

แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์



นายลลิตา กองสาสนะ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

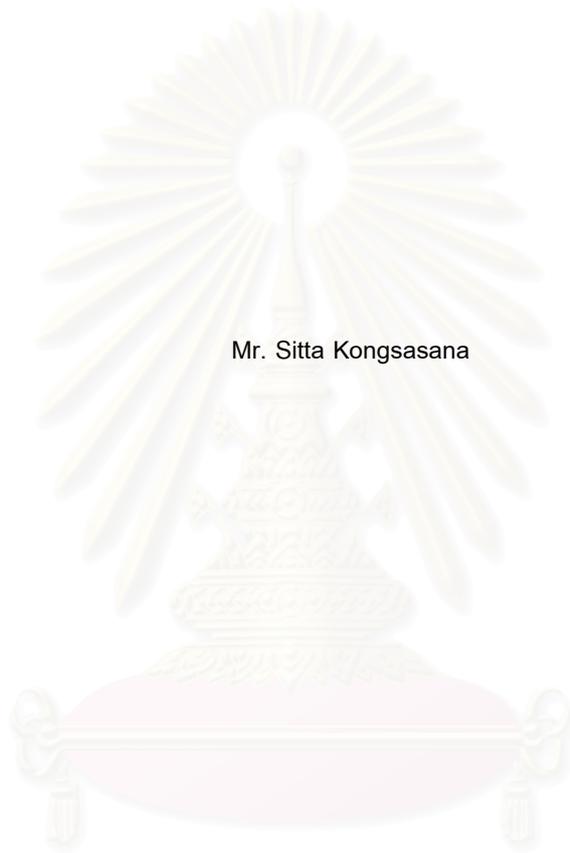
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2545

ISBN 974-17-3132-9

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

REDEVELOPMENT GUIDELINES FOR SIAM SQUARE SHOPPING CENTER



Mr. Sitta Kongsasana

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

For the Degree of Master of Architecture in Urban Design

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2002

ISBN 974-17-3132-9

หัวข้อวิทยานิพนธ์
โดย
สาขาวิชา
อาจารย์ที่ปรึกษา

แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์
นายสิทธิทา กองสาสนะ
การออกแบบชุมชนเมือง
รองศาสตราจารย์ ดร.วรรณศิลป์ พีรพันธุ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.วรรณศิลป์ พีรพันธุ์)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิ กongsasane : แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์. (REDEVELOPMENT GUIDELINES FOR SIAM SQUARE SHOPPING CENTER) อ.ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.วรรณศิลป์ พิรพันธุ์, 337 หน้า. ISBN 974-17-3132-9

ศูนย์การค้าสยามสแควร์จัดเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมซึ่งมีความสำคัญต่อเมือง และชุมชนในด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และวัฒนธรรม เนื่องจากมีการใช้พื้นที่อย่างเข้มข้น และต่อเนื่อง รวมทั้งขาดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ในภาพรวมที่ชัดเจน จึงทำให้เกิดปัญหา และอุปสรรคต่อการใช้พื้นที่

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเสนอแนวทาง และรูปแบบการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ด้วยกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง (Urban design) เพื่อช่วยส่งเสริมศักยภาพ แก้ไขปัญหา และกำหนดบทบาท แนวโน้มของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต โดยจะวิเคราะห์ลักษณะด้านกายภาพ ด้านกลุ่มผู้ใช้บริการ และรูปแบบกิจกรรม ตลอดจนลักษณะการบริหาร และจัดการธุรกิจ เพื่อนำผลสรุปไปสร้างแนวทางฟื้นฟูสยามสแควร์ต่อไป

แนวทางการฟื้นฟูพื้นที่ในครั้งนี้ ใช้แนวคิดการฟื้นฟูเมือง (Urban renewal) เป็นกรอบแนวคิดหลัก รายละเอียดข้อเสนอแนะครอบคลุม 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 โดยเน้นการเดินทางร่วมกับการใช้ระบบขนส่งมวลชนมากกว่าการใช้รถยนต์ 4) รูปแบบการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร เสนอให้ปรับปรุงคุณภาพพื้นที่เปิดโล่ง จัดระเบียบอุปกรณ์ประกอบถนน และระบบสาธารณูปโภคร่วมกัน

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

นอกจากนั้นการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ยังได้นำเสนอกรอบการดำเนินงาน และปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์ เพื่อเป็นข้อเสนอแนะเบื้องต้นสำหรับการนำแนวทางฟื้นฟูพื้นที่ไปสู่การปฏิบัติ โดยจะประกอบไปด้วย รูปแบบการลงทุน การแบ่งส่วนงาน และช่วงเวลาปฏิบัติการ (Phasing) และการประเมินผลตอบแทนเบื้องต้นของโครงการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

สาขาวิชา การออกแบบชุมชนเมือง
ปีการศึกษา 2545

ลายมือชื่อผู้จัดทำ
ลายมืออาจารย์ที่ปรึกษา

4374205025: MAJOR URBAN DESIGN
KEY WORD: REDEVELOPMENT / URBAN DESIGN / SIAM SQUARE

SITTA KONGSASANA: REDEVELOPMENT GUIDELINES FOR SIAM SQUARE SHOPPING CENTER. THESIS ADVISOR: ASSOC. PROF. WANNASILPA PEERAPUN, Ph.D. 337 pp. ISBN 974-17-3132-9

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, activity 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 plays 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 be 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.

Field of study Urban Design

Academic year 2002

Student's signature

Advisor's signature

กิตติกรรมประกาศ

ความสำเร็จของวิทยานิพนธ์นี้ไม่อาจจะเกิดขึ้นได้ถ้าปราศจากผู้คนเหล่านี้ ได้แก่

- ร.ศ.ดร. วรณศิลป์ พีระพันธุ์ อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ที่ดูแลการทำวิทยานิพนธ์นี้อย่างต่อเนื่อง และถึงแม้จะมีเวลาให้แก่นิสิตสัปดาห์ละสามชั่วโมง สามารถให้คำตอบ ข้อสงสัยทั้งในมิติของความลึก และความกว้างได้อย่างชัดเจน เชื่อมโยงกันเป็นระบบ ทำให้สามารถทำงานสำเร็จไปได้ด้วยดี
- ร.ศ.ดร. วีระ สัจกุล ร.ศ.ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย และรศ. มานพ พงศทัต ที่ให้ความเมตตามาเป็น คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และได้ให้ข้อคิดเพิ่มเติมซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในอนาคต
- คณะอาจารย์ทุกท่าน ที่ช่วยให้ความรู้ทางด้านการออกแบบชุมชนเมืองตลอดเวลา 3 ปีที่ศึกษาต่อในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น ที่ให้ทุน และโอกาสในการมาศึกษาต่อด้านการออกแบบชุมชนเมืองในครั้งนี้
- สำนักงานทรัพย์สินแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่อำนวยความสะดวก และให้ข้อมูลพื้นฐานอันเป็นประโยชน์สำหรับการศึกษา
- สำนักงานสถาปนิกจุฬาลงกรณ์ฯ ที่ให้โอกาส คำแนะนำ และความเอื้อเฟื้อให้ทำงาน และช่วยเหลือตั้งแต่ก่อนเข้าศึกษา จนสำเร็จการศึกษา
- “ทีมงานกัลยาณมิตร” ประกอบไปด้วย คุณวิจิตร แสงศิริพงษ์พันธ์ คุณชลลดา กลิ่นประดิษฐ์ คุณบัณฑิต สิขันทกสมิต คุณอดิศักดิ์ วรธนะศักดิ์ คุณนิวัตต์ ปลื้มรัมย์ คุณต่อศักดิ์ จันทร์เพียร และคุณปิยะมาศ เมธิตไธสง ซึ่งเปรียบเสมือนผู้ที่เปิดทองหลังพระในการช่วยผลักดันให้วิทยานิพนธ์นี้ก้าวไปสู่ความสำเร็จ
- เพื่อน ๆ พี่ ๆ น้องๆ ในสาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง ที่คอยถามไถ่ และช่วยเหลือมาตลอด โดยเฉพาะชาว UD รุ่นที่ 1 ที่ร่วมบุกเบิกในการค้นหาความเป็น “ชุมชนเมือง” มาด้วยกัน
- เพื่อน ๆ พี่ ๆ น้องๆ ที่พักอาศัยอยู่ในเอเชียอาทิตร์ที่ช่วยเป็นกำลังใจ และให้ความร่วมมือช่วยเหลือในเวลาจำเป็นอย่างสม่ำเสมอ
- ร้านถ่านเอกสารกิ่งเพชรเซ็นเตอร์ 2 ที่เป็นธุระ และอำนวยความสะดวกในการทำสำเนางานมาตลอด ถึงแม้จะอยู่ในช่วงยามวิกาล
- ผู้ที่มีส่วนช่วยวิทยานิพนธ์นี้ไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมอื่นที่ยังไม่ได้เอ่ยถึง
- และท้ายสุด ครอบครัว “กองสาสนะ” ซึ่งเป็นรากฐานสำคัญในการช่วยผลักดัน โอบอุ้ม และเป็นแรงใจ (แรงทรัพย์บางส่วน) ของผู้วิจัยให้สามารถต่อสู้กับอุปสรรค และความยากลำบากได้ลุล่วงเป็นอย่างดี

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนที่.....	ฎ
สารบัญภาพ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ	
ความเป็นมา และความสำคัญของการศึกษา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
ขอบเขตของการศึกษา.....	2
ข้อตกลงเบื้องต้น.....	3
ขั้นตอน และวิธีการดำเนินการศึกษา.....	3
แหล่งที่มาของข้อมูล.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย และกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวคิดการพัฒนาศูนย์การค้า.....	6
2.2 แนวคิดการพัฒนาพื้นที่ใจกลางเมือง: ย่านพาณิชยกรรมกลางเมือง.....	12
2.3 แนวคิดการพัฒนาระบบสัญจรในเมือง: พื้นที่สำหรับการเดินเท้า.....	17
2.4 แนวคิดการพัฒนาพื้นที่สาธารณะ: พื้นที่เปิดโล่งในเมือง.....	20
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	23
2.6 กรณีศึกษา.....	32
2.7 สรุปแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย และกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง.....	36
บทที่ 3 สภาพแวดล้อมของศูนย์การค้าสยามสแควร์	
3.1 ความเป็นมาของศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	39
3.2 สภาพโดยรอบพื้นที่ศึกษา.....	42
3.3 ขอบเขตของพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	48
3.4 การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่สยามสแควร์ และพื้นที่โดยรอบ.....	52
3.5 ลักษณะทางกายภาพ	
3.5.1 การใช้ที่ดิน และรูปแบบการวางผัง.....	55
3.5.2 ลักษณะทางสถาปัตยกรรม.....	55
3.5.3 ระบบการสัญจร.....	66

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3.5.4 ระบบสาธารณูปโภค และบริการพื้นที่.....	83
3.5.5 ลักษณะทางภูมิสถาปัตยกรรม.....	90
3.6 ลักษณะกลุ่มผู้ใช้ และรูปแบบกิจกรรมการใช้พื้นที่	
3.6.1 ลักษณะกลุ่มผู้ใช้พื้นที่.....	95
3.6.2 ลักษณะรูปแบบ และประเภทของกิจกรรม.....	96
3.6.3 กิจกรรมในโอกาสพิเศษ.....	111
3.7 ลักษณะการบริหาร และจัดการธุรกิจ	
3.7.1 การบริหาร จัดการพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	113
3.7.2 เงื่อนไขระเบียบสัญญา.....	113
3.7.3 การจัดการควบคุมดูแลพื้นที่.....	114
3.7.4 นโยบาย และแผนพัฒนาที่เกี่ยวข้อง.....	115
3.8 การสรุปผลการสำรวจสภาพแวดล้อมของสยามสแควร์ในภาพรวม	
3.8.1 การวิเคราะห์เอกลักษณ์ทางจินตภาพของสยามสแควร์.....	116
3.8.2 การสรุปสภาพปัญหาของสยามสแควร์โดยรวม.....	121
บทที่ 4 การวิเคราะห์สภาพการใช้พื้นที่ รูปแบบกิจกรรม และกลุ่มผู้เกี่ยวข้อง	
4.1 การวิเคราะห์สภาพพื้นที่ส่วนย่อยของศูนย์การค้าสยามสแควร์	
4.1.1 พื้นที่กลุ่มที่ 1 (ย่านโรงภาพยนตร์สกาลา).....	129
4.1.2 พื้นที่กลุ่มที่ 2 (ย่านการค้าใจกลางสยามสแควร์).....	134
4.1.3 พื้นที่กลุ่มที่ 3 (ย่านโรงแรมโนโวเทล).....	149
4.1.4 พื้นที่กลุ่มที่ 4 (ย่านร้านอาหาร และภัตตาคาร).....	158
4.1.5 พื้นที่กลุ่มที่ 5 (ย่านโบตันซามอลล์).....	164
4.2 การสำรวจความคิดเห็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้าสยามสแควร์	
4.2.1 วิธีการศึกษาวิจัย.....	173
4.2.2 ผลการสำรวจความคิดเห็นของผู้ใช้บริการสยามสแควร์.....	174
4.2.3 ผลการสำรวจความคิดเห็นตัวแทนผู้ประกอบการภายในสยามสแควร์.....	185
4.2.4 ผลการสำรวจความคิดเห็นผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับสยามสแควร์.....	190
4.2.5 สรุปผลการสำรวจความคิดเห็นผู้ใช้บริการสยามสแควร์.....	192
4.2.6 สรุปผลการสำรวจความคิดเห็นตัวแทนผู้ประกอบการภายในสยามสแควร์.....	195
4.2.7 สรุปผลการสำรวจความคิดเห็นผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับสยามสแควร์.....	196
บทที่ 5 แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์	
5.1 การสรุปที่มาของแนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์	
5.1.1 ผลสรุปการวิเคราะห์ศักยภาพ และสภาพปัญหาของพื้นที่.....	199
5.1.2 ผลสรุปการสำรวจความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องกับพื้นที่.....	203

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5.1.3 ผลสรุปแนวคิดการออกแบบที่เป็นประโยชน์ต่อการฟื้นฟูพื้นที่.....	205
5.2 การสรุปประเด็นที่ควรพิจารณาเพื่อฟื้นฟูสยามสแควร์.....	207
5.3 การกำหนดกรอบแนวคิดฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	215
5.4 วิสัยทัศน์ของการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	216
5.5 เป้าหมายของการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	216
5.6 แนวคิดการออกแบบหลักเพื่อฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	217
5.7 รายละเอียดแนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์	
5.7.1 แนวทางการฟื้นฟูด้านกายภาพ	
5.7.1.1 แนวทางปรับปรุงผังบริเวณ และจัดกลุ่มกิจกรรม.....	225
5.7.1.2 แนวทางปรับปรุงการใช้พื้นที่อาคาร.....	231
5.7.1.3 แนวทางปรับปรุงระบบการสัญจร.....	244
5.7.1.4 แนวทางปรับปรุงการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร.....	249
5.7.2 แนวทางการฟื้นฟูด้านรูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการ.....	259
บทที่ 6 ผลงานการออกแบบขั้นสุดท้าย	
6.1 รายละเอียดทางกายภาพของพื้นที่ในภาพรวม.....	262
6.2 การสรุปพื้นที่ใช้ประโยชน์ก่อนและหลังการฟื้นฟู.....	271
6.3 รายละเอียดทางกายภาพของพื้นที่ย่อย 6 ส่วน	
6.3.1 Zone A – Cultural & Creativity Zone.....	274
6.3.2 Zone B – Main Siam Square Shopping Zone.....	279
6.3.3 Zone C – Heart of Siam Square.....	286
6.3.4 Zone D – Tourism & Passive Rental Zone.....	293
6.3.5 Zone E – Educational & Service Zone.....	299
6.3.6 Zone F – Siam Bonanza Zone.....	303
บทที่ 7 กรอบการดำเนินงาน และปฏิบัติการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์	
7.1 กรอบการดำเนินงาน และปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์	
7.1.1 กรอบการบริหาร และจัดการพื้นที่.....	307
7.1.2 กรอบปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์.....	312
7.3 บทสรุป และข้อเสนอของการศึกษา.....	321
รายการอ้างอิง.....	323
ภาคผนวก.....	325
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	337

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 ลักษณะของศูนย์การค้าแต่ละประเภทจากการจำแนกของ The Urban Land Institute.....	7
3.1 สภาพภาพรวมการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของพื้นที่.....	52
3.2 การเปรียบเทียบอัตราส่วนการใช้ที่ดิน (F.A.R) ของศูนย์การค้าในย่านการค้าปทุมวัน.....	55
3.3 ช่วงเวลาการสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	114
3.4 สภาพสภาพปัญหาของสยามสแควร์โดยรวม.....	121
4.1 สรุปลักษณะทางกายภาพ การใช้ประโยชน์พื้นที่ และช่วงเวลาให้บริการของพื้นที่ส่วนย่อย.....	170
4.2 ลักษณะทั่วไปของผู้ใช้บริการที่ตอบแบบสอบถาม.....	174
4.3 ลักษณะการเข้ามาใช้บริการสยามสแควร์.....	175
4.4 การเลือกใช้บริการศูนย์การค้าอื่นในย่านการค้าปทุมวันร่วมกับสยามสแควร์.....	176
4.5 จุดประสงค์การเข้ามาใช้บริการสยามสแควร์.....	176
4.6 ระดับความสนใจที่มีต่อพื้นที่ดึงดูดความสนใจ (Magnets) ของสยามสแควร์.....	177
4.7 จุดเด่นของสยามสแควร์ที่ผู้ใช้บริการชื่นชอบ.....	178
4.8 ระดับความรุนแรงของประเด็นปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อการในพื้นที่.....	179
4.9 ความคิดเห็นต่อรูปแบบสยามสแควร์ในอนาคต.....	181
4.10 ลักษณะสภาพแวดล้อมที่พึงประสงค์ของสยามสแควร์ในอนาคต.....	182
4.11 กิจกรรมที่สนใจให้เพิ่มเติมในอนาคต.....	183
4.12 สรุปลักษณะการใช้พื้นที่ของผู้ใช้บริการแต่ละกลุ่มช่วงอายุ.....	192
4.13 สรุปสภาพการใช้งานพื้นที่ในปัจจุบัน.....	193
4.14 สรุปประเด็นความคาดหวังเกี่ยวกับการใช้งานพื้นที่ในอนาคต.....	195
4.15 สรุปผลการสำรวจความคิดเห็นตัวแทนผู้ประกอบการภายในพื้นที่.....	196
4.16 สรุปผลการสำรวจความคิดเห็นของผู้บริหารพื้นที่.....	197
5.1 ผลสรุปการวิเคราะห์ศักยภาพ และสภาพปัญหาของพื้นที่.....	199
5.2 ผลสรุปการสำรวจความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องกับพื้นที่.....	203
5.3 ผลสรุปแนวคิดการออกแบบที่เป็นประโยชน์ต่อการฟื้นฟูพื้นที่.....	205
5.4 กิจกรรมรูปแบบเดิม และกิจกรรมรูปแบบใหม่.....	212
5.5 กรอบแนวคิดการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	215
6.1 การสรุปพื้นที่ใช้ประโยชน์ก่อน และหลังการปรับปรุง.....	271
7.1 รายละเอียดการจัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่สยามสแควร์.....	308
7.2 รายละเอียดข้อเสนอแนะการจัดเก็บผลประโยชน์ของสยามสแควร์.....	310
7.3 รายละเอียดการประเมินรายจ่ายเบื้องต้นของโครงการ.....	314
7.4 รายละเอียดการประเมินรายรับเบื้องต้นของโครงการ.....	318
7.5 การเปรียบเทียบงบประมาณการลงทุน และผลตอบแทนโดยรวม.....	320

สารบัญแนพื้นที่

แผนที่	หน้า
1.1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	3
2.1 ผังการใช้ที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี (พ.ศ.2559).....	28
2.2 ผังภูมิทัศน์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี (พ.ศ.2559).....	29
2.3 ผังระบบถนน และที่จอดรถของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี (พ.ศ.2559).....	30
2.4 ผังระบบทางเท้าของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี (พ.ศ.2559).....	31
3.1 พื้นที่ย่านการค้าปทุมวัน (สยามสแควร์) และย่านการค้าอื่นของกรุงเทพมหานคร.....	43
3.2 การใช้ที่ดินในเขตปทุมวัน ปี พ.ศ. 2539.....	43
3.3 ย่านการค้าปทุมวัน และย่านการค้าอื่นที่อยู่ใกล้เคียง.....	44
3.4 สถานที่สำคัญในย่านการค้าปทุมวัน.....	45
3.5 ตำแหน่งศูนย์การค้าอื่นโดยรอบ และโครงการพัฒนาในอนาคต.....	46
3.6 ผังศูนย์การค้าสยามสแควร์ และบริเวณโดยรอบ.....	49
3.7 ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของพื้นที่.....	54
3.8 การแบ่งกลุ่มอาคารตามตัวอักษรจาก A – L.....	56
3.9 รูปพื้นที่อาคารพาณิชย์ และอาคารพิเศษในแต่ละกลุ่มอาคาร.....	57
3.10 กลุ่มอาคารพาณิชย์ที่มีการเชื่อมต่อพื้นที่ใช้สอยภายใน และบริเวณที่มีทางเดินหลังคาคลุมรูปจั่วต่อเนื่องหน้าอาคาร.....	60
3.11 อาคารพิเศษในศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	62
3.12 อาคารขนาดเล็กในศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	64
3.13 มุมมองถนนสายรอง และถนนซอยภายในพื้นที่.....	68
3.14 ตำแหน่งป้ายรถประจำทางของศูนย์การค้าสยามสแควร์ และพื้นที่ใกล้เคียง.....	69
3.15 ผังเสนอแนะการปรับปรุงโครงข่ายคมนาคม เขตปทุมวัน.....	70
3.16 ตำแหน่งพื้นที่จอดรถ และปริมาณที่รองรับได้ในศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	72
3.17 ระบบการจัดการจราจร และประตูเข้า – ออกพื้นที่.....	74
3.18 ทางเดินเท้าริมถนนสายหลัก และทางเดินภายนอกอาคารในพื้นที่สยามสแควร์.....	79
3.19 ทางเดินเท้าระดับเหนือพื้นดินซึ่งเชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบ.....	82
3.20 ระบบประปา และป้องกันอัคคีภัยของสยามสแควร์.....	84
3.21 ระบบระบายน้ำภายใน และภายนอกสยามสแควร์.....	85
3.22 ระบบไฟฟ้าแสงสว่างศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	87
3.23 ระบบกระจายเสียงของศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	88
3.24 โครงข่ายพื้นที่โล่งของศูนย์การค้าสยามสแควร์ และพื้นที่ใกล้เคียง.....	91
3.25 ตำแหน่ง และประเภทของพืชพันธุ์.....	92
3.26 ตำแหน่ง และประเภทอุปกรณ์ประกอบถนน (Street furniture).....	93

สารบัญแผนที่ (ต่อ)

แผนที่	หน้า
3.27 การใช้ประโยชน์อาคารพาณิชย์ชั้นที่ 1.....	99
3.28 การใช้ประโยชน์อาคารพาณิชย์ชั้นที่ 2.....	100
3.29 การใช้ประโยชน์อาคารพาณิชย์ชั้นที่ 3.....	101
3.30 การใช้ประโยชน์อาคารพาณิชย์ชั้นที่ 4.....	102
3.31 สัดส่วน (แกน Y: %) ของประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่อาคารพาณิชย์รวมทุกชั้น (แกน X)	104
3.32 จุดตัดเส้นทางเดินเท้าหลักบริเวณเซ็นเตอร์พอยท์ และตำแหน่งอาคารบริเวณห้วมุม.....	106
3.33 การใช้ประโยชน์บนทางเดินเท้าริมถนน และลานจอดรถ.....	109
3.34 การใช้ประโยชน์พื้นที่ระหว่างอาคาร และเซ็นเตอร์พอยท์.....	110
3.35 ผังการจัดงาน 36 ปี สยามสแควร์.....	111
3.36 การวิเคราะห์เอกลักษณ์ทางจินตภาพของสยามสแควร์ (เส้นทาง).....	119
3.37 การวิเคราะห์เอกลักษณ์ทางจินตภาพของสยามสแควร์ (เส้นขอบ ศูนย์รวมกิจกรรม จุดหมายตา ย่าน).....	120
3.38 สรุปสภาพปัญหาโดยรวมด้านสถาปัตยกรรม.....	123
3.39 สรุปสภาพปัญหาโดยรวมด้านการสัญจรทางเท้าระดับพื้นดิน.....	124
3.40 สรุปสภาพปัญหาโดยรวมด้านการสัญจรทางเท้าระดับเหนือดิน.....	125
3.41 สรุปสภาพปัญหาโดยรวมด้านระบบสาธารณูปโภค และบริการพื้นที่.....	126
3.42 สรุปสภาพปัญหาโดยรวมด้านภูมิสถาปัตยกรรม.....	127
4.1 การแบ่งพื้นที่ส่วนย่อยภายในศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	128
4.2 รูปตัด และรูปด้านอาคารกลุ่มที่ 1.....	130
4.3 กิจกรรมการใช้พื้นที่อาคารชั้นที่ 1 – 4 ของอาคารกลุ่มที่ 1.....	132
4.4 ลักษณะเด่นของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 1.....	135
4.5 ลักษณะด้อยของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 1.....	136
4.6 รูปตัด และรูปด้านอาคารกลุ่มที่ 2.....	138
4.7 กิจกรรมการใช้พื้นที่อาคารชั้นที่ 1 – 4 ของอาคารกลุ่มที่ 2.....	144
4.8 ลักษณะเด่นของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 2.....	147
4.9 ลักษณะด้อยของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 2.....	148
4.10 รูปตัด และรูปด้านอาคารกลุ่มที่ 3.....	150
4.11 กิจกรรมการใช้พื้นที่อาคารชั้นที่ 1 – 4 ของอาคารกลุ่มที่ 3.....	153
4.12 ลักษณะเด่นของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 3.....	156
4.13 ลักษณะด้อยของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 3.....	157
4.14 รูปตัด และรูปด้านอาคารกลุ่มที่ 4.....	159
4.15 กิจกรรมการใช้พื้นที่อาคารชั้นที่ 1 – 4 ของอาคารกลุ่มที่ 4.....	161

สารบัญแผนที่ (ต่อ)

แผนที่	หน้า
4.16 ลักษณะเด่น และด้อยของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 4.....	163
4.17 รูปตัด และรูปด้านอาคารกลุ่มที่ 5.....	165
4.18 กิจกรรมการใช้พื้นที่อาคารชั้นที่ 1 – 4 ของอาคารกลุ่มที่ 5.....	166
4.19 ลักษณะเด่นของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 5.....	168
4.20 ลักษณะด้อยของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 5.....	169
4.21 เส้นทางที่ผู้ใช้บริการนิยมใช้สัญจรในพื้นที่.....	184
5.1 บทบาท และแนวโน้มด้านรูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการพื้นที่ในอนาคต.....	213
5.2 บทบาท และแนวโน้มด้านรูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการพื้นที่ในอนาคต (ต่อ).....	214
5.3 แนวคิดการออกแบบเพื่อฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	217
5.4 สรุปรูปบริเวณที่เสนอแนะเพื่อปรับปรุงสยามสแควร์ในระดับพื้นดิน.....	222
5.5 สรุปรูปบริเวณที่เสนอแนะเพื่อปรับปรุงสยามสแควร์ในระดับเหนือพื้นดิน.....	223
5.6 แนวทางการกำหนดเขตพัฒนาพื้นที่ในแนวราบ และแนวตั้ง.....	229
5.7 แนวทางจัดกลุ่มการใช้ประโยชน์พื้นที่.....	230
5.8 แนวทางปรับปรุงด้านการใช้พื้นที่อาคาร.....	234
5.9 แนวทางปรับปรุงความสูงของกลุ่มอาคาร.....	235
5.10 แนวทางการจัดระบบสัญจรระดับพื้นดิน.....	247
5.11 แนวทางการจัดระบบสัญจรระดับเหนือพื้นดิน.....	248
5.12 แนวทางปรับปรุงพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร.....	252
5.13 แนวทางปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค และบริการพื้นที่.....	253
6.1 ผังอ้างอิงตำแหน่งพื้นที่ส่วนย่อย 6 ส่วนตามการจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่.....	261
6.2 ผังบริเวณก่อนการปรับปรุง (Existing master plan).....	262
6.3 ผังมโนทัศน์ของการปรับปรุง (Conceptual master plan).....	263
6.4 ผังบริเวณภายหลังการปรับปรุง (Proposed master plan).....	264
6.5 ผังกลุ่มกิจกรรม Zone A (Cultural & Creativity Zone).....	275
6.6 ผังกลุ่มกิจกรรม Zone B (Main Siam Square Shopping Zone).....	280
6.7 ผังกลุ่มกิจกรรม Zone C (Heart of Siam Square Zone).....	287
6.8 ผังกลุ่มกิจกรรม Zone D (Thai Tourism & Passive rental Zone).....	295
6.9 ผังกลุ่มกิจกรรม Zone E (Educational & Service Zone).....	300
6.10 ผังกลุ่มกิจกรรม Zone F (New Bonanza Zone).....	304
7.1 ผังแสดงระดับการบริหารจัดการพื้นที่สยามสแควร์ในอนาคต.....	310
7.2 การแบ่งช่วงเวลาปฏิบัติงานตามแผนที่ 5 ระยะของพื้นที่ในส่วนต่าง ๆ (Phasing).....	313

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 ผังแสดงขั้นตอนของการศึกษา.....	5
2.1 บรรยากาศโครงการ Third Street Promenade, Santa Monica, California.....	32
2.2 บรรยากาศโครงการ Fashion Valley Center, San Diego, California.....	33
2.3 บรรยากาศโครงการ Mizner Park, Boca Raton, Florida.....	34
2.4 บรรยากาศโครงการ Far East Square, Singapore.....	35
2.5 ผังแสดงกรอบการวิจัยของการศึกษา.....	38
3.1 บรรยากาศสูงของพื้นที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และบริเวณใกล้เคียงในอดีต.....	39
3.2 มุมมองบริเวณย่านสยามสแควร์ในอดีต.....	40
3.3 สถานที่ภายในสยามสแควร์ในอดีต.....	41
3.4 ความเป็นผู้นำด้านความทันสมัย ตอบรับกับกระแสวัยรุ่นและแฟชั่น ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันของสยามสแควร์.....	41
3.5 บรรยากาศมุมมองสูงของย่านการค้าปทุมวัน.....	42
3.6 ศูนย์การค้าอื่นโดยรอบในย่านการค้าปทุมวัน.....	47
3.7 โครงการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต.....	47
3.8 ทศนิยมภาพมุมมองสูงของศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	48
3.9 สัญลักษณ์ของศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	48
3.10 อาคารสำคัญในพื้นที่การศึกษาของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยซึ่งติดอยู่กับสยามสแควร์.....	50
3.11 ภาพจำลองศูนย์การค้าสยามสแควร์ และบริเวณโดยรอบ.....	50
3.12 บรรยากาศมุมมองสูงจากสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์.....	51
3.13 บรรยากาศมุมมองสูงจากตึกวิทยกิตติ.....	51
3.14 บรรยากาศมุมมองสูงจากมานูญครองเซ็นเตอร์.....	51
3.15 บรรยากาศมุมมองสูงจากโรงแรมโนโวเทล.....	51
3.16 รูปตัดตามขวาง และตามยาวของศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	58
3.17 ผังพื้นที่ และรูปตัดอาคารพาณิชย์แบบมาตรฐาน.....	59
3.18 แผงกันแดดมาตรฐาน.....	59
3.19 ลักษณะอาคารพาณิชย์แบบมาตรฐานดั้งเดิม.....	59
3.20 อาคารพาณิชย์ทั้ง 3 ประเภทในศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	59
3.21 ตัวอย่างอาคารพาณิชย์ที่อยู่ให้สภาพดีพร้อมใช้งาน และมีการบำรุงรักษาที่ดี.....	65
3.22 ตัวอย่างการสร้างความน่าสนใจบนผนังอาคาร เพื่อช่วยการจดจำสินค้า และประชาสัมพันธ์.....	65
3.24 ตัวอย่างอาคารที่ขาดการบำรุงดูแลรักษา ต่างคนต่างทำ เกิดความเสื่อมโทรม และไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย.....	64

สารบัญญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
3.25 มุมมองถนนสายหลักโดยรอบพื้นที่.....	67
3.26 องค์ประกอบทั่วไปของสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์.....	70
3.27 รูปตัดสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์.....	71
3.28 การใช้รถไฟฟ้ายกระดับเป็นทางเลือกใหม่ในการเข้าถึงพื้นที่.....	75
3.29 สภาพปัญหาด้านการสัญจรของยานยนต์.....	75
3.30 ลักษณะทางเดินเท้าของศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	76
3.31 ทางเดินเท้าริมถนนพระรามที่ 1 ซึ่งค่อนข้างหนาแน่นโดยเฉพาะช่วงเวลาเย็น.....	77
3.32 สภาพปัญหาด้านการสัญจรบนทางเท้าริมถนนสายหลัก.....	77
3.33 ลักษณะทางเดินเท้าภายนอกอาคารของสยามสแควร์.....	78
3.34 สภาพปัญหาที่พบเกี่ยวกับการสัญจรทางเท้าภายในศูนย์การค้า.....	80
3.35 สภาพปัญหาที่พบเกี่ยวกับการสัญจรทางเท้าเชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบ.....	81
3.36 สภาพปัญหาที่เกี่ยวข้องกับระบบไฟฟ้า และการสื่อสาร.....	86
3.37 สภาพปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บขยะมูลฝอย.....	89
3.38 สภาพปัญหาที่พบเกี่ยวกับลักษณะทางภูมิสถาปัตยกรรม.....	90
3.39 รูปแบบอุปกรณ์ประกอบถนนของศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	94
3.40 สภาพขอยสยามสแควร์ 7 ในช่วงกลางวัน และกลางคืน.....	96
3.41 รูปแบบที่หลากหลาย และผสมผสานของกิจกรรมภายในสยามสแควร์.....	96
3.42 ภาพลักษณ์ความทันสมัย ตอบสนองกับกระแสโลกของสยามสแควร์.....	97
3.43 การแสดงทอล์คโชว์ของ อุดม แต่พานิช ณ.โรงภาพยนตร์สกาลา ระหว่างวันที่ 11 – 20 มกราคม 2545.....	98
3.44 การปรับปรุงประสิทธิภาพของโรงภาพยนตร์สยาม และลิโด เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน.....	98
3.45 การใช้งานโรงแรมโนโวเทล.....	98
3.46 การใช้งานอาคารพาณิชย์.....	103
3.47 ตัวอย่างกิจกรรมที่พบในพื้นที่ Center Point.....	107
3.48 สัญลักษณ์ Center Point บริเวณลานน้ำพุ.....	108
3.49 ป้ายห้ามจำหน่ายแอลกอฮอล์ใน Center Point.....	108
3.50 บรรยากาศการงานฉลองครบรอบ 36 ปี สยามสแควร์ ระหว่างวันที่ 23 – 25 ธันวาคม พ.ศ. 2544.....	112
4.1 ผู้ประกอบการซึ่งเป็นตัวแทนในการสัมภาษณ์.....	189
5.1 ผังแสดงขั้นตอนการสร้างแนวทางพื้นปูศูนย์การค้าสยามสแควร์.....	198
5.2 ผังสรุปแนวทางพื้นปูศูนย์การค้าสยามสแควร์ที่เสนอ.....	224

สารบัญญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
5.3 แนวทางปรับปรุงรูปลักษณ์อาคารพาณิชย์.....	237
5.4 รูปแบบการจัดสร้างอาคารใหม่ประเภทต่าง ๆ	241
5.5 การเชื่อมทางสัญจรระดับเหนือพื้นดิน (Sky link) จากสี่แยกปทุมวัน ไปสู่สถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์เหนือถนนพระรามที่ 1.....	246
5.6 แผนผังสาธารณูปโภค และบริการพื้นที่.....	250
5.7 แนวทางปรับปรุงทางเท้า และถนนซอย (ซอยสยามสแควร์ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 11).....	254
5.8 แนวทางปรับปรุงทางเท้า และถนนซอย (ซอยสยามสแควร์ 7).....	255
5.9 แนวทางปรับปรุงทางเท้า และถนนซอย (ซอยจุฬาลงกรณ์ 64).....	256
5.10 ตัวอย่างอุปกรณ์ประกอบถนนที่ปรับปรุงใหม่.....	257
5.11 แผนผังพันมิตรการค้าของย่านศูนย์การค้าปทุมวัน.....	260
5.12 ตัวอย่างการส่งเสริมรูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการ.....	260
6.1 รูปด้านโดยรวมทั้ง 4 ด้านของสยามสแควร์.....	265
6.2 ภาพจำลองมุมมองสูงของศูนย์การค้าสยามสแควร์หลังการปรับปรุง.....	267
6.3 ภาพจำลองมุมมองสูงซอยสยามสแควร์ 7.....	269
6.4 การเปรียบเทียบ F.A.R ของสยามสแควร์ กับศูนย์การค้าอื่นในย่านปทุมวันภายหลังการฟื้นฟู.....	273
6.5 การเปรียบเทียบ B.C.R กับ O.S.R ก่อนและหลังการฟื้นฟู.....	273
6.6 การเปรียบเทียบ F.A.R เฉพาะส่วนที่มีการก่อสร้างใหม่ ก่อน และหลังการฟื้นฟู.....	273
6.7 รูปตัดพื้นที่ Zone A.....	276
6.8 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศกลุ่มกิจกรรม Zone A.....	277
6.9 รูปตัดพื้นที่ Zone B.....	281
6.10 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศกลุ่มกิจกรรม Zone B.....	283
6.11 รูปตัดพื้นที่ Zone C.....	288
6.12 รูปตัดพื้นที่ Zone C (ต่อ) และภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศกลุ่มกิจกรรม Zone C.....	289
6.13 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศกลุ่มกิจกรรม Zone C (ต่อ).....	290
6.14 รูปตัดพื้นที่ Zone D.....	296
6.15 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศกลุ่มกิจกรรม Zone D.....	297
6.16 รูปตัดพื้นที่ Zone E และภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศกลุ่มกิจกรรม Zone E.....	301
6.17 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศกลุ่มกิจกรรม Zone E (ต่อ).....	302
6.18 รูปตัดพื้นที่ Zone F และภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศกลุ่มกิจกรรม Zone F.....	305
6.19 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศกลุ่มกิจกรรม Zone F (ต่อ).....	306
7.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการพัฒนาสยามสแควร์.....	309

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมา และความสำคัญของการศึกษา

ศูนย์การค้าสยามสแควร์เป็น 1 ใน 4 ของศูนย์การค้าในย่านการค้าปทุมวัน ที่มีความสำคัญระดับชาติ ศูนย์การค้าแห่งนี้นับได้ว่าเป็นความโดดเด่น และมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวแตกต่างจากศูนย์การค้าอื่นในย่านการค้านี้ โดยสยามสแควร์อยู่ภายใต้ความดูแลของสำนักงานจัดการทรัพย์สินแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นศูนย์การค้าแห่งแรกในย่านนี้สร้างขึ้นเมื่อเกือบกว่า 40 ปีที่ผ่านมา มีรูปแบบอาคารส่วนใหญ่ในลักษณะอาคารพาณิชย์สูงไม่เกิน 4 ชั้น เป็นกลุ่มอาคารแนวราบ (Low - Rise Buildings) และมีลักษณะเป็นศูนย์การค้าแบบเปิด (Opened - air shopping center หรือ Open mall) ต่างจากศูนย์การค้าอื่น ๆ ที่เป็นกลุ่มอาคารสูง (High - Rise Building) และมีลักษณะเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed - shopping center) ตำแหน่งที่ตั้งสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกด้วยโครงข่ายถนนภายในและภายนอก รวมทั้งโครงข่ายรถไฟฟ้ากระดืบ (BTS) ที่มีจุดสถานีเปลี่ยนเส้นทางรถไฟฟ้า (Interchange Station) ในบริเวณนี้ด้วย กลุ่มผู้ใช้หลักได้แก่ กลุ่มวัยรุ่น เยาวชน และผู้ที่ต้องการความร่วมสมัย แปลกใหม่ และความหลากหลายในแฟชั่น โดยส่วนใหญ่เข้ามาประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็น การเดินชมและจับจ่ายซื้อของ พักผ่อนหย่อนใจ การเรียนพิเศษเพื่อเสริมทักษะ เช่น การกวดวิชา เรียนภาษา เรียนคอมพิวเตอร์ รวมถึงการเข้ามาพบปะสังสรรค์ และทำกิจกรรมร่วมกันที่ “จุดนัดพบของวัยรุ่น” (The Center Point of Siam square) นอกจากนี้ในอนาคตน่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาใช้บริการพื้นที่มากขึ้น หลังจากการเปิดให้บริการศูนย์การค้าสยามพารากอน ซึ่งจะเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ระดับเอเชียในปี พ.ศ. 2548 ด้วยปัจจัยที่ได้กล่าวมาข้างต้นสามารถสะท้อนให้เห็นคุณค่าความสำคัญของศูนย์การค้าสยามสแควร์ในหลาย ๆ มิติไม่ว่าจะเป็น ทางด้านเศรษฐกิจ การศึกษา รวมไปถึงทางด้านสังคม และวัฒนธรรม ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน และน่าจะต่อเนื่องไปถึงอนาคต

อย่างไรก็ตามถึงแม้ศูนย์การค้าสยามสแควร์จะมีความสำคัญระดับชาติ และได้รับความนิยมในการใช้บริการมาเป็นเวลานาน แต่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อย่างรวดเร็ว และต่อเนื่อง เพื่อรองรับกระแสแฟชั่นและสมัยนิยม ภายใต้ข้อจำกัดด้านการขยายตัวของพื้นที่ รวมถึงการขาดแนวทางพัฒนาพื้นที่โดยรวมอย่างเหมาะสม ทำให้ศูนย์การค้าสยามสแควร์ได้ประสบปัญหาในหลาย ๆ ด้านซึ่งกำลังลดทอนประสิทธิภาพการใช้งาน และคุณค่าความสำคัญของพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นด้านสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ กลุ่มผู้ใช้และรูปแบบกิจกรรมการใช้พื้นที่ รวมถึงรูปแบบการบริหารพื้นที่ และจัดการธุรกิจ ตัวอย่างปัญหาด้านต่าง ๆ ได้แก่ ด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพเกี่ยวกับผังบริเวณ เช่น ขาดการจัดกลุ่มกิจกรรมพื้นที่ (Zoning) อย่างชัดเจน เน้นการพัฒนาพื้นที่แนวราบค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับศูนย์การค้าอื่นโดยรอบ สูญเสียโอกาสการเพิ่มการใช้ประโยชน์พื้นที่ในแนวตั้ง ในด้านสถาปัตยกรรม เช่น ขาดแนวทางตกแต่งรูปแบบอาคารพาณิชย์ เกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่ปลอดภัย ขาดอาคารที่สามารถรองรับกิจกรรมขนาดใหญ่ซึ่งต้องการความต่อเนื่อง และความสะดวกสบายภายในพื้นที่อาคาร ในด้านการสัญจร เช่น เกิดความขัดแย้งระหว่างการเดินเท้า และรถยนต์ เกิดมลพิษจากการจราจรที่ติดขัด ขาดความเชื่อมโยงการสัญจรที่เหมาะสมระหว่างพื้นที่สยามสแควร์ และโดยรอบในด้านภูมิสถาปัตยกรรม เช่น พื้นที่ภายนอกอาคารที่มีอยู่มากแต่ใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่ ขาดคุณภาพในการออกแบบสภาพภูมิทัศน์ และขาดการจัดระเบียบระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ประกอบถนนอย่างเหมาะสม

ส่วนทางด้านกลุ่มผู้ใช้ และรูปแบบกิจกรรมการใช้พื้นที่ เช่น ขาดการส่งเสริมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม โดยเฉพาะกลุ่มเยาวชน และประชาชนทั่วไป เน้นด้านพาณิชย์กรรมมาก ไม่ส่งเสริมภาพลักษณ์ของมหาวิทยาลัยที่รับผิดชอบต่อสังคม สำหรับปัญหาทางด้านรูปแบบการบริหารพื้นที่ และจัดการธุรกิจ เช่น ขาดการบริหารธุรกิจเชิงรุกของพื้นที่โดยรวมอย่างมีประสิทธิภาพในการแข่งขัน ขาดความร่วมมือทางธุรกิจกับศูนย์การค้าอื่นที่อยู่โดยรอบ เป็นต้น

ดังนั้นจากคุณค่าความสำคัญ และสภาพปัญหาต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาข้างต้น จึงมีความจำเป็นต้องทำการศึกษา วิเคราะห์ และเสนอแนวทางฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ในด้านต่าง ๆ ด้วยการใช้กระบวนการออกแบบชุมชนเมือง (Urban design approach) ซึ่งจะเน้นเกี่ยวกับรูปแบบของการพัฒนาพื้นที่โดยเฉพาะด้านกายภาพ รวมถึงรูปแบบกิจกรรม และจัดการธุรกิจที่เหมาะสม เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของแนวทางการพัฒนาพื้นที่สยามสแควร์ให้มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดี และเกิดบรรยากาศที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว สอดคล้องกับบทบาท และกิจกรรมการใช้พื้นที่ในอนาคต สามารถสะท้อนภาพลักษณ์ “การรับใช้สังคม” ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษา และวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ ได้แก่ การใช้ที่ดิน และรูปแบบการวางผังสถาปัตยกรรม ระบบการสัญจร ระบบสาธารณูปโภค และบริการพื้นที่ และภูมิสถาปัตยกรรม
2. ศึกษากลุ่มผู้ใช้ รูปแบบกิจกรรม และการใช้ประโยชน์พื้นที่ รวมถึง รูปแบบการบริหาร จัดการธุรกิจ
3. ศึกษาปัญหา ความต้องการ และแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่จากการสำรวจความคิดเห็นผู้ที่เกี่ยวข้อง และการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ส่วนย่อยต่าง ๆ ของสยามสแควร์
4. เสนอแนะแนวทาง และรูปแบบการฟื้นฟูพื้นที่สยามสแควร์โดยกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง

ขอบเขตของการศึกษา

1. ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาตั้งอยู่ในพื้นที่ประมาณ 63 ไร่ของศูนย์การค้าสยามสแควร์ โดยทิศเหนือติดกับถนนพระรามที่ 1 ศูนย์การค้าสยามสแควร์ สยามดิสคัฟเวอรี และโรงแรมสยามอินเตอร์คอนติเนนตัล (โครงการศูนย์การค้าสยามพารากอนในอนาคต) ทิศตะวันออกติดกับถนนอังรีดูนังต์ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ และโรงพยาบาลตำรวจ ทิศใต้ติดกับซอยจุฬาลงกรณ์ 64 และพื้นที่การศึกษาของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทิศตะวันตกติดกับถนนพญาไท และศูนย์การค้ามาบุญครองเซ็นเตอร์

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

เป็นการศึกษาที่นำเสนอแนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ในด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะรูปแบบทางกายภาพ รูปแบบกิจกรรม และการบริหารจัดการธุรกิจ ด้วยกระบวนการออกแบบชุมชนเมืองเป็นสำคัญ สอดคล้องกับการวิเคราะห์ศักยภาพ สภาพปัญหา และแนวคิดการออกแบบที่เป็นประโยชน์ต่อการฟื้นฟูพื้นที่

2.4 ลักษณะรูปแบบการบริหาร และจัดการธุรกิจ ประกอบไปด้วย การบริหาร จัดการพื้นที่ เงื่อนไข ระเบียบสัญญา การควบคุมดูแลพื้นที่ นโยบาย และแผนการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง

2.5 การสรุปผลการสำรวจสภาพแวดล้อมของสยามสแควร์ในภาพรวม

2.6 การวิเคราะห์สภาพพื้นที่ส่วนย่อยของศูนย์การค้าสยามสแควร์

2.7 การสำรวจความคิดเห็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้าสยามสแควร์

3. กำหนดแนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ ซึ่งประกอบด้วย

3.1 การสรุปที่มาของแนวทางฟื้นฟูสยามสแควร์

3.2 การสรุปประเด็นที่ควรพิจารณาเพื่อการฟื้นฟู

3.3 การกำหนดกรอบแนวคิดการฟื้นฟูสยามสแควร์

3.4 การกำหนดวิสัยทัศน์ และเป้าหมายของการฟื้นฟูสยามสแควร์

3.5 แนวคิดการออกแบบหลักเพื่อฟื้นฟูสยามสแควร์

3.5 รายละเอียดแนวทางฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ ประกอบด้วย แนวทางการพัฒนาด้าน กายภาพ และการพัฒนารูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการ

4. เสนอรายละเอียดผลการออกแบบขั้นสุดท้าย โดยเฉพาะทางกายภาพในรูปแบบผังบริเวณ ผังพื้นที่ รูป ด้านอาคาร รายละเอียดในแต่ละส่วนพื้นที่ซึ่งมีการปรับปรุง ภาพจำลอง และทัศนียภาพที่จะเกิดขึ้น ตามแนวทางการฟื้นฟูพื้นที่สยามสแควร์ที่ได้กำหนดขึ้น

5. เสนอบทสรุป กรอบการดำเนินงาน และปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์

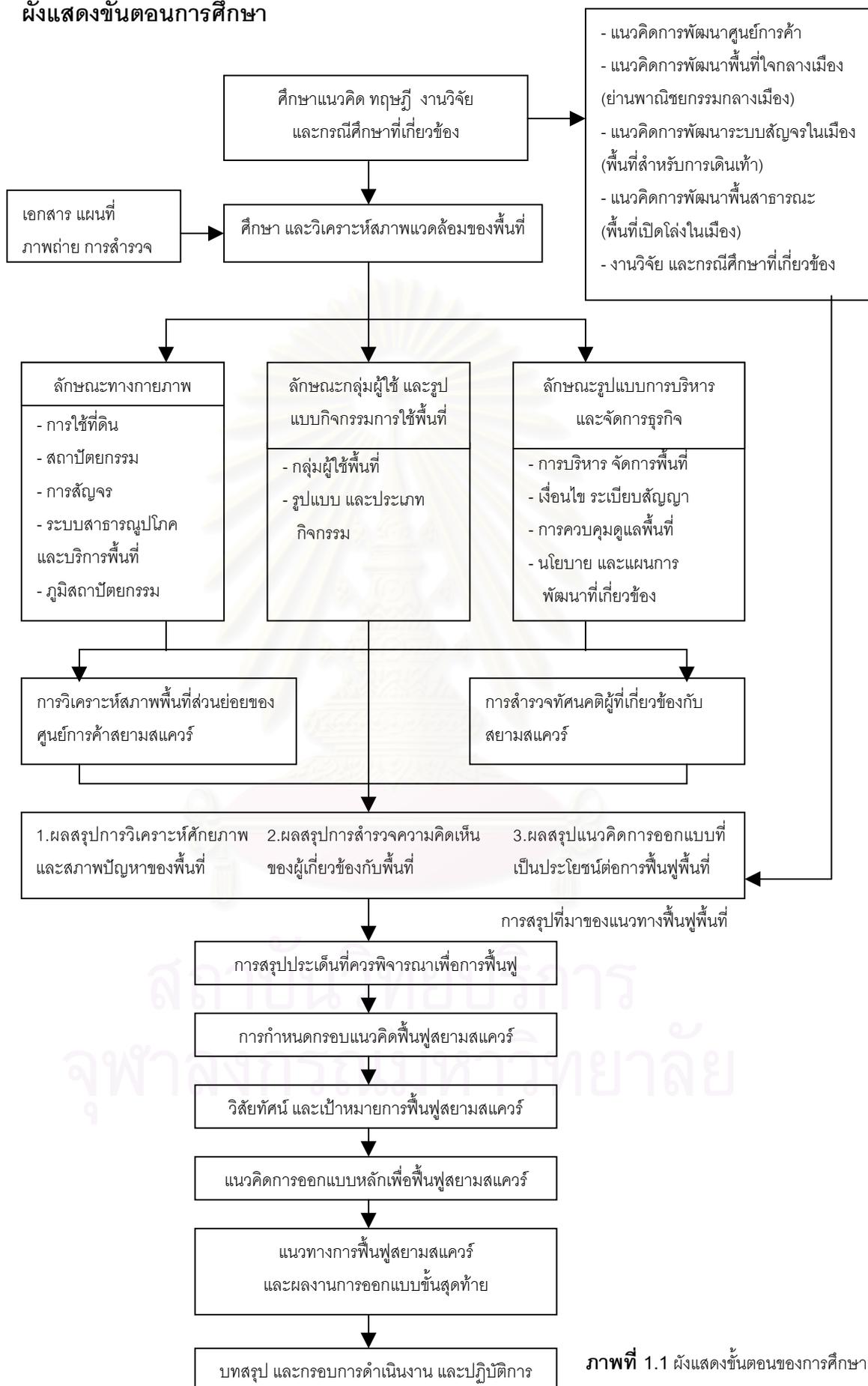
แหล่งที่มาของข้อมูล

- ข้อมูล สถิติ เอกสารที่ได้รวบรวมไว้แล้วจากแหล่งข้อมูล และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น
 - สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ฝ่ายวิจัยคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - หอสมุดกลาง และห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร
- ข้อมูลจากการสำรวจภาคสนาม โดยการออกแบบสอบถามความคิดเห็นผู้ใช้พื้นที่ การถ่ายภาพ และจดบันทึกข้อมูลในพื้นที่

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- ได้ทราบถึงเอกลักษณ์ ศักยภาพ และสภาพปัญหาของศูนย์การค้าสยามสแควร์ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาสภาพแวดล้อมของพื้นที่ โดยเฉพาะทางด้านกายภาพ
- เป็นกรณีศึกษาสำหรับผู้สนใจโครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อกิจกรรมการค้า โดยเฉพาะในรูปแบบศูนย์การค้าเปิด ที่ต้องการความร่วมมือ และหลากหลายของกิจกรรม รองรับผู้ใช้บริการหลายกลุ่ม
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอาจจะได้รับข้อเสนอแนะบางประการเกี่ยวกับการพัฒนาสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เหมาะสม เป็นตัวอย่างการพัฒนาพื้นที่ทรัพย์สินของสถาบันการศึกษาที่คำนึงถึงประโยชน์ทางสังคมร่วมกับประโยชน์ทางพาณิชย์กรรม ช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีต่อมหาวิทยาลัยกับชุมชน

ผังแสดงขั้นตอนการศึกษา



ภาพที่ 1.1 ผังแสดงขั้นตอนของการศึกษา

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย และกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเพื่อฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ในครั้งนี้ มีแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ แนวคิดการพัฒนาศูนย์การค้า / แนวคิดการพัฒนาพื้นที่ใจกลางเมือง : ย่านพาณิชยกรรมกลางเมือง / แนวคิดการพัฒนา ระบบสัญจรในเมือง : พื้นที่สำหรับการเดินเท้า / แนวคิดการพัฒนาพื้นที่สาธารณะ : พื้นที่เปิดโล่งในเมือง / รวมทั้งงานวิจัย และกรณีศึกษาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเนื้อหาแต่ละส่วนจะแบ่งเป็น 2 ส่วนสำคัญ คือ รายละเอียดในภาพรวม และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ จะมีเนื้อหาส่วนต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

2.1 แนวคิดการพัฒนาศูนย์การค้า (Shopping center development)

รายละเอียดแนวคิดในภาพรวม

กิจกรรมการค้าจัดเป็นดัชนีชี้วัดความน่าอยู่ของเมือง โดยความเจริญเติบโตของกิจกรรมการค้าจะแสดงให้เห็นถึงภาพที่จะเข้าสู่รัฐที่เพิ่มมากขึ้น การเพิ่มขึ้นของการบริการ และการจ้างงานในเมือง รวมถึงการสร้างชีวิตชีวาแก่พื้นที่เมืองให้เกิดความคึกคัก และความรู้สึกปลอดภัยขึ้น

ศูนย์การค้า (Shopping center) เป็นรูปแบบหนึ่งของการพัฒนาพื้นที่เมืองเพื่อรองรับกิจกรรมการค้า เป็นสถานที่รวมร้านค้าต่าง ๆ ไว้ในกลุ่มเดียวกัน โดยมีส่วนบริการร่วมกัน (มาลินี ศรีสุวรรณ, 2542:74) เป็นหน่วยการค้าที่ได้รับการวางแผน ออกแบบ พัฒนา และบริหารจัดการร่วมกันในพื้นที่เดียวกัน (Urban land institute, 1991:1) ตำแหน่งที่ตั้ง ขนาด ชนิดของร้านค้า รวมทั้งบรรยากาศภายในศูนย์การค้า จะได้รับการกำหนด และควบคุมดูแลอย่างเหมาะสม เพื่อจะมีส่วนช่วยส่งเสริมกิจกรรมการค้าโดยรวม (Dawson, 1983:2)

การจัดแบ่งประเภทศูนย์การค้า โดยสรุปจาก Garvin (1996:102) Urban land institute (1991:6) Mcbee และคณะ (1992:152) สามารถพิจารณาได้ 2 ลักษณะใหญ่ ๆ คือ

1. การแบ่งประเภทตามลักษณะทางกายภาพ แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทคือ

1.1 Shopping mall - เป็นศูนย์การค้าที่เน้นกิจกรรมการค้าภายในพื้นที่อาคารซึ่งถูกปิดล้อม (Enclose mall) สามารถควบคุมสภาพแวดล้อมภายในแยกจากภายนอกได้เป็นอย่างดี มักจะมีมวลอาคาร (Mass) ขนาดใหญ่ ปิดทึบ มีความสูงหลายชั้น (Multi – level centers) ต้องอาศัยการสัญจรแนวตั้ง เช่น ลิฟต์ บันไดเลื่อน เชื่อมโยงการใช้งานระหว่างชั้น

1.2 Marketplace - เป็นศูนย์การค้าที่เน้นกิจกรรมการค้าภายนอกอาคารร่วมกับภายในพื้นที่เปิดล้อม (Open Mall) เน้นความสำคัญของการออกแบบสภาพแวดล้อมภายนอกอาคารค่อนข้างสูง มักมีมวลอาคารขนาดเล็ก เตี้ย ๆ (Horizontal centers) กระจายเป็นกลุ่ม ๆ ล้อมพื้นที่เปิดโล่ง ใช้การสัญจรในแนวราบระดับพื้นดินเป็นหลัก

2. การแบ่งประเภทตามลักษณะการให้บริการ แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทคือ

2.1 Neighborhood, Community และ Regional centers - Urban land institute ได้แบ่งประเภทศูนย์การค้าออกเป็น 3 ประเภทดังข้างต้น โดยพิจารณาจากขนาดพื้นที่ให้เช่า ขอบเขตการให้บริการ ลักษณะ และสัดส่วนผู้ให้บริการแต่ละกลุ่ม รวมถึงหมวดหมู่สินค้าที่ให้บริการ สามารถสรุปลักษณะของศูนย์การค้าแต่ละประเภทดังนี้

ตารางที่ 2.1 ลักษณะของศูนย์การค้าแต่ละประเภทจากการจำแนกของ The Urban Land Institute (1985)

ประเภทศูนย์การค้า	ผู้เช่าหลัก	ขนาดพื้นที่ให้เช่า (ตารางฟุต)	ขนาดพื้นที่ตั้งโครงการ (เอเคอร์)	จำนวนผู้ให้บริการ
Neighborhood centers	ซูเปอร์มาร์เก็ต	30,000 – 100,000	3 - 10	3,000 – 40,000
Community centers	ศูนย์การค้าขนาดเล็ก หรือ กลาง แต่ไม่ได้ให้บริการครบวงจร	100,000 – 300,000	10 - 30	40,000 – 150,000
Regional centers				
- Regional center	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ให้บริการครบวงจร 1 แห่ง หรือมากกว่า	300,000 – 900,000	10 - 60	150,000 หรือมากกว่า
- Super regional center	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ให้บริการครบวงจร 3 แห่ง หรือมากกว่า	500,000 – 1,500,000 หรือมากกว่า	15 – 100 หรือมากกว่า	300,000 หรือมากกว่า

2.2 Specialty centers - เป็นศูนย์การค้าพิเศษเฉพาะ ไม่สามารถจัดให้อยู่ในประเภทใดประเภทหนึ่งข้างต้นได้ เนื่องจากมีคุณสมบัติไม่ครบตามการแบ่งกลุ่มอย่างชัดเจน เช่น อาจจะไม่มียูเซอร์หลักเช่น ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ แต่จะเป็นการรวมตัวของร้านอาหารเล็ก ๆ หลายแห่ง ร่วมกับศูนย์อาหาร และโรงพยาบาลยนต์แทน เป็นต้น ศูนย์การค้าประเภทนี้มักจะมีเฉพาะตัวค่อนข้างสูง อาจจะเป็นลักษณะทางสถาปัตยกรรม สินค้า บริการ รวมถึงบรรยากาศที่มีเอกลักษณ์ มีรูปแบบการพัฒนา (Theme) ค่อนข้างชัดเจน เช่น แฟชั่นความทันสมัย อาหาร ความบันเทิง หรือตั้งอยู่ในย่านเมืองเก่า เป็นต้น

มาลินี ศรีสุวรรณ (2542:77-78) ได้จัดหมวดหมู่องค์ประกอบทางกายภาพของศูนย์การค้าตามการใช้สอยพื้นที่เป็นส่วนต่าง ๆ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ส่วนที่เป็นโครงสร้างหลัก (Structures) ประกอบด้วย

- ส่วนร้านค้า
- ส่วนบริการต่าง ๆ เช่น ส่วนห้องเครื่องไฟฟ้า ปรับอากาศ ห้องน้ำ ห้องชงชา
- ส่วนบำรุงรักษา ส่วนรับส่งสินค้า เส้นทางรถบริการ
- ส่วนพานิชยกรรมอื่น เช่น ส่วนบันเทิง ส่วนสำนักงานให้เช่า
- ส่วนสำหรับบริการชุมชน เช่น ศูนย์ชุมชน ลานการแสดง บริเวณเด็กเล่น

2. ส่วนสัญจรของยานยนต์ (Vehicle areas) ประกอบด้วย

- ที่จอดรถ
- ถนนภายใน
- พื้นที่เชื่อมต่อระบบขนส่งสาธารณะ

3. ส่วนสัญจรทางเท้า (Pedestrian areas)

4. ส่วนภูมิสถาปัตยกรรม (Landscaping)

พบว่าภายหลังการเปิดใช้งานศูนย์การค้าได้ระยะหนึ่ง มีความจำเป็นที่จะต้องมีการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง เพื่อฟื้นฟูความสามารถการแข่งขันให้เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากคู่แข่งทางธุรกิจที่มีมากขึ้น กระแสความนิยมในสินค้า และรูปแบบการให้บริการที่เปลี่ยนไป รวมถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพไม่สามารถรองรับความเปลี่ยนแปลงอย่างมีประสิทธิภาพ Scott (1989:156-163) กล่าวถึงการปรับปรุงฟื้นฟูศูนย์การค้าว่าเป็นโอกาสที่จะสามารถแก้ไขสิ่งที่ “ผิดพลาด” หรือ “บกพร่อง” ในอดีต รวมทั้งสร้างโอกาสใหม่ ๆ ทางการค้า ทั้งนี้แผนดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูควรได้รับความร่วมมือจากผู้เช่ารายย่อยด้วย เพื่อสร้างความเข้าใจ ได้รับความร่วมมือ ลดความขัดแย้งที่อาจจะเกิดขึ้น โดยต้องมีการบริหารเวลา และสถานที่อย่างเหมาะสมในระหว่างการปรับปรุง ให้กระทบต่อการใช้งานปรกติให้น้อยที่สุด

The Urban Land Institution (1991:97-105) กล่าวถึงองค์ประกอบที่ควรได้รับการพิจารณาในการปรับปรุง และฟื้นฟูศูนย์การค้าดังนี้

1. การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility analysis) ได้แก่ การสำรวจตลาด (Market analysis) และการสำรวจความพร้อมด้านการเงิน (Financing analysis)
2. การปรับปรุง และฟื้นฟูลักษณะทางกายภาพ (Physical design changes) ได้แก่
 - พื้นที่จอดรถ (Parking)
 - ภูมิสถาปัตยกรรม และอุปกรณ์อำนวยความสะดวก (Landscaping / mall furniture)
 - ไฟฟ้าแสงสว่าง (Lighting)
 - ตัวอาคาร และทางเดินเท้า (Building and walkways)
 - ระบบป้ายสัญลักษณ์ (Signage)
3. การมีส่วนร่วมของผู้เช่าพื้นที่ (Tenant cooperation)
4. การจัดตารางเวลาสำหรับการปรับปรุงพื้นที่ (Scheduling)
5. การจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์ (Promotion activities)

การได้ทราบถึงพฤติกรรม และความต้องการของผู้ใช้บริการ จัดว่ามีความสำคัญต่อการปรับปรุง และฟื้นฟูสภาพแวดล้อมของศูนย์การค้าเช่นกัน Dawson (1983:86-87) ได้ทำการศึกษาพฤติกรรมของผู้ใช้บริการศูนย์การค้า โดยการสัมภาษณ์พบว่า มูลเหตุจูงใจ 2 ประการ ซึ่งมีอิทธิพลต่อการเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้า คือ

1. แรงจูงใจส่วนบุคคล (Personal motives)
 - การได้เลือกชม และทราบถึงความเคลื่อนไหวของแฟชั่นใหม่ ๆ ที่เกิดขึ้น
 - การสร้างความสุขให้แก่ชีวิตจากการได้เลือกซื้อสินค้า เพื่อช่วยบรรเทาความเบื่อหน่าย
 - การได้เปลี่ยนบรรยากาศจากการดำเนินชีวิตรูปแบบเดิม ๆ
 - การได้แสดงตนในที่สาธารณะ เป็นการแสดงถึง “ความมีอยู่” ของตัวตนในสังคม

- การคาดหวังจะได้ประกอบกิจกรรมอื่นที่เป็นประโยชน์กับตนเองขณะเลือกชมสินค้า
- การได้กระตุ้นประสาทสัมผัสเพื่อการรับรู้ทั้ง 5 ของตนเอง

2. แรงจูงใจทางสังคม (Social motives)

- การได้มีปฏิสัมพันธ์กับบุคคลอื่น เช่น กลุ่มเพื่อน หรือการได้พบกับเพื่อนใหม่
- การได้พบปะกับกลุ่มบุคคลที่คล้ายคลึงกัน เช่น ช่วงอายุ ความสนใจร่วมกัน
- การได้ร่วมกิจกรรมทางสังคมที่อาจจะเกิดขึ้น เช่น การแสดงศิลปะ ความบันเทิง

รายละเอียดแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ

Scott (1989:52-89) กล่าวถึงแนวโน้มของการออกแบบ ปรับปรุงศูนย์การค้าในปัจจุบัน ว่าควรคำนึงถึงพื้นที่ 2 ส่วนใหญ่ ๆ ของโครงการ ได้แก่

1. พื้นที่รองรับผู้ใช้บริการโดยตรง (Front of the house)

- การปกคลุมพื้นที่สำหรับคนเดิน (Mall covering) - พบมากในทั้งศูนย์การค้าแบบปิดล้อม (Enclosed shopping center) และการปรับปรุงศูนย์การค้าแบบเปิด (Opened air shopping center) โดยจะทำการปกคลุมพื้นที่ส่วนคนเดิน เช่น โถง ลานโล่ง หรือตามทางสัญจรหลักของโครงการ ทำให้สามารถควบคุมสภาพแวดล้อมภายในจากภายนอกได้ เกิดความต่อเนื่องของกิจกรรมการค้าในทุกฤดูกาล

- การออกแบบศูนย์การค้าให้เป็นสถานที่แห่งการพบปะสังสรรค์ (Place for gathering) - เป็นแนวคิดที่ให้ศูนย์การค้าเป็นที่พบปะสังสรรค์ของคนในเมือง (Civic center) รองรับกิจกรรมทางสังคมต่าง ๆ เช่น ความบันเทิงร่วมกัน การแลกเปลี่ยนความรู้ การพูดคุย การเฝ้ามอง และการถูกผู้อื่นมอง พบว่าจะมีความคล้ายคลึงกับแนวคิดการสร้างสถานที่สาธารณะในอดีต อาทิเช่น Agora, Forum และ Barzzar ควรต้องมีพื้นที่ดึงดูดความสนใจของผู้ใช้บริการที่สามารถช่วยสร้างปฏิสัมพันธ์ที่ดีระหว่างการใช้ศูนย์การค้า

- การออกแบบศูนย์การค้าร่วมกับการใช้งานประเภทอื่น (Mix used center) - ศูนย์การค้าในย่านใจกลางเมืองหลายแห่งได้จัดพื้นที่ศูนย์การค้าร่วมกับกิจกรรมอื่น อาทิ ห้องสมุด โบสถ์ สถานีดับเพลิง ตลาดนัด สำนักงาน รวมทั้งที่พักอาศัย เป็นการใช้ที่ดินอย่างผสมผสาน และคุ้มค่า ทำให้ศูนย์การค้า และพื้นที่โดยรอบมีความเป็นชุมชนมากขึ้น อย่างไรก็ตามต้องมีกรออกแบบ และบริหารจัดการที่ดี เพื่อไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งจากการประกอบกิจกรรมแตกต่างกัน

- การใช้องค์ประกอบทางธรรมชาติที่เหมาะสมร่วมในการออกแบบ (Natural elements in design) - องค์ประกอบทางธรรมชาติ เช่น น้ำ พืชพันธุ์ แสงสว่างธรรมชาติ จัดได้ว่าเป็นองค์ประกอบพื้นฐานทางธรรมชาติที่มีความใกล้ชิดกับมนุษย์ การนำเอาสิ่งเหล่านี้เข้ามาใช้ในการออกแบบปรับปรุงศูนย์การค้า จะช่วยสร้างความเป็นกันเองกับผู้ใช้บริการ ส่งเสริมบรรยากาศที่ผ่อนคลายในขณะที่เดินเลือกชมสินค้า ดังนั้นควรเลือกรูปแบบที่น่าสนใจ มีประสิทธิภาพในการใช้งาน มีงบประมาณการก่อสร้าง และดูแลรักษาที่เหมาะสม

- การป้องกัน และลดการทำลายทรัพย์สินของศูนย์การค้า (Minimizing vandalism) - การทำลายทรัพย์สินของศูนย์การค้ามักเกิดขึ้นในช่วงนอกเวลาทำการ โดยเฉพาะในบริเวณจุดชอกอับ หรือมุมมืด การป้องกันและลดปัญหาที่จะเกิดขึ้น คือ การบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ เช่น การติดตั้งที่วิงจอร์ปิด การใช้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเดินตรวจตราอยู่สม่ำเสมอ ส่วนการออกแบบที่ดีก็สามารถช่วยลดปัญหานี้ได้ เช่น หลีกเลี่ยงการออกแบบที่เกิดชอกมุมอับ เลือกใช้วัสดุที่มีความทนทาน บำรุงรักษาง่าย ติดตั้งไฟฟ้าที่สว่างเพียงพอในเวลากลางวัน

2. พื้นที่รองรับการบริการ (Back of the house)

- การออกแบบพื้นที่จอดรถ (Parking areas) - ควรมีการสร้างความสะดวกระหว่างการสัญจรทางรถยนต์ และการสัญจรทางเท้าในพื้นที่ การจัดระบบที่จอดรถมีความจำเป็นอย่างมากโดยเฉพาะพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ซึ่งที่ดินมีอยู่จำกัด และราคาแพง ได้มีความพยายามแก้ปัญหาหลายรูปแบบ เช่น การสร้างอาคารที่จอดรถ ที่จอดรถใต้ดิน ที่จอดรถบนชั้นดาดฟ้าอาคาร เป็นต้น การออกแบบที่จอดรถเหล่านี้จำเป็นต้องคำนึงถึง รูปลักษณ์ ความสวยงาม ความปลอดภัย ความเชื่อมโยงที่สะดวกระหว่างที่จอดรถกับพื้นที่จับจ่ายซื้อของ

- การจัดเตรียมพื้นที่บริการ (Service areas) - มักจะเกิดการรบกวนการใช้พื้นที่ส่วนอื่นได้จาก ทาง เสียง กลิ่น และสายตา ถ้ามีการออกแบบ และบริหารจัดการที่ไม่ดีพอ พบว่าการจัดเตรียมพื้นที่บริการในระดับพื้นดินจะความประหยัดมากกว่าระดับใต้ดิน หรือเหนือดิน แต่ก็จะมีโอกาสเกิดความขัดแย้งกับการใช้งาน อย่างอื่นในระดับดินได้สูงเช่นกัน จำเป็นต้องลดความขัดแย้งดังกล่าวลงโดยวิธีการต่าง ๆ เช่น การจัดทางเข้า และแนวป้องกันล้อมรอบพื้นที่บริการ การกำหนดขอบเขตที่ชัดเจนระหว่างการสัญจรทางเท้า และรถบริการ การกำหนดเวลาเพื่อการบริการนอกเวลาทำการของศูนย์การค้า เป็นต้น

The Urban Land Institute (1991:97-105) ได้กล่าวถึงการออกแบบ เพื่อปรับปรุงและฟื้นฟูลักษณะทางกายภาพของศูนย์การค้าให้มีสภาพดียิ่งขึ้น ควรพิจารณาประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. พื้นที่จอดรถ (Parking) มีหลายปัจจัยที่มีผลต่อการออกแบบ ได้แก่

- รูปแบบที่จอดรถ - แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ 1) ที่จอดรถบนดิน (Surface parking) 2) อาคารที่จอดรถบนดิน และใต้ดิน (Structured parking) โดยการเลือกรูปแบบที่จอดรถจะพิจารณาจาก เงินทุน พื้นที่ก่อสร้างที่มีอยู่ และความสวยงาม

- ความต้องการพื้นที่จอดรถของผู้ใช้แต่ละกลุ่ม - ควรจัดเตรียมพื้นที่จอดรถให้เพียงพอ และเหมาะสมกับผู้ใช้แต่ละกลุ่ม เช่น ในอาคารจอดรถมีการแบ่งชั้นที่จอดรถให้แก่ผู้ทำงานประจำในพื้นที่ มีการเก็บค่าบริการเป็นรายเดือน แยกจากผู้เข้ามาซื้อสินค้า ซึ่งจะมีการเก็บค่าบริการเป็นรายชั่วโมง เป็นต้น

- ทางเข้า และทางออก ควรมีถนนภายในซึ่งเชื่อมกับทางเข้า - และออกที่มีระยะพอเหมาะ สามารถรองรับ หรือ "หน่วง" รถให้อยู่ในพื้นที่ได้พอสมควรก่อนออกไปสู่ถนนโดยรอบ ไม่ควรมีทางเข้า และออก อยู่ใกล้กับสี่แยกมากเกินไป รวมทั้งควรมีทางเข้า (Ingress) มากกว่าทางออก (Egress) เพื่อช่วยให้รถยนต์ สามารถเข้าสู่พื้นที่ได้สะดวก และลดปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณทางออกของพื้นที่

- ระบบเส้นทางสัญจรภายใน - ควรเข้าใจได้ง่าย ไม่สับสน มีความคล่องตัว ไม่ควรมีจุดตัดของเส้นทางมากเกินไป

- ระบบสัญจรทางเท้าเชื่อมระหว่างพื้นที่จอดรถกับส่วนอื่น ๆ - ควรมีระยะไม่เกิน 100 เมตร สามารถออกแบบได้ในหลายลักษณะ เช่น เชื่อมต่อระดับพื้นโดยตรง โดยสะพานลอย หรือลิฟต์ เป็นต้น

- การป้องกันรักษาความปลอดภัย - จัดว่าเป็นประเด็นที่สำคัญในการออกแบบพื้นที่จอดรถ ควรมีแสงสว่างที่เพียงพอทั้งในเวลากลางวัน และกลางคืน ไม่เกิดมุมมืด ซอกหลืบ โดยเฉพาะจุดที่สำคัญ เช่น ทางเดิน ทางเข้า - ออกพื้นที่จอดรถ ทางลาดในอาคารจอดรถ ควรคำนึงถึงความสมดุลระหว่างการใช้อุปกรณ์เพื่อบังสายตา (Screen) พื้นที่จอดรถจากภายนอก และการป้องกันอาชญากรรมด้วยการมองเห็นพื้นที่ภายใน อาจจะติดตั้งอุปกรณ์ช่วยรักษาความปลอดภัย เช่น โทรทัศน์วงจรปิด เครื่องตอบรับฉุกเฉิน ภายในพื้นที่จอดรถ ร่วมกับการจัดหน่วยรักษาความปลอดภัย กระจายตรวจตราพื้นที่อย่างทั่วถึง และสม่ำเสมอ

- การออกแบบ และเลือกใช้วัสดุภายนอกอาคารจอตรด - ควรเลือกรูปแบบ และวัสดุที่กลมกลืนกับพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของอาคาร จะช่วยทำให้เกิดความต่อเนื่องของการออกแบบ

2. ภูมิสถาปัตยกรรม และอุปกรณ์อำนวยความสะดวก (Landscaping / Mall furniture)

- ควรมีการปลูกพืชพันธุ์ไม้ เพื่อช่วยสร้างความร่มรื่น เขียวขจี และลดความกระด้าง (Soften) ของอาคารศูนย์การค้า โดยการวางตำแหน่งพันธุ์ไม้นี้ ไม่ควรบดบังป้ายสัญลักษณ์ และประชาสัมพันธ์สินค้า รวมทั้งพื้นที่หน้าร้านด้วย

- ควรเลือกพันธุ์ไม้ที่ให้ร่มเงาตลอดปี ร่วมกับต้นไม้ที่มีสีสันทตามฤดูกาล

- อุปกรณ์อำนวยความสะดวกควรได้รับการออกแบบให้มีลักษณะสอดคล้องกันทั้งโครงการ มีความทนทาน ง่ายต่อการบำรุงรักษา

3. ไฟฟ้าแสงสว่าง (Lighting)

- ควรคำนึงถึงการจัดเตรียมไฟฟ้าแสงสว่างเพื่อการใช้งาน และความปลอดภัยอย่างเพียงพอ และทั่วถึง โดยเฉพาะบริเวณที่จอตรด ทางเข้า – ออก และทางเดินเท้า นอกจากนั้นต้องคำนึงถึงการประดับประดา และสร้างบรรยากาศพื้นที่ด้วยแสงไฟฟ้าในเวลากลางคืนอย่างเหมาะสม ประหยัดพลังงาน

4. ตัวอาคาร และทางเดินเท้า (Building and walkways)

- ควรตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้าง และระบบสาธารณูปโภคอาคารเป็นอันดับแรก เพื่อทราบถึงสภาพของอาคารในปัจจุบัน

- ควรปรับปรุงรูปด้านของอาคารให้เป็นระเบียบเรียบร้อย เพื่อสร้างความต่อเนื่องของรูปลักษณะภายนอกอาคาร สามารถต่อเติมรูปด้านอาคารด้วยโครงสร้างเบา (Light structures) และควรยอมให้มีความแตกต่างของรูปด้านบ้าง เพื่อสร้างความหลากหลาย และลักษณะเฉพาะตัวของร้านค้าย่อยภายในพื้นที่

- ควรมีการคลุมพื้นที่ทางเดินเท้าด้วยสิ่งปกคลุม เช่น หลังคา กันสาด โดยเฉพาะศูนย์การค้าแบบเปิดโล่ง เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการ ป้องกันสภาพอากาศที่ไม่เหมาะสม และยังช่วยสร้างรูปลักษณะเฉพาะตัวของศูนย์การค้าให้เกิดขึ้นได้

5. ระบบป้ายสัญลักษณ์ (Signage)

- ควรปรับปรุงระบบป้ายโฆษณา และประชาสัมพันธ์ภายในพื้นที่ใหม่ เพื่อช่วยสร้างความกลมกลืนของการมองเห็น สอดคล้องกันทั้งโครงการ ลดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย และรกรุงรัง ควรมีแนวทางในการติดตั้งป้ายที่ชัดเจน ง่ายต่อการเข้าใจ และยินยอมที่จะปฏิบัติตาม โดยระบบป้ายที่อนุญาตให้ติดตั้งควรมีขนาดที่เหมาะสม สัมพันธ์กับตำแหน่งที่มองเห็น เช่น จากถนนภายนอก ที่จอตรด และหน้าร้าน รวมทั้งยังคงสามารถแสดงเอกลักษณ์เฉพาะตัวของร้านค้าแต่ละร้านได้ตามสมควร

Gravin (1996:118) ได้กล่าวถึงความสำคัญของลักษณะเฉพาะตัว (Character) ของศูนย์การค้าที่จะต้องสร้างขึ้น และรักษาไว้ เพื่อสร้างจุดขายหลักดึงดูดความสนใจผู้ใช้บริการ สามารถสร้างขึ้นได้จากลักษณะทางสถาปัตยกรรม บรรยากาศภายในพื้นที่ รวมทั้งรูปแบบของกิจกรรมที่มีความเฉพาะตัว โดยองค์ประกอบทุกส่วนในพื้นที่ต้องประสานกัน แสดงถึงลักษณะเฉพาะตัวนั้นออกมาให้ได้

2.2 แนวคิดการพัฒนาพื้นที่ใจกลางเมือง : ย่านพาณิชย์กรรมกลางเมือง (Downtown retailing development)

รายละเอียดแนวคิดในภาพรวม

Mcbee และคณะ (1992:1-3) กล่าวถึงพื้นที่ใจกลางเมือง (Downtown) ว่าเป็นพื้นที่ศูนย์รวมกิจกรรมหลักทางเศรษฐกิจ สังคม และการอยู่อาศัยของเมือง ที่ตั้งมักจะเป็นศูนย์กลางการคมนาคม และเป็นแหล่งรวมของสถานที่สำคัญของเมืองทางประวัติศาสตร์ และการบริการสาธารณะ เช่น สถาบันการศึกษา โรงพยาบาล สถานีตำรวจ ทำให้เกิดย่านที่มีการใช้ที่ดินอย่างผสมผสานขึ้น

Coeterier (1994:304) ได้ทำการพื้นที่บริเวณย่านใจกลางเมืองในประเทศเนเธอร์แลนด์ 2 แห่ง พบว่าวัตถุประสงค์ที่ผู้ต้องการเข้ามาใช้พื้นที่นั้น ส่วนใหญ่มักมีมากกว่า 1 วัตถุประสงค์ แบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

1. วัตถุประสงค์โดยตรง (Explicit objective) - เป็นเหตุผลหลักที่ผู้ใช้ตั้งใจเข้ามาทำในพื้นที่ เช่น ซื้อสินค้าเฉพาะที่ไม่สามารถหาได้ใกล้บ้าน การชมคอนเสิร์ต นิทรรศการ รับประทานอาหาร หรือเดินเลือกชมสินค้าตามร้านค้าในย่านใจกลางเมือง

2. วัตถุประสงค์โดยอ้อม (Implicit objective) - เป็นเหตุผลรอง หรือผลพลอยได้จากการเข้ามาใช้พื้นที่ เช่น การรับรู้ข้อมูลข่าวสาร ความเคลื่อนไหวของวิถีชีวิตเมือง การได้พักผ่อนหย่อนใจ การได้พบปะผู้อื่น รู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน เป็นต้น

การพัฒนาพื้นที่ใจกลางเมืองนั้นต้องอาศัยความร่วมมือจากทั้งภาครัฐ และเอกชนภายในพื้นที่ เนื่องจากมีการซ้อนทับของกิจกรรม และผลประโยชน์ค่อนข้างสูง จึงต้องประสานความร่วมมือระหว่างแต่ละกลุ่มที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสม Mcbee และคณะ (1992:71) ได้กล่าวว่าชบวนการออกแบบชุมชนเมือง (Urban design) มีความจำเป็นต่อการพัฒนาพื้นที่ใจกลางเมืองค่อนข้างมาก เนื่องด้วยควรเป็นการประสานระหว่างการออกแบบโครงสร้างทางกายภาพ รูปแบบกิจกรรม และความต้องการของกลุ่มผู้ใช้พื้นที่ มากกว่าเพียงการออกแบบทางกายภาพแบบแยกส่วน โดย Coeterier (1994:305-307) ได้สรุปถึงองค์ประกอบที่ควรพิจารณาสำหรับการพัฒนาพื้นที่ใจกลางเมืองให้เป็นสถานที่มีชีวิตชีวา (Liveliness downtown) ได้แก่

1. กลุ่มผู้ใช้พื้นที่ (Groups of user)
2. กิจกรรม (Activity)
3. การออกแบบ ตกแต่งอาคาร และพื้นที่สาธารณะ (Urban detail in building and public space)
4. การเข้าถึงพื้นที่ (Accessibility)
5. การควบคุม ดูแล และบริหารพื้นที่ (Maintenance and regulation)

สำหรับศูนย์การค้าสยามสแควร์จัดเป็น 1 ใน 4 ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในย่านการค้าปทุมวันขณะนี้ ซึ่งถือว่าเป็นย่านพาณิชย์กรรมกลางเมืองขนาดใหญ่แห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร จึงควรทำความเข้าใจแนวคิดการพัฒนาย่านการค้ากลางเมือง เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดแนวทางฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ในอนาคต โดยย่านพาณิชย์กรรมกลางเมือง (Downtown retailing area) หรือ (CBD: Central Business District) เป็นบริเวณที่ส่วนใหญ่มีการประกอบธุรกิจ จำหน่ายสินค้า และบริการหลัก ๆ ของเมืองมาอยู่รวมกันในพื้นที่ศูนย์กลางเมือง โดยร้านค้าส่วนใหญ่จะมีรูปแบบการวางร้านสัมพันธ์กับถนนภายในเมือง (Street – oriented retail

model) คือ หน้าร้านจะหันหน้าออกสู่ถนน ใช้การเข้าถึงจากรถยนต์ และการเดินเท้าริมถนนเป็นหลัก พบว่า ปัจจัยที่ส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางกิจกรรมของย่านพาณิชยกรรมกลางเมืองได้แก่

1. การเป็นแหล่งรวมสินค้าและบริการหลักที่มีความผสมผสาน และหลากหลาย
2. การเข้าออกพื้นที่ด้วยระบบคมนาคมที่สะดวกสบาย
3. ความเชื่อมโยงด้านที่ตั้ง และกิจกรรมกับสถานที่สำคัญในเมือง

Mcbee และคณะ (1992:127-139) กล่าวถึงภายหลังการขยายตัวของชุมชนชานเมือง (Suburban development) และความนิยมในการใช้รถยนต์ที่เพิ่มขึ้น ทำให้เกิดศูนย์การค้าขนาดใหญ่บริเวณชานเมืองเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้การค้าในย่านใจกลางเมืองซบเซาลง ดังนั้นหน่วยงานรัฐ และเอกชนของเมืองหลายแห่งจึงร่วมมือกันจัดตั้งคณะทำงานเพื่อพัฒนาพื้นที่ใจกลางเมือง (Downtown management organization) เพื่อช่วยกำหนดแนวทางฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมกลางเมือง (Downtown retailing revitalization) โดยใช้แนวทางการฟื้นฟูเมือง (Urban renewal) เป็นกรอบแนวคิดหลักของการพัฒนา ซึ่งจะมียุคประกอบด้วยกัน 3 ส่วนได้แก่

1. การรักษาสິงที่ดี เหมาะสมของพื้นที่ดั้งเดิม (Preservation) - เป็นการรักษารูปแบบของสิ่งเดิมที่มีศักยภาพ เฉพาะตัว สามารถพัฒนาเป็นจุดเด่นในอนาคต
2. การปรับปรุง แก้ไขสิ่งที่บกพร่องของพื้นที่ (Improvement) - เป็นการแก้ไขปัญหาที่ไม่ส่งเสริมการใช้พื้นที่ในปัจจุบัน เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาในอนาคต
3. การเพิ่มเติมสิ่งใหม่ที่เหมาะสมแก่พื้นที่ (Innovation) - เป็นการนำเสนอรูปแบบการใช้สอยพื้นที่ลักษณะใหม่ที่เหมาะสม สอดคล้องกับบริบทของโครงการ เพื่อช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของพื้นที่ในอนาคต

พบว่ากรฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมกลางเมืองส่วนใหญ่ มีความต้องการรักษาบรรยากาศ และโครงสร้างกิจกรรมพื้นที่ใจกลางเมืองที่มีความหลากหลาย (Diversity) ผสมผสาน (Mixed – use) เคลื่อนไหว และเปลี่ยนแปลง (Dynamic) เกือบตลอดเวลา รวมทั้งมีความเฉพาะตัว (Uniqueness) ในรายละเอียดแต่ละส่วนค่อนข้างสูง ซึ่งไม่สามารถสร้างขึ้นได้ง่ายในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ทั่วไป นอกจากนั้นได้นำรูปแบบการบริหาร จัดการ ธุรกิจ บำรุงรักษา และประชาสัมพันธ์ร่วมกัน (CRM: Central Retail Management) เช่นเดียวกับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่ประสบผลสำเร็จ ทำให้เกิดความสอดคล้อง ต่อเนื่องของการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมกลางเมือง ช่วยส่งเสริมความน่าอยู่ของเมือง

Mcbee และคณะ (1992:149-166) ได้รวบรวมรูปแบบแนวทางการฟื้นฟูย่านพาณิชยกรรมกลางเมือง (Revitalization models) ที่เกิดขึ้น แบ่งออกเป็น 6 ลักษณะได้แก่

1. การปรับปรุง และฟื้นฟูโครงสร้างเดิมของพื้นที่ (Restructuring and renovating existing space) - เน้นการส่งเสริมความร่วมมือพัฒนาพื้นที่ร่วมกัน เพื่อช่วยสร้างลักษณะเฉพาะตัวของพื้นที่จากโครงสร้างทางกายภาพ และกิจกรรมเดิมให้มากที่สุด ครอบคลุมประเด็นหลัก ๆ 4 ประการได้แก่
 - 1.1 การจัดหน่วยบริหาร และดูแลพื้นที่รวม
 - 1.2 การส่งเสริมประชาสัมพันธ์ สินค้า และบริการร่วมกัน
 - 1.3 การออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่สอดคล้องกัน เช่น การปรับปรุงรูปด้านอาคาร ทางเดินเท้า และอุปกรณ์ประกอบถนน เป็นต้น
 - 1.4 การปรับโครงสร้างทางธุรกิจของพื้นที่ในระยะยาว

2. การพัฒนาพื้นที่สำหรับการเดินเท้า (Developing pedestrian mall) - เป็นการลดความขัดแย้งระหว่างผู้เข้ามาใช้บริการกับรถยนต์ โดยการสร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการเดินเท้า (วิธีการสัญจรหลักภายในพื้นที่) ให้สอดคล้องกับการสัญจรของรถยนต์ รวมทั้งให้สามารถเชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนของเมืองมีประสิทธิภาพ

3. การพัฒนารูปแบบย่านการค้าพิเศษภายในเมือง (Developing festival marketplaces) - ส่งเสริมให้เกิดรูปแบบศูนย์การค้าพิเศษเฉพาะภายในเมือง (Urban specialty centers) ที่มีความโดดเด่นทางกายภาพ มีรูปแบบสินค้า และบริการที่เฉพาะตัว สอดคล้องกับบริบทย่านใจกลางเมืองเดิม เป็นแหล่งรวมกิจกรรมการค้า การพักผ่อนหย่อนใจ พบปะสังสรรค์ทางสังคม รวมถึงเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของเมือง

4. การพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่ใจกลางเมือง (Creating new downtown regional centers) - ส่งเสริมการสร้างศูนย์การค้าขนาดใหญ่ มีลักษณะเช่นเดียวกับศูนย์การค้าขนาดใหญ่บริเวณชานเมือง คือ เน้นพื้นที่จอดรถจำนวนมาก ตัวอาคารมีขนาดใหญ่ มีความสูงหลายชั้น (อาจจะสูงกว่าชานเมือง เพราะที่ตั้งแคบ และราคาที่ดินแพง) เน้นรูปแบบการค้าภายในพื้นที่ปิดล้อม มากกว่ารูปแบบการค้าของย่านการค้ากลางเมืองทั่วไปที่เป็นแบบเปิด มีความสัมพันธ์กับถนน และพื้นที่ภายนอกอาคาร ทำให้เกิดความแตกต่างทางกายภาพค่อนข้างมากกับพื้นที่โดยรอบ แต่สามารถรองรับสินค้า และบริการได้มากกว่าย่านพาณิชยกรรมกลางเมืองเดิม

5. การผนวกพื้นที่พาณิชยกรรมกับโครงการพัฒนาแบบผสมผสาน (Integrating retail spaces into mixed - use development) - เป็นการจัดเตรียมพื้นที่ขายสินค้า ร่วมกับการใช้งานประเภทอื่นภายในอาคาร หรือกลุ่มอาคาร เป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่ภายในเมือง เช่น โรงแรม ศูนย์ประชุม พิพิธภัณฑสถาน รวมถึงศูนย์บริการสาธารณะเมือง เช่น สถานีรถไฟใต้ดิน รถไฟฟ้ายกระดับ รถประจำทาง เน้นรองรับผู้ใช้บริการหลาย ๆ กลุ่ม

6. การกำหนดสัดส่วนของพื้นที่การค้าบริเวณใจกลางเมือง (Requiring retail space downtown) - เป็นมาตรการควบคุม และจัดพื้นที่สำหรับการค้าให้เหมาะสม เช่น กำหนดพื้นที่บางส่วนให้ชั้นล่างเป็นการประกอบการค้าประเภทที่มีความสัมพันธ์กับการเข้าถึงจากถนน และการมองเห็นได้ชัดเจนค่อนข้างสูง หลีกเลียงธุรกิจที่ไม่สัมพันธ์กับการเดินเท้ามากนัก อาทิเช่น ธนาคาร สำนักงาน บริษัทนาฬิกา เพื่อช่วยสร้างความต่อเนื่องของการใช้สอย และมุมมองในระดับถนน เป็นต้น โดยการกำหนดมาตรการเหล่านี้ต้องมีการวางแผน และคาดการณ์ความต้องการใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจในอนาคตเป็นอย่างดี รวมทั้งได้รับความร่วมมือจากร้านค้า และผู้เกี่ยวข้องในพื้นที่อย่างแข็งขัน

รายละเอียดแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ

Mcbee และคณะ (1992:71-76) ได้รวบรวมหลักการที่ควรคำนึงถึงสำหรับการปรับปรุงพื้นที่ใจกลางเมือง ซึ่งเป็นศูนย์รวมกิจกรรมโดยเฉพาะด้านพาณิชยกรรมของเมือง ด้วยกระบวนการออกแบบชุมชนเมืองไว้หลายประการดังต่อไปนี้

1. การเน้นลักษณะเฉพาะตัวของย่านใจกลางเมือง (Distinctive identities) - ควรให้ความสำคัญกับองค์ประกอบเดิมที่ช่วยสร้างเอกลักษณ์ของพื้นที่ เช่น ที่ตั้งทางธรรมชาติ อาคารที่มีความโดดเด่นทางสถาปัตยกรรม หรือประวัติศาสตร์ ภูมิสัญลักษณ์ (Landmarks) อาทิ หอนาฬิกา น้ำพุ พื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ

2. การรักษาความหลากหลาย และมีชีวิตชีวาของย่านใจกลางเมือง (Variety and livability) - ความหลากหลาย และมีชีวิตชีวาจัดเป็นคุณสมบัติที่สำคัญของกิจกรรมใจกลางเมือง จึงควรรักษาหรือสร้างสรรคกิจ

กรรมใหม่ที่มีความผสมผสานตามศักยภาพของพื้นที่แต่ละบริเวณ เช่น พื้นที่จำหน่ายสินค้ารูปแบบต่าง ๆ (ร้านค้าริมถนน ศูนย์การค้าพิเศษเฉพาะ ตลาดนัด ชุมชนของขนาดเล็ก) พื้นที่ดึงดูดทางวัฒนธรรม (พิพิธภัณฑ์ ศูนย์ศิลปะการแสดง) สถานบันเทิง ร้านอาหาร สำนักงาน ที่พักอาศัย เป็นต้น

3. การสร้างความ “กะชับ” ของพื้นที่ (Compactness) - พื้นที่ใจกลางเมืองที่มีความกะชับ ไม่ขยายตัวมากเกินไป จะช่วยอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้พื้นที่เพื่อสัญจรติดต่อ และเชื่อมโยงกิจกรรมภายในพื้นที่เป็นอย่างดี ทำให้มีความเข้มข้นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น

4. การสร้างความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้บริการเป็นสำคัญ (People places) - พบว่าการเน้นกิจกรรมในระดับถนน (Street – level activity) และจัดเตรียมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกแก่คนเดินเท้า จะช่วยสร้างความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้บริการ เกิดความคึกคักของพื้นที่ใจกลางเมืองได้ เช่น เน้นรูปแบบการวางอาคารร้านค้าที่สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมภายนอก (Outward – looking building หรือ street – level frontage) เน้นการเดินเท้าในระดับพื้นดินมากกว่าทางเดินใต้ดิน หรือยกระดับ เป็นต้น

5. การสร้างความต่อเนื่องทางสายตา (Visual continuity) - การสร้างความต่อเนื่องทางสายตาเป็นเครื่องมือหนึ่งที่สำคัญในการสร้างความมีเอกภาพ (Unity) สำหรับการปรับปรุงพื้นที่ใจกลางเมือง สามารถสร้างขึ้นด้วยวิธีการต่าง ๆ ดังนี้

5.1 สถาปัตยกรรม (Architecture) - ควรสร้างความเป็น “เรื่องราวเดียวกัน” (Compatibility) ทางกายภาพของกลุ่มอาคารในพื้นที่ โดยควรพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ เช่น วัสดุที่ใช้ มวลอาคาร (Mass) พื้นที่ระหว่างอาคาร การตกแต่งรูปด้าน เป็นต้น อย่างไรก็ตามควรมีความแตกต่างของการออกแบบตกแต่งอาคารในระดับที่เหมาะสม ไม่ขัดแย้งกันอย่างรุนแรง เพื่อช่วยสร้างสีสัน และความเฉพาะตัวแก่พื้นที่แต่ละส่วน

5.2 สิ่งประดับตกแต่งพื้นที่ (Street scape) - การออกแบบอุปกรณ์ประกอบถนน (Street furniture) เช่น เสาไฟฟ้า พื้นทางเดิน ที่นั่ง ชุมชนของ ให้มีลักษณะร่วมกัน จะช่วยสร้างความต่อเนื่องทางสายตา และการจดจำพื้นที่นั้น ๆ ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้พบว่าการปลูกต้นไม้ และพืชพันธุ์จะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาย่านใจกลางเมืองหลายประการ เช่น การบังความไม่เรียบร้อยของกลุ่มอาคาร ช่วยลดระดับเสียงรบกวน สร้างความต่อเนื่องสีเขียวให้ความร่มรื่นแก่ทางเดินเท้า เป็นต้น

5.3 ป้ายสัญลักษณ์ (Sign) - ควรกำหนดแนวทางติดตั้งป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ร่วมกันในประเด็นต่าง ๆ เช่น ขนาด รูปแบบ การติดตั้ง พบว่าการจัดบริเวณที่ติดป้ายประชาสัมพันธ์รวม จะช่วยลดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย และสกปรกของพื้นที่ได้

5.4 พื้นที่จอดรถ (Parking) - พื้นที่จอดรถทั้ง 3 รูปแบบไม่ว่าจะเป็นที่จอดรถริมถนน ลานจอดรถ หรืออาคารจอดรถ พบว่ามักจะเป็นอุปสรรคต่อการสร้างความต่อเนื่องของการเดินเท้า การเชื่อมโยงกิจกรรมรวมทั้งความต่อเนื่องทางสายตา จึงควรลดผลกระทบด้วยการคำนึงถึงตำแหน่งที่ตั้ง รูปแบบ และลักษณะทางกายภาพของพื้นที่จอดรถในย่านใจกลางเมือง

6. การคำนึงถึงคุณภาพของการออกแบบพื้นที่ (Quality) - ควรคำนึงถึงการออกแบบที่เรียบง่าย การเลือกใช้วัสดุที่ดี มีคุณภาพ บำรุงดูแลรักษาง่าย เหมาะสมกับการลงทุน

นอกจากนั้น Mcbee และคณะ (1992:77-82) ยังกล่าวถึงแนวทางปรับปรุงพื้นที่ย่านกลางเมืองด้านสถาปัตยกรรม ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่สำคัญหนึ่งของกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง ว่ามีหลักแนวคิดที่สำคัญคือ ควรสร้างสภาพแวดล้อมโดยรวมที่โดดเด่นมากกว่าตัวอาคารที่โดดเด่น โดยกลุ่มอาคารในพื้นที่ควรตั้งอยู่อย่างกลมกลืน (Fitting) มากกว่า ตั้งอย่างโดดเด่น (Standing out) สามารถแบ่งการปรับปรุงด้านสถาปัตยกรรมออกเป็น 3 ประเภทคือ

1. การอนุรักษ์ และการปรับปรุงอาคารเดิม (Historic preservation and infill development) - เป็นการรักษาสภาพทางกายภาพที่มีลักษณะเฉพาะตัวโดดเด่นไว้ดังในอดีต เช่น อาคารอนุรักษ์ รูปแบบกลุ่มอาคาร ร่วมกับการสร้างสรรค์รูปแบบใหม่ที่มีคุณภาพ สอดคล้องกับสภาพเดิม โดยใช้วิธีสร้างอาคารใหม่ทั้งหมดหรือปรับปรุงสภาพอาคารเก่า แล้วเปลี่ยนการใช้งานใหม่

2. การสร้างโครงการขนาดใหญ่ (Major new development) - เป็นการพัฒนาโครงการที่มีพื้นที่ใช้งานขนาดใหญ่ หรือมีความสูงหลายชั้นขึ้นใหม่ ให้มีความกลมกลืนกับสภาพพื้นที่เดิมซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอาคารเดี่ยว ๆ ขนาดเล็ก และมีกิจกรรมที่สัมพันธ์กับระดับพื้นดิน และการเดินเท้าค่อนข้างสูงได้ มีหลักในการออกแบบที่สำคัญคือ การสร้างสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่สัมพันธ์กับสัดส่วนมนุษย์ (Human scale) ในระดับถนนเป็นการสร้าง "ความเป็นมิตร" ระหว่างอาคารสูงขนาดใหญ่ และคนเดินเท้า โดยมีแนวทางต่าง ๆ ดังนี้

- ลดทอนความสูงของอาคารขนาดใหญ่ด้วยการเน้นองค์ประกอบในแนวนอน (Horizontal element) เช่น ลวดลายปูนปั้นแนวนอน การันระยาระหว่างฐาน และส่วนบนของอาคาร โดยความสูงของฐานอาคารควรจะเท่ากับยอดของอาคารขนาดเล็กที่อยู่ข้างเคียงเพื่อสร้างความต่อเนื่องทางสายตา เป็นต้น

- การเลือกใช้วัสดุบริเวณฐาน และตัวอาคารแตกต่างกัน แต่ควรสอดคล้องกับวัสดุของอาคารข้างเคียง

- การตกแต่งส่วนยอด หรือดาดฟ้าของอาคารแทนรูปแบบหลังคองรีตแบนราบ ช่วยสร้างความน่าสนใจแก่เส้นขอบฟ้าในบริเวณนั้น

3. การสร้างโครงการขนาดใหญ่พิเศษ (Megastructures) - เป็นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่พิเศษที่ครอบคลุมพื้นที่ทั้งบล็อก (Block) หรือต่อเนื่องกันหลายบล็อก มีหลักการในการออกแบบเช่นเดียวกับโครงการขนาดใหญ่ทั่วไป คือ การสร้างเป็นมิตรระหว่างอาคารสูงขนาดใหญ่ และคนเดินเท้า แต่ต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อพื้นที่เมือง และการวางผังมากกว่า มีแนวทางออกแบบดังนี้ คือ

- ควรแบ่งมวลอาคาร และความสูงอาคารให้มีขนาดที่ลดหลั่นกัน สอดคล้องกันภายในโครงการ รวมทั้งกลุ่มอาคารโดยรอบ

- จัดวางพื้นที่ว่างสาธารณะ และทางเดินเท้าของโครงการในตำแหน่งที่เหมาะสม เชื่อมโยงกับโครงข่ายที่ว่างสาธารณะเดิมของเมือง

- รูปด้านอาคารในระดับพื้นดินควรสามารถมองเห็นกิจกรรมภายในจากภายนอก หรือมีการจัดวางกิจกรรมการค้าที่มีความสัมพันธ์กับการเดินเท้าสูง

- กำหนดให้ด้านที่สำคัญ และทางเข้าหลักอาคารตอบรับกับเส้นทางเดินเท้าหลักบริเวณนั้น

2.3 แนวคิดการพัฒนาระบบสัญจรในเมือง: พื้นที่สำหรับการเดินเท้า

(Transportation planning in town): Pedestrianization

รายละเอียดแนวคิดในภาพรวม

การคงอยู่ เติบโต หรือซบเซาของกิจกรรมในเมือง ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพของการจัดการวางแผนระบบสัญจรของเมือง เพื่อขนส่งสินค้า และผู้คนจากที่หนึ่งไปสู่อีกที่หนึ่ง พบว่าเมืองที่มีความหนาแน่นของการพัฒนา และการใช้รถยนต์ในเมืองสูง มักจะประสบปัญหาการจราจรติดขัด เกิดอุบัติเหตุ มลพิษทางอากาศ และเสียงตามมา Barton (1998 อ้างถึงในอรรถวสุดี, 2544:16-17) กล่าวถึงการวางแผนระบบคมนาคมสัญจรที่ยั่งยืน (Sustainable transportation) ว่าสามารถแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อม และปัญหาสังคมที่เกิดจากการจราจรได้ โดยมีวัตถุประสงค์หลัก คือ การลดระดับมลภาวะ ปรับปรุงการเข้าถึงระบบขนส่งที่ให้ความสำคัญกับคนเดินเท้ามากกว่ารถยนต์ เพิ่มทางเลือกในการเดินทาง ลดปริมาณการเดินทางโดยให้ท้องถิ่นจัดเตรียมสาธารณูปโภค และแหล่งงานในชุมชน ซึ่ง Barton ได้เสนอแนวทางในการดำเนินการดังนี้

- จัดระบบทางเท้า โดยเพิ่มโครงข่ายให้สามารถเชื่อมต่อพื้นที่ต่าง ๆ อย่างทั่วถึง โดยเฉพาะแหล่งกิจกรรมที่สำคัญ รวมทั้งเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนสาธารณะอย่างสะดวก และปลอดภัย
- จัดเตรียมระบบทางจักรยานที่สะดวก ปลอดภัย ลดความเร็วของการจราจรบนถนน
- เพิ่มประสิทธิภาพระบบขนส่งสาธารณะ ให้สามารถเข้าสู่พื้นที่ใจกลางได้สะดวก พร้อมทั้งสามารถเปลี่ยนระบบการเดินทางเป็นบริการรูปแบบอื่นได้ เช่น จักรยาน เดินเท้า
- เพิ่มพื้นที่ปลอดการจราจร และลดปริมาณการจราจร
- จำกัดการใช้รถยนต์ โดยเน้นเรื่องจุดจอดรถในย่านศูนย์กลางกิจกรรมที่สำคัญ

Mcbee และคณะ (1992:86-104) กล่าวถึงแนวพัฒนาระบบสัญจรในเมืองว่า สามารถแบ่งออกเป็น 2 แนวทางหลัก ๆ ได้แก่

1. การออกแบบทางกายภาพ เช่น การขยายถนนเดิม ตัดถนนใหม่ และการสร้างทางด่วน การก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนประเภทราง (Rail system) รวมถึงการปรับปรุงทางวิศวกรรม อาทิเช่น ติดตั้งไฟจราจร ปรับปรุงสี่แยก และทางข้ามถนน สร้างสะพานยกระดับแยกการจราจร การปรับเปลี่ยนทิศทางการสัญจรบนถนน

2. การบริหารจัดการระบบสัญจร เช่น ส่งเสริมการใช้ระบบขนส่งสาธารณะในเมือง ลดการใช้รถยนต์โดยการใช้อัตนัยร่วมกัน (Car pool) ใช้จักรยาน และเดินเท้า จัดเวลาใช้งานสถานที่บริเวณย่านนั้นคนละช่วงเวลา ตลอดจนส่งเสริมการใช้เทคโนโลยี เช่น โทรศัพท์ โทรสาร อินเทอร์เน็ต เพื่อลดการติดต่อสื่อสารโดยตรง

สำหรับการพัฒนาระบบสัญจรบริเวณย่านพาณิชยกรรมกลางเมืองนั้น พบว่าส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญกับการสัญจรทางเท้าค่อนข้างสูง เนื่องจากจะเป็นวิธีหลักที่จะใช้เดินเลือกชมสินค้าตามร้านค้าต่าง ๆ ทำให้เกิดแนวคิดการพัฒนาพื้นที่สำหรับการเดินเท้า (Pedestrianization) ขึ้น โดยมีหลักการสร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการเดินเท้า ให้ความสำคัญกับคนเดินเท้า และระบบขนส่งมวลชนมากกว่ารถยนต์ส่วนตัว สามารถสรุปถึงเป้าหมาย และประโยชน์ของการพัฒนาพื้นที่สำหรับการเดินเท้าในเมืองดังนี้

1. การจัดการจราจร (Traffic management) - การนำแนวคิดนี้มาใช้เพื่อช่วยบรรเทาปัญหาการจราจร ลดอุบัติเหตุ เพิ่มความปลอดภัย และส่งเสริมการเข้าถึงที่สะดวกแก่ย่านศูนย์กลางเมือง ด้วยการลดการใช้รถยนต์ส่วนตัว สนับสนุนการใช้ระบบขนส่งมวลชนอย่างกว้างขวาง

2. การฟื้นฟูสภาพเศรษฐกิจของพื้นที่ศูนย์กลางเมือง (Economic revitalization) - เพื่อช่วยส่งเสริมสภาพเศรษฐกิจย่านใจกลางเมืองให้กลับมาคึกคักอีกครั้ง สามารถแข่งขันกับศูนย์การค้าอื่นได้ สร้างบรรยากาศที่ดีส่งเสริมการเดินเลือกชม-ซื้อสินค้า สามารถดึงดูดลูกค้า และผู้ลงทุนใหม่ ๆ

3. การปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ (Physical environmental improvement) - การมีสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเมืองที่มีคุณภาพเป็นปัจจัยสำคัญหนึ่งในการสร้างความน่าอยู่ให้แก่เมือง แนวคิดนี้จะช่วยลดมลภาวะทางอากาศ เสียง และทางสายตา ช่วยส่งเสริมการรับรู้สภาพแวดล้อมทางกายภาพเมืองได้ชัดเจนขึ้น เนื่องจากการสามารถเดินอย่างมีความสุขในเมือง ลดการบดบังสิ่งแวดล้อมเมืองจากการจราจรบนท้องถนน นอกจากนี้ยังสามารถกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์ และบำรุงรักษาสถานที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ สร้างสุนทรียภาพในเมืองขึ้นได้

4. การส่งเสริมคุณภาพทางสังคม (Social benefit) - พื้นที่สำหรับการเดินเท้าจัดว่าเป็นพื้นที่เปิดสำหรับสาธารณะให้เข้ามาใช้พูดคุย แลกเปลี่ยน พักผ่อน และทำกิจกรรมอื่นร่วมกันได้ หลายเมืองได้สนับสนุนให้มีการจัดกิจกรรมบนท้องถนน (Pedestrian activities) เช่น งานเทศกาลรื่นเริง ตลาดนัด การแสดงดนตรี และศิลปะกลางแจ้ง ทำให้เกิดภาพลักษณ์ของเมืองที่มีความน่าอยู่ มีชีวิตชีวา ดึงดูดผู้คนให้มาเยี่ยมชมเยือนได้

จากการศึกษา และรวบรวมแนวคิดสำหรับการเดินเท้า สามารถแบ่งประเภทของพื้นที่สำหรับการเดินเท้า (Pedestrian mall / street) ออกเป็น 4 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1. Full mall คือ การห้ามรถยนต์ทุกประเภทวิ่งผ่านพื้นที่ ยกเว้นเฉพาะรถฉุกเฉินที่วิ่งเข้าออกได้ทุกเวลา และรถบริการขนส่งสินค้า หรือเพื่อการบำรุงรักษาที่สามารถใช้ได้บางเวลาเท่านั้น

2. Transit mall หรือ Transitways คือ การห้ามเฉพาะรถยนต์ส่วนตัววิ่งผ่าน ส่วนรถยนต์ประเภทอื่น เช่น รถฉุกเฉิน รถบริการ รถบำรุงรักษา รวมทั้งรถยนต์สาธารณะ เช่น รถประจำทาง รถแท็กซี่ สามารถเข้ามาใช้ถนนได้ พื้นที่ทางสัญจรของรถยนต์ต้องมีสัดส่วนที่น้อยกว่าทางเดินเท้า ในบางแห่งมีการใช้ระบบขนส่งมวลชนขนาดเล็ก ที่เป็นมิตรกับสภาพแวดล้อมไว้ให้บริการเสริม เช่น รถราง รถพ่วง

3. Semi mall คือ การอนุญาตให้รถยนต์ทุกประเภทวิ่งผ่านได้ แต่ต้องมีการควบคุมการเข้าถึง และความเร็ว โดยให้รถยนต์เป็นเพียง "ผู้มาเยือน" เท่านั้น

4. Enclosed mall คือ พื้นที่ซึ่งมีการคลุมหลังคาด้านบน ทำให้พื้นที่ข้างใต้สามารถควบคุมสภาพอากาศได้ โดยเฉพาะเขตหนาว การก่อสร้างมักจะมีราคาแพงและราคาสูงกว่า

สำหรับประเด็นที่ควรพิจารณาในการออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพเพื่อการเดินเท้า นั้น Mcbee และคณะ (1992:94-104) ได้สรุปไว้ดังต่อไปนี้

1. การปรับปรุงสภาพทางเท้า และอุปกรณ์ประกอบถนน
2. การแยกระดับระหว่างเส้นทางสัญจรทางเท้า และยานยนต์
3. การจัดพื้นที่เฉพาะการเดินเท้า เชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน
4. การจัดที่จอดรถยนต์

นอกจากนั้น Mitchell (1986:88-91) ก็ได้กล่าวถึงประเด็นที่ควรคำนึงถึงสำหรับการสร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมแก่การเดินเท้า โดยเน้นการเดินชม และจับจ่ายสินค้าบริเวณย่านกลางเมือง ได้แก่

1. การจัดพื้นที่เฉพาะเพื่อการเดินเท้า (Pedestrian areas)
2. การควบคุมสภาพแวดล้อมแก่ทางเดิน (Protection from weather)

3. การจัดเตรียมรูปแบบสินค้าและบริการที่ผสมผสาน (Tenant mix)
4. การจัดอุปกรณ์อำนวยความสะดวกแก่การเดินเท้า (Amenities)
5. การบริหาร และควบคุมพื้นที่ (Management controls)

รายละเอียดแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ

พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมกลางเมืองจัดเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของเมืองซึ่งมักพบความขัดแย้งของการสัญจรระบบต่าง ๆ อยู่เป็นประจำ จึงมีความจำเป็นต้องสร้างความสมดุลระหว่างการสัญจรแต่ละประเภทให้เกิดขึ้น โดยมีหลักการที่สำคัญคือ ควรลดการพึ่งพารถยนต์ลง เพิ่มความสะดวก และการเชื่อมโยงระหว่างการเดินเท้าซึ่งเป็นวิธีสัญจรหลักภายในพื้นที่ และการใช้ระบบขนส่งมวลชนเป็นวิธีสัญจรหลักในการเข้า - ออกพื้นที่

Shirvani (1985:31-36) ได้กล่าวถึงแนวทางปรับปรุงสภาพแวดล้อมเพื่อส่งเสริมการเดินเท้า ได้แก่

1. การสร้างความสมดุลระหว่างการสัญจรทางเท้า และรถยนต์ที่เหมาะสม - ควรกำหนดแนวทางพัฒนาการสัญจรทางเท้าให้มีความสะดวก ปลอดภัย ร่วมกับการจัดการจราจรในพื้นที่ ให้มีประสิทธิภาพรองรับการขนส่งสินค้า บริการ และการเข้าถึง โดยการสร้างความสมดุลนี้สามารถใช้ทั้งแนวทางการออกแบบ (Design approach) การบริหารจัดการ (Management approach) ร่วมกัน เช่น ทำการขยายขนาดทางเท้าให้กว้างขึ้น จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกการเดินเท้าตลอดเส้นทาง ร่วมกับการห้ามรถยนต์ส่วนบุคคลใช้ถนนบางช่วงเวลาที่เหมาะสม จะช่วยลดความขัดแย้งของคน และรถยนต์ได้

2. การจัดเตรียมพื้นที่รองรับปริมาณการเดินเท้าอย่างเพียงพอ - ควรพิจารณาถึงขนาด และสภาพของทางเดินเท้า ซึ่งสามารถรองรับปริมาณผู้ใช้ได้อย่างเพียงพอ สร้างความต่อเนื่องของการสัญจรทางเท้า

3. การสร้างบรรยากาศที่ส่งเสริมการเดินเท้า - ควรคำนึงถึงการเตรียมกิจกรรม และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสาธารณะที่เหมาะสมตลอดเส้นทาง พบว่าการส่งเสริมกิจกรรมด้านบันเทิง ขายอาหารว่าง และเครื่องดื่ม สร้างจุดนัดพบในตำแหน่งที่เหมาะสม รวมทั้งการออกแบบ และจัดวางอุปกรณ์ประกอบถนนที่มีคุณภาพ จะสามารถช่วยเพิ่มคุณภาพของการเดินเท้ามากขึ้น

Leong (2001:476-500) กล่าวถึงการออกแบบทางกายภาพหลายรูปแบบที่จะช่วยอำนวยความสะดวกด้านการสัญจร โดยเฉพาะแก่ผู้ที่เข้ามาใช้ย่านพาณิชยกรรม เช่น

1. การกำหนดพื้นที่สำหรับเดินเท้า (Pedestrianization) เชื่อมต่อโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนของเมือง
2. การปรับปรุงโครงข่ายถนน และจัดที่จอดรถ
3. การจัดเส้นทางเฉพาะ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับการเดินเท้า เพื่อช่วยควบคุมสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมแก่การเดินเท้า เช่น ลิฟต์ บันไดเลื่อน ทางเดินลอยฟ้า (Skywalk) ทางเดินเท้าใต้ดิน (Underground passage) รวมถึงพื้นที่พาณิชยกรรมหลังคาคลุม (Arcade)

สำหรับการจัดพื้นที่จอดรถ Shirvani (1985:23-27) ได้กล่าวถึงหลายแนวทางเพื่อบรรเทาปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถในพื้นที่ใจกลางเมือง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่การค้า อาทิเช่น

1. การสร้างอาคารจอดรถ - ควรพิจารณาจัดสร้างอาคาร หรือที่จอดรถใต้ดิน ในบริเวณที่มีพื้นที่จำกัด สำหรับอาคารจอดรถควรมีร้านค้า หรือกิจกรรมอื่นในระดับพื้นดินเพื่อช่วยสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมในระดับถนน เกิดทัศนียภาพที่ดีแก่อาคารจอดรถ
2. การใช้พื้นที่จอดรถร่วมกัน - ควรจัดให้กิจกรรมที่มีรูปแบบ กลุ่มผู้ใช้ และช่วงเวลาใช้งานต่างกัน สามารถใช้ที่จอดรถร่วมกันได้ เพื่อลดปริมาณที่จอดรถ เหมาะสำหรับพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินอย่างผสมผสาน
3. การจัดพื้นที่จอดรถเฉพาะกลุ่มผู้ใช้ - ควรเตรียมพื้นที่จอดรถเฉพาะกลุ่มผู้ใช้ โดยผู้ทำงานประจำในพื้นที่ หรือจอดรถเป็นเวลานานทั้งวัน แยกจากผู้เข้ามาจอดเพียงบางช่วงเวลา
4. การจัดที่จอดรถโดยรอบพื้นที่ - ควรจัดที่จอดรถโดยรอบขอบของพื้นที่ซึ่งสัมพันธ์กับทิศทางการเข้าถึงด้านต่าง ๆ เพื่อลดปัญหาการจราจรติดขัดจากการมีที่จอดรถขนาดใหญ่เพียงแห่งเดียว

นอกจากนี้ Shirvani (1985:39) ยังได้อ้างถึงตัวอย่างของย่านการค้าใจกลางเมืองที่มีชื่อเสียงหลายแห่งในสหรัฐอเมริกา เช่น ย่าน Nicolett Mall เมือง Minneapolis ย่าน Kalamazoo เมือง Michigan ย่าน Fulton Mall เมือง Fresno ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการจอดรถเดิมจากเน้นการจอดรถริมถนนหน้าร้านโดยตรง (On street parking) มาเป็นการจอดรถในพื้นที่ซึ่งกำหนดไว้ให้ (Off street parking) แล้วมีทางเดินเชื่อมระหว่างพื้นที่จอดรถ และพื้นที่ขายสินค้า พบว่าไม่ได้ทำให้กิจการซบเซา แต่กลับมีปริมาณคนเดินเท้าเพื่อเลือกซื้อ และชมสินค้ามากขึ้น เนื่องจากสามารถปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้มีคุณภาพมากขึ้น โดยมีการขยายขนาดทางเท้า และปูวัสดุพื้นใหม่ จัดเตรียมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับการเดินเท้า สร้างหลังคาคลุมทางเดิน ปรับปรุงภูมิทัศน์ และภูมิสถาปัตยกรรม รวมทั้ง ปรับปรุงรูปปั้น และหน้าร้านอาคารให้เป็นระเบียบเรียบร้อย สามารถดึงดูดความสนใจผู้ผ่านไปมาได้ดี

2.4 แนวคิดการพัฒนาพื้นที่สาธารณะ: พื้นที่เปิดโล่งในเมือง

(Public space development): Urban open space

รายละเอียดแนวคิดในภาพรวม

พื้นที่สาธารณะ (Public spaces) คือ พื้นที่ซึ่งครอบครองโดยทั้งสาธารณะ หรือเอกชน ที่อนุญาตให้บุคคลทั่วไปสามารถเข้ามาใช้ทำกิจกรรมที่พึงประสงค์ได้ เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น รวมถึง อาคารและสถานที่บริการสาธารณะต่าง ๆ ของเมือง โดยระดับของความเป็น “สาธารณะ” จะแตกต่างกันตามประเภทและรูปแบบการบริหาร และจัดการพื้นที่ Sucher (1995:25) กล่าวถึงความสำคัญของพื้นที่สาธารณะว่า เป็นพื้นที่ซึ่งผู้คนเข้ามาพบปะ และทำกิจกรรมทางสังคม (Social activities) กับบุคคลที่คุ้นเคย รวมทั้งมีโอกาสได้มีโอกาสได้ทำความรู้จักบุคคลอื่นนอกจากที่บ้าน และที่ทำงาน ทำให้เกิดปฏิสัมพันธ์ระหว่างบุคคลในพื้นที่จริงสามารถจับต้องได้ ต่างจากการติดต่อสื่อสารในโลกอินเทอร์เน็ต (Virtual space) นอกจากนี้พื้นที่สาธารณะอาจจะเป็นสถานที่เพื่อพักผ่อนหย่อนใจจากความเร่งรีบ และวุ่นวายของชีวิตเมือง และในทางกลับกันอาจจะสามารถกระตุ้นให้เกิดความสนุกสนาน กำจัดความเบื่อหน่ายจำเจ เช่น ได้การสังเกตผู้ผ่านไปมา ร่วมทำกิจกรรมเพื่อสร้างความบันเทิง เป็นต้น

Rivlin (1994:293) กล่าวถึงปัจจัยที่ควรคำนึงถึงสำหรับการออกแบบพื้นที่สาธารณะให้รองรับผู้ใช้บริการอย่างมีประสิทธิภาพ ได้แก่

1. ความสะดวกของการเข้าไปใช้พื้นที่
2. ตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสม
3. ความปลอดภัยในการใช้พื้นที่
4. การจัดพื้นที่รองรับกิจกรรมของผู้ใช้ต่าง ๆ อย่างเหมาะสม

สำหรับศูนย์การค้าสยามสแควร์จัดเป็นศูนย์การค้าหนึ่งที่มีลักษณะเด่นคือ เป็นพื้นที่สาธารณะเมืองซึ่งมีพื้นที่เปิดโล่งค่อนข้างมากเป็นพิเศษ เนื่องจากเป็นศูนย์การค้าเปิด จึงมีความจำเป็นต้องทำความเข้าใจแนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่โล่งสาธารณะในเมือง เพื่อช่วยในการกำหนดแนวทางพื้นที่ที่เหมาะสมในอนาคต

สรารุท ฉัตรเดชา (2543:7) ได้ให้ความหมายของคำว่า “โครงข่ายพื้นที่โล่งเมือง” (Urban open space network) จากการรวบรวมเอกสารหลายแหล่ง ซึ่งจะหมายถึง พื้นที่ทั้งหมดที่อยู่นอกเหนือจากบริเวณที่มีอาคารสิ่งก่อสร้างทั้งหมด รวมไปถึงอากาศ และแสงที่อยู่เหนือขึ้นไป โดยโครงข่ายของพื้นที่โล่งนั้นจะประกอบไปด้วย แนวเส้นทางคมนาคม พื้นที่สีเขียว และพื้นน้ำในลักษณะต่าง ๆ เชื่อมโยงกัน การใช้ประโยชน์ในพื้นที่โล่งนั้น จะเกิดรูปแบบของกิจกรรมต่าง ๆ อันเนื่องมาจาก พฤติกรรมของคน (เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมกายภาพในเชิงพฤติกรรม) ที่เกิดขึ้นตามความจำเป็น ความต้องการ หรือเป้าหมายของบุคคลในขณะนั้น ตามการคาดการณ์ หรือประสบการณ์ของบุคคลในอดีต

Gehl (1987:11-14) ได้จำแนกกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่โล่ง (ชีวิตระหว่างอาคาร) เป็น 3 ประเภทคือ

1. กิจกรรมจำเป็น (Necessary activities) - เป็นกิจกรรมที่มีความจำเป็นต่อการดำเนินกิจวัตรประจำวันของคน จัดเป็นกิจกรรมที่คนไม่มีทางเลือกในการเข้าไปใช้ประโยชน์พื้นที่ ได้แก่ กิจกรรมเกี่ยวกับการเดินทางไปทำงาน การรอรถประจำทาง ชื้อของ ทำธุระต่าง ๆ มักเกิดขึ้นได้ทุกสภาวะ เกือบตลอดทั้งปี
2. กิจกรรมทางเลือก หรือกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ (Optional or recreational activities) - เป็นกิจกรรมที่ผู้ทำสามารถที่จะทำแล้วแต่ ช่วงเวลา และสถานที่ที่จะอำนวย มักจะเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวกับการพักผ่อนหย่อนใจเป็นหลัก เช่น การเดินเล่น การยืน นั่งเล่นเพื่อพักผ่อน
3. กิจกรรมผลลัพธ์ หรือกิจกรรมทางสังคม (Resultant or social activities) - เป็นกิจกรรมที่เกิดต่อเนื่องจากกิจกรรมทั้ง 2 ข้างต้น ต้องมีผู้อื่นอยู่ร่วมทำกิจกรรมในพื้นที่ด้วย อาทิ การละเล่น การสนทนา การทักทาย กิจกรรมร่วมกันของชุมชน รวมถึงการปฏิสัมพันธ์ทางอ้อม (Passive contact) เช่น การเฝ้าดู และฟังผู้อื่น

โดย Gehl ได้สรุปว่า การใช้ประโยชน์ในโครงข่ายพื้นที่โล่งนั้น จะเป็นการผสมผสานของกิจกรรมทั้ง 3 ประเภท โดยสภาพแวดล้อมทางกายภาพจะเป็นตัวกำหนดความหนาแน่นของกิจกรรมที่เกิดขึ้น ถ้าสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพต่ำ จะมีเฉพาะกิจกรรมจำเป็นเท่านั้นเกิดขึ้น แต่เมื่อสภาพแวดล้อมดีขึ้น จะมีแนวโน้มเกิดกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจมากขึ้น เชื้อให้เกิดกิจกรรมทางสังคมตามมาได้

ดังนั้นการเกิดกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ และกิจกรรมทางสังคม จึงอาจเป็นดัชนีชี้วัดคุณภาพของสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ได้ Hackett (อ้างถึงใน สรารุท ฉัตรเดชา, 2543:12) ได้จำแนกกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ การพักผ่อนหย่อนใจแบบใช้แรง (Active recreation) เช่น เล่นกีฬา เดิน วิ่ง และแบบไม่ใช้แรง (Passive recreation) เช่น การชื่นชมธรรมชาติ ดนตรี ศิลปะ หรือการนั่งเล่นพักผ่อน นอกจากนี้ยังพบว่า แต่ละช่วงอายุจะมีรูปแบบกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ และกิจกรรมทางสังคมที่ต่างกันไปด้วย

English partnership, Housing cooperation และ Urban design alliance (2001:99-100) ได้กล่าวถึงประเด็นที่ควรพิจารณาสำหรับการออกแบบทางกายภาพของพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ เพื่อสร้างพื้นที่สำหรับพบปะสังสรรค์ทางสังคม (Social interaction space) ของเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ ได้แก่

1. การจัดวางตำแหน่งกลุ่มกิจกรรมหลักในพื้นที่
2. การออกแบบพื้นที่รองรับผู้ใช้กลุ่มต่าง ๆ
3. การกำหนดเส้นทางสัญจรทางเท้าภายในพื้นที่
4. การส่งเสริมการรับรู้สภาพแวดล้อมของผู้ใช้พื้นที่

รายละเอียดแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ

สำหรับพื้นที่เปิดโล่งใจกลางเมือง ซึ่งจัดเป็นพื้นที่สาธารณะสำคัญโดยเฉพาะบริเวณศูนย์กลางเมืองที่มีความหนาแน่นของสิ่งก่อสร้างสูง ได้มีผู้กล่าวถึงแนวคิดสำหรับการออกแบบพื้นที่เปิดโล่งภายในเมืองดังนี้

สราวุธ ฉัตรเดชา (2543:12-15) ได้รวบรวมลักษณะของโครงข่ายพื้นที่โล่งที่มีคุณภาพ ซึ่งควรเป็นแบบอย่างเพื่อการออกแบบ และพัฒนาโครงข่ายพื้นที่โล่งต่อไป ได้แก่

- โครงข่ายพื้นที่โล่งต้องประสานเชื่อมกับ "เนื้อ" เมืองเป็นอย่างดี (City weaving) มีการเชื่อมโยงกับเส้นทางเดินเท้า (Pedestrian flow) ของเมือง ควรอยู่ในบริเวณเส้นทางเดินเท้าที่เชื่อมโยงจุดสำคัญต่าง ๆ ของย่านเข้าด้วยกัน เช่น สถานีรถไฟฟ้า ป้ายรถประจำทาง อาคารขนาดใหญ่
- คุณภาพทางกายภาพของพื้นที่โล่งที่ดี ช่วยส่งเสริมการเพิ่มขึ้นของการใช้ประโยชน์พื้นที่ทั้งในด้านปริมาณผู้ใช้ ระยะเวลาเฉลี่ยที่ใช้ และความหลากหลายของกิจกรรม โดยเฉพาะกิจกรรมทางสังคม
- การควบคุมสภาพแวดล้อม และสภาพอากาศในพื้นที่โล่ง (Microclimate) เช่น แสงแดด อุณหภูมิ ความชื้น ลม รวมทั้งระดับเสียง และแสงให้เหมาะสม จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพของการใช้งานพื้นที่โล่งให้มากขึ้น
- องค์ประกอบทางธรรมชาติ 2 ประเภท ได้แก่ ต้นไม้ และน้ำ จะช่วยเสริมสร้างคุณภาพของพื้นที่โล่งได้ในหลายประการ เช่น ต้นไม้ทำให้เกิดทัศนียภาพที่สวยงาม ให้ความรู้สึกโอบล้อม ปลอดภัย ช่วยลดอุณหภูมิและให้ร่มเงา ซึ่งสำคัญมากสำหรับภูมิอากาศแบบร้อนชื้น (Tropical climate) การใช้น้ำช่วยสร้างให้ใกล้ชิดธรรมชาติทั้งจากทัศนียภาพ และการสัมผัสโดยตรง รวมทั้งเสียงจากน้ำตก จะช่วยกลบมลพิษทางเสียงได้
- พื้นที่โล่งต้องมีองค์ประกอบทางกายภาพที่ให้ความรู้สึกเชื่อถือ เป็นพื้นที่สาธารณะเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ (Public realm) สร้างความเชื่อมต่อทางสายตาระหว่างพื้นที่โล่ง และรอบ ๆ
- พื้นที่โล่งควรให้ความรู้สึกปลอดภัยแก่ผู้ใช้บริการ เช่น มีหน่วยรักษาความปลอดภัย ติดไฟฟ้าที่สว่างเพียงพอในเวลากลางคืน หลีกเลียงไม่ให้เกิดพื้นที่มุมอับจากการเดินเข้าถึง สายตา มองเห็นพื้นที่รอบ ๆ ได้ (Eyes on street)

English partnership, The housing cooperation และ Urban design alliance (2001:99-100) กล่าวถึงแนวทางการออกแบบพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะที่ควรพิจารณา เพื่อสร้างพื้นที่พบปะสังสรรค์ทางสังคม (Social interaction space) ดังนี้

1. การจัดวางตำแหน่งกลุ่มกิจกรรมหลักในพื้นที่เปิดโล่ง - ตำแหน่งศูนย์กลางของพื้นที่ (Hot spots) ซึ่งสามารถเข้าถึง และมองเห็นได้อย่างชัดเจน ควรใช้รองรับกิจกรรมหลัก หรือเป็นที่ตั้งของภูมิสัญลักษณ์ (Landmark) ของพื้นที่ เช่น น้ำพุ หอนาฬิกา ลานเวทีการแสดง ควรใช้เป็นที่จัดกิจกรรมในโอกาสพิเศษเพื่อดึงดูดความสนใจได้ เช่น การแสดงกลางแจ้ง ฉายภาพยนตร์ ตลาดนัด เป็นต้น นอกจากนี้โดยรอบพื้นที่ศูนย์กลางควรจัดเตรียมที่นั่งพัก และชมกิจกรรมหลัก รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ชุมนวดอาหาร - เครื่องดื่ม ถึงขยะ โคมไฟ เป็นต้น

2. การออกแบบพื้นที่รองรับผู้ใช้บริการกลุ่มต่าง ๆ - ควรจัดให้กลุ่มผู้ใช้ที่แตกต่างกัน สามารถใช้พื้นที่ร่วมกันอย่างเหมาะสมให้มากที่สุด

3. การกำหนดเส้นทางสัญจรทางเท้าภายในพื้นที่เปิดโล่ง - ควรกำหนดเส้นทางสัญจรทางเท้าให้แยกจากส่วนทำกิจกรรมในพื้นที่โล่งอย่างชัดเจน โดยเส้นทางเดินเท้าที่มักจะถูกเลือกใช้จะเป็นเส้นทางที่สั้นที่สุด สามารถเชื่อมต่อกับเส้นทางเดิม หรือแหล่งรวมกิจกรรมที่อยู่ใกล้เคียง

4. การส่งเสริมการรับรู้สภาพแวดล้อมของผู้ใช้พื้นที่ - นอกจากจะปรับปรุงสภาพแวดล้อมพื้นที่โล่งให้กระตุ้นการรับรู้ทางสายตา (ทิวทัศน์) แล้ว ควรที่จะพิจารณาการกระตุ้นประสาทสัมผัสด้านอื่น ๆ ด้วย อาทิเช่น การสัมผัสจากการเลือกใช้วัสดุพื้นผิว และสภาพภูมิอากาศ การได้ยินจากการควบคุมเสียงรบกวน สร้างเสียงที่พึงประสงค์ เช่น น้ำตก เพลงบรรเลง รวมทั้ง การได้กลิ่นจากดอกไม้ อาหาร และเครื่องดื่ม

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.5.1 วิทยานิพนธ์หัวข้อ การศึกษาพื้นที่กิจกรรมชุมชนเมือง: สยามสแควร์ (อิสระ พงศาพาส, 2523)

รายละเอียดผลการศึกษา

ได้ศึกษาในเรื่องพื้นที่กิจกรรมชุมชนเมือง โดยเลือกพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์เป็นพื้นที่ศึกษา ได้สรุปลักษณะการออกแบบวางผังบริเวณว่ามีลักษณะเด่นชัดที่สำคัญในขณะนั้น คือ

- การใช้ศูนย์กลางกิจกรรมหลัก เช่น โรงภาพยนตร์ สถานโบว์ลิ่ง (บริเวณโรงแรมโนโวเทลในปัจจุบัน - ผู้วิจัย) เป็นตัวกระจายความหนาแน่นของพื้นที่ โดยจัดให้กระจายไปทั่วบริเวณ และมีอาคารห้องแถวตั้งประกบอยู่โดยรอบ

- การเน้นระบบการสัญจรโดยระบบถนนภายใน และภายนอกเป็นแกนสำคัญ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้พื้นที่ ให้ความสำคัญกับระบบถนน และที่จอดรถมากเป็นพิเศษ แตกต่างจากพื้นที่พาณิชยกรรมบริเวณอื่น

- การกระจายความหนาแน่นของอาคาร เป็นการกระจายพื้นที่ใช้งานให้ใกล้เคียงกันทั้งบริเวณ โดยลักษณะการแบ่งกลุ่มอาคารเป็นกลุ่มย่อย ๆ หลายกลุ่ม โดยไม่มีลักษณะจำกัดความแตกต่างทางกายภาพของอาคาร และบริเวณในการใช้งานอาคารอย่างเด่นชัด
 - ระบบสัญจรภายในโดยรวม จะไม่แยกเส้นทางรถยนต์ และทางเดินเท้าอย่างชัดเจน ระบบทางเท้าจะจำกัดอยู่เฉพาะแต่ละกลุ่มอาคาร การติดต่อระหว่างกลุ่มอาคารโดยเส้นทางเดินเท้าจะมีลักษณะที่ไม่แน่นอน
 - หน่วยมาตรฐานอาคารห้องแถว ส่วนใหญ่จะมีขนาดมิติ และการตกแต่งเหมือนกันตลอด รูปแบบโดยทั่วไปมีการตกแต่งค่อนข้างดี
 - การจัดตำแหน่ง และทิศทางของอาคารโดยรวม ไม่เน้นการระบายอากาศทางธรรมชาติ แนวการจัดเรียงอาคารส่วนใหญ่จะหันหน้าอาคารไปตามแนวตะวันออก – ตะวันตก และค่อนข้างจะมีความหนาแน่นเฉพาะพื้นที่สูง การจัดที่ว่างโล่ง และภูมิสถาปัตยกรรมของบริเวณไม่เน้นความสำคัญ มีลักษณะการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์ทางการค้ามากที่สุด พื้นที่ค่อนข้างจะแห้งแล้ง และห้ามงาได้ยาก เป็น "คอนกรีต" เกือบทั้งบริเวณ
- พบว่าในช่วงเวลานั้น การจัดพื้นที่แบบห้องแถว ทำให้มีความยืดหยุ่นในการใช้งาน มีต้นทุนในการก่อสร้าง และดูแลรักษาต่ำ แต่ก็ทำให้ประสิทธิภาพในการใช้ที่ดินต่ำเช่นกัน เพราะไม่สามารถใช้พื้นที่อาคารได้อย่างเต็มที่ การต่อเติมอาคารบางส่วนเพื่อสนองกิจกรรมการค้าอย่างอิสระ ทำให้เกิดปัญหาความเสื่อมโทรมของสภาพแวดล้อม และขาดคุณค่าทางสถาปัตยกรรมที่ดี ควรมีการกำหนดแนวทางการใช้ที่ดิน และการใช้อาคารให้เกิดประโยชน์ และมีประสิทธิภาพมากขึ้น ตลอดจนการเตรียมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เพียงพอมีคุณภาพ

2.5.2 วิทยานิพนธ์หัวข้อ แนวทางการจัดระเบียบพื้นที่เพื่อการสัญจรทางเท้า ระหว่างสถานีรถไฟฟ้ามหานคร และสนามกีฬาแห่งชาติ กับพื้นที่พาณิชย์กรรมเกี่ยวเนื่อง (สุนทร มลทา, 2542)

รายละเอียดผลการศึกษา

พบว่าย่านการค้าปทุมวันมีบทบาทเป็นศูนย์กลางพาณิชย์กรรมที่รวมความหลากหลาย ความทันสมัย ของสินค้า และบริการ เป็นแหล่งบันเทิง พักผ่อนหย่อนใจ สามารถรองรับการใช้งานของประชาชนได้อย่างกว้างขวาง โดยกว่าร้อยละ 70 ของผู้ใช้บริการเป็นกลุ่มวัยรุ่นซึ่งเป็นนักเรียน นิสิต นักศึกษาที่อาจจะมีสถานศึกษาอยู่ในย่านนี้ หรือมาจากส่วนอื่นของเมือง รวมทั้งจากต่างจังหวัด บทบาทที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ การเป็นศูนย์กลางด้านคมนาคมขนส่งทางบก เนื่องจากเป็นบริเวณที่มีการเปลี่ยนต่อระบบขนส่งสาธารณะจำนวนมาก รวมถึงระบบรถไฟฟ้าสายระดับที่มีจุดเปลี่ยนเส้นทางในบริเวณนี้

จากผลสำรวจความคิดเห็นกลุ่มตัวอย่างจำนวน 256 คน พบว่ามีความสนใจต่อการใช้ระบบรถไฟฟ้ามวลชนยกระดับ มากกว่าร้อยละ 60 โดยตั้งใจจะเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางจากลักษณะเดิมมาใช้ระบบรถไฟฟ้ามากขึ้น เนื่องจากจะมีความสะดวก ปลอดภัย รวดเร็ว และตรงต่อเวลาเป็นสำคัญ เป็นสัญญาณที่ดีของการเพิ่มประสิทธิภาพของระบบขนส่งสาธารณะของเมือง และบรรเทาปัญหาการจราจรทางรถยนต์ที่จะเข้ามาใช้บริการพื้นที่ นอกจากนี้ยังได้เสนอให้มีการพัฒนาโครงข่ายการสัญจรทางเท้า สิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้เดินเท้าที่มีคุณภาพ สามารถรองรับผู้ใช้บริการที่จะเพิ่มมากขึ้น รวมถึงการจัดกลุ่มกิจกรรมของร้านค้าให้สัมพันธ์กับเส้นทางสัญจรทางเท้าของผู้มาใช้บริการ ควรจะมีการเชื่อมโยงการใช้งานของศูนย์การค้าทั้ง 4 แห่งในย่านนี้ให้ดีขึ้น

2.5.3 ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ / วิศวกรรมศาสตร์, 2543)

รายละเอียดผังแม่บทโดยรวม

เป็นแผนกำหนดแนวทางการพัฒนาระบบกายภาพของมหาวิทยาลัยในระยะยาว มีเป้าหมายเมื่อมหาวิทยาลัยจะมีอายุครบ 100 ปีในปี พ.ศ. 2559 โดยมีจุดประสงค์ให้สามารถปรับผังแม่บทเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัยในปัจจุบัน ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงจากทั้งภายนอก และภายในมหาวิทยาลัย มีความสัมพันธ์กับการพัฒนาพื้นที่เขตผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย พื้นที่หน่วยงานอื่นยืมไปใช้ และพื้นที่อื่นโดยรอบครอบคลุมองค์ประกอบ 6 ประการ ได้แก่ 1) การใช้ประโยชน์ที่ดิน 2) ระบบสัญจรภายใน 3) ที่ว่าง และภูมิทัศน์ 4) ศูนย์บริการกลางของมหาวิทยาลัย 5) ที่พักอาศัยของมหาวิทยาลัย 6) โครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค สาธารณูปการภายใน

นอกจากนี้ผังแม่บท 100 ปี ยังได้กล่าวถึงแนวคิดเรื่อง “มหาวิทยาลัยสีเขียว” (Green Campus) ซึ่งจะ เป็นเอกลักษณ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในอนาคต มีความหมายครอบคลุม 3 ประเด็น คือ

- ความร่มรื่น เขียวขจี (Greenery) หมายถึง การสร้างสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น เขียวขจีอย่างสวนสาธารณะ (University park)
- ความสะอาด (Clean) หมายถึง การสร้างสภาพแวดล้อมที่สะอาด ปลอดภัย (Pollution free)
- ความยั่งยืน (Sustainable) หมายถึง การประหยัดพลังงาน (Energy saving) การนำทรัพยากรที่ใช้แล้วมาใช้ใหม่ (recycle of resource) ความกลมกลืนกับธรรมชาติ (Harmony with nature)

รายละเอียดผังแม่บทที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้าสยามสแควร์

1. ผังการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2559 - ในอนาคตพื้นที่สยามสแควร์จะยังคงพื้นที่ส่วนอื่นของมหาวิทยาลัยในทางทิศใต้ โดยมีถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 64 เป็นตัวกั้นขอบเขต การใช้ประโยชน์ที่ดินของมหาวิทยาลัยซึ่งอยู่ใกล้เคียงจะเป็นพื้นที่การศึกษา คือ คณะเภสัชกรรมศาสตร์ และทันตแพทยศาสตร์ และเป็นพื้นที่แกนสีเขียวหลักแนวเหนือ - ใต้ ซึ่งมีจุดสิ้นสุดบริเวณตึกวิทยกิตติ์ จะเป็นแนวแกนทางจินตภาพ (Conceptual axis) ของมหาวิทยาลัยที่ถูกกำหนดขึ้น โดยตัดกับพื้นที่แกนสีเขียวหลักแนวตะวันออก - ตะวันตก บริเวณเสาธง และลานอนุสาวรีย์ 2 รัชกาล แกนจินตภาพทั้ง 2 แนวนั้นจะเป็นที่ตั้งของสถานที่สำคัญ และศูนย์รวมกิจกรรมหลายแห่ง มีการสร้างความเขียวขจีต่อเนื่องด้วยพันธุ์ไม้ และที่โล่ง ทำหน้าที่เป็น “โครงหลัก” เชื่อมพื้นที่ของมหาวิทยาลัยส่วนต่าง ๆ เข้าไว้ด้วยกัน

2. ผังภูมิทัศน์ พ.ศ. 2559 - พื้นที่แกนสีเขียวหลักแนวเหนือ - ใต้ ซึ่งติดกับศูนย์การค้าสยามสแควร์ จะถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่เชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์บนถนนพระรามที่ 1 กับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินบนถนนพระรามที่ 4 ของมหาวิทยาลัย และเป็นแนวแกนมุมมองหลักของพื้นที่หลัก พื้นที่แกนสีเขียวจะปลูกต้นไม้ร่มรื่น สลับกับที่โล่ง อาจจะสามารถปลูกสร้างอาคารได้บ้าง แต่จะต้องกลมกลืนอยู่ในกลุ่มต้นไม้ ไม่ทำลายความต่อเนื่องของความเขียวขจี แนวกรอบสีเขียว (The square strip) จะถูกใช้เป็นแนวแบ่ง หรือกั้นชนระหว่างส่วนการศึกษา กับส่วนพาณิชย์ และส่วนอื่น ๆ ที่ชัดเจน พื้นที่กรอบสีเขียวนี้ จะเป็นที่เว้นว่างซึ่งมีต้นไม้ สร้างความร่มรื่น

ลดความแออัด และสิ่งรบกวนจากภายนอกแก่พื้นที่เขตการศึกษา โดยแนวกรอบสีเขียวที่กั้นส่วนสยามสแควร์ ออกจากเขตการศึกษาจะอยู่บริเวณริมถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 64

สำหรับแนวความคิดเกี่ยวกับวัสดุพืชพันธุ์ มีข้อควรพิจารณาหลายประการได้แก่ การใช้ต้นไม้เป็นร่มเงา สามารถใช้พื้นที่ใต้ต้นไม้ทำกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ได้ การใช้ต้นไม้เพื่อสร้างมุมมอง เน้นจุดเด่น หรือที่หมายตา ให้ชัดเจน การใช้ต้นไม้บังสายตาในบริเวณที่ไม่น่าดู เช่น ที่จอดรถ จุฬารวมชยะ ส่วนบริการ

3. ผังระบบถนน และที่จอดรถ พ.ศ. 2559 - ทางมหาวิทยาลัยมีความต้องการลดการสัญจรรถยนต์ในพื้นที่มหาวิทยาลัย โดยระบบถนนภายในมหาวิทยาลัยส่วนใหญ่ยังคงเป็นเช่นเดิม แต่จะลดบทบาทหน้าที่สำหรับการสัญจรของรถให้น้อยลง เนื่องจากจะแทนที่ด้วยระบบขนส่งมวลชนสาธารณะโดยรอบ และระบบขนส่งรวมภายในมหาวิทยาลัย ทำให้สามารถควบคุมการจราจร และจัดหาพื้นที่จอดรถให้เป็นสัดส่วนได้ง่ายขึ้น โดยจะมีการสร้างจุดจอดรถ 5 แห่งกระจายอยู่ตามรอบนอกของพื้นที่ส่วนการศึกษา

สำหรับบริเวณที่ต่อเนื่องกับศูนย์การค้าสยามสแควร์ จะมีศักยภาพที่ดีเป็นจุดจอดรถหลัก (จอดได้ประมาณ 640 คัน) มีการปรับปรุงเส้นทางข้างอาคารวิทยกิตติ และคณะทันตแพทยศาสตร์ ให้เป็นทางเชื่อมระหว่างซอยจุฬาลงกรณ์ 62 และ 64 น่าจะทำให้การเข้า – ออกพื้นที่ในบริเวณนั้นสะดวกยิ่งขึ้น

4. ผังระบบทางเท้า พ.ศ. 2559 - ระบบทางเดินเท้าจะถูกเน้นความสำคัญมากขึ้น มีการปรับปรุงใหม่เพื่อสร้างคุณภาพระหว่างยวดยาน และการเดินเท้า เพื่อสะท้อนให้เห็นความสำคัญของคนเดินเท้า เหนือรถยนต์ทั่วทั้งมหาวิทยาลัย อาทิเช่น

- การลดความเร็วในการสัญจรของรถลง เพื่อให้ความปลอดภัยสำหรับคนเดินข้ามถนน เช่น ปรับผิวการจราจรให้สูงขึ้น เพื่อเป็นทางข้ามแก่คนเดินเท้า
- การจัดระบบขนส่งรวมภายในมหาวิทยาลัย เพื่อช่วยเสริมประสิทธิภาพการสัญจรทางเท้า
- การจัดโครงข่ายทางเดินเท้าที่สมบูรณ์ ครอบคลุมทั้งพื้นที่ เชื่อมจากสถานีระบบขนส่งมวลชน และจุดจอดรถที่กระจายอยู่โดยรอบ ไปยังจุดจอดรถระบบขนส่งรวมภายในมหาวิทยาลัย เพื่อเข้าไปสู่พื้นที่ภายในแต่ละส่วน
- การปกคลุมทางเดินด้วยต้นไม้ที่ร่มรื่น หรือมีหลังคาคลุม ทำให้สะดวกในการใช้งานทุกฤดูกาล

สำหรับสยามสแควร์จะถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของการเชื่อมต่อโครงข่ายการเดินเท้าของมหาวิทยาลัย ตามแนวแกนสีเขียว กับระบบขนส่งมวลชนโดยรอบ โดยพื้นที่บริเวณกลุ่มอาคาร D และ J จัดเป็น “ประตู” สำหรับเชื่อมโครงข่ายทางเดินเท้าจากสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ด้านถนนพระรามที่ 1 เข้าสู่พื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของมหาวิทยาลัย

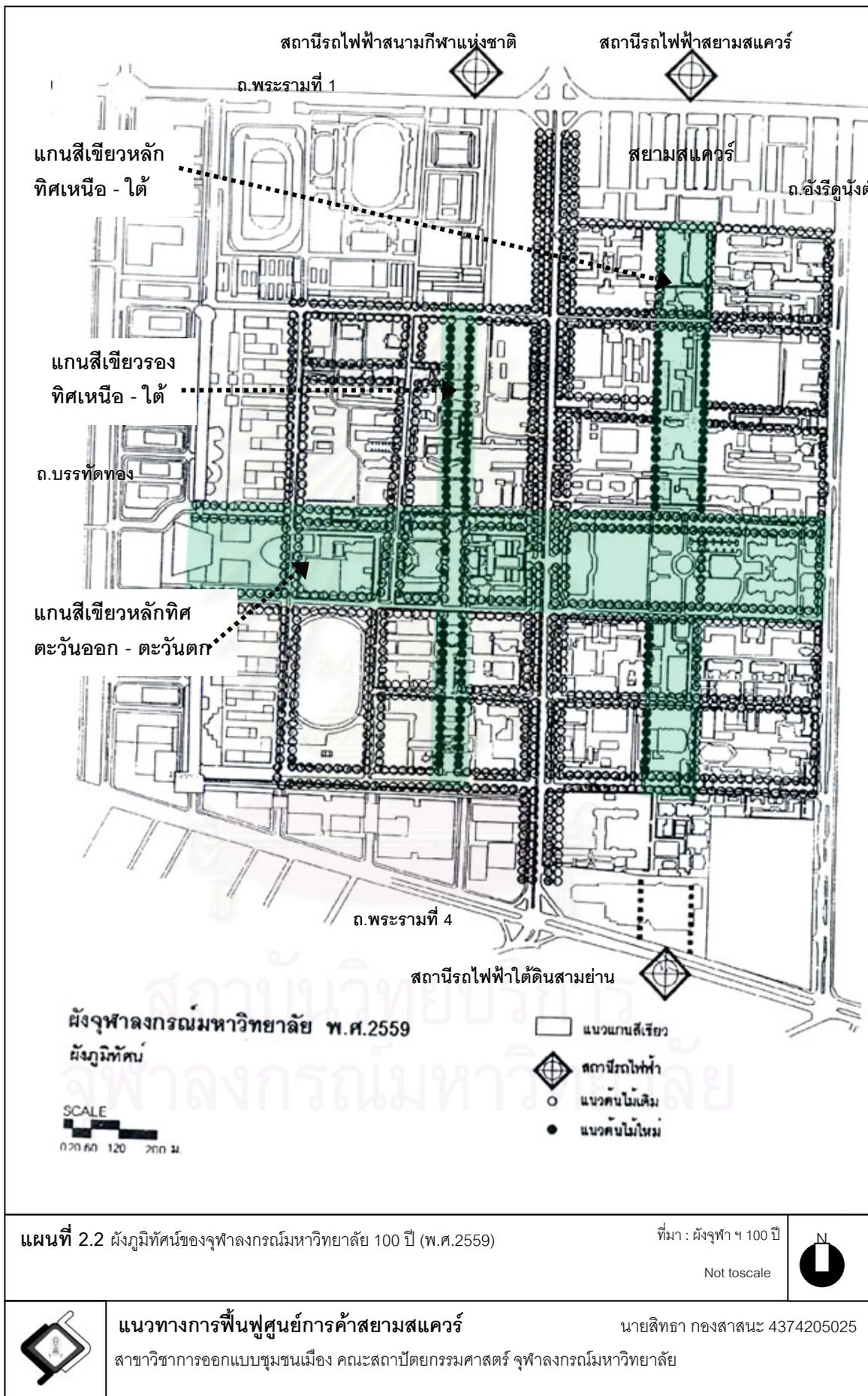
2.5.4 โครงการประกวดแนวคิด และรูปแบบการพัฒนาสยามสแควร์ในอนาคต ปี พ.ศ. 2544

รายละเอียดหลักการในการออกแบบสำหรับโครงการประกวดแบบ

เป็นโครงการที่มหาวิทยาลัยจัดการประกวดแนวคิด เพื่อนำเสนอรูปแบบของสยามสแควร์ในอนาคต สำหรับกลุ่มนักเรียน นักศึกษา และผู้ประกอบการอาชีพ ในปี พ.ศ. 2544 โดยการประกวดแนวคิดนี้ได้กำหนดหลักการที่ใช้ในการออกแบบ (Conceptual design) ซึ่งเป็นเหมือน “โจทย์” ของการออกแบบ ได้แก่

- ดำรงไว้ซึ่งความเป็นเอกลักษณ์ และศักยภาพในความเป็นศูนย์การค้าชั้นนำในลักษณะแนวราบ (Low rise building) แบบศูนย์การค้าเปิดที่ทันสมัยสอดคล้องกับสภาพแวดล้อม
- มุ่งประเด็นบูรณะพัฒนา โดยปรับปรุง ดัดแปลง (Renovation) อาคาร ทั้งสภาพภายนอก และสภาพภายในอาคาร (ตามสมควร) โดยหลักการให้คงโครงสร้างเดิมไว้ แต่หากมีแนวความคิดที่จะรื้อถอน เพื่อความสวยงามทางสถาปัตยกรรม และสอดคล้องกับลักษณะของกิจกรรม ควรกำหนดให้เป็นการรื้อถอนอาคารเฉพาะบางส่วน โดยจะต้องกระทบต่อผู้เช่าน้อยที่สุด และแสดงเหตุผลอันควร
- เสนอแนวคิดทางการตลาดเพื่อให้สยามสแควร์ เป็นศูนย์การค้าที่มีจุดเด่น ดึงดูดกลุ่มลูกค้าเฉพาะรวมทั้งศึกษาการพัฒนาของพื้นที่รอบข้าง เพื่อเกื้อกูล ส่งเสริม และสนับสนุนซึ่งกันและกัน
- ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็น รวมทั้งระบบการสัญจรทางเท้า และทางรถยนต์ทั้งภายในและภายนอก พร้อมทั้งพัฒนาความเชื่อมต่อกับพื้นที่การพัฒนาโดยรอบ
- การบูรณะพัฒนาควรก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการ และประชาชนภายในพื้นที่บริเวณสยามสแควร์ รวมทั้งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



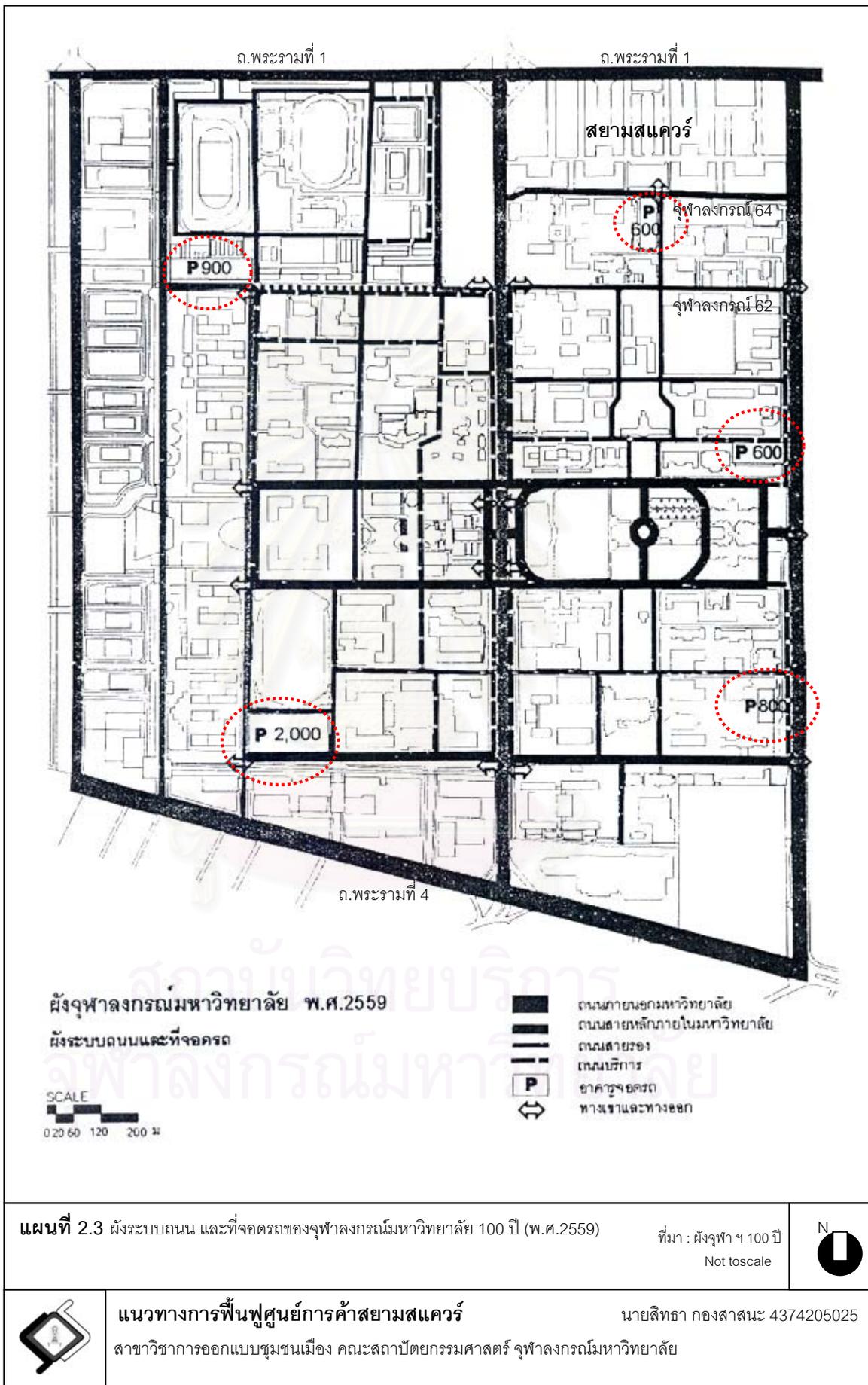
แผนที่ 2.2 แผนผังทัศน์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี (พ.ศ.2559)

ที่มา : ผังจุฬาฯ 100 ปี
Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025



แผนที่ 2.3 ผังระบบถนน และที่จอดรถของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี (พ.ศ.2559)

ที่มา : ผังจุฬาฯ 100 ปี
Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.6 กรณีศึกษา

สำหรับกรณีศึกษาทั้ง 4 โครงการที่ยกมาเป็นตัวอย่างนั้น พบว่าทั้งหมดจะมีรูปแบบเป็นพื้นที่การค้าแบบเปิด ซึ่งเน้นการพัฒนาในแนวราบ คล้ายคลึงกับศูนย์การค้าสยามสแควร์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.6.1 โครงการ - Third Street Promenade, Santa Monica, California

ผู้ออกแบบ - ROMA Design Group

โครงการนี้เป็นความพยายามของเมือง Santa Monica เพื่อปรับปรุงถนนคนเดินในย่านใจกลางเมืองที่สร้างตั้งแต่ปี 1990 แต่ไม่ได้รับความนิยมมากนัก เนื่องจากปัญหาการออกแบบพื้นที่ไม่มีคุณภาพ ไม่ส่งเสริมกิจกรรมภายในพื้นที่ให้เกิดขึ้นเท่าที่ควร ดังนั้นการปรับปรุงจึงมุ่งสร้างความสัมพันธ์ระหว่างสัดส่วน และเอกลักษณ์ของถนนให้มากขึ้น โดยปรับปรุงให้เป็นถนนคนเดินรูปแบบ Full mall ซึ่งได้ห้ามรถยนต์ส่วนตัววิ่งผ่าน อนุญาตเฉพาะ รถจักรยาน และจักรยานแล่นผ่านเท่านั้น มีการลดพื้นที่ถนนเดิม แล้วเพิ่มขนาดทางเท้าให้ใหญ่ขึ้น ส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมกลางแจ้งขึ้น เช่น ร้านอาหาร คาเฟ่ การแสดง นิทรรศการ มีการตกแต่งพื้นที่ด้วยธงทิว ชุมชายของ อุปกรณ์ประกอบถนน รวมทั้ง น้ำพุ และพันธุ์ไม้ที่สวยงาม ทำให้กลับมาเป็นพื้นที่สาธารณะของเมืองที่สามารถดึงดูดความสนใจผู้คนทั่วไป โดยเฉพาะการจัดกิจกรรมทางสังคม และความบันเทิง



- การใช้ธงทิว ชุมชายอาหาร พันธุ์ไม้ ตกแต่งพื้นที่ และการห้ามรถยนต์วิ่งผ่าน ทำให้คนเดินเท้าได้รับความสะดวกในการใช้พื้นที่มากขึ้น



- ที่นั่งรับประทานอาหารนอกร้านอาหารริมถนนคนเดิน ช่วยสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมภายใน และนอกอาคาร



- ภาพมุมสูงของ Third Street Promenade



- กิจกรรมการละเล่น การแสดงกลางแจ้ง ช่วยสร้างปฏิสัมพันธ์ทางสังคมให้เกิดขึ้นภายในพื้นที่

ภาพที่ 2.1 บรรยากาศโครงการ Third Street Promenade, Santa Monica, California

2.6.2 โครงการ - Fashion Valley Center, San Diego, California

ผู้ออกแบบ - Altoon + Porter Architects

โครงการนี้เป็นการปรับปรุงศูนย์การค้า Fashion Valley Center ที่ตั้งอยู่ชานเมือง San Diego ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแบบเปิดในแนวราบ (Open air and horizontal center) ชั้นเดียว ด้วยการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 2 เหนือพื้นที่ชั้นล่างเดิม ขณะทำการก่อสร้าง ยังสามารถเปิดใช้พื้นที่ชั้นล่างได้ตามปกติ

การปรับปรุงครั้งนี้ได้ให้ความสำคัญกับการตกแต่งพื้นที่เปิดโล่งตรงกลางเดิมค่อนข้างมาก เช่น เพิ่มทางเดินเท้าชั้นบน ขนาด 2 ข้างพื้นที่เปิดโล่ง เน้นการเชื่อมโยงทางสายตาระหว่างพื้นที่ชั้นบน และชั้นล่าง องค์ประกอบใหม่ ๆ ถูกนำมาใช้ในพื้นที่ อาทิ ส่วนรับน้ำหนักโครงสร้างอาคาร หลังคาคลุมทางเดิน และอุปกรณ์ให้แสงสว่าง (Lighting ornament) โดยองค์ประกอบนี้จัดเป็นจุดหมายตามภายในพื้นที่ด้วย นอกจากนี้มีการคำนึงการออกแบบระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ที่ทั้งให้ความสว่างเพียงพอ และเน้นจุดสำคัญให้เกิดความสวยงาม รวมทั้งการติดตั้งอุปกรณ์ให้แสงสว่างยังไม่กีดขวางการใช้งาน และรบกวนการให้แสงสว่างตกแต่งพื้นที่ร้านค้าอีกด้วย สำหรับการตกแต่งพื้นที่ซึ่งต้องการเน้นบรรยากาศแบบเมือง (Urban feeling) ค่อนข้างสูง จึงได้เลือกใช้เฉพาะต้นไม้ประเภทปาล์ม ไม่กระถาง และไม่เลื้อย

โครงการนี้ภายหลังแล้วเสร็จในปี 1997 ทำให้พื้นที่ศูนย์การค้ามีทั้งสิ้น 1.7 ล้านตารางฟุต และมีผู้เข้ามาใช้บริการพื้นที่เพิ่มมากขึ้นจาก 35,000 คนต่อวัน เป็น 105,000คนต่อวัน



- บริเวณทางเข้าหลัก แสดงการต่อเติมพื้นที่ชั้นที่ 2 เหนือพื้นที่ชั้นล่างเดิม



- บรรยากาศทางเดินขนาดพื้นที่โล่งตรงกลางทั้ง 2 ชั้น ในเวลากลางคืน



- ทางเดินชั้นที่ 2 คลุมด้วยระแนงไม้ ช่วยกรองแสงอาทิตย์แก่ผู้ใช้บริการ



- โคมไฟที่ตั้งอยู่ตามทางเดินชั้นที่ 2 แต่ไม่กีดขวางหน้าร้านค้า

ภาพที่ 2.2 บรรยากาศโครงการ Fashion Valley Center, San Diego, California

2.6.3 โครงการ - Mizner Park, Boca Raton, Florida

ผู้ออกแบบ - Cooper Carry, Inc.

โครงการนี้เป็นความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐ และเอกชนในการฟื้นฟูย่านศูนย์กลางเมืองที่ซบเซา ให้กลับมาชีวิตชีวาอีกครั้ง ด้วยการเสนอรูปแบบการพัฒนาที่เรียกว่า “ศูนย์กลางเมืองสำเร็จรูป” (Instance Downtown) ซึ่งเป็นการจำลองการใช้พื้นที่ในย่านใจกลางเมืองที่มีลักษณะผสมผสาน (Mix of uses) แทนที่พื้นที่ศูนย์การค้าเดิมที่ซบเซา ซึ่งสร้างตั้งแต่ปี 1974

Mizner Park 5 ส่วน จาก 6 ส่วน ใช้เวลาก่อสร้างระหว่างปี 1989 – 1998 ประกอบด้วยที่พักอาศัย 272 หน่วย พื้นที่ขายสินค้า และโรงภาพยนตร์ 230,000 ตารางฟุต และพื้นที่สำนักงาน 281,000 ตารางฟุต พื้นที่ศูนย์กลางของโครงการจะเป็นพื้นที่โล่งขนาด 2 ไร่ ข้างด้วยกลุ่มอาคารเดี่ยว ๆ ที่ชั้นล่างเป็นร้านค้า และชั้นบนเป็นสำนักงาน พบว่าภายหลังเปิดใช้โครงการ พื้นที่ส่วนนี้ได้กลายเป็นที่โล่งสาธารณะซึ่งได้รับความนิยมจากชาวเมืองมาก การออกแบบสถาปัตยกรรม และภูมิสถาปัตยกรรมได้สะท้อนรูปแบบ Palm Beach style โดยจะเห็นได้จากการใช้ทางเดินเชื่อมต่อหน้าร้าน (Arcade) การตกแต่งด้วยปูนปั้น (Stucco) และการทำสีอาคารด้วยโทนสีชมพู สีส้ม การตกแต่งพื้นที่โล่งด้วยน้ำพุ อุปกรณ์ประกอบถนน และพันธุ์ไม้ที่สะท้อนสภาพภูมิอากาศแบบกึ่งร้อนชื้น (Sub tropical climate)



- อาคารแบบ Palm Beach style ที่มีร้านค้าอยู่ด้านล่าง และมีสำนักงาน หรือที่พักอาศัยอยู่ด้านบน



- การตกแต่งพื้นที่เปิดโล่งด้วย พันธุ์ไม้ น้ำพุ และ อุปกรณ์ประกอบถนนให้บรรยากาศแบบกึ่งร้อนชื้น



- ทางเดินเชื่อมต่อหน้าร้าน (Arcade) ที่เข้าเข้าไปในตัวอาคาร ช่วยสร้างความสัมพันธ์ระหว่างสัดส่วนมนุษย์กับอาคาร



- ลานรับประทานอาหารระหว่าง กลุ่มอาคารร้านค้า อาหาร และกลุ่มอาคารพักอาศัยที่เห็นอยู่ด้านหลัง

ภาพที่ 2.3 บรรยากาศโครงการ Mizner Park, Boca Raton, Florida

2.6.4 โครงการ – Far East Square, Singapore

ผู้ออกแบบ – DP Architects Pte. Ltd.

โครงการนี้เป็นการพัฒนา และฟื้นฟูพื้นที่เมืองของสิงคโปร์ ในบริเวณที่มีความสำคัญต่อประวัติศาสตร์ ด้านการค้าขายทางทะเลของประเทศ เป็นการปรับปรุงฟื้นฟูการใช้งานอาคารห้องแถวเก่าแก่จำนวน 61 คูหา (รวมทั้งศาลเจ้า และโรงเรียนสอนภาษาจีนดั้งเดิม) ร่วมกับการสร้างอาคารใหม่ และจัดเตรียมพื้นที่รองรับกิจกรรมการค้า ร้านอาหารเครื่องดื่ม แหล่งบันเทิง และสำนักงาน เกิดรูปแบบศูนย์การค้าพิเศษเฉพาะ (Theme / festival center) มีลักษณะทางกายภาพเป็นศูนย์การค้าแบบเปิดโล่ง (Open mall) โครงการนี้ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 3.46 เฮคเตอร์ เป็นพื้นที่ศูนย์การค้า 76,000 ตารางฟุต

กลุ่มอาคารห้องแถวเดิมได้รับการปรับปรุง โดยยังคงรักษาโครงสร้างหลัก ปรับปรุงรูปร่างด้านภายนอก และคงรูปแบบการตกแต่งอาคารเดิมไว้ มีการเพิ่มระบบป้องกันอัคคีภัยแก่โครงสร้าง และการใช้อาคารเก่า รวมทั้งมีการปรับพื้นที่ภายในห้องแถวให้สามารถเชื่อมต่อกัน เพื่อสร้างความต่อเนื่องของการใช้งาน และเลือกใช้ระบบปรับอากาศรวมแทนแบบแยกส่วน เพื่อช่วยลดความไม่เป็นระเบียบจากการวางเครื่อง Condensing units บริเวณรูปร่างอาคาร นอกจากนั้นมีการสร้างอาคารจอดรถสูง 7 ชั้น และทางเชื่อมเข้ามาสู่พื้นที่โครงการได้

พื้นที่ระหว่างอาคารส่วนใหญ่มีโครงหลังคาคลุมที่ใช้วัสดุสมัยใหม่ เช่น กระจก โครงโลหะ ช่วยทำให้ใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร เกิดความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมภายใน และนอกอาคารมากขึ้น สำหรับศาลเจ้าเดิม ถูกปรับเป็นโรงละครทันสมัย รองรับการแสดงบนเวที นอกจากนี้มีการสร้างซุ้มประตูทางเข้า 5 ซุ้ม สะท้อนคติความเชื่อเกี่ยวกับธาตุทั้ง 5 ของจีน คือ ดิน น้ำ ไฟ ไม้ และโลหะ ช่วยสร้างลักษณะเฉพาะตัวร่วมกันของพื้นที่ได้



- ภาพมุมสูงของพื้นที่ แสดงให้เห็นสิ่งก่อสร้างใหม่ แทรกอยู่กับกลุ่มอาคารเก่า



- พื้นที่ระหว่างอาคารเดิมถูกปกคลุมด้วยหลังคาโครงเหล็ก สามารถใช้ประโยชน์ได้ มีจอโทรทัศน์ขนาดใหญ่เป็นจุดสนใจ



- รูปร่างอาคารเก่าที่ได้รับการปรับปรุงอย่างเป็นระเบียบเรียบร้อย ช่วยรักษาลักษณะเฉพาะตัวเดิม



- ซุ้มประตูทางเข้า 1 ใน 5 ซุ้มที่สะท้อนธาตุทั้ง 5 ของจีน

รายละเอียดแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ

จากกรณีศึกษาทั้ง 4 ข้างต้นสามารถรวบรวมแนวคิดที่เป็นประโยชน์ต่อการออกแบบ และฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ได้แก่

- การปรับปรุงศูนย์การค้าแบบเปิดในแนวราบ (Open mall and horizontal center) ควรให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างการใช้พื้นที่ทั้งภายนอก และภายในอาคาร รวมทั้งการอำนวยความสะดวกแก่การเดินเท้าภายนอกอาคาร
- การปรับปรุงตกแต่งพื้นที่ศูนย์การค้า ควรครอบคลุมการใช้งานพื้นที่ส่วนอื่นซึ่งไม่ได้ทำการปรับปรุงน้อยที่สุด เพื่อสามารถใช้งานได้ตามปกติในระหว่างการก่อสร้าง
- ควรคำนึงถึงการจัดระบบไฟฟ้าแสงสว่างให้เพียงพอ และสวยงาม เพื่อส่งเสริมบรรยากาศการใช้งานพื้นที่ในช่วงเวลากลางคืน
- การเลือกพืชพันธุ์ และการตกแต่งภูมิทัศน์ควรสะท้อนให้เห็นถึงสภาพภูมิประเทศ และภูมิอากาศของที่ตั้งโครงการ
- การจัดเตรียมพื้นที่ภายนอกอาคารสำหรับการเดินเท้า ควรมีการส่งเสริมกิจกรรมกลางแจ้งในพื้นที่ เช่น ร้านอาหาร คาเฟ่ การแสดง นิทรรศการ โดยเฉพาะกิจกรรมทางสังคม และความบันเทิง ควบคู่กับการออกแบบทางกายภาพของพื้นที่ เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้คนเข้ามาใช้พื้นที่หนาแน่นอย่างต่อเนื่อง
- อาคารเก่าสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเพื่อรองรับกิจกรรมการค้าได้ โดยคงโครงสร้างหลักไว้ แล้วปรับเปลี่ยนองค์ประกอบย่อยของอาคาร เช่น รูปด้าน ผนังภายใน ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ทำให้เกิดความต่อเนื่องของพื้นที่ภายใน เหมาะสมกับกิจกรรมใหม่

2.7 สรุปแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย และกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้อง

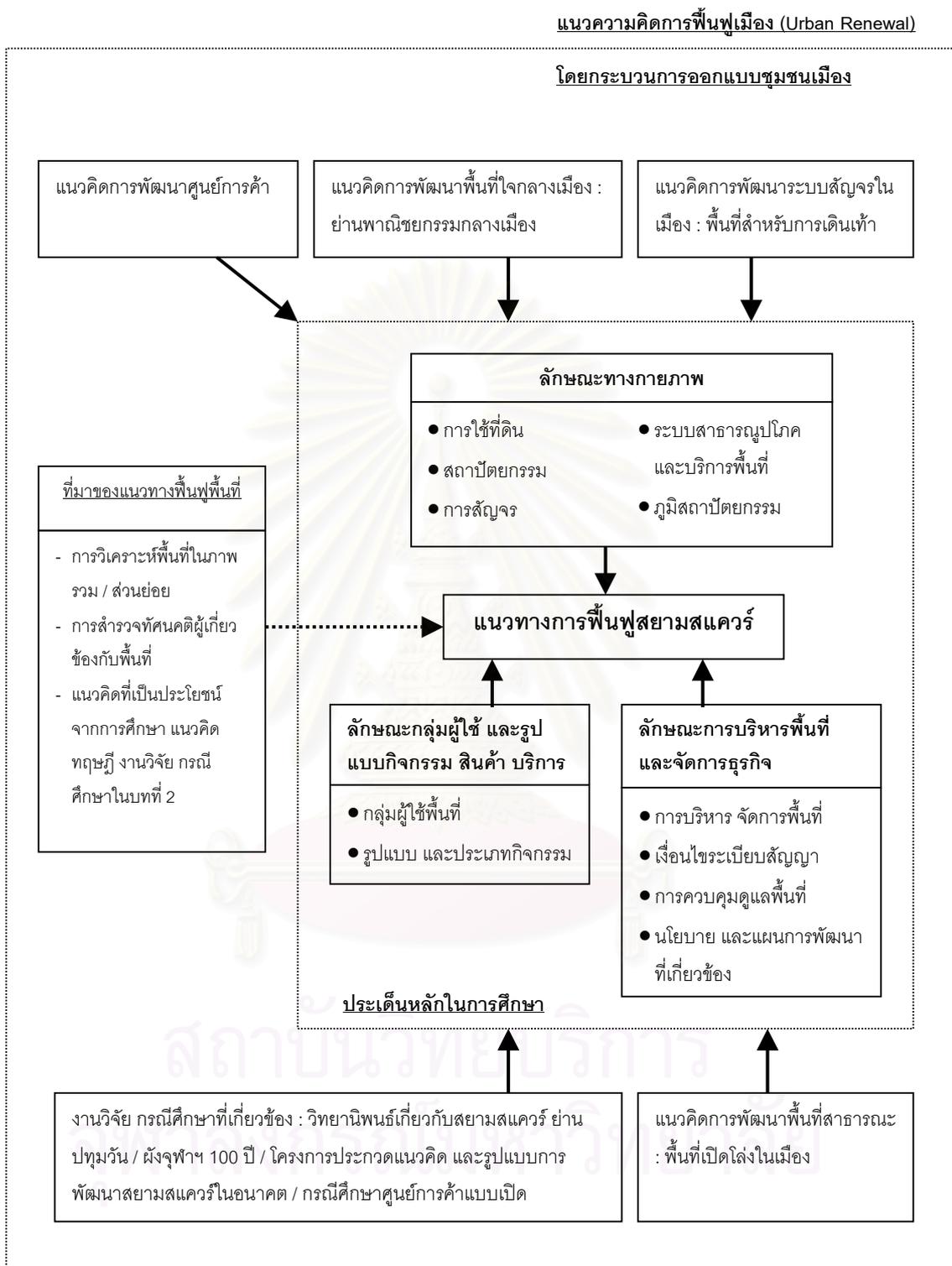
การฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมกลางเมือง เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาพื้นที่เมือง เพื่อช่วยเปลี่ยนแปลง แก้ไข และซ่อมแซมพื้นที่ใจกลางเมือง ซึ่งเป็นศูนย์รวมกิจกรรมหลักด้านเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม ให้มีสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เหมาะสมแก่การใช้สอย พบว่าจำเป็นต้องอาศัยกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง เข้ามาช่วยสร้างแนวทางพัฒนาพื้นที่ให้สามารถเชื่อมโยงระหว่างโครงสร้างทางกายภาพ กิจกรรม และกลุ่มผู้ใช้พื้นที่ไว้ด้วยกัน รวมทั้งต้องอาศัยการบริหารจัดการพื้นที่ร่วมกันของแต่ละฝ่ายที่เกี่ยวข้องอย่างจริงจัง โดยแนวคิดหลักสำหรับการพัฒนา ได้แก่ แนวคิดการฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal) ประกอบไปด้วย การรักษาสิ่งที่ดีไว้ การปรับปรุงแก้ไขสิ่งที่บกพร่อง และการสร้างสรรค์สิ่งใหม่ที่เหมาะสม

บริเวณย่านพาณิชยกรรมกลางเมืองมักพบปัญหาเกี่ยวกับระบบสัญจรในพื้นที่ที่อยู่เสื่อม ทำให้การเข้าถึงพื้นที่ การสัญจรของผู้ใช้บริการ รวมถึงการขนส่งสินค้า และบริการไม่ได้รับความสะดวก จึงมีความพยายามที่จะวางแผน และจัดระบบสัญจรให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ด้วยแนวคิดการสัญจรที่ยั่งยืน (Sustainable transportation) มีหลักการคือ การเพิ่มความสำคัญ และอำนวยความสะดวกแก่การเดินทาง ร่วมกับการสร้างความเชื่อมต่อบริการขนส่งมวลชนของเมือง ให้มากขึ้น ลดการพึ่งพารถยนต์ในเขตพื้นที่เมืองลง โดยการปรับปรุงระบบสัญจรภายในเมืองนั้น ต้องอาศัยทั้งแนวทางการออกแบบกายภาพ และการบริหารจัดการร่วมกันด้วย

พื้นที่สาธารณะใจกลางเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่เปิดโล่ง เช่น สวนสาธารณะ ลานคนเมือง ถนน และทางเท้า จัดว่ามีบทบาทสำคัญสำหรับรองรับกิจกรรมทางสังคม ส่งเสริมให้เกิดปฏิสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มคนต่าง ๆ ในเมือง พบว่าย่านพาณิชยกรรม และศูนย์การค้ากลางเมืองหลายแห่ง (โดยเฉพาะที่มีโครงข่ายพื้นที่โล่งเดิม แต่ยังไม่ค่อยได้ใช้ประโยชน์สูงสุด) ได้ผนวกแนวคิดการพัฒนาพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ ให้เป็นส่วนหนึ่งของแผนการปรับปรุง และฟื้นฟูพื้นที่ด้วย ช่วยทำให้มีพื้นที่รองรับกิจกรรมทางเลือกอื่น นอกเหนือเพียงการซื้อขายสินค้า และบริการเท่านั้น เกิดความเข้มข้นของกิจกรรมการใช้พื้นที่ใจกลางเมืองมากขึ้น โดยการพัฒนาด้านกายภาพต้องคำนึงถึงความสะดวก และปลอดภัยของผู้ใช้บริการกลุ่มต่าง ๆ ให้สามารถใช้งานพื้นที่ร่วมกันอย่างเหมาะสม ไม่ขัดแย้งกันเป็นสำคัญ

สำหรับศูนย์การค้าสยามสแควร์ จัดเป็นรูปแบบการค้าในย่านการค้าปทุมวัน ซึ่งเป็นหนึ่งในย่านพาณิชยกรรมกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่หาผลประโยชน์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีลักษณะเฉพาะตัวด้านกายภาพ คือ เป็นศูนย์การค้าแบบเปิด (Open mall) ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์เดี่ยว ๆ กระจายตัวในแนวราบสลับกับพื้นที่เปิดโล่ง แตกต่างจากศูนย์การค้าอื่นทั่วไป รวมทั้งมีความเฉพาะตัวด้านสินค้าและบริการ เป็นศูนย์การค้าพิเศษเฉพาะในเมือง (Urban specialty center) โดยมีรูปแบบกิจกรรมที่หลากหลาย (Diversity) ผสมผสาน (Mixed use) และเปลี่ยนแปลง เคลื่อนไหวอยู่ตลอดเวลา (Dynamic) เน้นสินค้า แฟชั่น และความทันสมัย เป็นแหล่งรวมของวัยรุ่น เยาวชน และผู้ที่นิยมความร่วมสมัย (Trend catchers) นอกจากนี้ยังเป็นบริเวณที่มีการเดินเท้าเชื่อมโยงกิจกรรมภายในพื้นที่ และโดยรอบอย่างหนาแน่น เป็นศูนย์กลางคมนาคมทางบกแห่งหนึ่งของเมือง เนื่องจากมีการเข้าถึงที่สะดวก มีรถประจำทางผ่านหลายสาย และเป็นจุดเปลี่ยนเส้นทางของรถไฟฟ้าสายระดับที่สถานีสยามสแควร์ อย่างไรก็ตามภายหลังจากเกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้พื้นที่ ความนิยมในสินค้า และบริการที่เปลี่ยนไปอย่างรวดเร็วเกือบตลอดเวลา รวมถึงมีการแข่งขันทางธุรกิจที่รุนแรงยิ่งขึ้น ทำให้ต้องมีการปรับปรุงฟื้นฟูสภาพแวดล้อมของศูนย์การค้าสยามสแควร์ เพื่อแก้ไขปัญหา ส่งเสริมลักษณะเด่นเฉพาะตัว และสร้างโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ให้เกิดขึ้น

โดยสรุปเมื่อทำการศึกษานโยบาย ทฤษฎี งานวิจัย และกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ข้างต้นแล้ว ทำให้สามารถช่วยสร้างกรอบการวิจัยของการศึกษานี้ได้ โดยกรอบการวิจัยนี้จะแสดงให้เห็นประเด็นหลักเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของสยามสแควร์ที่ควรได้รับการศึกษา และวิเคราะห์สภาพเพื่อนำผลสรุปที่ได้ไปใช้กำหนดแนวทางการฟื้นฟูพื้นที่ ภายใต้แนวคิดการฟื้นฟูเมือง (Urban renewal) ด้วยกระบวนการออกแบบชุมชนเมืองต่อไป



ภาพที่ 2.5 ผังแสดงกรอบการวิจัยของการศึกษา

บทที่ 3

สภาพแวดล้อมของศูนย์การค้าสยามสแควร์

บทนี้จะเป็นการศึกษา และสำรวจสภาพพื้นที่ในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเป็นมา สภาพพื้นที่โดยรอบ ขอบเขตพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงของสยามสแควร์ และพื้นที่โดยรอบ ลักษณะทางกายภาพ ลักษณะกลุ่มผู้ใช้ รูปแบบกิจกรรมการใช้พื้นที่ ลักษณะรูปแบบการบริหาร จัดการธุรกิจ และการสรุปผลการสำรวจพื้นที่ในภาพรวม

3.1 ความเป็นมาของศูนย์การค้าสยามสแควร์

ในปี พ.ศ. 2453 พื้นที่ทั้งหมดของศูนย์การค้าสยามสแควร์ เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินบริเวณปทุมวัน จำนวน 1,903 ไร่ ซึ่งได้รับพระราชทานจากรัชกาลที่ 6 ทรงโปรดเกล้าฯ สถาปนาพื้นที่ให้เป็น “โรงเรียนข้าราชการพลเรือนของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว” และในปี พ.ศ. 2459 ได้ทรงสถาปนาให้เป็น “จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย” ตามพระราชประสงค์ของพระบรมราชชนก ที่ดินบางส่วนได้ถูกนำไปให้เช่า เพื่อหารายได้ไปบำรุงโรงเรียน โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ 1) ให้กระทรวงเกษตราธิการเช่าเป็นที่ตั้งโรงเรียนเกษตร 2) ให้บริษัท ไฟฟ้าสยามทุน จำกัด เช่าทำกิจการวางรวาง 3) แบ่งให้ราษฎรเช่าทำไร่ และเก็บผลไม้ มาจนถึงปี พ.ศ. 2482 รัฐบาลได้แถลงต่อที่ประชุมรัฐสภาถึงความประสงค์ในการเสนอร่างพระราชบัญญัติว่า เนื่องจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีความประสงค์จะได้ที่ดินบริเวณปทุมวันไว้เป็นกรรมสิทธิ์ เพื่อจัดหาผลประโยชน์บำรุงมหาวิทยาลัย พระราชบัญญัติยกที่ดินบริเวณปทุมวันผืนนี้ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยจึงเกิดขึ้น



ภาพที่ 3.1 บรรยากาศสูงของพื้นที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และบริเวณใกล้เคียงในอดีต

จากการขยายตัวของชุมชนเมือง ทำให้พื้นที่บริเวณปทุมวันมีราษฎรอาศัยอยู่หนาแน่นขึ้นเรื่อย ๆ จนกระทั่งมีสภาพเป็นแหล่งเสื่อมโทรมหลายพื้นที่ ฝ่ายดูแลผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย (ต่อมาภายหลัง คือ สำนักงานจัดการทรัพย์สินแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งถูกก่อตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2518) ได้กำหนดให้มีการพัฒนาที่ดินทั้งผืน นอกเหนือจากส่วนการศึกษาของมหาวิทยาลัย โดยได้มอบหมายให้บริษัท วังใหม่ จำกัด ทำการปรับปรุงที่ดินจำนวน 352 ไร่ เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2504 และได้พัฒนาพื้นที่เป็นอาคารพาณิชย์ พร้อมระบบสาธารณูปโภค

ส่วนพื้นที่บริเวณศูนย์การค้าสยามสแควร์ประมาณ 63 ไร่ ก็เป็นพื้นที่พัฒนาโดยบริษัทเซาท์ อีสท์ เอเชีย คอนสตรัคชั่น จำกัด เป็นผู้รับเหมาช่วงก่อสร้างอาคารต่อจากบริษัท วังใหม่ จำกัด โดยสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ หรือตึกแถวสูง 4 ชั้น ขนาด 4.00 x 14.00 เมตร จำนวนกว่า 600 คูหา สำหรับสถาปนิกผู้ออกแบบ คือ รวงศาตราจารย์ เลิศ อรุณษะนันท์ และวิศวกร คือ ศาสตราจารย์ รัชฎา กาญจนวนิชย์ และทางมหาวิทยาลัยได้ให้ผู้ออกสร้างเป็นผู้จัดเก็บผลประโยชน์จากการให้เช่าในระยะเวลา 10 ปีแรก ภายใต้การควบคุมการใช้อาคาร การต่อเติมดัดแปลงอาคารจากทางมหาวิทยาลัย หลังจากนั้นทางมหาวิทยาลัยได้เก็บผลประโยชน์เอง โดยผ่านสำนักงานจัดการทรัพย์สินสืบมาจนถึงปัจจุบัน



- บริเวณสี่แยกปทุมวันในอดีตขณะที่ยังมีวงเวียนปทุมวัน



- มุมมองถนนพระรามที่ 1 จากหน้าศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ ไปสู่แยกปทุมวัน



- สภาพถนนซอยสยามสแควร์ 7 ในอดีต

ภาพที่ 3.2 มุมมองบริเวณย่านสยามสแควร์ในอดีต

สำหรับที่มาของชื่อ “สยามสแควร์” นิตยสาร A Day (2544:32-33) ได้กล่าวถึงชื่อนี้ว่ามาจากคอลัมน์ ชุบชิบเกี่ยวกับคบนวงการบันเทิง และผู้มีชื่อเสียง ของนักเขียนที่ชื่อ พอใจ ชัยเวฬุ ในสูจิบัตรเล่มบาง ออกเป็นรายเดือน ของบริษัท สยามมหรสพ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2509 ซึ่งทำแจกให้แก่ผู้ที่มาดูภาพยนตร์ ในโรงภาพยนตร์เฉลิมไทย สยาม ลีโด และสกาลา รวมถึงคนทั่วไปด้วย โดย พอใจ ชัยเวฬุ มักจะใช้ชื่อ “สยามสแควร์” เรียกแทนโรงภาพยนตร์ทั้ง 3 ได้แก่ สยาม ลีโด และสกาลา จนกระทั่งชื่อนี้กลายเป็นที่นิยมเรียกทั่วไป มีความหมายครอบคลุมทั้งย่านศูนย์การค้ามาจนถึงปัจจุบัน

นอกจากนั้นภาพยนตร์ไทยเรื่อง “สยามสแควร์” เขียนบท และกำกับโดย ศุภักษร ซึ่งออกฉายเมื่อวันอาทิตย์ที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2527 เป็นหนังวัยรุ่นแนวสมอง ได้ทำให้สยามสแควร์เป็นที่รู้จักแก่บุคคลทั่วไปมากขึ้น เนื้อหาแสดงให้เห็นถึงการหลั่งไหลของวัฒนธรรมตะวันตกเข้าสู่เมืองไทย โดยการใช้พื้นที่ที่สยามสแควร์เพื่ออธิบายปรากฏการณ์นั้น ย่านสยามสแควร์ยังได้รับเลือกให้เป็นสถานที่ถ่ายทำโฆษณา ละคร ภาพยนตร์ และมิวสิควีดีโอมากมาย แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของย่านการค้าสยามสแควร์ที่ถือได้ว่าเป็นตัวแทนของกระแสความเปลี่ยนแปลงของแฟชั่น ความทันสมัย และความ “ใหม่” ในสังคมไทยจากอดีตมาถึงทุกวันนี้



- กลุ่มอาคารพาณิชย์ตามถนนซอยในอดีต



- โรงโบว์ลิงสยามสแควร์ ปัจจุบันถูกทุบทิ้งแล้ว เปลี่ยนเป็นโรงแรมโนโวเทล



- โรงภาพยนตร์สกาลาในอดีต



- โรงภาพยนตร์สยามในอดีต

ภาพที่ 3.3 สถานที่ภายในสยามสแควร์ในอดีต



- ใบปิดภาพยนตร์เรื่อง “สยามสแควร์” ในอดีต



- การถ่ายแฟชั่นบริเวณเซ็นเตอร์พอยท์ในปัจจุบัน

ภาพที่ 3.4 ความเป็นผู้นำด้านความทันสมัย ตอบรับกับกระแสวัยรุ่น และแฟชั่นตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันของสยามสแควร์

3.2 สภาพโดยรอบพื้นที่ศึกษา

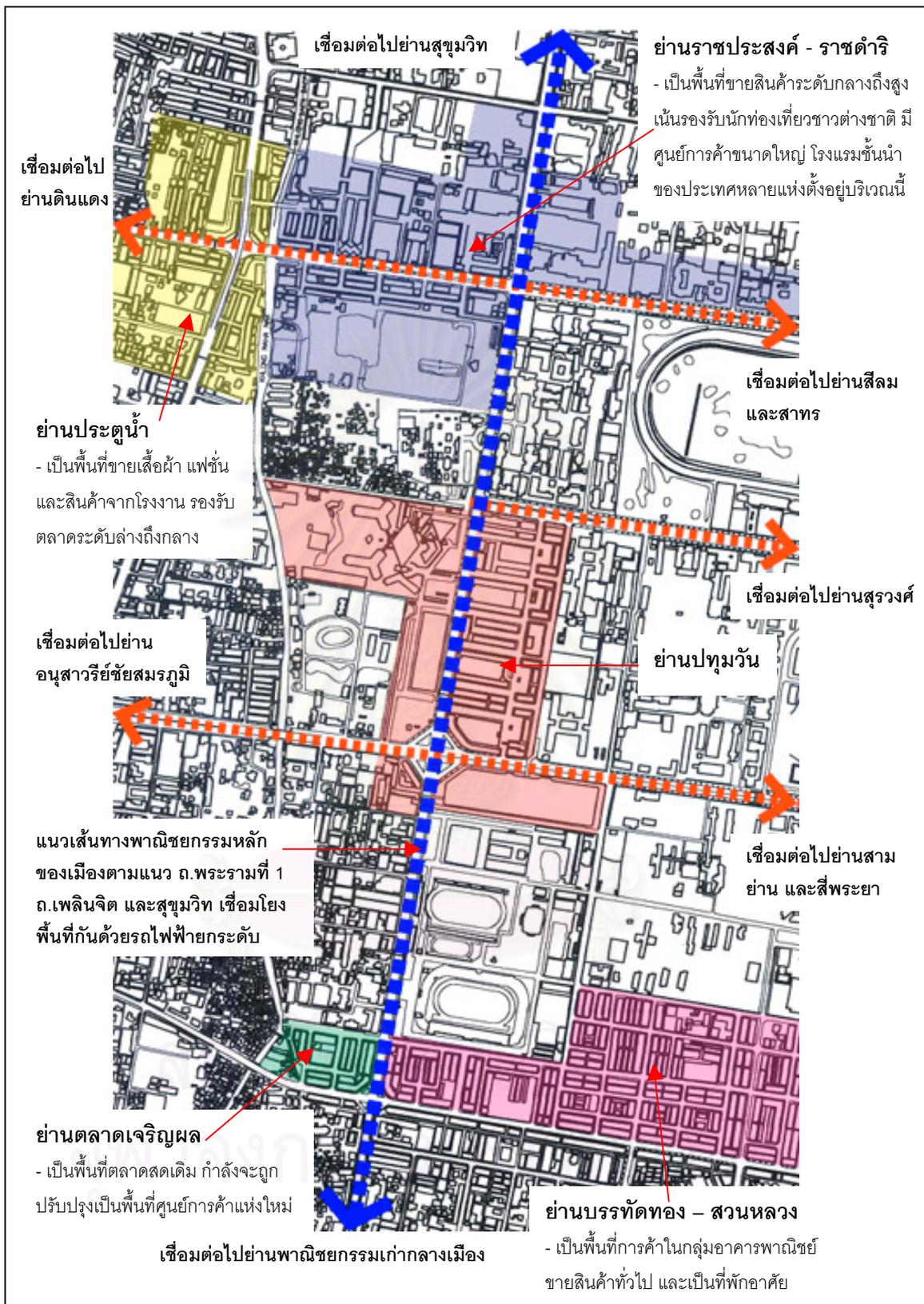
ศูนย์การค้าสยามสแควร์เป็น 1 ใน 4 ศูนย์การค้าของย่านการค้าปทุมวัน ซึ่งประกอบไปด้วย มานูญ ครองเซ็นเตอร์ สยามสแควร์ สยามเซ็นเตอร์ และสยามดิสคัฟเวอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งย่านการค้านี้จัดเป็นศูนย์กลาง ธุรกิจหลักแห่งหนึ่งของเมือง ตั้งอยู่บนแนวเส้นทางพาณิชย์ยกรรมหลัก (Main shopping corridor) ของ กรุงเทพมหานคร ตามแนวถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพระรามที่ 1 ถนนเพลินจิต และถนนสุขุมวิท โดยมีการใช้ รถไฟฟ้ายกระดับ (BTS) เป็นทางเลือกในการเชื่อมโยงพื้นที่การค้าต่าง ๆ เข้าไว้ด้วยกัน รวมทั้งมีย่านกิจกรรมการค้าอื่นที่มีความสำคัญหลายแห่งตั้งอยู่ใกล้กับย่านปทุมวัน เช่น ย่านราชประสงค์ - ราชดำริ ย่านประตูน้ำ ย่านเจริญผล ย่านบรรทัดทอง - สวนหลวง ย่านสามย่าน เป็นต้น

พื้นที่โดยรอบย่านปทุมวันนี้ ยังเป็นศูนย์รวมกิจกรรมอื่นที่สำคัญระดับชาติ อาทิเช่น สนามกีฬาแห่งชาติ วงสระปทุมมูม โรงพยาบาลตำรวจ และสำนักงานตำรวจแห่งชาติ รวมทั้งสถานศึกษาที่มีชื่อเสียง เช่น โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา สถาบันเทคโนโลยีราชมงคลวิทยาเขตอุเทนถวาย และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ย่านการค้าปทุมวันนี้ยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานครที่สำคัญ มีโรงแรมระดับ 4 – 5 ดาวหลายแห่งในบริเวณนี้ เช่น โรงแรมโนโวเทล โรงแรมปทุมวันปรินเซส โรงแรมสยามอินเตอร์คอนติเนนตัล (ถูกทุบทิ้งแล้วในปี 2545) สามารถรองรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และต่างชาติได้ นอกจากนี้บริเวณนี้ยังได้เปรียบในเชิงที่ตั้ง โดยตั้งอยู่บนจุดตัดของถนนสำคัญ 3 สาย ทำให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกจากโครงข่ายถนน รวมทั้งระบบขนส่งสาธารณะ โดยเฉพาะระบบรถไฟฟ้ายกระดับ ซึ่งมีจุดเปลี่ยนเส้นทางหลัก (Interchange station) ที่บริเวณสถานีรถไฟฟ้า สยามสแควร์

ในอนาคตจะมีการก่อสร้างโครงการใหญ่ 2 แห่งในย่านนี้ ได้แก่ หอศิลป์ร่วมสมัยกรุงเทพมหานคร บริเวณสี่แยกปทุมวัน และโครงการสยามพารากอน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่แทนที่พื้นที่โรงแรมสยามอินเตอร์คอนติเนนตัลเดิม น่าจะช่วยส่งเสริมความสำคัญด้านเศรษฐกิจของย่านการค้านี้ให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง



ภาพที่ 3.5 บรรยากาศมุมมองสูงของย่านการค้าปทุมวัน



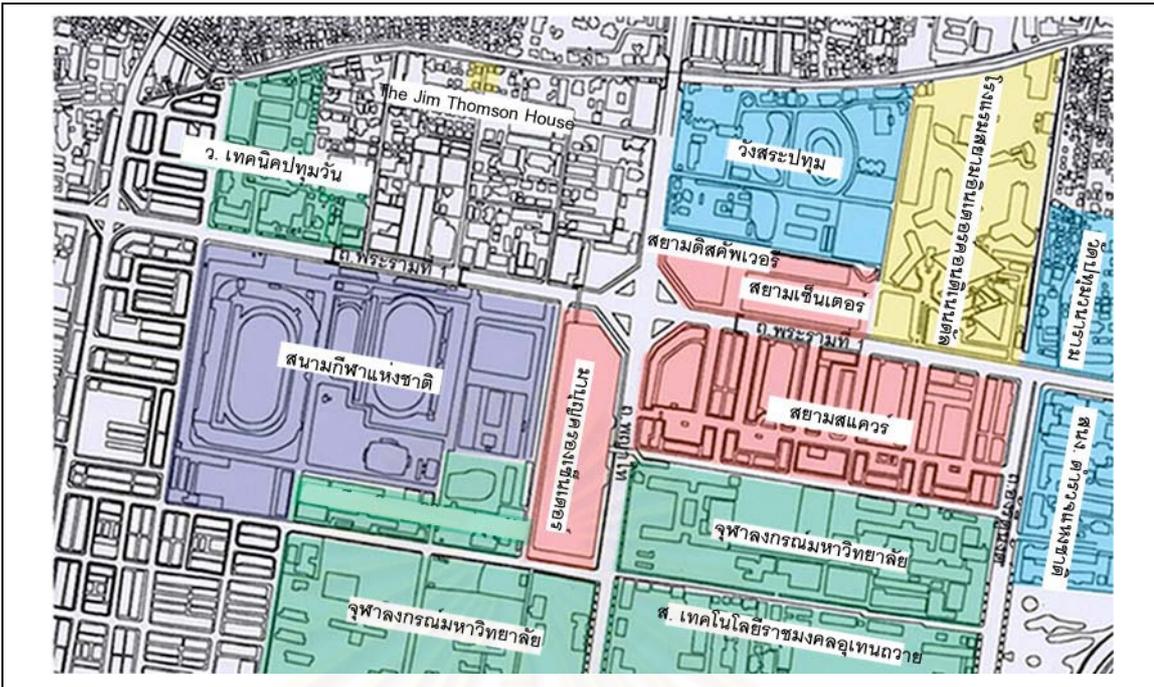
แผนที่ 3.3 ย่านการค้าปทุมวัน และย่านการค้าอื่นที่อยู่ใกล้เคียง

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิา กองสาสนะ 4374205025



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ร.ร.เตรียมอุดมศึกษา



สถาบันเทคโนโลยีราชชมงคลอุเทนถวาย



สยามอินเตอร์คอนติเนนตัล



วัดปทุมวนาราม



สำนักงานตำรวจแห่งชาติ



วังสระปทุม



สนามกีฬาแห่งชาติ



The Jim Thomson House

แผนที่ 3.4 สถานที่สำคัญในย่านการค้าปทุมวัน

Not to scale



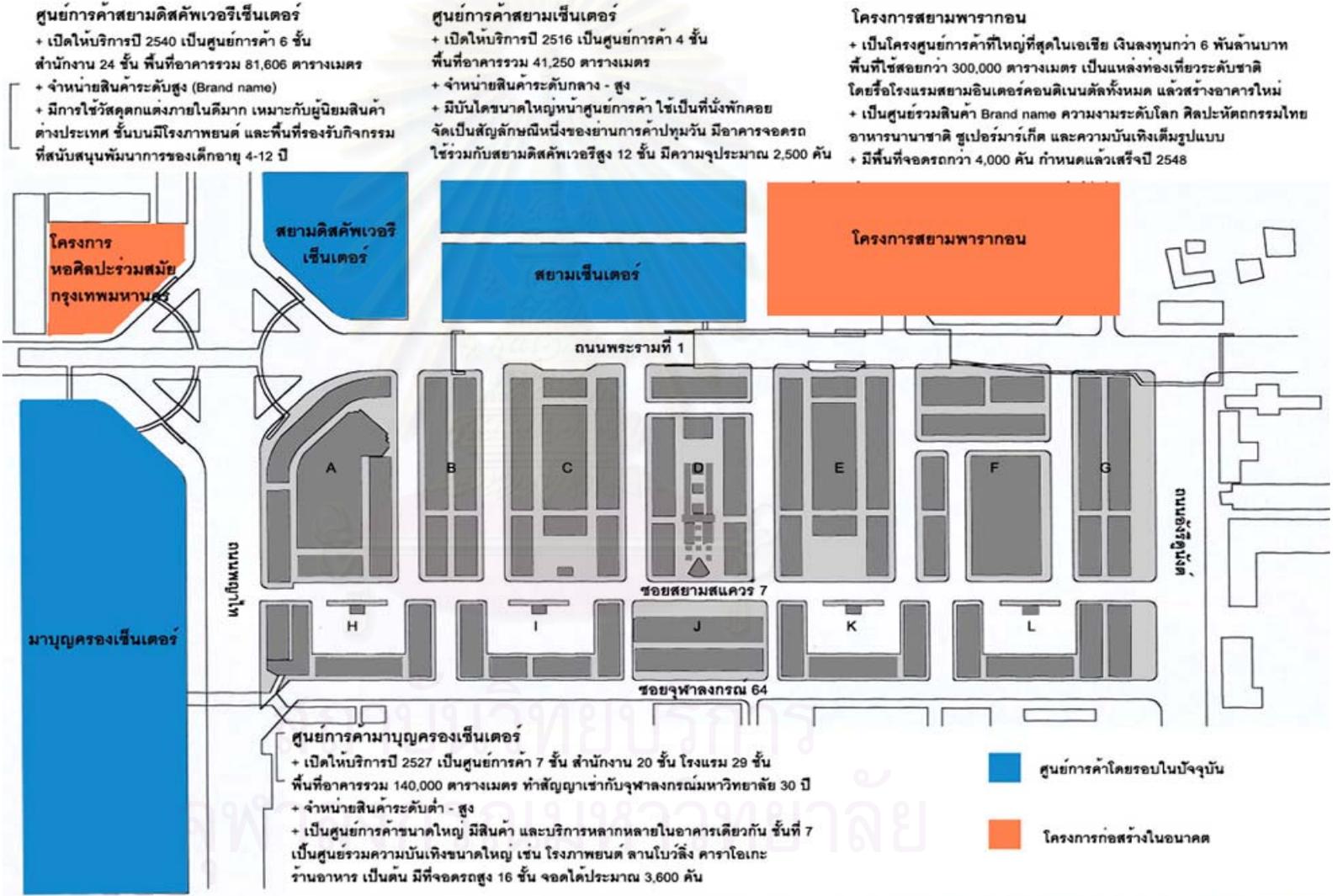
แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิทา กองสาสนะ 4374205025



แผนที่ 3.5 ตำแหน่งศูนย์การค้าโดยรอบ และโครงการพัฒนาในอนาคต

Not to scale





- มาบุญครองเซ็นเตอร์



- สยามเซ็นเตอร์



- สยามดิสคัฟเวอรีเซ็นเตอร์

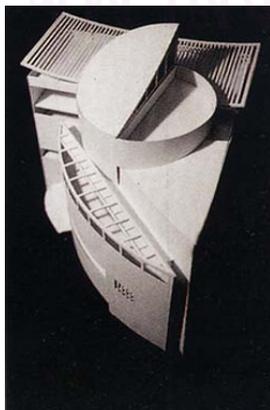
ภาพที่ 3.6 ศูนย์การค้าอื่นโดยรอบในย่านการค้าปทุมวัน ได้แก่ มาบุญครองเซ็นเตอร์ สยามเซ็นเตอร์ และสยามดิสคัฟเวอรีเซ็นเตอร์



(1) มุมมองจากวัดปทุมวนารามมาสู่
โครงการสยามพารากอน



(2) โถงทางเข้าหลักของอาคาร
โครงการสยามพารากอน

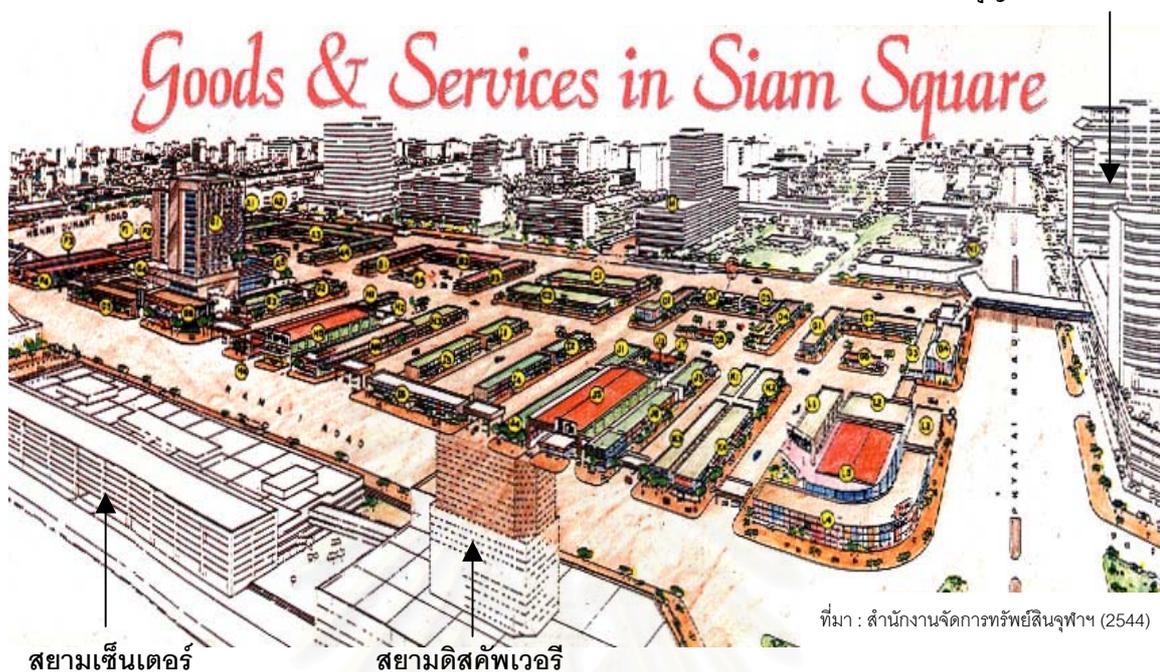


(3) ฐานจำลองของหอศิลป์ร่วมสมัยกรุงเทพมหานคร
ที่ชนะการประกวด

ภาพที่ 3.7 โครงการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ได้แก่
(1) และ (2) โครงการสยามพารากอน (Siam Paragon)
(3) โครงการพิพิธภัณฑ์ศิลปะร่วมสมัยกรุงเทพมหานคร

3.3 ขอบเขตของพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์

มาบุญครองเซ็นเตอร์



สยามเซ็นเตอร์

สยามดิสคัฟเวอรี

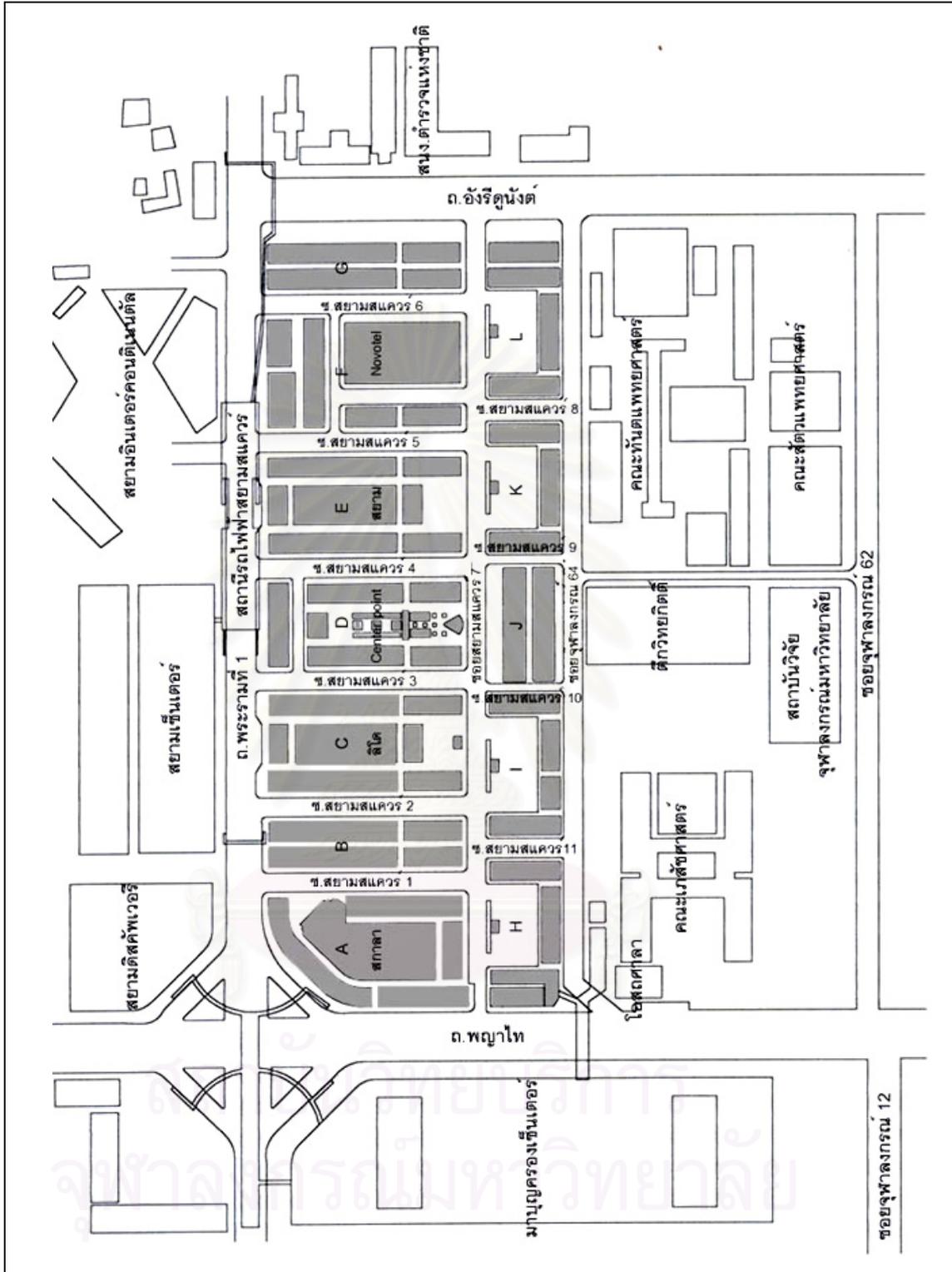
ภาพที่ 3.8 ทศนิยมภาพมุมมองสูงของศูนย์การค้าสยามสแควร์

พื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ ตั้งอยู่ในแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน มีเนื้อที่ประมาณ 63 ไร่ มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า อยู่ในเขตจัดการผลประโยชน์ หรือเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัยทั้งหมด มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบดังนี้

ทิศเหนือ	ถนนพระรามที่ 1 ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าดิสคัฟเวอรี สถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ และโรงแรมสยามอินเตอร์คอนติเนนตัล (ศูนย์การค้าสยามพารากอนในอนาคต)
ทิศตะวันตก	ถนนพญาไท และศูนย์การค้ามาบุญครองเซ็นเตอร์
ทิศใต้	ซอยจุฬาลงกรณ์ 64 ตึกวิทยกิตติ์ และพื้นที่การศึกษาของมหาวิทยาลัย
ทิศตะวันออก	ถนนอังรีดูนังต์ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ และโรงพยาบาลตำรวจ



ภาพที่ 3.9 สัญลักษณ์ของศูนย์การค้าสยามสแควร์



แผนที่ 3.6 ผังศูนย์การค้าสยามสแควร์ และบริเวณโดยรอบ



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์
 นายลลิตา กองสาสนะ 4374205025
 สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.12 บรรยากาศมุมมองสูงจากสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์



ภาพที่ 3.13 บรรยากาศมุมมองสูงจากตึกวิทยกิตติ



ภาพที่ 3.14 บรรยากาศมุมมองสูงจากมานูญครองเซ็นเตอร์



ภาพที่ 3.15 บรรยากาศมุมมองสูงจากโรงแรมโนโวเทล

3.4 การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่สยามสแควร์ และพื้นที่โดยรอบ

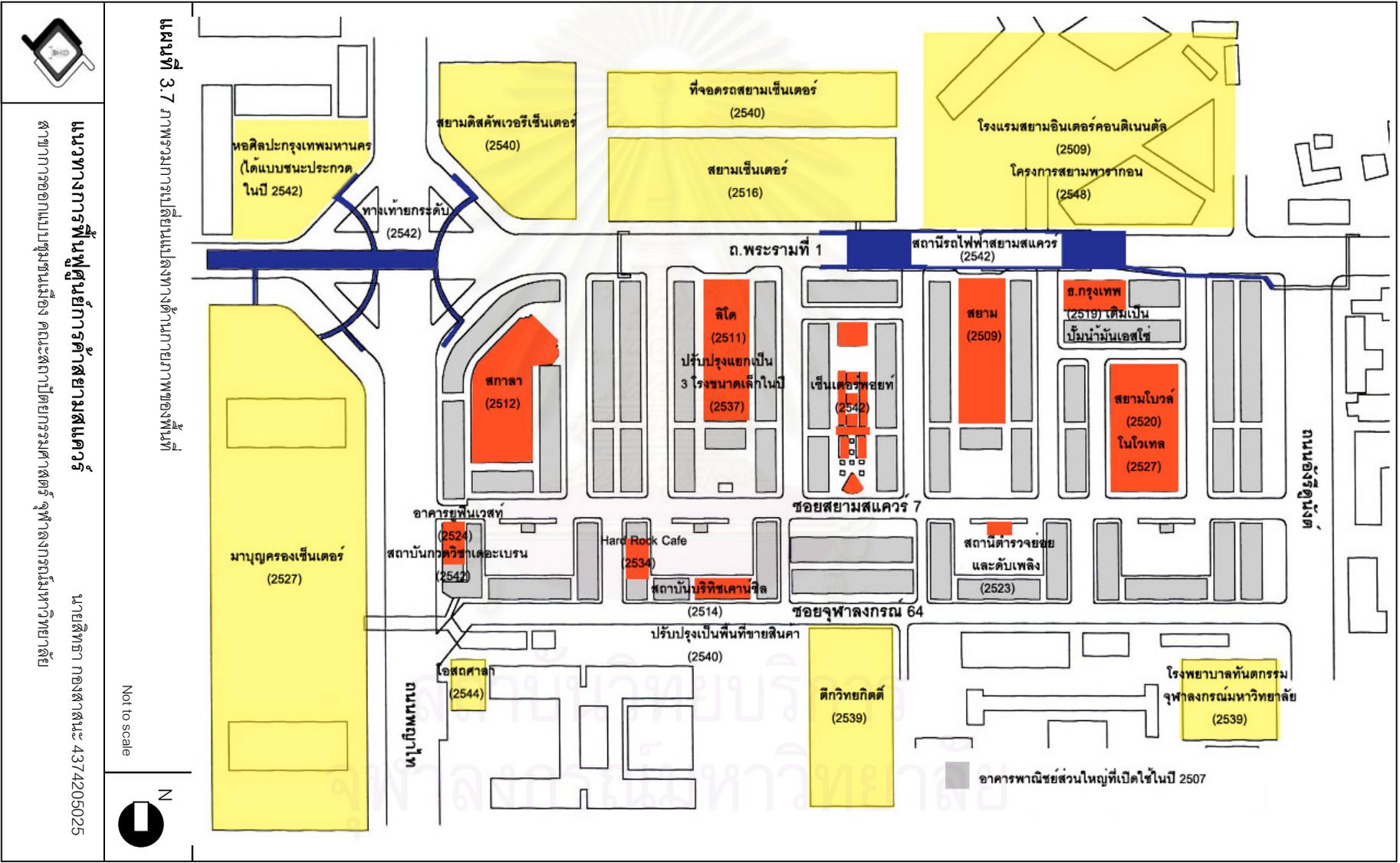
การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่สยามสแควร์ และพื้นที่โดยรอบตลอดช่วงเวลาเกือบ 40 ปีที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งสามารถพิจารณาได้จากการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาต่าง ๆ กัน จะช่วยทำให้เห็นภาพรวมของการพัฒนา เปลี่ยนแปลงของพื้นที่สยามสแควร์ และโดยรอบ สามารถสรุปเป็นตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.1 สรุปภาพรวมการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของพื้นที่

ปีที่มีการเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น
2507	- เปิดใช้อาคารพาณิชย์จำนวน 596 คูหา
2509	- เปิดให้บริการโรงพยาบาลสยาม เป็นโรงพยาบาลแห่งแรกของพื้นที่ - เปิดให้บริการโรงแรมสยามอินเตอร์คอนติเนนตัล
2511	- เปิดให้บริการโรงพยาบาลติโลโด
2512	- เปิดให้บริการโรงพยาบาลศักดิ์สภา
2514	- เปิดใช้อาคารบริษัทเคาน์ซิล สูง 3 ชั้น จำนวน 8 คูหา
2516	- เปิดให้บริการศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ สูง 4 ชั้น
2519	- เปิดใช้อาคารธนาคารกรุงเทพ สูง 5 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ก่อสร้างแทนบิมน้ำมันเอสโซ่เดิมริมถนนพระรามที่ 1)
2520	- เปิดใช้อาคารสยามโบวล์ เป็นสถานที่เล่นโบว์ลิ่งของพื้นที่ บริเวณซอยสยามสแควร์ 6 แต่ปิดกิจการไปเมื่อ 30 กันยายน พ.ศ. 2525 เนื่องจากไม่ต่อสัญญา เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายที่ไม่สนับสนุนให้มีการพนัน และอบายมุขในพื้นที่
2523	- เปิดใช้อาคารสถานีตำรวจย่อยสยามสแควร์ และสถานีดับเพลิงย่อย ริมซอยสยามสแควร์ 7 ตรงข้ามด้านหลังโรงพยาบาลสยาม เพื่อป้องกันอัคคีภัย และความปลอดภัยในสวัสดิภาพของประชาชนในบริเวณนี้
2524	- เปิดใช้อาคารยูนิเวสท์ (ยูฟินเวสท์) สูง 5 ชั้น 6 คูหา เป็นบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ริมถนนพญาไท

ตารางที่ 3.1 สรุปภาพรวมการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพของพื้นที่ (ต่อ)

ปีที่มีการเปลี่ยนแปลง	การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น
2527	<ul style="list-style-type: none"> - เปิดให้บริการศูนย์การค้ามาบุญครองเซ็นเตอร์ เป็นศูนย์การค้า 7 ชั้น สำนักงาน 20 ชั้น และโรงแรมปทุมวันปริ๊นเซส 29 ชั้น (เปิดให้บริการภายหลัง) - เปิดให้บริการโรงแรมโนโวเทล สูง 18 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (ก่อสร้างแทนอาคารสยามโบวล์ที่เลิกกิจการไป)
2534	<ul style="list-style-type: none"> - เปิดให้บริการร้าน The Hard Rock Café สาขาประเทศไทยในพื้นที่สยามสแควร์
2537	<ul style="list-style-type: none"> - ปรับเปลี่ยนโรงภาพยนตร์ลิโดเป็นโรงขนาดเล็ก 3 โรง และมีพื้นที่ขายสินค้าแฟชั่นเสื้อผ้าได้ โรงภาพยนตร์ ภายหลังปิดปรับปรุงหลังจากเกิดไฟไหม้ใน ปี พ.ศ. 2536
2539	<ul style="list-style-type: none"> - เปิดให้บริการตึกวิทยกิตต์ สูง 19 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น - เปิดใช้ตึกโรงพยาบาลทันตกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สูง 12 ชั้น
2540	<ul style="list-style-type: none"> - ย้ายสถาบันบริติชเคาน์ซิลไปอยู่ที่ตึกวิทยกิตต์ มีการปรับปรุงอาคารบริติชเคาน์ซิลเดิม เป็นพื้นที่ให้เช่าจำหน่ายสินค้า - เปิดให้บริการศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรีเซ็นเตอร์ เป็นศูนย์การค้า 6 ชั้น สำนักงาน 24 ชั้น
2542	<ul style="list-style-type: none"> - ได้แบบขนะการประกวดโครงการหอศิลป์ร่วมสมัยกรุงเทพมหานคร (ปัจจุบันอยู่ระหว่างชะลอโครงการ) - เปิดให้บริการพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์สยามสแควร์ - ปรับปรุงสาธารณูปโภค และภูมิทัศน์บางส่วนของสยามสแควร์ เช่น แก้ไขปัญหาน้ำท่วมระบายน้ำ ปรับปรุงผิวพื้น และขยายขนาดทางเท้า มีการปลูกต้นไม้ และติดตั้งอุปกรณ์ประกอบถนนรูปแบบใหม่ เป็นต้น (แล้วเสร็จปี พ.ศ. 2543) - เปิดให้บริการระบบไฟฟ้ายกระดับ (BTS) โดยมีสถานี 2 แห่งในย่านปทุมวัน ได้แก่ สถานีสยามสแควร์ และสนามกีฬาแห่งชาติ
2543	<ul style="list-style-type: none"> - ปรับปรุงอาคารยูนิฟิเวอส์เดียม ริมถนนพญาไท เป็นสถาบันกวดวิชาเดอะเบรน
2544	<ul style="list-style-type: none"> - เปิดให้บริการอาคารไอศศศาลา สูง 4 ชั้น บริเวณป้ายรถประจำทางริมถนนพญาไท
2545	<ul style="list-style-type: none"> - รั่วโรงแรมสยามอินเตอร์คอนติเนนตัล เพื่อสร้างศูนย์การค้าสยามพารากอน ซึ่งเป็นอภิมหาโครงการระดับชาติ มีพื้นที่รวมประมาณ 300,000 ตารางเมตร เงินลงทุนกว่า 6 พันล้านบาท กำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2548



3.5 ลักษณะทางกายภาพ

3.5.1 การใช้ที่ดิน และรูปแบบการวางผัง

ศูนย์การค้าสยามสแควร์นี้มีขนาดที่ดินรวมประมาณ 100,000 ตารางเมตร หรือ ประมาณ 63 ไร่ มีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยพื้นที่ด้านถนนพระราม 1 และถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 64 มีความยาวประมาณ 540 เมตร ด้านถนนพญาไท และถนนอังรีดูนังต์ มีความยาวประมาณ 180 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งหมดเมื่อรวมทุกชั้นประมาณ 198,583 ตารางเมตร มีอัตราส่วนการใช้ที่ดิน (Floor area ratio: F.A.R) ประมาณ 1.99

เนื่องจากตั้งอยู่ในพื้นที่ผลประโยชน์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทำให้มีการใช้พื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมเป็นหลัก แต่ไม่มีการแบ่งกลุ่มประเภทกิจกรรมในพื้นที่แต่ละส่วน (Zoning) อย่างชัดเจน พบว่าอัตราส่วนการใช้ที่ดินค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับศูนย์การค้าอื่นในย่านปทุมวัน (เมื่อไม่รวมพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมโนโวเทล ประมาณ 40,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่เพียงหลังเดียวในพื้นที่ จะทำให้ F.A.R เหลือเพียง 1.60 เท่านั้น) ทั้งนี้เนื่องมาจากการออกแบบและวางผังพื้นที่ให้อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์เดี่ยว ๆ และจัดที่จอดรถระดับดินค่อนข้างมาก ทำให้พื้นที่ใช้สอยอาคาร มีลักษณะกระจายตัวเป็นหน่วยเล็ก ๆ เป็นกลุ่ม ๆ จัดเป็นศูนย์การค้าในแนวราบ (Horizontal - shopping center) แบบเปิด (Opened - air shopping center) ซึ่งร้านค้าจะหันหน้าออกสู่ถนนภายนอก (Street oriented) ต่างจากศูนย์การค้าอื่นที่มักจะเป็นศูนย์การค้าในแนวตั้ง (Vertical - shopping center) แบบปิดล้อม (Enclosed - shopping center) โดยร้านค้าจะหันหน้าสู่พื้นที่ปิดล้อมด้านใน มีระบบปรับอากาศรวมขนาดใหญ่ทั้งอาคาร ศูนย์การค้าแห่งนี้ยังมีพื้นที่เปิดโล่ง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่บริการสาธารณะมากกว่าศูนย์การค้าอื่นโดยรอบ จัดเป็นลักษณะเฉพาะตัวหนึ่งของพื้นที่สยามสแควร์

ตารางที่ 3.2 การเปรียบเทียบอัตราส่วนการใช้พื้นที่ (F.A.R) ของศูนย์การค้าในย่านการค้าปทุมวัน

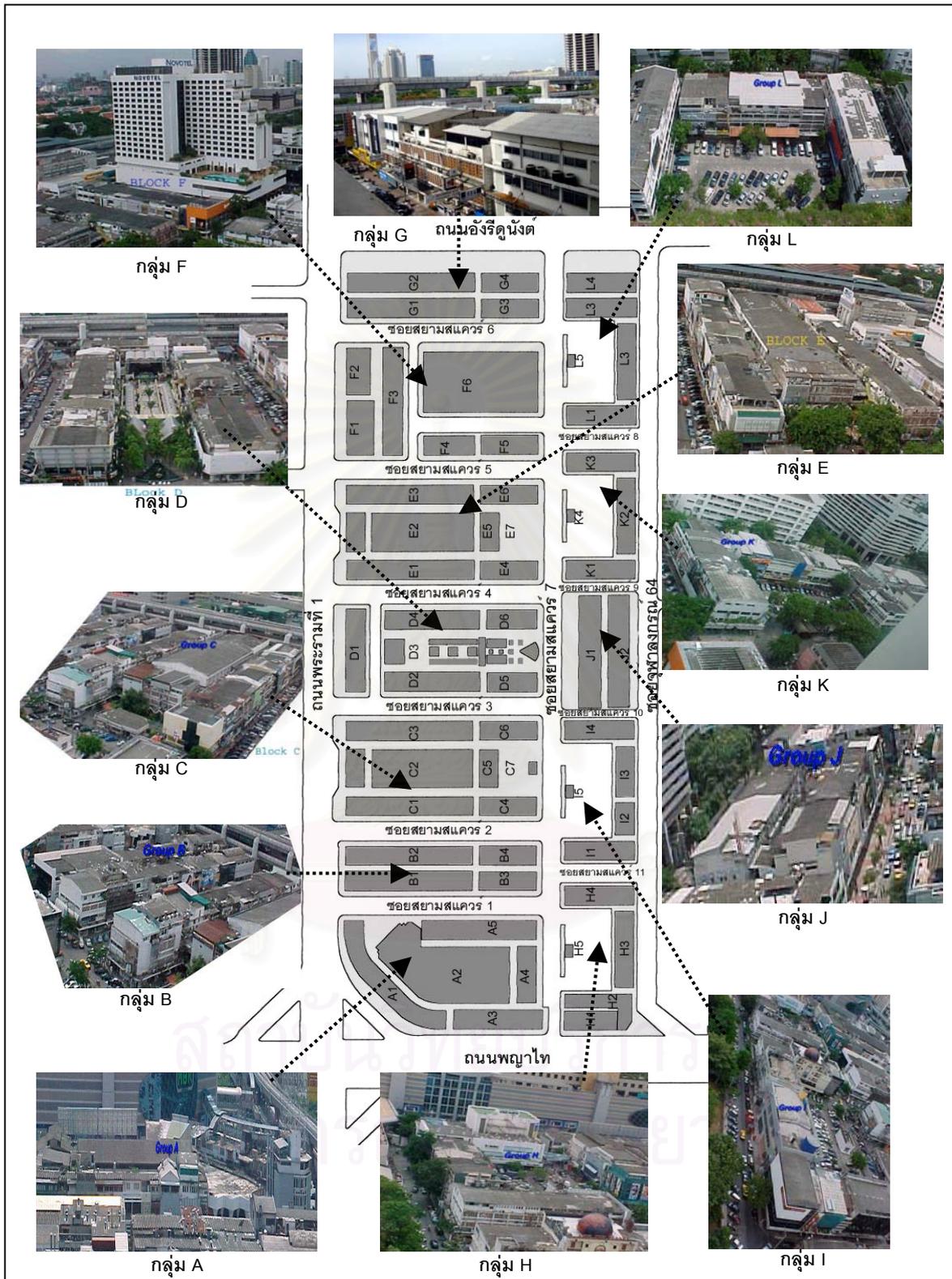
ศูนย์การค้า	ขนาดพื้นที่โครงการ (ตร.ม)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	อัตราส่วนการใช้พื้นที่ (F.A.R)
สยามสแควร์	100,000	198,594	1.99
มาบุญครองเซ็นเตอร์	33,335	342,869	10.29
สยามเซ็นเตอร์ (และที่จอดรถ 2,500 คัน)	32,500	101,250	3.12
สยามดิสคัฟเวอรี	16,400	81,605	4.98

ที่มา : ปรับปรุงจาก สุนทร มลธา (2542)
และ การสำรวจ

3.5.2 ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

3.5.2.1 การแบ่งกลุ่มอาคาร

เนื่องจากอาคารภายในศูนย์การค้าสยามสแควร์ ได้มีการก่อสร้างเป็นแถวแยกจากกัน เป็นกลุ่มอย่างชัดเจน เพื่อความสะดวกในการเรียกชื่อ และการอ้างอิงตำแหน่งของอาคารแต่ละหลัง จึงได้มีการจัดอาคารเป็นกลุ่ม (Blocks) จำนวน 12 กลุ่ม โดยใช้ลักษณะทางกายภาพที่ถูกแบ่งตามถนนภายในพื้นที่ และตั้งชื่อกลุ่ม และชื่ออาคารให้สอดคล้องกันแบ่งเป็นกลุ่มตามตัวอักษรตั้งแต่ A – L



แผนที่ 3.8 การแบ่งกลุ่มอาคารตามตัวอักษรจาก A - L

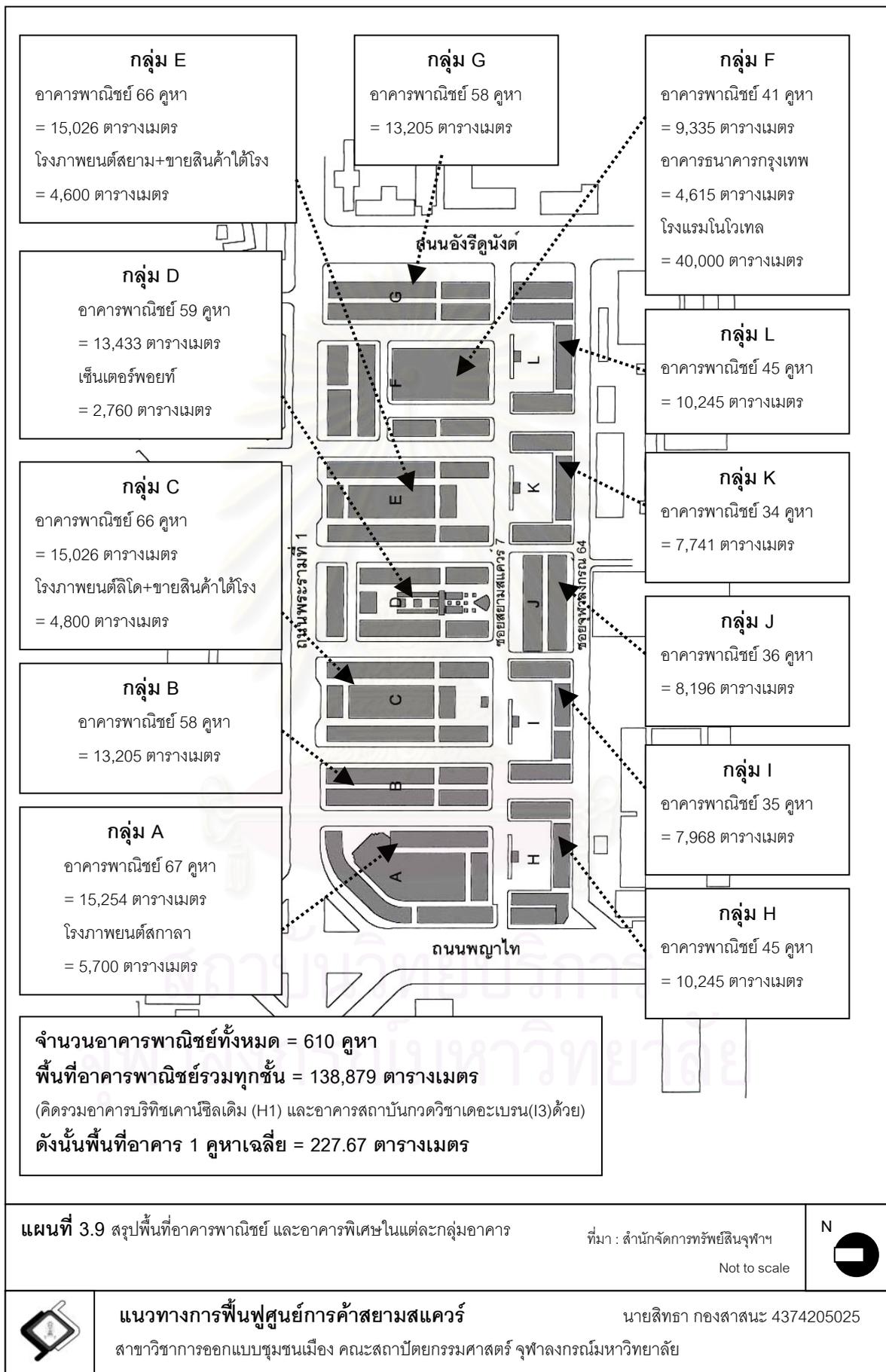
Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิฯ กองสาสนะ 4374205025





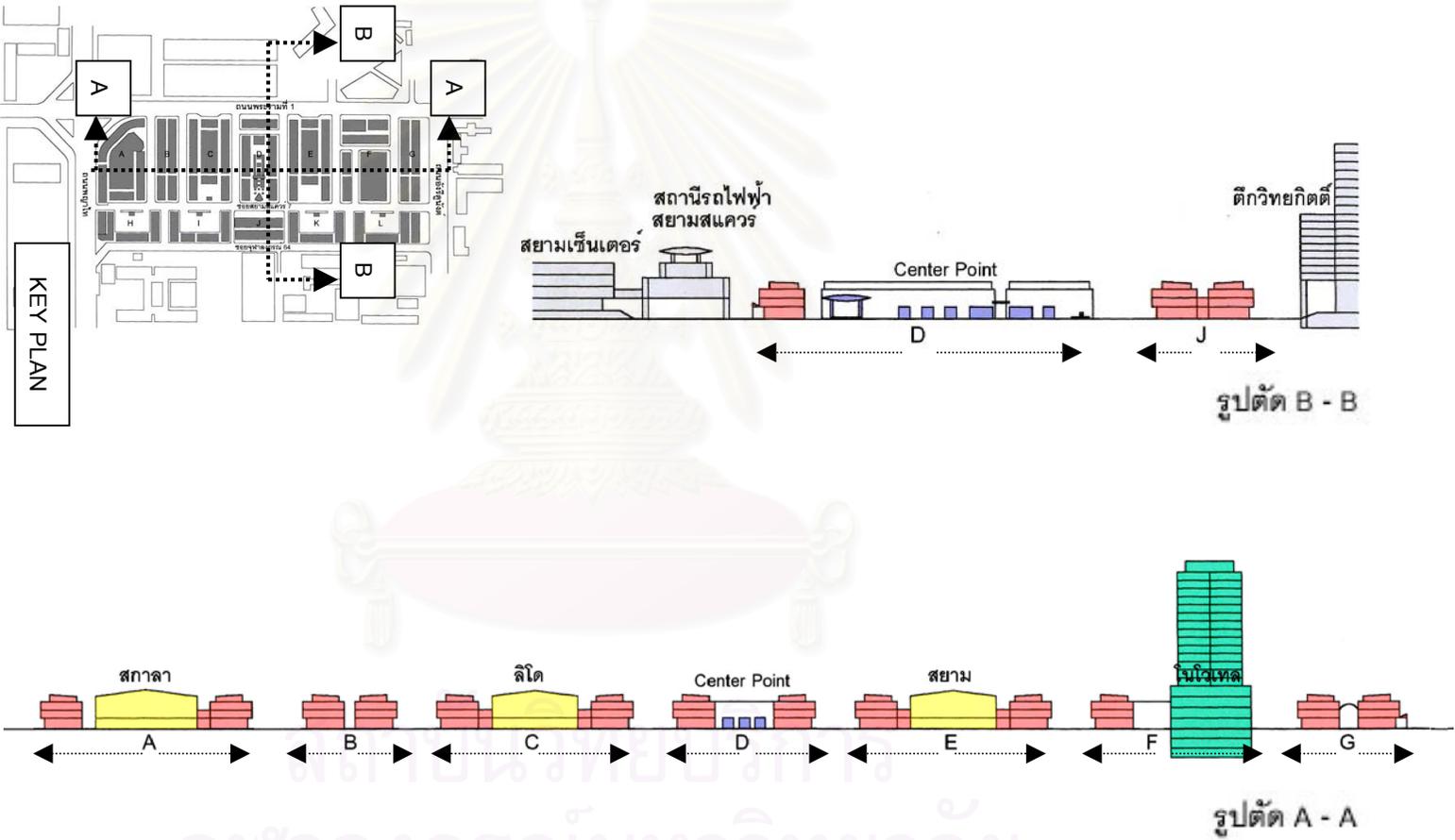
แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิพร กงคงสถานะ 4374205025

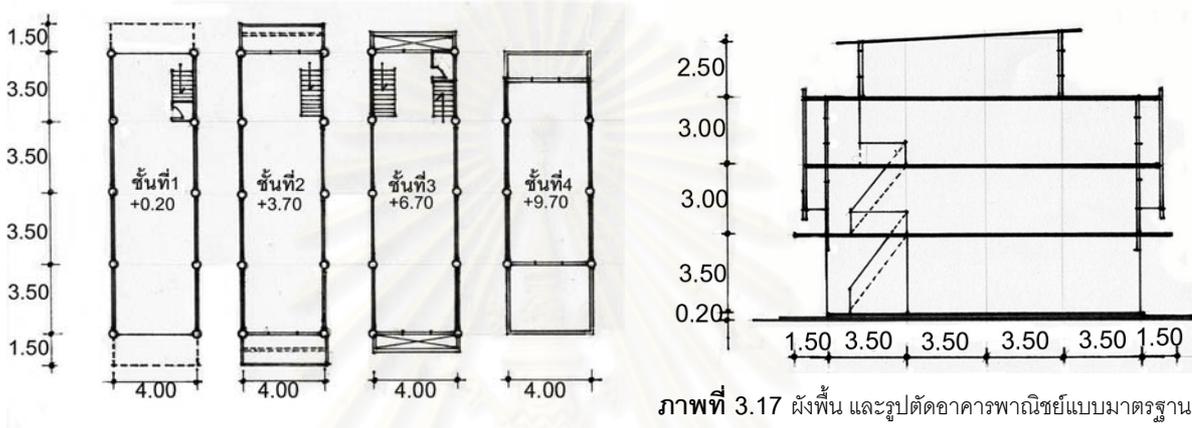
ภาพที่ 3.16 รูปตัดตามขวาง และตามยาวของศูนย์การค้าสยามสแควร์

Not to scale



3.5.2.2 รูปแบบทางสถาปัตยกรรม สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทคือ

3.5.2.2.1 อาคารพาณิชย์ ก่อสร้างเป็นแถวมีทั้งหมด 49 แถว เป็นอาคารทั้งหมด 610 คูหา (รวมอาคารบริษัทยาซิลเดิม 8 คูหา และอาคารกวตริษาเดอะเบรน 6 คูหา) ลักษณะอาคารพาณิชย์ทุกคูหาจะมีลักษณะที่คล้ายคลึงกันเป็นแบบมาตรฐาน คือ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดกว้าง 4.00 เมตร ยาว 14.00 เมตร โดยแบ่งเป็น 4 ช่วงเสา มีความสูงเฉลี่ย 4 ชั้น พบว่าผู้เช่าอาคารส่วนใหญ่มักจะทำกรปรับเปลี่ยน ต่อเติม องค์ประกอบหลายส่วนของอาคารที่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ เช่น การตกแต่งภายใน ห้องน้ำ บันได ประตู และหน้าต่าง โดยจะคงโครงสร้างหลักของอาคารไว้

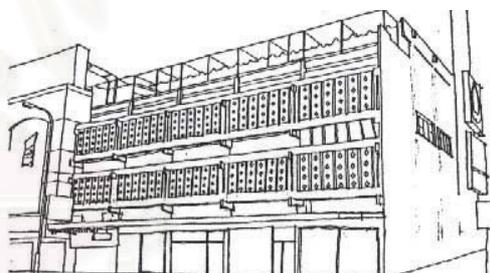


ภาพที่ 3.17 ผังพื้น และรูปตัดอาคารพาณิชย์แบบมาตรฐาน

ที่มา : Davisi Boontharm (1994)



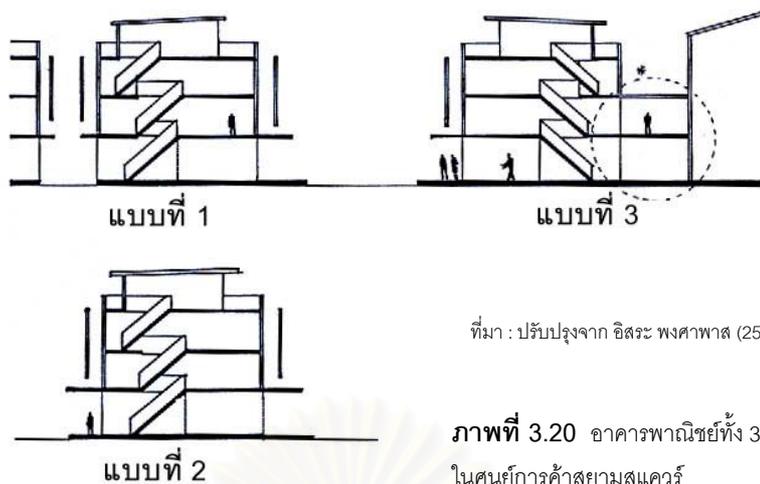
ภาพที่ 3.18 แผงกันแดดมาตรฐาน



ภาพที่ 3.19 ลักษณะอาคารพาณิชย์แบบมาตรฐานดั้งเดิม

เนื่องจากการจัดกลุ่มอาคารที่แตกต่างกันตามรูปแบบ และทำเลที่ตั้ง จึงทำให้เกิดอาคารพาณิชย์ในลักษณะต่าง ๆ สามารถแบ่งประเภทของอาคารพาณิชย์ออกเป็น 3 รูปแบบ คือ

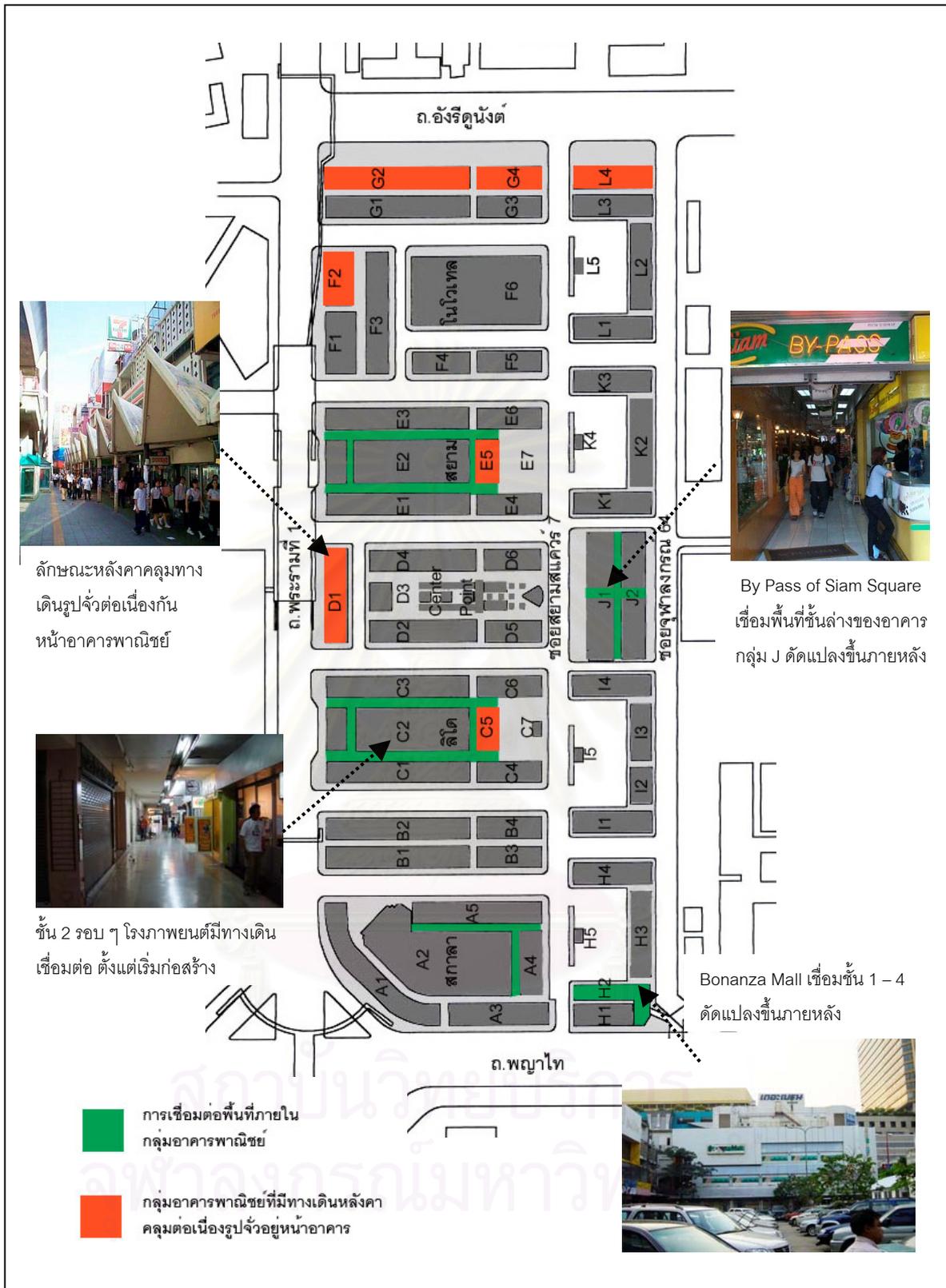
- **แบบที่ 1** อาคารพาณิชย์แบบหันหลังชนกัน แบบประชิด โดยมีทางบริการเชื่อมระหว่างด้านหลังอาคาร ด้านหน้าเป็นทางสัญจรของลูกค้า แยกจากทางบริการด้านหลัง
- **แบบที่ 2** อาคารพาณิชย์เดี่ยวตามยาว ประกอบด้วยถนน และทางเท้าทั้งด้านหน้า และด้านหลัง สามารถรับลูกค้าได้ 2 ด้าน ไม่มีการแยกเส้นทางสัญจรของลูกค้า และบริการอย่างเด็ดขาดออกจากกัน
- **แบบที่ 3** อาคารพาณิชย์ที่ติดอยู่กับโรงภาพยนตร์ มีด้านหน้าติดกับถนน และทางเท้า ส่วนด้านหลังติดกับทางสัญจรของโรงภาพยนตร์ เป็นทางสัญจร 2 ระดับ สามารถรับลูกค้าได้ทั้ง 2 ด้าน และ 2 ระดับชั้น



กลุ่มอาคารพาณิชย์บางแห่งมีการเชื่อมต่อพื้นที่ใช้สอยภายใน ในหลายระดับชั้น ทั้งตั้งแต่เริ่มก่อสร้าง หรือตัดแปลงขึ้นภายหลัง เพื่อช่วยสร้างความต่อเนื่องของการประกอบกิจกรรมในพื้นที่ บางแห่งมีตัดแปลงเพิ่มทางสัญจรแนวตั้งให้มากขึ้น เช่น บันได บันไดเลื่อน โดยการเจาะพื้น และผนัง แต่ยังคงโครงสร้างหลักอื่นไว้ บริเวณดังกล่าวคือ รอบโรงภาพยนตร์ทั้ง 3 (กลุ่ม A, C, E) โบนนชามอลล์ (Bonanza Mall (H2)) และบริเวณ บายพาสสยามสแควร์ (By Pass of Siam Square (J1, J2)) นอกจากนี้ทางเดินหน้าอาคารพาณิชย์บางแห่งได้ถูกออกแบบให้มีหลังคาคลุม (Covered promenade) มีลักษณะเป็นจั่วต่อเนื่องกัน เป็นรูปแบบที่สะดุดตา มีเอกลักษณ์ของงานสถาปัตยกรรมเขตร้อน พบได้บริเวณกลุ่มอาคาร C5, D1, E5, F2, G2, G4 และ L4

3.5.2.2.2 อาคารพิเศษ เป็นอาคารที่มีรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรมเฉพาะตัว ได้แก่

- อาคารโรงภาพยนตร์สกาลา ลิโด และสยาม (A2, C2, E2) เป็นพื้นที่ดึงดูดความสนใจ หลัก (Magnets) เมื่อเริ่มสร้างของสยามสแควร์ โรงภาพยนตร์สกาลา และสยามเป็นโรงขนาดใหญ่มีความจุประมาณ 800 – 1000 ที่นั่ง บริเวณหน้าโรงจะเป็นโถงต้อนรับขนาดใหญ่ ส่วนโรงภาพยนตร์ลิโด ปัจจุบันปรับเป็นโรงขนาดเล็ก (Multiplex) จำนวน 3 โรง หลังเกิดไฟไหม้ในปี พ.ศ. 2536
- อาคารธนาคารกรุงเทพ (F1) เป็นอาคารสูง 5 ชั้น และมีที่จอดรถใต้ดิน 1 ชั้น โดยธนาคารกรุงเทพ สาขาสยามสแควร์ ใช้พื้นที่ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 2 ส่วนชั้น 3, 4, 5 เป็นพื้นที่ให้เช่า
- อาคารสถาบันกวดวิชาเดอะเบรน (H1) เป็นอาคารสูง 5 ชั้น ต่อเนื่องกัน 6 คูหา มีพื้นที่ประมาณ 520 ตารางวา เดิมใช้เป็นสำนักงานของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ยูพีเอส จำกัด แต่ต่อมาได้มีการปรับปรุงเป็นสถาบันกวดวิชา มีการเพิ่มบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร เพื่อความปลอดภัยด้วย
- อาคารบริทิชเคาน์ซิลเดิม (I3) เป็นอาคารสูง 3 ชั้น ขนาดอาคาร 4.00 x 12.00 เมตร จำนวน 8 คูหา มีความโดดเด่นทางสถาปัตยกรรม ออกแบบโดย ดร.สุเมธ ชุมสาย ณ อยุธยา เดิมเป็นอาคารที่บริทิชเคาน์ซิลเช่าอยู่ (ภายหลังย้ายไปอยู่ที่ใต้ตึกวิทยกิตติ) ปัจจุบันเป็นพื้นที่ขายอาหาร และเครื่องดื่ม
- อาคารโรงแรมโนโวเทล (F6) ก่อสร้างแทนที่โรงโม่ลิ่งสยามโบวล์ ในปี พ.ศ. 2527 เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว สูง 18 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 427 ห้อง จัดเป็นตึกที่สูงที่สุดในพื้นที่



แผนที่ 3.10 กลุ่มอาคารพาณิชย์ที่มีการเชื่อมต่อพื้นที่ใช้สอยภายใน และบริเวณที่มีทางเดินหลังคาคลุมรูปจั่วต่อเนื่องหน้าอาคาร

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.5.2.2.3 อาคารขนาดเล็ก เป็นอาคารหรือกลุ่มอาคารขนาดเล็กที่กระจายตัวอยู่ตามพื้นที่ส่วนต่าง ๆ โดยเฉพาะพื้นที่เปิดโล่งของโครงการ เช่น ลานจอดรถ สวนหย่อม ได้แก่

- กลุ่มอาคารในเซ็นเตอร์พอยท์ (D3) เป็นกลุ่มอาคารขนาดเล็กที่สร้างขึ้นระหว่างอาคารกลุ่ม D ซึ่งแต่เดิมเป็นลานจอดรถ และรวบรวมขยะ ในพื้นที่ประกอบด้วยลานต้นไม้ และน้ำพุ ร้านค้าขนาดเล็ก และพื้นที่นั่ง รวมทั้งเวทีกลางแจ้งด้วย

- อาคารขนาดเล็กตามลานเปิดโล่ง เป็นอาคารที่ถูกสร้างขึ้นเพื่อรองรับการบริการในพื้นที่ เช่น อาคารบริการ (บริเวณ C7) เป็นสำนักงานรักษาความปลอดภัย และห้องน้ำสาธารณะ และอาคาร K4 เป็นสถานีตำรวจย่อยสยามสแควร์ และสถานีตำรวจดับเพลิงย่อย รวมทั้งบางแห่งยังใช้เป็นร้านค้าขนาดเล็ก เช่น อาคาร H5, I5 และ L5 เป็นต้น

สภาพทั่วไป และประเด็นปัญหาเกี่ยวกับสถาปัตยกรรม

เมื่อพิจารณาลักษณะทางกายภาพของอาคารส่วนใหญ่จัดว่าอยู่ในเกณฑ์ดี เนื่องจากอาคารเกือบทั้งหมดถูกใช้งาน ทำให้มีการปรับปรุง และเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะภายนอก รวมทั้งพื้นที่ภายในอยู่เกือบตลอดเวลา เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้ผ่านไปมา โดยจะคงโครงสร้างหลักของอาคารไว้ ผนังภายนอกของอาคารส่วนใหญ่จะเป็นที่ติดตั้งป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์สินค้า และสินค้าหลากหลายประเภท บางอาคารเรียกความสนใจด้วยการติดตั้งวัตถุที่สร้างความประหลาดใจแก่ผู้พบเห็น มีการเพิ่มความปลอดภัยให้แก่การใช้งานอาคารชั้นบน ๆ ด้วยการต่อเติมบันไดหนีไฟเหล็กนอกตัวอาคาร โดยเฉพาะอาคารที่เป็นสถาบันกวดวิชา

สำหรับประเด็นปัญหาที่พบด้านสถาปัตยกรรมของพื้นที่ได้แก่

- อาคารบางส่วนไม่ได้ใส่ใจกับรูปด้านภายนอก ขาดการบำรุงดูแลรักษาที่ดีพอ ทำให้เกิดความเสื่อมโทรม และความสกปรกขึ้นตามกาลเวลา เช่น ความเสียหายของแผงกันแดด กันสาดจะใช้เป็นที่วางของเหลือใช้ เป็นที่ตั้งของเครื่อง Condensing unit และที่ร้อยสายไฟรุงรัง

- ขาดเอกภาพ (Unity) ในการตกแต่ง ต่อเติม ตัวอาคาร มีรูปแบบการก่อสร้าง และเลือกใช้วัสดุแบบ “ต่างคน ต่างทำ” รวมถึงขาดแนวทางการติดตั้งป้ายโฆษณาที่เหมาะสม

- ขาดการคำนึงถึงมุมมองสูงจากสถานีรถไฟฟ้า และอาคารสูงโดยรอบ ซึ่งจะเห็นความทึบโตรวม ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของกลุ่มอาคารในระดับหลังคา (Roof scape) ไม่ส่งเสริม “ความทันสมัย” ของพื้นที่



แผนที่ 3.12 อาคารขนาดเล็กในศูนย์การค้าสยามสแควร์

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.21 ตัวอย่างอาคารพาณิชย์ที่อยู่ให้สภาพดีพร้อมใช้งาน และมีการบำรุงรักษาที่ดี



ภาพที่ 3.22 ตัวอย่างการสร้างความน่าสนใจบนผนังอาคาร เพื่อช่วยการจดจำสินค้า และประชาสัมพันธ์



ภาพที่ 3.23 ความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย และทรวดโถมเมื่อมองจากมุมสูงโดยรอบ



ภาพที่ 3.24 ตัวอย่างอาคารที่ขาดการบำรุงดูแลรักษา ต่างคนต่างทำ
เกิดความเสื่อมโทรม และไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย

3.5.3 ระบบการสัญจร

3.5.3.1 ระบบการสัญจรของยานยนต์

3.5.3.1.1 **โครงข่ายถนน** องค์ประกอบสำคัญที่ทำให้มีการเข้าถึงพื้นที่ คือ โครงข่ายถนน โดยมีถนนสายหลักสำคัญภายนอกพื้นที่ 3 สาย คือ ถนนพระรามที่ 1 เชื่อมโยงศูนย์การค้าสยามสแควร์ กับพื้นที่เมืองด้านทิศตะวันออก และตะวันตก ถนนพญาไท เชื่อมโยงสยามสแควร์กับพื้นที่เมืองด้านทิศเหนือ และทิศใต้ ถนนอังรีดูนังต์ เชื่อมโยงสยามสแควร์กับย่านสีลม – สุรวงศ์ โดยถนนพระรามที่ 1 จะตัดกับถนนพญาไทบริเวณสี่แยกปทุมวัน และถนนอังรีดูนังต์จะบรรจบกับถนนพระรามที่ 1 บริเวณแยกเฉลิมเผ่า

สำหรับถนนสายรองที่ช่วยระบายการจราจรจากถนนสายหลัก คือ ถนนภายในสยามสแควร์ ซึ่งถูกวางเป็นโครงข่ายแบบตารางหมากรุก (Grid pattern) ครอบคลุมทั้งพื้นที่ ประกอบไปด้วยด้วยถนนซอยสยามสแควร์ 1 – 11 ส่วนใหญ่มีขนาดตั้งแต่ 10.00 – 14.00 เมตร (ซอยสยามสแควร์ 1 กว้างที่สุดประมาณ 17.00 ม.) นอกจากนี้ยังมีถนนภายในพื้นที่เขตการศึกษาของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ช่วยรองรับการจราจรในบริเวณนี้ได้แก่ ซอยจุฬาลงกรณ์ 62 ซอยจุฬาลงกรณ์ 64 และซอยจุฬาลงกรณ์ 12 ดังนั้นจะเห็นได้ว่าพื้นที่สยามสแควร์ถูกวางผังเพื่อรองรับการสัญจรของรถยนต์เป็นหลัก โดยสังเกตจากการมีถนนซอยต่าง ๆ ที่สามารถเข้าถึงแต่ละกลุ่มอาคารได้อย่างสะดวก

3.5.3.1.2 ลักษณะการเข้าถึงพื้นที่ มีด้วยกันหลายลักษณะ คือ

- **รถยนต์ส่วนบุคคล** สามารถเข้า และออกสยามสแควร์จากถนนพญาไท ถนนพระรามที่ 1 ถนนอังรีดูนังต์ ตามประตูเข้า และออกต่าง ๆ โดยเข้าสู่พื้นที่ไม่เกิน 15 นาที ไม่ต้องเสียค่าบริการ
- **รถรับจ้างสาธารณะ** ได้แก่ รถแท็กซี่ รถตุ๊กตุ๊ก และรถมอเตอร์ไซด์ รับจ้าง สามารถเข้าสู่พื้นที่เพื่อส่งผู้โดยสารภายใน 15 นาทีโดยไม่เสียค่าบริการ แต่ถ้าไม่มีผู้โดยสารจะห้ามเข้า
- **รถโดยสารประจำทาง** จะมีป้ายจอดรถประจำทางอยู่ 3 แห่ง คือ ริมถนนพญาไท หน้าไอศกรีม ริมถนนพระรามที่ 1 หน้าโรงพยาบาลรัตนโกสินทร์ และริมถนนอังรีดูนังต์
- **รถไฟฟ้ายกระดับ (BTS)** พื้นที่สยามสแควร์ มีสถานีร่วมหลักของรถไฟฟ้ายกระดับ (Interchange station) 2 สาย ตั้งอยู่เหนือถนนพระรามที่ 1 เป็นสถานีรูปแบบ 3 ชั้น มีชานชาลาตรงกลาง และรถไฟฟ้าวิ่งขนาน 2 ข้าง (Center platform station) โดยชั้นที่ 1 จะเป็นจุดจำหน่ายตั๋ว และทางเชื่อมยกระดับ (Concourse) ส่วนชั้นที่ 2 และ 3 จะเป็นชานชาลารถไฟฟ้า (Platform) พบว่าพื้นที่ชั้นที่ 1 ของสถานีจะมีความสูงประมาณระดับพื้นที่ชั้นที่ 3 ของอาคารพาณิชย์ริมถนนพระรามที่ 1 และมีการเชื่อมทางเดินยกระดับจากชั้นที่ 1 ของสถานีเข้าสู่ชั้นที่ 2 ของศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์โดยตรงด้วย ในอนาคตคาดว่าจะมีรถไฟฟ้ายกระดับจะเป็นทางเลือกใหม่สำหรับเข้าถึงสยามสแควร์ เนื่องจากมีความสะดวกรวดเร็ว และปลอดภัย รวมถึงจะมีการพัฒนาโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนหลายระบบให้ประสานกันมากขึ้น ตามแผนการปรับปรุงโครงข่ายคมนาคมเขตปทุมวัน เสนอโดยคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง (2544)



1) มุมมองถนนพญาไทจากแยกปทุมวัน



2) มุมมองถนนพญาไทไปสู่แยกปทุมวัน



3) มุมมองถนนพระรามที่ 1 จากแยกปทุมวัน



4) มุมมองถนนพระรามที่ 1 จากแยกเฉลิมเผ่า

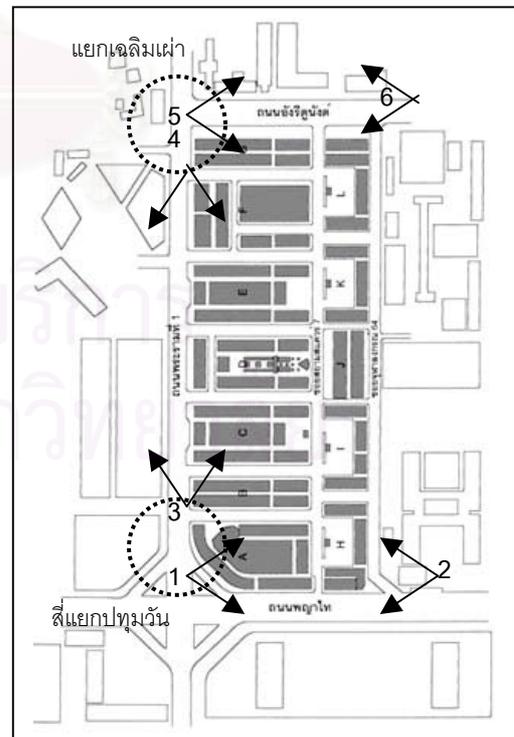


5) มุมมองถนนอังรีดูนังต์จากแยกเฉลิมเผ่า

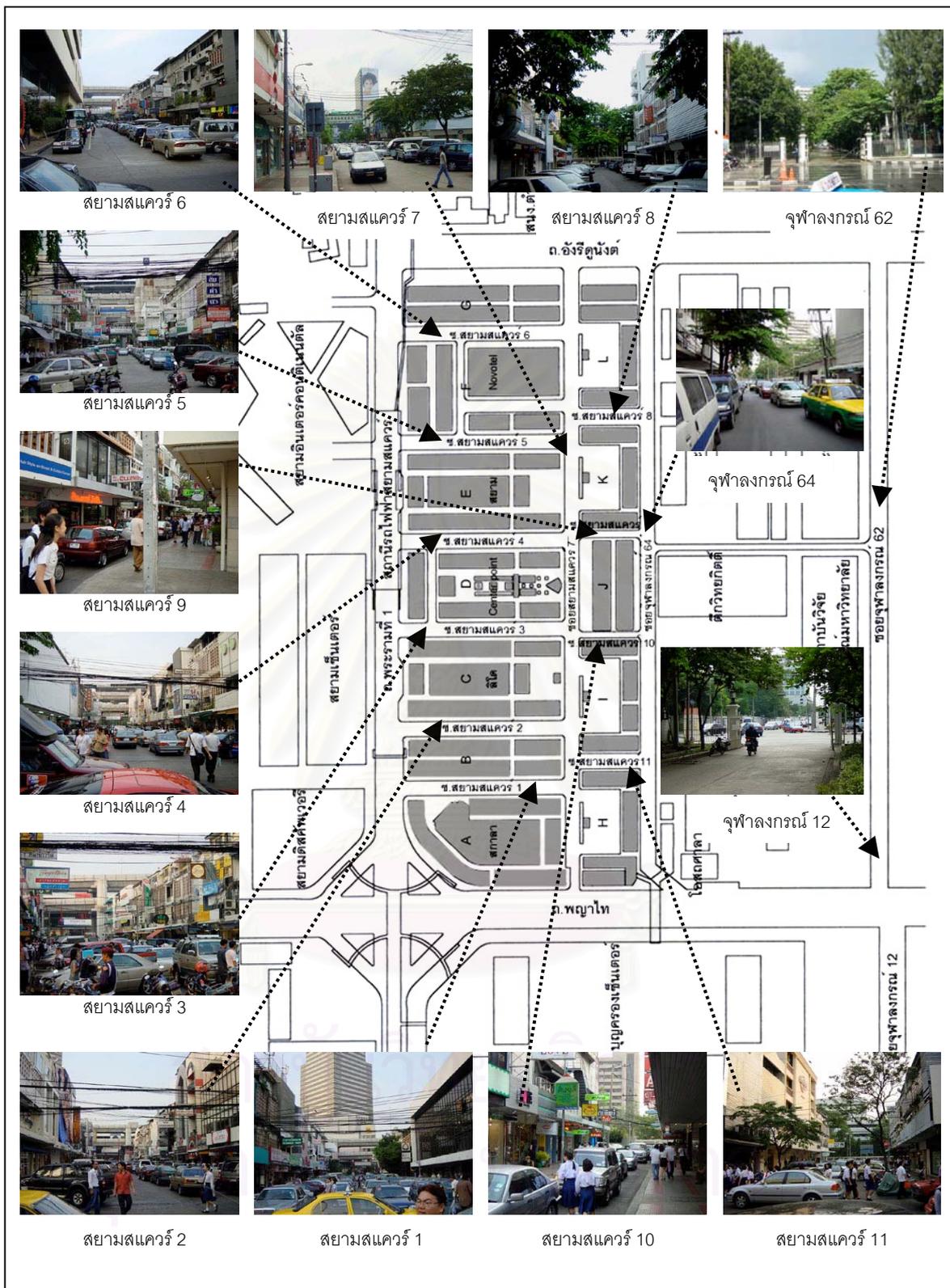


6) มุมมองถนนอังรีดูนังต์ไปสู่แยกเฉลิมเผ่า

ภาพที่ 3.25 มุมมองถนนสายหลักโดยรอบพื้นที่



KEY PLAN



แผนที่ 3.13 มุมมองถนนสายรอง และถนนซอยภายในพื้นที่

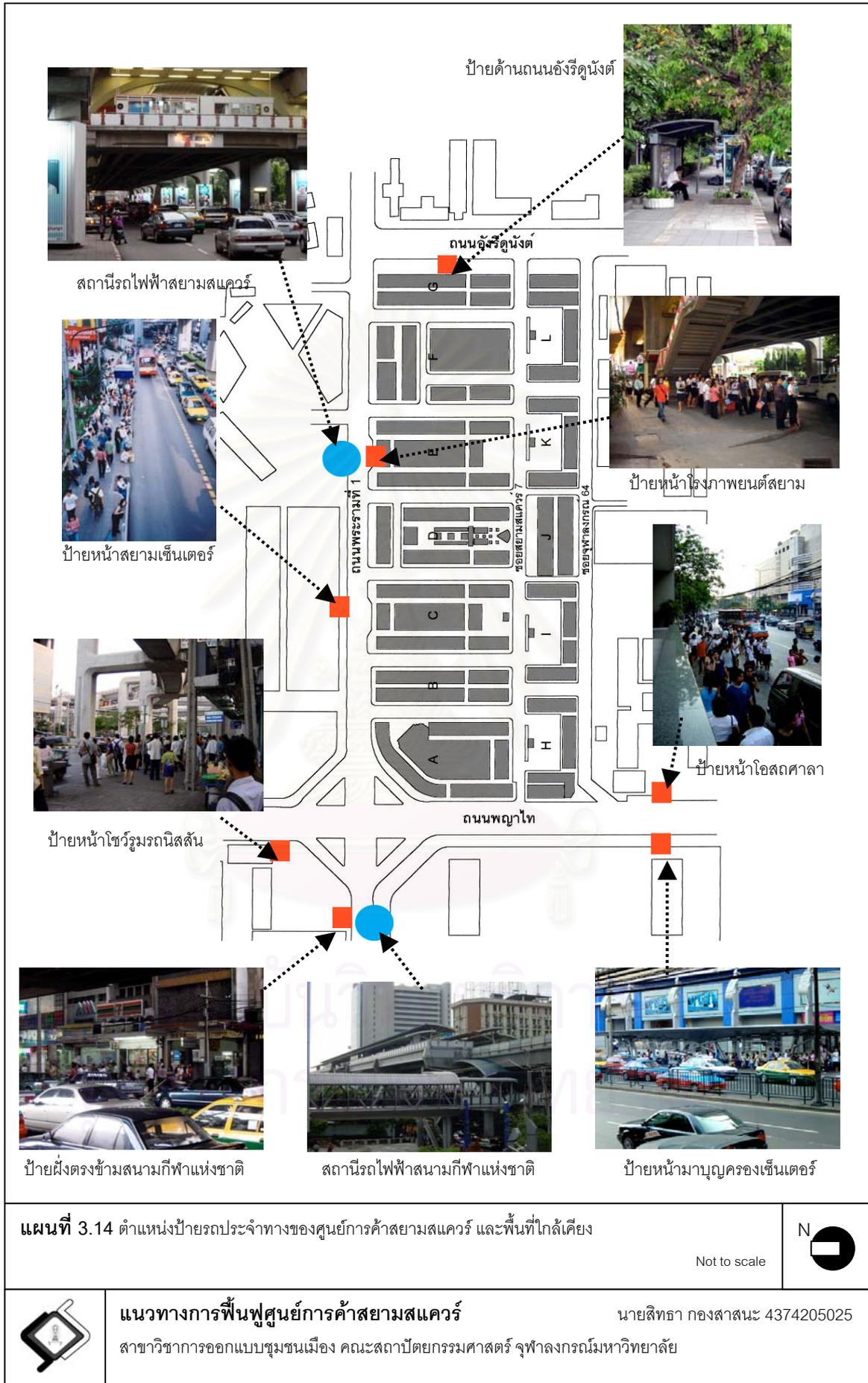
Not to scale



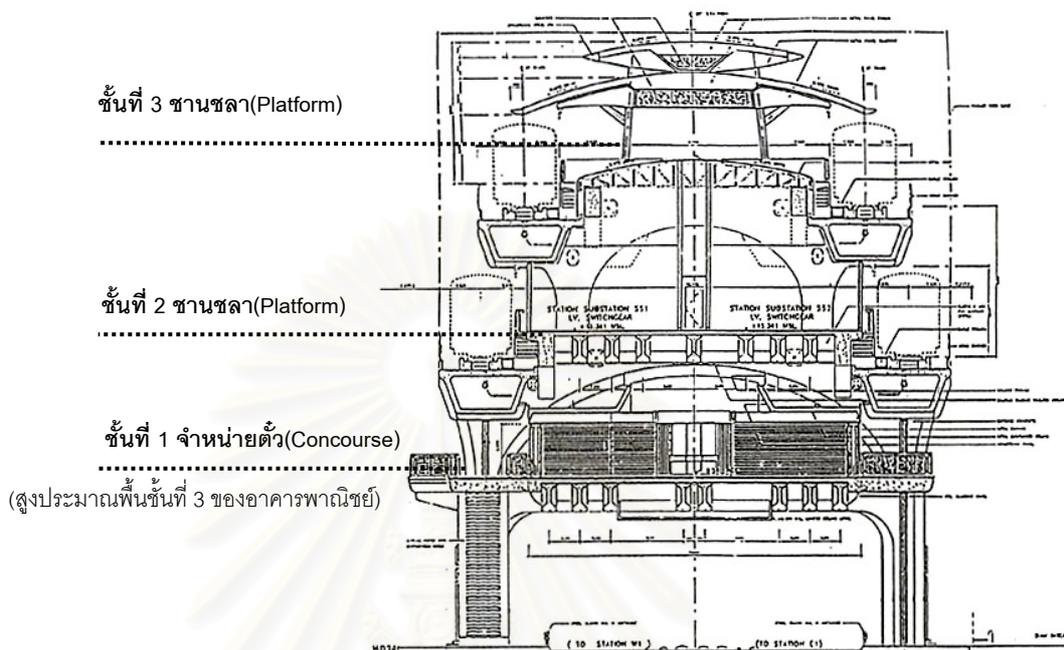
แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.27 รูปตัดสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์

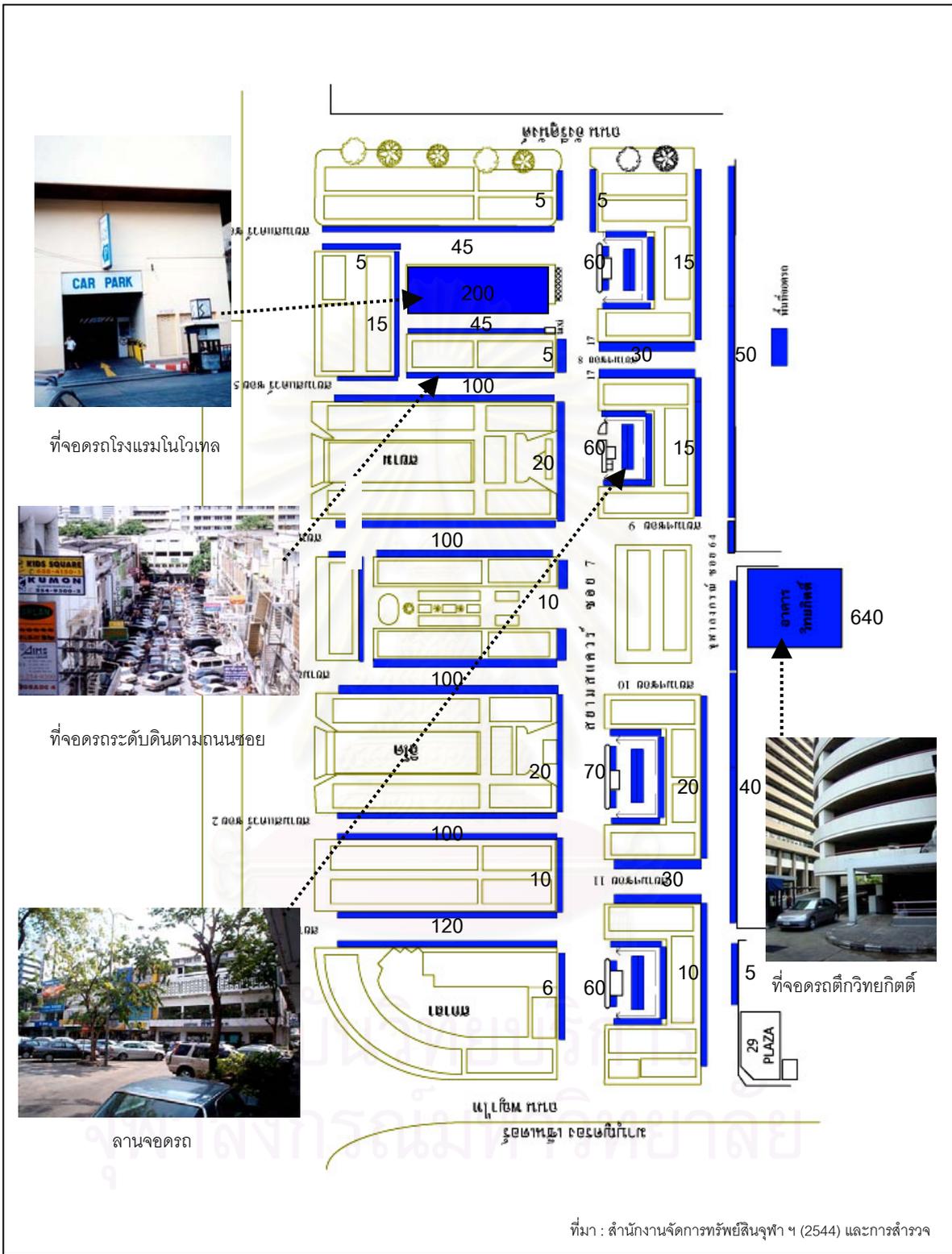


ที่มา : ปรับปรุงจากสุนทร มลทา (2542)

3.5.3.1.3 พื้นที่จอดรถ ปัจจุบันมีที่จอดรถในสยามสแควร์ตามบริเวณดังต่อไปนี้

- **ระดับพื้นดินในสยามสแควร์** ได้แก่ บริเวณลานจอดรถ 4 แห่ง และริมถนนชอยภายในต่าง ๆ สามารถจอดได้ประมาณ 1,100 คัน ผู้เช่าอาคารพาณิชย์ได้รับสติกเกอร์ เพื่อจอดฟรี 1 คัน ต่อ 1 คูหา
- **อาคารวิทยกิตติ** เป็นอาคารจอดรถที่อยู่ติดกับพื้นที่สยามสแควร์ ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่จอดรถต่อเนื่องกัน โดยใช้บัตรการจอดเก็บค่าบริการร่วมกัน สามารถรองรับรถได้ประมาณ 640 คัน
- **โรงแรมโนโวเทล** จอดรถได้ประมาณ 200 คัน (มีระบบเก็บค่าบริการที่แยกกัน)

จากการสำรวจพบว่าพื้นที่จอดรถระดับพื้นดินตามถนนชอย และลานจอดรถมักจะเต็มอยู่เกือบตลอดเวลา ส่วนใหญ่จะเป็นรถที่จอดประจำ หรือทั้งวัน เช่น เจ้าของอาคารที่ได้สิทธิ์จอดฟรี ผู้ที่ซื้อตั๋วเดือน ต้องมีการจอดซ้อนคัน หรือเสียเวลาวนหาที่จอดมาก ทำให้เกิดการจราจรติดขัด และมีอุบัติเหตุเฉี่ยวชนกันเป็นประจำ ดังนั้นผู้ใช้บริการบางส่วนจึงเลือกที่จะจอดรถไว้ที่ศูนย์การค้าใกล้เคียง ซึ่งมีความสะดวก และมีพื้นที่จอดรถรองรับมากกว่า เช่น มาบุญครองเซ็นเตอร์ สยามเซ็นเตอร์ แล้วจึงค่อยเดินเข้ามาใช้พื้นที่สยามสแควร์แทน



ที่มา : สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ (2544) และการสำรวจ

แผนที่ 3.16 ตำแหน่งพื้นที่จอดรถ และปริมาณที่รองรับได้ในศูนย์การค้าสยามสแควร์

Not to scale

N

แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ นายสิทธิา กองสาสนะ 4374205025
 สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.5.3.1.4 สภาพการสัญจรในพื้นที่

จากการสำรวจพื้นที่ และข้อมูลด้านการจราจรในสยามสแควร์ของสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปี 2544 พบว่าพื้นที่สยามสแควร์มีการจัดระบบเดินรถทางเดียว (One way) มีประตูทางเข้า และออกพื้นที่กระจายอยู่ตามซอยต่าง ๆ แบ่งเป็น

- ประตูทางเข้า (GI) มีทั้งหมด 6 ประตู (GI - 1 ถึง GI - 6)
- ประตูทางออก (GO) มีทั้งหมด 4 ประตู (GO - 1 ถึง GO - 4)
- ประตูเข้า และออกพิเศษ ใช้เชื่อมสยามสแควร์กับพื้นที่การศึกษาข้างเคียง หรือเป็นทางเข้า และออกที่จอดรถโรงแรมโนโวเทล มีทั้งหมด 4 ประตู (GX - 1 และ GX - 4)

สำหรับเส้นทางถนนหลักภายในพื้นที่มีอยู่ 2 สาย คือ ซอยสยามสแควร์ 7 ซึ่งช่วยเชื่อมการสัญจรจากถนนพญาไทไปสู่ถนนอังรีดูนังต์ และซอยจุฬาลงกรณ์ 64 ซึ่งช่วยเชื่อมการสัญจรจากถนนอังรีดูนังต์ไปสู่ถนนพญาไท โดยสังเกตได้จากปริมาณรถที่ผ่านประตูเข้า และออกปลายถนนทั้ง 2 สาย (ซอยสยามสแควร์ 7 ได้แก่ GI - 1 และ GO - 4 ซอยจุฬาลงกรณ์ 64 ได้แก่ GI - 6 และ GO - 1) จะมีมากกว่าซอยอื่น ๆ ทั้งในวันธรรมดา และวันหยุด บางครั้งพบว่าทางเข้าจากถนนพญาไท (GI - 1) มักจะถูกปิด เนื่องจากที่จอดรถระดับพื้นดินเต็ม ทำให้ต้องอ้อมไปใช้ทางเข้าจากถนนอังรีดูนังต์ (GI - 6) เพื่อนำรถไปจอดที่ตึกวิทยกิตติ์

สภาพทั่วไป และประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการสัญจรของยานยนต์

ศูนย์การค้าสยามสแควร์ตั้งอยู่ในพื้นที่ซึ่งมีการเข้าถึงที่หลากหลายรูปแบบ และสะดวกสบาย ทำให้ได้เปรียบในเชิงที่ตั้งมากกว่าย่านการค้าอื่นของเมืองหลายแห่ง จากอดีตสยามสแควร์ได้ถูกออกแบบให้พึ่งพาการเข้าถึงจากรถยนต์ด้วยระบบโครงข่ายถนนเพียงอย่างเดียว แต่ภายหลังมีการเปิดใช้รถไฟฟ้ายกระดับ และมีสถานีร่วมของรถไฟฟ้าที่สยามสแควร์ จึงทำให้การใช้ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่เป็นทางเลือกใหม่ในการเข้าถึงพื้นที่ สำหรับประเด็นปัญหาที่พบด้านการสัญจรของยานยนต์ได้แก่

- พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอต่อความต้องการ เน้นการจอดรถระดับพื้นดินมากเกินไป ต้องเสียเวลาวานหาที่จอดรถ เกิดอุบัติเหตุเกี่ยวชนกันอยู่เป็นประจำ
- พื้นที่จอดรถยนต์ และรถมอเตอร์ไซค์ กีดขวางการใช้สอยพื้นที่ระดับดิน ทำให้ใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างไม่มีประสิทธิภาพ
- เกิดมลพิษทางอากาศ เสียง และสายตาจากการจราจรที่ติดขัด
- ขาดการเชื่อมต่อโดยตรงจากสถานีรถไฟฟ้า สูญเสียโอกาสในการใช้ประโยชน์จากความได้เปรียบของพื้นที่อย่างเต็มศักยภาพ



ภาพที่ 3.28 การใช้รถไฟฟ้ายกระดับเป็นทางเลือกใหม่ในการเข้าถึงพื้นที่



- การขาดการเชื่อมต่อพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์

- พื้นที่จอดรถตามถนนซอยต่าง ๆ กีดขวางการใช้พื้นที่ระดับดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด



- ทางเข้าจากถนนพญาไท (GI - 1) จะถูกปิด เมื่อที่จอดรถระดับพื้นดินเต็ม ทำให้ใช้ซอยสยามสแควร์ 7 ไม่ได้ ต้องอ้อมไปใช้ทางเข้าจากถนนอังรีดูนังต์แทน



- “ที่จอดรถเต็ม” มักเกิดขึ้นได้เป็นประจำตามบริเวณลานจอดรถในพื้นที่

ภาพที่ 3.29 สภาพปัญหาด้านการสัญจรของยานยนต์

3.5.3.2 ระบบการสัญจรทางเท้า

ย่านการค้าปทุมวันจัดว่าเป็นพื้นที่ซึ่งมีการสัญจรทางเท้าค่อนข้างหนาแน่น ส่วนหนึ่งน่าจะมาจากการเป็นจุดเปลี่ยนของระบบขนส่งมวลชน ซึ่งต้องใช้การเดินเท้าเพื่อเปลี่ยนระบบ รวมทั้งเป็นพื้นที่การค้าที่ตั้งอยู่ติด ๆ กันหลายแห่ง ศูนย์การค้าสยามสแควร์จึงมีการสัญจรทางเท้าเป็นวิธีหลักในการ “เดิน” เลือกรชม - ซื้อของ สามารถสรุปลักษณะการสัญจรทางเท้าของศูนย์การค้าสยามสแควร์ได้เป็น 3 ลักษณะคือ

- การสัญจรทางเท้าริมถนนสายหลัก ได้แก่ ทางเดินเท้าริมถนนพญาไท ถนนพระรามที่ 1 และถนนอังรีดูนังต์
- การสัญจรทางเท้าภายในศูนย์การค้า ได้แก่ ทางเดินเท้าตามถนนซอยต่าง ๆ ทางเดินเท้าระหว่างอาคาร และทางเดินเท้าภายในกลุ่มอาคาร
- การสัญจรทางเท้าเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ สะพานลอย (การสัญจรในแนวตั้งเหนือพื้นดิน) และทางข้าม (การสัญจรในแนวราบบนพื้นดิน)



- ทางเดินเท้าริมถนนสายหลัก
(ริมถนนพระรามที่ 1)



- ทางเดินเท้าหน้าอาคารพาณิชย์
ในศูนย์การค้าสยามสแควร์



- สะพานลอยเชื่อมมาบุญครองเซ็นเตอร์
(การสัญจรในแนวตั้งเหนือพื้นดิน)



- ทางเดินเท้าหน้าอาคารพาณิชย์
แบบมีหลังคาจั่วคลุม (ริมถนนอังรีดูนังต์)



- ทางเดินเท้าภายในกลุ่มอาคาร
(By Pass of Siam Square)



- ทางข้ามบนถนนพญาไท
(การสัญจรในแนวราบบนพื้นดิน)

ภาพที่ 3.30 ลักษณะทางเดินเท้าของศูนย์การค้าสยามสแควร์

3.5.3.2.1 การสัญจรบนทางเท้าริมถนนสายหลัก

พบว่าการสัญจรในแนวราบทั้งสองฝั่งถนนสายหลัก พบว่ามักจะหนาแน่นในบริเวณจุดรับส่งผู้โดยสารรถประจำทาง โดยเฉพาะช่วงเวลา 16.00 – 19.00 น. ในวันธรรมดา และ 12.00 – 20.00 น. ของวันหยุด จะมีปริมาณคนเดินเท้า และหยุดรถประจำทางหนาแน่นมากที่สุด โดยวันหยุดจะมีความหนาแน่นที่ต่อเนื่อง และยาวนานกว่า สัมพันธ์กับช่วงเวลาเปิด และปิดให้บริการ เมื่อเปรียบเทียบความหนาแน่นของการใช้ทางเท้าโดยการสังเกตแล้วพบว่าทางเท้าริมถนนพระรามที่ 1 จะมีผู้ใช้หนาแน่นมากที่สุด สังเกตได้จากปริมาณผู้คนสัญจรผ่านไปมาอย่างต่อเนื่องตลอดวัน และกิจกรรมที่เกิดขึ้นนอกจากการสัญจรบนทางเท้า เช่น การขายสินค้า การแจกใบปลิวประชาสัมพันธ์ การขอทาน เป็นต้น ปัจจัยส่งเสริมหนึ่งน่าจะเนื่องมาจากการมีทางขึ้น – ลงสถานีรถไฟฟ้าบริเวณนี้ด้วย สำหรับริมถนนพญาไทจะมีปริมาณการสัญจรทางเท้าหนาแน่นรองลงมา ส่วนริมถนนอังรีดูนังต์จะมีความหนาแน่นการสัญจรทางเท้าน้อยที่สุด

ประเด็นปัญหาที่พบเกี่ยวกับการสัญจรบนทางเท้าริมถนนสายหลัก

- พื้นที่ทางเท้าบางแห่งโดยเฉพาะบริเวณป้ายรถเมล์ คับแคบ ไม่สามารถรองรับปริมาณผู้ใช้ในบางช่วงเวลาได้ เกิดการกีดขวางการสัญจรบนทางเท้า รวมทั้งขาดคุณภาพในการออกแบบพื้นที่จอดรถ ทำให้ผู้ใช้ไม่ได้รับความสะดวกสบาย เช่น ไม่มีร่มเงา ที่นั่งพักผ่อนไม่เพียงพอ
- เกิดการกีดขวาง และบดบังทางสายตาแก่ผู้ใช้ทางเท้า เนื่องจากการติดตั้งอุปกรณ์ประกอบถนน เช่น ป้ายจราจร เสาไฟฟ้า ตู้โทรศัพท์ และรวมถึงการวางหาบเร่แผงลอยในตำแหน่งที่ไม่เหมาะสม



- พื้นที่บริเวณป้ายรถประจำทางหน้าไอศกรีมศาลา
ที่คับแคบ ไม่มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้ที่เหมาะสม



ภาพที่ 3.32 สภาพปัญหาด้านการสัญจรบนทางเท้า
ริมถนนสายหลัก

- การกีดขวางทางเดินเท้าริมถนน
จากหาบเร่แผงลอย และอุปกรณ์ประกอบถนน



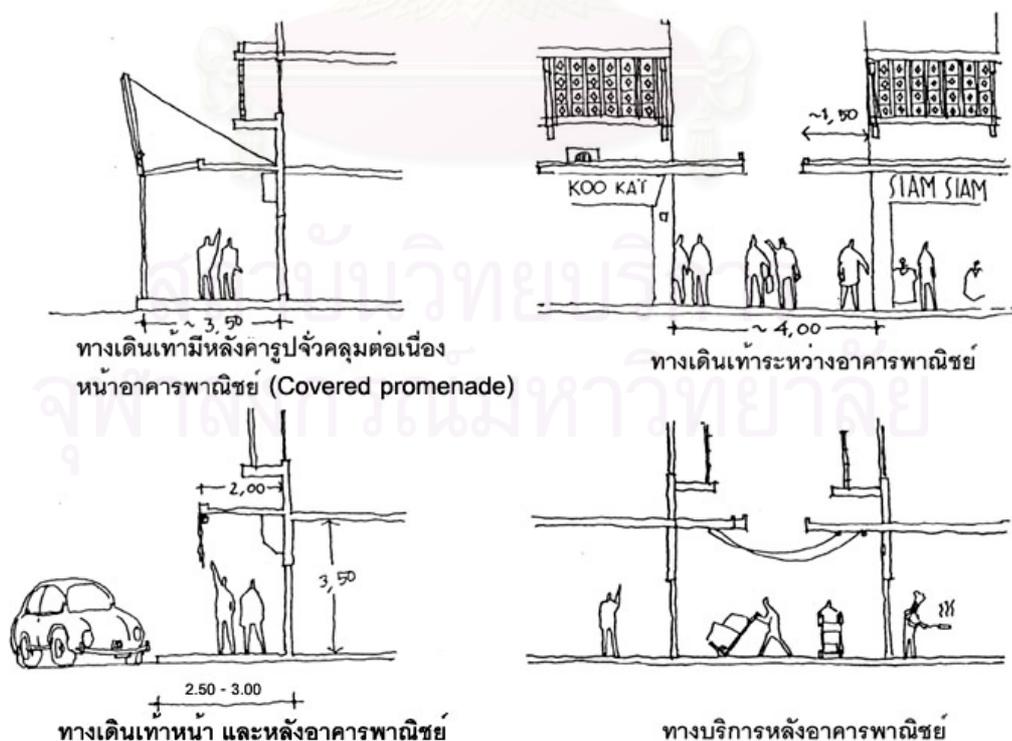
ภาพที่ 3.31 ทางเดินเท้าริมถนนพระรามที่ 1
ซึ่งค่อนข้างหนาแน่นโดยเฉพาะช่วงเวลาเย็น

3.5.3.2.2 การสัญจรทางเท้าภายในสยามสแควร์

เนื่องจากเป็นศูนย์การค้าในแนวราบ และกลุ่มอาคารพาณิชย์ถูกจัดวางให้กระจายไปตามส่วนต่าง ๆ ของบริเวณ รวมทั้งขนาดของพื้นที่ที่มีความเหมาะสม อยู่ในระยะที่สามารถเดินเท้าได้ (ความยาวของพื้นที่สูงสุดประมาณ 500 เมตร) การเดินเท้าจึงเป็นวิธีการสัญจรหลักภายในพื้นที่ โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ ทางเดินภายในพื้นที่กลุ่มอาคาร และทางเท้าภายนอกอาคาร ซึ่งทางเท้าภายนอกอาคารสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ลักษณะด้วยกัน คือ

- ทางเดินหน้า และหลังอาคาร
- ทางเดินระหว่างอาคาร
- ทางเดินมีหลังคาจั่วคลุมต่อเนื่อง
- ทางเดินสำหรับบริการหลังอาคาร

การสัญจรทางเท้าภายในสยามสแควร์มีลักษณะ “เข้าชอยนั้น ทะลุชอยนี้” จะมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมภายนอกค่อนข้างสูงกว่าศูนย์การค้าอื่นที่ส่วนใหญ่จะเน้นการเดินเท้าภายในตัวอาคารมากกว่า การเดินเท้าในพื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับพื้นดิน แต่จะมีบางส่วนที่เป็นทางเดินเท้าเหนือพื้นดิน ได้แก่ ทางเดินรอบโรงภาพยนตร์ทั้ง 3 ในชั้นที่ 2 การกระจายตัวของคนเดินเท้าในพื้นที่จะแตกต่างกันไปตามปัจจัยแวดล้อมหลายประการ เช่น ช่วงเวลา ลักษณะกิจกรรมของพื้นที่ส่วนนั้น การเชื่อมต่อของทางเดินเท้าจากศูนย์การค้าโดยรอบ รวมทั้งความสะดวกสบายขณะเดินเท้า เป็นต้น



ที่มา : Davisi Boontharm (1994)

ภาพที่ 3.33 ลักษณะทางเดินเท้าภายนอกอาคารของสยามสแควร์

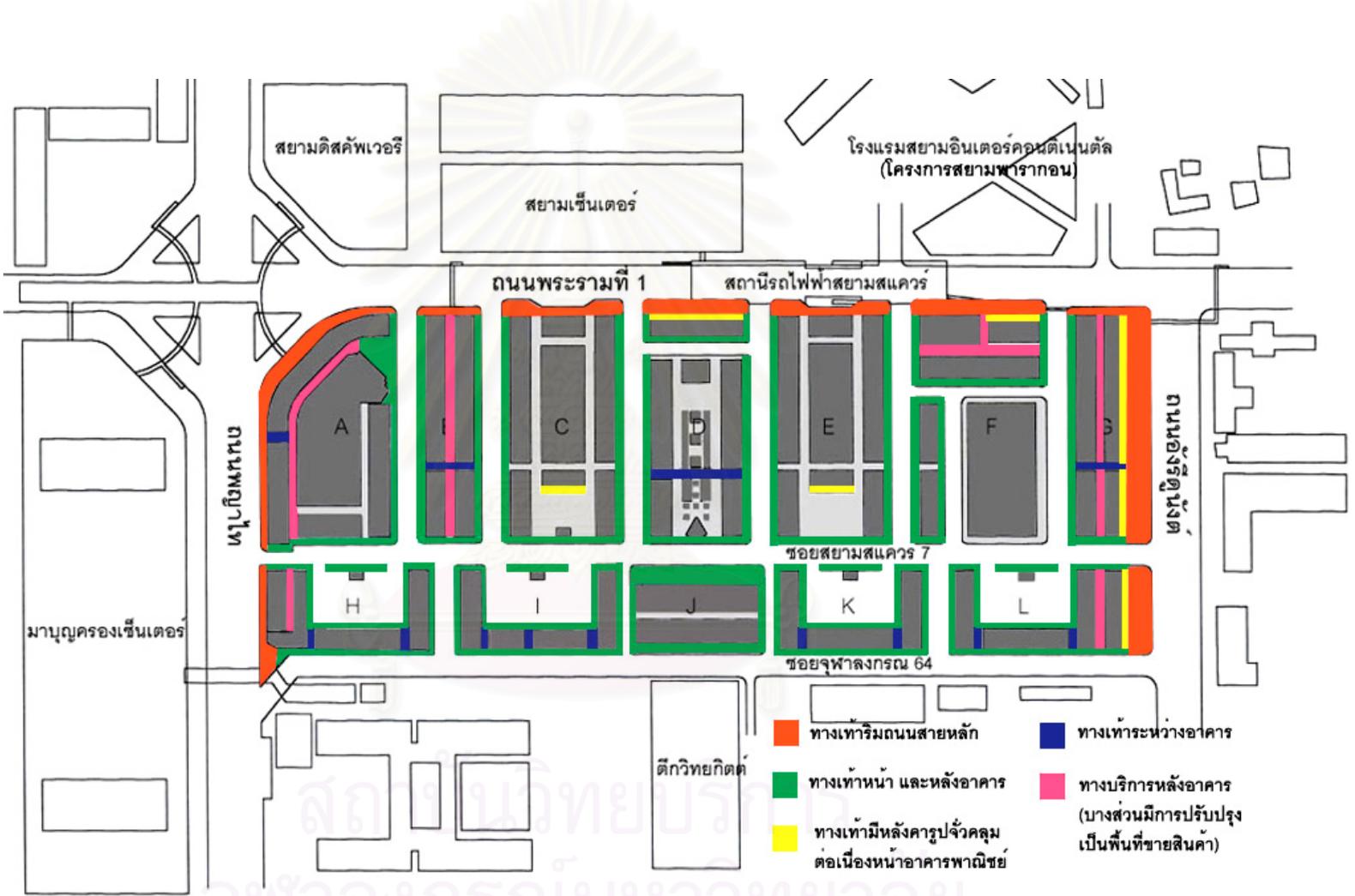


แผนทางการฟื้นฟูศูนย์การศึกษาทางสแตควอร์
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายศุภกานต์ กองสงัด 4374205025

แผนที่ 3.18 ทางเดินที่ริเริ่มถนนสายหลัก และทางเดินภายในอาคารใหม่ในศูนย์สแตควอร์

Not to scale



ประเด็นปัญหาที่พบเกี่ยวกับการสัญจรทางเท้าภายในพื้นที่

- ขาดการควบคุมสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมแก่ทางเดินเท้าภายนอกอาคาร เพื่อสร้างสภาวะน่าสบายแก่การเดินเท้า ไม่มีสิ่งปกคลุมป้องกันฝน และแสงแดด ขาดทางเดินที่ร่มรื่น
- เกิดความขัดแย้งระหว่างการสัญจรทางเท้า และรถยนต์ มีจุดตัดของการสัญจร (Cross circulation) หลายแห่ง ทำให้คนเดินเท้าซึ่งเป็นผู้ใช้พื้นที่ส่วนใหญ่ไม่สะดวก และปลอดภัย
- ทางเดินเท้าบางจุดคับแคบ บางครั้งคนเดินเท้าต้องลงมาเดินบนถนน มีการกีดขวางของอุปกรณ์ประกอบถนน ที่จอดรถยนต์ และมอเตอร์ไซด์ รวมทั้งมีการเปลี่ยนระดับที่ไม่เหมาะสม เป็นอุปสรรคต่อการใช้งาน
- ทางเดินโดยรอบโรงพยาบาลชั้นที่ 2 ไม่ค่อยมีผู้คนเดินผ่าน มีดี และเกิดบรรยากาศที่ค่อนข้างชบเซา รวมถึงตามชอกหลีบ ระหว่างอาคาร ที่ค่อนข้าง เงียบ และเปลี่ยว



- การปราศจากสิ่งปกคลุมทางเดินในขณะฝนตก ทำให้การเดินเท้าไม่ได้รับความสะดวก



- ความร้อนจากแสงแดด เป็นอุปสรรคต่อการใช้ทางเดินเท้า



- ที่จอดรถมอเตอร์ไซด์ และรถยนต์มักจะกีดขวางทางเดินเท้าภายในพื้นที่



- ทางเดินชั้นที่ 2 รอบโรงพยาบาลไม่ค่อยมีผู้คนเดินผ่านค่อนข้างมีดี แม้ในช่วงกลางวัน บรรยากาศเงียบเหงา



- ชอกหลีบระหว่างอาคารที่ค่อนข้างเปลี่ยว โดยเฉพาะเวลาค่ำคืน



- เกิดจุดตัดระหว่างการสัญจรทางเท้ากับรถยนต์อยู่เสมอบริเวณทางเข้าออก

ภาพที่ 3.34 สภาพปัญหาที่พบเกี่ยวกับการสัญจรทางเท้าภายในศูนย์การค้า

3.5.3.2.3 การสัญจรทางเท้าเชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบ

การสัญจรเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ และพื้นที่โดยรอบในปัจจุบัน มีแนวโน้มที่จะใช้การสัญจรแนวตั้งเหนือพื้นดินด้วยสะพานลอย และทางเชื่อมยกระดับมากกว่าการสัญจรในแนวราบระดับพื้นดินเหมือนในอดีต สืบเนื่องได้จากการติดตั้งอุปกรณ์ขัดขวางการข้ามถนนระดับพื้นดิน และมีการยกเลิกการใช้ทางข้ามแยกปทุมวัน โดยให้ไปใช้ทางเชื่อมยกระดับแทน ทำให้เกิดโครงข่ายการสัญจรระดับเหนือพื้นดิน (Sky link network) ขึ้น สามารถเชื่อมติดต่อกับสถานีรถไฟฟ้าในบริเวณนี้ได้

ประเด็นปัญหาที่พบเกี่ยวกับการสัญจรเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่โดยรอบ

- การเชื่อมต่อโครงข่ายการสัญจรระดับเหนือพื้นดินจากบริเวณโดยรอบเข้ามาสู่พื้นที่ซึ่งไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ ไม่ต่อเนื่อง และขาดความร่วมมือกับพื้นที่ข้างเคียงในการสร้างโครงข่ายทางเท้ายกระดับที่สมบูรณ์ในย่านการค้าปทุมวัน
- รูปแบบ ขนาดมิติ และตำแหน่งของสะพานลอยไม่เหมาะสม ทำให้เกิดความติดขัดในการเคลื่อนตัวของผู้ใช้บางช่วงเวลา กีดขวางทางเดินเท้า และบดบังการมองเห็นของผู้ใช้พื้นที่



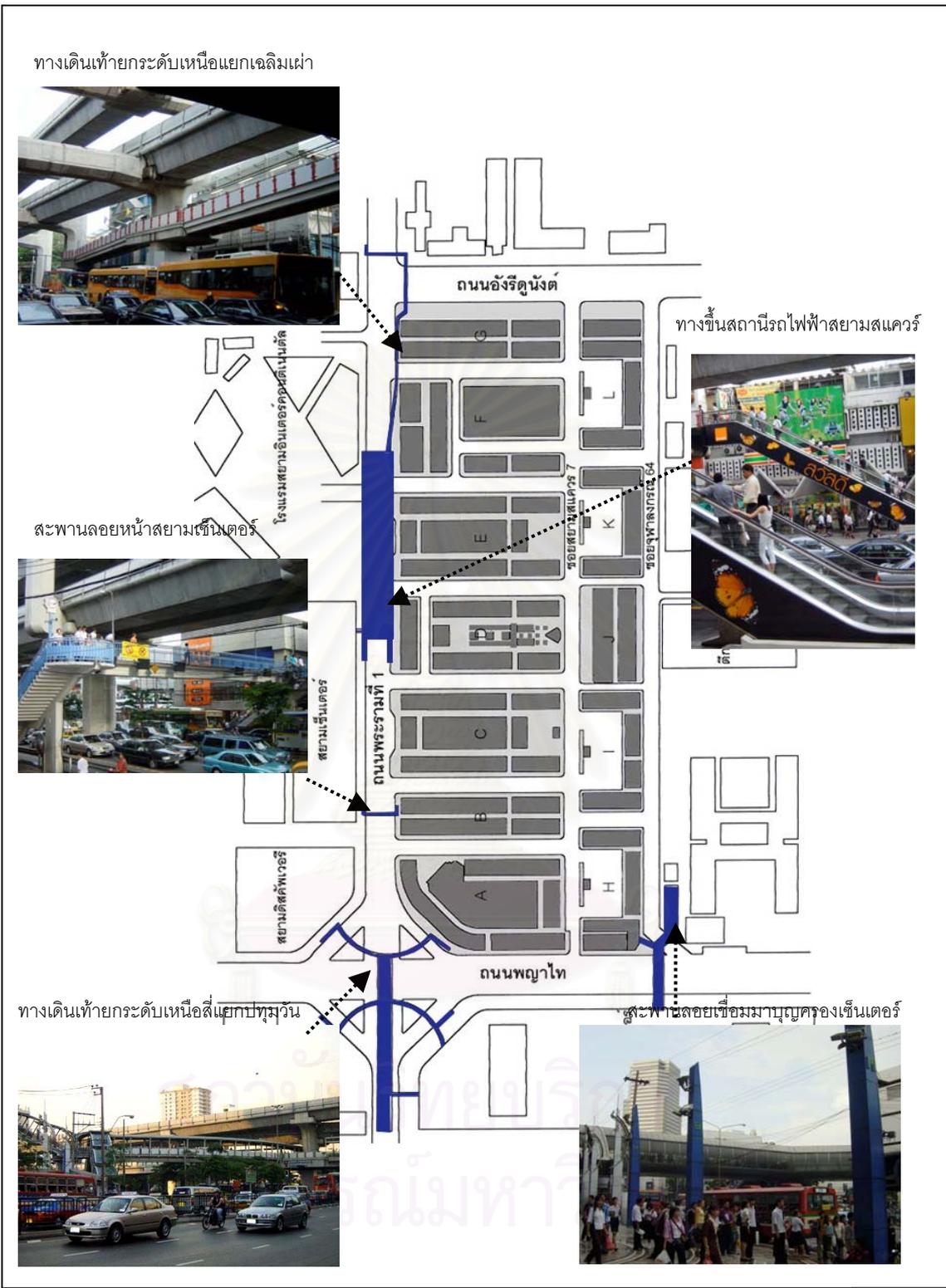
- การขาดความต่อเนื่องของโครงข่ายการสัญจรระดับเหนือพื้นดินจากภายนอกเข้าสู่พื้นที่

- ความแออัดบริเวณทางขึ้น-ลงสะพานลอยเชื่อมโบตันชามอลล์ และมาบุญครองเซ็นเตอร์



ภาพที่ 3.35 สภาพปัญหาที่พบเกี่ยวกับการสัญจรทางเท้าเชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบ

- ทางขึ้น และลงสะพานลอยข้ามถนนพระรามที่ 1 กีดขวางทางเดินเท้า และบดบังมุมมองของป้ายรถประจำทางหน้าศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์



แผนที่ 3.19 ทางเดินเท้าระดับเหนือพื้นดินซึ่งเชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบ

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.5.4 ระบบสาธารณูปโภค และบริการพื้นที่

3.5.4.1 ระบบสุขาภิบาล

3.5.4.1.1 ระบบน้ำประปา และป้องกันอัคคีภัย การให้บริการน้ำประปาในสยามสแควร์ ดำเนินการโดย การประปานครหลวง เป็นผู้ดูแลจัดการวางระบบจ่ายน้ำให้ทั่วถึงพื้นที่แต่ละส่วน จะไม่มีระบบจัดการน้ำประปารวมเช่นเดียวกับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ทั่วไป โดยแนวท่อน้ำประปาหลักในพื้นที่ จะถูกวางไว้ใต้ทางเท้าบริเวณซอยสยามสแควร์ 7 และซอยจุฬาลงกรณ์ 64 แล้วจึงต่อท่อย่อยใต้ดินแยกไปตามซอยต่าง ๆ เพื่อเชื่อมเข้าสู่แต่ละอาคารต่อไป สำหรับการป้องกันอัคคีภัยจะมีสถานีตำรวจดับเพลิงย่อยสยามสแควร์ บริเวณลานจอดรถของอาคารกลุ่ม K รวมทั้งได้จัดเตรียมหัวจ่ายน้ำดับเพลิงสาธารณะจำนวน 6 แห่ง ตามแนวริมถนนซอยสยามสแควร์ 7 และถนนพระรามที่ 1 ด้วย

3.5.4.1.2 ระบบระบายน้ำทิ้ง และบำบัดน้ำเสีย การวางแนวท่อระบายน้ำหลักในพื้นที่มีส่วนคล้ายคลึงกับการวางแนวท่อประปา คือ ท่อหลักจะถูกวางไว้ใต้ทางเท้าตลอดแนวซอยสยามสแควร์ 7 และซอยจุฬาลงกรณ์ 64 รับน้ำทิ้งจากท่อย่อยตามถนนซอยต่าง ๆ ที่ถูกปล่อยออกมาจากตัวอาคาร และจากทางระบายน้ำฝนภายในพื้นที่ โดยน้ำทิ้งจากอาคารพาณิชย์ที่เป็นร้านอาหารต้องผ่านการบำบัด และดักไขมัน ก่อนปล่อยลงสู่ท่อระบายน้ำ ส่วนน้ำทิ้งจากอาคารขนาดใหญ่ เช่น โรงภาพยนตร์ โรงแรมโนโวเทล จะมีระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคารแยกเฉพาะ

สภาพทั่วไป และประเด็นปัญหาเกี่ยวกับระบบสุขาภิบาล

เนื่องจากท่อระบายน้ำภายในถูกใช้งานมากกว่า 30 ปี แล้ว และพื้นที่สยามสแควร์อยู่ต่ำกว่าถนนโดยรอบ รวมทั้งพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นลานคอนกรีต ไม่มีพื้นที่ซับน้ำ จึงทำให้การระบายน้ำออกจากสยามสแควร์ค่อนข้างยากลำบาก มักเกิดน้ำท่วมขังในช่วงเวลาสั้น ๆ หลังฝนตกหนัก อย่างไรก็ตามทางมหาวิทยาลัยก็ได้พยายามแก้ไข และบรรเทาปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างเต็มที่ เพื่อให้กระทบต่อการใช้งานพื้นที่น้อยที่สุด เช่น การขุดลอกท่อระบายน้ำทุก 3 เดือน การเพิ่มจุดต่อเชื่อมท่อระบายน้ำภายใน และภายนอกพื้นที่ รวมทั้งประสานกับกรุงเทพมหานคร เร่งระบายน้ำลงสู่คูเมืองคกลางถนนอังรีดูนังต์ รวมทั้งใช้เครื่องสูบน้ำเข้าช่วยในช่วงที่ฝนตกหนัก

3.5.4.2 ระบบไฟฟ้า และการสื่อสาร

3.5.4.2.1 ระบบไฟฟ้า

- **ระบบไฟฟ้ากำลัง** ศูนย์การค้าสยามสแควร์ไม่มีกรวางระบบจ่ายไฟฟ้ารวม ผู้เช่าที่ขอใช้ไฟฟ้าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าอาคารพาณิชย์ สามารถขอใช้จากการไฟฟ้านครหลวงโดยตรง แต่จะต้องได้รับความยินยอมจากมหาวิทยาลัยก่อน การไฟฟ้านครหลวงจะเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าแรงดันสูง เป็นแรงดันต่ำวางระบบสาย และกระจายไฟฟ้าภายในพื้นที่เอง จากการสำรวจพบว่าหม้อแปลงในพื้นที่ทั้งสิ้น 14 จุด โดยหม้อแปลงเกือบทั้งหมดเป็นชนิดที่ตั้งอยู่บนเสาไฟฟ้า ส่วนใหญ่อยู่บริเวณซอยจุฬาลงกรณ์ 64 และซอยสยามสแควร์ 7 การวางสายไฟฟ้าแรงสูงก็จะเป็นแบบระดับเหนือพื้นดิน โดยใช้เสาไฟฟ้า และกันสาดอาคารพาณิชย์บางแห่ง เป็นทางเดินของสายไฟฟ้า

- **ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง** ทางมหาวิทยาลัยเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งระบบไฟฟ้าแสงสว่างเองทั้งหมด โดยจะติดตั้งบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ถนนซอยต่าง ๆ และลานจอดรถ ส่วนภายในอาคาร ทางเดิน หน้า หรือหลังอาคาร เจ้าของอาคารจะเป็นผู้ดำเนินการ ระบบการเดินสายไฟฟ้าแสงสว่างรวมจะใช้วิธีฝังใต้ดินตามถนนซอยต่าง ๆ

3.5.4.2.2 ระบบการสื่อสาร

- **ระบบการกระจายเสียง** สยามสแควร์มีระบบกระจายเสียง และประชาสัมพันธ์ภายใน ทั้งข่าวสาร สาระ และบันเทิง โดยมีสถานีบริเวณ Center Point แล้วกระจายเสียงไปตามสายลำโพง ที่ติดตั้งตามบริเวณที่โล่งทั่วไป ปัจจุบันการกระจายเสียงดำเนินการโดยเอกชน ในช่วงเวลา 6.00 น. – 22.00 น.นอกจากนี้ยังมีคลื่นวิทยุ Teen FM 103 เมกะเฮิรตซ์ และเครือข่ายอินเทอร์เน็ต WWW.Centerpoint108.com เป็นเครื่องมือในการแลกเปลี่ยนข้อมูลข่าวสารระหว่างบุคคลทั่วไป และสยามสแควร์ได้

- **ระบบโทรศัพท์** ผู้เช่าจะเป็นผู้จัดหาโทรศัพท์เอง โดยติดต่อกับผู้ให้บริการโดยตรง เช่น องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย และบริษัทเทเลคอมเอเชีย จำกัด (มหาชน) จะใช้การวางระบบสายเคเบิลหลักทั้งแบบท่อร้อยสายใต้ดิน และการแขวนตามเสาไฟฟ้า หรือกันสาดอาคาร ก่อนแยกเข้าสู่แต่ละอาคาร

สภาพทั่วไป และประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับระบบไฟฟ้า และการสื่อสาร

เนื่องจากศูนย์การค้าสยามสแควร์เป็นการพัฒนาพื้นที่จากกลุ่มอาคารพาณิชย์ซึ่งกระจายตัวอย่างเป็นเอกเทศ จึงทำให้สยามสแควร์ไม่มีระบบรวมเพื่อควบคุมการแจกจ่ายไฟฟ้า และสื่อสาร ขาดการสอดประสานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จึงเกิดปัญหาต่าง ๆ โดยเฉพาะกับสภาพภูมิทัศน์ดังนี้คือ

- เกิดความรุงรัง ไม่เป็นระเบียบของสายไฟฟ้า โทรศัพท์ รวมทั้งบางครั้งเป็นปัญหาต่อรถโดยสารขนาดใหญ่ที่วิ่งเข้ามาสู่พื้นที่ อาจเกี่ยวสายไฟฟ้า โทรศัพท์ที่แขวนอยู่เตี้ยเกินไป

- การวางตำแหน่งอุปกรณ์ระบบไฟฟ้า การสื่อสาร ขัดขวางความสะดวกในการใช้พื้นที่ เช่น การวางหม้อแปลงไฟฟ้าชิดอาคารมากเกินไป กีดขวางการสัญจรทางเท้า เป็นต้น



- ความรุงรังของสายไฟฟ้า และโทรศัพท์



- การติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชิดอาคารมากเกินไป และกีดขวางทางสัญจรทางเท้า



ภาพที่ 3.36 สภาพปัญหาที่เกี่ยวข้องกับระบบไฟฟ้า และการสื่อสาร



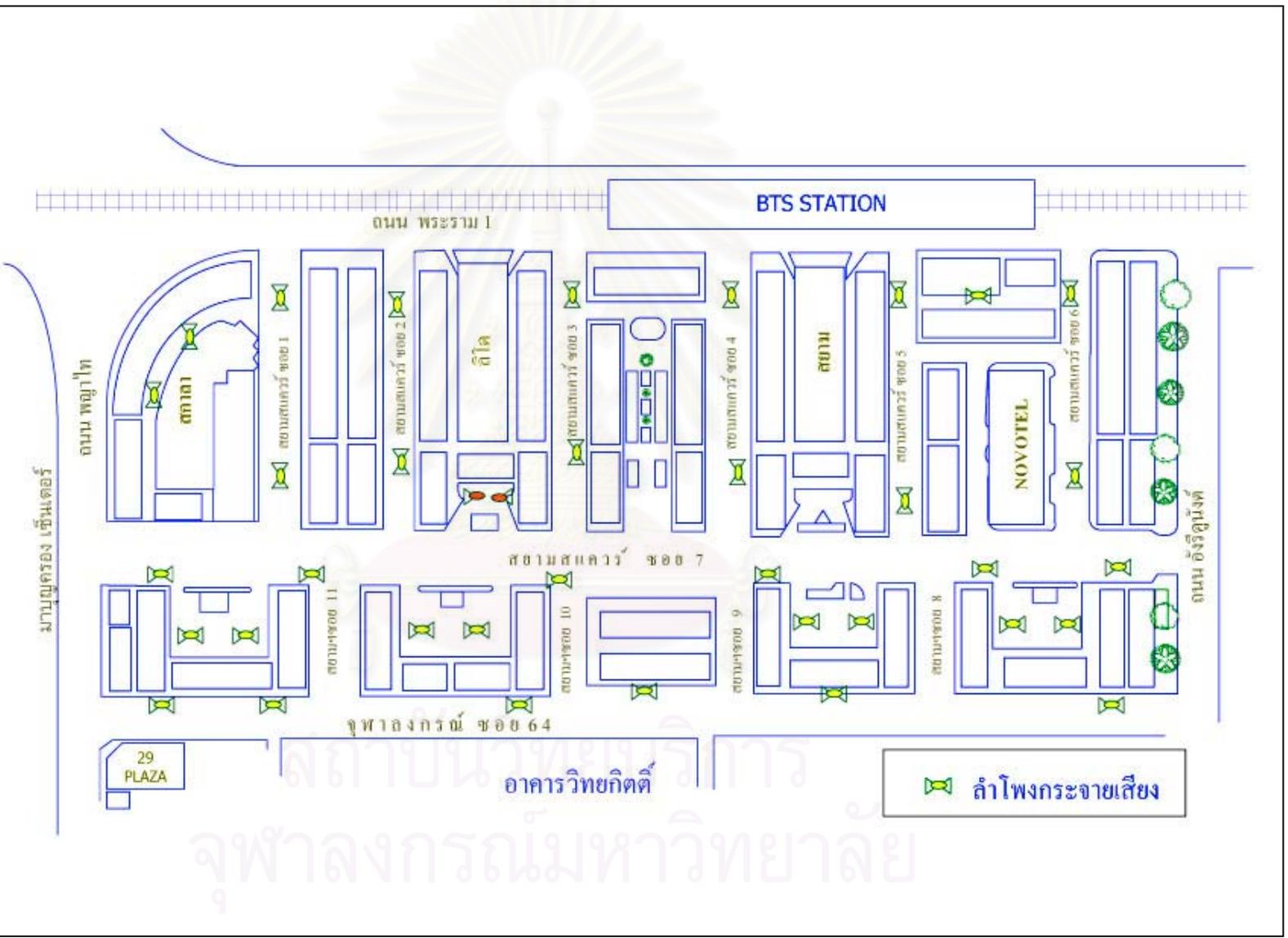
แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์
 สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิทา กองสถานะ 4374205025

แผนที่ 3.23 ระบบกระจายเสียงของศูนย์การค้าสยามสแควร์

ที่มา : สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ (2544)

Not to scale



3.5.4.2 ระบบบริการพื้นที่

3.5.4.2.1 ระบบจัดเก็บขยะมูลฝอย วิธีเก็บขยะในสยามสแควร์ปัจจุบันมีลักษณะดังนี้

- การกำหนดเวลาให้ผู้เช่าจัดเก็บขยะในอาคาร กำหนดให้ผู้เช่าแบ่งแยกขยะใส่ถุงพลาสติกดำ หรือภาชนะที่มีฝาปิดมิดชิด และให้นำออกมาวางนอกอาคารเฉพาะเวลาหลังปิดร้านแล้วเท่านั้น เพื่อรอช่วงเวลาจัดเก็บต่อไป หรือบางอาคารที่เป็นผู้ประกอบการขนาดใหญ่ประเภทร้านอาหาร หรือธุรกิจขนาดใหญ่ จะมีที่รองรับขยะของอาคารเป็นการเฉพาะ ไม่ต้องนำขยะมาตั้งวางนอกอาคาร
- สำนักงานเขตปทุมวันจะนำรถขยะเข้าจัดเก็บแต่ละอาคาร ในช่วงเวลา 3.00 น. – 6.00 น. ทุกวัน และนำขยะออกไปกำจัดภายนอกบริเวณ รวมทั้งสำนักงานเขตจะนำรถขยะขนาดเล็กเข้าเก็บขยะตกค้างอีกครั้งในช่วงเวลา 10.00 น. – 11.00 น. รวมทั้งจัดเก็บขยะจากผู้ค้าบริเวณแผงลอยไปพร้อมกัน
- การจัดพนักงานทำความสะอาด กวาดถนน ทางเท้า และจัดเก็บขยะแห้งจากจุดที่ตั้งวางถังขยะ ถ้ามีอยู่ เพื่อนำไปทิ้งที่รถขยะขนาดเล็กที่เข้ามาจัดเก็บในช่วงเวลา 10.00 น. – 11.00 น.

3.5.4.2.2 ระบบรักษาความปลอดภัย ภายในสยามสแควร์จะมีสถานีตำรวจย่อยตั้งอยู่ใกล้กับตำรวจดับเพลิง แต่ไม่มีหน่วยรักษาความปลอดภัยพื้นที่โดยตรง จะใช้เจ้าหน้าที่จัดการจราจรของเอกชนที่เช่าพื้นที่เก็บค่าบริการจอดรถช่วยดูแลความปลอดภัยด้วย พบว่าเจ้าหน้าที่ส่วนใหญ่กลับไม่มีเครื่องมือ และอุปกรณ์รักษาความปลอดภัยในการทำงานที่มีประสิทธิภาพเพียงพอ สำหรับการดูแลรักษาความปลอดภัยในการใช้อาคาร ทางมหาวิทยาลัยได้กำหนดมาตรการต่อเติม และปรับปรุงอาคารพาณิชย์ โดยเฉพาะกิจการร้านอาหาร และสถาบันกวดวิชาขึ้น เช่น การติดตั้งบันไดหนีไฟแก่สถาบันกวดวิชา ร้านอาหารใหม่ต้องมี 2 คูหาติดกัน และไม่ปะปนกับกิจกรรมอื่นทั้งคูหา เป็นต้น (ดูภาคผนวก ข.)

สภาพทั่วไป และประเด็นปัญหาเกี่ยวกับระบบบริการพื้นที่

จากการสังเกตพบว่า ผู้เช่าพื้นที่ และหน่วยงานเขต สามารถร่วมมือจัดการขยะมูลฝอยโดยรวมได้อย่างค่อนข้างมีประสิทธิภาพ จะพบปัญหาบ้าง เช่น ถังขยะตามทางเดินซึ่งมีผู้คนพลุกพล่านมักจะเต็ม บางครั้งล้นออก ในช่วงเวลาเปิดให้บริการ ขาดการจัดเก็บเบื้องต้น ก่อนเวลาจัดเก็บช่วงกลางคืน มี “คนจร” เข้ามาค้ำขยะในเวลากลางวัน เกิดความสกปรก และไม่เป็นระเบียบ รวมทั้งพื้นที่ขายอาหารตามซอกกระหว่างอาคารขาดจุดพักขยะที่ถูกสุขลักษณะ ส่วนการเกิดอาชญากรรมในพื้นที่นั้นไม่ร้ายแรง นาน ๆ จึงเกิดขึ้น



- ขยะล้นถังสามารถพบเห็นได้ทั่วไปตามทางเดินที่พลุกพล่าน



- จุดพักขยะของพื้นที่ขายอาหารระหว่างอาคารที่ขาดสุขลักษณะ กีดขวางทางเดินเท้า



- “คนจร” ที่เข้ามาค้ำหาขยะในช่วงเวลาเปิดบริการ

ภาพที่ 3.37 สภาพปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บขยะมูลฝอย

3.5.5 ลักษณะทางภูมิสถาปัตยกรรม

3.5.5.1 **พื้นที่โล่งภายนอกอาคาร** จากการวางผังให้ศูนย์การสยามสแควร์เป็นศูนย์การค้าแนวราบ อาคารกระจายเป็นกลุ่ม ๆ และมีลักษณะเปิด จึงทำให้มีสัดส่วนของพื้นที่เปิดโล่งค่อนข้างมาก พื้นที่โล่งส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ถนนซอย ลานจอดรถจำนวน 4 แห่ง (บริเวณกลุ่มอาคาร H, I, K, L) และลานพักผ่อน 2 แห่งที่จัดเป็นสวนหย่อม (บริเวณกลุ่มอาคาร C, E) พื้นที่สวนหย่อมระหว่างอาคารริมถนนอังรีดูนังต์ บริเวณประตูทางเข้า - ออกบางแห่ง โดยเฉพาะด้านถนนพระรามที่ 1 ได้ถูกจัดให้มีที่นั่งพักผ่อนแก่ผู้ใช้บริการที่ผ่านไปมาด้วย

3.5.5.2 **พืชพันธุ์** พื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์เป็นบริเวณที่ไม่มีต้นไม้ และพื้นที่สีเขียวมากเท่าที่ควร จะมีต้นไม้อยู่บ้างเล็กน้อยตามบริเวณลานพักผ่อน ริมถนน ปากทางเข้าออกสู่สยามสแควร์

3.5.5.3 **อุปกรณ์ประกอบถนน (Street furniture)** ในระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2543 ทางมหาวิทยาลัยได้มีการปรับปรุงรูปแบบของอุปกรณ์ประกอบถนนของสยามสแควร์ขึ้นใหม่ ให้มีรูปแบบ และเอกลักษณ์ที่ร่วมกัน โดยเลือกใช้รูปทรง สีเส้นที่สดใส และใช้วัสดุที่ทันสมัย เพื่อดึงดูดความสนใจ ตำแหน่งที่จัดวางอุปกรณ์เหล่านี้ ส่วนใหญ่จะอยู่ 2 ฝั่งถนนซอย 7 ซึ่งเป็นเส้นทางสัญจรสายหลัก

ประเด็นปัญหาที่พบเกี่ยวกับลักษณะทางภูมิสถาปัตยกรรม

- ขาดความร่มรื่นจากพันธุ์ไม้สีเขียว ทำให้พื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารด้อยคุณภาพ
- การจัดวางอุปกรณ์ประกอบถนนกีดขวางการสัญจรทางเท้า ไม่เป็นระเบียบ เรียบร้อย

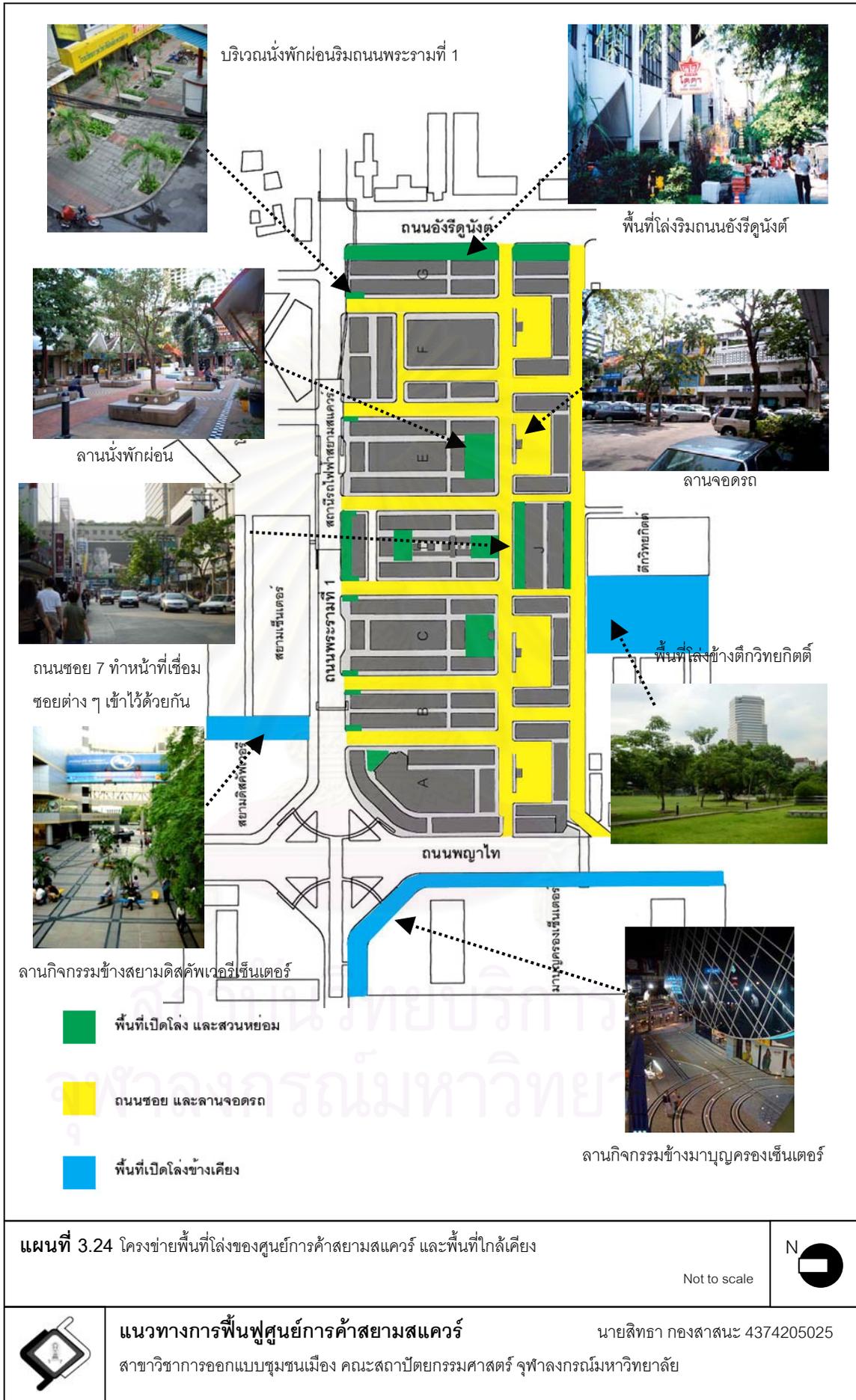


- ความ "แออัด" ของพื้นที่ ขาดความร่มรื่นจากพันธุ์ไม้



- เก้าอี้ที่นั่งกีดขวางทางสัญจร รื้อน ไม่เหมาะแก่การใช้งาน

ภาพที่ 3.38 สภาพปัญหาที่พบเกี่ยวกับลักษณะทางภูมิสถาปัตยกรรม





แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การศึกษามสแควร์
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิภา กองสถานะ 4374205025

แผนที่ 3.25 ตำแหน่ง และประเภทของพื้นที่ฟื้นฟู

ที่มา : สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ (2544)

Not to scale



บริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



- | | | | |
|--|-------------|--|-----------------|
| | City vision | | Gate way |
| | Bench | | Street chair |
| | Telephone | | Toilet |
| | Litter bin | | Street sign |
| | Landmark | | Directory board |

แผนที่ 3.26 ตำแหน่ง และประเภทอุปกรณ์ประกอบถนน (Street furniture)

Not to scale

ที่มา : สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ (2544)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การศึกษามสแควร์

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิภา กองสถานะ 4374205025





ป้ายบริเวณทางเข้า – ออก
(Landmark)



เก้าอี้นั่งพักผ่อน
(Bench)



ป้ายโฆษณาหมุนได้
(City vision)



ซุ้มทางเข้า – ออก
(Gateway)



ซุ้มขายของ
(Kiosk)



ที่แขวนธงราว
(Pole & banner)



ป้ายแผนที่สยามสแควร์
(Directory board)



ป้ายชื่อซอย
(Street sign)



ถังขยะ
(Trash bin)

ภาพที่ 3.39 รูปแบบอุปกรณ์ประกอบถนนของศูนย์การค้าสยามสแควร์

3.6 ลักษณะกลุ่มผู้ใช้ และรูปแบบกิจกรรมการใช้พื้นที่

3.6.1 ลักษณะกลุ่มผู้ใช้พื้นที่ แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่มใหญ่ ๆ ได้แก่

3.6.1.1 **กลุ่มผู้ประกอบการ** แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ กลุ่มผู้ประกอบการรายย่อยที่เช่าอาคารพาณิชย์ อาคารพิเศษ และอาคารขนาดเล็ก ส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของกิจการขนาดย่อม (SME) ซึ่งให้บริการเฉพาะพื้นที่สยามสแควร์ เช่น ร้านขายเทป ซีดีดีเพลง ร้านอาหาร คลินิก เสริมสวย บางส่วนจะเป็นผู้ประกอบการลักษณะเครือข่าย (Franchise) มีสาขาเปิดให้บริการที่อื่นด้วย เช่น ร้านเสื้อผ้า เครื่องประดับยี่ห้อมีชื่อเสียง (Brand name) ร้านอาหาร Fast food สถาบันกวดวิชา และอีกประเภทจะได้แก่ ผู้ประกอบการที่ลงทุนพัฒนาพื้นที่ระยะยาว ได้แก่ โรงแรมโนโวเทล เซ็นเตอร์พอยท์

3.6.1.2 **กลุ่มผู้ใช้บริการ** จากการสำรวจพื้นที่ ร่วมกับผลการศึกษาของ สุนทร มลทา (2542) สามารถแบ่งกลุ่มผู้ใช้บริการพื้นที่ออกเป็น 2 กลุ่มตามช่วงเวลาที่เข้ามาใช้พื้นที่ คือ กลุ่มผู้ใช้พื้นที่ช่วงกลางวัน (Day time users) และกลุ่มผู้ใช้พื้นที่ช่วงเวลากลางคืน (Night time users) พบว่าผู้ใช้บริการส่วนใหญ่จะเข้ามาใช้พื้นที่ในช่วงกลางวันมากกว่าช่วงเวลากลางคืน ช่วงอายุของผู้ใช้บริการกลุ่มหลักจะอยู่ระหว่าง 13 – 25 ปี ส่วนใหญ่จะเป็นนักเรียน นักศึกษา และกลุ่มวัยทำงานอายุตั้งแต่ 25 ปีขึ้นไป วัตถุประสงค์ของการเข้ามาใช้พื้นที่ของทั้ง 2 กลุ่มมีหลากหลาย อาจจะมีมากกว่า 1 วัตถุประสงค์ต่อการเดินทางเข้ามา 1 ครั้ง เช่น ถ้าหากเป็นวัยทำงาน นอกจะเข้ามาทำงานในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียงแล้ว ส่วนมากจะเข้ามาพบปะสังสรรค์เพื่อนฝูง รับประทานอาหาร พักผ่อนคลายเครียด จับจ่ายซื้อสินค้า รวมทั้งติดต่อเจรจาธุรกิจ ถ้าเป็นกลุ่มวัยรุ่น ส่วนใหญ่จะเข้ามาเพื่อพักผ่อนคลายเครียด จับจ่ายซื้อสินค้า พบปะสังสรรค์ และเรียนพิเศษเพิ่มเติม เนื่องจากเป็นแหล่งรวมสถาบันกวดวิชาหลายแห่ง ทำให้เกิดกิจกรรมต่อเนื่องหลายประเภท เพื่อรองรับความต้องการของวัยรุ่น เช่น การขายสินค้าแฟชั่นที่ทันสมัย เรียกร้องความสนใจของวัยรุ่น การจัดสร้างโครงการเซ็นเตอร์พอยท์ เป็นต้น นอกจากนี้ยังพบกลุ่มผู้ใช้บริการที่เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเข้ามาใช้พื้นที่ด้วย

สำหรับกลุ่มผู้ใช้พื้นที่ช่วงเวลากลางคืน จะมีจำนวนไม่มากนัก เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เพื่อประกอบพาณิชย์กรรมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่วนใหญ่จะปิดให้บริการในช่วงเวลากลางคืน (เริ่มปิดร้านค้าประมาณ 20.00 น. – 21.00 น. ใกล้เคียงกับศูนย์การค้าอื่นโดยรอบ) แต่อาจจะมีผู้ใช้พื้นที่ในเวลากลางคืนบ้าง ได้แก่ ผู้ที่เข้ามาใช้สถานบันเทิง The Hard Rock Café of Bangkok สถานบันเทิงใต้โรงแรมโนโวเทล และร้านขายอาหาร – เครื่องดื่ม ที่เปิดให้บริการตั้งแต่ 18.00 น. – 2.00 น. แยกที่พักในโรงแรมโนโวเทล ผู้ที่ใช้ถนนชอยสยามสแควร์ 7 เป็นทางผ่านเชื่อมระหว่างถนนพญาไท และถนนอังรีดูนังต์ รวมทั้งผู้ที่เป็นเจ้าของ หรือพนักงานที่พักอาศัยอยู่ชั้นบนของอาคารพาณิชย์ ซึ่งจะมีจำนวนเพียงเล็กน้อยเท่านั้นเมื่อเทียบกับกลุ่มผู้ใช้พื้นที่ในช่วงกลางวัน

ดังนั้นจึงอาจจะกล่าวได้ว่า ระดับความสัมพันธ์ของกลุ่มผู้ใช้พื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะมีลักษณะเพียงผิวเผิน เนื่องจากเป็นการใช้พื้นที่เพียงชั่วคราว ในบางช่วงเวลา โดยเน้นการใช้สอยพื้นที่ เพื่อประกอบกิจกรรมซื้อขายสินค้า และพักผ่อน มากกว่าการพักอาศัยอย่างถาวร มีการหมุนเวียน เปลี่ยนแปลงของกิจกรรมอยู่ตลอดเวลา ความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น น่าจะตั้งอยู่บนความพึงพอใจในผลประโยชน์ทางธุรกิจเป็นสำคัญ เกิดชุมชนที่มีลักษณะการรวมตัวอย่างหลวม ๆ เป็นครั้งคราว ในบางเวลา ตามแต่ความพึงพอใจ และผลประโยชน์ร่วมกัน

3.6.2 ลักษณะรูปแบบ และประเภทของกิจกรรม

กิจกรรมภายในศูนย์การค้าสยามสแควร์จะเกี่ยวข้องกับการพาณิชย์กรรมเป็นหลัก มีรูปแบบเป็นศูนย์การค้าพิเศษเฉพาะในเมือง (Urban specialty center) เป็นพื้นที่การค้าซึ่งมีรูปแบบกิจกรรม หลากหลาย (Diversity) และผสมผสาน (Mix use) เนื่องด้วยศูนย์การค้าสยามสแควร์มีพื้นฐานพัฒนาจากรูปแบบการค้าในอาคารพาณิชย์ ซึ่งมีเอกชนหลายรายได้เข้ามาเช่าพื้นที่อาคารเพื่อประกอบการต่าง ๆ รูปแบบ เป็นเวลาต่อเนื่องยาวนาน รวมทั้งกิจกรรมภายในอาคารมีการปรับเปลี่ยนอยู่เสมอ เพื่อสามารถรองรับการเปลี่ยนแปลง ตอบรับแฟชั่น ความทันสมัยของกระแสโลก จึงทำให้กิจกรรมมีความเคลื่อนไหว (Dynamic) และมีชีวิต (Vitality) ตลอดเวลา จัดเป็น “เมืองหลวงแห่งกระแสแฟชั่นของไทย” (Trend checking spot)

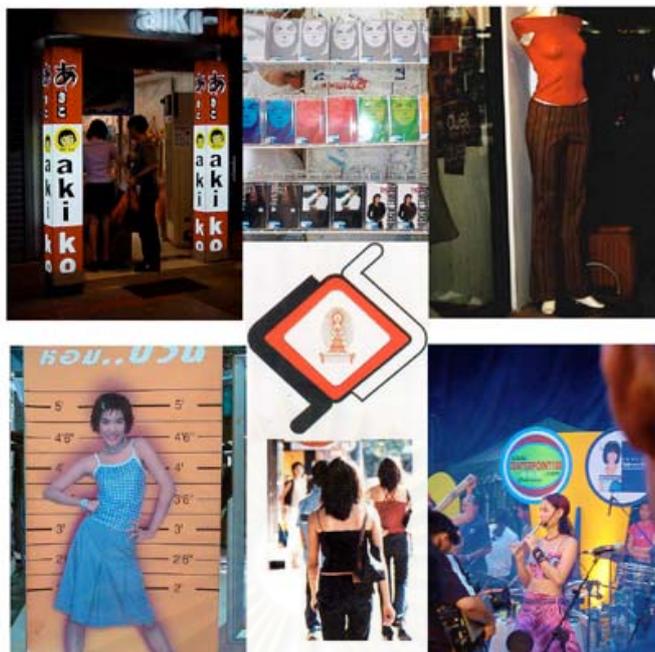
ช่วงเวลาของการให้บริการปกติของศูนย์การค้าจะเปิดตั้งแต่เวลา 7.00 น. – 21.00 น. โดยในเวลาประมาณ 7.00 น. ผู้ที่เข้ามาใช้ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการค้า เพื่อเตรียมตัวเปิดร้านในประมาณเวลา 9.00 น. – 10.00 น. หรืออาจจะเป็นกลุ่มนักเรียนที่เข้ามาเรียนพิเศษในรอบเช้า ประมาณ 8.00 น. ช่วง 12.00 น. – 19.00 น. จะเป็นช่วงเวลาที่มีความคึกคักของกิจกรรมมากที่สุด โดยเฉพาะหลังเลิกเรียนและทำงานจะมีผู้ใช้บริการมากแล้วจะเริ่มเบาบางลงในเวลาประมาณ 20.00 น. ส่วนวันหยุดสุดสัปดาห์ (เสาร์ – อาทิตย์) และวันหยุดพิเศษ จะมีผู้ใช้บริการหนาแน่นอย่างต่อเนื่องเกือบตลอดทั้งวัน ในปริมาณที่มากกว่าวันธรรมดา (จันทร์ – ศุกร์) ทำให้ร้านค้าเปิดให้บริการดีขึ้นตามไปด้วย



ภาพที่ 3.40 สภาพซอยสยามสแควร์ 7 ในช่วงกลางวัน และกลางคืน



ภาพที่ 3.41 รูปแบบที่หลากหลาย และผสมผสานของกิจกรรมภายในสยามสแควร์



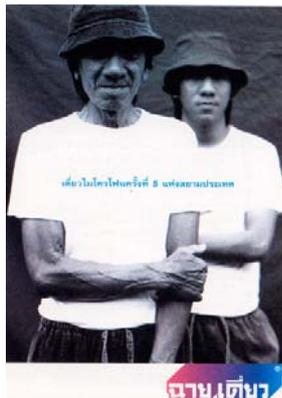
ภาพที่ 3.42 ภาพลักษณะความทันสมัย ตอบสนองกับกระแสโลกของสยามสแควร์

การใช้ประโยชน์พื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ มีลักษณะเด่นเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว แตกต่างจากศูนย์การค้าอื่นที่เด่นชัดอีกประการ คือ มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารร่วมกับภายนอกอาคารอย่างผสมผสาน เนื่องจากเป็นศูนย์การค้าแบบเปิดโล่ง มีสัดส่วนของพื้นที่เปิดโล่งต่อพื้นที่ภายในอาคารสูงกว่าศูนย์การค้าแนวตั้ง แบบปิดโดยรอบ จึงทำให้มีโอกาสเกิดกิจกรรมขึ้นได้ทั้งภายใน และภายนอกพื้นที่อาคาร สามารถแบ่งลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้ดังนี้

3.6.2.1 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร สามารถแบ่งลักษณะของการประกอบการของอาคารในสยามสแควร์ได้ตามประเภทอาคารต่าง ๆ ดังนี้

3.6.2.1.1 การประกอบการของอาคารพิเศษ ได้แก่

- โรงภาพยนตร์สกาลา ลิโด และสยาม จัดเป็น “แม่เหล็ก” สำคัญในการดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้า เป็นจุดที่สร้างกิจกรรมต่อเนื่องให้แก่พื้นที่โดยรอบ เนื่องจากการฉายภาพยนตร์จะฉายตามรอบเวลาที่กำหนด ทำให้ผู้ที่เข้าชมภาพยนตร์อาจจะต้องประกอบกิจกรรมอื่นเพื่อรอเวลาฉาย เช่น เลือกชม – ซื้อสินค้า รับประทานอาหาร เป็นต้น พื้นที่ภายใต้โรงภาพยนตร์ ลิโด และสยาม จะถูกจัดให้เป็นพื้นที่รวมของร้านขายสินค้าแฟชั่นขนาดเล็กหลาย ๆ ร้าน ทำให้เกิดแรงดึงดูดความสนใจของผู้ใช้บริการได้มาก โรงภาพยนตร์สกาลาได้มีการให้บริการอื่นนอกจากฉายภาพยนตร์ด้วย เช่น จัดคอนเสิร์ต ทอล์คโชว์ พบว่าโรงภาพยนตร์ทั้ง 3 มีการเร่งปรับปรุงสภาพโรง และการให้บริการอย่างมาก เพื่อให้สามารถแข่งขันกับโรงภาพยนตร์แบบมัลติเพล็กซ์ใหม่ ๆ หลายแห่งที่ตั้งอยู่ในศูนย์การค้ารอบโดยรอบ ซึ่งส่วนใหญ่จะได้เปรียบกว่าในด้านความทันสมัย ความหลากหลายของกิจกรรมสนับสนุนอื่น เช่น ศูนย์อาหาร ลานโบว์ลิ่ง คาราโอเกะ รวมทั้งความคุ้มค่าต่อรอบฉายที่มากกว่า เนื่องจากเป็นโรงขนาดเล็กหลายโรงอยู่รวมกัน



ภาพที่ 3.43 การแสดงทอล์คโชว์ของ อุดม แต่พานิช
ณ. โรงภาพยนตร์สกาลาระหว่างวันที่ 11 – 20 มกราคม 2545



ภาพที่ 3.44 การปรับปรุงประสิทธิภาพของโรงภาพยนตร์สยาม และลิโด เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน



- **โรงแรมโนโวเทล** เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ส่วนใหญ่จะมีลูกค้าเป็นชาวต่างประเทศ มักจะเข้ามาพักเป็นกลุ่ม ทำให้เกิดกิจกรรมการค้าต่อเนื่องบริเวณอาคารพาณิชย์โดยรอบ เช่น บริการนำเที่ยว จองตั๋วเครื่องบิน แลกเปลี่ยนเงินตรา เป็นต้น พื้นที่ชั้นใต้ดินยังเป็นสถานบันเทิงยามค่ำคืนด้วย พบว่าพื้นที่บริเวณนี้มีความเป็นส่วนตัวมาก เนื่องจากการมีลูกค้าเฉพาะกลุ่ม กิจกรรมเป็นการพักอาศัย รวมทั้งการมีที่จอดรถเป็นของตนเอง ทำให้บรรยากาศไม่พลุกพล่าน ค่อนข้างเงียบสงบ



- ทางเข้าสู่โถงต้อนรับของโรงแรม



- สถานบันเทิงยามค่ำคืนใต้โรงแรม

ภาพที่ 3.45 การใช้งานโรงแรมโนโวเทล

3.6.2.1.2 **การประกอบการของอาคารพาณิชย์** สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ (2544) พบว่าอาคารพาณิชย์ทั้งหมด 610 คูหา มีการประกอบกิจการหลายประเภท จัดกลุ่มการใช้พื้นที่ได้ดังนี้

Bank ได้แก่ สาขานาอาคารพาณิชย์ / Food & Beverage ได้แก่ อาหาร และเครื่องดื่ม / Retail ได้แก่ ร้านค้าขายสินค้าทั่วไป หรือบริเวณที่ผู้เช่าแบ่งกันส่วนให้เช่าขายสินค้า หลากหลายชนิด / Clothing ได้แก่ ร้านค้าที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับเสื้อผ้า และเครื่องแต่งกาย ไม่ว่าจะเป็นร้านขายเสื้อผ้า หรือร้านตัดเสื้อ / Service ได้แก่ คลินิก บริการนวดเท้า / Education ได้แก่ สถาบัน กวดวิชา สอนดนตรี สอนภาษา คอมพิวเตอร์ / Office ได้แก่ สำนักงาน / Beauty ได้แก่ ร้านที่เกี่ยวกับการเสริมความงาม ร้านตัดผม / House ได้แก่ ที่พักอาศัยของเจ้าของ ร้านหรือพนักงาน / Inventory ได้แก่ ที่เก็บของ / Unused ได้แก่ พื้นที่รอการใช้ประโยชน์ หรือกำลังปรับปรุง

เมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์พื้นที่ในแต่ละชั้นของอาคารพาณิชย์ (ส่วนใหญ่จะมีความสูงอยู่ระหว่าง 1 – 4 ชั้น) พบลักษณะการใช้สอยพื้นที่ โดยแบ่งตามการจัดกลุ่มประเภทของกิจการข้างต้น ดังนี้



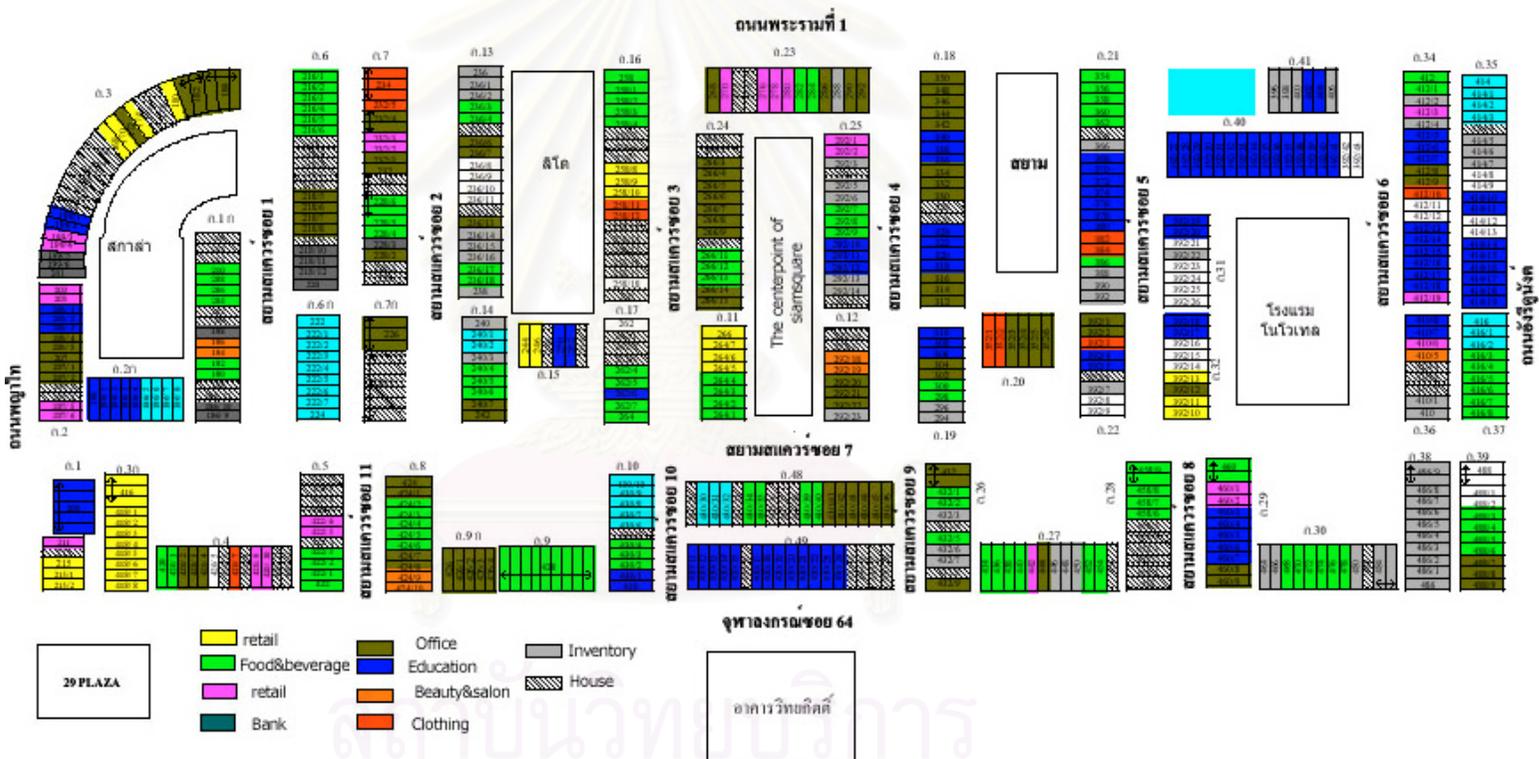
นางสาววิภากรนอกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นางยติธาทา กองสถานะ 4374205025

แผนที่ 3.29 การเชื่อมโยงอาคารพาณิชย์พื้นที่ 3

ที่มา : สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ (2544)

Not to scale





แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

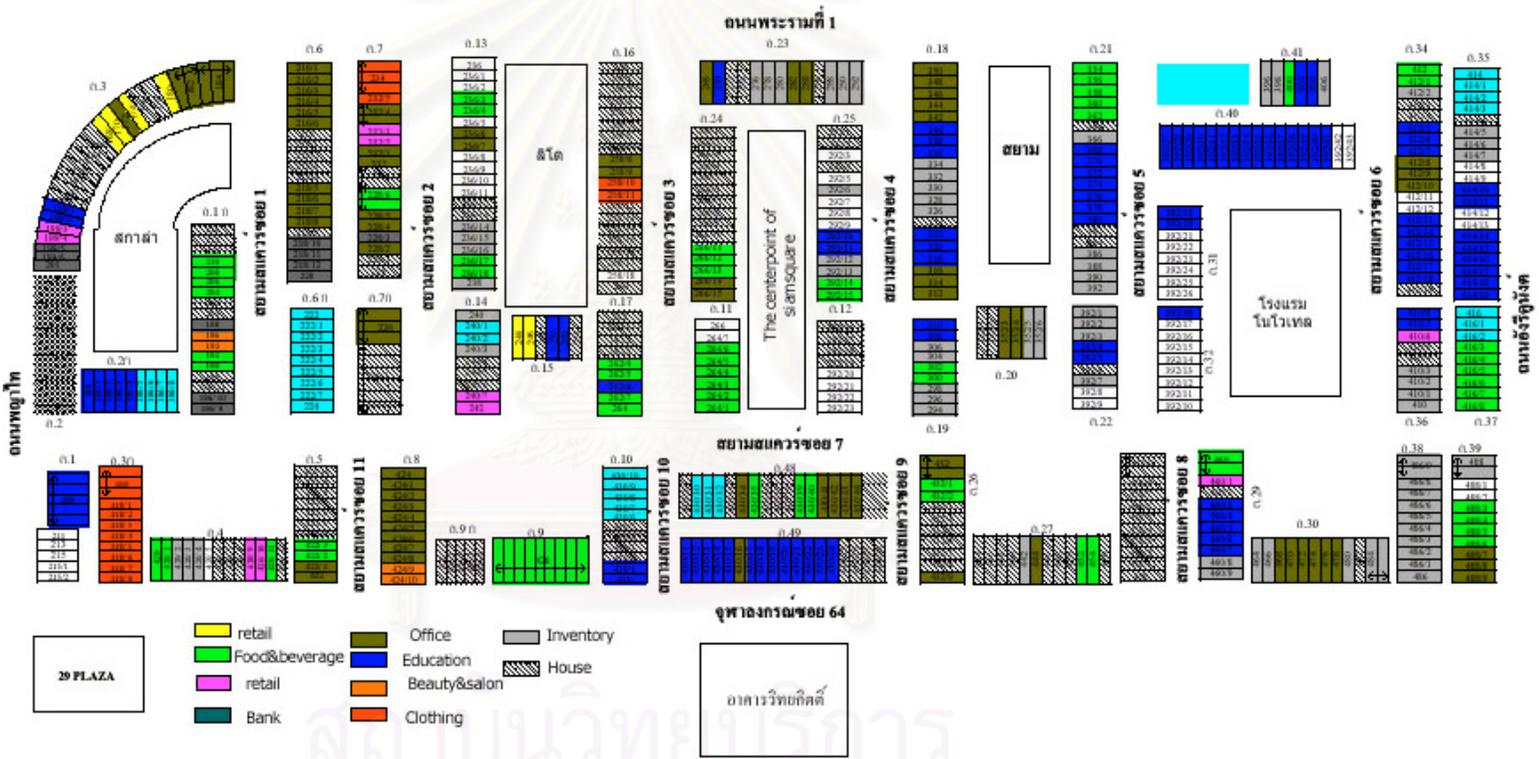
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิภา กองศาสนะ 4374205025

แผนที่ 3.30 การวิเคราะห์โซนอาคารพาณิชย์ชั้นที่ 4

ที่มา : สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ (2544)

Not to scale



เมื่อรวมการใช้งานพื้นที่ทุกชั้นของอาคารพาณิชย์ทั้งหมด (ดูภาคผนวก ค.) พบว่า สัดส่วนของการประกอบกิจการขายอาหาร และเครื่องดื่ม (Food & Beverage) ในพื้นที่จะมีมากที่สุดถึง 22 % รองลงมาได้แก่ ที่พักอาศัย เก็บของ 18 % (House / Inventory) สถาบันกวดวิชา 15 % (Education) สำนักงาน 11 % (Office) ร้านขายสินค้าทั่วไป 10 % (Retail) และเสื้อผ้า เครื่องแต่งกาย 7 % (Clothing) ทำให้เห็นได้ว่า นอกจากพื้นที่นี้จะเป็นแหล่งรวมของการจำหน่ายสินค้า เสื้อผ้า และเครื่องแต่งกายของที่ทันสมัยแล้ว ยังเป็นศูนย์รวมของร้านอาหารหลากหลายประเภท และที่รวมของสถาบันกวดวิชา และเรียนเสริมพิเศษอีกด้วย

เมื่อพิจารณาสัดส่วนการใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคาร พบประเด็นต่าง ๆ ต่อไปนี้

- กิจกรรมที่ปรากฏอยู่ในชั้นล่าง ๆ จะเป็นกิจกรรมที่ต้องการการเข้าถึงที่สะดวกจากการเดินเท้า และการมองเห็นที่ชัดเจนจากผู้เดินทางผ่านไปมา มักเป็นกิจกรรมที่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหว (Active) เช่น เดินเลือกชม และซื้อสินค้าแฟชั่นมากกว่ากิจกรรมชั้นบน ๆ ที่มีความสัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวน้อยกว่า (Passive) เช่น การนั่งทำงาน การนั่งเรียนกวดวิชา และเก็บของ ส่วนหนึ่งน่าจะมาจากเส้นทางสัญจรทางเท้าหลักจะถูกจำกัดในระดับพื้นดิน จึงเป็นเหตุให้พื้นที่ชั้นบน ๆ เข้าถึงได้ยาก ต้องมีการปรับใช้พื้นที่ตามข้อจำกัดนี้

- อาคารพาณิชย์ในพื้นที่แสดงให้เห็นลักษณะเฉพาะของอาคารประเภทนี้คือ มีการผสมผสานของกิจกรรม (Mixed use) ในคูหาเดียวกัน ทำให้ใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างคุ้มค่าในพื้นที่จำกัด เช่น ชั้นล่างจะขายเสื้อผ้า ชั้นบน ๆ เป็นพื้นที่พักอาศัย และเก็บของ ชั้นล่างขายสินค้าแฟชั่น แล้วแบ่งพื้นที่ให้มีบันไดขึ้นไปสู่สถาบันกวดวิชา ร้านอาหาร หรือ สำนักงานด้านบน นอกจากนี้การขยายตัวของกิจกรรมจะมีทิศทางขึ้นในแนวตั้งจากชั้นล่างสู่ชั้นบนแล้ว ยังมีทิศทางในแนวราบด้วย เช่น การครอบครองอาคารหลาย ๆ คูหา แล้วประกอบกิจกรรมเดียวกัน หรือ การครอบครองคูหาชั้นล่างเพียงคูหาเดียว แต่ขึ้นไปครอบครองหลายคูหาชั้นบน ๆ



ชั้น 2-4 เป็น

คาราโอเกะ

ชั้น 1 ขายเสื้อผ้า

เครื่องประดับ

- การประกอบกิจการแบบผสมผสาน
ในคูหาเดียวกัน



- ลักษณะบันได ขึ้นไปสู่ชั้นบนของอาคาร ที่
มักจะมีการประกอบกิจการต่างประเภทกัน

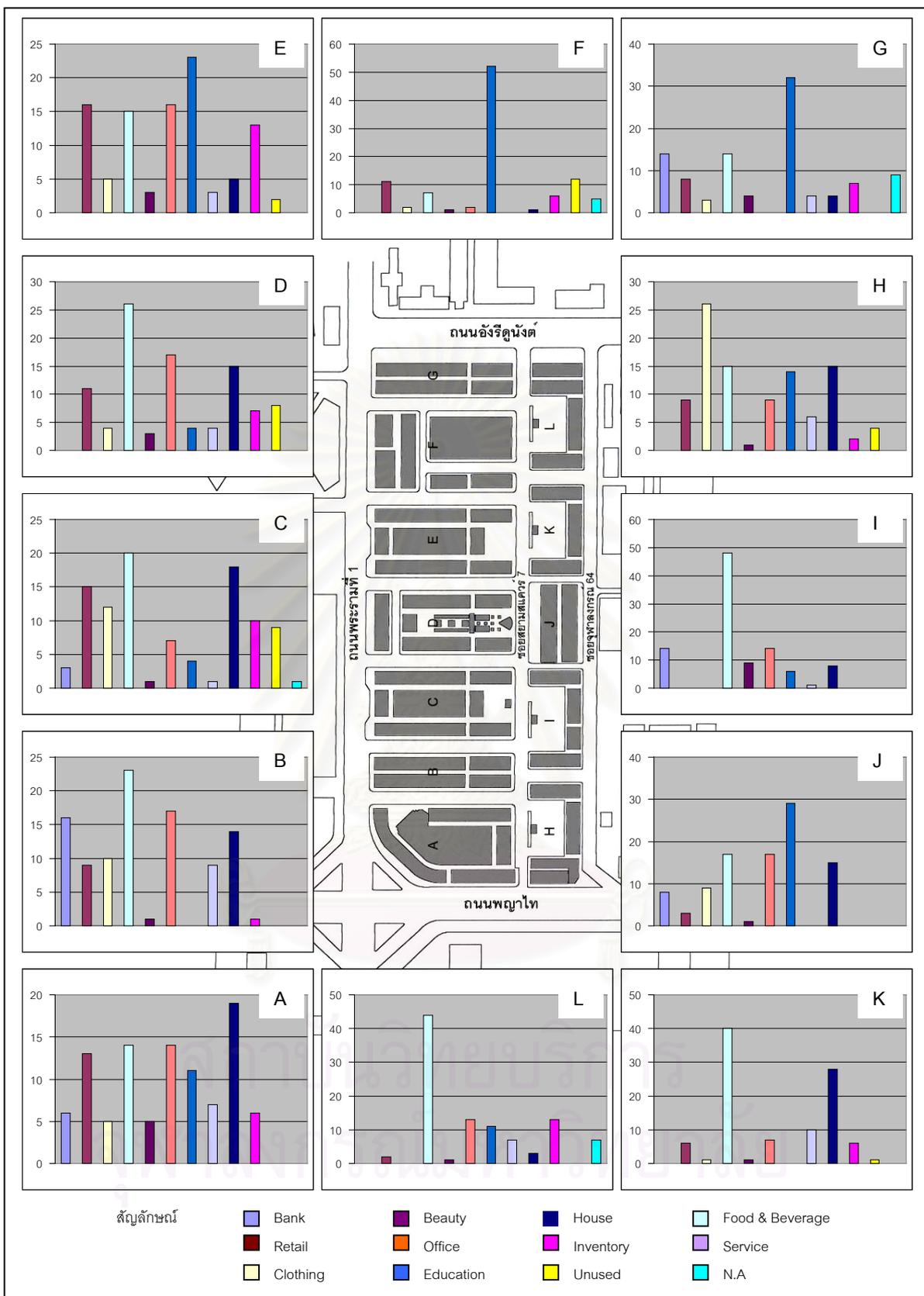


- การแบ่งซอยพื้นที่ชั้นล่างของอาคารพาณิชย์
เพื่อใช้เป็นทางเดิน และพื้นที่ขายสินค้าขนาดเล็ก

ภาพที่ 3.46 การใช้งานอาคารพาณิชย์



- พื้นที่ชั้นบน ๆ ของอาคารพาณิชย์มักเป็นที่เก็บ
ของ และที่พักอาศัยของผู้เช่า หรือคนงาน



แผนที่ 3.31 สัดส่วน (แกน Y: %) ของประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่ อาคารพาณิชย์รวมทุกชั้น (แกน X) ในแต่ละกลุ่มอาคาร (A - L)

ที่มา : ปรับปรุงจากสำนักจัดการทรัพย์สิน (2544)

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิา กองสาสนะ 4374205025

เมื่อพิจารณาสัดส่วนการใช้ประโยชน์พื้นที่ในแต่ละกลุ่มอาคาร (ดูแผนที่ 3.35 ประกอบ) พบประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

- การประกอบกิจการร้านอาหาร และเครื่องดื่ม (Food & Beverage) จะมีมากที่สุด กระจายอยู่ตามกลุ่มอาคารต่าง ๆ พบได้มากบริเวณกลุ่ม L, K และ I รวมทั้งอาคารพาณิชย์ริมถนนสายหลัก เช่น ถนนพระรามที่ 1 ถนนอังรีดูนังต์ ถนนชอย 7 และชอย 64 มักจะอยู่ในบริเวณที่เข้าถึงสะดวก มีคนเดินเท้าหนาแน่น สามารถสังเกตได้ง่าย จัดว่าเป็นกิจการที่เปิดให้บริการดีที่สุดในช่วง ตั้งแต่ 10.00 – 22.00 บางแห่งเปิดให้บริการประมาณ 24.00 – 1.00 น. สำหรับสถาบันกวดวิชา (Education) ที่มีสัดส่วนรองลงมา มักจะอยู่ในบริเวณที่ไม่พลุกพล่าน เช่น กลุ่ม A, F และ G ส่วนกลุ่ม J ที่อยู่ในบริเวณที่ค่อนข้างพลุกพล่าน สถาบันกวดวิชาจะอยู่ชั้น 2 ขึ้นไป เช่นเดียวกับกลุ่ม E รอบ โรงพยาบาลสยาม เปิดบริการตั้งแต่ประมาณ 8.00 – 19.00 น.

- บริเวณ กลุ่ม C, D, E และ J จัดได้ว่าเป็นพื้นที่ซึ่งมีความคึกคักของกิจกรรมมากที่สุด เป็นบริเวณที่มีคนเข้ามาใช้บริการหนาแน่น และต่อเนื่อง เนื่องจากมีพื้นที่ดึงดูดความสนใจหลักของสยามสแควร์ถึง 3 แห่งตั้งอยู่ คือ โรงพยาบาลตรีไลโย โรงพยาบาลศรีสยาม และ เซ็นเตอร์พอยท์ รวมทั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าร่วมสยามสแควร์ บริเวณเซ็นเตอร์พอยท์ นอกจากนี้จะเป็นแหล่งรวมกิจกรรมทางสังคมหลักของพื้นที่แล้ว ยังตั้งอยู่บนจุดตัดกันของแนวเส้นทางสัญจรทางเท้าหลัก ในแนวทิศตะวันออก – ตะวันตก (โรงพยาบาลศรีสยาม – เซ็นเตอร์พอยท์ – โรงพยาบาลตรีไลโย) และแนวทิศเหนือ – ใต้ (ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ - สถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ – เซ็นเตอร์พอยท์ – บายพาสสยามสแควร์ (กลุ่ม J) – ตึกวิทยกิตติ)

- อาคารบริเวณหัวมุมของแต่ละกลุ่มอาคาร ที่ติดกับถนนสายหลักภายนอกและภายในพื้นที่ เป็นอาคารที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน เข้าออกได้หลายทาง ส่วนใหญ่จะเป็นร้านอาหาร ร้านเสื้อผ้าแฟชั่น อาคารขนาดใหญ่ มักเป็นธุรกิจที่มีสาขาให้บริการที่อื่นด้วย มีการครอบครองอาคารหลายคูหาติดต่อกัน สภาพอาคารส่วนใหญ่ค่อนข้างดี ตกแต่งรูปด้านอาคารให้ทันสมัย โดดเด่น ดึงดูดลูกค้าอยู่เสมอ สำหรับอาคารที่อยู่ถัดเข้าไปจะพบธุรกิจขนาดกลาง และเล็กมากขึ้น ซึ่งให้บริการเฉพาะพื้นที่สยามสแควร์เท่านั้น จะมีการครอบครองอาคารเพียง 1 – 2 คูหาติดกัน รวมทั้งมีการแบ่งพื้นที่อาคารพาณิชย์ 1 คูหาออกเป็นส่วยย่อยเล็ก ๆ เพื่อให้เช่าเป็นทางสัญจร และบันไดทางขึ้น – ลงสู่พื้นที่ชั้นบน ๆ ของอาคาร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.6.2.2 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายนอกอาคาร นอกจากการใช้พื้นที่ภายในอาคารแล้ว ศูนย์การค้าแห่งนี้ยังมีการใช้พื้นที่ภายนอกอาคารร่วมด้วย จัดได้ว่าเป็นลักษณะเด่นเฉพาะของสยามสแควร์ สามารถพบลักษณะการใช้พื้นที่ภายนอกอาคารหลายรูปแบบได้แก่

3.6.2.2.1 เซ็นเตอร์พอยท์สยามสแควร์ เปิดให้บริการตั้งแต่ 10.00 – 20.30 น. จัดว่าเป็นพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะซึ่งมีกิจกรรมทางสังคมหลากหลายที่สุดในศูนย์การค้าสยามสแควร์ เป็นสัญลักษณ์หรือตัวแทนของความร่วมสมัย รองรับการเปลี่ยนแปลงกระแสแฟชั่น เป็นแหล่งรวมของวัยรุ่นไทย บริเวณน้ำพุเป็นที่หมายตา (Landmark) และจุดนัดพบที่สำคัญ พบว่าบางครั้งจะมีผู้ปกครองมานั่งรอรับบุตรหลานที่เข้ามาทำกิจกรรมในพื้นที่ด้วย พื้นที่นี้ยังมีการจัดกิจกรรมพิเศษอย่างสม่ำเสมอ โดยกิจกรรมพิเศษที่จัดขึ้นมุ่งจะตอบรับกับความสนใจของวัยรุ่นเป็นหลัก เช่น การแสดงดนตรีบนเวทีทุกวันสุดสัปดาห์ การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายสินค้า เป็นต้น นอกจากนี้มหาวิทยาลัยได้ทำการควบคุมดูแลความเรียบร้อยของพื้นที่ ไม่ให้เป็นแหล่งมั่วสุมของวัยรุ่น เกิดภาพลักษณ์ที่ไม่ดีต่อพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งอยู่ในความดูแลของสถาบันการศึกษาที่สำคัญของประเทศ ด้วยการแจ้งให้ร้านค้าบริเวณนี้งดการจำหน่ายเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งแก่เด็กอายุต่ำกว่า 18 ปี



- การนั่งพักผ่อน นัดพบ บริเวณน้ำพุ



- การสัมภาษณ์ และถ่ายทำรายการโทรทัศน์



- การนั่งรับประทานอาหาร เครื่องดื่ม กลางแจ้ง



- การชมดนตรีบริเวณเวทีกลางแจ้ง



- การจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์สินค้า

ภาพที่ 3.47 ตัวอย่างกิจกรรมที่พบในพื้นที่ Center Point



ภาพที่ 3.48 สัญลักษณ์ Center Point บริเวณลานน้ำพุ

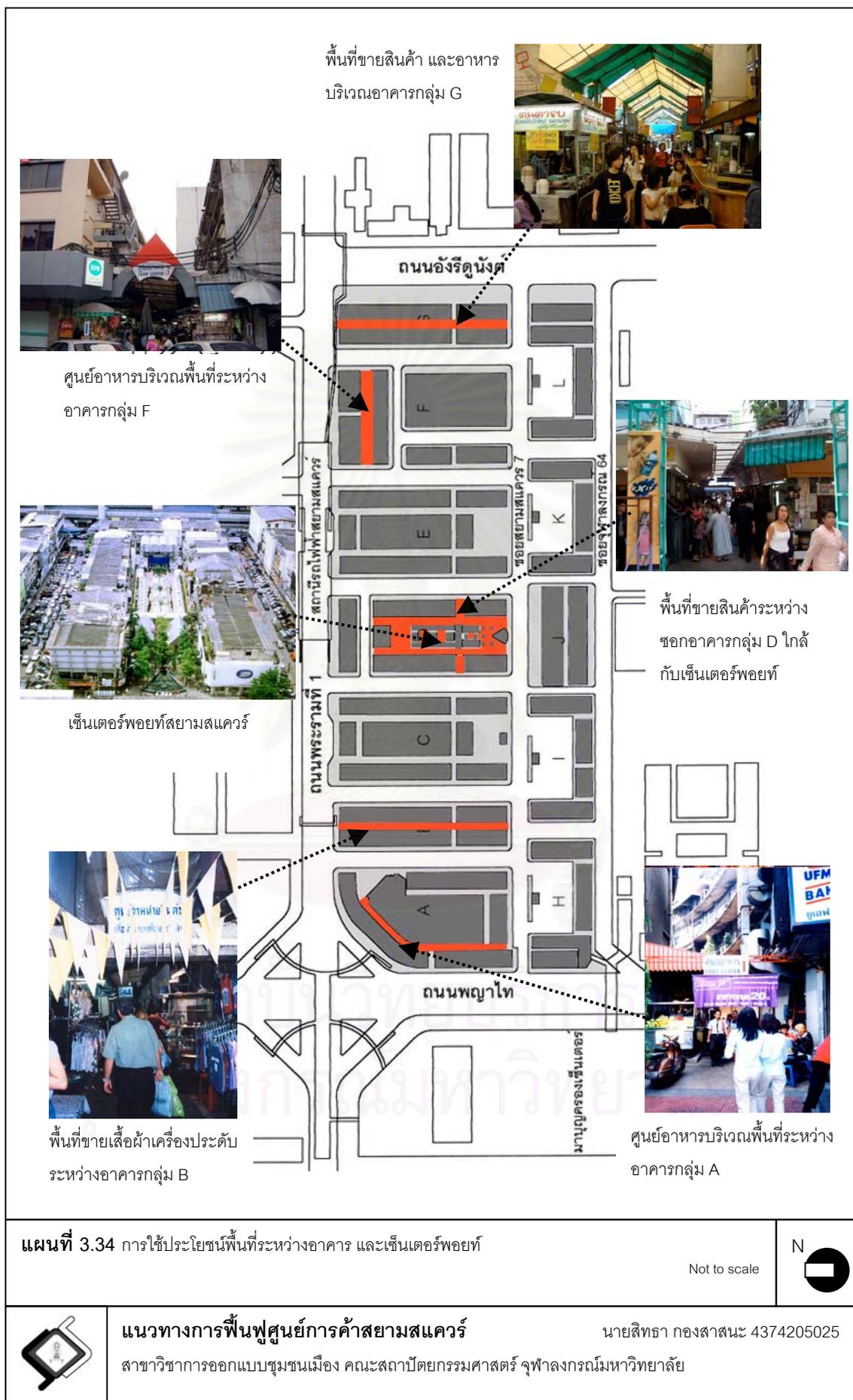


ภาพที่ 3.49 ป้ายห้ามจำหน่ายแอลกอฮอล์ใน Center Point

3.6.2.2.2 ทางเดินเท้าริมถนน นอกจากการใช้ทางเดินเท้าเพื่อสัญจรแล้ว ทางเท้าบางแห่งที่มีขนาดใหญ่พอ จะสามารถรองรับกิจกรรมอื่น ๆ ได้ด้วย เช่น ทางเท้าหน้าเซ็นเตอร์พอยท์ (หน้าอาคารกลุ่ม J) มีขนาดกว้างขวาง สามารถใช้เป็นจุดนัดพบ และพักผ่อน รวมทั้งสามารถต่อเชื่อมกับบันไดหน้าอาคารวิทยกิตติ ซึ่งเป็นอีกจุดนัดพบหนึ่งที่สำคัญได้ด้วย ทางเท้าริมถนนพระรามที่ 1 (หน้ากลุ่มอาคาร D1 บริเวณทางขึ้น – ลง สถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์) ซึ่งมีขนาดกว้างขวางกว่า 6.00 เมตร พบว่าในบางเวลาจะมีพ่อค้า แม่ค้าเร่หลายรายเข้ามาปูผ้าขายสินค้า จะได้รับความสนใจจากผู้คนผ่านไปมาค่อนข้างมาก โดยเฉพาะช่วงเย็นวันธรรมดา หรือเกือบทั้งวันของวันหยุดสุดสัปดาห์ สำหรับทางเดินเท้าริมถนนอังรีดูนังต์จะมีพ่อค้า แม่ค้าหาบเร่เข้ามาขายสินค้าในช่วงเวลาเย็นแก่ผู้ผ่านไปมา รวมทั้งมีการขายสินค้าให้บริการแก่กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวเอเชียที่มาขึ้นรถทัวร์ และรับประทานอาหารบริเวณใกล้เคียง

3.6.2.2.3 ลานจอดรถ 4 แห่ง ปัจจุบันมีการเปิดลานจอดรถบางแห่ง บางช่วงเวลา เพื่อจัดกิจกรรมพิเศษที่สามารถสร้างรายได้ให้กับทางมหาวิทยาลัยได้ เช่น การประชาสัมพันธ์ สินค้า การจัดคอนเสิร์ต การจัดนิทรรศการ พบว่าลานจอดรถบริเวณอาคารกลุ่ม I (หน้า The Hard Rock Café) จะมีการจัดกิจกรรมพิเศษบ่อยที่สุด เกิดพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ที่สามารถรองรับกิจกรรมใหญ่กลางแจ้งได้

3.6.2.2.4 พื้นที่ระหว่างอาคาร พื้นที่ระหว่างอาคารซึ่งแต่เดิมเป็นชอกอาคาร หรือเส้นทางบริการของอาคารพาณิชย์ ภายหลังได้ถูกปรับเปลี่ยนให้สามารถใช้ประโยชน์มากขึ้น โดยจะเป็นพื้นที่ขายอาหาร หรือเสื้อผ้า เครื่องประดับ เปิดให้บริการตั้งแต่ประมาณ 10.00 – 19.00 น. ผู้เข้ามาใช้บริการพื้นที่ขายอาหารส่วนใหญ่มักจะเป็นผู้ที่ทำงาน และนักเรียนที่มาเรียนในสถาบันกวดวิชาบริเวณใกล้เคียง จะเข้ามาใช้บริการมากในช่วงเวลาเที่ยงวัน ร้านอาหารที่ให้บริการจะมีลักษณะเป็นรถเข็นหลาย ๆ คันจอดเรียงกัน มีการจัดเก้าอี้ และโต๊ะที่สามารถใช้ร่วมกันได้ พบว่าราคาอาหารจะถูกกว่าร้านอาหารทั่วไป หรือศูนย์อาหารในศูนย์การค้าโดยรอบ



3.6.3 กิจกรรมในโอกาสพิเศษ

นอกจากกิจกรรมที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาปกติแล้ว ศูนย์การค้าสยามสแควร์ได้เคยมีการจัดกิจกรรมขึ้นในโอกาสพิเศษร่วมกันทั้งพื้นที่ เป็นบรรยากาศที่แตกต่างจากการใช้งานพื้นที่ปกติ โดยระหว่างวันที่ 21 – 23 ธันวาคม พ.ศ. 2544 มีการจัดงานฉลอง 36 ปีของศูนย์การค้าสยามสแควร์ขึ้น เพื่อเป็นการเฉลิมฉลอง และเป็นต้นแบบการศึกษาปรับปรุงพื้นที่ศูนย์การค้าขึ้นมาใหม่ ซึ่งอาจจะมีการจัดสรรที่ดินใหม่ภายหลังการหมดสัญญาของผู้ประกอบการในปี พ.ศ. 2548 ทำให้ทางมหาวิทยาลัยสามารถกำหนดแนวทาง และรูปแบบการพัฒนาที่ต้องการใหม่ได้

รูปแบบของงานมีการปิดเส้นทางเดินรถภายในพื้นที่เพื่อการเดินเท้า โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนต่าง ๆ ตามกลุ่มกิจกรรม เช่น “J – Zone” รองรับวัยรุ่นที่ชอบแต่งตัว และดนตรีญี่ปุ่น “Christmas Zone” รองรับเทศกาลคริสต์มาส “Teen Trend Zone” รองรับแฟชั่น ความทันสมัย “X – Treme Zone” รองรับเกม การแข่งขันที่เร้าใจ เช่น การไต่ผาจำลอง สเกตบอร์ด โรเลอ์เบลค นอกจากนั้นพื้นที่ส่วนต่าง ๆ จะถูกเชื่อมโยงด้วยถนนสายดนตรี และเดินร่ำ บนชอยสยามสแควร์ 7 เพื่อสร้างความคึกคักแก่พื้นที่

ในการจัดงานครั้งนั้น ทำให้เกิดกิจกรรมหลากหลายตามพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร มีผู้คนเดินเท้าภายในงานเป็นจำนวนมาก นับเป็นมิติใหม่ของการใช้งานพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ จากเดิมที่เน้นเฉพาะกิจกรรมภายในอาคารมากกว่าภายนอกอาคาร และอำนวยความสะดวกแก่การสัญจรทางรถยนต์มากกว่าการสัญจรทางเท้า



ที่มา : สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ (2544)

แผนที่ 3.35 ผังการจัดงาน 36 ปี สยามสแควร์



- ซอยสยามสแควร์ 7 บริเวณประตูทางเข้าจากถนนพญาไท



- บริเวณลานจอดรถกลุ่ม I ถูกเปลี่ยนเป็นลานคอนเสิร์ต



- ปริมาณผู้มาร่วมงานค่อนข้างหนาแน่นมาก โดยเฉพาะซอยสยามสแควร์ 7 ที่เป็นถนนสายคนตรี



- ส่วน X – Treme Zone ตอบสนองผู้ที่สนใจในเกมการแข่งขันที่ท้าทาย บริเวณซอยสยามสแควร์ 3

ภาพที่ 3.50 บรรยากาศการงานฉลองครบรอบ 36 ปี สยามสแควร์
ระหว่างวันที่ 23 – 25 ธันวาคม พ.ศ. 2544

สภาพปัญหาที่พบเกี่ยวกับลักษณะกลุ่มผู้ใช้ กิจกรรม และรูปแบบการใช้พื้นที่

- ขาดกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ทางสังคม เน้นเฉพาะด้านพาณิชย์กรรม ไม่ส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีระหว่างศูนย์การค้า และชุมชน
- พื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ เกิดภาพลักษณ์ของแหล่งมั่วสุมของวัยรุ่น ขาดการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ของพื้นที่อย่างต่อเนื่อง และกว้างขวาง
- โรงภาพยนตร์ทั้ง 3 ซึ่งเป็นจุดดึงดูดความสนใจหลักซบเซาลง เนื่องจากมีคู่แข่งที่ทันสมัยกว่าอยู่โดยรอบ รวมทั้งมีรูปแบบการให้บริการที่ซ้ำซ้อนกันเอง ขาดจุดขายที่ชัดเจน
- การเข้าถึงพื้นที่ชั้นบน ๆ ของอาคารค่อนข้างยากลำบาก ใช้พื้นที่ไม่เต็มศักยภาพ
- พื้นที่ภายนอกอาคารไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์เต็มที่ ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับ
- พื้นที่ระหว่างอาคารที่ถูกปรับปรุงขึ้นมาภายหลัง ขาดระบบสาธารณูปโภคมารองรับอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดความไม่สะดวก และไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยในการใช้พื้นที่

3.7 ลักษณะรูปแบบการบริหาร และจัดการธุรกิจ

3.7.1 การบริหาร จัดการพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์

ในปี พ.ศ. 2518 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้จัดตั้งสำนักจัดการทรัพย์สินขึ้น เป็นหน่วยงานสนับสนุนหนึ่งของมหาวิทยาลัย ภายใต้ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยการจัดการทรัพย์สินฉบับปี พ.ศ. 2516 มีหน้าที่บริหารจัดการเก็บรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ในเขตพาณิชย์ มีรองอธิการบดีเป็นผู้กำกับดูแล และมีคณะกรรมการดูแลจัดการทรัพย์สินเป็นผู้กำหนดนโยบายในการดำเนินงาน สำหรับศูนย์การค้าสยามสแควร์จะมีฝ่ายทำงานในสำนักงานทรัพย์สินที่มีหน้าที่ดูแล ตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขการเช่าของผู้เช่า รวมทั้งรับเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ ของผู้เช่า การจัดการดูแลของสำนักงานทรัพย์สินจะมีลักษณะของการดูแลทรัพย์สินที่ให้เช่ามากกว่าการดำเนินการบริหารพื้นที่ด้วยตนเองอย่างจริงจังเหมือนศูนย์การค้าอื่น เป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการแต่ละรายที่จะดำเนินธุรกิจของตนเอง ทางมหาวิทยาลัยจะจัดการบริการสำหรับอำนวยความสะดวกภายในพื้นที่ ได้แก่ การจัดที่จอดรถ และระบบรักษาความปลอดภัย โดยให้เอกชนเข้ามาประมูลเช่าพื้นที่เพื่อดำเนินการจัดการจราจร และระบบรักษาความปลอดภัย

สำหรับการให้บริการด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น การระบายน้ำ ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ จะเป็นหน้าที่ของผู้เช่าแต่ละรายต้องประสานงานกับหน่วยงานที่รับผิดชอบเอง เช่น สำนักงานเขตปทุมวัน การไฟฟ้า และการประปานครหลวง องค์การโทรศัพท์ เป็นต้น ส่วนการจัดเก็บขยะในแต่ละวันจะมีการกำหนดเวลาให้ผู้เช่านำขยะที่แยกประเภทใส่ถุงดำมาวางไว้นอกอาคารหลังเวลาปิดร้านแล้วเท่านั้น เพื่อรอช่วงเวลาจัดเก็บขยะของสำนักงานเขตปทุมวันระหว่างช่วงเวลา 3.00 น. – 6.00 น.

3.7.2 เงื่อนไขระเบียบสัญญา ลักษณะของเงื่อนไขระเบียบสัญญาการประกอบธุรกิจภายในพื้นที่สยามสแควร์ สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

3.7.2.1 การลงทุนพัฒนาพื้นที่ ได้แก่ โรงแรมโนโวเทล มีระยะเวลาเช่า 30 ปี (พ.ศ. 2527 – 2557) และโครงการ The Center Point of Siam Square มีระยะเวลาเช่า 5 ปี (พ.ศ. 2542 – 2547)

3.7.2.2 การเช่าอาคารพาณิชย์ และอาคารพิเศษ ส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาเช่าประมาณ 10 ปี ต่อหนึ่งช่วงสัญญา

สำหรับช่วงเวลาการหมดสัญญาเช่าอาคารในสยามสแควร์จะแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

อาคาร	จำนวน	สัญญาเช่าสิ้นสุด
อาคารพาณิชย์	610 คูหา	ในช่วงปี 2548
อาคารธนาคารกรุงเทพ	1 หลัง	ธันวาคม 2548
โรงภาพยนตร์	3 โรง	ธันวาคม 2548
The center point	1โครงการ (9 หลัง)	มกราคม 2547
อาคารซุ้ม	3 หลัง	ธันวาคม 2548
โรงแรมโนโวเทล	1 หลัง	ปี 2557

ที่มา : สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ (2544)

ตารางที่ 3.3 ช่วงเวลาการสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าสยามสแควร์

การเช่าอาคารพาณิชย์ และอาคารพิเศษ จัดได้ว่าเป็นลักษณะรูปแบบการเช่าที่พบได้มากที่สุดในพื้นที่ ผู้เช่าต้องทำสัญญากับผู้ให้เช่า (กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) ตามแบบสัญญาเช่ามาตรฐาน (ดูภาคผนวก ก.) โดยผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายแก่ทางมหาวิทยาลัยใน 2 ลักษณะ (จากการสอบถามเจ้าหน้าที่ทรัพย์สิน) คือ ค่ากรรมสิทธิ์ หรือค่าเช่า (อัตราในปี พ.ศ. 2544 ประมาณ 3,600,000 บาทต่อ 10 ปีต่อคูหา) ซึ่งผู้เช่าสามารถผ่อนชำระค่าเช่าเดือนละประมาณ 30,000 บาท และค่าเช่ารายเดือน (อัตราในปี พ.ศ. 2544 ประมาณ 5,000 บาทต่อเดือนต่อคูหา) ซึ่งจะรวมค่าดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง และสิทธิการจอดรถฟรีकुหาละ 1 คัน สำหรับอาคารขนาดเล็กบริเวณลานจอดรถนั้นมีอัตราค่าเช่าจากมหาวิทยาลัยประมาณเดือนละ 100,000 บาท (จากการสอบถามผู้ประกอบการ)

จะพบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่จะนำกรรมสิทธิ์ไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงต่อ (ตามระเบียบต้องแจ้งให้สำนักงานทรัพย์สินทราบเพื่ออนุญาต) บางอาคารจะมีการเช่าช่วงต่อกันหลายช่วง ทำให้อัตราการเช่าสิทธิ์ในท้องตลาดจริงสูงกว่าราคาเช่ากรรมสิทธิ์จากมหาวิทยาลัยมาก รูปแบบการเช่าอาคารจะมีหลายลักษณะตามข้อตกลงทางธุรกิจแต่ละรายไป ซึ่งขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดของพื้นที่ และความพึงพอใจทางธุรกิจ เช่น อาคารพาณิชย์บริเวณซอย 5 (F5) เป็นร้านอาหารจำนวน 1 คูหา มีการเช่าอาคารเฉพาะในชั้นที่ 1 และ 2 คิดอัตราเช่า 100,000 บาทต่อเดือน อาคารพาณิชย์บริเวณซอย 3 (C6) มีการเช่าพื้นที่ชั้น 2 - 4 จำนวน 2 คูหาติดกัน เป็นร้านอาหาร โดยชั้นที่ 1 มีเฉพาะบันไดขึ้นสู่พื้นที่ชั้นบน คิดอัตราค่าเช่า 110,000 บาทต่อเดือน อาคารพาณิชย์รอบโรงภาพยนตร์ลิโด (C1) มีการเช่าพื้นที่ชั้นที่ 2 - 4 จำนวน 1 คูหา เป็นร้านถ่ายเอกสาร คิดค่าเช่า 20,000 บาทต่อเดือน เป็นต้น

3.7.3 การจัดการควบคุมดูแลพื้นที่

ระเบียบสัญญาเช่ามาตรฐานของมหาวิทยาลัยได้กล่าวถึงข้อกำหนดหลายประการที่เป็นประโยชน์ต่อการจัดการควบคุมพื้นที่ อาทิเช่น ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อประกอบกิจการค้าตามที่ระบุในสัญญาเช่าเท่านั้น แต่ห้ามประกอบกิจกรรมต้องห้ามที่ขัดต่อศีลธรรมอันดี และรบกวนผู้อื่น เช่น อาบอบนวด การพนัน รับขนส่งสินค้า ซ่อมเครื่องยนต์ เป็นต้น (ข้อ 5) ห้ามผู้เช่าโอนสิทธิ หรือให้เช่าช่วงแก่บุคคลภายนอก โดยไม่ได้รับอนุญาตการยินยอมเป็นหนังสือ และปฏิบัติตามเงื่อนไขที่มหาวิทยาลัยกำหนด (ข้อ 7) การสงวนสิทธิ์ของทางมหาวิทยาลัยที่จะใช้ หรือให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ภายนอกทรัพย์สินที่เช่าได้ เช่น การติดตั้งป้ายโฆษณาบน

หลังคา ด้านหน้า ด้านข้าง หรือด้านหลังของอาคาร (ข้อ 15) ผู้เช่าต้องไม่ทำกิจกรรมใดที่ขัดขวาง ความสะดวกของการเดินเท้า และรถยนต์ (ข้อ 16) เป็นต้น (ดูภาคผนวก ก.)

พบว่าระเบียบการใช้อาคารในสัญญาเป็นเพียง การมุ่งเพื่อรักษาทรัพย์สินมิให้เสียหายมากกว่าจะควบคุมการใช้พื้นที่อย่างจริงจัง ส่งผลให้ผู้เช่ามีอิสระในการใช้พื้นที่ค่อนข้างมาก ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น การระบายน้ำทิ้งจากร้านอาหารโดยไม่ผ่านบ่อดักไขมัน การขาดทางหนีไฟที่มีประสิทธิภาพของสถาบันกวดวิชา ดังนั้นทางมหาวิทยาลัยจึงได้พยายามกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความปลอดภัยของชีวิต และทรัพย์สินขึ้น (สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาฯ 2544) เช่น การดัดแปลงต่อเติมอาคาร การประกอบกิจการโรงเรียนกวดวิชา การประกอบกิจการร้านอาหาร และการแบ่งพื้นที่เพื่อประกอบกิจการ

3.7.4 นโยบาย และแผนการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันศูนย์การค้าสยามสแควร์ยังขาดภาพรวมของการพัฒนาพื้นที่ โดยเฉพาะแนวทางการพัฒนาในระยะยาว ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาระยะสั้นแบบค่อยเป็นค่อยไป เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายสนับสนุนการพัฒนามหาวิทยาลัย จากแผนพัฒนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545 – 2549) ใน 2 ประการ ได้แก่

- 1) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และการปรับปรุงสภาพแวดล้อมของมหาวิทยาลัย
- 2) การเพิ่มประสิทธิภาพในการหารายได้ และจัดการทรัพย์สิน

ดังนั้นการพัฒนาส่วนใหญ่มักจะเป็นการปรับปรุงสภาพภูมิทัศน์ และระบบสาธารณูปโภคให้เป็นระเบียบเรียบร้อย มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2544 ทางสำนักงานจัดการทรัพย์สินได้จัดโครงการประกวดแนวคิด และรูปแบบการพัฒนาสยามสแควร์ในอนาคตขึ้น เพื่อระดมความคิดจากนิสิต นักศึกษา และผู้ประกอบการวิชาชีพ หาแนวทางที่แปลกใหม่ และเหมาะสมกับพื้นที่สยามสแควร์ในอนาคต

สภาพปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร และจัดการธุรกิจ

- เน้นเฉพาะการบริหารดูแลพื้นที่ และเก็บค่าเช่าเท่านั้น ขาดการบริหารเชิงรุกเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขันของสยามสแควร์
- เกิดการเช่าช่วงต่อกันมาก ทำให้ค่าเช่าในท้องตลาดสูงกว่ารายได้ที่มหาวิทยาลัยรับ

3.8 การสรุปผลการสำรวจสภาพแวดล้อมของสยามสแควร์ในภาพรวม

เป็นการสรุปสิ่งที่พบจากการสำรวจ และวิเคราะห์พื้นที่สยามสแควร์โดยผู้ศึกษาเป็นสำคัญ ซึ่งจะช่วยให้เกิดความเข้าใจสภาพแวดล้อมของสยามสแควร์ในระดับภาพรวมให้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยเนื้อหาจะประกอบไปด้วย การวิเคราะห์เอกลักษณ์ทางจินตภาพของสยามสแควร์ และการสรุปสภาพปัญหาของสยามสแควร์โดยรวม

3.8.1 การวิเคราะห์เอกลักษณ์ทางจินตภาพของสยามสแควร์

สำหรับข้อมูลที่ได้จากการสำรวจพื้นที่ครั้งนี้ สามารถนำมาใช้วิเคราะห์การเกิดจินตภาพของพื้นที่ซึ่งได้จากการรับรู้ทางสายตา โดยพิจารณาจากลักษณะทางกายภาพ และกิจกรรมที่เกิดขึ้น ทำให้ทราบถึงลักษณะเด่น หรือเอกลักษณ์ของพื้นที่ด้านโครงสร้างทางกายภาพ และกิจกรรมของสยามสแควร์ในภาพรวม โดยจะใช้หลักการวิเคราะห์ซึ่งเป็นที่รู้จักทั่วไปของ Kevin Lynch ดังต่อไปนี้

3.8.1.1 เส้นทาง (Path) เป็นช่องทางการเคลื่อนที่ของพื้นที่สยามสแควร์ สามารถแบ่งลักษณะเส้นทางออกเป็น 2 ลักษณะคือ

3.8.1.1.1 เส้นทางระดับพื้นดิน เป็นเส้นทางที่ผู้ใช้รถยนต์ และเดินเท้าใช้สัญจรบนระดับพื้นดิน โดยถนนสายหลักรอบสยามสแควร์ได้แก่ ถนนพระรามที่ 1 ด้านทิศเหนือ ถนนอังรีดูนังต์ ด้านทิศตะวันออก และถนนพญาไท ด้านทิศตะวันตก ส่วนระบบถนนภายในมีการจัดวางเป็นระบบตาราง (Grid system) ทั้งพื้นที่ โดยมีซอยสยามสแควร์ 7 และซอยจุฬาลงกรณ์ 64 เป็นถนนสายหลัก และเชื่อมโยงด้วยถนนซอยเล็ก ๆ เพื่อช่วยกระจายการสัญจรไปตามส่วนต่าง ๆ ของพื้นที่อย่างทั่วถึง สำหรับการเดินเท้าส่วนใหญ่จะอยู่ตามทางเท้าริมถนนซอย และตามพื้นที่ระหว่างกลุ่มอาคาร พบว่าจะมีการเดินเท้าที่หนาแน่นชัดเจนบริเวณริมถนนซอยสยามสแควร์ 7 ซอยจุฬาลงกรณ์ 64 (เฉพาะจากถนนพญาไทถึงตึกวิทยกิตติ) และบริเวณรอบ ๆ โรงภาพยนตร์ลิโด สยาม เซ็นเตอร์พอยท์ และบายพาสสยามสแควร์

3.8.1.1.2 เส้นทางระดับเหนือพื้นดิน เป็นเส้นทางสัญจรสำหรับคนเดินเท้าระดับเหนือพื้นดิน พบว่าย่านการค้าปทุมวันมีการใช้เส้นทางระดับเหนือพื้นดินเชื่อมโยงกิจกรรมกันค่อนข้างมาก เช่น สะพานลอยเชื่อมมานูญครองกับสยามสแควร์ สะพานลอยข้ามถนนพระรามที่ 1 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ภายหลังรถไฟฟ้ายกระดับเปิดให้บริการ ทำให้เกิดโครงข่ายทางเท้ายกระดับขึ้นเพื่อเชื่อมรถไฟฟ้ากับอาคารในย่านนี้ (แต่ยังไม่สมบูรณ์นัก) เช่น ทางเท้ายกระดับเหนือสี่แยกปทุมวัน ทางเชื่อมจากชานชาลาสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ เป็นต้น นอกจากนั้นภายในพื้นที่สยามสแควร์จะมีทางเดินชั้น 2 รอบโรงภาพยนตร์ทั้ง 3 ตั้งแต่เริ่มก่อสร้างแล้ว ทำให้มีความเป็นไปได้ที่จะเชื่อมโครงข่ายทางเท้ายกระดับภายใน และภายนอกพื้นที่ เพื่อสร้างความต่อเนื่องของการใช้เส้นทางระดับเหนือพื้นของย่านการค้าปทุมวันให้ครอบคลุมมากขึ้น

3.8.1.2 เส้นขอบ (Edge) เป็นตัวแสดงขอบเขตที่แยกพื้นที่สยามสแควร์ออกจากพื้นที่อื่น พบว่าเส้นขอบสำคัญที่จัดว่าตัวแสดงขอบเขตของพื้นที่สยามสแควร์นั้น มีอยู่ 4 ตำแหน่งตามทิศทางต่าง ๆ ดังนี้

3.8.1.2.1 เส้นขอบทิศเหนือ พบว่าโครงสร้างทางวิ่งของรถไฟฟ้ายกระดับเหนือถนนพระรามที่ 1 จะเป็นตัวแยกพื้นที่สยามสแควร์ซึ่งเป็นกลุ่มอาคารเดี่ยว ๆ สลับกับพื้นที่โล่ง ออกจากศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ สยามดิสคัฟเวอรี และสยามพารากอนในอนาคต ซึ่งเป็นกลุ่มอาคารขนาดใหญ่แบบปิดล้อม

3.8.1.2.2 เส้นขอบทิศตะวันออก พบว่าแนวกลุ่มต้นไม้ และพื้นที่โล่งสีเขียวริมถนนอังรีดูนังต์ จะทำหน้าที่เป็นพื้นที่กันชน (Buffer zone) ระหว่างพื้นที่สยามสแควร์กับการจราจรบนถนนอังรีดูนังต์

3.8.1.2.3 เส้นขอบทิศใต้ พบว่าแนวรั้วสูงประมาณ 2.00 – 2.50 เมตรริมถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 64 จะเป็นเครื่องกั้นแบ่งแยกพื้นที่สยามสแควร์ออกจากพื้นที่เขตการศึกษาของมหาวิทยาลัย

3.8.1.2.4 เส้นขอบทิศตะวันตก พบว่ากลุ่มอาคารโค้งหัวมุมแยกปทุมวัน และริมถนนพญาไท (A1, A3 และ H1) จะเป็นแนวขอบเขตของพื้นที่ซึ่งเป็นกลุ่มอาคารเดี่ยว ๆ ออกจากอาคารมาบุญครองเซ็นเตอร์ และการจราจรบนถนนพญาไท

3.8.1.3 จุดหมายตา (Landmark) จัดเป็นจุดสังเกตที่มีความเด่นชัด มีความคงทนของลักษณะทางกายภาพ หรือกิจกรรม เป็นที่รู้จักของคนส่วนใหญ่ โดยจุดหมายตาของพื้นที่สามารถแบ่งออกได้ 2 ระดับคือ

3.8.1.3.1 ระดับย่านปทุมวัน เป็นการพิจารณาจุดหมายตาที่สามารถสังเกตเห็นได้ชัดเจนภายในย่านปทุมวัน ซึ่งจะสัมพันธ์กับการเข้าถึงสยามสแควร์จากทิศทางต่าง ๆ อาทิเช่น

- การเข้าถึงจากถนนพญาไท ได้แก่ โครงสร้างเหนือแยกปทุมวัน ตัวยาคารสยามดิสคัฟเวอร์รี่ มาบุญครองเซ็นเตอร์ และสะพานลอยเชื่อมมาบุญครองเซ็นเตอร์
- การเข้าถึงจากถนนพระรามที่ 1 (รวมทั้งจากรถไฟฟ้ายกระดับ) ได้แก่ โรงแรมโนโวเทล สถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ สยามเซ็นเตอร์ สยามดิสคัฟเวอร์รี่ ตึกวิทยกิตติ์ และสยามพารากอนในอนาคต
- การเข้าถึงจากถนนอังรีดูนังต์ ได้แก่ โรงแรมโนโวเทล และตึกสมเด็ญยา ฯ คณะทันตแพทยศาสตร์

3.8.1.3.1 ระดับพื้นที่สยามสแควร์ เป็นจุดหมายตาที่เฉพาะคนในพื้นที่สยามสแควร์สังเกตเห็น ได้แก่ ลานน้ำพุเซ็นเตอร์พอยท์ (กลุ่ม D) ศาลพระภูมิประจำสยามสแควร์ (กลุ่ม E) และทางเข้าโรงภาพยนตร์สกาลา (กลุ่ม A)

3.8.1.4 ศูนย์รวมกิจกรรม (Node) จัดเป็นจุดรวมกิจกรรมที่มีความต่อเนื่อง และชัดเจนของสยามสแควร์ พบว่าส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ดึงดูดความสนใจ (Magnet) เดิมของพื้นที่ ได้แก่ เซ็นเตอร์พอยท์ บายพาสสยามสแควร์ ตึกวิทยกิตติ์ โรงภาพยนตร์สกาลา โรงภาพยนตร์ลิโด สยาม และพื้นที่ขายสินค้าได้โรงทั้ง 2 โรง โบนันชามอลล์ และ 29 พลาซ่า นอกจากนั้นภายหลังการเปิดให้บริการรถไฟฟ้ายกระดับ ทำให้บริเวณทางขึ้นลงรถไฟฟ้าหน้ากลุ่มอาคาร D1 เป็นศูนย์รวมกิจกรรมใหม่ ซึ่งจะมีผู้คนพลุกพล่าน รองรับกิจกรรมชั่วคราว เช่น ปู่ผ้าขายสินค้า แจกใบปลิว เล่นดนตรี นัดพบ เป็นต้น

3.8.1.5 ย่าน (District) สำหรับการวิเคราะห์ย่านระดับย่อยภายในพื้นที่สยามสแควร์ จะเป็นการจัดกลุ่มพื้นที่ออกเป็นส่วนย่อย ๆ โดยแต่ละกลุ่มจะพิจารณาความคล้ายคลึงกันของพื้นที่ในประเด็นต่าง ๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ รูปแบบกิจกรรม ช่วงเวลา และกลุ่มผู้ใช้พื้นที่ เป็นต้น สามารถแบ่งย่านภายในพื้นที่สยามสแควร์ออกเป็น 5 กลุ่มดังต่อไปนี้

3.8.1.5.1 กลุ่มที่ 1 “ ย่านโรงภาพยนตร์สกาลา ” ได้แก่ อาคารพาณิชย์กลุ่ม A และ B รวมทั้งพื้นที่ซึ่งอยู่ล้อมรอบ หรือใกล้เคียงกับโรงภาพยนตร์สกาลา โดยกิจกรรมส่วนใหญ่จะไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหว (Passive activities) มีการปรับปรุงพื้นที่ระหว่างอาคารเป็นพื้นที่ขายอาหาร และสินค้าเสื้อผ้า เครื่องแต่งกาย พบว่าบรรยากาศการใช้พื้นที่ไม่ค่อยคึกคัก มีการเดินเท้าไม่หนาแน่น ถึงแม้จะตั้งอยู่บริเวณหัวมุมสี่แยกปทุมวันที่โดดเด่น

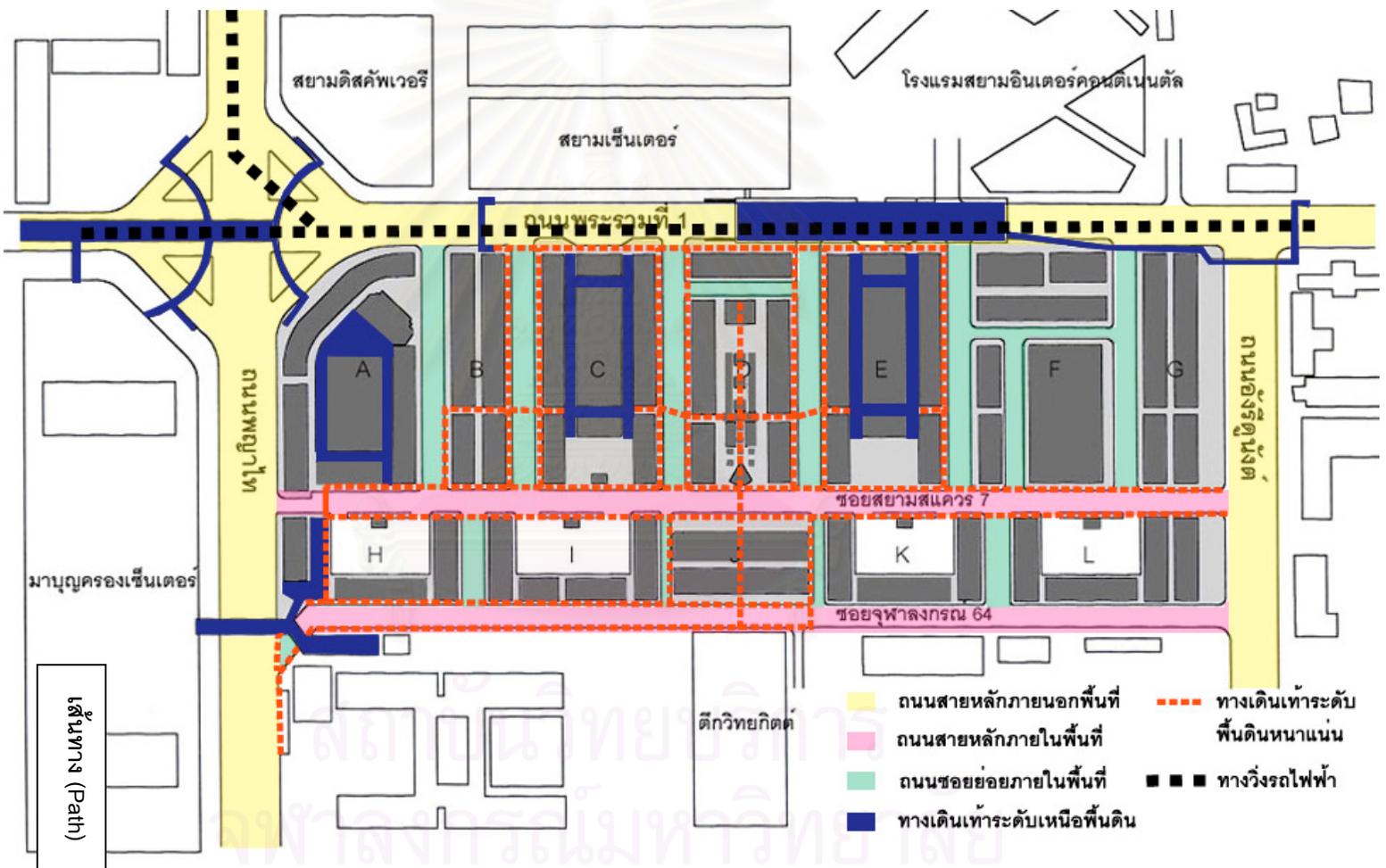
3.8.1.5.2 กลุ่มที่ 2 “ ย่านการค้าใจกลางเมืองสยามสแควร์ ” ได้แก่ อาคารพาณิชย์กลุ่ม C, D, E และ J รวมทั้งพื้นที่ซึ่งอยู่โดยรอบจุดดึงดูดความสนใจหลักหลายแห่ง ได้แก่ โรงภาพยนตร์ลิโด สยาม และพื้นที่ขายสินค้าได้โรงทั้ง 2 เซ็นเตอร์พอยท์ และบายพาสสยามสแควร์ จัดเป็นพื้นที่ซึ่งมีความคึกคัก และความเข้มข้นของกิจกรรมมากที่สุดในสยามสแควร์ โดยสินค้าส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับกระแสความทันสมัย และแฟชั่น มีความสัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวสูง (Active activities) โดยจะมีการเดินเท้าค่อนข้างหนาแน่นเกือบตลอดเวลาที่เปิดให้บริการ พบว่าพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ จะเป็นศูนย์รวมกิจกรรมขนาดใหญ่ และเป็นจุดตัดเส้นทางเดินเท้าหลักของพื้นที่ มีภาพลักษณ์เป็นตัวแทนความทันสมัยของพื้นที่สยามสแควร์

3.8.1.5.3 กลุ่มที่ 3 “ ย่านโรงแรมโนโวเทล ” ได้แก่ อาคารกลุ่ม F และ G รวมทั้งพื้นที่ซึ่งอยู่โดยรอบโรงแรมโนโวเทล โดยกิจกรรมส่วนใหญ่จะเป็นสถาบันกวดวิชา กิจกรรมที่สนับสนุนการท่องเที่ยว การโรงแรม และกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหว จึงทำให้ย่านนี้ไม่ค่อยคึกคัก ไม่มีผู้คนพลุกพล่าน โดยเฉพาะช่วงเวลาหัวค่ำที่สถาบันกวดวิชาปิดให้บริการแล้ว เกิดความรู้สึกไม่ปลอดภัยขึ้น

3.8.1.5.4 กลุ่มที่ 4 “ ย่านร้านอาหาร และภัตตาคาร ” ได้แก่ อาคารพาณิชย์กลุ่ม I, K และ L จัดเป็นบริเวณที่มีความคล้ายคลึงทางกายภาพ และรูปแบบกิจกรรมอย่างชัดเจน คือ เป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ที่ตั้งอยู่ล้อมพื้นที่เปิดโล่ง (ลานจอดรถ) กิจกรรมส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร และภัตตาคารขนาดใหญ่ และมีชื่อเสียงของสยามสแควร์มาเป็นเวลายาวนาน (ครอบคลุมพื้นที่อาคารพาณิชย์หลายคูหา) เช่น แคนตันส์ ภัตตาคารสวย ภัตตาคารสีฟ้า The Hard Rock Café เป็นต้น โดยร้านอาหาร และภัตตาคารเหล่านี้ส่วนใหญ่จะเปิดให้บริการหลังเวลาให้บริการปกติของสยามสแควร์ คือ ประมาณ 23.00 – 02.00 น. ทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีความสว่างไสวในเวลากลางคืน

3.8.1.5.5 กลุ่มที่ 5 “ ย่านโบนันชามอลล์ ” ได้แก่อาคารพาณิชย์กลุ่ม H ที่อยู่ใกล้เคียงกับโบนันชามอลล์ จัดเป็น “หน้าบ้าน” ของสยามสแควร์ เมื่อเข้าถึงจากด้านถนนพญาไท และมาบุญครองเซ็นเตอร์ โดยโบนันชามอลล์เป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์เดิมที่นำมาปรับพื้นที่ภายในให้ต่อเนื่อง เพื่อรองรับสินค้าประเภทแฟชั่นเครื่องแต่งกาย พบว่าถึงแม้บริเวณนี้จะมีการใช้ประโยชน์อย่างหนาแน่น แต่ผู้ใช้บริการมักจะไม่ค่อยได้รับความสะดวก เนื่องจากพื้นที่ค่อนข้างคับแคบ ไม่ได้ถูกออกแบบเพื่อรองรับกิจกรรมที่มีความเข้มข้นสูง ทำให้เกิดความไม่ต่อเนื่อง เป็นอุปสรรคต่อการใช้พื้นที่อย่างรุนแรง

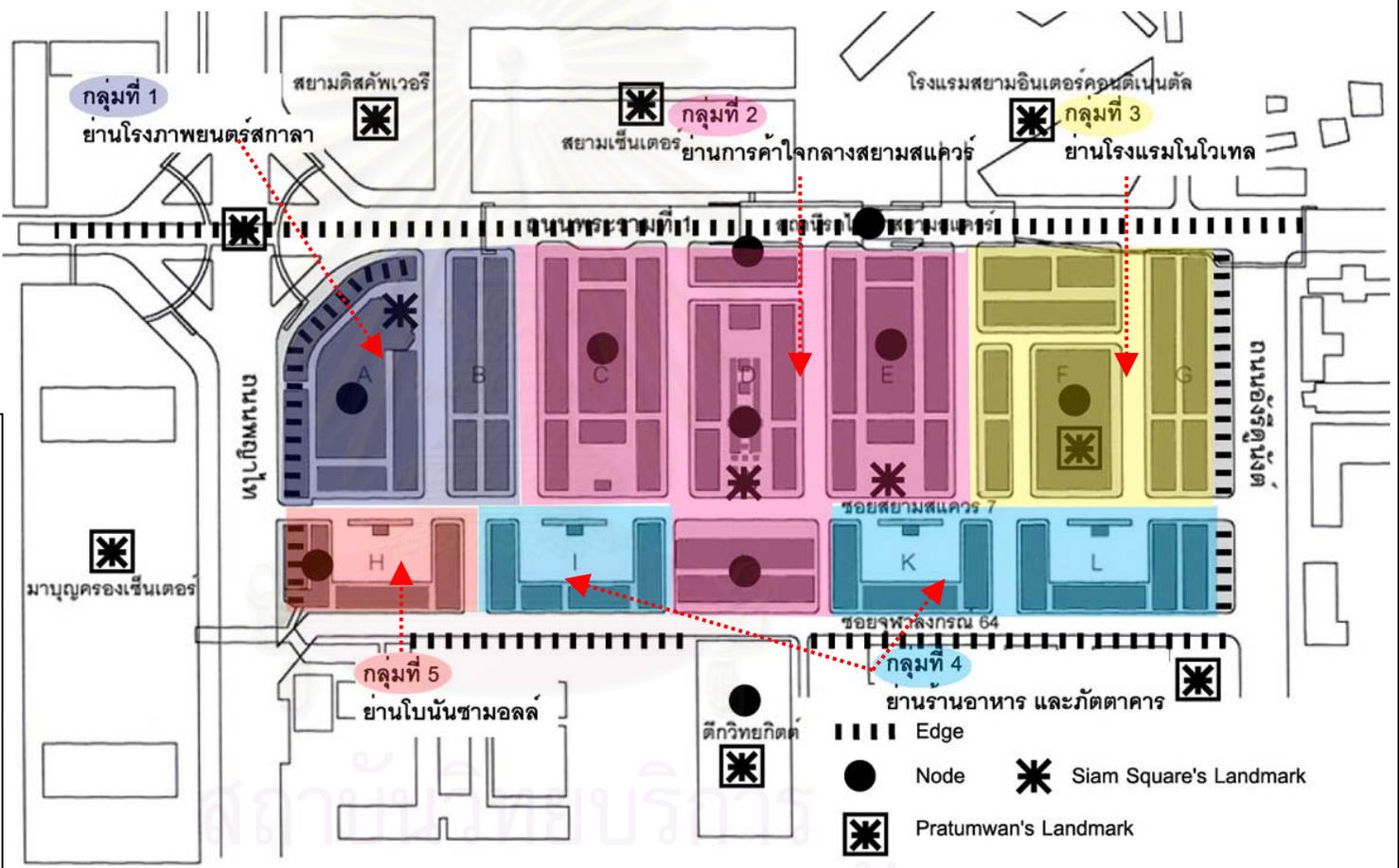
สำหรับการศึกษา และวิเคราะห์ย่านต่าง ๆ ของสยามสแควร์โดยละเอียด จะนำเสนอต่อไปในส่วนของการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ส่วนย่อยสยามสแควร์ในบทที่ 4



แผนที่ 3.36 การวิเคราะห์โอกาสทางจินตภาพของสยามสแควร์



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์
 นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025
 สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



เส้นขอบ (Edge) ศูนย์รวมกิจกรรม (Node)
 จุดหมายตา (Landmark) ย่าน (District)

แผนที่ 3.37 การวิเคราะห์เอกลักษณ์ทางจินตภาพของสยามสแควร์ (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์
 สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิภา กองสาสนะ 4374205025

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.8.2 การสรุปสภาพปัญหาของสยามสแควร์โดยรวม

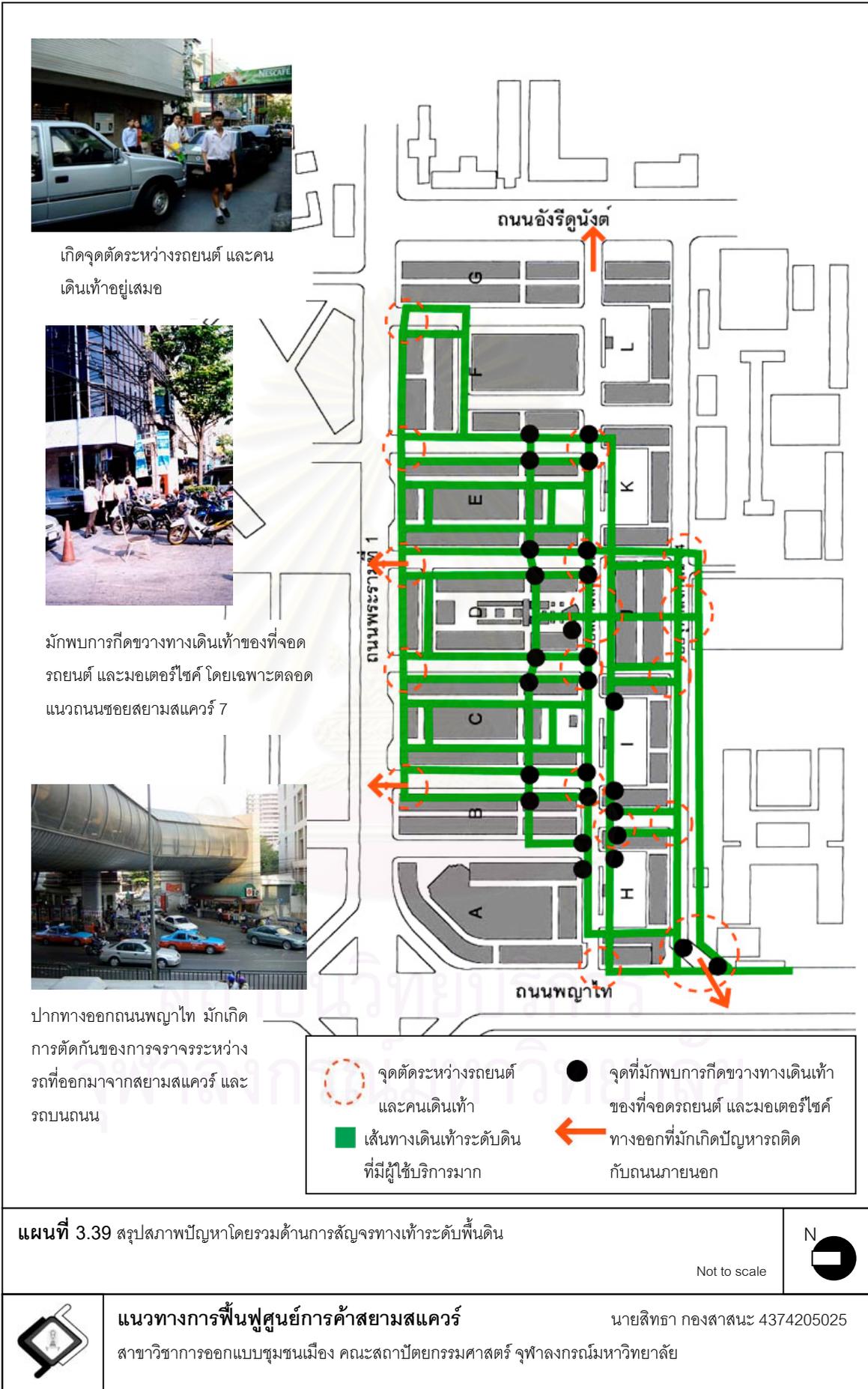
จากการสำรวจสภาพแวดล้อมศูนย์การค้าสยามสแควร์ที่ผ่านมา ทำให้สามารถสรุปลักษณะด้วยหรือสภาพปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้พื้นที่ในภาพรวม ได้ดังตารางต่อไปนี้

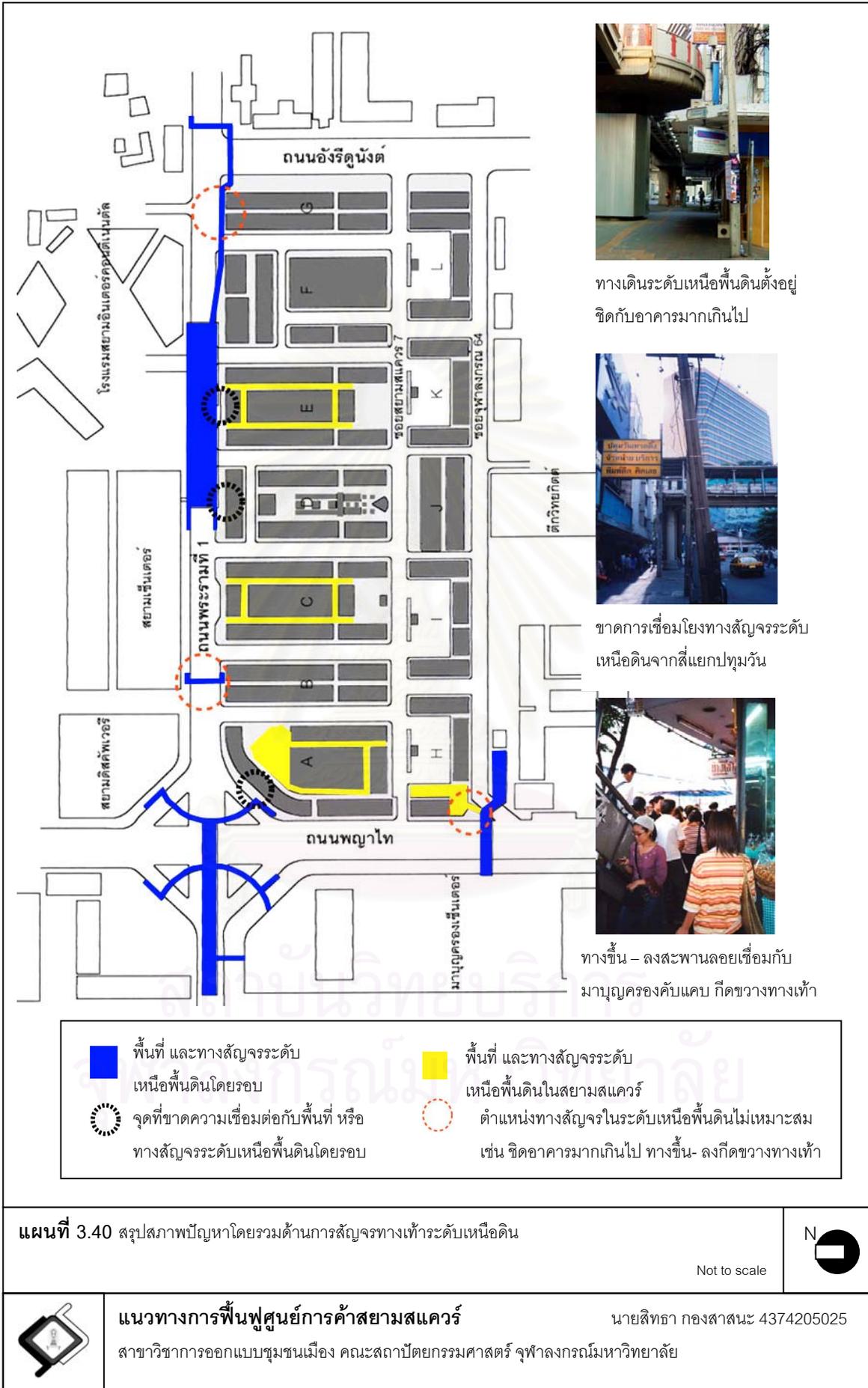
ตารางที่ 3.4 สรุปสภาพปัญหาของสยามสแควร์โดยรวม

ประเด็น	สภาพปัญหา
ลักษณะทางกายภาพ	
<ul style="list-style-type: none"> ● การใช้ที่ดิน และรูปแบบการวางผัง 	<ul style="list-style-type: none"> ● อัตราส่วนการใช้ที่ดินค่อนข้างต่ำ (F.A.R. = 1.99) เมื่อเทียบกับศูนย์การค้าอื่นโดยรอบ เกิดคำถามถึงความคุ้มค่าของการใช้พื้นที่ ● ไม่มีแนวทางการพัฒนาพื้นที่อย่างชัดเจน ขาดการจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่โดยรวม (Zoning)
<ul style="list-style-type: none"> ● สถาปัตยกรรม 	<ul style="list-style-type: none"> ● ความเสื่อมโทรมของอาคารตามกาลเวลา ขาดการบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งการดัดแปลงต่อเติมอาคารแบบ “ต่างคนต่างทำ” เช่น รูปด้านอาคาร บ้ายโฆษณา เครื่อง condensing unit เกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ขาดความต่อเนื่อง และกลมกลืนอย่างรุนแรง ● ขาดการคำนึงถึงความเรียบร้อยของพื้นที่หลังคา (Roof scape) เห็นถึงความทรุดโทรมของพื้นที่ ไม่ส่งเสริมภาพลักษณ์ความทันสมัยของพื้นที่สยามสแควร์ ● พื้นที่ชั้นบน ๆ ของอาคารพาณิชย์ รวมถึงพื้นที่ซึ่งอยู่โดยรอบโรงภาพยนตร์ เข้าถึงยาก และขาดความเชื่อมโยงทางสายตา ด้วยข้อจำกัดทางโครงสร้างและเส้นทางสัญจร ทำให้ไม่ค่อยเกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจ
<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการสัญจร 	<ul style="list-style-type: none"> ● ขาดแคลนที่จอดรถ ต้องเสียเวลานานที่จอด เนื่องจากเน้นการจอดรถระดับดินมาก ในพื้นที่จำกัด ● ปัญหาการจราจรติดขัด ทำให้เกิดมลพิษทางอากาศ เสียง และสาวยตา ● การสัญจรทางเท้าระดับดินไม่สะดวก เนื่องจากมีจุดตัดระหว่างทางเดินรถและคนมาก มีการกีดขวางเส้นทางเดินเท้าของที่จอดรถยนต์ มอเตอร์ไซด์ รวมทั้งขาดการควบคุมสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมแก่ทางเดิน ● ขาดความเชื่อมต่อของโครงข่ายทางสัญจรทางเท้าระดับเหนือพื้นดินระหว่างภายนอก และภายในพื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบสาธารณูปโภค และบริการพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ● เกิดความกรงู้งง ไม่เป็นระเบียบของสายไฟฟ้า โทรทัศน์ ไม่ส่งเสริมภาพลักษณ์ความทันสมัยของพื้นที่ ● การวางตำแหน่งอุปกรณ์ไฟฟ้า ขัดขวางความสะดวกในการใช้พื้นที่ ● ขาดประสิทธิภาพการจัดเก็บขยะระหว่างช่วงเวลาเปิดบริการ ทำให้เกิดปัญหาขยะล้นถึงเป็นประจำ

ตารางที่ 3.4 สรุปสภาพปัญหาของสยามสแควร์โดยรวม (ต่อ)

ประเด็น	สภาพปัญหา
<ul style="list-style-type: none"> ● ภูมิสถาปัตยกรรม 	<ul style="list-style-type: none"> ● ขาดพื้นที่สีเขียวทางธรรมชาติ ส่วนใหญ่เป็นคอนกรีต ขาดความร่มรื่น ● อุปกรณ์ประกอบถนนบางส่วน เช่นตู้โทรศัพท์ เก้าอี้ ป้ายแผนที่ ถูกวางกีดขวางทางเท้า ● ขาดการส่งเสริม จุดเด่น ลักษณะเฉพาะของพื้นที่ เพื่อช่วยการสังเกต และการจดจำ เช่น จุดหมายตา ทางเข้าหลัก
<p>ลักษณะกลุ่มผู้ใช้</p> <p>รูปแบบกิจกรรมการใช้พื้นที่</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● ลักษณะกลุ่มผู้ใช้ 	<ul style="list-style-type: none"> ● เกิดภาพลักษณ์ด้านลบ เป็นแหล่งมั่วสุมของวัยรุ่น เนื่องจากขาดการประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์แก่กลุ่มวัยรุ่นที่เข้ามาใช้พื้นที่อย่างเหมาะสม และต่อเนื่อง
<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบกิจกรรม 	<ul style="list-style-type: none"> ● ขาดกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ทางสังคม เน้นเฉพาะด้านพาณิชยกรรม ไม่ส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีระหว่างศูนย์การค้า มหาวิทยาลัย และชุมชน ● ความชอบของธุรกิจโรงพยาบาลทั้ง 3 เนื่องจากมีโรงที่ทันสมัยกว่าอยู่โดยรอบ มีรูปแบบการดำเนินธุรกิจที่ซ้ำซ้อนกัน ขาดจุดขายที่ชัดเจน รวมทั้งพื้นที่อาคารพาณิชย์โดยรอบเข้าถึงยากทั้งจากทางการสัญจร และทางสายตา ● ขาดการส่งเสริมกิจกรรมภายนอกอาคาร ทำให้ใช้พื้นที่ไม่เต็มศักยภาพ ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากสภาพภูมิอากาศที่เอื้อต่อการใช้พื้นที่ภายนอกอาคารได้
<p>ลักษณะรูปแบบการบริหาร</p> <p>และจัดการธุรกิจ</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● การบริหารพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ● เน้นเฉพาะการบริหารดูแลพื้นที่โดยทั่วไป และเก็บค่าเช่าพื้นที่เท่านั้น ขาดการบริหารธุรกิจเชิงรุกที่มีประสิทธิภาพในการแข่งขัน ● ขาดความร่วมมืออันดีระหว่างผู้ประกอบการรายย่อยในพื้นที่ และผู้ประกอบการอื่นโดยรอบ
<ul style="list-style-type: none"> ● การเช่าพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ● การเช่าอาคารพาณิชย์ทั้งคูหา ชั้นบน ๆ มักจะใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ เพราะเช่าถึงลำบาก ● มีการเช่าช่วงต่อมาก ทำให้ราคาเช่าในท้องตลาดสูงกว่ารายได้ที่มหาวิทยาลัยจัดเก็บได้มาก





ทางเดินระดับเหนือพื้นดินตั้งอยู่ชิดกับอาคารมากเกินไป

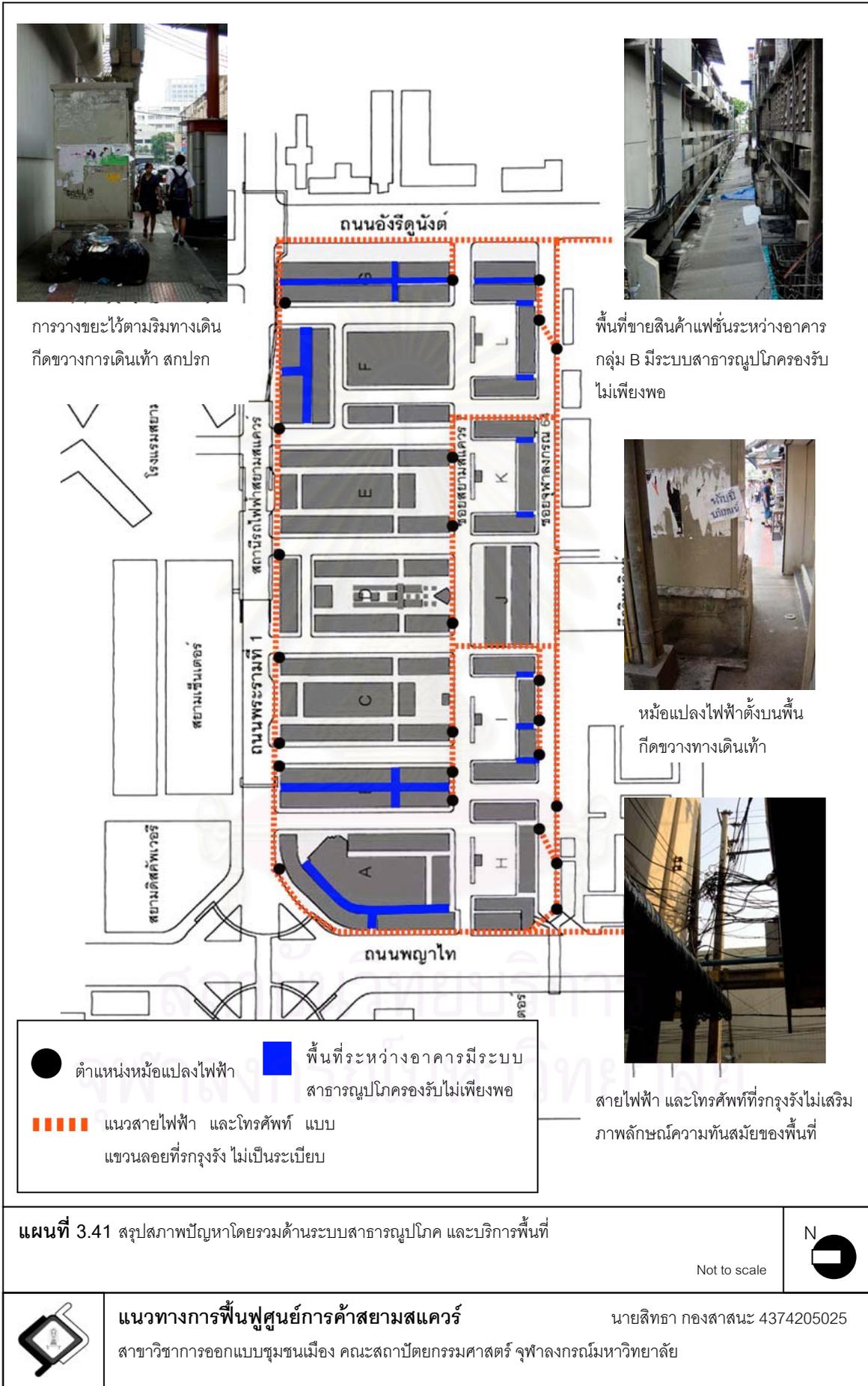


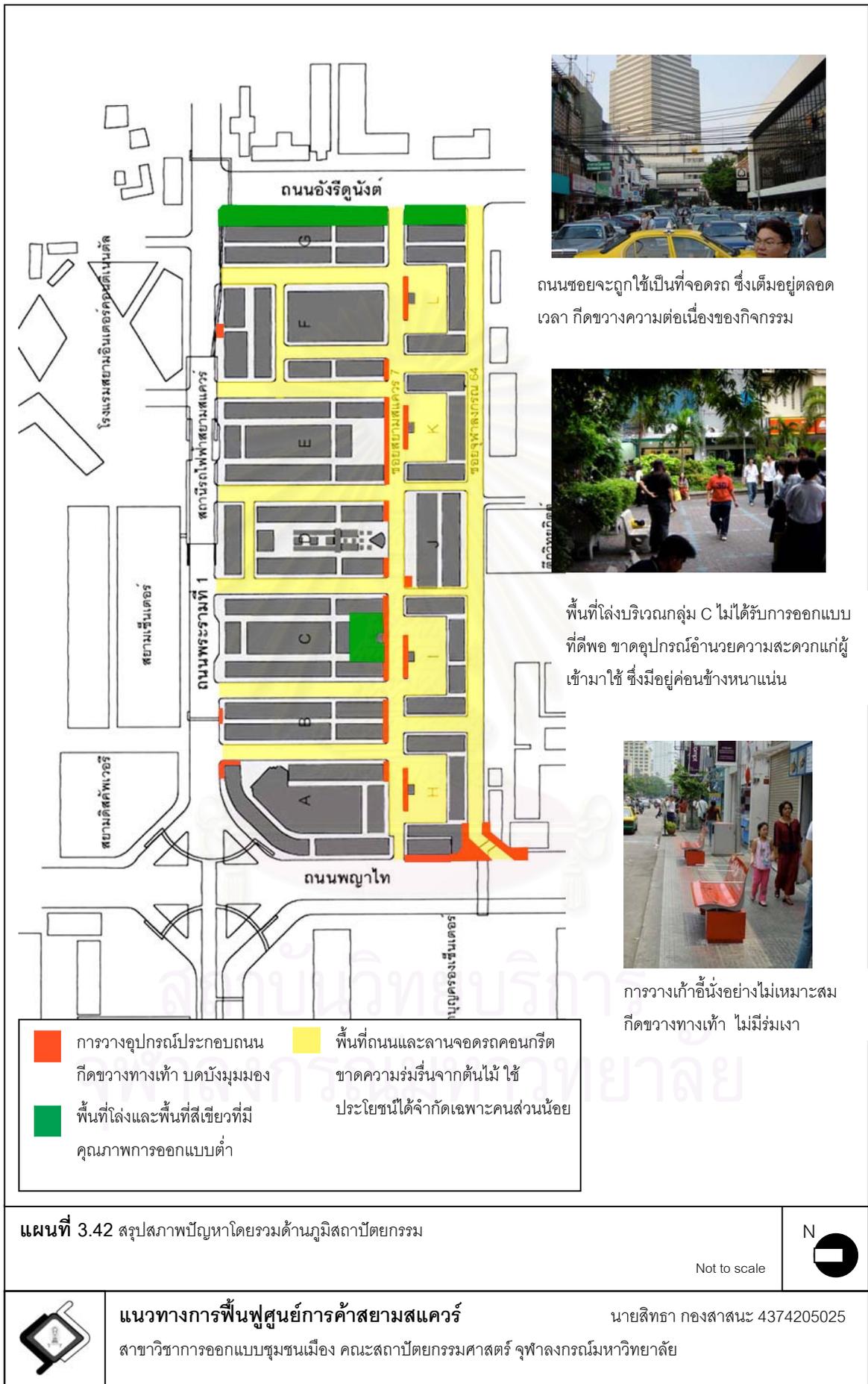
ขาดการเชื่อมโยงทางสัญจรระดับเหนือดินจากสี่แยกปทุมวัน



ทางขึ้น - ลงสะพานลอยเชื่อมกับมาบุญครองคับแคบ กีดขวางทางเท้า

<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ และทางสัญจรระดับเหนือพื้นดินโดยรอบ จุดที่ขาดความเชื่อมต่อกับพื้นที่ หรือทางสัญจรระดับเหนือพื้นดินโดยรอบ 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ และทางสัญจรระดับเหนือพื้นดินในสยามสแควร์ ตำแหน่งทางสัญจรในระดับเหนือพื้นดินไม่เหมาะสม เช่น ชิดอาคารมากเกินไป ทางขึ้น-ลงกีดขวางทางเท้า
--	--





บทที่ 4

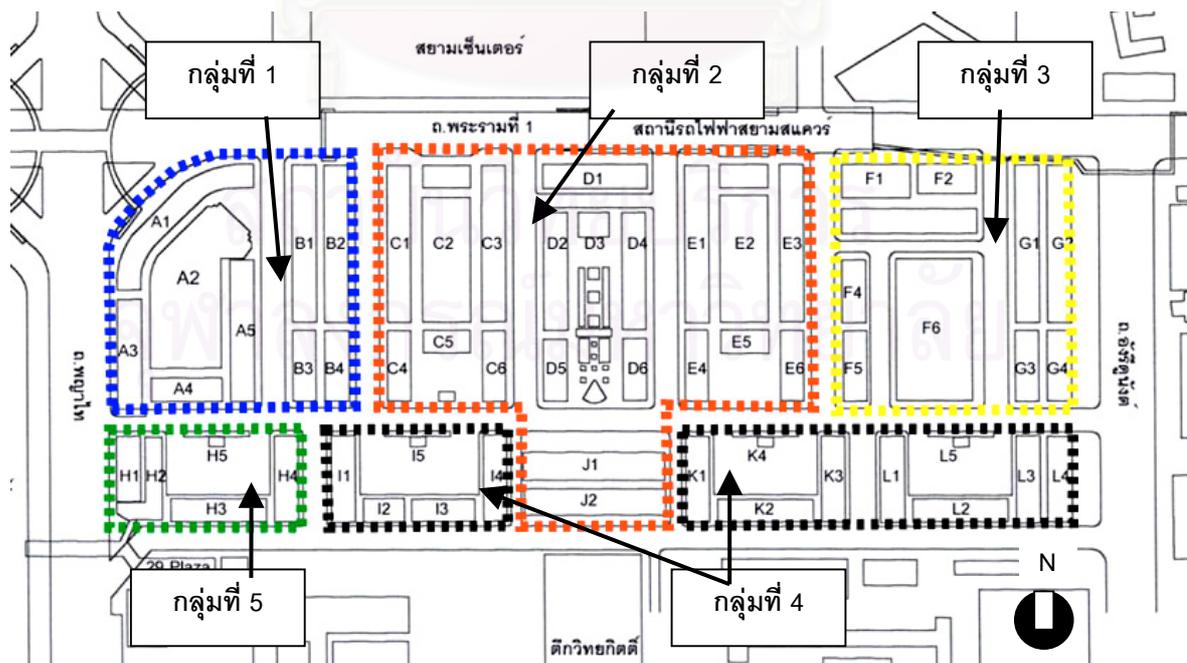
การวิเคราะห์สภาพการใช้พื้นที่ส่วนย่อย และกลุ่มผู้เกี่ยวข้อง

บทนี้จะเป็นการศึกษา และวิเคราะห์สภาพการใช้พื้นที่ส่วนย่อย และกลุ่มผู้เกี่ยวข้องกับพื้นที่ของสยามสแควร์ เพื่อทราบถึงสภาพปัจจุบัน และปัญหาของการใช้งานพื้นที่ในแต่ละส่วน รวมถึงความต้องการ ทัศนคติต่อการใช้งาน และการเปลี่ยนแปลงสยามสแควร์ในอนาคต เนื้อหาประกอบไปด้วย การวิเคราะห์สภาพการใช้งานพื้นที่ส่วนย่อยของศูนย์การค้าสยามสแควร์ และการสำรวจความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องกับพื้นที่ ได้แก่ ผู้ใช้พื้นที่ และผู้บริหารพื้นที่

4.1 การวิเคราะห์สภาพพื้นที่ส่วนย่อยของศูนย์การค้าสยามสแควร์

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จำเป็นต้องทราบถึงสภาพพื้นที่ส่วนย่อยของศูนย์การค้าสยามสแควร์ในปัจจุบัน เพื่อช่วยให้เข้าใจถึงลักษณะเด่น และลักษณะด้อยของพื้นที่แต่ละส่วนย่อย เป็นประโยชน์ต่อการกำหนดแนวทางปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ได้อย่างเหมาะสมต่อไป จะทำการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 5 บริเวณตามการแบ่งกลุ่มย่านระดับย่อย (District) ในบทที่ 3 โดยจะพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของลักษณะทางกายภาพ รูปแบบกิจกรรม กลุ่มผู้ใช้ และช่วงเวลาในการใช้พื้นที่ร่วมกันแต่ละส่วน พื้นที่ทั้ง 5 บริเวณนั้นได้แก่

- กลุ่มที่ 1 “ ย่านโรงภาพยนตร์สกาลา ” ประกอบด้วยพื้นที่อาคารกลุ่ม A และ B
- กลุ่มที่ 2 “ ย่านการค้าใจกลางสยามสแควร์ ” ประกอบด้วยพื้นที่อาคารกลุ่ม C, D, E และ J
- กลุ่มที่ 3 “ ย่านโรงแรมโนโวเทล ” ประกอบด้วยพื้นที่อาคารกลุ่ม F และ G
- กลุ่มที่ 4 “ ย่านร้านอาหาร และภัตตาคาร ” ประกอบด้วยพื้นที่อาคารกลุ่ม I, K และ L
- กลุ่มที่ 5 “ ย่านโบไนน์ซามอลล์ ” ประกอบด้วยพื้นที่อาคารกลุ่ม H



แผนที่ 4.1 การแบ่งพื้นที่ส่วนย่อยภายในศูนย์การค้าสยามสแควร์

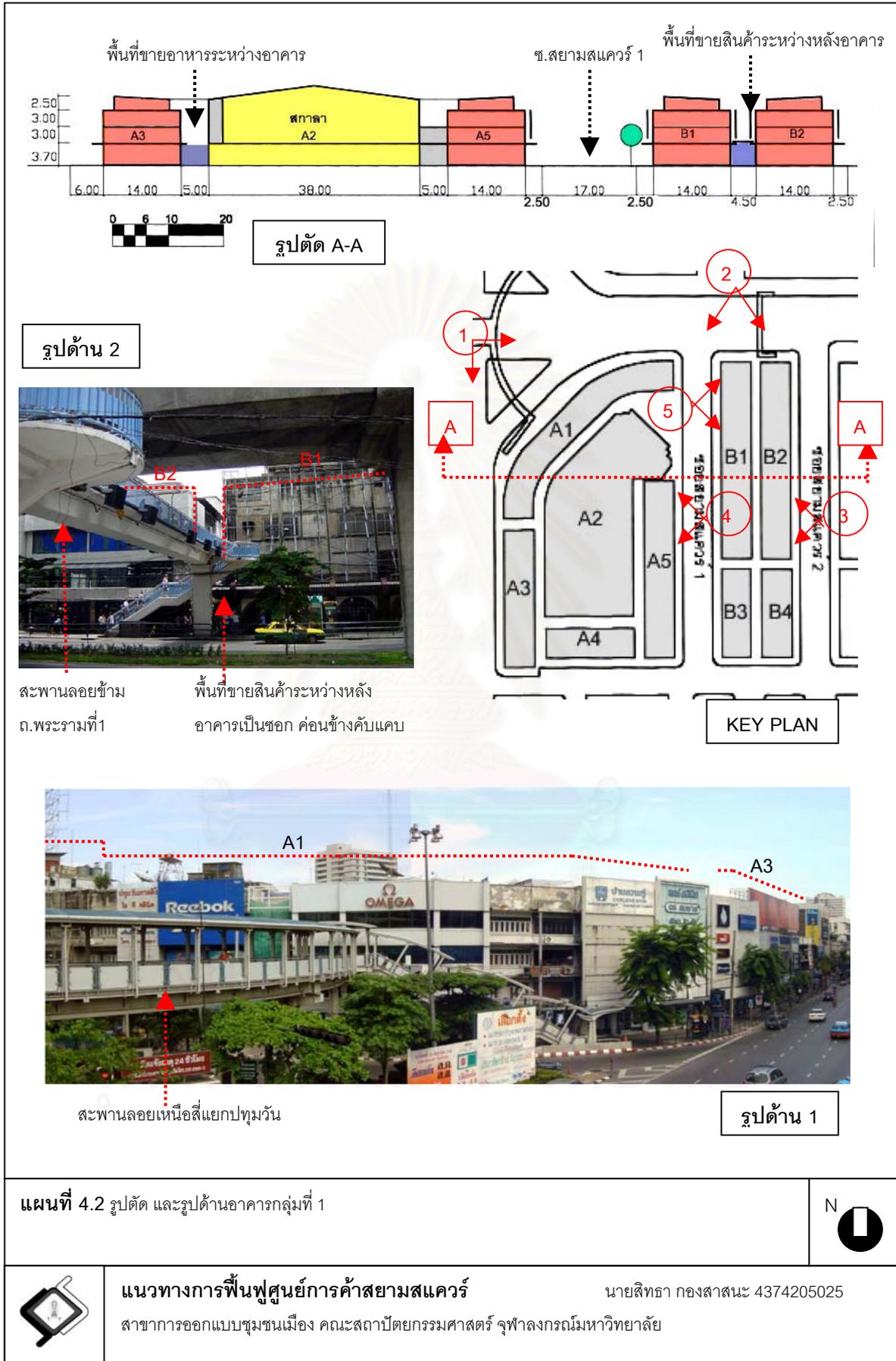
4.1.1 พื้นที่กลุ่มที่ 1 - ย่านโรงพยาบาลนตร์สกาลา

บริเวณนี้ประกอบด้วยพื้นที่อาคารกลุ่ม A และ B เป็นอาคารพาณิชย์ทั้งสิ้น 125 คูหา มีพื้นที่รวม 28,459 ตารางเมตร และโรงพยาบาลนตร์สกาลา 5,700 ตารางเมตร อาคารพาณิชย์มีรูปแบบเป็นอาคารล้อมรอบโรงพยาบาลนตร์สกาลา ซึ่งมีทางเดินเชื่อมโดยรอบชั้นที่ 2 และอาคารพาณิชย์ 2 แถวหันหลังชนกัน ตามลำดับ ตั้งอยู่ใกล้กับหัวมุมสี่แยกปทุมวัน โดยกลุ่มอาคารทั้ง 2 เชื่อมกันด้วยชอยสยามสแควร์ 1 อาคารกลุ่ม A จะมีลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่เฉพาะตัว คือ แนวอาคารพาณิชย์โค้งในด้านที่หันออกสู่สี่แยกปทุมวัน (A1) จะไม่มีแผงกันแดดทั้งด้านหน้า และหลัง อาคารบริเวณหัวมุมปากชอยสยามสแควร์ 1 จะสูง 5 ชั้น ต่างจากกลุ่มอาคารพาณิชย์ทั่วไปที่สูง 3 - 4 ชั้น รวมทั้งโรงพยาบาลนตร์สกาลา (A2) จะมีโถงทางเข้าซึ่งมีโคมไฟสวยงาม และบันไดขนาดใหญ่ จัดได้ว่ามีการตกแต่งโถงทางเดิน โดดเด่น มีลักษณะผสมผสานระหว่างรูปแบบสถาปัตยกรรมตะวันตก และตะวันออก

การใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารจะมีการครอบครองพื้นที่ติดต่อกันหลายคูหาอย่างชัดเจน เป็นผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่มานานแล้ว ส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหว (Passive activities) เช่น รับประทานอาหาร สถาบันกวดวิชา ร้านเสริมสวย ตัดผม ร้านแว่นตา นาฬิกา คลินิก และธนาคาร บริเวณนี้จึงไม่ค่อยมีผู้คนสัญจรเข้าออกมากนัก ถึงแม้จะอยู่ติดกับถนนใหญ่ โดยเฉพาะกลุ่ม A บริเวณอาคารพาณิชย์โค้ง (A1, A3) พบว่ากิจการร้านค้าค่อนข้างชบเซา สังเกตได้จากการใช้งานพื้นที่ชั้นที่ 2 ขึ้นไป ส่วนใหญ่จะเป็นเพียงที่เก็บของ และพักอาศัย รวมทั้งมีการปรับปรุง และเปลี่ยนแปลงกิจการอยู่เสมอ สำหรับกลุ่ม B อาคารพาณิชย์แถวที่หันหน้าสู่ชอยสยามสแควร์ 2 จะมีกิจกรรมที่คึกคักกว่า มีการปรับเปลี่ยนรูปปลักษณ์อาคารให้ทันสมัย สะอาดตาแก่ผู้ใช้บริการ มากกว่าแถวที่หันหน้าสู่ชอยสยามสแควร์ 1 ส่วนหนึ่งน่าจะมาจากความต่อเนื่องของกิจกรรมจากอาคารกลุ่ม C ซึ่งจะมีความเคลื่อนไหวของกิจกรรม มากกว่าอาคารกลุ่ม A ส่วนโรงพยาบาลนตร์สกาลานอกจากฉายภาพยนต์ตามปกติแล้วยังถูกใช้จัดคอนเสิร์ต การแสดงทอล์คโชว์ และพิธีมอบรางวัลต่าง ๆ ด้วย

บริเวณนี้ยังมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ระหว่างอาคารด้วย โดยมีการปรับปรุงพื้นที่ระหว่างอาคารพาณิชย์กลุ่ม A กับโรงพยาบาลนตร์สกาลา เป็นศูนย์อาหารแบบรถเข็น แผงลอย ลูกค้าส่วนมากจะเป็นนักเรียนจากสถาบันกวดวิชา และผู้ที่ทำงานใกล้ ๆ บริเวณนั้น มีการปรับปรุงเส้นทางบริการหลังอาคารพาณิชย์กลุ่ม B ใช้เป็นพื้นที่จำหน่ายเสื้อผ้า และเครื่องประดับ รวมทั้งมีการใช้พื้นที่ระหว่างอาคารกลุ่ม B เป็นทางสัญจรเชื่อมระหว่างชอยสยามสแควร์ 1 และ 2 อยู่ในแนวแกนเดินเท้าหลักระหว่างอาคารทิศตะวันออก - ตะวันตก เชื่อมไปสู่อาคารกลุ่ม C, D, E และ F ต่อไป

สำหรับช่วงเวลาการใช้พื้นที่ จะพิจารณาจากการเปิดให้บริการของพื้นที่ส่วนต่าง ๆ พบว่าร้านค้าในอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะเปิดให้บริการระหว่าง 10.00 - 21.00 น. แต่ร้านอาหารจะเปิดให้บริการดีกว่าร้านค้าทั่วไป สถาบันกวดวิชาจะเปิดให้บริการตั้งแต่ 8.00 - 19.00 น. สำนักงานและธนาคารจะให้บริการระหว่าง 9.00 - 16.00 น. โรงพยาบาลนตร์สกาลาเปิดให้บริการตั้งแต่เวลา 11.00 - 24.00 น. มีรอบฉายหมุนเวียนเป็นรอบ ๆ ละประมาณ 2 ชั่วโมง พื้นที่ศูนย์อาหารระหว่างอาคารให้บริการตั้งแต่ 10.00 - 19.00 น. ส่วนพื้นที่ขายสินค้าแฟชั่นเครื่องแต่งกายระหว่างอาคารกลุ่ม B เปิดตั้งแต่ 11.00 - 20.00 น.

