกิจกรรมที่เกิดขึ้น ช่วงเวลาการใช้งาน ประเภทกิจกรรม และประเภทของพื้นที่ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ พื้นที่ว่างภายในแปลงที่ดิน (In Plot) พื้นที่ว่างภายในกลุ่มอาคาร (In Block) และพื้นที่ว่างในระดับย่าน (In District) พบว่าสามารถสะท้อนภาพรวมของการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่ยังไม่เต็มศักยภาพได้อย่างชัดเจน พื้นที่แต่ละประเภทมีลักษณะทางกายภาพ และรูปแบบการใช้งานที่แตกต่างกัน โดยส่งผลต่อความสามารถในการรองรับกิจกรรมในรูปแบบต่าง ๆ

1) สรุปตามรูปแบบกิจกรรมที่เกิดขึ้น

กิจกรรมประเภทประจำ (Necessary Activities): เป็นกิจกรรมที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน เช่น การอยู่อาศัย การสัญจร หรือการค้าขาย พื้นที่เหล่านี้มักจะใช้ในกิจกรรมที่ไม่เปลี่ยนแปลงตามเวลา เช่น พื้นที่ 3A-1 (อาคารหน้าท่าเรือท่าเตียน) และพื้นที่ 2A-1 (อาคารหน้าถนนมหาธาตุ) ที่รองรับกิจกรรมประจำในชีวิตประจำวัน เช่น การอยู่อาศัยและการค้าขาย

กิจกรรมทางเลือก (Optional Activities): พื้นที่ที่รองรับกิจกรรมทางเลือกและสังคม เช่น การพักผ่อนหย่อนใจ หรือกิจกรรมนันทนาการ เช่น 1A-2 (พื้นที่หน้าโรงละครแห่งชาติ) และ 3B-3 (พื้นที่ทางเดินริมน้ำเลียบบคลองหลอด) ที่รองรับกิจกรรมเชิงนันทนาการ

กิจกรรมทางสังคม (Social Activities): พื้นที่ที่รองรับกิจกรรมเพื่อการพักผ่อนพบปะสังสรรค์ หรือการออกกำลังกาย เช่น 1C-3 (ถนนหน้าวงเวียน ถนนข้าวสาร) และ 3C-3 (ถนนศิริพงษ์) ที่รองรับกิจกรรมที่ส่งเสริมความสุขในชีวิตประจำวัน ส่งเสริมกิจกรรมทางสังคม

ความแตกต่างของการพัฒนาพื้นที่ที่ยังไม่ได้ใช้งานอย่างเต็มศักยภาพในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ ด้านลักษณะทางกายภาพ กิจกรรมที่เกิดขึ้น และรูปแบบการใช้งานของแต่ละประเภทพื้นที่ สะท้อนถึงทั้งศักยภาพและข้อจำกัดเฉพาะตัว ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญสำหรับกำหนดแนวทางพัฒนาให้สอดคล้องกับบริบทโดยรอบและความต้องการของผู้ใช้งานในอนาคต



5.1.3 วิเคราะห์การเข้าถึงโดยใช้ Space Syntax

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่าง **พื้นที่ศึกษา** และ **ความเป็นทางผ่านและการเข้าถึง** ในระดับย่านรัศมี 2,000 เมตร และระดับชุมชนรัศมี 800 เมตร จะช่วยให้เข้าใจถึงการเชื่อมโยงและการเคลื่อนที่ภายในพื้นที่ รวมถึงการเข้าถึงจากภายนอกและการเป็นทางผ่านของพื้นที่ต่าง ๆ การประเมินนี้จะถูกใช้เพื่อวิเคราะห์ว่าพื้นที่ไหนมีการเข้าถึงง่าย และพื้นที่ไหนมีความเป็นทางผ่านที่สูงหรือต่ำ ตามการวัดค่าจาก **Space Syntax** ซึ่งจะให้ผลลัพธ์ที่สามารถแยกแยะได้โดยกำหนดการใช้สีในการระบุค่าของแต่ละพื้นที่ ดังนี้

ข้อมูล	ค่าสูงที่สุดในพื้นที่ (Maximum)	ค่าต่ำที่สุดในพื้นที่ (Minimum)	ค่าเฉลี่ยของพื้นที่ (Mean)
ความเป็นทางผ่านระดับ ย่าน (NACH2000)	1.47247	0	0.884316
การเข้าถึงระดับย่าน (NAIN2000)	1.71197	0.275677	1.00347
ความเป็นทางผ่านระดับ ชุมชน (NACH800)	1.43768	0	0.904082
การเข้าถึงระดับชุมชน (NAIN800)	1.81023	0.313449	0.963435

ตารางที่ 24 ผลข้อมูลเปรียบเทียบค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด และค่าเฉลี่ยของพื้นที่
ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

1) ความเป็นทางผ่านในระดับย่าน



NACH2000
ประเภทที่ดินตามรูปแปลง (PLOT)

NACH2000
ประเภทที่ดินในกลุ่มอาคาร (BLOCK)

NACH2000
ประเภทที่ดินย่านชุมชน (DISTRICT)

ที่ดินตามรูปแปลง (Plot)		ที่ตั้งในกลุ่มอาคาร (Block)		ที่ตั้งในย่านชุมชน (District)	
พื้นที่	ความเป็นทางผ่านในระดับย่าน (r2000)	พื้นที่	ความเป็นทางผ่านในระดับย่าน (r2000)	พื้นที่	ความเป็นทางผ่านในระดับย่าน (r2000)
1A-1	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	1A-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1A-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
1B-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1B-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	1B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
1C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1C-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
2A-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2A-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2A-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
2B-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2B-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
2C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2C-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	2C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
3A-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3A-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3A-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
3B-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3B-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
3C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3C-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	3C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
4A-1	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4A-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4A-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
4B-1	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4B-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
4C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	4C-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	4C-3	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย

ตารางที่ 25 แสดงผลการวิเคราะห์ความเป็นทางผ่านในระดับย่าน รัศมี 2,000 เมตร ของพื้นที่ศึกษา
ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

2) การเข้าถึงในระดับย่าน



NAIN2000
ประเภทที่ตั้งตามรูปแปลง (PLOT)

NAIN2000
ประเภทที่ตั้งในกลุ่มอาคาร (BLOCK)

NAIN2000
ประเภทที่ตั้งในย่านชุมชน (DISTRICT)

ที่ดินตามรูปแปลง (Plot)		ที่ตั้งในกลุ่มอาคาร (Block)		ที่ตั้งในย่านชุมชน (District)	
พื้นที่	การเข้าถึงในระดับย่าน (r2000)	พื้นที่	การเข้าถึงในระดับย่าน (r2000)	พื้นที่	การเข้าถึงในระดับย่าน (r2000)
1A-1	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	1A-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1A-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
1B-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1B-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
1C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1C-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
2A-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2A-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	2A-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
2B-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2B-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
2C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2C-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	2C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
3A-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3A-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3A-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
3B-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3B-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
3C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3C-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
4A-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	4A-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4A-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
4B-1	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4B-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
4C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	4C-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	4C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย

ตารางที่ 26 แสดงผลการวิเคราะห์การเข้าถึงในระดับย่าน รัศมี 2,000 เมตร ของพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

จากตาราง 23 และ 24 สามารถสรุปได้ว่าพื้นที่ศึกษาประเภทที่ดินตามรูปแปลง (Plot) มีความเป็นทางผ่านในระดับย่าน ในรัศมี 2,000 เมตร วิเคราะห์ผลได้ค่าสูงและมีความมากกว่าค่าเฉลี่ยในหลายพื้นที่ เช่น พื้นที่ 1B-1 (อาคารห้าง New world) พื้นที่ 2B-1 (อาคารหน้าถนนราชดำเนินกลาง) พื้นที่ 2C-1 (อาคารหน้าถนนดินสอ) 3A-1 (อาคารหน้าท่าเรือท่าเตียน) และ 3B-1 (อาคารหน้าสวนสราญรมย์) เป็นต้น โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนโครงข่ายทางหลักที่ใช้สัญจร การวิเคราะห์ผลการศึกษาของพื้นที่ประเภทดังกล่าวมีการเข้าถึงในระดับย่าน รัศมี 2,000 เมตรค่อนข้างสูง กล่าวคือมีความสามารถในการเข้าถึงจากพื้นที่ภายนอกได้ดีในหลายพื้นที่ เช่น 1C-1 (กลุ่มอาคารหลังกำแพงเมืองเก่า) และ 3C-1 (อาคารริมถนนมหาไชย) เป็นต้น เป็นพื้นที่ที่มีการเชื่อมโยงสูงสุดทั้งในระดับย่าน พื้นที่ที่เชื่อมต่อกับถนนหลักหรือเส้นทางการเดินที่สำคัญ ซึ่งทำให้ผู้คนสามารถเดินทางผ่านได้ง่าย และสามารถเข้าถึงพื้นที่จากภายนอกได้รวดเร็ว โดย 1A-1 (อาคารในตรอกโรงไหม) และ 4A-1 (อาคารในซอยปานสุข) มีค่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ยทั้ง 2 ด้าน

พื้นที่ศึกษาประเภทที่ตั้งในกลุ่มอาคาร (Block) เห็นได้ชัดว่าเป็นพื้นที่กลุ่มที่มีความเป็นทางผ่านในระดับย่าน และการเข้าถึงรัศมี 2,000 เมตร ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ทั้ง 2 หัวข้อการวิเคราะห์ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ ที่ถูกโอบล้อมด้วยอาคารอื่นๆ อยู่ในลักษณะตรงกลางโดนัท เช่น 2C-2 (สวนกลางอาคารว่าการกทม.) 4A-2 (สนามกีฬาหน้าอาคารสุนันทาลัย) 4B-2 ที่มีค่าการเข้าถึงและความเป็นทางผ่านต่ำเนื่องจากอยู่ในซอยแคบ พื้นที่ที่ไม่สามารถเชื่อมโยงได้ ทำให้มีการเข้าถึงยากจากภายนอกและไม่เป็นทางผ่านในระดับย่าน

พื้นที่ศึกษาประเภทที่ตั้งในย่านชุมชน (District) จากผลการวิเคราะห์สามารถแสดงให้เห็นว่าพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่มีความเป็นทางผ่านในระดับย่านรัศมี 2,000 เมตร อยู่ในเกณฑ์มากกว่าค่าเฉลี่ยเกือบทั้งหมด ยกเว้น พื้นที่ 4C-3 ถนนเลียบบคลองโอ่งอ่าง ซึ่งหมายความว่าไม่เป็นถนนที่เป็นทางผ่านของการสัญจร และที่ตั้งประเภทนี้ทั้งหมดมีการเข้าถึงจากภายนอกในระดับย่านในระดับย่านรัศมี 2,000 เมตร มากกว่าค่าเฉลี่ยทั้งหมด คือสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ง่ายกว่าค่าเฉลี่ยทุกจุดในระดับย่าน

3) ความเป็นทางผ่านในระดับชุมชน



NACH500
ประเภทที่ดินตามรูปแปลง (PLOT)

NACH800
ประเภทที่ดินในกลุ่มอาคาร (BLOCK)

NACH800
ประเภทที่ดินย่านชุมชน (DISTRICT)

ที่ดินตามรูปแปลง (Plot)		ที่ตั้งในกลุ่มอาคาร (Block)		ที่ตั้งในย่านชุมชน (District)	
พื้นที่	ความเป็นทางผ่านในระดับชุมชน (r800)	พื้นที่	ความเป็นทางผ่านในระดับชุมชน (r800)	พื้นที่	ความเป็นทางผ่านในระดับชุมชน (r800)
1A-1	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	1A-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1A-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
1B-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1B-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	1B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
1C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1C-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
2A-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2A-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2A-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
2B-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2B-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
2C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2C-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	2C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
3A-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3A-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3A-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
3B-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3B-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
3C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3C-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	3C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
4A-1	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4A-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4A-3	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย
4B-1	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4B-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
4C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	4C-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย

ตารางที่ 27 แสดงผลการวิเคราะห์ความเป็นทางผ่านในระดับชุมชน รัศมี 800 เมตร ของพื้นที่ศึกษา
ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

4) การเข้าถึงในระดับชุมชน



NAIN800
ประเภทที่ดินตามรูปแปลง (PLOT)

NAIN800
ประเภทที่ดินในกลุ่มอาคาร (BLOCK)

NAIN800
ประเภทที่ดินในย่านชุมชน (DISTRICT)

ที่ดินตามรูปแปลง (Plot)		ที่ตั้งในกลุ่มอาคาร (Block)		ที่ตั้งในย่านชุมชน (District)	
พื้นที่	การเข้าถึงในระดับ ย่าน (r800)	พื้นที่	การเข้าถึงในระดับ ย่าน (r800)	พื้นที่	การเข้าถึงในระดับ ย่าน (r800)
1A-1	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	1A-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1A-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
1B-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1B-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	1B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
1C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1C-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	1C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
2A-1	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	2A-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	2A-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
2B-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2B-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
2C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	2C-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	2C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
3A-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3A-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3A-3	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย
3B-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3B-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
3C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3C-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	3C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
4A-1	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4A-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4A-3	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย
4B-1	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4B-2	ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	4B-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย
4C-1	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	4C-2	สูงกว่าค่าเฉลี่ย	4C-3	สูงกว่าค่าเฉลี่ย

ตารางที่ 28 แสดงผลการวิเคราะห์การเข้าถึงในระดับชุมชน รัศมี 800 เมตร ของพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

จากผลการวิเคราะห์ตามตาราง 25 และ 26 สามารถสรุปได้ว่าพื้นที่ศึกษาประเภทที่ดินตามรูปแบบ (Plot) มีความเป็นทางผ่านในระดับชุมชนโดยรวมมากกว่าค่าเฉลี่ยในเกือบทุกพื้นที่ที่ทำการศึกษา ซึ่งหมายถึงเป็นพื้นที่ที่ถูกใช้เป็นทางผ่านในระยะ 800 เมตร แต่พื้นที่ศึกษาประเภทนี้ส่วนใหญ่ไม่มีการเข้าถึงที่ดีในระยะเวลา 5-10 นาที วัดได้จากค่าการเข้าถึงระดับชุมชน (NAIN 800) ที่ต่ำ โดยเฉพาะในพื้นที่ 1A-1 (อาคารพาณิชย์ในตรอกโรงไหม) และ 4A-1 (อาคารในซอยปานสุข) ซึ่งเป็นพื้นที่ศึกษาที่อยู่ในซอยลึก ไม่เป็นทางผ่านและเข้าถึงได้ยากจากภายนอกทั้งในระดับย่านและระดับชุมชน

พื้นที่ศึกษาประเภทที่ตั้งในกลุ่มอาคาร (Block) มีความเป็นทางผ่านในระดับย่าน ในรัศมี 2,000 เมตร วิเคราะห์ผลได้ค่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในหลายพื้นที่ เช่น พื้นที่ 3B-2 (พื้นที่จอดรถพิพิธภัณฑสถานพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช) 3C-2 (ลานจอดรถหลังโรงแรม Lub d Bangkok Chinatown) และ 4A-2 (สนามกีฬาโรงเรียนราชินี) โดยพื้นที่ที่วัดค่าได้ต่ำมาก มักเป็นพื้นที่ว่างที่อยู่ในกลุ่มอาคาร ไม่มีความเป็นทางผ่าน และสำหรับการศึกษาพื้นที่ประเภทที่ตั้งในกลุ่มอาคาร (Block) มีการวัดค่าการเข้าถึงจากภายนอกได้ต่ำเช่นกัน แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถเชื่อมโยงได้หรือเข้าถึงได้ยาก พื้นที่ที่อยู่ห่างไกลจากทางเดินหลักหรือไม่เชื่อมต่อกับเส้นทางสำคัญ การเข้าถึงจากภายนอกจึงยากและทำให้พื้นที่เหล่านี้ถูกใช้งานน้อย

พื้นที่ศึกษาประเภทที่ตั้งในย่านชุมชน (District) แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ประเภทนี้มีความเป็นทางผ่านมีค่ามากกว่าค่าเฉลี่ย กล่าวคือมีความสามารถเป็นทางผ่านสูงจากภายนอกในระยะชุมชน รัศมี 800 เมตร เช่น 2A-3 (สนามหลวง) 2C-3 (ลานคนเมือง) 3C-3 (ถนนศิริพงษ์) และ 4A-3 (สวนมิวนิคสยาม) แต่ในการวิเคราะห์การเข้าถึงได้จากภายนอกในระดับชุมชนนั้น ประเมินค่าได้ค่อนข้างต่ำเช่น 4B-3 (สวนใต้สะพานพุทธ) 4C-3 (คลองโองอ่าง) เป็นต้น แสดงให้เห็นถึงสามารถเข้าถึงได้ค่อนข้างยากจากภายนอกในระดับชุมชน พื้นที่นั้นขาดการเชื่อมโยงที่มีประสิทธิภาพกับพื้นที่หรือเส้นทางสำคัญในระดับชุมชน

สามารถสรุปโดยแบ่งตามกลุ่มประเภทพื้นที่ได้ดังนี้

ข้อมูล	ค่าเฉลี่ยของพื้นที่ โดยรวม (Mean)	ค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่าง ตามแปลงที่ดิน (Plot)	ค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่าง ในกลุ่มอาคาร (Block)	ค่าเฉลี่ยพื้นที่ว่าง ในย่านชุมชน (District)
ความเป็นทางผ่าน ระดับย่าน (NACH2000)	0.884316	1.17861	0.70510	1.13314
การเข้าถึงระดับ ย่าน (NAIN2000)	1.00347	1.25860	1.07771	1.20044
ความเป็นทางผ่าน ระดับชุมชน (NACH800)	0.904082	1.17362	0.74048	1.18237
การเข้าถึงระดับ ชุมชน (NAIN800)	0.963435	1.20953	0.98460	1.14083

ตารางที่ 29 สรุปการความเป็นทางผ่านและการเข้าถึง ในระดับย่านและชุมชน

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

และสามารถสรุปภาพรวมความเป็นทางผ่านและการเข้าถึง ทั้งในระดับย่านและระดับชุมชน
ของแต่ละพื้นที่ศึกษาให้เห็นได้จากตารางด้านล่าง

พื้นที่	ประเภท	ระดับย่าน	ระดับชุมชน
1A	1A-1	In Plot มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ยาก
	1A-2	In Block มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านได้บ้าง เข้าถึงได้ยาก
	1A-3	In District มีความเป็นทางผ่านได้บ้าง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี

พื้นที่		ประเภท	ระดับย่าน	ระดับชุมชน
1B	1B-1	In Plot	มีความเป็นทางผ่านสูงมาก เข้าถึงได้บ้าง	มีความเป็นทางผ่านสูงมาก เข้าถึงได้บ้าง
	1B-2	In Block	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ยาก
	1B-3	In District	มีความเป็นทางผ่านสูงมาก เข้าถึงได้บ้าง	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้บ้าง
1C	1C-1	In Plot	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ง่าย	มีความเป็นทางผ่านสูงมาก เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี
	1C-2	In Block	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านได้บ้าง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี
	1C-3	In District	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี
2A	2A-1	In Plot	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านสูงมาก เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี
	2A-2	In Block	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ยาก
	2A-3	In District	มีความเป็นทางผ่านได้บ้าง เข้าถึงได้บ้าง	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี
2B	2B-1	In Plot	มีความเป็นทางผ่านสูงมาก เข้าถึงได้บ้าง	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี
	2B-2	In Block	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านได้บ้าง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี
	2B-3	In District	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านได้บ้าง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี
2C	2C-1	In Plot	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ง่าย	มีความเป็นทางผ่านสูงมาก เข้าถึงได้บ้าง
	2C-2	In Block	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	ไม่มีความเป็นทางผ่าน เข้าถึงได้ยาก

พื้นที่		ประเภท	ระดับย่าน	ระดับชุมชน
2C	2C-3	In District	มีความเป็นทางผ่านได้บ้าง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านสูงมาก เข้าถึงได้บ้าง
3A	3A-1	In Plot	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้บ้าง	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี
	3A-2	In Block	มีความเป็นทางผ่านได้บ้าง เข้าถึงได้บ้าง	ไม่มีความเป็นทางผ่าน เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี
	3A-3	In District	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ยาก
3B	3B-1	In Plot	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ง่าย	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี
	3B-2	In Block	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ยาก	ไม่มีความเป็นทางผ่าน เข้าถึงได้ยาก
	3B-3	In District	มีความเป็นทางผ่านได้บ้าง เข้าถึงได้ง่าย	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้บ้าง
3C	3C-1	In Plot	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ง่าย	มีความเป็นทางผ่านสูงมาก เข้าถึงได้บ้าง
	3C-2	In Block	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	ไม่มีความเป็นทางผ่าน เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี
	3C-3	In District	มีความเป็นทางผ่านได้บ้าง เข้าถึงได้บ้าง	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ง่าย
4A	4A-1	In Plot	ไม่มีความเป็นทางผ่าน เข้าถึงได้ยาก	ไม่มีความเป็นทางผ่าน เข้าถึงได้ยาก
	4A-2	In Block	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ยาก	ไม่มีความเป็นทางผ่าน เข้าถึงได้ยาก
	4A-3	In District	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้บ้าง
4B	4B-1	In Plot	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านได้บ้าง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี

พื้นที่		ประเภท	ระดับย่าน	ระดับชุมชน
4B	4B-2	In Block	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	ไม่มีความเป็นทางผ่าน เข้าถึงได้ยาก
	4B-3	In District	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี
4C	4C-1	In Plot	มีความเป็นทางผ่านสูง เข้าถึงได้ง่าย	มีความเป็นทางผ่านสูงมาก เข้าถึงได้ง่าย
	4C-2	In Block	มีความเป็นทางผ่านน้อย เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านสูงมาก เข้าถึงได้ง่าย
	4C-3	In District	มีความเป็นทางผ่านได้บ้าง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี	มีความเป็นทางผ่านได้บ้าง เข้าถึงได้ไม่ค่อยดี

ตารางที่ 30 ผลสรุปการวิเคราะห์ความเป็นทางผ่าน และการเข้าถึงในระดับย่านและชุมชน ของพื้นที่
ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

5.2 การศึกษาวิเคราะห์จุดเด่น จุดด้อยของพื้นที่

จากการผลศึกษาพื้นที่ที่ใช้งานอย่างไม่เต็มศักยภาพในเขตรัตนโกสินทร์ชั้นในจำนวน 36 พื้นที่ โดยได้นำกรอบวิเคราะห์จาก 12 Quality Criteria ของ Jan Gehl ร่วมกับข้อมูลภาคสนามด้านกิจกรรมการ ช่วงเวลาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ และประเภทของการเกิดกิจกรรม รวมไปถึงความสามารถในเข้าถึงพื้นที่ทั้งในระดับย่านและระดับเมือง มาใช้เป็นเครื่องมือในการประเมินศักยภาพของพื้นที่ทั้งในมิติทางกายภาพและพฤติกรรม ผลการประเมินเหล่านี้สะท้อนให้เห็นความแตกต่างของพื้นที่แต่ละจุดทั้งในแง่จุดเด่น และจุดด้อยของพื้นที่ ซึ่งจะเป็ข้อมูลสำคัญในการเสนอแนวทางการออกแบบหรือพัฒนาในลำดับถัดไป

5.2.1. วิเคราะห์พื้นที่ศึกษา 36 พื้นที่

พื้นที่		หัวข้อการวิเคราะห์	
		จุดเด่น	จุดด้อย
1A	พื้นที่ 1A-1	อาคารพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ในย่านชุมชน ใกล้กับสถานที่ราชการ สามารถทะลุกับชุมชนตรอกไก่อ้างได้ เด่น: ตำแหน่งที่ตั้ง	พื้นที่ไม่สามารถรองรับกิจกรรมอื่นๆ ที่หลากหลาย เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีขนาดจำกัดและขาดการออกแบบที่เอื้อต่อการใช้งานที่หลากหลาย มีความสะดวกสบายต่ำ เนื่องจากขาดสถานที่พักผ่อนที่เหมาะสมสำหรับผู้ใช้งานในพื้นที่ ที่อยู่ในซอยไม่เป็นทางผ่าน เข้าถึงได้ไม่ดี ด้อย: การใช้ประโยชน์ / ความสะดวกสบาย / ความพึงพอใจ / การเข้าถึง / พื้นที่จำกัด
	พื้นที่ 1A-2	รองรับกิจกรรมประเภทนันทนาการ และการจัดกิจกรรมทางสังคมที่สำคัญ ในช่วงกลางวันและเย็น โดยเฉพาะในด้านการกิจกรรมศิลปะ ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความสำคัญทางวัฒนธรรมและการท่องเที่ยว การเข้าถึงง่าย เพราะติดโครงข่ายหลัก เด่น: ตำแหน่งที่ตั้ง / การเข้าถึง	พื้นที่ไม่รองรับกิจกรรมที่หลากหลาย เพียงพอในบางช่วงเวลา แต่ยังขาดความสะดวกสบายในด้านอื่นๆ ไม่มีร่มเงาและสถานที่สำหรับพักผ่อน ด้อย: ความหลากหลายทางกิจกรรม / ความสะดวกสบาย
	พื้นที่ 1A-3	ตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกต่อการเข้าถึงโครงข่ายหลัก และการเข้าถึงสาธารณูปโภค มีความเป็นทางผ่านสามารถเดินถึงริมแม่น้ำเจ้าพระยาได้สะดวก อยู่ติดท่าเรือ เด่น: ตำแหน่งที่ตั้ง	เป็นแหล่งที่อยู่ของคนไร้บ้าน ไม่มีแสงสว่างเพียงพอ เสี่ยงต่อการเกิดอาชญากรรม พื้นที่มีการจำกัดการใช้งาน และขาดความปลอดภัยในการใช้งาน ร่วมกับการสัญจร มีมลพิษทางเสียงและฝุ่นควัน เข้าถึงได้ค่อนข้างยาก ด้อย: ความหลากหลายทางกิจกรรม / ความสะดวกสบาย / ความปลอดภัย / ความพึงพอใจ

พื้นที่		หัวข้อการวิเคราะห์	
		จุดเด่น	จุดด้อย
1B	พื้นที่ 1B-1	ตั้งอยู่ในเขตการค้าขายหลัก และ โครงข่ายถนนเส้นหลัก ซึ่งทำให้มีการ เข้าถึงง่ายและสะดวก เป็นแหล่ง ท่องเที่ยวที่ผู้คนให้ความสนใจ มีความ เป็นทางผ่านสูงมาก สามารถเข้าถึงจาก การขนส่งสาธารณะ เด่น: ตำแหน่งที่ตั้ง / การเข้าถึง	เป็นอาคารร้างไม่เปิดให้เข้าใช้ ทำให้ขาด การใช้ประโยชน์อาคารอย่างเต็มที่ และ ขาดกิจกรรม รวมถึงโครงสร้างที่ไม่มีความ ปลอดภัย ไม่มีความสะดวกสบายในการใช้ พื้นที่ ด้อย: ความหลากหลายทางกิจกรรม / ความสะดวกสบาย / ความปลอดภัย
	พื้นที่ 1B-2	ตั้งอยู่ในย่านที่มีความสำคัญทางการค้า และการท่องเที่ยว เป็นจุดเชื่อมต่อ โครงข่ายทางบกและทางน้ำ เข้าถึงได้ สะดวกจากทั้ง 2 ระบบ รองรับ กิจกรรมการค้าขาย และอยู่อาศัย เด่น: ตำแหน่งที่ตั้ง / ความหลากหลาย ทางกิจกรรม / การเชื่อมโยง	การป้องกันจากอาชญากรรมและความ รุนแรงอยู่ในระดับกลาง เนื่องจากมีการใช้ งานเฉพาะเวลากลางวัน กลางคืนไม่มี ร้านค้าเปิด มีลักษณะเป็นซอยแคบมาก จะทำให้พึงประสงค์ ไม่เหมาะแก่การ พักผ่อน ขาดความสะดวกสบายในการใช้ งาน ด้อย: การเข้าถึง / ความสะดวกสบาย / ความปลอดภัย / ความพึงพอใจ / พื้นที่ จำกัด
	พื้นที่ 1B-3	ตั้งอยู่ในทำเลที่สำคัญใจกลาง กรุงเทพมหานคร ใกล้กับถนนราช ดำเนิน ซึ่งเป็นหนึ่งในถนนหลักที่ เชื่อมโยงย่านการค้าต่าง ๆ ของเมือง มี การเข้าถึงที่สะดวกทั้งโดยทางรถยนต์ และการขนส่งสาธารณะ เข้าถึงได้จาก หลายเส้นทางและอยู่ใกล้กับจุด เชื่อมโยงหลัก เด่น: ตำแหน่งที่ตั้ง	ขาดพื้นที่ในการทำกิจกรรมอื่นๆ ไม่มี ความหลากหลาย ขาดการออกแบบที่ เหมาะสม ไม่มีความสะดวกสบายในการ ใช้งาน เช่น ร่มเงาต้นไม้ ม้านั่ง ไม่มีแสง สว่างเพียงพอ ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความ ปลอดภัย / ความหลากหลายทางกิจกรรม
1C	พื้นที่ 1C-1	ตั้งอยู่ในย่านที่มีความสำคัญทาง ประวัติศาสตร์ อยู่ติดกับโครงข่ายหลัก สามารถเข้าถึงได้ง่าย มีร่มเงาจากต้นไม้	เป็นอาคารปล่อยขายหรือเช่า ขาดการ พัฒนาพื้นที่ให้รองรับกิจกรรมหลากหลาย ไม่มีแสงสว่างที่เพียงพอในเวลากลางคืน

พื้นที่		หัวข้อการวิเคราะห์	
		จุดเด่น	จุดด้อย
		และหลังคาบางส่วน เด่น: ตำแหน่งที่ตั้ง / การเข้าถึง / การเชื่อมโยง / ด้านศิลปวัฒนธรรม	ขาดความสะดวกสบายในการใช้งานโดยรอบอาคาร ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความปลอดภัย / ความพึงพอใจ
	พื้นที่ 1C-2	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่รองรับกิจกรรมการศึกษาและราชการ มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ พื้นที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกจากถนนหลักแต่มีการแบ่งแยกพื้นที่ทำให้อึดอัดปลอดภัย มีประตูเข้าออกชัดเจน เด่น: ตำแหน่งที่ตั้ง / ด้านศิลปวัฒนธรรม / ความปลอดภัย	ไม่มีการแบ่งพื้นที่ระหว่างคนและการสัญจรทางรถยนต์ ขาดกิจกรรมที่มีความหลากหลาย ใช้งานพื้นที่ในกิจกรรมการจอดรถเพียงอย่างเดียว ไม่มีร่มเงา และแสงสว่างที่เพียงพอ ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความหลากหลายทางกิจกรรม
	พื้นที่ 1C-3	ตั้งอยู่ในย่านท่องเที่ยวหลักของกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยวรองรับกิจกรรม โรงแรม/ท่องเที่ยว นันทนาการ และ ค้าขาย การเข้าถึงสะดวกจากหลายเส้นทาง ทั้งจากถนนหลักและการเดินเท้า มีทางเท้าที่กว้างเหมาะกับการเดิน เด่น: ตำแหน่งที่ตั้ง / ความหลากหลายทางกิจกรรม	ขาดพื้นที่สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ มีความสะดวกสบายและปลอดภัยเนื่องจากอยู่ติดถนนใหญ่ขาดการป้องกันที่เพียงพอจากอุบัติเหตุ แสงสว่างไม่เพียงพอ และไม่มีร่มเงาในเวลากลางวัน ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความปลอดภัย
2A	พื้นที่ 2A-1	พื้นที่อาคารตั้งอยู่ในทำเลที่มีการเดินทางสะดวก ใกล้กับแหล่งการค้าและการท่องเที่ยวที่สำคัญ รองรับกิจกรรม การค้าขาย และการอยู่อาศัย/สัญจร ซึ่งตอบโจทย์ในแง่ของการใช้ชีวิตประจำวัน การเข้าถึงพื้นที่สะดวกจากทั้งทางรถยนต์และการขนส่งสาธารณะ	เป็นอาคารที่ประกาศขายหรือให้เช่า ไม่มีพื้นที่สำหรับพักผ่อน หาดูเย็น หรือพุดคุย การเข้าถึงไม่ค่อยสะดวก

พื้นที่		หัวข้อการวิเคราะห์	
		จุดเด่น	จุดด้อย
พื้นที่ 2A-2		เด่น: ตำแหน่งที่ตั้ง / การเข้าถึง / ความหลากหลายทางกิจกรรม	ด้อย: ความสะดวกสบาย
		ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความสำคัญทาง การศึกษาและการท่องเที่ยว เชื่อมโยง กับแหล่งการศึกษาที่สำคัญ สามารถใช้ งานกับกิจกรรมได้หลากหลายประเภท เช่น เป็นที่พักผ่อน พื้นที่นันทนาการ ทั้งยังเป็นพื้นที่ทางประวัติศาสตร์ที่มี คุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม มีร่มเงา และ ม้านั่งสำหรับการพักผ่อน	พื้นที่เข้าถึงยาก อยู่ในกลุ่มอาคาร และ เป็นพื้นที่เฉพาะกลุ่ม มีความเป็นทางผ่าน น้อย บางเวลาไม่สามารถทำกิจกรรมได้ มลพิษทางเสียงเนื่องจากเป็นพื้นที่แออัด จึงทำให้มีเสียงก้องในการพูดคุยสนทนา
		เด่น: ความหลากหลายทางกิจกรรม / ความสะดวกสบาย / ด้าน ศิลปวัฒนธรรม	ด้อย: การเข้าถึง
พื้นที่ 2A-3		ตั้งอยู่ในย่านที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ และการท่องเที่ยว เป็นพื้นที่ที่เชื่อมโยง กับสถานที่สำคัญหลายแห่ง มีคุณค่า ทางประวัติศาสตร์ รองรับกิจกรรม นันทนาการ, การท่องเที่ยว, และ ทาง สังคม เป็นพื้นที่กลางที่เหมาะสมสำหรับ กิจกรรมสาธารณะ ได้รับการออกแบบ ให้มีพื้นที่สำหรับการเดินและกิจกรรม ทางสังคมได้ดี มีการเชื่อมโยงกับสถานี ขนส่งสาธารณะและแหล่งท่องเที่ยวได้ สะดวก	ขาดความสะดวกสบายในการใช้งานพื้นที่ เนื่องจากเป็นพื้นที่โล่งกลางแจ้ง ไม่มีร่มเงาต้นไม้ และม้านั่ง เป็นพื้นที่ที่มีความ ปลอดภัยในระดับที่ดี แต่ยังต้องการการ ดูแลรักษาความสะอาดและความ ปลอดภัยในบางพื้นที่
		เด่น: ความหลากหลายทางกิจกรรม / ด้านศิลปวัฒนธรรม / ตำแหน่ง / การ เข้าถึง	ด้อย: ความสะดวกสบาย
2B	พื้นที่ 2B-1	พื้นที่ตั้งอยู่ในเขตการค้าและการ ท่องเที่ยว มีการเข้าถึงง่ายจากถนน หลัก การเข้าถึงที่สะดวกจากการขนส่ง สาธารณะและการเดินทางโดยรถยนต์	พื้นที่ไม่ได้รองรับกิจกรรม ขาดความ ปลอดภัย และความสะดวกสบาย

พื้นที่		หัวข้อการวิเคราะห์	
		จุดเด่น	จุดด้อย
		แต่เป็นอาคารร้างปิดปรับปรุง ไม่มีการใช้งาน เป็นอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ มีความเป็นทางผ่านสูงมาก เด่น: ตำแหน่ง / การเชื่อมโยง	 ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความปลอดภัย
	พื้นที่ 2B-2	อยู่ในย่านที่มีความสำคัญทางการค้า และการที่อยู่อาศัย การเข้าถึงที่สะดวกจากเส้นทางหลัก มีการรักษาความปลอดภัย เด่น: ตำแหน่ง / ความปลอดภัย	ขาดแสงสว่างที่เพียงพอในเวลากลางคืน มีการใช้งานกิจกรรมรูปแบบเดียว ขาดความหลากหลาย และความสะดวกสบายในการใช้งานพื้นที่ ด้อย: ความหลากหลายทางกิจกรรม / ความปลอดภัย
	พื้นที่ 2B-3	พื้นที่ที่มีการเชื่อมโยงกับความเป็นมาทางวัฒนธรรมและการท่องเที่ยว และความเชื่อทางศาสนา รองรับกิจกรรมนันทนาการ, ทางสังคม, และ การท่องเที่ยว ได้อย่างหลากหลาย และเป็นทางผ่าน การเข้าถึงสะดวกจากทั้งการเดินทางและการขนส่งสาธารณะ เด่น: ตำแหน่ง / ความหลากหลายทางกิจกรรม	ขาดพื้นที่พักผ่อนและการใช้งานที่ยั่งยืนในบางช่วงเวลา การป้องกันจากอุบัติเหตุ และอาชญากรรมในพื้นที่ยังคงอยู่ในระดับกลาง ขาดแสงสว่างในเวลากลางคืน และอยู่ติดกับโครงข่ายหลักไม่มีการจัดสรรพื้นที่ระหว่างทางเท้าและถนน ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความปลอดภัย
2C	พื้นที่ 2C-1	อยู่ในย่านที่มีความสำคัญทางการค้า การเข้าถึงพื้นที่สะดวกจากทางเดินและถนนหลัก เป็นอาคารร้างขนาดใหญ่ ไม่มีการใช้งาน เด่น: ตำแหน่ง / การเข้าถึง / การเชื่อมโยง	ขาดการออกแบบให้รองรับกิจกรรมที่หลากหลาย ด้อย: ความหลากหลายทางกิจกรรม
	พื้นที่ 2C-2	ตั้งอยู่ในย่านที่สำคัญทางการปกครอง และการบริการ เป็นพื้นที่โอบล้อมจาก	ขาดร่มเงา และอุปกรณ์สำหรับการพักผ่อน เช่น ม้านั่ง เก้าอี้ และสามารถใช้

พื้นที่		หัวข้อการวิเคราะห์	
		จุดเด่น	จุดด้อย
		ตึกที่สร้างรู้สึกความปลอดภัย มีไฟส่องสว่างที่ดี เชื่อมต่อกลุ่มอาคาร เพื่อเป็นพื้นที่กิจกรรมนันทนาการ เด่น: ตำแหน่ง / ความหลากหลายทางกิจกรรม / ความปลอดภัย	งานได้บางช่วงเวลา มีการเข้าถึงที่จำกัด เนื่องจากเป็นพื้นที่ระหว่างอาคาร ด้อย: ความสะดวกสบาย / การเข้าถึง
	พื้นที่ 2C-3	ตั้งอยู่ในทำเลที่มีความสำคัญและเชื่อมโยงกับกิจกรรมทางสังคมและการท่องเที่ยว รองรับกิจกรรมที่หลากหลายทั้ง นันทนาการ การท่องเที่ยว และทางสังคม สามารถมองเห็นได้จากภายนอก มีความเป็นทางผ่านสูงมาก เด่น: ตำแหน่ง / การเชื่อมโยง / ความหลากหลายทางกิจกรรม / ความปลอดภัย	แม้ว่าจะรองรับกิจกรรมได้ดี แต่ยังขาดพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการพักผ่อนในระยะยาว ขาดร่มเงาและอุปกรณ์สำหรับการพักผ่อน ขาดความปลอดภัยในการใช้งานร่วมกับการสัญจร มีมลพิษทางเสียงและฝุ่นควัน ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความพึงพอใจ
3A	พื้นที่ 3A-1	อาคารทรงคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ศิลปและวัฒนธรรม เป็นอาคาร 2-3 ชั้น หน้าตารอกทำเตียน อยู่ใกล้กับท่าเรือ และพระบรมมหาราชวัง เด่น: ตำแหน่ง / ด้านศิลปวัฒนธรรม	ไม่มีกิจกรรมเกิดขึ้น ไม่มีพื้นที่สำหรับพักผ่อน รอ หยอดคุยหรือเดิน ไม่สามารถเดินผ่านได้ ด้อย: หลากหลายทางกิจกรรม / ความสะดวกสบาย
	พื้นที่ 3A-2	ตั้งอยู่ในย่านท่าเรือที่มีความสำคัญทางการขนส่ง การเชื่อมโยงระหว่าง การขนส่งทางน้ำและทางบกทำให้พื้นที่นี้มีการใช้งานที่สะดวก รองรับกิจกรรมการค้าขาย, นันทนาการ และการสัญจร ซึ่งทำให้พื้นที่มีการใช้งานอย่างหลากหลาย พื้นที่สามารถเข้าถึงได้จากทั้งทางรถยนต์และทางน้ำ ซึ่งเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญในด้านการขนส่ง	ขาดพื้นที่สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจในพื้นที่ สถานที่นั่งพักผ่อนยังไม่เหมาะสมสำหรับการใช้งานระยะยาว การป้องกันจากอุบัติเหตุหรืออาชญากรรมยังมีข้อจำกัด โดยเฉพาะในช่วงเวลาที่มีผู้คนจำนวนมาก ขาดความสะดวกสบายในการใช้งาน ไม่มีร่มไม้ และมีการรวมตัวกันของระบบขนส่งที่ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่มีความเป็นทางผ่าน

พื้นที่		หัวข้อการวิเคราะห์	
		จุดเด่น	จุดด้อย
		เด่น: ตำแหน่ง / ความหลากหลายทางกิจกรรม / การเชื่อมโยง	ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความปลอดภัย / การเชื่อมโยง
	พื้นที่ 3A-3	ตั้งอยู่ในย่านที่เชื่อมโยงกับท่าเรือและการคมนาคม ซึ่งสามารถรองรับกิจกรรมการขนส่งได้ดี อยู่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา สามารถมองเห็นวัดอรุณได้อย่างชัดเจนที่สุดในบริเวณนี้ เด่น: ตำแหน่ง / การเข้าถึง	พื้นที่ขาดกิจกรรมที่น่าสนใจและยังไม่มี การออกแบบให้รองรับการใช้งานที่หลากหลาย ขาดการออกแบบที่รองรับความปลอดภัยจากอุบัติเหตุและอาชญากรรม ไม่มีพื้นที่รองรับกิจกรรมทางสังคมหรือนันทนาการ ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความปลอดภัย / ความหลากหลายทางกิจกรรม
3B	พื้นที่ 3B-1	เป็นอาคารร่วมสมัย มีคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม พื้นที่นี้สามารถเข้าถึงได้สะดวกจากทั้งถนนหลักและการขนส่งสาธารณะ อยู่ใกล้พื้นที่สาธารณะ เด่น: ตำแหน่ง / ด้านศิลปวัฒนธรรม / การเข้าถึง / การเชื่อมโยง	อาคารทิ้งร้าง ไม่ได้รับการดูแล และไม่มีกิจกรรมเกิดขึ้น ไม่มีพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนกายหรือเดิน ไม่สามารถเดินผ่านได้ ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความปลอดภัย
	พื้นที่ 3B-2	อยู่ในย่านที่มีความสำคัญทางวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ เป็นพื้นที่ที่รองรับนักท่องเที่ยวและผู้เยี่ยมชม พิพิธภัณฑ์ รองรับกิจกรรม การท่องเที่ยว และการจอดรถ และเป็นแหล่งราชการ มีความปลอดภัยสูง เด่น: ความปลอดภัย / ด้านศิลปวัฒนธรรม	ขาดกิจกรรมนันทนาการหรือกิจกรรมที่เสริมสร้างประสบการณ์ให้กับผู้ใช้งาน ขาดการออกแบบร่มเงาให้กับพื้นที่ ไม่มีความเป็นทางผ่าน และเข้าถึงได้ยาก ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความหลากหลายทางกิจกรรม / การเข้าถึง
	พื้นที่ 3B-3	ตั้งอยู่ในย่านที่มีความสำคัญทางการท่องเที่ยวและการพักผ่อน รองรับกิจกรรม นันทนาการ, การท่องเที่ยว, และ ทางสังคม การเข้าถึงสะดวกจากหลายเส้นทาง เช่น การเดินทางด้วย	ขาดอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในระยะยาว ขาดร่มเงา และม้านั่ง ไม่เอื้อแก่การเดิน ไม่สามารถทนต่อสภาพอากาศได้ มีมลพิษทางอากาศ และมลพิษทางเสียง เนื่องจากติดถนนใหญ่

พื้นที่		หัวข้อการวิเคราะห์	
		จุดเด่น	จุดด้อย
		รถยนต์และการเดินเท้า มีทางเดินเท้ากว้าง มีความเป็นทางผ่านสูง เด่น: ตำแหน่ง / การเข้าถึง / การเชื่อมโยง / ความหลากหลายทางกิจกรรม	ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความพึงพอใจ
3C	พื้นที่ 3C-1	ตั้งอยู่ในพื้นที่การค้าและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญที่มีความสะดวกในการเข้าถึง อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า สะดวกในการเข้าถึง มีความเป็นทางผ่านสูง เด่น: ตำแหน่ง / การเข้าถึง / การเชื่อมโยง	อาคารปล่อยรกร้าง ขาดกิจกรรมในพื้นที่หน้าตาอาคารเสื่อมโทรม ไม่ถูกดูแลรักษา ด้อย: ความพึงพอใจ / ความหลากหลายทางกิจกรรม
	พื้นที่ 3C-2	ตั้งอยู่ในย่านการท่องเที่ยวที่มีความสำคัญสูง ใกล้กับโรงแรมและสถานที่ท่องเที่ยว โดนโอบล้อมด้วยอาคารพักอาศัยที่มีด้านหน้าหันเข้าหาพื้นที่ มีการตรวจดูแลความปลอดภัย อยู่ในซอย รองรับกิจกรรม โรงแรม/ท่องเที่ยว และการจอดรถ เด่น: ตำแหน่ง / ความปลอดภัย	ไม่มีการจัดพื้นที่พัก ไม่มีร่มเงาขาดการออกแบบพื้นที่ให้รองรับกิจกรรมที่หลากหลาย หรือมีพื้นที่พักผ่อนที่เหมาะสม ขาดกิจกรรมทางสังคมที่เสริมสร้างบรรยากาศในพื้นที่ ไม่มีความเป็นทางผ่าน ด้อย: ความพึงพอใจ / ความหลากหลายทางกิจกรรม / การเชื่อมโยง
	พื้นที่ 3C-3	ทางเท้ากว้าง มีร่มเงาบางส่วน และมีน้ำที่ชาวบ้านนำไปวางเพื่อพบปะพูดคุยกันในพื้นที่ สามารถมองเห็นได้จากภายนอก อยู่ในการค้าและท่องเที่ยว มีความเป็นทางผ่านสูง และการเข้าถึงที่สะดวก รองรับกิจกรรมการค้าขาย, การท่องเที่ยว และนันทนาการ	บางช่วงมืด แสงสว่างไม่เพียงพอ อยู่ริมถนน ขาดกิจกรรมที่สามารถรองรับการใช้ชีวิตสังคมได้ดีขาดความปลอดภัยในการใช้งานร่วมกับการสัญจร มีมลพิษทางเสียงและฝุ่นควัน

พื้นที่		หัวข้อการวิเคราะห์	
		จุดเด่น	จุดด้อย
		เด่น: ตำแหน่ง / การเข้าถึง / ความหลากหลายทางกิจกรรม	ด้อย: ความปลอดภัย / ความสะดวกสบาย
4A	พื้นที่ 4A-1	ตั้งอยู่ในย่านพักอาศัยใกล้กับถนนหลัก ทำให้พื้นที่นี้มีการเข้าถึงที่สะดวก อยู่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา อาคารชั้น 1 เปิดโล่งสามารถเดินเชื่อมต่อกับทางเดินริมน้ำขนาดเล็ก เด่น: ตำแหน่ง / ด้านศิลปวัฒนธรรม	มีซอยแคบ และไม่มีแสงสว่างเพียงพอ เป็นอาคารทิ้งร้าง ไม่มีกิจกรรม การป้องกันจากอุบัติเหตุและอาชญากรรมยังคงค่อนข้างต่ำ พื้นที่ขาดความสะดวกสบายในแง่ของการนั่งหรือพักผ่อน เข้าถึงได้ยาก ไม่เป็นทางผ่าน ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความหลากหลายทางกิจกรรม / การเข้าถึง
	พื้นที่ 4A-2	อยู่ในเขตโรงเรียน มีการควบคุม มีพื้นที่โล่ง ใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่สามารถเปลี่ยนได้ตามกิจกรรม มีการเกิดกิจกรรมที่หลากหลาย พื้นที่ว่างติดแม่น้ำเจ้าพระยา มีสถาปัตยกรรมที่สวยงาม สนับสนุนกิจกรรม เด่น: ตำแหน่ง / ความหลากหลายทางกิจกรรม / ด้านศิลปวัฒนธรรม	ไม่มีร่มเงา หรือจุดพัก พื้นที่ไม่ได้รับการออกแบบเพื่อรองรับการพักผ่อนหรือนั่งในระยะยาว เข้าถึงได้ยาก และไม่เป็นทางผ่านทั้งในระดับย่านและชุมชน ด้อย: ความสะดวกสบาย / การเข้าถึง
	พื้นที่ 4A-3	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความสำคัญทางวัฒนธรรมและการท่องเที่ยว ใกล้กับพิพิธภัณฑ์และแหล่งเรียนรู้ พื้นที่ในเขตพิพิธภัณฑ์ มีการจัดสรรทางเดินและมีพื้นที่นั่งพักที่มีร่มเงา และเปิดโล่งรับบรรยากาศที่ดี และมีสถาปัตยกรรมที่สวยงาม การเข้าถึงสะดวกจากสถานีขนส่งสาธารณะ และอยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ รองรับกิจกรรมนันทนาการ การท่องเที่ยว และการศึกษา	พื้นที่ขาดการออกแบบพื้นที่นั่งพักผ่อนที่เหมาะสมสำหรับผู้ใช้งานระยะยาว หากเกิดฝนตก ไม่สามารถใช้งานพื้นที่ได้

พื้นที่		หัวข้อการวิเคราะห์	
		จุดเด่น	จุดด้อย
		เด่น: ตำแหน่ง / การเข้าถึง / ความหลากหลายทางกิจกรรม / ด้านศิลปวัฒนธรรม	ด้อย: ความสะดวกสบาย
4B	พื้นที่ 4B-1	อาคารตั้งอยู่ในย่านที่มีการเชื่อมโยงทางน้ำซึ่งเป็นจุดสำคัญในระบบการขนส่ง เป็นอาคารที่มีความสวยงามทางสถาปัตยกรรม	อาคารร้างในซอยลึกและแคบ ไม่มีกิจกรรม มีร้านค้าเปิดบางส่วน เช่น มืด และไม่มีไฟส่องส่องอยู่ในซอยลึก
	พื้นที่ 4B-2	เด่น: การเชื่อมโยง / ด้านศิลปวัฒนธรรม	ด้อย: ตำแหน่ง / การเข้าถึง / ความหลากหลายทางกิจกรรม / ความปลอดภัย
	พื้นที่ 4B-3	ตั้งอยู่ในย่านการศึกษาซึ่งมีความสำคัญทางการศึกษา รองรับกิจกรรมนันทนาการ, และกิจกรรมสาธารณะ มีสถาปัตยกรรมที่สวยงาม สนับสนุนกิจกรรม	ขาดพื้นที่สำหรับการพักผ่อนหรือนั่งในระยะยาว ไม่มีร่มเงา หรือม้านั่ง เข้าถึงได้ยาก ไม่เป็นทางผ่าน
		เด่น: ความหลากหลายทางกิจกรรม / ด้านศิลปวัฒนธรรม / ความปลอดภัย	ด้อย: ความสะดวกสบาย / การเข้าถึง
	พื้นที่ 4B-3	เป็นส่วนใต้ทางยกระดับขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เชื่อมโยงกับย่านการท่องเที่ยว รองรับกิจกรรม นันทนาการ, การท่องเที่ยว, และ การสังคม สามารถเข้าถึงได้จากหลายเส้นทาง โดยการเดินทางด้วยรถยนต์และการเดินเท้า	แม้จะรองรับกิจกรรมทางสังคมและนันทนาการได้ดี แต่ยังขาดการออกแบบให้รองรับการพักผ่อนหย่อนใจหรือกิจกรรมทางกาย การป้องกันจากอุบัติเหตุหรืออาชญากรรมยังคงอยู่ในระดับกลาง และต้องการการปรับปรุง
		เด่น: ตำแหน่ง / การเข้าถึง / การเชื่อมโยง ความหลากหลายทางกิจกรรม	ด้อย: ความปลอดภัย / ความสะดวกสบาย
4C	พื้นที่ 4C-1	ตั้งอยู่ในย่านการค้าและการท่องเที่ยว บริเวณรอบอาคารมีการใช้งานของโรงแรม และสถานที่ราชการ ทำให้มีคนพลุกพล่านช่วงกลางวัน	อาคารถูกปล่อยทิ้งร้างไม่มีการดูแล ไม่มีกิจกรรม บางช่วงมืด แสงสว่างไม่เพียงพอ ไม่ทนต่อสภาพอากาศ อยู่ริมถนน โครงข่ายหลัก

พื้นที่		หัวข้อการวิเคราะห์	
		จุดเด่น	จุดด้อย
		เด่น: ตำแหน่ง / การเข้าถึง	ด้อย: ความปลอดภัย / ความสะดวกสบาย
	พื้นที่ 4C-2	มีระบบรักษาความปลอดภัยและสามารถมองเห็นได้จากภายนอก ตั้งอยู่ในย่านการค้าและใกล้กับสถานที่สำคัญต่างๆ มีการเข้าถึงที่สะดวกจากถนนหลักและพื้นที่ใกล้เคียง มีความเป็นทางผ่าน	ขาดพื้นที่เปิดโล่งและสถานที่สำหรับการพักผ่อน ขาดกิจกรรมทางสังคมและนันทนาการ ไม่มีร่มเงา ยังเข้าถึงได้ยากในระดับชุมชน
	พื้นที่ 4C-3	ตั้งอยู่ในย่านที่มีความสำคัญทางการท่องเที่ยวและการค้า รองรับกิจกรรมการท่องเที่ยว ค้าขาย และนันทนาการ การเข้าถึงสะดวกจากหลายทางทั้งการเดินและการขนส่งสาธารณะ	ขาดอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในระยะยาว ขาดร่มเงา และม้านั่ง บางช่วงของพื้นที่เป็นแผงกั้นหรือหลังบ้านพักอาศัย ไม่เอื้อแก่การเดิน ขาดพื้นที่เปิดโล่งที่เหมาะสมกับการพักผ่อนหย่อนใจหรือการทำกิจกรรมที่ยั่งยืน
		เด่น: ตำแหน่ง / ความหลากหลายทางกิจกรรม	ด้อย: ความสะดวกสบาย / ความปลอดภัย

ตารางที่ 31 แสดงจุดเด่น จุดด้อยจากการวิเคราะห์พื้นที่ศึกษา 36 พื้นที่
ที่มา : โดยผู้วิจัย (2568)

5.3 สรุปผลวิเคราะห์พื้นที่ทั้ง 36 พื้นที่ศึกษา

จากการวิเคราะห์พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Void) ในกรุงเทพมหานครจำนวน 36 จุด โดยใช้เกณฑ์คุณภาพพื้นที่ 12 ประการของ Jan Gehl (1971) ร่วมกับการประเมินประเภทกิจกรรม ลักษณะการใช้งาน และความสามารถในการเข้าถึงพื้นที่ พบว่าพื้นที่ส่วนใหญ่สามารถรองรับกิจกรรมในชีวิตประจำวันได้ดี เช่น การเดิน การค้าขาย การอยู่อาศัย และการท่องเที่ยว เนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่อยู่ในย่านชุมชน ทั้งทางเดินเท้าและขนส่งสาธารณะ ส่งผลให้พื้นที่เหล่านี้มีศักยภาพในการใช้งานหลากหลายและมีความสำคัญในเชิงเศรษฐกิจและสังคม

อย่างไรก็ตาม ยังมีหลายพื้นที่ที่ประสบปัญหาด้านการออกแบบและการใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ เช่น ขาดพื้นที่นั่งพัก พื้นที่สีเขียว หรือกิจกรรมนันทนาการที่ตอบสนองความต้องการของผู้ใช้ รวมถึงข้อจำกัดด้านความปลอดภัย เช่น แสงสว่างไม่เพียงพอ ทางเดินที่แคบ หรือพื้นที่ลื่นไถล ทำให้ผู้ใช้งานรู้สึกไม่มั่นใจและลดการใช้งานในบางช่วงเวลาเมื่อจำแนกพื้นที่ตามลักษณะทางกายภาพพบว่า

จากการวิเคราะห์พบว่า กลุ่มพื้นที่ว่างในระดับชุมชน (District) มีศักยภาพสูงสุดในการรองรับกิจกรรมที่หลากหลาย เนื่องจากมีลักษณะพื้นที่ที่เปิดโล่ง เข้าถึงได้สะดวก และสามารถสนับสนุนกิจกรรมทางสังคมและนันทนาการได้อย่างมีประสิทธิภาพ พื้นที่ประเภทนี้มีความยืดหยุ่นสูง และสามารถเชื่อมโยงกับกิจกรรมของชุมชนได้ดี ในขณะที่กลุ่มพื้นที่ว่างตามรูปแปลง (Plot) และกลุ่มพื้นที่ว่างภายในกลุ่มอาคาร (Block) ยังคงเผชิญกับข้อจำกัดหลายประการ โดยเฉพาะในด้านการรองรับกิจกรรมสาธารณะ และการเชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบ พื้นที่เหล่านี้มักถูกใช้เพียงบางฟังก์ชัน เช่น เป็นที่จอดรถ หรือถูกปล่อยให้รกร้าง จึงไม่สามารถนำศักยภาพของพื้นที่มาใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่

เมื่อพิจารณาในภาพรวมของเขตเมืองเก่ากรุงรัตนโกสินทร์ พบว่าพื้นที่ว่างจำนวนมากยังมีโอกาสในการพัฒนาให้สามารถรองรับกิจกรรมสาธารณะได้มากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม การพัฒนาเหล่านี้จำเป็นต้องอยู่ภายใต้แนวคิดการออกแบบเชิงระบบ ที่คำนึงถึงบริบททางกายภาพ รูปแบบการใช้งาน การเข้าถึง และความปลอดภัยอย่างบูรณาการ เพื่อส่งเสริมให้พื้นที่ว่างในเขตเมืองเก่ากลายเป็นพื้นที่สาธารณะที่มีคุณภาพ มีความยั่งยืน และสามารถยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้คนในระยะยาวได้อย่างแท้จริง

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษานี้ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการสังเคราะห์แนวคิด ทฤษฎี และองค์ความรู้เกี่ยวกับพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Void) ในบริบทของเมืองที่มีการขยายตัว โดยเลือกกรุงเทพมหานครเป็นกรณีศึกษา ซึ่งถือเป็นย่านเมืองเก่าที่มีความซับซ้อนทั้งในด้านกายภาพ วัฒนธรรม และโครงสร้างเมือง ภายใต้กรอบวัตถุประสงค์และสมมติฐานของงานวิจัย การศึกษานี้มุ่งเน้นการค้นหาลักษณะเฉพาะของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Void) พร้อมทั้งวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ว่างกับโครงสร้างกายภาพ ระบบการเข้าถึง การใช้พื้นที่ และการรับรู้คุณภาพในแง่ของความปลอดภัย ความสะดวกสบาย และความพึงพอใจของผู้ใช้งาน

บทนี้จึงเป็นการสรุปสาระสำคัญจากการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ที่ได้ดำเนินการในบทก่อนหน้า พร้อมทั้งอภิปรายภาพรวมของผลการศึกษา และเสนอแนวทางเชิงกลยุทธ์สำหรับการฟื้นฟูพื้นที่ว่างในเมืองอย่างเหมาะสมและยั่งยืน

- 6.1 สรุปผลการศึกษา
- 6.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนา
- 6.3 ข้อจำกัดของการวิจัย
- 6.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาต่อ

6.1 สรุปผลการศึกษา

Table 1 ในศึกษานี้มีเป้าหมายหลักเพื่อค้นหาลักษณะเฉพาะของ พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ ภายในเมือง (Urban Void) ภายในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งหาคำตอบว่า พื้นที่เหล่านี้มีอยู่จริงหรือไม่ มีรูปแบบหรือปัจจัยร่วมที่แตกต่างกันหรือไม่ และสามารถจำแนกประเภทเพื่อการวิเคราะห์และพัฒนาได้อย่างไร โดยการดำเนินการศึกษาครอบคลุมการสืบค้นแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสำรวจภาคสนามในพื้นที่ตัวอย่างจำนวน 36 จุด โดยครอบคลุมพื้นที่ใน 12 โซน และจำแนกตามลักษณะทางกายภาพออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

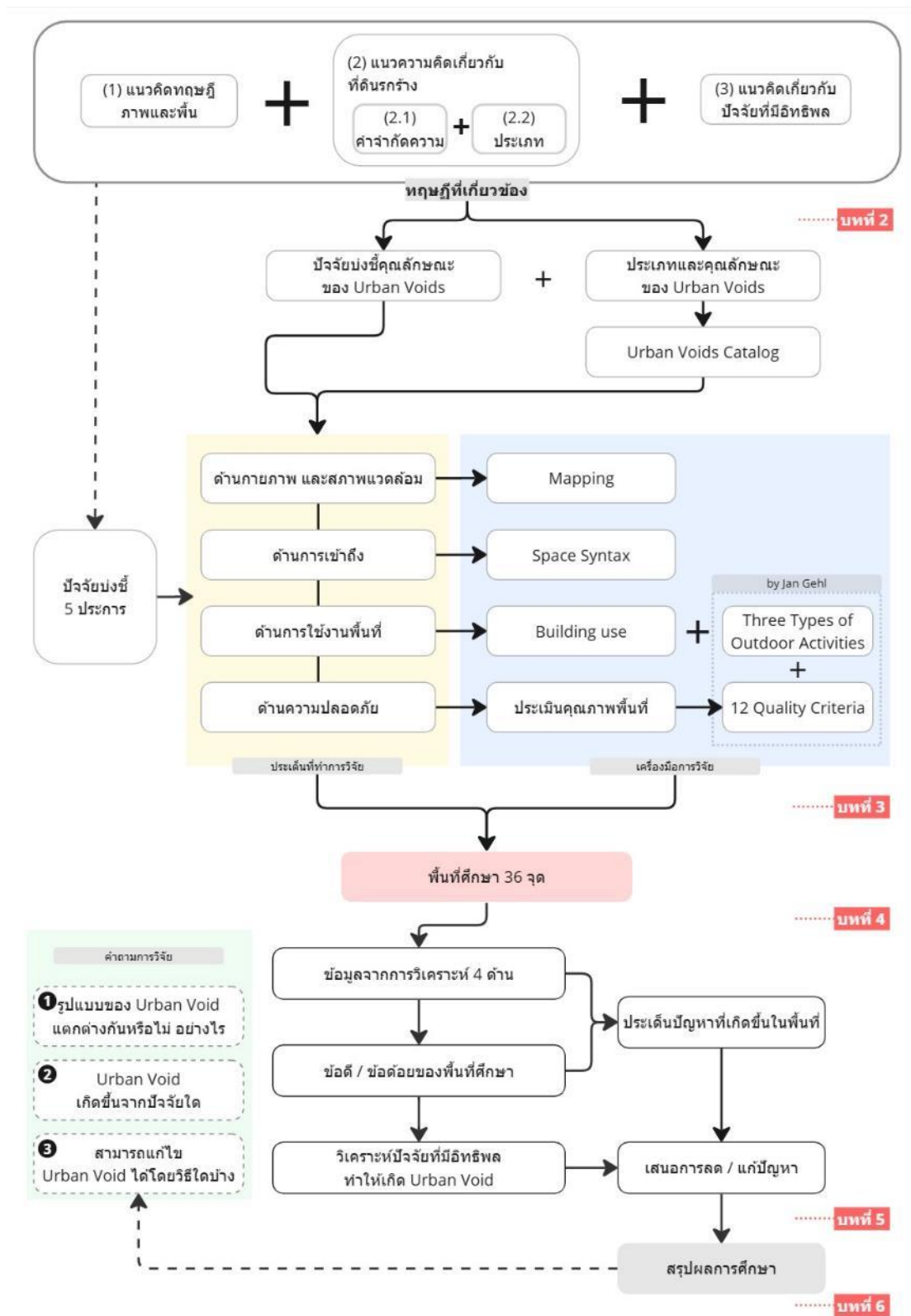
1. พื้นที่ว่างตามรูปแปลง (Plot)
2. พื้นที่ว่างภายในกลุ่มอาคาร (Block)

3. พื้นที่ว่างในย่านชุมชน (District)

เพื่อพิจารณาผ่าน 4 ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการเกิดพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Void) ซึ่งมาจากการสังเคราะห์จากทฤษฎี แนวคิด ในบทที่ 3 จนเกิดเป็นเครื่องมือวิจัย ได้แก่

1. ปัจจัยด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม
2. ปัจจัยด้านการเข้าถึง
3. ปัจจัยด้านความปลอดภัย
4. ปัจจัยด้านการใช้งานพื้นที่

โดยใช้เครื่องมือการสำรวจด้านกายภาพ เช่น แผนที่ แผนผังระบุตำแหน่ง รูปภาพ ด้านการเข้าถึงโดยการใช้ Space Syntax ประเมินและวิเคราะห์ผล แผนผังการใช้ประโยชน์อาคาร พร้อมทั้งใช้ทฤษฎีแนวคิดของ Jan Gehl ในการประเมินคุณภาพพื้นที่และจำแนกรูปแบบของกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ เพื่อทำการผลการวิเคราะห์ในบทที่ 5 พบว่า พื้นที่ศึกษาจำนวน 36 จุดมีความหลากหลายในด้านลักษณะบริบท การใช้งาน และความสามารถในการรองรับกิจกรรม ซึ่งปัจจัยที่กล่าวถึงข้างต้นมีความสัมพันธ์และความเชื่อมโยงซ้อนทับกัน ไม่ได้เกิดจากปัจจัยใดเพียงปัจจัยเดียว ตัวอย่างเช่น พื้นที่ที่มีข้อจำกัดด้านการเข้าถึงมักมีการใช้งานและความสะดวกสบายต่ำ ในขณะที่พื้นที่ที่ขาดความปลอดภัยหรือขาดองค์ประกอบทางกายภาพที่เหมาะสม จะลดทอนความรู้สึกเชื่อเชิฐและความสะดวกสบายของผู้ใช้งาน



ภาพที่ 95 แสดงการขั้นตอนดำเนินการวิจัย และเครื่องมือ
ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

การสำรวจพื้นที่ทั้งหมด 36 จุดในพื้นที่ศึกษา ผลการวิเคราะห์สะท้อนให้เห็นว่า พื้นที่ว่างจำนวนมากในเขตเมืองเก่าถูกใช้งานต่ำกว่าศักยภาพ แม้หลายจุดจะตั้งอยู่ในตำแหน่งที่มีความได้เปรียบเชิงทำเล หรือมีความเชื่อมโยงกับโครงข่ายหลักของเมืองก็ตาม การวิเคราะห์ภายใต้ประเด็นหลัก 4 ด้านสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ด้านลักษณะกายภาพ:

หลายพื้นที่มีสภาพทางกายภาพที่ทรุดโทรมหรือขาดการจัดการที่เหมาะสม เช่น ถูกใช้เป็นลานจอดรถ พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร หรืออาคารร้างที่ไม่มีบทบาทเชิงสาธารณะ ทำให้พื้นที่เหล่านั้นไม่เอื้อต่อการใช้งานหรือการแทรกแซงทางสังคมอย่างมีคุณภาพ

2. ด้านการเข้าถึงและการเชื่อมโยง:

ผลจากการวิเคราะห์ด้วย Space Syntax ชี้ว่าหลายพื้นที่มีระดับการเข้าถึงภายในย่าน (Local Integration) ที่ดี แต่กลับเชื่อมโยงกับระบบเมืองโดยรวมได้น้อย (Global Integration ต่ำ) ทำให้ศักยภาพในการเป็นจุดหมายของคนจากภายนอกมีจำกัด โดยเฉพาะพื้นที่กลุ่ม 2A-2C และ 3C

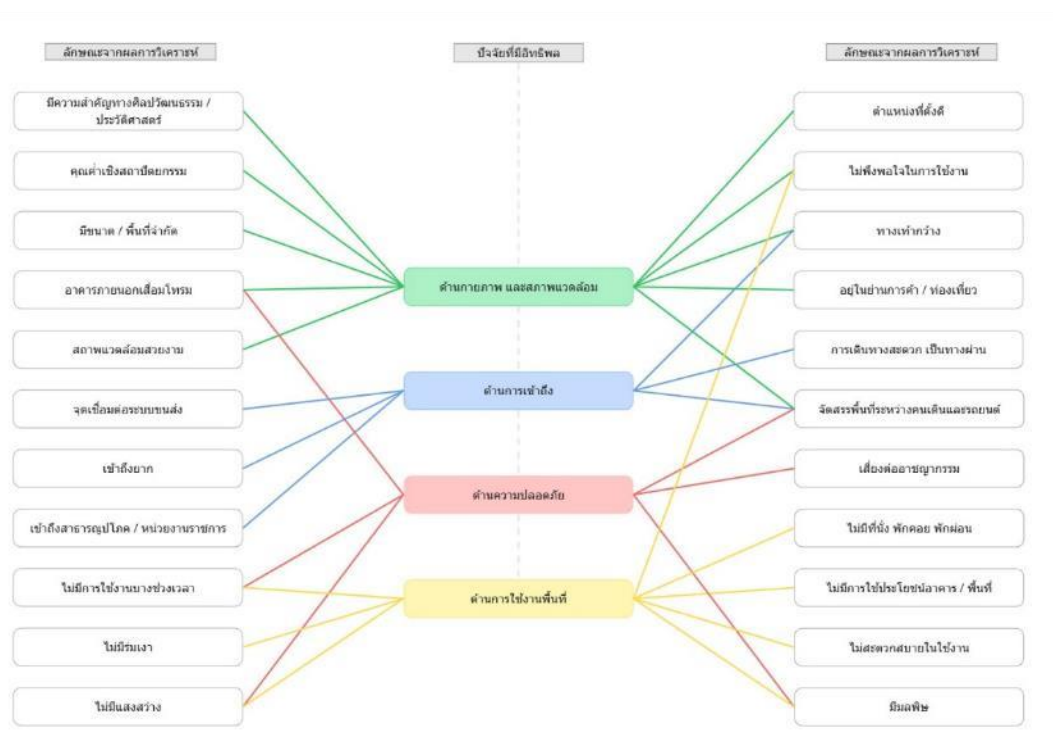
3. ด้านการใช้งานพื้นที่:

พื้นที่ว่างส่วนใหญ่มีลักษณะเป็น “พื้นที่ผ่านทาง” มากกว่าจะรองรับกิจกรรมในลักษณะการอยู่นาน กิจกรรมทางเลือกและกิจกรรมทางสังคมเกิดขึ้นในระดับต่ำ โดยกลุ่มพื้นที่ที่มีความหลากหลายทางกิจกรรมต่ำ ได้แก่ 1A, 1B, และ 2B ขณะที่กลุ่ม 2A และ 4A มีศักยภาพในการรองรับกิจกรรมหลากหลายหากได้รับการออกแบบที่เหมาะสม

4. ด้านความปลอดภัย:

หลายพื้นที่ขาดองค์ประกอบที่ส่งเสริมความปลอดภัย เช่น แสงสว่าง เส้นทางที่มองเห็นได้ หรือขอบเขตที่ชัดเจน โดยเฉพาะพื้นที่กลุ่ม 1B, 2B และ 4C ซึ่งมีลักษณะเป็นซอยแคบ อยู่ติดถนนใหญ่ หรืออยู่ในบริเวณที่ขาดการดูแลจากสายตาสาธารณะ

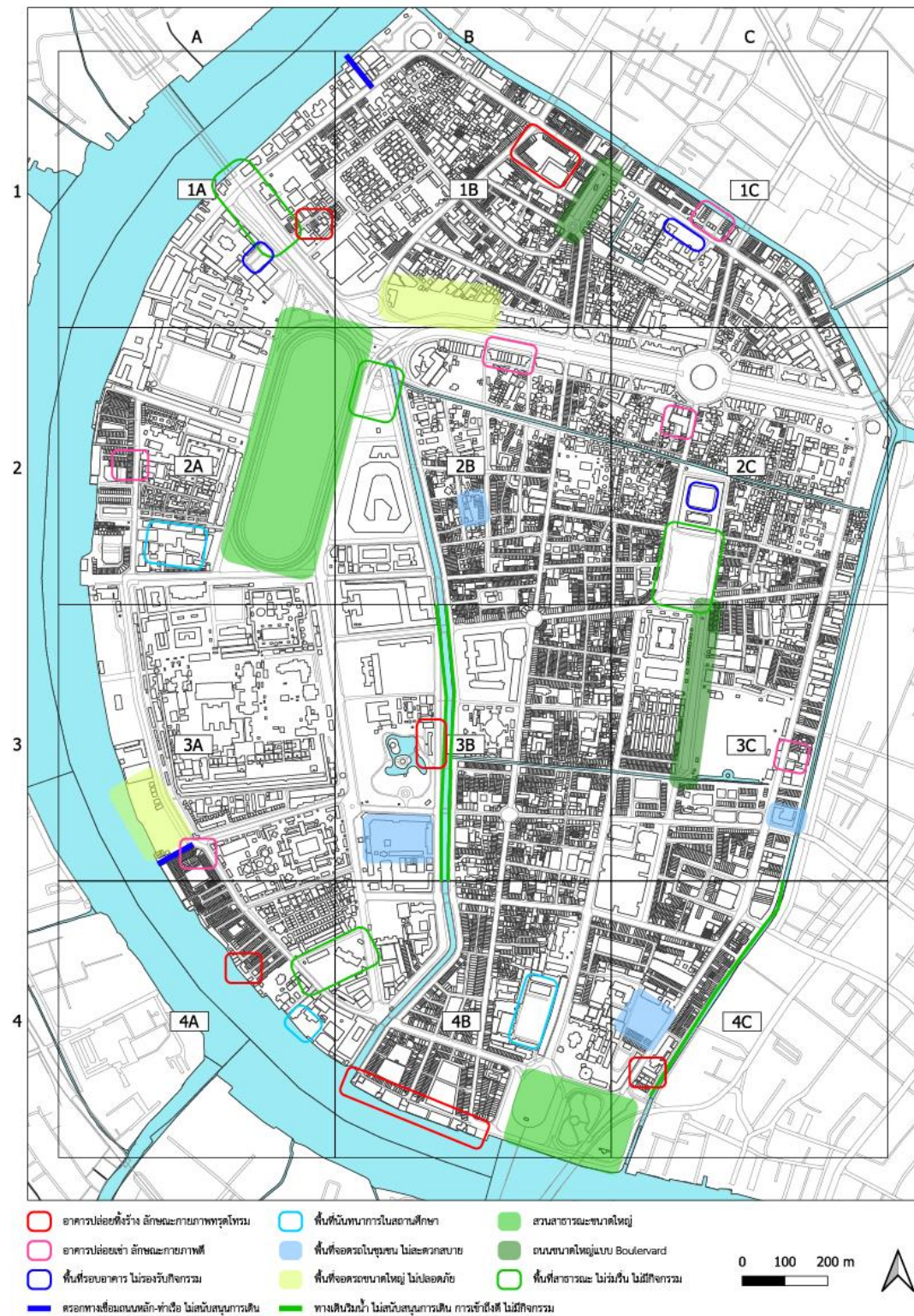
จากการสำรวจและวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าลักษณะเด่นและลักษณะด้อยของพื้นที่แต่ละจุดมีความเชื่อมโยงอย่างมีนัยสำคัญกับ 4 ปัจจัยหลักที่ก่อให้เกิดพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Void) ได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพ ด้านการเข้าถึง ด้านการใช้งาน และด้านความปลอดภัย โดยแต่ละปัจจัยส่งอิทธิพลต่อกันและสะท้อนรูปแบบการใช้พื้นที่ที่แตกต่างกันในแต่ละบริบท



ภาพที่ 96 ความสัมพันธ์ของข้อมูลสำรวจและปัจจัยการก่อที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban voids)

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

โดยสรุปการเกิดพื้นที่ว่างที่ไม่ถูกใช้งานอย่างเต็มศักยภาพในเขตกรุงเทพมหานคร ไม่ได้เกิดจากข้อจำกัดทางกายภาพ การใช้งาน การเข้าถึง หรือความปลอดภัย หรือการวางผังเพียงอย่างเดียว แต่เกิดจากความซับซ้อนของปัจจัยเชิงระบบเมืองมากกว่า 2 ปัจจัยขึ้นไปเป็นส่วนประกอบ เช่น ความไม่สอดคล้องระหว่างคุณภาพเชิงกายภาพและคุณภาพเชิงกิจกรรม ความรู้สึกปลอดภัยของผู้ใช้งานในชีวิตประจำวัน เป็นต้น



ภาพที่ 97 แผนผังแสดงปัญหาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

กลุ่มที่ 1 พื้นที่ว่างตามรูปแปลง (Plot) เกิดจากปัจจัยด้านกายภาพ ด้านการใช้งาน และด้านความปลอดภัย เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ของกลุ่มประเภทดังกล่าวมีความเป็นทางผ่านสูงมาก และเข้าถึงได้ค่อนข้างสะดวกสบาย มีการเชื่อมต่อโครงข่ายสำคัญ แต่มีรูปลักษณะภายนอกที่ขาดการดูแล และอาจมีปัจจัยด้านเศรษฐกิจร่วมด้วยเพราะส่วนใหญ่เป็นพื้นที่มีโอกาสที่เกิด Rent Gap มีช่องว่างของการปล่อยขายหรือปล่อยเช่าทั้งของอาคารประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การพัฒนาพื้นที่นี้ควรเริ่มจากการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางกายภาพและระบบความปลอดภัย เพื่อส่งเสริมการกลับมาใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ

กลุ่มที่ 2 พื้นที่ว่างภายในกลุ่มอาคาร (Block) พื้นที่กลุ่มนี้แม้จะมีการใช้งานอยู่บางส่วน แต่ไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้งานได้อย่างแท้จริง จุดบกพร่องหลักอยู่ที่ปัจจัยด้านการเข้าถึงและการใช้งาน และความสะดวกสบาย ขณะที่ความปลอดภัยโดยรวมอยู่ในระดับดี เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ปิดล้อม เหมาะกับการทดลองแนวทางพัฒนาเชิงกลยุทธ์ เช่น Tactical Urbanism หรือการจัดกิจกรรมชั่วคราว เพื่อทดสอบศักยภาพการใช้งานใหม่ๆ และเพิ่มการมีส่วนร่วมของชุมชน กระตุ้นให้มีการใช้งาน และการเข้าถึงในระดับชุมชนเพิ่มมากขึ้น

กลุ่มที่ 3 พื้นที่ว่างในย่านชุมชน (District) ส่วนใหญ่เกิดจากปัจจัยด้านการใช้งาน ด้านความปลอดภัย และด้านการเข้าถึง โดยมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่เกิดขึ้นแบบปานกลางในทุกปัจจัย พื้นที่กลุ่มนี้มีศักยภาพระดับย่าน แต่ยังถูกใช้งานอย่างไม่เต็มที่ มีความเป็นทางผ่านในระดับย่าน แต่การเข้าถึงไม่ดีในระดับชุมชน มีความปลอดภัยในตำแหน่งที่ตั้งแต่ไม่มีความปลอดภัยเชิงแวดล้อม เนื่องจากไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอ จึงควรส่งเสริมให้เป็น จุดเชื่อมโยงหลักของเมืองหรือชุมชนผ่านการออกแบบเมืองที่สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้ใช้งานและคุณภาพของพื้นที่

โดยสรุปการเกิดพื้นที่ว่างที่ไม่ถูกใช้งานอย่างเต็มศักยภาพในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ ไม่ได้เกิดจากข้อจำกัดทางกายภาพ การใช้งาน การเข้าถึง หรือความปลอดภัย หรือการวางผังเพียงอย่างเดียว แต่เกิดจากความซับซ้อนของปัจจัยเชิงระบบเมืองมากกว่า 2 ปัจจัยขึ้นไปเป็นส่วนประกอบ เช่น ความไม่สอดคล้องระหว่างคุณภาพเชิงกายภาพและคุณภาพเชิงกิจกรรม ความรู้สึกปลอดภัยของผู้ใช้งานในชีวิตประจำวัน เป็นต้น

6.2 แนวทางพัฒนาเชิงกลยุทธ์

6.2.1 แนวทางการพัฒนาตามประเภททางกายภาพพื้นที่

การพัฒนาพื้นที่ในกรุงรัตนโกสินทร์ควรคำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดจากพื้นที่ เพื่อให้พื้นที่สามารถรองรับกิจกรรมหลากหลายได้อย่างมีประสิทธิภาพ สร้างความสะดวกสบายและความปลอดภัยสูงสุดให้กับผู้ใช้งาน พร้อมทั้งส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชนและนักท่องเที่ยว ทั้งในระดับย่านและระดับชุมชน ดังนั้นแนวทางพัฒนาสำหรับพื้นที่แต่ละประเภท ดังนี้

1) พัฒนาพื้นที่ว่างตามที่ตั้งในแปลงที่ดิน (In Plot)

แนวทางพัฒนา:

- **ปรับปรุงกายภาพอาคาร:** ปรับปรุงองค์ประกอบพื้นฐาน เช่น พื้นผิว วัสดุ รมเงา แสงสว่าง และจุดนั่งพัก ให้พื้นที่กลับมาใช้งานได้ พร้อมใช้หลักการ Active frontage ส่งเสริมให้พื้นที่หน้าร้านหรืออาคารมีชีวิต เช่น พื้นที่ขายของเล็ก ๆ จุดชุมชนย่อย (Jacobs, 1961)
- **การปรับปรุงความปลอดภัย:** เพิ่มการจัดการด้านความปลอดภัย เช่น การติดตั้งไฟส่องสว่างเพิ่มขึ้นในพื้นที่มืด และการเพิ่มการสอดส่องดูแลในช่วงเวลาที่มีผู้ใช้งานจำนวนมาก เพื่อป้องกันอุบัติเหตุและอาชญากรรม (Jacobs, 1961) ออกแบบพื้นที่ให้มองเห็นได้ ไม่ซ่อนมุม หลีกเลี่ยงที่อับสายตา เพื่อเสริมความมั่นใจในการใช้งาน (Newman, 1972)

2) พัฒนาพื้นที่ว่างภายในกลุ่มอาคาร (In Block)

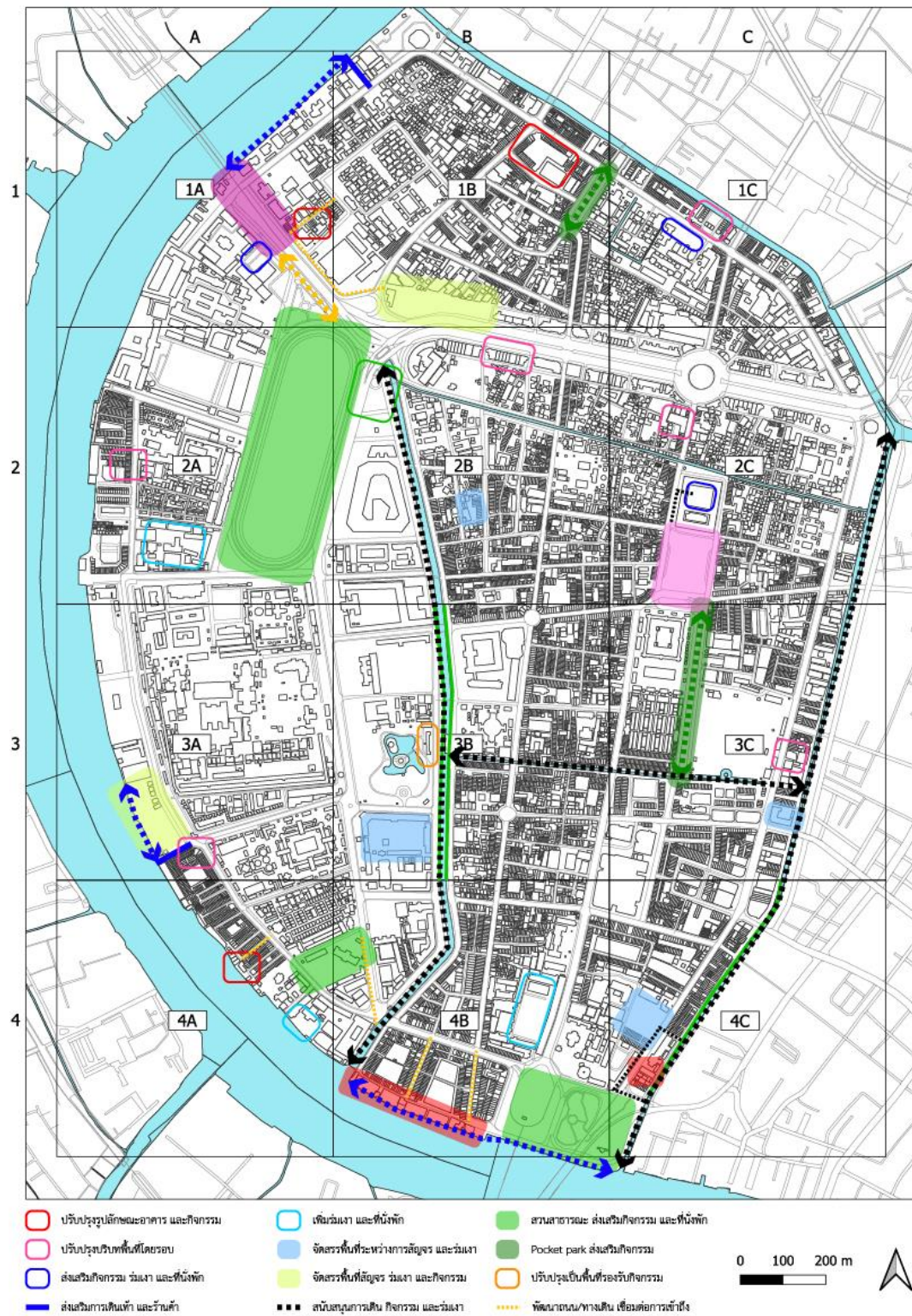
แนวทางพัฒนา:

- **พัฒนาความสะดวกสบาย:** พื้นที่ในกลุ่มอาคารควรมีการออกแบบให้รองรับกิจกรรมต่างๆ อย่างครบถ้วน ทั้งกิจกรรมทางเลือก เช่น การพักผ่อน และกิจกรรมทางสังคม เช่น การพบปะ พูดคุย โดยจัดให้มีพื้นที่นั่ง พื้นที่ร่มรื่น และจุดพักหลากหลายตำแหน่ง
- **เพิ่มโอกาสการใช้พื้นที่ที่หลากหลาย:** ส่งเสริมการทำกิจกรรมในชุมชน เพื่อกระตุ้นและดึงดูดการใช้งานของผู้คนในระดับชุมชน โดยการสร้างกิจกรรมที่หลากหลาย เช่น พื้นที่สำหรับการเรียนรู้ การค้า หรือกิจกรรมสาธารณะ เพื่อให้เกิดการใช้งานอย่างต่อเนื่องตลอดวัน ส่งเสริมการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างคุ้มค่า
- **เสริมสร้างพื้นที่สาธารณะ:** ออกแบบให้พื้นที่เปิดโล่งและสามารถมองเห็นได้จากภายนอก ลดจุดอับสายตา เช่น การใช้ลานโล่ง โปร่ง เปิดรับแสงธรรมชาติ ไม่อับสายตา เพื่อเพิ่มความรู้สึกปลอดภัยในการใช้งาน (Newman, 1972)
- **ส่งเสริมการเข้าถึง:** ส่งเสริมให้พื้นที่ในบล็อกสามารถเชื่อมโยงกับถนน ทางเท้า หรือพื้นที่สาธารณะอื่นๆ ได้อย่างราบรื่น เพื่อขยายศักยภาพการใช้งานในระดับย่าน

3) พัฒนาพื้นที่ว่างในย่าน (In District)

แนวทางพัฒนา:

- **พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน:** ปรับปรุงเส้นทางเดินและองค์ประกอบที่สนับสนุนการใช้งานพื้นที่อย่างสะดวกสบาย เช่น ม้านั่ง พื้นที่พักผ่อน และจุดให้บริการสาธารณะ ส่งเสริมทางเดิน ทางจักรยาน ที่เชื่อมระหว่างย่านหรือสถานที่สำคัญ เช่น ท่าเรือ สถานศึกษา วัด ร้านค้า เพื่อเสริมสร้างการเข้าถึงในระดับย่านอย่างมีประสิทธิภาพ (Network Connectivity) พัฒนาพื้นที่เป็นสวนหย่อม ลานกิจกรรม หรือพื้นที่เรียนรู้กลางแจ้งที่สามารถใช้งานร่วมกันได้ วางแผนการใช้งานพื้นที่แบบมีกิจกรรม เช่น จัดนิทรรศการตลาดนัดท้องถิ่น ตลาดชุมชน เทศกาลย่อย (Jacobs, 1961)
- **เสริมสร้างพื้นที่สาธารณะ:** จัดสรรพื้นที่สำหรับสวนสาธารณะ ลานพักผ่อน สนามกีฬา หรือพื้นที่เล่นสำหรับเด็ก เพื่อรองรับกิจกรรมทางสังคมและนันทนาการ โดยคำนึงถึงการเข้าถึงและความปลอดภัยของผู้ใช้งาน
- **ส่งเสริมกิจกรรมทางสังคม:** พัฒนาเป็นลานกลางย่าน พื้นที่พักผ่อน พื้นที่เรียนรู้กลางแจ้ง โดยยึดหลักการออกแบบพื้นที่สาธารณะคุณภาพตามที่ Jan Gehl (1987) แนะนำ ซึ่งเน้นการใช้งานที่หลากหลายและสร้างความรู้สึกลดภัย จัดกิจกรรมชุมชน เช่น ตลาดนัดศิลปะ หรือการจัดงานเทศกาล เพื่อกระตุ้นการใช้พื้นที่ในด้านสังคม และเสริมสร้างการมีส่วนร่วมของชุมชน
- **พัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและวัฒนธรรม:** ปรับปรุงพื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ให้สามารถรองรับกิจกรรมเชิงวัฒนธรรม เช่น การจัดแสดงนิทรรศการ จุดเรียนรู้ หรือการอนุรักษ์อาคารประวัติศาสตร์ เพื่อสื่อสารอัตลักษณ์ของย่าน เพิ่มองค์ประกอบทางกายภาพ เช่น ป้ายชื่อย่าน ป้ายประวัติ เส้นทางเดินแบบมีจุดเน้นทางวัฒนธรรม เพื่อให้เกิดการจดจำและสร้างความรู้สึกเชื่อมโยงของผู้ใช้งานต่อพื้นที่



ภาพที่ 98 แผนผังเสนอวิธีการลดข้อจำกัดที่เกิดขึ้นกับพื้นที่ศึกษา

ที่มา : ผู้วิจัย (2568)

6.2.2 แนวทางพัฒนาโดยใช้ทฤษฎีการฟื้นฟูเมือง

จากการศึกษาพบว่า พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids) ภายในเขตกรุงเทพมหานครสามารถจำแนกออกได้เป็น 3 กลุ่มหลัก ได้แก่ พื้นที่ตามรูปแปลง (In Plot) พื้นที่ภายในกลุ่มอาคาร (In Block) และพื้นที่ระดับย่าน (In District) ซึ่งต่างมีข้อจำกัดเฉพาะ เช่น ขาดกิจกรรม ขาดความปลอดภัย ขาดการเชื่อมโยง หรือขาดอัตลักษณ์ทางพื้นที่

เพื่อแก้ไขข้อจำกัดและลดปริมาณพื้นที่ว่างเหล่านี้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถดำเนินการได้โดยอาศัยแนวทาง "กระบวนการออกแบบเมือง" (Urban Design Process) ที่เน้นการเชื่อมโยงปัจจัยด้านกายภาพ การใช้งาน การเข้าถึง และความปลอดภัย เข้ากับแนวคิดทางทฤษฎีการฟื้นฟูเมือง

ประเภทพื้นที่	ปัจจัยปัญหา	แนวทางการพัฒนา	ทฤษฎีฟื้นฟูเมืองที่น่าสนใจ
พื้นที่ว่างตามที่ตั้งในแปลงที่ดิน (In Plot)	ปัจจัยด้านกายภาพ ปัจจัยด้านการใช้งาน ปัจจัยด้านความปลอดภัย	ปรับปรุงทางกายภาพ การฟื้นฟูชีวิตให้อาคารเดิม โดยไม่จำเป็นต้องรื้อทิ้ง เคารพบริบทเดิม	Gentrification Adaptive Reuse Urban Regeneration
พัฒนาพื้นที่ว่างภายในกลุ่มอาคาร (In Block)	ปัจจัยด้านการใช้งาน ปัจจัยด้านการเข้าถึง	การฟื้นฟูแบบเร็ว หรือการแทรกแซงเล็กๆ แต่มีผลกระทบต่อบรรยากาศในภาพรวม	Tactical Urbanism Urban Acupuncture Experimental Urbanism
พื้นที่ว่างในย่าน (In District)	ปัจจัยด้านการใช้งานด้านความปลอดภัย ด้านการเข้าถึง	สร้างความหมายให้พื้นที่ว่างที่ใช้ประโยชน์ไม่เต็มศักยภาพ เพื่อให้เป็นจุดหมายสำคัญของเมืองและตอบสนองต่อปัญหาหรือวิกฤตการณ์	Placemaking Resilient Urbanism Theories of Urban Mobility

ตารางที่ 32 แสดงความสัมพันธ์ของประเภทพื้นที่ ปัจจัยปัญหา แนวทาง และทฤษฎีฟื้นฟูเมือง
ที่มา : ผู้วิจัย

1) Gentrification (การฟื้นฟูพื้นที่ด้วยการเปลี่ยนแปลงเชิงเศรษฐกิจ)

คือกระบวนการที่เกิดขึ้นเมื่อมีการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่เก่าหรือพื้นที่ที่ถูกทิ้งร้างให้กลายเป็นพื้นที่ที่มีมูลค่าสูงขึ้น โดยการดึงดูดการลงทุนจากภาคเอกชนและภาครัฐ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในเชิงเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่นั้น ๆ ซึ่งมักมีผลให้เกิดการย้ายถิ่นฐานของคนในพื้นที่เดิมที่มีรายได้ต่ำ หรือมีการเปลี่ยนแปลงทางสังคมในรูปแบบต่างๆ

แนวคิดหลัก:

การฟื้นฟูเศรษฐกิจท้องถิ่นโดยการดึงดูดกลุ่มคนรายได้สูงเข้ามาใช้พื้นที่

แนวทางการพัฒนา:

- ปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและที่อยู่อาศัย ปรับปรุงระบบถนนและโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ เช่น การสร้างถนนใหม่ที่เชื่อมโยงไปยังจุดสำคัญ หรือการพัฒนาอาคารที่อยู่อาศัยที่สามารถรองรับผู้คนหลากหลายประเภท
- ส่งเสริมการเพิ่มการลงทุนจากภาครัฐ การดึงดูดธุรกิจและการค้าเข้ามาลงทุนในพื้นที่ผ่านการให้แรงจูงใจทางเศรษฐกิจ เช่น การลดภาษีหรือส่งเสริมการลงทุนด้านการค้า
- ฟื้นฟูสิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม รักษาเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ของพื้นที่ เช่น การอนุรักษ์อาคารเก่าที่มีความสำคัญด้านสถาปัตยกรรมในพื้นที่ชุมชน เพื่อให้ผู้คนในพื้นที่เดิมสามารถมีส่วนร่วมในการเปลี่ยนแปลงนี้

เหมาะกับการปรับปรุงพื้นที่:

พื้นที่เมืองเก่าหรือพื้นที่เสื่อมโทรมที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์สูง

2) Adaptive Reuse (การปรับใช้พื้นที่หรืออาคารเดิมในรูปแบบใหม่)

คือแนวทางการพัฒนาเมืองที่มุ่งเน้นการใช้ประโยชน์จากอาคารหรือโครงสร้างเดิม โดยไม่ต้องรื้อทิ้งหรือสร้างใหม่ทั้งหมด แต่เปลี่ยนฟังก์ชันการใช้งานให้เหมาะสมกับบริบทใหม่ เช่น แปลงโรงงานเก่าให้เป็นแกลเลอรี คาเฟ่ หรือ Co-working space วิธีนี้ช่วยรักษาเอกลักษณ์ของพื้นที่เดิม และลดการใช้ทรัพยากรจากการก่อสร้างใหม่ (Bullen, 2011)

แนวคิดหลัก:

รักษาและปรับใช้ แทนการรื้อสร้างใหม่ เพื่อสร้างสมดุลระหว่างมรดกทางวัฒนธรรมกับการใช้พื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ สนับสนุนความยั่งยืน

แนวทางการพัฒนา:

- ปรับเปลี่ยนประโยชน์การใช้สอยให้เหมาะกับบริบทใหม่ แปลงอาคารเดิมให้รองรับการใช้งานที่ตอบโจทย์คนในพื้นที่ เช่น พื้นที่สร้างสรรค์ ตลาดชุมชน หรือ ศูนย์บริการ
- ฟื้นฟูโดยคงลักษณะทางวัฒนธรรม เพื่อรักษารูปลักษณ์ด้านหน้า วัสดุดั้งเดิม หรือ สัญลักษณ์ของพื้นที่ เพื่อให้คงไว้ซึ่งอัตลักษณ์ทางวัฒนธรรม
- สนับสนุนความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน โดยส่งเสริมการลงทุนหรือการเช่าระยะยาวผ่านนโยบายจูงใจ เช่น การลดภาษีหรือให้สิทธิประโยชน์ด้านการพัฒนา

เหมาะกับการปรับปรุงพื้นที่:

พื้นที่เมืองเก่าที่มีอาคารอนุรักษ์หรือโครงสร้างเด่น พื้นที่ที่อยู่ในย่านชุมชนซึ่งสามารถรองรับกิจกรรมใหม่โดยไม่ทำลายบริบทดั้งเดิม พื้นที่รกร้างที่มีศักยภาพทางประวัติศาสตร์หรือภูมิทัศน์

3) Urban Regeneration (การฟื้นฟูเมืองแบบองค์รวม)

แนวคิดการพัฒนาเมืองโดยมุ่งเน้นการฟื้นฟูพื้นที่เมืองที่เสื่อมโทรมให้กลับมามีชีวิตชีวาอีกครั้ง ผ่านการพัฒนาเชิงกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมควบคู่กัน โดยไม่ใช่เพียงการปรับปรุงอาคาร แต่รวมถึงการยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้คนในพื้นที่ด้วย

แนวคิดหลัก:

พัฒนาเมืองแบบองค์รวม (Integrated Development) ยึดหลักความยั่งยืนทั้งด้าน เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม การฟื้นฟูโดยไม่ตัดขาดจากคนเดิมและประวัติศาสตร์พื้นที่

แนวทางการพัฒนา:

- พัฒนาโครงสร้างและกายภาพ เช่น การปรับปรุงระบบถนน ผังเมือง ที่อยู่อาศัย และบริการสาธารณะ เพื่อให้พื้นที่น่าอยู่และรองรับกิจกรรมหลากหลาย
- ฟื้นฟูเศรษฐกิจท้องถิ่น โดยการสนับสนุนธุรกิจขนาดเล็ก สร้างพื้นที่เศรษฐกิจสร้างสรรค์ และส่งเสริมอาชีพใหม่ ๆ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจฐานราก
- ยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย โดยจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ระบบขนส่งมวลชน การศึกษา และบริการสุขภาพอย่างทั่วถึง
- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชน เพื่อให้คนในพื้นที่มีบทบาทในการตัดสินใจ และมีส่วนร่วมในกระบวนการฟื้นฟู เพื่อสร้างความยั่งยืนทางสังคม

เหมาะกับการปรับปรุงพื้นที่:

พื้นที่เมืองเก่าหรือเขตเศรษฐกิจที่เสื่อมโทรม หรือย่านชุมชนแออัดที่ต้องการฟื้นฟูคุณภาพชีวิต

4) Tactical Urbanism (การพัฒนาเมืองอย่างรวดเร็วและมีความยืดหยุ่น)

เป็นแนวคิดที่มุ่งเน้นการพัฒนาเมืองด้วยการแทรกแซงในพื้นที่สาธารณะแบบรวดเร็วและมีผลกระทบทันที เช่น การจัดกิจกรรมสาธารณะ การเพิ่มพื้นที่เดินเท้าชั่วคราว หรือการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่ยืดหยุ่น

แนวคิดหลัก:

ความยืดหยุ่นและปรับเปลี่ยนได้รวดเร็ว

แนวทางการพัฒนา:

- การสร้างพื้นที่สาธารณะแบบชั่วคราว การใช้โครงสร้างชั่วคราวหรือกึ่งถาวร โดยใช้วัสดุง่าย เพื่อช่วยการเพิ่มพื้นที่เดินเล่นในพื้นที่ที่มีการจราจรหนาแน่น เช่น การตั้งจุดพักหรือร้านค้าที่สามารถย้ายที่ได้ เพื่อรองรับกิจกรรมต่างๆ ของชุมชน
- การปรับเปลี่ยนพื้นที่ได้อย่างรวดเร็ว เช่น การจัดกิจกรรมศิลปะหรือตลาดนัดในพื้นที่ว่าง เพื่อกระตุ้นการใช้งานของพื้นที่ในระยะสั้น
- ใช้การทดลองการออกแบบใหม่ๆ เช่น การเพิ่มต้นไม้หรือการสร้างแหล่งน้ำในพื้นที่ว่างเปล่าเพื่อดูผลลัพธ์และตอบสนองตามความต้องการของประชาชน
- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชน ทำให้คนในพื้นที่หรือกลุ่มอาสาสมัครเข้ามามีบทบาทในการออกแบบและใช้งาน

เหมาะกับการปรับปรุงพื้นที่:

พื้นที่ว่างขนาดเล็กในชุมชนเมือง พื้นที่ที่ต้องการกระตุ้นให้คนมาใช้งานในระยะสั้น

5) Urban Acupuncture (การฟื้นฟูเมืองแบบจุดเล็กที่มีผลกระทบสูง)

แนวคิดที่เปรียบเทียบเมืองกับร่างกายมนุษย์ โดยมองว่าพื้นที่บางจุดสามารถฟื้นฟูหรือกระตุ้นพลังของเมืองได้หากได้รับการพัฒนาอย่างเหมาะสม การแทรกแซงจุดเล็ก ๆ ที่มีกลยุทธ์ เช่น จุดตัดระหว่างย่าน พื้นที่รกร้างที่มีศักยภาพสูง หรือทางเดินเชื่อมระหว่างระบบเมือง สามารถสร้างผลกระทบในเชิงบวกอย่างกว้างขวาง

แนวคิดหลัก:

พื้นที่จุดเล็ก (Micro-scale) สร้างผลกระทบเชิงระบบ (Macro-impact)

แนวทางการพัฒนา:

- เลือกจุดยุทธศาสตร์ที่มีศักยภาพสูง โดยการวิเคราะห์พื้นที่ที่มีการสัญจรสูงหรือมีบทบาทเป็นจุดเชื่อมโยงในระดับย่านหรือเมือง
- ออกแบบอย่างแม่นยำและกลมกลืนกับบริบท โดยใช้แนวคิดแบบเฉพาะจุด (site-specific) และให้ความสำคัญกับวัฒนธรรมท้องถิ่น

- ใช้การแทรกแซงที่มีต้นทุนต่ำ แต่ผลกระทบสูง เช่น การเพิ่มทางเดิน การติดตั้งแสงสว่าง การจัดกิจกรรมเฉพาะพื้นที่
- ขับเคลื่อนโดยข้อมูลเชิงลึกและการมีส่วนร่วมของชุมชน โดยอาศัยข้อมูลพื้นถิ่น (local insight) เพื่อออกแบบให้ตอบโจทย์คนในพื้นที่

เหมาะกับการปรับปรุงพื้นที่:

พื้นที่รกร้างขนาดเล็กในใจกลางเมือง จุดเชื่อมต่อหรือหัวมุมทางเดิน หรือพื้นที่รอยต่อระหว่างระบบขนส่ง ย่านชุมชน หรือพื้นที่สาธารณะ

6) Experimental Urbanism (การทดลองแนวคิดการพัฒนาเมืองในพื้นที่จริง)

แนวคิดที่มองว่าเมืองคือพื้นที่ทดลองของนวัตกรรมเชิงพื้นที่ เชิงสังคม และเชิงนโยบาย โดยสนับสนุนการสร้างต้นแบบหรือการทดลองแนวทางใหม่ ๆ ในบริบทเมืองจริง ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบกิจกรรม การจัดการพื้นที่ หรือกลไกชุมชน เพื่อตรวจสอบผลกระทบและความเป็นไปได้ก่อนการขยายผลในวงกว้าง

แนวคิดหลัก:

เรียนรู้จากของจริง ทดสอบแนวคิดใหม่ก่อนตัดสินใจในระดับนโยบาย

แนวทางการพัฒนา:

- ทดลองโมเดลใหม่ในขนาดย่อม เช่น พื้นที่ต้นแบบสำหรับผู้เดินเท้า, พื้นที่เรียนรู้กลางแจ้ง หรือพื้นที่นวัตกรรมชุมชน
- ประเมินผลแบบมีส่วนร่วม โดยใช้กระบวนการสังเกต การสัมภาษณ์ หรือการลงคะแนนความพึงพอใจจากผู้ใช้งานจริง
- ยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงได้เร็ว ไม่ยึดติดกับแผนถาวร แต่ใช้ผลลัพธ์จากการทดลองมาปรับปรุงแนวทาง

เหมาะกับการปรับปรุงพื้นที่:

พื้นที่ต้นแบบสำหรับชุมชน (pilot site) หรือพื้นที่ที่ต้องการการออกแบบใหม่โดยอิงจากการใช้งานจริง

7) Placemaking (การสร้างพื้นที่ที่มีความหมายและการเชื่อมโยงชุมชน)

กระบวนการในการออกแบบและพัฒนาพื้นที่สาธารณะที่มีความหมายและเชื่อมโยงกับผู้คนในชุมชน ซึ่งมุ่งเน้นการสร้างพื้นที่ที่ไม่เพียงแต่สวยงามแต่ยังมีประโยชน์และตอบสนองต่อกิจกรรมของผู้คนอย่างแท้จริง

แนวคิดหลัก:

การมีส่วนร่วมสร้างความเป็นเจ้าของร่วม

แนวทางการพัฒนา:

- ออกแบบร่วมกับคนในพื้นที่ โดยใช้กระบวนการ co-design หรือเวิร์กช็อปเพื่อฟังเสียงชุมชน
- ใช้อัตลักษณ์ท้องถิ่น ใช้สัญลักษณ์ วัฒนธรรม หรือเรื่องราวในอดีตของย่านเพื่อสร้างความหมายเฉพาะ
- สร้างกิจกรรมและการใช้สอยที่หลากหลาย เช่น ให้มีพื้นที่เล่น พักผ่อน เดิน ค้าขาย พุดคุย เพื่อดึงดูดผู้คนทุกกลุ่มวัย
- ทำให้รู้สึกปลอดภัยและเป็นมิตร โดยคำนึงถึงสัดส่วนของมนุษย์ การมองเห็นได้จากถนน การมีแสงธรรมชาติและแสงสว่างยามค่ำคืน

เหมาะกับการปรับปรุงพื้นที่:

พื้นที่สาธารณะใจกลางชุมชน พื้นที่ที่คนผ่านแต่ไม่มีการหยุด

8) Resilient Urbanism (การพัฒนาเมืองที่ยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลง)

คือแนวคิดในการออกแบบเมืองที่สามารถปรับตัวและตอบสนองต่อปัญหาหรือวิกฤตการณ์ เช่น การเปลี่ยนแปลงสภาพอากาศ หรือปัญหามลพิษพิบัติธรรมชาติ

แนวคิดหลัก:

ยืดหยุ่นทั้งในระดับโครงสร้าง และระดับชุมชน วางแผนเพื่อความไม่แน่นอน

แนวทางการพัฒนา:

- การออกแบบที่รองรับภัยพิบัติ โดยการออกแบบพื้นที่ให้มีความยืดหยุ่นต่อภัยธรรมชาติ เช่น การเพิ่มพื้นที่เปิดโล่งเพื่อช่วยระบายอากาศและน้ำฝน
- การจัดการสภาพภูมิอากาศ เพื่อการปรับปรุงพื้นที่ให้สามารถรับมือกับการเปลี่ยนแปลงทางภูมิอากาศ เช่น การปลูกต้นไม้เพิ่มขึ้นในเมืองเพื่อช่วยดูดซับคาร์บอน
- การสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่มีความยั่งยืน เช่น การปรับปรุงระบบการขนส่งที่ยั่งยืน และการพัฒนาอาคารที่มีการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

- ใช้วัสดุและระบบที่ปรับเปลี่ยนได้ เช่น พื้นที่เก็บน้ำชอนใต้ลาน, อาคารที่แปลงฟังก์ชันได้, พื้นที่ยืดหยุ่นใช้งานหลายแบบ

เหมาะกับการปรับปรุงพื้นที่:

พื้นที่ที่ต้องการวางแผนรองรับอนาคต พื้นที่ชุมชนเก่าที่ต้องการปรับปรุงระบบโครงสร้างพื้นฐาน

9) Theories of Urban Mobility (ทฤษฎีการเคลื่อนที่ในเมือง)

คือการออกแบบระบบการขนส่งที่มีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยคำนึงถึงการเคลื่อนที่ของผู้คนในพื้นที่เมือง เช่น การเดินทางด้วยเท้า จักรยาน หรือการขนส่งสาธารณะ เพื่อให้การเดินทางในชีวิตประจำวันมีประสิทธิภาพ

แนวคิดหลัก:

การเดินทางเป็นสิทธิของทุกคน และการเข้าถึงอย่างเท่าเทียม (Equity in Access)

แนวทางการพัฒนา:

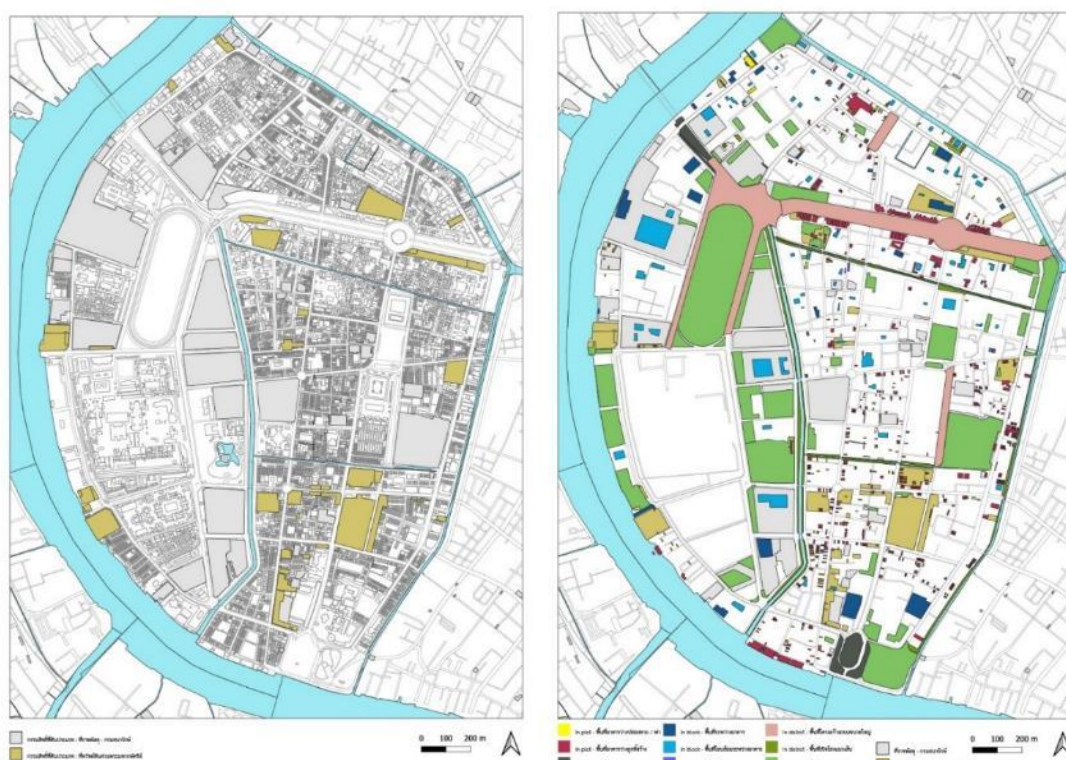
- สร้างโครงข่ายเดินเท้าและจักรยานอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้คนสามารถเดินหรือขี่จักรยานได้อย่างปลอดภัย เชื่อมต่อกับแหล่งกิจกรรมหลัก
- พัฒนาระบบขนส่งมวลชนที่เข้าถึงง่าย ส่งเสริมให้รถเมล์ เรือ หรือระบบรางสามารถเข้าถึงพื้นที่ชุมชนและย่านเศรษฐกิจได้ทั่วถึง
- ออกแบบการเคลื่อนที่แบบบูรณาการ โดยให้แต่ละโหมดการเดินทาง (เดิน-จักรยาน-ขนส่งสาธารณะ) ทำงานร่วมกันได้อย่างไร้รอยต่อ
- ลดการพึ่งพารถยนต์ส่วนตัว โดยจัดระบบจอดรถให้ชัดเจน เก็บค่าธรรมเนียม หรือสร้างโซนปลอดรถในย่านที่เหมาะสม

เหมาะกับการปรับปรุงพื้นที่:

พื้นที่ที่มีการสัญจรสูงแต่เข้าถึงยาก พื้นที่ชุมชนที่ขาดการเชื่อมต่อกับระบบขนส่ง หรือพื้นที่ที่ต้องการส่งเสริมทางเดินและจักรยาน

6.3 ข้อจำกัดของการวิจัย

การศึกษานี้มีข้อจำกัดเชิงโครงสร้างที่ส่งผลต่อการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids) ในเขตเมืองเก่ากรุงรัตนโกสินทร์ โดยเฉพาะในด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน และข้อจำกัดจากแผนแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนาเมือง ปีพ.ศ. 2017 ซึ่งมีอิทธิพลต่อแนวทางการใช้ประโยชน์และการปรับปรุงพื้นที่โดยตรง



ภาพที่ 99 (ซ้าย) แผนผังแสดงการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ภาพที่ 100 (ขวา) แผนผังความสัมพันธ์ระหว่างการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินกับพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้
ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพในเมือง (Urban Voids) ทั้ง 3 ประเภท
ที่มา: ผู้วิจัย (2668)

จากการสำรวจในภาพที่ 99 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่จำนวนมากในเขตเมืองเก่ากรุงรัตนโกสินทร์ อยู่ภายใต้การครอบครองของหน่วยงานรัฐ เช่น กรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่อยู่ในความครอบครองของหน่วยงานราชการ และสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งหมายถึงทรัพย์สินที่เป็นของพระมหากษัตริย์ในฐานะบุคคลธรรมดา ไม่ใช่ในฐานะสถาบันพระมหากษัตริย์หรือรัฐ โดยสามารถถือครอง ใช้สอย โอน หรือจัดการได้ในลักษณะเดียวกับบุคคล

ทั่วไป ตามกฎหมายผังและพาณิชย์ ซึ่งอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ที่เข้มงวดในการใช้ประโยชน์ ทำให้การแปรสภาพ หรือปรับปรุงพื้นที่เหล่านี้ให้เป็นพื้นที่สาธารณะหรือพื้นที่ใช้งานเชิงพลวัตของเมืองทำได้อย่างจำกัด แม้บางจุดจะมีศักยภาพสูงทางกายภาพหรือเชิงยุทธศาสตร์ด้านทำเลก็ตาม

จากการวิเคราะห์พื้นที่ที่รวมกับการถือครองกรรมสิทธิ์ในภาพที่ 100 สามารถชี้ให้เห็นถึงความสัมพันธ์ที่ชัดเจนระหว่างพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids) กับลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยเฉพาะพื้นที่ว่างในเขตกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ซึ่งปรากฏว่าพื้นที่ว่างตามประเภทต่าง ๆ มีแนวโน้มที่จะทับซ้อนกับกรรมสิทธิ์ของหน่วยงานรัฐเป็นส่วนใหญ่

พื้นที่ว่างประเภทที่ว่างตามรูปแปลงที่ดิน (In Plot) พบว่าโดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่ทับซ้อนกับกรรมสิทธิ์ของทั้ง สำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และ กรมธนารักษ์ โดยเฉพาะบริเวณริมถนนเจริญกรุง ถนนเฟื่องนครที่ติดกับถนนจักรเพชร ย่านบ้านหม้อ และถนนราชดำเนินกลาง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และมีความหนาแน่นของอาคารพาณิชย์ในอดีต แต่ปัจจุบันกลับมีพื้นที่ว่างภายในแปลงที่ไม่ถูกนำมาใช้หรือถูกใช้ในลักษณะที่จำกัด เช่น เป็นพื้นที่ปิดประกาศขาย หรือปล่อยทิ้งร้าง สำหรับพื้นที่ว่างประเภทที่ว่างภายในกลุ่มอาคาร (In Block) ส่วนใหญ่พบว่าอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ กรมธนารักษ์ เนื่องจากพื้นที่เหล่านี้มักตั้งอยู่ภายในบริเวณของส่วนราชการ หรือสถานศึกษาของรัฐ เช่น มหาวิทยาลัย หรือหน่วยงานราชการต่างๆ ซึ่งแม้ว่าจะมีพื้นที่ว่างอยู่ระหว่างอาคารหรือในรูปแบบลานโล่ง แต่การนำมาใช้ในเชิงสาธารณะหรือกิจกรรมชุมชนยังมีข้อจำกัดจากสิทธิการใช้และข้อกำหนดของหน่วยงานเจ้าของพื้นที่ ในขณะที่พื้นที่ว่างประเภทที่ว่างในย่านชุมชน (In District) ซึ่งมีลักษณะเป็นพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่หรือพื้นที่ชุมชนส่วนรวม เช่น สนามหลวง สวนสาธารณะ หรือพื้นที่ที่อยู่ติดแนวถนนสายหลัก ส่วนใหญ่ก็ยังอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกรมธนารักษ์เช่นกัน โดยเฉพาะในบริเวณที่ใช้เป็นสถานที่ราชการ ที่มีสถานะเป็นที่ราชพัสดุ แม้ว่าพื้นที่เหล่านี้จะมีศักยภาพในการรองรับกิจกรรมหลากหลายรูปแบบ แต่ข้อจำกัดด้านกรรมสิทธิ์ที่อยู่ในความควบคุมของภาครัฐก็ยังเป็นอุปสรรคต่อการแปรรูปพื้นที่ให้ตอบสนองการใช้งานในลักษณะของพื้นที่สาธารณะ

นอกจากนี้ ข้อจำกัดเชิงนโยบายจาก แผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ (ยุทธศาสตร์ 15 ปี) ยังส่งผลอย่างมากต่อการวางแผนทางการฟื้นฟูหรือออกแบบพื้นที่ว่าง โดยเฉพาะจากหลักการใหญ่ 4 ประการ ได้แก่ การบูรณาการ (Integrity), ความสมดุลระหว่างการอนุรักษ์และการพัฒนา (Balance), ความยั่งยืน (Sustainability) และ ความยืดหยุ่นในเชิงการจัดการ (Flexibility) ซึ่งเป็นแนวคิดที่ส่งเสริมการคงอยู่ของอัตลักษณ์พื้นที่ แต่ในทางปฏิบัติกลับอาจจำกัดความสามารถในการทดลองใช้พื้นที่ว่างเพื่อกิจกรรมใหม่ ๆ หรือการออกแบบที่มีลักษณะร่วมสมัย นอกจากนี้ แผนแม่บทยังมียุทธศาสตร์ที่มุ่งเน้นด้าน การควบคุมการใช้ที่ดิน (ยุทธศาสตร์ที่ 2), การจัดระเบียบภูมิทัศน์และเส้นทางสัญจร (ยุทธศาสตร์ที่ 3 และ 4), ตลอดจน การจัดการกายภาพและวิถี

ชุมชน (ยุทธศาสตร์ที่ 7) ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นกรอบที่ทำให้การพัฒนาพื้นที่ว่างต้องเผชิญกับกระบวนการตรวจสอบที่เข้มงวด และอาจไม่เอื้อต่อการแทรกแซงหรือทดลองแนวทางใหม่ได้อย่างอิสระ



ภาพที่ 101 แผนผังแม่บทการอนุรักษ์และพัฒนากรุงรัตนโกสินทร์ ยุทธศาสตร์ 15 ปี
ที่มา: สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรแห่งชาติและสิ่งแวดล้อม (เข้าถึงเมื่อ 26 มิถุนายน 2568)

จากภาพรวมที่กล่าวมา แสดงให้เห็นว่า โครงสร้างกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่ส่งผลโดยตรงต่อการเกิดและดำรงอยู่ของพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพ (Urban Voids) โดยเฉพาะในบริบทของเมืองเก่ากรุงรัตนโกสินทร์ ซึ่งอยู่ภายใต้กรอบการควบคุมที่เข้มงวด ทั้งในด้านกฎหมาย ผังเมือง และแนวทางการอนุรักษ์ แม้บางพื้นที่จะมีศักยภาพในเชิงกายภาพและเชิงสังคม แต่กลับไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ เนื่องจากข้อจำกัดด้านกรรมสิทธิ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ด้วยข้อจำกัดเหล่านี้ทำให้พื้นที่ว่างสะท้อนศักยภาพในเชิงแนวคิดที่ไม่ได้ทำการวิเคราะห์ร่วมกับกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือข้อจำกัดของแผนพัฒนาจากผังแม่บท การพัฒนาพื้นที่สาธารณะยุคใหม่ที่ต้องการความยืดหยุ่นและหลากหลาย การพัฒนาพื้นที่เหล่านี้จึงจำเป็นต้องดำเนินการควบคู่กับการทบทวนเชิงนโยบายและกฎหมาย เพื่อให้การใช้ประโยชน์เกิดขึ้นได้จริง โดยยังคงรักษาคุณค่าทางวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ของเมืองไว้ได้อย่างเหมาะสม



6.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาค้างต่อไป

จากการศึกษาปรากฏการณ์การเกิดพื้นที่ว่างที่ไม่ได้รับการใช้งานอย่างเต็มศักยภาพในเมืองกรณีศึกษาพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ งานวิจัยฉบับนี้ได้วิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้ง รูปแบบการเกิด และปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่าง ทั้งในด้านกายภาพ การเข้าถึง การใช้งาน และความปลอดภัย รวมถึงการประเมินคุณภาพพื้นที่ตัวอย่าง 36 จุด ซึ่งครอบคลุมทุกประเภทของพื้นที่ว่าง โดยอ้างอิงเกณฑ์ประเมินคุณภาพพื้นที่ 12 ประการ (12 Quality Criteria) และรูปแบบกิจกรรมที่เปิดขึ้นในพื้นที่ ของ Jan Gehl รวมถึงข้อมูลเชิงบริบทการเข้าถึงในระดับย่านและชุมชน

แม้งานวิจัยจะสามารถสะท้อนภาพรวมของลักษณะ สาเหตุ และศักยภาพของพื้นที่ว่างในเขตเมืองเก่าได้อย่างชัดเจน แต่ยังมีบางประเด็นที่ควรได้รับการศึกษาเพิ่มเติมในอนาคต เพื่อขยายขอบเขตการวิเคราะห์และเปิดโอกาสในการประยุกต์ใช้งานได้อย่างลึกซึ้งและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยข้อเสนอแนะหลักสามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) ขยายช่วงเวลาและความหลากหลายของการเก็บข้อมูลภาคสนาม เพื่อสะท้อนความแตกต่างของพฤติกรรมการใช้พื้นที่ในช่วงเวลาต่างๆ อย่างครอบคลุม ทั้งในวันธรรมดา วันหยุด และฤดูกาล ซึ่งอาจมีผลต่อรูปแบบกิจกรรมและการใช้งานพื้นที่
- 2) เพิ่มการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพจากผู้ใช้งานหรือชุมชนในพื้นที่ เช่น การสัมภาษณ์ การสังเกตพฤติกรรม การทำแบบสอบถาม หรือเวทีมีส่วนร่วม เพื่อให้เข้าใจคุณค่าทางสังคม วัฒนธรรม และความต้องการจริงของผู้ใช้พื้นที่อย่างลึกซึ้ง
- 3) เพิ่มความละเอียดในการวิเคราะห์ด้านการเข้าถึงและความเป็นทางผ่าน โดยควรบูรณาการข้อมูลทั้งด้านการเข้าถึงและความเชื่อมโยงของพื้นที่ เพื่อวิเคราะห์บทบาทของโครงข่ายการสัญจรหลักต่อศักยภาพของพื้นที่ได้แม่นยำยิ่งขึ้น
- 4) เพิ่มเติมผังแนวคิดและการออกแบบเบื้องต้นของแต่ละพื้นที่ (Concept Design) เพื่อให้เห็นภาพแนวทางการพัฒนาพื้นที่ในเชิงพื้นที่อย่างเป็นรูปธรรม และสามารถสื่อสารแนวคิดกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องได้ชัดเจนขึ้น

บูรณาการมิติด้านเศรษฐกิจและนโยบายเมืองในการวิเคราะห์ เช่น ควรศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน ต้นทุนกรรมสิทธิ์ ราคาที่ดิน และข้อกำหนดตามผังเมืองหรือนโยบายภาครัฐ เพื่อเข้าใจข้อจำกัดหรือโอกาสที่ส่งผลต่อการพัฒนาในเชิงโครงสร้าง

รายการอ้างอิง

- Abraham, A., & Cernea, A. (2010). Urban voids and the limits of planning. *Urbanism Journal*, 35-49.
- Accordino, J., & Johnson, G. T. (2000). Addressing the vacant and abandoned property problem. *Journal of Urban Affairs*, 301–315. <https://doi.org/10.1111/0735-2166.00059>
- Agency, U. S. E. P. (1997). Brownfields and urban derelict sites. *EPA Publication*.
- Appleyard, D. (1981). Livable streets: People, vehicles, and traffic. *Berkeley, CA: University of California Press*.
- Ashihara, Y. (1985). The hidden order: A study of form in urban space. (MIT Press).
- Bullen, P. A., & Love, P. E. D. . (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. (Structural Survey), 411-421. <https://doi.org/10.1108/02630801111182439>
- Carmona, M., Heath, T., Oc, T., & Tiesdell, S. (2010). Public places, urban spaces: The dimensions of urban design (2nd ed.). *Oxford: Routledge*.
- Carr, S., Francis, M., Rivlin, L. G., & Stone, A. M. . (1992). Public space. *Cambridge University Press*.
- Chapin, F. S. (1972). Urban land use planning (3rd ed.). . *University of Illinois Press*.
- Cohen, J. L. (1999). Scenes of the street: Transformation in ideal and reality. . *Yale University Press*.
- Coleman, A. (1985). Utopia on Trial: Vision and Reality in Planned Housing. . *London: Hilary Shipman*.
- Cranz, G. (1984). The politics of park design: A history of urban parks in America. *MIT Press*.
- Crawford, M., Chase, J., & Kaliski, J. (Eds.). . (1999). Everyday urbanism. *New York: Monacelli Press*.
- Duan, Y., et al. . (2018). Small-scale urban leftover spaces: opportunities for social and environmental improvements. . *Urban Studies Journal*(55), 1280–1298.
- Francis, M. (1989). Control as a dimension of public-space quality. In I. Altman & E. H. Zube (Eds.). *New York: Plenum Press*.(Public places and spaces), 147-172.

- Gehl, J. (1971). *Life between buildings: Using public space. Copenhagen: Danish Architectural Press.*
- Gehl, J. (1987). *Life between buildings: Using public space (J. Koch, Trans.).* Van Nostrand Reinhold. ((Original work published 1974))
- Gehl, J. (2010). *Cities for people.*
- Gill, D. (2006). Land use efficiency and vacant lot regulations. *Journal of Urban Policy*(10), 155–170.
- Greenberg, M., Popper, F. J., & West, C. J. . (1990). Temporarily obsolete abandoned derelict sites (TOADs): origins and implications. *RTP Urban Studies.*
- Gronlund, B. (1994). Filling the void of urbanity. *Copenhagen: The Royal Danish Academy of Fine Arts, School of Architecture.*
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities. . New York: Random House.*
- Jonas, M., & Rahmann, H. . (2015). Mapping and design strategies for urban voids. Proceedings of the 8th International Conference on Urban Regeneration and Sustainability. *Sustainable City*(93-104).
- Koppelman, L. E., & Lee, J. F. . (1992). Open space preservation in urban environments. *. Regional Planning Studies*(14), 205–217.
- Kremer, P., Haase, D., & Steinführer, A. . (2013). Between urban and rural: Identifying ecological and social values of urban leftover spaces. *Cities*(31), 204-211.
- Lee, J. H. (2015). The potential of urban voids: The process of reclaiming vacant spaces in the city. *International Journal of Urban Sciences*, 1-14.
- Lennard, S. H. C., & Lennard, H. L. . (1995). *Livable cities observed: A source book of images and ideas for city officials, community leaders, architects, planners, and all other committed to making their cities livable. . Gondolier Press.*

- Lynch, K. (1960). *The image of the city*. MIT Press.
- Lynch, K., & Southworth, M. . (1990). *Wasting Away: An Exploration of Waste: What It Is, How It Happens, Why We Fear It, How to Do It Well*. . Sierra Club Books.
- Madanipour, A. (1996). *Design of urban space: An inquiry into a socio-spatial process*. . Chichester: John Wiley & Sons.
- Marcus, C. C. (1975). *The house as a mirror of self: Exploring the deeper meaning of home*. . Berkeley: University of California Press.
- Marcus, C. C., & Francis, C. . (1990). *People places: Design guidelines for urban open space*. . Van Nostrand Reinhold.
- Mathey, J., & Rink, D. . (2010). Industrial sites and urban waste spaces: social and environmental violations. *Journal of Urban Regeneration & Sustainability*, 221–236.
- Mitrović, T. (2018). Unpublished manuscript on brownfield remediation. *Europe TANIA project*.
- Moughtin, C. (1995). *Urban design: Green dimensions*. Butterworth Architecture.
- Mumford, L. (1961). *The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects*. . Harcourt, Brace & World.
- Narayanan, A. (2012). *Reclaiming urban voids: Designing inclusive spaces in Indian cities*.
- Newman, O. (1972). *Defensible Space: Crime Prevention Through Urban Design*. Macmillan.
- Niedercorn, J., & Hearle, G. . (1964). Vacant land use and development. *Land Economics*, 311–322.
- Northam, R. M. (1971). Vacant urban land in the American city. *Land Economics*. 345–355. <https://doi.org/10.2307/3145183>
- Pagano, M. A., & Bowman, J. (2000). Vacant land in cities. *Housing Policy Debate*, 11(14), 703–741.
- Perera, N. (1994). Urbanization, urban design, and urban voids: A review of space and spatiality in the city. *Journal of Urban Design*, 3(1), 73–88.
- Perović, S., & Kurtović Folić, N. (2012). Brownfield regeneration – imperative for sustainable urban development. *Građevinar*, 373-383. <https://doi.org/10.14256/JCE.656.2012>

Sideris, A. L. (1996). Negotiating social and physical boundaries through public space. *Journal*

of Architectural and Planning Research, 13(12), 105–118.

Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital,

not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(44), 538–548.

Trancik, R. (1986). Finding Lost Space: Theories of Urban Design. *Van Nostrand Reinhold*.

Tschumi, B. (1996). Architecture and disjunction. *MIT Press*.

Venturi, R., Scott Brown, D., & Izenour, S. . (1977). Learning from Las Vegas. *MIT Press*.

Whyte, W. H. (1980). The social life of small urban spaces. *Project for Public Spaces*.

Zucker, P. (1959). Town and square: From the agora to the village green. *Columbia University Press*.

คงคารัตน์, โ. (2016). ความหมายและเอกลักษณ์พื้นที่เกาะรัตนโกสินทร์ในความคิดเห็นของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

จันทร์ศรีขวลา, ถ. (1998). การออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมเบื้องต้น. กรุงเทพฯ. สำนักพิมพ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ธนาคารโลก. (2015). รายงานการพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร. แนวโน้มการเติบโตและการเชื่อมโยงทาง

เศรษฐกิจ. <https://www.worldbank.org/>

นทีวุฒิกุล, ก. (2007). การวางแผนเพื่อการฟื้นฟูพื้นที่เสื่อมโทรม: กรณีศึกษาพื้นที่ย่านเมืองเก่า

กรุงเทพมหานคร. . วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ประเสริฐ, ป. (2003). การพัฒนาพื้นที่ว่างในชุมชนเมืองเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิต. วิทยานิพนธ์

มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศิลปากร.

ศรีคำ, ว. (2005). แนวคิดการพัฒนาเมือง. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์วิชาการ.

ศักดิ์, ห. (2014). *The development of the areas under the over-pass way in Bangkok*

Silpakorn University, Bangkok.]. Graduate School,.

องค์การสหประชาชาติ. (2015). World Urbanization Prospects: The 2014 Revision. Department of

Economic and Social Affairs. *Population Division*. <https://population.un.org/wup/>

อรุณรัตน์, อ. (2010). การพัฒนาพื้นที่ได้สะพานข้ามแยกในเขตกรุงเทพมหานคร มหาวิทยาลัยศิลปากร]. บัณฑิต

วิทยาลัย.



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล

ปิ่นชญา ไกรคุ้ม

วุฒิการศึกษา

สถาปัตยกรรมบัณฑิต (สถาปัตยกรรม)

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต

