

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของกองทัพบก
: กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

ร้อยเอก กอบบุญ จุละจาริตต์

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2551

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

DESIGN GUIDELINES FOR THE DEVELOPMENT OF STATE PROPERTIES UNDER
THE OCCUPATION OF THE ROYAL THAI ARMY : A CASE STUDY OF
THE SECOND CAVALRY DIVISION, KING'S GUARD

Captain Kobboon Chulacharitta



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Architecture Program in Urban Design

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2008

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของ
กองทัพบก: กรณีศึกษากองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

โดย

ร้อยเอก กอบบุญ จุละจาริตต์

สาขาวิชา

การออกแบบชุมชนเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ระหัดร โจนประดิษฐ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์
ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นพพันธ์ ตาปานานนท์)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ระหัดร โจนประดิษฐ์)

.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จิตติศักดิ์ ธรรมาภรณ์พิลาศ)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

กอบบุญ จุละจาริตต์: แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของ กองทัพบก: กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์. (DESIGN GUIDELINES FOR THE DEVELOPMENT OF STATE PROPERTIES UNDER THE OCCUPATION OF THE ROYAL THAI ARMY: A CASE STUDY OF THE SECOND CAVALRY DIVISION, KING'S GUARD) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ.ดร.ระหัตถ์ โรจนประดิษฐ์, 257 หน้า.

ที่ราชพัสดุ เป็นอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่มีอยู่จำนวนมากและตั้งอยู่ตามจังหวัด ต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดยได้ถูกจัดสรรและแบ่งมอบให้หน่วยงานราชการ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจและหน่วยงานอื่น ๆ ที่ ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ดูแล

กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งที่ตั้งเป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของ กองทัพบก เป็นหน่วยที่มีอำนาจการทำลาย ช่มชู้ญและมีประสิทธิภาพสูงสุด เมื่อมีการใช้อย่างเป็นปึกแผ่น จึง สมควรกำหนดที่ตั้งให้เหมาะสมตั้งแต่ในยามปกติ เพื่อให้สามารถเคลื่อนย้ายหน่วยเข้าปฏิบัติงานในฐานะกองหนุน ของกองทัพบกได้อย่างรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพในเขตพื้นที่กองทัพบกต่าง ๆ ซึ่งในปี 2532 กองทัพบกได้มี นโยบายในการย้ายที่ตั้งหน่วยทหารออกจากกรุงเทพมหานคร ตามคำสั่งที่ กท 0403/2664 ได้ระบุถึงความจำเป็น ผลกระทบและลำดับความเร่งด่วน รวมถึงการพิจารณาที่ตั้งใหม่ และการพิจารณาใช้ประโยชน์จากที่ตั้งเดิม โดย กล่าวไว้ให้ใช้ที่ตั้งเดิมเป็นอาคารสำนักงานต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทัพบก หรือประชาชนในกรุงเทพมหานคร และได้ข้อพิจารณาว่าสมควรให้คงหน่วยทหารบางหน่วยไว้ในกรุงเทพมหานคร เพื่อลดผลกระทบในเรื่องการรักษา ความปลอดภัยและด้านการเมือง ซึ่งกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ มีภารกิจหลักในเรื่องการสนับสนุนม้า เพื่อ ใช้ในงานพระราชพิธีต่าง ๆ ของพระบรมวงศานุวงศ์ทุกพระองค์ จึงเป็นหนึ่งในหน่วยที่ไม่ต้องเคลื่อนย้าย และมีที่ ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษา

การศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยทำการศึกษาและวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและ สังคมของพื้นที่ศึกษา รวมถึงหลักเกณฑ์ในการใช้ที่ราชพัสดุ ข้อกำหนด กฎหมายตามผังการใช้ที่ดิน และข้อกำหนด ในการใช้พื้นที่ภายในกองทัพบก อีกทั้งศึกษาถึงความสัมพันธ์และความเชื่อมโยงในด้านที่เกี่ยวข้อง เพื่อทราบถึง ปัญหา ข้อจำกัด และศักยภาพของพื้นที่ โดยกรณีศึกษาตั้งอยู่ในย่านสนามเป้า เขตพญาไท ซึ่งเป็นพื้นที่ติดต่อกับ อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เป็นศูนย์กลางการคมนาคมและเป็นย่านธุรกิจที่มีความสำคัญของกรุงเทพมหานคร ซึ่งพื้นที่ ดังกล่าวเป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ในการครอบครองของกองทัพบกมาตั้งแต่อดีต แต่ในปัจจุบันพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลง และพัฒนาไปตามวิวัฒนาการด้านต่าง ๆ ของเมือง โดยเฉพาะเมื่อมีโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส ผ่านใน บริเวณพื้นที่ ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เมื่อมีการพัฒนาตามศักยภาพที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งชุมชนโดยรอบ พัฒนาไปในเชิงพาณิชย์กรรม แต่ขาดที่ว่างสาธารณะ ซึ่งแนวทางการพัฒนาพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษา พระองค์ กองทัพบกจึงควรคำนึงถึงสัดส่วนในการใช้พื้นที่ในการตั้งหน่วยทหารที่เล็กลงตามความจำเป็นของอัตรา อาคาร และใช้พื้นที่ที่เหลือพัฒนาในเชิงพาณิชย์กรรมและที่ว่างสาธารณะโดยทำโครงการร่วมกับกรมธนารักษ์เพื่อ ส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนและสภาพแวดล้อม รวมถึงการบริหารจัดการผลประโยชน์ร่วมกันระหว่าง กองทัพบกกับ กรมธนารักษ์

ดังนั้นการศึกษานี้จึงศึกษาสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและนำไป วิเคราะห์ปัญหาและทราบถึงศักยภาพของพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และสภาพพื้นที่โดยรอบ ตลอดจนความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ โดยกำหนดโปรแกรมการพัฒนาและทำการออกแบบวางผังทางกายภาพ เพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งคำนึงถึงองค์ประกอบด้านกายภาพของเมือง โดยการพัฒนาลดส่วนการใช้ที่ดินที่เหมาะสม พัฒนาการสัญจรภายในกับภายนอกพื้นที่ การสร้างความสมดุลของที่ว่างสาธารณะกับเมือง ความต่อเนื่องของทาง เท้าทางสัญจร ความชัดเจนขององค์ประกอบอาคารริมถนนสายหลัก รวมถึงด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยการวาง แผนการใช้ประโยชน์อาคารให้มีความสัมพันธ์กับลำดับศักยภาพของถนน นอกจากนี้แนวทางการพัฒนาพื้นที่กองพล ทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์นี้ยังใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ตลอดจนสามารถนำไป ประยุกต์ใช้กับการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกในพื้นที่อื่น ๆ ได้อย่างเหมาะสม

สาขาวิชา การออกแบบชุมชนเมือง ลายมือชื่อนิสิต..... 5.0.
ปีการศึกษา 2551 ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

4874103025: MAJOR URBAN DESIGN

KEY WORDS: DESIGN GUIDELINES/ STATE PROPERTIES/ ROYAL THAI ARMY/ SECOND CAVALRY DIVISION, KING'S GUARD

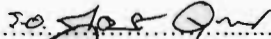
KOBBON CHUIACHARITTA: DESIGN GUIDELINES FOR THE DEVELOPMENT OF STATE PROPERTIES UNDER THE OCCUPATION OF THE ROYAL THAI ARMY: A CASE STUDY OF THE SECOND CAVALRY DIVISION, KING'S GUARD. THESIS ADVISOR: ASST.PROF.RAHUTH RODJANAPRADIED, Ph.D., 257 pp.

The state property is the real estate in the kingdom of Thailand that is abundant throughout the capital city and other provincial areas. These state properties are distributed not only to government-related units but also state enterprises and other permitted units.

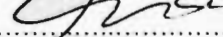
The area of the 2nd Cavalry Division King's Guard, the state property owned by the Royal Thai Army (RTA), is used as a case study in this research where the unit has met the highest competency in destruction, disruption an enemy, as well as the protection of the nation. According to its location in Central Business District (CBD), this area is suitable for military operation where reserved troops and forces can be posted on time in relation to the connection with other provincial army forces. Since 1991, the RTA had issued a policy to relocate the military unit apart from Bangkok in accordance with RTA order 0403/2664 that specified the removal necessity and impacts, the consideration of new military location, and the proper use of existing location. The RTA decided to renovate the existing location as the office building for the army and the citizen. Besides, the RTA considered the retention of some military units within the capital city of Bangkok for security and politic reasons. Thus, the 29th Cavalry Battalion King's Guard, the main support unit of horses to be served to all royal family members within the kingdom for any occasion, still remained on its location without removal.

This research project aims at proposing the development feasibility for the state property in the responsibility of the RTA by using the 2nd Cavalry Division King's Guard as a case study. This project covers the study and analysis in physical characteristics, economic and social factors within the study boundary. In addition, state property procedures, specifications, state plan legislations, as well as state policies in the usage of the RTA area are also included in the study. Besides, this research studies the relationship and linkage of each related factor to unearth problematic issues, constraints and the effectiveness of the area. The research area of the 2nd Cavalry Division King's Guard, situated in Sanam-Pao area - Phrayathai district, is connected to the Victory Monument: the largest transportation route and business hub in Bangkok. Because of the advent of mass transportation of Bangkok Transit System (BTS) or so called 'Sky Train' within the city, this area has been dramatically changed in association to the city development plan. Due to massive industrialized community, the area was generally lack of public spaces. Considering the development of the 2nd Cavalry Division King's Guard area, the appropriate proportion in area utility should be considered in terms of downsizing military units and then developing the area for industrialize zone and public spaces. This can be done by coordinating with Treasury Department in promoting better economic and environmental community, as well as the management for mutual advantages between the RTA and the Treasury Department.

Therefore, this analysis project pays much more attention to physical, economic and social aspects of the area in order to perceive and analyze any possible problem and the total potentiality of the 2nd Cavalry Division King's Guard and its vicinity by means of assessing development guidelines and designing proper physical plan. The development emphasizes the physical characteristic of an urban area, the balance between the public space and the city space, the continuity of walkway, the obvious building elements, including the consideration of economic and social facets. Furthermore, this project also underlines the proper use of the building in relation to the physical characteristic, significance, and identity of the main road and the area. The development guidelines for the 2nd Cavalry Division King's Guard can be utilized as a primary data for future development within the area. Additionally, this research project can be applied to other state property areas for the total result of the most suitable and efficient use of army areas.

Field of Study : Urban Design Student's Signature: 

Academic Year : 2008

Advisor's Signature: 

กิตติกรรมประกาศ

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ระหัตถ์ โรจนประดิษฐ์ รวมทั้ง อาจารย์ภายในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ทุกท่าน เป็นอย่างสูงที่ได้ให้ความรู้ ให้ความช่วยเหลือ และคำแนะนำต่างๆ อย่างดียิ่งจนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงลงด้วยดี

ขอขอบพระคุณประธานกรรมการวิทยานิพนธ์และกรรมการทุกท่าน ที่กรุณาสละเวลา ในการสอบวิทยานิพนธ์ รวมทั้งการให้คำแนะนำต่างๆ

ขอขอบพระคุณบุคลากรภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ กรมทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ สำนักงาน กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตพญาไท กรมแผนที่ทหาร รวมทั้งบุคลากรจากหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องที่กรุณาสละเวลาในการให้สัมภาษณ์ ช่วยเหลือในการหาข้อมูล ให้ข้อคิดเห็นและความรู้ต่างๆ เพื่อเก็บข้อมูลในการทำวิจัยครั้งนี้

ขอบคุณเพื่อนร่วมรุ่น รุ่นพี่ รุ่นน้อง สาขาการออกแบบชุมชนเมืองและบุคลากรของ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ รวมถึงเพื่อนร่วมงานกรมยุทธโยธาทหารบกที่คอยให้คำแนะนำ และเป็นกำลังใจเสมอมา รวมทั้งบุคคลที่มีได้เอ่ยนามในที่นี้ ที่คอยให้ความช่วยเหลือเป็นอย่างดี

ท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา และครอบครัว ที่ให้ความสนับสนุนช่วยเหลือ และเป็นแรงใจที่สำคัญจนสำเร็จการศึกษา

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญภาพ.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ท
สารบัญแผนที่.....	ฒ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	2
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	4
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี เอกสารงานวิจัย และเอกสารที่เกี่ยวข้อง.....	5
2.1 ที่ราชพัสดุ.....	7
2.2 ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	12
2.3 แผนและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่ กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	16
2.4 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการออกแบบชุมชนเมือง.....	21
2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา.....	33
2.6 สรุปประเด็นที่ได้จากแนวความคิด ทฤษฎี เอกสาร และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	35
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	36
3.1 ขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัย.....	36
3.2 วิธีการศึกษา และเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	42
บทที่ 4 การศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่.....	46
4.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	48
4.2 สภาพทั่วไปบริเวณสถานีรถไฟฟ้านามเป้า.....	103
4.3 สภาพทั่วไปของพื้นที่โครงการ: กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	105
4.4 กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่.....	122

บทที่ 5 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อกำหนดโปรแกรมการพัฒนา	125
5.1 การวิเคราะห์ปัจจัย ปัญหาและศักยภาพในการใช้ที่ราชพัสดุ ที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก	126
5.2 การวิเคราะห์สภาพพื้นที่ย่านสนามเป้า เขตพญาไท	130
5.3 สภาพปัญหาและศักยภาพพื้นที่ย่านสนามเป้า เขตพญาไท	135
5.4 นิยามการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	147
5.5 วิสัยทัศน์ในการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	147
5.6 การกำหนดโปรแกรมการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	148
บทที่ 6 ผังการพัฒนาพื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	155
6.1 แผนและผังแม่บทบริเวณ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เปรียบเทียบก่อนและหลังการพัฒนา	156
6.2 แผนและผังรายละเอียด	201
บทที่ 7 บทสรุป และข้อเสนอแนะ	251
7.1 สรุปผลการศึกษาแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	229
7.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการนำไปปฏิบัติ	232
7.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป	239
รายการอ้างอิง	240
ภาคผนวก	242
ภาคผนวก ก	243
ภาคผนวก ข	251
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	257

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.1 วิธีการศึกษา และเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	42
ตารางที่ 4.1 จำนวนและพื้นที่สวนสาธารณะ กลุ่มวิภาวดี ปี พ.ศ. 2546.....	53
ตารางที่ 4.2 จำนวนประชากรและครัวเรือนของ เขตพญาไท ตั้งแต่ปี พ.ศ.2523 – พ.ศ.2543 (ราย 10 ปี).....	54
ตารางที่ 4.3 รายชื่อบึง สระกักเก็บน้ำที่ขึ้นทะเบียนไว้เป็นที่รองรับเก็บกักน้ำชั่วคราว ตามขนาดพื้นที่และปริมาตร.....	83
ตารางที่ 5.1 ตารางสรุปการวิเคราะห์ปัจจัย ปัญหา และศักยภาพ ในการใช้ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก.....	130
ตารางที่ 5.2 บทบาทความสำคัญขององค์ประกอบเมืองต่อพื้นที่ย่านสนามเป้า.....	131
ตารางที่ 7.1 สรุปแผนงานแนวทางการพัฒนาด้านกายภาพของที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครอง ของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	234



 ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 ตำแหน่งพื้นที่ศึกษาในแผนที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549	2
ภาพที่ 1.2 ขอบเขตพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า เขตพญาไท	3
ภาพที่ 2.1 ส่วนแนวตั้งผลงานของ Patrick Blanc และจากงานพืชสวนโลก ราชพฤกษ์ 2006	20
ภาพที่ 2.2 สวนลอยฟ้าบนอาคารสูงต่างๆ	20
ภาพที่ 4.1 เปรียบเทียบพื้นที่บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ปีต่าง ๆ	50
ภาพที่ 4.2 NODE กิจกรรมโดยรอบ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	55
ภาพที่ 4.3 ถนนขนาดต่าง ๆ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	58
ภาพที่ 4.4 ระบบการสัญจร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	68
ภาพที่ 4.5 ที่จอดรถ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	70
ภาพที่ 4.6 มวลอาคาร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	71
ภาพที่ 4.7 พื้นที่ว่าง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	73
ภาพที่ 4.8 พื้นที่ว่างรกร้าง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	73
ภาพที่ 4.9 พื้นที่ว่างสาธารณะ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	74
ภาพที่ 4.10 เส้นทางทางเข้าถึง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	76
ภาพที่ 4.11 มุมมองจากภายนอกสู่ภายใน บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	77
ภาพที่ 4.12 มุมมองจากภายในสู่ภายนอก บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	78
ภาพที่ 4.13 ทางเดินเท้า บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	81
ภาพที่ 4.14 สภาพแวดล้อมด้านกิจกรรมการใช้สอย อาคารพาณิชย์กรรม ถนนพหลโยธิน ถนนดินแดง	88
ภาพที่ 4.15 สภาพแวดล้อมด้านกิจกรรมการใช้สอย ตึกแถว ถนนพหลโยธิน ถนนดินแดง	88
ภาพที่ 4.16 สภาพแวดล้อมด้านกิจกรรมการใช้สอย หน้า พล.ม.2 รอ.	89
ภาพที่ 4.17 สภาพแวดล้อมด้านกิจกรรมการใช้สอย อาคารพาณิชย์กรรม ริมถนนวิภาวดีรังสิต	89
ภาพที่ 4.18 สภาพแวดล้อมด้านกิจกรรมการใช้สอย ชุมชนพักอาศัย	89
ภาพที่ 4.19 สภาพแวดล้อมด้านกิจกรรมการใช้สอย ใต้ทางยกระดับ	90
ภาพที่ 4.20 สภาพแวดล้อมรูปแบบ-วัสดุอาคาร บริเวณถนนพหลโยธิน (ฝั่งตรงข้าม พล.ม.2 รอ.)	90
ภาพที่ 4.21 สภาพแวดล้อมรูปแบบ-วัสดุอาคาร บริเวณถนนพหลโยธิน (ฝั่ง พล.ม.2 รอ.)	91
ภาพที่ 4.22 สภาพแวดล้อมรูปแบบ-วัสดุอาคาร บริเวณถนนวิภาวดีรังสิต	92
ภาพที่ 4.23 สภาพแวดล้อมรูปแบบ-วัสดุอาคาร บริเวณถนนดินแดง	92
ภาพที่ 4.24 สภาพแวดล้อมรูปแบบ-วัสดุอาคาร บริเวณถนนพหลโยธิน ซอย 2	93
ภาพที่ 4.25 รูปแบบที่ 1 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย 3-4 ชั้น ริมถนนพหลโยธิน บริเวณรถไฟฟ้าบีทีเอส	97
ภาพที่ 4.26 รูปแบบที่ 2 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย 4 ชั้น ริมถนนพหลโยธิน	98

ภาพที่ 4.27	รูปแบบที่ 3 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย 2-3 ชั้น บริเวณชุมชนพักอาศัย.....	99
ภาพที่ 4.28	ต้นไม้และพืชพรรณ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	100
ภาพที่ 4.29	โคมไฟแสงสว่าง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	101
ภาพที่ 4.30	ป้ายรถประจำทาง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	101
ภาพที่ 4.31	รูปแบบป้ายต่าง ๆ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	102
ภาพที่ 4.32	วัสดุปูทางเดินเท้าสาธารณะ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	102
ภาพที่ 4.33	องค์ประกอบอื่น ๆ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	102
ภาพที่ 4.34	รูปตัดโครงสร้างสถานีรถไฟฟ้า.....	103
ภาพที่ 4.35	สภาพแวดล้อมบริเวณสถานีรถไฟฟ้า.....	104
ภาพที่ 4.36	พื้นที่โครงการ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	107
ภาพที่ 4.37	ถนนสายหลัก ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	107
ภาพที่ 4.38	ถนนสายรอง ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	108
ภาพที่ 4.39	ถนนซอย ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	108
ภาพที่ 4.40	อาคารประกอบที่สำคัญ ภายในกองพลทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์.....	116
ภาพที่ 4.41	ลักษณะทางด้านกิจกรรมใช้สอย ส่วนสำนักงาน.....	117
ภาพที่ 4.42	ลักษณะทางด้านกิจกรรมใช้สอย ส่วนพักอาศัย.....	117
ภาพที่ 4.43	ลักษณะทางด้านรูปแบบ-วัสดุอาคารส่วนสำนักงาน.....	118
ภาพที่ 4.44	ลักษณะทางด้านรูปแบบ-วัสดุอาคาร ส่วนนันทนาการ.....	118
ภาพที่ 4.45	ลักษณะทางด้านรูปแบบ-วัสดุอาคาร ส่วนพักอาศัย.....	119
ภาพที่ 4.46	ลักษณะทางด้านรูปแบบ-วัสดุอาคารส่วน ร้านค้าสวัสดิการ.....	119
ภาพที่ 4.47	ขอบเขตของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	120
ภาพที่ 4.48	อาคารที่มีการใช้ประโยชน์ในเชิงการค้าบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	122
ภาพที่ 4.49	พื้นที่รวมกลุ่มทางสังคม ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	123
ภาพที่ 4.50	พื้นที่รวมกลุ่มทางสังคม ของชุมชนโดยรอบ.....	123
ภาพที่ 6.1	รูปตัด A ถนน 6 เลน หลังการพัฒนา บริเวณถนนสายหลัก คือ ถนนพหลโยธิน.....	161
ภาพที่ 6.2	รูปตัด B ถนน 4 เลน หลังการพัฒนา ใช้เป็นทางลอด 2 เลน บริเวณถนนสายรอง คือ ถนนทางเข้ากองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	162
ภาพที่ 6.3	รูปตัด C ถนน 2 เลน พร้อมทางเท้าและทางข้าม หลังการพัฒนา ใช้เป็นถนนสายรองระหว่างพื้นที่พาณิชย์กรรม กับพื้นที่นันทนาการ.....	163
ภาพที่ 6.4	รูปตัด D ถนน 2 เลน พร้อมทางเท้าและทางข้าม หลังการพัฒนา ใช้เป็นถนนสายรองระหว่างพื้นที่พาณิชย์กรรม.....	164

ภาพที่ 6.5 รูปตัด E ถนน 2 เลน พร้อมทางเท้าและทางข้าม หลังการพัฒนา ใช้เป็นถนนสายรองระหว่างพื้นที่นันทนาการกับสวนพักอาศัย.....	165
ภาพที่ 6.6 รูปตัด F ถนน 2 เลน หลังการพัฒนา ใช้เป็นถนนสายรองภายในพื้นที่กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์.....	166
ภาพที่ 6.7 รูปตัด G ถนน 2 เลน ภายในพื้นที่กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์.....	167
ภาพที่ 6.8 รูปตัด H ถนน 2 เลน หลังการพัฒนา ภายในพื้นที่ชุมชนพักอาศัย.....	168
ภาพที่ 6.9 รูปตัด I ถนน 2 เลน และที่จอดรถ 1 เลน หลังการพัฒนา ภายในพื้นที่ชุมชนพักอาศัย.....	169
ภาพที่ 6.10 รูปตัด J ถนน 2 เลน และที่จอดรถ 1 เลน พร้อมทางจักรยาน หลังการพัฒนา ภายในพื้นที่ชุมชนพักอาศัย.....	170
ภาพที่ 6.11 รูปแบบที่ 1 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์กรรมสำนักงาน ถนนสายหลัก.....	192
ภาพที่ 6.12 รูปแบบที่ 2 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์กรรม 2 ชั้น ริมหาดพิเศษศรีวิชัย.....	193
ภาพที่ 6.13 รูปแบบที่ 3 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย 3-4 ชั้น ริมถนนพหลโยธิน บริเวณรถไฟฟ้ามหานคร.....	194
ภาพที่ 6.14 รูปแบบที่ 4 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย 4 ชั้น ริมถนนพหลโยธิน.....	195
ภาพที่ 6.15 รูปแบบที่ 5 แบบขยายรายละเอียดอาคารพักอาศัย 2-3 ชั้น บริเวณชุมชนพักอาศัย.....	196
ภาพที่ 6.16 แบบขยายรายละเอียดกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมค้าขาย 2 ชั้น ริมหาดพิเศษศรีวิชัย.....	204
ภาพที่ 6.17 แบบขยายรายละเอียดกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย 4 ชั้น ริมหาดพิเศษศรีวิชัย.....	205
ภาพที่ 6.18 ทศนิยมภาพผังรายละเอียด D1.....	206
ภาพที่ 6.19 มุมมอง 1 มุมมองสูงที่ว่างระหว่างอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย ริมหาดพิเศษศรีวิชัย ที่ออกแบบให้เป็นที่จอดรถ โดยมี ชั้น 2 เป็นลานกิจกรรมกลางแจ้ง.....	206
ภาพที่ 6.20 มุมมอง 2 บริเวณลานชุมชนและลานกิจกรรมกลางแจ้ง ริมหาดพิเศษศรีวิชัย.....	206
ภาพที่ 6.21 มุมมอง 3 ทางเดินเท้ามุ่งสู่พื้นที่ลานชุมชน และลานกิจกรรมกลางแจ้ง.....	207
ภาพที่ 6.22 มุมมอง 4 บริเวณกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมค้าขาย 2 ชั้น ริมหาดพิเศษศรีวิชัย.....	207
ภาพที่ 6.23 มุมมอง 5 ที่ว่างระหว่างอาคาร และกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมค้าขาย 2 ชั้น ริมหาดพิเศษศรีวิชัย.....	207
ภาพที่ 6.24 แบบขยายรายละเอียดกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมสำนักงาน ความสูงไม่เกิน 23.00 เมตร.....	210
ภาพที่ 6.25 แบบขยายรายละเอียดกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรม ความสูงไม่เกิน 23.00 เมตร ริมถนนพหลโยธิน.....	211
ภาพที่ 6.26 มุมมองที่ 1 ทศนิยมภาพรวม พื้นที่พาณิชย์กรรม.....	212
ภาพที่ 6.27 มุมมองที่ 2 บริเวณพื้นที่นันทนาการกลางแจ้ง.....	212
ภาพที่ 6.28 มุมมองที่ 3 ลานกิจกรรมบริเวณจุดตัดถนน.....	212
ภาพที่ 6.29 มุมมองที่ 4 ลานกิจกรรมกลางแจ้งบริเวณอาคารพาณิชย์กรรมสำนักงาน.....	213
ภาพที่ 6.30 มุมมองที่ 5 ทางเดินเท้าลอยฟ้า.....	213

ภาพที่ 6.31 มุมมองที่ 6 กลุ่มอาคารพักอาศัยรวม	213
ภาพที่ 6.32 แบบขยายรายละเอียดพาณิชยกรรมพักอาศัย 4 ชั้น บริเวณสถานีรถไฟฟ้า	216
ภาพที่ 6.33 ภาพตัด A แสดงที่ว่างระหว่างสถานีรถไฟฟ้าและอาคารพาณิชยกรรม	217
ภาพที่ 6.34 ภาพตัด B แสดงที่ว่างระหว่างสถานีรถไฟฟ้าและอาคารพาณิชยกรรมพักอาศัย	217
ภาพที่ 6.35 มุมมอง 1 บริเวณจุดขึ้นลง รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสนามเป้า ฝั่งกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	218
ภาพที่ 6.36 มุมมอง 2 บริเวณพื้นที่ริมน้ำมองสู่อาคารพาณิชยกรรมพักอาศัย	218
ภาพที่ 6.37 มุมมอง 3 บริเวณลานกิจกรรมและลานจอดรถหลังอาคาร	218
ภาพที่ 6.38 มุมมอง 4 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่	219
ภาพที่ 6.39 มุมมอง 5 ลานกิจกรรมกลางแจ้ง	219
ภาพที่ 6.40 มุมมอง 6 อาคารพาณิชยกรรมค้าขาย	219
ภาพที่ 6.41 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชยกรรมพักอาศัย 4 ชั้น ริมถนนพหลโยธิน	223
ภาพที่ 6.42 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชยกรรมพักอาศัย 4 ชั้น ริมถนนพหลโยธิน	224
ภาพที่ 6.43 มุมมอง 1 บริเวณลานกิจกรรมนำสายตาสู่ที่ว่างสาธารณะ และลานกิจกรรมบนหลังคา ทางเข้าถนนยกระดับพหลโยธิน ซอย 2	225
ภาพที่ 6.44 มุมมอง 2 อาคารคอกม้าประจำพระองค์ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ปรับปรุงเป็นพิพิธภัณฑ์ ทหารม้า และลานกิจกรรม	225
ภาพที่ 6.45 มุมมอง 3 อาคารคอกม้าประจำพระองค์ และ ที่ประทับภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ปรับปรุงเป็นพิพิธภัณฑ์ ทหารม้า และ ห้องสมุดประชาชน	225
ภาพที่ 6.46 มุมมอง 4 บริเวณจุดขึ้นลง รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสนามเป้า ฝั่งกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	226
ภาพที่ 6.47 แบบขยายรายละเอียดอาคารภายในกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์	228

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1.1 กระบวนการดำเนินการวิจัย.....	4
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงการศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	6
แผนภูมิที่ 2.2 แผนผังการให้พื้นที่แก่หน่วยงานราชการใช้ประโยชน์.....	10
แผนภูมิที่ 2.3 แผนผังการให้พื้นที่แก่ภาคเอกชนใช้ประโยชน์.....	11
แผนภูมิที่ 2.4 แผนผังการให้กรมธนารักษ์เป็นผู้จัดหาประโยชน์.....	12
แผนภูมิที่ 2.5 แผนผังสรุปการใช้ที่ราชพัสดุ ในกรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	15
แผนภูมิที่ 3.1 ขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัย.....	41
แผนภูมิที่ 4.1 สัดส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	64



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนที่

	หน้า
แนที่ที่ 2.1 แสดงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	34
แนที่ที่ 4.1 แผนผังการใช้ที่ดินของเขตพญาไท.....	51
แนที่ที่ 4.2 NODE กิจกรรมโดยรอบ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	56
แนที่ที่ 4.3 ระบบโครงข่ายการสัญจร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	59
แนที่ที่ 4.4 การใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	62
แนที่ที่ 4.5 การใช้ประโยชน์อาคาร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	63
แนที่ที่ 4.6 กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	65
แนที่ที่ 4.7 ระบบการสัญจร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	68
แนที่ที่ 4.8 จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	69
แนที่ที่ 4.9 มวลอาคารและที่ว่าง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	72
แนที่ที่ 4.10 พื้นที่ว่างและพื้นที่ว่างสาธารณะ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	75
แนที่ที่ 4.11 การเข้าถึง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	79
แนที่ที่ 4.12 มุมมอง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	80
แนที่ที่ 4.13 ระบบทางเดินเท้า บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	82
แนที่ที่ 4.14 สาธารณูปการ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	86
แนที่ที่ 4.15 สาธารณูปการ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า (ต่อ).....	87
แนที่ที่ 4.16 สภาพอาคาร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	95
แนที่ที่ 4.17 ความสูงอาคาร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	96
แนที่ที่ 4.18 ลำดับค้ำยของถนน บริเวณพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	109
แนที่ที่ 4.19 การใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	111
แนที่ที่ 4.20 การใช้ประโยชน์อาคาร บริเวณพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	113
แนที่ที่ 4.21 การใช้ประโยชน์อาคารของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์.....	114
แนที่ที่ 4.22 การใช้ประโยชน์อาคารของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์(ต่อ).....	115
แนที่ที่ 4.23 ขอบเขตและทางเข้าพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	121
แนที่ที่ 4.24 กิจกรรมพาณิชยกรรมที่มีความสัมพันธ์กับทางสัญจร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	124
แนที่ที่ 5.1 ปัญหาระบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	137
แนที่ที่ 5.2 ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	141
แนที่ที่ 5.3 ปัญหาความสัมพันธ์ที่ว่างและที่ว่างสาธารณะ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	145
แนที่ที่ 5.4 สรุปปัญหาทางกายภาพ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	146
แนที่ที่ 5.5 การพัฒนาพื้นที่ศึกษาด้วยแนวความคิด “ส่งเสริมกิจกรรมสร้างที่ว่างสาธารณะ”.....	149
แนที่ที่ 5.6 การบูรณาการระบบถนนและการเข้าถึง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	152
แนที่ที่ 5.7 การบูรณาการรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	153

แผนที่ที่ 5.8 อาคารที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนา บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	154
แผนที่ที่ 6.1 ระบบโครงข่ายการสัญจร ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	158
แผนที่ที่ 6.2 ระบบโครงข่ายการสัญจร หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	159
แผนที่ที่ 6.3 ความสัมพันธ์ระบบโครงข่ายการสัญจรกับที่ว่างสาธารณะ หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	160
แผนที่ที่ 6.4 ระบบทางเดินเท้าและที่ว่างสาธารณะ หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	171
แผนที่ที่ 6.5 ระบบทางเดินเท้า หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	172
แผนที่ที่ 6.6 การใช้ประโยชน์ที่ดิน ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	175
แผนที่ที่ 6.7 การใช้ประโยชน์ที่ดิน หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	176
แผนที่ที่ 6.8 การใช้ประโยชน์อาคาร ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	177
แผนที่ที่ 6.9 การใช้ประโยชน์อาคาร หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	178
แผนที่ที่ 6.10 ระดับการพัฒนาอาคาร หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	179
แผนที่ที่ 6.11 มวลอาคารและที่ว่าง ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	181
แผนที่ที่ 6.12 มวลอาคารและที่ว่าง หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	182
แผนที่ที่ 6.13 พื้นที่ว่างและพื้นที่ว่างสาธารณะ ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	183
แผนที่ที่ 6.14 พื้นที่ว่างและพื้นที่ว่างสาธารณะ หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	184
แผนที่ที่ 6.15 การเข้าถึง ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	186
แผนที่ที่ 6.16 การเข้าถึง หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	187
แผนที่ที่ 6.17 ความสูงอาคาร ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	190
แผนที่ที่ 6.18 ความสูงอาคาร หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	191
แผนที่ที่ 6.19 ความสัมพันธ์กิจกรรมพาณิชยกรรมกับทางสัญจร ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	198
แผนที่ที่ 6.20 ความสัมพันธ์กิจกรรมพาณิชยกรรมกับทางสัญจร หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	199
แผนที่ที่ 6.21 ผังแม่บทการพัฒนาที่ราชพัสดุ และบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า.....	200
แผนที่ที่ 6.22 ผังแสดงผังรายละเอียด บริเวณพื้นที่สำคัญในพื้นที่ศึกษา.....	201
แผนที่ที่ 6.23 ผังรายละเอียด D1 พื้นที่กลุ่มอาคารพาณิชยกรรม ริมทางพิเศษศรีรัช.....	203
แผนที่ที่ 6.24 ผังรายละเอียด D2 พื้นที่ว่างสาธารณะบริเวณริมถนนพหลโยธิน ซอย 2 ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์.....	209
แผนที่ที่ 6.25 ผังรายละเอียด D3 บริเวณด้านหน้าพื้นที่กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์.....	215
แผนที่ที่ 6.26 ผังรายละเอียด D4 พื้นที่ว่างสาธารณะบริเวณริมถนนพหลโยธิน ซอย 2 ภายในกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์.....	222
แผนที่ที่ 6.27 ผังรายละเอียด D5 บริเวณด้านหน้าพื้นที่กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์.....	227

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่ราชพัสดุ คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินของรัฐ โดยมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการ แต่ถ้าที่ราชพัสดุแปลงใดไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการ หรือไม่ได้สงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการ กรมธนารักษ์ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ปกครองดูแลและบำรุงรักษาที่ราชพัสดุนั้นจะนำมาจัดหาประโยชน์ โดยการจัดให้เช่าหรือโดยวิธีการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น นอกเหนือจากการจัดให้เช่าก็ได้ สำหรับการจัดหาประโยชน์ในลักษณะใดขึ้นอยู่กับสภาพทำเลของที่ราชพัสดุ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ (กรมธนารักษ์, สื่ออิเล็กทรอนิกส์)

กองทัพบกเป็นหน่วยงานราชการ ซึ่งมีที่ราชพัสดุอยู่ในการครอบครองเป็นจำนวนมาก ทั้งที่ใช้ประโยชน์และไม่ได้ใช้ประโยชน์ รวมถึงที่ดินที่ใช้ประโยชน์ไม่เหมาะสม โดยเฉพาะที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีอยู่ในการครอบครองเป็นจำนวนมาก ซึ่งในปัจจุบันมีการพิจารณาถึงความเหมาะสมในการย้ายที่ตั้งหน่วยทหารของกองทัพบกบางส่วนในกรุงเทพมหานคร ไปอยู่บริเวณพื้นที่ใกล้เคียง เช่น จังหวัดสระบุรีและจังหวัดลพบุรี เนื่องจากปัญหาทางด้านต่าง ๆ ทั้งด้านสภาพแวดล้อม เศรษฐกิจและสังคม รวมถึงความเหมาะสมด้านยุทธศาสตร์ทางทหาร

กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ (หรือค่ายอ พล.ม.2 รอ.) ซึ่งที่ตั้งเป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของกองทัพบก เป็นหน่วยที่มีอำนาจทำลาย ช่มขวัญและมีประสิทธิภาพสูงสุด เมื่อมีการใช้อาศัยเป็นที่พักแรม จึงสมควรกำหนดที่ตั้งให้เหมาะสมตั้งแต่ในยามปกติ เพื่อให้สามารถเคลื่อนย้ายหน่วยเข้าปฏิบัติงานในฐานะกองหนุนของกองทัพบกได้อย่างรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพในเขตพื้นที่กองทัพบกต่าง ๆ ซึ่งในปี 2532 กองทัพบกได้มีนโยบายในการย้ายที่ตั้งหน่วยทหารออกจากกรุงเทพมหานคร ตามคำสั่งที่ กท 0403/2664 ได้ระบุถึงความจำเป็น ผลกระทบ และลำดับความเร่งด่วน รวมถึงการพิจารณาที่ตั้งใหม่ และการพิจารณาใช้ประโยชน์จากที่ตั้งเดิม โดยกล่าวว่าให้ใช้ที่ตั้งเดิมเป็นอาคารสำนักงานต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทัพบก หรือประชาชนในกรุงเทพมหานคร และได้ขอพิจารณาว่าสมควรให้กองหน่วยทหารบางหน่วยไว้ในกรุงเทพมหานคร เพื่อลดผลกระทบในเรื่องการรักษาความปลอดภัยและด้านการเมือง ซึ่งกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ มีภารกิจหลักในเรื่องการสนับสนุนม้า เพื่อใช้ในงานพระราชพิธีต่าง ๆ ของพระบรมวงศานุวงศ์ทุกพระองค์ จึงเป็นหนึ่งในหน่วยที่ไม่ต้องเคลื่อนย้าย และมีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษา

ดังนั้นแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ จึงเกิดขึ้นเพื่อศึกษาและเข้าใจลักษณะความเป็นไปได้ในการใช้ที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของกองทัพบก ผสมผสานกับองค์ความรู้ทางการออกแบบชุมชนเมือง เพื่อพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ด้านกิจกรรม และ ด้านกายภาพ ให้สอดคล้องกับการเจริญเติบโตของเมืองและเกิดประโยชน์สูงสุด ตลอดจนความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับเมืองในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต

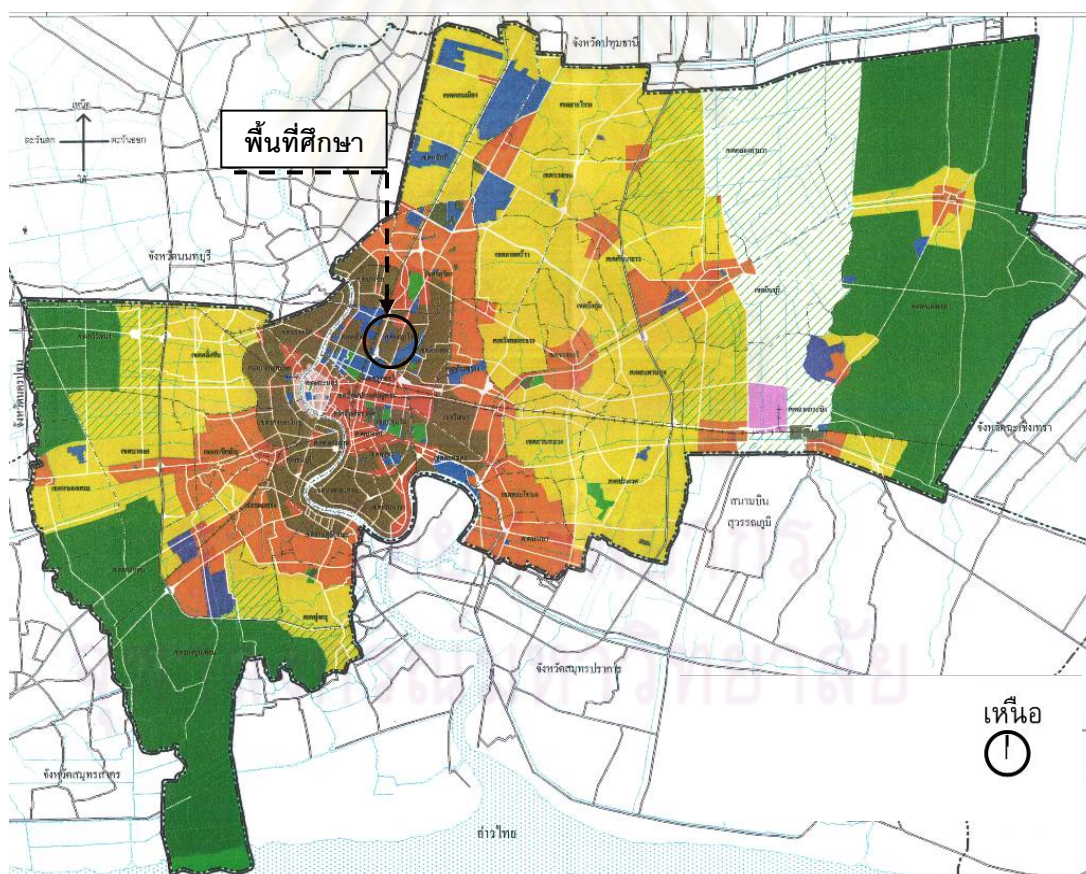
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาถึงแผน นโยบาย กฎหมาย หลักการ ข้อกำหนด ของการใช้ที่ราชพัสดุ
2. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยและปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ในปัจจุบัน
3. เพื่อศึกษา และวิเคราะห์รูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ศึกษาที่มีความสัมพันธ์กับกิจกรรมการใช้ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และบริเวณโดยรอบสถานี (สนามเป้า)
4. เพื่อเสนอรูปแบบการพัฒนาพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ทางด้านกายภาพให้มีความเหมาะสมและเกิดประโยชน์กับพื้นที่โดยรอบ

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ครอบคลุมบริเวณด้าน ทิศเหนือจดถนนประดิพัทธ์ ทิศตะวันออกจดถนนวิภาวดี ทิศใต้จดถนนราชวิถี และทิศตะวันตกจดถนนพหลโยธิน (ภาพที่ 1.1)

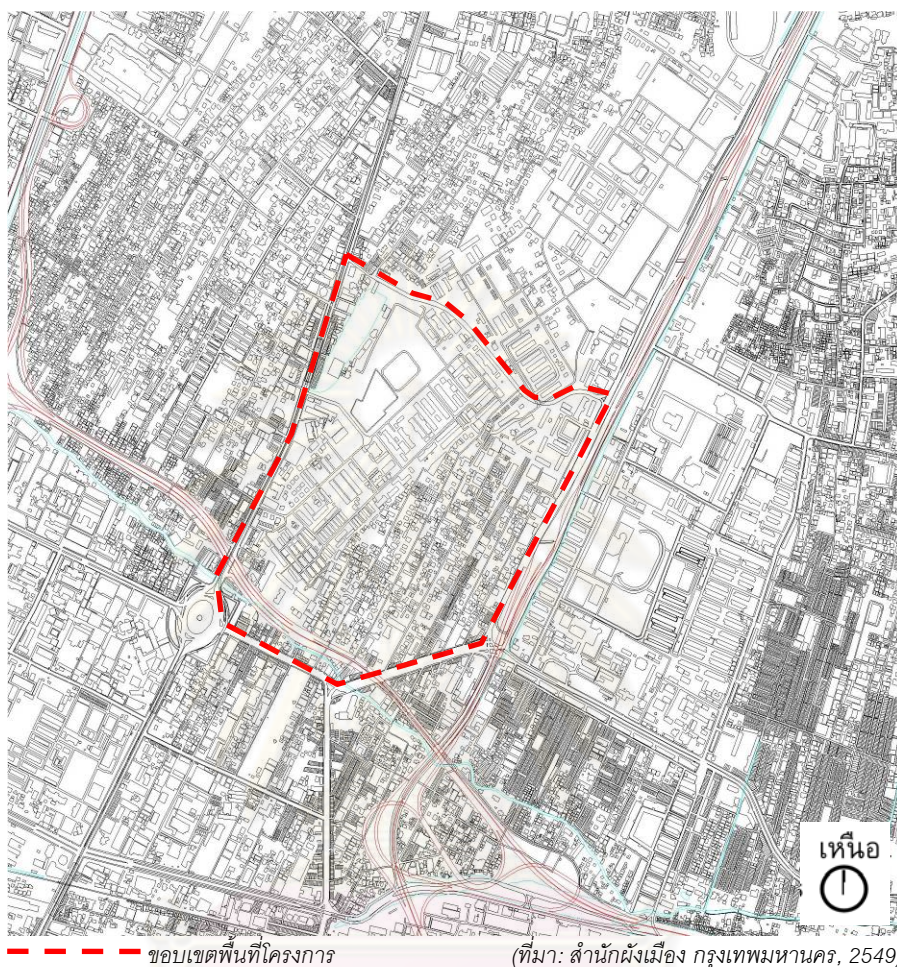


(ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2549)

ภาพที่ 1.1 ตำแหน่งพื้นที่ศึกษาในแผนที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

ขอบเขตพื้นที่โครงการ

กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีเนื้อที่ประมาณ 0.5 ตารางกิโลเมตร (ภาพที่ 1.2)



ภาพที่ 1.2 ขอบเขตพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า เขตพญาไท

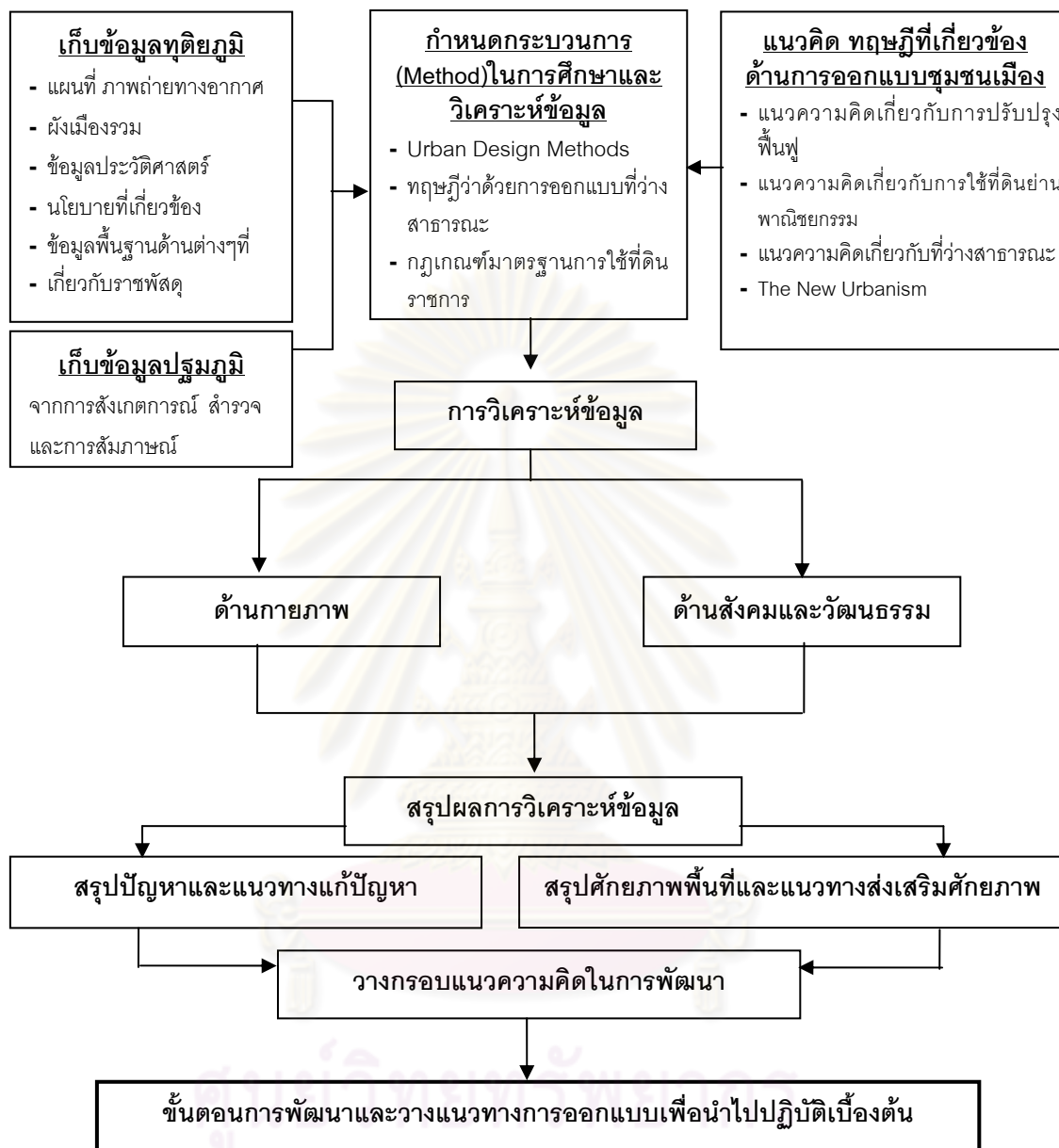
ขอบเขตด้านเนื้อหา

เพื่อศึกษาถึงปัจจัย และปัญหาของการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของกองทัพบก และวิเคราะห์รูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โครงการที่มีความสัมพันธ์กับกิจกรรมในการใช้ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และบริเวณโดยรอบสถานี (สนามเป้า) ตลอดจนทฤษฎีและข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้อง

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเกิดความเข้าใจในการ ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของกองทัพบก ทราบถึงปัญหาและสาเหตุของปัญหาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
2. เพื่อเสนอแนะรูปแบบการพัฒนาพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ให้เกิดการ ใช้ประโยชน์ของที่ดินสูงสุดและสอดคล้องกับการเจริญเติบโตของเมือง
3. เพื่อเป็นแนวทางในการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของกองทัพบก ให้เหมาะสมกับสภาพทางกายภาพทั้งในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย



แผนภูมิที่ 1.1 กระบวนการดำเนินการวิจัย

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี เอกสารงานวิจัย และเอกสารที่เกี่ยวข้อง

บทนี้เป็นกรนำเสนอกเกี่ยวกับเอกสาร รายงานการศึกษา เอกสารงานวิจัย บทความ แนวความคิด และทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุในการครอบครองของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยจะกล่าวถึงความหมายของที่ราชพัสดุ การได้มา การบริหารจัดการที่ราชพัสดุ และประวัติความเป็นมาของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยอ้างถึงเอกสารราชการ ของกองทัพที่มีแนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายหน่วยทหารออกนอกกรุงเทพมหานคร (กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์) ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ รวมถึงแนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการออกแบบชุมชนเมือง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในความครอบครองของกองทัพบก วิทยาลัย กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

2.1 ที่ราชพัสดุ

- 2.1.1 ประวัติความเป็นมา
- 2.1.2 ความหมายและวัตถุประสงค์
- 2.1.3 การได้มา
- 2.1.4 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ
- 2.1.5 การบริหารจัดการที่ราชพัสดุ
- 2.1.6 สัญลักษณ์การใช้ที่ราชพัสดุ

2.2 ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก วิทยาลัย กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

- 2.2.1 ประวัติกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- 2.2.2 นโยบายเกี่ยวกับกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- 2.2.3 สรุปแผนการใช้ที่ดินที่เป็นที่ราชพัสดุ ในกรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

2.3 แผนและนโยบายที่เกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

- 2.3.1 แผนพัฒนากลุ่มเขต
- 2.3.2 ยุทธศาสตร์การพัฒนากลุ่มเขต
- 2.3.3 ข้อคิดเห็น ความต้องการของประชาชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 2.3.4 แนวทางการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในกรุงเทพมหานคร
- 2.3.5 สรุปแผนและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

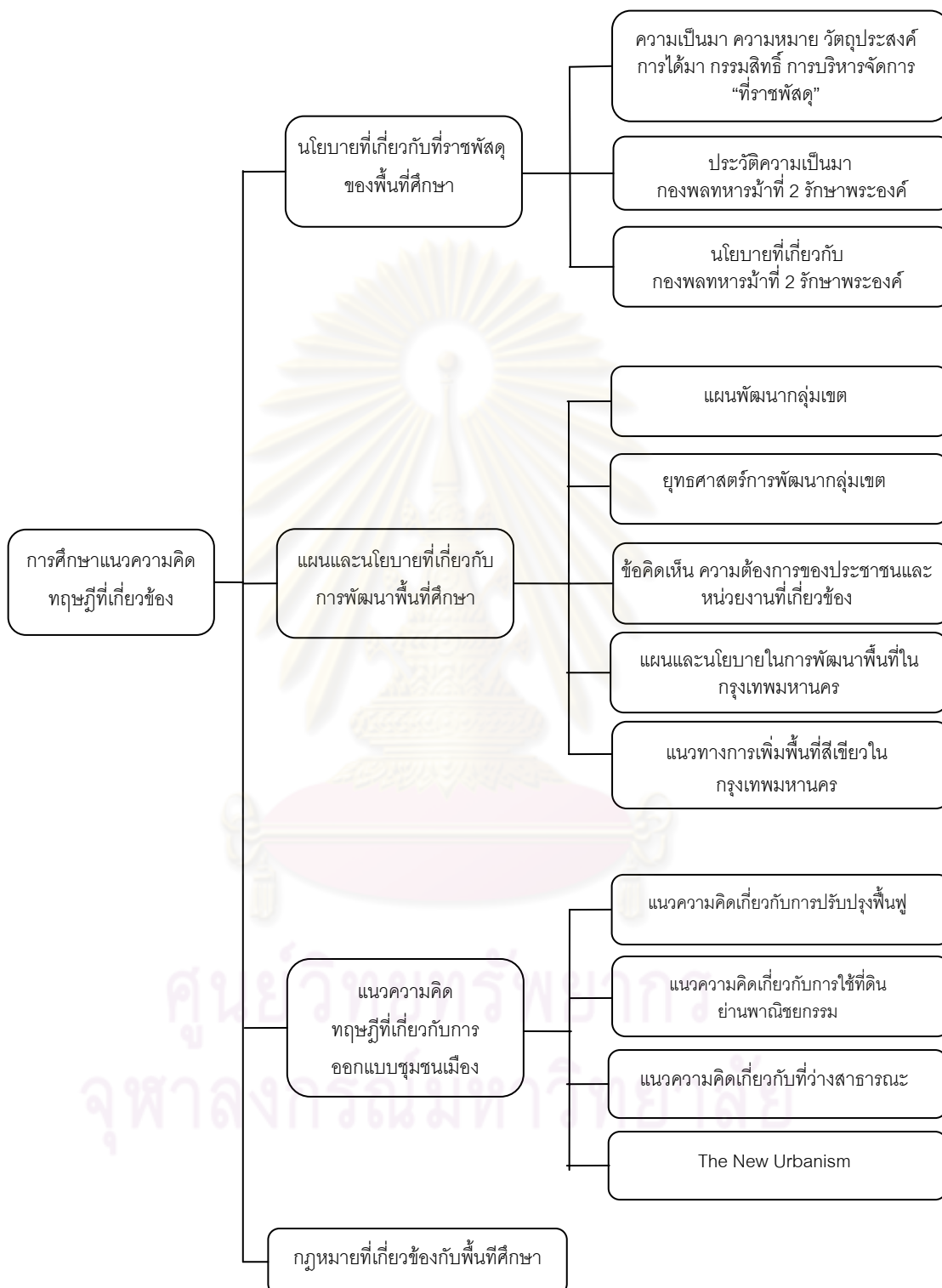
2.4 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการออกแบบชุมชนเมือง

- 2.4.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟู
- 2.4.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินย่านพาณิชยกรรม
- 2.4.3 แนวความคิดเกี่ยวกับที่ว่างสาธารณะ
- 2.4.4 แนวความคิดเรื่อง The New Urbanism

2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

2.6 สรุปประเด็นที่ได้จากแนวความคิด ทฤษฎี และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แผนภูมิที่ 2.1 แสดงการศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง



2.1 ที่ราชพัสดุ

2.1.1 ประวัติความเป็นมา (กรมธนารักษ์, สี่อเล็กทอรอนิกส์)

กระทรวงการคลังมีหน้าที่จัดการปกครองที่หลวงอันเป็นราชพัสดุ หรือ “ที่ราชพัสดุ” ก็โดยได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาต จากพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 6 ซึ่งได้มีพระบรมราชโองการเมื่อวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2464 ให้รวบรวมบรรดาที่ดินของหลวงในกระทรวงต่าง ๆ มาขึ้นทะเบียนราชพัสดุไว้ทางกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ (กระทรวงการคลัง) กระทรวงการคลังจึงได้เข้าบริหารจัดการที่ราชพัสดุเรื่อยมาจนกระทั่งในวันที่ 5 มีนาคม 2518 จึงได้มีประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 92 ตอนที่ 54 ฉบับพิเศษ ให้พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป โดยมีเหตุผลว่า เนื่องจากไม่มีกฎหมายว่าด้วยการปกครอง ดูแล รักษาที่ราชพัสดุ เป็นไปโดยมีระเบียบและหลักเกณฑ์ที่แน่นอน จึงควรให้มีกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบที่ราชพัสดุขึ้นโดยเฉพาะโดยให้กระทรวงการคลังมีอำนาจหน้าที่ เพื่อกำหนดและบริหารจัดการปัญหางานซ้ำและซ้อนกัน

ต่อจากนั้นมากระทรวงการคลังมีอำนาจหน้าที่ในกิจการเกี่ยวกับที่ราชพัสดุตลอดมาจนปัจจุบัน และได้มีการตราพระราชบัญญัติปรับปรุง แก้ไขเพิ่มเติมแต่ประการใด แต่ก็ได้มีการตราพระราชบัญญัติอื่นออกมาใช้บังคับเป็นจำนวนมาก ที่มีผลกระทบต่อการบริหารที่ราชพัสดุ มีผลทำให้ผู้มีหน้าที่ปฏิบัติงานเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ มีอาจใช้พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 เพียงฉบับเดียวในการตรวจสอบความถูกต้องของการปฏิบัติงานได้ เพราะจะต้องตรวจสอบหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

2.1.2 ความหมายและวัตถุประสงค์

ความหมาย

ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 มาตรา 4 ได้นิยามความหมายของคำว่า “ที่ราชพัสดุ” ไว้ว่า หมายถึง อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดินดังต่อไปนี้

1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

2) อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล และขององค์การปกครองท้องถิ่นไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ

อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุตามพระราชบัญญัตินี้ แบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ

1) สาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะ เป็นต้นว่า บ่อม โรงทหาร และสำนักราชการบ้านเมือง

2) ทรัพย์สินของแผ่นดินในส่วนที่ไม่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินฯ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากเพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า บ้านพักข้าราชการที่ดินซึ่งทางราชการจัดให้เอกชนเช่าหรือเข้าทำประโยชน์

วัตถุประสงค์

ที่ราชพัสดุมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการ แต่ถ้าที่ราชพัสดุแปลงใดไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการ หรือไม่ได้สงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการ กรมธนารักษ์จะนำมาจัดหาประโยชน์ โดยการจัดให้เช่า หรือโดยวิธีการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น นอกเหนือจากการจัดให้เช่าก็ได้ สำหรับการจัดหาประโยชน์ในลักษณะใดขึ้นอยู่กับสภาพทำเลของที่ราชพัสดุ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ

2.1.3 การได้มา

การได้มาซึ่งที่ราชพัสดุ มีหลายทาง ดังนี้

- 1) การประกาศสงวนหวงห้ามไว้ใช้ในราชการ
- 2) ตกเป็นของรัฐเนื่องจากค้างชำระภาษีอากร
- 3) โดยคำพิพากษาของศาล ในกรณีมีข้อพิพาทโต้แย้งกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุ
- 4) โดยการเวนคืน เช่น กรมชลประทานเวนคืนที่ดินเพื่อก่อสร้างท่าอากาศยาน
- 5) โดยผลของกฎหมาย เช่น ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1753 “ ภายใต้อำนาจแห่งสิทธิของเจ้าพนักงานมรดก เมื่อบุคคลใดถึงแก่ความตายโดยไม่มีทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม หรือการตั้งมรดกตามพินัยกรรม มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่แผ่นดิน ”
- 6) โดยกฎหมายพิเศษ เช่น ตกเป็นของรัฐตามคำสั่งนายกรัฐมนตรี ตามมาตรา 17 แห่งธรรมนูญการปกครองราชอาณาจักร ตกเป็นของแผ่นดินตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. 2542 มาตรา
- 7) ที่ดินเหลือจากการเวนคืน นำมาเพื่อประโยชน์ของรัฐบาล เช่น สร้างถนนหนทาง ซึ่งอาจมีส่วนที่เหลือจากการเวนคืนและมีเนื้อที่น้อยเจ้าของไม่อาจใช้ประโยชน์ได้รัฐบาลก็จำเป็นต้องซื้อที่ดินเหลือเศษจากการเวนคืนนั้นมาเป็นทรัพย์สินของรัฐบาล
- 8) รัฐบาลซื้อด้วยเงินงบประมาณ ในปัจจุบันหน่วยงานของราชการทุกกระทรวง ทบวง กรมต่างๆ ได้ขยายหน่วยงานเพิ่มขึ้นตามภาระหน้าที่ จำเป็นต้องขยายขยายสถานที่ให้กว้างขวางขึ้น หรือย้ายหน่วยงานไปรวมกัน ณ สถานที่ใหม่ จึงตั้งเงินงบประมาณแผ่นดินเพื่อซื้อที่ดินมาปลูกสร้าง เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เพราะใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ
- 9) เอกชนยกให้รัฐบาล เพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งโรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น โดยยกให้รัฐบาลโดยตรงหรือยกให้กระทรวง ทบวง กรมใดโดยตรง และต้องนำมาขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุเป็นทรัพย์สินของรัฐบาล
- 10) โบราณสถาน กำแพงเมือง คูเมือง ตามพระราชบัญญัติโบราณสถานและโบราณวัตถุศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 ให้กรมศิลปากรมีอำนาจประกาศให้ที่ดินเป็นเขตโบราณสถาน และมีอำนาจบังคับเจ้าของที่ดินไม่ให้รื้อถอนตกแต่งซ่อมแซมโดยไม่ได้รับอนุญาต อย่างไรก็ตามกรมศิลปากรไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่อย่างใด
- 11) โดยเหตุอื่น การได้มาซึ่งที่ราชพัสดุนอกจากเหนือจาก 10 ประการ ดังกล่าวข้างต้นยังอาจได้มาจากสาเหตุต่างๆ เช่น ที่ดินที่รัฐได้มาจากการค้าประกัน เป็นต้น

2.1.4 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ

- กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุ ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 มาตรา 5 การปกครองดูแลบำรุงรักษา
- กรมธนารักษ์เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการที่ราชพัสดุ ตามกฎกระทรวง และระเบียบซึ่ง ออกตามความในพระราชบัญญัติ ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518
- คณะกรรมการที่ราชพัสดุ เป็นผู้กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการปกครองดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

2.1.5 การบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

จุดมุ่งหมาย

กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ปกครองดูแล บำรุงรักษา และการบริหารจัดการ นอกจากนี้จะใช้เพื่อประโยชน์ของส่วนราชการต่าง ๆ โดยบางส่วนยังนำไปใช้เพื่อจัดหาประโยชน์นำรายได้เข้ารัฐ โดยการสร้างเศรษฐกิจบนสินทรัพย์ที่มีอยู่ (Asset based Economy) ที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถนำมาใช้เป็นฐานในการพัฒนาระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยได้ จึงตอบสนองนโยบายของรัฐด้วยการปรับรื้อระบบการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ โดยเริ่มจากการกำหนดวิสัยทัศน์ เพื่อกำหนดยุทธศาสตร์ที่เหมาะสม กรมธนารักษ์จึงได้กำหนดเป้าหมายของการบริหารจัดการที่ราชพัสดุโดยมุ่งประโยชน์ทั้งในระดับรากหญ้าและระดับมหภาค 4 ข้อ คือ

- 1) เพื่อการกระจายความเจริญสู่ท้องถิ่น โดยใช้ที่ราชพัสดุที่มีอยู่ทั่วประเทศมาสนับสนุนการลงทุนสร้างในเชิงท่องเที่ยว เช่น ศูนย์ประชุมนานาชาติและโรงแรม จะส่งผลให้เกิดการจ้างงาน และส่งผลดีต่ออุตสาหกรรมต่อเนื่องอื่นๆ ซึ่งเป้าหมายหลักก็คือประชาชนมีความเป็นอยู่ในการดำรงชีวิตที่ดีขึ้น
- 2) เพื่อสร้างความเข้มแข็งของสังคมในระดับฐานราก ส่งเสริมการใช้ที่ราชพัสดุเพื่อให้เกิดการทำกิจกรรมร่วมกันของ สังคม เช่น สวนสาธารณะ ตามแหล่งชุมชนต่างๆ ซึ่งเป็นการสนับสนุนและสร้างความเข้มแข็งให้กับสังคมไทยในระดับฐานราก หรือการจัดให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เป็นต้น
- 3) เพื่อสนับสนุนการผลิตและการลงทุน กรมธนารักษ์สามารถนำที่ราชพัสดุมาเป็นปัจจัยสนับสนุนการประกอบธุรกิจได้หลากหลาย เช่น สร้างศูนย์กระจายสินค้าจากโรงงาน ตลาด ท่าเรือ ท่ารถ เพื่อส่งเสริมอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม นโยบายหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ และนโยบายกองทุนหมู่บ้าน
- 4) เพื่อสนับสนุนโครงสร้างพื้นฐาน กรมธนารักษ์สามารถนำที่ราชพัสดุมาใช้ประโยชน์สนับสนุนความเจริญของโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท เพื่อตอบสนองความต้องการในราคาที่ต่ำ อันมีผลต่อต้นทุนการผลิตของผู้ประกอบการ

แนวทางการดำเนินการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ¹

1. การใช้ที่ราชพัสดุในทางราชการ
2. การใช้ที่ราชพัสดุทางด้านเศรษฐกิจ
3. การใช้ที่ราชพัสดุทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม
4. การพัฒนาที่ราชพัสดุเพื่อสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน

¹ ภาคผนวก ก 1.แนวทางการดำเนินการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ, หน้า 243.

วัตถุประสงค์

1. เพื่อบริหารที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุด
2. เพื่อสร้างรายได้เข้ารัฐเพิ่มขึ้น และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน

เป้าหมาย กำหนดแผนพัฒนาจัดประโยชน์ในที่ราชพัสดุทั่วประเทศให้สามารถสร้างรายได้เข้ารัฐจำนวน 20,000 ล้านบาท และสร้างมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น จำนวน 65,000 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่ พ.ศ. 2545 โดยมีพื้นที่ดำเนินการทั่วประเทศตามโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุ

2.1.6 สรุปลักษณะการใช้ที่ราชพัสดุ

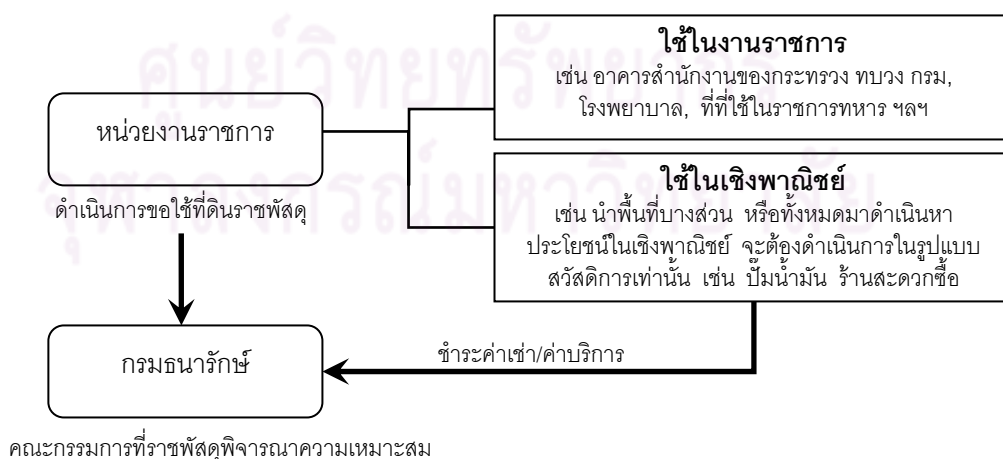
จากข้อมูลเกี่ยวกับที่ราชพัสดุข้างต้น รวมถึงการสอบถามและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของกรมธนารักษ์นั้น (กุสุมา ทรงผาสุก, **สัมภาษณ์**, 5 กันยายน 2551) จะเห็นว่าวัตถุประสงค์หลักของที่ราชพัสดุคือมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการเป็นอันดับแรก โดยส่วนราชการสามารถทำเรื่องขอใช้ที่ราชพัสดุได้ตามระเบียบของกรมธนารักษ์ ซึ่งหากต้องการที่จะคืนที่ราชพัสดุดลับให้กรมธนารักษ์นั้นก็ยังสามารถทำได้ แต่ต้องไม่มีการบุกรุกพื้นที่ดังกล่าว หรือถ้าเกิดการบุกรุกขึ้น ส่วนราชการนั้นๆต้องดำเนินการจัดการให้เรียบร้อยก่อนส่งคืน โดยเมื่อส่งคืนแล้วกระทรวงการคลังจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีกรมธนารักษ์เป็นผู้บริหารจัดการ

ซึ่งแต่ก่อนถ้าที่ดินแปลงใดไม่ได้ใช้ประโยชน์ และ/หรือไม่มีผู้ใดมาขอใช้ประโยชน์ พื้นที่ดังกล่าวก็จะปล่อยให้รกร้าง เนื่องจากกรมธนารักษ์ไม่สามารถดำเนินการจัดหาประโยชน์เองได้ แต่ในปัจจุบันนั้นกรมธนารักษ์ได้เป็นผู้ริเริ่มก่อตั้งหน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่อยู่ในสังกัดของกระทรวงการคลัง ภายใต้การกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ คือ “บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด²” เพื่อนำที่ราชพัสดุมาจัดหาประโยชน์

โดยลักษณะการให้ที่ราชพัสดุไปใช้ประโยชน์ สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆด้วยกันคือ

1. การให้พื้นที่แก่หน่วยงานราชการใช้ประโยชน์

เนื่องจากที่ราชพัสดุเป็นที่ดินของทางราชการ และใช้ประโยชน์สำหรับหน่วยงานราชการเป็นหลัก ดังนั้นหน่วยงานราชการใดที่ต้องการใช้ที่ราชพัสดุสามารถดำเนินการขอใช้ที่ราชพัสดุจากกรมธนารักษ์ได้ตามกฎระเบียบที่กำหนดไว้ โดยคณะกรรมการที่ราชพัสดุจะเป็นผู้พิจารณา (*แผนภูมิที่ 2.2*)

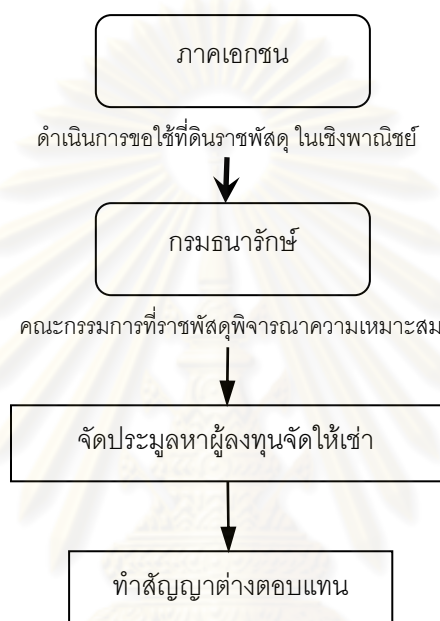


แผนภูมิที่ 2.2 แผนผังการให้พื้นที่แก่หน่วยงานราชการใช้ประโยชน์

² ภาคผนวก ก 2. บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด, หน้า 249.

2. การให้พื้นที่แก่ภาคเอกชนใช้ประโยชน์

ที่ราชพัสดุบางพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการ หรืออยู่ในสภาพทำเลที่ตั้งย่านธุรกิจ เช่น สีลม สาทร และเป็นที่ต้องการของนักลงทุน ภาคเอกชนมีสิทธิที่จะดำเนินการขอใช้ที่ราชพัสดุนั้นๆมาที่กรมธนารักษ์ได้ โดยคณะกรรมการที่ราชพัสดุจะพิจารณาถึงความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง ความเป็นไปของโครงการ รวมถึงข้อกำหนดต่างๆของพื้นที่ นโยบายที่ทางราชการกำหนด นโยบายการวางผังเมือง กฎหมายอาคาร และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องตามที่ส่วนราชการต่างๆกำหนด โดยการจัดประมูลหาผู้ลงทุนและทำสัญญาต่างตอบแทนตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ (แผนภูมิที่ 2.3)

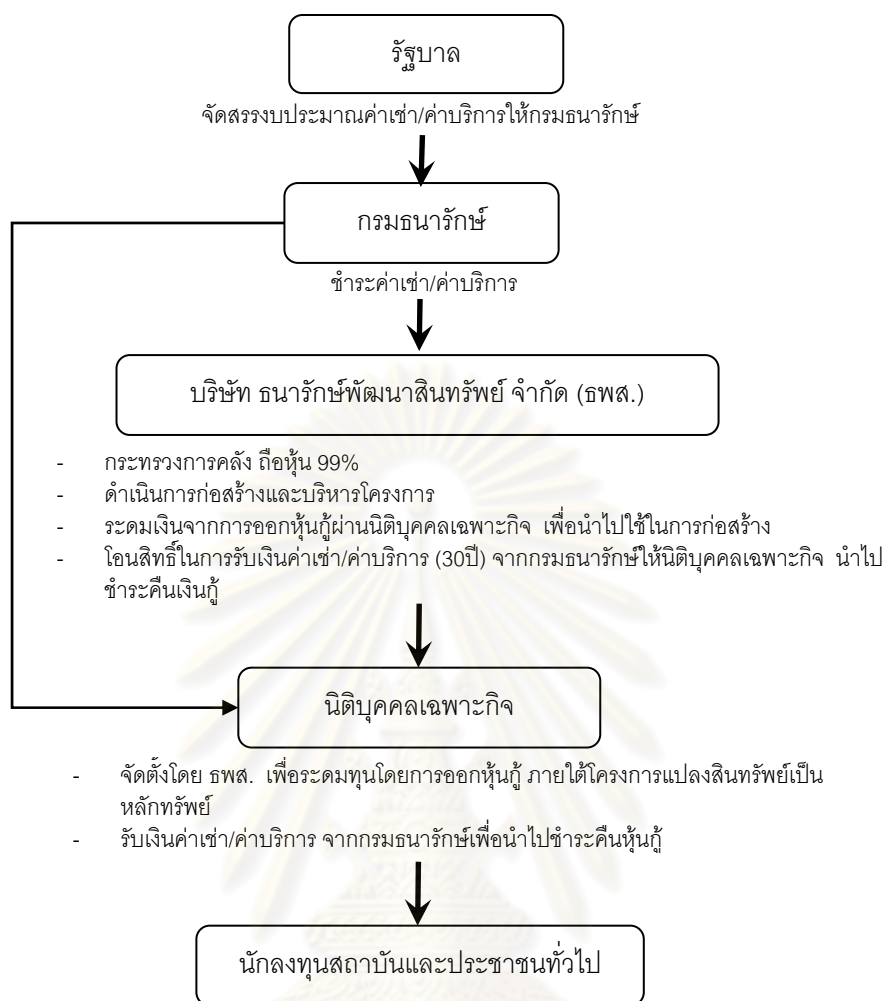


แผนภูมิที่ 2.3 แผนผังการให้พื้นที่แก่ภาคเอกชนใช้ประโยชน์

3. การให้กรมธนารักษ์เป็นผู้จัดหาประโยชน์ โดยบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการ

ในกรณีที่พื้นที่ใดที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการ และไม่ได้สงวนไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในราชการ กรมธนารักษ์ โดยบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด จะมีหน้าที่บริหารจัดการที่ราชพัสดุตามภารกิจหน้าที่และนโยบายของรัฐบาลตามที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้การระดมทุนด้วยการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) เช่น โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ³ (แผนภูมิที่ 2.4)

³ ภาคผนวก ก 3. โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ, หน้า 249.



แผนภูมิที่ 2.4 แผนผังการให้กรมธนารักษ์เป็นผู้จัดหาประโยชน์

2.2 ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

การใช้ที่ราชพัสดุตามวัตถุประสงค์คือมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการเป็นหลัก ซึ่งพื้นที่ของกองทัพบกนั้นเป็นส่วนหนึ่งของที่ราชพัสดุ โดยกรมธนารักษ์มอบให้กองทัพบกเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบทั้งพื้นที่ภายในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑลและตามจังหวัดต่างๆ

การศึกษานี้จะศึกษาที่ราชพัสดุที่อยู่ในการดูแลของกองทัพบก ย่านสนามเป้า ซึ่งมีหน่วยทหารตั้งอยู่คือ “กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์” โดยบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ย่านกลางเมือง และมีปัจจัยด้านต่างๆ ของเมืองมาเกี่ยวข้อง ทำให้พื้นที่โครงการ(กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์) และบริเวณใกล้เคียงเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ซึ่งเราควรศึกษาถึงประวัติความเป็นมา การจัด การกิจ⁴ รวมถึงลักษณะของพื้นที่และประโยชน์การใช้ที่ดินภายใน กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และความสัมพันธ์ของพื้นที่กองพลทหารม้า

⁴ ภาคผนวก ข ประวัติกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์, หน้า 251.

ที่ 2 รักษาพระองค์กับพื้นที่ข้างเคียง (โดยจะกล่าวในบทที่ 4) รวมถึงการศึกษาโครงสร้างและบริบทของเมืองที่เปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลา เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาเป็นแนวทางในพัฒนาพื้นที่ที่มีลักษณะและรูปแบบเดียวกับพื้นที่ศึกษาที่อยู่ในการดูแลของกองทัพต่อไป

2.2.1 ประวัติของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ (กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์, ชื่อ อีเล็กทรอนิกส์)

ในอดีตหน่วยกำลังรบของกองทัพที่เป็นเหล่าทหารม้ามีอยู่เพียงหน่วยเดียว ได้แก่ กองพลทหารม้า ซึ่งในขณะนั้นกรมทหารม้ามีรูปแบบการจัดที่แตกต่าง กล่าวคือ กรมทหารม้าที่ 1 รักษาพระองค์ มีลักษณะเป็นกรมทหารม้า (ยานยนต์) ส่วนกรมทหารม้าที่ 2 และกรมทหารม้าที่ 3 มีลักษณะคล้ายกับกรมผสมของทหารราบ จนเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2522 กองทัพบกจึงจัดตั้งกองพลทหารม้ายานเกราะขึ้น อันได้แก่ กองพลทหารม้าที่ 2 ขึ้น และเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2544 กองพลทหารม้าที่ 2 ได้รับพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ สถาปนาให้เป็นหน่วยรักษาพระองค์ในพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว จึงมีนามหน่วยใหม่ว่า กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ รวมทั้งกองพันทหารม้าที่ 29 และกองพันทหารสื่อสารที่ 12 ก็ได้รับการโปรดเกล้าฯ พร้อมกันในครั้งนี้ด้วย โดยมีนามหน่วยใหม่ว่า กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ และ กองพันทหารสื่อสารที่ 12 รักษาพระองค์ โดยกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ มีภารกิจหลักในเรื่องการสนับสนุนม้า เพื่อใช้ในงานพระราชพิธีต่าง ๆ ของพระบรมวงศานุวงศ์ทุกพระองค์

2.2.2 นโยบายที่เกี่ยวข้องกับกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

กองทัพบกมีที่ราชพัสดุในกรุงเทพมหานครที่อยู่ในการดูแลรับผิดชอบจำนวนมาก โดยมีทั้งหน่วยกำลังรบ กรมฝ่ายยุทธบริการ ส่วนบัญชาการและการศึกษาต่างๆ กระจายตัวไปตามเขตต่างๆทั้งในย่านกลางเมืองและชานเมือง ซึ่งการใช้ประโยชน์พื้นที่ในทางทหารนั้น เป็นไปตามอัตราการจัดของแต่ละหน่วยตามนโยบายในอดีต แต่ในปัจจุบันองค์ประกอบของเมืองเกิดการเปลี่ยนแปลงไปตามความเจริญก้าวหน้าของประเทศ ทำให้ที่ตั้งของหน่วยงานบางหน่วยงานในบางพื้นที่ไม่เหมาะสม อันเนื่องมาจากปัญหามลพิษและสภาพแวดล้อมของกรุงเทพมหานคร และปัญหาอื่นๆ เช่น ด้านเศรษฐกิจ สังคม จิตวิทยา รวมทั้งความเหมาะสมด้านยุทธศาสตร์ ที่ไม่เหมาะสมต่อสภาพแวดล้อมและบริบทของเมือง

กองทัพบกได้ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว จึงได้ศึกษาถึงความจำเป็น ผลกระทบ การเลือกที่ตั้งใหม่ของหน่วยที่ย้ายออก รวมถึงการกำหนดแนวทางการใช้พื้นที่ดั้งเดิม โดยในช่วงปี 2532 ผู้บัญชาการทหารบกได้ดำริให้พิจารณาถึงความเหมาะสม ในการย้ายที่ตั้งหน่วยทหารของกองทัพบกในกรุงเทพมหานคร ไปอยู่บริเวณพื้นที่จังหวัดสระบุรี จังหวัดลพบุรี และจังหวัดนครนายก ตามคำสั่งที่ กท 0403/2664 ลงวันที่ 11 ธ.ค. 2532 (กองทัพบก, 2532)⁵ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- ความจำเป็นในการย้ายหน่วย 1) ด้านสภาพแวดล้อม จากความเจริญของกรุงเทพมหานครทำให้เกิดปัญหาด้านมลพิษ รวมถึงการจราจร ค่าครองชีพ ความปลอดภัยของทรัพย์สินและสวัสดิภาพของกำลังพลและครอบครัว 2) ด้านยุทธศาสตร์ เป็นเป้าหมายทางยุทธศาสตร์ที่มีความล่อแหลมสูง เพราะเป็นจุดศูนย์กลางในระบบบริหารราชการ รวมทั้งความแออัดและหลากหลายของประชากร ง่ายต่อการปฏิบัติการจาร

⁵ เป็นเอกสารในชั้นลับ ไม่สามารถนำมาเปิดเผยได้

กรรมบ่อนทำลายและก่อวินาศกรรม 3) *ด้านยุทธวิธี* เป็นแหล่งชุมชน การนำหน่วยทหารออกนอกที่ตั้ง เพื่อปฏิบัติการกิจจึงขาดความคล่องตัว ไม่เป็นการรักษาความลับและกีดขวางการจราจร 4) *ความแออัดของหน่วยทหาร* ในกรุงเทพมหานครจะอยู่กันอย่างแออัดและยากต่อการขยายพื้นที่ ขาดแคลนพื้นที่ฝึกทางยุทธวิธี สิ้นเปลืองงบประมาณในการเคลื่อนย้ายออกฝึกนอกที่ตั้ง 5) *การรักษาที่ดินของทหาร* เนื่องจากกองทัพบกมีที่ดินจำนวนมาก เกิดปัญหาการบุกรุก การให้มีหน่วยทหารในที่ดินดังกล่าวจะเป็นการแสดงถึงสิทธิครอบครอง 6) *ความปลอดภัยของประชาชน* หน่วยทหารในกรุงเทพมหานครบางหน่วย มีโรงงานผลิตหรือคลังเก็บอาวุธ และวัตถุระเบิด ซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อประชาชนได้ 7) *การพิจารณาใช้ประโยชน์จากที่ตั้งเดิม* เมื่อได้ย้ายหน่วยทหารออกจากที่ตั้งเดิมแล้ว สามารถที่จะพิจารณาใช้ที่ดินเป็นอาคารสำนักงานต่าง ๆ ให้เป็นประโยชน์ต่อกองทัพบก หรือประชาชนในกรุงเทพมหานครได้

- **ผลกระทบในการย้ายหน่วย** 1) *การติดต่อประสานงาน* การย้ายที่ตั้งหน่วยทหารของกองทัพบกไปต่างจังหวัด จะทำให้การติดต่อประสานงานกับส่วนราชการอื่น กระทำได้ยากกว่า 2) *ครอบครัวกำลังพล* บางส่วนไม่สามารถย้ายตามไปได้ อาจเกิดความเดือดร้อนต่อครอบครัวกำลังพล 3) *งบประมาณ* ต้องใช้งบประมาณจำนวนมากในการเคลื่อนย้ายกำลังพลและครอบครัว 4) *การรักษาความปลอดภัยในกรุงเทพมหานคร* เมื่อพิจารณาถึงภารกิจในการป้องกันและปราบปรามความไม่สงบเรียบร้อยภายในประเทศ จำเป็นต้องมีหน่วยทหารของกองทัพบกจำนวนหนึ่งไว้ในกรุงเทพมหานครเพื่อปฏิบัติการกิจนี้ 5) *การเมือง* อาจมีผลกระทบทางการเมือง ในเรื่องอำนาจต่อรองกับกลุ่มผลประโยชน์ต่างๆ และการรักษาเสถียรภาพของรัฐบาล

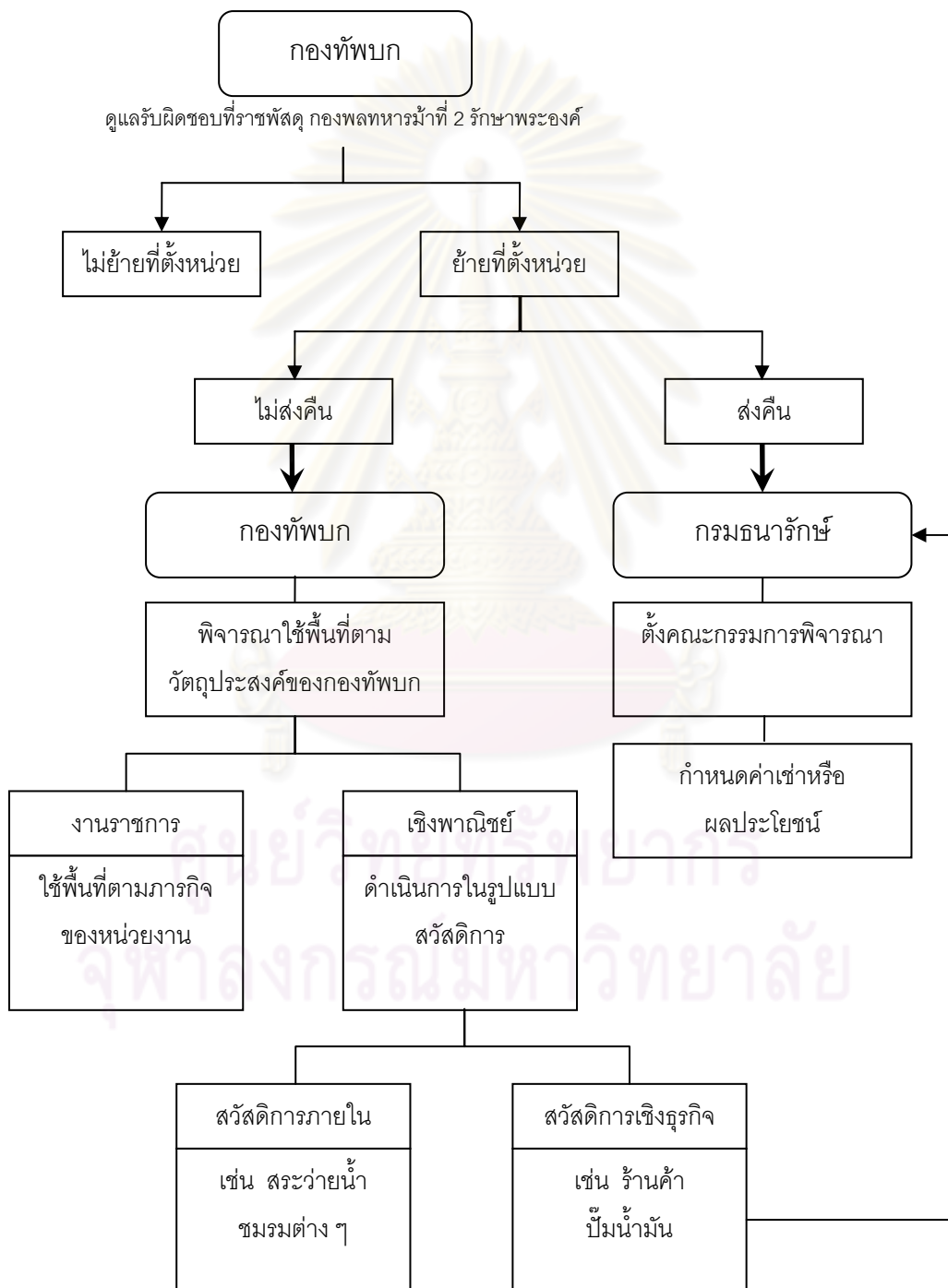
โดยสรุปแล้ว **การย้ายที่ตั้งหน่วยทหารของกองทัพบกออกจากกรุงเทพมหานครไปต่างจังหวัด** ย่อมก่อให้เกิดผลดีต่อกองทัพบกในด้านยุทธศาสตร์ และยุทธวิธีมากกว่าผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น อย่างไรก็ตาม **สมควรให้คงหน่วยทหารบางหน่วยไว้ในกรุงเทพมหานคร เพื่อลดผลกระทบในเรื่องการรักษาความปลอดภัยและด้านการเมือง**

การศึกษาครั้งนี้จะกล่าวถึงกรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นหน่วยที่มีอำนาจการทำลายและซุ่มซบ และมีประสิทธิภาพสูงสุด เมื่อมีการใช้อย่างเป็นทางการเป็นประจำ จึงสมควรกำหนดที่ตั้งให้เหมาะสม ตั้งแต่ในยามปกติ เพื่อให้สามารถเคลื่อนย้ายหน่วยเข้าปฏิบัติงานในฐานะกองหนุนของกองทัพบกได้อย่างรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพในเขตพื้นที่กองทัภาคต่างๆ ซึ่งเป็นหน่วยที่ต้องเคลื่อนย้าย โดยต้องคำนึงถึงกองพันทหารม้าที่ 29 ซึ่งเป็นหน่วยที่ไม่ต้องเคลื่อนย้าย แต่มีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศึกษาของการศึกษาครั้งนี้

2.2.3 สรุปแผนการใช้ที่ดินที่เป็นที่ราชพัสดุ ในกรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ และนโยบายที่เกี่ยวข้องกับกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์จะเห็นว่า ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นหน่วยงานของกองทัพบกนั้น เป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของกองทัพบก โดยมีที่ตั้งอยู่ในเขตพญาไท ซึ่งจากนโยบายในการย้ายที่ตั้งหน่วยทหารของกองทัพบกในกรุงเทพมหานคร ในปี 2532 ได้ระบุถึงความจำเป็น ผลกระทบ และลำดับความเร่งด่วน รวมถึงการพิจารณาที่ตั้งใหม่ และการพิจารณาใช้ประโยชน์จากที่ตั้งเดิม โดยกล่าวว่าให้ **ใช้ที่ตั้งเดิมเป็นอาคารสำนักงานต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทัพบก หรือประชาชนในกรุงเทพมหานครได้** และได้ให้ข้อพิจารณาว่าสมควรให้คงหน่วยทหารบางหน่วยไว้ในกรุงเทพมหานคร เพื่อลดผลกระทบในเรื่องการรักษาความปลอดภัยและด้านการเมือง

เมื่อพิจารณาร่วมกับหลักการ กฎเกณฑ์ และลักษณะการใช้ที่ราชพัสดุนั้น ตรงกับลักษณะการให้พื้นที่แก่หน่วยงานราชการใช้ประโยชน์ ซึ่งกรณีศึกษานี้ ถ้ากองทัพบกไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุพื้นที่แล้ว สามารถทำเรื่องส่งคืนที่ราชพัสดุได้ กรมธนารักษ์จะพิจารณาการใช้ที่ดินต่อไปตามสมควร ซึ่งจะพิจารณาเพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการเป็นลำดับแรกตามวัตถุประสงค์ รวมถึงพิจารณาทำเลที่ตั้งของพื้นที่ และนโยบายในระดับต่างๆ ที่เกี่ยวกับพื้นที่ ว่าควรพิจารณาใช้พื้นที่ไปในแนวทางใด หรือถ้ากองทัพบกไม่ส่งคืนที่ราชพัสดุนี้ก็สามารถพิจารณาใช้ประโยชน์พื้นที่ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทัพบกต่อไปได้ (แผนภูมิที่ 2.5)



แผนภูมิที่ 2.5 แผนผังสรุปการใช้ที่ราชพัสดุ ในกรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

2.3 แผนและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

กรุงเทพมหานคร โดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครได้ทำการศึกษาโครงการบูรณาการแผนผังพัฒนาเขตเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแผนปฏิบัติการสำหรับการพัฒนากรุงเทพมหานครให้บรรลุตามนโยบายและวิสัยทัศน์ของผังเมืองรวมในอนาคต 20 ปี ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของผู้บริหารกรุงเทพมหานคร และความต้องการของประชาชน โดยศึกษาถึงข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มเขตในด้านต่างๆ เพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการเมือง และมุ่งเน้นการจัดทำแผนปฏิบัติการที่ส่งเสริมการพัฒนาตามบทบาทและศักยภาพของพื้นที่ และใช้เป็นแผนผังซึ่งนำการพัฒนาแก่ภาครัฐและเอกชนในการพัฒนาพื้นที่ระดับเขต โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดการพัฒนาเมืองอย่างเป็นระบบ ส่งเสริมสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชน

ผลการศึกษาเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองในระดับเขต และมีความต่อเนื่องในระดับพื้นที่ โดยจำแนกผลการศึกษาออกเป็นส่วนที่ชัดเจน เช่น แผนผังพัฒนาระบบโครงข่ายถนน ระบบสาธารณูปโภค ระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบชุมชนเมือง โครงข่ายพื้นที่สีเขียวและสวนสาธารณะที่มีการเชื่อมโยงกัน โดยจัดลำดับความสำคัญและความจำเป็นเร่งด่วน จำแนกตามสาขาและเปรียบเทียบระหว่างเขต มีรายละเอียดดังนี้

2.3.1 แผนพัฒนากลุ่มเขต (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2548: 7-1)

โครงการบูรณาการแผนผังพัฒนาเขตในกลุ่มวิภาวดี ประกอบด้วย แผนและโครงการพัฒนาประเภทต่างๆ ซึ่งเป็นไปตามปฏิญญา นโยบาย และวิสัยทัศน์การพัฒนากรุงเทพมหานครของผู้บริหารกรุงเทพมหานคร สำหรับปี พ.ศ. 2548-2551 นโยบายและโครงการพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับมาตรการพัฒนาทางผังเมือง สามารถจำแนกได้เป็น 7 กลุ่มนโยบายหลักดังนี้

- 1) นโยบายด้านสถาปัตยกรรม ผังเมือง และศิลปวัฒนธรรม
- 2) นโยบายด้านเศรษฐกิจ
- 3) นโยบายด้านการจราจร
- 4) นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม
- 5) นโยบายด้านความปลอดภัย
- 6) นโยบายด้านการศึกษา
- 7) นโยบายด้านคุณภาพชีวิต

2.3.2 ยุทธศาสตร์การพัฒนากลุ่มเขต (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2548: 5-9)

การแบ่งกลุ่มพื้นที่เพื่อการบริหารจัดการเมือง ได้จัดแบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานครตามโครงสร้างการพัฒนาเมืองที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร(ปรับปรุงครั้งที่ 2) ออกเป็น 2 ส่วน คือ พื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง และพื้นที่พัฒนาตามลักษณะเฉพาะ

การศึกษานี้ กรณีศึกษามีที่ตั้งอยู่ในเขตพญาไท ซึ่งอยู่ในกลุ่มวิภาวดี ที่เป็นพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนาในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง (Compact City) เป็นเขตเศรษฐกิจใหม่ แหล่งจ้างงาน ย่านการค้า

บริการ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ประกอบด้วย 6 เขต ได้แก่ เขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตพญาไท เขตดินแดง เขตห้วยขวาง และเขตราษฎร์เทพวิ ซึ่งจากการศึกษา และวิเคราะห์ภาพรวมแนวโน้มการพัฒนากรุงเทพมหานคร ตามปัจจัยพื้นฐานของกลุ่มเขตนั้น สามารถสรุปได้ดังนี้คือ

ลักษณะเด่นของพื้นที่คือ เป็นแหล่งเศรษฐกิจด้านพาณิชยกรรม การบริการ และสถานที่ราชการที่สำคัญทำให้เกิดการลงทุนและจ้างแรงงานสูง มีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว อันเนื่องมาจากศักยภาพของพื้นที่กลุ่มวิภาวดี ได้แก่ เป็นศูนย์กลางของการคมนาคมที่สะดวก ทันสมัย และรวดเร็ว มีพื้นที่ว่างพร้อมรองรับการพัฒนาและขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ มีที่พักอาศัย สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ แหล่งท่องเที่ยว และพื้นที่สีเขียว แต่มีปัญหาจราจรติดขัด มีประชากรแฝงเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นแหล่งการจ้างงานสูง มีพื้นที่บุกรุกเป็นจำนวนมาก เกิดปัญหาชุมชนแออัด

กลุ่มวิภาวดีจึงได้กำหนดวิสัยทัศน์และยุทธศาสตร์การพัฒนาไว้คือ **“เมืองน่าอยู่ เศรษฐกิจเฟื่องฟู ศูนย์กลางคมนาคม”** อีกทั้งได้กำหนดวิสัยทัศน์ของแต่ละเขต เพื่อให้เกิดแนวทางการพัฒนาให้ชัดเจนยิ่งขึ้น ดังนี้

จตุจักร	เขตอันดับหนึ่ง เมืองน่าอยู่ เศรษฐกิจเฟื่องฟู ประตูดูภูมิภาค
ดินแดง	แหล่งท่องเที่ยว บ้านเทิง และการค้าในเมือง
ห้วยขวาง	เมืองแห่งศูนย์รวมท่องเที่ยว และการค้าในเมือง
บางซื่อ	ส่งเสริมวิสาหกิจชุมชน ถนนสายไม้ ไร่พระ 9 วัด รำลึกสะพานพระราม 6 พัฒนาสุขภาพอนามัย รักษาสิ่งแวดล้อม สดใสด้วยเทคโนโลยีสะอาด
พญาไท	ศูนย์กลางความร่วมมือและบริการด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย (Automation District) แวดล้อมด้วยสวนธรรมชาติกลางกรุง (Garden City)
ราชเทวี	มีการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่ดี เป็นแหล่งศูนย์รวมไอที และแฟชั่นเสื้อผ้า สามารถส่งเสริมให้มีการท่องเที่ยวที่มุ่งเน้นความทันสมัยควบคู่กับการอนุรักษ์ภูมิปัญญาไทย พัฒนาระบบการจัดเก็บภาษี สภาพแวดล้อมที่ดี เป็นที่พักอาศัยและท่องเที่ยว

ในที่นี้จะนำเสนอเฉพาะนโยบายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ตั้งของกรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ที่อยู่ในเขตพญาไทเท่านั้น ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้
นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม ตามแผนการเพิ่มพื้นที่สีเขียว

- **โครงการพัฒนาสวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียว** (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2548: 7-10) สวนสาธารณะระดับชุมชน 1 แห่ง เป็นโครงการก่อสร้างสวนหย่อมบริเวณกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เขตพญาไท ประกอบด้วยการเจรจาขอใช้พื้นที่กับกองทัพบก เกี่ยวกับที่ดิน การออกแบบ เป็นโครงการเพิ่มพื้นที่สีเขียว โดยการปลูกต้นไม้ยืนต้นและไม่พุ่มขยายพื้นที่โดยรอบ จัดทำป้ายชี้บอกทางแสดงสถานที่ต่างๆให้ชัดเจน เพิ่มเก้าอี้นั่งในสวนและเพิ่มสนามเด็กเล่น ลานกีฬา เพิ่มจุดติดตั้งเสาไฟฟ้าให้สว่างขึ้น

2.3.3 ข้อคิดเห็น ความต้องการของประชาชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (สำนักผังเมือง

กรุงเทพมหานคร, 2548: 4-2)

กรุงเทพมหานครได้จัดทำแบบสอบถาม เพื่อสำรวจความคิดเห็น และความต้องการของประชาชน กลุ่มวิภาวดีชั้น โดยสามารถสรุปปัญหาของที่อยู่อาศัยตามลำดับ ได้แก่ 1) ปัญหาจราจร 2) ปัญหาน้ำท่วม/ อากาศเสีย และ 3) ปัญหาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังสำรวจความต้องการของครัวเรือน ด้านสาธารณูปโภค ตามลำดับ ได้แก่ 1) การป้องกันน้ำท่วม/ระบายน้ำและการขนส่งสาธารณะ 2) การกำจัด ขยะ/ปรับปรุงและขยายถนน/การป้องกันสาธารณภัย 3) โทรศัพท์ และความต้องการของครัวเรือนด้าน สาธารณูปการ ตามลำดับ ได้แก่ 1) สวนสาธารณะ/สนามเด็กเล่น 2) บ่อขยะ/สถานีตรวจ/โรงพยาบาล และ 3) ไปรษณีย์ โดยได้มีการประชุมร่วมกันระหว่างเจ้าหน้าที่ของสำนักผังเมืองและเจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตฝ่าย ต่างๆ ถึงข้อคิดเห็น ความต้องการของท้องถิ่น และการประเมินศักยภาพเบื้องต้นในระดับเขต ซึ่งได้ข้อสรุปถึง ปัญหาแบ่งแยกตามเขตต่างๆ โดยในที่นี้จะขอนำเสนอเฉพาะปัญหาของเขตพญาไท ดังนี้

1) การลดมลพิษ และการเพิ่มพื้นที่สีเขียว

2) การยกเลิกเทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดบริเวณซึ่งอาคาร บางชนิดจะปลูกสร้างชั้นมิได้ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2505 ซึ่งห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้าง ห้องแถว ตึกแถว อาคาร พาณิชยกรรม โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะหรืออาคารอื่นใด นอกจากอาคารที่พักอาศัย ในบริเวณพื้นที่เขต พญาไท เนื่องจากเทศบัญญัติฉบับนี้มีมานานแล้ว สภาพปัจจุบันของพื้นที่เปลี่ยนแปลงไป ราคาที่ดินสูงขึ้น จึง ควรให้มีการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

โดยพื้นที่ศึกษา (กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์) ก็เป็นพื้นที่หนึ่งในโครงการพัฒนาดังกล่าว โดยการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในกรุงเทพมหานคร จำเป็นต้องมีการศึกษาถึง เป้าหมาย หลักเกณฑ์ และประเภท ของพื้นที่สีเขียว รวมถึงสภาพแวดล้อมของพื้นที่ในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังต้องคำนึงถึงผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร และข้อกำหนดต่างๆ เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ราชพัสดุของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์และเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับชุมชนในอนาคตได้อย่างถูกต้องเหมาะสม

2.3.4 แนวทางการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในกรุงเทพมหานคร (สร้อยสุข พงษ์พูล, 2549)

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองใหญ่ มีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องในทุกๆด้าน ปัญหาที่ตามมาคือ ความแออัดของที่อยู่อาศัย ประชากรหนาแน่น สาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่เพียงพอ อาชญากรรมเพิ่มขึ้น การจราจรติดขัด มลภาวะเป็นพิษ ขยะเกลื่อนเมือง น้ำเน่า อากาศเสีย เสียงดัง ฝุ่นละอองกระจายแทบทุกพื้นที่ ส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้อาศัยในเมืองทั้งทางตรงและทางอ้อม

การเพิ่มพื้นที่สีเขียวจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อม ทั้งช่วยกรองมลพิษ เสริมสร้างสุขภาพกายและสุขภาพจิตที่แข็งแรงให้คนเมือง แต่ปัญหาคือ พื้นที่สีเขียวในเมืองมีไม่เพียงพอกับ ความต้องการ การเข้าถึงเป็นไปได้ยากในบางพื้นที่ บทบาทของพื้นที่สีเขียวบางแห่งไม่เอื้ออำนวยต่อความ ต้องการ จึงต้องมีการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับเมือง เพื่อช่วยให้ประชาชนคนเมืองมีทางเลือกในการพักผ่อนหย่อน ใจมากขึ้น

พื้นที่สีเขียว มีผู้ให้คำจำกัดความไว้หลายประการ แต่ส่วนใหญ่มักหมายถึงสวนสาธารณะ ซึ่งเป็น บริเวณที่ปลูกต้นไม้เป็นจำนวนมาก กันขอบเขตไว้เพื่อประชาชนทั่วไป

จากงานวิจัยมาตรการในการเพิ่มและการจัดการพื้นที่สีเขียวในเขตชุมชนอย่างยั่งยืน โดยศุภณีย์วิจัย ปาไม้ คณะวนศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ที่เสนอต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้ให้คำนิยามของ“พื้นที่สีเขียวในเขตชุมชนเมือง” ว่าหมายถึง พื้นที่โล่งว่างในเขตเทศบาล ซึ่งมีพืชพรรณเป็นองค์ประกอบหลัก ได้รับการจัดการตามหลักวิชาวนวัฒนวิทยาและหลักการทางภูมิสถาปัตยกรรม เพื่อเสริมสร้างภูมิทัศน์ให้เอื้ออำนวยต่อการพักผ่อนหย่อนใจและเพื่อเสริมสร้างสภาพแวดล้อมของเมือง อันจะทำให้ชุมชนเมืองเป็นเมืองสีเขียวที่ร่มรื่นสวยงามและน่าอยู่ตลอดไป

1. **พื้นที่ธรรมชาติ** เป็นพื้นที่ที่มีอยู่ตามธรรมชาติ เป็นแหล่งรวมของระบบนิเวศที่จำเป็นต้องอนุรักษ์ให้คงอยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ตลอดไป โดยมีการจัดการที่เหมาะสม ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณต้นน้ำ ป่าไม้ ภูเขา

2. **พื้นที่สีเขียวเพื่อบริการ** เป็นพื้นที่สีเขียวที่ประชาชนสามารถเข้าไปใช้บริการเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ ออกกำลังกายและเสริมสร้างทัศนียภาพที่สวยงามให้กับเมืองในรูปแบบสวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามกีฬาากลางแจ้ง สนามเด็กเล่น ลานเมือง สวนพฤกษศาสตร์ สวนรุกขชาติ และสวนสัตว์ ซึ่งกรุงเทพมหานครมีพื้นที่สีเขียวในรูปแบบนี้หลายแห่ง อาทิเช่น สวนหลวง ร.9 สวนลุมพินี ศูนย์เยาวชน ลานคนเมือง ฯลฯ

3. **พื้นที่สีเขียวเพื่อสิ่งแวดล้อม** เป็นพื้นที่สีเขียวที่เสริมสร้างคุณค่าด้านสิ่งแวดล้อม เช่น การเพิ่มก๊าซออกซิเจน และลดอุณหภูมิความร้อนในเมือง แม้ประชาชนจะไม่สามารถเข้าไปใช้บริการได้โดยตรง แต่มีคุณค่าด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งเป็นเสมือนปอดของชุมชนเมือง โดยรูปแบบในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ สวนในบ้าน พื้นที่สีเขียวในโรงเรียน หน่วยงานราชการ ศาสนสถาน สนามกอล์ฟ

4. **พื้นที่สีเขียวริมเส้นทางสัญจร** เป็นพื้นที่สีเขียวที่อยู่ในแนวเส้นทางสัญจรสาธารณะซึ่งมีบทบาททั้งการเสริมสร้างคุณค่าด้านสิ่งแวดล้อมและการบริการ ได้แก่ พื้นที่ตามแนวถนน เกาะกลางถนน ริมทางเดิน แนวถอยร่น ริมแม่น้ำ ลำคลอง ริมทางรถไฟ

5. **พื้นที่สีเขียวเพื่อเศรษฐกิจชุมชน** เป็นการสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจให้แก่ผู้เป็นเจ้าของ ได้แก่ สวนไม้ผลยืนต้น สวนป่าเศรษฐกิจ พื้นที่ว่างในบริเวณสถานประกอบการ ในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ บริเวณชานเมืองทั้งฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร เช่น สวนผัก สวนผลไม้ ฯลฯ

โดยในเขตชุมชนเมืองยังมีพื้นที่ที่มีศักยภาพและมีความเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาเป็นพื้นที่สีเขียวอย่างยั่งยืน ได้แก่ พื้นที่ว่างรกร้าง พื้นที่ส่วนราชการ พื้นที่ศาสนสถาน พื้นที่สถานศึกษา พื้นที่ลานกิจกรรมของชุมชน พื้นที่ว่างภายหลังการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ พื้นที่ว่างตามอาคารบ้านเรือนและสถานประกอบการของเอกชน เป็นต้น

นอกจากแนวทางการเพิ่มพื้นที่สีเขียวแล้ว กรุงเทพมหานครโดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครยังได้จัดทำแผนแม่บทพื้นที่สีเขียว (สร้อยสุข พงษ์พูล, 2549) ที่กล่าวถึงเกณฑ์การพิจารณาในการกำหนดพื้นที่เป้าหมายเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่สีเขียว รูปแบบและเป้าหมายของการพัฒนาพื้นที่สีเขียว แผนปฏิบัติการเพื่อพัฒนาพื้นที่เป้าหมาย กลยุทธ์การได้มาและการเพิ่มพื้นที่สีเขียวด้านผังเมือง รวมถึงการบริหารจัดการพื้นที่สีเขียว และแนวทางการจัดการจัดหาสวนสาธารณะของกรุงเทพมหานคร เพื่อรองรับการดำเนินการเกี่ยวกับพื้นที่

สีเขียวในอนาคต ซึ่งในปัจจุบันจะเห็นได้ว่ากรุงเทพมหานครได้ดำเนินการเกี่ยวกับการเพิ่มพื้นที่สีเขียวตามถนนสายหลัก โดยใช้แนวความคิดเกี่ยวกับสวนแนวตั้งมาเป็นแนวทางปฏิบัติแล้วในปัจจุบัน

สวนแนวตั้ง (Vertical Garden)

ปัจจุบันเนื่องจากมูลค่าของที่ดินในเมืองมีราคาสูงขึ้น แนวโน้มของการเพิ่มพื้นที่สีเขียวจึงอยู่ในรูปของการจำกัดพื้นที่เพื่อประหยัดเนื้อที่ที่ใช้สอย แนวความคิดการจัดทำ “สวนแนวตั้ง” (Vertical Garden) จึงเป็นสวนที่เหมาะสมกับคนเมือง เนื่องจากใช้พื้นที่ขนาดเล็กเท่านั้น สวนแนวตั้งเป็นแนวคิดที่มีมานานแล้ว โดยสวนริมรั้วหรือกำแพงไม้เลื้อยก็จัดว่าเป็นสวนแนวตั้งได้

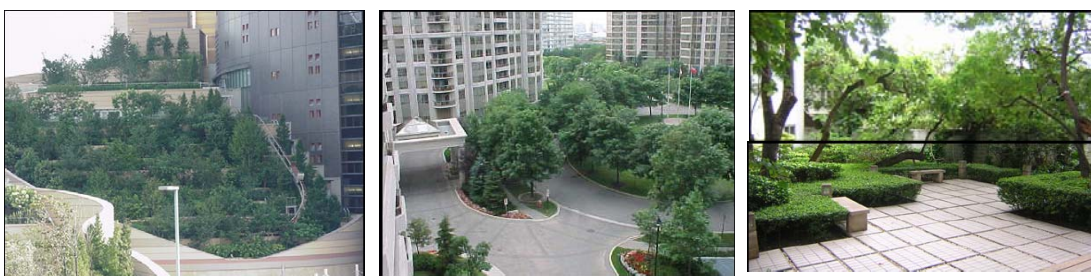


ที่มา : สำนักงานสวนสาธารณะ สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร

ภาพที่ 2.1 สวนแนวตั้งผลงานของ Patrick Blanc และจากงานพืชสวนโลก ราชพฤกษ์ 2006

สวนลอยฟ้า

นอกจากสวนแนวตั้งยังมีแนวคิดในการเพิ่มพื้นที่สีเขียวใกล้ตัวมากขึ้น แนวความคิดหนึ่งคือการเพิ่มพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่อยู่อาศัย สำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้มากขึ้น เป็นการพักผ่อนหย่อนใจแก่ผู้อาศัยหรือทำงานในอาคารนั้นๆ การเพิ่มพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ในเมืองในปัจจุบันเป็นหน้าที่ของหน่วยงานราชการ แต่โดยวัตถุประสงค์หลักของการเพิ่มพื้นที่สีเขียวก็เพื่อเพิ่ม “ปอดของเมือง” ถ้าคนเมืองร่วมมือกันเพิ่มต้นไม้ใกล้ตัวเพียงจุดเล็กเมื่อรวมกันจะสามารถเสริมสร้างสิ่งแวดล้อมที่รอบๆ ตัวได้ เมื่อนั้นกรุงเทพมหานครจะกลายเป็นเมืองน่าอยู่อย่างแท้จริง



ภาพที่ 2.2 สวนลอยฟ้าบนอาคารสูงต่างๆ

2.3.5 สรุปแผนและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

แผนและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา โดยสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแผนปฏิบัติการสำหรับการพัฒนากรุงเทพมหานครให้บรรลุตามนโยบายและวิสัยทัศน์ของผังเมืองรวมในอนาคต 20 ปีกรณีศึกษานี้มีที่ตั้งอยู่ในเขตพญาไทซึ่งอยู่ในกลุ่มวิภาวดีที่เป็นพื้นที่ ส่งเสริมการพัฒนาในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง (Compact city) เป็นเขตเศรษฐกิจใหม่ แหล่งจ้างงาน ย่านการค้าบริการ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและได้มีการกำหนดวิสัยทัศน์เขตพญาไทคือ "ศูนย์กลางความร่วมมือและบริการด้วยเทคโนโลยีทันสมัย (Automation District) แวดล้อมด้วยสวนธรรมชาติกลางกรุง(Garden City)"ซึ่งวิสัยทัศน์เขตพญาไทนี้จะมีความสอดคล้องกับโครงการศึกษานี้ในส่วนการแวดล้อมด้วยสวนธรรมชาติกลางกรุง(Garden City) เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ และมีที่ว่างขนาดใหญ่สามารถนำไปพัฒนาตามแนวทางการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในกรุงเทพมหานคร ส่วนการเป็นศูนย์กลางความร่วมมือและบริการด้วยเทคโนโลยีทันสมัย (Automation District) นั้นยังขาดความเป็นรูปธรรมในการพัฒนาที่ชัดเจน

2.4 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการออกแบบชุมชนเมือง

กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นหน่วยทหารที่ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุ มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ตามหลักการ หลักเกณฑ์ หรือหลักนิยามทางทหารมาตั้งแต่อดีต ซึ่งส่วนใหญ่สังเกตได้ว่าเป็นพื้นที่ที่เจริญตามแนวทางของตัวเอง ไม่มีความต่อเนื่องกับเมืองและตัดขาดจากพื้นที่โดยรอบ อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ที่อยู่ใจกลางเมืองที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว จึงจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนหรือพัฒนาให้เป็นไปตามบริบทที่เปลี่ยนไป โดยจะนำแนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการออกแบบชุมชนเมืองมาเป็นแนวทางในการพัฒนา ซึ่งประกอบด้วยเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

2.4.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟู

ความหมายของการปรับปรุงฟื้นฟู (Urban Regeneration)

การรวบรวมและผสมผสานมุมมอง และนำไปปฏิบัติเพื่อแก้ปัญหาของเมือง และค้นหาสิ่งที่ได้เพื่อนำไปปรับปรุงทางด้านกายภาพ สังคม เศรษฐกิจ และสภาพแวดล้อม ตามลักษณะเงื่อนไขของพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยมีการปรับปรุงทั้งในด้านกายภาพ โครงสร้างสังคม เศรษฐกิจ และสภาพแวดล้อมของพื้นที่ไปพร้อมๆกัน

การพัฒนาและปรับปรุงอาคารและพื้นที่ทั้งหมด เมื่อถูกใช้งานจนเก่า โตเกินกว่าจะควบคุมหรือล้ำสมัย และหมายรวมถึง การรื้อย้ายหรือการปรับปรุงซ่อมแซม ชุมชนแออัด ให้อยู่ในมาตรฐานที่เหมาะสมหรือการรื้อสร้างใหม่ในย่านใจกลางเมืองและย่านการค้า รวมทั้งที่เป็นการปรับปรุงและพัฒนาย่านพักอาศัยที่ล้ำสมัย (Stanley, 1972: 2-3 อ้างถึงในรัฐภูมิ ปาการเสรี, 2544: 10)

องค์ประกอบในการดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง

กรมการผังเมือง (อุทิศ บุญเลิศ, 2541: 179 อ้างถึงในรัฐภูมิ ปาการเสรี, 2544: 16) ได้เสนอถึงแนวทางการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองว่าประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญ 5 ประการ ได้แก่

1) การคัดเลือกพื้นที่จัดทำโครงการ โดยแบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ พื้นที่ที่มีปัญหาและมีศักยภาพซึ่งมีตัวชี้วัดในการพิจารณาคัดเลือกพื้นที่ดังนี้

- พื้นที่ที่มีมาตรฐานทางสาธารณสุขโรค สาธารณูปการต่ำ
- อายุและสภาพอาคาร
- ความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจและสังคม
- ความคุ้มค่าทางด้านศิลปวัฒนธรรม
- กิจกรรมที่ไม่เหมาะสมที่มีอยู่ในพื้นที่

2) การกำหนดบทบาทของรัฐ โดยที่นอกจากรัฐจะเป็นผู้ชี้้นำในการพัฒนาเมืองแล้ว รัฐยังต้องเข้ามามีบทบาทในการฟื้นฟู และรัฐต้องมีเครื่องมือมาสนับสนุนโดยเฉพาะในเรื่องของกฎหมาย และควรมีการจัดตั้งองค์กรขึ้นมารับผิดชอบโดยตรง

3) การจัดตั้งองค์กรและกฎหมาย ในการจัดทำโครงการฟื้นฟูเมืองจำเป็นต้องมีองค์กรที่มีหน้าที่ประสานงาน ซึ่งเป็นองค์กรที่มีงบประมาณเป็นของตนเอง และอยู่ในรูปของบริษัทที่เกิดจากความร่วมมือของภาครัฐและเอกชนซึ่งไม่ได้มุ่งหวังผลประโยชน์ในเชิงธุรกิจเพียงอย่างเดียว ทำหน้าที่ในลักษณะที่กึ่งดำเนินการและกึ่งควบคุม การดำเนินการโครงการปัจจุบันไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้แค่กฎกระทรวง หรือเทศบัญญัติ มาเป็นเครื่องมือในการดำเนินการ

4) การบริหารด้านการเงินและการตลาด เนื่องจากโครงการฟื้นฟูเมืองเป็นโครงการที่ใช้งบประมาณในวงเงินที่สูงมาก ซึ่งสามารถทำได้ในหลายกรณี เช่น การระดมเงินทุนโดยตลาดหลักทรัพย์ หรือใช้การระดมเงินทุน secure bond หรือ mortgage back bond โดยการออกหุ้นกู้เป็นโครงการๆ ไป และมีระยะเวลาสิ้นสุดโครงการ

5) การบริหารโครงการและการดูแลรักษา เป็นขั้นตอนภายหลังที่ได้ฟื้นฟูพื้นที่ไปแล้ว แบ่งเป็น 2 ส่วนหลักๆ คือ สาธารณูปโภคหลัก (ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนน และการจัดเก็บขยะ) ซึ่งควรมอบให้ส่วนท้องถิ่นรับผิดชอบโดยตรง และสาธารณูปโภครอง ซึ่งได้แก่ สิ่งก่อสร้างที่ติดอยู่กับอาคาร ควรให้เอกชนดำเนินการ และเรียกเก็บจากผู้อยู่อาศัยหรือใช้อาคาร

องค์ประกอบของการออกแบบชุมชนเมืองและการฟื้นฟูเมือง (Key Elements of Urban Design and Regeneration)

- Strategic interventions เป็นการเปลี่ยน (changing the entire image of city) หรือยกระดับภาพลักษณ์ (image of city) ของพื้นที่ โดยการเพิ่มสิ่งก่อสร้างใหม่ๆ ที่ทำให้เกิดความดึงดูด และน่าสนใจลงในพื้นที่ เช่น The Grand's Projects, Paris หรือ The Museumsufer, Frankfurt โดยใช้วิธีการฟื้นฟูกิจกรรมทางด้านวัฒนธรรม

- Re-positioning การเปลี่ยนภาพลักษณ์ หรือการกำหนดหน้าที่บทบาทใหม่ของพื้นที่ที่มีต่อเมืองโดยรวม เพื่อให้ตรงกับสภาพความต้องการในปัจจุบัน เช่น ที่เมือง Euralille, French มีการสร้างศูนย์กลางของระบบขนส่งขึ้นใหม่

เครื่องมือและแนวทางที่ใช้ในการปรับปรุงฟื้นฟู

1) การปรับปรุงฟื้นฟูโดยการซ่อมแซมอาคาร (Renovation and Restoration) เป็นวิธีการปรับปรุงอาคารที่มีอยู่เดิมให้ใช้งานได้ดี เมื่ออาคารนั้นอยู่ในสภาพที่ทรุดโทรม มีประโยชน์ใช้สอยน้อยลง โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนักและยังคงสภาพเดิมไว้เป็นส่วนใหญ่ เพื่อหลีกเลี่ยงการรื้อถอนอาคาร การ

ซ่อมแซมอาคารแบบ Renovation เป็นการซ่อมแซมอาคารในลักษณะที่มีการใช้สอยของอาคารเหมือนเดิม โดยการซ่อมแซมโครงสร้าง หรือเป็นการสร้างรูปลักษณะใหม่ให้กับอาคาร เช่น การเปลี่ยนแปลงวัสดุของรูปด้านหน้าอาคาร (facade) ให้เหมาะสมกับสภาพอาคาร โดยพิจารณาถึง สภาพปัจจุบันของตัวอาคาร อายุอาคาร และข้อบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้การเลือกใช้วัสดุแบบใหม่ควรมีคุณสมบัติที่ทนทาน ราคาไม่แพง ง่ายต่อการซ่อมแซม โดยมีเป้าหมายเพื่อลดความเสื่อมโทรม รวมถึงการจัดสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้น วิธีนี้ใช้กับบริเวณที่มีความเสื่อมโทรม หรือมีสภาพอยู่กึ่งกลางระหว่างความเสื่อมโทรมกับความไม่เสื่อมโทรม ส่วนการซ่อมแซมอาคารแบบ Restoration เป็นการซ่อมแซมอาคารเก่าที่มีคุณค่า เพื่อรักษารูปแบบ วัสดุ รวมถึงเทคนิค แบบเดิมไว้

2) การปรับปรุงฟื้นฟูโดยการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคาร (Rehabilitation or Adaptive reuse) ส่วนใหญ่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบการดำเนินชีวิตของมนุษย์จากปัจจัยต่างๆ ปัจจุบันการใช้อาคารมักตอบสนองความต้องการทางด้านเศรษฐกิจเป็นหลัก ดังนั้น หากความต้องการใหม่ต้องการพื้นที่ที่มีลักษณะเฉพาะ และอาคารเก่าไม่สามารถรองรับความต้องการใหม่ได้ จึงมีการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคาร ส่วนประกอบของอาคารบางส่วนหรือทั้งหมด เพื่อให้อาคารกลับไปสู่สภาพที่ดีดังเดิม ซึ่งการใช้ประโยชน์อาคารสามารถเปลี่ยนกลับไปมา เพราะการใช้งานมีมิติของเวลาเข้ามาเกี่ยวข้อง ใช้วิธีการนี้กับอาคารที่มีคุณค่า หรือเกี่ยวกับวัฒนธรรม เช่น Museums, Art Centers, อาคารบ้านเรือน โดยอาจตั้งอยู่ที่เดิมหรือย้ายไปที่ใหม่ก็ได้ มีลักษณะแตกต่างกัน เช่น

- Remodeling เป็นการปรับเปลี่ยนลักษณะการใช้สอย หรือ space ของอาคาร
- Modernization เป็นการทำให้อาคารทันสมัยขึ้น โดยรักษาโครงสร้างเดิมของตัวอาคารไว้
- Replacement เป็นการสร้างอาคารใหม่ ทดแทนอาคารเก่า

เกณฑ์การปรับปรุงฟื้นฟูอาคาร มีดังนี้

1) Building “with unmet potential”, new business อาคารที่ไม่มีศักยภาพ แต่มีกิจกรรมการค้าใหม่ เหมาะสมที่จะปรับปรุงฟื้นฟูอาคาร

2) Building “with unmet potential”, existing business อาคารที่ไม่มีศักยภาพ แต่มีกิจกรรมการค้าอยู่ เหมาะสมที่จะปรับปรุงฟื้นฟูอาคาร

3) Good building, new business อาคารอยู่ในสภาพดี และมีกิจกรรมการค้าใหม่ เหมาะสมที่จะปรับปรุงฟื้นฟูอาคาร

4) Good building, existing business อาคารอยู่ในสภาพดี และมีกิจกรรมการค้าอยู่ ไม่ต้องมีการปรับปรุงฟื้นฟูอาคาร

วิธีการฟื้นฟูหรือปรับปรุงอาคาร (กษิติ สีมานนทปริญา, 2542: 22-23)

1) Old Building – New Use เป็นการนำอาคารเก่ามาปรับปรุงเพื่อรองรับการใช้งานใหม่ เป็นวิธีที่นิยมมากในประเทศตะวันตก แต่ยังไม่แพร่หลายในประเทศไทย โดยเฉพาะการนำอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรมมาปรับปรุง โดยการเปลี่ยนแปลงอาจเริ่มตั้งแต่เล็กน้อย ไปถึงการเปลี่ยนแปลงเกือบทั้งอาคาร ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารอาจต้องมองถึงพื้นฐานและการยอมรับของสังคมนั้นๆ ด้วย

2) New Building – New Use เป็นการปรับเปลี่ยนทางด้านเนื้อที่ใช้สอยของอาคารให้รองรับการใช้งานรูปแบบใหม่ ทั้งนี้รวมถึงการปรับปรุงด้านประสิทธิภาพการใช้งานของอาคาร และรูปร่างภายนอกบางประการ

3) Old Building – Same Use ส่วนใหญ่เป็นอาคารเก่าที่ต้องการการปรับปรุง เนื่องจากการใช้งานของอาคาร ซึ่งทรุดโทรมตามกาลเวลา หรือความเสียหายที่เกิดจากการใช้งานเป็นเวลานาน

4) New Building – Same Use โดยมากเป็นการปรับปรุงเรื่องส่วนประกอบปลีกย่อยของอาคาร อาจถือว่าการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้งานอาคาร หรือการแก้ไขปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับข้อบังคับทางกฎหมาย ที่มีผลบังคับใช้กับอาคารเก่า แม้ว่าอาคารนั้นจะเป็นอาคารที่สร้างมาเมื่อไม่นานนักก็ตาม

สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟู

การฟื้นฟูบูรณะเมืองหมายถึงการปรับปรุงทางด้านกายภาพของพื้นที่ โดยการพัฒนาจากโครงสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่มีอยู่เดิมและพัฒนาปรับปรุงอาคารและพื้นที่ทั้งหมด เมื่อถูกใช้งานจนเก่า โตเกินกว่าจะควบคุมหรือล้าสมัย และหมายรวมถึงการรื้อย้ายหรือการปรับปรุงซ่อมแซม ซ่อมชนแออัด ให้อยู่ในมาตรฐานที่เหมาะสม หรือการรื้อสร้างใหม่ในย่านใจกลางเมืองและย่านการค้า รวมทั้งที่เป็นการปรับปรุงและพัฒนาย่านพักอาศัยที่ล้าสมัย (Stanley, 1972) ซึ่งสามารถใช้เครื่องมือและแนวทางที่ใช้ในการปรับปรุงฟื้นฟูโดยการปรับปรุงฟื้นฟูโดยการซ่อมแซมอาคาร (Renovation and Restoration) หรือการปรับปรุงฟื้นฟูโดยการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคาร (Rehabilitation or Adaptive reuse) ส่วนองค์ประกอบในการดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูจะประกอบด้วย 1) การคัดเลือกพื้นที่จัดทำโครงการ 2) การกำหนดบทบาทของรัฐ 3) การจัดตั้งองค์กรและกฎหมาย 4) การบริหารด้านการเงินและการตลาด 5) การบริหารโครงการและการดูแลรักษา ซึ่งในกรณีศึกษาในองค์ประกอบในการดำเนินการปรับปรุงฟื้นฟูจะมีความสำคัญเป็นอย่างมาก

2.4.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินย่านพาณิชย์กรรม

แนวคิดการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมใจกลางเมือง

Mcbee et al. (1992: 71-76) ได้รวบรวมหลักการที่ควรคำนึงถึงสำหรับการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ใจกลางเมือง ซึ่งเป็นศูนย์รวมกิจกรรมโดยเฉพาะ ด้านพาณิชย์กรรมของเมือง ด้วยกระบวนการออกแบบชุมชนเมืองไว้หลายประการดังต่อไปนี้

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

2) การรักษาความหลากหลาย และมีชีวิตชีวาของย่านใจกลางเมือง (Verity and livability) ความหลากหลาย และมีชีวิตชีวาจัดเป็นคุณสมบัติที่สำคัญของกิจกรรมใจกลางเมือง จึงควรรักษาหรือสร้างสรรค์กิจกรรมใหม่ที่มีความผสมผสานตามศักยภาพของพื้นที่แต่ละบริเวณ เช่น พื้นที่จำหน่ายสินค้ารูปแบบต่าง ๆ (ร้านค้าริมถนน ศูนย์การค้าพิเศษเฉพาะ ตลาดนัด ชุมชนของขนาดเล็ก) พื้นที่ดึงดูดทางวัฒนธรรม (พิพิธภัณฑ์ ศูนย์ศิลปะการแสดง) สถานบันเทิง ร้านอาหาร สำนักงาน ที่พักอาศัย เป็นต้น

3) การสร้างความ “กระชับ” ของพื้นที่ (Compactness) พื้นที่ใจกลางเมืองที่มีความกระชับ ไม่ขยายตัวมากเกินไป จะช่วยอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้พื้นที่เพื่อสัญจรติดต่อ และเชื่อมโยงกิจกรรมภายในพื้นที่เป็นอย่างดี ทำให้มีความเข้มข้นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น

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

5) สร้างความต่อเนื่องทางสายตา (Visual continuity) การสร้างความต่อเนื่องทางสายตาเป็นเครื่องมือหนึ่งสำคัญในการสร้างความมีเอกภาพ (Unity) สำหรับการปรับปรุงพื้นที่ใจกลางเมือง สามารถสร้างขึ้นด้วยวิธีการต่าง ๆ ดังนี้

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

- สิ่งประดับตกแต่งพื้นที่ (Street scape) การออกแบบอุปกรณ์ประกอบถนน (Street furniture) เช่น เสาไฟฟ้า พื้นทางเดิน ที่นั่ง ชุ่มชายของ ให้มีลักษณะร่วมกัน จะช่วยสร้างความต่อเนื่องทางสายตา และการจดจำพื้นที่นั้น ๆ ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้พบว่า การปลูกต้นไม้ และพืชพรรณจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาย่านใจกลางเมืองหลายประการ เช่น การบังความไม่เรียบร้อยของกลุ่มอาคาร ช่วยลดระดับเสียงรบกวน สร้างความต่อเนื่องสีเขียวให้ความร่มรื่นแก่ทางเดินเท้า เป็นต้น

- ป้ายสัญลักษณ์ (Sign) ควรกำหนดแนวทางติดตั้งป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ ร่วมกันในประเด็นต่าง ๆ เช่น ขนาด รูปแบบ การติดตั้ง พบว่าการจัดบริเวณที่ติดป้ายประชาสัมพันธ์รวม จะช่วยลดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย และสกปรกของพื้นที่ได้

- พื้นที่จอดรถ (Parking) พื้นที่จอดรถทั้ง 3 รูปแบบไม่ว่าจะเป็นที่จอดรถริมถนนลานจอดรถหรืออาคารจอดรถ พบว่ามักจะเป็นอุปสรรคต่อการสร้างความต่อเนื่องของการเดินเท้า การเชื่อมโยงกิจกรรมรวมทั้งความต่อเนื่องทางสายตา จึงควรลดผลกระทบด้วยการคำนึงถึงตำแหน่งที่ตั้ง รูปแบบ และลักษณะทางกายภาพของพื้นที่จอดรถในย่านกลางเมือง

6) การคำนึงถึงคุณภาพของการออกแบบพื้นที่ (Quality) ควรคำนึงถึงการออกแบบที่เรียบง่าย การคำนึงถึงคุณภาพของการออกแบบพื้นที่ (Quality) ควรคำนึงถึงการออกแบบที่เรียบง่าย การเลือกใช้วัสดุที่ดูดี มีคุณภาพ บำรุงดูแลรักษาง่าย เหมาะสมกับการลงทุน

นอกจากนั้น Mcbee et al. (1992: 77-82) ยังกล่าวถึงแนวทางปรับปรุงพื้นที่ย่านกลางเมืองด้านสถาปัตยกรรม ซึ่งเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่สำคัญของกระบวนการการออกแบบชุมชนเมือง ว่ามีหลักแนวคิดที่สำคัญคือ ควรสร้างสภาพแวดล้อมโดยรวมที่โดดเด่นมากกว่าตัวอาคารที่โดดเด่น โดยกลุ่มอาคารในพื้นที่ควร

ตั้งอยู่อย่างกลมกลืน (Fitting) มากกว่า ตั้งอย่างโดดเด่น (Standing out) สามารถแบ่งการปรับปรุงด้านสถาปัตยกรรมออกเป็น 3 ประเภทคือ

1) การอนุรักษ์ และการปรับปรุงอาคารเดิม (History preservation and infill development)
 2) เป็นการรักษาสภาพทางกายภาพ ที่มีลักษณะเฉพาะตัวโดดเด่นไว้ดังในอดีต เช่น อาคารอนุรักษ์ รูปแบบกลุ่มอาคาร ร่วมกับการสร้างสรรค์รูปแบบใหม่ที่มีคุณภาพ สอดคล้องกับสภาพเดิม โดยใช้วิธีสร้างอาคารใหม่ทั้งหมดหรือปรับปรุงสภาพอาคารเก่า แล้วเปลี่ยนการใช้งานใหม่

3) การสร้างโครงการขนาดใหญ่ (Major new development) เป็นการพัฒนาโครงการที่มีพื้นที่ใช้งานขนาดใหญ่ หรือมีความสูงหลายชั้นขึ้นใหม่ ให้มีความกลมกลืนกับสภาพพื้นที่เดิมซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอาคารเดี่ยวๆ ขนาดเล็ก และมีกิจกรรมที่สัมพันธ์กับระดับพื้นดิน และการเดินเท้าค่อนข้างสูงได้ มีหลักในการออกแบบที่สำคัญคือ การสร้างสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่สัมพันธ์กับสัดส่วนมนุษย์ (Human scale) ในระดับถนนเป็นการสร้าง “ความเป็นมิตร” ระหว่างอาคารสูงขนาดใหญ่และคนเดินเท้า โดยมีแนวทางต่าง ๆ ดังนี้

- ลดทอนความสูงของอาคารขนาดใหญ่ด้วยการเน้นองค์ประกอบในแนวนอน (Horizontal element) เช่น ลวดลายปูนปั้นแนวนอน การร่นระยะระหว่างฐานและส่วนบนของอาคาร โดยความสูงของฐานอาคารควรจะทำกับยอดของอาคารขนาดเล็กที่อยู่ข้างเคียงเพื่อสร้างความต่อเนื่องทางสายตา เป็นต้น

- การเลือกใช้วัสดุบริเวณฐาน และตัวอาคารแตกต่างกัน แต่ควรสอดคล้องกับวัสดุของอาคารข้างเคียง

- การตกแต่งส่วนยอดหรือดาดฟ้าของอาคารแทนรูปแบบหลังคองกริตแบนราบช่วยสร้างความน่าสนใจแก่เส้นขอบฟ้าในบริเวณนั้น

4) การสร้างโครงการขนาดใหญ่พิเศษ (Mega structures) เป็นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่พิเศษที่ครอบคลุมพื้นที่ทั้งบล็อก (Block) หรือต่อเนื่องกันหลายบล็อก มีหลักการในการออกแบบเช่นเดียวกับโครงการขนาดใหญ่ทั่วไป คือ การสร้างเป็นมิตรระหว่างอาคารสูงขนาดใหญ่ และคนเดินเท้า แต่ต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อพื้นที่เมือง และการวางผังมากกว่า มีแนวทางออกแบบดังนี้ คือ

- ควรแบ่งมวลอาคาร และความสูงอาคาร ให้มีขนาดที่ลดหลั่นกัน สอดคล้องกันภายในโครงการ รวมทั้งกลุ่มอาคารโดยรอบ

- จัดวางพื้นที่ว่างสาธารณะ และทางเดินเท้าของโครงการในตำแหน่งที่เหมาะสมเชื่อมโยงกับโครงข่ายที่ว่างสาธารณะเดิมของเมือง

- รูปด้านอาคารในระดับพื้นดิน ควรสามารถมองเห็นกิจกรรมภายในจากภายนอก หรือมีการจัดวางกิจกรรมการค้าที่มีความสัมพันธ์กับการเดินเท้าสูง

- กำหนดให้ด้านที่สำคัญและทางเข้าหลักอาคารตอบรับกับเส้นทางเดินเท้าบริเวณนั้น

McGee (1972) ได้ศึกษาเรื่องรูปแบบการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมของเมืองในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ พบว่าส่วนใหญ่ จะอยู่ในรูปแบบตึกแถวและอาคารพาณิชย์เกาะกลุ่มรวมกันซึ่งพบมากในบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ทำหน้าที่เป็นย่านธุรกิจการค้าและบริการที่หนาแน่น ต่อมาได้พัฒนาเป็นห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าในรูปแบบอาคารขนาดใหญ่ และต่อมากการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมก็จะมีการขายตัวออกไป

ตามแนวเส้นทางคมนาคมออกสู่ย่านชานเมือง ในขณะที่เดียวกันกิจกรรมการค้าภายในศูนย์กลางเมืองจะลดความสำคัญลงโดยเฉพาะกิจกรรมประเภทค้าส่ง ซึ่งเป็นผลมาจากการแข่งขันจากภายนอกที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว

นิพนธ์ วิเชียรน้อย (2540) ได้รวบรวมประเด็นเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเมือง พบว่าโดยทั่วไปจะครอบคลุมพื้นที่ภายในเมืองเป็นจำนวนน้อย แต่จะเป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจสูงเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมการค้าและบริการต่างๆ เพื่อให้บริการแก่ประชาชนโดยรอบ ซึ่งตำแหน่งที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้ามักมีความเหมาะสมในแง่ความเป็นศูนย์กลางการคมนาคม เป็นบริเวณที่สะดวกต่อการเข้าถึง และเป็นบริเวณที่มีประชากรสัญจรไปมาอย่างหนาแน่น ซึ่งจะเอื้ออำนวยต่อการประกอบกิจการการค้าและบริการ โดยทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมดังกล่าวจะมีราคาเช่าที่ดินในอัตราสูง เพื่อแลกกับที่ตั้งที่เหมาะสมและสามารถให้กำไรได้สูงสุด ย่านธุรกิจการค้าและบริการจึงเปรียบเสมือนเป็นศูนย์กลางของเมือง

สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินย่านพาณิชย์กรรม

นิพนธ์ วิเชียรน้อย (2540) ได้กล่าวประเด็นเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในเมือง พบว่าโดยทั่วไปจะครอบคลุมพื้นที่ภายในเมืองเป็นจำนวนน้อย แต่จะเป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจสูงเป็นศูนย์รวมของกิจกรรมการค้าและบริการต่างๆ เพื่อให้บริการแก่ประชาชนโดยรอบ ซึ่งตำแหน่งที่ตั้งของย่านธุรกิจการค้ามักมีความเหมาะสมในแง่ความเป็นศูนย์กลางการคมนาคม เป็นบริเวณที่สะดวกต่อการเข้าถึง และเป็นบริเวณที่มีประชากรสัญจรไปมาอย่างหนาแน่นซึ่งสอดคล้องกับ McGee (1977) ที่กล่าวการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในรูปแบบตึกแถวและอาคารพาณิชย์เกาะกลุ่มรวมกันซึ่งพบมากในบริเวณพื้นที่ศูนย์กลางเมือง ทำหน้าที่เป็นย่านธุรกิจการค้าและบริการที่หนาแน่นและต่อมากการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมก็จะมีกระจายตัวออกไปตามแนวเส้นทางคมนาคมซึ่งกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์มีที่ตั้งอยู่บริเวณย่านจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญของเมืองและมีแนวโน้มการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมจึงมีความเหมาะสมในการพัฒนา

ซึ่งแนวทางการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ใจกลางเมืองที่สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์บางส่วน ให้เป็นศูนย์รวมกิจกรรมโดยเฉพาะ ด้านพาณิชย์กรรมของเมือง สามารถปรับปรุงฟื้นฟูด้วยกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง ดังต่อไปนี้ 1)การเน้นลักษณะเฉพาะตัวของย่านใจกลางเมือง (Distinctive identities) 2)การรักษาความหลากหลาย และมีชีวิตชีวาของย่านใจกลางเมือง (Verity and livability) 3)การสร้าง ความ “กระชับ” ของพื้นที่ (Compactness) 4)การสร้างความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้บริการเป็นสำคัญ (People places) 5)สร้างความต่อเนื่องทางสายตา (Visual continuity) 6)การคำนึงถึงคุณภาพของการออกแบบพื้นที่ (Quality)

2.4.3 แนวความคิดเกี่ยวกับที่ว่างสาธารณะ

1) แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวกับพื้นที่สาธารณะ

ความหมายของพื้นที่สาธารณะ

การสร้างความสำเร็จความหมายของพื้นที่สาธารณะ จำเป็นต้องทราบถึงลักษณะพื้นที่โล่งว่างในระดับเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่เพื่อทำกิจกรรมหลายประเภทสามารถแบ่งตามรูปแบบของการเกิดพื้นที่โล่งว่างออกได้เป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

- Urban Space พื้นที่โล่งว่างที่เกิดจากการปิดล้อมของสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น ถนน อาคาร

- Open Space พื้นที่โล่งว่างที่เกิดขึ้นเป็นธรรมชาติอยู่แล้ว แต่บางครั้งมี Open Space ที่สร้างขึ้นเพื่อประโยชน์ใช้สอยของเมือง เช่น สนามกีฬา สนามม้า สวนสาธารณะ ซึ่งลักษณะนี้จะมีการซ้อนกันอยู่ใน Open Space หรือ Urban Space ก็ได้

การนิยามความหมายของพื้นที่สาธารณะในระดับเมือง มีดังนี้

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้ความหมายของคำว่า “ที่ว่าง” คือ พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม เช่น บ่อน้ำ สระ ว่ายน้ำ หรือที่จอดรถ รวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตรและไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ว่างสาธารณะในชุมชนเมือง

Krier (1975) กล่าวว่าองค์ประกอบสำคัญที่เป็นลักษณะเด่นทางกายภาพของพื้นที่ว่างในเมือง คือ ถนนและลานโล่งในเมือง (Street and Square) ซึ่งเปรียบได้กับที่ว่างในอาคาร คือ ระเบียงและห้อง

การพิจารณาถึงลักษณะพื้นที่ว่างสาธารณะในเมือง จำเป็นต้องศึกษาถึงองค์ประกอบทางกายภาพที่สำคัญ คือ

ขนาดของพื้นที่ว่างสาธารณะ มีความสัมพันธ์กับปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

- ความสำคัญหรือหน้าที่ พื้นที่โล่งว่างซึ่งมีขนาดใหญ่มักจะมีความสำคัญมากกว่าพื้นที่โล่งว่างอื่น ๆ ที่มีความสำคัญน้อยกว่า

- ปริมาณของกิจกรรมการใช้พื้นที่โล่งว่าง กิจกรรมที่มีจำนวนผู้ใช้มากจำเป็นต้องมีขนาดพื้นที่โล่งว่างใหญ่พอรองรับกิจกรรม

- ผลกระทบทางจิตวิทยา คือความรู้สึกในการรับรู้ ซึ่งพื้นที่ขนาดใหญ่มากจะทำให้รับรู้ถึงพื้นที่โล่งว่างน้อยลง

ขอบเขตของพื้นที่ว่างสาธารณะ ถูกกำหนดโดยองค์ประกอบในทาง 3 มิติ ได้แก่

- ระนาบผนัง หรือระนาบทางแนวตั้ง (The Panel, Wall or Frame) ได้แก่ โครงสร้างต่าง ๆ ของกรอบอาคาร กำแพง รั้ว ทางเดินที่มีหลังคาคลุม แนวเสา หลังคาที่ยื่นออกมาจากตัวอาคารหรือแนวต้นไม้

- ระนาบพื้น หรือระนาบทางแนวนอน (The Floor) กำหนดโดยแนวอาคาร แนวถนน ทางเท้า หรือด้วยลวดลายวัสดุปูพื้น

- ระนาบเพดาน หรือระนาบเหนือศีรษะ (The Ceiling) จะไม่มีขอบเขตที่แน่นอน อาจเปิดโล่งสู่ท้องฟ้า หรืออาจมีสิ่งปกคลุม ได้แก่ หลังคา หรือต้นไม้ โดยทั่วไปความสูงของอาคารที่ปิดล้อมพื้นที่ว่างจะเปรียบเสมือนเพดานช่วยในการกำหนดเส้นขอบเขตความสูงของพื้นที่โล่งว่าง

การใช้ประโยชน์พื้นที่สาธารณะในชุมชนเมือง

ที่ตั้งของพื้นที่สาธารณะในเมืองชี้ให้เห็นถึงความต้องการใช้งานในสถานที่นั้นได้อย่างชัดเจน ซึ่งมีตำแหน่งที่สำคัญ ดังนี้

- บริเวณใจกลางเมือง เป็นจุดศูนย์กลางของถนน อาคาร หรือเป็นศูนย์กลางของการขยายตัวของเมืองทั้งหมด

- บริเวณจุดตัดกันของถนนสายหลัก จะอยู่บนถนนสายหลักบริเวณทางร่วม ทางแยก เกิดเป็นสามแยก สี่แยก หรือวงเวียน บางครั้งอาจเป็นจุดเดียวกับศูนย์กลางเมืองก็ได้

- บริเวณโดยรอบอาคารสาธารณะที่มีความสำคัญ เป็นเสมือนทางเข้าหลักไปสู่อาคารสาธารณะ ความสำคัญนี้จะเห็นจากการที่อาคารและบริเวณโดยรอบหันหน้าเข้าหาพื้นที่ศูนย์กลางเดียวกัน

การใช้ประโยชน์ของพื้นที่สาธารณะที่พบในชุมชนเมือง สามารถแบ่งตามการใช้งานได้ ดังนี้

(1) เพื่อการค้า เป็นพื้นที่เพื่อการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้า เช่น พื้นที่บริเวณตลาด

(2) เพื่อการสื่อสาร เป็นพื้นที่เพื่อการสื่อสาร พบปะพูดคุยถ่ายทอด ให้ข่าวสารกัน

(3) เพื่อการนันทนาการ เป็นพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เล่นกีฬา หรือออกกำลังกาย

(4) เพื่อการคารวะศรัทธา เป็นพื้นที่เพื่อประกอบพิธี การบูชา การสวดมนต์

(5) เพื่อเน้นให้ความสำคัญ เป็นพื้นที่เพื่อเน้นอาคารที่มีความสำคัญ เช่น อนุสาวรีย์

(6) เพื่อผลทางด้านอารมณ์มองเห็น เป็นพื้นที่เพื่อผลทางด้านความงาม หรือเพื่อกระจายคน

จำนวนมากออกมา เช่น พื้นที่ว่างรอบอาคารสำคัญ

Soholt (2003: 4) กล่าวถึงรูปแบบพฤติกรรมของผู้ใช้พื้นที่สาธารณะต้องพิจารณาควบคู่กับลักษณะทางกายภาพ เพื่อให้สามารถออกแบบพื้นที่ได้ตอบรับกับกิจกรรมสาธารณะ โดยแบ่งได้ดังนี้

(1) ผู้ใช้เป็นกิจวัตรทุกวัน คือ ผู้ที่อาศัยและทำงานอยู่ในพื้นที่

(2) ผู้เยี่ยมชมและกลุ่มลูกค้า คือ ผู้เข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ทั้งเพื่อทำงานหรือไปซื้อของ

(3) ผู้ที่ผ่านมาผ่านไปด้วยการเดินเท้า คือ ผู้ที่ผ่านเข้ามาในพื้นที่

(4) ผู้ที่มาเพื่อนันทนาการ คือ ผู้ที่เข้ามาใช้พื้นที่เพื่อการพักผ่อน ออกกำลังกาย เป็นต้น

(5) ผู้เยี่ยมชมเมื่อมีกิจกรรม คือ ผู้มาใช้พื้นที่เฉพาะเวลามีกิจกรรมชั่วคราวที่พิเศษเกิดขึ้น

2) แนวคิดเกี่ยวกับการออกแบบพื้นที่โล่งสาธารณะ (Marcus et.al,1990: 65)

(1) ข้อคำนึงเบื้องต้น

- วิเคราะห์โล่งสาธารณะในบริเวณที่จะสร้างขึ้นใหม่ จะได้รับการตอบรับหรือเหมาะสมกับการใช้งานหรือไม่

- การตัดสินใจสำหรับผู้ออกแบบควรพิจารณาถึงการใช้งานของพื้นที่โล่งสาธารณะ เช่น เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง ที่พักผ่อนหย่อนใจ พักคอย ที่แสดงงานนิทรรศการหรือเป็นที่สัญจรผ่านเท่านั้น

- ความสำคัญของสภาพแวดล้อมโดยรอบของพื้นที่โล่งสาธารณะ จะเป็นตัวบ่งชี้บอกถึงรูปแบบและกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่โล่งนั้น ๆ ซึ่งผู้ออกแบบจะต้องพิจารณาสภาพแวดล้อมโดยรวม

- รัศมีการเข้าถึงพื้นที่โล่งสาธารณะควรอยู่ในระยะ 300 เมตร

- ตำแหน่งของพื้นที่โล่งสาธารณะ ต้องพิจารณาถึงผู้ที่เข้ามาใช้งานว่าเป็นกลุ่มใด รวมทั้งจัดระบบการสัญจรโดยทางเท้าให้เข้าถึงได้ง่าย และมีระบบการสัญจรที่สัมพันธ์กับระบบโดยรวม

- ค่าเนื่องถึงสภาพภูมิอากาศของพื้นที่ ถ้าในกรณีการใช้พื้นที่โล่งสาธารณะมีระยะเวลาการใช้น้อยกว่า 3 เดือนต่อปี การออกแบบควรจะเน้นส่วนที่มีร่มเงาและกิจกรรมภายในอาคารมากกว่า

(2) มุมมอง

- ต้องมีการออกแบบและประสานความหลากหลายให้มีความกลมกลืนในด้านของรูปทรง สี และพื้นผิว โดยเน้นมุมมองให้มีความสำคัญรวมทั้งน่าสนใจในบริเวณที่เป็นพื้นที่โล่งสาธารณะและพื้นที่โดยรอบ

(3) กิจกรรมและการใช้สอย

- พื้นที่โล่งสาธารณะต้องรองรับกิจกรรมของผู้ใช้สอยในลักษณะของการเข้าไปใช้ในกิจกรรมต่าง ๆ และรองรับการสัญจรผ่านโดยไม่ให้เกิดความขัดแย้งของรูปแบบกิจกรรม ซึ่งสามารถทำได้โดยการสร้างพื้นที่รองรับกิจกรรมและป้องกันความขัดแย้งของกิจกรรม

- กรณีที่พื้นที่โล่งถูกใช้เส้นทางสัญจรด้วยควรมีแนวกันระหว่างทางเดินกับบริเวณของพื้นที่โล่งโดยการเปลี่ยนระดับหรือใช้องค์ประกอบอื่น ๆ เข้าช่วย

- ในบริเวณของพื้นที่โล่งสาธารณะที่มีการใช้อย่างหนาแน่นควรจัดเฟอร์นิเจอร์และขอบเขตของการใช้งานในแต่ละกิจกรรมให้ชัดเจน แต่สามารถปรับเปลี่ยนได้ ในกรณีกิจกรรมจำเป็นต้องใช้พื้นที่มาก ๆ เช่น งานเทศกาลต่าง ๆ เป็นต้น

- การแบ่งพื้นที่ต่าง ๆ ในบริเวณที่โล่งสาธารณะควรมีการแบ่งบริเวณให้เป็นส่วนของสาธารณะ กึ่งสาธารณะ และบริเวณที่สามารถรู้สึกถึงความเป็นส่วนตัวได้โดยทั้งหมดต้องคำนึงความรู้สึกปลอดภัยของผู้ที่เข้าไปใช้งาน

(4) สภาพภูมิอากาศ

- ในกรณีพื้นที่โล่งได้รับแดดและมีความร้อนสูงควรมีส่วนที่เป็นร่มเงา เช่น การปลูกต้นไม้ หรือหลังคาคลุมกันแดด

(5) ขอบเขต

- การกำหนดขอบเขตสามารถใช้ลวดลายของพื้นที่ การลดระดับหรือต้นไม้เข้ามาช่วยได้เพื่อกำหนดแนวของกิจกรรมที่ต่างกัน

- บริเวณที่ตั้งพื้นที่โล่งสาธารณะควรมีอย่างน้อย 2 ด้านที่ติดกับถนนสาธารณะและมีองค์ประกอบที่เน้นถึงการเชื่อมต่อของถนนกับพื้นที่โล่ง เช่น การใช้ต้นไม้เป็นแนวนำสายตา

- ระยะทางเดินกับพื้นที่โล่งควรต่างระดับประมาณ 9 ซม.

- จุดเชื่อมต่อระหว่างอาคารกับพื้นที่โล่งควรมีบริเวณที่เป็นจุดเชื่อมต่อและรองรับการใช้งานของอาคารกับพื้นที่โล่ง

- ในชั้นล่างของอาคารที่ติดกับพื้นที่โล่งควรจะเป็นร้านค้าย่อยหรือร้านกาแฟ เพื่อเพิ่มบรรยากาศในบริเวณนั้น

(6) พื้นที่รองจากพื้นที่โล่งสาธารณะหลัก

- พื้นที่รองควรมีโดยรอบพื้นที่โล่งหลัก เพื่อสร้างกิจกรรมให้มีความหลากหลายโดยการแบ่งของเขตด้วยระดับของพื้นที่ ต้นไม้ ม้านั่ง เป็นต้น ซึ่งในบริเวณพื้นที่รองไม่ควรมีขนาดใหญ่เกินไปและให้ความรู้สึกของผู้ที่เข้าไปใช้ไม่รู้สึกโดดเดี่ยว

(7) การสัญจร

- เส้นทางการสัญจรภายในพื้นที่โล่งสาธารณะจะต้องประสานกับเส้นทางการสัญจรเดิมของพื้นที่รอบ ๆ และเน้นเรื่องการเดินทางทางเท้าเป็นหลัก และสั้นที่สุด

- เพื่อให้การสัญจรเป็นไปได้อย่างสะดวกและมีทิศทางชัดเจนควรใช้ตัวนำทาง ได้แก่ พื้นผิวการเปลี่ยนระดับ ต้นไม้ ไฟทางเดิน เป็นองค์ประกอบในทางเดิน นอกจากนี้ต้องมีทางลาดสำหรับรถเข็นหรือผู้พิการในการเชื่อมต่อพื้นที่ต่าง ๆ

นอกจากนี้การออกแบบพื้นที่โล่งสาธารณะยังต้องคำนึงถึงรายละเอียดปลีกย่อยอื่น ๆ และองค์ประกอบต่าง ๆ ของพื้นที่โล่ง เช่น รูปปั้น ลวดลายพื้น น้ำพุ ป้าย ที่นั่ง และการดูแลรักษา เป็นต้น

สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับที่ว่างสาธารณะ

ความหมายของคำว่า “ที่ว่าง” คือ พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม เช่น บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ หรือที่จอดรถ รวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตรและไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น Krier (1975) กล่าวว่าองค์ประกอบสำคัญที่เป็นลักษณะเด่นทางกายภาพของพื้นที่ว่างในเมือง คือ ถนนและลานโล่งในเมือง (Street and Square) การพิจารณาถึงลักษณะพื้นที่ว่างสาธารณะในเมือง จำเป็นต้องศึกษาถึงองค์ประกอบทางกายภาพที่สำคัญ คือขนาด ขอบเขต และการใช้ประโยชน์ กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ที่มีที่ว่างขนาดใหญ่และถูกใช้ประโยชน์ในกิจกรรมที่หลากหลาย ซึ่งการออกแบบที่โล่งสาธารณะ Marcus et.al.(1990: 65) ได้ให้ข้อพิจารณาเช่น **รัศมีการเข้าถึง** พื้นที่โล่งสาธารณะควรอยู่ในระยะ 300 เมตร **มุมมอง** ให้มีความกลมกลืน **กิจกรรมต่าง ๆ** ที่รองรับการสัญจรผ่าน **ขอบเขต** ระยะทางเดินกับพื้นที่โล่งควรต่างระดับประมาณ 9 ซม. **การสัญจร**ภายในพื้นที่โล่งสาธารณะจะต้องประสานกับเส้นทางการสัญจรเดิมของพื้นที่รอบ ๆ และเน้นเรื่องการเดินทางทางเท้าเป็นหลัก และสั้นที่สุด

2.4.4 แนวความคิดเรื่อง The New Urbanism (www.newurbanism.org)

เป็นแนวคิดการสร้างชุมชนให้กระชับ มีความหลากหลายกิจกรรมและให้ความสำคัญกับทางเท้า มีย่านที่มีลักษณะและตำแหน่งที่เหมาะสม มีทางเชื่อมต่อที่ใช้งานได้ดีและสวยงาม ทำให้ชุมชนสามารถอยู่ได้อย่างยั่งยืน

Moule and Polyzoides (1994) กล่าวว่าสิ่งแรกที่ต้องคำนึงถึงในการออกแบบชุมชนสถาปัตยกรรม หรือภูมิทัศน์ คือ การนิยามลักษณะทางกายภาพของถนนและพื้นที่ว่างสาธารณะว่าเป็นสถานที่สำหรับการใช้งานร่วมกัน การออกแบบถนนและอาคารจะต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของสิ่งแวดล้อมและคน เช่นเดียวกับการฟื้นฟูสถานที่สาธารณะ (Urban Places)

การพัฒนาเมืองจะต้องมีถนนให้กับรถยนต์ได้เพียงพอ ขณะเดียวกันต้องเคารพทางเท้าและพื้นที่สาธารณะ (Public Spaces) ซึ่งต้องมีความปลอดภัย สะดวกและส่งเสริมให้คนเดินเท้าและสามารถทำความรู้จักกับเพื่อนบ้านในชุมชนได้มากขึ้น

หลักการสำคัญของแนวคิด The New Urbanism คือ การวางแผนและออกแบบชุมชนที่ให้ความสำคัญกับส่วนรวม (Public) มากกว่าความเป็นส่วนตัว (Private) การออกแบบจึงคำนึงถึงการให้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหนาแน่นให้สัมพันธ์กับเส้นทางคมนาคม ระบบทางเดินเท้า ทางจักรยาน และให้ความสำคัญกับ

พื้นที่สาธารณะ เช่น สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สถานที่ราชการ ตลอดจนการสร้างความหลากหลายของกิจกรรมในชุมชน สามารถสรุปหลักการที่สำคัญได้ ดังนี้

1. การเดินถึงกันได้ (Walkability)
 - ทุกส่วนพื้นที่ควรเดินถึงกันได้ภายใน 10 นาที โดยเฉพาะจากบ้านไปยังที่ทำงานหรือไปศูนย์กลางชุมชนและระบบขนส่งสาธารณะ
 - ให้ความสำคัญกับทางเท้าที่ต้องเดินสะดวกและนำเดิน
2. การเชื่อมต่อและระบบถนน (Connectivity)
 - ภายในชุมชนแต่ละส่วนต้องสามารถเชื่อมต่อกันได้ทั้งหมดเป็นโครงข่าย (Grid Network) ด้วยถนนและทางเดินเท้า ไม่มีถนนปลายตัน (Cul-de-sac) หรือรั้วมาขวางกั้น
 - จำกัดความเร็วของการจราจรในชุมชน ด้วยถนนที่ไม่กว้าง มีต้นไม้ริมทางตลอดแนวเพื่อให้ร่มเงากับทางเท้า ทางจักรยาน
 - ที่จอดรถควรอยู่ด้านหลังอาคาร โดยมีทางเท้าเล็ก ๆ
3. การผสมผสานของการใช้งาน (Mixed-use)
 - มีกิจกรรมที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นร้านค้า สำนักงาน หรือที่พักอาศัย ทั้งชุมชนในบล็อก และในอาคารเดียวกัน
4. ความหลากหลายของที่อยู่อาศัย (Mixed-Housing)
 - มีความหลากหลายของประเภทที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแถว อพาร์ทเมนต์ หรือคอนโดมิเนียม เพื่อเป็นทางเลือกให้ผู้อยู่อาศัยทั้งราคา พื้นที่ รูปแบบตามความเหมาะสมของแต่ละครอบครัว
5. คุณภาพของการออกแบบงานสถาปัตยกรรมและชุมชน (Quality Architecture & Urban Design)
 - เน้นความสวยงาม สุนทรีย์ภาพ และความสะอาดสบายในการใช้อาคาร
 - คำนึงถึงสัดส่วนอาคาร การเลือกใช้วัสดุ การสร้างความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม
6. โครงสร้างแบบลักษณะชุมชนเดิม (Traditional Neighborhood Structure)
 - คงรูปแบบของ Neighborhood Concept คือ มีศูนย์กลางและขอบเขตของชุมชน
 - มีขนาดกระชับ
7. การเพิ่มความหนาแน่น (Increased Density)
 - มีจำนวนร้านค้า ที่อยู่อาศัย และบริการต่าง ๆ ที่มากขึ้น โดยอยู่ใกล้กันเดินถึงกันได้และสามารถให้บริการได้ทั่วถึงอย่างมีประสิทธิภาพ
8. ระบบการขนส่งที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Transportation)
 - ระบบโครงข่ายทางรถไฟที่มีคุณภาพสูง ที่สามารถเชื่อมต่อระหว่างในเมืองและนอกเมืองรวมทั้งประเทศเพื่อนบ้านใกล้เคียงได้
 - ระบบทางเดินเท้าที่เป็นมิตร เช่น มีต้นไม้ให้ร่มเงา มีทางสำหรับรถจักรยาน ที่สามารถทำให้เป็นระบบขนส่งได้ในชีวิตประจำวัน

9. ความยั่งยืน (Sustainability)

- ชุมชนควรมีการจัดตั้งองค์กรขึ้นเอง (Self-Governing) เพื่อดูแลสภาพความเป็นอยู่ การป้องกันรักษาความปลอดภัยในชุมชนของตน ตลอดจนเตรียมการรองรับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต
- ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการพัฒนาให้มาก ใช้พลังงานให้น้อยลงและส่งเสริมการเดินเท้ามากกว่ารถยนต์

10. คุณภาพชีวิตที่ดี (Quality of Life)

- เติมเต็มชีวิตให้มีคุณภาพที่ดี มีความอยู่เย็นเป็นสุข และสร้างสถานที่ที่ทำให้คุณภาพดีขึ้น ยกกระดาน และก่อให้เกิดแรงบันดาลใจของคนในสังคม

สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับ The New Urbanism

เป็นแนวความคิดการสร้างชุมชนให้กระชับ มีความหลากหลายกิจกรรมและให้ความสำคัญกับทางเท้า มีย่านที่มีลักษณะและตำแหน่งที่เหมาะสม มีทางเชื่อมต่อที่ใช้งานได้ดีและสวยงาม ทำให้ชุมชนสามารถอยู่ได้อย่างยั่งยืนหลักการสำคัญของแนวคิด The New Urbanism คือการวางแผนและออกแบบชุมชนที่ให้ความสำคัญกับส่วนรวม (Public) มากกว่าความเป็นส่วนตัว (Private) Moule and Polyzoides (1994) กล่าวว่าสิ่งแรกที่ต้องคำนึงถึงในการออกแบบชุมชน สถาปัตยกรรมหรือภูมิทัศน์ คือการนิยามลักษณะทางกายภาพของถนนและพื้นที่ว่างสาธารณะว่าเป็นสถานที่สำหรับการใช้งานร่วมกัน การออกแบบถนนและอาคารจะต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของสิ่งแวดล้อมและคน เช่นเดียวกับการฟื้นฟูสถานที่สาธารณะ (Urban Places)

2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา

ในการศึกษาแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ในครั้งนี้ นอกจากจะศึกษาเกี่ยวกับประวัติความเป็นมา ความหมาย วัตถุประสงค์ และการบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุและนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับพื้นที่แล้ว ยังต้องคำนึงข้อกฎหมายและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับพื้นที่ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดโปรแกรมและความเป็นไปได้ในการพัฒนาออกแบบวางผังพื้นที่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.5.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุ

ที่ราชพัสดุเป็นที่ดินที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ใช้ประโยชน์ในทางราชการเป็นหลัก จึงจำเป็นต้องมีหลักการ กฎเกณฑ์ หรือข้อบังคับ เพื่อใช้เป็นกฎหมายควบคุมในการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งให้ถูกต้อง จึงได้ออกกฎหมายมาควบคุมการดำเนินการต่าง ๆ ดังกล่าว ได้แก่ พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ รวมถึงกฎกระทรวงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุ เช่น กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2545 เป็นต้น ซึ่งหน่วยราชการหรือบุคคลจะดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวกับที่ราชพัสดุจำเป็นต้องศึกษา กฎหมาย และกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุนั้น ๆ ให้ครบถ้วน

2.5.2 กฎหมายผังเมือง

ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร กฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2549) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 กำหนดให้พื้นที่โครงการอยู่ในพื้นที่ที่สีน้ำตาล ประเภท ย.10 ซึ่งหมายถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นมากให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ในเรื่องของการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์อาคารประเภทสำนักงานขนาดใหญ่พิเศษ มีการกำหนดมาตรฐานการควบคุมและข้อยกเว้นมีหลักการดังนี้

1) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตรยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

2) สำนักงาน ประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

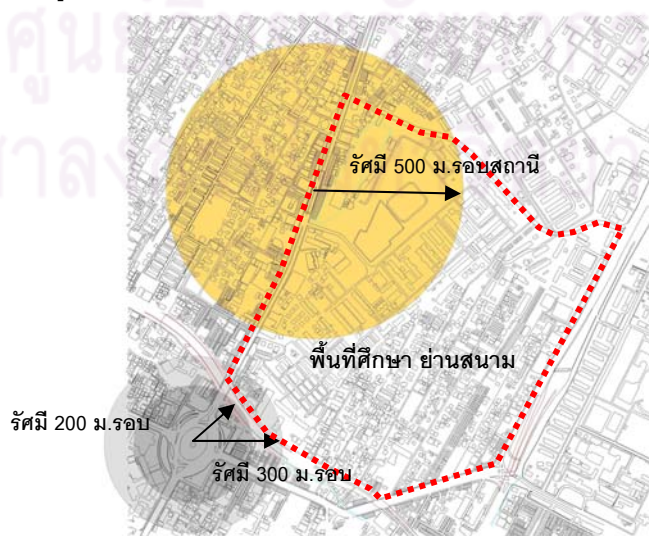
2.5.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2522

ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารดังต่อไปนี้ บริเวณโดยรอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ คือ

1) อาคารที่มีความสูงเกิน 16 เมตร ภายในรัศมี 200 เมตร จากจุดศูนย์กลางอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

2) อาคารที่มีความสูงเกิน 24 เมตร ภายในรัศมีเกิน 200 เมตร แต่ไม่เกิน 300 เมตรจากจุดศูนย์กลางอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 2.1 แสดงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.6 สรุปประเด็นที่ได้จากแนวความคิด ทฤษฎี เอกสาร และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุ และนโยบายที่เกี่ยวข้องกับกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์จะเห็นว่า ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นหน่วยงานของกองทัพบกนั้นเป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของกองทัพบก โดยมีที่ตั้งอยู่ในเขตพญาไท ซึ่งจากนโยบายในการย้ายที่ตั้งหน่วยทหารของกองทัพบกในกรุงเทพมหานคร ในปี 2532 ได้ระบุถึงความจำเป็น ผลกระทบ และลำดับความเร่งด่วน รวมถึงการพิจารณาที่ตั้งใหม่ และการพิจารณาใช้ประโยชน์จากที่ตั้งเดิม โดยกล่าวไว้ว่าให้ใช้ที่ตั้งเดิมเป็นอาคารสำนักงานต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทัพบก หรือประชาชนในกรุงเทพมหานคร จึงสามารถสรุปได้ว่า การที่กองทัพบกจะพิจารณการย้ายหน่วยทหารออกนอกพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยคงหน่วยทหารบ้างหน่วยไว้เพื่อความมั่นคง ซึ่งกรณีศึกษานี้คือกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ มีภารกิจหลักในเรื่องการสนับสนุนม้า เพื่อใช้ในงานพระราชพิธีต่างๆ ของพระบรมวงศานุวงศ์ทุกพระองค์ ซึ่งพื้นที่นี้ยังคงอยู่ในความรับผิดชอบของกองทัพบก โดยสามารถพิจารณาการใช้ประโยชน์ร่วมกับกรมธนารักษ์ในการจัดทำโครงการโดยกองทัพบกเป็นเจ้าของโครงการ

ในการพัฒนาพื้นที่นี้จะใช้ข้อกำหนดในการใช้ที่ราชพัสดุประกอบกับทฤษฎีการออกแบบชุมชนเมืองว่าด้วยเรื่องการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมให้เป็นศูนย์รวมกิจกรรมโดยเฉพาะด้านพาณิชย์กรรมของเมืองสามารถปรับปรุงพื้นที่ด้วยกระบวนการออกแบบชุมชนเมือง ดังต่อไปนี้ 1)การเน้นลักษณะเฉพาะตัวของย่านใจกลางเมือง (Distinctive identities) 2)การรักษาความหลากหลาย และมีชีวิตชีวาของย่านใจกลางเมือง (Verity and livability) 3)การสร้างควม “กระชับ” ของพื้นที่ (Compactness) 4)การสร้างความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้บริการเป็นสำคัญ (People places) 5)สร้างความต่อเนื่องทางสายตา (Visual continuity) 6)การคำนึงถึงคุณภาพของการออกแบบพื้นที่ (Quality) รวมถึงการใช้ที่ว่างสาธารณะซึ่งมีข้อพิจารณา เช่น รัศมีการเข้าถึงพื้นที่โล่งสาธารณะควรอยู่ในระยะ 300 เมตร มุมมองให้มีความกลมกลืนกิจกรรมต่างๆ ที่รองรับการสัญจรผ่าน ขอบเขต ระยะทางเดินกับพื้นที่โล่งควรต่างระดับประมาณ 9 ซม. การสัญจรภายในพื้นที่โล่งสาธารณะจะต้องประสานกับเส้นทางการสัญจรเดิมของพื้นที่รอบๆ และเน้นเรื่องการสัญจรทางเท้าเป็นหลักและขั้นที่สุด รวมถึงแนวความคิดที่เกี่ยวกับThe New Urbanism ซึ่งเป็นแนวคิดการสร้างชุมชนให้กระชับ มีความหลากหลายกิจกรรมและให้ความสำคัญกับทางเท้า มีย่านที่มีลักษณะและตำแหน่งที่เหมาะสม มีทางเชื่อมต่อที่ใช้งานได้ดีและสวยงาม ทำให้ชุมชนสามารถอยู่ได้อย่างยั่งยืน

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 และการสำรวจพื้นที่โครงการ(กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์) และพื้นที่ศึกษา(เขตพญาไทและบริเวณโดยรอบ) เบื้องต้นพบว่า พื้นที่โครงการซึ่งเป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ในความรับผิดชอบของกองทัพบกที่ใช้เป็นที่ตั้งของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์นั้น เป็นพื้นที่ที่มีขอบเขตชัดเจนขาดการเชื่อมต่อกับพื้นที่โดยรอบ พื้นที่ภายในมีการเจริญเติบโตภายในขอบเขตอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดความแออัด อีกทั้งพื้นที่ศึกษาโดยรอบก็เจริญเติบโตอย่างรวดเร็วเนื่องจากเป็นศูนย์กลางของเมือง การเจริญเติบโตเป็นไปตามการใช้ที่ดินของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการพัฒนาโครงสร้างเมืองด้านต่าง ๆ ซึ่งไม่มีการวางผังเมือง หรือการจัดสรรที่ดินเพื่อรองรับสภาพของเมือง ทำให้เกิดความแออัด ขาดพื้นที่ว่าง หรือพื้นที่สาธารณะของชุมชน รวมถึงขาดความสัมพันธ์และเชื่อมต่อกันระหว่างภายใน(พื้นที่โครงการ) กับภายนอก(พื้นที่โดยรอบ) ซึ่งพื้นที่โครงการ(กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์)เป็นเป้าหมายหนึ่งที่เหมาะสมในการใช้เป็นที่สาธารณะเพื่อชุมชน ประกอบกับนโยบายของทางกองทัพบกที่จะย้ายหน่วยทหารบางหน่วยออกนอกกรุงเทพมหานคร

ซึ่งจากการศึกษาถึงข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ รวมถึงนโยบาย และระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ราชพัสดุนั้น สามารถที่จะนำมาเป็นข้อมูล เพื่อที่จะนำมาหาแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของกองทัพบกนี้ โดยเน้นการปรับปรุงพื้นที่ตามบริบทของเมืองที่เปลี่ยนแปลงไป อีกทั้งการสร้างพื้นที่ว่างสาธารณะภายในชุมชน และสร้างความเชื่อมต่อกันอย่างเป็นระบบทั้งภายในและกับระดับเมือง ตลอดจนส่งเสริมการใช้พื้นที่อย่างเต็มศักยภาพและสอดคล้องกับบริบทชุมชนทั้งภายในและภายนอกพื้นที่โครงการ(กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์) โดยสามารถสร้างความเชื่อมโยงอย่างเป็นเอกภาพกับพื้นที่ว่างสาธารณะที่เกิดขึ้นใหม่และมีความสำคัญในระดับเมือง รวมทั้งสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาเมือง โครงการพัฒนาพื้นที่ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในบทนี้จะกล่าวถึงขั้นตอนและวิธีการดำเนินการวิจัยดังนี้

3.1. ขั้นตอนและวิธีการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้ต้องมีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัยที่ชัดเจนและครอบคลุม รวมถึงต้องมีแหล่งข้อมูลในหลาย ๆ ด้าน ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงรายละเอียดในแต่ละขั้นตอนคือ

ขั้นตอนที่ 1 ศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมาย นโยบาย แผนงาน มาตรการทางผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โครงการ จากข้อมูลทุติยภูมิ ตลอดจนกรณีศึกษาที่เกี่ยวข้องจากการทบทวนวรรณกรรม เพื่อสร้างกรอบแนวความคิดหลักของงานวิจัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) แนวความคิดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ
 - ประวัติความเป็นมา
 - ความหมาย และวัตถุประสงค์
 - การได้มา ผู้ถือกรรมสิทธิ์ และการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

- 2) แนวความคิดทางการออกแบบชุมชนเมือง
 - องค์ประกอบทางกายภาพของเมือง
 - แนวความคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟู
 - แนวความคิดเกี่ยวกับคุณภาพทางสายตา
 - แนวความคิดเกี่ยวกับที่ว่างสาธารณะ
 - แนวความคิดเรื่อง The New Urbanism
 - แนวความคิดเรื่อง Station Plaza
- 3) มาตรการและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุ
- 4) โครงการและแผนงานที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โครงการ

ขั้นตอนที่ 2 ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับลักษณะและสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา ทั้งวิวัฒนาการทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ผ่านรูปแบบการอธิบายประกอบภาพถ่าย แผนภูมิ แผนผัง และแผนที่ที่มีขั้นตอนในรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) เก็บข้อมูลทุติยภูมิประเภทต่าง ๆ เช่น แผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศ ผังเมืองรวม ข้อมูลทางประวัติศาสตร์ นโยบายที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลพื้นฐาน และข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
- 2) สำรวจพื้นที่เบื้องต้นโดยเก็บข้อมูลจากการสังเกตและสอบถามข้อมูลจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 3) ประมวลข้อมูลเบื้องต้น เพื่อสรุปลักษณะและวิวัฒนาการด้านต่างๆของพื้นที่ศึกษา

ที่มาของข้อมูล

- ข้อมูลด้านประวัติและความเป็นมาของพื้นที่ศึกษาและพื้นที่โครงการ จากการรวบรวมจากหนังสือ เว็บไซต์ของสำนักงานเขตพญาไท เว็บไซต์ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และเอกสารงานวิจัยของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร รวมถึงการสัมภาษณ์บุคคลากรภายในองค์กรที่เกี่ยวข้อง
- ข้อมูลลักษณะทางกายภาพพื้นฐานของพื้นที่ ทั้งภายในและภายนอกพื้นที่โครงการของชุมชนจากการสำรวจพื้นที่และการสังเกตของผู้วิจัย
- ข้อมูลด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมเบื้องต้นที่อาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษา และพื้นที่โครงการ รวมถึงบริเวณใกล้เคียง จากการสำรวจ สังเกต
- ข้อมูลกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา และพื้นที่โครงการ จากการรวบรวมจากหนังสือ เว็บไซต์ของสำนักงานเขตพญาไท เว็บไซต์ของกรมธนารักษ์ เอกสารข้อมูลภายในหน่วยงาน(กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์) และเอกสารงานวิจัยของสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร
- ข้อมูลแผนงาน นโยบายที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลสถิติจากหน่วยงานราชการ และศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร รายงานการวิจัย แผนที่ ภาพถ่ายทางอากาศ และรูปถ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่ได้จากการรวบรวมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

ขั้นตอนที่ 3 สร้างกรอบแนวทางการวิจัย โดยกำหนดขั้นตอนการดำเนินการวิจัยในแต่ละขั้นตอน เพื่อให้ครอบคลุมรายละเอียดทุก ๆ ด้าน ทั้งในเรื่องเนื้อหา วิธีการศึกษา และเครื่องมือที่ใช้ในแต่ละขั้นตอน ซึ่งจะเป็นแนวทางที่ใช้ปฏิบัติในการดำเนินการตลอดทั้งการวิจัย

ขั้นตอนที่ 4 วิเคราะห์ข้อมูลรายละเอียดของลักษณะทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ผ่านการวิเคราะห์โดยข้อขึ้นชั้นของแผนที่

ที่มาของข้อมูล

- 1) การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โดยการข้อขึ้นชั้นของแผนที่ดังนี้
 - ข้อมูลและแผนที่แสดงการใช้ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่
 - ข้อมูลและแผนที่แสดงโครงข่ายการสัญจรในพื้นที่
 - ข้อมูลและแผนที่แสดงสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ
 - ข้อมูลและแผนที่รูปแบบมวลอาคารและพื้นที่ว่าง
 - ข้อมูลและแผนที่แสดงพื้นที่ว่างสาธารณะและพื้นที่ทิ้งร้างภายในพื้นที่
 - ข้อมูลและแผนที่แสดงศักยภาพในการมองเห็นและเข้าถึงพื้นที่
 - ข้อมูลและแผนที่แสดงลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่

- 2) การวิเคราะห์ข้อมูลเฉพาะ ด้านสังคมและเศรษฐกิจของพื้นที่

- ข้อมูลลักษณะรูปแบบวิถีชีวิต
- ข้อมูลลักษณะกิจกรรมที่เกิดขึ้น
- ข้อมูลพื้นที่สำคัญ เช่น อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ สถานีรถไฟฟ้า เป็นต้น

การศึกษาภาคสนามจะเก็บข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะและสภาพทั่วไปทางกายภาพของพื้นที่ แบ่งออกได้เป็นการสำรวจภาคสนาม(Field Survey) การสังเกตการณ์(Observation) ซึ่งใช้ในการรวบรวมข้อมูลที่มีความเฉพาะของพื้นที่

- 3) วิเคราะห์พื้นที่ในรายละเอียดโดยสร้างฐานข้อมูลในเชิงแผนที่

วิเคราะห์พื้นที่ในรายละเอียดโดยสร้างฐานข้อมูลในเชิงแผนที่เน้นการวิเคราะห์ข้อมูลของพื้นที่โครงการทางด้านกายภาพ โดยมีข้อมูลทางด้านสังคมและเศรษฐกิจเป็นส่วนเสริม อันได้แก่ข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมนำมาสังเคราะห์เพื่อหาจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคามของพื้นที่ นำมาใช้ในการออกแบบวางผังพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และเพื่อความเข้าใจในสภาพของพื้นที่อย่างดีที่สุด จึงได้วิเคราะห์ในเชิงกายภาพจากข้อมูลทั่วไปและข้อมูลเฉพาะที่ได้จากการรวบรวม คือ

- การวิเคราะห์รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร

วิเคราะห์จากข้อมูลของการใช้ประโยชน์ของที่ดินและการใช้ประโยชน์ของอาคารจากอดีตจนถึงปัจจุบัน โดยศึกษาถึงผลกระทบและการเปลี่ยนแปลงตามช่วงเวลาต่าง ๆ เพื่อทำการออกแบบพื้นที่เพื่อรองรับกิจกรรมการใช้ประโยชน์อาคารและที่ดินในอนาคต อย่างเหมาะสมกับศักยภาพ ความสำคัญ และบริบทของพื้นที่

- การวิเคราะห์รูปแบบโครงข่ายการสัญจรรูปแบบต่างๆ

วิเคราะห์ถึงโครงข่ายการสัญจรของพื้นที่จากระบบการสัญจรหลัก รอง และโครงข่ายที่มีความสัมพันธ์กับโครงข่ายการสัญจรของพื้นที่โดยรอบ เพื่อให้ในการวางผังออกแบบให้สอดคล้องและเหมาะสมในการใช้งานได้อย่างเต็มศักยภาพของพื้นที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของกองทัพบก

- การวิเคราะห์ระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ

วิเคราะห์ระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ เพื่อพัฒนาและฟื้นฟูระบบโครงข่ายให้มีความสอดคล้องและง่ายต่อการเข้าใช้และการเข้าถึง ตลอดจนสร้างกิจกรรมใหม่ๆให้เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่

- การวิเคราะห์รูปแบบมวลอาคารและพื้นที่ว่าง
วิเคราะห์ถึงรูปแบบมวลอาคารและพื้นที่ว่างในอดีต จนถึงปัจจุบัน เพื่อออกแบบและจัดวางพื้นที่อย่างเหมาะสมและสร้างมวลอาคารและพื้นที่ว่างที่สอดคล้องไปกับโครงสร้างของเมือง แผนพัฒนาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องของพื้นที่
 - การวิเคราะห์พื้นที่ว่างสาธารณะและพื้นที่ที่สร้างในพื้นที่
วิเคราะห์พื้นที่ว่างสาธารณะและพื้นที่ที่สร้างในพื้นที่ เพื่อสร้างความเชื่อมต่อระบบโครงข่ายการเข้าใช้งานพื้นที่ภายในโครงการ กับพื้นที่สาธารณะและพื้นที่เกิดใหม่อย่างสอดคล้องกับบริเวณพื้นที่โดยรอบ
 - การวิเคราะห์ศักยภาพการเข้าถึงพื้นที่
วิเคราะห์ถึงการเข้าถึง การมุมมองทั้งภายในและภายนอกพื้นที่อย่างเหมาะสม ส่งเสริมการใช้งานของพื้นที่โดยการเข้าถึงและการมองเห็น อีกทั้งสร้างเอกลักษณ์ของพื้นที่ ให้เกิดการใช้งานและมีทัศนียภาพที่สวยงาม และแสดงการเข้าถึงในพื้นที่สำคัญบริเวณต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกันอย่างเหมาะสม
 - การวิเคราะห์ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่
วิเคราะห์ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมเพื่อสร้างเอกลักษณ์ใหม่ที่มีความสอดคล้องกับบริบทของพื้นที่ชุมชนและลักษณะสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมเดิมที่ยังคงอยู่
 - การวิเคราะห์ลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมภายในพื้นที่ และพื้นที่ใกล้เคียง
วิเคราะห์ลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมภายในพื้นที่โดยการสำรวจกิจกรรมและระดับปฏิสัมพันธ์ของคนในอาคารและคนเดินเท้าโดยวิเคราะห์จากจำนวนประตูทางเข้าที่หันออกมาสู่ถนนและสร้างเป็นแผนที่เพื่อแสดงถึงบริเวณพื้นที่ที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมหนาแน่น
- ทั้งนี้จะต้องคำนึงถึงเรื่องความปลอดภัยของพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นพื้นที่ทางทหารในระดับที่เหมาะสมกับหน่วยทหารที่ยังคงใช้พื้นที่อยู่**

ขั้นตอนที่ 5 กำหนดโปรแกรมการพัฒนาพื้นที่โดยการสังเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาข้อมูลสภาพทั่วไปของพื้นที่ และข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์โดยวิธีการสร้างฐานข้อมูลในเชิงแผนที่ และกำหนดรายละเอียดพื้นที่ทางด้านต่าง ๆ ได้ ดังสรุปต่อไปนี้

- 1) ด้านกายภาพ โดยใช้องค์ความรู้ทางด้านกรออกแบบชุมชนเมืองมาพิจารณาในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ องค์ประกอบทางกายภาพของเมือง แนวความคิดเกี่ยวกับการปรับปรุงฟื้นฟู แนวความคิดเกี่ยวกับที่ว่างสาธารณะ แนวความคิดเรื่อง The New Urbanism แนวความคิดเรื่อง Station Plaza ทั้งนี้ต้องคำนึงถึง การใช้ประโยชน์พื้นที่ ความเชื่อมต่อของพื้นที่และโครงข่ายถนน ความหนาแน่นของมวลอาคารและที่ว่าง การพัฒนาความต่อเนื่องของกิจกรรมและทางเดินเท้า การกำหนดขอบเขตของพื้นที่ รวมทั้งข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหลักนิยมของหน่วยงานทางทหาร
- 2) ด้านสังคมและเศรษฐกิจ ได้แก่ ชีวิตสังคมเมืองบนถนนในพื้นที่ โดยการสร้างความหลากหลายของประโยชน์ใช้สอยบนถนน การสร้างกิจกรรมทางสังคมของชุมชน การส่งเสริมกิจกรรมบริเวณสถานีรถไฟฟ้า (station plaza) โดยการวางแผนการใช้ประโยชน์พื้นที่ ให้มีความสัมพันธ์กับกิจกรรมที่จะเกิดขึ้น

ขั้นตอนที่ 6 วิเคราะห์ข้อมูลและประมวลผลตั้งแต่ขั้นตอนที่ 1 ถึงขั้นตอนที่ 4 เพื่อระบุจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคามของพื้นที่ศึกษา เพื่อใช้ในการวางแผนออกแบบแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

ขั้นตอนที่ 7 วางผังแนวความคิด ด้านกายภาพแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

ผลจากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะและสภาพทั่วไปของพื้นที่ และวิเคราะห์ข้อมูลทำให้ทราบถึงศักยภาพและโอกาส ซึ่งสามารถกำหนดโปรแกรมเพื่อเป็นแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ทางด้านกายภาพ และนำไปสู่กระบวนการออกแบบพื้นที่ให้ได้อย่างเต็มศักยภาพ ทั้งนี้ผู้วิจัยจะทำการออกแบบพื้นที่เพื่อประสานพื้นที่ระหว่างที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ กับพื้นที่ของเมือง โดยรอบอย่างเหมาะสม และให้เกิดความสัมพันธ์กับสภาพพื้นที่รอบข้าง ตลอดจนการสร้างกิจกรรมที่เหมาะสมกับพื้นที่ ซึ่งสามารถวิเคราะห์ได้ออกมาเป็น 2 ระดับ ได้แก่ ผังแม่บทของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และผังพื้นที่เฉพาะที่มีความสำคัญต่อพื้นที่ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ผังแม่บทของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

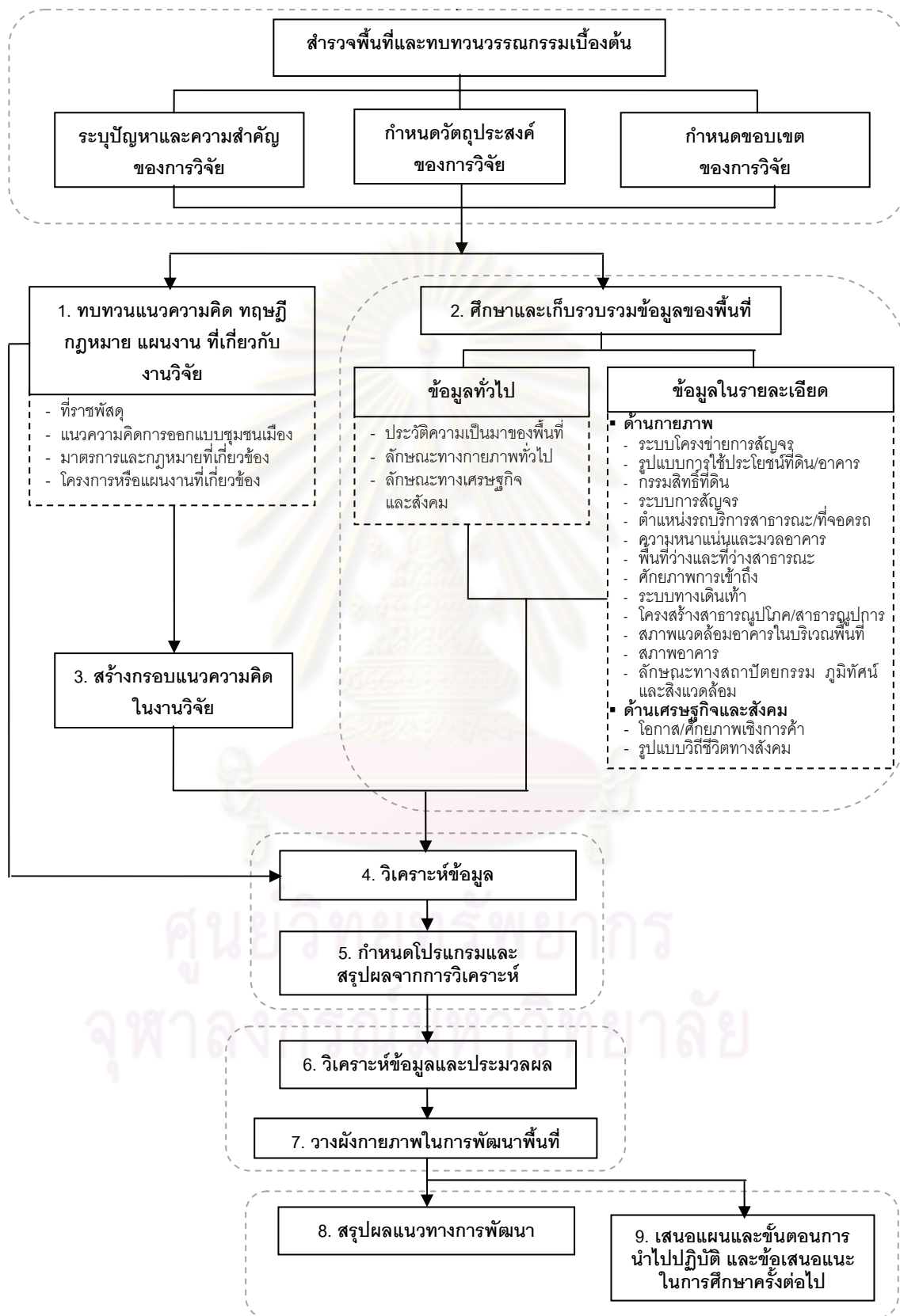
- แผนงานการพัฒนาการใช้ประโยชน์อาคารที่เหมาะสมกับศักยภาพในปัจจุบันบริเวณกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- แผนงานการพัฒนาเครือข่ายการเชื่อมต่อของโครงข่ายถนน ทางเดินต่อชุมชนและพื้นที่สาธารณะระดับเมือง
- แผนงานการพัฒนาความหนาแน่นของมวลอาคารและที่ว่าง ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- แผนงานการพัฒนาพื้นที่ว่างสาธารณะและเครือข่ายเชื่อมต่อทั้งภายในภายนอกพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- แผนงานการพัฒนาผังแนวทางการพัฒนาสถาปัตยกรรม และภูมิสถาปัตยกรรม
- แผนงานพัฒนาลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

2) แผนผังการพัฒนาเฉพาะที่ได้จากการศึกษา วิเคราะห์ถึงความสำคัญ ซึ่งมีผลต่อบริเวณพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และบริเวณใกล้เคียง เพื่อทำการออกในการพัฒนาพื้นที่ในบริเวณจุดที่มีความสำคัญ ที่ต้องแสดงรายละเอียดที่มากขึ้นเป็นพิเศษ

ขั้นตอนที่ 8 สรุปผลแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

ขั้นตอนที่ 9 นำเสนอแผนและขั้นตอนเบื้องต้นสู่การนำไปปฏิบัติ และข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อไป

ขั้นตอนวิธีดำเนินการวิจัย



แผนภูมิที่ 3.1 ขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัย

3.2 วิธีการศึกษา และเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

วิธีการศึกษา และเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยจะขึ้นอยู่กับขั้นตอนการวิจัยและวิธีดำเนินการวิจัยที่ใช้ในแต่ละขั้นตอน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 3.1 วิธีการศึกษา และเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ขั้นตอนการศึกษา	เนื้อหา	วิธีการศึกษา	เครื่องมือที่ใช้
1. ศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี กฎหมาย นโยบาย แผนงาน มาตรการทางผังเมือง ตลอดจน जनกรณศึกษาที่เกี่ยวข้อง	1) แนวความคิดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ - ความหมาย/วัตถุประสงค์ - การได้มา ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / การบริหารจัดการ 2) แนวความคิดทางการ ออกแบบชุมชนเมือง 3) มาตรการและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุ 4) โครงการและแผนงานที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา/พื้นที่โครงการ	- ทบทวนวรรณกรรม/ รวบรวมเอกสาร/ สอบถาม	- หนังสือและเอกสารที่เกี่ยวข้อง - บันทึกการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ - อินเทอร์เน็ต - ตัวอย่างจากหนังสือและอินเทอร์เน็ต
2. ศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ ลักษณะ /สภาพทั่วไป ของ พื้นที่ ทั้ง วิวัฒนาการทางด้าน กายภาพ เศรษฐกิจ และ สังคม ผ่าน รูปแบบการอธิบาย ประกอบภาพถ่าย แผนภูมิ/แผนผัง	1) เก็บข้อมูลทุติยภูมิจาก แหล่งข้อมูลพื้นฐาน 2) สำรวจพื้นที่เบื้องต้น 3) ประมวลข้อมูลเบื้องต้น ได้แก่ - ข้อมูลด้านประวัติ/ความเป็นมา - ข้อมูลลักษณะทางกายภาพ พื้นฐาน - ข้อมูลด้านกิจกรรมทาง เศรษฐกิจ/ สังคมเบื้องต้น - ข้อมูลกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ - ข้อมูลแผนงาน/ นโยบายที่เกี่ยวข้อง	- รวบรวมเอกสาร/ สังเกต/ สอบถาม - รวบรวมเอกสาร - รวบรวมเอกสาร/ สังเกต - รวบรวมเอกสาร/ สังเกต/ สอบถาม - รวบรวมเอกสาร/ สังเคราะห์ - รวบรวมเอกสาร	- ข้อมูลจากหน่วยงาน ราชการและอินเทอร์เน็ต - บันทึก - รูปถ่าย/ การอธิบาย - ข้อมูลประวัติศาสตร์จาก หนังสือ/ สอบถาม - ข้อมูลจากหน่วยงาน ราชการ/แผนที่/รูปถ่าย - ข้อมูลจากหน่วยงาน ราชการ/ บันทึก - ข้อมูลจากหน่วยงาน ราชการ และอินเทอร์เน็ต - เอกสารจากหน่วยงาน ราชการและหนังสือ
3. สร้างกรอบแนวทางการวิจัย	กำหนดขั้นตอนการดำเนินการวิจัยในแต่ละขั้นตอน เพื่อให้ครอบคลุมรายละเอียดทุก ๆ ด้าน	- มองภาพรวม และ วิเคราะห์	- ข้อมูลจากบทที่ 1

ขั้นตอนการศึกษา	เนื้อหา	วิธีการศึกษา	เครื่องมือที่ใช้
4. วิเคราะห์ข้อมูลลักษณะทางกายภาพเศรษฐกิจ/สังคมของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ผ่านการวิเคราะห์โดยชั้นของแผนที่	1) การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โดยการซ้อนชั้นของแผนที่		
	- ข้อมูล/แผนที่แสดงการใช้ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร	- รวบรวมเอกสาร/สำรวจ	- แผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน/แผนที่
	- ข้อมูล/แผนที่แสดงโครงข่ายการสัญจร	- รวบรวมเอกสาร/สำรวจ	- แผนที่/รูปถ่าย/อธิบาย
	- ข้อมูล/แผนที่แสดงสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	- รวบรวมเอกสาร/สำรวจ	- แผนที่/บันทึก/อธิบาย/รูปถ่าย
	- ข้อมูล/แผนที่รูปแบบมวลอาคารและพื้นที่ว่าง	- รวบรวมเอกสาร/สำรวจ	- รูปถ่าย/อธิบาย/แผนที่มวลอาคารและพื้นที่ว่าง
	- ข้อมูล/แผนที่แสดงพื้นที่ว่างสาธารณะ-พื้นที่ทิ้งร้าง	- รวบรวมเอกสาร/สำรวจ/สังเกต	- แผนที่/บันทึก/รูปถ่าย
	- ข้อมูล/แผนที่แสดงศักยภาพในการมองเห็น/เข้าถึงพื้นที่	- รวบรวมเอกสาร/สำรวจ/สังเกต	- แผนที่/รูปถ่าย/บันทึก
	- ข้อมูล/แผนที่แสดงลักษณะทางสถาปัตยกรรม/ภูมิสถาปัตยกรรม	- รวบรวมเอกสาร/สำรวจ	- แผนที่/รูปถ่าย/บันทึก
	2) การวิเคราะห์ข้อมูลเฉพาะด้านสังคม/เศรษฐกิจของพื้นที่		
	- ข้อมูลลักษณะรูปแบบวิถีชีวิต	- รวบรวมเอกสาร/สำรวจ	- หนังสือ/บันทึก
- ข้อมูลโอกาส/ศักยภาพของพื้นที่เชิงการค้า	- รวบรวมเอกสาร/สำรวจ/สังเคราะห์	- เอกสาร/อินเทอร์เน็ต	
- ข้อมูลรูปแบบเศรษฐกิจสัญจรในพื้นที่	- รวบรวมเอกสาร/สำรวจ/สังเกต	- หนังสือ/เอกสาร/บันทึก/รูปถ่าย	
- ข้อมูลพื้นที่สำคัญ เช่น อนุสาวรีย์ฯ สถานีรถไฟ	- รวบรวมเอกสาร/สำรวจ/สังเกต	- หนังสือ/เอกสาร/บันทึก/รูปถ่าย	

ขั้นตอนการศึกษา	เนื้อหา	วิธีการศึกษา	เครื่องมือที่ใช้
	3) วิเคราะห์พื้นที่ศึกษาในรายละเอียดโดยสร้างฐานข้อมูลในเชิงแผนที่ <ul style="list-style-type: none"> - การวิเคราะห์รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน/การใช้ประโยชน์อาคาร - การวิเคราะห์รูปแบบโครงข่ายการสัญจร - การวิเคราะห์ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ - การวิเคราะห์รูปแบบมวลอาคาร/พื้นที่ว่าง - การวิเคราะห์พื้นที่ว่างสาธารณะและพื้นที่ทิ้งร้าง - การวิเคราะห์ศักยภาพการเข้าถึงของพื้นที่ - การวิเคราะห์ลักษณะทางสถาปัตยกรรม/ภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่ - การวิเคราะห์ลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจ/สังคมภายในพื้นที่ และพื้นที่ใกล้เคียง 	<ul style="list-style-type: none"> - วิเคราะห์ข้อมูล 	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลในข้อ 1-3
5. กำหนดโปรแกรมการพัฒนาพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - การสังเคราะห์ข้อมูลสภาพทั่วไปของพื้นที่ และข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์โดยสร้างฐานข้อมูลเชิงแผนที่ และกำหนดรายละเอียดพื้นที่ <ol style="list-style-type: none"> 1) ทางด้านกายภาพ 2) ทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> - สังเคราะห์/ วิเคราะห์ข้อมูลตามแนวความคิดเรื่องต่างๆ 	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลจากการวิเคราะห์ข้อ 3

ขั้นตอนการศึกษา	เนื้อหา	วิธีการศึกษา	เครื่องมือที่ใช้
6. ประมวลผล และ วิเคราะห์ข้อมูล	- วิเคราะห์ข้อมูลตั้งแต่ข้อ 1 ถึง 4 เพื่อระบุจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภาวะคุกคามของ พื้นที่ศึกษา เพื่อใช้ในการวางแผน ออกแบบ	- วิเคราะห์ข้อมูล	- ข้อมูลจากการวิเคราะห์ ข้อ 4
7. วางผังแนวความคิด ด้านกายภาพแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของ กองทัพบก กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	- ออกแบบ/ วางผัง	- วิเคราะห์ข้อมูล	- คอมพิวเตอร์ช่วย ออกแบบ
8. สรุปผลแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในการครอบครองของ กองทัพบก กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	- สรุปและประมวลผลจากการ ออกแบบและวางผัง	- วิเคราะห์ข้อมูล	- ข้อมูลจาก ข้อ 7
9. นำเสนอแผน และ ขั้นตอนเบื้องต้นสู่การนำไปปฏิบัติ และ ข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อไป	- วิเคราะห์วางแผน และ กำหนดระยะเวลาในการ ดำเนินการ - คาดการณ์และวิเคราะห์การ วิจัยครั้งต่อไป	- วิเคราะห์ข้อมูล	- ข้อมูลจาก ข้อ 7, 8

บทที่ 4

การศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่

การศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประมวลข้อมูลพื้นฐานทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ทั้งพื้นที่ศึกษา(สนามเป้า เขตพญาไท) และพื้นที่โครงการ(กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์) รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น สถานีรถไฟฟ้าในบริเวณพื้นที่ เพื่อประมวลผลและจัดสรรข้อมูลในรายละเอียดให้มองเห็นสภาพของพื้นที่ที่ชัดเจน โดยพิจารณาถึงศักยภาพของพื้นที่ในด้านต่าง ๆ ที่จะเชื่อมโยงและค้นหาปัจจัย และปัญหาทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม โดยนำมาสร้างเป็นแนวทางการวางผังทางกายภาพในการพัฒนาพื้นที่ต่อไป

4.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา (ย่านสนามเป้า เขตพญาไท)

4.1.1 ประวัติความเป็นมา

4.1.2 ข้อมูลพื้นฐานของเขตพญาไท

4.1.3 สภาพทางกายภาพของพื้นที่

- ระบบโครงข่ายการสัญจร
- รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร
- กรวมสิทธิ์ที่ดิน
- ระบบการสัญจร
- ความหนาแน่นและมวลอาคาร
- พื้นที่ว่างและที่ว่างสาธารณะ
- ศักยภาพการเข้าถึงและมุมมอง
- ระบบทางเดินเท้า
- โครงสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
- สภาพแวดล้อมอาคารในบริเวณพื้นที่
- ลักษณะทางสถาปัตยกรรม ภูมิทัศน์ และสิ่งแวดล้อม

4.2 สภาพทั่วไปบริเวณสถานีรถไฟฟ้าสนามเป้า

4.2.1 รูปแบบและโครงสร้างของสถานีรถไฟฟ้า

4.2.2 สภาพแวดล้อมอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้า

4.2.3 ปริมาณผู้ใช้รถไฟฟ้า

4.3 สภาพทั่วไปของพื้นที่โครงการ (กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์)

4.3.1 ประวัติความเป็นมา

4.3.2 บทบาทความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่

4.3.3 ข้อมูลพื้นฐานของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

4.3.4 สภาพด้านกายภาพของพื้นที่

- ลำดับศักยภาพถนนและระบบการสัญจร
- รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร
- ที่จอดรถ
- ความหนาแน่น มวลอาคาร และที่ว่าง
- ศักยภาพการเข้าถึงและมุมมอง
- ระบบทางเดินเท้า
- สภาพแวดล้อมอาคารในบริเวณพื้นที่
- ลักษณะทางสถาปัตยกรรม ภูมิทัศน์ และสิ่งแวดล้อม
- ขอบเขต

4.4 กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่

4.4.1 กิจกรรมทางเศรษฐกิจ

4.4.2 ลักษณะทางสังคม



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา (ย่านสนามเป้า เขตพญาไท)

4.1.1 ประวัติความเป็นมา

บริเวณพื้นที่ศึกษาอยู่ในพื้นที่เขตพญาไท ซึ่งหากพิจารณาจากแผนที่ (ภาพที่ 4.1) กรุงเทพมหานคร ใน ร.ศ.123 หรือ พ.ศ.2447 ซึ่งตรงกับรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 นั้น ได้แสดงให้เห็นเพียงส่วนหนึ่งคือ ส่วนตอนตะวันตกเฉียงใต้ของพื้นที่เขตพญาไทในปัจจุบัน โดยยังเป็นส่วนหนึ่งของอำเภอบางซื่อ (อำเภอบางซื่อถูกยกเลิกในปี 2481) และอำเภอดุสิต ในขณะนั้นพื้นที่เขตพญาไทยังมิได้มีการพัฒนาหรือถูกตั้งชื่อแต่อย่างใด

ต่อมาในปี พ.ศ.2475 แผนที่กรุงเทพมหานครในช่วงนี้ (ภาพที่ 4.2) ปรากฏชื่อสนามพญาไท คือ ในบริเวณที่เป็นโรงพยาบาลเด็กหรือโรงพยาบาลราชวิถีในปัจจุบัน และได้เริ่มมีการตัดถนนออกจากทุ่งพญาไท ไปทางเหนือ ซึ่งเป็นแนวของถนนพหลโยธิน นอกจากนั้นยังเริ่มมีการตัดถนนซอยแยก คือ ซอยสายลม นอกจากนั้นบริเวณด้านเหนือของพระราชวังดุสิตเป็นที่ตั้งของหน่วยทหารมากมาย เช่น กรมสรรพาวุธ กรมทหารบกช่างที่ 1 กองพันที่ 1 เป็นต้น ซึ่งน่าจะมีผลทำให้พื้นที่เขตพญาไทซึ่งอยู่ติดกับหน่วยงานทหารต่างๆ นี้ได้พัฒนามาเป็นที่พักอาศัยของกำลังพลสืบทอดมาถึงปัจจุบัน

บทบาทความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่

จากการศึกษาข้อมูลรูปภาพในอดีตและภาพถ่ายทางอากาศ สามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงของบริเวณพื้นที่ศึกษาได้ดังนี้ (ภาพที่ 4.1)

▪ ก่อนปี พ.ศ.2475

การใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่มีลักษณะเป็นทุ่งโล่ง ปรากฏชื่อ “สนามทุ่งพญาไท” ซึ่งเป็นบริเวณโรงพยาบาลราชวิถีในปัจจุบัน และเริ่มมีสิ่งก่อสร้างบ้านเรือนบริเวณริมถนนพหลโยธินและภายในซอยสายลม

ลักษณะอาคาร อาคารบ้านเรือนมีการกระจายตัวอย่างเบาบางในพื้นที่ และเริ่มมีอาคารราชการเกิดขึ้นในบางพื้นที่

โครงข่ายการจราจร เริ่มปรากฏว่ามีการตัดถนนออกจากสนามพญาไทไปทางเหนือ ซึ่งเป็นแนวของถนนพหลโยธิน นอกจากนั้นยังพบว่าเริ่มมีการตัดถนนซอยแยกแล้วคือซอยสายลม

▪ ช่วงปี พ.ศ.2475 - พ.ศ.2495

การใช้ประโยชน์ที่ดิน เริ่มมีการใช้ที่ดินของส่วนราชการอย่างชัดเจน คือ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และกรมทหารราบที่ 1 มหาดเล็กรักษาพระองค์ ซึ่งในส่วนของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เริ่มมีการจัดตั้งหน่วยทหารและมีการใช้ที่ดินด้านเกษตรกรรม นอกจากนี้ย่านที่พักอาศัยเริ่มกระจายตัวจากถนนราชวิถีเข้ามาบริเวณพื้นที่หลังกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

ลักษณะอาคาร อาคารเริ่มมีการกระจุกตัวบริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และเกาะไปตามถนนพหลโยธิน ส่วนอาคารราชการจะมีลักษณะของการจัดวางอย่างเป็นระเบียบ ตั้งฉากกับเส้นถนนภายใน

โครงข่ายการจราจร เริ่มมีแนวถนนซอยเข้ามาเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน (ถนนสายหลัก) เพื่อเข้าสู่ชุมชนมากขึ้น ในส่วนของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ จะเห็นได้ว่ามีทางเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน 2 เส้น และเกิดแนวแกนของถนนสายหลักภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งพุ่งเข้าสู่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

▪ **ช่วงปี พ.ศ.2495-2510**

การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ที่ดินในช่วงปีนี้จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจนมากขึ้น โดยเฉพาะฝั่งตรงข้ามกับพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีการเปลี่ยนแปลงจากบ้าน(อาคารพักอาศัยเดี่ยว)เป็นแฟลต(อาคารพักอาศัยรวม) รวมถึงกระจายตัวไปทางถนนราชวิถีตัดกับถนนวิภาวดีและบริเวณซอยสายลม

ลักษณะอาคาร อาคารเริ่มมีการกระจุกตัวและมีขนาดเล็ก เนื่องจากเป็นที่พักอาศัยส่วนพื้นที่ของ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เริ่มมีการขยายตัวของหน่วยนั้นๆดูได้จากจำนวนอาคารที่เพิ่มขึ้น

โครงข่ายการจราจร มีถนนวิภาวดีเข้ามาต่อกับถนนพหลโยธิน ทำให้สามารถรองรับการเข้ามาจากทางชานเมืองได้ดีขึ้น และเกิดแนวถนนซอยเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย

▪ **ช่วงปี พ.ศ.2510-2523**

การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงปีนี้นอกจากเป็นที่พักอาศัยแล้วยังเริ่มมีอาคารพาณิชย์เกิดขึ้น บริเวณริมถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดี และเริ่มมีอาคารสูงมากกว่า 4 ชั้นเกิดขึ้น ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวมที่ยังมีที่ว่างส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินของราชการ

ลักษณะอาคาร ลักษณะอาคารพาณิชย์ที่เกิดขึ้นบริเวณริมถนนพหลโยธินจะมีลักษณะขนานไปกับถนน ส่วนที่ตั้งอยู่ในบริเวณกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ อาคารจะมีทิศทางที่ไม่ชัดเจน

โครงข่ายการจราจร โครงข่ายการสัญจรจะมีถนนซอยเกิดขึ้นตามการขยายตัวของส่วนที่พำนักอาศัย รวมถึงในส่วนของที่พำนักอาศัยภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ด้วย

▪ **ช่วงปี พ.ศ.2524 - พ.ศ.2530**

การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงจากแนวราบเป็นทางสูง เนื่องจากการขยายตัวของชุมชนและผู้อยู่อาศัยมีจำนวนมากขึ้น นอกจากนี้บริเวณริมถนนพหลโยธินถูกใช้เป็นอาคารพาณิชย์ตลอดทั้งสาย ยกเว้นบริเวณกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ส่วนบริเวณพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เริ่มมีอาคารเกิดขึ้นจนเกือบเต็มพื้นที่เหลือบริเวณด้านหน้าที่ยังถูกใช้เป็นลานโล่งและพื้นที่รับน้ำ

ลักษณะอาคาร เริ่มเกิดอาคารสูงบริเวณริมถนนพหลโยธิน เช่น โรงพยาบาลพญาไท ซึ่งอยู่ตรงข้ามกับกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และแฟลตบริเวณชุมชนซอยราชวิถี1 ส่วนพื้นที่ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เริ่มมีการแฟลตทางสูงเกิดขึ้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยเริ่มไม่เพียงพอ

▪ **ช่วงปี พ.ศ.2531 - พ.ศ.2544**

การใช้ประโยชน์ที่ดิน การใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา เริ่มมีการแออัดและแทบไม่เหลือพื้นที่โล่งเพื่อการนั้นทนการ ยกเว้นบริเวณกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นเขตทหาร ส่วนพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เริ่มมีการแทรกตัวอาคารเข้าไประหว่างพื้นที่ว่างระหว่างอาคารจนทำให้อาคารเริ่มมีความแออัด

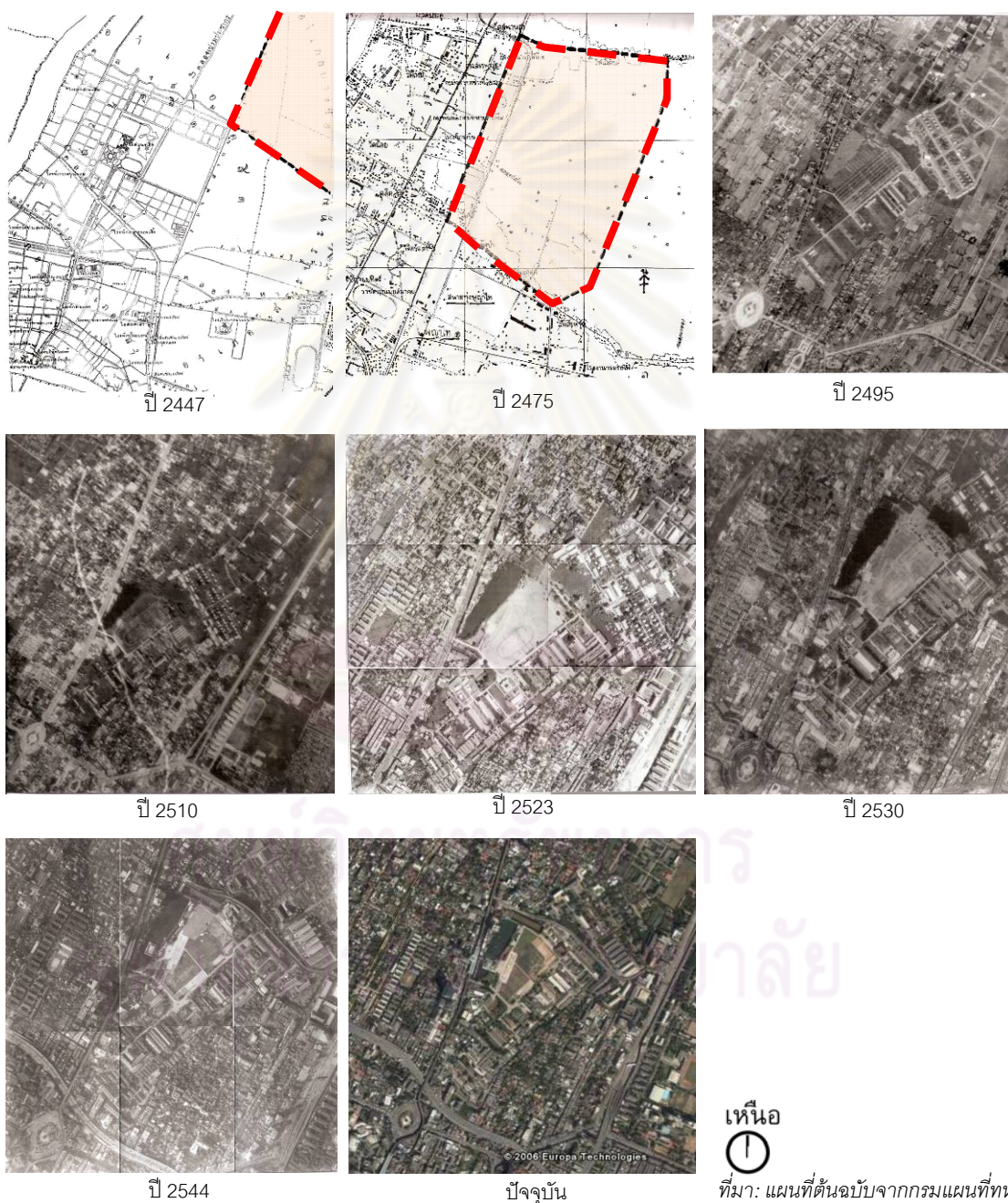
ลักษณะอาคาร อาคารสูงบริเวณริมถนนพหลโยธินเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่วนพื้นที่ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีแฟลตทางสูงเพิ่มขึ้นเช่นกัน

โครงข่ายการจราจร ปี พ.ศ.2536 มีการพัฒนาโครงข่ายทางพิเศษศรีรัช(ระบบทางด่วนชั้นที่2) ซึ่งมีจุดขึ้นลงบริเวณถนนพหลโยธิน ติดกับบริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และปี พ.ศ.2542 มีการพัฒนาระบบขนส่งมวลชน คือรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส ซึ่งมีเส้นทางผ่านถนนพหลโยธิน และมีสถานีขึ้นลงตามจุดต่างๆ และได้สร้าง

สะพานทางเดินลอยฟ้าเชื่อมต่อกันในช่วงสถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และบริเวณโดยรอบพร้อมกับโครงสร้างรถไฟฟ้าซึ่งทำให้เกิดความต่อเนื่องของกิจกรรมทางเดินเท้ามากขึ้น

▪ ช่วงปี พ.ศ.2545 – ปัจจุบัน

บทบาทของพื้นที่ เป็นย่านชุมชนพักอาศัยหนาแน่น และมีชุมชนกระจายตัวอยู่ในพื้นที่หลายชุมชน รวมถึงเป็นแหล่งงาน(บริเวณย่านอารีย์) และเป็นจุดเชื่อมต่อทางคมนาคมที่สำคัญ(อนุสาวรีย์) นอกจากนี้ยังเป็นกิจกรรมทางการค้ารวมถึงสถานที่ราชการที่สำคัญของเมือง



ที่มา: แผนที่ต้นฉบับจากกรมแผนที่ทหาร

ภาพที่ 4.1 เปรียบเทียบพื้นที่บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ปีต่าง ๆ

4.1.2 ข้อมูลพื้นฐานของเขตพญาไท (สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร, 2544)

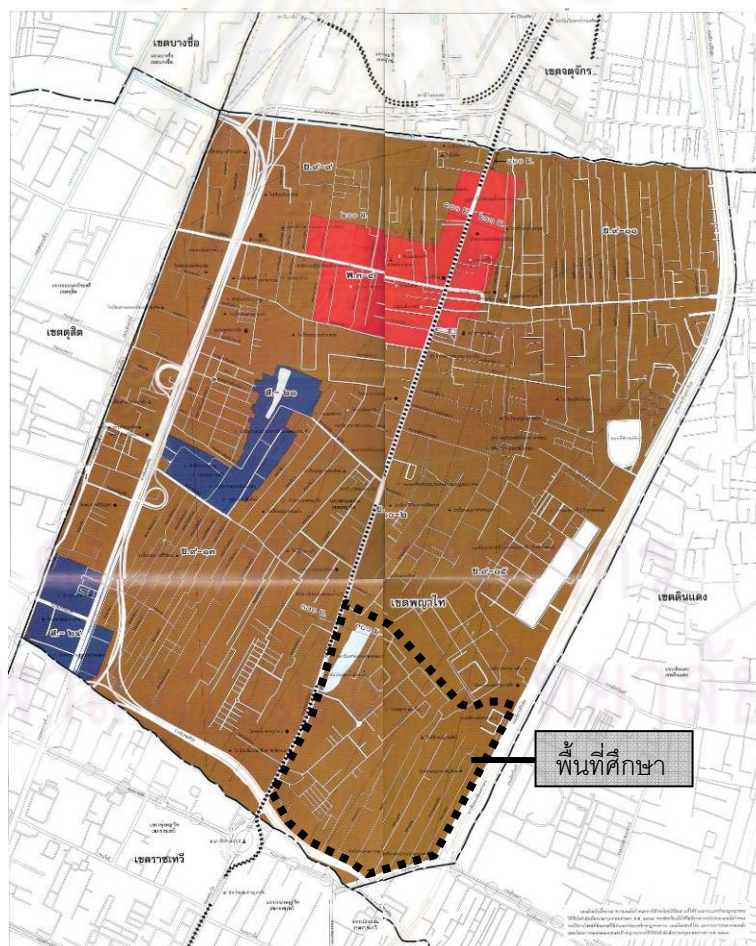
1) ประวัติความเป็นมา

เขตพญาไท เป็นเขตเก่าแก่เขตหนึ่ง มีพื้นที่อำเภอบางกะปิ อำเภอดุสิต และบริเวณพญาไท รวมเป็นพื้นที่พญาไท 7 ตำบล เมื่อจัดตั้งกรุงเทพมหานคร ต่อมาเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เกิดความเหมาะสมต่อการบริการประชาชน โดยเปลี่ยนพื้นที่แขวงไปให้เขตห้วยขวาง และบางกะปิ โดยในปี พ.ศ.2531 แขวงถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท แขวงมักกะสัน ได้ตั้งเป็นเขตราชเทวี ทำให้ปัจจุบันเขตพญาไทมีแขวงเดียว คือ แขวงสามเสนใน

2) ลักษณะทางด้านกายภาพ

ที่ตั้ง เขตพญาไท มีพื้นที่ประมาณ 9,595 ตารางกิโลเมตร (แผนที่ที่ 4.1)

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ทิศใต้	ติดต่อกับ แขวงถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ แขวงถนนนครไชยศรี เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร



ที่มา: สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

แผนที่ที่ 4.1 แผนผังการใช้ที่ดินของเขตพญาไท

ลักษณะการตั้งถิ่นฐานและการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีลักษณะเป็นศูนย์รวมของแหล่งงานด้านพาณิชยกรรม การค้า บริการ สถาบันราชการ และสถาบันการศึกษา เนื่องจากศักยภาพทางด้านเศรษฐกิจ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ลักษณะเด่นของพื้นที่คือเป็นย่านธุรกิจใหม่ เป็นศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการ และการท่องเที่ยว

ในส่วนของการพัฒนาเมืองที่เกิดขึ้น เป็นการพัฒนามบนพื้นที่ว่างที่กระจายตัวอยู่ทั่วไปรวมถึงการพัฒนาบนพื้นที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์อยู่แล้ว แต่เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เพื่อให้คุ้มค่ากับสภาพเศรษฐกิจของที่ดินผืนนั้น

แนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตจะเปลี่ยนแปลงไปในแนวทางใช้ประโยชน์ที่ดินให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจมากยิ่งขึ้น เช่น การสร้างอาคารสำนักงานเพื่อการพาณิชย์ ประเภทอาคารสูง ที่อยู่อาศัยก็จะมีลักษณะใช้อยู่อาศัยพร้อมประกอบธุรกิจได้ บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่มากจะลดจำนวนลง โดยเปลี่ยนเป็นทาวน์เฮาส์ หรืออาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม หรือห้องพักให้เช่า ส่วนการตั้งถิ่นฐาน ผู้คนจะไปอยู่อาศัยนอกเขตศูนย์กลางเมืองมากขึ้น เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงเหมาะสมกับพาณิชยกรรมมากกว่าการเป็นที่อยู่อาศัย

ระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง เขตพัฒนาไทยอยู่ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นย่านใจกลางเมือง การพัฒนาระบบถนนมีมาอย่างต่อเนื่อง มีทั้งถนนสายหลัก สายรอง เป็นเขตที่มีปัญหาการจราจรติดขัดเป็นอย่างมาก และยังเป็นศูนย์กลางการบริการระบบขนส่งมวลชนทั้งรถโดยสารประจำทาง ศูนย์บริการรถตู้ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน 2 โครงการ ได้แก่ สายเฉลิมรัชมงคล เป็นระบบไฟฟ้าขนส่งมวลชนใต้ดิน (เส้นทางจากหัวลำโพงถึงบางซื่อ ระยะทางประมาณ 20 กิโลเมตร) และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ แบบยกระดับ (มี 2 เส้นทาง คือ สายสุขุมวิท จากสถานีอ่อนนุช ถึงสถานีหมอชิต และ สายสีลม จากสถานีสนามกีฬาแห่งชาติถึงสถานีสะพานตากสิน) นอกจากนี้ยังมีระบบคมนาคมทางน้ำซึ่งเป็นเส้นทางที่ตัดผ่านเมืองในแนวเหนือ-ใต้(แม่น้ำเจ้าพระยา) และตะวันออก-ตะวันตก(คลองแสนแสบ)

สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และความต้องการในอนาคต

(1) การป้องกันน้ำท่วม พื้นที่กลุ่มวิภาวดี เป็นพื้นที่ที่มีระบบป้องกันน้ำท่วมเป็นอย่างดี โดยมีแนวกันน้ำเป็นแนวเขื่อนป้องกันน้ำท่วม เพื่อป้องกันน้ำหลากจากตอนเหนือ และมีแนวป้องกันน้ำท่วมริมแม่น้ำเจ้าพระยา เมื่อน้ำทะเลหนุน ส่วนปัญหาเนื่องจากฝนตกในพื้นที่ แก้ปัญหาโดยการสร้างอุโมงค์ส่งน้ำ การจัดหาพื้นที่รับน้ำ(แก้มลิง) การสร้างระบบพื้นที่ปิดล้อมย่อย การทำประตูระบายน้ำ การติดตั้งเครื่องสูบน้ำ และการขุดลอกคูคลอง คาดว่าไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมในอนาคต

(2) การจัดการคุณภาพน้ำ กรุงเทพมหานครได้ก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียในเขตชั้นในครอบคลุมพื้นที่ 200 ตารางกิโลเมตร แต่ไม่ครอบคลุมถึงเขตบางซื่อ ควรสร้างระบบบำบัดน้ำเสียในพื้นที่นี้ด้วย

(3) การให้บริการน้ำประปาและไฟฟ้า พื้นที่กลุ่มวิภาวดีมีการบริการประปาและไฟฟ้าเพียงพอ คาดว่าในอนาคตไม่มีปัญหา

(4) การบริการโทรศัพท์ บริษัท ทศท. คอร์ปอเรชั่น จำกัด เขตนครหลวงที่ 1 รับผิดชอบพื้นที่นี้ รวมถึงโทรศัพท์ของบริษัทสัมปทาน การบริการเพียงพอกับความต้องการ

(5) **บริการด้านสาธารณสุข** เนื่องจากกลุ่มวิภาวดีเป็นพื้นที่ชั้นใน มีสถานพยาบาลและสถานบริการสาธารณสุขในอัตราส่วนสูง คิดเป็นร้อยละ 20.09 ของทั้งกรุงเทพมหานคร ในขณะที่มีพื้นที่เพียงร้อยละ 5.39 ของพื้นที่กรุงเทพมหานคร ดังนั้นจึงไม่มีปัญหาขาดแคลนในอนาคต

(6) **บริการด้านรักษาความปลอดภัย** กลุ่มวิภาวดี มีสถานีตำรวจจำนวน 10 สถานี จากทั้งกรุงเทพมหานคร 87 สถานี ดังนั้นเมื่อพิจารณาเขตรศมีการให้บริการ 1.5 กิโลเมตร พบว่ากระจายตัวอย่างทั่วถึง แต่หากพิจารณาจำนวนประชากรที่สถานีตำรวจแต่ละแห่งต้องรับผิดชอบดูแล ตามมาตรฐานประมาณ 24,000 คนต่อสถานี จะเห็นว่าไม่เพียงพอ สมควรเพิ่มจำนวนสถานีตำรวจให้เหมาะสมกับจำนวนประชากร

(7) **บริการด้านการศึกษา** สถานศึกษามีจำนวนรวม 222 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 37.50 ของสถานศึกษาทั้งกรุงเทพมหานคร ดังนั้นจึงมีจำนวนเพียงพอ

(8) **สวนสาธารณะ** กลุ่มวิภาวดี มีสวนสาธารณะ จำนวน 169 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 13.57 ของสวนสาธารณะทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่รวม 1,169 ไร่ 3 งาน 11. 5 ตารางวา เขตที่มีพื้นที่สวนสาธารณะมากที่สุด คือ เขตจตุจักร มีพื้นที่มากถึง 892 ไร่ 86.25 ตารางวา เนื่องจากเป็นที่ตั้งของสวนจตุจักร สวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ และสวนวชิรเบญจทัศ รองลงมาคือ เขตราชเทวี มีพื้นที่สวนสาธารณะ 95 ไร่ 3 งาน 48.45 ตารางวา ส่วนเขตที่มีสวนสาธารณะน้อย ได้แก่ เขตบางซื่อ และเขตพญาไท มีประมาณ 30-39 ไร่ เท่านั้น ดังนั้นควรจัดหาพื้นที่สวนสาธารณะเพิ่มเติมให้มากขึ้น เพื่อลดความแออัดหนาแน่นของเมืองที่เพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ (ตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1 จำนวนและพื้นที่สวนสาธารณะ กลุ่มวิภาวดี ปี พ.ศ. 2546

เขต	จำนวน (แห่ง)	ขนาดพื้นที่		
		ไร่	งาน	ตารางวา
จตุจักร	36	892	0	86.25
บางซื่อ	26	30	2	75.05
พญาไท	21	39	1	96.50
ดินแดง	28	68	0	95.00
ห้วยขวาง	16	43	1	10.00
ราชเทวี	42	95	3	48.45
รวม	169	1,169	3	11.25
ร้อยละ	13.57	-	-	-
กรุงเทพมหานคร	1,245	8,097	0	19.39

ที่มา: รายงานการศึกษาผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครปรับปรุงครั้งที่ 2, สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร.

3) สภาพเศรษฐกิจและสังคม

เขตพญาไท เป็นเขตที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร เป็นย่านธุรกิจและเป็นแหล่งแรงงานที่สำคัญ การศึกษาสภาพเศรษฐกิจตลอดจนการกระจายตัวของแหล่งงาน ได้เลือกประเภทเศรษฐกิจที่มีผลต่อการพัฒนากรุงเทพมหานคร ในลักษณะที่เป็นพื้นที่ที่มีค่าการผลิตสูง มีการจ้างงานจำนวนมาก

4) ลักษณะประชากรและแรงงาน

เขตพญาไท มีประชากรรวม 90,412 คน คิดเป็นร้อยละ 13.18 ของประชากรกรุงเทพมหานคร ความหนาแน่นประชากร 9,011 คน ต่อตารางกิโลเมตร ซึ่งจัดว่าสูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับความหนาแน่นโดยเฉลี่ยทั้งกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีความหนาแน่นเพียง 3,686 คนต่อตารางกิโลเมตร เขตที่มีประชากรมากที่สุดคือเขตจตุจักร

ส่วนด้านแรงงานพบว่าจำนวนแรงงานที่ทำงานในสถานประกอบการในกรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2540-2545 มีจำนวนลดลงมาตลอดเนื่องจากปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจ (ตารางที่ 4.2)

ตารางที่ 4.2 จำนวนประชากรและครัวเรือนของ เขตพญาไท ตั้งแต่ปี พ.ศ.2523 – พ.ศ.2543 (ราย 10 ปี)

ปี	พื้นที่ (ตร.ม.)	ประชากร	ความหนาแน่น (คน/ตร.ม.)	ครัวเรือน	ขนาดครัวเรือน (คน/ครัวเรือน)
พ.ศ. 2523	21,110	466,097	22,079	98,782	4.7
พ.ศ. 2533	10,265	219,767	21,409	54,004	4.1
พ.ศ. 2543	9,595	102,652	10,698	28,912	3.5

ที่มา: โครงการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2), สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร.

ในช่วง 20 ปี ระหว่าง พ.ศ.2523 – พ.ศ.2543 เป็นช่วงเวลาที่การเติบโตของประชากรกรุงเทพมหานครค่อย ๆ ลดลง พร้อมกับการขยายตัวที่สูงขึ้นของจำนวนประชากรในพื้นที่ปริมณฑล ทั้งนี้เนื่องจากการพัฒนาโครงข่ายคมนาคมขนส่งได้ขยายออกไปครอบคลุมในพื้นที่ปริมณฑลและพื้นที่เกี่ยวเนื่องอย่างรวดเร็ว พื้นที่ปริมณฑลจึงช่วยรองรับประชากรที่ย้ายถิ่นจากภูมิภาคต่าง ๆ

4.1.3 สภาพทางกายภาพของพื้นที่

การกำหนดพื้นที่ศึกษา

การกำหนดพื้นที่ศึกษาเนื่องจากพื้นที่โครงการบริเวณกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นพื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ใจกลางเมือง มีองค์ประกอบของเมืองที่เกี่ยวข้องโดยรอบ การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาจึงมีความสำคัญอย่างมาก เพื่อทราบถึงศักยภาพและข้อดีของพื้นที่ศึกษา และนำไปพัฒนาปรับปรุงบริเวณพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ดังนั้นการกำหนดพื้นที่ศึกษานี้จึงใช้ Node ที่สำคัญบริเวณรอบพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นตัวกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา (ภาพที่ 4.2) ซึ่งประกอบด้วย ย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ย่านชอยอารีย์ และชุมชนดินแดง (แผนที่ที่ 4.2) ซึ่งสามารถแยกเอกลักษณ์ของพื้นที่ต่าง ๆ ได้ดังนี้

▪ Node อนุสาวรีย์

เป็น Node ที่มีความสำคัญระดับเมือง เนื่องจากเป็น Monument ของเมือง เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญของเมืองด้านคมนาคม เนื่องจากปัจจุบันอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ มีระบบการสัญจรทุกระบบผ่าน เช่น ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ(รถประจำทาง) รถตู้ ซึ่งมีบริการอยู่บริเวณโดยรอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งจะช่วยขนส่งคนจากชานเมืองเข้าสู่กรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังมีรถจักรยานยนต์รับจ้าง และระบบทางเดินเท้ายกระดับ(Sky walk) จากสถานีรถไฟอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิถึงบริเวณคลองสาม

เสน นอกจากนี้ยังเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายแล้ว อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิยังเป็นย่านการค้าที่สำคัญเป็นเสมือนสัญลักษณ์อย่างหนึ่งของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

- **Node อารีย์**

เป็นย่านแหล่งงานที่สำคัญของเขตพญาไท เนื่องจากมีอาคารสำนักงานเป็นจำนวนมาก บริเวณริมถนนพหลโยธิน รวมถึงส่วนราชการภายในซอยอารีย์ จึงทำให้พื้นที่บริเวณนี้มีกิจกรรมในช่วงเช้าและเย็น นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งค้าขายอาหาร เพื่อรองรับผู้คนที่เข้ามาในพื้นที่เพื่อทำงาน โดยปัจจุบันเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส จึงทำให้การเข้าถึงพื้นที่เป็นไปได้สะดวก

- **Node ชุมชนดินแดง**

เป็นย่านที่พักอาศัยและส่วนราชการ ซึ่งส่วนที่พักอาศัยปัจจุบันมีโครงการพัฒนาย่านที่พักอาศัยเนื่องจากอาคารเดิมมีสภาพทรุดโทรม กรุงเทพมหานครจึงมีโครงการพัฒนาที่พักอาศัยและแหล่งพาณิชยกรรม เพื่อรองรับชุมชนในพื้นที่ นอกจากนี้ยังดำเนินการก่อสร้างโครงการศาลาว่าการกรุงเทพมหานครแห่งใหม่ ซึ่งจะทำให้บริเวณนี้มีจำนวนประชากรเข้ามาใช้พื้นที่อย่างมาก

สรุป จาก Node ที่สำคัญทั้ง 3 แห่ง ที่อยู่รอบบริเวณกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ นั้น จะเห็นได้ว่าแต่ละ Node มีเอกลักษณ์ที่แตกต่างกัน จึงทำให้พื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญกับเมือง และทำให้ทราบถึงศักยภาพของพื้นที่ซึ่งกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาดังนี้

ทิศเหนือ	จรดถนนพหลโยธิน ซอย 2
ทิศใต้	จรดคลองสามเสน
ทิศตะวันออก	จรดถนนวิภาวดีรังสิต
ทิศตะวันตก	จรดริมถนนพหลโยธิน



NODE A อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ

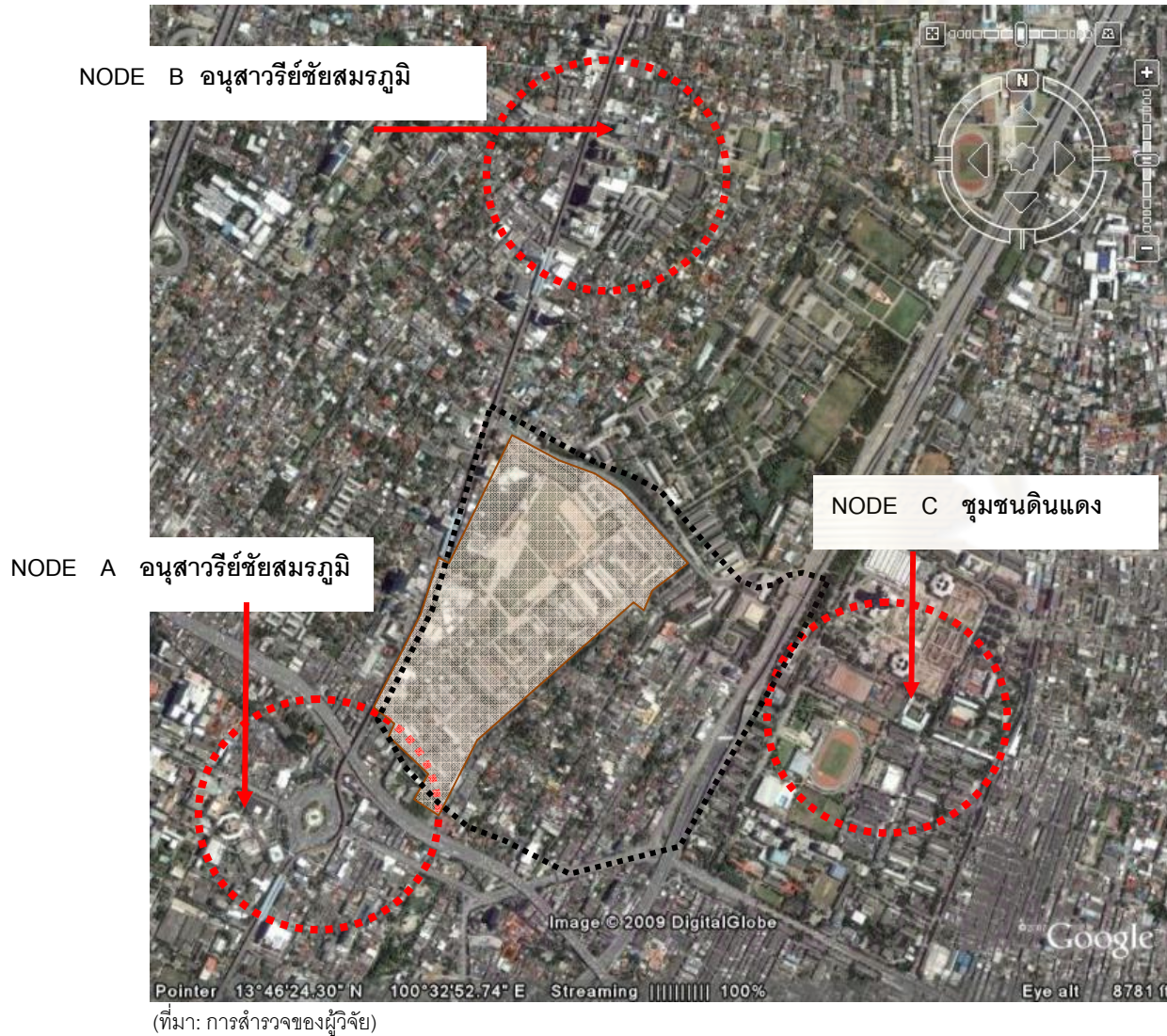


NODE B อารีย์



NODE C ชุมชนย่านดินแดง

ภาพที่ 4.2 NODE กิจกรรมโดยรอบ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า



แผนที่ที่ 4.2 NODE กิจกรรมโดยรอบ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
NODE กิจกรรม	
	จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร ออนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ
	พื้นที่แหล่งงานย่านชอยอารีย์
	พื้นที่แหล่งชุมชนย่านดินแดง
	ขอบเขตพื้นที่ศึกษา
	พื้นที่โครงการ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

▪ ระบบโครงข่ายการสัญจร

การคมนาคมบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านพญาไท ทั้งหมดเป็นการคมนาคมทางบกและเป็นพื้นที่ที่เชื่อมต่อการคมนาคมจากชานเมืองสู่ตัวเมือง ซึ่งประกอบด้วย ถนนทางราบ ทางด่วนยกระดับ ทางรถไฟ และระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ซึ่งทำให้เขตพญาไทเป็นพื้นที่ที่มีมาตรฐานในเรื่องของระบบคมนาคมเพียงพอพร้อมที่สุดเขตหนึ่งในกรุงเทพมหานคร ซึ่งแยกได้ตามมาตรฐานและหน้าที่แล้ว แบ่งออกเป็น 4 ลำดับชั้นคือ ถนนสายพิเศษ ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ถนนซอย (ภาพที่ 4.3, แผนທີ່ที่ 4.3)

ถนนสายพิเศษ ในบริเวณพื้นที่ศึกษา(ย่านพญาไท) มีระบบทางพิเศษที่มีความสัมพันธ์กับระบบถนนสายหลักในพื้นที่ 2 สาย คือ ทางพิเศษศรีรัช ซึ่งมีทางขึ้นลง เชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน และถนนพระราม 6 และทางพิเศษอุดรรัถยา ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนวิภาวดีรังสิต ลักษณะเป็นทางยกระดับคอนกรีตลาดยาง

ถนนสายหลัก เป็นถนนที่เชื่อมต่อกันในพื้นที่ภายในสู่ภายนอก โดยถนนสายหลักทุกสายเป็นคอนกรีตลาดยาง ได้แก่

- ถนนพหลโยธิน เป็นถนน 6 ช่องจราจร มีเกาะกลางถนนและมีจุดกลับรถ ความยาว 3,520.10 เมตร เป็นถนนช่วงเดียวมุ่งเข้าเมืองสู่นุสาวรีย์ชัยสมรภูมิเลี้ยวเมืองไปลาดพร้าว ที่เชื่อมต่อกับถนนราชวิถี กับถนนกำแพงเพชร และยังเป็นถนนที่ใช้เชื่อมต่อกับถนนสายรอง และระบบทางพิเศษในพื้นที่

- ถนนพระราม 6 เป็นถนน 8 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลางถนน ไม่มีจุดกลับรถ ความยาว 2,830 เมตร เลียบคลองประปา เป็นถนนช่วงเดียว ขนานอยู่กับถนนพหลโยธิน เชื่อมต่อกับถนนราชวิถี และถนนกำแพงเพชร และเชื่อมต่อกับระบบทางพิเศษ(ศรีรัช)

- ถนนวิภาวดีรังสิต เป็นถนน 12 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลางถนน จุดกลับรถอยู่ตามใต้สะพานข้ามแยก ความยาว 3,600 เมตร เป็นถนนที่ใช้รับการสัญจรจากชานเมืองเข้าสู่ตัวเมืองสายสำคัญ และมีการเชื่อมต่อกับถนนสายรอง คือ ถนนเส้นทางลัดพหลโยธิน ซึ่งเชื่อมต่อระหว่างถนนวิภาวดีรังสิตกับถนนพหลโยธิน

- ถนนดินแดง เป็นถนน 8 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลางถนน ความยาว 1,464 เมตร เป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนวิภาวดีรังสิต และถนนราชวิถี ซึ่งในอดีตถนนเส้นนี้จะมีการจราจรติดขัดอย่างมาก แต่ปัจจุบันมีการสร้างสะพานข้ามแยกและอุโมงค์ เพื่อบรรเทาการจราจรติดขัด

- ถนนประดิพัทธ์ เป็นถนน 6 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลางถนน ความยาว 1,464 เมตร เป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน และถนนพระราม 6

- ถนนสุทธิสารวินิจฉัย เป็นถนน 4 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลางถนน ความยาว 1,600 เมตร เป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนประดิพัทธ์ เพื่อมุ่งหน้าออกสู่นถนนวิภาวดีรังสิต เป็นถนนที่มีขนาดเล็กและมีการจราจรติดขัดอย่างมาก

ถนนสายรอง โครงข่ายถนนสายรองในเขตพญาไทนั้น อาจกล่าวได้ว่าไม่สมบูรณ์ เพราะมีถนนที่ทำหน้าที่ถนนสายรอง (คือเชื่อมถนนสายหลัก) ได้น้อย ซึ่งสามารถแยกได้เป็น

- ถนนเลียบคลองประปา(เวรดี) เป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนพระราม 6 เพื่อกระจายผู้ชุมนุมหรือชอยต่าง ๆ

- ซอยราชครู และซอยอารีย์สัมพันธ์(ซอยพหลโยธิน 11) ซึ่งแม้จะเป็นซอยแต่ก็ทำหน้าที่เป็นถนนสายรอง เชื่อมต่อถนนพหลโยธินกับถนนพระราม 6

- ถนนพหลโยธิน 2 และถนนพหลโยธิน 8 เชื่อมต่อระหว่างถนนพหลโยธินกับถนนวิภาวดี ซึ่งต้องผ่านเขตทหาร และเป็นทางยกระดับ

ซึ่งถนนสายรองภายในพื้นที่ จะมีช่องจราจร 1-2 ช่องจราจร จึงจำเป็นต้องจัดการจราจรแบบเดินรถทางเดียว และมีความยาวรวมกันประมาณ 6.7 กิโลเมตรเท่านั้น

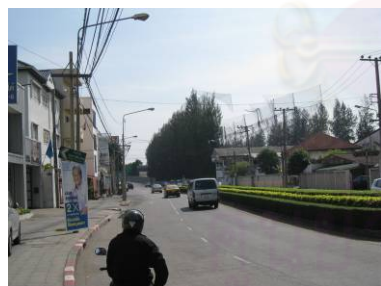
ถนนซอย ถนนซอยในเขตพญาไทมีเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นย่านชุมชน แบ่งได้เป็นช่วง ๆ คือ ช่วงประดิพัทธ์ – สุทธิสาร จะเป็นซอยเล็กแคบและเป็นซอยตัน ส่วนถนนซอยระหว่างถนนพหลโยธินกับถนนพระราม 6 มีทางเชื่อมต่อกันได้ ซึ่งถนนพหลโยธินที่เชื่อมกับถนนวิภาวดีรังสิต จะไม่สามารถทะลุถึงกันได้ ต้องอาศัยผ่านพื้นที่ทหาร (กรมทหารราบที่ 1 รักษาพระองค์)



ถนนสายพิเศษ



ถนนสายหลัก



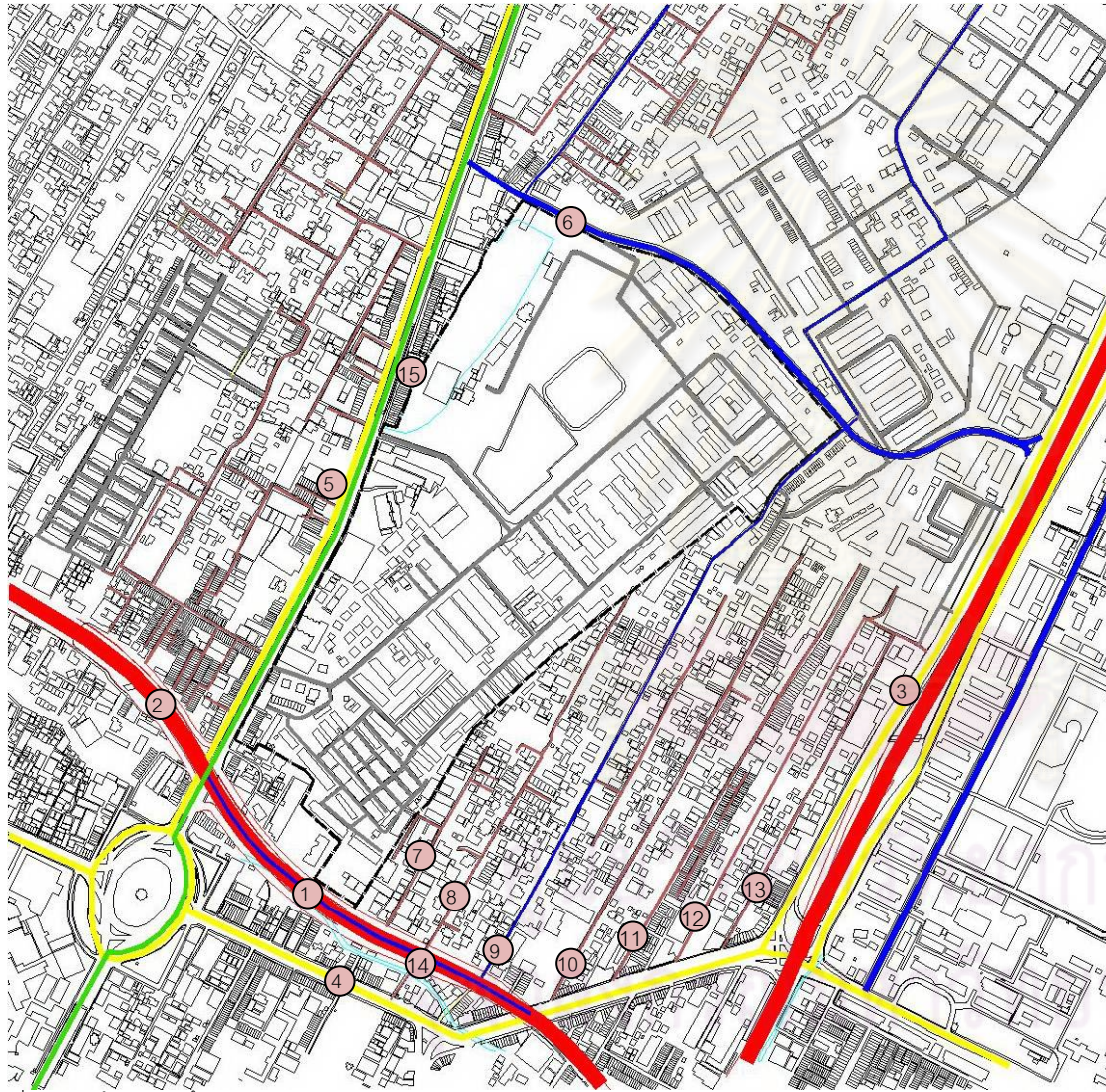
ถนนสายรอง



ถนนซอย

























ภาพที่ 4.3 ถนนขนาดต่าง ๆ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 4.3 ระบบโครงข่ายการสัญจร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ระบบโครงข่ายการสัญจร	
	ระบบทางพิเศษ
	ระบบถนนสายหลัก
	ระบบถนนสายรอง
	ระบบถนนซอย
	ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส
	ระบบถนนภายในพื้นที่โครงการ
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
	ทางพิเศษศรีรัช
	ทางพิเศษอุดรรัถยา
	ถนนวิภาวดีรังสิต
	ถนนดินแดง
	ถนนพหลโยธิน 6 เลน (@ 3.00 ม.)
	ซอยพหลโยธิน ซอย 2 4 เลน (@ 3.00 ม.)
	ซอยราชวิถี 6 2 เลน (@ 2.50 ม.)
	ซอยราชวิถี 4 2 เลน (@ 2.50 ม.)
	ซอยราชวิถี 2 2 เลน (@ 2.50 ม.)
	ซอยบุญชูศรี 2 เลน (@ 2.50 ม.)
	ซอยบุญชูอยู่ 2 เลน (@ 2.50 ม.)
	ซอยอรรถพนมมิตร 2 เลน (@ 2.50 ม.)
	ซอยร่วมมิตร 2 เลน (@ 2.00 ม.)
	ถนนใต้ทางพิเศษศรีรัช 2 เลน (@ 3.00 ม.)
	ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

▪ รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ออกตามพระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ. 2518 ระบุพื้นที่ที่ศึกษาเป็นการใช้ประโยชน์ประเภทที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นมาก ซึ่ง หมายถึง การอนุญาตให้พื้นที่มีการพัฒนาเป็นที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นประชากร 80-120 คน/ไร่ ส่วน สถาบันราชการ ซึ่งคือการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ ประกอบด้วย สถานที่ทำการของราชการ และ พื้นที่พาณิชย์กรรม ก็ใช้สำหรับพื้นที่ย่านการค้าและการบริการ

จากรูปแบบประโยชน์การใช้ที่ดินตามสภาพความเป็นจริงของพื้นที่ศึกษาในปัจจุบัน(แผนที่ 4.4) จากการสำรวจสภาพเบื้องต้นพบว่า การใช้ที่ดินจะเป็นในส่วนของราชการในสัดส่วนมากที่สุด รองลงมาคือที่อยู่อาศัยซึ่งมีขนาดเล็กและมีความสูง 1-2 ชั้น และอาคารชุด ซึ่งส่วนมากจะกระจายอยู่ในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมจะเกาะอยู่บริเวณริมถนนสายหลักเป็นส่วนใหญ่

- การใช้ประโยชน์ที่ดิน มีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทดังนี้ (แผนที่ที่ 4.4)

ประเภทผสมผสาน หมายถึง การใช้ที่ดินหรืออาคารเป็นที่อยู่อาศัยและประกอบการค้าไปด้วย ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธิน และริมถนนราชวิถี (ฝั่งแยกดินแดง) ฝั่งตรงข้ามกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ส่วนมากเป็นอาคาร ตึกแถวชั้นล่างทำเป็นร้านค้า ขายของ เช่น เสื้อผ้า ร้านอาหาร และร้านค้าอื่น ๆ มีสัดส่วน 4 % ของพื้นที่ศึกษา

ประเภทพาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมโดยมากจะอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธินจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ – แยกประดิพัทธ์ นอกจากนี้ยังมีบริเวณริมถนนราชวิถี(ฝั่งแยกดินแดง) และบริเวณริมถนนวิภาวดีรังสิต อีกเล็กน้อย โยการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมจะเกาะอยู่บริเวณริมถนนที่สามารถเข้าถึงได้ง่าย มีสัดส่วน 6 % ของพื้นที่ศึกษา

ประเภทที่อยู่อาศัย ในบริเวณพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น เป็นลักษณะบ้านเดี่ยว และเคหะชุมชนในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ส่วนประเภท อพาร์ทเมนต์ หรือคอนโดมิเนียมจะอยู่บริเวณริมทางด่วนชั้นที่ 2 และบริเวณริมถนนวิภาวดีรังสิตมีสัดส่วน 40% ของพื้นที่ศึกษา

ประเภทสถาบันราชการ ได้แก่ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน กองดุริยางค์ทหารบก ตั้งอยู่ริมถนนวิภาวดีรังสิต และสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด อยู่ริมถนนราชวิถี(ฝั่งแยกดินแดง) มีสัดส่วน 41% ของพื้นที่ศึกษา

ประเภทสถาบันการศึกษา ในบริเวณพื้นที่ศึกษาจะมีสถาบันการศึกษาระดับอนุบาลซึ่งแทรกตัวอยู่ในชุมชน คือ โรงเรียนอนุบาลรัศมี อยู่ในซอยพระนาง โรงเรียนอนุบาลเพ็ญสันต์ อยู่ในซอยอรชรพณภูมิตร มีสัดส่วน 0.5% ของพื้นที่ศึกษา

ประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ มีพื้นที่สวนหย่อม จำนวน 1 แห่ง บริเวณใต้ทางด่วน ปากซอยบุญชูตรี และมีที่โล่งเพื่อนันทนาการบริเวณกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีสัดส่วน 5% ของพื้นที่ศึกษา

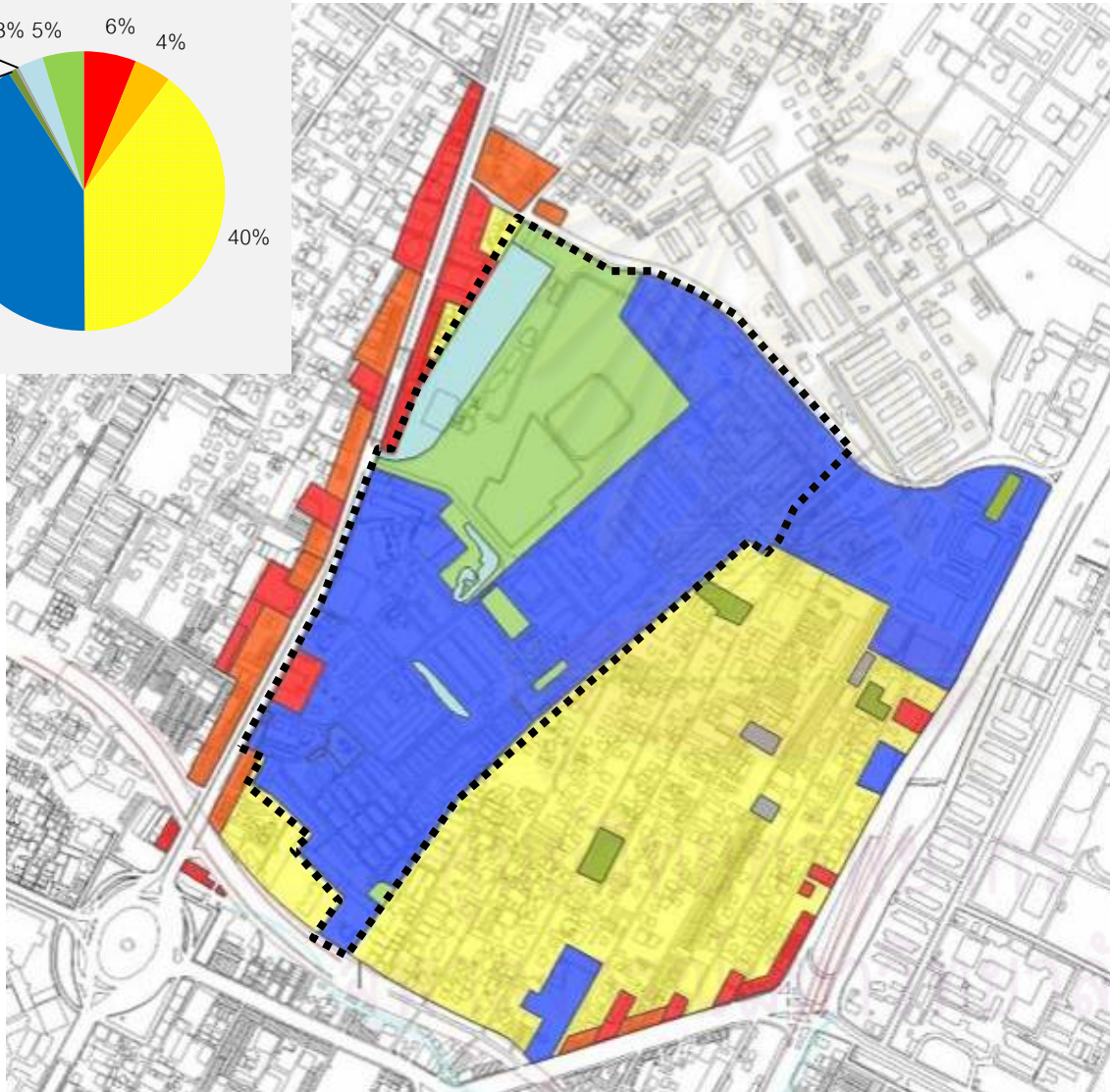
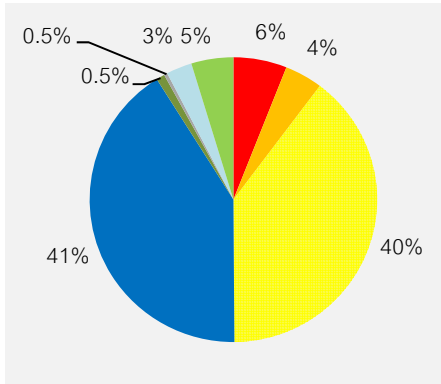
ประเภทสถาบันศาสนา มีการใช้ที่ดินเพื่อการศาสนา บริเวณภายในชุมชนพักอาศัย จำนวน 3 แห่ง คือ ศาลเจ้าสมาคมพุทธไตรปิฎก ในซอยราชวิถี 2 สมาคมพุทธกิจสงเคราะห์ ในซอยบุญอยู่ และสมาคมสหพุทธธรรมิก ในซอยอรชรพณภูมิตร มีสัดส่วน 0.5% ของพื้นที่ศึกษา









จากการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา แสดงให้เห็นว่าการใช้ที่ดินบริเวณนี้มีสัดส่วนการใช้ที่ดินที่ใกล้เคียงกันคือการใช้ที่ดินส่วนราชการมากถึงมีสัดส่วน 41%ของพื้นที่ศึกษา และที่พักอาศัยมีสัดส่วน 40%ของพื้นที่ศึกษา ส่วนที่รองลงมาคือ การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมมีสัดส่วน 6 %ของพื้นที่ศึกษา ส่วนการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนต่ำสุดคือ ที่พักผ่อนหย่อนใจ หรือสวนสาธารณะซึ่งมีแค่ 2 จุด และจะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินแบบผสมผสานจะมีอยู่บริเวณริมถนนสายหลักเท่านั้น

- **การใช้ประโยชน์อาคาร** การใช้ประโยชน์อาคารบริเวณพื้นที่ศึกษา ซึ่งอยู่ในเขตพญาไท พบว่าการใช้ประโยชน์อาคารส่วนใหญ่ถูกใช้ไปในทางราชการ รองลงมาคือด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ตามลำดับ ซึ่งการใช้ประโยชน์อาคารทางราชการมีสัดส่วนมากที่สุด เนื่องจากเป็นที่ราชพัสดุเพื่อใช้ในทางราชการ ในส่วนของที่พักอาศัยจะมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวจำนวนมากที่สุด อาคารตึกแถวจะถูกใช้ในเชิงพาณิชยกรรมอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธินและถนนราชวิถี(แผนที่ที่4.5)



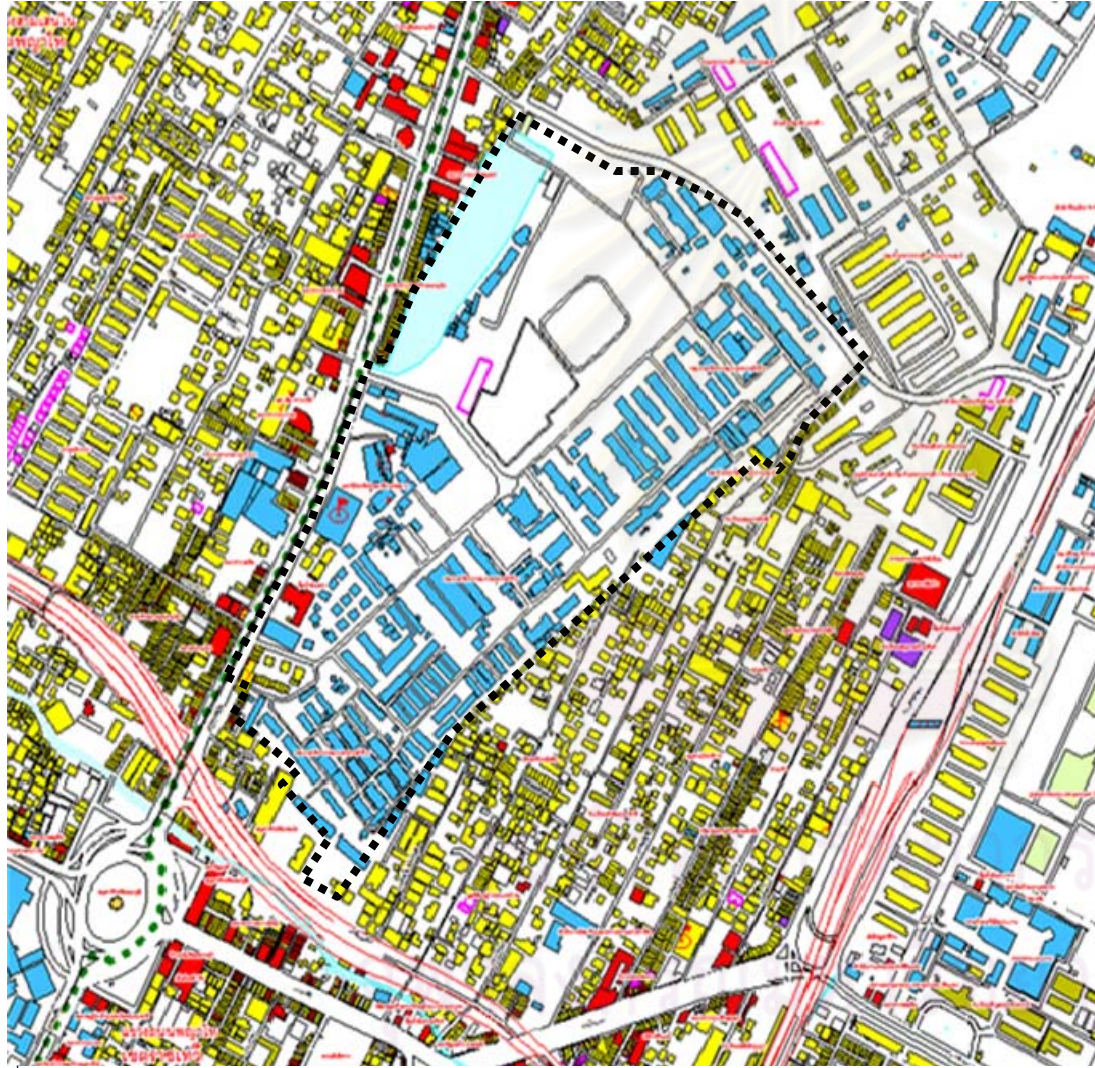
ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	
	การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
	การใช้ที่ดินประเภทกึ่งที่อยู่อาศัย หรือกึ่งพาณิชยกรรม
	การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
	การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
	การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
	การใช้ที่ดินประเภทเพื่อนันทนาการ
	การใช้ที่ดินประเภทเพื่อศาสนา
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
	สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย











(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 4.4 การใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 4.5 การใช้ประโยชน์อาคาร บริเวณพื้นที่ศึกษายานสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
การใช้ประโยชน์อาคาร	
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทที่อยู่อาศัย
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทกึ่งที่อยู่อาศัยหรือกึ่งพาณิชย์กรรม
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทพาณิชย์กรรม
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทอุตสาหกรรม
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทสถาบันราชการ
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทสถาบันการศึกษา
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทเพื่อศาสนา
	ที่ว่าง
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
	เหนือ สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

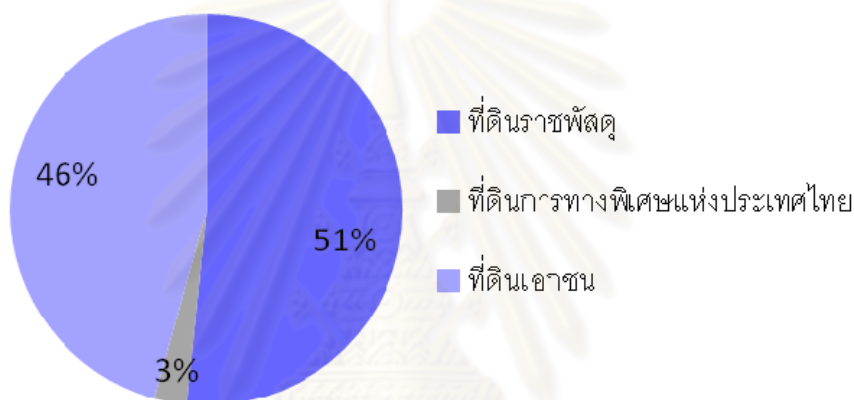
▪ กรรมสิทธิ์ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษา แบ่งออกเป็นที่ดินของราชพัสดุ กรมทางหลวง เอกชน มีรายละเอียดดังนี้ (แผนที่ 4.6)

ที่ดินราชพัสดุ ได้แก่ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด(ปปส.) กองดุริยางค์ทหารบก

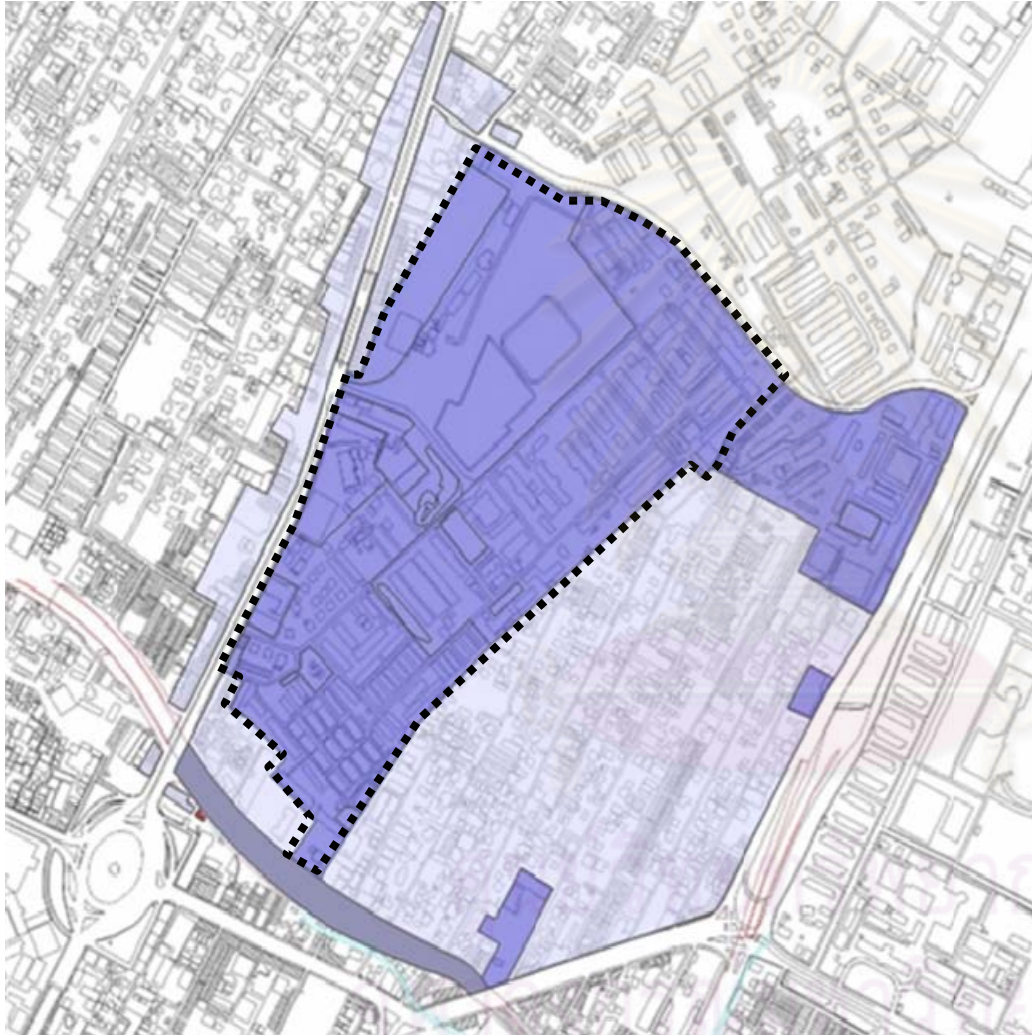
ที่ดินการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ได้แก่ พื้นที่บริเวณใต้ทางด่วนพิเศษศรีรัช

ที่ดินเอกชน ได้แก่ บริเวณพื้นที่ที่พักอาศัยซึ่งอยู่ริมถนนพหลโยธิน ฝั่งตรงข้ามกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และบริเวณชุมชนริมถนนวิภาวดี








แผนภูมิที่ 4.1 สัดส่วนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

จากข้อมูลกรรมสิทธิ์ที่ดินพบว่า พื้นที่ศึกษาที่มีการถือครองกรรมสิทธิ์โดยราชพัสดุจะมีสัดส่วนมาก และอยู่ในบริเวณพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด(ปปส.) อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ รองลงมาคือ การถือครองโดยเอกชน ส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัย ซึ่งการพัฒนาพื้นที่จำเป็นต้องคำนึงถึงข้อกำหนดที่มีความแตกต่างกัน เพื่อกำหนดเป็นแนวทางที่เหมาะสม



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 4.6 กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน	
	ที่ราชพัสดุ
	ที่ดินของการทางพิเศษ แห่งประเทศไทย
	ที่ดินเอกชน
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

▪ ระบบการสัญจร

ระบบการสัญจรบริเวณพื้นที่ศึกษาโดยรอบ จะเป็นการสัญจรแบบสวนทาง(Two way) ซึ่งจะมีจุดกลับรถ แล้วแต่ขนาดและชนิดของถนนนั้น ๆ สามารถแยกได้ตามลำดับคําศัพท์ของถนนดังนี้ (แผนที่ที่4.7)

ถนนสายหลัก

- ถนนพหลโยธิน มีระบบการสัญจรแบบสวนทางโดยมีเกาะกลางถนนเป็นตัวแบ่งกัน และมีจุดกลับรถบริเวณ ซอยพหลโยธิน 2 ทางเข้ากองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ทางเข้าโรงพยาบาลพญาไท ทางเข้าธนาคารกรุงไทย จึงทำให้การจราจรติดขัด

- ถนนวิภาวดีรังสิต มีระบบการสัญจรแบบสวนทางโดยมีเกาะกลางถนนเป็นตัวแบ่งกัน แต่เนื่องจากเป็นถนนที่มีขนาดใหญ่ รถมอเตอร์ไซด์จึงอยู่บริเวณจุดตัด ซึ่งมีระยะทางยาวกว่าถนนทั่วไป

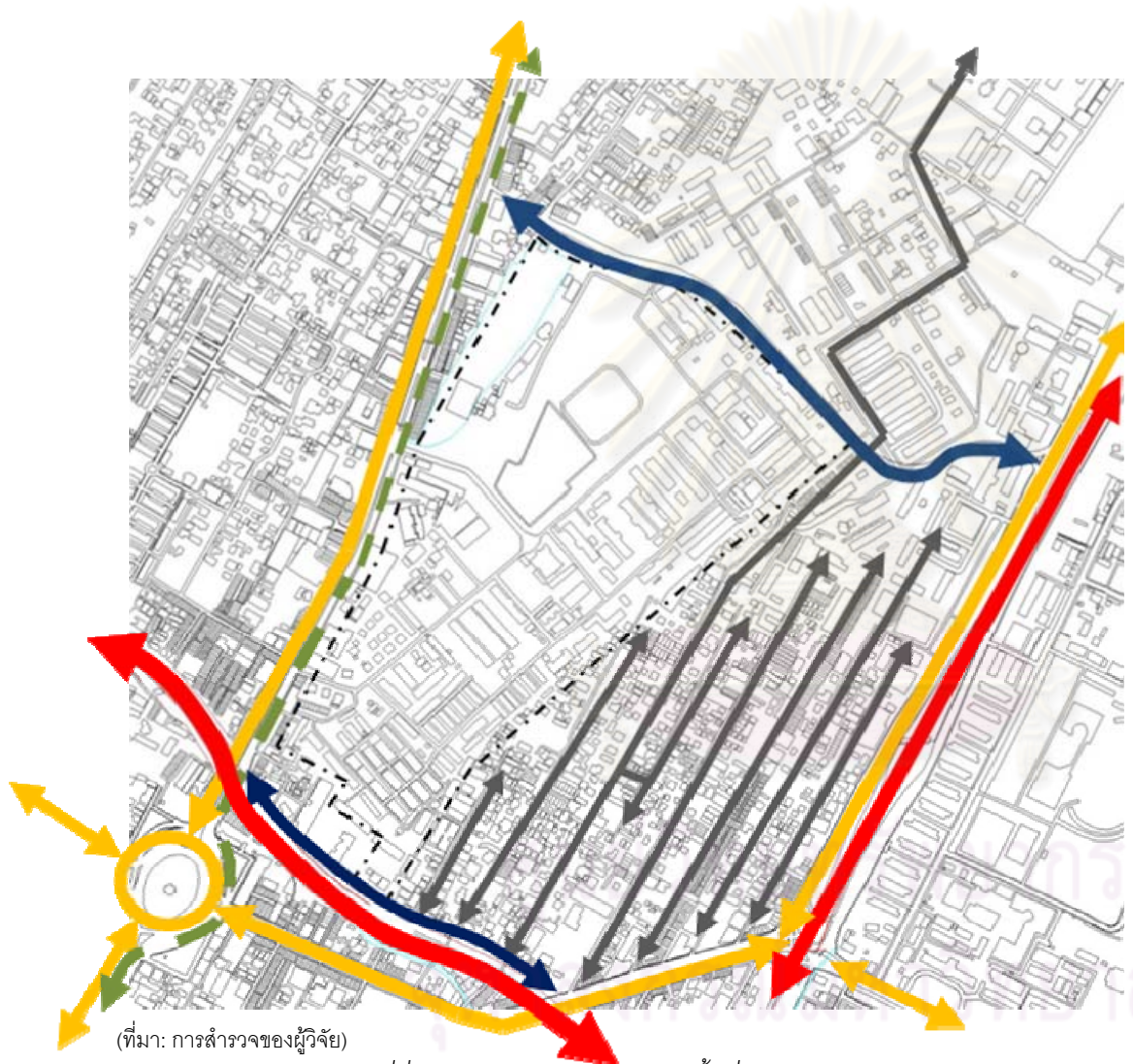
- ถนนดินแดง มีระบบการสัญจรแบบสวนทางโดยมีรั้วเหล็กเป็นตัวแบ่งกัน ซึ่งถนนเส้นนี้จะไม่มีการจราจรติดขัด เพราะเป็นเส้นที่มีการจราจรคับคั่ง จึงต้องกลับรถบริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิในเส้นเข้าเมือง ส่วนเส้นออกเมืองต้องกลับรถบริเวณแยกประชาสงเคราะห์

ถนนสายรอง

- ถนนพหลโยธิน ซอย 2 เป็นทางยกระดับ มีระบบการสัญจรแบบสวนทาง โดยมีจุดกลับรถบริเวณปากซอยพหลโยธิน 2

ถนนซอย

- ถนนซอยภายในพื้นที่ศึกษาจะเป็นระบบการสัญจรแบบสวนทางทุกซอย เนื่องจากเป็นซอยที่อยู่ในชุมชนพักอาศัย รวมถึงบริเวณใต้ทางด่วนที่ถูกใช้เป็นเส้นทางลัดจากถนนพหลโยธิน ไปถนนดินแดง อีกด้วย



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 4.7 ระบบการสัญจร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ระบบการสัญจร	
	ระบบทางพิเศษ ฝั่งสวนทาง
	ระบบทางสายหลัก ฝั่งสวนทาง
	ระบบทางสายรอง ฝั่งสวนทาง
	ระบบถนนซอย ฝั่งสวนทาง
	ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ฝั่งสวนทาง
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

▪ **ตำแหน่งป้ายรถบริการสาธารณะและที่จอดรถ**

เนื่องจากบริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นพื้นที่ย่านใจกลางเมือง(อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ) ซึ่งเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการจราจรทั้งระบบขนส่งมวลชน และระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน รวมถึงรถบริการเอกชน(รถตู้ จักรยานยนต์) ตำแหน่งป้ายหรือสถานีจึงมีการกระจายตัวอยู่รอบ ๆ พื้นที่ศึกษา ซึ่งสามารถแยกได้เป็น(แผนที่ที่4.8)

ป้ายรถประจำทาง ตำแหน่งป้ายรถประจำทางบริเวณถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นถนนที่มุ่งสู่อุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ จะอยู่ประมาณปากทางเข้าชุมชนทั้งสองฝั่งถนน คือ

1) บริเวณฝั่งถนนหน้ากองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ จำนวน 3 ป้าย ได้แก่ อยู่บริเวณปากทางเข้ากองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ในส่วนบ้านพัก บริเวณใต้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสนามเป้า และบริเวณด้านหน้าสถานีโทรทัศน์กองทัพบก

2) บริเวณฝั่งตรงข้ามกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ จำนวน 3 ป้าย บริเวณหน้าปากซอยพหลโยธิน 1 บริเวณหน้าโรงพยาบาลพญาไท และบริเวณใต้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสนามเป้า

3) บริเวณถนนดินแดง ตำแหน่งป้ายรถประจำทางจะมีอยู่แห่งเดียว ตรงสำนักงานป้องกันและปราบปรามยาเสพติด(ปปส.)

4) บริเวณถนนวิภาวดีรังสิต ตำแหน่งป้ายรถประจำทางจะมีอยู่ 2 แห่ง คือ ชุมสายโทรศัพท์และบริเวณโรงเรียนดุริยางค์กองทัพบก

สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน(บีทีเอส) สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีเขียว ซึ่งอยู่บนถนนพหลโยธิน มีสถานีที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาและใกล้เคียง ดังนี้

1) สถานีอารีย์ อยู่บริเวณปากซอยพหลโยธิน 7 กับ ซอยพหลโยธิน 4

2) สถานีสนามเป้า อยู่บริเวณหน้ากองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

3) สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ อยู่บนถนนพญาไท บริเวณหน้าห้างสรรพสินค้า Big one

จุดบริการรถตู้ขนส่ง การบริการรถตู้เป็นอีกรูปแบบของการให้บริการขนส่งมวลชน ซึ่งมีอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน โดยในบริเวณพื้นที่ศึกษาจะมีจุดขึ้นลงรถตู้ อยู่ได้ทางพิเศษศรีรัช ซึ่งปลายทางคือย่านชานเมือง เช่น จังหวัดสระบุรี นครนายก ปราจีนบุรี กบินบุรี และสนามบินสุวรรณภูมิ

จุดบริการรถจักรยานยนต์ จะอยู่ปากซอยทุกซอยในบริเวณพื้นที่ศึกษา



บริเวณหน้า ททบ.5



บริเวณอนุสาวรีย์ฯ



จุดจอดรถตู้ อนุสาวรีย์ฯ



จุดจอดรถตู้ใต้ทางพิเศษศรีรัช

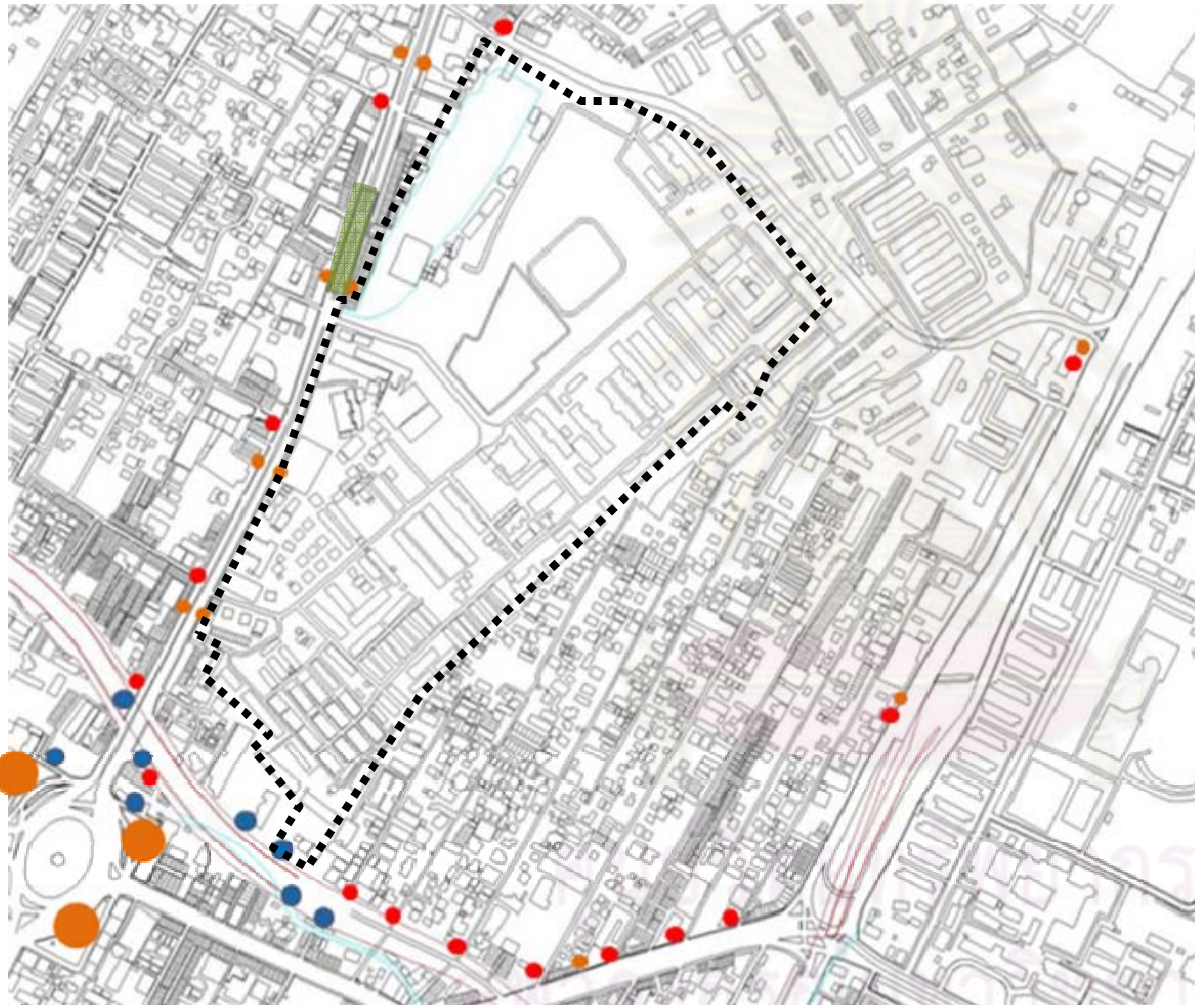


สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สนามเป้า










จุดจอดรถจักรยานยนต์ให้บริการ

ภาพที่ 4.4 ระบบการสัญจร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 4.8 จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจร	
	ตำแหน่งรวมสถานี รถโดยสาร ขนส่งมวลชน
	ตำแหน่งรวมรถตู้บริการ
	ตำแหน่งให้บริการรถจักรยานยนต์ รับจ้าง
	ตำแหน่งป้ายรถโดยสารประจำทาง
	ตำแหน่งสถานีรถไฟฟ้ (สนามเป้า)
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
เหนือ 	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

▪ ที่จอดรถ

ในพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า มีพื้นที่จอดรถในลักษณะที่เป็นส่วนบุคคล เก็บค่าบริการจอดรถ เช่น ภายในอาคารสำนักงาน โรงพยาบาล และร้านสะดวกซื้อ ส่วนพื้นที่จอดรถที่ไม่เสียค่าจอดรถ แต่ถูกกำหนดด้วยช่วงเวลาจอดรถ จะมียู่ภายในด้านหน้ากองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งสามารถจอดรถได้ประมาณ 50 คัน นอกจากนี้จะมีที่จอดรถบริเวณใต้ทางพิเศษศรีรัช ซึ่งมีการจับจองพื้นที่และเรียกเก็บค่าเช่าจอด 30 บาท/ชั่วโมง ซึ่งโดยมากเป็นที่จอดของรถตู้ (ภาพที่ 4.5)



ที่จอดรถร้านสะดวกซื้อ



ที่จอดรถรอบ ๆ อนุสาวรีย์ฯ



ที่จอดรถใต้ทางพิเศษศรีรัช



ที่จอดรถภายในพล.ม. 2 รอ.



ที่จอดรถภายในอาคารสำนักงาน



ที่จอดรถภายใน พทบ.5



ที่จอดรถบริเวณถนนดินแดง



ที่จอดรถภายในพล.ม. 2 รอ.



ที่จอดรถจักรยานภายใน พล.ม.2 รอ.

ภาพที่ 4.5 ที่จอดรถ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

▪ ความหนาแน่น มวลอาคาร และที่ว่าง

1) ความหนาแน่นและมวลอาคาร

ภายในพื้นที่ศึกษา ย่านสนามเป้า ซึ่งเป็นพื้นที่ย่านใจกลางเมืองและเมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนความหนาแน่นและมวลอาคาร สามารถแยกประเภทได้ดังนี้ (แผนที่ที่ 4.9)

มวลอาคารขนาดเล็ก มีการเกาะกลุ่มกันของอาคารแบบหนาแน่น ไม่เป็นระเบียบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ชุมชนแออัดต่าง ๆ

มวลอาคารขนาดกลาง เกาะกลุ่มตามแนวอาริมทางสัญจร ได้แก่ กลุ่มอาคารพาณิชย์ริมถนนพหลโยธิน ถนนดินแดง และบางช่วงในถนนวิภาวดีรังสิต และภายในขอบเขต 100 เมตร จากถนนสายหลัก

มวลดอาคารขนาดใหญ่ ส่วนมากเป็นอาคารราชการ มีทิศทางการวางตัวที่แตกต่าง และอาคารพาณิชย์กรรม ซึ่งเกาะตัวอยู่ริมถนนพหลโยธิน ส่วนถนนวิภาวดีรังสิต เป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

ภาพที่ 4.6 มวลดอาคาร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

2) ที่ว่าง

ภายในพื้นที่ศึกษา ย่านสนามเป้า ซึ่งเป็นชุมชนหนาแน่น พื้นที่ว่างจึงมีความจำเป็นอย่างมาก เพื่อเสริมสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีและเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง ซึ่งในพื้นที่ศึกษา แยกประเภทของที่ว่างได้ดังนี้

ที่ว่างขนาดเล็ก ที่ว่างขนาดเล็กจะมีอยู่กระจัดกระจาย โดยมีขนาดแตกต่างกันไป ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณชุมชนที่พักอาศัย

ที่ว่างขนาดกลาง จะกระจายตัวอยู่ไม่มาก โดยส่วนใหญ่จะเป็นที่ว่างระหว่างอาคารขนาดใหญ่ ภายในพื้นที่ราชการ และบริเวณริมทางด่วนซึ่งมีทางเข้าออกที่ไม่สะดวก

ที่ว่างขนาดใหญ่ จะมีอยู่ในพื้นที่ของส่วนราชการ มีรูปทรงเรขาคณิต และในส่วนของเคหะชุมชนบริเวณใกล้เคียง(แฟลตตำรวจลือชา) รวมถึงบริเวณพื้นที่ใต้ทางพิเศษศรีรัช ซึ่งมีรูปทรงตามทางยาว




จะเห็นได้ว่าความหนาแน่นของมวลดอาคารและที่ว่าง ซึ่งเป็นเนื้อเมืองในบริเวณพื้นที่ศึกษา ย่านสนามเป้า มีความหลากหลายของความหนาแน่นของมวลดอาคารและพื้นที่ว่าง ซึ่งมวลดอาคารและที่ว่างขนาดใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ของราชการ มวลดอาคารขนาดกลางจะเกาะตัวอยู่ริมถนนสายหลักต่าง ๆ มวลดอาคารและที่ว่างขนาดเล็กจะอยู่ในเขตชุมชนซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 4.9 มวลอาคารและที่ว่าง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	
<p>มวลอาคารและที่ว่าง</p>	
	มวลอาคาร
	ที่ว่าง
<p>เหนือ</p> 	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>

▪ **พื้นที่ว่างและที่ว่างสาธารณะ**

บริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นย่านชุมชนที่พักอาศัยหนาแน่น พื้นที่ว่างหรือที่ว่างสาธารณะจึงมีสัดส่วนที่น้อยมาก ลักษณะจะเป็นที่ว่างรกร้าง ส่วนที่ว่างสาธารณะจะมีอยู่ในพื้นที่ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นที่ว่างสาธารณะขนาดใหญ่ นอกจากนี้ยังมีที่ว่างสาธารณะแทรกตัวอยู่ตามชุมชน และส่วนสำนักงาน เพื่อรองรับการใช้งานในแต่ละส่วน และที่ว่างบริเวณใต้ทางพิเศษศรีรัช ซึ่งปัจจุบันถูกปรับให้ใช้งานเป็นลานกีฬาและที่จอดรถตู้ รวมถึงที่จอดรถของกลางของสำนักงานป้องกันและปราบปรามยาเสพติด(ปปส.) โดยแยกได้ดังนี้ (แผนที่ที่ 4.10)

พื้นที่ว่าง จะอยู่บริเวณใต้ทางพิเศษศรีรัช ซึ่งปัจจุบันใช้เป็นลานกีฬา ที่จอดรถตู้บริการ ที่จอดรถของกลางของสำนักงานป้องกันและปราบปรามยาเสพติด(ปปส.) และมีบริเวณสำนักงานป้องกันและปราบปรามยาเสพติด(ปปส.) มีลักษณะเป็นลานคอนกรีตโล่งซึ่งใช้เป็นที่จอดรถ



ลานกีฬา



ที่จอดรถของกลาง ปปส.



ลานจอดรถของ ปปส.



ที่จอดรถตู้ให้บริการ

ภาพที่ 4.7 พื้นที่ว่าง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

พื้นที่ว่างรกร้าง จะอยู่บริเวณริมทางพิเศษศรีรัช บริเวณปากซอยราชวิถี 6 มีช่องทางเข้าออกได้ทางเดียว และเป็นพื้นที่ว่างรกร้างขนาดใหญ่ นอกจากนี้จะมีบริเวณใต้ทางยกระดับพหลโยธินซอย 2 ซึ่งเป็นพื้นที่ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์



ที่ว่างรกร้างใต้ทางพิเศษศรีรัช



ที่ว่างรกร้างของ พล.ม.2 รอ.



ที่ว่างรกร้างใต้ทางยกระดับ พหลโยธินซ.2

ภาพที่ 4.8 พื้นที่ว่างรกร้าง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

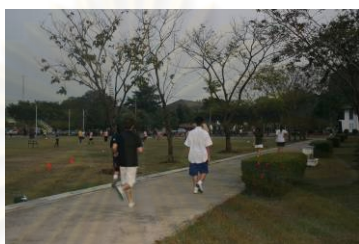
พื้นที่ว่างสาธารณะ จะมีลานกีฬาและสวนหย่อมได้ทางพิเศษศรีรัชบริเวณปากซอยร่วมมิตรและพื้นที่ว่างสาธารณะ ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยแยกเป็น 2 ส่วนคือ

1) ที่ว่างสาธารณะที่บุคคลภายนอกสามารถเข้าใช้งานได้ คือบริเวณด้านหน้ากองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นสนามหญ้าขนาดใหญ่ ปลูกต้นไม้โดยรอบ และมีสนามฝึกซ้อมขี่ม้า รวมถึงสนามซ้อมกอล์ฟ

2) ที่ว่างสาธารณะภายในชุมชนพักอาศัย จะมีอยู่ 2 แห่ง เป็นสนามเด็กเล่นพร้อมอุปกรณ์ และสวนหย่อม(สวนมน้อย) และมีการปลูกต้นไม้ขนาดใหญ่เพื่อให้ร่มเงาในพื้นที่



ที่ว่างสาธารณะด้านหน้า พล.ม.2 รอ.



สนามหญ้าภายใน พล.ม.2 รอ.



ปอรับน้ำภายใน พล.ม.2 รอ.



ที่ว่างสาธารณะภายในชุมชนสนามเป้า



สนามเด็กเล่นภายในชุมชนสนามเป้า



สวนหย่อมภายในชุมชนสนามเป้า













ภาพที่ 4.9 พื้นที่ว่างสาธารณะ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 4.10 พื้นที่ว่างและพื้นที่ว่างสาธารณะ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
พื้นที่ว่างและพื้นที่ว่างสาธารณะ	
	พื้นที่ว่าง
	พื้นที่ว่างมีต้นไม้ปกคลุม
	พื้นที่ว่างไม่มีต้นไม้ปกคลุม
	ที่ว่างประเภทบ่อน้ำ
	พื้นที่ว่างสาธารณะ
	พื้นที่ว่างสาธารณะใช้งานได้ตลอดเวลา
	พื้นที่ว่างสาธารณะควบคุมการใช้งาน เปิด-ปิดเป็นเวลา
	พื้นที่ว่างสาธารณะของราชการใช้งาน เปิด-ปิดเป็นเวลา
	ที่ว่างรกร้าง
	พื้นที่รกร้างของเอกชน
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

▪ ศักยภาพในการเข้าถึงและมุมมอง

1) การเข้าถึง

พื้นที่ย่านสนามเป้า มีลำดับศักยภาพในการเข้าถึงจากถนนสายหลักด้านนอกคือ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน และถนนดินแดง โดยมีการสัญจรทางบกที่สะดวกด้วย ถนน 6 เลน แต่เมื่อเข้าถึงด้านในพื้นที่แล้ว ยังมีปัญหาด้านการเชื่อมต่อของระบบยานพาหนะและทางเท้า ปัญหาความคับแคบของเส้นทาง ทำให้เกิดปัญหาด้านการจราจรและความไม่ปลอดภัยในการเข้าใช้ ส่งผลให้การสัญจรภายในพื้นที่เป็นไปได้ยาก นอกจากนี้การเข้าถึงพื้นที่ย่านสนามเป้ายังสามารถเข้าถึงได้ด้วยระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส ซึ่งเป็นระบบการสัญจรที่มีเพิ่มเข้ามาในพื้นที่ โดยมีสถานีสนามเป้าเป็นสถานีหลักในพื้นที่และมีสถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และสถานีอารีย์เป็นสถานีใกล้เคียง (แผนที่ที่ 4.11)



ภาพที่ 4.10 เส้นทางการเข้าถึง พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

2) มุมมอง (แผนที่ที่ 4.12)

มุมมองเข้าสู่พื้นที่ศึกษา จากพื้นที่ศึกษาที่มีความเป็นย่านชุมชนพักอาศัยหนาแน่นสูงตามการใช้ที่ดินเขตพัฒนา ไทย มุมมองเข้าสู่พื้นที่ศึกษาในระดับพื้นราบจากถนนพหลโยธินจะไม่สามารถมองเห็นทัศนียภาพที่ดี เนื่องจากมีโครงสร้างรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอสและแนวกำแพงของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นแนวกำแพงที่บดบังและมีแนวต้นไม้บริเวณเกาะกลางถนนบดบังสายตาท่าทำให้ไม่สามารถมองเห็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ มุมมองที่ทำให้สามารถมองเห็นกิจกรรมภายในพื้นที่ศึกษาจะเป็นมุมมองผ่านตามช่องการเข้าถึงของพื้นที่ ซึ่งเป็นช่องเปิดโล่ง

มุมมองจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ที่ระดับชั้น 2 มุมมองถูกบดบังโดยอาคารพาณิชย์รอบ ๆ ตัวสถานี ซึ่งมีระยะห่างจากสถานีประมาณ 10.00-15.00 เมตร แต่ในระดับชั้น 3 ของสถานีสามารถมองเห็นพื้นที่โครงการเป็นมุมกว้างโดยไม่มีอาคารมาบดบังมุมมอง

มุมมองออกจากพื้นที่ศึกษา จะเห็นจากพื้นที่ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เนื่องจากเป็นพื้นที่โล่ง ไม่มีสิ่งปลูกสร้างเป็นตัวบังสายตา โดยมุมมองจะเป็นแนวรถไฟฟ้าบีทีเอสและอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่เป็นฉากหลัง

มุมมองจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งเป็นพื้นที่ติดกับพื้นที่ศึกษาแต่ไม่สามารถเห็นบริเวณพื้นที่ศึกษาได้อย่างชัดเจน เนื่องจากขอบเขตของอาคารรวมถึงโครงสร้างของระบบการสัญจร คือ ทางพิเศษ(ทางด่วน) ทางเท้า ลอยฟ้า โครงสร้างรางรถไฟฟ้า ซึ่งมีระดับที่แตกต่างกัน ทำให้การมองมีการบดบังสายตา มุมมองจากทางยกระดับพหลโยธิน ซอย2 และทางพิเศษศรีรัช ทางพิเศษอุดรรัถยา การใช้ยานพาหนะทางพิเศษศรีรัชและทางพิเศษอุดรรัถยานั้น ไม่สามารถมองเห็นพื้นที่ศึกษาได้ชัดเจน เนื่องจากมีที่บดบังสายตา และใช้ความเร็วในการเคลื่อนที่ นอกจากยานพาหนะที่มีความสูงพิเศษ เช่น รถทัศนาวจรรขนาดใหญ่ แต่ในส่วนทางยกระดับพหลโยธิน ซอย2 อาจมองเห็นพื้นที่ศึกษาได้บริเวณช่วงขึ้นลงสะพาน



มุมมองจากอนุสาวรีย์ชัย



มุมมองจากทางลง ทางยกระดับพหลโยธิน ซ. 2



มุมมองจากทางขึ้น ทางยกระดับพหลโยธิน ซ. 2



มุมมองจากทางเท้ายกระดับอนุสาวรีย์



มุมมองภายใน พหลโยธิน ซ. 2



มุมมองจากสถานีบีทีเอสสู่ทางเข้า พล.ม. 2 รอ.



มุมมองจากถนนดินแดง ตัดกับถนนวิภาวดีรังสิต



มุมมองจากถนนพหลโยธิน

ภาพที่ 4.11 มุมมองจากภายนอกสู่ภายใน บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า



มุมมองจากสถานีบีทีเอสสูงภายใน พล.ม. 2 รอ.



มุมมองบริเวณบ่อพักน้ำภายใน พล.ม. 2 รอ.



มุมมองบริเวณภายใน พล.ม. 2 รอ. สูภายนอก

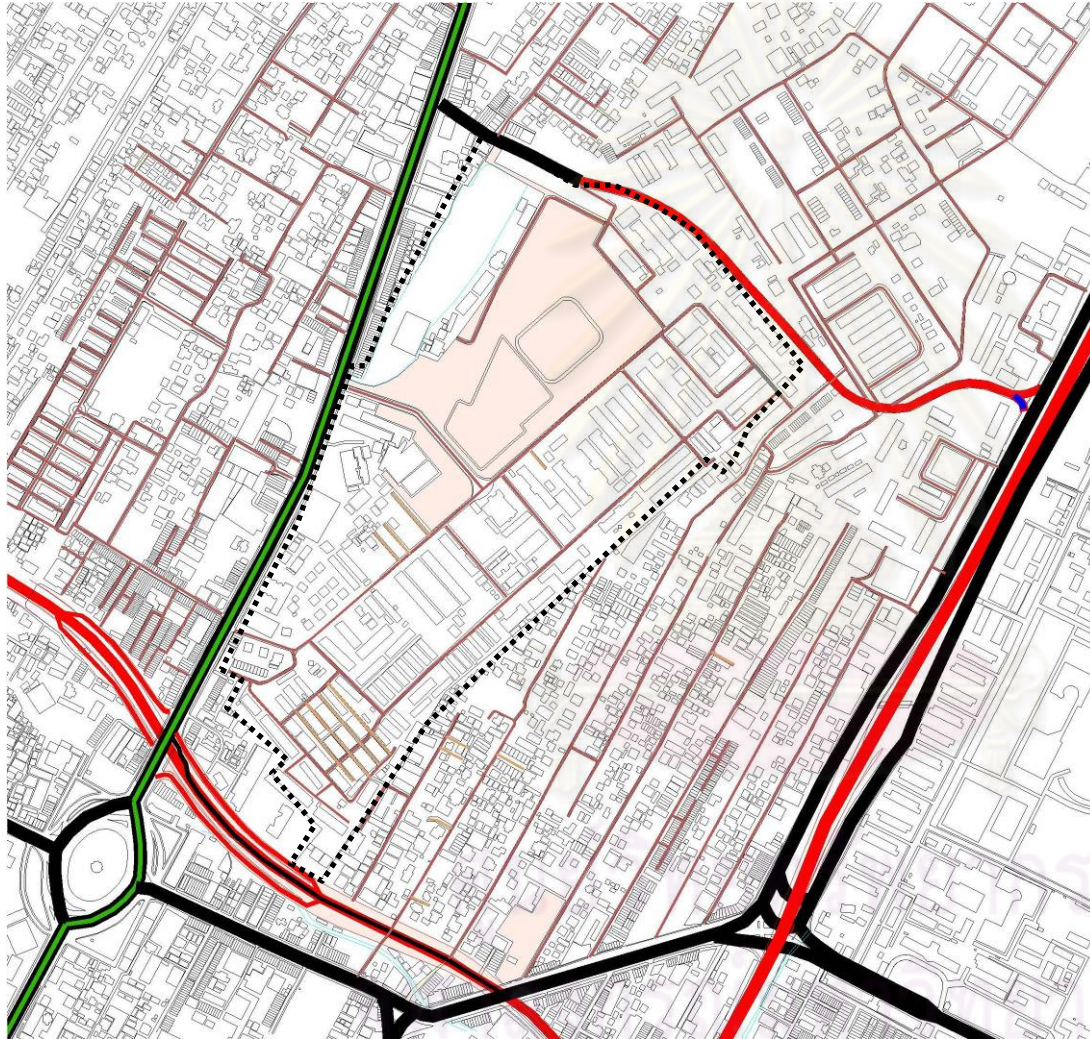


มุมมองบริเวณพื้นที่สีเขียวภายใน พล.ม. 2 รอ.





มุมมองบริเวณสนามฝึกซ้อมม้าภายใน พล.ม. 2 รอ.

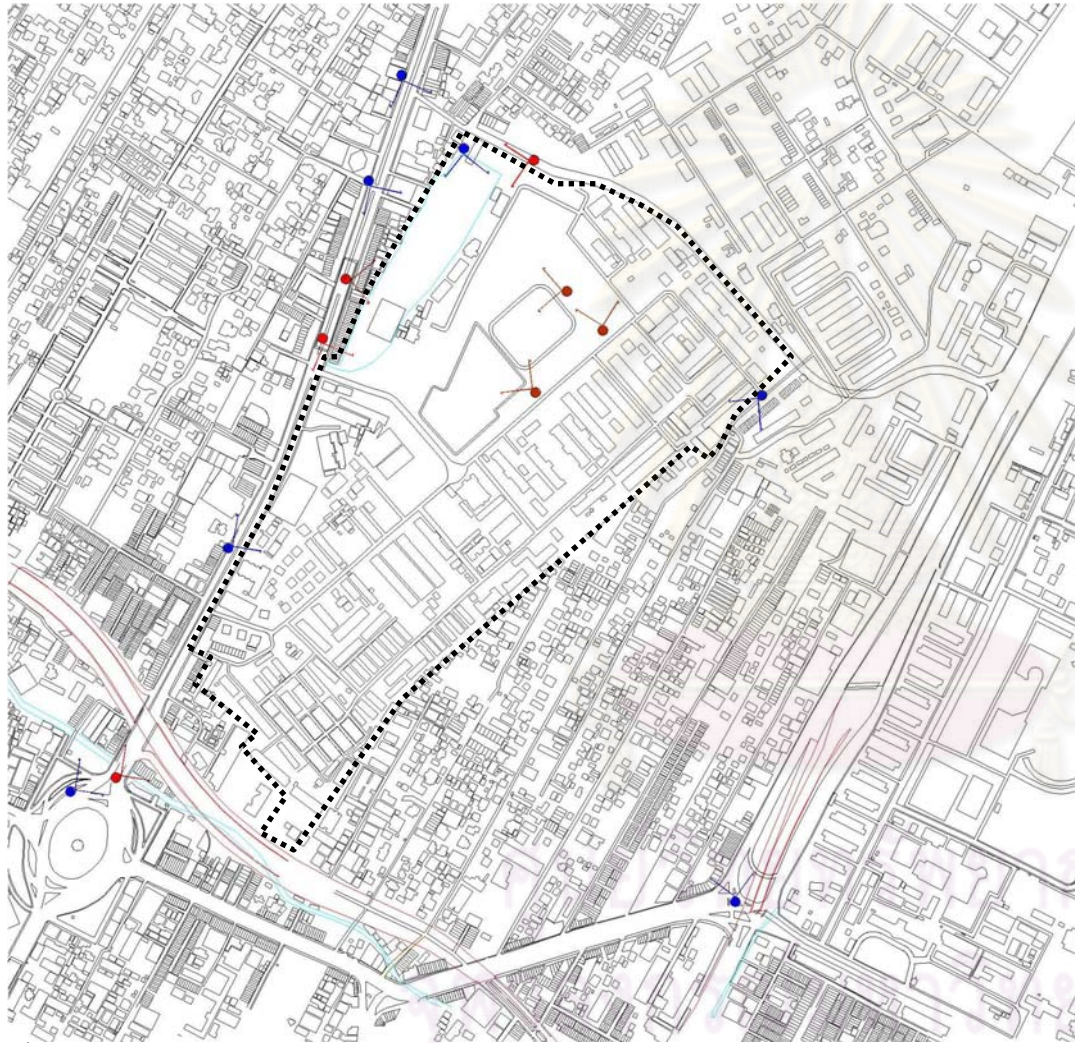
ภาพที่ 4.12 มุมมองจากภายในสู่ภายนอก บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)


แผนที่ที่ 4.11 การเข้าถึง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
การเข้าถึง	
	ทางยกระดับ
	รถยนต์ จักรยานยนต์ จักรยาน คนเดินเท้า
	รถยนต์ 2 เลน จักรยานยนต์ จักรยาน คนเดินเท้า
	รถยนต์ทางเดียว จักรยานยนต์ จักรยาน คนเดินเท้า
	คนเดินเท้า
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
	เห็นใจ สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 4.12 มุมมอง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
มุมมอง	
● (Red)	มุมมองจากระดับสูงกว่าถนน
● (Blue)	มุมมองจากภายในกลุ่มภายใน
● (Green)	มุมมองจากภายในสู่ภายนอก
- - - - -	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
เห็น 	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

▪ ระบบทางเดินเท้า

ระบบทางเดินเท้าบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า มีความสัมพันธ์ต่อเนื่องกับพื้นที่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการเปลี่ยนถ่ายระบบขนส่งมวลชนหลายระบบ ดังนั้นการสำรวจแบบทางเดินเท้าจึงมีการเชื่อมโยงอย่างต่อเนื่อง โดยมีทางเท้าระดับพื้นดินเพื่อเชื่อมโยงกับชุมชน และมีทางเท้ายกระดับ (สะพานลอย) เป็นตัวเชื่อมระหว่าง 2 ฝั่งถนน สามารถแยกลักษณะทางเดินเท้าตามเส้นถนนได้ดังนี้ (แผนที่ที่ 4.13)

- ถนนพหลโยธินและถนนดินแดง ทางเท้าบริเวณนี้จะมีความกว้างประมาณ 2.50 – 5.00 เมตร ทั้ง 2 ฝั่งถนน เชื่อมต่อกับทางเดินเท้าเพื่อเข้าชุมชนต่าง ๆ และมีทางเท้ายกระดับ(สะพานลอย) เป็นตัวเชื่อมโยง ทั้ง 2 ฝั่ง และมีจุดขึ้นลงตามตำแหน่งป้ายรถประจำทางตลอดเส้นทาง ซึ่งทำให้ทางเท้าบริเวณจุดขึ้นลง สะพานลอยมีพื้นที่ประมาณ 1.50 – 2.00 เมตร
- ถนนพหลโยธินซอย 2 ทางเท้าบริเวณนี้จะมีความกว้าง 1.00 – 2.00 เมตร ลึกเข้าไปจากถนนพหลโยธินประมาณ 200 เมตร ไม่มีทางยกระดับ(สะพานลอย) เชื่อมต่อ 2 ฝั่งถนน และไม่สามารถเชื่อมต่อไปสู่ถนนวิภาวดีรังสิตได้ เนื่องจากต้องผ่านพื้นที่เขตทหาร(กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์)และเป็นทางยกระดับ
- ถนนใต้ทางพิเศษศรีรัช ทางเท้าบริเวณนี้มีความกว้างประมาณ 1.00 – 1.20 เมตร จะมีเป็นบางช่วง ขาดความต่อเนื่อง และใช้เป็นทางเชื่อมต่อกับทางเข้าชุมชนบริเวณใต้ทางพิเศษศรีรัช
- ถนนเข้าสู่ชุมชน ถนนเข้าสู่ชุมชนบริเวณนี้จะมีขนาดเล็ก ความกว้างประมาณ 3.00 – 5.00 เมตร และไม่มีเตรียมทางเท้าสำหรับผู้ใช้งานจึงต้องเดินบนถนน พื้นถนนเป็นทางสัญจรและนอกจากนี้ยังถูกใช้เป็นที่วางของแผงลอย



ทางเดินเท้า-ถนนพหลโยธิน

ทางเดินเท้า-ถนนพหลโยธินซอย 2

ทางเดินเท้า-ถนนดินแดง

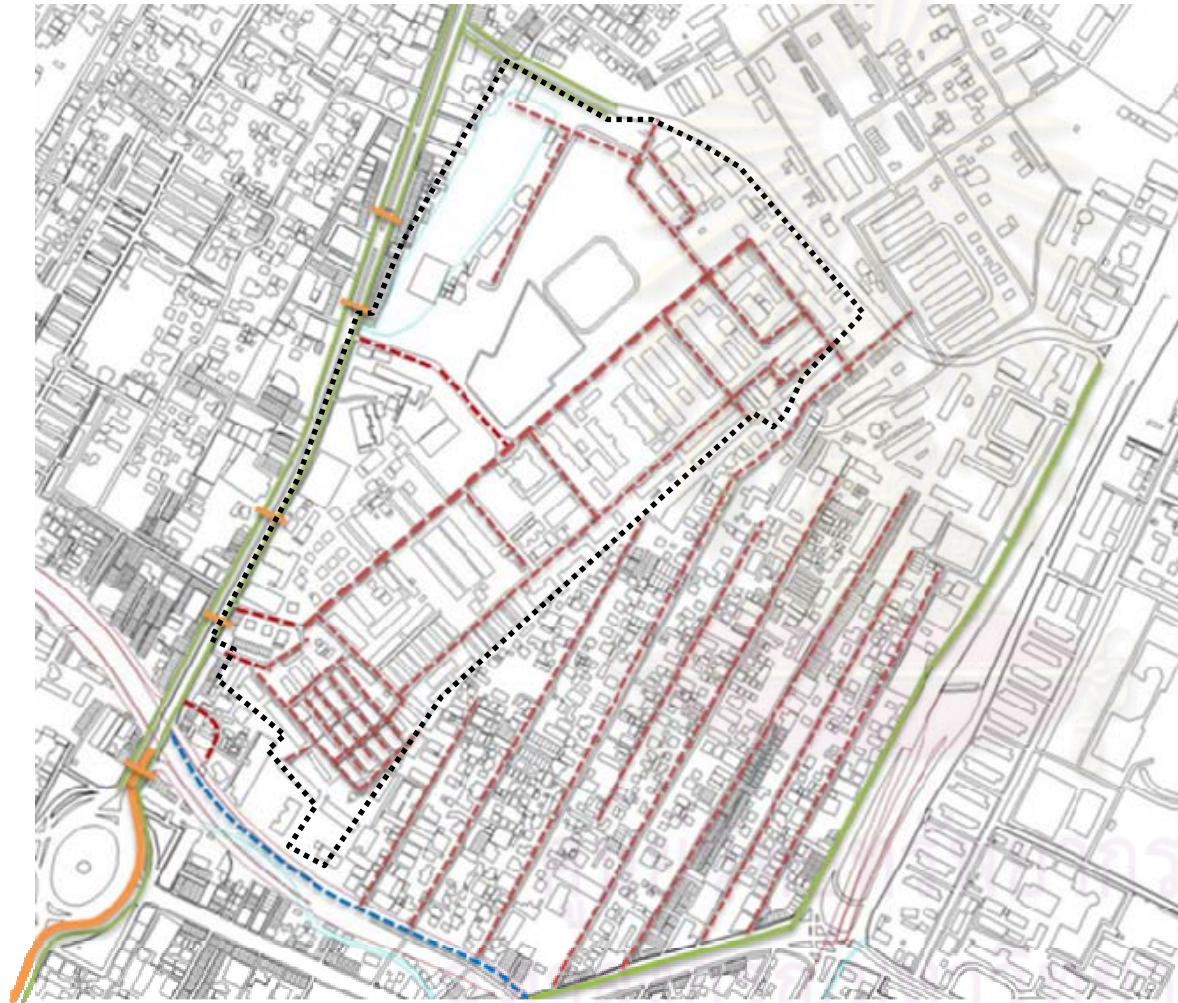


ทางเดินเท้า-ถนนใต้ทางพิเศษศรี

ทางเดินเท้า-ถนนเข้าสู่ชุมชน







ทางเดินเท้า-เข้าพล.ม.2 รอ.

ภาพที่ 4.13 ทางเดินเท้า บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 4.13 ระบบทางเดินเท้า บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ระบบทางเดินเท้า	
	ระบบทางเดินเท้ายกระดับ
	ระบบทางเดินเท้า มีฟุตบาทกว้าง 3.00 - 5.00 เมตร
	ระบบทางเดินเท้า มีฟุตบาทกว้าง น้อยกว่า 1.00 เมตร
	ระบบทางเดินเท้า ที่ใช้ร่วมกับทางสัญจรยานพาหนะ
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

▪ **โครงสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ (แผนที่ที่ 4.14, แผนที่ที่ 4.15)**

- **สาธารณูปโภค**

ระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ศึกษาซึ่งอยู่ในเขตพญาไท แบ่งเป็นการบริการประปา การระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะมูลฝอย พญาไทเป็นเขตที่ภาพรวมของระบบสุขาภิบาลค่อนข้างดี เมื่อเปรียบเทียบกับเขตอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

การบริการประปา

จากข้อมูลการประปานครหลวง การบริการน้ำประปามีโครงข่ายของท่อน้ำประปาประธานตามถนนสายหลักสายรองบางสาย ซึ่งมีขนาดตั้งแต่เส้นผ่าศูนย์กลาง 600 – 1,500 มิลลิเมตร ซึ่งบริเวณที่ผ่านพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้าจะมีท่อประปาอยู่ตามถนนพลโยธิน มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 600 มิลลิเมตร และบริเวณริมถนนวิภาวดีมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1,200 มิลลิเมตร

การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

เขตพญาไทอยู่ในเขตป้องกันน้ำท่วมชั้นในของกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก โดยใช้เขื่อน คลองระบายน้ำ ประตูน้ำ และเครื่องสูบน้ำ เป็นส่วนประกอบสำคัญในการป้องกันน้ำท่วม ซึ่งเขตพญาไทมีโครงข่ายท่อระบายน้ำตามถนนสายหลัก สายรอง และถนนซอย โดยบริเวณพื้นที่ศึกษามีท่อขนาดมากกว่า 60 เซนติเมตรวิ่งผ่านบริเวณถนนพลโยธิน

นอกจากนี้ยังมีบึงชะลอน้ำฝนเป็นส่วนประกอบที่ช่วยลดด้วย โดยในเขตพญาไทมีบึงชะลอน้ำ 4 แห่ง ได้แก่ บริเวณกรมทหารราบที่ 1 กองพันทหารราบที่ 1 มหาดเล็กรักษาพระองค์ กรมประชาสัมพันธ์ ซอยอารีย์ กองพลทหารม้าที่ 1 และกองพันทหารม้าที่ 1 รักษาพระองค์ บริเวณสนามเป้า และบึงการเคหะแห่งชาติ หลังหมู่บ้านปิบูลวัฒนา ซึ่งมีพื้นที่และปริมาตรในการรองรับดังตาราง

ตารางที่ 4.3 รายชื่อบึง สระกักเก็บน้ำที่ขึ้นทะเบียนไว้เป็นที่รองรับเก็บกักน้ำชั่วคราว จำแนกตามขนาดพื้นที่และปริมาตร

รายชื่อ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ปริมาตร (ลบ.ม.)
1. กรมทหารราบที่ 1 กองพันทหารราบที่ 1 มหาดเล็กรักษาพระองค์	143,500	168,555
2. กรมประชาสัมพันธ์ ซอยอารีย์	53,395	56,173
3. กองพลทหารม้าที่ 1 และกองพันทหารม้าที่ 1 รักษาพระองค์ สนามเป้า	45,915	114,289
4. บึงการเคหะแห่งชาติ หลังหมู่บ้านปิบูลวัฒนา	12,800	25,600
รวม	255,610	364,617

ที่มา: รายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์ โครงการจัดทำแผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร เขตพญาไท, สำนักผังเมือง

กรุงเทพมหานคร

การบำบัดน้ำเสีย

เขตพญาไทอยู่ในพื้นที่โครงการ รองรับการบำบัดน้ำเสียรวมในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีสถานีสูบน้ำบริเวณซอยอินทมระ 21 โดยมีโรงบำบัดน้ำเสียอยู่ที่ถนนมิตรไมตรี ใกล้ที่ว่าการกรุงเทพมหานคร 2 ก่อนจะปล่อยน้ำลงบึงมักกะสัน ส่วนท่อระบายน้ำในบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า จะมีท่อขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1.20 เมตร ฝังอยู่ใต้ดิน

การกำจัดขยะมูลฝอย

ปัจจุบันในพื้นที่เขตพญาไทมีแนวโน้มของปริมาณขยะมูลฝอยเพิ่มขึ้นทุกวัน เนื่องจากมีผู้อยู่อาศัย และมีผู้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่เป็นจำนวนมาก แต่ปัจจุบันการเก็บขยะเป็นไปโดยลำบากต้องใช้เวลาช่วงกลางคืนในการเก็บ เนื่องจากถนนสายหลักมีปริมาณรถมากในตอนกลางวัน อีกทั้งถนนซอยมีขนาดเล็กไม่เหมาะกับการใช้รถขนาดใหญ่ในการเข้าพื้นที่

- สาธารณูปการ

บริเวณพื้นที่ศึกษา ตั้งอยู่ในเขตพญาไท จัดเป็นพื้นที่ที่มีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เนื่องจากมีระบบคมนาคมที่สะดวกสามารถเข้าถึงพื้นที่ได้ง่าย และเป็นแหล่งชุมชนหนาแน่น จึงมีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลง

โรงเรียน

โรงเรียนที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษา จะเป็นโรงเรียนเอกชน ระดับอนุบาล ระดับประถมศึกษาและสายอาชีพ ซึ่งจะแทรกอยู่ในชุมชน ได้แก่ โรงเรียนนานาชาติอนุบาลรัศมี โรงเรียนรัศมีนานาชาติ โรงเรียนอนุบาลเพ็ญสันต์ โรงเรียนดุริยางค์ทหารบก นอกจากนี้ยังมีศูนย์พัฒนาเด็กเล็กกองพันทหารราบที่ 1 รักษาพระองค์

ศาสนสถาน

ศาสนสถานในพื้นที่ จะเป็นศาสนสถานขนาดเล็กประเภทศาลเจ้าและมูลนิธิ ได้แก่ ศาลเจ้าสมาคมพุทธไตรปิฎก ในซอยบุญชูศรี สมาคมพุทธกิจสงเคราะห์ ในซอยบุญอยู่ สมาคมสหพุทธธรรมิก ในซอยอรรัตนนฤมิตร

สถาบันราชการ

สถาบันราชการที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาจะอยู่บริเวณริมถนนสายหลักที่อยู่รอบพื้นที่ ได้แก่ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ สำนักงานป้องกันและปราบปรามยาเสพติด(ปปส.) สำนักงานประกันสังคมเขตที่ 1 และกองดุริยางค์ทหารบก

โรงพยาบาล

โรงพยาบาลในพื้นที่ศึกษาและใกล้เคียง ได้แก่ โรงพยาบาลพญาไท ซึ่งเป็นโรงพยาบาลเอกชน ตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน และโรงพยาบาลทหารผ่านศึก อยู่บริเวณปากทางยกระดับซอยพหลโยธิน 2 ฝั่งถนนวิภาวดีรังสิต นอกจากนี้ยังมีหน่วยตรวจโรคภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ที่ให้บริการสำหรับกำลังพลและครอบครัว รวมถึงบุคคลภายนอกอีกด้วย

ตลาด

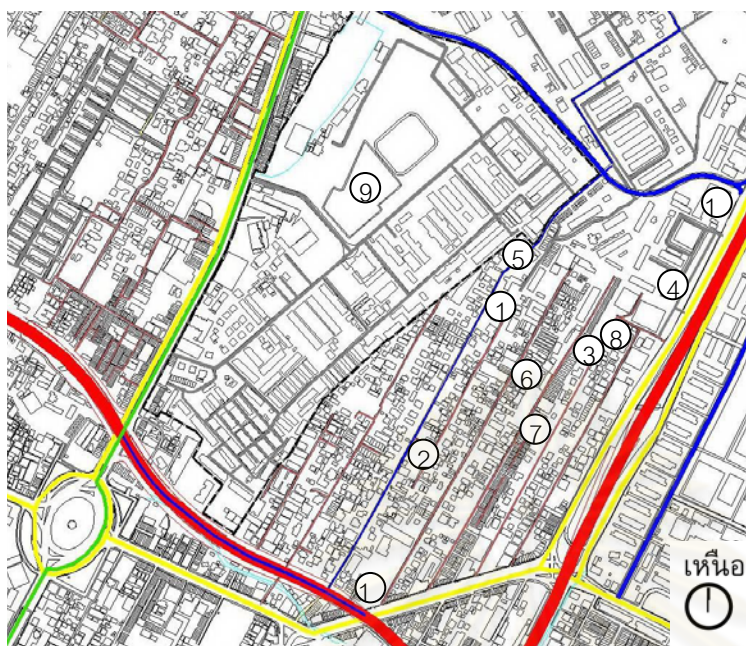
ตั้งอยู่บริเวณปากซอยพหลโยธิน 1 คือตลาดสนามเป้า ซึ่งเป็นตลาดแห่งเดียวในบริเวณพื้นที่ศึกษา นอกจากนี้จะมีตลาดนัด ตามพื้นที่ภายในเขตทหารชายในบางวัน คือ วันพุธ วันพฤหัสบดี และวันศุกร์

ชุมชน

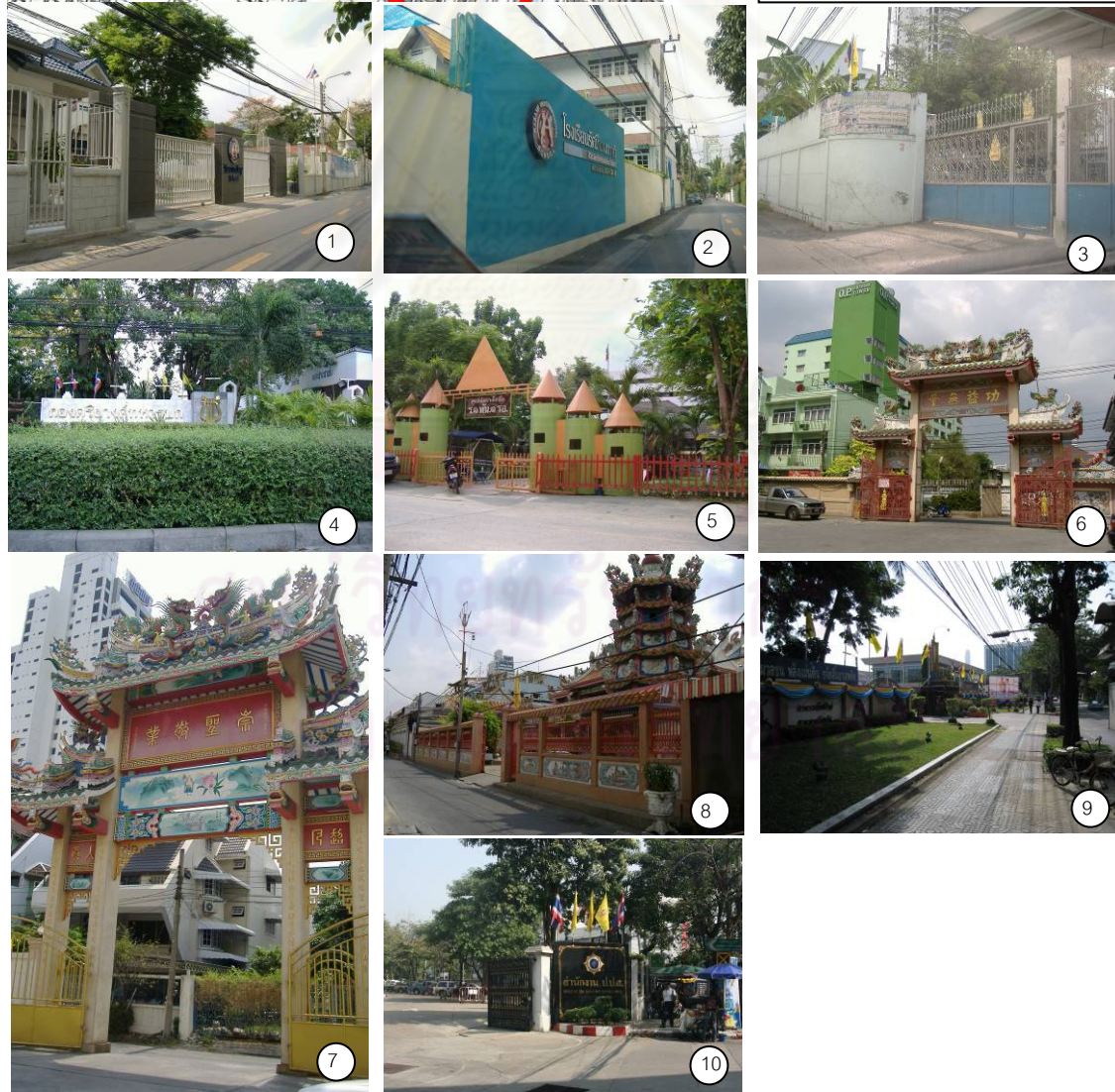
บริเวณพื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นจะมีบ้านเดี่ยวและชุมชน ซึ่งลักษณะของชุมชนมี 2 แห่ง คือ ชุมชนสนามเป้า พื้นที่ประมาณ 30 ไร่ อยู่ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ จำนวน 489 ครัวเรือน เป็นเคหะชุมชนและชุมชนบุญชูศรี ตั้งอยู่ในซอยบุญชูศรี พื้นที่ประมาณ 6 ไร่ จำนวน 90 ครัวเรือน เป็นชุมชนแออัด



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



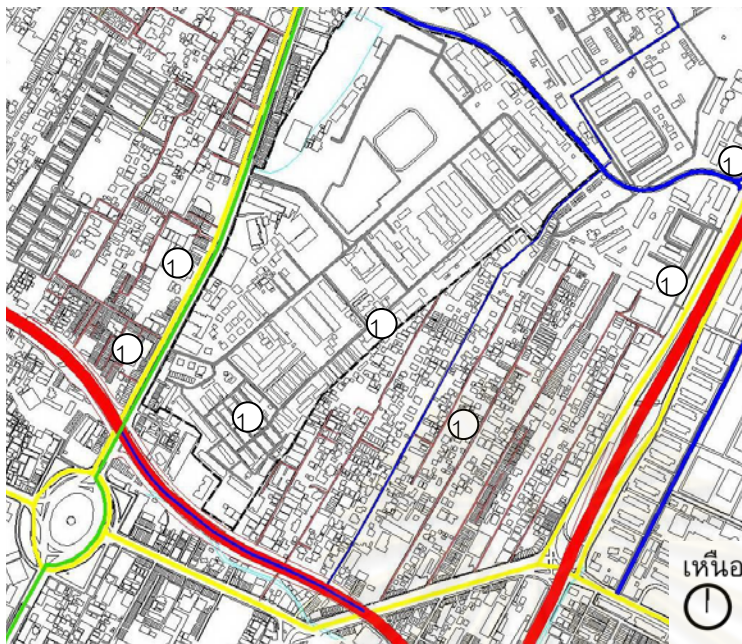
- 1 โรงเรียนนานาชาติอนุบาลรัศมี
- 2 โรงเรียนรัศมีนานาชาติ
- 3 โรงเรียนอนุบาลเพ็ญสันต์
- 4 โรงเรียนคูริยาคัททารบก
- 5 ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก ร.1พัน1รอ.
- 6 ศาลเจ้าสมาคมพุทธไตรปิฎก
- 7 สมาคมพุทธกิจสงเคราะห์
- 8 สมาคมสหพุทธธรรมิก
- 9 พล.ม.2 รอ.
- 10 ปปส.
- 11 สำนักงานประกันสังคมเขตที่1



แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ
 ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก
 กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ที่ 4.14 สาธารณูปการ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า



- 12 กงดูริยงค์ทหารบก
- 13 โรงพยาบาลพญาไท
- 14 โรงพยาบาลทหารผ่านศึก
- 15 หน่วยตรวจโรค พล.ม.2 รอ.
- 16 ตลาดสนามเป้า
- 17 ชุมชนสนามเป้า
- 18 ชุมชนบุญชูศรี



12



13



14



15



16



17



18

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ
ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก
กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ที่ 4.15 สาธารณูปการ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า (ต่อ)

▪ สภาพแวดล้อมอาคารในบริเวณพื้นที่

แบ่งตามลักษณะกิจกรรมการใช้งานของพื้นที่ โดยพิจารณาในส่วนของลักษณะกิจกรรมการใช้จ่ายรูปแบบอาคารและวัสดุอาคารดังนี้

1) ลักษณะสภาพแวดล้อมทางด้านกิจกรรมการใช้จ่าย

- พื้นที่ด้านหน้าอาคารพาณิชย์กรรมริมถนนพหลโยธิน ถนนดินแดง บริเวณพื้นที่ศึกษาซึ่งลักษณะกิจกรรมการใช้งานเป็นทางเดินเท้า ป้ายรถประจำทาง ที่วางแผงลอยขายของตามหน้าร้านและริมถนนทั้งสองข้างทางเป็นช่วง ๆ โดยช่วงเวลาของกิจกรรมจะมีตั้งแต่ 6.00 – 22.00 น.



ภาพที่ 4.14 สภาพแวดล้อมด้านกิจกรรมการใช้จ่าย อาคารพาณิชย์กรรม ถนนพหลโยธิน ถนนดินแดง

- พื้นที่ด้านหน้าตึกแถวริมถนนพหลโยธิน ถนนดินแดง ใช้งานในลักษณะเป็นถนนทางเดินเท้า ที่ว่างของหน้าร้านสำหรับขายอาหารแต่ละร้าน และร้านขายเสื้อผ้าลักษณะใช้แขวนตามผนังอาคาร โดยช่วงเวลาของกิจกรรมจะมีตั้งแต่ 10.00 - 20.00 น.



ภาพที่ 4.15 สภาพแวดล้อมด้านกิจกรรมการใช้จ่าย ตึกแถวถนนพหลโยธิน ถนนดินแดง

- พื้นที่ด้านหน้ากองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ถนนพหลโยธินซึ่งเป็นพื้นที่ราชพัสดุ มีลักษณะกิจกรรมการใช้งานทางเดินเท้า ป้ายรถประจำทาง ไม่มีแผงขายของด้านหน้า แต่จะมีแผงขายของที่ถูกจัดระเบียบโดยเจ้าของพื้นที่(กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์) และร้านสะดวกซื้อซึ่งเป็นสวัสดิการของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ให้บริการในช่วงเวลา 08.00-20.00 น. นอกจากนี้ยังมีสถานีบริการน้ำมัน ปตท. ให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง



ภาพที่ 4.16 สภาพแวดล้อมด้านกิจกรรมการใช้สอย หน้า พล.ม.2 รอ.

- พื้นที่ด้านหน้าอาคารพาณิชย์กรรม ริมถนนวิภาวดีรังสิต มีลักษณะกิจกรรมการใช้งานเป็นป้ายรถประจำทาง เนื่องจากเป็นถนนสายหลักที่มีการคมนาคมหนาแน่น



ภาพที่ 4.17 สภาพแวดล้อมด้านกิจกรรมการใช้สอย อาคารพาณิชย์กรรม ริมถนนวิภาวดีรังสิต

- พื้นที่ในชุมชนพักอาศัยบริเวณพื้นที่ศึกษาและกิจกรรมการใช้สอยภายในพื้นที่จะมีลักษณะเดียวกับชุมชนทั่วไป คือร้านขายของชำ ร้านอาหาร ซึ่งจะใช้พื้นที่ภายในบ้านเปิดเป็นร้านค้า ช่วงดำเนินกิจกรรมตั้งแต่ 9.00 – 20.00 น.



ภาพที่ 4.18 สภาพแวดล้อมด้านกิจกรรมการใช้สอย ชุมชนพักอาศัย

- พื้นที่ใต้ทางยกระดับ สามารถแยกได้เป็น 1) ใต้ทางพิเศษศรีรัช กิจกรรมในพื้นที่บริเวณนี้เป็นกิจกรรมด้านกีฬาและการขายอาหารเพื่อรองรับผู้เข้ามาใช้พื้นที่สำหรับจอดรถคู่และผู้เข้ามาใช้บริการ รวมถึงให้บริการผู้ที่อยู่ในชุมชนที่ต้องใช้พื้นที่ใต้ทางพิเศษเป็นทางเข้าออก 2) ใต้ทางยกระดับ พหลโยธิน ซอย 2 ซึ่งวิ่งผ่านพื้นที่ทหาร กิจกรรมในพื้นที่บริเวณนี้ จะเป็นกิจกรรมทางกีฬาโดยใช้พื้นที่ว่างเป็นลานกีฬา



ภาพที่ 4.19 สภาพแวดล้อมด้านกิจกรรมการใช้สอย ใต้ทางยกระดับ

2) ลักษณะสภาพแวดล้อมทางด้านรูปแบบอาคารและวัสดุอาคาร

กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรม ริมนถนนพหลโยธิน

- ฝั่งตรงข้ามกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ กลุ่มอาคารส่วนใหญ่มีรูปแบบอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ลักษณะแบบตึกแถวทั่วไป โดยเฉลี่ยกว้าง 3.80 เมตร ลึก 12.00 เมตร ลักษณะการใช้งานเป็นแบบเช่าอยู่อาศัยและค้าขายชั้นล่าง มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้น แต่ส่วนใหญ่สูงประมาณ 4 – 5 ชั้น สภาพอาคารภายนอกไม่ได้รับการดูแลที่ดีเท่าที่ควร ตกแต่งรูปด้านโดยการทาสีและป้ายโฆษณา แต่เนื่องจากอาคารก่อสร้างมาในระยะเวลาอันยาวนาน สภาพอาคารจึงค่อนข้างทรุดโทรม ในส่วนของบางอาคารที่มีการทาสีใหม่จะใช้สีส้มมีลวดลายดึงดูดความสนใจ เนื่องจากเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โทนสีในกลุ่มอาคารที่ทาสีจะใช้สีค่อนข้างสว่างตา หรือใช้ป้ายชื่อร้านที่มีสีฉูดฉาดหลายสี ส่วนอาคารขนาดใหญ่ที่มีความสูงมากกว่า 4 ชั้น ขึ้นไป จะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก หน้ากว้างประมาณ 20.00 – 30.00 เมตร โดยส่วนใหญ่จะใช้เป็นสำนักงานและโรงพยาบาล รูปแบบอาคารมีทั้งอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก อาคารที่ตกแต่งด้วยกระจกสี และใช้ป้ายหรือสัญลักษณ์ของอาคารตกแต่งอยู่ด้านหน้าอาคารในระดับสายตา



ภาพที่ 4.20 สภาพแวดล้อมรูปแบบวัสดุอาคาร บริเวณถนนพหลโยธิน (ฝั่งตรงข้าม พล.ม.2 รอ.)

- ฝั่งกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ บริเวณกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ กลุ่มอาคารส่วนใหญ่มีรูปแบบอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก มีแนวกำแพงป้องกันอย่างชัดเจน ในส่วนอาคารทางราชการ เพื่อแสดงขอบเขตของพื้นที่ อาคารบริเวณริมถนนส่วนใหญ่เป็นอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น แต่จะมีอาคารของ ททบ.(สถานีวิทยุและโทรทัศน์กองทัพบก ช่อง 5) ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ มีโรงถ่ายและส่วนสำนักงานที่มีความสูงมากกว่า 7 ชั้น การตกแต่งอาคารใช้กระจกและวัสดุทันสมัย ส่วนอาคารพาณิชยกรรมของเอกชนมีรูปแบบอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ลักษณะแบบตึกแถวทั่วไปโดยเฉลี่ยกว้าง 3.80 เมตร ลึก 12.00 เมตร ลักษณะการใช้งานเป็นสำนักงานขนาดเล็ก มีการตกแต่งด้านหน้า(Façade) ของอาคารด้วยป้ายขนาดใหญ่ หรือใช้วัสดุประเภทกระจกในการตกแต่ง นอกจากนี้จะมีอาคารที่มีความสูงเกิน 7 ชั้น บริเวณปากซอยพลโยธิน 2 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ตกแต่งด้วยกระจกสี มีสัญลักษณ์ของอาคารวางตกแต่งอยู่ด้านหน้าอาคาร



ภาพที่ 4.21 สภาพแวดล้อมรูปแบบ-วัสดุอาคาร บริเวณถนนพลโยธิน (ฝั่ง พล.ม.2 รอ.)

กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมริมถนนวิภาวดีรังสิต

- กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมริมถนนวิภาวดีรังสิตในบริเวณพื้นที่ศึกษา กลุ่มอาคารส่วนใหญ่มีรูปแบบอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยมีรูปแบบที่หลากหลายทั้งตึกแถว อาคารขนาดใหญ่ โดยลักษณะการใช้งานอาคารประเภทตึกแถว สูงประมาณ 4-5 ชั้น ใช้ชั้น 1 และ 2 เป็นสำนักงาน จะอยู่บริเวณจุดตัดระหว่างถนนวิภาวดีรังสิตกับถนนดินแดง ส่วนอาคารขนาดใหญ่ มีความสูงเกิน 7 ชั้น มี 2 อาคาร เป็นสำนักงานให้เช่า หน้ากว้างประมาณ 50.00-100.00 เมตร ใช้กระจกในการตกแต่งรูปด้านอาคาร (Façade)



ภาพที่ 4.22 สภาพแวดล้อมรูปแบบ-วัสดุอาคาร บริเวณถนนวิภาวดีรังสิต

- กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมริมถนนดินแดง กลุ่มอาคารส่วนใหญ่มีรูปแบบเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ลักษณะแบบตึกแถวทั่วไป โดยเฉลี่ยกว้าง 4.00 เมตร ลึก 8.00-12.00 เมตร ลักษณะการใช้งานเป็นแบบใช้อยู่อาศัยและค้าขาย มีความสูง 4-5 ชั้น สภาพอาคารภายนอกไม่ได้รับการดูแลที่ดีเท่าที่ควร อาคารจึงมีลักษณะค่อนข้างทรุดโทรม ในบริเวณนี้จะมีอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดใหญ่ หน้ากว้าง 20.00-30.00 เมตร ใช้เป็นสำนักงาน มีความสูงมากกว่า 7 ชั้น ตกแต่งอาคารรูปแบบสมัยใหญ่โดยมีป้ายอาคารอยู่ในระดับสายตา



ภาพที่ 4.23 สภาพแวดล้อมรูปแบบ-วัสดุอาคาร บริเวณถนนดินแดง

- กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมริมถนนพหลโยธิน ซอย 2 กลุ่มอาคารส่วนใหญ่มีรูปแบบอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยเฉพาะบริเวณปากซอยพหลโยธิน ซอย 2 มีรูปแบบอาคารเป็นตึกแถวทั่วไป โดยเฉลี่ยกว้าง 4.00 เมตร ลึก 8.00-12.00 เมตร การใช้งานเป็นแบบใช้อู่อาศัยและค้าขายชั้นล่าง มีความสูง 4-5 ชั้น นอกจากนี้มีอาคารที่เป็นลักษณะอาคารชั่วคราว ใช้โครงสร้างเบา ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ใช้งานเป็นร้านอาหาร มีการตกแต่งหน้าร้านโดยป้ายไฟนีออน



ภาพที่ 4.24 สภาพแวดล้อมรูปแบบวัสดุอาคาร บริเวณถนนพหลโยธิน ซอย 2

▪ ลักษณะสถาปัตยกรรม ภูมิทัศน์ และสิ่งแวดล้อม

1) สภาพอาคาร

สภาพอาคารบริเวณพื้นที่ศึกษา(สนามเป้า) ซึ่งเป็นพื้นที่เก่าใจกลางเมือง มีการพัฒนาและขยายตัวอย่างต่อเนื่องทั้งทางด้านคมนาคมและชุมชน ซึ่งทำให้สภาพอาคารบริเวณนี้มีการเปลี่ยนแปลงตามลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ที่มีความหลากหลายมากขึ้น สามารถแยกสภาพอาคารได้ตามสภาพความทรุดโทรมและวัสดุที่ใช้ได้ดังนี้ (แผนที่ที่ 4.16)

สภาพทรุดโทรม สภาพอาคารที่มีความทรุดโทรม จะอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธิน ซึ่งมีลักษณะอาคารเป็นตึกแถวและมีอายุการใช้งานมากกว่า 30 ปี อาคารในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นอาคารราชการมีอายุการใช้งานนาน รวมถึงวัสดุที่ยังเป็นไม้ในบางอาคาร ซึ่งบางอาคารมีอายุการใช้งานมาตั้งแต่ปี 2475 และขาดการปรับปรุง ซ่อมแซม ส่วนอาคารภายในชุมชนที่มีสภาพอาคารทรุดโทรม ได้แก่ อาคารบริเวณริมทางพิเศษศรีรัชและในย่านชุมชนแออัดภายในซอยบริเวณพื้นที่ศึกษา

สภาพอาคารปานกลาง ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวภายในบริเวณพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีการปรับปรุงซ่อมแซมและมีการดูแลโดยเจ้าของ ส่วนอาคารภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ที่มีสภาพปานกลาง เป็นอาคารที่มีช่วงอายุไม่เกิน 30 ปี ซึ่งปัจจุบันยังถูกใช้งานอยู่

สภาพอาคารใหม่ สภาพอาคารใหม่จะเป็นอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ ซึ่งอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งอาคารพวกนี้ได้รับการดูแลอย่างดี เนื่องจากเป็นภาพลักษณ์ของอาคารเช่าโรงพยาบาลพญาไท

2) ความสูงอาคาร

บริเวณพื้นที่ศึกษา(สนามเป้า) ซึ่งเป็นพื้นที่เก่าใจกลางเมือง มีการพัฒนาและขยายตัวอย่างต่อเนื่องทั้งทางด้านคมนาคมและชุมชน รวมถึงราคาที่ดินที่มีราคาสูง ซึ่งทำให้ความสูงอาคารบริเวณนี้มีการเปลี่ยนแปลงตามลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบัน และเป็นไปตามข้อบังคับในพื้นที่เขตพญาไท ซึ่งเป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นสูงจากการสำรวจสามารถแยกประเภทความสูงอาคารในพื้นที่ศึกษาได้ดังนี้ (แผนที่ที่ 4.17)

อาคารที่มีความสูงเกิน 8 ชั้น (ความสูงเกิน 23 เมตรเป็น "อาคารสูง" ซึ่งห้ามก่อสร้างบริเวณการใช้ที่ดินประเภทหนาแน่นสูง) เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ ร้อยละ 10 ของที่ดินแต่ละประเภท จะพบบริเวณริมถนนสายหลัก คือ ถนนวิภาวดี และ ถนนพหลโยธิน เป็นอาคารสำนักงานและโรงพยาบาล เช่น รพ.พญาไท อาคารสำนักงาน ยาคุลย์, อาคาร บบส. , อาคาร วิทยาลัยการจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล

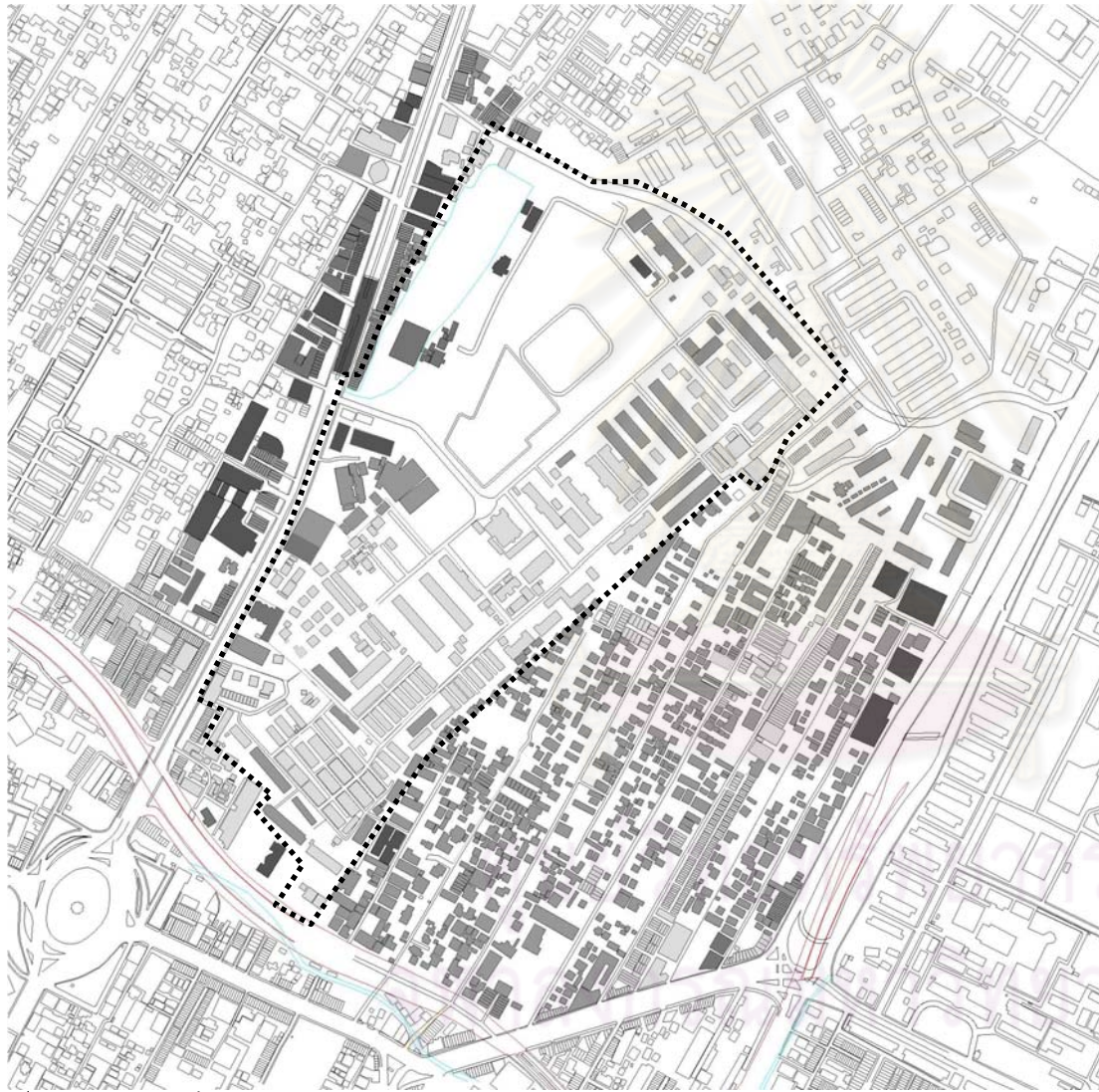
อาคารที่มีความสูง 7-8 ชั้น (ความสูงไม่เกิน 23 เมตร) เป็นอาคารพักอาศัยรวมซึ่งมีอยู่มากบริเวณ ซอย ราชวิถี 4 ซอย 6 รวมถึงอาคารพักอาศัยรวม ภายในพื้นที่ ทหาร

อาคารที่มีความสูง 4-6 ชั้น โดยมากจะเป็นอาคารแถวภายในพื้นที่ศึกษา บริเวณริมถนนสายหลักคือถนนพหลโยธิน และ ถนนดินแดง โดยใช้ชั้นล่างเป็นพาณิชย์กรรมชั้นบนพักอาศัย

อาคารที่มีความสูง 1-3 ชั้น โดยมากจะเป็นอาคารพักอาศัยในชุมชน พักอาศัยภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และอาคารพักอาศัยโดยรอบพื้นที่ศึกษา รวมถึงอาคารทางศาสนาในพื้นที่








ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)



แผนที่ 4.16 สภาพอาคาร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

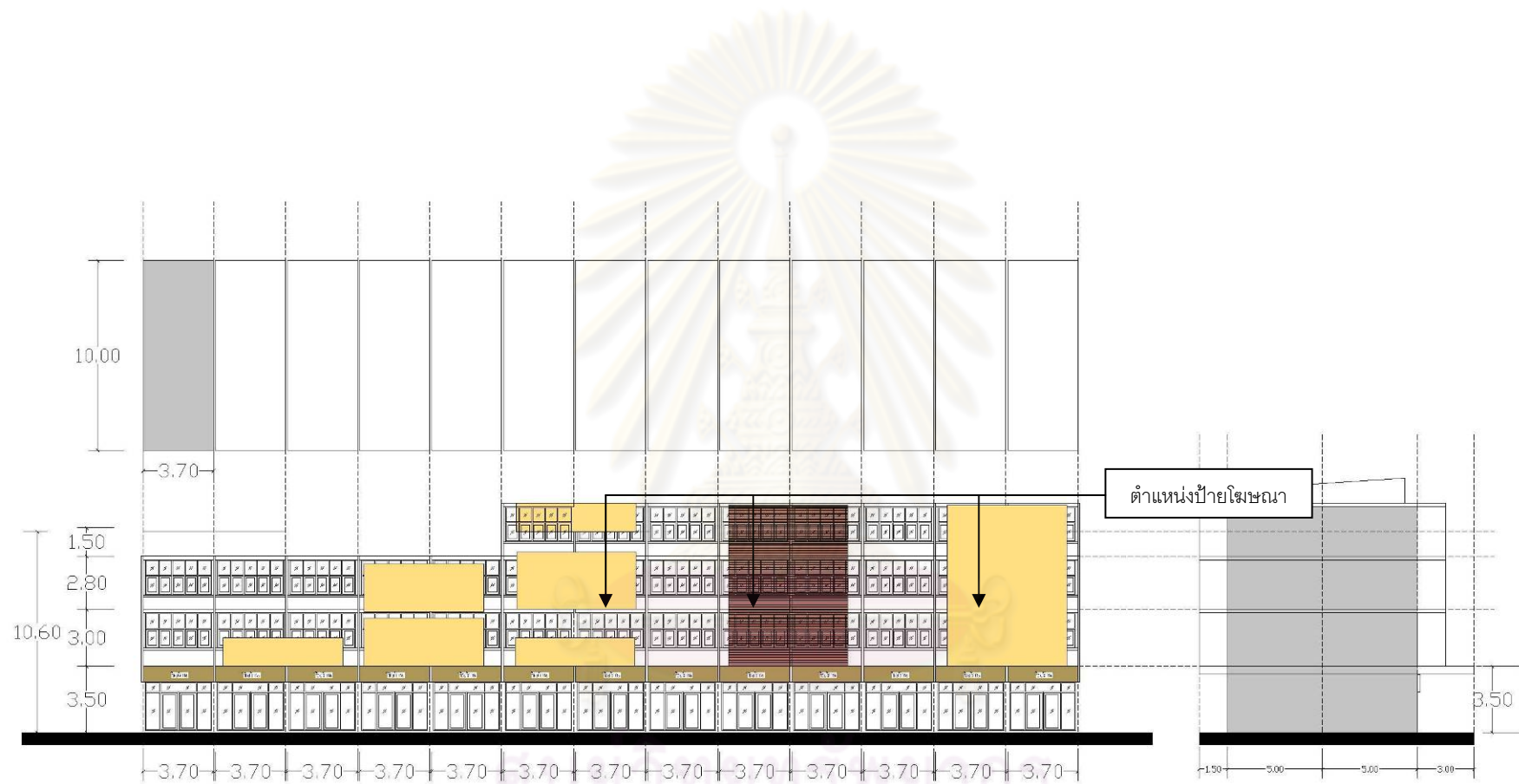
แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพก รมณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
สภาพอาคาร	
	สภาพอาคารเก่า
	สภาพอาคารปานกลาง
	สภาพอาคารใหม่
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
	เห็น สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ 4.17 ความสูงอาคาร บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

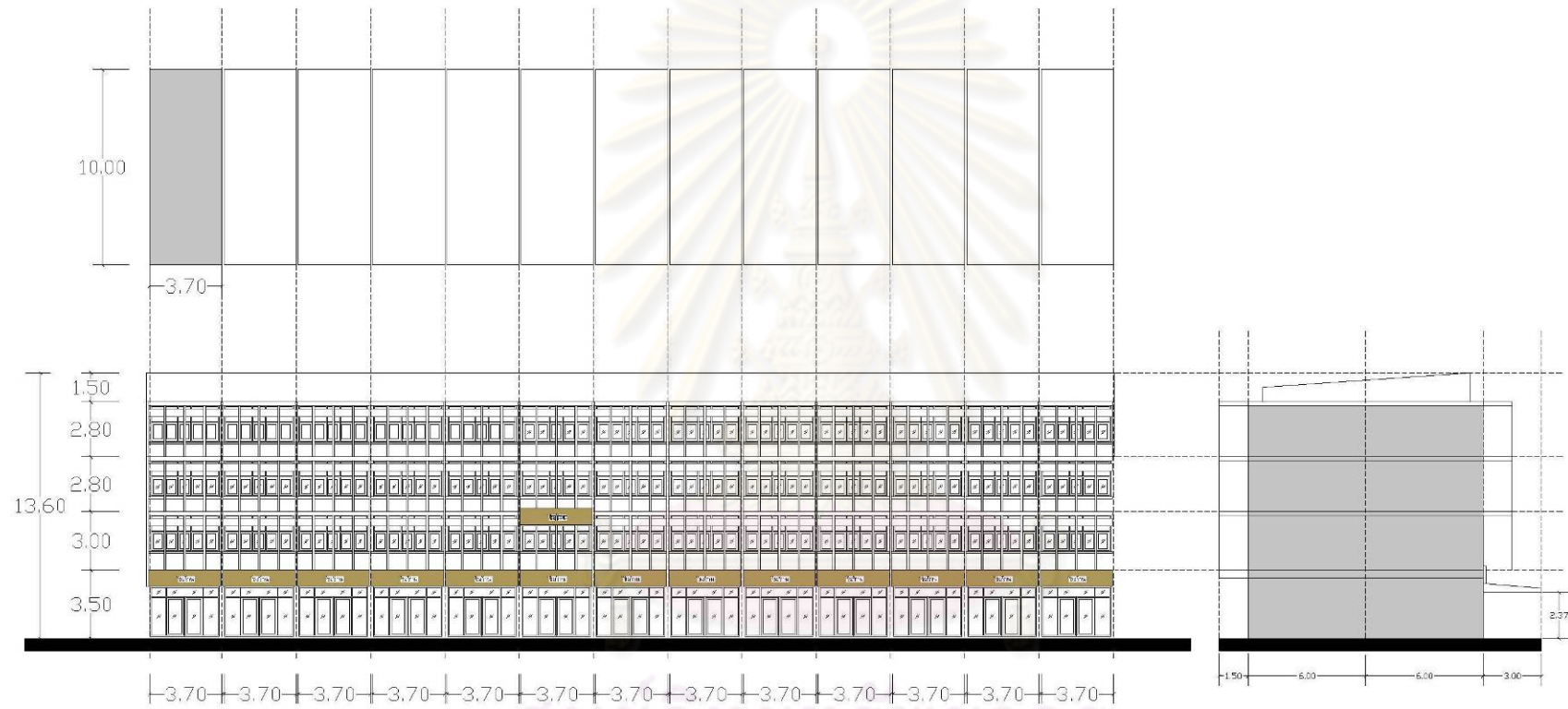
แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีสึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ความสูงอาคาร	
	อาคารสูงมากกว่า 8 ชั้น
	อาคารสูง 7-8 ชั้น
	อาคารสูง 4-6 ชั้น
	อาคารสูง 1-3 ชั้น
	พื้นที่โล่ง
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
เหนือ 	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



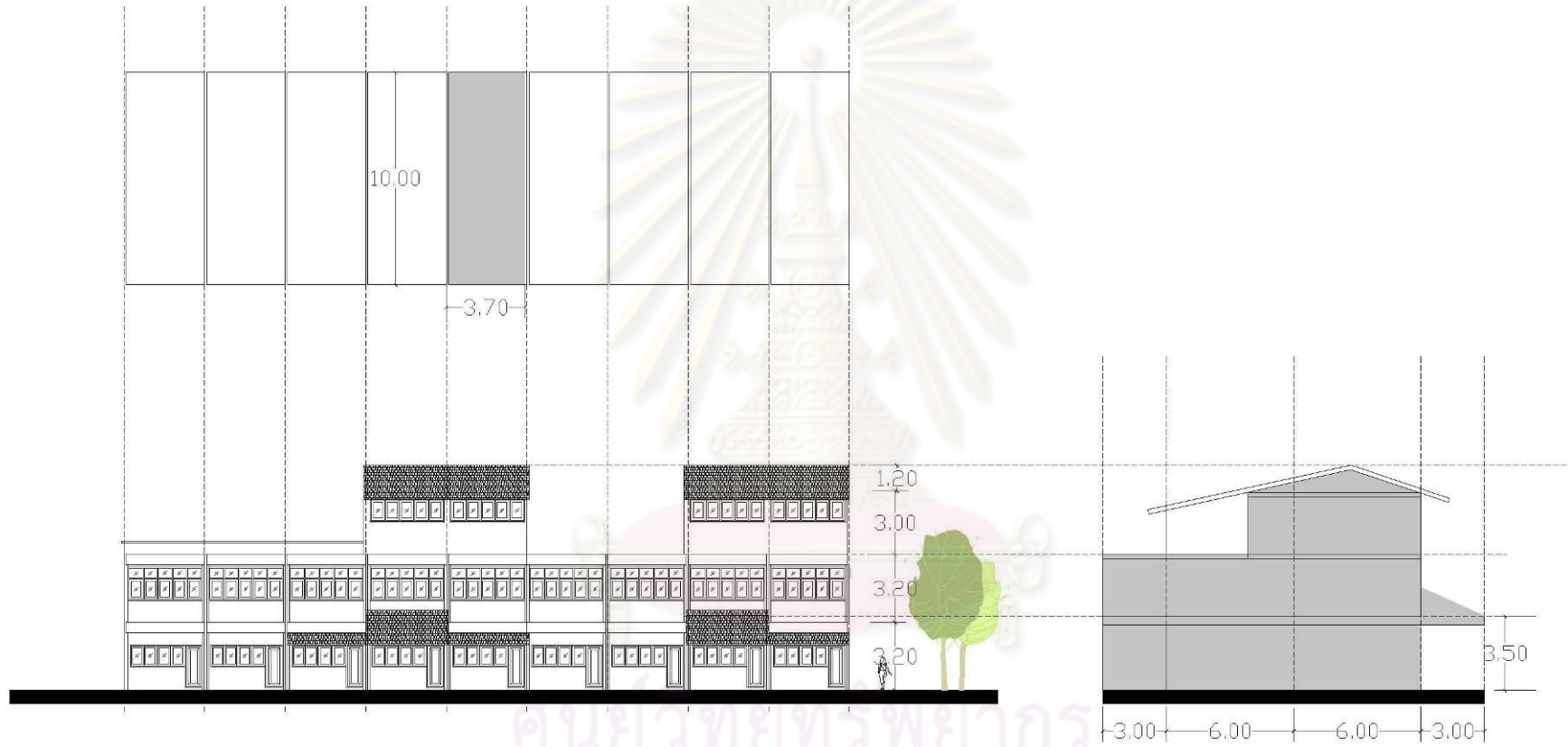
แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ
ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพก
กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

ภาพที่ 4.25 รูปแบบที่ 1 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์กรรมพัก
อาศัย 3-4 ชั้น บริเวณถนนพหลโยธิน บริเวณรถไฟฟ้าบีทีเอส

สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	<p>ศูนย์วิทยุทรพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	<p>ภาพที่ 4.26 รูปแบบที่ 2 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์กรรมพัก อาศัย 4 ชั้น ริมนถนนพหลโยธิน</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
---	--	--	--



<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	<p>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	<p>ภาพที่ 4.27 รูปแบบที่ 3 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์กรมพัท อาศัย 2-3 ชั้น บริเวณชุมชนพักอาศัย</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
--	------------------------------	---	--

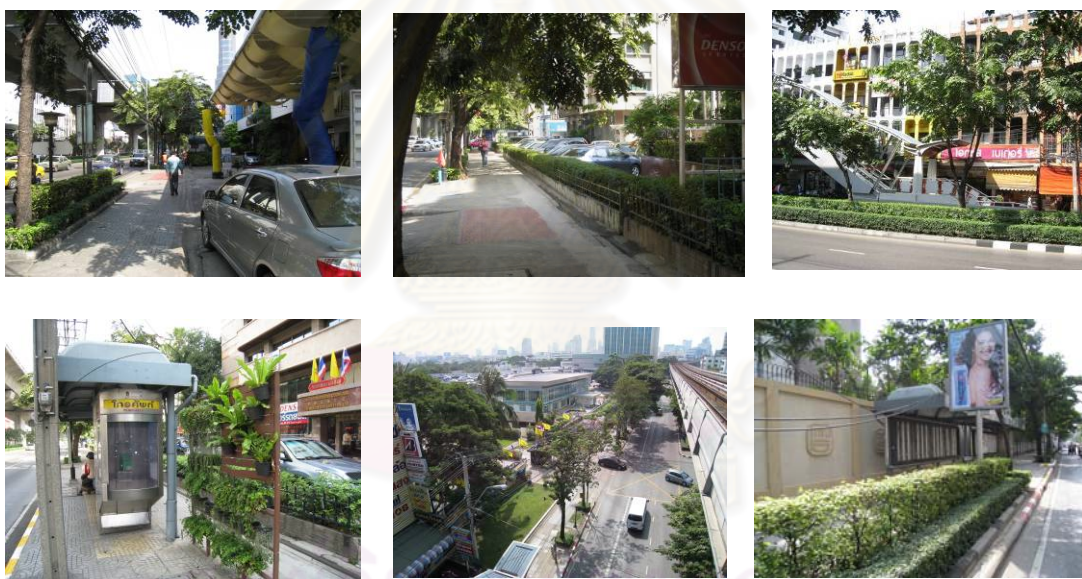
3) ต้นไม้และพืชพรรณ

ต้นไม้บริเวณทางเดินเท้า โดยรอบพื้นที่ศึกษามีการปลูกต้นไม้บริเวณทางเท้า เป็นต้นไม้ยืนต้น ความสูงประมาณ 10.00-15.00 เมตร รูปทรงแผ่กว้างสภาพสมบูรณ์ เช่น ต้นพญาสัตบัน ต้นประดู่ และมีการตกแต่งกิ่งเพื่อไม่ให้สร้างปัญหาเกี่ยวกับสายไฟ

ต้นไม้บริเวณเกาะกลางถนน ถนนพหลโยธินมีการปลูกต้นไม้ 2 ระดับ คือ ระดับความสูงไม่เกิน 70 เซนติเมตร เป็นไม้พุ่มมีดอก มีการตกแต่งในสภาพดี และระดับความสูงประมาณ 4.00-6.00 เมตร เป็นต้นไม้ยืนต้น รูปทรงแผ่กว้างแต่มีการตัดแต่งกิ่งเพื่อไม่ให้มาบดบังทัศนียภาพในการขับขี่

ต้นไม้บริเวณด้านหน้าของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และสถานีวิทยุโทรทัศน์กองทัพบก เป็นลักษณะต้นไม้ทรงพุ่ม มีการตัดตกแต่งในสภาพดี เช่น ต้นเฟื่องฟ้า ต้นแก้ว มีดอกสวยงาม ความสูงประมาณ 0.40-1.00 เมตร

ต้นไม้บริเวณป้ายรถประจำทาง ปัจจุบันมีการออกแบบแผงปลูกต้นไม้สูงประมาณ 2.00 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ที่มีขนาดเล็ก ปรับเปลี่ยนได้ง่าย ช่วยสร้างบรรยากาศบริเวณป้ายรถประจำทาง



ภาพที่ 4.28 ต้นไม้และพืชพรรณ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

1) องค์ประกอบภูมิทัศน์ถนน

โคมไฟแสงสว่าง บริเวณพื้นที่ศึกษาค่อนข้างมีรูปแบบที่หลากหลาย เนื่องจากการปรับปรุงก่อสร้างในแต่ละพื้นที่มีหลายช่วงเวลา แยกได้เป็น

- บริเวณริมถนนพหลโยธิน จะมีโคมประดับที่ใช้การไม่ได้ ทำให้พื้นที่นี้ต้องอาศัยแสงสว่างจากอาคารด้านข้าง จากป้ายรถประจำทาง หรือแสงไฟจากรถยนต์บนท้องถนน ทำให้แสงสว่างริมถนนพหลโยธินค่อนข้างขาดแคลน

- บริเวณถนนดินแดง ต้องใช้แสงสว่างจากเสาไฟถนน เนื่องจากไม่มีโคมไฟประดับถนน ทำให้อาคารพาณิชย์ที่ถูกปล่อยทิ้งร้างและบริเวณปากซอยต่าง ๆ มีแสงสว่างไม่เพียงพอ
- บริเวณถนนพหลโยธิน ซอย 2 อาศัยไฟจากเสาไฟถนน อาคารร้านค้า และสนามซ้อมกอล์ฟของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- บริเวณใต้ทางพิเศษศรีรัช มีไฟสปอร์ตไลท์ จากใต้โครงสร้างทางพิเศษเป็นไฟส่องสว่างซึ่งบางดวงใช้งานไม่ได้ ทำให้ต้องอาศัยแสงไฟจากช่องว่างระหว่างโครงสร้างทางพิเศษเป็นตัวช่วยให้แสงสว่าง ทำให้บริเวณนี้แสงสว่างไม่เพียงพอ
- บริเวณถนนซอย ที่เข้าสู่ชุมชนพักอาศัย อาศัยดวงโคมประจำเสาไฟฟ้าให้แสงสว่าง มีเป็นช่วง ๆ ทุกระยะประมาณ 30.00 เมตร ซึ่งเพียงพอสำหรับชุมชนพักอาศัย



ภาพที่ 4.29 โคมไฟแสงสว่าง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

ป้ายรถประจำทาง บริเวณพื้นที่ศึกษามีป้ายรถประจำทางอยู่ 2 รูปแบบ คือ ป้ายรถประจำทางที่แสดงด้วยสัญลักษณ์กับป้ายที่มีลักษณะเป็นหลังคาคลุมและใช้วัสดุทันสมัย



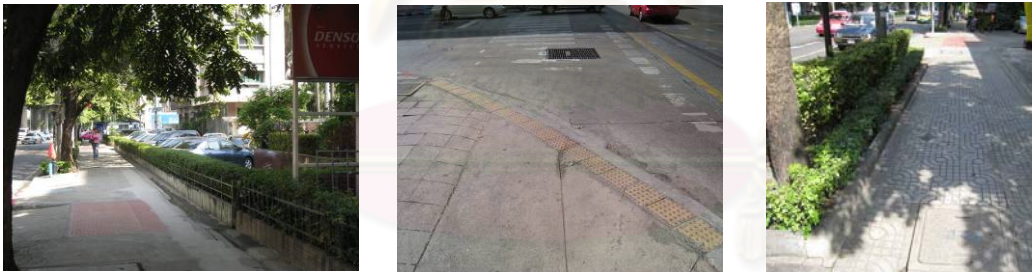
ภาพที่ 4.30 ป้ายรถประจำทาง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

ป้ายโฆษณา บริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นแหล่งรวมกิจกรรมที่มีความหลากหลายของเมือง มีผู้เข้ามาใช้งานในพื้นที่นี้ ทั้งทางเท้าและทางรถยนต์ ทำให้มีการโฆษณาสินค้าและบริการอย่างมากมาย จึงเกิดรูปแบบของป้ายที่มีความหลากหลาย โดยเฉพาะป้ายชื่อร้านค้าที่ติดตั้งไม่เป็นระเบียบ และป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบนอาคาร นอกจากนี้มีป้ายอื่น ๆ เช่น ป้ายชื่อถนน ป้ายรถประจำทาง ป้ายบอกสถานที่ เป็นต้น



ภาพที่ 4.31 รูปแบบป้ายต่าง ๆ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

วัสดุปูทางเดินเท้าสาธารณะ เดิมใช้วัสดุปูพื้นรูปแบบเป็นคอนกรีตบล็อกสี่เหลี่ยม เช่น บริเวณทางเท้าบริเวณถนนดินแดง แต่โดยทั่วไปที่ปรับปรุงใหม่จะใช้วัสดุปูพื้นเป็นรูปแบบคอนกรีตบล็อกสำเร็จรูปสี่เหลี่ยมสลับกับคอนกรีตบล็อกสำเร็จรูปสี่เหลี่ยมสำหรับคนพิการ เช่น ทางเดินเท้าริมถนน บริเวณป้ายรถประจำทาง บริเวณทางแยกทางข้าม หรือคอนกรีตบล็อกสำเร็จรูปสี่เหลี่ยมสลับกับกระเบื้องลวดลาย เช่น บริเวณริมถนนพหลโยธินทั้ง 2 ฝั่ง



ภาพที่ 4.32 วัสดุปูทางเดินเท้าสาธารณะ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

องค์ประกอบอื่น ๆ เช่น ถังขยะ ตู้โทรศัพท์ กระบะต้นไม้ เก้าอี้นั่ง



ภาพที่ 4.33 องค์ประกอบอื่น ๆ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

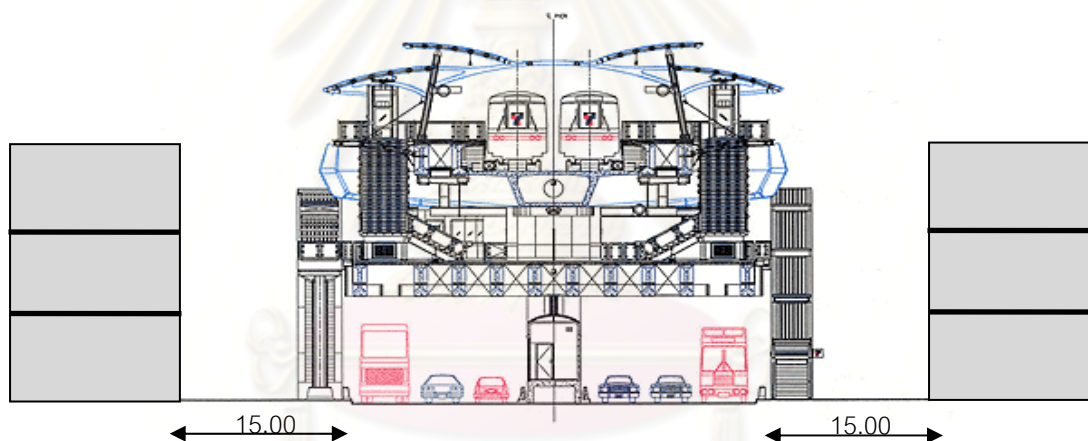
4.2 สภาพทั่วไปบริเวณสถานีรถไฟฟ้าสนามเป้า (รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส, ลีอิลีกทอนิกส์)

สถานีรถไฟฟ้าสนามเป้าเป็นหนึ่งในสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สายสีเขียว ซึ่งเริ่มจากสถานีขนส่งสายเหนือและสายตะวันออกเฉียงเหนือ(หมอชิตเก่า) ไปสิ้นสุดบริเวณซอยสุขุมวิท 81 โดยสถานีสนามเป้าเป็นสถานีที่อยู่ระหว่างสถานีสะพานควายกับสถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เป็นสถานีขนาด 2 ชั้น โดยชั้นแรกเป็นด้านเก็บเงิน ส่วนชั้นที่ 2 เป็นชานชาลา

4.2.1 รูปแบบและโครงสร้างของสถานีรถไฟฟ้า

สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ได้รับการออกแบบให้หลบเลี่ยงสาธารณูปโภคทั้งใต้ดิน และบนดิน โดยที่ยังคงรักษาผิวจราจรจรบนถนนไว้มากที่สุด ตัวสถานีได้รับการออกแบบให้มีโครงสร้างแบบเสาเดียว มีความยาวประมาณ 150 เมตร มี 2 ลักษณะ คือ

1. มีชานชาลาอยู่ 2 ข้าง (Side Platform Station) โดยรถไฟฟ้าวิ่งอยู่ตรงกลาง ซึ่งสถานีทั่วไปจะมีลักษณะดังกล่าวเนื่องจากก่อสร้างได้รวดเร็ว และใช้เนื้อที่น้อย
2. มีชานชาลาอยู่ตรงกลาง (Center Platform Station) รถไฟฟ้าจะวิ่งอยู่ 2 ข้าง สถานีแบบนี้มีประสิทธิภาพสูง แต่มีความยุ่งยากในการก่อสร้าง เหมาะสำหรับการเปลี่ยนขบวนรถระหว่าง 2 สาย



ภาพที่ 4.34 รูปตัดโครงสร้างสถานีรถไฟฟ้า

นอกจากนี้รถไฟฟ้าบีทีเอส ยังได้แบ่งโครงสร้างของสถานีออกเป็น 3 ชั้น ด้วยกันคือ

1. ชั้นพื้นถนน เป็นชั้นล่างสุดของสถานีอยู่ระดับเดียวกับพื้นถนน เป็นที่ตั้งของอุปกรณ์ต่างๆ ได้แก่ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิง บั้มการส่งจ่ายน้ำ และถังเก็บน้ำ เป็นต้น
2. ชั้นจำหน่ายบัตรโดยสาร พื้นที่ส่วนนี้จะมีเครื่องจำหน่ายบัตรโดยสารอัตโนมัติ ร้านค้า ตู้เอทีเอ็ม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้บริการอยู่ สำหรับสถานีทั่วไป ชั้นจำหน่ายบัตรโดยสารจะแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน คือ พื้นที่สาธารณะ เป็นพื้นที่สำหรับผู้โดยสารที่ยังไม่ได้ชำระค่าโดยสาร (รถไฟฟ้า บีทีเอส ถือว่าผู้โดยสารที่ยังไม่ได้ผ่านเครื่องตรวจสอบบัตรโดยสารอัตโนมัติ คือผู้โดยสารที่ยังไม่ได้ชำระค่าโดยสาร) และพื้นที่บริษัทฯ ในส่วนนี้จะเป็นพื้นที่สำหรับผู้โดยสารที่ชำระค่าโดยสารแล้ว รวมถึงพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการทำงานด้านเทคนิคของบริษัทฯ เช่นห้องควบคุมสถานี
3. ชั้นชานชาลา สถานีทั่วไปจะมีชานชาลาอยู่ด้านข้าง และมีทางวิ่งของรถไฟฟ้าอยู่ตรงกลาง ยกเว้นสถานีสยาม (สถานีร่วม) จะมีชานชาลา 2 ชั้น ชานชาลาแต่ละชั้นจะอยู่ตรงกลางระหว่างทางวิ่งทั้งสองชั้น

4.2.2 สภาพแวดล้อมอาคารบริเวณสถานีรถไฟฟ้า

อาคารรอบ ๆ สถานีรถไฟฟ้าในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย ที่มีความสูง 3-4 ชั้น และพาณิชย์กรรมสำนักงานที่เป็นอาคารสูง โดยสภาพทางกายภาพรอบแบ่งได้เป็น

- ทางขึ้นลงสถานีสนามเป้า มีทั้งหมด 6 ช่องทาง โดยมีบันไดเลื่อนขาขึ้น 1 ทาง อยู่ฝั่งตรงข้ามกับกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และบันไดขึ้นลงอีก 5 ทาง มีหลังคาคลุม
- ทางเดินเท้า บริเวณสถานีรถไฟฟ้าสนามเป้อมีความกว้าง 3.00-5.00 เมตร และมีความต่อเนื่องของทางเดินเท้าระดับพื้นดิน ซึ่งทางเดินเท้าบริเวณนี้ไม่ได้ถูกใช้สำหรับกิจกรรมหาบเร่แผงลอย จึงทำให้เป็นทางเดินเท้าที่มีความสะดวก
- รูปแบบอาคาร บริเวณฝั่งกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ รูปแบบอาคารเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ใช้ในทางพาณิชย์กรรม สูง 3-4 ชั้น โดยมากใช้เป็นสำนักงาน ร้านซ่อมรถยนต์ โดยมีการใช้ป้ายขนาดใหญ่ตกแต่ง ส่วนบริเวณฝั่งตรงข้ามกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก มีทั้งอาคารตึกแถว สำนักงานขนาดใหญ่ และห้องแสดงสินค้า(Show room) ซึ่งอาคารขนาดใหญ่สูงเกิน 7 ชั้น เป็นสำนักงานขนาดใหญ่ มีที่จอดรถภายในอาคาร ส่วนอาคารตึกแถวใช้เป็นสำนักงานขนาดเล็ก ใช้ที่ว่างด้านหน้าเพื่อจอดรถ



ภาพที่ 4.35 สภาพแวดล้อมบริเวณสถานีรถไฟฟ้า

4.2.3 ปริมาณผู้ใช้รถไฟฟ้า

จากผลการศึกษาในหนึ่งวันปัจจุบันมีผู้โดยสารมาใช้บริการโดยเฉลี่ยมากกว่า 400,000 คน / วัน โดยสถานีที่มีจำนวนผู้ใช้บริการมากที่สุดคือ สถานีสยาม ซึ่งมีผู้ใช้บริการ 37,683 คน/วัน คิดเป็นร้อยละ 23.30% และสถานีที่มีจำนวนผู้ใช้บริการจำนวนมาก ส่วนใหญ่จะเป็นสถานีที่อยู่ในย่านธุรกิจ การค้า สถานีศึกษารวมทั้งสถานีที่เป็นสถานีต้นทาง-ปลายทางด้วย วันธรรมดาและช่วงเช้า (06.00-09.00) มีผู้ใช้บริการมากที่สุด คือ 15,105 คน/ชั่วโมง คิดเป็นร้อยละ 9.34% เพราะเป็นช่วงที่ต้องการความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางมากที่สุด ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่ ร้อยละ 82.80% เลือกใช้บริการเพราะความสะดวกรวดเร็วเป็นหลัก เนื่องจากในช่วงเวลาเร่งด่วน การเดินทางด้วยรถไฟฟ้าสามารถลด ระยะเวลาในการเดินทางเหลือเพียง 44.78% ของการเดินทางด้วยรถโดยสารประจำทาง

4.3 สภาพทั่วไปของพื้นที่โครงการ (กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์)

4.3.1 ประวัติความเป็นมา (กล่าวแล้วในบทที่ 2)

4.3.2 บทบาทความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่

▪ ช่วงปี 2475 – 2495

การใช้ที่ดิน การใช้ที่ดินของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ในช่วงนี้ยังเป็นพื้นที่โล่งสอดคล้องกับพื้นที่เมืองโดยรอบ จะมีการใช้ที่ดิน 3 ประเภท คือ การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร การใช้ที่ดินในส่วนสำนักงาน และการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัย โดยมีการแยกขอบเขตพื้นที่ไม่ชัดเจน

ลักษณะอาคาร อาคารที่เกิดขึ้นมีลักษณะสี่เหลี่ยมผืนผ้าโดยมีหน้าแคบหันเข้าสู่ถนนสายหลักและมีการจัดกลุ่มอาคารในส่วนสำนักงาน ส่วนบ้านพัก โดยอาคารที่มีในช่วงนี้มีสัดส่วนอยู่น้อยมากเมื่อเทียบกับพื้นที่

เส้นทางคมนาคม เส้นทางคมนาคมภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ในช่วงนี้จะมีถนนสายหลัก 1 สาย เชื่อมต่อกับถนนพหลโยธินและเชื่อมต่อกับพื้นที่พักอาศัยกับบ้านพัก และใช้ถนนซอยเป็นตัวเชื่อมเข้าสู่อาคาร

▪ ช่วงปี 2496 – 2510

การใช้ที่ดิน ในช่วงปีนี้การใช้ที่ดินของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงสอดคล้องกับการเติบโตของพื้นที่โดยรอบบริเวณริมถนนพหลโยธิน เริ่มมีการใช้ที่ดินเป็นพาณิชยกรรม โดยก่อตั้งสถานีวิศุทธิ์โทรงค์กองทัพบก (ททบ.) เมื่อปี 2500 และพื้นที่เกษตรกรรมก็เปลี่ยนการใช้งานเป็นสนามฝึก นอกจากนี้พื้นที่ส่วนสำนักงานและบ้านพักก็เริ่มมีอาคารเพิ่มขึ้นหลายอาคาร

ลักษณะอาคาร ลักษณะอาคารยังคงมีรูปแบบเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า แต่เริ่มมีอาคารรูปทรงสี่เหลี่ยมจัตุรัสในส่วนบ้านพักอาศัยเกิดขึ้น โดยอาคารยังมีการจัดอยู่ในลักษณะเป็นกลุ่ม

เส้นทางคมนาคม เริ่มมีการพัฒนาระบบถนนภายในโดยเกิดถนนสายรองในพื้นที่บริเวณด้านหลังติดกับชุมชนเพื่อเข้าสู่อาคารที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และมีการเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน บริเวณพักอาศัยเป็นจุดที่สอง แต่ยังคงขาดการเชื่อมต่อกับถนนนอกบริเวณด้านหลังกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

▪ ช่วงปี 2511 – 2523

การใช้ที่ดิน ในช่วงปีนี้การใช้ที่ดินภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เริ่มมีการกระจายตัวในทางราบออกไปเต็มพื้นที่ โดยยังมีพื้นที่ว่างเพื่อใช้ในการฝึกคงสภาพไว้ และการใช้ที่ดินบริเวณริมถนนพหลโยธินเพิ่มขึ้น

ลักษณะอาคาร มีการกระจายตัวทางราบ อาคารมีความสูงไม่เกิน 15.00 เมตร และเริ่มเปลี่ยนวัสดุในการก่อสร้างเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ทั้งในส่วนสำนักงานและส่วนพักอาศัย ในช่วงปีนี้อาคารเริ่มมีการเพิ่มเติมพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ คงเหลือที่ว่างบ้างในส่วนที่พักอาศัย ริมถนนวิภาวดีรังสิต

เส้นทางคมนาคม การตัดถนนซอยเพื่อเชื่อมถนนสายหลักและสายรองเป็นถนนที่ใช้เข้าสู่อาคาร ในช่วงปีนี้มีการเชื่อมต่อกับถนนภายในกับภายนอกเพิ่มขึ้นบริเวณด้านหลัง เชื่อมต่อกับซอยราชวิถี 2 (อรรถวิมล) เพื่อเพิ่มความสะดวกในการเข้าออกพื้นที่

- ช่วงปี 2524 – 2530

การใช้ที่ดิน ในช่วงปีนี้การใช้ที่ดินของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเริ่มมีความแออัด การใช้ที่ดินในส่วนที่อยู่อาศัยจึงต้องขยายตัวในทางดิ่ง และเริ่มมีการใช้ประโยชน์บริเวณพื้นที่ริมน้ำ(บริเวณบ่อพักน้ำในพื้นที่) ลักษณะอาคาร เริ่มเปลี่ยนจากการขยายตัวทางราบเป็นทางดิ่ง เพื่อรองรับการขยายตัวของครอบครัวกำลังพล เส้นทางคมนาคม มีการเชื่อมต่อเส้นทางบริเวณในพื้นที่ที่มีการก่อสร้างอาคารใหม่เข้ากับระบบถนนบริเวณนั้น ๆ

- ช่วงปี 2531 – 2544

การใช้ที่ดิน มีการใช้ที่ดินบริเวณริมถนนพหลโยธินทางด้านพาณิชย์กรรมชัดเจนขึ้น และมีการใช้ที่ดินบริเวณริมบ่อน้ำมากขึ้น นอกจากนี้ยังมอบที่ดินเพื่อใช้ตัดถนนเป็นเส้นทางลัดถนนพหลโยธินซอย 2 เพื่อบรรเทาการจราจรบริเวณรอบ ๆ พื้นที่

ลักษณะอาคาร อาคารบริเวณริมถนนพหลโยธินมีขนาดอาคารที่ใหญ่ขึ้น แต่ไม่มีความต่อเนื่องของอาคาร ส่วนที่พักอาศัยเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูงไม่เกิน 7 ชั้น ทดแทนอาคารเก่าที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น และอาคารที่เกิดขึ้นในช่วงนี้จะแทรกตัวอยู่ระหว่างที่ว่างอาคารเดิม ทำให้เกิดความแออัด

เส้นทางคมนาคม มีการเปลี่ยนแปลงบริเวณเส้นทางลัดถนนพหลโยธิน ซึ่งตัดผ่านพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ จึงมีการเปิดทางเชื่อมต่อบริเวณกองบังคับการกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ เพื่อเป็นเส้นทางเข้าออก โดยสามารถใช้ประตูนี้เพื่อเข้ามาสนามฝึกซ้อมกอล์ฟและสนามฝึกซ้อมขี่ม้าได้

- ช่วงปี 2545 – ปัจจุบัน

ในช่วงปีนี้การใช้ที่ดิน ลักษณะอาคาร และเส้นทางคมนาคมไม่มีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ไม่สามารถพัฒนาเพิ่มเติมได้ รวมถึงต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงซ่อมแซมจำนวนมาก จึงทำให้อาคารเริ่มมีการทรุดโทรมและไม่เพียงพอสำหรับกำลังพล

4.3.3 ข้อมูลพื้นฐานของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

ที่ตั้ง กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีพื้นที่ประมาณ 300 ไร่

ทิศเหนือ	จรดถนนพหลโยธิน ซอย 2
ทิศใต้	จรดทางพิเศษศรีรัช
ทิศตะวันออก	จรดถนนราชวิถี ซอย 6
ทิศตะวันตก	จรดริมถนนพหลโยธิน



ภาพที่ 4.36 พื้นที่โครงการ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

4.3.4 สภาพด้านกายภาพของพื้นที่

▪ ลำดับศัภยถนนและระบบการสัญจร

ระบบถนนภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เชื่อมต่อกับระบบถนนสายรองในพื้นที่ศึกษา (ถนนพหลโยธิน) ซึ่งถนนภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ จำแนกได้ 3 ชนิด คือ ถนนสายหลัก ถนนสายรองและถนนซอย ดังนี้ (แผนที่ที่ 4.18)

ถนนสายหลัก คือถนนภายในที่เชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน มีความกว้าง 8.00-12.00 เมตร ใช้เป็นถนนหลักเพื่อเข้าสู่ กองบัญชาการกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีความยาวรวม 1,426 เมตร ระบบการสัญจรเป็นระบบสวนทาง(Two way)



ภาพที่ 4.37 ถนนสายหลัก ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

ถนนสายรอง เป็นถนนที่ต่อจากถนนสายหลักเข้าไปด้านหลังของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นถนนขนาดความกว้าง 6.00-8.00 เมตร เป็นถนนที่เชื่อมต่อส่วนสำนักงานกับส่วนบ้านพัก มีความยาว 1,713 เมตร ระบบการสัญจรเป็นระบบสวนทาง(Two way)



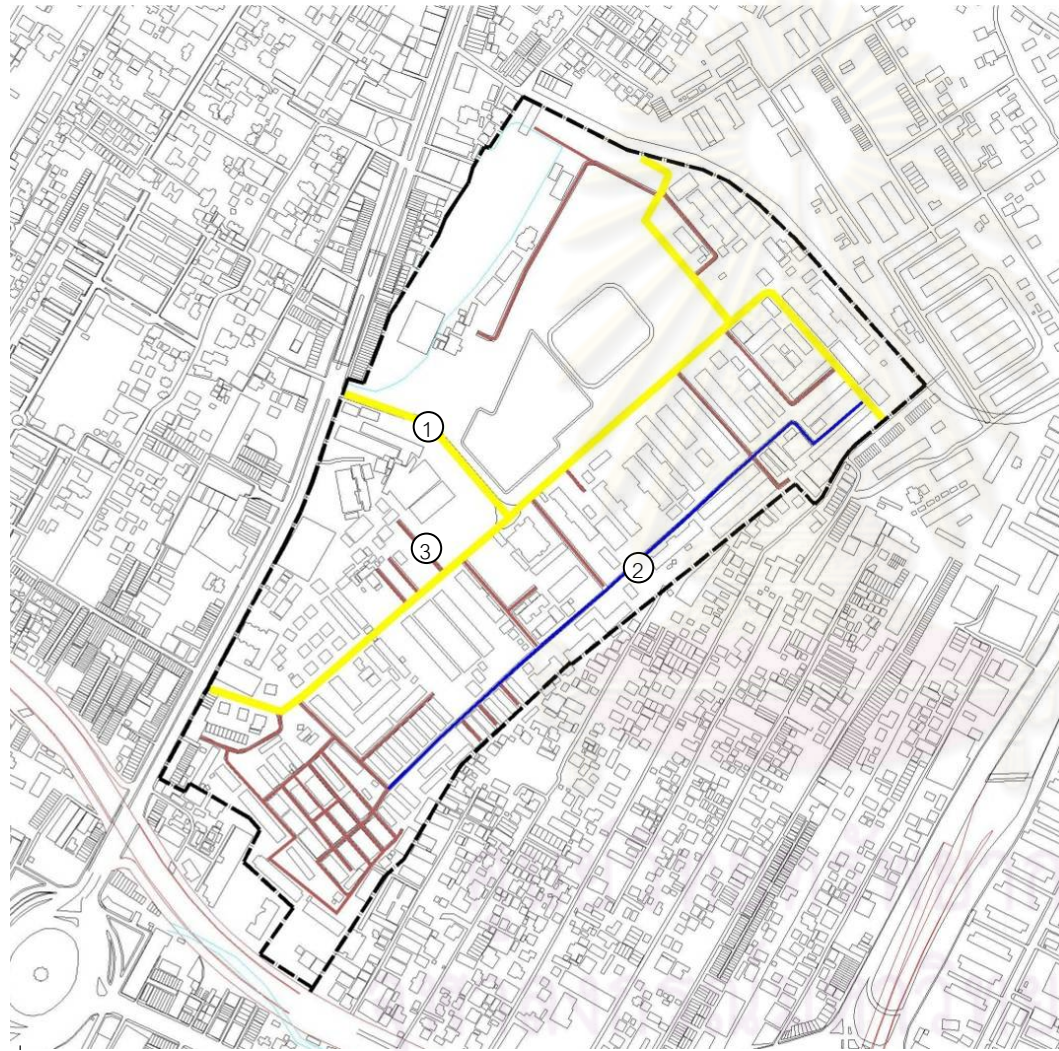
ภาพที่ 4.38 ถนนสายรอง ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

ถนนซอย เป็นถนนเชื่อมต่อระหว่างถนนสายหลักกับถนนสายรอง มีความกว้าง 4.00-6.00 เมตร ใช้สำหรับเข้าสู่ตัวอาคาร ซึ่งวางขนานอยู่กับถนน และยังใช้เป็นลานพื้นที่เชิงบริเวณหน้ากองร้อยกองบัญชาการ มีความยาวรวม 3,975 เมตร ระบบการสัญจรเป็นระบบสวนทาง(Two way)











ภาพที่ 4.39 ถนนซอย ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

ศูนย์วิจัยทหารพลการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 4.18 ลำดับคักยัถนถนน บริเวณพื้นที่กัองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ลำดับคักยัถนและระบบการสัญจร	
	ถนนสายหลัก
	ถนนสายรอง
	ถนนซอย
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
	เดินรถ 2 ทาง @ 4.00 ม.
	เดินรถ 2 ทาง @ 3.00 ม.
	เดินรถ 2 ทาง @ 2.50 ม.
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

▪ รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้ประโยชน์อาคาร

1) การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นพื้นที่ของราชพัสดุที่ใช้ในราชการทหาร ปัจจุบันมีความแออัดอย่างมาก เนื่องจากการขยายตัวของหน่วย แต่ไม่มีพื้นที่รองรับการขยายตัว จึงทำให้การใช้ที่ดินไม่เพียงพอ เช่น ในส่วนที่พักอาศัย โดยแยกประเภทการใช้ที่ดินได้ดังนี้ (แผนที่ที่ 4.19)

ประเภทพาณิชย์ยกรรม การใช้ที่ดินประเภทนี้จะมียู่บริเวณริมถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นลักษณะของสวัสดิการภายใน คือ ร้านค้าสวัสดิการ แผงขายอาหาร พื้นที่เช่าตลาดนัด นอกจากนี้ยังมีปั้มน้ำมัน ซึ่งปัจจุบันกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ได้คืนที่ราชพัสดุให้กับกรมธนารักษ์เรียบร้อยแล้ว ซึ่งพื้นที่เฉลี่ยประเภทนี้มีอยู่ประมาณร้อยละ 1 ของพื้นที่ทั้งหมด

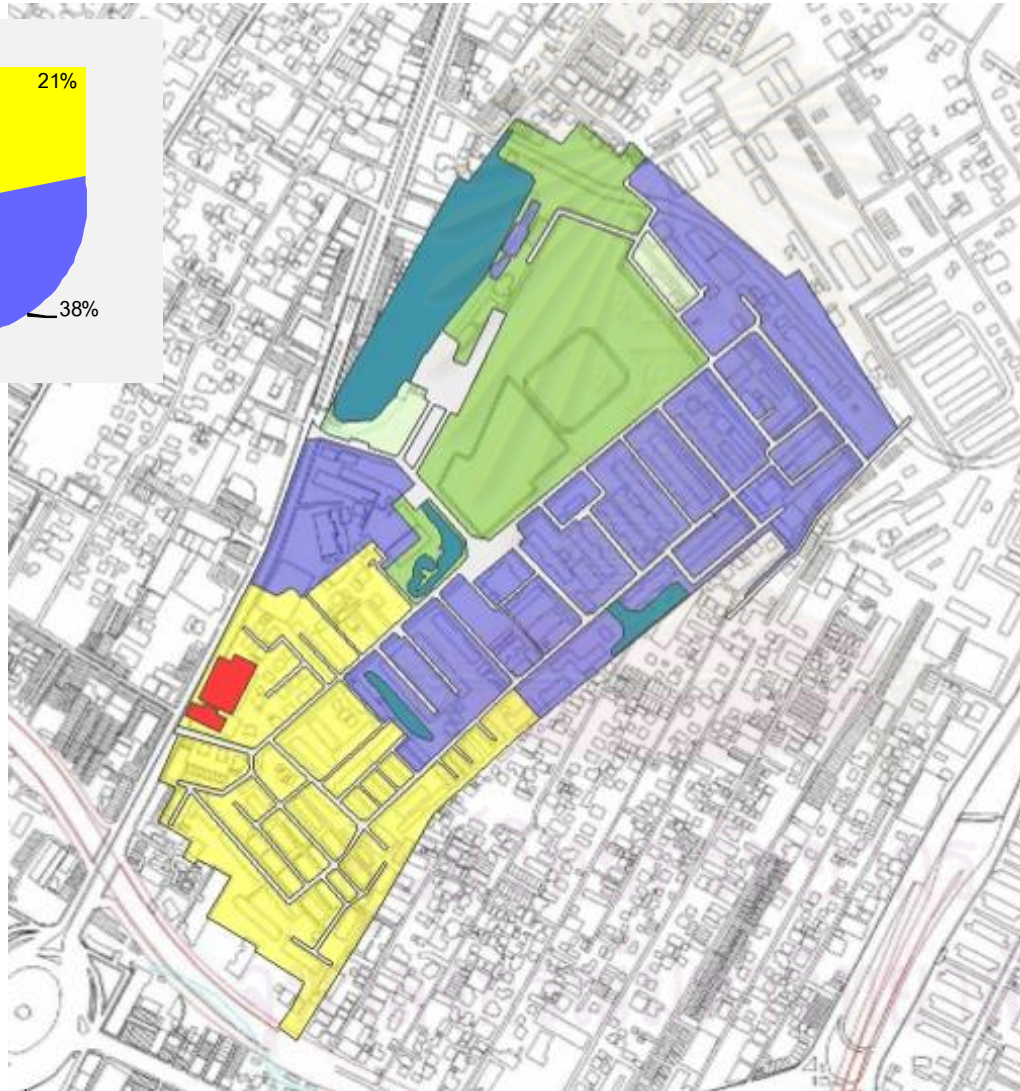
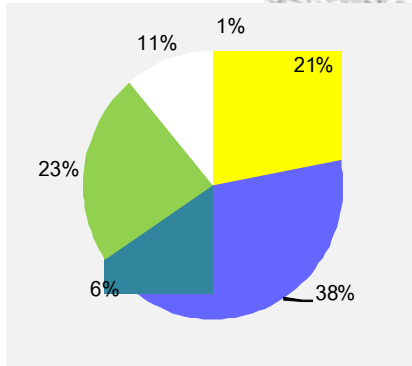
ประเภทสำนักงาน การใช้ที่ดินในส่วนสำนักงานเป็นการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนมากที่สุดของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เนื่องจากยุทธโศภรณ์ประจำหน่วยมีขนาดใหญ่ จึงทำให้อาคารโรงเก็บมีขนาดใหญ่ตาม ทำให้สัดส่วนการใช้พื้นที่มีถึง ร้อยละ 34 ของพื้นที่ทั้งหมด

ประเภทที่พักอาศัย การใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีความสัมพันธ์โดยตรงกับส่วนสำนักงาน และถนนพหลโยธิน ซึ่งทำให้มีความสะดวกในการเข้าถึง มีสัดส่วน ร้อยละ 22 ของพื้นที่ทั้งหมด

ประเภทนันทนาการ การใช้ที่ดินประเภทนี้จะมียู่ 2 ส่วนในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ คือส่วนแรกด้านทางเข้าหลักกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ มีการแบ่งการใช้งานเป็นส่วนฝึกซ้อมขี่ม้า และส่วนสนามหญ้า สนามบาสเกตบอล ส่วนที่ 2 จะอยู่ภายในชุมชนพักอาศัย ลักษณะเป็นส่วนหย่อม สนามเด็กเล่น มีขนาดเล็ก แต่เมื่อรวมพื้นที่ประเภทนันทนาการทั้ง 2 ส่วน จะมีพื้นที่ร้อยละ 24 ของพื้นที่ทั้งหมด

ประเภทพื้นที่ถนน ในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นหน่วยขนาดใหญ่ มีสิ่งปลูกสร้างเต็มพื้นที่ใช้งาน ถนนภายในจึงมีจำนวนมาก ทั้งถนนสายหลัก สายรองและถนนซอยเพื่อเข้าสู่อาคาร สัดส่วนของถนนภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีร้อยละ 11 ของพื้นที่ทั้งหมด

ประเภทบ่อน้ำ พื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีบ่อเก็บน้ำขนาดใหญ่ซึ่งใช้รองรับน้ำในพื้นที่เขตพญาไท โดยมีบ่อขนาดใหญ่ 1 บ่อ อยู่บริเวณด้านหน้า และบ่อขนาดเล็ก 2 บ่อ อยู่ในพื้นที่ส่วนสำนักงาน พื้นที่รวมของบ่อน้ำเป็นร้อยละ 8 ของพื้นที่ทั้งหมด



แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	
	การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
	การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
	การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
	การใช้ที่ดินประเภทเพื่อนันทนาการ
	บ่อน้ำ
	ที่ว่าง
เหนือ 	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 4.19 การใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

2) การใช้ประโยชน์อาคาร

การใช้ประโยชน์อาคารภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีการจัดระเบียบการใช้งานอาคารตามอัตราอาคารของหน่วยงาน ซึ่งเป็นอัตราอาคารระดับกองพล ทำให้มีจำนวนอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยจำนวนมากเกินกว่าพื้นที่ที่มีอยู่ นอกจากนี้ยังมีการดัดแปลงสภาพอาคารที่พักอาศัยเพื่อเป็นร้านค้าร้านอาหาร เพื่อรองรับความต้องการชุมชนภายใน โดยแยกการใช้ประโยชน์อาคารได้ดังนี้ (แผนที่ที่ 4.20)

อาคารสำนักงาน หน่วยทหารที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีอยู่หลายหน่วยที่เกี่ยวข้อง จึงมีอาคารสำนักงาน อาคารเก็บยุทธโปกรณ์ อาคารโรงเก็บม้า รวมถึงคลังต่าง ๆ เช่น คลังอาวุธ คลังเก็บอุปกรณ์ สามารถเข้าได้จากถนนสายหลักและถนนสายรอง

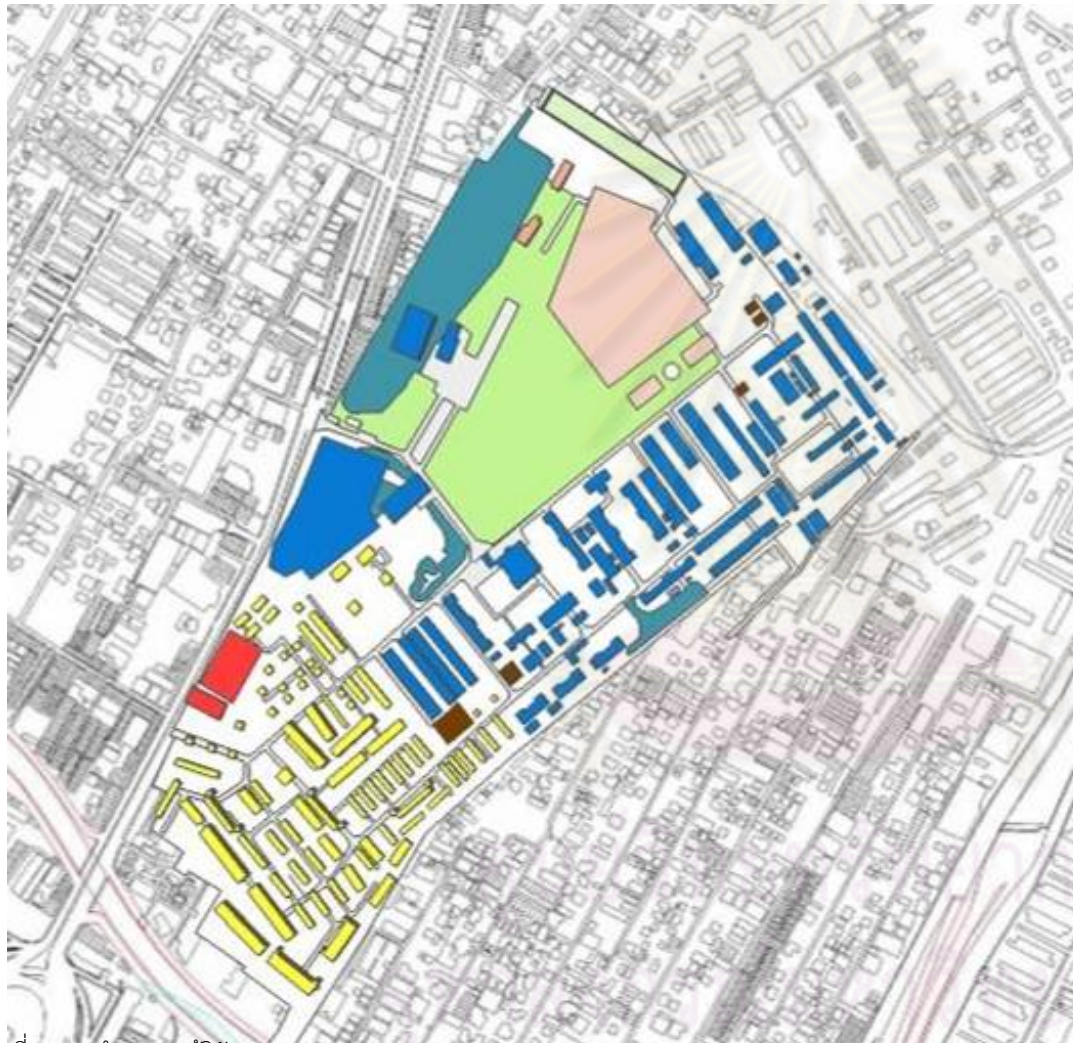
อาคารพักอาศัย มีการจัดให้อยู่ในพื้นที่เดียวกันเป็นชุมชน อาคารมีความหลากหลายของรูปแบบทางสถาปัตยกรรม โดยแบ่งเป็น

- บ้านเดี่ยว เป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ใช้รองรับผู้บังคับหน่วยและรองผู้บังคับหน่วย รวมถึงนายทหารชั้นผู้ใหญ่ที่มีความสัมพันธ์กับหน่วยงาน ปัจจุบันมีจำนวน 19 หลัง
- เรือนแถวนายทหารและนายสิบ เป็นเรือนแถวพักอาศัย 2 ชั้น มีจำนวนห้อง 10-12 ห้องต่อ 1 แถว ความสูงไม่เกิน 10.00 เมตร มีจำนวน 36 แถว
- แพลตนายทหารและนายสิบ เป็นที่พักอาศัยรวม ขนาด 4-7 ชั้น จำนวน 60-80 ห้องต่อ 1 หลัง ความสูงมากกว่า 15.00 เมตร มีจำนวน 11 แถว

พาณิชย์กรรมหรือค้าขาย ในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งจัดแบ่งพื้นที่เป็นส่วนสำนักงานและส่วนที่พักอาศัย มีร้านค้าที่อยู่ในพื้นที่แบ่งเป็น 2 ประเภทได้แก่







- ร้านค้า
 - 1) ร้านค้าสวัสดิการ เป็นอาคารโล่งขนาดใหญ่ ใช้จำหน่ายสินค้าราคาประหยัด เพื่อเป็นสวัสดิการให้กับกำลังพลของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
 - 2) ร้านอาหารและขายของชำ อยู่บริเวณริมถนนพหลโยธิน บริเวณป้ายรถประจำทางด้านทางเข้าออกส่วนพักอาศัย จัดแบ่งเป็นแผงขายของสำหรับครอบครัวกำลังพลนำสินค้าอาหารมาขายกับคนทั่วไปและร้านอาหารตามสั่ง ส่วนร้านขายของชำจะมีอยู่ 2 จุด ในบริเวณชุมชนของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- อาคารพาณิชย์ มีอาคารประเภทพาณิชย์กรรมอยู่ในเขตพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ จำนวน 2 แห่ง คือ อาคารสถานีโทรทัศน์กองทัพบก ซึ่งถูกใช้งานเกี่ยวกับการกระจายเสียงวิทยุโทรทัศน์ ปัจจุบันมีการทำงานเป็นนิติบุคคล และสถานีบริการน้ำมันปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย บริเวณริมถนนพหลโยธิน

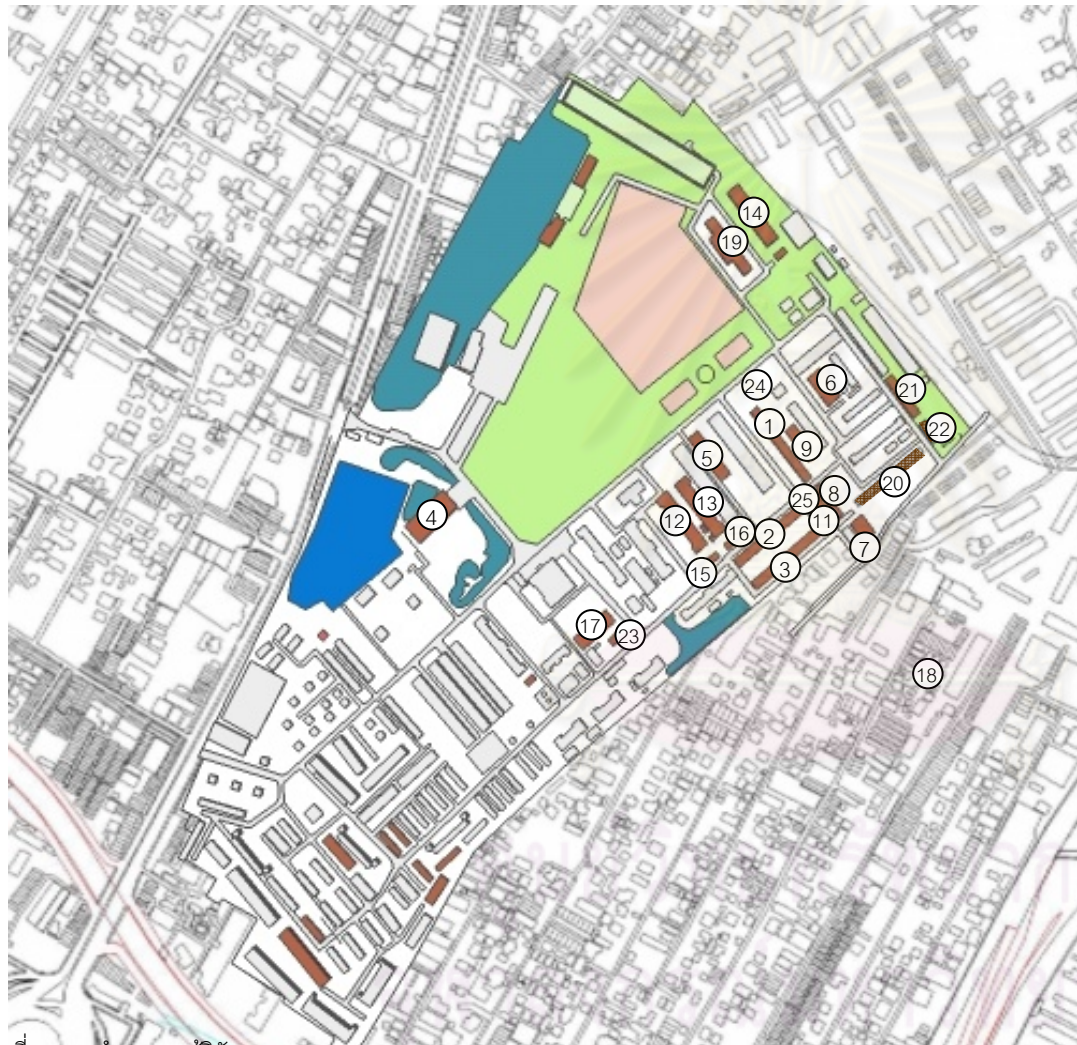
อาคารเก็บวัตถุดิบตราย กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นหน่วยรบ ที่มีอาคารที่ใช้สำหรับเก็บวัตถุดิบและคลังน้ำมัน โดยมีคลังวัตถุดิบ 2 จุด และคลังน้ำมัน 2 จุด



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ 4.20 การใช้ประโยชน์อาคาร บริเวณพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

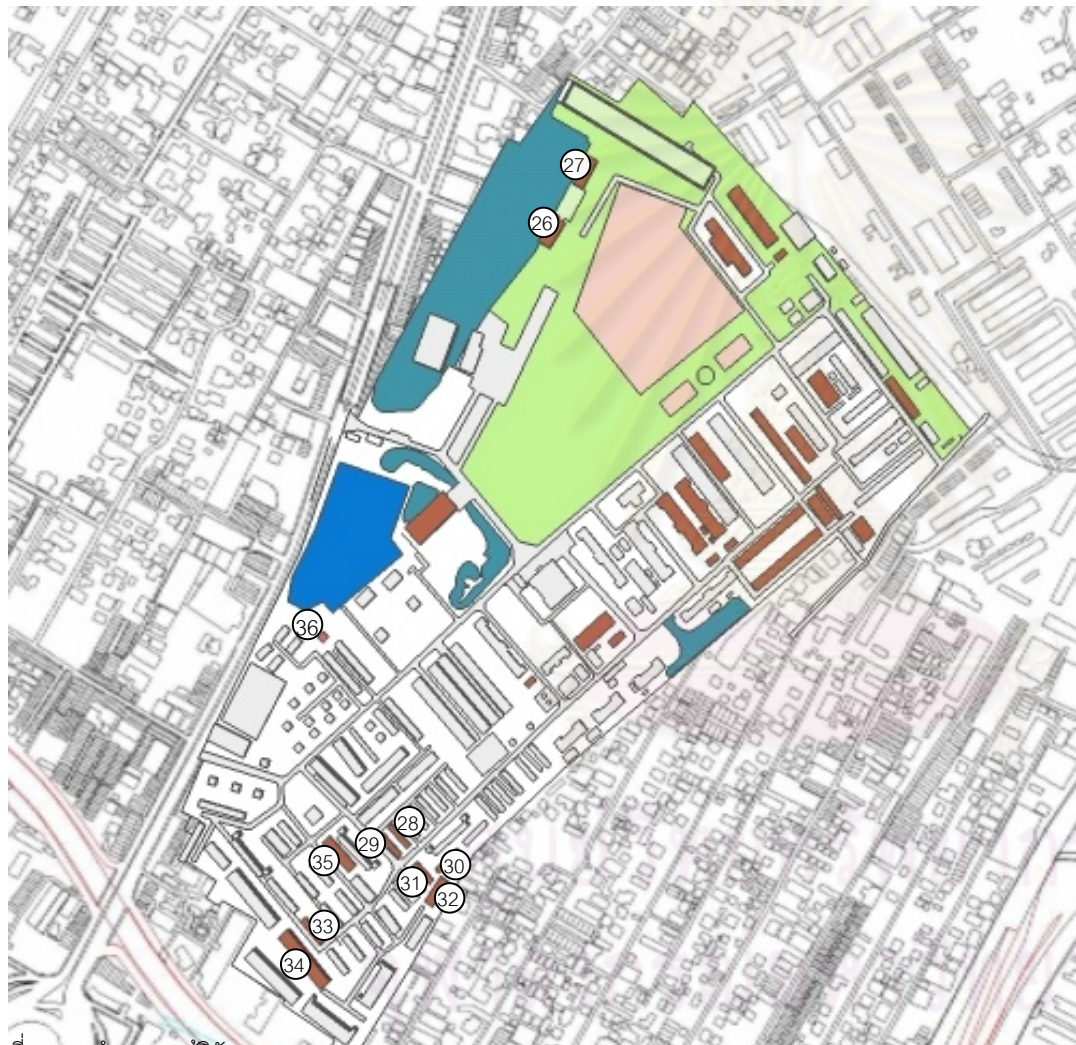
แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
การใช้ประโยชน์อาคาร	
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทที่อยู่อาศัย
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทพาณิชยกรรม
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทอาคารสำนักงาน
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทเพื่อนันทนาการ
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทที่ประทับ
	การใช้ประโยชน์เป็นสนามฝึกซ้อมม้าของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์
	การใช้ประโยชน์เป็นอาคารเก็บวัตถุอันตราย
	ที่ว่าง
	สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)


แผนที่ที่ 4.21 การใช้ประโยชน์อาคารของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
การใช้อาคาร ของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์	
① ② ③	โรงม้า
④	โรงฝึกม้า
⑤ ⑥	โรงม้าจุ 50 คอก
⑦	คลังข้าวเปลือก
⑧	คลังอาหารสัตว์
⑨	โรงพยาบาลรักษาสัตว์ป่วย
⑩	โรงม้าป่วยจุ 20 คอก
⑪	โรงเก็บหญ้าแห้ง
⑫ ⑬ ⑭	โรงทหารจุ 120 คน
⑮ ⑯	ห้องน้ำ
⑰	โรงเลี้ยง
⑱	คอกม้า (เพิ่มเติม)
⑲	บก.ม.พัน.29 รอ.
⑳	โรงรถ 25 คัน
㉑	โรงจอดรถ 10 คัน
㉒	โรงจอดรถ 5 คัน
㉓	โรงครัว
㉔	คลัง สป.3
㉕	โรงปั้มน้ำ
เห็น	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 4.22 การใช้ประโยชน์อาคารของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์(ต่อ)

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
การใช้อาคาร ของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ (ต่อ)	
<ul style="list-style-type: none"> ②6 อาคารที่ประทับ ②7 คอกม้าประจำพระองค์ ②8 ②9 ③0 ห้องแถวนายสิบ (7.00x35.00) ③1 ③2 ห้องแถวนายสิบ (10.00x35.00) ③3 แพลตซ์ชั่วคราว 10 ครอบครั ③4 แพลตน์นายสิบ 32 ครอบครั ③5 ดึกแถวนายทหาร 12 ครอบครั ③6 บ้านพักนายพัน 	
<p>เห็น</p> 	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การใช้ประโยชน์อาคารในส่วน กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์

กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ เป็นหน่วยระดับกองพันที่อยู่ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ที่มีนโยบายให้คงอยู่ในที่ตั้งเดิม โดยมีอาคารที่อยู่ในอัตราอาคารจำนวน 36 อาคาร คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 ของพื้นที่ มีทั้งในส่วนสำนักงานและส่วนพักอาศัย ซึ่งหากมีการย้ายหน่วยทหารบางส่วนออกจากกรุงเทพมหานครนั้นจะเป็นหน่วยที่ได้รับผลกระทบ จำเป็นต้องพิจารณาถึงอัตราส่วนการใช้ประโยชน์

พื้นที่และการใช้ประโยชน์อาคารต่อไป



อาคารที่ประทับ



อาคารคอกม้าประจำพระองค์



อาคาร บก.ม.พัน. 29 รอ.



อาคารโรงม้า



อาคารโรงทหาร



พื้นที่ฝึกซ้อมม้า ม.พัน.29 รอ.

ภาพที่ 4.40 อาคารประกอบที่สำคัญภายในกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

▪ สภาพแวดล้อมอาคารในบริเวณพื้นที่

แบ่งตามลักษณะกิจกรรมการใช้งานของพื้นที่ โดยพิจารณาในส่วนของลักษณะกิจกรรมการใช้สอย รูปแบบอาคารและวัสดุอาคารดังนี้

3) ลักษณะสภาพแวดล้อมทางด้านกิจกรรมการใช้สอย

- พื้นที่สำนักงาน ลักษณะกิจกรรมในพื้นที่สำนักงาน คือ การฝึกตามวงรอบประจำวันในช่วงเวลาราชการ บริเวณพื้นที่ด้านหน้ากองบัญชาการกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ มีกิจกรรมในช่วงเวลาราชการ และตั้งแต่ 16.30-20.00 น. เป็นกิจกรรมการฝึกสอนการขี่ม้า นอกจากนี้ยังมีอาคารจัดเลี้ยงบริเวณริมพื้นที่รับน้ำด้านหน้ากองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ใช้เป็นสถานที่จัดเลี้ยงโดยช่วงเวลากิจกรรมตั้งแต่ 18.00-23.00 น.



ภาพที่ 4.41 ลักษณะทางด้านกิจกรรมใช้สอย ส่วนสำนักงาน

- พื้นที่ในชุมชนกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นที่พักอาศัย มีการวางขายของในพื้นที่ด้านหน้าที่พักอาศัย โดยมีลักษณะการต่อเติม เพื่อเป็นร้านค้าขายอาหารและขายของชำ ช่วงเวลาดำเนินการตั้งแต่ 10.00-20.00 น.



ภาพที่ 4.42 ลักษณะทางด้านกิจกรรมใช้สอย ส่วนพักอาศัย

4) ลักษณะสภาพแวดล้อมทางด้านรูปแบบอาคารและวัสดุอาคาร

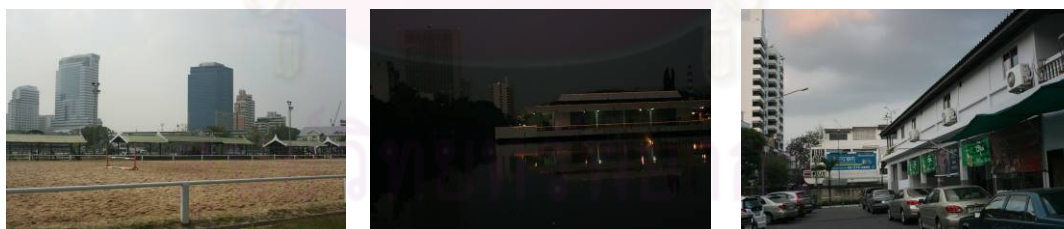
- กลุ่มอาคารสำนักงานของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

กลุ่มอาคารสำนักงาน ส่วนใหญ่มีรูปแบบอาคารและวัสดุที่หลากหลาย โดยมีทั้งอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กและอาคารไม้ ความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ลักษณะการใช้งานเป็นสำนักงาน โรงทหาร โรงเก็บยุทโธปกรณ์ รวมถึงโรงม้า ซึ่งสภาพอาคารได้รับการดูแลพอสมควร โดยการทาสี แต่เนื่องจากอาคารมีอายุการใช้งานมาก จึงบำรุงรักษาตามสภาพ เพื่อรองรับปริมาณในการซ่อมปรับปรุง หรือสร้างใหม่ โดยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ส่วนใหญ่จะใช้สีชาวเป็นสีหลัก ส่วนอาคารไม้จะมีการเปลี่ยนแปลงตามช่วงเวลา สีที่ใช้จะมีความหลากหลาย นอกจากนี้ยังมีส่วนอาคารเก็บวัสดุอันตรายจะใช้เนินดินหรือกำแพงคอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นบังเกอร์เพื่อป้องกันความร้อนและลดแรงหากเกิดการระเบิด



ภาพที่ 4.43 ลักษณะทางด้านรูปแบบ-วัสดุอาคารส่วนสำนักงาน

กลุ่มอาคารนันทนาการ เช่น อาคารจัดเลี้ยง อาคารฝึกซ้อมกอล์ฟ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูง 1-2 ชั้น มีการตกแต่งด้วยหลอดไฟ เพื่อรองรับการใช้งานเวลากลางคืน โดยการใช้งานจะรองรับผู้คนจากภายนอก จึงมีการดูแลรักษาอย่างดี โทนสีที่ใช้จะใช้สีคอนกรีตสว่างตา เช่น สีขาว และมีป้ายไฟนีออนตกแต่ง เพื่อให้ผู้เข้าใช้รับรู้ ซึ่งจะอยู่ในระดับสายตา ส่วนอัตรการยี่ในการนั่งชมม้าจะใช้วัสดุที่มีน้ำหนักเบา เช่น ไม้และเหล็ก เพื่อสะดวกในการเคลื่อนย้ายและใช้สีโทนธรรมชาติ เพื่อให้ดูกลมกลืนกับพื้นที่ว่างโดยรอบ



ภาพที่ 4.44 ลักษณะทางด้านรูปแบบ-วัสดุอาคาร ส่วนนันทนาการ

กลุ่มอาคารพักอาศัย เป็นกลุ่มอาคารที่มีความหลากหลาย ทั้งในการใช้วัสดุและความสูง โดยอาคารที่พักที่มีความสูง 1-2 ชั้น (สูงไม่เกิน 7.00 เมตร) จะใช้วัสดุคอนกรีตเสริมเหล็ก และไม้ในการก่อสร้าง โดยอาคารไม้จะเป็นอาคารแถวพักอาศัย 2 ชั้น ซึ่งเป็นอาคารที่มีอายุมากกว่า 20 ปี มีความทรุดโทรมมาก อาคารที่มีอายุน้อยกว่า 20 ปี ใช้คอนกรีตเสริมเหล็กในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นไปตามการปรับปรุงแบบมาตรฐานของกองทัพบก ส่วนกลาง การตกแต่งใช้โทนสีสว่างและมีการตกแต่งด้านหน้าอาคารด้วยต้นไม้ หรือมีการต่อเติมอาคารด้วยวัสดุเบา เช่น เหล็กและไม้ มุงหลังคาด้วยกระเบื้องลอนคู่ เพื่อประกอบกิจกรรมค้าขายหรือเป็นโรงจอดรถ ส่วนอาคารที่มีความสูง 4-7 ชั้น ใช้วัสดุคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยอาคารมีสภาพที่แตกต่างกันไปตามอายุการใช้งาน และบำรุงรักษา แต่ส่วนมากมีสภาพทรุดโทรม ใช้โทนสีขาว ไม่มีการต่อเติมหรือตกแต่งอาคารเพิ่ม



ภาพที่ 4.45 ลักษณะทางด้านรูปแบบ-วัสดุอาคาร ส่วนพักอาศัย

กลุ่มอาคารร้านค้าสวัสดิการ ริมถนนพหลโยธิน เป็นอาคาร 1-2 ชั้น ใช้เป็นร้านค้าสวัสดิการของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ รูปแบบอาคารเป็นอาคารขนาดใหญ่ ใช้วัสดุคอนกรีตเสริมเหล็ก ส่วนอาคารแถวริมถนนมีลักษณะเป็นอาคารชั่วคราว หน้ากว้าง 4.00 เมตร ลึก 6.00 เมตร ใช้โครงสร้างเบา โดยใช้เป็นร้านอาหารและขายดอกไม้ โดยใช้ป้ายไฟนีออนตกแต่ง ให้บริการตั้งแต่ 9.00-20.00 น.



ภาพที่ 4.46 ลักษณะทางด้านรูปแบบ-วัสดุอาคารส่วน ร้านค้าสวัสดิการ

▪ **ขอบเขต**

พื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นพื้นที่เขตทหาร ขอบเขตของพื้นที่จึงมีความชัดเจน เพื่อป้องกันการรุกล้ำพื้นที่ ซึ่งเป็นปัญหาสำคัญในอดีต รวมถึงเพื่อความมั่นคงปลอดภัยของหน่วยเนื่องจากเป็น หน่วยพร้อมรบ โดยขอบเขตของพื้นที่ทหารที่มีความชัดเจนนี้ทำให้เขตทหารถูกตัดออกจากเนื้อเมือง แต่ในปัจจุบันได้มีความพยายามเปิดพื้นที่เขตทหารให้ประชาชนสามารถเข้ามาใช้พื้นที่เพื่อทำกิจกรรมนันทนาการ รูปแบบขอบเขตของพื้นที่จึงสามารถแยกได้เป็น (แผนที่ที่ 4.28)

รั้วคอนกรีตทึบ จะมีอยู่บริเวณทิศตะวันออกซึ่งติดกับชุมชน บริเวณทิศเหนือและทิศใต้ติดกับเส้นทางลาด พหลโยธินซอย 2 นอกจากนี้จะมีบริเวณสถานีวิทยุโทรทัศน์กองทัพบกบางช่วง

รั้วครึ่งทึบครึ่งโปร่ง รั้วชนิดนี้อยู่บริเวณริมถนนพหลโยธิน โดยด้านล่าง(ส่วนทึบ)เป็นคอนกรีตบล็อก สูงประมาณ 50.00 -70.00 เซนติเมตร ด้านบน(ส่วนโปร่ง)เป็นเหล็กแนวตั้ง มีช่องห่าง 16.00 เซนติเมตร สูงประมาณ 1.50 เมตร

แนวอาคารแสดงขอบเขต จะมีอยู่บริเวณอาคารพาณิชย์กรมรมิถนพหลโยธิน ซึ่งด้านหลังของอาคารทำหน้าที่ เป็นแนวเขตของพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

แนวรั้วธรรมชาติ จะมีอยู่บริเวณใต้ทางยกระดับพหลโยธินซอย 2 มีลักษณะเป็นพื้นที่ที่กร้างและเป็นบ่อน้ำ



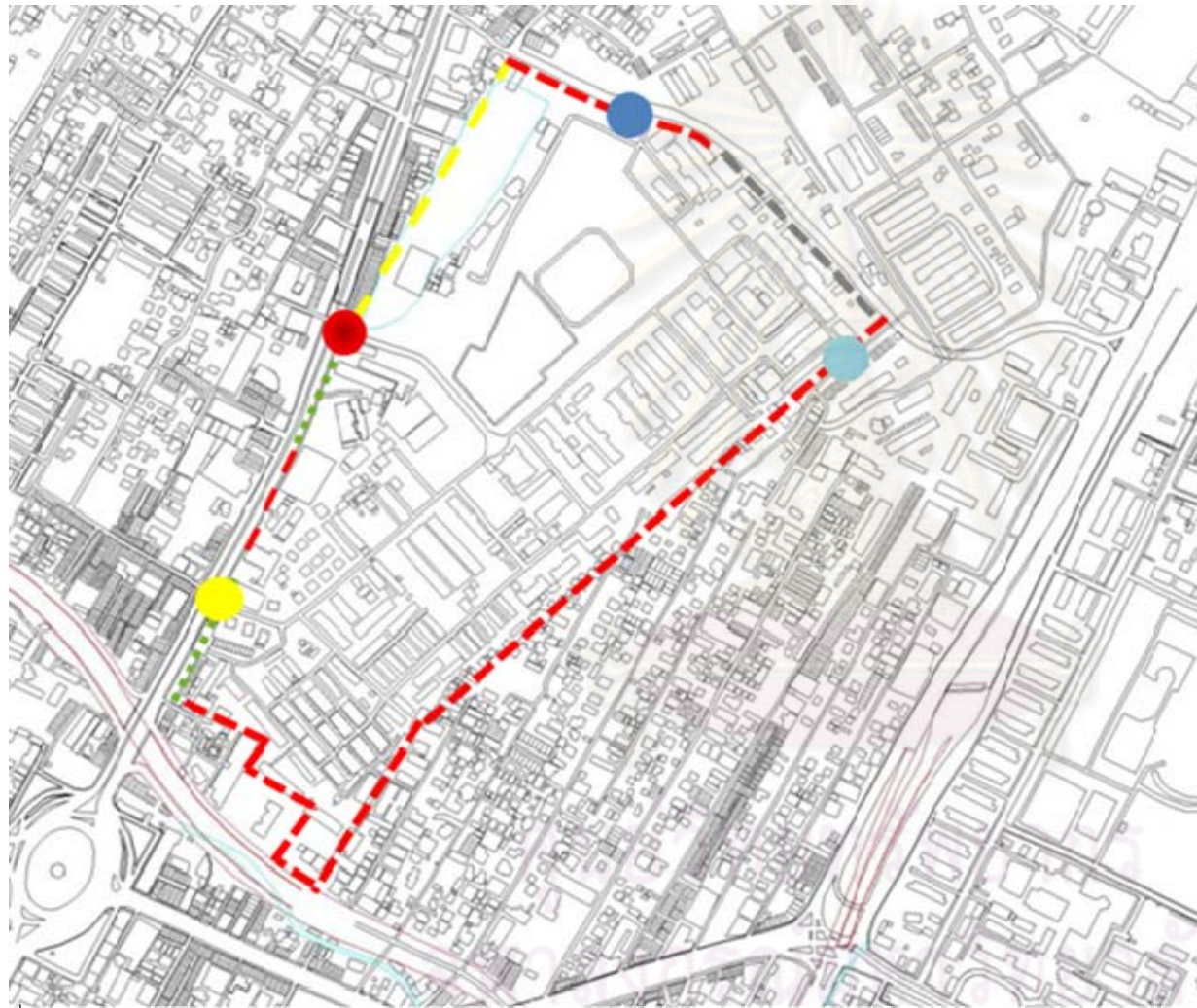
รั้วครึ่งทึบครึ่งโปร่ง บริเวณ ริมถนนพหลโยธิน



รั้วคอนกรีตทึบ บริเวณ ริมถนนพหลโยธิน และ ถนนยกระดับพหลโยธิน ซ.2



ภาพที่ 4 47 ขอบเขตของ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ 4.23 ขอบเขตและทางเข้าพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ขอบเขตและทางเข้า	
	ขอบเขตรั้วทึบ สูง 2.00-2.50 เมตร
	ขอบเขตรั้วโปร่ง สูง 2.00 เมตร
	ใช้แนวเขื่อนเป็นขอบเขต
	ไม่มีขอบเขต
	ทางเข้าหลักสู่พื้นที่ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
	ทางเข้ารองสู่พื้นที่ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
	ทางเข้ารองสู่ส่วนพักอาศัย กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
	จุดเชื่อมต่อกับระบบถนนซอย ซึ่งปัจจุบันไม่ถูกใช้งาน
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.4 กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่

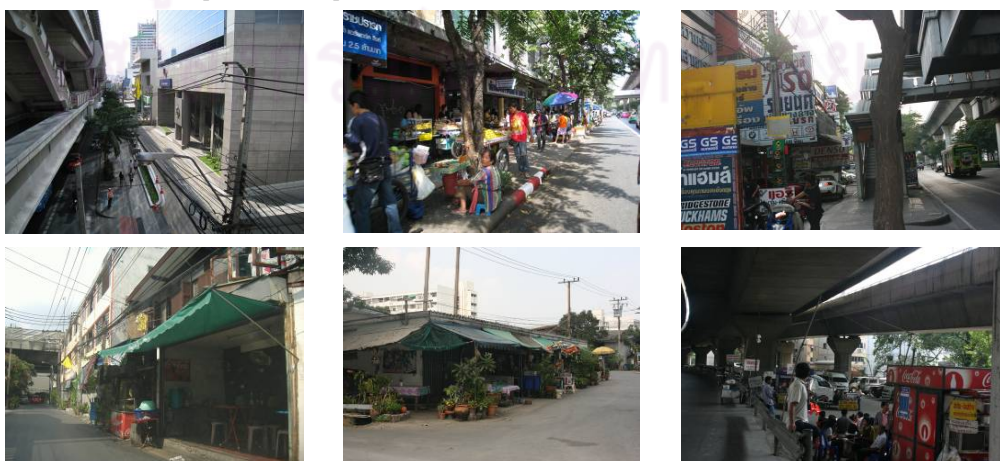
4.4.1 กิจกรรมทางเศรษฐกิจ

กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญในบริเวณพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นย่านพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นสูง ได้แก่ กิจกรรมทางพาณิชย์กรรมค้าขาย บริเวณริมถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมต่อกับจุดเปลี่ยนถ่ายคมนาคมอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ รวมถึงอาคารสำนักงานซึ่งเป็นแหล่งงานสำหรับคนจากภายในพื้นที่และผู้คนจากนอกพื้นที่ เนื่องจากมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอสวิ่งผ่านพื้นที่ศึกษา (แผนที่ที่ 4.29)

อาคารที่มีการใช้ประโยชน์ในเชิงการค้า

พื้นที่ย่านสนามเป้า ในปัจจุบันรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและรูปแบบการเข้าถึงของพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไปตามสภาพปัจจุบันคือ ราคาที่ดินสูงขึ้น ทำให้รูปแบบการใช้อาคารพาณิชย์กรรมริมถนนสายหลัก ส่วนใหญ่มีรูปแบบร้านค้าแผงลอยที่ไม่ถาวร และอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ซึ่งสามารถแบ่งรูปแบบทางการค้าได้ดังนี้

- บริเวณที่เป็นอาคารสำนักงานจะอยู่บริเวณริมถนนสายหลักคือ ถนนพหลโยธิน และถนนวิภาวดีรังสิต
- กลุ่มอาคารที่เป็นอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย จะเป็นกลุ่มอาคารแถว ซึ่งมีอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธินและถนนดินแดง ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่แตกต่าง
 - บริเวณอาคารพาณิชย์กรรม บริเวณสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส จะเป็นอาคารแถวสูงไม่เกิน 4 ชั้น โดยใช้เป็นสำนักงาน โชว์รูม และร้านซ่อมรถ โดยใช้ทางเท้าด้านหน้าอาคารเป็นพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มารับบริการ
 - กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัยในชุมชนอรชรพนมฤมิตร เป็นอาคารแถวความสูง 2-3 ชั้น โดยใช้ชั้นล่างให้บริการร้านค้า ร้านขายของชำ สำหรับคนในชุมชน
 - กลุ่มอาคารชั้นเดียวของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ บริเวณริมถนนพหลโยธิน ใช้เป็นร้านค้าสวัสดิการ ขายอาหาร และอุปกรณ์ของใช้ประจำวัน เพื่อเป็นสวัสดิการของกำลังพลภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
 - บริเวณใต้ทางพิเศษศรีรัช กิจกรรมร้านค้าบริเวณนี้จะมีลักษณะรถเข็นขายอาหาร และซุ้มขายน้ำ เพื่อให้บริการกับผู้เข้ามาใช้รถตู้บริการที่จอดในบริเวณนี้



ภาพที่ 4.48 อาคารที่มีการใช้ประโยชน์ในเชิงการค้าบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

4.4.2 ลักษณะทางสังคม

ในบริเวณพื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่นสูงและสถาบันราชการขนาดใหญ่ รวมถึงเป็นย่านแหล่งงาน ลักษณะทางสังคมของคนในพื้นที่แยกได้เป็น

1) ส่วนสถาบันราชการ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีการใช้พื้นที่สำนักงานในช่วงเวลา 8.30 – 16.30 น. หลังจากนั้นพื้นที่สำนักงานจะถูกปิดการใช้งาน โดยมีการรักษาการณ์ เพื่อความปลอดภัย จะมีเพียงพื้นที่บางส่วน เช่น ชมรมขี่ม้ากองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นรวมกลุ่มคนทางสังคมที่เข้ามาใช้บริการขี่ม้า ส่วนพื้นที่พักอาศัยภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ลักษณะทางสังคม คือ ช่วงเวลากลางวันผู้คนจะออกไปทำงาน ส่วนตอนเย็นจะกลับเข้ามาที่พักโดยมีสวนหย่อมภายในเป็นพื้นที่รวมกลุ่มคนทางสังคม เพื่อทำกิจกรรม เช่น ออกกำลังกาย พุดคุย พักผ่อน

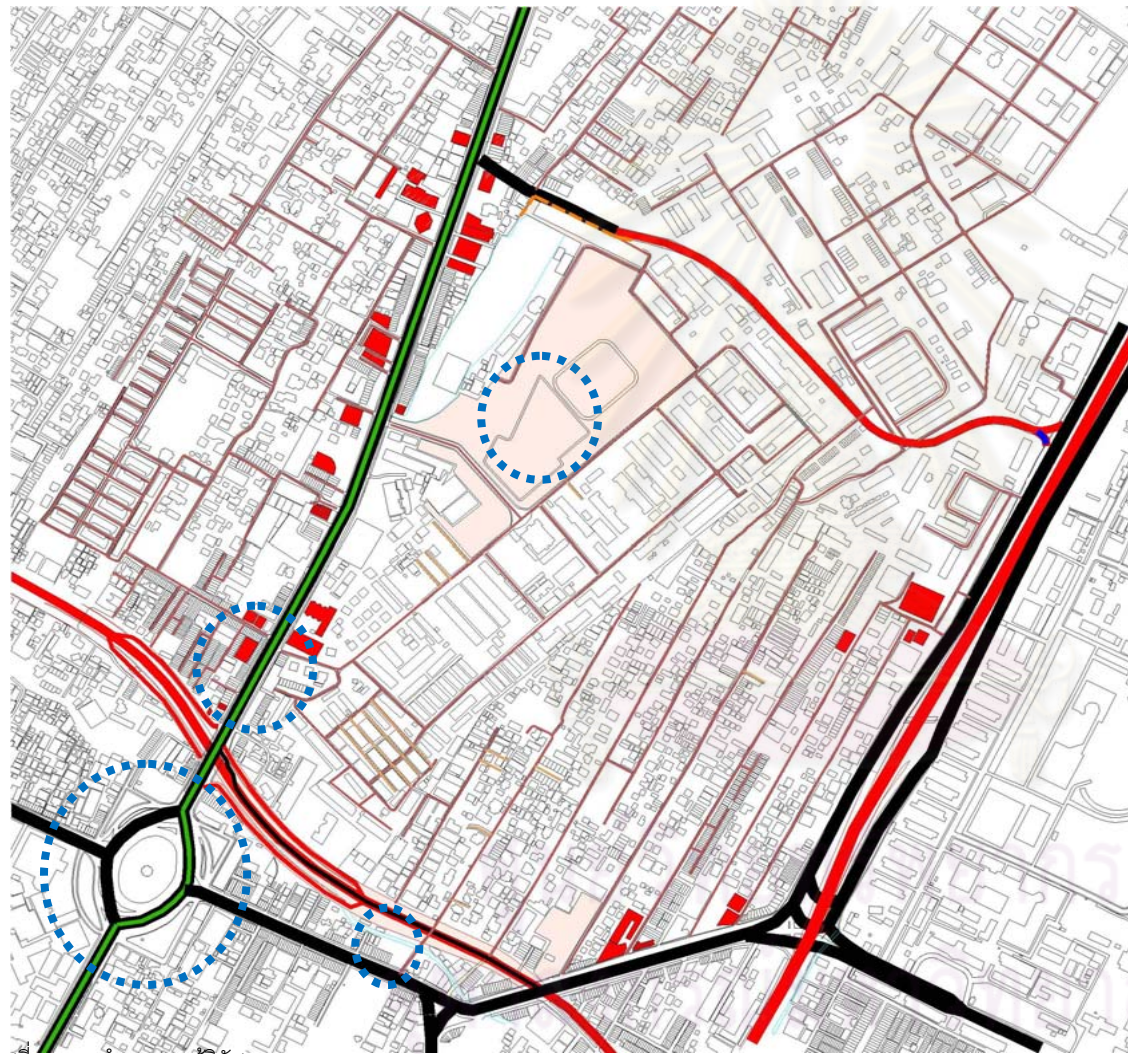


ภาพที่ 4.49 พื้นที่รวมกลุ่มทางสังคม ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

2) ชุมชนโดยรอบ เนื่องจากเป็นย่านพักอาศัยหนาแน่น ในช่วงเวลากลางวัน ผู้คนในชุมชนจะออกไปสู่แหล่งงานและกลับเข้ามาในช่วงเวลาเย็น พื้นที่สำหรับการรวมกลุ่มทางสังคมในพื้นที่จะใช้ศาสนสถานเป็นศูนย์รวมในช่วงเทศกาล เนื่องจากในพื้นที่ขาดแคลนพื้นที่สาธารณะเพื่อใช้เป็นพื้นที่รวมกลุ่มคนทางสังคม



ภาพที่ 4.50 พื้นที่รวมกลุ่มทางสังคม ของชุมชนโดยรอบ



(ที่มา: การสำรวจของผู้วิจัย)

แผนที่ที่ 6.20 ความสัมพันธ์กิจกรรมพาณิชยกรรมกับทางสัญจร ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ความสัมพันธ์กิจกรรมพาณิชยกรรมกับทางสัญจร	
	อาคารพาณิชยกรรม
	อาคารพาณิชยกรรม-พักอาศัย
	พื้นที่ประกอบกิจกรรมทาง เศรษฐกิจ และ สังคม
	ทางยกระดับ
	รถยนต์ มอเตอร์ไซด์ จักรยานยนต์ คนเดินเท้า
	รถยนต์ 2 เลน มอเตอร์ไซด์ จักรยาน คนเดินเท้า
	รถยนต์ทางเดียวมอเตอร์ไซด์ จักรยาน คนเดินเท้า
	คนเดินเท้า
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อกำหนดโปรแกรมการพัฒนา

การกำหนดโปรแกรมพัฒนาในบทนี้ ได้มาจากการทบทวนวรรณกรรม และข้อมูลทุติยภูมิด้านต่าง ๆ ในบทที่ 2 ประกอบกับข้อมูลสภาพทางกายภาพทั่วไปของพื้นที่ในบทที่ 4 ที่เป็นข้อมูลปฐมภูมิ ซึ่งการวิเคราะห์ที่ได้จะออกมาในรูปแบบโปรแกรมการพัฒนาเพื่อใช้ในการออกแบบ ซึ่งประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยนี้มีอยู่ 2 ประเด็นหลักคือ การวิเคราะห์ถึงปัญหาและศักยภาพของที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก ผนวกกับ การวิเคราะห์ถึงปัญหาและศักยภาพของพื้นที่กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งจะนำไปประกอบกับทฤษฎีทางการออกแบบชุมชนเมือง เพื่อวางโปรแกรมในการพัฒนาการออกแบบวางผังทางกายภาพต่อไป โดยมีรายละเอียดในแต่ละส่วนดังต่อไปนี้

- 5.1 การวิเคราะห์ปัจจัย ปัญหาและศักยภาพในการใช้ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก
 - 5.1.1 การวิเคราะห์ปัจจัย ปัญหาและศักยภาพในการใช้ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก
 - 5.1.2 สรุปการวิเคราะห์ปัจจัย ปัญหาและศักยภาพในการใช้ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- 5.2 การวิเคราะห์สภาพพื้นที่ย่านสนามเป้า เขตพญาไท
 - 5.2.1 บทบาทและความสำคัญของพื้นที่และความสำคัญขององค์ประกอบของเมืองกับพื้นที่
 - 5.2.2 บทบาทและความสำคัญของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- 5.3 สภาพปัญหาและศักยภาพพื้นที่ย่านสนามเป้า เขตพญาไท
 - 5.3.1 รูปแบบโครงข่ายการสัญจร
 - 5.3.2 รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร
 - 5.3.3 รูปแบบโครงสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
 - 5.3.4 รูปแบบพื้นที่ว่างและพื้นที่สาธารณะ
 - 5.3.5 รูปแบบขอบเขตและการเข้าถึง
 - 5.3.6 ลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจในบริเวณพื้นที่
- 5.4. นิยามการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- 5.5. วิสัยทัศน์ในการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- 5.6. การกำหนดโปรแกรมการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

5.1 การวิเคราะห์ปัจจัย ปัญหาและศักยภาพในการใช้ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของ กองทัพบก

เนื่องจากที่ราชพัสดุเป็นอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่มีจำนวนมากและตั้งอยู่ตาม จังหวัดต่าง ๆ ทั่วประเทศ ซึ่งได้ถูกจัดสรรและแบ่งมอบให้หน่วยงานราชการ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจและ หน่วยงานอื่น ๆ ที่ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ดูแล จึงจำเป็นต้องมีการออกกฎกระทรวงเพื่อเป็นแนวทางในการ บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุได้อย่างถูกต้อง โดยในแต่ละหน่วยงานที่มีที่ราชพัสดุอยู่ ในครอบครองต้องปฏิบัติและนำมาพิจารณาพร้อมกับหลักเกณฑ์ หลักการ หรือหลักนิยมของแต่ละหน่วยงานเอง เพื่อที่จะนำไปปรับใช้กับที่ราชพัสดุนั้น ๆ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

5.1.1 การวิเคราะห์ปัจจัย ปัญหาและศักยภาพในการใช้ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของ กองทัพบก

การวิเคราะห์ในส่วนนี้เป็นวิเคราะห์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุที่อยู่ในการครอบครองของกองทัพบก โดยนำข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งของกระทรวงการคลังที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุ โดยกรมธนารักษ์เป็นผู้มี อำนาจหน้าที่ในการจัดการที่ราชพัสดุ กับข้อมูลและข้อเท็จจริงของกองทัพบกซึ่งเป็นผู้ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ ทั้งนี้จะนำเอาข้อมูลทั้ง 2 ด้านมาวิเคราะห์ถึงปัญหา และศักยภาพที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยจะมองถึงภาพรวม ของเมืองที่วิวัฒนาการไปตามระยะเวลา ซึ่งจะทำให้เกิดการใช้ที่ราชพัสดุในทางทหารให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีความเหมาะสมกับสภาพของเมืองในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ปัจจัยด้านการใช้ที่ราชพัสดุ โดยมีข้อปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

▪ การใช้ที่ราชพัสดุไม่เหมาะสม

การใช้ที่ราชพัสดุไม่เหมาะสมเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญมากในปัจจุบัน เนื่องจากที่ราชพัสดุที่ ใช้ในราชการทหารของกองทัพบก ส่วนใหญ่เป็นที่ที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์มาตั้งแต่อดีตทั้งในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและพื้นที่ต่างจังหวัด โดยพื้นที่ที่ได้รับให้ใช้ประโยชน์ของกองทัพบกเป็นพื้นที่ที่กระจายตัวอยู่ใน ตำแหน่งต่าง ๆ ตามแต่กรมธนารักษ์จะจัดสรรพื้นที่ให้ บางพื้นที่อยู่ในแผนผังการใช้ที่ดินคนละประเภท โดย พื้นที่ทหารบางหน่วยเป็นหน่วยที่เกี่ยวกับภารกิจการรบ พื้นที่บางส่วนใช้เก็บยุทโธปกรณ์ร้ายแรงแต่ตั้งอยู่ในพื้นที่ พักอาศัย ซึ่งอาจทำให้เกิดอันตรายต่อประชาชนได้

▪ การใช้ที่ราชพัสดุไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาต แตกต่างไปจากที่ได้รับอนุญาต หรือไม่ได้ ปฏิบัติตามเงื่อนไขการอนุญาตที่กรมธนารักษ์กำหนด

ที่ราชพัสดุนั้นวัตถุประสงค์หลักมีไว้ใช้ในทางราชการ แต่ที่ราชพัสดุบางพื้นที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ ที่สามารถพัฒนาไปเชิงธุรกิจได้ ซึ่งกองทัพบกได้เล็งเห็นถึงศักยภาพจึงทำโครงการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวขึ้น โดยตัวอย่างในปัจจุบันที่มีจำนวนมากได้แก่ การพัฒนาพื้นที่เป็นสถานีบริการน้ำมัน เช่น พื้นที่ของกองพลทหาร รพที่ 1 มหาเด็กรักษาพระองค์ บริเวณริมถนนวิภาวดีรังสิต ได้ก่อสร้างเป็นสถานีบริการน้ำมัน มีบริการ ร้านค้า ร้านอาหาร และจัดภูมิทัศน์อย่างสวยงาม ซึ่งวัตถุประสงค์แรกเริ่มมาจากการพัฒนาเป็นพื้นที่เพื่อเป็น สวัสดิการของส่วนราชการซึ่งสามารถทำได้ตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์อนุญาตไว้ แต่เกิดความไม่เข้าใจใน เงื่อนไขและระเบียบของการใช้ที่ราชพัสดุเพื่อเป็นสวัสดิการ เนื่องจากการใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวเข้าหลักเกณฑ์ เป็นการใช้ที่ราชพัสดุเพื่อเป็นสวัสดิการเชิงธุรกิจ ซึ่งรายได้ที่เกิดขึ้นต้องแบ่งสัดส่วนให้กับกรมธนารักษ์กลับเข้าสู่

กระทรวงการคลัง แทนที่จะเป็นสวัสดิการของส่วนราชการ ซึ่งรายได้จะเข้าสู่หน่วยงานเจ้าของพื้นที่ จึงทำให้ กองทัพบกต้องทำเรื่องส่งคืนพื้นที่ส่วนนั้น ๆ ให้กับกรมธนารักษ์เพื่อดูแลการใช้ประโยชน์พื้นที่ เนื่องจากใช้ที่ราชพัสดุแตกต่างไปจากที่ได้รับอนุญาต และอีกตัวอย่างหนึ่งในกรณีเดียวกันคือพื้นที่ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ริมถนนพหลโยธิน ซึ่งเปิดเป็นสถานบริการน้ำมัน และได้ส่งคืนพื้นที่ให้กรมธนารักษ์ด้วยเหตุผลเดียวกัน

- การไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุตามศักยภาพ

พื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกตั้งอยู่ในตำแหน่งที่มีศักยภาพแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้ง และแปรเปลี่ยนไปตามบริบทของเมืองที่วิวัฒนาการไปตามยุคสมัยและระยะเวลา พื้นที่บางพื้นที่จึงเป็นทำเลที่มีศักยภาพเกินกว่าที่จะเป็นที่ตั้งของหน่วยทหาร เป็นพื้นที่ที่สามารถพัฒนาและนำไปใช้ประโยชน์ในทางราชการอื่น ๆ หรือใช้ในเชิงพาณิชย์เพื่อหาประโยชน์เข้ารัฐได้ เช่น พื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกบางพื้นที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ บริเวณกองร้อยขนส่งทางเรือ กรมขนส่งทหารบก ซึ่งถูกปล่อยให้เป็นที่รกร้าง ไม่ได้ใช้ให้เกิดประโยชน์ตามศักยภาพ หรือบางพื้นที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ได้แก่ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งถูกใช้ประโยชน์ตามภารกิจของหน่วย โดยไม่เกิดความสัมพันธ์กับเมือง หรือไม่ได้ใช้ประโยชน์ไปตามศักยภาพของพื้นที่อย่างแท้จริง

2. ปัจจัยด้านการดูแลรักษาที่ราชพัสดุ โดยมีข้อปัญหาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

- ที่ราชพัสดุขาดการดูแลรักษา

การดูแลรักษาเป็นหน้าที่หนึ่งของผู้ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุที่ต้องดำเนินการให้ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองนั้นไม่เกิดความเสียหายและเกิดความรกร้าง ซึ่งที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครจะไม่มีปัญหานี้เกิดขึ้น เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ถูกใช้ประโยชน์จนบางครั้งเกิดความแออัดขึ้นในพื้นที่ หรือถ้าเกิดขึ้นจะเกิดจากมีพื้นที่เหลือจากจากใช้ประโยชน์ ที่ไม่ได้มีการวางแผนและวางผังแม่บทการใช้ที่ดินไว้ ส่วนในพื้นที่ตามต่างจังหวัดซึ่งได้รับที่ราชพัสดุมาใช้ประโยชน์ในปริมาณมากนั้น จะเกิดปัญหาที่ดินรกร้าง ไม่เกิดประโยชน์ และเกิดความเสียหายเป็นจำนวนมาก โดยเป็นสาเหตุหนึ่งที่เกิดปัญหาการถูกบุกรุกพื้นที่ขึ้น

- ที่ราชพัสดุถูกบุกรุกหรือละเมิด

ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกส่วนใหญ่จะมีปัญหาการบุกรุกพื้นที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ในต่างจังหวัดที่ถูกบุกรุกจากประชาชนที่อยู่ใกล้เคียง ซึ่งกองทัพบกได้แก้ปัญหาเบื้องต้นโดยการก่อสร้างรั้วล้อมรอบพื้นที่ อีกทั้งยังมีนโยบายแก้ปัญหาโดยการจัดทำโครงการบ้านพักสวัสดิการขึ้นตามจังหวัดต่าง ๆ ที่ได้เสนอโครงการมา เช่น จังหวัดนครสวรรค์ จังหวัดเชียงใหม่ เป็นต้น เพื่อให้กำลังพลของกองทัพบกได้เช่าซื้อที่ราชพัสดุที่ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมก่อสร้างบ้านพักอาศัย โดยผ่อนชำระกับกรมสวัสดิการทหารบก เป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นตัวอย่างหนึ่งของการใช้ที่ราชพัสดุเพื่อเป็นสวัสดิการภายในของส่วนราชการที่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์อนุญาตไว้

5.1.2 สรุปการวิเคราะห์ปัจจัย ปัญหาและศักยภาพในการใช้ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของ กองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

จากการวิเคราะห์ภาพรวมของการใช้ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกแล้ว จะเห็นว่าการใช้พื้นที่กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกนั้นมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องทั้ง 2 ปัจจัย คือการใช้ที่ราชพัสดุ และการดูแลรักษาที่ราชพัสดุ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ปัจจัยการใช้ที่ราชพัสดุ ซึ่งมีปัญหาที่เกิดขึ้นดังนี้

ปัญหา

- การใช้ที่ราชพัสดุไม่เหมาะสม

พื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสนามเป้า เป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ในการครอบครองของกองทัพบก โดยกองทัพบกได้มอบหมายให้เป็นที่ตั้งของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นหน่วยกำลังรบ ซึ่งเป็นหน่วยทหารรักษาพระองค์ที่ต้องรักษาอย่างใกล้ชิด จำเป็นต้องตั้งหน่วยอยู่ในบริเวณที่สามารถเคลื่อนที่ได้อย่างสะดวก รวดเร็ว ในการเข้าสู่พระบรมมหาราชวัง จึงมีที่ตั้งอยู่บริเวณนี้ ต่อมาสภาพของเมืองมีการเปลี่ยนแปลงไปตามความเจริญก้าวหน้าด้านต่าง ๆ ทำให้พื้นที่นี้เป็นพื้นที่ใจกลางเมือง และสภาพเมืองโดยรอบพื้นที่มีความสำคัญอย่างมาก ทั้งทางด้านพาณิชยกรรมและเป็นศูนย์กลางการคมนาคม อีกทั้งมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่านด้านหน้าพื้นที่ จึงทำให้พื้นที่เกิดการใช้ที่ไม่เหมาะสมกับบริบทของเมือง ซึ่งกองทัพบกได้สังเกตเห็นถึงปัญหาในข้อนี้ จึงได้มีคำสั่งออกมาให้พิจารณาถึงความเหมาะสมในการย้ายที่ตั้ง ซึ่งกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ก็เป็นหน่วยหนึ่งซึ่งอยู่ในข้อพิจารณา โดยให้ กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ คงไว้ในพื้นที่เนื่องจากเป็นกองพันที่มีม้าที่ใช้ในงานราชพิธีต่าง ๆ เช่น พิธีสวนสนามรักษาพระองค์ หรืองานพระราชพิธีภายใน ที่ต้องมีความสะดวกในการเคลื่อนย้ายกำลังพล

- การใช้ที่ราชพัสดุไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาต แตกต่างไปจากที่ได้รับอนุญาต หรือไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการอนุญาตที่กรมธนารักษ์กำหนด

เนื่องจากที่ตั้งของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์อยู่ในทำเลที่สามารถพัฒนาไปในเชิงธุรกิจได้กองทัพบก จึงได้จัดทำโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณริมถนนพหลโยธินเป็นสถานบริการน้ำมัน เพื่อเป็นสวัสดิการภายในส่วนราชการ แต่เนื่องจากเกิดความไม่เข้าใจในระเบียบ และหลักเกณฑ์ การดำเนินการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นการการใช้ที่ราชพัสดุในเชิงธุรกิจ เป็นการที่ใช้ที่ราชพัสดุไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาต แตกต่างไปจากที่ได้รับอนุญาต หรือไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการอนุญาตที่กรมธนารักษ์กำหนด กองทัพบกจึงต้องทำเรื่องส่งคืนที่ราชพัสดุในส่วนนั้นให้กับกรมธนารักษ์ดูแล

- การไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุตามศักยภาพ

พื้นที่ตั้งกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ (สนามเป้า) ปัจจุบันมีศักยภาพที่เปลี่ยนไปจากอดีต โดยพื้นที่ดังกล่าวหากมองในภาพรวมของเมืองนั้น มีศักยภาพในเชิง พาณิชยกรรมเป็นอย่างมาก เพราะเป็นพื้นที่ใจกลางเมืองในย่านธุรกิจ และหากมองถึงนโยบายต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครก็เหมาะสมในการใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นพื้นที่ว่างสาธารณะ และพื้นที่สนับสนุนการที่ขาดแคลนอยู่ในย่านนี้

2. ปัจจัยการดูแลรักษาที่ราชพัสดุ ซึ่งมีปัญหาที่เกิดขึ้นดังนี้

ปัญหา

- ที่ราชพัสดุขาดการดูแลรักษา

ปัญหาข้อนี้ เป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องเนื่องมาจากการมีพื้นที่เหลือจากการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ไม่ได้มีการวางผังแม่บทไว้ ซึ่งกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ก็มีพื้นที่จำนวนหนึ่งซึ่งไม่ถูกใช้งานจึงกลายเป็นพื้นที่รกร้าง ไม่ได้ถูกใช้ให้เกิดประโยชน์

ศักยภาพ

จากการวิเคราะห์ถึงปัจจัยและปัญหา รวมถึงข้อมูล กฎระเบียบและข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุ ประกอบกับนโยบาย หลักนิยมของกองทัพบกในการใช้ที่ราชพัสดุแล้ว พื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ สามารถดำเนินการโดยกองทัพบกจะต้องย้ายกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ออกจากกรุงเทพมหานคร โดยให้คงกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ไว้ในพื้นที่ และควรคำนึงถึงผลกระทบทางด้านครอบครัวกำลังพล ซึ่งให้คงส่วนที่พักอาศัยภายในพื้นที่ไว้ไม่ให้เกิดความเดือดร้อนต่อครอบครัวกำลังพล แล้วจึงดำเนินการจัดทำโครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อตอบสนองต่อนโยบายแล้วแต่กรณีดังนี้

▪ กรณีไม่คืนที่ราชพัสดุให้กับกรมธนารักษ์

หากกองทัพบกยังมีนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยไม่คืนที่ราชพัสดุนี้ให้กับกรมธนารักษ์ สามารถพัฒนาพื้นที่ได้โดยกองทัพบกจัดทำโครงการพัฒนาพื้นที่ ตามศักยภาพของพื้นที่และสนองต่อนโยบายภาครัฐ เพื่อให้ประชาชนเข้ามาใช้ประโยชน์ และเพื่อเป็นสวัสดิการให้กับกำลังพล ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นสวัสดิการภายในส่วนราชการ หรือสวัสดิการในเชิงธุรกิจจะต้องดำเนินการให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ โดยจัดทำโครงการเสนอกระทรวงการคลังผ่านกรมธนารักษ์

ทั้งนี้การจัดวางแผนผังการใช้พื้นที่ที่เหมาะสมขึ้นกับการศึกษาสภาพทางกายภาพของพื้นที่ ตลอดจนการวิเคราะห์สภาพทางกายภาพของพื้นที่ที่สำคัญ

▪ กรณีคืนที่ราชพัสดุให้กรมธนารักษ์

หากกองทัพบกไม่มีนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ กองทัพบกต้องทำเรื่องส่งคืนพื้นที่ในส่วนที่ไม่ใช้ประโยชน์ให้กรมธนารักษ์ดำเนินการต่อไป ซึ่งจะใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างไรนั้นขึ้นกับการพิจารณาของคณะกรรมการที่ราชพัสดุเป็นผู้กำหนดนโยบายต่อไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.1 ตารางสรุปการวิเคราะห์ปัจจัย ปัญหา และศักยภาพ ในการใช้ที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของ กองทัพบก

ปัจจัย	ปัญหา	ศักยภาพ
การใช้ที่ราชพัสดุ	<ol style="list-style-type: none"> 1. การใช้ที่ราชพัสดุไม่เหมาะสม 2. การใช้ที่ราชพัสดุไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาต แตกต่างไปจากตามที่ได้รับอนุญาต หรือไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการอนุญาต 3. การไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุตามศักยภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ กรณีไม่คืนที่ราชพัสดุให้กรมธนารักษ์ <p>กองทัพบกจัดทำโครงการพัฒนาพื้นที่ตามศักยภาพของพื้นที่และสนองต่อนโยบายภาครัฐ เพื่อให้ประชาชนเข้ามาใช้ประโยชน์ และเพื่อเป็นสวัสดิการให้กับกำลังพล ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นสวัสดิการภายในส่วนราชการ หรือสวัสดิการในเชิงธุรกิจจะต้องดำเนินการให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ โดยจัดทำโครงการเสนอกระทรวงการคลังผ่านกรมธนารักษ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรณีคืนที่ราชพัสดุให้กรมธนารักษ์ <p>หากกองทัพบกไม่มีนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ต้องทำเรื่องส่งคืนพื้นที่ในส่วนที่ไม่ใช้ประโยชน์ให้กรมธนารักษ์ดำเนินการต่อไป</p>
การดูแลรักษาที่ราชพัสดุ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ราชพัสดุขาดการดูแลรักษา 2. ที่ราชพัสดุดูถูกดูกรุกหรือละเมิด 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ กรณีคืนที่ราชพัสดุให้กรมธนารักษ์ <p>หากกองทัพบกไม่มีนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ต้องทำเรื่องส่งคืนพื้นที่ในส่วนที่ไม่ใช้ประโยชน์ให้กรมธนารักษ์ดำเนินการต่อไป</p>

5.2 การวิเคราะห์สภาพพื้นที่ย่านสนามเป้า เขตพญาไท

5.2.1 บทบาทและความสำคัญของพื้นที่และความสำคัญขององค์ประกอบของเมืองกับพื้นที่

▪ บทบาทและความสำคัญของพื้นที่

พื้นที่ย่านสนามเป้า เขตพญาไท เป็นพื้นที่ที่อยู่ใจกลางเมือง เป็นย่านที่เป็นจุดผ่านเพื่อเข้าไปสู่จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรของเมือง คือติดต่อกับอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และเป็นศูนย์กลางของระบบคมนาคมขนส่ง ได้แก่ รถโดยสารขนส่งมวลชน(รถประจำทาง) รถตู้ร่วมบริการ และรถตู้โดยสารส่วนบุคคล โดยเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายเพื่อกระจายตัวไปตามส่วนต่าง ๆ ของเมือง ชานเมืองและจังหวัดตามปริมาตร รวมถึงยังมีโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส ซึ่งผ่านเข้ามาในพื้นที่ ส่งผลให้มีการเข้าถึงพื้นที่ได้ดีขึ้น และส่งผลต่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมภายในพื้นที่อีกด้วย อีกทั้งยังมีระบบถนน ระบบทางพิเศษซึ่งมีจุดขึ้นลงภายในพื้นที่ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมถึงศาสนสถาน ได้แก่ ศาลเจ้าศาลเจ้า สยามมพุทธไตรปิฎก ในซอยราชวิถี 2 สยามมพุทธกิจสงเคราะห์ ในซอยบุญอยู่ และสยามมสพพุทธธรรมิก ในซอยอรชรพณภูมิตร โรงพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลพญาไท และโรงเรียน ได้แก่ โรงเรียนรัศมีนานาชาติ โรงเรียนอนุบาลรัศมีนานาชาติ โรงเรียนอนุบาลเพ็ญสันต์ ที่อยู่ภายในพื้นที่ จึงกล่าวได้ว่าพื้นที่ย่านสนามเป้า เขตพญาไทนี้เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในตัวเองค่อนข้างสูง

โดยเฉพาะในด้านศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง นอกจากนี้ภายในพื้นที่ยังมีสถานที่สำคัญ คือ สถานีโทรทัศน์ กองทัพบกช่อง 5 กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และมีอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ของบริษัท และธนาคารต่าง ๆ เรียงรายไปตามถนนพหลโยธิน อีกทั้งพื้นที่นี้ยังเป็นที่ตั้งชุมชนพักอาศัย ทั้งชุมชนบ้านเดี่ยวขนาดเล็ก ตึกแถวและอาคารพาณิชย์ รวมถึงชุมชนภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ที่กระจายตัวอยู่ตามถนนซอยต่าง ๆ ภายในพื้นที่

แต่ในปัจจุบันพื้นที่ในย่านนี้เกิดความเจริญอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอสผ่านเข้ามาในพื้นที่และมีสถานี ได้แก่ สถานีสนามเป้า ตั้งอยู่ในพื้นที่ จึงทำให้บริบทของเมืองเปลี่ยนแปลงไปในเชิงพาณิชย์กรรม ซึ่งดึงดูดให้คนเข้ามาใช้พื้นที่เป็นจำนวนมาก จึงทำให้พื้นที่พัฒนาอย่างรวดเร็ว ขาดการวางแผนพัฒนาพื้นที่อย่างเป็นระบบ ขาดโครงข่ายการสัญจรภายในอย่างทั่วถึง ถนนย่อย ถนนซอยเป็นปลายตัน พื้นที่โดยรวมขาดเอกลักษณ์ นอกจากนี้ยังขาดพื้นที่ว่างสาธารณะภายในพื้นที่เพื่อรองรับการใช้งานอีกด้วย

ดังนั้นบทบาทที่สำคัญของการพัฒนาพื้นที่ คือการพัฒนาองค์ประกอบ โครงสร้าง และโครงข่ายการสัญจรที่สำคัญของเมืองให้มีความสอดคล้องต่อเนื่องกันทั้งระบบ และสร้างเอกลักษณ์ รวมถึงพัฒนาพื้นที่ว่างสาธารณะของชุมชน เพื่อส่งเสริมกิจกรรมการใช้พื้นที่ให้มีคุณภาพและศักยภาพที่ดี และสามารถรองรับผู้คน que เข้ามาใช้ ทั้งคนภายนอกพื้นที่และคนภายในพื้นที่อย่างเพียงพอและเหมาะสม

▪ ความสำคัญขององค์ประกอบของเมืองกับพื้นที่

ตารางที่ 5.2 บทบาทความสำคัญขององค์ประกอบเมืองต่อพื้นที่ย่านสนามเป้า

องค์ประกอบของเมือง	ภาพประกอบ
<p>1) อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เป็น Monument ในระดับเมือง ซึ่งมีประวัติศาสตร์มายาวนาน โดยปัจจุบันเป็น Node ในการเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญของเมือง รองรับบริการสัญจรจาก ถนนพญาไท ถนนดินแดง ถนนพหลโยธิน และถนนราชวิถี รวมถึงเป็นจุดหรือพื้นที่ที่ใช้กระจายการสัญจรของระบบขนส่งมวลชนสาธารณะต่าง ๆ เช่น รถโดยสารประจำทาง รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส รถตู้บริการ</p>	 <p>อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ</p>
<p>2) ทางยกระดับพหลโยธิน ซอย 2 เป็นระบบถนนสายรองในบริเวณพื้นที่ศึกษาและเป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนสายหลัก คือถนนวิภาวดีรังสิต กับถนนพหลโยธิน เพื่อช่วยระบายการจราจรที่มุ่งเข้าสู่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิจากถนนพหลโยธิน และมุ่งเข้าสู่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิจากถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งทางยกระดับพหลโยธิน ซอย 2 เป็นถนนที่ตัดผ่านพื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก</p>	 <p>ทางยกระดับพหลโยธิน ซอย 2</p>

องค์ประกอบของเมือง	ภาพประกอบ
<p>3) ทางพิเศษศรีรัช เป็นระบบถนนพิเศษซึ่งมีจุดขึ้นลงในบริเวณพื้นที่ศึกษา และสามารถเชื่อมต่อกับระบบถนนสายรองในพื้นที่ คือ ถนนดินแดงและถนนพหลโยธิน โดยใช้พื้นที่ใต้ทางพิเศษซึ่งถูกปรับเป็นถนน และนอกจากนี้บริเวณพื้นที่ใต้ทางพิเศษนี้ยังถูกใช้งานเป็นลานกิจกรรม(ลานกีฬา) และใช้เป็นที่จอดรถตู้บริการ ปัจจุบันทางพิเศษศรีรัชจึงมีบทบาทที่สำคัญในการเข้าถึงพื้นที่ศึกษา ด้วยการสัญจรทางบกและเป็นขอบเขตที่ชัดเจนของพื้นที่ศึกษา</p>	 <p data-bbox="1118 645 1278 674">ทางพิเศษศรีรัช</p>
<p>4) พื้นที่สาธารณะในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นพื้นที่โล่งขนาดใหญ่ในบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้าและเป็นพื้นที่ควบคุมโดยกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีเวลาเปิดปิดในการเข้าพื้นที่ ปัจจุบันพื้นที่โล่งภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์นี้ถูกใช้งานเพื่อกิจกรรมนันทนาการ เช่น สนามฟุตบอล สนามบาสเกตบอล สนามฝึกซ้อมขี่ม้า นอกจากนี้ยังใช้เป็นจุดขึ้นลงเฮลิคอปเตอร์ของพระบรมวงศานุวงศ์และผู้บังคับบัญชาชั้นสูง โดยศักยภาพในการรับรู้พื้นที่ยังถูกจำกัดด้วยขอบเขตรั้ว ซึ่งถ้ามีการพัฒนาพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์อย่างถูกต้องจะทำให้พื้นที่สาธารณะนี้เกิดการรับรู้และมีศักยภาพที่ชัดเจนมากขึ้นในบริเวณพื้นที่ศึกษา</p>	 <p data-bbox="1050 1025 1353 1111">พื้นที่สาธารณะในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>
<p>5) ชุมชน ในบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า แบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ ชุมชนที่มีความเป็นมาในการตั้งถิ่นฐานตั้งแต่ออดีตเป็นระยะเวลากว่า 50 ปี ถือเป็นชุมชนใหม่และมีการพัฒนาตัวเองมาตลอดเวลาจึงทำให้สภาพอาคารส่วนใหญ่อยู่ในสภาพปานกลางไม่ทรุดโทรมมาก และชุมชนอีกลักษณะ ได้แก่ ชุมชนทหารเป็นชุมชนของกำลังพลภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งพัฒนาชุมชนตามขนาดพื้นที่และจำนวนของครอบครัวที่มีการขยายตัว ชุมชนประเภทนี้มีการสืบเปลี่ยนหมุนเวียนการใช้อาคารที่พักอาศัยตามวาระการรับราชการ จึงทำให้ชุมชนมีความเสื่อมโทรมแออัด และขาดการบำรุงรักษาจากผู้อยู่อาศัย อีกทั้งจำนวนกำลังพลมีจำนวนเพิ่มขึ้นจึงควรพัฒนารูปแบบอาคารเพื่อให้สอดคล้องกับจำนวนผู้ใช้และพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	 <p data-bbox="1050 1503 1353 1588">ชุมชนภายในพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า</p>  <p data-bbox="1050 1942 1353 2027">ชุมชนภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>

องค์ประกอบของเมือง	ภาพประกอบ
--------------------	-----------

6) ซอยและตรอกขนาดเล็ก เป็นองค์ประกอบของเมืองที่มีความสำคัญอย่างมาก โดยนอกจากช่วยเชื่อมสานโครงข่ายการสัญจรภายในพื้นที่แล้ว บางซอยยังถูกพัฒนาเป็นเส้นทางเชื่อมต่อกับถนนสายหลักและสายรอง เช่น พหลโยธิน ซอย 2 แต่ในสภาพปัจจุบันซอยต่าง ๆ ส่วนใหญ่มีความแคบ เนื่องจากเป็นชุมชนเก่าและบางซอยเป็นซอยตัน ขาดจุดกลับรถทำให้การสัญจรไม่สะดวกที่สำคัญระบบถนนซอยภายในพื้นที่ศึกษาไม่สามารถเชื่อมต่อกับระบบถนนภายในพื้นที่ที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ได้ จึงทำให้ระยะในการเดินทางเพิ่มขึ้นและขาดความสะดวกในการเดินทางซึ่งสามารถพัฒนาการเชื่อมต่อบนถนนเพื่อเพิ่มศักยภาพในพื้นที่



ซอยและตรอกขนาดเล็ก ภายในบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

7) อาคารพาณิชย์กรรมริมถนนสายหลัก ตั้งอยู่ติดถนนพหลโยธิน ถนนดินแดง และถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์กรรม ค้าขาย พักอาศัย และอาคารสำนักงาน เนื่องจากบริเวณพื้นที่ศึกษาเป็นย่านใจกลางเมืองและอยู่ใกล้อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ จึงเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายระบบคมนาคมที่สำคัญของเมือง ซึ่งง่ายต่อการเข้าถึงและมีลักษณะในการถูกมองเห็นที่ดี มีการค้าขายที่ดี โดยเริ่มมีอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ หลังการก่อสร้างรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส ทำให้บทบาทของพื้นที่นี้เป็นย่านพาณิชย์กรรม ย่านค้าขาย เพื่อส่งเสริมพื้นที่ว่างของเมืองที่อยู่ภายในพื้นที่ที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์



อาคารพาณิชย์กรรมริมถนนสายหลัก

8) รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน(บีทีเอส) สร้างขึ้นเพื่อบรรเทาปัญหาจราจรในกรุงเทพมหานคร เป็นโครงสร้างยกระดับขนาดใหญ่พร้อมด้วยสถานีที่มีความสูง 3 ชั้น ในบริเวณพื้นที่ศึกษา โครงสร้างยกระดับนี้อยู่เหนือถนนพหลโยธิน ส่วนสถานี ได้แก่ สถานีสนามเป้า ซึ่งอยู่หน้ากองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ จากขนาดสถานีที่มีขนาดใหญ่จึงสร้างปัญหาให้กับอาคารข้างเคียงในเรื่องระยะห่างระหว่างอาคารกับโครงสร้างสถานี แต่อย่างไรก็ตามโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอสนี้ได้ทำให้เกิดการพัฒนาของพื้นที่โดยรอบสถานีเป็นอย่างมาก และทำให้เข้าถึงพื้นที่ได้ง่าย



รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน(บีทีเอส)

องค์ประกอบของเมือง	ภาพประกอบ
--------------------	-----------

9 คลองสามเสน อยู่ติดกับพื้นที่ศึกษาด้านทิศใต้ ซึ่งในอดีตเป็นเส้นทางสัญจรทางน้ำ เชื่อมต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง ปัจจุบันสภาพน้ำในคลองมีกลิ่นเน่าเหม็นเนื่องจากเป็นคลองที่มีความยาว ไหลผ่านชุมชนจำนวนมาก มีการปล่อยน้ำเสียจากครัวเรือน นอกจากนี้ยังเกิดการรुकล้ำพื้นที่บริเวณริมคลองจากร้านอาหารและบ้านพักอาศัย ทำให้ภูมิทัศน์บริเวณนี้ไม่ดีเท่าที่ควร ซึ่งกรุงเทพมหานครได้ป้องกันการรुकล้ำโดยการติดตั้งรั้วตาข่าย โดยหากมีการพัฒนาพื้นที่ริมคลองนี้จะทำให้มีทัศนียภาพบรรยากาศและการใช้งานที่ดีขึ้น



คลองสามเสน

5.2.2. บทบาทและความสำคัญของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นหน่วยทหารขนาดใหญ่ในย่านสนามเป้า เขตพญาไท โดยเป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์เองมีประวัติที่น่าสนใจ คือ เป็นหน่วยทหารม้ารักษาพระองค์ ซึ่งมีภารกิจในการถวายอารักขาความปลอดภัยส่วนพระองค์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นหน่วยทหารม้าที่มีภารกิจเฉพาะ คือเป็นม้าที่ใช้สำหรับงานพระราชพิธี และถวายงานในพระราชวัง ซึ่งเป็นเหตุผลหลักในการกำหนดที่ตั้งหน่วยในอดีต กล่าวคือม้าไม่สามารถเคลื่อนที่ได้ในระยะไกล จึงต้องอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครใกล้พระบรมมหาราชวัง และต้องมีพื้นที่เพียงพอเพื่อใช้ในการออกกำลังกายและการฝึกซ้อมอยู่เป็นกิจวัตรประจำวัน นอกจากนี้ยังมีทั้งระบบถนน ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ภายในพื้นที่อย่างเพียงพอ และยังเป็นพื้นที่ในการขึ้นลงเฮลิคอปเตอร์เพื่อใช้ในภารกิจต่าง ๆ ทั้งในภาคราชการและภาคเอกชน อีกทั้งยังมีชุมชนพักอาศัยภายในพื้นที่สำหรับกำลังพลของหน่วยงานเองอีกด้วย

ซึ่งปัจจุบันทำเลที่ตั้งกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ กลายเป็นพื้นที่ที่อยู่ใจกลางเมือง อยู่ในย่านที่เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการขนส่ง โดยเฉพาะเมื่อระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอสผ่านเข้ามาในพื้นที่และมีสถานีสนามเป้าตั้งอยู่บริเวณหน้าพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์นั้น ทำให้พื้นที่ดังกล่าวและบริเวณใกล้เคียงเกิดการพัฒนารวดเร็ว นอกจากนั้นนโยบายของกองทัพบกเรื่องการเปิดพื้นที่ทหารเพื่อให้นักธุรกิจภายนอกเข้ามาใช้งานได้นั้น กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์เองก็ได้ดำเนินการตามนโยบายคือได้เปิดพื้นที่ในช่วงเวลาเย็นให้นักธุรกิจภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่ว่างภายใน ทั้งกิจกรรมการออกกำลังกาย การซ้อมกอล์ฟ การเรียนขี่ม้า การใช้พื้นที่เพื่อจัดงาน และการใช้พื้นที่เป็นที่จอดรถเพื่อใช้ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส ซึ่งทำให้พื้นที่ว่างภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์กลายเป็นพื้นที่ว่างสาธารณะเพื่อรองรับกิจกรรมของคนในชุมชน

ดังนั้นบทบาทที่สำคัญของการพัฒนาพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ คือการพัฒนาพื้นที่เพื่อส่งเสริมองค์ประกอบเมืองและโครงข่ายการสัญจร และใช้พื้นที่ให้เหมาะสมกับศักยภาพและบริบทของเมืองในปัจจุบัน รวมถึงการสร้างเอกลักษณ์ให้กับพื้นที่ของหน่วยทหาร และส่งเสริมกิจกรรมการใช้พื้นที่ได้อย่างมีคุณภาพ ทั้งนี้นโยบายในการย้ายหน่วยทหารออกจากกรุงเทพมหานคร จึงเป็นแนวทางหลักเพื่อการพัฒนา

พื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยต้องคำนึงถึงความจำเป็นที่ต้องคงหน่วยทหารบางหน่วยไว้ในพื้นที่ เพื่อลดผลกระทบในเรื่องการรักษาความปลอดภัยและด้านการเมือง ได้แก่ กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ และคำนึงถึงผลกระทบต่อครอบครัวกำลังพล เนื่องจากบางครอบครัวได้ตั้งหลักฐานในกรุงเทพมหานครแล้ว ไม่สามารถย้ายครอบครัวติดตามไปได้ จึงต้องคงพื้นที่ในส่วนพักอาศัยไว้บ้างภายในพื้นที่ นอกจากนี้ยังมีข้อพิจารณาใช้ประโยชน์จากที่ตั้งเดิม โดยสามารถที่จะพิจารณาใช้ที่ดินเป็นอาคารสำนักงานต่าง ๆ ให้เป็นประโยชน์ต่อกองทัพบก หรือประชาชนในกรุงเทพมหานครได้ ซึ่งสามารถตีความได้เป็น 2 แนวทาง คือ แนวทางแรกคือ กองทัพบกจะทำการพัฒนาพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการหรือตามนโยบายด้านอื่น ๆ ของกองทัพบก หรือแนวทางที่สองคือ กองทัพบกส่งคืนที่ราชพัสดุบางส่วนให้กับกรมธนารักษ์บริหารจัดการต่อไป

5.3 สภาพปัญหาและศักยภาพพื้นที่ย่านสนามเป้า เขตพญาไท

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ได้ทำการศึกษาพื้นที่แยกกันออกเป็น 2 ส่วนคือ พื้นที่ศึกษา ได้แก่ พื้นที่ย่านสนามเป้า เขตพญาไท และพื้นที่โครงการ ได้แก่ พื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยจะวิเคราะห์ในภาพรวมของทั้งพื้นที่เกี่ยวกับสภาพปัญหาและศักยภาพ ซึ่งแยกประเด็นปัญหาออกเป็นส่วน ๆ เพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาที่ราชพัสดุในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษาของพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ได้ดังนี้

5.3.1 รูปแบบโครงข่ายการสัญจรและขนส่ง

▪ โครงข่ายการสัญจรโดยยานพาหนะ

ย่านสนามเป้า เป็นพื้นที่ที่อยู่ต่อเนื่องกับย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งเป็นจุดรวมของเส้นทางการสัญจร จึงทำให้มีปริมาณยานพาหนะที่ผ่านในพื้นที่จำนวนมาก โดยถนนสายหลักคือ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนดินแดง มีบทบาทหน้าที่ในการรองรับการสัญจรผ่านและการสัญจรเข้าถึงของยานพาหนะทุกประเภท ส่วนถนนสายรอง ทำหน้าที่เชื่อมต่อโครงข่ายถนนให้มีความต่อเนื่องและช่วยระบายจำนวนยานพาหนะที่ใช้ถนนสายหลัก ถนนสายย่อยหรือถนนซอย ซึ่งเป็นถนนที่มีขนาดเล็กและไม่สามารถขยายถนนเนื่องจากเป็นถนนภายในชุมชน ส่วนใหญ่ขาดความสัมพันธ์กับระบบถนนอื่นและเป็นถนนปลายตัน โดยมีถนนซอยบางถนนที่ถูกพัฒนาเป็นถนนสายรองใช้เชื่อมต่อกับถนนสายหลัก ซึ่งทำให้ไม่ปลอดภัยต่อคนเดินเท้า

ส่วนถนนภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นพื้นที่ทหาร ระบบถนนภายในแบ่งเป็นถนนสายหลัก สายรอง และถนนซอยนั้น ไม่มีการเชื่อมต่อกับระบบถนนภายนอก โดยมีการเชื่อมต่อเป็นจุดเข้าออกของพื้นที่โครงการกับถนนพหลโยธิน และมีการเชื่อมต่อกับถนนสายรอง(ถนนพหลโยธิน ซอย 2) แต่ปัจจุบันถูกปิดไม่ให้มีการใช้งาน ซึ่งจำแนกประเด็นปัญหาและศักยภาพได้ดังนี้

ปัญหา

- ถนนภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ซึ่งมีระเบียบการเข้าออก ขาดความเชื่อมต่อโครงข่ายถนนระดับย่าน ทำให้การเข้าถึงพื้นที่โครงการเข้าถึงได้จากถนนสายหลักและถนนสายรองโดยรอบพื้นที่เท่านั้น

- โครงข่ายถนนในพื้นที่ย่านสนามเป้าขาดลำดับศักยภาพของถนนที่เหมาะสม ถนนสายย่อยหรือถนนซอยต่าง ๆ ขาดการเชื่อมโยงกัน มีขนาดเล็กและเป็นถนนปลายตัน

- ถนนภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ขาดการเชื่อมต่อกับระบบถนนสายย่อยหรือถนนซอยภายในชุมชนใกล้เคียง ทำให้การเข้าออกพื้นที่ของยานพาหนะกระจุกตัวอยู่บริเวณถนนพหลโยธินซึ่งเป็นถนนสายหลัก

- ถนนภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีลักษณะเป็นถนนซอยย่อยและมีขนาดเล็กไม่สามารถใช้งานได้ ปัจจุบันถูกใช้สำหรับกิจกรรมอื่น เช่น จอดรถ ปลูกต้นไม้ เป็นต้น

- ปริมาณการสัญจรโดยยานพาหนะบริเวณถนนสายหลักหนาแน่น โดยที่ถนนสายรองและถนนซอย รวมถึงถนนภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ไม่มีประสิทธิภาพในการบรรเทาความหนาแน่นจากถนนสายหลัก

ศักยภาพ

- ในโครงข่ายระดับย่านมีการเชื่อมโยงและเข้าถึงที่ดีจากพื้นที่อื่น ๆ

- ถนนภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ สามารถพัฒนาให้เชื่อมต่อกับระบบถนนโดยรอบพื้นที่ได้

▪ ระบบขนส่งและที่จอดยานพาหนะ

ในพื้นที่มีระบบขนส่งที่มีความหลากหลายมาก ให้บริการอยู่ในตำแหน่งต่าง ๆ บนพื้นที่สาธารณะ มีศักยภาพในการรองรับและการเปลี่ยนถ่ายระบบขนส่งแตกต่างกัน ซึ่งการเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะใช้การเดินทางเพื่อไปสู่จุดเชื่อมต่อระบบ โดยมีระยะห่างของระบบการขนส่งแต่ละประเภทแตกต่างกันไป และในบางจุดยังเป็นจุดอับสายตา เช่น บริเวณพื้นที่ใต้ทางพิเศษศรีรัชซึ่งเป็นจุดให้บริการรถตู้ อาจทำให้เกิดอันตรายต่อผู้ใช้งานได้ นอกจากนี้จุดให้บริการยังขาดสัญลักษณ์หรือจุดหมายตาที่บ่งบอกความชัดเจน

พื้นที่จอดยานพาหนะในย่านสนามเป้านั้นไม่เพียงพอต่อความต้องการในการจอดเพื่อเชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน โดยที่จอดยานพาหนะที่มีอยู่ปัจจุบันให้บริการเป็นช่วงเวลา ได้แก่ ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ส่วนที่จอดยานพาหนะที่อยู่ในพื้นที่สาธารณะ เช่น ใต้ทางพิเศษศรีรัชถูกจับจองโดยรถตู้บริการและต้องเสียค่าจอด โดยจำแนกประเด็นปัญหาและศักยภาพได้ดังนี้

ปัญหา

- ขาดการเชื่อมต่อของระบบขนส่งสาธารณะ รวมถึงมีระยะห่างที่ไม่เหมาะสม ทำให้ไม่เกิดความต่อเนื่อง

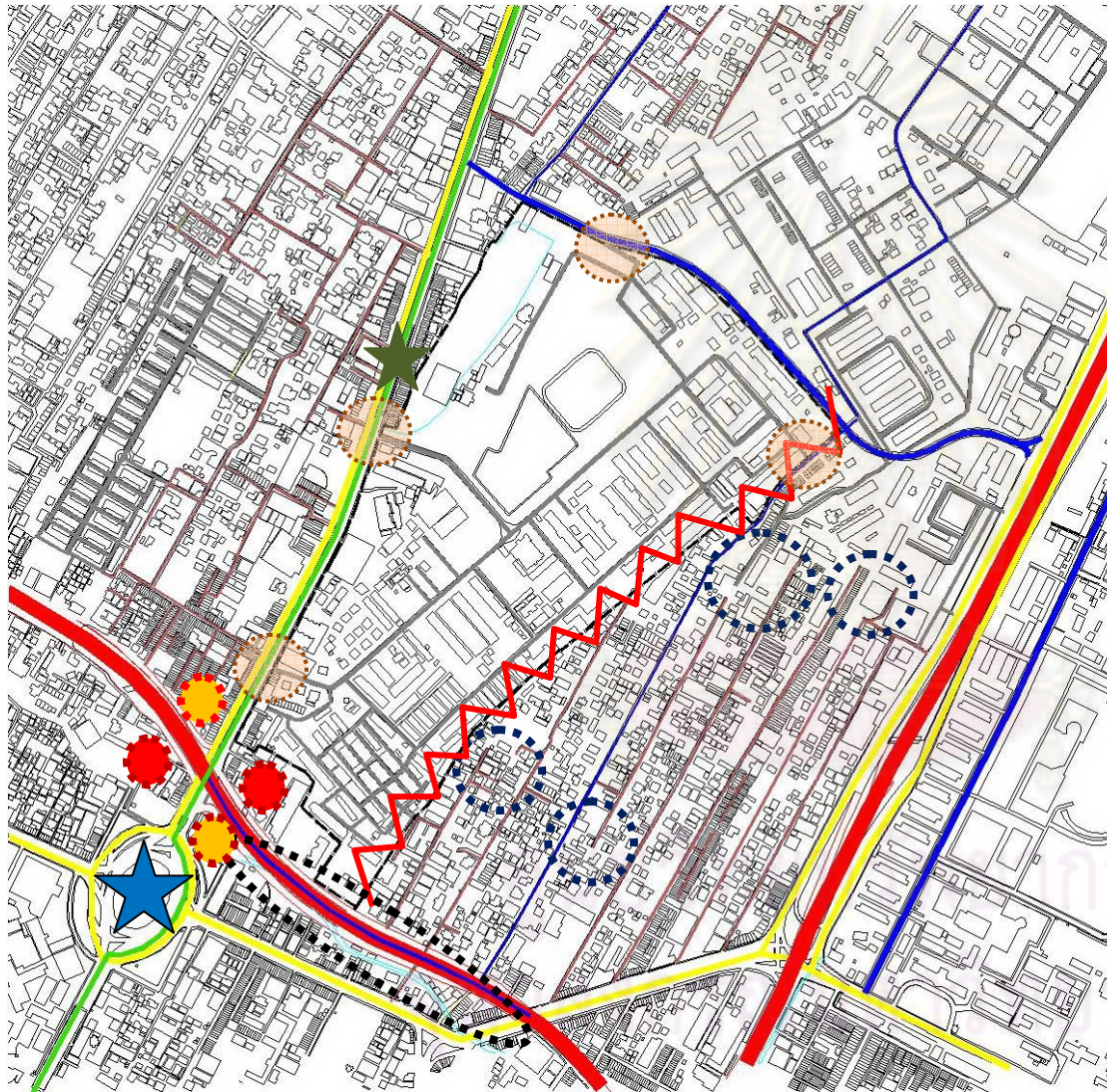
- จุดจอดรถตู้ร่วมบริการใต้ทางพิเศษอยู่ในสภาพที่ไม่เหมาะสม

- ที่จอดยานพาหนะไม่เพียงพอสำหรับผู้ที่ต้องการจอดแล้วใช้บริการขนส่งมวลชน

ศักยภาพ

- พื้นที่โครงการอยู่ใกล้จุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งมีโครงข่ายการให้บริการกระจายไปยังพื้นที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครและมีทางขึ้น-ลงระบบทางพิเศษในพื้นที่ศึกษา

- มีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส ผ่านในพื้นที่ทำให้ช่วยลดปริมาณการใช้ถนนสายหลักและถนนสายรองในพื้นที่ และมีโอกาสพัฒนาทางเดินเท้าเพื่อเชื่อมต่อกับระบบขนส่งอื่น ๆ



แผนที่ที่ 5.1 ปัญหาระบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์		
ปัญหาระบบโครงข่ายการสัญจรและการเข้าถึง		
<ul style="list-style-type: none"> ระบบทางพิเศษ ระบบถนนสายหลัก ระบบถนนสายรอง ระบบถนนซอย ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอช ระบบถนนภายในพื้นที่โครงการ ขอบเขตพื้นที่โครงการ 		
ปัญหา <ul style="list-style-type: none"> ระบบถนนปลายตันในชุมชนที่ขาดการเชื่อมต่อ การขาดความเชื่อมต่อกับถนนภายใน พ.ล.ม. 2 กับชุมชนโดยรอบพื้นที่จุดตรวจได้ทางพิเศษ ศรีรัชที่ขาดการจัดระเบียบ การเข้าถึงพื้นที่ที่ถูกควบคุม 		
ศักยภาพ <ul style="list-style-type: none"> ★ มีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอช ผ่านพื้นที่ศึกษา ★ อยู่ใกล้พื้นที่เปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญของเมือง ⚙ ⚙ มีจุดขึ้น-ลง ระบบทางพิเศษอยู่ในพื้นที่ 		
เห็น 	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	

- โครงข่ายการสัญจรโดยการเดินเท้า

ในพื้นที่ย่านสนามเป้าขาดการเชื่อมต่อประสานกันอย่างเป็นระบบ โดยทางเท้าจะอยู่บริเวณถนนสายหลัก คือถนนพหลโยธินและถนนดินแดง ส่วนถนนสายรองและถนนซอยไม่มีทางเดินเท้า โดยต้องใช้ทางเดินเท้าร่วมกับถนน ซึ่งทำให้เกิดความไม่สะดวกสบายและไม่ปลอดภัย นอกจากนี้ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ไม่มีทางเดินเท้าเพื่อรองรับการสัญจรทางเท้าโดยใช้ทางร่วมกับถนนเช่นกัน ซึ่งทางเดินเท้าที่มีความหนาแน่นมากที่สุด คือ ทางเดินเท้าริมถนนพหลโยธินฝั่งตรงข้ามกับกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ที่เป็นทางเดินเท้าที่มีผู้ใช้งานจำนวนมากและมีขนาดใหญ่ ทำให้มีการรुक้ำพื้นที่ทางเดินเท้าโดยแผงลอย ส่วนทางเดินเท้าบริเวณถนนสายรองมีการใช้งานเบาบางเนื่องจากทางเดินเท้ามีขนาดเล็กและในบางช่วงไม่มีทางเดินเท้าทำให้การเดินเท้าไม่มีความสะดวกประกอบกับกิจกรรมบริเวณริมถนนสายรองและถนนซอยมีลักษณะของที่พักอาศัยและชุมชน โดยจำแนกประเด็นปัญหาและศักยภาพได้ดังนี้

- ปัญหา

- เส้นทางเดินเท้าขาดความเชื่อมต่อกัน โดยเฉพาะทางเดินเท้าจากถนนสายหลักขาดการเชื่อมต่อที่ดีกับทางเดินเท้าที่ต่อกับถนนสายรองและถนนซอย
- ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ไม่มีทางเดินเท้า เนื่องจากงานออกแบบถนนของกองทัพบกซึ่งเป็นแบบมาตรฐานไม่ได้กำหนดทางเดินเท้าไว้ในแบบทุก ๆ ขนาดของถนน
- เส้นทางเดินเท้าบริเวณถนนสายหลัก(ถนนพหลโยธิน) ที่มีผู้ใช้งานจำนวนมากนั้นอยู่ในระดับเดียวกับถนนทำให้เกิดมลพิษทางฝุ่น ควัน และเสียงกับผู้ใช้งาน
- เส้นทางเดินเท้าของถนนซอยภายในชุมชน ส่วนใหญ่ผู้ใช้ทางเดินเท้าต้องใช้เส้นทางร่วมกับการพาหนะ ทำให้เกิดความไม่สะดวกสบายและก่อให้เกิดอันตราย

- ศักยภาพ

- ขนาดทางเดินเท้าบริเวณถนนสายหลักมีขนาดกว้าง สามารถรองรับความหนาแน่นของปริมาณผู้ใช้งานได้ดี
- มีเส้นทางเท้ายกระดับต่อเนื่องจากสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายสีเขียวเข้มบริเวณพื้นที่ศึกษา

5.3.2 รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

- ประโยชน์การใช้ที่ดิน

การใช้ที่ดินมีรูปแบบการผสมผสานโดยมีสัดส่วนของพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินทางราชการที่อยู่ในครอบครองของราชพัสดุ และพื้นที่เอกชนที่ใช้เป็นที่พักอาศัย รองลงมาคืออาคารพาณิชย์กรรมและอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย ซึ่งอยู่บริเวณริมถนนสายหลักโดยรอบของพื้นที่ศึกษา เช่น อาคารสำนักงาน อาคารแถวพาณิชย์กรรมพักอาศัย นอกจากนี้บริเวณพื้นที่ศึกษายังอยู่ติดกับอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งเป็นจุดรวมกิจกรรมการค้าและบริการ การเปลี่ยนถ่ายการสัญจรและกิจกรรมทางสังคมที่มีความหลากหลาย จึงทำให้เห็นว่าที่ราชพัสดุที่อยู่ในการดูแลของกองทัพบก ขาดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ และขาดความกลมกลืนกับพื้นที่รอบข้าง เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินริมถนนสายหลักที่ส่งเสริมด้านพาณิชย์กรรม และการใช้ประโยชน์ที่ว่างภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ นอกจากนี้ยังขาดการวางแผนการใช้

ประโยชน์ที่ดินและอาคารให้สอดคล้องกับลำดับศักยภาพการเข้าถึงที่เหมาะสม โดยจำแนกประเด็นออกเป็นปัญหา และศักยภาพดังนี้

ปัญหา

- ขาดการส่งเสริมการใช้ที่ดินบริเวณริมถนนสายหลัก(ถนนพหลโยธิน) ที่มีศักยภาพทางด้านพาณิชยกรรม ซึ่งจะทำได้ดึงดูดคนให้เข้ามาในพื้นที่
- ขาดการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับลำดับศักยภาพการเข้าถึงที่เหมาะสม
- การใช้ที่ดินเพื่อราชการ(กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์) มีขนาดใหญ่เกินไป ทำให้ใช้ศักยภาพของที่ดินไม่เกิดประโยชน์สูงสุด
- ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณใต้ทางด่วนยกระดับ ซึ่งปัจจุบันเป็นที่จอดรถผู้ร่วมบริการ ซึ่งเป็นจุดอันตรายให้เกิดความสัมพันธ์กับพื้นที่ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- ขาดการส่งเสริมการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมพักอาศัยในพื้นที่ชุมชน

ศักยภาพ

- ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ มีที่ว่างขนาดใหญ่ สามารถพัฒนาการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดให้สอดคล้องกับนโยบายของเขตพญาไทได้
- พื้นที่ริมถนนพหลโยธินมีศักยภาพทางด้านพาณิชยกรรม เนื่องจากใกล้กับแหล่งงานในพื้นที่และอยู่ในบริเวณพื้นที่เปลี่ยนถ่ายการสัญจรย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ
- พื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นที่ราชพัสดุขนาดใหญ่และมีกรรมกรักรักษาเป็นเจ้าของตัวเอง ซึ่งเหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่

▪ สภาพและรูปแบบอาคาร

สภาพอาคารภายในพื้นที่ศึกษายานสนามเป้าส่วนใหญ่มีสภาพปานกลางไปจนถึงทรุดโทรม และมีความสูงโดยรวมไม่เกิน 10 ชั้น ซึ่งสามารถแยกประเด็นปัญหาและศักยภาพของสภาพอาคารและรูปแบบอาคารเป็น 2 ส่วนคือ

1) อาคารภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีความสูงไม่เกิน 7 ชั้น สภาพอาคารปานกลางไปจนถึงทรุดโทรม ลักษณะการจัดวางอาคารมีความขัดแย้งกับพื้นที่โดยรอบ และขาดเอกลักษณ์ของอาคารเนื่องจากมีความหลากหลายของรูปแบบอาคาร รวมถึงสีของอาคารขาดความเป็นระเบียบ จึงทำให้เหมาะกับการพัฒนารูปแบบการจัดวางอาคารให้เกิดความคุ้มค่ากับพื้นที่และเพิ่มที่ว่างสาธารณะกับพื้นที่

2) อาคารโดยรอบพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นอาคารพักอาศัยมีความสูงโดยรวมไม่เกิน 8 ชั้น ส่วนใหญ่เป็นบ้านพักอาศัย 1-2 ชั้น ส่วนริมถนนพหลโยธินเป็นอาคารแถวพาณิชยกรรมพักอาศัยและสำนักงาน ซึ่งมีความสูงมากกว่า 7 ชั้น สภาพปานกลางถึงดี แต่ขาดความต่อเนื่องของอาคารบริเวณริมถนนพหลโยธินฝั่งกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ จึงทำให้กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในขาดความต่อเนื่อง โดยจำแนกประเด็นปัญหาและศักยภาพดังนี้

ปัญหา

- ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ สัดส่วนความสูงของอาคารมีความแตกต่างกันมาก โดยอาคารที่มีความสูง 4-7 ชั้น อยู่บริเวณริมขอบของพื้นที่ ทำให้เกิดความรู้สึกตัดขาดจากพื้นที่โดยรอบ
- สภาพอาคารภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีความทรุดโทรม ขาดการบำรุงรักษา ทำให้เกิดสภาพแวดล้อมในชุมชนที่ไม่ดี
- รูปแบบอาคารภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีความหลากหลายจนขาดเอกลักษณ์ที่ส่งเสริมจินตภาพที่ดีภายในชุมชน
- กลุ่มอาคารที่มีความทรุดโทรมภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งอยู่บริเวณริมถนนพลโยธินไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์ทำให้ขาดความต่อเนื่องและไม่มีความสัมพันธ์กับอาคารภายนอก
- ขาดการส่งเสริมการใช้อาคารประเภทพาณิชย์กรรมพักอาศัย ในพื้นที่ชุมชน เพื่อส่งเสริมกิจกรรมในชุมชนและดึงดูดผู้สัญจรให้ผ่านเข้ามาในพื้นที่

ศักยภาพ

- ตามนโยบายของกองทัพบกให้ย้ายหน่วยทหารออกจากกรุงเทพมหานคร แต่ให้คงหน่วยทหารบางหน่วย ได้แก่ กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ไว้ในพื้นที่ และให้พิจารณาใช้ที่ดินเป็นอาคารสำนักงานต่าง ๆ ให้เป็นประโยชน์ต่อกองทัพบก หรือประชาชนในกรุงเทพมหานครนั้น ทำให้สามารถพัฒนาและปรับปรุงอาคารที่มีความทรุดโทรมให้เหมาะสมกับพื้นที่โดยรอบ เพื่อเกิดประโยชน์สูงสุดได้

5.3.3 รูปแบบโครงสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

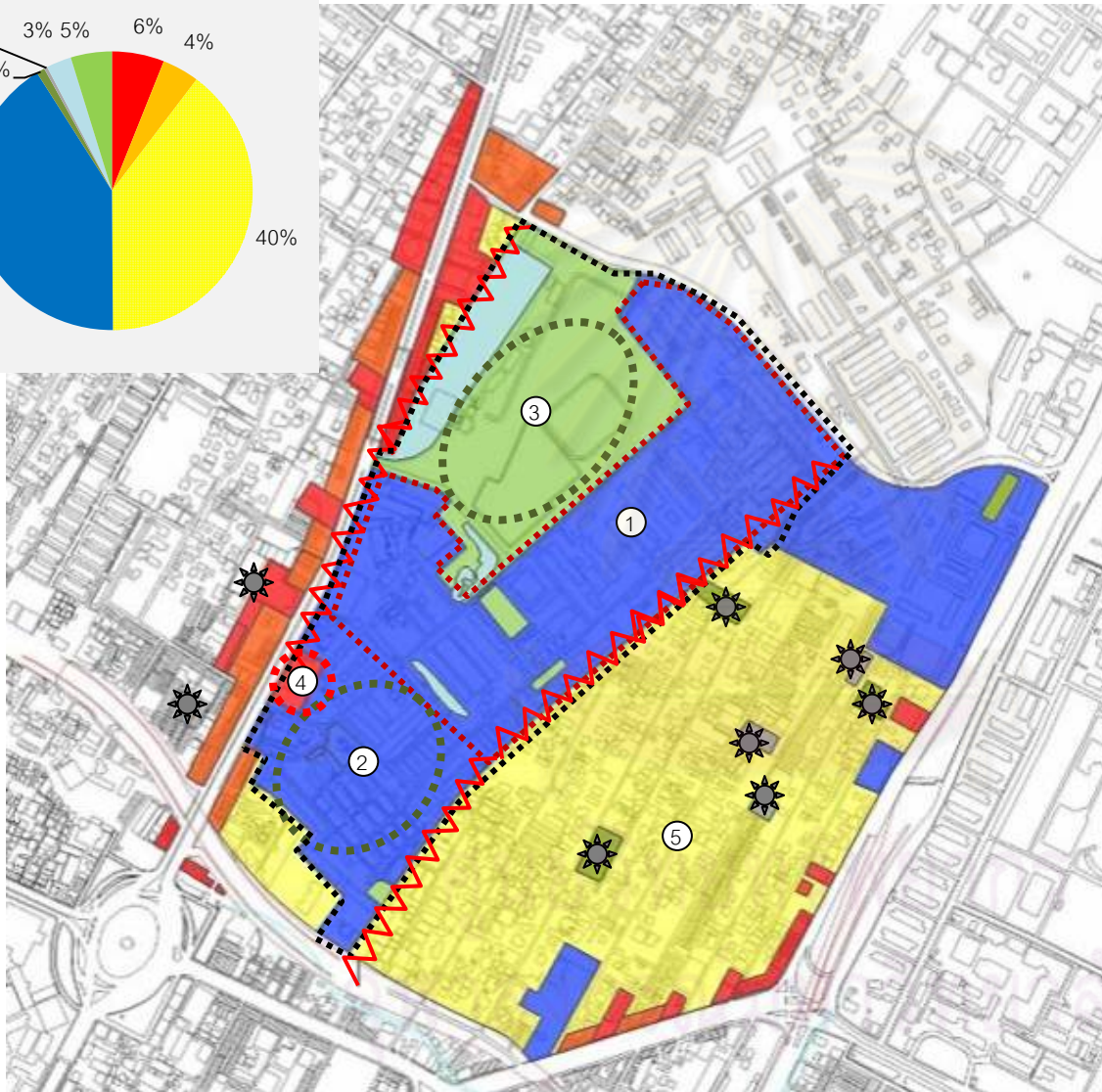
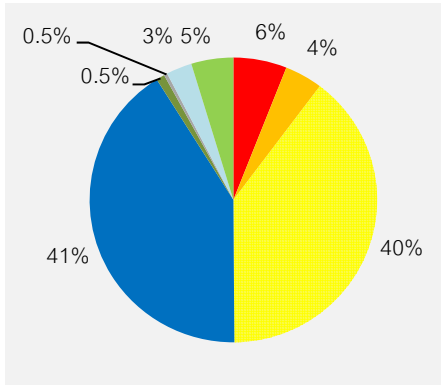
บริเวณโดยรอบพื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นชุมชนพักอาศัย ระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการค่อนข้างเพียบพร้อม เนื่องจากเป็นชุมชนเก่าอยู่ย่านใจกลางเมือง และมีการพัฒนาสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดี นอกจากนี้ในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ซึ่งเป็นพื้นที่ของทางราชการที่มีเนื้อที่ขนาดใหญ่ ยังมีบ่อรับน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่เขตพญาไท

ปัญหา

- สาธารณูปโภค เช่น สายไฟฟ้า สายโทรศัพท์ ขาดการดูแลให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย
- การเข้าถึงสาธารณูปการ ในพื้นที่ศึกษาเข้าถึงได้ยาก เนื่องจากระบบการสัญจรในพื้นที่ขาดการเชื่อมต่อโครงข่าย
- สาธารณูปการบางอย่างยังมีความขาดแคลน เช่น ห้องสมุดชุมชน
- พื้นที่รับน้ำภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งมีขนาดใหญ่แต่ไม่มีการใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ

ศักยภาพ

- บ่อพักน้ำขนาดใหญ่สามารถพัฒนาเพื่อประโยชน์สาธารณะ
- มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและระบบวิศวกรรมพื้นฐานทั้งในและรอบพื้นที่ ตามแนวทางการพัฒนาเมืองของกรุงเทพมหานคร



แผนที่ที่ 5.2 ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดิน	
<ul style="list-style-type: none"> การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย การใช้ที่ดินประเภทกึ่งที่อยู่อาศัยหรือกึ่งพาณิชยกรรม การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา การใช้ที่ดินประเภทเพื่อนันทนาการ การใช้ที่ดินประเภทเพื่อศาสนา ขอบเขตพื้นที่โครงการ ☀ สาธารณูปการในพื้นที่ศึกษา 	
ปัญหา	
<ul style="list-style-type: none"> ① สัดส่วนของพื้นที่ราชการที่มากเกินไป ② ส่วนพักอาศัยของ พล.ม.2ที่มีความแออัดมากและมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า ③ พื้นที่ว่างภายในพล.ม. 2 ที่ขาดความเชื่อมต่อและรับรู้จากภายนอก ④ พื้นที่กิจกรรมพาณิชยกรรมภายใน พล.ม. 2 ที่มีสัดส่วนน้อยเกินไปไม่เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ ⑤ พื้นที่พักอาศัยโดยรอบในพื้นที่ศึกษาขาดความสัมพันธ์กับพื้นที่โครงการ 	
⚡ แสดงพื้นที่ที่ขาดความสัมพันธ์กับพื้นที่และสาธารณูปการ โดยรอบ	
ศักยภาพ	
พื้นที่ศึกษาอยู่ใจกลางเมืองมีศักยภาพสูงในการพัฒนา	
เห็น 	สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.3.4 รูปแบบพื้นที่ว่างและพื้นที่สาธารณะ

สภาพพื้นที่ว่างในย่านสนามเป้า เขตพญาไท แบ่งแยกได้ 2 ประเภทคือ ที่ว่างในบริเวณพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นชุมชนพักอาศัย มีลักษณะเป็นที่ว่างที่มีขอบเขตปิดล้อมมิดชิด คือ ที่ว่างที่เป็นพื้นที่ระหว่างบ้าน มีการป้องกันไม่ให้บุคคลภายนอกเข้ามาในพื้นที่เพื่อความปลอดภัยของชุมชน ส่วนที่ว่างอีกประเภทคือ ที่ว่างภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งมีลักษณะเป็นที่ว่างระหว่างอาคารหรือที่ว่างเพื่อภารกิจภายในหน่วยงาน โดยเชื่อมต่อกันโดยไม่มีขอบเขตปิดล้อมหรือป้องกัน จึงแตกต่างจากที่ว่างภายในพื้นที่ศึกษา

พื้นที่สาธารณะแยกได้เป็น 2 ลักษณะ โดยแบ่งเป็น

1) ระดับย่าน คือ พื้นที่สาธารณะบริเวณกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นพื้นที่ขนาดใหญ่รองรับกิจกรรมภายในพื้นที่ย่านสนามเป้า และมีการกระจายตัวเข้าไปในชุมชนของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ แต่ขาดการเชื่อมต่อกัน นอกจากนี้ยังขาดการรับรู้จากภายนอกในระดับพื้นดิน เพราะมีแนวอาคารปิดกั้นไว้ แต่สามารถรับรู้ได้ในระดับสูงกว่พื้นดิน คือ จากสถานีรถไฟฟ้าสนามเป้า

2) ระดับชุมชน พื้นที่สาธารณะระดับชุมชน ส่วนใหญ่เป็นลานโล่ง เช่น ที่ว่างบริเวณหน้าศาสนสถานในพื้นที่ หรือที่ว่างสาธารณะบริเวณทางเท้า ซึ่งใช้ประกอบกิจกรรมการค้าในบางช่วงเวลา นอกจากนี้ยังมีพื้นที่บริเวณใต้ทางพิเศษศรีรัชที่เป็นที่สาธารณะที่ถูกใช้ประโยชน์ในการจอดรถผู้โดยสารส่วนบุคคล ซึ่งพื้นที่ทั้งสองมีปัญหาในเรื่องการเชื่อมต่อในการใช้งานพื้นที่สาธารณะทั้งในระดับชุมชนและระดับย่าน

พื้นที่ที่ทิ้งร้างภายในพื้นที่ เกิดจากปัญหาการเข้าถึงและสภาพการสัญจรที่ไม่เชื่อมต่อกัน มีลักษณะเป็นถนนปลายตัน จึงทำให้ถูกทิ้งร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์ เช่น บริเวณด้านข้างพื้นที่ใต้ทางพิเศษศรีรัช ซึ่งไม่สามารถเข้าถึงได้ หรือบริเวณใต้ทางยกระดับพหลโยธิน ซอย 2 ซึ่งอยู่ในพื้นที่ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

ปัญหา

- พื้นที่ว่างสาธารณะที่มีอยู่ขาดความเชื่อมต่อกันในระดับย่าน ทำให้ที่ว่างสาธารณะนั้น ๆ ไม่ได้ถูกใช้งานอย่างเต็มประสิทธิภาพ

- พื้นที่ว่างสาธารณะภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ขาดการรับรู้จากภายนอก และมีข้อจำกัดเรื่องจุดเข้าออก ทำให้การใช้พื้นที่ว่างสาธารณะในระดับย่านไม่ทั่วถึง

- พื้นที่ว่างสาธารณะภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ขาดการส่งเสริมกิจกรรมการใช้พื้นที่ ทำให้ผู้เข้ามาใช้ถูกจำกัดประเภทการใช้งาน ขาดความหลากหลายในการทำกิจกรรมในพื้นที่

- ที่ว่างระหว่างอาคารภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ เนื่องจากระยะห่างระหว่างอาคารที่ไม่เหมาะสม

- พื้นที่ว่างใต้ทางพิเศษรวมถึงพื้นที่ข้างเคียง ขาดการพัฒนาการเชื่อมต่อและเข้าถึง ทำให้พื้นที่ถูกปล่อยให้รกร้าง ไม่ได้ใช้ประโยชน์

ศักยภาพ

- ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีที่ว่างขนาดใหญ่ สามารถพัฒนาศักยภาพของการใช้ที่ดินให้เป็นที่ว่างสาธารณะระดับย่านได้

- การเข้าถึงที่ว่างภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ สามารถเข้าถึงได้จากถนนสายหลัก และสายรอง
- ทางเดินเท้าซึ่งเป็นที่ว่างริมถนนพลโยธินและมีความกว้าง สามารถพัฒนาการเชื่อมต่อด้วย ทางเท้ากับพื้นที่ว่างภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

5.3.5 รูปแบบขอบเขตและการเข้าถึง

พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้าซึ่งอยู่ใกล้กับจุดเปลี่ยนถ่ายการสัญจรที่สำคัญของเมือง ทำให้การเข้าถึงพื้นที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกโดยระบบถนนสายหลัก และสายรองที่อยู่โดยรอบพื้นที่ นอกจากนี้การเข้าถึงพื้นที่ยังเข้าถึงได้จากระบบทางพิเศษ และระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส ส่วนพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งอยู่ในพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้าการเข้าถึงสามารถเข้าถึงได้จำกัด โดยเข้าถึงได้จากถนนสายหลักคือ ถนนพลโยธินซึ่ง เข้าได้ 2 ช่องทาง และจากถนนสายรอง คือ ถนนพลโยธินซอย2 เข้าถึงได้ 1 ช่องทาง ส่วนการเข้าถึงจากระบบถนนซอยนั้นปัจจุบันมีทางเข้าออกแต่ไม่สามารถใช้งานได้เนื่องจากมีการปิดจุดเข้าออก

ขอบเขตของพื้นที่ศึกษาจะอาศัยระบบถนนที่อยู่โดยรอบเป็นตัวกำหนดขอบเขตของพื้นที่ศึกษา โดยชุมชนที่พักอาศัยโดยมากจะมีขอบเขตที่ชัดเจน เนื่องจากเป็นพื้นที่ส่วนบุคคล และบริเวณริมถนนสายหลักคือ ถนนพลโยธินและถนนดินแดง แนวอาคารแถวเปรียบเสมือนกำแพงถนนที่แสดงขอบเขตที่ชัดเจน ส่วนพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีแนวขอบเขตรั้วแสดงขอบเขตและมีการรักษาความปลอดภัย ทำให้พื้นที่ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ถูกแยกออกจากเนื้อเมืองในย่านสนามเป้า โดยแยกประเด็นปัญหาและศักยภาพได้ดังนี้

ปัญหา

- การเข้าถึงพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ขาดการเชื่อมต่อจากระบบโครงข่ายถนนภายในชุมชนพื้นที่ศึกษา
- ขอบเขตของพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งมีความชัดเจนจากแนวรั้วที่มีหลายรูปแบบ ทำให้เป็นตัวแบ่งแยกกับพื้นที่ของชุมชนโดยรอบ ทำให้การเข้าถึงพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ถูกตัดขาดจากชุมชน
- แนวอาคารแถวพาณิชยกรรมบริเวณริมถนนพลโยธิน ซึ่งทำหน้าที่เป็นกำแพงถนน ทำให้การรับรู้ถึงการเข้าถึงพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ถูกแบ่งกัน
- การเข้าถึงจากพื้นที่ใต้ทางพิเศษศรีรัชไม่สามารถทำได้ จึงทำให้ต้องเข้าจากถนนพลโยธินเพียงช่องทางเดียว ทำให้เป็นการเพิ่มปริมาณยานพาหนะบนถนนสายหลัก

ศักยภาพ

- พื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีศักยภาพในการเข้าถึงได้จากถนนสายหลัก คือ ถนนพลโยธิน ถนนสายรอง คือ ถนนใต้ทางพิเศษศรีรัช และถนนยกระดับพลโยธินซอย2
- พื้นที่ศึกษามีโครงข่ายการสัญจรที่ค่อนข้างสมบูรณ์อยู่โดยรอบ

5.3.6 ลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจในบริเวณพื้นที่

กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่ย่านสนามเป้า เขตพญาไท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นชุมชนพักอาศัย จะมีความแตกต่างจากบริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ โดยเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายที่สำคัญของเมือง เน้นรองรับ

ผู้คนจากภายนอกที่เข้ามาในพื้นที่เพื่อเปลี่ยนถ่ายการสัญจร ดังนั้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจในย่านสนามเป้าจึงเกาะตัวอยู่ตามถนนสายหลัก ที่มุ่งเข้าสู่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ คือ ถนนพหลโยธินและถนนดินแดง สอดคล้องกับกิจกรรมบริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ นอกจากนี้อาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ บริเวณริมถนนพหลโยธินยังส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจในช่วงเวลากลางวัน ส่วนเวลากลางคืนจะเริ่มเบาบาง

ในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคม จะมีความแตกต่างออกไป โดยพื้นที่ส่วนสำนักงานถูกใช้งานในเวลาราชการ ส่วนพื้นที่พักอาศัยถูกใช้งานตลอดเวลา กิจกรรมทางเศรษฐกิจจะมีอยู่เบาบาง เนื่องจากข้อกำหนดในการใช้ที่ราชพัสดุซึ่งมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้พื้นที่ริมถนนพหลโยธินฝั่งกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ที่มีศักยภาพ ขาดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

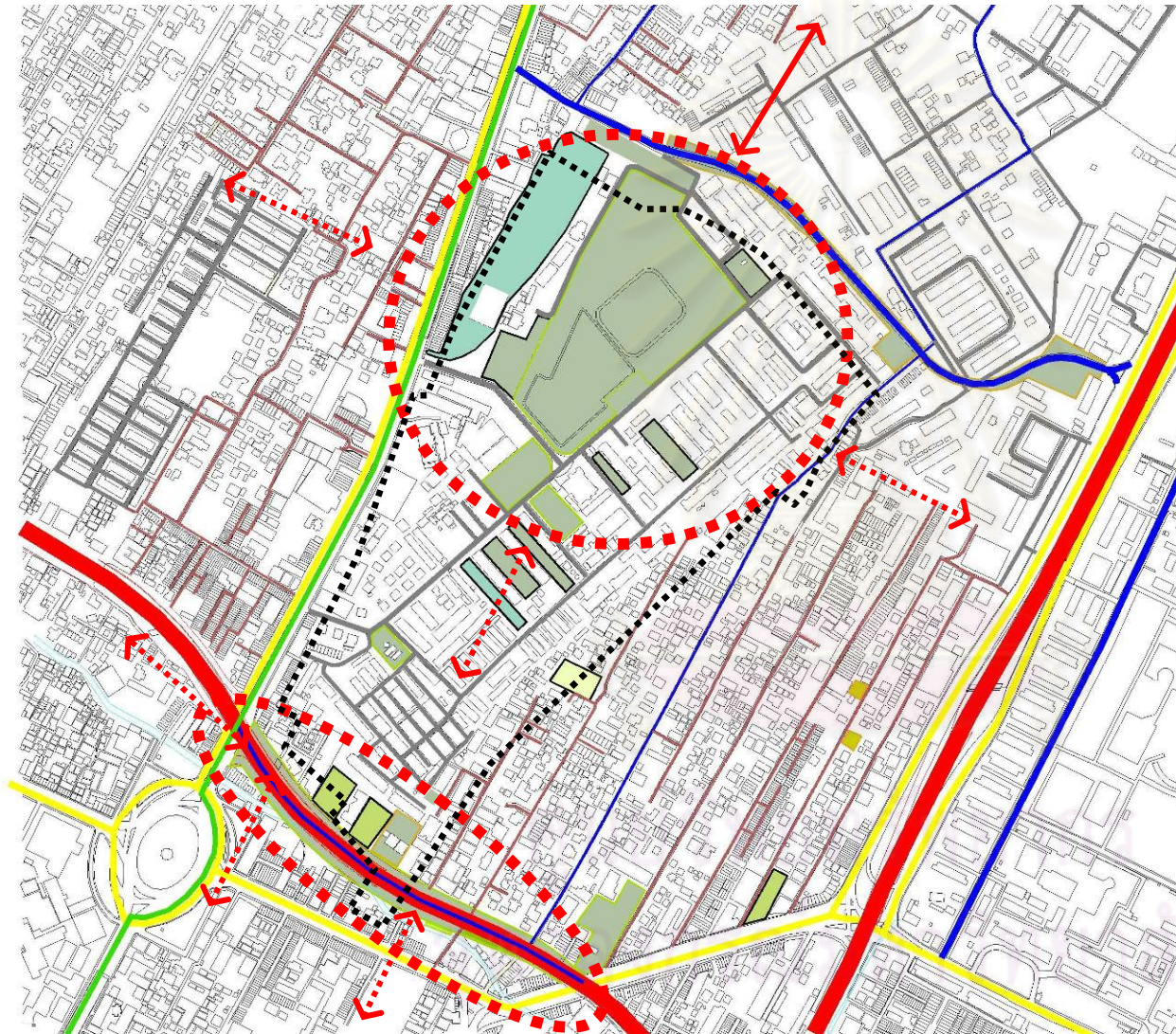
รูปแบบเศรษฐกิจสัญจรในพื้นที่ศึกษา บริเวณพื้นที่ว่างสาธารณะติดถนนสายหลักที่มุ่งเข้าสู่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ จะมีกิจกรรมเศรษฐกิจที่คึกคักและหนาแน่นในช่วงเวลากลางวัน ส่วนเวลากลางคืนจะเริ่มเบาบางตามปริมาณผู้ใช้ที่น้อยลง แต่กิจกรรมเศรษฐกิจนี้จะไม่มีความต่อเนื่องเข้าสู่ชุมชน เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ไม่มีโอกาสผ่านและขาดการวางแผนการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารภายในบริเวณชอยและชุมชน โดยแยกประเด็นปัญหาและศักยภาพได้ดังนี้

ปัญหา

- พื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุมีข้อจำกัดในการใช้พื้นที่เพื่อแสวงหาประโยชน์และขาดความเข้าใจในข้อกำหนด ทำให้พื้นที่ริมถนนพหลโยธิน ซึ่งมีศักยภาพในทางเศรษฐกิจไม่ได้ถูกใช้งานอย่างเหมาะสม
- ชุมชนในพื้นที่ย่านสนามเป้า ขาดพื้นที่สาธารณะเพื่อรวมกลุ่มทางสังคม
- รูปแบบการค้าและบริการมีอยู่บริเวณที่ว่างสาธารณะริมถนนสายหลัก แต่ไม่มีในพื้นที่ชุมชนและภายในชอย
- กิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ขาดการจัดการและรับรู้ของคนภายนอก
- ขาดความหลากหลายของการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในชุมชน จึงขาดการดึงดูดให้มีการสัญจรผ่านไปมาตามลำดับศักยภาพถนน

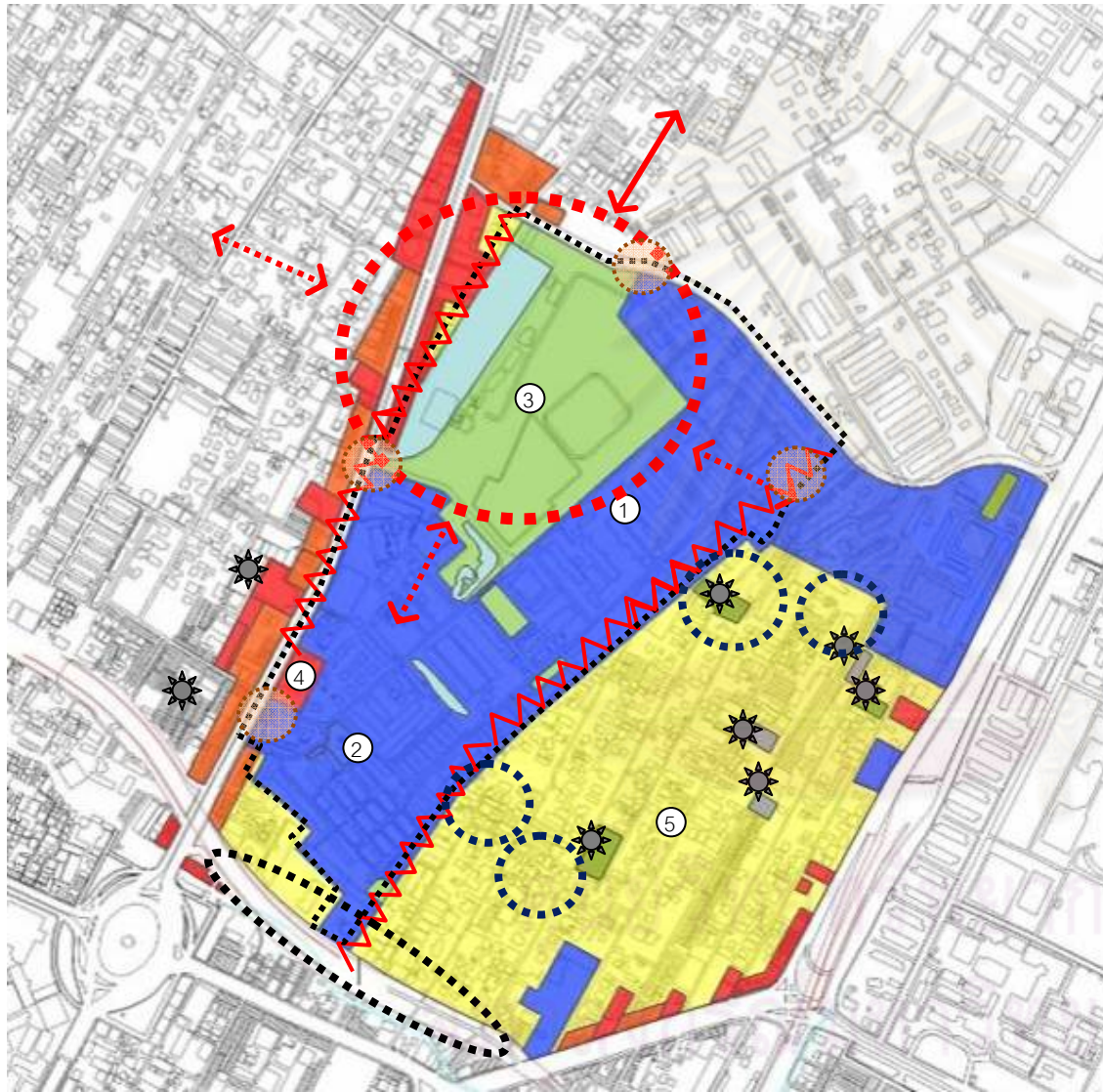
ศักยภาพ

- ที่ราชพัสดุในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ สามารถพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมได้ถ้ามีความเข้าใจในข้อกำหนด
- พื้นที่ริมถนนพหลโยธินมีศักยภาพสูง เนื่องจากมีแหล่งงานและอัตราการสัญจรผ่านจำนวนมาก
- เส้นทางเดินเท้าติดถนนสายหลักมีกิจกรรมที่หลากหลาย เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมที่คึกคัก ทำให้พื้นที่มีชีวิตชีวา



แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ปัญหาความสัมพันธ์ที่ว่างและที่ว่างสาธารณะ	
	พื้นที่ว่างที่ไม่ถูกใช้ประโยชน์ได้ทางพิเศษ ศรีรัช
	พื้นที่ว่างที่มีการควบคุมการเปิด - ปิด
	แสดงความสัมพันธ์กับพื้นที่รอบข้างไม่ได้
	แสดงความสัมพันธ์กับพื้นที่รอบข้างดี
ให้นือ 	สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ 5.3 ปัญหาความสัมพันธ์ที่ว่างและที่ว่างสาธารณะ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า



แผนที่ที่ 5.4 สรบบัณฑิตทางกายภาพ บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
สรุปปัญหาบริเวณพื้นที่ศึกษา	
<ul style="list-style-type: none"> ----- ขอบเขตพื้นที่โครงการ ☀️ อาคารรูปการในพื้นที่ศึกษา 	
ปัญหา	
①	สัดส่วนของพื้นที่ราชการที่มากเกินไป
②	ส่วนพักอาศัยของ พล.ม.2ที่มีความแออัดมากและมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่คุ้มค่า
③	พื้นที่ว่างภายในพล.ม. 2 รอ. ที่ขาดความเชื่อมต่อและรับรู้จากภายนอก
④	พื้นที่กิจกรรมพาณิชยกรรมภายในพล.ม. 2 รอ. ที่มีสัดส่วนน้อยเกินไปไม่เหมาะสมกับ ศักยภาพของพื้นที่
⑤	พื้นที่พักอาศัยโดยรอบในพื้นที่ศึกษาขาดความสัมพันธ์กับพื้นที่โครงการ
⊙	ระบบถนนปลายตันในชุมชนที่ขาดการเชื่อมต่อ
⊖	พื้นที่ว่างได้ทางพิเศษ ศรีรัชที่ขาดการจัดระเบียบ
⊕	พื้นที่ว่างที่มีการควบคุมการเปิด - ปิด
⊙	การเข้าถึงพื้นที่ที่ถูกควบคุม
⚡	แสดงพื้นที่ที่ขาดความสัมพันธ์กับพื้นที่และสาธารณูปการ โดยรอบ
⊕	แสดงความสัมพันธ์กับพื้นที่รอบข้างไม่ดี
⊕	แสดงความสัมพันธ์กับพื้นที่รอบข้างดี
เห็น ⌚	สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.4 นิยามการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

การวิจัยนี้จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาการใช้ประโยชน์ที่ดินของที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมืองและอยู่ใกล้จุดเปลี่ยนด้านคมนาคมที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร คือ อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ โดยสามารถสร้างความเชื่อมโยงการสัญจรและพื้นที่สาธารณะที่มีอยู่ในบริเวณพื้นที่ศึกษา ย่านสนามเป้า ซึ่งทำการศึกษาถึงรายละเอียดของพื้นที่ เพื่อสร้างแนวความคิดและหาแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ราชพัสดุทางด้านกายภาพ รวมถึงสร้างความสอดคล้องกับพื้นที่โดยรอบ โดยการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ศึกษา ย่านสนามเป้า ทั้งพัฒนาการทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ซึ่งได้แก่ การศึกษาการพัฒนาการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่ของพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์และพื้นที่โดยรอบ การขยายตัวของเมืองและประชากร โดยมุ่งเน้นการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร การศึกษาโครงข่ายการสัญจรในระบบต่าง ๆ การศึกษามวลอาคารและพื้นที่ว่าง รวมถึงการศึกษาถึงศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ว่างสาธารณะในพื้นที่ เป็นต้น ตลอดจนรูปแบบกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมภายในพื้นที่ โดยทำการวิเคราะห์ถึงจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาสและภาวะคุกคามของพื้นที่ เพื่อสร้างแนวทางการพัฒนาพื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ทางด้านกายภาพ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับสภาพพื้นที่และบริบทของเมืองในปัจจุบัน

5.5 วิสัยทัศน์ในการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

จากการศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่ราชพัสดุ การศึกษาและวิเคราะห์สภาพของพื้นที่ย่านสนามเป้า และพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นกรณีศึกษา รวมทั้งกฎหมายและแนวทางพัฒนาที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่นำไปสู่วิสัยทัศน์และบทบาทในการพัฒนาพื้นที่ในอนาคตได้ดังนี้

1) การเป็นที่ราชพัสดุซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเข้าถึงด้วยระบบการสัญจรที่มีอย่างสมบูรณ์ ประกอบกับพื้นที่อยู่ในแหล่งงานและชุมชนขนาดใหญ่ การพัฒนาพื้นที่มีวิสัยทัศน์เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง ซึ่งถูกกำหนดเป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นตามพระราชบัญญัติผังเมืองสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของกองทัพบก ซึ่งมีนโยบายการย้ายหน่วยทหารออกจากกรุงเทพมหานคร ดังนั้นการพัฒนาที่ราชพัสดุในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ จึงควรคำนึงถึงสัดส่วนในการใช้พื้นที่ในการตั้งหน่วยทหารที่เล็กลงตามความจำเป็นของอัตราอาคาร และใช้พื้นที่ที่เหลือพัฒนาในเชิงพาณิชย์กรรมและที่ว่างสาธารณะโดยทำโครงการและ รวมถึงการบริหารจัดการผลประโยชน์ร่วมกันระหว่าง กองทัพบกกับกรมธนารักษ์

2) กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีที่ว่างขนาดใหญ่ภายในพื้นที่ โดยสามารถรองรับการใช้งานของครอบครัวกำลังพลภายในเพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนและสภาพแวดล้อม และจากชุมชนโดยรอบ จึงสามารถพัฒนาให้เป็นพื้นที่สาธารณะระดับย่านได้ตามข้อกำหนดของการใช้ที่ราชพัสดุ แต่ในปัจจุบันยังมีปัญหาเรื่องการใช้พื้นที่ด้วยลักษณะการสัญจรที่ขาดการเชื่อมโยงกับระบบถนนโดยรอบ จึงควรมีการพัฒนา

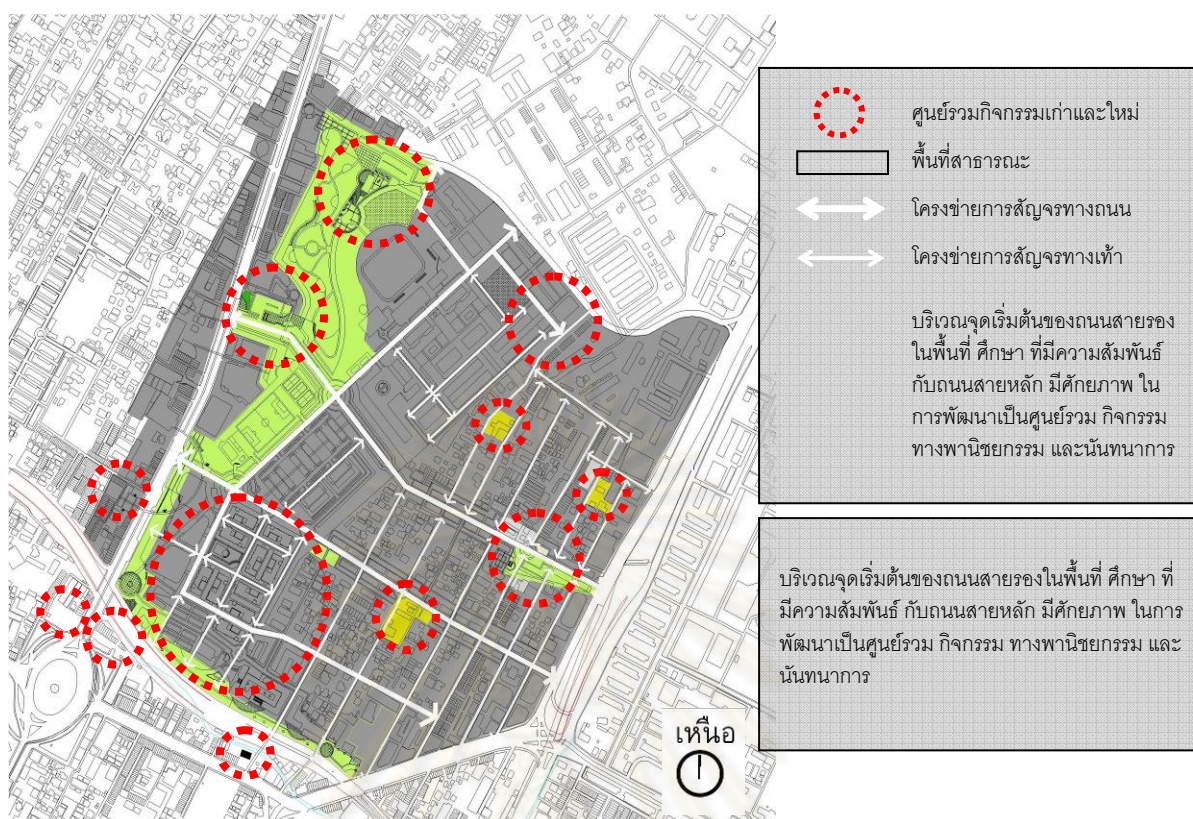
ที่ว่างให้มีความสำคัญระดับย่านและการเข้าถึง เพื่อรองรับปริมาณคนที่จะเพิ่มขึ้นจากการเชื่อมต่อระบบโครงข่ายการสัญจรกับพื้นที่โดยรอบ

3) การสร้างกิจกรรมจากกรณีวิเคราะห์สภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม บริเวณพื้นที่ศึกษา จะเห็นได้ว่าพื้นที่กิจกรรมหลักอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธินฝั่งตรงข้ามกับกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และพื้นที่ริมถนนดินแดง ส่วนพื้นที่อื่นซึ่งเป็นชุมชนพื้นที่กิจกรรมจะไม่ค่อยมีในพื้นที่ นอกจากนี้ในบริเวณพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุที่มีข้อกำหนดในการใช้พื้นที่จะมีพื้นที่กิจกรรมบริเวณกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ ซึ่งมีภารกิจในการใช้ม้าจึงมีการฝึกสอนการขี่ม้าในรูปแบบของสวัสดิการภายใน โดยผู้เข้ามาใช้เป็นลูกหลานของกำลังพลและบุคคลภายนอก แต่ในส่วนอื่นของพื้นที่ที่มีศักยภาพไม่มีการพัฒนากิจกรรมซึ่งทำให้คนไม่ไหลเข้ามาในพื้นที่ ซึ่งวิสัยทัศน์ของการพัฒนาด้านกิจกรรมภายในพื้นที่นั้นจะช่วยส่งเสริมทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของกำลังพลภายในพื้นที่อีกด้วย

สรุป จากบทบาทและวิสัยทัศน์ในการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกกรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ที่กล่าวมาข้างต้นพบว่าพื้นที่ศึกษา ย่านสนามเป้าต้องการการพัฒนาทางด้านการใช้ที่ดินและทางด้านกายภาพ เพื่อรองรับและสอดคล้องกับการพัฒนาของเมืองรวมถึงการพัฒนาการใช้สัดส่วนที่ราชพัสดุของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ สำหรับการการใช้พื้นที่ตั้งหน่วยทหารที่เล็กลงตามความจำเป็นของอัตราอาคาร และใช้พื้นที่ที่เหลือพัฒนาในเชิงพาณิชย์กรรมและที่ว่างสาธารณะโดยทำโครงการและ รวมถึงการบริหารจัดการผลประโยชน์ร่วมกันระหว่าง กองทัพบกกับกรมธนารักษ์ เพื่อให้ชุมชนภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์และโดยรอบให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

5.6 การกำหนดโปรแกรมการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกกรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

จากการสรุปประเด็นปัญหาและการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้าและการศึกษาแนวความคิดที่นำมาใช้ในการออกแบบแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกกรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ สามารถเสนอแนวความคิดเบื้องต้นในการพัฒนาทางด้านการใช้ที่ดินและทางกายภาพ โดยใช้แนวคิด “ส่งเสริมกิจกรรม และสร้างที่ว่างสาธารณะ” ผ่านการพัฒนาที่ราชพัสดุในหัวข้อด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม โดยแนวแกนที่สำคัญในพื้นที่ที่ใช้พิจารณาในการออกแบบเป็นเส้นแนวแกนที่มีลักษณะพุ่งไปสู่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งเป็นสัญลักษณ์ระดับเมืองที่สำคัญในพื้นที่ ซึ่งในพื้นที่จะมีแนวแกนของถนนพหลโยธินและแนวแกนถนนสายหลักภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยแนวแกนของถนนพหลโยธินยังสามารถเชื่อมโยงกิจกรรมทางเศรษฐกิจบริเวณริมถนน และเป็นจุดตัดของถนนสายรองซึ่งอยู่โดยรอบพื้นที่ศึกษา มีศักยภาพในการพิจารณาทางด้านเศรษฐกิจ ส่วนแนวแกนถนนสายหลักภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นแนวแกนที่พุ่งเข้าสู่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิและเป็นตัวเชื่อม Zoning ต่าง ๆ ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีศักยภาพในการสร้างความสัมพันธ์กับแนวแกนถนนพหลโยธินเพื่อเพิ่มศักยภาพในด้านเศรษฐกิจภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์และพื้นที่โดยรอบ ซึ่งเป็นแนวคิดเบื้องต้นในการวางโครงข่ายทางสัญจรหลัก มาพิจารณารวมกับแนวคิดในการวางผังพัฒนาที่ราชพัสดุโดยมีรายละเอียดดังนี้



แผนที่ 5.5 การพัฒนาพื้นที่ศึกษาด้วยแนวความคิด "ส่งเสริมกิจกรรมสร้างที่ว่างสาธารณะ"

1) การบูรณาการรูปแบบการใช้ที่ดินและอาคาร

- พัฒนาการใช้ที่ราชพัสดุของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ให้เหมาะสมกับข้อกำหนดและพื้นที่โดยรอบ โดยกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งหน่วยทหารที่คงเหลือในพื้นที่ที่เล็กลงตามความจำเป็นของอัตราอาคาร และใช้พื้นที่ที่เหลือพัฒนาในเชิงพาณิชย์กรรมและที่ว่างสาธารณะโดยเป็นลักษณะการใช้ที่ดินแบบ ผสมผสานและมีการถ่ายลำดับศักยภาพ ความสำคัญและความเหมาะสมตามระบบการสัญจร จากถนนสายหลักที่มีความสำคัญ ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนดินแดงเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ถนนสายรองเป็นพื้นที่กึ่งพาณิชย์กรรมพักอาศัย และถนนซอยเป็นพื้นที่พักอาศัย
- พัฒนาการใช้อาคารภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์และพื้นที่โดยรอบ โดยคำนึงถึงลำดับการเข้าถึงพื้นที่และประเภทอาคารที่แตกต่างกัน ได้แก่

อาคารพาณิชย์กรรม อยู่ริมถนนสายหลัก(ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนดินแดง)

อาคารกึ่งพาณิชย์กรรมพักอาศัย (พื้นที่ชั้นล่างใช้เป็นพื้นที่ค้าขาย ส่วนชั้นบนใช้เป็นที่พักอาศัย) อยู่บริเวณถนนสายหลักและสายรอง และอยู่บริเวณจุดเชื่อมต่อกับระบบถนน

อาคารพักอาศัย อยู่บริเวณถนนซอยที่มีศักยภาพในการเชื่อมต่อกับระบบถนนสายหลักและสายรองได้เป็นอย่างดี

อาคารราชการ พิจารณาการใช้อาคารที่มีความเหมาะสมกับภารกิจ โดยที่ตั้งหน่วยทหารที่คงเหลือในพื้นที่ที่เลิกลงตามความจำเป็นของอัตราอาคาร และสามารถเชื่อมต่อกับระบบถนนสายหลักและสายรองได้อย่างสะดวก

- พัฒนาโดยคำนึงถึงสภาพความเป็นจริงในการครองสิทธิ์ กำหนดแนวทางโดยมีปัจจัยความยากง่ายในการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นสำคัญ ได้แก่

- ที่ดินกรรมสิทธิ์ของรัฐ หรือที่ราชพัสดุ เป็นพื้นที่และอาคารที่รัฐเป็นเจ้าของ สามารถพัฒนาได้ง่าย เช่น พื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

- ที่ดินเอกชนรายใหญ่ สามารถพัฒนาโดยผสมประโยชน์ระหว่างภาครัฐและเอกชนให้เกิดความคุ้มค่าในการใช้ที่ดิน

- ที่ดินเอกชนรายย่อย คือที่พักอาศัย รวมถึงชุมชนแออัด สามารถพัฒนาโดยพัฒนาทางกายภาพและการจัดรูปที่ดิน

- ควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง โดยการคำนึงถึงความหนาแน่นมวลอาคารพื้นที่ว่างโดยลดความแออัดของชุมชน เช่น ควบคุม F.A.R. และ O.S.R. ควบคุมความสูงอาคาร โดยคำนึงถึงผังเมืองรวมกรุงเทพ พ.ศ. 2549 และมาตรฐานการออกแบบชุมชนเมือง เป็นหลัก

2) การบูรณาการรูปแบบโครงข่ายสัญจร

- พัฒนาความเชื่อมต่อของโครงข่ายถนนภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์เพื่อเชื่อมต่อกับระบบถนนโดยรอบและระบบถนนสายหลัก คือ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนดินแดง สู่ถนนชอย โดยการสร้างถนนใหม่ในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยให้เชื่อมต่อกับแนวแกนหลักภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ นอกจากนี้พิจารณาการเชื่อมต่อระบบถนนชอย โดยการพัฒนาด้านภายในชุมชนให้มีการเชื่อมโยงรูปแบบตาราง เพื่อเพิ่มทางเลือกให้กับการใช้เส้นทางภายในชุมชน และให้ผู้ใช้จากภายนอกสามารถใช้เป็นถนนที่วิ่งผ่านถนนสายหลักได้

- กำหนดลำดับศักยภาพถนน โดยการกำหนดขนาดของความกว้างของพื้นผิวการสัญจร เพื่อความเหมาะสมในความเป็นเมืองน่าอยู่และเพิ่มความปลอดภัยของผู้สัญจรบนถนนภายในพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า โดยคำนึงถึงรูปแบบในการสัญจรเป็นเครือข่ายผสมผสานไปกับพื้นที่เดิม โดยถ่ายระดับจากระบบถนนสายหลักถนนสายรองภายในชุมชน สู่ถนนภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งใช้เป็นเส้นทางเชื่อมต่อโครงข่ายถนน ซึ่งอาจมีการขยายถนนเพื่อรองรับปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

- พัฒนาระบบทางเท้า ทางจักรยาน ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์และพื้นที่รอบข้าง ให้มีความต่อเนื่องกับระบบทางเดินเท้าบนถนนสายหลักและผสมผสานกับชุมชน ให้มีความสะดวกสบายต่อการเข้าใช้งาน ปลอดภัย และมีร่มเงาต่อเนื่องตลอดเส้นทาง โดยเน้นความปลอดภัยในจุดข้าม

- พัฒนาตรอกซอยในชุมชน ให้มีความสะดวกในการใช้งาน โดยให้มีไฟส่องสว่างที่เพียงพอในยามค่ำคืน และเพิ่มพื้นที่ทางเดินเท้าในจุดที่สามารถทำได้

- จัดที่จอดรถเพื่อรองรับการใช้งานกิจกรรมนันทนาการภายในพื้นที่สาธารณะ ในระดับย่านและระดับชุมชน เช่น ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และพื้นที่ใต้ทางพิเศษศรีรัช

3) การบูรณาการรูปแบบโครงสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

- พัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ภายในพื้นที่ เช่น พัฒนาพื้นที่รองรับน้ำภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ให้เกิดประโยชน์ในการใช้พื้นที่เพื่อการพักผ่อน และสามารถป้องกันน้ำท่วมในบริเวณพื้นที่ศึกษาย่าน สนามเป้า โดยให้มีความสัมพันธ์กับระบบถนนภายนอกและภายในของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เพื่อสะดวกกับการเข้าถึง และพัฒนาสาธารณูปการภายในพื้นที่ศึกษา เช่น ศาลเจ้าซึ่งมีเอกลักษณ์ สามารถพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวหรือพื้นที่กิจกรรมในอนาคตได้

4) การบูรณาการรูปแบบพื้นที่ว่างและพื้นที่ว่างสาธารณะ

- พัฒนาที่ว่างที่มีอยู่เดิมเพื่อเพิ่มที่ว่างสาธารณะในพื้นที่ เช่น พื้นที่รกร้างภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ พื้นที่ใต้ทางยกระดับ นอกจากนี้ยังพัฒนาพื้นที่ว่างสาธารณะเดิมที่มีศักยภาพในการเชื่อมต่อกับระบบการสัญจรและสะดวกในการเข้าถึงเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตของคนในพื้นที่ศึกษาให้ดีขึ้น

- เพิ่มพื้นที่สาธารณะสำหรับชุมชนให้มากขึ้นและเพียงพอกับพื้นที่ซึ่งกำหนดให้เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง โดยอาศัยพื้นที่ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ที่มีนโยบายในการย้ายออกและคงเหลือบางส่วนไว้ในการพัฒนา โดยทำการเชื่อมต่อการใช้งานและกิจกรรมให้เกิดความน่าสนใจ สามารถใช้งานได้ตามความเป็นจริง นอกจากนี้ยังเพิ่มที่ว่างระหว่างอาคารในส่วนที่ปกภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ให้มีการเชื่อมโยงกับที่ว่างสาธารณะภายในพื้นที่

- ส่งเสริมการใช้การสัญจรโดยการเดินเท้าและการใช้จักรยาน ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยเชื่อมต่อกับระบบทางสัญจรหลักเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในการเข้าออกชุมชนและมีความสะดวกสบายที่ทั่วถึง

5) การบูรณาการขอบเขตและการเข้าถึง

- พัฒนาขอบเขตพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งมีลักษณะของการปิดกั้นการรับรู้จากภายนอก โดยมีการพัฒนารูปแบบของแนวขอบเขตให้สามารถมองเห็นได้ในส่วนที่พัฒนาเป็นพื้นที่สาธารณะและไม่สามารถมองเห็นได้ในส่วนสำนักงาน นอกจากนี้จุดเชื่อมต่อกับกิจกรรมของชุมชนใช้แนวกำแพงต้นไม้ หรือคูน้ำเป็นตัวกำหนดขอบเขต เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องทางสายตากับผู้เข้ามาใช้พื้นที่

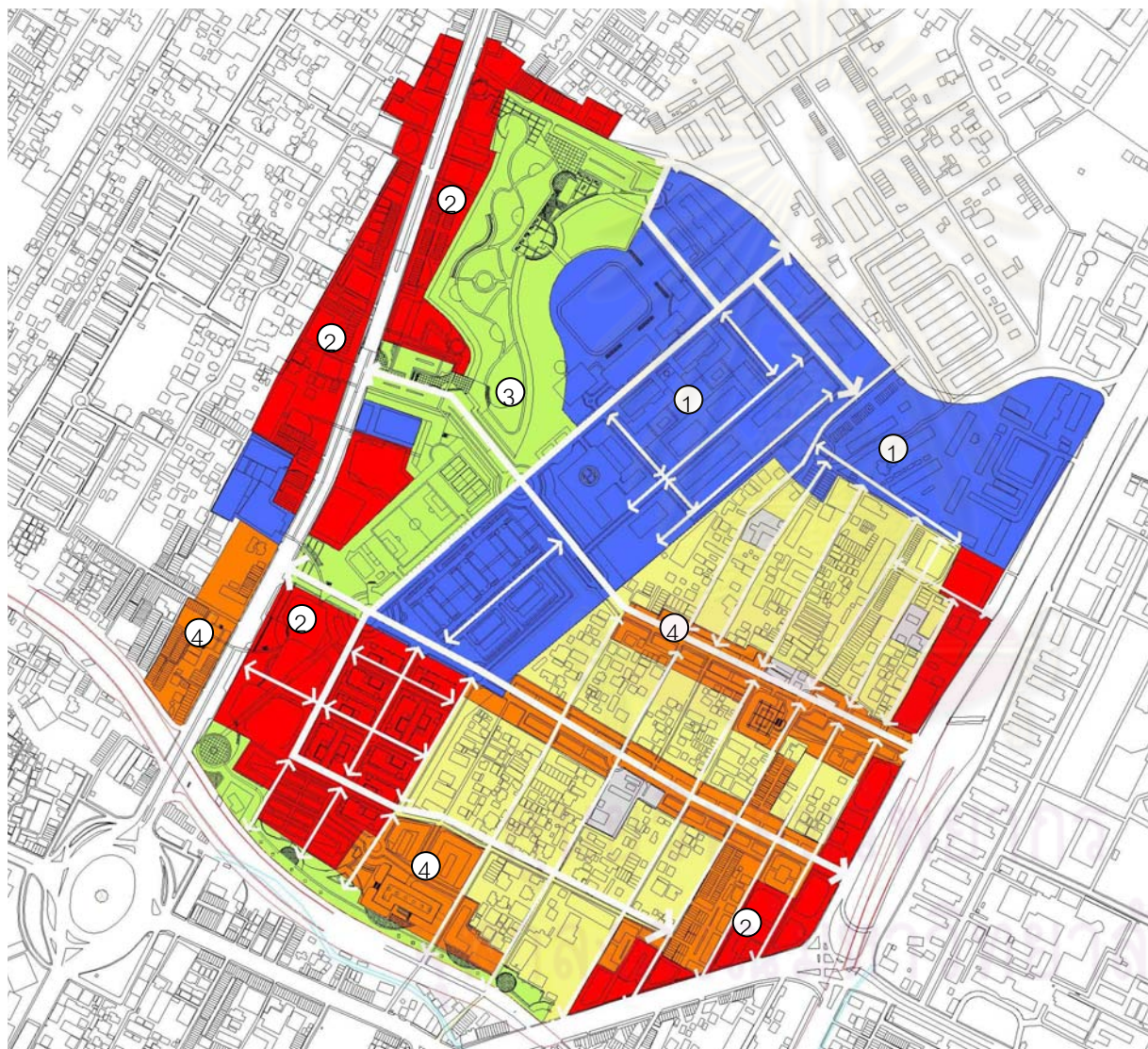
- กำหนดลำดับศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่ โดยการกำหนดการเปิดมุมมองแนวอาคาร เพื่อเน้นการรับรู้ในการเข้าถึงพื้นที่ นอกจากนี้จะพัฒนาภูมิทัศน์บนถนนสายหลัก เพื่อเพิ่มการรับรู้และสร้างเอกลักษณ์












(ที่มา : การสำรวจของผู้วิจัย)

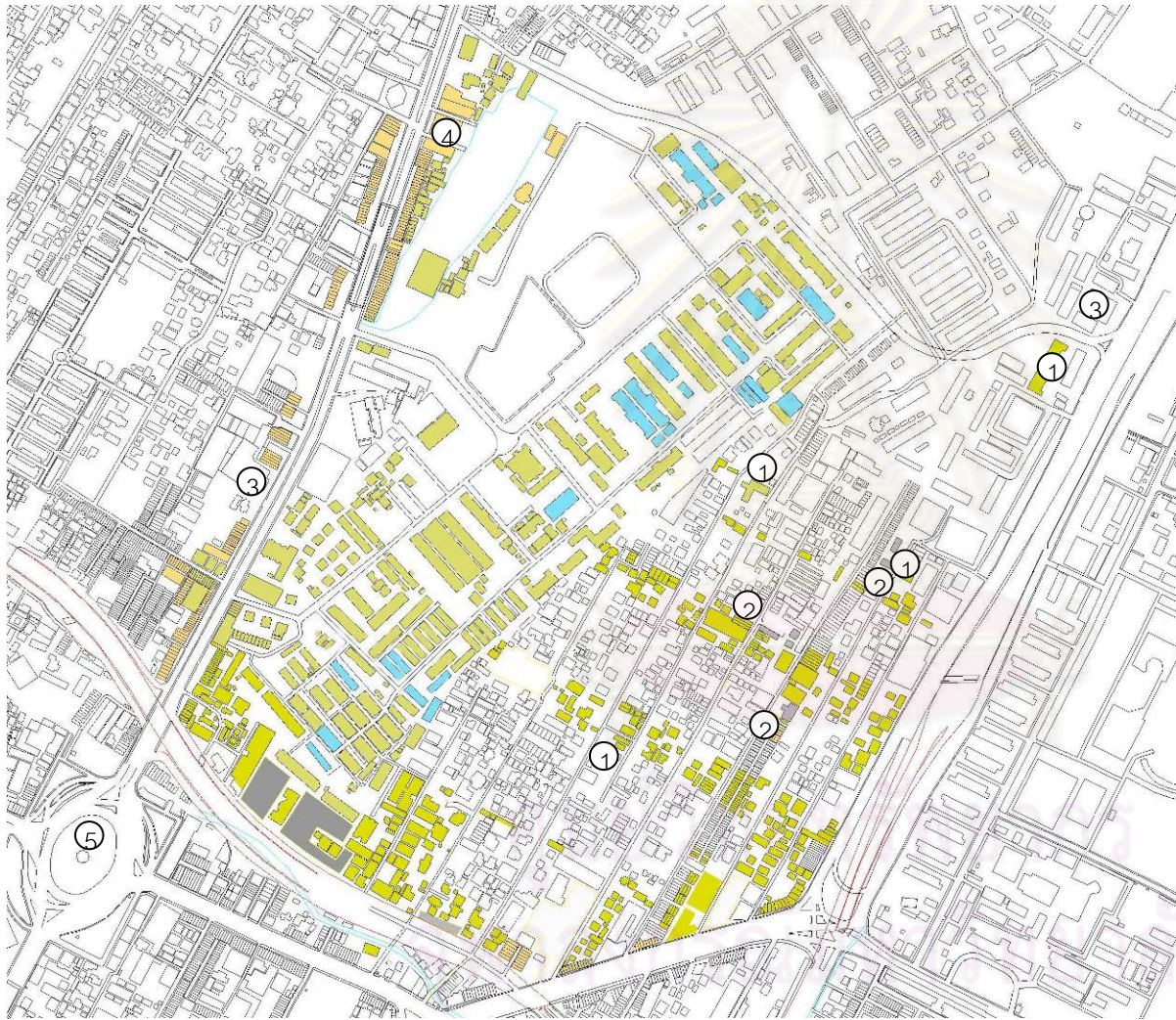
แผนที่ที่ 5.6 การบูรณาการระบบถนนและการเข้าถึง บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	
<p>การบูรณาการระบบถนนและการเข้าถึง</p>	
	<p>แสดงแนวทางการพัฒนาระบบการ สัญจร โดยการเพิ่มถนนให้ประสาน เป็นโครงข่าย เพื่อสะดวกกับการเข้าถึง</p>
	<p>ระบบถนนชอยเดิม ทำการพัฒนาให้มี ความสะดวกสบายในการใช้งาน</p>
	<p>แสดงจุดเข้าออกบริเวณพื้นที่ศึกษาที่ เพิ่มขึ้น</p>
	<p>แสดงจุดเข้าออก การสัญจรทางเท้า</p>
<p>เห็นใน</p>	<p>สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>



แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
การบูรณาการรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน	
①	ลดสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภท สถาบันราชการ
②	เพิ่มสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภท พาณิชย์กรรมบริเวณริมถนนสายหลัก
③	พัฒนาที่ว่างและที่ว่างสาธารณะที่มี อยู่ในพื้นที่ ให้มีการเชื่อมต่อกันด้วย ระบบการสัญจร และเป็นแนว ป้องกันระหว่างพื้นที่พาณิชย์กรรม กับพื้นที่ราชการ
④	เพิ่มสัดส่วนการใช้ที่ดินพาณิชย์กรรม พักอาศัย บริเวณแนวถนนที่ถูก พัฒนาขึ้นใหม่ในชุมชน
	การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม
	การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์-พักอาศัย
	การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
	การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
	การใช้ที่ดินประเภทเพื่อศาสนา
	การใช้ที่ดินประเภทเพื่อนันทนาการ
	ถนนที่พัฒนาขึ้นใหม่ เป็นตัวเชื่อมการ ใช้ที่ดินประเภทต่างๆ
	ระบบถนนซอย เป็นตัวเชื่อมประสาน
เห็นใจ 	สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ที่ 5.7 การบูรณาการรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า



แผนที่ที่ 5.8 อาคารที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนา บริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรมศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
อาคารที่ได้รับผลกระทบ	
อาคารที่ทำการพัฒนา	
	อาคารบริเวณพื้นที่ศึกษาที่รื้อถอน
	อาคารบริเวณพื้นที่ศึกษาที่ปรับปรุง
	อาคารบริเวณพื้นที่โครงการที่รื้อถอน
	อาคารบริเวณพื้นที่โครงการที่ปรับปรุง
	อัตรอาคารของ ม.พิน.29 รอ.
	ที่ว่าง
	ที่ว่างรกร้าง
อาคารสำคัญ	
①	อาคารสถาบันการศึกษา
②	อาคารทางศาสนา
③	โรงพยาบาล
④	ห้องสมุด
⑤	อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ
เห็น 	สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

ผังการพัฒนาพื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

จากการวิเคราะห์ศักยภาพและปัญหาของพื้นที่ศึกษาเพื่อกำหนดโปรแกรมการออกแบบในบทที่ผ่านมา นำไปสู่การวางผังและกำหนดแผนงานการพัฒนาพื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

6.1 แผนและผังแม่บทบริเวณ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เปรียบเทียบก่อนและหลังการพัฒนา

- 6.1.1 ผังแนวความคิดโครงข่ายถนน ทางเดินและพื้นที่ว่างสาธารณะระดับย่าน
- 6.1.2 ผังแนวความคิดการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ และอาคารตามศักยภาพที่เหมาะสม
- 6.1.3 ผังแสดงความหนาแน่นของมวลอาคาร พื้นที่ว่าง และการเชื่อมโยงพื้นที่ว่างสาธารณะ
- 6.1.4 ผังแสดงขอบเขตและการเข้าถึง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ
- 6.1.5 ผังแนวทางการพัฒนาสถาปัตยกรรม และภูมิสถาปัตยกรรม
- 6.1.6 ผังแนวทางเบื้องต้นในการพัฒนาสภาพเศรษฐกิจและสังคม
- 6.1.7 ผังแม่บทการพัฒนาที่ราชพัสดุ และบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

6.2 แผนและผังรายละเอียด

- 6.2.1 แผนผังรายละเอียดพื้นที่กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรม ริมทางพิเศษศรีรัช
- 6.2.2 แผนผังรายละเอียดบริเวณพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม
- 6.2.3 แผนผังรายละเอียดพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณริมสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม
- 6.2.4 แผนผังรายละเอียดพื้นที่ว่างสาธารณะบริเวณริมถนนพหลโยธิน ซอย 2 ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- 6.2.5 แผนผังรายละเอียดบริเวณด้านหน้าพื้นที่กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.1 แผนและผังแม่บทบริเวณ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เปรียบเทียบ(ก่อนและหลังการพัฒนา)

6.1.1 ผังแนวความคิดโครงข่ายถนน ทางเดินและพื้นที่ว่างสาธารณะระดับย่าน (แผนที่ 6.2)

- การพัฒนา “ความเชื่อมต่อ” ของโครงข่ายถนนเพื่อเชื่อมต่อระบบโครงข่ายให้มีความต่อเนื่องกัน โดยทำการพัฒนาระบบถนนจากโครงข่ายถนนเดิมที่ขาดความเชื่อมต่อระหว่างถนนโดยรอบกับระบบถนนภายในพื้นที่ราชการ และเป็นถนนที่มีความคับแคบ เป็นถนน 2 เลน ที่มีรูปแบบ 2 ประเภท คือ ถนน 2 เลน (สี่น้ำตาล) ถนน 2 เลน ที่มีที่จอดรถ 1 คัน (สี่เทา) เพื่อเชื่อมโยงกับโครงข่ายการสัญจรภายนอก 6 เลน (สี่เหลือง) คือถนนพหลโยธิน ถนนราชวิถีฝั่งแยกดินแดงและถนนวิภาวดีรังสิตขาออก สานกันเป็นโครงข่ายการสัญจร โดยพัฒนาจากถนนที่มีอยู่เดิมและสร้างเพิ่มเติมในบางส่วนในพื้นที่ชุมชน

- กำหนดลำดับค้ำยันของถนน โดยการกำหนดความกว้างของผิวทางสัญจร เพื่อความเหมาะสมในความเป็นเมืองน่าอยู่ และคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้สัญจรภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และชุมชนโดยรอบ โดยกำหนดให้พื้นผิวการจราจรในการสัญจรกว้างขึ้น และกำหนดให้เมืงทางเท้า กว้าง 2.00 เมตรขึ้นไป เพื่อทำการเชื่อมต่อกับระบบการสัญจรทางเท้า ทางจักรยานในพื้นที่ ซึ่งพื้นที่การสัญจรของรถยนต์ กำหนดให้ส่วนกัน 2 คัน มีพื้นผิวจราจรไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร ในส่วนของชุมชน และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ในส่วนของพื้นที่ราชการ โดยให้มีการลดระดับถนนเป็นทางลอดในส่วนที่ต้องการใช้พื้นที่เป็นทางผ่าน

- สร้างความเชื่อมโยงระหว่างจุดศูนย์กลางรวมกิจกรรมที่มีความสำคัญในพื้นที่ โดยทำการเชื่อมโยงศูนย์กลางรวมกิจกรรมและพื้นที่สาธารณะทั้งในระดับย่านและระดับชุมชน โดยใช้ระบบโครงข่ายการสัญจรของรถยนต์และโครงข่ายการสัญจรทางเท้าเป็นหลัก และมีการเชื่อมต่อระบบการสัญจรด้วยจักรยานในพื้นที่ชุมชน กับพื้นที่กิจกรรม เพื่อสร้างความสะดวกในการเข้าพื้นที่

- สร้างระบบทางเท้า ทางจักรยาน ให้มีความต่อเนื่องสะดวกสบาย (แผนที่ 6.4) ง่ายต่อการใช้ปลอดภัย โดยมีการกำหนดระดับความสูงของทางเดินเท้าให้มีความแตกต่างกับระดับถนน และมีร่มเงาต่อเนื่องกันตลอดทั้งพื้นที่ทาง โดยเฉพาะในจุดทางข้ามและพื้นที่ตรอก ซอยต่าง ๆ อีกทั้งมีระบบโครงข่ายในระบบทางเท้าสานกันกับระบบการสัญจรภายนอกเพื่อเข้าสู่พื้นที่ต่าง ๆ โดยเน้นการสัญจรทางเท้าเป็นหลัก และมีเส้นทางสัญจรด้วยจักรยานขนานไปกับถนน ซึ่งทำการสร้างใหม่ในพื้นที่ชุมชน เพื่อเชื่อมต่อกับส่วนกิจกรรมในพื้นที่

- สร้างความปลอดภัยในส่วนราชการและที่พักอาศัย ของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ เพื่อความปลอดภัยของส่วนราชการในพื้นที่ โดยใช้คูน้ำมีความกว้างไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร เป็นส่วนป้องกันบุคคลภายนอกเข้ามาในพื้นที่ โดยสร้างความต่อเนื่องของคูน้ำโดยรอบพื้นที่ และใช้เป็นพื้นที่รองรับน้ำอีกด้วย

- พัฒนาตรอก ซอย ที่มีความสะดวกในการใช้งานมากยิ่งขึ้น ทำการพัฒนาโดยการเพิ่มพื้นที่ทางเดินเท้า ไฟส่องสว่าง ชายคาร่มเงา และเพิ่มวงเวียนบริเวณจุดตัดของถนนในชุมชน เพื่อความปลอดภัยในการใช้งานมากขึ้น

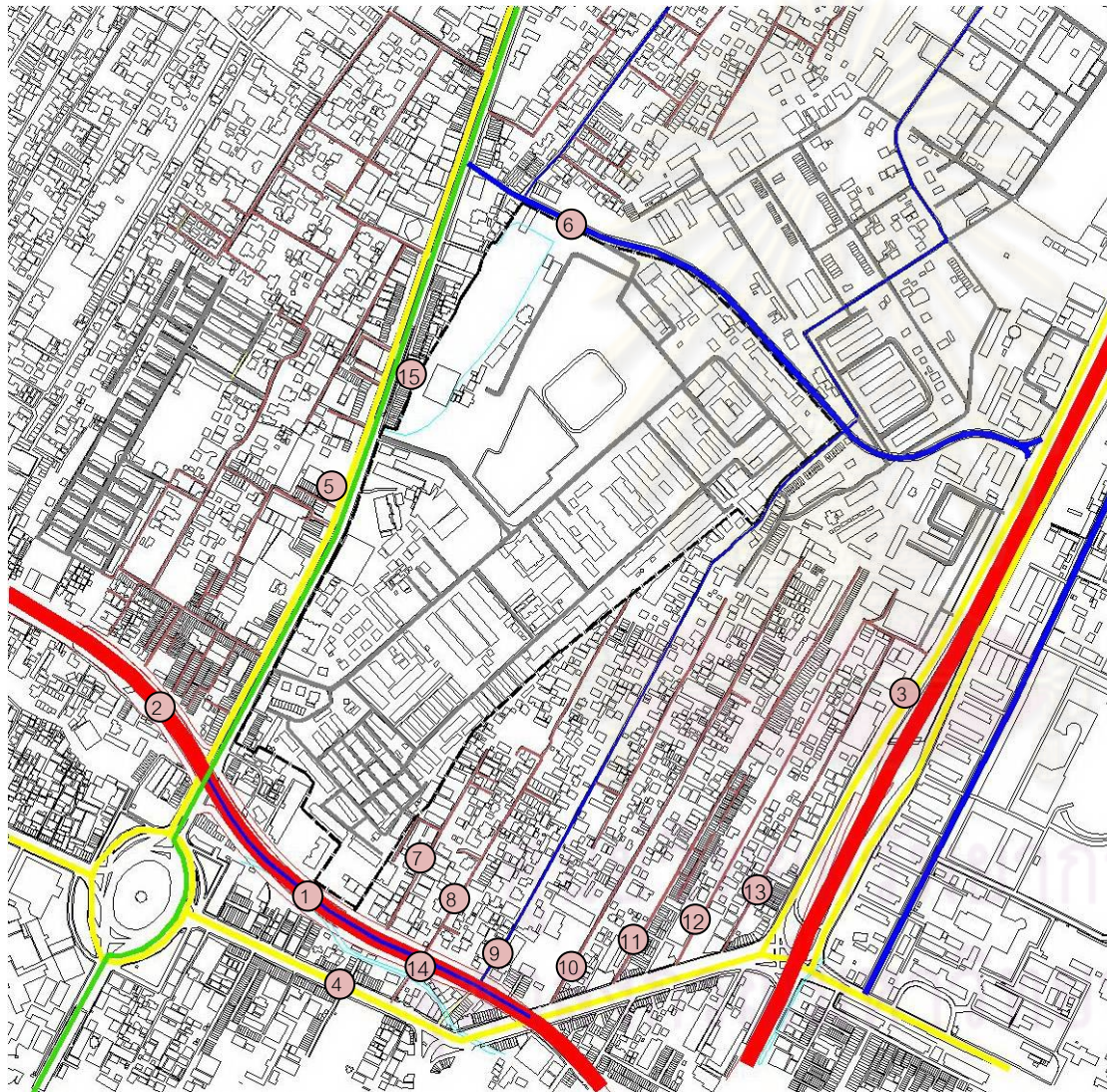
- จัดที่จอดรถ ให้เป็นจุดรองรับผู้เข้ามาใช้กิจกรรมในพื้นที่ โดยให้มีจุดจอดรถในบริเวณพื้นที่กิจกรรมภายในพื้นที่ เช่น บริเวณพื้นที่สาธารณะในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และส่งเสริมการจอดรถ

ใต้อาคารในส่วนพาณิชยกรรม บริเวณทางเข้าหลักสู่พื้นที่ นอกจากนี้ส่งเสริมพื้นที่จอดรถหลังอาคาร บริเวณอาคารพาณิชย์กึ่งพักอาศัยในชุมชน เป็นต้น

- จัดระดับการจราจรให้มีความคล่องตัวขึ้น ห้ามการจอดรถที่ไม่เหมาะสม จัดระบบการสัญจรให้มีความเหมาะสมและทางรถเข้ามาในพื้นที่ทางเดินเพื่อให้ใช้งานทางเดินเท้าได้อย่างไม่เป็นอันตรายและมีความน่าเดินมากที่สุด นอกจากนี้ยังเพิ่มพื้นที่สัญจรทางถนนเพื่อรองรับปริมาณรถยนต์และเพิ่มศักยภาพในการเข้าถึงพื้นที่

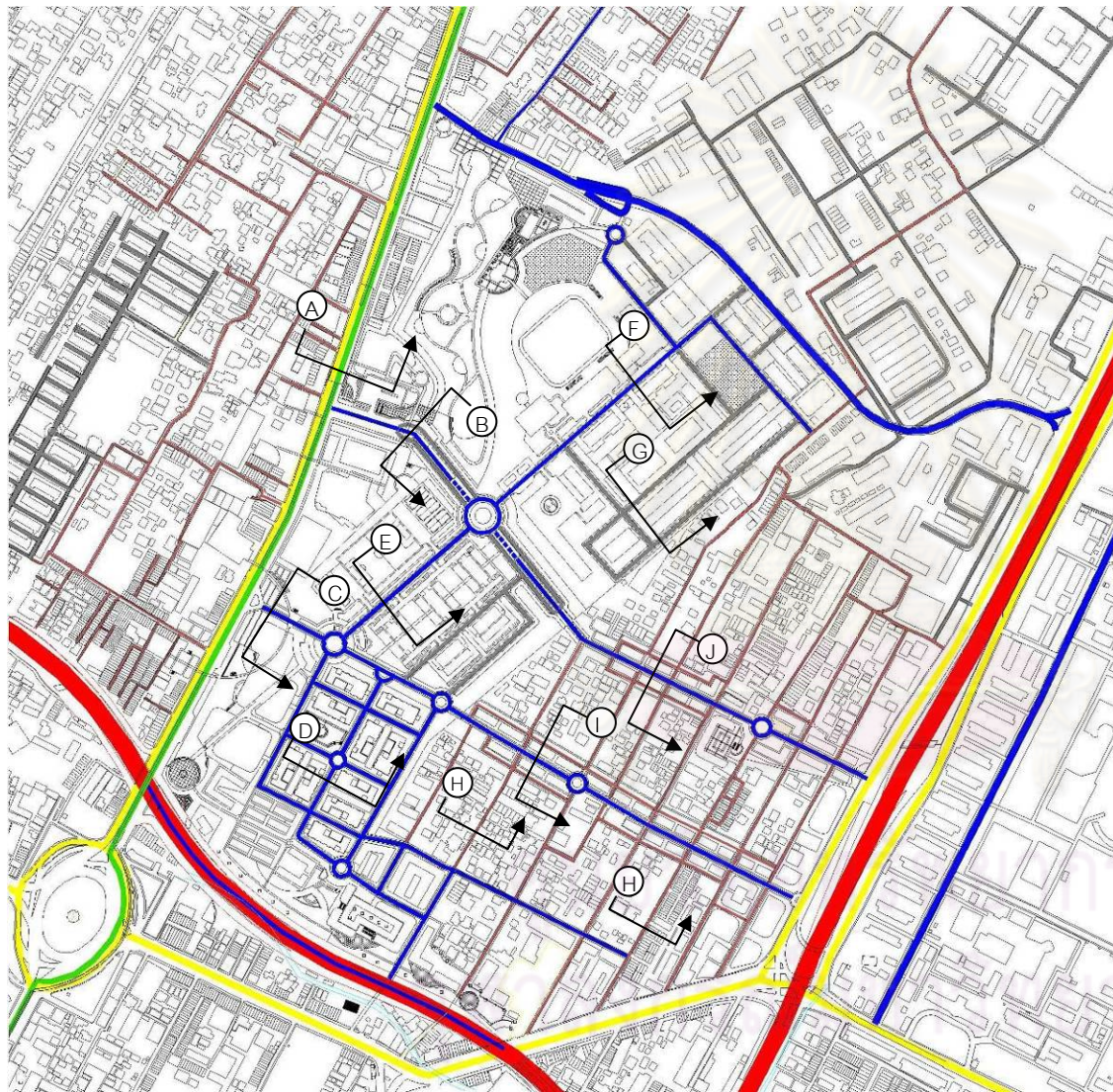











ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



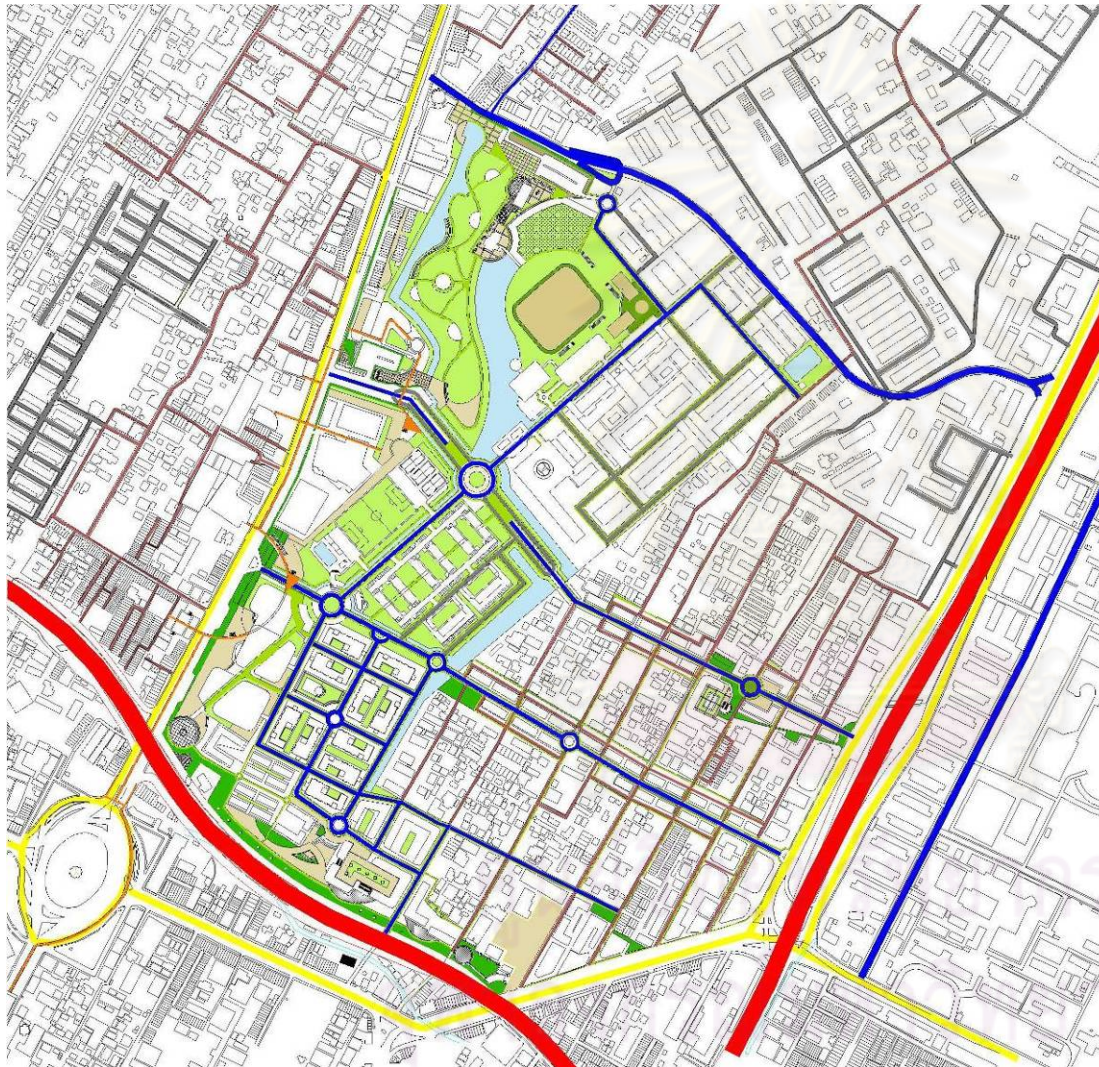
แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ระบบโครงข่ายการสัญจร	
	ระบบทางพิเศษ
	ระบบถนนสายหลัก
	ระบบถนนสายรอง
	ระบบถนนซอย
	ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส
	ระบบถนนภายในพื้นที่โครงการ
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
	ทางพิเศษศรีรัช
	ทางพิเศษอุดรรัถยา
	ถนนวิภาวดีรังสิต
	ถนนดินแดง
	ถนนพหลโยธิน 6 เลน (@ 3.00 ม.)
	ซอยพหลโยธิน ซอย 2 4 เลน (@ 3.00 ม.)
	ซอยราชวิถี 6 2 เลน (@ 2.50 ม.)
	ซอยราชวิถี 4 2 เลน (@ 2.50 ม.)
	ซอยราชวิถี 2 2 เลน (@ 2.50 ม.)
	ซอยบุญชูศรี 2 เลน (@ 2.50 ม.)
	ซอยบุญอยู่ 2 เลน (@ 2.50 ม.)
	ซอยอรรถพนมมิตร 2 เลน (@ 2.50 ม.)
	ซอยร่วมมิตร 2 เลน (@ 2.00 ม.)
	ถนนใต้ทางพิเศษศรีรัช 2 เลน (@ 3.00 ม.)
	ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ที่ 6.1 ระบบโครงข่ายการสัญจร ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า



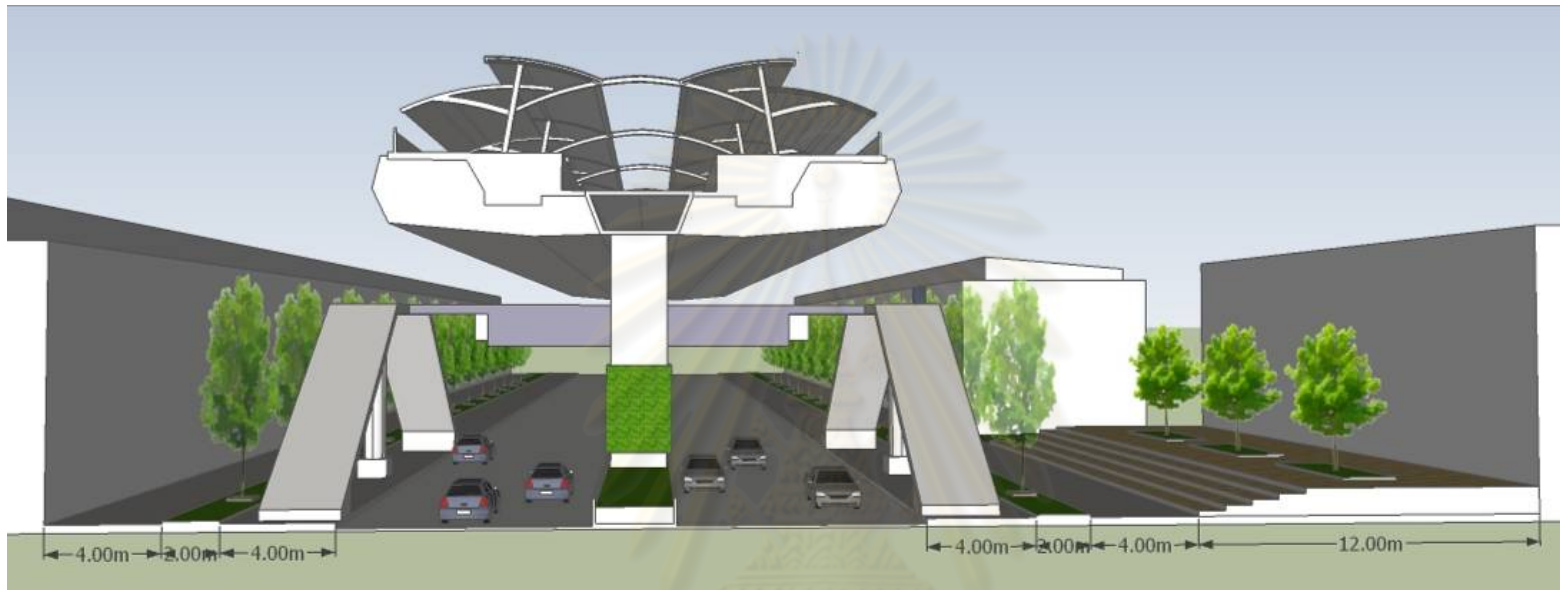
แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ระบบโครงข่ายการสัญจร	
	ระบบทางพิเศษ
	ถนน 6 เลน (@ 3.00 ม.)
	ถนน 2- 4 เลน (@ 3.00 ม.)
	ถนน 2 เลน (@ 2.50-3.00 ม.)
	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส
	ถนนภายในส่วนราชการ
	ถนนทางลอดภายในส่วนราชการ
	แสดงแนวตัดถนน
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ที่ 6.2 ระบบโครงข่ายการสัญจร หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

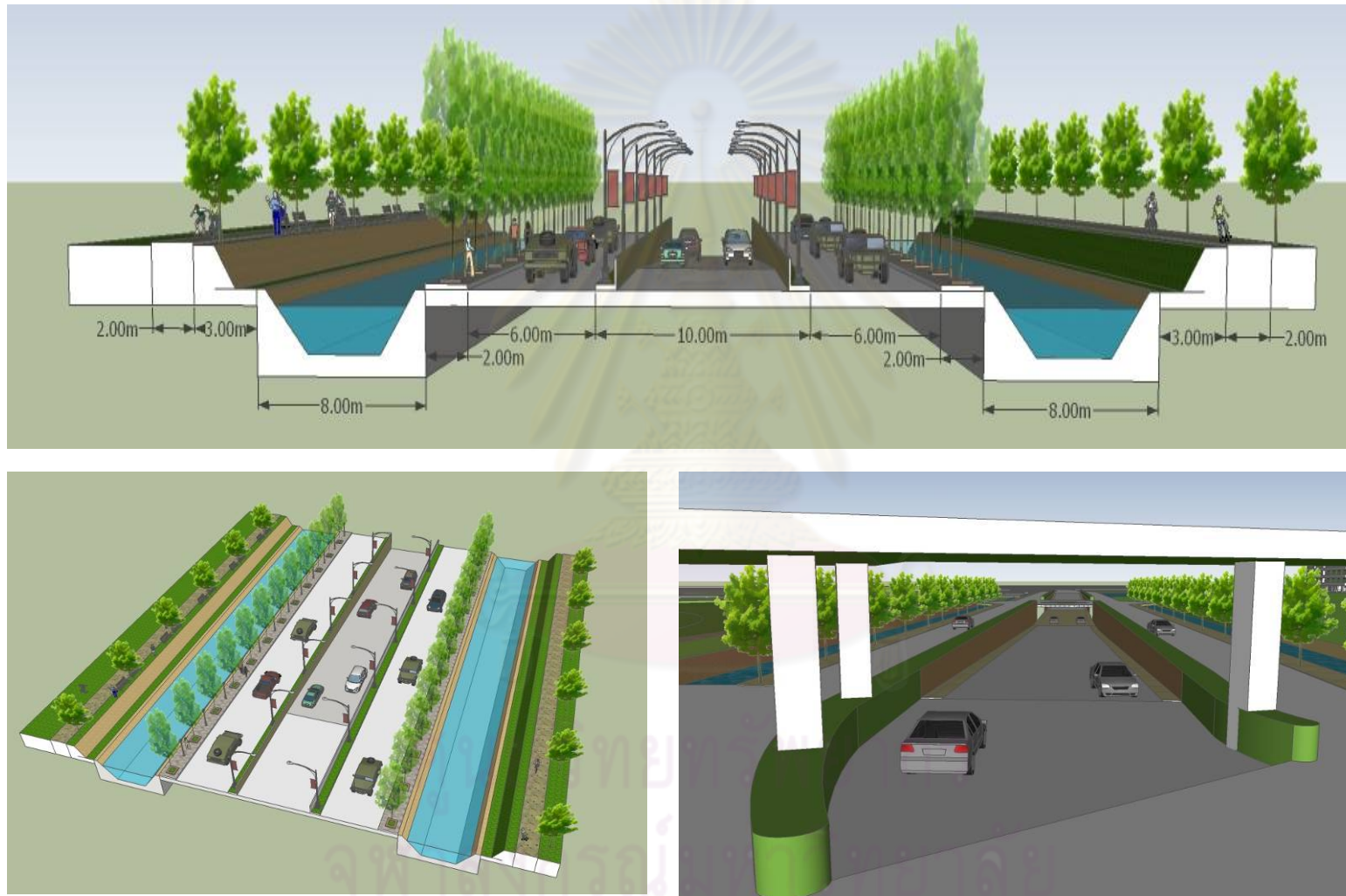


แผนที่ที่ 6.3 ความสัมพันธ์ระบบโครงข่ายการสัญจรกับที่ว่างสาธารณะ หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

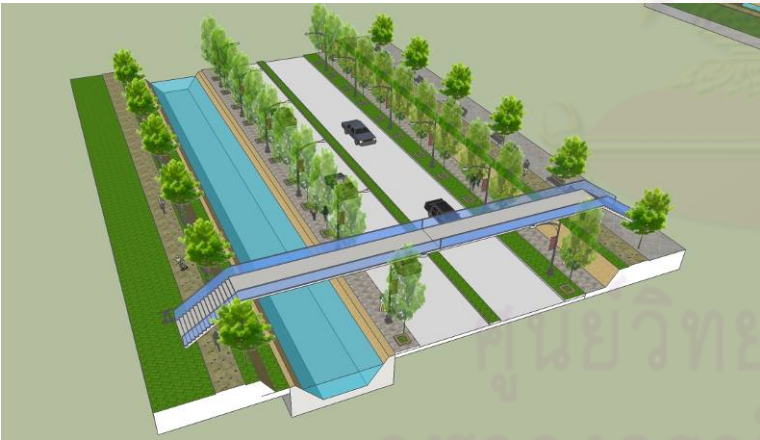
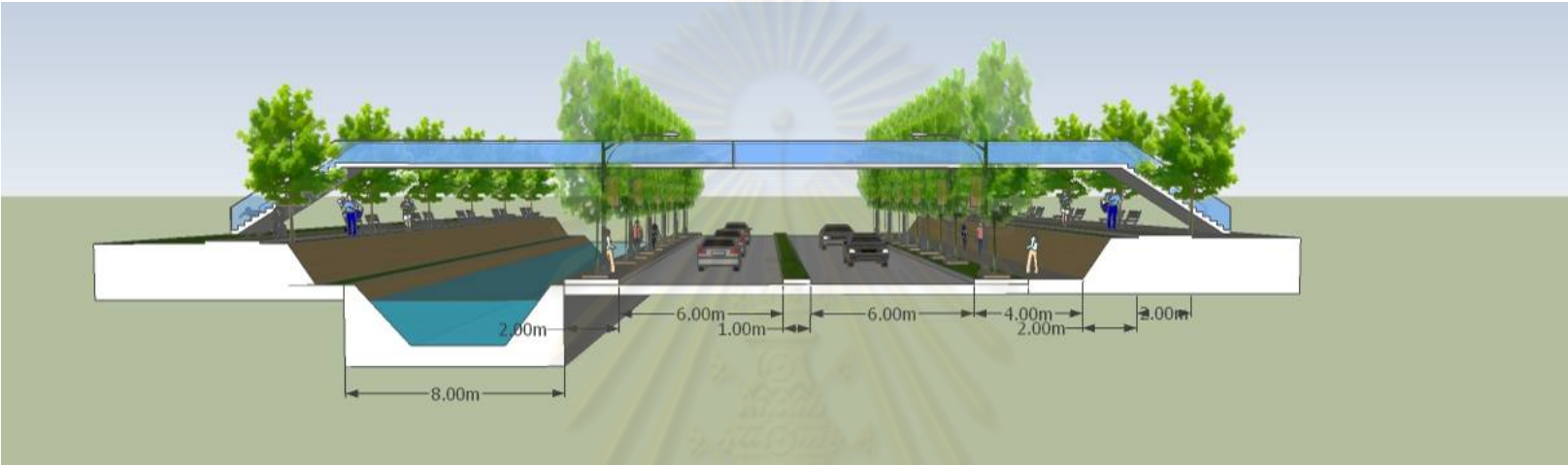
แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ความสัมพันธ์โครงข่ายการสัญจร กับที่ว่างสาธารณะ	
	ระบบทางพิเศษ
	ระบบถนนสายหลัก
	ระบบถนนสายรอง
	ระบบถนนซอย
	ระบบรถไฟฟ้ามวลชนบีทีเอส
	ระบบถนนภายในส่วนราชการ
	ระบบทางเท้า กว้าง 2.00-4.00 เมตร
	พื้นที่สาธารณะควบคุม
	พื้นที่สาธารณะเปิดใช้งานตลอดเวลา
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



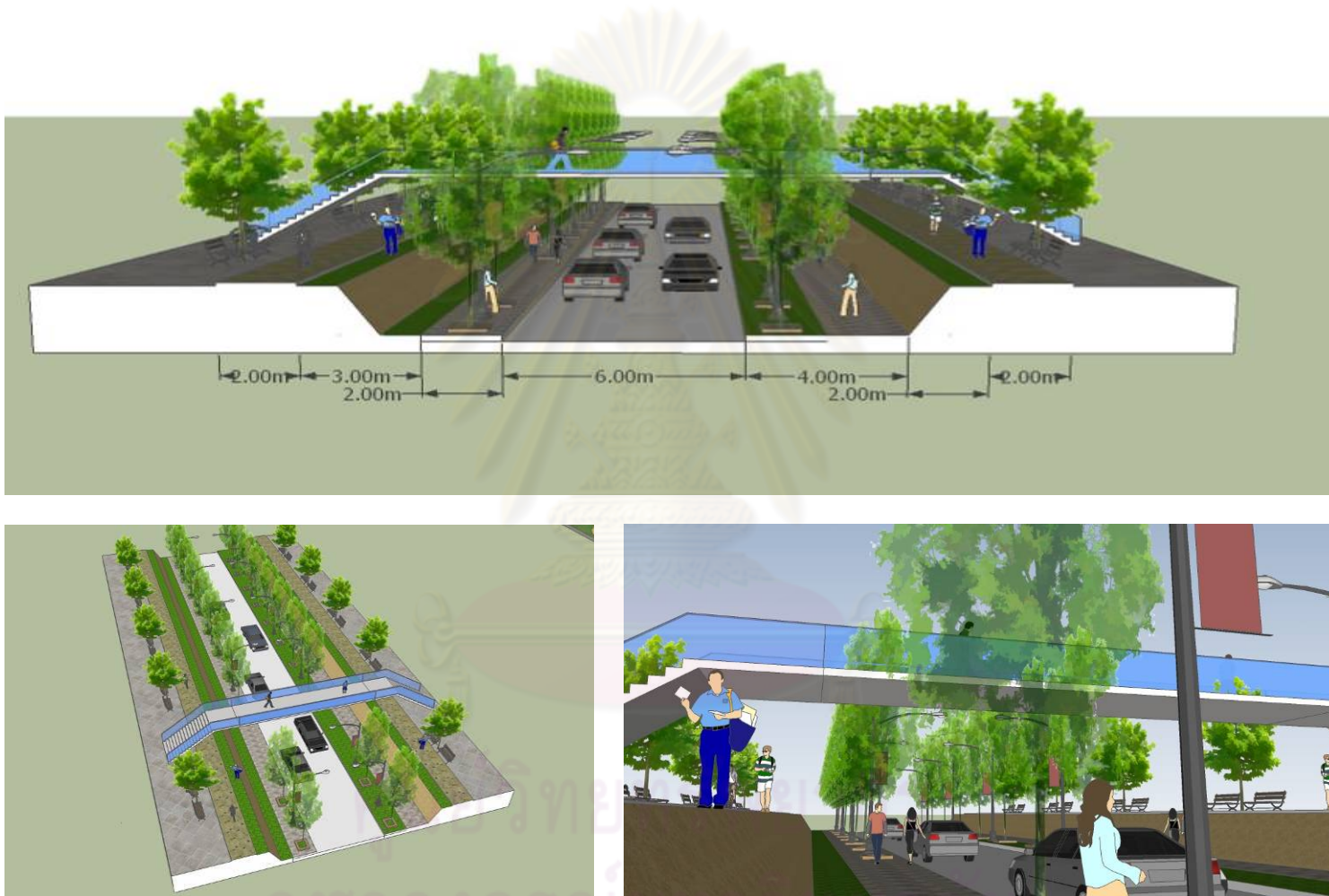
ภาพที่ 6.1 รูปตัด A ถนน 6 เลน หลังการพัฒนา บริเวณถนนสายหลัก คือ ถนนพหลโยธิน



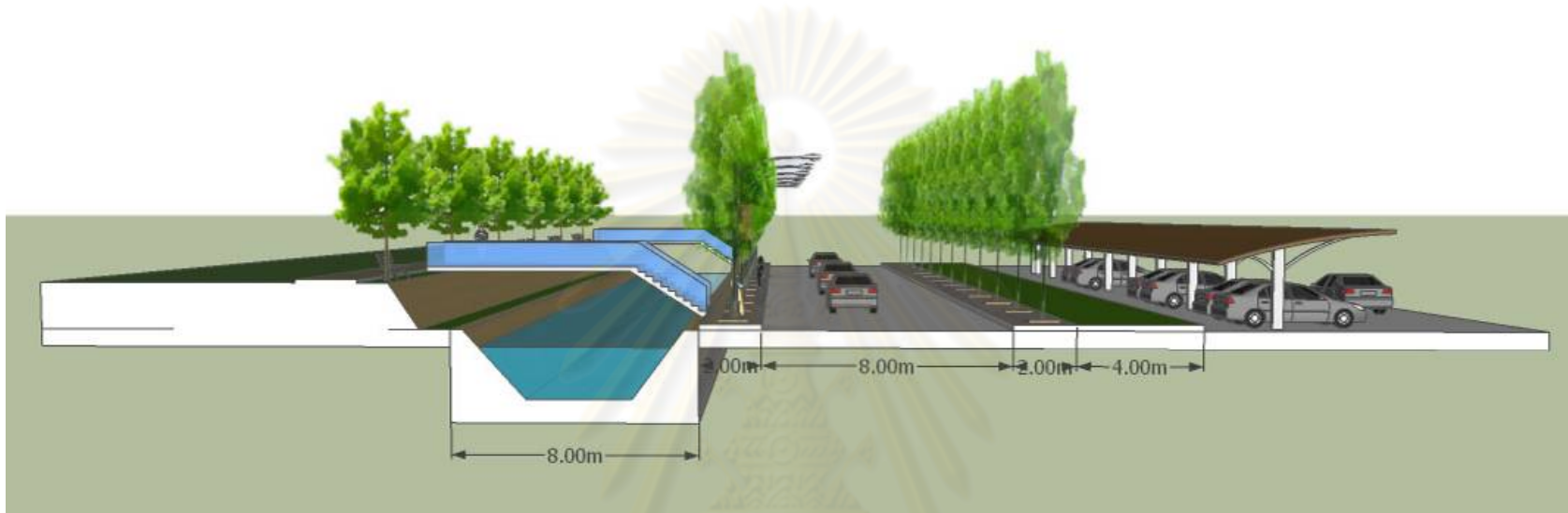
ภาพที่ 6.2 รูปตัด B ถนน 4 เลน หลังการพัฒนา ใช้เป็นทางลอด 2 เลน บริเวณถนนสายรอง คือ ถนนทางเข้ากองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์



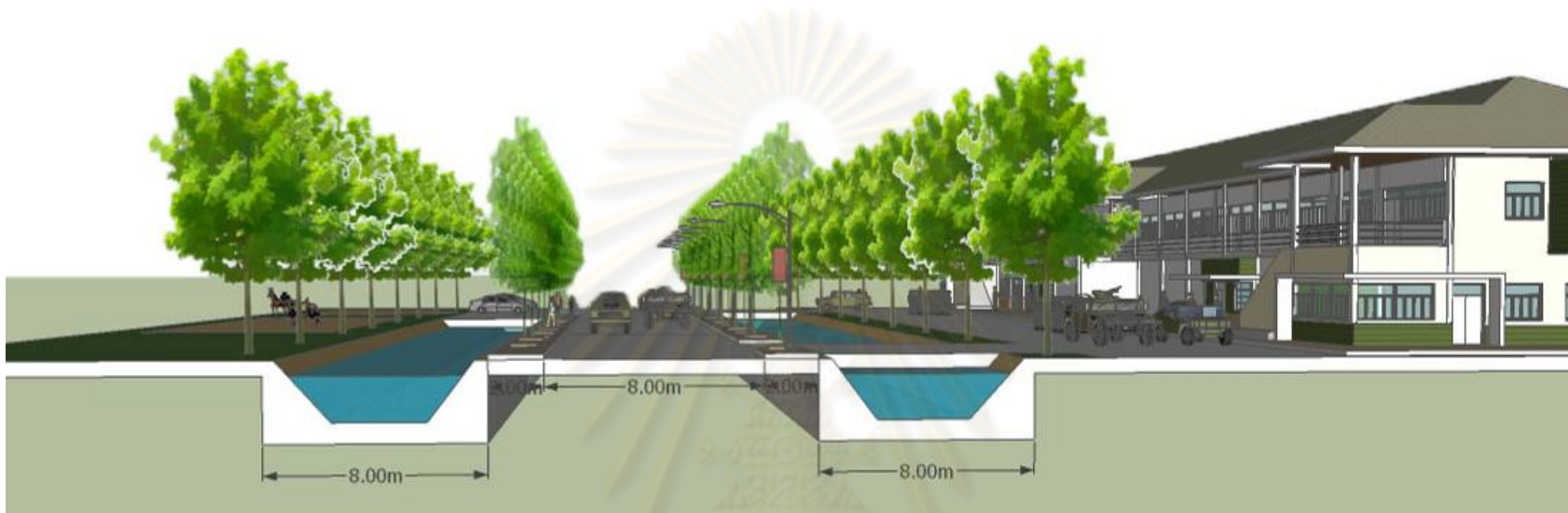
ภาพที่ 6.3 รูปตัด C ถนน 2 เลน พร้อมทางเท้าและทางข้าม หลังการพัฒนา ใช้เป็นถนนสายรองระหว่างพื้นที่พาณิชย์กรรม กับพื้นที่นันทนาการ



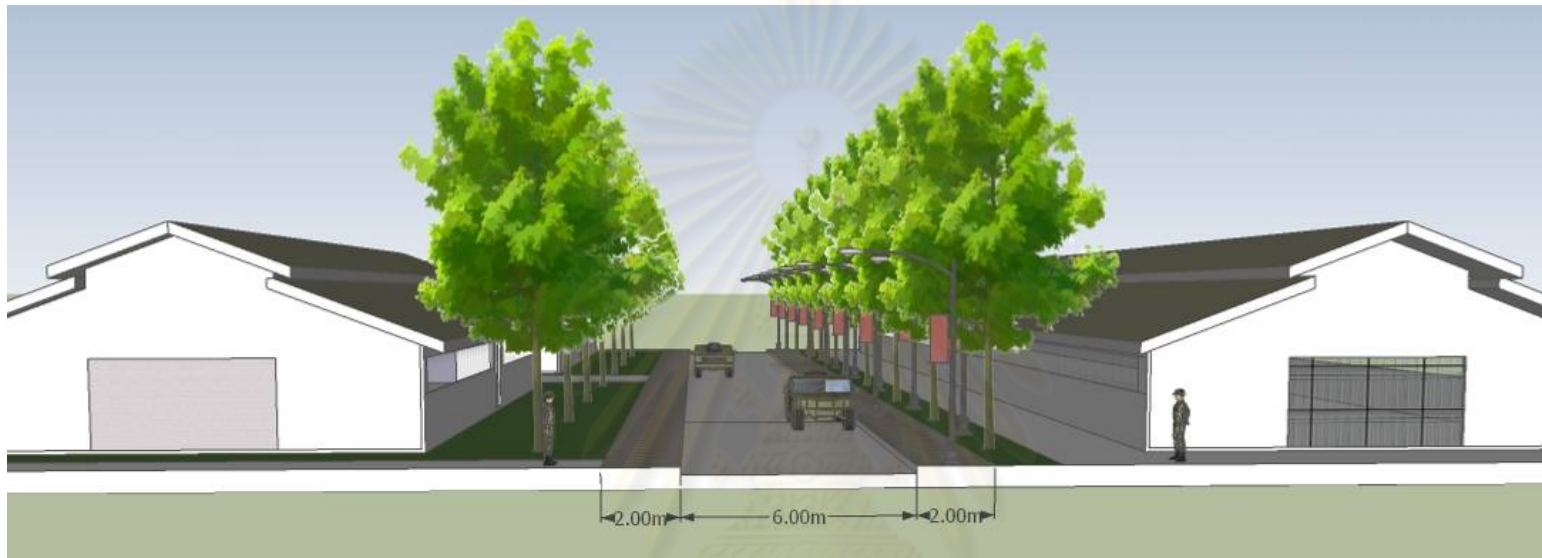
ภาพที่ 6.4 รูปตัด D ถนน 2 เลน พร้อมทางเท้าและทางข้าม หลังการพัฒนา ใช้เป็นถนนสายรองระหว่างพื้นที่พาณิชย์กรรม



ภาพที่ 6.5 รูปตัด E ถนน 2 เลน พร้อมทางเท้าและทางข้าม หลังการพัฒนา ใช้เป็นถนนสายรองระหว่างพื้นที่นันทนาการกับส่วนพักอาศัย



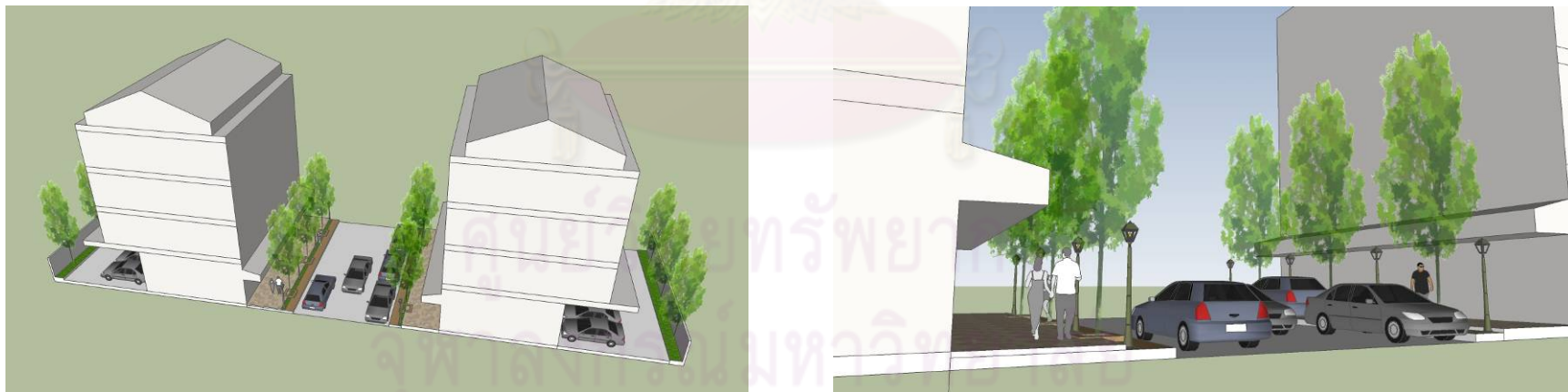
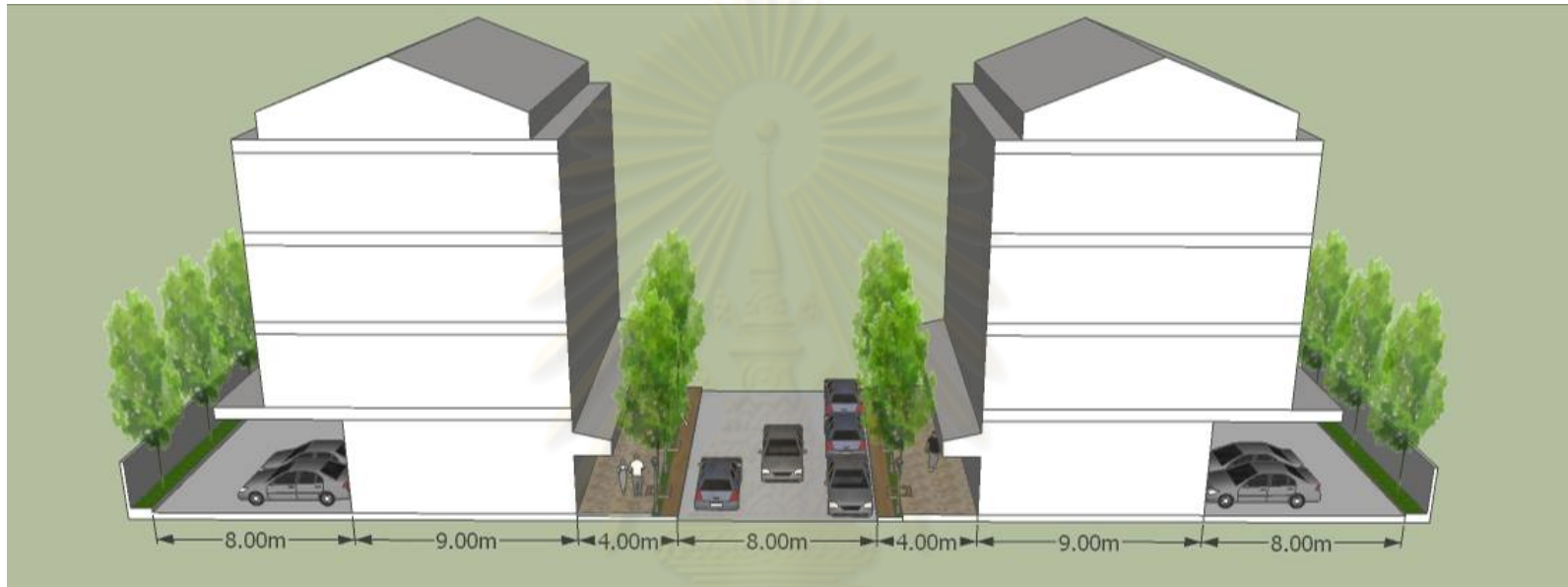
ภาพที่ 6.6 รูปตัด F ถนน 2 เลน หลังการพัฒนา ใช้เป็นถนนสายรองภายในพื้นที่กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์



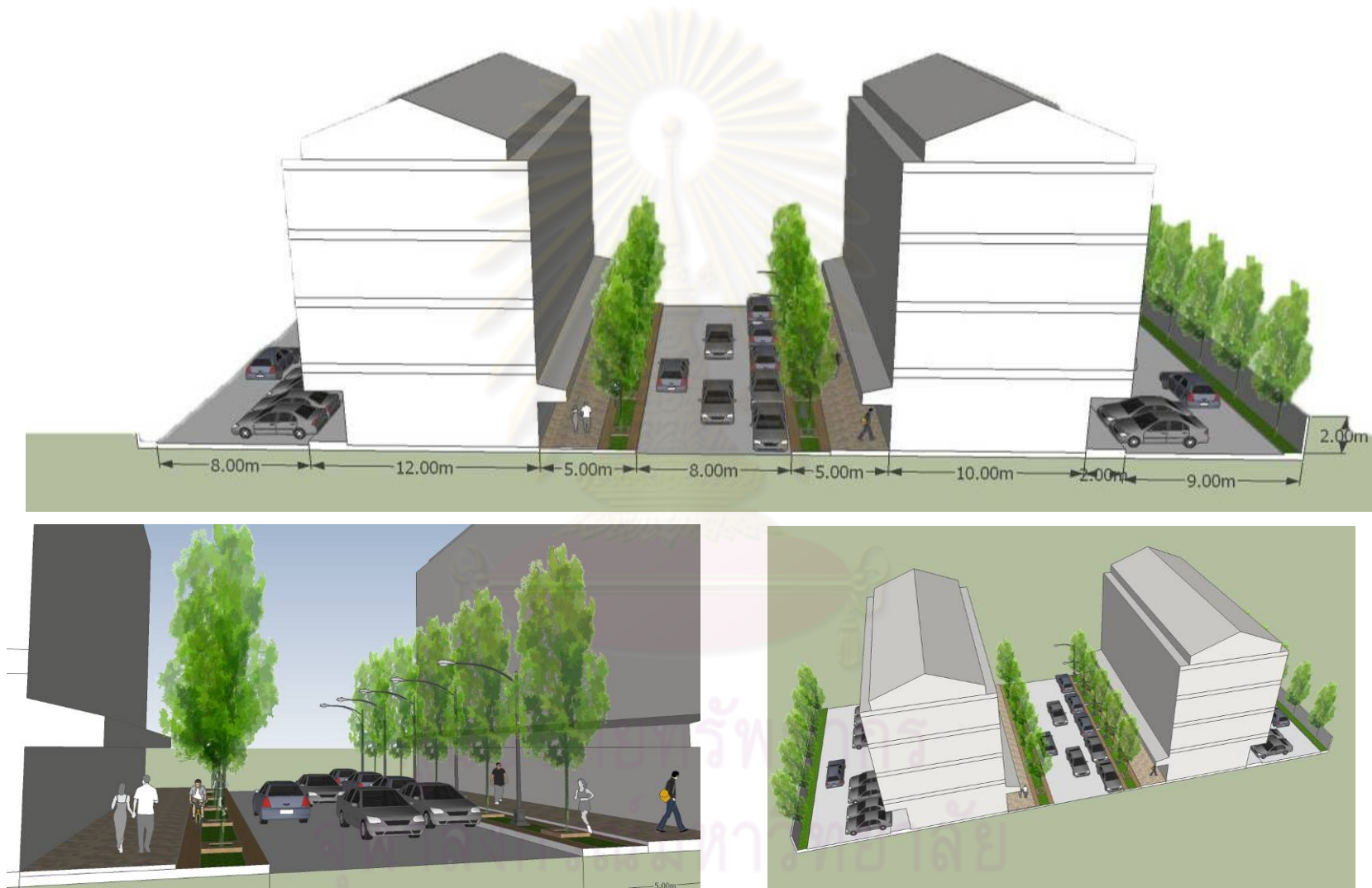
ภาพที่ 6.7 รูปตัด G ถนน 2 เลน ภายในพื้นที่กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์



ภาพที่ 6.8 รูปตัด H ถนน 2 เลน หลังการพัฒนา ภายในพื้นที่ชุมชนพักอาศัย



ภาพที่ 6.9 รูปตัด / ถนน 2 เลน และที่จอดรถ 1 เลน หลังการพัฒนา ภายในพื้นที่ชุมชนพักอาศัย



ภาพที่ 6.10 รูปตัด J ถนน 2 เลน และที่จอดรถ 1 เลน พร้อมทางจักรยาน หลังการพัฒนา ภายในพื้นที่ชุมชนพักอาศัย



แผนที่ที่ 6.4 ระบบทางเดินเท้าและที่ว่างสาธารณะ หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	
<p>ระบบทางเดินเท้าและที่ว่างสาธารณะ</p>	
<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ว่างสาธารณะ บ่อน้ำ ลานกิจกรรม ทางเดินเท้าสูง 1.50 เมตร ทางเดินเท้าสูง 2.00 เมตร ทางเท้าลอยฟ้า (sky walk way) 	
<p>เหนือ</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>



แผนที่ที่ 6.5 ระบบทางเดินเท้า หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า



แบบที่ 1 ทางเท้าต่างระดับ 1.50 ม.



แบบที่ 2 ทางข้ามยกระดับ



แบบที่ 3 ทางลาดสำหรับผู้พิการ เพื่อเปลี่ยนถ่ายระดับ

6.1.2 ผังแนวความคิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอาคารตามศักยภาพที่เหมาะสม

- ส่งเสริมการใช้พื้นที่ที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ย่านสนามเป้า(แผนที่ 6.7) โดยคำนึงถึงสัดส่วนในการใช้พื้นที่ในการตั้งหน่วยทหารที่เล็กลงตามความจำเป็นของอัตราอาคาร และใช้พื้นที่ที่เหลือพัฒนาในเชิงพาณิชย์กรรมและที่ว่างสาธารณะโดยทำโครงการและ รวมถึงการบริหารจัดการผลประโยชน์ร่วมกันระหว่างกองทัพกับกรมธนารักษ์ ส่วนพื้นที่โดยรอบในด้านกิจกรรมต่าง ๆ เน้นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานพิจารณาจากลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่เดิมก่อนการพัฒนาพื้นที่และผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ที่ให้บริเวณพื้นที่นั้นเป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นมาก(สีน้ำตาล) โดย พื้นที่ที่อยู่ติดถนนสายหลักและระบบขนส่งมวลชน รวมถึงถนนสายสำคัญ ให้เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินแบบพาณิชย์กรรม(สีแดง) พื้นที่อยู่ติดถนนสายรองภายในชุมชนพักอาศัยให้เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมพักอาศัย(สีส้ม) ส่วนที่ดินประเภทเพื่อศาสนา(สีเทา) ที่ดินประเภทสถานศึกษา(สีเขียวเข้ม) ยังคงกำหนดให้มีลักษณะการใช้ที่ดินดั้งเดิม โดยมีการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาเป็นพื้นที่สาธารณะในย่านนี้

- ส่งเสริมการใช้อาคารแต่ละประเภทภายในพื้นที่อย่างเหมาะสม(แผนที่ 6.9) โดยคำนึงถึงลำดับการเข้าถึงพื้นที่และประเภทของอาคารที่มีความสำคัญที่แตกต่างกันและคำนึงถึงการใช้ประโยชน์อาคารเดิม ได้แก่ อาคารที่ติดริมถนนสายหลัก คือ ถนนพหลโยธินและถนนดินแดง ที่จากเดิมเป็นอาคารพาณิชย์กรรม(สีแดง) และอาคารกึ่งพาณิชย์กรรมพักอาศัย(สีส้ม) ให้ยังคงการใช้งานเดิมไว้ ส่วนอาคารพักอาศัยเดิมของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์(สีเหลือง) กำหนดให้เป็นอาคารพาณิชย์กรรม(สีแดง) ให้มีความสัมพันธ์กับระบบถนนสายหลัก คือถนนพหลโยธิน อาคารพักอาศัยในชุมชน(สีเหลือง)กำหนดให้เป็นอาคารกึ่งพาณิชย์กรรมพักอาศัย(สีส้ม) ในบริเวณถนนซอยที่ถูกสร้างใหม่เพื่อเชื่อมต่อระบบโครงข่ายถนน และปรับปรุงอาคารภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เพื่อให้เป็นอาคารสาธารณะ ได้แก่ อาคารที่ประทับและโรงม้าทรง ให้เป็นห้องสมุดประชาชนและพิพิธภัณฑ์กองพลทหารม้า รวมถึงพื้นที่ตลาดสนามเป้าบริเวณริมถนนพหลโยธิน เพื่อเป็นพื้นที่กิจกรรมอีกแห่งในพื้นที่ ส่วนอาคารของราชการ(สีน้ำเงิน) พัฒนาโดยการใช้อาคารเดิมและมีการก่อสร้างใหม่เพื่อความเหมาะสม

- สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินหลังการ มีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้

ประเภทผสมผสาน หมายถึง การใช้ที่ดินหรืออาคารเป็นที่อยู่อาศัยให้อยู่ บริเวณริมถนนภายในชุมชน ให้เป็นอาคาร ตึกแถวชั้นล่างทำเป็นร้านค้า ขายของ เช่น เสื้อผ้า ร้านอาหาร และร้านค้าอื่น ๆ มีสัดส่วน 13% ของพื้นที่ศึกษา

ประเภทพาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมให้อยู่บริเวณริมถนนพหลโยธินจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ – แยกประดิพัทธ์ นอกจากนี้ยังมีบริเวณริมถนนราชวิถี(ฝั่งแยกดินแดง) และบริเวณริมถนนวิภาวดีรังสิต ให้เป็นอาคารพาณิชย์กรรม-สำนักงานและพักอาศัย มีสัดส่วน 21 % ของพื้นที่ศึกษา

ประเภทที่อยู่อาศัย อยู่ในบริเวณพื้นที่ชุมชนเดิมส่วนใหญ่จะเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น เป็นลักษณะบ้านเดี่ยว และเคหะชุมชนในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีสัดส่วน 22% ของพื้นที่ศึกษา

ประเภทสถาบันราชการ ได้แก่ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน กองดุริยางค์ทหารบก ตั้งอยู่ริมถนนวิภาวดีรังสิต และสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด อยู่ริมถนนราชวิถี(ฝั่งแยกดินแดง) มีสัดส่วน 25% ของพื้นที่ศึกษา

ประเภทสถาบันการศึกษา ในบริเวณพื้นที่ศึกษาจะมีสถาบันการศึกษาระดับอนุบาลซึ่งแทรกตัวอยู่ในชุมชน คือ โรงเรียนอนุบาลวัดศรี มีอยู่ในซอยพระนาง โรงเรียนอนุบาลเพ็ญสันต์ อยู่ในซอยอรรมณพณภูมิตร ให้คงอยู่เดิมมีสัดส่วน 0.5% ของพื้นที่ศึกษา

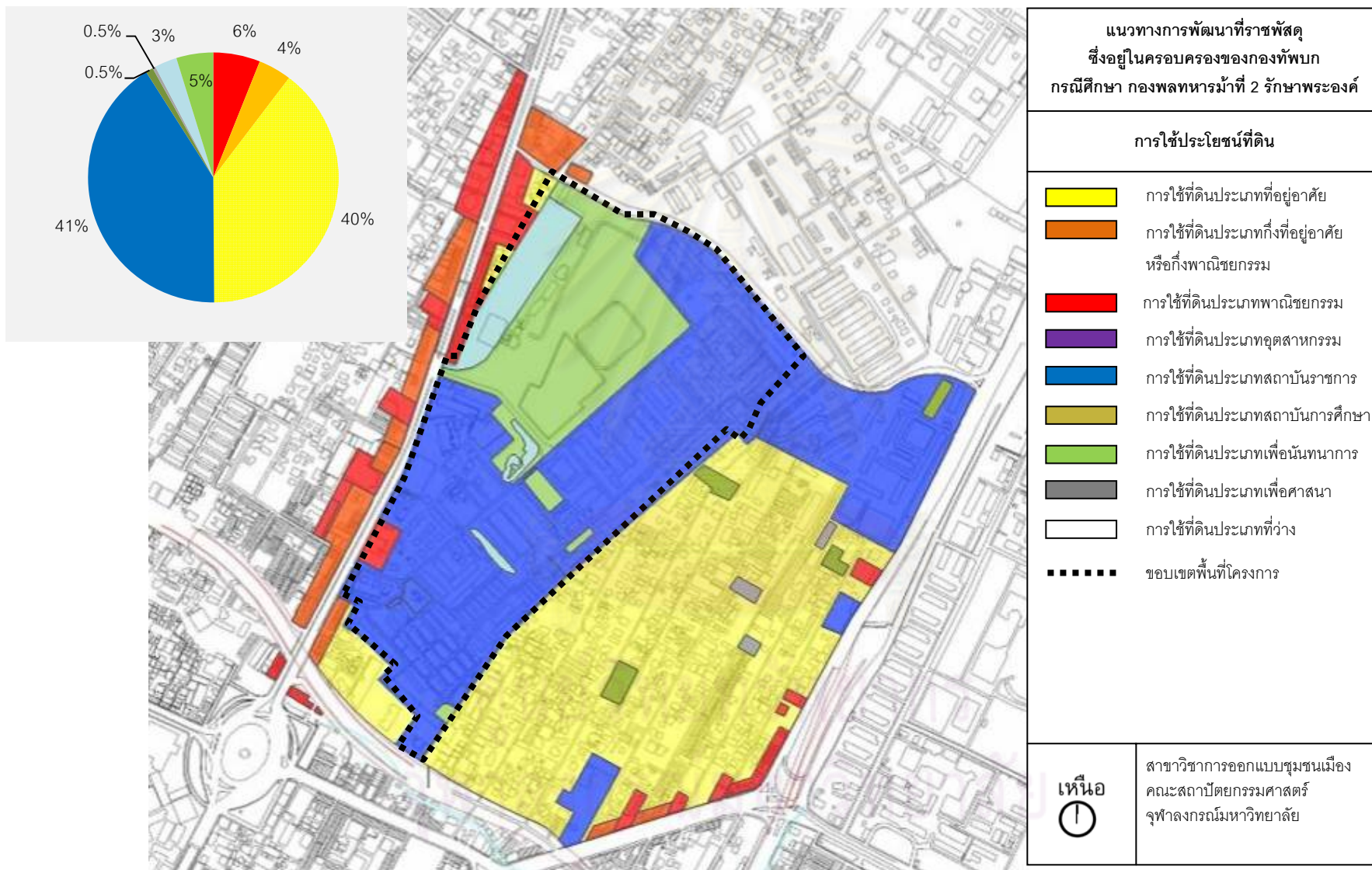
ประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ ให้มีพื้นที่สาธารณะภายในพื้นที่ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และบริเวณริมทางพิเศษศรีรัช นอกจากนี้ให้มีพื้นที่สาธารณะระหว่างอาคาร รวมถึงที่โล่งเพื่อเศรษฐกิจชุมชน มีสัดส่วน 17% ของพื้นที่ศึกษา

ประเภทสถาบันศาสนา มีการใช้ที่ดินเพื่อการศาสนา บริเวณภายในชุมชนพักอาศัย จำนวน 3 แห่ง คือ ศาลเจ้าสมาคมพุทธไตรปิฎก ในซอยราชวิถี 2 สมาคมพุทธกิจสงเคราะห์ ในซอยบุญอยู่ และสมาคมสหพุทธธรรมิก ในซอยอรรมณพณภูมิตร ให้คงอยู่เดิมมีสัดส่วน 0.5% ของพื้นที่ศึกษา

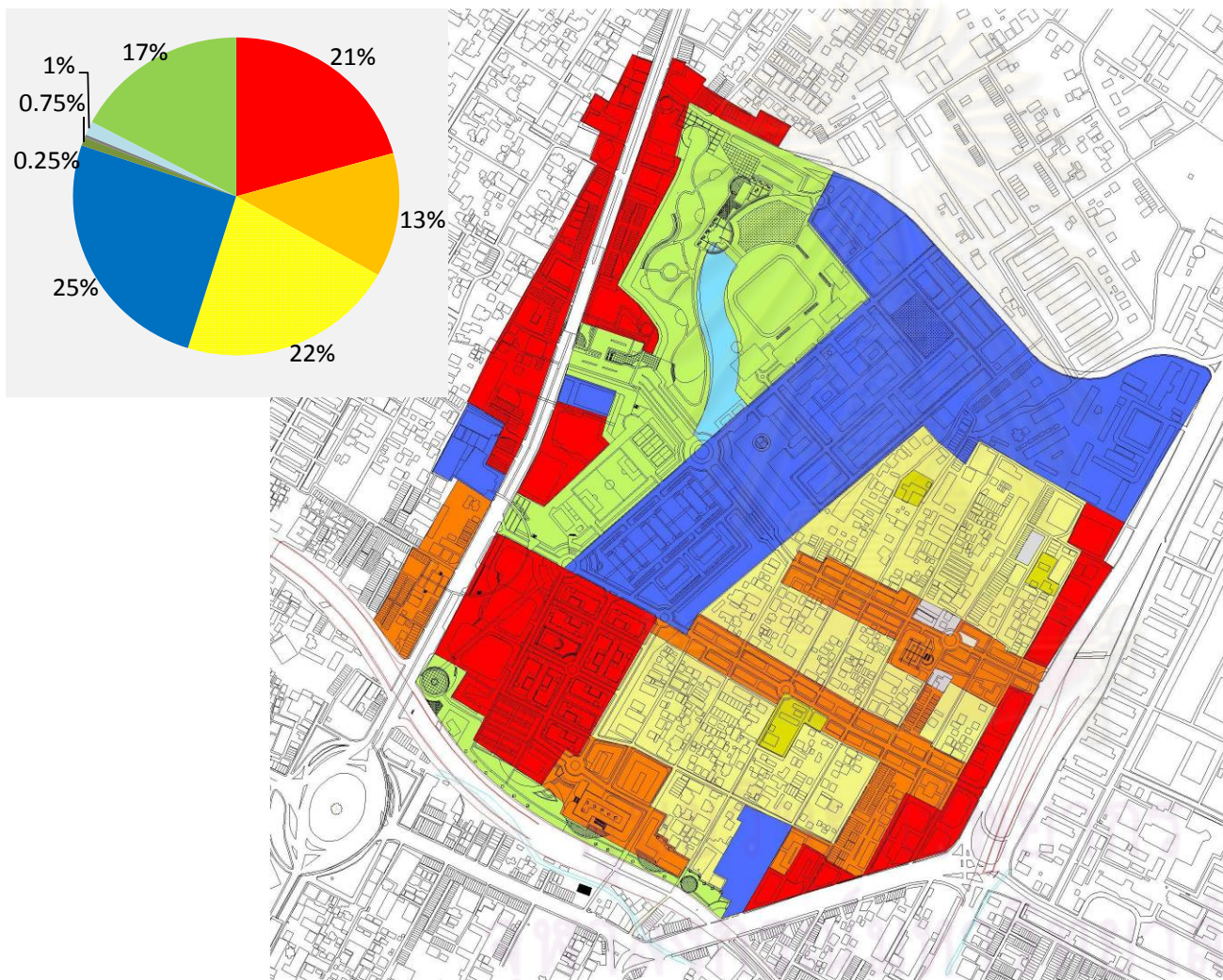
จากการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา แสดงให้เห็นว่าหลังการพัฒนาการใช้ที่ดินบริเวณนี้มีสัดส่วนการใช้ที่ดินที่มีความเปลี่ยนแปลง คือการใช้สัดส่วนทางราชการมากถึงมีสัดส่วนลดลง 16% ของพื้นที่ศึกษา และที่พักอาศัยมีสัดส่วนลดลง 18% ของพื้นที่ศึกษา ส่วน การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น 15 % ของพื้นที่ศึกษา ส่วนการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนที่น้อยก่อนการพัฒนา คือ พื้นที่โล่งเพื่อนันทนาการหลังการพัฒนาจะมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น 10% ของพื้นที่ศึกษา นอกนั้นการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษาและศาสนสถานยังคงไว้เหมือนเดิมคือมีสัดส่วน 0.5% ของพื้นที่ศึกษา

- ควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง โดยการคำนึงถึงมวลอาคารและลดความแออัดของบ้านเรือน เช่น ควบคุม F.A.R และ O.S.R ตามกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ได้แก่ 1) พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.9-10(สีน้ำตาลเข้ม) F.A.R 8:1 และ O.S.R ร้อยละ 4 2) พื้นที่พาณิชย์กรรม พ.3 (สีแดง) F.A.R 7:1 และ O.S.R ร้อยละ 4.5 ควบคุมความสูงอาคาร ควบคุมขนาดอาคาร โดยคำนึงถึง "ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างมิได้ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2522" และคำนึงถึงความสัมพันธ์ระหว่างขนาดและความสูงกับลำดับการเข้าถึงตัวอาคาร ซึ่งอาคารที่มีมวลอาคารใหญ่ และมีความสูงจะอยู่ติดริมถนนสายหลักและมีขนาดลดหลั่นลงมาสู่บริเวณพื้นที่ศึกษาซึ่งเป็นพื้นที่ชุมชน โดยในเรื่องของความสูงและความกว้างของอาคารจะกล่าวให้หัวข้อการพิจารณาทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมต่อไป










- พัฒนาพื้นที่โดยคำนึงถึงสภาพความเป็นจริงในการถือครองที่ดิน กำหนดแนวทางโดยมีปัจจัยความยากง่ายในการใช้ประโยชน์ที่ดินของภาครัฐและเอกชน โดยที่ดินของภาครัฐ เช่น ที่ราชพัสดุ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย ซึ่งสามารถพัฒนาตามข้อกำหนดการใช้ที่ราชพัสดุ โดยจัดตั้งคณะกรรมการร่วมกันระหว่างกองทัพบกกับกระทรวงการคลัง ทำการพิจารณาเพื่อพัฒนาพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ส่วนที่ดินเอกชนมีการฟื้นฟูและสร้างใหม่ให้มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่หลากหลายและคุ้มค่าในการพัฒนาและมีการรื้อ ย้าย อาคารบางส่วนที่เป็นที่ดินเอกชนรายย่อยที่อยู่ในแนวการสร้างถนนสายต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษา

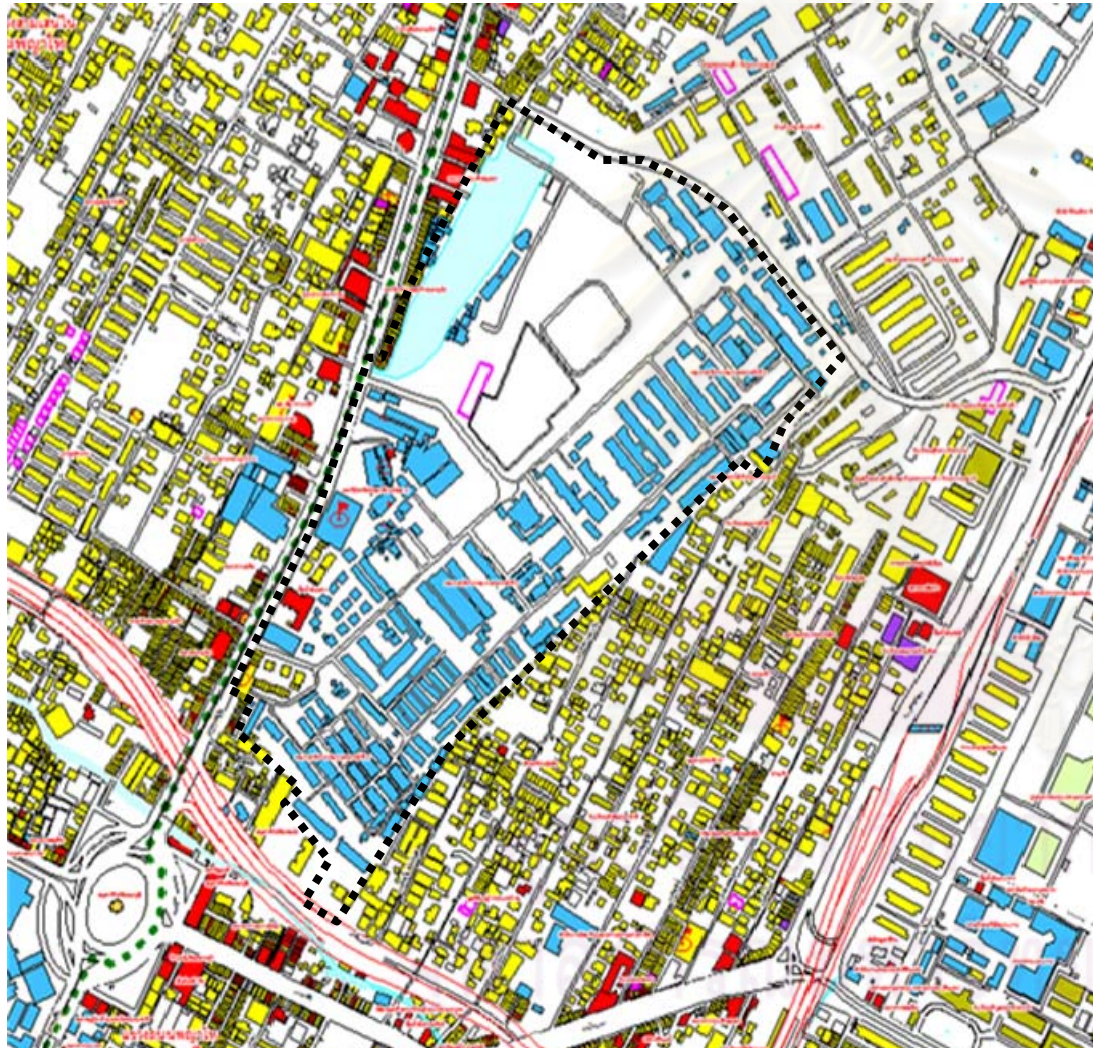


แผนที่ที่ 6.6 การใช้ประโยชน์ที่ดิน ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า













แผนที่ที่ 6.7 การใช้ประโยชน์ที่ดิน หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	
	การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
	การใช้ที่ดินประเภทกึ่งที่อยู่อาศัยหรือกึ่งพาณิชยกรรม
	การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
	การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
	การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
	การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
	การใช้ที่ดินประเภทเพื่อนันทนาการ
	การใช้ที่ดินประเภทเพื่อศาสนา
	การใช้ที่ดินประเภทที่ว่าง
เหนือ 	สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย








แผนที่ที่ 6.8 การใช้ประโยชน์อาคาร ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษายานสนามเป้า





แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
การใช้ประโยชน์อาคาร	
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทที่อยู่อาศัย
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทกึ่งที่อยู่อาศัยหรือกึ่งพาณิชย์กรรม
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทพาณิชย์กรรม
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทอุตสาหกรรม
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทสถาบันราชการ
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทสถานการศึกษา
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทเพื่อศาสนา
	ที่ว่าง
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
เหนือ 	สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ที่ 6.9 การใช้ประโยชน์อาคาร หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
การใช้ประโยชน์อาคาร	
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทที่อยู่อาศัย
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทกึ่งที่อยู่อาศัยหรือกึ่งพาณิชย์กรรม
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทพาณิชย์กรรม
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทอุตสาหกรรม
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทสถาบันราชการ
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทสถาบันการศึกษา
	การใช้ประโยชน์อาคารประเภทเพื่อศาสนา
	ที่ว่าง
	สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ระดับการพัฒนาอาคาร	
	อาคารสร้างใหม่
	อาคารปรับปรุง
	อาคารเดิม
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


แผนที่ที่ 6.10 ระดับการพัฒนาอาคาร หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

6.1.3 ผังแสดงความหนาแน่นของมวลอาคาร พื้นที่ว่าง และการเชื่อมโยงพื้นที่ว่างสาธารณะ

- แนวทางการพัฒนาระบบความหนาแน่นของมวลอาคารและที่ว่าง(แผนที่ 6.12) จากเดิมไม่มีการจัดการในการใช้พื้นที่ ทำให้เกิดความหนาแน่นของมวลอาคารในพื้นที่ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ไม่สอดคล้องกับพื้นที่ว่างภายใน ส่วนพื้นที่ชุมชนซึ่งเป็นที่พักอาศัย มีการใช้พื้นที่เต็ม ทำให้ขาดแคลนที่ว่างสาธารณะในชุมชน จากการพัฒนาโครงข่ายการสัญจรและการใช้ที่ดิน ทำให้ระบบความหนาแน่นของมวลอาคารภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และชุมชน มีศักยภาพการใช้งานที่สูงขึ้น เกิดที่ว่างสาธารณะเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับแผนพัฒนาเมืองและผังเมือง ให้เป็นพื้นที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นสูงและควรมีการเพิ่มพื้นที่ว่างสาธารณะในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ส่วนอาคารที่อยู่ติดริมถนนมีการพัฒนาลักษณะของกำแพงถนนที่ชัดเจน ทำให้เกิดมุมมองเข้าสู่ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ชัดเจนยิ่งขึ้น
- แนวทางการพัฒนาพื้นที่สาธารณะที่มีอยู่เดิม(แผนที่ 6.14) เช่น พื้นที่ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นพื้นที่ทหาร พื้นที่ใต้ทางพิเศษศรีรัช ให้มีการใช้ได้อย่างคุ้มค่าและเหมาะสม โดยคำนึงถึงการเข้าถึงและการเชื่อมต่อกับโครงข่ายการสัญจรภายในพื้นที่กับโครงข่ายการสัญจรที่สร้างขึ้นใหม่ โดยการพัฒนาและเพิ่มเติม รวมถึงสร้างใหม่ในพื้นที่
- แนวทางการพัฒนาอาคารที่ไม่ถูกใช้ประโยชน์ในบริเวณพื้นที่ เช่น อาคารที่ประทับและโรงเก็บม้า ซึ่งตัวอาคารมีศักยภาพในการใช้งานให้สามารถเป็นพื้นที่สาธารณะ โดยพัฒนาพื้นที่โดยรอบให้เป็นพื้นที่สีเขียวและนำการเชื่อมต่อกับระบบการสัญจรทางเท้า
- แนวทางการพัฒนาพื้นที่รับน้ำภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ จากเดิมมีพื้นที่รับน้ำที่ไม่ได้ถูกใช้งาน กำหนดให้มีการใช้ประโยชน์จากพื้นที่รับน้ำ โดยการเปลี่ยนรูปทรงและตำแหน่ง เพื่อให้สามารถใช้งานได้อย่างคุ้มค่าจากพื้นที่สาธารณะที่ถูกพัฒนาขึ้น และเป็นตัวป้องกันพื้นที่ของหน่วยทหารในพื้นที่ที่คงไว้คือกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์
- เชื่อมต่อระบบของพื้นที่สาธารณะ โดยการสร้างการเข้าใช้พื้นที่ตามลำดับศักยภาพ จากพื้นที่สาธารณะระดับย่าน สู่อำเภอพื้นที่สาธารณะระดับชุมชน ให้มีความต่อเนื่องในการเข้าใช้งานตามจุดศูนย์กลางกิจกรรมต่าง ๆ โดยใช้โครงข่ายการสัญจรทางเท้าและทางจักรยานในการเชื่อมต่อผ่านสถานที่หรือพื้นที่ที่มีความสำคัญ
- การกำหนดรูปแบบการใช้พื้นที่สาธารณะ (แผนที่ 6.14) ให้เกิดระบบการใช้พื้นที่ตามรูปแบบ ดังนี้ 1) พื้นที่สาธารณะใช้งานได้ตลอดเวลา(สีเขียวเข้ม) 2) พื้นที่สาธารณะควบคุม(สีเขียวอ่อน) ทั้งนี้เพื่อเป็นการง่ายในการดูแลรักษาและการรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้งาน






แผนที่ที่ 6.11 มวลอาคารและที่ว่าง ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	
<p>มวลอาคารและที่ว่าง</p>	
<p>  มวลอาคาร  ที่ว่าง </p>	
<p>เห็นใจ </p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>















แผนที่ที่ 6.12 มวลอาคารและที่ว่าง หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	
<p>มวลอาคารและที่ว่าง</p>	
	มวลอาคาร
	ที่ว่าง
<p>เห็น</p> 	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>




แผนที่ที่ 6.13 พื้นที่ว่างและพื้นที่ว่างสาธารณะ ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
พื้นที่ว่างและพื้นที่ว่างสาธารณะ	
<ul style="list-style-type: none">  พื้นที่ว่าง  พื้นที่ว่างมีต้นไม้ปกคลุม  พื้นที่ว่างไม่มีต้นไม้ปกคลุม  ที่ว่างประเภทพอน้ำ 	
<ul style="list-style-type: none">  พื้นที่ว่างสาธารณะ  พื้นที่ว่างสาธารณะใช้งานได้ตลอดเวลา  พื้นที่ว่างสาธารณะควบคุมการใช้งานเปิด-ปิดเป็นเวลา  พื้นที่ว่างสาธารณะของราชการใช้งานได้เปิด-ปิดเป็นเวลา 	
<ul style="list-style-type: none">  ที่ว่างกร้าง  พื้นที่กร้างของเอกชน  ขอบเขตพื้นที่โครงการ 	
<p>เห็น</p> 	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ที่ 6.14 พื้นที่ว่างและพื้นที่ว่างสาธารณะ หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
พื้นที่ว่างและพื้นที่ว่างสาธารณะ	
<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ว่าง พื้นที่ว่างมีต้นไม้ปกคลุม พื้นที่ว่างไม่มีต้นไม้ปกคลุม ที่ว่างประเภทบ่อน้ำ 	
<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ว่างสาธารณะ พื้นที่ว่างสาธารณะใช้งานได้ตลอดเวลา พื้นที่ว่างสาธารณะควบคุมการใช้งานเปิด-ปิดเป็นเวลา พื้นที่ว่างสาธารณะของราชการใช้งานเปิด-ปิดเป็นเวลา 	
<ul style="list-style-type: none"> ที่ว่างรกร้าง พื้นที่รกร้างของเอกชน 	
<p>เห็น</p> 	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

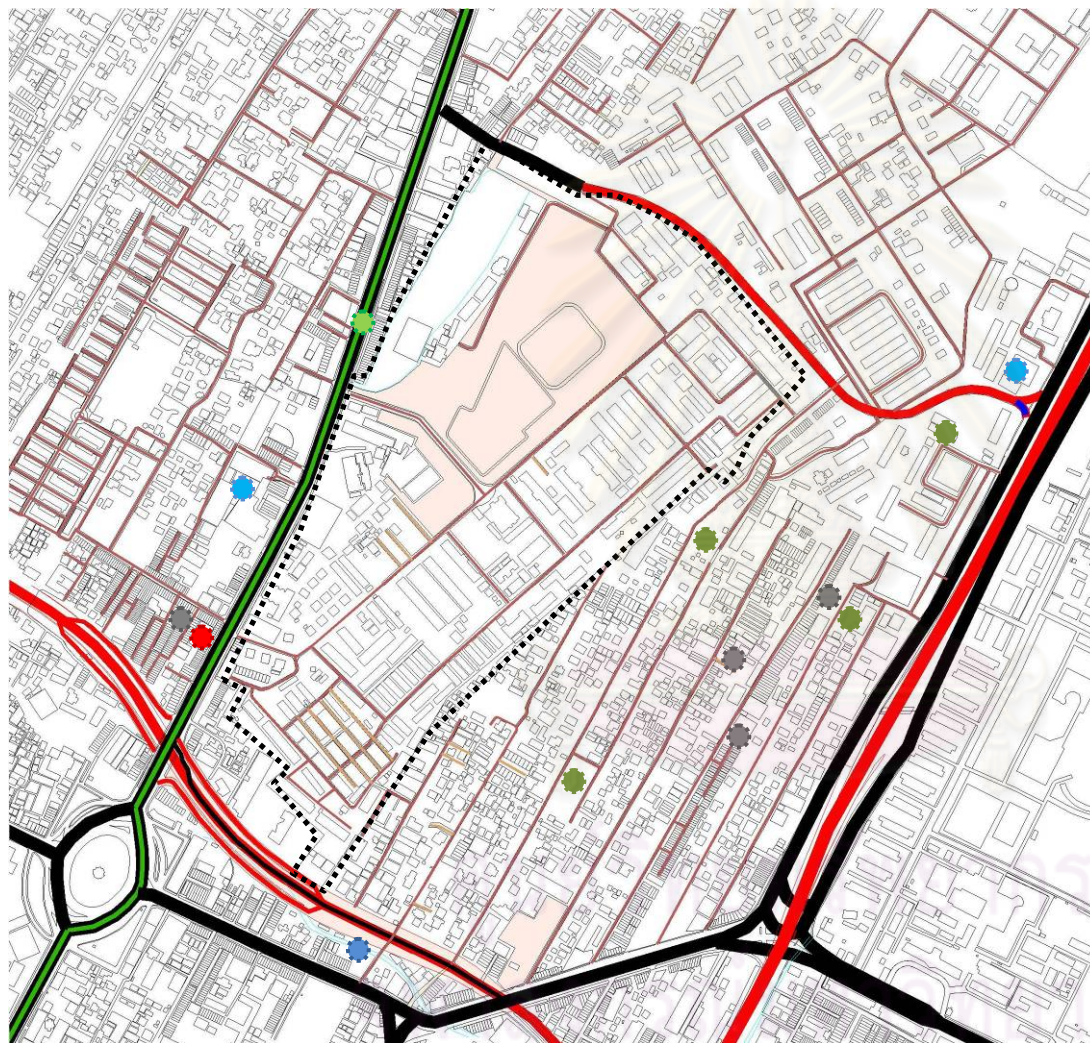
6.1.4 ผังแสดงขอบเขตและการเข้าถึง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

- ระบบการเข้าถึงพื้นที่(แผนที่ 6.16) แนวทางการพัฒนาการเข้าถึงพื้นที่บริเวณพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ พัฒนาให้ระบบการเข้าถึงพื้นที่ที่สำคัญ ได้แก่ บริเวณพื้นที่ว่างสาธารณะ หน่วยทหารและพื้นที่พณิชยกรรม สามารถเข้าถึงได้ง่ายด้วยยานพาหนะ และระบบทางสัญจรทางเท้า โดยสร้างเป็นโครงข่ายที่มีการผสมผสานกับชุมชนโดยรอบให้เข้าถึงได้ง่าย และมีการส่งเสริมการสัญจรทางเท้า ทางจักรยาน และสร้างจุดพักในการเดินทางเป็นระยะ ๆ

- การพัฒนาองค์ประกอบทางจินตภาพของพื้นที่ให้เอกลักษณ์เดิมที่มีอยู่เด่นชัดขึ้น รวมทั้งสร้างเอกลักษณ์ใหม่ที่เหมาะสมกับพื้นที่บริเวณย่านสนามเป้า โดยสร้างและพัฒนาองค์ประกอบทางจินตภาพในประเภทต่าง ๆ ได้แก่ 1) ภูมิทัศน์ มีการสร้างภูมิสัญลักษณ์ในพื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ให้เกิดขึ้นมาใหม่ เช่น พัฒนาที่ว่างให้เป็นสวนสาธารณะของย่านสนามเป้าและบริเวณอาคารสำคัญต่าง ๆ ในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยเชื่อมต่อกันด้วยทางสัญจรทางเท้า และทางจักรยานเป็นหลัก 2) จุดศูนย์รวมกิจกรรม มีการพัฒนาพื้นที่ราชพัสดุในครอบครองของกองทัพบกบางส่วนให้เป็นพื้นที่พณิชยกรรมและยังส่งเสริมกิจกรรมเดิมภายในพื้นที่ให้มีความเด่นชัดขึ้น คือ ชมรมขี่ม้าของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ นอกจากนี้ในชุมชนมีการพัฒนาศาสนสถานในพื้นที่ให้เป็นศูนย์รวมกิจกรรมแต่ละประเภทเข้าหากัน 3) เส้นทาง พัฒนาเส้นทางสัญจรทางเท้าภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และพื้นที่ชุมชนโดยรอบเป็นเส้นทางที่มีลักษณะทางจินตภาพที่เด่นชัดกว่าเส้นทางสัญจรทางถนน สามารถเชื่อมต่อเข้าสู่พื้นที่ที่สำคัญที่เป็นจุดศูนย์รวมทางกิจกรรม และทำให้มีเส้นทางที่หลากหลายสามารถเลือกเส้นทางสัญจรที่แตกต่างกันได้ 4) ชุมชน เพิ่มความหนาแน่นของบ้านเรือนในทางดิ่งให้สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดินของย่านที่เป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นสูง ตลอดจนพัฒนาความเป็นชุมชนของแต่ละชุมชน จัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่หน้าชุมชน ทำให้ชุมชนมีขอบเขตที่ชัดเจนสามารถรับรู้ถึงลักษณะของชุมชนได้เป็นอย่างดี โดยคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของชุมชนเป็นหลัก 5) สร้างและกำหนดแนวขอบของพื้นที่โดยใช้การรับรู้ในการเข้าถึงพื้นที่ สร้างลักษณะของกำแพงถนน เน้นมุมมองเข้าสู่พื้นที่สำคัญเป็นหลัก

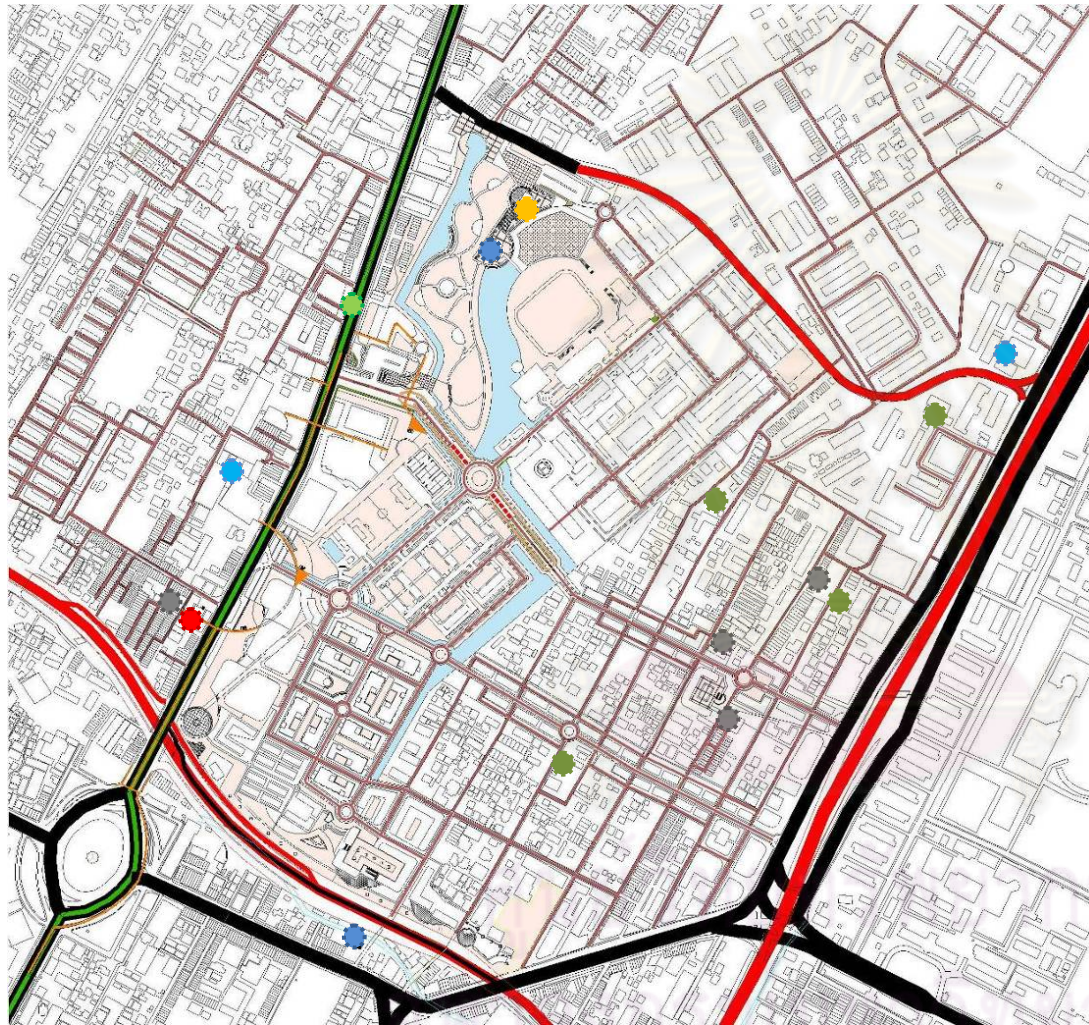
- พัฒนาภูมิทัศน์บนถนนสายหลักและถนนซอย รวมถึงถนนที่ถูกสร้างขึ้นใหม่ โดยเฉพาะทางสัญจรทางเท้า ออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมให้มีความสวยงาม เหมาะสมกับพื้นที่และสร้างการเน้นแนวเส้นนำสายตาสู่พื้นที่ที่สำคัญ ตลอดจนมีการเปิดพื้นที่บริเวณสถานที่ที่มีความสำคัญ เพื่อภูมิทัศน์ที่สวยงาม

- กำหนดแนวทางในการติดป้ายโฆษณา หลังคา กันสาดและผ้าใบกันแดดของอาคารร้านค้าริมถนน มีการกำหนดความสูงและเส้นนำสายตา เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบและเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย ซึ่งรายละเอียดในการออกแบบจะกล่าวในหัวข้อการออกแบบสถาปัตยกรรมต่อไป



แผนที่ที่ 6.15 การเข้าถึง ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางพัฒนาการใช้ที่ราชพัสดุ ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
การเข้าถึง	
	ทางยกระดับ
	รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน คนเดินเท้า
	รถยนต์ 2 เลน รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน คนเดินเท้า
	รถไฟฟ้าบีทีเอส
	คนเดินเท้า
	สถานพยาบาล
	สถานศึกษา
	ตลาด
	ศาสนสถาน
	สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส(สนามเป้า)
	ห้องสมุดชุมชน
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
 เห็นใจ	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนที่ที่ 6.16 การเข้าถึง หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางพัฒนาการใช้ที่ราชพัสดุ ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
การเข้าถึง	
	ทางยกระดับ
	รถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน คนเดินเท้า
	รถยนต์ 2 เลน รถจักรยานยนต์ จักรยาน คนเดินเท้า
	รถไฟฟ้าบีทีเอส
	คนเดินเท้า
	สถานพยาบาล
	สถานศึกษา
	ตลาด
	ศาสนสถาน
	สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส(สนามเป้า)
	อาคารพิพิธภัณฑ์
	ห้องสมุดชุมชน
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.1.5 ผังแนวทางการพัฒนาสถาปัตยกรรม และภูมิสถาปัตยกรรม

- การพัฒนารูปแบบอาคาร (แผนที่ 6.19) กำหนดแนวระดับความสูง ขนาดและสีของวัสดุ ประกอบอาคารที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อความสอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต โดยกำหนดรูปแบบของอาคารคือ 1) อาคารพาณิชย์กรรมและอาคารกึ่งพาณิชย์กรรมพักอาศัย สูง 4-6 ชั้น บริเวณริมถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนดินแดง 2) อาคารกึ่งพาณิชย์กรรมพักอาศัยและพักอาศัย สูง 4-6 ชั้น เป็นอาคารริมถนนที่ถูกสร้างใหม่ในพื้นที่ชุมชน 3) อาคารบ้านเรือนพักอาศัย 1-3 ชั้น ซึ่งเป็นอาคารภายในชุมชนเดิมส่วนใหญ่ 4) อาคารราชการและที่พักอาศัย ในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นอาคารสูงไม่เกิน 7 ชั้น ตามแบบมาตรฐานของกระทรวงกลาโหมและกองทัพบก ซึ่งรูปแบบอาคารที่เกิดขึ้นเกิดจากการพิจารณาความสูงเดิมและรูปแบบสถาปัตยกรรมในพื้นที่ รวมถึงข้อบังคับทางกฎหมายการใช้ที่ดิน (F.A.R) อาคารที่ได้เป็นอาคารที่สอดคล้องกับรูปแบบสถาปัตยกรรมเดิม ซึ่งแนวทางการพัฒนาจะมีการกำหนดแนวชายคาอาคารจากเดิม โดยกำหนดเส้นแนวชายคาและกันสาดให้เข้ากันและสอดคล้องกับอาคารในพื้นที่ และเป็นเส้นนำสายตาและสีสันทิวทัศน์ที่ใช้ในรูปแบบเดียวกัน

- พัฒนาอาคารที่มีความสำคัญทางสถาปัตยกรรม เช่น อาคารศาสนสถานในพื้นที่ชุมชน อาคารที่ประทับส่วนพระองค์ ภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยมีการสร้างกิจกรรมใหม่ให้เหมาะสมกับการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สาธารณะของย่านและชุมชน โดยมีการปรับสภาพอาคารบางส่วนให้เข้ากับพื้นที่โดยรอบที่ถูกใช้เป็นพื้นที่สาธารณะ

- พัฒนาภูมิสถาปัตยกรรมบริเวณพื้นที่ โดยกล่าวถึงรายละเอียดการจัดองค์ประกอบในการจัดภูมิทัศน์ ควรพิจารณาทั้งพืชพันธุ์ไม้ที่ใช่และเครื่องประดับทางภูมิสถาปัตยกรรมดังนี้

1) พืชพันธุ์ไม้ ใช้พืชพันธุ์ที่สนองประโยชน์ได้หลายด้าน ทั้งการมีส่วนร่วมช่วยปรับปรุงภูมิอากาศ ดูดซับฝุ่นละออง และเป็นเส้นนำสายตา รวมถึงเป็นแนวกำแพงถนน โดยมีพันธุ์ไม้ที่เสนอแนะคือ

ก. ต้นไม้ขนาดใหญ่ มีกิ่งก้านสาขาแผ่กว้าง มีเรือนยอดหนาที่บ ได้แก่ บริเวณพื้นที่สาธารณะและบริเวณศูนย์กลางของชุมชน ซึ่งต้นไม้เหล่านี้สามารถให้ร่มเงาและใช้เป็นศูนย์รวมกิจกรรมรวมทั้งจุดหมายในบริเวณพื้นที่อีกด้วย

ข. ต้นไม้ขนาดกลาง ได้แก่ ต้นไม้บริเวณริมถนนและทางเดินเท้า มีขนาดกลาง ทรงสูงชะลูด ช่วยเน้นแกนแนวสายตาเข้าสู่พื้นที่สำคัญ เป็นแนวกำแพงถนนกันเสียงและฝุ่นริมถนนที่จะเข้าสู่อาคารและชุมชน

ค. ต้นไม้ที่มีทรงพุ่มตั้งแต่โคนจนถึงยอด ใช้เป็นแนวขอบในการเข้าถึงอาคาร เพื่อกันระหว่างพื้นที่ แต่สามารถเข้าถึงทางสายตาได้ มีลักษณะพุ่มเตี้ย

ง. ต้นไม้ช่วยดูดซับฝุ่นละออง ควรใช้ต้นไม้ที่มีใบหยาบมีขนมาก

จ. ต้นไม้ป้องกันการกัดเซาะ และการพังทลายของดิน ใช้ปลูกบริเวณแนวเขื่อนกันดินและแนวคลอง เพื่อป้องกันการพังทลายของหน้าดิน

2) เครื่องประดับพื้นที่ คือ วัสดุผิวเท้า โดยเน้นสำหรับคนปกติและผู้พิการทางสายตา ตะแกรงปิดทางระบายน้ำ บันไดทางลาด รั้วและกำแพง ที่นั่งเล่น ที่ปลูกต้นไม้และกระถางต้นไม้ ไฟฟ้าและ อุปกรณ์ส่องสว่าง จำแนกออกเป็น

ก. วัสดุที่ใช้ปูพื้นและลานโล่ง ใช้วัสดุลดลายธรรมชาติ เช่น พื้นคอนกรีตพิมพ์ลาย กระเบื้องดินเผา เพื่อลดการแผ่กระจายความร้อน ส่งเสริมให้เป็นพื้นที่ที่มีความร่มรื่น ใช้เป็นจุดศูนย์รวมของ ชุมชน นอกจากนี้ยังส่งเสริมให้มีวัสดุพื้นสำหรับผู้พิการทางสายตา เพื่อให้สามารถเข้ามาใช้พื้นที่ได้

ข. ตะแกรงปิดทางระบายน้ำ ต้องใช้วัสดุที่มีความทนทานสูง หลีกเลี่ยงการใช้วัสดุจาก เหล็ก เนื่องจากในระยะยาวจะเป็นสนิม

ค. บันไดทางลาด กำหนดให้ใช้วัสดุป้องกันการลื่น มีขนาดไม่น้อยกว่ามาตรฐานการ ออกแบบทางสถาปัตยกรรม

ง. รั้วและกำแพง หลีกเลี่ยงการใช้รั้วทึบในพื้นที่สาธารณะ ให้ใช้แนวคูกว้างเป็นแนวกำแพง ธรรมชาติ เพื่อความต่อเนื่องทางสายตา

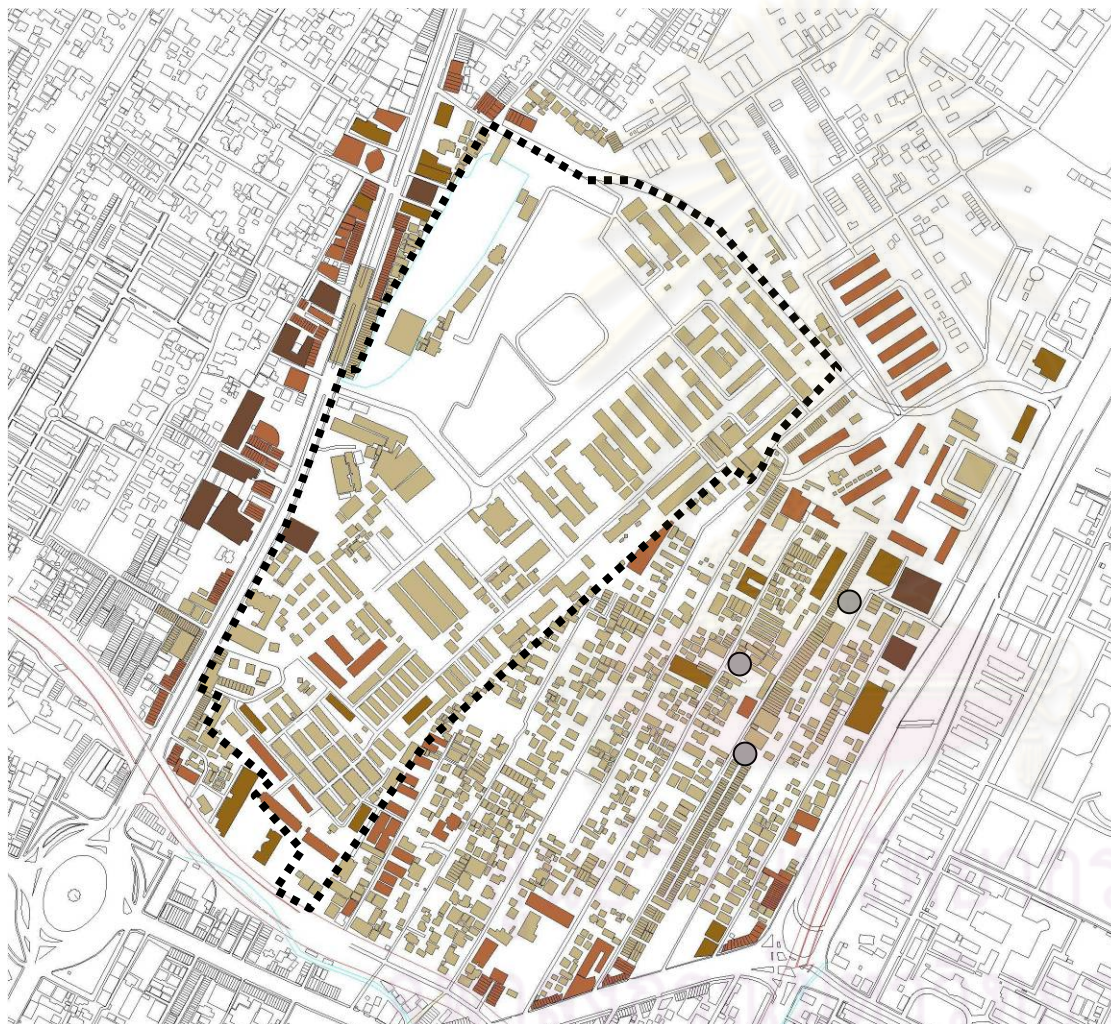
จ. ที่นั่งเล่น วัสดุที่ใช้เป็นวัสดุที่มีความทนทานและเป็นธรรมชาติ เช่น ไม้ หิน เพื่อลดการ สะสมความร้อน และใช้วัสดุสีโทนเดียวกับพื้นที่โดยรอบ

ฉ. ที่ปลูกต้นไม้และกระถางต้นไม้ กำหนดให้มีบล็อกตัวหนอนปูทับผิวดิน เพื่อป้องกันการ กระเด็นของผิวดิน

ช. ไฟฟ้าและอุปกรณ์แสงสว่าง ให้ใช้วัสดุที่มีความทนทานสูง ถ้าเป็นเหล็กให้ทาสีกันสนิม

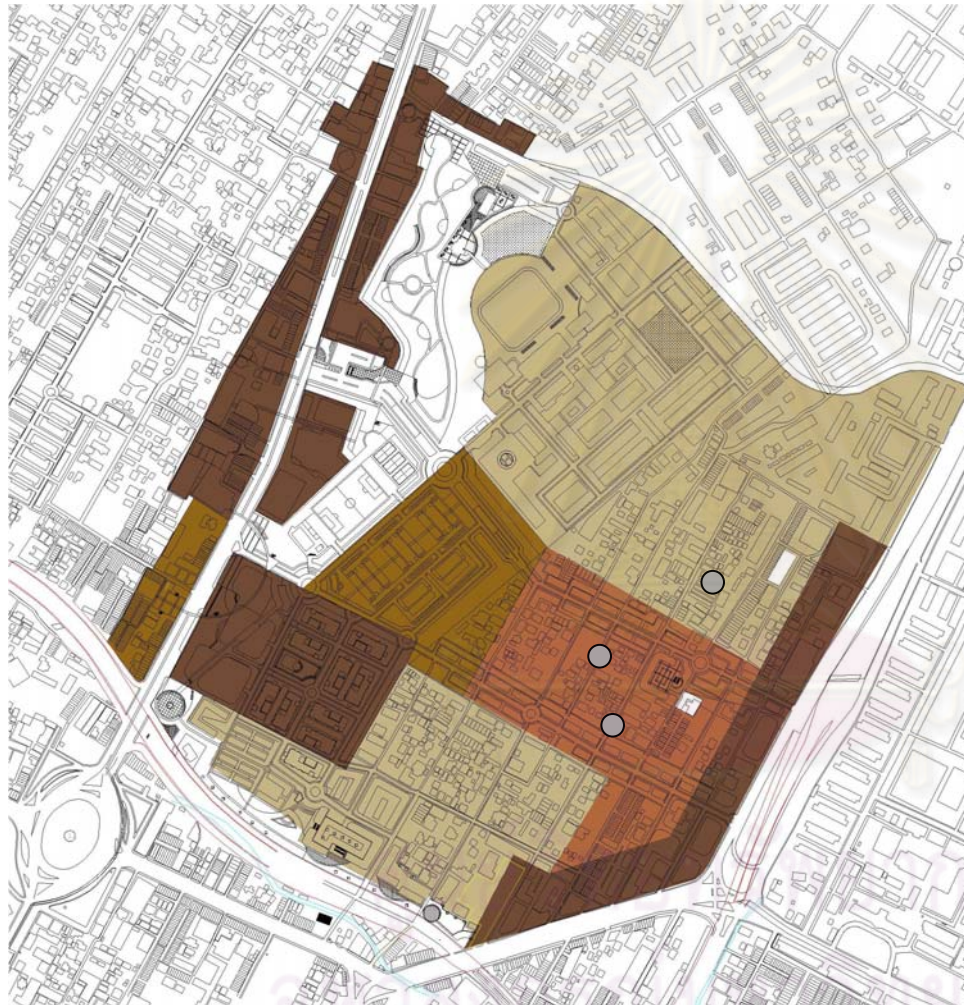
3) เครื่องประดับถนน ควรพิจารณารูปแบบต่าง ๆ คือ ตู้โทรศัพท์สาธารณะ ตู้ไปรษณีย์ ถังขยะ รูปแบบไฟฟ้าประกอบถนน ให้ใช้วัสดุที่มีความกลมกลืนกันกับพื้นที่ โดยให้ความสำคัญกับรูปแบบและ เอกลักษณ์ที่แสดงความเป็นย่านสนามเป้า

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



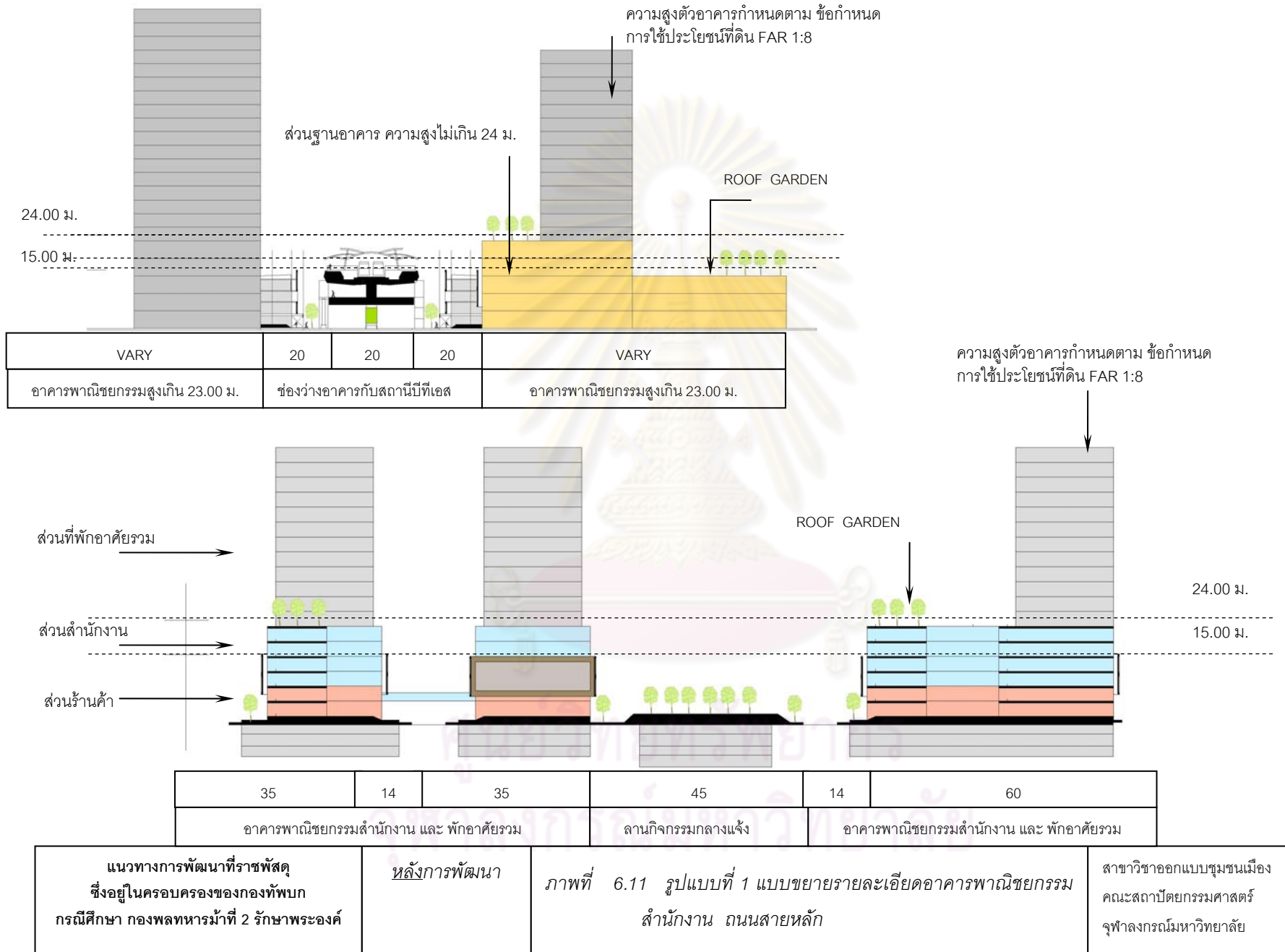
แผนที่ที่ 6.17 ความสูงอาคาร ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

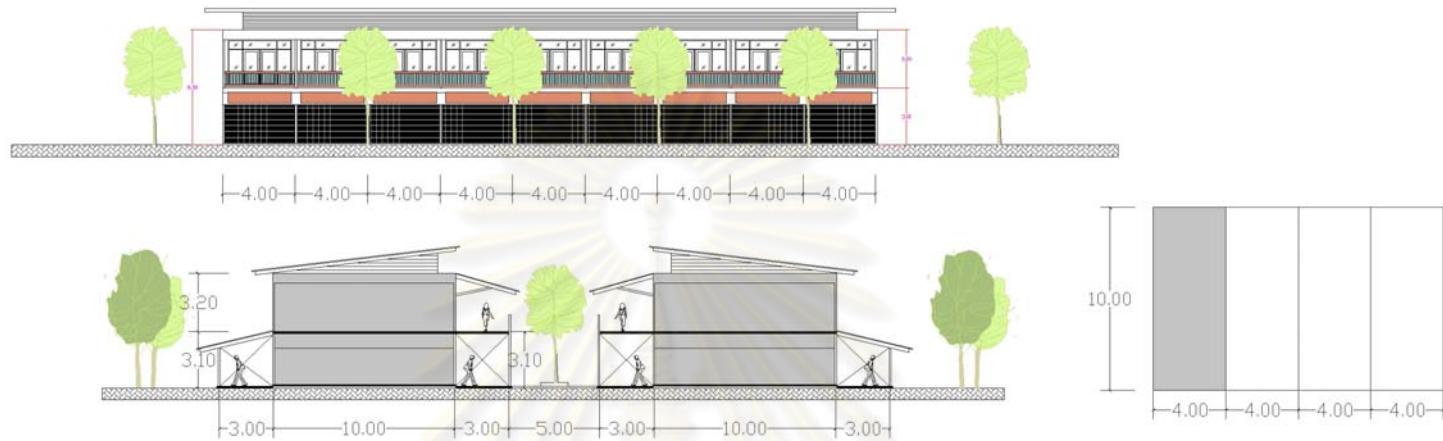
แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ความสูงอาคาร	
	อาคารสูงมากกว่า 8 ชั้น
	อาคารสูง 7-8 ชั้น
	อาคารสูง 4-6 ชั้น
	อาคารสูง 1-3 ชั้น
	อาคารศาสนา
	พื้นที่โล่ง
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



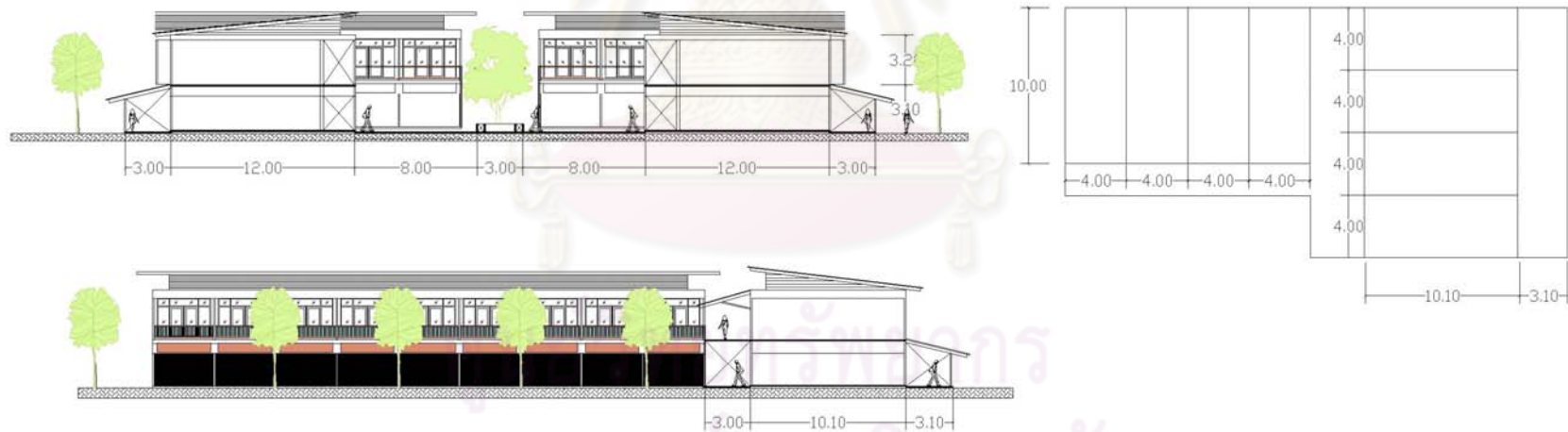
แผนที่ที่ 6.18 ความสูงอาคาร หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ความสูงอาคาร	
	อาคารสูงมากกว่า 8 ชั้น
	อาคารสูง 7-8 ชั้น
	อาคารสูง 4-6 ชั้น
	อาคารสูง 1-3 ชั้น
	อาคารศาสนา
	พื้นที่โล่ง
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

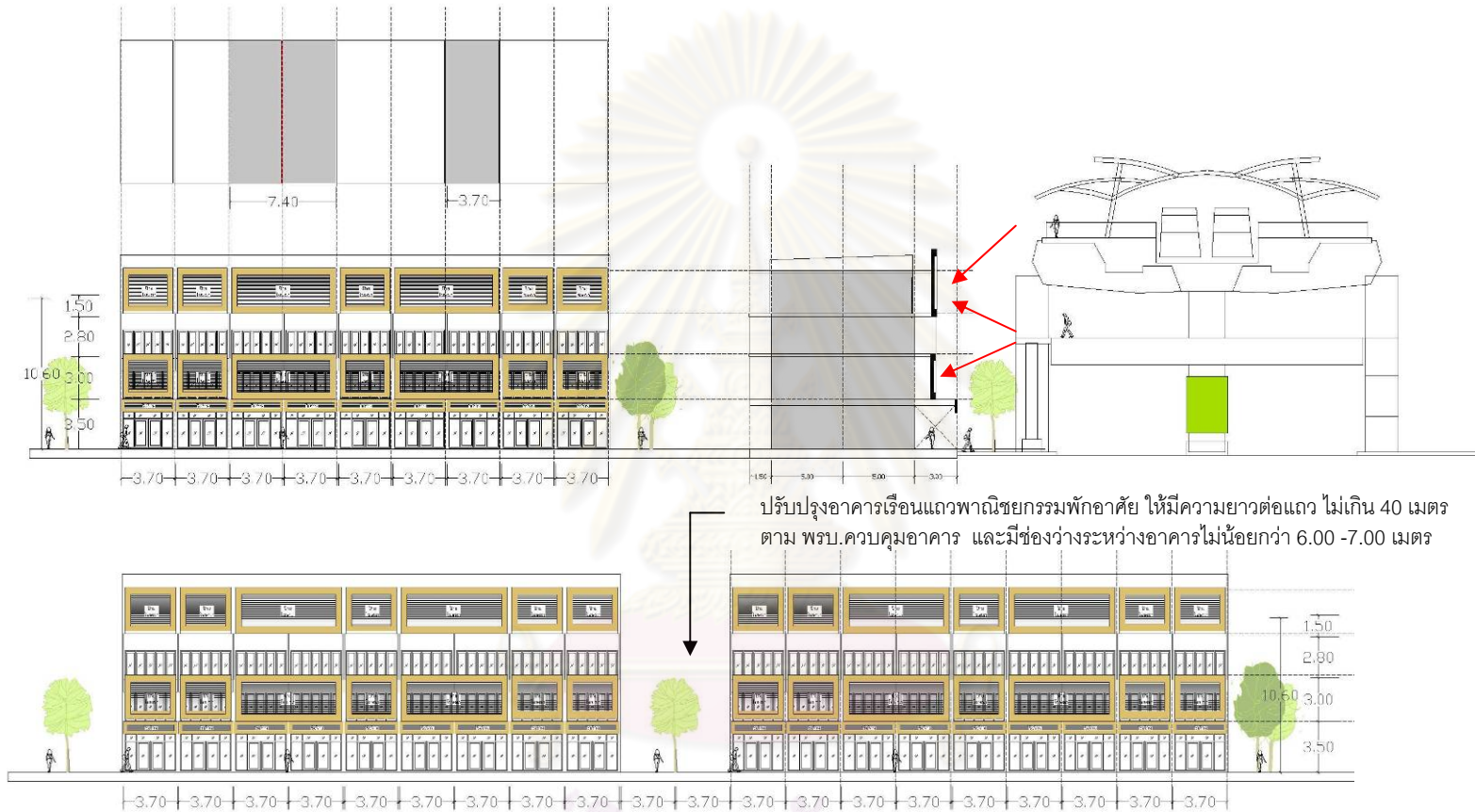




มุมมอง จากสถานีรถไฟฟ้าสู่ป้ายโฆษณา หน้าอาคาร

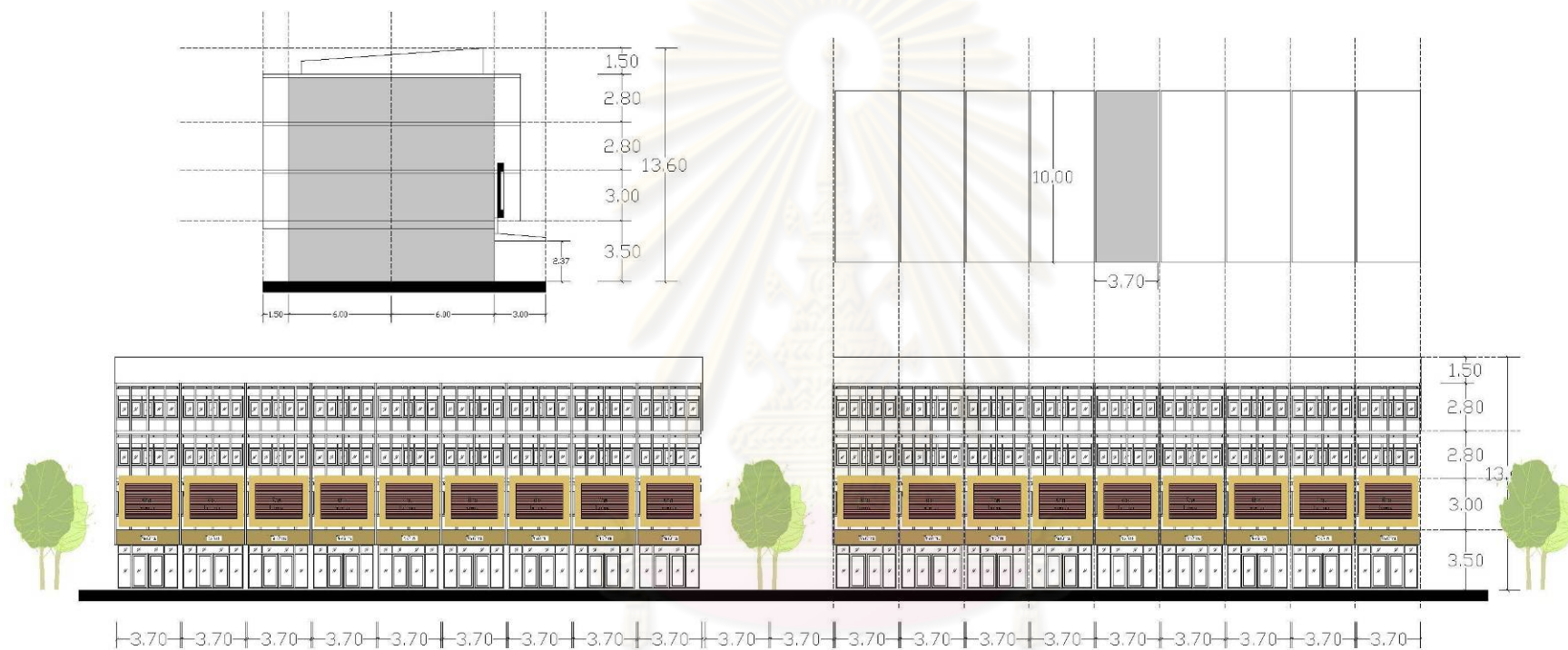


<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	<p>หลังการพัฒนา</p>	<p>ภาพที่ 6.12 รูปแบบที่ 2 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์กรรม 2 ชั้นริมทางพิเศษศรีรัช</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
---	---------------------	--	--

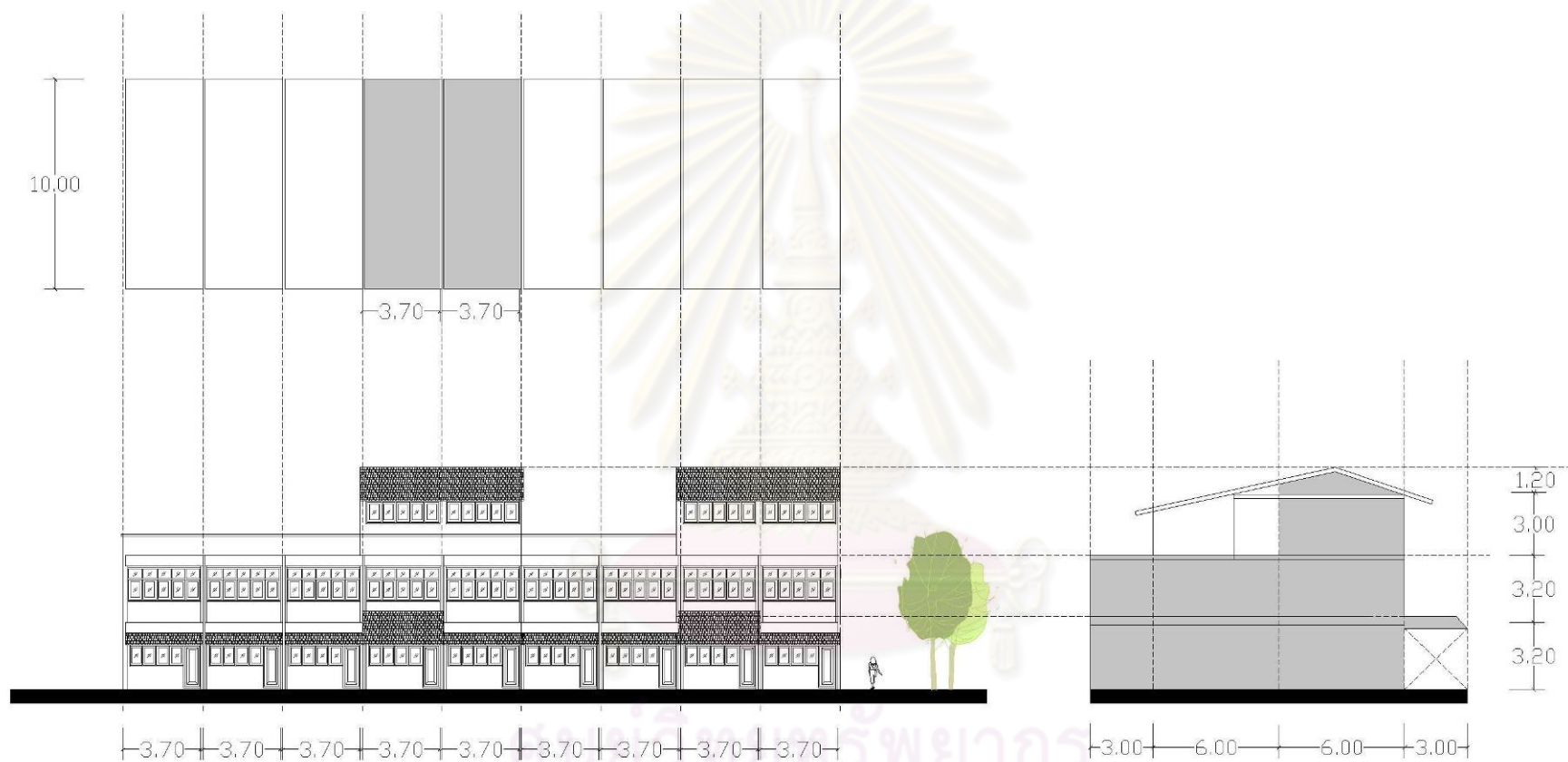


ปรับปรุงอาคารเรือนแถวพาณิชยกรรมพักอาศัย ให้มีความยาวต่อแถว ไม่เกิน 40 เมตร ตาม พรบ.ควบคุมอาคาร และมีช่องว่างระหว่างอาคารไม่น้อยกว่า 6.00 - 7.00 เมตร

<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	<p>หลังการพัฒนา</p>	<p>ภาพที่ 6.13 รูปแบบที่ 3 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชยกรรมพัก อาศัย 3-4 ชั้น ริมนถนนพหลโยธิน บริเวณรถไฟฟ้าบีทีเอส</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
--	---------------------	--	--



<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพก กรมศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	<p>หลังการพัฒนา</p>	<p>ภาพที่ 6.14 รูปแบบที่ 4 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์กรรม พักอาศัย 4 ชั้น ริมถนนพหลโยธิน</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
---	---------------------	---	--



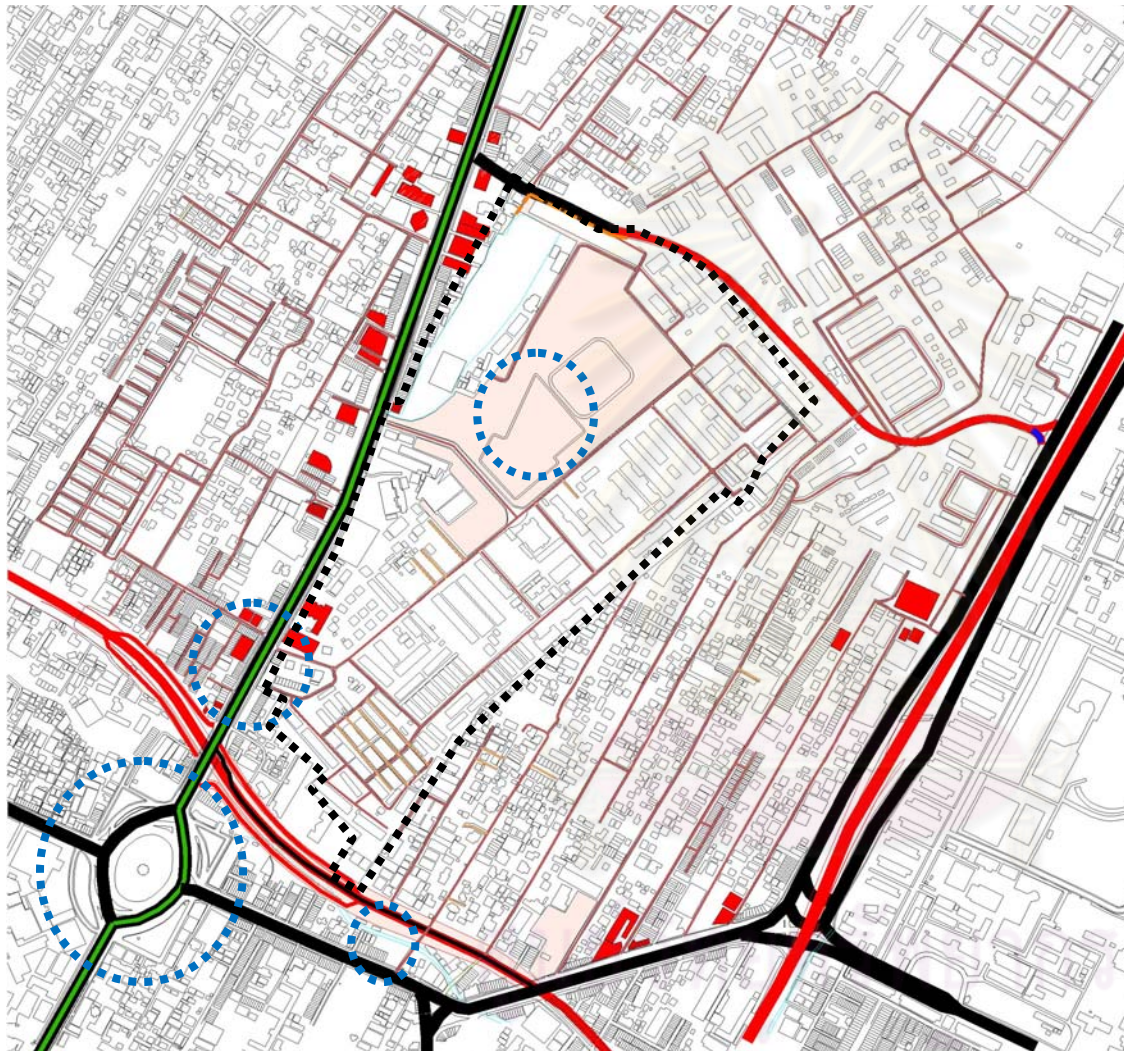
<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	<p>หลังการพัฒนา</p>	<p>ภาพที่ 6.15 รูปแบบที่ 5 แบบขยายรายละเอียดอาคารพักอาศัย 2-3 ชั้น บริเวณชุมชนพักอาศัย</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
--	---------------------	--	--

6.1.3 ผังแนวทางเบื้องต้นในการพัฒนาสภาพเศรษฐกิจและสังคม

การพัฒนากิจกรรมในพื้นที่หลังจากการพัฒนา จะพบพื้นที่กิจกรรมใหม่ ทั้งในส่วนของพื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก และในส่วนของชุมชน จากเดิมที่พื้นที่กิจกรรมจะอยู่ในบริเวณริมถนนพหลโยธิน โดยการใช้ทางเดินเท้าในพื้นที่หลังการพัฒนาสร้างความต่อเนื่องและมีร่มเงา ส่งเสริมการเดินเท้า ลักษณะการพัฒนาเช่นนี้จะทำให้การใช้ที่ราชพัสดุและพื้นที่โดยรอบ มีความสัมพันธ์และส่งเสริมการใช้ประโยชน์การใช้ที่ราชพัสดุในด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เกิดรูปแบบวิถีชีวิตทางสังคม มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ไม่เกิดพื้นที่แหล่งเสื่อมโทรม

- การพัฒนาพื้นที่ราชพัสดุในเชิงเศรษฐกิจและรูปแบบเศรษฐกิจ



พัฒนาพื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก โดยการวางผังกำหนดพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม เพื่อให้มีมูลค่าสูงขึ้นและมีสภาพแวดล้อมที่ดี เหมาะแก่การเป็นย่านที่พักอาศัยหนาแน่น และสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง สามารถพัฒนาระบบเศรษฐกิจ(Movement economic) โดยการวางแผนการใช้ประโยชน์อาคารเชิงพาณิชย์กรรมบนถนนสายหลัก พาณิชยกรรมพักอาศัยบนถนนสายรองที่ถูกสร้างขึ้นใหม่ เพื่อทำให้เกิดพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเข้าถึง และเอื้อประโยชน์ในการใช้พื้นที่อย่างหลากหลายกิจกรรมหลากหลายกลุ่มคนและมีความคึกคักตลอดเวลา โดยรูปแบบพาณิชย์กรรมที่เกิดขึ้นจะเกาะไปตามถนนในพื้นที่ ซึ่งสอดคล้องกับการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและการใช้อาคาร แต่ก็คำนึงถึงลักษณะของพื้นที่ชุมชนเดิมที่เคยเป็นที่อยู่อาศัยจึงเกิดแนวทางการเลือกการใช้ประโยชน์พื้นที่แบบกึ่งพาณิชย์กรรมและพักอาศัย



แผนที่ที่ 6.19 ความสัมพันธ์กิจกรรมพาณิชยกรรมกับทางสัญจร ก่อนการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

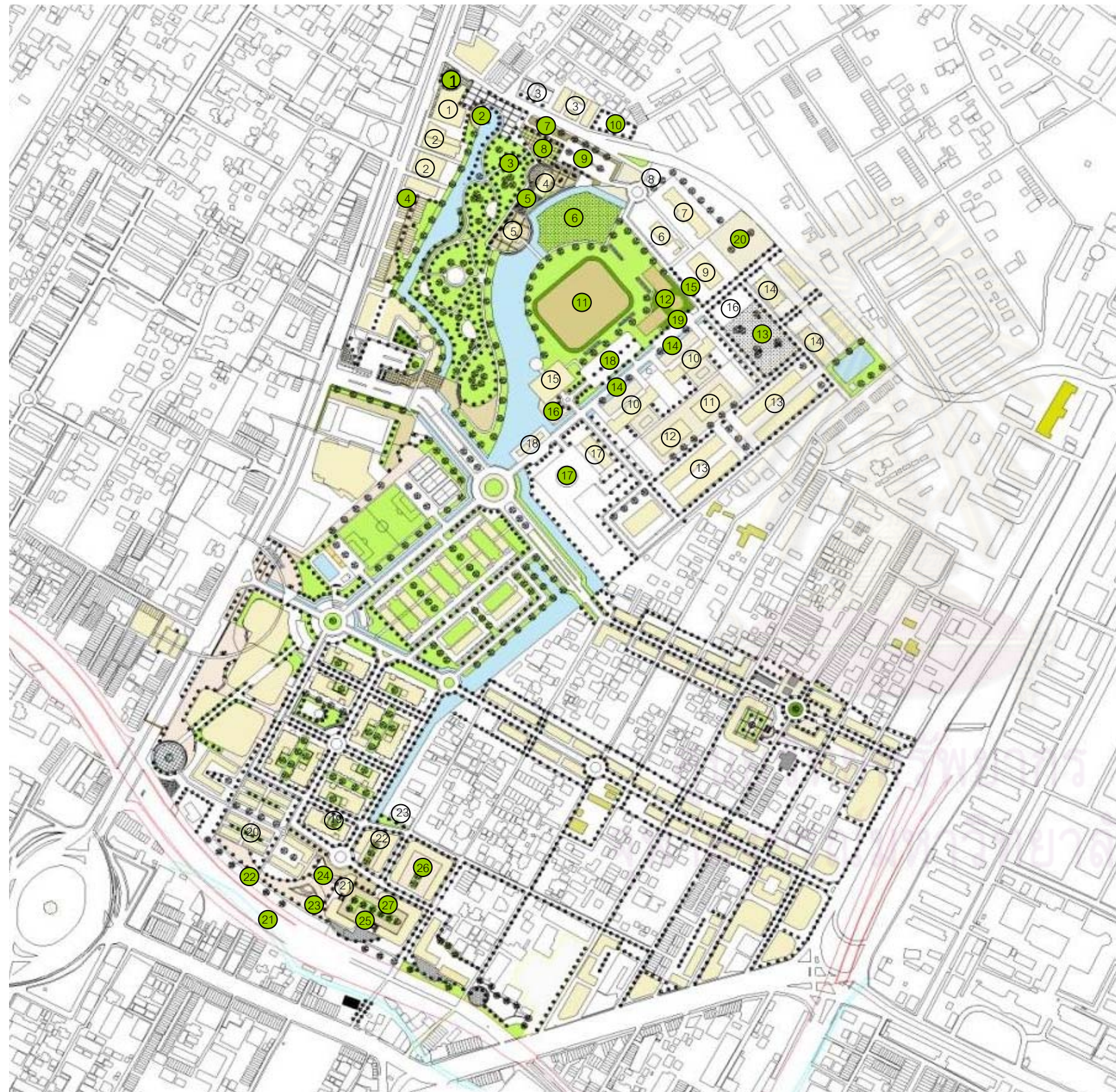
แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ความสัมพันธ์กิจกรรมพาณิชยกรรมกับทางสัญจร	
	อาคารพาณิชยกรรม
	อาคารพาณิชยกรรม-พักอาศัย
	พื้นที่ประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และ สังคม
	ทางยกระดับ
	รถยนต์ จักรยานยนต์ จักรยาน คนเดินเท้า
	รถยนต์ 2 เลน จักรยานยนต์ จักรยาน คนเดินเท้า
	รถยนต์ทางเดียว จักรยานยนต์ จักรยาน คนเดินเท้า
	คนเดินเท้า
	ขอบเขตพื้นที่โครงการ
ให้นือ 	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย




แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในกรอบของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ความสัมพันธ์กิจกรรมพาณิชย์กรรมกับทางสัญจร	
	อาคารพาณิชย์กรรม
	อาคารพาณิชย์กรรม-พักอาศัย
	พื้นที่ประกอบกิจกรรมทาง เศรษฐกิจ และ สังคม
	ทางยกระดับ
	รถยนต์ จักรยานยนต์ จักรยาน คนเดินเท้า
	รถยนต์ 2 เลน มอเตอร์ไซด์ จักรยาน คนเดินเท้า
	รถยนต์ทางเดียว จักรยานยนต์ จักรยาน คนเดินเท้า
	คนเดินเท้า
	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ที่ 6.20 ความสัมพันธ์กิจกรรมพาณิชย์กรรมกับทางสัญจร หลังการพัฒนา พื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

6.1.7 ผังแม่บทการพัฒนาที่ราชพัสดุ และบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

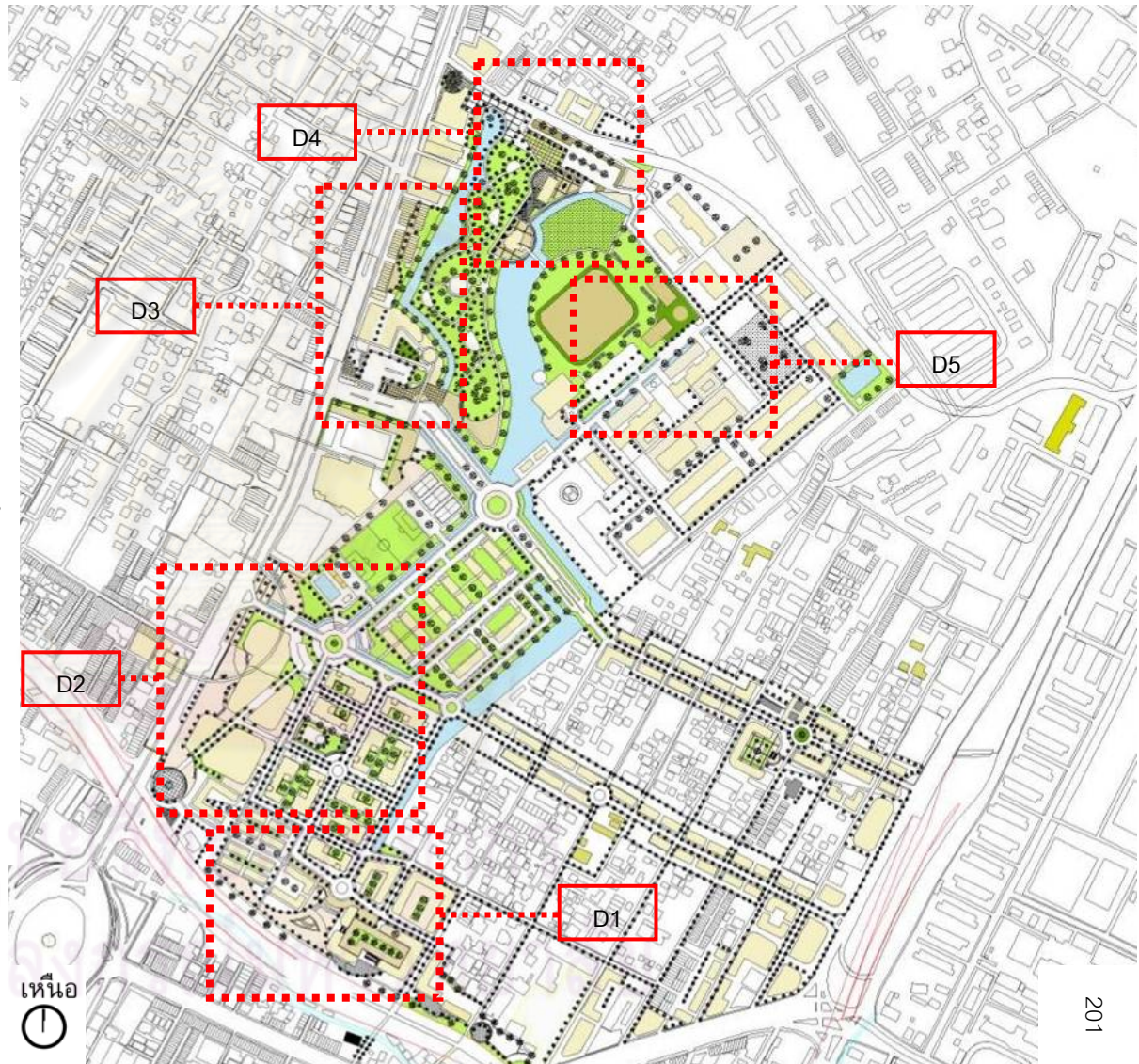


แผนที่ที่ 6.21 ผังแม่บทการพัฒนาที่ราชพัสดุ และบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า

แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ผังแม่บทการพัฒนาที่ราชพัสดุ และบริเวณพื้นที่ศึกษาย่านสนามเป้า	
<p>อาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> ① อาคารพาณิชย์กรรม ② อาคารพาณิชย์กรรม ③ อาคารพาณิชย์กรรม ④ อาคารคอกม้าทรงประทับ ปรับปรุงเป็นอาคารพิพิธภัณฑ์ทหารม้า ⑤ อาคารที่ประทับ ปรับปรุงเป็นอาคารห้องสมุดชุมชน ⑥ อาคาร บก.ม. พัน.29 ⑦ อาคารโรงทหาร ⑧ อาคารกองรักษาการณ์ ⑨ อาคารโรงฝึกม้าในร่ม ⑩ อาคารโรงทหาร 120 คน ⑪ อาคารโรงครัว ⑫ อาคารโรงเลี้ยง ⑬ อาคารคอกม้า ⑭ อาคารโรงรถ ⑮ อาคารสโมสรริมน้ำ กองพันทหารม้ารักษาพระองค์ ⑯ อาคารรับรองผู้บังคับบัญชา ที่เข้าใช้ลานจอดเฮลิคอปเตอร์ ⑰ อาคารกองรักษาการณ์ ⑱ อาคารพาณิชย์กรรม-สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 23.00 เมตร ⑲ อาคารพาณิชย์กรรม-ค้าขาย 2 ชั้น ⑲ อาคารพาณิชย์กรรม-พักอาศัย 4 ชั้น พร้อมลานจอดใต้ลานกิจกรรม ⑲ อาคารพาณิชย์กรรม-พักอาศัย 3-4 ชั้น ⑲ อาคารบ้านพักอาศัย 1-2 ชั้น (เดิม) 	<p>พื้นที่สาธารณะ</p> <ul style="list-style-type: none"> ① จุดนำสายตาสู่พื้นที่สาธารณะ ② ลานกิจกรรมกลางแจ้ง ③ สวนสาธารณะและลานจัดแสดง ④ ลานพักผ่อนหลังอาคารพาณิชย์ ⑤ ลานกิจกรรมริมน้ำ ⑥ ที่โล่งปลูกหญ้าเลี้ยงม้า ⑦ ทางเดินเท้าริมถนนพลโยธิน ซ.2 ⑧ ทางเดินเท้าปรับระดับ ⑨ ที่จอดรถยนต์ รถบัส รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน ภายในพื้นที่โครงการ ⑩ ที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน ⑪ สนามฝึกซ้อมม้า ⑫ สนามทรายสำหรับตีวงม้า ⑬ สนามหญ้าเลี้ยงม้า ⑭ ลานพื้นที่แข็งหน้าโรงทหาร ⑮ ลานกิจกรรมพื้นที่เชิงภูมิสถาปัตย์บริเวณหน้าโรงฝึกม้าในร่ม ⑯ ลานกิจกรรมกลางแจ้งบริเวณสโมสรจัดเลี้ยง ⑰ ลานจอดเฮลิคอปเตอร์ ⑱ ลานจอดรถสำหรับผู้ให้บริการสโมสร ⑲ ลานจอดรถสำหรับผู้ให้บริการสนามซ้อมม้า ⑲ ลานจอดรถรองรับกิจกรรมการจัดแข่งขันที่ว่างใต้ทางพิเศษศรีรัช ⑲ พื้นที่ทางเท้าเชื่อมต่อพื้นที่สาธารณะไปด้วยบลิคปูถนน ⑲ ลานกิจกรรมหน้าพื้นที่พาณิชย์กรรม ⑲ ส่วนทางเท้าปรับระดับ ⑲ ลานกิจกรรมบนพื้นที่จอดรถ ⑲ ที่จอดรถยนต์ จักรยานยนต์ ⑲ ที่จอดรถยนต์ จักรยานยนต์ ใต้ลานกิจกรรม
<p>เหนือ</p> 	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>

6.2 แผนและผังรายละเอียด

- D 1 แผนผังรายละเอียดพื้นที่กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรม
 ริมทางพิเศษศรีรัช
- D 2 แผนผังรายละเอียดบริเวณพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม
- D 3 แผนผังรายละเอียดพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณริม
 สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสนามเป้า
- D 4 แผนผังรายละเอียดพื้นที่ว่างสาธารณะบริเวณริม
 ถนนพหลโยธิน ซอย 2 ภายในกองพลทหารม้าที่ 2
 รักษาพระองค์
- D 5 แผนผังรายละเอียดบริเวณด้านหน้าพื้นที่กองพัน
 ทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์



แผนที่ที่ 6.22 ผังแสดงผังรายละเอียด บริเวณพื้นที่สำคัญในพื้นที่ศึกษา

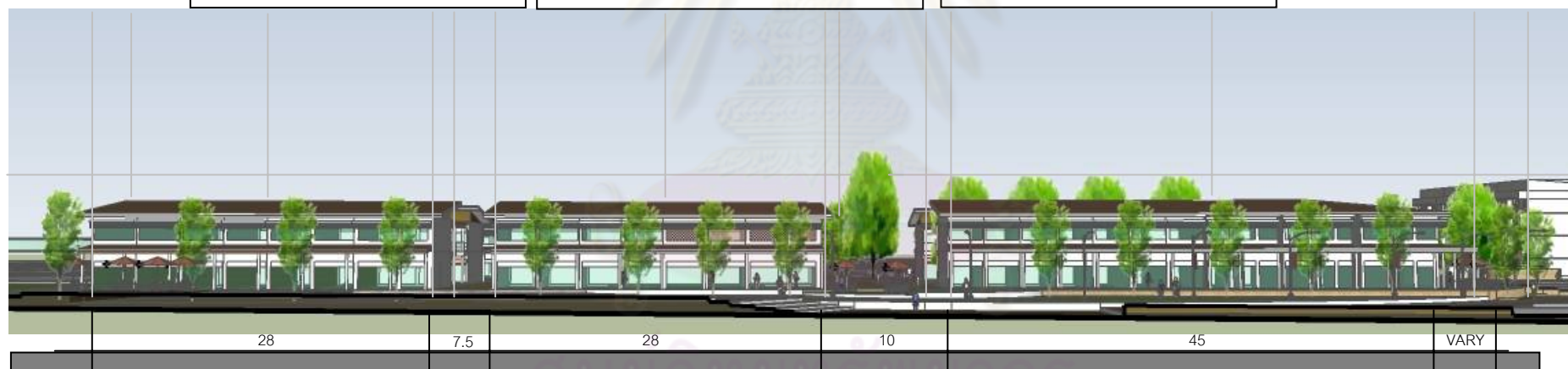
6.2.1 แผนผังรายละเอียดพื้นที่กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรม ริมหางพิเศษศรีรัช (D1)(แผนที่ 6.24)

อาคาร 1	กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมสำนักงาน สูงไม่เกิน 23.00 เมตร ที่กำหนดใหม่ในพื้นที่ศึกษาสามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมค้าขาย และพื้นที่สาธารณะ ริมหางพิเศษศรีรัช ด้วยระบบการสัญจรทางเท้า
อาคาร 2	กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมค้าขาย สูง 2 ชั้น เข้าถึงได้ด้วยการสัญจรทางเท้า โดยให้กลุ่มอาคารขนานไปกับทางพิเศษศรีรัช โดยมีระยะทาง 40.00 เมตร
อาคาร 3	กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย สูง 3-4 ชั้น ที่กำหนดให้ที่ว่างระหว่างอาคารเป็นที่จอดรถรองรับผู้เข้ามาใช้บริการพื้นที่ โดยมีชั้น 2 เป็นลานกิจกรรมกลางแจ้ง
อาคาร 4	กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย สูง 3-4 ชั้น มีลานจอดรถกลางแจ้ง
พื้นที่สาธารณะ 1	ที่ว่างบริเวณใต้ทางพิเศษศรีรัช
พื้นที่สาธารณะ 2	พื้นที่ทางเดินเท้าและทางจักรยาน เชื่อมระหว่างถนนพหลโยธินกับถนนดินแดง โดยกำหนดให้มีพื้นที่จอดรถจักรยาน เพื่อให้ความสะดวกกับผู้เข้ามาใช้พื้นที่
พื้นที่สาธารณะ 3	ลานกิจกรรมกลางแจ้งบริเวณกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมริมหางพิเศษศรีรัช ใช้เป็นจุดพักเพื่อชมทัศนียภาพหน้าอาคาร โดยมีระดับพื้นที่ต่างระดับเป็นแนวนำสายตาสู่พื้นที่จุดตัดถนน เพื่อเข้าสู่พาณิชย์กรรมสำนักงาน
พื้นที่สาธารณะ 4	ทางเท้าปรับระดับ เพื่อเข้าสู่พื้นที่พาณิชย์กรรมสำนักงาน
พื้นที่สาธารณะ 5	ที่ว่างสาธารณะระหว่างกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมค้าขาย สำหรับรองรับผู้เข้าใช้กิจกรรมในพื้นที่ โดยมีชายคายื่นจากอาคาร และต้นไม้ให้ร่มเงา

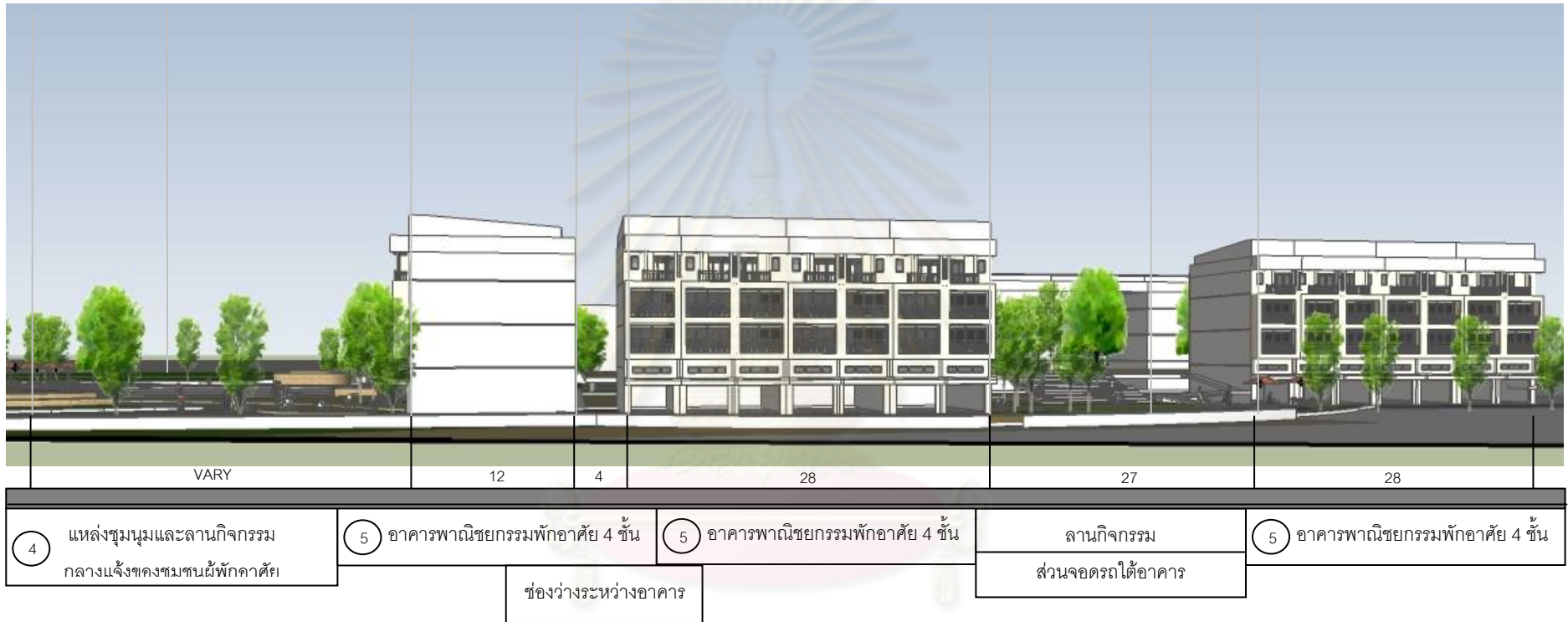


แผนที่ที่ 6.23 ผังรายละเอียด D1 พื้นที่กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรม ริมทางพิเศษศรีรัช

<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	
<p>ผังรายละเอียด D1 พื้นที่กลุ่มพาณิชย์กรรม ริมทางพิเศษศรีรัช</p>	
<p>อาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> ① อาคารพาณิชย์กรรม-สำนักงานความสูงไม่เกิน 23.00 ม. ② อาคารพาณิชย์กรรม-ค้าขาย 2 ชั้น ③ อาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย สูง 4 ชั้น พร้อมลานจอดรถใต้ลานกิจกรรม ④ อาคารพาณิชย์กรรม-พักอาศัย 3-4 ชั้น ⑤ อาคารบ้านพักอาศัย 1-2 ชั้น เดิม 	<p>พื้นที่สาธารณะ</p> <ul style="list-style-type: none"> ① ที่ว่างใต้ทางพิเศษศรีรัช ② พื้นที่ทางเท้าเชื่อมต่อพื้นที่สาธารณะปูด้วยบล็อกปูถนน ③ ลานกิจกรรมหน้าพื้นที่พาณิชย์กรรม ④ ส่วนทางเท้าปรับระดับ ⑤ ลานกิจกรรมบนพื้นที่จอดรถ ⑥ ที่จอดรถยนต์ จักรยานยนต์ ⑦ ที่จอดรถยนต์ จักรยานยนต์ ใต้ลานกิจกรรม
<p>เห็น</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>



<p>1 อาคารพาณิชย์กรรมค้าขายสูง 2 ชั้น</p>	<p>1 อาคารพาณิชย์กรรมค้าขายสูง 2 ชั้น</p>	<p>1 อาคารพาณิชย์กรรมค้าขายสูง 2 ชั้น</p>	<p>4 แหล่งชุมนุมและลานกิจกรรมกลางแจ้งของชุมชนพักอาศัย</p>
<p>3 ทางเดินระหว่างอาคาร</p>		<p>2 ทางเดินเท้าภายในพื้นที่โครงการปลูกต้นไม้</p>	
<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	<p>ภาพที่ 6.16 แบบขยายรายละเอียดกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมค้าขาย 2 ชั้น ริมทางพิเศษศรีรัช</p>		<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>



แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	ภาพที่ 6.17 แบบขยายรายละเอียดกลุ่มอาคารพาณิชย์รวมพักอาศัย 4 ชั้น ริมทางพิเศษศรีรัช	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
--	---	---



ภาพที่ 6.18 ทักษะภาพผังรายละเอียด D1



ภาพที่ 6.19 มุมมอง 1 มุมมองสู่ที่ว่างระหว่างอาคารพาณิชย์กรมพักอาศัย ริมหทางพิเศษศรีรัช ที่ออกแบบให้เป็นที่จอดรถ โดยมี ชั้น 2 เป็นลานกิจกรรมกลางแจ้ง



ภาพที่ 6.20 มุมมอง 2 บริเวณลานชุมชนและลานกิจกรรมกลางแจ้งริมหทางพิเศษศรีรัช



ภาพที่ 6.21 มุมมอง 3 ทางเดินเท้ามุ่งสู่พื้นที่ลานชุมชน และลานกิจกรรมกลางแจ้ง



ภาพที่ 6.22 มุมมอง 4 บริเวณกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมค้าขาย 2 ชั้น ริมหทางพิเศษศรี




ภาพที่ 6.23 มุมมอง 5 ที่ว่างระหว่างอาคาร และกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมค้าขาย 2 ชั้น
ริมหทางพิเศษศรีวิชัย

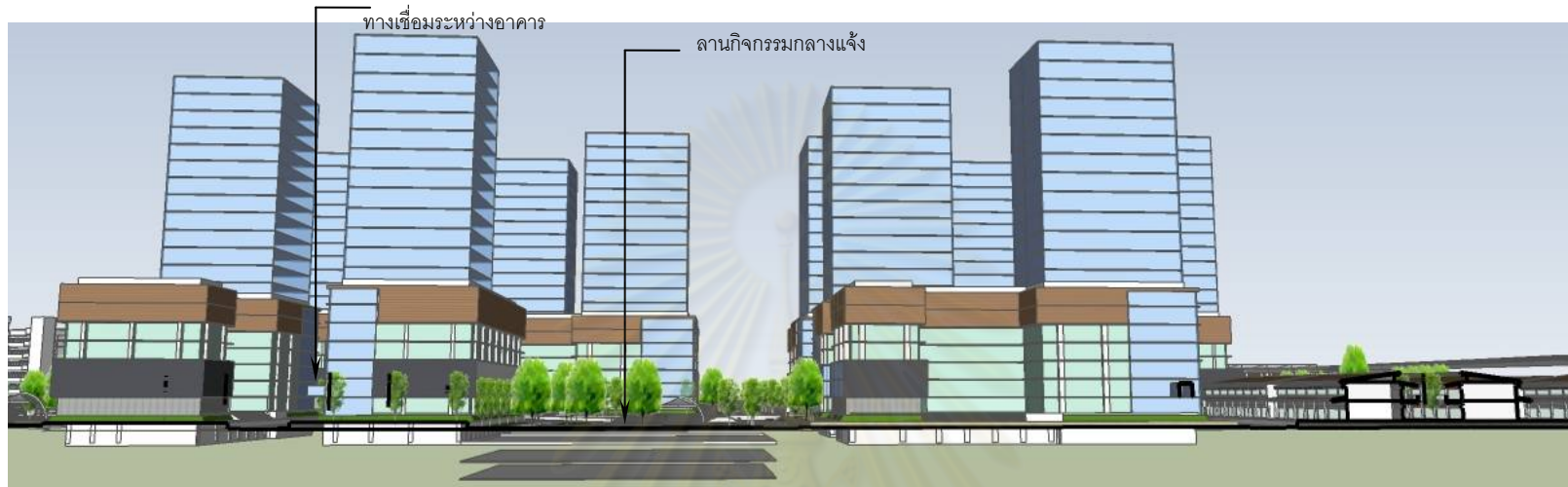
6.2.2 แผนผังรายละเอียดบริเวณพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม रिमถนนพหลโยธิน(D2) (แผนที่ 6.25)

อาคาร 1	กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมสำนักงาน สูงไม่เกิน 23.00 เมตร โดยเป็นกลุ่มอาคารขนาดใหญ่ มีแนวแกนทางเท้าเป็นต้นนำสายตา และให้ใช้พื้นที่หลังคาเป็นพื้นที่กิจกรรม เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับอาคาร ตำแหน่งป้ายโฆษณา สูงไม่เกิน 9.00 เมตร อาคารใช้วัสดุกระจกเป็นตัวตกแต่ง และมีที่จอดรถใต้อาคาร
อาคาร 2	กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมค้าขาย สูง 3 ชั้น เป็นอาคารที่มีทางเท้าต่อเนื่องกับกลุ่มพาณิชย์กรรมค้าขาย 2 ชั้น บริเวณริมทางพิเศษศรีรัช
อาคาร 3	กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมค้าขาย 2 ชั้น
อาคาร 4	กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมสำนักงาน สูงไม่เกิน 23.00 เมตร มี Plaza หน้าอาคาร และที่จอดรถใต้อาคาร โดยมีทางเท้าเชื่อมต่อถึงกัน ช่องว่างระหว่างอาคารส่งเสริมเป็นพื้นที่สีเขียว
อาคาร 5	กลุ่มอาคารพักอาศัย 7 ชั้น ของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ จัดอาคารหันหน้าเข้าหากัน โดยมีที่ว่างระหว่างอาคารที่สามารถใช้สอย และมีทางเท้าเชื่อมต่อถึงกัน
อาคาร 6	อาคารสระว่ายน้ำ
อาคาร 7	อาคารตลาดสนามเป้า ปรับปรุงโดยให้มีทางเท้าลอยฟ้าสามารถเชื่อมต่อถึงกันได้
พื้นที่สาธารณะ 1	ลานน้ำพุ นำสายตาสู่อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ รองรับผู้มาใช้บริการ
พื้นที่สาธารณะ 2	Plaza หน้าอาคารพาณิชย์กรรมสำนักงานค้าขาย เพื่อเชื่อมต่อกับกลุ่มอาคาร โดยใช้วัสดุปูพื้นชนิดเดียวกัน เพื่อสร้างความต่อเนื่องทางเดินเท้า
พื้นที่สาธารณะ 3	ลานกิจกรรมบริเวณหลังคาอาคารพาณิชย์กรรม เพื่อส่งเสริมการเพิ่มพื้นที่สีเขียวทางแนวตั้ง
พื้นที่สาธารณะ 4	ลานกิจกรรมกลางแจ้งบริเวณกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมสำนักงาน โดยมีอาคารจอดรถอยู่ใต้ดิน เพื่อรองรับปริมาณรถยนต์สำหรับผู้เข้ามาใช้ และมีทางเท้าแท่งมุ่มพร้อมแนวต้นไม้ให้ร่มเงา เพื่อเป็นเส้นนำสายตา และมีการเปลี่ยนระดับของลานกิจกรรม
พื้นที่สาธารณะ 5	ลานกิจกรรมกลางแจ้งบริเวณจุดตัดถนน ส่งเสริมการตั้งร้านค้า เช่น ร้านกาแฟ สามารถเป็นจุดนัดพบของผู้เข้ามาใช้พื้นที่
พื้นที่สาธารณะ 6	พื้นที่นันทนาการกลางแจ้ง (สนามฟุตบอล)
พื้นที่สาธารณะ 7	ที่จอดรถบริการสาธารณะ
พื้นที่สาธารณะ 7	ป้ายรถบริการขนส่งมวลชน

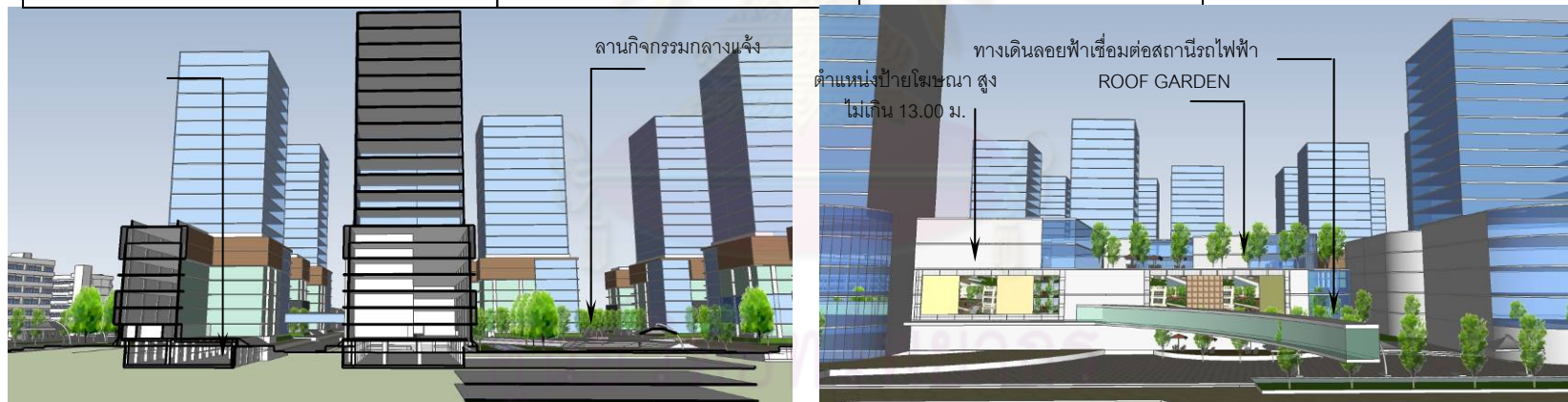


แผนที่ที่ 6.24 ผังรายละเอียด D2 บริเวณพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม ริมถนนพหลโยธิน

<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	
<p>ผังรายละเอียด D 2 บริเวณพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม ริมถนนพหลโยธิน</p>	
<p>อาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> ① อาคารพาณิชยกรรมความสูงไม่เกิน 23 ม. พร้อมลานจอดรถใต้อาคาร ② อาคารพาณิชยกรรม-ค้าขาย 3 ชั้น ③ อาคารพาณิชยกรรม-ค้าขาย 2 ชั้น ④ อาคารสำนักงานความสูงไม่เกิน 23 ม. พร้อมลานจอดรถใต้อาคาร ⑤ อาคารพิกอาศัย รวม 7 ชั้น ⑥ อาคารสระว่ายน้ำ ⑦ อาคารตลาดสนามเข้าเดิม (ปรับปรุง) 	
<p>พื้นที่สาธารณะ</p> <ul style="list-style-type: none"> ① ลานน้ำพุจุดน้ำสายตาจากอนุสาวรีย์ชัย ② ลานกิจกรรมหน้าพื้นที่พาณิชยกรรม ③ ลานกิจกรรมบนชั้นหลังคาอาคารพาณิชยกรรม ④ ลานกิจกรรมกลางแจ้งหน้าอาคารพาณิชยกรรม-สำนักงาน ⑤ ลานกิจกรรมบริเวณ จุดตัดถนน ⑥ พื้นที่กิจกรรมนันทนาการกลางแจ้งที่จอดรถยนต์ ให้บริการ ⑦ ป้ายรถบริการขนส่งมวลชน ⑧ ทางเดิน ลอยฟ้า 	
<p>เหนือ</p> 	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>

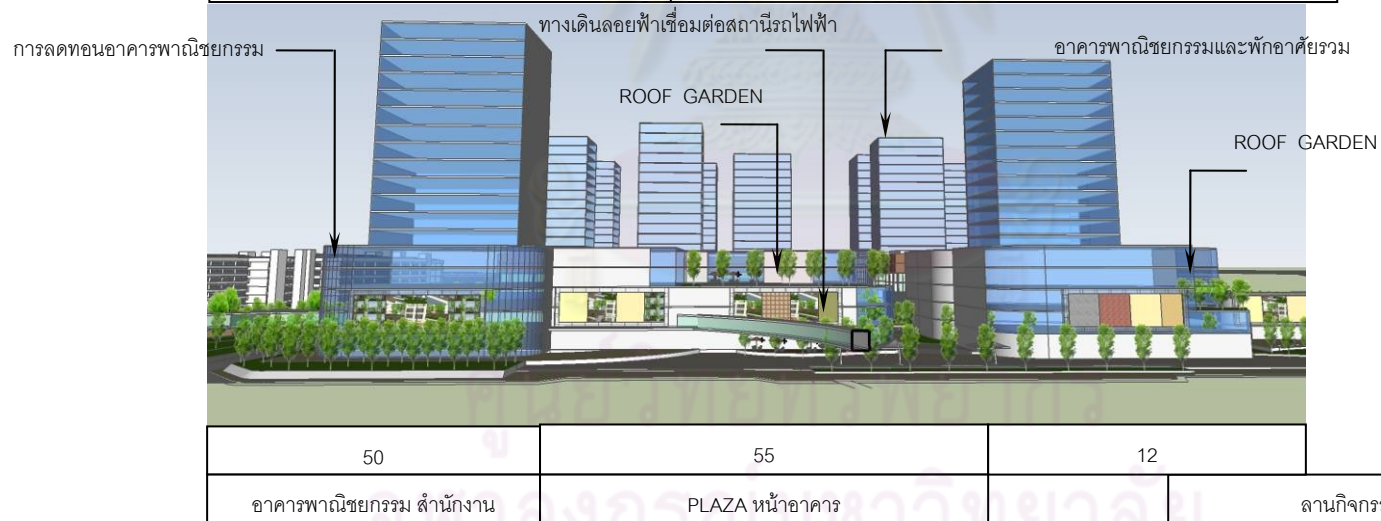
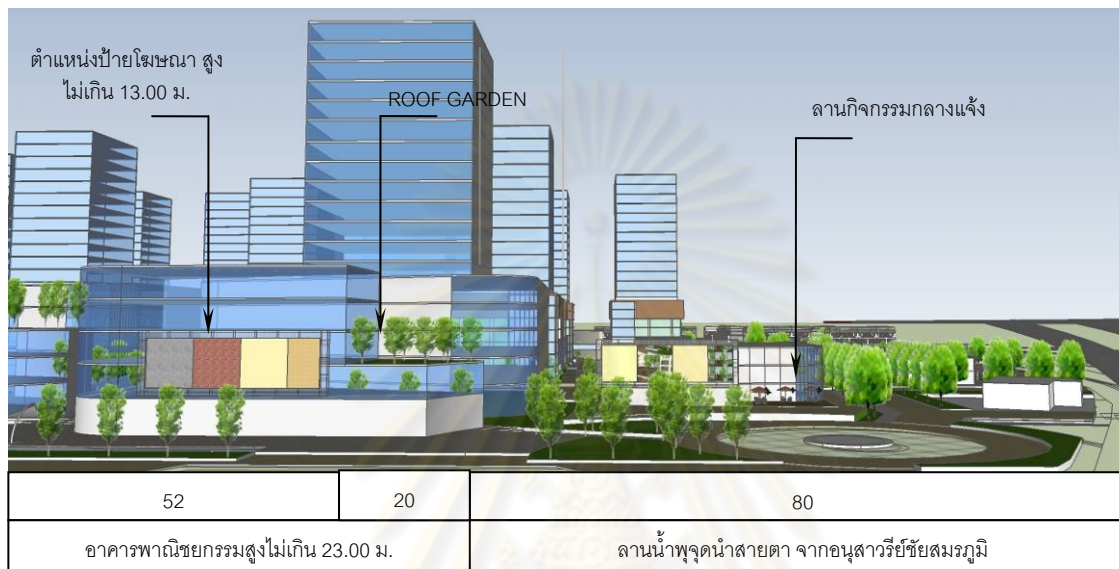


23	18	23	VARY	60	23	30
อาคารสำนักงานสูงมากกว่า 23.00 ม.ที่จอดรถใต้อาคาร			ที่จอดรถใต้ลานกิจกรรมกลางแจ้ง	อาคารสำนักงาน	กลุ่มอาคารพาณิชย์รวม-ค้าขาย 2 ชั้น	



อาคารสำนักงานและพักอาศัยรวม			อาคารจอดรถใต้ลานกิจกรรม	PLAZA หน้าอาคาร	10
23	18	23	50	40	

<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	<p>ภาพที่ 6.24 แบบขยายรายละเอียดกลุ่มอาคารพาณิชย์รวมสำนักงาน ความมากกว่า 23.00 เมตร</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
---	---	--



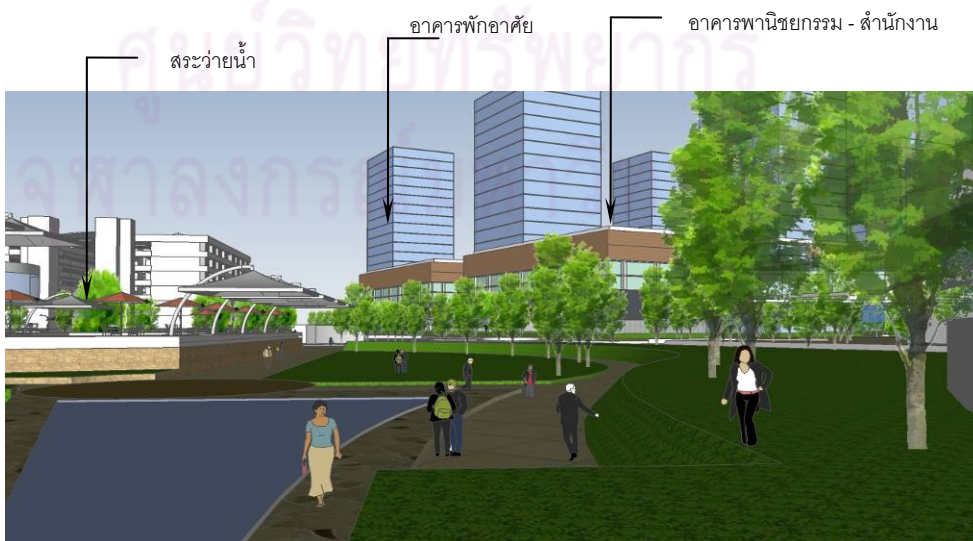
<p>แนวทางพัฒนาการใช้ที่ราชพัสดุ ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>		<p>ภาพที่ 6.25 แบบขยายรายละเอียดกลุ่มอาคารพาณิชย์กรรม ความสูง ไม่เกิน 23.00 เมตร ริมนถนนพหลโยธิน</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
--	--	--	--



ภาพที่ 6.26 มุมมองที่ 1 ทัศนียภาพรวม พื้นที่พาณิชยกรรม



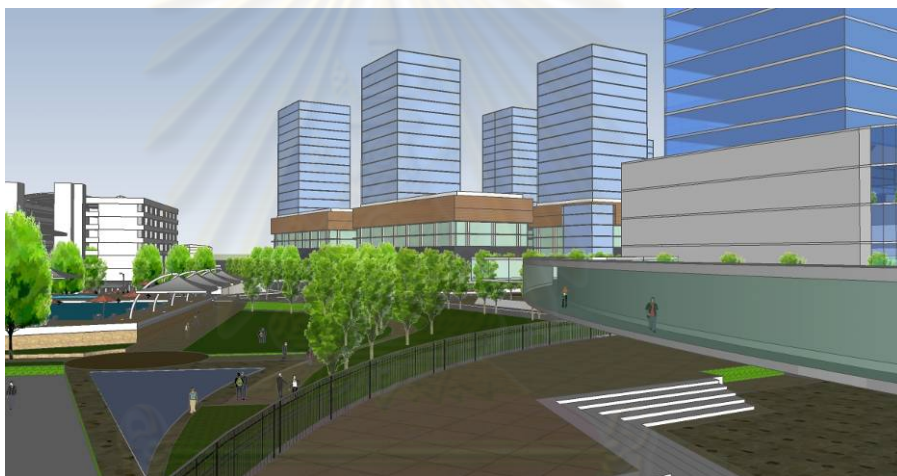
ภาพที่ 6.27 มุมมองที่ 2 ลานกิจกรรมบริเวณจุดตัดถนน



ภาพที่ 6.28 มุมมองที่ 3 บริเวณพื้นที่นันทนาการกลางแจ้ง



ภาพที่ 6.29 มุมมองที่ 4 ลานกิจกรรมกลางแจ้งบริเวณอาคารพาณิชย์กรรม - สำนักงาน



ภาพที่ 6.30 มุมมองที่ 5 ทางเดินเท้าลอยฟ้า



ภาพที่ 6.31 มุมมองที่ 6 กลุ่มอาคารพักอาศัยรวม

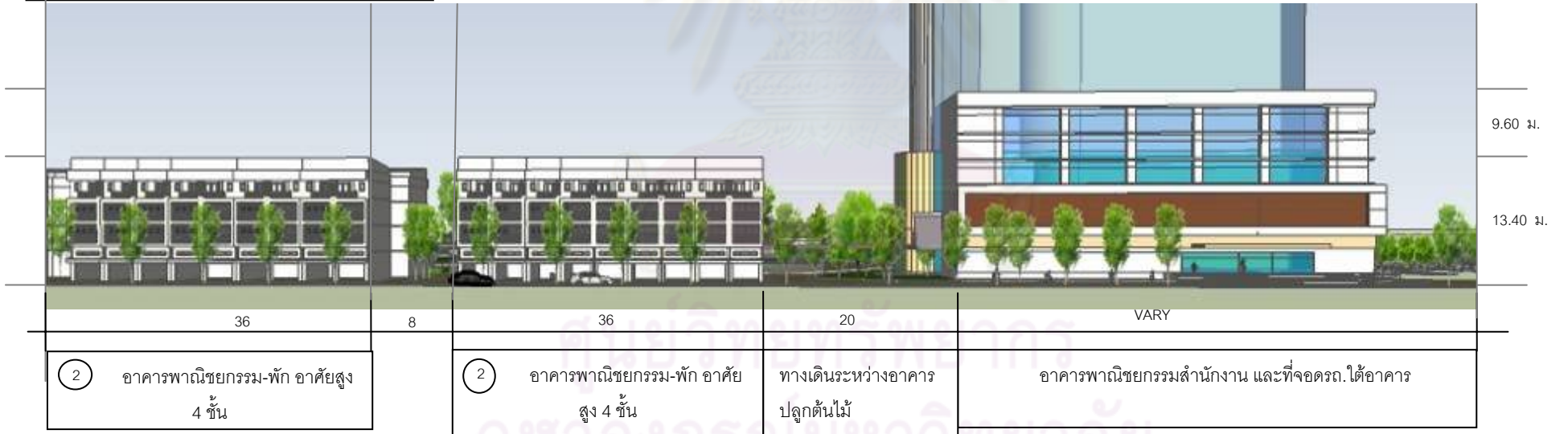
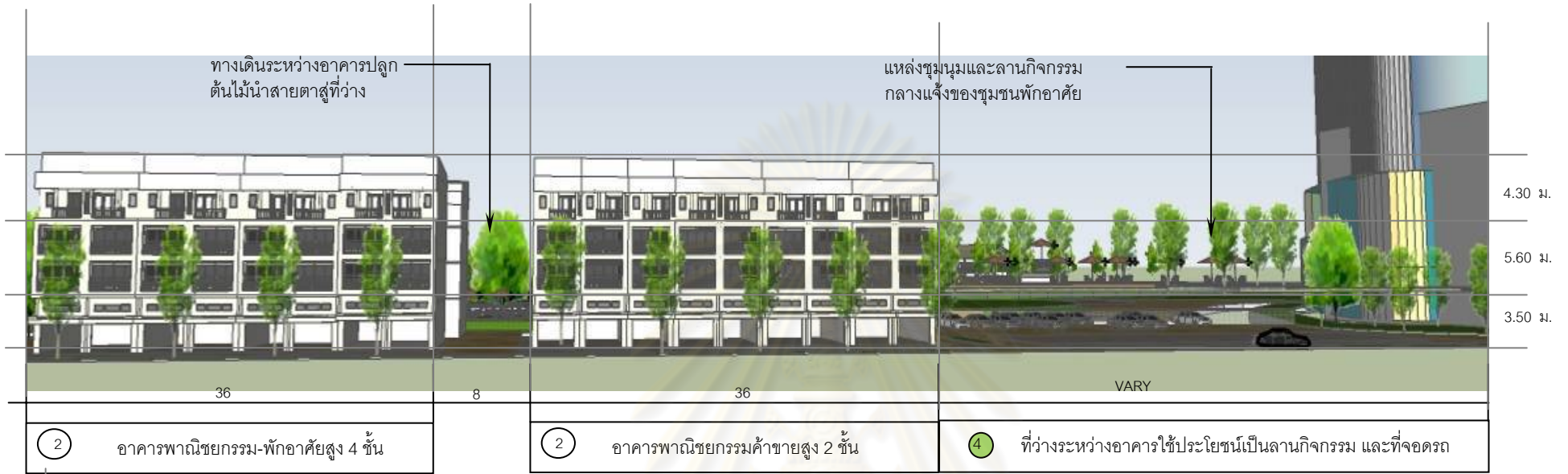
6.2.3 แผนผังรายละเอียดพื้นที่พาณิชย์กรรมบริเวณริมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสนามเป้า(D3) (แผนที่ 6.20)

อาคาร 1	กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมสำนักงาน และร้านค้า ความสูงมากกว่า 23.00 เมตร โดยกำหนดส่วนฐานอาคาร(Podium) มีความสูงไม่เกิน 23.00 เมตร ตำแหน่งป้ายโฆษณาสูงไม่เกิน 9.00 เมตร เพื่อเป็นจุดนำสายตาและเป็นแนวกำแพงถนน และมีที่จอดรถใต้อาคาร ส่วนส่วนบนอาคาร(Tower) ให้มีความสูงได้ตามข้อบังคับการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม
อาคาร 2	กลุ่มอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย สูง 4 ชั้น ปรับปรุงรูปด้านหน้าอาคาร และมีตำแหน่งป้ายโฆษณา สูงไม่เกิน 9.00 เมตร โดยให้มีที่จอดรถหลังอาคาร ชั้นบนเป็นลานกิจกรรม และใช้วัสดุปูพื้นชนิดเดียวกัน เพื่อส่งเสริมการเดินเท้าที่มีความต่อเนื่องกัน
อาคาร 3	อาคารสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ปรับปรุงทางเชื่อมต่อกับ Sky Walker
พื้นที่สาธารณะ 1	Plaza บริเวณจุดขึ้นลงรถไฟฟ้าบีทีเอสสนามเป้า เปิดมุมมองเพื่อเข้าสู่พื้นที่สาธารณะ
พื้นที่สาธารณะ 2	ลานกิจกรรมกลางแจ้ง บนหลังคาอาคารพาณิชย์กรรม มีมุมมองสู่สวนสาธารณะภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
พื้นที่สาธารณะ 3	ลานโล่งริมน้ำหลังอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย โดยมีทางเท้าเชื่อมต่อกถึง และเป็นที่พักผ่อนของผู้ใช้อาคาร โดยมีมุมมองสู่พื้นที่สวนสาธารณะ
พื้นที่สาธารณะ 4	ลานกิจกรรมหลังอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย โดยชั้นล่างเป็นที่จอดรถของผู้มาใช้ลานกิจกรรม และสามารถเชื่อมต่อกับทางเท้าลอยฟ้า Sky walker ที่เชื่อมต่อกับตัวสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
พื้นที่สาธารณะ 5	พื้นที่จัดแสดงกลางแจ้งบริเวณสวนสาธารณะ
พื้นที่สาธารณะ 6	ทางเท้าปูวัสดุพื้นชนิดเดียวกัน เพื่อความรู้สึกต่อเนื่องและส่งเสริมการเดินเท้า
พื้นที่สาธารณะ 7	ลานจอดรถกลางแจ้ง มีต้นไม้เป็นแนวบังสายตาและให้ร่มเงา
พื้นที่สาธารณะ 8	ลานแสดงกลางแจ้งให้ผู้เข้ามาใช้สามารถจัดแสดงกลางแจ้ง เพื่อช่วยให้ผู้คนเข้ามาในพื้นที่มากขึ้น

