

บรรยาย เรื่อง การพัฒนาเมืองตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth)

โดย อาจารย์ฐานา บุญประวีตร
อุปนายกสมาคมการผังเมืองไทย และกรรมการสถาบัน
การเติบโตอย่างชาญฉลาด



การสัมมนาเชิงปฏิบัติการเรื่อง
การพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีขนส่งมวลชนตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด

การวางผังและออกแบบปรับปรุงฟื้นฟูเมือง
ในพื้นที่พัฒนารอบสถานีขนส่งมวลชน
ตามเกณฑ์ Smart Growth

วันที่ 4 พฤศจิกายน 2557 เวลา 09.00-10.30 น.
ณ ภูผาผึ้งรีสอร์ท อำเภอสวนผึ้ง จังหวัดราชบุรี



Kaid Benfield (ผู้ก่อตั้ง Smart Growth America/Congress for the New Urbanism/LEED-ND) กล่าวว่า เนื้อเมืองของโลกมากกว่าร้อยละ 80 เติบโตตามการขยายตัวของประชากร ไม่ได้เติบโตตามแผนหรือผังที่เมืองได้กำหนดขึ้นซึ่งการเติบโตลักษณะดังกล่าวเรียกว่า การเติบโตแบบกระจัดกระจาย (Urban Sprawl)

การเติบโตในลักษณะดังกล่าวนำมาสู่การปรับปรุงแก้ไขโครงสร้างกายภาพเมืองด้วยยุทธศาสตร์เมืองเขียว (Greenest City Strategy) ตามแนวคิดการวางผัง ดังนี้

- แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth)
- เกณฑ์ความเป็นผู้นำการออกแบบด้านพลังงานและสภาพแวดล้อมระดับย่าน (LEED Neighborhood Development)

ด้วยเป้าหมายในการ**กระชับรูปทรงเมือง** จำกัดการแผ่ขยายเนื้อเมืองรุกล้ำพื้นที่การเกษตรและพื้นที่ธรรมชาติ ส่งเสริมให้เกิดความหนาแน่นในที่ดินที่มีการพัฒนาอยู่ก่อนแล้ว กำหนดให้ใช้ที่ดินอย่างประหยัด สร้างประสิทธิภาพการใช้ที่ดินและสร้างฐานภาษี

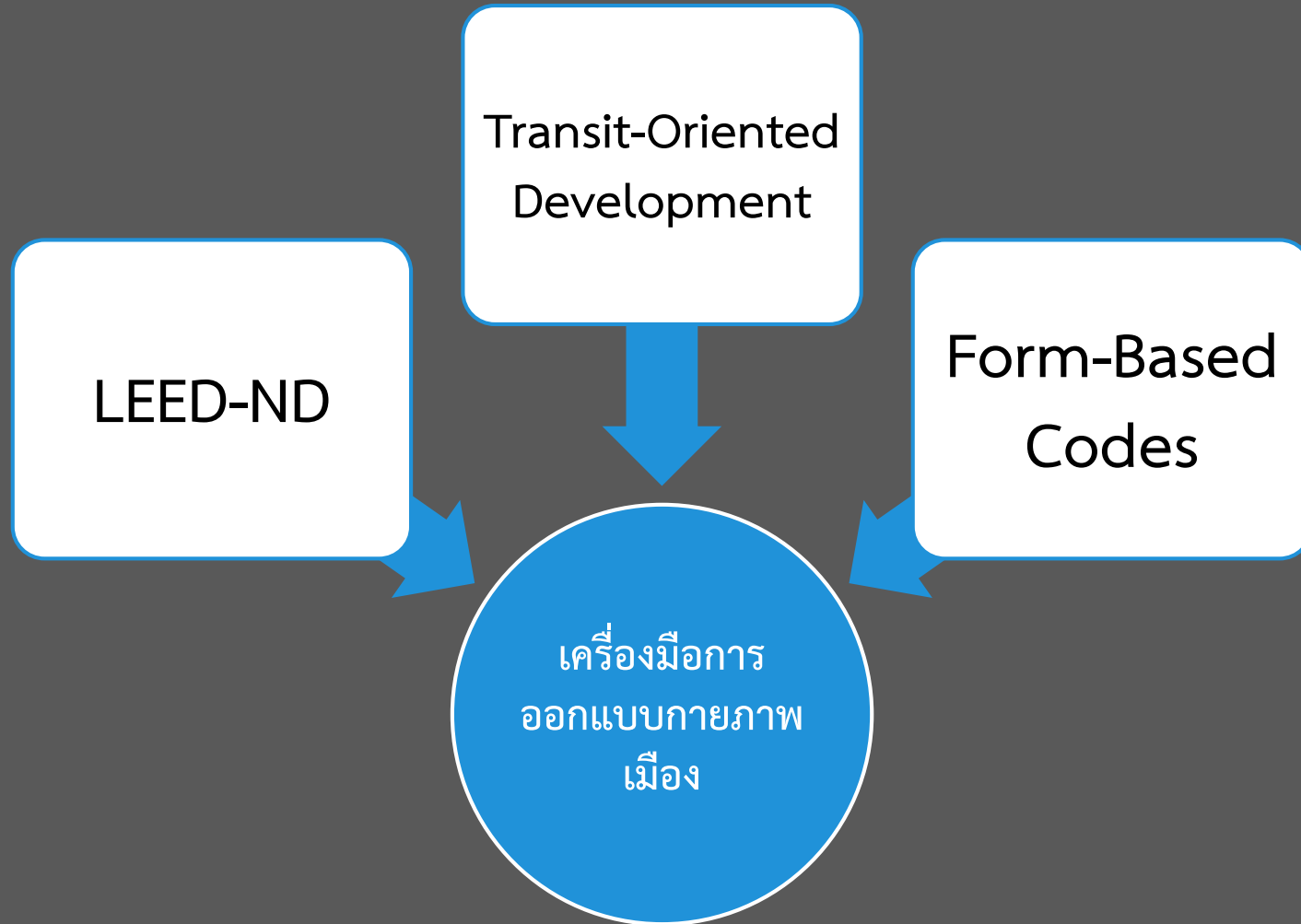


Matthew E. Kahn (The Fletcher School at Tufts University). ให้ความหมายของเมืองเขียวไว้ว่า เป็นเมืองที่ไม่มีภาวะของการกระจายกระจาย มียานพาหนะกรรมและยานการอยู่อาศัยเกาะกลุ่มที่มีความกระชับ เป็นเมืองนิเวศที่มีระบบการจัดการทรัพยากรที่ประหยัดคุ้มค่า เป็นเมืองที่มีอากาศและน้ำที่สะอาด ถนนและสวนสาธารณะได้รับการออกแบบจนเป็นที่พึงพอใจสำหรับประชาชน เป็นเมืองที่มีความยืดหยุ่นต่อความเสี่ยงด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติและการระบาดของโรค เป็นเมืองที่กระตุ้นให้ประชาชนมีพฤติกรรมการอยู่อาศัยตามวิถีการประหยัดทรัพยากรและไม่ทำลายสภาพแวดล้อม ประชาชนส่วนใหญ่สัญจรด้วยระบบขนส่งมวลชนและการเดินทางสีเขียวซึ่งส่งเสริมกิจกรรมทางกาย



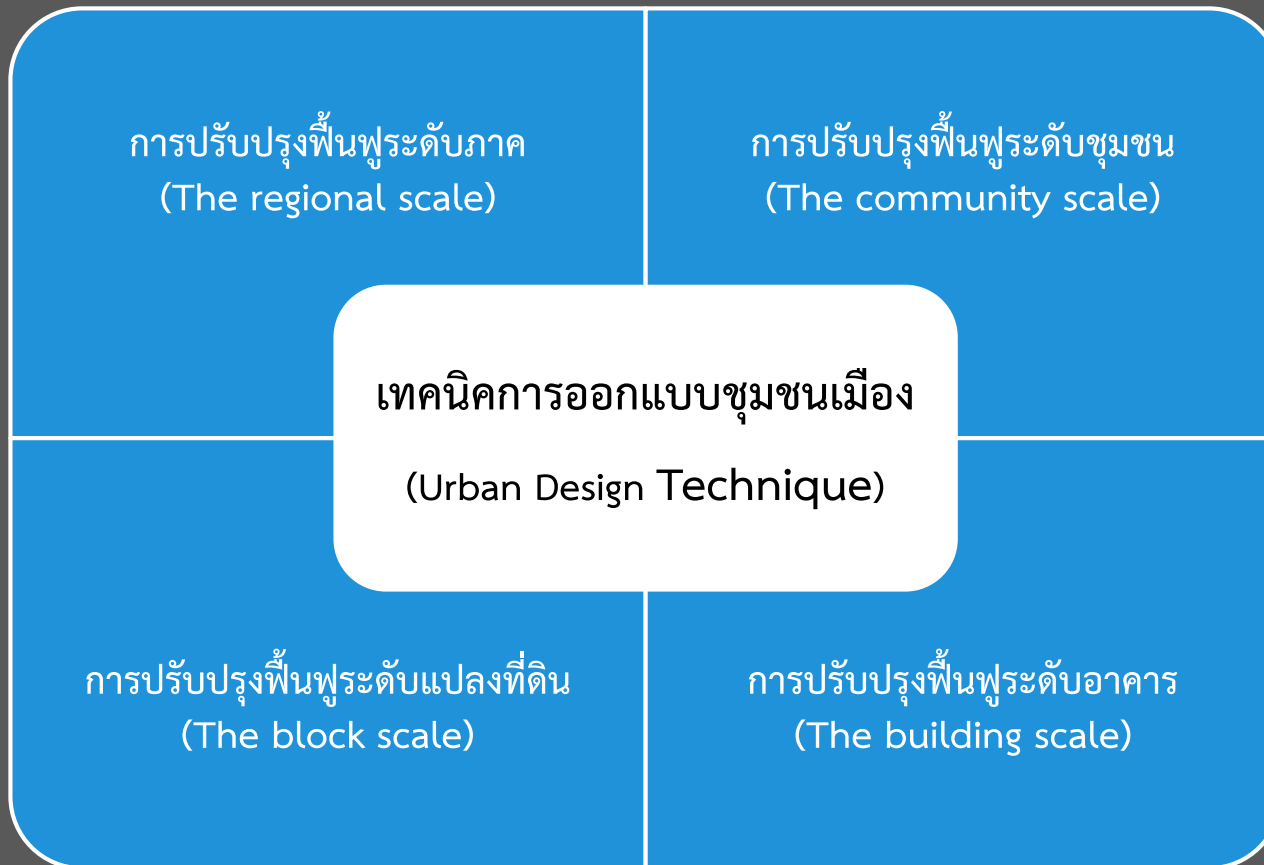
เกณฑ์การเติบโตอย่างชาญฉลาด จำนวน 10 ข้อ

- 1) การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน
- 2) การส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทุกระดับรายได้
- 3) การออกแบบอาคารและกลุ่มอาคารให้เกาะกลุ่มและการออกแบบชุมชนให้กระชับ
- 4) การสร้างชุมชนแห่งการเดิน การออกแบบปรับปรุงโครงข่ายทางเดินให้เชื่อมต่อกันทั่วทั้งชุมชนและระหว่างชุมชน
- 5) การส่งเสริมทางเลือกการเดินทางที่มีความหลากหลายและสนับสนุนการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชน
- 6) การสงวนรักษาพื้นที่การเกษตร พื้นที่ดงตามธรรมชาติ พื้นที่ธรรมชาติ พื้นที่ประวัติศาสตร์ และพื้นที่เสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม
- 7) การลงทุนพัฒนาและปรับปรุงฟื้นฟูในชุมชนที่รัฐได้ลงทุนสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานไว้แล้ว
- 8) การสร้างความโดดเด่น เอกลักษณ์ และจิตวิญญาณแก่สถานที่ รวมทั้งการสร้างสถานที่พิเศษที่ดงามภายในบริเวณชุมชน
- 9) การสร้างระบบการพัฒนาการตัดสินใจด้วยการคาดการณ์อนาคตและคำนึงถึงความคุ้มค่าการลงทุน
- 10) การกระตุ้นชุมชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้มีส่วนร่วมการวางแผนพัฒนาเมือง





(Sprawl Repair Manual, 2010)





การนำเกณฑ์การเติบโตอย่างชาญฉลาดตามภารกิจวางผังและออกแบบเมืองสู่การปฏิบัติใน 4 ระดับ

ระดับแผน
ยุทธศาสตร์เมือง



ระดับนโยบาย
การวางผัง



ระดับการจัดทำ
แนวทางในการ
ออกแบบเมือง



ระดับการจัดทำ
แนวทางการ
ออกแบบ
ข้อกำหนด



การส่งเสริมความหนาแน่น บริเวณใจกลางเมืองและศูนย์พาณิชย์กรรม

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
การส่งเสริมความหนาแน่นภายในบริเวณใจกลางเมืองและศูนย์พาณิชย์กรรมก่อให้เกิดความคุ้มค่าในการใช้ที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยและประกอบกิจกรรมด้านเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และการนันทนาการได้มากอย่างมีประสิทธิภาพ	1.การส่งเสริมระบบเศรษฐกิจสีเขียว 2.การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 3.การลดรอยเท้านิเวศน์และลดการใช้ทรัพยากร	1.การกระชับรูปทรงเมืองและย่าน 2.การกำหนดทำเลที่ตั้งของย่านบนพื้นที่ที่มีความเหมาะสมตามลักษณะกายภาพ 3.การกำหนดขอบเขตพื้นที่อนุญาตให้พัฒนาและพื้นที่สงวนรักษา	1.การออกกฎหมายห้ามความหนาแน่นต่ำในพื้นที่หนาแน่นสูง 2.ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามบทบาทและมูลค่าทางเศรษฐกิจ 3.การออกข้อกำหนดด้านภาษีและการให้ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ



การลดการแผ่ขยายของที่พักอาศัยตามแนวราบและการส่งเสริมการแผ่ขยายในแนวตั้ง

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
อาคารและที่พักอาศัยเป็นส่วนประกอบเมืองที่สำคัญที่สุดที่ต้องวางแผนบริหารจัดการทั้งด้านที่ตั้ง รูปทรง และขนาด ซึ่งหากได้รับการวางผังอย่างถูกต้องจะก่อให้เกิดความคุ้มค่าในการใช้ที่ดินและการสร้างความกระชับแก่ย่านและลดการรุกร้าไปในพื้นที่เกษตรกรรม และพื้นที่สงวนรักษา	1.การลดรอยเท้านิเวศน์และลดการใช้ทรัพยากร 2.การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและลดโลกร้อน 3.การส่งเสริมอาคารเขียวและลดการใช้พลังงานเมือง	1.การกระชับรูปทรงเมืองและย่านพร้อมการลดการเติบโตการจัดสรรบ้านเดี่ยว 2. การกำหนดทำเลที่ตั้งของย่านบนพื้นที่ที่มีความเหมาะสมตามลักษณะกายภาพ 3. การกำหนดรูปแบบย่านตามอัตลักษณ์พื้นที่และความเหมาะสมทางกายภาพ	1.การสร้างข้อกำหนดลดหรืองดการจัดสรรบ้านเดี่ยวในพื้นที่ย่านชานเมือง 2 การควบคุมรูปแบบสถาปัตยกรรมอาคาร ความสูงขั้นต่ำ และการควบคุมการออกแบบด้านหน้าอาคาร 3.การกำหนดเขตการแผ่ขยายของอาคารและการกระจายกระจายของอาคาร



การผสมผสานกิจกรรมการใช้ประโยชน์อาคารและที่ดิน พร้อมระดับความคุ้มค่าในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
การผสมผสานกิจกรรมและการสร้างความหลากหลายการใช้ประโยชน์ที่ดิน นับเป็นกลยุทธ์สำคัญของการเติบโตอย่างชาญฉลาดในการสร้างความคุ้มค่า ความประหยัด และใช้ที่ดินมีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด	1. การลดรอยเท้านิเวศน์และลดการใช้ทรัพยากร 2. การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและลดโลกร้อน 3. การส่งเสริมเศรษฐกิจสีเขียวและสร้างศูนย์พาณิชยกรรมที่มีความมั่งคั่งมีชีวิตชีวา	1. การสร้างศูนย์พาณิชยกรรมในพื้นที่ใจกลางเมือง และย่าน 2. การผสมผสานการพักอาศัยและพาณิชยกรรมให้เกิดความหนาแน่นในพื้นที่อนุญาตให้พัฒนา 3. การสร้างชุมชนแห่งการเดินในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นด้านเศรษฐกิจ สังคม และนันทนาการ	1. การออกข้อกำหนดกิจกรรมการใช้ประโยชน์จำแนกตามประเภทการใช้ที่ดิน 2. การสร้างมาตรการและข้อกำหนดการส่งเสริมเศรษฐกิจด้วยรางวัลและผลตอบแทน 3. การสร้างมาตรการและข้อกำหนดการแสวงหาความร่วมมือจากชุมชน



การวางผังกายภาพให้เกิดความสัมพันธ์ระหว่างอาคารที่อยู่อาศัย และอาคารสาธารณะในลักษณะกลุ่มอาคาร

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
การเติบโตอย่างชาญฉลาดมีนโยบายวางผังเพื่อสร้างความสัมพันธ์ทางกายภาพระหว่างอาคารที่อยู่อาศัยกับอาคารสาธารณะในบริเวณศูนย์พาณิชยกรรมเพื่อก่อให้เกิดกิจกรรมเศรษฐกิจ สังคม และนันทนาการ เกิดชุมชนแห่งการเดินที่มีความสามารถเข้าถึงบริการสาธารณะอย่างมีประสิทธิภาพ	1. การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและการลดการใช้พลังงานของเมือง 2. การส่งเสริมเศรษฐกิจสีเขียวและสร้างศูนย์พาณิชยกรรมที่มีความมั่นคงมีชีวิตชีวา 3. การปรับปรุงกายภาพเมืองเพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงสถานที่สาธารณะ และหน่วยบริการ	1. การกระชับกลุ่มอาคารและย่าน 2. การวางแผนโครงข่ายระบบการสัญจรสีเขียว 3. การสร้างชุมชนแห่งการเดินในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นด้านเศรษฐกิจ สังคม และนันทนาการ	1. การออกข้อกำหนดกิจกรรมการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน 2. การสร้างมาตรการและข้อกำหนดส่งเสริมเศรษฐกิจด้วยรางวัลและผลตอบแทน 3. การสร้างข้อกำหนดระบบการสัญจรสีเขียว

นโยบายตามเกณฑ์การวางผังและออกแบบอาคารแบบกลุ่ม และการออกแบบชุมชนให้กระชับ



การลดการกระจักระจ่ายของอาคารสูง และอาคารพาณิชย์กรรมแบบกระจักระจ่าย

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
การเติบโตอย่างชาญฉลาดได้กำหนดนโยบายส่งเสริมให้วางผังและออกข้อกำหนดเพื่อให้เกิดการก่อสร้างและปรับปรุงอาคารที่เกาะกลุ่มกันเฉพาะในพื้นที่ใจกลางเมืองและศูนย์พาณิชย์กรรมย่านชานเมือง	1.การส่งเสริมการก่อสร้างและปรับปรุงอาคารเขียวในพื้นที่ใจกลางเมืองและศูนย์พาณิชย์กรรม 2.ส่งเสริมเศรษฐกิจสีเขียวด้วยกลุ่มอาคารที่กระชับด้วยขนาดมวลอาคารที่มีความเหมาะสม 3.ลดรอยเท้านิเวศน์ ลดการใช้ทรัพยากร และลดโลกร้อน	1.วางผังให้เกิดอาคารเกาะกลุ่มในพื้นที่ใจกลางเมืองและศูนย์พาณิชย์กรรมย่านชานเมือง 2.วางผังการเชื่อมต่อระหว่างอาคาร ชุมชนและย่านที่กระชับด้วยโครงข่ายการสัญจรสีเขียว 3.สร้างข้อจำกัดการสร้างอาคารสูงและอาคารพาณิชย์กรรมที่กระจักระจ่าย	1.ออกข้อกำหนดการสร้างอาคารสูงและอาคารพาณิชย์กรรมที่กระจักระจ่าย 2.ออกข้อกำหนดประเภทอาคาร รูปทรง และความสูงตามบทบาทของพื้นที่ 3.กำหนดมาตรการและข้อกำหนดสนับสนุนการก่อสร้างและปรับปรุงอาคารเขียวที่เกาะกลุ่ม

นโยบายตามเกณฑ์การวางผังและออกแบบอาคารแบบกลุ่ม
และการออกแบบชุมชนให้กระชับ



การส่งเสริมการใช้อาคารเขียวและย่านเขียว

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
การเติบโตอย่างชาญฉลาด กำหนดให้เกิดการวางผังและ ออกแบบย่านเขียวที่ ประกอบด้วยอาคารเขียวและ การสัญจรสีเขียวเพื่อประหยัด และลดการใช้พลังงานเมือง ลด มลภาวะ และค่าใช้จ่ายการ เดินทางของประชาชน	1.การส่งเสริมเศรษฐกิจสีเขียว 2. การส่งเสริมอาคารเขียว 3. การส่งเสริมย่านและ เมืองเขียว	1.การวางผังกระตุ้นให้เกิดกลุ่ม เศรษฐกิจสีเขียวในพื้นที่ใจกลาง เมืองและศูนย์พาณิชยกรรม 2. วางผังสนับสนุนการปรับปรุง พื้นที่อาคารที่มีอยู่แล้วให้เป็น อาคารเขียวมากกว่าการก่อสร้าง ขึ้นใหม่ 3.ส่งเสริมระบบโครงสร้างพื้นฐาน เขียวและการสัญจรสีเขียว	1 . ส ร ้าง แ ล ะ ป รั บ ป ร ุง ข้อกำหนดอาคารตามแนวทาง LEED และ LEED ND 2.สร้างมาตรการและข้อ กำหนดให้รางวัลแก่ผู้ก่อสร้าง และปรับปรุงอาคารเขียว 3.ปรับปรุงข้อกำหนดเพื่อลด ข้อจำกัดการปรับปรุงอาคาร เขียว



การวางแผนเพื่อสร้างโอกาสการมีที่อยู่อาศัย

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางแผน	การออกแบบข้อกำหนด
ในพื้นที่ใจกลางเมืองและพื้นที่ศูนย์พาณิชย์กรรม ควรได้รับการส่งเสริมให้ก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยหลายระดับราคาเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชนทุกระดับรายได้มีโอกาสในการซื้อหาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและมีที่ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งงาน หรือสถานีขนส่งมวลชน ทั้งนี้เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และลดภาระของเมืองในการจัดหาโครงสร้างพื้นฐานสำหรับการเดินทาง	1. ส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยหลายระดับราคาในบริเวณใจกลางเมืองและศูนย์พาณิชย์กรรม 2. ส่งเสริมระบบคมนาคมและขนส่งสีเขียวเชื่อมต่อระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน 3. ส่งเสริมเศรษฐกิจสีเขียว	1. วางผังกระตุ้นการลงทุนอาคารที่อยู่อาศัยหลายระดับราคาในพื้นที่ที่สามารถเดินถึงแหล่งงาน 2. วางผังโครงสร้างพื้นฐานสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัยหลายระดับราคา 3. วางผังระบบคมนาคมและขนส่งสีเขียวเชื่อมต่อระหว่างโครงการที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน	1. สร้างและปรับปรุงข้อกำหนดการสนับสนุนการลงทุนอาคารที่อยู่อาศัยหลายระดับราคา 2. ปรับปรุงระเบียบ กฎหมายที่เป็นอุปสรรคในการลงทุนอาคารที่อยู่อาศัยในพื้นที่ส่งเสริม 3. สร้างมาตรการและข้อกำหนดผลตอบแทนหรือรางวัลสำหรับผู้ลงทุน



การวางผังเพื่อสร้างโอกาสการเพิ่มพื้นที่อาคารที่อยู่อาศัยในบริเวณรอบพื้นที่สถานีขนส่งมวลชนและภายในศูนย์พาณิชยกรรม

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
พื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชนและภายในศูนย์พาณิชยกรรมเป็นบริเวณที่การเติบโตอย่างชาญฉลาดให้การสนับสนุนการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยหลายระดับราคา เนื่องจากทั้งสองพื้นที่มีความสะดวกในการเชื่อมต่อจากที่อยู่อาศัยไปยังแหล่งงานด้วยการเดิน การใช้จักรยาน และการขนส่งมวลชน	1. ส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่โครงการพัฒนารอบสถานีขนส่งมวลชน (TOD Project) 2. ส่งเสริมระบบคมนาคมและขนส่งสีเขียวเชื่อมต่อระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงาน 3. ส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทุกระดับรายได้	1. วางผังเชื่อมต่อทางกายภาพเพื่อความสะดวกในการเข้าถึงโครงการอยู่อาศัยหลายระดับราคา 2. วางผังกระตุ้นการลงทุนอาคารที่อยู่อาศัยหลายระดับราคาในพื้นที่ที่สามารถเดินถึงแหล่งงาน 3. วางผังโครงสร้างพื้นฐานสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัยหลายระดับราคา	1. สร้างและปรับปรุงข้อกำหนดการสนับสนุนการลงทุนอาคารอยู่อาศัยหลายระดับราคา 2. ปรับปรุงระเบียบ กฎหมาย ที่เป็นอุปสรรคในการลงทุนอาคารที่อยู่อาศัยในพื้นที่ TOD 3. สร้างมาตรการและข้อกำหนดผลตอบแทนหรือรางวัลสำหรับผู้ลงทุนโครงการที่อยู่อาศัย



การเพิ่มความสะดวกในการเชื่อมต่อระหว่างย่านที่อยู่อาศัยกับแหล่งงานด้วยระบบขนส่งมวลชน

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
ในพื้นที่แหล่งงานที่มีประชาชนอยู่อาศัยอย่างหนาแน่นอยู่แล้ว ภาครัฐจำเป็นต้องลงทุนเชื่อมต่อการสัญจรจากแหล่งงานไปยังย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ด้วยระบบขนส่งมวลชน แต่ต้องทำการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน ดังกล่าวด้วย	1. ส่งเสริมการลงทุนโครงการระบบคมนาคมและขนส่งสีเขียว 2. ส่งเสริมการสร้างที่อยู่อาศัยตามมาตรฐานอาคารเขียว 3. ส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่โครงการพัฒนารอบสถานีขนส่งมวลชน (TOD Project)	1. วางผังเชื่อมต่อทางกายภาพเพื่อความสะดวกในการเข้าถึงโครงการที่อยู่อาศัยหลายระดับราคา 2. วางผังกระตุ้นการลงทุนอาคารที่อยู่อาศัยหลายระดับราคาในพื้นที่ที่สามารถเดินถึงแหล่งงาน 3. วางผังโครงสร้างพื้นฐานสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัยหลายระดับราคา	1. สร้างและปรับปรุงข้อกำหนดการสนับสนุนการลงทุนอาคารที่อยู่อาศัยหลายระดับราคา 2. ปรับปรุงระเบียบ กฎหมายที่เป็นอุปสรรคในการลงทุนอาคารที่อยู่อาศัยในพื้นที่ TOD 3. สร้างมาตรการและข้อกำหนดผลตอบแทนหรือรางวัลสำหรับผู้ลงทุนระบบขนส่งมวลชน



การเชื่อมต่อโครงข่ายระหว่างย่านและภายในชุมชนด้วยทางเดิน

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
ส่วนประกอบสำคัญของชุมชนที่มีความสมบูรณ์ประกอบด้วย รูปแบบการตั้งอาคารที่กระชับ ชุมชนมีขอบเขตการพัฒนาที่ชัดเจน ความพร้อมของหน่วยบริการ สาธารณูปโภค และที่สำคัญได้แก่ ความสมบูรณ์ของโครงข่ายทางเดินที่เชื่อมต่อทั่วทั้งชุมชน	1.การส่งเสริมชุมชนแห่งการเดินและโครงการคมนาคมและขนส่งสีเขียว 2.การลดรอยเท้านิเวศน์และการลดการใช้พลังงานเมือง 3.โอกาสในการเข้าถึงสถานที่สาธารณะ สวนสาธารณะ และพื้นที่สีเขียวด้วยทางเดิน	1.การวางผังเชื่อมต่อภายในและระหว่างย่านด้วยโครงข่ายทางเดินที่มีคุณภาพ 2.การวางผังเชื่อมต่อระหว่างที่อยู่อาศัยกับตลาดสด และสถานีขนส่งมวลชนด้วยทางเดิน 3. การวางผังสร้างเส้นทางปลอดภัยสำหรับนักเรียน (Safe Route to School)	1.สร้างข้อกำหนดการออกแบบด้วยถนนแบบสมบูรณ์ 2.ใช้ข้อกำหนดความปลอดภัยเป็นข้อแรกในการออกแบบและบริหารจัดการทางเดิน 3.กำหนดมาตรฐานโครงข่ายทางเดินสำหรับทุกชุมชน



การปรับปรุงมาตรฐานถนนด้วยเกณฑ์ถนนแบบสมบูรณ์

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
ถนนแบบสมบูรณ์กำหนดขึ้นจากแนวทางการออกแบบจากหลาย มาตรฐานผสมผสานกับแนวทางการออกแบบชุมชนเมืองซึ่งต้องการปรับปรุงกายภาพถนนให้เป็นสถานที่สาธารณะที่ปลอดภัย และมีความสะดวกสำหรับประชาชนทุกคน ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่า ถนนแบบสมบูรณ์มีแนวทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมที่ลงตัวและสมบูรณ์ที่สุดในปัจจุบัน	1.การลงทุนโครงการสัญจรในพื้นที่ใจกลางเมืองและศูนย์พาณิชยกรรมด้วยถนนแบบสมบูรณ์ 2.การลดรอยเท้านิเวศน์และการลดการใช้พลังงานเมือง 3.การเปลี่ยนแปลงกายภาพถนนเป็นสถานที่สาธารณะ (The Great Public spaces)	1.การจัดลำดับความสำคัญของถนนด้วยทางเดิน ทางจักรยาน ทางขนส่งมวลชนและรถยนต์ 2.การวางผังโครงข่ายการสัญจรที่เน้นการเชื่อมต่อทางเดินมาตรฐานในเขตชั้นในเมือง 3.การวางผังสร้างเส้นทางปลอดภัยสำหรับนักเรียน (Safe Route to School)	1. สร้างข้อกำหนดการออกแบบด้วยถนนแบบสมบูรณ์ 2. ใช้ข้อกำหนดความปลอดภัยเป็นข้อแรกในการออกแบบและบริการจัดการทางเดิน 3.กำหนดมาตรฐานโครงข่ายทางเดินสำหรับทุกชุมชน



ความสมบูรณ์ของภูมิทัศน์ถนนและภูมิทัศน์เมือง

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
ภูมิทัศน์ถนนและเมืองต้องมีศักยภาพเพียงพอในการดึงดูดประชาชนให้ใช้ทางเดินและทางจักรยานเป็นระบบการสัญจรหลักตามระยะความสามารถในการเดินถึงหรือมีศักยภาพสูงสุดในการเพิ่ม Walk Score ให้กับเมือง	1. การสร้างภูมิทัศน์ถนนและเมืองที่งดงาม 2. ใช้ภูมิทัศน์ถนนและเมืองในการดึงดูดประชาชนให้ใช้ทางเดินและทางจักรยาน 3. ใช้ภูมิทัศน์ถนนและเมืองเป็นกลยุทธ์ในการลดการใช้พลังงานเมือง	1. วางผังให้ถนนทุกประเภทเชื่อมต่อกันด้วยกายภาพถนนเขียว (Green Streets) 2. ใช้มาตรฐานถนนแบบสมบูรณ์ในการวางผังโครงข่าย 3. กำหนดความสำคัญของภูมิทัศน์เมืองเป็นส่วนประกอบหนึ่งในการวางผังพัฒนาเมือง	1. สร้างข้อกำหนดการอนุรักษ์ต้นไม้ใหญ่และโครงสร้างพื้นฐานทางธรรมชาติดั้งเดิม 2. สร้างข้อกำหนดตามแนวทาง LEED ND และ Form - Based Codes 3. สร้างมาตรการและข้อกำหนดจูงใจให้ประชาชนใช้ประโยชน์พื้นที่ภูมิทัศน์เมือง



ผู้บริหารเมืองให้ความสำคัญต่อการลงทุนและปรับปรุงฟื้นฟูระบบขนส่งมวลชนเป็นอันดับแรก

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
เนื่องจากเนื้อเมืองปัจจุบันได้กระจายออกไปทุกทิศทาง ชุมชนดั้งเดิมและเกิดใหม่ไม่มีทางเลือกในการเดินทาง ต้องพึ่งพารถยนต์ส่วนบุคคลในการสัญจร ดังนั้น ผู้บริหารเมืองจึงมีภารกิจในการสร้างแผนงานและบรรจุงบประมาณส่วนใหญ่เพื่อการลงทุนหรือการปรับปรุงฟื้นฟูระบบขนส่งมวลชนให้เป็นทางเลือกที่มีคุณภาพให้กับประชาชน	1. การสร้างโครงการคมนาคมและขนส่งสีเขียว 2. การสร้างระบบขนส่งมวลชนเป็นทางเลือกที่มีคุณภาพสำหรับประชาชน 3. การใช้ระบบขนส่งมวลชนในการเข้าถึงย่านพาณิชยกรรมและย่านสำคัญ ๆ ของเมือง	1. การวางผังเส้นทางขนส่งมวลชนระบบรางสำหรับเทศบาลขนาดใหญ่และเมืองยุทธศาสตร์ 2. การกำหนดนโยบายการขนส่งทางรางลงในผังเมืองรวมและแผนยุทธศาสตร์ทุกระดับ 3. การกำหนดการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชนทุกสถานีที่ตั้งอยู่ใจกลางศูนย์พาณิชยกรรม	1. การเพิ่มข้อกำหนดการลงทุนระบบขนส่งมวลชนในกฎกระทรวงผังเมืองรวม 2. การสร้างมาตรการและแรงจูงใจให้เอกชนลงทุนปรับปรุงฟื้นฟูระบบขนส่งมวลชน 3. การปรับปรุงนโยบายและข้อกำหนดให้เกิดการลงทุนเชื่อมต่อย่านการใช้ที่ดินด้วยระบบขนส่งมวลชน



การให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (TOD) ด้วยความร่วมมือจากทุกผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย			
นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
โครงการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชนสร้างประโยชน์ต่อประเทศในหลายด้าน เช่น การสร้างพื้นที่การขนส่งมวลชนที่มีคุณภาพ การกระตุ้นให้ประชาชนลดการใช้รถยนต์ส่วนบุคคล การลดมลภาวะเมืองที่เกิดจากการใช้รถยนต์ส่วนบุคคล และที่สำคัญ คือ การกำหนดรูปทรงเมืองตามเขตการพัฒนา TOD	1.การสร้างพื้นที่พัฒนาใหม่ที่มีศักยภาพสำหรับการลงทุนของภาคเอกชนและรัฐฯ 2.การลงทุนพัฒนาเศรษฐกิจในพื้นที่ที่ประชาชนส่วนใหญ่และเมืองได้รับประโยชน์ 3. การพัฒนาโครงการที่ใช้แนวทางการคมนาคมและขนส่งสีเขียวเป็นตัวนำในการกระตุ้นเศรษฐกิจ	1. การกำหนดเขตการพัฒนา TOD และการสร้างพื้นที่พัฒนา 2. การกำหนดเขตการพัฒนาย่านพาณิชยกรรมที่อยู่อาศัยแนวตั้ง สถานที่สาธารณะ และที่โล่ง 3. การสร้างความร่วมมือในการพัฒนาโครงการจากหน่วยงานภาครัฐ เอกชน และภาคประชาชน	1.การเพิ่มข้อกำหนดการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชนในกฎกระทรวงผังเมืองรวม 2.การสร้างมาตรการและแรงจูงใจให้เอกชนลงทุนปรับปรุงพื้นที่ในพื้นที่ TOD 3. การปรับปรุงนโยบายและข้อกำหนดให้เกิดการลงทุนเชื่อมต่อย่านการใช้ที่ดินอื่น ๆ กับพื้นที่ TOD ด้วยระบบขนส่งมวลชน



การพัฒนาระบบการเข้าถึงสถานีขนส่งมวลชนด้วยทางเดินและทางจักรยานและการจัดการพื้นที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล

นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
ในการจัดการพื้นที่ TOD ผู้รับผิดชอบต้องวางแผนการเชื่อมต่อภายในพื้นที่และการเชื่อมต่อกับภายนอกพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ระบบการสัญจรที่นำมาใช้ได้แก่ ทางเดินและทางจักรยาน ส่วนการเชื่อมต่อกับภายนอกพื้นที่ควรปรับปรุงฟื้นฟูระบบขนส่งมวลชนดั้งเดิมที่มีอยู่ และปรับปรุงระบบการสัญจรและที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคลซึ่งเข้าใช้บริการในพื้นที่ TOD ด้วย	1.การพัฒนาโครงการที่ใช้แนวทางการคมนาคมและขนส่งสีเขียวเป็นตัวนำในการกระตุ้นเศรษฐกิจ 2.การสร้างระบบการเชื่อมต่อการคมนาคมและขนส่ง (Multimodal Transportation) 3.การสร้างระบบการเชื่อมต่อระหว่างสถานีขนาดใหญ่กับย่านพาณิชยกรรมและย่านที่อยู่อาศัย	1.การวางผังกำหนดสถานีขนส่งมวลชนที่เชื่อมต่อการคมนาคมและขนส่ง 2.การวางผังโครงข่ายถนนทางเดินและทางจักรยานในการเข้าถึงสถานีหลัก 3. การวางผังปรับปรุงฟื้นฟูโครงการสัญจรดั้งเดิมเป็นระบบรองรับการเข้าถึงสถานีขนส่งมวลชน	1.การเพิ่มข้อกำหนดการเข้าถึงโครงการพัฒนาพื้นที่รอบขนส่งมวลชนในกฎกระทรวงผังเมืองรวม 2. การสร้างมาตรการและแรงจูงใจให้เอกชนลงทุนปรับปรุงฟื้นฟูระบบการเข้าถึงพื้นที่ TOD 3.การปรับปรุงนโยบายและข้อกำหนดให้เกิดการลงทุนเชื่อมต่อย่านการใช้ที่ดินอื่น ๆ กับพื้นที่ TOD ด้วยระบบขนส่งมวลชน



บทบัญญัติที่ปกป้องพื้นที่การเกษตร และบทบาทของชุมชนในการปกป้องพื้นที่ผลิตอาหาร			
นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
การเติบโตอย่างชาญฉลาดให้ความสำคัญในการกระตุ้นการปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติทางกฎหมายเพื่อการสงวนรักษาพื้นที่การเกษตร พื้นที่ธรรมชาติ พื้นที่อนุรักษ์สถาปัตยกรรมและพื้นที่เสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม และการกำหนดในบทบัญญัติให้ชุมชนและหน่วยงานในพื้นที่เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ	1.แผนการปกป้องและสงวนรักษาพื้นที่การเกษตรและแหล่งผลิตอาหาร 2. การประกาศบทบัญญัติเป็นกรณีพิเศษในการปกป้องและปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่ผลิตอาหาร 3. ยุทธศาสตร์การส่งเสริมการผลิตอาหารและเครือข่ายการกระจายอาหารท้องถิ่น	1. กำหนดย่านการเกษตรด้วยการระบุพื้นที่ผลิตอาหารตามเขตที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ 2. วางผังจำแนกพื้นที่การเกษตร การแปรรูป และการคลังสินค้า รวมทั้งระบบโลจิสติกส์ที่ครบวงจร 3. เพิ่มบทบาทการปกป้องพื้นที่ดินอุดมสมบูรณ์ แหล่งน้ำ และพื้นที่การเกษตรแก่ชุมชนดั้งเดิม	1. ออกข้อกำหนดหรือตราเป็นบทบัญญัติในการปกป้องพื้นที่ดินที่มีความสมบูรณ์และพื้นที่การเกษตร 2. สร้างมาตรการและข้อกำหนดกระตุ้นให้เกิดการปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่การเกษตร 3. สร้างมาตรการสนับสนุนหรือผลตอบแทนแก่ผู้สงวนรักษาพื้นที่การเกษตรและผู้กระจายอาหารท้องถิ่น

นโยบายตามเกณฑ์การสงวนรักษาพื้นที่เกษตร พื้นที่ธรรมชาติ
พื้นที่สถาปัตยกรรมที่มีคุณค่า และพื้นที่เสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม



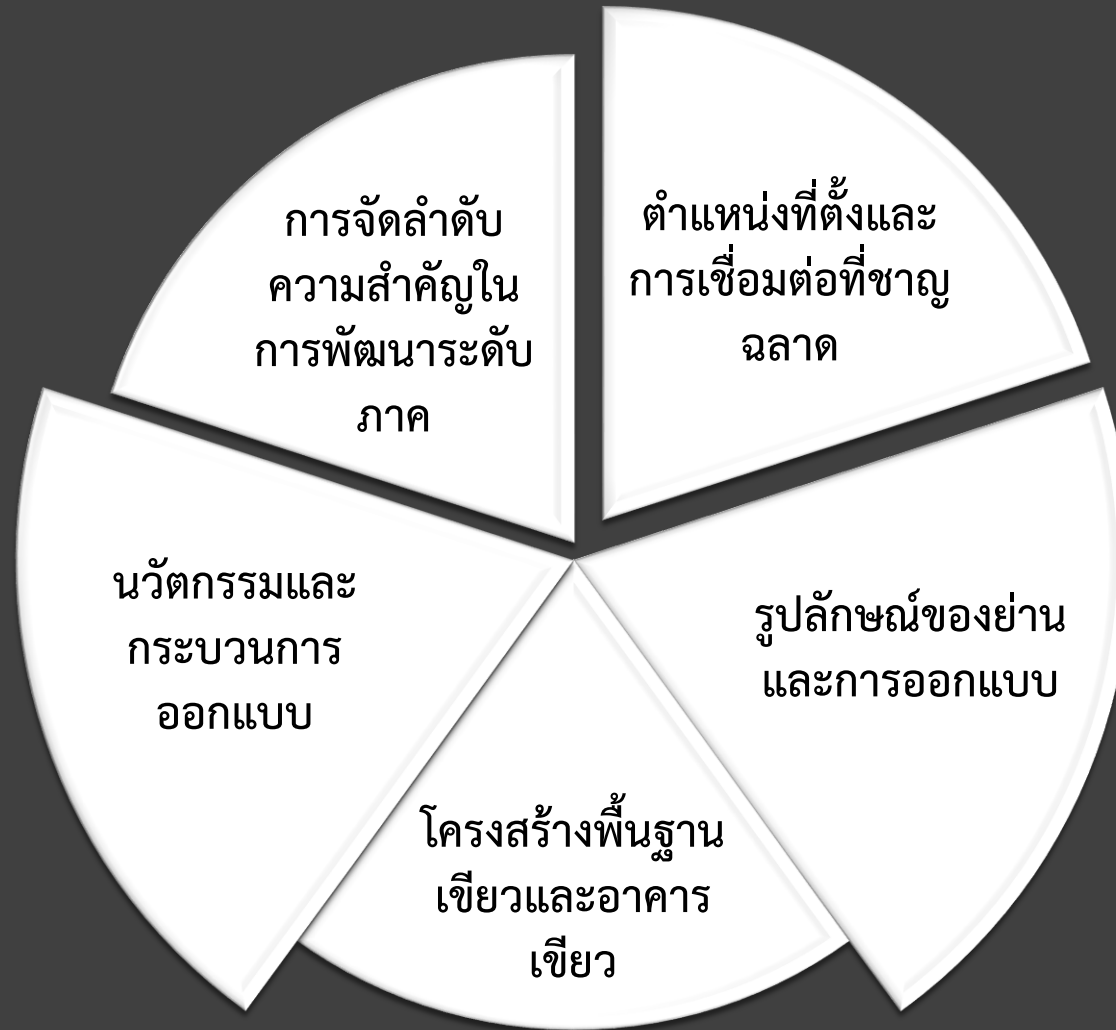
บทบาทชุมชนในการอนุรักษ์และสงวนรักษาสถาปัตยกรรมดั้งเดิมที่มีคุณค่าต่อวิถีชีวิตและเอกลักษณ์ท้องถิ่น			
นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
ชุมชนเจ้าของพื้นที่ สถาปัตยกรรมดั้งเดิมหรือ เจ้าของประวัติศาสตร์ท้องถิ่น ต้องมีภารกิจหลักร่วมกับ หน่วยงานในพื้นที่ในการสงวน รักษาสถาปัตยกรรมและอัต ลักษณ์ดั้งเดิมให้คงอยู่	1.แผนการส่งเสริมเอกลักษณ์ ชุมชนประวัติศาสตร์ 2. การประกาศเป็นบทบัญญัติ ในการสงวนรักษา สถาปัตยกรรมและเอกลักษณ์ ชุมชน 3. ยุทธศาสตร์หรือกฎบัตร ความรับผิดชอบของชุมชนและ หน่วยงานในการสงวนรักษา พื้นที่ประวัติศาสตร์	1.การวางผังกำหนดย่าน ประวัติศาสตร์หรือ สถาปัตยกรรมที่มีคุณค่า 2. การวางผังกำหนดรูปแบบ สถาปัตยกรรม รูปแบบ สภาพแวดล้อมในพื้นที่สงวน รักษา 3. การกำหนดแผนการ ปรับปรุงฟื้นฟูย่านประวัติ- ศาสตร์หรือสถาปัตยกรรมที่มี คุณค่า	1.การประกาศเป็นบทบัญญัติ ในการสงวนรักษา สถาปัตยกรรมและเอกลักษณ์ ชุมชน 2. การสร้างข้อกำหนดการ สงวนรักษาตามแนวทาง Form - Based Codes 3. การสร้างมาตรการและข้อ กำหนดสนับสนุนการอนุรักษ์ และพัฒนาโดยชุมชน



โครงการในการปรับปรุงพื้นที่ว่างและสถานที่ที่มีความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม และมลพิษต่อสุขภาพชุมชนและสิ่งแวดล้อม			
นโยบาย	แผนยุทธศาสตร์เมือง	นโยบายการวางผัง	การออกแบบข้อกำหนด
หน่วยงานในพื้นที่ต้องจัดทำ แผนการปรับปรุงพื้นที่ว่าง และสถานที่ที่มีความเสี่ยงด้าน สิ่งแวดล้อม โดยแผนงาน ดังกล่าวต้องครอบคลุมพื้นที่ที่ อาจมีผลกระทบด้านสุขภาพ ประชาชนทั้งทางตรงและ ทางอ้อม	1. แผนยุทธศาสตร์การใช้ ประโยชน์ที่ดินสำหรับที่ว่างของ รัฐและเอกชน 2. กำหนดยุทธศาสตร์การสงวน รักษาแหล่งน้ำใช้และน้ำดื่ม สำหรับเมือง 3. ยุทธศาสตร์การจัดการ สิ่งแวดล้อม การลดพื้นที่เสี่ยง และการลดของเสียเป็นศูนย์	1. การวางผังกำหนดพื้นที่ว่าง และพื้นที่เสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ทั้งของรัฐและเอกชน 2. สร้างแผนการปรับปรุงพื้นที่ พื้นที่เสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม และ แหล่งน้ำตามธรรมชาติ 3. กำหนดบทบาทที่โล่งตาม รายละเอียดทางกายภาพเพื่อ การปรับปรุงพื้นที่ในอนาคต	1. ปรับปรุงข้อกำหนดในการ ควบคุมพื้นที่ว่างและพื้นที่เสี่ยง ด้านสิ่งแวดล้อม 2. สร้างมาตรฐานการและ ข้อกำหนดเชิงใจเจ้าของพื้นที่ เสี่ยงปรับปรุงพื้นที่โดยร่วมมือ กับหน่วยงานในพื้นที่ 3. สร้างข้อกำหนดมาตรฐาน อันตรายจากมลภาวะและ สิ่งแวดล้อม



เกณฑ์ความเป็นผู้นำการออกแบบพลังงานและ สภาพแวดล้อมระดับย่าน





- การวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- การวางผังและออกแบบโครงข่ายการขนส่งมวลชน
- การออกแบบย่านและเมืองสู่ความยั่งยืน
- การวางผังปกป้องสภาพแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ
- การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสามารถซื้อหาได้
- การสร้างแผนปฏิบัติการลดการเปลี่ยนแปลงสภาวะภูมิอากาศ
- สร้างความสมดุลด้านสังคม
- การออกแบบพื้นที่เพื่อสร้างเสริมสุขภาพ

Smart Growth กับการสร้างยุทธศาสตร์และการพัฒนาเมือง



โดย ฐานา บุญประวิตร

Smart Growth Thailand

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

กลยุทธ์การเปลี่ยนแปลงเมืองและสร้างการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วด้วย 2 ปัจจัยทางกายภาพ



การขนส่งมวลชนทางรางและการพัฒนาพื้นที่รอบสถานี
ขนส่งมวลชน
(Rail Transit and Transit-Oriented Development)

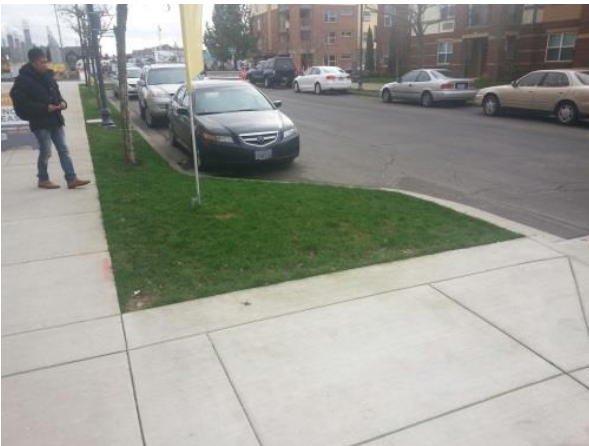
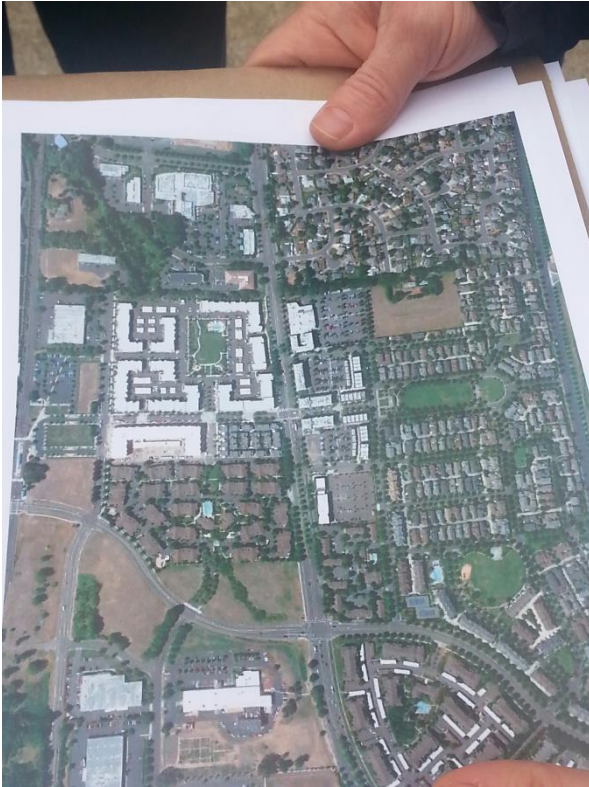


การพัฒนาศูนย์พาณิชยกรรมผสมผสานที่อยู่อาศัยหรือกิจกรรม
ทางเศรษฐกิจที่มีภาคการค้าปลีกเป็นหัวหอก
(Commercial Center and Urban Retail)

ทางเลือกการเปลี่ยนแปลงเมืองด้วยการขนส่งมวลชนทางรางและ TOD

- ❖ **ทางเลือกที่ 1** การให้พื้นที่พัฒนาโดยธรรมชาติ (ไม่มีแผน) จนมีความหนาแน่นและเหมาะสมในการลงทุนระบบราง
- ❖ **ทางเลือกที่ 2** การวางผังปรับปรุงพื้นที่ให้หนาแน่นตามแผน จนมีความเหมาะสมในการลงทุนระบบราง
- ❖ **ทางเลือกที่ 3** การลงทุนระบบรางเพื่อกระตุ้นให้เกิดความหนาแน่นในพื้นที่ที่ต้องการพัฒนา
- ❖ **ทางเลือกที่ 4** การลงทุนระบบรางและการพัฒนา TOD เพื่อกระตุ้นให้เกิดความหนาแน่นในพื้นที่ที่ต้องการพัฒนา
- ❖ **ทางเลือกที่ 5** การลงทุนระบบรางและการพัฒนา TOD พร้อม Zoning Incentive เพื่อกระตุ้นการพัฒนา

City of Portland กับการพัฒนาทางเลือกที่ 5



Orenco Station, Portland :Smart Growth/LEED-ND and TOD & Commercial Mix Use:

505 Residential (Dwelling Units)

25,000 Retail (Square Feet)

22,000 Office (Square Feet)

500 Government (Square Feet)

15,000 Education (Square Feet)

City of Portland กับการพัฒนาทางเลือกที่ 5



Pearl District (2010): TOD Strategy

320,000	Residential (Dwelling Units)
645,000	Retail (Square Feet)
725,000	Office (Square Feet)
42,000	Cultural (Square Feet)
89,500	Education (Square Feet)



Smart Growth

Form-Based Codes

LEED-ND

Incentive Zoning

Density Bonus

Mix-Land Use Incentive

City of Denver กับการพัฒนาขนส่งทางเลือกที่ 5



RTD

47 Miles Rail Transit System/46 Stations
On Five Corridors:

5.3-mile Central Corridor

1.8-mile Central

8.7-mile Southwest Line

19.2-mile Southeast Line

12.1-mile West Line

122 Miles Rail Line for 2014

18 miles of Bus Rapid transit

60 new stations along 6 new corridors



City of Denver กับการพัฒนาบนทางเลือกที่ 5

Summary of TOD Related Activity

27,172	Residential (Dwelling Units)
6,788	Hotel (# of Rooms)
5,545,185	Retail (Square Feet)
6,826,065	Office (Square Feet)
2,303,172	Government (Square Feet)
164,373	Cultural (Square Feet)
7,108,900	Medical (Square Feet)
2,070,606	Education (Square Feet)





มาตรฐานศูนย์พาณิชยกรรมสำหรับเมืองแห่งการเดิน



โดย ฐาปนา บุญยประวิตร
บริษัท ฟิฟิธส์เอเซีย จำกัด

www.asiamuseum.co.th

อ้างอิง Smart Growth America/LOCUS

The 6 Types of WalkUPs for City Center

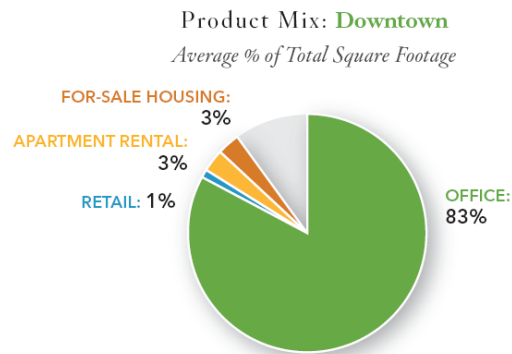
6 รูปแบบของศูนย์พาณิชยกรรมของเมืองแห่งการเดิน (Walkable City) และเมืองแห่งการขนส่งมวลชน (Transit City) วัดโดย Walk Score, Transit Score, Retail Spaces, Office Spaces.



1

Downtown

พื้นที่ศูนย์พาณิชยกรรมแบบดั้งเดิมของเมืองจะถูกจัดเป็นศูนย์พาณิชยกรรมใจกลางเมืองหากต้องการสร้างเป็นชุมชนแห่งการเดินควรมีพื้นที่สำนักงานผสมผสานพาณิชยกรรมไม่น้อยกว่าร้อยละ 83 ที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่าร้อยละ 6 โดยมีพื้นที่ค้าปลีกประมาณร้อยละ 1 มีส่วนประกอบของศูนย์การประชุม หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์ รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่



PHOTOS:
Christopher Leaman



A. The National Archives Building and Navy Memorial on Pennsylvania Ave. NW



B. A quintessential Golden Triangle street scene



C. Hines Interests' office, residential and retail mixed-use project on the old convention center land; the last surface parking lot downtown to be redeveloped



D. The Chinatown Friendship Gate at Gallery Place at 7th and H Sts.

E. Woolly Mammoth Theatre and new downtown office and residential at 7th and D Sts. NW

F., G. & H. Golden Triangle food trucks at Farruget Square



2

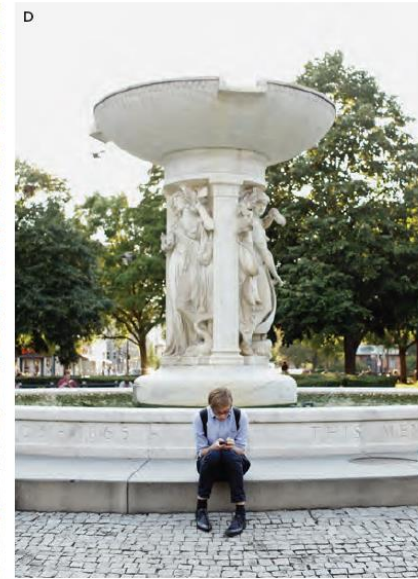
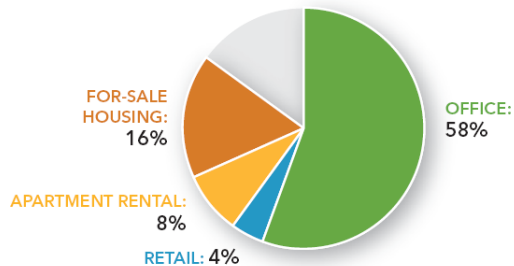
Downtown Adjacent

ศูนย์พาณิชยกรรมระดับรองจากศูนย์พาณิชยกรรมใจกลางเมือง ควรตั้งอยู่ต่อเนื่องจากศูนย์พาณิชยกรรมใจกลางเมืองหากต้องการสร้างเป็นชุมชนแห่งการเดิน จะต้องพัฒนาให้มีความหนาแน่นระดับกลางและอาจมีลักษณะของย่านที่โดดเด่นเฉพาะ

ศูนย์พาณิชยกรรมระดับรองควรมีขนาดของพื้นที่สำนักงานไม่น้อยกว่าร้อยละ 58 ที่อยู่อาศัยแนวตั้งไม่น้อยกว่าร้อยละ 24 โดยมีพื้นที่ค้าปลีกประมาณร้อยละ 4 โดยการออกแบบสภาพแวดล้อมให้มีชีวิตชีวาตลอด 24 ชั่วโมง

Product Mix: Downtown-Adjacent

Average % of Total Square Footage



PHOTOS:
Christopher Leaman

A. & B. Waterfront sculpture and fountains at Yards Park in Capitol Riverfront

C. & D. Dupont Circle park and fountain

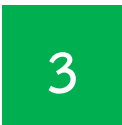
E. The Studio Theatre at 14th & P Sts. NW in Logan Circle

F. & G. Victorian row houses in Logan Circle

H. Free Wednesday night yoga in the park at Dupont Circle

I. Sweetgreen is among many new restaurants at the Foggy Bottom Metro Station at George Washington University

J. Whole Foods at 14th & P Sts. NW



Urban Commercial

ศูนย์พาณิชย์กรรมแบบดั้งเดิมหรือศูนย์พาณิชย์กรรมประจำย่าน ควรเป็นสถานที่รวมกิจกรรมค้าปลีก บริการ สำนักงาน ที่อยู่อาศัย สถาบันการศึกษาหรืออุตสาหกรรมเบาเข้าไว้ด้วยกัน



PHOTOS:
Christopher Leaman

A. The Northern Exchange condominium under construction at 14th and R Sts. NW by developer PN Hoffman

B. Recently opened Georgetown Waterfront Park

C. The intersection of U St., 16th St. and New Hampshire Ave. NW

D. Alley graffiti along U St. NW

E. Georgetown Waterfront Park

F. The Pug bar on H St. NE

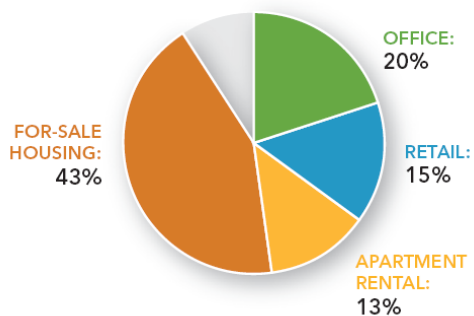
G. Pedestrian crossing in the U Street Corridor at 16th St. and New Hampshire Ave. NW

H. & I. Georgetown retail on M St. NW



Product Mix: **Urban Commercial**

Average % of Total Square Footage



ศูนย์พาณิชย์กรรมแบบดั้งเดิมหากต้องการให้เป็นย่านแห่งการเดินควรมีที่อยู่อาศัย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 56 พื้นที่ค้าปลีกไม่น้อยกว่าร้อยละ 15

ส่วนพื้นที่สำนักงานให้มีอยู่ประมาณร้อยละ 20 หรือน้อยกว่า เนื่องจากเป็นย่านดั้งเดิมจึงควรสงวนรักษารูปแบบสถาปัตยกรรม วิถีชุมชน ร้านอาหาร สถานบันเทิงหรือร้านค้าที่มีเอกลักษณ์เพื่อความโดดเด่นของชุมชน



4



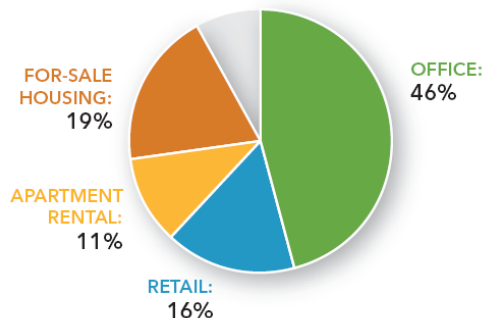
Suburban town center

ศูนย์พาณิชยกรรมย่านชานเมือง ควรเป็นศูนย์ที่ช่วยในการปรับปรุงพื้นที่กระจัดกระจาย (Urban Sprawl) ให้มีความกระชับ โดยมีขอบเขตชัดเจนและบริเวณใจกลางศูนย์มีชีวิตชีวานำทางด้านเศรษฐกิจและนันทนาการ

ศูนย์พาณิชยกรรมชานเมืองควรมีพื้นที่สำนักงานน้อยกว่าศูนย์พาณิชยกรรมใจกลางเมืองหรือประมาณร้อยละ 46 โดยมีที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 และพื้นที่ค้าปลีกมากกว่าร้อยละ 10

Product Mix: Suburban Town Center

Average % of Total Square Footage



PHOTOS:
Christopher Leaman

A. Park space in the mixed residential/commercial development at N. Edgewood St. and Clarendon Blvd.

B. & C. Downtown Silver Spring

D. Iced coffee from Northside Social Coffee and Wine

E. Liberty Tavern on the corner of Wilson Blvd. and N. Irving St.

F. Sidewalk dining in Clarendon

G. Single family neighborhood within walking distance of Clarendon

H. Rental apartments under construction in Clarendon

I. Pedestrian on Downtown Silver Spring's mosaic tile staircase

5

Strip Commercial Redevelopment

ศูนย์พาณิชย์กรรมประเภทที่ได้จากการปรับปรุงการฟื้นฟูเมือง ส่วนใหญ่พื้นที่เป็นศูนย์อุตสาหกรรม สถาบันการศึกษา หรือศูนย์การค้าหรือร้านค้าปลีกที่อาจซบเซาหรือถูกทิ้งร้าง หรือขาดการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ โดยเป้าหมายในการพัฒนาศูนย์จะต้องสร้างความหนาแน่นประชากรมากขึ้นในขอบเขตเพื่อส่งเสริมความมีชีวิตชีวาทางเศรษฐกิจ

พื้นที่ศูนย์พาณิชย์กรรมประเภทที่ได้มาจากการปรับปรุงฟื้นฟูเมือง อาจมีพื้นที่สำนักงานหรือพื้นที่อุตสาหกรรมร้อยละ 46 ที่อยู่อาศัยร้อยละ 31 ร้านค้าปลีกร้อยละ 16 เพื่อพัฒนาให้เป็นชุมชนแห่งการเดิน

PHOTOS:

Christopher Leaman



A. Street musician in Welburn Square in Ballston, Arlington

B. Commuters on their way home in Ballston

C. Commercial office space and Virginia Tech Research Center on N. Glebe Road in Ballston

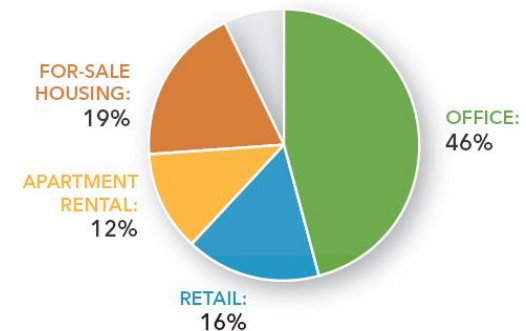
D., E., F. & G. Green space and farmers' market in Welburn Square

H. Walkway in Ballston at Stuart and 9th St. N



Product Mix: **Strip Commercial Redevelopment**

Average % of Total Square Footage

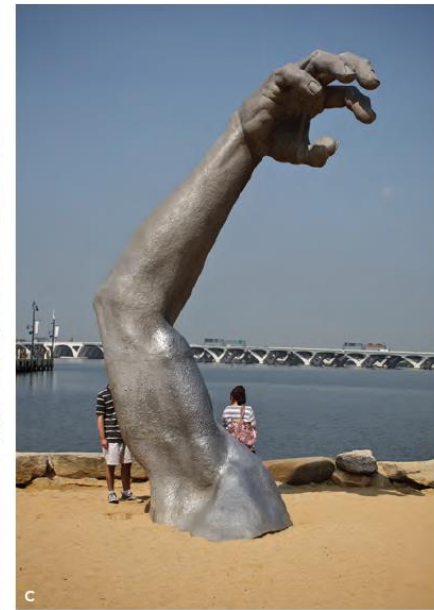
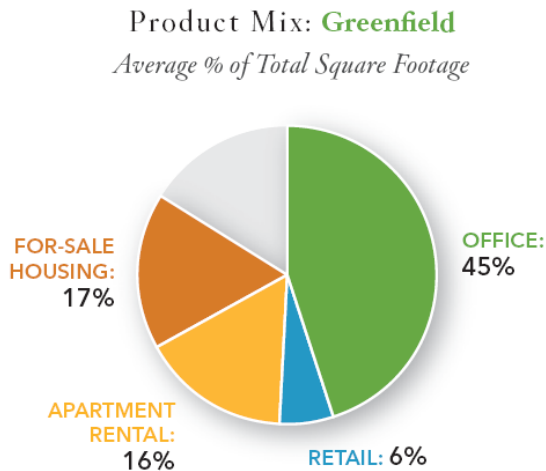


6

Greenfield

ศูนย์พาณิชย์กรรมผสมผสาน
สถาบันการศึกษาหรือย่านนันทนาการ ได้แก่
ศูนย์พาณิชย์กรรมผสมผสานที่อยู่อาศัยรอบ
มหาวิทยาลัย ย่านพาณิชย์กรรมริมน้ำ
(waterfront) หรือย่านพาณิชย์กรรมรอบ
สถาบันเชิงขนาดใหญ่

ในการพัฒนาให้เป็นชุมชนแห่งการเดิน ควรสร้างความสมดุลระหว่างพื้นที่
สำนักงาน (ร้อยละ 45) ที่อยู่อาศัยให้เข้าโดยมีกรรมสิทธิ์ (ร้อยละ 33) คาปลีก
(ร้อยละ 6) ควรมีแหล่งนันทนาการและสถาบันบันเทิงที่มีเอกลักษณ์ และสามารถ
ตอบสนองความต้องการภายในชุมชนได้



PHOTOS:
Christopher Leaman

- A. & B. The Marina at National Harbor
- C. *The Awakening*, an aluminum sculpture by J. Seward Johnson, Jr., was relocated to National Harbor from Hains Point
- D. Boutique retail along American Way
- E., F. & G. Restaurant and retail development at the American Way and Waterfront St.
- H. The intersection of Mariner Passage and Waterfront St.
- I. Gravel bike paths along the water's edge
- J. Rosa Mexicano on Waterfront St.