

รายงานการศึกษาส่วนบุคคล
(Individual Study)

เรื่อง การปรับปรุงภูมิทัศน์พื้นที่รกร้างใต้ทางด่วน
ในพื้นที่เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นายธนพล ภูมิสามพราน
ตำแหน่ง สถาปนิกชำนาญการ
ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตบางรัก

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรม
หลักสูตรนักบริหารมหานครระดับต้น รุ่นที่ ๑๙
สถาบันพัฒนาข้าราชการกรุงเทพมหานคร
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๗

๑. ชื่อเรื่อง การปรับปรุงภูมิทัศน์พื้นที่รกร้างใต้ทางด่วนในพื้นที่เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

๒. หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันปัญหาที่รกร้างในเขตกรุงเทพมหานครยังคงเป็นประเด็นปัญหาที่จำเป็นต้องได้รับการแก้ไข จากข้อมูลการสำรวจของกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. ๒๕๕๐ พบว่า จากพื้นที่ทั้ง ๕๐ เขตของกรุงเทพมหานคร มีอาคารและสิ่งก่อสร้างรกร้างที่เจ้าของไม่ได้ดูแลรักษาทั้งหมดถึง ๗,๒๒๖ แปลง คิดเป็นเนื้อที่ถึง ๔,๓๗๔ ไร่ โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตพื้นที่รอบนอก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่ดินของเอกชน แต่ยังมีพื้นที่ในเขตชั้นในในพื้นที่เขตบางรักยังมีที่สาธารณะที่มีจุดอับ รกร้างหลงเหลือในเขตเมืองซึ่งมีความเจริญ บริเวณใต้ทางด่วนของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ปัญหาที่รกร้าง นอกจากจะเป็นปัญหาในเชิงทัศนียภาพเป็นแหล่งเสื่อมโทรมแล้ว ยังเป็นสาเหตุสำคัญของปัญหาอาชญากรรม ปัญหาความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน และปัญหาสาธารณสุขหลายประการ เช่น การถูกล้วงละเมิดทางเพศ การถูกชิงทรัพย์ การถูกใช้เป็นแหล่งมั่วสุมต่าง ๆ ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมและเป็นสาเหตุหนึ่งของการเกิดอัคคีภัย ที่ส่งผลกระทบต่อสวัสดิภาพของคนในกรุงเทพฯ รวมทั้งยังเป็นการปล่อยพื้นที่ว่างให้สูญเปล่า แทนที่จะนำทรัพยากรซึ่งมีอย่างจำกัดมาพัฒนาใช้ให้เกิดประโยชน์

เมื่อพิจารณาทางกายภาพเขตบางรักที่อยู่ในพื้นที่ในของกรุงเทพมหานครที่มีพื้นที่น้อยแต่ประชากรหนาแน่นประกอบกับ แหล่งธุรกิจการค้าย่านธุรกิจที่สำคัญของประเทศ มีประชาชนเข้ามาใช้พื้นที่ภาคกลางวันมาก จากการที่พื้นที่เขตบางรักมีการขยายตัวทั้งทางด้านกายภาพและเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วประกอบกับขาดการวางแผนที่พัฒนาที่ตีมาตั้งแต่ต้น จึงก่อให้เกิดปัญหาในพื้นที่ อาทิเช่น ปัญหาความหนาแน่นและความแออัดของประชากร ปัญหาคนเร่ร่อนลูก้าแหล่งเสื่อมโทรมในพื้นที่ ปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหามลพิษจากสิ่งแวดล้อม ด้านอากาศ ฝุ่นละออง มลพิษทางเสียง ขาดแคลนพื้นที่สีเขียว ขาดแคลนที่ว่างสาธารณะและสวนสาธารณะ เนื่องจากเป็นพื้นที่ธุรกิจที่ดินจึงถูกใช้ไปเพื่อการค้าและการสัญจรเกือบทั้งหมด ทำให้ในเขตบางรักไม่มีที่ว่างและสวนสาธารณะและพื้นที่กิจกรรมระดับเขต ซึ่งมีความจำเป็นอย่างมากต่อกรุงเทพมหานคร สิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในเมืองอย่างมาก ประกอบกับพื้นที่เขตบางรักมีศักยภาพและราคาในที่ดินสูงไม่สามารถคืนที่ดินเพื่อการพัฒนาเป็นสาธารณประโยชน์ได้มาก ประกอบกับมีพื้นที่สาธารณะบางส่วนในบริเวณใต้ทางด่วนถนนมหานครและพื้นที่ส่วนต่อเนื่องเป็นที่รกร้างขาดการพัฒนา ก่อให้เกิดแหล่งเสื่อมโทรมในพื้นที่กลางเมือง ปัญหาการจัดเก็บขยะในพื้นที่

ผู้เข้ารับการอบรมปัจจุบันดำรงตำแหน่งสถาปนิกชำนาญการ สำนักงานเขตบางรัก ได้นำเสนอแนวทางปรับปรุงพื้นที่รกร้างใต้ทางด่วนบริเวณถนนมหานครให้เหมาะสม และเกิดประโยชน์สูงสุด ปรับปรุงสภาพทัศนียภาพที่เสื่อมโทรมในเมืองบริเวณใต้ทางด่วนและพื้นที่ต่อเนื่อง ให้มีสภาพภูมิทัศน์ที่ดีแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อม เพิ่มพื้นที่ออกกำลังกายให้กับเยาวชนและประชาชนทั่วไปส่งเสริมการออกกำลังกายและการเล่นกีฬาขั้นพื้นฐาน จัดพื้นที่กิจกรรมสันทนาการให้กับพื้นที่ เป็นพื้นที่สวนสาธารณะลานออกกำลังกาย สนามเด็กเล่น จัดสภาพแวดล้อมเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับพื้นที่ เป็นพื้นที่สาธารณะ

เกิดความร่มรื่น เพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกต่อประชาชนและผู้ใช้กิจกรรมในพื้นที่ จัดสาธารณูปโภค และไฟฟ้าแสงสว่างให้เกิดความปลอดภัยในพื้นที่เป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของชาวกรุงเทพมหานคร

๓. วัตถุประสงค์

๓.๑ เพื่อปรับสภาพทัศนพื้นที่เสื่อมโทรมในเมืองบริเวณใต้ทางด่วนถนนมหานครและพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งเป็นพื้นที่รกร้างให้มีสภาพภูมิทัศน์ที่ดีแก้ปัญหาการจัดเก็บขยะในพื้นที่ ปัญหาคนเร่ร่อนเข้ามาพักอาศัยในพื้นที่

๓.๒ เพื่อเพิ่มพื้นที่ออกกำลังกายให้กับประชาชนทั่วไปส่งเสริมการออกกำลังกายและการเล่นกีฬาขั้นพื้นฐาน

๓.๓ เพื่อจัดสภาพแวดล้อมเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับพื้นที่ เป็นพื้นที่สาธารณะเกิดความร่มรื่นลดภาวะโลกร้อน จัดพื้นที่กิจกรรมสันทนาการ เป็นพื้นที่สวนสาธารณะระดับเขต

๓.๔ เพื่อเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกต่อประชาชนและผู้ใช้กิจกรรมในพื้นที่ เพิ่มสาธารณูปโภค และไฟฟ้าแสงสว่างให้เกิดความปลอดภัยในพื้นที่ปัญหาความไม่ปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน ปัญหาสาธารณภัย และการถูกใช้เป็นแหล่งมั่วสุม

๔. เป้าหมาย

จัดทำแบบก่อสร้างลานกีฬา พื้นที่สันทนาการ และสวนสาธารณะ พร้อมประมาณราคาค่าก่อสร้าง และรายการประกอบแบบก่อสร้าง ที่ได้พิจารณารูปแบบให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ ตามนโยบายของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครและความต้องการของประชาชน นำเสนอขออนุมัติจัดสรรงบประมาณหมวดรายจ่ายค่าครุภัณฑ์ที่ดินและสิ่งก่อสร้าง(ค่าที่ดิน) เพื่อก่อสร้างบนพื้นที่ใต้ทางด่วน เนื้อที่ประมาณ ๒,๔๕๐ ตารางวา พร้อมติดตั้งสาธารณูปโภคและไฟฟ้าแสงสว่างให้เกิดความปลอดภัยในพื้นที่ ระบบระบายน้ำสาธารณะให้เพียงพอ และอุปกรณ์ต่างๆ เช่น อุปกรณ์กีฬา เครื่องออกกำลังกาย อุปกรณ์เสริมสุขภาพผู้สูงอายุ อุปกรณ์สนามเด็กเล่น

๕. ปัจจัยความสำเร็จ

จากการดำเนินการโครงการดังกล่าวผู้อบรมได้ตระหนักถึงสภาพปัญหาต่างๆ รวมถึงความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวเพื่อศึกษาปัจจัยความสำเร็จจึงนำหลักการวิเคราะห์สวอต (SWOT ANALYSIS) คือการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมและศักยภาพซึ่งเป็นเครื่องมือในการประเมินสถานการณ์สำหรับองค์กรหรือโครงการซึ่งช่วยในการกำหนดจุดแข็งและจุดอ่อนจากสภาพแวดล้อมภายใน โอกาสและอุปสรรคจากสภาพแวดล้อมภายนอกตลอดจนผลกระทบที่มีศักยภาพจากปัจจัยเหล่านี้ต่อการทำงานขององค์กรหรือโครงการมาวิเคราะห์ดังนี้

๕.๑ จุดแข็งขององค์กร (S : strength)

๕.๑.๑ ทักษะความรู้ความสามารถ(Skill) ของผู้ปฏิบัติงานซึ่งต้องใช้องค์ความรู้ต่างๆในการดำเนินการ ความรู้ทางวิชาการและความชำนาญในด้านการศึกษาศาสนาแพดล้อม สภาพพื้นที่เพื่อจัดวางผังให้เข้ากับสภาพแวดล้อม การกำหนดพื้นที่ใช้สอยให้สอดคล้องเหมาะสมกับความต้องการ การออกแบบวางผังประโยชน์ใช้สอยจัดพื้นที่ใช้สอยให้เป็นสัดส่วน กำหนดรายละเอียดของแบบภาพลักษณ์ของพื้นที่ ตลอดจนรายละเอียดการเลือกใช้วัสดุในการจัดทำแบบก่อสร้างปรับปรุง ความชำนาญเบื้องต้นทางด้านงานระบบวิศวกรรมต่างๆและการประสานงานความชำนาญเบื้องต้นในขั้นตอนการก่อสร้างปรับปรุงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง การควบคุมมาตรฐานการก่อสร้างเพื่อรวบรวมจัดทำข้อกำหนดรายการประกอบแบบก่อสร้าง ความรู้ทางด้านกฎหมายเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้องในการออกแบบกฎหมายผังเมืองและสิ่งแวดล้อม รวมถึงความชำนาญในการประมาณราคาก่อสร้าง

๕.๑.๒ อำนาจหน้าที่ภารกิจ(Stragegy) ของสำนักงานเขตมีภารกิจอำนาจหน้าที่ในการให้บริการประชาชน โครงการปรับปรุงบริการสาธารณะขั้นพื้นฐานดังกล่าว เป็นอำนาจหน้าที่รับผิดชอบของสำนักงานเขตโดยตรง

๕.๑.๓ บุคลากร(Staff) สำนักงานเขตในส่วนต่าง ๆ ประกอบด้วยสถาปนิกเขต วิศวกรเขต นายช่างโยธา นักพัฒนาชุมชน เพียงพอที่พร้อมดำเนินการในแต่ละสาขาที่สามารถดำเนินการจัดทำแบบก่อสร้าง ประมาณราคา เพื่อปรับปรุงพื้นที่ให้สำเร็จลุล่วงได้

๕.๑.๔ ค่านิยมร่วม(Share Value) ของผู้ปฏิบัติงานในสำนักงานเขตฝ่ายต่าง ๆ ที่จะสนับสนุนให้มีการจัดทำรูปแบบปรับปรุงพื้นที่ให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน

๕.๒ จุดอ่อนขององค์กร (W : weakness)

๕.๒.๑ โครงสร้างองค์กร(Structure) ของสำนักงานเขตมีลักษณะการวางโครงสร้างแบบปิระมิด มีผู้อำนวยการเขตเป็นหัวหน้าหน่วยงาน มีผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต และฝ่ายปฏิบัติหน้าที่ อาทิเช่น ฝ่ายโยธามีหน้าที่ในการวางผังออกแบบประมาณราคา และแผนการก่อสร้าง ฝ่ายพัฒนาชุมชนมีหน้าที่ในการดูแลให้ความสะดวกต่อประชาชนในพื้นที่ ซึ่งมีหน้าที่แยกจากกันอย่างชัดเจนในการดำเนินโครงการดังกล่าวอาจต้องปรับปรุงรูปแบบการบริหารจัดการ(Style) โดยมีการตั้งคณะทำงานจากบุคลากรที่เกี่ยวข้องในฝ่ายต่าง ๆ จัดเป็นคณะทำงานเฉพาะกิจเพื่อสะดวกในการติดต่อประสานงานและบริหารจัดการ

๕.๒.๒ ระบบการปฏิบัติงาน(System) ของสำนักงานเขตบางรักไม่สามารถดำเนินการโครงการดังกล่าวได้ตามอำนาจหน้าที่ของสำนักงานเขตโดยตรง มีงานบางส่วนต้องประสานกองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง มีส่วนช่วยผลักดันเพื่อนำเรื่องเพื่อเสนอขออนุญาตใช้พื้นที่ต่อคณะกรรมการประสานความร่วมมือการใช้พื้นที่ทางพิเศษแห่งประเทศไทย

๕.๓ โอกาสภายนอก (O : opportunity)

๕.๓.๑ ด้านนโยบายผู้บริหารและแผน มีความสอดคล้องกับแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ๑๒ปีระยะที่ ๒ พ.ศ.๒๕๕๖-๒๕๕๙ ดังนี้

ยุทธศาสตร์ที่๓พัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นมหานครแห่งคุณภาพและสิ่งแวดล้อม

- ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๓ ลดปริมาณมูลฝอย
- ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๔ เพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมมลพิษทางอากาศ และเสียง แก้ปัญหามลพิษทางอากาศ ระดับเสียงที่ก่อให้เกิดความรำคาญ
- ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๕ เพิ่มพื้นที่สีเขียวและพื้นที่สาธารณะจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่สวนสาธารณะสวนหย่อมโดยสนับสนุนให้ทุกภาคส่วนเข้ามามีส่วนร่วมในการเพิ่มพื้นที่สีเขียว

ยุทธศาสตร์ที่ ๔ พัฒนารุงเทพมหานครให้เป็นมหานครแห่งคุณภาพชีวิตที่ดีและมีเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรม

- ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๓ พัฒนาด้านกีฬาและนันทนาการเพื่อสุขภาพของประชาชน
- ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ ๕ พัฒนาความปลอดภัยและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง ลดพื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดปัญหาอาชญากรรม

มีความสอดคล้องกับนโยบายของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตามนโยบายดังนี้
 นโยบายที่ ๒ มหานครแห่งความสุขแนวทาง๒.๒ด้านสุขภาพส่งเสริมให้ประชาชนรักษาสุขภาพด้วยการออกกำลังกาย
 นโยบายที่ ๓ มหานครสีเขียวและสะอาดแนวทาง๓.๑ผลักดันเพิ่มเติมพื้นที่สีเขียวโดยเน้นสวนสาธารณะขนาดใหญ่

นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับแนวคิดด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมเพิ่มพื้นที่สีเขียว เป็นแนวทางแก้ไขปัญหา ความร้อนในเมือง ตามแผนปฏิบัติการว่าด้วยการลดปัญหาภาวะโลกร้อนของกรุงเทพมหานครทำให้โครงการดังกล่าวมีความเป็นไปได้