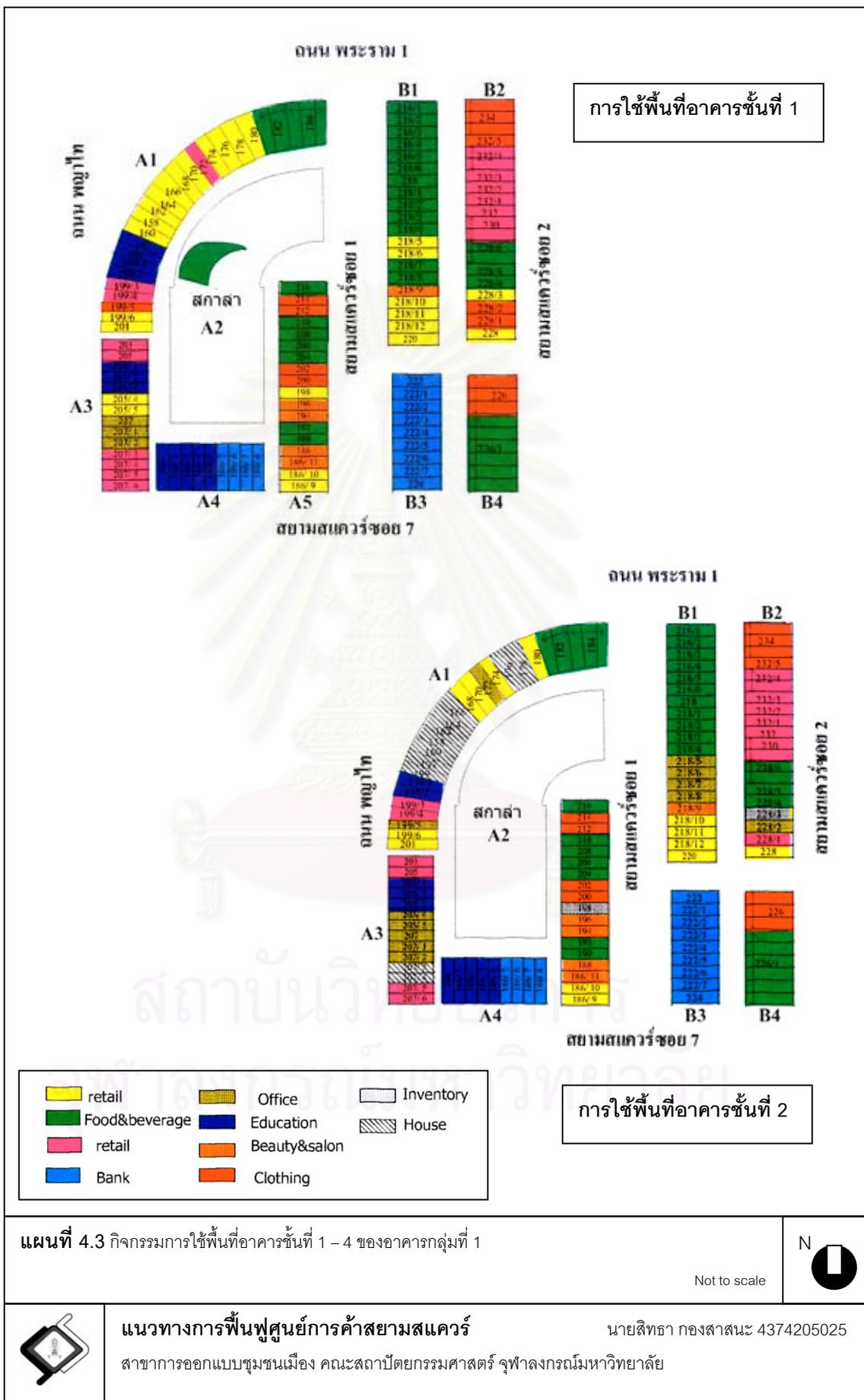


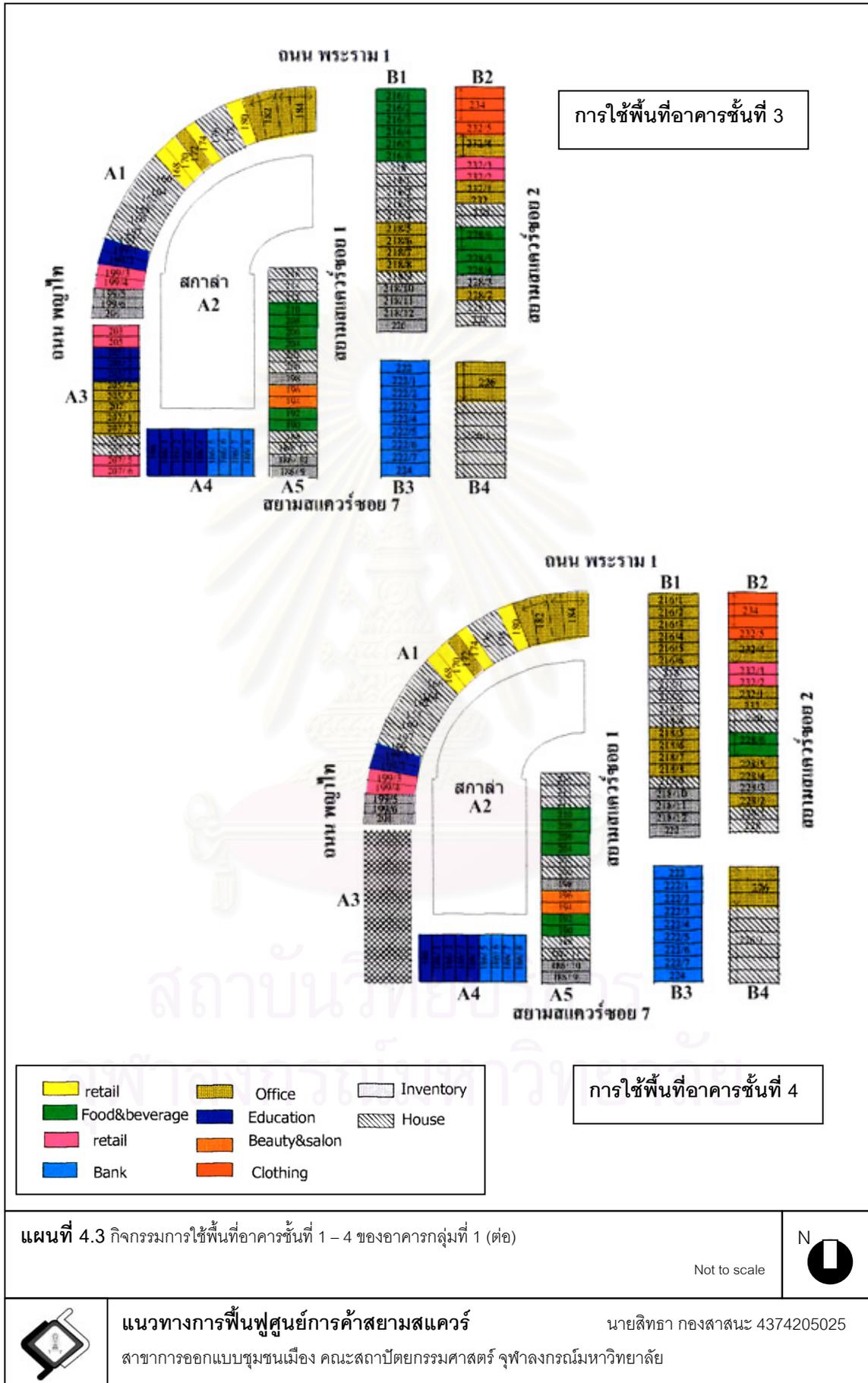


แผนที่ 4.2 รูปตัด และรูปด้านอาคารกลุ่มที่ 1 (ต่อ) N 



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025
 สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ลักษณะเด่นของพื้นที่

- เป็นตำแหน่งที่มีศักยภาพในการเชื่อมต่อการสัญจร และกิจกรรมระหว่างศูนย์การค้าสยามสแควร์กับพื้นที่โดยรอบจากสี่แยกปทุมวัน โดยเฉพาะในระดับเหนือพื้นดิน
- เป็นจุดสังเกตแรกของพื้นที่จากสี่แยกปทุมวัน
- โถงโรงภาพยนตร์สกาลามีลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่สวยงาม พัฒนาเป็นจุดเด่นของพื้นที่ได้
- เป็นที่ตั้งของร้านอาหาร ภัตตาคารเก่าแก่หลายแห่ง เช่น ภัตตาคารกิเลน หุบลามสกาลา มิสเตอร์โดนต์ ห้องอาหารมารีนา กูบคำ เป็นต้น

ลักษณะด้อยของพื้นที่

- เกิดพื้นที่ชอกหลืบ มุมอับ โดยเฉพาะพื้นที่ใต้โรงภาพยนตร์สกาลา เนื่องจากไม่มีกิจกรรมดึงดูดความสนใจกลุ่มผู้ใช้เพียงพอ ไม่ค่อยมีผู้นิยมผ่าน
- พื้นที่อาคารพาณิชย์ชั้น 2 – 4 และโดยรอบโรงภาพยนตร์คอนข้างชบเซา ส่วนใหญ่เป็นที่เก็บของ พักอาศัย ทำให้ศูนย์เสียโอกาสทางธุรกิจ ส่วนหนึ่งน่าจะมาจากการเข้าถึงที่ยากลำบาก และขาดกิจกรรมดึงดูด
- การตกแต่งรูปลักษณ์อาคาร A1 และ A3 ปัจจุบัน ไม่ส่งเสริมภาพลักษณ์ความทันสมัยของพื้นที่ ดูทรุดโทรม ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารอื่นบริเวณสี่แยกปทุมวัน
- พื้นที่ระหว่างอาคารซึ่งใช้เป็นศูนย์อาหาร และพื้นที่ขายสินค้าแฟชั่น เครื่องแต่งกาย ไม่มีสาธารณูปโภคที่เหมาะสมรองรับการใช้งาน ทำให้เกิดความไม่สะดวก และรกรุงรัง
- สะพานลอยข้ามถนนพระรามที่ 1 บริเวณอาคารกลุ่ม B อยู่ในตำแหน่งที่ไม่เหมาะสม ทางขึ้น – ลง กีดขวางทางเท้าทั้ง 2 ฝั่งถนน รวมทั้งบดบังมุมมองป้ายรถประจำทาง หน้าศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์

4.1.2 พื้นที่กลุ่มที่ 2 - ย่านการค้าใจกลางสยามสแควร์

จัดเป็นพื้นที่ส่วนที่ใหญ่ที่สุด ประกอบด้วยพื้นที่อาคารกลุ่ม C, D, E และ J เป็นอาคารพาณิชย์ทั้งสิ้น 227 คูหา พื้นที่รวม 51,681 ตารางเมตร โรงภาพยนตร์ลิโด 4,800 ตารางเมตร และโรงภาพยนตร์สยาม 4,600 ตารางเมตร อาคารพาณิชย์สามารถแบ่งลักษณะทางกายภาพได้ 3 ลักษณะ คือ เป็นอาคารพาณิชย์ล้อมรอบโรงภาพยนตร์ และล้อมพื้นที่เปิดโล่ง ได้แก่ กลุ่ม C (ล้อมรอบโรงภาพยนตร์ลิโด) และกลุ่ม E (ล้อมรอบโรงภาพยนตร์สยาม) และเป็นอาคารพาณิชย์ที่มีด้านหน้า 2 ด้าน บางส่วนติดกับถนนพระรามที่ 1 มีทางเดินหลังคาคลุมรูปजूต่อเนื่อง ล้อมพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ คือ กลุ่ม D (ล้อมพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์) รวมทั้งเป็นอาคารพาณิชย์ 2 แถวที่หันหลังชนกัน คือ กลุ่ม J พื้นที่ทั้งหมดเชื่อมกันด้วยซอยสยามสแควร์ 3, 4 และ 7 บริเวณนี้จัดว่าเป็นพื้นที่หลักในการเดินเลือกชม – ซื้อสินค้าตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เนื่องจากมีจุดดึงดูดความสนใจหลายแห่ง เช่น โรงภาพยนตร์ลิโด สยาม พื้นที่ขายสินค้า แฟชั่น เครื่องแต่งกายใต้โรงภาพยนตร์ทั้ง 2 แห่ง พื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ พื้นที่บายพาสสยามสแควร์ เป็นต้น รวมทั้งบริเวณนี้อยู่ในแนวทางเดินเท้าหลักของพื้นที่ที่ศเหนือ – ใต้ (เชื่อมโรงภาพยนตร์ลิโด – เซ็นเตอร์พอยท์ – โรงภาพยนตร์สยาม) และทิศตะวันออก – ตะวันตก (เชื่อมศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ - สถานีรถไฟฟ้า – เซ็นเตอร์พอยท์ – บายพาสสยามสแควร์ – ตึกวิทยกิตติ) ซึ่งมีจุดตัดกันที่พื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ ทำให้การสัญจรทางเท้าบริเวณนี้ค่อนข้างหนาแน่น



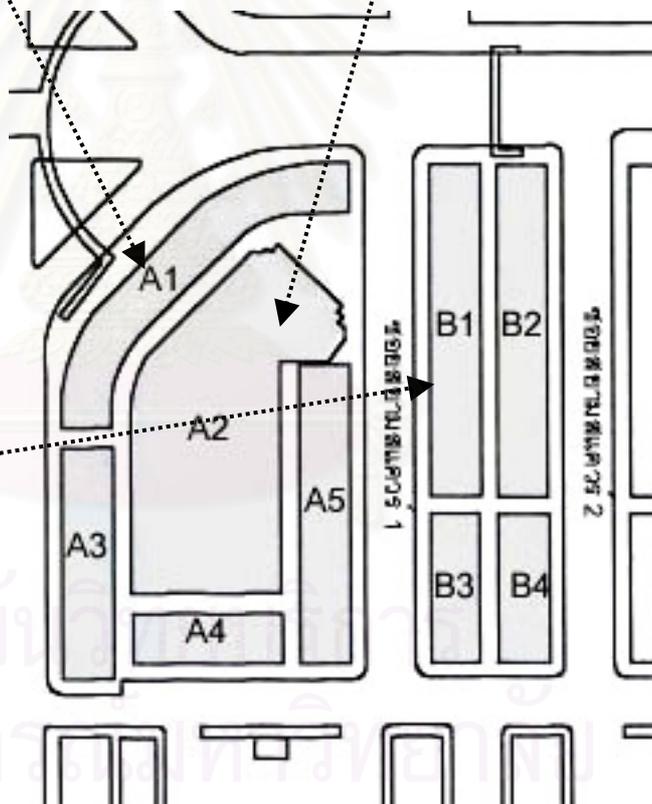
กลุ่มที่ 1 มีศักยภาพในการเชื่อมต่อ การสัญจรทางเท้าระดับเหนือดิน จากสี่แยกปทุมวันเข้าสู่พื้นที่บริเวณ อาคารกลุ่ม A



โคมไฟในโถงโรงภาพยนตร์ที่สวยงาม และโดดเด่น ในเวลากลางคืน



ร้านอาหารเก่าแก่ มีชื่อเสียงหลาย แห่งบริเวณอาคารกลุ่ม B



แผนที่ 4.4 ลักษณะเด่นของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 1

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

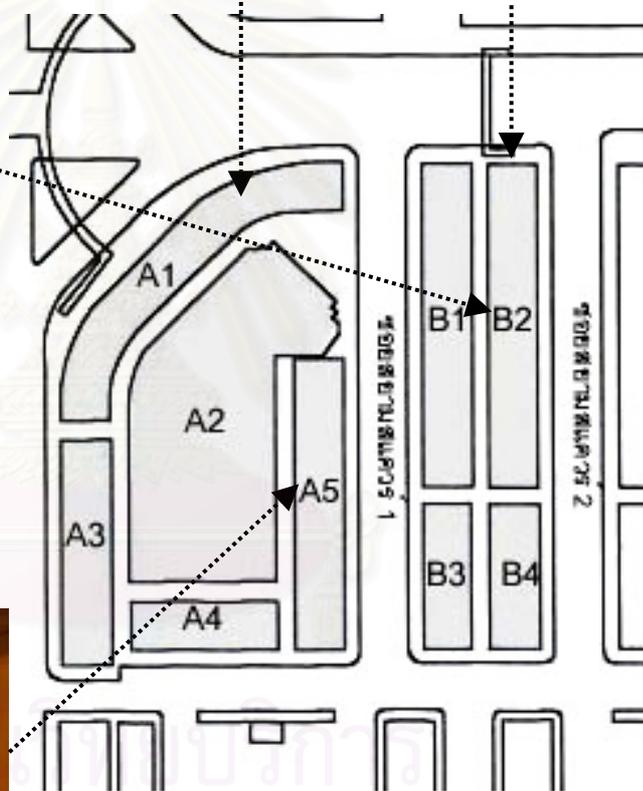


รูปลักษณะภายนอกอาคารของอาคาร A1 A3 ไม่ได้ถูกตกแต่งให้
เรียบร้อย ทันสมัย สะท้อนภาพลักษณ์สยามสแควร์ ถึงแม้จะเป็น
จุดสังเกตที่ดี ทำให้ดูสภาพด้อยกว่าอาคารอื่นที่อยู่โดยรอบ

สะพานลอยข้ามถนนพระรามที่ 1
กีดขวาง และบดบังการใช้ทางเท้า



ความไม่พร้อมของพื้นที่ขายสินค้าระหว่าง
อาคารพาณิชย์ ไม่มีระบบสาธารณูปโภค
รองรับเพียงพอ ไม่เป็นระเบียบ เรียบร้อย



พื้นที่ใต้โรงภาพยนตร์สกาลาไม่ได้ใช้ให้เกิดประโยชน์
เท่าที่ควร เป็นชอก มีด และเปลี่ยว เกือบทั้งวัน

แผนที่ 4.5 ลักษณะด้อยของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 1

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

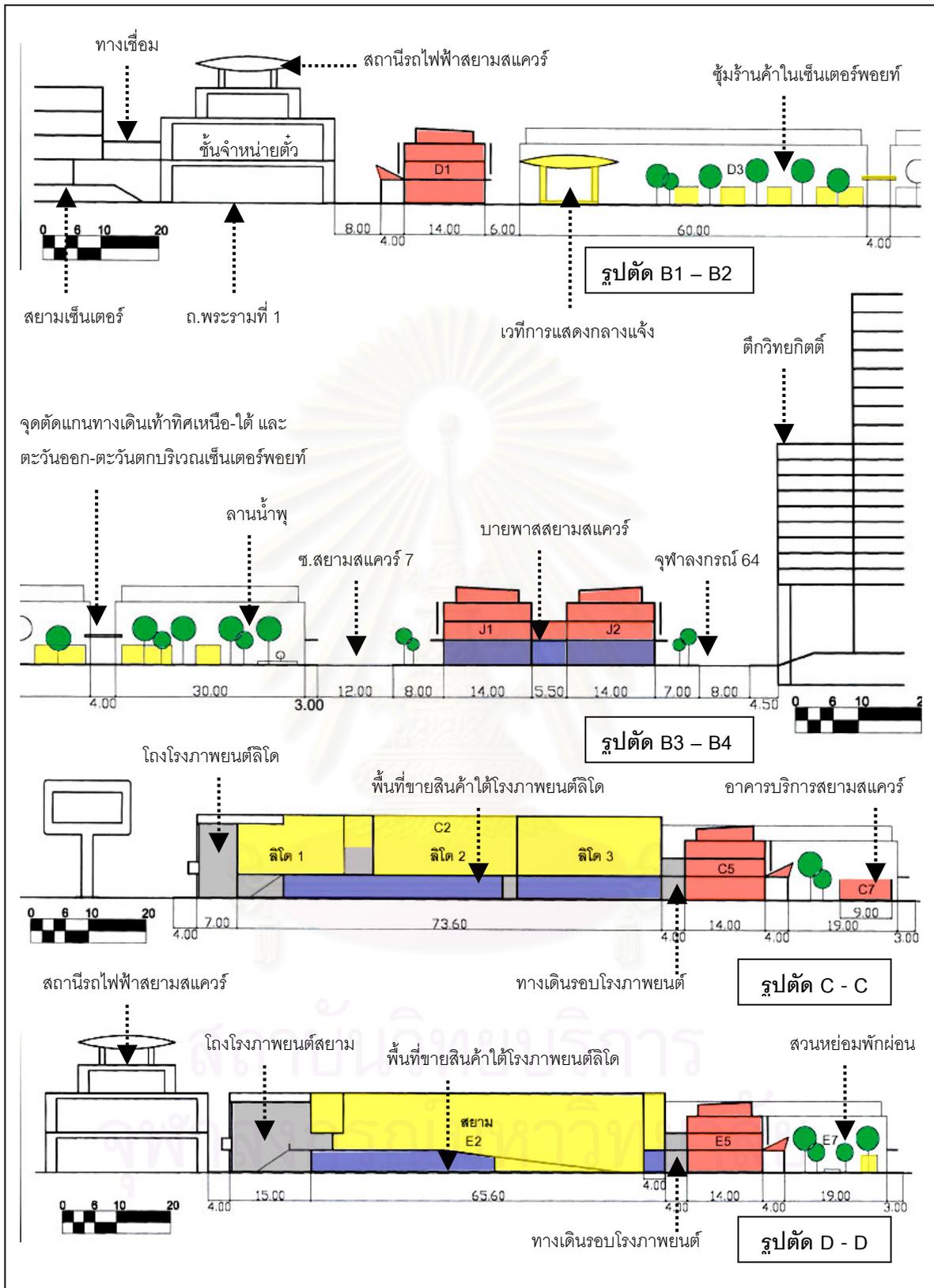
นายสิทธิา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารส่วนใหญ่ในระดับพื้นดิน จะเป็นกิจกรรมที่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหว (Active activities) ต้องการการเข้าถึงที่สะดวก และการมองเห็นที่ชัดเจน เช่น การจำหน่ายสินค้า แฟชั่นเครื่องประดับ การชมการแสดงกลางแจ้ง การนั่งพักผ่อน นัดพบเพื่อนฝูง แต่กิจกรรมในอาคารพาณิชย์ที่อยู่ชั้นที่ 2 โดยรอบโรงพยาบาลมักจะเป็นกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวนัก เช่น ร้านคาราโอเกะ เกมคอมพิวเตอร์ ตัดผม สถาบันกวดวิชา เป็นต้น จัดเป็นพื้นที่ที่มีการเดินเท้าหนาแน่นที่สุด พื้นที่อาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะถูกใช้ประโยชน์ทางธุรกิจเกือบทั้งหมด ทุกชั้น พบการใช้งานต่างกิจกรรมภายในคูหาเดียวกัน โดยแยกตามระดับชั้นค่อนข้างมาก โดยมีบันไดจากชั้นล่างขึ้นไปสู่ชั้นบน ๆ ได้โดยตรงหลายแห่ง อาคารชั้นล่างถูกตกแต่งให้อยู่ในสภาพดี ทันสมัย สามารถดึงดูดความสนใจผู้ผ่านไปมา มีการแบ่งซอยพื้นที่ชั้นล่างอาคาร เพื่อใช้เดินทะเลอาคาร และแบ่งเป็นพื้นที่ขายสินค้าขนาดเล็กหลายแห่ง จึงทำให้การครอบครองพื้นที่อาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะเป็นเพียง 1 – 2 คูหา ต่อกิจการ หรือ 1 คูหา ต่อหลายกิจการ มีเพียงกิจกรรมร้านอาหาร และสถาบันกวดวิชาเท่านั้นที่มักจะครอบครองพื้นที่ต่อเนื่องกันหลายคูหา

การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายนอกอาคารจะพบมากบริเวณเซ็นเตอร์พอยท์ เนื่องจากมีการกำหนดรูปแบบการใช้พื้นที่เป็นกลุ่มอาคารขนาดเล็กสลับกับพื้นที่เปิดโล่งโดยเฉพาะ เป็นพื้นที่ใช้ประกอบกิจกรรมหมุนเวียนของพื้นที่สยามสแควร์มากที่สุด เช่น การแสดงดนตรี นิทรรศการ การประชาสัมพันธ์สินค้า รวมทั้งลานน้ำพุยังถูกใช้เป็นที่นั่งพักผ่อน และนัดพบที่สำคัญ กลุ่มผู้ใช้ส่วนใหญ่จะเป็นวัยรุ่นที่เข้ามาทำกิจกรรมในพื้นที่ กลุ่มผู้ใช้พื้นที่ทั่วไปที่ต้องการทราบความเคลื่อนไหวกระแสแฟชั่น กลุ่มคนที่เข้ามาหา และประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับวัยรุ่น รวมทั้งกลุ่มคนที่เข้ามารอคอยการนัดพบ เช่น กลุ่มผู้ปกครองรอคอยบุตรหลาน กลุ่มเพื่อนรอคอยการนัดหมาย พื้นที่เปิดโล่งบริเวณกลุ่ม E (E7) ถูกปรับปรุงให้เป็นสวนหย่อมที่ร่มรื่น และเป็นที่ตั้งของศาลพระภูมิประจำสยามสแควร์ พื้นที่เปิดโล่งบริเวณอาคารกลุ่ม C (C7) จะมีอาคารศูนย์บริการสยามสแควร์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของห้องน้ำสาธารณะ และสำนักงานหน่วยรักษาความปลอดภัย พื้นที่โล่งหน้าอาคารกลุ่ม J ทั้ง 2 ด้านอยู่ในสภาพที่ดี มีขนาดกว้างขวาง และมีการปรับสภาพของซอยสยามสแควร์ 7 และซอยจุฬาลงกรณ์ 64 ในบริเวณนั้น ให้รถยนต์แล่นช้าลง ช่วยอำนวยความสะดวกแก่ผู้ที่จะข้ามถนน เพื่อเชื่อมโยงกิจกรรมระหว่าง เซ็นเตอร์พอยท์ บายพาส สยามสแควร์ และตึกวิทยกิตติ ด้วยการเปลี่ยนระดับผิวถนน ติดตั้งเครื่องกั้นการจราจร (Ballards) และทางข้ามถนนขนาดใหญ่ พื้นที่โล่งบนทางเดินเท้าหน้ากลุ่มอาคาร D1 ริมนนพระรามที่ 1 ถูกใช้รองรับกิจกรรมหลายประเภท เช่น กิจกรรมบู๊ฟายขายสินค้า การแจกใบปลิว การจำหน่ายล็อตเตอรี่ การร้องเพลงเรียไรเงินของผู้ด้อยโอกาส การบริการข้อมูลแก่นักท่องเที่ยว และจุดขึ้น – ลงสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ ทำให้บริเวณนี้มีสีสันคึกคัก เกิดความเคลื่อนไหวของกิจกรรมอยู่ตลอดเวลา จัดเป็น “ชานต้นรับ” ของสยามสแควร์ในปัจจุบัน

ช่วงเวลาการใช้พื้นที่ส่วนต่าง ๆ พบว่าร้านค้าในอาคารพาณิชย์จะเปิดให้บริการตั้งแต่ 10.00 – 21.00 น. แต่ร้านอาหารซึ่งมีลักษณะกึ่งผับ (Pub & Restaurant) และร้านคาราโอเกะจะปิดดีกกว่าประมาณ 1.00 น. โรงพยาบาลลิโด และสยามจะให้บริการตั้งแต่ 11.00 – 24.00 น. หมุนเวียนเป็นรอบ ๆ คล้ายกับโรงพยาบาลศกาลา พื้นที่ขายสินค้าแฟชั่น เครื่องแต่งกายใต้โรงพยาบาลนทร์ทั้ง 2 แห่ง และบายพาสสยามสแควร์ เปิดให้บริการตั้งแต่ 10.00 – 21.00 น. ส่วนพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์จะเปิดให้บริการตั้งแต่ 10.00 – 20.30 น. ซึ่งบริเวณนี้จะมีผู้เข้ามาใช้พื้นที่อย่างต่อเนื่อง และหนาแน่นเกือบตลอดทั้งวัน โดยเฉพาะในวันหยุด



แผนที่ 4.6 รูปตัด และรูปด้านอาคารกลุ่มที่ 2 (ต่อ)

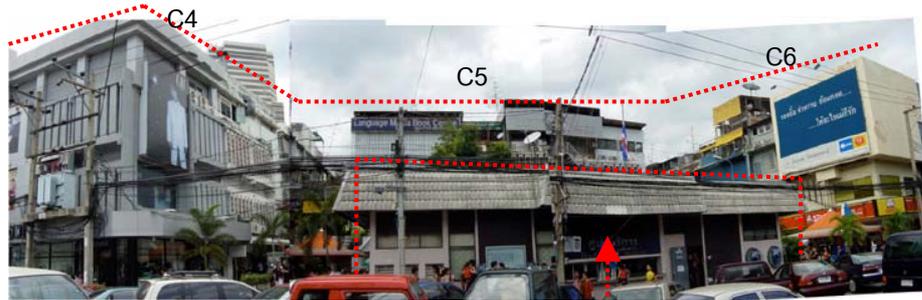


แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิฯ กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





รูปด้าน 3

อาคารบริการสยามสแควร์ ริมชอยสยามสแควร์ 7



รูปด้าน 4

ทางเข้าสู่พื้นที่ใต้โรงภาพยนตร์ลิโด ตามแนวแกน
เดินเท้าหลักในแนวทิศตะวันออก-ตะวันตก



รูปด้าน 5

ทางเข้าสู่พื้นที่ใต้โรงภาพยนตร์ลิโด ตามแนวแกน
เดินเท้าหลักในแนวทิศตะวันออก-ตะวันตก



ร้าน Pizza Hut

รูปด้าน 6

โรงภาพยนตร์ลิโด ทางเดินชั้นที่ 2
รอบโรงภาพยนตร์

แผนที่ 4.6 รูปตัด และรูปด้านอาคารกลุ่มที่ 2 (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิพร กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ทางเดินระหว่างอาคารเข้าสู่เซ็นเตอร์พอยท์ตามแนว
แกนเดินเท้าหลักในแนวทิศตะวันออก-ตะวันตก

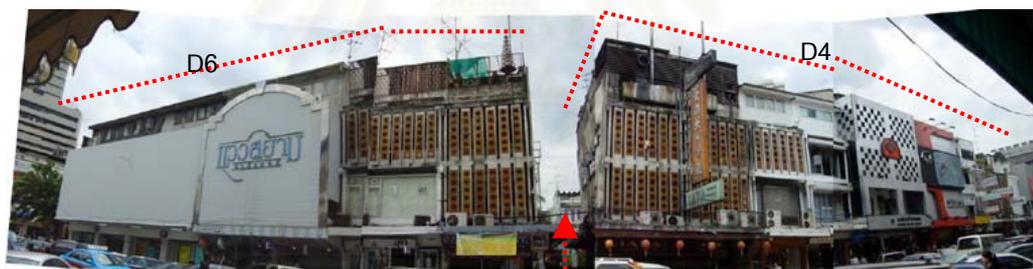
รูปด้าน 7



ร้าน Chester Grill

กลุ่มต้นไม้บริเวณลานน้ำพุของเซ็นเตอร์พอยท์
ริมซอยสยามสแควร์ 7

รูปด้าน 8



ทางเดินระหว่างอาคารเข้าสู่เซ็นเตอร์พอยท์ตามแนว
แกนเดินเท้าหลักในแนวทิศตะวันออก-ตะวันตก

รูปด้าน 9



ซุ้มให้ข้อมูลท่องเที่ยว และ
แลกเปลี่ยนเงินตรา

สถานีรถไฟฟ้ามหานคร
มีบันไดเลื่อนขึ้นสู่ตัวสถานี

ทางเดินมีหลังคารูปจั่ว
คลุมต่อเนื่องหน้าอาคาร

รูปด้าน 10

แผนที่ 4.6 รูปตัด และรูปด้านอาคารกลุ่มที่ 2 (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายลลิตา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ร้าน MK สุกี้ ทางเดินชั้นที่ 2 รอบโรงภาพยนตร์ ป้ายรถประจำทางหน้า โรงภาพยนตร์สยาม ร้านมิสเตอร์โดนัทมักจะใช้เป็น จุดนัดพบ และอ่านหนังสือ

รูปด้าน 11



ร้านขนมปังกาโตว์เฮาส์ สถาบันกวดวิชา อ.เสาวนิตย์ ทางเข้าสู่พื้นที่ใต้โรงภาพยนตร์สยาม ตามแนว แกนเดินเท้าหลักในแนวทิศตะวันออก-ตะวันตก

รูปด้าน 12



ทางเข้าสู่พื้นที่ใต้โรงภาพยนตร์สยาม ตามแกน เดินเท้าหลักในแนวทิศตะวันออก-ตะวันตก บ้านโดหนีไฟของสถาบันกวดวิชาที่มีมากบริเวณนี้ ต่อเติม ขึ้นมาภายหลัง ตามข้อกำหนดของมหาวิทยาลัย

รูปด้าน 13



ทางเดินชั้นที่ 2 รอบ โรงภาพยนตร์สยาม ชุมชขายอาหารว่างและ เครื่องดื่มในสวนหย่อม

รูปด้าน 14

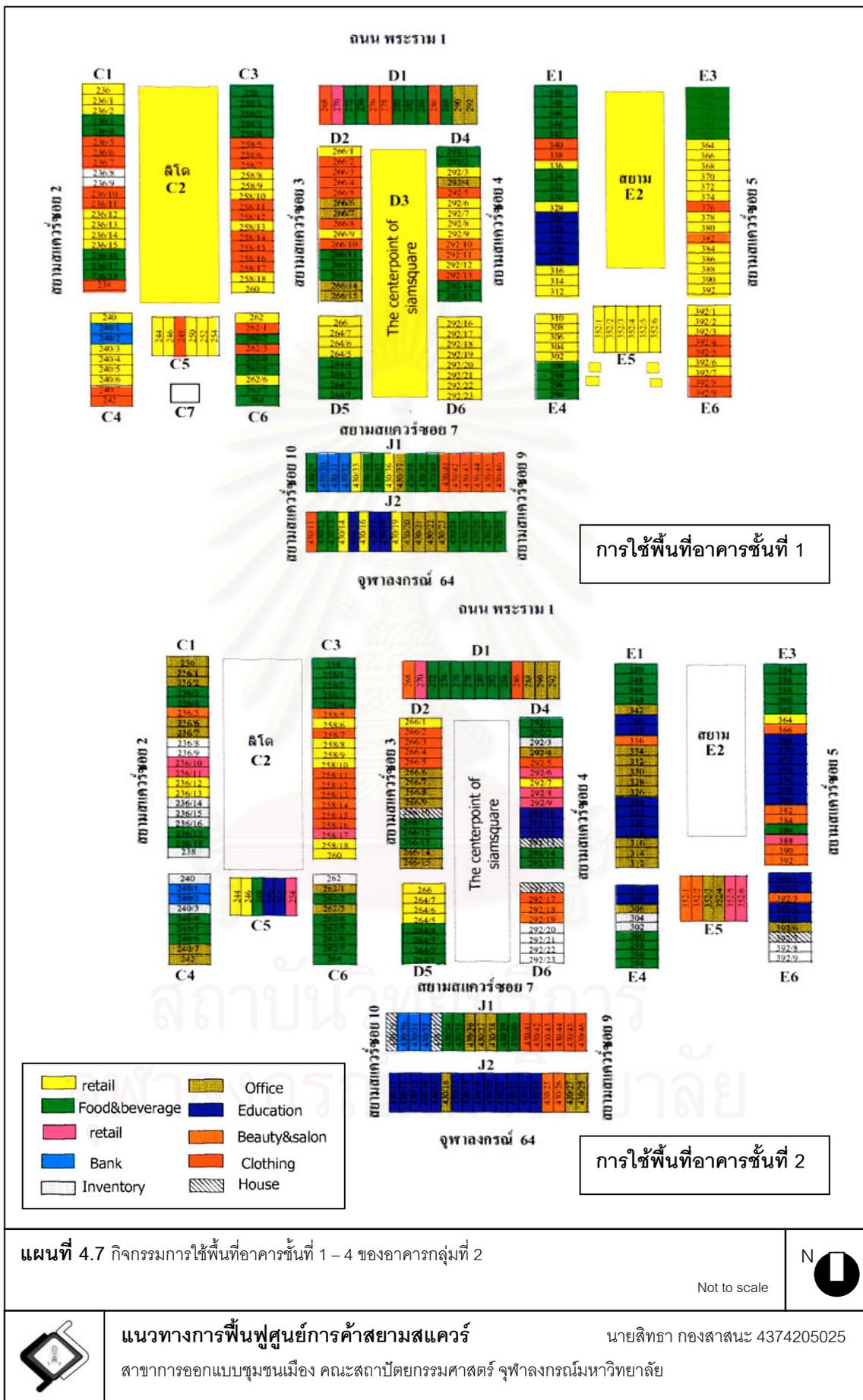
แผนที่ 4.6 รูปตัด และรูปด้านอาคารกลุ่มที่ 2 (ต่อ)

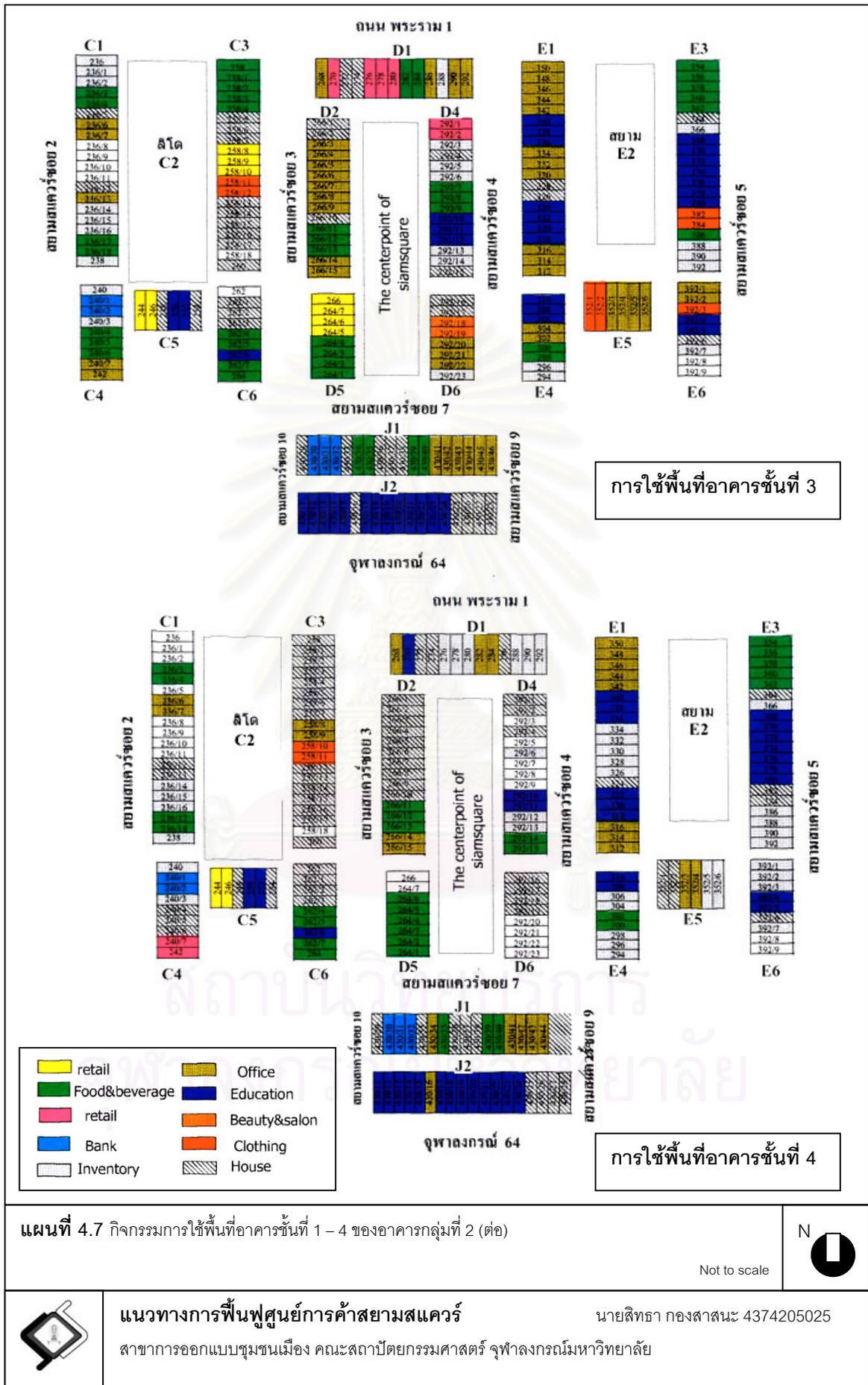


แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ลักษณะเด่นของพื้นที่

- เป็นพื้นที่ส่วนหลักของซึ่งรวมลักษณะเด่นเฉพาะตัวของศูนย์การค้าสยามสแควร์ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบการค้าในอาคารพาณิชย์ ขนาดย่อม หลากหลายประเภท ร่วมกับการใช้พื้นที่ภายนอกอาคารประกอบกิจกรรมกลางแจ้ง มีการเดินเท้าที่หนาแน่น “ทะลุทะลวง” พื้นที่ในลักษณะที่เรียกว่า “เข้าซอยนั้น ทะลุซอยนี้”
- เป็นพื้นที่มีศักยภาพในการเชื่อมต่อพื้นที่จากสถานีรถไฟฟ้า และโครงข่ายการสัญจรทางเท้าระดับเหนือพื้นดินจากพื้นที่โดยรอบ โดยเฉพาะทางสัญจรชั้นที่ 2 รอบโรงพยาบาลนตทั้ง 2 รวมทั้งสามารถจัดสร้างทางเข้า – ออกใหม่จากการเข้าถึงด้วยรถไฟฟ้าได้ในบริเวณนี้
- พื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์เป็นจุดนัดพบ และแหล่งกำเนิดกิจกรรมที่ดีของสยามสแควร์ ตั้งอยู่ในตำแหน่งศูนย์กลาง มีเวทีกลางแจ้ง ลานน้ำพุ และต้นไม้ร่มรื่น เป็นต้นแบบของการจัดพื้นที่สำหรับการใช้ประโยชน์ทางสังคม ร่วมกับประโยชน์ทางการค้าได้
- อาคารกลุ่ม J ตั้งอยู่ในจุดเชื่อมต่อที่สำคัญระหว่าง ดีกวิทย์กิตดี และเซ็นเตอร์พอยท์ ขนาบด้วยถนนซอยสำคัญ 2 สาย คือ ซอยสยามสแควร์ 7 และซอยจุฬาลงกรณ์ 64 รวมทั้งมีการเดินเท้าค่อนข้างหนาแน่น เข้าถึงได้สะดวก น่าจะเพิ่มพื้นที่ใช้งานให้รองรับกิจกรรมที่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวได้มากขึ้นกว่าปัจจุบันโดยเฉพาะทางตั้ง ซึ่งปัจจุบันยังคงจำกัดเฉพาะเพียงพื้นที่ชั้นล่างเท่านั้น
- โถงต้อนรับของโรงพยาบาลสยามอยู่ในสภาพที่ดี มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกพร้อมรวมทั้งตั้งอยู่ใกล้กับป้ายรถประจำทางของสยามสแควร์ฝั่งพระรามที่ 1 และทางขึ้น – ลงสถานีรถไฟฟ้า เหมาะแก่การจัดกิจกรรมสาธารณะในอนาคต
- สวนหย่อมบริเวณอาคารกลุ่ม E มีความร่มรื่น อยู่ในสภาพดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อม เหมาะแก่การนั่งพักผ่อน หรือใช้ทำกิจกรรมกลางแจ้ง

ลักษณะด้อยของพื้นที่

- พื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ ค่อนข้างคับแคบ เป็นชอก เนื่องจากมีซุ้ม และสิ่งก่อสร้างมากเกินไปด้วยเหตุผลทางธุรกิจ ทำให้พื้นที่โล่งมีขนาดเล็ก และขาดความต่อเนื่องของกิจกรรมระหว่างพื้นที่บริเวณลานน้ำพุ กับพื้นที่เวทีกลางแจ้งที่อยู่ภายใน
- ตำแหน่งอาคารพาณิชย์ริมถนนพระรามที่ 1 (D1) ขัดขวางการเข้าถึงพื้นที่โดยสะดวกจากสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์
- เส้นทางเดินเท้าหลักในแนวตะวันออก – ตะวันตก ไม่ได้รับการออกแบบที่เหมาะสม ขาดสิ่งปกคลุมจากแดด ลม ฝน รวมทั้งมีที่จอดรถยนต์กีดขวางอยู่หลายจุด ทำให้การสัญจรเชื่อมต่อระหว่างอาคารไม่สะดวก ขาดความต่อเนื่อง
- พื้นที่อาคารพาณิชย์ชั้นที่ 2 – 4 รอบโรงพยาบาลนตทั้ง 2 ค่อนข้างชบเซา เช่นเดียวกับโรงพยาบาลนตสกาลา กิจกรรมส่วนใหญ่จำกัดอยู่เพียงกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับความเคลื่อนไหวเท่านั้น น่าจะมากจากการเข้าถึงที่ยากลำบาก
- ตำแหน่งที่ตั้งของอาคารบริการศูนย์การค้าสยามสแควร์กีดขวางการใช้พื้นที่ลานเปิดโล่งบริเวณอาคารกลุ่ม C ซึ่งติดกับซอยสยามสแควร์ 7 ไม่สะดวกเหมือนกับการใช้งานพื้นที่ลานโล่งบริเวณอาคารกลุ่ม E



การแบ่งซอยพื้นที่อาคารพาณิชย์ในชั้นล่าง ทำให้สามารถเดินทะลุจากซอยหนึ่ง ไปอีก ซอยหนึ่งได้สะดวก



อาคารริมถนนพระรามที่ 1 สามารถเชื่อมต่อการเข้าถึงจากสถานีรถไฟฟ้่าใต้



โถงโรงภาพยนตร์สยาม มีความกว้างขวาง อยู่ในสภาพดี

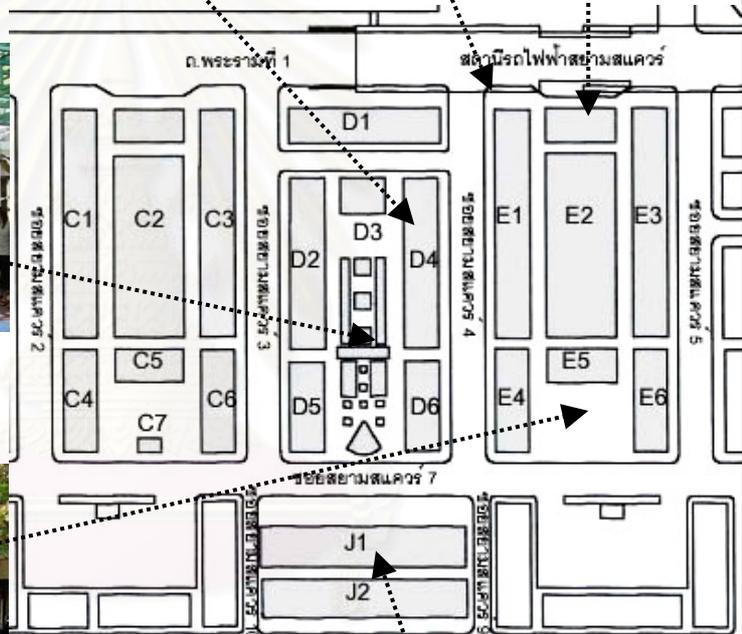


เซ็นเตอร์พอยท์เป็นจุดนัดพบ และแหล่งกำเนิดกิจกรรมที่สำคัญของพื้นที่



สวนหย่อมบริเวณอาคารกลุ่ม E อยู่ในสภาพดี มีความร่มรื่น

อาคารกลุ่ม J มีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่ทางตั้งรองรับกิจกรรมที่หนาแน่นในระดับพื้นดินบริเวณนั้น



แผนที่ 4.8 ลักษณะเด่นของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 2

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



4.1.3 พื้นที่กลุ่มที่ 3 - ย่านโรงแรมโนโวเทล

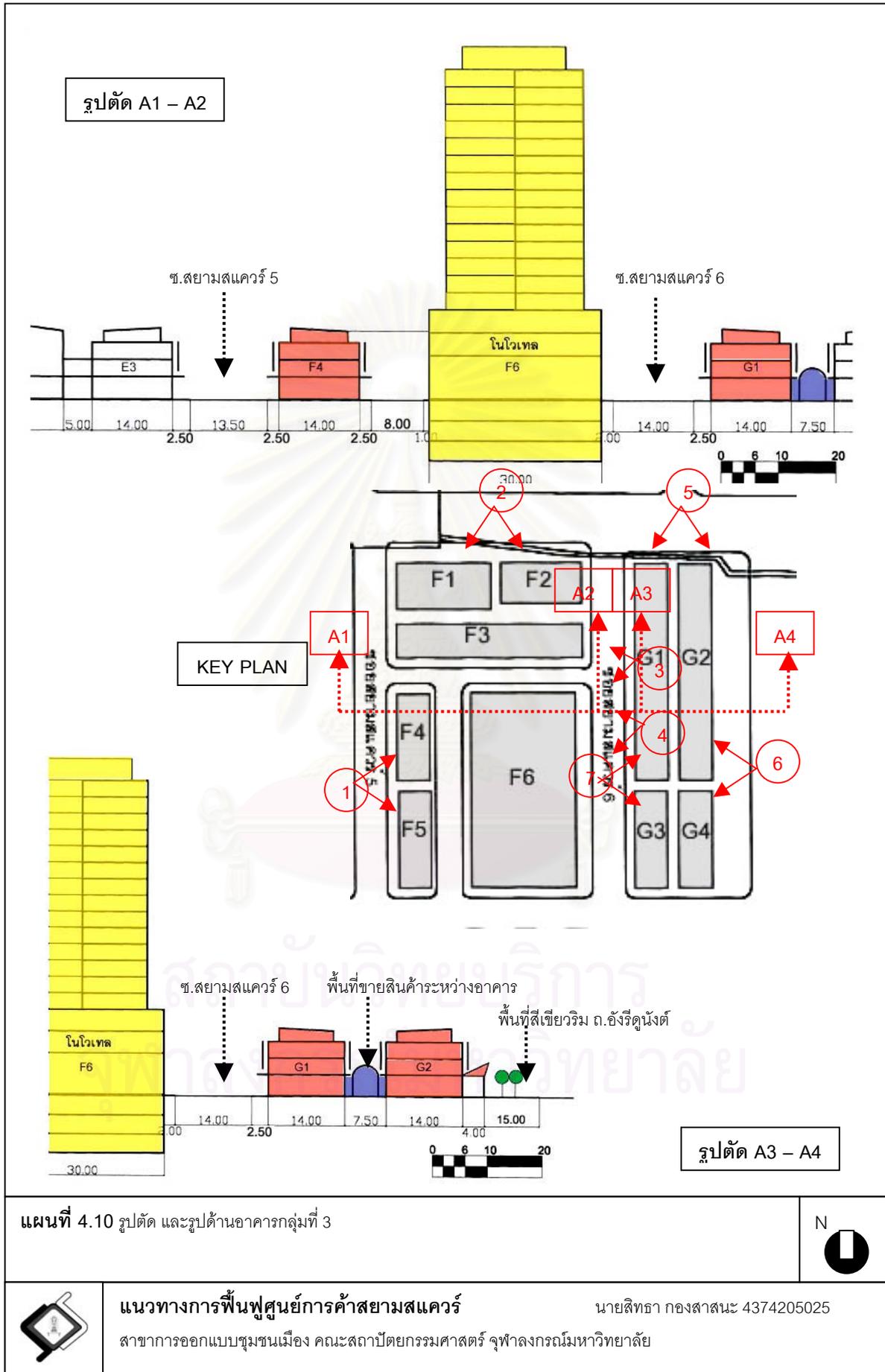
บริเวณนี้ประกอบด้วยพื้นที่อาคารกลุ่ม F และ G เป็นอาคารพาณิชย์จำนวน 99 คูหา พื้นที่รวม 22,540 ตารางเมตร อาคารธนาคารกรุงเทพ 4,615 ตารางเมตร และโรงแรมโนโวเทลประมาณ 40,000 ตารางเมตร อาคารพาณิชย์มีลักษณะด้านหน้า 2 ด้าน เข้าถึงได้ 2 ทาง และอาคารพาณิชย์ 2 แถวหันหลังชนกัน โดยอาคารพาณิชย์ด้านถนนอังรีดูนังต์ และถนนพระรามที่ 1 บางส่วน จะมีทางเดินหลังคาคลุมรูปจั่วต่อเนื่อง (Covered promenade) อยู่ด้านหน้าอาคาร รวมทั้งมีอาคารพิเศษ 2 อาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ (F1) และโรงแรมโนโวเทล (F6) พื้นที่บริเวณนี้เชื่อมกันด้วยชอยสยามสแควร์ 5 และชอยเล็ก ๆ ระหว่างกลุ่มอาคาร อาคารโรงแรมโนโวเทลที่สูง 18 ชั้นรวมชั้นใต้ดินอีก 3 ชั้น จะเป็นอาคารที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในพื้นที่ สามารถสังเกตเห็นได้ชัดเจนจากพื้นที่โดยรอบ ส่วนอาคารธนาคารกรุงเทพจะสูง 6 ชั้น โดยมีชั้นจอดรถใต้ดิน 1 ชั้นด้วย

การใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารบริเวณนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับความเคลื่อนไหวหนัก เช่น สถาบันกวดวิชา พักอาศัยในโรงแรม สำนักงาน ธนาคาร ร้านอาหาร บริเวณนี้จัดได้ว่าเป็นแหล่งรวมสถาบันกวดวิชาหลายแห่ง ทำให้มีนักเรียน และผู้ปกครองเข้ามาใช้พื้นที่ค่อนข้างมาก โดยเฉพาะช่วงเย็น วันหยุด หรือช่วงปิดภาคเรียน โรงแรมโนโวเทลจะได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาพักเป็นคณะทัวร์ ส่วนบุคคลทั่วไปจะเข้ามาใช้พื้นที่ห้องเลี้ยงรับรอง ห้องโถงโรงแรม ภัตตาคารอาหารนานาชาติ และสถานบันเทิงชั้นใต้ดินเป็นหลัก พบว่าการประกอบการของโรงแรมทำให้เกิดกิจกรรมการค้าต่อเนื่องหลายอย่างตามอาคารพาณิชย์ที่ตั้งอยู่โดยรอบ เช่น บริษัททำเที่ยว ร้านขายของชำราย ที่ระลึก จุดแลกเปลี่ยนเงินตรา ร้านตัดเย็บเสื้อผ้าบุรุษ - สตรี ร้านบริการนวดเท้า และดูแลสุขภาพ เป็นต้น

บริเวณนี้มีการปรับปรุงพื้นที่ระหว่างอาคารเพื่อใช้ประโยชน์ด้วยเช่นเดียวกันกับกลุ่มที่ 1 โดยพื้นที่ระหว่างอาคาร F1 (ธนาคารกรุงเทพ) F2 และ F3 ถูกจัดให้เป็นศูนย์อาหาร และพื้นที่ระหว่างอาคารกลุ่ม G เป็นพื้นที่ขายสินค้าทั่วไป และขายอาหาร ลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นนักเรียน และผู้ปกครองที่เข้ามาใช้พื้นที่สถาบันกวดวิชาบริเวณนั้น รวมทั้งพนักงานบริษัท และเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีสำนักงานอยู่ใกล้ ๆ บริเวณนั้น เนื่องจากมีความสะดวก และราคาย่อมเยา จะมีผู้ใช้หนาแน่นในช่วงกลางวัน และหลังเลิกเรียน หรือเลิกงาน

พื้นที่โล่งริมถนนอังรีดูนังต์มีขนาดกว้างขวาง มีการปลูกต้นไม้ จัดเป็นสวนหย่อมขนาดเล็ก ทำให้มีพื้นที่กันชน (Buffer Zone) ระหว่างตัวอาคาร และถนน นอกจากนั้นพื้นที่ทางเท้าจะถูกใช้เป็นที่วางหาเบาะนั่งของพ่อค้า แม่ค้าในช่วงเย็น เป็นจุดขึ้น - ลงรถทัวร์ของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการพื้นที่สยามสแควร์ด้วย พื้นที่ริมถนนถูกใช้เป็นที่จอดรถ ซึ่งหนาแน่นในช่วงเวลาเย็น ถึงกลางคืน

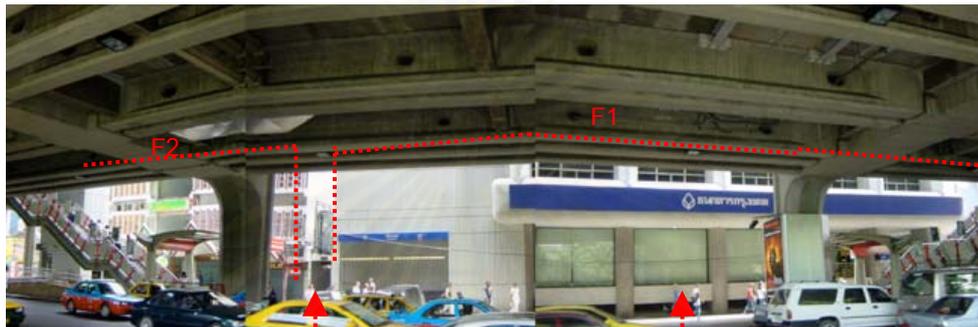
ช่วงเวลาการใช้พื้นที่พบว่า อาคารพาณิชย์บริเวณนี้จะปิดเร็วกว่าพื้นที่ส่วนอื่น ๆ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นสถาบันกวดวิชา ซึ่งจะเปิดบริการตั้งแต่เวลา 8.00 - 19.00 น. และสำนักงาน ธนาคารที่เปิดทำการตั้งแต่ 9.00 - 16.00 น. ส่วนโรงแรมโนโวเทลจะให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง





รูปด้าน 1

ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารอยู่ในแนว
แกนเดินเท้าหลักทิศตะวันออก-ตะวันตก



รูปด้าน 2

ชอกอาคารใช้เป็นทางเดินเข้าสู่
พื้นที่ขายอาหารระหว่างอาคาร

ธนาคารกรุงเทพ



รูปด้าน 3

ทางเข้าที่จอดรถใต้ดินของ
โรงแรมโนโวเทล

อาคาร F3 จะเป็นสถาบันกวดวิชา
และโรงเรียนสอนดนตรีทั้งหมด

พื้นที่ขายอาหารระหว่างอาคาร
ผู้ใช้ส่วนใหญ่จะเป็นนักเรียน
กวดวิชา และผู้ปกครอง



ส่วนห้องโถงรับรองของโรงแรม
โนโวเทลสูงประมาณ 3 ชั้นของ
อาคารพาณิชย์โดยรอบ

รูปด้าน 4

แผนที่ 4.10 รูปตัด และรูปด้านอาคารกลุ่มที่ 3 (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ทางเท้ายกระดับเชื่อม
สถานีรถไฟฟ้า กับทางเท้า
เหนือสามแยกเฉลิมเผ่า

รูปด้าน 5

พื้นที่ขายอาหาร และสินค้าหลังอาคาร

ร้านบริการนวดเท้าได้รับความสนใจ
จากชาวต่างชาติค่อนข้างมาก



ภัตตาคารสุกี้โคคา

ธ.กรุงไทย

พื้นที่สีเขียวริม ถ.อังรีดูนังต์

รูปด้าน 6



ทางเดินระหว่างอาคารทะลุไปสู่พื้นที่ขายอาหาร
และสินค้าหลังอาคาร รวมทั้ง ถ.อังรีดูนังต์ด้วย

ธ.เอเชีย

รูปด้าน 7

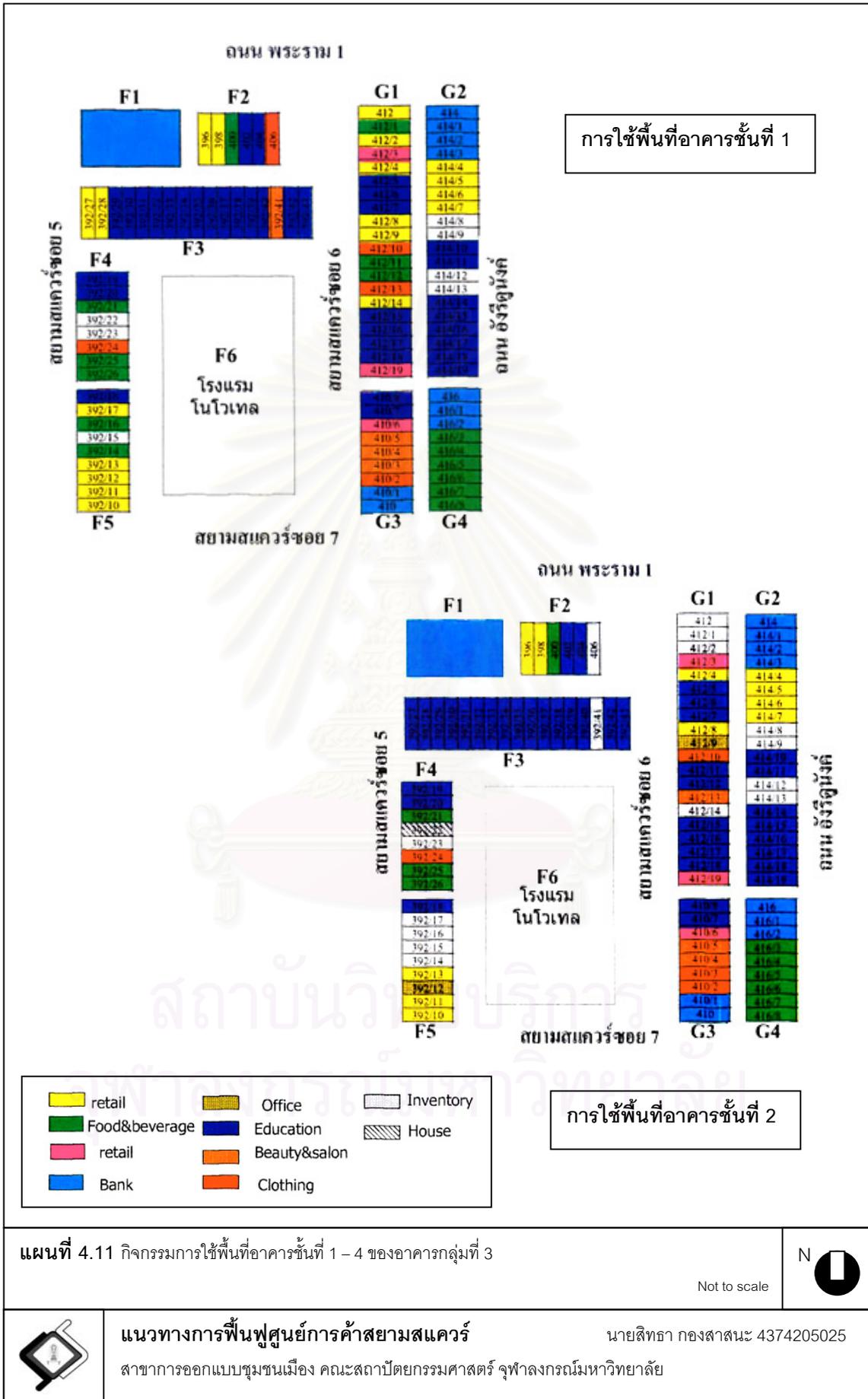
แผนที่ 4.10 รูปตัด และรูปด้านอาคารกลุ่มที่ 3 (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



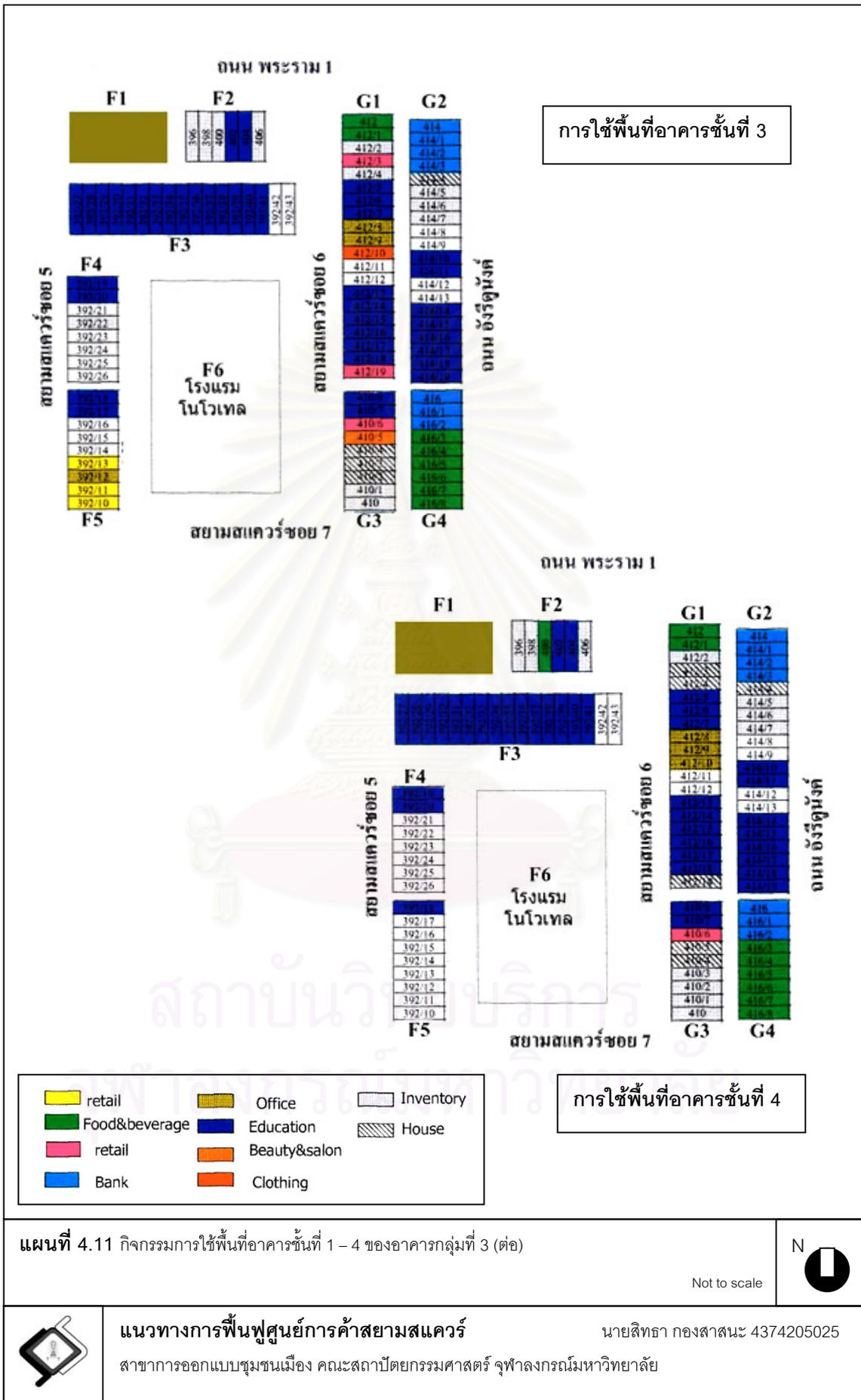
แผนที่ 4.11 กิจกรรมการใช้พื้นที่อาคารชั้นที่ 1 – 4 ของอาคารกลุ่มที่ 3

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์
สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025



แผนที่ 4.11 กิจกรรมการใช้พื้นที่อาคารชั้นที่ 1-4 ของอาคารกลุ่มที่ 3 (ต่อ)

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิ กองสาธนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลักษณะเด่นของพื้นที่

- เป็นพื้นที่ซึ่งมีรูปแบบกิจกรรมการใช้พื้นที่ชัดเจน คือ รองรับสถาบันกวดวิชา และการท่องเที่ยว การโรงแรม ทำให้มีกลุ่มผู้ใช้พื้นที่ชัดเจน แตกต่างจากบริเวณอื่น ๆ
- เป็นจุดสังเกตแรกของสยามสแควร์ เมื่อมาจากย่านการค้าราชประสงค์
- มีศักยภาพในการเชื่อมต่อพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้า และโครงการ Siam Paragon ในอนาคตได้ โดยเฉพาะการสัญจรในระดับเหนือพื้นดิน
- พื้นที่ทางเท้าริมถนนอังรีดูนังต์ มีความกว้างขวาง สามารถปรับปรุงให้รองรับการใช้ประโยชน์ภายนอกอาคารได้มากขึ้น

ลักษณะด้อยของพื้นที่

- พื้นที่โล่งรอบโรงแรมโนโวเทล เป็นลานคอนกรีต ทำให้ขาดความร่มรื่น ทางธรรมชาติ ไม่ส่งเสริมสภาวะน่าสบายของการใช้งานพื้นที่โรงแรม
- ขาดพื้นที่สาธารณะ และสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับนักเรียนที่เข้ามากวดวิชา และผู้ปกครองที่มารับ
- พื้นที่ระหว่างอาคารซึ่งจำหน่ายสินค้าทั่วไป และอาหาร ขาดระบบสาธารณูปโภครองรับที่มีประสิทธิภาพดีพอ
- เนื่องจากเป็นพื้นที่รองรับผู้ใช้เฉพาะกลุ่ม เมื่อไม่ได้อยู่ในช่วงใช้งานพร้อมกัน โดยเฉพาะช่วงหัวค่ำ ทำให้มีคนผ่านไปมาน้อย เกิดความเงียบเหงา เปลี่ยว ตามพื้นที่ชอกหลืบอาคาร ไม่มีจุดตรวจรักษาความปลอดภัย รวมทั้งไม่มีไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอ จึงอาจก่อให้เกิดอาชญากรรมได้
- ขาดการดูแลสวนหย่อมริมถนนอังรีดูนังต์ ทำให้ใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่ ดูรกรุงรัง อาจเกิดอันตรายในเวลาค่ำคืนได้
- ขนาดอาคาร (Mass) ของโรงแรมโนโวเทลแตกต่างจากกลุ่มอาคารพาณิชย์โดยรอบค่อนข้างมาก ทำให้เกิดความขัดแย้งของสภาพแวดล้อมอาคารบริเวณนั้นอย่างรุนแรง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



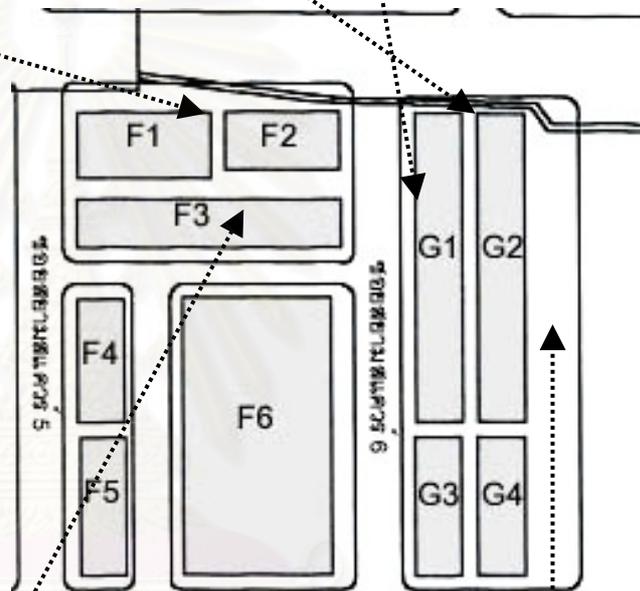
กลุ่มอาคาร G1 G2 เป็นจุดสังเกตแรกของสยามสแควร์
บริเวณแยกเฉลิมเผ่า

บริษัทนำเที่ยว และจองตั๋วเครื่องบิน เป็นหนึ่งใน
บริการแก่นักท่องเที่ยวที่เข้ามาพักในโรงแรม

อาคารธนาคารกรุงเทพ



บริเวณนี้มีศักยภาพในการเชื่อมต่อพื้นที่
กับสถานีรถไฟ และโครงการ Siam
Paragon ในอนาคต



สถาบันกวดวิชาเป็นกิจการพบมากในบริเวณนี้



พื้นที่ริมถนนอังรีดูนังต์ มีความกว้างขวาง เป็น
สวนหย่อม เป็นเขตกันชนให้กับพื้นที่

แผนที่ 4.12 ลักษณะเด่นของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 3

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิา กองศาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



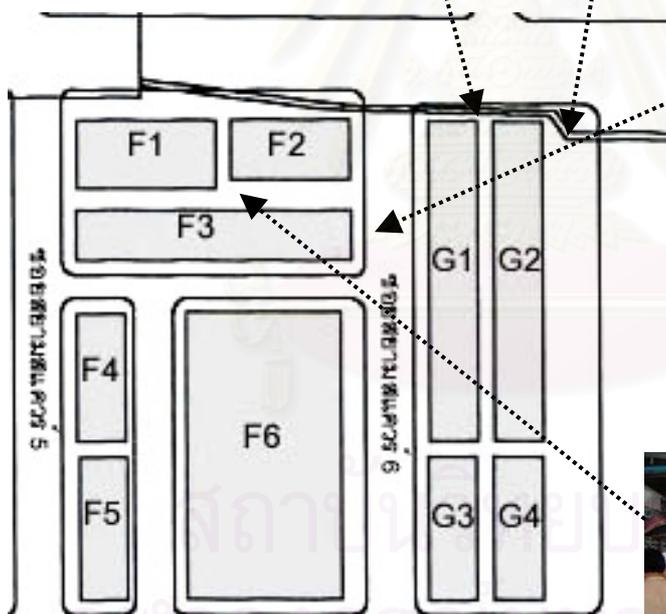
ทางเดินบริเวณหัวมุมแยกเฉลิมเผ่า ช่วงเย็นค่อนข้างเปลี่ยว มีมุมมืด อาจเกิดอันตรายได้



สวนหย่อมริมถนนอังรีดูนังต์ ค่อนข้างรกกรุงัง ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย อาจเกิดอาชญากรรมได้



พื้นที่โล่งรอบ ๆ โรงแรมเป็นที่จอดรถคอนกรีต ทำให้ขาดความร่มรื่น ทางธรรมชาติ



พื้นที่ขายอาหารระหว่างอาคาร มีสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ ทำให้การใช้สอยพื้นที่ไม่สะดวก



แผนที่ 4.13 ลักษณะด้อยของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 3

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.1.4 พื้นที่กลุ่มที่ 4 – ย่านร้านอาหาร และภัตตาคาร

บริเวณนี้ประกอบด้วยพื้นที่อาคารกลุ่ม I, K และ L เป็นอาคารพาณิชย์จำนวน 114 คูหาโดยทั้ง 3 กลุ่มจะมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ล้อมลานจอดรถเหมือนกันทั้ง 3 กลุ่ม แต่อาคารกลุ่ม L จะมีอาคารบางส่วนติดกับถนนอังรีดูนังต์ (L4) มีทางเดินหลังคาคลุมรูปจั่วต่อเนื่องหน้าอาคาร บริเวณลานจอดรถทั้ง 3 กลุ่มอาคารจะมีอาคารขนาดเล็กซึ่งเป็นร้านค้าให้เช่า แต่บริเวณกลุ่ม K จะเป็นที่ตั้งของสถานตำรวจย่อย และตำรวจดับเพลิง สยามสแควร์แทน พบว่าอาคารบริษัทเคาน์ซิลเดิม (I3) เป็นอาคารพิเศษที่ได้รับการออกแบบให้มีรูปลักษณะโดดเด่นที่สุดในพื้นที่

การใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารจะเป็นกิจการภัตตาคาร และร้านอาหารมากกว่ากิจกรรมอื่นอย่างชัดเจน โดยกิจการหนึ่งจะครอบครองพื้นที่อาคารติดต่อกันหลายคูหา ส่วนใหญ่จะเป็นภัตตาคาร และร้านอาหารที่เก่าแก่และมีชื่อเสียงอย่างต่อเนื่อง เป็นที่รู้จักของบุคคลทั่วไป เช่น แคนตันสุกี้ โกเบสเด็กเฮาส์ ภัตตาคารเสวย ห้องอาหารสีฟ้า นิวไลท์คอฟฟี่เฮ้าส์ และ The Hard Rock Café สาขากรุงเทพมหานคร เป็นต้น ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่จะเป็นวัยทำงาน นักธุรกิจ เจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือกลุ่มผู้ใช้ที่มาเป็นครอบครัว มักจะเข้าถึงพื้นที่ด้วยรถยนต์เป็นหลัก ส่วนผู้ใช้บริการ The Hard Rock Café จะเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ และผู้ที่มาชมการแสดงดนตรีสด กลุ่มอาคารเหล่านี้ จะใช้ซอยจุฬาลงกรณ์ 64 เป็นเส้นทางขนส่งสินค้า และบริการของภัตตาคาร และร้านอาหาร โดยจะมีจุดขนถ่ายสิ่งของบริเวณด้านหลังอาคารตลอดแนวถนน

พื้นที่ลานจอดรถมักจะมีการจอดรถเต็มตลอดทั้งวัน แต่ละแห่งจอดรถได้ประมาณ 60 – 70 คัน มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายนอกอาคารบริเวณลานจอดรถอาคารกลุ่ม I จัดกิจกรรมในโอกาสพิเศษด้วย เช่น การแสดงกลางแจ้ง การประชาสัมพันธ์สินค้า

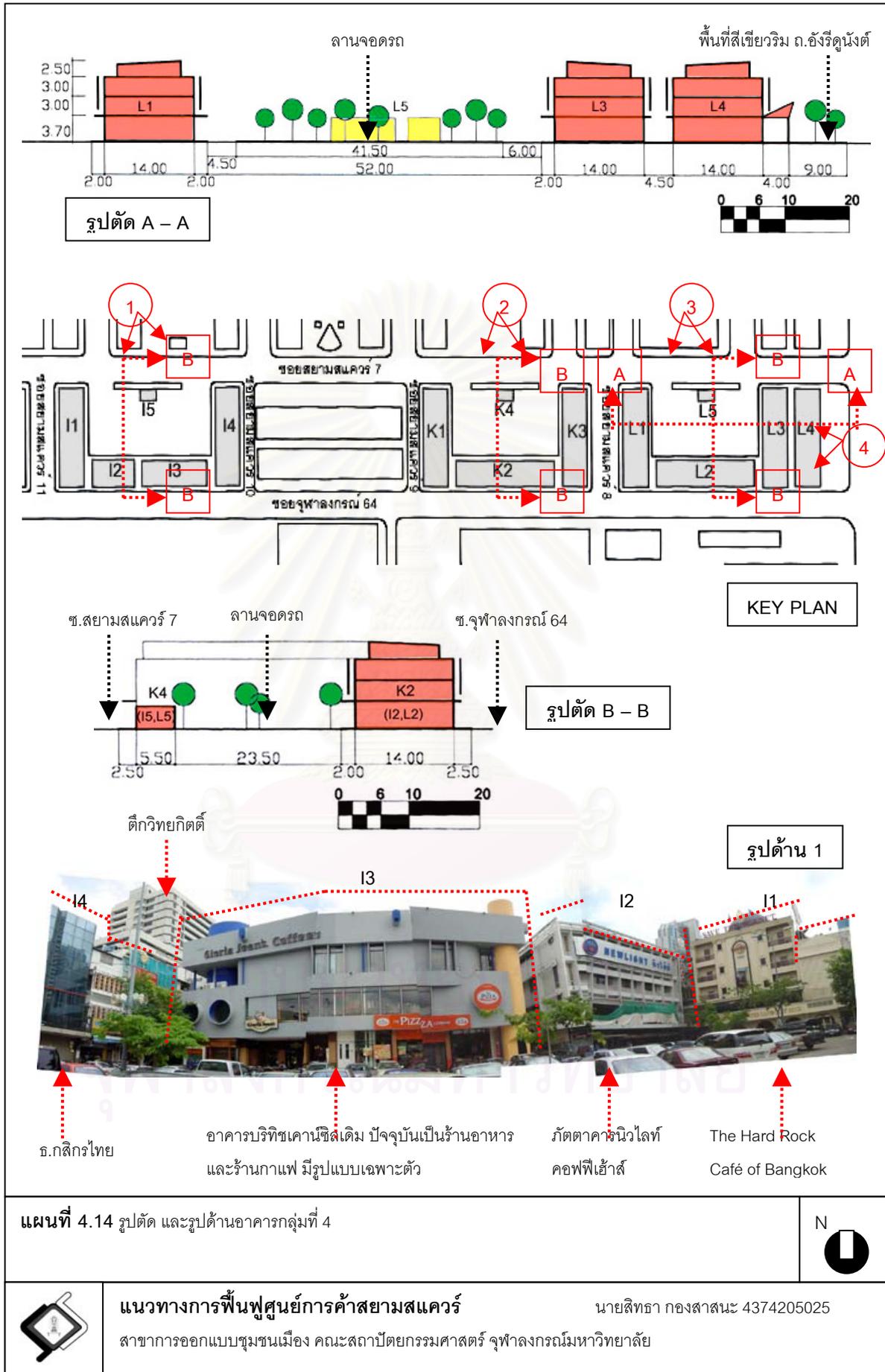
ช่วงเวลาการใช้พื้นที่ซึ่งส่วนใหญ่เป็นภัตตาคาร ร้านอาหาร จะให้บริการตั้งแต่เวลา 10.00 – 22.30 น. โดยในช่วงเวลาอาหารกลางวัน และเย็นจะมีผู้ใช้บริการหนาแน่น สำหรับ The Hard Rock Café จะเปิดให้บริการช่วงเย็น ตั้งแต่ 18.00 – 2.00 น. จัดว่าเป็นพื้นที่ซึ่งมีการใช้งานมากสามารถสร้างแสงสีในเวลากลางคืนแก่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ได้

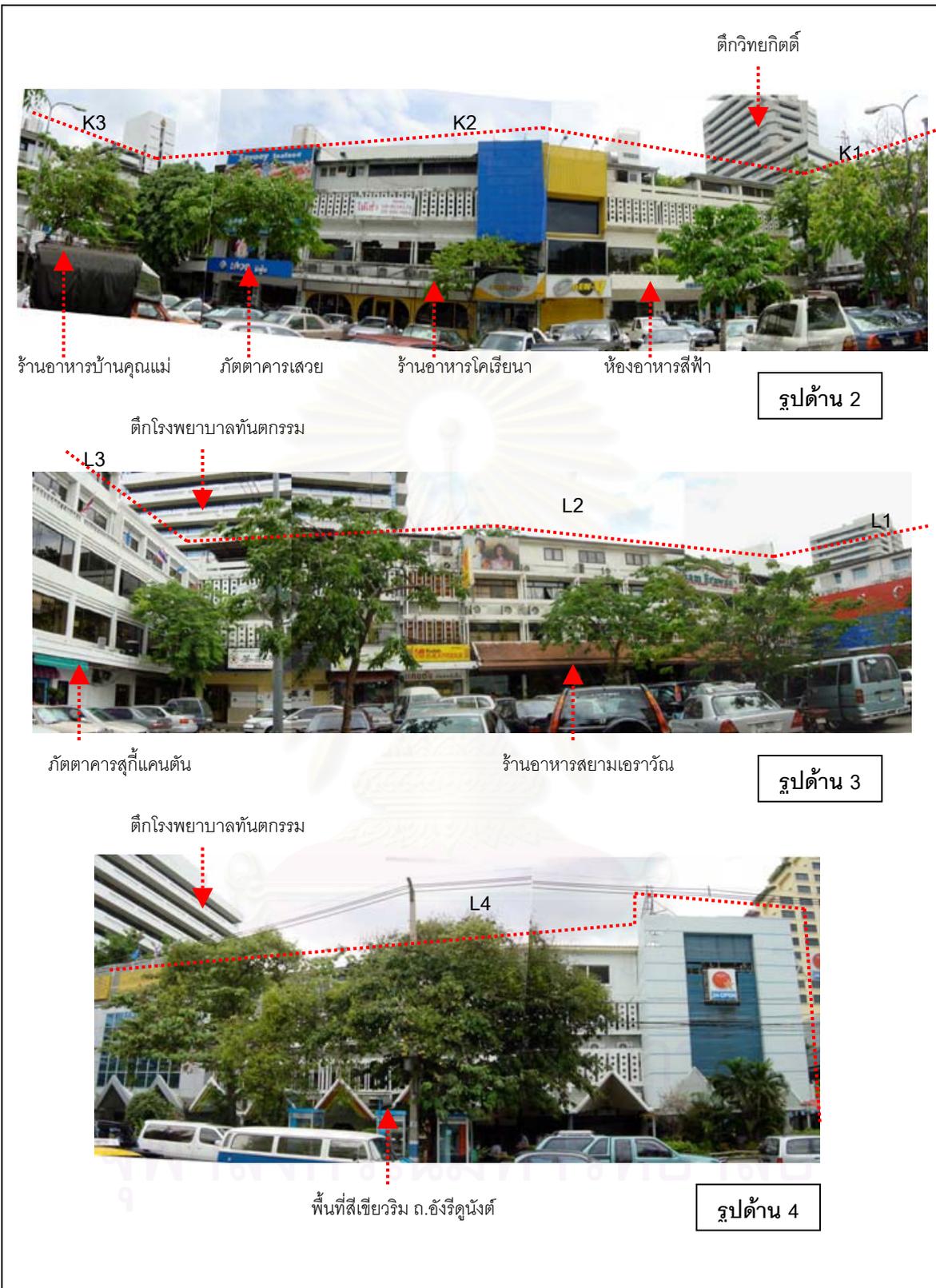
ลักษณะเด่นของพื้นที่

- เป็นที่รวมของร้านอาหารเก่าแก่ และมีชื่อเสียงมายาวนาน ส่วนใหญ่จะปิดบริการดีกว่ากิจการอื่น ทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีแสงไฟสว่างไสว สร้างสีสันแก่การใช้งานในเวลาค่ำคืน
- ลานจอดรถสามารถพัฒนาให้รองรับกิจกรรมภายนอกอาคารในอนาคตได้
- ซอยจุฬาลงกรณ์ 64 เป็นเส้นทางบริการสำหรับร้านอาหาร ทำให้สะดวกในการใช้งาน

ลักษณะด้อยของพื้นที่

- ลานจอดรถมักจะมีเต็มอยู่ตลอดเวลา ต้องเสียเวลานานหาที่จอดรถ ขาดความร่มรื่นจากต้นไม้ ทำให้ไม่ส่งเสริมการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์โดยรอบ





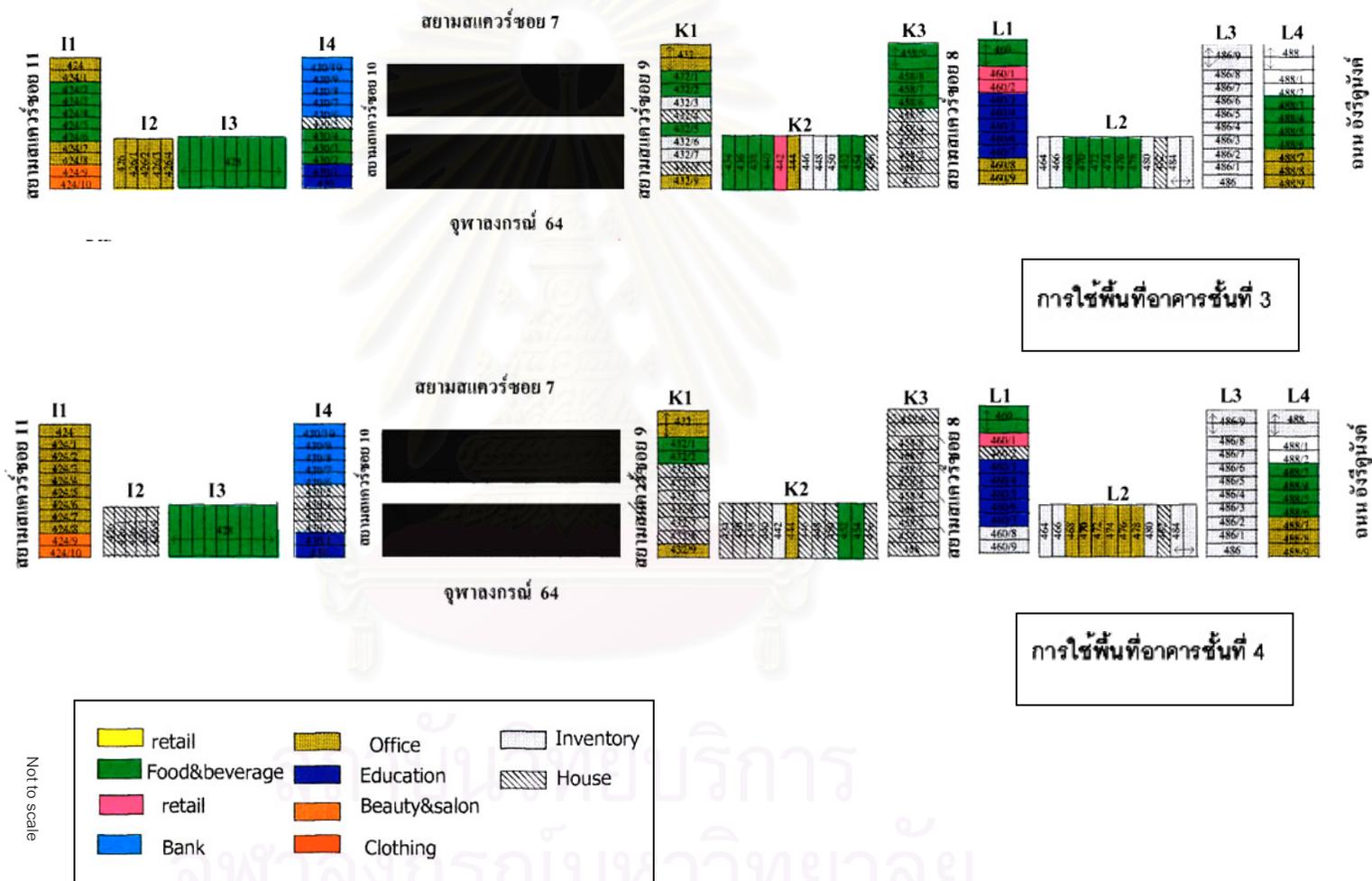
แผนที่ 4.14 รูปตัด และรูปด้านอาคารกลุ่มที่ 4 (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025
 สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ 4.15 กิจกรรมการใช้พื้นที่อาคารชั้นที่ 1 - 4 ของอาคารกลุ่มที่ 4 (ต่อ)

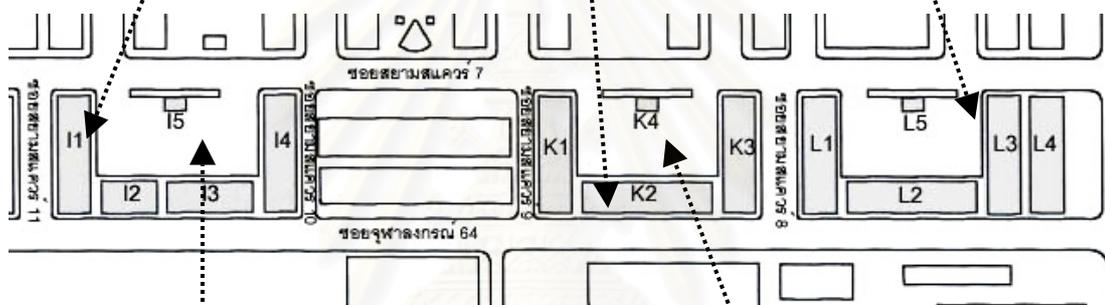




อาคารกลุ่ม I ยามค่ำคืน มี The Hard Rock Café เป็นจุดดึงดูดความสนใจที่สำคัญ

จุดขนส่งสินค้าริมถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 64 พบได้หลังกลุ่มอาคารบริเวณนี้ ช่วยอำนวยความสะดวกในการใช้พื้นที่

แคนตันเป็นหนึ่งในร้านอาหารเก่าแก่ และมีชื่อเสียงที่มีมากมายในบริเวณนี้



ลานจอดรถตามกลุ่มอาคาร สามารถเปลี่ยนการใช้งานให้สามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้งได้



ลานจอดรถมักจะเต็มอยู่ตลอดทั้งวัน ขาดความร่วมมือไม่ส่งเสริมการใช้งานพื้นที่โดยรอบ

แผนที่ 4.16 ลักษณะเด่น และด้อยของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 4

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

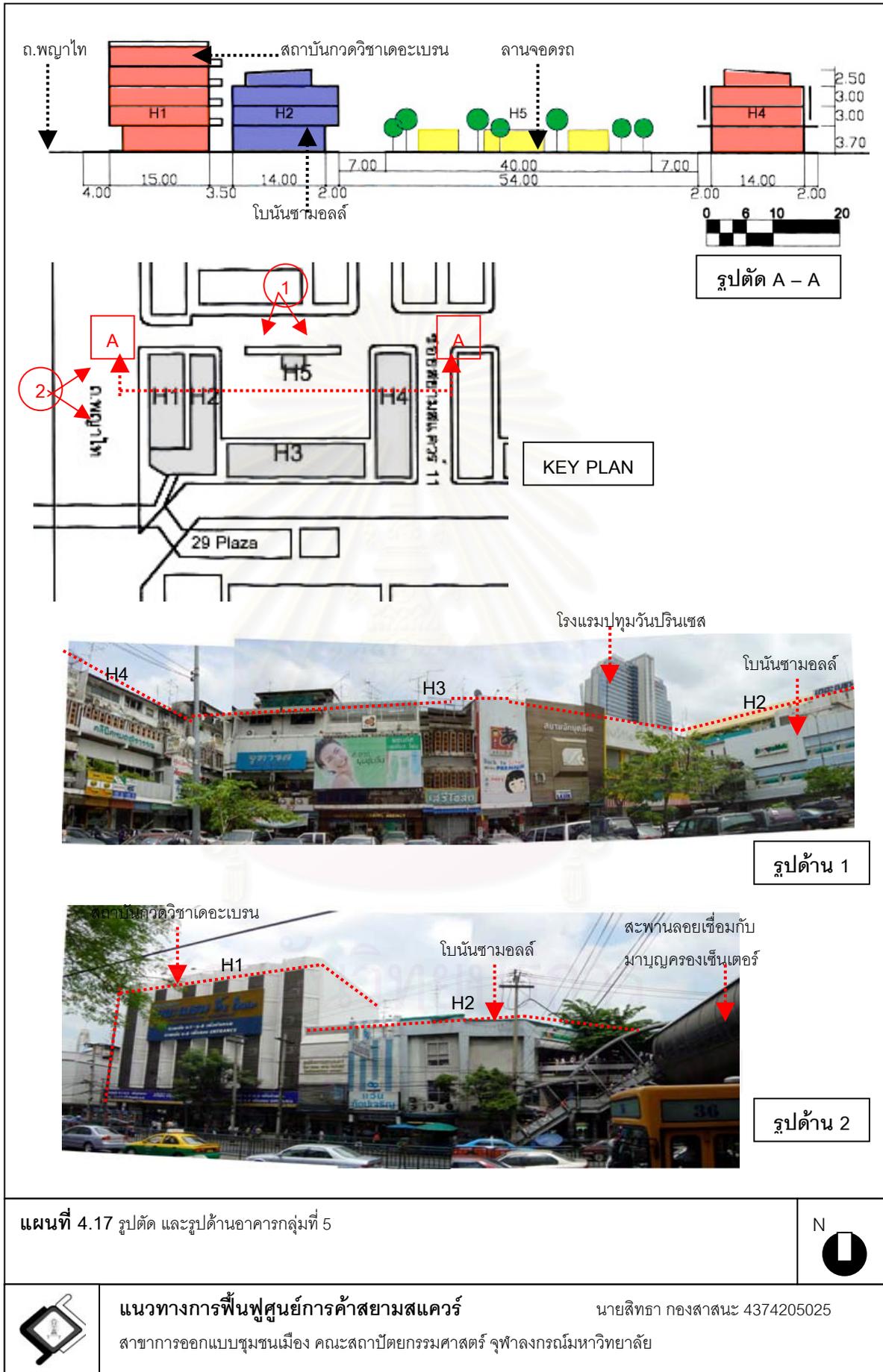
4.1.5 พื้นที่กลุ่มที่ 5 - ย่านโบนนิงซามอลล์

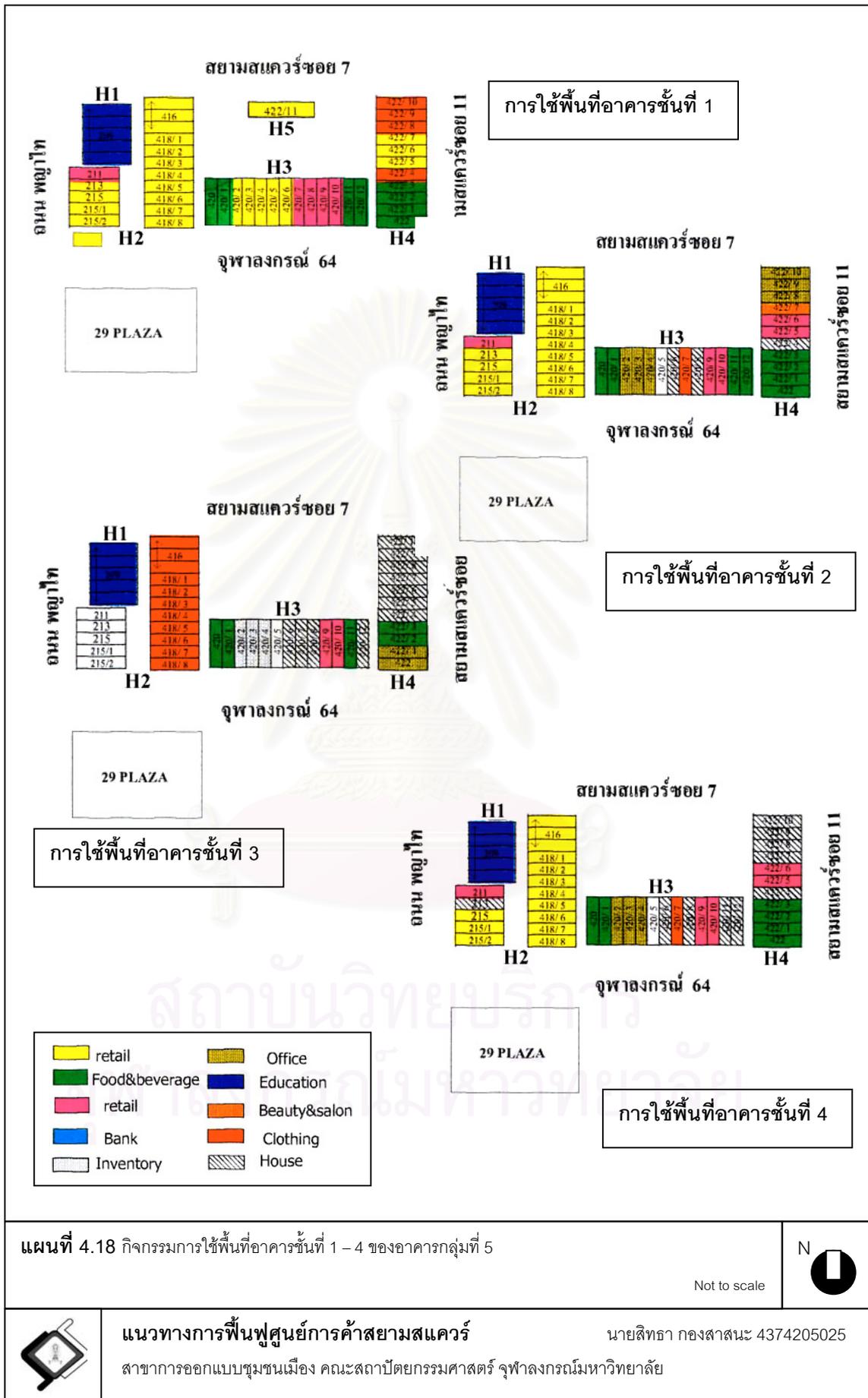
บริเวณนี้ประกอบด้วยพื้นที่อาคารกลุ่ม H เป็นอาคารพาณิชย์จำนวน 45 คูหา มีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ล้อมลานจอดรถ และมีอาคารพิเศษสูง 5 ชั้น เป็นสถาบันกวดวิชาเดอะเบรน (H1) หันหน้าสู่ถนนพญาไท อาคารพาณิชย์บางส่วน ถูกปรับพื้นที่ภายในให้เชื่อมต่อกัน เป็นโบนนิงซามอลล์ (H2) เพื่อจำหน่ายสินค้าแฟชั่นเครื่องประดับ มีสะพานลอยขนาดใหญ่เชื่อมต่อกันที่จากมาบุญครองเซ็นเตอร์ เข้ามาสู่สยามสแควร์บริเวณนี้ และอยู่ใกล้กับทางเข้า - ออกหลัก และป้ายรถประจำทางด้านถนนพญาไท

บริเวณนี้ได้ถูกใช้เป็น “ทางผ่าน” ของการสัญจรเข้า - ออก พื้นที่ส่วนอื่นของสยามสแควร์ด้วยโดยมีประตูทางเข้า-ออกด้านถนนพญาไท บริเวณปากซอยสยามสแควร์ 7 และจุฬาลงกรณ์ 64 การใช้พื้นที่อาคารในส่วนโบนนิงซามอลล์ถูกปรับเปลี่ยนให้เชื่อมต่อกันทั้ง 4 ชั้น โดยชั้นที่ 1 - 3 จะเป็นพื้นที่ขายสินค้า ซึ่งถูกแบ่งเป็นลิฟต์เล็ก ๆ หลาย ๆ ส่วน ชั้นที่ 4 จะเป็นที่ตั้งของสำนักงานดูแลพื้นที่โบนนิงซามอลล์ ภายหลังมีการปรับปรุงพื้นที่ลดความแออัด และสร้างความปลอดภัยด้วยการเพิ่มบันได ทางหนีไฟ ช่องแสงทางหน้าต่าง และหลังคา สำหรับอาคารสถาบันกวดวิชานั้น ก็มีการปรับปรุงมาจากอาคารสำนักงานเดิม ชั้นล่างจะเป็นโถงต้อนรับขนาดใหญ่กว้างขวาง ชั้นบน ๆ ที่เป็นห้องเรียนมีการติดบันไดหนีไฟทางด้านหลังของอาคารด้วย พื้นที่ว่างหน้าอาคารถูกจัดให้เป็นสวนกระถางขนาดเล็ก ใช้เป็นที่นั่งพักคอยของนักเรียน และผู้ผ่านไปมา รวมทั้งถูกใช้เป็นพื้นที่ให้พ่อค้า แม่ค้ามาปูผ้าขายสินค้าในช่วงเวลาเย็นหลังสถาบันกวดวิชาปิดบริการแล้ว ส่วนอาคารพาณิชย์อื่นที่ล้อมลานจอดรถจะมีกิจกรรมการใช้อาคารค่อนข้างหลากหลายรูปแบบ เช่น คลินิกรักษาสุขภาพ ความงาม ร้านอาหาร บริษัทรับจองตัว ท่องเที่ยว เป็นต้น พื้นที่ใต้สะพานลอยเป็นที่ตั้งของร้านค้าขนาดเล็ก ที่จอดรถมอเตอร์ไซค์รับจ้าง ตู้โทรศัพท์ พื้นที่โล่งนั่งพักผ่อน

ช่วงเวลากการใช้พื้นที่ พบว่าโบนนิงซามอลล์จะเปิดให้บริการประมาณ 11.00 - 20.30 น. สถาบันกวดวิชาเปิดให้บริการตั้งแต่ 8.00 - 19.00 น. ส่วนอาคารพาณิชย์ทั่วไปจะให้บริการตั้งแต่ 10.00 - 21.00 น. และพื้นที่ใต้สะพานลอยเชื่อมมาบุญครองเซ็นเตอร์ จะมีอาคารขนาดเล็ก เป็นร้าน 7-Eleven ซึ่งให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





ลักษณะเด่นของพื้นที่

- ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่เป็น “ประตู” ของศูนย์การค้าสยามสแควร์ด้านถนนพญาไท สามารถเชื่อมต่อกิจกรรมกับมานูญครองเซ็นเตอร์ และ 29 พลาซ่าได้
- สะพานลอยเชื่อมมานูญครองเซ็นเตอร์ เป็นจุดหมายตาที่ดี สำหรับการเข้า - ออกพื้นที่จากด้านถนนพญาไท

ลักษณะด้อยของพื้นที่

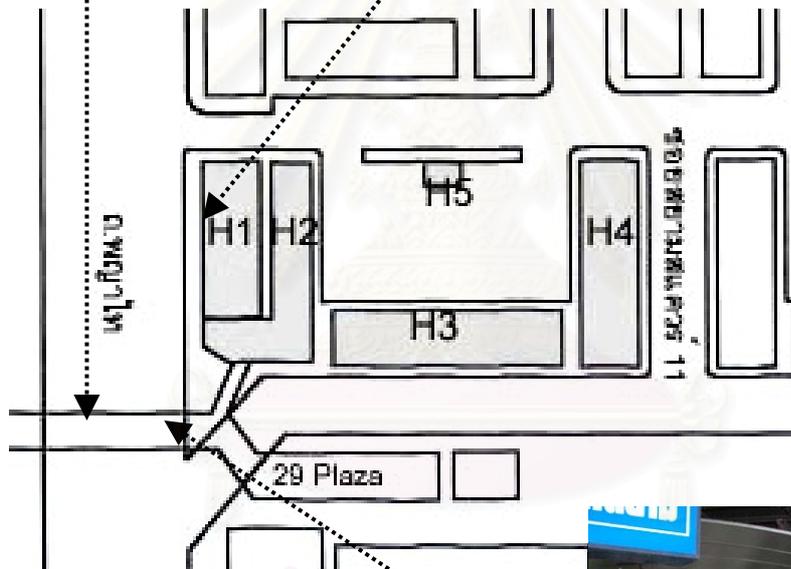
- พื้นที่โบนันชามอลล์ค่อนข้างแออัด ทางสัญจรภายในคับแคบ วกวน สับสน ไม่สามารถขยายตัวได้เพื่อเชื่อมกิจกรรมกับมานูญครองเซ็นเตอร์ และ 29 พลาซ่าได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ทางขึ้นลงสะพานลอยเชื่อมมานูญครองเซ็นเตอร์ กีดขวางทางเท้า มีขนาดที่ไม่เหมาะสม ไม่สามารถรองรับปริมาณผู้คนมาก ๆ ในช่วงเวลาการใช้พื้นที่สูงสุดได้ เกิดการติดขัดของการสัญจรทางเท้าขึ้น
- การเข้าถึงพื้นที่จากป้ายรถประจำทางหน้าไอศกราดลาไม่สะดวก เนื่องจากมีสิ่งกีดขวางมากมาย เช่น ตู้โทรศัพท์ หาบเร่ ชุมชายของขนาดเล็ก จุดจอดรถมอเตอร์ไซด์ และรถตุ๊ก ตุ๊กรับจ้าง โดยเฉพาะพื้นที่ภายใต้สะพานลอยเชื่อมมานูญครองเซ็นเตอร์
 - ทางเข้า - ออกหลักขาดความโดดเด่น น่าประทับใจ ไม่มีจุดสังเกตที่ชัดเจนจากถนน
 - เกิดการจราจรติดขัด ระหว่างรถที่เข้า - ออกสยามสแควร์กับรถที่วิ่งบนถนนพญาไท
 - ทางเดินเท้าสู่พื้นที่ส่วนอื่นของสยามสแควร์ไม่ชัดเจน เป็นชอกระหว่างอาคาร ไม่เหมาะสมกับการเป็นทางเข้า - ออกหลัก รวมทั้งทางเท้าบริเวณลานจอดรถของกลุ่ม H ซึ่งติดกับชอยสยามสแควร์ 7 คับแคบ มีการกีดขวางของอุปกรณ์ประกอบประกอบถนน ขาดความร่มรื่นทางธรรมชาติอย่างรุนแรง
 - ลานจอดรถมักจะเต็มอยู่ตลอดเวลา เนื่องจากอยู่ใกล้ทางเข้า - ออกที่สุด ไม่ได้ใช้พื้นที่เปิดโล่งให้เกิดประโยชน์อย่างอื่นแก่คนหมู่มาก รวมทั้งกิจกรรมในอาคารพาณิชย์อื่นไม่มีความสัมพันธ์ และต่อเนื่องกับโบนันชามอลล์ ทำให้การพัฒนาพื้นที่บริเวณนี้ไม่สมบูรณ์

สะพานเชื่อมมาบุญครองเซ็นเตอร์



สะพานเชื่อมมาบุญครองเซ็นเตอร์ เป็นจุดหมายตาที่ดีสำหรับการเข้า - ออกสยามสแควร์

พื้นที่ส่วนหย่อมขนาดเล็กหน้าอาคารสถาบันกวดวิชา ใช้เป็นที่พักผ่อนของคนผ่านไปมาช่วงกลางวัน และปูผ้าขายสินค้าในเวลาว่างคืน



สภาพการสัญจรทางเท้าที่หนาแน่นบนสะพานเชื่อมมาบุญครองเซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นเส้นทางเชื่อมต่อกิจกรรมของศูนย์การค้าทั้ง 2 ที่สำคัญ



แผนที่ 4.19 ลักษณะเด่นของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 5

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



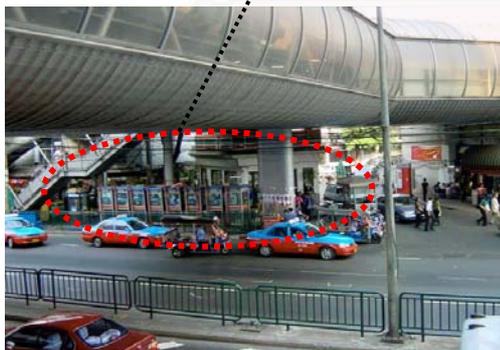
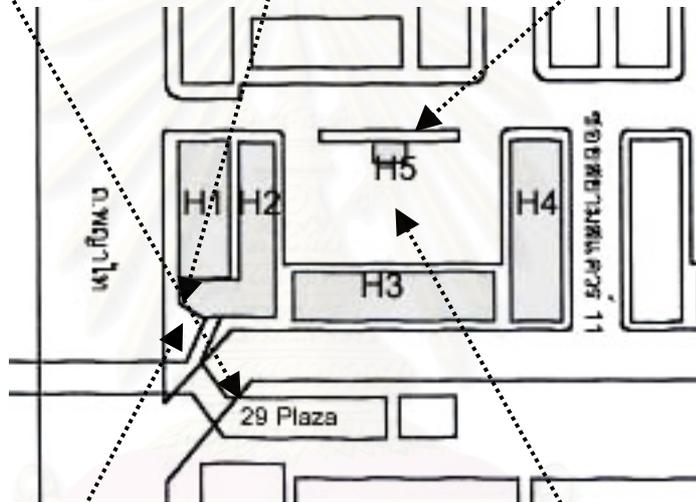
ผู้มาขายของตั้งกีดขวางทางเดินเท้า และทางเข้า - ออกตู้ 29 Plaza และ บันไดเลื่อนของสะพานลอยเชื่อม มานูญครองเซ็นเตอร์



บันไดขึ้น - ลงสะพานลอยค่อนข้าง คับแคบ ไม่สามารถรองรับผู้ใช้ จำนวนมากได้ เกิดการติดขัด



ทางเดินเท้าริมซอยสยามสแควร์ 7 เชื่อมกับโบนันชามอลล์มีสิ่งกีดขวาง หลากอย่าง คับแคบ ขาดความร่มรื่น



พื้นที่ใต้สะพานลอยไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย กีดขวาง การเข้าถึง และบดบังมุมมอง



ลานจอดรถมักจะมีเต็มอยู่ตลอดเวลา แห้งแล้ง ไม่ได้ใช้ พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ใช้กลุ่มหลักที่เดินเท้า

แผนที่ 4.20 ลักษณะโดยย่อของพื้นที่ส่วนย่อยกลุ่มที่ 5

Not to scale



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.1 สรุปลักษณะทางกายภาพ การใช้ประโยชน์พื้นที่ และช่วงเวลาให้บริการของพื้นที่ส่วนย่อย

พื้นที่ส่วนย่อย	ลักษณะทางกายภาพ	ลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่	ช่วงเวลาให้บริการ
<p>กลุ่มที่ 1 (อาคารกลุ่ม A, B) <u>ย่านโรงภาพยนตร์</u> <u>สภา</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> อาคารพาณิชย์จำนวน 125 คูหา 28,459 ตารางเมตร โรงภาพยนตร์สภา 5,700 ตารางเมตร ซอยสยามสแควร์ 1 กว้างประมาณ 17.00 เมตร 	<ul style="list-style-type: none"> มักพบกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวที่ส่วนใหญ่ครอบคลุมพื้นที่อาคารติดต่อกันหลายคูหา เช่น รับประทานอาหาร สถาบันกวดวิชา ร้านนาฬิกา แวนตา คลินิก ธนาคาร โรงภาพยนตร์สภาใช้จัดคอนเสิร์ต ทอล์คโชว์ และพิธีมอบรางวัล นอกเหนือจากการฉายภาพยนตร์ด้วย พื้นที่ระหว่างอาคารกลุ่ม A กับโรงภาพยนตร์สภา เป็นศูนย์อาหารรถเข็น และพื้นที่หลังอาคารกลุ่ม B เป็นพื้นที่ขายสินค้าแฟชั่น เครื่องแต่งกาย 	<ul style="list-style-type: none"> ร้านค้าอาคารพาณิชย์ทั่วไป เวลา 10.00 – 21.00 น. แต่ร้านอาหารจะปิดดึกกว่า ธนาคารเวลา 9.00 – 16.00 น. โรงภาพยนตร์สภา 11.00 – 24.00 น. หมุนเวียนเป็นรอบ ๆ ละประมาณ 2 ชั่วโมง พื้นที่ศูนย์อาหารระหว่างอาคาร เวลา 10.00 – 19.00 น. พื้นที่ขายสินค้าแฟชั่นเวลา 11.00 – 20.00 น.
<p>กลุ่มที่ 2 (อาคารกลุ่ม C, D, E และ I) <u>ย่านการค้า</u> <u>กลางสยามสแควร์</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> อาคารพาณิชย์จำนวน 227 คูหา 51,681 ตารางเมตร (รวมพื้นที่อาคารบริษัทยาซิลเดมด้วย) โรงภาพยนตร์ลิโด 4,800 ตารางเมตร โรงภาพยนตร์สยาม 4,600 ตารางเมตร ซอยสยามสแควร์ 2, 3, 4 และ 5 กว้างประมาณ 14.00 เมตร 	<ul style="list-style-type: none"> กิจกรรมส่วนใหญ่อยู่ในระดับดิน สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหว ต้องการเข้าถึงที่สะดวก และมองเห็นชัดเจน เช่น เดินเลือกชม และซื้อสินค้า ชมการแสดงกลางแจ้ง กิจกรรมในอาคารพาณิชย์ชั้นที่ 2 – 4 รอบโรงภาพยนตร์มักจะไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหว เช่น ร้านคาราโอเกะ เกมคอมพิวเตอร์ ดัดผม สถาบันกวดวิชา มีการใช้พื้นที่ต่างกิจกรรมแยกตามระดับชั้นในคูหาเดียวกันค่อนข้างมาก พบบันไดจากชั้นล่างสู่ชั้นบนหลายแห่ง เป็นบริเวณที่มีการเดินเท้าหนาแน่น มีการทะลุทะลวงพื้นที่ชั้นล่างอาคารเป็นทางลัด และให้เข้าขายสินค้าตามเส้นทางนั้น เซ็นเตอร์พอยท์เป็นพื้นที่โล่งสลับกับต้นไม้ ชุ่มร้านค้า เวทีกลางแจ้ง และลานน้ำพุ ใช้เป็นจุดนัดพบ และแหล่งกำเนิดกิจกรรมที่ทันสมัยของพื้นที่อย่างต่อเนื่อง 	<ul style="list-style-type: none"> ร้านค้าอาคารพาณิชย์ทั่วไปเวลา 10.00 – 21.00 น. แต่ร้านอาหารกึ่งผับ (Pub & restaurant) ปิดประมาณ 1.00 น. โรงภาพยนตร์ลิโด และสยาม เวลา 11.00 – 24.00 น. หมุนเวียนเป็นรอบ ๆ ละประมาณ 2 ชั่วโมง พื้นที่ขายสินค้าแฟชั่น เครื่องแต่งกายใต้โรงภาพยนตร์ทั้ง 2 และบายพาสสยามสแควร์ (กลุ่ม J) เวลา 10.00 – 21.00 น. เซ็นเตอร์พอยท์เวลา 10.00 – 20.30 น.

ตารางที่ 4.1 สรุปลักษณะทางกายภาพ การใช้ประโยชน์พื้นที่ และช่วงเวลาให้บริการของพื้นที่ส่วนย่อย (ต่อ)

พื้นที่ส่วนย่อย	ลักษณะทางกายภาพ	ลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่	ช่วงเวลาให้บริการ
		<ul style="list-style-type: none"> • ลานโล่งเป็นส่วนหย่อมนั่งพักผ่อน บริเวณกลุ่มอาคาร C และ E • พื้นที่ทางเท้าขนาดใหญ่หน้ากลุ่มอาคาร รองรับกิจกรรมภายนอกอาคาร เช่น ทางขึ้นลงสถานีรถไฟฟ้า หน้าอาคาร D1 และหน้ากลุ่ม J ทั้ง 2 ด้าน 	
<p>กลุ่มที่ 3 (อาคารกลุ่ม F, G) <u>ย่านโรงแรม</u> <u>โนโวเทล</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • อาคารพาณิชย์จำนวน 99 คูหา 22,540 ตารางเมตร • อาคารธนาคารกรุงเทพ 4,615 ตารางเมตร • โรงแรมโนโวเทล ประมาณ 40,000 ตารางเมตร • ซอยสยามสแควร์ 6 กว้างประมาณ 14.00 เมตร และซอยภายในรอบ ๆ โรงแรมโนโวเทล 2 ซอย กว้างประมาณ 6.00 และ 12.00 เมตร 	<ul style="list-style-type: none"> • ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหว เช่น สถาบันกวดวิชา สำนักงานธนาคาร เป็นแหล่งรวมของสถาบันกวดวิชา ในพื้นที่สยามสแควร์ รวมทั้งกิจกรรมที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการท่องเที่ยวการโรงแรม เช่น จัดโปรแกรมท่องเที่ยว จองตั๋ว ขยายของที่ระลึก แลกเปลี่ยนเงินตรา เป็นต้น • โรงแรมโนโวเทลมีผู้เข้าพักส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติซึ่งมาเป็นหมู่คณะ พื้นที่ใต้โรงแรมเป็นสถานบันเทิงยามค่ำคืนที่มีชื่อเสียง • พื้นที่ระหว่างอาคาร F1, F2 และ F3 เป็นศูนย์อาหารรถเข็น และระหว่างอาคารกลุ่ม G เป็นพื้นที่ขายสินค้าทั่วไป และอาหาร • พื้นที่โล่งริมถนนอังรีดูนังต์ เป็นส่วนหย่อม ใช้เป็นพื้นที่กันชน (Buffer zone) ระหว่างอาคารกลุ่ม G กับถนน พบกิจกรรมหาบเร่ แผงลอยในช่วงเย็น และถูกใช้เป็นพื้นที่ขึ้นลงรถทัวร์ของนักท่องเที่ยวต่างชาติ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านค้าอาคารพาณิชย์บริเวณนี้จะปิดเร็วกว่าบริเวณอื่น เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นสถาบันกวดวิชาให้บริการเวลา 8.00 – 19.00 น. • สำนักงาน ธนาคาร เวลา 9.00 – 16.00 น. • โรงแรมโนโวเทลเปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง สถานบันเทิงชั้นใต้ดิน เวลา 18.00 – 2.00 น.
<p>กลุ่มที่ 4 (อาคารกลุ่ม F, K และ L) <u>ย่านร้านอาหาร</u> <u>และภัตตาคาร</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • อาคารพาณิชย์จำนวน 114 คูหา 25,954 ตารางเมตร • ลานจอดรถกลุ่ม I พื้นที่ 1,700 ตารางเมตร กลุ่ม K และ L แห่งละประมาณ 1,600 ตารางเมตร 	<ul style="list-style-type: none"> • พบกิจกรรมร้านอาหาร และภัตตาคารมากกว่ากิจกรรมอย่างชัดเจน ส่วนใหญ่เป็นร้านอาหารเก่าแก่ มีชื่อเสียงยาวนาน เช่น แคนตันสูกี้ โกเบสเด็กเฮาส์ ภัตตาคารเสวย ห้องอาหารสีฟ้า นิวไลท์คอฟฟี่เฮ้าส์ และ The Hard Rock Café 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านค้าอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ที่เป็นร้านอาหารเวลา 10.00 – 22.30 น. • The Hard Rock Café เวลา 18.00 – 2.00 น.

ตารางที่ 4.1 สรุปลักษณะทางกายภาพ การใช้ประโยชน์พื้นที่ และช่วงเวลาให้บริการของพื้นที่ส่วนย่อย (ต่อ)

พื้นที่ส่วนย่อย	ลักษณะทางกายภาพ	ลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่	ช่วงเวลาให้บริการ
	<ul style="list-style-type: none"> • ซอยสยามสแควร์ 8 และ 11กว้างประมาณ 12.00 เมตร ซอยสยามสแควร์ 9 และ 10 กว้างประมาณ 4.00 เมตร • อาคารขนาดเล็กบริเวณ ลานจอดรถแต่ละกลุ่มอาคาร หลังละ 40 – 50 ตารางเมตร 	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มอาคารขนาดเล็กบริเวณลานจอดรถริมถนนซอยสยามสแควร์ 7 ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าขนาดเล็ก แต่บริเวณกลุ่ม K เป็นสถานีตำรวจย่อย และตำรวจดับเพลิงสยามสแควร์ • ลานจอดรถทั้ง 3 จุดได้ประมาณ 60 – 70 คัน ลานจอดรถกลุ่ม I ยังถูกใช้จัดกิจกรรมกลางแจ้งในโอกาสพิเศษ เช่น แสดงดนตรี ประชาสัมพันธ์สินค้า • พื้นที่จอดรถริมถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 64 หลังอาคารพาณิชย์ ใช้เป็นจุดขนถ่ายสินค้าและบริการแก่ร้านอาหารที่มีอยู่มากบริเวณนี้ 	
<p>กลุ่มที่ 5 (อาคารกลุ่ม H) <u>ย่านโบนนินชามอลล์</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • อาคารพาณิชย์จำนวน 45 คูหา 10,245 ตารางเมตร (รวมพื้นที่อาคารสถาบันกวดวิชา เดอะเบรנדด้วย) • ลานจอดรถขนาดประมาณ 1,600 ตารางเมตร • สะพานลอยเชื่อมสยามสแควร์กับศูนย์การค้ามาบุญครอง และ 29 พลาซ่า 	<ul style="list-style-type: none"> • เป็นจุดเข้าถึงพื้นที่ที่สำคัญจากถนนพญาไท โดยมีประตูทางเข้าหลักสู่ซอยสยามสแควร์ 7 และประตูทางออกหลักสู่ซอยจุฬาลงกรณ์ 64 • อาคาร H2 ถูกปรับปรุงพื้นที่ภายในให้เชื่อมต่อกันเป็นโบนนินชามอลล์ เพื่อจำหน่ายสินค้าแฟชั่น เครื่องแต่งกาย • อาคาร H1 เป็นสถาบันกวดวิชาเดอะเบรนสูง 5 ชั้น ชั้นล่างเป็นโถงนั่งพักผ่อนขนาดใหญ่ ชั้นบน ๆ เป็นห้องเรียนมีบันไดหนีไฟด้านหลังของอาคาร ส่วนพื้นที่ว่างหน้าเป็นที่นั่งพักผ่อนของผู้ที่ผ่านไปมา และปูผ้าขายสินค้าในเวลากลางคืน • อาคารพาณิชย์อื่นที่ล้อมรอบลานจอดรถมีรูปแบบกิจกรรมที่หลากหลาย เช่น คลินิกสุขภาพ และความงาม ร้านอาหาร บริษัทรับจองตั๋วเครื่องบิน • พื้นที่ใต้สะพานลอยเป็นที่ตั้งของร้านค้าขนาดเล็ก วินมอเตอร์ไซด์รับจ้าง ตู้โทรศัพท์ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านค้าอาคารพาณิชย์ทั่วไป เวลา 10.00 – 21.00 น. • โบนนินชามอลล์ เวลา 11.00 – 20.30 น. • สถาบันกวดวิชา เวลา 8.00 – 19.00 น. • อาคารขนาดเล็กได้สะพานลอย เป็นร้าน 7-Eleven เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง

4.2 การสำรวจความคิดเห็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้าสยามสแควร์

เป็นการสำรวจผู้คนที่เข้ามาใช้พื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์เกี่ยวกับทัศนคติต่อการใช้งานในประเด็นต่าง ๆ ทำให้ทราบถึง ลักษณะกลุ่มผู้ใช้พื้นที่ สภาพการดำเนินงานปัจจุบัน และความคาดหวังบางประการเกี่ยวกับการใช้งานพื้นที่ในอนาคต รวมทั้งสำรวจความคิดเห็นของผู้บริหารพื้นที่เกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาสยามสแควร์

4.2.1 วิธีการศึกษาวิจัย

4.2.1.1 ประชากรเป้าหมาย แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ 1) กลุ่มผู้ใช้พื้นที่ ซึ่งประกอบด้วย กลุ่มผู้ใช้บริการและกลุ่มผู้ประกอบการ 2) กลุ่มผู้บริหารพื้นที่ โดยกลุ่มผู้ใช้บริการ หมายถึง ประชาชนทั่วไปซึ่งพบในพื้นที่ตามส่วนต่าง ๆ ที่ได้เดินทางเข้ามาใช้บริการสยามสแควร์ ส่วนกลุ่มผู้ประกอบการ คือ ตัวแทนของผู้ประกอบการธุรกิจในสยามสแควร์ ซึ่งได้ถูกเลือกให้เป็นตัวแทนของการสำรวจ สำหรับกลุ่มผู้บริหารพื้นที่ คือ ผู้บริหารของมหาวิทยาลัยที่เกี่ยวข้องกับสยามสแควร์ และผู้บริหารพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์

4.2.1.2 การกำหนดกลุ่มตัวอย่าง สำหรับการสำรวจกลุ่มผู้ใช้บริการจะเลือกใช้แบบสอบถามจำนวน 120 ชุด เป็นการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental sampling) กระจายตามกลุ่มอาคารต่าง ๆ ตั้งแต่กลุ่ม A ถึง L จำนวนกลุ่มละ 10 ชุด โดยจะสอบถามเฉพาะผู้ที่สะดวก สามารถสละเวลาตอบแบบสอบถามได้

ส่วนการสำรวจกลุ่มผู้ประกอบการจะเลือกใช้วิธีสัมภาษณ์ ตามประเด็นที่ได้กำหนดไว้ก่อนเบื้องต้น จะทำการเลือกตัวแทนของผู้ประกอบการภายในอาคารพาณิชย์ จากกลุ่มกิจกรรม 3 ประเภทที่พบสัดส่วนมากในพื้นที่ ได้แก่ ร้านอาหาร สถาบันกวดวิชา และร้านขายเสื้อผ้า เครื่องประดับ รวมทั้งตัวแทนผู้ประกอบการที่ลงทุนพัฒนาพื้นที่ 2 ประเภท ได้แก่ โรงภาพยนตร์ และโรงแรมโนโวเทล (ยกเว้นพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์)

สำหรับการสำรวจความคิดเห็นของผู้บริหารพื้นที่จะทำการรวบรวมประเด็นจากบทสัมภาษณ์ผู้บริหารพื้นที่ จำนวน 6 คน ของนิตยสาร A Day ฉบับพิเศษฉลองครบรอบ 36 ปี สยามสแควร์ (2544)

4.2.1.3 รายละเอียดแบบสอบถามผู้ใช้บริการ ประเด็นการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และการสำรวจทัศนคติผู้บริหารพื้นที่

- แบบสอบถามผู้ใช้บริการ ในการสำรวจความคิดเห็นครั้งนี้ จะใช้แบบสอบถามทั้งลักษณะปลายเปิด และปลายปิด โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ส่วนคือ 1) ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม 2) ข้อมูลการเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าสยามสแควร์ เพื่อทราบถึงสภาพการดำเนินงาน และปัญหาที่เกิดขึ้น 3) ทัศนคติเกี่ยวกับการใช้งานพื้นที่ในอนาคต เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มของรูปแบบการพัฒนาสยามสแควร์ที่ผู้ใช้บริการต้องการ 4) การสำรวจเส้นทางการสัญจรที่ผู้ใช้บริการนิยมใช้ในพื้นที่

- ประเด็นการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ จะครอบคลุม 4 ประเด็นหลักคือ 1) ลักษณะของการประกอบการทั่วไป 2) รายละเอียดการใช้พื้นที่เฉพาะในแต่ละประเภทกิจการ 3) ปัญหาจากการใช้สอยพื้นที่ 3) สิ่งที่ต้องปรับปรุง หรือเสนอแนะในอนาคต

- ประเด็นการสำรวจทัศนคติผู้บริหารพื้นที่ จะเกี่ยวข้องกับความคิดเห็นทั่วไปของผู้บริหารพื้นที่ที่มีต่อแนวทางการพัฒนาศูนย์การค้าสยามสแควร์

4.2.2 ผลการสำรวจความคิดเห็นของผู้ใช้บริการสยามสแควร์

ส่วนที่ 1 - ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

4.2.2.1 ลักษณะทั่วไปของผู้ใช้บริการที่ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.2 ลักษณะทั่วไปของผู้ใช้บริการที่ตอบแบบสอบถาม

ลักษณะทั่วไปของผู้ใช้บริการ		ผู้ใช้บริการสยามสแควร์	
		จำนวน	ร้อยละ
เพศ	ชาย	59	49
	หญิง	61	51
	รวม	120	100
ช่วงอายุ	ต่ำกว่า 15 ปี	1	1
	15 – 20 ปี	59	49
	21 – 25 ปี	31	26
	26 – 30 ปี	18	15
	31 – 35 ปี	4	4
	36 – 40 ปี	0	0
	41 – 45 ปี	3	2
	46 – 50 ปี	3	2
	51 ปีขึ้นไป	1	1
	รวม	120	100
อาชีพ	นักเรียน นิสิต นักศึกษา	77	64
	รับราชการ / รัฐวิสาหกิจ	9	7
	พนักงานบริษัทเอกชน	18	15
	ประกอบธุรกิจส่วนตัว	12	10
	อื่น ๆ เช่น ว่างาน แม่บ้าน รับจ้างอิสระ	4	4
	รวม	120	100

พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย และเพศหญิงมีจำนวนที่ใกล้เคียงกัน จากจำนวน 120 คน เป็นชายจำนวน 59 คน เป็นหญิงจำนวน 61 คน ช่วงอายุผู้ใช้บริการที่พบมากที่สุดคือ 15 – 20 ปี ร้อยละ 49 รองลงมาอยู่ในช่วง 21 – 25 ปี ร้อยละ 26 26 – 30 ปี ร้อยละ 15 และช่วงอายุอื่น ๆ ตามลำดับ

ด้านอาชีพส่วนใหญ่จะเป็นนักเรียน นิสิต นักศึกษา มากที่สุด (ร้อยละ 64) รองลงมาได้แก่พนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 15 ประกอบธุรกิจส่วนตัว ร้อยละ 10 รับราชการ รัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 7 และอื่น ๆ เช่น ว่างาน แม่บ้าน รับจ้างอิสระ ร้อยละ 4 ตามลำดับ

ส่วนที่ 2 - ข้อมูลการเข้ามาใช้บริการสยามสแควร์

4.2.2.2 ลักษณะการเข้ามาใช้บริการสยามสแควร์

ตารางที่ 4.3 ลักษณะการเข้ามาใช้บริการสยามสแควร์

ลักษณะการเข้ามาใช้บริการสยามสแควร์		ผู้ใช้บริการสยามสแควร์	
		จำนวน	ร้อยละ
วิธีการเดินทางมา (โดยปรกติ)	รถยนต์ส่วนตัว	29	24
	รถประจำทาง	46	38
	รถไฟฟ้า BTS	37	31
	เดินเท้าจากบริเวณใกล้เคียง	3	2
	รถรับจ้าง เช่น แท็กซี่ รถตู้มวชน	5	4
	อื่น ๆ เช่น เรือ	1	1
	รวม	120	100
ความถี่ในการเข้ามาใช้	ทุกวัน	31	26
	3 – 4 ครั้งต่อสัปดาห์	48	40
	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	15	13
	เดือนละ 1 ครั้ง	14	12
	นาน ๆ ครั้ง	13	11
	รวม	120	100
ช่วงเวลาที่นิยมเข้ามาใช้บริการมากที่สุด	ช่วงเวลาเช้า 06.00 – 10.00 น.	14	12
	ช่วงเวลากลางวัน 10.00 – 16.00 น.	63	52
	ช่วงเวลาเย็น 16.00 – 22.00 น.	43	36
	รวม	120	100

พบว่าการใช้รถประจำทางเป็นวิธีที่ผู้บริการนิยมใช้ในการเดินทางเข้ามาสู่ศูนย์การค้าสยามสแควร์มากที่สุด ร้อยละ 38 รองลงมาได้แก่ รถไฟฟ้า BTS ร้อยละ 31 รถยนต์ส่วนตัว ร้อยละ 24 รถรับจ้าง เช่น แท็กซี่ รถตู้มวชน เป็นต้น ร้อยละ 4 เดินเท้าจากบริเวณใกล้เคียง ร้อยละ 2 และอื่น ๆ เช่น เรือ ร้อยละ 1 ตามลำดับ

จำนวนครั้งหรือความถี่ในการเข้ามาใช้บริการพบว่าอยู่ระหว่าง 3 – 4 ครั้งต่อสัปดาห์ ร้อยละ 40 รองลงมาได้แก่ ทุกวัน ร้อยละ 26 สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ร้อยละ 13 เดือนละ 1 ครั้ง ร้อยละ 1 และนาน ๆ ครั้ง ร้อยละ 11 ตามลำดับ พบว่านักเรียนที่เข้ามาทกววิชาจะมีโอกาสเข้ามาใช้พื้นที่มากขึ้นในช่วงปิดภาคเรียน

ช่วงเวลาที่นิยมเข้ามาใช้บริการมากที่สุด ได้แก่ ช่วงกลางวัน ระหว่าง 10.00 – 16.00 น. ร้อยละ 52 รองลงมา คือ ช่วงเวลาเย็น ระหว่าง 16.00 – 22.00 น ร้อยละ 36 พบว่าสำหรับผู้บริการในช่วงเวลาเช้าส่วนใหญ่จะเป็นนักเรียนที่เข้ามาเรียนทกววิชารอบเช้า แต่ผู้บริการกลุ่มอื่นจะนิยมเข้ามาใช้พื้นที่ในช่วงเวลาบ่าย และช่วงเวลาเย็นมากกว่า

4.2.2.3 การใช้บริการศูนย์การค้าอื่นในย่านการค้าปทุมวันร่วมกับสยามสแควร์

ตารางที่ 4.4 การเลือกใช้บริการศูนย์การค้าอื่นในย่านการค้าปทุมวันร่วมกับสยามสแควร์

การเลือกใช้บริการ	ผู้ให้บริการสยามสแควร์	
	จำนวน	ร้อยละ
เลือกใช้เฉพาะศูนย์การค้าสยามสแควร์เท่านั้น		
	ใช่	11
ไม่ใช่	107	89
รวม	120	100
ศูนย์การค้าอื่นที่นิยมใช้ร่วมมากที่สุด (เฉพาะผู้ที่ตอบ "ใช่")	จำนวน	ร้อยละ
	มาบุญครองเซ็นเตอร์	54
	สยามเซ็นเตอร์	31
	สยามดิสคัฟเวอรี	15
รวม	107	100

เมื่อสอบถามถึงการใช้บริการในย่านการค้าปทุมวัน พบว่าผู้บริโภคนิยมใช้ศูนย์การค้าอื่นร่วมกับศูนย์การค้าสยามสแควร์ค่อนข้างมากถึง ร้อยละ 89 มีเพียงร้อยละ 11 เท่านั้นที่เลือกเฉพาะศูนย์การค้าสยามสแควร์เพียงแห่งเดียว โดยศูนย์การค้ามาบุญครองเซ็นเตอร์จะมีผู้นิยมใช้ร่วมมากที่สุด ร้อยละ 54 รองลงมาได้แก่ ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ ร้อยละ 31 และศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรี ร้อยละ 15 ตามลำดับ

4.2.2.4 จุดประสงค์ของการเข้ามาใช้บริการสยามสแควร์

ตารางที่ 4.5 จุดประสงค์การเข้ามาใช้บริการสยามสแควร์

จุดประสงค์ของการเข้ามาใช้บริการสยามสแควร์ (เลือกได้มากกว่า 1 จุดประสงค์)	ผู้ให้บริการสยามสแควร์	
	จำนวน	ร้อยละ
จับจ่ายซื้อสินค้า	75	62
รับประทานอาหาร	66	55
สถานที่นัดพบ	63	52
พักผ่อนเดินดูสินค้า	67	56
ชมภาพยนตร์	58	48
รอรับบุตรหลาน	5	4
ชมการแสดง และดนตรี	4	3
กวดวิชา เรียนเสริมทักษะ	43	36
จุดเปลี่ยนต่อระบบขนส่งมวลชน	10	8
ทำงาน	5	4
หากิจกรรมทำเพื่อใช้เวลาว่าง	19	16

จากการสอบถามถึงจุดประสงค์การเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าสยามสแควร์ ซึ่งสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อพบว่า ส่วนใหญ่มีจุดประสงค์เพื่อการจับจ่ายซื้อสินค้ามากที่สุด ร้อยละ 62 รองลงมาได้แก่ พักผ่อนเดินดูสินค้า ร้อยละ 56 รับประทานอาหาร ร้อยละ 55 เป็นสถานที่ที่พักผ่อน ร้อยละ 52 ชมภาพยนตร์ ร้อยละ 48 กวดวิชา เรียนเสริมทักษะ ร้อยละ 36 การเข้ามาหากิจกรรมทำเพื่อใช้เวลาว่าง ร้อยละ 16 จุดเปลี่ยนต่อระบบขนส่งมวลชน ร้อยละ 8 และอื่น ๆ เช่น รอรับบุตรหลาน ร้อยละ 4 ทำงาน ร้อยละ 4 ชมการแสดง และดนตรี ร้อยละ 3 ตามลำดับ

4.2.2.5 ระดับความสนใจที่มีต่อพื้นที่ดึงดูดความสนใจ (Magnets) ของสยามสแควร์

ตารางที่ 4.6 ระดับความสนใจที่มีต่อพื้นที่ดึงดูดความสนใจ (Magnets) ของสยามสแควร์

พื้นที่ดึงดูดความสนใจ	ผู้ใช้บริการสยามสแควร์	
	จำนวน	ร้อยละ
โรงภาพยนตร์	35	29
เปรียบเทียบระหว่างกลุ่มโรงภาพยนตร์ทั้ง 3 แห่ง - โรงภาพยนตร์สยาม จำนวน 62 คน / ร้อยละ 52 - โรงภาพยนตร์ลิโด จำนวน 32 คน / ร้อยละ 26 - โรงภาพยนตร์สกาลา จำนวน 26 คน / ร้อยละ 22		
พื้นที่ขายสินค้าแฟชั่นใต้โรงภาพยนตร์	22	18
เปรียบเทียบระหว่างกลุ่มพื้นที่ขายใต้โรงภาพยนตร์ทั้ง 2 แห่ง - ใต้โรงภาพยนตร์สยาม จำนวน 55 คน / ร้อยละ 46 - ใต้โรงภาพยนตร์ลิโด จำนวน 65 คน / ร้อยละ 54		
เซ็นเตอร์พอยท์	14	12
โบนินซามอลล์ และ 29 พลาซ่า	17	14
บายพาสสยามสแควร์	6	5
ศูนย์หนังสือจุกๆ (ตึกวิทยกิตติ์)	24	20
โรงแรมโนโวเทล	2	2
รวม	120	100

เมื่อให้ผู้ใช้บริการจัดเรียงลำดับความสนใจ หรือความนิยมที่มีต่อพื้นที่ดึงดูดความสนใจของศูนย์การค้าสยามสแควร์พบว่า โรงภาพยนตร์จะได้รับความนิยมมากที่สุด ร้อยละ 29 (โดยเมื่อเปรียบเทียบระหว่างโรงภาพยนตร์ด้วยกัน โรงภาพยนตร์สยามจะได้รับความนิยมมากที่สุด ร้อยละ 52 รองลงมาได้แก่ โรงภาพยนตร์ลิโด ร้อยละ 26 และโรงภาพยนตร์สกาลา ร้อยละ 22) ลำดับรองลงมา คือ ศูนย์หนังสือจุกๆ (ตึกวิทยกิตติ์) ร้อยละ 20 พื้นที่ขายสินค้าใต้โรงภาพยนตร์ ร้อยละ 18 (โดยเมื่อเปรียบเทียบกันเองพบว่า พื้นที่ใต้โรงภาพยนตร์ลิโดได้รับความนิยม ร้อยละ 54 มากกว่าใต้โรงภาพยนตร์สยาม ร้อยละ 46) โบนินซามอลล์ และ 29 พลาซ่า ร้อยละ 14 เซ็นเตอร์พอยท์ ร้อยละ 12 บายพาสสยามสแควร์ ร้อยละ 5 และลำดับสุดท้ายได้แก่ โรงแรมโนโวเทล ร้อยละ 2

4.2.2.6 จุดเด่นของสยามสแควร์ที่ผู้ใช้บริการชื่นชอบ

ตารางที่ 4.7 จุดเด่นของสยามสแควร์ที่ผู้ใช้บริการชื่นชอบ

จุดเด่นของสยามสแควร์	ผู้ใช้บริการสยามสแควร์									
	เห็นด้วยอย่างยิ่ง		เห็นด้วย		เฉย ๆ		ไม่เห็นด้วย		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
- มีสินค้าแฟชั่น และการบริการที่ทันสมัย สามารถรับรู้กระแสนิยมโลกอย่างต่อเนื่อง	41	34	59	49	19	16	1	1	0	0
- เป็นแหล่งรวมสินค้าและบริการขนาดย่อม (SME) มีความหลากหลายให้เลือกชมและซื้อ	27	22	69	58	22	18	1	1	1	1
- มีกิจกรรมกลางแจ้งหมุนเวียนในพื้นที่ เช่น คอนเสิร์ต ประชาสัมพันธ์สินค้า นิทรรศการ	14	12	53	44	45	37	6	5	2	2
- มีพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร ทำให้สามารถเดินดูสินค้าจากชอยหนึ่งไปอีกชอยหนึ่งได้	13	11	64	53	38	32	5	4	0	0
- ได้หากิจกรรมทำเพื่อใช้เวลาว่างผ่อนคลาย พักผ่อนหย่อนใจ	25	21	49	41	41	34	5	4	0	0
- อยู่ใกล้กับสถานที่ทำงาน สถานศึกษา สถานที่กวดวิชา และเรียนเสริมทักษะ	46	39	42	35	24	20	5	4	3	2
- มีโอกาสได้พบปะสังสรรค์กับเพื่อนฝูง หรือผู้คนที่ไม่รู้จัก	27	22	60	50	27	22	5	5	1	1
- สามารถเข้าไปใช้บริการศูนย์การค้าอื่นที่อยู่ใกล้เคียงได้ด้วย	31	26	63	52	21	18	5	5	0	0
- อยู่ในตำแหน่งที่ไปมาได้สะดวก	45	38	62	52	13	10	0	0	0	0

เมื่อพิจารณาสัดส่วนของความคิดเห็นโดยเฉพาะที่เห็นด้วยอย่างยิ่ง และเห็นด้วย (นำสัดส่วนที่เห็นด้วยอย่างยิ่งรวมกับเห็นด้วย) พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ค่อนข้างมีความเห็นด้วยกับประเด็นต่าง ๆ ข้างต้นว่าเป็นจุดเด่นที่ชื่นชอบของศูนย์การค้าสยามสแควร์เกินกว่าร้อยละ 50 สามารถแบ่งระดับของความเห็นออกได้เป็น 3 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ กลุ่มที่ 1 ได้แก่ การอยู่ในตำแหน่งที่ไปมาสะดวก ร้อยละ 90 การมีสินค้าแฟชั่น และการบริการที่ทันสมัย สามารถรับรู้กระแสนิยมของโลกอย่างต่อเนื่อง ร้อยละ 83 การเป็นแหล่งรวมสินค้าและบริการขนาดย่อม (SME) มีความหลากหลายให้เลือกชม และเลือกซื้อ ร้อยละ 80 กลุ่มที่ 2 ได้แก่ การสามารถเข้าไปใช้บริการศูนย์การค้าอื่นที่อยู่ใกล้เคียงได้ด้วย ร้อยละ 78 การอยู่ใกล้กับสถานที่ทำงาน สถานที่ศึกษา สถานที่กวดวิชา เรียนเสริมทักษะ ร้อยละ 74 การมีโอกาสได้พบปะสังสรรค์กับเพื่อนฝูง หรือบุคคลที่ไม่รู้จัก ร้อยละ 72 กลุ่มที่ 3 ได้แก่ การมีพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร ทำให้เดินดูสินค้า และบริการจากชอยหนึ่งไปอีกชอยหนึ่ง ร้อยละ 64 การได้หากิจกรรมทำ เพื่อใช้เวลาว่างผ่อนคลาย ได้พักผ่อนหย่อนใจ ร้อยละ 62 การมีกิจกรรมกลางแจ้งหมุนเวียนในพื้นที่ เช่น การจัดแสดงคอนเสิร์ต การประชาสัมพันธ์สินค้า นิทรรศการ ร้อยละ 56

4.2.2.7 ระดับความรุนแรงของประเด็นปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้พื้นที่

ตารางที่ 4.8 ระดับความรุนแรงของประเด็นปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้พื้นที่

ประเด็นปัญหา	ผู้ให้บริการสยามสแควร์									
	รุนแรงมากที่สุด		รุนแรงมาก		รุนแรง		รุนแรงน้อย		รุนแรงน้อยที่สุด	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การสัญจร										
- สภาพทางเดินเท้าไม่ดี	4	3	15	13	45	37	49	41	7	6
- การกีดขวางทางเดินเท้าของที่จอดรถยนต์ มอเตอร์ไซด์ และสิ่งของ	11	9	38	32	45	38	24	20	2	1
- จุดตัดกันของเส้นทางเดินเท้า และยานยนต์	10	8	22	18	50	42	35	30	3	2
- การควบคุมสภาพแวดล้อมทางเดิน (จากฝน แดด อุณหภูมิ) ไม่ดีเพียงพอ	24	20	25	21	45	38	22	18	4	3
- การเชื่อมต่อเส้นทางเท้าระดับเหนือพื้นดินจาก ศูนย์การค้าโดยรอบไม่เพียงพอ	3	2	11	9	44	37	47	39	15	13
- การเข้าถึงพื้นที่จากป้ายรถประจำทาง และ รถไฟฟ้า BTS ไม่สะดวก	3	2	6	5	25	21	58	48	28	24
- พื้นที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอ ต้องวนหาที่จอด	45	38	41	34	21	18	10	8	3	2
อาคารในพื้นที่										
- ความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของการตกแต่ง อาคาร	8	7	23	19	28	23	49	41	12	10
- การติดตั้งป้ายโฆษณา ประชาสัมพันธ์บนตัว อาคารที่ไม่เป็นระเบียบ	9	7	15	13	25	21	56	47	15	12
- ความไม่ปลอดภัยในการใช้อาคาร (จากการ หนีไฟ ระบายอากาศ)	19	16	30	25	23	19	39	33	9	7
ระบบสาธารณูปโภค										
- ความไม่เป็นระเบียบของสายไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า สายโทรศัพท์	12	10	32	27	36	30	31	26	9	7
- ความสกปรกของพื้นที่ การกำจัดขยะไม่มี ประสิทธิภาพ	22	18	37	31	37	31	20	17	4	3
- ขาดแคลนห้องน้ำสาธารณะ	32	27	36	30	30	25	19	16	3	2
- ขาดแคลน สวนหย่อม จุดที่นั่งพักผ่อน	18	15	24	20	35	30	34	28	9	7
- ขาดแคลนไฟฟ้าแสงสว่าง	4	3	21	18	31	26	45	38	19	15
- การบอกตำแหน่ง และช่วยจดจำ สถานที่ ไม่มีประสิทธิภาพ	7	6	29	24	30	25	35	30	18	15

ตารางที่ 4.8 ระดับความรุนแรงของประเด็นปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้พื้นที่ (ต่อ)

ประเด็นปัญหา	ผู้ใช้บริการสยามสแควร์									
	รุนแรงมากที่สุด		รุนแรงมาก		รุนแรง		รุนแรงน้อย		รุนแรงน้อยที่สุด	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
บรรยากาศของพื้นที่										
- ขาดความร่วมมือทางธรรมชาติ เช่น จากต้นไม้ พืชพันธุ์ น้ำ	31	26	28	23	30	25	23	19	8	7
- มลพิษที่เกิดจากการสัญจรรถยนต์ (ทางเสียง กลิ่น และสายตา)	58	48	27	23	25	21	10	8	0	0
- เสียงประชาสัมพันธ์ตามสายขาดคุณภาพ	4	3	25	21	29	24	44	37	18	15
- ความไม่ปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินจากอาชญากรรม	24	20	25	21	44	37	24	20	3	2
กิจกรรม										
- สินค้ามีราคาแพง	29	24	41	35	30	25	16	13	4	3
- ขาดกิจกรรมกลางแจ้งที่หมุนเวียนตลอดทั้งปี	4	3	20	17	30	25	44	37	22	18
- เน้นกิจกรรมเพื่อการพาณิชย์มาก (ต้องใช้จ่าย แลกอย่างเดียว) ขาดกิจกรรมเพื่อสังคม (ใช้จ่าย แลกน้อย หรือไม่ใช้)	32	27	28	23	34	28	18	15	8	7

เมื่อพิจารณาระดับความรุนแรงของปัญหาในประเด็นต่าง ๆ โดยเฉพาะความรุนแรงมากที่สุด และ ความรุนแรงมาก ในประเด็นการสัญจรพบว่า สามารถแบ่งประเด็นปัญหาออกได้เป็น 4 กลุ่มเรียงลำดับตาม ความรุนแรงจากมากไปหาน้อย ได้แก่ กลุ่มที่ 1 การขาดแคลนพื้นที่จอดรถยนต์ ต้องวนหาที่จอด ร้อยละ 72 กลุ่ม ที่ 2 ปัญหาการควบคุมสภาพแวดล้อมทางเดิน (จากฝุ่น แดด และอุณหภูมิ) ร้อยละ 41 และปัญหาการกีดขวาง ทางเดินเท้าของที่จอดรถยนต์ มอเตอร์ไซด์ และสิ่งของ ร้อยละ 41 กลุ่มที่ 3 ปัญหาจุดตัดกันของทางเดินเท้า และ ยานยนต์ ร้อยละ 26 กลุ่มที่ 4 สภาพทางเท้าไม่ดี ร้อยละ 16 การเชื่อมต่อทางเท้าระดับเหนือพื้นดินจากศูนย์การ ค้าโดยรอบไม่เพียงพอ ร้อยละ 11 และการเข้าถึงพื้นที่จากป้ายรถประจำทาง และรถไฟฟ้าไม่สะดวก ร้อยละ 7

สำหรับประเด็นที่เกี่ยวกับอาคารในพื้นที่ แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 ปัญหาความไม่ปลอดภัย ในการใช้อาคาร (จากการหนีไฟ ระบายอากาศ) ร้อยละ 41 กลุ่มที่ 2 ปัญหาความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ของการตกแต่งอาคาร ร้อยละ 26 และปัญหาการติดตั้งป้ายโฆษณา และป้ายประชาสัมพันธ์บนตัวอาคารที่ไม่ เป็นระเบียบ ร้อยละ 20

ในประเด็นที่เกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 ปัญหาการขาดแคลน ห้องน้ำสาธารณะ ร้อยละ 57 และปัญหาความไม่สะอาดของพื้นที่ การกำจัดขยะไม่มีประสิทธิภาพ ร้อยละ 49 กลุ่มที่ 2 ปัญหาความไม่เป็นระเบียบของสายไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า สายโทรศัพท์ ร้อยละ 37 ปัญหาการขาด แคลนสวนหย่อม และจุดที่นั่งพักผ่อน ร้อยละ 35 และปัญหาการบอกตำแหน่ง และช่วยจดจำ สถานที่ ไม่มีประ สิทธิภาพ ร้อยละ 31 กลุ่มที่ 3 ปัญหาการขาดแคลนไฟฟ้าแสงสว่าง ร้อยละ 21

สำหรับประเด็นที่เกี่ยวกับบรรยากาศของพื้นที่ แบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 ปัญหามลพิษที่เกิดจากการสัญจรรถยนต์ (ทางเสียง กลิ่น และสายตา) ร้อยละ 71 กลุ่มที่ 2 ปัญหาการขาดความร่วมมือทางธรรมชาติ เช่น จากต้นไม้ พืชพันธุ์ น้ำ ร้อยละ 49 และปัญหาความไม่ปลอดภัยในทรัพย์สินจากอาชญากรรม ร้อยละ 41 กลุ่มที่ 3 ปัญหาเกี่ยวกับเสียงประชาสัมพันธ์ตามสายที่ขาดคุณภาพ ร้อยละ 24

ส่วนประเด็นที่เกี่ยวกับกิจกรรมในพื้นที่ แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 ปัญหาสินค้ามีราคาแพง ร้อยละ 69 และปัญหาการเน้นกิจกรรมเพื่อการพาณิชย์มากเกินไป (ต้องใช้เงินแลกอย่างเดียว) ขาดกิจกรรมเพื่อสังคม (ใช้เงินแลกน้อย หรือไม่ใช้) ร้อยละ 50 กลุ่มที่ 2 ปัญหาการขาดกิจกรรมหมุนเวียนกลางแจ้ง ร้อยละ 20

นอกจากนั้นผู้ตอบแบบสอบถามบางส่วนยังได้เพิ่มเติมประเด็นปัญหาอีกหลายประการ อาทิ ปัญหาที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภค เช่น น้ำท่วมขัง การระบายน้ำ ปัญหาที่เกี่ยวกับภาพลักษณ์ของสยามสแควร์ เช่น การขาดเอกลักษณ์ที่แสดงความเป็นไทย การเป็นแหล่งมั่วสุมของวัยรุ่น การเป็นแหล่งหากินของขอทาน เป็นต้น

ส่วนที่ 3 - ทศนคติเกี่ยวกับการใช้งานพื้นที่ในอนาคต

4.2.2.8 รูปแบบสยามสแควร์ในอนาคต

ตารางที่ 4.9 ความคิดเห็นต่อรูปแบบสยามสแควร์ในอนาคต

รูปแบบสยามสแควร์ในอนาคต	ผู้ใช้บริการสยามสแควร์	
	จำนวน	ร้อยละ
- ไม่ต้องเปลี่ยนแปลงอะไร คงรูปแบบเดิมในปัจจุบัน	19	16
- ปรับปรุง โดยรักษาโครงสร้างอาคารพาณิชย์ และพื้นที่เปิดโล่งเดิมไว้บางส่วน (Low rise) ร่วมกับรื้อ และสร้างอาคารใหม่ ๆ เพิ่มขึ้น (High rise) รองรับกิจกรรมในอนาคต เน้นการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร จัดกิจกรรมเพื่อถนนคนเดิน (Pedestrianization)	85	71
- รื้อสร้างใหม่ทั้งหมด เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ทันสมัย ติดตั้งเครื่องปรับอากาศทั้งอาคาร (Enclosed shopping center) คล้ายกับศูนย์การค้าอื่น เช่น มานูญครองเซ็นเตอร์ สยามเซ็นเตอร์ เวิร์ลเทรดเซ็นเตอร์ เป็นต้น	14	12
รวม	120	100

จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ต้องการ ปรับปรุงพื้นที่โดยรักษาโครงสร้างอาคารพาณิชย์ และพื้นที่เปิดโล่งเดิมไว้บางส่วน (Low rise) ร่วมกับรื้อและสร้างอาคารใหม่ ๆ เพิ่มขึ้น (High rise) รองรับกิจกรรมในอนาคต เน้นการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร จัดกิจกรรมเพื่อถนนคนเดิน (Pedestrianization) ถึงร้อยละ 71 มีเพียงจำนวนเล็กน้อยเท่านั้น ร้อยละ 16 ที่ไม่ต้องการเปลี่ยนแปลงอะไร ให้คงรูปแบบเดิมในปัจจุบัน และมีเพียง ร้อยละ 12 ต้องการรื้อสร้างใหม่ทั้งหมด เปลี่ยนเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ติดตั้งเครื่องปรับอากาศทั้งอาคาร คล้ายกับศูนย์การค้าอื่น เช่น มานูญครองเซ็นเตอร์ สยามเซ็นเตอร์ หรือเวิร์ลเทรดเซ็นเตอร์ เป็นต้น

4.2.2.9 ลักษณะสภาพแวดล้อมที่พึงประสงค์ของสยามสแควร์ในอนาคต

ตารางที่ 4.10 ลักษณะสภาพแวดล้อมที่พึงประสงค์ของสยามสแควร์ในอนาคต

ลักษณะสภาพแวดล้อมในอนาคต (เลือกได้มากกว่า 1 ลักษณะ)	ผู้ใช้บริการสยามสแควร์	
	จำนวน	ร้อยละ
- รักษาความเป็นผู้นำทางความทันสมัย ทันกระแสโลกอย่างต่อเนื่อง เป็นแหล่งรวมสินค้าและบริการขนาดย่อม (SME) ที่หลากหลาย ปลอดภัย มุ่งส่งเสริมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมมากขึ้น	78	65
- ส่งเสริมกิจกรรมภายนอกอาคารอย่างสม่ำเสมอ เช่น การแสดงดนตรี ศิลปะ ตลาดนัด เทศกาลตามโอกาสพิเศษ เป็นต้น สอดคล้องกับการจัดพื้นที่สำหรับคนเดินเท้า (Pedestrianization)	55	46
- มีต้นไม้ พืชพันธุ์ ทางธรรมชาติที่ร่มรื่น ไม่ร้อน ไม่มีมลพิษทางเสียง กลิ่น สลายตา	86	72
- เน้นความสะดวกของผู้เดินเท้ามากขึ้น ปรับปรุงทางเดินเท้า แยกการสัญจรรถยนต์จากทางเดินเท้า จัดให้มีที่จอดรถรวม แทนการจอดแบบกระจายตามถนนซอยต่าง ๆ	63	53
- เพิ่มเส้นทางเดินเท้าระดับเหนือพื้นดิน (Sky walk) ในพื้นที่ให้มากขึ้น สามารถเชื่อมต่อกิจกรรมกับพื้นที่รอบ ๆ ได้สะดวก	51	43
- ตกแต่งอาคารให้ทันสมัย เป็นระเบียบ เรียบร้อย ไม่ปล่อยให้ทรุดโทรม ปรับปรุงนำสายไฟฟ้า โทรศัพทลงใต้ดิน จัดวางอุปกรณ์ประกอบถนน (Street furniture) เช่น ที่นั่ง ตู้โทรศัพท์ ป้ายโฆษณา ในตำแหน่งที่เหมาะสม ไม่กีดขวางการใช้สอยพื้นที่	68	57

สภาพแวดล้อมในอนาคตที่ต้องการมากที่สุดได้แก่ การมีต้นไม้ พืชพันธุ์ ธรรมชาติที่ร่มรื่น ไม่ร้อน ไม่มีมลพิษทางเสียง กลิ่น สลายตา ร้อยละ 72 รองลงมาได้แก่ การรักษาความเป็นผู้นำทางความทันสมัย ทันกระแสโลกอย่างต่อเนื่อง เป็นแหล่งรวมสินค้าและบริการขนาดย่อม (SME) ที่หลากหลาย ปลอดภัย มุ่งส่งเสริมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมมากขึ้น ร้อยละ 65 การตกแต่งอาคารให้ทันสมัย เป็นระเบียบ เรียบร้อย ไม่ปล่อยให้ทรุดโทรมปรับปรุงนำสายไฟฟ้า โทรศัพทลงใต้ดิน จัดวางอุปกรณ์ประกอบถนน (Street furniture) เช่น ที่นั่ง ตู้โทรศัพท์ ป้ายโฆษณา ในตำแหน่งที่เหมาะสม ไม่กีดขวางการใช้สอยพื้นที่ ร้อยละ 57 การเน้นความสะดวกของผู้เดินเท้ามากขึ้น ปรับปรุงทางเดินเท้า แยกการสัญจรรถยนต์จากทางเดินเท้า จัดให้มีที่จอดรถรวม แทนการจอดแบบกระจายตามถนนซอยต่าง ๆ ร้อยละ 53 การส่งเสริมกิจกรรมภายนอกอาคารอย่างสม่ำเสมอ เช่น การแสดงดนตรี ศิลปะ ตลาดนัด เทศกาลตามโอกาสพิเศษ เป็นต้น สอดคล้องกับการจัดพื้นที่สำหรับคนเดินเท้า (Pedestrianization) ร้อยละ 46 และ การเพิ่มเส้นทางเดินเท้าระดับเหนือพื้นดิน (Sky walk) ในพื้นที่ให้มากขึ้น สามารถเชื่อมต่อกิจกรรมกับพื้นที่รอบ ๆ ได้สะดวก ร้อยละ 43 ตามลำดับ

4.2.2.10 กลุ่มกิจกรรมที่สนใจให้เพิ่มเติมในอนาคต

ตารางที่ 4.11 กิจกรรมที่สนใจให้เพิ่มเติมในอนาคต

กลุ่มกิจกรรมที่สนใจ (เลือกได้มากกว่า 1 กลุ่มกิจกรรม)	ผู้ใช้บริการสยามสแควร์	
	จำนวน	ร้อยละ
ศิลปวัฒนธรรม การแสดง	59	49
อาหาร	37	31
การประดิษฐ์ ความคิดสร้างสรรค์	41	34
การศึกษา ภูมิปัญญา	43	36
สุขภาพ	32	27
กีฬา นันทนาการ	51	43
เทคโนโลยี คอมพิวเตอร์	49	41
วัยรุ่น ครอบครัว	45	38

เมื่อพิจารณากลุ่มกิจกรรมที่สนใจให้เพิ่มเติมแก่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ในอนาคต พบว่ากลุ่มกิจกรรมที่เกี่ยวกับศิลปวัฒนธรรม การแสดง ได้รับความสนใจจากผู้ตอบแบบสอบถามมากที่สุด ร้อยละ 49 รองลงมาได้แก่ กีฬา และนันทนาการ ร้อยละ 43 เทคโนโลยี และคอมพิวเตอร์ ร้อยละ 41 วัยรุ่น และครอบครัว ร้อยละ 38 การศึกษา ภูมิปัญญา ร้อยละ 36 การประดิษฐ์ ความคิดสร้างสรรค์ ร้อยละ 34 อาหาร ร้อยละ 31 และสุขภาพ ร้อยละ 27 ตามลำดับ

ส่วนที่ 4 - การสำรวจเส้นทางสัญจรที่ผู้ใช้บริการนิยมใช้ในพื้นที่

4.2.2.11 เส้นทางสัญจรที่ผู้ใช้บริการนิยมใช้ในพื้นที่

จากการสอบถามถึงเส้นทางสัญจรในพื้นที่ที่นิยมใช้ พบว่าเส้นทางสัญจรที่นิยมใช้หนาแน่นมากที่สุด จะอยู่ในบริเวณพื้นที่กลุ่มอาคาร C D E H I และ J ส่วนที่นิยมใช้หนาแน่นปานกลางจะอยู่ในบริเวณกลุ่มอาคาร A B F G และ K สำหรับเส้นทางที่ไม่ค่อยนิยมใช้จะอยู่ในบริเวณกลุ่มอาคาร L จะเห็นว่ามีการใช้เส้นทางสัญจรเชื่อมโยงพื้นที่สยามสแควร์กับพื้นที่โดยรอบค่อนข้างหนาแน่น เช่น ศูนย์การค้าสยามสแควร์ ตึกวิทยกิตติ์ ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ และสถานีรถไฟฟ้ายามาตสแควร์ แต่การเชื่อมโยงการสัญจรจากบริเวณสี่แยกปทุมวันมีไม่มากนัก

นอกจากนี้พบว่ากลุ่มผู้ใช้บริการที่เป็นนักเรียนกวตวิชาจะใช้เส้นทางเดินเท้าค่อนข้างหนาแน่น บริเวณบางส่วนของกลุ่ม F และ G ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงเรียนกวตวิชาจำนวนมาก และทางเดินเท้าริมถนนซอย 7 จะมีการสัญจรหนาแน่นที่สุด เป็นเส้นทางหลักในการเชื่อมพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของพื้นที่เข้าไว้ด้วยกัน



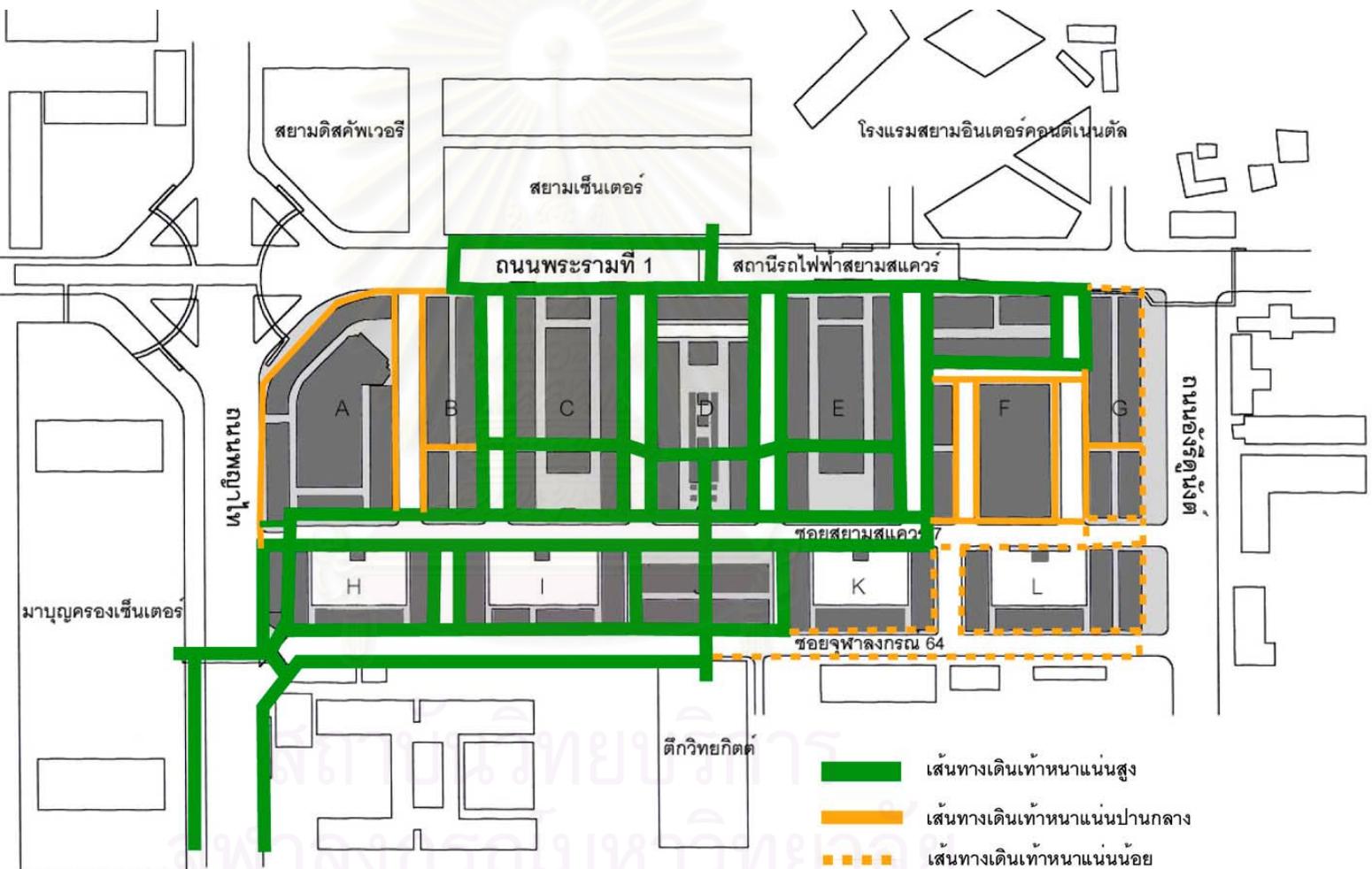
แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การศึกษาศยามสแควร์

นายสีเทา กงสถาณะ 4374205025
สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 4.21 เส้นทางที่ผู้ให้บริการนิยมใช้สัญจรในพื้นที่

ที่มา : แบบสอบถามจำนวน 120 ชุด

Not to scale



4.2.3 ผลการสำรวจความคิดเห็นตัวแทนผู้ประกอบการภายในสยามสแควร์

(ช่วงเวลาการสัมภาษณ์ระหว่างเดือนมีนาคม - เมษายน พ.ศ. 2545)

4.2.3.1 (ตัวแทนกลุ่มร้านอาหาร) / ร้าน NOODI – The noodle bar / ที่ตั้ง กลุ่มอาคาร D

ชอย 4 / สัมภาษณ์ คุณ คณิงนิจ วีระกุล / ตำแหน่ง ผู้จัดการใหญ่บริษัท Inter NOODI

- **ลักษณะการประกอบการทั่วไป** จัดเป็นธุรกิจขายอาหาร เน้นประเภทที่ใช้เส้นเป็นวัตถุดิบ เป็นอาคารพาณิชย์จำนวน 2 คูหาติดกัน ซึ่งมีการใช้พื้นที่ตั้งแต่ชั้นที่ 1 – 4 โดยชั้นที่ 1 – 2 เป็นส่วนรับประทานอาหารและครัว (เนื่องจากพื้นที่จำกัดต้องแยกครัวเป็น 2 ส่วน ชั้นที่ 1 เป็นครัวทำก๋วยเตี๋ยว และชั้นที่ 2 เป็นครัวผัดทอดใช้ลิฟต์ขนส่งระหว่างชั้น) ชั้นที่ 3 เป็นห้องอบรมพนักงาน และห้องน้ำ ส่วนชั้นที่ 4 เป็นที่เก็บของ

ทางร้านได้เช่าช่วงต่อจากบุคคลอื่น โดยมีค่าเช่าประมาณ 100,000 บาทต่อเดือน และค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางประมาณ 11,000 บาท เปิดให้บริการตั้งแต่ 10.30 – 22.00 ทุกวัน

- **การขนส่งวัสดุ และอุปกรณ์ทำอาหาร** โดยปกติจะแบ่งเป็น 2 ช่วง คือ ก่อน 9.00 น. จะเป็นพวกของสด ซึ่งจะมีรถจากตลาดสดมาส่ง ส่วนเวลา 10.00 น. จะเป็นพวกของแห้ง ซึ่งจะใช้รถบริษัทเข้ามาส่ง และในกรณีเร่งด่วนจะใช้การโทรศัพท์นำสินค้านั้น ๆ มาส่งให้ ทำให้พื้นที่เก็บวัสดุ และอุปกรณ์บนชั้นที่ 4 ไม่ต้องมีขนาดใหญ่มาก

- **การจัดเก็บขยะ** ขยะส่วนใหญ่เป็นขยะเปียก จะถูกจัดเก็บไว้ในห้องครัวตลอดทั้งวัน และจะนำมาวางไว้หลังร้านตอนเย็น เพื่อรอเวลาการจัดเก็บขยะรวมของสยามสแควร์ แต่เดิมทางร้านได้จัดทำรถเข็นพักขยะไว้บริเวณหลังร้าน แต่ปัจจุบันไม่ได้ใช้เนื่องจากทางมหาวิทยาลัยไม่อนุญาต ต้องเก็บพักขยะไว้ในอาคารเพียงอย่างเดียวเท่านั้น

- **มาตรการรักษาความปลอดภัย และการรักษาสิ่งแวดล้อม** ทางมหาวิทยาลัย และฝ่ายสิ่งแวดล้อมของเขตปทุมวัน ได้กำหนดให้มีที่จัดเก็บก๊ากายนอกร้าน มีประตูเปิดปิดเฉพาะ ช่วยป้องกันการรั่วไหล รวมทั้งจัดให้มีบ่อบำบัดและดักไขมันก่อนปล่อยน้ำเสียจากร้านด้วย

- **ปัญหาจากการใช้พื้นที่** ปัญหารุนแรงที่สุดของร้าน คือ การจัดเก็บขยะ ในแต่ละวันจะมีปริมาณขยะค่อนข้างมาก แต่ขาดแคลนพื้นที่พักขยะภายในอาคาร เนื่องจากพื้นที่ภายในร้านคับแคบ ไม่สามารถพักขยะภายนอกอาคารได้ ต่างจากร้านอาหารอื่นที่มีพื้นที่หลายคูหา ควรมีการขออนุญาตให้สามารถจัดวางที่พักขยะด้านหลังร้านได้ โดยที่พักขยะควรออกแบบให้ถูกสุขลักษณะ เคลื่อนย้ายได้ ไม่กีดขวางทางสัญจร สามารถทำหน้าที่เป็นถังขยะแก่ผู้ผ่านไปมาได้ด้วย

- **สิ่งที่ควรปรับปรุง หรือเสนอแนะในอนาคต** ทางมหาวิทยาลัยควรมีการบริหารงานที่ใกล้ชิดกับผู้ประกอบการมากขึ้น มีการปรับปรุงกฎเกณฑ์ และข้อบังคับให้มีความยืดหยุ่นกว่าปัจจุบัน น่าจะช่วยให้การดำเนินธุรกิจคล่องตัวมากขึ้น

4.2.3.2 (ตัวแทนกลุ่มร้านจำหน่ายเสื้อผ้า เครื่องแต่งกาย) / ร้าน JOUSSE สยามสแควร์ / ที่ตั้ง กลุ่มอาคาร E ซอย 7 / สัมภาษณ์คุณ ธีญาจิรา นิลผาย / ตำแหน่ง ผู้จัดการดูแลร้าน

- **ลักษณะการประกอบการทั่วไป** เป็นร้านตัวแทนห้องโชว์ของบริษัท Boutique New City ซึ่งดูแลการผลิต และจัดจำหน่ายสินค้าประเภทเสื้อผ้าเครื่องประดับที่มีชื่อเสียง (Brand name) หลายยี่ห้อในเมืองไทย เช่น JOUSSE, C&D, LOFFICIEL, GUY RACHOCE, SYNONYME, GEORGES RECH เป็นต้น ส่วนร้านแห่งนี้จะจำหน่ายเฉพาะยี่ห้อ JOUSSE, C&D และ LOFFICIEL เท่านั้น

พื้นที่ของร้านเป็นอาคารพาณิชย์จำนวน 3 คูหาติดกัน โดยชั้นที่ 1 – 3 เป็นพื้นที่ขาย มีห้องน้ำอยู่ที่ชั้น 3 ชั้นที่ 4 เป็นส่วนเก็บสำรองสินค้า การจัดเช่าอาคารพาณิชย์จะอยู่ในความรับผิดชอบของบริษัทแม่ทั้งหมด

เปิดให้บริการตั้งแต่เวลา 10.00 – 21.00 น. มีพนักงานทั้งหมด 8 คน ลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มวัยเริ่มทำงาน กลุ่มผู้ใหญ่ และนักท่องเที่ยวต่างชาติ มักจะนิยมเข้ามาใช้บริการมากในช่วงเวลาเย็น

- **การปรับเปลี่ยนรูปแบบสินค้า (Collection) และการขนส่งสินค้า** บริษัทแม่จะนำสินค้าใหม่มาส่งที่ร้านตามปกติทุก ๆ วันพฤหัสบดี โดยใช้รถของบริษัทเข้ามาตระเวนส่งสินค้ายี่ห้อต่าง ๆ ที่ดูแลอยู่ในย่านสยามสแควร์ ทางร้านจะมีการจัดวางสินค้าใหม่ทุก ๆ อาทิตย์ และจะมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบสินค้าครั้งใหญ่ทุก ๆ 3 เดือน สัมพันธ์กับแฟชั่นในแต่ละฤดูกาล นอกจากนี้จะมีเทศกาลลดราคาสินค้าครั้งใหญ่ประจำปี ในช่วงกลางปี และปลายปีด้วย

- **การตกแต่ง และซ่อมแซมร้านค้า** บริษัทแม่จะเป็นผู้กำหนดรูปแบบ ลักษณะ ตลอดจนช่วงเวลาของการปรับเปลี่ยนเอง โดยมีทีมงานเฉพาะเข้ามาทำการตกแต่ง และซ่อมแซม ในช่วงเวลากลางคืนที่ร้านปิดให้บริการ ระหว่างช่วงเวลา 22.00 – 06.00 น.

- **ปัญหาจากการใช้พื้นที่** เนื่องจากสภาพอาคารจะถูกปรับปรุงให้อยู่ในสภาพดี และดึงดูดความสนใจผู้ใช้บริการอยู่เสมอ จึงไม่มีปัญหาเกี่ยวกับสภาพที่ทรุดโทรมของอาคาร จะพบปัญหาอื่นเพียงเล็กน้อย เช่น การขาดแคลนที่ทิ้งขยะ เกิดการกองขยะสุมไว้บริเวณหน้าร้าน ทำให้เกิดความสกปรกขึ้น

- **สิ่งที่ควรปรับปรุง หรือเสนอแนะในอนาคต** ควรปรับปรุงตำแหน่งที่ตั้ง รูปแบบที่ทิ้งขยะ และช่วงเวลาการจัดเก็บให้เหมาะสม มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ควรส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมที่สามารถดึงดูดลูกค้า เช่น งานฉลอง 36 ปี สยามสแควร์ให้มากขึ้น เนื่องจากพบว่าในช่วงเวลาดังกล่าวยอดขายสินค้าเพิ่มสูงมากขึ้นกว่าปรกติ ช่วยสร้างความคึกคักแก่พื้นที่

4.2.3.3 (ตัวแทนกลุ่มสถาบันกวดวิชา) / โรงเรียน ANS (อาจารย์หน่อง) / ที่ตั้ง กลุ่มอาคาร G ถนนอังรีดูนังต์ / สัมภาษณ์ คุณ ชุณหภาภรณ์ ราชภัณฑารักษ์ / ตำแหน่ง ผู้ดูแลกิจการทั่วไป

- **ลักษณะการประกอบการทั่วไป** โรงเรียน ANS (อาจารย์หน่อง) เป็นอาคารพาณิชย์ 4 คูหาติดกัน คูหาละ 4 ชั้น เปิดทำการสอนนักเรียนตั้งแต่ระดับ ป. 1 – ม. 6 มีนักเรียนหมื่นเวียนกันมาเรียนประมาณ 1,000 คน มีอาจารย์ผู้สอน 10 คน เปิดให้บริการทุกวันตั้งแต่ 09.00 – 18.30 น. ไม่มีสาขาที่อื่น

- **การอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการ และการรักษาความปลอดภัย** ทางโรงเรียนได้จัดให้มีพื้นที่แยกเฉพาะสำหรับผู้ปกครองมานั่งรอบุตรหลานบริเวณชั้นล่าง มีการปฏิบัติตามนโยบายควบคุมการประกอบกิจการโรงเรียนกวดวิชาของมหาวิทยาลัย เช่น มีบันไดหนีไฟเหล็กภายนอกอาคาร มีประตูด้านหลังที่ใช้ออกจากตัวอาคารในภาวะฉุกเฉินได้ เป็นต้น

- **ปัญหาจากการใช้พื้นที่** ตัวอาคารยังอยู่ในสภาพดี มีการปรับปรุงอยู่ตลอดเวลา ปัญหาที่พบจะเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค และการบริการของพื้นที่เป็นหลัก เช่น ที่จอดรถไม่เพียงพอ ที่ทิ้งขยะไม่เพียงพอ ช่วงกลางวันพื้นที่ทางเดินภายนอกค่อนข้างเปลี่ยว และมีมืด รวมทั้งปัญหาความสกปรกจากหนู และแมลงที่เข้ามาตามท่อระบายน้ำจากพื้นที่ขายอาหารที่อยู่ใกล้ ๆ

- **สิ่งที่ควรปรับปรุง หรือเสนอแนะในอนาคต** ควรมีการจัดระบบการจอดรถใหม่ ให้สามารถรองรับผู้เช่าอาคาร และผู้เข้ามาใช้บริการได้อย่างเพียงพอ รวมทั้งควรมีสถานที่อำนวยความสะดวกแก่ผู้ปกครองที่เข้ามาอบรมบุตรหลานให้มากขึ้น

4.2.3.4 **โรงภาพยนตร์ในเครือ APEX / ที่ตั้งสำนักงาน ชั้น 3 โรงภาพยนตร์ลิโด / สัมภาษณ์คุณจุไรรัตน์ ศิลปะอุไร / ตำแหน่ง สมุหบัญชีโรงภาพยนตร์ในเครือ APEX**

- **ลักษณะการประกอบการทั่วไป** โรงภาพยนตร์ในเครือ APEX ภายในพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์มีด้วยกัน 3 โรง คือ โรงภาพยนตร์สยาม ลิโด และสกาลา โดยโรงภาพยนตร์สกาลามีความจุ 900 ที่นั่ง โรงภาพยนตร์สยามมีความจุ 700 ที่นั่ง และโรงภาพยนตร์ลิโด ประกอบด้วย 3 โรงขนาดเล็ก คือ ลิโด 1 มีความจุ 150 ที่นั่ง ลิโด 2 และลิโด 3 มีความจุแต่ละโรง 240 ที่นั่ง

เริ่มดำเนินกิจการตั้งแต่เริ่มก่อสร้างสยามสแควร์ โดยทางบริษัทลงทุนพัฒนาพื้นที่ และอาคารเองทั้งหมดในช่วงเริ่มต้น ซึ่งปัจจุบันกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดตกเป็นของมหาวิทยาลัยแล้วอย่างสมบูรณ์ ดังนั้นบริษัทจึงต้องทำสัญญาเช่ากับทางมหาวิทยาลัยในระยะ 8 – 10 ปี ต่อ 1 อายุช่วงสัญญา โดยจะจ่ายค่าเช่าประมาณเดือนละ 600,000 – 700,000 บาท พบว่าหลังจากภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจในปี 2540 ทำให้รายได้ลดลงกว่าร้อยละ 30 จนถึงปี 2543 – 2544 จึงเริ่มคงที่

ปกติโรงภาพยนตร์ทั้ง 3 จะมีรอบฉายประมาณวันละ 5 รอบ ได้แก่ รอบ 12.00 น. 14.00 น. 17.00 น. 19.00 น. และ 21.00 น. โดยโรงภาพยนตร์สกาลามักจะถูกใช้เป็นที่จัดกิจกรรมอื่นในโอกาสพิเศษ นอกจากการจัดฉายภาพยนตร์เพียงอย่างเดียว เช่น การจัดทอล์กโชว์ คอนเสิร์ต การประกาศ และมอบรางวัล เป็นต้น

พื้นที่ภายใต้โรงภาพยนตร์ลิโด และสยาม ได้มีการปรับปรุง และแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าเพื่อขายสินค้าแฟชั่น เครื่องประดับ มีอัตราการเช่าลือคเดือนละประมาณ 20,000 ขึ้นไป ส่วนใต้โรงภาพยนตร์สกาลามีโครงการจะปรับปรุงเป็นศูนย์อาหาร เพื่อเพิ่มมูลค่าจากการใช้พื้นที่ให้มากขึ้น

- **มาตรการรักษาความปลอดภัย** ทางบริษัทได้จัดให้มีไฟฉุกเฉิน ประตุนิไฟ กระจายอยู่ตามจุดต่าง ๆ รวมทั้งมีการอบรม ชักซ้อม ทำความเข้าใจกับเจ้าหน้าที่ และผู้ประกอบการที่อยู่รอบ ๆ โรงภาพยนตร์เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยอย่างสม่ำเสมอ

- **ปัญหาจากการใช้พื้นที่** ตัวอาคารยังคงอยู่ในสภาพดี เนื่องจากต้องปรับปรุงให้ได้อยู่เสมอ ปัญหาส่วนใหญ่จะเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค และการบริการของศูนย์การค้า เช่น ที่ทิ้งขยะไม่เพียงพอ น้ำท่วมขังในเวลาฝนตกหนัก ไฟฟ้าแสงสว่างภายนอกอาคารบริเวณทางเดินไม่เพียงพอในเวลากลางวัน เป็นต้น

- **สิ่งที่ควรปรับปรุง หรือเสนอแนะในอนาคต** ควรมีการกันแดด กันฝนแก่ทางเดินเท้าภายนอก และระหว่างอาคาร อำนวยความสะดวกแก่คนเดินเท้า รวมทั้งปรับปรุงการทำงานของสำนักงานทรัพย์สินให้มีความคล่องตัวมากขึ้น ไม่ควรยึดติดกับระบบราชการมากเกินไป เนื่องจากการทำธุรกิจต้องการความรวดเร็วในการตัดสินใจค่อนข้างสูง

4.2.3.5 **โรงแรมโนโวเทล สยามสแควร์** / ที่ตั้ง กลุ่มอาคาร F ซอย 7 / สัมภาษณ์คุณ ประชัย เลิศคุณากรกิจ / ตำแหน่ง Assistant front office manager – Room division และคุณ สาธิต วิทยานิวาส / ตำแหน่ง Housekeeping manager – Room division

- **ลักษณะการประกอบการทั่วไป** โรงแรมโนโวเทลสยามสแควร์เป็นหนึ่งในเครือ ACCOR ประเทศฝรั่งเศส จัดเป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว มีจำนวนห้องพัก 427 ห้อง เป็นอาคารสูง 18 ชั้น โดยมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้นเป็นที่จอดรถ และสถานบันเทิง ชั้นที่ 1 – 4 เป็นส่วนทำงานพนักงาน และพื้นที่สนับสนุนการใช้งานอาคาร เช่น ห้องอาหารนานาชาติ ห้องโถงโรงแรม ร้านเบเกอรี่ ขายสินค้า สระว่ายน้ำ ส่วนชั้นที่ 5 – 18 เป็นห้องพัก

โรงแรมแบ่งหน่วยงานออกเป็น 6 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายห้องพัก (Room division) ฝ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม (Food and beverage) ฝ่ายช่าง และซ่อมบำรุง (Engineering division) ฝ่ายการเงิน และบริหาร (Financing and administration division) ฝ่ายขาย (Sale division) และฝ่ายประชาสัมพันธ์ (Public relation division) มีพนักงานทั้งสิ้น 580 คน แบ่งการทำงานออกได้เป็น

2 ลักษณะ คือ งานสำนักงาน และการบริหาร ทำงานตั้งแต่ 8.30 – 17.30 น. หยุดวันเสาร์ อาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์ และงานการบริการที่ต้องทำงานเป็นผลัด หมุนเวียนกันตลอด 24 ชั่วโมงไม่มีวันหยุด

- **ลักษณะของผู้เข้าพัก** เนื่องจากโรงแรมโนโวเทล สยามสแควร์ตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นศูนย์กลางการค้าแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร เป็นที่รู้จักในวงกว้าง อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว และสามารถเข้าถึงด้วยระบบคมนาคมต่าง ๆ ค่อนข้างสะดวก จึงทำให้ได้รับความนิยม จากผู้ใช้บริการที่เป็นนักท่องเที่ยวอยู่ตลอดเวลา ผู้เข้าพักสามารถแบ่งออกได้ 2 ลักษณะ คือ เป็นกลุ่มทัวร์ (Group tour) จะเข้าพักเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ มีการรวมโปรแกรมที่พัก อาหาร และการท่องเที่ยวไว้ด้วยกัน มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 และเป็นกลุ่มย่อย (Package tour) จะเข้าพักเป็นกลุ่มเล็ก ๆ หรือเดี่ยว สามารถแยกโปรแกรมที่พัก อาหาร และการท่องเที่ยวออกจากกันได้ มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 60

จากสถิติพบว่าจะมีจำนวนผู้เข้าพักโดยเฉลี่ยตลอดปีประมาณ ร้อยละ 85 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด ช่วงเวลาที่มีแขกเข้ามาพักมากที่สุดในแต่ละปีจะมี 2 ช่วง คือ ระหว่างเดือนกันยายน – ธันวาคม และระหว่างเดือนมกราคม – เมษายน ส่วนใหญ่จะใช้เวลาเข้าพักโดยเฉลี่ย 3 วัน 2 คืน สำหรับสัดส่วนของผู้เข้าพักเป็นชาวเอเชียกว่า ร้อยละ 70 ชาวตะวันออกกลาง ร้อยละ 10 ชาวยุโรป ร้อยละ 10 ชาวอเมริกัน ร้อยละ 5

สำหรับพฤติกรรมของผู้เข้าพักจะต่างกัน โดยชาวตะวันตกจะเน้นกิจกรรมการท่องเที่ยว และพักผ่อน ส่วนชาวเอเชีย และตะวันออกกลางจะเน้นการจับจ่ายซื้อสินค้าเป็นหลัก โดยพบว่าชาวฮ่องกง สิงคโปร์ จะเน้นการซื้อสินค้าระดับสูง (Brand name) จากศูนย์การค้าที่มีชื่อเสียง เช่น สยามดิสคัฟเวอรี สยามสแควร์ เอ็มโพเรียม ส่วนชาวตะวันออกกลางจะเน้นสินค้าระดับรองลงมา เช่น จากประตูน้ำ บีบี

- **ปัญหาจากการใช้พื้นที่** จากการสัมภาษณ์พบประเด็นปัญหาต่าง ๆ ดังนี้

- การขาดแคลนที่จอดรถยนต์ เนื่องจากที่จอดรถของโรงแรมสามารถรองรับได้เพียง 200 คัน แต่ต้องใช้เป็นที่จอดรถของเจ้าหน้าที่หัวหน้าฝ่ายต่าง ๆ เกือบ 100 คัน ทำให้ที่จอดรถไม่เพียงพอ โดยเฉพาะเมื่อทางโรงแรมต้องจัดงานเลี้ยงแต่งงาน เฉลี่ยประมาณเดือนละ 2 – 3 ครั้ง โดยจะมีผู้เข้าร่วมงานในแต่ละครั้งกว่า 300 – 400 คน ต่อครั้ง ต้องหาที่จอดรถภายนอกพื้นที่โรงแรม และทางโรงแรมต้องเสียค่าจอดรถเพิ่มให้แก่มหาวิทยาลัยด้วย

- สายไฟฟ้า และสายโทรศัพท์เหนือพื้นดิน ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย สร้างปัญหาให้กับรถทัวร์ที่นำนักท่องเที่ยวเข้ามาพักมาก เนื่องจากกรณีความสูงมาก มักจะเกี่ยวกับสายไฟฟ้า และโทรศัพท์ที่อยู่เป็นประจำ ทำให้การเข้าถึงโรงแรมไม่สะดวก

- บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่ผู้เข้าพักโรงแรม เช่น พ่อค้า แม่ค้า นักเรียน เข้ามาใช้ห้องน้ำ และโถงของโรงแรมค่อนข้างมาก บางครั้งจะรบกวนความสงบ เรียบร้อยของโรงแรม ทำให้ต้องแบกรับค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาเพิ่มขึ้น

- **สิ่งที่ควรปรับปรุง หรือเสนอแนะในอนาคต** ควรมีการควบคุมความหนาแน่นของการพัฒนาให้มีความเหมาะสมกับระบบสาธารณูปโภค และการบริการ เพื่อลดความแออัดของพื้นที่ นอกจากนี้ควรจัดการระบบการสัญจรรถยนต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น จัดที่จอดรถให้เป็นสัดส่วน ไม่ควรกระจายไปทั่วทั้งบริเวณ และควรร่วมมือกับพื้นที่ของมหาวิทยาลัยที่อยู่ใกล้เคียง เพื่อสร้างโครงข่ายการสัญจรที่ดี ช่วยทำให้การเข้า และออกพื้นที่ได้สะดวกยิ่งขึ้น



- ร้าน NOODDI: The noodle bar



- สถาบันกวดวิชา ANS (อาจารย์หน่อง)



- ร้าน Jousse



- โรงภาพยนตร์ลิโด หนึ่งในโรงภาพยนตร์เครือ APEX



- โรงแรมโนโวเทลสยามสแควร์

ภาพที่ 4.1 ผู้ประกอบการซึ่งเป็นตัวแทนในการสัมภาษณ์

4.2.4 ผลการสำรวจความคิดเห็นผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับสยามสแควร์

จากการรวบรวมความคิดเห็นของผู้บริหารมหาวิทยาลัย และผู้บริหารพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ จาก นิตยสาร A Day ฉบับพิเศษฉลองครบรอบ 36 ปี สยามสแควร์ (ปี 2544) มีรายละเอียดดังนี้

4.2.4.1 รศ. วัฒนา ศิวะเกื้อ รองอธิการบดีฝ่ายสำนักงานทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปี พ.ศ. 2543 – ปัจจุบัน (A Day: 24)

“... เราก็พยายามพัฒนาสยามสแควร์ไปเรื่อย ๆ แม้กระทั่งในเรื่องของการรักษาความสะอาด มีที่ทิ้งขยะขนาดใหญ่ สมัยก่อนมีปัญหาไม่รู้จะไปทิ้งที่ไหน ก็เลยจัดที่ทิ้งให้ ที่นี้พอจัดให้ มันก็เหม็นหึ่ง เทศบาลเขาก็เข้ามาร่วมมือกับเรา เราก็ใช้วิธีรื้อออก แล้วก็ประสานงานกับเขตใหม่ ทำใหม่ เปลี่ยนแนววิถีชีวิตเขาใหม่ โดยเราจะตกลงกับเขตว่าให้มารับขยะตอนไหน เมื่อมีการจัดเก็บเป็นเวลา แล้วมันก็ดี ทางเราก็พยายามปรับเปลี่ยนให้ดีขึ้น คือเราทำโดยนึกถึงประโยชน์สู่ชุมชน ให้คนที่เขามาเดินได้รับความสะอาดสบาย แล้วตอนนี้การจราจรทั้งหลายมันดีขึ้น ถ้าคุยก็น่าเหมือนกับไม่มีจุดอ่อน จุดอ่อนก็คือ รถมันติดเท่านั้นเอง ตรงนี้มันจราจรภายนอก ก็ช่วยเหลือกันบ้างบางครั้ง หรือแม้กระทั่งโฆษณาต่าง ๆ ที่เคยระเกะระกะเราก็ทำเป็นแบบที่มาตรฐานมากขึ้น...”

4.2.4.2 รศ. ธัชชัย ศุภผลศิริ อธิการบดีฝ่ายสำนักงานทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปี พ.ศ. 2540 – 2543 (A Day: 25)

“...ผมอยากให้เซ็นเตอร์พอยท์มีพื้นที่โล่ง ผมอยากให้มันเป็น Park แต่เนื่องจากมันมีเงื่อนไขของการหารายได้เข้ามา มันก็เลยทำให้ดูทึบ แล้วบางทีผมคิดว่ามันเป็นเรื่องของความคิดการณมิติ อย่างเช่นในเรื่องเวทีที่ว่า ถ้าไม่มีเวที และเลื่อน Shop พวกนี้เข้าไปด้านข้างหน่อย พื้นที่โล่งข้างหน้าก็จะมีความมากขึ้น คนจะนั่งเล่นและทำกิจกรรมต่าง ๆ ได้มากขึ้น ก็อาจจะไม่ 100 % แต่ก็ยังดีกว่าไม่มีเลย...”

“...ผมอยากให้มันเป็นพื้นที่สีเขียว แต่คำว่าสีเขียวไม่ได้หมายความว่าปลูกหญ้า ปลูกต้นไม้ทั้งหมด เราจะต้องอยู่ในภาวะลำบากคือ เราจะต้องหารายได้ให้มหาวิทยาลัย แต่โดยนโยบายส่วนตัวอยากจะให้มันเป็นพื้นที่สีเขียว เพราะฉะนั้นต้องหาจุดกึ่งกลางคือ การหารายได้ส่วนหนึ่ง แล้วให้เป็นพื้นที่สีเขียวด้วยส่วนหนึ่ง...”

“...ผมอยากให้เซ็นเตอร์พอยท์เป็นที่ที่ทุกคนมีสิทธิ์มานั่งพัก พ่อแม่มานั่งรอลูกเรียนพิเศษที่นั่นก็ได้ ทานขนมปัง ทานไอศกรีมไป ผมคิดในแง่ นั้น ให้มันเป็นที่พักผ่อน เพราะฉะนั้นปัญหาที่เคยมีก็คลี่คลายได้...”

4.2.4.3 รศ. นพ.ปรีชา ทศนประดิษฐ์ อธิการบดีฝ่ายสำนักงานทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (A Day: 25)

“...เราจะทำอย่างไรให้สยามสแควร์ที่มันดีอยู่แล้วให้มันดีขึ้น ปลอดภัยมากขึ้น และตั้งแต่การมีโรงเรียนกวดวิชามากขึ้นนี้ ผมคิดว่าน่าจะปรับปรุง และส่งเสริมมาก ๆ ก็คือว่าจะทำอย่างไรให้ที่ตรงนี้เป็นที่รวมของครอบครัวได้ เพราะครอบครัวปัจจุบันโอกาสที่จะพบกันที่บ้านไม่ค่อยจะมี...”

“...เด็กมากวดวิชาตรงนี้แล้วพ่อแม่ก็มักจะมารับเด็ก ควรส่งเสริมว่าสยามสแควร์ไม่ใช่เป็นเรื่องเฉพาะของนักเรียนเท่านั้น แต่ควรหาพื้นที่ให้พ่อแม่ผู้ปกครอง ได้เข้ามาใช้ชีวิตอยู่ตรงนี้ขณะรอลูก...”

“...เสน่ห์ของสยามสแควร์คือ เป็นชีวิตที่คนจะได้สัมผัสกับธรรมชาติ มีความหลากหลายของกิจกรรม มีบรรยากาศกิจกรรมการเรียนรู้ อยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัย นอกจากนั้นยังห้ามมีกิจกรรมความบันเทิงแบบคลับ ฝั่บอะไรทำนองนั้น เราก็จะไม่ให้มีเป็นอันขาด จะสังเกตเห็นว่าแม้แต่การใช้สีสันทันเราก็จะควบคุมพอสมควร สีสันทันควรเป็นสีที่ดูแล้วสบายตา ไม่ใช่สีโทนคร่ำ ๆ หรือเป็นมลพิษกับสายตา...”

4.2.4.4 รศ. ดร.ธัชชัย สุมิตร อธิการบดีของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปี พ.ศ. 2543 – ปัจจุบัน (A Day: 27)

“...สำหรับการประกวดแบบแนวคิดการพัฒนาสยามสแควร์ที่จัดขึ้น มีจุดประสงค์ให้ทั้งสถาปนิก อาชีพร และสถาปนิกหุ่นยนต์ หรือนิสิตนักศึกษาช่างผลงานเข้าประกวดด้วยเหมือนกัน เราก็มีการประกวดแบบเพื่อจะดูว่า Concept อันไหนดี แล้วจะเป็นแนวพัฒนาต่อไป แต่ก็ต้องเป็น Concept ที่อยู่ในกรอบว่า ต้องเป็นคล้าย ๆ ว่าไม่ได้ทุบทิ้งทำใหม่ทั้งหมด เป็นการพัฒนา รื้อฟื้น หรือปรับปรุงของเดิมให้ดีขึ้น...”

4.2.4.5 รศ. มานพ พงศทัต กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ สำนักงานทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (อาจารย์ประจำคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) (A Day: 27)

“...งาน 36 ปีสยามสแควร์เป็นกิจกรรมแรกที่ทางมหาวิทยาลัยจัดขึ้นเองบนพื้นที่สยามสแควร์ ส่วนกิจกรรมรายละเอียดต่าง ๆ ก็เป็นส่วนของภาคเอกชน อยากให้กิจกรรม 36 ปีนี้เป็นงานจุดประกายความคิด เพื่อที่จะได้พูดถึงสยามสแควร์กันอีกครั้ง หรือคนในอดีตที่เคยมาก็จะได้นึกถึงอีกว่ามันเป็นยังไง ก็เรียกว่าเป็นศูนย์การค้าที่ยังคงอยู่ถึง 36 ปี เป็นศูนย์การค้าแบบพื้นราบที่ไม่มีที่ไหนคงอยู่ได้ขนาดนี้ และสยามสแควร์ก็เปลี่ยนแปลงไปตามยุคตามสมัยของมันด้วย มีชีวิตชีวาตามยุค...”

“...พูดถึงพัฒนาการของศูนย์การค้าสไตล์อเมริกันแล้วนั้น เขาไม่ได้คิดจะออกแบบให้ปิดทึบ เดี่ยวนี้เขากลับมาเป็น Trend ของอาคารเล็กอาคารน้อย และเป็นลานทางเดินเชื่อมต่อกันไป ออกสเตรเดียวก็ทำ อังกฤษก็ทำ อเมริกาก็ทำ เขากำลัง Reverse กลับมาอีกครั้ง หากเราทุบทิ้งสร้างใหม่ให้สูง ๆ ตึตแอรอีก เราก็เหมือนกำลังก้าวตามกันอเมริกาอีกหลายก้าว วิธีคิดของเราคือ ตั้งเป้าไว้ว่าสยามสแควร์จะต้องพัฒนาไปที่ละขั้น เก็บห้องแถวนี้ไว้ แม้โครงสร้างจะไม่แข็งแรงนัก แต่มันก็ไม่ได้เก่า พัฒนาให้มันเกิด Character ของสยามสแควร์เอง พัฒนาให้เกิดการผสมผสานระหว่าง Outdoor และ Indoor...”

“...ก่อนหน้าี่ 4-5 ปี ได้มีการเสวนาเกี่ยวกับการพัฒนาต่อไปของสยามสแควร์ พวกหัวสมัยใหม่ก็เสนอให้ทุบทิ้งทำใหม่ ทำแบบห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ นั่นคือ Concept หนึ่ง อีก Concept หนึ่ง คนที่ขายของที่นั่นอยู่มาแล้ว 30 กว่าปี เราควรจะคิดว่าเขาเป็นคู่ค้าของเราด้วย ช่วยพัฒนาให้เขาอยู่ได้ด้วย ยกระดับเขาให้ขายของได้ดีขึ้น นี่จึงเป็นที่มาที่ไปของการพัฒนา และการประกวดแบบสยามสแควร์...”

4.2.4.6 พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ กรรมการบริษัทพรไพลินดีเวลลอปเม้นท์ ผู้บริหารโครงการเซ็นเตอร์พอยท์สยามสแควร์ ปี พ.ศ. 2542 – 2547 (A Day: 38)

“...สรุปความเป็นเซ็นเตอร์พอยท์ได้ว่า Free sitting area, Free entertainment / Music, Trend update / Tasting, Center of teen, Good reference.... สำหรับเซ็นเตอร์พอยท์ในปัจจุบันไม่ต้องปรับตัวอะไรมาก เพราะช่วงนี้ไม่มีชาวในทางลบ ควรเปลี่ยนพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์จากที่เคยเป็นเป้าปัญหาของวัยรุ่นให้กลายเป็นกรอบความคิดไว้อธิบายความเป็นวัยรุ่นในยุคปัจจุบันดีกว่า...”

4.2.5 สรุปผลการสำรวจความคิดเห็นผู้ใช้บริการสยามสแควร์

จากผลการสำรวจความคิดเห็นผู้ใช้บริการศูนย์การค้าสยามสแควร์ 120 คน สามารถสรุปประเด็นที่น่าสนใจได้ดังนี้

4.2.5.1 ลักษณะการใช้พื้นที่ของผู้ใช้บริการแต่ละกลุ่มช่วงอายุ

เมื่อพิจารณาผลการสำรวจแล้ว สามารถจัดแบ่งกลุ่มผู้ใช้บริการตามช่วงอายุได้ 4 กลุ่ม เพื่อช่วยให้เข้าใจลักษณะ และความสนใจของแต่ละกลุ่มอายุในการใช้พื้นที่ได้ชัดเจนขึ้น สามารถสรุปเป็นดังตารางนี้

ตารางที่ 4.12 สรุปลักษณะการใช้พื้นที่ของผู้ใช้บริการแต่ละกลุ่มช่วงอายุ

ช่วงอายุ ประเด็น	อายุ 20 ปีลงมา	อายุ 21 – 25 ปี	อายุ 26 – 30 ปี	อายุ 31 ปีขึ้นไป
● จำนวนผู้ ตอบแบบ สอบถาม	60 คน	31 คน	18 คน	11 คน
● ลักษณะ อาชีพ	เป็นนักเรียนชั้นมัธยม นิสิต นักศึกษาชั้นปีต้น ๆ ระดับ อุดมศึกษา	เป็นนิสิตนักศึกษาในระดับ ปริญญาตรี และโท ใน จำนวนที่ใกล้เคียงกับผู้ที่ ทำงานแล้ว ทั้งในหน่วยงาน ราชการ รัฐวิสาหกิจ และ ประกอบอาชีพส่วนตัว	ส่วนใหญ่จะทำงานแล้ว มีเพียงจำนวนเล็กน้อยที่ กำลังเรียนในระดับ ปริญญาโทอยู่	ทั้งหมดทำงานแล้วใน หน่วยงานราชการ รัฐ วิสาหกิจ และประกอบ อาชีพส่วนตัว
● วิธีเดิน ทางมาสู่ สยามสแควร์ โดยปกติ	ส่วนใหญ่จะใช้บริการรถ ประจำทาง และรถไฟฟ้า มากที่สุดในส่วนที่ใกล้ เคียงกัน	ส่วนใหญ่จะใช้บริการรถ ประจำทาง และรถไฟฟ้า มากที่สุดในส่วนที่ใกล้ เคียงกัน	ส่วนใหญ่จะใช้บริการรถ ประจำทาง และรถไฟฟ้า มากที่สุดในส่วนที่ใกล้ เคียงกัน เริ่มมีการใช้รถ ยนต์มากขึ้น	เกือบทั้งหมดใช้รถยนต์ เข้าถึงพื้นที่
● จุด ประสงค์การ มาใช้พื้นที่	ส่วนใหญ่จะเข้ามาเรียน กวดวิชามากที่สุด รองลงมา ได้แก่ การจับจ่ายซื้อสินค้า เป็นสถานที่นัดพบ รับ ประทานอาหาร ชมภาพ ยนตร์ และพักผ่อนเดินดูสิน ค้าและบริการ	ส่วนใหญ่จะเข้ามาพักผ่อน เดินดูสินค้ามากที่สุด รอง ลงมาได้แก่การจับจ่ายซื้อ สินค้า เป็นสถานที่นัดพบ รับประทานอาหาร ชมภาพ ยนตร์ และหากิจกรรมทำ เพื่อใช้เวลาว่าง	มีหลายกิจกรรมที่นิยม เข้ามาใช้บริการมากที่สุด ใกล้เคียงกัน ได้แก่ การ จับจ่ายสินค้า เป็นสถาน ที่นัดพบ พักผ่อนเดินดูสิน ค้า รับประทานอาหาร และชมภาพยนตร์	ส่วนใหญ่นิยมเข้ามารับ ประทานอาหารมากที่สุด รองลงมาได้แก่ รับประทานอาหาร พักผ่อน เดินดูสิน ค้า และจับจ่ายซื้อสินค้า

ตารางที่ 4.12 สรุปลักษณะการใช้พื้นที่ของผู้ใช้บริการแต่ละกลุ่มช่วงอายุ (ต่อ)

ช่วงอายุ ประเด็น	อายุ 20 ปีลงมา	อายุ 21 – 25 ปี	อายุ 26 – 30 ปี	อายุ 31 ปีขึ้นไป
● กลุ่มกิจกรรมที่สนใจให้เพิ่มเติมในอนาคต	ส่วนใหญ่สนใจกลุ่มกิจกรรมที่เกี่ยวกับกีฬา และ นันทนาการมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ศิลปะวัฒนธรรม การแสดง เทคโนโลยี คอมพิวเตอร์ และวัยรุ่น ครอบครัว	มีกลุ่มกิจกรรมที่สนใจมากที่สุดหลายกลุ่มใกล้เคียงกันได้แก่ ศิลปะวัฒนธรรม การแสดง การประดิษฐ์ ความคิดสร้างสรรค์ เทคโนโลยี คอมพิวเตอร์ รองลงมาได้แก่ วัยรุ่น ครอบครัว กีฬานันทนาการ และอาหาร	ส่วนใหญ่สนใจกลุ่มกิจกรรม ศิลปะวัฒนธรรม การแสดง และ การศึกษา ภูมิปัญญามากที่สุด รองลงมาได้แก่ การประดิษฐ์ และ ความคิดสร้างสรรค์	ส่วนใหญ่จะสนใจกลุ่มกิจกรรมศิลปะวัฒนธรรม การแสดง การศึกษา ภูมิปัญญา และกีฬา นันทนาการมากที่สุด

4.2.5.2 สภาพการใช้งานพื้นที่ในปัจจุบัน

ตารางที่ 4.13 สรุปสภาพการใช้งานพื้นที่ในปัจจุบัน

ประเด็น	สภาพการใช้งานพื้นที่ในปัจจุบัน
● ลักษณะเด่นของสยามสแควร์	
● ที่ตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> ● อยู่ในตำแหน่งที่ไปมาได้สะดวก มีการเข้าถึงพื้นที่หลากหลายรูปแบบ ● สามารถเข้าไปใช้ศูนย์การค้าอื่นใกล้เคียงร่วมกับสยามสแควร์ได้ด้วย พบว่าศูนย์การค้ามาบุญครองเซ็นเตอร์จะได้รับความนิยมมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าสยามดิศพ์เวร์ตามลำดับ ● อยู่ใกล้กับสถานที่ทำงาน สถานศึกษา สถาบันกวดวิชา และสถานที่สำคัญของประเทศหลายแห่ง
● กิจกรรม	<ul style="list-style-type: none"> ● มีภาพลักษณ์ของความทันสมัย มีสินค้าแฟชั่น และบริการที่รองรับกระแสนิยมของโลกอย่างต่อเนื่อง ● เป็นแหล่งรวมสินค้า และบริการขนาดย่อม (SME) มีความหลากหลายในการเลือกชม และซื้อ โดยสามารถ “เข้าชอynnัน ทะลูชอยนั” เนื่องจากมีพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารกระจายอยู่ทั้งพื้นที่ ● เป็นที่ได้พบปะสังสรรค์กับเพื่อนฝูง หรือหากิจกรรมทำเพื่อใช้เวลาว่าง พักผ่อนหย่อนใจ เช่น เดินเลือกชม ซื้อสินค้า รับประทานอาหาร ชมภาพยนตร์ รวมถึงกิจกรรมกลางแจ้ง

ตารางที่ 4.13 สรุปสภาพการใช้งานพื้นที่ในปัจจุบัน (ต่อ)

ประเด็น	สภาพการใช้งานพื้นที่ในปัจจุบัน
<ul style="list-style-type: none"> ● พื้นที่ดึงดูดความสนใจ 	<ul style="list-style-type: none"> ● มีพื้นที่ดึงดูดความสนใจผู้ใช้บริการกระจายอยู่ตามส่วนต่าง ๆ ของพื้นที่ โดยโรงภาพยนตร์ทั้ง 3 จะเป็นพื้นที่ดึงดูดความสนใจที่ได้รับความนิยมมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ศูนย์หนังสือฟ้าฯ (ตึกวิทยกิตติ) พื้นที่ขายสินค้าแฟชั่นใต้โรงภาพยนตร์ลิโด และสกาลา โบนันชามอลล์ และ 29 พลาซ่า เช่นเตอร์พอยท์ ตามลำดับ ส่วนโรงแรมโนโวเทลไม่ค่อยได้รับความนิยมมากนัก ทั้งนี้น่าจะมาจาก ผู้ใช้บริการหลักจะเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ และแขกที่เข้ามาพักในโรงแรม เป็นคนละกลุ่มกับแบบสอบถาม
<ul style="list-style-type: none"> ● สภาพปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้พื้นที่ 	
<ul style="list-style-type: none"> ● การสัญจร 	<ul style="list-style-type: none"> ● การขาดแคลนที่จอดรถ ทำให้ต้องวนหาที่จอดเกือบทั้งวัน จัดว่าเป็นปัญหารุนแรงที่สุดด้านการสัญจรอย่างชัดเจน รองลงมาได้แก่ ปัญหาการควบคุมสภาพแวดล้อมทางเดินจากฝน แดด และอุณหภูมิ และการกีดขวางทางเดินเท้าของที่จอดรถยนต์ มอเตอร์ไซค์ สิ่งของ รวมทั้งจุดตัดที่เกิดขึ้นจากทางเดินเท้าและรถยนต์ สำหรับปัญหาสภาพทางเดินเท้า การเชื่อมต่อทางเท้าระดับเหนือดินจากศูนย์การค้ารอบ ๆ และการเข้าถึงพื้นที่จากป้ายรถประจำทาง และรถไฟฟ้า ไม่ค่อยมีผลต่อกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามนัก
<ul style="list-style-type: none"> ● อาคารในพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ปัญหาความปลอดภัยความไม่ปลอดภัยในการใช้อาคาร (จากการหนีไฟ และระบายอากาศ) เป็นปัญหาที่รุนแรงที่สุด น่าจะเนื่องมาจากมีการต่อเติม ดัดแปลง อาคารอย่างค่อนข้างอิสระ ทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบของการตกแต่งอาคาร และการติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์บนตัวอาคารตามมา
<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบสาธารณูปโภค 	<ul style="list-style-type: none"> ● ปัญหาการขาดแคลนห้องน้ำสาธารณะ และความไม่สะอาดของพื้นที่ การกำจัดขยะไม่มีประสิทธิภาพจัดเป็นปัญหาที่รุนแรงที่สุด รองลงมาได้แก่ ความไม่เป็นระเบียบของสายไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า สายโทรศัพท์ การขาดแคลนสวนหย่อม และที่นั่งพักผ่อน และปัญหาการบอกตำแหน่ง และช่วยจุดจำหน่ายที่ไม่มีประสิทธิภาพ
<ul style="list-style-type: none"> ● บรรยากาศพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ปัญหามลพิษทางเสียง กลิ่น และสายตา ที่เกิดจากการสัญจรทางรถยนต์ จัดเป็นปัญหารุนแรงที่สุดอย่างชัดเจน สอดคล้องกับปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถ ทำให้ต้องเสียเวลานานหาที่จอด น่าจะเป็นต้นเหตุของการเกิดมลพิษที่สำคัญ ส่วนปัญหาที่มีความรุนแรงลงมาได้แก่ การขาดความร่วมมือทางธรรมชาติ จากต้นไม้ พืชพันธุ์ น้ำ และความไม่ปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินจากอาชญากรรมตามลำดับ ส่วนเสียงประชาสัมพันธ์ตามสายไม่พบว่าเป็นปัญหาที่กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามมากนัก
<ul style="list-style-type: none"> ● กิจกรรม 	<ul style="list-style-type: none"> ● ปัญหาสินค้าราคาแพง และเน้นกิจกรรมการพาณิชย์มากกว่ากิจกรรมทางสังคม ทำให้ต้องใช้เงินแลกค่อนข้างมาก ส่วนหนึ่งน่าจะมาจากผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ยังคงเป็น นักเรียน นิสิต นักศึกษา ยังไม่สามารถหารายได้ได้เอง จึงได้รับผลกระทบจากสินค้าที่มีราคาค่อนข้างสูง ขาดทางเลือกในการประกอบกิจกรรมทางสังคม ที่ไม่ต้องใช้เงิน หรือ ใช้เงินเล็กน้อย

4.2.5.3 ความคาดหวังเกี่ยวกับการใช้งานพื้นที่ในอนาคต

ตารางที่ 4.14 สรุปประเด็นความคาดหวังเกี่ยวกับการใช้งานพื้นที่ในอนาคต

ประเด็น	ความคาดหวังเกี่ยวกับการใช้งานพื้นที่ในอนาคต
<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบศูนย์การค้าสยามสแควร์ในอนาคต 	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ใช้บริการที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการปรับปรุงสยามสแควร์ โดยการรักษาโครงสร้างอาคารพาณิชย์ และพื้นที่เปิดโล่งเดิมไว้บางส่วน (Low rise) ร่วมกับรื้อ และสร้างอาคารใหม่ ๆ เพิ่มขึ้น (High rise) รองรับกิจกรรมในอนาคต เน้นการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร จัดกิจกรรมเพื่อคนเดินเท้า (Pedestrianization) มากขึ้น นอกจากนั้นบางส่วนเพียงเล็กน้อย ไม่ต้องการเปลี่ยนแปลงอะไร คงรูปแบบเดิมในปัจจุบัน และต้องรื้ออาคารสร้างใหม่ทั้งหมด เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ทันสมัย ติดตั้งเครื่องปรับอากาศทั้งอาคาร (Enclosed shopping center) คล้ายกับศูนย์การค้าอื่นโดยรอบ <p>ดังนั้นจะแสดงให้เห็นแนวโน้มที่ผู้ใช้บริการจะเข้าใจถึง และเห็นคุณค่าของลักษณะรูปแบบเฉพาะตัวของสยามสแควร์ที่แตกต่างจากศูนย์การค้าอื่น โดยการรักษารูปแบบหลักซึ่งเป็น ศูนย์การค้าแนวราบ แบบเปิดโล่ง (Opened – air horizontal shopping center) เอาไว้ และสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ได้บางส่วนตามความเหมาะสม</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● สภาพแวดล้อมที่พึงประสงค์ในอนาคต 	<ul style="list-style-type: none"> ● สภาพความเขียวขจี ร่มรื่น จากพันธุ์ไม้ และธรรมชาติ ปราศจากมลพิษทางเสียง กลิ่น และสายตา รวมทั้งการรักษาจุดเด่นความเป็นผู้นำทางความทันสมัย และกระแสโลก เป็นแหล่งรวมสินค้า บริการขนาดย่อม ที่หลากหลาย ปลอดภัย น่าอยู่ ส่งเสริมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม จัดเป็นสภาพแวดล้อมของสยามสแควร์ในอนาคต ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้เกิดขึ้นมากที่สุด / รองลงมาได้แก่ การแก้ปัญหาด้านการตกแต่งอาคารให้ทันสมัย เป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่ปล่อยให้ทรุดโทรม และปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคลงใต้ดิน จัดวางอุปกรณ์ประกอบถนน (Street furniture) ในตำแหน่งที่เหมาะสม ไม่กีดขวางการใช้งานพื้นที่ / ตามด้วยการเน้นความสะดวกของผู้ใช้ทางเดินเท้ามากขึ้น จัดระบบการจราจร และที่จอดรถให้เป็นสัดส่วน ลดความขัดแย้งกับการเดินเท้าให้มากที่สุด ส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมภายนอกอาคาร ซึ่งสอดคล้องกับการจัดพื้นที่สำหรับการเดินเท้าอย่างสม่ำเสมอ และต้องการเพิ่มเส้นทางเดินเท้าระดับเหนือพื้นดิน (Sky walk) ในพื้นที่ และเชื่อมต่อกับพื้นที่โดยรอบได้สะดวกมากขึ้น ตามลำดับ

4.2.6 สรุปผลการสำรวจความคิดเห็นตัวแทนผู้ประกอบการภายในสยามสแควร์

จากผลการสำรวจความคิดเห็นของตัวแทนผู้ประกอบการจำนวน 5 กิจการ ซึ่งเช่าพื้นที่อาคารพาณิชย์ และลงทุนพัฒนาพื้นที่ (ยกเว้นเซ็นเตอร์พอยท์) สามารถสรุปเป็นประเด็นที่น่าสนใจได้ดังนี้

ตารางที่ 4.15 สรุปผลการสำรวจความคิดเห็นตัวแทนผู้ประกอบการภายในพื้นที่

ประเด็น	ความคิดเห็นของตัวแทนผู้ประกอบการ
<ul style="list-style-type: none"> ● สภาพทั่วไป 	<ul style="list-style-type: none"> ● การเช่าทรัพย์สิน ส่วนใหญ่เป็นการเช่าช่วงต่อ ทำให้อัตราเช่าแต่ละแห่งค่อนข้างแตกต่างกันมาก สำหรับผู้ดูแลร้าน หรือพนักงานขายทั่วไปจะไม่ทราบค่าเช่าที่แน่นอน ยกเว้นเจ้าของร้าน หรือผู้ดูแลด้านการเงินโดยตรง ● การปรับปรุง ซ่อมแซมอาคารจะเป็นหน้าที่ของผู้เช่าเองตลอดเวลาช่วงเวลากการเช่า มักจะมีการดำเนินการซ่อมแซมตกแต่งอาคารอยู่เกือบตลอดเวลา ทำให้อาคารส่วนใหญ่อยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุด ● การขนส่งวัสดุ สินค้า และอุปกรณ์ มักจะมีช่วงเวลานัดหมายที่ค่อนข้างแน่นอน ส่วนใหญ่การขนส่งหลักจะอยู่เป็นช่วงเวลาก่อนเปิดให้บริการ ในกรณีฉุกเฉินเร่งด่วน สามารถใช้โทรศัพท์สั่งให้ผู้รับผิดชอบเข้ามาส่งของระหว่างเวลาเปิดบริการได้ จึงทำให้ไม่ต้องมีพื้นที่เก็บของที่มีขนาดใหญ่มากนัก ● มาตรการรักษาความปลอดภัย และรักษาสิ่งแวดล้อมอาคารนั้น จะอยู่ในความดูแลของสำนักงานทรัพย์สิน จุฬาฯ และหน่วยงานของเขตปทุมวัน โดยผู้เช่าต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เช่น การติดตั้งบันไดหนีไฟ สำหรับสถาบันกวดวิชา การจัดเก็บก๊ำชขายนอกอาคาร มีปอดักไขมัน และบำบัดน้ำเสียออกจากร้าน เป็นต้น
<ul style="list-style-type: none"> ● สภาพปัญหาของพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบสาธารณูปโภคของพื้นที่ จัดเป็นปัญหาที่พบมากที่สุดของผู้ประกอบการ อาทิเช่น การขาดแคลนที่ทิ้งขยะ และขยะสะสม ระหว่างช่วงเวลากการเปิดบริการ ปัญหาความสกปรกจากสัตว์ และแมลงรบกวน เช่น หนู แมลงสาบ ที่มาตามท่อระบายน้ำ การขาดแคลนที่จอดรถ ไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณทางเดินไม่เพียงพอในเวลากลางคืน ● การบริหารงานของสำนักงานทรัพย์สิน จุฬาฯ มีกฎเกณฑ์ และข้อบังคับที่ขาดความยืดหยุ่น ติดกับระบบราชการมากเกินไป ไม่ส่งเสริมความคล่องตัวทางธุรกิจ
<ul style="list-style-type: none"> ● สิ่งที่ควรปรับปรุง หรือเสนอแนะในอนาคต 	<ul style="list-style-type: none"> ● ควรปรับปรุงแนวทางการบริหารพื้นที่ ให้คล่องตัวตอบรับธุรกิจ มีความใกล้ชิดกับผู้ประกอบการมากขึ้น ● ควรปรับปรุงตำแหน่งที่ตั้ง รูปแบบที่ทิ้งขยะ และช่วงเวลากการจัดเก็บขยะให้มีประสิทธิภาพขึ้น ● ควรจัดระบบการจอดรถใหม่ ให้เป็นสัดส่วนไม่กระจายเต็มพื้นที่ ร่วมมือกับพื้นที่ของมหาวิทยาลัยที่อยู่ใกล้เคียง สร้างโครงข่ายการสัญจรเข้า และออกของรถยนต์ให้สะดวกยิ่งขึ้น ● ควรมีการควบคุมสภาพแวดล้อมทางเดินระหว่างอาคารที่เหมาะสม เช่น มีหลังคาคลุม มีร่มเงา ● ควรส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมที่สามารถดึงดูดลูกค้า เช่น งานฉลอง 36 ปี สยามสแควร์ ให้มากขึ้น เพื่อช่วยเพิ่มยอดขาย และสร้างความคึกคักแก่กิจกรรมภายในพื้นที่

4.2.7 สรุปผลการสำรวจความคิดเห็นผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับสยามสแควร์

จากการรวบรวมความคิดเห็นของผู้บริหารมหาวิทยาลัย และผู้บริหารพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ จำนวน 6 คน สามารถสรุปประเด็นที่น่าสนใจ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาสยามสแควร์ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4.16 สรุปผลการสำรวจความคิดเห็นของผู้บริหารพื้นที่

ประเด็น	ความคิดเห็นของผู้บริหารพื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> ● การพัฒนาด้านกายภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> ● กรอบแนวคิดการพัฒนาสยามสแควร์ ควรเป็นการพัฒนา รื้อฟื้น หรือปรับปรุงของเดิมให้ดีขึ้น ไม่ควรทุบทิ้งสร้างอาคารใหม่ทั้งหมด ● ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคให้สอดคล้องเป็นระบบร่วมกันมากขึ้น รongรับการใช้งานพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ● ส่งเสริมความปลอดภัยของสถาบันกวดวิชา หาสถานที่ให้ผู้ปกครองได้รับบุตรหลาน เป็นที่พบปะของครอบครัว ● การเลือกใช้วัสดุ ควรไม่เป็นมลพิษทางสายตา สีฉ่ำ ไม่ฉูดฉาดเกินไป ● แนวโน้มการออกแบบศูนย์การค้า จะเริ่มกลับมาเป็นรูปแบบกลุ่มอาคารขนาดเล็ก มีลานโล่งเดินเชื่อมต่อถึงกัน แทนที่จะเป็นอาคารขนาดใหญ่ปิดทึบ ติดเครื่องปรับอากาศทั้งอาคารเหมือนศูนย์การค้าขนาดใหญ่ทั่วไป
<ul style="list-style-type: none"> ● การพัฒนารูปแบบกิจกรรม 	<ul style="list-style-type: none"> ● แนวคิดหลักของการพัฒนาสยามสแควร์ คือ การปรับปรุงให้พื้นที่นี้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวใหม่ใจกลางกรุงเทพมหานคร จัดเป็น “พื้นที่สีขาว” หมายถึง การเป็นพื้นที่ปลอดภัยเสพดีร้ายแรงทุกประเภท และเป็น “พื้นที่สีเขียว” หมายถึง การพัฒนาพื้นที่ให้เป็นเหมือนสวนสาธารณะของเมือง ● เส้นผ่าของสยามสแควร์ คือ การที่คนได้สัมผัสกับธรรมชาติ มีความหลากหลายของกิจกรรม มีกิจกรรมการเรียนกวดวิชา อยู่ใกล้กับบรรยากาศของมหาวิทยาลัย ● ไม่ส่งเสริมกิจกรรมที่เป็นแหล่งอบายมุข ที่จะมอมเมาเยาวชนในพื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> ● การพัฒนาธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ควรมีการพัฒนาพื้นที่ไปที่ละขั้นตอน โดยเก็บรูปแบบการใช้อาคารพาณิชย์ไว้บางส่วน ทำให้เกิดความผสมผสานระหว่างพื้นที่ภายใน และภายนอก เป็นลักษณะเฉพาะของพื้นที่ ● ควรมีการพัฒนาธุรกิจเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการรายย่อย ซึ่งถือว่าเป็นลูกค้าที่ดีกับมหาวิทยาลัยมาโดยตลอด
<ul style="list-style-type: none"> ● การพัฒนาพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ 	<ul style="list-style-type: none"> ● พื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ ควรเป็นพื้นที่เปิดโล่ง แต่ติดปัญหาเรื่องธุรกิจ จึงต้องมีอาคารมาแทรก ทำให้ดูทึบ เป็นชอก ควรหาจุดสมดุลระหว่างการจัดพื้นที่สีเขียว และพื้นที่ที่ขายได้ ● เซ็นเตอร์พอยท์จัดเป็นบริเวณที่ทุกคนมีสิทธิ์เข้ามาใช้ได้ เช่น รับประทานขนม เป็นที่พักผ่อนดูการแสดงกลางแจ้ง เป็นที่นัดพบ พ่อแม่สามารถเข้ามารอพบบุตรหลานในบริเวณนี้ ● เซ็นเตอร์พอยท์จัดเป็นพื้นที่โล่งซึ่งวัยรุ่นสามารถแสดงออกในที่สาธารณะอย่างเปิดเผย อาจใช้อธิบายความเป็นวัยรุ่นในยุคปัจจุบัน สามารถสรุปภาพลักษณ์ได้ดังนี้ Free sitting area, Free entertainment / music, Trend update and tasting, Center of teen และ Good reference

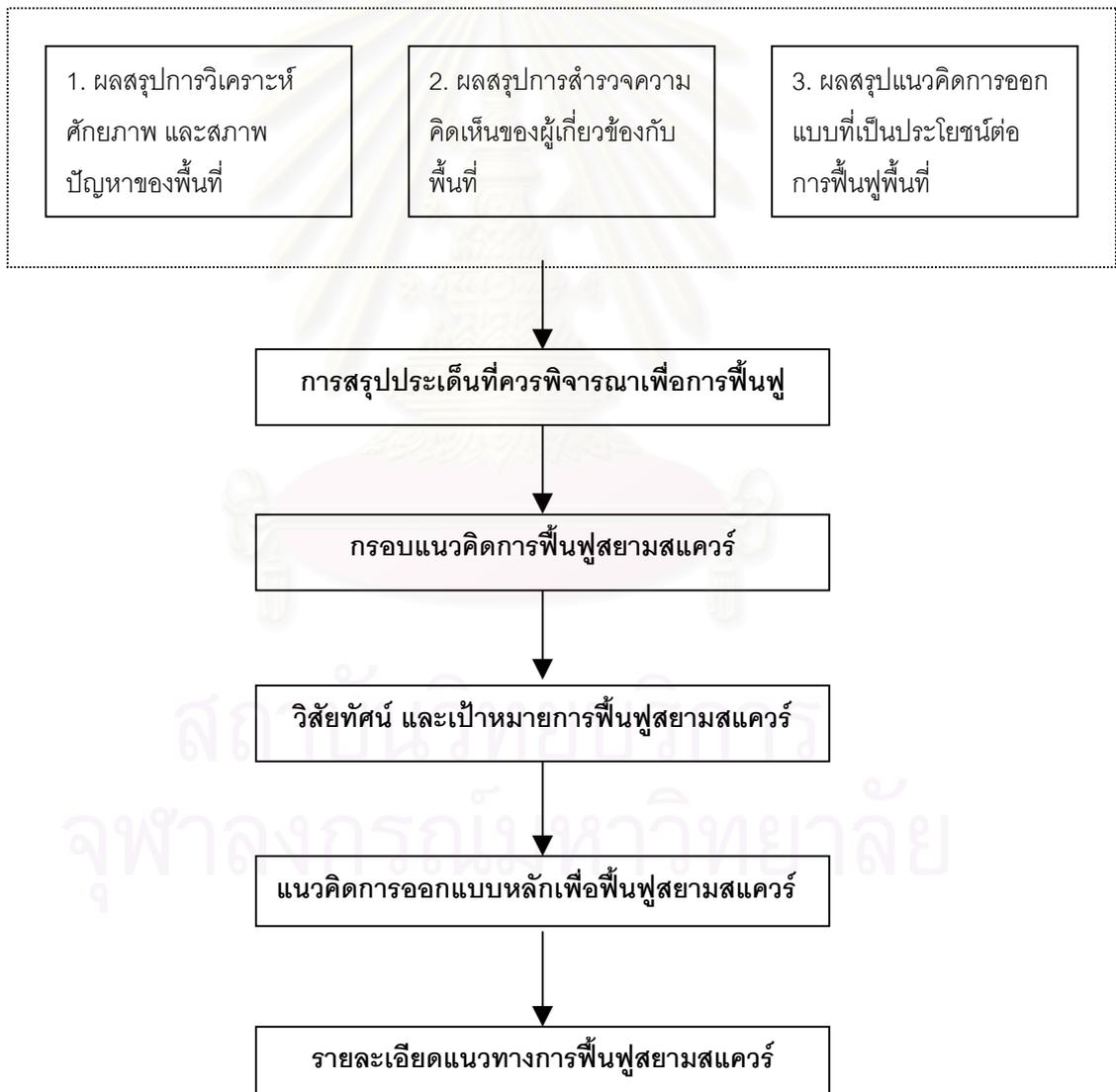
บทที่ 5

แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

ในบทนี้จะเป็นข้อเสนอเกี่ยวกับแนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ ซึ่งจะเน้นมุมมองการพัฒนาด้วยกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง (Urban design approach) เป็นหลัก โดยแนวทางที่ได้นำเสนอนั้นจะถูกใช้เป็นกรอบแนวคิดสำหรับการออกแบบ และฟื้นฟูพื้นที่ (Urban design framework) ของการศึกษาครั้งนี้

สำหรับเนื้อหาของบทนี้จะประกอบไปด้วยส่วนที่เกี่ยวข้องกับการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ดังต่อไปนี้คือ การสรุปที่มาของแนวทางการฟื้นฟู การสรุปประเด็นที่ควรพิจารณาเพื่อการฟื้นฟู กรอบแนวคิดการฟื้นฟู วิสัยทัศน์ และเป้าหมายการฟื้นฟู แนวคิดการออกแบบหลักเพื่อฟื้นฟู รวมทั้งแนวทางฟื้นฟูพื้นที่ในแต่ละด้าน

การสรุปที่มาของแนวทางการฟื้นฟูสยามสแควร์



ภาพที่ 5.1 ผังแสดงขั้นตอนการสร้างแนวทางฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

5.1 การสรุปที่มาของแนวทางฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

การสร้างแนวทางฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ครั้งนี้ จะมีที่มาจากผลสรุปที่เป็นประโยชน์กับการฟื้นฟูพื้นที่จากแหล่งข้อมูล 3 แหล่งเป็นสำคัญ ได้แก่ 1) ผลสรุปการวิเคราะห์ศักยภาพ และสภาพปัญหาของพื้นที่ 2) ผลสรุปการสำรวจความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องพื้นที่ 3) ผลสรุปแนวคิดการออกแบบที่เป็นประโยชน์ต่อการฟื้นฟูพื้นที่ โดยจะมีรายละเอียดผลสรุปต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

5.1.1 ผลสรุปการวิเคราะห์ศักยภาพ และสภาพปัญหาของพื้นที่ เป็นการนำเสนอผลสรุปเกี่ยวกับศักยภาพ หรือจุดเด่นของพื้นที่ ซึ่งควรรักษาและส่งเสริมไว้ ร่วมกับสภาพปัญหา หรือจุดด้อยของพื้นที่ ซึ่งควรได้รับการเปลี่ยนแปลง และแก้ไข จากการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมพื้นที่สยามสแควร์โดยรวมในบทที่ 3 และการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ส่วนย่อยของสยามสแควร์ในบทที่ 4 สามารถสรุปประเด็นต่าง ๆ ได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.1 ผลสรุปการวิเคราะห์ศักยภาพ และสภาพปัญหาของพื้นที่

ประเด็น	ศักยภาพ	สภาพปัญหา
การวางผัง		
<ul style="list-style-type: none"> รูปแบบการวางผัง 	<ul style="list-style-type: none"> เป็นศูนย์การค้าที่พัฒนาจากกลุ่มอาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก กระจายตัวในแนวราบ สลับกับพื้นที่โล่ง (Open mall) ทำให้มีความสัมพันธ์ระหว่างการใช้พื้นที่ภายในอาคาร และสภาพแวดล้อมภายนอกค่อนข้างสูง ต่างจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบปิดล้อม (Enclosed mall) ทั่วไป จัดเป็น “ทุนเดิม” ของพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มีการจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่ (Zoning) อย่างจริงจัง ทำให้ขาดทิศทางการพัฒนาพื้นที่โดยรวม และส่วนย่อยอย่างชัดเจน เน้นการใช้พื้นที่ในแนวราบค่อนข้างมาก ทำให้อัตราส่วนการใช้ที่ดินค่อนข้างต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับศูนย์การค้าโดยรอบ สูญเสียโอกาสการเพิ่มพื้นที่ใช้ประโยชน์ในแนวตั้ง
การใช้พื้นที่อาคาร		
<ul style="list-style-type: none"> รูปแบบอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์สามารถรองรับกิจกรรมขนาดเล็กได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นในการใช้งาน ปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมได้สะดวก รวมทั้งประกอบกิจกรรมต่างประเภทในคูหาเดียวกันได้โดยแยกชั้นการใช้งาน 	<ul style="list-style-type: none"> มิติของอาคารพาณิชย์มีขนาดเท่า ๆ กันหมด โครงสร้างมีขนาดเล็ก เป็นอุปสรรคต่อกิจกรรมที่ต้องการความต่อเนื่อง และการใช้พื้นที่ภายในอาคารขนาดใหญ่ การใช้พื้นที่จำกัดเฉพาะชั้นที่ 1 เท่านั้น เนื่องจากพื้นที่ชั้นบน ๆ เข้าถึงยาก ขาดความเชื่อมโยงทางสายตา ทำให้ใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้ไม่เต็มที่ เช่น อาคารพาณิชย์ชั้นที่ 2 – 4 รอบโรงภาพยนตร์

ตารางที่ 5.1 ผลสรุปการวิเคราะห์ศักยภาพ และสภาพปัญหาของพื้นที่ (ต่อ)

ประเด็น	ศักยภาพ	สภาพปัญหา
<ul style="list-style-type: none"> ● รูปลักษณ์อาคาร การตกแต่งรูปด้าน และส่วนหลังคา 	<ul style="list-style-type: none"> ● มีอาคารและสิ่งก่อสร้างที่มีรูปลักษณ์โดดเด่นทางสถาปัตยกรรม เช่น โถงโรงภาพยนตร์สกาลา อาคารบริทิชเคาน์ซิลเดิม ทางเดินหลังคาจั่วคลุมต่อเนื่อง (Covered promenade) ● ผู้เช่ามีอิสระในการปรับเปลี่ยนรูปลักษณ์ เลือกใช้วัสดุ และออกแบบองค์ประกอบอาคาร เพื่อดึงดูดความสนใจ และแสดงลักษณะเฉพาะตัวของแต่ละร้านออกมาได้ค่อนข้างเต็มที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ขาดแนวทางตกแต่งต่อเติมองค์ประกอบส่วนต่าง ๆ ของอาคาร เช่น รูปด้าน ป้ายโฆษณา หลังคา ทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย บางแห่งขาดการบำรุงดูแลรักษาสภาพภายนอก ดูทรุดโทรม ไม่ส่งเสริมความทันสมัยของพื้นที่โดยรวม
<ul style="list-style-type: none"> ● พื้นที่ ระหว่างอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> ● ใช้เป็นเส้นทางลัด ทางบริการ หรือปรับเป็นพื้นที่ขายอาหารรถเข็น หรือสินค้าแฟชั่น 	<ul style="list-style-type: none"> ● ขาดการจัดเตรียมสาธารณูปโภค และบริการพื้นที่ เช่น ไฟฟ้า ที่ทิ้งขยะบ่อบำบัด และดักไขมัน ที่มีประสิทธิภาพ เกิดความไม่เป็นระเบียบ สกปรก ไม่สามารถใช้เส้นทางบริการสำหรับอาคารบริเวณนั้นได้
<p>ระบบการสัญจร</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ● การสัญจรทางเท้า ระดับพื้นดิน 	<ul style="list-style-type: none"> ● ย่านการค้าปทุมวันเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม และจุดเปลี่ยนต่อระบบขนส่งมวลชนที่สำคัญ ทำให้มีปริมาณการเดินเท้าค่อนข้างหนาแน่น ● การสัญจรทางกายในมีลักษณะ "เข้าชอยนั้น ทะลุชอยนั้น" เข้าถึงพื้นที่ได้อย่างทั่วถึง มีการทะลุพื้นที่ชั้นล่างของอาคารพาณิชย์บางส่วนเป็นทางเดินลัดด้วย 	<ul style="list-style-type: none"> ● การสัญจรทางเท้าระดับดินไม่สะดวก ขาดความต่อเนื่อง เนื่องจากมีจุดตัดระหว่างทางเดินรถ และคนหลายแห่ง มีการกีดขวางทางเดินเท้าของที่จอดรถยนต์ มอเตอร์ไซด์ อุปกรณ์ประกอบถนน รวมทั้งขาดการควบคุมสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมแก่ทางเดิน เช่น ทางเดินหลักระหว่างกลุ่มอาคารในแนวตะวันออก - ตะวันตก ทางเดินริมถนนซอยสยามสแควร์ 7
<ul style="list-style-type: none"> ● การสัญจรทางเท้า ระดับเหนือพื้นดิน 	<ul style="list-style-type: none"> ● มีการใช้ทางเดินเท้าระดับเหนือพื้นดินเป็นวิธีหลักในการเข้าถึง และเชื่อมโยงกิจกรรมกับพื้นที่โดยรอบ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ขาดการเชื่อมต่อโครงข่ายทางเดินระดับเหนือพื้นดินที่ครอบคลุม ทำให้การเชื่อมโยงกิจกรรมของพื้นที่ภายในย่านการค้าปทุมวันไม่สะดวก ● ตำแหน่งอาคารบางแห่งเป็นอุปสรรคต่อการเชื่อมโยงกิจกรรม และการเข้าถึงจากพื้นที่โดยรอบ เช่น กลุ่ม H กลุ่มอาคาร D1 เป็นต้น ● ทางสัญจรระดับเหนือพื้นดินรอบโรงภาพยนตร์ ทั้ง 3 เข้าถึงยาก ไม่ค่อยมีคนใช้ ทำให้กิจกรรมชั้นที่ 2 - 4 ค่อนข้างซบเซา

ตารางที่ 5.1 ผลสรุปการวิเคราะห์ศักยภาพ และสภาพปัญหาของพื้นที่ (ต่อ)

ประเด็น	ศักยภาพ	สภาพปัญหา
<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการจราจร และพื้นที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> ● มีถนนซอยเข้าถึงหน้าร้านแต่ละแห่งอย่างทั่วถึง และมีที่จอดรถกระจายอยู่ตามถนนซอยและลานจอดรถทั้งพื้นที่ ● ศูนย์การค้าโดยรอบมีที่จอดรถขนาดใหญ่ให้บริการ เช่น มาบุญครองเซ็นเตอร์ 3,600 คัน สยามเซ็นเตอร์ 2,500 คัน สยามพารากอน (ในอนาคต) 4,000 คัน อาจช่วยแบ่งเบาความต้องการที่จอดรถของสยามสแควร์ในอนาคตได้ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ขาดแคลนที่จอดรถ ต้อง “แย่งชิง” เสียเวลาวนหาที่จอด เน้นการจอดรถระดับดินมากเกินไป ● เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ทำให้เกิดมลพิษทางอากาศ เสียง และสาวยตา ● ที่จอดรถริมถนนซอยกีดขวางความต่อเนื่องของการใช้พื้นที่แต่ละกลุ่มอาคาร มีการจอดรถซ้อนคันมาก เกิดปัญหาเขี้ยวชนกันเป็นประจำ ไม่สามารถจอดรถหน้าร้านเพื่อเข้าไปใช้บริการโดยตรงได้สะดวกเหมือนในอดีต
การใช้พื้นที่นอกอาคาร		
<ul style="list-style-type: none"> ● พื้นที่โล่งภายนอกอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> ● มีสัดส่วนพื้นที่โล่งภายนอกอาคารมาก สามารถพัฒนาให้รองรับกิจกรรมกลางแจ้ง ตอบรับกับรูปแบบศูนย์การค้าแบบเปิดของสยามสแควร์ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ลานจอดรถถูกจำกัดการใช้ประโยชน์เพื่อการจอดรถเพียงอย่างเดียว ไม่เกิดประโยชน์แก่ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่ ● พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นลานคอนกรีต ขาดความร่มรื่น ไม่ส่งเสริมการใช้งานศูนย์การค้าแบบเปิด มีคุณภาพการออกแบบต่ำ ใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่ เช่น พื้นที่โล่งบริเวณกลุ่ม C ลานจอดรถ รวมถึงเซ็นเตอร์พอยท์
<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ประกอบถนน 	<ul style="list-style-type: none"> ● อยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง มีระบบสาธารณูปโภครองรับอย่างเพียงพอ ● อุปกรณ์ประกอบถนนส่วนใหญ่มีการออกแบบใหม่ ใช้วัสดุทันสมัย สีสันดึงดูดความสนใจ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ขาดแนวทางจัดวางอุปกรณ์สาธารณูปโภค เช่น เสไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า รวมทั้งอุปกรณ์ประกอบถนน เช่น ตู้โทรศัพท์ ป้ายโฆษณา ทำให้กีดขวางทางเดินเท้า เป็นอุปสรรคต่อการใช้พื้นที่ ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย
รูปแบบกิจกรรม และจัดการธุรกิจ		
<ul style="list-style-type: none"> ● กลุ่มผู้ใช้บริการ 	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็น “พื้นที่พัฒนาทักษะทางสังคม” ของเยาวชนไทย เป็นแหล่งรวมของวัยรุ่น และวัยเริ่มทำงาน เพื่อพบปะสังสรรค์ และใช้เวลาว่าง ● เป็นย่านท่องเที่ยวจับจ่ายสินค้าของนักท่องเที่ยวต่างชาตที่สำคัญของประเทศ โดยเฉพาะหลังจากโครงการสยามพารากอนแล้วเสร็จ รวมทั้งมีโรงแรมชั้นนำของประเทศในบริเวณนี้ เช่น โนวเทล ปทุมวันปรีนเซส 	<ul style="list-style-type: none"> ● ขาดการส่งเสริม และประชาสัมพันธ์กิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเยาวชนเพียงพอนอกเหนือจาก “การบริโภค” เกิดภาพลักษณ์ด้านลบแก่พื้นที่ว่า เป็นแหล่งมั่วสุมของวัยรุ่น เพื่อแสดงออกถึงความฟุ้งเฟ้อ เหนือตามกระแสแฟชั่นต่างชาติ ● ขาดการเน้นกิจกรรมเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ถึงแม้จะอยู่ในตำแหน่งที่มีศักยภาพอย่างสูง

ตารางที่ 5.1 ผลสรุปการวิเคราะห์ศักยภาพ และสภาพปัญหาของพื้นที่ (ต่อ)

ประเด็น	ศักยภาพ	สภาพปัญหา
<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบกิจกรรม 	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็นแหล่งรวมสินค้า และบริการที่หลากหลายทันสมัย เป็นผู้นำแฟชั่นของไทย ● รูปแบบธุรกิจส่วนใหญ่เป็นธุรกิจขนาดย่อม (SME) สอดคล้องกับสถาปัตยกรรมแบบอาคารพาณิชย์ มีความเสี่ยงทางธุรกิจกับมหาวิทยาลัยน้อย สามารถปรับเปลี่ยนได้สะดวก เกิดความหลากหลาย และเคลื่อนไหวของกิจกรรมอยู่เกือบตลอดเวลา จัดเป็นเสน่ห์เฉพาะตัวของพื้นที่ ● สามารถเข้าไปใช้ศูนย์การค้าอื่น ๆ ในย่านการค้าปทุมวันได้สะดวก เกิดความต่อเนื่องของกิจกรรมการค้า 	<ul style="list-style-type: none"> ● ขาดกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ทางสังคม เน้นเฉพาะด้านพาณิชย์กรรม ไม่ส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีระหว่างศูนย์การค้า และชุมชน ● ความชอบของธุรกิจโรงภาพยนตร์ทั้ง 3 ซึ่งมีลักษณะเป็นโรงเดี่ยวขนาดใหญ่ (Stand alone) (ยกเว้นลิโด้) ทำให้หาหนังได้น้อยเรื่อง และน้อยรอบ แตกต่างจากโรงภาพยนตร์แบบมัลติเพล็กซ์โดยรอบที่มีโรงขนาดเล็กจำนวนหลายโรง และทันสมัยกว่าโดยเฉพาะโรงสกาลา ● ขาดการเน้นความโดดเด่นของสินค้า และบริการของไทยอย่างจริงจัง ไม่ได้แสดงให้เห็นเสน่ห์ของ “สยาม” สแควร์เท่าที่ควร ● ขาดการส่งเสริมกิจกรรมภายนอกอาคาร ทำให้ใช้พื้นที่ไม่เต็มศักยภาพ ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากสภาพภูมิอากาศที่เอื้อต่อการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร เพื่อกระตุ้นความคึกคักของการเดินเท้าภายในพื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบการบริหาร และจัดการธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> ● พื้นที่เป็นกรรมสิทธิ์ของจุฬาฯ ทั้งหมด สามารถกำหนดแนวทางพัฒนาได้สะดวก เอื้อต่อการจัดการผลประโยชน์ภายในพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ● เน้นเฉพาะการบริหารดูแลพื้นที่โดยทั่วไป และเก็บค่าเช่าพื้นที่เท่านั้น ขาดการบริหารธุรกิจเชิงรุกที่มีประสิทธิภาพในการแข่งขัน และบริการพื้นที่ ● การเช่าอาคารพาณิชย์ทั้งดูหา ชั้นบน ๆ มักจะใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่า มีการเช่าช่วงมาก ทำให้มหาวิทยาลัยเก็บผลประโยชน์ได้ไม่เต็มที่ ● ขาดความร่วมมืออันดีระหว่างผู้ประกอบการรายย่อยในพื้นที่ และผู้ประกอบการอื่นโดยรอบ

5.1.2 ผลสรุปการสำรวจความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องกับพื้นที่ เป็นการนำเสนอผลสรุปความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เป็นประโยชน์ต่อการฟื้นฟูสยามสแควร์ จากการสำรวจความคิดเห็นผู้ใช้บริการ ผู้ประกอบการ และผู้บริหารพื้นที่ที่เกี่ยวข้องในบทที่ 4 สามารถสรุปประเด็นต่าง ๆ ได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.2 ผลสรุปการสำรวจความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องกับพื้นที่

ประเด็น	ที่มา	ความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์
● การวางผัง	● ผู้ใช้บริการ	● รูปแบบการวางผัง – ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการรักษารูปแบบศูนย์การค้าแนวราบ แบบเปิดโล่ง (Opened air horizontal center หรือ Open mall) เอาไว้ โดยการรักษาโครงสร้างกลุ่มอาคารพาณิชย์ และโครงข่ายพื้นที่เปิดโล่งเดิมไว้บางส่วน และมีการรื้ออาคารเก่า แล้วสร้างอาคารใหม่ ๆ แทนที่ในบริเวณที่เหมาะสมเพื่อรองรับกิจกรรมใหม่ ๆ
	● ผู้บริหารพื้นที่	● รูปแบบการวางผัง – แนวโน้มของการออกแบบศูนย์การค้าจะเริ่มกลับมาเป็นรูปแบบกลุ่มอาคารขนาดเล็ก มีลานโล่งเดินเชื่อมต่อกัน (Open mall) แทนที่จะเป็นอาคารขนาดใหญ่ที่ปิดตัน ติดเครื่องปรับอากาศทั้งอาคาร (Enclosed mall) สอดคล้องกับรูปแบบผังสยามสแควร์ในปัจจุบัน
● การใช้พื้นที่อาคาร	● ผู้ใช้บริการ	● การใช้อาคาร – ควรควบคุมการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร เพื่อสร้างความปลอดภัยในการใช้อาคาร (จากการหนีไฟ ระบายอากาศ) ● รูปลักษณ์อาคาร – ควรตกแต่งอาคารให้ทันสมัย เป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่ปล่อยให้ทรุดโทรม
● ระบบการสัญจร	● ผู้ใช้บริการ	● รูปแบบการเข้าถึงพื้นที่ – ผู้ใช้บริการหลักซึ่งเป็นเยาวชน จะใช้ทั้งรถประจำทาง และรถไฟฟ้าเพื่อเข้าถึงพื้นที่มากกว่าการใช้รถยนต์ส่วนตัว จึงมีความสำคัญกับการเข้าถึงโดยระบบขนส่งสาธารณะมากกว่ารถยนต์ส่วนตัว ● ระบบจราจร และที่จอดรถ – ควรจัดระบบการจราจรใหม่ จัดที่จอดรถให้เป็นสัดส่วน ช่วยลดปัญหาการขาดแคลนที่จอดรถ และมลพิษที่เกิดจากการจราจร รวมทั้งลดจุดติดขัดระหว่างการเดินเท้า และรถยนต์ ● การเดินเท้า – ควรเน้นความสะดวกแก่คนเดินเท้ามากขึ้น ปรับปรุงสภาพทางเท้าให้มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการเดินเท้าอย่างต่อเนื่อง
	● ผู้ประกอบการ	● ระบบจราจร และที่จอดรถ – ควรจัดที่จอดรถใหม่เป็นสัดส่วน ไม่กระจายเต็มพื้นที่ และสร้างโครงข่ายการสัญจรเชื่อมกับพื้นที่มหาวิทยาลัยใกล้เคียง ● การเดินเท้า – ควรมีการควบคุมสภาพแวดล้อมทางเดินระหว่างอาคารที่เหมาะสม เช่น มีหลังคาคลุม มีร่มเงา

ตารางที่ 5.2 ผลสรุปการสำรวจความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องกับพื้นที่ (ต่อ)

ประเด็น	ที่มา	ความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์
<ul style="list-style-type: none"> ● การใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ใช้บริการ 	<ul style="list-style-type: none"> ● พื้นที่โล่งภายนอกอาคาร – ควรมีความร่มรื่นจากพันธุ์ไม้ และธรรมชาติ ปราศจากมลพิษทางกลิ่น เสียง และสายตาที่เกิดจากรถยนต์ รวมทั้งมีพื้นที่รองรับกิจกรรมกลางแจ้ง และกิจกรรมถนนคนเดิน ● ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ประกอบถนน – ควรนำระบบสาธารณูปโภคลงใต้ดิน จัดวางอุปกรณ์ประกอบถนนในตำแหน่งที่เหมาะสม ไม่กีดขวางการใช้งานพื้นที่ รวมทั้งจัดเตรียมห้องน้ำสาธารณะ และเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บขยะตามทางเดิน
	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ประกอบการ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบสาธารณูปโภค และบริการพื้นที่ – ควรปรับปรุงประสิทธิภาพการจัดเก็บขยะโดยเฉพาะในช่วงเวลาเปิดบริการ ควรทำความสะอาดท่อระบายน้ำ และเพิ่มไฟฟ้าส่องสว่างตามทางเดินในเวลากลางคืน
	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้บริหารพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ● พื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ – ควรเป็นพื้นที่โล่งสีเขียว ที่ทุกเพศทุกวัยเข้ามาใช้ได้ โดยเฉพาะวัยรุ่นที่สามารถแสดงออกในที่สาธารณะได้อย่างเปิดเผย มีภาพลักษณ์ต่าง ๆ ได้แก่ Free sitting area, Free entertainment and music, Trend update & tasting, Center of teen และ Good reference ● ระบบสาธารณูปโภค – ควรปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคให้สอดคล้องเป็นระบบร่วมกันมากขึ้น มีประสิทธิภาพในการใช้งาน และเป็นระเบียบเรียบร้อย
<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบกิจกรรม และการจัดการธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ใช้บริการ 	<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบกิจกรรม <ul style="list-style-type: none"> – ควรรักษาจุดเด่นความเป็นผู้นำทางความทันสมัย เป็นแหล่งรวมสินค้า บริการขนาดย่อมที่หลากหลาย ปลอดภัยสบาย – ควรเพิ่มกิจกรรมทางสังคม (กิจกรรมที่ใช้เงินเล็กน้อย หรือไม่ใช้) สอดคล้องกับผู้ให้บริการหลักที่เป็นเยาวชน ซึ่งยังไม่มีรายได้เป็นของตัวเอง ● กิจกรรมที่ควรเพิ่มเติมในอนาคต – กิจกรรมที่เกี่ยวกับศิลปวัฒนธรรม และการแสดง การกีฬาันทนาการ รวมทั้งเทคโนโลยี เป็นกลุ่มกิจกรรมที่ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่สนใจให้เพิ่มเติมในอนาคตมากที่สุด
	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ประกอบการ 	<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบกิจกรรม – ควรส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมดึงดูดลูกค้า เช่น งานฉลอง 36 ปี สยามสแควร์ ให้มากขึ้น เพื่อช่วยเพิ่มยอดขาย และสร้างความคึกคักแก่กิจกรรมภายในพื้นที่ ● รูปแบบการบริหาร และจัดการพื้นที่ – ควรปรับปรุงแนวทางการบริหารพื้นที่ ให้สอดคล้องตัวตอบรับการแข่งขันทางธุรกิจ มีความใกล้ชิดกับผู้ประกอบการมากขึ้น
	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้บริหารพื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบกิจกรรม <ul style="list-style-type: none"> – จัดกิจกรรมให้เป็น “พื้นที่สีขาว” ซึ่งหมายถึง การเป็นพื้นที่ปลอดภัย สิ่งเสียดีร้ายแรงทุกประเภท และเป็น “พื้นที่สีเขียว” ซึ่งหมายถึง พื้นที่เปิดโล่ง คล้ายสวนสาธารณะ สามารถสัมผัสกับธรรมชาติได้เป็นอย่างดี – ควรส่งเสริมความปลอดภัยของสถาบันกวดวิชา จัดหาสถานที่ให้ผู้ปกครองได้ใช้เวลาว่างรอรับบุตรหลาน เป็นพื้นที่พบปะของครอบครัว ● รูปแบบการบริหาร และจัดการพื้นที่ – ควรมีการพัฒนาธุรกิจเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการรายย่อย ซึ่งถือว่าเป็นคู่ค้าที่ดีกับมหาวิทยาลัยโดยตลอด

5.1.3 ผลสรุปแนวคิดการออกแบบที่เป็นประโยชน์ต่อการฟื้นฟูพื้นที่ เป็นการนำเสนอผลสรุปเกี่ยวกับแนวคิดการออกแบบที่เป็นประโยชน์สำหรับการกำหนดแนวทางฟื้นฟูสยามสแควร์ในด้านต่าง ๆ จากการศึกษานโยบาย ทฤษฎี งานวิจัย และกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องในบทที่ 2 สามารถสรุปประเด็นต่าง ๆ ได้ดังนี้

ตารางที่ 5.3 ผลสรุปแนวคิดการออกแบบที่เป็นประโยชน์ต่อการฟื้นฟูพื้นที่

ประเด็น	ที่มาแนวคิดการออกแบบ	แนวคิดการออกแบบที่เป็นประโยชน์
<ul style="list-style-type: none"> ● การวางผัง 	<ul style="list-style-type: none"> ● แนวคิดการพัฒนาย่านพาณิชย์กรรมกลางเมือง ● โครงการประกวดแนวคิดสยามสแควร์ในอนาคต ● กรณีศึกษา 	<ul style="list-style-type: none"> ● การปรับปรุงผัง หรือจัดวางผังใหม่ในพื้นที่เก่า ควรรักษาโครงสร้างหลักเดิม เช่น โครงข่ายถนน เส้นทางเดินเท้า ที่วาง กลุ่มอาคาร ไว้อย่างเหมาะสม เพื่อความสอดคล้องระหว่างผังเก่า และใหม่ ● ควรสรุปแบบการพัฒนาในแนวราบ สลับกับพื้นที่เปิดโล่งเดิม ร่วมกับการรื้ออาคารพาณิชย์บางส่วน สร้างอาคารใหม่ตามสมควร ● การปรับปรุงศูนย์การค้าแบบเปิดในแนวราบ ควรให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างการใช้พื้นที่ภายนอก และภายในอาคาร รวมทั้งการอำนวยความสะดวกแก่ทางเดินเท้าภายนอกอาคารเพื่อเชื่อมโยงส่วนต่าง ๆ ที่กระจายตัวแนวราบเป็นสำคัญ ● ควรปรับปรุงผังบริเวณ สร้างความเชื่อมโยงกิจกรรมกับพื้นที่อื่น ๆ โดยรอบให้มากขึ้น
<ul style="list-style-type: none"> ● การใช้พื้นที่อาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> ● แนวคิดการพัฒนาย่านพาณิชย์กรรมกลางเมือง ● แนวคิดการออกแบบ และฟื้นฟูศูนย์การค้า ● ผังจุฬาฯ 100 ปี ● กรณีศึกษา 	<ul style="list-style-type: none"> ● อาคารเก่าในพื้นที่สามารถปรับปรุงสภาพ และเปลี่ยนแปลงการใช้งานใหม่ โดยคงโครงสร้างหลักไว้ และปรับเปลี่ยนองค์ประกอบย่อยของอาคารเพื่อความต่อเนื่อง และสอดคล้องกับกิจกรรมรูปแบบใหม่ ● กำหนดแนวทางการปรับปรุงรูปด้านอาคารให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ปลอดภัย สร้างลักษณะร่วมกันทั้งพื้นที่ และยังคงสามารถแสดงลักษณะเฉพาะตัวของร้านค้าแต่ละร้านได้ ● การสร้างอาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่เดิม ควรคำนึงถึงความสอดคล้องทางกายภาพ เช่น มวลอาคาร ความสูง รูปแบบทางสถาปัตยกรรม กับอาคารโดยรอบ รวมทั้งเป็นมิตรกับคนเดินเท้า ● พื้นที่ระหว่างอาคารซึ่งมักใช้เป็นเส้นทางเดินเท้า และประกอบกิจกรรมตามเส้นทางนั้น ควรมีสสิ่งปกคลุมทางเดิน และติดตั้งระบบสาธารณูปโภครองรับการใช้งาน เพื่อสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรม ● การออกแบบอาคารควรเน้นการประหยัดพลังงาน และส่งเสริมการเชื่อมโยงพื้นที่ภายใน และภายนอกอาคารให้มากที่สุด เน้นกิจกรรมระดับพื้นดิน (Street oriented) ● การใช้สิ่งก่อสร้าง หรือองค์ประกอบทางตั้ง (Vertical elements) ช่วยเน้นจุดสนใจให้กับกลุ่มอาคารแนวราบได้

ตารางที่ 5.3 ผลสรุปแนวคิดการออกแบบที่เป็นประโยชน์ต่อการฟื้นฟูพื้นที่ (ต่อ)

ประเด็น	ที่มาแนวคิดการออกแบบ	แนวคิดการออกแบบที่เป็นประโยชน์
<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการสัญจร 	<ul style="list-style-type: none"> ● แนวคิดการออกแบบ และฟื้นฟู ศูนย์การค้า ● แนวคิดการปรับปรุงระบบสัญจรเพื่อพัฒนาพื้นที่เดินเท้าในเมือง ● ฝั่งจูปา ฯ 100 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> ● เน้นการสัญจรด้วยระบบขนส่งมวลชน ร่วมกับการเดินเท้าเป็นหลัก ลดการพึ่งพารถยนต์ส่วนบุคคล ใช้การออกแบบทางกายภาพ ร่วมกับการจัดการเพื่อช่วยบรรเทาปัญหาการจราจร ● ย่านพาณิชยกรรมกลางเมืองที่มีที่จอดรถขนาดใหญ่อยู่ใกล้ ๆ กัน สามารถใช้พื้นที่จอดรถร่วมกัน แล้วใช้การเดินเท้าเป็นวิธีสัญจรหลัก เพื่อเชื่อมโยงพื้นที่ในบริเวณนั้น ● ควรสร้างโครงข่าย การสัญจรทางเท้า และรถยนต์กับพื้นที่โดยรอบ รวมทั้งพื้นที่ของมหาวิทยาลัยซึ่งอยู่ใกล้ ๆ ตามความเหมาะสม ● จัดสร้างที่จอดรถแนวตั้งตามจุดสำคัญ ๆ แทนที่จอดรถกระจายบนดิน ช่วยลดปัญหาการติด และมลพิษ ใช้พื้นที่ทำกิจกรรมกลางแจ้งได้มากขึ้น ● สร้างสภาพแวดล้อมทางเดินที่เอื้อต่อความสะดวกสำหรับการเดินเท้า เช่น การลดจุดตัดระหว่างรถยนต์ และทางเดิน การมีร่มเงาหรือหลังคาคลุมทางเดิน ● ทางเข้า และออกของพื้นที่ควรสามารถสังเกตเห็นได้จากภายนอก โดยเฉพาะทางเข้าออกสำหรับรถยนต์ ควรมีจำนวน และวางตำแหน่งที่เหมาะสมก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการจราจรบนถนนภายนอกน้อยที่สุด
<ul style="list-style-type: none"> ● การใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> ● แนวคิดการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมกลางเมือง ● แนวคิดการออกแบบ และฟื้นฟู ศูนย์การค้า ● แนวคิดการออกแบบ และฟื้นฟู พื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ ● ฝั่งจูปาฯ 100 ปี ● กรณีสึกษา 	<ul style="list-style-type: none"> ● ควรเชื่อมโยงแนวคิดแกนสีเขียวของมหาวิทยาลัยเข้าสู่พื้นที่สยามสแควร์ เพื่อสร้างความต่อเนื่องของผังการพัฒนาพื้นที่มหาวิทยาลัย ● ปรับปรุงคุณภาพพื้นที่โล่งภายนอกอาคารให้สามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้งให้มากขึ้น สอดคล้องกับผู้ใช้บริการกลุ่มต่าง ๆ ● จัดพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่สำหรับการเดินเท้า เพื่อส่งเสริมการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายนอกอาคารให้มากขึ้น ช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์รูปแบบศูนย์การค้าแบบเปิดของสยามสแควร์ ● เน้นการสร้างความร่วมมือริ้นเขียวขจี (Greenery) แก่พื้นที่ภายนอกอาคารด้วยพันธุ์ไม้ และวัสดุธรรมชาติ ซึ่งควรสะท้อนให้เห็นถึงสภาพภูมิประเทศ และภูมิอากาศของที่ตั้งโครงการ ● กำหนดรูปแบบ และแนวทางการติดตั้งอุปกรณ์ประกอบถนน รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมกับสภาพภูมิทัศน์โดยรวม และความสะดวกในการใช้พื้นที่

ตารางที่ 5.3 ผลสรุปแนวคิดการออกแบบที่เป็นประโยชน์ต่อการฟื้นฟูพื้นที่ (ต่อ)

ประเด็น	ที่มาแนวคิดการออกแบบ	แนวคิดการออกแบบที่เป็นประโยชน์
รูปแบบกิจกรรมและการจัดการธุรกิจ		
<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบกิจกรรม 	<ul style="list-style-type: none"> ● แนวคิดการออกแบบ และฟื้นฟูศูนย์การค้า ● แนวคิดการออกแบบ และฟื้นฟูพื้นที่โล่งสาธารณะ ● โครงการประกวดแบบ "สยามสแควร์ในอนาคต" ● กรณีศึกษา 	<ul style="list-style-type: none"> ● ส่งเสริมกิจกรรมพิเศษ โดยเฉพาะภายนอกอาคารอย่างต่อเนื่อง เช่น งานเทศกาลประจำปี การแสดงดนตรีหลังเวลาเลิกงาน และวันหยุด การแสดงบนท้องถนน (Street performance) ● ส่งเสริมให้ศูนย์การค้าเป็นที่พบปะสังสรรค์ของชาวเมือง (Civic center) สามารถเข้ามาทำกิจกรรมทางสังคมได้ตามสมควร เป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างศูนย์การค้า และชุมชน ● ควรมีพื้นที่จำหน่ายสินค้า ที่เป็นซุ้ม หรือรถเข็น กระจายอยู่ตามพื้นที่โล่ง เพื่อช่วยเพิ่มคุณค่าทางเศรษฐกิจ สร้างความคึกคักให้แก่พื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบการบริหาร และจัดเก็บผลประโยชน์ 	<ul style="list-style-type: none"> ● แนวคิดการออกแบบ และฟื้นฟูศูนย์การค้า ● โครงการประกวดแบบ "สยามสแควร์ในอนาคต" 	<ul style="list-style-type: none"> ● ปรับปรุงรูปแบบการเช่าพื้นที่อาคารให้สอดคล้องกับความต้องการใช้พื้นที่จริงของผู้เช่าให้มากขึ้น ● การดำเนินการปรับปรุง และฟื้นฟูพื้นที่ควรกระทบกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าให้น้อยที่สุด ● ควรมีการประชาสัมพันธ์ที่ดี เพื่อสร้างความเข้าใจ และแสวงหาความร่วมมือจากผู้ประกอบการภายในพื้นที่ด้วย

5.2 การสรุปประเด็นที่ควรพิจารณาเพื่อฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

เมื่อทราบถึงผลสรุปที่มาจากแนวทางฟื้นฟูสยามสแควร์จากแหล่งต่าง ๆ แล้ว ทำให้สามารถสรุปประเด็นที่ควรจะยกขึ้นมาใช้พิจารณาในการสร้างแนวทางฟื้นฟูสยามสแควร์ของการศึกษาครั้งนี้ภายใต้กรอบแนวคิดการฟื้นฟูชุมชนเมือง (Urban renewal) โดยจะประกอบไปด้วยเนื้อหา 3 ส่วนด้วยกันคือ เอกลักษณะของสยามสแควร์ สภาพปัญหาของพื้นที่ และบทบาท และแนวโน้มของสยามสแควร์ในอนาคต จะมีรายละเอียดส่วนต่าง ๆ ต่อไปนี้

5.2.1 เอกลักษณะของสยามสแควร์ -----> "สิ่งที่มีคุณค่าเฉพาะตัว ควรรักษาไว้"

5.2.1.1 รูปแบบศูนย์การค้าเปิด (Open mall) เนื่องจากการวางผังสยามสแควร์มีลักษณะเป็นศูนย์การค้าเปิด จึงทำให้มีความแตกต่างจากศูนย์การค้าแบบปิดล้อมอื่นบนย่านการค้าปทุมวัน คือ เป็นกลุ่มอาคารเตี้ย ๆ สลับกับพื้นที่เปิดโล่ง เน้นการพัฒนาในแนวราบ และกิจกรรมระดับพื้นดิน มีการใช้พื้นที่ทั้งภายใน (Indoor) และภายนอกอาคาร (Outdoor) ร่วมกัน รวมทั้งมีการวางจุดดึงดูดความสนใจ (Magnets) กระจายไปตามกลุ่มอาคารต่าง ๆ

5.2.1.2 พื้นที่การเดินเท้าหนาแน่น (Pedestrian zone) ศูนย์การค้าสยามสแควร์จัดเป็นพื้นที่หนึ่งซึ่งมีการเดินเท้าหนาแน่น เนื่องจากเป็นแหล่งพาณิชยกรรม และจุดเปลี่ยนระบบคมนาคมที่สำคัญของเมือง จึงทำให้เกิดการเดินเท้าเพื่อเลือกชมสินค้า และเชื่อมโยงระหว่างจุดเปลี่ยนระบบขนส่งมวลชนค่อนข้างมาก โดยจะพบการเดินเท้ารูปแบบ “เข้าชอชนั้น ทะลุชอชนี้” ซึ่งมีการเดินลัดเลาะไปตามถนนซอย และพื้นที่ระหว่างกลุ่มอาคาร นอกจากนั้นการสัญจรเชื่อมต่อระหว่างสยามสแควร์กับพื้นที่โดยรอบ จะใช้ทางเดินเท้าระดับเหนือพื้นดินเป็นเส้นทางหลัก

5.2.1.3 รูปแบบกิจกรรมที่ผสมผสาน (Mixed use) เป็นธุรกิจขนาดย่อม (SME) และปลอดอบายมุขร้ายแรง (Immoral free) ลักษณะเด่นที่สำคัญของรูปแบบกิจกรรมของสยามสแควร์ คือ การมีรูปแบบกิจกรรมที่ผสมผสาน จำหน่ายสินค้า และให้บริการหลากหลายหมวดหมู่ ทั้งนี้จะเนื่องมาจากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ใช้งานซึ่งอยู่ในอาคารพาณิชย์นั้น สามารถแบ่งซอยพื้นที่ออกเป็น ส่วน ๆ ขนาดเล็ก เพื่อรองรับกิจกรรมที่แตกต่างกันอย่างผสมผสานในคูหาเดียวกันได้สะดวก จึงส่งผลให้ธุรกิจส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นธุรกิจขนาดย่อม เช้าพื้นที่โดยผู้ประกอบการรายย่อย ซึ่งส่วนมากจะเปิดให้บริการเฉพาะพื้นที่สยามสแควร์ หรือเป็นที่ตั้งสาขาแรก นอกจากนั้นพื้นที่สยามสแควร์อยู่ในความดูแลของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จึงมีการควบคุมกิจกรรมการใช้พื้นที่ไม่ให้ขัดกับศีลธรรมอันดี เป็นเขตปลอดอบายมุขร้ายแรง

5.2.1.4 บรรยายภาพ “เมืองหลวงแห่งความทันสมัย” (Trend checking spot) เนื่องจากกิจกรรมส่วนใหญ่ของสยามสแควร์จะเกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของแฟชั่น และความทันสมัยของไทย จึงทำให้พื้นที่สยามสแควร์กลายเป็นจุดเริ่มต้นสร้างกระแส “การบริโภค” ของกลุ่มวัยรุ่น และผู้ที่สนใจความทันสมัยของประเทศอย่างต่อเนื่องยาวนานกว่า 40 ปี รวมทั้งเป็นพื้นที่ดึงดูดให้ผู้จำหน่ายสินค้าเข้ามาทดสอบกระแสความนิยม หรือประชาสัมพันธ์สินค้ากับผู้บริโภคอยู่เสมอ

5.2.2 สภาพปัญหาของพื้นที่ -----> “สิ่งที่ควรแก้ไขปรับปรุง”

5.2.2.1 ด้านกายภาพ

1. การวางผัง

- ขาดการจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่ (Zoning) ที่ชัดเจน เป็นสัดส่วน ทำให้ขาดทิศทางเพื่อพัฒนาพื้นที่โดยรวม และส่วนย่อย
- เน้นการใช้พื้นที่แนวราบค่อนข้างมาก ทำให้อัตราส่วนการใช้ที่ดินค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับศูนย์การค้าอื่นโดยรอบ สูญเสียโอกาสเพิ่มพื้นที่ใช้งานในแนวตั้ง

2. การใช้พื้นที่อาคาร

- อาคารพาณิชย์เดิมจะมีข้อบกพร่องในการใช้พื้นที่หลายประการ เช่น โครงสร้างอาคารมีช่วงแคบทำให้เป็นอุปสรรคต่อกิจกรรมที่ต้องการความต่อเนื่องของพื้นที่ภายในสูง ชั้นบน ๆ ของอาคารมักเข้าถึงยาก ขาดความเชื่อมโยงทางสายตา ใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้ไม่เต็มที่ และขาดแนวทางการตกแต่งรูปลักษณ์ของอาคาร เช่น รูปด้าน ป้ายโฆษณา พื้นที่ชั้นบนสุด และหลังคา ทำให้เกิดความทึดทึม รกรุงรัง ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่ปลอดภัย เป็นต้น
- พื้นที่ระหว่างอาคารถูกใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า แทนที่จะเป็นทางเดินเท้า หรือทางบริการขาดสาธารณูปโภคที่เหมาะสมรองรับ บางแห่งค่อนข้างเปลี่ยว เป็นชอก เกิดความรู้สึกไม่ปลอดภัย

3. ระบบการสัญจร

- การเดินเท้าในระดับพื้นดินซึ่งเป็นวิธีการสัญจรภายในหลักไม่สะดวก เนื่องจากมีจุดตัดระหว่างรถยนต์ และคนหลายแห่ง มีการกีดขวางทางเท้าของพื้นที่จอดรถ และอุปกรณ์ประกอบถนน รวมทั้งขาดการสร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมแก่พื้นที่เดินเท้าภายนอกอาคาร

- ขาดการเชื่อมโยงโครงข่ายทางเท้ายกระดับภายนอก และภายในพื้นที่เดิมให้สมบูรณ์ ทำให้การเข้าถึงพื้นที่อาคารส่วนที่อยู่เหนือพื้นดินค่อนข้างลำบาก

- ขาดแคลนที่จอดรถอย่างรุนแรง มักเกิดปัญหาการเชื่อมต่อของรถยนต์ที่จอดซ้อนคันกันอยู่เสมอ ๆ รวมทั้งเกิดปัญหามลพิษจากการจราจรที่ติดขัดมาก

4. การใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร

- ลานจอดรถ ถนนซอย และพื้นที่โล่งส่วนใหญ่เป็นคอนกรีต เก็บสะสมความร้อน ขาดความร่มรื่น และอุปกรณ์อำนวยความสะดวก ทำให้พื้นที่ภายนอกอาคารมีคุณภาพการออกแบบต่ำ ไม่ส่งเสริมการใช้งานศูนย์การค้าแบบเปิดของสยามสแควร์

- ขาดแนวทางจัดวางอุปกรณ์สาธารณูปโภค และอุปกรณ์ประกอบถนนรวม ทำให้ไม่เป็นระเบียบ กีดขวางการเดินเท้า และการใช้สอยพื้นที่

5.2.2.2 ด้านรูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการ

- ขาดกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ทางสังคม เน้นเฉพาะด้านพาณิชย์กรรมมากเกินไป ไม่ส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีระหว่างศูนย์การค้า และชุมชน เช่น ขาดกิจกรรมที่ส่งเสริมทักษะทางสังคมที่เหมาะสมของเยาวชนไทย เกิดภาพลักษณ์ “การบริโภคเชิงวัตถุนิยม” ขาดการจัดกิจกรรมสาธารณะระดับเมือง เป็นต้น

- ขาดการเน้นความโดดเด่นของผลิตภัณฑ์สินค้าไทยที่มีคุณภาพ เพื่อช่วยสร้างค่านิยมการบริโภคสินค้าไทย ไม่ส่งเสริมความเป็นย่านท่องเที่ยวจับจ่ายสินค้าระดับชาติ

- ขาดการส่งเสริมกิจกรรมภายนอกอาคารเท่าที่ควร ไม่ได้ใช้พื้นที่เต็มศักยภาพ เพื่อกระตุ้นความมีชีวิตชีวาของการเดินเท้าในพื้นที่

5.2.2.3 ด้านรูปแบบการบริหาร และจัดการธุรกิจ

- ขาดหน่วยงานที่มีความสามารถบริหารงานแบบมืออาชีพ เพื่อดูแลธุรกิจในเชิงรุก

- ขาดความร่วมมืออันดีระหว่างสยามสแควร์ กับผู้ประกอบการภายใน และนอกพื้นที่

- อาคารพาณิชย์เดิมมีการเช่าต่อกันหลายช่วง ทำให้ราคาเช่าในท้องตลาดสูงกว่าค่าเช่าของมหาวิทยาลัยมาก ทำให้เก็บผลประโยชน์ไม่เต็มที่ รวมทั้งส่งผลให้ต้นทุนสินค้ามีราคาสูงด้วย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.2.3 บทบาท และแนวโน้มของสยามสแควร์ในอนาคต - - - - -> “สิ่งที่ควรสร้างสรรค์แก่พื้นที่ สยามสแควร์ในอนาคต”

5.2.3.1 บทบาท และแนวโน้มของสยามสแควร์ระดับเมือง สยามสแควร์ควรกำหนดตัวเองให้ เป็นผู้นำของศูนย์การค้ารูปแบบเปิดที่มีคุณภาพของไทย เน้นการใช้ประโยชน์ทางสังคมในฐานะพื้นที่สาธารณะ ของเมืองร่วมกับกิจกรรมด้านพาณิชย์กรรมที่หลากหลาย และผสมผสานอย่างกลมกลืน รวมทั้งควรทำหน้าที่เป็น “เมืองหลวงแห่งความทันสมัย” เป็นกรอบแนวคิดที่สะท้อนให้เห็นวิถีชีวิตวัฒนธรรมร่วมสมัยของไทย โดยเฉพาะ จากกลุ่มวัยรุ่น และเยาวชน สามารถผสมผสานความเป็นสากล และความเป็นไทยอย่างเหมาะสม และลงตัว นอก จากนั้นควรมีการ “แสวงจุดร่วม สงวนจุดต่าง” กับย่านการค้าที่อยู่โดยรอบใกล้เคียง เพื่อช่วยสร้าง “พันธมิตร” และ “คู่แข่ง” ทางเศรษฐกิจในเวลาเดียวกัน ทำให้เกิดความต่อเนื่อง และเชื่อมโยงของกิจกรรมการค้าระหว่าง ย่านของเมืองต่อไป

5.2.3.2 บทบาท และแนวโน้มของสยามสแควร์ระดับพื้นที่ ควรกำหนดบทบาท และแนวโน้ม ของสยามสแควร์ในระดับพื้นที่ ครอบคลุมประเด็นดังต่อไปนี้

5.2.3.2.1 ด้านกายภาพ บทบาท และแนวโน้มของสยามสแควร์ในอนาคตด้านกายภาพควรมี ลักษณะดังนี้คือ “.....พื้นที่สยามสแควร์ควรเป็นศูนย์การค้าเปิดที่มีคุณภาพในการออกแบบ มีการวางจุดดึงดูด ความสนใจกระจายตามพื้นที่ส่วนต่าง ๆ สามารถใช้พื้นที่ภายใน และภายนอกอาคารร่วมกันอย่างสะดวกสบาย มีประสิทธิภาพ ควรเพิ่มพื้นที่ใช้งาน และสัญจรแนวตั้งมากขึ้น เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจ แต่ยังคงรักษาความ สัมพันธ์กับการใช้งาน และการสัญจรแนวราบไว้ได้ (ทั้งในระดับพื้นดิน และเหนือพื้นดิน)

สำหรับรูปลักษณ์ของอาคารพาณิชย์เดิมควรได้รับการปรับปรุงให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยใน ภาพรวม แต่ยังสามารถตกแต่งอาคารให้มีลักษณะแตกต่างกันได้ในระดับที่เหมาะสม พื้นที่ระหว่างอาคารควร ปรับปรุงให้เป็นทางเดินเท้า หรือทางบริการที่สะดวกขึ้น ควรมีการสร้างอาคารใหม่ที่มีขนาดใหญ่ และมีความสูง มากขึ้น เพื่อรองรับกิจกรรมการใช้พื้นที่อาคารในแนวตั้งที่เพิ่มขึ้น แต่ยังคงคำนึงถึงความกลมกลืนกับอาคาร ขนาดเล็ก และพื้นที่เปิดโล่งเดิม

นอกจากนั้นควรจัดให้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สำหรับการเดินเท้าอย่างแท้จริง ส่งเสริมการเดินเท้า ร่วมกับการใช้ระบบขนส่งมวลชนมากกว่าการใช้รถยนต์ ซึ่งต้องมีการจัดระบบสัญจรภายในใหม่ เพื่อลดปัญหา ความขัดแย้งระหว่างคนกับรถ และมลพิษจากการจราจร ควรมีการเชื่อมต่อโครงข่ายทางเท้าระดับเหนือพื้นดิน เดิมภายในพื้นที่กับอาคารใหม่ที่สร้างขึ้น และเชื่อมโยงกับพื้นที่ภายนอกโดยรอบในบริเวณที่เหมาะสม

สำหรับพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารเดิมจะถูกปรับปรุงให้สามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้งได้อย่าง มีคุณภาพมากขึ้น เพื่อส่งเสริมรูปแบบศูนย์การค้าเปิดของสยามสแควร์ นอกจากนี้ยังควรมีการจัดระบบ สาธารณูปโภค และอุปกรณ์ประกอบถนนให้มีลักษณะร่วมกัน เพื่อช่วยสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อย และ ความสะดวกสบายของการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร.....”

5.2.3.2 ด้านรูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการ การกำหนดบทบาท และแนวโน้มเกี่ยวกับรูปแบบ สินค้า และบริการของพื้นที่ในอนาคตนั้น ควรมีการพิจารณาคุณลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมบาง ประการ เพื่อใช้เป็นตัวกำหนดรูปแบบที่เหมาะสมต่อไป ได้แก่

1. **กิจกรรมที่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวสูง (Active activities) และกิจกรรมที่ต้องการความสงบ (Passive activities)** พบว่าคุณลักษณะหนึ่งของกิจกรรมในพื้นที่คือ การมีความสัมพันธ์กับความเคลื่อนไหว และการเข้าถึงในระดับที่แตกต่างกัน โดยกิจกรรมบางกลุ่มจะมีความสัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวสูง ต้องการความสะดวกในการเข้าถึงสูง มองเห็นกิจกรรมภายในค่อนข้างชัดเจน เช่น กิจกรรมประเภทค้าขาย สินค้าแฟชั่น เครื่องแต่งกาย จัดแสดงโชว์สินค้า และกิจกรรมกลางแจ้ง เป็นต้น ส่วนกิจกรรมที่ต้องการความสงบนั้นจะต้องการความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ และมองเห็นกิจกรรมไม่มากนัก เช่น กิจกรรมประเภทสำนักงาน สถาบันกวดวิชา เรียนเสริมทักษะ คลินิกสุขภาพความงาม เป็นต้น ดังนั้นจึงควรกำหนดให้มีพื้นที่รองรับกิจกรรมทั้ง 2 ประเภทแยกจากกันให้ชัดเจนขึ้น เพื่อสร้างความต่อเนื่องของการใช้พื้นที่ในภาพรวม

2. **กิจกรรมภายใน (Indoor activities) และภายนอกอาคาร (Outdoor activities)** พบว่าคุณลักษณะดังกล่าวเป็นลักษณะเฉพาะตัวหนึ่งของการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าเปิด ซึ่งจะมีความสัมพันธ์กันอย่างแยกไม่ออก โดยกิจกรรมภายใน และภายนอกอาคาร มีความต่อเนื่องกัน เชื่อมโยงกัน ไม่สะดุด รวมถึงควรมีจุดเปลี่ยนถ่าย (Transition space) เพื่อลดความแตกต่างระหว่างการใช้พื้นที่ภายใน และภายนอก

3. **กิจกรรมที่เป็นประโยชน์ทางการค้า (Commercial activities) และกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ (Social activities)** ปัจจุบันพบว่ากิจกรรม สินค้า และบริการของสยามสแควร์ส่วนใหญ่ จะเน้นการตอบสนองผลประโยชน์ทางการค้า (ทางเศรษฐกิจ) เพียงด้านเดียวอย่างชัดเจน ถึงแม้จะมีศักยภาพเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของมหาวิทยาลัยรัฐที่มีบทบาทชี้นำสังคมระดับชาติ รวมทั้งทำเลที่ตั้งอยู่ในใจกลางเมือง มีระบบคมนาคมที่สะดวก สามารถจัดกิจกรรมของเมืองรองรับผู้ใช้บริการที่หลากหลายได้ ดังนั้นจึงควรเพิ่มพื้นที่ หรือโอกาสการจัดกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ (ทางสังคม) ซึ่งไม่ต้องใช้เงิน หรือใช้เพียงเล็กน้อยในพื้นที่สยามสแควร์ให้มากขึ้น เพื่อช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีแก่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในการเป็นที่ที่ “ต้นแบบ” ของการบริหารธุรกิจที่คำนึงถึงประโยชน์ของสาธารณะให้ชัดเจนขึ้น

4. **กิจกรรมช่วงกลางวัน (Day time activities) และกิจกรรมช่วงกลางคืน (Night time activities)** พื้นที่สยามสแควร์ในอนาคตควรมีการเพิ่มประโยชน์การใช้พื้นที่ในช่วงเวลากลางคืนให้มากขึ้น กว่าปัจจุบันที่เน้นเฉพาะช่วงกลางวัน จะช่วงเพิ่มความเข้มข้น และความต่อเนื่องของการใช้พื้นที่สยามสแควร์ ทำให้ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ และความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ รวมทั้งสร้างความคึกคักให้เกิดแก่ชีวิตชาวเมืองในยามค่ำคืน (Urban night life)

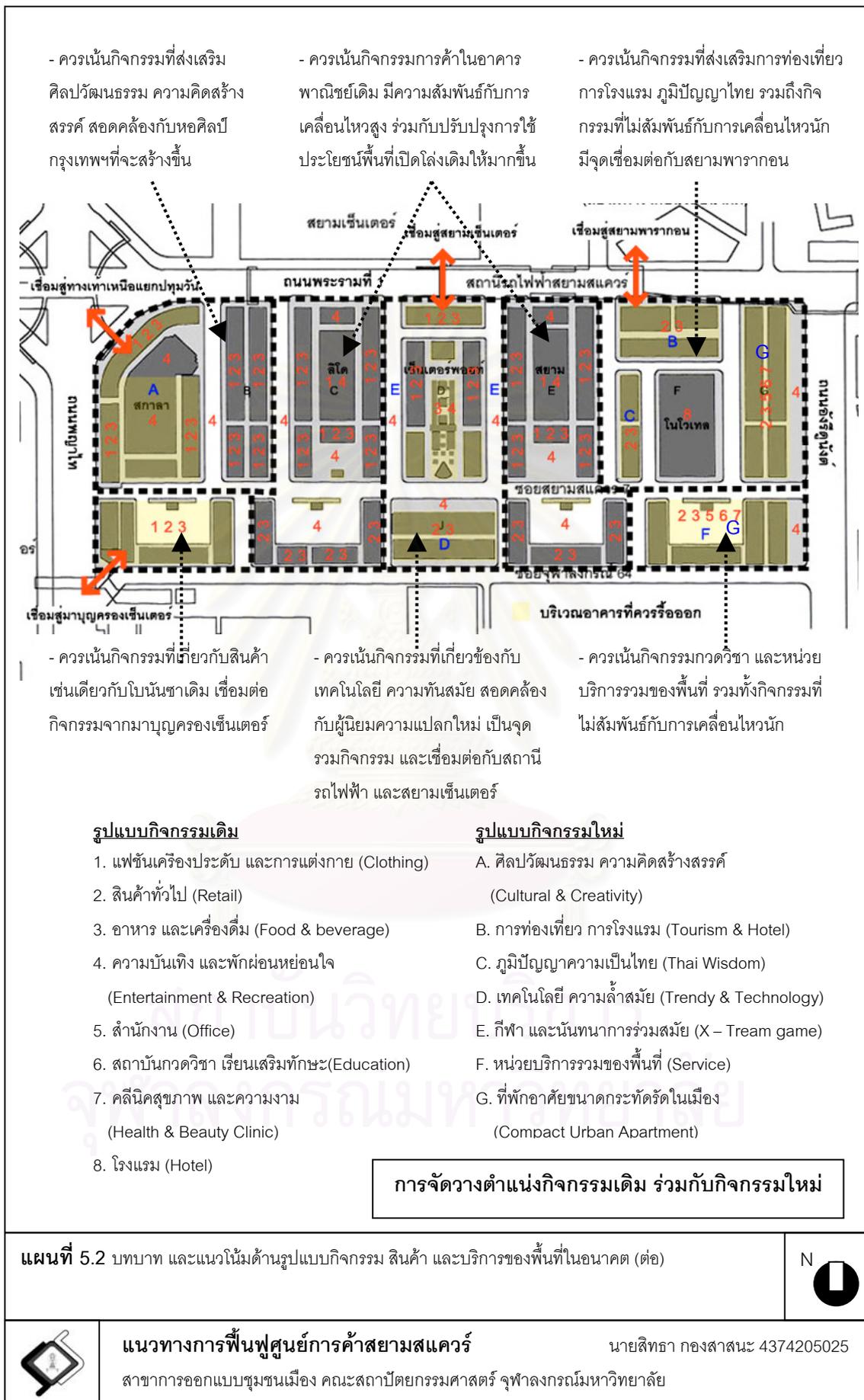
5. **กิจกรรมรูปแบบเดิม (Existing activities) และกิจกรรมรูปแบบใหม่ (Proposed activities)** พื้นที่สยามสแควร์ในอนาคตควรมีความผสมผสานระหว่างกิจกรรมรูปแบบเดิม และรูปแบบใหม่อย่างเหมาะสม โดยกิจกรรมรูปแบบเดิมจะเป็นกิจกรรมที่ควรรักษาไว้ หรือปรับปรุงใหม่ให้ดีขึ้น ส่วนกิจกรรมรูปแบบใหม่จะเป็นกิจกรรมที่เสนอให้เพิ่มเติมแก่พื้นที่ โดยพิจารณาความเหมาะสมจากศักยภาพ สภาพปัญหาการใช้พื้นที่ และการสอบถามความสนใจของผู้เกี่ยวข้อง โดยกิจกรรมทั้ง 2 รูปแบบจะแสดงได้ตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.4 กิจกรรมรูปแบบเดิม และกิจกรรมรูปแบบใหม่

กิจกรรมรูปแบบเดิม (Existing activities)	กิจกรรมรูปแบบใหม่ (Proposed activities)
<ul style="list-style-type: none"> ● แฟชั่นเครื่องประดับ แต่งกาย (Clothing) ● สินค้าทั่วไป (Retail) เช่น ขายหนังสือ เทป ซีดี ของขวัญ การ์ด เสริมสวย เป็นต้น (ยกเว้นเครื่องประดับ แต่งกาย) ● อาหาร และเครื่องดื่ม (Food & Beverage) ● ความบันเทิง และพักผ่อนหย่อนใจ (Entertainment & Recreation) ● สำนักงาน (Office) ● สถาบันกวดวิชา เรียนเสริมทักษะ (Education) ● คลินิกสุขภาพ และความงาม (Health & Beauty) ● โรงแรม (Hotel) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ศิลปวัฒนธรรม ความคิดสร้างสรรค์ (Cultural & Creativity) ● การท่องเที่ยว การโรงแรม (Tourism & Hotel) ● ภูมิปัญญาความเป็นไทย (Thai Wisdom) ● เทคโนโลยี ความล้ำสมัย (Trendy & Technology) ● กีฬา และนันทนาการร่วมสมัย (X – Tream game) ● หน่วยบริการรวมของพื้นที่ (Service) ● ที่พักอาศัยขนาดกระทัดรัดในเมือง (Compact Urban Apartment)

5.2.3.3 ด้านรูปแบบการบริหาร และจัดการธุรกิจ ในอนาคตการบริหาร จัดการพื้นที่สยามสแควร์ควรจะมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยหน่วยงานบริหารเฉพาะที่มีความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ นอกจากนั้นควรมีการแสวงหาความร่วมมือในการพัฒนาพื้นที่กับกลุ่มบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น หน่วยงานบริหารพื้นที่ของมหาวิทยาลัย ผู้ประกอบการรายย่อย และผู้ลงทุนพัฒนาพื้นที่ เจ้าหน้าที่รัฐบาล หรือท้องถิ่น เป็นต้น ทำให้เกิดประโยชน์ต่อทั้งส่วนตัว และสาธารณะ รวมทั้งการสร้างพันธมิตรการค้ากับผู้ประกอบการอื่นในย่านปทุมวัน จะช่วยทำให้เกิดความต่อเนื่อง และความเข้มข้นในการใช้พื้นที่โดยรวมของย่านนี้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



5.3 กรอบแนวคิดการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

ภายหลังได้ทราบถึงเอกลักษณ์ สภาพปัญหา รวมทั้งบทบาท และแนวโน้มของสยามสแควร์ในอนาคต ทำให้สามารถกำหนดกรอบแนวคิดที่ครอบคลุมประเด็นด้านกายภาพ รูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการ รวมทั้งรูปแบบการบริหาร จัดการธุรกิจ ซึ่งจะถูกใช้เป็น “แกนหลัก” ของการสร้างแนวทางฟื้นฟูสยามสแควร์ของการศึกษาครั้งนี้ต่อไป โดยจะมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.5 กรอบแนวคิดการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

ประเด็น	กรอบแนวคิดการฟื้นฟูสยามสแควร์
ด้านกายภาพ	
<ul style="list-style-type: none"> ● การวางผัง (Master planning) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ควรรักษาแบบโครงสร้างทางกายภาพของสยามสแควร์ที่เป็นศูนย์การค้าเปิด ที่เน้นการพัฒนาในแนวราบสลับกับพื้นที่เปิดโล่ง ร่วมกับการพัฒนาในแนวตั้งที่จะเพิ่มพื้นที่ใช้ประโยชน์แนวตั้งมากขึ้นในบริเวณที่เหมาะสม ● ควรจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่ให้เป็นสัดส่วน สอดคล้องกับบทบาท และแนวโน้มของสยามสแควร์ในอนาคต
<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบการใช้อาคาร (Building use) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ควรรักษาอาคารที่มีเอกลักษณ์ มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม เพื่อใช้เป็นจุดดึงดูดความสนใจในอนาคต ร่วมกับการปรับปรุงรูปลักษณ์อาคารพาณิชย์เดิมที่เก็บไว้ เพื่อสร้างความปลอดภัย และเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งสร้างอาคารใหม่ เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้งานในแนวตั้ง และสร้างความต่อเนื่อง และคุณภาพของการใช้พื้นที่ภายในอาคารให้มากขึ้น ● ขนาด (Mass) และความสูง (Height) ของอาคารใหม่ ควรมีความสอดคล้องกับบริบทของพื้นที่เดิม ทำหน้าที่เป็น “ตัวเปลี่ยนถ่าย” ขนาด และความสูงระหว่างอาคารขนาดเล็กเดิมในพื้นที่กับอาคารขนาดใหญ่ของพื้นที่โดยรอบ
<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบการสัญจร (Circulation) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ควรมีการปรับปรุงระบบสัญจรภายในพื้นที่ใหม่ ที่เน้นการเดินเท้า และระบบขนส่งมวลชนมากกว่าการใช้รถยนต์ เพื่อส่งเสริมบรรยากาศศูนย์การค้าเปิด และบรรเทาปัญหาจากการจราจรรถยนต์ และมีการเชื่อมโยงพื้นที่สยามสแควร์กับพื้นที่โดยรอบ โดยเฉพาะทางเดินเท้ายกระดับ เพื่อสร้างความต่อเนื่องของการใช้พื้นที่ทั้งย่านปทุมวัน
<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร (Outdoor/Open space use) 	<ul style="list-style-type: none"> ● ควรมีการปรับปรุงพื้นที่โล่งภายนอกอาคารให้มีคุณภาพ สามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้ง กิจกรรมถนนคนเดิน และเชื่อมโยงกลุ่มอาคารต่าง ๆ เข้าไว้ด้วยกันอย่างมีประสิทธิภาพ มีการจัดระเบียบทางเท้า ถนนซอย ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ประกอบถนนให้เป็นระเบียบเรียบร้อย ส่งเสริมความสะดวกในการใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคารมากขึ้น
ด้านรูปกิจกรรมสินค้า และบริการ (Activities & Products)	<ul style="list-style-type: none"> ● ควรส่งเสริมรูปแบบสินค้า และบริการที่สะท้อนความเฉพาะตัวของพื้นที่ เช่น รูปแบบกิจกรรมขนาดย่อม กิจกรรมปลอดอบายมุขร้ายแรง สินค้าและบริการของไทยที่มีคุณภาพ ● ควรส่งเสริมกิจกรรมการค้ากับศูนย์การค้าโดยรอบ สร้างพันธมิตรการค้าในย่านปทุมวัน ● ควรส่งเสริมกิจกรรมสาธารณะประโยชน์สร้างความร่วมมือกับชุมชน
ด้านรูปแบบการบริหาร และจัดการธุรกิจ (Business management)	<ul style="list-style-type: none"> ● ควรจัดระบบการบริหาร และจัดการพื้นที่อย่างมืออาชีพ สร้างความร่วมมือ และพันธมิตรทางการค้าระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่สยามสแควร์ รวมทั้งมีการจัดเก็บรายได้ที่มีประสิทธิภาพ เหมาะสม และเป็นธรรมมากขึ้น

5.4 วิสัยทัศน์ของการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

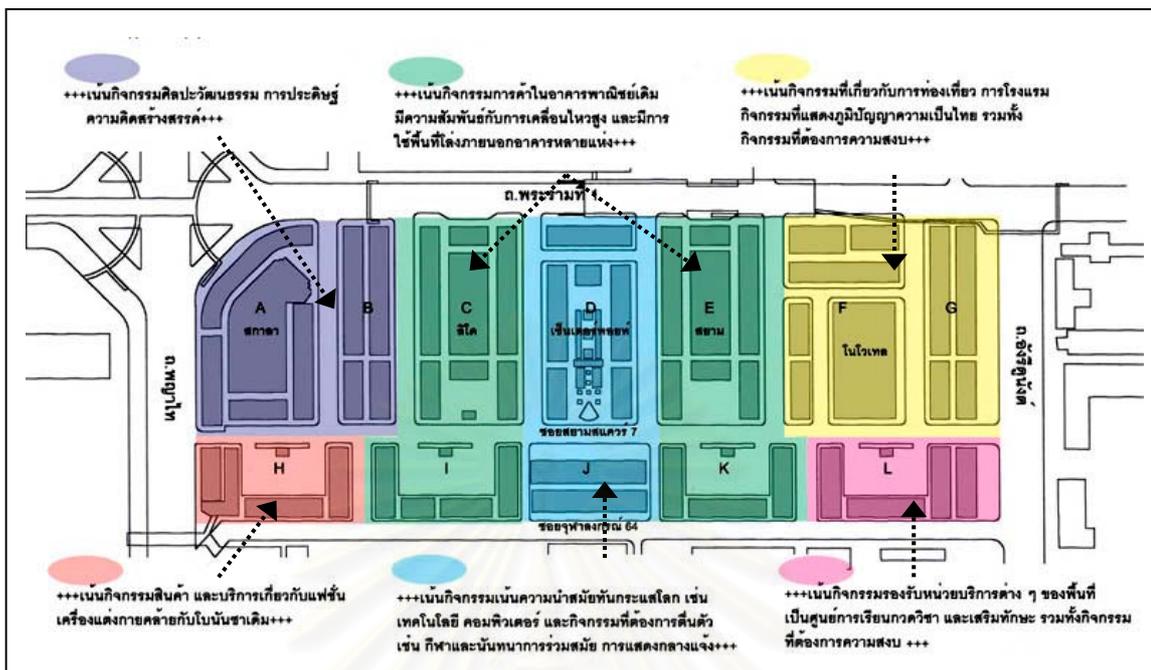
- สยามสแควร์ควรจะเป็นต้นแบบ (Prototype) การพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมเชิงสร้างสรรค์ สังคม (Social and economic oriented development) ของไทย ที่เน้นการสร้างสรรค์ประโยชน์ให้เกิดแก่ ทั้งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เจ้าของพื้นที่) และสาธารณชนทั่วไป (เจ้าของประเทศ)
- สยามสแควร์ควรจะเป็นพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจสาธารณะ (Public recreational space) ระดับประเทศที่เอื้อต่อการเรียนรู้ (Learning) เกี่ยวกับความเคลื่อนไหวของกระแสโลก (International trend) การปฏิสัมพันธ์ทางสังคมของชาวเมือง (Civic interaction) รวมถึงวิถีชีวิตแบบ “ไทย” ร่วมสมัย (Thai contemporary's life style) อย่างเหมาะสม และกลมกลืน
- สยามสแควร์ควรจะเป็นศูนย์การค้าเปิด (Open mall) ที่มีคุณภาพ เน้นสินค้าและบริการที่เป็นธุรกิจขนาดย่อม (SME) มีความผสมผสานของกิจกรรม (Mix of use) รวมทั้งได้รับการออกแบบ และปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้เกิดบรรยากาศของความมีเอกภาพ (Unity) ในระดับภาพรวม ร่วมกับการมีลักษณะเฉพาะตัว (Character) และความหลากหลาย (Diversity) ในระดับพื้นที่ส่วนย่อย

5.5 เป้าหมายของการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

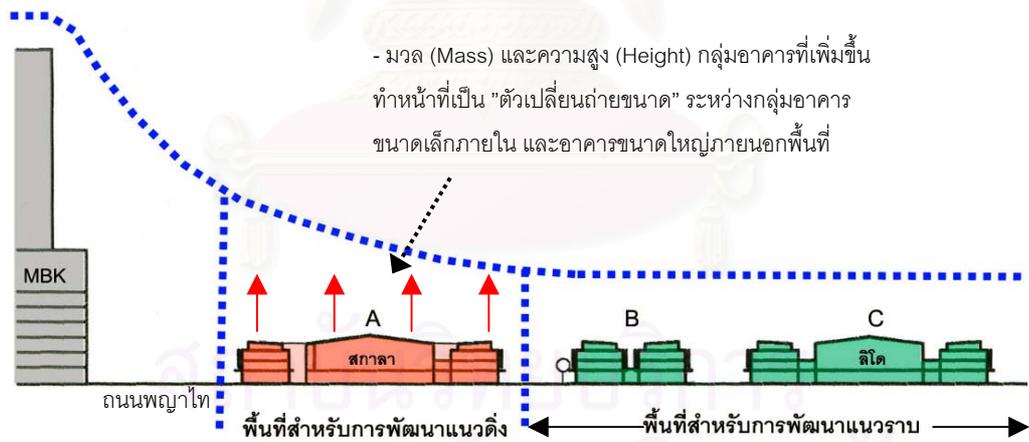
เป็นการแสดงแนวทางการพัฒนาพื้นที่สยามสแควร์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าเปิดที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวสูง ด้วยกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นทางเศรษฐกิจควบคู่กับทางสังคมอย่างเหมาะสม เพื่อสร้างบรรยากาศความมีเอกภาพในระดับภาพรวม และสร้างความหลากหลายในระดับพื้นที่ส่วนย่อย สามารถแบ่งเป้าหมายของการฟื้นฟูออกเป็น 4 ประการดังต่อไปนี้

1. รักษาเอกลักษณ์เฉพาะตัวของสยามสแควร์ เพิ่มศักยภาพความเป็นศูนย์การค้าชั้นนำที่ทันสมัย
2. ปรับปรุง และสร้างสรรคสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ให้มีคุณภาพ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งาน
3. ส่งเสริมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มผู้ใช้บริการที่มีความหลากหลาย
4. เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการพื้นที่ และเพิ่มโอกาสการจัดหารายได้ รวมทั้งความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจของสยามสแควร์

5.6 แนวคิดการออกแบบหลักเพื่อฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

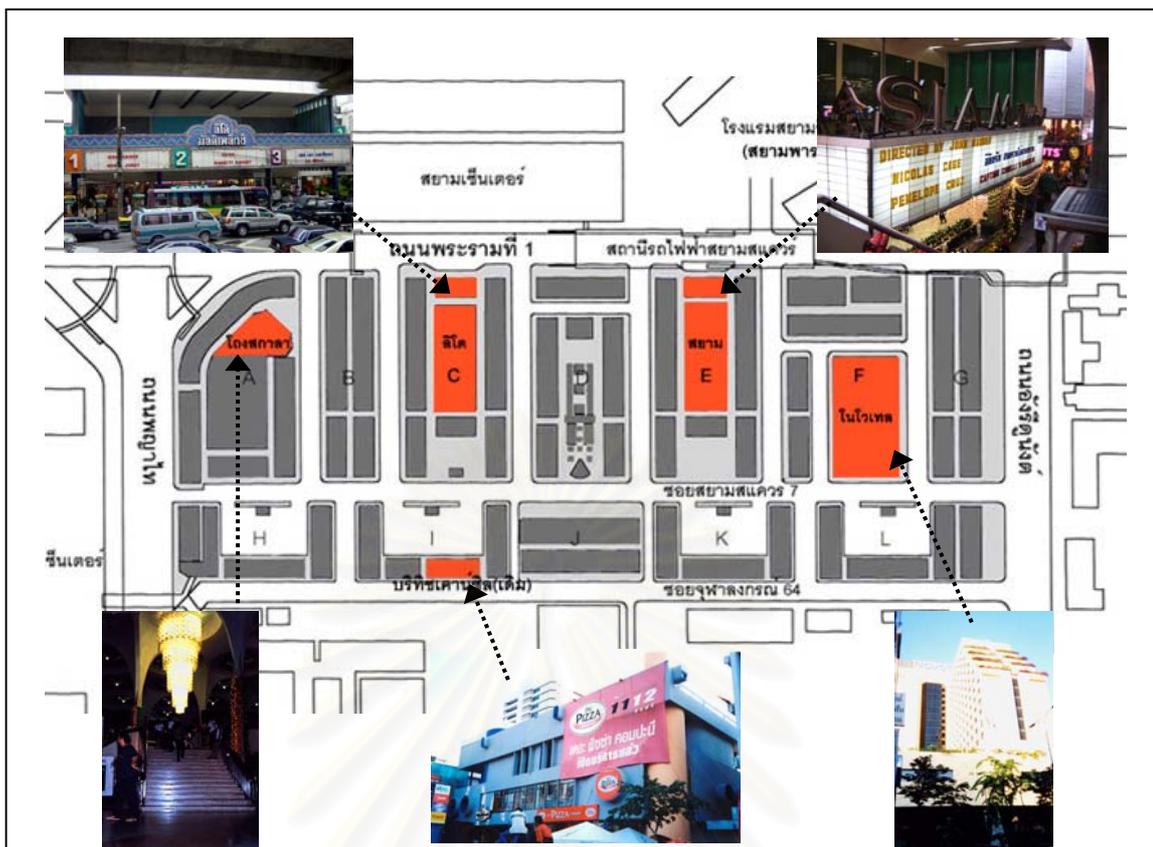


- กำหนดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่ (Zoning) ให้เป็นสัดส่วน สอดคล้องกับบทบาท และแนวโน้มของสยามสแควร์ในอนาคต



- เน้นรูปแบบการพัฒนาแนวราบสลับกับพื้นที่เปิดโล่งเดิม และเพิ่มการใช้ประโยชน์แนวตั้งในบริเวณที่เหมาะสม

แนวคิดการออกแบบผังบริเวณ

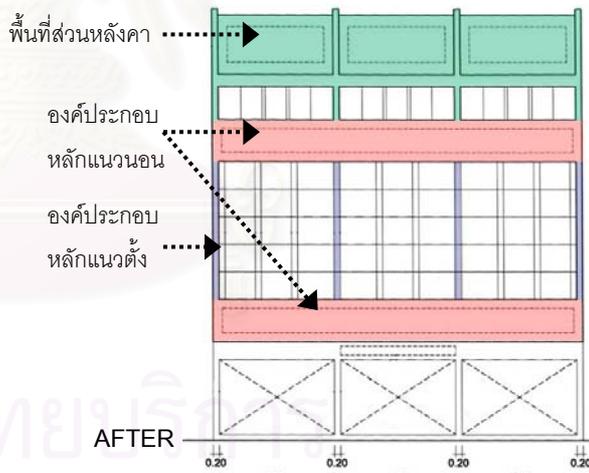


• รักษาอาคารที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว มีศักยภาพเป็นจุดดึงดูดความสนใจในอนาคต



BEFORE

- การตกแต่งรูปด้านอาคารมีลักษณะต่างคนต่างทำ ทำให้ทรงจริง ไม่เป็นระเบียบ เรียบร้อย และไม่ปลอดภัย



AFTER

- ปรับปรุงรูปด้านโดยเพิ่มองค์ประกอบหลักแนวตั้ง และแนวนอน เพื่อเป็น "โครงหลัก" ของการตกแต่งรูปด้าน

แนวคิดการออกแบบการใช้พื้นที่อาคาร

• ปรับปรุงรูปลักษณะอาคารพาณิชย์เดิม โดยเฉพาะรูปด้าน และส่วนหลังคา เพื่อสร้างความต่อเนื่อง เป็นระเบียบ และปลอดภัย

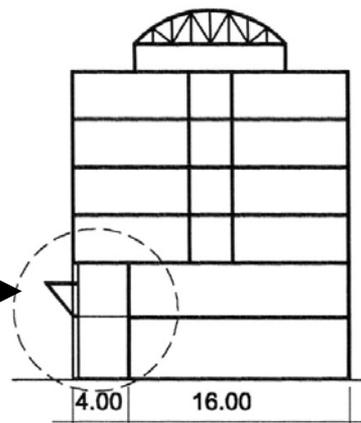
แผนที่ 5.3 แนวคิดการออกแบบเพื่อฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

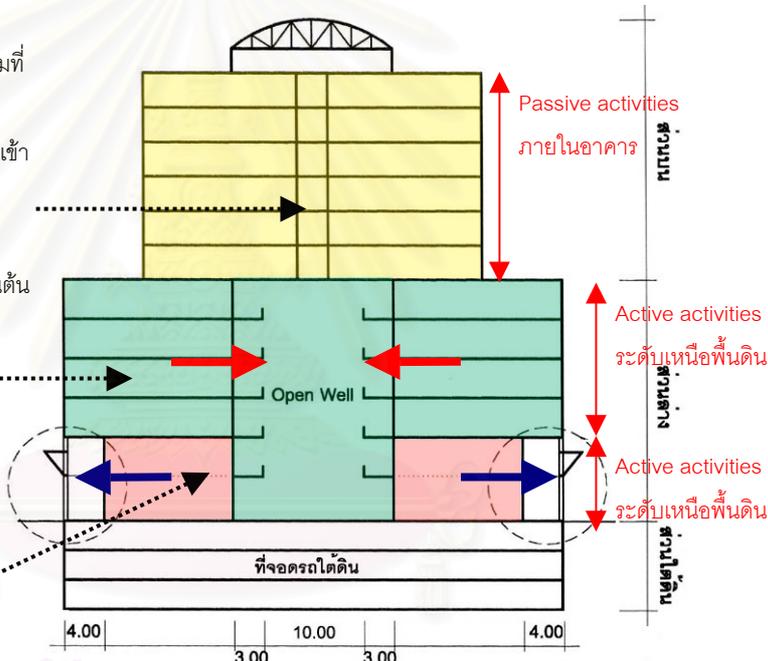


- การสร้างทางเดินมีหลังคาคลุมต่อเนื่อง (Covered promenade) บริเวณด้านหน้าอาคารใหม่ ช่วยสร้างความสะดวกแก่การเดินเท้า สะท้อนลักษณะเฉพาะตัวของอาคารพาณิชย์เดิม

- พื้นที่ส่วนบนเน้นรองรับกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหว (Passive activities) ไม่ต้องการเข้าถึงและมองเห็นชัดเจนมากนัก เหมือนส่วนล่าง เช่น สำนักงาน สถาบันกวดวิชา ที่พักอาศัย เป็นต้น

Inward – oriented space

Street – oriented space หรือ Outward – oriented space



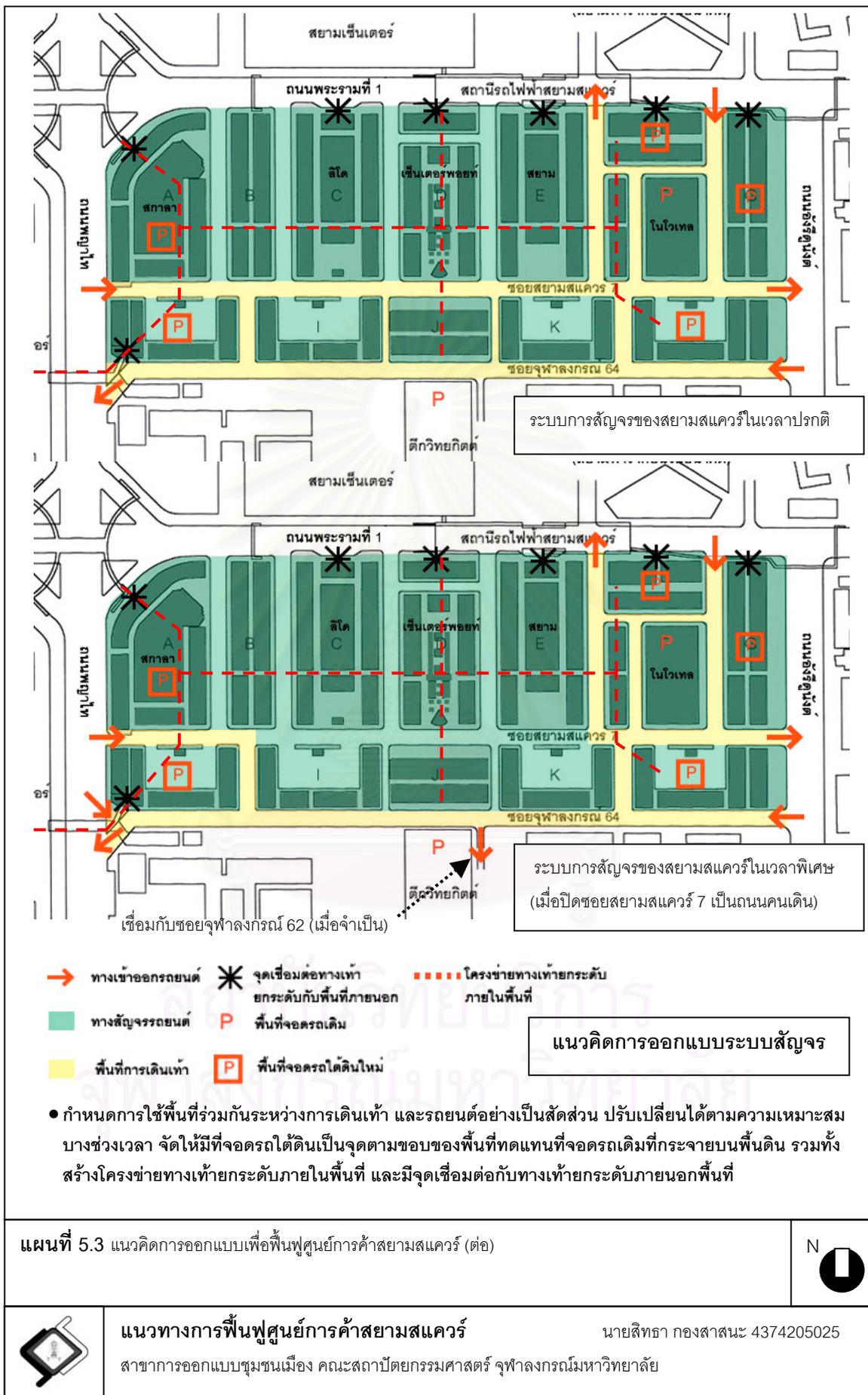
- การจัดวางพื้นที่ใช้งานอาคารใหม่ คำนึงถึงคุณภาพของทั้งการใช้งานภายในพื้นที่ปิดล้อม (Inward – oriented space) และพื้นที่ภายนอกระดับถนน (Outward – oriented หรือ street – oriented space) รวมทั้งมีพื้นที่รองรับกิจกรรมที่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวสูง (Active activities) แยกจากกิจกรรมที่ต้องการความสงบ (Passive activities)

แนวคิดการออกแบบการใช้พื้นที่อาคาร

- สร้างอาคารใหม่เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้งานแนวตั้ง เน้นความสะดวกและต่อเนื่องของการใช้พื้นที่ภายในมากขึ้น มีความกลมกลืนกับพื้นที่โดยรอบ

แผนที่ 5.3 แนวคิดการออกแบบเพื่อฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ (ต่อ)





แผนที่ 5.3 แนวคิดการออกแบบเพื่อฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025
 สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



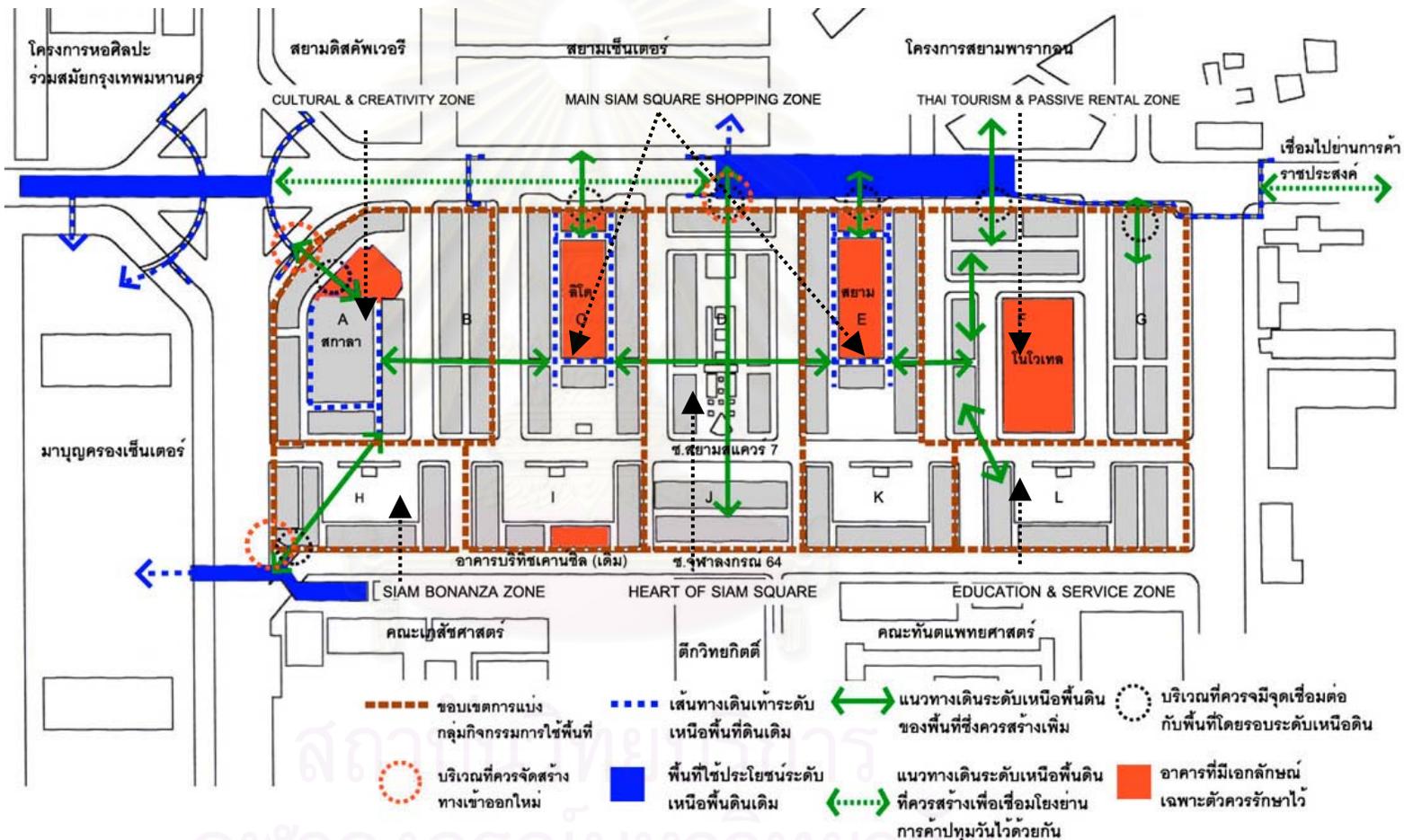
แผนทางการฟื้นฟูศูนย์กลางการค้าสยามสแควร์

นายตีพธา กงสถาณะ 4374205025
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Not to scale



แผนที่ 5.5 คู่มือบริเวณที่เสนอแนะเพื่อปรับปรุงสยามสแควร์ในระดับเหนือพื้นดิน





ภาพที่ 5.2 ผังสรุปแนวทางฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ที่เสนอแนะ

5.7 รายละเอียดแนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

รายละเอียดแนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ของการศึกษาโดยกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง จะเน้นประเด็นด้านกายภาพ และด้านรูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการเป็นสำคัญ โดยจะครอบคลุม 2 แนวทางหลักได้แก่

1. แนวทางการฟื้นฟูด้านกายภาพ
 - แนวทางปรับปรุงผังบริเวณ และจัดกลุ่มกิจกรรม
 - แนวทางปรับปรุงการใช้พื้นที่อาคาร
 - แนวทางปรับปรุงระบบการสัญจร
 - แนวทางปรับปรุงการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร
2. แนวทางการฟื้นฟูด้านรูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการ

สำหรับแนวทางฟื้นฟูด้านการบริหาร และจัดการพื้นที่นั้น จะแยกไปนำเสนอในกรอบการดำเนินงาน และปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์ในบทที่ 7 ต่อไปเพื่อความเหมาะสม

5.7.1 แนวทางการฟื้นฟูด้านกายภาพ

5.7.1.1 แนวทางปรับปรุงผังบริเวณ และจัดกลุ่มกิจกรรม

ผังบริเวณของศูนย์การค้าสยามสแควร์จัดว่ามีความโดดเด่นเฉพาะตัว คือ เน้นการพัฒนาแนวราบ (Horizontal center) มีรูปแบบเปิด (Open mall) โดยพัฒนามาจากกลุ่มอาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก เตี้ย ๆ ประมาณ 4 ชั้น สลับกับพื้นที่เปิดโล่ง แตกต่างจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่ทั่วไปที่จะเน้นการพัฒนาแนวตั้ง (Vertical center) และมีรูปแบบปิด (Enclosed mall) รวมทั้งเน้นการใช้พื้นที่ และควบคุมสภาพแวดล้อมภายในอาคารขนาดใหญ่ จึงทำให้สยามสแควร์มี “ต้นทุนเดิม” ของการพัฒนาเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ และพื้นที่โล่งอยู่มากมาย มีความเหมาะสมเพื่อใช้รองรับกิจกรรมขนาดย่อม (SME) หลากหลายประเภท และมีศักยภาพในการจัดกิจกรรมที่ต้องการความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมภายนอกอาคารค่อนข้างสูง

อย่างไรก็ตามปัญหาด้านผังบริเวณของสยามสแควร์ที่พบคือ เน้นการใช้พื้นที่แนวราบมากเกินไป โดยเฉพาะเมื่อเทียบกับศูนย์การค้าขนาดใหญ่อื่นรอบ ๆ สูญเสียโอกาสของการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่าทางเศรษฐกิจในพื้นที่จำกัด รวมถึงไม่ได้มีการจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่ (Zoning) อย่างชัดเจน ทำให้ขาดทิศทางสำหรับพัฒนาพื้นที่สยามสแควร์ ดังนั้นการกำหนดแนวทางปรับปรุงผังบริเวณจะครอบคลุม 2 ประเด็นหลักดังต่อไปนี้

1. การกำหนดรูปแบบผังบริเวณ เสนอให้ผังของพื้นที่ยังคงรักษารูปแบบการพัฒนาในแนวราบเป็นสำคัญด้วยการคงรูปแบบการใช้งานอาคารพาณิชย์ร่วมกับส่งเสริมการใช้ประโยชน์พื้นที่เปิดโล่งเดิมมากยิ่งขึ้น รวมทั้งเพิ่มการใช้ประโยชน์ในแนวตั้งในบริเวณที่เหมาะสม สอดคล้องกับการจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่และความต้องการของผู้ใช้บริการในอนาคต จะแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วนตามรูปแบบการพัฒนาดังนี้

1.1 พื้นที่สำหรับการพัฒนาในแนวราบ กำหนดให้บริเวณกลุ่มอาคาร B, C, D, E, I และ K เป็นพื้นที่เพื่อรักษารูปแบบการพัฒนาศูนย์การค้าเปิดในแนวราบดั้งเดิมของสยามสแควร์ เนื่องจากปัจจุบันพื้นที่บริเวณนี้จะรองรับกิจกรรมที่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหว ซึ่งส่วนใหญ่ต้องการการเข้าถึงที่สะดวก มองเห็นชัดเจน (Active activities) และสัมพันธ์กับการเดินเท้าในระดับดินค่อนข้างสูง มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ทั้งภายใน และนอกอาคารร่วมกันอย่างชัดเจน รวมถึงเป็นแหล่งรวมกิจกรรมหลัก ซึ่งเป็นพื้นที่ดึงดูดความสนใจเดิมหลายแห่ง เช่น โรงภาพยนตร์ลิโด สยาม พื้นที่ขายสินค้าแฟชั่นใต้โรงภาพยนตร์ เซ็นเตอร์พอยท์ และ The Hard Rock Café ทำให้เหมาะสมสำหรับการรักษาบรรยากาศ และโครงสร้างศูนย์การค้าเปิดในแนวราบของสยามสแควร์บริเวณนี้

1.2 พื้นที่สำหรับการพัฒนาในแนวตั้ง กำหนดให้บริเวณกลุ่มอาคาร A, F, G, H, J และ L เป็นพื้นที่เพื่อเพิ่มการพัฒนาในแนวตั้งของสยามสแควร์ให้มากขึ้น เนื่องจากปัจจุบันบริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่จะรองรับกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหว และการเดินเท้าในระดับพื้นดินมากนัก (Passive activities) หรือบางส่วนของตำแหน่งที่ตั้งอาคารเดิมจะเป็นอุปสรรคต่อการเข้าถึง และเชื่อมโยงกิจกรรมจากศูนย์การค้า และอาคารสูงขนาดใหญ่รอบ ๆ โดยการเพิ่มพื้นที่ใช้งานแนวตั้งบริเวณนี้ จะเป็น “ตัวเชื่อม” ระหว่างรูปแบบการพัฒนาแนวราบของพื้นที่สยามสแควร์ กับการพัฒนาแนวตั้งของพื้นที่โดยรอบให้มีความต่อเนื่องมากขึ้น รวมทั้งเป็นจุดรวมกิจกรรม หรือจุดดึงดูดความสนใจแห่งใหม่ของพื้นที่

2. การจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่ (Zoning) ควรรักษารูปแบบกิจกรรมดั้งเดิมที่มีลักษณะผสมผสาน (Mixed use) หลากหลาย (Diversity) และน่าสมัย (Trendy) เช่น อาหาร แฟชั่น และวัยรุ่น การกวาดวิชา เรียนเสริมทักษะ ความบันเทิง และพักผ่อนหย่อนใจ ร่วมกับเพิ่มกิจกรรมใหม่ที่มีความเหมาะสม ไม่ขัดแย้งกับกิจกรรมเดิม สอดคล้องกับความเป็นไปได้ และความต้องการของผู้ใช้บริการ เช่น ศิลปะวัฒนธรรม การแสดง เทคโนโลยี กีฬา และนันทนาการ รวมถึงการท่องเที่ยว และจำหน่ายสินค้าของชาวต่างชาติ เป็นต้น นอกจากนี้ควรเพิ่มกิจกรรมที่เป็นสาธารณะประโยชน์โดยเฉพาะกิจกรรมกลางแจ้งให้มากขึ้น เพื่อช่วยสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างสยามสแควร์ และชุมชนเมือง

ดังนั้นจึงเสนอให้มีการกำหนดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่ของสยามสแควร์ใหม่ โดยปรับปรุงจากการแบ่งพื้นที่เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของสภาพพื้นที่ส่วนย่อย (ย่านระดับย่อย) ในบทที่ 4 และสอดคล้องกับบทบาทและแนวโน้มการจัดรูปแบบกิจกรรมของพื้นที่ในอนาคตในบทที่ 5 โดยสามารถแบ่งกลุ่มกิจกรรมของพื้นที่ออกได้เป็น 6 ส่วน คือ

2.1 ZONE A – CULTURAL & CREATIVITY ZONE ครอบคลุมพื้นที่อาคารกลุ่ม A และ B เดิม จัดเป็นพื้นที่รองรับผู้ใช้บริการที่สนใจกิจกรรมเกี่ยวกับศิลปะวัฒนธรรม ซึ่งเป็นกลุ่มกิจกรรมที่ได้รับความสนใจมากที่สุดจากการสอบถามความคิดเห็น รวมทั้งกิจกรรมการประดิษฐ์ และความคิดสร้างสรรค์ เพื่อส่งเสริมความเป็นพื้นที่ผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัยชั้นนำของประเทศ โดยกลุ่ม A จะปรับปรุงให้พื้นที่โรงภาพยนตร์สกาลา เป็นจุดดึงดูดใจหลักทางศิลปะวัฒนธรรมของสยามสแควร์ เป็นโรงละคร (คล้ายโรงละครเฉลิมไทย) สามารถรองรับกิจกรรมอื่น นอกเหนือจากการจัดฉายภาพยนตร์ เช่น การแสดงบนเวที นิทรรศการศิลปะ การประกาศรางวัล ซึ่งจะสัมพันธ์กับกิจกรรมของหอศิลปะร่วมสมัยของกรุงเทพมหานครที่จะสร้างขึ้นในอนาคต พื้นที่ใต้โรงภาพยนตร์จะถูกปรับให้เป็นพื้นที่ดึงดูดความสนใจแห่งใหม่ ช่วยกระตุ้นความคิดสร้างสรรค์ ความสัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวแก่กิจกรรมการใช้งานพื้นที่บริเวณนี้ให้สูงมากขึ้น โดยแบ่งให้เช่าพื้นที่ขายสินค้าขนาดเล็ก ๆ (คล้าย

ใต้โรงภาพยนตร์ลิโด สกาลา) แต่จะเน้นสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับศิลปะ การประดิษฐ์ซึ่งมีความเฉพาะตัว มีความคิดสร้างสรรค์ นอกจากนี้จะยกเลิกการใช้พื้นที่ศูนย์อาหารระหว่างอาคารเดิม จัดหาพื้นที่ใหม่ซึ่งมีระบบสาธารณูปโภครองรับที่เพียงพอ

ส่วนกลุ่ม B นอกจากจะเน้นกิจกรรมเช่นเดียวกับกลุ่ม A ยังมีหน้าที่เป็นพื้นที่กันชนระหว่างกลุ่ม A และ C ที่มีการเน้นกิจกรรมแตกต่างกัน รวมทั้งจะยกเลิกการใช้พื้นที่สินค้าแฟชั่น เครื่องแต่งกาย ระหว่างทางเดินหลังอาคาร แล้วเปลี่ยนให้เป็นเส้นทางบริการของอาคารพาณิชย์ในบริเวณนั้น

2.2 ZONE B – MAIN SIAM SQUARE SHOPPING ZONE ครอบคลุมพื้นที่ส่วนใหญ่ของสยามสแควร์เดิม ได้แก่ กลุ่มอาคาร C E I และ K เป็นพื้นที่ยังคงรูปแบบกิจกรรมค้าในอาคารพาณิชย์ เป็นธุรกิจขนาดย่อม (SME) มีสินค้าและบริการที่ผสมผสานหลากหลาย มีความสัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวค่อนข้างมาก (Active activities) ทำให้มีการเดินเท้าหนาแน่นทะลุทะลวงพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ซึ่งจัดเป็นเส้นที่เฉพาะตัวของสยามสแควร์ที่ควรรักษาไว้ โดยพื้นที่บริเวณนี้ยังคงมีจุดดึงดูดความสนใจเดิมของสยามสแควร์ คือ โรงภาพยนตร์ลิโดสยาม และพื้นที่ขายสินค้าใต้โรงภาพยนตร์ทั้ง 2 ดัวย

สำหรับลานจอดรถกลุ่ม I และ K เดิมจะถูกเปลี่ยนเป็นลานกิจกรรมกลางแจ้งหลักของสยามสแควร์ มีการจัดเตรียมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับการใช้งานพื้นที่ในเวลาว่างคั่นอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอาคารพาณิชย์รอบๆ จะเน้นยังกิจกรรมร้านอาหาร ภัตตาคารเช่นเดิม

2.3 ZONE C – HEART OF SIAM SQUARE ZONE ครอบคลุมพื้นที่อาคารกลุ่ม D และ J รวมทั้งพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ จัดเป็นพื้นที่ “หัวใจ” ของสยามสแควร์ ตั้งอยู่ในแนวแกนสี่เหลี่ยมหลักของมหาวิทยาลัย ซึ่งจะเน้นการวางผังที่คำนึงถึงความร่มรื่นทางธรรมชาติ และความสะอาดสบายของการสัญจรทางเท้า บริเวณนี้จะเป็นจุดนัดพบ และจุดรวมของกิจกรรมภายในพื้นที่ รองรับกลุ่มผู้ใช้ทุกวัย โดยเฉพาะกลุ่มวัยรุ่นและผู้นิยมติดตามแฟชั่น กิจกรรมส่วนใหญ่จะเน้นความน่าสมัย ทันกระแสโลก เช่น เทคโนโลยี คอมพิวเตอร์ และกิจกรรมที่ต้องการความตื่นตัว หัวใจ เช่น กีฬา นันทนาการที่อยู่ในความสนใจของวัยรุ่น (อาทิ x – Tream game, การเต้น Hip Hop) การแสดงกลางแจ้ง เป็นต้น ส่วนกิจกรรมการค้าอื่นจะมีความสัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวสูงเช่นเดียวกับ Zone B

พื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์จะถูกปรับปรุงให้ผู้คนทุกเพศทุกวัย สามารถเข้ามาใช้ได้สะดวกมากขึ้น มีความร่มรื่น และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่มีคุณภาพเพื่อรองรับการใช้พื้นที่ภายนอกอาคารมากขึ้น โดยอาคารพาณิชย์บางส่วนจะถูกรื้อเพื่อเพิ่มพื้นที่เปิดโล่ง มีการสร้างทางเข้าหลักใหม่จากด้านถนนพระรามที่ 1 เพื่อเชื่อมโยงสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ เซ็นเตอร์พอยท์ และตึกวิทยกิตติ์เข้าไว้ด้วยกัน โดยทางเข้าใหม่มีการปรับปรุงเป็นลานโล่งรองรับกิจกรรมกลางแจ้ง ซึ่งต้องการความสนใจจากผู้คนที่ผ่านมา จัดเป็นจุดสร้างปฏิสัมพันธ์หลักร่วมกันระหว่างสยามสแควร์กับชุมชน

2.4 ZONE D – THAI TOURISM & PASSIVE RENTAL ZONE ครอบคลุมพื้นที่อาคารกลุ่ม F และ G เป็นพื้นที่รองรับสินค้าและบริการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว และการโรงแรม โดยเฉพาะสำหรับชาวต่างประเทศ เน้นการแสดงให้เห็นภูมิปัญญาความเป็นไทยที่มีคุณภาพ เช่น อาหารไทย สินค้าหนึ่งผลิตภัณฑ์ตำบล สินค้าโครงการหลวง การบริการนวด และแพทย์แผนไทย สินค้ามาตรฐานส่งออก เป็นต้น นอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่เฉพาะเพื่อรองรับกิจกรรมที่ต้องการบรรยากาศความสงบ ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวมากนัก (Passive activities) เช่น สำนักงาน สตูดิโอ ธนาคาร คลินิกสุขภาพ และความงาม เป็นต้น รวมทั้งมีการเพิ่มการ

ใช้พื้นที่ในช่วงกลางคืน เพื่อรองรับกลุ่มวัยทำงาน หลังเวลาเลิกงาน เช่น ร้านอาหารกึ่งผับ (มีเฉพาะการฟังดนตรี ไม่มีสถานที่เต้นรำ) ที่พักอาศัยขนาดกระทัดรัดในเมือง (Compact urban apartment) ร่วมกับการใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งบริเวณริมถนนอรัญดิษฐ์ให้มากขึ้น

อาคารพาณิชย์ทั้งหมดจะถูกรื้อ (เหลือเฉพาะโรงแรมโนโวเทลไว้) และสร้างอาคารขึ้นแทนใหม่ โดยเพิ่มพื้นที่ใช้ประโยชน์ทางตั้งให้มากขึ้น เพื่อความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ และรองรับกับกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหว และกิจกรรมใหม่ ๆ ในบริเวณชั้นบน ๆ ของอาคาร นอกจากนั้นจะมีการเพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงในระดับเหนือพื้นดินจากสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ โครงการสยามพารากอน รวมถึงศูนย์การค้าราชประสงค์ – ราชดำริในอนาคตด้วย

2.5 ZONE E – EDUCATIONAL & SERVICE ZONE ครอบคลุมพื้นที่อาคารกลุ่ม L จัดเป็นพื้นที่ซึ่งสร้างขึ้นเพื่อรองรับหน่วยบริการของศูนย์การค้าสยามสแควร์ จากที่เดิมจะกระจายอยู่ตามส่วนต่าง ๆ ให้มาอยู่รวมกันในพื้นที่นี้ เช่น สถานีตำรวจย่อย – ดับเพลิง หน่วยรักษาความปลอดภัย และความสะอาด และสำนักงานบริหารพื้นที่สยามสแควร์ (ที่จะตั้งขึ้นใหม่) เป็นต้น นอกจากนั้นยังเป็นศูนย์การเรียนรู้และเสริมทักษะหลักของพื้นที่ มีการจัดเตรียมพื้นที่ขายอาหารราคาย่อมเยา รองรับนักเรียน นักศึกษา และวัยทำงานที่มีรายได้ไม่สูงนัก นอกจากนั้นจะมีพื้นที่บางส่วนให้ผู้ประกอบการเช่า รองรับกิจกรรมที่ต้องการความสงบ ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวนัก เช่นเดียวกับ Zone D โดยเฉพาะภัตตาคาร และร้านอาหารเก่าแก่ที่ถูกรื้อไป โดยอาคารพาณิชย์เดิมจะถูกรื้อออกทั้งหมด และสร้างอาคารใหม่ที่มีความสูง และขนาดใหญ่ขึ้น รวมทั้งพื้นที่โล่งริมถนนอรัญดิษฐ์เดิมจะถูกรื้อปรับปรุงให้สามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้งได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

2.6 ZONE F – SIAM BONANZA ครอบคลุมพื้นที่อาคารกลุ่ม H โดยรื้อถอนอาคารพาณิชย์และโบสถ์เดิม แล้วสร้างอาคารใหม่ที่มีความสูง และขนาดใหญ่ขึ้นแทนที่ เป็นพื้นที่สำหรับผู้สนใจการเลือกซื้อและชมสินค้าแฟชั่นในพื้นที่โบสถ์ และ 29 พลาซ่าเดิม รวมทั้งกิจกรรมการค้าที่มีความสัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวสูง โดยจะเน้นความสะดวกสบายของการเดินเท้า และคุณภาพของการใช้พื้นที่ภายในอาคารให้มากขึ้น บริเวณนี้ยังจะทำหน้าที่เชื่อมโยงกิจกรรมการค้าจากมาบุญครองเซ็นเตอร์เข้ามาสู่พื้นที่สยามสแควร์ รวมทั้งเป็นทางเข้าและออกหลักของพื้นที่จากด้านถนนพญาไทภายหลังการจัดระบบการสัญจรภายในใหม่

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



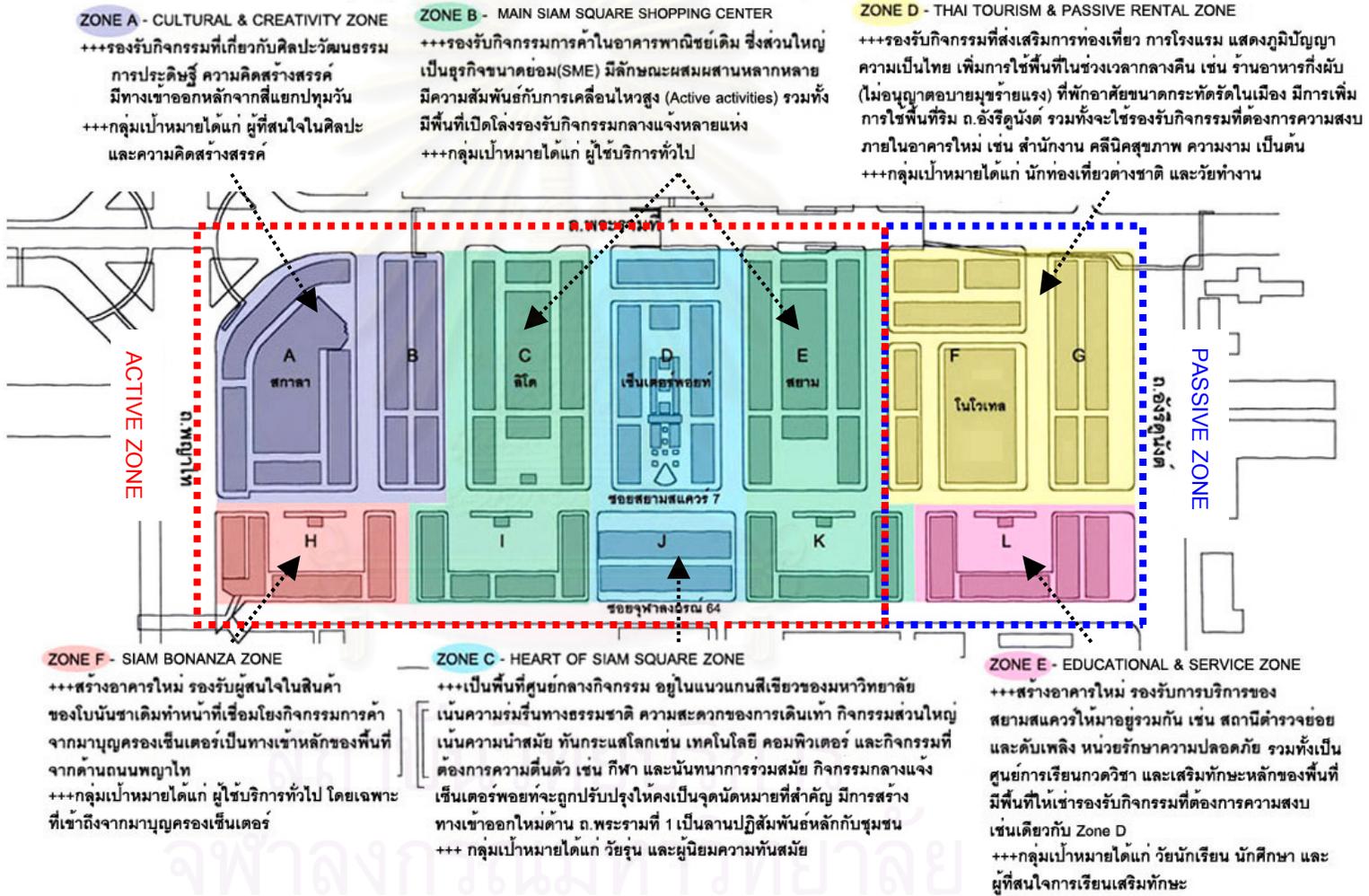
แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายศิธา ทิวสา กองสถาปัตย์ 4374205025

แผนที่ 5.7 แนวทางจัดกลุ่มการใช้ประโยชน์พื้นที่

Not to scale



5.7.1.2 แนวทางปรับปรุงการใช้พื้นที่อาคาร

เนื่องจากแนวทางการปรับปรุงผังบริเวณต้องการรักษาเอกลักษณ์รูปแบบศูนย์การค้าแนวราบแบบเปิด ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์อาคารพาณิชย์สลับกับพื้นที่เปิดโล่ง ร่วมกับการเพิ่มการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารในแนวตั้งมากขึ้นในตำแหน่งที่เหมาะสม ทำให้ต้องมีการกำหนดแนวทางปรับปรุงการใช้พื้นที่อาคารของสยามสแควร์ สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเด็นหลักดังต่อไปนี้

1. **การรักษาอาคารที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว** เป็นการรักษาอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมดั้งเดิมของพื้นที่ ซึ่งมีศักยภาพใช้เป็นจุดดึงดูดความสนใจในอนาคต โดยสามารถปรับเปลี่ยนรูปลักษณะอาคารและกิจกรรมได้เล็กน้อย แต่ยังคงรักษาความโดดเด่นเฉพาะตัวของอาคารไว้ ทั้งหมดจะเป็นอาคารพิเศษของพื้นที่เดิม ได้แก่ โถงโรงภาพยนตร์สกาลา โรงภาพยนตร์ลิโด สยาม โรงแรมโนโวเทล และอาคารบริทิชเคาน์ซิล (เดิม)

2. **การปรับปรุงรูปลักษณะอาคารพาณิชย์** เนื่องจากอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ในพื้นที่สร้างขึ้นพร้อม ๆ กัน และยังมีความแข็งแรงของโครงสร้างเสา และคานโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 350-450 ksc. (สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2544) จึงควรจะใช้งานได้ต่อไปจนหมดอายุอาคาร และหลีกเลี่ยงการเพิ่มชั้นอาคาร จะช่วยทำให้ประหยัดเงินลงทุนใหม่ ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของธุรกิจขณะก่อสร้าง

อย่างไรก็ตามปัญหาที่พบบ่อยเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์เหล่านี้ คือ ขาดทิศทางในการตกแต่ง ต่อเติมอาคาร โดยเฉพาะรูปลักษณะภายนอกอาคาร ทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย ทรวดโถม ขัดแย้งกับภาพรวมบรรยากาศความทันสมัยของพื้นที่ จึงควรกำหนดแนวทางปรับปรุงรูปลักษณะอาคารพาณิชย์ร่วมกัน ให้มีความปลอดภัย สามารถสร้างความต่อเนื่อง กลมกลืนทั้งพื้นที่ รวมทั้งสร้างความหลากหลายจากการเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการมีอิสระในการตกแต่งอาคารอย่างเหมาะสม

สำหรับการปรับปรุงรูปลักษณะอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณพื้นที่สำหรับการพัฒนาในแนวราบ ได้แก่ กลุ่มอาคาร B, C, D, E, I และ K ตามแนวทางปรับปรุงผังบริเวณ โดยมีรายละเอียดการตกแต่งและปรับปรุงรูปด้านอาคารพาณิชย์ 1 คูหา เพื่อใช้เป็นแนวทางอ้างอิงดังต่อไปนี้

1. **แนวระยะยื่นจากตัวอาคาร** กำหนดแนวการต่อเติมตัดแปลงรูปด้าน และป้ายโฆษณาไม่ให้ยื่นเกิน 2.00 เมตรจากตัวอาคาร (หรือระยะยื่นเท่ากับความกว้างของกันสาดหน้าอาคาร)

2. **การเลือกใช้วัสดุ** วัสดุที่เลือกใช้ต้องมีน้ำหนักเบา ทนทาน ดูทันสมัย และควรใช้การติดตั้งแบบแห้ง (Dry process) เป็นหลัก เช่น โครงสร้างเหล็ก อลูมิเนียม กระจก ฉนวนเบา เป็นต้น

3. **การสร้างองค์ประกอบหลักบนรูปด้าน** เป็นการสร้างองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมร่วมกันเพื่อช่วยสร้างความต่อเนื่อง มีเอกภาพ และเป็นระเบียบเรียบร้อยแก่รูปด้านของกลุ่มอาคารโดยรวม เสนอให้ใช้องค์ประกอบ 2 ประเภทเพื่อตกแต่งรูปด้านอาคารดังนี้ (ดูแบบรายละเอียดประกอบ)

3.1 **องค์ประกอบแนวนอน** ได้แก่ ฉนวนแนวนอนสูง 1.00 เมตรจากพื้นชั้นที่ 2 และ 4 เพื่อใช้เป็นตัวปิดความเรียบร้อยของกันสาด หรือ บังบริเวณวางเครื่อง Condensing units และท่อร้อยสายไฟ ช่วยสร้าง “เส้นนอน” ที่ต่อเนื่องบนรูปด้าน

3.2 **องค์ประกอบแนวตั้ง** ได้แก่ ครีปตั้งหนา 0.20 เมตร ซึ่งเว้นระยะห่างกันประมาณ 4.00 เมตร (ระยะเท่ากับช่วงกว้างของอาคาร) เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแบ่งอาคารพาณิชย์แต่ละคูหาในแนวตั้ง อย่างไรก็ตาม

ตามอาคารที่ใช้พื้นที่ติดต่อกันหลายคูหา ซึ่งต้องการความต่อเนื่องของรูปด้านสูง อาจจะไม่ต้องมีค้ำยันตั้งทุก ช่วง 4.00 เมตรได้ สามารถใช้เพียงค้ำยันแนวตั้ง 2 ค้ำยัน เพื่อแบ่งแยกรูปด้านจากอาคารข้างเคียงเท่านั้น แต่ยังคงต้องรักษา “เส้นตั้ง” ของรูปด้านทุก ๆ ช่วง 4.00 เมตร ด้วยการตกแต่งทางสถาปัตยกรรมวิธีอื่น เช่น เสาลอย แนวการแบ่งผนังกระจก เป็นต้น

4. พื้นที่ส่วนบนของหลังคา (Roof scape) พื้นที่ชั้นที่ 4 และส่วนหลังคาเดิมควรรีโนเวทใหม่ และต่อเติมให้มีความสูง และรูปแบบที่คล้ายคลึงกัน เป็นโครงหลังคาเหล็กโค้ง วัสดุผนังเป็นโลหะรีดลอน (Metal sheet) โดยพื้นที่ชั้นที่ 4 บางส่วนใช้ติดตั้ง และจัดวางอุปกรณ์ระบบสาธารณูปโภคอาคาร เช่น จานดาวเทียม ถึงเก็บน้ำสำรอง ซึ่งต้องคำนึงถึงความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยเฉพาะเมื่อมองจากสถานีรถไฟฟ้า และอาคารสูงโดยรอบ

5. การติดตั้งป้ายสัญลักษณ์บนรูปด้านอาคาร สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะดังนี้

5.1 ป้ายชื่อร้านค้า สามารถติดตั้งได้ 3 ตำแหน่งคือ

- **เหนือทางเข้าอาคาร** ติดตั้งป้ายแนบกับผนังอาคารเหนือประตูทางเข้าชั้นที่ 1 ตอบรับกับมุมมองจากทางเข้าหน้าอาคาร

- **บนผนังแนวนอนชั้นที่ 2** ติดตั้งป้ายแนบกับผนังแนวนอนสูง 1.00 บริเวณกันสาดชั้นที่ 2 ตอบรับกับมุมมองจากถนนซอยเดิม หรือพื้นที่เปิดโล่งเพื่อการเดินเท้าหน้าอาคาร

- **บนผนังแนวนอนชั้นที่ 4** ติดตั้งป้ายแนบกับผนังแนวนอนสูง 1.00 เมตร บริเวณชั้นที่ 4 (คล้ายกับชั้นที่ 2) ตอบรับกับมุมมองระยะไกล และมุมมองจากพื้นที่โดยรอบ

5.2 ป้ายโฆษณาสินค้า สามารถติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์สินค้าบนตัวอาคารได้ 2 ตำแหน่งคือ

- **บนตัวอาคารระดับชั้นที่ 2 – 3** ติดตั้งป้ายโฆษณาตามขนาดที่กำหนดบนโครงโลหะ (มีการป้องกันสนิม) ซึ่งยึดกับผนังแนวนอนสูง 1.00 เมตรในชั้นที่ 2 และ 4 โดยระบบยึดสามารถใส่เข้า และถอดออกได้สะดวก สำหรับการเปลี่ยนป้าย และป้องกันอัคคีภัย

- **บนตัวอาคารระดับหลังคา** ติดตั้งป้ายโฆษณาแนบกับผนังอาคารระดับหลังคา ตามแนวที่กำหนด เพื่อตอบรับกับมุมมองสูงจากพื้นที่โดยรอบ ควรติดตั้งดวงโคมเพื่อส่องป้ายเวลากลางคืนด้วย

3. การจัดสร้างอาคารใหม่ อาคารพาณิชย์เดิมบางส่วนจะต้องถูกรื้อออก แล้วแทนที่ด้วยกลุ่มอาคารใหม่ที่มีความเหมาะสมทางกายภาพ สามารถรองรับกิจกรรมใหม่ ๆ โดยเฉพาะภายในอาคาร ช่วยเพิ่มคุณค่าของการใช้พื้นที่ในอนาคต มีหลักในการพิจารณาจัดสร้างกลุ่มอาคารใหม่ดังนี้

3.1 รูปแบบการวางผังอาคาร ผังของกลุ่มอาคารใหม่ส่วนใหญ่จะมีการเพิ่มพื้นที่ใช้งานในแนวตั้งมากขึ้น สามารถรองรับกิจกรรมใหม่ ๆ สอดคล้องกับการจัดกลุ่มกิจกรรมของพื้นที่ รวมทั้งจะเน้นความต่อเนื่องของการใช้พื้นที่ภายในอาคารมากขึ้นกว่ากลุ่มอาคารพาณิชย์เดิมที่มีข้อจำกัดด้านโครงสร้าง เช่น การมีช่วงเสาที่กว้างขึ้นทำให้แบ่งพื้นที่ภายในได้สะดวกขึ้น การมีโถงขนาดใหญ่รองรับกิจกรรมพิเศษภายในอาคาร การควบคุมแสงสว่าง อุณหภูมิ และมีระบบสาธารณูปโภคร่วมกัน เช่น บันไดเลื่อน ลิฟต์ ห้องน้ำ ห้องขยะ ที่จอดรถใต้ดิน (บางอาคาร) จะช่วยสร้างความสะดวกสบายแก่การใช้พื้นที่ภายในสยามสแควร์ให้ใกล้เคียงศูนย์การแบบปิดอื่น ๆ นอกจากนั้นการที่อาคารสูงขึ้น จะทำให้พื้นที่ชั้นบน ๆ สามารถใช้รองรับกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับความเคลื่อนไหวได้มากขึ้นด้วย อย่างไรก็ตามพื้นที่ชั้นล่าง ๆ ต้องรักษาความสัมพันธ์กับกิจกรรม และการเดินเท้าในระดับถนน (Street-oriented activities) ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะตัวที่เด่นชัดดั้งเดิม ช่วยสร้างความต่อเนื่องของ

การเดินเท้า และการใช้พื้นที่ภายนอกอาคารในสยามสแควร์ เช่น ชั้นล่าง ๆ ของอาคารใหม่สามารถเข้าออกได้สะดวก มองเห็นกิจกรรมภายในได้ชัดเจน และมีทางเท้ารอบอาคารมีสิ่งปกคลุมป้องกันแดด และฝน มีการตกแต่งด้วยโครงสร้างรูปจั่วต่อเนื่อง (Covered promenade) “ลือ” ลักษณะอาคารพาณิชย์เดิม

3.2 มวลอาคาร (Mass) เนื่องจากต้องการสร้างความต่อเนื่องของพื้นที่ภายในอาคาร และเพิ่มการใช้พื้นที่ในแนวตั้งมากขึ้น ทำให้มวลอาคารใหม่ส่วนมากจะมีขนาดใหญ่ขึ้นกว่ากลุ่มอาคารพาณิชย์เดิม แต่รูปทรง (Form) ของอาคารใหม่ควรต้องพยายามรักษาความกลมกลืนกับกลุ่มอาคารเดิมในพื้นที่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอาคารขนาดเล็ก รวมทั้งสอดคล้องกับอาคารสูงขนาดใหญ่ซึ่งอยู่โดยรอบ ดังนั้นอาคารใหม่จะทำหน้าที่เป็น “ตัวเปลี่ยนถ่ายขนาด” ระหว่างอาคารสูงขนาดใหญ่โดยรอบ กับอาคารพาณิชย์ขนาดเล็กในพื้นที่

สำหรับการจัดสร้างกลุ่มอาคารใหม่ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่สำหรับการพัฒนาในแนวตั้งตามขอบของพื้นที่ ได้แก่ กลุ่มอาคาร A, F, G, H, J, และ L ตามแนวทางปรับปรุงผังบริเวณ โดยสามารถแบ่งประเภทอาคารใหม่ตามลักษณะทางกายภาพเป็นสำคัญได้ 4 ประเภทคือ

- TYPE 1 มีความสูง 4 – 6 ชั้น ความกว้างอาคาร (รูปตัดขวาง) ประมาณ 15.00 – 20.00 เมตร มีรูปแบบอาคารคล้ายกับอาคารพาณิชย์เดิมที่มีทางเดินหลังคาคลุมต่อเนื่อง เฉพาะด้านหน้าอาคารที่ติดกับถนน โดยอาคารประเภทนี้จะถูกสร้างบริเวณอาคารกลุ่ม A (A1, A3, A5) และกลุ่ม F (F4, F5)

- TYPE 2 มีความสูง 6 – 7 ชั้น ความกว้างอาคาร (รูปตัดขวาง) ประมาณ 45.00 – 50.00 เมตร พื้นที่ภายในเป็นการจัดร้านค้าย่อยล้อมรอบช่องเปิดโล่งตรงกลาง (Open well) กว้างประมาณ 8.00 – 10.00 เมตร โดยพื้นที่ชั้นที่ 1 บางส่วนใช้เป็นโถงภายในอาคาร เพื่อรองรับกิจกรรมที่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ ลักษณะของอาคารจะคล้ายคลึงกับศูนย์การค้าแบบปิดที่อยู่ใกล้เคียง แต่จะมีทางเดินหลังคาคลุมต่อเนื่องอยู่โดยรอบ สำหรับอาคารประเภทนี้จะมีที่จอดรถใต้ดิน 3 ชั้น ในบริเวณอาคารกลุ่ม H (H1 – H5) กลุ่ม F (F1 – F3) ส่วนกลุ่ม J (J1, J2) จะไม่มีที่จอดรถใต้ดิน แต่จะมีพื้นที่รับประทานอาหาร ฟังดนตรีบนชั้นที่ 7 แทน

- TYPE 3 มีความสูง 15 ชั้นบนดิน และที่จอดรถใต้ดิน 3 ชั้น ความกว้างอาคาร (รูปตัดขวาง) ประมาณ 40.00 – 50.00 เมตร โดยตัวอาคารบนดินจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ 1) ส่วนล่าง สูง 6 ชั้น จะมีลักษณะคล้ายกับอาคารประเภทที่ 2 (แต่ช่องเปิดโล่งตรงกลางบางอาคารจะกว้างเพียงประมาณ 6.00 เมตร ในกรณีรูปตัดตามขวางของอาคารกว้าง 40.00 เมตร) 2) ส่วนบน สูง 9 ชั้น โดย 6 ชั้นแรก จะเป็นพื้นที่ให้เช่า เน้นกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวมากนัก เช่น สำนักงาน กวดวิชา จะมีทางเดินอยู่ตรงกลาง และขนานด้วยพื้นที่ใช้งานทั้ง 2 ด้าน (Double - loaded corridor) โดยอาคารประเภทนี้จะถูกสร้างบริเวณอาคารกลุ่ม G (G1 – G4) และกลุ่ม L (L1 – L5) ส่วน 3 ชั้นบนสุดจะเป็นที่พักอาศัยขนาดกระทัดรัดในเมือง

- TYPE 4 เป็นโรงละครสกาลา มีความจุประมาณ 1,500 ที่นั่ง สร้างแทนโรงภาพยนตร์เดิม (A2, A4) ให้มีรูปแบบที่สอดคล้องกับโถงบันไดของสกาลาเดิมที่เสนอให้เก็บรักษาไว้ โดยโรงละครจะมีความกว้าง (รูปตัดตามขวาง) ใกล้เคียงกับโรงภาพยนตร์เดิม แต่จะมีความสูงเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการเพิ่มพื้นที่นั่งชั้นลอย และส่วนรองรับกิจกรรมการแสดงบนเวที เช่น ส่วนแต่งตัว ส่วนตั้งเครื่องดนตรี และอุปกรณ์แสง เสียง มีการเชื่อมทางเดินชั้นที่ 2 รอบโรงละครกับอาคารประเภทที่ 1 ที่สร้างขึ้นใหม่โดยรอบ สำหรับพื้นที่ได้โรงละครจัดให้เป็นพื้นที่แผงเช่าขายสินค้าเกี่ยวกับศิลปะ การประดิษฐ์ ที่มีความเฉพาะตัว มีความคิดสร้างสรรค์ เช่น วัตถุศิลปะ สินค้าตกแต่งบ้าน สินค้าทำมือ ของชำร่วย เป็นต้น สอดคล้องกับการจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่บริเวณนั้น รวมทั้งมีที่จอดรถชั้นใต้ดิน 3 ชั้น

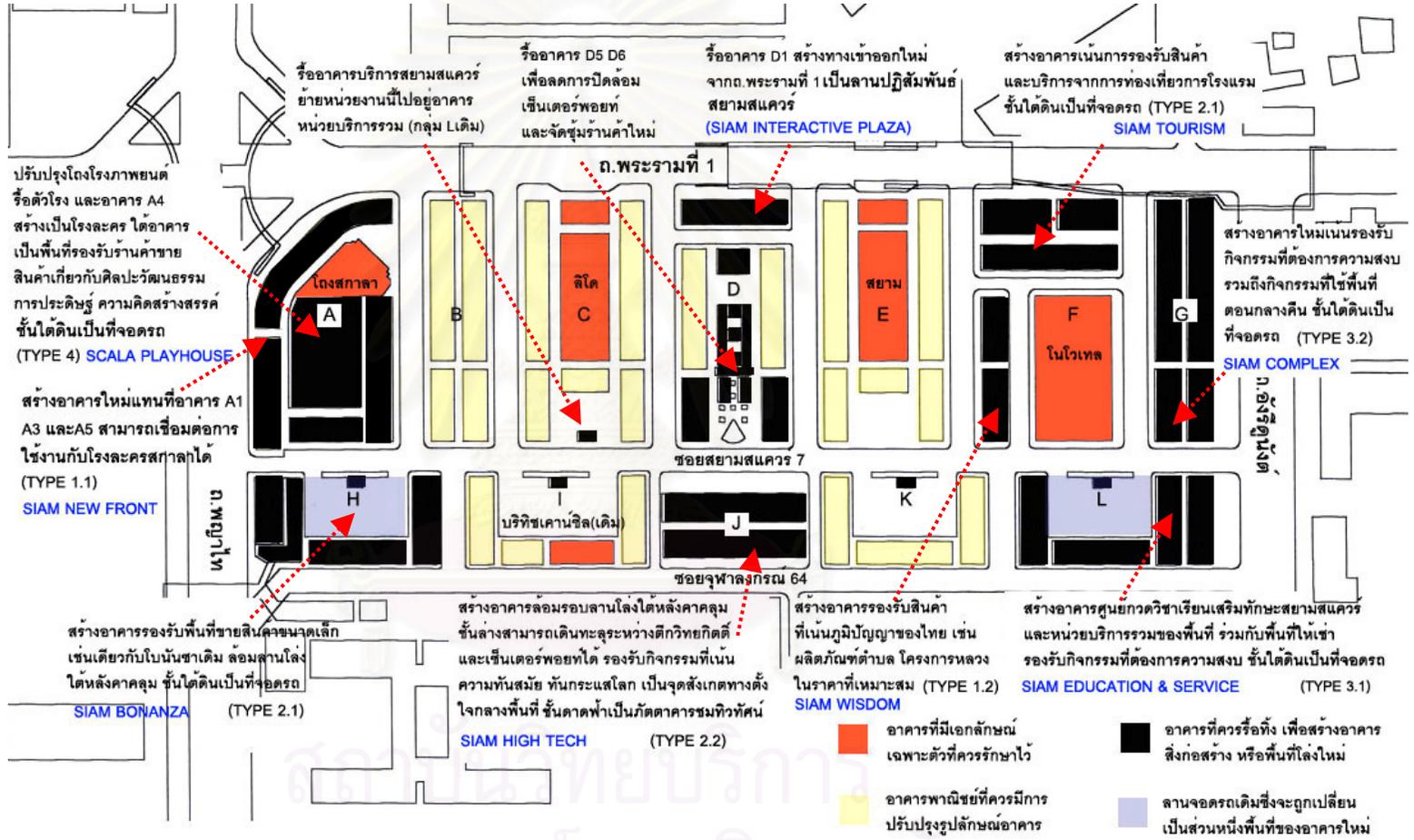


แนวทางการฟื้นฟูศูนย์กลางสยามสแควร์

นางสิทธา กองสถานะ 4374205025
 สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 5.8 แนวทางปรับปรุงด้านการใช้พื้นที่อาคาร

Not to scale



สถาบันมหาวิทยาลัย
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

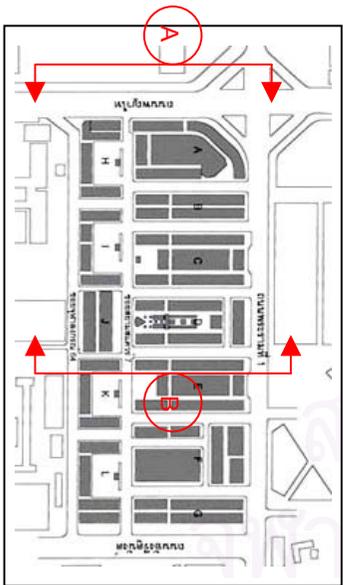


แนวทางการฟื้นฟูศูนย์กลางการค้าสยามสแควร์
 โครงการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

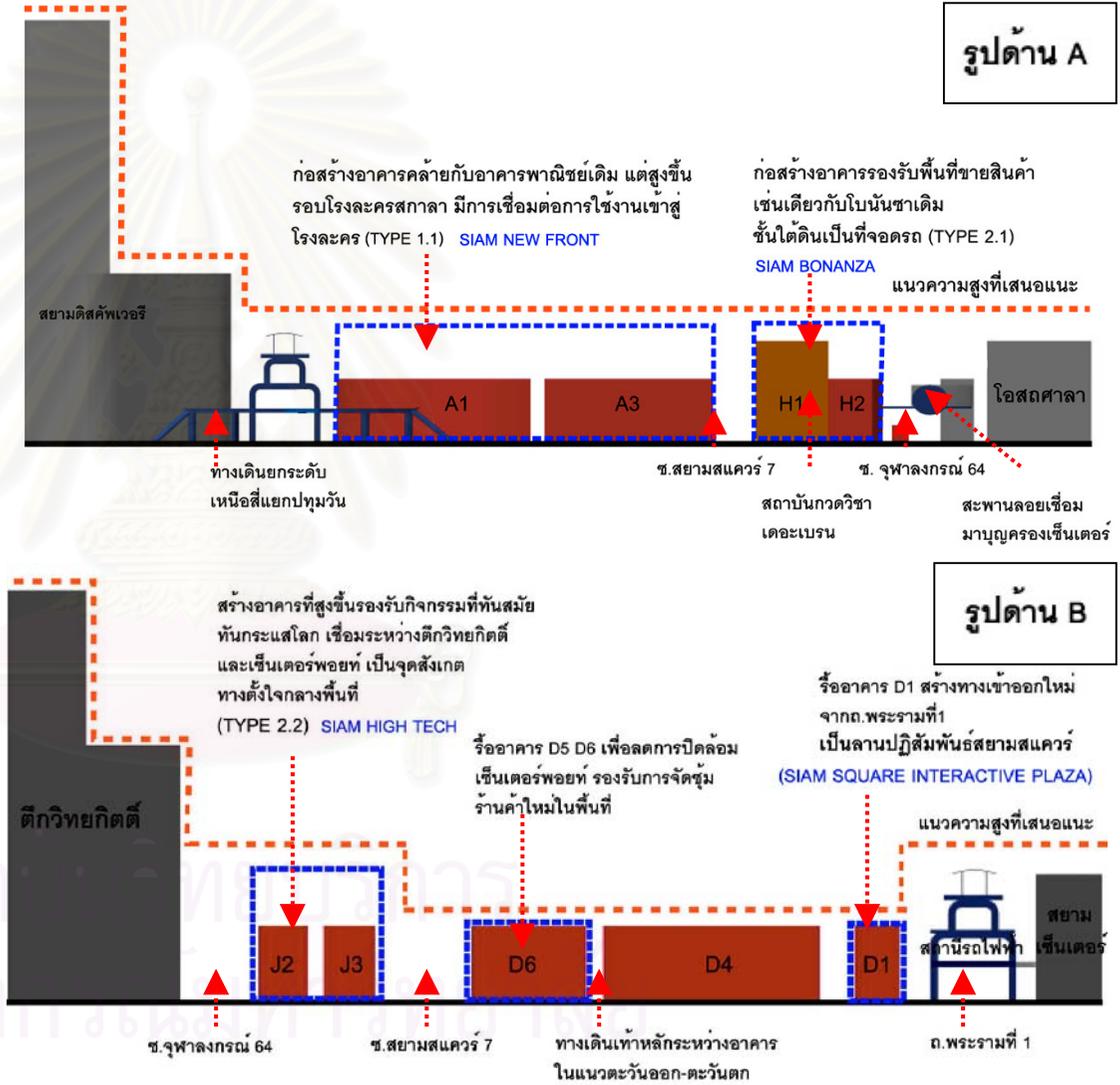
นายสิทธิลา กองสถานะ 4374205025

แผนที่ 5.9 แนวทางปรับปรุงความสูงของอาคาร

Not to scale



KEY PLAN





แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

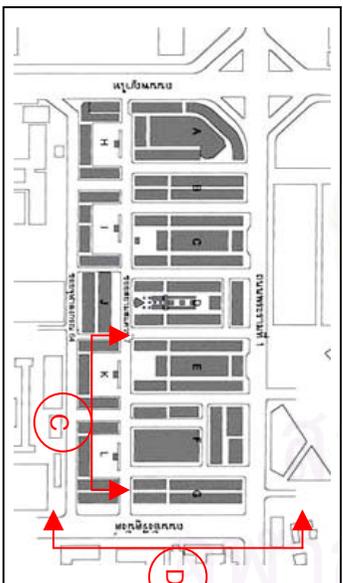
นางสีเทา กองสถานะ 4374205025
ผู้อำนวยการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 5.9 แนวทางปรับปรุงความสูงของกลุ่มอาคาร (ต่อ)

Not to scale



KEY PLAN

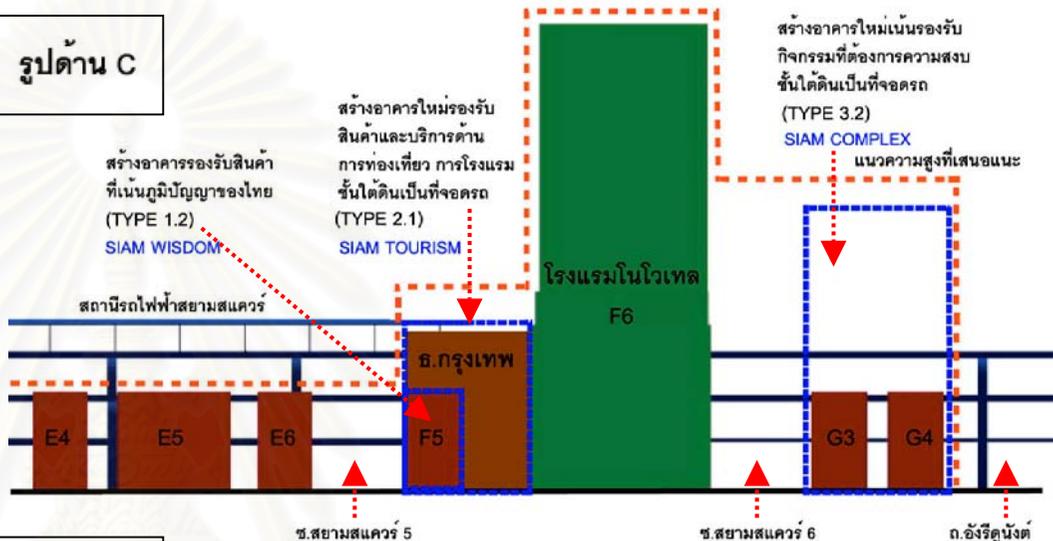


รูปด้าน C

สร้างอาคารรองรับสินค้าที่เน้นภูมิปัญญาของไทย (TYPE 1.2) SIAM WISDOM

สร้างอาคารใหม่รองรับสินค้าและบริการด้านการท่องเที่ยว การโรงแรม ชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถ (TYPE 2.1) SIAM TOURISM

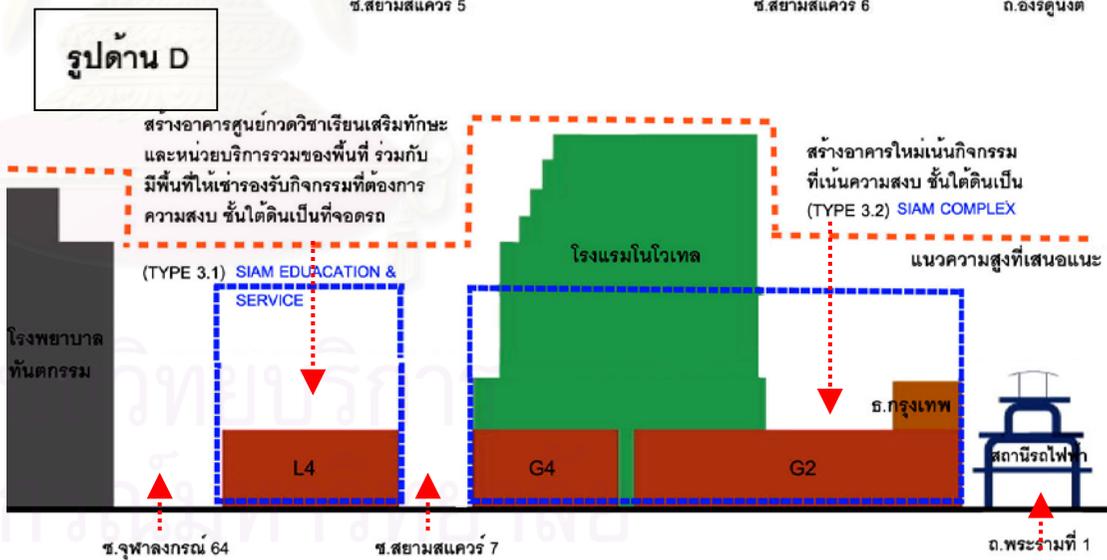
สร้างอาคารใหม่เน้นรองรับกิจกรรมที่ต้องการความสงบ ชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถ (TYPE 3.2) SIAM COMPLEX

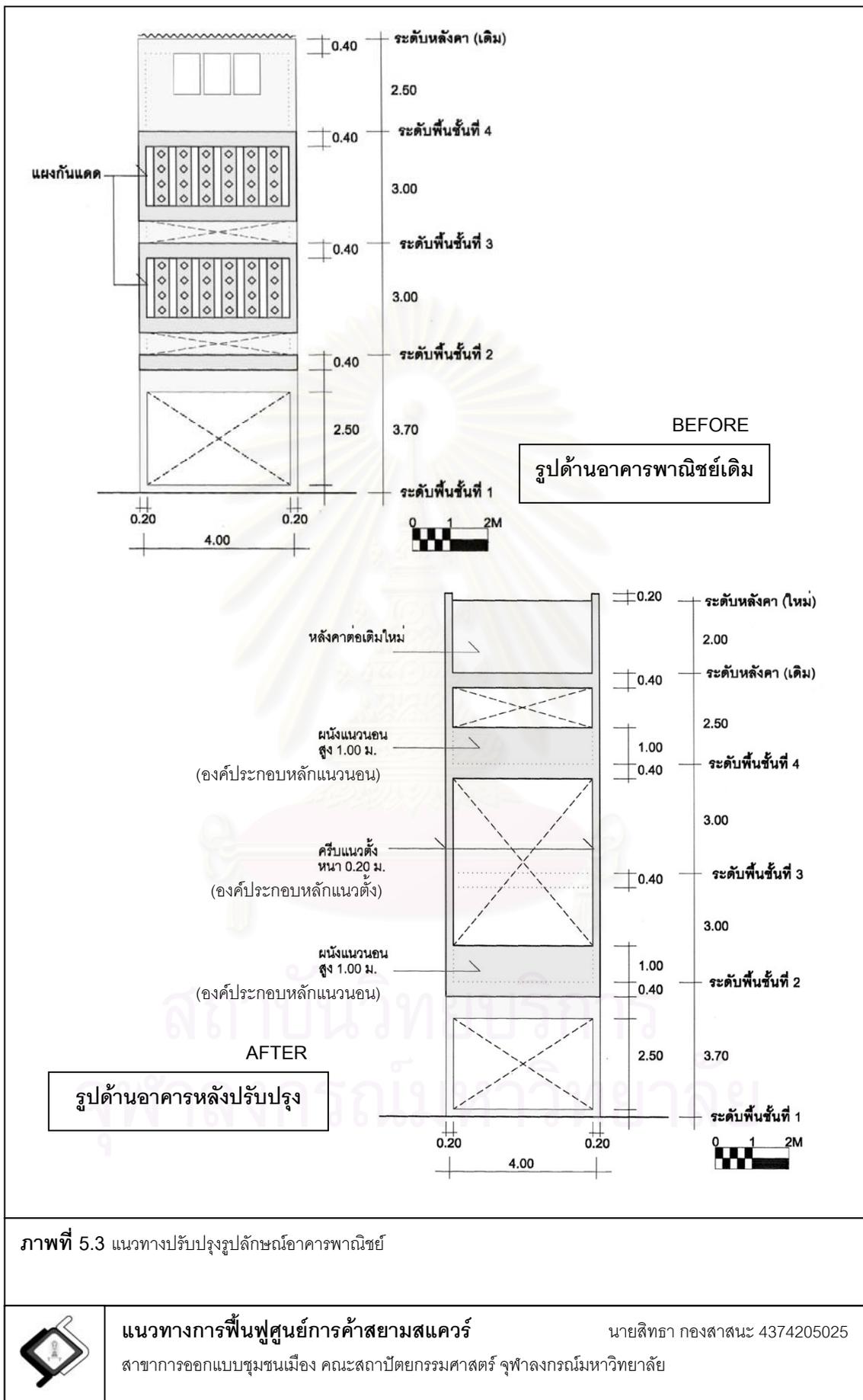


รูปด้าน D

สร้างอาคารศูนย์กวดวิชาเรียนเสริมทักษะ และหน่วยบริการรวมของพื้นที่ ร่วมกับมีพื้นที่ให้เช่ารองรับกิจกรรมที่ต้องการความสงบ ชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถ (TYPE 3.1) SIAM EDUCATION & SERVICE

สร้างอาคารใหม่เน้นกิจกรรมที่เน้นความสงบ ชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถ (TYPE 3.2) SIAM COMPLEX





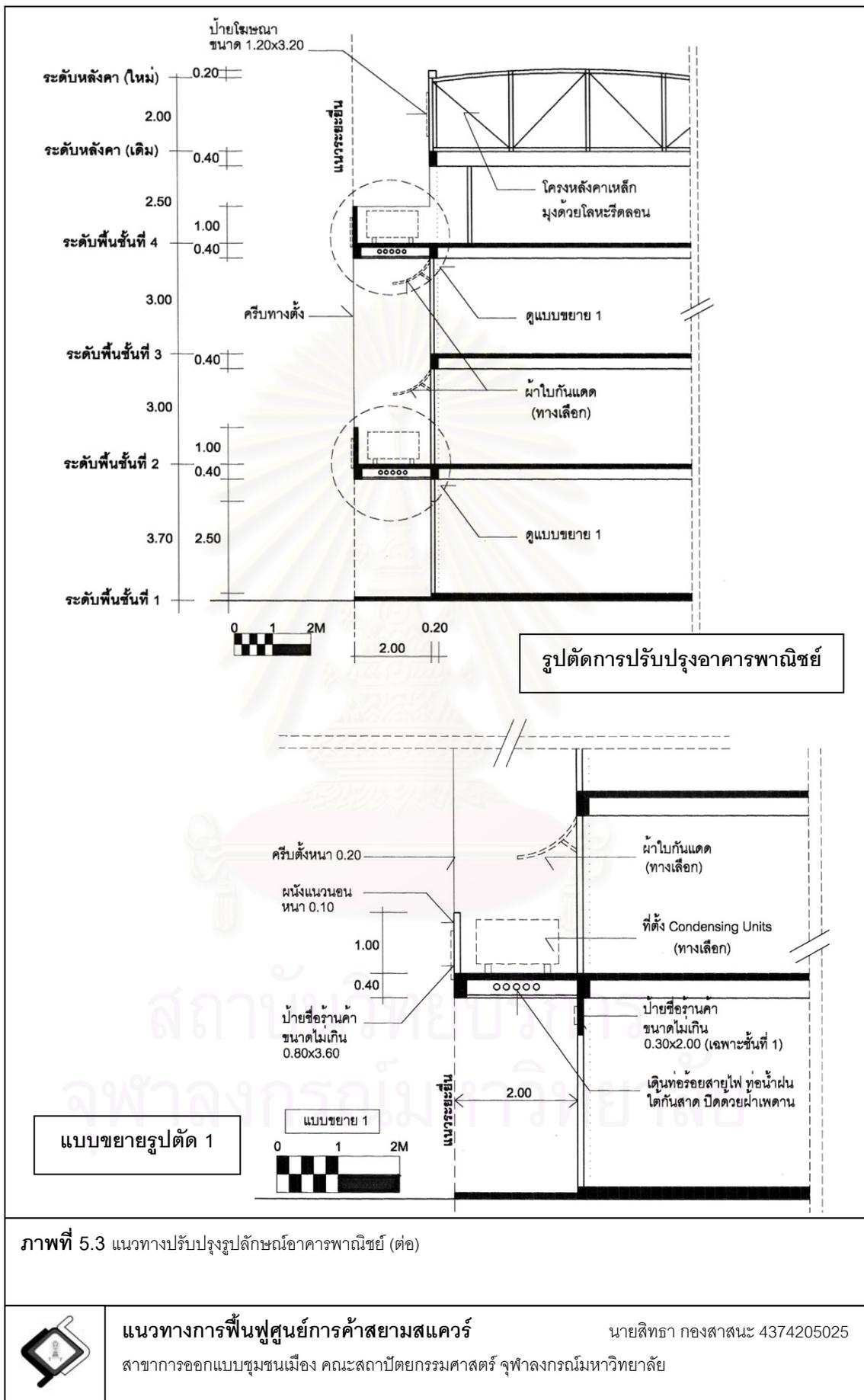
ภาพที่ 5.3 แนวทางปรับปรุงรูปลักษณะอาคารพาณิชย์

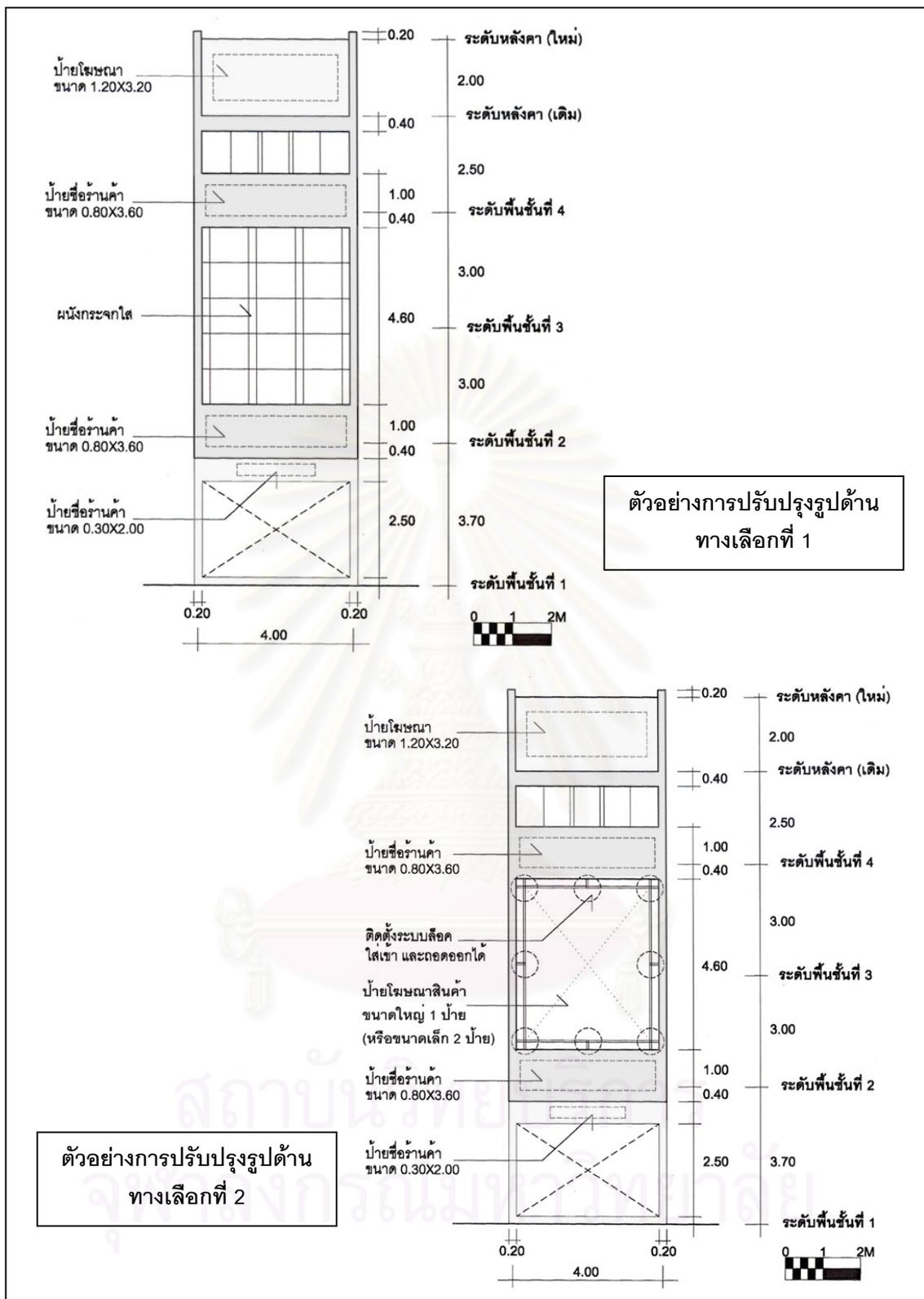


แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





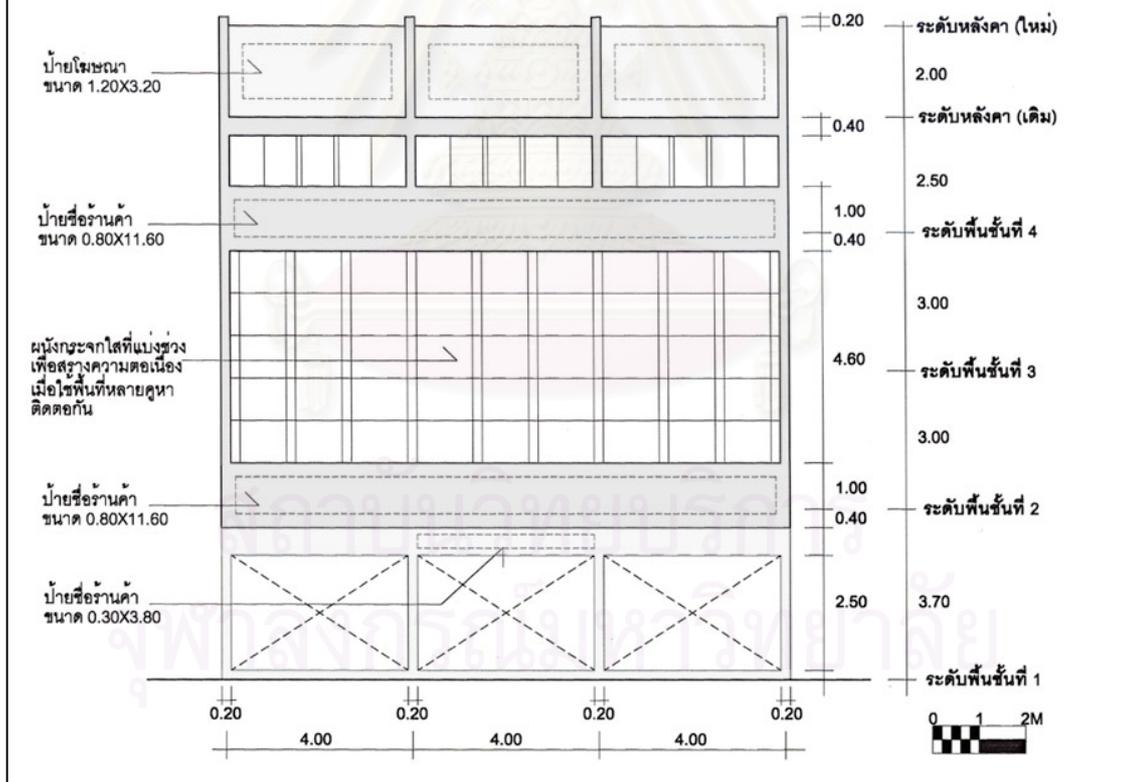
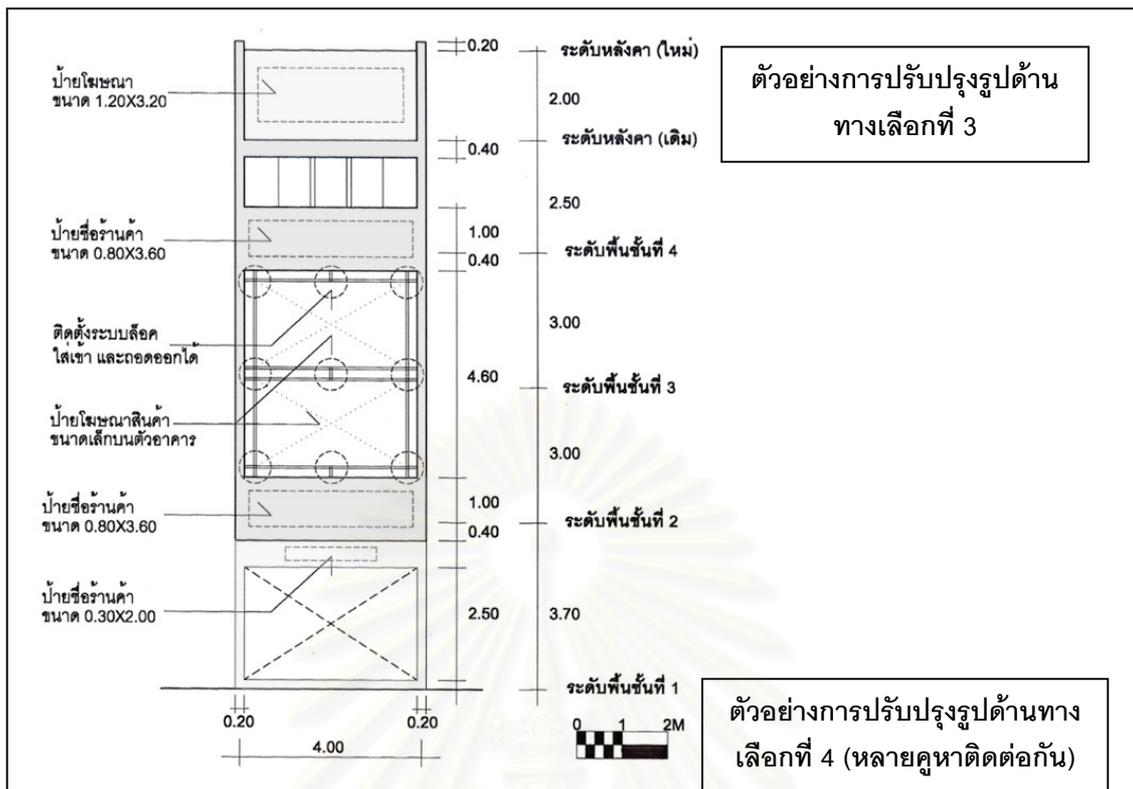
ภาพที่ 5.3 แนวทางปรับปรุงรูปลักษณะอาคารพาณิชย์ (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิกา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



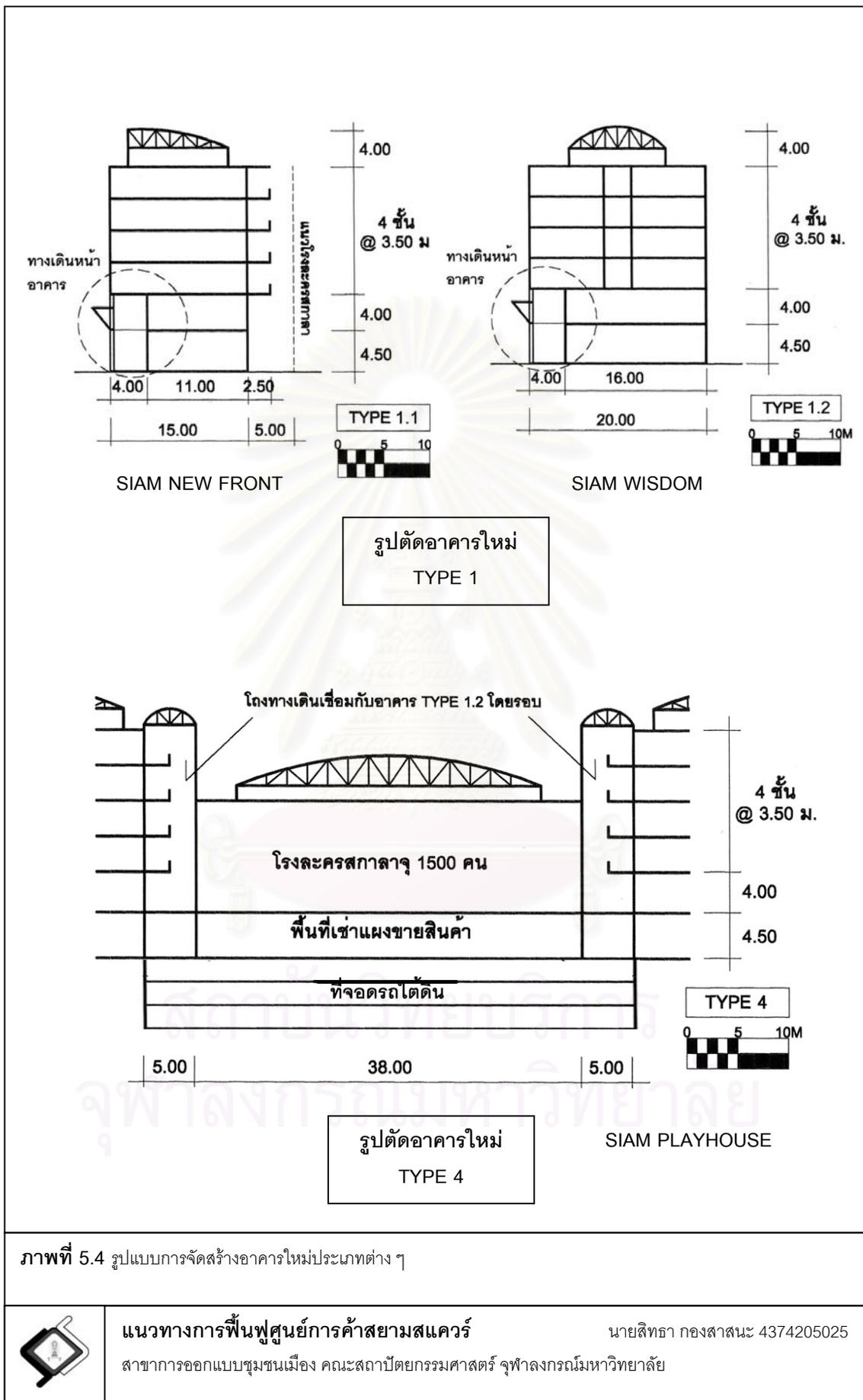
ภาพที่ 5.3 แนวทางปรับปรุงรูปด้านอาคารพาณิชย์ (ต่อ)

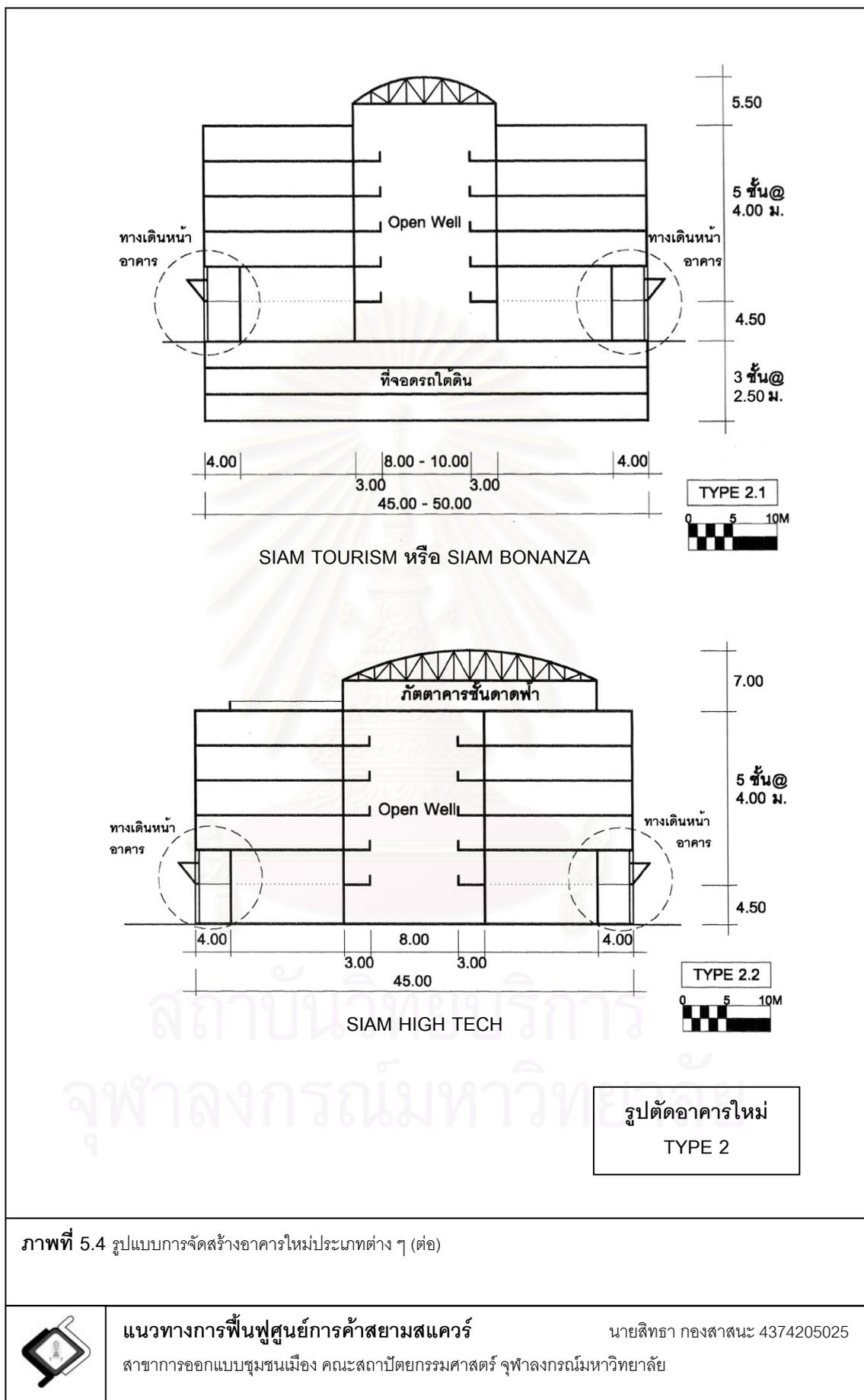


แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





รูปตัดอาคารใหม่
TYPE 2

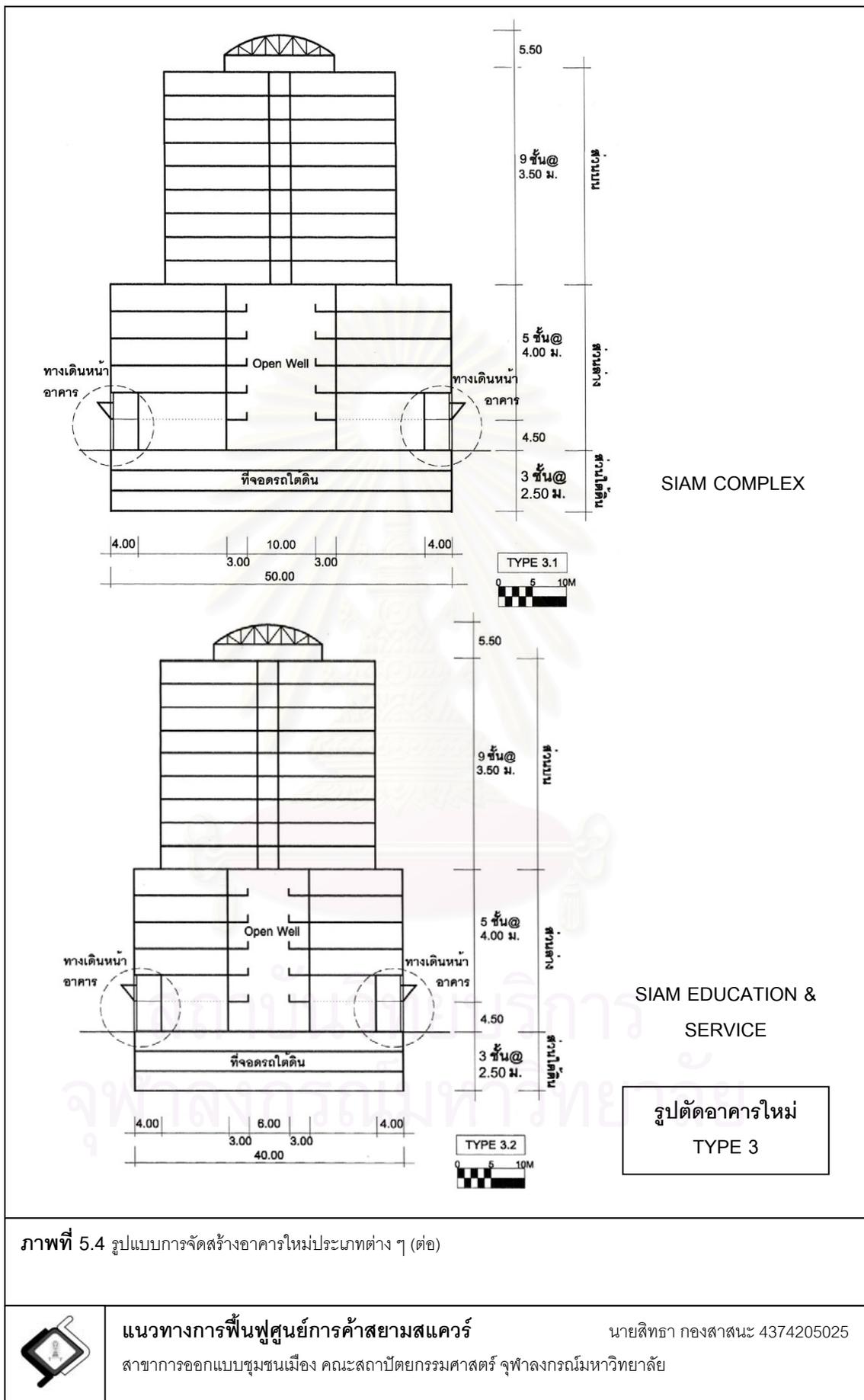
ภาพที่ 5.4 รูปแบบการจัดสร้างอาคารใหม่ประเภทต่าง ๆ (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 5.4 รูปแบบการจัดสร้างอาคารใหม่ประเภทต่าง ๆ (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิทา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.7.1.3 แนวทางปรับปรุงระบบการสัญจร

ศูนย์การค้าสยามสแควร์ตั้งอยู่ในย่านการค้าปทุมวัน ซึ่งจัดเป็นศูนย์รวมกิจกรรมที่สำคัญแห่งหนึ่งของเมือง มีถนนสายหลักผ่านพื้นที่ และมีระบบขนส่งหลายระบบรองรับ โดยเฉพาะรถไฟฟ้ายกระดับที่ได้รับความนิยมเพิ่มสูงขึ้น ทำให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวกขึ้น ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่จะใช้การเดินเท้าระดับพื้นดินเป็นวิธีสัญจรหลักภายในพื้นที่ ส่วนการสัญจรเชื่อมโยงระหว่างสยามสแควร์กับพื้นที่โดยรอบใช้การเดินเท้าระดับเหนือพื้นดินเป็นหลัก

อย่างไรก็ตามถึงแม้การสัญจรทางเท้าจะเป็นวิธีสัญจรหลัก แต่การจัดระบบสัญจรในปัจจุบันยังเน้นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้รถยนต์เป็นสำคัญ ด้วยการกระจายที่จอดรถบนพื้นดินไปตามลานจอดรถ และถนนซอยต่าง ๆ ทั้งพื้นที่ ทำให้การเดินเท้าได้รับผลกระทบจากการจราจรของรถยนต์ เช่น มลพิษ การกีดขวางพื้นที่ใช้สอยของที่จอดรถ อันตรายจากจุดตัดระหว่างรถยนต์ และทางเดินเท้า เป็นต้น นอกจากนี้โครงข่ายการสัญจรทางเท้าระดับเหนือพื้นดินเพื่อเชื่อมโยงย่านปทุมวัน ขาดความต่อเนื่อง ไม่ครอบคลุมพื้นที่ รวมทั้งทางเข้าและออกสยามสแควร์ไม่ได้รับการออกแบบที่เหมาะสม ขาดความชัดเจน

ดังนั้นควรมีการจัดระบบสัญจรภายในพื้นที่ใหม่ มีแนวคิดหลัก คือ เพิ่มความสำคัญของการสัญจรทางเท้า และการใช้ระบบขนส่งมวลชนโดยเฉพาะรถไฟฟ้ายกระดับให้มากขึ้น รวมทั้งลดการพึ่งพาการใช้รถยนต์ส่วนบุคคลให้น้อยลง โดยใช้การปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ร่วมกับการบริหาร และจัดการระบบจราจร (Traffic management) เพื่อช่วยปรับปรุงระบบสัญจรของพื้นที่ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเด็นคือ

1. การเชื่อมโยงพื้นที่สยามสแควร์กับพื้นที่โดยรอบ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 การเชื่อมโยงโครงข่ายทางสัญจรระดับเหนือพื้นดินครอบคลุมย่านปทุมวัน เสนอให้สร้างโครงข่ายทางสัญจรระดับเหนือพื้นดิน (Sky link) เพิ่มเติมเหนือถนนพระรามที่ 1 โดยเชื่อมทางเดินยกระดับจากสี่แยกปทุมวันไปยังสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ จะช่วยทำให้ย่านการค้าปทุมวันมีระบบทางเท้ายกระดับครอบคลุมทั้งพื้นที่ สามารถเข้าออกอาคารที่อยู่โดยรอบจากระดับเหนือพื้นดินได้สะดวกขึ้น สร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมการค้า รวมทั้งเกิด “พื้นที่สาธารณะลอยฟ้า” ขนาดใหญ่ที่สามารถรองรับกิจกรรมชั่วคราวต่าง ๆ ได้ เช่น บูธขายของ นั่งพักผ่อน จุดนัดพบ การแสดงดนตรี และละคร เป็นต้น ช่วยสร้างสีสันแก่พื้นที่อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ควรเชื่อมโครงข่ายทางเดินยกระดับจากย่านปทุมวันไปสู่ย่านราชประสงค์ในอนาคตด้วย เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการทั้ง 2 ย่าน เกิดโครงข่ายทางเดินเท้าลอยฟ้าขนาดใหญ่ที่โดดเด่นระดับประเทศ ซึ่งต้องอาศัยความร่วมมือจากกรุงเทพมหานคร BTS และศูนย์การค้าโดยรอบในด้านการลงทุนก่อสร้าง

1.2 การสร้างทางเข้าและออกหลักของสยามสแควร์ใหม่ กำหนดให้พื้นที่ 3 ส่วนเป็นทางเข้าและออกหลักของสยามสแควร์จากทิศต่าง ๆ ได้แก่ บริเวณกลุ่มอาคาร D1 จากด้านถนนพระรามที่ 1 และสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ บริเวณกลุ่มอาคาร A1 จากสี่แยกปทุมวัน และกลุ่มอาคาร H1, H2 จากด้านพญาไท และมานูญครองเซ็นเตอร์ นอกจากทางเข้าออกหลักทั้ง 3 แห่ง จะมีหน้าที่อำนวยความสะดวกแก่การสัญจรเข้าถึงแล้ว ยังต้องเป็นจุดสังเกต และจุดจำที่สำคัญของสยามสแควร์สำหรับผู้คนที่ผ่านไปมาด้วย

2. การปรับปรุงระบบสัญญาภายในพื้นที่ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 การกำหนดพื้นที่เฉพาะสำหรับการเดินเท้า กำหนดให้พื้นที่บริเวณอาคารกลุ่ม A, B, C, D, E, I, J และ K รวมถึงชอยสยามสแควร์ 1, 2, 3 และ 4 เป็นพื้นที่เฉพาะสำหรับการเดินเท้า เพื่อส่งเสริมความสำคัญของการเดินเท้า และรองรับกิจกรรมการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายนอกอาคาร โดยจะห้ามรถยนต์ทุกชนิดแล่นผ่านชอยทั้ง 4 ยกเว้น รถฉุกเฉิน รถบริการ และรถบุคคลสำคัญในบางช่วงเวลาเท่านั้น

2.2 การสร้างโครงข่ายทางสัญจรระดับเหนือพื้นดินภายในสยามสแควร์ จากการเพิ่มพื้นที่ใช้งานในแนวตั้งของสยามสแควร์ให้มากขึ้น ทำให้ทางเท้ายกระดับเป็นเครื่องมือหนึ่งที่สำคัญ เพื่อช่วยสร้างความต่อเนื่อง และเชื่อมโยงกิจกรรมการใช้พื้นที่ในระดับเหนือพื้นดินให้เกิดขึ้นได้ จึงเสนอให้สร้างทางเดินยกระดับเพิ่มเติม 2 เส้นทางได้แก่

1. **แนวตะวันออก - ตะวันตก** เชื่อมจากศูนย์การค้ามาบุญครองเซ็นเตอร์ ผ่านพื้นที่สยามสแควร์บริเวณอาคารกลุ่ม H, A, B, C, F และ L เชื่อมไปสู่สถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ และสยามพารากอน

2. **แนวเหนือ - ใต้** เชื่อมจากศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ เข้าสู่พื้นที่สยามสแควร์ผ่านลานปฏิสัมพันธ์สยามสแควร์ อาคารกลุ่ม D และ J

โดยทั้ง 2 เส้นทางควรมีบันได หรือทางเลื่อนในตำแหน่งที่เหมาะสม เพื่อสร้างความสะดวก และความคล่องตัวของการเดินเท้า และจะมีจุดตัดกันบริเวณพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ ซึ่งจะเป็นจุดเปลี่ยนหลักระหว่างทางเดินเท้าระดับเหนือพื้นดิน และระดับดินของสยามสแควร์ด้วย นอกจากนี้มีการเชื่อมโครงข่ายทางเท้ายกระดับของย่านปทุมวันกับทางเดินยกระดับภายในพื้นที่ในบริเวณที่เหมาะสม เช่น ทางเดินรอบ ๆ โรงภาพยนตร์กลุ่มอาคารใหม่ที่สร้างขึ้น เพื่อช่วยสร้างความต่อเนื่องของการสัญจรระดับเหนือพื้นดินทั้งภายนอก และภายใน

2.3 การสร้างที่จอดรถใต้ดิน เสนอให้ยกเลิกการจอดรถระดับเหนือพื้นดินตามถนนชอย และลานจอดรถทั้งหมด จัดเพียงพื้นที่หยุดรับ - ส่งผู้ใช้บริการ และขนส่งสินค้าชั่วคราวบางจุดเท่านั้น กำหนดให้มีเวลาเฉพาะสำหรับการขนส่งสินค้าที่เหมาะสม ครอบคลุมการใช้งานปกติให้น้อยที่สุด หรือใช้เครื่องทุ่นแรงสำหรับขนส่งขนาดเล็ก เช่น รถเข็น รถตุ๊กตุ๊กไฟฟ้า เพื่อขนถ่ายสินค้าจากจุดจอดรถขนส่งสินค้าไปสู่พื้นที่ส่วนต่าง ๆ มีการสร้างที่จอดรถใต้ดินตามกลุ่มอาคารใหม่บริเวณขอบของพื้นที่ เพื่อสร้างความสัมพันธ์กับทิศทางการเข้าถึงจากถนนโดยรอบ ช่วยลดเวลาวนหาที่จอดรถ และบรรเทาปัญหาจราจรติดขัดภายในพื้นที่ โดยพื้นที่จอดรถใต้ดินรวมทั้งหมดควรรองรับปริมาณได้ใกล้เคียง หรือมากกว่าที่จอดรถบนดินเดิม คือ ประมาณ 1,800 คัน (เดิมจอดได้ประมาณ 1,100 คัน) แต่จะไม่เน้นการเพิ่มพื้นที่จอดรถในสยามสแควร์มากนัก เนื่องจากต้องการให้ความสำคัญกับการเดินเท้า และระบบขนส่งสาธารณะมากกว่าการใช้รถยนต์ รวมถึงสามารถใช้ที่จอดรถจำนวน 640 คันของตึกวิทยกิตติ์ และที่จอดจำนวนกว่า 10,000 คัน ของศูนย์การค้าโดยรอบร่วมกันได้

สำหรับบริเวณที่เสนอให้มีการสร้างที่จอดรถใต้ดินตามอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ ซึ่งจะอยู่ใน Zone A, D, E และ F ภายหลังจากปรับปรุง ได้แก่บริเวณต่อไปนี้

- กลุ่ม A เดิม (A1 - A5) จอดรถได้ประมาณ 400 คัน
- กลุ่ม H เดิม (H1 - H5) จอดรถได้ประมาณ 300 คัน
- กลุ่ม F เดิม (F1 - F5) จอดรถได้ประมาณ 300 คัน
- กลุ่ม G เดิม (G1 - G4) จอดรถได้ประมาณ 400 คัน
- กลุ่ม L เดิม (L1 - L5) จอดรถได้ประมาณ 400 คัน

2.4 การปรับเปลี่ยนทิศทางการเดินทางภายในพื้นที่ เนื่องจากถนนซอย และลานจอดรถเดิมบางส่วนจะถูกเปลี่ยนเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายนอกอาคารแทนเส้นทางสัญจรของรถยนต์ ทำให้ต้องมีการปรับปรุงทิศทางการเดินทางภายในพื้นที่ใหม่ดังนี้

- ซอยสยามสแควร์ 7 และจุฬาลงกรณ์ 64 จะยังคงเป็นเส้นทางหลักเพื่อเข้า และออกพื้นที่ระหว่างถนนพญาไท และถนนอังรีดูนังต์ โดยมีซอยสยามสแควร์ 8, 9, 10 และ 11 เป็นเส้นทางเชื่อมระหว่างซอยหลักทั้ง 2 กำหนดให้มีการเดินทางเดียวเช่นเดิม แต่เสนอให้สามารถเปิดซอยสยามสแควร์ 7 บางส่วนเพื่อเป็นถนนคนเดิน (Pedestrian mall) ในวันหยุดเสาร์ – อาทิตย์ หรือเทศกาลโอกาสพิเศษ (ตามความเหมาะสม) แล้วปรับปรุงให้ซอยจุฬาลงกรณ์ 64 สามารถเดินทางสวนทางได้ และปรับปรุงทางออกด้านถนนพญาไท (GO-1) เป็นทางออกได้ด้วย เพื่อใช้ทดแทนซอยสยามสแควร์ 7 ที่ปิดชั่วคราว

- ปรับปรุงซอยข้างตึกวิทยกิตติ์ และคณะทันตแพทยศาสตร์ ให้ใช้เป็นทางเชื่อมไปสู่ซอยจุฬาลงกรณ์ 62 (ในเขตพื้นที่การศึกษา) สอดคล้องกับผังระบบถนน และที่จอดรถจากผังจุฬาฯ 100 ปี เพื่อช่วยระบายรถจากซอยจุฬาลงกรณ์ 64 ในกรณีที่ปิดซอยสยามสแควร์ 7 เป็นถนนคนเดิน โดยควรใช้ซอยจุฬาลงกรณ์ 62 เฉพาะที่จำเป็นในช่วงเวลาที่รบกวนพื้นที่การศึกษาน้อยที่สุด เช่น วันหยุดเสาร์ – อาทิตย์ วันหยุดราชการ ช่วงเวลาปิดภาคเรียน เป็นต้น

- ปรับปรุงการเข้า และออกพื้นที่ด้านถนนพระรามที่ 1 โดยยกเลิกประตูทางเข้า และออกสำหรับรถยนต์บริเวณปากซอย 1, 2, 3 และ 4 (อยู่ในพื้นที่เฉพาะสำหรับการเดินเท้า) และปรับให้ประตูทางเข้าบริเวณปากซอย 5 (GI-4) เป็นทางออก เพื่อให้สัมพันธ์กับการปรับเปลี่ยนทิศทางการเดินทาง และการสร้างที่จอดรถใต้ดินในบริเวณนั้น



ทางสัญจรยกระดับที่สร้างขึ้นทดแทนสะพานลอยซึ่งเสนอให้รื้อออกไป สามารถเชื่อมเข้าสู่โรงพยาบาลนครลิโด และฝั่งตรงข้ามได้

สะพานลอยเดิมที่ถูกรื้อไป

ภาพที่ 5.5 การเชื่อมทางสัญจรระดับเหนือพื้นดิน (Sky link) จากสี่แยกปทุมวันไปสู่สถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์เหนือถนนพระรามที่ 1



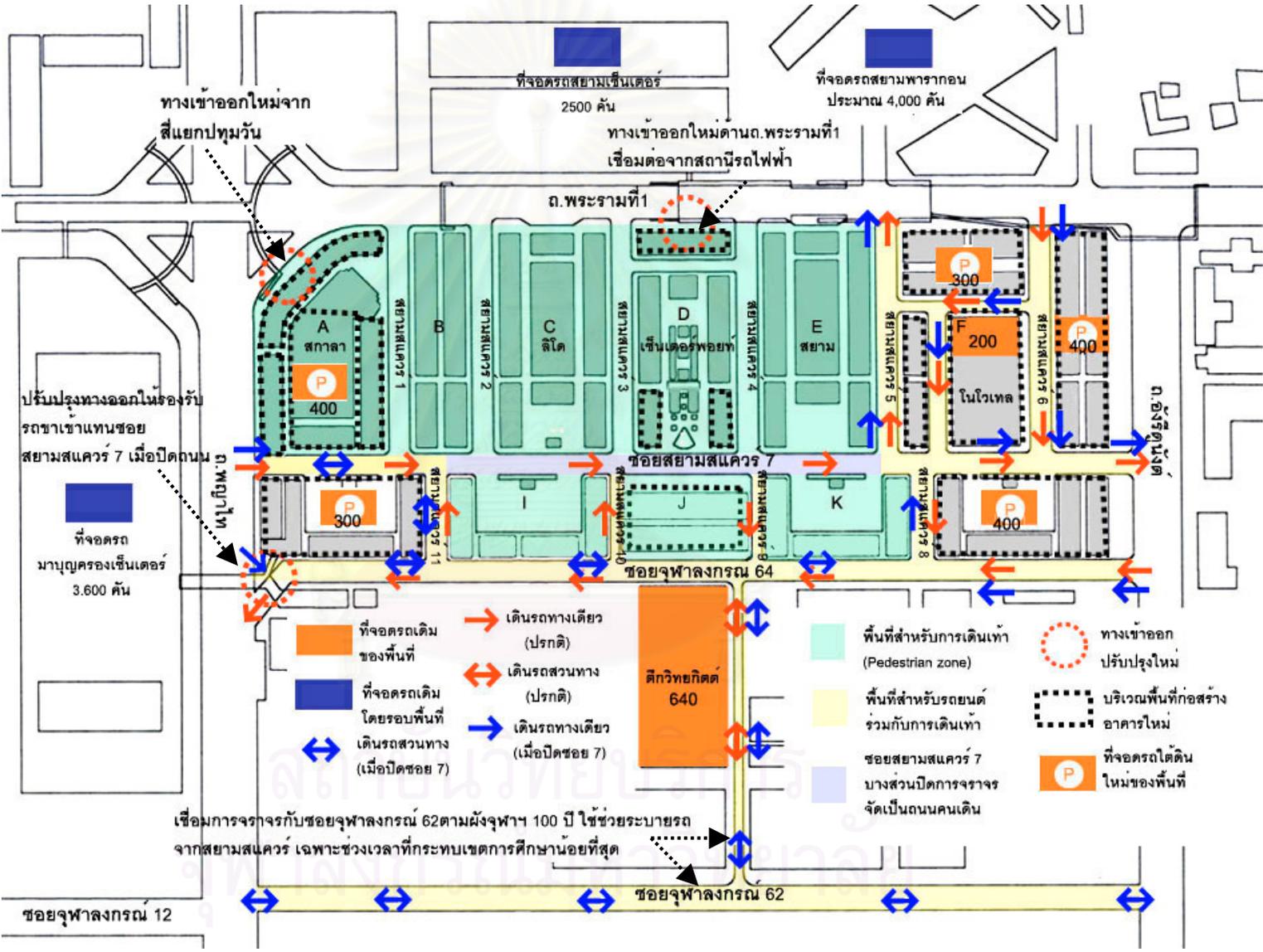
แนวทางการฟื้นฟูพื้นที่อาคารศาลาสยามสแควร์

สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสีเทา กงสงสาสนะ 4374205025

แผนที่ 5.10 แนวทางการจัดระบบเดินรถระดับพื้นดิน

Not to scale



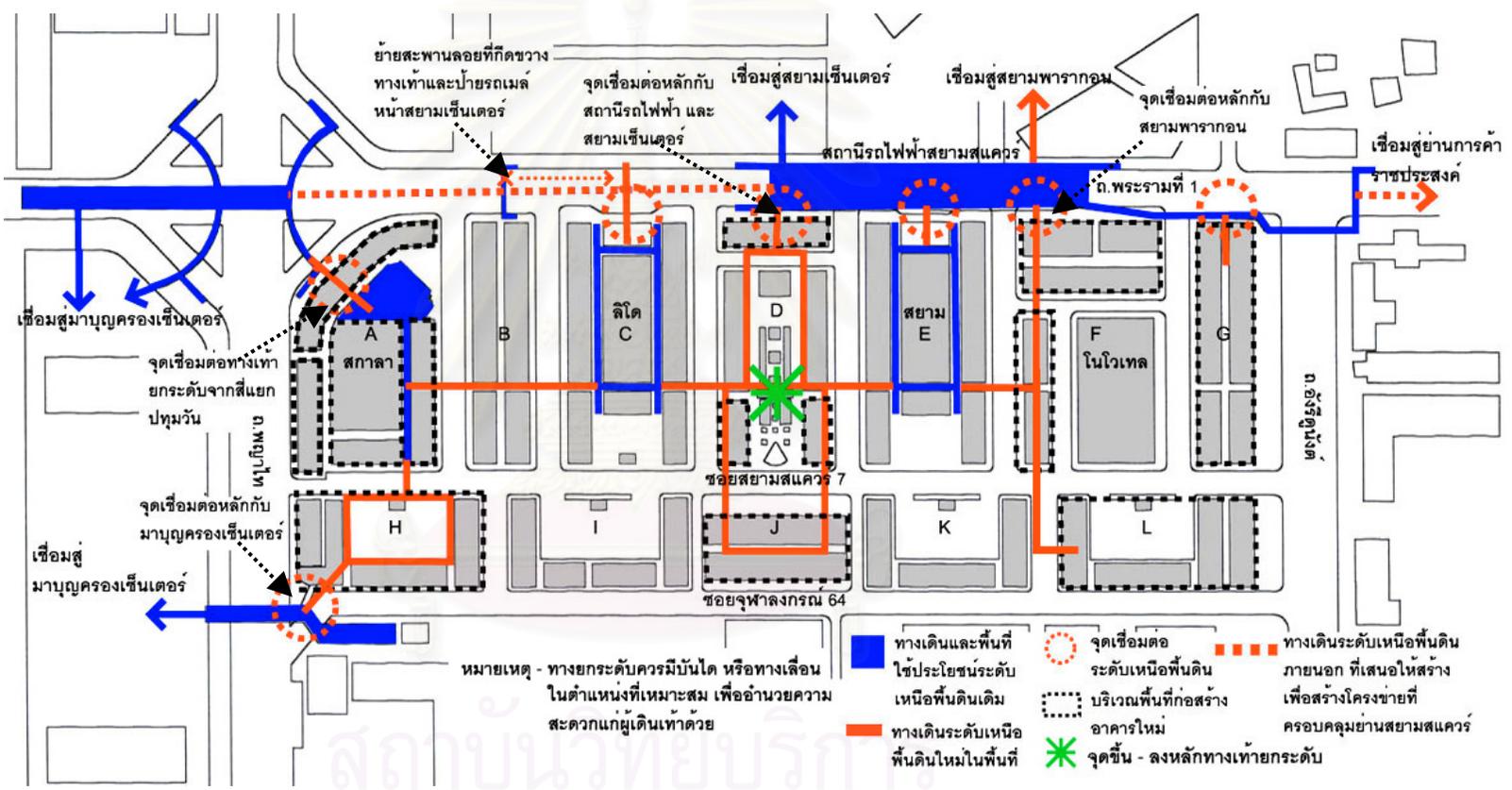


แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นางสีทิภา กองสงเคราะห์ 4374205025

แผนที่ 5.11 แนวทางการจัดระบบสัญญาณระดับเหนือพื้นดิน

Not to scale



สถาบันวิจัยบริรักษ์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.7.1.4 แนวทางปรับปรุงการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร

เนื่องจากสยามสแควร์เป็นที่มีสัดส่วนพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารเดิมค่อนข้างสูง รวมทั้งภายหลังการปรับปรุงด้านระบบสัญจรใหม่ของพื้นที่ โดยเฉพาะการจัดพื้นที่เพื่อการเดินเท้า มีการยกเลิกที่จอดรถบนดิน และสร้างที่จอดรถใต้ดินทดแทน จะทำให้มีโอกาสปรับปรุงถนนซอย และพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารเดิมให้ใช้เป็นประโยชน์ และมีความต่อเนื่องมากยิ่งขึ้น ช่วยส่งเสริมคุณภาพของสภาพภูมิทัศน์ และภาพลักษณ์ศูนย์การค้าแบบเปิดของสยามสแควร์ให้ชัดเจนยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตามปัญหาที่พบเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร และสภาพภูมิทัศน์ ได้แก่ การขาดความร่วมมือกัน เชี่ยวชาญจากพันธมิตร และธรรมชาติอย่างรุนแรง การขาดคุณภาพในการตกแต่งพื้นที่ภายนอกอาคาร ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการใช้พื้นที่ที่ประกอบกิจกรรมภายนอกอาคาร และสัญจรทางเท้าระหว่างกลุ่มอาคารตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน รวมทั้งการขาดแนวทางปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ประกอบถนนร่วมกัน ทำให้ขาดเอกภาพในการออกแบบ กีดขวางการใช้พื้นที่ รกรุงรัง สร้างความไม่เป็นระเบียบแก่สภาพภูมิทัศน์โดยรวมของสยามสแควร์ ดังนั้นสามารถกำหนดแนวทางปรับปรุงการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร ซึ่งจะแบ่งออกเป็น 2 ประเด็นหลักได้แก่

1. การปรับปรุงพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 การปรับปรุงสภาพ และเพิ่มการใช้ประโยชน์พื้นที่เปิดโล่งเดิม เสนอให้ปรับปรุงพื้นที่เปิดโล่งเดิมของพื้นที่บริเวณต่าง ๆ ดังนี้ คือ

- **ลานจอดรถบริเวณอาคารกลุ่ม I และ K** ปรับเปลี่ยนสภาพลานจอดรถทั้ง 2 แห่ง ให้เป็นลานกิจกรรมหลักของสยามสแควร์ สามารถรองรับกิจกรรมที่ต้องการพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ภายนอกอาคารได้ เช่น การประชาสัมพันธ์สินค้า การแสดงกลางแจ้ง นิทรรศการ โดยเสนอให้มีการคลุมหลังคาโปร่งแสง เพื่อช่วยสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมภายใต้หลังคาคลุมโดยเฉพาะเวลาฝนตก และจัดเวทีกลางแจ้งบริเวณกลุ่ม I แทนที่เดิมภายในเซ็นเตอร์พอยท์ เนื่องจากมีความกว้างขวางมากกว่า และมีการปิดล้อมน้อยกว่า ทำให้สามารถมองเห็น และเข้าถึงกิจกรรมได้สะดวกกว่า

- **พื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์** ปรับปรุงพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์เดิมให้มีความโล่ง และร่มรื่นมากขึ้น สอดคล้องกับแนวคิดแกนสีเขียวของมหาวิทยาลัย ตอรับกับทางเข้าออกใหม่ด้านถนนพระรามที่ 1 (และลานปฏิสัมพันธ์สยามสแควร์) โดยเสนอให้จัดซุ้มร้านค้าภายในใหม่ รื้ออาคาร D5 และ D6 เพื่อลดการปิดล้อมสร้างจุดเปลี่ยนหลักระหว่างทางเดินระดับพื้นดิน และเหนือพื้นดินบริเวณนี้ รวมทั้งสร้างหลังคาโปร่งแสงคลุมพื้นที่บางส่วนของเซ็นเตอร์พอยท์ด้วย

- **พื้นที่โล่งบริเวณกลุ่ม C** ติดกับซอยสยามสแควร์ 7 ปรับปรุงสภาพลานโล่งเดิม ให้เป็นลานพักผ่อน และนัดพบ คล้ายคลึงกับลานพักผ่อนกลุ่ม E จัดเตรียมระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกให้เพียงพอ โดยเสนอให้รื้อย้ายอาคารศูนย์บริการ (C7) ที่กีดขวางการใช้พื้นที่โล่ง และจัดวางสิ่งก่อสร้างหรือวัตถุศิลปะที่มีความโดดเด่น เพื่อเป็นจุดหมายตาของพื้นที่บริเวณนั้น

- **พื้นที่โล่งบริเวณกลุ่ม G และ L** ริมถนนอังรีดูนังต์ ปรับปรุงสภาพพื้นที่โล่งริมถนนอังรีดูนังต์ให้มีรูปแบบที่เหมาะสมสามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้งได้ โดยเฉพาะช่วงเวลากลางคืน เช่น รับประทานอาหาร ฟังดนตรีนอกอาคาร จัดเป็นพื้นที่สังสรรค์หลังเวลาเลิกงาน

1.2 การปรับเปลี่ยนถนนซอยเดิมบางส่วนเป็นพื้นที่เพื่อการเดินเท้า เสนอให้ปรับปรุงถนนซอยสยามสแควร์ 1, 2, 3 และ 4 ให้สามารถรองรับการเดินเท้า และกิจกรรมกลางแจ้งที่มีลักษณะชั่วคราวหรือในโอกาสพิเศษ (Festive open space) โดยรูปแบบกิจกรรมสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมและสัมพันธ์กับการจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่ในบริเวณนั้น เช่น ซอยสยามสแควร์ 1 อาจะรองรับกิจกรรมกลางแจ้งที่เกี่ยวข้องกับศิลปวัฒนธรรม การแสดง เนื่องจากอยู่ใน Zone A (Cultural & creativity zone) ซอยสยามสแควร์ 3 และ 4 อาจะรองรับกิจกรรมที่เกี่ยวกับวัยรุ่น ความทันสมัย เนื่องจากอยู่ใกล้เซ็นเตอร์พอยท์เป็นต้น นอกจากนี้ซอยสยามสแควร์ 7 บางส่วนสามารถปรับเปลี่ยนเป็นถนนคนเดินหลัก (Pedestrian spine) ในบางช่วงเวลา เพื่อเชื่อมโยงกิจกรรมกลางแจ้งตามพื้นที่ส่วนต่าง ๆ เข้าไว้ด้วยกัน

2. การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ประกอบถนน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 การวางระบบสาธารณูปโภคแบบฝังท่อร่วมใต้ดิน (Common service tunnel) เสนอให้ใช้ระบบฝังท่อร่วมใต้ดิน แทนการติดตั้งระบบเหนือพื้นดิน แม้ว่าต้องลงทุนปรับปรุงระบบร่วมในเมืองต้น แต่จะเกิดประโยชน์ได้ในระยะยาว อาทิเช่น ช่วยทำให้บำรุงรักษาสะดวก ไม่กีดขวางการใช้สอยพื้นที่ สร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อยแก่สภาพภูมิทัศน์ภายในพื้นที่ เป็นต้น ส่วนระบบที่สามารถใช้การฝังท่อร่วมกันได้แก่ ระบบสุขาภิบาล คือ ท่อประปา ดับเพลิง ท่อน้ำทิ้ง ท่อน้ำฝน และระบบไฟฟ้า การสื่อสาร คือ ท่อสายไฟฟ้า ท่อสายโทรศัพท์ สำหรับบริเวณที่ต้องการการปรับปรุง ตามลำดับความเร่งด่วน ได้แก่ ซอยสยามสแควร์ 7 ซอยจุฬาลงกรณ์ 64 และริมถนนหลักฝั่งสยามสแควร์ทั้ง 3 ด้าน คือ ถนนพญาไท พระรามที่ 1 และอังรีนงันต์



ภาพที่ 5.6 ผังระบบสาธารณูปโภคและบริการพื้นที่

2.2 การเพิ่มเติมอุปกรณ์ประกอบถนนของสยามสแควร์ ถึงแม้ว่าอุปกรณ์ประกอบถนนของสยามสแควร์ส่วนใหญ่จะอยู่ในสภาพดี มีรูปแบบ สีสีนที่ทันสมัย (เนื่องจากการปรับปรุงสภาพภูมิทัศน์ระหว่างปี พ.ศ. 2542 – 2543) แต่อุปกรณ์เหล่านั้นมีลักษณะแยกกันเป็นเอกเทศค่อนข้างสูง ทำให้เกิดปัญหาความซ้ำซ้อน รกรุงรัง ในการติดตั้ง และมักจะกีดขวางทางเดินเท้า นอกจากนี้หลังจากการนำระบบสาธารณูปโภคลงใต้ดิน ทำให้ต้องมีการออกแบบอุปกรณ์ใหม่ เช่น เสาไฟฟ้า ตู้โทรศัพท์ เป็นต้น

ดังนั้นจึงจำเป็นต้องกำหนดแนวทางปรับปรุง และออกแบบอุปกรณ์ประกอบถนนของสยามสแควร์ขึ้น โดยเสนอให้เน้นแนวคิด “รูปแบบร่วม” (Coordinated Elements) มากกว่าการแยกจากกันเป็นเอกเทศ (Individual Element) เช่น เสาไฟฟ้าสามารถใช้เป็นที่ติดตั้งป้ายจราจร และธงทิวโฆษณาสินค้าได้ เป็นต้น อย่างไรก็ตามรูปแบบของอุปกรณ์ใหม่ ควรจะมีความสอดคล้องกับอุปกรณ์เดิม ไม่ว่าจะเป็นด้านการออกแบบ วัสดุ สี สัน เช่น ใช้สีแดง ดำ และเงิน หรือใช้วัสดุมันวาว แสดงถึงความทันสมัย

2.3 การปรับปรุงทางเท้า และถนนซอยภายในสยามสแควร์ ภายหลังจากการยกเลิกที่จอดรถริมทางเท้า การจัดทิศทางสัญจรของรถยนต์ใหม่ และการนำระบบสาธารณูปโภคฝังไว้ใต้ดิน ทำให้สามารถขยายทางเท้า จัดระเบียบทางเท้า และปรับปรุงถนนซอยภายในพื้นที่ได้สะดวกขึ้น จึงเสนอรูปแบบการปรับปรุง โดยให้จัดแบ่งพื้นที่ทางเท้า และถนนซอยในแต่ละบริเวณที่จะปรับปรุงใหม่ ออกเป็น 3 ส่วน เพื่อสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อยร่วมกันทั้งสยามสแควร์ ได้แก่

1. **พื้นที่สำหรับการเดินเท้า** เป็นส่วนที่จัดไว้สำหรับเดินเท้าโดยเฉพาะ หลีกเลี่ยงการมีสิ่งกีดขวาง หรือเป็นอุปสรรคต่อการเดินเท้า ควรมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร เมื่อวัดออกจากผนังอาคาร

2. **พื้นที่จัดวางอุปกรณ์บนทางเท้า** เป็นส่วนที่ขยายต่อจากพื้นที่สำหรับการเดินเท้าจนถึงขอบทางเท้า ใช้เป็นที่จัดวางอุปกรณ์ประกอบถนน เช่น ม้านั่ง เสาไฟฟ้า ถังขยะ ป้ายสัญลักษณ์ หรือปลูกต้นไม้ ให้ความร่มรื่นแก่ทางเท้า ใช้เป็นจุดจอดรถชั่วคราว และขนถ่ายสินค้า (ในบริเวณที่เหมาะสม) รวมทั้งเป็นเขตพื้นที่สำหรับวางแนวท่อร่วมระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน ควรมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร

3. **พื้นที่ทางสัญจรรถยนต์ หรือจัดกิจกรรมกลางแจ้ง** เป็นส่วนผิวถนนซอยเดิมที่จะมีความกว้างน้อยลง เนื่องจากการขยายทางเท้า โดยพื้นที่บริเวณซอยสยามสแควร์ 1, 2, 3 และ 4 จะถูกปรับให้รองรับกิจกรรมกลางแจ้งแทนเส้นทางเดินรถ (ยกเว้นรถฉุกเฉินสามารถวิ่งผ่านได้) สำหรับบริเวณซอยสยามสแควร์ 5, 6, 7, 8, 11 และซอยจุฬาลงกรณ์ 64 จะถูกปรับให้เป็นถนน 2 ช่องจราจรกว้างประมาณ 7.00 เมตร ส่วนซอยสยามสแควร์ 9 และ 10 ยังคงเป็นถนน 1 ช่องจราจร (ประมาณ 3.50 เมตร) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดิม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

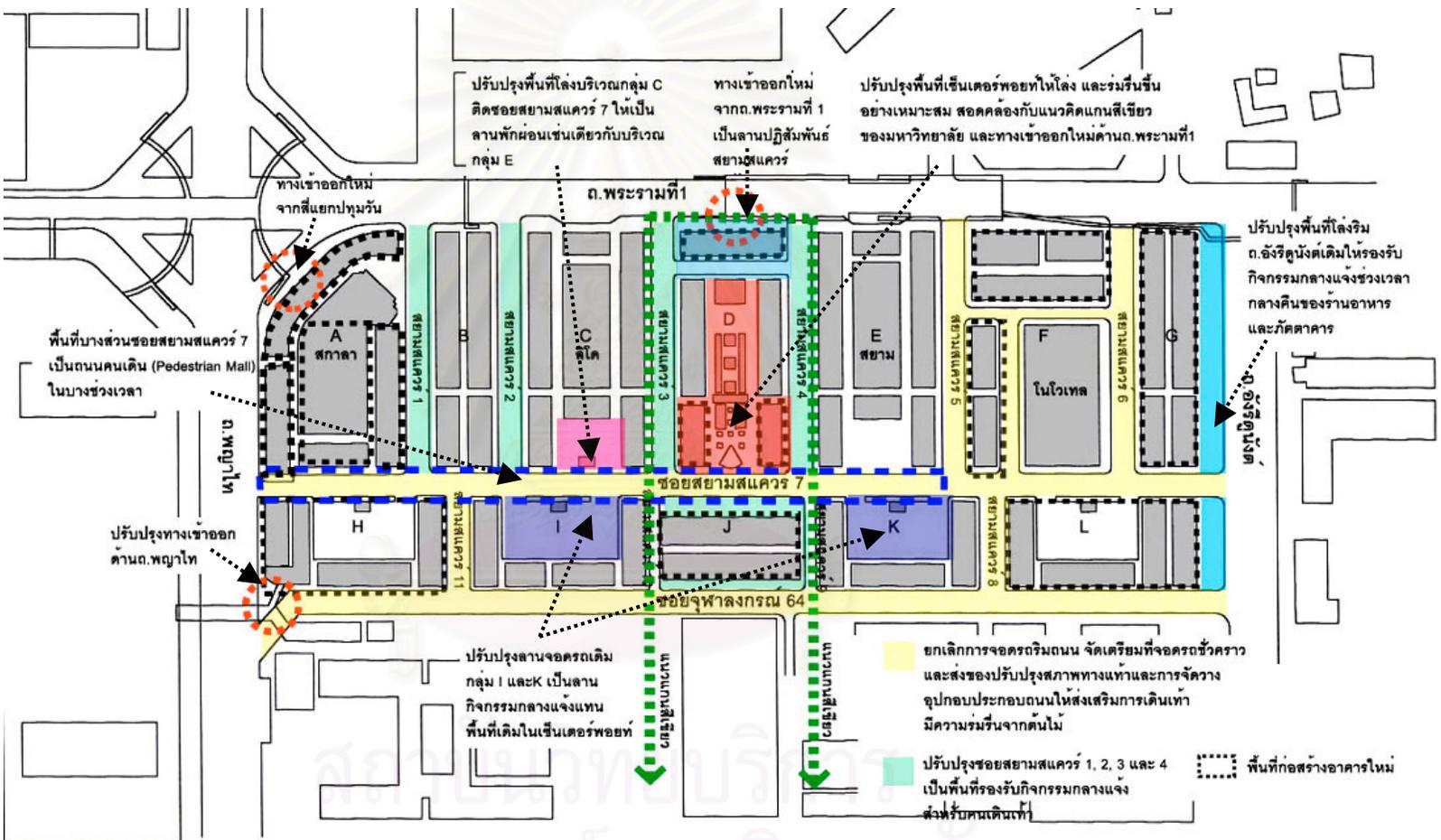


แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นางยัสติศา กองเสนา 4374205025
 สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 5.12 แนวทางการปรับปรุงพื้นที่เปิดโล่งภายในอาคาร

Not to scale





แผนทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

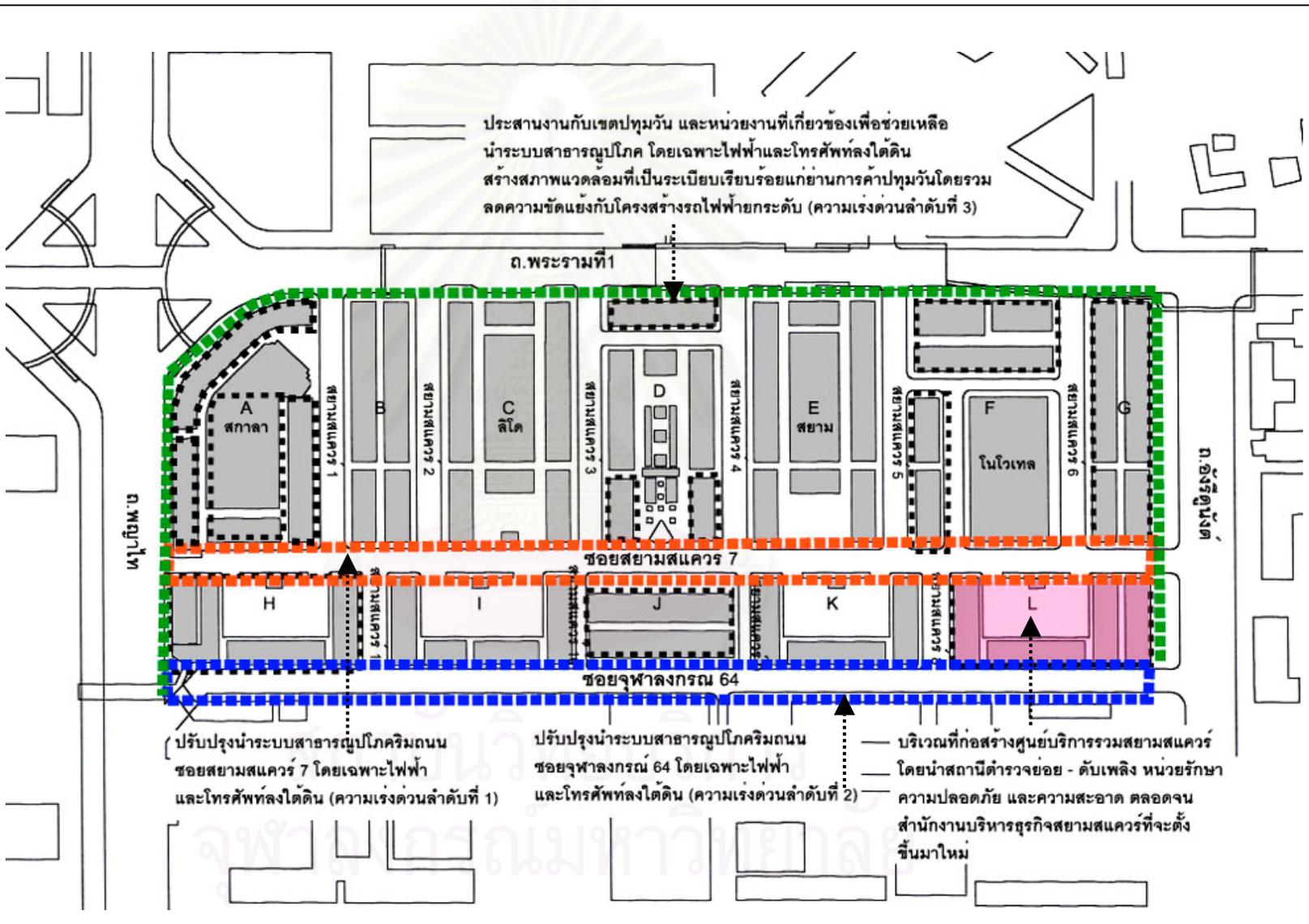
นางยศิษฐา กองศาสตร์
สถาปนิก ออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

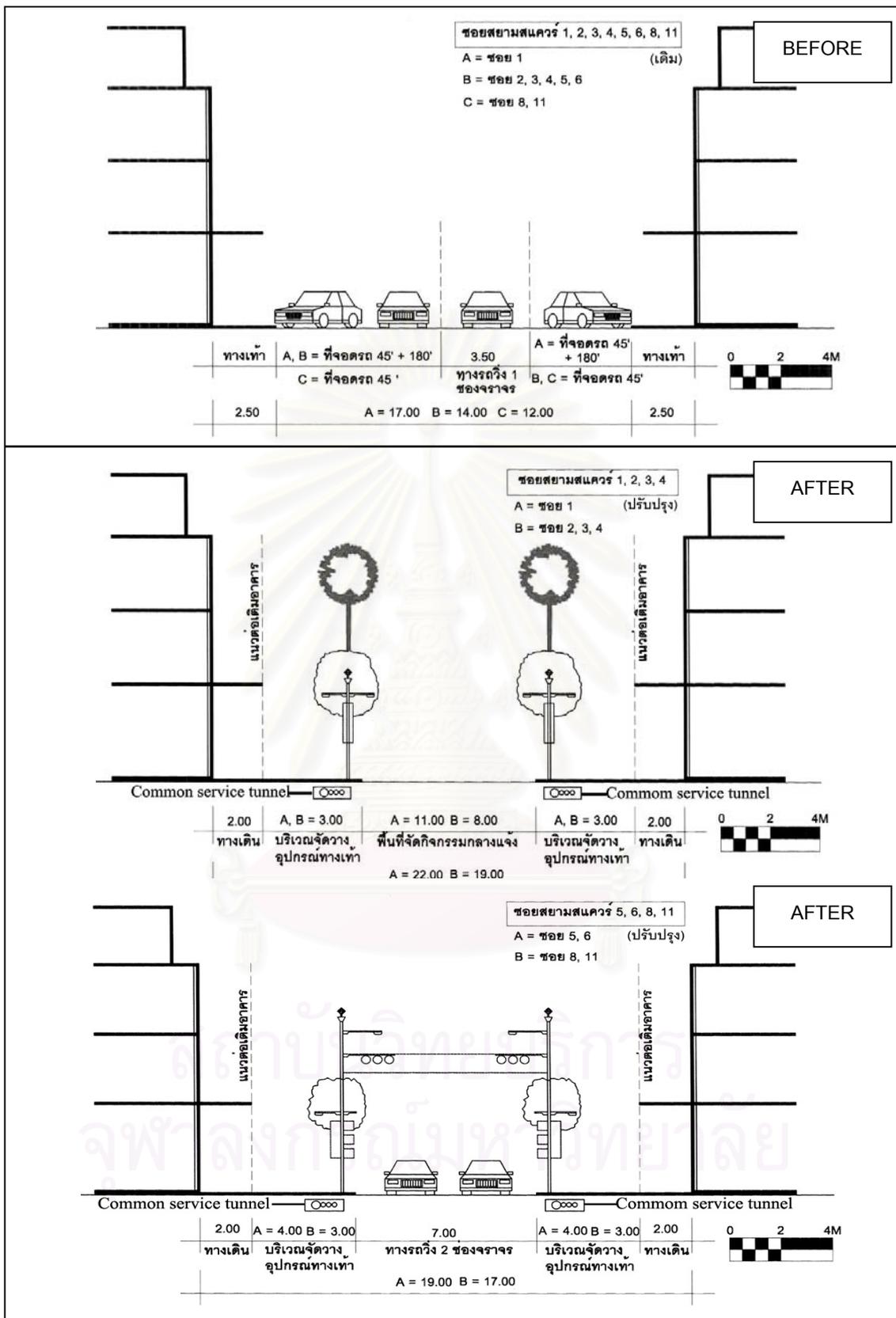
นายศศิษฐา กองศาสตร์ 4374205025

แผนที่ 5.13 แนวทางปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค และบริการพื้นที่

Not to scale

N





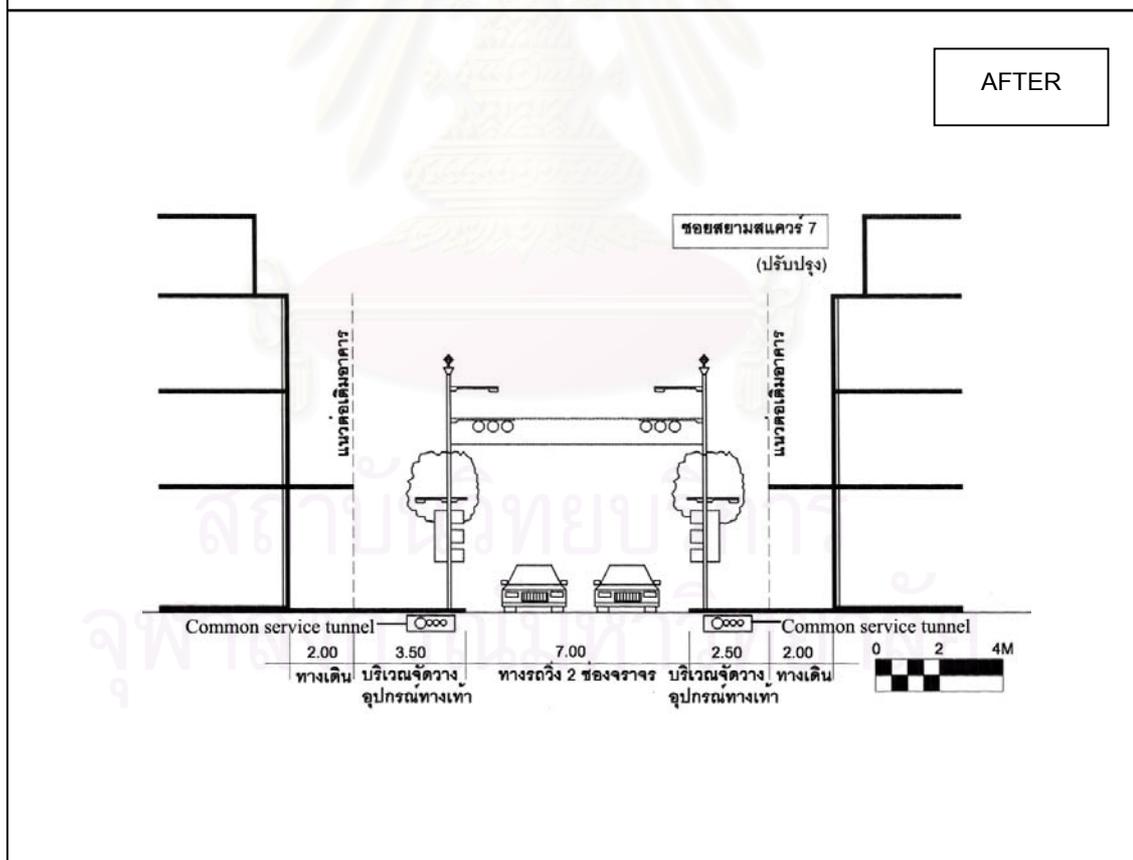
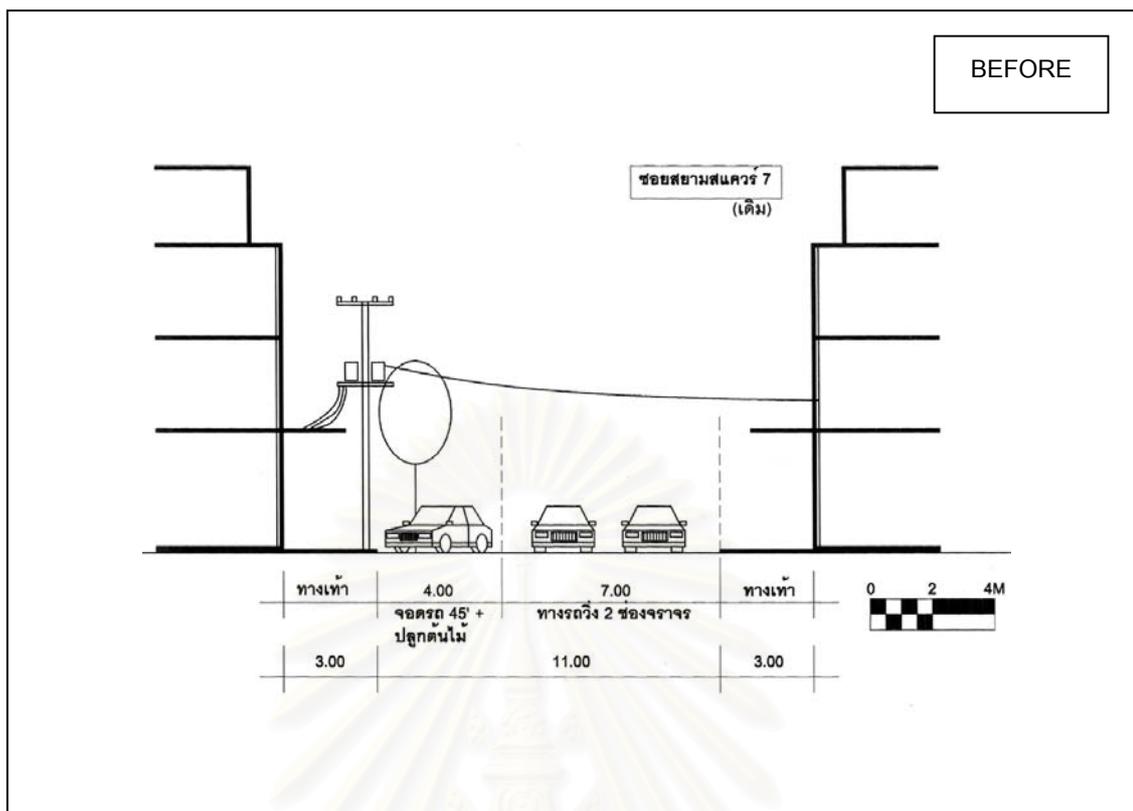
ภาพที่ 5.7 แนวทางปรับปรุงทางเท้า และถนนซอย (ชอยสยามสแควร์ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 11)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



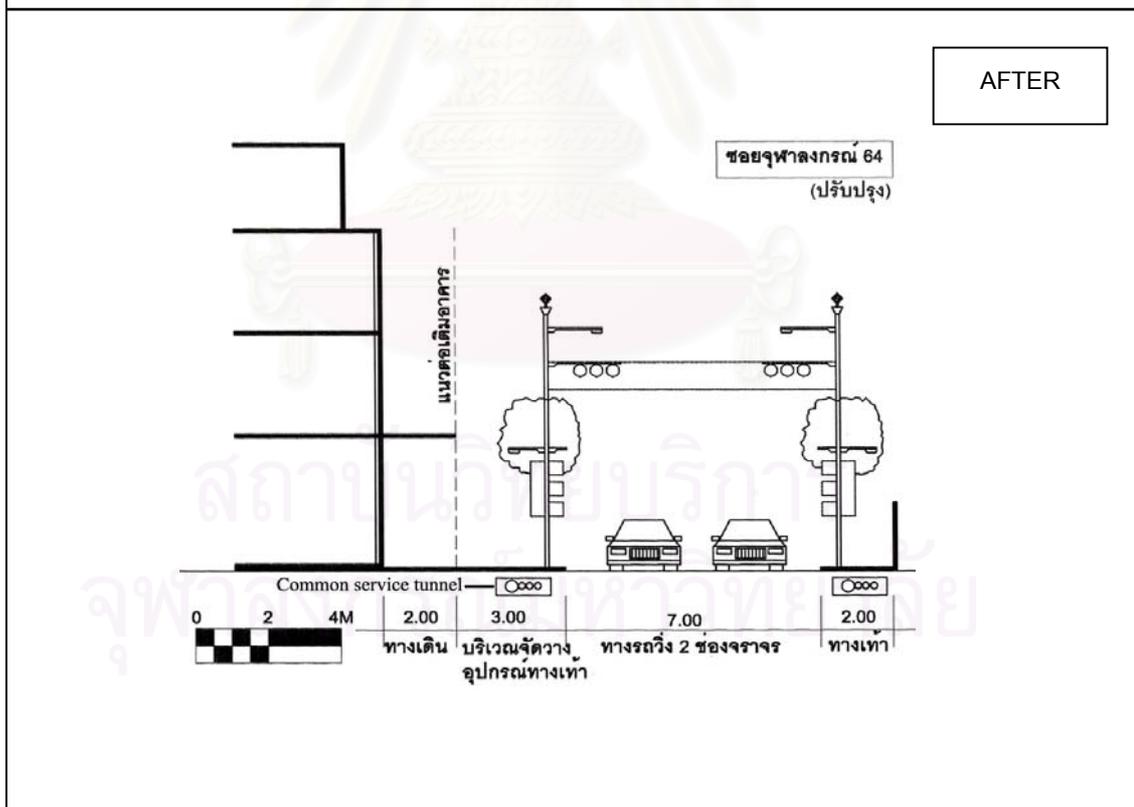
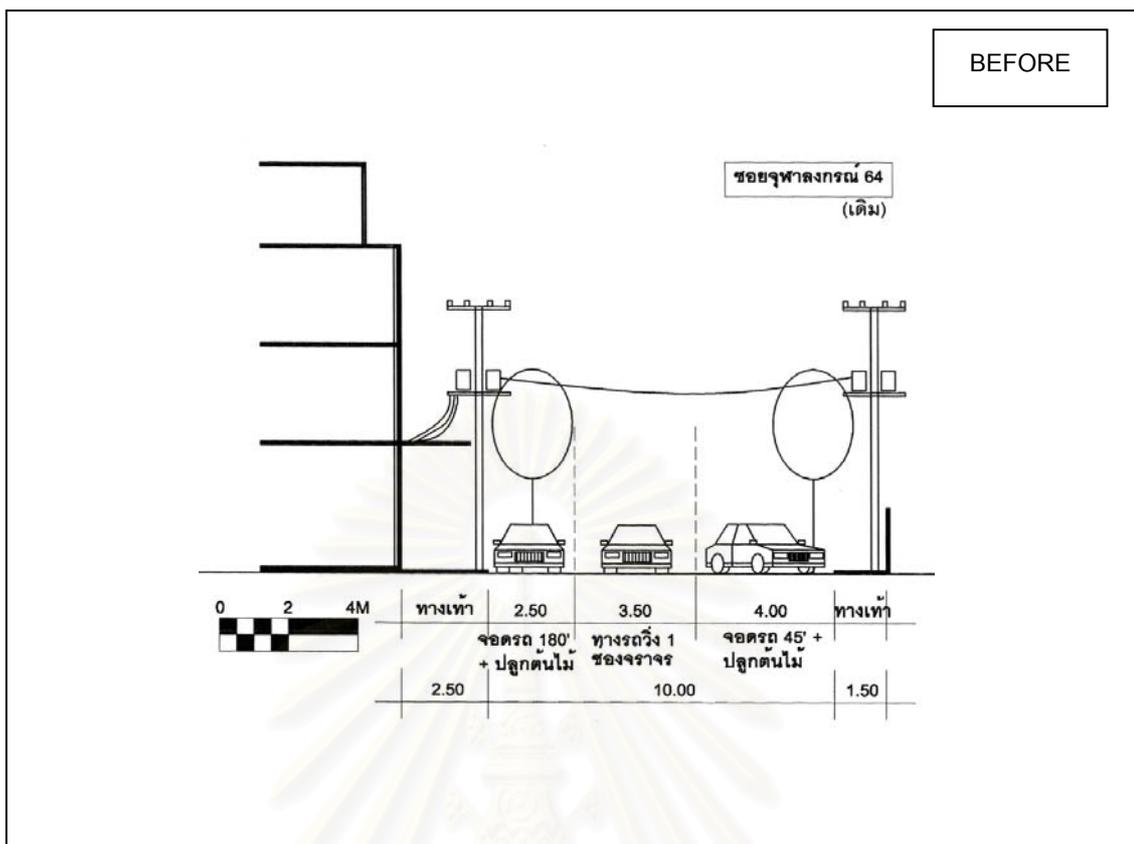
ภาพที่ 5.8 แนวทางปรับปรุงทางเท้า และถนนซอย (ซอยสยามสแควร์ 7)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



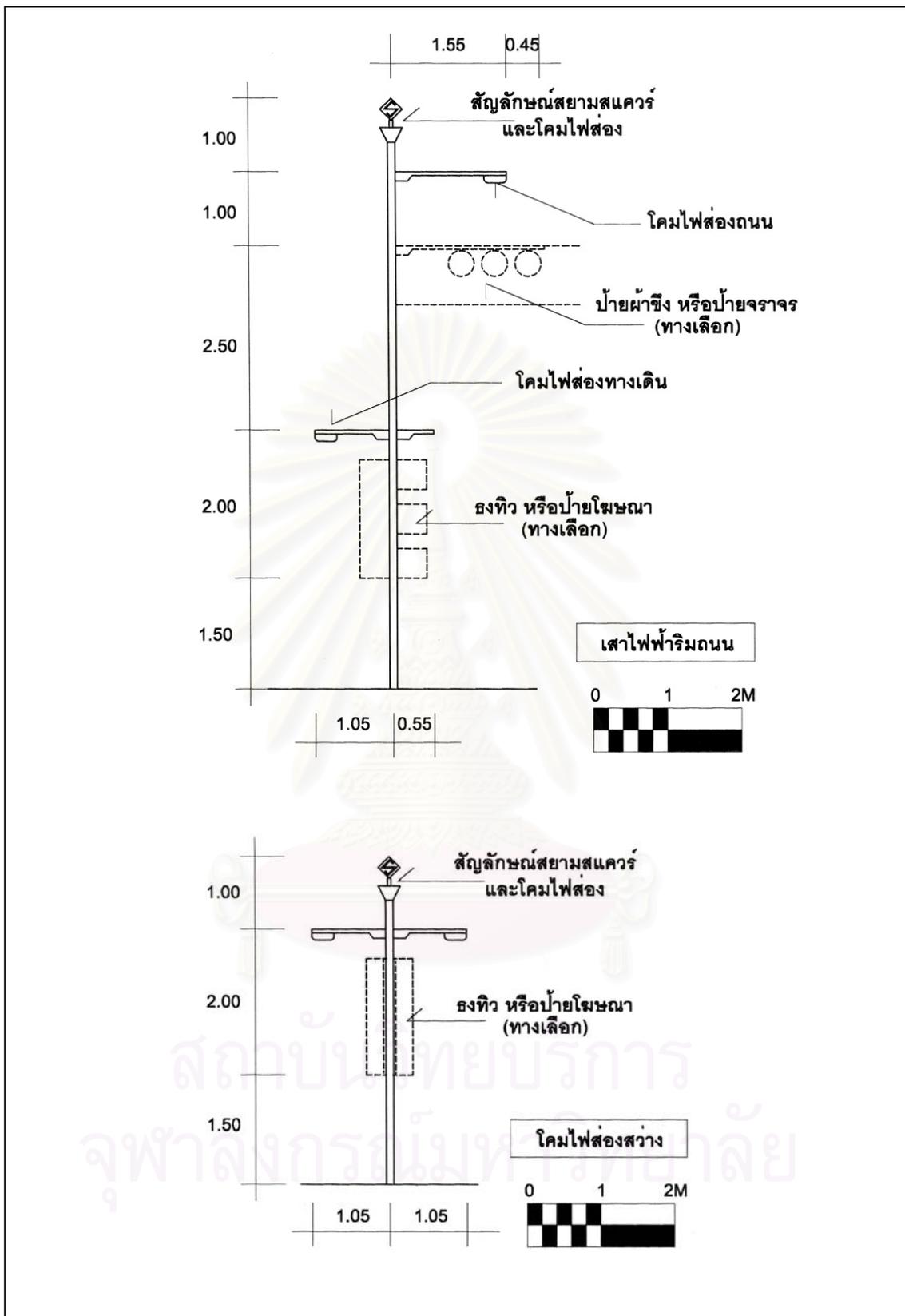
ภาพที่ 5.9 แนวทางปรับปรุงทางเท้า และถนนชอย (ชอยจุฬาลงกรณ์ 64)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิทา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



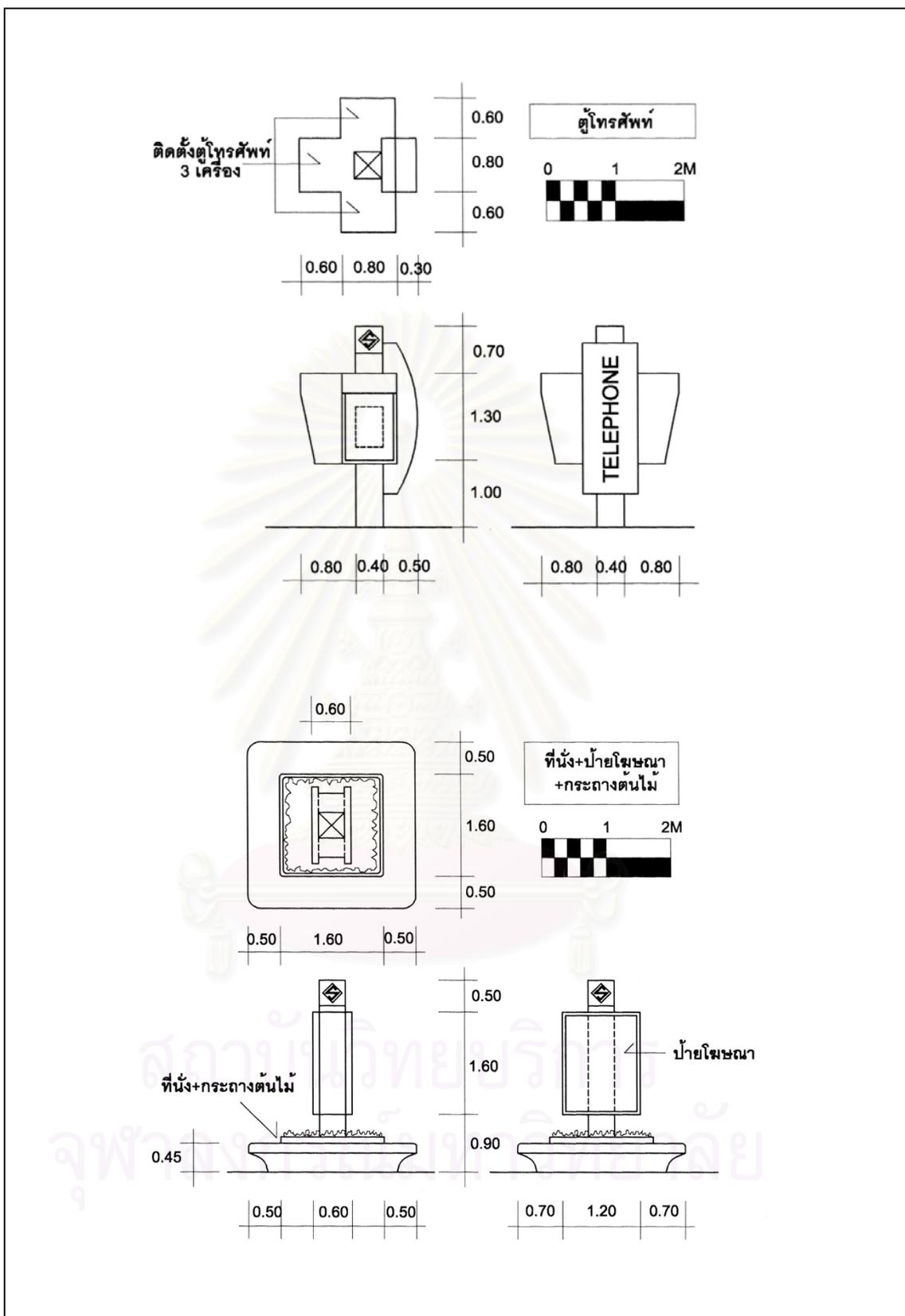
ภาพที่ 5.10 ตัวอย่างอุปกรณ์ประกอบถนนที่ปรับปรุงใหม่



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 5.10 ตัวอย่างอุปกรณ์ประกอบถนนที่ปรับปรุงใหม่ (ต่อ)



5.7.2 แนวทางการฟื้นฟูด้านรูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการ

การสร้างภาพลักษณ์ “ความเฉพาะตัว” ของสยามสแควร์ให้ชัดเจนขึ้น ทำให้จำเป็นต้องเสนอแนะแนวทางบางประการที่เหมาะสมกับพื้นที่ เพื่อช่วยกำหนดทิศทาง และแนวโน้มของการส่งเสริมรูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการของสยามสแควร์ในอนาคต โดยจะครอบคลุมประเด็นต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. **การส่งเสริมรูปแบบการค้าขนาดย่อม (SME)** ความหลากหลายของประเภท และรูปแบบกิจกรรมภายในศูนย์การค้าที่มีความเฉพาะตัวของแต่ละร้าน จัดเป็นสิ่งดึงดูดความสนใจหนึ่งที่สำคัญ ผู้ประกอบการรายย่อยจึงถือว่ามีความสำคัญต่อการพัฒนาสยามสแควร์ในอนาคตเช่นกัน ทางมหาวิทยาลัยควรสร้างความร่วมมือทางการค้ากับผู้ประกอบการ ด้วยการจัดความช่วยเหลือในด้านแหล่งเงินทุน การตั้งองค์กรช่วยเหลือผู้ประกอบการ ประสานความช่วยเหลือการสนับสนุนธุรกิจขนาดย่อมจากรัฐบาล ให้ผู้ประกอบการมีบทบาทในการพัฒนาสยามสแควร์ การกำหนดค่าเช่าที่เป็นธรรมกับทุกฝ่าย เพื่อช่วยรักษาสัมพันธภาพที่ดีทางธุรกิจ

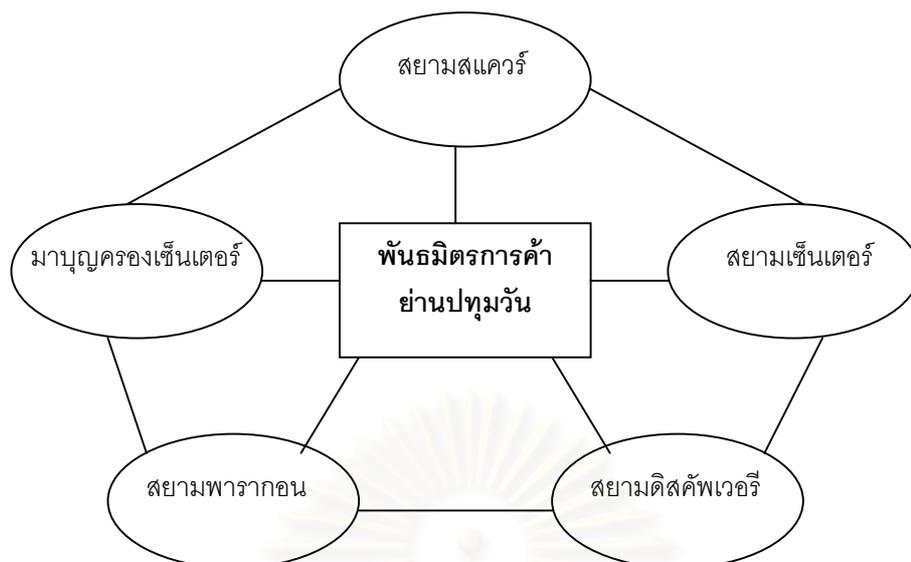
2. **การส่งเสริมกิจกรรมที่ปราศจากอบายมุขร้ายแรง** ควรรักษาแนวนโยบายการให้สยามสแควร์เป็น “พื้นที่สีขาว” ที่ปลอดจากอบายมุขร้ายแรง จะทำให้เกิดความสงบเรียบร้อยในการใช้พื้นที่ ช่วยสร้างภาพลักษณ์ศูนย์การค้าที่ห่วงใยสังคมให้ชัดเจนยิ่งขึ้น

3. **การส่งเสริมการจัดกิจกรรมพิเศษในพื้นที่** ควรมีการจัดทำตารางกิจกรรมพิเศษ (Festival plan) ที่จะเกิดขึ้นตลอดปี จะช่วยทำให้เกิดการหมุนเวียนของกิจกรรม สามารถดึงดูดความสนใจผู้ใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ควรมีการประชาสัมพันธ์กิจกรรมที่จะเกิดขึ้นอย่างทั่วถึงผ่านสื่อหลายรูปแบบ เช่น สิ่งพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์ และอินเทอร์เน็ต สร้างภาพลักษณ์ของการเป็น “จุดเริ่มต้นที่ดี” สำหรับการประกอบกิจกรรมนันทนาการ

4. **การสร้างความร่วมมือกับชุมชนเมือง** ควรมีการดึงความร่วมมือจากหน่วยงานรัฐ เช่น การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย กรุงเทพมหานคร กระทรวงศึกษาธิการ กระทรวงวัฒนธรรม ให้เข้ามาใช้พื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมตามโอกาสพิเศษ เช่น เทศกาลประเพณีต่าง ๆ กิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเด็กเยาวชน และครอบครัว ให้ได้แสดงออกอย่างเหมาะสม เป็นต้น โดยกิจกรรมเหล่านี้ควรจะต้องสอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่เพื่อการเดินเท้าของศูนย์การค้าสยามสแควร์ด้วย

5. **การสร้างพันธมิตรทางการค้ากับศูนย์การค้าโดยรอบ** เนื่องจากศูนย์การค้าในย่านนี้มีลักษณะทางกายภาพที่ค่อนข้างแตกต่างกัน มีสินค้าตั้งแต่ระดับสูงถึงระดับต่ำ กลุ่มลูกค้ามีความหลากหลาย ดังนั้นจึงน่าจะสามารสร่วมมือทางธุรกิจกับศูนย์การค้าโดยรอบในปัจจุบัน รวมทั้งโครงการสยามพารากอนที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย หลีกเลี่ยงการแข่งขันกันเอง เช่น ร่วมกันจัดเทศกาลประชาสัมพันธ์การขาย (Sale Season) ของย่านการค้าปทุมวัน สร้างความต่อเนื่องของกิจกรรมการค้า และการสัญจรทางเท้า การจัดเทศกาลภาพยนตร์ การแสดง ดนตรี รวมทั้งประสานงานกับโรงแรมที่อยู่โดยรอบ สร้างแรงจูงใจแก่นักท่องเที่ยวต่างชาติให้เข้ามาใช้พื้นที่มากขึ้น เช่น มีส่วนลดพิเศษแก่ผู้เข้าพัก และซื้อสินค้า และใช้บริการในย่านนี้ เป็นต้น

6. **การส่งเสริมสินค้าคุณภาพของไทย** ควรจัดพื้นที่สำหรับจำหน่ายสินค้า และบริการของไทยที่มีคุณภาพ ในราคาที่เหมาะสม เพื่อเน้นความเป็น “สยาม” ช่วยสร้างโอกาสให้เยาวชนได้สัมผัสกับภูมิปัญญาไทยมากขึ้น ส่งเสริมให้เกิดค่านิยมบริโภคสินค้าไทย รวมทั้งตอบรับกับการท่องเที่ยวโดยเฉพาะของชาวต่างชาติ เช่น ผลิตภัณฑ์ตำบล ผลิตภัณฑ์จากโครงการหลวง (ร้านโกลเด้นเพลส) สินค้าและบริการจากภูมิปัญญาไทย และภูมิปัญญาตะวันออก อาทิ การนวดแผนไทย อาหารไทย และสมุนไพรเพื่อสุขภาพ เป็นต้น



ภาพที่ 5.11 ผังแสดงพันธมิตรการค้าของย่านศูนย์การค้าปทุมวัน



- การส่งเสริมกิจกรรมกลางแจ้ง เพื่อใช้สอยพื้นที่ภายนอกอาคารให้เกิดประโยชน์ทั้งด้านพาณิชยกรรม และสาธารณะ

- การส่งเสริมสินค้า และบริการของไทยที่มีคุณภาพ ส่งเสริมภาพลักษณ์ความเป็น “สยาม” ของพื้นที่



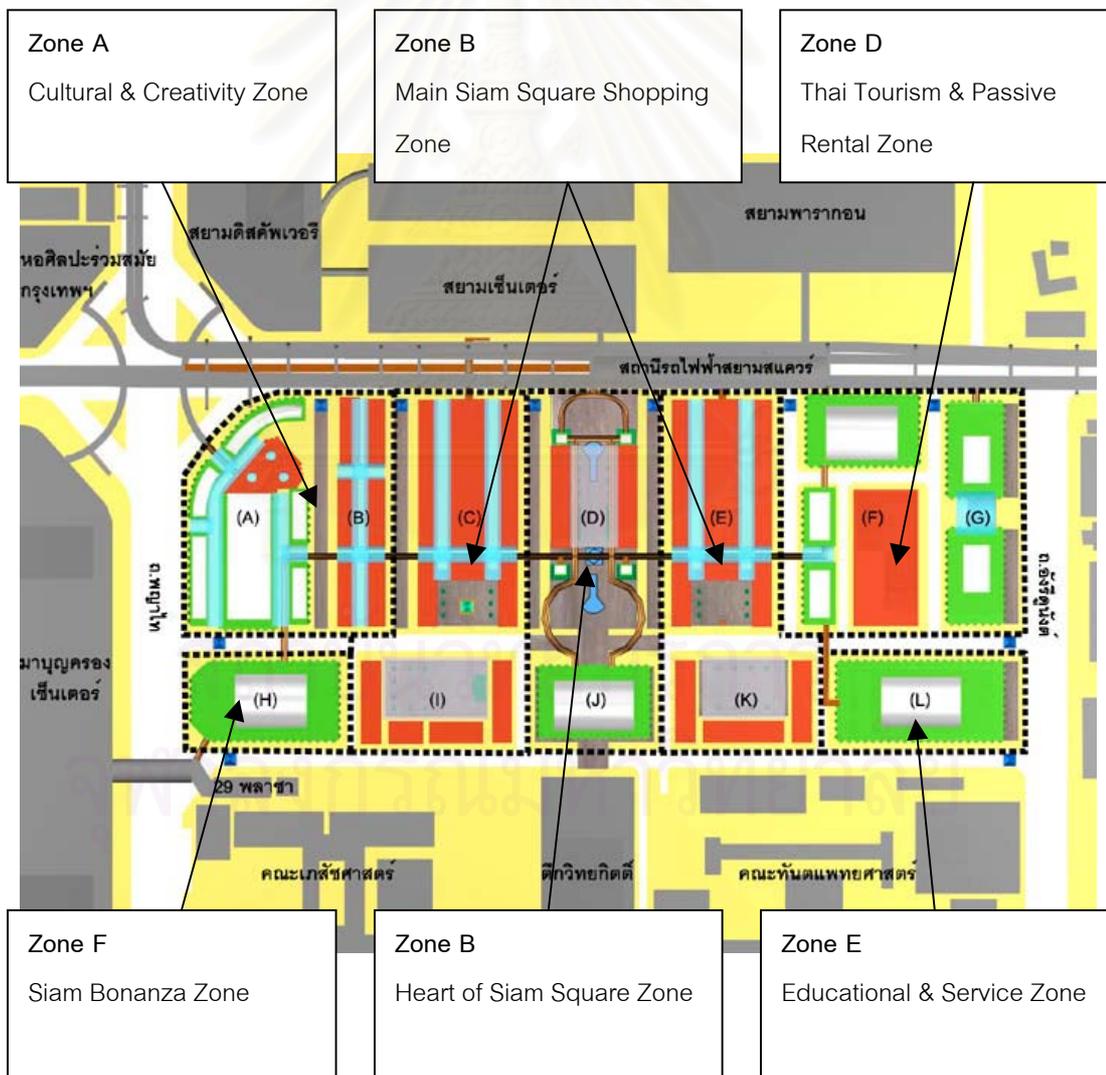
ภาพที่ 5.12 ตัวอย่างการส่งเสริมรูปแบบกิจกรรม สินค้า และบริการ

- การจัดเทศกาลภาพยนตร์นานาชาติกรุงเทพฯ ครั้งที่ 1 ระหว่างวันที่ 10 – 21 มกราคม 2546 เป็นตัวอย่างของความร่วมมือระหว่างภาคเอกชนในย่านสยามสแควร์ ราชประสงค์ และหน่วยงานรัฐ เพื่อกระตุ้นให้เกิดความเคลื่อนไหวของกิจกรรมระดับนานาชาติร่วมกันในเขตพื้นที่การค้ากลางเมือง

บทที่ 6 ผลงานการออกแบบขั้นสุดท้าย

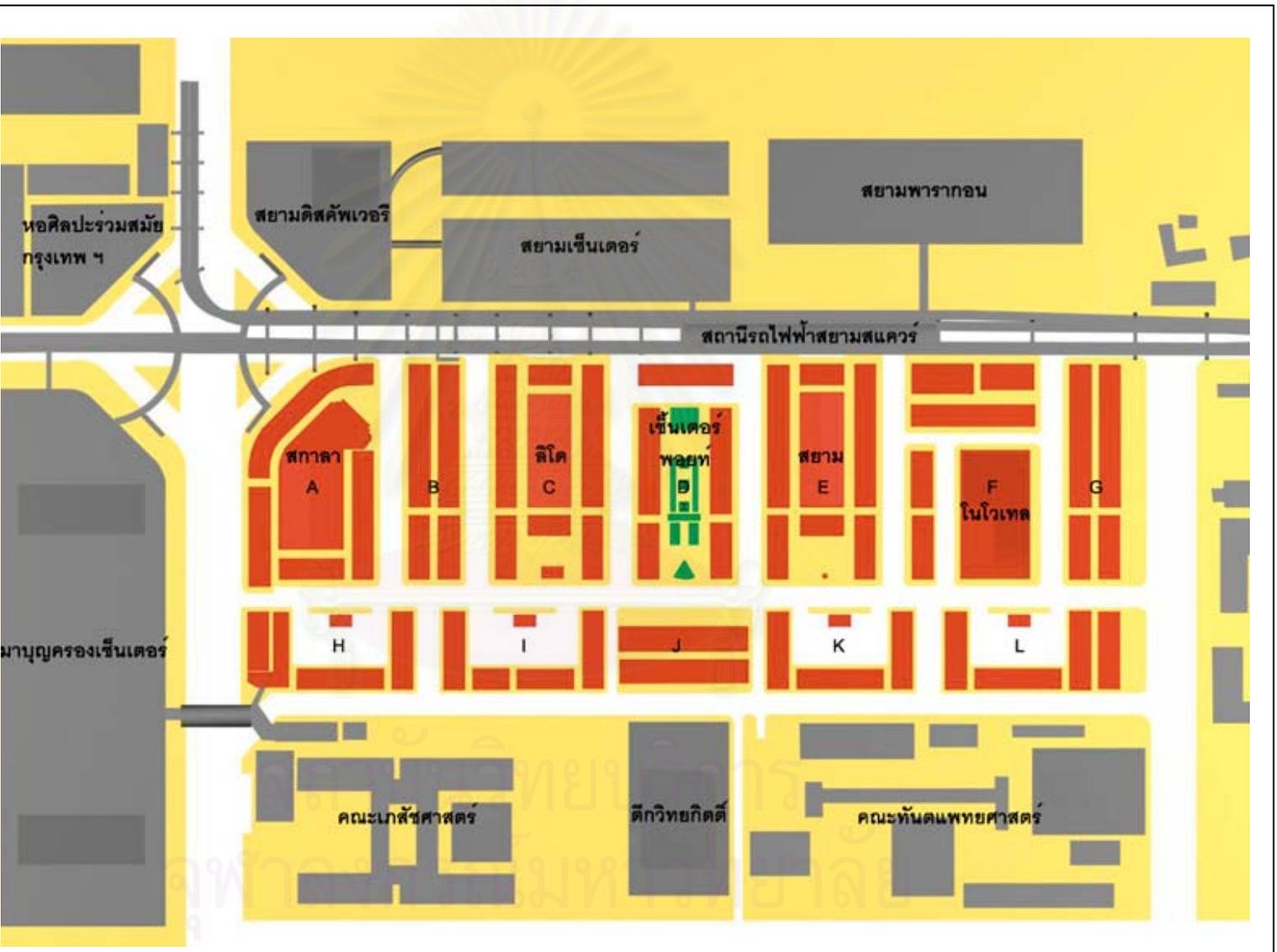
ในบทนี้จะเป็นการแสดงรายละเอียดผลงานการออกแบบขั้นสุดท้ายของการศึกษาคั้งนี้ โดยเฉพาะรูปแบบทางด้านกายภาพตามแนวทางการฟื้นฟูสยามสแควร์ที่ได้กำหนดไว้ เพื่อจำลองสภาพบรรยากาศที่จะเกิดขึ้นภายหลังการปรับปรุงพื้นที่ โดยเนื้อหาจะประกอบไปด้วย

1. รายละเอียดทางกายภาพของพื้นที่ในภาพรวม ประกอบด้วย ผังบริเวณก่อนการปรับปรุง ผังมโนทัศน์ทางการปรับปรุง และผังบริเวณหลังการปรับปรุง รูปด้านโดยรวมทั้ง 4 ด้าน ภาพจำลองมุมมองสูงของพื้นที่สยามสแควร์ และการสรุปพื้นที่ใช้ประโยชน์ก่อน และหลังการฟื้นฟู
2. รายละเอียดทางกายภาพของพื้นที่ส่วนย่อย 6 ส่วน ตามการจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่ (Zoning) ในบทที่ 5 จาก Zone A ถึง Zone F



แผนที่ 6.1 ผังอ้างอิงตำแหน่งพื้นที่ส่วนย่อย 6 ส่วนตามการจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่

6.1 รายละเอียดทางกายภาพของพื้นที่ในภาพรวม



แผนที่ 6.2 สับริดเจกก่อนการปรับปรุง (Existing master plan)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิธา กองสถานะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

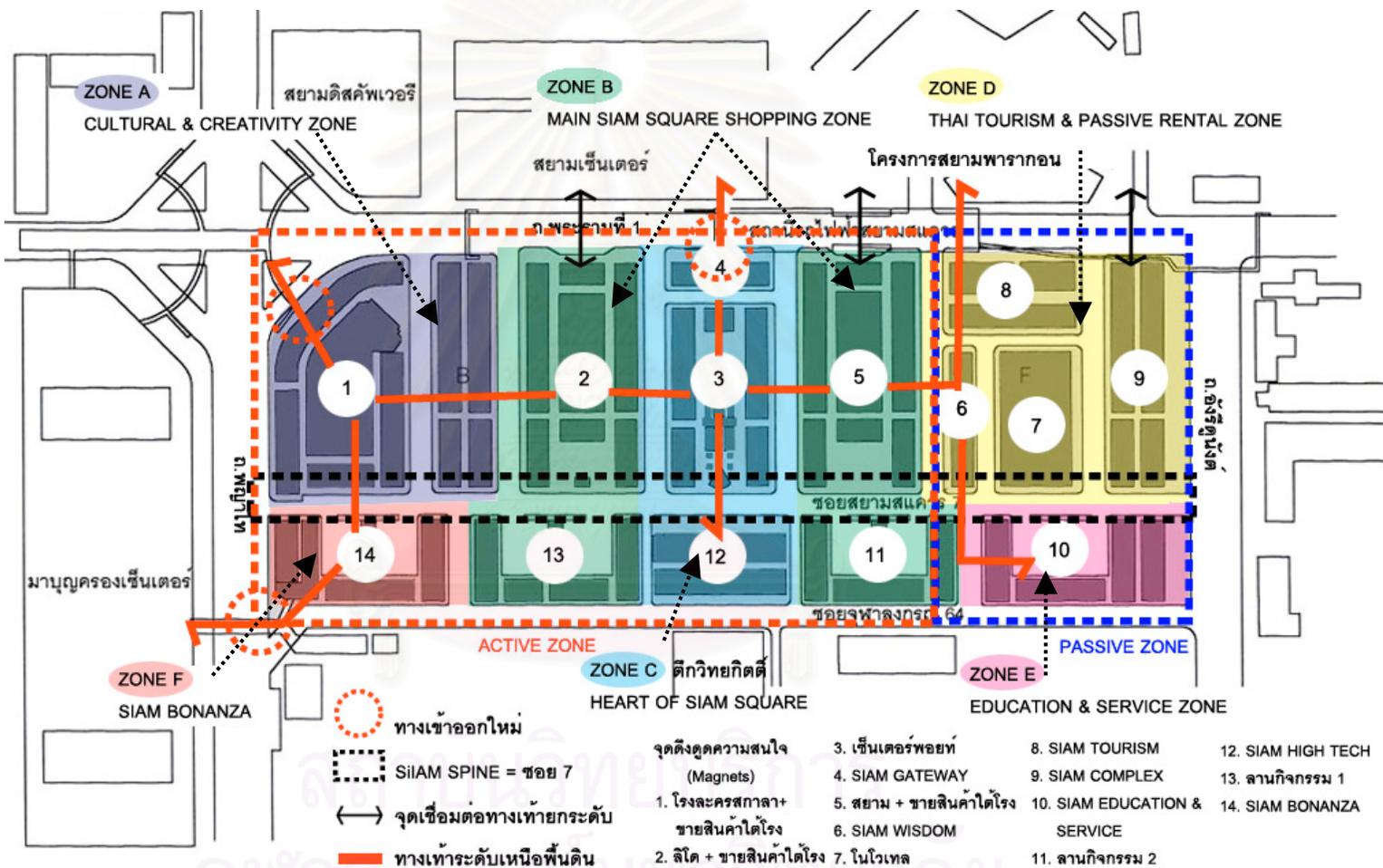


แผนทางการฟื้นฟูศูนย์กลางการค้าสยามเสแควร์

นางยติพธภา กอองสถานะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 6.3 แผนผังพื้นที่ของการปรับปรุง (Conceptual master plan)





แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิททา กองสถานะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 6.4 ผังบริเวณภายหลังการปรับปรุง (Proposed master plan)

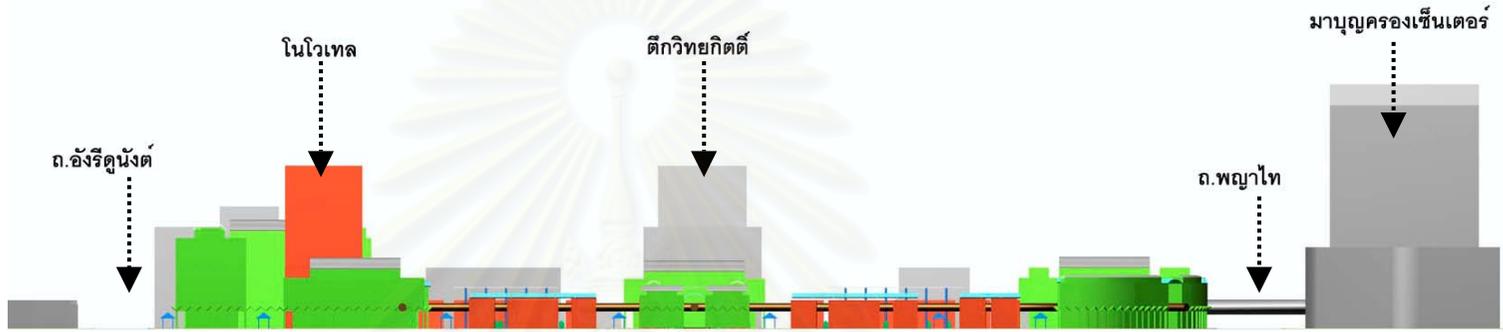




แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์
สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิภา กองศาสนะ 4374205025

ภาพที่ 6.1 รูปด้านโดยรวมทั้ง 4 ด้านของสยามสแควร์



รูปด้านทิศเหนือ



รูปด้านทิศตะวันออก

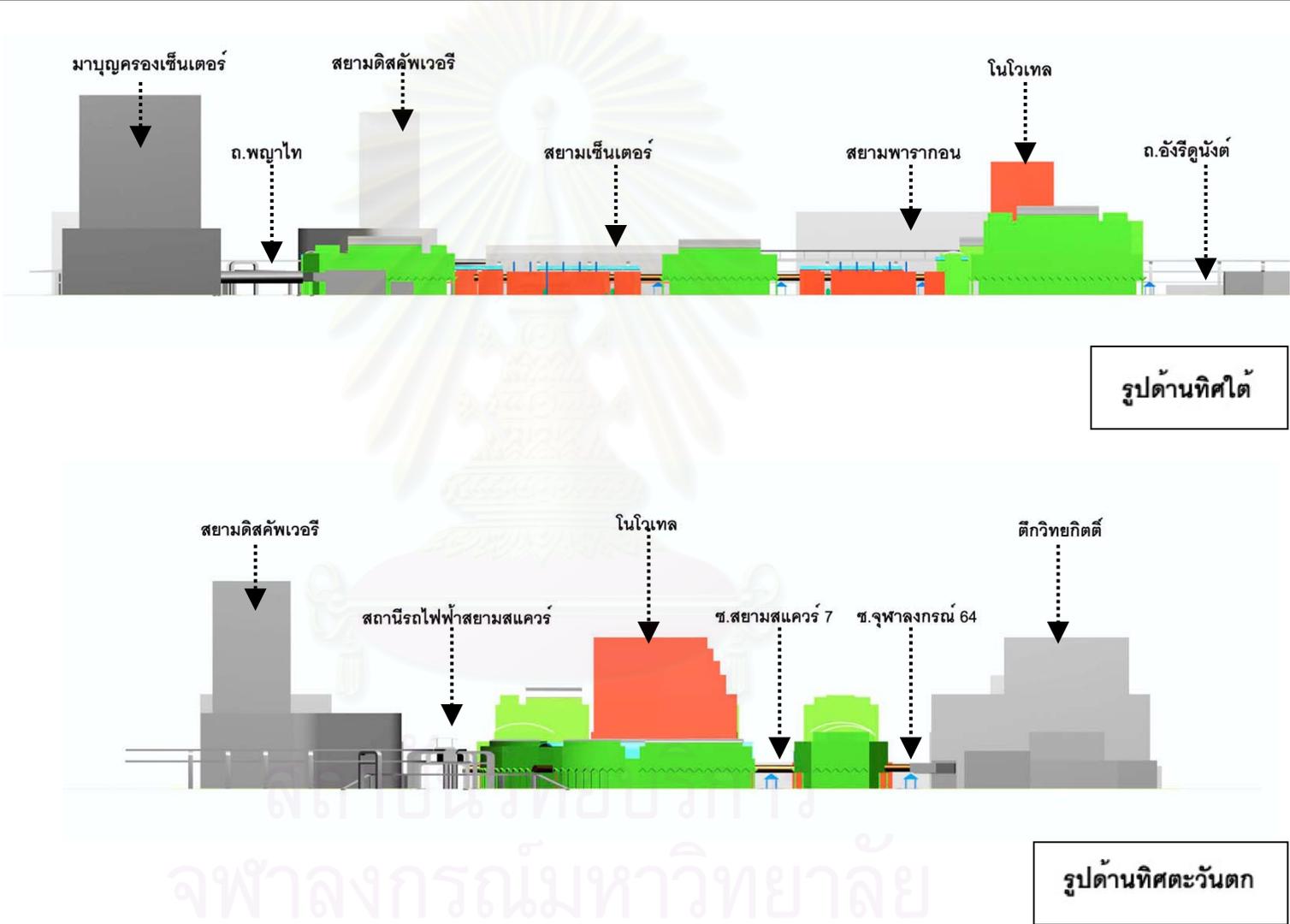


แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

ภาพที่ 6.1 รูปด้านโดยรวมทั้ง 4 ด้านของสยามสแควร์ (ต่อ)



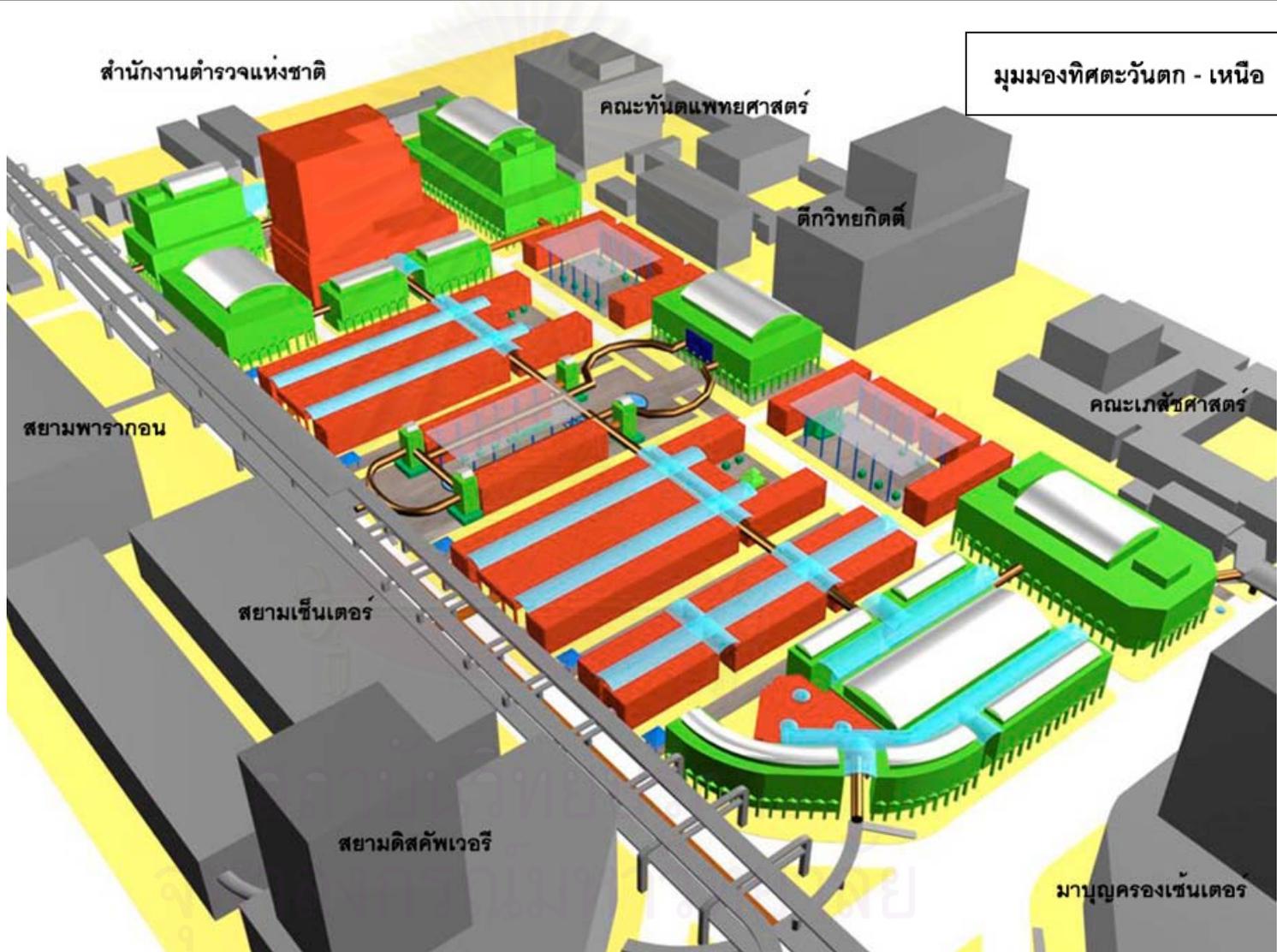


แนวทางการฟื้นฟูศูนย์กลางการค้าสยามสแควร์
โครงการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิภา กองศาสนะ 4374205025



ภาพที่ 6.2 ภาพจำลองมุมมองของศูนย์การค้าสยามสแควร์หลังการปรับปรุง



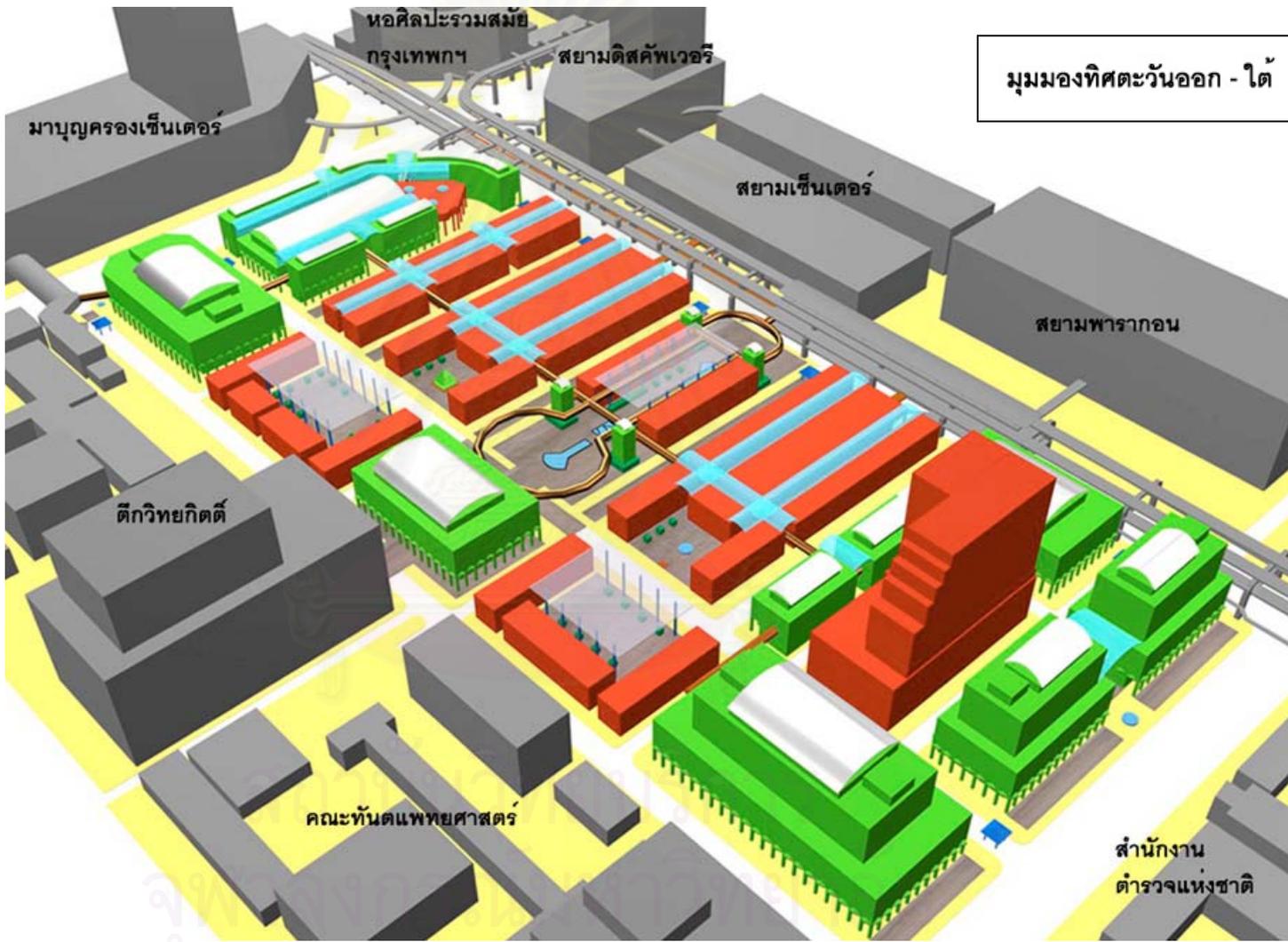


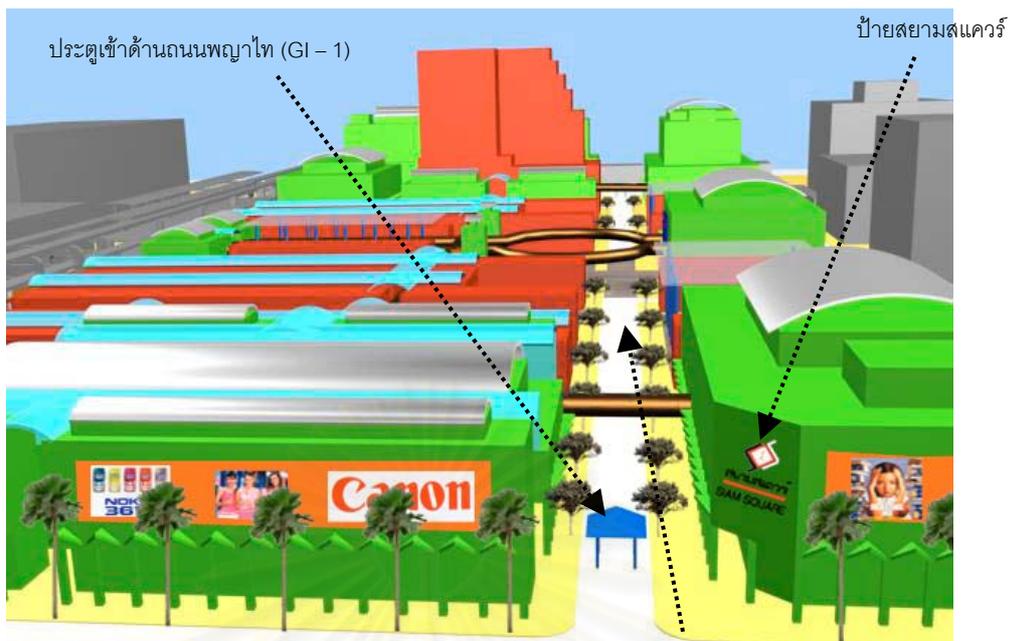
แนวทางการฟื้นฟูศูนย์กลางการค้าสยามสแควร์
สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิภา กองศาสนะ 4374205025



ภาพที่ 6.2 ภาพจำลองมุมมองของศูนย์การค้าสยามสแควร์หลังการปรับปรุง (ต่อ)





มุมมองสยามสแควร์ 7 จากถนนพญาไท

- ซอยสยามสแควร์ 7 ซึ่งเป็นถนนหลักภายในพื้นที่ มีทางเข้าด้านถนนพญาไท และทางออกด้านถนนอังรีดูนังต์



มุมมองสยามสแควร์ 7 จากถนนอังรีดูนังต์

ประตูออกด้านถนนอังรีดูนังต์ (GO-4)

ภาพที่ 6.3 ภาพจำลองมุมมองของสยามสแควร์ 7



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ทางเดินโดยเฉพา พื้นที่จัดวางอุปกรณ์ ทางสัญจรรถยนต์ พื้นที่จัดวางอุปกรณ์ ทางเดินโดยเฉพา บนทางเท้า บนทางเท้า

รายละเอียดการปรับปรุงถนนซอยสยามสแควร์ 7

- บรรยากาศซอยสยามสแควร์ 7 แสดงให้เห็นการจัดพื้นที่สัญจรของรถยนต์แบบเดินรถทางเดียว 2 ช่องจราจร (สามารถเปิดเป็นถนนคนเดินในช่วงวันหยุดหรือช่วงเวลาพิเศษ) และทางเท้าเดิมได้รับการปรับปรุงใหม่ มีการแบ่งพื้นที่ทางเท้าออกเป็น 2 ส่วน คือ พื้นที่สำหรับเดินเท้าโดยเฉพา (ไม่มีสิ่งกีดขวาง) และพื้นที่สำหรับจัดวางอุปกรณ์บนทางเท้า เช่น ปลูกลงต้นไม้ เส้าไฟฟ้า โทศัพท์ ที่นั่งพัก รวมถึง จุดจอดรถชั่วคราว และขนถ่ายสินค้า ในตำแหน่งที่เหมาะสม โดยรูปแบบการปรับปรุงถนนซอยสยามสแควร์ 7 นี้ จะคล้ายคลึงกับการปรับปรุงถนนซอยอื่นที่ใช้องรับทั้งการสัญจรของรถยนต์ และทางเดินเท้าร่วมกัน (ดูแนวทางปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ประกอบถนนในบทที่ 5 ประกอบ)

ภาพที่ 6.3 ภาพจำลองมุมมองซอยสยามสแควร์ 7 (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิทา กองสาสนะ 4374205025

สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.2 การสรุปพื้นที่ใช้ประโยชน์ก่อน และหลังการฟื้นฟู

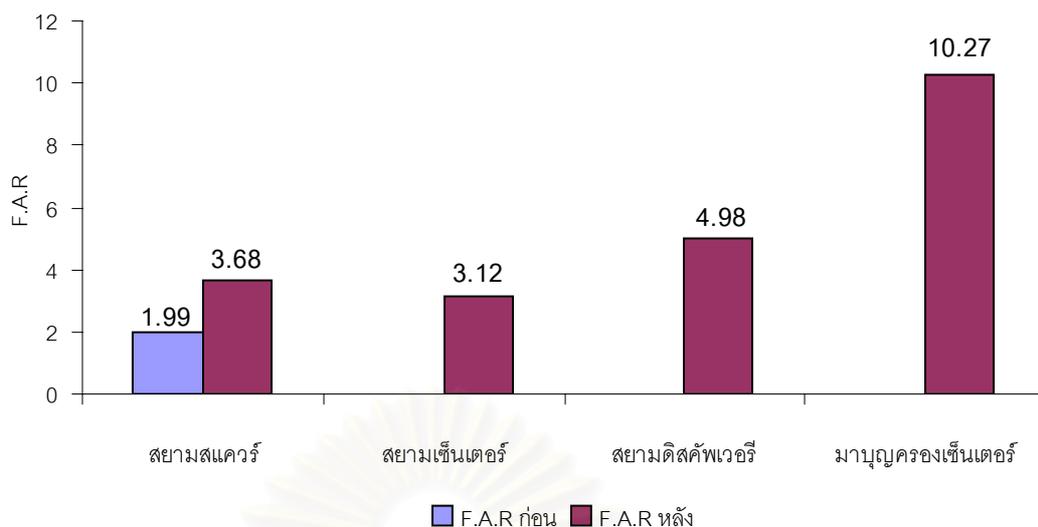
เป็นการสรุปพื้นที่ใช้ประโยชน์เปรียบเทียบกันระหว่างช่วงเวลาก่อน และหลังการฟื้นฟูพื้นที่ เพื่อใช้ประกอบรายละเอียดทางกายภาพที่น่าเสนอ ทำให้สามารถเห็นภาพรวมของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ทางกายภาพได้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยจะมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 6.1 การสรุปพื้นที่ใช้ประโยชน์ก่อน และหลังการฟื้นฟู

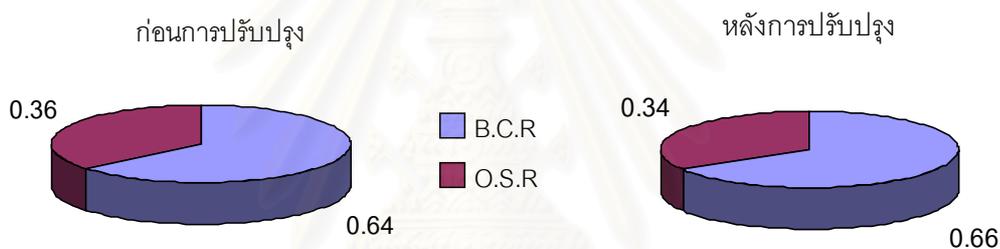
สภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ก่อนการฟื้นฟูพื้นที่	สภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่หลังการฟื้นฟูพื้นที่
1. พื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์รวมทั้งหมดประมาณ 100,000 ตารางเมตร (63 ไร่)	1. พื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์รวมทั้งหมดประมาณ 100,000 ตารางเมตร (63 ไร่)
2. พื้นที่โล่งภายนอกอาคาร มีพื้นที่รวมประมาณ 36,245 ตารางเมตร ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • พื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ (ไม่รวมสิ่งก่อสร้างภายใน) ประมาณ 2,760 ตารางเมตร • ลานพักผ่อนหลังอาคารกลุ่ม C ประมาณ 1,200 ตารางเมตร • ลานพักผ่อนหลังอาคารกลุ่ม E ประมาณ 1,200 ตารางเมตร • พื้นที่โล่งริมถนนอังรีดูนังต์ ประมาณ 2,100 ตารางเมตร • พื้นที่โล่งเพื่อการสัญจร ประกอบด้วย ลานจอดรถอาคารกลุ่ม H, I, K และ L รวมทั้ง ทางเท้า และถนนซอยต่าง ๆ ประมาณ 28,985 ตารางเมตร 	2. พื้นที่โล่งภายนอกอาคาร มีพื้นที่รวมประมาณ 33,950 ตารางเมตร ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • พื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ (ไม่รวมสิ่งก่อสร้างภายใน) ประมาณ 4,600 ตารางเมตร • ลานปฏิสัมพันธ์สยามสแควร์ (Siam interactive plaza) ประมาณ 1,800 ตารางเมตร • ลานพักผ่อนหลังอาคารกลุ่ม C ประมาณ 1,200 ตารางเมตร • ลานพักผ่อนหลังอาคารกลุ่ม E ประมาณ 1,200 ตารางเมตร • พื้นที่โล่งกิจกรรมกลางแจ้งริมถนนอังรีดูนังต์ ประมาณ 2,100 ตารางเมตร <ul style="list-style-type: none"> • ลานกิจกรรม 1 ประมาณ 2,800 ตารางเมตร • ลานกิจกรรม 2 ประมาณ 2,400 ตารางเมตร • ถนนคนเดิน ประกอบด้วย ซอยสยามสแควร์ 1 ประมาณ 2,650 ตารางเมตร ซอยสยามสแควร์ 2 ประมาณ 2,300 ตารางเมตร ซอยสยามสแควร์ 3 ประมาณ 2,300 ตารางเมตร และ ซอยสยามสแควร์ 4 ประมาณ 2,300 ตารางเมตร • ถนนซอยสยามสแควร์ 5,6,7,8,9,10,11 รวมถึงซอยจุฬาลงกรณ์ 64 และทางเท้า ประมาณ 7,600 ตารางเมตร • ลานโล่งมีหลังคาคลุมระหว่างอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ ประกอบด้วย ลานโล่งอาคาร TYPE 1.2 ประมาณ 300 ตารางเมตร และ ลานโล่งอาคาร TYPE 3.2 ประมาณ 400 ตารางเมตร
3. พื้นที่ใช้งานอาคารรวมทุกชั้น มีพื้นที่รวมประมาณ 198,594 ตารางเมตร ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • พื้นที่อาคารพาณิชย์รวม 610 คูหา (รวมอาคารบริทิชเคาน์ตีเดม (I3) และสถาบันกวดวิชาเดอะเบรน (H1)) ประมาณ 138,879 ตารางเมตร • โรงภาพยนตร์สกาลา ประมาณ 5,700 ตารางเมตร 	3. พื้นที่ใช้งานอาคารรวมทุกชั้น มีพื้นที่รวมประมาณ 367,495 ตารางเมตร ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • พื้นที่อาคารพาณิชย์ที่เก็บรักษาไว้ รวม 289 คูหา ประมาณ 65,795 ตารางเมตร • โรงภาพยนตร์ลิโด้ 2,300 ตารางเมตร และพื้นที่ขายสินค้าได้ใจ 2,500 ตารางเมตร รวมประมาณ 4,800 ตารางเมตร

ตารางที่ 6.1 การเปรียบเทียบสภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ก่อน และหลังการฟื้นฟูพื้นที่ (ต่อ)

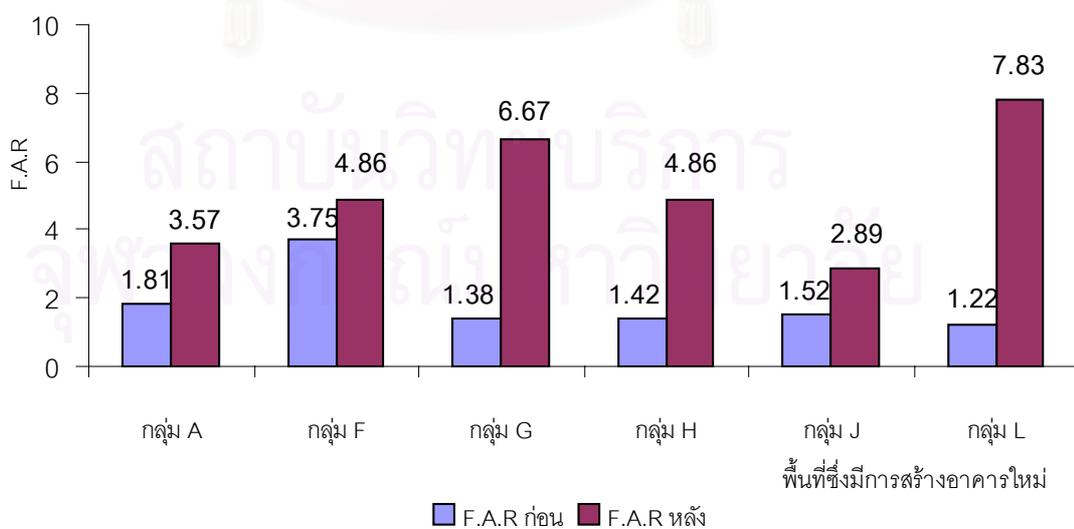
สภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่ก่อนการฟื้นฟูพื้นที่	สภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่หลังการฟื้นฟูพื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> ● โรงภาพยนตร์ลิโด และพื้นที่ขายสินค้าได้โรง ประมาณ 4,800 ตารางเมตร ● โรงภาพยนตร์สยาม และพื้นที่ขายสินค้าได้โรง ประมาณ 4,600 ตารางเมตร ● อาคารธนาคารกรุงเทพ ฯ (F1) ประมาณ 4,615 ตารางเมตร ● โรงแรมโนโวเทล ประมาณ 40,000 ตารางเมตร 	<ul style="list-style-type: none"> ● โรงภาพยนตร์สยาม 2,000 ตารางเมตร และพื้นที่ขายสินค้าได้โรง 2,400 ตารางเมตร รวมประมาณ 4,600 ตารางเมตร ● โรงละครสกาลา 4,500 ตารางเมตร พื้นที่ขายสินค้าได้โรงละคร 2,500 ตารางเมตร และโรงสกาลาเดิมที่ได้รับการปรับปรุง 1,500 ตารางเมตร ที่จอดรถใต้ดิน 400 คัน ประมาณ 10,000 ตารางเมตร รวมทั้งสิ้นประมาณ 18,000 ตารางเมตร ● อาคาร TYPE 1.1 จำนวน 5 อาคาร (Siam New front) ประมาณ 23,400 ตารางเมตร ● อาคาร TYPE 1.2 (Siam Wisdom) จำนวน 2 อาคาร ประมาณ 8,400 ตารางเมตร ● อาคาร TYPE 2.1 จำนวน 2 อาคาร ประมาณ 40,600 ตารางเมตร (ไม่รวมช่องเปิดโล่งตรงกลางภายใน) โดยอาคาร TYPE 2.1 ริมนถนนพระรามที่ 1 (Siam Tourism) มีพื้นที่จอดรถใต้ดิน 300 คัน ประมาณ 8,000 ตารางเมตร และอาคาร TYPE 2.1 ริมนถนนพญาไท (Siam Bonanza) มีพื้นที่จอดรถใต้ดิน 300 คัน ประมาณ 8,000 ตารางเมตร ● อาคาร TYPE 2.2 (Siam High Tech) จำนวน 1 อาคาร ประมาณ 15,600 ตารางเมตร (ไม่รวมช่องโล่งตรงกลางภายใน) ● อาคาร TYPE 3.1 (Siam Education & Service) จำนวน 1 อาคาร ประมาณ 55,800 ตารางเมตร (ไม่รวมช่องโล่งตรงกลางภายใน) โดยมีพื้นที่จอดรถใต้ดิน 400 คัน ประมาณ 10,000 ตารางเมตร ● อาคาร TYPE 3.2 (Siam Complex) จำนวน 2 อาคาร ประมาณ 54,000 ตารางเมตร (ไม่รวมช่องโล่งตรงกลางภายใน) โดยมีพื้นที่จอดรถใต้ดิน 400 คัน ประมาณ 10,000 ตารางเมตร
<p>4.สรุปภาพรวมของการใช้งานพื้นที่ก่อนการฟื้นฟู ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● อัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดิน (B.C.R) = 0.64 ● อัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง (O.S.R) = 0.36 ● อัตราส่วนการใช้ที่ดิน (F.A.R) = 1.99 	<p>5.สรุปภาพรวมของการใช้งานพื้นที่หลังการฟื้นฟู ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● อัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดิน (B.C.R) = 0.66 ● อัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง (O.S.R) = 0.34 ● อัตราส่วนการใช้ที่ดิน (F.A.R) = 3.68



ภาพที่ 6.4 การเปรียบเทียบอัตราส่วนการใช้ที่ดิน (F.A.R) โดยรวมของสยามสแควร์ กับศูนย์การค้าอื่นในย่านปทุมวัน ภายหลังจากการฟื้นฟูพื้นที่



ภาพที่ 6.5 การเปรียบเทียบอัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดิน (B.C.R) และอัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง (O.S.R) ก่อนและหลังการฟื้นฟู



ภาพที่ 6.6 การเปรียบเทียบอัตราส่วนการใช้ที่ดิน (F.A.R) เฉพาะส่วนที่มีการก่อสร้างใหม่ ก่อนและหลังการฟื้นฟู

6.3 รายละเอียดทางกายภาพพื้นที่ส่วนย่อย 6 ส่วน

แบ่งพื้นที่ออกเป็น 6 ส่วนตามการจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่ (Zoning) ดังต่อไปนี้

6.3.1 Zone A – Cultural & Creativity Zone

ตำแหน่งที่ตั้ง

- กลุ่มอาคาร A, B เดิม / ซอยสยามสแควร์ 1

รูปแบบกิจกรรม

- เน้นสินค้าและบริการที่ตอบรับกับกลุ่มเป้าหมายทั่วไปที่สนใจเกี่ยวกับศิลปะวัฒนธรรม การประดิษฐ์ และความคิดสร้างสรรค์

รายละเอียดการออกแบบ

- ปรับปรุงรูปด้าน และพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารพาณิชย์กลุ่ม B เดิม (จำนวน 58 คูหา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 13,205 ตร.ม.) ตามแนวทางปรับปรุงอาคารพาณิชย์เดิมที่ได้เสนอไว้ เพิ่มทางเดินระหว่างกลุ่มอาคาร เพื่อช่วยเชื่อมซอยสยามสแควร์ 1 และ 2 รวมทั้งปรับปรุงพื้นที่หลังอาคารพาณิชย์จากพื้นที่ขายสินค้าเป็นเส้นทางบริการ ควรมีประตูเปิด และปิด เพื่อความเรียบร้อย

- ปรับปรุงโรงภาพยนตร์สกาลาเดิม (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,500 ตร.ม.) โดยคงโครงสร้างเดิมไว้ มีการตกแต่งภายในที่สะท้อนรูปแบบสถาปัตยกรรมตะวันออก และตะวันตกร่วมกัน มีการถ่ายเทอากาศที่ดี เช่น การใช้ลวดลายตกแต่งที่ได้แรงบันดาลใจจากลายไทย การใช้ผนังกระจกตัดแสงแทนผนังก่ออิฐเดิม การเจาะช่องแสง และช่องลมจากหลังคา การออกแบบระบบไฟฟ้าส่องสว่างเพื่อความงามในการใช้งานในเวลาค่ำคืน เป็นต้น

- ปรับปรุงซอยสยามสแควร์ 1 (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,650 ตร.ม.) ให้เป็นถนนคนเดิน สามารถรองรับกิจกรรมศิลปะวัฒนธรรม การประดิษฐ์ และความคิดสร้างสรรค์กลางแจ้ง เช่น เทศกาลภาพยนตร์ การแสดงศิลปะ และดนตรี เป็นต้น บางเวลาอนุญาตให้รถบุคคลสำคัญเข้ามารับ - ส่งบริเวณโรงละครสกาลาได้

- สร้างอาคารประเภทที่ 1.1 (Siam New Front) จำนวน 5 อาคาร (พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดรวมประมาณ 23,400 ตร.ม.) แทนที่อาคาร A1, A3 และ A5 เดิม มีการเชื่อมอาคารใหม่กับทางเดินรอบสกาลาบริเวณชั้นที่ 2

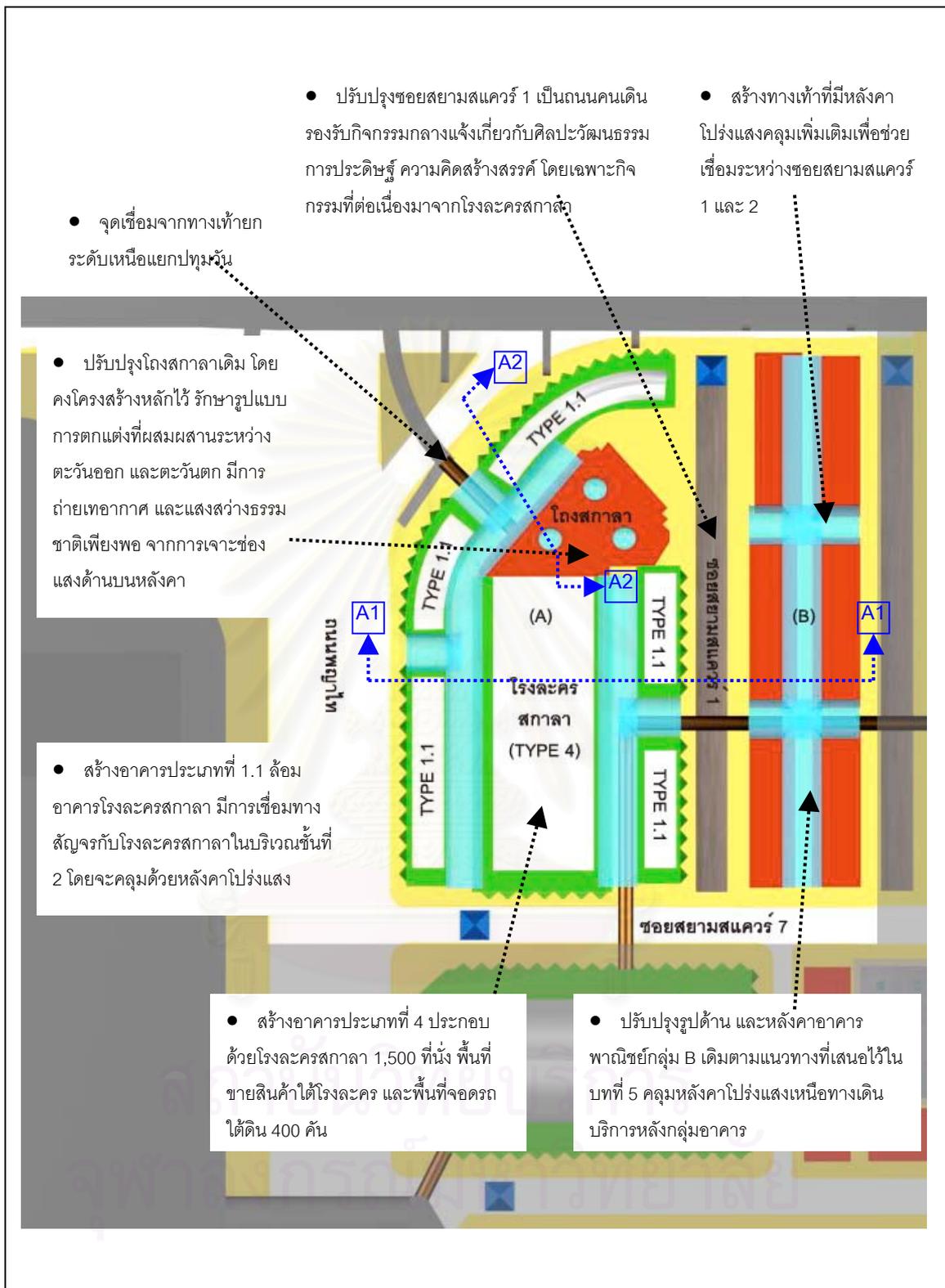
- สร้างอาคารประเภทที่ 4 แทนอาคาร A2 (ยกเว้นโรงภาพยนตร์) และ A4 เดิม ประกอบด้วย

1. โรงละครสกาลาจุ 1,500 ที่นั่ง (Siam Playhouse) (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 4,500 ตร.ม. และพื้นที่จอดรถใต้ดิน 400 คัน ประมาณ 10,000 ตร.ม.) โดยเพิ่มที่นั่งชั้นลอย และพื้นที่หลังเวที (Back stage) มีการตกแต่งภายในที่สอดคล้องกับโรงละครด้วย

2. พื้นที่ขายสินค้าใต้โรงละคร (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,500 ตร.ม.) เป็นพื้นที่แบ่งให้เช่าขนาดเล็ก ๆ เน้นสินค้าที่เกี่ยวกับศิลปะ และความคิดสร้างสรรค์ เช่น สินค้าตกแต่งบ้าน สินค้าทำมือ ของชำร่วย

- เชื่อมทางสัญจรระดับเหนือพื้นดินภายในจาก Zone F และภายนอกจากสี่แยกปทุมวันเข้ากับทางเดินรอบโรงละครสกาลาในระดับชั้นที่ 2 โดยออกแบบให้เป็นเส้นทางเดินคลุมด้วยหลังคาโปร่งแสง

- ติดตั้งป้ายสัญลักษณ์ และโฆษณาบนรูปด้านของอาคารประเภทที่ 1.2 บริเวณหัวมุมสี่แยกปทุมวัน เพื่อช่วยในการจดจำ และเป็นจุดดึงดูดทางสายตา



- จุดเชื่อมจากทางเท้ายกระดับเหนือแยกปทุมวัน
- ปรับปรุงซอยสยามสแควร์ 1 เป็นถนนคนเดินรองรับกิจกรรมกลางแจ้งเกี่ยวกับศิลปะวัฒนธรรม การประดิษฐ์ ความคิดสร้างสรรค์ โดยเฉพาะกิจกรรมที่ต่อเนื่องมาจากโรงละครสกาลา
- สร้างทางเท้าที่มีหลังคาโปร่งแสงคลุมเพิ่มเติมเพื่อช่วยเชื่อมระหว่างซอยสยามสแควร์ 1 และ 2

• ปรับปรุงโรงสกาลาเดิม โดยคงโครงสร้างหลักไว้ รักษารูปแบบการตกแต่งที่ผสมผสานระหว่าง ตะวันออก และตะวันตก มีการถ่ายเทอากาศ และแสงสว่างธรรมชาติเพียงพอ จากการเจาะช่องแสงด้านบนหลังคา

• สร้างอาคารประเภทที่ 1.1 ล้อมอาคารโรงละครสกาลา มีการเชื่อมทางสัญจรกับโรงละครสกาลาในบริเวณชั้นที่ 2 โดยจะคลุมด้วยหลังคาโปร่งแสง

• สร้างอาคารประเภทที่ 4 ประกอบด้วยโรงละครสกาลา 1,500 ที่นั่ง พื้นที่ขายสินค้าใต้โรงละคร และพื้นที่จอดรถใต้ดิน 400 คัน

• ปรับปรุงรูปด้าน และหลังคาอาคารพาณิชย์กลุ่ม B เดิมตามแนวทางที่เสนอไว้ในบทที่ 5 คลุมหลังคาโปร่งแสงเหนือทางเดินบริการหลังกลุ่มอาคาร

แผนที่ 6.5 ผังกลุ่มกิจกรรม Zone A (Cultural & Creativity Zone) N 

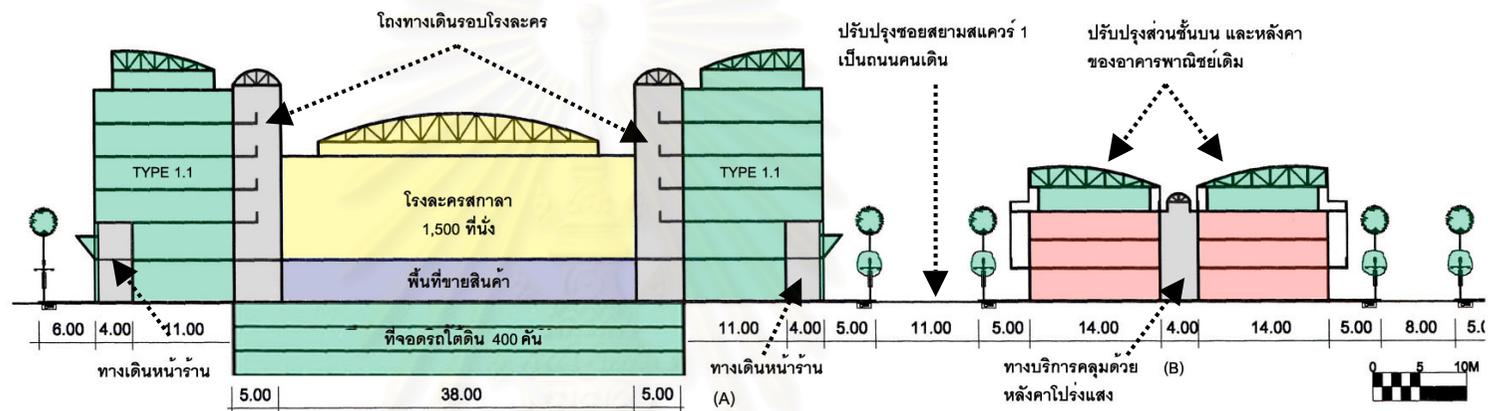


แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

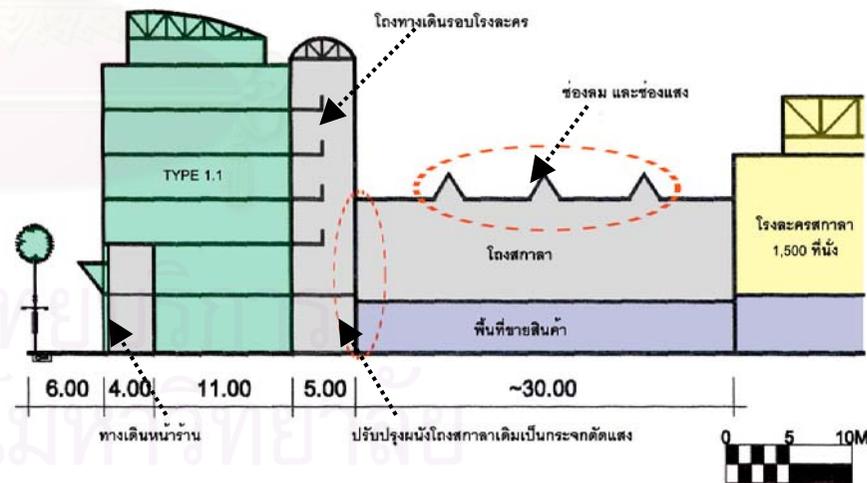
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสีเทา กองสถานะ 4374205025

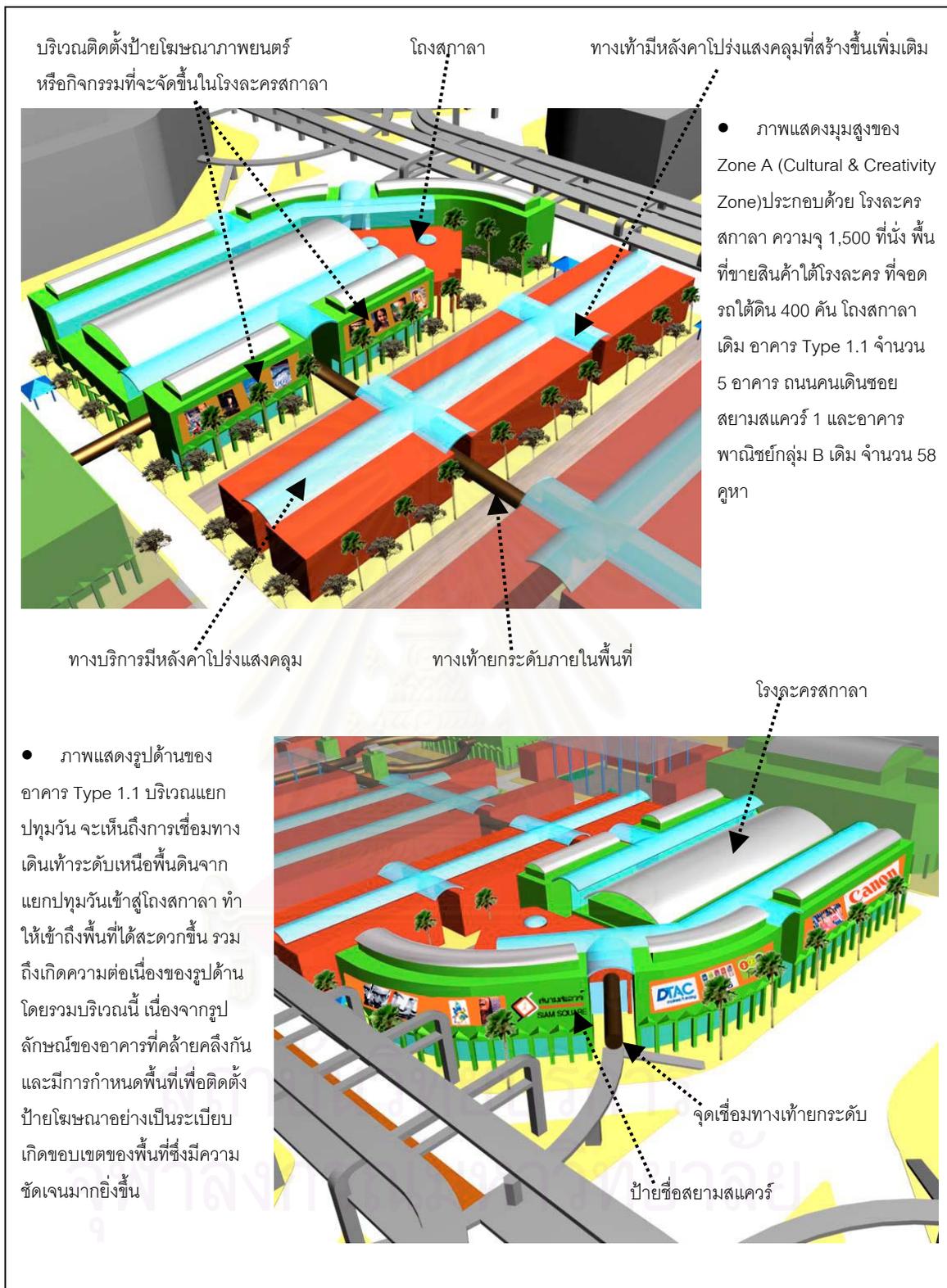
ภาพที่ 6.7 รูปตัดพื้นที่ Zone A



รูปตัด A1 - A1



รูปตัด A2 - A2



ภาพที่ 6.8 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศ Zone A



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



BEFORE

- ภาพถ่ายสภาพปัจจุบันของซอยสยามสแควร์ 1 ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่จำกัดเพียงเป็นลานจอดรถที่แออัด ขาดความร่มรื่นของพื้นที่ไม่มีการตกแต่งอาคารขาดเอกภาพ ไม่เป็นระเบียบ มีสายไฟรุงรัง ทำให้ใช้ประโยชน์พื้นที่ได้ไม่เต็มศักยภาพ

อาคาร Type 1.1

ทางเท้ายกระดับแนวแกนทิศ
ตะวันออก - ตะวันตกภายในพื้นที่

อาคารพาณิชย์กลุ่ม B เดิม
ที่มีการปรับปรุงรูปด้าน

AFTER

- ภาพแสดงบรรยากาศภายหลังการปรับปรุงซอยสยามสแควร์ 1 ให้เป็นถนนคนเดิน สามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้งชั่วคราวในโอกาสพิเศษ ที่สัมพันธ์กับศิลปวัฒนธรรม การประดิษฐ์ และความคิดสร้างสรรค์ โดยเฉพาะโรงละครกาลา เช่น เทศกาลภาพยนตร์ การแสดงกลางแจ้ง มีการจัดวางอุปกรณ์อำนวยความสะดวก และปลูกต้นไม้ให้ความร่มรื่นแก่พื้นที่ถนนคนเดินด้วย



โคมไฟที่มีสัญลักษณ์เฉพาะตัวของสยามสแควร์

เลือกใช้ต้นไม้ตระกูลปาล์ม หรือหมาก เพื่อช่วยเน้นความสำคัญของพื้นที่ถนนคนเดินในแนวตั้ง ดูแลรักษาไม่ยุ่งยากนัก รวมทั้งช่วยสะท้อนสภาพภูมิอากาศเขตร้อน (ชื้น)

แผนที่ 6.8 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศ Zone A (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิฯ กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.3.2 Zone B – Main Siam Square Shopping Zone

ตำแหน่งที่ตั้ง

- กลุ่มอาคาร C, E, I และ K เดิม / ซอยสยามสแควร์ 2 / พื้นที่เปิดโล่งกลุ่มอาคาร C และลานพักผ่อนกลุ่มอาคาร E / ลานจอดรถกลุ่มอาคาร I และ K

รูปแบบกิจกรรม

- เน้นรักษารูปแบบกิจกรรมที่เป็นเสน่ห์เฉพาะตัวของสยามสแควร์เดิม คือ เป็นธุรกิจขนาดย่อมในอาคารพาณิชย์ ซึ่งส่วนใหญ่มีรูปแบบสินค้าและบริการที่ผสมผสาน หลากหลาย กิจกรรมมีความสัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวสูง (Active activities) ทำให้มีการเดินเท้าหนาแน่น กลุ่มเป้าหมายหลักได้แก่ผู้ใช้บริการทั่วไป

รายละเอียดการออกแบบ

- ปรับปรุงรูปด้าน และพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารพาณิชย์กลุ่ม C, E, I และ K เดิม (จำนวน 201 คูหา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 45,760 ตร.ม.) ตามแนวทางปรับปรุงอาคารพาณิชย์เดิมที่ได้เสนอไว้ รวมทั้งปรับเปลี่ยนรูปแบบหลังคาโรงภาพยนตร์ลิโด และสยามให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับหลังคาอาคารพาณิชย์ที่ได้ปรับปรุง

- ปรับปรุงพื้นที่เปิดโล่งของกลุ่มอาคาร C (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,200 ตร.ม.) ให้เป็นลานพักผ่อนกลางแจ้งเช่นเดียวกับกลุ่ม E มีการจัดวางซุ้มขนาดเล็ก ติดตั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวกกิจกรรมกลางแจ้ง รวมถึง จัดสร้าง “ศาลาสยามสแควร์” เพื่อใช้เป็นจุดประชาสัมพันธ์ ติดต่อสอบถาม รวมถึงเป็นจุดหมายตา และจุดนัดพบของพื้นที่ ช่วยสะท้อนบรรยากาศความเป็นไทย

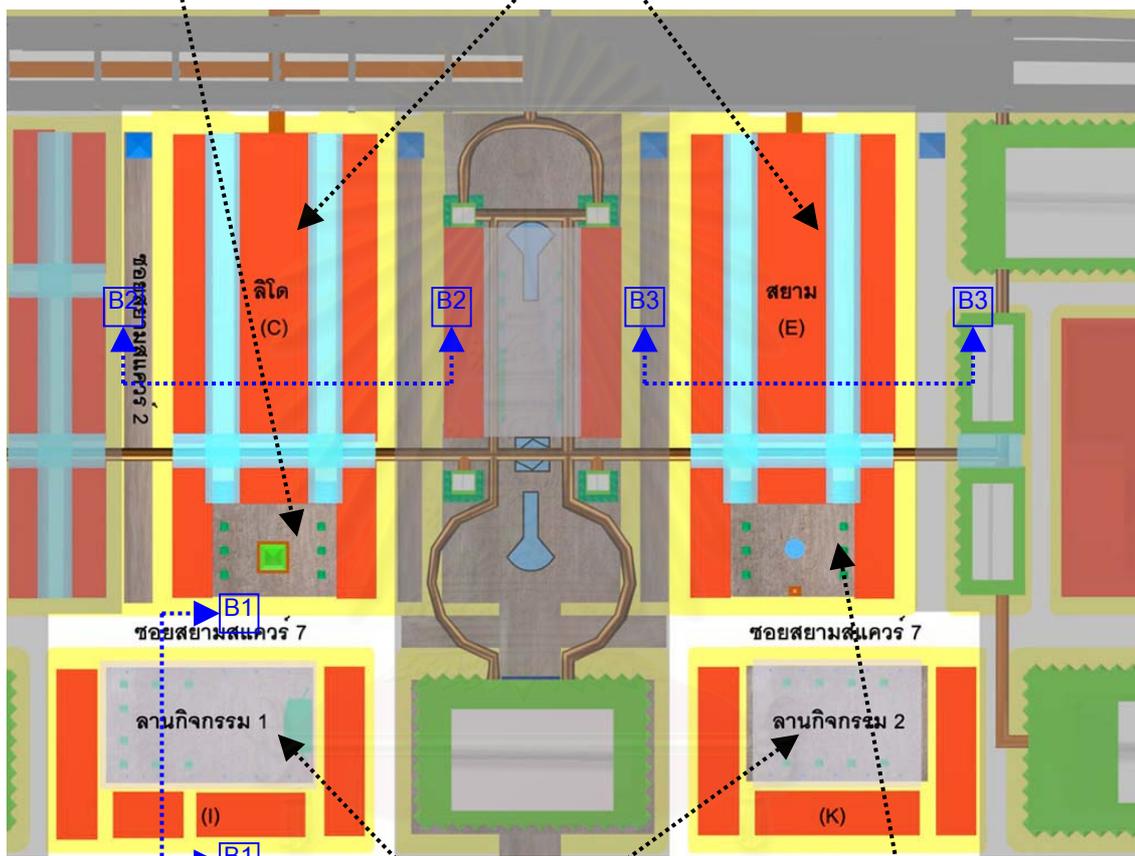
- ปรับปรุงซอยสยามสแควร์ 2 (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,300 ตร.ม.) ให้เป็นถนนคนเดิน สามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้งในโอกาสพิเศษที่จะเกิดขึ้นได้

- ปรับปรุงลานจอดรถอาคารกลุ่ม I และ K (พื้นที่ใช้สอยลานจอดรถกลุ่ม I ประมาณ 2,800 ตร.ม. ส่วนกลุ่ม K ประมาณ 2,400 ตร.ม.) เป็นลานกิจกรรมกลางแจ้งหลักของสยามสแควร์ (ลานกิจกรรม 1 และ 2) เพื่อรองรับกิจกรรมที่ต้องการพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ เช่น ประชาสัมพันธ์สินค้า การแสดงกลางแจ้ง นิทรรศการ โดยมีอาคารคลุมหลังคาโปร่งแสง จัดตกแต่งสภาพภูมิทัศน์ มีความร่มรื่น และจัดเวทีการแสดงถาวร (เฉพาะบริเวณกลุ่ม I) แทนที่เดิมในเซ็นเตอร์พอยท์

- เชื่อมทางสัญจรระดับเหนือพื้นดินภายในพื้นที่จาก Zone A และ Zone B รวมทั้งภายนอกพื้นที่จากโครงข่ายทางเท้ายกระดับเหนือถนนพระรามที่ 1 และสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ เข้ากับทางเดินรอบโรงภาพยนตร์ลิโด และสยามในระดับชั้นที่ 2 โดยปรับปรุงให้ทางเดินคลุมด้วยหลังคาโปร่งแสง มีการระบายอากาศโดยธรรมชาติที่เพียงพอ

- ปรับปรุงลานโล่งอาคารกลุ่ม C เดิมให้เป็นลานพักผ่อนกลางแจ้ง (คล้ายกลุ่ม E) จัดให้มี "ศาลาสยามสแควร์" เพื่อเป็นจุดประชาสัมพันธ์ ติดต่อสอบถาม รวมทั้งเป็นจุดหมายตา และนัดพบของพื้นที่

- ปรับปรุงรูปด้าน และหลังคาอาคารพาณิชย์กลุ่ม C และ E เดิมตามแนวทางที่เสนอไว้ในบทที่ 5 และมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบหลังคาของโรงพยาบาลตรีลิโด และสยามให้สอดคล้องกับกลุ่มอาคารพาณิชย์ รวมทั้งปรับปรุงทางเดิน และคลุมหลังคาโปร่งแสงเหนือทางเดินรอบ ๆ โรงพยาบาลทั้ง 2 ด้วย



- ปรับปรุงรูปด้าน และหลังคาอาคารพาณิชย์กลุ่ม I และ K เดิมตามแนวทางที่เสนอไว้ในบทที่ 5 ส่วนลานจอดรถของอาคารทั้ง 2 กลุ่มปรับปรุงเป็นลานกิจกรรมกลางแจ้งหลักของสยามสแควร์ คลุมด้วยหลังคาโปร่งแสงขนาดใหญ่ โดยลานกิจกรรม 2 จะไม่มีเวทีการแสดงเหมือนกับลานกิจกรรม 1

- คงพื้นที่ลานพักผ่อนของอาคารกลุ่ม E เดิมไว้ปรับเปลี่ยนสภาพเพียงเล็กน้อย เพื่อความเหมาะสมและสอดคล้องกับรูปแบบการปรับปรุงใหม่โดยรวม เช่น ปรับภูมิทัศน์รอบ ๆ ศาลพระภูมิ ปลูกต้นไม้ชนิดเดียวกับบริเวณอื่น จัดวางตำแหน่งซุ้มใหม่ เป็นต้น

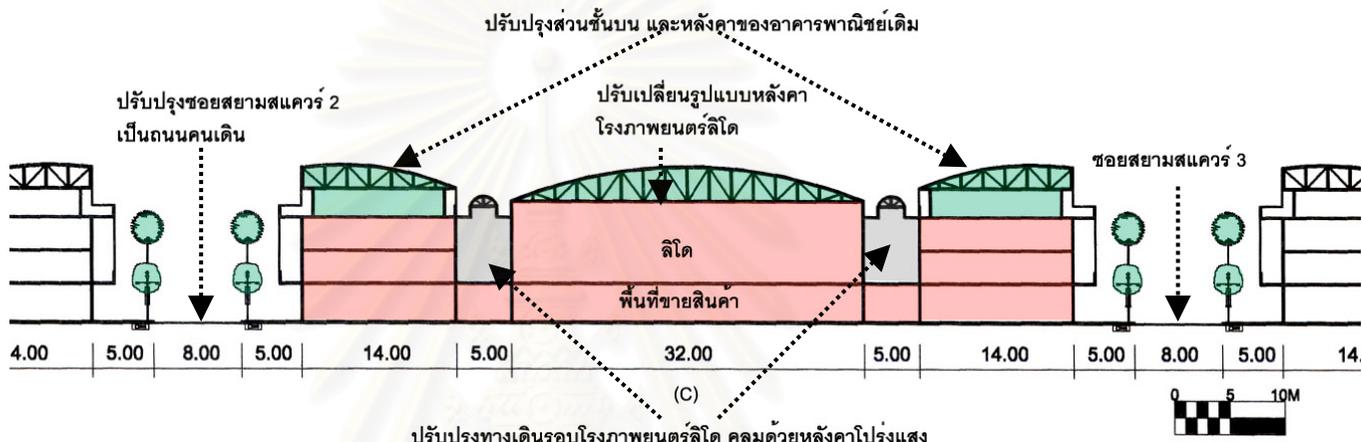
<p>แผนที่ 6.6 ผังกลุ่มกิจกรรม Zone B (Main Siam Square Shopping Zone)</p>		<p>N</p> 
	<p>แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์</p> <p>สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	<p>นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025</p>



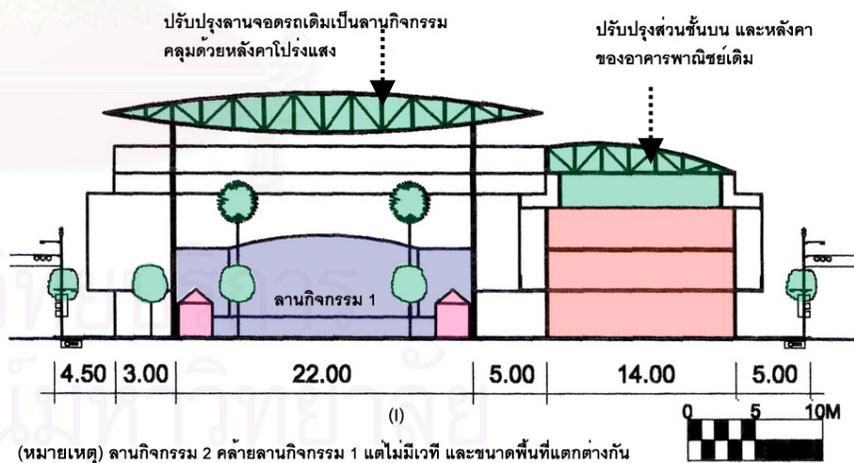
นางสาวสุวิภากร ออกรูปแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสุพิทภา กองตาดนะ 4374205025

ภาพที่ 6.9 รูปตัดพื้นที่ Zone B



รูปตัด B2 - B2

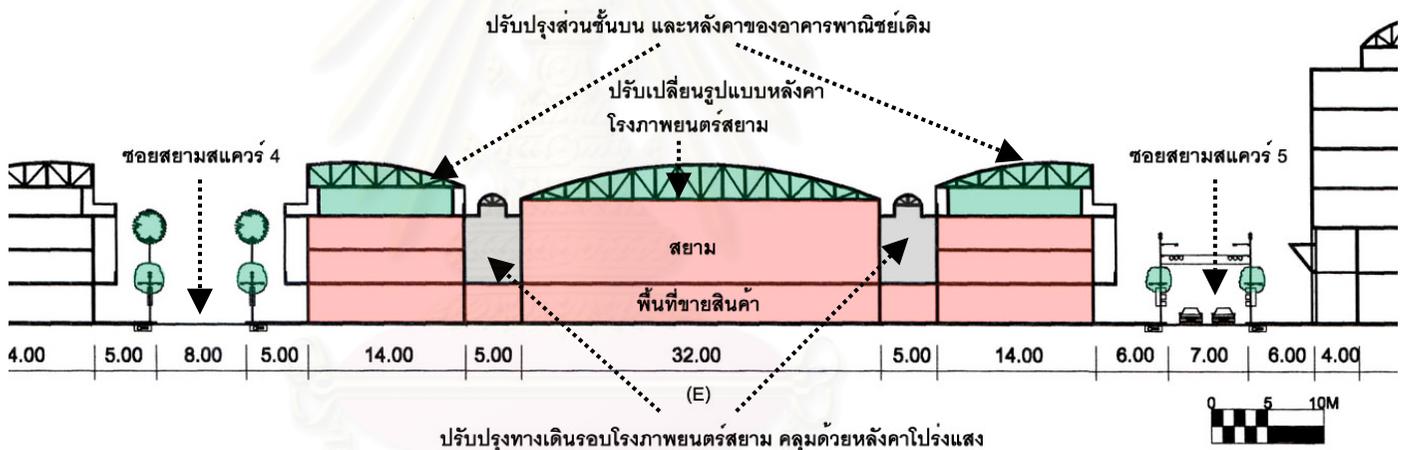


รูปตัด B1 - B1



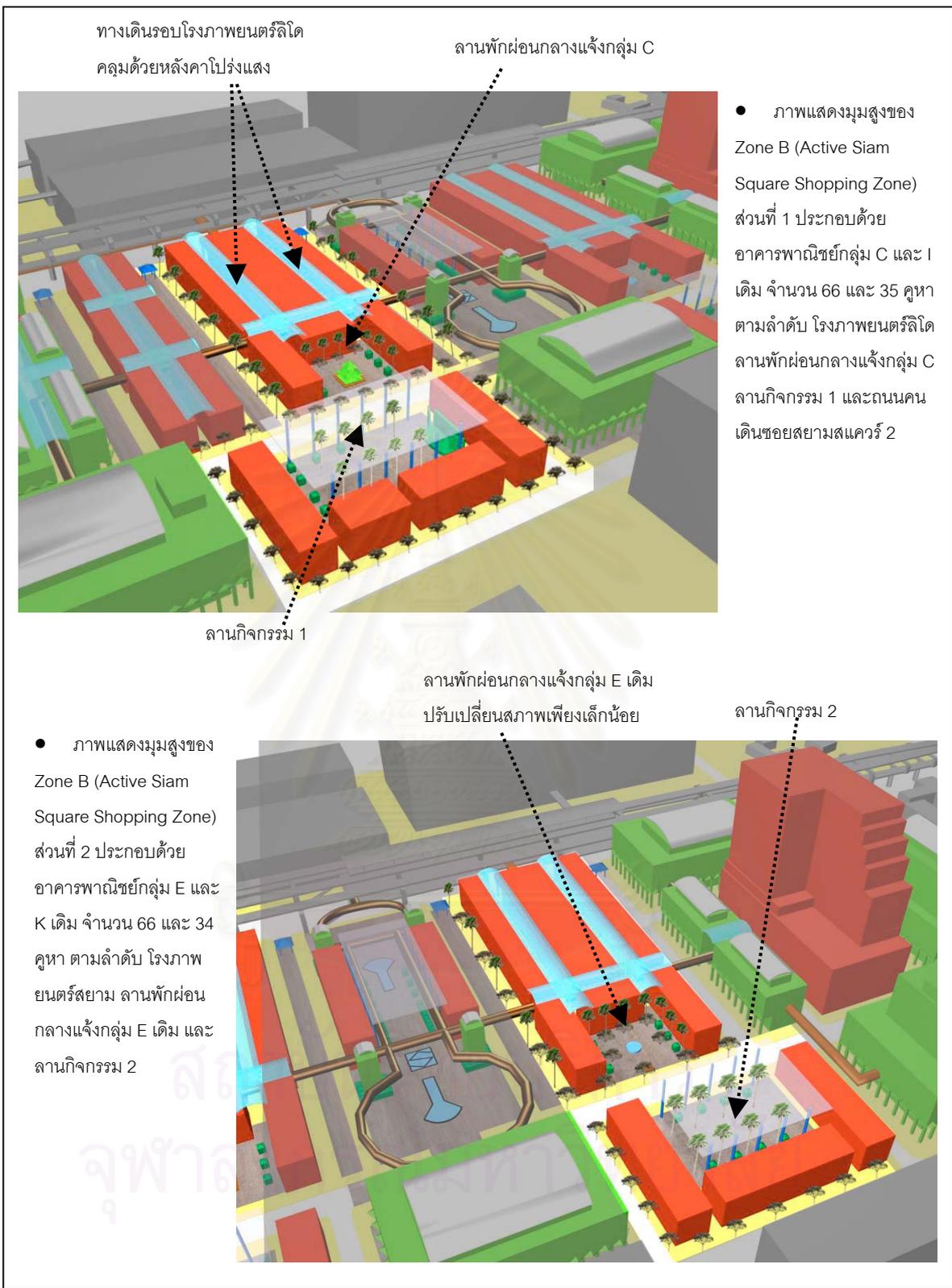
นางสาวกมลวรรณ บุญชูการ คำสาขามสแควร์
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นายศศิธรากา กองสถาปนาระ 4374205025

ภาพที่ 6.9 รูปตัดพื้นที่ Zone B (ต่อ)



รูปตัด B3 - B3

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ทางเดินรอบโรงภาพยนตร์ลิโด
คลุมด้วยหลังคาโปร่งแสง

ลานพักผ่อนกลางแจ้งกลุ่ม C

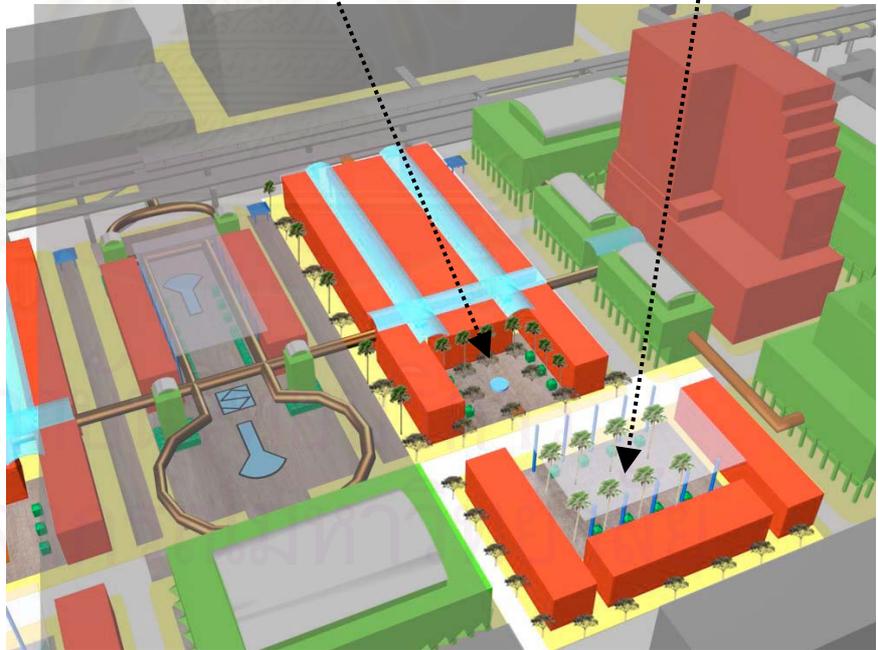
- ภาพแสดงมุมมองสูงของ Zone B (Active Siam Square Shopping Zone) ส่วนที่ 1 ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์กลุ่ม C และ I เดิม จำนวน 66 และ 35 คูหา ตามลำดับ โรงภาพยนตร์ลิโด ลานพักผ่อนกลางแจ้งกลุ่ม C ลานกิจกรรม 1 และถนนคนเดินชอยสยามสแควร์ 2

ลานกิจกรรม 1

ลานพักผ่อนกลางแจ้งกลุ่ม E เดิม
ปรับเปลี่ยนสภาพเพียงเล็กน้อย

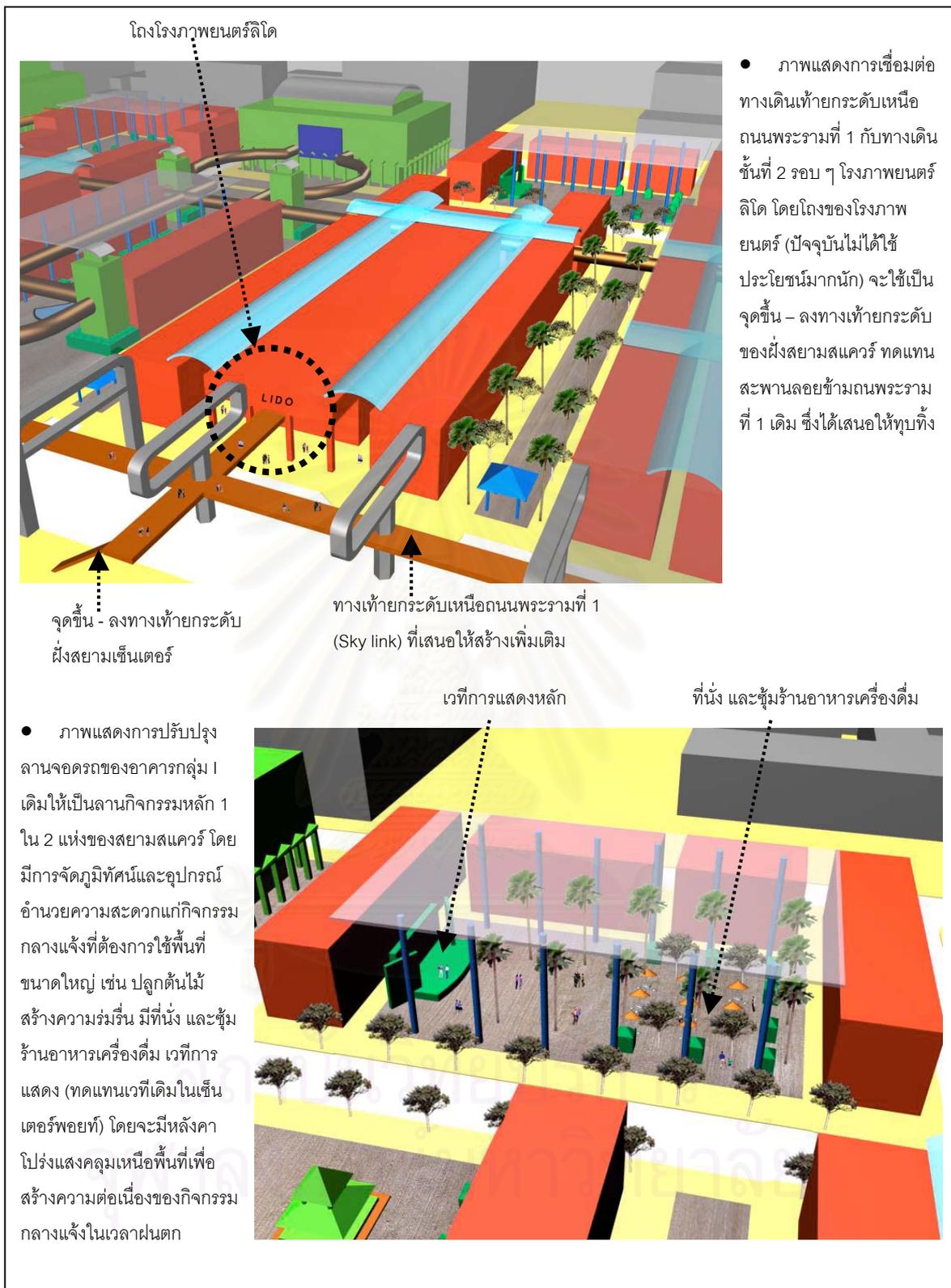
ลานกิจกรรม 2

- ภาพแสดงมุมมองสูงของ Zone B (Active Siam Square Shopping Zone) ส่วนที่ 2 ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์กลุ่ม E และ K เดิม จำนวน 66 และ 34 คูหา ตามลำดับ โรงภาพยนตร์สยาม ลานพักผ่อนกลางแจ้งกลุ่ม E เดิม และ ลานกิจกรรม 2

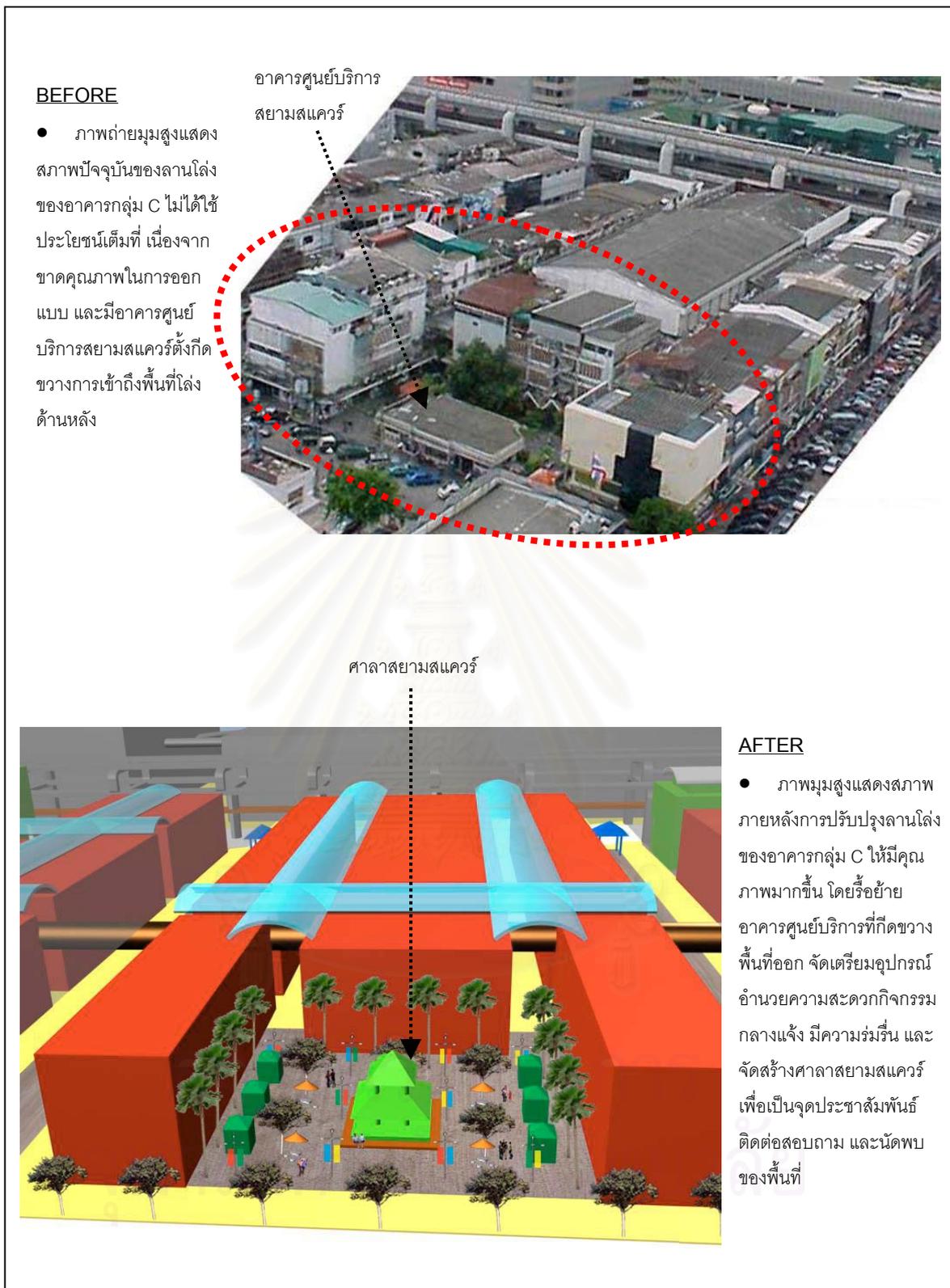


ภาพที่ 6.10 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศ Zone B





ภาพที่ 6.10 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศ Zone B (ต่อ)



ภาพที่ 6.10 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศ Zone B (ต่อ)



6.3.3 Zone C – Heart of Siam Square Zone

ตำแหน่งที่ตั้ง

- กลุ่มอาคาร D, J / ซอยสยามสแควร์ 3, 4, 9 และ 10 / พื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์

รูปแบบกิจกรรม

- เน้นสินค้าและบริการคล้ายคลึงกับ Zone B แต่เพิ่มกิจกรรมที่น่าสนใจ ทันกระแสโลก เช่น เทคโนโลยี คอมพิวเตอร์ รวมทั้งกิจกรรมที่กระตุ้นความตื่นตัว เช่น กีฬา และนันทนาการร่วมสมัย การแสดงกลางแจ้ง มีความสอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายหลักซึ่งได้แก่ วัยรุ่น และผู้นิยมความทันสมัย

รายละเอียดการออกแบบ

- ปรับปรุงรูปด้าน และพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารพาณิชย์กลุ่ม D2 และ D4 เดิม (จำนวน 30 คูหา มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 6,830 ตร.ม.) ตามแนวทางปรับปรุงอาคารพาณิชย์เดิมที่ได้เสนอไว้ ร่วมกับการรื้ออาคาร D5 และ D6 (จำนวน 18 คูหา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 3,643 ตร.ม.) เพื่อลดการปิดล้อมพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์

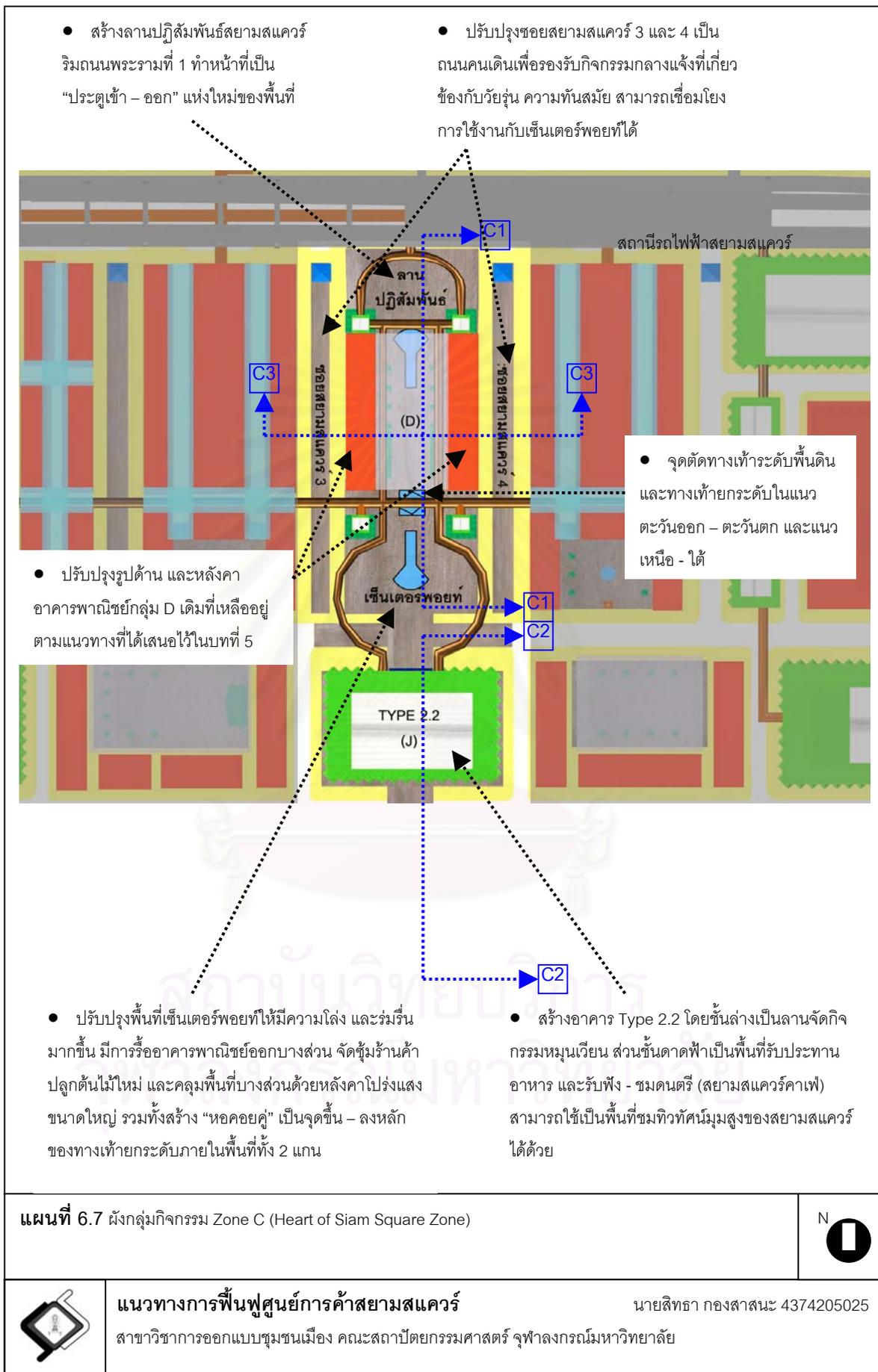
- ปรับปรุงพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์เดิม ให้มีความโล่ง และร่มรื่นมากขึ้น โดยผนวกพื้นที่โล่งจากการรื้ออาคาร D5 และ D6 ออก ร่วมกับการจัดซุ้มร้านค้าขนาดเล็กใหม่ (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 4,600 ตร.ม.) มีการคลุมพื้นที่บางส่วนด้วยหลังคาโปร่งแสง รื้อย้ายเวทีไปสู่ลานกิจกรรมบริเวณกลุ่ม I มีการจัดสร้างบ่อน้ำพุใหม่ จัดวางซุ้มร้านอาหาร เครื่องดื่ม และสินค้าขนาดเล็กภายในพื้นที่ รวมทั้งเน้นความสำคัญของจุดตัดเส้นทางเดินเท้าหลัก แนวตะวันออก – ตะวันตก และแนวเหนือ – ใต้ด้วยการทำสัญลักษณ์บนพื้นในบริเวณเซ็นเตอร์พอยท์

- ปรับปรุงซอยสยามสแควร์ 3 และ 4 (พื้นที่ใช้สอยแต่ละซอยประมาณ 2,300 ตร.ม.) เป็นถนนคนเดิน สามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้งที่เกี่ยวข้องกับวัยรุ่น ความทันสมัย เชื่อมโยงการใช้งานจากเซ็นเตอร์พอยท์ได้

- สร้างลานปฏิสัมพันธ์สยามสแควร์ (Siam Interactive Plaza) ประมาณ 1,800 ตร.ม. แทนที่อาคาร D1 เดิม เพื่อเป็นทางเข้า – ออกใหม่ของสยามสแควร์จากด้านถนนพระรามที่ 1 โดยจัดเป็น “ลานหน้าบ้าน” ของพื้นที่ที่ช่วยลดความคับแคบของจุดขึ้น – ลงรถไฟฟ้าในปัจจุบัน ใช้รองรับกิจกรรมที่ต้องการสร้างความสนใจแก่ผู้ผ่านไปมาให้สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยเฉพาะกิจกรรมทางสังคมของเมือง ส่งเสริมการสร้างปฏิสัมพันธ์อันดีระหว่างศูนย์การค้า (มหาวิทยาลัย) กับชุมชน นอกจากนี้ยังมีการจัดวางหุ่นจำลองรูปยักษ์ 2 ตัว (คล้ายกับยักษ์วัดอรุณฯ) บริเวณทางเข้า – ออก ทำหน้าที่เป็น “ทวารบาล” ของสยามสแควร์ด้วย

- สร้างอาคารประเภทที่ 2.2 (Siam High Tech) จำนวน 1 อาคาร (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 15,600 ตร.ม. ไม่รวมช่องเปิดโล่งตรงกลาง) แทนที่อาคารกลุ่ม J เดิม ชั้นล่างเป็นลานจัดกิจกรรมหมุนเวียนในโอกาสพิเศษ ส่วนชั้นดาดฟ้าเป็นพื้นที่รับประทานอาหาร และรับฟัง - ชมดนตรี รวมถึงใช้ดูทิวทัศน์มุมสูง (สยามสแควร์คาเฟ่) นอกจากนี้รูปด้านอาคารที่หันไปสู่อาคารพอยท์ จะมีการติดตั้งป้ายโฆษณา และ Video wall ขนาดใหญ่ เพื่อรายงานความเคลื่อนไหวของกิจกรรมภายในสยามสแควร์ รวมถึงถ่ายทอดสดเหตุการณ์สำคัญ เช่น พระราชพิธี การแข่งขันกีฬา การประกาศผลรางวัลระดับโลก

- สร้างจุดขึ้น และลงหลักของทางเท้าระดับเหนือพื้นดินภายในพื้นที่บริเวณเซ็นเตอร์พอยท์ ให้มีลักษณะเป็นหอคอยคู่ สามารถใช้จุดสังเกตทางตั้งของพื้นที่บริเวณนั้นได้ นอกจากนี้ทางเดินระดับเหนือพื้นดินซึ่งเชื่อมจากหอคอยคู่ไปสู่อาคารประเภทที่ 2.2 (กลุ่ม J เดิม) จะมีลักษณะโค้ง เพื่อแสดงถึงการโอบล้อมและเน้นความสำคัญของพื้นที่ศูนย์กลางสยามสแควร์ให้ชัดเจนยิ่งขึ้น



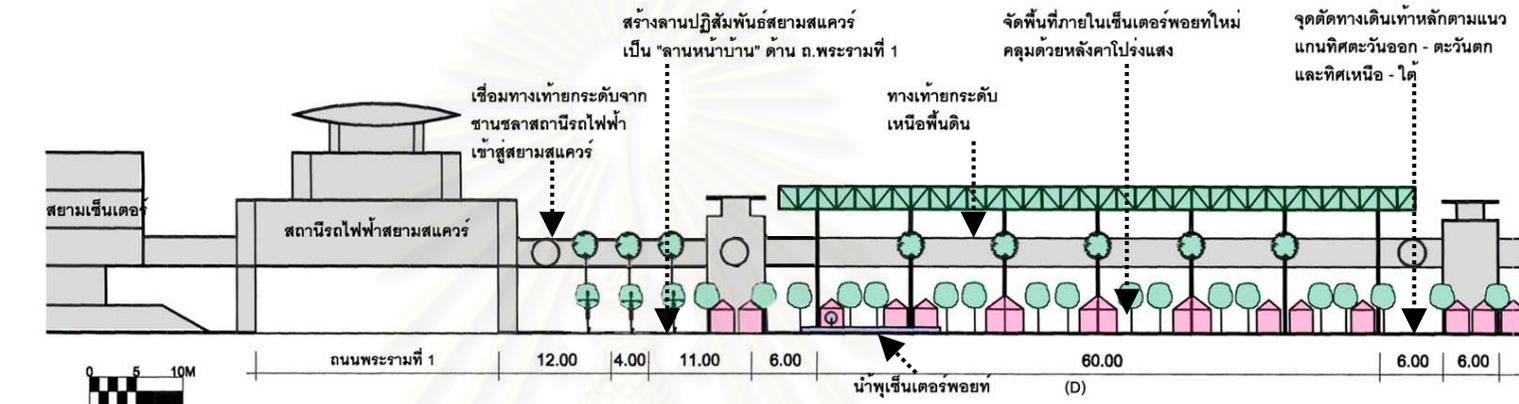


นางสาววิชากร ออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

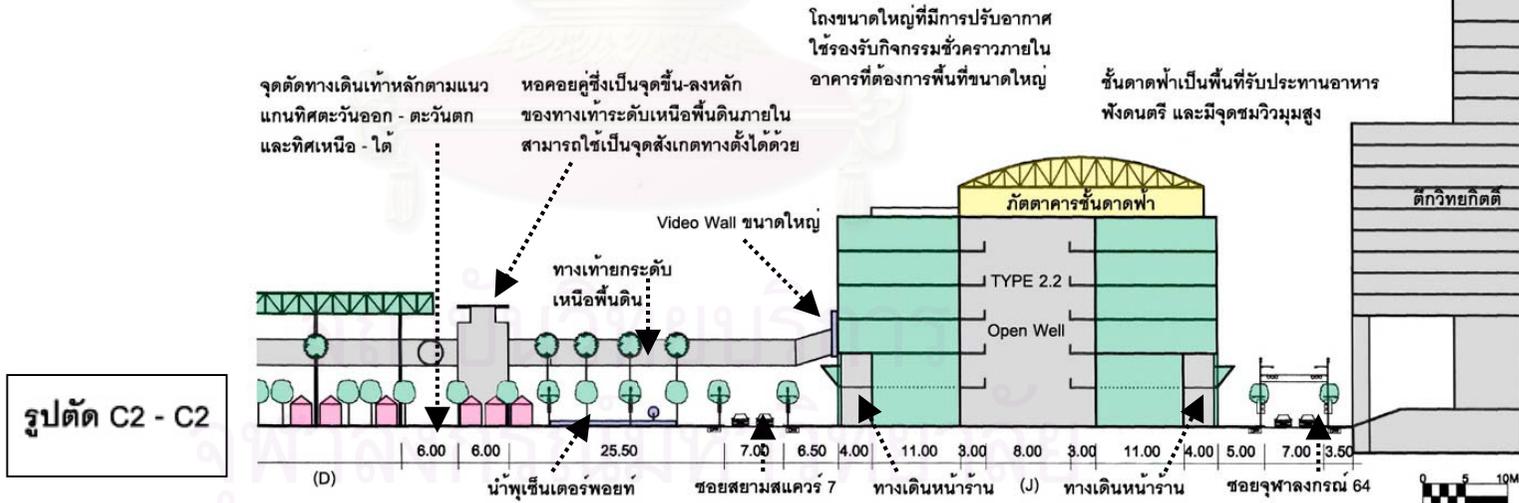
แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิพร กองสถานะ 4374205025

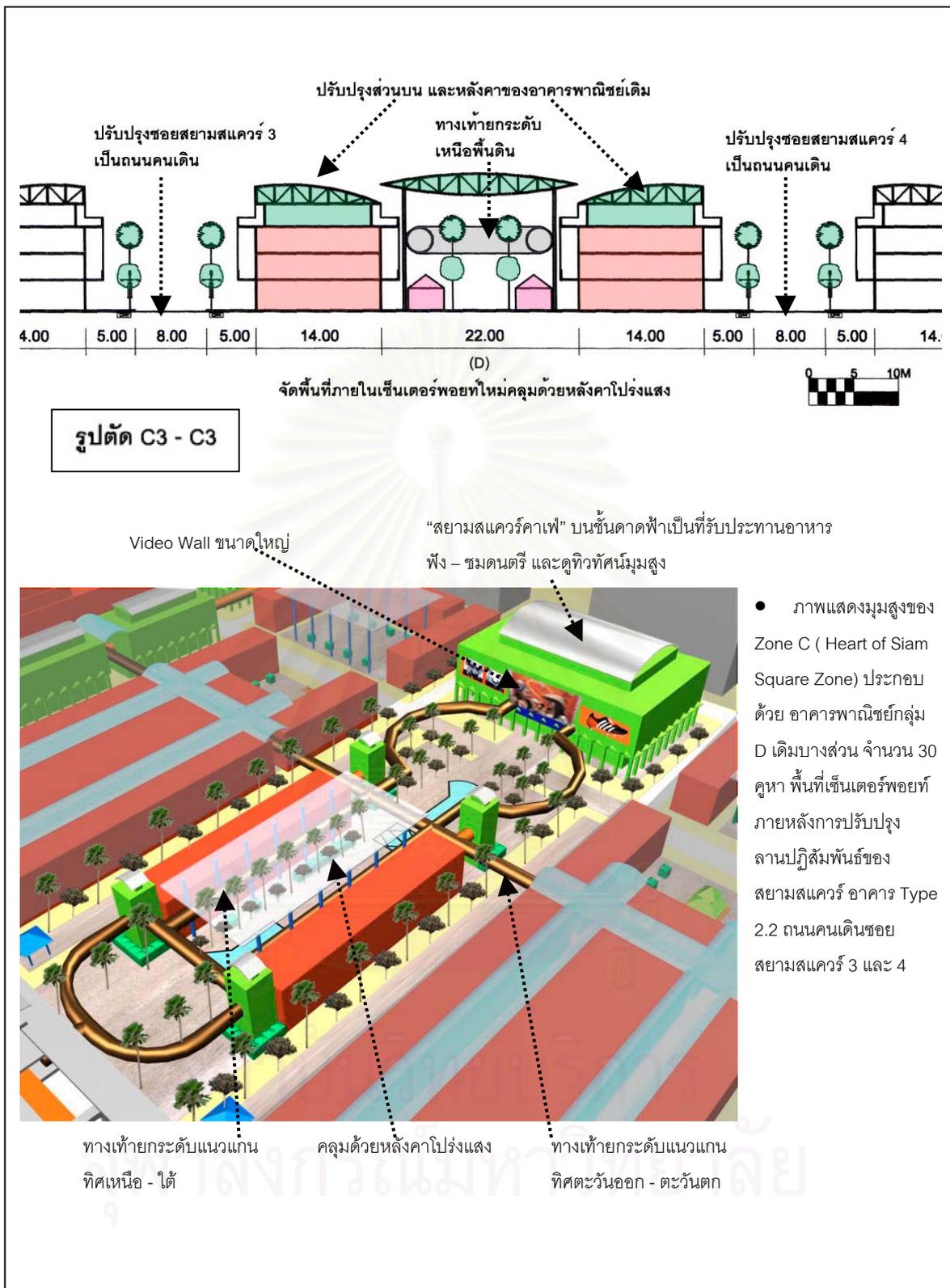
ภาพที่ 6.11 รูปตัดพื้นที่ Zone C



รูปตัด C1 - C1



รูปตัด C2 - C2



ภาพที่ 6.12 รูปตัดพื้นที่ Zone C (ต่อ) และภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศ Zone C



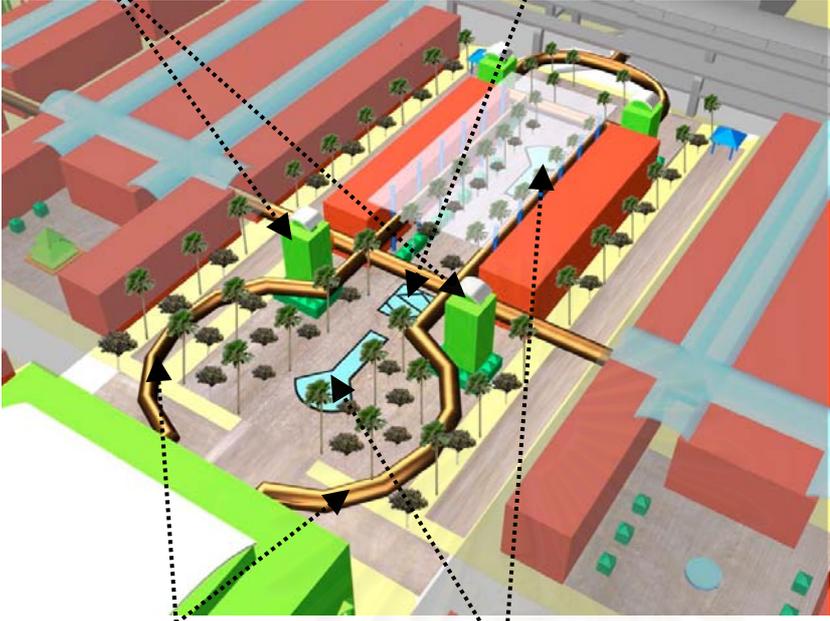
แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

“หอคอยคู่” เป็นจุดสังเกต และใช้
ขึ้น - ลงทางเท้ายกระดับของพื้นที่

สัญลักษณ์สยามสแควร์บนพื้นแทนจุดศูนย์กลางของสยามสแควร์



- ภาพแสดงมุมมองสูงของพื้นที่
เซ็นเตอร์พอยท์ ซึ่งจะมีความ
กว้างขวางขึ้น เนื่องจากการรื้อ
อาคารพาณิชย์เดิมบางส่วนออก
และจัดวางอุปกรณ์อำนวยความสะดวก
สะดวกกิจกรรมกลางแจ้งใหม่เช่น
หุ้มร้านค้า น้ำพุ ต้นไม้ เป็นต้น
บริเวณนี้จะเป็นจุดศูนย์กลาง (จุด
ตัด) ของเส้นทางเดินเท้าภายใน
พื้นที่ทั้งในระดับพื้นดิน และเหนือ
พื้นดิน นอกจากนั้นพื้นที่บางส่วน
จะคลุมด้วยหลังคาโปร่งแสง
ขนาดใหญ่ เพื่อสร้างความต่อ
เนื่องของการประกอบกิจกรรม
กลางแจ้งมากขึ้น

ทางเท้ายกระดับโค้ง แสดงการโอบล้อม
และเน้นขอบเขตพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์

น้ำพุสยามสแควร์

ทางเท้ายกระดับโอบล้อมลานปฏิสัมพันธ์สยามสแควร์
สามารถใช้จุดชมกิจกรรมจากระดับเหนือพื้นดินได้ด้วย

- ภาพแสดงลานปฏิ
สัมพันธ์สยามสแควร์ เป็น
“ลานหน้าบ้าน”ของพื้นที่ด้าน
ถ.พระรามที่ 1 ช่วยลดความ
คับแคบบริเวณทางขึ้น และ
ลงสถานีรถไฟฟ้า และรองรับ
กิจกรรมที่ต้องการความสน
ใจจากผู้ผ่านไปมา มีการจัด
วางหุ่นจำลอง “ยักษ์คู่” เพื่อ
เป็นจุดสังเกต และสะท้อน
ความเป็น “สยาม” ได้



ชานชาลาสถานีรถไฟฟ้า

ยักษ์คู่

ป้ายชื่อและสัญลักษณ์สยามสแควร์

ภาพที่ 6.13 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศ Zone C (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิทา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



BEFORE

- ภาพถ่ายชอยสยามสแควร์ 3 ในปัจจุบัน เป็นแค่ลานคอนกรีตแห้งแล้ง ขาดร่มเงา ใช้เพื่อการจอดรถ มีสภาพแออัดเกือบตลอดเวลา ชัดขวางการเดินเท้า ระหว่างกลุ่มอาคาร รวมทั้งการตกแต่งอาคารพาณิชย์ ทั้ง 2 ข้างไม่เป็นระเบียบ มีสายไฟห้อยอรกรุงรัง ทำให้ไม่ส่งเสริมคุณภาพการใช้พื้นที่นอกอาคาร

อาคารพาณิชย์กลุ่ม C เดิม
ที่มีการปรับปรุงรูปด้าน

ทางเท้ายกระดับแนวแกนทิศ
ตะวันออก - ตะวันตกภายในพื้นที่

อาคารพาณิชย์กลุ่ม D เดิม
ที่มีการปรับปรุงรูปด้าน

AFTER

- ภาพแสดงบรรยากาศชอยสยามสแควร์ 3 ภายหลังการปรับปรุง จะมีความร่มรื่นและเป็นระเบียบ สามารถใช้รองรับกิจกรรมกลางแจ้งได้มากขึ้น โดยกิจกรรมที่รองรับจะมีความสัมพันธ์กับวัยรุ่นและความทันสมัย สามารถใช้งานร่วมกับพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ได้ (แนวทางการปรับปรุงชอยสยามสแควร์ 3 นี้จะใช้กับชอย 4 ด้วย)



โคมไฟที่มีสัญลักษณ์เฉพาะตัวของสยามสแควร์

ภาพที่ 6.13 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศ Zone C (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

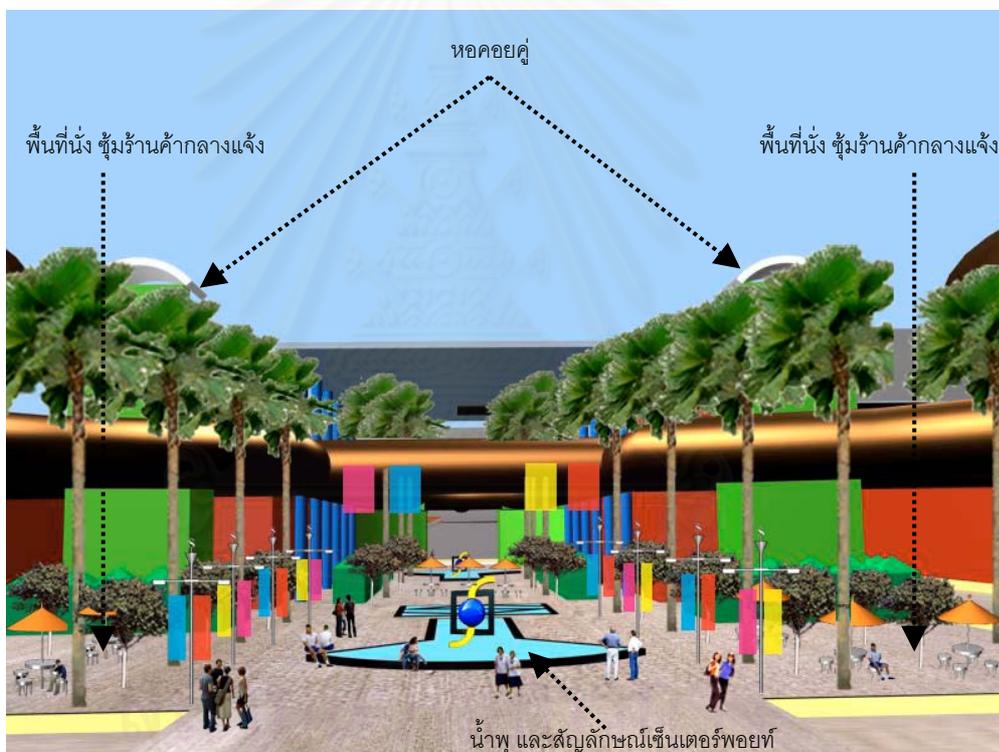
นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



BEFORE

- ภาพถ่ายปัจจุบันด้านหน้าของเซ็นเตอร์พอยท์ จากถนนชอยสยามสแควร์ 7 จะค่อนข้างคับแคบ ไม่สามารถเห็นกิจกรรมที่อยู่ด้านใน เนื่องจากถูกขนาบด้วยอาคารพาณิชย์ทั้ง 2 และมีการจัดวางซุ้มร้านค้า ปลุกต้นไม้ชิดกันเกินไป เกิดพื้นที่ซอก ไม่เชื่อเชิญให้เข้าไปใช้พื้นที่ภายใน



AFTER

- ภาพแสดงบรรยากาศเซ็นเตอร์พอยท์ภายหลังการปรับปรุง จะมีความโล่ง และโปร่งมากขึ้น โดยมีรั้วอาคารพาณิชย์บางส่วนออก แล้วแทนที่ด้วยพื้นที่วางซุ้ม ร้านค้า ที่นั่งสลับกับการปลุกต้นไม้ และจัดวางอุปกรณ์อำนวยความสะดวกกลางแจ้งในบริเวณที่เหมาะสม มีการจัดสร้างน้ำพุเซ็นเตอร์พอยท์ใหม่ 2 แห่งเพื่อเป็นจุดนัดพบของพื้นที่ด้วย

ภาพที่ 6.13 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศ Zone C (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิฯ กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.3.4 Zone D – Thai Tourism & Passive Rental Zone

ตำแหน่งที่ตั้ง

- กลุ่มอาคาร F, G / ซอยสยามสแควร์ 5, 6 / พื้นที่โล่งริมถนนอังรีดูนังต์

รูปแบบกิจกรรม

- เน้นสินค้า และบริการที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่ส่งเสริมการท่องเที่ยว การโรงแรม แสดงให้เห็นถึงภูมิปัญญาความเป็นไทย เช่น อาหารไทย สินค้าผลิตภัณฑ์ตำบล ผลิตภัณฑ์โครงการหลวง การนวด และการแพทย์แผนไทย สินค้ามาตรฐานส่งออก รวมถึงกิจกรรมที่ต้องการความสงบ ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวมากนัก (Passive activities) เช่น สำนักงาน ธนาคาร คลินิกสุขภาพ และความงาม ที่พักอาศัยขนาดกระทัดรัดในเมือง กลุ่มเป้าหมายได้แก่ นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ และวัยทำงาน

รายละเอียดการออกแบบ

- สร้างอาคารประเภทที่ 1.2 (Siam Wisdom) จำนวน 2 อาคาร (พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 8,400 ตร.ม.) แทนที่อาคาร F4, F5 เดิม พื้นที่ระหว่างอาคารเป็นลานโล่งคลุมด้วยหลังคาโปร่งแสง (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 300 ตารางเมตร) ช่วยสร้างความต่อเนื่อง และเปิดมุมมองแก่สวนโถงโรงแรมโนโวเทลที่อยู่ด้านหลัง โดยอาคารนี้จะเน้นรองรับสินค้าที่แสดงภูมิปัญญาไทย เช่น ผลิตภัณฑ์ตำบล โครงการหลวง สินค้ามาตรฐานส่งออก เป็นต้น

- สร้างอาคารประเภทที่ 2.1 (Siam Tourism) จำนวน 1 อาคาร (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 13,600 ตร.ม. ไม่รวมช่องเปิดโล่งภายใน และพื้นที่จอดรถใต้ดิน 300 คันประมาณ 8,000 ตร.ม.) แทนที่อาคาร F1, F2 และ F3 เป็นอาคารที่เน้นรองรับสินค้า และบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว การโรงแรม เช่น ธุรกิจนำเที่ยว จองตั๋ว ขายเป็นที่ระลึก แลกเปลี่ยนเงินตรา คลินิกสุขภาพ (Health spas) เป็นต้น ชั้นล่างภายในบางส่วนสามารถใช้เป็นลานกิจกรรมหมุนเวียนในโอกาสพิเศษ

- สร้างอาคารประเภทที่ 3.2 (Siam Complex) จำนวน 2 อาคาร (พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 54,000 ตร.ม. ไม่รวมช่องเปิดโล่งภายใน และพื้นที่จอดรถใต้ดิน 400 คันประมาณ 10,000 ตร.ม.) แทนที่กลุ่มอาคาร G เดิม เป็นอาคารที่เน้นรองรับกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวมากนักโดยเฉพาะ (รวมทั้งด้านการท่องเที่ยว การโรงแรม และภูมิปัญญาไทยเพิ่มเติมด้วย) ชั้นล่างอาคารแต่ละหลังมีลานโล่งภายในเพื่อรองรับกิจกรรมหมุนเวียนในโอกาสพิเศษ โดยในส่วนพื้นที่ระหว่างอาคารทั้ง 2 นั้น จะเชื่อมโยงกันด้วยพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ใต้หลังคลุมโปร่งแสง (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 400 ตร.ม.) เพื่อใช้รองรับกิจกรรมภายนอกอาคาร ช่วยลดทอนมวลของอาคารทั้ง 2 และสร้างความต่อเนื่องทางสายตาจากถนนอังรีดูนังต์สู่โรงแรมโนโวเทล โดยลานโล่งนี้จะถูกยกระดับขึ้น จัดวางให้อยู่เหนือทางขึ้น และลงที่จอดรถใต้ดิน

นอกจากนั้นพื้นที่ชั้นบน ๆ สุดของอาคารจะจัดเป็นที่พักอาศัยขนาดกระทัดรัดในเมือง (Compact urban apartment) ที่เน้นการรองรับกลุ่มคนที่ทำงานในย่านใจกลางเมือง ซึ่งไม่ต้องการเดินทางเข้า – ออกเมืองทุกวัน และเป็นกลุ่มที่ต้องการความสะดวกสบายในการใช้ระบบขนส่งมวลชนเป็นสำคัญ โดยจะมีการแยกการใช้งานออกจากพื้นที่ใช้งานส่วนอื่น ด้วยการจัดระบบเข้า และออกแยกกัน เพื่อความคล่องตัว และปลอดภัยในการใช้พื้นที่ร่วมกัน โดยการเพิ่มพื้นที่พักอาศัยนี้จะช่วยเพิ่มมูลค่าในการใช้ประโยชน์พื้นที่ และช่วยสร้างความต่อเนื่องระหว่างการใช้พื้นที่ในช่วงเวลากลางวัน และกลางคืนให้มากขึ้น

- ปรับปรุงพื้นที่โล่งริมถนนอังรีดูนังต์เดิม (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,500 ตร.ม.) ให้สามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้ง ซึ่งเชื่อมโยงการใช้งานอาคารบริเวณนั้น โดยเฉพาะช่วงเวลากลางคืน เช่น พื้นที่นั่งรับประทานอาหาร รับประทานอาหาร และชมการแสดงกลางแจ้ง จัดเป็นพื้นที่พบปะสังสรรค์ของวัยทำงาน หลังเวลาเลิกงาน นอกจากนี้ควรประสานงานกับทางเขต และเจ้าหน้าที่ตำรวจจราจรเพื่อจัดที่จอดรถริมถนนฝั่งสยามสแควร์ให้เป็นระเบียบเรียบร้อยมากขึ้น

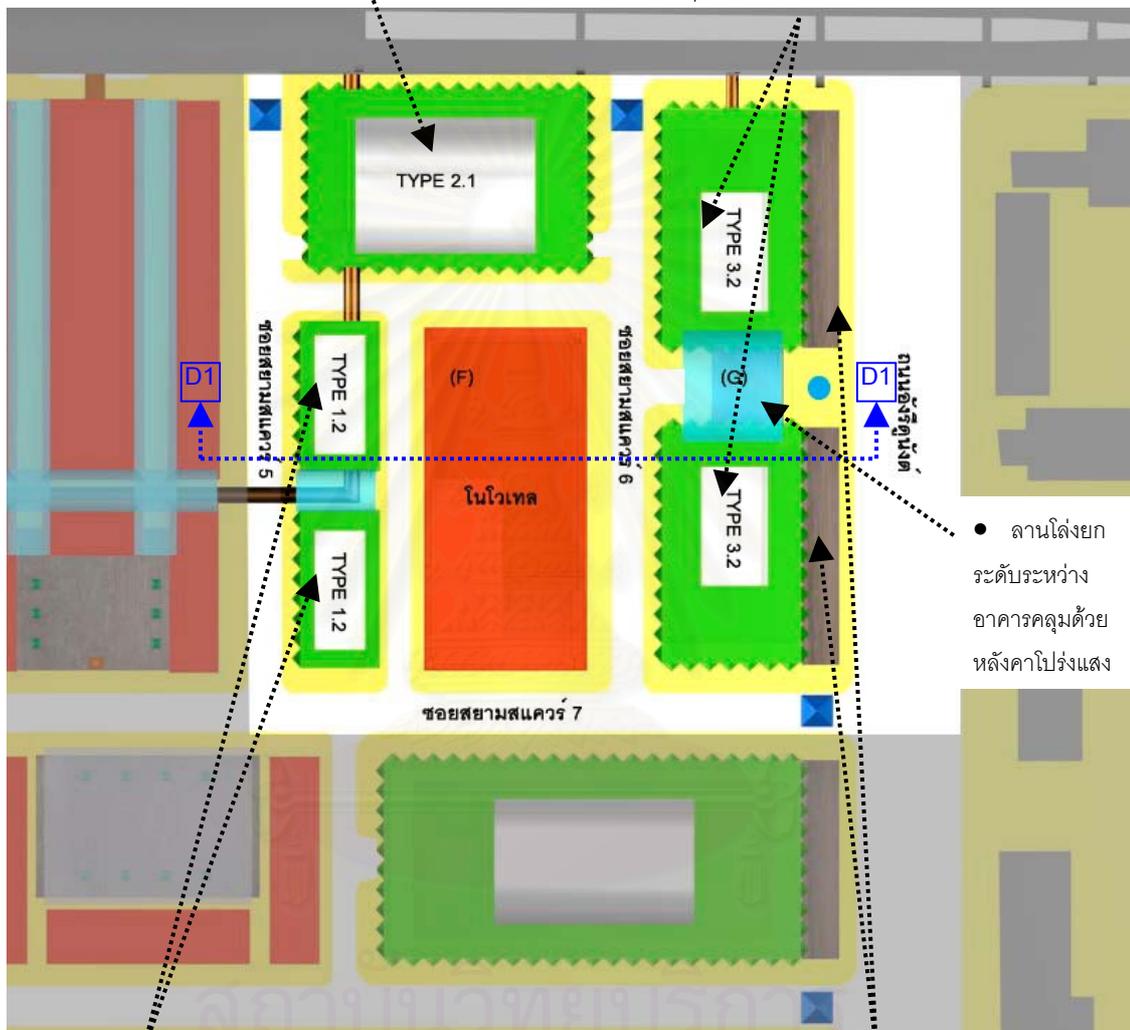
- เชื่อมทางเท้าระดับเหนือพื้นดินภายในพื้นที่จาก Zone B, E และภายนอกพื้นที่จากสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ รวมทั้งทางเท้ายกระดับเหนือถนนพระรามที่ 1 เข้ากับตัวอาคารในบริเวณนี้ ทำให้สามารถเชื่อมโยงการใช้งานสยามสแควร์กับศูนย์การค้าสยามพารากอนได้สะดวกยิ่งขึ้น



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- สร้างอาคาร Type 2.1 เพื่อเน้นรองรับสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องการท่องเที่ยว การโรงแรม เช่น ธุรกิจนำเที่ยว จองตั๋ว ขายเป็นของที่ระลึก แลกเปลี่ยนเงินตรา และคลินิคสุขภาพ ชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถประมาณ 300 คัน

- สร้างอาคาร Type 3.2 จำนวน 2 หลังเพื่อเน้นรองรับกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวมากนัก (รวมถึงด้านการท่องเที่ยว การโรงแรม และภูมิปัญญาความเป็นไทยด้วย) พื้นที่ระหว่างอาคารทั้ง 2 เป็นลานโล่งมีหลังคาโปร่งแสงคลุม ส่วนชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถประมาณ 400 คัน ชั้นบน ๆ เป็นที่พักอาศัยขนาดกระทัดรัดในเมือง



- สร้างอาคาร Type 1.2 จำนวน 2 อาคาร โดยมีลานโล่งที่คลุมด้วยหลังคาโปร่งแสงคั่นกลาง เน้นรองรับสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับภูมิปัญญา ความเป็นไทย เช่น ผลิตภัณฑ์ตำบล โครงการหลวง สินค้ามาตรฐานส่งออก เป็นต้น

- ปรับปรุงพื้นที่ริมถนนอังรีดูนังต์เดิม ให้สามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้ง โดยเฉพาะช่วงเวลากลางคืน เช่น รับประทานอาหาร ชม - ฟังการแสดง ดนตรี จัดเป็นพื้นที่พบปะสังสรรค์ของวัยทำงานหลังเวลาเลิกงาน

แผนที่ 6.8 ผังกลุ่มกิจกรรม Zone D (Tourism & Thai Wisdom Zone)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ นายสิทธิฯ กองสาสนะ 4374205025
 สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

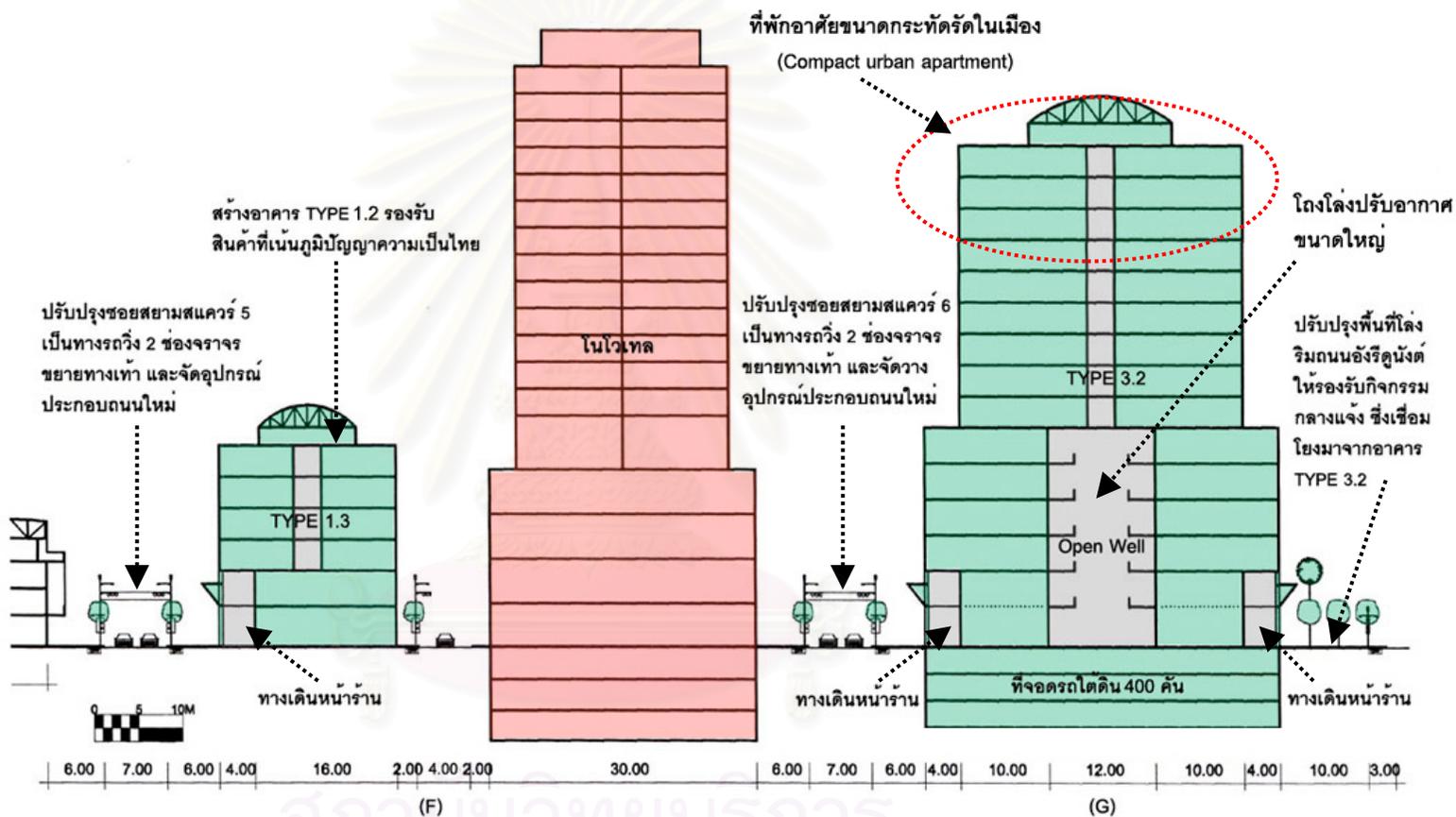


แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

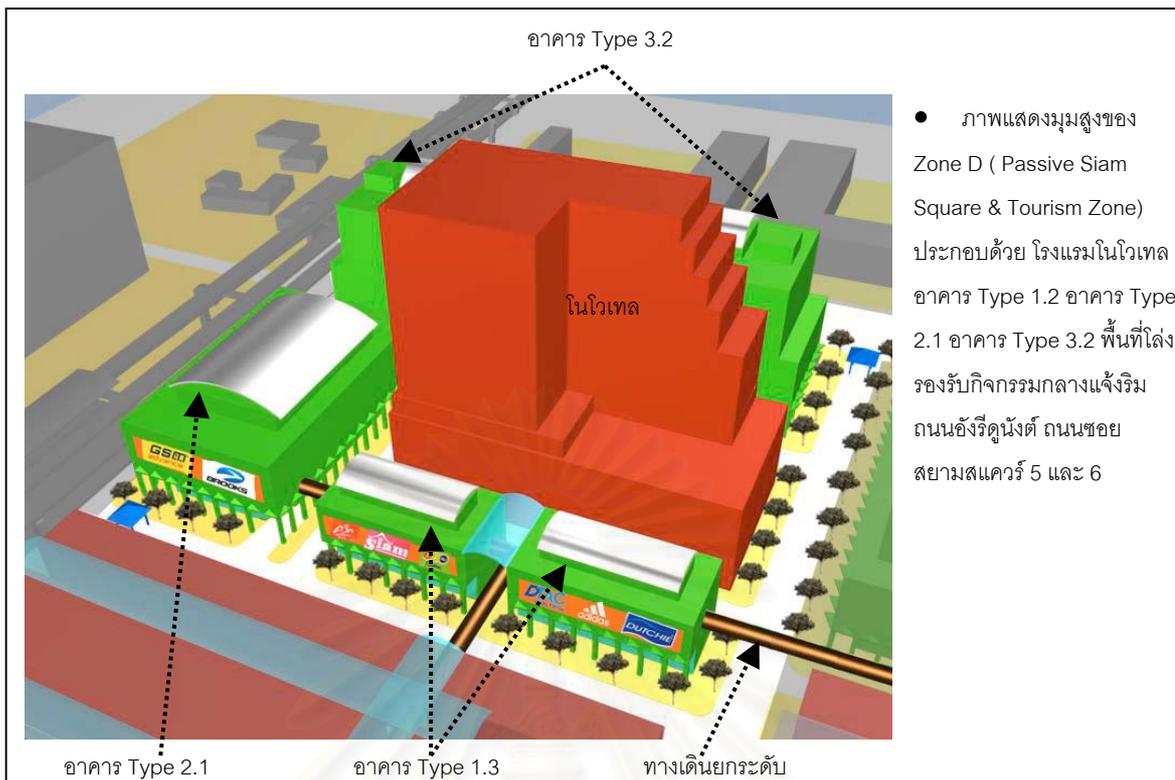
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นายสิทธิพร กองสถานะ 4374205025

ภาพที่ 6.14 รูปตัดพื้นที่ Zone D



รูปตัด D1 - D1



- ภาพแสดงอาคาร Type 3.2 จำนวน 2 อาคารริมถนน อังรีดุนังต์ จะมีการเชื่อมต่อทางเท้ายกระดับเหนือถนนพระรามที่ 1 เข้ามาสู่ตัวอาคาร และระหว่างอาคารทั้ง 2 จะเป็นลานโล่งยกระดับที่มีหลังคาคลุม ใช้จัดกิจกรรมภายนอกอาคาร รวมทั้งมีพื้นที่โล่งริมถนนใช้รองรับกิจกรรมกลางแจ้ง โดยเฉพาะช่วงเวลากลางคืน เป็นจุดนัดพบของกลุ่มวัยทำงาน



ภาพที่ 6.15 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศ Zone D



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025
 สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



BEFORE

- ภาพถ่ายจากริมถนนอังรีดูนังต์ในปัจจุบัน จะเห็นทางเดินระหว่างอาคารพาณิชย์ ที่สามารถเดินเชื่อมไปสู่โรงแรมโนโวเทลที่อยู่ข้างหลังได้ แต่จะไม่ชัดเจน เนื่องจากค่อนข้างแคบ เป็นชอก ทำให้ความต่อเนื่องของมุมมองระหว่างถนนอังรีดูนังต์ และโรงแรมโนโวเทลลดลง

ทางเดินระหว่างอาคาร

ลานโล่งระหว่างอาคารมีการยกระดับ เนื่องจากต้องการแยกพื้นที่ลาน กับทางขึ้น - ลงที่จอดรถใต้ดินที่อยู่ด้านล่าง



AFTER

- ภาพแสดงบรรยากาศพื้นที่โล่งริมถนนอังรีดูนังต์ และลานโล่งยกระดับระหว่างอาคารภายหลังการปรับปรุง โดยการวางตำแหน่งลานโล่งระหว่างอาคารจะช่วยเปิดมุมมองแก่โรงแรมโนโวเทลให้ชัดเจนมากขึ้น ส่วนพื้นที่โล่งริมถนนจะมี "ชีวิตชีวา" มากขึ้นจากความร่มรื่นของพันธุ์ไม้ การตกแต่งภูมิทัศน์ รวมทั้งกิจกรรมกลางแจ้งที่จะเกิดขึ้น โดยเฉพาะเวลากลางคืน

ภาพที่ 6.15 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศ Zone D (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิฯ กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.3.5 Zone E – Educational & Service Zone

ตำแหน่งที่ตั้ง

- กลุ่มอาคาร L / ลานจอดรถกลุ่ม L / พื้นที่โล่งริมถนนอังรีดูนังต์ / ซอยสยามสแควร์ 8

รูปแบบกิจกรรม

- เป็นอาคารที่ใช้รองรับหน่วยบริการร่วมกันของสยามสแควร์ที่กระจายตามส่วนต่าง ๆ เช่น สถานีตำรวจย่อย และดับเพลิง หน่วยรักษาความปลอดภัย และทำความสะอาด ที่จอดรถใต้ดิน สำนักงานบริหารพื้นที่ศูนย์การค้าสยามสแควร์โดยเฉพาะ เป็นต้น รวมทั้งเป็นที่รวมของศูนย์การเรียนรู้กวดวิชา และเสริมทักษะหลักของสยามสแควร์ นอกจากนี้ยังมีพื้นที่บางส่วนให้เช่ารองรับกิจกรรมที่ต้องการความสงบ ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวมากนัก เช่นเดียวกับ Zone D โดยเฉพาะภัตตาคาร และร้านอาหารเก่าแก่หลายแห่งที่ถูกรื้อไปเพื่อสร้างอาคารใหม่ สำหรับกลุ่มเป้าหมายได้แก่ วัยนักเรียน นักศึกษา และผู้สนใจในการเรียนเสริมทักษะ

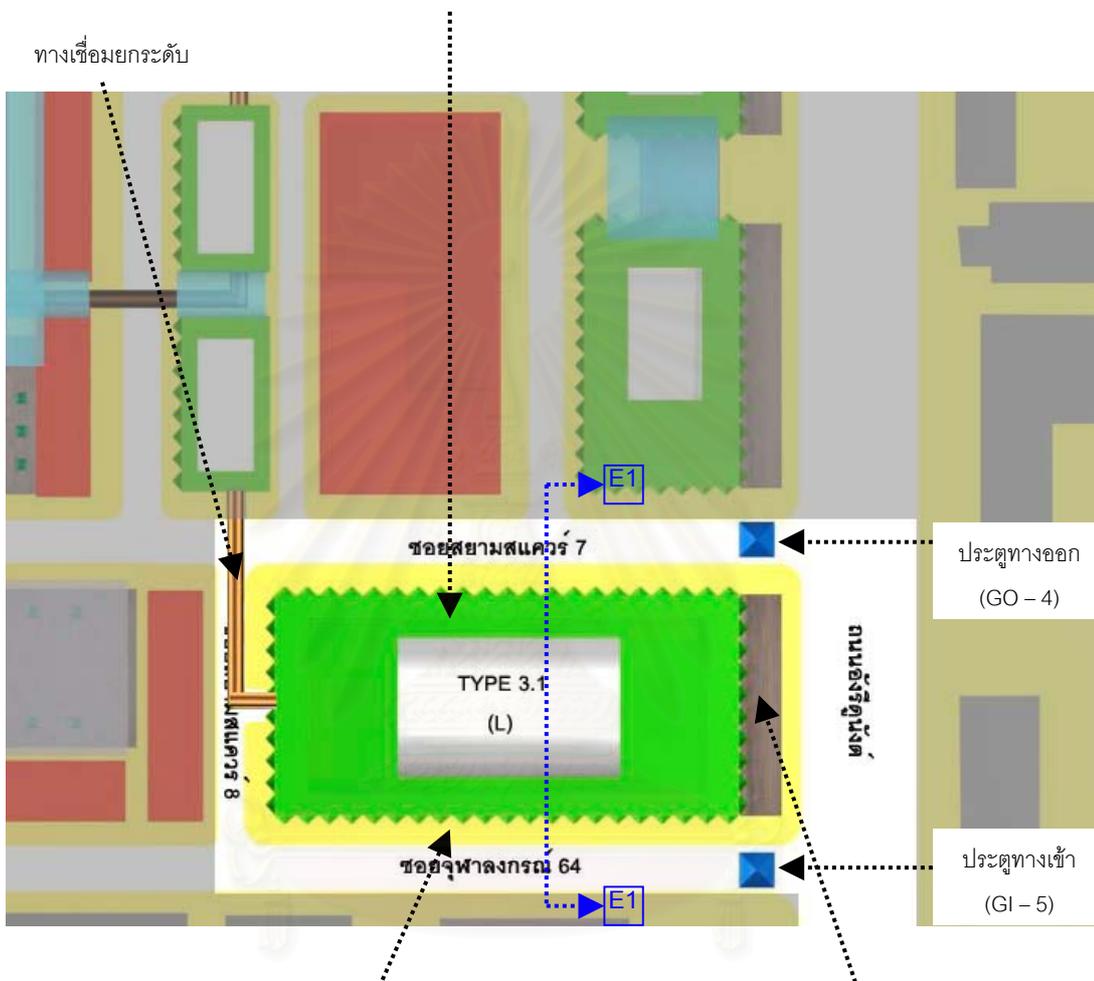
รายละเอียดการออกแบบ

- สร้างอาคารประเภทที่ 3.1 (Siam Education & Service) จำนวน 1 อาคาร (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 55,800 ตร.ม. ไม่รวมช่องเปิดโล่งภายใน และพื้นที่จอดรถใต้ดิน 400 คันประมาณ 10,000 ตร.ม.) แทนที่กลุ่มอาคาร และลานจอดรถกลุ่ม L เป็นอาคารที่รวบรวมหน่วยบริการต่าง ๆ ไว้ด้วยกัน เช่น หน่วยรักษาความปลอดภัย หน่วยรักษาความสะอาด จุดพักขยะที่รวบรวมจากทางเท้า พื้นที่เปิดโล่ง เพื่อประสิทธิภาพการให้บริการ ไม่ขัดขวางความต่อเนื่องของการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างเต็มที่ นอกจากนี้ยังเป็นอาคารที่รวบรวมสถาบันกวดวิชา และเรียนเสริมทักษะที่เคยกระจายตามกลุ่มอาคารพาณิชย์เดิมไว้ด้วยกัน เพื่อช่วยให้สามารถจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการเรียนการสอนได้อย่างมีคุณภาพ ไม่ต้องดัดแปลงสภาพอาคารให้เสี่ยงกับปัญหาความไม่ปลอดภัย และสามารถบริหารการเปิด - ปิดการใช้พื้นที่อย่างสะดวก เป็นอิสระ เนื่องจากช่วงเวลาของการใช้พื้นที่มักจะแตกต่างจากการใช้งานประเภทอื่นค่อนข้างชัดเจน

สำหรับพื้นที่ชั้นล่างบางส่วนจะเป็นพื้นที่ขายอาหารในราคาย่อมเยา คล้ายกับโรงอาหารภายใต้ตึกวิทยกิตติ์ในเขตการศึกษา (ซึ่งบุคคลภายนอกไม่สามารถใช้โรงอาหารใต้ตึกวิทยกิตติ์ได้ในเวลาช่วงเที่ยง) เพื่อเป็นเหมือน “การตอบแทนสังคม” ให้บริการแก่นักเรียน นักศึกษาที่ยังไม่สามารถหารายได้ได้เอง หรือคนทำงานที่มีรายได้ไม่สูงนัก ส่วนพื้นที่ริมถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 64 ซ้างอาคาร จัดเป็นพื้นที่เพื่อจอดรถบริการสำหรับโรงอาหารด้วย

- ปรับปรุงพื้นที่ริมถนนอังรีดูนังต์ (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 600 ตร.ม.) ให้สามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้งโดยเฉพาะช่วงเวลากลางคืน เช่นเดียวกับ Zone D นอกจากนี้ยังสามารถใช้เป็นที่นั่งพักของผู้ปกครอง และนักเรียนที่เข้ามาใช้ศูนย์การเรียนรู้กวดวิชา และเสริมทักษะ รวมทั้งอาจใช้เป็นจุดรับ - ส่งชั่วคราวของรถทัวร์ของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้พื้นที่สยามสแควร์ด้านถนนอังรีดูนังต์ได้

- สร้างอาคาร Type 3.1 เพื่อเน้นรองรับหน่วยบริการของสยามสแควร์ รวมถึงกิจกรรมที่ไม่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวมากนักคล้ายกับ Zone D รวมทั้งเป็นศูนย์รวมของสถานบันกวดวิชา และเรียนเสริมทักษะของสยามสแควร์ โดยพื้นที่ชั้นล่างบางส่วนจะเป็นร้านอาหารจำหน่ายอาหารราคาย่อมเยา ให้บริการแก่นักเรียน และพนักงานบริษัทที่มีรายได้ไม่สูงนัก ชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถ 400 คัน และหน่วยบริการสยามสแควร์



- ริมถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 64 ข้างอาคาร จัดเตรียมพื้นที่เพื่อขนส่งของ ขนถ่ายสินค้าและบริการสำหรับร้านอาหารที่อยู่ชั้นล่างด้วย

- ปรับปรุงพื้นที่ริมถนนอังรีดูนังต์เดิม ให้สามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้ง เช่นเดียวกับ Zone D รวมทั้งยังสามารถใช้เป็นนั้งพักของผู้ปกครอง และนักเรียนที่เข้ามาใช้อาคารด้วย

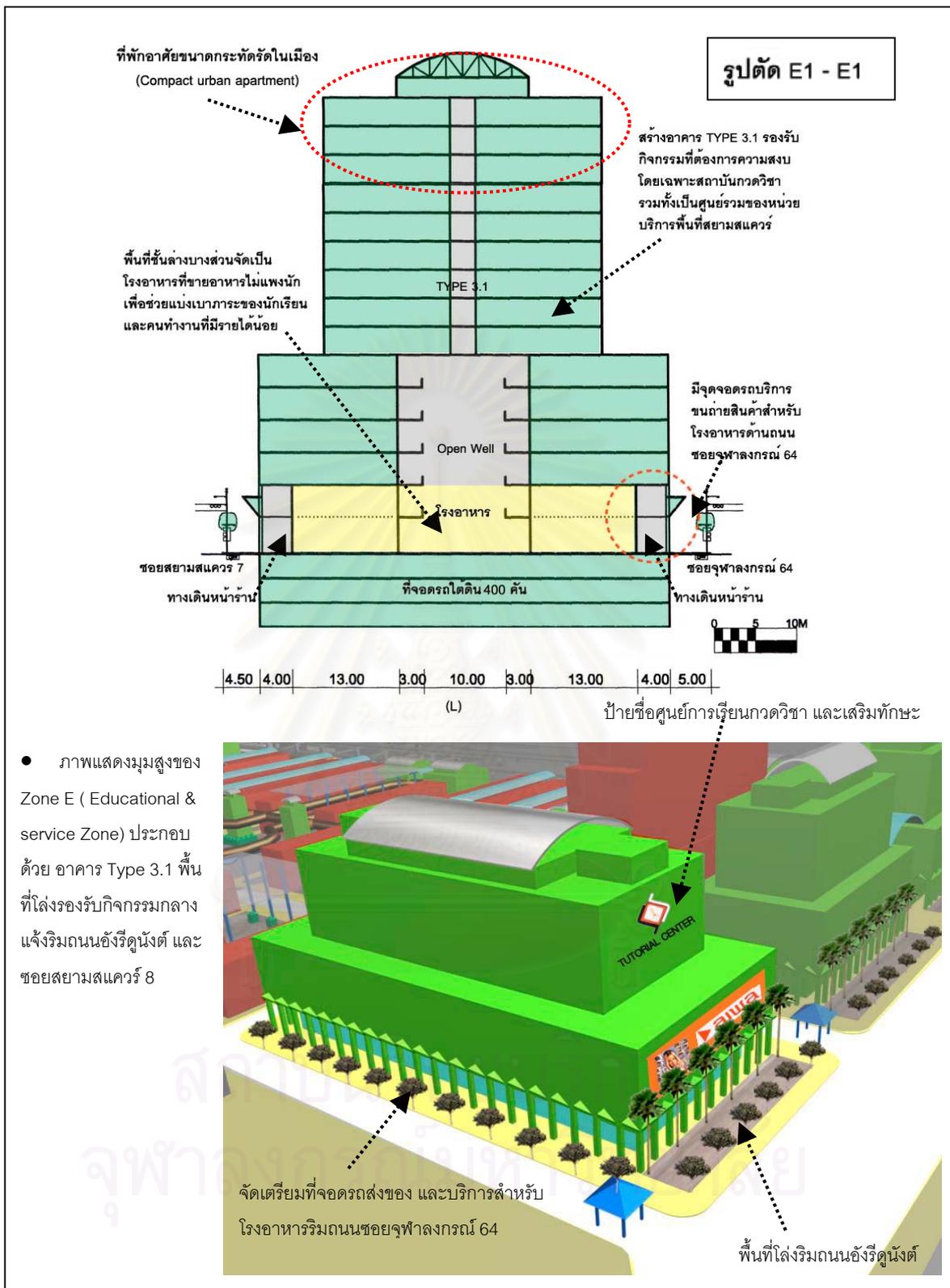
แผนที่ 6.9 ผังกลุ่มกิจกรรม Zone E (Educational & Service Zone)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายลลิตา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 6.16 รูปตัดพื้นที่ Zone E และภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศ Zone E



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธิฯ กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

BEFORE

- ภาพถ่ายพื้นที่เปิดโล่งริมถนนอังรีดูนังต์ในปัจจุบัน ซึ่งยังไม่ได้ถูกใช้งานอย่างเต็มที่ ถึงแม้จะมีร่มเงาจากตัวอาคารช่วยปกคลุมพื้นที่ตั้งแต่ช่วงป้าย ขาดการออกแบบที่ส่งเสริมกิจกรรมกลางแจ้ง ในช่วงเวลากลางคืนจะค่อนข้างมืด และเสียงเหงา

**AFTER**

- ภาพแสดงบรรยากาศพื้นที่โล่งริมถนนอังรีดูนังต์ภายหลังการปรับปรุง จะมีความเป็นระเบียบ สามารถรองรับกิจกรรมกลางแจ้งได้มากขึ้น โดยจะขยายเวลาใช้พื้นที่ไปสู่ช่วงกลางคืนได้ยาวนานขึ้น บริเวณนี้ยังเป็นจุดพักผ่อนของนักเรียนและผู้ปกครองที่เข้ามาใช้อาคารศูนย์การเรียนรู้กวตริชา และเรียนเสริมทักษะ รวมถึงเป็นจุดรับ - ส่งนักท่องเที่ยวที่มาเป็นคณะกับรถทัวร์ได้

ภาพที่ 6.17 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศกลุ่มกิจกรรม Zone E (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายสิทธา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.3.6 Zone F – Siam Bonanza Zone

ตำแหน่งที่ตั้ง

- กลุ่มอาคาร H / ลานจอดรถกลุ่ม H / ซอยสยามสแควร์ 11

รูปแบบกิจกรรม

- เน้นสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับแฟชั่น เครื่องแต่งกาย เช่นเดียวกับโบนนซา และ 29 พลาซ่าเดิม รวมทั้งกิจกรรมที่สัมพันธ์กับการเคลื่อนไหวสูง กลุ่มเป้าหมายได้แก่ ผู้ใช้บริการทั่วไป โดยเฉพาะที่เข้าสู่พื้นที่สยามสแควร์จากถนนพญาไท และศูนย์การค้ามาบุญครองเซ็นเตอร์

รายละเอียดการออกแบบ

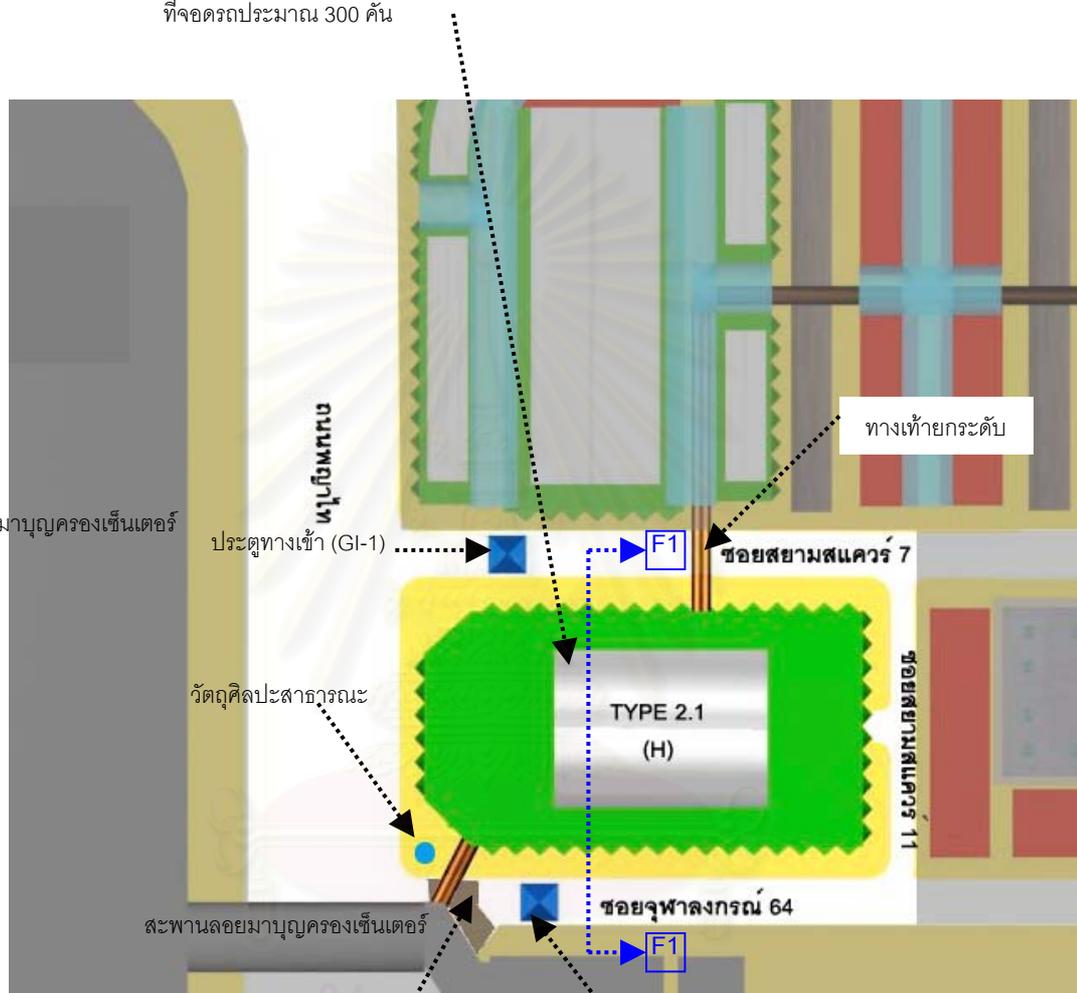
- สร้างอาคารประเภทที่ 2.1 (Siam Bonanza) จำนวน 1 อาคาร (พื้นที่ใช้สอยประมาณ 27,000 ตร.ม. ไม่รวมช่องเปิดโล่งภายใน และพื้นที่จอดรถใต้ดิน 300 คันประมาณ 8,000 ตร.ม.) แทนที่กลุ่มอาคาร และลานจอดรถกลุ่ม H เป็นอาคารที่สร้างขึ้นทดแทนรูปแบบการใช้พื้นที่โบนนซาเดิมที่มีความคับแคบ ไม่ปลอดภัย โดยจะเน้นรองรับสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับเสื้อผ้า เครื่องแต่งกายตามกระแสแฟชั่น สร้างความต่อเนื่องของกิจกรรม และทางสัญจรทางเท้าระดับเหนือพื้นดินจาก 29 พลาซ่า และมาบุญครองเซ็นเตอร์ ไปสู่พื้นที่ส่วนอื่นของสยามสแควร์ สำหรับพื้นที่ชั้นล่างบางส่วนเป็นลานโล่งเพื่อจัดกิจกรรมหมุนเวียนในโอกาสพิเศษ ช่วยกระตุ้นความคึกคัก สร้างความมีชีวิตชีวา สามารถเพิ่มมูลค่าของการใช้พื้นที่ให้มากยิ่งขึ้น

- ปรับปรุงพื้นที่ใต้สะพานลอยเชื่อมมาบุญครองเซ็นเตอร์ โดยทำการรื้อย้ายสิ่งก่อสร้าง ชุมร้านค้าขนาดเล็ก ตู้โทรศัพท์ จุดจอดรถมอเตอร์ไซค์รับจ้าง ที่กีดขวางทางเข้า – ออกออกไป รวมทั้งรื้อทางขึ้นลงสะพานลอยที่กีดขวางทางเท้าริมถนนพญาไทออก แล้วให้ไปใช้ทางขึ้น – ลงที่มีอยู่แล้วเดิมในพื้นที่ 29 พลาซ่า และที่จะสร้างขึ้นในอาคารใหม่แทน

- ปรับปรุงสภาพทางออกด้านถนนพญาไท (GO-1) ให้สามารถใช้เป็นทางเข้าแทนประตูเข้า (GI-1) เมื่อมีการปิดซอยสยามสแควร์ 7 สร้างทางข้ามถนนที่ให้ความสำคัญกับคนเดินเท้ามากกว่ารถยนต์ และจะมีการติดตั้งป้ายชื่อสยามสแควร์บริเวณเสาของสะพานลอยที่ตั้งอยู่บริเวณปากประตู (GO-1) เพื่อช่วยในการสังเกต และเพิ่มความระมัดระวังแก่รถที่จะแล่นผ่านทางเข้า - ออกนี้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- สร้างอาคาร Type 2.1 เพื่อทดแทนพื้นที่โบเนนซามอลล์เดิม (New Bonanza Mall) จะเน้นรองรับสินค้าที่เกี่ยวกับเสื้อผ้า เครื่องแต่งกายตามกระแสแฟชั่น ช่วยสร้างความต่อเนื่องของกิจกรรม และเชื่อมต่อทางเท้ายกระดับจาก 29 พลาซ่า และมาบุญครองเซ็นเตอร์ โดยชั้นล่างเป็นลานโล่งปรับอากาศเพื่อจัดกิจกรรมหมุนเวียนในโอกาสพิเศษ และชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถประมาณ 300 คัน



- ปรับปรุงพื้นที่ได้สะพานลอย และทางเข้าออกใหม่ เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง และเป็นการจัดระเบียบ “หน้าบ้าน” ของสยามสแควร์จากด้านถนนพญาไท

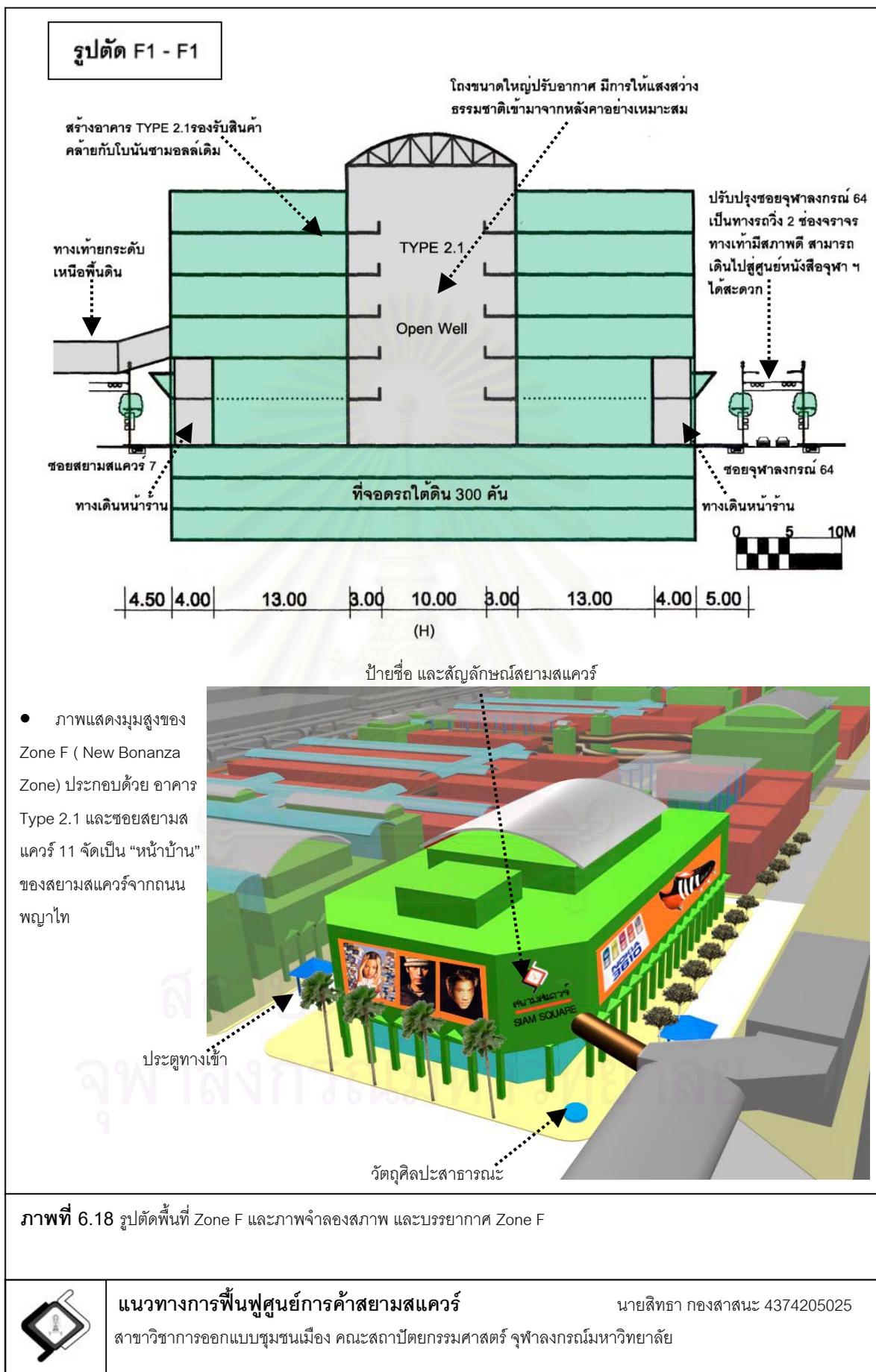
แผนที่ 6.10 ผังกลุ่มกิจกรรม Zone F (New Bonanza Zone)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายลลิตา กองสาสนะ 4374205025

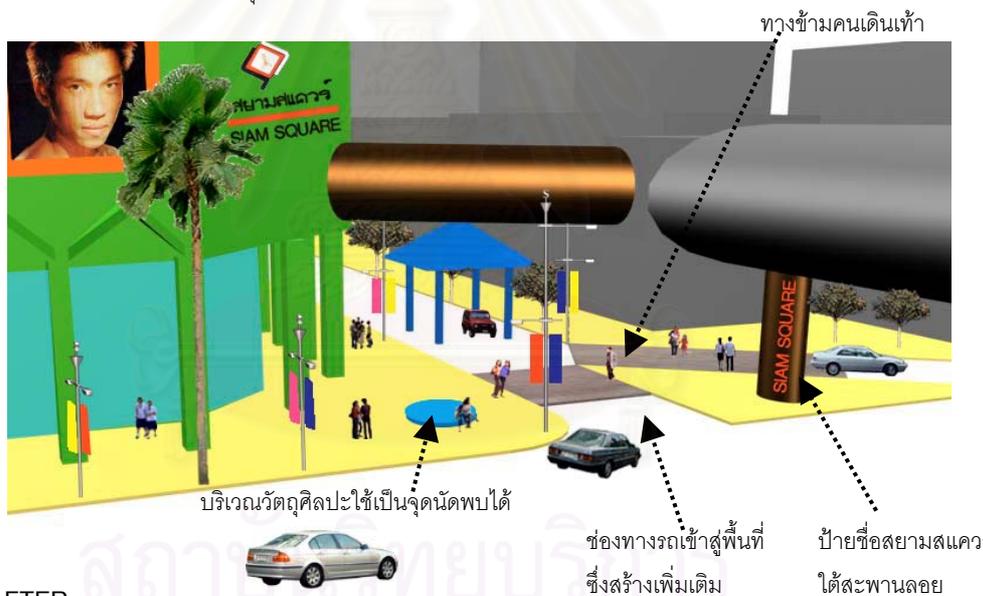
สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





BEFORE

- ภาพถ่ายทางออกด้านถนนพญาไท (GO-1) และพื้นที่ใต้สะพานลอยเชื่อมมาบุญครองเซ็นเตอร์ในปัจจุบัน มีสภาพแออัด รกรุงรัง ขาดความเป็นระเบียบ ทำให้บดบังมุมมอง และขัดขวางความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่



AFTER

- ภาพแสดงบรรยากาศพื้นที่ใต้สะพานลอย และทางออกด้านถนนพญาไทเดิมภายหลังการปรับปรุง จะมีความเป็นระเบียบ และโปร่งโล่งมากขึ้น จากการรื้อย้ายสิ่งก่อสร้างใต้สะพาน มีการเพิ่มช่องทางรถเข้าสู่สยามสแควร์บริเวณนี้ เพื่อใช้เป็นทางเข้าทดแทนทางเข้าเดิม (GI - 1) เมื่อมีการปิดถนนซอยสยามสแควร์ 7 และมีการติดตั้งป้ายชื่อสยามสแควร์บริเวณเสาใต้สะพานลอย เพื่อช่วยเป็นจุดสังเกต และเพิ่มความระมัดระวังแก่ผู้ผ่านไปมาบริเวณนี้

ภาพที่ 6.19 ภาพจำลองสภาพ และบรรยากาศ Zone F (ต่อ)



แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

นายลลิตา กองสาสนะ 4374205025

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 7

กรอบการดำเนินงาน และปฏิบัติการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

ในบทนี้จะเป็นบทสุดท้ายของการศึกษา จะประกอบไปด้วยการนำเสนอกรอบการดำเนินงาน และปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์ รวมทั้งบทสรุป และข้อเสนอแนะของการศึกษา โดยจะมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

7.1 กรอบการดำเนินงาน ปฏิบัติการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์

สำหรับกรอบการดำเนินงาน และปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์ที่นำเสนอ จะใช้เป็นส่วนประกอบหนึ่งของการนำเสนอแนวทางฟื้นฟูสยามสแควร์ด้านกายภาพ และรูปแบบกิจกรรม สินค้า บริการในบทที่ 5 และ 6 ไปสู่การปฏิบัติในเบื้องต้นได้ ประกอบด้วยเนื้อหาหลัก 2 ส่วนคือ กรอบการบริหารจัดการพื้นที่ และกรอบการปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

7.1.1 กรอบการบริหารจัดการพื้นที่ มีข้อเสนอแนะต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

7.1.1.1 **จัดตั้งหน่วยงานบริหารสยามสแควร์โดยเฉพาะ** เสนอให้มีการปรับบทบาทของสำนักงานจัดการทรัพย์สินแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในส่วนที่ดูแลพื้นที่สยามสแควร์ใหม่ จากการเป็นเพียงผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เน้นเฉพาะการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า มีภาพลักษณ์ความไม่คล่องตัวของระบบราชการ มาสู่การเป็น "หุ้นส่วน" ทางธุรกิจที่ใกล้ชิดกับผู้ประกอบการมากขึ้น ควรมีการเพิ่ม "ความเข้มข้น" ในการบริหาร และจัดการพื้นที่โดยการจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่อดูแลผลประโยชน์ของสยามสแควร์แก่มหาวิทยาลัย โดยทีมงานควรต้องมีความสามารถทางการบริหารธุรกิจอย่างมืออาชีพ คล่องตัว รวมทั้งมีจิตสำนึกห่วงใยสังคมด้วย สอดคล้องกับแนวคิดการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมเชิงสร้างสรรค์สังคมของสยามสแควร์

7.1.1.2 **จัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่สยามสแควร์** เสนอให้จัดตั้งคณะกรรมการร่วมพัฒนาพื้นที่สยามสแควร์ เพื่อเป็นตัวกลางที่ช่วยกำหนดทิศทาง นโยบาย และแผนพัฒนาสยามสแควร์ในภาพรวม สร้างให้เกิดเอกภาพ และประสิทธิภาพในการบริหารจัดการพื้นที่ขึ้น โดยคณะกรรมการที่ตั้งขึ้นจะเป็นตัวแทนกลุ่มความร่วมมือจาก 3 ฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้แก่

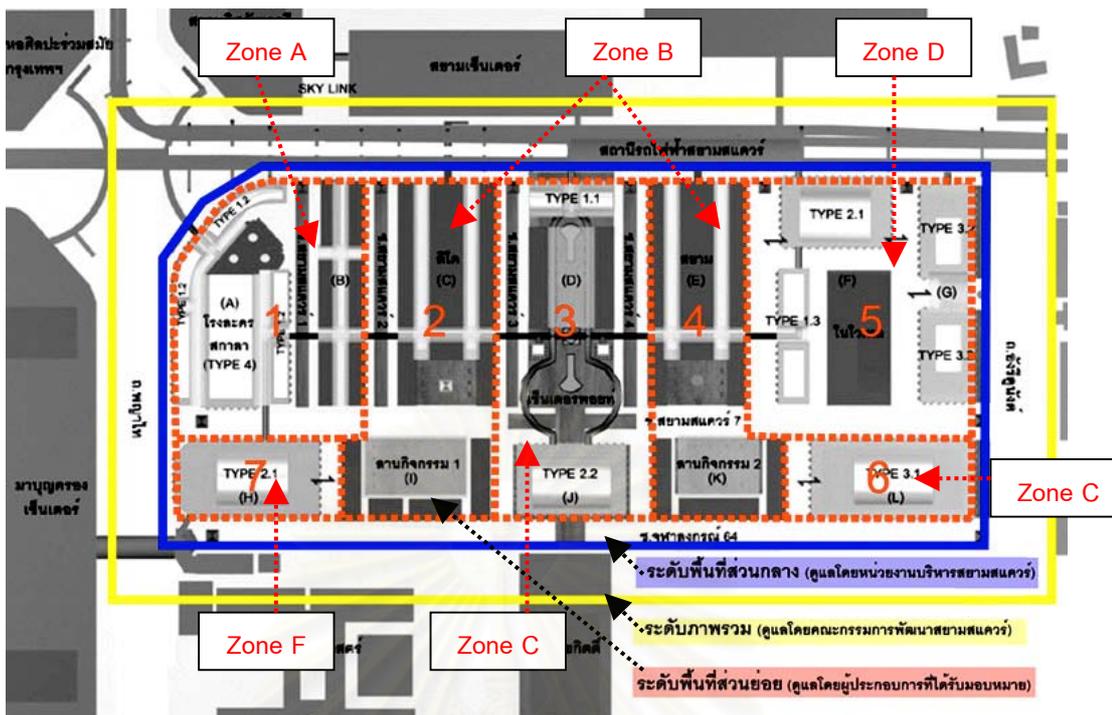
1. หน่วยงานบริหารสยามสแควร์ (ตัวแทนจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)
2. กลุ่มผู้ประกอบการ (ประกอบด้วยตัวแทนผู้ประกอบการรายย่อย และผู้ลงทุนพัฒนาพื้นที่)
3. กลุ่มเจ้าหน้าที่รัฐ (ตัวแทนรัฐบาล และท้องถิ่น)

โดยหน่วยงานบริหารสยามสแควร์ และกลุ่มผู้ประกอบการจะเป็นคณะกรรมการประจำของพื้นที่ ส่วนกลุ่มเจ้าหน้าที่รัฐ จะเป็นคณะกรรมการพิเศษที่ตั้งขึ้นเป็นครั้งคราว ตามโอกาสความจำเป็นต่าง ๆ

สามารถสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการที่จะจัดตั้งขึ้นดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 7.1 รายละเอียดการจัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่สยามสแควร์

ตัวแทน รายละเอียด	หน่วยงานบริหารสยามสแควร์ (คณะกรรมการประจำ)	กลุ่มผู้ประกอบการ (คณะกรรมการประจำ)	กลุ่มเจ้าหน้าที่รัฐ (คณะกรรมการพิเศษ)
<ul style="list-style-type: none"> ● คุณลักษณะ 	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็น คณะ ตัว แทน ของ มหาวิทยาลัย ช่วยดูแล และ บริหารพื้นที่ในด้านต่าง ๆ อาจจะเป็นหน่วยงานหนึ่งของสำนักงานทรัพย์สินจุฬาฯ หรือเป็นเอกชนที่ได้รับมอบหมาย โดยคณะตัวแทนนี้ควรจะสามารถจัดการบริหาร และจัดการธุรกิจอย่างมืออาชีพ รวมถึงการมีจิตสำนึกแห่งสาธารณะ 	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็นคณะตัวแทนของผู้เช่า หรือ พัฒนาพื้นที่ส่วนย่อยแต่ละส่วน ควรเป็นผู้ประกอบการที่มีความคิดสร้างสรรค์ สามารถปรับตัวเข้ากับกระแสการเปลี่ยนแปลงโลกได้ เป็นอย่างดี รวมทั้งควรมีจิตสำนึกแห่งสาธารณะในระดับหนึ่ง 	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็นคณะตัวแทนหน่วยงานของภาครัฐ หรือท้องถิ่น ที่รับผิดชอบพื้นที่หรือกิจกรรมที่จะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาสยามสแควร์ เช่น เขตปทุมวัน (กทพ.) กระทรวงพาณิชย์ กระทรวงท่องเที่ยว และการกีฬา กระทรวงวัฒนธรรม กระทรวงศึกษาธิการ เป็นต้น
<ul style="list-style-type: none"> ● บทบาท และ หน้าที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ดำเนินตามนโยบาย และแผนพัฒนา รวมทั้งควบคุมพื้นที่ตามแนวทางจากคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่สยามสแควร์ ● บริหาร จัดเก็บ และดูแลผลประโยชน์ของสยามสแควร์แทนจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ● ส่งเสริมการตลาด โฆษณา ประชาสัมพันธ์สินค้า และบริการของสยามสแควร์ ร่วมกับตัวแทนผู้ประกอบการ 	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็น “คู่ค้า” ที่ดีของศูนย์การค้าสยามสแควร์ ช่วยเสนอแนะรูปแบบสินค้า และกิจกรรมที่เหมาะสมกับสยามสแควร์ ซึ่งจะมีส่วนช่วยกำหนดแนวทางพัฒนาพื้นที่ต่อไป ● มีส่วนร่วมในการกำหนดอัตราค่าเช่าใช้พื้นที่ให้เกิดความเหมาะสม และเป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> ● ประสานงานความร่วมมือหรือความช่วยเหลือจากภาครัฐในการพัฒนาสยามสแควร์ เป็นครั้งคราว ตามความเหมาะสม ● ส่งเสริมการจัดกิจกรรมสาธารณะระดับชาติ หรือชุมชนเมืองในพื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> ● สิทธิ และ ประโยชน์ที่ได้รับ 	<ul style="list-style-type: none"> ● มหาวิทยาลัยมีทีมงานบริหาร สยามสแควร์เชิงรุก ที่มีประสิทธิภาพ สามารถจัดเก็บประโยชน์ได้เต็มที่ ● เกิด ภาพ ลั ก ษ ณ์ ของ มหาวิทยาลัยที่ “ห่วงใย” สังคม 	<ul style="list-style-type: none"> ● สามารถเช่าพื้นที่จากเจ้าของพื้นที่ (มหาวิทยาลัย) หรือผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่ซึ่งได้รับมอบหมายโดยตรง ไม่ต้องเสียค่าเช่าช่วงราคาสูง ● เกิดความร่วมมือของผู้ประกอบการรายย่อยภายในพื้นที่ ลดการแข่งขัน และความขัดแย้งทางธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> ● จัดเก็บภาษีได้มากขึ้น ● ช่วยยกระดับคุณภาพของพื้นที่สาธารณะเมืองให้สูงขึ้น สร้างชื่อเสียงให้กับประเทศ ● สามารถกระตุ้นให้เกิดกิจกรรมสาธารณะที่เป็นประโยชน์ต่อเมืองได้



แผนที่ 7.1 ผังแสดงระดับการบริหารจัดการพื้นที่สยามสแควร์ในอนาคต

7.1.1.4 จัดระบบเก็บผลประโยชน์ให้มีประสิทธิภาพ กำหนดให้หน่วยงานบริหารสยามสแควร์เป็นผู้รวบรวมรายได้ และผลประโยชน์ตามที่ตกลงไว้ จากผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่ส่วนย่อยทั้ง 7 ส่วน (ซึ่งจัดเก็บมาจากผู้ประกอบการรายย่อยในพื้นที่รับผิดชอบ) เพื่อส่งมอบให้มหาวิทยาลัยต่อไป โดยผู้ประกอบการทั้งรายย่อย และผู้ลงทุนพัฒนาพื้นที่จะต้องจ่ายค่าเช่าพื้นที่ใช้งานตามจริง (หรือผลตอบแทนจากการพัฒนาพื้นที่) และค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ส่วนผู้ใช้บริการที่ใช้รถยนต์จะเสียค่าบริการจอดรถให้แก่สยามสแควร์ สามารถสรุปข้อเสนอแนะสำหรับพิจารณาจัดเก็บผลประโยชน์ของพื้นที่ได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 7.2 รายละเอียดข้อเสนอแนะการจัดเก็บผลประโยชน์ของสยามสแควร์

ที่มาของผลประโยชน์	รายละเอียดการจัดเก็บผลประโยชน์
<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่อาคารพาณิชย์เดิม ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - อาคารพาณิชย์กลุ่ม B, C, D, E, I และ K เดิมที่ยังถูกเก็บไว้ จำนวน 289 คูหา 	<ul style="list-style-type: none"> เนื่องจากการเช่าช่วงทำให้ค่าเช่าจริงในท้องตลาดสูงมาก ส่งผลต่อต้นทุนราคาสินค้า (เกิดภาพลักษณ์ “ขายของราคาแพง” แก่พื้นที่) รวมถึงบางกิจการไม่ได้ใช้พื้นที่ทั้งคูหา โดยเฉพาะชั้นบน ๆ ที่เข้าถึงยากลำบาก ส่วนใหญ่เป็นที่เก็บของ ที่พักอาศัย ทำให้สูญเสียโอกาสทางเศรษฐกิจ และมหาวิทยาลัย ไม่ได้ผลประโยชน์เท่าที่ควรจะเป็น ดังนั้นจึงควรยกเลิกการเช่าช่วง และการเช่าพื้นที่ทั้งคูหา แล้วกำหนดให้ผู้ประกอบการในพื้นที่จริงเท่านั้น สามารถทำสัญญาเช่ากับผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่ซึ่งได้รับมอบหมายโดยตรง ห้ามการเช่าช่วงต่อ (มีการตรวจสอบที่เข้มงวด) มีช่วงระยะสัญญาเช่า 1 ปีต่อช่วง และควรนับสิทธิ์การเช่าแยกเป็นชั้น ๆ หรือหน่วยพื้นที่ (ตารางเมตร) แทนการเช่าทั้งคูหาเหมือนในอดีต ควรมีอัตราค่าเช่าแต่ละชั้นไม่เท่ากัน

ตารางที่ 7.2 รายละเอียดข้อเสนอแนะการจัดเก็บผลประโยชน์ของสยามสแควร์ (ต่อ)

ที่มาของผลประโยชน์	รายละเอียดการจัดเก็บผลประโยชน์
<p>● พื้นที่อาคารพิเศษ ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - โรงแรมโนโวเทล - โรงภาพยนตร์ลิโด และพื้นที่ขายสินค้าได้โรง - โรงภาพยนตร์สยาม และพื้นที่ขายสินค้าได้โรง - โรงละครสกาลา โถงเดิมปรับปรุง และพื้นที่ขายสินค้าได้โรงละคร 	<p>● กำหนดรูปแบบการเช่าสำหรับโรงแรมโนโวเทล (ภายหลังจากสัญญาพัฒนาพื้นที่ในปี พ.ศ. 2557) โรงภาพยนตร์ลิโด โรงภาพยนตร์สยาม และโรงละครสกาลา สามารถเข้ามาทำสัญญาเช่ากับผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่โดยตรง ส่วนพื้นที่ขายสินค้าได้โรงภาพยนตร์ลิโด สยาม และโรงละครสกาลานั้นจะเป็นหน้าที่ของผู้ประกอบการที่ได้รับมอบหมายในการจัดแบ่งพื้นที่เป็นส่วน ๆ และจัดเก็บค่าเช่าจากผู้ประกอบการรายย่อยโดยตรง มีการเช่าพื้นที่เป็นตารางเมตร และมีระยะเวลาสัญญาเช่า 1 ปีต่อช่วง</p>
<p>● พื้นที่อาคารสร้างใหม่ ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร TYPE 1.1 จำนวน 5 อาคาร - อาคาร TYPE 1.2 จำนวน 2 อาคาร - อาคาร TYPE 2.1 จำนวน 2 อาคาร - อาคาร TYPE 2.2 จำนวน 1 อาคาร - อาคาร TYPE 3.1 จำนวน 1 อาคาร - อาคาร TYPE 3.2 จำนวน 2 อาคาร 	<p>● กำหนดรูปแบบการเช่าเป็นหน่วยพื้นที่ (ตารางเมตร) มีช่วงระยะเวลาสัญญาเช่า 1 ปีต่อช่วงกับผู้ประกอบการลงทุนพัฒนาพื้นที่ซึ่งได้รับมอบหมายโดยตรง สำหรับพื้นที่ภายในสามารถขอแบ่งให้เช่าได้สะดวกกว่าอาคารพาณิชย์เดิม เนื่องจากไม่มีปัญหาเรื่องการกีดขวางของโครงสร้าง นอกจากนั้นอาคาร TYPE 2 และ 3 ซึ่งมีลานโล่งตรงกลางภายใน สามารถให้เช่าพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมหมุนเวียนพิเศษ หรือพื้นที่ขายสินค้าขนาดเล็กหลาย ๆ หน่วยได้ มีรูปแบบการเช่าทั้งแบบรายวัน หรือเป็นช่วงตามเวลาที่กำหนดในแต่ละครั้ง</p>
<p>● พื้นที่โล่งภายนอกอาคาร ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ - ลานกิจกรรม 1 และ 2 - ถนนคนเดิน ได้แก่ ซอยสยามสแควร์ 1, 2, 3 และ 4 - พื้นที่โล่งริมถนนอังกูร์นังต์ - ลานพักผ่อนของอาคารกลุ่ม C และ E - ลานโล่งมีหลังคาคลุมระหว่างอาคารที่สร้างใหม่ ได้แก่ ลานโล่งระหว่างอาคาร TYPE 1.1, 1.3, และ 3.2 	<p>● สำหรับการเช่าพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมกลางแจ้ง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมชั่วคราวในโอกาสพิเศษ เช่น เปิดตัวประชาสัมพันธ์สินค้า การแสดงดนตรี นิทรรศการกลางแจ้ง ร่วมกับการเช่าซุ้มขายสินค้า พื้นที่รับประทานอาหาร และเครื่องดื่ม หรือผู้ขายสินค้า สามารถติดต่อขอเช่าพื้นที่จากผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่ซึ่งได้รับมอบหมายโดยตรง มีรูปแบบการเช่าทั้งแบบรายวัน หรือ เป็นช่วงเวลาตามที่กำหนดแต่ละครั้ง</p>
<p>● พื้นที่จอดรถใต้ดิน ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่จอดรถใต้ดินอาคาร TYPE 4 (กลุ่ม A เดิม) จำนวน 400 คัน - ที่จอดรถใต้ดินอาคาร TYPE 2.1 (กลุ่ม H เดิม) จำนวน 300 คัน - ที่จอดรถใต้ดินอาคาร TYPE 2.1 (กลุ่ม F เดิม) จำนวน 300 คัน - ที่จอดรถใต้ดินอาคาร TYPE 3.2 (กลุ่ม G เดิม) จำนวน 400 คัน - ที่จอดรถใต้ดินอาคาร TYPE 3.1 (กลุ่ม L เดิม) จำนวน 400 คัน 	<p>● กำหนดให้ที่จอดรถที่สร้างขึ้นใหม่ สามารถใช้ร่วมกับที่จอดรถอาคารวิทยกิตติ์ จำนวน 640 คัน โดยให้ผู้ประกอบการที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้จัดเก็บค่าบริการจอดรถ นอกจากนั้นควรยกเลิกสิทธิ์การรับสิทธิจอดรถฟรี 1 คัน / 1 คูหาเดิม เป็นการให้เฉพาะผู้ประกอบการที่แจ้งความจำนงว่าต้องการใช้พื้นที่จอดรถได้สตติกเกอร์จอดรถ แต่ต้องมีการบวกค่าจอดรถเพิ่มเติม (รายเดือน) ไม่รวมในค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับรถขนส่งสินค้าสามารถเข้าสู่พื้นที่โดยไม่ต้องเสียค่าบริการ และจอดรถได้ชั่วคราว แต่ต้องอยู่ในช่วงเวลา และตำแหน่งที่กำหนด</p>

ตารางที่ 7.2 รายละเอียดข้อเสนอแนะการจัดเก็บผลประโยชน์ของสยามสแควร์ (ต่อ)

ที่มาของผลประโยชน์	รายละเอียดการจัดเก็บผลประโยชน์
<ul style="list-style-type: none"> ● สื่อโฆษณา ประชาสัมพันธ์ในพื้นที่ ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ป้ายโฆษณานบนตัวอาคารพาณิชย์เดิม - ป้ายโฆษณานบนตัวอาคารที่สร้างใหม่ - ป้ายโฆษณานบนอุปกรณ์ประกอบถนนต่าง ๆ เช่น ธง ทิวติดกับเสาไฟฟ้า สติ๊กเกอร์ติดบนม้านั่ง ป้ายชิงข้ามถนนขนาดใหญ่ เป็นต้น - โทรทัศน์ภายในพื้นที่ Video wall วิทยุกระจายเสียง และเว็บไซต์ของสยามสแควร์ 	<ul style="list-style-type: none"> ● การโฆษณาประชาสัมพันธ์สินค้าทุกสื่อในพื้นที่ต้องผ่านการพิจารณาขออนุญาต และจ่ายผลตอบแทนตามที่ตกลงไว้กับผู้ประกอบการที่ได้รับมอบหมายโดยตรง ซึ่งทางมหาวิทยาลัยสามารถกำหนดรูปแบบ ลักษณะวัสดุที่ใช้ และการติดตั้ง รวมถึงเนื้อหาที่เหมาะสม เพื่อสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อยของพื้นที่โดยรวม

7.1.2 กรอบปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์ มีข้อเสนอแนะต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

7.1.2.1 **รูปแบบการลงทุน** เพื่อสร้างความสอดคล้องกับการจัดระดับการบริหารจัดการพื้นที่ในอนาคตร่วมกับการแบ่งส่วนงาน และช่วงเวลาปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์ (Phasing) จึงได้เสนอให้ใช้รูปแบบการลงทุน 2 ลักษณะเป็นสำคัญ ได้แก่

1. **ลงทุนโดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย** กำหนดให้หน่วยงานบริหารสยามสแควร์ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) เป็นผู้จัดหางบประมาณเพื่อมาลงทุนปรับปรุงพื้นที่ในระดับภาพรวม และส่วนกลาง เช่น การจัดตั้งคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่ การสร้างโครงข่ายทางเท้ายกระดับ การปรับปรุงอุปกรณ์ประกอบถนน ทางรถวิ่งทางเท้า และลานพักผ่อน รวมทั้งจัดเตรียมหน่วยรักษาความปลอดภัย และความสะอาดรวมของพื้นที่ เป็นต้น

2. **ลงทุนโดยผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่ส่วนย่อย** กำหนดให้ผู้ประกอบการที่สนใจเข้ามาประมูลสิทธิ์ในการพัฒนาพื้นที่ส่วนย่อยทั้ง 7 ส่วน ให้มีรูปแบบสอดคล้องตามแนวทางฟื้นฟูสยามสแควร์ที่ได้เสนอ โดยจะต้องทำสัญญากับหน่วยงานบริหารสยามสแควร์โดยตรงเท่านั้น เพื่อสร้างสิ่งก่อสร้าง บริหารจัดการพื้นที่ และเสนอผลตอบแทนแก่มหาวิทยาลัยในระยะยาว ภายใต้ความเห็นชอบของคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่

7.1.2.2 **การแบ่งส่วนงาน และช่วงเวลาปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์ (Phasing)** มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

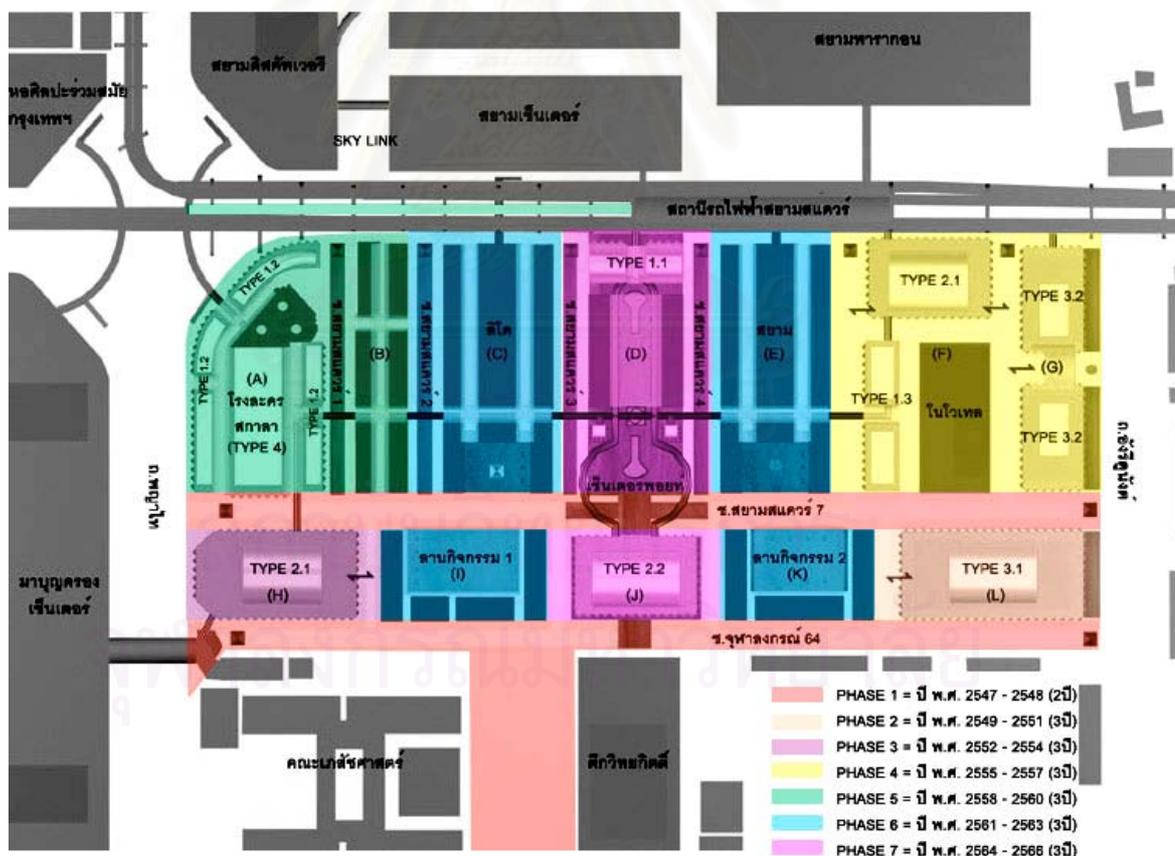
1. **การแบ่งส่วนงานของการฟื้นฟู** กำหนดให้แบ่งส่วนงานของการฟื้นฟูพื้นที่ครั้งนี้ออกเป็น 7 แผนงาน (ดูแผนที่ประกอบ) โดยจะพิจารณาความเหมาะสมจากความเป็นก่อนหลังของการใช้พื้นที่แต่ละส่วนในอนาคต รวมถึงการลดผลกระทบ และรักษาความต่อเนื่องของการใช้พื้นที่ในปัจจุบันให้มากที่สุด

2. **การแบ่งช่วงเวลาของการฟื้นฟู** กำหนดให้ระยะเวลาปฏิบัติการตลอดแผนงานทั้ง 7 แผนเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 20 ปี โดยจะพยายามแบ่งช่วงเวลาสำหรับแผนงานแต่ละระยะให้ใกล้เคียงกัน (ประมาณช่วงละ 3 ปี) เพื่อช่วยกระจายงบลงทุน และส่วนงานของการฟื้นฟูตลอดระยะเวลา 20 ปีไปสู่แต่ละแผนงานเท่า ๆ กัน นอกจากนี้จะกำหนดให้ช่วง 2 ปีแรก (แผนงานระยะที่ 1 พ.ศ. 2547 – 2548) เป็นช่วงเตรียมการ ส่วนช่วงเวลาที่เหลือ 18 ปี (แผนงานระยะที่ 2 – 7 พ.ศ. 2549 – 2566) เป็นช่วงดำเนินการ โดยการกำหนดให้ปี พ.ศ. 2549

เป็นปีเริ่มดำเนินการฟื้นฟูพื้นที่อย่างจริงจัง เนื่องจากสัญญาเช่าพื้นที่ และอาคารฉบับปัจจุบันทั้งหมด (ยกเว้นโรงแรมโนโวเทล) จะสิ้นสุดลงในปลายปี พ.ศ. 2548 ทำให้เกิดความสะดวกรวดในการปรับปรุงพื้นที่ และกำหนดเงื่อนไขการเช่าใช้ประโยชน์พื้นที่รูปแบบใหม่ได้มากขึ้น

3. การลดผลกระทบขณะดำเนินการฟื้นฟู กำหนดให้ผู้ประกอบการที่จะเข้ามาทำสัญญาฉบับใหม่กับสยามสแควร์ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 เป็นต้นไป ต้องยอมรับการเปลี่ยนแปลง หรือผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นขณะดำเนินการฟื้นฟูตามแผนงานตลอดเวลา 20 ปี เช่น ต้องหยุดกิจการชั่วคราว หรือต้องย้ายไปสู่อื่นพื้นที่ซึ่งกำหนดไว้ เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตามคณะกรรมการพัฒนาสยามสแควร์จะเป็นผู้รับผิดชอบในการหามาตรการช่วยบรรเทาผลกระทบการเสียโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการ ซึ่งเป็น “คู่ค้า” ที่ดีของสยามสแควร์ อาทิเช่น การจัดเตรียมพื้นที่ชั่วคราวรองรับกิจกรรมที่ย้ายมาขณะก่อสร้าง การให้สิทธิผู้ประกอบการเดิมในการเข้ามาเช่าพื้นที่สร้างใหม่ก่อน เป็นต้น นอกจากนี้ยังควรคำนึงถึงความปลอดภัยของการใช้งานพื้นที่ขณะก่อสร้างด้วย เช่น ควรมีการกันส่วก่อสร้างแยกออกจากพื้นที่ใช้งานปรกติอย่างชัดเจน การก่อสร้างบางส่วนควรทำในเวลากลางคืน (หลังเวลาเปิดให้บริการแต่ละวัน) เป็นต้น

การแบ่งส่วนงาน และช่วงเวลาปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์ตามแผนงานทั้ง 7 ระยะเวลา สามารถแสดงได้ดังแผนที่ต่อไปนี้



แผนที่ 7.2 การแบ่งส่วนงาน และช่วงเวลาปฏิบัติการตามแผนงานทั้ง 7 ระยะเวลาของสยามสแควร์ (Phasing)

7.1.2.3 การประเมินผลตอบแทนเบื้องต้นของโครงการ การประเมินผลตอบแทนเบื้องต้นของโครงการจะช่วยให้ทราบถึงภาพรวมของการจัดเตรียมงบประมาณในแต่ละช่วงแผนงาน (รายจ่ายโครงการ) และการจัดเก็บผลประโยชน์จากพื้นที่ซึ่งได้ลงทุนพัฒนา (รายรับโครงการ) โดยจะมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การประเมินรายจ่ายเบื้องต้นของโครงการ เป็นการประเมินรายจ่ายโครงการซึ่งเป็นค่าลงทุนก่อสร้างตามแผนงานระยะต่าง ๆ ตลอดเวลา 20 ปี ของการฟื้นฟูสยามสแควร์ โดยจะมีผู้ลงทุนหลัก 2 กลุ่มคือ หน่วยบริหารงานสยามสแควร์ (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) และผู้ประกอบการซึ่งได้รับมอบหมายให้พัฒนาพื้นที่แต่ละส่วน สามารถแสดงรายละเอียดการประเมินรายจ่ายโครงการดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 7.3 รายละเอียดการประเมินรายจ่ายเบื้องต้นของโครงการ

รายละเอียดแผนงาน	งบประมาณ	ผู้รับผิดชอบ
แผนงานระยะที่ 1 - -> ช่วงปี พ.ศ. 2547 – 2548 (2ปี)		
● จัดตั้งหน่วยงานบริหารสยามสแควร์ เตรียมแผนการลงทุน การตลาด ประชาสัมพันธ์ และการบริหารดูแลพื้นที่ รวมทั้งสร้างความร่วมมือกับผู้ประกอบการที่จะเช่าพื้นที่หลังปี พ.ศ. 2548	2,000,000	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
● จัดตั้ง “คณะกรรมการพัฒนาพื้นที่สยามสแควร์” เพื่อเป็นตัวแทนความร่วมมือของกลุ่มต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง	500,000	หน่วยบริหารสยามสแควร์, ตัวแทนผู้ประกอบการ, ตัวแทนภาครัฐ
● ขอใช้พื้นที่โล่งข้างตึกวิทยกิตติ และคณะเภสัชกรรมศาสตร์เพื่อปรับปรุงเป็นที่จอดรถชั่วคราวประมาณ 200 คัน ระหว่างทำการก่อสร้าง	6,000,000	หน่วยงานบริหารสยามสแควร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
● ปรับปรุงทางรถวิ่ง จัดระเบียบทางเท้า นำระบบสาธารณูปโภคลงใต้ดินบริเวณซอยสยามสแควร์ 7 และจุฬาลงกรณ์ 64 รวมถึงปรับปรุงทางเข้าออกด้าน ถ.พญาไทปากซอยจุฬา ฯ 64	30,000,000	หน่วยงานบริหารสยามสแควร์, องค์การโทรศัพท์, การไฟฟ้า และการประปานครหลวง
แผนงานระยะที่ 2 - -> ช่วงปี พ.ศ. 2549 – 2551 (3ปี)		
● สร้างอาคาร Type 3.1 จำนวน 1 อาคาร มีที่จอดรถใต้ดิน 400 คัน แทนที่อาคารกลุ่ม L เดิม	700,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
● ปรับปรุงทางรถวิ่ง จัดระเบียบทางเท้า นำระบบสาธารณูปโภคลงใต้ดินบริเวณซอยสยามสแควร์ 8	1,500,000	หน่วยงานบริหารสยามสแควร์, องค์การโทรศัพท์, การไฟฟ้า และการประปานครหลวง
แผนงานระยะที่ 3 - -> ช่วงปี พ.ศ. 2552 – 2554 (3ปี)		
● สร้างอาคาร Type 2.1 จำนวน 1 อาคารริม ถ.พญาไท มีที่จอดรถใต้ดิน 300 คัน แทนที่อาคารกลุ่ม E เดิม	400,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
● ปรับปรุงทางรถวิ่ง จัดระเบียบทางเท้า นำระบบสาธารณูปโภคลงใต้ดินบริเวณซอยสยามสแควร์ 11	1,500,000	หน่วยงานบริหารสยามสแควร์, องค์การโทรศัพท์, การไฟฟ้า และการประปานครหลวง

ตารางที่ 7.3 รายละเอียดการประเมินรายจ่ายเบื้องต้นของโครงการ (ต่อ)

รายละเอียดแผนงาน	งบประมาณ	ผู้รับผิดชอบ
แผนงานระยะที่ 4 --> ช่วงปี พ.ศ. 2555 – 2557 (3ปี)		
● สร้างอาคาร Type 1.2 จำนวน 2 อาคารแทนที่อาคารกลุ่ม F4, F5 เดิม	84,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
● สร้างอาคาร Type 2.1 จำนวน 1 อาคารริม ถ.พระรามที่ 1 มีที่จอดรถใต้ดิน 300 คัน แทนที่อาคารกลุ่ม F1, F2, F3 เดิม	280,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
● สร้างอาคาร Type 3.2 จำนวน 2 อาคาร มีที่จอดรถใต้ดิน 400 คัน แทนที่อาคารกลุ่ม G เดิม	670,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
● สร้างทางเท้ายกระดับในบริเวณต่าง ๆ		
- เชื่อมอาคาร Type 2.1 กับทางเท้ายกระดับเหนือ ถ.พระรามที่ 1	2,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่ (BTS, กรุงเทพมหานคร)
- เชื่อมอาคาร Type 3.2 กับทางเท้ายกระดับเหนือ ถ.พระรามที่ 1	2,000,000	
- เชื่อมอาคาร Type 1.2 กับอาคาร Type 2.1	2,000,000	
● สร้างลานโล่งระหว่างอาคารใหม่ มีหลังคาคลุมโปร่งแสง		
- ลานโล่งระหว่างอาคาร Type 1.2	2,500,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
- ลานโล่งระหว่างอาคาร Type 3.2	3,500,000	
● ปรับปรุงพื้นที่โล่งริม ถ.อังรีดูนังต์เดิมเป็นลานกิจกรรมกลางแจ้ง		
- หน้าอาคาร Type 3.1	15,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
- หน้าอาคาร Type 3.2	40,000,000	
● ปรับปรุงทางรถไฟ จัดระเบียบทางเท้า นำระบบสาธารณูปโภคลงใต้ดินบริเวณชอยสยามสแควร์ 5, 6 และชอยต่าง ๆ โดยรอบโรงแรมโนโวเทล	13,500,000	หน่วยงานบริหารสยามสแควร์ (องค์การโทรศัพท์, การไฟฟ้า และการประปานครหลวง)
แผนงานระยะที่ 5 --> ช่วงปี พ.ศ. 2558 – 2560 (3 ปี)		
● สร้างอาคาร Type 1.1 จำนวน 5 อาคารแทนที่อาคารกลุ่ม A1, A3, A5 เดิมรอบโรงละครสกาลา	230,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
● สร้างอาคาร Type 4 จำนวน 1 อาคาร (โรงละครสกาลาจุ 1,500 ที่นั่ง และพื้นที่ขายสินค้าใต้โรงละคร) แทนที่โรงภาพยนตร์สกาลาและอาคารกลุ่ม A4 เดิม มีที่จอดรถใต้ดิน 400 คัน	200,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
● ปรับปรุงโถงสกาลาเดิมให้สอดคล้องกับอาคารโรงละครใหม่	15,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
● ปรับปรุงรูปลักษณ์อาคารพาณิชย์เดิมที่ถูกเก็บไว้บริเวณกลุ่ม B จำนวน 58 คูหา	25,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
● ปรับปรุงชอยสยามสแควร์ 1 เป็นพื้นที่ถนนคนเดิน	8,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
● สร้างทางเดินเชื่อมชอยสยามสแควร์ 1 และ 2 เพิ่มเติมผ่านอาคารกลุ่ม B คลุมหลังคาโปร่งแสงเหนือทางเดินเชื่อมทั้งเก่า และใหม่ รวมทั้งปรับปรุงทางเดินหลังอาคารกลุ่ม B เป็นทางบริการคลุมด้วยหลังคาโปร่งแสง	4,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่

ตารางที่ 7.3 รายละเอียดการประเมินรายจ่ายเบื้องต้นของโครงการ (ต่อ)

รายละเอียดแผนงาน	งบประมาณ	ผู้รับผิดชอบ
<ul style="list-style-type: none"> • สร้างทางเท้ายกระดับในบริเวณต่าง ๆ <ul style="list-style-type: none"> - เชื่อมทางเท้ายกระดับเหนือ ถ.พระรามที่ 1 จากแยกปทุมวันมาสู่สถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ - เชื่อมโถงสกาลากับทางเท้ายกระดับจากสี่แยกปทุมวัน - เชื่อมอาคาร Type 2.1 และ Type 1.1 รอบโรงละครสกาลา 	<p>15,000,000</p> <p>2,000,000</p> <p>2,000,000</p>	<p>หน่วยงานบริหารสยามสแควร์ (ร่วมกับ BTS กรุงเทพมหานคร และศูนย์การค้าอื่นโดยรอบเฉพาะการเชื่อมทางเท้ายกระดับเหนือ ถ.พระราม 1)</p> <p>ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่</p>
แผนงานระยะที่ 6 - - > ช่วงปี พ.ศ. 2561 – 2563 (3ปี)		
<ul style="list-style-type: none"> • ปรับปรุงรูปลักษณ์อาคารพาณิชย์เดิมที่ถูกเก็บไว้บริเวณกลุ่ม C, E, I, K จำนวน 201 คูหา 	80,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> • ปรับปรุงพื้นที่หลังคาโรงภาพยนตร์ลิโด และสยาม รวมทั้งปรับปรุงทางเดินรอบโรงภาพยนตร์ทั้ง 2 กลุ่มด้วยหลังคาโปร่งแสง 	30,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> • สร้างทางเท้ายกระดับในบริเวณต่าง ๆ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> - เชื่อมโรงภาพยนตร์ลิโด กับทางยกระดับเหนือ ถ.พระรามที่ 1 - เชื่อมโรงภาพยนตร์สยาม กับทางยกระดับเหนือ ถ.พระรามที่ 1 	<p>2,000,000</p> <p>2,000,000</p>	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่ (BTS, กรุงเทพมหานคร)
<ul style="list-style-type: none"> • ปรับปรุงลานพักผ่อนเดิม ให้มีสภาพที่ดีขึ้น <ul style="list-style-type: none"> - หลังอาคารกลุ่ม C (หลังโรงภาพยนตร์ลิโด) - หลังอาคารกลุ่ม E (หลังโรงภาพยนตร์สยาม) 	<p>4,000,000</p> <p>2,000,000</p>	หน่วยงานบริหารสยามสแควร์
<ul style="list-style-type: none"> • ปรับปรุงซอยสยามสแควร์ 2 เป็นพื้นที่ถนนคนเดิน 	7,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> • ปรับปรุงลานจอดรถเดิม ให้เป็นลานกิจกรรมหลักของพื้นที่ และคลุมด้วยหลังคาโปร่งแสง <ul style="list-style-type: none"> - ลานจอดรถอาคารกลุ่ม I (ลานกิจกรรม 1) - ลานจอดรถอาคารกลุ่ม K (ลานกิจกรรม 2) 	<p>20,000,000</p> <p>18,000,000</p>	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
แผนงานระยะที่ 7 - - > ช่วงปี พ.ศ. 2564 – 2566 (3ปี)		
<ul style="list-style-type: none"> • สร้างอาคาร Type 2.2 จำนวน 1 อาคารแทนที่อาคารกลุ่ม J เดิม 	185,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> • ปรับปรุงรูปลักษณ์อาคารพาณิชย์เดิมที่ถูกเก็บไว้บริเวณกลุ่ม D จำนวน 30 คูหา 	12,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> • สร้างโครงข่ายทางเท้ายกระดับภายในพื้นที่ให้สมบูรณ์ ตามแนวแกนตะวันออก – ตะวันตก และเหนือ – ใต้ มีหอคอยคู่บริเวณเซ็นเตอร์พอยท์เป็นจุดขึ้น และลงหลัก 	30,000,000	หน่วยงานบริหารสยามสแควร์

ตารางที่ 7.3 รายละเอียดการประเมินรายจ่ายเบื้องต้นของโครงการ (ต่อ)

รายละเอียดแผนงาน	งบประมาณ	ผู้รับผิดชอบ
• ปรับปรุงพื้นที่เซ็นเตอร์พอยท์ โดยรื้ออาคารกลุ่ม D5, D6 และเวทีแสดงกลางแจ้งเดิม มีการจัดซุ้มร้านค้า และภูมิทัศน์ใหม่ คลุมพื้นที่บางส่วนด้วยหลังคาโปร่งแสง และสร้างลานปฏิสัมพันธ์สยามสแควร์ เป็นทางเข้าออกใหม่ด้าน ถ.พระรามที่ 1	35,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
• ปรับปรุงซอยสยามสแควร์ 3, 4 เป็นพื้นที่ถนนคนเดิน	16,000,000	ผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่
• ปรับปรุงทางรถวิ่ง จัดระเบียบทางเท้า นำระบบสาธารณูปโภคลงใต้ดินบริเวณซอยสยามสแควร์ 9, 10	2,000,000	หน่วยงานบริหารสยามสแควร์ (องค์การโทรศัพท์, การไฟฟ้า และการประปานครหลวง)

สรุปงบประมาณรายจ่ายของโครงการรวมตลอดแผนงานทั้ง 7 ระยะ (20ปี)

• แผนงานระยะที่ 1 --> ปี พ.ศ. 2547 – 2548 (2ปี)	38,500,000 บาท
• แผนงานระยะที่ 2 --> ปี พ.ศ. 2549 – 2551 (3ปี)	701,500,000 บาท
• แผนงานระยะที่ 3 --> ปี พ.ศ. 2552 – 2554 (3ปี)	401,500,000 บาท
• แผนงานระยะที่ 4 --> ปี พ.ศ. 2555 – 2557 (3ปี)	1,114,500,000 บาท
• แผนงานระยะที่ 5 --> ปี พ.ศ. 2558 – 2560 (3ปี)	501,000,000 บาท
• แผนงานระยะที่ 6 --> ปี พ.ศ. 2561 – 2563 (3ปี)	165,000,000 บาท
• แผนงานระยะที่ 7 --> ปี พ.ศ. 2564 – 2566 (3ปี)	280,500,000 บาท

ระยะเวลาของแผนปฏิบัติการ 20 ปีใช้งบประมาณรวมทั้งสิ้น 3,202,000,000 บาท

เมื่อพิจารณาสัดส่วนของการลงทุนเพื่อใช้จ่ายก่อสร้างโครงการตลอดแผนงานทั้ง 7 ช่วงเป็นเวลา 20 ปี พบว่า จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจะลงทุนเอง ประมาณ 105,500,000 บาท คิดเป็น 3.3% ของงบลงทุนทั้งหมด ส่วนเอกชน หรือผู้ประกอบการที่ได้รับมอบหมายในการพัฒนาพื้นที่จะเป็นผู้ลงทุนประมาณ 3,096,500,000 บาท คิดเป็น 96.7 % ของงบทั้งหมด

2. การประเมินรายรับเบื้องต้นของโครงการ เป็นการประเมินรายรับของโครงการซึ่งจัดเก็บจากค่าเช่าใช้พื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของสยามสแควร์ภายหลังสิ้นสุดโครงการพัฒนาในปี พ.ศ. 2566 สามารถแสดงรายละเอียดการประเมินรายรับโครงการดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 7.4 รายละเอียดการประเมินรายรับเบื้องต้นของโครงการ

ประเภท (Type)	รายละเอียดพื้นที่ให้เช่า (Sub - areas)	พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (Total areas-sqm.)	พื้นที่ให้เช่าได้ (Rental areas-sqm.)	ราคา/ตร.ม. (Bht./sqm.)	รายได้/เดือน (Bht./mth.)
พื้นที่เดิม					
1.อาคารพาณิชย์ เดิม 289 คูหา	- พื้นที่ชั้นที่ 1 - 4	65,795	All	300	19,738,500
2.โรงพยาบาลนครินทร์	- โรงภาพยนตร์ลิโด	2,300	All	200	460,000
	- พื้นที่ขายสินค้าได้โรง	2,500	2,000	1,500	3,000,000
	- โรงภาพยนตร์สยาม	2,200	All	200	440,000
	- พื้นที่ขายสินค้าได้โรง	2,400	1,920	1,500	2,880,000
3.โรงแรมโนโวเทล	- โรงแรม 18 ชั้น และ ที่จอดรถใต้ดิน 200 คัน	40,000	All	200	8,000,000
พื้นที่ใหม่					
1.โรงละครสกาลา	- โรงละคร 1,500 ที่นั่ง+โถง	5,000	All	200	1,000,000
	- พื้นที่ขายสินค้าได้โรง	3,500	2,800	1,500	4,200,000
	- ที่จอดรถใต้ดิน 400 คัน	8,000	All	15hr/day 10bht/hr	1,350,000
2.อาคารType1.1 จำนวน 5 อาคาร	- พื้นที่ขายสินค้า(ชั้น1-6)	23,400	18,720	1,000	18,720,000
3.อาคารType1.2 จำนวน 2 อาคาร	- พื้นที่ขายสินค้า(ชั้น1-6)	8,400	6,720	1,000	6,720,000
4.อาคารType2.1 (ริม ถ.พระรามที่1) จำนวน 1 อาคาร	- พื้นที่ขายสินค้า(ชั้น1-6)	13,600	10,880	1,200	13,056,000
	- ที่จอดรถใต้ดิน 300 คัน	8,000	All	15hr/day 10bht/hr	1,350,000
5.อาคารType2.1 (ริม ถ.พญาไท) จำนวน 1 อาคาร	- พื้นที่ขายสินค้า(ชั้น1-6)	27,000	21,600	1,200	25,920,000
	- ที่จอดรถใต้ดิน 300 คัน	8,000	All	15hr/day 10bht/hr	1,350,000
6.อาคารType2.2 จำนวน 1 อาคาร	- พื้นที่ขายสินค้า(ชั้น1-6)	14,100	11,280	1,200	13,536,000
	- ภัตตาคารชั้นดาดฟ้า	1,500	All	200	300,000
7.อาคารType3.1 จำนวน 1 อาคาร	- พื้นที่ขายสินค้า(ชั้น1-6)	25,200	20,160	1,200	24,192,000
	- พื้นที่สำนักงาน(ชั้น7-12)	12,600	10,080	600	6,048,000
	- พื้นที่พักอาศัย (ชั้น13-15)	8,000	6,400	150	960,000
	- ที่จอดรถใต้ดิน 400 คัน	10,000	All	15hr/day 10bht/hr	1,350,000
8.อาคารType3.2 จำนวน 2 อาคาร	- พื้นที่ขายสินค้า(ชั้น1-6)	18,960	15,168	1,200	18,201,600
	- พื้นที่สำนักงาน(ชั้น7-12)	18,000	14,400	600	8,640,000
	- พื้นที่พักอาศัย (ชั้น13-15)	7,040	5632	150	844,800
	- ที่จอดรถใต้ดิน 400 คัน	10,000	All	15hr/day 10bht/hr	1,350,000

ตารางที่ 7.4 รายละเอียดการประเมินรายรับเบื้องต้นของโครงการ (ต่อ)

ประเภท (Type)	รายละเอียดพื้นที่ให้เช่า (Sub - areas)	พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (Total areas-sqm.)	พื้นที่ให้เช่าได้ (Rental areas-sqm.)	ราคา/ตร.ม. (Bht./sqm.)	รายได้/เดือน (Bht./mth.)
9.พื้นที่เปิดโล่ง	- เซ็นเตอร์พอยท์	4,600	3,680	2,000	7,360,000
	- รีม ถ.อังรีดูนังต์	2,100	1,680	600	1,008,000
	- ลานกิจกรรม 1	2,800	2,240	50	112,000
	- ลานกิจกรรม 2	2,400	1,920	50	96,000
	- ถนนคนเดินซอย 1	2,650	2,120	800	1,696,000
	- ถนนคนเดินซอย 2	2,300	1,840	800	1,472,000
	- ถนนคนเดินซอย 3	2,300	1,840	800	1,472,000
	- ถนนคนเดินซอย 4	2,300	1,840	800	1,472,000
	- ลานปฏิสัมพันธ์ของสยามสแควร์	1,800	1,440	2,000	2,880,000
	- ลานโล่งระหว่างอาคาร Type 1.2	300	240	500	120,000
	- ลานโล่งระหว่างอาคาร Type 3.2	400	320	400	128,000
(เมื่อสิ้นสุดโครงการพัฒนาในปี พ.ศ.2566)	สรุปรวมรายได้ทั้งหมด / เดือน (Income/mth.)				202,916,900
	สรุปรวมรายได้ทั้งหมด / ปี (Income/yr.)				2,435,002,800

หมายเหตุ

1. พื้นที่ให้เช่าได้ (Rental areas) ที่ระบุ All หมายถึงให้เช่าแบบเหมาทั้งพื้นที่ ส่วนอื่นจะคิดเพียงจาก 80% ของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (Total area) เนื่องจากต้องหักพื้นที่ซึ่งเป็นทางเดิน และส่วนบริการออกก่อนคิดเป็นสัดส่วน 20%

2. ยังไม่ได้รวมรายได้จากพื้นที่จอดรถชั่วคราว 200 คันบริเวณข้างตึกวิทยกิตติ และคณะเภสัชกรรมศาสตร์ที่ก่อสร้างในแผนงานระยะที่ 1

3. ยังไม่ได้รวมรายได้จากสื่อโฆษณา และประชาสัมพันธ์ในพื้นที่

4. ราคาเช่า / ตารางเมตร ที่เสนอเป็นเพียง “แบบจำลอง” ของการประเมินเบื้องต้นเท่านั้น สำหรับราคาที่แน่นอน เหมาะสม และเป็นธรรมนั้น จะเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่สยามสแควร์ที่จัดตั้งขึ้น

3. การเปรียบเทียบงบประมาณการลงทุน และผลตอบแทนโดยรวมโครงการ เป็นการนำเสนอภาพรวมของรายรับ รายจ่ายของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และผู้ประกอบการลงทุนพัฒนาพื้นที่ส่วนย่อยทั้ง 6 ส่วน ตามแผนงานทั้ง 7 แผนตลอดระยะเวลา 20 ปีของการปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 7.5 การเปรียบเทียบงบประมาณการลงทุน และผลตอบแทนโดยรวมโครงการ

		Phase 1 (2ปี) พ.ศ 2547-2548		Phase 2 (3ปี) พ.ศ 2549-2551			Phase 3 (3ปี) พ.ศ 2552-2554			Phase 4 (3ปี) พ.ศ 2555-2557			Phase 5 (3ปี) พ.ศ 2558-2560			Phase 6 (3ปี) พ.ศ 2561-2563			Phase 7 (3ปี) พ.ศ 2564-2566		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
รายจ่าย	จุฬาย	38.5 ล้าน		1.5 ล้าน			1.5 ล้าน			13.5 ล้าน			15 ล้าน (ร่วมกับ กทม. BTS และ ศูนย์การค้าโดยรอบ)			6 ล้าน			32 ล้าน		
	เอกชน			เอกชน 1 (Education & Service) • ค่าก่อสร้าง 700 ล้าน • ค่าตอบแทนแก่จุฬาย สัญญา 20 ปี พ.ศ. 2569			เอกชน 2 (Siam Bonanza) • ค่าก่อสร้าง 400 ล้าน • ค่าตอบแทนแก่จุฬาย สัญญา 20 ปี พ.ศ. 2572			เอกชน 3 (Thai Tourism & Passive rental) • ค่าก่อสร้าง 1,111 ล้าน • ค่าตอบแทนแก่จุฬาย สัญญา 30 ปี พ.ศ. 2585			เอกชน 4 (Cultural & Creativity) • ค่าก่อสร้าง 426 ล้าน • ค่าตอบแทนแก่จุฬาย สัญญา 20 ปี พ.ศ. 2573			เอกชน 5 (Main Siam Square Shopping) • ค่าก่อสร้าง 114 ล้าน • ค่าตอบแทนแก่จุฬาย สัญญา 10 ปี พ.ศ. 2571			เอกชน 6 (Heart of Siam Square) • ค่าก่อสร้าง 248 ล้าน • ค่าตอบแทนแก่จุฬาย สัญญา 15 ปี พ.ศ. 2579		
รายรับ	จุฬาย	• รายรับเต็มปีละ 280 ล้านบาท		• (รายรับเต็ม - กลุ่ม L) ปีละ 263.8 ล้านบาท • ค่าตอบแทนที่ได้จากเอกชน 1			• (รายรับเต็ม - กลุ่ม H) ปีละ 247.6 ล้านบาท • ค่าตอบแทนที่ได้จากเอกชน 1, 2			• (รายรับเต็ม - กลุ่ม F,G) ปีละ 211.96 ล้านบาท • ค่าตอบแทนที่ได้จากเอกชน 1, 2, 3			• (รายรับเต็ม - กลุ่ม A,B,สถานี, โนโวเทล) ปีละ 161.76 ล้านบาท • ค่าตอบแทนที่ได้จากเอกชน 1, 2, 3, 4			• (รายรับเต็ม - กลุ่ม C, E, I, K, ลีโศ, สยาม) ปีละ 89 ล้านบาท • ค่าตอบแทนที่ได้จากเอกชน 1, 2, 3, 4, 5			• (รายรับเต็ม - กลุ่ม D,J) ปีละ 54.8 ล้านบาท • ค่าตอบแทนที่ได้จากเอกชน 1, 2, 3, 4, 5, 6		
	เอกชน			• เอกชน 1 ปีละ 396 ล้านบาท เป็นเวลา 20 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2549 - 2569			• เอกชน 2 ปีละ 327.2 ล้านบาท เป็นเวลา 20 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2552 - 2572			• เอกชน 3 ปีละ 622.4 ล้านบาท เป็นเวลา 30 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2555 - 2585			• เอกชน 4 ปีละ 376.5 ล้านบาท เป็นเวลา 20 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2558 - 2573			• เอกชน 5 ปีละ 266.26 ล้านบาท เป็นเวลา 10 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2561 - 2571			• เอกชน 6 ปีละ 348.8 ล้านบาท เป็นเวลา 15 ปี ระหว่าง พ.ศ. 2564 - 2579		

หมายเหตุ

1. รายจ่ายของเอกชน จะคิดเฉพาะค่าใช้จ่ายตามสัญญาการลงทุนพัฒนาพื้นที่ ได้แก่ ค่าก่อสร้างตามแผนงานที่รับผิดชอบ และค่าตอบแทนแก่มหาวิทยาลัยตลอดระยะเวลาทำสัญญา
2. รายรับเดิมของมหาวิทยาลัยจากการสอบถามเบื้องต้นในปี พ.ศ. 2546 มีมูลค่าประมาณ 280 ล้านบาท / ปี มีรายละเอียดที่สำคัญ เช่น อาคารพาณิชย์ 1 คูหาเฉลี่ยประมาณ 30,000 บาท / คูหา / เดือน ค่าเช่าโรงภาพยนตร์สกาลา ลีโด สยาม และพื้นที่ขายสินค้าได้โรง ประมาณ 600,000 บาท / เดือน โรงแรมโนโวเทล ประมาณ 5,000,000 บาท / ปี และที่จอดรถ (ร่วมกับตึกวิทยกิจคดี) ประมาณ 40,000,000 บาท / ปี เป็นต้น
3. รายรับใหม่ของมหาวิทยาลัยจะมาจากค่าตอบแทนของผู้ประกอบการพัฒนาพื้นที่ส่วนย่อยทั้ง 6 ส่วนที่จะให้แก่มหาวิทยาลัยตลอดระยะเวลาสัญญาที่ตกลงไว้ ควรจะทดแทนรายได้เดิมที่สูญเสียไปเป็นอย่างดี
4. รายรับของเอกชนเป็นเพียงการประเมินผลตอบแทนเบื้องต้น โดยพิจารณาพื้นที่ใช้ประโยชน์ในอาคาร และสิ่งก่อสร้างที่ได้ลงทุนเอง หรือรับผิดชอบ

7.2 บทสรุปของการศึกษา

ศูนย์การค้าสยามสแควร์ซึ่งเป็น 1 ใน 4 ศูนย์การค้าของย่านการค้าปทุมวัน จัดเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีความสำคัญต่อสังคมไทยในหลาย ๆ มิติ ไม่ว่าจะเป็น การเป็นต้นแบบของศูนย์การค้าแบบเปิด (Open mall) ของไทย การมีรูปแบบกิจกรรม รวมทั้งสินค้า และบริการส่วนใหญ่เป็นธุรกิจขนาดย่อม (SME) ที่มีความหลากหลาย และเปลี่ยนแปลงอยู่เกือบตลอดเวลา การเป็นแหล่งรวมกระแสแฟชั่น ความบันเทิงแต่ละยุคสมัยของไทย รวมทั้งการเป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ พักผ่อนหย่อนใจของผู้คนหลายกลุ่ม โดยเฉพาะวัยรุ่น และเยาวชนไทย เป็นต้น จึงจัดได้ว่าเป็นพื้นที่ซึ่งมี “สีสัน” และ “ชีวิตชีวา” สูง รวมถึงทำหน้าที่เป็น “กระจก” ช่วยสะท้อนความเป็นไปของวัฒนธรรมร่วมสมัยของไทยอย่างต่อเนื่อง ยาวนานกว่า 40 ปี อย่างไรก็ตามเนื่องจากกระแสความเปลี่ยนแปลงที่ผ่านเข้ามาสู่พื้นที่อย่างรวดเร็ว และต่อเนื่อง รวมทั้งการขาดแนวทางที่มีเอกภาพในการบริหารจัดการพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทำให้ศักยภาพของพื้นที่ไม่ได้ถูกพัฒนาเท่าที่ควร เกิดปัญหาหลายประการที่ขัดขวางการใช้ประโยชน์พื้นที่ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ไม่ว่าจะเป็น ปัญหาความขัดแย้งระหว่างรถยนต์ กับการเดินเท้า ปัญหาความรกรุงรัง ไม่เป็นระเบียบของพื้นที่ภายนอกอาคาร ไม่ส่งเสริมคุณภาพของศูนย์การค้าแบบเปิด ปัญหาการขาดความยืดหยุ่น และต่อเนื่องของการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์ ปัญหาการขาดการจัดกลุ่มกิจกรรมการใช้พื้นที่ชัดเจน ให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน และกิจกรรมใหม่ ๆ ในอนาคต ดังนั้นจึงต้องมีการกำหนดแนวทางฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ในด้านต่าง ๆ อย่างเหมาะสม โดยการศึกษาครั้งนี้ใช้มุมมองจากกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง (Urban design approach) เพื่อช่วยสร้างแนวทางฟื้นฟูพื้นที่ขึ้น โดยจะเน้นแนวทางฟื้นฟูด้านกายภาพ และแนวทางฟื้นฟูรูปแบบกิจกรรม สินค้า บริการของสยามสแควร์เป็นสำคัญ

นอกจากนั้นการศึกษานี้ยังได้นำเสนอกรอบการดำเนินงาน และปฏิบัติการฟื้นฟูสยามสแควร์ ซึ่งได้รวบรวมแนวทางเบื้องต้นสำหรับการฟื้นฟูด้านการบริหารจัดการ และการลงทุน เพื่อใช้เป็นส่วนประกอบแนวทางฟื้นฟูด้านกายภาพ และรูปแบบกิจกรรม สินค้า บริการให้มีความสมบูรณ์มากขึ้น อย่างไรก็ตามถ้าต้องการนำแนวทางที่นำเสนอไปสู่การปฏิบัติจริง จำเป็นต้องมีการนำแผนงาน และโครงการต่าง ๆ ไปพิจารณาความเป็นไปได้ด้านการลงทุนให้ละเอียดยิ่งขึ้น โดยผู้ชำนาญการทางเศรษฐศาสตร์จะต่อไป

สำหรับผลของการศึกษาครั้งนี้จะสะท้อนมุมมองหนึ่งของนักออกแบบชุมชนเมือง ซึ่งสามารถใช้เป็นจุดเริ่มต้นที่ดีของการฟื้นฟูพื้นที่อย่างจริงจังได้ โดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในฐานะเจ้าของพื้นที่ต้องแสดง “ความกล้าหาญ” ในการเริ่มโครงการฟื้นฟูสยามสแควร์ขึ้น เพื่อเป็นแบบอย่างที่ดีของการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ ควบคู่กับการสร้างประโยชน์ทางสังคม ถึงแม้ว่าการฟื้นฟูสยามสแควร์นั้นต้อง “ลงทุน” ด้านทรัพยากรบุคคล และเงินทุนค่อนข้างสูงในระยะเริ่มต้น แต่จะสามารถ “คืนทุน” ในระยะยาว และสร้าง “กำไร” ให้แก่ทั้งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสังคมไปควบคู่กัน ดังนั้นในฐานะที่ผู้วิจัยได้เติบโต และมีความผูกพันกับสยามสแควร์มาเป็นเวลานาน จึงหวังว่าผลของการศึกษาครั้งนี้จะให้ข้อคิดที่เป็นประโยชน์แก่สาธารณชนที่ “สนใจ” และ “ห่วงใย” สยามสแควร์ไม่มากนักน้อย

7.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาครั้งต่อไป

ควรมีการศึกษาพื้นที่สยามสแควร์ในอนาคตเพิ่มเติม โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเด็นที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของสยามสแควร์ต่าง ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือจากการศึกษาครั้งนี้ เช่น การจัดเก็บขยะมูลฝอย การระบายน้ำ และการป้องกัน แก้ไขปัญหาน้ำท่วม การประหยัด และอนุรักษ์พลังงาน เป็นต้น เพื่อช่วยส่งเสริมแนวทางการพัฒนาสยามสแควร์ให้มีความชัดเจน และเพิ่มประสิทธิภาพแก่การใช้งานในปัจจุบัน และในอนาคตให้มากยิ่งขึ้น

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- จัดการทรัพยากรสิ่งแวดล้อมมหาวิทยาลัย, สำนักงาน. ข้อมูลประกอบโครงการประกวดแนวคิด และรูปแบบการพัฒนาสยามสแควร์ในอนาคต(CD-ROM). กรุงเทพมหานคร: สำนักงานจัดการทรัพยากรสิ่งแวดล้อมมหาวิทยาลัย, 2544.
- จัดการทรัพยากรสิ่งแวดล้อมมหาวิทยาลัย, สำนักงาน. รายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับสยามสแควร์ประกอบบันทึกข้อความที่ ทส 268/44 วันที่ 11 กันยายน 2544. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานจัดการทรัพยากรสิ่งแวดล้อมมหาวิทยาลัย, 2544. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และวิศวกรรมศาสตร์. รายงานฉบับสมบูรณ์ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี. (ม.ป.ท), 2543.
- เทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์กรรมศาสตร์. การศึกษาโครงการจัดทำแผนผังพัฒนาเขตปทุมวัน. กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2544.
- มาลินี ศรีสุวรรณ. ความรู้เกี่ยวกับการออกแบบอาคารสาธารณะประเภทต่าง ๆ. กรุงเทพมหานคร: (ม.ป.ท.), 2540.
- วงศ์ทอง ชัยณรงค์สิงห์, บรรณาธิการ. นิตยสาร A Day ฉบับพิเศษ สยามสแควร์. กรุงเทพมหานคร: เดย์ออฟเตอร์เดย์, 2544.
- สราวุธ ฉัตรเดชา. การใช้ประโยชน์พื้นที่โล่งในย่านพาณิชย์กรรมของกรุงเทพมหานคร: กรณีศึกษาบริเวณถนนสาทร - สีลม - สุรวงศ์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- สุนทร มลทา. แนวทางการจัดระเบียบพื้นที่เพื่อการสัญจรทางเท้า ระหว่างสถานีรถไฟฟ้าสยามสแควร์ และสนามกีฬาแห่งชาติ กับพื้นที่พาณิชย์กรรมเกี่ยวเนื่อง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.
- อรรถวุฒิ แก้วสุทธิผล. การฟื้นฟูย่านพาณิชย์กรรมเก่าเทศบาลเมืองสุพรรณบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารการสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- อิสระ พงศาพาส. การศึกษาพื้นที่กิจกรรมชุมชนเมือง: สยามสแควร์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารการวางแผนภาค และเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2523.

ภาษาอังกฤษ

Chung, J. C., et al. Harvard design school guide to shopping. Koln: Taschen, 2001

Dawson, J. A. Shopping centers development. New York: Longman, 1983.

Dixon, J. M. Urban spaces. New York: Visual Reference Publications, 1999.

English partnership, Housing cooperation and Urban design alliance. Urban design compendium.

London: Llewelyn – Davies, 2001.

Garvin, A. The American city: What works, what doesn't. New York. Mc Graw – Hill, 1996.

Gehl, J. Life between building. New York: Van Nostrand Reinhold, 1987.

Mcbee, S., et al. Downtown development handbook. 2nd ed. Washington D.C: The Urban Land Institute, 1992.

Michell, G. Design in the high street. London: The Architecture Press, 1986.

Scott, N.K. Shopping centre design. London: Van Nostrand Reinhold, 1989.

Shirvani, H. The urban design process. New York: Van Nostrand Reinhold, 1985.

Sucher, D. City comforts: How to build an urban village. Seattle: City Comfort Press, 1995.

Urban Land Institute, The. Shopping center development handbook. 2nd ed. Washington D.C: The Urban Land Institute, 1991.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก.



สงวนสิทธิ์เพื่อประโยชน์ด้านการศึกษา
"ไม่ตีพิมพ์และแพร่"

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัญญาเช่า

อาคารเลขที่

วันเริ่มเช่า

วันสิ้นสุด

สัญญานี้ทำที่ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อวันที่

เดือน

พุทธศักราช

ระหว่าง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(โดย

ผู้รับมอบอำนาจ) ซึ่งต่อไปนี้

เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่งกับ

ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการค้าดังนี้

ทรัพย์สินที่เช่า

อาคารพาณิชย์เลขที่

ซอย

ถนน

แขวง

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร รวม

ลูกหา

จำนวนชั้น

เช่าเพื่อประกอบการค้า

ชื่อกิจการ

กำหนดเวลาเช่า

เริ่มนับตั้งแต่วันที่

สิ้นสุดวันที่

ค่าเช่า

ค่าเช่าวันทำสัญญา

(

)

ค่าเช่ารายเดือน เดือนละ

(

)

ตั้งแต่วันเริ่มเช่าเป็นต้นไป

สัญญานิติวิธีเพื่อประเพณี

ข้อ 2. ผู้ให้เช่าไม่ควรมีข้อจำกัดเพื่อการรอนสิทธิหรือเพื่อความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า และไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า

ข้อ 3. ผู้เช่าจะไม่ทอดทิ้งทรัพย์สินที่เช่าไปเกินกว่าเจ็ดวัน หากมีกรณีจำเป็นผู้เช่าต้องแจ้งและชี้แจงเหตุผลต่อผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อน ถ้าไม่แจ้งและชี้แจงเหตุผลให้ถือว่าสัญญาเช่าระงับ

อนึ่ง การปิดทรัพย์สินที่เช่าไว้โดยสูญสูญหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าเป็นการทอดทิ้งทรัพย์สินที่เช่า

ข้อ 4. ผู้เช่ามีหน้าที่จัดการเพื่อปิดป้องภยันตรายแก่ทรัพย์สินที่เช่า และระมัดระวังป้องกันมิให้ผู้บุกรุกหรือกระทำความโดยละเมิดอย่างอื่นต่อทรัพย์สินที่เช่า หรือต่อสิทธิของผู้ให้เช่าเหนือทรัพย์สินที่เช่านั้น และในกรณีที่มีภยันตรายแก่ทรัพย์สินที่เช่า หรือมีผู้บุกรุกหรือกระทำความโดยละเมิดอย่างอื่นดังกล่าว ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน

ข้อ 5. ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อประกอบกิจการค้าตามที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 1. เท่านั้น จะใช้เพื่อการอย่างอื่นไม่ได้

หากผู้เช่าใช้หรือให้ผู้อื่นใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นสถานที่กระทำการดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าสัญญาเช่าระงับทันที

- (1) กระทำการที่ขัดต่อกฎหมาย ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
 - (2) ผลิตหรือเก็บวัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ หรือวัตถุอันตรายอย่างอื่น
 - (3) ก่อความเดือดร้อนรำคาญในทางใดๆ แก่ผู้อยู่ใกล้เคียง
 - (4) ประกอบกิจการอบ อบ นวด บาร์หรือไนท์คลับ หรือกิจการอย่างอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
 - (5) เล่นการพนัน เล่นมิลเลียด หรือการอย่างอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
 - (6) รับขนส่งสินค้าหรือคนโดยสาร
 - (7) ขายหรือเก็บของที่ใช้แล้วประเภทเครื่องยนต์ รถจักรยานยนต์ รวมทั้งส่วนประกอบของรถจักรยานยนต์หรือรถยนต์ทุกชนิด
 - (8) ซ่อม หรือคิดแปลง หรือมีไว้ให้เช่าซึ่งเครื่องยนต์ รถจักรยานยนต์ และรถยนต์ทุกชนิด
- ทั้งนี้เว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ โดยเฉพาะในสัญญาข้อ 1.

ข้อ 6. การคิดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าก็ดี การปลูกสร้างหรือการแก้ไขเพิ่มเติมดินหรือยอดอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก็ดี ผู้เช่าจะกระทำมิได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนด

บรรดาสังคัดแปลง ต่อเติม หรือปลูกสร้างขึ้นใหม่ ไม่ว่าในการใดก็ตาม ก็ตามให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีในวันที่ทำเสร็จ

ข้อ 7. ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของคนอื่นมิในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก หรือจะให้บุคคลภายนอกใช้ทรัพย์สินนั้นแทนตนไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนมิได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนด

ข้อ 8. ผู้ให้เช่ามีสิทธิให้เจ้าหน้าที่หรือตัวแทนเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่า โดยปกติในเวลากลางวัน ถ้าจำเป็นในเวลากลางคืน ขณะใดขณะหนึ่ง เพื่อตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าและการปฏิบัติตามสัญญา ผู้เช่าและบริวารต้องอำนวยความสะดวกให้แก่เจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของผู้ให้เช่า

ข้อ 9. ผู้เช่าต้องนำเงินค่าเช่ารายเดือนไปชำระล่วงหน้าให้ผู้ให้เช่าภายใน 5 วัน นับแต่วันเริ่มกำหนดแต่ละเดือนการเช่า ณ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หรือชำระด้วยวิธีการใดๆ ซึ่งผู้ให้เช่าได้เปิดโอกาสให้ผู้เช่าชำระด้วยวิธีการอื่นๆ ได้

ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่เตือนหรือทวงถามให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า หากผู้ให้เช่าหรือเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าจะได้เตือนหรือทวงถามให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในบางกรณีเมื่อเห็นสมควร ก็มีให้ถือว่าการกระทำเช่นนั้นเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกเพิกถอนหน้าที่ของผู้เช่าดังกล่าวข้างต้น ไม่ว่าครั้งหนึ่งครั้งใด

ข้อ 10. ค่าสินไหมทดแทนและดอกเบี้ย

- (1) ในกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระเงินค่าเช่าหรือเงินอื่นใด ผู้เช่าต้องชำระดอกเบี้ยแก่ผู้ให้เช่าสำหรับเงินจำนวนนั้นในอัตราร้อยละ 16.5 ต่อปี นับแต่วันผิดนัด

(2) ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อ 17. ผู้เช่าต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ให้เช่าสำหรับค่าเสื่อมราคาแห่งทรัพย์สินที่เช่า และถ้าผู้ให้เช่าเห็นสมควรเข้าดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมเองผู้ให้เช่าขอที่จะกระทำได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่า ในกรณีเช่นว่านี้ผู้เช่าต้องใช้เงินทดแทนแก่ผู้ให้เช่าเท่ากับที่ผู้ให้เช่าได้ใช้จ่ายไปทั้งสิ้นพร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับ (1)

ข้อ 11. ผู้เช่าต้องชำระภาษีโรงเรือน ภาษีน้ำท่วม และภาษีอื่นใด สำหรับทรัพย์สินที่เช่าแทนผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าชำระไปก่อนผู้เช่าต้องชดเชยให้ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าบอกกล่าว

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหลายในการจดทะเบียนการเช่า (หากมี) ผู้เช่าเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

ข้อ 12. ในการรับชำระเงินใดๆ ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้ เป็นหน้าที่ของผู้เช่าต้องเก็บรักษาใบเสร็จรับเงินดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานแห่งการชำระเงินนั้นๆ

ใบเสร็จรับเงินที่สมบูรณ์ต้องเป็นใบเสร็จรับเงินที่ผู้ให้เช่าจัดพิมพ์ขึ้น และมีลายมือชื่อผู้อำนวยการสำนักงานจัดการทรัพย์สิน เจ้าหน้าที่ผู้รับเงิน และเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบเสร็จรับเงิน

ข้อ 13. ผู้ให้เช่าจะจัดการให้มีประกันอัคคีภัยทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งภัยพิภพตามที่เห็นสมควรกับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่ากำหนด ในนามของผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์ ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกันภัยตลอดระยะเวลาเช่าตามกำหนด และจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาประกันอัคคีภัย

หากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยไปก่อน ผู้เช่าจะชดเชยให้ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าบอกกล่าว

ข้อ 14. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าบำรุงรักษาและค่าไฟฟ้าในทรัพย์สินที่เช่าตั้งแต่วันที่เริ่มกำหนดเวลาเช่าจนถึงวันที่มอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้ผู้ให้เช่าเสร็จเรียบร้อย

ข้อ 15. ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะใช้หรือให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ภายนอกทรัพย์สินที่เช่าได้ เช่น การติดตั้งป้ายโฆษณาบนหลังคา หรือด้านหน้าหรือด้านข้างหรือด้านหลังของอาคาร

ข้อ 16. ผู้เช่าหรือบริวารต้องไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดขวางหรือทำให้ความสะดวกในการสัญจรของบุคคลหรือยานยนต์ในที่ดินของผู้ให้เช่าตลอด และไม่วางทรัพย์สินหรือใช้ประโยชน์ไม่ว่าเพื่อการใดๆ ในบริเวณอื่นใดนอกเหนือจากภายในทรัพย์สินที่เช่า อนึ่งผู้เช่าต้องระมัดระวังมิให้บุคคลที่มติดต่อกับผู้เช่าหรือบริวารกระทำการเช่นที่ห้ามไว้ด้วย

ข้อ 17. ผู้เช่ามีหน้าที่และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นการจำเป็นและสมควร ตลอดจนต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นโดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ผู้เช่าต้องรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้สะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอ รวมทั้งรักษาความสะอาดรอบบริเวณทรัพย์สินที่เช่าด้วย ผู้เช่าต้องไม่วางห้อย แขนง ติดหรือตั้งสิ่งใดๆ ให้รุงรังไม่สวยงาม และไม่ทิ้งขยะมูลฝอย น้ำโสโครก ของเหลือใช้ หรือสิ่งปฏิกูลในที่ดินของผู้ให้เช่า

ข้อ 18. การวินิจฉัยว่าผู้เช่ากระทำผิดสัญญาในข้อ 5. ข้อ 16. ข้อ 17. หรือไม่ ผู้เช่าตกลงให้คณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นผู้ชี้ขาด

ข้อ 19. สัญญาทุกข้อถือเป็นสาระสำคัญ ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือแม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าได้ทันที โดยมีพักต้องเตือนหรือบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญา ก่อน และบรรดาเงินค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้ชำระไปแล้วให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าทั้งหมดโดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องคืน

ข้อ 20. ถ้าทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายไม่ว่าด้วยภัยใดๆ เกินกว่าครึ่งหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าก็ดี หรือสูญหายหรือเสียหายในส่วนสำคัญ เช่น โครงสร้างของทรัพย์สินที่เช่าก็ดี ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับตั้งแต่วันที่ทรัพย์สินนั้นสูญหายหรือเสียหาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายไม่เกินครึ่งหนึ่ง แม้นมิใช่ความผิดของผู้เช่าก็ตาม ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมให้กลับคืนสภาพดีดังเดิมภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนี้ทั้งสิ้น เว้นแต่จะได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการเอาประกันภัยก็ให้ผู้เช่ารับผิดชอบเฉพาะส่วนที่เกินกว่าค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการเอาประกันภัยนั้น

ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายเพื่อใด ผู้เช่าตกลงให้คณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นผู้ชี้ขาด

ข้อ 21. ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไว้

ข้อ 22. เมื่อสัญญาจะงับลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน ดังนี้

- (1) ผู้เช่าต้องรีบขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากทรัพย์สินที่เช่า และส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่ดี เรียบร้อยโดยพลัน และ
- (2) ผู้เช่าต้องส่งมอบกุญแจของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ณ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หากผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเปิดประตูเข้าไปขนย้ายทรัพย์สินของตนออกจากทรัพย์สินที่เช่า และเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า หรือปิดประตูใส่กุญแจได้ทันที ในการนี้ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบในความเสียหายของทรัพย์สินของผู้เช่าแต่ประการใด ทั้งนี้ผู้เช่ายินยอมให้ค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินวันละ 5,000.- บาท คอคูหา นับแต่วันที่สัญญาเช่าจะงับจนถึงวันที่ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนเสร็จเรียบร้อย หรือวันที่ผู้ให้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า แล้วแต่กรณี

ข้อ 23. การบอกกล่าวของผู้ให้เช่าถึงผู้เช่าไม่ว่าเรื่องใดๆ หากเข้ากรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับและทราบคำบอกกล่าวโดยชอบแล้ว คือ

- (1) ผู้ให้เช่าทำเป็นหนังสือแล้วให้เจ้าหน้าที่นำไปส่งให้แก่ผู้เช่า ถ้าไม่มีผู้รับให้เปิดหนังสือนั้นไว้ด้านหน้าทรัพย์สินที่เช่า และเมื่อล่วงพ้นกำหนดเวลา 3 วัน นับแต่วันเปิดแล้ว ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับและทราบคำบอกกล่าว โดยชอบแล้ว
- (2) ผู้ให้เช่าทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงผู้เช่า ณ ทรัพย์สินที่เช่า โดยจะมีผู้รับหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่า ผู้เช่าได้รับและทราบคำบอกกล่าวแล้วในวันที่พนักงานไปรษณีย์ไปส่ง ณ ทรัพย์สินที่เช่า

สัญญานี้ทำขึ้นไว้ 2 ฉบับ ข้อความตรงกัน คู่สัญญาได้ตรวจและเห็นว่าเป็นถูกต้องแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อเป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ผู้เช่ารับทราบแล้วว่าสิทธิการเช่าของผู้เช่ามีเพียงเท่าอายุสัญญาเช่า ดังนั้น ผู้เช่าจึงไม่คิดว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว มหาวิทยาลัยจะต่อสัญญาเช่าให้อีกต่อไปหรือไม่

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข.

นโยบายที่มหาวิทยาลัยกำหนดเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์บริเวณสยามสแควร์

สยามสแควร์เป็นพื้นที่ธุรกิจที่มีความหลากหลาย เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการพื้นที่บริเวณนี้ ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและมีความปลอดภัยทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภค มหาวิทยาลัยจึงจำเป็นต้องกำหนดนโยบายเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์บริเวณนี้ดังนี้

1. การตัดแปลงต่อเติมอาคาร จะกระทำได้อันเมื่อได้รับอนุญาตแบบจากมหาวิทยาลัยก่อน โดยผู้เช่าอาคารเป็นผู้รับภาระ ในการยื่นขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามโดยที่สภาพอาคารแต่เดิมส่วนใหญ่เป็นลักษณะอาคาร 4 ชั้น ปัจจุบันสภาพอาคารพาณิชย์ในบริเวณสยามสแควร์มีตั้งแต่ 3 - 5 ชั้นโดยบางอาคารมาต่อเติมเพิ่มชั้นภายหลัง จึงกำหนดนโยบายควบคุมการต่อเติมอาคารในภายหลังว่าไม่ให้เกิน 4 ชั้น
2. การประกอบกิจการโรงเรียนกวดวิชา เป็นกิจการที่ผู้เช่านิยมประกอบการ แต่เป็นกิจการที่มหาวิทยาลัยตระหนักถึงความปลอดภัยของนักเรียน จึงต้องให้ผู้ประกอบการปฏิบัติตามกฎระเบียบของการจัดตั้งโรงเรียนกวดวิชา ซึ่งมหาวิทยาลัยกำหนดนโยบายควบคุมเป็นการเฉพาะว่า การเปิดโรงเรียนกวดวิชาแห่งใหม่ในบริเวณสยามสแควร์นั้น ต้องมีอาคารอย่างน้อย 4 คูหาติดต่อกัน และเป็นกิจการเดียวกัน โดยใช้ประกอบการโรงเรียนกวดวิชาได้ไม่เกินชั้นที่ 3 และต้องดำเนินการตามเกณฑ์เบื้องต้นของมหาวิทยาลัยดังนี้

สภาพภายในอาคาร

- แบ่งกันห้องได้ไม่เกิน 2 ห้อง ต่อชั้น ต่อคูหา โดยทุกห้องเรียนต้องมีประตูเข้าออก 2 ทาง เกณฑ์ความจุ 1.5 ตารางเมตร ต่อนักเรียน 1 คน
- มีบันไดขึ้นลงภายในอาคารอย่างน้อย 2 ทาง ทางออกสู่อันไหนไฟบนกันสาดต้องเป็นประตูเท่านั้น และเพื่อประโยชน์ในการหนีไฟต้องมีแสงบังคับปิดกันอาคาร มีบันไดหนีไฟภายนอกอาคารอย่างน้อย 2 ทาง โดยต้องเป็นวัสดุทนไฟและเป็นบันไดพับค้า 1 ด้าน
- มีทางเข้าออกอาคารอย่างน้อย 2 ทาง ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 2 เมตรต่อด้าน
- มีเครื่องดับเพลิงอย่างน้อย 2 เครื่องต่อชั้น ต่อคูหา มีไฟฉุกเฉินในห้องเรียนพร้อมกริ่งสัญญาณเตือนภัย และป้ายแสดงทางออกจากห้องเรียน

นอกจากนั้น มหาวิทยาลัยได้กำหนดเกณฑ์การผ่อนผันในการขยายหรือเพิ่มสาขาโรงเรียนกวดวิชาในบริเวณสยามสแควร์ดังนี้

- การขยายสาขา คือการที่ผู้ประกอบกิจการรายเดิม ขอเพิ่มพื้นที่ประกอบกิจการ ไปยังอาคารข้างเคียงที่ติดต่อกัน โดยใช้พื้นที่เดิมดูหา ทั้งนี้กิจการเดิมจะต้องมีจำนวนตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป พื้นที่ที่ขยายต้องไม่เกินครึ่งหนึ่งของกิจการเดิม และต้องขยายไม่เกินกว่าด้านละ 2 คูหา

- การเพิ่มสาขา หมายถึงผู้ประกอบกิจการรายเดิม ขอเพิ่มพื้นที่ประกอบกิจการไปยังอาคารอื่นที่ไม่ติดต่อกัน และเพิ่มสาขาได้อีกเพียง 1 แห่ง อาคารใหม่ต้องเป็นอาคารไม่น้อยกว่า 2 คูหา และใช้ประกอบกิจการ โรงเรียนกวดวิชาเสริมดูหา ผู้ประกอบกิจการต้องเป็นผู้เช่าอาคาร โดยตรงกับมหาวิทยาลัย ผู้จัดตั้งโรงเรียนและชื่อ โรงเรียน ต้องใช้ชื่อเช่นเดียวกับโรงเรียนเดิม

3. การประกอบกิจการร้านอาหาร กิจการร้านอาหารในบริเวณสยามสแควร์เป็นกิจการหนึ่งที่ได้รับ ความนิยมมาก และมีหลายประเภท ตั้งแต่ร้านขนาดใหญ่ 3 – 4 คูหา ไปจนถึงขนาดเล็ก จากจำนวน ที่เพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็วและการที่ผู้ประกอบการ ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของมหาวิทยาลัย ทำให้ มีผลกระทบต่อระบบสาธารณสุขภาคและสิ่งแวดล้อม มหาวิทยาลัยจึงต้องกำหนดให้ผู้ที่จะประกอบ กิจการร้านอาหารขึ้นใหม่ต้องมีอาคารอย่างน้อย 2 คูหา และต้องประกอบการตั้งแต่ชั้นล่างขึ้นไป โดยไม่ปะปนกับกิจการอื่น ทั้งนี้ต้องปรับสภาพอาคารให้มีลักษณะสมควรกับการเป็นร้านอาหาร เช่นพื้นอาคารเป็นกระเบื้องเคลือบหรือวัสดุคล้ายคลึง มีห้องสุขาที่สะอาดถูกสุขลักษณะ มีบ่อพักไขมัน มีระบบบำบัดน้ำเสีย มีเครื่องดูดควันและกลิ่น พร้อมจัดทำภาชนะรองรับขยะหรือสิ่งปฏิกูล

4. การแบ่งพื้นที่เพื่อประกอบกิจการ มหาวิทยาลัยควบคุมมิให้มีการแบ่งพื้นที่เพื่อประกอบกิจการเพิ่ม ขึ้น โดยให้ประกอบการตามที่ระบุในสัญญาเช่าเพียงกิจการเดียวที่ชั้นล่างของแต่ละอาคาร

5. มหาวิทยาลัยกำหนดอาชีพต้องห้ามมิให้ประกอบการดังนี้

- 5.1 การกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
- 5.2 ผลิตหรือเก็บวัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ หรือวัตถุอันตรายอย่างอื่น
- 5.3 ก่อความเดือดร้อนรำคาญในทางใดๆแก่ผู้ที่อยู่ใกล้เคียง
- 5.4 ประกอบกิจการ อบบ อบ นวด บาร์หรือไนท์คลับ หรือกิจการอย่างอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
- 5.5 เล่นการพนัน เล่นบิลเลียด หรือการอย่างอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
- 5.6 รับขนส่งสินค้าหรือคนโดยสาร
- 5.7 ขายหรือเก็บของที่ชำแล้วประเภทเครื่องยนต์ รถจักรยานยนต์ รวมทั้งส่วนประกอบของรถจักร ยนต์และรถยนต์ทุกชนิด
- 5.8 ซ่อม หรือคิดแปลง หรือมิไว้ให้เข้าซึ่งเครื่องยนต์ รถจักรยานยนต์ และรถยนต์ทุกชนิด

ตารางแสดงพื้นที่ใช้ประโยชน์ของอาคารพาณิชย์ 610 คูหา รวมทุกชั้น (ชั้นที่ 1 - 4) แบ่งตามกลุ่มอาคาร (A - L)

กลุ่มอาคาร	Bank (จำนวนชั้น)	Retail (จำนวนชั้น)	Clothing (จำนวนชั้น)	Food&Beverage (จำนวนชั้น)	Beauty (จำนวนชั้น)	Office (จำนวนชั้น)	Education (จำนวนชั้น)	Service (จำนวนชั้น)	House (จำนวนชั้น)	Inventory (จำนวนชั้น)	Unused (จำนวนชั้น)	Others (จำนวนชั้น)	Total (จำนวนชั้น)
A	16	32	13	36	12	36	28	18	48	15	0	0	254
B	36	21	24	54	1	39	0	22	32	3	0	0	232
C	8	39	31	52	3	18	11	3	47	27	24	1	264
D	0	26	10	62	7	40	10	10	36	16	19	0	236
E	0	42	12	39	9	43	61	7	12	33	6	0	264
F	0	19	3	11	1	3	86	0	2	10	20	9	164
G	32	19	8	33	9	0	74	10	10	17	0	20	232
H	0	16	46	27	1	15	24	10	26	3	7	0	175
I	20	0	0	67	12	20	8	2	11	0	0	0	140
J	12	5	13	24	2	24	42	0	22	0	0	0	144
K	0	8	1	55	1	10	0	14	38	8	1	0	136
L	0	4	0	79	1	24	19	13	5	23	0	12	180
Total (จำนวนชั้น)	124	231	161	539	59	272	363	109	289	155	77	42	2421
Ratio	5%	10%	7%	22%	2%	11%	15%	5%	12%	6%	3%	2%	100%

ภาคผนวก ค.

ภาคผนวก ง.

แบบสอบถามผู้ให้บริการศูนย์การค้าสยามสแควร์

คำชี้แจง : แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เก็บข้อมูลวิทยานิพนธ์หัวข้อ "แนวทางการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์" ของ นายสิทธิธาทองสาสนะ นิสิตปริญญาโท สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยข้อมูลที่ได้จากความร่วมมือของท่านนี้ จะเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมของศูนย์การค้าสยามสแควร์ในอนาคต ขอขอบพระคุณในความอนุเคราะห์ของท่าน

กรุณาทำเครื่องหมาย X หน้าคำตอบที่ท่านต้องการ หรือเติมคำในช่องว่าง

เฉพาะเจ้าหน้าที่

กลุ่มอาคาร.....

เวลา.....

ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ ชาย หญิง
2. อายุ ต่ำกว่า 15 ปี 15 - 20 ปี 21 - 25 ปี 26 - 30 ปี
 31 - 35 ปี 36 - 40 ปี 41 - 45 ปี 46 - 50 ปี 51 ปีขึ้นไป
3. อาชีพ นักเรียน นิสิต นักศึกษา รับราชการ / รัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัทเอกชน
 ประกอบธุรกิจส่วนตัว อื่น ๆ

ข้อมูลการใช้บริการ

1. ปกติท่านเดินทางมาศูนย์การค้าสยามสแควร์ด้วยวิธีใด
 รถยนต์ส่วนตัว รถประจำทาง รถไฟฟ้า BTS เดินเท้าจากบริเวณใกล้เคียง
 รถรับจ้าง เช่น แท็กซี่ รถตุ้มวลชน เป็นต้น อื่น ๆ
2. ความถี่ในการใช้บริการ
 ทุกวัน 3 - 4 ครั้งต่อสัปดาห์ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง
 เดือนละ 1 ครั้ง นาน ๆ ครั้ง
3. ท่านมักเดินทางมาเข้ามาใช้พื้นที่ในช่วงเวลาใด (เรียงลำดับช่วงเวลาที่นิยมเข้ามาใช้บริการจากมากที่สุดไปจนถึงน้อยที่สุด (จาก 1-3))
..... ช่วงเช้า (06.00 - 10.00น.) ช่วงกลางวัน (10.00 - 16.00น.) ช่วงเย็น (16.00 - 22.00น.)
4. จุดประสงค์ในการใช้บริการ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)
 จับจ่ายซื้อสินค้า รับประทานอาหาร สถานที่นัดพบ พักผ่อนเดินดูสินค้า
 ชมภาพยนตร์ รับบุตรหลาน ชมการแสดง และดนตรี กวดวิชา / เรียนเสริมทักษะ
 จุดเปลี่ยนต่อระบบขนส่งมวลชน ทำงาน หากิจกรรมทำเพื่อใช้เวลาว่าง อื่น ๆ
5. เมื่อท่านเข้ามาใช้บริการย่านการค้าสยามสแควร์ ท่านเลือกใช้เฉพาะศูนย์การค้าสยามสแควร์เท่านั้น
 ใช่ (กรุณาข้ามไปทำข้อ 7) ไม่ใช่ (กรุณาทำข้อ 6 ต่อ)
6. ศูนย์การค้าใดในย่านนี้ที่ท่านนิยมใช้บริการ ร่วมกับ ศูนย์การค้าสยามสแควร์
(กรุณาเรียงลำดับความนิยมจากมากที่สุดไปจนถึงน้อยที่สุด (จาก 1 -3))

..... มาบุญครองเซ็นเตอร์

..... สยามเซ็นเตอร์

..... สยามดิสคัฟเวอรี

7. ประเด็นใดที่ถือว่าเป็น **จุดเด่น** ของศูนย์การค้าสยามสแควร์ ที่ทำให้ท่าน **ชื่นชอบ** แล้วจึงเลือกเข้ามาใช้บริการ

ประเด็น	เห็นด้วย อย่างยิ่ง	เห็นด้วย	เฉย ๆ	ไม่เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย อย่างยิ่ง
- มีสินค้าแฟชั่น และการบริการที่ทันสมัย สามารถรับรู้ กระแสนิยมของโลกอย่างต่อเนื่อง					
- เป็นแหล่งรวมสินค้า และบริการขนาดย่อม (SME) นานาชนิด มีความหลากหลาย สำหรับการเลือกชม และซื้อ					
- มีกิจกรรมกลางแจ้งหมุนเวียนในพื้นที่ เช่น การแสดงคอนเสิร์ต การประชาสัมพันธ์สินค้า นิทรรศการ					
- การมีพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร ทำให้สามารถเดินดูสินค้า และบริการจากชอยหนึ่ง ไปอีกชอยหนึ่งได้					
- ได้นักกิจกรรมทำ เพื่อใช้เวลาว่างผ่อนคลาย พักผ่อนหย่อนใจ					
- อยู่ใกล้กับสถานศึกษา / สถานที่ทำงาน / สถานที่กวดวิชา และ เรียนเสริมทักษะ					
- มีโอกาสได้พบปะสังสรรค์กับเพื่อนฝูง หรือผู้คนที่ไม่รู้จัก					
- อยู่ในตำแหน่งที่ไปมาได้สะดวก					
- สามารถเข้าไปใช้บริการศูนย์การค้าอื่นที่อยู่ใกล้เคียงได้ด้วย					
- อื่น ๆ					

8. กรุณาเรียงลำดับความสนใจ หรือความนิยมของท่านที่มีต่อ **พื้นที่ดึงดูดความสนใจ** ของศูนย์การค้าสยามสแควร์ดังต่อไปนี้
(เรียงลำดับความสนใจของท่านจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด (จาก1-7))

..... **โรงภาพยนตร์**

(กรุณาเรียงลำดับความสนใจของท่านที่มีต่อโรงภาพยนตร์ทั้ง 3 ด้วย)

(จากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด (จากA-C))

..... สยาม
..... ลิโด
..... สกาลา

..... **พื้นที่ขายสินค้าแฟชั่นใต้โรงภาพยนตร์**

(กรุณาเรียงลำดับความสนใจของท่านที่มีต่อพื้นที่ทั้ง 2 ด้วย)

(จากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด (จากA-B))

..... บริเวณใต้โรงภาพยนตร์สยาม
..... บริเวณใต้โรงภาพยนตร์ลิโด

..... **เซ็นเตอร์พอยท์**

(Center point)

..... **บอนันซามอลล์ & 29 พลาซ่า**

(Bonanza mall & 29 plaza)

..... **บายพาสสยามสแควร์**

(By Pass of Siam Square)

..... **ศูนย์หนังสือจุฬา ฯ**

(ตึกวิทยกิตติ์)

..... **โรงแรมโบเวเทล**

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

9. กรุณาระบุ **ระดับความรุนแรง** ของประเด็นเหล่านี้ว่าเป็น **ปัญหา** หรือ **อุปสรรค** ต่อการใช้บริการศูนย์การค้าของท่านเพียงใด

ประเด็น	รุนแรงมากที่สุด	รุนแรงมาก	รุนแรง	รุนแรงน้อย	รุนแรงน้อยที่สุด
การสัญจร					
- สภาพทางเดินเท้า					
- การกีดขวางทางเดินเท้าของที่จอดรถยนต์ มอเตอร์ไซด์ สิ่งของ					
- จุดตัดกันของเส้นทางเดินเท้า และเส้นทางเดินรถ					
- การควบคุมสภาพแวดล้อมทางเดิน (จากฝน, แดด, อุณหภูมิ)					
- การเชื่อมต่อเส้นทางเท้าระดับเหนือพื้นดินจากศูนย์การค้ารอบ ๆ					
- การเข้าถึงพื้นที่จากป้ายรถประจำทาง และรถไฟฟ้า BTS					
- พื้นที่จอดรถยนต์ไม่เพียงพอ ต้องวนหาที่จอดรถ					
อาคารภายในพื้นที่					
- ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของการตกแต่งอาคาร					
- การติดตั้งป้ายโฆษณา ประชาสัมพันธ์ บนตัวอาคาร					
- ความปลอดภัยในการใช้อาคาร (จากการหนีไฟ, ระบายอากาศ)					
ระบบสาธารณูปโภค					
- ความเป็นระเบียบของสายไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า สายโทรศัพท์					
- ความสะอาดของพื้นที่ การกำจัดขยะ					
- ห้องน้ำสาธารณะ					
- สวนหย่อม จุดที่นั่งพักผ่อน					
- ไฟฟ้าแสงสว่าง					
- การบอกตำแหน่ง และช่วยจุดจำ สถานที่ ถนนซอยต่าง ๆ					
บรรยากาศของพื้นที่					
- ความร่มรื่นทางธรรมชาติ เช่น จากต้นไม้ พืชพันธุ์ น้ำ					
- มลพิษที่เกิดจากการสัญจรรถยนต์ (ทางเสียง, กลิ่น และสายตา)					
- เสียงประชาสัมพันธ์ตามสาย					
- ความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินจากอาชญากรรม					
กิจกรรม					
- สินค้ามีราคาแพง					
- ขาดกิจกรรมกลางแจ้ง ที่หมุนเวียนตลอดทั้งปี					
- เน้นกิจกรรมเพื่อการพาณิชย์มาก (ต้องใช้เงินแลกอย่างเดียว)					
- ขาดกิจกรรมเพื่อสังคม (ใช้เงินแลกน้อย หรือไม่ใช้)					
ปัญหาอื่น ๆ					

ข้อมูลการใช้บริการในอนาคต

10. ท่านต้องการเห็น **รูปแบบศูนย์การค้าสยามสแควร์ในอนาคต** เป็นแบบใด (เลือกได้เพียง 1 ข้อ)
- ไม่ต้องเปลี่ยนแปลงอะไร คงรูปแบบเดิมในปัจจุบัน
 - ปรับปรุงโดยรักษาโครงสร้างอาคารพาณิชย์ และพื้นที่เปิดโล่งเดิมไว้บางส่วน (Low rise) ร่วมกับรื้อและสร้างอาคารใหม่ ๆ เพิ่มขึ้น (High rise) รองรับกิจกรรมในอนาคต เน้นการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร จัดกิจกรรมเพื่อคนเดินถนน (Pedestrianization)
 - รื้อสร้างใหม่ทั้งหมด เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ทันสมัย ติดเครื่องปรับอากาศทั้งอาคาร (Enclosed shopping center) คล้ายกับศูนย์การค้าอื่น เช่น มาบุญครองเซ็นเตอร์ สยามเซ็นเตอร์ เวทีเทรดเซ็นเตอร์ เป็นต้น
 - อื่น ๆ
11. ท่านต้องการเห็น **สภาพแวดล้อม** ลักษณะใดสำหรับศูนย์การค้าสยามสแควร์ในอนาคต (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)
- รักษาความเป็นผู้นำทางความทันสมัย ทันกระแสโลกอย่างต่อเนื่อง เป็นแหล่งรวมสินค้าและบริการขนาดย่อมหลากหลาย ปลอดภัยพอเหมาะ ส่งเสริมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมมากขึ้น
 - ส่งเสริมกิจกรรมภายนอกอาคารอย่างสม่ำเสมอ เช่น การแสดงดนตรี ศิลปะ ตลาดนัด เทศกาลตามโอกาสพิเศษ เป็นต้น สอดคล้องกับการจัดพื้นที่สำหรับคนเดินเท้า (Pedestrianization)
 - มีต้นไม้ พืชพันธุ์ ทางธรรมชาติที่ร่มรื่น ไม่ร้อน ไม่มีมลพิษทางเสียง กลิ่น และสายตา
 - เน้นความสะดวกของผู้เดินเท้ามากขึ้น ปรับปรุงทางเดินเท้า แยกการสัญจรรถยนต์จากทางเดินเท้า จัดให้มีที่จอดรถรวมแทนการจอดรถแบบกระจายตามถนนซอยต่าง ๆ
 - เพิ่มเส้นทางเดินเท้าระดับเหนือพื้นดิน (Sky walk) ในพื้นที่ให้มากขึ้น สามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่รอบ ๆ ได้สะดวก
 - ตกแต่งอาคารให้ทันสมัย เป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่ปล่อยให้ทรุดโทรม ปรับปรุงนำสายไฟฟ้า โคมไฟทึบลงใต้ดิน จัดวางอุปกรณ์ประกอบถนน (Street furniture) เช่น ที่นั่ง ตู้โทรศัพท์ ป้ายโฆษณา ในตำแหน่งที่เหมาะสม ไม่กีดขวางการใช้สอยพื้นที่
 - อื่น ๆ
12. ท่านสนใจที่จะให้เพิ่มเติม **กลุ่มกิจกรรม** ใดแก่ศูนย์การค้าสยามสแควร์ในอนาคต (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)
- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> ศิลปะ วัฒนธรรม การแสดง | <input type="checkbox"/> อาหาร | <input type="checkbox"/> การประดิษฐ์ ความคิดสร้างสรรค์ |
| <input type="checkbox"/> การศึกษา ภูมิปัญญา | <input type="checkbox"/> สุขภาพ | <input type="checkbox"/> กีฬา และนันทนาการ |
| <input type="checkbox"/> เทคโนโลยี คอมพิวเตอร์ | <input type="checkbox"/> วิทยุ / ครอบครั | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ |
13. กรุณาเขียนประโยค / ข้อความ สั้น ๆ ที่สามารถ **แทนความรู้สึก** ของท่านที่มีต่อศูนย์การค้าสยามสแควร์ หรือ **ความคิดเห็นเพิ่มเติม**ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการฟื้นฟูศูนย์การค้าสยามสแควร์ในอนาคต
-
-
-
-
14. กรุณาให้ข้อมูลตามความต้องการต่อไปนี้ (ประกอบแผนที่ในหน้าต่อไป)
- 14.1 เขียน **เส้นทางการใช้พื้นที่** ของท่านจากจุดเริ่มต้น จนถึง **จุดสิ้นสุดการใช้งาน** (หรืออาจจะเป็นจุดที่ท่านอยู่ในปัจจุบัน)
- 14.2 อธิบาย **กิจกรรม** ที่ท่านหยุดทำตามเส้นทางการใช้พื้นที่ ด้วย**ประโยคสั้น ๆ** (เช่น ดูนั่ง กินอาหาร นัดเพื่อน)
- พร้อมระบุ **ตัวเลขกำกับ** ตามลำดับกิจกรรมที่เกิดขึ้นก่อน – หลัง (โปรดพลิก)

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายสิทธิธา กองสาสนะ เกิดเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2518 ณ จังหวัดสกลนคร จบการศึกษาระดับปริญญา
สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี พ.ศ. 2542 ได้รับทุนพัฒนาอาจารย์จากคณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น เพื่อเข้ารับการศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาการออกแบบชุมชน
ชนเมือง ณ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อปี พ.ศ. 2543 ภายหลังจากจบการศึกษาจะ
กลับไปใช้ทุนเป็นอาจารย์ที่มหาวิทยาลัยขอนแก่นต่อไป



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย