

บทที่ 6

สรุปผลและข้อเสนอแนะ

6.1 บทสรุปถึงเอกลักษณ์ และแนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาพาณิชยกรรมรูปแบบใหม่ ของผู้ประกอบการถึงพื้นที่สำหรับการเกิดกระแสของเมือง

จากผลการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูล ทำให้สามารถพิจารณาถึงปัจจัย ลักษณะเด่นพิเศษ และเอกลักษณ์ของการใช้พื้นที่ทางกายภาพในย่านทองหล่อ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สร้างกระแสใหม่ ๆ ของเมือง รวมทั้งเป็นพื้นที่ของคนรุ่นใหม่ ที่ทำให้เกิดปรากฏการณ์การพัฒนาเมืองที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและประสบผลสำเร็จในการพัฒนาทั้งในเชิงธุรกิจ สังคม และการผสมผสานทางวัฒนธรรม

ข้อสรุปดังกล่าวสามารถนำไปใช้ประโยชน์ทั้งต่อการพัฒนาเชิงนโยบายและกฎหมายของภาครัฐ และการพัฒนาเชิงกายภาพ เพื่อนำไปสู่การวางแผนพัฒนาแหล่งย่านแบบผสมผสานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดได้ในอนาคต ซึ่งแบ่งประเด็นการวิเคราะห์ได้ ดังนี้

6.1.1 สรุปถึงลักษณะเด่นและเอกลักษณ์ของพื้นที่สำหรับการเกิดกระแสสมัยใหม่ของเมือง (Characteristic of Urban Tend Setting Space)

จากผลการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลทั้งประวัติศาสตร์ วิวัฒนาการของพื้นที่ (history & evolution) ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ย่านทองหล่อและการเปรียบเทียบกับการใช้พื้นที่ทางกายภาพของย่านอื่น ๆ ในกรุงเทพฯ สามารถสรุปลักษณะเด่นและเอกลักษณ์ของพื้นที่ย่านทองหล่อ ซึ่งเป็นพื้นที่สำหรับการเกิดกระแสสมัยใหม่ของเมือง ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1) การให้คุณค่าและการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ว่าง สถาปัตยกรรมและชุมชน (urban space vs architecture) สำหรับการเกิดกระแสสมัยใหม่ของเมือง

(1) ความหนาแน่นในการใช้พื้นที่ทางกายภาพของย่านทองหล่อ

พื้นที่ทางกายภาพโดยรวมของย่านทองหล่อนั้นมีลักษณะเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นน้อย เมื่อเทียบกับพื้นที่ย่านสุขุมวิทโดยรอบและพื้นที่ย่านธุรกิจใจกลางเมืองย่านอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร จึงเปรียบเสมือนเป็นพื้นที่เว้นวรรคใจกลางเมืองและเป็นพื้นที่หลังบ้านของย่านสุขุมวิท กล่าวคือย่านทองหล่อนั้นมีขนาดพื้นที่ดินแปลงใหญ่ และการเว้นระยะร่นและการทิ้งพื้นที่เปิดโล่งอยู่ในปริมาณที่สูงมากเพื่อใช้สำหรับการรองรับการเกิดของกิจกรรมต่าง ๆ ทั้งการพักผ่อนหย่อนใจ การใช้เป็นพื้นที่หน้าร้าน และการจัดกิจกรรมต่าง ๆ เป็นต้น ซึ่งสืบเนื่องมาจากปัจจัยในการถือครองพื้นที่ดิน โดยในอดีตย่านทองหล่อเป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง จึงมีขนาดที่ดินแปลงใหญ่และมีพื้นที่เปิดโล่งสูงเมื่อเทียบกับย่านใจกลางเมืองอื่น ๆ ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้พื้นที่ทางกายภาพจากที่อยู่อาศัยมาเป็นพาณิชยกรรม ดังนั้นการพัฒนาจึงเป็นไปในลักษณะของการสืบทอดลักษณะการใช้ที่ดินแบบที่อยู่อาศัยถ่ายทอดต่อมา ซึ่งส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นอาคารปรับปรุงจากบ้านเก่าหรือเป็นอาคารใหม่ที่มีการเก็บพื้นที่โล่ง และต้นไม้ดั้งเดิมเอาไว้ นำไปสู่การเกิดพื้นที่ที่มีลักษณะเฉพาะที่ตอบสนองกับความต้องการของคนเมืองรุ่นใหม่ที่ต้องการพื้นที่ที่ใช้พักผ่อนหย่อนใจ และพบปะสังสรรค์ ในบรรยากาศที่ร่มรื่นหลังจากการทำงานหนักและเพื่อหลีกเลี่ยงความหนาแน่น และความวุ่นวายของเมือง

พื้นที่ย่านทองหล่อทั้ง 2 ฝั่ง ยังมีรูปแบบการใช้พื้นที่ที่แตกต่างกัน กล่าวคือพื้นที่ฝั่งทองหล่อตะวันออกจะมีพื้นที่อาคารปกคลุมหนาแน่นน้อยกว่าทางฝั่งพื้นที่ทองหล่อตะวันตก และมีพื้นที่โล่งมากกว่าพื้นที่ทองหล่อตะวันตก อีกทั้งส่วนกลางและส่วนปลายของย่านทองหล่อซึ่งมีจำนวนโครงการใหม่เกิดขึ้นสูง จะมีลักษณะการใช้พื้นที่ที่เปิดโล่งมากกว่าส่วนต้นของย่านทองหล่อที่ส่วนใหญ่เป็นตึกแถว ซึ่งจะเห็นได้จากค่า F.A.R, B.C.R และ O.S.R ที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะแปรผันโดยตรงกับการเกิดพาณิชยกรรมรูปแบบใหม่ ๆ และการเกิดกระแสในย่านทองหล่อ

(2) ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มพาณิชย์กรรมรูปแบบใหม่และพื้นที่ว่างสำหรับชุมชนเมือง (urban space & trend setter program)

จากการศึกษาข้อมูลการใช้พื้นที่ทางกายภาพโดยรวมของย่านทองหล่อ (F.A.R, B.C.R, O.S.R) พบว่าสัดส่วนของพื้นที่ว่างกึ่งสาธารณะมีความสัมพันธ์โดยตรงกับการเกิดพื้นที่ที่สร้างกระแสของเมือง กล่าวคือส่วนใหญ่โครงการที่เกิดขึ้นใหม่ ๆ และได้รับความนิยมในย่านทองหล่อ เช่น เจอเวนิว เอชวัน และเพลย์กราวด์ เป็นต้น ซึ่งมีลักษณะของการใช้ที่ว่างสาธารณะที่เปิดโอกาสให้ผู้คนสามารถเข้ามาใช้งานได้อย่างอิสระสูง ทั้งที่ว่างในลักษณะที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร และลักษณะที่อยู่ภายในอาคาร ซึ่งในแต่ละพื้นที่ต่างมีรูปแบบเฉพาะเพื่อตอบรับกับกิจกรรมเฉพาะ จึงส่งผลให้พื้นที่ภาพรวมของย่านมีความหลากหลายและมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่น ทำให้ได้รับความนิยมจากผู้ใช้งานที่เป็นกลุ่มของคนเมืองรุ่นใหม่ แต่ในทางกลับกันก็มีลักษณะการสร้างอาคารปกคลุมอาคารในระดับที่น้อย ซึ่งทั้ง 3 ตัวแปรนี้มีความเชื่อมโยงกันอย่างชัดเจน

(3) ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินและพื้นที่ย่านธุรกิจใจกลางเมือง

จากการที่ย่านสุขุมวิทเป็นย่านที่อยู่อาศัยและย่านธุรกิจใจกลางเมือง ซึ่งมีราคาที่ดินที่สูง ดังนั้นการสร้างรูปแบบพาณิชย์กรรมภายในพื้นที่ใจกลางเมืองควรที่จะเน้นในเรื่องของการสร้างเต็มพื้นที่ให้ได้มากที่สุดเพื่อความคุ้มค่าเป็นที่ตั้ง ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของเฮอริเบิร์ต และโทมัสที่ได้กล่าวไว้ว่า “ความแตกต่างในพื้นที่ของกิจกรรมทางด้านธุรกิจภายใน C.B.D. มีความสัมพันธ์โดยตรงกับราคาต่อหน่วยพื้นที่ของทำเลนั้น ๆ ซึ่งจะเป็นตัวชี้ถึงความสะดวกในการเข้าถึง นั่นคือขอบเขตของกิจกรรมจะเป็นตัวกำหนดราคาค่าเช่าที่กิจกรรมนั้นยินดีจะจ่าย ดังนั้นส่วนของเมืองที่มีกิจกรรมการค้าที่มีความหนาแน่นน้อย เช่น ร้านเฟอร์นิเจอร์ ไซรัมรถยนต์ และซูเปอร์มาร์เก็ต เป็นต้น ราคาที่ดินต้องราคาถูก” ซึ่งย่านทองหล่อนั้นมีลักษณะที่ขัดแย้งและไม่สอดคล้องกับลักษณะข้างต้น และจากการวิเคราะห์การใช้พื้นที่ทางกายภาพ พบว่าพื้นที่ย่านทองหล่อมีสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยอาคารต่อแปลงที่ดินน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดค่อนข้างมาก ซึ่งกฎหมายยอมให้สร้างได้สูงสุดถึง 8.00 แต่ทองหล่อนั้นมีสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยอาคารต่อแปลงที่ดินเพียง 1.81 ซึ่งได้เน้นการสร้างให้น้อยแต่ให้ผลทางธุรกิจมาก และให้ความสำคัญกับความพึงพอใจของกลุ่มผู้ใช้งานรวมทั้งบรรยากาศความร่มรื่นของพื้นที่เป็นหลัก จึงก่อให้เกิดความแตกต่างของลักษณะการใช้พื้นที่ทางกายภาพของย่านทองหล่อกับพื้นที่ย่านสุขุมวิทโดยรอบและย่านธุรกิจใจ

กลางเมืองย่านอื่น ๆ ทำให้ย่านทองหล่อได้รับความนิยมและเป็นต้นแบบที่แพร่กระจายไปยังพื้นที่อื่น ๆ ของเมืองอย่างรวดเร็ว

(4) การสืบทอดรูปแบบเชิงพื้นที่และการก่อร่างสร้างตัวของพื้นที่โดยมีวิวัฒนาการ (the succeeding and emergent of space by evolution)

การใช้พื้นที่ว่างสำหรับชุมชนเมืองที่ส่งผลให้เกิดพาณิชยกรรมรูปแบบใหม่ ๆ และการเกิดกระแสในย่านทองหล่อในปัจจุบันนั้น เกิดจากการสืบทอดและการถ่ายทอดพันธุกรรมเชิงพื้นที่ จากวัตถุดิบของพื้นที่ คือความเป็นย่านเก่าแก่ที่มีรูปแบบและภาษาของพื้นที่ในลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง กล่าวคือมีการเว้นพื้นที่เปิดโล่งสูง และมีการเน้นบรรยากาศ ความร่มรื่น และการสร้างความเป็นส่วนตัวของพื้นที่มาสู่พื้นที่ทางพาณิชยกรรมที่มีความทันสมัยและน่าสมัย ซึ่งสามารถกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า เป็นการพัฒนาและก่อร่างสร้างตัวของสภาพพื้นที่ทางกายภาพ จากความเป็นส่วนตัวมาเป็นความเป็นสาธารณะ (the emergent of the public within the private) ในพื้นที่เดิมเดียวกัน ซึ่งยังคงรูปแบบของสวนหน้าบ้าน ลานกิจกรรม บ้านเก่า และการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่สาธารณะ ที่ว่างและตัวอาคารแบบเดิมอยู่ จึงนำมาสู่การสร้างความเป็นส่วนตัวให้กับกิจกรรมการค้าและบริการ ซึ่งความขัดแย้งในลักษณะนี้ได้สร้างความแปลกใหม่ และการเกิดการใช้พื้นที่ในลักษณะพิเศษ รวมทั้งบรรยากาศที่มีความเฉพาะตัว โดยมีความแตกต่างจากแหล่งการค้าและบริการของย่านอื่น ๆ ในกรุงเทพฯ เป็นการก่อร่างสร้างตัวของพื้นที่ย่านโดยมีวิวัฒนาการร่วมกันระหว่างสถาปัตยกรรมและพื้นที่เมืองอย่างเป็นธรรมชาติ โดยไม่ได้มีการจัดวางและวางแผนเชิงนโยบายล่วงหน้า (non - set up from urban planning) ซึ่งแตกต่างจากย่านวังบูรพาและย่านสยามสแควร์ที่มีการวางโครงสร้างเพื่อความเป็นย่านล่วงหน้า ส่งผ่านออกมาเป็นพื้นที่ทางกายภาพที่มีลักษณะตายตัวและมีข้อจำกัดในการพัฒนา นำไปสู่การดำรงอยู่ร่วมกันระหว่างร้านค้าสมัยใหม่ที่เกิดขึ้นแทรกตัวท่ามกลางความเป็นย่านที่อยู่อาศัยดั้งเดิมของผู้มีรายได้สูง ทำให้ย่านทองหล่อมีการใช้ที่ดินแบบผสมผสานและมีการพึ่งพาอาศัยกันในพื้นที่โดยไม่ได้เป็นสิ่งแปลกปลอมของชุมชน

(5) ความหลากหลายของวิธีการสร้างสรรค์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ว่างสำหรับชุมชนเมืองและสถาปัตยกรรม (variation of the methodology in create relationship in between urban space and architecture)

จากการศึกษาเปรียบเทียบรูปแบบและแบบแผนการใช้พื้นที่ของย่านวังบูรพา ย่านสยามแสควร์และย่านทองหล่อ พบข้อน่าสังเกตว่าพื้นที่ย่านวังบูรพาและย่านสยามแสควร์นั้นมีรูปแบบการใช้พื้นที่ทางกายภาพที่คล้ายคลึงกัน ซึ่งเป็นไปในลักษณะของตึกแถว (vernacular shop house) ที่มีลักษณะการวางผังเป็นแบบแผน (tradition style) และมีลำดับชั้นการเข้าถึงของพื้นที่ที่ตายตัว กล่าวคือถัดจากถนนสาธารณะก็มีพื้นที่ปูตบทาง (set foot path) มีการเว้นระยะร่นน้อยที่สุดและมีการสร้างอาคารเติมพื้นที่ (extreme cover building) บนแนวเขตที่ดินอันจำกัดในลักษณะเชิงเส้น (linear strip) จึงส่งผลให้เกิดข้อจำกัดอย่างมากในการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ว่างกับสถาปัตยกรรม กล่าวคือการจัดเรียงของตัวอาคารบนพื้นที่ว่างนั้นทำได้อย่างมีจำกัด ในขณะที่ในพื้นที่ย่านทองหล่อนั้นมีรูปแบบการใช้พื้นที่ในลักษณะที่สืบทอดมาจากความเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง คือมีพื้นที่ดินขนาดใหญ่และมีการเว้นพื้นที่โล่งอย่างมาก ไม่มีลำดับการเข้าถึงที่ตายตัว ประกอบกับกฎหมายที่ปราศจากข้อบังคับที่บีบรัด เป็นปัจจัยทางกายภาพที่ทำให้ภายใน 1 แปลงที่ดินของย่านทองหล่อนั้นสามารถสร้างสรรค์วิธีการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ว่างกับสถาปัตยกรรมได้อย่างมากมายและหลากหลาย กล่าวคือวิธีการจัดเรียงของตัวอาคารบนพื้นที่ว่างนั้นสามารถทำได้หลากหลายวิธี ส่งผลให้พื้นที่นั้นมีศักยภาพในการก่อให้เกิดพื้นที่รูปแบบแปลกใหม่ได้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่าการสร้างสรรค์วิธีการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ว่างกับสถาปัตยกรรมนั้นเป็นปัจจัยทางกายภาพที่ทำให้เกิดสถาปัตยกรรมสมัยนิยม (trendy architecture) (Boontharm, 2005)

การให้คุณค่าของพื้นที่ว่างเพื่อชุมชนเมือง การสืบทอดพันธุกรรมเชิงพื้นที่และศักยภาพของพื้นที่ในการสร้างสรรค์วิธีการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ว่างกับสถาปัตยกรรมนั้นสามารถทำได้หลากหลาย จากที่ได้กล่าวมาข้างต้นนับว่าเป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ที่ก่อให้เกิดกระแสความนิยม ซึ่งได้แพร่กระจายไปในวงกว้าง เนื่องจากรูปแบบของพื้นที่และบรรยากาศมีความแปลกใหม่ ความเฉพาะตัว และสามารถสร้างทางเลือกเชิงพื้นที่ให้กับผู้ใช้งานได้อย่างหลากหลาย

(6) ความเป็นย่านที่ไร้ขีดจำกัดในด้านการพัฒนาเชิงพื้นที่ (infinity of spatial development in district)

สืบเนื่องมาจากการก่อสร้างสร้างตัวของพื้นที่ย่านทองหล่อ ซึ่งมีวิวัฒนาการร่วมกันระหว่างสถาปัตยกรรมและพื้นที่เมืองอย่างเป็นธรรมชาติ โดยปราศจากการวางแผนและการควบคุม จึงส่งผลให้พื้นที่ของย่านนั้นมีความเฉพาะตัวและความหลากหลายอย่างมาก และทำให้เกิดความคลุมเครือในการแบ่งลักษณะและรูปแบบของการใช้พื้นที่ทางกายภาพ จึงไม่สามารถแบ่งได้อย่างชัดเจน แต่สามารถจัดประเภทได้คร่าว ๆ ตามรูปแบบทางกายภาพ ซึ่งแบ่งได้เป็น 4 ประเภท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- พื้นที่กิ่งสาธารณะแบบการเว้นระยะรั้ว	38 พื้นที่ ร้อยละ 55.1
- พื้นที่กิ่งสาธารณะแบบไหลซึมเข้าไปกับพื้นที่อาคาร	15 พื้นที่ ร้อยละ 21.7
- พื้นที่กิ่งสาธารณะแบบกลุ่มอาคาร	11 พื้นที่ ร้อยละ 15.9
- พื้นที่กิ่งสาธารณะแบบผสมผสานของทั้ง 4 รูปแบบ	5 พื้นที่ ร้อยละ 7.3

การออกแบบพื้นที่ที่ก่อให้เกิดกระแสสมัยใหม่ของทั้ง 4 รูปแบบข้างต้นนี้ได้มีการแบ่งเป็นประเภทย่อยลงไปได้อีก และสามารถแสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญกับการเผชิญหน้ากัน การเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ส่วนบุคคล และพื้นที่สาธารณะ ซึ่งจากการวิเคราะห์การแบ่งประเภทข้างต้น ทำให้สามารถสังเกตเห็นได้ถึงความหลากหลายและความเฉพาะตัวของวิธีการสร้างสรรค์ความสัมพันธ์ระหว่างสถาปัตยกรรมกับพื้นที่ว่างในแต่ละพื้นที่ และเมื่อแต่ละพื้นที่เหล่านั้นมาประกอบอยู่ร่วมกัน ทำให้เกิดความเป็นย่านที่มีศักยภาพในด้านการพัฒนาเชิงพื้นที่อย่างไร้ขีดจำกัด ทั้งในการพัฒนารูปแบบ แบบแผนและเอกลักษณ์ของพื้นที่ในย่าน เป็นต้น ซึ่งมีความแตกต่างจากย่านวังบูรพาและย่านสยามแควร์ กล่าวคือทั้ง 2 ย่านนี้มีวิธีการจัดเรียงตัวอาคารบนพื้นที่ดินทั้งในระดับพื้นที่ย่อยและระดับย่านอย่างจำกัด สืบเนื่องมาจากการกำหนดขอบเขตของแปลงที่ดินที่มีความบีบรัดและการถูกควบคุมเชิงนโยบาย โดยนำไปสู่การสร้างกรอบเชิงกายภาพที่ส่งผลให้ความสามารถในการสร้างสรรค์ความเฉพาะตัวของพื้นที่มีได้อย่างจำกัด จึงต้องอาศัยการอยู่ร่วมกันของแต่ละพื้นที่ ถึงจะเกิดลักษณะและบรรยากาศเฉพาะขึ้น นอกจากนั้น ยังส่งผลให้ศักยภาพในด้านการพัฒนาเชิงพื้นที่ของทั้ง 2 ย่านนี้มีขีดจำกัดโดยชัดเจน กล่าวคือสามารถเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในย่านได้โดยมีขอบเขต เช่น การเปลี่ยนการจัดเรียงอาคารในระดับย่าน

การเปลี่ยนแปลงลักษณะหน้าร้าน และการสร้างความสัมพันธ์ของรูปตัด (create relation in section) เป็นต้น

(7) การสร้างความคลุมเครือของการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่สาธารณะ (blur boundary of transition in - between private space and public space)

จากการที่พื้นที่ย่านทองหล่อมีการพัฒนาสืบทอดมาจากลักษณะการใช้พื้นที่ของที่อยู่อาศัยมาสู่พื้นที่พาณิชยกรรมนั้น ทำให้เกิดการสร้างความคลุมเครือและความขัดแย้งของความเป็นส่วนตัวและความเป็นสาธารณะในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญกับการเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่สาธารณะ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวได้ส่งผลถึงรูปแบบทางกายภาพ ดังนี้

- ความสัมพันธ์ทางด้านกายภาพระหว่างพื้นที่ในร้าน ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบุคคล และพื้นที่นอกร้านที่เป็นพื้นที่สาธารณะ เพื่อการดึงดูดและสะดวกต่อการเข้าไปใช้งาน ส่งผลให้เกิดเอกลักษณ์เชิงพื้นที่ ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ

- สถาปัตยกรรมของพื้นที่กึ่งสาธารณะ เช่น รูปทรง การจัดวาง ต้นไม้ ซายคา และวัสดุ เป็นต้น เพื่อการสร้างบรรยากาศและการขยายอาณาเขตการครองครองความเป็นส่วนตัวของโครงการมาสู่พื้นที่สาธารณะ โดยนำไปสู่การบูรณาการระหว่างความเป็นส่วนตัวและความเป็นสาธารณะของพื้นที่

(8) ข้อควรคำนึง

จากการวิเคราะห์ข้อมูลการใช้งานของผู้ใช้งาน พบว่าสัดส่วนการมีพื้นที่ว่างโดยรวมของย่านทองหล่อนั้นมีสัดส่วนที่มีปริมาณมากก็จริงแต่สัดส่วนของกิจกรรมที่เกิดขึ้นบนพื้นที่นั้นๆ ส่วนใหญ่ยังคงเป็นกิจกรรมที่เป็นทางเดิน การใช้พื้นที่หน้าร้านและพื้นที่จอดรถ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ไม่ได้รับการใช้ประโยชน์ของพื้นที่อย่างเต็มที่ มีเพียงแต่รูปพาณิชยกรรมใหม่ ๆ บางแห่งที่มีการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างเต็มประสิทธิภาพ เช่น การจัดกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจและการจัดงาน เช่น เจอเวนิว เอชวัน และเพลย์กราวด์ เป็นต้น

ซึ่งปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ที่กล่าวมาข้างต้นเป็นเพียงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบการใช้พื้นที่ทางกายภาพเท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นข้อมูลจากการวิเคราะห์เชิงปริมาณ ไม่ได้ครอบคลุมทุกแง่มุม ซึ่งยังมีปัจจัยเชิงคุณภาพอื่น ๆ ที่สำคัญอีกมากที่ยังไม่ได้ศึกษา เช่น เรื่องของสินค้าและผลิตภัณฑ์ที่เป็นจุดขายของโครงการนั้น ๆ เรื่องของราคาในการเข้าไปซื้อสินค้าและให้บริการ และเรื่องของแม่เหล็กทางการตลาดที่ใช้ดึงดูดกลุ่มคนให้เข้ามาใช้งาน เป็นต้น เนื่องจากขอบเขตของการศึกษาและระยะเวลาที่มีจำกัดในการจัดทำ

6.1.2 แนวคิดของพาณิชยกรรมรูปแบบใหม่ของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อรูปแบบพื้นที่สำหรับการเกิดกระแสของเมือง

จากการที่ย่านทองหล่อเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นน้อยและมีการให้ความสำคัญกับพื้นที่ที่ถึงสาธารณะที่เปิดให้กลุ่มผู้ใช้งานได้เข้าใช้อย่างอิสระ ซึ่งนับว่าเป็นลักษณะพิเศษของย่านนี้ ซึ่งมีความขัดแย้งกับราคาที่ดินที่มีราคาสูง เนื่องจากเป็นย่านธุรกิจใจกลางเมือง ดังนั้นจึงได้ทำการศึกษาถึงแนวคิดและวิธีการดำเนินการของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อรูปแบบพื้นที่สำหรับการเกิดกระแสของเมืองโดยการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการรายใหญ่ในย่านทองหล่อ เพื่อให้ทราบถึงสาเหตุและปัจจัยของการสร้างพื้นที่ลักษณะพิเศษนี้ ตลอดจนผลประโยชน์ต่าง ๆ ที่ได้รับ นอกเหนือจากการสร้างอาคารเต็มพื้นที่เพื่อให้รายได้กลับคืนสูงที่สุด

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการรายใหญ่ในย่านทองหล่อ สามารถแบ่งแนวคิดของผู้ประกอบการในการก่อสร้างพื้นที่สำหรับการเกิดกระแสของเมือง ดังต่อไปนี้

- การริเริ่มโครงการและกำหนดปัญหา

จากการศึกษาข้อมูลของการริเริ่มโครงการ พบว่าในแต่ละโครงการนั้นมีการริเริ่มโครงการที่แตกต่างกัน ไม่มีรูปแบบสำเร็จรูป และมีความสอดคล้องกับรูปแบบและการดำเนินธุรกิจที่ไม่แตกต่างกัน ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ทั้งเรื่องของสถาปนิก กลไกทางธุรกิจและเรื่องของการตลาด

- ปัจจัยในเรื่องของสถาปนิก

จากการศึกษาปัจจัยในเรื่องของสถาปนิก พบว่าการออกแบบของสถาปนิกเกิดจากสัญชาตญาณ ซึ่งเป็นการประมวลผลโดยใช้ข้อมูลในภาวะปัจจุบันทั้งหมด ทั้งปัจจัยของการที่คนนิยมอะไรอยู่ตอนนี้ ฟังเพลงอะไรอยู่ตอนนี้ คนต้องการอะไรอยู่ตอนนี้ ชาติอะไรอยู่ตอนนี้ ซึ่งสถาปนิกเป็นทั้งคนสร้าง โครงการและเป็นผู้ออกแบบโครงการ ดังนั้นทั้ง 2 สิ่งจึงมีความสำคัญเท่าเทียมกัน

- ปัจจัยในเรื่องของกลไกทางธุรกิจ

จากการศึกษาปัจจัยในเรื่องของกลไกทางธุรกิจ พบว่าโมเดลทางธุรกิจมีผลโดยตรงต่อรูปแบบโครงการ ดังนั้นการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงจำเป็นต้องมีการขยายผลงานเชิงธุรกิจ เพื่อให้บริษัทเจริญก้าวหน้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้นให้ความสนับสนุน ส่งผลต่อการทำโครงการที่จำเป็นต้องมีแนวความคิดที่สามารถทำได้ทุกพื้นที่ กล่าวคือเป็นธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการพื้นฐานของมนุษย์โดยตรง

ปัจจัยในเรื่องของกลไกทางธุรกิจได้ทำให้โครงการลดความเสี่ยงในการลงทุนโดยการริเริ่มโครงการจากการทำวิจัย ซึ่งมีปัจจัยจากประชากรในพื้นที่ที่มีมากกว่า 50,000 คน จำนวนครัวเรือนมากกว่า 20,000 หลังคาเรือน ที่มีกำลังซื้อในระดับ A และพื้นที่ทางกายภาพของโครงการมีขนาดใหญ่ เพื่อทำให้เป็นบรรยากาศแบบพื้นที่เปิดโล่งที่ร่มรื่นสวยงาม ซึ่งมีความสอดคล้องกับการทำวิจัยความต้องการของผู้บริโภค

- ปัจจัยในเรื่องของการตลาด

จากการศึกษาปัจจัยในเรื่องของการตลาด พบว่าโนเบิลดีเวลลอปเมนต์ ซึ่งเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ทำการบุกคืบต่อยอดทางธุรกิจเข้าสู่กลุ่มธุรกิจค้าปลีก เพื่อสร้างความใกล้ชิดกับกลุ่มลูกค้าที่รักการใช้ชีวิตในรูปแบบที่แตกต่าง ซึ่งเป็นการสร้างภาพลักษณ์ทางการตลาดเพื่อสร้างเสริมภาพลักษณ์ของโนเบิลที่เป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของกลุ่มคนรุ่นใหม่อย่างแท้จริง และได้ส่งผลถึงรูปแบบโครงการที่มีลักษณะเฉพาะและบรรยากาศที่โดดเด่น

- ปัจจัยความพึงพอใจของกลุ่มผู้ใช้งาน

ปัจจัยในด้านความพึงพอใจของกลุ่มผู้ใช้งานนั้นเป็นการให้ความสำคัญกับบรรยากาศและความต้องการในการใช้งาน ซึ่งแตกต่างกับการประกอบธุรกิจในย่านใจกลางเมืองย่านอื่น ๆ ที่เน้นในเรื่องของการคืนทุน (return of investment) และผลกำไร (make profit) เป็นหลัก

จากการที่ความหนาแน่นของชุมชนเมืองและปริมาณของพื้นที่ว่างเปิดโล่งเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจนั้น เป็นปัจจัยทางกายภาพที่เป็นตัวบ่งชี้คุณภาพชีวิตของคนในเมือง และจากการศึกษาแนวคิดของผู้ประกอบการ พบว่าแนวคิดหลักในการใช้สร้างพื้นที่พาณิชยกรรมในย่านทองหล่อ คือ การสร้างน้อยเพื่อให้ผลตอบแทนสูง สาเหตุที่สร้างพื้นที่ในลักษณะนี้ซึ่งมีความขัดแย้งกับพื้นที่ใจกลางเมืองย่านอื่น ๆ ที่มีที่ดินราคาแพง และเป็นไปในลักษณะการสร้างพื้นที่ขายให้มากที่สุดเพื่อให้ผลตอบแทนที่สูงที่สุดได้นั้น เนื่องจากการเพิ่มพื้นที่โล่งและสร้างลักษณะเด่นทางพื้นที่ ซึ่งเปรียบเสมือนเป็นเทคนิคทางการตลาดของโครงการ เพื่อยกระดับให้มีเกรดที่สูงขึ้น และการสร้างพื้นที่ขายให้น้อยลงเพื่อความรู้สึกของควมมีอัตลักษณ์ตอบรับกลุ่มลูกค้าที่มีระดับชั้นที่สูงขึ้น และเป็นการสร้างภาพลักษณ์ของโครงการให้ดีขึ้น นำไปสู่ความสามารถในการสร้างให้น้อยลงแต่สามารถขายสินค้าได้แพงมากขึ้น ซึ่งจะสังเกตเห็นได้ว่าถึงแม้ภาพรวมของย่านจะมีปริมาณของพื้นที่โล่งและพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจมากแต่ไม่ได้หมายถึงคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนโดยรอบจะมีเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากผู้ใช้ต้องจ่ายเงินที่แพงขึ้นเพื่อเข้าไปใช้สินค้าและบริการนั้น ๆ ถึงจะได้มีโอกาสใช้พื้นที่เปิดโล่งเหล่านั้น กล่าวคือเจ้าของโครงการมีการแปลงรูปผลตอบแทนเชิงธุรกิจจากการขายสินค้าโดยตรงมาเป็นการขายคุณภาพชีวิตสำหรับการใช้บริการพื้นที่ว่างเปิดโล่ง ซึ่งเป็นการขายทางอ้อม เหมือนคนในชุมชนต้องจ่ายเงินในการซื้อคุณภาพของชีวิตจากการใช้พื้นที่เปิดโล่งและพักผ่อนหย่อนใจที่เป็นเหมือนการจ่ายเงินเพื่อเข้าใช้สวนสาธารณะ ถึงแม้ไม่มีการเก็บเงินค่าเช่าใช้โดยตรงแต่เป็นการแฝงคุณภาพของชีวิตเชิงพื้นที่อยู่กับกลไกทางธุรกิจ ดังนั้นจึงมีคนส่วนหนึ่งที่เข้าใช้พื้นที่ในโครงการเพื่อต้องการสร้างภาพลักษณ์ให้กับตนเอง เช่น ถ้าอยากเท่ก็ต้องมาที่ย่านทองหล่อ ถ้าอยากฮิปต้องไปเพลย์กราวด์ เป็นต้น มิใช่เข้าไปใช้เพื่อตอบสนองของความจำเป็นในการดำรงชีวิตจริง ๆ ซึ่งเป็นสิ่งที่ควรคำนึงถึงสำหรับการนำไปใช้ในพื้นที่ย่านอื่นของกรุงเทพมหานครที่ไม่ได้เป็นย่านที่มีกำลังซื้อสูงเฉกเช่นย่านทองหล่อ

6.2 ข้อเสนอแนะด้านการพัฒนาพื้นที่เชิงทางกายภาพ และกฎหมายสำหรับแหล่งย่าน กับการเกิดพื้นที่สำหรับการเกิดกระแสสมัยใหม่ของเมือง

ย่านทองหล่อเป็นพื้นที่ที่ประสบผลสำเร็จในการพัฒนา ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงทั้งสภาพทางกายภาพ เศรษฐกิจ และวัฒนธรรมที่เด่นชัด อีกทั้งยังเป็นพื้นที่ที่ประกอบไปด้วยปัจจัยที่เปรียบพร้อมในการผลักดันให้เกิดธุรกิจรูปแบบใหม่ ๆ (พาณิชย์กรรมสาขาแรก) ซึ่งส่งผลต่อการใช้พื้นที่และการออกแบบสถาปัตยกรรมย่านที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เปรียบเสมือนเป็นสนามทดลองของนักธุรกิจรุ่นใหม่ ซึ่งมีโอกาสขยายตัวและแพร่กระจายไปยังส่วนอื่น ๆ ของเมือง

จากการที่นิตยสารนิตยอร์ก ทาร์ม ได้นำเสนอเกี่ยวกับวิถีชีวิตและร้านแห่งความคิดสร้างสรรค์ในกรุงเทพฯ และนำเอากิจกรรมต่าง ๆ ของเพลย์กราวด์ไปตีพิมพ์และที่สิงคโปร์ได้จัดอันดับให้เพลย์กราวด์เป็นสถานที่ที่ฮิปที่สุดในกรุงเทพฯ ส่วนฮ่องกงมีการแนะนำสถานที่ในการเยี่ยมชมกรุงเทพฯ ซึ่งทั้งหมดเป็นการก่อให้เกิดกระแสที่ทำให้นักท่องเที่ยวต่าง ๆ ต้องมาที่เพลย์กราวด์ ดังนั้นในปัจจุบันจึงมีลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 30 - 40 ประกอบกับเหตุผลที่ได้ทำการวิจัยในส่วนต้น ดังนั้นพื้นที่ย่านทองหล่อจึงเป็นหลักฐานที่เด่นชัดที่สุดของจุดสนใจทางด้านการออกแบบและความคิดสร้างสรรค์แห่งใหม่ในกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตาม ย่านทองหล่อที่เห็นในปัจจุบันนี้อาจเป็นภาพที่ควรเก็บไว้ในความทรงจำ เพราะในอีก 1 ปีหรือ 2 ปีข้างหน้า พื้นที่ย่านทองหล่ออาจมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาไปในทิศทางใหม่ ๆ อีกครั้ง

จากการศึกษาที่ผ่านมารวมทั้งการสำรวจภาคสนามในพื้นที่ สามารถเสนอแนะแนวทางในการออกแบบและการพัฒนาของย่านเพื่อสร้างความเจริญให้กับพื้นที่ที่สร้างกระแสใหม่ ๆ ของเมืองสำหรับสถาปนิกเพื่อใช้ในการออกแบบพื้นที่ทางกายภาพ นักพัฒนาในด้านเงินลงทุน การพัฒนาและหน่วยงานของรัฐในด้านของกฎหมายและนโยบาย ซึ่งแบ่งประเด็นได้ ดังนี้

6.2.1 ข้อเสนอแนะทางด้านการพัฒนาพื้นที่เชิงทางกายภาพสำหรับการเกิดกระแสสมัยใหม่ของเมือง

การศึกษาในครั้งนี้ได้เสนอแนะแนวทางสำหรับการออกแบบและพัฒนาแหล่งย่านที่เป็นจุดสนใจทางด้านการออกแบบและความคิดสร้างสรรค์ มีกิจกรรมการค้าและบริการแบบ

ทันสมัย และนำสมัยที่มีลักษณะพิเศษและความเฉพาะแตกต่างจากแหล่งการค้าและบริการอื่น ๆ สำหรับนักออกแบบ สถาปนิก และนักวางผัง ดังนี้

1. การจัดทำวิจัย ก่อนริเริ่มโครงการนั้นมีความจำเป็นอย่างมากในการคำนึงถึงปัจจัยด้านต่าง ๆ รวมทั้งการค้นหาพฤติกรรมที่ซ่อนไว้ของกลุ่มผู้ใช้ที่แท้จริงจากปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่ที่จำนวนครัวเรือน กำลังซื้อ และพฤติกรรมของกลุ่มคนเมืองที่มีความเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาตามกระแสโลกาภิวัตน์

2. ควรมุ่งเน้นและให้ความสำคัญต่อความพึงพอใจของกลุ่มผู้ใช้งานเป็นหลัก (support user satisfy first) มากกว่าเน้นในเรื่องของการคืนทุนและผลกำไรโดยตรง จึงนำไปสู่การสร้างน้อยแต่ได้ผลตอบแทนสูง

3. มุ่งเน้นและให้ความสำคัญการออกแบบพื้นที่ที่ถึงสาธารณะในอันดับแรกของการออกแบบ (create urban space) เพื่อให้พื้นที่สามารถรองรับการแสดงออกและการแลกเปลี่ยนทางความคิดของกลุ่มคนเมือง ซึ่งสัมพันธ์กับยุคสมัยและสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนไปอยู่เสมอจากยุคข้อมูลข่าวสารในปัจจุบัน และยังใช้เป็นพื้นที่ที่เปิดโอกาสให้บุคคลทั่วไปเข้ามาใช้งานและเกิดกิจกรรมอันหลากหลายได้อย่างอิสระ ซึ่งเป็นการเพิ่มการปฏิสัมพันธ์ของกลุ่มผู้ใช้งานกับพื้นที่ได้อย่างเด่นชัด

4. การเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่สาธารณะเป็นการสร้างความไหลลื่นและความต่อเนื่องของกิจกรรมของกลุ่มผู้ใช้งาน โดยในการแบ่งแยกความเป็นสาธารณะและความเป็นส่วนตัวนั้นทำให้เกิดความหลากหลายและการผสมผสานของกิจกรรมในพื้นที่ จึงนำไปสู่การสร้างความยืดหยุ่นและรองรับการปรับเปลี่ยนตามสภาวะกระแสของเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วตลอดเวลา

5. เอกลักษณะและความแตกต่างของแต่ละพื้นที่ เพื่อสร้างแรงดึงดูดและทำให้เกิดบรรยากาศของการเชื้อเชิญให้กับกลุ่มผู้ใช้งานจากเอกลักษณ์พิเศษเฉพาะของแต่ละพื้นที่ ซึ่งมีการตอบรับกับความต้องการความเฉพาะตัวของกลุ่มคนรุ่นใหม่ และสร้างความหลากหลายเพื่อสร้าง

ทางเลือกในการใช้งานให้กับกลุ่มคนเมือง ซึ่งสัมพันธ์กับพฤติกรรมของกลุ่มคนเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงตามข้อมูลข่าวสารและสิ่งแวดล้อมรอบ ๆ ตัว

6. สร้างความยืดหยุ่นและง่ายต่อการปรับเปลี่ยนจากพฤติกรรมที่ต้องการความหลากหลายและความแปลกใหม่อยู่เสมอ ดังนั้นการออกแบบพื้นที่กึ่งสาธารณะที่ใช้ในการประกอบกิจกรรมจึงควรมีลักษณะที่ยืดหยุ่นเพื่อรองรับการจัดกิจกรรมที่หลากหลายรูปแบบและง่ายต่อการปรับเปลี่ยนตามกระแสความต้องการของคนเมืองรุ่นใหม่ที่มีอย่างรวดเร็ว

7. การบูรณาการระหว่างสถาปัตยกรรมกับรูปแบบโครงการ เนื่องจากสถาปนิกเป็น คนสร้างทั้งรูปแบบโครงการและเป็นผู้ออกแบบ ดังนั้นจึงควรมีความสำคัญเท่าเทียมกันและผสมผสานเป็นเนื้อเดียวกัน

8. ควรมุ่งเน้นและให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบที่กำหนดลงไปใหม่กับลักษณะดั้งเดิมของย่านทั้งในด้านกายภาพ วัฒนธรรม สังคม ความเป็นอยู่ การดำรงอยู่ร่วมกันของความสมัยใหม่และความดั้งเดิม โดยไม่ได้เป็นสิ่งแปลกปลอมของชุมชน และการพึ่งพาอาศัยกันในเชิงพื้นที่อีกด้วย

6.2.2 ข้อเสนอแนะทางด้านกฎหมายสำหรับแหล่งย่านที่มีลักษณะเป็นพื้นที่สำหรับการเกิด กระแสสมัยใหม่ของเมือง

จากการศึกษาที่ผ่านมารวมทั้งการสำรวจภาคสนาม พบว่าการพัฒนาทางกายภาพของย่านทองหล่อมีความขัดแย้งกับการพัฒนาของย่านการค้าใจกลางเมือง ดังนั้นจึงได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ย่านทองหล่อกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมือง เพื่อให้ทราบถึงสาเหตุของปรากฏการณ์ดังกล่าวและตรวจสอบกฎหมายในปัจจุบันว่ามีความเหมาะสมกับพื้นที่หรือไม่ และนำไปสู่การกำหนดข้อเสนอแนะทางด้านนโยบายและกฎหมายเพื่อพัฒนาศักยภาพของพื้นที่ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดทั้งในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม ซึ่งมาตรการต่าง ๆ นั้นควรเป็นมาตรการสร้างแรงจูงใจ ชี้นำและชักจูงให้กับนักลงทุนพัฒนาโดยการปรับปรุงเงื่อนไขของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อความอ่อนตัว และสามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการพัฒนาที่เป็นไปอย่างรวดเร็วในอนาคต ซึ่ง

วิธีการเหล่านี้ไม่ได้ใช้หลักการประสานประโยชน์ระหว่างผู้บริหารฝ่ายรัฐกับเอกชนและผู้ลงทุนพัฒนา ซึ่งมีเนื้อหา ดังนี้

1. ส่งเสริมการดำเนินการจัดทำผังเมืองเฉพาะในระดับเขตและกฎหมายแยกย่านเพื่อควบคุมทิศทางการพัฒนาของเมือง ให้มีความชัดเจนและเหมาะสมต่อสภาพความเป็นจริงของพื้นที่ อีกทั้งยังคงเอกลักษณ์และลักษณะเฉพาะให้ไม่เปลี่ยนรูปไปจนต้องเปลี่ยนแปลงระบบของย่านโดยรวม
2. การปรับระดับเพดานของค่า F.A.R และ O.S.R ให้ลดลง ซึ่งจากการศึกษา พบว่า ประสิทธิภาพของย่านการค้าและบริการที่เกิดกระแสสมัยใหม่ในใจกลางเมืองนั้นไม่ได้ขึ้นอยู่กับสัดส่วนของอาคารปกคลุมดินกับราคาที่ดินและไม่ได้แปรผันโดยตรงกับสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยอาคาร ต่อแปลงที่ดินเสมอไป ดังนั้นจึงควรมีการศึกษาถึงสัดส่วนที่เหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงซึ่งสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม สังคม พฤติกรรม และยุคสมัยมากขึ้น เพื่อเพิ่มพื้นที่กึ่งสาธารณะ และนำไปสู่การสร้างการปฏิสัมพันธ์ของกลุ่มคนให้เกิดขึ้นในย่าน ซึ่งส่งผลต่อความพึงพอใจของกลุ่มคน ภาพลักษณ์ กระแส รวมถึงรายได้และผลกำไร
3. การลดหย่อนภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Tax abatement) ให้กับนักลงทุนที่ปลูกสร้างอาคารและเพิ่มพื้นที่โล่งว่าง เพื่อให้เกิดกิจกรรมและการปฏิสัมพันธ์อันก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกลุ่มคนเมืองในการเพิ่มพื้นที่เมืองที่เป็นสาธารณูปโภคหนึ่งที่เป็นของเมืองศูนย์กลางธุรกิจ
4. การให้เงินปันผลแก่โครงการที่มีการพัฒนาพื้นที่เพื่อการปฏิสัมพันธ์และให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่สาธารณะกับพื้นที่ส่วนตัว โดยการยกเว้นกฎหมายบางข้อ เช่น การใช้พื้นที่ฟุตบอลและการลดสัดส่วนพื้นที่จอดรถ เป็นต้น
5. การโยกย้ายกรรมสิทธิ์ในการพัฒนาจากพื้นที่หนึ่งไปยังอีกพื้นที่หนึ่งซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันสำหรับการขยายและต่อยอดทางธุรกิจของนักลงทุน
6. ควรมีการประสานงานระหว่างหน่วยงานของภาครัฐกับนักลงทุน เพื่อบูรณาการระหว่างแนวคิดในการดำเนินธุรกิจแบบใหม่ ๆ กับนโยบายการพัฒนาของเมือง นำไปสู่การสร้างระบบและเครือข่ายสำหรับย่านการค้าและบริการที่เกิดกระแสสมัยใหม่ใจกลางเมือง เพื่อ

สอดแทรกองค์ประกอบใหม่ ๆ ให้เข้ากับเนื้อเมืองดั้งเดิมของชุมชน ไม่ให้เป็นการแปลกแยก เช่น การร่วมมือกันของบริษัทริมนอนเข้ากับทางสำนักงานเขตวัฒนาในการจัดระบบรถไฟฟ้ามวชนเพื่อรับส่งคนตามแหล่งท่องเที่ยวยามค่ำคืนของย่านทองหล่อและเอกมัย โดยเป็นการสอดคล้องกับการรณรงค์โครงการเมาไม่ขับ

6.2.3 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการในการผลักดันให้เกิดพื้นที่สำหรับการเกิดกระแสสมัยใหม่ของเมือง

จากการศึกษาที่ผ่านมาทั้งหมดรวมทั้งการสัมภาษณ์เชิงลึก พบว่าการใช้พื้นที่กายภาพของย่านทองหล่อนั้นมีลักษณะพิเศษที่แตกต่างจากย่านธุรกิจใจกลางเมืองย่านอื่น ๆ กล่าวคือ การไม่สร้างเต็มพื้นที่ให้ได้มากที่สุดเพื่อความคุ้มค่า ดังนั้นจึงเสนอแนะแนวคิด วิธีดำเนินการของผู้ประกอบการในการผลักดันให้เกิดรูปแบบของพาณิชยกรรมรูปแบบใหม่ และปัจจัยต่าง ๆ ที่นำมาสู่การได้มาซึ่งพื้นที่ที่ก่อให้เกิดกระแสความเปลี่ยนแปลงสมัยใหม่ของเมืองและผลประโยชน์ต่าง ๆ ที่จะได้รับนอกเหนือจากความคุ้มค่า รวมทั้งผลกำไรของโครงการสำหรับนักพัฒนาและนักลงทุน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1. ด้านผู้ลงทุนควรคำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนรวมและภาพพจน์ของย่าน กล่าวคือรักษากฎระเบียบ สนับสนุนให้เสนอข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ต่อย่านการค้า เสียสละและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ของตนเองและส่วนรวม อีกทั้งเพื่อดำเนินกิจการให้บริการแก่กลุ่มคนเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. มุ่งเน้นในการให้ความสำคัญกับการค้นหาพฤติกรรมที่แท้จริง เช่น ปัจจัยเรื่องของความนิยม กระแสต่างๆ ความต้องการของผู้คน และการขาดสิ่งอำนวยความสะดวกในสังคม ซึ่งปัจจัยเหล่านี้มีความสัมพันธ์กับการศึกษาความหลากหลายและลักษณะเด่นของพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปของกลุ่มคนเมืองในแต่ละยุค

3. การคำนึงถึงการสร้างพื้นที่เพื่อตอบสนองความพึงพอใจและความต้องการของผู้ใช้งานเป็นหลัก (satisfy of user feasibility) มากกว่าการสร้างพื้นที่เพื่อตอบสนองความคุ้มค่า

และผลกำไรจากการลงทุนอย่างเต็มที่ (financial feasibility) เพื่อสร้างการเชื่อมโยงระหว่างโครงการกับความคาดหวังและทัศนคติเบื้องต้นที่ดีของกลุ่มคนเมืองที่เป็นกลุ่มผู้ใช้งาน

4. การผสมผสานพื้นที่โครงการให้เข้ากับเนื้อเมืองแบบบูรณาการเพื่อลดความขัดแย้ง แยกแยะและลดระยะห่างระหว่างความทันสมัย นำสมัย ความแปลกใหม่ของโครงการกับพื้นที่เนื้อเมืองเดิม ซึ่งสัมพันธ์กับการศึกษาข้อมูลข่าวสารที่มีการเปลี่ยนแปลงและรวดเร็วของยุคโลกาภิวัตน์

5. ปัจจัยที่เป็นจุดยืนของโครงการและสถาปนิกเป็นสิ่งสำคัญที่สามารถสร้างความทันสมัยและนำสมัย นำไปสู่ความเป็นผู้นำของโครงการ

6. ควรมุ่งเน้นการสร้างเสริมภาพลักษณ์ให้กับองค์กรเพื่อผสมผสานระบบของพื้นที่ทางกายภาพ ธุรกิจและการตลาด นำไปสู่การสร้างเครือข่ายของความสัมพันธ์ทางการตลาด สร้างภาพลักษณ์ ทัศนคติ และความเป็นแบบอย่างที่ดีแก่กลุ่มผู้ใช้งานและควรให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างโครงการกับสื่อต่าง ๆ ทั้งโทรทัศน์ วิทยุ และนิตยสาร เป็นการประชาสัมพันธ์แบบครบวงจร (integrate marketing communication: IMC) ซึ่งมีความสัมพันธ์กับการศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มคนรุ่นใหม่ในเมือง

7. ควรให้ความสำคัญกับการเชื่อมต่อระหว่างภายนอกและภายในแบบครบวงจร ทั้งการเชื่อมต่อทางกายภาพ (physical link) และการเชื่อมต่อทางจินตภาพ (imagination link) เช่น การบริการลูกค้าของโครงการเพลกราวด์ที่เริ่มบริการตั้งแต่บริเวณที่จอดรถ เมื่อลูกค้าลงจากรถจะได้ยินเสียงเพลงของโครงการในแนวเฉพาะตัว ก่อนเข้าถึงตัวโครงการ เป็นต้น

8. ควรสร้างขอบเขต (term of reference) ของโครงการเพื่อกำหนดทิศทางของโครงการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ซึ่งมาจากการผลการวิจัยของแต่ละพื้นที่ย่านสำหรับโครงการที่มีการสร้างโมเดลทางธุรกิจที่สามารถสร้างในที่อื่น ๆ ได้

6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาคั้งต่อไป

จากการศึกษาในครั้งนี้ พบว่าย่านสุขุมวิทมีบทบาททั้งในปัจจุบันและอนาคต เป็นย่านที่มีกิจกรรมการค้าและบริการแบบทันสมัยและนำสมัยที่มีลักษณะพิเศษและความเฉพาะแตกต่างจากแหล่งการค้าและบริการของย่านอื่น ๆ ในกรุงเทพฯ ฯ ซึ่งได้เกิดขึ้นใหม่และแทรกตัวท่ามกลางย่านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง โดยข้อกำหนดผังเมืองรวมได้กำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ดังนั้นจึงเห็นสมควรให้มีการศึกษาต่อในเรื่องต่อไปนี้

- การศึกษาเพื่อกำหนดสัดส่วนของค่า F.A.R, B.C.R และ O.S.R ที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่สำหรับการเกิดกระแสมัยใหม่ของเมือง

- การศึกษาที่ผ่านมาทั้งหมดเป็นเพียงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบการใช้พื้นที่ทางกายภาพเท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นข้อมูลการวิเคราะห์เชิงปริมาณ ไม่ได้ครอบคลุมทุกแง่มุมซึ่งยังมีปัจจัยเชิงคุณภาพอื่น ๆ ที่สำคัญอีกมากที่ยังไม่ได้ศึกษา เนื่องจากการกำหนดขอบเขตของการศึกษาและระยะเวลาในการจัดทำ เช่น เรื่องของความต้องการและพฤติกรรมของกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัย เรื่องของสินค้า และผลิตภัณฑ์ที่เป็นจุดขายของโครงการนั้น ๆ เรื่องของราคาในการเข้าไปซื้อสินค้าและใช้บริการ และเรื่องของแม่เหล็กทางการตลาดที่ใช้ดึงดูดกลุ่มคนให้เข้ามาใช้งาน รวมทั้งเหตุผลทางการตลาด เป็นต้น

- ควรศึกษาในเรื่องของการประยุกต์การบูรณาการระหว่างพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่พักอาศัยเข้าด้วยกัน โดยไม่ให้อึดถึงความเป็นสิ่งแปลกปลอมของชุมชน และมีการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันในเชิงพื้นที่และสามารถนำไปใช้ในพื้นที่อื่น ๆ ของเมือง โดยทำให้ชุมชนสามารถใช้พื้นที่ได้โดยปราศจากการแอบแฝงเชิงธุรกิจ