

ศึกษาผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษา โครงการ ไอคอนสยาม, วิสซ์ดอม วัน-โอ-วัน และ สามย่านมิตรทาวน์

Study of Effective to Community and Environment of Mixed-Use Project: Cases Studies of Icon Siam, Whizdom 101 and Samyan Mitrtown

รับบทความ	16/05/2020
แก้ไขบทความ	19/06/2020
ยอมรับบทความ	22/06/2020

นลินี ตรีสวร ไตรรัตน์ จารุทัศน์

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Nalinee Trustborworn, Trirat Jarutach

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Nalinee.trust@gmail.com, Trirat13@gmail.com

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสมกรณีศึกษา โครงการ ไอคอนสยาม วิสซ์ดอม วัน - โอ - วัน และสามย่านมิตรทาวน์ โดยวิธีการสอบถามชุมชน และสัมภาษณ์เชิงลึกกับชุมชนถึงผลกระทบที่ได้รับ สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ผู้เชี่ยวชาญจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบ EIA และผู้รับเหมาจำนวน 400 ตัวอย่าง

ผลการศึกษาพบว่าผลกระทบของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก มีตั้งแต่ช่วงระยะก่อสร้างและหลังก่อสร้าง ทั้งเชิงบวกและเชิงลบ สามารถแบ่งผลกระทบออกเป็น 3 ด้าน ตามแนวคิดหลักการพัฒนาที่ยั่งยืน ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม ด้านสิ่งแวดล้อม โดยแบ่งออกเป็น 1.ช่วงระยะเวลาก่อสร้าง ระยะ 0 - 500 เมตร ได้รับผลกระทบเชิงลบเรื่องฝุ่นละออง กลิ่น เสียง และระยะ 101 - 1,000 เมตร ได้รับผลกระทบเรื่องจราจรติดขัดที่เป็นปัญหามากที่สุด โดยมีผลกระทบเชิงบวกในเรื่องของการจ้างงาน 2.ช่วงระยะหลังก่อสร้าง ทั้ง 3 ระยะได้รับผลกระทบเชิงบวกในการเดินทางสะดวกสบายมากขึ้น รวมถึงการจ้างงาน ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิด Smart Growth ส่วนผลกระทบเชิงลบ ยังคงเป็นเรื่องของการจราจรติดขัด

จากการศึกษาจึงได้ข้อเสนอแนะแนวทางในการลดผลกระทบ ดังนี้ 1. สำหรับหน่วยงานรัฐ ประเภทโครงการที่เข้าข่ายจะต้องจัดทำประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้โครงการรูปแบบผสมในส่วนของศูนย์การค้าจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบแยกรายงานกับตัวโครงการอื่น และควรมีการจัดตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลฯ ที่มีความชำนาญการสามารถวิเคราะห์ผลกระทบ รวมถึงดำเนินการ ตรวจสอบติดตาม และวัดผลตั้งแต่เริ่มโครงการตลอดจนโครงการเปิดให้บริการ 2. ผู้ประกอบการควรพูดคุยและศึกษาปัญหากับชุมชนด้วยตนเองก่อนที่จะมีการก่อสร้างโครงการ ส่งเสริมและประชาสัมพันธ์ร้านค้าภายในชุมชน ควบคุมดูแลการก่อสร้างโดยเน้นเรื่องมลพิษจากฝุ่นละออง กลิ่น เสียง อย่างเข้มงวด และประสานงานหน่วยงานจราจรในช่วงเวลาเร่งด่วนเพื่อบรรเทาการจราจรที่หนาแน่นหลังโครงการเปิดให้บริการ

คำสำคัญ: โครงการรูปแบบผสม รูปแบบผลกระทบ ชุมชน สิ่งแวดล้อม ความยั่งยืน

Abstract

The objective of this research is to study and analyze the impact on community and environment of mixed-use projects, case studies of Icon Siam, Whizdom 101 and Samyan Mitrtown Project. By means of asking and in-depth interviews with the community about the effects received by interviews with developer, experts creating EIA impact reports and contractors in 400 samples.

The results show that the impact of mixed-use projects with shopping center as mainly have been divided into the construction phase and after the construction phase, Both positive and negative impacts that can be divided into 3 areas according to the concept of sustainable development principles as economic, social and environment terms as these follow, 1. The construction period of 0-500 meters is affected by dust, smell, noise and 101-1,000 meters, most affected by traffic jams with a positive impact on employment. 2. All three post-construction phases have been positively impacted in more convenient transportation, including employment which is in line with the Smart Growth concept. As for the matter of negative impact still a traffic jam.

Therefore, recommendations for reducing impacts are as follows: 1) For government, Type of projects that are considered to be required conducting an EIA for mixed-use project in the shopping center section must prepare the impact analysis report separately and should establish a person or juristic with expertise to analyze the effects including monitoring and evaluation from the beginning of the project until the project operate. 2) For developer should discuss and study the problems with the community by themselves before the construction of the project, promote and publish shops within the community, monitoring the construction by focusing strictly on pollution from dust, smell and noise, and coordinate traffic departments during rush hours to alleviate traffic.

keywords: *Mixed-use, Effective, Community, Environment, Sustainable*

บทนำ

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ที่แผ่ขยายออกไปหลายเส้นทาง รวมถึงแผนการสร้างรถไฟฟ้าอีกหลายสาย ทำให้ผู้ประกอบการนิยมเข้ามาพัฒนาที่อยู่อาศัยใกล้บริเวณรถไฟฟ้ากันเป็นจำนวนมากและที่ดินที่มีศักยภาพเหลือน้อยลง ส่งผลให้มูลค่าของที่ดินนั้นเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งจากข้อมูลศูนย์วิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (โสมณ พรโชคชัย, 2562) พบว่าราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงปีพ.ศ. 2560 - 2561 ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 7.9 และเมื่อเปรียบเทียบกับในรอบ 19 ปี (พ.ศ. 2541 - 2561) พบว่าราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นเฉลี่ยทั้งเมืองร้อยละ 158.2 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) ปรับตัวสูงสุดถึงร้อยละ 266.2 หรือเฉลี่ยร้อยละ 13.3 ต่อปี ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันมานิยมพัฒนาโครงการประเภทรูปแบบผสม (mixed - use) กันมากขึ้น เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ของที่ดินอย่างสูงสุด ผู้ประกอบการหลายรายเริ่มวางแผนธุรกิจที่หวังผลในระยะยาวมากขึ้น (recurring income) โดยการพัฒนาที่ดินของผู้ประกอบการจึงออกมาในรูปแบบของโครงการรูปแบบผสมส่วนใหญ่ผสมผสานกันระหว่างโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานของมนุษย์กับโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม ส่งผลให้ปัจจุบันมูลค่าตลาดการพัฒนาโครงการประเภทรูปแบบผสมมีมูลค่าสะสมสูงถึง 1,200 ล้านบาท (วันเพ็ญ พุทธานนท์, 2562) เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับผังเมืองของกรุงเทพมหานครพบว่า **วิวัฒนาการอาคารรูปแบบผสมที่มีส่วนผสมของธุรกิจศูนย์การค้าเป็นหลัก** ในช่วงก่อนของผังเมืองยุคที่ 1 ตั้งแต่ก่อนพ.ศ. 2535 - 2541 มีจำนวนทั้งสิ้น 5 โครงการ ได้แก่ เซ็นทรัลลาดพร้าว มาบุญครองเซ็นเตอร์ (MBK) เซ็นทรัลเวิลด์ จิวเวลลีเทรด เซ็นเตอร์ และเอ็มโพเรียม ยุคที่ 2 ตั้งแต่พ.ศ. 2542 - 2548 มีจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ เดอะแพลทตินั่ม แพลชั่น มอลล์ และศูนย์การค้าสยามพารากอน ยุคที่ 3 ตั้งแต่พ.ศ. 2549-2555 มีจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการจามจุรีสแควร์ และโครงการเทอร์มินอล 21 จนกระทั่งในยุคที่ 4 ตั้งแต่พ.ศ. 2556-2561 มีจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เอ็มบาสซี ศูนย์การค้าเอ็มควอเทียร์ ไอคอนสยาม วิสซ์ดอม วัน - โอ - วัน โครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ และโครงการที่มีแผนจะเปิดตัวโครงการในปีพ.ศ. 2562 รวมถึงกำลังก่อสร้างในช่วงยุคที่ 5 หรือฉบับที่ 5 พ.ศ. 2562 (ฉบับร่าง) พบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ สามย่านมิตรทาวน์ สุภาลัยไอคอน วันแบงคอก ดุสิต เซ็นทรัลพาร์ค เดอะพาร์ค แบงคอกมอลล์ และเซ็นทรัลวิลเลจ จากข้อมูลที่กำลังมาสะท้อนให้เห็นว่าโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลักเริ่มพบจำนวนโครงการมีมากขึ้นเมื่อเทียบกับอดีต

การพัฒนาโครงการรูปแบบผสม (Mixed - use) ที่มีส่วนผสมของศูนย์การค้าเป็นหลัก เป็นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ที่ก่อให้เกิดปริมาณผู้อยู่อาศัยหรือกิจกรรมที่ดึงดูดประชากรเข้าใช้บริการพื้นที่เป็นจำนวนมาก ส่งผลกระทบเชิงลบอย่างมากต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมที่พอกออาศัยรอบโครงการ ตั้งแต่ช่วงก่อสร้างตลอดจนหลังก่อสร้าง ส่งผลให้ชุมชนได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างอาคาร อาทิเช่น ฝุ่นละอองจากการก่อสร้าง น้ำเน่าเสีย กลิ่นเหม็น การจราจรติดขัด ถนนชำรุดจากรถบรรทุกวิ่งเข้า - ออก เศษวัสดุร่วงหล่นใส่หลังคา บ้านชำรุดเกิดรอยร้าวเสียหาย หลังการก่อสร้างเกิดการสัญจรของผู้เข้ามาใช้บริการจำนวนมาก ดังนั้น **การจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA)** จึงเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการ กรณีเข้าข่ายประเภทที่จะต้องจัดทำการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2555) อาทิเช่น การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ อาคารสำนักงานเอกชน โรงพยาบาล โรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีการใช้ประโยชน์อาคารในการประกอบธุรกิจค้าปลีก - ค้าส่ง ฯลฯ ซึ่งธุรกิจค้าปลีกจะมีลักษณะประโยชน์ใช้สอยที่แตกต่างจากประเภทอาคารศูนย์การค้าและอาคารสรรพสินค้า จึงทำให้อาคารประเภทศูนย์การค้า ไม่ได้เข้าข่ายต้องจัดทำรายงาน EIA จึงทำให้ไม่พบรายงาน EIA ในส่วนของศูนย์การค้าของโครงการ Icon Siam และ Whizdom 101 พบเพียงโครงการ Samyan Mitrtown ที่ระบุรายละเอียดถึงข้อมูลในส่วนของพื้นที่ของศูนย์การค้าในรายงาน EIA (นุชนา สกฤตภาพ; จิรัช รัศมีกิติกุล, 2562)

ตาราง 1 แสดงข้อมูลการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ	พื้นที่ก่อสร้าง อาคารรวม (ตร.ม.)	อาคารอยู่อาศัยรวม	อาคารสำนักงาน	โรงแรม	ศูนย์การค้า
Icon Siam	750,000	/			X
Whizdom 101	340,000	/	/		X
Samyan Mitrtown	225,724	/	/	/	/

หมายเหตุ : / หมายถึง พบรายงาน EIA , X หมายถึง ไม่พบรายงาน

วัตถุประสงค์

- 1) ศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษาโครงการ Icon Siam, Whizdom 101, Samyan Mitrtown
- 2) เพื่อเสนอแนะแนวทางการลดผลกระทบโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษาโครงการ Icon Siam, Whizdom 101, Samyan Mitrtown

คำจำกัดความ

ธุรกิจค้าปลีก - ค้าส่ง หมายถึง การซื้อสินค้าหรือวัตถุดิบมาเพื่อจัดจำหน่ายให้กับโรงงานอุตสาหกรรม กล่าวอีกนัยได้ว่า ลูกค้านของกลุ่มธุรกิจค้าส่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่ซื้อไปเพื่อผลิตหรือเพื่อจัดจำหน่ายต่อ (Terrabkk, 2558)

ศูนย์การค้า (Shopping center/Shopping mall) เป็นอาคารที่ขายสินค้าแบบขายปลีก ของที่ขายจะไม่ได้ถูกจัดเป็นแผนก แต่เป็นการเข้าพื้นที่เป็นล๊อคตามทีศูนย์การค้าได้จัดสรรไว้ให้ และศูนย์การค้ามักมีขนาดใหญ่พอที่จะมีสินค้าและบริการครบวงจร ซึ่งศูนย์การค้าจะไม่ได้เป็นผู้ไปหาสินค้ามาวางขายแต่ศูนย์การค้าจะเป็นผู้ติดต่อ “ผู้เช่า” ให้มาเช่าพื้นที่ขายแทน โดยการทำสัญญาและเก็บค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนด เช่น ศูนย์การค้า Terminal 21 ศูนย์การค้าเซ็นทรัล แกรนด์ พระราม 9 เป็นต้น (Terrabkk, 2558) อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือจัดจำหน่ายสินค้าต่าง ๆ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามเจ้าของพื้นที่ ไม่ว่าจะการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะของการกันห้องหรือไม่ก็ตาม โดยให้หมายความรวมถึง อาคารแสดงสินค้าด้วย (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร, 2544)

ห้างสรรพสินค้า (Department store) หมายถึง อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารเดียวกันหรือหลายหลังรวมกัน ตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 25,000 ตารางเมตร ซึ่งมีการจัดจำหน่ายสินค้าไว้หลายประเภท (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร, 2544)

พื้นที่อ่อนไหว (Sensitive area) หมายถึง พื้นที่ที่มีความสำคัญต่อชุมชน ที่มีโอกาสเกิดการเปลี่ยนแปลงเชิงลบหากได้รับผลกระทบจากสภาพแวดล้อมที่มีการเปลี่ยนแปลง เช่น สถาบันการศึกษา โรงพยาบาล สถานที่ราชการ แหล่งโบราณสถาน (ประกาศกระทรวงพลังงาน, 2556)

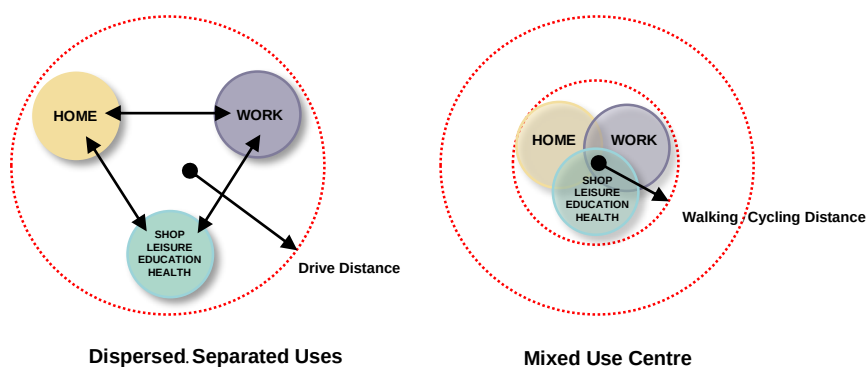
การทบทวนแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบผสม

แนวคิดที่ 1 Peter Calthorpe กล่าวถึงการออกแบบเมืองกระชับตามแนวทางของ new urbanism การใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบผสม คือ การใช้กิจกรรมที่หลากหลายประโยชน์ในพื้นที่หนึ่ง ๆ เช่น การใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ด้าน

เศรษฐกิจ ด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม ในพื้นที่เดียวกันหรือแม้แต่ภายในอาคารก็สามารถใช้งานผสมผสานได้ เพื่อพัฒนาเมืองระบบโครงข่ายการขนส่งสัญจร โดยลดการใช้รถยนต์ส่วนตัว (Calthorpe, 1989)

แนวคิดที่ 2 Hoppenbrouwer & Louw กล่าวถึงการจัดการรูปแบบอาคาร ระดับย่าน ระดับเมือง โดยบนพื้นฐานหน่วยเล็กที่สุด ความหนาแน่น และการผสมผสานการใช้งาน ซึ่งเป็นการพัฒนามาจากแนวคิดของ Rowley (Hoppenbrouwer & Louw, 2005)



ภาพ 1 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบการดำรงชีวิต

การประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment, EIA) เป็นการประเมินผลกระทบของโครงการหรือกิจการที่จะเกิดขึ้นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสมบูรณ์ของสิ่งแวดล้อม ทั้งทางบวกและทางลบ รวมถึงความเสี่ยงต่อระบบนิเวศ เพื่อเป็นการเตรียมการ ควบคุม แก้ไข และป้องกัน ระหว่างโครงการกับชุมชนและสิ่งแวดล้อม โครงการจึงมีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการจัดทำการศึกษาประเมินผลกระทบเพื่อหาแนวทางการลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นหรือให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุด และเพื่อเป็นเครื่องมือช่วยในการตัดสินใจก่อนการดำเนินโครงการหรือกิจการ ในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการจะต้องศึกษาประเมินผลกระทบอย่างเป็นระบบ เพื่อหาผลกระทบทางตรงและทางอ้อม ขนาดผลกระทบ และนำมาพิจารณาจำแนกผลกระทบที่สามารถแก้ไขได้และที่ไม่สามารถแก้ไขได้ (สำนักงานนโยบายและแผนธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2562)

แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart growth) แนวคิดที่ส่งเสริมพื้นที่เมืองให้เกิดความกระชับ การวางผังและจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดลักษณะการผสมระหว่างกิจกรรมการอยู่อาศัย กิจกรรมทางเศรษฐกิจ สังคม และนันทนาการ 1) ส่งเสริมการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดหรือการพัฒนาโครงการในรูปแบบผสม (mixed - use) ซึ่งในปัจจุบันมีหลายโครงการที่เริ่มเน้นพัฒนาในรูปแบบดังกล่าว 2) เน้นให้ความสำคัญในการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถขนส่งมวลชน (TOD) ให้เป็นที่อยู่อาศัย เป็นพื้นที่สาธารณะและเขตพาณิชย์กรรมคุณภาพดี และพัฒนาคมนาคมให้เกิดหลายทางเลือกในการเดินทาง ซึ่งจะทำให้เกิดการกระตุ้นการเดินทางด้วยทางขนส่งมวลชนสาธารณะมากขึ้น 3) การพัฒนาพื้นที่สาธารณะ (public space) หรือสถานที่พิเศษบริเวณใจกลางชุมชน (The great place) 4) พัฒนาทางกายภาพให้เกิดทางเดินเชื่อมต่อระหว่างจุดบริการ พัฒนาภูมิทัศน์ถนนให้มีความงดงาม จูงใจให้เกิดการเดินทางซื้อสินค้า ใช้ประโยชน์ด้านนันทนาการร่วมกันภายในย่านหรือชุมชน (ฐาปนา บุญประเวียร, 2553)

แนวคิดหลักของการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable development) เป็นหลักการที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาประเทศอย่างมีดุลยภาพ ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะต้องเกื้อกูลและไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งต่อกัน โดยการขยายตัวทางเศรษฐกิจมีการพัฒนาอย่างมีคุณภาพและแข่งขันได้ ต้องคำนึงถึงขีดจำกัดของทรัพยากร โดยใช้ทรัพยากรทุก

ชนิดอย่างประหยัด ประสิทธิภาพสูงสุด และไม่ส่งผลกระทบต่อความต้องการของสังคมทั้งในปัจจุบันและอนาคต (กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2559)

แนวทางการบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบระหว่างการก่อสร้าง แก่ผู้ใช้สอยอาคารข้างเคียง กรณีศึกษา อาคารที่ก่อสร้างในโรงพยาบาลรัฐ ปัญหาที่ได้รับระหว่างก่อสร้างมากที่สุด คือ 1.เสียงรบกวนจากการก่อสร้าง 2.แรงสั่นสะเทือน 3.ฝุ่นละออง จากปัญหาดังกล่าวสามารถบรรเทาผลกระทบลดลงได้ แต่ไม่ได้รับการปฏิบัติเท่าที่ควรทั้งหมดขึ้นอยู่กับปัจจัย 1.สถานที่ตั้ง 2.ระยะเวลาในการก่อสร้าง 3.งบประมาณ 4.กฎหมาย 5.รูปแบบอาคาร 6.วิธีในการก่อสร้าง 7.อาคารใกล้เคียง ซึ่งทั้งหมดขึ้นอยู่กับความคิดเห็นของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการก่อสร้าง (อลงกรณ์ ขาไชย, 2552)

จากการทบทวนแนวคิดงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เรื่องผลกระทบระหว่างโครงการที่มีต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม คิดเห็นข้อกังวลของชุมชน ผลกระทบที่ได้รับเปรียบเทียบกับช่วงระหว่างก่อสร้างและหลังก่อสร้าง ยังอยู่ในวงจำกัดและยังไม่มีงานวิจัยที่วิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นทั้งเชิงบวกและเชิงลบของโครงการรูปแบบผสมที่มีส่วนผสมของศูนย์การค้าเป็นหลัก ดังนั้น การจัดทำรายวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมครอบคลุมถึงผลกระทบหรือไม่ โครงการจะต้องดำเนินการศึกษาเรื่องใด และปฏิบัติอย่างไรให้เกิดการยอมรับของคนในชุมชน

วิธีดำเนินงานวิจัย

- 1 **กรอบแนวคิดงานวิจัย** ศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสม ในช่วงระยะเวลาก่อสร้างและหลังก่อสร้าง ทั้งเชิงบวกและเชิงลบ ภายใต้แนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืน ด้านสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) เพื่อนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการลดผลกระทบโครงการรูปแบบผสม
- 2 **ขอบเขตของพื้นที่ศึกษา** คัดเลือกโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นส่วนผสมหลัก มีช่วงระยะเวลาก่อสร้างในช่วงระหว่างพ.ศ. 2561 – 2562 นำไปเปรียบเทียบขนาดและมูลค่าโครงการ โดยเลือก 3 ลำดับแรกที่มีมูลค่าโครงการสูงสุดได้แก่ โครงการ Icon Siam โครงการ Whizdom 101 และโครงการ Samyan Mitrtown

ตาราง 2 แสดงข้อมูลโครงการรูปแบบผสม มูลค่าโครงการ สถานที่ตั้งและปีที่สร้างเสร็จ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	สถานที่ตั้ง	เปิดให้บริการ	ขนาดโครงการ(ไร่)	มูลค่าโครงการ(ล้านบาท)	Retail	Condo	Office	Hotel
1	Icon Siam	MQDC, C.P. Group, Siam Piwat	ถนนเจริญนคร	2561	50	54,000	■	■		
2	Whizdom 101	MQDC	ถนนสุขุมวิท	2561	43	30,000	■	■	■	
3	Samyan Mitrtown	Golden Land, TCC	ถนนพระราม4	2562	13	9,000	■	■	■	■
4	Singha Complex	Singha Estate	ถนนโศภนบดี	2562	9	8,500	■	■	■	
5	The PARQ	TCC Assets	ถนนพระราม 4	2563	24	20,000	■		■	■
6	Dusit Thani	Dusit, CPN	ถนนสีลม	2568	24	36,700	■	■	■	■
7	Supalai Icon	Supalai	ถนนสาทร	2568	20	18,000	■	■	■	
8	One Bangkok	TCC, Frasers Property	ถนนพระราม 4	2564-2568	104	120,000	■	■	■	■

- 3 **ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง** แบ่งเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

ขั้นที่ 1 การกำหนดกลุ่มตัวอย่างในการสอบถามใช้หลักเกณฑ์การวิเคราะห์ผลกระทบของ EIA โดยแบ่งกลุ่มตามระยะทางดังนี้ กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มพื้นที่อ่อนไหวในรัศมี 0 - 1,000 เมตร กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มครัวเรือน/สถานประกอบการในรัศมี 0 - 100 เมตร กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มครัวเรือน/สถานประกอบการในรัศมี 101 - 500 เมตร กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มครัวเรือน/สถานประกอบการในรัศมี 501 - 1,000 เมตร

กลุ่มประชากรทั้ง 3 โครงการ โดยมีระยะพักอาศัยไม่น้อยกว่า 2 ปี และต้องพักอาศัยทุกวัน เนื่องจากกลุ่มประชากรรวม 3 โครงการมีจำนวนมากกว่า 400 ครั้วเรือน จึงใช้สูตรของ Taro Yamane กำหนดที่ 400 ชุด และค่าความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างที่มีประเด็น ข้อร้องเรียน เพื่อสัมภาษณ์เชิงลึกจำนวน 120 ตัวอย่างหรือ ร้อยละ 30 จากจำนวนประชากรทั้งหมด

ตาราง 3 แสดงจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างในการทำแบบสอบถามและสัมภาษณ์เชิงลึก

โครงการ	ขนาดโครงการ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	Taro Yamane	ค่าความ เชื่อมั่น	สัมภาษณ์ เชิงลึก	พื้นที่ อ่อนไหว	อาคาร/ บ้าน/คิด โครงการ	อาคาร/บ้าน/ สถาน ประกอบการ	อาคาร/ บ้าน/สถาน ประกอบการ
			0-1,000 ม.	0-1,000 ม.	0-1,000 ม.	0-1,000 ม.	0-100 ม.	101-500 ม.	501-1,000 ม.
			ร้อยละ 100	ร้อยละ 95	ร้อยละ 30	ร้อยละ 95	ร้อยละ 100	ร้อยละ 60	ร้อยละ 40
Icon Siam	750,000	57	228	154	40	3	22	10	5
Whizdom 101	340,000	26	103	131	40	3	22	10	5
Samyan Mitrtown	225,724	17	69	95	40	3	22	10	5
รวม	1,315,724	100	400	380	120				

ขั้นที่ 2 การกำหนดกลุ่มผู้ให้ข้อมูลในการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง

กลุ่มที่ 1 คือ ผู้ประกอบการหรือผู้บริหารโครงการ กลุ่มที่ 2 คือผู้รับเหมาโครงการหรือเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย กลุ่มที่ 3 คือ ผู้เชี่ยวชาญหรือเจ้าหน้าที่จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA

- การรวบรวมข้อมูล** แบ่งการเก็บข้อมูลเป็น 2 ส่วนดังนี้ ข้อมูลทุติยภูมิ จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลปฐมภูมิจากการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างจากกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผู้เชี่ยวชาญ จากการแจกแบบสอบถาม 400 ชุด สัมภาษณ์เชิงลึก 120 ตัวอย่าง และสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง จำนวน 6 ท่าน
- การวิเคราะห์ข้อมูล** ข้อมูลเชิงปริมาณใช้สถิติเชิงพรรณนา อภิปรายเชิงพรรณนา ร้อยละ และวิเคราะห์กลุ่มข้อมูลด้วยเทคนิค (cluster analysis) เป็นการแบ่งกลุ่มหน่วยข้อมูลออกเป็นกลุ่มย่อยอย่างน้อย 2 กลุ่ม โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้ ให้นิยามที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันมีลักษณะ ความสนใจเหมือนหรือคล้ายกัน แต่หน่วยที่อยู่ต่างกลุ่มจะสนใจต่างกัน เพื่อหาความสัมพันธ์ตัวแปรระหว่างข้อมูล เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมกับลักษณะรูปแบบผลกระทบของชุมชนที่ได้รับ

ผลการศึกษา

จากการศึกษาผู้วิจัยแบ่งสรุปผลการศึกษาเป็น 2 ส่วนดังนี้

- ลักษณะผลกระทบสามารถแบ่งออกได้ 3 ด้าน คือ ด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เมื่อนำผลกระทบเปรียบเทียบกับระยะห่างที่ผู้พักอาศัยอยู่ห่างจากโครงการ จากกลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัย 3 โครงการ รวม 380 ตัวอย่าง
 - ในช่วงระยะก่อสร้าง ส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบเชิงลบ สามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้ 1) กลุ่มผู้พักอาศัยระยะห่าง 0 - 100 เมตร ได้รับผลกระทบเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น เสียงที่เกิดจากการก่อสร้างมากที่สุด รองลงมา คือค่าขายไม่ได้ และเศษวัสดุร่วงหล่น 2) กลุ่มผู้พักอาศัยระยะห่าง 101 - 500 เมตร พบว่าได้รับผลกระทบในเรื่องการจราจรติดขัดมากที่สุด รองลงมา คือฝุ่นละออง กลิ่น เสียง และค่าขายไม่ได้ 3) กลุ่มระยะห่าง 501 - 1,000 เมตร พบว่าได้รับผลกระทบเรื่องจราจร

ติดขัดมากที่สุด รองลงมา คือฝุ่นละออง กลิ่น เสียง และค่าขายไม่ได้ ตามลำดับ **ซึ่งจะเห็นได้ว่าความกังวลและผลกระทบของกลุ่มที่ 2 และ 3 มีลักษณะไม่แตกต่างกัน** (ตาราง 4)

ตาราง 4 แสดงลักษณะผลกระทบกับช่วงระยะก่อสร้าง

รายละเอียด	ด้านเศรษฐกิจ		ด้านสังคม		ด้านสิ่งแวดล้อม									
	ค่าขายไม่ได้		อันตรายจากคนงาน		ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง		น้ำเน่าเสีย		เศษวัสดุร่วงหล่น		จราจรติดขัด		บดบังทัศนียภาพ	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
0-100 เมตร	52	13.0	11	2.8	146	36.5	5	1.3	37	25.6	32	8.0	9	2.3
101-500 เมตร	34	8.5	6	1.5	74	18.5	3	0.8	9	5.4	106	26.5	5	1.3
501-1,000 เมตร	30	7.5	2	0.5	22	5.5	-	-	-	4.3	50	12.5	4	1.0
รวม	116	29	19	5	242	61	8	2	46	12	188	47	18	5

- ในช่วง**ระยะหลังก่อสร้าง** ส่วนใหญ่ได้รับ**ผลกระทบเชิงบวก** ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้ 1) กลุ่มผู้พักอาศัยระยะห่าง 0 - 100 เมตร พบว่าชุมชนสามารถเดินทางได้สะดวกมากที่สุด รองลงมา คือคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และค่าขายได้มากขึ้น 2) กลุ่มระยะ 101 - 500 เมตร พบว่าชุมชนสามารถเดินทางสะดวกมากที่สุด รองลงมา คือชุมชน เมืองพัฒนาขึ้น และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น 3) ระยะ 501 - 1,000 เมตร พบว่าชุมชนสามารถเดินทางสะดวกมากที่สุด รองลงมา คือชุมชน เมืองพัฒนาขึ้น และมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น ตามลำดับ **ซึ่งจะเห็นได้ว่า ทั้ง 3 ระยะทาง ชุมชนได้รับผลประโยชน์ในเรื่องการเดินทางสะดวกมากที่สุด** (ตาราง 5)

ตาราง 5 แสดงลักษณะผลกระทบกับระยะหลังก่อสร้าง

รายละเอียด	ด้านเศรษฐกิจ						ด้านสังคม		ด้านสิ่งแวดล้อม					
	เกิดการจ้างงาน		มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น		ค่าขายได้มากขึ้น		คุณภาพชีวิตดีขึ้น		เดินทางสะดวก		ชุมชน เมืองพัฒนาขึ้น			
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
0-100 เมตร	58	15%	56	14%	59	15%	72	18%	140	35%	98	25%		
101-500 เมตร	19	5%	11	2.8%	14	4%	34	9%	123	31%	111	28%		
501-1,000 เมตร	9	2%	11	2.8%	3	1%	10	3%	64	16%	59	15%		
รวม	86	22%	78	20%	76	19%	116	29%	327	82%	268	67%		

สรุปผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการระยะก่อสร้าง

จากการศึกษาทั้ง 3 โครงการพบว่า ในช่วง**ระยะก่อสร้าง**ผลกระทบเชิงลบที่ได้รับ มีลักษณะไม่แตกต่างกัน ชุมชนส่วนใหญ่มีความกังวลและได้รับผลกระทบในเรื่องของ **ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง มากที่สุด** รองลงมาเกี่ยวกับปัญหาจราจรติดขัด และปัญหาจากการค้าขายได้ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงระยะก่อนก่อสร้างโครงการ ผลกระทบเชิงบวกที่ได้รับเกิดจากการว่าจ้างงานมากที่สุด รองลงมา คือยังคงสามารถค้าขายได้ และการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ ทัศนียภาพของชุมชน (ตาราง 6)

ตาราง 6 แสดงข้อมูลผลกระทบเชิงบวกและลบช่วงระยะก่อสร้างตามพื้นที่กรณีศึกษา

รายละเอียด	Icon Siam	Whizdom 101	Samyan Mitrtown
ผลกระทบเชิงบวก	1.เกิดการจ้างแรงงาน		
	2.ค้าขายได้จากคนงาน		
	3.มีการพัฒนาชุมชน	3.ปรับปรุงคลองชุมชน	3.เมืองพัฒนา
ผลกระทบเชิงลบ	1.ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง		
	2.จราจรติดขัด		
	3.ค้าขายไม่ได้		

สรุปผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการช่วงระยะหลังก่อสร้าง

จากการศึกษาทั้ง 3 โครงการพบว่า ในช่วงระยะหลังก่อสร้างผลกระทบเชิงบวกที่ได้รับ สามารถเดินทางสะดวกมากขึ้น ชุมชนเมืองเกิดการพัฒนา ร้านค้าสามารถค้าขายได้มากขึ้นโดยโครงการมีประชาสัมพันธ์ข่าวสารให้แก่ผู้มาใช้บริการในโครงการ ชุมชนมีการปรับตัวปรับเปลี่ยนที่พักอาศัยเป็นร้านค้าเมื่อทราบว่าจะมีโครงการศูนย์การค้ามาตั้งอยู่ในบริเวณที่พักอาศัย (ตาราง 7)

ตาราง 7 แสดงข้อมูลผลกระทบเชิงบวกและลบช่วงระยะหลังก่อสร้างตามพื้นที่กรณีศึกษา

รายละเอียด	Icon Siam	Whizdom 101	Samyan Mitrtown
ผลกระทบเชิงบวก	1.เดินทางสะดวก		
	2.ชุมชนเมืองเกิดการพัฒนา		
	3.ค้าขายได้มากขึ้น	3.คุณภาพชีวิตดีขึ้น	
ผลกระทบเชิงลบ	1.จราจรติดขัด		
	2.ค้าขายได้น้อยลง		
	3.มีความวุ่นวายมากขึ้น	-	3.ค่าเช่าที่แพงขึ้น

1.2 จากนั้นผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์กลุ่มข้อมูลด้วยเทคนิค (Cluster analysis) เพื่อหาความสัมพันธ์ตัวแปรระหว่างข้อมูลเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมกับลักษณะรูปแบบผลกระทบที่ได้รับ พบว่าสามารถแบ่งออกได้ 5 กลุ่ม กลุ่มที่ 1) โครงการ Whizdom 101 ผู้พักอาศัยในระยะ 501 - 1,000 เมตร ส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัท ลักษณะที่พักเป็นบ้านเดี่ยว ไม่แสดงข้อคิดเห็นเกี่ยวกับผลกระทบ กลุ่มที่ 2) โครงการ Samyan Mitrtown ผู้พักอาศัยในระยะ 0 - 100 เมตร ส่วนใหญ่คือพนักงานบริษัท ลักษณะที่พักเป็นอะพาร์ตเมนต์หรือหอพัก ได้รับผลกระทบเรื่องฝุ่นละออง กลิ่น เสียง กลุ่มที่ 3) โครงการ Samyan Mitrtown ผู้พักอาศัยในระยะ 501 - 1,000 เมตร ส่วนใหญ่ คือนักเรียนหรือนักศึกษา พักอาศัยในคอนโดมิเนียม เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบน้อยมาก กลุ่มที่ 4) โครงการ Icon Siam ผู้พักอาศัยในระยะ 101 - 500 เมตร ส่วนใหญ่คือนักเรียนหรือนักศึกษา กลุ่มพื้นที่อ่อนไหว ได้รับผลกระทบเรื่องฝุ่นละออง กลิ่น เสียง และการจราจรติดขัด กลุ่มที่ 5) โครงการ Icon Siam ผู้พักอาศัยในระยะ 0 - 100 เมตร ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว ลักษณะที่พักเป็นอาคารพาณิชย์ ได้รับผลกระทบเรื่องฝุ่นละออง กลิ่น เสียง และค้าขายได้น้อยลง (ตาราง 8)

ตาราง 8 แสดงข้อมูลลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยกับผลกระทบ

รายละเอียด	1	2	3	4	5
โครงการ	Whizdom 101	Samyan Mitrtown	Samyan Mitrtown	Icon Siam	Icon Siam
ลักษณะอาคาร	บ้านเดี่ยว	อะพาร์ตเมนต์ / หอพัก	คอนโดมิเนียม	พื้นที่อเนกประสงค์	อาคารพาณิชย์
ระยะห่าง	501-1,000 เมตร	0-100 เมตร	501-1,000 เมตร	101-500 เมตร	0-100 เมตร
อาชีพ	พนักงานบริษัท เอกชน/ ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ	พนักงานบริษัท เอกชน/ ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ	นักเรียน / นักศึกษา	นักเรียน / นักศึกษา	ธุรกิจส่วนตัว
1.ผลกระทบ ผ่นละออง กลิ่น เสียง	ไม่แสดงความคิดเห็น	มากที่สุด	น้อย	มากที่สุด	มากที่สุด
2.อันตรายจากคนงาน		มาก	ปานกลาง	น้อยที่สุด	น้อยที่สุด
3.น้ำเน่าเสีย			น้อย		
4.เศษวัสดุร่วงหล่น		น้อยที่สุด	ปานกลาง	มาก	มาก
5.ค้าขายไม่ได้				น้อยที่สุด	มากที่สุด
6.จราจรติดขัด			น้อย	มากที่สุด	น้อยที่สุด
7.บังคับทัศนียภาพ				น้อยที่สุด	

ผลการสัมภาษณ์เชิงลึก

กลุ่มผู้ประกอบการ ทั้ง 3 โครงการ ทางโครงการได้มีการจัดการปัญหาข้อร้องเรียนที่ส่งผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมร่วมกับชุมชนอยู่แล้ว ซึ่งโครงการจะดำเนินการสอบถามชุมชนถึงความต้องการก่อนเพื่อที่จะแก้ไขปัญหาในสิ่งที่เขาต้องการให้ดำเนินการ และเพิ่มเติมในส่วนที่ควรมอบคืนให้กับชุมชน อาทิเช่น โครงการ Samyan Mitrtown ได้อธิบายเพิ่มเติมว่า ในส่วนของผู้บริหารได้มีการลงพื้นที่พูดคุยกับชุมชนเพื่อรับฟังข้อกังวลและปัญหา ก่อนที่จะเริ่มดำเนินการ และนำปัญหาเหล่านั้นกลับมาเป็นตัวกำหนดแนวทางการก่อสร้าง เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบที่จะเกิด และเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับชุมชนว่าข้อกังวลของชุมชนจะได้รับการแก้ไข

กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ EIA ทั้ง 3 โครงการ ชี้แจงว่าโครงการประเภทศูนย์การค้าไม่ได้จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนั้น ในส่วนโครงการประเภทรูปแบบผสม (mixed - use) ในส่วนของศูนย์การค้าจึงไม่ได้จัดทำรายงาน และปัญหาข้อร้องเรียนส่วนใหญ่ที่พบ ชุมชนมักกังวลเรื่อง ผ่นละอองจากการก่อสร้าง ที่ก่อให้เกิดมลภาวะทางอากาศที่อาจส่งผลกระทบต่อร่างกาย และปัญหาเรื่อง การจราจรติดขัดช่วงโครงการเปิดให้บริการ ซึ่งเจ้าหน้าที่ EIA เป็นเพียงลูกจ้างของโครงการที่จะต้องวางแผนจัดเตรียมแนวทางการแก้ไขปัญหาที่คาดว่าจะเกิดลงในรายงานฯ แต่ไม่ได้มีหน้าที่ประสานงานติดต่อกับหน่วยงานจราจรให้ จึงเสนอให้ผู้ประกอบการควรติดต่อประสานงานในการวางแผนช่วยกันบรรเทาจราจรบริเวณหน้าโครงการให้เกิดความคล่องตัว โดยใช้ข้อมูลที่เจ้าหน้าที่ได้จัดเตรียมไว้ให้

กลุ่มชุมชน จากการสัมภาษณ์ จำนวน 120 ราย โดยผู้วิจัยคัดเลือกจากผู้ที่พักอาศัยบริเวณรอบโครงการ พักอาศัยตั้งแต่ 2 ปี และจะต้องพักอาศัยทุกวัน โดยกลุ่มผู้ให้ข้อมูล ต้องการให้โครงการสร้างพื้นที่สาธารณะประโยชน์ให้กับชุมชนมากที่สุด จำนวน 71 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 59 เนื่องจากโครงการควรจะมีพื้นที่ให้ชุมชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน เพื่อเป็นการทดแทนสิ่งสูญเสียไป รองลงมาต้องการให้ทำความสะอาดรอบโครงการด้วย จำนวน 62 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 52 เนื่องจากโครงการมักทำความสะอาดเพียงในบริเวณโครงการ แต่ชุมชนต้องการให้ทำความสะอาดเพิ่มเติมในบริเวณ 0 - 100 เมตรด้วย เพราะยังเป็นบริเวณที่ยังได้รับผลกระทบจากผ่นละออง และต้องการให้โครงการรักษาความปลอดภัยจากคนงานก่อสร้างจำนวนทั้งสิ้น 62 ราย หรือคิดเป็น 52% หากโครงการได้มีการพูดคุย สอบถามถึงความต้องการของชุมชนอย่างจริงจัง ก็จะสามารถแก้ไขปัญหาได้ตรงจุดและจะทำให้เกิดการยอมรับโครงการ

ตาราง 9 แสดงความต้องการของชุมชนให้โครงการดูแลแก้ไขปัญหา

ระยะทาง	กลุ่มผู้ให้ข้อมูล	จัดการดูแลปัญหาจราจร		รักษาความปลอดภัยจากคนงานก่อสร้าง		ดูแลไม่ให้เกิดเศษวัสดุร่วงหล่น		ความสะอาดรอบโครงการ		ซ่อมอาคารบ้านเรือนหากเกิดรอยร้าว		สร้างพื้นที่สาธารณะประโยชน์ให้กับคนในชุมชน	
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
0-100 เมตร	91	55	46%	62	52%	59	49%	62	52%	10	8%	71	59%
101-500 เมตร	20	17	14%	8	7%	5	4%	11	9%	5	4%	19	16%
501-1,000 เมตร	9	9	8%	7	6%	1	1%	4	3%	1	1%	6	5%
ผลรวมทั้งหมด	120	81	68%	77	64%	65	54%	77	64%	16	13%	96	80%

อภิปรายผลและสรุปผลการศึกษา

1. ศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบต่อนชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษาโครงการ Icon Siam, Whizdom 101, Samyan Mitrtown

จากการศึกษาผลกระทบของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลักพบว่า ผลกระทบมีตั้งแต่ช่วงก่อสร้างและหลังก่อสร้างโครงการ รูปแบบของผลกระทบมีทั้งเชิงบวกและเชิงลบ ผู้ได้ผลประโยชน์และเสียผลประโยชน์ โดยสามารถแบ่งผลกระทบออกเป็น 3 ด้าน ซึ่งประกอบไปด้วย 1) ด้านเศรษฐกิจ 2) ด้านสังคม 3) ด้านสิ่งแวดล้อม ทั้ง 3 ด้านนี้ เป็นสิ่งที่ชุมชนได้ให้ความสำคัญและมีผลกระทบต่อนชุมชนเป็นอย่างมาก หากการพัฒนาหรือจัดการไม่ครอบคลุม จะทำให้ขาดดุลยภาพความสมบูรณ์ของธรรมชาติ ซึ่งสอดคล้องตามแนวความคิดหลักการพัฒนาที่ยั่งยืน (sustainable development)

ด้านช่วงระยะเวลา

ช่วงระยะเวลาก่อสร้างของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลักในระยะ 0 - 100 เมตร ระยะที่ห่างจากตัวโครงการ ชุมชนได้รับผลกระทบเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น และเสียงดังรบกวน แม้ว่าแต่ละโครงการมีมาตรการป้องกันแล้วก็ตาม เป็นสิ่งที่ยังได้ยินหรือสัมผัสได้โดยตรงและมีผลต่อสุขภาวะของชุมชน และในระยะ 101 - 500 เมตร และในระยะ 501 - 1,000 เมตร ได้รับผลกระทบได้ เรื่องจราจรติดขัด มากที่สุด ซึ่งเป็นระยะที่ถัดจากตัวโครงการไปเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้จากการที่มีการได้รับความสะดวกในการสัญจรเพราะมีรถชนวัสดุ รถใหญ่วิ่งสัญจรผ่านบริเวณดังกล่าว ซึ่งจะเห็นได้ว่าผลกระทบที่ได้รับจะแตกต่างกันออกไปตามระยะห่างจากโครงการ

ช่วงระยะเวลาก่อสร้างของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก โดยที่ชุมชนที่อาศัยในระยะห่างที่แตกต่างกัน 3 ระยะ ได้รับผลกระทบเชิงบวกเรื่องการเดินทางได้รับความสะดวกสบายมากขึ้น การพัฒนาโครงข่ายการเดินทางด้วยขนส่งมวลชนสาธารณะเป็นสิ่งที่ชุมชนได้ให้ความสำคัญมากเพราะเป็นการเพิ่มทางเลือกในการเดินทางให้กับชุมชน ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (smart growth) ของ รัฐบาล บุนยประวิตร (2549) ที่เน้นการพัฒนาทางกายภาพให้เกิดทางเดินเชื่อมต่อระหว่างจุดบริการ พัฒนาภูมิทัศน์ถนนให้มีความงดงาม ใช้ประโยชน์ด้านนันทนาการร่วมกันภายในย่านหรือชุมชน พื้นที่ให้เมืองเกิดการกระชับ การใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและเน้นการพัฒนาพื้นที่สาธารณะ (public space)

ด้านกลุ่มประชากร

ผลกระทบของกลุ่มประชากรที่ได้รับมีรูปแบบไม่แตกต่างกัน แต่ผลกระทบที่ได้รับมากน้อยมีความแตกต่างกันตามระยะห่างของผู้ที่อยู่อาศัยกับโครงการ สามารถแบ่งผลกระทบออกเป็น 5 กลุ่ม

กลุ่มที่ 1 คือกลุ่มที่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัวพักอาศัยในระยะ 0 - 100 เมตร ที่พักอาศัยมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่เป็นร้านค้า ทำให้ได้รับผลกระทบเรื่องฝุ่นละออง กลิ่น เสียง และค่าขายเป็นส่วนใหญ่

กลุ่มที่ 2 คือกลุ่มนักเรียน นักศึกษา ที่พักอาศัยในคอนโดมิเนียม ในระยะ 101 - 500 เมตร เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 คือกลุ่มพนักงานบริษัท เอกชน/ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ ผู้ที่พักอะพาร์ตเมนต์หรือหอพักในระยะ 0 - 100 เมตร ได้รับผลกระทบเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง มากที่สุด

กลุ่มที่ 4 คือกลุ่มพนักงานบริษัท ที่พักอาศัยบ้านเดี่ยว ในระยะ 501 - 1,000 เมตร เป็นกลุ่มที่ไม่ค่อยแสดงความคิดเห็นหรือขอไม่ตอบคำถาม ไม่ค่อยมีปฏิสัมพันธ์กับกลุ่มคน ไม่ค่อยสนใจต่อสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง

กลุ่มที่ 5 คือ กลุ่มพื้นที่อ่อนไหว(Sensitive area) เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด ได้รับผลกระทบจากฝุ่นละออง กลิ่น เสียง เศษวัสดุร่วงหล่น และการจราจรติดขัด เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด ทั้ง 4 เรื่อง เมื่อเทียบกับผลกระทบทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับคำนิยามของ สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม คือพื้นที่หน่วยงานราชการ/เอกชน ที่มีความสำคัญต่อชุมชน ที่มีโอกาสเกิดการเปลี่ยนแปลงเชิงลบ หากได้รับผลกระทบจากสภาพแวดล้อมที่มีการเปลี่ยนแปลง

กลุ่มประชากรที่แตกต่างกันส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบที่แตกต่างกันออกไป แต่สิ่งที่เหมือนกันส่วนใหญ่ คือได้รับผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมในเรื่องของฝุ่นละออง กลิ่น เสียง จากการก่อสร้างเป็นหลัก ดังนั้น โครงการควรมีมาตรการดูแลจัดการเรื่องนี้เป็นลำดับแรก

จากการสำรวจทั้ง 3 โครงการแล้วนั้น เมื่อเทียบผลกระทบด้านลบกับผลกระทบด้านบวกของชุมชนที่พักอาศัยบริเวณรอบโครงการยังคงมองว่า ในระยะยาวชุมชนได้รับผลกระทบด้านบวกมากกว่าผลกระทบด้านลบ ซึ่งกล่าวได้ว่าผลกระทบที่เกิดขึ้นเป็นช่วงระยะเวลาที่สั้นเมื่อเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคต ซึ่งทำให้คนส่วนใหญ่เห็นด้วยและสนับสนุนให้มีโครงการดังกล่าวเกิดขึ้นได้ แต่จะต้องรับฟังความคิดเห็นข้อกังวลของคนในพื้นที่เพื่อนำไปปรับปรุง หรือการประชาสัมพันธ์ (public hearings) เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน

2) เพื่อเสนอแนะแนวทางการลดผลกระทบโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษาโครงการ Icon Siam, Whizdom 101, Samyan Mitrtown

แนวทางการปรับปรุงการลดผลกระทบไม่มีข้อกำหนดที่แน่ชัด แต่จากการศึกษาแล้วพบว่าผู้ประกอบการจะต้องคำนึงถึงชุมชน และจะต้องอิงสภาพแวดล้อมที่เป็นอยู่เดิมเป็นหลักก่อน แล้วจึงจัดทำการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA การจัดทำ EIA จึงมีความจำเป็นอย่างมาก เพราะเป็นสิ่งที่สามารถกำหนดแนวทางการปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง และมีกรอบในการดำเนินงาน เพื่อให้เกิดผลกระทบเชิงลบให้น้อยที่สุด เพราะรายงานจะถูกการพูดคุย หรือ ร่วมกับหลายฝ่ายแล้ว เช่น ผู้รับเหมาจะต้องปฏิบัติอย่างไรเพื่อให้ผ่านเกณฑ์ ชุมชนมีสิทธิ์แสดงความคิดเห็น ข้อกังวลและแจ้งปัญหาที่พบให้กับโครงการหรือเจ้าหน้าที่ EIA ทราบเพื่อหาแนวทางแก้ไขและกำหนดมาตรการป้องกันเพื่อไม่ให้เกิดซ้ำ จากที่กล่าวมาการจะลดผลกระทบต่าง ๆ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการแต่เพียงผู้เดียว แต่จะขึ้นอยู่กับทุกฝ่ายที่จะต้องปฏิบัติและกำหนดแนวทางร่วมกัน เพื่อรักษาคุณภาพทาง สังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม

ข้อเสนอแนะ

สำหรับหน่วยงานรัฐ

1. ควรปรับปรุงแก้ไขกฎหมายให้เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน ประเภทโครงการที่เข้าข่ายจะต้องจัดทำการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2555) ให้โครงการรูปแบบผสมในส่วนของการค้าจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบแยกรายงานกับตัวโครงการอื่น

2. ควรมีการจัดตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลที่มีความชำนาญการ สามารถวิเคราะห์ผลกระทบ รวมถึงดำเนินการตรวจติดตามและวัดผลตั้งแต่เริ่มโครงการตลอดจนโครงการเปิดให้บริการ เพราะผลกระทบที่เกิดขึ้นไม่ได้มีเฉพาะช่วงก่อสร้างเท่านั้นและเพื่อให้ประชาชนได้มั่นใจว่าโครงการมีการดูแลชุมชนอย่างโปร่งใส

สำหรับผู้ประกอบการ

1. ผู้ประกอบการลงพื้นที่พูดคุยและศึกษาปัญหาชุมชนก่อนที่จะมีการก่อสร้างอาคาร นำข้อจำกัดและข้อเสนอแนะจากชุมชนพิจารณากำหนดแนวทาง จะช่วยลดผลกระทบและสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ชุมชน
2. ส่งเสริมและประชาสัมพันธ์ร้านค้าภายในพื้นที่ รวมถึงการจัดพื้นที่เพื่อพาณิชย์กรรมภายในศูนย์การค้า
3. ควบคุมดูแลการก่อสร้างจากผู้รับเหมาโดยเน้นเรื่องมลพิษจากฝุ่นละออง กลิ่น เสียง อย่างเข้มงวด
4. ทางโครงการควรประสานงานกับจรรยาบรรณที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการสัญจรในช่วงเวลาเร่งด่วน

บรรณานุกรม

- กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2559). *แผนยุทธศาสตร์กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2559-2564*. เข้าถึงได้จาก <http://lib.mnre.go.th>
- กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2562). *การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม*. สืบค้นเมื่อ 20 ตุลาคม 2562, จาก [https://asiamuseum.co.th/paper/64](http://www.onep.go.th/ประกาศกระทรวง/ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544. (2544, สิงหาคม 3). ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 118 ตอนพิเศษ 75ง. จีราธิราช รัชมิกิติกุล. 26 มิถุนายน 2562. สัมภาษณ์.</p>
<p>จุฬารัตน์ ชมพันธ์. (2556). ธรรมชาติและการมีส่วนร่วมของประชาชนในกระบวนการตัดสินใจในโครงการพัฒนา. <i>วารสารการจัดการสิ่งแวดล้อม</i>, 9(1), 85-106.</p>
<p>ฐาปนา บุญประเวศ. (2549). <i>แนวทางการวางผังกายภาพพื้นที่พาณิชย์กรรมใจกลางเมือง (Downtown) ตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth)</i>. สืบค้นเมื่อ 20 ตุลาคม 2562, จาก <a href=)
- นุชนา สกุลสถาพร. 26 มิถุนายน 2562. สัมภาษณ์.
- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม. (2555, มิถุนายน 20). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 129 ตอนพิเศษ 97ง หน้า 1-2.
- วันเพ็ญ พุทธานนท์. (2562). *ฉบับกระแสมิกซ์ยูส กลับมารื้อแรงอีกครั้ง แห่งโครงการมูลค่าเกิน 10 ล้าน นับ 10 โครงการ*. สืบค้นเมื่อ 15 สิงหาคม 2562, จาก <https://www.thebangkokinsight.com/189286/>
- วิทวัส คุตตะเทพ. 15 พฤศจิกายน 2562. สัมภาษณ์.
- โสภณ พรโชคชัย. (2561). *การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน พ.ศ. 2537-2561*. สืบค้นเมื่อ 15 สิงหาคม 2562, จาก ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย https://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquey=press_announcement2913.htm
- อลงกรณ์ ชาญชัย. (2552). *แนวทางการบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบระหว่างการก่อสร้างแก่ผู้ใช้สอยอาคารข้างเคียง: กรณีศึกษาอาคารที่ก่อสร้างในโรงพยาบาลรัฐ*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).
- Calthorpe, Peter. (1989). *The pedestrian pocket book: A new suburban design strategy*. New York: Princeton Architectural Press.

Hoppenbrouwer, E. & Louw, Erik. (2005, October). Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Ducklands. *European Planning Studies*, 13(7), 967-983. DOI 10.1080/09654310500242048

Terrabkk. Retrieved 2015, June 15, from

<https://www.terrabkk.com/news/70412/%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1%E0%B9%81%E0%B8%95%E0%B8%81%E0%B8%95%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%87%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B8%AB%E0%B8%A7%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B9%89%E0%B8%B2>