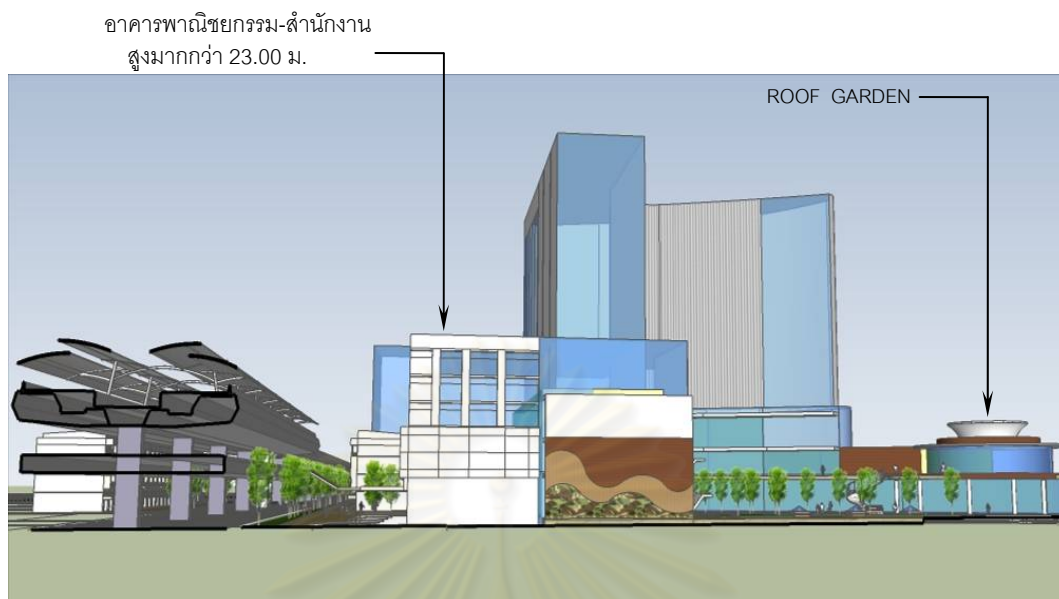


แผนที่ที่ 6.25 ผังรายละเอียด D3 พื้นที่พาณิชยกรรม บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสนามเป้า

<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	
<p>ผังรายละเอียด D3 พื้นที่พาณิชยกรรม ริมบริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสนามเป้า</p>	
<p>อาคาร</p> <p>① อาคารพาณิชยกรรมความสูงเกิน 23 ม. พร้อมลานจอดรถใต้อาคาร</p> <p>② อาคารพาณิชยกรรม-พักอาศัย 4 ชั้น</p> <p>③ อาคารสถานีรถไฟฟ้า BTS 3 ชั้น</p>	<p>พื้นที่สาธารณะ</p> <p>① พลาซ่าบริเวณทาง ขึ้น-ลง BTS</p> <p>② ลานกิจกรรมบริเวณหลังอาคาร</p> <p>③ ลานโล่งริมน้ำหลังอาคารพาณิชยกรรม บริเวณริมน้ำ ชั้นล่างเป็นลานจอดรถ</p> <p>⑤ พื้นที่จัดแสดงกลางแจ้งบริเวณสาธารณะ</p> <p>⑥ ทางเท้าเชื่อมกลุ่มอาคารพาณิชยกรรม</p> <p>⑦ ลานจอดรถกลางแจ้ง</p> <p>⑧ ลานจัดแสดงกลางแจ้ง</p>
<p>เห็น</p> <p>⌚</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>



แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	ภาพที่ 6.32 แบบขยายรายละเอียดพาณิชย์กรรมพักอาศัย 4 ชั้น บริเวณสถานีรถไฟฟ้า	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
--	---	---



ภาพที่ 6.33 ภาพตัด A แสดงที่ว่างระหว่างสถานีรถไฟฟ้าและอาคารพาณิชย์กรรม



ภาพที่ 6.34 ภาพตัด B แสดงที่ว่างระหว่างสถานีรถไฟฟ้าและอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย



ภาพที่ 6.35 มุมมอง 1 บริเวณจุดขึ้นลง รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสนามเป้า ฟังกองพลทหาร
ม้าที่ 2 รักษาพระองค์



ภาพที่ 6.36 มุมมอง 2 บริเวณพื้นที่ริมน้ำ มองสู่อาคารพาณิชย์กรรม พักอาศัย



ภาพที่ 6.37 มุมมอง 3 บริเวณลานกิจกรรมและลานจอดรถหลังอาคาร



ภาพที่ 6.38 มุมมอง 4 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่



ภาพที่ 6.39 มุมมอง 5 ลานกิจกรรมกลางแจ้ง



ภาพที่ 6.40 มุมมอง 6 อาคารพาณิชย์กรรมค้าขาย

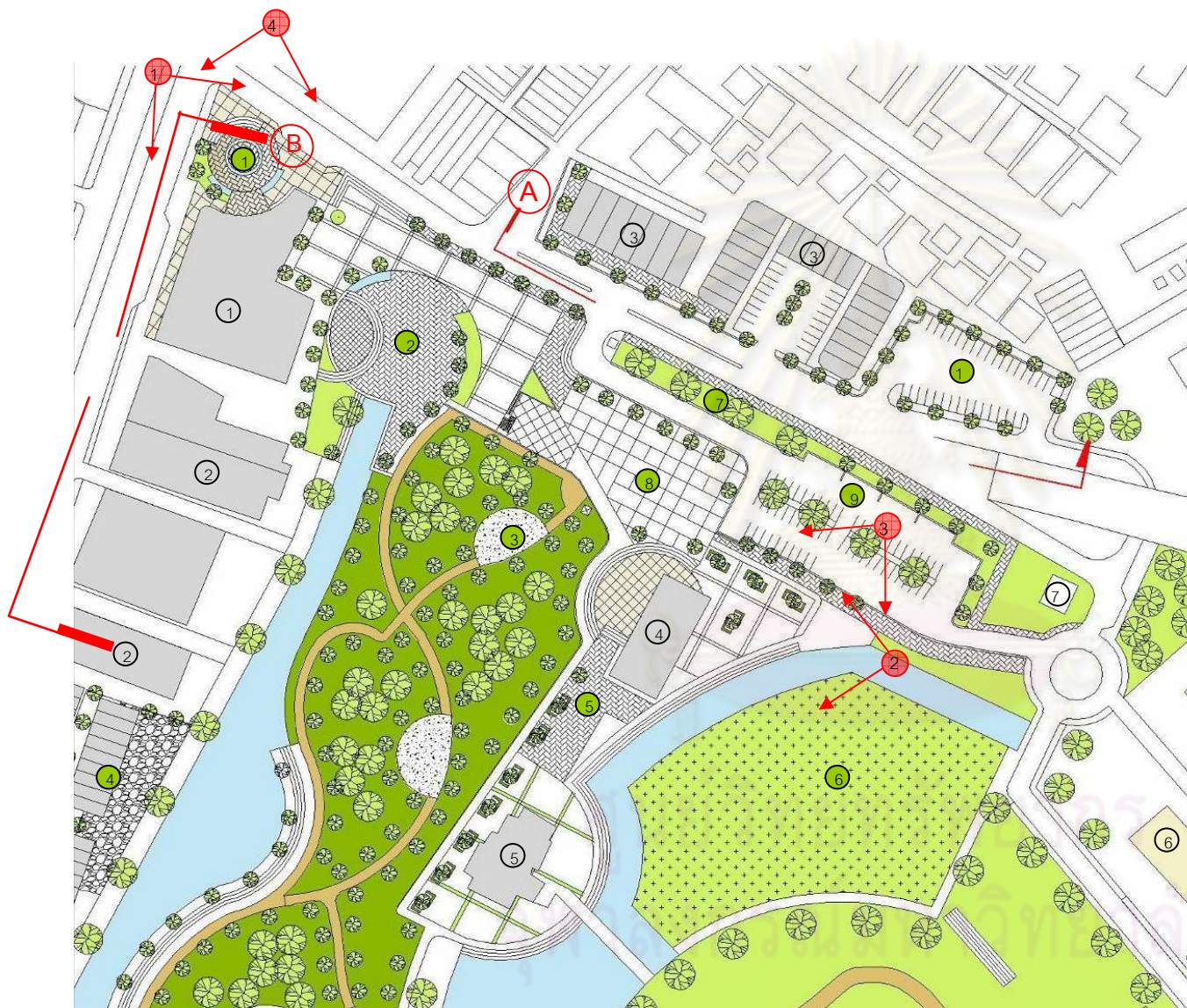
6.2.4 แผนผังรายละเอียดพื้นที่ว่างสาธารณะบริเวณริมถนนพหลโยธิน ซอย 2 ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ (D4) (แผนที่ 6.21)

อาคาร 1	อาคารพาณิชยกรรม-สำนักงาน ความสูงมากกว่า 23.00 เมตร โดยให้มีลานกิจกรรมด้านหน้า เพื่อเป็นจุดนำสายตา
อาคาร 2	อาคารพาณิชยกรรม-สำนักงานเดิม ความสูงไม่เกิน 23.00 เมตร
อาคาร 3	อาคารพาณิชยกรรม-พักอาศัย ความสูง 3-4 ชั้น มีความกว้าง 4.50 เมตร ลึก 12.00 เมตร เรียงต่อกัน 9 คูหา และมีช่องว่างระหว่างอาคารไม่น้อยกว่า 6.00-7.00 เมตร สร้างเพิ่มเติม เพื่อให้เน้นลักษณะกำแพงถนน
อาคาร 4	อาคารพิพิธภัณฑสถานทหารม้า ปรับปรุงจากคอกม้าประจำพระองค์ และเป็นจุดนำสายตาสู่พื้นที่สาธารณะริมน้ำ
อาคาร 5	อาคารห้องสมุดชุมชน ปรับปรุงจากอาคารที่ประทับเดิม และเป็นจุดนำสายตาสู่พื้นที่สาธารณะริมน้ำ
อาคาร 6	กองบัญชาการ กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ เดิม
อาคาร 7	อาคารโรงทหาร 120 คน เดิม
อาคาร 8	อาคารกองรักษาการณ์
พื้นที่สาธารณะ 1	ลานโล่ง บริเวณทางเข้าถนนพหลโยธิน ซอย 2 เป็นจุดนำสายตาสู่พื้นที่สาธารณะในพื้นที่โครงการ
พื้นที่สาธารณะ 2	ลานกิจกรรมกลางแจ้ง หน้าสวนสาธารณะสนามม้า เป็นลานกิจกรรมสำหรับชุมชนโดยรอบ เชื่อมต่อสู่พื้นที่สวนสาธารณะด้วยทางเท้า เป็นจุดที่สามารถมองเห็นได้จาก ถนนพหลโยธิน และถนนพหลโยธิน ซอย 2
พื้นที่สาธารณะ 3	สวนสาธารณะทหารม้าและลานจัดแสดง เป็นพื้นที่แนวป้องกันระหว่างพื้นที่พาณิชยกรรมริมถนนพหลโยธินกับพื้นที่ทหาร(กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์) โดยเป็นสวนสาธารณะที่ควบคุมการเปิดปิด และมีลานจัดแสดงยุทโธปกรณ์ เพื่อรองรับกิจกรรมในวันธรรมดาและวันหยุด หรือผู้เข้ามาใช้พื้นที่ฝึกซ้อมม้าของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์
พื้นที่สาธารณะ 4	ลานพักผ่อนหลังอาคาร ปรับปรุงพื้นที่หลังอาคารพาณิชยกรรมริมถนนพหลโยธิน และเปิดมุมมองสู่สวนสาธารณะทหารม้า
พื้นที่สาธารณะ 5	ลานกิจกรรมริมน้ำ บริเวณหน้าพิพิธภัณฑสถานทหารม้าและห้องสมุดประชาชน เพื่อรองรับกิจกรรมริมน้ำ และเป็นจุดเชื่อมต่อสนามซ้อมม้าของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์
พื้นที่สาธารณะ 6	ที่โล่งปลูกหญ้าเลี้ยงม้า เป็นพื้นที่ในสวนกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ ใช้สำหรับปล่อยม้า เพื่อกินหญ้าและเป็นมุมมองที่ดีจากพื้นที่สวนสาธารณะ
พื้นที่สาธารณะ 7	ทางเท้าริมถนนพหลโยธิน ซอย 2 ใช้เชื่อมต่อพื้นที่ริมถนนพหลโยธิน ซอย 2 กับทางเข้ากองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ โดยใช้คอนกรีตปูถนนสำเร็จรูปในการตกแต่งผิวทางเดิน
พื้นที่สาธารณะ 8	ทางเดินเท้าปรับระดับ ปูผิวด้วยวัสดุเลียนแบบธรรมชาติ เช่น คอนกรีตพิมพ์ลาย โดยมีพื้นที่นั่งพักและปลูกต้นไม้ เพื่อให้ร่มเงา

- พื้นที่สาธารณะ 9 ที่จอดรถบัส รถยนต์ จักรยานยนต์ จักรยาน ภายในพื้นที่โครงการ วัสดุผิวแอสฟัลติกส์ คอนกรีต และมีการปลูกต้นไม้เพื่อนำสายตา
- พื้นที่สาธารณะ 10 ที่จอดรถยนต์ จักรยานยนต์ จักรยาน สำหรับผู้มาใช้บริการอาคารพาณิชย์กรรม ริมถนน พหลโยธิน ซอย2

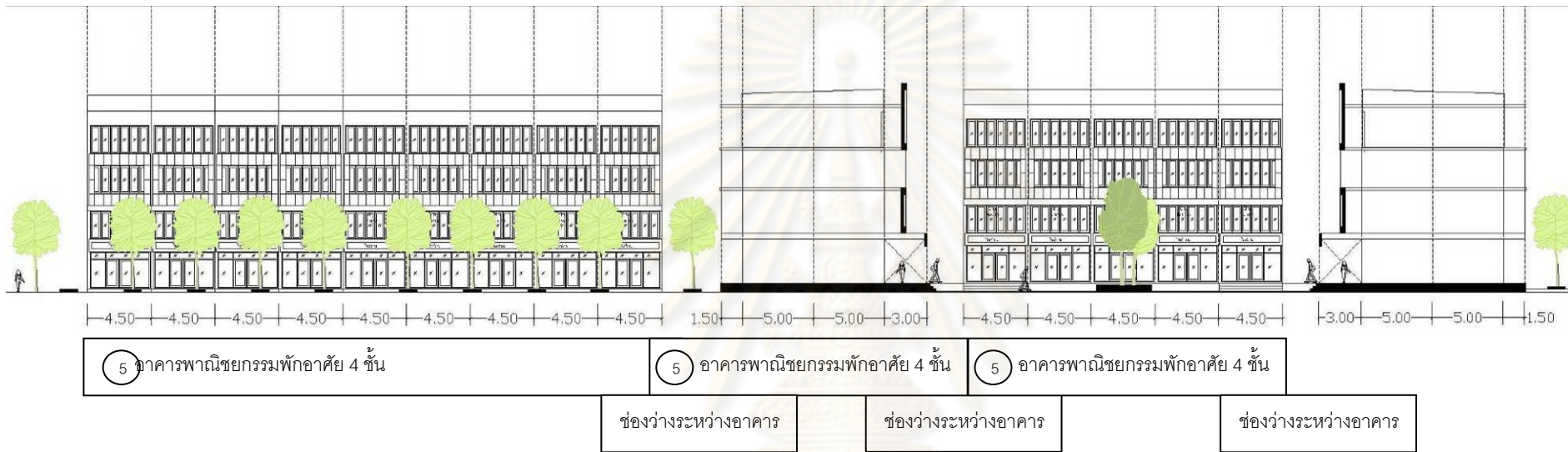


ศูนย์วิทยพัทยาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



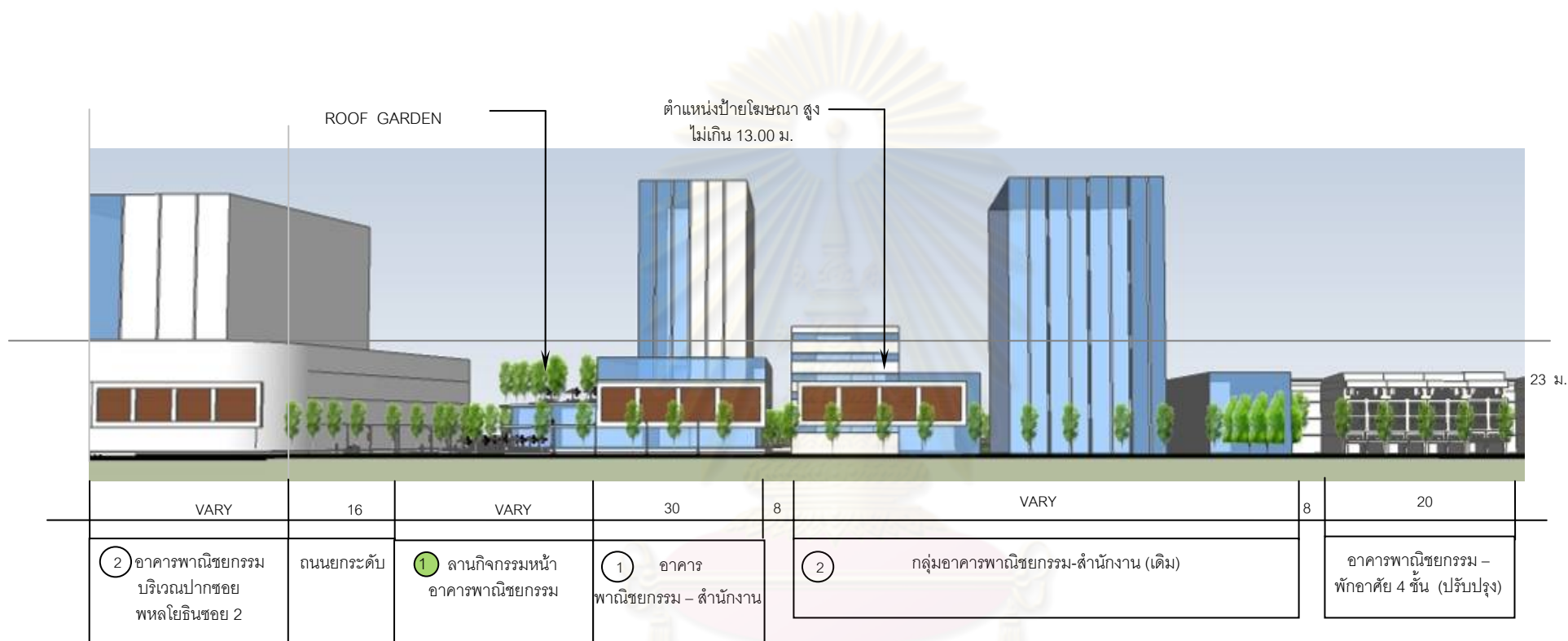
แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ผังรายละเอียด D 4 พื้นที่ว่างสาธารณะบริเวณริมถนนพหลโยธิน ซอย 2 ภายในกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์	
อาคาร	
①	อาคารพาณิชย์กรรมความสูงกว่า 23 ม
②	อาคารพาณิชย์กรรมความสูงไม่เกิน 23 ม อาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย สูง 4-5 ชั้น
④	อาคารคอกม้าทรงประทับ ปรับปรุงเป็น อาคารพิพิธภัณฑ์ทหารม้า
⑤	อาคารที่ประทับ ปรับปรุงเป็น อาคาร ห้องสมุดชุมชน
⑥	บก. ม. พัน. 29 อาคารรักษาการณ์
พื้นที่สาธารณะ	
①	จุดนำสายตาสู่พื้นที่สาธารณะ
②	ลานกิจกรรมกลางแจ้ง
③	สวนสาธารณะและลานจัดแสดง
④	ลานพักผ่อนหลังอาคารพาณิชย์กรรม
⑤	ลานกิจกรรมริมน้ำ
⑥	ที่โล่งปลูกหญ้าเลี้ยงม้า
⑦	ทางเดินเท้าริมถนนพหลโยธิน ซ.2
⑧	ทางเดินเท้าปรับระดับ
⑨	ที่จอดรถยนต์ รถบัส รถจักรยานยนต์ รถจักรยานภายในพื้นที่โครงการ
⑩	ที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน
เหนือ	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ที่ 6.26 ผังรายละเอียด D4 พื้นที่ว่างสาธารณะบริเวณริมถนนพหลโยธิน ซอย 2 ภายในกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์



ศูนย์วิทยทรัพยากร

<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>		<p>ภาพที่ 6.41 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์รวมพักอาศัย 4 ชั้น ริมถนนพหลโยธิน</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
---	--	---	--



<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>		<p>ภาพที่ 6.42 แบบขยายรายละเอียดอาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย 4 ชั้น ริมถนนพหลโยธิน</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
---	--	--	--



ภาพที่ 6.43 มุมมอง 1 บริเวณลานกิจกรรมนำสายตาสู่ที่ว่างสาธารณะ และลานกิจกรรมบนหลังคาทางเข้าถนนยกระดับพลโยธิน ซ. 2



ภาพที่ 6.44 มุมมอง 2 อาคารคอกม้าประจำพระองค์ภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ปรับปรุงเป็นพิพิธภัณฑ์ทหารม้า และลานกิจกรรม

พื้นที่ปลูกหญ้าเลี้ยงม้า ม.พัน29 รอ.



ภาพที่ 6.45 มุมมอง 3 อาคารคอกม้าประจำพระองค์ และที่ประทับภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ปรับปรุงเป็นพิพิธภัณฑ์ทหารม้า และห้องสมุดประชาชน



ภาพที่ 6.46 มุมมอง 4 บริเวณจุดขึ้นลง รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสนามเป้าฝั่งกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

6.2.5 แผนผังรายละเอียดบริเวณด้านหน้าพื้นที่กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์(D5) (แผนที่ 6.22)

อาคาร 1	อาคารโรงฝึกม้าใหม่ เพื่อรองรับกิจกรรมขี่ม้าในร่ม โดยมีลานกิจกรรมด้านหน้าอาคาร
อาคาร 2	อาคารโรงทหาร 120 คน หันหน้าเข้าสู่สนามฝึกซ้อมม้า เพื่อทัศนียภาพที่ดี โดยีลานกิจกรรมด้านหน้าอาคาร
อาคาร 3,4	อาคารโรงครัวและโรงเลี้ยง อยู่บริเวณด้านหลังอาคารโรงทหาร 120 คน
อาคาร 5	อาคารคอกม้า จัดเป็นกลุ่มอาคาร 4 หลัง โดยมีที่ว่างระหว่างอาคาร เพื่อใช้ในการอาบน้ำม้า อยู่ใกล้กับสนามหญ้าเลี้ยงม้าและอาคารโรงรถ เพื่อสะดวกในการเคลื่อนย้ายม้า เพื่อประกอบพระราชพิธีสำคัญต่าง ๆ
อาคาร 6	อาคารโรงรถ อยู่บริเวณถนนที่สามารถเชื่อมต่อกับถนนซอย เพื่อสะดวกในการใช้งานได้หลายช่องทาง
อาคาร 7	อาคารสโมสรริมน้ำ ตั้งอยู่บริเวณริมน้ำ สามารถมองเห็นได้ชัดเจนจากทางเข้าโครงการ และมีการควบคุมการใช้งานเป็นเวลา
อาคาร 8	อาคารชมรมขี่ม้า ใช้เส้นแนวถนนเป็นเส้นนำสายตา และมีพื้นที่ว่างเพื่อประกอบกิจกรรมภายนอก
อาคาร 9	อาคารรับรองผู้บังคับบัญชา ที่เข้ามาใช้พื้นที่ชั้นลงเฮลิคอปเตอร์ ในพื้นที่โครงการ
อาคาร 10	อาคารกองรักษาการณ์ ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายหลักในพื้นที่โครงการ เพื่อสะดวกในการควบคุมและรักษาความปลอดภัยต่อพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์
พื้นที่สาธารณะ 1	สนามฝึกซ้อมม้าของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ อยู่บริเวณริมน้ำ โดยเป็นจุดนำสายตาจากพื้นที่สาธารณะ เพื่อให้ผู้เข้ามาใช้จากชุมชนโดยรอบ และผู้ที่สัญจรผ่านเข้ามาในพื้นที่ได้เห็นเอกลักษณ์ของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์
พื้นที่สาธารณะ 2	สนามทรายสำหรับตีวงม้า
พื้นที่สาธารณะ 3	สนามหญ้าเลี้ยงม้า
พื้นที่สาธารณะ 4	ลานกิจกรรม หน้าโรงทหาร
พื้นที่สาธารณะ 5	ลานกิจกรรมพื้นที่แข็งปูวัสดุผิวบริเวณโรงฝึกม้าในร่ม
พื้นที่สาธารณะ 6	ลานกิจกรรมกลางแจ้งบริเวณสโมสรจัดเลี้ยง
พื้นที่สาธารณะ 7	ลานจอดเฮลิคอปเตอร์ของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
พื้นที่สาธารณะ 8	ลานจอดรถ สำหรับผู้มาใช้บริการสโมสรริมน้ำ
พื้นที่สาธารณะ 9	ลานจอดรถ สำหรับผู้มาใช้บริการสนามฝึกซ้อมม้า
พื้นที่สาธารณะ 10	ลานจอดรถ รองรับกิจกรรมการแข่งขันม้า



แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์	
ผังรายละเอียด D 5 บริเวณด้านหน้าพื้นที่ กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์	
□	อาคาร
①	โรงฝึกม้าในร่ม
②	อาคารโรงทหาร 120 คน
③	อาคารโรงครัว
④	อาคารโรงเลี้ยง
⑤	อาคารคอกม้า
⑥	อาคารโรงรถ
⑦	อาคารสโมสรน้ำ กองพันทหารม้า รักษาพระองค์
⑧	อาคารชมรมขี่ม้า กองพลทหารม้ารักษา พระองค์
⑨	อาคารรับรองผู้บังคับบัญชาที่ใช้ลาน จอดเฮลิคอปเตอร์
⑩	อาคารกองรักษาการณ์
■	พื้นที่สาธารณะควบคุม
①	สนามฝึกขี่ม้า
②	สนามทรายสำหรับตีวงม้า
③	สนามหญ้าเลี้ยงม้า
④	ลานพื้นที่นั่งหน้าโรงทหาร
⑤	ลานกิจกรรมพื้นที่แข่งปฐุวิสดูม้าบริเวณหน้า โรงฝึกม้าในร่ม
⑥	ลานกิจกรรมกลางแจ้งบริเวณสโมสรจัดเลี้ยง
⑦	สนามจอดเฮลิคอปเตอร์
⑧	ลานจอดรถสำหรับผู้ให้บริการสโมสร
⑨	ลานจอดรถสำหรับผู้มาใช้บริการสนามขี่ม้า
⑩	ลานจอดรถรองรับกิจกรรมการจัดแข่งขัน
เห็น 🕒	สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่ที่ 6.27 ผังรายละเอียด D5 บริเวณด้านหน้าพื้นที่กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์



<p>แนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุ ซึ่งอยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์</p>	<p>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>	<p>ภาพที่ 6.47 แบบขยายรายละเอียดอาคารภายในกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์</p>	<p>สาขาวิชาออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
---	------------------------------	--	--

บทที่ 7

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

7.1 สรุปผลการศึกษานโยบายการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

จากการศึกษาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งตั้งอยู่ในย่านสนามเป้าพบว่า พื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นศูนย์กลางและเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการคมนาคมที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญและมีเอกลักษณ์ในระดับเมือง กล่าวคือเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงกับอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งเป็นสัญลักษณ์(Landmark) ของกรุงเทพมหานคร แต่ในปัจจุบันพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างมาก เนื่องจากวิวัฒนาการของเมืองที่ผ่านมาตามช่วงเวลา ซึ่งพื้นที่กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ เป็นหน่วยทหาร ที่ตั้งอยู่ในที่ราชพัสดุภายในย่านนี้ก็พัฒนาคู่ขนานไปตามบริบทของเมืองที่เปลี่ยนไปเช่นกัน และปัจจัยเร่งที่สำคัญอีกอย่างหนึ่ง คือ โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนบีทีเอส ซึ่งเป็นระบบการสัญจรที่เพิ่มเข้ามาในพื้นที่และทำให้พื้นที่ในย่านนี้เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว เป็นศูนย์กลางและเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายการคมนาคมที่สำคัญอย่างมากต่อกรุงเทพมหานคร อีกทั้งยังทำให้เกิดแหล่งงาน อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ และทำให้เกิดความเจริญทางด้านพาณิชยกรรมเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ศักยภาพของพื้นที่สูงขึ้น สอดคล้องกับราคาที่ดินในเขตพญาไท แต่พื้นที่ยังขาดการวางแผนพัฒนาอย่างเป็นระบบ ขาดโครงข่ายการสัญจรภายในอย่างทั่วถึง ขาดพื้นที่ว่างสาธารณะและพื้นที่สีเขียวของชุมชน

ซึ่งพื้นที่ กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ที่ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุ ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในย่านนี้ เป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมที่สามารถนำไปพัฒนาเพื่อคลี่คลายปัญหาด้านกายภาพที่เกิดขึ้น และสามารถสร้างเอกลักษณ์ให้พื้นที่ทั้งในระดับชุมชนและในระดับเมือง ทำให้เกิดความสมดุลของเมือง รวมถึงสามารถส่งเสริมด้านเศรษฐกิจให้พัฒนาไปในเชิงพาณิชยกรรม และสามารถสร้างคุณภาพชีวิตและสังคมที่ดีขึ้นได้ ประกอบกับกองทัพบกได้เล็งเห็นถึงปัญหานี้ จึงมีนโยบายในการย้ายหน่วยทหารออกจากพื้นที่ กรุงเทพมหานคร รวมถึงนโยบายของรัฐบาลที่เร่งกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจด้วยการปรับรื้อระบบการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ โดยการสร้างเศรษฐกิจบนสินทรัพย์ที่มีอยู่ (Asset based Economy) ซึ่งปัญหาและศักยภาพที่กล่าวข้างต้นของพื้นที่ได้นำไปสู่การวางแผนเพื่อการพัฒนาพื้นที่กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ โดยใช้แนวความคิดในการออกแบบชุมชนเมือง และข้อกำหนดในการใช้ที่ราชพัสดุ รวมทั้งคำนึงถึงข้อกฎหมายต่าง ๆ ภายในพื้นที่ โดยใช้แนวความคิด“ส่งเสริมกิจกรรม และสร้างที่ว่างสาธารณะ”ตามหัวข้อด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ได้แก่

- การพัฒนาการใช้ที่ราชพัสดุในครอบครองของกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยคำนึงถึงสัดส่วนในการใช้พื้นที่ในการตั้งหน่วยทหารที่เล็กลงตามความจำเป็นขออัตราอาคาร และใช้พื้นที่ที่เหลือพัฒนาในเชิงพาณิชยกรรมและที่ว่างสาธารณะโดยทำโครงการและ รวมถึงการบริหารจัดการผลประโยชน์ร่วมกันระหว่าง

กองทัพบกกับกรมธนารักษ์ และปรับปรุงพื้นที่ชุมชนโดยรอบพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ให้มีความสอดคล้องกับการพัฒนา

- พัฒนาคณะที่ว่างขนาดใหญ่ภายในพื้นที่ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ โดยให้สามารถรองรับการใช้งานของครอบครัวกำลังพลภายในเพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนและสภาพแวดล้อม และจากชุมชนโดยรอบจึงสามารถพัฒนาให้เป็นพื้นที่สาธารณะระดับย่านและการเข้าถึง เพื่อรองรับปริมาณคนที่จะเพิ่มขึ้นจากการเชื่อมต่อระบบโครงข่ายการสัญจรกับพื้นที่โดยรอบได้ตามข้อกำหนดของการใช้ที่ราชพัสดุ
- ส่งเสริมการใช้พื้นที่ราชพัสดุ ในรูปแบบสวัสดิการ เช่น ชมรมขี่ม้า สนามฝึกซ้อมกอล์ฟ เพื่อสร้างเอกลักษณ์ของพื้นที่

โดยมีรายละเอียดในการพัฒนาพื้นที่ดังนี้

1) แนวทางการพัฒนาโครงข่ายถนน ทางเดินและพื้นที่ว่างสาธารณะระดับย่าน

การพัฒนาความเชื่อมต่อของโครงข่ายถนน ให้มีความต่อเนื่องกัน โดยทำการพัฒนาระบบถนนจากโครงข่ายถนนเดิมที่ขาดความเชื่อมต่อระหว่างถนนโดยรอบกับระบบถนนภายในพื้นที่ราชการ ส่วนกันเป็นโครงข่ายการสัญจร และกำหนดลำดับค้ำยันของถนน กำหนดความกว้างของผิวทางสัญจร และคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้สัญจรภายในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และชุมชนโดยรอบ และทำการเชื่อมต่อกับระบบการสัญจรทางเท้า ทางจักรยานในพื้นที่ สร้างความเชื่อมโยงระหว่างจุดศูนย์รวมกิจกรรมที่มีความสำคัญในพื้นที่ สร้างความปลอดภัยในส่วนราชการและที่พักอาศัย ของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ โดยสร้างความต่อเนื่องของคูน้ำโดยรอบพื้นที่ และใช้เป็นพื้นที่รองรับน้ำอีกด้วย

2) แนวทางการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ และอาคารตามศักยภาพที่เหมาะสม

ส่งเสริมการใช้พื้นที่ที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ย่านสนามเป้า(แผนที่ 6.7) โดยคำนึงถึงสัดส่วนในการใช้พื้นที่ในการตั้งหน่วยทหารที่เล็กลงตามความจำเป็นของอัตราอาคาร และใช้พื้นที่ที่เหลือพัฒนาในเชิงพาณิชย์กรรมและที่ว่างสาธารณะโดยทำโครงการและ รวมถึงการบริหารจัดการผลประโยชน์ร่วมกันระหว่างกองทัพบกกับกรมธนารักษ์ ส่วนพื้นที่โดยรอบในด้านกิจกรรมต่าง ๆ เน้นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานพิจารณาจากลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินจากพื้นที่เดิมก่อนการพัฒนาพื้นที่และผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ที่ให้บริเวณพื้นที่นี้เป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นมาก(สีน้ำตาล) โดย พื้นที่ที่อยู่ติดถนนสายหลักและระบบขนส่งมวลชน รวมถึงถนนสายสำคัญ ให้เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินแบบพาณิชย์กรรม(สีแดง) พื้นที่อยู่ติดถนนสายรองภายในชุมชนพักอาศัยให้เป็นบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมพักอาศัย(สีส้ม) ส่วนที่ดินประเภทเพื่อศาสนา(สีเทา) ที่ดินประเภทสถานศึกษา(สีเขียวเข้ม) ยังคงกำหนดให้มีลักษณะการใช้ที่ดินดั้งเดิม โดยมีการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่มีมีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาเป็นพื้นที่สาธารณะในย่านนี้ซึ่งสามารถสรุปการใช้ที่ดินหลังการพัฒนาได้ดังนี้ จากการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณพื้นที่ศึกษา แสดงให้เห็นว่าหลังการพัฒนาการใช้ที่ดินบริเวณนี้มีสัดส่วนการใช้ที่ดินที่มีความเปลี่ยนแปลง คือการใช้สัดส่วนทางราชการมากถึงมีสัดส่วนลดลง 16%ของพื้นที่ศึกษา และที่พักอาศัยมีสัดส่วนลดลง 18%ของพื้นที่ศึกษา ส่วน การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมมีสัดส่วน เพิ่มขึ้น 15 %ของพื้นที่ศึกษา ส่วนการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนที่น้อยก่อนการพัฒนา คือ พื้นที่โล่งเพื่อนันทนาการหลังการพัฒนาจะมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น 10% ของพื้นที่ศึกษา นอกนั้นการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษาและศาสนสถานยังคงไว้เหมือนเดิมคือมีสัดส่วน 0.5%ของพื้นที่ศึกษา

3) แนวทางการพัฒนาระบบความหนาแน่นของมวลอาคาร พื้นที่ว่าง และการเชื่อมโยงพื้นที่ว่างสาธารณะ

พัฒนาโครงข่ายการสัญจรและการใช้ที่ดิน ทำให้ระบบความหนาแน่นของมวลอาคารภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และชุมชน มีศักยภาพการใช้งานที่สูงขึ้น เกิดที่ว่างสาธารณะเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับแผนพัฒนาเมืองและผังเมือง ให้เป็นพื้นที่พักอาศัยที่มีความหนาแน่นสูงและควรมีการเพิ่มพื้นที่ว่างสาธารณะในพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และพัฒนาพื้นที่สาธารณะที่มีอยู่เดิม โดยคำนึงถึงการเข้าถึงและการเชื่อมต่อกับโครงข่ายการสัญจรภายในพื้นที่กับโครงข่ายการสัญจรที่สร้างขึ้นใหม่ โดยการพัฒนาและเพิ่มเติม รวมถึงสร้างใหม่ในพื้นที่ เชื่อมต่อระบบของพื้นที่สาธารณะ โดยการสร้างการเข้าถึงพื้นที่ตามลำดับศักยภาพ จากพื้นที่สาธารณะระดับย่าน สู่อำเภอพื้นที่สาธารณะระดับชุมชน ให้มีความต่อเนื่องในการใช้งานตามจุดศูนย์กลางกิจกรรมต่าง ๆ โดยใช้โครงข่ายการสัญจรทางเท้าและทางจักรยานในการเชื่อมต่อผ่านสถานที่หรือพื้นที่ที่มีความสำคัญ รวมถึงการกำหนดรูปแบบการใช้พื้นที่สาธารณะให้เกิดระบบการใช้พื้นที่ทั้งนี้เพื่อเป็นการง่ายในการดูแลรักษาและรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้งาน

4) แนวทางการพัฒนาการแสดงขอบเขตและการเข้าถึง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ

พัฒนาการเข้าถึงพื้นที่บริเวณพื้นที่กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ให้สามารถเข้าถึงพื้นที่ที่สำคัญได้ง่ายด้วยยานพาหนะ และระบบทางสัญจรทางเท้า ได้แก่ บริเวณพื้นที่ว่างสาธารณะ หน่วยทหารและพื้นที่พาณิชย์กรรม โดยสร้างเป็นโครงข่ายที่มีการผสมผสานกับชุมชนโดยรอบ และส่งเสริมการสัญจรทางเท้าทางจักรยานและสร้างจุดพักในการเดินทางเป็นระยะ ๆ รวมทั้งสร้างเอกลักษณ์ใหม่ที่เหมาะสมกับพื้นที่บริเวณย่านสนามเป้า โดยสร้างและพัฒนาองค์ประกอบทางจินตภาพในประเภทต่าง ๆ ได้แก่

- สร้างภูมิสัญลักษณ์ในพื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกให้เกิดขึ้นใหม่ โดยเชื่อมต่อกันด้วยทางสัญจรทางเท้าและทางจักรยานเป็นหลัก
- พัฒนาพื้นที่ราชพัสดุในครอบครองของกองทัพบกบางส่วนให้เป็นจุดศูนย์รวมกิจกรรมและพื้นที่พาณิชย์กรรม รวมถึงส่งเสริมกิจกรรมเดิมภายในพื้นที่ให้มีความเด่นชัดขึ้น คือ ชมรมขี่ม้าของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์
- พัฒนาเส้นทางสัญจรทางเท้าภายในกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ และพื้นที่ชุมชนโดยรอบเป็นเส้นทางที่มีลักษณะทางจินตภาพที่เด่นชัดกว่าเส้นทางสัญจรทางถนน สามารถเชื่อมต่อเข้าสู่พื้นที่ที่สำคัญที่เป็นจุดศูนย์รวมทางกิจกรรม
- เพิ่มความหนาแน่นของบ้านเรือนในทางตั้งให้สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดินของย่านที่เป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นสูง ตลอดจนพัฒนาความเป็นชุมชนของแต่ละชุมชน จัดให้มีพื้นที่ส่วนกลาง มีขอบเขตที่ชัดเจนสามารถรับรู้ถึงลักษณะของชุมชนได้เป็นอย่างดี โดยคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของชุมชนเป็นหลัก
- สร้างและกำหนดแนวขอบของพื้นที่โดยใช้การรับรู้ในการเข้าถึงพื้นที่ สร้างลักษณะของกำแพงถนน เน้นมุมมองเข้าสู่พื้นที่สำคัญเป็นหลัก
- พัฒนากฎมีทัศนียภาพหลักและถนนซอย โดยเฉพาะการสัญจรทางเท้า ออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมให้มีความสวยงาม เหมาะสมกับพื้นที่และสร้างการเน้นแนวเส้นนำสายตาสู่พื้นที่ที่สำคัญ ตลอดจนมีการเปิดพื้นที่บริเวณสถานที่ที่มีความสำคัญ เพื่อภูมิทัศน์ที่สวยงาม นอกจากนี้ยังกำหนดแนวทางใน

การติดป้ายโฆษณา หลังคากันสาดและผ้าใบกันแดดของอาคารร้านค้าริมถนน เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบและเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย

5) แนวทางการพัฒนารูปแบบสถาปัตยกรรม และภูมิสถาปัตยกรรม

การพัฒนารูปแบบอาคาร กำหนดแนวระดับความสูง ขนาดและสีของวัสดุประกอบอาคารที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อความสอดคล้องกับแนวทางพัฒนาพื้นที่ในอนาคต ซึ่งรูปแบบอาคารเกิดขึ้นจากการพิจารณาความสูงเดิมและรูปแบบสถาปัตยกรรมเดิมในพื้นที่ รวมถึงข้อบังคับทางกฎหมายการใช้ที่ดิน (F.A.R) นอกจากนี้กำหนดเส้นแนวชายคาและกันสาดให้เข้ากันและสอดคล้องกับอาคารในพื้นที่ และเป็นเส้นนำสายตาและสีเส้นวัสดุที่ใช้ในรูปแบบเดียวกัน นอกจากนี้ได้พัฒนาภูมิสถาปัตยกรรมบริเวณพื้นที่ โดยการจัดองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ พืชพันธุ์ไม้ที่ใช้และเครื่องประดับทางภูมิสถาปัตยกรรม โดยใช้วัสดุที่มีความกลมกลืนกันกับพื้นที่ โดยให้ความสำคัญกับรูปแบบและเอกลักษณ์ที่แสดงความเป็นย่านสนามเป้า

6) แนวทางการพัฒนาสภาพเศรษฐกิจและสังคม

พัฒนาพื้นที่กิจกรรมใหม่ ทั้งในส่วนของพื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก และในส่วนของชุมชน โดยใช้ทางเดินเท้าในพื้นที่เพื่อสร้างความต่อเนื่องและมีร่มเงา ส่งเสริมการใช้ประโยชน์การใช้ที่ราชพัสดุในด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เกิดรูปแบบวิถีชีวิตทางสังคม มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ไม่เกิดพื้นที่แหล่งเสื่อมโทรม นอกจากนี้ได้วางผังกำหนดพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม เพื่อให้มีมูลค่าสูงขึ้นและมีสภาพแวดล้อมที่ดี เหมาะแก่การเป็นย่านที่พักอาศัยหนาแน่น และสามารถใช้จ่ายประโยชน์จากพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสามารถพัฒนาระบบเศรษฐกิจ(Movement economic) โดยการวางแผนการใช้ประโยชน์อาคารเชิงพาณิชย์กรรมบนถนนสายหลัก พาณิชยกรรมพักอาศัยบนถนนสายรองที่ถูกสร้างขึ้นใหม่ เพื่อทำให้เกิดพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเข้าถึง และเอื้อประโยชน์ในการใช้พื้นที่อย่างหลากหลายกิจกรรมหลากหลายกลุ่มคนและมีความคึกคักตลอดเวลา

7.2 ข้อเสนอแนะแนวทางนำไปปฏิบัติ

ผังและแนวทางในการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก มีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปเป็นแนวทางไปปฏิบัติ จึงควรมีการสำรวจทำประชาพิจารณ์เพื่อรับฟังเสียงของประชาชนคนในพื้นที่ และมีการร่วมมือกันกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมืองจึงควรกำหนดข้อพิจารณาเพื่อนำไปประยุกต์ใช้กับข้อพิจารณาในการออกแบบ ให้เหมาะสมกับสภาพความเป็นจริง เช่น

1) การเชื่อมต่อของระบบการสัญจรบางพื้นที่ โดยเฉพาะบริเวณจุดตัดข้อดีคือ มีความสามารถในการเข้าถึงพื้นที่ได้ดีขึ้น และเข้าถึงพื้นที่ได้หลายช่องทาง มีพื้นผิวการจราจรที่เพิ่มมากขึ้นสามารถรองรับปริมาณรถยนต์ ปริมาณการสัญจรถึงพื้นที่ที่มีความสำคัญ แต่อาจเกิดปัญหาการจราจรติดขัดตามจุดตัดที่เพิ่มมากขึ้น

2) รูปแบบการใช้ที่ดินและอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยการเพิ่มสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และพาณิชยกรรมพักอาศัย และลดสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ โดยนำพื้นที่ที่เหลือมาพัฒนาเป็นพื้นที่ว่างสาธารณะให้กับชุมชน แต่อาจมีผลต่อผังเมืองรวม ซึ่งกำหนดให้พื้นที่นี้เป็นการใช้ที่ดินประเภทพักอาศัยหนาแน่นสูง

3) รูปแบบศักยภาพการเข้าถึงพื้นที่และมุมมองบริเวณพื้นที่กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ แต่เดิมสามารถมองเห็นได้ยาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ทหาร แต่หลังการพัฒนาพื้นที่ ทำให้มีศักยภาพการเข้าถึง

พื้นที่ตลอดจนมุมมองที่สามารถมองเห็นได้ดีขึ้น โดยการเปิดพื้นที่ด้านหน้าเพื่อให้เห็นกิจกรรม และภารกิจของกองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ที่เกี่ยวกับการฝึกซ้อมม้าที่ใช้ในงานพระราชพิธี ซึ่งทำให้การรักษาความปลอดภัยของหน่วยทหารทำได้ยากขึ้น ซึ่งผู้วิจัยได้ออกแบบพื้นที่ให้สามารถมองเห็นได้ด้วยสายตา แต่ไม่สามารถเข้าถึงได้สะดวก เพราะต้องผ่านกองรักษาการณ์ก่อนการเข้าออกพื้นที่ทุกครั้ง

4) การสร้างกิจกรรมเศรษฐกิจและสังคมบริเวณถนนตรอก ซอยภายในพื้นที่ให้เพิ่มมากขึ้น อาจทำให้ความเป็นส่วนตัวของพื้นที่ชุมชนอาจลดลง ผู้วิจัยได้ออกแบบให้ชุมชนมีขอบเขตที่ชัดเจนยิ่งขึ้นและแก้ปัญหาในเรื่องความเป็นส่วนตัวหลังการพัฒนาด้วยการกำหนดแนวกำแพงถนน อาคารพาณิชย์กรรมพักอาศัย โดยสามารถสร้างความเป็นส่วนตัวของชุมชนได้มากขึ้น

5) ระดับการพัฒนา เมื่อมองภาพรวมแล้ว มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ที่มีอยู่มากแต่ระดับในการพัฒนานั้นเกิดจากการพัฒนาโครงสร้างเดิมของพื้นที่ตามแนวคิดและทฤษฎี โดยมีการรื้อทิ้งและสร้างใหม่ บริเวณพื้นที่ควบคุมสามารถรื้อได้ตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสร้างใหม่ในบริเวณพื้นที่ว่างที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่ถือกรรมสิทธิ์โดยรัฐ คือที่ราชพัสดุ ซึ่งมีระดับในการพัฒนาพื้นที่เป็นส่วนมาก เป็นต้น

การดำเนินการพัฒนาให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กองทัพบกและกรมธนารักษ์ และหน่วยงานท้องถิ่นของภาครัฐ ได้แก่ สำนักงานเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตปทุมวัน รวมถึงคนในพื้นที่ ชุมชน ที่ต้องเห็นความสำคัญของปัญหา และศักยภาพของพื้นที่ก่อนจึงทำให้เกิดแรงผลักดันในการวางแผนเพื่อพัฒนาพื้นที่ต่อไป ปัจจัยหลักที่สำคัญอีกประการคือ งบประมาณและความร่วมมือของหน่วยงาน รวมถึงเจ้าของชุมชน เจ้าของที่ดิน ผู้ที่มีส่วนได้เสียในการพัฒนาพื้นที่ ภาครัฐจำเป็นต้องสนับสนุนและจัดมาตรการในการรองรับปัญหาที่จะเกิดขึ้นในการเวนคืนเพื่อทำการพัฒนา หรือจัดรูปที่ดินใหม่เพื่อดำเนินการตามแผนที่วางไว้ ซึ่งอาจจะเป็นการจัดหาที่อยู่ใหม่ให้แก่เจ้าของอาคารที่ถูกรื้อทิ้ง หรือจ่ายค่าตอบแทนในพื้นที่ ซึ่งต้องอาศัยกฎหมายในการบังคับใช้ โดยใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องเช่น กฎหมายผังเมือง พระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร เทศบัญญัติกรุงเทพมหานคร พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้เกิดการบังคับใช้ และสามารถปฏิบัติได้อย่างถูกต้องโดยไม่ลดทอนสิทธิ์ของประชาชน ในขณะเดียวกันควรทำประชาพิจารณ์เพื่อรับฟังเสียงข้างมากของคนในพื้นที่ เพื่อให้เป็นที่ยอมรับหรือสอดคล้องกับความต้องการของคนในชุมชน ซึ่งจะทำให้มาตรการเหล่านั้นสามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ ในการดำเนินงานแนวทางการพัฒนาด้านกายภาพของที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกกรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ซึ่งมีรายละเอียดการดำเนินการประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ดังนี้

ตารางที่ 7.1 สรุปแผนงานแนวทางการพัฒนาด้านกายภาพของที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

รายละเอียด	ระยะเวลา ดำเนินการ (ปี)			ลักษณะการนำไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	ภาคเอกชน
การเตรียมการก่อนการพัฒนา						
1) ในส่วนของกองทัพบก						
- การขออนุมัติหลักการ	██				- กองทัพบก	-
- การแต่งตั้งคณะทำงาน	██				- กองทัพบก	-
- การเสนอขออนุมัติหลักการจากรัฐบาล		██			- กองทัพบก - รัฐบาล	-
- การจัดทำโครงการในรายละเอียด			██		- กองทัพบก	-
2) ในส่วนหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง						
- สำรวจทัศนคติและสร้างความเข้าใจในการพัฒนาพื้นที่	██			- สร้างความเข้าใจ - ทำข้อตกลง	- กรมธนารักษ์ - กองทัพบก - กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดินใกล้เคียง - ชุมชน - ประชาชนทั่วไป
- การทำประชาพิจารณ์	██			- ความร่วมมือ	- กรมธนารักษ์ - กองทัพบก - กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - ชุมชน - ประชาชนทั่วไป

รายละเอียด	ระยะเวลา ดำเนินการ (ปี)			ลักษณะการนำไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	ภาคเอกชน
การพัฒนาพื้นที่ด้านกายภาพ 1) โครงข่ายถนน ทางเดินและพื้นที่ว่างสาธารณะระดับย่าน - การพัฒนาความเชื่อมต่อของโครงข่ายถนนให้มีความต่อเนื่องระหว่างถนนโดยรอบกับถนนภายในพื้นที่ราชการ สานกันเป็นโครงข่ายการสัญจร - กำหนดลำดับสำคัญของถนน ความกว้างผิวทางสัญจร คำนึงถึงความปลอดภัยของผู้สัญจรภายในพล.ม.2 รอ. และชุมชนโดยรอบ เชื่อมต่อกับระบบการสัญจรทางเท้า ทางจักรยาน - สร้างความเชื่อมโยงระหว่างจุดศูนย์รวมกิจกรรมที่มีความสำคัญในพื้นที่ - สร้างความปลอดภัยในส่วนราชการและที่พักอาศัย ม.พิน.29 รอ. โดยสร้างความต่อเนื่องของคูน้ำโดยรอบ และใช้เป็นพื้นที่รองรับน้ำ				- ความร่วมมือ - มาตรการควบคุม - แนวทางปฏิบัติ	- กองทัพบก - กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - ชุมชน
2) การใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ และอาคารตามศักยภาพที่เหมาะสม - กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจากความเหมาะสมและความสามารถในการใช้ที่ราชพัสดุของ พ.ล.ม.2 รอ. และพื้นที่โดยรอบในด้านกิจกรรมต่าง ๆ ที่เน้นการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน - ลดขนาดพื้นที่หน่วยทหาร และพัฒนาพื้นที่ส่วนที่เหลือไปทางด้านพาณิชย์กรรมและที่ว่างเพื่อนันทนาการ				- ความร่วมมือ - แนวทางปฏิบัติ	- กรมธนารักษ์ - กองทัพบก - กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - ชุมชน - ผู้ประกอบการ
				- แนวทางปฏิบัติ	- กรมธนารักษ์ - กองทัพบก - กรุงเทพมหานคร	- ชุมชน - ผู้ประกอบการ

รายละเอียด	ระยะเวลา ดำเนินการ (ปี)			ลักษณะการนำไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	ภาคเอกชน
- ส่งเสริมการใช้อาคารแต่ละประเภทภายในพื้นที่พล.ม.2รอ. โดยคำนึงถึงลำดับการเข้าถึงพื้นที่และประเภทของอาคารที่มีความสำคัญที่แตกต่างกันและคำนึงถึงการใช้ประโยชน์อาคารเดิม				- ความร่วมมือ - แนวทางปฏิบัติ	- กรมธนารักษ์ - กองทัพบก - สำนักงานเขตพญาไท	- ผู้ประกอบการ
- ควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง โดยคำนึงถึงมวลอาคารและลดความแออัดของบ้านเรือน เช่น ควบคุม F.A.R และ O.S.R ควบคุมความสูงอาคาร ควบคุมขนาดอาคาร				- ความร่วมมือ - มาตรการควบคุม - แนวทางปฏิบัติ	- กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ
- เชื่อมต่อระบบของพื้นที่สาธารณะ โดยการสร้างการเข้าถึงพื้นที่ตามลำดับศักยภาพ จากพื้นที่สาธารณะระดับย่าน สู่ระดับชุมชน ให้มีความต่อเนื่องในการใช้งานตามจุดศูนย์กลางกิจกรรมต่าง ๆ ทั้งการสัญจรทางเท้า ทางจักรยานในการเชื่อมต่อผ่านสถานที่หรือพื้นที่ที่มีความสำคัญ				- แนวทางปฏิบัติ	- กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - ชุมชน
- กำหนดรูปแบบการใช้พื้นที่สาธารณะให้เกิดระบบการใช้พื้นที่ทั้งนี้เพื่อเป็นการง่ายในการดูแลรักษาและการรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้งาน				- ความร่วมมือ - มาตรการควบคุม - แนวทางปฏิบัติ	- กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - ชุมชน
4) แสดงขอบเขตและการเข้าถึง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ - สร้างภูมิสัญลักษณ์ในพื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกให้เกิดขึ้นมาใหม่ โดยเชื่อมต่อกันด้วยทางสัญจรทางเท้าและทางจักรยานเป็นหลัก				- ความร่วมมือ - มาตรการควบคุม - แนวทางปฏิบัติ	- กรมธนารักษ์ - กองทัพบก - กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ

รายละเอียด	ระยะเวลา ดำเนินการ (ปี)			ลักษณะการนำแผน ไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	ภาคเอกชน
- พัฒนาเส้นทางการสัญจรทางเท้าภายใน พล.ม.2รอ. และพื้นที่ชุมชนโดยรอบเป็นเส้นทางที่มีลักษณะทางจินตภาพที่เด่นชัดกว่าเส้นทางการสัญจรทางถนน สามารถเชื่อมต่อเข้าสู่พื้นที่ที่สำคัญที่เป็นจุดศูนย์รวมทางกิจกรรม				- ความร่วมมือ - มาตรการควบคุม - แนวทางปฏิบัติ	- กรมธนารักษ์ - กองทัพบก - กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ
- เพิ่มความหนาแน่นของบ้านเรือนในทางดิ่งให้สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดินของย่านที่เป็นพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นสูง ตลอดจนพัฒนาความเป็นชุมชนของแต่ละชุมชน จัดให้มีพื้นที่ส่วนกลาง มีขอบเขตที่ชัดเจนสามารถรับรู้ถึงลักษณะของชุมชนได้เป็นอย่างดี โดยคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของชุมชนเป็นหลัก				- ความร่วมมือ - มาตรการควบคุม - แนวทางปฏิบัติ	- กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ
- สร้างและกำหนดแนวขอบของพื้นที่โดยใช้การรับรู้ในการเข้าถึงพื้นที่สร้างลักษณะของกำแพงถนน เน้นมุมมองเข้าสู่พื้นที่สำคัญเป็นหลัก				- ความร่วมมือ - มาตรการควบคุม - แนวทางปฏิบัติ	- กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ
- กำหนดแนวทางในการติดป้ายโฆษณา หลังคา กันสาดและผ้าใบกันแดดของอาคารร้านค้าริมถนน เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบและเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย				- ความร่วมมือ - มาตรการควบคุม - แนวทางปฏิบัติ	- กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ
5) แนวทางการพัฒนารูปแบบสถาปัตยกรรม และภูมิสถาปัตยกรรม - การพัฒนารูปแบบอาคาร กำหนดระดับความสูง ขนาดและสีของวัสดุประกอบอาคารที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อความสอดคล้องกับแนวทางพัฒนาพื้นที่ในอนาคต				- ความร่วมมือ - มาตรการควบคุม - แนวทางปฏิบัติ	- กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ

รายละเอียด	ระยะเวลา ดำเนินการ (ปี)			ลักษณะการนำแผน ไปปฏิบัติ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	
	1-2	3-5	6-10		ภาครัฐ	ภาคเอกชน
- กำหนดเส้นแนวชายคาและกันสาดให้เข้ากันและสอดคล้องกับอาคารในพื้นที่ และเป็นเส้นนำสายตาและสีเส้นวัสดุที่ใช้ในรูปแบบเดียวกัน				- ความร่วมมือ - มาตรการควบคุม - แนวทางปฏิบัติ	- กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ
- พัฒนาภูมิสถาปัตยกรรมบริเวณพื้นที่ โดยการจัดองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ พืชพันธุ์ไม้ที่ใช้และใช้วัสดุที่มีความกลมกลืนกันกับพื้นที่ แสดงเอกลักษณ์ของย่านสนามเป้า				- ความร่วมมือ - มาตรการควบคุม - แนวทางปฏิบัติ	- กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ
การพัฒนาพื้นที่ด้านเศรษฐกิจและสังคม				- ความร่วมมือ - แนวทางปฏิบัติ	- กรมธนารักษ์ - กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ
1) พัฒนาพื้นที่กิจกรรมใหม่ ทั้งในส่วนของพื้นที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก และชุมชน โดยใช้ทางเดินเท้าเพื่อสร้างความต่อเนื่องและมีร่มเงา				- ความร่วมมือ - แนวทางปฏิบัติ	- กรมธนารักษ์ - กองทัพบก - กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ
2) ส่งเสริมการใช้ประโยชน์การใช้ที่ราชพัสดุในด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เกิดรูปแบบวิถีชีวิตทางสังคม มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น				- ความร่วมมือ - แนวทางปฏิบัติ	- กรมธนารักษ์ - กองทัพบก - กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ
3) วางผังกำหนดพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม เพื่อให้มีมูลค่าสูงขึ้น มีสภาพแวดล้อมที่ดี และสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง				- ความร่วมมือ - มาตรการควบคุม - แนวทางปฏิบัติ	- กรมธนารักษ์ - กรุงเทพมหานคร - สำนักงานเขตพญาไท	- เจ้าของที่ดิน - เจ้าของอาคาร - ชุมชน - ผู้ประกอบการ
- พัฒนาระบบเศรษฐกิจ โดยการใช้ประโยชน์อาคารเชิงพาณิชย์กรรมบนถนนสายหลัก พาณิชยกรรมพักอาศัยบนถนนสายรองที่ถูกสร้างขึ้นใหม่ เพื่อทำให้เกิดพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเข้าถึง และเอื้อประโยชน์ในการใช้พื้นที่อย่างหลากหลายกิจกรรมหลากหลายกลุ่มคนและมีความคึกคักตลอดเวลา						

7.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

การศึกษาแนวทางการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบก กรณีศึกษา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ครั้งนี้ มีปัจจัยในการพิจารณาหลายด้านและซับซ้อนในข้อมูลหลายมิติ ทั้งในส่วนของกรย้ายหน่วยทหารในพื้นที่ โดยต้องคำนึงถึงกองทัพทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นหน่วยทหารที่คงไว้ ในเรื่องการบังคับบัญชา รวมถึงสัดส่วนพื้นที่พักอาศัยของกำลังพล วิธีการดำเนินการเกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุบางส่วนไปในเชิงพาณิชย์กรรม และพื้นที่ของภาคเอกชน อีกทั้งในเรื่องเกี่ยวกับงบประมาณในการดำเนินงาน ตลอดจนผู้รับผิดชอบในการดูแลพื้นที่ รวมทั้งผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในอนาคต

นอกจากนี้การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาและพัฒนาในเชิงกายภาพของพื้นที่เป็นหลัก แนวทางการพัฒนาพื้นที่ อาจเป็นการแก้ปัญหาและเพิ่มศักยภาพเพียงส่วนเดียว หากนำไปดำเนินการอย่างเป็นทางการเป็นรูปธรรมต้องอาศัยการดำเนินการควบคู่ไปกับการทำความเข้าใจกับชุมชนและประชาชนทั้งในหน่วยทหารและชุมชนโดยรอบที่ได้รับผลกระทบเพื่อสร้างความเข้าใจ และเพื่อให้เกิดศักยภาพในการพัฒนาอย่างสูงที่สุด

อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่ทำการศึกษาอาจเป็นประโยชน์แก่ผู้เกี่ยวข้องในการพัฒนาที่ราชพัสดุที่อยู่ในครอบครองของกองทัพบกในพื้นที่อื่น ๆ หรือที่ราชพัสดุของหน่วยงานอื่นที่มีลักษณะเช่นเดียวกับพื้นที่ศึกษา โดยเฉพาะลักษณะการใช้ที่ราชพัสดุไปในเชิงพาณิชย์กรรม โดยอยู่ในครอบครองของหน่วยงานราชการต่าง ๆ ตลอดจนแนวทางการพัฒนาในมิติต่าง ๆ ซึ่งเป็นการสร้างข้อมูลพื้นฐานที่เป็นประโยชน์สำหรับการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต และสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่อื่น ๆ ที่มีปัญหาและศักยภาพที่ใกล้เคียงกันได้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กฤษมา ทรงผาสุก. เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ 7 กรมธนารักษ์. สัมภาษณ์, 5 กันยายน 2551.

ที่ราชพัสดุ[online]. กรุงเทพมหานคร: กรมธนารักษ์, แหล่งที่มา: <http://www.treasury.go.th> [4 กันยายน 2550]

ประวัติ[online]. กรุงเทพมหานคร: กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์, แหล่งที่มา: <http://cav2div.rta.mi.th> [19 ธันวาคม 2551]

ระหัตถ์ ใจประดิษฐ์. การฟื้นฟูเมืองเบื้องต้น The Fundamental of Urban renewal. เอกสารประกอบการสอน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

รถไฟฟ้ามหานคร[online]. กรุงเทพมหานคร: ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ, แหล่งที่มา: <http://www.bts.co.th> [22 ธันวาคม 2551]

วันธร ประสานสารกิจ. การปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่บริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. รายงานการศึกษาระดับสมบูรณื โครงการจัดทำแผนผังพัฒนาเขตกรุงเทพมหานคร เขตพัฒนาไท เสนอลำดับผังเมือง กรุงเทพมหานคร. กรุงเทพมหานคร: รุ่งนภาการพิมพ์, 2544.

สุกิจ เทียงมณีกุล. แนวทางการใช้ที่ราชพัสดุของอำเภอเมืองนครราชสีมา. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาการวางแผนผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. แผนพัฒนากกรุงเทพมหานครสู่เมืองน่าอยู่. กรุงเทพมหานคร: อมรินทร์พริ้นติ้ง แอนด์พับลิชชิ่ง, 2550.

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. รายงานขั้นสุดท้าย โครงการบูรณาการแผนผังพัฒนาเขต เพื่อนำไปสู่การปฏิบัติ. (ม.ป.ท.), 2548.

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. รายงานฉบับสมบูรณื โครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร: กรุงเทพมหานคร, (ม.ป.ป.).

อภิศักดิ์ ไผ่ทองคำ. แนวทางการพัฒนาพื้นที่ว่างสาธารณะสำหรับชุมชนเมือง: กรณีศึกษา เมืองขอนแก่น. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาการวางแผนผังภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

ภาษาอังกฤษ

Helle Sohlt. Life, Spaces and Buildings: Quality criteria for good public spaces and the working methods dealing with public life. Chiang Mai: International Workshop 2003 pedestrian Street, 2003. (Mimeographed)

Japan international cooperation agency. Station plaza planning guideline proposal for station plaza development in suburban area of Bangkok. (n.p.), 2005.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ และกรมธนารักษ์

1. แนวทางการดำเนินการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

การใช้ที่ราชพัสดุในทางราชการ

การใช้ที่ราชพัสดุในทางราชการ คือให้กระทรวง ทบวง กรม องค์การปกครองท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐต่างๆ ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสถานที่ราชการ เช่น เป็นที่ตั้งศูนย์ราชการ ที่ทำการศาลากลางจังหวัด โรงเรียน โรงพยาบาล ที่ว่าการอำเภอ สถานีตำรวจ และใช้ราชการทหาร เป็นต้น ซึ่งเมื่อส่วนราชการใดต้องการใช้ที่ราชพัสดุก็สามารถดำเนินการขอใช้ที่ราชพัสดุจากกรมธนารักษ์ได้ ทั้งนี้เพื่อเป็นการประหยัดเงินงบประมาณแผ่นดินในการจัดซื้อที่ดิน

▪ การขอใช้ที่ราชพัสดุ ดำเนินการ ดังนี้

กระทรวง ทบวง กรม องค์การปกครองท้องถิ่น หรือหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐ ประสงค์ขอใช้ที่ราชพัสดุให้แจ้งการขอใช้ ดังนี้

- ที่ราชพัสดุในกรุงเทพมหานครให้แจ้งและทำความเข้าใจความตกลงกับกรมธนารักษ์
- ที่ราชพัสดุในจังหวัดอื่นให้แจ้งการขอใช้ต่อผู้ว่าราชการจังหวัด เมื่อได้รับความยินยอมแล้ว ให้ทำความเข้าใจความตกลงกับกรมธนารักษ์

กรมธนารักษ์จะพิจารณาอนุญาตให้หน่วยงานที่ขอใช้ประโยชน์ในทางราชการในที่ราชพัสดุตามที่จำเป็นและสมควรภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับคำขอ ซึ่งอาจขยายกำหนดเวลาออกไปอีกแต่ต้องไม่เกิน 90 วันถ้ามีเหตุอันควร และถ้ามีปัญหาในการพิจารณาก็จะให้คณะกรรมการที่ราชพัสดุ วินิจฉัยชี้ขาด หากที่ราชพัสดุที่ขอใช้มีส่วนราชการครอบครองใช้ประโยชน์อยู่ก่อน ให้ทำความเข้าใจความตกลงกับส่วนราชการที่ครอบครองอยู่ก่อนแล้วแจ้งการขอใช้โดยแนบหนังสือยินยอมของส่วนราชการไปด้วย เมื่อปลูกสร้างอาคารราชพัสดุในที่ดินให้แจ้งให้กรมธนารักษ์หรือสำนักกรมธนารักษ์พื้นที่ที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับทะเบียนที่ราชพัสดุนั้นตามแบบที่กรมธนารักษ์กำหนด ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ปลูกสร้างเสร็จเพื่อดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ

การใช้ที่ราชพัสดุทางด้านเศรษฐกิจ

เป็นการพัฒนาที่ราชพัสดุในเชิงพาณิชย์ เน้นการบริหารทรัพยากรที่ราชพัสดุที่มีอยู่อย่างจำกัดให้คุ้มค่ากับราคาของที่ดิน และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่รัฐ อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในด้านเศรษฐกิจสังคมและสิ่งแวดล้อมควบคู่กันไป โดยมีแนวทางในการดำเนินการดังนี้

1. ที่ราชพัสดุที่ส่วนราชการต่าง ๆ ใช้ประโยชน์ในทางราชการ หากตั้งอยู่ในทำเลการค้าที่ไม่เหมาะสมที่จะเป็นส่วนราชการให้กรมธนารักษ์นำที่ราชพัสดุดังกล่าวพัฒนาเปิดประมูลหาผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์จะกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ประมูลจะต้องจัดซื้อที่ดินยกให้แก่ราชการและสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ตามความประสงค์ของส่วนราชการนั้นในที่ดินดังกล่าว

พร้อมกับเสนอให้เงินค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์แก่ทางราชการอีกจำนวนหนึ่ง โดยทางราชการจะให้สิทธิการเช่าอาคารนานปีในที่ดินราชพัสดุที่เปิดประมูล เป็นการตอบแทนแก่ผู้ลงทุนผู้ประมูลได้

2. ที่ราชพัสดุที่กรมธนารักษ์จัดให้เช่า เพื่ออยู่อาศัยหรือประกอบการเกษตร เมื่อสภาพทำเลเปลี่ยนแปลงไปก็จะนำมาพิจารณา โดยให้สิทธิแก่ผู้เช่าเดิมโดยกำหนดเงื่อนไขเช่นเดียวกับข้อ 1 หรืออาจแตกต่างกันไปตามความเหมาะสมและข้อเท็จจริงในแต่ละแปลง การพิจารณาเกี่ยวกับที่ราชพัสดุในด้านเศรษฐกิจนอกจากจะดำเนินการโดยวิธีการจัดให้เช่า โดยไม่ต้องประมูลและด้วยวิธีการเปิดประมูลดังกล่าวข้างต้นแล้ว กรมธนารักษ์ยังสามารถนำที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์ โดยวิธีจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าได้ แต่ต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ตามนัยข้อ 23 แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครองดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2545 ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518

การใช้ที่ราชพัสดุทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

ที่ราชพัสดุเป็นอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการบริหารราชการแผ่นดินของฝ่ายบริหาร เพื่อให้บรรลุผลตามนโยบายทางด้านเศรษฐกิจและสังคมที่รัฐกำหนดขึ้น เพื่อสร้างความเจริญก้าวหน้าให้แก่ประเทศชาติสำหรับการใช้ที่ราชพัสดุทางด้านสังคมตามนโยบายของรัฐแบ่งได้ ดังนี้

1. การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ และยกระดับคุณภาพชีวิต

1.1) การขยายการศึกษาพื้นฐาน ที่ราชพัสดุนับสนุนกิจการของรัฐ โดยใช้เป็นที่ตั้ง โรงเรียน มหาวิทยาลัยของรัฐ

1.2) ยกระดับคุณภาพอนามัยของประชาชนให้ดีขึ้น โดยที่ราชพัสดุนับสนุนกิจการของรัฐโดยใช้เป็นที่ตั้ง โรงพยาบาลของรัฐ

1.3) ยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนให้ดีขึ้น



2. การพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม




โครงการจัดสร้างสวนสาธารณะ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มีนโยบายสร้างสวนสาธารณะทั้งขนาดใหญ่ และขนาดเล็ก เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิต สุขภาพจิตของประชาชน ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในชุมชนเมือง





การพัฒนาที่ราชพัสดุเพื่อสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน



ความเป็นมาและเหตุผลความจำเป็นตามที่รัฐบาลได้นำนโยบายการสร้างเศรษฐกิจจากฐานสินทรัพย์ที่มีอยู่ (Asset Based Economy) มาใช้ในการบริหารประเทศนั้น กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานหนึ่งที่มีหน้าที่ปกครอง ดูแล บำรุงรักษา และบริหารการใช้ที่ดินราชพัสดุ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีค่าอย่างหนึ่งที่สามารถนำมาใช้เป็นฐานในการพัฒนาระบบเศรษฐกิจของประเทศได้ กรมธนารักษ์จึงได้ตอบสนองนโยบายรัฐบาลด้วยการปรับระบบการจัดประโยชน์ที่ราชพัสดุแนวใหม่ และจัดทำโครงการพัฒนาจัดประโยชน์ที่ราชพัสดุเพื่อสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินขึ้น

ตาราง แสดงโครงการต่างๆ โดยการจัดหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่า และการจัดหาประโยชน์โดยการทำสัญญาต่างตอบแทนอย่างอื่นนอกจากการจัดให้เช่า

ลำดับ	เจ้าของโครงการ	รายละเอียด	งบประมาณ	ภาพโครงการ
การใช้ที่ราชพัสดุในทางราชการ				
1	กองทัพอากาศ	โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณวงดุริยางค์ทหารอากาศ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 17-0-35 ไร่ กรมธนารักษ์มอบหมายให้กองทัพอากาศเป็นผู้ดำเนินการเปิดประมูล บริษัท ธนาย จำกัด(มหาชน) เป็นผู้ประมูลได้ โดยเสนอโครงการก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้ กระทรวงการคลัง เป็นอาคารชุดพักอาศัย 9 ชั้น จำนวน 8 อาคาร อยู่ระหว่างทบทวนสัญญา	ประมาณ 569,382,180 บาท	
2	สำนักงาน เลขาธิการสภา ผู้แทนราษฎร	โครงการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุบริเวณโรงพยาบาล ถนนประดิพัทธ์ กรมธนารักษ์ อนุญาตให้สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ใช้ประโยชน์อาคารในพื้นที่บริเวณโรงพยาบาล เนื้อที่ 9-3-74 ไร่ เป็นสถานที่ทำการของหน่วยงานเป็นการชั่วคราว อยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุง		
การใช้ที่ราชพัสดุด้านเศรษฐกิจ				
3		การเช่าอาคารราชพัสดุ เช่น โรงแรม ตลาด ตึกแถว (สำหรับการพาณิชย์) โรงภาพยนตร์ ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น		
4	หน่วยงาน รัฐวิสาหกิจต่างๆ	การให้รัฐวิสาหกิจที่มีวัตถุประสงค์ในการหารายได้เช่าที่ราชพัสดุ เพื่อเป็นที่ดำเนินงานของรัฐวิสาหกิจ เมื่อรัฐวิสาหกิจมีรายได้ก็ต้องส่งรายได้เข้ารัฐตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด และค่าเช่าที่ราชพัสดุที่เรียกเก็บจากรัฐวิสาหกิจก็ส่งเป็นรายได้ของรัฐอีกทางหนึ่งด้วย เช่น การสื่อสารแห่งประเทศไทย การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย องค์การสะพานปลา เป็นต้น		

ลำดับ	เจ้าของโครงการ	รายละเอียด	งบประมาณ	ภาพโครงการ
5	องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น	การให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเช่าที่ราชพัสดุ เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ตามอำนาจหน้าที่ โดยให้แบ่งค่าเช่าที่ราชพัสดุอัตราร้อยละ 50 ของค่าเช่าที่ราชพัสดุ โดยไม่ต้องนำส่งคลังเป็นรายได้ของรัฐ ให้เป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อเป็นการส่งเสริมนโยบายของรัฐในเรื่องการกระจายรายได้สู่ท้องถิ่น		
6	หน่วยงานเอกชน	โครงการบริหารศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ การจ้างให้เอกชนเข้ามาบริหารอาคารศูนย์ประชุมสิริกิติ์ โดยกรมธนารักษ์ได้ให้บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นต์แอนด์ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด เข้ามาบริหารศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยต้องก่อสร้างโรงแรมจำนวนห้องพัก 400 ห้อง สถานที่จอดรถยนต์ 3,000 คัน และพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ 28,000 ตารางเมตร		
7	กรุงเทพมหานคร	โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต เนื้อที่ 63-2-65 ไร่ ปัจจุบันได้จัดให้กรุงเทพมหานครเช่าพื้นที่ด้านหลังบางส่วนเนื้อที่ 40 ไร่เพื่อสร้างลานจอดรถและอยู่ซ่อมรถไฟฟ้าของ BTS และเปิดประมูลหาผู้ลงทุน ด้านหน้า 23 ไร่เศษ รวมกับพื้นที่ด้านหลังผสมผสาน บริษัท บางกอกเทอร์มินอล จำกัด เป็นผู้ประมูลได้สิทธิพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นศูนย์กลางการคมนาคมและศูนย์กลางขนส่งมวลชนแห่งชาติที่ทันสมัยและสมบูรณ์แบบ เพื่อแก้ไขปัญหาจราจร	ประมาณ 18,000 ล้าน บาท	
8	หน่วยงานเอกชน	โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุรายบริษัท บริษัท โรงแรมชายทะเล จำกัด ปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ชื่อ โรงแรม Hyatt Regency Hua Hin มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 205 ห้อง	ประมาณ 1,420 ล้าน บาท	

ลำดับ	เจ้าของโครงการ	รายละเอียด	งบประมาณ	ภาพโครงการ
การใช้ที่ราชพัสดุทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม				
9	การเคหะแห่งชาติ	โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย กรมธนารักษ์ ร่วมมือกับ การเคหะแห่งชาติ โดยใช้พื้นที่ที่ราชพัสดุที่มีอยู่ทั่วประเทศ จัดให้การเคหะแห่งชาติเช่าในอัตราต่ำสุด เพื่อให้การเคหะแห่งชาตินำไปก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยต่อไป		
10	สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน	โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และคนจนในเมือง กรมธนารักษ์ร่วมมือกับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน โดยได้สนับสนุนในโครงการ "บ้านมั่นคง" จำนวน 2 แปลง ได้แก่ แปลงชุมชนเก้าเส้ง จังหวัดสงขลา และแปลงแหลมรุ่งเรือง จังหวัดระยอง ซึ่งลักษณะโครงการจะเน้นการดำเนินในพื้นที่ที่เป็นชุมชนแออัดในที่ดินของรัฐ เพื่อนำไปสู่การแก้ไขปัญหาการขาดความมั่นคงในการอยู่อาศัย		
11	กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์	โครงการอุทยาน "เบญจสิริ" บนที่ราชพัสดุบริเวณถนนสุขุมวิท เนื้อที่ประมาณ 30 ไร่ เพื่อน้อมเกล้าถวายในวโรกาสที่สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ ทรงมีพระชนพรรษา 60 พรรษา เป็นสวนสาธารณะ ในระดับชุมชน (Community Park) โดยกรมธนารักษ์ได้ส่งมอบสวนสาธารณะอุทยานเบญจสิริ ให้กรุงเทพมหานครรับไปดูแล		
12	กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์	โครงการก่อสร้างสวนสาธารณะ "เบญจกิติ" ที่ดินโรงงานยาสูบ เนื้อที่ประมาณ 400 ไร่ คณะรัฐมนตรีเห็นชอบในหลักการให้ย้ายโรงงานยาสูบทั้งหมดไปส่วนภูมิภาค และให้พัฒนาพื้นที่เดิมของโรงงานยาสูบเป็นสวนสาธารณะ ขณะที่กรมธนารักษ์ได้ว่าจ้างให้กองทัพบกเป็นผู้ดำเนินการ	180 ล้านบาท	

ลำดับ	เจ้าของโครงการ	รายละเอียด	งบประมาณ	ภาพโครงการ
13	กรุงเทพมหานคร	โครงการสนามกีฬา และสวนสาธารณะ กระทรวงกลาโหมได้ส่งมอบที่ราชพัสดุบริเวณแยกเกียกกาย ถนนทหาร เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 30 ไร่ 80 ตารางวา ให้แก่กระทรวงการคลัง ซึ่งได้ส่งมอบที่ราชพัสดุดังกล่าวให้แก่กรุงเทพมหานคร เพื่อนำไปก่อสร้างสนามกีฬาและสวนสาธารณะ ตามโครงการเฉลิมพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ในวโรกาสพระราชพิธีเฉลิมพระชนมพรรษาครบ 6 รอบ		
14	ส่วนราชการ และองค์การปกครองท้องถิ่น	โครงการก่อสร้างสวนสาธารณะชุมชน กรมธนารักษ์ได้สนับสนุนให้ส่วนราชการ และองค์การปกครองท้องถิ่นเพื่อใช้ที่ราชพัสดุก่อสร้างสวนสาธารณะชุมชนทั่วประเทศ สำหรับเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของประชาชน รวมทั้งกิจการสาธารณะประโยชน์อื่น ๆ เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชนในด้านสุขภาพอนามัย โดยการเล่นกีฬา ออกกำลังกาย อีกทั้งยังช่วยเพิ่มพื้นที่สีเขียวในเขตชุมชนต่าง ๆ และช่วยฟื้นฟูสภาพแวดล้อม		
การพัฒนาที่ราชพัสดุเพื่อสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน				
15		โครงการก่อสร้างศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ที่ดินราชพัสดุ บริเวณที่การสื่อสารแห่งประเทศไทย และกรมทางหลวงใช้ประโยชน์ ถนนแจ้งวัฒนะ จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่ประมาณ 450 ไร่ กรมธนารักษ์ได้ขอคืนที่ราชพัสดุจากหน่วยงานดังกล่าวมาจัดทำเป็น โครงการศูนย์ราชการลักษณะโครงการเป็นอาคารสูงรวม 44 อาคาร เพื่อให้ส่วนราชการที่มีความจำเป็นใช้ประโยชน์ ซึ่ง ได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี		

2. บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) จัดตั้งขึ้นตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 เป็นรัฐวิสาหกิจในสังกัดของกระทรวงการคลัง ภายใต้การกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐตามนโยบายของรัฐบาล โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทมีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ณ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2547 มีทุนจดทะเบียน 258.338 ล้านบาท

วัตถุประสงค์

เพื่อบริหารสินทรัพย์ของรัฐบาลตามที่ได้รับมอบหมาย ให้เกิดมูลค่าเพิ่มแก่ภาครัฐ ทั้งในรูปแบบของประสิทธิภาพในการจัดการ ผลตอบแทนทางการเงิน และผลตอบแทนทางเศรษฐกิจและสังคม และมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัทเอกชน

วิสัยทัศน์

- 1) องค์กรคุณภาพในการจัดตั้งและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้กับรัฐบาลเพื่อประโยชน์ของประเทศและประชาชน
- 2) บริหารและรับผิดชอบอย่างมืออาชีพ ภารกิจ
- 3) พัฒนาโครงการที่ได้รับมอบหมาย
 - (1) จัดทำแผนโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุ และอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับมอบหมายจากรัฐบาล
 - (2) ดำเนินการตามแผนพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะการให้สิทธิ การเช่า บริหารการก่อสร้าง การระดมทุน และประสานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
 - (3) บริหารโครงการที่ลงทุนแล้วให้บรรลุผลตามที่ได้วางไว้
- 4) เสนอแนะพื้นที่ราชพัสดุและโครงการที่ควรนำมาใช้ประโยชน์
- 5) สนับสนุนงานของกรมธนารักษ์และกระทรวงการคลัง เช่น การทำแผนที่การประเมินราคาที่ดินการประเมินค่าเช่าตามที่จะได้รับมอบหมาย

3. โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

กรมธนารักษ์ได้รับคำขอใช้ที่ราชพัสดุจากหน่วยงานราชการส่วนกลางในกรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก ซึ่งกรมธนารักษ์ไม่สามารถจัดสรรที่ราชพัสดุให้แก่หน่วยงานเหล่านั้นได้อย่างเพียงพอ และได้พยายามแก้ไขปัญหาดังกล่าว จึงได้ริเริ่ม โครงการศูนย์ราชการฯ ขึ้น โดยการขอคืนที่ราชพัสดุจาก 2 หน่วยงาน ได้แก่ การสื่อสารแห่งประเทศไทย และกรมทางหลวง รวมเนื้อที่ประมาณ 450 ไร่ เพื่อนำมาวางผังจัดให้หน่วยงาน ที่ขอใช้พื้นที่จากกรมธนารักษ์ ประกอบด้วยหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่มีอยู่เดิมและ หน่วยงานใหม่ตามรัฐธรรมนูญ รวมถึงหน่วยงานที่เกิดจากการปฏิรูประบบราชการตามพระราชบัญญัติปรับปรุงโครงสร้างกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. 2545 ที่ยังไม่มีสถานที่ทำการ หรือมีไม่เพียงพอ จำนวน 28 หน่วยงาน

เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2545 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบในหลักการเกี่ยวกับโครงการศูนย์ราชการฯ โดยให้กรมธนารักษ์เป็นศูนย์กลางรวบรวมและเสนอขออนุมัติงบประมาณค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทั้งหมดของทุกส่วนราชการ โดยคำนึงถึงความจำเป็น เหมาะสม ยึดหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยใช้งบประมาณค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด และควรให้ความสำคัญกับการออกแบบอาคารที่สามารถประหยัดพลังงานเพื่อให้เป็นแบบอย่างที่ดีต่อไป คณะกรรมการอำนวยการจัดระบบศูนย์ราชการ (กศร.) ได้ให้กรมธนารักษ์ดำเนินการตามนโยบายเกี่ยวกับการก่อสร้างศูนย์ราชการฯ รวม 2 ประการ คือ (1) เป็นอาคารประหยัดพลังงาน เพื่อให้ศูนย์ราชการฯ แห่งนี้ เป็นศูนย์ราชการที่ทันสมัยและประหยัดพลังงานแห่งแรกของ ประเทศไทย (2) ไม่ใช้งบประมาณในการก่อสร้างและไม่ก่อหนี้สาธารณะ จึงเกิดแนวทาง การดำเนินงานโดยใช้วิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 ในการดำเนินงานได้จัดตั้ง บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) รับสิทธิการเช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์ ทำการลงทุนและบริหารงานก่อสร้าง บริหารจัดการโครงการศูนย์ราชการฯ ตลอดจนดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการศูนย์ราชการฯ โดย ธพส. จะนำสิทธิเรียกร้อง ในค่าเช่าพื้นที่อาคารศูนย์ราชการฯ ไปขายให้กับนิติบุคคลเฉพาะกิจที่จัดตั้งขึ้น และนิติบุคคล เฉพาะกิจจะดำเนินการออกตราสารหนี้หรือหน่วยลงทุนขายให้กับกองทุน นักลงทุน สถาบันการเงิน หรือธนาคารของรัฐ เป็นต้น แล้วนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปใช้จ่ายในโครงการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข

ประวัติกองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

ที่ตั้งหน่วย

กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ตั้งอยู่ที่ 206 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

ประวัติความเป็นมา

แต่เดิมหน่วยกำลังรบของกองทัพบกที่เป็นเหล่าทหารม้ามีอยู่เพียงหน่วยเดียว คือ กองพลทหารม้า ซึ่งในขณะนั้นกรมทหารม้าของกองพลทหารม้ามีรูปแบบการจัดที่แตกต่างกัน กล่าวคือ กรมทหารม้าที่ 1 รักษาพระองค์ ๗ มีลักษณะเป็นกรมทหารม้า(ยานยนต์) ส่วนกรมทหารม้าที่ 2 และ กรมทหารม้าที่ 3 มีลักษณะคล้ายกับกรมผสมของทหารราบ อันเป็นรูปแบบการจัด ที่ขาดคุณสมบัติของกรมทหารม้า

เพื่อเป็นการพัฒนาหน่วยทหารม้าและเสริมสร้างกองทัพให้มีความเข้มแข็ง สอดคล้องกับแผนป้องกันประเทศ กองทัพบกจึงได้เสนอแนวความคิดต่อกองบัญชาการทหารสูงสุด ในการ ปรับปรุงโครงสร้างการจัดหน่วยกำลังรบในเขตพื้นที่กองทัพภาคที่ 3 โดยให้กองพลทหารม้าเป็นหน่วยในอัตรากองทัพภาคที่ 3 และจัดตั้งกองพลทหารม้าขึ้นใหม่อีก 1 กองพล เป็นหน่วยขึ้นตรงต่อกองทัพบก มีรูปแบบการจัดตามคุณลักษณะของหน่วยทหารม้า อันได้แก่ ความคล่องแคล่ว รวดเร็วในการเคลื่อนที่มีอำนาจการยิงรุนแรง มีอำนาจการทำลายและซุ่มซบวิชู่ข้าศึก ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2518 ผู้บัญชาการทหารสูงสุดได้กรุณาอนุมัติในหลักการดังกล่าว อันเป็นแนวทางให้กองทัพบกได้นำมาพิจารณาดำเนินการจัดตั้งกองพลทหารม้าขึ้นใหม่อีก 1 กองพล โดยยึดหลักความประหยัด และสามารถปฏิบัติการได้ตามที่ต้องการได้ กับให้มีลักษณะเป็นกองพลยานเกราะตามแนวความคิดที่กำหนดไว้ แต่ไม่สามารถจัดตั้งหน่วยระดับกองพลได้ในขณะนั้น เนื่องจากข้อจำกัดด้านงบประมาณ และสถานการณ์ได้เปลี่ยนแปลงไป จึงได้พิจารณาจัดตั้งหน่วยขึ้นเพียง 1 กรมทหารม้า ในรูปแบบของ กรมทหารม้า (รถถัง) เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2522 ได้แก่ กรมทหารม้าที่ 4 โดยขึ้นตรงต่อกองทัพบก

มีหน่วยในอัตรามาเมื่อเริ่มจัดตั้งประกอบด้วย

- กองบังคับการและกองร้อยกองบังคับการ
- กองพันทหารม้าที่ 4 รักษาพระองค์ ๗ ซึ่งเป็นหน่วยขึ้นตรงต่อ กองพลที่ 1 รักษาพระองค์อยู่เดิม ให้ปรับมาขึ้นการบังคับบัญชากับ กรมทหารม้าที่ 4
- กองพันทหารม้าที่ 5 โดยใช้ กองร้อยรถถังที่ 5 เดิม เป็นฐานในการจัดตั้งกับ จัดตั้งกองร้อยรถถังขึ้นใหม่อีก 1 กองร้อย เป็นหน่วยในอัตรามาของ กรมทหารม้าที่ 4

ต่อมาเมื่อสถานการณ์ทางด้านงบประมาณ และสถานการณ์เกื้อกูล กองทัพบกจึงได้จัดตั้งกองพลทหารม้ายานเกราะขึ้น เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2522 อันได้แก่ กองพลทหารม้าที่ 2 ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามแนวความคิดของกองทัพบกที่วางไว้ และเป็นไปตามอนุมัติหลักการของ ผู้บัญชาการทหารสูงสุด ดังได้กล่าวมาแล้วข้างต้น กับได้ออกคำสั่งเปลี่ยนแปลงนามหน่วยกองพลทหารม้า เป็นกองพลทหารม้าที่ 1 เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำหนดนามหน่วยที่จัดตั้งขึ้นก่อนหลังตามลำดับ

สำหรับหน่วยในอัตราของกองพลทหารม้าที่ 2 เมื่อเริ่มจัดตั้ง ประกอบด้วย

- กองบัญชาการ และกองร้อยกองบัญชาการ
- กรมทหารม้าที่ 1 รักษาพระองค์ ฯ ซึ่งเดิมเป็นหน่วยขึ้นตรงต่อกองพลทหารม้า ปรับมาขึ้นการบังคับบัญชาที่กองพลทหารม้าที่ 2 และปรับรูปแบบการจัดให้มีลักษณะเป็น กรมทหารม้า (ลาดตระเวน) ในเวลาต่อมา

- กรมทหารม้าที่ 4 ที่จัดตั้งไว้แล้ว ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2523 ได้รับพระบรมราชโองการโปรดเกล้าโปรดกระหม่อม สถาปนาให้เป็น หน่วยรักษาพระองค์ ในสมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี ฯ จึงมีนามหน่วยใหม่ว่า **กรมทหารม้าที่ 4 รักษาพระองค์ ฯ**

ต่อมาเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2524 กองทัพบกได้จัดตั้งหน่วยขึ้นอีก 1 กรมทหารม้า ให้เป็นหน่วยในอัตราของ กองพลทหารม้าที่ 2 คือ กรมทหารม้าที่ 5 ในรูปแบบของ กรมทหารม้า (บรรพบุรุษยานเกราะ) อันทำให้กองพลทหารม้าที่ 2 มีหน่วยกำลังรบในอัตรา ครบ 3 กรมทหารม้า ตามหลักการจัดหน่วยกำลังรบของกองทัพบก โดยแยกเป็น 1 กรมทหารม้า (ลาดตระเวน), 1 กรมทหารม้า (รถถัง) และ 1 กรมทหารม้า (บรรพบุรุษยานเกราะ)

สำหรับหน่วยในอัตราของกรมทหารม้าที่ 5 เมื่อเริ่มจัดตั้งประกอบด้วย

- กองบังคับการ และกองร้อยกองบังคับการ
- กองพันทหารม้าที่ 23
- กองพันทหารม้าที่ 24

ตามที่กล่าวมาแล้วนั้น คือ ความเป็นมาโดยย่อของการจัดตั้งกองพลทหารม้าที่ 2 โดยมุ่งเน้นเฉพาะหน่วยบังคับบัญชา และหน่วยกำลังรบระดับกรมในขั้นต้นเมื่อเริ่มจัดตั้ง ซึ่งในห้วงที่ได้จัดตั้งหน่วยต่าง ๆ ดังกล่าวมาแล้ว กองทัพบกได้จัดตั้งหน่วยตามโครงสร้างการประกอบกำลังของหน่วยในกองพลทหารม้าที่ 2 อีกหลายหน่วย รวมทั้งได้มีการแปรสภาพและขยายหน่วย พร้อมกับปรับการบังคับบัญชาใหม่ เพื่อให้มีความเหมาะสมเป็นไปตามนโยบายของกองทัพบก

ต่อมา กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตสถาปนาหน่วยทหารเป็นหน่วยทหารรักษาพระองค์ ในพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม พุทธศักราช 2544

ปัจจุบัน กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ได้รับการพัฒนา และปรับปรุงโครงสร้าง การจัดให้มีความสมบูรณ์ และทันสมัยมาโดยลำดับ ด้วยการปรับการบังคับบัญชาหน่วยทหารม้า ที่มีอยู่เดิม และจัดตั้งขึ้นใหม่ ให้มีรูปแบบการจัดตามโครงการการจัดกองพลทหารม้ามาตรฐาน ดังนี้

ในส่วนฐานของกองพล ประกอบด้วยหน่วยต่าง ๆ ดังนี้

- กองบัญชาการ และกองร้อยกองบัญชาการ
- กองพันทหารม้า (ลาดตระเวน)
- กรมทหารปืนใหญ่
- กองพันทหารช่าง
- กองพันทหารสื่อสาร

- กองร้อยบิน
- กองร้อยทหารสารวัตร
- กรมสนับสนุน

สำหรับหน่วยกำลังรบในระดับกรม มีรูปแบบการจัดเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

- กองบังคับการ และกองร้อยกองบังคับการ
- กองร้อยเครื่องยิงลูกระเบิด
- 3 กองพันดำเนินกลยุทธ์ ประกอบด้วย 1 กองพันรถถัง และ 2 กองพันทหารม้า (บรรพบุรุษยานเกราะ)

การจัด

เมื่อเริ่มจัดตั้ง กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีการจัดและการประกอบกำลังตามโครงสร้าง กองพลทหารม้ามาตรฐาน ตาม อยจ.หมายเลข 7 - 1 (15 ม.ค.18) ปัจจุบัน กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ได้ใช้ อยจ. หมายเลข 7 - 2 (5 ม.ค.33) กองบัญชาการ และกองร้อยกองบัญชาการกองพล ตามคำสั่ง ทบ. (เฉพาะ) ลับ ที่ 57/37 ลง 12 พ.ค.37

ในส่วนของกองพล ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ ณ ท้องที่สนามเป้า เขตพญาไท และ ท้องที่ เกียกกาย เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร เว้น กองพันทหารม้า(ลาดตระเวน) และ กองร้อยบิน ตั้งอยู่ ณ ท้องที่ อำเภอเมือง จังหวัดสระบุรี ประกอบด้วย

- กองบัญชาการ และกองร้อยกองบัญชาการ
- กองพันทหารม้าที่ 27 รักษาพระองค์
- กองพันทหารสื่อสารที่ 12 รักษาพระองค์
- กองร้อยทหารสารวัตร กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- กองทหารพลากิจการ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์
- กองพันซ่อมบำรุง กรมสนับสนุน กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์

นอกจากนี้ ยังมีหน่วยที่กองทัพภาคการบังคับบัญชาไว้อีก 2 หน่วย ได้แก่ กองพันทหารม้าที่ 29 รักษาพระองค์ ซึ่งเป็นหน่วยทหารม้า(ขี่ม้า) ของกองทัพภาค มีภารกิจในการหน้า ตามเสด็จ และการถวายการอารักขาแด่องค์พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ฯ สมเด็จพระนางเจ้า ฯ พระบรมราชินีนาถ ฯ พระบรมวงศานุวงศ์ และพระราชอาคันตุกะ ที่เสด็จ ฯ มาเยือนประเทศไทย กับทำการรบอย่างทหารม้าได้เมื่อจำเป็น

กองร้อยทหารม้าอากาศที่ 1 ซึ่งแปรสภาพมาจากกองร้อยบิน กองพลทหารม้าที่ 2 ตั้งอยู่ ณ ท้องที่ อำเภอเมือง จังหวัดสระบุรี มีภารกิจทำการลาดตระเวน, ระวังป้องกัน, สนับสนุนการปฏิบัติทางยุทธวิธีของหน่วยดำเนินกลยุทธ์ ในการทำลายกำลัง และระบบอาวุธข้าศึก

สำหรับหน่วยในส่วนของกองพล ที่ยังไม่ได้จัดตั้งตามโครงสร้างการจัด กองพลทหารม้ามาตรฐาน คือ

- กรมทหารปืนใหญ่
- กองพันทหารช่าง
- กรมสนับสนุน

แต่หาก กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ต้องจัดกำลังเข้าปฏิบัติการรบแล้ว กองทัพบกได้กำหนดแผนที่จะจัดกำลังให้การสนับสนุน ได้แก่

กรมทหารปืนใหญ่อู่ตะเภา จาก กองพลทหารปืนใหญ่ ซึ่งแต่เดิมแนวความคิดในการจัดตั้งกรมทหารปืนใหญ่อู่ตะเภา นั้น เป็นหน่วยในอัตราของ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ แต่ปัจจุบันเป็นหน่วยในกองพลทหารปืนใหญ่ กองพันทหารช่าง จากกรมการทหารช่าง หรือกองพลทหารช่าง

ในส่วนของกรมสนับสนุน ซึ่งให้การสนับสนุนด้านการช่วยรบ มีพันธกิจในการ ส่งกำลัง การซ่อมบำรุง และการบริการด้านการแพทย์นั้น กองทัพบกได้จัดตั้งหน่วยในอัตรา กรมสนับสนุนไว้แล้ว 1 หน่วย ได้แก่ กองพันซ่อมบำรุง กรมสนับสนุน กองพลทหารม้าที่ 1 รักษาพระองค์

ในส่วนกำลังรบ ประกอบด้วย 3 กรมทหารม้า แต่ละกรมทหารม้า ประกอบด้วย กองบังคับการ และกองร้อยกองบังคับการ กองร้อยเครื่องยิงหนัก 1 กองพันรถถัง และ 2 กองพันทหารม้าบรรทุยกายานเกราะ

กรมทหารม้าที่ 1 รักษาพระองค์ ฯ ตั้งอยู่ที่ เกียกกาย เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร

หน่วยดำเนินการกลยุทธ์หลักประกอบด้วย

- กองพันทหารม้าที่ 1 รักษาพระองค์ ฯ ตั้งอยู่ที่ สนามเป้า เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (กองพันทหารม้าบรรทุยกายานเกราะ)
- กองพันทหารม้าที่ 1 รักษาพระองค์ ฯ ตั้งอยู่ที่ เกียกกาย เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร (กองพันทหารม้าบรรทุยกายานเกราะ)
- กองพันทหารม้าที่ 17 รักษาพระองค์ ฯ ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมือง จังหวัดสระบุรี (กองพันรถถัง)

กรมทหารม้าที่ 4 รักษาพระองค์ ฯ และหน่วยขึ้นตรง ตั้งอยู่ ณ ท้องที่ อำเภอเมือง จังหวัดสระบุรี

หน่วยดำเนินการกลยุทธ์หลักประกอบด้วย

- กองพันทหารม้าที่ 5 รักษาพระองค์ ฯ (กองพันรถถัง)
- กองพันทหารม้าที่ 11 รักษาพระองค์ ฯ (กองพันทหารม้ายานเกราะ)
- กองพันทหารม้าที่ 25 รักษาพระองค์ (กองพันทหารม้ายานเกราะ)

กรมทหารม้าที่ 5 รักษาพระองค์ และหน่วยขึ้นตรง ตั้งอยู่ ณ ท้องที่ อำเภอเมือง จังหวัดสระบุรี

หน่วยดำเนินการกลยุทธ์หลักประกอบด้วย

- กองพันทหารม้าที่ 20 รักษาพระองค์ ฯ
- กองพันทหารม้าที่ 23 รักษาพระองค์
- กองพันทหารม้าที่ 24 รักษาพระองค์

ภารกิจ

ภารกิจปัจจุบัน

กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ มีภารกิจที่ได้รับมอบจากหน่วยเหนือ ซึ่งแยกออก ได้เป็น 2 บทบาทด้วยกัน ได้แก่

- การป้องกันประเทศจากการรุกรานของฝ่ายตรงข้ามจากนอกประเทศ โดยจัดเตรียมกำลังเพื่อปฏิบัติการกิจตามแผนป้องกันประเทศของกองทัพบก ในฐานะกองหนุน อันเป็นกำลังของ กองทัพบกที่จะใช้ในการตีโต้ตอบเป็นหลัก เฟงเล็งบริเวณชายแดนไทย/กัมพูชาด้านตะวันออก และด้านตะวันออกเฉียงเหนือ

- การปฏิบัติการจิตวิทยาและช่วยเหลือประชาชน เสริมสร้างความสัมพันธ์และความเข้าใจอันดี ระหว่างทหารกับประชาชน

ภารกิจตาม อจย.

บังคับบัญชาควบคุมทางยุทธการ และ กำกับดูแล การปฏิบัติการหน่วยในอัตรา และหน่วยที่ได้รับ การบรรจุมอบ หรือที่มาขึ้นสมทบ

การแบ่งมอบ

เป็นหน่วยในอัตราของกองทัพบก

การปฏิบัติงานที่สำคัญ

- กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ได้จัดกำลังเข้าร่วมปฏิบัติการกิจในการป้องกันประเทศ โดยจัดกำลังหน่วยเฉพาะกิจทหารม้า และกองพันทหารม้า ขึ้นสมทบกองทัพภาคที่ 1 ปฏิบัติตามแนวชายแดนไทย / กัมพูชา บริเวณพื้นที่ อำเภอสระแก้ว, อำเภออรัญประเทศ และอำเภอตาพระยา จังหวัดปราจีนบุรี ตลอดห้วงปี 2523 ถึง 2530 เมื่อสถานการณ์ได้คลี่คลายลง กองทัพบกจึงมอบภารกิจให้ กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ กลับเข้าที่ตั้ง เป็นกองหนุนของกองทัพบก เตรียมพร้อมปฏิบัติการกิจตามแผนป้องกันประเทศตามที่ได้กำหนดแนวความคิดไว้

- ในปีงบประมาณ 2543 ได้รับอนุมัติให้ทำการฝึกผสมเหล่าทหารม้า, ทหารปืนใหญ่ และทหารช่างในพื้นที่ชายแดนด้านตะวันตก ตามแผนป้องกันประเทศ เพื่อเตรียมความพร้อมตั้งแต่ยามปกติและได้รับการตรวจสภาพความพร้อมรบ กรมทหารม้าพร้อมรบจากผู้บัญชาการทหารบก

- ในปีงบประมาณ 2544 ได้รับคำสั่งให้จัดกำลังขึ้นสมทบ กองกำลังป้องกันชายแดน ด้านศูนย์ปฏิบัติการกองทัพภาคที่ 3 โดยจัด 1 กองร้อยทหารม้าลาดตระเวน อยู่ในอัตราเฉพาะกิจของกองกำลังผาเมือง และ 1 กองร้อยทหารม้าลาดตระเวนหย่อนกำลัง อยู่ในอัตราเฉพาะกิจของกองกำลังนเรศวร

- ในปีงบประมาณ 2545 ได้รับคำสั่งให้จัดกำลังขึ้นสมทบ กองกำลังป้องกันชายแดน ด้านศูนย์ปฏิบัติการกองทัพภาคที่ 3 โดยจัดกองบังคับการหน่วยเฉพาะกิจ กรมทหารม้าที่ 4 กับ 1 กองพันทหารม้า อยู่ในอัตราเฉพาะกิจของกองกำลังผาเมือง และ 1 กองพันทหารม้าสมทบหน่วยเฉพาะกิจทหารราบ ด้านกองกำลังนเรศวร

- ในปีงบประมาณ 2546 ได้รับคำสั่งให้จัดกำลังขึ้นสมทบ กองกำลังป้องกันชายแดน ด้านศูนย์ปฏิบัติการกองทัพภาคที่ 3 โดยจัดกองบังคับการหน่วยเฉพาะกิจ กรมทหารม้าที่ 5 กับ 1 กองพันทหารม้า อยู่ในอัตราเฉพาะกิจของกองกำลังผาเมือง และ 1 กองพันทหารม้าสมทบหน่วยเฉพาะกิจทหารราบ ด้านกองกำลังนเรศวร

- จัดกำลังพลรักษาการณ์พระบรมมหาราชวัง

- จัดกำลังกองพันทหารม้ารักษาพระองค์ เข้าร่วมพิธีถวายคำสัตย์ปฏิญาณตน และสวนสนาม

เกียรติประวัติของหน่วย

- จัดกำลัง 1 กรมผสม ประกอบด้วย 2 กองพันรถถัง และ 1 กองพันทหารม้าลาดตระเวน
- เข้าร่วมสวนสนามแสดงแสนยานุภาพของกองทัพไทย ถวายแด่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว
- ในงานฉลองสิริราชสมบัติครบ 50 ปี เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน พุทธศักราช 2539
- จัดทหารยืนยามพระบรมศพ ในการพระราชพิธีบำเพ็ญพระราชกุศล พระบรมศพสมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี จำนวน 100 วัน
- จัดกระบวนทหารตาม กระบวนพระราชอิสริยยศ จำนวน 1 กองพัน เชิญพระบรมศพออก ณ พระเมรุมาศ ท้องสนามหลวง
- จัดกระบวนทหารม้าอิสริยยศ ในกระบวนเชิญ พระราชสรีรางคารจากวัดพระศรีรัตนศาสดาราม ไปยังวัดราชบพิธสถิตมหาสีมาราม
- การถวายงานการทวงพระแสงปืนแด่สมเด็จพระเจ้าลูกเธอ เจ้าฟ้าหญิงจุฬาภรณวลัยลักษณ์ และพระบรมวงศานุวงศ์
- การถวายงานเกี่ยวกับการทวงม้าแด่ พระบรมวงศานุวงศ์ ตั้งแต่ รัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว จนถึงรัชกาลปัจจุบัน
- การจัดตั้งหน่วยม้าทรงประจำพระองค์ เพื่อรับผิดชอบถวายการฝึกการทวงม้า และดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการม้าทั้งปวง ตามพระประสงค์ของ พลเอก สมเด็จพระบรมโอรสาธิราชสยามกุฎราชกุมาร โดยได้ทรงมีพระราชวินิจฉัยสั่งการจัดหน่วยม้าทรงประจำพระองค์ ฯ ด้วยพระองค์เอง และได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม พุทธศักราช 2543
- ได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาต สถาปนาหน่วยทหารเป็นหน่วยทหารรักษา-
- พระองค์ ในพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม พุทธศักราช 2544

วันสถาปนาหน่วย

วันสถาปนาหน่วยหรือวันกำเนิดหน่วย กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ คงใช้หลักนิยมของหน่วยทหาร คือ ใช้ตามคำสั่งจัดตั้งหน่วย โดย กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ ได้จัดตั้งขึ้นตามคำสั่งกองทัพบก (เฉพาะ) ฉบับที่ 134/2522 เรื่อง จัดตั้งกองพลทหารม้าที่ 2 ลง 11 ตุลาคม 2522 ดังนั้น กองพลทหารม้าที่ 2 รักษาพระองค์ จึงถือเอา วันที่ 11 ตุลาคม ของทุกปี เป็นวันสถาปนาหน่วย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ ร้อยเอกกอบบุญ จุลละจาริตต์

เกิด 4 กันยายน 2518 กรุงเทพมหานคร

การศึกษา

- ระดับอุดมศึกษา สถาบันศึกษาระดับบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต จบปีการศึกษา 2542
- เข้ารับราชการ ณ กรมยุทธโยธาทหารบก ตำแหน่ง สถาปนิก กองแบบแผน ปี 2545
- ลาศึกษาต่อ หลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2548

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย