

LOCUS :

วิธีปฏิบัติที่ดีในความร่วมมือภาครัฐและภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาเมืองแห่งการเดิน

โดย ธาปนา บุญยประวีตร

Smart Growth Thailand Email: thapana.asia@gmail.com

<http://www.asiamuseum.co.th>/<http://www.smartgrowthasia.com>/<http://www.smartgrowththailand.com>

LOCUS ความสำคัญและภารกิจการพัฒนาเมือง

LOCUS เป็นภาษาลาติน แปลว่า “สถานที่” LOCUS เป็นเครือข่ายความร่วมมือของภาคอสังหาริมทรัพย์และนักลงทุนที่สนับสนุนทางตรงจาก Smart Growth America Leadership Institute เนื่องด้วย Smart Growth America ได้จัดให้ภาคอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มนักลงทุนด้านการก่อสร้างเป็นผู้มีอิทธิพลหลักในการปรับเปลี่ยนเมือง ซึ่งมีความสำคัญเท่าเทียมกับกลุ่มผู้บริหารเมืองและกลุ่มผู้นำประเทศ เทียบจากอิทธิพลในทางเศรษฐกิจ ส่วนแบ่งการครอบครองทรัพย์สินทั้งในตลาดและนอกตลาดหลักทรัพย์ การครอบครองที่ดินและทรัพย์สินในทำเลที่ตั้งใจกลางย่านธุรกิจ และเครือข่ายการค้า การเงินและการลงทุนที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะเครือข่ายที่หนาแน่นและเชิงลึก พร้อมด้วยอิทธิพลในทางลับที่มีต่อนโยบายด้านการเมืองตั้งแต่ระดับภูมิภาค ประเทศ มลรัฐ และเมือง ดังนั้น Smart Growth America จึงได้มอบหมายภารกิจการพัฒนาเมืองตามเกณฑ์และนโยบายการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) ที่ถูกต้องให้แก่เครือข่ายนี้ โดยใช้เงื่อนไขและบทบาทหน้าที่ของการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์และระบบขนส่งมวลชนเป็นเครื่องมือหลักเพื่อขับเคลื่อนการพัฒนา ซึ่งเชื่อว่าจะสามารถกระตุ้นให้เมืองเติบโตอย่างมีทิศทาง มีความยั่งยืน มีศักยภาพอย่างสูงในการเปลี่ยนแปลงเมืองหรือมหานครให้เป็นสถานที่แห่งการเดิน (Walkup) เปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้ซื้อบ้านและธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะอย่างยิ่ง นักวิชาการในหน่วยงานพัฒนาเมือง นักวิชาการในมหาวิทยาลัย และเครือข่ายการค้าการลงทุนให้หันมาใช้กลยุทธ์การพัฒนาเมืองและโครงการตามเกณฑ์ของการเติบโตอย่างชาญฉลาด โดยเครือข่ายของ LOCUS ต้องร่วมกันกระตุ้นและผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายในระดับท้องถิ่นและรัฐบาลกลาง เพื่อสนับสนุนการเกิดภาวะการณ์ตลาดที่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาทางกายภาพ เศรษฐกิจ และความยั่งยืนแก่ประเทศ สมาชิกของ LOCUS ทุกคนต้องรับภาระในการนำประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการตามเกณฑ์ Smart Growth เพื่อสร้างงาน เพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน และเตรียมการสำหรับการเติบโตทางเศรษฐกิจในอนาคตเพื่อความมั่งคั่งของเมืองและโลก

LOCUS



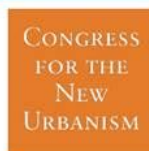
Smart Growth America
Making Neighborhoods Great Together

LOCUS: Responsible Real Estate Developers and Investors

ฐาปนา บุญยประวีตร

Smart Growth Thailand

www.smartgrowththailand.com/www.smartgrowthasia.com/www.asiamuseum.co.th



ที่มา: <http://www.smartgrowthamerica.org/locus/>

เมืองแห่งการเดินคือความสำเร็จของ LOCUS

LOCUS มีภารกิจในการพิสูจน์ให้เห็นถึงความต้องการของตลาดสีเขียว ที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ที่ยั่งยืนทางด้านสังคมและสภาพแวดล้อมจากการสร้างเมืองแห่งการเดิน (Walkable Urban Places-WalkUps) และมีหน้าที่ในการสร้างเครือข่ายผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์และนักลงทุนที่มีศักยภาพในการก่อกำเนิดโครงการและสถานที่แห่งการเดินทั่วทั้งประเทศ (Walkable real estate development projects and places are on the rise nationwide) LOCUS ต้องสร้างศักยภาพในการกระตุ้นให้เกิดนโยบายจากทุกระดับเพื่อสนับสนุนการพัฒนาตามเกณฑ์ของ Smart Growth

LOCUS : Responsible Real Estate Developers and Investors

Smart Growth Principles for LOCUS



Mix Use Building

การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน
การส่งเสริมความหนาแน่น
การผสมผสานอาคารแนวตั้งและแนวนอน



ทางเลือกการเดินทางที่หลากหลาย
การเข้าถึงด้วยทางเดินและจักรยาน
สนับสนุนการลงทุนระบบขนส่งมวลชน



Complete streets

การสร้างชุมชนแห่งการเดิน
การสร้างถนนแบบสมบูรณ์
การเชื่อมต่อโครงข่ายทางเดิน



การสร้างสถานที่งดงามและดึงดูด
สถานที่งดงามตั้งอยู่ใจกลางชุมชน
วงเวียน สามแยก สี่แยก พลาซ่า กระจายในชุมชน

public spaces



Affordable Housing

การส่งเสริมอาคารอยู่อาศัยที่ประชาชน
สำหรับประชาชนทุกระดับรายได้
โครงข่ายทางเดินถึงสถานีขนส่งมวลชน
อาคารเขียว



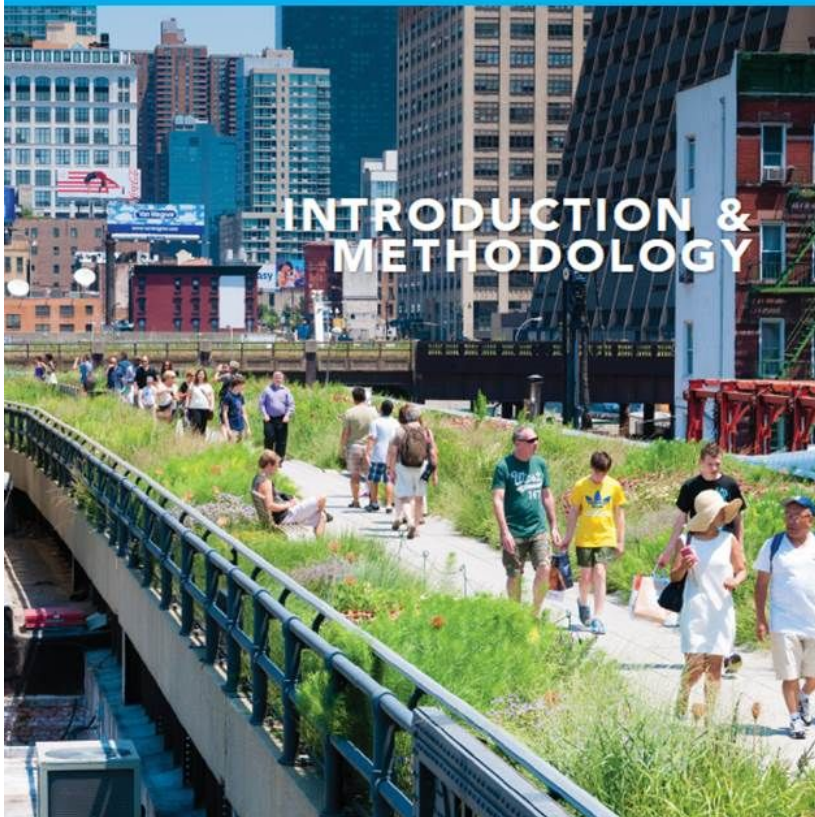
การสงวนรักษาพื้นที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์
ไม่รื้อถอนพื้นที่การเกษตร
สงวนรักษาพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์
ปรับปรุงฟื้นฟูสถานที่ที่ร้าง

ที่มา: Asiamuseum.co.th

กลยุทธ์สู่ความเป็นเมือง WalkUps

องค์ประกอบสำคัญของความเป็นเมือง WalkUps วัดจากขนาดและปริมาณของพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก (Office & Retail Spaces) ความสามารถในการเดินทางโดยไม่ต้องใช้รถยนต์ (Walkability & Walk Score) ความสามารถในการเข้าถึงสถานีขนส่งมวลชน (Transit Score) ส่วนแบ่งการเดินทางที่มีสัดส่วนการใช้ระบบขนส่งมวลชนมากกว่ารถยนต์ส่วนบุคคล ระดับการศึกษาและความสามารถในการใช้ความรู้และศักยภาพของประชาชนในการสร้างมูลค่าเพิ่มและคุณค่าของชีวิต (Education Attainment) และจำนวนประชากรที่มีความสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและการจ้างงาน (Population & Employment)

LOCUS: Responsible Real Estate Developers and Investors WalkUPs Methodology



Metro's Regionally Significant Walkable Urban Places (WalkUps)

Data Sources

- Office & Retail Data
- Walkability (Walk score)
- Rail Transit Information
- Educational Attainment &
- Population Data

Finding the WalkUps

- Office & Retail Spaces
 - (office > 1.4 million square feet or more)
 - (Retail > 340,000 square feet or more)
- Walk score > value 70 at the 100 percent

Rankings the Metros

ที่มา: <http://www.smartgrowthamerica.org/locus/>

LOCUS รางวัลแห่งความภาคภูมิใจของนักอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาเมือง

เมืองแห่งการเดินคือเมืองที่สร้างเศรษฐกิจ เป็นพื้นที่แห่งการสร้างโอกาสแก่ประชาชนในการมีคุณภาพชีวิตที่ดี เป็นพื้นที่แห่งการสร้างความมั่งคั่งแก่ทั้งผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ นักลงทุน และประชาชน และเป็นเมืองแห่งการเติบโตอย่างชาญฉลาดที่ Smart Growth America ต้องการให้เกิดขึ้นทั่วทั้งโลก

สำหรับประเทศไทย ในศตวรรษนี้และศตวรรษต่อไป เราจะมอบหมายภารกิจการพัฒนาเมืองและเปลี่ยนแปลงเมืองแก่ใคร หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ นักลงทุน ผู้บริหารเมือง หรือผู้บริหารประเทศ ประชาชนชาวไทยเท่านั้นจะเป็นผู้ตอบ

LOCUS: Responsible Real Estate Developers and Investors

LOCUS member



การเข้าร่วมกับ LOCUS

เป็นคณะกรรมการ ต้องบริจาคให้ SGA
จำนวน 10,000 เหรียญสหรัฐต่อปี
เป็นสมาชิก ต้องบริจาคให้ SGA
ระหว่าง 400-2,000 เหรียญสหรัฐต่อไป
Premier Membership
Professional Membership
Associate Membership

ผลประโยชน์

LOCUS Newsletter – Monthly newsletter
LOCUS Webinar Series
Influence local and national public policy
Special invitation to the LOCUS “LinkUps”
Federal Financing Toolkit
Access to Smart Growth America’s reports
LOCUS’ Developer’s Showcase

ที่มา : <http://www.smartgrowthamerica.org/locus/>

LOCUS: Responsible Real Estate Developers and Investors LOCUS Leadership Award



Smart Growth America ร่วมกับองค์กรพันธมิตรได้ก่อตั้ง LOCUS Leadership Award สำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และนักลงทุนที่ใช้เกณฑ์ของ Smart Growth ในการพัฒนาโครงการจนก่อให้เกิดความสำเร็จในการพัฒนาเมืองและเศรษฐกิจ ดังนี้

- การสร้างความสามารถในการเดิน (Walkability)
- การสร้างงานให้เกิดขึ้นภายในโครงการและเมือง (Jobs Density)
- ผลึกต้นเพื่อยกระดับการศึกษา (Workforce Education)

โดย LOCUS Leadership Award จะมีการคัดเลือกและมอบปีละ 1 ครั้ง และมีครั้งละ 1 รางวัล

ที่มา : <http://www.smartgrowthamerica.org/locus/>

เอกสารอ้างอิง

LOCUS Smart Growth America: <http://www.smartgrowthamerica.org/locus/>