

# ทศวรรษใหม่ของการเคหะแห่งชาติกับการพัฒนาเมืองด้วยการเติบโตอย่างชาญฉลาด

โดย ฐาปนา บุญยประวิตร์ (Thapana Bunyapavitra: thapana.asia@gmail.com)

Smart Growth Thailand Institute

## ความนำ

การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานส่วนกลางองค์กรแรกที่มีความกล้าหาญในการนำนวัตกรรมด้านผังเมืองและการออกแบบเมืองตามเกณฑ์การเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) และเกณฑ์ความเป็นผู้นำการออกแบบด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อมระดับย่าน (LEED-ND) ประยุกต์ใช้เพื่อการปฏิบัติ โดยนำมาใช้ในการวางผังแม่บทและออกแบบโครงการพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ ความกล้าหาญในการนำองค์กรสู่บริบทการพัฒนาเมืองที่ทันสมัยในครั้งนี้จะทำให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้นำของภูมิภาคทั้งในกลุ่มประเทศ AEC และกลุ่มประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในทศวรรษหน้าอย่างแน่นอน



ภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยผสมผสานพาณิชยกรรมพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าย่าน Westland Town Center ของเมืองเดนเวอร์ สหรัฐอเมริกา  
ที่มา: ฐาปนา บุญยประวิตร์ (กุมภาพันธ์ 2557)

## ประสบการณ์ในอดีต

นานมาแล้วที่ประเทศในกลุ่มเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (ยกเว้นประเทศสิงคโปร์) มีความสับสนในการนำแนวคิดและทฤษฎีการพัฒนาและออกแบบเมืองจากประเทศตะวันตกประยุกต์ใช้ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดได้แก่ ความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนในการนำแนวคิดเมืองกระชับ (Compact City) ลงในวัตถุประสงค์ของแผนพัฒนาเมือง ทั้งๆ ที่แนวคิดนี้ได้รับการวิพากษ์วิจารณ์อย่างมากว่าเป็นเพียงแค่มาตรการผังเมืองที่ขาดรายละเอียดเชิงวิชาการ (ขอให้ท่านที่สนใจเข้าอ่านรายละเอียดข้อวิจารณ์ในหนังสือเรื่อง The Compact City: A Sustainable Urban Form? ฉบับที่มี Mike Jenks, Elizabeth Burton & Katie Williams เป็นบรรณาธิการ) หรือแม้แต่แนวคิด The Garden City ซึ่งประเทศสิงคโปร์ได้นำมาใช้ในการวางผังเมืองในยุคกลางซึ่งแม้แต่ Urban Redevelopment Authority (URA) เองยังกล่าวถึงความไม่ชัดเจนในการกำหนดเป้าหมายของความเป็นเมืองและแนวทางที่เด่นชัดในการวางผังและออกแบบ และโดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาที่เกิดขึ้นเมื่อนำไปใช้ในการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองตามแนวคิดนี้ ความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนดังกล่าวได้ทำให้ระบบการวางผังทางกายภาพ

ของประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มีคืบหน้ามาจนปัจจุบัน ผลที่เห็นได้ชัดได้แก่ ความกระฉกระกะของกายภาพเมือง การรื้อถอนพื้นที่เกษตรกรรมของที่อยู่อาศัยและกิจกรรมทางเศรษฐกิจอย่างขนานใหญ่ การอนุญาตให้ใช้ที่ดินที่มีสภาพน้ำท่วมถึงเพื่อก่อสร้างโรงงานและจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัย หรือแม้แต่การวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อนุญาตให้มีพื้นที่หนาแน่นน้อยมีสัดส่วนเป็นจำนวนมากซึ่งนับเป็นการส่งเสริมการกระจายตัวของเมืองและเป็นปัจจัยกระตุ้นให้ประชาชนมีความจำเป็นในการเดินทางและเพิ่มการใช้และครอบครองรถยนต์ส่วนบุคคล



ภาพที่วางรอบสถานีรถไฟฟ้ของ Westland Town Center เมืองเดนเวอร์อยู่ในโครงการปรับปรุงพื้นที่เป็น Affordable Housing และ Commercial Mix Use

ที่มา: ฐานานา บุญยประวิตร (กุมภาพันธ์ 2557)

## วิธปฏิบัติที่ดีในการพัฒนาเมือง: ธงนำสู่ความสำเร็จของการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติได้ริเริ่มโครงการศึกษาวิจัยและออกแบบโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความยั่งยืนมาโดยตลอด ในปีนี้ การเคหะแห่งชาติได้ตัดสินใจนำวิธปฏิบัติที่ดีตามเกณฑ์การเติบโตอย่างชาญฉลาดเพื่อทดลองปฏิบัติอย่างน้อยสองโครงการ โดยโครงการแรกได้นำกลยุทธ์การพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (Transit-Oriented Development) ของการเติบโตอย่างชาญฉลาดประยุกต์ใช้ในการปรับปรุงพื้นที่อยู่อาศัยขนาดกลางโดยใช้เทคนิคการปรับปรุงพื้นที่แบบเบ็ดเสร็จ (Infill) เพื่อปรับเปลี่ยนสภาวะแวดล้อมของย่าน การผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารรอบสถานีรถไฟฟ้ซึ่งแบ่งน้ำหนักการใช้ประโยชน์ในกิจกรรมพาณิชย์กรรมในสัดส่วนที่สูงกว่าที่อยู่อาศัยสำหรับที่ดินที่มีมูลค่าสูงและมีศักยภาพในการเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจในอนาคต การเพิ่มกิจกรรมการบริการในสัดส่วนที่เหมาะสมกับประชากรที่อยู่อาศัยหรือมีถิ่นทำงานในพื้นที่โครงการและบริเวณโดยรอบ การปรับเปลี่ยนแนวทางการออกแบบอาคารพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตของคนใน generation Y และคนในรุ่น millennium การส่งเสริมความหนาแน่นของผู้ใช้ประโยชน์ในโครงการ การสร้างระบบการสัญจรที่เน้นการเป็นชุมชนแห่งการเดิน (Walkable Community) เป็นต้น

ส่วนอีกโครงการ การเคหะแห่งชาติมีความประสงค์ในการวางผังแม่บทเพื่อพัฒนาโครงการที่ออกแบบตามเกณฑ์การเติบโตอย่างชาญฉลาด และเกณฑ์ความเป็นผู้นำในการออกแบบด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อมระดับย่านหรือ LEED-ND ทั้งนี้ เพื่อสร้างต้นแบบการพัฒนาโครงการในที่ดินที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ให้เป็นศูนย์การพาณิชย์กรรมผสมผสานที่อยู่อาศัย

ขนาดใหญ่ ตามวัตถุประสงค์ในการยับยั้งการลดการกระจายตัวของเมือง (Urban Sprawl) ในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ด้วยกลยุทธ์การสร้างพื้นที่พาณิชยกรรมผสมผสานที่อยู่อาศัย (New Downtown) ขึ้นใหม่ให้เป็นศูนย์กลางพัฒนาตามแนวคิดที่กำลังแผ่ขยายอยู่ในขณะนี้ให้กลับมารวมอยู่ในศูนย์ที่สร้างขึ้น (ตามแนวทางการวางผังแม่บทและปรับปรุงฟื้นฟูเมืองของ Galina Tachieva) และใช้แนวทางการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหลายระดับราคา (Affordable Housing) ที่เป็นอาคารเขียว (Green Building) ด้วยความร่วมมือของภาครัฐโดยการเคหะแห่งชาติในฐานะเป็นผู้รับผิดชอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองร่วมกับหน่วยงานต่างๆ ภายในพื้นที่และภาคเอกชนที่ทำธุรกิจด้านการค้าปลีก การโรงแรมและธุรกิจบริการ รวมทั้งเจ้าของแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่รายรอบโครงการ ทั้งนี้ แนวทางการวางผังแม่บทและการออกแบบรายละเอียดต้องดำเนินตามเกณฑ์ของ Smart Codes และ LEED-ND อย่างเคร่งครัด ซึ่งการเคหะแห่งชาติคาดหวังให้โครงการนี้เป็นต้นแบบการพัฒนาโครงการขนาดกลางถึงใหญ่และเป็นต้นแบบการของพัฒนาพื้นที่ที่ใช้ศักยภาพของทุกหน่วยงานทั้งรัฐและเอกชน รวมทั้งภาคประชาชนในการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการตามวิธีปฏิบัติที่ดี (Best Practice) ซึ่งได้รับการพิสูจน์มาแล้วในต่างประเทศ

## ความเป็นผู้นำในการพัฒนาเมือง

เกณฑ์การพิจารณาความเป็นผู้นำขององค์กรในการพัฒนาเมืองของประเทศสหรัฐอเมริกาและแคนาดา มีอยู่หลายข้อ แต่ที่สำคัญที่สุดได้แก่ การนำแนวคิดและวิธีปฏิบัติที่เป็นเลิศลงสู่การปฏิบัติซึ่งต้องสามารถแจกแจงรายละเอียดโครงการได้อย่างครบถ้วน โดยเริ่มตั้งแต่วิธีการนำแนวคิดและทฤษฎีสำหรับการประยุกต์ใช้ เหตุผลและแนวทางในการกำหนดยุทธศาสตร์โครงการ การนำไปสู่การปฏิบัติ ตัวชี้วัดและการประเมินผล การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตั้งแต่แรกเริ่มจนถึงสิ้นสุดโครงการ ผลจากการพัฒนาโดยเฉพาะอย่างยิ่งผลกระทบต่อด้านคุณภาพชีวิตประชาชน ด้านเศรษฐกิจและด้านคุณภาพของสิ่งแวดล้อม รวมทั้งความยั่งยืนของการพัฒนาเมือง โดยเกณฑ์ตัวอย่างที่กล่าวมาจะเป็นข้อกำหนดในการศึกษาและวางผังสำหรับสองโครงการซึ่งจะทำให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้นำในการพัฒนาเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยผสมผสานพาณิชยกรรมในลักษณะของการพัฒนาย่านและเมืองในประเทศกลุ่ม AEC ในที่สุด