

ศูนย์การค้าสยามสแควร์จัดเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมซึ่งมีความสำคัญต่อเมือง และชุมชนในด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และวัฒนธรรม เนื่องจากมีการใช้พื้นที่อย่างเข้มข้น และต่อเนื่อง รวมทั้งขาดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ในภาพรวมที่ชัดเจน จึงทำให้เกิดปัญหา และอุปสรรคต่อการใช้พื้นที่

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเสนอแนวทาง และรูปแบบการพัฒนาฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ด้วยกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง (Urban design) เพื่อช่วยส่งเสริมศักยภาพ แก้ไขปัญหา และกำหนดบทบาท แนวโน้มของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต โดยจะวิเคราะห์ลักษณะด้านกายภาพ ด้านกลุ่มผู้ใช้บริการ และรูปแบบกิจกรรม ตลอดจนลักษณะการบริหาร และจัดการธุรกิจ เพื่อนำผลสรุปไปสร้างแนวทางฟื้นฟูสยามสแควร์ต่อไป

แนวทางการฟื้นฟูพื้นที่ในครั้งนี้ ใช้แนวคิดการฟื้นฟูเมือง (Urban renewal) เป็นกรอบแนวคิดหลัก มีรายละเอียดข้อเสนอแนะครอบคลุม 3 ประเด็นหลัก ได้แก่ ด้านกายภาพ ด้านรูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการ และด้านการบริหาร และจัดการธุรกิจ โดยด้านกายภาพแบ่งออกเป็น 4 ประเด็น คือ 1) รูปแบบการวางผัง เสนอให้รักษารูปแบบศูนย์การค้าเปิด เน้นการพัฒนาในแนวราบ ร่วมกับการเพิ่มการพัฒนาในแนวตั้งในบริเวณที่เหมาะสม และให้มีการจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่ (Zoning) ให้เป็นสัดส่วน 2) รูปแบบการใช้อาคาร เสนอให้รักษาอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ปรับปรุงรูปลักษณะอาคารเดิมที่เก็บไว้บางส่วน และสร้างอาคารใหม่ที่เหมาะสม 3) รูปแบบการสัญจร เสนอให้ปรับปรุงระบบสัญจรของพื้นที่ใหม่ โดยเน้นการเดินเท้าร่วมกับการใช้ระบบขนส่งมวลชนมากกว่าการใช้รถยนต์ 4) รูปแบบการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร เสนอให้ปรับปรุงคุณภาพพื้นที่เปิดโล่ง จัดระเบียบอุปกรณ์ประกอบถนน และระบบสาธารณูปโภคร่วมกัน

สำหรับด้านรูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการ เสนอให้รักษารูปแบบเดิม และสร้างสรรค์รูปแบบใหม่ที่เหมาะสม สอดคล้องกับบทบาท และแนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ส่วนด้านรูปแบบการบริหาร และจัดการธุรกิจ เสนอให้จัดระบบบริหาร และจัดการพื้นที่อย่างมืออาชีพ สร้างความร่วมมือ และพันธมิตรทั้งภายในและนอกพื้นที่ รวมทั้งปรับปรุงการจัดเก็บผลประโยชน์ให้มีประสิทธิภาพ และเป็นธรรมมากขึ้น

นอกจากนั้นการศึกษาครั้งนี้ยังได้นำเสนอกรอบการดำเนินงาน และปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์ เพื่อใช้เป็นข้อเสนอแนะเบื้องต้นสำหรับการนำแนวทางฟื้นฟูพื้นที่ไปสู่การปฏิบัติ โดยประกอบไปด้วย รูปแบบของการลงทุน การแบ่งส่วนงาน และช่วงเวลาปฏิบัติการ (Phasing) และการประเมินผลตอบแทนเบื้องต้นของโครงการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

Siam Square is an important commercial center and community of Bangkok. It has major roles in physical, economic, social and cultural aspects. The intense and overuse of the area and the lack of suitable development guidelines, however, have caused several problems and obstacles to the development of the area.

This research is aimed at proposing guidelines and redevelopment patterns of Siam Square through urban design process to strengthen the potential of the area, solve the existing problems, and define its future roles and development trends.

The urban renewal concept is used here to construct the design framework, which covers three major aspects – physical aspect, activities patterns, and management.

In term of physical aspect, the following recommendations are proposed:

I) The master plan should maintain the characteristics of open shopping center with horizontal development in combination with vertical development in some suitable zones. Grouping similar activities into zones is also recommended.

II) The existing building with unique architectural styles should be conserved while new buildings should be constructed in appropriate locations.

III) The circulation system should be redesigned so that pedestrian in combination with public transportation play major role within the area.

IV) The outdoor spaces should be redesigned so that more good public spaces are provided and street furniture is organized together with public infrastructure.

In term of activity patterns, it is recommended that the balance between the existing activities and the new activities reflecting future roles and development trends of the area is maintained. In term of management, it is recommended that a more professional management system should be introduced. More partnerships among all parties should be established along with the more efficient and reasonable renting system.

In addition, this research also suggests a preliminary redevelopment framework for Siam Square. This includes investment pattern, phasing, and initial benefits of the project.