๕.๓.๒ ด้านสิ่งแวดล้อม เขตบางรักขาดแคลนพื้นที่สีเขียวขาดแคลนที่ว่างสาธารณะและพื้นที่กิจกรรมระดับเขต มีสภาพปัญหามลพิษจากสิ่งแวดล้อมด้านอากาศ ฝุ่นละออง มลพิษทางเสียงมาก

๕.๓.๓ ด้านสังคม มีการตอบรับจากประชาชนในพื้นที่เนื่องจาก-ประชาชนขาดพื้นที่ออกกำลังกายที่เหมาะสมและเพียงพอ ประกอบกับเขตบางรักมีสภาพการจราจรติดขัดเนื่องจากมีรถเข้ามาในพื้นที่มาก แต่ปัญหาที่จืด รถขาดแคลน จึงเป็นเหตุให้มีความจำเป็นสนับสนุนในการปรับปรุง

๕.๓.๔ มีหน่วยงานภายนอกสนับสนุนในแง่นโยบายและการดำเนินการ อาทิเช่น สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร สำนักวัฒนธรรมกีฬาและการท่องเที่ยวมีส่วนสนับสนุนในแง่โยบาย

๕.๔ อุปสรรคภายนอก (T : threat)

๕.๔.๑ ด้านงบประมาณ ภายหลังจากการทำแบบก่อสร้างแล้วเสร็จโดยนำเสนอเพื่อขออนุมัติ อาจมีข้อจำกัดด้านงบประมาณที่จะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ

โดยการวิเคราะห์ปัจจัยความสำเร็จของโครงการโดยวิธีการ SWOT ANALYSIS จะมีส่วนช่วยในการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมองค์กรประเมินสถานภาพองค์กร การจัดวางทิศทางการดำเนินการ

วิเคราะห์ความเหมาะสมของกิจกรรมในพื้นที่และสัดส่วนกิจกรรมในพื้นที่ โดยพิจารณา จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และข้อจำกัดในสภาพแวดล้อมโดยรวมของพื้นที่เขตบางรัก เพื่อกำหนดกิจกรรมในพื้นที่ที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่และความต้องการของประชาชนสอดคล้องกับความเป็นไปได้ตามภารกิจขององค์กร ซึ่งหากโครงการดังกล่าวได้จัดทำแบบก่อสร้าง จัดเตรียมเอกสารนำเสนอเพื่อขออนุมัติจัดสรรงบประมาณเพื่อดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จจะส่งผลให้เกิดประโยชน์ดังนี้

- ประชาชนในพื้นที่และพื้นที่ใกล้เคียงมีที่ออกกำลังกายที่เหมาะสม ส่งผลให้ประชาชนทั่วไปสุขภาพแข็งแรงห่างไกลยาเสพติดและใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์
- เพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับพื้นที่เขตบางรัก เนื่องจากแต่เดิมเขตบางรักไม่มีที่ว่างและสวนสาธารณะระดับเขต ซึ่งมีความจำเป็นอย่างมากต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในเขตอย่างมาก ช่วยลดปัญหามลพิษ ฝุ่นละออง และเสียง ลดปัญหาการจัดเก็บขยะในพื้นที่
- ประโยชน์ในเชิงนันทนาการ ประชาชนเขตบางรักและพื้นที่ใกล้เคียงมีพื้นที่สวนสาธารณะขนาดย่อมใช้ทำกิจกรรมร่วมกัน เพื่อพักผ่อนหย่อนใจ
- แก้ไขและป้องกันปัญหาอาชญากรรมแหล่งมั่วสุม เพิ่มแสงสว่างให้ความปลอดภัย
- ประโยชน์ในเชิงภูมิทัศน์ บริเวณดังกล่าวได้รับการปรับปรุงให้ดีขึ้นแก้ปัญหาพื้นที่เสื่อมโทรม
- เป็นตัวอย่างแนวทางการพัฒนาพื้นที่เสื่อมโทรมในบริเวณใกล้เคียงและพื้นที่อื่นๆ ส่งผลให้สภาพแวดล้อมในภาพรวมของกรุงเทพมหานครดีขึ้น

๖. ภารกิจที่ดำเนินการ

๖.๑ ศึกษารายละเอียด วัตถุประสงค์ สภาพแวดล้อมลักษณะความต้องการในภาพรวมของประชาชนในพื้นที่ จุดอ่อนจุดแข็งของพื้นที่เพื่อพิจารณากิจกรรมต่าง ๆ และสัดส่วนกิจกรรมที่เหมาะสมกับพื้นที่และสอดคล้องกับความต้องการของประชาชน ศึกษาชุมชนในพื้นที่เขตเมือง พฤติกรรมการเดินทางเข้าถึงพื้นที่เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการกำหนดสัดส่วนของกิจกรรมเก็บรวบรวมข้อมูลพิจารณาความเหมาะสมด้านประโยชน์ใช้สอย

๖.๒ สำรวจสถานที่และบริเวณข้างเคียง วัดระยะขนาดของพื้นที่ พิจารณาสภาพปัญหาวิเคราะห์สภาพพื้นที่เพื่อกำหนดกิจกรรมประโยชน์ใช้สอยให้เหมาะสมเพื่อกำหนดรายละเอียดในการดำเนินการวางผังออกแบบ ตรวจสอบรายละเอียดข้อมูลต่างๆ และความเป็นไปได้ในการดำเนินการรวบรวมข้อมูลเพื่อจัดทำผังเบื้องต้นพร้อมหลักเกณฑ์การใช้พื้นที่ ศึกษารายละเอียดกฎหมาย เทศบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ เพื่อเป็นข้อมูลในการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยไม่ขัดต่อกฎหมาย การวิเคราะห์สภาพพื้นที่เพื่อวางผังออกแบบให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ที่เสนอแนะในการปรับปรุงบางส่วนอยู่ในพื้นที่ใต้ทางด่วน ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทยบริเวณถนน

มหานคร มีเนื้อที่ประมาณ ๒,๔๕๐ ตารางวา ซึ่งปัจจุบันเป็นที่รกร้างมีลักษณะเป็นพื้นที่อับ บางส่วน มีแสงเข้าถึงพื้นที่น้อย สภาพแวดล้อมข้างเคียงโดยรวมมีลักษณะเป็นชุมชนเมือง อาคารพักอาศัย อาคารแถวของเอกชน และชุมชนในพื้นที่ที่มีทางเข้าหลักเป็นพื้นที่เปิดโล่งทางถนนมหานคร จากการศึกษาจึงได้เสนอแนวความคิดการวางผังการใช้พื้นที่โดยพิจารณาความเหมาะสมดังนี้

- จัดส่วนการเข้าถึงพื้นที่ทางเข้าหลักให้เข้าถึงโดยสะดวกจากถนนมหานครซึ่งเป็นถนนหลักที่เข้าถึงพื้นที่โดยตรง
- จัดพื้นที่สีเขียว สวนสาธารณะ และต้นไม้บริเวณที่แสงเข้าถึงพื้นที่มากที่สุดบริเวณด้านหน้าเพื่อให้ปลูกต้นไม้ได้หลากหลายชนิด
- จัดพื้นที่ส่วนสนทนากิจกรรมออกกำลังกายบริเวณที่มีแสงเข้าถึงปานกลาง โดยทั้งนี้ได้พิจารณาถึงการเชื่อมโยงความสัมพันธ์ต่าง ๆ ของพื้นที่ใช้สอยในแต่ละส่วนให้ต่อเนื่องกับส่วนลานกีฬาและสวนสาธารณะ
- จัดพื้นที่ส่วนลานกีฬาและส่วนจอดรถบริเวณที่บิบบนบริเวณส่วนทัศนียภาพไม่สวยงามด้านหลังอาคารแถวและชุมชนแสงเข้าถึงน้อย เนื่องจากมีความสูงของรั้วตาข่ายปิดกั้นทัศนียภาพไม่น่ามอง

๖.๓ ออกแบบผังบริเวณจัดวางตำแหน่งส่วนต่าง ๆ ให้เหมาะสมกับพื้นที่ จัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยให้เป็นสัดส่วนสอดคล้องกับพื้นที่และสภาพแวดล้อม ถูกต้องตามกฎหมายเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์ใช้สอย จัดทำผังเบื้องต้นพร้อมรายละเอียดหลักเกณฑ์การใช้พื้นที่อันประกอบด้วย วัตถุประสงค์โครงการที่เหมาะสมเกิดประโยชน์ต่อสาธารณะและชุมชน รูปแบบรายละเอียดของโครงการงบประมาณในการดำเนินการ จำนวนประชาชนที่จะใช้พื้นที่ รายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวก และวิธีการบริหารจัดการและการควบคุมรวมทั้งการนำรูปแบบไปสอบถามความคิดเห็นประชาชนผู้ที่จะมาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน และสรุปรูปแบบจัดทำเอกสารนำเสนอผู้บริหารเพื่อพิจารณารูปแบบเพื่อเห็นชอบหรือแก้ไขเพิ่มเติม โดยการศึกษาสภาพพื้นที่ ได้สรุปรายละเอียดการปรับปรุงพื้นที่ดังต่อไปนี้

- จัดพื้นที่ดังกล่าวเป็นลานพื้นที่ส่วนกลาง เป็นพื้นที่กิจกรรมของระดับเขตเพื่อจัดกิจกรรมต่าง ๆ อาทิ ลานออกกำลังกาย ลานกีฬาพร้อมรั้วล้อมตาข่าย ลานแสดงกิจกรรมเป็นช่วง ๆ สวนสาธารณะเนื่องจากเขตบางรักยังไม่มีพื้นที่กิจกรรมระดับเขตและสวนสาธารณะ
- จัดพื้นที่สีเขียวสนามหญ้าต้นไม้ จัดที่นั่งพักตามระยะทาง ช่วยลดมลพิษด้านต่าง ๆ
- สร้าง LANDMARK ของพื้นที่จำพวก SCULPTURE ป้ายชื่อโครงการที่เหมาะสมหรือลานน้ำพุ มีที่นั่งพักผ่อนเพื่อเป็นจุดเด่นของพื้นที่
- เพิ่มโคมไฟฟ้าแสงสว่างสาธารณะทุกจุด เพื่อความปลอดภัยในเวลากลางคืนมีรูปแบบที่สวยงามทันสมัย

- จัดกลุ่มสาธารณูปโภคให้เป็นหมวดหมู่ จัดกลุ่มบริเวณพักผ่อนสันทนาการ ลานกีฬาให้หลากหลายชนิดกีฬาให้เป็นหมวดหมู่
- ก่อสร้างสำนักงานเป็นอาคารที่ทำการและห้องน้ำเพื่อใช้เป็นส่วนบริหารจัดการและควบคุม
- จัดทำสวนสุขภาพมีเครื่องออกกำลังกายสำหรับผู้สูงอายุและเครื่องเล่นเด็ก
- ออกแบบหรือเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ในพื้นที่ให้ทันสมัยดูกลมกลืนอาทิเช่นถังขยะป้ายบอกทาง
- จัดทำแผงปิดกั้นสวนทัศนียภาพไม่สวยงาม รกรูปร่างให้เข้ากับสภาพพื้นที่ในบริเวณส่วนด้านหลังห้องแถวของเอกชน
- จัด PATTERN การเดินทางของผู้ใช้กิจกรรมในพื้นที่ให้ไม่น่าเบื่อ จัดที่นั่งพัก
- จัดลายพื้นให้น่าสนใจ มีจุดเด่น เลือกใช้วัสดุพื้นที่ที่หลากหลาย และเข้ากับสภาพพื้นที่
- จัดทำรั้วเหล็กสูงโปร่งโดยรอบเพื่อแก้ไขปัญหาคนเร่ร่อนเข้ามาในพื้นที่
- จัดทำเส้นทางจักรยาน ลู่วิ่งเพื่อออกกำลังกาย รวมไปถึงที่จอดรถจักรยาน เพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้ใช้จักรยาน
- จัดทำทางลาด ลายพื้น ราวจับให้ต่อเนื่องเพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้พิการ
- จัดพื้นที่จอดรถให้เพียงพอต่อผู้ใช้บริการในพื้นที่

๖.๔ ประสานกองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เพื่อนำเรื่องเพื่อเสนอขออนุญาตใช้พื้นที่ต่อคณะกรรมการประสานความร่วมมือการใช้พื้นที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยคณะกรรมการ ฯ ร่วมกันพิจารณาความเหมาะสมในการขอใช้พื้นที่ โดยได้รับอนุญาตให้ใช้พื้นที่ในการปรับปรุง

๖.๕ เขียนแบบก่อสร้างปรับปรุงพื้นที่พร้อมจัดทำรายละเอียดแบบขยายในส่วนที่สำคัญและจำเป็น ปรับปรุงรายละเอียดบางส่วนที่จำเป็นและมีปัญหาให้สอดคล้องกัน ประสานวิศวกรร่วมพิจารณารูปแบบเสนอแนะเพื่อแก้ไขปัญหา กรณีที่ต้องใช้ความชำนาญวิศวกรรม ตรวจสอบตามที่ได้ดำเนินการเขียนแบบให้ถูกต้องตามหลักวิชาการและพิจารณารูปแบบให้สอดคล้องกับแบบรายละเอียดทางด้านวิศวกรรม

๖.๖ กำหนดรายการประกอบแบบก่อสร้าง โดยนำรายละเอียดข้อมูลต่าง ๆ ที่ศึกษาและออกแบบมากำหนดรายละเอียดรายการประกอบแบบ เขียนรายการประกอบแบบก่อสร้าง พร้อมทั้งกำหนดวัสดุอุปกรณ์สำหรับใช้ประกอบการก่อสร้าง พิจารณารายการและรายละเอียดประกอบแบบก่อสร้างให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการ

๖.๗ จัดเตรียม เอกสารแบบ รายการ และประมาณราคา นำเสนอเพื่อขออนุมัติจัดสรรงบประมาณเพื่อก่อสร้างและจัดจ้างบริษัทผู้รับจ้างเพื่อการก่อสร้าง

๖.๘ พิจารณาแผนการบริหารจัดการและการควบคุมการจัดเจ้าหน้าที่ให้มีการควบคุมการใช้พื้นที่ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และแผนการบำรุงรักษาให้สอดคล้องกับกิจกรรม

๗. ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

๗.๑ ฝ่ายพัฒนาชุมชน สำนักเขตบางรัก มีส่วนเกี่ยวข้องในการร่วมกำหนดกิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ร่วมศึกษารายละเอียด วัตถุประสงค์ ความต้องการของประชาชนในภาพรวมเนื่องจากมีความใกล้ชิดกับประชาชนในพื้นที่ พิจารณาวิธีการบริหารจัดการและการควบคุม ร่วมวางแผนการจัดเจ้าหน้าที่ให้มีการควบคุมการใช้พื้นที่ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ แผนการจัดซื้ออุปกรณ์ แผนการดำเนินงาน และแผนการจัดงบประมาณซ่อมแซมส่วนที่สึกหรอชำรุดทรุดโทรม

๗.๒ ฝ่ายรักษาความสะอาด สำนักงานเขตบางรัก มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำหนดพื้นที่สาธารณะปลูกต้นไม้ให้สอดคล้องกับรูปแบบที่กำหนด ร่วมวางแผนระบบการบำรุงรักษา

๗.๓ วิศวกรโยธา มีส่วนเกี่ยวข้องในการร่วมจัดทำแบบก่อสร้างกรณีที่ต้องใช้ความชำนาญด้านวิศวกรรม

๗.๔ นายช่างโยธา มีส่วนเกี่ยวข้องในการร่วมในการวางแผนการควบคุมงานก่อสร้างให้สอดคล้องกับรูปแบบ

๗.๕ กองสำรวจและแผนที่สำนักผังเมือง มีส่วนช่วยผลักดันเพื่อนำเรื่องเพื่อเสนอขออนุญาตใช้พื้นที่ต่อคณะกรรมการประสานความร่วมมือใช้พื้นที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

๘. ระยะเวลาการดำเนินการ

๘.๑ ขั้นตอนศึกษารายละเอียด วัตถุประสงค์ ความต้องการในภาพรวมของประชาชนในพื้นที่เขต สัดส่วนกิจกรรมที่เหมาะสม สำรวจสถานที่ รวบรวมข้อมูลเพื่อจัดทำผังเบื้องต้นพร้อมหลักเกณฑ์การขอใช้พื้นที่ รวมถึงการนำรูปแบบไปสอบถามความคิดเห็นประชาชนและปรับปรุงรูปแบบให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชนระยะเวลาการดำเนินการ ๔๕ วัน

๘.๒ ขั้นตอนออกแบบผังบริเวณ รายละเอียดหลักเกณฑ์การขอใช้พื้นที่พร้อมสรุปรูปแบบจัดทำเอกสารนำเสนอผู้บริหารเพื่อพิจารณารูปแบบเห็นชอบหรือแก้ไขเพิ่มเติม ระยะเวลาการดำเนินการ ๑๕ วัน

๘.๓ ขั้นตอนประสานกองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เพื่อนำเรื่องเพื่อเสนอขออนุญาตใช้พื้นที่ต่อคณะกรรมการประสานความร่วมมือการใช้พื้นที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทย เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาความเหมาะสมในการขอใช้พื้นที่ ระยะเวลาการดำเนินการ ๙๐ วัน

๘.๔ ขั้นตอนเขียนแบบก่อสร้างปรับปรุงพื้นที่พร้อมจัดทำรายละเอียดแบบขยายในส่วนที่สำคัญและจำเป็น กำหนดรายการประกอบแบบก่อสร้างพร้อมประมาณราคางานก่อสร้าง จัดเตรียมเอกสารแบบ

รายการและประมาณราคา นำเสนอเพื่อขออนุมัติจัดสรรงบประมาณเพื่อก่อสร้างและจัดจ้างบริษัทผู้รับจ้าง เพื่อก่อสร้าง ระยะเวลาการดำเนินการ ๑๒๐ วัน

๙. แนวทางการประเมินผล

๙.๑ ตัวชี้วัดความสำเร็จ

๙.๑.๑ ผลผลิต (Output) ได้แบบก่อสร้างลานกีฬา พื้นที่สนามเทนนิสและสวนสาธารณะ พร้อมใบประมาณราคาค่าก่อสร้างและรายการประกอบแบบก่อสร้างที่ได้พิจารณารูปแบบให้เหมาะสม กับสภาพพื้นที่เพื่อนำไปขออนุมัติจัดสรรงบประมาณเพื่อก่อสร้าง บนเนื้อที่ประมาณ ๒,๔๕๐ ตารางวา ชนิดกีฬาในพื้นที่ อาทิเช่น สนามฟุตบอล สนามบาสเกตบอล พร้อมติดตั้งสาธารณูปโภคและไฟฟ้าแสงสว่างให้เกิดความปลอดภัยในพื้นที่และอุปกรณ์ต่างๆเช่น อุปกรณ์กีฬา เครื่องออกกำลังกาย อุปกรณ์เสริมสุขภาพผู้สูงอายุ อุปกรณ์สนามเด็กเล่น

๙.๑.๒ ผลสำเร็จ(Outcome) แบบก่อสร้างลานกีฬาพื้นที่สนามเทนนิสและสวนสาธารณะ ดังกล่าวหากได้รับการอนุมัติจัดสรรงบประมาณเพื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะส่งผลสำเร็จในภาพรวมดังนี้

ในเชิงนั้นสนามเทนนิส

-ประชาชนในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียงมีสุขภาพร่างกายที่ดีขึ้นเนื่องจากมี สถานที่ออกกำลังกายที่เหมาะสมและเพียงพอ

ในเชิงสิ่งแวดล้อม เป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับบริเวณส่งผลให้

-จำนวนมลพิษทางฝุ่นละออง, คาร์บอน, เสียงลดน้อยลง เนื่องจากมีต้นไม้เป็นตัว ดูดซับ

-จำนวนขยะมูลฝอยที่ลดลง

-บริเวณแหล่งเสื่อมโทรมในพื้นที่เขตบางรักมีจำนวนลดลง

ในแง่คุณภาพชีวิตของประชาชน

-ในลักษณะแบบสำรวจความพึงพอใจของประชาชนผู้ใช้บริการ

๙.๒ วิธีการ

๙.๒.๑ โครงการดังกล่าวมีการจัดทำรูปแบบโดยมีขั้นตอนนำรูปแบบดังกล่าวไปสำรวจ ความเห็น ความต้องการของประชาชนการทอดแบบสำรวจ สอบถามที่ต้องการสื่อถึงจากประชาชนที่จะ เข้าใช้บริการถึงความต้องการของกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อรวบรวมเป็นข้อมูลในการกำหนดพื้นที่กิจกรรม เพื่อวางแผนออกแบบ

๙.๒.๒ การวัดและประเมินผลตามสภาพจริงภายหลังจากการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ด้วยแบบสำรวจความพึงพอใจของประชาชนต่อรูปแบบและความเหมาะสมของกิจกรรมต่างๆ นอกจากนี้อาจวัดผลโดยการสังเกต และการประเมินผลด้วยตนเองของผู้เข้ารับการอบรม

๙.๓ เครื่องมือ

๙.๓.๑ แบบสำรวจสอบถามวัดความพึงพอใจของประชาชนผู้ใช้บริการจากกลุ่มเป้าหมาย

๙.๓.๒ แบบสังเกต และรายงานการประเมินผลตนเองด้วยตนเองของผู้เข้ารับการอบรม

๑๐. ข้อเสนอแนะ

โครงการเพื่อพัฒนาพื้นที่รกร้าง เพื่อแก้ไขปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมในพื้นที่ โดยเสนอแนวทางปรับปรุงพื้นที่ใต้ทางด่วนมหานคร เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่สวนสาธารณะ ส่วนพักผ่อน ออกกำลังกาย และลานกีฬาให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ โครงการดังกล่าวสามารถใช้เป็นตัวอย่างแนวทางพัฒนาพื้นที่เสื่อมโทรม ในพื้นที่สาธารณะซึ่งอยู่ในพื้นที่ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย แต่ยังมีที่สาธารณะที่เป็นที่รกร้างว่างเปล่าบางส่วนที่เป็นที่ดินของเอกชนที่รกร้างเนื่องจากเจ้าของที่ปล่อยปละละเลย ไม่ดูแลรักษาในกรุงเทพมหานคร ยังมีอีกเป็นจำนวนมาก โดยผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะให้ผู้ที่ทำการศึกษาเพื่อพัฒนาพื้นที่รกร้างต่อไป เพื่อดำเนินการศึกษาแนวทางการพัฒนาพื้นที่รกร้างในพื้นที่เอกชน แม้ว่าที่ผ่านมากรุงเทพมหานคร แม้ว่าที่ผ่านมากรุงเทพมหานครจะมีมาตรการและแนวทางในการจัดการกับปัญหาดังกล่าว เช่น การเปลี่ยนที่รกร้างให้กลายเป็นสวนสาธารณะ การใช้มาตรการทางกฎหมายที่มีความเข้มงวดและจริงจังมากขึ้นในการจัดการกับเจ้าของที่รกร้างที่ไม่ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขพื้นที่ของตน แต่มาตรการและแนวทางเหล่านี้ก็ยังไม่บรรลุผลเท่าที่ควร อาทิเช่นแนวทางเพิ่มเติมเพื่อให้เกิดการเปลี่ยนที่รกร้างในกรุงเทพมหานครให้กลายเป็นพื้นที่สาธารณะประโยชน์ของชุมชน โดยการที่ให้กรุงเทพฯ ขอเช่าพื้นที่รกร้างของเอกชนที่อยู่ในบริเวณชุมชนต่าง ๆ ทั่วกรุงเทพมหานคร แล้วให้ชุมชนดำเนินการฟื้นฟู ดูแลรักษา และใช้ประโยชน์ เช่น ทำเป็นสนามเด็กเล่นของชุมชน ใช้เป็นลานกิจกรรม สนามกีฬา ฯลฯ โดยที่กรุงเทพฯ อาจให้การสนับสนุนงบประมาณบางส่วนสำหรับการดูแลและฟื้นฟูที่รกร้างดังกล่าว ร่วมกับการระดมทุนในชุมชน การกำหนดมาตรฐานความปลอดภัยสำหรับที่รกร้างให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วกรุงเทพมหานคร เช่น การกำหนดให้เจ้าของที่รกร้างจะต้องดูแลให้พื้นที่ของตนเองไม่มีสิ่งของสกปรกกรงรังจนอาจเป็นเหตุให้เกิดอันตรายได้ การที่ต้องติดตั้งให้มีแสงสว่างทั่วถึงและเพียงพอในพื้นที่รกร้างโดยให้สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน หรือการกำหนดให้ความสูงของหญ้าในที่รกร้างและต้องมีรั้วรอบขอบชิดเพื่อมิให้คนเข้าไปใช้ประโยชน์โดยมิชอบได้ เป็นต้น สิ่งเหล่านี้เป็นแนวทางเพิ่มเติมเสริมเข้าไปในการป้องกันและแก้ไขปัญหาความไม่ปลอดภัยที่อาจเกิดขึ้นกับสาธารณชน อย่างไรก็ตาม การแก้ไขปัญหาความไม่ปลอดภัยที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่รกร้างดังกล่าว มิใช่เป็นเพียงหน้าที่หรือความรับผิดชอบของภาคส่วนใดภาคส่วนหนึ่ง แต่จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องได้รับความร่วมมือจากทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็น กรุงเทพมหานคร เจ้าของพื้นที่ และประชาชนที่จะต้องระมัดระวังตนเอง ดังนั้น หากกรุงเทพมหานครสามารถทำให้ความร่วมมือนี้เกิดขึ้นได้ เชื่อว่าการแก้ไขปัญหาดังกล่าวจะสามารถทำได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผลสูงสุด ซึ่งจะส่งผลให้สภาพแวดล้อมในภาพรวมของกรุงเทพมหานครดีขึ้น