

บทที่ ๔

สรุปเสนอแนะ



ก. ข้อสรุปของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย

๑. อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย คืออาคารที่รวมเอาประโยชน์ใช้สอย ตั้งแต่ ๓ ประเภทขึ้นไป เข้าไว้ในอาคารเดียวกัน อันได้แก่ ร้านค้า สำนักงาน โรงแรม ที่พักอาศัย สิ่งบันเทิงใจ และ ส่วนปลีกย่อย ซึ่งได้แก่ ที่ทำการไปรษณีย์ เป็นต้น ในลักษณะของอาคารที่มีความหนาแน่นสูง โดยมี เอฟ.เอ.อาร์ ตั้งแต่ ๓ ชั้นไป ทั้งนี้โดยแยกทางสัญจรโดยรถยนต์และทางคนเดินออกจากกันโดยเด็ดขาด การรวมกันของประโยชน์ใช้สอยที่ต่างกันจะต้องมีขนาดใหญ่ และมีความหลากหลายพอที่จะดึงดูดประชาชน

๒. แนวความคิดและทฤษฎีของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย มี ๒ ข้อ ดังนี้

ก. ลักษณะของการรวมกลุ่มประโยชน์ใช้สอยที่มีความเกี่ยวพันสัมพันธ์กัน ซึ่งมีมาแต่โบราณ อันได้แก่ อโกล่าของกรีก และ หอรัมของโรมัน ตลอดจนในปัจจุบันได้มีการสังเกตพฤติกรรมของคนแล้วพบว่าขอบบรรยากาศของการรวมกันของอาคาร ร้านค้า ร้านอาหาร หรืออื่น ๆ หลาย ๆ ประเภท โดยไม่ต้องเดินทางเพิ่มขึ้นอีก

ข. ที่ดินภายในเมืองโดยเฉพาะที่มีโอกาสทางการค้าสูง จะมีราคาแพง ดังนั้นการพัฒนาที่ดินประเภทนี้จะต้องเป็นการพัฒนา ซึ่งให้ผลตอบแทนได้สูง

๓. โครงการอเนกหน้าที่ใช้สอยจะประกอบด้วยประโยชน์ใช้สอยตั้งแต่ ๓ ประเภทขึ้นไป ซึ่งเป็นการสร้างตลาดสำเร็จรูปขึ้นโดยปริยาย อันจะทำให้ผู้เข้ามาทำธุรกิจมีความมั่นใจ และผู้ลงทุนก็สามารถขายอาคารได้ราคาดีกว่าโครงการประเภทอื่น

๔. หลักการสำคัญของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย คือพยายามทำให้เกิดกิจกรรมภายในอาคารให้ได้นานที่สุด ดังนั้นกิจกรรมต่าง ๆ จึงจำต้องมีความสัมพันธ์และเกี่ยวพันกัน เช่น ร้านค้า สำนักงาน

และที่อยู่อาศัย เป็นต้น ทั้งนี้จะทำให้การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ก็จะมีโอกาสเกิดกิจกรรม ได้ตลอด ๒๔ ชั่วโมง

๕. แนวทางของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย เป็นแนวทางของแบบอย่างของอาคารประเภทหนึ่งที่จะนำไปใช้ในการวางโครงการสถาปัตยกรรมภายใต้ภาวะเงื่อนไขเฉพาะ เช่น ที่ดินราคาแพง ที่ดินขนาดใหญ่ตั้งแต่ ๕ ไร่ขึ้นไป เป็นที่ดินภายในเมืองชั้นใน ตลอดจนสิ่งพิมพ์พร้อมที่จะยอมรับ เป็นต้น

๖. อย่างไรก็ตามอาคารลักษณะนี้เป็นอาคารใหญ่และมีความสูงมาก เนื่องจากการเน้นในเรื่องความหนาแน่นของอาคาร ดังนั้น ตัวอาคารจึงมีความจำเป็นต้องอาศัยกำลังไฟฟ้าและการจ่ายน้ำประปา ตลอดจนการกำจัดขยะมูลฝอยจากทางราชการเป็นอย่างมาก ซึ่งถ้าการบริการดังกล่าวหยุดชะงักไป ก็จะทำให้เกิดปัญหาต่อผู้ใช้อาคารเป็นอย่างมาก ดังนั้นจะต้องแก้ปัญหาด้วยการมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองเอาไว้

๗. อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอยเกิดขึ้นได้ เพราะภายในเมือง เกิดปัญหาที่ดินราคาแพง การจราจรติดขัด และอากาศเป็นพิษจากควันรถยนต์ จึงรวมประโยชน์ใช้สอยหลายประเภทไว้ในอาคารเดียวกันในลักษณะความหนาแน่นสูง เพื่อเป็นการใช้ที่ดินที่คุ้มค่า และลดการใช้รถยนต์ โดยจัดที่อยู่อาศัยให้อยู่ใกล้ที่ทำงาน และจัดสิ่งอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยและการทำงานเอาไว้ภายในอาคารเดียวกัน

๘. จุดเด่นของลักษณะของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย คือสามารถใช้ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ที่ดินที่ใช้เป็นที่ดินที่มีขนาดใหญ่ มีอาณาเขตที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนใหญ่ ซึ่งจะถูกพัฒนาใช้เป็นอย่างดี

๙. แนวทางของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย จัดเป็นความคิดร่วมสมัยสำหรับเมืองใหญ่ซึ่งเกิดจากภาวะแวดล้อมและปัญหาในลักษณะเดียวกัน

๑๐. อาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย เป็นลักษณะของการเติบโตของความ เป็นเมืองในลักษณะหนึ่งที่จะช่วยให้สามารถปรับปรุงพัฒนาและแก้ปัญหาในหลายด้านของเมืองใหญ่ทั้งหลายได้ เป็นอย่างที่ดี ซึ่งจะสอดคล้องกับการเติบโตทางสังคมเมือง และการสร้างสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ดี

๑๑. แนวทางของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย แม้จะเป็นแนวทางที่จะใช้ในการพัฒนาเมือง และแก้ปัญหาของเมืองได้ แต่ก็ไม่อาจจัดเป็นผลลัพธ์เพียงอย่างเดียวในการพัฒนาเมือง การปรับปรุง

พัฒนาเมืองจะต้องดูความเหมาะสมตามภาวะแวดล้อมด้วย

๑๒. การดำเนินงานจะต้องอยู่บนพื้นฐานที่ดีของการประสานงานระหว่างเจ้าของโครงการ สถาปนิก ผู้บริหารและจัดการโครงการ เนื่องจากอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย เป็นอาคารที่มีความซับซ้อน ทั้งทางด้านการจัดทำและทางกายภาพ

๑๓. โครงการอเนกหน้าที่ใช้สอยเป็นการรวมเอาหน้าที่ใช้สอยหลายประเภทเข้ามาไว้ใน อาคารเดียวกัน ดังนั้นการสร้างโครงการจะต้องเกี่ยวข้องกับการตลาดในหลาย ๆ ด้าน เช่น การ โรงแรม ที่พักอาศัย ศูนย์การค้า เป็นต้น ทำให้มีความจำเป็นต้องใช้คณะผู้จัดทำจำนวนมาก การดำเนินงานที่มีแผนการที่ดีและรัดกุมพอ

๑๔. อาคารประเภทนี้เป็นอาคารขนาดใหญ่ ครอบคลุมพื้นที่กว้างขวาง ดังนั้นการลงทุนจะต้องใช้เงินจำนวนมาก ซึ่งจะต้องคิดกันอย่างรอบคอบ และนอกจากนั้นผู้ที่ลงทุนขนาดใหญ่ในลักษณะนี้พร้อมทั้งแหล่งเงินทุนจำนวนมาก เช่นนี้จะมีขึ้นได้ไม่มากนัก

๑๕. ผู้ที่จะมาเกี่ยวข้องกับโครงการลักษณะนี้ควรจะต้องมีความรู้ในแนวทางนี้เป็นอย่างดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งทั้งเจ้าของโครงการและสถาปนิก ทั้งนี้เพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งและความสับสน ในการดำเนินงานขึ้นได้

๑๖. ความเป็นไปได้ของโครงการอเนกหน้าที่ใช้สอย นอกจากจะพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจ สังคม และเทคนิคทางการก่อสร้างแล้วยังจะต้องพิจารณาความเป็นไปได้ทางการลงทุน ซึ่งถือเป็นสิ่ง สำคัญมากประการหนึ่ง

ข. ข้อเสนอแนะ

๑. เนื่องจากการใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานคร ยังมีปัญหาอยู่มาก อาจจะเนื่องจากผู้เป็นเจ้าของและนักลงทุนทั้งหลายมองไม่เห็นถึงแนวทางในการปรับปรุงที่ดิน ดังนั้นแนวความคิดของอาคาร อเนกหน้าที่ใช้สอยควรจะถูกเผยแพร่ แนะนำออกไปต่อสังคม เพื่อให้ทั้งรัฐบาลและเอกชนได้มีโอกาส รับความหัดอันนี้นำไปปฏิบัติ ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดการพัฒนาที่ดินที่ว่างเปล่าของกรุงเทพมหานครขึ้นอย่าง กว้างขวางก็ได้

๒. สถาบันที่จะดำเนินการโครงการลักษณะนี้ ควรจะศึกษาแนวทางอันนี้เป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นโครงการใหญ่ ลงทุนสูง และมีผลกระทบอย่างกว้างขวางต่อเมือง

๓. อาคารขนาดใหญ่ในประเทศไทยยังขาดการวิจัยและข้อมูลเฉพาะที่จะนำมาใช้ในการสนับสนุนการจัดทำโครงการ ดังนั้นจึงน่าที่จะมีการส่งเสริมการวิจัยอาคารขนาดใหญ่ทั้งหลาย เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการจัดทำโครงการอาคารขนาดใหญ่ต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย