



โครงสร้างสภาพแวดล้อมทางกายภาพของบรี เวชสยามสแควร์

พื้นที่บรี เวชสยามสแควร์ เป็นส่วนหนึ่งในที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งได้ให้สิทธิในการพัฒนาที่ดินกับเอกชนดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาที่ดินเป็นเวลาสิบปี และบริษัทเอกชนได้ดำเนินการจัดการออกแบบลงทุนจัดสร้างโดยการดูแลของมหาวิทยาลัย จนกระทั่งปัจจุบันพื้นที่บรี เวชนี้ ได้กลับคืนมาเป็นสิทธิของมหาวิทยาลัยในการจัดหาผลประโยชน์ จากลักษณะการดำเนินการของพื้นที่บรี เวชที่ผ่านมา ปรากฏผลสำเร็จที่น่าพอใจในลักษณะความนิยมของชุมชนต่อพื้นที่ ข้อเสียที่เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวาง เป็นพื้นที่ที่ทวีคุณค่าสูงขึ้นอย่างมาก ซึ่งจะเห็นได้จากค่าเช่าสิทธิอาคารเพิ่มขึ้นจาก 250,000 บาทต่อหน่วย เป็นราคากว่าล้านบาทต่อหน่วยคู่หาในราคาตลาดปัจจุบัน ผลสำเร็จที่เกิดขึ้นนอกจากภาวะเอื้ออำนวยของทำเลที่ตั้งของบรี เวชและการเติบโตทางเศรษฐกิจของชุมชนโดยส่วนรวมแล้ว ปัจจัยสำคัญซึ่งมีส่วนสนับสนุนก็คือลักษณะการออกแบบและจัดสภาพแวดล้อมทางกายภาพของบรี เวช ซึ่งทำให้พื้นที่ยังคงสามารถรองรับการใช้งานที่เปลี่ยนแปลงและเพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลา โดยที่มูลค่าทางพื้นที่ทุกส่วนยังคงเป็นที่ต้องการของตลาดอย่างมาก กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในบรี เวชทั้งที่โดยการวางแผนล่วงหน้าและที่เกิดขึ้นเองโดยธรรมชาติ เป็นที่นิยมต่อผู้มาใช้บรี เวชและเหมาะสมกับตลาดผู้บริโภคของพื้นที่ที่พอสมควร เป็นลักษณะอันสำคัญที่ทำให้พื้นที่บรี เวชนี้ น่าสนใจแก่การศึกษาอย่างยิ่ง

ในระยะเริ่มแรก ลักษณะการพัฒนาและกระบวนการจัดการต่าง ๆ เป็นเช่นเดียวกับการพัฒนาศูนย์การค้าห้องแถวทั่ว ๆ ไป ไม่มีการควบคุมลักษณะกิจกรรมแบบการใช้พื้นที่ภายในบรี เวชอย่างชัดเจน ประการสำคัญของการพัฒนาพื้นที่บรี เวชนี้คือ การใช้โรงภาพยนตร์ชั้นหนึ่งถึง 3 แห่งเป็นกิจกรรมกระตุ้นความนิยมของตลาดต่อพื้นที่ ซึ่งโดยผลก็เป็นอย่างยิ่ง รวมทั้งอาคารสถานโบว์ลิ่งซึ่งเป็นที่นิยมมากในระบะนั้น เป็นกิจกรรมหลักสนับสนุนที่สำคัญ ทำให้สามารถขายสิทธิอาคารของบรี เวชได้อย่างดี กิจกรรมอื่น ๆ ทั้งลักษณะสำนักงาน การค้า บริการ ที่

เกิดขึ้นต่อมาภายในอาคารส่วนห้องแถว ประกอบกันเป็นโครงสร้างกิจกรรมและประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ซึ่งตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริเวณใกล้เคียงดี ในปัจจุบันการพัฒนาในทางกายภาพได้มาถึงจุดที่อึดอัดเต็มพื้นที่ดิน ไม่สามารถขยายตัวได้อีกต่อไปนอกจากจะมีการปรับปรุงพื้นที่ครั้งใหญ่ นอกจากนี้สภาพแวดล้อมข้างเคียงโดยทั่วไปก็ได้พัฒนามาจนกระทั่งเกือบอึดอัดเช่นกัน กิจกรรมต่าง ๆ ในบริเวณซึ่งมีปัจจัยของตลาดสนับสนุน เป็นสำคัญก็มีลักษณะคงที่มากขึ้น การเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างกิจกรรมของบริเวณเมื่ออยู่ในส่วนน้อยเท่านั้น อย่างไรก็ตามรูปแบบและกระสวนพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของกิจกรรมต่าง ๆ มีลักษณะค่อนข้างคงที่พอสมควร เพราะเกี่ยวข้องกับความเคยชินและพฤติกรรมของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงได้ช้า อีกทั้งการทดลองใหม่ ๆ ยังไม่จำเป็นสำหรับผู้ประกอบการ ลักษณะการใช้พื้นที่และบริเวณของกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้ มีส่วนคงที่ในกระสวนพฤติกรรมอยู่มาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การที่เป็นพื้นที่คุณค่าสูงกิจกรรมที่สามารถมีอำนาจต่อรองในการเช่าสิทธิจะเป็นกิจกรรมหรือองค์กรที่สามารถลงทุนในพื้นที่ได้สูงพอสมควร ซึ่งจำกัดของการแสดงออกในพฤติกรรมการใช้พื้นที่โดยขนาดของทุนประกอบการ จึงไม่เป็นปัจจัยที่สำคัญ ส่วนที่เป็นปัจจัยเด่นชัดจึงได้แก่ลักษณะคุณสมบัติของพื้นที่ทางกายภาพและลักษณะการดำเนินงานภายในองค์กรกิจกรรม ซึ่งทำให้การศึกษาในพื้นที่นี้มีสะดวกมากขึ้น

พฤติกรรมที่ปรากฏเป็นผลจากความพยายามในการปรับใช้อาคารสถานที่ให้บังเกิดประสิทธิภาพสูงสุดต่อการดำเนินงานกิจกรรม เพื่อตอบสนองความต้องการและความจำเป็นทั้งภายในและภายนอก เป็นพฤติกรรมที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ (คำว่าธรรมชาติหมายถึง ระบบเศรษฐกิจสังคม การปกครอง วิถีทางดำเนินธุรกิจที่เป็นอยู่ ฯลฯ ซึ่งเป็นพันธะผูกพันกับชีวิตของบุคคลหรือองค์กรในโลกปัจจุบัน ในการศึกษาพบว่าบุคคลส่วนมากมีความเข้าใจต่ออิทธิพลของสภาพแวดล้อมกายภาพเพียงผิวเผิน การตัดสินใจปฏิบัติการในสภาพแวดล้อมมักจะมีอาศัยญาณ (Intuition) ส่วนบุคคล ซึ่งเกิดจากทักษะ ประสบการณ์ ความชำนาญ ความคุ้นเคย

ของผู้ดำเนินการ หรือยึดถือแบบอย่างสำเร็จเป็นแนวทางปฏิบัติ)¹ ซึ่งให้ผลลัพธ์สุดท้ายโดย
 ส่วนรวมที่ดีพอสมควร สำหรับบุคคล องค์กร กิจกรรม และภูมิภาคบริเวณทั่วไป การศึกษา
 ลักษณะกายภาพของบริเวณสยามสแควร์จึงน่าจะเป็นแนวทางให้เข้าใจถึงอิทธิพลของสภาพ
 แวกล้อมต่อชุมชนได้

พื้นฐานทางเศรษฐกิจและภูมิศาสตร์ชุมชนของทำเลที่ตั้งของพื้นที่บริเวณสยามสแควร์

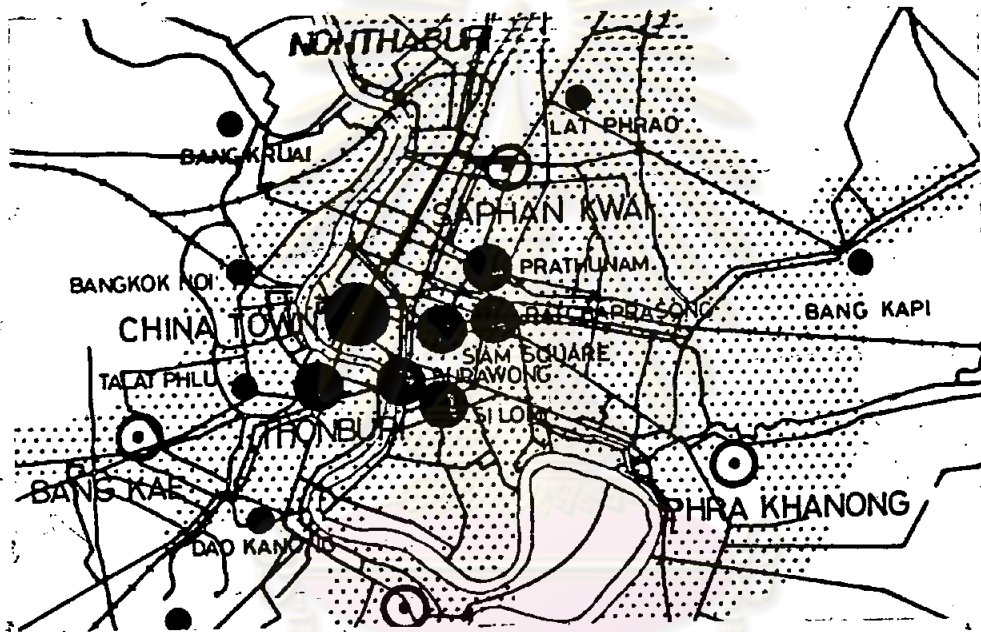
บริเวณสยามสแควร์เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ในย่านธุรกิจการค้าที่สำคัญของกรุงเทพฯ ใน
 ระยะที่ผ่านมา การเติบโตของชุมชนเมืองของกรุงเทพฯ ทั้งในลักษณะทางกายภาพและ
 ประชากร เป็นไปอย่างรวดเร็ว โดยลักษณะที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของเมือง ทำให้บริเวณสยาม
 สแควร์เป็นพื้นที่ซึ่งอยู่ในตำแหน่งศูนย์กลางเมือง ซึ่งมีความหนาแน่นในการใช้พื้นที่และอำนาจทาง
 เศรษฐกิจสูง สภาพแวดล้อมของบริเวณประกอบด้วยศูนย์กลางกิจกรรมที่สำคัญหลายแห่ง ซึ่งเป็น
 ปัจจัยส่งเสริมคุณค่าของพื้นที่อย่างสำคัญ โครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมของเมืองและพื้นที่
 ซึ่งเป็นความสัมพันธ์สลับซับซ้อนกับวิถีชีวิตของผู้อยู่ในเมือง ตลอดจนปัญหาต่าง ๆ ของเมือง
 และบริเวณใกล้เคียง โดยทั่วไป จะไม่เน้นความสำคัญในการศึกษานี้ ผู้สนใจอาจจะศึกษาได้
 จากงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่มากมายทั้งในย่านเศรษฐกิจและผังเมือง กล่าวได้โดย
 สรุปว่าบริเวณสยามสแควร์เป็นพื้นที่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจการค้า ได้เปรียบในลักษณะของทำเล
 ที่ตั้งและตลาดสนับสนุนจำนวนมาก ซึ่งทำให้พื้นที่มีค่าทางเศรษฐกิจสูงที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ

ทำเลที่ตั้งของบริเวณในลักษณะภูมิศาสตร์ชุมชนของเมือง

บริเวณสยามสแควร์มีพื้นที่ในลักษณะสี่เหลี่ยมผืนผ้า เนื้อที่ดินประมาณ 60 ไร่ ตั้ง
 อยู่บนถนนสายสำคัญ 3 สายคือ ถนนเทวสถานพระราม 1 ถนนตะวันตกกิดถนนพญาไท
 ถนนตะวันออกกิดถนนอังรีดูนังส์ และถนนใต้เป็นซอยจุฬา 11 ทำให้ขอบเขตอิทธิพลของพื้นที่

¹Fred I. Steele, Physical Setting and Organization Development
 (Massachusetts : Addison-Wesley Publishing Company, 1973), P. 4.

อันเกิดจากเส้นทางคมนาคมสำคัญครอบคลุมพื้นที่และประชากรจำนวนมาก (ดังแสดงในผังภาพที่ 1) ซึ่งนักผังเมืองจัดไว้เป็นย่านธุรกิจการค้าศูนย์กลางหลักแห่งหนึ่ง ในบริเวณใกล้เคียงยังประกอบด้วยศูนย์กลางกิจกรรมที่สำคัญ ๆ หลายแห่ง คือย่านธุรกิจสีลม ย่านการค้าเจริญผล ศูนย์การค้าราชประสงค์ สนามกีฬาแห่งชาติ โรงเรียนและมหาวิทยาลัย โรงแรม โรงพยาบาล ฯลฯ ซึ่งทำให้พื้นที่เป็นศูนย์กลางของศูนย์กลางกิจกรรมโดยรอบ มีกำลังตลาดสนับสนุนที่หนาแน่นและมั่นคง เป็นปัจจัยส่งเสริมคุณค่าทางเศรษฐกิจของที่ตั้งอย่างสำคัญ



ผังภาพที่ 1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของบริเวณสยามสแควร์

แนวความคิดในการจัดที่ดินในบริเวณสยามสแควร์ (Planning & Design Concept)

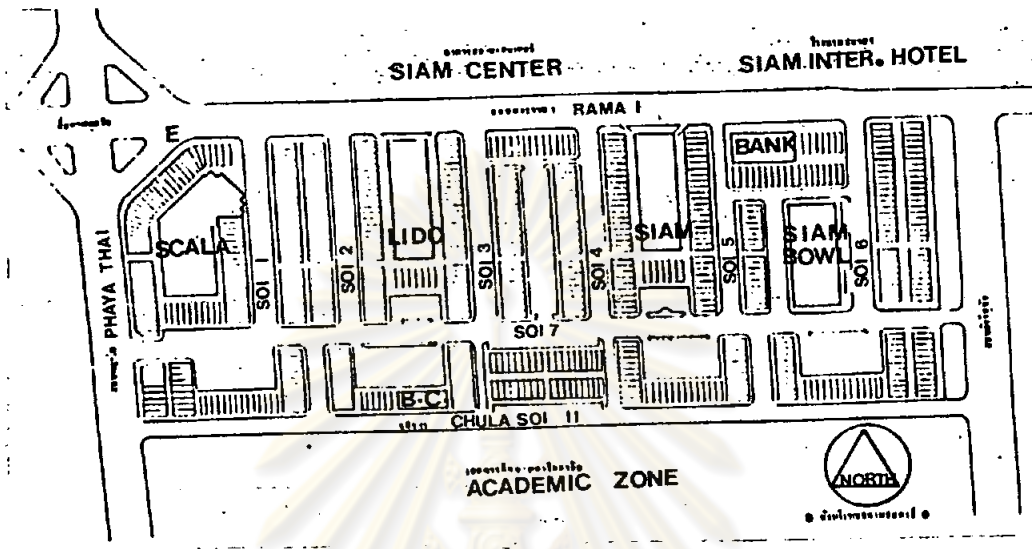
โดยที่ลักษณะทำเลที่ตั้งซึ่งมีคุณค่าสูง จึงมีความเป็นไปได้ในทางเศรษฐกิจของการลงทุน มีความเหมาะสมในการพัฒนาที่ดินให้เป็นย่านธุรกิจการค้าบริการ ซึ่งสามารถให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูง และผู้ลงทุนตัดสินใจดำเนินการพัฒนาที่ดินเป็นลักษณะศูนย์การค้า หองแถว ซึ่งต้นทุนการก่อสร้างต่ำกว่า ขยายง่าย และเรียกผลตอบแทนได้ในระยะเวลาอันสั้น โดยพยายามกระตุ้นตลาดผู้ซื้ออาคารจากการสร้างกิจกรรมหลักทางบริเวณในลักษณะของ โรงภาพยนตร์และสถานโบว์ลิ่ง ประกอบกับอาคารหองแถวให้เป็นศูนย์การค้าสยามสแควร์ขึ้น นอกจากนี้จะมีการดำเนินการจัดการในกิจกรรมหลักของบริเวณแล้ว ก็ไม่มีการควบคุมการใช้

อาคารและที่ดินในลักษณะอื่น ๆ ซึ่งมีสาเหตุที่สำคัญหลายประการ เช่น สัญญาสิทธิการพัฒนาที่ดินระยะสั้นเพียง 10 ปี ความจำเป็นในการลงทุนที่โครงการผลตอบแทนคืนอย่างรวดเร็ว ความคาดคะเนอนาคตไม่แน่นอน หรือศึกษาไม่เพียงพอ เป็นต้น แนวความคิดของการพัฒนาที่ดินจึงเป็นศูนย์กลางการค้าแบบห้องแถวในบริเวณสยามสแควร์ปัจจุบัน

แนวความคิดทั่วไปในการออกแบบวางผังบริเวณมีลักษณะเด่นชัดที่สำคัญคือ

1. การใช้อยุทธศาสตร์หลักเช่นโรงพยาบาล สถานีโบว์ลิง เป็นตัวกระจายความหนาแน่นของพื้นที่ โดยการจัดให้ศูนย์กลางกิจกรรมกระจายไปทั่วบริเวณ และอาคารห้องแถวประกอบอยู่แนวเชื่อมต่อตลอดบริเวณ
2. การเน้นระบบการสัญจรโดยระบบถนนภายในและภายนอกเป็นแกนสำคัญในการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริเวณ ให้ความสำคัญของระบบถนนและที่จอดรถมากเป็นพิเศษ แตกต่างจากศูนย์การค้าห้องแถวในบริเวณอื่น ๆ เป็นแนวแบ่งส่วนพื้นที่ต่าง ๆ อย่างสำคัญ
3. การกระจายความหนาแน่นของอาคารและบริเวณ พยายามให้เกิดลักษณะการกระจายพื้นที่ใช้งานใกล้เคียงกันทั้งบริเวณ โดยลักษณะการแบ่งกลุ่มอาคารเป็นกลุ่มย่อย ๆ หลายกลุ่ม โดยไม่มีลักษณะจำกัดแตกต่างของกายภาพของอาคารและบริเวณในการใช้งานอาคารอย่างเด่นชัด หรือกำหนดลักษณะการใช้พื้นที่ส่วนอาคารห้องแถวแต่ละบริเวณ
4. ระบบสัญจรภายในบริเวณโดยส่วนรวม ไม่แยกเส้นทางจราจรและเส้นทางเดินอย่างชัดเจน ระบบทางเท้าสามารถจำกัดเฉพาะกลุ่มอาคาร การติดต่อระหว่างกลุ่มอาคารโดยเส้นทางเดินไม่มีลักษณะอย่างแน่นอน
5. หน่วยมาตรฐานอาคารห้องแถวมีขนาดมิติและการตกแต่งเหมือนกันตลอด โดยแตกต่างกันเฉพาะส่วนที่อยู่ในตำแหน่งเฉพาะเท่านั้น รูปแบบโดยทั่วไปมีการตกแต่งภายนอกค่อนข้างดี ลักษณะภายในยังคงมาตรฐานของอาคารห้องแถวทั่วไป ไม่มีการเพิ่มเติมพิเศษอย่างใด
6. การจัดตำแหน่งและทิศทางของอาคารโดยส่วนรวม ไม่เน้นลักษณะระบบระบายอากาศทางธรรมชาติ แนวการจัดเรียงอาคารส่วนใหญ่จะหันหน้าอาคารไปตามแนวตะวันออก-ตะวันตก และค่อนข้างจะมีความหนาแน่นเฉพาะพื้นที่สูง การจัดที่ว่างโล่งและภูมิสถาปัตยกรรม

ของบริเวณไม่เน้นความสำคัญ มีลักษณะการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์ทางการค้ามากที่สุด บริเวณ
 คอนชาจจะแห่งและหารมเงาโดยยาก เป็นอาคารและถนนที่ทอดออกไปทั้งหมดบริเวณ



ผังภาพที่ 2 แสดงลักษณะการจัดสภาพแวดล้อมกายภาพของบริเวณโดยทั่วไป

โครงสร้างกายภาพของบริเวณสยามสแควร์ (Physical Structure & Floor
 Area Ratio)

จากแนวความคิดในการพัฒนาที่ดิน การออกแบบและจัดพื้นที่ทางบริเวณมีส่วน
 ประกอบต่าง ๆ ดังนี้

1. อาคารลักษณะทองแถวขนาด 3 ชั้นครึ่งมีคาคฟ้า ขนาด 4.00 x 12.00 ม.
 จำนวนทั้งสิ้น 592 คูหาเต็มพื้นที่ ขนาดที่ดินครอบครองประมาณ 28,464 ม² หรือประมาณ
 28.68% ของที่ดินทั้งหมด (บางส่วนของที่ดินยังมีโคกก่อสร้าง)

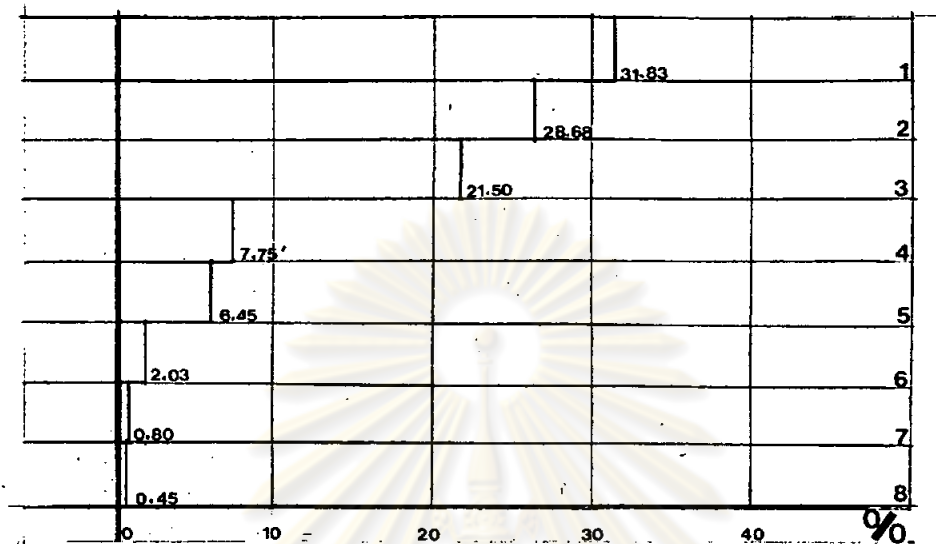
2. ที่ว่างและทางเท้าสัญจร ทางบริเวณ ภูมิสถาปัตยกรรมต่าง ๆ พื้นที่ครอบครอง
 31,937.54 ม.² หรือประมาณ 31.68% ของที่ดินทั้งหมด ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ทางเดินหน้า
 อาคารทองแถว

อาคารบริทิชเคาซิล มีการออกแบบเฉพาะ เป็นอาคาร 4 ชั้น พื้นที่ดินครอบ
 ครอบ 448 ม.² หรือประมาณ 0.45% ของพื้นที่ดินรวม

4. อาคารธนาคารกรุงเทพฯ ออกแบบเฉพาะเป็นอาคาร 6 ชั้น พื้นที่ดินประมาณ 799 ม.² หรือประมาณ 0.80% ของพื้นที่ดินรวม (บริเวณนี้เดิมเป็นบ่อน้ำมันมาก่อน)
5. อาคารสถานีโหวดิ่ง ออกแบบเฉพาะเป็นอาคาร 2 ชั้น พื้นที่ครอบครองประมาณ 2,036 ม.² หรือประมาณ 2.03% ของพื้นที่ดินรวม
6. อาคารโรงภาพยนตร์ 3 แห่ง เป็นอาคาร 2 ชั้น พื้นที่ครอบครองประมาณ 6,973 ม.² หรือประมาณ 6.95% ของพื้นที่ดินรวม
7. ถนนสัญจรภายใน กว้าง 10 - 14 ม. เป็นที่จอดรถ 2 ข้างถนน ความยาวรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,160 เมตร พื้นที่สัญจรรวม 7,782.32 ม.² หรือประมาณ 7.75% ของพื้นที่ดินรวม
8. ที่จอดรถ ทั้งในลักษณะจอกริมถนนและลานจอดรถ ความจุสูงสุดประมาณ 1,200 - 1,400 คัน พื้นที่ครอบครองรวม 21,564.64 ม.² หรือประมาณ 21.50% ของพื้นที่ดินรวม

ขนาดที่ดินรวมประมาณ 100,000 ม.² หรือประมาณ 62 ไร่ ลักษณะสี่เหลี่ยมผืนผ้า คานถนนพระราม 1 ประมาณ 526.2 ม. คานถนนพญาไท 182.9 ม. คานถนนอังรีดูนังส์ประมาณ 181.8 ม. และคานซอยจุฬา 11 ประมาณ 518.4 ม. ครอบคลุมพื้นที่อาคารโรงงานรวมทุกชั้นประมาณ 138,466 ม.² โดยมีอัตราส่วนการใช้ที่ดิน (Floor Area Ratio) 1 : 1.38

ลักษณะพิเศษที่เด่นชัดคืออัตราส่วนการใช้ที่ดิน 1 : 1.38 ค่อนข้างต่ำ สำหรับพื้นที่ย่านธุรกิจการค้า ซึ่งเป็นเพราะลักษณะอาคารเป็นอาคารต่ำและใช้ที่จอดรถในระดับดินค่อนข้างมาก ทำให้พื้นที่ดินส่วนที่สามารถทำรายได้ตอบแทนมีเพียง 40% ของพื้นที่ทั้งหมด อีก 60% เป็นพื้นที่บริการสาธารณะ ซึ่งค่อนข้างจะใช้พื้นที่บริการมากกว่าการใช้ที่ดินในบริเวณศูนย์การค้าอื่น ๆ ใกล้เคียง



แผนภูมิที่ 3 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินภายในบริเวณสยามสแควร์

การจัดระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (Utilities and Infrastructure)

ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในบริเวณสามารถแยกเป็นระบบใหญ่ ๆ ที่สำคัญคือ

1. ระบบทางเดินสัญจรภายในบริเวณ (Side Walk & Prestrain Movement)

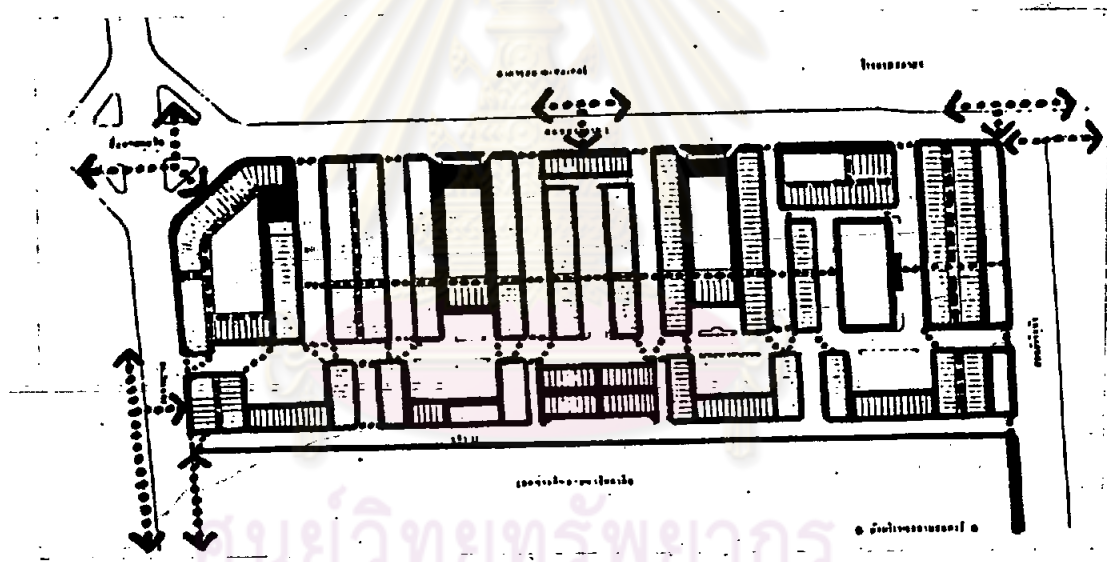
ระบบทางเดินสัญจรของลูกค้าและผู้ใช้บริเวณภายใน มิได้มีการแยกจากระบบการจราจรโดยเด็ดขาด มีลักษณะทางเดินเฉพาะภายในกลุ่มอาคารและตัดผ่านถนนภายในเมื่อต้องเคลื่อนที่ผ่านระหว่างกลุ่มอาคาร มีลักษณะเส้นทางและขนาดชนิดของทางเดินและทางเท้า ซึ่งอาจจะแยกได้เป็น 3 ลักษณะดังแสดงในผังภาพที่ 3 โดยมีลักษณะทั่วไปดังนี้

เส้นทางสัญจรสำหรับผู้ใช้บริเวณทั่วไปอยู่คานหน้าและคานหลังอาคารหรือระหว่างอาคาร โดยทั่วไปมีขนาดกว้าง 3.50 เมตรในคานหน้าของอาคารห้องแถวและ 2.00 เมตร ในคานหลังของอาคารห้องแถว ซึ่งจัดเรียงตามยาว โดยมีหลังคากันสาดคลุม ยื่นจากอาคารประมาณ 2.00 เมตรและ

1.50 เมตร และมีขนาดกว้าง 4.00 เมตรในส่วนอาคารที่ติดกับโรงภาพยนตร์ เป็นทางเดิน 2 ระดับ สำหรับร้านค้าและของโรงภาพยนตร์ขณะเดียวกัน

..... เส้นทางสัญจรสำหรับผู้มาใช้บริการทั่วไป ในลักษณะทางเดินเชื่อมระหว่างพื้นที่ กลุ่มอาคาร บางส่วนติดกับถนน และผ่านระหว่างอาคารห้องแถว ชวงกว้าง ประมาณ 4.00 เมตร เส้นทางในทางปฏิบัติจริงค่อนข้างจะสับสนไม่แน่นอน

----- เส้นทางเดินสัญจรภายใน เป็นเส้นทางบริการเฉพาะสำหรับผู้ใช้อาคาร เป็น ทางขนส่งและพื้นที่ส่วนหลังของอาคาร ซึ่งเป็นแบบประชิด ขนาดตั้งแต่ 5.00 เมตร ถึง 7.50 เมตร ปกติจะไม่มีผู้ใช้เป็นทางสัญจร เป็นลักษณะพื้นที่ บริการมากกว่า



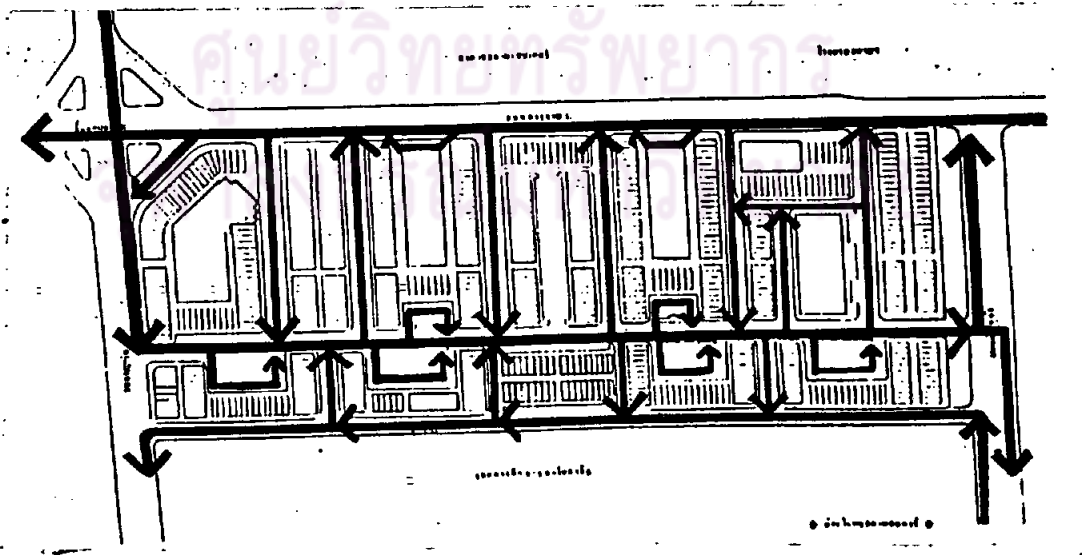
ผังภาพที่ 3 แสดงเส้นทางและระบบการสัญจรทางเท้าภายในบริเวณ

ลักษณะการจัดเส้นทางสัญจร เป็นแนวยาวไปตามแถวของอาคาร ซึ่งทำให้ระยะเดิน สำหรับผู้ใช้บริเวณค่อนข้างยาว และปกป้องแดดฝนไม่ค่อยดีนัก ในทางปฏิบัติการสัญจรระหว่าง กลุ่มอาคาร ค่อนข้างสับสนและติดขัดการจราจร เมื่อมีคนจำนวนมาก ๆ เคลื่อนที่ผ่าน นอกจาก นี้ลักษณะการเคลื่อนที่ ทำให้การมองเห็นและรับรู้สภาพพื้นที่ค่อนข้างจำกัด

2. ระบบถนน การจราจร และที่จอดรถ (Road, Traffic and Parking Space)

ระบบถนนภายในเป็นหัวใจสำคัญในการออกแบบและจัดผังบริเวณอย่างยิ่ง การใช้ถนนเป็นแนวแบ่งกลุ่มอาคาร และกำหนดคอร์รถประโยชน์ของหน่วยอาคาร เน้นการเข้าถึงของยวดยานทุกหน่วยอาคารห้องแถว ลักษณะของถนนออกแบบเพื่อให้สามารถจอดรถได้สองฟากถนน ความกว้างตั้งแต่ 10 - 14 เมตร การแบ่งและจัดแนวถนนดังแสดงในผังภาพที่ 4 จะเห็นได้ว่าโครงสร้างของระบบถนนภายในและการจัดระบบจราจร เน้นการเข้าออกบริเวณจากภายนอกทุกด้าน และมีถนนเมนภายใน (สยามสแควร์ 7) เป็นแกนกลางแห่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วนคือส่วนหน้ากับส่วนหลัง โดยเน้นความสำคัญของส่วนหน้าจากโรงภาพยนตร์และโน้มนำต่อส่วนหลังโดยลานจอดรถขนาดใหญ่

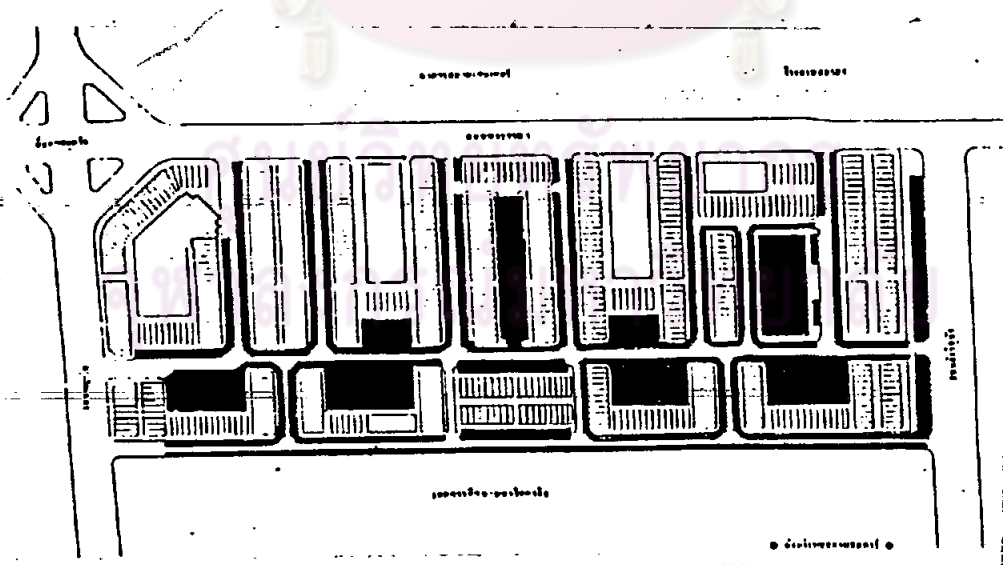
การจัดระบบจราจรภายในซึ่งได้รับการแก้ไขปรับปรุงใหม่ มีลักษณะเป็นการจราจรทางเดียวทั้งหมด โดยจัดให้สามารถเข้าออกได้รอบด้าน และให้ความสำคัญทางถนนเมนภายในอย่างมาก รถทุกคันจะต้องผ่านถนนนี้ ทำให้การจราจรหนาแน่นมากในบางช่วงเวลาถนนซอยจุฬา 11 มีลักษณะเป็นถนนบริการมากกว่าถนนภายในเส้นอื่น ๆ โดยทั่วไประบบจราจรภายในคอนกรีตจะมีประสิทธิภาพ สามารถจัดระเบียบการจราจรได้ดี แต่โดยที่ผิวการจราจรคอนกรีตน้อย ในช่วงเวลาหนาแน่น การจราจรภายในจะติดขัดพอสมควร ทั้งนี้มีผลมาจากความหนาแน่นของถนนภายในนอกควยเช่นกัน



ผังภาพที่ 4 แสดงระบบถนนและเส้นทางจราจรภายในบริเวณ

ที่จอดรถ ที่จอดรถภายในบริเวณมี 2 ลักษณะคือ จอดรถถนนและลานจอดรถ ที่จอดรถสามารถรับไครคร่าวละ 1,200 - 1,400 คัน และประมาณ 4,000 - 5,000 คันต่อวัน พื้นที่ต่อคันประมาณ 12 - 15 ม.² ซึ่งค่อนข้างน้อยและมักจะมีอุบัติเหตุโขงภัยปัญหาที่จอดรถไม่พอเพียงเป็นปัญหาที่ปรากฏอยู่เสมอ โดยเฉพาะในช่วงจอแจของวันหยุดหรือช่วงเย็น การจอดรถในบริเวณคิคาบริการคันละ 3 บาทต่อคัน และเพิ่มเป็น 5 บาทต่อวันต่อคัน สำหรับผู้เช่าอาคารภายในบริเวณมีอัตราส่วนที่จอดรถบริการ 1 คันต่อคอกุหา ซึ่งส่วนใหญ่จะไม่เพียงพอสำหรับร้านค้าต่าง ๆ อย่างไรก็ตามจำนวนที่จอดรถภายในบริเวณยังคงค่อนข้างสูงกว่าพื้นที่ใกล้เคียงทั่วไป และที่ว่างการจอดรถในบางช่วงเวลามีมาก สามารถอำนวยความสะดวกได้ก็พอควร

ตำแหน่งของที่ว่างการจอดรถและระบบการจราจรที่จัดไว้ มีส่วนสัมพันธ์กันอย่างมาก ในบางจุดที่จอดรถจะเต็มอยู่ตลอดเวลาและบางจุดมีที่ว่างอยู่เสมอ การเลือกทางเข้าออกเพื่อหาโอกาสในการจอดรถ เป็นลักษณะพฤติกรรมของผู้ใช้รถยนต์ทั่วไป มีผลทำให้การใช้เส้นทางและที่จอดรถในจุดเข้ามีความหนาแน่นสูงกว่าจุดออก ลักษณะตำแหน่งบริเวณที่จอดรถดังแสดงในผังภาพที่ 5 แม้ว่าจะมีการกระจายออกไปทั่วบริเวณ แต่การใช้พื้นที่มีอัตราส่วนความดีในการใช้งานแตกต่างกัน



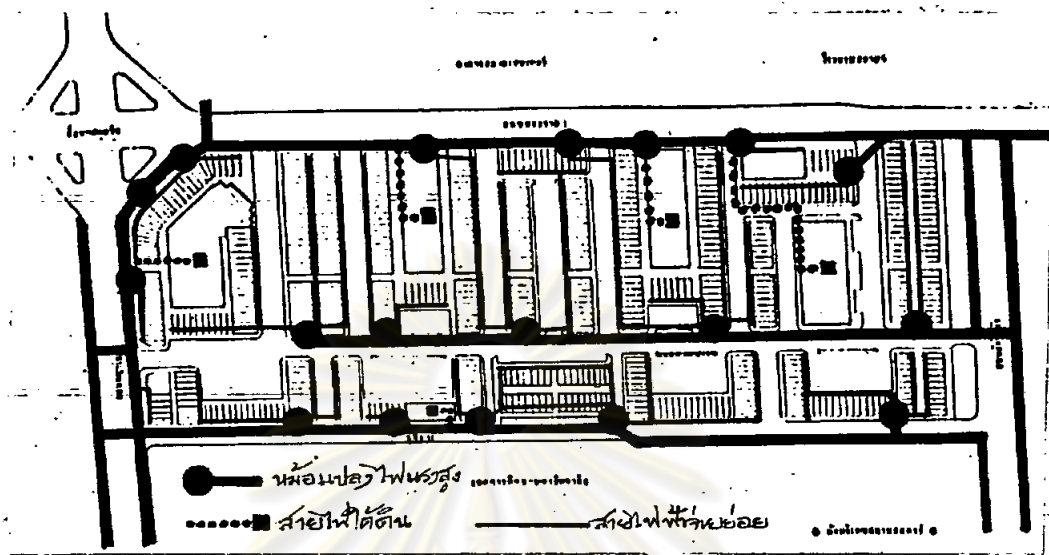
ผังภาพที่ 5 แสดงตำแหน่งและพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์

ปัจจุบันมีการควบคุมประเภทของยานที่จะผ่านเข้าบริเวณ มีการให้ความปลอดภัยโดยใช้บัตรผ่านเข้าออก และการปรับอัตราค่าจอดรถ ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงในการใช้งานอยู่บ้าง โดยทั่วไป โอกาสที่ว่างและเส้นทางสัญจรที่กำหนดไว้การเข้าถึงพื้นที่โดยยาน มีส่วนกระทบกระเทือนถึงโอกาสในทางการค้าอย่างมาก ในบางตำแหน่งซึ่งเป็นจุดผ่านออก โอกาสการโน้มนำต่อพื้นที่จะหายไป ในขณะที่จุดผ่านเข้า จะมีผู้คนผ่านไปมามากและมีการโน้มนำต่อพื้นที่สูงกว่า การพิจารณาคุณสมบัติของพื้นที่เฉพาะตำแหน่ง จึงต้องพิจารณาปัจจัยของระบบการจราจรและที่จอดรถให้

3. ระบบไฟฟ้าและพลังงาน (Electricity and Power System)

พลังงานไฟฟ้าเป็นพลังงานหลักของบริเวณในปัจจุบัน ได้จากแหล่งผลิตรวมของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีสายไฟแรงสูง 11,000 โวลต์ ผ่านบริเวณ 3 เส้นทางคือ ถนนถนนพระราม 1 จุดท่าซอย 11 และสยามสแควร์ซอย 7 โดยจ่ายผ่านหม้อแปลงเข้าสู่จุดต่าง ๆ ตามอาคาร และแยกย่อยเข้าสู่หน่วยอาคาร ไม่มีหน่วยกำเนิดพลังงานเฉพาะของบริเวณ (แหล่งกำเนิดไฟฟ้าติดตั้งเฉพาะในสวนกิจกรรมย่อยเฉพาะ เช่น โรงภาพยนตร์)

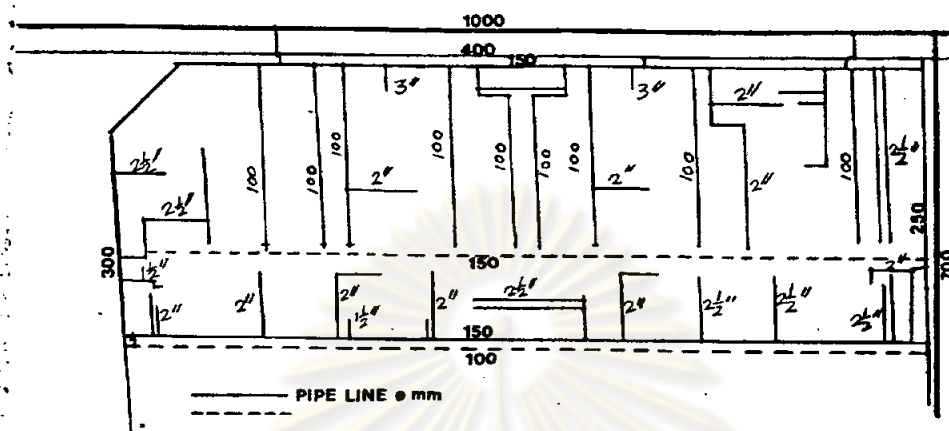
ลักษณะการเดินสายไฟและจ่ายไฟ ไปตามกันสาคของอาคาร ซึ่งสับสนและรุงรัง ขาดระเบียบ ยังอาจเป็นอันตรายใ้จ่ายอีกด้วย ระบบย่อยของการเดินสายไฟฟ้าคอนข้าง สับสน เป็นไปตามความต้องการแต่ละหน่วยอาคารและกิจการ โดยทั่วไปปัญหาเกี่ยวกับพลังงานที่ใช้อยู่ในบริเวณมีน้อยในปัจจุบัน ปัญหาความขาดแคลนพลังงานซึ่งอาจทวีความสำคัญขึ้นในอนาคต ปัจจุบันปัญหาที่สำคัญเป็นลักษณะของความปลอดภัยความขาดระเบียบ และประสิทธิภาพการใช้พลังงานโดยส่วนรวมของบริเวณ



ผังภาพที่ 6 แสดงเส้นทางเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและหม้อแปลงไฟฟ้าตามจุดต่าง ๆ

4. ระบบประปาและน้ำใช้ (Water Supply System)

น้ำที่ใช้อยู่ในบริเวณทั้งหมดได้จากแหล่งผลิตน้ำประปาของโรงกรองน้ำสามเสนของการประปานครหลวง โดยมีแนวท่อเดินผ่านบริเวณดังแสดงในผังภาพที่ 7 และแยกเข้าสู่หน่วยอาคารจากระบบท่อน้ำภายใน ปัญหาสำคัญในเรื่องน้ำประปาก็คือความขาดแคลนปริมาณและกำลังคั้นของน้ำ ทำให้ต้องมีการติดตั้งปั้มน้ำและถังน้ำใช้สำรองเกือบทุกหน่วยอาคาร โดยเฉพาะกิจการที่ต้องใช้น้ำมาก ๆ เช่น ภัตตาคาร อาบอบนวด ปัญหานี้เป็นปัญหาทั่วไปของบริเวณ และเป็นปัญหาโดยส่วนรวมของเมืองเช่นกัน การแก้ไขปัญหานี้เป็นภาระของการประปา ที่จะต้องดำเนินการ และบริเวณนี้ไม่มีการจัดหาแหล่งน้ำใช้ของตนเองแต่อย่างใด

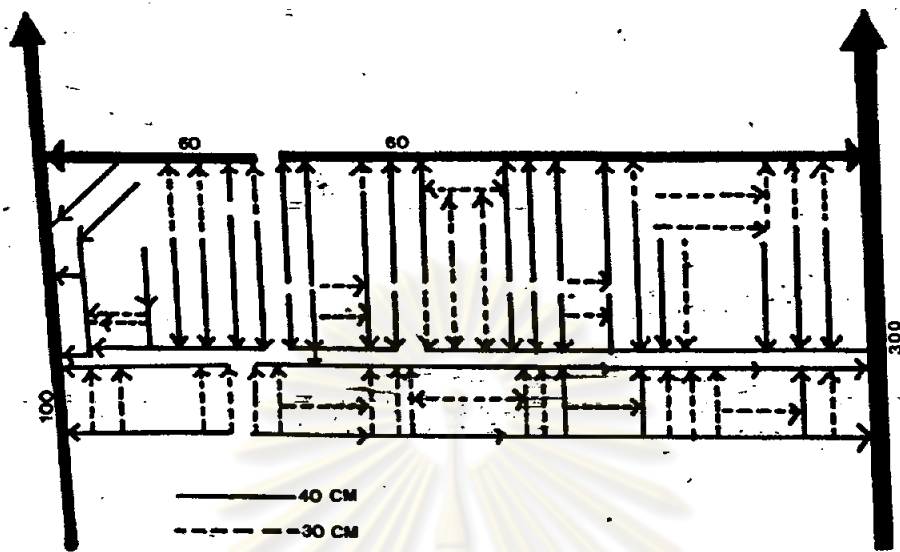


ผังภาพที่ 7 แสดงเส้นทางเดินท่อระบบจ่ายน้ำประปาภายในบริเวณ

5. ระบบการระบายน้ำและซจค้ของเสีย (Drainage and Sewage System)

ระบบระบายน้ำภายในบริเวณเป็นแบบการระบายตามธรรมชาติ โดยการระบายน้ำจากท่อระบายย่อยไปสู่ท่อระบายใหญ่ และออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะตามจุดต่าง ๆ ดังแสดงในผังภาพที่ 8 ขนาดท่อย่อย ϕ 0.20 ถึง ϕ 1.00 ม. ผังเดินไปตามแนวดถนนและทางเดิน ระบบระบายน้ำของบริเวณมีปัญหามาก โดยเฉพาะการระบายน้ำฝน โดยที่บริเวณเป็นพื้นที่ต่ำกว่าผิวดนภายนอก ปัญหาน้ำท่วมขังเมื่อฝนตกและระดับน้ำสูงเป็นสิ่งที่รบกวนตอกิจการร้านค้าอย่างยิ่ง โดยไม่สามารถแก้ไขโคหรือมีกรโชระบบการระบายน้ำวิธีอื่น ๆ มาช่วยแต่อย่างไร ปัญหาอีกลักษณะหนึ่งได้แก่การอุดตันของท่อระบายน้ำซึ่งปรากฏเศษขยะมาอุดตันอยู่เสมอ เพราะไม่มีระบบซจค้ขยะควยระบบทอหังของเสีย เป็นปัญหาที่เกิดจากความมกง่ายของผูโ้ใช้อาคารสถานที่ โดยเฉพาะกิจการที่มีของเสียขยะหังมาก ๆ เช่น ภัตตาคาร ร้านอาหาร มักจะปรากฏเศษขยะลงสู่ท่อระบายน้ำเสมอ การควบคุมก็ไม่สามารถจะทำได้เพียงพอ การแก้ไขเพียงขุดลอกทอเป็นช่วง ๆ แก้ปัญหาเฉพาะหน้าไปเป็นครั้งคราวไป

ระบบการซจค้ของเสียโดยทั่วไปเป็นลักษณะบอเกรอะบอซิม ซึ่งเป็นลักษณะช่วยตัวเองของร้านค้ากิจการที่จะต้องจัดสร้างและปรับปรุงกันเอง ไม่มีระบบกำจัดของเสียรวม

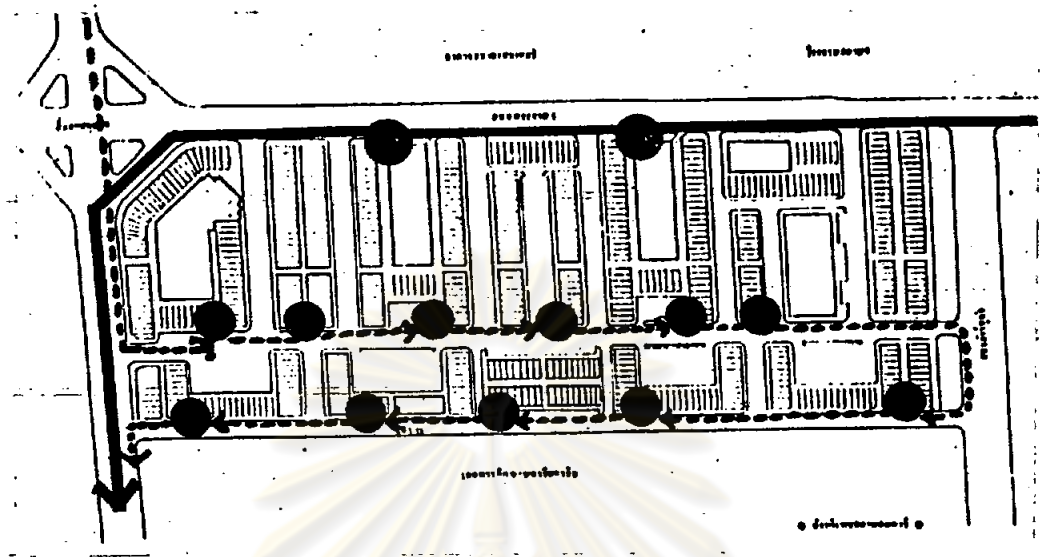


ผังภาพที่ 8 แสดงระบบระบายน้ำภายในบริเวณ

6. ระบบการกำจัดขยะ (Garbage Collecting System)

ระบบการกำจัดขยะภายในบริเวณ เป็นลักษณะของการจัดที่รวมขยะเพื่อรอการเก็บ โดยอาศัยบริการของ ก.ท.ม. และเขตปทุมวัน โดยร้านค้าต่าง ๆ จะนำขยะมารวมไว้ที่จุดเก็บที่กำหนดไว้ ซึ่งมีทั้งขยะเปียกและขยะแห้ง โดยมีไคแยกลักษณะการเก็บออกจากกัน ลักษณะการกำจัดเก็บแบ่งออกเป็น 2 เส้นทางคือ

- ———→ - เส้นทางรอบนอก ก.ท.ม. จะเป็นผู้บริการจัดเก็บตามจุดริมถนนพญาไทและถนนพระราม 1 ตามเส้นทางดังแสดงในผังภาพที่ 9
- - - - - -> - เส้นทางรอบใน เป็นการกำจัดของเขตปทุมวัน โดยเข้าซอยสยามสแควร์ 7 และวกกลับมาที่ซอยจุกา 11 มีรถวิ่งประจำ 2 คัน ๆ ละ 2 เที่ยวต่อวัน ช่วงเวลาการเก็บคือ 6.00 - 10.00 น. และ 14.00 - 16.00 น. และอาจจะมีการเพิ่มเที่ยววิ่งในเวลากลางคืนในกรณีที่มีขยะมากเป็นพิเศษ



ผังภาพที่ 9 แสดงตำแหน่งและเส้นทางการจัดเก็บขยะภายในบริเวณ

ปัญหาในการจัดเก็บขยะโดยทั่วไปไม่มีปัญหามากนัก สิ่งที่เป็นปัญหาอย่างสำคัญในกรณีนี้ก็คือ ตำแหน่งของจุดรวมขยะซึ่งตั้งอยู่ในที่โล่งแจ้ง มีช่วงเวลารอคอยการจัดเก็บนานพอสมควร การที่มีได้มีการแบ่งลักษณะการจัดเก็บขยะให้ดีขึ้น นอกจากจะเป็นปัญหาเรื่องความสกปรกไม่มากแล้ว ยังส่งกลิ่นรบกวนต่อบริเวณข้างเคียงอย่างมาก เป็นที่เดือดร้อนแก่ร้านค้าและทำให้อุณหภูมิในบริเวณนั้นลดลงไปเสียโอกาสการค้าไปด้วย ส่วนความสะอาดของบริเวณโดยทั่วไปค่อนข้างดี เพราะมีพนักงานเก็บกวาดอยู่ตลอดเวลา

7. ระบบรักษาความปลอดภัย (Security Control System)


การรักษาความปลอดภัยภายในบริเวณ มีลักษณะเป็นบริการ 3 ประเภทคือ ป้องกันอาชญากรรมและการโจรกรรมรถยนต์ ป้องกันการโจรกรรมร้านค้าต่าง ๆ และป้องกันอุบัติเหตุต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น โดยทางจุฬาลงกรณ์ฯ ได้จ้างให้สมาคมพิทักษ์อาสา (ตำรวจนอกราชการ) ดำเนินการดูแลจัดการบริเวณ นอกจากนี้ยังมีเจ้าหน้าที่ตำรวจประจำ 2 นายตลอดเวลา ลักษณะการรักษาความปลอดภัยมีการดำเนินการดังนี้

- การจัดระบบควบคุมการผ่านเข้าออกของรถยนต์ โดยใช้บัตรผ่านเพื่อป้องกันการโจรกรรม และเจ้าหน้าที่เก็บเงินค่าจอดรถช่วยดูแลป้องกันความเสียหายอันอาจจะเกิดขึ้นจากความคะนองของเด็กวัยรุ่น หรืออุบัติเหตุต่าง ๆ
- การบริการควบคุมระบบการจราจร โดยมีเจ้าหน้าที่ให้สัญญาณ และการควบคุมความเร็วโดยอาศัยกรวยกขอบขึ้นถนนเป็นช่วง ๆ
- เจ้าหน้าที่และตำรวจดูแลความปลอดภัยในเวลากลางคืนตลอดเวลา พร้อมทั้งควบคุมรถยนต์เข้าออกในเวลากลางคืนด้วยโดยการปิดบริเวณ
- ระบบป้องกันความปลอดภัยอื่น ๆ นอกจากนี้ส่วนใหญ่ไม่มีลักษณะชัดเจน เช่น ท่อน้ำค้ำเพลิงที่ตั้งอยู่เป็นจุด ๆ การควบคุมการไหลอากาศในตู้รถโดยสาร หรือระบบการควบคุมบริเวณใต้ในฉับพลัน ยังไม่มีลักษณะที่แน่นอนและมั่นคงเพียงพอ

โดยลักษณะทั่วไปจะเห็นได้ว่า ระบบความปลอดภัยต่าง ๆ เป็นลักษณะการจัดขึ้นเพื่อการแก้ปัญหาอันเกิดจากความไม่รอบคอบในเบื้องต้นของการออกแบบบริเวณ เช่น ปัญหาการคาบเกี่ยวของทางสัญจรรถยนต์กับทางเท้า วิธีการจอดรถ ลักษณะการวางผังที่มีได้คำนึงถึงปัญหาที่จะเกิดขึ้นในภายหน้า ทำให้การเสริมสร้างคุณภาพของบริเวณไม่สามารถกระทำได้อย่างเป็นระเบียบที่สมบูรณ์เพียงพอ

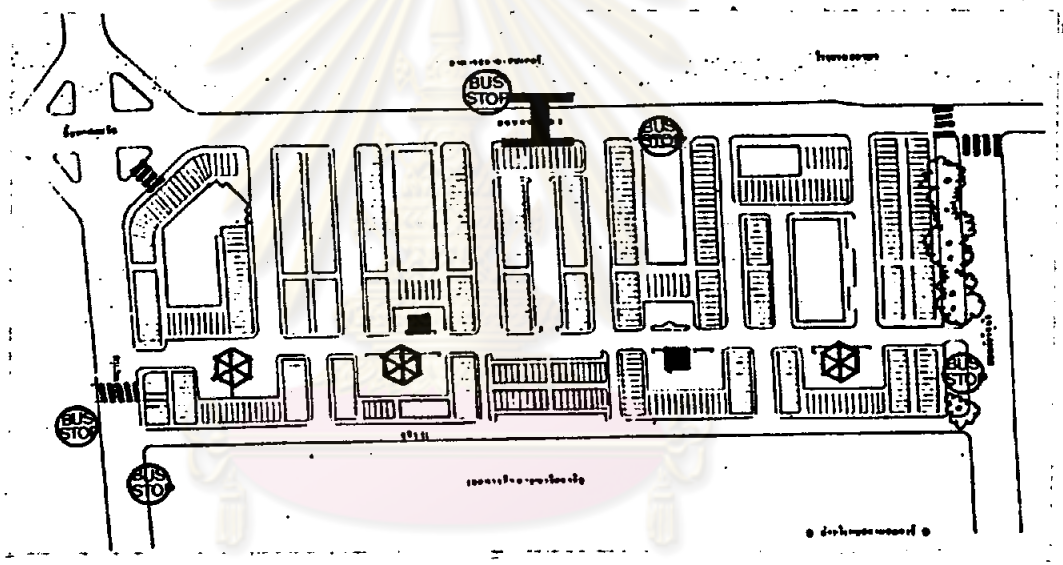
8. องค์ประกอบพิเศษซึ่งเป็นอรรถประโยชน์รวมภายในพื้นที่ (Complementary Elements)

องค์ประกอบสาธารณะย่อยต่าง ๆ อันเป็นส่วนประกอบในพื้นที่เพื่อความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น องค์ประกอบเหล่านี้มีอิทธิพลต่อสภาพแวดล้อมและกระบวนการใช้พื้นที่ที่สำคัญประการหนึ่ง องค์ประกอบพิเศษทางกายภาพเหล่านี้ได้แก่

- - ทางข้ามถนนหรือทางเชื่อมที่กำหนดไว้ ในลักษณะทางม้าลาย สะพานลอย มีผลในการกำหนดลักษณะเส้นทางสัญจรตามตำแหน่ง เป็นจุดรวมและกระจายความหนาแน่นของผู้สัญจรทางเท้า มีผลต่อราคาค่าที่ดินที่อยู่ใกล้เคียงอย่างมาก
-  - บัวยารถโดยสารประจำทางในตำแหน่งที่กำหนด เป็นอีกลักษณะหนึ่งซึ่งเป็นแหล่งรวม หรือจุดหมายของเส้นทางสัญจรทางเท้าที่สำคัญ ในขณะที่เดียวกันเส้นทาง

เชื่อมระหว่างป้ายรถโดยสารซึ่งผู้คนใช้เปลี่ยนเส้นทางเดินทางประจำวัน เป็น
แนวโน้มของการเคลื่อนที่ผ่านตำแหน่งต่าง ๆ ของมวลชน ซึ่งไหลลึกลับคอรานคา
ในลักษณะของผู้สัญจรบนหนารานจำนวนมาก โอนาสการชายหรือเผยแพร่
บริการยอมสูงขึ้น

- โทรศัพท์สาธารณะ เป็นองค์ประกอบที่มีผลกระทบหนึ่ง แม้ว่าจะไม่มีอิทธิพลสูง
มากก็ตาม เพราะในบริเวณมีจำนวนโทรศัพท์มากพอสมควร ความสำคัญในลักษณะ
ของโทรศัพท์สาธารณะอาจจะ เป็นตำแหน่งอ้างอิงหรือบริการ เพิ่มเติมที่มีส่วน
สนับสนุนคอรานคา



ผังภาพที่ 10 แสดงตำแหน่งขององค์ประกอบย่อยต่าง ๆ ในบริเวณ

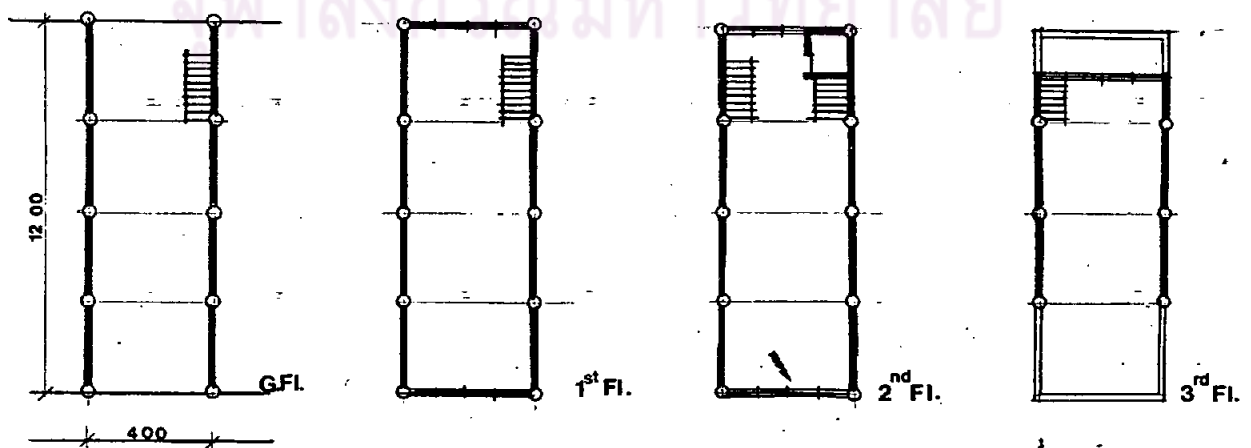
- - อาคารหน่วยรักษาความปลอดภัย ตำแหน่งและความใกล้ชิดมีผลต่อความมั่นใจใน
ความปลอดภัยสูงกว่า
- ⊗ - ร้านค้าย่อย อาคารขนาดเล็ก ในลักษณะของแผงลอยต่าง ๆ เช่น ร้านอาหาร
หามเร หอน้ำสาธารณะ ชายของไซ่เล็ก ๆ น้อย ๆ เหล่านี้ เป็นสิ่งชักจูง
ลูกค้าให้มาซื้อพื้นที่อย่างสำคัญประการหนึ่ง ในขณะที่เดียวกันก็อาจจะมีผลเสีย
กระทบคอรานคาในลักษณะคู่แข่งชั้นหรือทำลายบรรยากาศการชายที่คงไปก็เป็นได้

โครงสร้างอาคารและการจัดเรียงกลุ่มอาคาร (Building Spatial Designed)

อาคารในบริเวณทั้งหมดเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งมีอายุการใช้งานนานปี ในการศึกษาเน้นเฉพาะอาคารในส่วนซึ่งเป็นโครงสร้างแบบห้องแถวและการจัดเรียงกลุ่ม ในพื้นที่ของบริเวณเป็นสิ่งสำคัญ จากลักษณะการจัดเรียงตัวของกลุ่มอาคารและสาธารณูปโภคของ บริเวณดังที่ได้แสดงมาแล้ว องค์ประกอบทางกายภาพของหน่วยอาคารห้องแถวเป็นปัจจัยสำคัญ อย่างยิ่งประการหนึ่ง จำนวนหน่วยอาคารภายในบริเวณประกอบด้วยพื้นที่ห้องแถว 592 หน่วย (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 4 หน่วย) เป็นอาคาร 3 ชั้น มีคาค่า โดยมีต้นทุนการก่อสร้างต่อ หน่วยประมาณ 250,000 บาท (ราคาขายปัจจุบัน) ส่วนใหญ่มีอายุการใช้งานประมาณ 10 ปี โดยมีลักษณะดังรายละเอียดต่อไปนี้

หน่วยมาตรฐานของอาคารห้องแถว

อาคารห้องแถวหนึ่งหน่วยมีขนาดกว้าง 4.00 เมตร ยาว 12.00 เมตร โดยแบ่ง ออกเป็น 4 ช่องเสา โครงสร้างเป็น ค.ส.ล. พื้นเป็นระบบชั้นส่วนสำเร็จขนาด 0.50 + 3.00 เมตร ความสูงของอาคารรวม 12.00 เมตร โดยชั้นล่างสูง 3.50 เมตร ชั้นบนสูง 3.00 เมตร คาค่าหลังคาคลุมบนส่วนสูง 2.50 เมตร ภายในอาคารประกอบด้วยห้องนำ ขนาดเล็ก 2 ห้อง ที่ชั้นล่างและชั้น 3 บันไดไม้โปร่งทอดเคียวขนาดกว้าง 0.80 เมตร ผนัง ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ ไม่มีฝ้าเพดาน ชั้นล่างเป็นประตูเปิดโล่ง 2 คาน ลักษณะเป็นประตูเหล็กยึด หนาทางเป็นกระจกานเปิดรอบเหล็กทุกชั้น ภายในนอกมีผนังกันแดดทั้งคานหน้า คานหลัง ค้าง แสดงรายละเอียดในผังภาพที่ 11

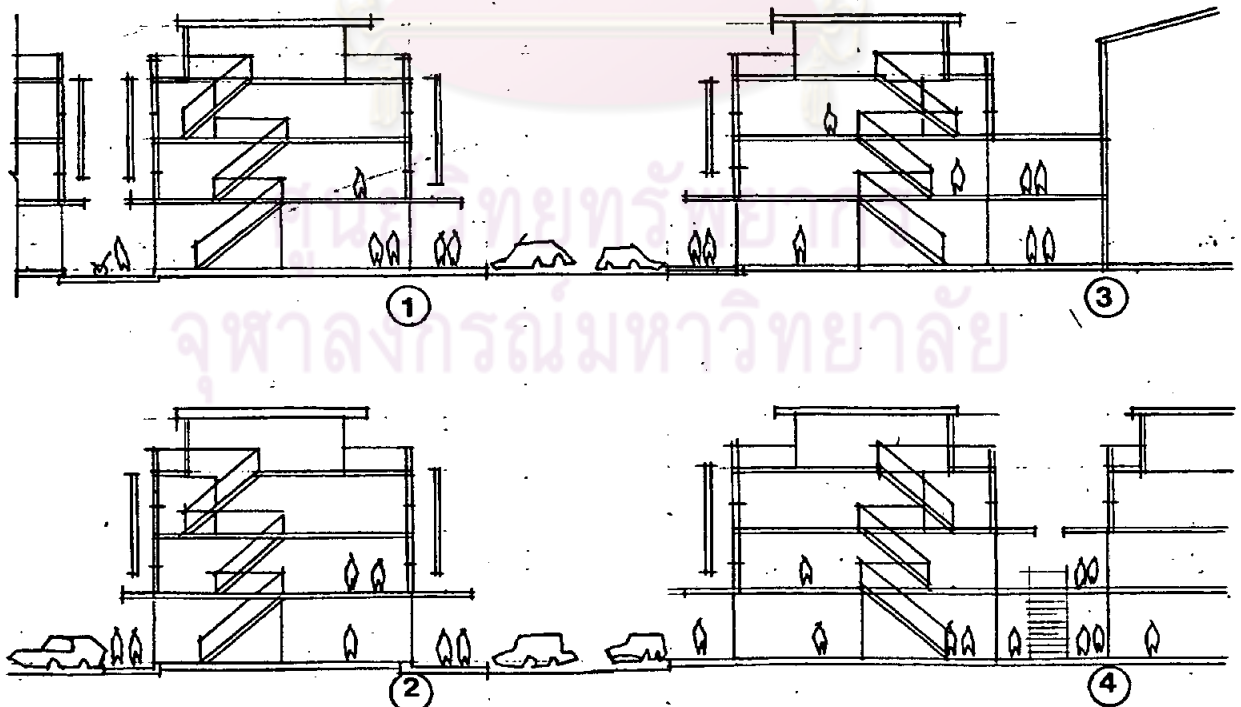


การตกแต่งอาคารทั่วไป ชั้นล่างพื้นผิวหินขัด ชั้นบนฉาบปูนขัดมันเรียบ ผนังทาสีขาว
 หอน้ำตกแต่งสุภาพทศณภาพปานกลาง การตกแต่งภายนอกอาคารคอนกรีตเป็นระเบียบ
 สาธารณูปโภคพื้นฐานได้แก่น้ำไปเฉพาะหน่วย

โดยทั่วไปกล่าวได้ว่า เน้นความสำคัญของอาคารภายนอกมากกว่าภายใน ซึ่งจัดไว้
 อย่างหยาบ ๆ ใหญ่เขาคัดแปลงตกแต่งตามความพอใจ อีกประการหนึ่งคือในกรณีที่ผู้เช่า
 มากกว่า 1 คูหาในระหว่างก่อสร้าง อาจมีการคิดแปลงในหน่วยเฉพาะนั้น ๆ ตั้งแต่แรกเริ่ม
 ตามความประสงค์ของผู้สิ่งจองก็มี และบางแห่งก็เป็นการคิดแปลงภายหลัง โดยมีการจัด
 สาธารณูปโภคและหน่วยพื้นที่ใหม่ จากลักษณะหน่วยมาตรฐานเดิม

แบบเฉพาะของอาคารห้องแถว

จากลักษณะหน่วยมาตรฐาน โดยที่การจัดกลุ่มอาคารมีหลายลักษณะ อาคารที่จัดขึ้น
 จึงมีความแตกต่างกันออกไปตามทำเลที่ตั้งและการจัดกลุ่มอาคาร ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็น
 แบบใหญ่ ๆ ได้ 4 แบบคือ



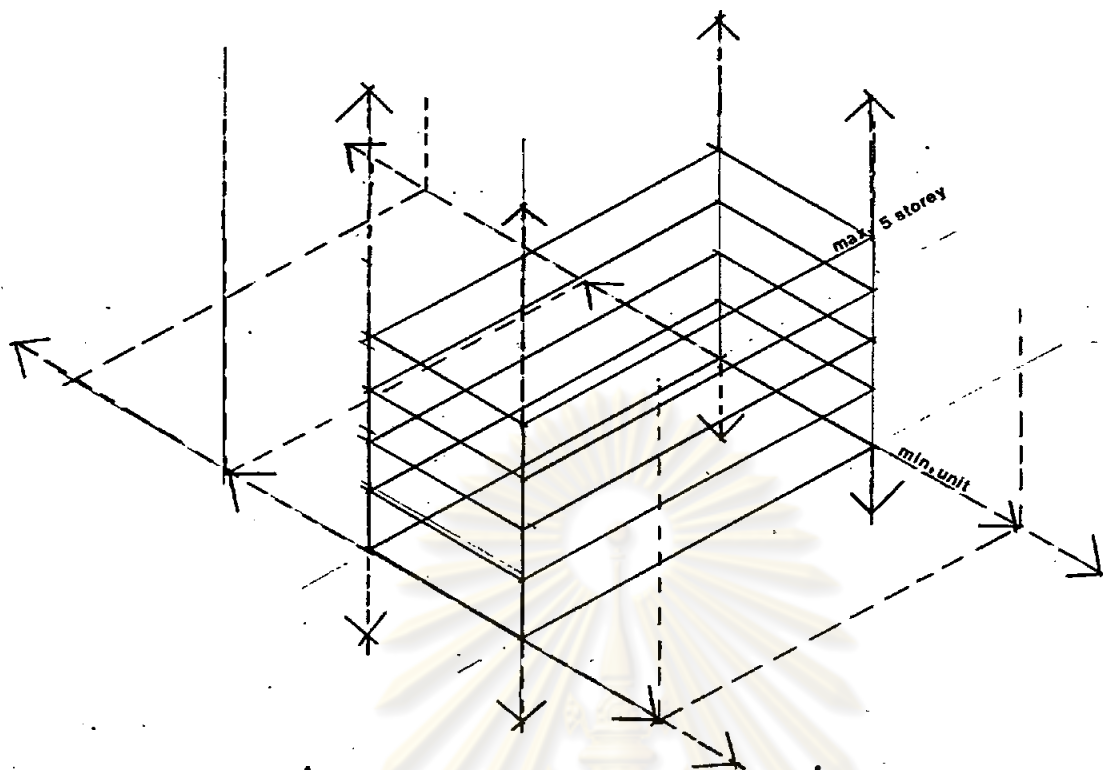
ผังที่ 12 แสดงแบบต่าง ๆ ของอาคารห้องแถว

- แบบที่ 1 หอแสดงแบบหันหลังชนกันแบบประชิด โดยมีทางบริการเชื่อมระหว่างคานหลังของอาคาร คานหน้าเป็นทางสัญจรของลูกค้า โดยแยกจากบริการและทางสัญจรของลูกค้าออกจากกัน
- แบบที่ 2 หอแถวเรียงเดี่ยวตามยาว ประกอบด้วยถนนและทางเท้าทั้งคานหน้าและคานหลัง สามารถรับลูกค้าได้ทั้ง 2 คาน ไม่มีการแยกระบบการสัญจรเด็ดขาด
- แบบที่ 3 หอแถวที่ติดอยู่กับโรงภาพยนตร์ มีคานหนึ่งติดกับถนนและทางเดิน คานหลังติดกับสวนสัญจรของโรงภาพยนตร์ เป็นทางสัญจร 2 ระดับ ทำให้สามารถรับลูกค้าได้ทั้ง 2 คานและ 2 ระดับชั้น
- แบบที่ 4 หอแถวในลักษณะของอาเขต (Arcade) มีทางสัญจรระหว่างหอแถว 2 คาน ซึ่งตั้งประชิดกันใน 2 ชั้น ทำให้สามารถรับลูกค้าได้ทั้ง 2 คานของอาคารและ 2 ระดับชั้น

แบบของอาคารหอแถวดังที่แสดงในผังภาพที่ 12 อาจมีลักษณะแตกต่างกันออกไปอีกตามตำแหน่งของหน่วยคู่นั้น ๆ เช่น หอแถวที่อยู่ช่วงกลางแถว หอที่อยู่ตรงหัวมุมถนน เหล่านี้เป็นต้น ความแตกต่างเหล่านี้เป็นคุณสมบัติเฉพาะของแต่ละหน่วย ซึ่งทำให้โอกาสในการขายของร้านค้าและการโน้มน้าวของร้านค้าแตกต่างกันไปด้วย

ความสามารถในการขยายตัวและการคัดแปลงอาคาร

โดยลักษณะการจัดการแบบหอแถว พื้นที่หน่วยเล็กที่สุดของการให้เช่าสิทธิ์ครอบครองเป็นหน่วยคูหา 4 × 12 เมตร ตลอดคูหาอาคาร ลักษณะการขยายตัวของแต่ละหน่วยจึงต้องขยายตัวไปตามพื้นที่ดิน โดยไม่สามารถมีการขยายตัวเฉพาะชั้นได้ ในกรณีที่เป็น การเช่าพื้นที่บางชั้นของอาคาร การขยายพื้นที่ของหน่วยงานจึงทำได้ในขอบเขตจำกัดเฉพาะส่วนภายในอาคารของเจ้าของคูหาให้เช่าเท่านั้น บางครั้งเจ้าของคูหาอาคารครอบครองมากกว่า 1 หน่วยการขยายตัวก็เป็นไปไม่ได้ มิฉะนั้นก็ต้องขยายตัวตามความสูง ดังแสดงในผังภาพที่ 13



ผังภาพที่ 13 แสดงทิศทางการขยายตัวของหน่วยอาคาร

ลักษณะการคัดแปลงภายในหน่วยอาคาร มีข้อกำหนดทางกฎหมายและเทศบัญญัติในเรื่องความสูงของอาคารห้องแถว ลักษณะองค์ประกอบกายภาพของหน่วยอาคารที่คัดแปลงได้ ง่าย ส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะขององค์ประกอบย่อยภายในซึ่งไม่ตายตัว เช่น การตกแต่งภายใน ห้องน้ำ บันได ประตู หน้าต่าง ฯลฯ ในส่วนของโครงสร้างถาวร เช่น ชั้นพื้น ผนังร่วม ขวงเส้า เป็นสิ่งที่แก้ไขได้ยากและต้องเสียค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง

เงื่อนไขระเบียบสัญญาและการจัดการควบคุมดูแลของบริเวณ

การจัดการระเบียบควบคุมดูแลภายในบริเวณ โดยทั่วไปมีเงื่อนไขสัญญาเช่นระหว่างผู้เช่ากับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นข้อบังคับ ซึ่งระบุในเงื่อนไขแห่งการให้เช่าที่ดินและทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์อื่นของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย² ซึ่งมีข้อกำหนดระบุขอบเขตแห่งการใช้ประโยชน์และระเบียบการแก้ไขคัดแปลงอาคารไว้ด้วย

ลักษณะการให้เช่าแบ่งเป็น 2 ลักษณะคือ ให้เช่าเป็นรายปี และให้เช่าระยะยาว 10 ปี โดยทางจุฬา เรียกค่าเช่าสิทธิเป็นเงินประมาณ 250,000 บาท/10 ปี (ราคา

²ดูรายละเอียดสัญญาเช่าทรัพย์สินจุฬา ในภาคผนวก

ปัจจุบัน) และมีการปรับราคาตามค่าของเงินทุกปี (ราคาเช่าช่วงกรรมสิทธิ์ในทลาคประมาณ 1,200,000 - 2,000,000 บาท) และเก็บค่าเช่าเดือนละ 180 บาท (เพิ่มเป็น 1,000 บาท/คูหา) ในปัจจุบัน

ทางมหาวิทยาลัยจัดบริการสำหรับบริเวณต่าง ๆ ให้ เช่น การจัดการความสะดวกในการจอดรถและดูแลความปลอดภัยใหญ่ เช่น โดยให้สมาคมพิทักษ์อาสาเป็นผู้จัดการทั้งหมดโดยอาศัยค่าใช้จ่ายที่ได้จากการจัดเก็บค่าจอดรถภายในบริเวณ

การควบคุมดูแลสถานที่ที่มีเจ้าหน้าที่ประจำพื้นที่ 1 คน มีหน้าที่ตรวจตราการกระทำผิดตามระเบียบเงื่อนไขการใช้อาคาร และรับเรื่องราวร้องทุกข์ของผู้อยู่อาศัย การบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น การจำกัดขยะ ระบายน้ำ เป็นภาระของเทศบาล โดยที่ทางมหาวิทยาลัยจัดการปรับปรุงพื้นที่เป็นครั้งคราว เช่น การขุดลอกท่อระบายน้ำ การปรับระดับนิเวศน์ ต่าง ๆ เป็นต้น โดยถือเป็นบริการให้เปล่าสำหรับผู้อยู่อาศัยพื้นที่

โดยทั่วไป การจัดการดูแลเป็นลักษณะของการดูแลทรัพย์สินมากกว่าจะเป็นการดำเนินการจัดการบริหารพื้นที่อย่างการจัดการศูนย์การค้าแห่งอื่น ๆ ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะเป็นผู้ดำเนินการเองในส่วนที่ช่วยสนับสนุนต่อธุรกิจ เช่น การโฆษณาต่าง ๆ เป็นต้น

ลักษณะคุณสมบัติและศักยภาพพื้นฐานทางพื้นที่ว่างอันเกิดจากการจัดองค์ประกอบแผนภาพของบริเวณสยามสแควร์

การจัดระบบประสานสัมพันธ์ (Integrated System) ขององค์ประกอบกายภาพอาคารและสาธารณูปโภค นอกจากคุณสมบัติประโยชน์ใช้สอยหลักของแต่ละองค์ประกอบ เช่น ที่จอดรถ ถนนสัญจร พื้นที่ใช้งาน การระบายน้ำ ต่าง ๆ เป็นต้น โดยลักษณะวิธีการจัดเรียงกลุ่มอาคาร การกำหนดลักษณะอาคาร และผังบริเวณ ก่อให้เกิดคุณสมบัติและศักยภาพของพื้นที่ว่าง โดยตำแหน่งเฉพาะที่แตกต่างกัน เช่น ระดับชั้นพื้นที่ หอแถวหัวมุมถนน ฯลฯ แต่ละตำแหน่งมีคุณค่าไม่เท่ากันและเหมาะสมสอดคล้องกับการใช้ประกอบกิจกรรมบางประเภท ซึ่งมีผลต่อประสิทธิภาพในการทำงาน โอกาสการชาย และมีผลต่อราคาค่าเช่าเช่นกัน

ปัจจัยซึ่งตัดสินคุณค่าของตำแหน่งเหมาะสมสำหรับผู้ลงทุนประกอบกิจการ นอกจากทำเลที่ตั้งโดยภูมิศาสตร์ชุมชนแล้ว ตำแหน่งเฉพาะของที่ตั้งในบริเวณก็เป็นสิ่งสำคัญในการพิจารณา สภาพแวดล้อมของตำแหน่งซึ่งจะใช้ประกอบกิจกรรมต้องพิจารณาทั้งลักษณะความเหมาะสมทางกายภาพของอาคาร ความสะดวกของสาธารณูปโภค กิจกรรมการใช้พื้นที่โดยรอบ แนวโน้มของการใช้พื้นที่และการคาดคะเนผลผลิตเสีย ซึ่งพึงจะได้รับจากการเลือกตำแหน่งประกอบกิจการนั้น ๆ

โดยลักษณะการจัดผังบริเวณ การกำหนดรูปแบบอาคาร และการจัดระเบียบควบคุมของพื้นที่บริเวณสยามสแควร์ จำแนกคุณสมบัติและศักยภาพของตำแหน่งเป็น 3 ลักษณะใหญ่ ๆ คือ

1. คุณสมบัติและศักยภาพพื้นฐานของตำแหน่ง พื้นที่ใช้งานต่าง ๆ ในบริเวณ
2. คุณสมบัติและศักยภาพพื้นฐานของอาคารห้องแถว
3. คุณสมบัติเอื้ออำนวยของระเบียบควบคุมของพื้นที่ในบริเวณสยามสแควร์

1. คุณสมบัติและศักยภาพ พื้นฐานของตำแหน่งพื้นที่ใช้งานในบริเวณ

คุณสมบัติของพื้นที่ใช้งานในตำแหน่งต่าง ๆ เฉพาะบริเวณสยามสแควร์ มีปัจจัยประกอบสำคัญและเป็นข้อพิจารณาสำหรับการใช้พื้นที่ทุกประเภทใหญ่ ๆ 5 ประการคือ

ความสามารถในการเข้าถึงพื้นที่ (Accessibility) ของยานยนต์และบุคคลผู้พิการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับลักษณะการเข้าถึง ขนาดถนนและทางสัญจร ระยะห่างจากจุดเขาออกโอกาส ความสะดวก และความจำเป็นอื่น ๆ

การโน้มมาต่อพื้นที่โดยตำแหน่ง (Approach) โดยจำนวนและโอกาส ซึ่งเกี่ยวข้องกับความหนาแน่นของผู้สัญจรผ่าน ความเด่นชัดมองเห็นได้ง่าย ตำแหน่งอ้างอิงชี้ชัดเฉพาะ เป็นต้น

ปัจจัยของประกอบที่ส่งเสริมพื้นที่เป็นพิเศษ โดยลักษณะคุณค่าและความใกล้ชิดของคุณภาพเกี่ยวข้องกับตำแหน่งใกล้ชิดโรงพยาบาลศูนย์ ใกล้ที่จอดรถ ใกล้ป้ายจอดรถประจำทาง เป็นต้น

ความมั่นคงปลอดภัยและความไร้พหุ (Privacy & Security) ทั้งทางกายภาพและจิตวิทยา ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร สัญญาเช่า สิทธิชอบเขตพื้นที่คุ้มครองความเป็นส่วนตัว ความเจ็บปวดปราศจากการรบกวนสิทธิต่าง ๆ เป็นต้น

อุปสรรคภัยรบกวนของพื้นที่ (Interferances) มีผลต่อการประกอบกิจกรรมในพื้นที่ทำให้สูญเสียประสิทธิภาพ โอกาสอันควรจะใดต่าง ๆ ไป เกี่ยวข้องกับลักษณะการจัดระบบสาธารณูปโภคและตำแหน่งพื้นที่ เช่น บริเวณใกล้จุดรวมขยะ บริเวณก่อสร้าง ตำแหน่งที่มองไม่เห็นจากภายนอก บริเวณน้ำท่วมประจำ ตำแหน่งที่มีแคคสองตลอดวัน ตำแหน่งซึ่งไม่อาจขยายต่อได้อีก ฯลฯ ซึ่งเป็นข้อยกพร่องของพื้นที่ซึ่งจะหลีกเลี่ยงมากที่สุด

ปัจจัยคุณสมบัติเฉพาะตำแหน่งของพื้นที่ทั้ง 5 ประการ มีคุณค่าความสำคัญต่อกิจกรรมแต่ละประเภทแตกต่างกัน และมีความแตกต่างกันตามตำแหน่งพื้นที่ของบริเวณ³ ซึ่งมีอิทธิพลมาจากปัจจัยทั้งภายในภายนอกบริเวณและแนวโน้มของกิจกรรมการใช้พื้นที่ อันเกิดจากคุณสมบัติพื้นฐานขององค์ประกอบกายภาพต่าง ๆ⁴ โดยอาจพิจารณาคูณค่าของตำแหน่งเปรียบเทียบระหว่างพื้นที่ภายในบริเวณตำแหน่งต่าง ๆ เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาค่าตำแหน่งเหมาะสมสำหรับกิจกรรมแต่ละประเภท

ในตารางเปรียบเทียบคุณสมบัติระหว่างพื้นที่ภายในบริเวณ จะเห็นได้ว่าพื้นที่ตำแหน่งมีคุณค่าไม่เท่าเทียมกัน โดยตำแหน่งที่มีคุณค่าสูงกว่าในปัจจุบันสนับสนุน จะได้เปรียบและตำแหน่งที่มีอุปสรรครบกวนสูงจนเสียเปรียบกว่าตำแหน่งอื่น ๆ ความเหมาะสมพอดีของคุณสมบัติพื้นที่ที่มีความสำคัญแตกต่างกันไป เช่น กิจการขายสินค้าปลีกต้องการความจอแจของสถานที่ ในขณะที่สำนักงานต้องการความเงียบสงบ หรือร้านเสื้อผ้าต้องการให้มีผู้มองเห็นมาก ๆ แต่คลื่นศรัทธาโรคต้องการความเป็นส่วนตัวสูง เป็นต้น ความแตกต่างในคุณสมบัติของตำแหน่งมีศักยภาพของการใช้พื้นที่แตกต่างกัน โดยลักษณะของการจัดตั้งบริเวณสาธารณูปโภคของพื้นที่อาจจะกล่าวได้ว่าสามารถตอบสนองปัจจัยคุณสมบัติที่สำคัญในเรื่องความสะดวกในการเข้าถึงและการโน้มน้าวต่อพื้นที่ได้ก็พอเพียง คุณค่าที่เพิ่มขึ้นจึงเป็นส่วนเกินซึ่งเป็นประโยชน์สนับสนุนพื้นที่เป็นพิเศษ

³ คู่มือการจำแนกพื้นที่ในภาคผนวก

⁴ คู่มือรายละเอียดการวิเคราะห์พื้นที่ในภาคผนวก

ลักษณะการจำแนกพื้นที่		ลักษณะคุณสมบัติของพื้นที่		ความสามารถในการเข้าถึงพื้นที่		คุณภาพการคมนาคม		ปัจจัยส่งเสริมพื้นที่		ความมั่นคงและความปลอดภัย		อุปสรรครบกวน	
		HIGHER	MEDIUM	LOWER	ACCESSIBILITY	APPROACH	COMPLEMENTARY	SECURITY PRIVACY	INTERFERENCE				
พื้นที่	ZONE	ยานพาหนะ	ทางสัญจรทางเท้า	โอกาส	ปริมาณ	คุณค่า	ระยะทาง	ความมั่นคง	ความปลอดภัย	รบกวน	รบกวน	รบกวน	รบกวน
		CLUSTER	BLOCK	LEVEL	SPECIFIC SITE								
พื้นที่	1 แถบริมถนนภายนอก	/	X	/	X	/	/	X	/	X	/	X	
	2 แถบริมถนนภายใน	X	/	X	X	/	/	X	/	/	/	/	
	3 แถบกลางภายใน	/	/	/	/	0	/	X	/	0	0	0	
	4 แถบริมถนนด้านหลัง	/	0	0	0	0	0	X	/	0	0	0	
การจับกลุ่ม	1 เรียงแถวตามยาว	X	/	0	0	0	/	X	/				
	2 แบบประชิด	/	/	0	0	0	0	X	0	/	/	/	
	3 จับกลุ่มรอบศูนย์กลาง	/	X	/	X	/	X	X	/	/	/	/	
กลุ่มอาคารในพื้นที่	1 A	X	X	/	/	/	X	X	/	0	0	0	
	2 B	X	/	/	/	/	X	X	/	0	0	0	
	3 C	/	/	/	0	0	/	X	/	/	/	/	
	4 D	/	0	0	0	/	/	X	X	0	0	0	
	5 E	X	/	0	0	0	0	X	X	0	0	0	
	6 F	/	0	0	0	0	0	X	X	/	/	/	
	7 G	/	0	0	0	/	/	X	X	/	/	/	
	8 H	/	X	X	X	X	X	X	/	/	/	/	
	9 I	/	X	/	X	/	/	X	/	0	0	0	
	10 J	/	X	X	X	X	X	X	/	/	/	/	
	11 K	/	X	/	X	/	X	X	/	/	/	/	
	12 L	/	/	X	X	X	X	X	/	/	/	/	
ระดับพื้นที่	1 ชั้นล่าง	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0	
	2 ชั้นสอง	0	/	0	0	0	/	X	/	/	/		
	3 ชั้นสาม	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X		
	4 ชั้นคาทฟ้า	0	0	0	0	0	0	X	/	X	X		
ตำแหน่งเฉพาะ	1 หัวมุมถนนทางเค้น	X	X	X	X	/	/	X	/	0	0	0	
	2 ขวางกลาง	/	/	0	/	/	/	X	X	/	/	/	
	3 ทางสัญจร 2 ระเบียบ	/	X	/	X	X	X	X	0	0	0	0	

2. คุณสมบัติและศักยภาพของอาคารห้องแถว

อาคารห้องแถวเป็นหน่วยอาคารซึ่งมีรูปแบบแน่นอนมั่นคงในตลาดอาคารที่กินของไทย คนส่วนใหญ่มีความคุ้นเคยต่อรูปแบบอาคารมากกว่า โดยเฉพาะในหมู่พ่อค้านักธุรกิจในเมืองทั่วไป โดยลักษณะของอาคารห้องแถวในบริเวณมีความแตกต่างจากห้องแถวมาตรฐานทั่วไปอยู่บ้างในเรื่องของการจัดระเบียบ ความสวยงาม หนาร้าน ความแข็งแรงและระบบโครงสร้าง แต่ก็ยังคงลักษณะความเป็นห้องแถวไว้ในเรื่องของรูปแบบการจัดพื้นที่สาธารณูปโภคภายใน การแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ถือครองอาคาร หน่วยงานที่มาตราฐาน รูปทรงอาคาร ฯลฯ

จากการศึกษาเกี่ยวข้องกับอาคารห้องแถวอาจสรุปลักษณะที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้⁵

ลักษณะผู้เป็นเจ้าของครอบครอง

- เป็นผู้ประกอบธุรกิจในอาคารห้องแถวและพักอาศัยชั้นบน
- เป็นลูกจ้างที่อื่นและใช้อาคารเป็นที่พักอาศัย
- ครอบครัวยุติการธุรกิจในห้องแถวและสมาชิกบางคนทำงานที่อื่นไปช่วย

ลักษณะรายได้จากการทำธุรกิจห้องแถว

- รายได้สูงต่ำตามทำเลที่ตั้งในย่านต่าง ๆ ของเมือง
- รายได้ขึ้นอยู่กับชนิดของธุรกิจที่ให้เช่าตอบแทนไม่เท่ากัน

ขนาดครอบครัวกับห้องแถว

- จำนวนสมาชิก 5 - 11 คนเป็นค่าเฉลี่ยสูงสุด
- ไม่มีความสัมพันธ์ของขนาดครอบครัวกับคุณภาพการครอง
- ไม่มีความสัมพันธ์ของขนาดครอบครัวกับจำนวนชั้น

⁵ Thai Investment and Securities Co., Property Development

ทัศนคติในการอยู่ในอาคารห้องแถว

- ไม่มีความสัมพันธ์ร่วมของขนาดครอบครัวคหุหา และชั้นพื้น

- สามารถค้าขายได้ในชั้นล่าง

- ห้องแถวมักจะติดถนนทำให้มีความสะดวก

- โดยทั่วไปราคาถูกกว่าอาคารประเภทอื่น ๆ

- มีความปลอดภัยจากการรวมกลุ่มกันอยู่

แรงจูงใจต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง

- ทำเลที่ตั้งดี

- ราคาสมเหตุสมผล

- มีความคุ้นเคยกับพื้นที่ในย่านนั้น ๆ

- มีสาธารณูปโภคพอสมควรและมีพื้นที่ว่างพอควร

ปัญหาซึ่งเกี่ยวข้องกับอาคารห้องแถวทั่วไป คือวัสดุก่อสร้างขาดคุณภาพ ขาดแคลนสาธารณูปโภคที่จำเป็น ขาดความปลอดภัย การก่อสร้างไม่เรียบร้อย ขาดแคลนน้ำประปา พื้นที่ไม่พอเพียง มีเสียงรบกวนจากถนน บรรยากาศไม่น่าพอใจ การจัดการดูแลไม่มีประสิทธิภาพ

ลักษณะของผู้อยู่อาศัยของอาคารห้องแถวทั่วไปอาจแตกต่างกับผู้อยู่ในพื้นที่บาง แต่โดยรูปแบบของอาคารและทำเลที่ตั้ง จะมีศักยภาพดึงดูดผู้อยู่อาศัยในอาคารในกลุ่มตลาดลูกคาห้องแถวเป็นสำคัญ โดยตัวอาคารเองก็มีศักยภาพการไร้พื้นที่ในรูปแบบซึ่งคุ้นเคยดั้งเดิมคือทำธุรกิจการค้าในชั้นล่างและอยู่อาศัยในชั้นบน ปัญหาอื่น ๆ ของอาคารห้องแถวก็ใกล้เคียงกับอาคารในบริเวณสยามสแควร์ เช่นกัน

คุณลักษณะสำคัญของอาคารห้องแถวก็คือ ความไม่กำหนดขอบเขตการใช้งานของพื้นที่อาคารและวิถีครอบครัวกรรมสิทธิ์พื้นที่ จะเป็นสิ่งเอื้ออำนวยต่อการใช้งานอย่างมาก ความจำกัดของขนาดพื้นที่ ช่วงกว้างยาว และการสัญจรภายในหน่วยอาคาร จะมีส่วนกำหนดขอบเขตกิจกรรมการไร้พื้นที่ควบคู่กัน การไร้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมอย่างไรจึงเกี่ยวข้องกับลักษณะรูปแบบที่กำหนดของอาคารอย่างมาก กิจกรรมการไร้พื้นที่ภายในหน่วยอาคารจะต้องสอดคล้องกับลักษณะคุณสมบัติของพื้นที่ในแต่ละระดับชั้นด้วย โดยทั่วไปอาจกล่าวได้ว่าอาคาร

ห้องแถวในบริเวณสยามสแควร์ มีคุณสมบัติและศักยภาพของตัวอาคารดีกว่าห้องแถวทั่ว ๆ ไป และอยู่ในทำเลที่สภาพแวดล้อมที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของเมือง ปัญหาที่คล้ายคลึงกันก็คือความขาดแคลนสาธารณูปโภคซึ่งจักไว้ไม่เพียงพอ เสียงบบกวน และการดูแลจัดการพื้นที่โดยทั่วไป

3. คุณสมบัติเอื้ออำนวยของระเบียบควบคุมการใช้พื้นที่บริเวณสยามสแควร์

การจัดการดูแลบริเวณพื้นที่และอาคาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินรับช่วงมาจากบริษัท เอกชนเมื่อหมดสัญญากรรมสิทธิ์เช่า โดยที่ลักษณะของการดำเนินการของบริษัท เอกชนมิได้มีการจัดควบคุมการใช้พื้นที่อย่างเป็นระเบียบแบบแผน ทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงคงสภาพลักษณะการใช้พื้นที่แบบเดิมไว้ และคอยดูแลอาคารสถานที่ต่อมา

ระเบียบสัญญาเช่าพื้นที่ของบริเวณเป็นแบบมาตรฐานทั่วไปของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่จะตกลงอายุสัญญาเช่าสิทธิอาคารใหม่กับมหาวิทยาลัยต่อมากับบริษัท เอกชน เงื่อนไขเพิ่มเติมในสัญญาเช่าใหม่มีลักษณะจำกัดการใช้พื้นที่ของกิจกรรมบางประเภท และมีลักษณะค่อนข้างจะรัดกุมกว่าเดิมมาก โดยทั่วไปผู้เช่าจะตกลงเสียค่าเช่ากรรมสิทธิ์หรือค่าเช่าให้ทางมหาวิทยาลัยเมื่อต่อสัญญาใหม่เฉลี่ยकुหาละ 250,000 - 280,000 บาท ทอระยะสัญญาเช่า 10 ปี ซึ่งอาจจะต่อสัญญาเป็นรายปีก็ได้และเสียค่าเช่าเดือนละ 180 บาท/कुหา (เพิ่มเป็นเดือนละ 1,000 บาท/कुหาในปี 2523) โดยทางมหาวิทยาลัยจะเป็นผู้ดูแลรักษาบริเวณให้ อัตราค่าเช่าสิทธิของผู้เช่าต่อकुหาเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับราคาตลาดจริงมีความแตกต่างกันมาก ราคาต่อรองตลาดมีค่าระหว่าง 1,200,000 - 2,000,000 บาทต่อकुหาที่ตั้ง จึงมีความสำคัญมากกว่าราคาเช่าสิทธิจากมหาวิทยาลัย สำหรับการดำเนินการค้าทั่วไปแล้ว ความมั่นคงของสถาบันผู้ให้เช่าและอัตราค่าเช่าปกติที่เรียกเก็บ จึงเอื้ออำนวยต่อการลงทุนระยะยาวได้คือ โดยกรรมสิทธิ์การเช่าอาคารถือเป็นหลักทรัพย์ได้ส่วนหนึ่ง

ระเบียบสัญญาเช่าของทางมหาวิทยาลัย⁶ มีผลบังคับต่อการใช้พื้นที่ของกิจกรรมบางประเภท ซึ่งถือเป็นกิจกรรมท่องเที่ยวในบริเวณ เช่น อุทยาน สวนอาบอบนวด และอื่น ๆ

⁶ สัญญาเช่าทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในภาคผนวก

คั้งระนุในสัญญาเช่าข้อ 5 กิจกรรมเดิมที่มีอยู่จะต้องเลิกกิจการไปเมื่อหมดสัญญาเช่าเดิม
ระเบียบสัญญาใหม่มีผลต่อกิจกรรมการใช้พื้นที่บางส่วน ส่วนใหญ่ที่เป็นอยู่มิได้มีผลกระทบ
กระเทือนอย่างไร

ลักษณะสัญญาเช่ารายละเอียดต่าง ๆ เช่น ข้อ 13 ในเรื่องการยกเลิกการให้เช่า
และข้อ 15 เรื่องการติดตั้งป้ายโฆษณาบนอาคาร มีส่วนจำกัดสิทธิสัญญาเช่าอยู่บาง แม้ว่าใน
ทางปฏิบัติอาจไม่มีนโยบายดำเนินการใด ๆ ก็ตาม นอกจากนั้นก็เป็นการให้เช่าอาคาร
ทั่ว ๆ ไป ซึ่งมุ่งไปในทางรักษาทรัพย์สินมิให้เสียหายมากกว่าจะควบคุมการใช้พื้นที่อย่างจริงจัง
การควบคุมชนิดประเภทจำนวนกิจกรรมการใช้พื้นที่ไม่มีการกำหนดไว้ การใช้อาคารของผู้เช่า
จึงมีอิสระพอสมควรและสามารถได้รับประโยชน์จากสาธารณูปโภคอย่างเต็มที่

ปัญหาอื่น ๆ ของบริเวณ เช่น การรบกวนกันของอาคารข้างเคียง การกันที่จอดรถ
ของร้านค้า การใช้พื้นที่สาธารณะ การดูแลรักษาอาคาร ยังไม่มีระเบียบควบคุมได้อย่างรัดกุม
พอเพียง ตลอดจนข้อกำหนดการใช้พื้นที่ของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ เฉพาะ เช่น การกำหนด
ระบบจัดของเสีย น้ำหนักบรรทุกของอาคาร เป็นต้น ซึ่งคงเป็นการพิจารณาเฉพาะราย
ละเอียดการต่อเติมค้ำแปลงตัวอาคาร มิได้พิจารณาผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมอย่างจริงจัง
เป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบกิจกรรมบางประเภท โดยลงทุนค่าและได้รับผลตอบแทนจาก
สาธารณูปโภคพื้นที่สูง ซึ่งอาจเป็นปัญหาต่อบริเวณข้างเคียงภายหลังได้

ระเบียบสัญญาควบคุมการเช่าใช้อาคารโดยทั่วไปอาจจะมีความเหมาะสมสำหรับ
ผู้เช่าอาคาร แต่สำหรับผู้ประกอบกิจการธุรกิจการค้ามีผลประโยชน์ได้รับแตกต่างกันโดยลักษณะ
การค้าเป็นธุรกิจ การขยายตัวและการเติบโตของธุรกิจการค้าบริการต่าง ๆ ซึ่งมีได้มีการ
ควบคุมจะมีผลกระทบต่อพื้นที่ในระยะยาว ซึ่งจะเป็นปัญหาและต้องลงทุนแก้ไขปรับปรุงบริเวณ
อย่างมาก

สรุปลักษณะคุณสมบัติและลักษณะของโครงสร้างอาคารและสภาพแวดล้อมกายภาพของบริเวณ

โครงสร้างสภาพแวดล้อมของบริเวณสยามสแควร์และวิธีการจัดการพื้นที่ มีลักษณะ
สำคัญสรุปได้ดังนี้

ทำเลที่ตั้งของบริเวณนี้เป็นพื้นที่ซึ่งมีคุณค่าทางเศรษฐกิจที่ค้ำสูงที่สุดแห่งหนึ่งของเมือง
ศักยภาพของทำเลที่ตั้งนี้มีผลต่อราคาที่ดินและอาคารสำหรับการใช้พื้นที่ซึ่งใหญ่ล้นทดแทนสูง
ความสะดวกในการติดต่อ เชตอทธิพลของตลาดลูกค้า โครงสร้างตลาดของบริเวณใกล้เคียง
ทำให้เกิดกิจกรรมประเภทธุรกิจการค้าบริการระดับสูง เท่านั้นจึงมีความสามารถรองรับถือสิทธิการ
ใช้พื้นที่ได้

แนวความคิดพื้นฐานในการออกแบบจัดพื้นที่บริเวณ เป็นรูปแบบศูนย์การค้าห้องแถว
ซึ่งมุ่งผลล้นทดแทนจากการขายสิทธิอาคารและที่ดินเป็นสำคัญ การกำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภค
และอาคารในบริเวณค่อนข้างดี มีการคาดคะเนป้องกันปัญหาหลายด้าน และจัดพื้นที่สาธารณูปโภค
ไว้ในสัดส่วนสูง อย่างไรก็ตามรูปแบบการพัฒนาพื้นที่แบบห้องแถวเป็นข้อบกพร่องที่มีผลต่อการ
ใช้พื้นที่ของบริเวณอย่างสำคัญ การจัดระเบียบและควบคุมการใช้พื้นที่ยังคงเป็นลักษณะปล่อยให้
ละเลย ขาดการวางแผนที่ดี

ปัจจัยสำคัญของการออกแบบจัดผังบริเวณที่ทำได้ใหม่บริเวณนี้มีคุณค่าสูงก็คือ การจัดให้มี
โรงภาพยนตร์และสถานพักผ่อนเป็นแหล่งสร้างตลาดลูกค้าของพื้นที่ ขนาดของพื้นที่บริการต่าง ๆ
เช่น ทางเท้า ถนน ที่จอดรถ และมีอัตราสวนการใช้ที่ดินต่ำ ทำให้เกิดความสะดวกในพื้นที่
สูงพอ ความเอื้ออำนวยของระเบียบสัญญาควบคุมอาคารซึ่งเปิดโอกาสให้สามารถได้ใช้พื้นที่ได้
อย่างกว้างขวาง

ลักษณะการวางผังและจัดกลุ่มอาคารห้องแถว ก่อให้เกิดคุณสมบัติและศักยภาพของ
ตำแหน่งแตกต่างกันอยู่ในบริเวณ ซึ่งเกิดจากปัจจัยองค์ประกอบภายนอกและภายในพื้นที่เดิม
อย่างไรก็ตาม มาตรฐานค่าสูงของสาธารณูปโภคในพื้นที่ไขว้จน เพียงพอที่จะรองรับการใช้
พื้นที่ปกติได้

ลักษณะการจัดพื้นที่ไขว้งานแบบห้องแถว โดยตัวอาคารเองมีอิทธิพลต่อลักษณะผู้ใช้
บางข้อสมควรโดยความคุ้นเคย การกำหนดรูปแบบอาคารเดียวกันสำหรับกิจกรรมทุกประเภท
มีแนวโน้มที่จะก่อให้เกิดปัญหาหลายประการ โดยเฉพาะเกิดจากความไม่สอดคล้องของโครงสร้าง
สภาพกายภาพกับกิจกรรมการใช้พื้นที่ ซึ่งมีได้มีการกำหนดไว้ล่วงหน้า มีผลต่อการสูญเสีย

ประสิทธิภาพการไหลที่คืนและอาคาร การสูญเสียเปล่าทางทรัพยากรเพื่อการคัดแปลงแก้ไขอื่น ๆ และส่งผลถึงสาธารณูปโภคโดยส่วนรวมอีกด้วย

การจัดระเบียบควบคุมพื้นที่ที่มีลักษณะของการดูแลทรัพย์สินมากกว่าจะเป็นการจัดการการไหลที่คืนใหม่ประโยชน์และมีประสิทธิภาพ การเปิดโอกาสให้มีการใช้อาคารโดยมิได้มีการควบคุมมีผลต่อการเลือกประกอบธุรกิจในพื้นที่อย่างมาก และเป็นตัวก่อให้เกิดความขาดแคลนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จัดไว้ไม่มีความสามารถรองรับการใช้งานได้เพียงพอ ซึ่งต้องมีการแก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติมอีกมาก

โดยทั่วไปลักษณะการออกแบบและจัดผังบริเวณอาจกล่าวได้ว่ามีมาตรฐานสูงพอสมควร ปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากลักษณะ ชนิด จำนวน ประเภทกิจกรรมการไหลพื้นที่ภายในซึ่งขาดระเบียบควบคุมที่เพียงพอ ความเปลี่ยนแปลงของตลาด วิธีการดำเนินธุรกิจ การแข่งขันทางการค้าในช่วงเวลาที่ผ่านมา ทำให้รูปแบบและพฤติกรรมการไหลพื้นที่ของกิจกรรมต่าง ๆ เปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว ซึ่งลักษณะของอาคารห้องแถวไม่สามารถรองรับจุดประสงค์การใช้งานได้ ทำให้มีการคัดแปลงแก้ไขอย่างมาก อย่างไรก็ตามการพิจารณาปัญหาและความสัมพันธ์ของกิจกรรมการไหลพื้นที่อาคาร จึงต้องพิจารณาโครงสร้างกิจกรรมกับโครงสร้างอาคารสถานที่ควบคู่กันไป

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย