

การศึกษาผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษา โครงการ ไอคอนสยาม, วิ  
สซ์ดอม วัน-โอ-วัน และ สามย่านมิตรทาวน์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2562  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A STUDY ON EFFECTS TO COMMUNITIES NEARBY THE MIXED-USE PROJECT :  
CASE STUDIES OF ICON SIAM, WHIZDOM 101 AND SAMYAN MITRTOWN



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2019

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษาผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษา โครงการ ไอคอนสยาม, วิสซ์ดอม วัน-โอ-วัน และ สามย่านมิตรทาวน์
โดย	น.ส.นลินี ตรีสวร
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤดี)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

..... กรรมการ  
(ศาสตราจารย์จามรี จุลกะรัตน์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(ดร.นนท์ สหายา)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์)

นลินี ตรีสรวร : การศึกษาผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษา โครงการ ไอคอนสยาม, วิสซ์ตอม วัน-โอ-วัน และ สามย่านมิตรทาวน์. ( A STUDY ON EFFECTS TO COMMUNITIES NEARBY THE MIXED-USE PROJECT : CASE STUDIES OF ICON SIAM, WHIZDOM 101 AND SAMYAN MITRTOWN) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการ รูปแบบผสม กรณีศึกษา โครงการ ไอคอนสยาม, วิสซ์ตอม วัน-โอ-วัน และ สามย่านมิตรทาวน์

ผลการศึกษาพบว่า 1) ผลกระทบมีตั้งแต่ช่วงก่อสร้างและหลังก่อสร้างโครงการ รูปแบบของผลกระทบมีทั้งเชิงบวกและเชิงลบ แบ่งผลกระทบออกเป็น 3 ด้าน ประกอบไปด้วย 1. ด้านเศรษฐกิจ 2. ด้านสังคม 3. ด้านสิ่งแวดล้อม 2) ในช่วงระยะเวลาของการก่อสร้าง ผลกระทบที่เกิดขึ้นมีลักษณะรูปแบบเหมือนกัน แต่ผลที่ได้รับแตกต่างกันขึ้นอยู่กับระยะห่างจากโครงการ ส่วนใหญ่ในระยะ 0-100 เมตร ชุมชนได้รับผลกระทบเรื่องฝุ่นละออง กลิ่น และเสียงดังรบกวน ในระยะ 101-500 เมตร และระยะ 501-1,000 เมตร ได้รับผลกระทบได้เรื่องจราจรติดขัด

จึงได้ขอเสนอแนะแนวทางการลดผลกระทบ 1) หน่วยงานรัฐ ควรปรับปรุงแก้ไขข้อกฎหมายให้เหมาะสมกับสภาพปัจจุบันโดยให้โครงการรูปแบบผสมในส่วนของศูนย์การค้าจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ 2) ผู้ประกอบการควรจัดตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลที่มีความชำนาญการ ดำเนินการตรวจติดตามและวัดผลตั้งแต่เริ่มโครงการ ตลอดจนโครงการเปิดให้บริการ 3) ผู้ประกอบการควรศึกษาปัญหาที่ชุมชนก่อนที่จะมีการก่อสร้างอาคาร นำข้อจำกัดไปพิจารณากำหนดแนวทางเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและ อสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต .....
ปีการศึกษา	2562	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

# # 6173561525 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Mixed-Use project, Impact patterns, Communities, Environmental,  
Sustainability

Nalinee Trustborworn : A STUDY ON EFFECTS TO COMMUNITIES NEARBY THE MIXED-  
USE PROJECT : CASE STUDIES OF ICON SIAM, WHIZDOM 101 AND SAMYAN  
MITRTOWN. Advisor: Assoc. Prof. TRIRAT JARUTACH

This research project aimed to assess the community and environmental impact in three case studies of Mixed-Use projects in Bangkok, Thailand: Icon Siam, Whizdom 101, and Samyan Mitrtown.

There were a number of key findings that resulted from this study. Firstly, it was shown that there were impacts both during construction and post-construction of the projects. Specifically, there were both positive and negative impacts divided into three groups: economic, social, and environmental, respectively. Secondly, during construction, there were impact patterns that varied based on distance from the construction sites. That is, within 100 meters, the main problems were air and noise pollution, while traffic congestion was found to be the major problem from 101 to 1,000 meters from the construction sites.

These findings lead to three proposals to decrease the negative impacts. First, government should improve the laws in line with the present situations; for example, the types of development projects that require environmental impacts assessments need to be defined, especially those for mixed-use development. Second, developers should make use of normal or juristic persons who are expert in EIA monitoring and reporting throughout the project, from pre-construction to post-construction. Finally, developers need to communicate with people who live near the project area before beginning the pre-construction process in order to become aware of problems or limitations in an area, which will eventually lead to more sustainable development.

Field of Study: Housing and Real Estate  
Development

Student's Signature .....

Academic Year: 2019

Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

การจัดทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้จะสำเร็จลุล่วงไม่ได้เลย ถ้าขาดบุคคลสำคัญดังต่อไปนี้ ผู้วิจัยจึงกราบ  
ขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก ที่คอยให้คำชี้แนะแนวทางในการ  
จัดทำวิทยานิพนธ์จนสำเร็จการศึกษา

ขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต ที่เสียสละเวลาให้คำแนะนำและเป็นประธานกรรมการ  
สอบ ศาสตราจารย์ จามรี จุลกะรัตน์ ดร.นนท์ สหยา และ ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ที่กรุณาตรวจทาน และแนะแนวทางใน  
การทำวิทยานิพนธ์ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ คุณสุทธา เรืองชัยไพบุลย์ ประธานผู้อำนวยการบริษัท MQDC, คุณศิรินทร์ ชูธรรมสถิตย์  
ประธานผู้อำนวยการกลุ่มธุรกิจงานอสังหาริมทรัพย์และบริการ และคุณธนพล ศิริธนะชัย ประธานผู้อำนวยการ บริษัท  
Goldenland และคุณวิทวัส คุตตะเทพ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท Goldenland ที่เอื้อเฟื้อข้อมูลและสละเวลาใน  
การให้สัมภาษณ์

ขอบคุณคุณจิรารัช คุณกั๊ฟ คุณนุชชา คุณแพทที่อำนวยความสะดวกในการติดต่อประสานงานและเอื้อเฟื้อ  
ข้อมูลที่เป็นประโยชน์

ขอบคุณผู้ที่เกี่ยวข้องในการวิเคราะห์ผลกระทบของชุมชนที่พักอาศัยบริเวณโครงการทั้ง 3 กรณีศึกษา ที่  
อนุญาตให้สำรวจและสัมภาษณ์ ข้อมูลที่ได้รับเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง

ขอขอบคุณป้า ไม้ ที่คอยดูแล ให้กำลังใจ และคอยสนับสนุนตลอดเวลา ขอขอบคุณออย พีช บุศ และน้องปิ่น  
ที่คอยช่วยเหลือสนับสนุนเป็นอย่างดีเสมอมา

นลินี ตรีสवर

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญภาพ .....	1
สารบัญแผนภูมิ.....	1
สารบัญตาราง.....	1
บทที่ 1 บทนำ .....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย .....	6
1.3 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	6
1.4 ขอบเขตงานวิจัย .....	7
1.5 ข้อจำกัดในงานวิจัย.....	8
1.6 วิธีการดำเนินงานวิจัย.....	8
1.7 นิยามคำศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา .....	9
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	11
บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	12
2.1 ทฤษฎีการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบผสม .....	12
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบผสม .....	13
2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง .....	14
2.4 การประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม.....	15

2.5	สิ่งแวดล้อมกับการพัฒนาที่ยั่งยืน (Environmental and Sustainable Development) ..	16
2.6	หลักการพื้นฐานแนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหาลพิษทางสิ่งแวดล้อม .....	16
	แนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหาลพิษทางสิ่งแวดล้อม .....	16
2.7	แนวทางการลดปริมาณฝุ่นละออง .....	17
2.8	การศึกษาความคาดหวังและความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย .....	17
2.9	แนวคิดทางการพัฒนาโครงการ .....	18
2.10	แนวคิดหลักของการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development).....	19
2.11	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	20
บทที่ 3	ระเบียบวิธีวิจัย .....	29
3.1	กรอบแนวคิดการวิจัย.....	29
3.2	การเลือกกรณีศึกษา.....	31
3.3	ขั้นตอนในการดำเนินงานศึกษา.....	31
3.4	วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล .....	33
3.5	วิธีดำเนินงานวิจัย.....	36
3.6	การสรุปผล.....	37
3.7	ระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัย.....	37
บทที่ 4	รายละเอียดโครงการ .....	38
4.1	กรณีศึกษาที่ 1 อาคารโครงการ Icon Siam.....	38
4.2	กรณีศึกษาที่ 2 อาคารโครงการ Whizdom 101 .....	48
4.3	กรณีศึกษาที่ 3 อาคารโครงการ Samyan Mitrtown .....	55
บทที่ 5	ผลการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล .....	60
5.1	ศึกษาลักษณะผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสม .....	61
5.1.1	ผลกระทบที่เกิดขึ้นช่วงระยะเวลาก่อสร้าง เปรียบเทียบแต่ละโครงการ .....	67
5.1.2	ผลกระทบที่เกิดขึ้นช่วงระยะหลังก่อสร้าง เปรียบเทียบแต่ละโครงการ.....	75



5.1.3 ผลกระทบที่เกิดขึ้นช่วงระยะเวลาก่อสร้าง เปรียบเทียบระยะทาง .....	80
5.1.4 สรุปผลกระทบเชิงลบเปรียบเทียบด้านระยะทาง .....	84
5.1.5 สรุปผลข้อมูลลักษณะของผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสม .....	85
5.2 วิเคราะห์ลักษณะผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสม .....	87
5.2.1 ผลการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-dept Interview) .....	89
5.2.2 วิเคราะห์ด้วยเครื่องมือ (Cluster Analysis) .....	91
5.3 เสนอแนะแนวทางการลดผลกระทบระหว่างโครงการและชุมชน .....	92
5.3.1 แนวทางการปรับปรุงการลดผลกระทบ .....	93
บทที่ 6 อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ .....	95
6.1 อภิปรายผลและข้อเสนอแนะตามวัตถุประสงค์ .....	95
6.1.1 ศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสม .....	95
6.1.2 เสนอแนะแนวทางการลดผลกระทบของโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษา Icon Siam, Whizdom 101 และ Samyan Mitrtown .....	97
6.2 ข้อค้นพบในงานวิจัย .....	97
6.3 ข้อเสนอแนะ .....	98
ภาคผนวก .....	100
ภาคผนวก ก .....	101
ส่วนที่ 1 แบบสอบถาม .....	101
ส่วนที่ 2 แบบสัมภาษณ์เชิงลึก .....	106
ภาคผนวก ข .....	109
ภาคผนวก ค .....	112
บรรณานุกรม .....	113
ประวัติผู้เขียน .....	117

## สารบัญภาพ

ภาพที่ 1.1 ผังเมืองรวม กทม. 2535-2556 กับการเติบโตของอาคารรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก .....	3
ภาพที่ 1.2 ผังเมืองรวม กทม. 2535-2556 กับการเติบโตของอาคารรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก .....	4
ภาพที่ 1.3 แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการกรณีศึกษา.....	7
ภาพที่ 2.1 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบการดำรงชีวิต.....	13
ภาพที่ 2.2 แสดงทฤษฎีการพัฒนาที่ยั่งยืน.....	19
ภาพที่ 3.1 แผนที่แสดงกลุ่มตัวอย่าง กรณีศึกษาโครงการ Icon Siam.....	32
ภาพที่ 3.2 แผนที่แสดงกลุ่มตัวอย่าง กรณีศึกษาโครงการ Whizdom101 .....	32
ภาพที่ 3.3 แผนที่แสดงกลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษาโครงการ Samyan Mitrtown.....	33
ภาพที่ 4.1 โครงการ Icon Siam .....	38
ภาพที่ 4.2 เส้นทางเชื่อมต่อขนส่งมวลชนสาธารณะ .....	39
ภาพที่ 4.3 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562.....	40
ภาพที่ 4.4 ผังภายในอาคาร .....	40
ภาพที่ 4.5 การแบ่งโซนภายในอาคาร .....	41
ภาพที่ 4.6 ร้านค้าที่อยู่ภายในโครงการ .....	42
ภาพที่ 4.7 ร้านค้าที่อยู่ภายในโครงการ .....	42
ภาพที่ 4.8 ทुरु ไอคอน ฮอลล์ (True Icon Hall).....	43
ภาพที่ 4.9 ทुरु ไอคอน ฮอลล์ (True Icon Hall).....	43
ภาพที่ 4.10 ไอคอน บาย ฟิตเนส เฟิร์สท์ (Icon by Fitness First) .....	44
ภาพที่ 4.11 ริเวอร์ มิวเซียม แบงค็อก (River Museum Bangkok) .....	44
ภาพที่ 4.12 อาคารชุดพักอาศัยรวม แมกโนเลียส์ วอเตอร์พร้อนท์ เรสซิเดนเชส แอท ไอคอนสยาม	45
ภาพที่ 4.13 อาคารชุดพักอาศัยรวม ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์.....	46

ภาพที่ 4.14 โครงการไอคอนสยาม.....	47
ภาพที่ 4.15 โครงการ Whizdom 101 .....	48
ภาพที่ 4.16 ภาพ Perspective แสดงเลนจักรยาน - ลู่วิ่งออกกำลังกายภายในโครงการยาว 1.3 กิโลเมตร.....	49
ภาพที่ 4.17 แผนที่ตั้งโครงการ .....	49
ภาพที่ 4.18 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 .....	50
ภาพที่ 4.19 แนวคิดการออกแบบโครงการ.....	50
ภาพที่ 4.20 โครงการ Whizdom 101 .....	51
ภาพที่ 4.21 โครงการ Whizdom Connect.....	52
ภาพที่ 4.22 โครงการ Whizdom Essence Sukhumvit.....	53
ภาพที่ 4.23 บริเวณลานจัดร้านค้าภายในโครงการ.....	54
ภาพที่ 4.24 โครงการ Samyan Mitrtown.....	55
ภาพที่ 4.25 แผนที่ตั้งโครงการ .....	56
ภาพที่ 4.26 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 .....	56
ภาพที่ 4.27 สัดส่วนอาคารภายในโครงการ .....	57
ภาพที่ 4.28 Life expansion mixed-use complex โครงการแนวคิด 3 มิตร.....	58
ภาพที่ 4.29 บริเวณร้านค้าภายในโครงการ .....	59

## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงราคาที่ดิน ตั้งแต่ พ.ศ. 2528-2561 .....	1
แผนภูมิที่ 1.2 แสดงมูลค่าโครงการสะสมโครงการในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมใน กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2525-2568 .....	2
แผนภูมิที่ 1.3 แสดงมูลค่าโครงการสะสมโครงการในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมใน กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2525-2568 เปรียบเทียบบริเวณ .....	2
แผนภูมิที่ 3.1 แสดงโครงสร้างการสัมภาษณ์ .....	34
แผนภูมิที่ 5.1 แสดงสัดส่วนอาชีพของคนในชุมชน .....	61
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงสัดส่วนอาชีพของคนในชุมชน .....	62
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงลักษณะที่พักอาศัย .....	63
แผนภูมิที่ 5.4 แสดงจำนวนปีที่พักอาศัย .....	64
แผนภูมิที่ 5.5 แสดงจำนวนวันที่พักอาศัย .....	65
แผนภูมิที่ 5.6 แสดงลักษณะการเดินทาง .....	66
แผนภูมิที่ 5.7 แสดงผลกระทบเรื่องค้าขายไม่ได้ .....	67
แผนภูมิที่ 5.8 แสดงผลกระทบเรื่อง อันตรายจากคนงาน .....	68
แผนภูมิที่ 5.9 แสดงผลกระทบเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง .....	69
แผนภูมิที่ 5.10 แสดงผลกระทบเรื่อง น้ำเน่าเสีย .....	70
แผนภูมิที่ 5.11 แสดงผลกระทบเรื่อง เศษวัสดุร่วนหล่น .....	71
แผนภูมิที่ 5.12 แสดงผลกระทบเรื่อง บดบังทัศนียภาพ .....	73
แผนภูมิที่ 5.13 แสดงผลกระทบเรื่อง จราจรติดขัด .....	74
แผนภูมิที่ 5.14 แสดงขั้นตอนการดำเนินโครงการระหว่างชุมชนและEIAของโครงการ Samyan Mitrtown .....	90
แผนภูมิที่ 6.1 แสดงประเภทโครงการที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงาน EIA .....	98

## สารบัญตาราง

ตารางที่ 1.1 แสดงข้อมูลการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม .....	6
ตารางที่ 2.1 แสดงแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย .....	12
ตารางที่ 2.2 แสดงประเภทอาคารที่ต้องจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (บางส่วน).....	14
ตารางที่ 2.3 เปรียบเทียบงานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง .....	20
ตารางที่ 2.3 เปรียบเทียบงานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ).....	21
ตารางที่ 2.4 เปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ).....	24
ตารางที่ 3.1 แสดงกรอบงานวิจัย .....	30
ตารางที่ 3.2 แสดงข้อมูลโครงการรูปแบบผสม มูลค่าโครงการ สถานที่ตั้งและปีที่สร้างเสร็จ .....	31
ตารางที่ 3.3 เกณฑ์กำหนดจำนวนกลุ่มประชากรในการทำแบบสอบถาม .....	35
ตารางที่ 3.4 แผนการดำเนินงานวิจัย .....	37
ตารางที่ 4.1 แสดงข้อมูลโครงการไอคอนสยาม .....	41
ตารางที่ 4.2 ข้อมูลโครงการแมกโนเลียส์ วอเตอร์พรีออนท์ เรสซิเดนเซส แอท ไอคอนสยาม .....	45
ตารางที่ 4.3 ข้อมูลโครงการ ดี ไอคอนสยาม ซุปเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์.....	46
ตารางที่ 4.4 ข้อมูลโครงการ Whizdom 101.....	51
ตารางที่ 4.5 ข้อมูลโครงการ Whizdom 101 Connect.....	52
ตารางที่ 4.6 ข้อมูลโครงการ 101 คอนโดมิเนียม.....	53
ตารางที่ 4.7 ข้อมูลโครงการ Samyan Mitrtown.....	59
ตารางที่ 5.1 ตารางแสดงข้อมูลตามวัตถุประสงค์งานวิจัย.....	60
ตารางที่ 5.2 ตารางแสดงอาชีพ .....	61
ตารางที่ 5.3 ตารางแสดงภูมิลำเนา.....	62
ตารางที่ 5.4 ตารางแสดงลักษณะที่พักอาศัย .....	63

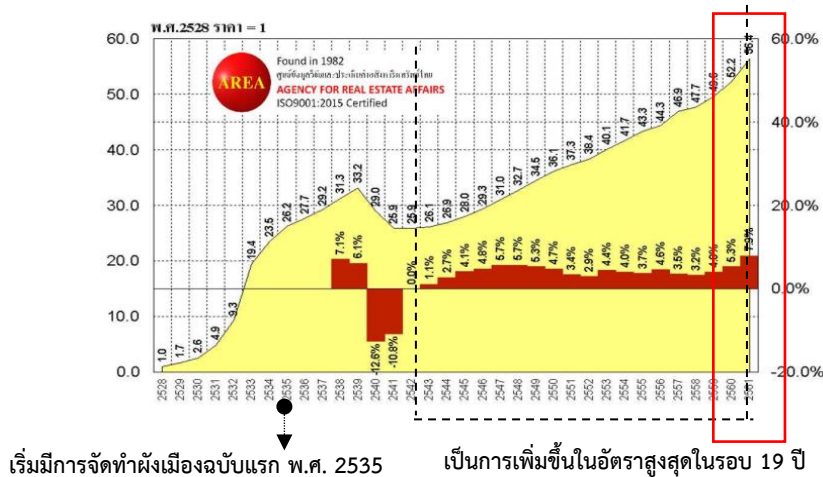
ตารางที่ 5.5 ตารางแสดงจำนวนปีที่พักอาศัย .....	64
ตารางที่ 5.6 ตารางแสดงจำนวนวันที่พักอาศัย .....	65
ตารางที่ 5.7 ตารางแสดงลักษณะการเดินทางไปศูนย์การค้า .....	66
ตารางที่ 5.8 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง ค่าขายไม่ได้ .....	67
ตารางที่ 5.9 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง อันตรายจากคนงาน .....	68
ตารางที่ 5.10 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง .....	69
ตารางที่ 5.11 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง น้ำเน่าเสีย .....	70
ตารางที่ 5.12 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง เศษวัสดุร่วงหล่น .....	71
ตารางที่ 5.13 ตารางแสดงการจัดทำแนวป้องกันเศษวัสดุร่วงหล่นขณะก่อสร้าง .....	72
ตารางที่ 5.14 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง บดบังทัศนียภาพ .....	73
ตารางที่ 5.15 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง จราจรติดขัด .....	74
ตารางที่ 5.16 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง เกิดการจ้างงาน .....	75
ตารางที่ 5.17 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น .....	76
ตารางที่ 5.18 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง ค่าขายได้มากขึ้น .....	77
ตารางที่ 5.19 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง คุณภาพชีวิตดีขึ้น .....	78
ตารางที่ 5.20 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง การเดินทาง .....	79
ตารางที่ 5.21 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง ชุมชนพัฒนาขึ้น .....	79
ตารางที่ 5.22 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง ค่าขาย .....	80
ตารางที่ 5.23 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง อันตรายจากคนงาน .....	80
ตารางที่ 5.24 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง .....	81
ตารางที่ 5.25 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง น้ำเน่าเสีย .....	81
ตารางที่ 5.26 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง เศษวัสดุร่วงหล่น .....	82
ตารางที่ 5.27 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง จราจรติดขัด .....	82
ตารางที่ 5.28 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง บดบังทัศนียภาพ .....	83

ตารางที่ 5.29 ตารางสรุปผลกระทบเชิงลบมากที่สุดในระยะก่อสร้างศูนย์การค้าที่มีส่วนผสม ศูนย์การค้าเป็นหลัก .....	84
ตารางที่ 5.30 ตารางสรุปผลกระทบเชิงบวกมากที่สุดในระยะหลังก่อสร้างศูนย์การค้าที่มีส่วนผสม ศูนย์การค้าเป็นหลัก .....	84
ตารางที่ 5.31 ตารางแสดงข้อมูลผลการศึกษิตตามวัตถุประสงค์งานวิจัย .....	86
ตารางที่ 5.32 ตารางแสดงข้อมูลสรุปผลการศึกษิตตามวัตถุประสงค์งานวิจัยช่วงก่อสร้าง .....	87
ตารางที่ 5.33 ตารางแสดงข้อมูลสรุปผลการศึกษิตตามวัตถุประสงค์งานวิจัยช่วงหลังก่อสร้าง .....	87
ตารางที่ 5.34 ตารางสรุปผลกระทบและผลประโยชน์หลังการก่อสร้าง.....	88
ตารางที่ 5.35 ตารางแสดงความต้องการของชุมชนให้โครงการดูแลแก้ไขปัญหา .....	89
ตารางที่ 5.36 ตารางสรุปผลกระทบและผลประโยชน์หลังการก่อสร้าง.....	91
ตารางที่ 5.37 ตารางแสดงข้อเสนอแนะจากชุมชน .....	92
ตารางที่ 5.38 ตารางแสดงแนวทางการปรับปรุง .....	93

# บทที่ 1 บทนำ

## 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

หลังจากที่กรุงเทพฯ ได้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ที่แผ่ขยายออกไปหลายเส้นทาง รวมถึงแผนการสร้างรถไฟฟ้าอีกหลายสาย ทำให้ผู้ประกอบการนิยมเข้ามาพัฒนาที่อยู่อาศัยใกล้บริเวณรถไฟฟ้ากันเป็นจำนวนมาก และที่ดินที่มีศักยภาพมีจำนวนลดน้อยลง ส่งผลให้มูลค่าของที่ดินนั้นเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งจากข้อมูลศูนย์วิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย พ.ศ. 2562<sup>1</sup> พบว่าราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงปี พ.ศ. 2560-2561 ปรับตัวสูงขึ้น ร้อยละ 7.9 และเมื่อเปรียบเทียบกับในรอบ 19 ปี (พ.ศ. 2541-2561) พบว่าราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นเฉลี่ยทั้งเมือง ร้อยละ 158.2 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) ปรับตัวสูงสุดถึงร้อยละ 266.2 หรือเฉลี่ยร้อยละ 13.3 ต่อปี ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันมานิยมพัฒนาโครงการประเภทรูปแบบผสม (Mixed-Use) กันมากขึ้น เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ของที่ดินอย่างสูงที่สุด เป็นการวางแผนธุรกิจที่หวังผลในระยะยาวมากขึ้น (Recurring Income) โดยการพัฒนาที่ดินของผู้ประกอบการจึงออกมาในรูปแบบของโครงการรูปแบบผสม โดยส่วนใหญ่ผสมผสานกันระหว่างโครงการรูปแบบที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานของมนุษย์กับโครงการรูปแบบอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม ส่งผลให้ปัจจุบันมูลค่าตลาดการพัฒนาโครงการประเภทรูปแบบผสมมีมูลค่าสะสมสูงถึง 1,200 ล้านบาท<sup>2</sup>



แผนภูมิที่ 1.1 แสดงราคาที่ดิน ตั้งแต่ พ.ศ. 2528-2561

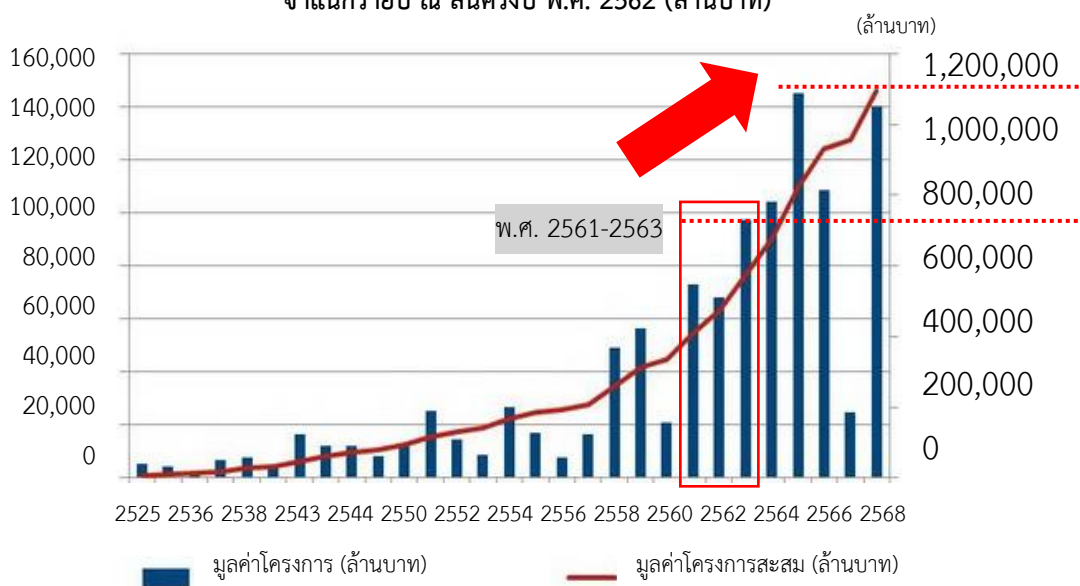
<sup>1</sup> "การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน พ.ศ. 2537-2561," บจก.เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส, updated 27 กุมภาพันธ์ 2562, accessed 15 สิงหาคม 2562,

[https://www.area.co.th/thai/area\\_announce/area\\_press.php?strquery=press\\_announcement2913.htm](https://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquery=press_announcement2913.htm).

<sup>2</sup> "มูลค่าโครงการสะสมของโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมในกรุงเทพมหานคร แบ่งตามพื้นที่ พ.ศ. 2525-2568," ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย, accessed 16 กันยายน 2562.

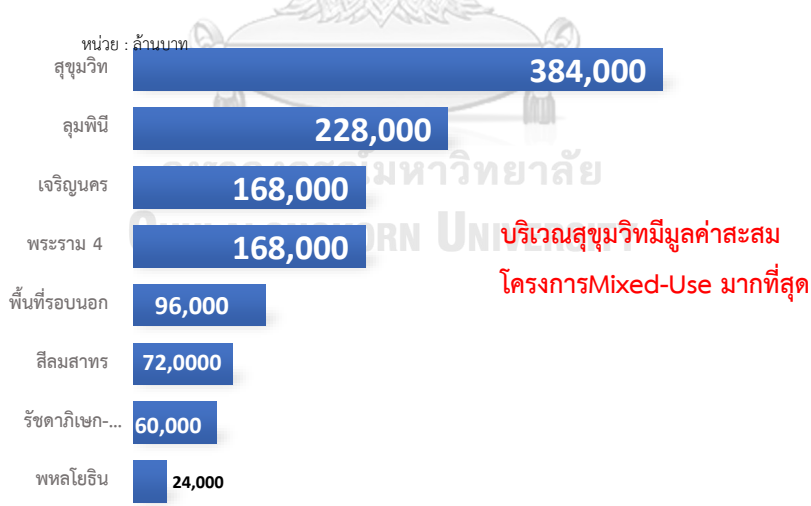


จำแนกรายปี ณ สิ้นครึ่งปี พ.ศ. 2562 (ล้านบาท)



แผนภูมิที่ 1.2 แสดงมูลค่าโครงการสะสมโครงการในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2525-2568<sup>3</sup>

**มูลค่าโครงการสะสมของโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม  
ในกรุงเทพมหานคร แบ่งตามพื้นที่ พ.ศ. 2525-2568**

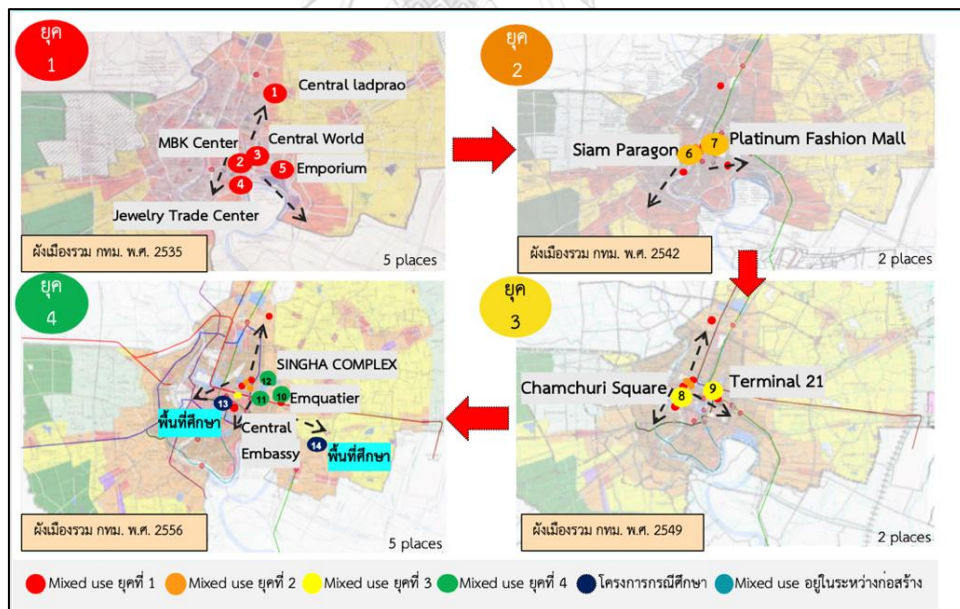


แผนภูมิที่ 1.3 แสดงมูลค่าโครงการสะสมโครงการในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2525-2568 เปรียบเทียบบริเวณ<sup>4</sup>

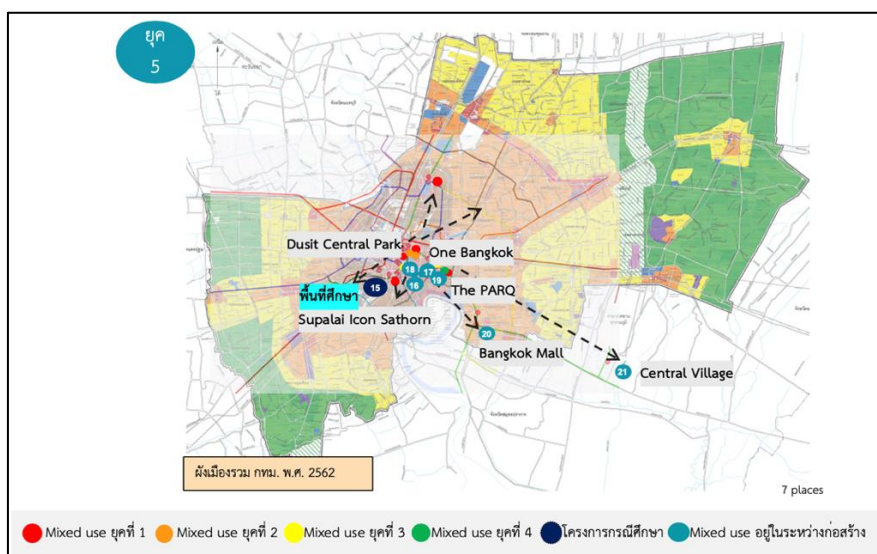
<sup>3</sup> "มูลค่าโครงการสะสมของโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมในกรุงเทพมหานคร แบ่งตามพื้นที่ พ.ศ. 2525-2568."  
<sup>4</sup> "มูลค่าโครงการสะสมของโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมในกรุงเทพมหานคร แบ่งตามพื้นที่ พ.ศ. 2525-2568."

**มูลค่าโครงการสะสม** เมื่อพิจารณาตามพื้นที่พบบมากที่สุดบริเวณถนนสุขุมวิท มูลค่าสูงถึง 384,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นบริเวณใจกลางเมือง ย่านธุรกิจ ร้านค้า สำนักงาน โรงเรียน มหาวิทยาลัย ทั้งนี้ยังมีการเดินทางด้วยรถไฟฟ้าBTS เป็นหลัก รองลงมา พบบริเวณลุมพินี มูลค่าโครงการ 228,000 ล้านบาท รองลงบริเวณถนนเจริญนคร มูลค่าโครงการ 168,000 ล้านบาท และบริเวณถนนพระราม 4 มูลค่าโครงการ 168,000 ล้านบาท

**วิวัฒนาการอาคารรูปแบบผสมที่มีส่วนผสมของธุรกิจศูนย์การค้าเป็นหลัก** เมื่อนำมาเทียบกับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ตั้งแต่ฉบับแรกจนถึงฉบับปัจจุบันจะพบว่า ในช่วงก่อนของผังเมืองยุคที่ 1 ตั้งแต่ก่อน พ.ศ. 2535-2541 พบจำนวนทั้งสิ้น 5 โครงการ ได้แก่ เซ็นทรัลลาดพร้าว, มาบุญครองเซ็นเตอร์ (MBK), เซ็นทรัลเวิลด์, จิวเวลลีเทรต เซ็นเตอร์ และเอ็มโพเรียม ยุคที่ 2 ตั้งแต่ พ.ศ. 2542-2548 มีจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ เดอะแพลทตินั่มแพชั่น มอลล์ และศูนย์การค้าสยามพารากอน ยุคที่ 3 ตั้งแต่ พ.ศ. 2549-2555 มีจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการจามจุรีสแควร์ และโครงการเทอร์มินอล 21 จนกระทั่งในยุคที่ 4 ตั้งแต่ พ.ศ. 2556-2561 มีจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เอ็มบาสซี, ศูนย์การค้าเอ็มควอเทียร์, ไอคอนสยาม, วิสซ์ทอม วัน-โอ-วัน, โครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ และโครงการที่มีแผนจะเปิดตัวโครงการในปี 2562 รวมถึงกำลังก่อสร้างในช่วงยุคที่ 5 หรือฉบับที่ 5 พ.ศ. 2562 (ฉบับร่าง) พบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ สามย่านมิตรทาวน์, ศุภาลัยไอคอน, วันแบงคอก, ดุสิต เซ็นทรัลพาร์ค, เดอะพาร์ค, แบงคอกมอลล์ และเซ็นทรัลวิลเลจ รวมจำนวนทั้งสิ้น 21 โครงการ จะเห็นได้ว่าโครงประเภทรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลักเริ่มมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องในแต่ละยุค



ภาพที่ 1.1 ผังเมืองรวม กทม. 2535-2556 กับการเติบโตของอาคารรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก  
ที่มา : ดัดแปลงโดยผู้วิจัย



ภาพที่ 1.2 ผังเมืองรวม กทม. 2535-2556 กับการเติบโตของอาคารรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก  
ที่มา : ดัดแปลงโดยผู้วิจัย

การพัฒนาโครงการรูปแบบผสม (Mixed-Use) ที่มีส่วนผสมของศูนย์การค้าเป็นหลัก เป็นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ที่ก่อให้เกิดปริมาณผู้อยู่อาศัยหรือกิจกรรมที่ดึงดูดประชากรเข้าใช้บริการพื้นที่เป็นจำนวนมาก ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อเชิงบวกและเชิงลบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมที่พักอาศัยรอบโครงการ ตั้งแต่ช่วงระยะก่อสร้าง ตลอดจนหลังก่อสร้าง ส่งผลให้ชุมชนได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างอาคาร อาทิเช่น ฝุ่นละอองจากการก่อสร้าง น้ำเน่าเสีย กลิ่นเหม็น การจราจรติดขัด ถนนชำรุดจากรถบรรทุกวิ่งเข้า-ออก เศษวัสดุร่วงหล่นใส่หลังคา บ้านชำรุด เกิดรอยร้าวเสียหาย และช่วงระยะหลังก่อสร้างเกิดการจราจรติดขัดจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการ

การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเกิดจากความกังวลเกี่ยวกับปัญหาสิ่งแวดล้อมในระดับโลก ที่หลายประเทศประสบกับปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ทวีความรุนแรงเพิ่มมากขึ้น จึงเกิดการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือ Environmental Impact Assessment : EIA เป็นครั้งแรกในประเทศสหรัฐอเมริกา พ.ศ. 2512 มีจุดประสงค์ให้แต่ละประเทศตระหนักถึงปัญหาของสิ่งแวดล้อม โดยการวิเคราะห์ผลกระทบฯจัดให้เป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายที่แต่ละประเทศสามารถปรับให้เหมาะสมกับประเทศของตน

การทำประชาพิจารณ์ (Public Hearing) คือ ขั้นตอนกระบวนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับปัญหาข้อกังวลของชุมชน เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหาร่วมกันก่อนการก่อสร้างอาคาร ซึ่งขั้นตอนดังกล่าวเป็นส่วนสำคัญในการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบ (EIA) โดยที่ผ่านมามีหลายโครงการที่ไม่สามารถดำเนินการขึ้นโครงการได้ตั้งแต่ยังไม่เริ่มก่อสร้าง อาทิเช่น โครงการ IMPRESSION EKKAMA<sup>5</sup> แบ่งเป็น 2 ตึก คือ ตึก A ขนาด สูง 25 ชั้น พื้นที่ 5,973 ตารางเมตร อาคาร B สูง 43 ชั้น พื้นที่ 29,564 ตารางเมตร แต่เมื่อมีทางเชื่อมกัน ใช้ห้องยิมกับสระว่ายน้ำร่วมกัน โครงการตั้งอยู่ระหว่างซอยสุขุมวิท 61 และสุขุมวิท 63 ตัวแทนของชุมชนขอ

<sup>5</sup> "คชก.สั่งทบทวน EIA คอนโดหรูเอทมัย 4.8 พันล้าน ใช้เวลาแก้ไข 6 เดือน," สำนักข่าวอิศรา, 2563, accessed 27 เมษายน, 2563, <https://www.isranews.org/article/isranews-news/86381-EIA-2.html>.

สุขุมวิท 61 ได้กล่าวว่า โครงการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นลักษณะอาคารที่มีขนาดใหญ่พิเศษ หรือ ขนาดเกิน 30,000 ตารางเมตร ซึ่งตามกฎหมายแล้วถนนหน้าโครงการจะต้องมีขนาดกว้างอย่างน้อย 18 เมตร แต่พบว่าถนนหน้าโครงการเป็นถนนเอกมัย (ซอยสุขุมวิท 63) ที่มีความกว้างของถนนไม่ถึง 18 เมตร และอีกด้านของโครงการอยู่ติดกับซอยสุขุมวิท 61 ที่มีขนาดกว้างไม่ถึง 10 เมตร ซึ่งชุมชนได้ให้ความเห็นว่า เดิมซอยมีความแออัดอยู่แล้วหากมีโครงการขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในซอยดังกล่าวเพิ่มอีก เท่ากับเป็นการเพิ่มจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอีกเป็นเท่าตัว จึงมีความกังวลเรื่องการจราจรติดขัด ปัญหาฝุ่น PM10 ที่จะเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี ในกรณีนี้ยังเป็นข้อพิพาทกันยืดเยื้อกว่า 3 เดือน โดยเบื้องต้นโครงการยังทำประชาพิจารณ์กับชุมชนไม่แล้วเสร็จแต่กลับยื่นรายงาน EIA โดยที่ชุมชนยังไม่ยอมรับ ทางคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (คชก.) ได้ให้โครงการนำข้อกังวลของชุมชนไปปรับปรุงและนำมายื่นเรื่องต่อ คชก. อีกครั้งภายใน 6 เดือน และโครงการสร้างบ้านประชารัฐ<sup>6</sup> ตั้งอยู่ซอยพหลโยธิน 11 จำนวน 400 ยูนิต ที่ชุมชนในซอยอารีย์เกิดความกังวลเกี่ยวกับสภาพปัจจุบันของซอยอารีย์ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างที่พักอาศัยขนาดใหญ่จำนวนมาก ขณะก่อสร้างโครงการต่างๆได้มีการรื้อล้างถนนที่มีการสัญจรของคนในซอย และการนำอุปกรณ์ก่อสร้างขึ้นมาวางบนทางเท้า ก่อให้เกิดปัญหาทางเท้าชำรุด อีกทั้งยังมีการจอดรถบนทางเท้าตลอดเวลา ทำให้กีดขวางการจราจรทั้งทางเท้าและบนท้องถนน และหากมีโครงการเกิดขึ้นในซอยเพิ่มขึ้นอีก อาจส่งผลกระทบต่อให้มีรถเข้าออกเพิ่มขึ้น เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อม ความสะอาด ซึ่งคนในชุมชนมองว่าด้วยศักยภาพปัจจุบันของซอยอารีย์ สาธารณูปโภคอาจไม่เพียงพอต่อการรองรับกลุ่มประชากรที่จะเข้ามาอยู่อาศัยใหม่ จึงได้เรียกร้องให้ยกเลิกโครงการ หรือเปลี่ยนสถานที่ก่อสร้างที่ก่อสร้างที่เหมาะสมกว่าเดิม มิเช่นนั้นจะส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตดั้งเดิมของชุมชนในระยะยาว

และยังมีอีกหลายโครงการที่เมื่อยื่น EIA ผ่านแล้ว แต่ไม่ได้ดำเนินการตามที่ได้บันทึกในรายงาน EIA จนทำให้เมื่อดำเนินการก่อสร้างอยู่โครงการจะต้องหยุดชะงักการก่อสร้างทันที ตัวอย่างเช่น โครงการเดอะไลน์<sup>7</sup> ตั้งอยู่บนถนนสาทร สูง 46 ชั้น ติดกับ BTS สถานีสุรศักดิ์ โดยที่ลูกบ้านของโครงการเดอะ ดีโพลีเมท สาทร ที่อยู่ติดกันกับโครงการ ได้ฟ้องร้องให้หยุดการก่อสร้างก่อน เนื่องจากทางโครงการยังไม่ได้รับฟังความคิดเห็นของลูกบ้านของโครงการเดอะ ดีโพลีเมท สาทร แต่ได้รับความเห็นชอบจากคชก. ก่อนรับฟังความคิดเห็นของชุมชน จึงทำให้เกิดข้อพิพาทส่งผลให้โครงการไม่สามารถดำเนินงานต่อไปได้

จากเรื่องดังกล่าวเป็นเพียงตัวอย่างเบื้องต้น กรณีที่โครงการยังไม่สามารถดำเนินการทำประชาพิจารณ์ (Public Hearing) ให้เป็นที่ยอมรับต่อชุมชน ไม่มีแนวทางการแก้ไขปัญหาที่ตรงจุดและชัดเจนร่วมกับชุมชน ก็จะไม่สามารถทำให้เกิดโครงการได้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อทั้งสองฝ่าย ทั้งเสียผลประโยชน์ด้านเวลา เสียโอกาสในการขาย ดังนั้น การจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) จึงเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการ กรณีเข้าข่ายประเภทที่จะต้องจัดทำประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2555) อาทิเช่น การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ อาคารสำนักงานเอกชน โรงพยาบาล โรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีการใช้ประโยชน์อาคารในการประกอบธุรกิจค้าปลีก-ค้าส่ง ฯลฯ ซึ่งธุรกิจค้าปลีกจะมีลักษณะ

<sup>6</sup> "คนซอยอารีย์ฟ้องยกเลิก สร้างบ้านประชารัฐซอยสุขุมวิท," เดลินิวส์, 2560, accessed 11 มกราคม, 2563, <https://www.dailynews.co.th/bangkok/559593>.

<sup>7</sup> "บีทีเอส-แสนสิริ" อดครวญ ปมEIAโครงการ"เดอะไลน์ สาทร" เตรียมอุทธรณ์คำสั่งศาลฯ," ผู้จัดการออนไลน์ 2562, accessed 11 มกราคม, 2563, <https://mgronline.com/stockmarket/detail/9620000084165>.

ประโยชน์ใช้สอยที่แตกต่างจากประเภทอาคารศูนย์การค้าและอาคารสรรพสินค้า จึงทำให้อาคารประเภทศูนย์การค้า ไม่ได้เข้าข่ายต้องจัดทำรายงาน EIA จึงทำให้ไม่พบรายงาน EIA ในส่วนของศูนย์การค้าของโครงการ Icon Siam และ Whizdom 101 พบเพียงโครงการ Samyan Mitrtown ที่ระบุรายละเอียดถึงข้อมูลในส่วนของพื้นที่ของศูนย์การค้าในรายงาน EIA

จึงเกิดคำถามในงานวิจัยเกี่ยวกับผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก ทั้งเชิงบวกและเชิงลบมีลักษณะเป็นอย่างไร ส่งผลในด้านใดบ้าง เพื่อเป็นแนวทางในการลดผลกระทบและนำไปสู่ข้อเสนอแนะในการพัฒนาโครงการในอนาคตภายใต้แนวคิดการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างยั่งยืน

ตารางที่ 1.1 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 : / จัดทำรายงาน EIA

X ไม่ได้จัดทำรายงาน EIA

## 1.2 คำถามในงานวิจัย

- 1) ผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสมที่มีส่วนผสมศูนย์การค้าเป็นหลัก มีลักษณะเป็นอย่างไร ส่งผลกระทบต่อเชิงบวกหรือเชิงลบ
- 2) โครงการรูปแบบผสมที่มีส่วนผสมศูนย์การค้าเป็นหลัก กรณีโครงการไม่ได้จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบ จะส่งผลอย่างไร
- 3) การสร้างความสัมพันธ์ที่ระหว่างโครงการกับชุมชน สามารถหาแนวทางแก้ปัญหาร่วมกันได้หรือไม่

## 1.3 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

- 1) เพื่อศึกษาผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษา Icon Siam, Whizdom 101, Samyan Mitrtown
- 2) เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษา Icon Siam, Whizdom 101, Samyan Mitrtown
- 3) เพื่อเสนอแนะแนวทางการลดผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษา Icon Siam, Whizdom 101, Samyan Mitrtown

## 1.4 ขอบเขตงานวิจัย

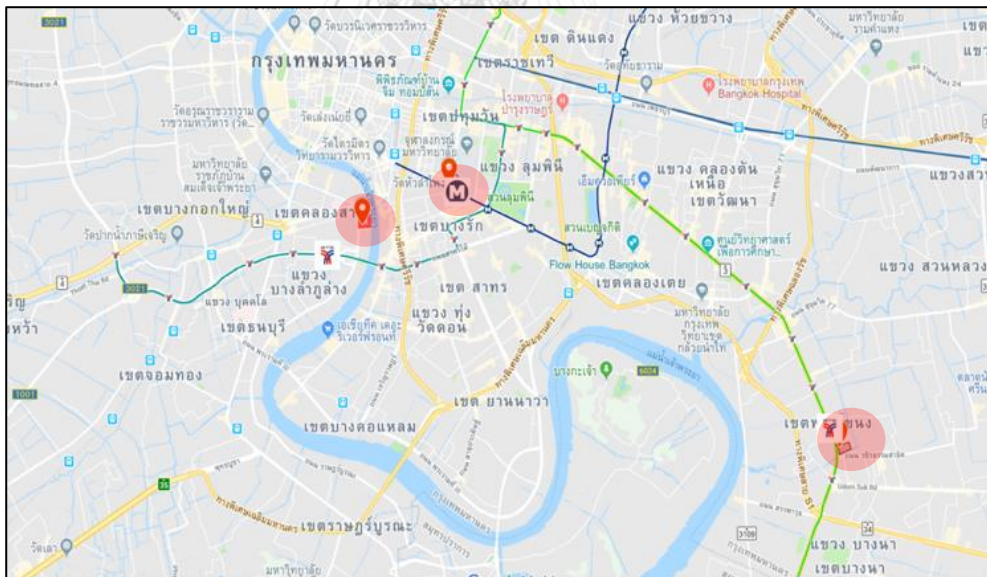
ขอบเขตด้านเนื้อหา เน้นรายละเอียดที่เกี่ยวกับผลกระทบเชิงบวกและเชิงลบ ภายใต้การพัฒนายั่งยืน ด้านสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA)

ขอบเขตของพื้นที่ศึกษา มีหลักเกณฑ์การคัดเลือกพื้นที่ศึกษาดังนี้

- 2.1 โครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นส่วนผสมหลัก
- 2.2 ช่วงระยะเวลาก่อสร้าง พ.ศ. 2561 – 2562
- 2.3 ขนาดของโครงการ

ขอบเขตด้านสถานที่

- 3.1 โครงการ Icon Siam ระยะ 0-1,000 เมตร
- 3.2 โครงการ Whizdom 101 ระยะ 0-1,000 เมตร
- 3.3 โครงการ Samyan Mitrtown ระยะ 0-1,000 เมตร



ภาพที่ 1.3 แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการกรณีศึกษา

ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง แบ่งเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

**ขั้นที่ 1 การกำหนดกลุ่มตัวอย่างในการสอบถามและสัมภาษณ์ใช้หลักเกณฑ์การวิเคราะห์ผลกระทบของ 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

**ขั้นที่ 2 การกำหนดกลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง**

กลุ่มที่ 1 คือ ผู้ประกอบการโครงการของกรณีศึกษา

กลุ่มที่ 2 คือ ผู้รับเหมาโครงการหรือเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย

กลุ่มที่ 3 คือ ผู้เชี่ยวชาญจัดการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

## 1.5 ข้อจำกัดในงานวิจัย

โดยการวิจัยจะมุ่งเน้นการวิเคราะห์ผลกระทบที่มีต่อชุมชนเชิงบวกและเชิงลบของโครงการรูปแบบผสมที่มี ศูนย์การค้าเป็นหลัก ซึ่งจะไม่นำไปเปรียบเทียบกับโครงการรูปแบบผสมอื่น

การเข้าถึงข้อมูลที่เป็นบ้านพักอาศัยส่วนตัว ลักษณะบ้านจะมีการปิดมิดชิด กลุ่มตัวอย่างไม่ได้อยู่ตลอดเวลา และด้วยข้อจำกัดของเวลาในการวิจัย และสถานการณ์ของ COVID-19 จึงทำให้ไม่อาจเข้าถึงข้อมูลได้ในบางกรณี จึงต้องใช้ระยะเวลานานและหลายช่วงเวลาในการเข้าถึงกลุ่มตัวอย่างให้ครบตามเป้าหมาย และเนื่องด้วย ผู้ให้สัมภาษณ์ติดภารกิจ และมีเวลาจำกัด จึงทำให้การนัดสัมภาษณ์ไม่เป็นไปตามที่วางแผนไว้

## 1.6 วิธีการดำเนินงานวิจัย

1) ศึกษาความสำคัญและปัญหาในงานวิจัย

2) การเก็บรวบรวมข้อมูล

- ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ ข้อมูลกฎหมายที่เกี่ยวข้องการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) แนวคิดทฤษฎี งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับการวัดผลกระทบ การลดผลกระทบ แนวคิดการออกแบบโครงการ

- ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ แบบสอบถามข้อมูล สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง และสัมภาษณ์เชิงลึก เกี่ยวกับปัญหาผลกระทบทั้งเชิงบวกและเชิงลบที่พบ ขั้นตอนการพิจารณาแก้ไข ปัญหา และการออกมาตรการป้องกัน หลักเกณฑ์การพิจารณาเลือกในการดำเนินงานแก้ไข ข้อคิดเห็นจากชุมชน

- 3) การออกแบบเครื่องมือ
  - แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง
  - แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างและสัมภาษณ์เชิงลึก
- 4) วิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ
  - รวบรวมแนวความคิด ทฤษฎี งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์
  - รวบรวมข้อมูลและนำผลการศึกษาทั้งหมดวิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรมสถิติ (SPSS)
- 5) อภิปรายและสรุปผลการศึกษา เพื่อนำไปสู่ข้อค้นพบและข้อเสนอแนะ เพื่อเป็นแนวทางการลดผลกระทบ

## 1.7 นิยามคำศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

**อสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-Use)** คือ โครงการที่ผสมผสานระหว่าง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (Residential Real Estate) กับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม (Commercial Real Estate) ที่ทั้งมีโครงการประเภทศูนย์การค้า ความบันเทิง สำนักงาน และที่อยู่อาศัย ที่รวมกันอยู่ภายใต้โครงการเดียวกัน ซึ่งรูปแบบของโครงการมีทั้งลักษณะแนวตั้ง (Vertical) หรือใช้ประโยชน์พื้นที่ดินเดียวกันแบบแยกอาคาร และแนวนอน (Horizontal) หรือการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ภายในตึกอาคารเดียวกัน

**ศูนย์การค้า (Shopping Mall)**<sup>8</sup> หมายถึง กลุ่มร้านค้าปลีกและร้านค้าที่ถูกลงแผนด้านการพัฒนาและบริหารจัดการภายใต้ทรัพย์สินที่ดูแลเพียงเจ้าเดียว ประกอบไปด้วย ร้านค้าเช่าเพื่อการพาณิชย์มากกว่า 1 ร้าน และมีพื้นที่ส่วนกลาง ศูนย์การค้าจะต้องมีพื้นที่เช่าไม่น้อยกว่า 1,869.16 ตารางเมตร (A minimum retail net leasable area (NLA) of 20,000 square feet) เป็นอาคารที่ขายสินค้าแบบขายปลีก ของที่ขายจะไม่ได้ถูกจัดเป็นแผนก แต่เป็นการเช่าพื้นที่เป็นล็อตตามที่ศูนย์การค้าได้จัดสรรไว้ให้ และศูนย์การค้ามักมีขนาดใหญ่พอที่จะมีสินค้าและบริการครบวงจร ซึ่งศูนย์การค้าจะไม่ได้เป็นผู้ไปหาสินค้ามาวางขายแต่ศูนย์การค้าจะเป็นผู้ติดต่อ “ผู้เช่า” ให้มาเช่าพื้นที่ขายแทน โดยการทำสัญญาและเก็บค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนด เช่น ศูนย์การค้า Terminal 21, ศูนย์การค้าเซ็นทรัล แกรนด์ พระราม 9 เป็นต้น (Terrabkk, 2558) อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือจัดจำหน่ายสินค้าต่างๆ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามเจ้าของพื้นที่ ไม่ว่าจะการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะของการกันห้องหรือไม่ก็ตาม โดยให้หมายความรวมถึง อาคารแสดงสินค้าด้วย (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร, 2544)

**ธุรกิจค้าปลีก-ค้าส่ง** หมายถึง การซื้อสินค้าหรือวัตถุดิบมาเพื่อจัดจำหน่ายต่อให้กับโรงงานอุตสาหกรรม กล่าวอีกนัยได้ว่า ลูกค้านของกลุ่มธุรกิจค้าส่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่ซื้อไปเพื่อผลิตหรือเพื่อจัดจำหน่ายต่อ (Terrabkk, 2558)

<sup>8</sup> "ศูนย์การค้า," accessed 16 สิงหาคม 2562, <https://th.wikipedia.org/wiki/ศูนย์การค้า>.



**ห้างสรรพสินค้า (Department Store)** หมายถึง ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีการจำหน่ายสินค้าไว้หลายประเภท โดยแยกเป็นแผนกและหมวดหมู่อย่างชัดเจน เช่น แผนกเสื้อผ้า, แผนกของใช้ภายในบ้าน การนำสินค้ามาขาย ห้างสรรพสินค้าจะเป็นผู้ติดต่อไปยังผู้ผลิตหรือพ่อค้าคนกลางเพื่อนำสินค้ามาขายเอง ซึ่งสินค้าเหล่านี้จะไม่มี (ข้อมูลบัญชีกรุงเทพมหานคร, 2544)

**การประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment, EIA)<sup>9</sup>** เป็นการประเมินผลกระทบของโครงการหรือกิจการที่จะเกิดขึ้น ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสมบูรณ์ของสิ่งแวดล้อม วิเคราะห์ความเสี่ยงต่อระบบนิเวศ เพื่อเป็นการเตรียมการ ควบคุม ป้องกันและหาแนวทางการแก้ไข ระหว่างโครงการกับชุมชนและสิ่งแวดล้อม โครงการจึงมีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการจัดทำการศึกษาประเมินผลกระทบเพื่อหาแนวทางการลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นหรือให้เกิดผลน้อยที่สุด และเพื่อเป็นเครื่องมือในการช่วยในการตัดสินใจก่อนการดำเนินโครงการหรือกิจการ ในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการจะต้องศึกษาประเมินผลกระทบอย่างเป็นระบบ จะต้องจำแนกตามเกณฑ์ เพื่อหาผลกระทบทางตรงและทางอ้อม ขนาดผลกระทบ เพื่อนำมาพิจารณาจำแนกผลกระทบที่สามารถแก้ไขได้และที่ไม่สามารถแก้ไขได้ โดยทั้งหมดจะถูกระบุไว้ในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

**ผู้มีส่วนได้เสีย** คือ ประชาชนผู้อยู่อาศัย นักธุรกิจ และผู้ประกอบการค้า หน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้เยี่ยมชมเยือนที่เข้ามาใช้บริการ

**พื้นที่อ่อนไหว (Sensitive Area)<sup>10</sup>** คือ พื้นที่หน่วยงานราชการ/เอกชน ที่มีความสำคัญต่อชุมชน ที่มีโอกาสเกิดการเปลี่ยนแปลงเชิงลบ หากได้รับผลกระทบจากสภาพแวดล้อมที่มีการเปลี่ยนแปลง เช่น สถานบันการศึกษา โรงพยาบาล สถานที่ราชการ แหล่งโบราณสถาน

**ผู้จัดทำรายงานฯ** หมายถึง นิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้มีสิทธิจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม

**คชก.** หมายถึง คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่แต่งตั้งโดยคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ โดยจะมีคณะกรรมการหลายชุด เพื่อพิจารณาโครงการต่างๆทั้งของหน่วยงานรัฐและเอกชนตามลักษณะกลุ่มประเภทของโครงการ การพิจารณารายงานEIA ตั้งอยู่บนพื้นฐานตามหลักวิชาการ และข้อกฎหมายที่มีอยู่ กรณีโครงการมีขนาดใหญ่และมีปัญหา คชก. จะมีการลงพื้นที่ด้วยตนเองพร้อมเชิญหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทำให้ข้อมูลประกอบ เช่น ผลการประเมินด้านสิ่งแวดล้อม ข้อเสนอแนะ ข้อวิตกกังวลของประชาชน แนวทางการลดผลกระทบที่ยอมรับได้ ซึ่งจะสามารถให้ความเห็นชอบได้ ซึ่งการให้ความเห็นชอบ ไม่ได้หมายถึงการอนุมัติโครงการ คชก. เป็นเพียงผู้ให้ความเห็นประกอบและต้องเสนอคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติให้ความเห็นก่อนเสนอคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบต่อไป

**สผ.** หมายถึง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นหน่วยงานในสังกัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีหน้าที่

<sup>9</sup> การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม, (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม).

<sup>10</sup> "กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม," (ราชกิจจานุเบกษา, 20 มิถุนายน 2555).

เกี่ยวกับการกำหนดนโยบายและแผนการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยจะต้องเสนอแนวนโยบายและแผนการอนุรักษ์และบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม อีกทั้งยังต้องสนับสนุนการจัดการเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม ตลอดจนติดตาม ตรวจสอบ มาตรการเงื่อนไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความเข้มแข็งด้านเศรษฐกิจของประเทศ คุณภาพชีวิตที่ดี และสนับสนุนการพัฒนาที่ยั่งยืน

## 1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการลดผลกระทบเชิงลบและเพิ่มผลกระทบเชิงบวกต่อชุมชน หรือให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุดเพื่อนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน
- 2) ผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณรอบโครงการสามารถสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อโครงการและสร้างการมีส่วนร่วมกันและกัน
- 3) เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้วิจัยที่ต้องการศึกษาการลดผลกระทบโครงการรูปแบบผสม (Mixed-Use) ต่อไป



## บทที่ 2

### แนวคิดทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยหัวข้อ การศึกษาผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษาโครงการ Icon Siam, Whizdom 101 และ Samyan Mitrtown นั้น จะทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยอ้างอิงกับวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ดังนี้

ตารางที่ 2.1 แสดงแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

วัตถุประสงค์	แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
1. เพื่อศึกษาผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม	1. ทฤษฎีการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบผสม 2. แนวคิดเกี่ยวกับผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม 3. แนวคิด วัตถุประสงค์ และประโยชน์ของการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม
2. เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม	4. เกณฑ์การประเมิน วิเคราะห์ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามแนวคิดของ EIA 5. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง 5.1 ประเภทอาคารที่ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) 5.2 ข้อกำหนดการเว้นระยะห่างโครงการกับชุมชน
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการลดผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม	6. แนวคิดทฤษฎีความยั่งยืน 7. เกณฑ์ตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด 8. การศึกษาความคาดหวังและความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

### 2.1 ทฤษฎีการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบผสม

มีหลายหลายแนวคิดที่ให้ความนิยามที่ไม่เหมือนกันแต่ลักษณะทางกายภาพการใช้ประโยชน์ไม่แตกต่างกัน โดยรวมโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use) เป็นโครงการที่ผสมผสานระหว่าง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (Residential Real Estate) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม (Commercial Real Estate) จึงเป็นโครงการที่มีทั้ง ศูนย์การค้า สำนักงาน ความบันเทิงและที่อยู่อาศัย ซึ่งการสร้างโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use) สามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่าการพัฒนาโครงการในรูปแบบอื่น แต่ก็ใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมากเช่นเดียวกัน แต่

โดยรวมแล้วยังมีผลดีต่อการพัฒนาเมืองเพราะรัฐบาลมักจะส่งเสริมการใช้ที่ดินในส่วนนั้นให้เกิดประโยชน์ได้สูงสุดอย่างเต็มประสิทธิภาพ

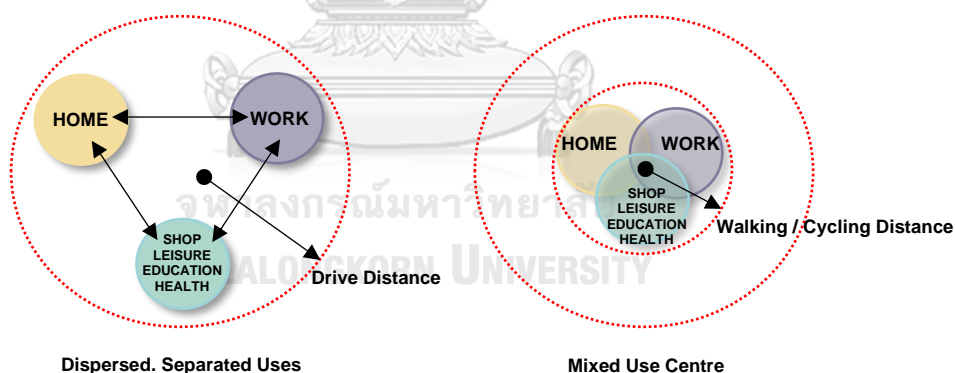
## 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบผสม

แนวคิดที่ 1 Peter Calthorpe<sup>11</sup> กล่าวถึงการออกแบบเมืองกระชับตามแนวทางของ New Urbanism การใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบผสม คือ การใช้กิจกรรมที่หลากหลายประโยชน์ในพื้นที่หนึ่งๆ เช่น การใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม ในพื้นที่เดียวกันหรือแม้แต่ภายในอาคารก็สามารถใช้งานผสมผสานได้ เพื่อพัฒนาเมือง ระบบโครงข่ายการขนส่งสัญจร โดยลดการใช้รถยนต์ส่วนตัว

แนวคิดที่ 2 Rowley<sup>12</sup> กล่าวถึงการเปรียบเทียบรูปแบบการดำรงชีวิตจากบ้าน ที่ทำงาน และพื้นที่องค์ประกอบปัจจัยสี่ เช่น ร้านค้า สถานศึกษา สถานพยาบาล และสันทนาการ ที่มีระยะการเดินทางด้วยรถยนต์ กับรูปแบบการใช้ชีวิตที่กล่าวมาพร้อมกัน สามารถเข้าถึงได้โดยการเดินหรือปั่นจักรยานเท่านั้น

แนวคิดที่ 3 Niemira<sup>13</sup> กล่าวถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน คือ อสังหาริมทรัพย์ที่รวมพื้นที่พาณิชย์กรรม สำนักงาน การสันทนาการ เป็นการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างสูงสุด โดยรวมสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบสถาปัตยกรรม ทำให้ลดการจราจร และการขยายของเมือง

แนวคิดที่ 4 Hoppenbrouwer<sup>14</sup> กล่าวถึงการจัดการรูปแบบอาคาร ระดับย่าน ระดับเมือง โดยบนพื้นฐานหน่วยเล็กที่สุด ความหนาแน่น และการผสมผสานการใช้งาน ซึ่งเป็นการพัฒนามากจากแนวคิดของ Rowley



ภาพที่ 2.1 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบการดำรงชีวิต

<sup>11</sup> Peter Calthorpe, *Making better places: Urban design now* (1989).

<sup>12</sup> Rowley Alan, *Mixed-use development: concept and realities* (Royal Institution of Chartered Surveyors Research, 1996).

<sup>13</sup> Niemira Michael, "The concept and drivers of mixed-use development: Insights from a cross-organizational membership survey," *Research Review* 4, no. 1 (2007).

<sup>14</sup> Hoppenbrouwer Eric, *Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands*, vol. 13 (European Planning Studies, 2005).

## 2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

“โครงการขนาดใหญ่”<sup>15</sup> คือ อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในอาคารเดียวกันมีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในอาคารเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่จะต้องไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ”<sup>16</sup> คือ อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อให้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือ ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ประเภทอาคารเข้าข่ายต้องจัดทำรายวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม อาทิเช่น โครงการบ้านจัดสรร คอนโด สำนักงาน อาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง

ตารางที่ 2.2 แสดงประเภทอาคารที่ต้องจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (บางส่วน)<sup>17</sup>

ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด	หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ
อาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง	ความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไปหรือพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังคาเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป	ให้เสนอในชั้นขออนุญาตก่อสร้างหรือ หากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่มียื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
อาคารที่ใช้เป็นสำนักงาน หรือที่ทำการของเอกชน	ความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไปหรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังคาเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป	ให้เสนอในชั้นขออนุญาตก่อสร้างหรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่มียื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

<sup>15</sup> "พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522," (2543).

<sup>16</sup> "พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522."

<sup>17</sup> กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, การกำหนดประเภทและขนาดของระบบขนส่งก๊าซธรรมชาติและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานด้านสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2556, (สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม).

## 2.4 การประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม

การประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม<sup>18</sup> เป็นการประเมินผลกระทบของโครงการหรือกิจการที่จะเกิดขึ้นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสมบูรณ์ของสิ่งแวดล้อม ทั้งทางบวกและทางลบ รวมถึงความเสี่ยงต่อระบบนิเวศ เพื่อเป็นการเตรียมการ ควบคุม แก้ไขและป้องกัน ระหว่างโครงการกับชุมชนและสิ่งแวดล้อม โครงการจึงมีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการจัดทำการศึกษาประเมินผลกระทบเพื่อหาแนวทางการลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นหรือให้เกิดผลน้อยที่สุด และเพื่อเป็นเครื่องมือในการช่วยในการตัดสินใจก่อนการดำเนินโครงการหรือกิจการ ในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการจะต้องศึกษาประเมินผลกระทบอย่างเป็นระบบ จะต้องจำแนกตามเกณฑ์ เพื่อหาผลกระทบทางตรงและทางอ้อม ขนาดผลกระทบ เพื่อนำมาพิจารณาจำแนกผลกระทบที่สามารถแก้ไขได้และที่ไม่สามารถแก้ไขได้

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องอธิบายถึงการดำเนินงานของโครงการในอันที่จะป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจมีต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมหรือคุณค่าต่างๆ และในกรณีที่ความเสียหายไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ ให้เสนอแผนการชดเชยความเสียหายดังกล่าว มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เป็นส่วนสำคัญในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพราะจะทำให้ผู้พิจารณา รายงานทราบว่า โครงการนี้ได้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ถูกต้อง เหมาะสมกับระดับการก่อให้เกิดผลกระทบหรือไม่ เพียงใดรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม การพิจารณาทางเลือกของโครงการ ในกรณีที่โครงการทำให้เกิดการสูญเสียทรัพยากรสิ่งแวดล้อมที่มีต่อมนุษย์อย่างรุนแรง ก็ควรจะได้มีการพิจารณา ทางเลือกอื่น ที่สามารถบรรลุผลในการพัฒนาทัดเทียมกัน หากแต่มีผลกระทบสิ่งแวดล้อมแตกต่างกัน กรณีนี้ให้ เปรียบเทียบผลดีและผลเสียต่างๆ อันเนื่องจากทางเลือกเหล่านั้น ซึ่งอาจจะเป็นที่ตั้งของโครงการ ควรจะมีการ พิจารณาที่ตั้งที่หลากหลายบริเวณ โดยมีการอธิบายรายละเอียดเพียงพอที่จะแสดงให้เห็นถึงความเหมาะสมของแต่ละที่ตั้งหรือแต่ละระบบนิเวศน์ นอกจากนี้ยังได้แก่ การเสนอทางเลือกในการดำเนินการ โดยเสนอกระบวนการ กิจกรรมของโครงการอื่นที่ให้ผลผลิตหรือประโยชน์ของโครงการในลักษณะเดียวกัน แต่ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจาก กระบวนการเปลี่ยนแปลงไป

การจัดทำ EIA ประกอบด้วย การศึกษาครอบคลุมระบบสิ่งแวดล้อม 4 ด้าน คือ

1. **ทรัพยากรด้านกายภาพ (Physical Resources)** เป็นการศึกษาถึงผลกระทบ เช่น ดิน น้ำ อากาศ เสีย ว่าจะมี การเปลี่ยนแปลงอย่างไรบ้าง
2. **ทรัพยากรชีวภาพ (Ecological Resources)** การศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงในด้านต่างๆ ที่มีต่อระบบ นิเวศน์ เช่น ป่าไม้ สัตว์ป่า สัตว์น้ำ ปะการัง เป็นต้น
3. **คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ (Human Use Values)** เป็นการศึกษาถึงการใช้ประโยชน์จาก ทรัพยากรทั้งทางกายภาพ และชีวภาพของมนุษย์ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดิน
4. **คุณภาพชีวิต (Quality of Life)** จะเป็นการศึกษาถึงผลกระทบที่จะเกิดต่อมนุษย์ ชุมชน ระบบ เศรษฐกิจ การประกอบอาชีพ วัฒนธรรมประเพณี ความเชื่อ ค่านิยม รวมถึงทัศนียภาพ คุณค่า ความสวยงาม

<sup>18</sup> การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม, Short.

“การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นการศึกษาลักษณะของกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นอันอาจส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม บริเวณพื้นที่โครงการและรอบโครงการ บนพื้นฐานการคาดการณ์ถึงการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น และเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ รวมทั้งมาตรการติดตามตรวจสอบที่เหมาะสม” (บัณฑิต จุลาสัย, 2541:209)

## 2.5 สิ่งแวดล้อมกับการพัฒนาที่ยั่งยืน (Environmental and Sustainable Development)

สิ่งแวดล้อมกับการพัฒนาที่ยั่งยืน<sup>19</sup> ปัญหาของสิ่งแวดล้อม เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อม จากเดิมที่มนุษย์เคยสามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้ จนเกิดการใช้ทรัพยากรอย่างไม่ประหยัดและขาดความสำนึก รับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ก่อให้เกิดปัญหาตามมา เช่น มลพิษทางอากาศ น้ำเน่าเสีย มลพิษทางเสียง ขยะมูลฝอย

สิ่งแวดล้อมศึกษา หมายถึง กระบวนการจัดการศึกษาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ให้เกิดความรู้ ความเข้าใจการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อม เจตคติ รู้จักตระหนักถึงคุณค่าและรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

หลักการของสิ่งแวดล้อมศึกษา (Guiding Principles of Environmental Education) สิ่งแวดล้อมศึกษา จะต้องพิจารณาถึงสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติและสิ่งที่มีมนุษย์สร้างขึ้น ควรเป็นกระบวนการที่สามารถนำไปใช้ได้ตลอด เน้นการพิจารณาให้เห็นถึงปัญหาที่ตามมาเป็นวงกว้างหรือในระดับโลก แต่ต้องคำนึงข้อแตกต่างในแต่ละภูมิภาค การแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยเน้นการมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อม ร่วมกัน เพื่อส่งเสริมให้เห็นถึงคุณค่าและความจำเป็นในการแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การจัดการสิ่งแวดล้อมให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

## 2.6 หลักการพื้นฐานแนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหามลพิษทางสิ่งแวดล้อม

แนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหามลพิษทางสิ่งแวดล้อม<sup>20</sup>

1. ควบคุมเทคโนโลยีในการใช้แปรรูปให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดโดยจะต้องให้เกิดของเสียน้อยที่สุด
2. ควบคุมการใช้ทรัพยากรให้พอเหมาะสมควร โดยส่วนที่เหลือจะต้องทำหน้าที่เท่ากับปริมาณที่เหมาะสม
3. เมื่อใดก็ตามที่ได้มีการใช้ทรัพยากรอย่างหนึ่งแล้วส่งผลกระทบต่ออีกทรัพยากรหนึ่ง ผลกระทบที่ได้รับ

จะต้องไม่เกินค่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

4. ใช้มาตรการทางกฎหมายเพื่อป้องกัน พร้อมระบุโทษให้ชัดเจนตามความรุนแรงของการกระทำ
5. จะต้องไม่ให้เกิดการสัมผัสทั้งห้า เช่น กรณีเกิดฝุ่นละอองหรือกลิ่นเหม็นให้ใช้หน้ากากปิดปาก ปิดจมูก

กรณีเกิดเสียงดังให้ใช้เครื่องปิดหู เป็นต้น

6. การบำบัดของเสียที่เป็นของแข็งและของเหลว ใช้วิธีการบำบัดให้เหมาะสมกับลักษณะของเสียของ

7. การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องมีการติดตามเป็นระยะเพื่อเป็นการป้องกันผลเสียที่อาจเกิดขึ้นทั้งระยะสั้นและระยะยาว

<sup>19</sup> เสรี วรพงษ์, "สิ่งแวดล้อมกับการพัฒนาที่ยั่งยืน," วารสารสังคมศาสตร์บูรณาการ คณะสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล 1, no. 1 (2014).

<sup>20</sup> เกษม จันทร์แก้ว, "หลักและวิธีการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม," วารสารครูปริทัศน์, no. 16 กรกฎาคม - กันยายน 2534 (2534).

## 2.7 แนวทางการลดปริมาณฝุ่นละออง

แนวทางการป้องกันและควบคุมฝุ่นละอองที่เกิดจากงานก่อสร้าง<sup>21</sup>จะต้องเริ่มต้นจากความร่วมมือของ ผู้ประกอบ ผู้รับเหมา โดยการกำหนดขอบเขตงาน วิธีการและการทำงานให้ชัดเจน ซึ่งผู้รับเหมาจะต้องทำข้อตกลงร่วมกับชุมชนเกี่ยวกับเวลาการทำงาน ผลกระทบที่จะได้รับและวิธีการควบคุมและรับทราบร่วมกัน ซึ่งโดยปกติเวลาทำงานของท้องถิ่นในประเทศไทยอังกฤษ ทำการ จันทร์-ศุกร์ เวลา 08.00-18.00 น. และ วันเสาร์ 08.00-13.00 น. และหยุดในวันอาทิตย์ ซึ่งในแต่ละพื้นที่ที่สามารถปรับเปลี่ยนเวลาทำการตามความเหมาะสมของพื้นที่นั้นๆ การควบคุมปริมาณฝุ่นละอองได้มีกำหนดการปฏิบัติงานไว้เบื้องต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ห้ามมีการเผาวัสดุที่หรือกระทำที่ก่อให้เกิดควันในพื้นที่เขตก่อสร้าง
2. ให้ใช้วัสดุหรือวิธีการที่จะสามารถทำให้เกิดเศษขยะหรือฝุ่นละอองให้น้อยที่สุด
3. กรณีที่จะต้องมีการรื้อถอนงาน ให้จัดหาที่กำบังปิดตรงจุดที่จะรื้อก่อนทำการ
4. วัสดุก่อสร้างที่ไม่ได้ใช้ หรือพื้นดินในเขตก่อสร้าง ควรทำให้เปียกอยู่ตลอดเวลา เพื่อลดปริมาณฝุ่นละออง
5. ควรชำระล้าง วัสดุ ล้อรถ ก่อนออกจากโครงการ

## 2.8 การศึกษาความคาดหวังและความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในแหล่งพาณิชย์กรรมแบ่งออกเป็น 4 กลุ่มได้แก่ ประชาชนผู้อยู่อาศัย นักธุรกิจ และผู้ประกอบการค้า หน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้เยี่ยมชมที่เข้ามาใช้บริการ ในขั้นตอนแรกของการศึกษา นักผังเมืองต้องศึกษาพฤติกรรม ความคาดหวัง ความต้องการและลักษณะความพึงพอใจของกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย หากเป็นย่านพาณิชย์กรรมระดับมหานครและระดับเมือง ซึ่งมีองค์ประกอบทางเศรษฐกิจและสังคมที่สลับซับซ้อน ควรนำเทคนิคการระดมสมองในการพัฒนาสถานที่ (Placemaking) เป็นเครื่องมือในการศึกษา โดยเฉพาะอย่างยิ่งการนำมาใช้กับประชาชนผู้อยู่อาศัยและนักธุรกิจผู้ประกอบการ ส่วนหน่วยงานและบรรดาผู้เยี่ยมชมอาจจะสำรวจความคิดเห็นด้วยการสัมภาษณ์หรือการสังเกตการณ์ สำหรับพื้นที่พาณิชย์กรรมระดับย่านและชุมชนควรเลือกใช้เทคนิคการระดมความคิดเห็นทางผังเมือง (Public hand on workshop) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษาความคาดหวังและความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียนักผัง เมือง ต้องกำหนดประเด็นคำถามที่นำมาเป็นปัจจัยในการออกแบบ ซึ่งสรุปได้ทั้งหมด 7 ปัจจัย ได้แก่ ความคาดหวังด้าน

- 1) กายภาพ
- 2) สาธารณูปโภคสาธารณูปการ
- 3) บรรยากาศความเป็น downtown
- 4) การบริการและความเป็นมิตร
- 5) ความหลากหลายและความสมบูรณ์ของผลิตภัณฑ์บริการ

<sup>21</sup> "Control Pollution & Noise from Demolition & Construction Site," 2008, accessed 2 กุมภาพันธ์ 2563.



6) ความสะอาดและสุขอนามัย

7) ความปลอดภัย

## 2.9 แนวคิดทางการพัฒนาโครงการ

**แนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth)<sup>22</sup>** แนวคิดที่ส่งเสริมพื้นที่เมืองให้เกิดความกระชับ การวางผังและจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เกิดลักษณะการผสมระหว่างกิจกรรมการอยู่อาศัย กิจกรรมทางเศรษฐกิจ สังคมและนันทนาการ

1) ส่งเสริมการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดหรือการพัฒนาโครงการในรูปแบบผสม (Mixed-use) ซึ่งในปัจจุบันมีหลายโครงการที่เริ่มเน้นพัฒนาในรูปแบบดังกล่าว

2) เน้นให้ความสำคัญในการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถขนส่งมวลชน (TOD) ให้เป็นที่อยู่อาศัย เป็นพื้นที่สาธารณะและเขตพาณิชย์กรรมคุณภาพดี และพัฒนาคมนาคมให้เกิดหลายทางเลือกในการเดินทาง ซึ่งจะให้เกิดการกระตุ้นการเดินทางด้วยทางขนส่งมวลชนสาธารณะมากขึ้น

3) การพัฒนาพื้นที่สาธารณะ (Public Space) หรือสถานที่พิเศษบริเวณใจกลางชุมชน (The Great Place)

4) พัฒนาทางกายภาพให้เกิดทางเดินเชื่อมต่อระหว่างจุดบริการ พัฒนาภูมิทัศน์ถนนให้มีความงดงาม จูงใจให้เกิดการเดินทางซื้อสินค้า ใช้ประโยชน์ด้านนันทนาการร่วมกันภายในย่านหรือชุมชน

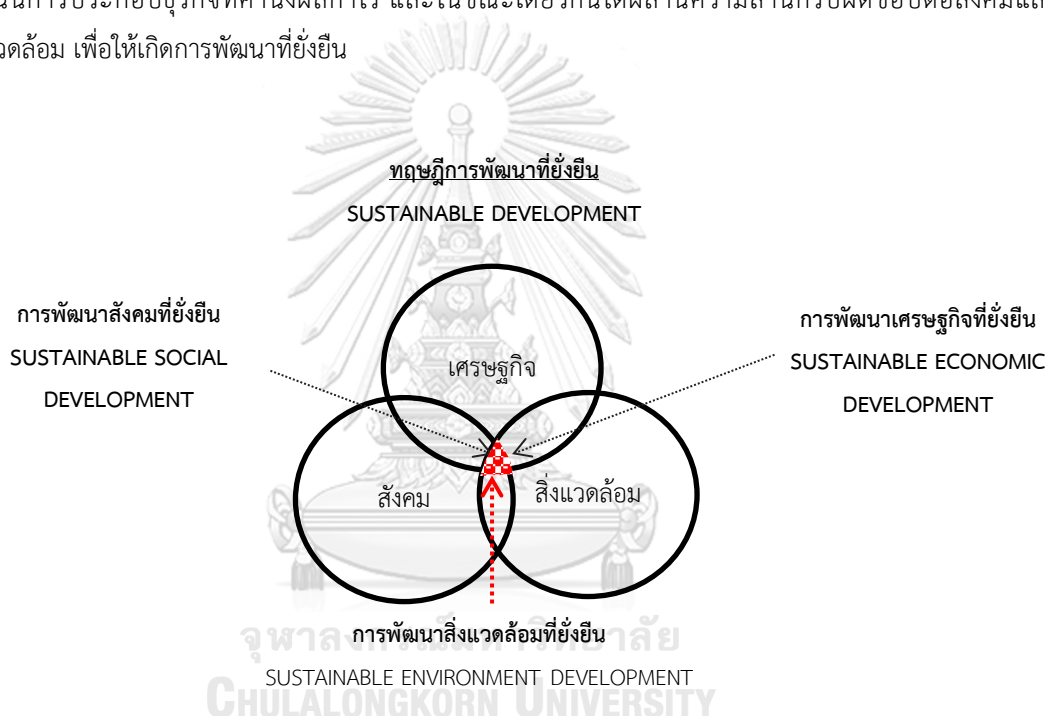
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

<sup>22</sup> "แนวทางการวางผังกายภาพพื้นที่พาณิชย์กรรมใจกลางเมือง (Downtown) ตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด," 2010, accessed 10 ตุลาคม 2562, [https://asiamuseum.co.th/upload/forum/plan\\_downtown\\_smartgrowth.pdf](https://asiamuseum.co.th/upload/forum/plan_downtown_smartgrowth.pdf).

## 2.10 แนวคิดหลักของการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development)

แนวคิดหลักของการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development)<sup>23</sup> เป็นหลักการที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาประเทศอย่างมีดุลยภาพ ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะต้องเกื้อกูลและไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งต่อกัน โดยการขยายตัวทางเศรษฐกิจมีการพัฒนาอย่างมีคุณภาพและแข่งขันได้ ต้องคำนึงถึงขีดจำกัดของ โดยมีการใช้ทรัพยากรทุกชนิดอย่างประหยัด มีประสิทธิภาพสูงสุด และไม่ส่งผลกระทบต่อความต้องการของสังคมทั้งในปัจจุบันและอนาคต

John Elkington (1994)<sup>24</sup> กล่าวว่า แนวคิดกิจการเพื่อสังคมแบบ Triple bottom line เป็นการดำเนินงานของกิจการเพื่อสังคมที่อาจมุ่งเน้นในเรื่องสังคม สิ่งแวดล้อม และการเงินหรือด้านเศรษฐกิจ ซึ่งในขณะที่ยดำเนินการประกอบธุรกิจที่คำนึงผลกำไร และในขณะเดียวกันได้ผสานความสำนึกรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน



ภาพที่ 2.2 แสดงทฤษฎีการพัฒนาที่ยั่งยืน

<sup>23</sup> กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, "แผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2560-2564," ed. ราชกิจจานุเบกษา. (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม, 2559).

<sup>24</sup> John Elkington, *25 Years Ago I Coined the Phrase "Triple Bottom Line." Here's Why It's Time to Rethink It.* (June 25, 2018, 1994). <https://hbr.org/2018/06/25-years-ago-i-coined-the-phrase-triple-bottom-line-heres-why-im-giving-up-on-it>.

## 2.11 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในงานวิจัยที่เกี่ยวกับผลกระทบของโครงการรูปแบบผสมที่ส่งผลกระทบต่อชุมชน สิ่งแวดล้อมยังอยู่ในวงจำกัดและยังไม่สอดคล้องโดยตรงกับงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยจึงใช้งานวิจัยคณะอื่นร่วมด้วย

ตารางที่ 2.3 เปรียบเทียบงานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

ตารางเปรียบเทียบวิทยานิพนธ์				
ผู้วิจัย	บุญญา แก้วทองศ <sup>25</sup> 2547 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	อาศยา จรุงธรรม <sup>26</sup> 2558 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	ชนงคณางค์ ทองพรม <sup>27</sup> 2554 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	อลงกรณ์ ชาญไชย <sup>28</sup> 2552 (จุฬาลงกรณ์ฯ)
ชื่อเรื่อง	การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม	แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม	แนวทางการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าที่มีร้านค้าย่อย	แนวทางการบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบระหว่างการก่อสร้าง แก่ผู้ใช้สอยอาคารข้างเคียง กรณีศึกษา อาคารที่ก่อสร้างในโรงพยาบาลรัฐ
ขอบเขต ด้านพื้นที่	โครงการจิวเวลรี่เทรต เซ็นเตอร์ ถนนสีลม	- ศูนย์การค้าเทอมินัล 21 เดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย)	- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าแกรนด์ พระราม 9 - ศูนย์การค้าเทอมินัล 21 - ศูนย์การค้าสยามสแควร์ 1	- โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย - โรงพยาบาลศิริราช - โรงพยาบาลรามาริบัติ

<sup>25</sup> บุญญา แก้วทองศ, "การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม : กรณีศึกษา โครงการจิวเวลรี่เทรต เซ็นเตอร์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547).

<sup>26</sup> อาศยา จรุงธรรม, "แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม: กรณีศึกษา เทอมินอล 21 และเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย)" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558).

<sup>27</sup> ชนงคณางค์ ทองพรม, "แนวทางการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าที่มีร้านค้าย่อย: กรณีศึกษา โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าแกรนด์พระราม 9 โครงการศูนย์การค้าเทอมินัล 21 และโครงการศูนย์การค้าสยามสแควร์ 1" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558).

<sup>28</sup> อลงกรณ์ ชาญไชย, "แนวทางการบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบระหว่างการก่อสร้าง แก่ผู้ใช้สอยอาคารข้างเคียง : กรณีศึกษา อาคารที่ก่อสร้างในโรงพยาบาลรัฐ" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562).

ตารางที่ 2.4 เปรียบเทียบงานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบวิทยานิพนธ์				
ผู้วิจัย	บุญญา แก้วทองค 2547 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	อาศยา จรูญธรรม 2558 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	ชนงคณางค์ ทองพรม 2554 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	อลงกรณ์ ชาไชย 2552 (จุฬาลงกรณ์ฯ)
วัตถุประสงค	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เพื่อศึกษการบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม</li> <li>- เพื่อศึกษาปัญหาการบริหาร</li> <li>- จัดการอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศึกษาการพัฒนาการใช้พื้นที่ในอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารใช้ประโยชน์ผสม</li> <li>- ศึกษาการบริหารอาคารและการตลาดจากธุรกิจร้านค้าและโรงแรม</li> <li>- เสนอแนะแนวทางพัฒนาการใช้รูปแบบอาคารใช้ประโยชน์แบบผสม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ศึกษาลักษณะกายภาพของโครงการศูนย์การค้าย่อย</li> <li>- ศึกษาการบริหารจัดการร้านค้าย่อยของโครงการศูนย์การค้าที่มีร้านค้าย่อย</li> <li>- วิเคราะห์ลักษณะกายภาพและการบริหารร้านค้าย่อยของโครงการศูนย์การค้า</li> <li>- เสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่และการบริการร้านค้าย่อยของศูนย์การค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เพื่อศึกษาปัญหาผลกระทบในผู้ใช้สอยอาคารข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง</li> <li>- เพื่อศึกษาบทบาทของผู้ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการผลกระทบระหว่างการก่อสร้าง</li> <li>- เพื่อเสนอแนะแนวทางในการบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบระหว่างการก่อสร้าง</li> </ul>

ตารางที่ 2.3 เปรียบเทียบงานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบวิทยานิพนธ์				
ผู้วิจัย	บุญญา แก้วทองคำ 2547 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	อาศยา จรุงธรรม 2558 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	ชนงคนางค์ ทองพรม 2554 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	อลงกรณ์ ขาไชย 2552 (จุฬาลงกรณ์ฯ)
ข้อค้นพบ	<p>ปัญหาการบำรุงอาคารทั้งส่วนที่พักอาศัย สำนักงาน และร้านค้า มีปัญหาเนื่องจากอาคารมีอายุ 10 ปี</p> <p>1. ปัญหาเรื่องลานจอดรถ ควรควบคุมลานจอดรถ ไม่จอดรถตามสิทธิ ไฟลานจอดรถไม่มีเจ้าหน้าที่ดูแล รถไม่มีสติ๊กเกอร์เข้ามาจอด</p> <p>2. การบำรุงรักษาอาคาร เช่น น้ำรั่ว น้ำซึม</p> <p>3. บุคลากร เช่น การประสานงานกับเจ้าของร้านค้า การควบคุมอารรมณ์</p> <p>4. การรักษาความสะอาด เช่น การกำจัดแมลง</p>	<p>1. พื้นที่จอดรถ สามารถจอดร่วมกันได้ เนื่องจากผู้ใช้บริการโรงแรมเป็นชาวต่างชาติเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะ</p> <p>2. ระบบลิฟต์ ต้องแยกใช้บริการรวมทั้งพื้นที่โถงหน้าลิฟต์ เพื่อการสัญจรของแต่ละพฤติกรรมผู้ใช้งาน แต่สิ้นเปลืองทางด้านการลงทุนและในเชิงพื้นที่โรงแรมควรมีระบบความปลอดภัย สำหรับการใช้งานของคนภายนอก</p> <p>3. สองโครงการมีทางเข้าออกและเส้นทางสัญจรอิสระ อาคารรูปแบบนี้ต้องการทางเข้า-ออกลิฟต์ และแผนกต้อนรับแยกตามการใช้งาน</p> <p>4. พื้นที่ทับซ้อนที่สามารถใช้งานร่วมกันได้ คือ พื้นที่ห้องอาหารและพื้นที่สปา</p> <p>5. การบริหารโครงการต้องแยกเป็นสองส่วน สำหรับดูแลพื้นที่ร้านค้าและพื้นที่โรงแรม</p>	<p>รูปแบบพื้นที่ที่แตกต่างกัน ส่งผลต่อการบริหารพื้นที่ที่แตกต่างกันด้านการจัดเตรียมสาธารณูปโภคในพื้นที่ให้เข้าพบมี 2 แบบคือ</p> <p>1. การจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคแบบแล้วเสร็จ ข้อดี ศูนย์การค้าดำเนินงานง่ายต่อการควบคุมและร้านค้าสามารถใช้งานได้เลย โดยไม่ต้องติดตั้งอุปกรณ์เพิ่ม ข้อจำกัด ศูนย์การค้าเพิ่มงบประมาณในการจัดเตรียมของโครงการไม่สอดคล้องกับการใช้งานของร้านค้า</p> <p>2. การจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคแบบไม่แล้วเสร็จ ข้อดี ศูนย์การค้าประหยัดงบประมาณส่วนนี้ได้ และร้านค้าสามารถติดตั้งอุปกรณ์ตามลักษณะการใช้งานของร้านค้า</p>	<p>ปัญหาที่ได้รับระหว่างก่อสร้างมากที่สุด คือ 1. เสี่ยงรบกวนจากการก่อสร้าง</p> <p>2. แรงสั่นสะเทือน</p> <p>3. ฝุ่นละออง</p> <p>ซึ่งปัญหาดังกล่าวสามารถบรรเทาให้ผลกระทบลดลงได้</p> <p>แต่ไม่ได้รับการปฏิบัติเท่าที่ควร ซึ่งทั้งหมดขึ้นอยู่กับปัจจัย</p> <p>1. สถานที่ตั้ง</p> <p>2. ระยะเวลาในการก่อสร้าง</p> <p>3. งบประมาณ</p> <p>4. กฎหมาย</p> <p>5. รูปแบบอาคาร</p> <p>6. วิธีในการก่อสร้าง</p> <p>7. อาคารใกล้เคียง</p> <p>ซึ่งทั้งหมดขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการก่อสร้าง</p>

ตารางที่ 2.3 เปรียบเทียบงานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบวิทยานิพนธ์				
ผู้วิจัย	บุญญา แก้วทองคำ 2547 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	อาศยา จรูญธรรม 2558 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	ชนกนางคค์ ทองพรม 2554 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	อลงกรณ์ ชาญไชย 2552 (จุฬาลงกรณ์ฯ)
ข้อเสนอแนะ	<p>ด้านอาคาร</p> <p>1.การบำรุงรักษาอาคารควรตรวจเช็คโดยฝ่ายวิศวกรรมของอาคาร</p> <p>2.ดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญ</p> <p>3.อบรมให้ความรู้เฉพาะด้านแก่พนักงาน</p> <p>4.นิติบุคคลและพลาซ่าควรร่วมมือกัน</p> <p>ด้านบุคลากร</p> <p>1.จัดกิจกรรมเพื่อเชื่อมความสัมพันธ์</p> <p>2.ดูแลงานนอกสถานที่ที่ได้มาตรฐาน</p> <p>3.ฝึกอบรมเพิ่มเติมความรู้</p>	<p>1.การสัญจรควรแยกไกลทางเดิน ลิฟต์ ทางเข้า-ออก ระหว่างโรงแรมและร้านค้า</p> <p>2.ที่จอดรถ ผู้ใช้บริการโรงแรมและร้านค้าจอดรถร่วมกันได้ที่จอดรถส่งของควรถกพื้นที่ที่จอดรถส่งของระหว่างโรงแรมและร้านค้า หรือ กำหนดช่วงเวลาในการใช้งาน เช่น เวลาส่งของศูนย์การค้า</p> <p>ที่จอดรถทัวร์ ควรออกแบบที่จอดรถทัวร์ให้เพียงพอ หรือ แยกพื้นที่จอดรถทัวร์ระหว่างโรงแรมและร้านค้า</p> <p>3.ชั้นดาดฟ้า ปรับใช้เป็นพื้นที่สำหรับโรงแรม</p> <p>4.พื้นที่เก็บขยะ เดิมอยู่ห่างจากโรงแรมควรแยกห้องขยะ</p> <p>5.ระบบต่างๆควรถกงานระบบระหว่างโรงแรมและร้านค้า</p> <p>6.ระบบบำบัดน้ำเสีย ควรถกบ่อบำบัดสำหรับศูนย์อาหาร บ่อบำบัดสำหรับโรงแรม</p>	<p>สำหรับผู้พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ ศูนย์การค้าที่มีร้านค้าย่อย</p> <p>1.ควรส่งเสริมทั้งด้านกายภาพของพื้นที่เช่า และการบริหารร้านค้า</p> <p>ย่อยโดยเฉพาะเรื่องกายภาพเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความน่าสนใจให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการภายในพื้นที่</p> <p>เพื่อสร้างประสบการณ์ที่แตกต่าง</p> <p>2.เน้นกลยุทธ์ให้ลูกค้าเข้าถึงง่าย มีการวางกลุ่มร้านค้าย่อยให้อยู่ในพื้นที่ให้นานขึ้น</p>	<p>1.ควรจัดให้มีการร่างแผนงานก่อสร้างระยะยาว</p> <p>2.การจัดเตรียมบุคลากร</p> <p>3.การจัดเตรียมงบประมาณ</p> <p>4.การจัดทำข้อกำหนดของผู้ว่าจ้างงาน</p> <p>5.การให้ความสำคัญต่อการคัดเลือกผู้ก่อสร้าง</p> <p>6.การเก็บสถิติด้านผลกระทบที่เกิดขึ้น</p> <p>ในการปฏิบัติทุกขั้นตอนจำเป็นต้องได้รับความร่วมมือจากผู้ที่เกี่ยวข้อง ควรมีการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ชัดเจน</p>

ตารางที่ 2.5 เปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบวิทยานิพนธ์				
ผู้วิจัย	ดิษพงศ์ พงษ์รัตนกุล <sup>29</sup> 2553 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	จารุณีย์ นิมิตศิริวัฒน์ <sup>30</sup> 2544 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	สุทัศน์ ชัยพู่ <sup>31</sup> 2554 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	ผู้วิจัย
ชื่อเรื่อง	เอกสารราชการประกอบ ในรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ความสัมพันธ์ระหว่างการ วิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมกับการออกแบบ สถาปัตยกรรม	การพัฒนากระบวนการ เพิ่มขีดความสามารถของ ชุมชนด้านการประเมินผล กระทบทางสิ่งแวดล้อม และสุขภาพ	การศึกษาผลกระทบต่อชุมชน ในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบ ผสม
ขอบเขต ด้านพื้นที่	โครงการอาคารอยู่ อาศัยรวม	โรงแรมตากอากาศ ชายทะเล จังหวัด ภูเก็ต	ภาคใต้ตอนล่างที่คาดว่า จะมีโครงการในเขต องค์การบริหารส่วน ท้องถิ่น	โครงการ Icon Siam, Whizdom 101 และ Samyan Mitrtown
วัตถุประสงค์	เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบัน และปัญหาเกี่ยวกับ เอกสารราชการที่ใช้ใน การยื่นประกอบ พิจารณารายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม เพื่อวิเคราะห์และ เสนอแนะแนวทางการ เตรียมเอกสารราชการ ที่ใช้ในการยื่น ประกอบการพิจารณา รายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบ	ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่าง การวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมกับการ ออกแบบสถาปัตยกรรม ศึกษาการดำเนินการจัดทำ และการพิจารณาเห็นชอบ รายงานวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ การออกแบบ ศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นและ เสนอแนะแนวทางที่ เหมาะสมระหว่างการ จัดทำและการพิจารณา เห็นชอบรายงานฯและการ ออกแบบ	เพื่อศึกษาระดับขีด ความสามารถของชุมชน ด้านการประเมินผล กระทบทางสิ่งแวดล้อม และสุขภาพ เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผล ต่อการเพิ่มขีด ความสามารถของชุมชน ด้านการประเมินผล กระทบทางสิ่งแวดล้อม และสุขภาพ	เพื่อศึกษาผลกระทบต่อ ชุมชนในพื้นที่รอบโครงการ รูปแบบผสม กรณีศึกษา Icon Siam, Whizdom 101, Samyan Mitrtown เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบต่อ ชุมชนในพื้นที่รอบโครงการ รูปแบบผสม กรณีศึกษา Icon Siam, Whizdom 101, Samyan Mitrtown เพื่อเสนอแนะแนวทางการ ลดผลกระทบต่อชุมชนใน พื้นที่รอบโครงการรูปแบบ ผสม กรณีศึกษา Icon Siam, Whizdom 101, Samyan Mitrtown

<sup>29</sup> ดิษพงศ์ พงษ์รัตนกุล, "เอกสารราชการประกอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กรณีศึกษา : โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553).

<sup>30</sup> จารุณีย์ นิมิตศิริวัฒน์, "ความสัมพันธ์ระหว่างการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกับการออกแบบสถาปัตยกรรม : โรงแรมตากอากาศชายทะเล จังหวัดภูเก็ต" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544).

<sup>31</sup> สุทัศน์ ชัยพู่, "การพัฒนากระบวนการเพิ่มขีดความสามารถของชุมชนด้านการประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558).

ตารางที่ 2.4 เปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบวิทยานิพนธ์				
ผู้วิจัย	ดิษพงศ์ พงษ์รัตนกุล 2553 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	จารุณีย์ นิมิตศิริวัฒน์ 2544 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	สุทัศน์ ชายชุ่ย 2554 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	ผู้วิจัย
ข้อค้นพบ	เอกสารราชการที่ใช้ประกอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีเอกสารทั้งหมด 12 รายการ โดยแบ่งเป็นเอกสารราชการตามแนวทางของ สผ. มี 8 รายการ และนอกเหนือจากที่ระบุไว้มี 4 รายการ ซึ่งพบว่าสาเหตุการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารคือ โครงการที่มีความแตกต่างกับกรณีของโครงการทั่วไป ทำให้ต้องแสดงเอกสารราชการประกอบการพิจารณาเพิ่มเติม ตามเรื่องและประเด็นที่มีความแตกต่างกัน	การที่รายงานฯไม่ผ่านการพิจารณา และต้องแก้ไขรายงานฯในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบสถาปัตยกรรม เกิดจากรายละเอียดข้อบังคับในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบมีความซับซ้อน ไม่ชัดเจน การพิจารณารายงานฯครอบคลุมประเด็นสิ่งแวดล้อมในวงกว้างและมีมาตรฐานที่สูงกว่าการออกแบบโดยทั่วไป แต่สถาปนิกก็ควรศึกษารายละเอียด และดำเนินการออกแบบด้วยความรอบคอบ ไม่บิดเบือน หรือหลีกเลี่ยงที่จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อม สังคม วัฒนธรรมของชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ รวมทั้งต้องให้ความสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันในการจัดทำรายงานฯ	-ผู้วิจัยได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่มีความสามารถ ในการตัดสินใจ แก้ปัญหา แต่เมื่อถึงเวลา ส่วนใหญ่ตัวแทนชุมชนมักเป็น กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือผู้นำทางศาสนา มีบทบาทหน้าที่อยู่ก่อนแล้ว ไม่ว่าจะเขามีคุณสมบัติของแกนนำที่ดีหรือไม่ก็ตาม -ชุมชนไม่สามารถบรรจุข้อเสนอแนะแผนงาน/โครงการระยะยาวเข้าไปในแผนพัฒนาชุมชนท้องถิ่นได้ สาเหตุจากการขาดความร่วมมืออย่างจริงจังจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)	ชุมชนได้ให้ความสำคัญกับกระบวนการรับฟังความคิดเห็นของชุมชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งหากเป็นหน่วยงานโดยตรงของผู้ประกอบการ



ตารางที่ 2.4 เปรียบเทียบงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบวิทยานิพนธ์				
ผู้วิจัย	ดิษพงศ์ พงษ์รัตนกุล 2553 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	จารุณีย์ นิมิตศิริวัฒน์ 2544 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	สุทัศน์ ชัยท่วย 2554 (จุฬาลงกรณ์ฯ)	ผู้วิจัย
ข้อเสนอแนะ	<p>ผู้ศึกษาต้องเข้าใจเจตนาารมณ์ของกระบวนการพิจารณาว่า เป็น การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โครงการยังไม่ได้ถูกสร้าง เมื่อผู้ศึกษาเข้าใจสภาพของโครงการในเรื่องที่ตั้งโครงการ บริเวณโดยรอบโครงการ ลักษณะการดำเนินการของโครงการอย่างละเอียด จึงจะสามารถเตรียมเอกสารราชการที่ใช้ประกอบการนี้เฉพาะได้อย่างครบถ้วน</p>	<p>1.ควรเผยแพร่ความรู้และส่งเสริมการศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้แก่สถาปนิกและนักศึกษา</p> <p>สถาปัตยกรรม</p> <p>2.ปรับปรุงหลักเกณฑ์ระเบียบ วิธีการดำเนินการผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเกณฑ์การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องกับประเภทโครงการและสภาพพื้นที่</p> <p>3.การออกแบบสถาปัตยกรรมควรพิจารณาประเด็นผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกิดกับชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง</p> <p>4.กำหนดคุณสมบัติผู้ที่มีสิทธิ์ออกแบบสถาปัตยกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมรุนแรง</p>	<p>1.กระบวนการเพิ่มขีดความสามารถ 10 ขั้นตอนสามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้</p> <p>2.หน่วยงานหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องจะต้องหาวิธีการเพื่อรักษาขีดความสามารถของชุมชนให้คงอยู่กับชุมชน</p> <p>3.หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรส่งเสริมพัฒนาศักยภาพความรู้ด้าน EIA/HIA ของชุมชนอย่างต่อเนื่อง ไม่ควรเน้นการพัฒนาเศรษฐกิจเพียงอย่างเดียว</p>	<p>ผู้ประกอบการจะต้องลงพื้นที่พูดคุย ศึกษาปัญหา กับชุมชน ก่อนที่จะมีการก่อสร้างอาคาร เพื่อนำข้อจำกัดต่างๆ ไปพิจารณากำหนดแนวทาง ซึ่งเป็นการช่วยลดผลกระทบ และสร้างความเชื่อมั่นให้กับชุมชน เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน</p>

### ผลการศึกษาวិทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการรูปแบบผสม

1. การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม : กรณีศึกษา โครงการจิวเวลรี่เทรตเซ็นเตอร์ (บุญญา แก้วทงงค์, 2547) เป็นการศึกษาที่มุ่งเน้นเรื่องการบริหารงานภายในอาคารที่มีธุรกิจสำนักงานให้เข้ากับร้านค้า และการใช้พื้นที่ร่วมกัน แต่พบปัญหาในเรื่องที่จอดรถ โดยผู้ที่ไม่มีสติกเกอร์ได้นำรถเข้ามาจอด รวมไปถึงปัญหาของอายุอาคาร สภาพของอาคารเริ่มมีความทรุดโทรม

**ข้อค้นพบ :** ที่พักอาศัยและสำนักงานสามารถอยู่ร่วมกันได้ เนื่องจากทางเข้า-ออกคนละด้าน ทั้งสองต้องการความเป็นส่วนตัวและไม่พลุกพล่าน และต้องการความปลอดภัยสูง ควรแบ่งแยกการบริหารออกจากกัน เพราะมีวัตถุประสงค์ที่ใช้ประโยชน์แตกต่างกัน

**ข้อแตกต่าง :** ศึกษาการบริหารจัดการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนจากบ้านข้างเคียงของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก

2. แนวทางการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าที่มีร้านค้าย่อย : กรณีศึกษา โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าแกรนด์พระราม 9 โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินัล 21 โครงการศูนย์การค้าสยามสแควร์ 1 (ชนงคณางค์ ทองพรม, 2558) มุ่งเน้นการศึกษาแบบความสัมพันธ์ของร้านค้าย่อย การจัดตั้งร้านค้า สัมพันธ์กับการผสมผสานของธุรกิจที่ร่วมใช้อาคารหรือไม่

**ข้อค้นพบ :** การควบคุมเส้นทางเดินของลูกค้าให้เชื่อมต่อทั้งในแนวราบกับแนวตั้งไปยังพื้นที่อื่นเป็นปัจจัยสำคัญต่อการเข้าถึงร้านค้าย่อย, รูปแบบพื้นที่เช่าที่แตกต่างกัน ส่งผลต่อการบริหารพื้นที่ที่แตกต่างกัน

**ข้อแตกต่าง :** ศึกษาการบริหารงานโครงการรูปแบบผสม(Mixed use) ที่มีส่วนผสมประเภทศูนย์การค้าเป็นหลัก

3. แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม : กรณีศึกษา เทอมินอล 21 และ เดอะแพลทินัม(ส่วนขยาย) (อาศยา จรูญธรรม, 2558) มุ่งเน้นศึกษาโครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสมในรูปแบบอาคารสูงที่มีธุรกิจร้านค้าและโรงแรม ถึงความสอดคล้องในการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ทับซ้อนกัน การบริหารงาน รวมไปถึงการตลาดของกลุ่มธุรกิจร้านค้าและโรงแรม

**ข้อค้นพบ :** โรงแรมและศูนย์การค้า บริเวณที่สามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ คือ พื้นที่จอดรถ ห้องอาหาร สปา และควรแยกการใช้งาน คือ พื้นที่ตั้งขยะ งานระบบต่าง ระบบบำบัดน้ำเสีย ทางเข้า-ออก ลิฟต์ การบริหารงาน

**ข้อแตกต่าง :** ศึกษาการบริหารจัดการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนจากบ้านข้างเคียงของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก

4. แนวทางการบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบระหว่างก่อสร้างในโรงพยาบาลรัฐ กรณีศึกษา : อาคารที่ก่อสร้างในโรงพยาบาลรัฐ โดยมุ่งเน้นการศึกษาวิธีการลดผลกระทบขณะก่อสร้างในเขตโรงพยาบาลของรัฐ (อลงกรณ์ ชาญไชย, 2552)

**ข้อค้นพบ :** จากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในการลดผลกระทบระหว่างก่อสร้าง 20 ข้อ พบว่ามีอุปสรรคต่อการเตรียมการป้องกันผลกระทบระหว่างก่อสร้างแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับพื้นที่ของโครงการ

**ข้อแตกต่าง :** ศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบของโครงการรูปแบบผสม Mixed-use เปรียบเทียบระหว่างและหลังก่อสร้าง

5. เอกสารราชการประกอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ดิษพงศ์ พงษ์รัตนกุล, 2553)

**ข้อค้นพบ :** พบว่าสาเหตุการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร คือ โครงการที่มีความแตกต่างกับกรณีของโครงการทั่วไป ทำให้ต้องแสดงเอกสารราชการประกอบการพิจารณาเพิ่มเติม ตามเรื่องและประเด็นที่มีความแตกต่างกัน

**ข้อแตกต่าง :** เน้นศึกษาเรื่องผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่มีต่อชุมชนบริเวณรอบโครงการ

6. ความสัมพันธ์ระหว่างการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกับการออกแบบสถาปัตยกรรม (จารุณีย์ นิเมตศิริวัฒน์, 2544)

**ข้อค้นพบ :** การพิจารณารายงานฯครอบคลุมประเด็นสิ่งแวดล้อมในวงกว้างและมีมาตรฐานที่สูงกว่าการออกแบบโดยทั่วไป แต่สถาปนิกก็ควรศึกษารายละเอียด และดำเนินการออกแบบด้วยความรอบคอบไม่บิดเบือน หรือหลีกเลี่ยงที่จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อม สังคม วัฒนธรรมของชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ รวมทั้งต้องให้ความสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ร่วมกันในการจัดทำรายงานฯ

**คล้ายคลึง :** ในเรื่องของให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อม สังคม วัฒนธรรมของชุมชนบริเวณใกล้เคียงโครงการ

7. การพัฒนากระบวนการเพิ่มขีดความสามารถของชุมชนด้านการประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ (สุทัศน์ ชายฟูย, 2554)

**ข้อค้นพบ :** ผู้วิจัยได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่มีความสามารถ ในการตัดสินใจ แก้ปัญหา แต่เมื่อถึงเวลา ส่วนใหญ่ตัวแทนชุมชนมักเป็น กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือผู้นำทางศาสนา มีบทบาทหน้าที่อยู่ก่อนแล้ว ไม่ว่าเขาจะมีคุณสมบัติของแกนนำที่ดีหรือไม่ก็ตาม ชุมชนไม่สามารถบรรจุข้อเสนอแนะแผนงาน/โครงการระยะยาวเข้าไปในแผนพัฒนาชุมชนท้องถิ่นได้ สาเหตุจากการขาดความร่วมมืออย่างจริงจังจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)

**คล้ายคลึง :** เน้นศึกษาข้อมูลจากชุมชน ผู้นำทางศาสนา หรือตัวแทนของชุมชน

### ข้อแตกต่างในงานวิจัย

จากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การศึกษาเรื่องผลกระทบที่มีต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก ยังอยู่ในวงจำกัดและยังไม่มีงานวิจัยที่วิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นทั้งเชิงบวกและเชิงลบระหว่างโครงการและชุมชน ความคิดเห็นข้อกังวล ผลกระทบที่ได้รับเปรียบเทียบช่วงระหว่างก่อสร้างและหลังก่อสร้าง มาตรการแก้ไขป้องกันสอดคล้องครอบคลุมหรือไม่ โครงการมีแนวทางในการปฏิบัติเพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนอย่างไร

### บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย

#### 3.1 กรอบแนวคิดการวิจัย

งานวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบส่วนผสม กรณีศึกษาโครงการ Icon Siam, Whizdom 101 และ Samyan Mitrtown เป็นการวิจัยโดยใช้วิธีการศึกษาจากการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างและสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับแนวทางการคิดในการพัฒนาโครงการ ข้อร้องเรียนบ้านข้างเคียง มาตรการเยียวยาให้กับชุมชน แนวทางการแก้ไขและมาตรการการป้องกันผลกระทบที่มีต่อชุมชน จากผู้บริหารโครงการ ผู้รับเหมาหรือเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) ผู้เชี่ยวชาญจัดทำรายงาน EIA พร้อมกับสอบถามชุมชนที่พักอาศัยรอบโครงการ ในระยะ 1,000 เมตร เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล นำข้อมูลที่ได้เพื่อมาวิเคราะห์ผล เพื่อเป็นแนวทางในการลดผลกระทบและนำไปสู่ข้อเสนอแนะในการพัฒนาโครงการภายใต้แนวคิดการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างยั่งยืน

ตารางที่ 3.1 แสดงกรอบงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
1. เพื่อศึกษาผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม	การพัฒนาโครงการรูปแบบผสม ที่มีส่วนผสมของศูนย์การค้าเป็นส่วนผสมหลัก	1.ทำเลที่ตั้งโครงการ 2.ขนาดโครงการ 3.การออกแบบอาคาร 4.ผลที่เกิดขึ้นระหว่างก่อสร้างและหลังก่อสร้างโครงการเสร็จ	1.ผู้ประกอบการ 2.ผู้รับเหมา หรือเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยโครงการ 3.ผู้เชี่ยวชาญจัดทำรายงานEIA	1.ข้อมูลทุติยภูมิ ค้นคว้าจากเอกสาร 2.สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง จำนวน 3.โครงการ
2. เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม	ระยะทางใกล้-ไกลจากโครงการ	1.รูปแบบ ขนาดโครงการ 2.สถานที่ตั้งโครงการ 3.สภาพแวดล้อม 4.บริษัทรับเหมาก่อสร้าง	1.คนในชุมชน 4 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 พื้นที่อ่อนไหว ระยะ 0-1,000 เมตร 2.กลุ่มที่ 2 บ้านติดโครงการ 0-100 เมตร 3.กลุ่มที่ 3 บ้านระยะ 101-500 เมตร กลุ่มที่ 4 บ้านระยะ 501-1,000 เมตร	1.ข้อมูลทุติยภูมิ ค้นคว้าจากเอกสาร 2.สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง 3.วิเคราะห์กลุ่มข้อมูลด้วยเทคนิค (Cluster Analysis)
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการลดผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม	1.ผู้ประกอบการ 2.คนในชุมชน 3.ผู้เชี่ยวชาญจัดทำรายงาน EIA	1.บริษัทรับเหมาก่อสร้าง 2.ทำเลที่ตั้งโครงการ 3.การคมนาคมขนส่งมวลชนสาธารณะ 4.สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ	1.ผู้ประกอบการ 2.ผู้รับเหมา หรือเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยโครงการ 3.ผู้เชี่ยวชาญจัดทำรายงานEIA	-สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง

### 3.2 การเลือกกรณีศึกษา

เกณฑ์การคัดเลือกกรณีศึกษา โดยเน้นโครงการประเภทรูปแบบผสมที่มีธุรกิจที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก โดยโครงการที่อยู่ในช่วงระหว่างก่อสร้าง และสร้างเสร็จแล้วที่อยู่ในระหว่าง พ.ศ. 2561-2562 และได้ทำการคัดเลือกมา 3 โครงการ ที่มีขนาดพื้นที่ก่อสร้างมากที่สุดสามลำดับแรก รวมไปถึงมูลค่าโครงการสูงสุด 3 ลำดับ โดยได้กรณีศึกษา 3 โครงการ Icon Siam, Whizdom 101 และ Samyan Mitrtown

ตารางที่ 3.2 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	ถนนโศภนศิริ	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 Prperty	ถนนพระราม 4	2564-2568	104	120,000	■	■	■	■

### 3.3 ขั้นตอนในการดำเนินงานศึกษา

#### 1) ขั้นทฤษฎี

- ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากหนังสือ เอกสาร บทความ
- ศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
- ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร (Documentary research) จากสิ่งตีพิมพ์และข้อมูลอินเทอร์เน็ต

#### 2) ขั้นปฐมภูมิ

- 2.1 การสอบถาม โดยออกแบบสอบถาม (Questionnaire) ผู้พักอาศัยบริเวณรอบโครงการ ได้แก่ ผู้นำชุมชน ผู้พักอาศัยในเขตชุมชนที่ได้รับผลกระทบ กลุ่มพื้นที่อ่อนไหว
- 2.2 การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ทั้งหมด 4 กลุ่ม 1.ผู้ประกอบการโครงการ 2.ผู้รับเหมาของโครงการหรือเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย 3.ผู้พักอาศัยบริเวณโครงการ 4.ผู้เชี่ยวชาญจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA
- 2.3 การสัมภาษณ์เชิงลึก (In depth interview) ทั้งหมด 4 กลุ่ม 1.ผู้ประกอบการโครงการ 2.ผู้รับเหมาของโครงการหรือเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย 3.ผู้พักอาศัยรอบโครงการ 4.ผู้เชี่ยวชาญจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA
- 2.4 การสังเกตการณ์และสำรวจ (Observation) โดยการสำรวจภาคสนามรอบโครงการที่คัดเลือกเป็นกรณีศึกษา เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลทั่วไปสภาพแวดล้อมโครงการระหว่างและหลังก่อสร้าง

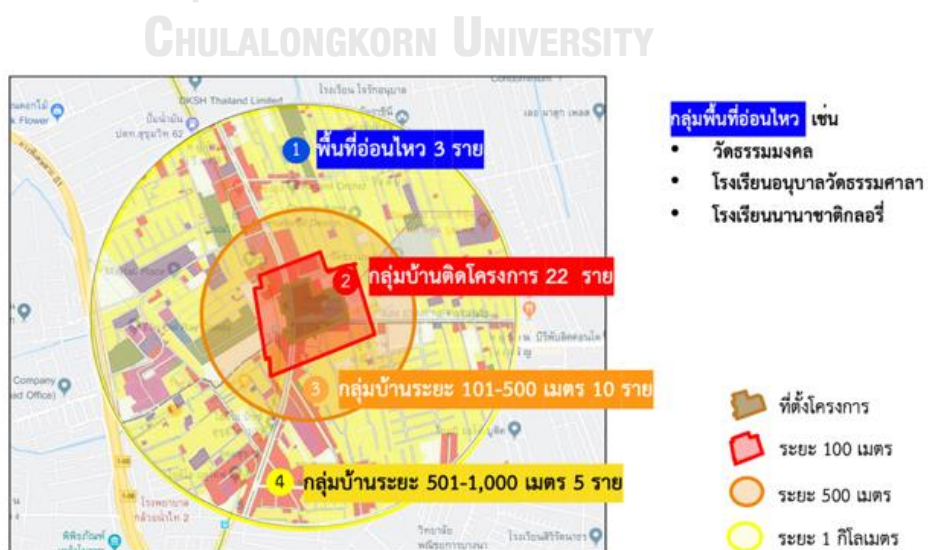
การเข้าถึงโครงการ การคมนาคมขนส่ง ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริบทรอบๆ โดยการถ่ายรูปลักษณะทางกายภาพในส่วนต่างๆ รอบพื้นที่โครงการ

กลุ่มตัวอย่างและการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง แบ่งเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้  
 ขั้นที่ 1 การกำหนดกลุ่มตัวอย่างในการสอบถามและสัมภาษณ์ใช้หลักเกณฑ์การวิเคราะห์ผลกระทบของ EIA โดยแบ่งกลุ่มตามระยะทางดังนี้

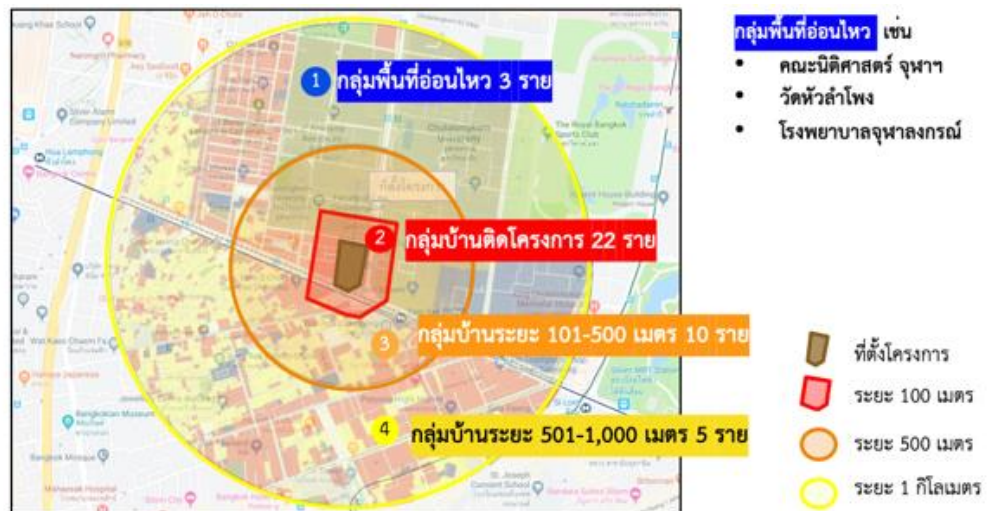
- กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มพื้นที่อ่อนไหวในรัศมี 0-1,000 เมตร กำหนดค่าความเชื่อมั่น ร้อยละ 95
- กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มครัวเรือน/สถานประกอบการในรัศมี 0-100 เมตร กำหนดค่าความเชื่อมั่น ร้อยละ 100
- กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มครัวเรือน/สถานประกอบการในรัศมี 101-500 เมตร กำหนดค่าความเชื่อมั่น ร้อยละ 60
- กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มครัวเรือน/สถานประกอบการในรัศมี 501-1,000 เมตร กำหนดค่าความเชื่อมั่น ร้อยละ 40



ภาพที่ 3.1 แผนที่แสดงกลุ่มตัวอย่าง กรณีศึกษาโครงการ Icon Siam



ภาพที่ 3.2 แผนที่แสดงกลุ่มตัวอย่าง กรณีศึกษาโครงการ Whizdom101



ภาพที่ 3.3 แผนที่แสดงกลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษาโครงการ Samyan Mitrtown

## ขั้นที่ 2 การกำหนดกลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง

กลุ่มที่ 1 คือ ผู้ประกอบการโครงการของกรณีศึกษา

กลุ่มที่ 2 คือ ผู้รับเหมาโครงการหรือเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย

กลุ่มที่ 3 คือ ผู้เชี่ยวชาญจัดการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

## 3.4 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

- 1) ทบทวนแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวคิดการออกแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบผสม ที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบ ศึกษารูปแบบของผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม แนวทางการแก้ไขปัญหาและป้องกันข้อร้องเรียน
- 2) รวบรวมและศึกษาข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับโครงการ การออกแบบ การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมโดยเน้นรูปแบบธุรกิจร้านค้า
- 3) คัดเลือกโครงการที่จะศึกษาที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินรูปแบบผสมที่มีธุรกิจศูนย์การค้าเป็นหลัก ที่มีการก่อสร้างและเปิดตัวโครงการใน พ.ศ. 2561-2562 และมีมูลค่าการก่อสร้างพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดในช่วงปีดังกล่าว จึงได้กรณีศึกษาทั้งหมด 3 โครงการ คือ โครงการไอคอนสยาม โครงการวิเศษดอม วัน-โอ-วัน และ โครงการสามย่านมิตรทาวน์
- 4) รวบรวมและศึกษาข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารโครงการ ผู้รับเหมาโครงการ ผู้เชี่ยวชาญจัดทำรายงาน EIA





แผนภูมิที่ 3.1 แสดงโครงสร้างการสัมภาษณ์



การทำแบบสอบถามสำรวจความคิดเห็นผลกระทบเชิงบวกและเชิงลบจากผู้ที่พักอาศัย ชุมชน หรือทำงาน บริเวณ รอบโครงการ ทั้งหมด 400 ชุด โดยที่มีค่าความคลาดเคลื่อนอยู่ที่ร้อยละ 0.95 และค่าความเชื่อมั่นอยู่ที่ร้อยละ 95 ดังนั้นจึงได้กลุ่มตัวอย่างที่ 380 ชุด โดยแบ่งจำนวนการสอบถามจากขนาดของพื้นที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการ ดังนั้น โครงการไอคอนสยาม มีพื้นที่ก่อสร้างรวม 750,000 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57 มีจำนวน 228 ตัวอย่าง โครงการวิเศษดอม วัน-โอ-วัน มีพื้นที่ก่อสร้างรวม 340,000 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26 มีจำนวน 104 ตัวอย่าง โครงการสามย่านมิตรทาวน์ มีพื้นที่ก่อสร้างรวม 225,724 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17 มีจำนวน 68 ตัวอย่าง จากกลุ่มตัวอย่างที่ทำการสำรวจแบบสอบถาม คัดเลือก 120 ตัวอย่าง ที่ได้รับผลกระทบเพื่อสัมภาษณ์เชิงลึก

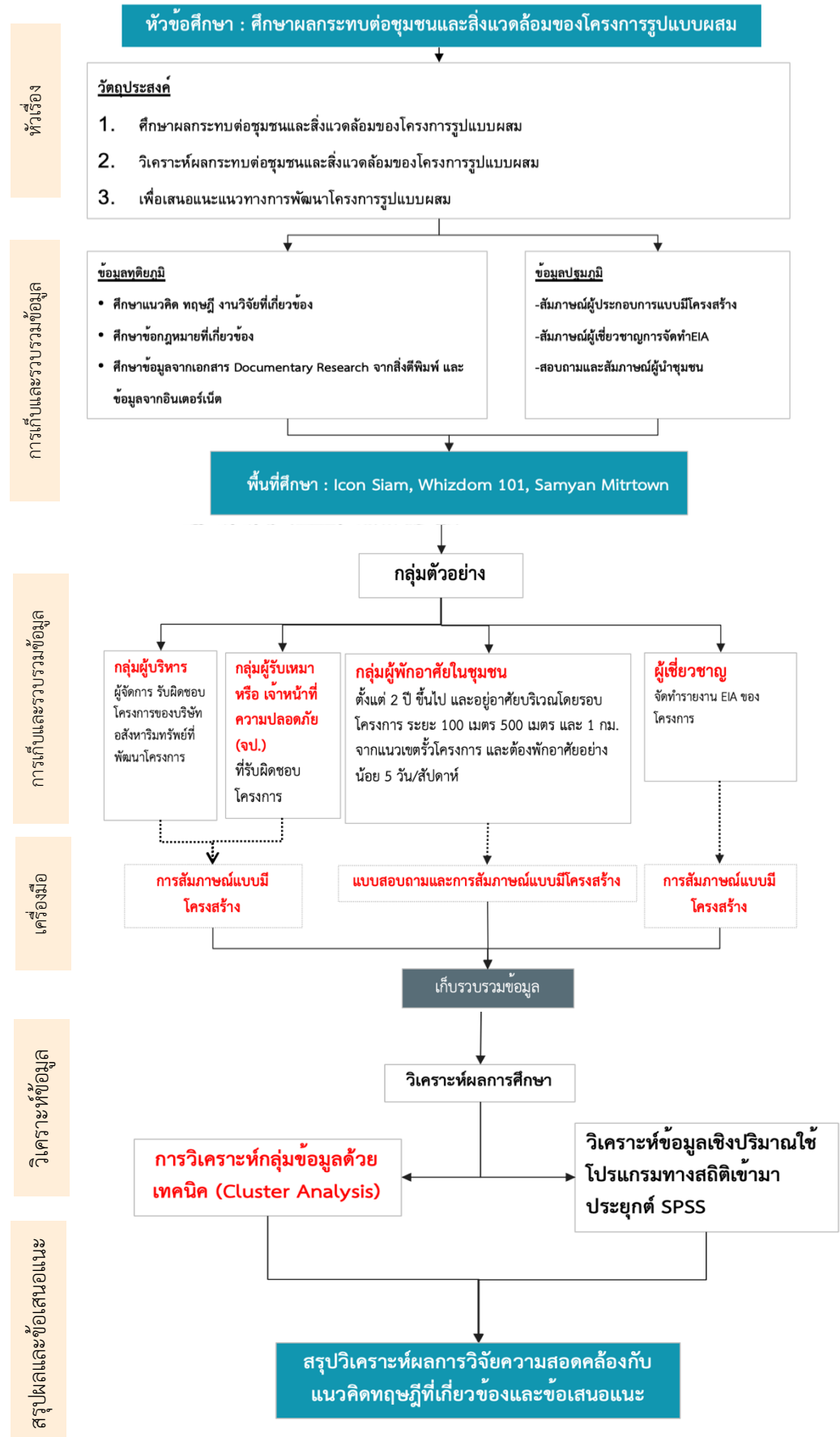
ตารางที่ 3.3 เกณฑ์กำหนดจำนวนกลุ่มประชากรในการทำแบบสอบถาม

โครงการ	ขนาดโครงการ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	Taro Yamane	ค่าความเชื่อมั่น	สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง	พื้นที่อ่อนไหว	อาคาร/บ้าน/ติดโครงการ	อาคาร/บ้าน/สถานประกอบการ	อาคาร/บ้าน/สถานประกอบการ
			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 92.5	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				

### จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นำผลการศึกษาทั้งหมดมาวิเคราะห์ ข้อมูลเชิงปริมาณใช้สถิติเชิงพรรณนา อภิปรายเชิงพรรณนา ร้อยละ และ วิเคราะห์กลุ่มข้อมูลด้วยเทคนิค (Cluster Analysis) เป็นการแบ่งกลุ่มหน่วยข้อมูลออกเป็นกลุ่มย่อยอย่างน้อย 2 กลุ่ม โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้ ให้หน่วยที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันมีลักษณะ ความสนใจเหมือนหรือคล้ายกัน แต่หน่วยที่อยู่ต่างกลุ่มจะสนใจต่างกัน เพื่อหาความสัมพันธ์ตัวแปรระหว่างข้อมูล เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมกับลักษณะรูปแบบผลกระทบของชุมชนที่ได้รับ

### 3.5 วิธีดำเนินงานวิจัย





## บทที่ 4

### รายละเอียดโครงการ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินการวิจัยเรื่อง การศึกษาผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบ ส่วนผสม กรณีศึกษาโครงการ Icon Siam, Whizdom 101 และ Samyan Mitrtown ประกอบไปด้วย ภาพถ่าย และตารางข้อมูลโครงการ

#### 4.1 กรณีศึกษาที่ 1 อาคารโครงการ Icon Siam



ภาพที่ 4.1 โครงการ Icon Siam<sup>32</sup>

โครงการ Icon Siam เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมแบบผสม เป็นศูนย์การค้าและอาคารเพื่อพักอาศัย บนพื้นที่ 50 ไร่ ริมน้ำเจ้าพระยา ตั้งอยู่บนซอยเจริญนคร 5 ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันไทร เขต คลองสาน กรุงเทพมหานคร พื้นที่ตั้งตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562 โครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ สีแดง พ. ๖-๒ ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม บริหารงานโดย บริษัท ไอคอนสยาม จำกัด, บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด, เครือเจริญโภคภัณฑ์ และ แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น มีพิธีเปิดโครงการในวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

โครงการประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าจำนวนสองอาคารเชื่อมต่อกัน ซึ่งมีพื้นที่ขายรวมกันมากเป็นอันดับที่ 2 ของประเทศไทย รองจากเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และอาคารชุดเพื่อการพักอาศัยจำนวน 2 อาคาร ซึ่ง

<sup>32</sup> "Iconsiam allots B1bn for opening festivities," 2561, accessed 25 พฤศจิกายน 2562, <https://www.bangkokpost.com/business/1567378/iconsiam-allots-b1bn-for-opening-festivities>.

หนึ่งในนั้นเป็นอาคารที่สูงที่สุดในประเทศไทย คือ อาคารแมกโนเลีย วอเตอร์พรีออนท์ เรสซิเดนเซส<sup>33</sup> ออกแบบโดยสถาปนิก เออร์บัน อาร์คิเทคต์ ตัวโครงการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สายสีทอง สถานีเจริญนคร (ปัจจุบันอยู่ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จใน พ.ศ. 2564) ภายในอาคารสามารถจอดรถได้ จำนวน 5,000 คัน ซึ่งคาดการณ์จำนวนผู้มาใช้บริการ 150,000 คน/วัน<sup>34</sup> ตัว



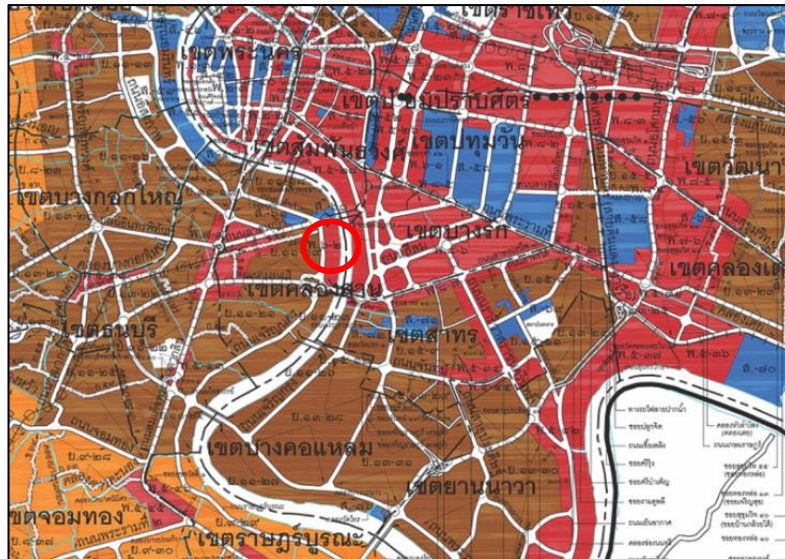
ภาพที่ 4.2 เส้นทางเชื่อมต่อขนส่งมวลชนสาธารณะ<sup>35</sup>

โครงการมุ่งเน้นพัฒนาสร้างขนส่งมวลชนสาธารณะ รถไฟฟ้า BTS สายสีทอง โดยรถไฟฟ้าเส้นทางนี้ใช้ระบบขนส่งมวลชนระบบรอง (โมโนเรล) นำทางอัตโนมัติ (AGT) ที่ควบคุมการเดินทางด้วยระบบคอมพิวเตอร์ใช้ระบบไฟฟ้าใช้ล้ออย่างจึงไม่เกิดเสียงดัง ซึ่งเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม 1 ผู้สามารถรองรับผู้โดยสารได้ประมาณ 80-100 คนหรือขนส่งผู้โดยสารได้ 4,000-12,000 คนต่อชั่วโมงต่อทิศทาง เพื่อส่งเสริมกระตุ้นให้เกิดการเดินทางเชื่อมต่ออย่างพื้นที่โครงการ เป็นการเพิ่มทางเลือกในการเดินทางให้กับชุมชนและประหยัดเวลาการเดินทางให้เข้าถึงพื้นที่และบริการได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว อีกทั้งเป็นการช่วยบรรเทาปัญหาจราจรติดขัดแล้วยังลดการใช้พลังงานเชื้อเพลิง ลดมลภาวะ

<sup>33</sup> "รายชื่ออาคารที่สูงที่สุดในประเทศไทย," จากวิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี, accessed 25 พฤศจิกายน 2562, <http://th.wikipedia.org/wiki/รายชื่ออาคารที่สูงที่สุดในประเทศไทย>.

<sup>34</sup> "สร้างปรากฏการณ์ยิ่งใหญ่บนแม่น้ำเจ้าพระยา 'เปิดไอคอนสยาม'," กรุงเทพธุรกิจ, 2561, accessed 15 พฤศจิกายน 2562, <https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/817051>.

<sup>35</sup> "โมโนเรลสายสีทอง เชื่อมรถไฟฟ้า 4 เส้นทาง," ปีที่ 36 ฉบับที่ 3,170, หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ, 2559, accessed 16 ธันวาคม 2562, <https://www.thansettakij.com/content/66316>.



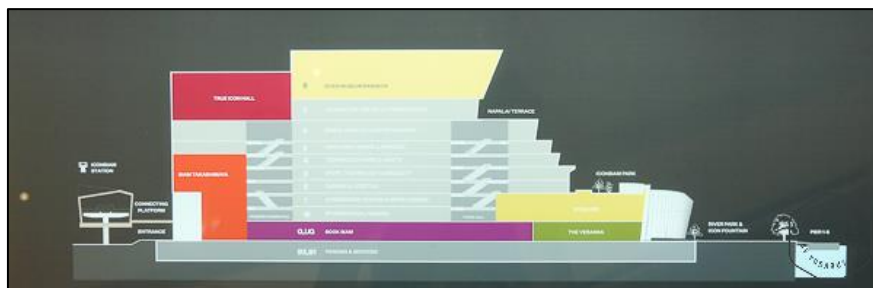
ภาพที่ 4.3 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562<sup>36</sup>



ภาพที่ 4.4 ผังภายในอาคาร<sup>37</sup>

<sup>36</sup> แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับร่างปรับปรุงครั้งที่ 4).

<sup>37</sup> "พาเดินเล่น ICONSIAM – ICONLUXE โครงการ Mixed Use ที่ใหญ่ที่สุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา," accessed 25 พฤศจิกายน 2562, <http://yusabuy.com/2018/11/16/iconsiam/>



ภาพที่ 4.5 การแบ่งโซนภายในอาคาร<sup>38</sup>

สยามทาคาชิยาม่า (Siam Takashiyama) ห้างสรรพสินค้าในกลุ่มทาคาชิยาม่าสาขาแรกในประเทศไทย พื้นที่ 36,000 ตารางเมตร โดยเป็นสาขานอกประเทศญี่ปุ่นที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ที่สุด ภายในนอกจากจะมีการแบ่งเป็นแผนกต่าง ๆ เช่นเดียวกับห้างสรรพสินค้าโดยทั่วไปแล้ว ยังมีศูนย์อาหารโรส ฟู้ด เอเวนิว ตลาดทากะ มาร์เช ซอกโกโต โดซังโกะ พลาซ่า และโซนรวมร้านอาหารเอเชีย โรส ไดโนนิ่ง

ตารางที่ 4.1 แสดงข้อมูลโครงการไอคอนสยาม

ชื่อโครงการ	ไอคอนสยาม
สถานที่ตั้ง	ซอยเจริญนคร 5 ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
เวลาเปิด - ปิด	10.00-22.00 น.
ขนาดที่ดิน	50 ไร่ (กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล)
ประเภทที่ดิน	พื้นที่ สีแดง พ.๖-๒ ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม
ขนาดอาคาร	750,000 ตารางเมตร
FAR	7 : 1
OSR	ร้อยละ 4.5
ประเภทอาคาร	รูปแบบผสม Mixed-Use (ศูนย์การค้า และ เรสซิเดนเชียล)
มูลค่าโครงการ	54,000 ล้านบาท
จำนวนที่จอดรถ	5,000 คัน
การคมนาคม	รถยนต์, BTSสายสีทอง, ทางเรือ
แนวทางการออกแบบ	แนวอาคารออกแบบโดยได้แรงบันดาลใจจากกระทง บายศรี และสไบ

<sup>38</sup> "พาเดินเล่น ICONSIAM – ICONLUXE โครงการ Mixed Use ที่ใหญ่ที่สุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา."





ภาพที่ 4.6 ร้านค้าที่อยู่ภายในโครงการ

บริเวณพื้นที่ สุขสยาม (SOOK Siam) เป็นพื้นที่สำหรับนำเสนอผลิตภัณฑ์และวัฒนธรรมไทย นำสินค้าชุมชน 77 จังหวัดทั่วประเทศ แสดงบนพื้นที่กว่า 1.5 หนึ่งตารางเมตร ส่งเสริมสินค้าวัฒนธรรมท้องถิ่น โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย สืบต่อสินค้าภูมิปัญญาชุมชนผ่านกลไกการตลาดสมัยใหม่ เป็นที่นิยมสำหรับนักท่องเที่ยวเป็นอย่างมากในการเลือกซื้อสินค้า อาหารและบริการนวด ชุมชนแม่คำที่มาเปิดร้านในบริเวณดังกล่าว ชื่นชอบเป็นอย่างมากเนื่องจากพวกเขาสามารถค้าขายได้มูลค่าเพิ่มขึ้น



ภาพที่ 4.7 ร้านค้าที่อยู่ภายในโครงการ

บริเวณโซน ไอคอนคราฟต์ (ICON Craft) แหล่งรวมงานหัตถศิลป์และนวัตกรรมศิลป์ โครงการได้ร่วมมือกับกระทรวงพาณิชย์ กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี กระทรวงอุตสาหกรรม และศูนย์ส่งเสริมศิลปาชีพระหว่างประเทศ (องค์การมหาชน) เพื่อสนับสนุนฝีมือคนไทยที่มีคุณภาพ เป็นการส่งเสริมอาชีพคนไทยได้เป็นอย่างดี



ภาพที่ 4.8 ทรู ไอคอน ฮอลล์ (True Icon Hall)<sup>39</sup>



ภาพที่ 4.9 ทรู ไอคอน ฮอลล์ (True Icon Hall)<sup>40</sup>

ทรู ไอคอน ฮอลล์ (True Icon Hall) ศูนย์ประชุมและโรงแรมหรูพอเนกประสงค์ ประกอบด้วยโถงประชุมหลัก พื้นที่ 2,775 ตารางเมตร ความจุสูงสุด 2,600 ที่นั่ง และห้องประชุมย่อยอีก 14 ห้อง (ร่วมทุนกับ ทูร์ คอร์ปอเรชั่น)

<sup>39</sup> "ไอคอนสยาม เปิดตัว "ทรู ไอคอน ฮอลล์" ที่สุดของศูนย์ประชุม จัดแสดงงาน และความบันเทิงต่างๆ," accessed 30 ธันวาคม 2562, <https://www.estopolis.com/article/news/pr/iconiam-open-True-Icon-Hall>.

<sup>40</sup> "ไอคอนสยาม เปิดตัว "ทรู ไอคอน ฮอลล์" ที่สุดของศูนย์ประชุม จัดแสดงงาน และความบันเทิงต่างๆ."



ภาพที่ 4.10 ไอคอน บาย ฟิตเนส เฟิร์สท์ (Icon by Fitness First)

ไอคอน บาย ฟิตเนส เฟิร์สท์ (Icon by Fitness First) สถานที่ออกกำลังกายภายในศูนย์การค้า ซึ่งเป็นสาขาใหญ่ที่สุดในทวีปเอเชีย มีสระว่ายน้ำระบบเกลือปรับอุณหภูมิขนาดใหญ่ เป็นการเปิดประสบการณ์ออกกำลังกายในรูปแบบใหม่



ภาพที่ 4.11 ริเวอร์ มิวเซียม แบงค็อก (River Museum Bangkok)<sup>41</sup>

ริเวอร์ มิวเซียม แบงค็อก (River Museum Bangkok) พิพิธภัณฑ์มาตรฐานสากลแห่งแรกของประเทศไทยที่ตั้งอยู่ในศูนย์การค้า โดยได้รับความร่วมมือจากกรมธนารักษ์ และกรมศิลปากร เป็นมาตรฐานสากลครั้งแรกในไทย ที่แสดงงานศิลปะล้ำค่าจากทั่วโลก เปิดเดือนกรกฎาคม 2562 เช่นเดียวกับพิพิธภัณฑ์ลอยน้ำแห่งแรก "เรือสำเภาศรีมหาสมุทร" ยาว 60 เมตร สูงเท่าตึก 3 ชั้น เป็นแหล่งเรียนรู้ใหม่รวบรวมเรื่องราวการค้าทางเรือจำลองสินค้าโบราณจัดแสดงให้ชม<sup>42</sup>

<sup>41</sup> "'ไอคอนสยาม' เปิดพิพิธภัณฑ์ลอยน้ำ 'เรือสำเภาศรีมหาสมุทร' ครั้งแรกในไทย ยิ่งใหญ่ริมเจ้าพระยา ฉลอง 250 ปีกรุงธนบุรี," 2561, accessed 30 ธันวาคม 2562, [www.iconsiam.com](http://www.iconsiam.com).

<sup>42</sup> "ไอคอนสยาม-ททท. เตรียมจัดเคาต์ดาวน์รับปี 63 สุดยิ่งใหญ่ "มหัศจรรย์พร 7 ประการ"," Thaipt, 2562, accessed 30 ธันวาคม 2562, <https://www.thaipost.net/main/detail/50827>.



ภาพที่ 4.12 อาคารชุดพักอาศัยรวม แมกโนเลียส์ วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนเซส แอท ไอคอนสยาม

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลโครงการแมกโนเลียส์ วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนเซส แอท ไอคอนสยาม<sup>43</sup>

ชื่อโครงการ	แมกโนเลียส์ วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนเซส แอท ไอคอนสยาม (Magnolias Waterfront Residences at ICONSIAM)
สถานที่ตั้ง	ซอยเจริญนคร 5 ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
ความสูงอาคาร	272.20 เมตร
ประเภทอาคาร	อาคารที่พักอาศัย
จำนวนชั้น	70 ชั้น
จำนวนยูนิต	379 ยูนิต
เจ้าของโครงการ	บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด
บริษัทจัดทำรายงาน EIA	บริษัท เอิร์ธ แอนด์ ซัน จำกัด

<sup>43</sup> บริษัท เอิร์ธ แอนด์ ซัน จำกัด, รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการ แมกโนเลียส์ วอเตอร์ฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 10 เมษายน 2558 2560), <http://eia.onep.go.th/projectdetail.php?id=9674>.



ภาพที่ 4.13 อาคารชุดพักอาศัยรวม ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์

ตารางที่ 4.3 ข้อมูลโครงการ ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์<sup>44</sup>

ชื่อโครงการ	ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์
สถานที่ตั้ง	ซอยเจริญนคร 5 ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
ความสูงอาคาร	317.95 เมตร
ประเภทอาคาร	อาคารที่พักอาศัย
ขนาดที่ดิน	4 – 3 – 61.9 ไร่
พื้นที่ใช้สอย	46,749 ตารางเมตร
จำนวนชั้น	52 ชั้น และใต้ดิน 1 ชั้น
จำนวนยูนิต	146 ยูนิต
จำนวนที่จอดรถ	352 คัน
เจ้าของโครงการ	บริษัท ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
บริษัทจัดทำรายงาน EIA	บริษัท เอส.พี.เอส. คอนซัลติ้ง เซอร์วิส
จำนวนคนงานขณะก่อสร้าง	500 คน

<sup>44</sup> บริษัท เอิร์ธ แอนด์ ซัน จำกัด, รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการ ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์ (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 10 สิงหาคม 2558 2558), <http://eia.onep.go.th/projectdetail.php?id=9298>.

### แนวคิดการออกแบบอาคาร

แนวคิดการออกแบบไอคอนสยามได้แรงบันดาลใจจากกระทงและบายศรี อาคารไอคอนลักซ์ รูปทรงเหมือนกระทงแก้วทอดยาวริมแม่น้ำ กระจกจับจีบซ้อน เป็นอาคารกระจกโรงสร้างไร้เสายาวที่สุดในโลก รูปทรงคล้ายกระทงแก้วรับทัศนียภาพแม่น้ำเจ้าพระยา แล้วยังมีความงดงามของศิลปะจากศิลปินกว่า 100 คน ทั้งเสาดิจิทัลกรรมสีภาค ธงราวจากผ้าพื้นถิ่นสีภาค รมบ่อสร้าง ประทับต้นผึ้งล้านนา เสาประดับกรงนกเอกลักษณ์ได้ และหนังตะลุงรูปแบบแปลกใหม่ มีประติมากรรมเสาสูง 16 เมตร 4 ต้น สื่อทวิวัฒนธรรมสุวรรณภูมิ อุทยานย์ โดยปรีชา เกาทอง ศิลปินแห่งชาติ เสาแห่งมงคล 8 ต้น ผลงานศิลปินของ ถาวร โกอุดมวิทย์ สุพจน์กล่าวทั้งท้ายถึงเมืองไอคอนสยาม ในฐานะพื้นที่ศิลปวัฒนธรรมแห่งใหม่

"ไอคอนสยามเป็นเมืองที่เป็นศูนย์รวมศิลปะและวัฒนธรรม ผสานกับการช้อปปิ้งและความบันเทิงครบครัน เมื่อเปิดให้บริการจะเป็นแม่เหล็กดึงดูดและตอกย้ำเสน่ห์กรุงเทพฯ และประเทศไทย" สุพจน์ ชัยวัฒน์ศิริกุล กล่าว<sup>45</sup>



ภาพที่ 4.14 โครงการไอคอนสยาม

<sup>45</sup> "ไอคอนสยาม-ททท. เตรียมจัดเคาต์ดาวน์รับปี 63 สุดยิ่งใหญ่ "มหัศจรรย์พร 7 ประการ"."

## 4.2 กรณีศึกษาที่ 2 อาคารโครงการ Whizdom 101



ภาพที่ 4.15 โครงการ Whizdom 101

โครงการ Whizdom 101 เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมรูปแบบผสม Mixed-Use ผสมระหว่าง ศูนย์การค้า คอนโดมิเนียม สำนักงานให้เช่าและสปอร์ตคลับ ตั้งอยู่บนที่ สีส้ม ย.๗-๒๑ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริหารงานโดย บริษัท วิสซ์คอม แลนด์มาร์ค คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเกิดจากการร่วมทุนระหว่าง บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC) และ บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เดิมที่ดินเป็น ปิยะมัย สปอร์ตคลับ ศูนย์การค้าปิยะมัยเพลส ตั้งอยู่ 101 ซอยปิยะบุตร 1 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ใกล้สถานี BTS ปุณณวิถี พื้นที่ 43 ไร่ หน้ากว้าง 100 เมตร ซึ่งเป็นพื้นที่มีศักยภาพด้านเศรษฐกิจ และมีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สอดคล้องกับรูปแบบการเติบโตของเมืองบริเวณโดยรอบเริ่มมีการขยายตัวทางด้านธุรกิจ ประกอบการค้าและพาณิชย์ ช่วยให้ใช้ข้อดีประกอบของกิจกรรมต่างๆในเมืองที่ออกแบบไว้ไปใช้ให้เกิดประสิทธิภาพ เป็นศูนย์การค้า ร้านค้า ร้านอาหาร และสถานประกอบการต่างๆ ระบบขนส่งมวลชนอย่างรถไฟฟ้า BTS ห่างจากสถานีปุณณวิถี 460 เมตร และห่างจากสถานีอุดมสุข 600 เมตร ระบบทางด่วน ที่เชื่อมโยงอย่างต่อเนื่องทำให้การเดินทางสะดวกและคล่องตัว

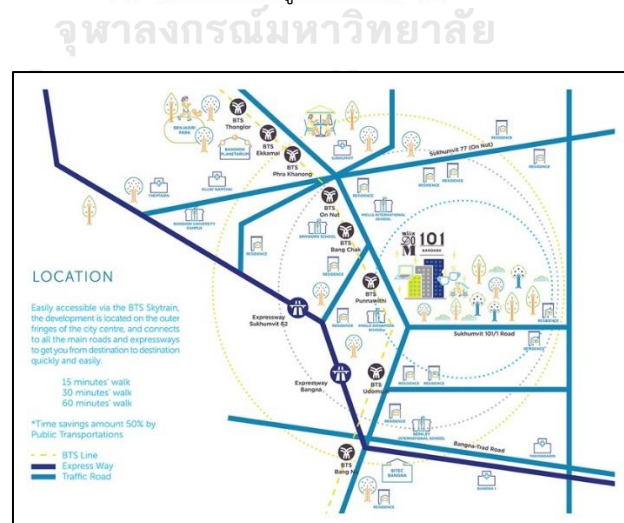
โครงการประกอบไปด้วยศูนย์การค้า และ อาคารสำนักงาน 3 อาคารภายใต้โครงสร้างเดียวกัน และอาคารที่อยู่อาศัยทั้งหมดอีก 3 อาคาร ทั้งหมดถูกออกแบบภายใต้แนวคิด "Third Place" ให้สถานที่แห่งนี้เป็นสถานที่สำคัญแห่งที่สามเพื่อการใช้ชีวิตที่สมบูรณ์แบบของคนกรุงเทพฯ โดยมีมูลค่าการลงทุนประมาณ 30,000 ล้านบาท

โดยมีรายละเอียดของพื้นที่โครงการดังนี้<sup>46</sup>

- พื้นที่โครงการมีเนื้อที่ 17 ไร่ ก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียมจำนวน 3 อาคาร รวมประมาณ 3,000 ยูนิต
- พื้นที่เชิงพาณิชย์ 26 ไร่ หรือ คิดเป็น 200,000 ตารางเมตร  
Office Building 2 Phases พื้นที่รวม 70,000 ตารางเมตร
- รีเทลมีพื้นที่ใช้สอย 20,000 ตารางเมตร หรือ มีร้านค้า 200 ร้าน
- สपोर्टคลับมีพื้นที่ใช้สอย 10,000 ตารางเมตร
- Sky walk ยาว 300 เมตร จากระถไฟฟ้าBTS สถานีปทุมธานี เชื่อมต่อชั้น 2 ของ Office building
- มีพื้นที่สีเขียว ร้อยละ 30 ของโครงการ มีเลนจักรยาน-ลู่วิ่งออกกำลังกายภายในโครงการยาว 1.3 กิโลเมตร



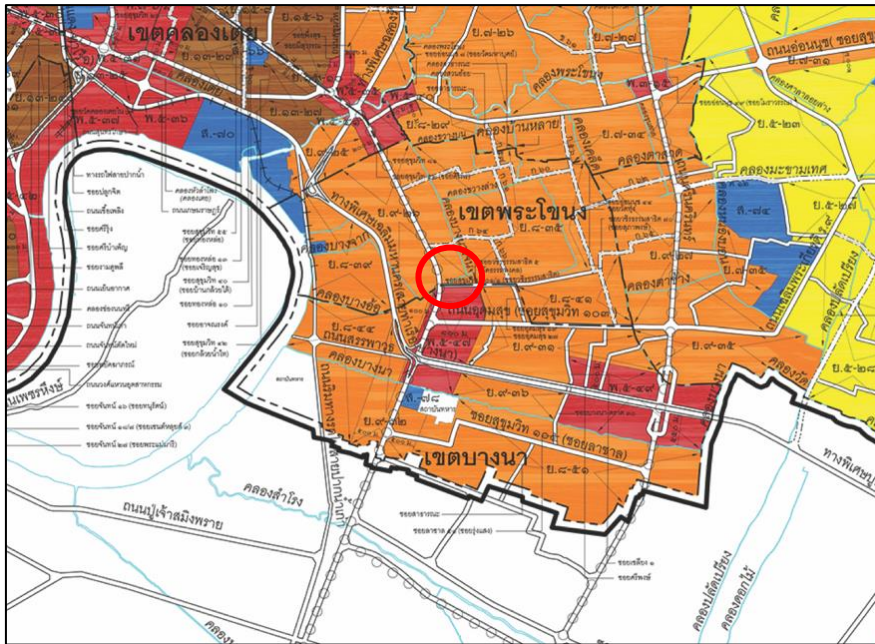
ภาพที่ 4.16 ภาพ Perspective แสดงเลนจักรยาน - ลู่วิ่งออกกำลังกายภายในโครงการยาว 1.3 กิโลเมตร



ภาพที่ 4.17 แผนที่ตั้งโครงการ

<sup>46</sup> , บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น accessed 10 ตุลาคม 2562, <https://mqdc.com/whizdom101>.



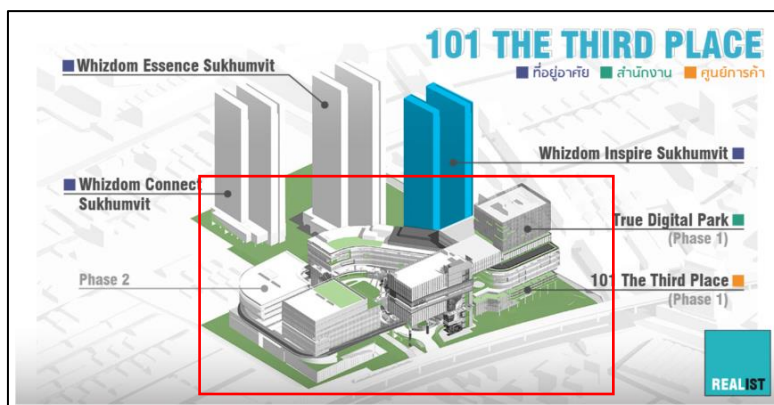


ภาพที่ 4.18 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562<sup>47</sup>



ภาพที่ 4.19 แนวคิดการออกแบบโครงการ

<sup>47</sup> แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับร่างปรับปรุงครั้งที่ 4), Short.



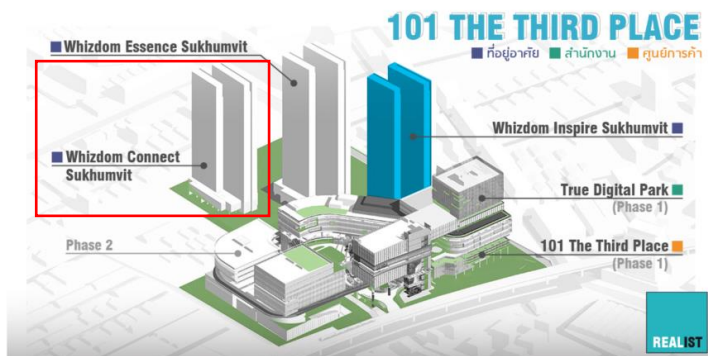
ภาพที่ 4.20 โครงการ Whizdom 101

#### ระยะเวลาก่อสร้าง

คนงานในขณะก่อสร้าง มีจำนวนทั้งสิ้น 600 คน การจราจรในช่วงก่อสร้างโครงการมีการเข้า-ออกจากโครงการ เช่นรถขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง ขนาด 10 ล้อ จำนวน 7 คัน ขนส่งประมาณคันละ 2 เที่ยว/วัน (ภายในช่วงเดือนแรกของการก่อสร้าง) และได้มีการกำหนดช่วงเวลาในการขนส่ง รถบรรทุกขนาด 6 ล้อ ในช่วงเวลา 09.00-16.00 น. สำหรับรถบรรทุก 10 ล้อ กำหนดช่วงเวลาในการขนส่ง 10.00-15.00 น. รับส่งคนงาน ประมาณ 10 เที่ยว/วัน

#### ตารางที่ 4.4 ข้อมูลโครงการ Whizdom 101

ชื่อโครงการ	Whizdom 101
สถานที่ตั้ง	101 ซอยปิยะบุตร 1 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กทม.
เวลาเปิด - ปิด	10.00-22.00 น.
ขนาดที่ดิน	43 ไร่ (กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล)
ประเภทที่ดิน	พื้นที่ สีส้ม ย.๗-๒๑ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ขนาดอาคาร	340,000 ตารางเมตร
FAR	6 : 1
OSR	ร้อยละ 6
ประเภทอาคาร	รูปแบบผสม Mixed-Use
มูลค่าโครงการ	30,000 ล้านบาท
จำนวนที่จอดรถ	1,000 คัน
การคมนาคม	รถยนต์, รถไฟฟ้า BTS
แนวทางการออกแบบ	Third Place
บริษัทจัดทำรายงาน EIA	บริษัท ไท-ไท วิศวกร จำกัด



ภาพที่ 4.21 โครงการ Whizdom Connect

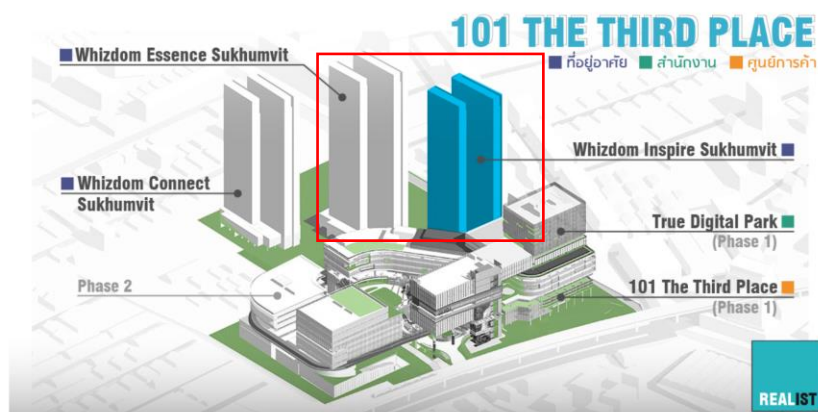
### ขณะก่อสร้าง

จำนวนคนงานที่ใช้ในขณะก่อสร้าง จำนวนทั้งสิ้น 300 คน ซึ่งการจราจรในช่วงก่อสร้างโครงการจะมีรถขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง และรถขนคนเข้า-ออกโครงการ ประมาณ 15 เที่ยว/วัน โดยมีรถขนส่งวัสดุก่อสร้าง ประมาณ 5 เที่ยว/วัน รถรับส่งคนงาน ประมาณ 10 เที่ยว/วัน ช่วงเวลาในการขนส่งวัสดุก่อสร้างได้กำหนดช่วงเวลา 10.00-15.00 น.

ตารางที่ 4.5 ข้อมูลโครงการ Whizdom 101 Connect<sup>48</sup>

ชื่อโครงการ	Whizdom 101 Connect
สถานที่ตั้ง	101 ซอยปิยะบุตร 1 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กทม.
ขนาดที่ดิน	5-0-4 ไร่ (กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล)
ประเภทที่ดิน	พื้นที่ สีส้ม ย.๗-๒๑ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ประเภทโครงการ	อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 41 ชั้น
จำนวนห้อง	677 ห้อง
พื้นที่อาคารรวม	42,567 ตารางเมตร
FAR	5 : 1
OSR	ร้อยละ 6
ประเภทอาคาร	คอนโดมิเนียม
จำนวนที่จอดรถ	299 คัน
การคมนาคม	รถยนต์, รถไฟฟ้า BTS
เจ้าของโครงการ	บริษัท วิชดอม โซไซตี้ ดีเวลลอปเม้น คอร์ปอเรชั่น
บริษัทจัดทำรายงาน EIA	บริษัท ไท-ไท วิศวกร จำกัด
ระยะเวลาก่อสร้าง	32 เดือน
จำนวนคนงานที่ใช้	300 คน

<sup>48</sup> บริษัท ไท - ไท วิศวกร จำกัด, รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการ whizdom connect (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 26 ตุลาคม 2558 2559), <http://eia.onep.go.th/projectdetail.php?id=9336>.



ภาพที่ 4.22 โครงการ Whizdom Essence Sukhumvit

ตารางที่ 4.6 ข้อมูลโครงการ 101 คอนโดมิเนียม<sup>49</sup>

ชื่อโครงการ	Whizdom Essence Sukhumvit Whizdom Inspire Sukhumvit
สถานที่ตั้ง	101 ซอยปิยะบุตร 1 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กทม.
ขนาดที่ดิน	12 - 1 - 66 ไร่ (กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล)
ประเภทที่ดิน	พื้นที่ สีส้ม ย.๗-๒๑ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ประเภทโครงการ	อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 51 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 666 ห้อง อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 46 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 666 ห้อง
รวมจำนวนห้อง	1,332 ห้อง
พื้นที่อาคารรวม	55,558 ตารางเมตร
FAR	5 : 1
OSR	ร้อยละ 5
ประเภทอาคาร	คอนโดมิเนียม
การคมนาคม	รถยนต์, รถไฟฟ้าBTS
เจ้าของโครงการ	บริษัท วิชดอมโซไซตี้ ดีเวลลอปเม้น คอร์ปอเรชั่น จำกัด
บริษัทจัดทำรายงาน EIA	บริษัท ไท-ไท วิศวกรรม จำกัด
ระยะเวลาก่อสร้าง	33 เดือน

<sup>49</sup> บริษัท ไท - ไท วิศวกรรม จำกัด, รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ 101 คอนโดมิเนียม (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 18 พฤษภาคม 2559 2559), <http://eia.onep.go.th/projectdetail.php?id=10133>.



ภาพที่ 4.23 บริเวณลานจัดร้านค้าภายในโครงการ

ลานบริเวณทางเชื่อมจากโครงการสู่ทางเชื่อม Sky Walk ได้มีการจัดพื้นที่ให้ชุมชนสามารถขอเช่าที่เพื่อขายสินค้าและบริการสำหรับรายย่อย แต่พบว่ายังมีจำนวนร้านค้าที่น้อยอยู่

### 4.3 กรณีศึกษาที่ 3 อาคารโครงการ Samyan Mitrtown



ภาพที่ 4.24 โครงการ Samyan Mitrtown

โครงการ Samyan Mitrtown<sup>50</sup> เป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นเพื่อการพาณิชย์รูปแบบผสม Mixed-Use ผสมผสานระหว่าง ศูนย์การค้า คอนโดมิเนียม อาคารสำนักงาน โครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ พัฒนาโครงการโดย บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ โกลเด้นแลนด์ ส่วนบริษัทที่ทำหน้าที่บริหาร ศูนย์การค้า คือ บริษัท เกษมทรัพย์ภัคดี จำกัด ซึ่งเกิดขึ้นจากการร่วมทุนของ บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเชส จำกัด บริเวณห้วงมถนนพญาไท-พระราม 4 ได้สิทธิ์พัฒนาที่ดินจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งอยู่บริเวณหมอน 21-22 เป็นพื้นที่แปลงหนึ่งของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่จัดสรรไว้สำหรับประกอบกิจกรรมเชิงพาณิชย์ ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกสามย่าน (จุดตัดระหว่างถนนพญาไทกับถนนพระราม 4 มีเนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ 1 งาน 47.5 ตารางวา พื้นที่รวม 222,000 ตารางเมตร เดิมเป็นที่ตั้งของตลาดสามย่าน และอาคารพาณิชย์บริเวณโดยรอบจำนวน 171 คูหา ที่ผ่านมาพื้นที่มีการใช้ประโยชน์หลายลักษณะ เช่น ที่พักอาศัย ร้านค้าสะดวกซื้อ ธนาคาร ร้านอาหาร ร้านค้าทั่วไป ร้านให้บริการหรือรับจ้างรูปแบบต่างๆ ซึ่งในส่วนของตลาดสามย่าน บริเวณจุฬาลงกรณ์ซอย 15 ตรงข้ามโรงพยาบาลนครสามโยธา (เดิม) มีบริเวณที่ดินประมาณ 2.92 ไร่ เป็นอาคารที่ก่อสร้างมาพร้อมการทำสัญญาบูรณะปรับปรุงมี บริษัท วังใหม่ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง และเริ่มเป็นกิจการตลาดเอกชน ใช้ชื่อว่า "ตลาดสามย่าน" มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2508

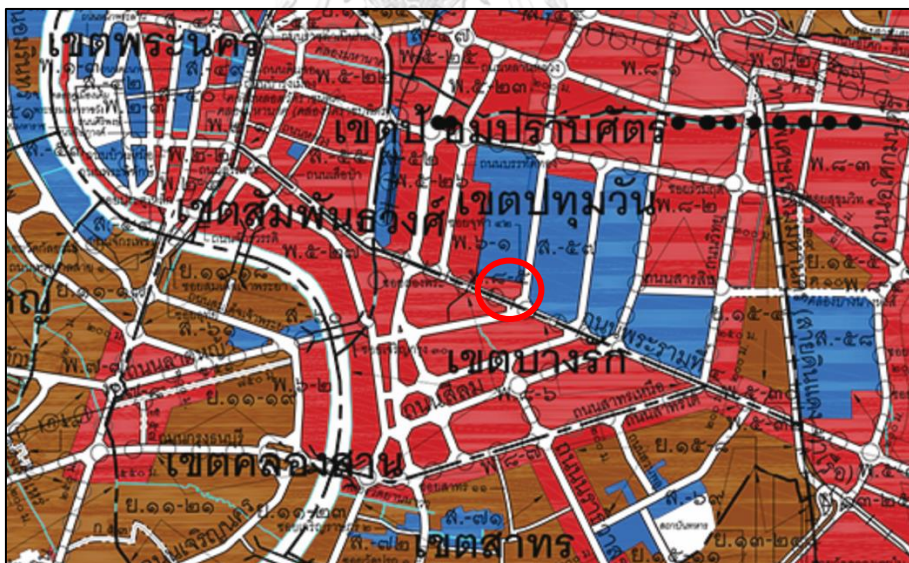
จากการพัฒนาของเมืองที่เกิดขึ้นทำให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเห็นสมควรที่จะปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว เพื่อให้เกิดประโยชน์จากการใช้พื้นที่สูงสุดและเมื่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมครบอายุสัญญา จุฬาลงกรณ์

<sup>50</sup> "สามย่านมิตรทาวน์," accessed 23 ตุลาคม 2562, <https://th.wikipedia.org/wiki/สามย่านมิตรทาวน์>.

มหาวิทยาลัยจึงได้รับมอบพื้นที่จากผู้เช่ารายเดิม โดยมีเป้าหมายที่จะพัฒนาพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวอย่างเต็มรูปแบบ ในลักษณะของการเชิญชวนเอกชนเข้ามาลงทุนพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวอย่างเต็มรูปแบบในลักษณะของการเชิญชวนเอกชนเข้ามาลงทุนพัฒนาและประกอบการเชิงพาณิชย์ โดยทางมหาวิทยาลัยได้มีการทำแผนการพัฒนาเขตพื้นที่พาณิชย์ เพื่อกำหนดกรอบทิศทางการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวให้สอดคล้องและกลมกลืนกันในระยะยาว



ภาพที่ 4.25 แผนที่ตั้งโครงการ<sup>51</sup>



ภาพที่ 4.26 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2562<sup>52</sup>

<sup>51</sup> , บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), accessed 23 ตุลาคม 2562, <http://www.samyan-mitrtown.com>.

<sup>52</sup> แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับร่างปรับปรุงครั้งที่ 4), Short.



ภาพที่ 4.27 สัดส่วนอาคารภายในโครงการ<sup>53</sup>

### ศูนย์การค้า

สามย่านมิตรทาวน์ เป็นศูนย์การค้าสูง 6 ชั้น มีพื้นที่รวม 65,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของโครงการ ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย 3 โซนหลัก

- The Eating Library เป็นกลุ่มร้านอาหารและเครื่องดื่มที่เปิดให้บริการตามเวลาเปิด-ปิดของศูนย์การค้า (10.00-22.00 น.) อีกทั้งยังมีร้านอาหาร และร้านกาแฟ เปิดให้บริการในโซน 24 ชั่วโมง
- The Learning Library ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์ มีพื้นที่เปิดกว้างเพื่อการเรียนรู้ และการเรียนเสริมทักษะ เช่น โรงเรียนสอนภาษา โรงเรียนสอนเต้น โรงเรียนสอนต่อมวย และ พื้นที่ Co-Working space
- The Living Library สามย่านมิตรทาวน์ เป็นอีกหนึ่งศูนย์การค้าที่รวมอุปกรณ์เครื่องครัวทันสมัย โดยการเปิดให้บริการของร้าน Apron Walk
- โรงภาพยนตร์ไฮสปีสามย่าน จำนวน 3 โรงภาพยนตร์ บนพื้นที่ 1,800 ตารางเมตร บริเวณชั้น 5 และมีสามย่านมิตร ทาวน์ฮอลล์ (Samyan Mitrtown Hall) เป็นฮอลล์อเนกประสงค์ (Multi-Purpose Hall) สำหรับการจัดงาน คอนเสิร์ต และการประชุม ขนาดพื้นที่ 5,000 ตารางเมตร รองรับผู้ใช้บริการรวม 3,000 คน

<sup>53</sup> "Golden Land, TCC Asset unveil huge project," 2559, accessed 23 ตุลาคม 2562, <https://thairesidents.com/property/golden-land-tcc-asset-unveil-huge-project/>.



## ที่พักอาศัย

ภายในโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ประกอบด้วยโซนที่อยู่อาศัย 2 ส่วน คือ ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์ เป็นคอนโดมิเนียมที่พัฒนาภายใต้แนวคิด Neo Explorer Living Platform สูง 35 ชั้น รวม 658 ยูนิต ทริปเปิ้ล วาย โฮเทล เป็นโรงแรมภายใต้แนวคิด Design hotel ตั้งอยู่ในอาคารเดียวกับคอนโดมิเนียม เริ่มจากชั้น G เป็นชั้น lobby ส่วนห้องพักจะอยู่บริเวณชั้น 7 ถึง ชั้น 11 รวม 102 ห้อง โดยทั้ง 2 ส่วนมีพื้นที่รวม 36,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของโครงการ

## อาคารสำนักงาน

มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ "มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์" อาคารสำนักงานเกรดเอ ความสูง 35 ชั้น ออกแบบภายใต้แนวคิดหลัก "Intelligent Office Tower" เน้นความเป็น "Smart and Friendly" มีพื้นที่สำนักงานเช่ารวม 65,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของโครงการ

## แนวคิดการพัฒนาโครงการ



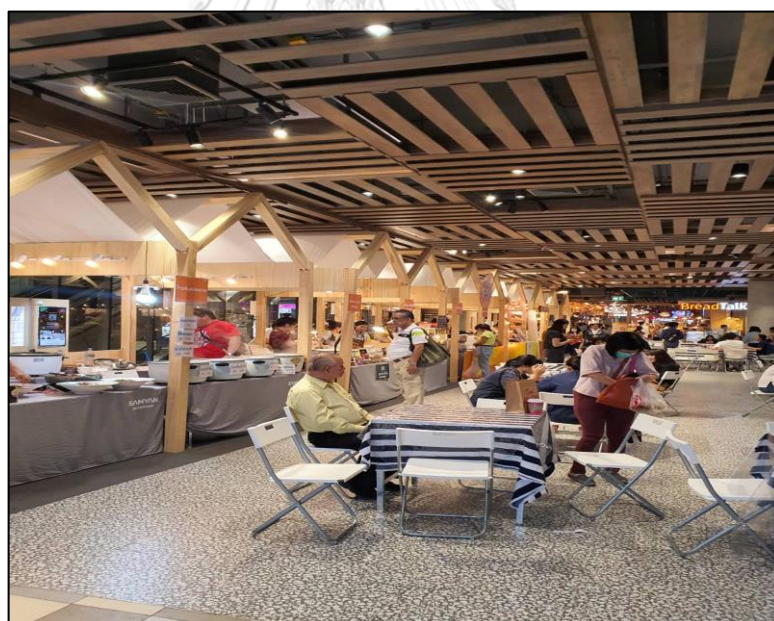
ภาพที่ 4.28 Life expansion mixed-use complex โครงการแนวคิด 3 มิตร<sup>54</sup>

สามย่านมิตรทาวน์ ถูกพัฒนาจากแนวคิด “การเรียนรู้จะเกิดขึ้นได้ ถ้าทุกอย่างถูกสร้างขึ้นอย่างเป็นมิตร”<sup>55</sup> โดยออกแบบให้พื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้ของผู้ใช้งาน (Smart) และเป็นมิตรกับผู้ใช้งาน (Friendly) ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Urban Life Library” หรือ “คลังแห่งอาหารและการเรียนรู้” นำตำนานสามย่านมาเล่าเรื่องราวใหม่ ชูจุดเด่น 3 ย่าน 3 Library ที่ลงตัวเพียงแห่งเดียวในประเทศไทย เพื่อให้ทุกไลฟ์สไตล์ได้สนุกกับการช้อปปิ้งมองพลดลือคศกยภาพตัวตนและชุมชนอย่างยั่งยืน

<sup>54</sup> "สามย่านมิตรทาวน์."

ตารางที่ 4.7 ข้อมูลโครงการ Samyan Mitrtown

ชื่อโครงการ 3	Samyan Mitrtown <sup>56</sup>
สถานที่ตั้ง	197/2 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
เวลาเปิด - ปิด	24 ชั่วโมง
ขนาดที่ดิน	13 ไร่ (กรรมสิทธิ์เช่าที่ดิน 30 ปี)
ประเภทที่ดิน	พื้นที่ สีแดง พ.๕-๕ พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
ขนาดอาคาร	220,000 ตารางเมตร
ประเภทอาคาร	รูปแบบผสม Mixed-Use
FAR	10 : 1
OSR	ร้อยละ 3
มูลค่าโครงการ	9,000 ล้านบาท
จำนวนที่จอดรถ	1,578 คัน
การคมนาคม	รถยนต์ , MRT
แนวทางการออกแบบ	Urban Life Library



ภาพที่ 4.29 บริเวณร้านค้าภายในโครงการ

<sup>56</sup> บริษัท ไทย - ไท วิศวกร จำกัด, รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับสมบูรณ์ โครงการ Samyan (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 15 มิถุนายน 2559 2559), <http://eia.onep.go.th/projectdetail.php?id=10266>.

## บทที่ 5

### ผลการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นการศึกษาผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบสวนผสม กรณีศึกษาโครงการ Icon Siam, Whizdom 101 และ Samyan Mitrtown โดยผู้วิจัยเลือกการเก็บแบบสอบถามและสัมภาษณ์เชิงลึกสำหรับผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรง โดยกลุ่มประชากรแต่ละกรณีศึกษาได้รับผลกระทบที่ต่างกันและมีข้อเสนอแนะ แสดงความคิดเห็นที่เป็นประเด็นที่น่าสนใจ เพื่อลดผลกระทบเชิงลบ เพิ่มความสัมพันธ์ระหว่างที่ติระหว่างโครงการและชุมชน ซึ่งจากจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่บริเวณรอบโครงการทั้งหมด 3 กรณีศึกษา สามารถเก็บข้อมูลได้ทั้งหมด 380 ตัวอย่าง และสัมภาษณ์เชิงลึก ร้อยละ 30 จากกลุ่มที่ได้ทำการสอบถาม จึงคิดเป็นจำนวน 120 ตัวอย่าง จากการศึกษาสามารถนำมาสรุปผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

ตารางที่ 5.1 ตารางแสดงข้อมูลตามวัตถุประสงค์งานวิจัย

วัตถุประสงค์	การสรุปผลข้อมูล
1. เพื่อศึกษาผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม	ส่วนที่ 1 : รูปแบบของผลกระทบที่เกิดขึ้น <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผลกระทบเชิงบวก</li> <li>- ผลกระทบเชิงลบ</li> </ul>
2. เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม	ส่วนที่ 2 : ข้อมูลผลกระทบระหว่างก่อสร้างและหลังก่อสร้างที่ชุมชนได้รับ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผลกระทบเชิงบวกและผลกระทบเชิงลบ ด้านระยะเวลา</li> <li>- ผลกระทบเชิงบวกและผลกระทบเชิงลบ ด้านระยะทาง</li> <li>- ลักษณะประเภทอาคารของผู้อยู่อาศัย</li> <li>- การมีส่วนร่วมของประชาชน</li> </ul>
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการลดผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม	ส่วนที่ 3 : ข้อมูลด้านบริหารจัดการระหว่างโครงการและชุมชน <ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อเสนอแนะของชุมชน ผู้เชี่ยวชาญจัดทำรายงานEIA และผู้รับเหมา</li> <li>- แนวทางการแก้ไขและมาตรการการป้องกันปัญหาของโครงการ</li> </ul>

## 5.1 ศึกษาลักษณะผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสม

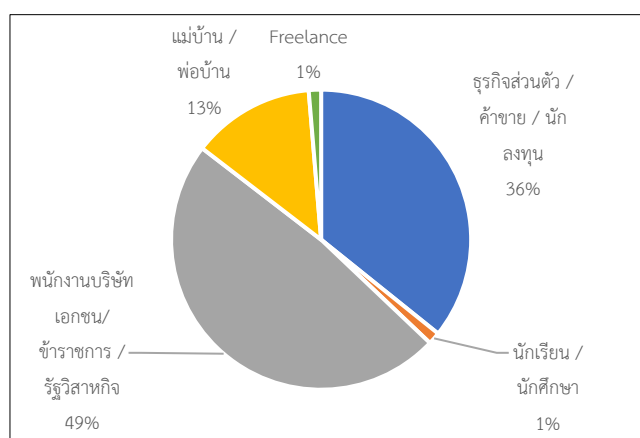
### 1) สรุปข้อมูลด้านสังคมและสภาพที่อยู่อาศัย

**อาชีพ** จากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ ชุมชนจำนวน 380 ชุด พบว่า ชุมชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ จำนวน 184 คน คิดเป็นร้อยละ 47 รองลงมาประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว จำนวน 151 คน คิดเป็นร้อยละ 37 และ อาชีพ แม่บ้านหรือพ่อบ้าน จำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 8 จากการศึกษาพบว่าโครงการ Whizdom ชุมชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัวมากกว่าประกอบอาชีพพนักงานบริษัทฯ ซึ่งแตกต่างจากโครงการ Icon Siam และ Samyan Mitrtown ที่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ข้าราชการมากกว่าอาชีพธุรกิจส่วนตัว

ตารางที่ 5.2 ตารางแสดงอาชีพ

อาชีพ	Icon Siam	Icon Siam กลุ่มพื้นที่ อ่อนไหว	Samyan Mitrtown	Samyan Mitrtown กลุ่มพื้นที่ อ่อนไหว	Whizdom 101	Whizdom 101 กลุ่มพื้นที่อ่อนไหว	ผลรวมทั้งหมด
ธุรกิจส่วนตัว / ค้าขาย / นักลงทุน	54		39		56		149
นักเรียน / นักศึกษา	2	2	3	7	2		16
พนักงานบริษัท เอกชน/ ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ	73	1	46	3	54	3	180
แม่บ้าน /พ่อบ้าน	20		2	1	3		26
เกษียณ		2			1		3
Freelance	2				4		6
ผลรวมทั้งหมด	151	5	90	11	120	3	380

CHULALONGKORN UNIVERSITY



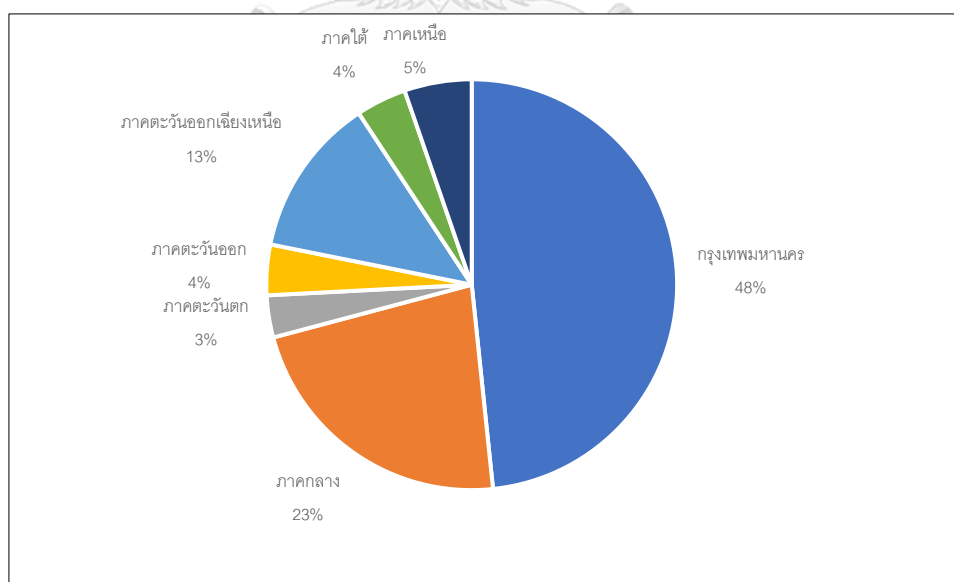
แผนภูมิที่ 5.1 แสดงสัดส่วนอาชีพของคนในชุมชน

### ภูมิสำเนา

จากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ ชุมชนจำนวน 380 ชุด พบว่า ชุมชนส่วนใหญ่เป็นคนกรุงเทพฯ มากกว่า ภูมิสำเนาอื่น จำนวน 280 คน คิดเป็นร้อยละ 70 รองลงมา ภาคกลางที่ไม่ใช่กรุงเทพฯ จำนวน 44 ราย คิดเป็นร้อยละ 44 และ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 35 คน คิดเป็นร้อยละ 35

ตารางที่ 5.3 ตารางแสดงภูมิสำเนา

โครงการ ภูมิสำเนา	Icon Siam	Icon Siam กลุ่มพื้นที่ อ่อนไหว	Samyan Mitrtown	Samyan Mitrtown กลุ่ม พื้นที่อ่อนไหว	Whizdom 101	Whizdom 101 กลุ่มพื้นที่ อ่อนไหว	ผลรวม ทั้งหมด
กรุงเทพมหานคร	73	5	71	7	102	2	260
ภาคกลาง	34		3	2	5		44
ภาคตะวันตก	5		1				6
ภาคตะวันออก	6		3	1			10
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	19		10	1	4	1	35
ภาคใต้	6		1		5		12
ภาคเหนือ	8		1		4		13
ผลรวมทั้งหมด	151	5	90	11	120	3	380



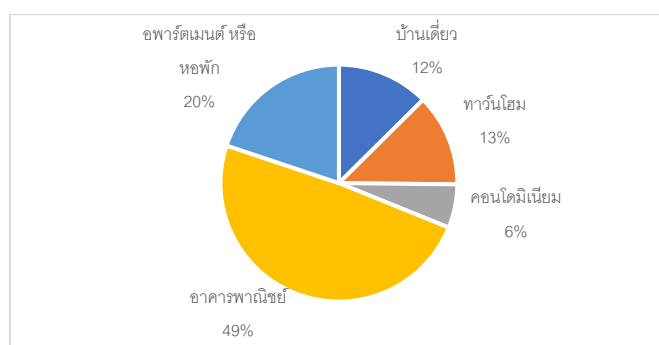
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงสัดส่วนอาชีพของคนในชุมชน

### ลักษณะที่พักอาศัย

จากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ ชุมชนจำนวน 380 ชุด พบว่า ชุมชนส่วนใหญ่เป็นมีลักษณะที่พักอาศัยเป็นอาคารพาณิชย์ จำนวน 169 คิดเป็นร้อยละ 42 รองลงมาพักอาศัยในคอนโดมิเนียม และ บ้านทาวน์โฮม จำนวน 59 คน คิดเป็นร้อยละ 12

ตารางที่ 5.4 ตารางแสดงลักษณะที่พักอาศัย

โครงการ ลักษณะที่พักอาศัย	Icon Siam	Icon Siam กลุ่มพื้นที่ อ่อนไหว	Samyan Mitrtoan	Samyan Mitrtoan กลุ่มพื้นที่ อ่อนไหว	Whizdom 101	Whizdom 101 กลุ่มพื้นที่ อ่อนไหว	ผลรวม ทั้งหมด
บ้านเดี่ยว	19				35		54
ทาวน์โฮม	19				29		48
คอนโดมิเนียม	9		34		20		63
อาคารพาณิชย์	74		54		32		160
อพาร์ทเมนต์ หรือ หอพัก	30		2		4		36
จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย				11			11
มัสยิดสุวรรณภูมิ		3					3
โรงพยาบาลตากสิน		1					1
โรงเรียนนานาชาติกลอ รี						1	1
โรงเรียนอนุบาลวัด ธรรมศาลา						1	1
วัดธรรมมงคล						1	1
ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก		1					1
<b>ผลรวมทั้งหมด</b>	<b>151</b>	<b>5</b>	<b>90</b>	<b>11</b>	<b>120</b>	<b>3</b>	<b>380</b>



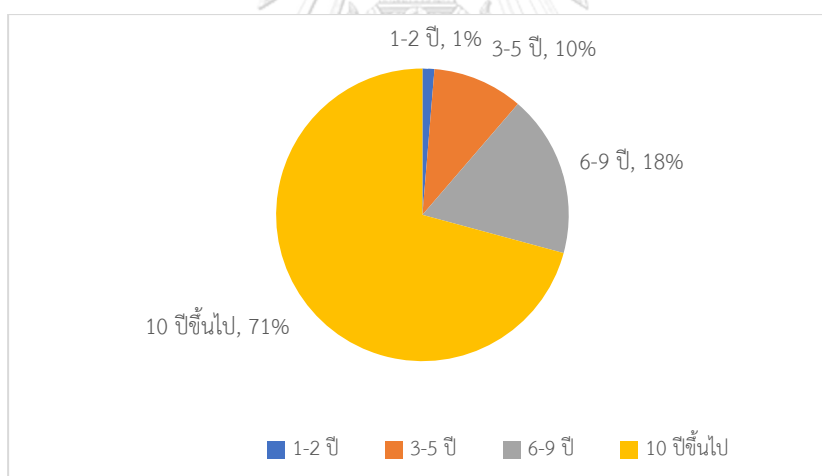
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงลักษณะที่พักอาศัย

### จำนวนปีที่พักอาศัย

จากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ ชุมชนจำนวน 380 ชุด พบว่า ชุมชนส่วนใหญ่เป็นมีลักษณะที่พักอาศัยเป็นระยะเวลานานมากกว่า 10 ปีขึ้นไป จำนวน 265 คิดเป็นร้อยละ 65 รองลงมา ที่พักอาศัยตั้งแต่ 6-10 ปี จำนวน 95 คน คิดเป็นร้อยละ 24 และ 3-5 ปี จำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 10

ตารางที่ 5.5 ตารางแสดงจำนวนปีที่พักอาศัย

จำนวนปี	Icon Siam	Icon Siam กลุ่มพื้นที่ อ่อนไหว	Samyan Mitrtown	Samyan Mitrtown กลุ่มพื้นที่ อ่อนไหว	Whizdom 101	Whizdom 101 กลุ่ม พื้นที่อ่อนไหว	ผลรวม ทั้งหมด
1-2 ปี	2		3				5
3-5 ปี	9		13	7	7	2	38
6-9 ปี	22		20	2	24		68
10 ปีขึ้นไป	118	5	54	2	89	1	269
ผลรวมทั้งหมด	151	5	90	11	120	3	380



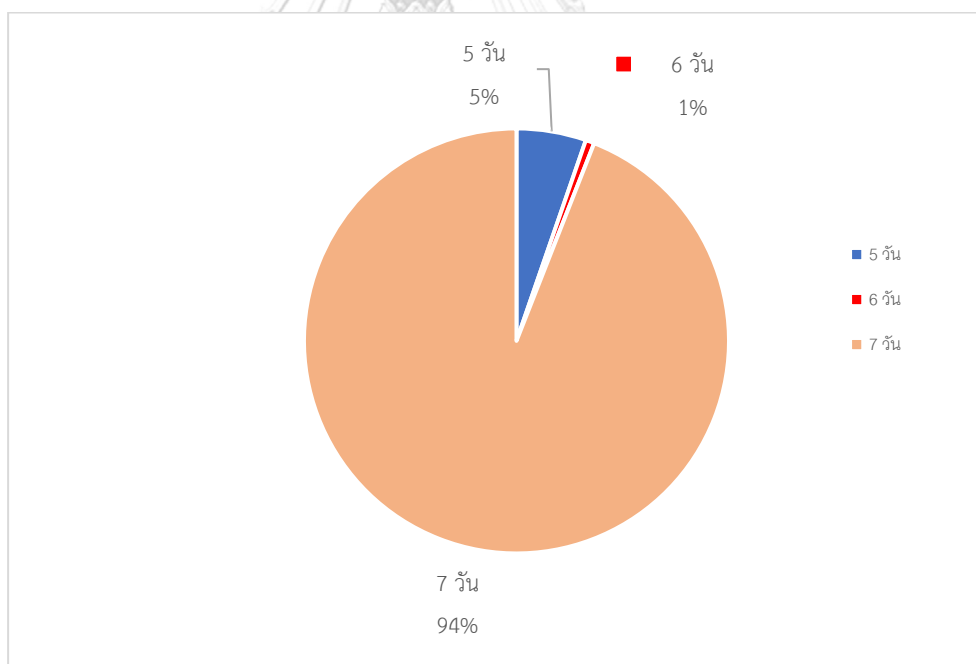
แผนภูมิที่ 5.4 แสดงจำนวนปีที่พักอาศัย

### จำนวนวันที่พักอาศัย

จากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ ชุมชนจำนวน 380 ชุด พบว่า ชุมชนส่วนใหญ่ พักอาศัยที่บ้านทุกวัน จำนวน 367 คน คิดเป็นร้อยละ 92 รองลงมา พักอาศัย 6 วัน/สัปดาห์ จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 5 และพักอาศัย 5 วัน/สัปดาห์ คิดเป็นร้อยละ 13

ตารางที่ 5.6 ตารางแสดงจำนวนวันที่พักอาศัย

โครงการ ระยะเวลา พักอาศัย	โครงการ						ผลรวมทั้งหมด
	Icon Siam	Icon Siam กลุ่มพื้นที่ อ่อนไหว	Samyan Mitr town	Samyan Mitr town กลุ่มพื้นที่ อ่อนไหว	Whizdom 101	Whizdom 101 กลุ่ม พื้นที่ อ่อนไหว	
5 วัน	8		1		2	2	13
6 วัน	1		12		4		20
7 วัน	142	5	77	8	114	1	347
ผลรวมทั้งหมด	151	5	90	11	120	3	380



แผนภูมิที่ 5.5 แสดงจำนวนวันที่พักอาศัย

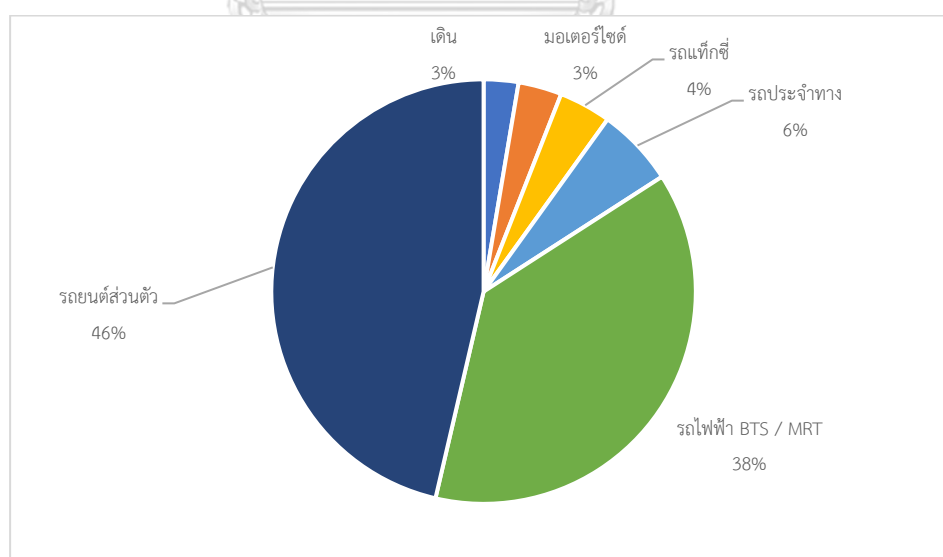


### ลักษณะการเดินทาง

จากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ ชุมชนจำนวน 380 ชุด พบว่า ชุมชนส่วนใหญ่ เดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว 183 คน คิดเป็นร้อยละ 46 รองลงมาเดินทางด้วย BTS หรือ MRT จำนวน 140 หรือคิดเป็นร้อยละ 35 และการเดินทางด้วยการเดินไปยังสถานศูนย์การค้าใกล้บ้านซึ่งยังเป็นระยะที่เดินถึงได้ จำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 11

ตารางที่ 5.7 ตารางแสดงลักษณะการเดินทางไปศูนย์การค้า

โครงการ ยานพาหนะ	Icon	Icon	Samyam	Samyam	Whizdom	Whizdom	ผลรวม ทั้งหมด
	Siam	Siam กลุ่ม พื้นที่ อ่อนไหว	Mitrtown	Mitrtown กลุ่มพื้นที่ อ่อนไหว	101	101 กลุ่ม พื้นที่ อ่อนไหว	
เดิน	4	1	17	1	22		45
มอเตอร์ไซด์	5		4	2	1	1	13
รถจักรยานยนต์					1		1
รถแท็กซี่	6						6
รถประจำทาง	9	2	1				12
รถไฟฟ้า BTS / MRT	57	1	30	5	38	2	133
รถยนต์ส่วนตัว	70	1	38	3	58		170
<b>ผลรวมทั้งหมด</b>	<b>151</b>	<b>5</b>	<b>90</b>	<b>11</b>	<b>120</b>	<b>3</b>	<b>380</b>



แผนภูมิที่ 5.6 แสดงลักษณะการเดินทาง

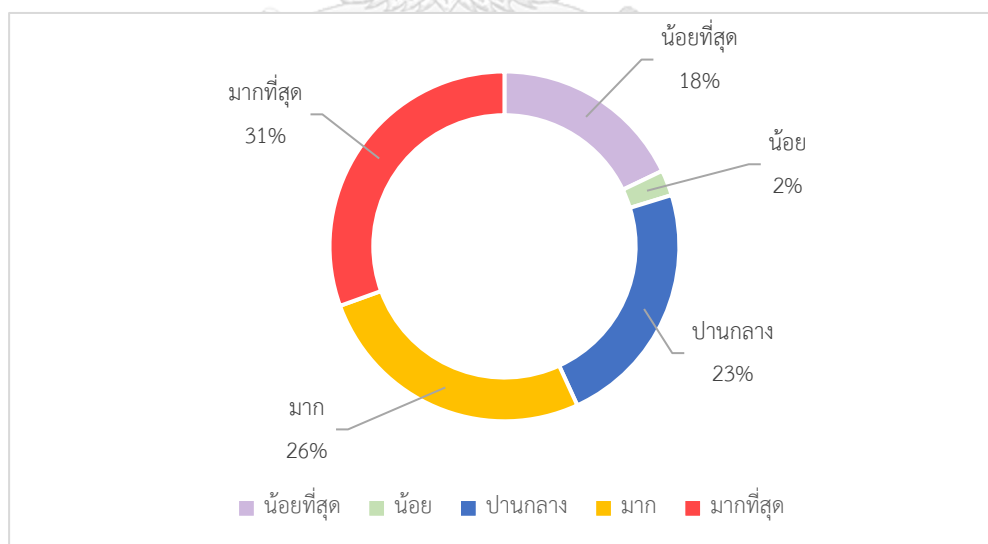
### 5.1.1 ผลกระทบที่เกิดขึ้นช่วงระยะเวลาก่อสร้าง เปรียบเทียบแต่ละโครงการ

#### 1. ด้านเศรษฐกิจ

ผลกระทบเชิงลบ เรื่อง ค่าขายไม่ได้ จากการศึกษาพบว่าทั้ง 3 โครงการ ในช่วงระยะก่อสร้างได้รับผลกระทบเชิงลบ และมีความกังวลเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าวอยู่ในระดับที่แตกต่างกัน ตั้งแต่ ปานกลางถึงมากที่สุด ซึ่งเป็นสิ่งที่ชุมชนได้รับผลกระทบโดยตรงและมีผลต่อการดำเนินชีวิตของครอบครัว โดยผลกระทบของโครงการ Icon Siam จำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 14 โครงการ Whizdom 101 จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 9 และโครงการ Samyan Mitrtown จำนวน 41 คน คิดเป็นร้อยละ 11 โครงการ Samyan Mitrtown ผู้ที่ได้รับผลกระทบอยู่ในระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.90 ซึ่งเกินกว่าค่าเฉลี่ยรวม 3.52

ตารางที่ 5.8 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง ค่าขายไม่ได้

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	Icon Siam	26	7	5	1	53	14	23	6	49	13	156	3.41	1.40
2	Whizdom 101	27	7	4	1	29	8	36	9	27	7	123	3.26	1.42
3	Samyan Mitrtown	15	4	0	0	5	1	41	11	40	11	101	3.90	1.34
<b>รวม</b>		<b>68</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>87</b>	<b>23</b>	<b>100</b>	<b>26</b>	<b>116</b>	<b>31</b>	<b>380</b>	<b>3.52</b>	<b>1.39</b>



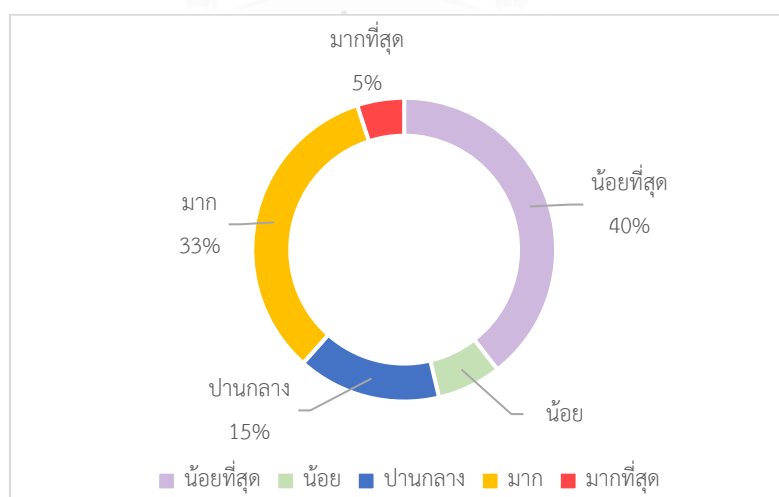
แผนภูมิที่ 5.7 แสดงผลกระทบเรื่องค่าขายไม่ได้

## II. ด้านสังคม

- 1) ผลกระทบเชิงลบ เรื่อง อันตรายจากคนงาน จากการศึกษาพบว่าทั้ง 3 โครงการ ในช่วงระยะก่อสร้างได้รับผลกระทบเชิงลบและมีความกังวลเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าวอยู่ในระดับที่แตกต่างกัน โครงการ Icon Siam จำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 13 และ โครงการ Samyan Mitrtown จำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 9.8 อยู่ในระดับมากเนื่องจากมีคนงานมีการเดินเข้าออกมายังชุมชน พื้นที่ข้างเคียง พบมีการเดินสูบบุหรี่ภายในชุมชน โครงการ Whizdom 101 จำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ 15 ได้รับผลกระทบในระดับน้อยที่สุด ซึ่งอยู่ในระดับเป็นที่พึงพอใจหรือกล่าวคือไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องดังกล่าว เมื่อรวมทั้ง 3 โครงการแล้ว ผู้ที่ได้รับผลกระทบอยู่ในระดับน้อยที่สุด เป็นจำนวนทั้งสิ้น 150 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 39

ตารางที่ 5.9 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง อันตรายจากคนงาน

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	Icon Siam	51	13	10	3	32	8	52	14	11	3	156	2.76	1.39
2	Whizdom 101	60	16	13	3	11	3	36	9	3	1	123	2.26	1.38
3	Samyan Mitrtown	39	10	3	1	15	4	39	10	5	1	101	2.68	1.44
<b>รวม</b>		<b>150</b>	<b>39</b>	<b>26</b>	<b>7</b>	<b>58</b>	<b>15</b>	<b>127</b>	<b>33</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>380</b>	<b>2.57</b>	<b>1.41</b>



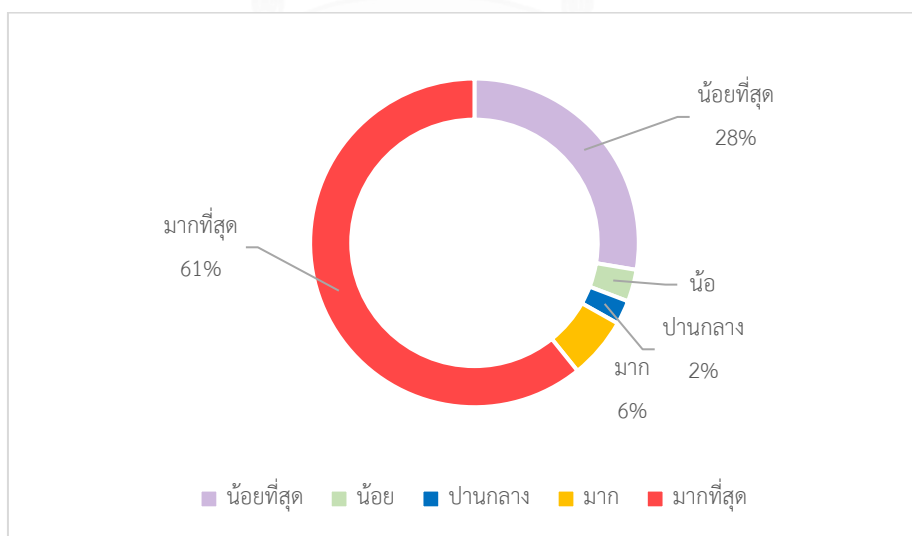
แผนภูมิที่ 5.8 แสดงผลกระทบเรื่อง อันตรายจากคนงาน

### III. ด้านสิ่งแวดล้อม

- 1) ผลกระทบเชิงลบ เรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง จากการศึกษาพบว่า ผลกระทบของโครงการ Icon Siam จำนวน 114 คน คิดเป็นร้อยละ 30 โครงการ Whizdom 101 จำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ 16 และโครงการ Samyan Mitrtown จำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 145 รวมทั้ง 3 โครงการ ผู้ที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 231 หรือคิดเป็นร้อยละ 61 แม้ว่าทั้ง 3 โครงการ จะมีการติดตั้งเครื่องเพื่อวัดระดับไม่ให้เกิดค่ามาตรฐานตามการวิเคราะห์ผลกระทบEIA แล้วก็ตาม แต่เนื่องจากเป็นสิ่งที่ประชาชนสามารถรับรู้ รู้สึกได้ทันที ส่งผลต่อจิตใจและอารมณ์ อีกทั้งการรับรู้ดังกล่าวส่งผลต่อการทำงานและเป็นการทำลายสมมติพอสสมควร

ตารางที่ 5.10 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง

No	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	Icon Siam	14	4	8	2	6	2	14	4	114	30	156	4.32	1.30
2	Whizdom 101	53	14	2	1	3	1	5	1	60	16	123	3.14	1.93
3	Samyan Mitrtown	38	10	2	1	0	0	4	1	57	15	101	3.40	1.92
<b>รวม</b>		<b>105</b>	<b>28</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>6</b>	<b>231</b>	<b>61</b>	<b>380</b>	<b>3.62</b>	<b>1.72</b>

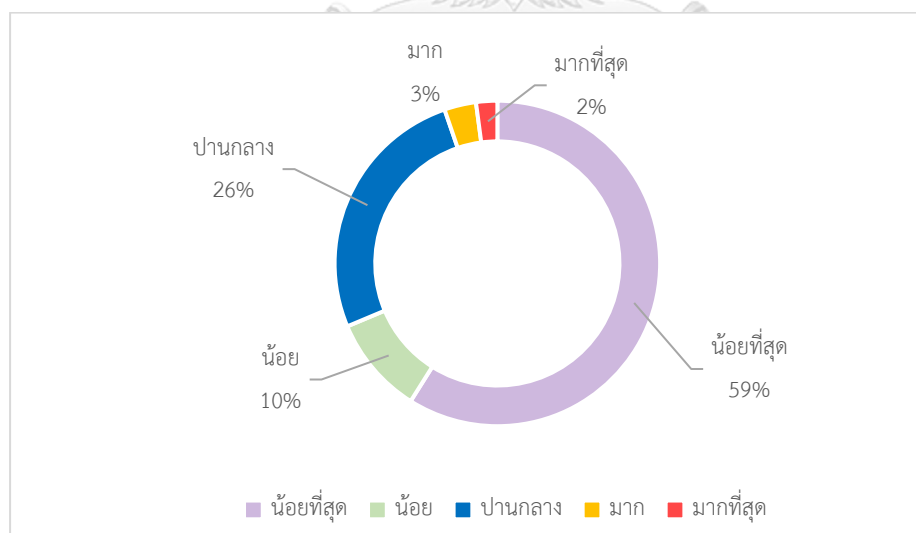


แผนภูมิที่ 5.9 แสดงผลกระทบเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง

- 2) ผลกระทบเชิงลบ เรื่อง น้ำเน่าเสีย จากการศึกษาพบว่าชุมชนได้รับผลกระทบอยู่ในระดับน้อยที่สุด โครงการ Icon Siam จำนวน 83 คน คิดเป็นร้อยละ 22 โครงการ Whizdom 101 จำนวน 98 คน คิดเป็นร้อยละ 26 และโครงการ Samyan Mitrtown จำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 13รวมทั้ง 3 โครงการ ผู้ที่ได้รับผลกระทบอยู่ในระดับน้อยที่สุด 224 คน คิดเป็นร้อยละ 59 และกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า ชุมชนไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่มีการบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยสู่สาธารณะอยู่ในระดับดีและเป็นที่ยังพอใจของชุมชน

ตารางที่ 5.11 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง น้ำเน่าเสีย

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	Icon Siam	83	22	20	5	40	11	6	2	7	2	156	1.94	1.16
2	Whizdom 101	98	26	13	3	11	3	1	0	0	0	123	1.31	0.67
3	Samyan Mitrtown	43	11	4	1	48	13	5	1	1	0	101	2.18	1.08
<b>รวม</b>		<b>224</b>	<b>59</b>	<b>37</b>	<b>10</b>	<b>99</b>	<b>26</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>380</b>	<b>1.81</b>	<b>0.97</b>

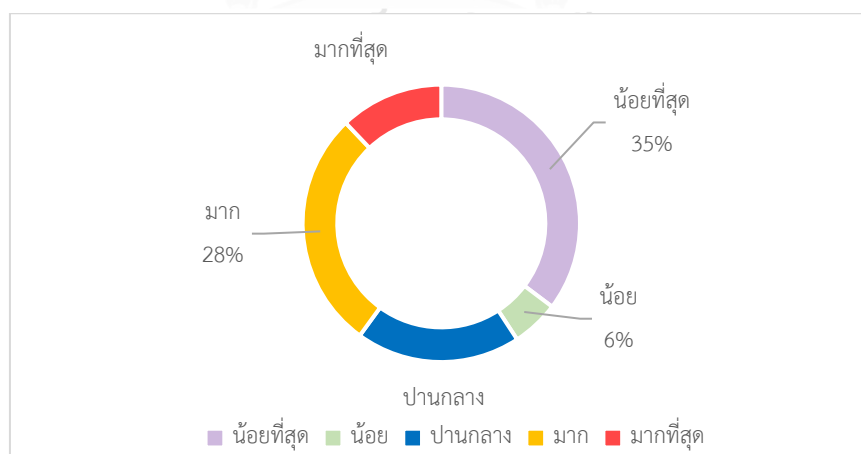


แผนภูมิที่ 5.10 แสดงผลกระทบเรื่อง น้ำเน่าเสีย

- 3) ผลกระทบเชิงลบ เรื่อง เศรษฐกิจรุ่งเรือง จากการศึกษพบว่าชุมชนได้รับผลกระทบอยู่ในระดับที่แตกต่างกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้ โครงการ Icon Siam จำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 13พบว่าชุมชนได้รับผลกระทบอยู่ในระดับปานกลาง มีเศรษฐกิจรุ่งเรืองใส่หลังคาบ้านข้างเคียง เพียงไม่กี่รายและตัวโครงการรื้อดำเนินการแก้ไขอย่างทันที โครงการ Whizdom 101 จำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ 16 พบว่าชุมชนได้รับผลกระทบอยู่ในระดับน้อยที่สุด เนื่องจากตัวโครงการมีระยะห่างอยู่มาก จึงไม่ค่อยพบปัญหาดังกล่าว โครงการ Samyan Mitrtown จำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 12 พบว่าชุมชนได้รับผลกระทบอยู่ในระดับมาก เนื่องจากโครงการอยู่ใกล้แหล่งชุมชน มีอาคารหลายหลังที่อยู่ใกล้โครงการ รวมทั้ง 3 โครงการอยู่ในระดับน้อยที่สุด จำนวนทั้งสิ้น 134 คน คิดเป็นร้อยละ 35

ตารางที่ 5.12 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง เศรษฐกิจรุ่งเรือง

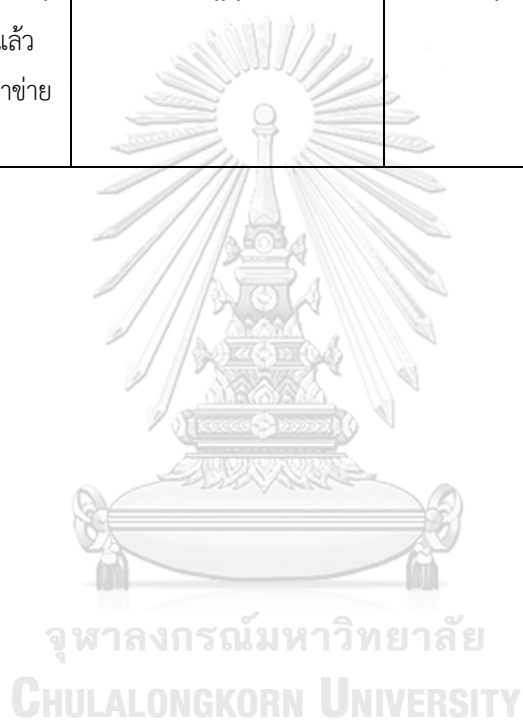
No	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	Icon Siam	36	9	8	2	48	13	27	7	37	10	156	3.13	1.45
2	Whizdom 101	60	16	10	3	14	4	33	9	6	2	123	2.31	1.43
3	Samyan Mitrtown	38	10	3	1	11	3	46	12	3	1	101	2.73	1.43
<b>รวม</b>		<b>134</b>	<b>35</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>73</b>	<b>19</b>	<b>106</b>	<b>28</b>	<b>46</b>	<b>12</b>	<b>380</b>	<b>2.73</b>	<b>1.44</b>



แผนภูมิที่ 5.11 แสดงผลกระทบเรื่อง เศรษฐกิจรุ่งเรือง

ตารางที่ 5.13 ตารางแสดงการจัดทำแนวป้องกันเศษวัสดุร่วงหล่นขณะก่อสร้าง

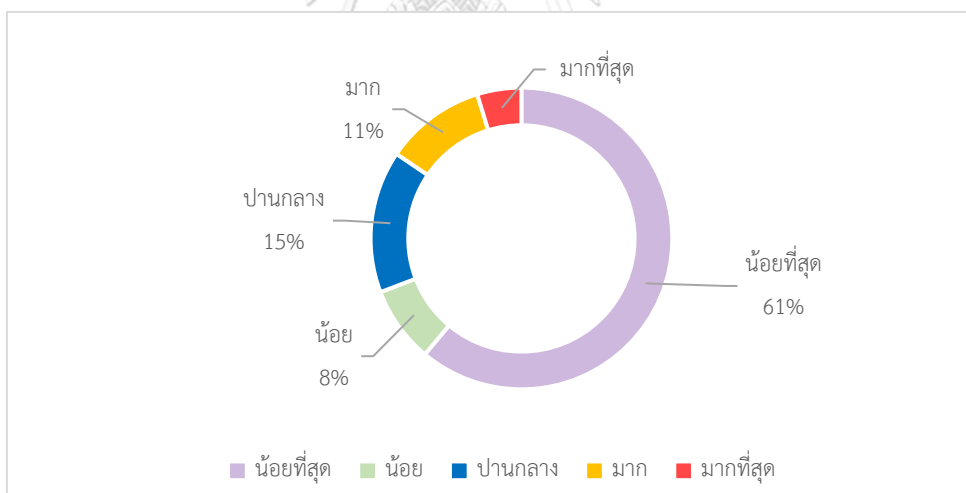
โครงการ	Icon Siam	Whizdom 101	Samyan Mitrtown
1.ติดตั้ง Mesh Sheet ตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้นสูงสุดโดยรอบอาคาร	Metal Sheet หน้า 1.27ม. สูง 6 ม. เพิ่มรั้วผ้าใบสูง 3 ม.	มี	มี
2.ทำ Chain Link ยื่นจากอาคารขณะทำโครงสร้างและย้ายตามไปทุก 2-3 ชั้น	มี	มี	มี
3.ทำแผงตาข่ายกันรอบอาคารเมื่อย้าย Chain Link ไปแล้ว โดยใช้โครงเหล็กขึงด้วยตาข่ายถี่ทุกชั้น	ไม่มี	มี	มี



- 4) ผลกระทบเชิงลบ เรื่อง บดบังทัศนียภาพ จากการศึกษาพบว่า โครงการ Icon Siam จำนวน 84 คน คิดเป็นร้อยละ 22 โครงการ Whizdom 101 จำนวน 100 คน คิดเป็นร้อยละ 26 และโครงการ Samyan Mitrtown จำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 13 รวมทั้ง 3 โครงการ ชุมชนได้รับผลกระทบในเรื่องดังกล่าวอยู่ในระดับน้อยที่สุด จำนวน 232 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 61 กล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า ชุมชนไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากทั้ง 3 โครงการมีการออกแบบโครงการ ไม่ให้เกิดการบังแดด บังลม บังทัศนียภาพ อยู่ในระดับเป็นที่พึงพอใจของชุมชน

ตารางที่ 5.14 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง บดบังทัศนียภาพ

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	Icon Siam	84	22	20	5	12	3	25	7	15	4	156	2.15	1.45
2	Whizdom 101	100	26	8	2	6	2	8	2	1	0	123	1.39	0.91
3	Samyan Mitrtown	48	13	3	1	40	11	8	2	2	1	101	2.14	1.17
<b>รวม</b>		<b>232</b>	<b>61</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>58</b>	<b>15</b>	<b>41</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>380</b>	<b>1.89</b>	<b>1.18</b>



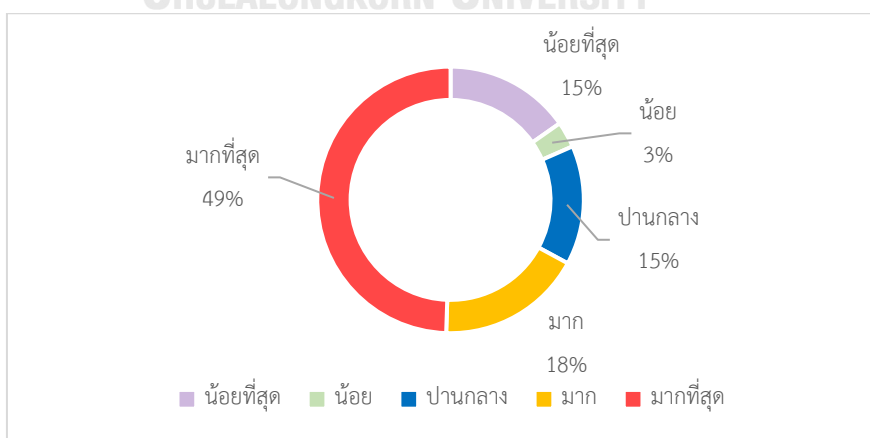
แผนภูมิที่ 5.12 แสดงผลกระทบเรื่อง บดบังทัศนียภาพ



- 5) ผลกระทบเชิงลบ เรื่อง จราจรติดขัด จากการศึกษาพบว่า โครงการ Icon Siam จำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 23 โครงการ Whizdom 101 จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 15 ทั้ง 2 โครงการได้รับผลกระทบอยู่ในระดับมากที่สุด ซึ่ง ถนนบริเวณหน้าโครงการ Icon Siam มีลักษณะแคบ มีถนนเจริญนครและถนนสุขุมวิทมีเขตทางกว้างเพียง 30 เมตร เท่านั้น และเป็นแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากและผู้คนส่วนใหญ่เดินทางด้วยการใช้ถนนเส้นเดียวกัน ยังไม่มีรถไฟฟ้า จึงทำให้เกิดการจราจรติดขัดในช่วงเวลาสำคัญ ในส่วนโครงการ Samyan Mitrtown จำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 12 พบอยู่ในระดับน้อยที่สุด เนื่องจากถนนพระรามที่ 4 มีเขตทางกว้าง 42.89-43.98 เมตร แม้บริเวณดังกล่าวจะมีรถสัญจรอยู่มากเป็นปกติ แต่ชุมชนได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาพูดคุยเกี่ยวกับข้อกังวลดังกล่าวกับทางโครงการก่อนที่จะมีการก่อสร้าง จึงทำให้ได้มีแนวทางการบริหารจัดการในเรื่องเส้นทางสัญจรได้เป็นอย่างดี และมีการอธิบายอยู่ในรายงาน EIA ซึ่งเป็นที่พึงพอใจของชุมชน รวมทั้ง 3 โครงการผู้ที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดจำนวนทั้งสิ้น 188 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 49

ตารางที่ 5.15 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง จราจรติดขัด

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	Icon Siam	3	1	2	1	33	9	30	8	88	23	156	4.27	0.97
2	Whizdom 101	9	2	10	3	16	4	30	8	58	15	123	3.96	1.26
3	Samyan Mitrtown	46	12	0	0	6	2	7	2	42	11	101	2.99	1.89
<b>รวม</b>		<b>58</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>55</b>	<b>14</b>	<b>67</b>	<b>18</b>	<b>188</b>	<b>49</b>	<b>380</b>	<b>3.74</b>	<b>1.37</b>



แผนภูมิที่ 5.13 แสดงผลกระทบเรื่อง จราจรติดขัด

### 5.1.2 ผลกระทบที่เกิดขึ้นช่วงระยะหลังก่อสร้าง เปรียบเทียบแต่ละโครงการ

#### I. ด้านเศรษฐกิจ

1) **ผลกระทบเชิงบวก เรื่อง เกิดการจ้างงาน** จากการศึกษาพบว่าทั้ง 3 โครงการ ในช่วงระยะหลังก่อสร้างชุมชนได้รับผลกระทบเชิงบวก **ในระดับพึงพอใจมาก** โดยผลกระทบของโครงการ Icon Siam จำนวน 62 คน คิดเป็นร้อยละ 16 โครงการ Whizdom 101 จำนวน 54 คน คิดเป็นร้อยละ 14 และโครงการ Samyan Mitrtown จำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 13 ซึ่งทั้ง 3 โครงการ พบว่าพนักงานที่ทำงานในศูนย์การค้าส่วนใหญ่พักอาศัยใกล้โครงการ ซึ่งทำให้เกิดการจ้างแรงงานมากขึ้น ชุมชนได้มีงานใกล้บ้านของตนเพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ในส่วนของโครงการ Icon Siam ทางโครงการได้ประกาศรับสมัครงาน กับคนในชุมชนก่อน และหากมีผู้สนใจและคุณสมบัติตรงตามที่ระบุ ทางโครงการจะเลือกรับพิจารณาเป็นลำดับแรกก่อนการเปิดรับสมัครจากคนนอกพื้นที่ ทำให้ชุมชนมีรายได้มากขึ้นจึงทำให้เป็นที่พึงพอใจกับชุมชนในระดับมากที่สุด

ตารางที่ 5.16 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง เกิดการจ้างงาน

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	Icon Siam	3	1	1	0	33	9	57	15	62	16	156	4.12	0.89
2	Whizdom 101	24	6	0	0	31	8	54	14	14	4	123	3.28	1.27
3	Samyan Mitrtown	36	9	1	0	6	2	48	13	10	3	101	2.95	1.53
<b>รวม</b>		<b>63</b>	<b>17</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>70</b>	<b>18</b>	<b>159</b>	<b>42</b>	<b>86</b>	<b>23</b>	<b>380</b>	<b>3.45</b>	<b>1.23</b>

2) ผลกระทบเชิงบวก เรื่อง มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น จากการศึกษาพบว่าทั้ง 3 โครงการ ในช่วงระยะหลัง ก่อสร้างชุมชนได้รับผลกระทบเชิงบวก **อยู่ในระดับมาก** โดยผลกระทบของโครงการ Icon Siam จำนวน 59 คน คิดเป็นร้อยละ 16 โครงการ Whizdom 101 จำนวน 63 คน คิดเป็นร้อยละ 17 และโครงการ Samyan Mitrtown จำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 13 รวมทั้ง 3 โครงการผู้ที่ได้รับผลกระทบในระดับมาก มีจำนวนทั้งสิ้น 171 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 45 ซึ่งทั้ง 3 โครงการ ได้มีการจัดทำสร้างเส้นทางเชื่อมพื้นที่โครงการไปยังระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ ทำให้ชุมชนได้ใช้ประโยชน์ และอีกทั้งยังพัฒนาพื้นที่ชุมชนโดยรอบ ทำให้มีโครงการอื่นๆสนใจพื้นที่บริเวณใกล้เคียง โดยการสร้างโครงการประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อให้ใกล้เคียงโครงการประเภทพาณิชย์ยกรรม เพราะต้องการเข้าซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็นในการดำรงชีวิตประจำวัน ได้อย่างสะดวกสบาย ส่งผลให้มูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น

ตารางที่ 5.17 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	Icon Siam	26	7	5	1	24	6	59	16	42	11	156	3.55	1.36
2	Whizdom 101	24	6	1	0	3	1	63	17	32	8	123	3.63	1.40
3	Samyan Mitrtown	31	8	12	3	5	1	49	13	4	1	101	2.83	1.41
<b>รวม</b>		<b>81</b>	<b>21</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>32</b>	<b>8</b>	<b>171</b>	<b>45</b>	<b>78</b>	<b>21</b>	<b>380</b>	<b>3.34</b>	<b>1.39</b>

3) ผลกระทบเชิงบวก เรื่อง ค่าขายได้มากขึ้น จากการศึกษาพบว่าทั้ง 3 โครงการ ในช่วงระยะหลัง ก่อสร้างชุมชนได้รับผลกระทบเชิงบวกที่ต่างกัน เป็นสิ่งที่ชุมชนได้รับเป็นผลกระทบโดยตรงและมีผลต่อการหารายได้ของครอบครัว โดยผลกระทบของโครงการ Icon Siam จำนวน 67 คน คิดเป็นร้อยละ 18 อยู่ในระดับพึงพอใจมากที่สุด เนื่องจากโครงการมีการประชาสัมพันธ์เทศกาลอาหารฮาลาลของชาวมุสลิมให้กับนักท่องเที่ยวผู้มาใช้บริการ เดินทางเชื่อมโยงมายังพื้นที่จัดงานทำให้ชุมชนมีรายได้ เป็นการส่งเสริมซึ่งกันและกันได้เป็นอย่างดี ส่วนโครงการ Whizdom 101 จำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 14 อยู่ในระดับพึงพอใจมาก ซึ่งโครงการได้มีจัดพื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านค้ารายย่อย และโครงการ Samyan Mitrtown จำนวน 44 คน คิดเป็นร้อยละ 12 อยู่ในระดับน้อยที่สุด เนื่องจากปกติผู้ประกอบการที่มอเรียนักเรียนเล็กเรียน จะมาซื้อสินค้าและบริการบริเวณตลาดสามย่าน ทำให้ตามร้านค้าที่อยู่บริเวณซอยจตุพรมีรายได้ แต่พอมีโครงการ ซึ่งโครงการมีร้านอาหารและมีที่จอดรถฟรี 4 ชั่วโมง และด้วยสภาวะอากาศข้างนอกค่อนข้างร้อน จึงทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เข้าไปเดินใช้บริการให้ศูนย์การค้ามากกว่าร้านค้าข้างเคียง แม้ว่าโครงการจะมีการเชิญชวนให้ร้านค้าเช่าพื้นที่ขายในศูนย์การค้าของโครงการ แต่พบว่ามีส่วนใหญ่ไม่เลือกเข้าไปเช่าพื้นที่เพิ่มเนื่องจากไม่มีกำลังทรัพย์มากพอ เพราะต้องเปิด 24 ชั่วโมง แม้จะทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น แต่ต้องเพิ่มทุนทรัพย์ในทุกด้าน เช่น อัตราค่าจ้างคนขาย วัตถุดิบ อุปกรณ์ ซึ่งด้วยสถานะเศรษฐกิจจากปัจจัยภายนอกยังคงไม่ดีเท่าที่ควร ร้านค้าส่วนใหญ่จึงยังไม่พร้อมที่จะเพิ่มการลงทุน และด้วยเงื่อนไขของโครงการจะต้องเปิดร้าน 24 ชั่วโมง ทำให้หากวันไหนต้องการหยุดร้านก็จะไม่สามารถทำได้ ซึ่งร้านค้าส่วนใหญ่พึงพอใจในการขายสินค้าตามเวลาที่เคยเปิดมาเพราะต้องการใช้เวลาที่เหลือเพื่อพักผ่อนมากกว่า

ตารางที่ 5.18 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง ค่าขายได้มากขึ้น

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	Icon Siam	30	8	10	3	28	7	21	6	67	18	156	3.54	1.55
2	Whizdom 101	5	1	6	2	35	9	53	14	24	6	123	3.69	0.98
3	Samyan Mitrtown	44	12	28	7	14	4	5	1	10	3	101	2.10	1.29
<b>รวม</b>		<b>79</b>	<b>21</b>	<b>44</b>	<b>12</b>	<b>77</b>	<b>20</b>	<b>79</b>	<b>21</b>	<b>101</b>	<b>27</b>	<b>380</b>	<b>3.11</b>	<b>1.27</b>

4) ผลกระทบเชิงบวก เรื่อง คุณภาพชีวิตดีขึ้น จากการศึกษาพบว่าในช่วงระยะหลังก่อสร้างชุมชนโครงการ Whizdom 101 จำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 14 อยู่ในระดับพึงพอใจมาก เนื่องจากโครงการมีสถานที่เปิดโล่งในประชาชนมานั่งใช้บริการ อาทิเช่น ที่นั่งอ่านหนังสือ สวนต้นไม้ มีพื้นที่สีเขียวให้กับชุมชนได้มาใช้บริการ โดยส่วนใหญ่ได้เข้ามาใช้บริการในวันว่างเป็นประจำ จึงทำให้บุคคลภายนอกได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ไม่จำเพาะแค่คนในชุมชน ส่วนโครงการ Icon Siam จำนวน 76 คน คิดเป็นร้อยละ 20 โครงการได้มีการช่วยเหลือสนับสนุนทุนการศึกษาแก่นักเรียนอยู่ตลอด ไม่ได้สนับสนุนเฉพาะช่วงทำการก่อสร้างเท่านั้น ให้ทุนสนับสนุนปรับปรุงสนามกีฬา ปรับปรุงศาสนสถานให้กับชุมชน และในส่วนโครงการ Samyan Mitrtown จำนวน 35 คน คิดเป็นร้อยละ 9 อยู่ในระดับพึงพอใจมาก ซึ่งชุมชนได้ให้ความเห็นว่า การที่โครงการได้มีพื้นที่ให้อ่านหนังสือฟรี 24 ชั่วโมง เป็นเรื่องที่เหมาะสมกับลักษณะของประชากรส่วนใหญ่ที่เป็นเยาวชนที่อาศัยในบริเวณนี้ ภายในอาคารมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอยู่ตลอด ทำให้ผู้ปกครองเป็นห่วงน้อยลงเพราะเปิดสถานที่ที่เงียบสงบและเปิดโล่ง ซึ่งเป็นการส่งเสริมการเรียนรู้ได้ในระดับดีมาก **รวมทั้ง 3 โครงการ ชุมชนได้รับผลกระทบที่ดีขึ้นในระดับมาก จำนวน 144 คน คิดเป็นร้อยละ 38**

ตารางที่ 5.19 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง คุณภาพชีวิตดีขึ้น

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	Icon Siam	9	2	5	1	28	7	76	20	38	10	156	3.83	1.02
2	Whizdom 101	23	6	6	2	8	2	33	9	53	14	123	3.71	1.52
3	Samyan Mitrtown	8	2	0	0	33	9	35	9	25	7	101	3.68	1.09
<b>รวม</b>		<b>40</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>69</b>	<b>18</b>	<b>144</b>	<b>38</b>	<b>116</b>	<b>31</b>	<b>380</b>	<b>3.74</b>	<b>1.21</b>

5) ผลกระทบเชิงบวก เรื่อง การเดินทาง จากการศึกษาพบว่าในช่วงระยะหลังก่อสร้างชุมชน ทั้ง 3 โครงการอยู่ในระดับพึงพอใจมากที่สุด หรือชุมชนสามารถเดินทางได้สะดวกมากขึ้น โดยโครงการ Icon Siam จำนวน 140 คน คิดเป็นร้อยละ 37 ถึงแม้ว่าโครงการรถไฟฟ้าBTSสายสีทอง ยังไม่แล้วเสร็จแต่มองว่าอนาคตจะทำให้ชุมชนสามารถเดินทางไปยังสถานที่อื่นได้อย่างสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น ส่วนโครงการ Whizdom 101 จำนวน 103 คน คิดเป็นร้อยละ 27 มีการสร้างทางเดินSky walk เชื่อมโยงจากโครงการไปยังรถไฟฟ้าBTS สถานีปทุมธานี ทำให้เดินทางได้ยังสะดวกมากยิ่งขึ้น และโครงการ Samyan Mitrtown จำนวน 84 คน คิดเป็นร้อยละ 22 มีการสร้างอุโมงค์ใต้ดินเพื่อเชื่อมโยงไปยังสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีสามย่าน รวมทั้ง 3 โครงการ ชุมชนได้รับผลกระทบที่ดีขึ้นในระดับมากที่สุด จำนวน 327 คน คิดเป็นร้อยละ 86

ตารางที่ 5.20 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง การเดินทาง

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	Icon Siam	1	0	3	1	5	1	7	2	140	37	156	4.81	0.64
2	Whizdom 101	0	0	1	0	2	1	17	4	103	27	123	4.80	0.54
3	Samyan Mitrtown	3	1	0	0	7	2	7	2	84	22	101	4.67	0.85
รวม		4	1	4	1	14	4	31	8	327	86	380	4.76	0.68

6) ผลกระทบเชิงบวก เรื่อง ชุมชนพัฒนาขึ้น จากการศึกษาพบว่าในช่วงระยะหลังก่อสร้างชุมชน ทั้ง 3 โครงการอยู่ในระดับพึงพอใจมากที่สุด โดยโครงการ Icon Siam จำนวน 112 คน คิดเป็นร้อยละ 29โครงการ Whizdom 101 จำนวน 73 คน คิดเป็นร้อยละ 19 และโครงการ Samyan Mitrtown จำนวน 83 คน คิดเป็นร้อยละ 22 ซึ่งทั้ง 3 โครงการ ได้มีการปรับปรุงพื้นที่บริเวณข้างเคียง เช่น การปรับปรุงคลองร่วมกับชุมชน สร้างการเชื่อมโยงไปยังสถานีขนส่งมวลชนสาธารณะ ชุมชนเกิดการพัฒนาไปในทิศทางที่ดีขึ้น รวมทั้ง 3 โครงการ ชุมชนได้รับผลกระทบที่ดีขึ้นในระดับมากที่สุด จำนวน 268 คน คิดเป็นร้อยละ 71

ตารางที่ 5.21 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง ชุมชนพัฒนาขึ้น

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	Icon Siam	2	1	2	1	8	2	32	8	112	29	156	4.60	0.76
2	Whizdom 101	21	6	1	0	1	0	27	7	73	19	123	4.06	1.48
3	Samyan Mitrtown	3	1	0	0	1	0	14	4	83	22	101	4.72	0.76
รวม		26	7	3	1	10	3	73	19	268	71	380	4.46	1.00

### 5.1.3 ผลกระทบที่เกิดขึ้นช่วงระยะเวลาก่อสร้าง เปรียบเทียบระยะทาง

#### ด้านเศรษฐกิจ

ผลกระทบเชิงลบเรื่อง **ค้าขาย** จากการศึกษาพบว่า ในระยะ 0-100 เมตร ร้านค้าได้รับผลกระทบในระดับปานกลาง จำนวน 68 คน คิดเป็นร้อยละ 18 เนื่องจากสามารถค้าขายสินค้าให้กับคนงานก่อสร้างที่มาทำงานได้ ส่วนในระยะ 101-500 เมตร และ 501-1,000 เมตร ได้รับผลกระทบในระดับมาก เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่หลีกเลี่ยงการเดินทางบริเวณเขตก่อสร้าง จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 15 และ จำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 8 รวมทั้ง 3 โครงการ ผู้ที่ได้รับผลกระทบเรื่องดังกล่าวอยู่ในระดับมาก

ตารางที่ 5.22 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง **ค้าขาย**

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	0-100 เมตร	17	4	0	0	68	18	18	5	52	14	155	3.57	1.26
2	101-500 เมตร	39	10	7	2	4	1	58	15	34	9	142	3.29	1.56
3	501-1,000 เมตร	12	3	2	1	15	4	24	6	30	8	83	3.70	1.37
<b>รวม</b>		<b>68</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>87</b>	<b>23</b>	<b>100</b>	<b>26</b>	<b>116</b>	<b>31</b>	<b>380</b>	<b>3.52</b>	<b>1.40</b>

#### ด้านสังคม

ผลกระทบเชิงลบเรื่อง **อันตรายจากคนงาน** จากการศึกษาพบว่า ในระยะ 0-100 เมตร ได้รับผลกระทบในระดับมาก จำนวน 105 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 28 เนื่องจากอยู่ในระยะที่คนงานก่อสร้างเดินมาซื้อสินค้าได้ เดินพักผ่อนในบริเวณชุมชน ซึ่งพบมีการเดินสูบบุหรี่ พุดคุยเสียงดัง การรบกวนทางสายตา ทำให้ชุมชนเกิดความกังวลและถูกรบกวนทางสายตา ภัยอันตราย ในระยะ 101-500 เมตร และ 501-1,000 เมตร ได้รับผลกระทบในระดับน้อยที่สุด จำนวน 98 หรือคิดเป็นร้อยละ 26 และ จำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 9 ตามลำดับ **รวมทั้ง 3 โครงการ ผู้ที่ได้รับผลกระทบเรื่องดังกล่าวอยู่ในระดับน้อยที่สุด จำนวน 150 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 39**

ตารางที่ 5.23 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง **อันตรายจากคนงาน**

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	0-100 เมตร	16	4	12	3	11	3	105	28	11	3	155	3.54	1.08
2	101-500 เมตร	98	26	7	2	15	4	16	4	6	2	142	1.77	1.26
3	501-1,000 เมตร	36	9	7	2	32	8	6	2	2	1	83	2.17	1.15
<b>รวม</b>		<b>150</b>	<b>39</b>	<b>26</b>	<b>7</b>	<b>58</b>	<b>15</b>	<b>127</b>	<b>33</b>	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>380</b>	<b>2.49</b>	<b>1.16</b>

### ด้านสิ่งแวดล้อม

1) ผลกระทบเชิงลบเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง จากการศึกษาพบว่า ในระยะ 0-100 เมตร และ 101-500 เมตร ได้รับผลกระทบเรื่องฝุ่นละอองมากที่สุด ซึ่งโครงการมีการชำระล้างฝุ่นวันละ 3 ครั้ง เช้า กลางวัน และ ช่วงเย็น และมีการชำระล้างล้อรถก่อนออกจากโครงการ แต่ยังคงพบว่ามีฝุ่นละออง กลิ่น เสียง จากการก่อสร้าง อยู่ในระดับมากที่สุด จำนวน 146 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 3 และ จำนวน 74 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 19 ในระยะ 500-1,000 เมตร ได้รับผลกระทบน้อยที่สุดหรือกล่าวได้ว่า ระยะทางอยู่ห่างจากตัวโครงการในระยะที่ไม่ได้รับผลกระทบ รวมทั้ง 3 โครงการ ผู้ที่ได้รับผลกระทบเรื่องดังกล่าวอยู่ในระดับมากที่สุด จำนวน 24 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 64

ตารางที่ 5.24 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	0-100 เมตร	2	1	0	0	1	0	6	2	146	38	155	4.90	0.51
2	101-500 เมตร	5	1	1	0	4	1	58	15	74	19	142	4.37	0.87
3	501-1,000 เมตร	34	9	11	3	4	1	12	3	22	6	83	2.72	1.71
รวม		41	11	12	3	9	2	76	20	242	64	380	4.00	1.03

2) ผลกระทบเชิงลบเรื่อง น้ำเน่าเสีย จากการศึกษาพบว่า ในระยะ 0-100 เมตร, 101-500 เมตร และ ระยะ 501-1,000 เมตร ได้รับผลกระทบอยู่ในระดับน้อยที่สุด 224 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 59 หรือไม่ได้รับผลกระทบเรื่อง น้ำเน่าเสีย ทั้ง 3 ระยะ ซึ่งโครงการได้มีระบบบำบัดน้ำเสียได้เป็นอย่างดีและยังมีโครงการปรับปรุงคลองร่วมกับชุมชน จึงทำให้เป็นที่พึงพอใจของชุมชน

ตารางที่ 5.25 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง น้ำเน่าเสีย

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	0-100 เมตร	81	21	14	4	50	13	5	1	5	1	155	1.96	1.13
2	101-500 เมตร	107	28	13	3	14	4	5	1	3	1	142	1.48	0.96
3	501-1,000 เมตร	36	9	10	3	35	9	2	1	0	0	83	2.04	0.98
รวม		224	59	37	10	99	26	12	3	8	2	380	1.83	1.02



3) ผลกระทบเชิงลบเรื่อง เศษวัสดุร่วงหล่น จากการศึกษาพบว่า ในระยะ 0-100 เมตร ได้รับผลกระทบในระดับมาก จำนวน 70 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 18 พบมีวัสดุร่วงหล่นใส่หลังคา พลาสติกปลิวหล่น ส่วนในระยะ 101-1,000 เมตร ได้รับผลกระทบในระดับน้อยที่สุด จำนวน 93 คิดเป็นร้อยละ 24 และ 32 คน คิดเป็นร้อยละ 8 หรือกล่าวได้ว่าไม่ได้รับผลกระทบดังกล่าวเนื่องจากอยู่ในระยะที่ห่างออกไป

ตารางที่ 5.26 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง เศษวัสดุร่วงหล่น

No	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	0-100 เมตร	9	2	9	2	30	8	70	18	37	10	155	3.75	1.07
2	101-500 เมตร	93	24	7	2	16	4	17	4	9	2	142	1.89	1.35
3	501-1,000 เมตร	32	8	5	1	27	7	19	5	0	0	83	2.40	1.22
<b>รวม</b>		<b>134</b>	<b>35</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>73</b>	<b>19</b>	<b>106</b>	<b>28</b>	<b>46</b>	<b>12</b>	<b>380</b>	<b>2.68</b>	<b>1.21</b>

5) ผลกระทบเชิงลบเรื่อง จราจรติดขัด จากการศึกษาพบว่า ในระยะ 0-100 เมตร ได้รับผลกระทบในระดับน้อยที่สุด จำนวน 41 ตัวอย่างหรือคิดเป็นร้อยละ 11 แต่ในระยะ 101-1,000 เมตร พบได้รับผลกระทบในระดับมากที่สุด เนื่องจากมีการสัญจรในเส้นทางมากขึ้นเมื่อเทียบก่อนช่วงที่จะมีการก่อสร้าง จำนวน 106 คน คิดเป็นร้อยละ 28 และ จำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 13 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.27 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง จราจรติดขัด

No.	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	0-100 เมตร	41	11	9	2	33	9	40	11	32	8	155	3.08	1.49
2	101-500 เมตร	3	1	3	1	13	3	17	4	106	28	142	4.55	0.90
3	501-1,000 เมตร	14	4	0	0	9	2	10	3	50	13	83	3.99	1.50
<b>รวม</b>		<b>58</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>55</b>	<b>14</b>	<b>67</b>	<b>18</b>	<b>188</b>	<b>4</b>	<b>380</b>	<b>3.87</b>	<b>1.30</b>

6) ผลกระทบเชิงลบเรื่อง บดบังทัศนียภาพ จากการศึกษาพบว่า ทั้ง 3 ระยะ ได้รับผลกระทบน้อยที่สุดรวม 232 ตัวอย่าง หรือคิดเป็นร้อยละ 61 หรือกล่าวได้ว่าไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องดังกล่าว โครงการไม่ได้มีการบังแดด บังลม หรือทัศนียภาพ จากการออกแบบอาคารที่ดีของโครงการ และชุมชนไม่ได้มีความกังวลมากหากไม่ได้มีการออกแบบที่ผิดจนทำให้ชุมชนเดือดร้อน

ตารางที่ 5.28 ตารางแสดงผลกระทบเรื่อง บดบังทัศนียภาพ

No	โครงการ	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม	$\bar{x}$	S.D.
		1		2		3		4		5				
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%			
1	0-100 เมตร	88	23	14	4	34	9	10	3	9	2	155	1.95	1.26
2	101-500 เมตร	98	26	11	3	8	2	20	5	5	1	142	1.75	1.26
3	501-1,000 เมตร	46	12	6	2	16	4	11	3	4	1	83	2.05	1.32
<b>รวม</b>		<b>232</b>	<b>61</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>58</b>	<b>15</b>	<b>41</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>380</b>	<b>1.92</b>	<b>1.28</b>



#### 5.1.4 สรุปผลกระทบเชิงลบเปรียบเทียบด้านระยะทาง

ช่วงระยะก่อสร้าง ผลกระทบที่ชุมชนได้รับพบว่าส่วนใหญ่ ผู้ที่อยู่อาศัยในระยะ 0-100 เมตร ได้รับผลกระทบมากที่สุดในเรื่องฝุ่นละออง กลิ่น เสียงดังรบกวน ขณะที่มีการก่อสร้าง จำนวน 146 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 36.5 เนื่องจากสามารถสัมผัส และรับรู้ได้โดยตรง ส่งผลต่อสุขภาพร่างกายและจิตใจ และทำลายสมาธิในการดำรงชีวิตประจำวัน และในระยะ 101-500 เมตร และ 501-1,000 เมตร ได้รับผลกระทบในเรื่อง จราจรติดขัดมากที่สุดจากกลุ่มตัวอย่าง 106 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 26.5 และ 50 ตัวอย่าง หรือคิดเป็นร้อยละ 12.5 ตามลำดับ เนื่องจากเป็นเส้นทางสัญจร

ตารางที่ 5.29 ตารางสรุปผลกระทบเชิงลบมากที่สุดในระยะก่อสร้างศูนย์การค้าที่มีส่วนผสมศูนย์การค้าเป็นหลัก

รายละเอียด	ด้านเศรษฐกิจ		ด้านสังคม		ด้านสิ่งแวดล้อม									
	ค้าขายไม่ได้		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

ช่วงหลังก่อสร้าง ผลกระทบที่ได้รับเป็นเชิงบวกมากกว่าเชิงลบ และพบว่าส่วนใหญ่ ผู้ที่อยู่อาศัย ทั้ง 3 ระยะ ได้รับผลกระทบเชิงบวกมากที่สุด คือ เดินทางสะดวก จำนวน 143 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 91.67 และรองลงมาพบว่า ไม่สามารถทำการค้าได้ปกติเท่ากับช่วงก่อนก่อสร้าง เป็นจำนวน 50 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 32

ตารางที่ 5.30 ตารางสรุปผลกระทบเชิงบวกมากที่สุดในระยะหลังก่อสร้างศูนย์การค้าที่มีส่วนผสมศูนย์การค้าเป็นหลัก

รายละเอียด	ด้านเศรษฐกิจ				ด้านสังคม		ด้านสิ่งแวดล้อม					
	เกิดการจ้างงาน		มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น		ค้าขายได้มากขึ้น		คุณภาพชีวิตดีขึ้น		เดินทางสะดวก		ชุมชนเมืองพัฒนาขึ้น	
	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%

### 5.1.5 สรุปผลข้อมูลลักษณะของผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสม

จากการศึกษาพบว่า รูปแบบของผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก ประกอบไปด้วย ผลกระทบเชิงบวกและผลกระทบเชิงลบ สามารถแบ่งออกได้ 3 ด้าน คือ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1) ด้านเศรษฐกิจ

ผลกระทบเชิงบวก เช่น ค่าขายได้โดยส่วนใหญ่ขายได้จากคนงานก่อสร้างในช่วงของระยะก่อสร้าง การสร้างงานสร้างอาชีพให้กับชุมชน มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น

ผลกระทบเชิงลบ เช่น ค่าขายไม่ได้เหมือนเดิม กล่าวคือ ผู้คนหลีกเลี่ยงการใช้เส้นทางที่มีการก่อสร้าง

#### 2) ด้านสังคม

ผลกระทบเชิงบวก เช่น คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น จากชุมชนที่มีการพัฒนามากขึ้น

ผลกระทบเชิงลบ เช่น อันตรายจากคนงาน เข้า-ออก โครงการเป็นจำนวนมาก

#### 3) ด้านสิ่งแวดล้อม

ผลกระทบเชิงบวก เช่น ชุมชนเมืองพัฒนา การเดินทางสะดวก

ผลกระทบเชิงลบ เช่น ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง น้ำเน่าเสียจากโครงการ จราจรติดขัด การบดบังทัศนียภาพ

ทั้ง 3 โครงการมีลักษณะรูปแบบของผลกระทบที่ไม่แตกต่างกัน โดยปกติประชาชนส่วนใหญ่จะรับรู้ถึงผลกระทบเชิงลบด้านสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนใหญ่ แต่จากการศึกษาพบว่ามีผลกระทบเชิงบวกในด้านเศรษฐกิจและสังคมด้วย เช่น เกิดการจ้างงานมากขึ้น ชุมชนสามารถสร้างรายได้จากการขายสินค้าหรือบริการในพื้นที่เช่าร้านค้าของศูนย์การค้าได้และเมื่อชุมชนมีรายได้ มีงานทำมากขึ้น จึงส่งผลให้คุณภาพชีวิตของคนในชุมชนดีขึ้นตามไปด้วยเช่นเดียวกัน

ตารางที่ 5.31 ตารางแสดงข้อมูลผลการศึกษาดำเนินการตามวัตถุประสงค์งานวิจัย

5.1 ศึกษาลักษณะผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสม			
สรุปผลตามวัตถุประสงค์	Icon Siam	Whizdom 101	Samyan Mitrtown
5.1.1 ด้านเศรษฐกิจ			
ผลกระทบต่อเชิงบวก	ค้าขายได้มากขึ้น	ค้าขายได้มากขึ้น	ค้าขายได้มากขึ้น
	สร้างงาน สร้างรายได้	สร้างงาน สร้างรายได้	สร้างงาน สร้างรายได้
	มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น	มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น	มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น
ผลกระทบต่อเชิงลบ	ค้าขายไม่ได้ คนหลีกเลี่ยง แหล่งก่อสร้าง	ค้าขายไม่ได้ คนหลีกเลี่ยง แหล่งก่อสร้าง	ค้าขายไม่ได้ คนหลีกเลี่ยง แหล่งก่อสร้าง
	5.1.2 ด้านสังคม		
ผลกระทบต่อเชิงบวก	คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น	คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น	คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
ผลกระทบต่อเชิงลบ	อันตรายจากคนงาน	อันตรายจากคนงาน	อันตรายจากคนงาน
5.1.3 ด้านสิ่งแวดล้อม			
ผลกระทบต่อเชิงบวก	ชุมชนเมืองพัฒนา	ชุมชนเมืองพัฒนา	ชุมชนเมืองพัฒนา
	เดินทางสะดวก	เดินทางสะดวก	เดินทางสะดวก
ผลกระทบต่อเชิงลบ	ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง	ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง	ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง
	น้ำเน่าเสีย	น้ำเน่าเสีย	น้ำเน่าเสีย
	เศษวัสดุรกรุงรัง	เศษวัสดุรกรุงรัง	เศษวัสดุรกรุงรัง
	จราจรติดขัด	จราจรติดขัด	จราจรติดขัด
	บดบังทัศนียภาพ	บดบังทัศนียภาพ	บดบังทัศนียภาพ

## 5.2 วิเคราะห์ลักษณะผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสม

### เปรียบเทียบผลกระทบระหว่าง ก่อสร้างและหลังก่อสร้าง

- ผลกระทบเชิงบวกและผลกระทบเชิงลบ **ด้านช่วงเวลา** ช่วงระยะเวลาก่อสร้างพบว่าส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบเชิงลบมากที่สุด ได้แก่ ฝุ่นละอองจากการก่อสร้าง กลิ่น เสียงดังรบกวน ทั้ง 3 โครงการ และผลกระทบเชิงบวกส่วนใหญ่พบว่า โครงการทำให้เกิดการจ้างแรงงานจากชุมชน เหมือนกันทั้ง 3 โครงการ แต่สิ่งแตกต่าง คือ โครงการไอคอนสยามมีการลงพื้นที่เพื่อพัฒนาชุมชน เช่น การปรับปรุงหลังคาสุเหร่า การสนับสนุนทุนการศึกษา การปรับปรุงลานกีฬา ส่วน Whizdom 101 ได้มีการปรับปรุงคลองร่วมกับคนในชุมชน ในช่วงระยะหลังก่อสร้างส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบเชิงบวกมากกว่าเชิงลบ ได้แก่

ตารางที่ 5.32 ตารางแสดงข้อมูลสรุปผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์งานวิจัยช่วงก่อสร้าง

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		

ตารางที่ 5.33 ตารางแสดงข้อมูลสรุปผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์งานวิจัยช่วงหลังก่อสร้าง

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

สรุปรูปแบบของผลกระทบที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาก่อสร้าง แบ่งออกเป็น 3 ด้าน ดังนี้

**ด้านเศรษฐกิจ** ไม่สามารถค้าขายได้ปกติ รัศมีในระยะห่าง 101-500 เมตร และ 501-1,000 เมตร พบว่าส่วนใหญ่ร้านค้าได้รับผลกระทบอยู่ในระดับมากที่สุด เนื่องจากค้าขายไม่ได้ ประชาชนจะหลีกเลี่ยงการใช้เส้นทางที่อยู่ในบริเวณเขตก่อสร้าง แต่ผู้ที่พักอาศัยทั่วไปไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องดังกล่าวมากนักเนื่องจากเป็นบ้านพักอาศัย ส่วนในระยะห่าง 0-100 เมตร พบว่าร้านค้าได้รับผลกระทบในระดับปานกลาง กล่าวได้ว่ายังพอทำการค้าขายได้เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่เป็นคนงานก่อสร้าง

**ด้านสังคม** ความปลอดภัยจากคนงาน ในรัศมีระยะห่าง 0-100 เมตร พบว่าส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบในเรื่องความกังวลเกี่ยวกับเข้า-ออกของคนงานก่อสร้างในระดับมาก เนื่องจากอยู่ใกล้กับแหล่งงานและคนงานจำนวนมาก มีการเดินเข้า-ออกโครงการและเดินมายังบริเวณข้างเคียง พบคนงานออกสูบบุหรี่บริเวณบ้าน จึงเกิดความวิตกกังวล ส่วนในระยะห่าง 101-500 เมตร และ 501-1,000 เมตร ได้รับผลกระทบในระดับน้อยที่สุด เนื่องจากมีระยะห่างที่ไกลออกไป

**สิ่งแวดล้อม** ฝุ่นละออง กลิ่น และเสียงดังรบกวน ในรัศมีระยะห่าง 0-100 เมตร และ 101-500 เมตร พบว่าชุมชนได้รับผลกระทบมากที่สุด แม้จะมีมาตรการป้องกันและแก้ไขจากโครงการแล้ว แต่ยังคงพบซึ่งเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่จากการได้รับการดูแลและแก้ไขอย่างทันท่วงทีทำให้ชุมชนมองว่ายังอยู่ในเกณฑ์ที่รับได้ **น้ำเน่าเสียจากโครงการ** ในรัศมีระยะห่าง 0-100, 101-500 และ 501-1,000 เมตร ไม่พบปัญหาดังกล่าวหรืออยู่ในระดับน้อยที่สุด **การจราจรติดขัด** ในรัศมีระยะห่าง 0-100 เมตร พบว่าได้รับผลกระทบน้อยที่สุด และรัศมีระยะห่าง 101-500 เมตร และ 501-1,000 เมตร ได้รับผลกระทบมากที่สุด **การบดบังทัศนียภาพ** ในรัศมีระยะห่าง 0-100, 101-500 และ 501-1,000 เมตร ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด หรือกล่าวได้ว่าไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องดังกล่าวมากนักทั้งในเรื่องของการบดบังแสงแดดและทิศทางลม

ตารางที่ 5.34 ตารางสรุปผลกระทบและผลประโยชน์หลังการก่อสร้าง

กลุ่มตัวอย่าง	ผลกระทบ	ผลประโยชน์	ผลรวมทั้งหมด
Icon Siam	26	125	151
Whizdom 101	5	115	120
Samyan Mitrtown	47	43	90
Samyan Mitrtown กลุ่มพื้นที่อ่อนไหว	-	5	5
Icon Siam กลุ่มพื้นที่อ่อนไหว	-	3	3
Whizdom 101 กลุ่มพื้นที่อ่อนไหว	-	11	11
<b>ผลรวมทั้งหมด</b>	<b>78</b>	<b>302</b>	<b>380</b>
<b>ร้อยละ</b>	<b>20.53</b>	<b>79.47</b>	<b>100.00</b>

### 5.2.1 ผลการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-dept Interview)

**กลุ่มชุมชน** จากการสัมภาษณ์ จำนวน 120 ราย โดยผู้วิจัยคัดเลือกจากผู้ที่พักอาศัยบริเวณรอบโครงการพักอาศัยตั้งแต่ 2 ปี และจะต้องพักอาศัยทุกวัน โดยกลุ่มผู้ให้ข้อมูล ส่วนใหญ่ได้แสดงความเห็นว่า โครงการมีการเข้ามาประชาสัมพันธ์ตั้งแต่ก่อนก่อสร้าง และระหว่างก่อสร้างมีการเข้ามาพบบ้างครั้งคราว แต่เมื่อดำเนินการเสร็จไม่ได้รับการติดตามผลกระทบที่ตามมา ซึ่งประชาชนส่วนใหญ่อยากให้มีการสอบถามประชาชนให้ได้ครอบคลุมมากกว่า ฟังเสียงเพียงแค่ผู้นำชุมชนเพียงไม่กี่คน ซึ่งชุมชนได้ให้ข้อคิดเห็นถึงความต้องการให้โครงการสร้างพื้นที่สาธารณะประโยชน์ให้กับชุมชนมากที่สุด จำนวน 71 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 59 โครงการควรจะมีพื้นที่ให้ชุมชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน เพื่อเป็นการทดแทนสิ่งสูญเสียไป อาทิเช่น ลานกว้างสำหรับชุมชนมาใช้บริการได้ พื้นที่สาธารณะ (Public Space) รองลงมาต้องการให้ทำความสะอาดรอบโครงการด้วย จำนวน 62 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 52 เนื่องจากโครงการมักทำความสะอาดเพียงในบริเวณโครงการ แต่ชุมชนต้องการให้ทำความสะอาดเพิ่มเติมในบริเวณ 0-100 เมตรด้วย เพราะยังเป็นบริเวณที่ยังได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง

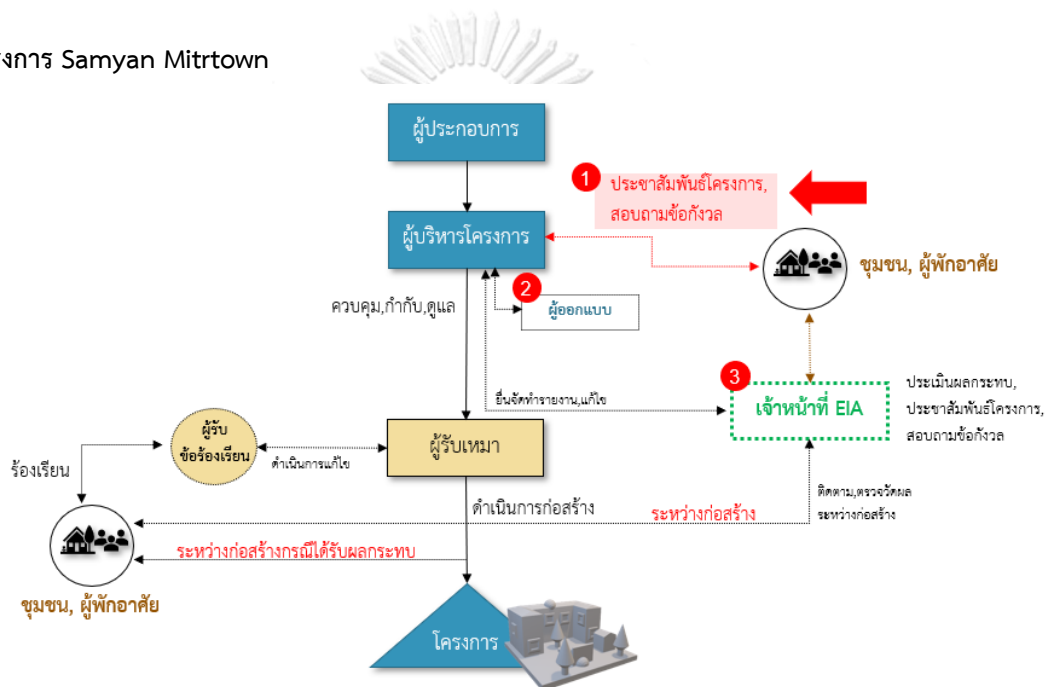
ตารางที่ 5.35 ตารางแสดงความต้องการของชุมชนให้โครงการดูแลแก้ไขปัญหา

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



**กลุ่มผู้ประกอบการ** ทั้ง 3 โครงการ ทางโครงการได้มีการจัดการปัญหาข้อร้องเรียนที่ส่งผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมร่วมกับชุมชนอยู่แล้ว ซึ่งโครงการจะดำเนินการสอบถามชุมชนถึงความต้องการก่อนเพื่อที่จะแก้ไขปัญหาในสิ่งที่เขาต้องการให้ดำเนินการ และเพิ่มเติมในส่วนที่ควรมอบคืนให้กับชุมชน อาทิเช่น โครงการ Samyan Mitrtown ได้อธิบายเพิ่มเติมว่า ก่อนที่จะเริ่มดำเนินการในส่วนของผู้บริหารได้มีการลงพื้นที่พูดคุยกับชุมชนเพื่อรับฟังข้อกังวลและปัญหา และนำปัญหาเหล่านั้นกลับมาเป็นตัวกำหนดแนวทางการก่อสร้าง เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบที่จะเกิด และเป็นการสร้างเชื่อมั่นให้กับชุมชนว่าข้อกังวลของชุมชนจะได้รับการแก้ไข โครงการไม่นิ่งนอนใจหรือรอให้ปัญหา โดยให้ระดับบริหารเป็นคนลงพื้นที่ เพื่อสร้างความเชื่อมั่น ส่วนแนวทางการบริการจัดการสิ่งแวดล้อมไม่สามารถระบุได้ชัดเจน แต่ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมที่มีอยู่เดิมของแต่ละพื้นที่ ว่าสามารถแก้ไข พัฒนาไปในทิศทางที่ดีขึ้นได้หรือไม่

**โครงการ Samyan Mitrtown**



แผนภูมิที่ 5.14 แสดงขั้นตอนการดำเนินโครงการระหว่างชุมชนและEIAของโครงการ Samyan Mitrtown

**กลุ่มผู้เชี่ยวชาญ EIA** ทั้ง 3 โครงการ ชี้แจงว่าโครงการประเภทศูนย์การค้าไม่ได้ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนั้น ในส่วนโครงการประเภทรูปแบบผสม (Mixed-Use) ในส่วนของศูนย์การค้าไม่ได้เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานEIA และปัญหาข้อร้องเรียนส่วนใหญ่ที่พบ **ชุมชนมักกังวลเรื่อง ฝุ่นละอองจากการก่อสร้าง** ที่ก่อให้เกิดมลภาวะทางอากาศ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อร่างกาย และ ปัญหาเรื่อง การจราจรติดขัดช่วงโครงการเปิดให้บริการ ซึ่งเจ้าหน้าที่EIA เป็นเพียงลูกจ้างของโครงการ ที่จะต้องวางแผนจัดเตรียมแนวทางการแก้ไขปัญหาที่คาดว่าจะเกิดลงในรายงานฯ แต่มีได้มีหน้าที่ประสานงานติดต่อกับหน่วยงานจราจรให้ จึงเสนอให้ผู้ประกอบการควรติดต่อประสานงานหน่วยงานจราจรในการวางแผนช่วยกันบรรเทาจราจรบริเวณหน้าโครงการให้เกิดความคล่องตัว โดยใช้ข้อมูลที่เจ้าหน้าที่ได้จัดเตรียมไว้ให้

### 5.2.2 วิเคราะห์ด้วยเครื่องมือ (Cluster Analysis)

เมื่อนำผลการสอบถามแบ่งกลุ่มวิเคราะห์กลุ่มข้อมูลด้วยเทคนิค (Cluster Analysis) เพื่อหาความสัมพันธ์ตัวแปรระหว่างข้อมูล เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมกับลักษณะรูปแบบผลกระทบของชุมชนที่ได้รับ จะพบได้ว่ากลุ่มพื้นที่อ่อนไหว บริเวณโครงการ Icon Siam เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด ทั้ง 3 เรื่อง ได้แก่ ผลกระทบจากฝุ่นละออง กลิ่น เสียง, เศษวัสดุร่วงหล่น และ การจราจรติดขัด รองลงมาเป็นกลุ่มที่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัวที่พักอาศัยในระยะ 0-100 เมตร พักอาศัยเป็นอาคารพาณิชย์ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นร้านค้า ทำให้ได้รับผลกระทบเรื่องฝุ่นละออง กลิ่น เสียง และค้าขายเป็นส่วนใหญ่ และ กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มพนักงานบริษัท เอกชน / ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ ผู้ที่พักอพาร์ทเมนต์ หรือ หอพัก ในระยะ 0-100 เมตร ได้รับผลกระทบเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง มากที่สุด

ซึ่งจะเห็นได้ว่าแต่ละกลุ่มได้รับผลกระทบหรือมีข้อกังวลที่แตกต่างกันออกไปแต่สิ่งที่เหมือนกัน ส่วนใหญ่คือ ปัญหาด้าน ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง จากการก่อสร้างเป็นหลัก

ตารางที่ 5.36 ตารางสรุปผลกระทบและผลประโยชน์หลังการก่อสร้าง

รายละเอียด	บ้านเดี่ยว	อพาร์ทเมนต์ หรือ หอพัก	คอนโด	พื้นที่อ่อนไหว	อาคารพาณิชย์
โครงการ	Whizdom 101	Samyan Mitrtown	Samyan Mitrtown	Icon Siam	Icon Siam
ลักษณะอาคาร	บ้านเดี่ยว	อพาร์ทเมนต์ หรือ หอพัก	คอนโด	พื้นที่อ่อนไหว	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 ฝุ่น ละออง กลิ่น เสียง	ไม่แสดงความ ความคิดเห็น	มากที่สุด	น้อย	มากที่สุด	มากที่สุด
2.อันตรายจาก คนงาน		มาก	ปานกลาง	น้อยที่สุด	น้อยที่สุด
3.น้ำเน่าเสีย		น้อย	มากที่สุด	มาก	มากที่สุด
4.เศษวัสดุร่วงหล่น					
5.ค้าขายไม่ได้		น้อยที่สุด	ปานกลาง	น้อยที่สุด	มากที่สุด
6.จราจรติดขัด					มากที่สุด
7.บดบังทัศนียภาพ		น้อย	น้อยที่สุด	น้อยที่สุด	น้อยที่สุด

### 5.3 เสนอแนะแนวทางการลดผลกระทบระหว่างโครงการและชุมชน





จากการศึกษาทั้ง 3 โครงการพบว่า หากมีการขึ้นโครงการใหม่ในครั้งถัดไป ชุมชนต้องการให้โครงการจัดการดูแล ปัญหา เกี่ยวกับการสร้างพื้นที่สาธารณะประโยชน์ภายในโครงการเป็นจำนวน 313 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 78 เนื่องจากชุมชนมองว่าการคืนพื้นที่ในลักษณะรูปแบบพื้นที่ให้ชุมชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาจจะเป็นสวนหรือลานกว้าง ให้สามารถจัดกิจกรรมหรือพักผ่อนได้ จะเป็นการดีแก่สังคมและผู้ที่เข้ามาใช้บริการทั่วไปด้วย รองลงมา ต้องการให้โครงการจัดการดูแลปัญหาด้านจราจร จำนวน 265 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 66 เนื่องจากเมื่อเปิดใช้บริการแล้ว ศูนย์การค้าเป็นสถานที่ดึงดูดคนเข้ามาใช้บริการจำนวนมาก ดังนั้นจึงอยากให้โครงการดูแลจัดการ และลำดับที่ 3 ต้องการให้โครงการดูแลจัดการปัญหาด้านฝุ่นละออง กลิ่น เสียงในช่วงระยะก่อสร้าง เนื่องจากเป็นสิ่งที่ได้รับผลกระทบโดยตรงและมีผลต่อสุขภาพ หากไม่ได้รับการจัดการที่ดีจะส่งผลกระทบต่อสุขภาพของชุมชนที่อยู่อาศัยรอบโครงการในระยะยาว

ตารางที่ 5.37 ตารางแสดงข้อเสนอแนะจากชุมชน

รายละเอียด	จำนวน	ความต้องการของชุมชน						
		1.จัดการดูแล ปัญหาด้านจราจร	2.รักษาความ ปลอดภัยจากคนงาน ก่อสร้าง	3.ดูแลไม่ให้เกิด เศษวัสดุร่วงหล่น	4.ความสะอาดรอบ โครงการ	5.ดูแลปัญหาเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง	6.ซ่อมอาคาร บ้านเรือนหากเกิด รอยร้าว	7.สร้างพื้นที่ สาธารณะประโยชน์ ให้กับคนในชุมชน
Icon Siam	N	126	11	63	53	102	19	118
	%	32%	3%	16%	13%	26%	5%	30%
Whizdom 101	N	92	12	21	64	68	12	103
	%	23%	3%	5%	16%	17%	3%	26%
Samyan Mitrtown	N	47	6	28	38	41	6	92
	%	12%	2%	7%	10%	10%	2%	23%
รวม	N	265	29	112	155	211	37	313
	%	66%	7%	28%	39%	53%	9%	78%

### 5.3.1 แนวทางการปรับปรุงการลดผลกระทบ

ตารางที่ 5.38 ตารางแสดงแนวทางการปรับปรุง

รายละเอียด	ที่ต้องปรับปรุง	แนวทางการปรับปรุง
<p>1.ปัญหาด้าน ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง</p>	<p>-การชำระล้างฝุ่น เดิมฉีดบริเวณโครงการ</p>  <p>- การชำระล้อรถ ด้วยบ่อพัก</p> 	<p>-การชำระล้างฝุ่น เพิ่มฉีดชำระล้างบริเวณรอบโครงการในระยะ 0-500 เมตร อาจจะทำชำระสัปดาห์ละ 1 ครั้ง ล้างพื้น ถนนให้กับชุมชน</p>  <p>- ชำระล้อรถ ด้วยการฉีดชำระล้าง</p> 

ตารางที่ 5.38 ตารางแสดงแนวทางการปรับปรุง (ต่อ)

รายละเอียด	ที่ต้องปรับปรุง	แนวทางการปรับปรุง																																																																
<p>2.มาตรการ ตรวจวัด</p>	<p>เจ้าหน้าที่ EIA หรือ นิติบุคคล ที่ได้รับมอบหมาย จัดทำรายงาน EIA มีการตั้งการคาดการณ์ถึงปัญหา ผลกระทบที่จะเกิด ติดตามตรวจวัดช่วงระยะก่อสร้าง</p>	<p>เสนอให้จัดตั้งหน่วยงานอิสระ หรือ Third party เพื่อติดตามตรวจสอบ แผนงานที่เตรียมไว้ตลอดจน ตรวจสอบประสิทธิภาพถึงแนวทางการแก้ไขปัญหา ตั้งแต่ระยะก่อสร้างตลอดจนโครงการเปิดให้บริการแล้ว</p>																																																																
<p>3.การจัดทำ รายงาน EIA</p>	<p>โครงการรูปแบบผสม ที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก ไม่ได้เข้า ข่ายจัดทำรายงาน</p> <p><b>ด้านจรรยา</b> กรณีไม่ได้จัดทำรายงาน EIA จะมีการประมาณการจรรยา เข้า-ออก โครงการของ เฉพาะโครงการที่จัดทำ จำนวนคาดการณ์ปริมาณรถจึง ไม่ตรงจุดประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเตรียม แนวทางการแก้ไข วางมาตรการป้องกันปัญหา</p> <div style="text-align: right;"> <p>รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม บพที่ 4 โครงการ 8 โดคอนสยาม ซูเปอร์ลิ็กซ์ เรสซิเดนซ์ การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p> </div> <p><b>ตารางที่ 4.3.6-9 ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ โดคอนสยาม ซูเปอร์ลิ็กซ์ เรสซิเดนซ์ ในช่วงโมงเร่งด่วนเช้าสูงสุด</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ทิศทางจราจร</th> <th>ปริมาณจราจรรถส่วนบุคคล (สัดส่วนรวมรวมจำนวนรถ)</th> <th>ปริมาณรถจักรยานยนต์</th> <th>ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ (สัดส่วนรวมรวมจำนวนรถ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.114</td> <td>23 คัน</td> <td>0.070</td> <td>14 คัน</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ : จำนวนห้องพักอาศัยโครงการ จำนวน 146 ห้อง</p> <p><b>ตารางที่ 4.3.6-10 ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ โดคอนสยาม ซูเปอร์ลิ็กซ์ เรสซิเดนซ์ ในช่วงโมงเร่งด่วนเย็นสูงสุด</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ทิศทางจราจร</th> <th>ปริมาณจราจรรถส่วนบุคคล (สัดส่วนรวมรวมจำนวนรถ)</th> <th>ปริมาณรถจักรยานยนต์</th> <th>ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ (สัดส่วนรวมรวมจำนวนรถ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.055</td> <td>11 คัน</td> <td>0.080</td> <td>16 คัน</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ : จำนวนห้องพักอาศัยโครงการ จำนวน 146 ห้อง</p>	ทิศทางจราจร	ปริมาณจราจรรถส่วนบุคคล (สัดส่วนรวมรวมจำนวนรถ)	ปริมาณรถจักรยานยนต์	ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ (สัดส่วนรวมรวมจำนวนรถ)	0.114	23 คัน	0.070	14 คัน	ทิศทางจราจร	ปริมาณจราจรรถส่วนบุคคล (สัดส่วนรวมรวมจำนวนรถ)	ปริมาณรถจักรยานยนต์	ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ (สัดส่วนรวมรวมจำนวนรถ)	0.055	11 คัน	0.080	16 คัน	<p>เสนอให้มีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบในส่วนของศูนย์การค้าด้วย เนื่องจากผลกระทบมีในช่วงระยะหลังก่อสร้างด้วย</p> <p><b>ด้านจรรยา</b> กรณีมีการจัดทำรายงาน EIA จะมีการประมาณการจรรยา เข้า-ออก โครงการตรงจุดประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเตรียมแนวทางการแก้ไข วางมาตรการป้องกันปัญหา</p> <div style="text-align: right;"> <p>รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม บพที่ 4 โครงการ 8 โดคอนสยาม ซูเปอร์ลิ็กซ์ เรสซิเดนซ์ การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ทิศทางจราจร</th> <th colspan="3">ช่วงเร่งด่วนเช้า (07:00 น. - 09:00 น.)</th> <th colspan="3">ช่วงเร่งด่วนเย็น (17:00 น. - 19:00 น.)</th> </tr> <tr> <th>ปริมาณจราจรรถส่วนบุคคล</th> <th>ปริมาณรถจักรยานยนต์</th> <th>ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ</th> <th>ปริมาณจราจรรถส่วนบุคคล</th> <th>ปริมาณรถจักรยานยนต์</th> <th>ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>เข้าสู่โครงการ</td> <td>0.476</td> <td>0.13</td> <td>0.607</td> <td>0.568</td> <td>0.168</td> <td>0.736</td> </tr> <tr> <td>ออกจากโครงการ</td> <td>0.814</td> <td>0.03</td> <td>0.844</td> <td>1.139</td> <td>0.158</td> <td>1.297</td> </tr> <tr> <td>เข้าสู่โครงการ</td> <td>0.911</td> <td>0.41</td> <td>1.321</td> <td>1.189</td> <td>0.08</td> <td>1.269</td> </tr> <tr> <td>ออกจากโครงการ</td> <td>1.080</td> <td>0.128</td> <td>1.208</td> <td>0.979</td> <td>0.04</td> <td>1.019</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>1.080</td> <td>0.66</td> <td>1.741</td> <td>1.189</td> <td>0.212</td> <td>1.401</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ : ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ (สัดส่วนรวมรวมจำนวนรถ)</p> <p>4.3) สภาพการจราจรบริเวณโครงการ ในขนาด (ปี 2562) กรณีไม่มีโครงการ โครงการจะเพิ่มปริมาณจราจรในปี 2562 โดยการวิเคราะห์ผลกระทบด้านจราจรจะเป็น การวิเคราะห์สภาพการจราจรในกรณีโครงการ โดยการเปรียบเทียบสภาพการจราจรในกรณีโครงการ กับกรณี ที่มีโครงการ จัดให้มีการคาดการณ์ปริมาณจราจรในอนาคต เพื่อให้เป็นข้อมูลในการประเมินผลกระทบจากการจราจร ภายใต้การดำเนินงานโครงการในขนาดโครงการที่มีปริมาณจราจรในอนาคตตามทิศทางโครงการ 4.3.1 ข้อมูลปริมาณจราจรของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อหาอัตราการจราจรในทิศทางจราจร ปริมาณจราจรกับ ข้อมูลปริมาณจราจรในปี 2558 (ปี 2558) ที่มีการสำรวจถนน และคาดการณ์ปริมาณจราจรที่เข้า-ออก จากการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่พาณิชย์ (Master Plan) ของกรุงเทพมหานครพาณิชย์ และ ในปีที่ 3.3.2.7 เพื่อคาดการณ์ปริมาณจราจรที่เพิ่มขึ้นในปี 2562 (ปี 2562) โดยอัตราจราจร (Growth rate) ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีค่าเฉลี่ย 1.63% ในปี 2558 ปริมาณจราจรของกรุงเทพมหานคร มีปริมาณเพิ่มขึ้น 1.63% หรือเพิ่มขึ้นอีก 1.63% ซึ่งโครงการ เป็นที่คาดการณ์ปริมาณจราจร 279,000 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ และสำนักงาน ซึ่งการประเมินผลกระทบจราจรในทิศทางจราจร เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบด้านจราจรที่เพิ่มขึ้น จึง ไม่ได้มีการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยร่วมกับโครงการที่มีปริมาณจราจรในอนาคต</p>	ทิศทางจราจร	ช่วงเร่งด่วนเช้า (07:00 น. - 09:00 น.)			ช่วงเร่งด่วนเย็น (17:00 น. - 19:00 น.)			ปริมาณจราจรรถส่วนบุคคล	ปริมาณรถจักรยานยนต์	ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ	ปริมาณจราจรรถส่วนบุคคล	ปริมาณรถจักรยานยนต์	ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ	เข้าสู่โครงการ	0.476	0.13	0.607	0.568	0.168	0.736	ออกจากโครงการ	0.814	0.03	0.844	1.139	0.158	1.297	เข้าสู่โครงการ	0.911	0.41	1.321	1.189	0.08	1.269	ออกจากโครงการ	1.080	0.128	1.208	0.979	0.04	1.019	รวม	1.080	0.66	1.741	1.189	0.212	1.401
ทิศทางจราจร	ปริมาณจราจรรถส่วนบุคคล (สัดส่วนรวมรวมจำนวนรถ)	ปริมาณรถจักรยานยนต์	ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ (สัดส่วนรวมรวมจำนวนรถ)																																																															
0.114	23 คัน	0.070	14 คัน																																																															
ทิศทางจราจร	ปริมาณจราจรรถส่วนบุคคล (สัดส่วนรวมรวมจำนวนรถ)	ปริมาณรถจักรยานยนต์	ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ (สัดส่วนรวมรวมจำนวนรถ)																																																															
0.055	11 คัน	0.080	16 คัน																																																															
ทิศทางจราจร	ช่วงเร่งด่วนเช้า (07:00 น. - 09:00 น.)			ช่วงเร่งด่วนเย็น (17:00 น. - 19:00 น.)																																																														
	ปริมาณจราจรรถส่วนบุคคล	ปริมาณรถจักรยานยนต์	ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ	ปริมาณจราจรรถส่วนบุคคล	ปริมาณรถจักรยานยนต์	ปริมาณจราจรที่เข้า-ออกโครงการ																																																												
เข้าสู่โครงการ	0.476	0.13	0.607	0.568	0.168	0.736																																																												
ออกจากโครงการ	0.814	0.03	0.844	1.139	0.158	1.297																																																												
เข้าสู่โครงการ	0.911	0.41	1.321	1.189	0.08	1.269																																																												
ออกจากโครงการ	1.080	0.128	1.208	0.979	0.04	1.019																																																												
รวม	1.080	0.66	1.741	1.189	0.212	1.401																																																												

## บทที่ 6

### อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

งานวิจัยหัวข้อเรื่อง การศึกษาผลกระทบต่อชุมชนในพื้นที่รอบโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษา โครงการ Icon Siam, Whizdom 101 และ Samyan Mitrtown

#### 6.1 อภิปรายผลและข้อเสนอแนะตามวัตถุประสงค์

##### 6.1.1 ศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสม

จากการศึกษาผลกระทบของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลักพบว่า ผลกระทบมีตั้งแต่ช่วงก่อสร้างและหลังก่อสร้างโครงการ รูปแบบของผลกระทบมีทั้งเชิงบวกและเชิงลบ ผู้ได้ผลประโยชน์และเสียผลประโยชน์ โดยสามารถแบ่งผลกระทบออกเป็น 3 ด้าน ซึ่งประกอบไปด้วย 1) ด้านเศรษฐกิจ 2) ด้านสังคม 3) ด้านสิ่งแวดล้อม ทั้ง 3 ด้านนี้ เป็นสิ่งที่ชุมชนได้ให้ความสำคัญและมีผลกระทบต่อชุมชนเป็นอย่างมาก หากการพัฒนาหรือจัดการไม่ครอบคลุม จะทำให้ขาดดุลยภาพ ความสมบูรณ์ของธรรมชาติ ซึ่งสอดคล้องตามแนวความคิดหลักการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development)<sup>57</sup>

##### ด้านช่วงระยะเวลา

ช่วงระยะเวลาก่อสร้างของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลักในระยะ 0-100 เมตร ระยะที่ห่างจากตัวโครงการ ชุมชนได้รับผลกระทบเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น และเสียงดังรบกวน แม้ว่าแต่ละโครงการมีมาตรการป้องกันแล้วก็ตาม เป็นสิ่งที่ยังได้อินหรือสัมผัสได้โดยตรงและมีผลต่อสุขภาพของชุมชน และในระยะ 101-500 เมตร และในระยะ 501-1,000 เมตร ได้รับผลกระทบได้ เรื่องจราจรติดขัด มากที่สุด ซึ่งเป็นระยะที่ถัดจากตัวโครงการไป เป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้จากการที่มีการได้รับความสะดวกในการสัญจร เพราะมีรถ ขนปูน ขนวัสดุ รถใหญ่วิ่งสัญจรผ่านบริเวณดังกล่าว ซึ่งจะเห็นได้ว่าผลกระทบที่ได้รับจะแตกต่างกันออกไปตามระยะห่างจากโครงการ

ช่วงระยะเวลาหลังก่อสร้างของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก โดยที่ชุมชนที่อาศัยในระยะห่างที่แตกต่างกัน 3 ระยะ ได้รับผลกระทบเชิงบวกเรื่องการเดินทางได้รับความสะดวกสบายมากขึ้น การพัฒนาโครงข่ายการเดินทางด้วยขนส่งมวลชนสาธารณะเป็นสิ่งที่ชุมชนได้ให้ความสำคัญมากเพราะเป็นการเพิ่มทางเลือกในการเดินทางให้กับชุมชน ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart Growth) ฐานา บุญประวีตร (2549) ที่เน้นการพัฒนาทางกายภาพให้เกิดทางเดินเชื่อมต่อระหว่างจุดบริการ พัฒนาภูมิทัศน์ถนนให้มีความงดงาม ใช้ประโยชน์ด้านนันทนาการร่วมกันภายในย่านหรือชุมชน พื้นที่ให้เมืองเกิดการกระชับการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และเน้นการพัฒนาพื้นที่สาธารณะ (Public Space)

<sup>57</sup> กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, "แผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2560-2564."

### ด้านกลุ่มประชากร

ผลกระทบของกลุ่มประชากรที่ได้รับมีรูปแบบไม่แตกต่างกัน แต่ผลกระทบที่ได้รับมาน้อยมีความแตกต่างกันตามระยะห่างของผู้ที่อยู่อาศัยกับโครงการ สามารถแบ่งผลกระทบออกเป็น 5 กลุ่ม

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว พักอาศัยในระยะ 0-100 เมตร ที่พักอาศัยมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่เป็นร้านค้า ทำให้ได้รับผลกระทบเรื่องฝุ่นละออง กลิ่น เสียง และค่าขายเป็นส่วนใหญ่

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มนักเรียน นักศึกษา ที่พักอาศัยในคอนโด ในระยะ 101-500 เมตร เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มพนักงานบริษัท เอกชน / ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ ผู้ที่พักอพาร์ทเมนต์ หรือ หอพัก ในระยะ 0-100 เมตร ได้รับผลกระทบเรื่อง ฝุ่นละออง กลิ่น เสียง มากที่สุด

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

กลุ่มที่ 5 คือ **กลุ่มพื้นที่อ่อนไหว (Sensitive Area) เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด** ได้รับผลกระทบจากฝุ่นละออง กลิ่น เสียง, เศษวัสดุร่วงหล่น และการจราจรติดขัด เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดทั้ง 4 เรื่อง เมื่อเทียบกับผลกระทบทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับค่านิยมของ สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม คือ พื้นที่หน่วยงานราชการ/เอกชน ที่มีความสำคัญต่อชุมชน ที่มีโอกาสเกิดการเปลี่ยนแปลงเชิงลบ หากได้รับผลกระทบจากสภาพแวดล้อมที่มีการเปลี่ยนแปลง

**กลุ่มประชากรที่แตกต่างกันส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบที่แตกต่างกันออกไป แต่สิ่งที่เหมือนกันส่วนใหญ่คือ ได้รับผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมในเรื่องของฝุ่นละออง กลิ่น เสียง จากการก่อสร้างเป็นหลัก ดังนั้นโครงการควรมีมาตรการดูแลจัดการเรื่องนี้เป็นลำดับแรก**

จากการสำรวจทั้ง 3 โครงการแล้วนั้น เมื่อเทียบผลกระทบด้านลบกับผลกระทบด้านบวกที่ได้รับชุมชนที่พักอาศัยบริเวณรอบโครงการยังคงมองว่า **ชุมชนได้รับผลกระทบด้านบวกมากกว่าผลกระทบด้านลบ** ซึ่งกล่าวได้ว่า ผลกระทบที่เกิดขึ้นเป็นช่วงระยะเวลาที่สั้นเมื่อเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคต ซึ่งทำให้คนส่วนใหญ่เห็นด้วยและสนับสนุนให้มีโครงการดังกล่าวเกิดขึ้นได้ แต่จะต้องรับฟังความคิดเห็นข้อกังวลของคนในพื้นที่ เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน

### 6.1.2 เสนอแนะแนวทางการลดผลกระทบของโครงการรูปแบบผสม กรณีศึกษา Icon Siam, Whizdom 101 และ Samyan Mitrtown

แนวทางการปรับปรุงการลดผลกระทบไม่มีข้อกำหนดที่แน่ชัด แต่จากการศึกษาแล้วพบว่าผู้ประกอบการจะต้องคำนึงชุมชน และต้องอิงสภาพแวดล้อมที่เป็นอยู่เดิมเป็นหลักก่อน แล้วจึงจัดทำการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA การจัดทำ EIA จึงมีความจำเป็นอย่างมาก เพราะเป็นสิ่งที่สามารถกำหนดแนวทางการปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง และมีกรอบในการดำเนินงาน เพื่อให้เกิดผลกระทบให้น้อยที่สุด เพราะรายงานจะถูกการพูดคุย หรือ ร่วมกับหลายฝ่ายแล้ว เช่น ผู้รับเหมาจะต้องปฏิบัติอย่างไรเพื่อให้ผ่านเกณฑ์ ชุมชนมีสิทธิ์แสดงความคิดเห็น ข้อกังวลและแจ้งปัญหาที่พบให้กับโครงการหรือเจ้าหน้าที่ EIA ทราบเพื่อหาแนวทางแก้ไขและกำหนดมาตรการป้องกันเพื่อไม่ให้เกิดซ้ำ จากที่กล่าวมาการจะลดผลกระทบต่างๆ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการแต่เพียงผู้เดียว แต่จะขึ้นอยู่กับทุกฝ่ายที่จะต้องปฏิบัติและกำหนดแนวทางร่วมกัน เพื่อรักษาคุณภาพทาง สังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม

### 6.2 ข้อค้นพบในงานวิจัย

- 1) โครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นส่วนผสม ในส่วนของศูนย์การค้า ไม่ได้เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ จึงทำให้เกิดช่องว่างทางกฎหมาย
- 2) เจ้าหน้าที่ EIA หรือ นิติบุคคลฯ มีหน้าที่เพียงจัดทำรายงาน และนำเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาเท่านั้น ไม่ได้มีหน้าที่ติดตามวัดผลกระทบหลังก่อสร้างไปแล้ว
- 3) จากการสัมภาษณ์โครงการประเภทศูนย์การค้าไม่ได้มีการประสานงานกับหน่วยงานด้านจราจร เพื่อหาแนวทางการเตรียมการป้องกันไม่ให้เกิดการจราจรติดขัด ซึ่งโครงการประเภทนี้มีส่วนทำให้การจราจรติดขัดมากกว่าโครงการประเภทอื่น
- 4) จากการสัมภาษณ์เชิงลึกปัญหาจากการก่อสร้างที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่พบว่ามีปัญหาเรื่อง **ฝุ่นละออง กลิ่น และเสียง** ในระดับมากที่สุด ซึ่งในรายงานการ EIA ได้มีการติดตั้งตรวจวัดผลกระทบดังกล่าว อย่างเข้มงวดและมีมาตรฐาน แต่กลับยังพบว่าชุมชนยังได้รับความเดือดร้อน ชุมชนจึงมองว่าควรเพิ่มมาตรฐานการตรวจวัดให้เข้มข้นขึ้น
- 5) จากการสัมภาษณ์เชิงลึก พบว่าชุมชนต้องการพื้นที่เช่า เพื่อขายสินค้าและบริการในโครงการ จัดให้มี Event สัปดาห์ละ 2 วัน เสาร์-อาทิตย์ โดยราคาค่าเช่าจะต้องไม่แพง เพื่อให้ชุมชนมีรายได้จากการค้าขาย เพราะคนส่วนใหญ่เลือกใช้บริการในห้างมากกว่าเดินมายังพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากการขาดรายได้ เมื่อมีโครงการประเภทศูนย์การค้ามาตั้งอยู่ในบริเวณร้านค้าของชุมชน

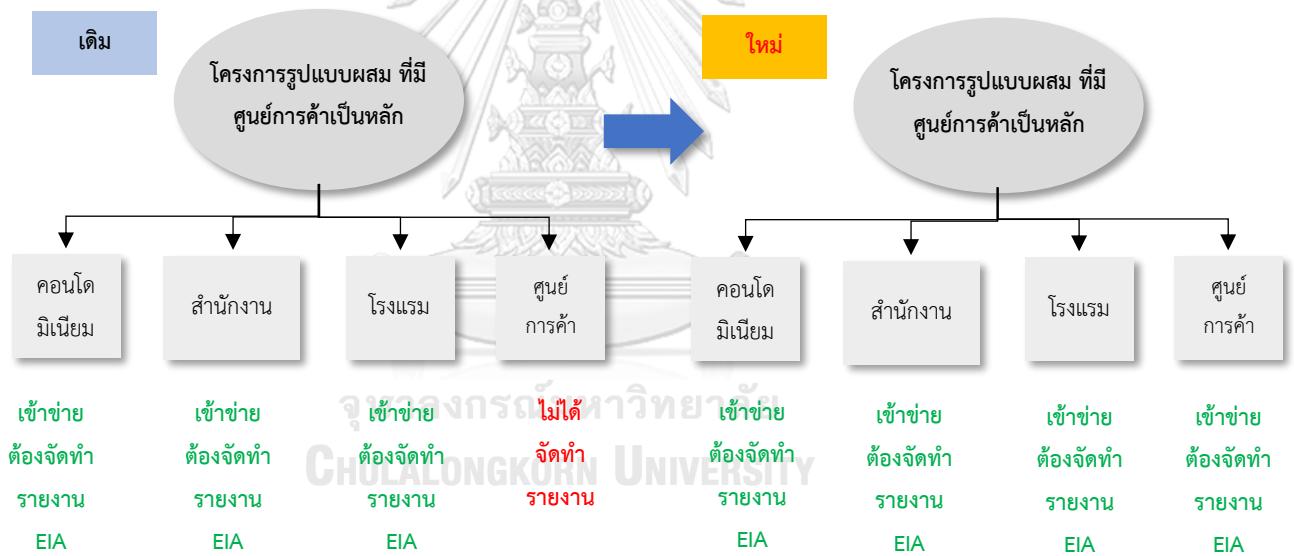


### 6.3 ข้อเสนอแนะ

#### เชิงนโยบาย

1. ผู้ประกอบการ ควรมีการจัดตั้ง บุคคลหรือนิติบุคคลฯ หรือ Third Party ที่มีความชำนาญการ การวิเคราะห์ผลกระทบ เข้าดำเนินการตรวจติดตามและวัดผลตั้งแต่เริ่มโครงการ ตลอดจนโครงการเปิดให้บริการ เพราะผลกระทบที่เกิดขึ้นไม่ได้มีเฉพาะช่วงก่อสร้างเท่านั้น และเพื่อให้ประชาชนได้มั่นใจว่าโครงการมีการดูแลชุมชน อย่างโปร่งใส หน่วยงานEIAเป็นเพียงลูกจ้างของโครงการเท่านั้น อาจทำให้เกิดการเอนเอียงในการจัดทำรายงาน

2. หน่วยงานรัฐ สผ.ควรปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดให้เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน ประเภทโครงการที่เข้าข่ายจะต้องจัดทำประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2555) ให้โครงการรูปแบบผสมในส่วนของศูนย์การค้าจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบแยกรายงานกับตัวโครงการอื่น



แผนภูมิที่ 6.1 แสดงประเภทโครงการที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงาน EIA

## เชิงปฏิบัติ

1. ผู้ประกอบการจะต้องลงพื้นที่ พูดคุย ศึกษาปัญหา กับชุมชน ก่อนที่จะมีการก่อสร้างอาคาร เพื่อนำข้อจำกัดต่างๆไปพิจารณากำหนดแนวทาง ซึ่งเป็นการช่วยลดผลกระทบและสร้างความเชื่อมั่นให้กับชุมชนเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน

2. ชั้นเตรียมงานโครงการควรประสานงานกับหน่วยงานสำนักการจราจรและขนส่ง (สจส.) เพื่อจัดทำแนวทางปฏิบัติด้านการจัดการจราจรร่วมกับโครงการเพื่อบรรเทาการจราจรติดขัดเมื่อเปิดโครงการในช่วงเวลาเร่งด่วน

3. งานวิจัยชิ้นนี้เป็นเพียงการศึกษาผลกระทบที่มีต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลักเท่านั้น หากจะมีงานวิจัยในครั้งถัดไปควรต่อยอดในการเปรียบเทียบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชน ของโครงการรูปแบบผสมกับโครงการที่มีศูนย์การค้าเพียงอย่างเดียว รวมไปถึงเปรียบเทียบกับโครงการในรูปแบบอื่น อาทิเช่น โครงการประเภทที่พักอาศัย





ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

ภาคผนวก ก

ส่วนที่ 1 แบบสอบถาม



แบบสอบถาม

ศึกษาผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสมกรณีศึกษา โครงการ ไอคอนสยาม, วิสซ์ตอม วัน-โอ-วัน และ สามย่านมิตรทาวน์  
แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก  
และนำไปประกอบการศึกษาวิทยานิพนธ์

โดย นางสาว นลินี ตรีสวร โทร. 081-148-2860 นิสิตภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป ด้านสังคมและเศรษฐกิจ

1.1 อาชีพ

- นักเรียน / นักศึกษา
- พนักงานบริษัทเอกชน / ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ
- แม่บ้าน / พ่อบ้าน
- ธุรกิจส่วนตัว / ค้าขาย / นักลงทุน
- Freelance
- อื่นๆ โปรดระบุ.....

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

1.2 ภูมิลำเนา

- กรุงเทพมหานคร
- ภาคเหนือ
- ภาคกลาง
- ภาคใต้
- ภาคตะวันออก
- ภาคตะวันตก
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

## ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

### 2.1 ประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

- บ้านเดี่ยว
- อาคารพาณิชย์
- ทาวน์โฮม
- คอนโดมิเนียม
- อพาร์ทเมนต์ / หอพัก
- อื่นๆ โปรดระบุ.....

### 2.2 ท่านพักอาศัยอยู่กับใคร

- พักอาศัยคนเดียว
- ครอบครัว
- ญาติพี่น้อง
- เพื่อน / แฟน

### 2.3 จำนวนผู้พักอาศัย

- 1 ท่าน
- 2-3 ท่าน
- 3-4 ท่าน
- มากกว่า 5 ท่าน โปรดระบุ

### 2.4 จำนวนปีที่ท่านพักอาศัย

- น้อยกว่า 1 ปี โปรดระบุ.....
- 1-2 ปี
- 2-3 ปี
- 3-4 ปี
- 4-5 ปี
- มากกว่า 5 ปี โปรดระบุ.....



## 2.6 ท่านอยู่ใกล้โครงการใด

- โครงการ Icon Siam
- โครงการ Whizdom 101
- โครงการ Samyan Mitrtown

## 2.7 ท่านอยู่ห่างจากโครงการในรัศมีใด

- 0 - 100 เมตร
- 101 - 500 เมตร
- 500 - 1,000 เมตร

## 2.8 ท่านเดินทางไปทำงานด้วยวิธีใดมากที่สุด

- เดิน / จักรยาน / รถจักรยานยนต์
- มอเตอร์ไซด์รับจ้าง / รถประจำทาง / รถแท็กซี่
- รถยนต์ส่วนตัว
- รถไฟฟ้า BTS / MRT

## ส่วนที่ 3 ความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการ

## 3.1 หากมีโครงการใหม่ตั้งอยู่ใกล้ที่พักอาศัยของท่าน ท่านต้องการให้มีโครงการประเภทใดมากที่สุด

- หมู่บ้าน
- คอนโดมิเนียม
- ออฟฟิศ
- ห้างสรรพสินค้า
- อพาร์ทเมนต์ / หอพัก
- Mixed-use (ห้างสรรพสินค้า คอนโดมิเนียม อยู่ในโครงการเดียวกัน)
- Mixed-use (ห้างสรรพสินค้า ออฟฟิศ อยู่ในโครงการเดียวกัน)
- Mixed-use (ห้างสรรพสินค้า ออฟฟิศ และ คอนโดมิเนียม อยู่ในโครงการเดียวกัน)

## 3.2 กรณีโครงการประเภท Mixed-use (ห้างสรรพสินค้า ออฟฟิศ และ คอนโดมิเนียม) อยู่ในโครงการเดียวกัน) ตั้งอยู่ใกล้ที่พักอาศัยของท่าน ท่านเห็นด้วยหรือไม่

- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย

## 3.3 ท่านคิดเห็นอย่างไรกับโครงการประเภท Mixed-Use ในช่วงระหว่างก่อสร้างมากที่สุด

\*โปรดใส่ลำดับ 1-3 ( 1 คือ ให้ความสำคัญมากที่สุด)

ข้อดี

- ค่าขายได้มากขึ้น
- สร้างรายได้ให้กับชุมชน
- ใกล้แหล่งงาน
- อื่นๆ โปรดระบุ.....

ข้อเสีย

- ปัญหาฝุ่นละออง กลิ่น เสียงดัง
- จราจรติดขัด
- วุ่นวาย คนงานเข้า-ออกจำนวนมาก
- ค่าขายไม่ได้
- อื่นๆ โปรดระบุ.....

## 3.6 ท่านคิดเห็นอย่างไรกับโครงการประเภท Mixed-Use ในช่วงหลังก่อสร้างโครงการมากที่สุด

\*โปรดใส่ลำดับ 1-3 ( 1 คือ ให้ความสำคัญมากที่สุด)

ข้อดี

- ค่าขายได้มากขึ้น
- สร้างรายได้ให้กับชุมชน
- ใกล้แหล่งงาน
- เดินทางสะดวก
- อื่นๆ โปรดระบุ.....

ข้อเสีย

- จราจรติดขัด
- เสียงดัง วุ่นวาย
- บดบังทัศนียภาพ
- อื่นๆ โปรดระบุ.....

## 3.7 ท่านเดินทางไปห้างสรรพสินค้าด้วยวิธีใดมากที่สุด

- เดิน / จักรยาน / รถจักรยานยนต์
- มอเตอร์ไซด์รับจ้าง / รถประจำทาง / รถแท็กซี่
- รถยนต์ส่วนตัว
- รถไฟฟ้า BTS / MRT

## 3.8 จากคำถามข้างต้น ท่านคิดว่าเพราะเหตุใดจึงเดินทางด้วยวิธีดังกล่าวมากที่สุด

- ประหยัด
- สะดวกสบาย
- กลัวรถติด
- ไม่ต้องหาที่จอดรถ
- อื่นๆ โปรดระบุ.....

3.9 หากท่านได้รับกระทบต่อการพักอาศัยของท่าน ท่านต้องการให้โครงการดูแลจัดการแก้ไขปัญหานั้นเรื่องใดมากที่สุด

\*โปรดใส่ลำดับ 1-3 ( 1 คือ ให้ความสำคัญมากที่สุด)

- จัดการดูแลปัญหาจราจร
- รักษาความปลอดภัยรอบโครงการ
- รักษาความปลอดภัยจากคนงาน
- รักษาความสะอาดบริเวณรอบโครงการ
- ดูแลปัญหา เรื่องกลิ่น ฝุ่นละออง เสียง
- ซ่อมแซมอาคารบ้านเรือนหากเกิดรอยร้าว
- สร้างสาธารณะประโยชน์ให้กับสังคม

ข้อเสนอแนะ (ถ้ามี)

.....

.....

.....

.....

.....

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



ส่วนที่ 2 แบบสัมภาษณ์เชิงลึก



แบบสัมภาษณ์

ศึกษาผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสมกรณีศึกษา โครงการ ไอคอนสยาม, วิสซ์คอม วัน-โอ-วัน และ สามย่านมิตรทาวน์  
แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก  
และนำไปประกอบการศึกษาวิทยานิพนธ์

โดย นางสาว นลินี ตรีสวร โทร. 081-148-2860 นิสิตภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำหรับผู้ประกอบการโครงการ

1. แนวความคิดในการพัฒนาโครงการ

.....

.....

.....

2. เกณฑ์การคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ

.....

.....

.....

3. ประเด็นข้อร้องเรียนของชุมชนที่มีต่อโครงการ

.....

.....

.....

4. ขั้นตอนการพิจารณาปัญหา แนวทางการแก้ไข และมาตรการป้องกัน

.....

.....

.....

5. ปัจจุบันโครงการส่วนใหญ่เริ่มมีแนวคิดเกี่ยวกับการสมดุลของ สิ่งแวดล้อม สังคม และเศรษฐกิจ โครงการมีแนวคิดเห็นและจะปฏิบัติอย่างไรให้เกิดการอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืน

.....

.....

.....

## แบบสัมภาษณ์เชิงลึก



### แบบสัมภาษณ์

ศึกษาผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสมกรณีศึกษา โครงการ ไอคอนสยาม, วิสซ์คอม วัน-โอ-วัน และ สามย่านมิตรทาวน์  
แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก  
และนำไปประกอบการศึกษาวิทยานิพนธ์

โดย นางสาว นลินี ตรีสวร โทร. 081-148-2860 นิสิตภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำหรับผู้รับเหมาโครงการ และ เจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.)

1. ปัญหาในการจัดการส่วนใหญ่ที่พบเจอเป็นเรื่องใด และเรื่องไหนแก้ไขได้ยากมากที่สุด

.....

.....

.....

2. วิธีการจัดการและป้องกันเกี่ยวกับผลกระทบเรื่องคนงาน สิ่งแวดล้อม และชุมชนแต่ละโครงการ มีเกณฑ์/ปัญหา ที่แตกต่างกันหรือไม่

.....

.....

.....

3. หลังจากได้รับแจ้งปัญหา (กล่องแสดงความคิดเห็น) ต้องใช้ระยะเวลาเท่าไร ที่เราต้องแก้ไขปัญหา แบ่งเกณฑ์อย่างไร

.....

.....

.....

4. ขั้นตอนการพิจารณาปัญหา แนวทางการแก้ไข และมาตรการป้องกัน

.....

.....

.....

5. ปัจจุบันโครงการส่วนใหญ่เริ่มมีแนวคิดเกี่ยวกับการสมดุลของ สิ่งแวดล้อม สังคม และเศรษฐกิจ โครงการมีแนวคิดเห็นและจะปฏิบัติอย่างไรให้เกิดการอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืน

.....

.....

.....

## แบบสัมภาษณ์เชิงลึก



### แบบสัมภาษณ์

ศึกษาผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสมกรณีศึกษา โครงการ ไอคอนสยาม, วิสซ์คอม วัน-โอ-วัน และ สามย่านมิตรทาวน์  
แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมของโครงการรูปแบบผสมที่มีศูนย์การค้าเป็นหลัก  
และนำไปประกอบการศึกษาวิทยานิพนธ์

โดย นางสาว นลินี ตรีสวร โทร. 081-148-2860 นิสิตภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### สำหรับผู้เชี่ยวชาญจัดทำรายงาน EIA

1. เกณฑ์การวัดระยะที่ได้รับผลกระทบ ขนาด รูปแบบมีผลหรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

2. กลุ่มที่พหุศาสตร์รอบโครงการแบ่งได้กี่กลุ่ม กลุ่มใดที่มักได้รับผลกระทบมากที่สุด

.....

.....

.....

3. มาตรฐานการแก้ไขปัญหา และมาตรการป้องกัน มีชั้นเกณฑ์จัดทำอย่างไร

.....

.....

.....

4. ประเด็นข้อร้องเรียนของชุมชนที่มีต่อโครงการ รวมถึงขั้นตอนการพิจารณาปัญหา แนวทางการแก้ไข และมาตรการป้องกัน

.....

.....

.....

5. ปัจจุบันโครงการส่วนใหญ่เริ่มมีแนวคิดเกี่ยวกับการสมดุลของ สิ่งแวดล้อม สังคม และเศรษฐกิจ โครงการมีแนวคิดเห็นและจะปฏิบัติอย่างไรให้เกิดการอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืน

.....

.....

.....

ภาคผนวก ข

การเดินทางด้วยขนส่งมวลชนสาธารณะ

### กรณีศึกษาที่ 1 โครงการ Icon Siam

#### 1. รถยนต์

สถานที่	จำนวนที่จอดรถ	สถานที่ให้บริการ
ไอคอนสยาม	5,000 คัน	ที่จอดรถภายในโครงการ
ทำดินแดง ซอย 20	400 คัน	1.6 กิโลเมตร
ตึก กสท. (CAT)	900 คัน	ต่อบริการเรือรับ-ส่ง ไอคอนสยาม ที่ท่า วัดม่วงแค

#### 2. รถไฟฟ้า BTS

สถานที่	เส้นทาง	เวลาให้บริการ
ลงสะพานตากสิน ประตูทางออก 2	ต่อบริการเรือรับ - ส่งไอคอนสยาม ที่ท่าเรือสาทร	เรือรับ - ส่ง เวลา 08.00 - 23.30 น. เรือออกทุก 10 นาที
ลงสถานีกรุงธนบุรี	ต่อบริการรถรับ - ส่งไอคอนสยาม ที่บริเวณ ประตูทางออก 1	รถรับ - ส่ง เวลา 08.00 - 24.00 น. รถออกทุก 15 นาที

#### 3. รถโดยสารประจำทาง

หมายเลขรถ	เส้นทาง	สถานที่ให้บริการ
3	หมอชิตใหม่ - คลองสาน	หน้าไอคอนสยาม
6	พระประแดง - บางลำพู	หน้าไอคอนสยาม
ปอ. 6	อ้อมใหญ่ - สถานีรถไฟฟ้าวงเวียนใหญ่	หน้าไอคอนสยาม
84	อ้อมใหญ่ - สถานีรถไฟฟ้าวงเวียนใหญ่	หน้าไอคอนสยาม
ปอ. 84	วัดไร่ขิง - สถานีรถไฟฟ้าวงเวียนใหญ่	หน้าไอคอนสยาม
88	อาคารสงเคราะห์ - ถ.กรุงธนบุรี	หน้าไอคอนสยาม
89	สวนลุมพินี - ดลิ่งชั้น	วัดสุวรรณาราม (ตรงข้ามไอคอนสยาม)
111	วงกลมเจริญนคร - ตลาดพลู	หน้าไอคอนสยาม
149	อู่พุทธมณฑลสาย 2 - ขนส่งเอกมัย	หน้าไอคอนสยาม
167	คลองสาน - ถ.กาญจนาฯ/บางขุนเทียน	หน้าไอคอนสยาม
177	วงกลมบางบัวทอง - วงเวียนใหญ่	หน้าไอคอนสยาม

## 4.เรือโดยสารสาธารณะ

ประเภทการเดินทาง	เส้นทาง	เวลาให้บริการ
เรือด่วนพิเศษ (ธงฟ้า)	ท่าเรือสาทร - ท่าเรือพระอาทิตย์	ทุกวัน เวลา 09.30 - 21.30 น.
เรือด่วนเจ้าพระยา (ธงสีทอง)	ท่าเรือสาทร - ท่าเรือพรานนก	ทุกวัน เวลา 09.15 - 19.00 น.

## 5.รถบริการรับ - ส่งไอคอนสยาม (ฟรี)

เส้นทางเดินรถบริการ	จุดรถบริการ	เวลาให้บริการ
ไอคอนสยาม - BTS กรุงเทพมหานคร - BTS วงเวียนใหญ่ - ไอคอน สยาม	ประตู 5 ชั้น G	08:00 - 24:00 น. (ทุก 15 นาที)

## 6.เรือบริการของโรงแรม ชั้นที่ท่าเรือไอคอนสยาม

- โรงแรม เดอะ สยาม
- โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน
- โรงแรมเพนนินซูลา
- โรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล
- บ้านเจ้าพระยา
- บันยันทรี เรสซิเดนซ์

## 7.จุดบริการเรือรับ - ส่งไอคอนสยาม (ฟรี)

ท่าเรือ	เวลาให้บริการ
ท่าเรือสาทร	08.30 - 24.00 น. (ทุก 10 นาที)
ท่าเรือวัดมิ่งแค	09.00 - 23.00 น. (ทุก 10 นาที)
ท่าเรือสี่พระยา	09.00 - 23.00 น. (ทุก 10 นาที)
ท่าเรือราชวงศ์	09.00 - 23.00 น. (ทุก 15 นาที)

## กรณีศึกษาที่ 2 โครงการ Whizdom 101

การเดินทางด้วยขนส่งมวลชนสาธารณะ

### 1.รถยนต์

สถานที่	จำนวนที่จอดรถ	สถานที่ให้บริการ
Whizdom 101	1,000 คัน	ที่จอดรถภายในโครงการ

### 2.รถไฟฟ้า BTS

สถานที่	เส้นทาง
สถานี ปุณณวิถี	รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสุขุมวิท

## กรณีศึกษาที่ 3 Samyan Mitrtown

การเดินทาง

### 1.รถยนต์

สถานที่	จำนวนที่จอดรถ	สถานที่ให้บริการ
Samyan Mitrtown	1,578 คัน	ที่จอดรถภายในโครงการ

### 2.รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT

สถานที่	เส้นทาง
สถานี สามย่าน	รถไฟฟ้าใต้ดินสายสีน้ำเงิน

### 3.รถไฟฟ้า BTS

สถานที่	เส้นทาง
สถานี สยาม	Shuttle Bus ที่สถานีสยาม ให้บริการฟรี

ภาคผนวก ค

ตารางแสดงวันที่การเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์

กลุ่ม	โครงการ	รายนาม	ตำแหน่ง	วันที่เก็บข้อมูล
ผู้เชี่ยวชาญ จัดทำรายงาน EIA	WHIZDOM 101	นุชนาท สกุลสถาพร	Environment Project Manager	26 มิถุนายน พ.ศ. 2562
ผู้เชี่ยวชาญ จัดทำรายงาน EIA	บริษัท ซีเอ็มเอส เอ็น จิเนียริง แอนด์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	จิรราช รัตมิกิติกุล		26 มิถุนายน พ.ศ. 2562
ผู้บริหาร	SAMYAN MITRTOWN	วิทวัส คุตตะเทพ	รองกรรมการ ผู้จัดการ สาย โครงการเชิง พาณิชย์กรรม	14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562
ชุมชน	Icon Siam	คุณติม	ประธานชุมชน	10 มกราคม พ.ศ. 2563
ชุมชน	SAMYAN MITRTOWN	อมรฤทธิ์ ปวุฒิยาพงศ์	พระรามสี่เกสซ์	26 ธันวาคม พ.ศ. 2562

## บรรณานุกรม

- บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), accessed 23 ตุลาคม 2562, <http://www.samyam-mitrtown.com>.
- Alan, Rowley. *Mixed-Use Development: Concept and Realities*. Royal Institution of Chartered Surveyors Research, 1996.
- Calthorpe, Peter. *Making Better Places: Urban Design Now*. 1989.
- "Control Pollution & Noise from Demolition & Construction Site." 2008, accessed 2 กุมภาพันธ์ 2563.
- Elkington, John. *25 Years Ago I Coined the Phrase "Triple Bottom Line." Here's Why It's Time to Rethink It.*, June 25, 2018, 1994. <https://hbr.org/2018/06/25-years-ago-i-coined-the-phrase-triple-bottom-line-heres-why-im-giving-up-on-it>.
- Eric, Hoppenbrouwer. *Mixed-Use Development: Theory and Practice in Amsterdam's Eastern Docklands*. Vol. 13: European Planning Studies, 2005.
- "คชก.สั่งทบทวน Eia คอนโดทรูเอ็กซ์ 4.8 พันล้าน ให้เวลาแก้ไข 6 เดือน." สำนักข่าวอิศรา, 2563, accessed 27 เมษายน, 2563, <https://www.isranews.org/article/isranews-news/86381-EIA-2.html>.
- "Iconsiam Allots B1bn for Opening Festivities." 2561, accessed 25 พฤศจิกายน 2562, <https://www.bangkokpost.com/business/1567378/iconsiam-allots-b1bn-for-opening-festivities>.
- Michael, Niemira. "The Concept and Drivers of Mixed-Use Development: Insights from a Cross-Organizational Membership Survey." *Research Review* 4, no. 1 (2007): 54.
- "Golden Land, Tcc Asset Unveil Huge Project." 2559, accessed 23 ตุลาคม 2562, <https://thairesidents.com/property/golden-land-tcc-asset-unveil-huge-project/>.
- "'ไอคอนสยาม' เปิดพิพิธภัณฑ์ลอยน้ำ 'เรือสำเภาศรีมหาสมุทร' ครั้งแรกในไทย ยิ่งใหญ่ริมเจ้าพระยา ฉลอง 250 ปี กรุงธนบุรี." 2561, accessed 30 ธันวาคม 2562, [www.iconsiam.com](http://www.iconsiam.com).
- กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. "แผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2560-2564." edited by ราชกิจจานุเบกษา., สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม, 2559.
- กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. การกำหนดประเภทและขนาดของระบบขนส่งก๊าซธรรมชาติและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานด้านสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2556: สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม.
- การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม. สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม.
- "กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม." ราชกิจจานุเบกษา, 20 มิถุนายน 2555.
- แก้ววณิช, บุญญา. "การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม : กรณีศึกษา โครงการจิวเวลรี่เทรต เซ็นเตอร์ ถนนสีลม



- กรุงเทพมหานคร." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- "คนชอยอารีย์ฮือร้องยกเลิก สร้างบ้านประชารัฐส่อเค้าวุ่น." เดลินิวส์, 2560, accessed 11 มกราคม, 2563, <https://www.dailynews.co.th/bangkok/559593>.
- บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น accessed 10 ตุลาคม 2562, <https://mqdc.com/whizdom101>.
- จรรยาธรรม, อาศยา. "แนวทางการพัฒนาและการบริหารพื้นที่โครงการที่ใช้ประโยชน์แบบผสม: กรณีศึกษา เทอมินอล 21 และเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย)." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.
- จันทร์แก้ว, เกษม. "หลักและวิธีการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม." วารสารครูปริทัศน์, no. 16 กรกฎาคม - กันยายน 2534 (2534): 63.
- จำกัด, บริษัท ไท - ไท วิศกร. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Eia) รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการ Whizdom Connect. (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 26 ตุลาคม 2558 2559). <http://eia.onep.go.th/projectdetail.php?id=9336>.
- . รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ 101 คอนโดมิเนียม. (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 18 พฤษภาคม 2559 2559). <http://eia.onep.go.th/projectdetail.php?id=10133>.
- . รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับสมบูรณ์ โครงการ Samyan. (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 15 มิถุนายน 2559 2559). <http://eia.onep.go.th/projectdetail.php?id=10266>.
- จำกัด, บริษัท เอิร์ธ แอนด์ ซัน. รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการ ดี ไอคอนสยาม ซูเปอร์ลักซ์ เรสซิเดนซ์. (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 10 สิงหาคม 2558 2558). <http://eia.onep.go.th/projectdetail.php?id=9298>.
- . รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการ แมกโนเลียส์ วอเตอร์พารกซ์ เรสซิเดนซ์. (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 10 เมษายน 2558 2560). <http://eia.onep.go.th/projectdetail.php?id=9674>.
- ชาไชย, อลงกรณ์. "แนวทางการบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบระหว่างการก่อสร้าง แก่ผู้ใช้สอยอาคารข้างเคียง : กรณีศึกษา อาคารที่ก่อสร้างในโรงพยาบาลรัฐ." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562.
- ชายทุ่ย, สุทัศน์. "การพัฒนากระบวนการเพิ่มขีดความสามารถของชุมชนด้านการประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม และสุขภาพ." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.
- ทองพรม, ขนงคณางค์. "แนวทางการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าที่มีร้านค้าย่อย: กรณีศึกษา โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าแกรนด์พระราม 9 โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินัล 21 และโครงการศูนย์การค้าสยามสแควร์ 1." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.
- นิมิตศิริวัฒน์, จารุณีย์. "ความสัมพันธ์ระหว่างการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกับการออกแบบสถาปัตยกรรม : โรงแรมตากอากาศชายทะเล จังหวัดภูเก็ต." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- "ปีที่เอส-แอสสิริ"โอตครวญ ปมeiaโครงการ"เดอะไลน์ สาทร" เตรียมอุทธรณ์คำสั่งศาลฯ." ผู้จัดการออนไลน์ 2562, accessed 11 มกราคม, 2563, <https://mgronline.com/stockmarket/detail/9620000084165>.

"แนวทางการวางผังกายภาพพื้นที่พาณิชย์กรรมใจกลางเมือง (Downtown) ตามแนวคิดการเติบโตอย่างชาญฉลาด." 2010, accessed 10 ตุลาคม 2562,

[https://asiamuseum.co.th/upload/forum/plan\\_downtown\\_smartgrowth.pdf](https://asiamuseum.co.th/upload/forum/plan_downtown_smartgrowth.pdf).

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทที่ાયกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ฉบับร่าง ปรับปรุงครั้งที่ 4).

พงษ์รัตนกุล, ดิษพงษ์. "เอกสารราชการประกอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กรณีศึกษา : โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

"การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน พ.ศ. 2537-2561." บจก.เอเจนซี พอร์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส, Updated 27 กุมภาพันธ์ 2562, accessed 15 สิงหาคม 2562,

[https://www.area.co.th/thai/area\\_announce/area\\_press.php?strquey=press\\_announcement2913.htm](https://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquey=press_announcement2913.htm).

"พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522." 2543.

"พาเดินเล่น Iconsiam – Iconluxe โครงการ Mixed Use ที่ใหญ่ที่สุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา." accessed 25 พฤศจิกายน 2562, <http://yusabuy.com/2018/11/16/iconsiam/>

"มูลค่าโครงการสะสมของโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมในกรุงเทพมหานคร แบ่งตามพื้นที่ พ.ศ. 2525-2568." ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย, accessed 16 กันยายน 2562.

"โมโนเรลสายสีทอง เชื่อมรถไฟฟ้า 4 เส้นทาง." ปีที่ 36 ฉบับที่ 3,170, หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ, 2559, accessed 16 ธันวาคม 2562, <https://www.thansettakij.com/content/66316>.

"รายชื่ออาคารที่สูงที่สุดในประเทศไทย." จากวิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี, accessed 25 พฤศจิกายน 2562, <http://th.wikipedia.org/wiki/รายชื่ออาคารที่สูงที่สุดในประเทศไทย>.

วรพงษ์, เสรี. "สิ่งแวดล้อมกับการพัฒนาที่ยั่งยืน." วารสารสังคมศาสตร์บูรณาการ คณะสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล 1, no. 1 (2014): 170-85.

"ศูนย์การค้า." accessed 16 สิงหาคม 2562, <https://th.wikipedia.org/wiki/ศูนย์การค้า>.

"สร้างปรากฏการณ์ยิ่งใหญ่บนแม่น้ำเจ้าพระยา 'เปิดไอคอนสยาม'." กรุงเทพธุรกิจ, 2561, accessed 15 พฤศจิกายน 2562, <https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/817051>.

"สามย่านมิตรทาวน์." accessed 23 ตุลาคม 2562, <https://th.wikipedia.org/wiki/สามย่านมิตรทาวน์>.

"ไอคอนสยาม-ททท. เตรียมจัดเคาต์ดาวน์รับปี 63 สุดยิ่งใหญ่ 'มหัศจรรย์พร 7 ประการ'." Thaiptost, 2562, accessed 30 ธันวาคม 2562, <https://www.thaipost.net/main/detail/50827>.

"ไอคอนสยาม เปิดตัว "ทรู ไอคอน ฮอลล์" ที่สุดของศูนย์ประชุม จัดแต่งงาน และความบันเทิงต่างๆ." accessed 30 ธันวาคม 2562, <https://www.estopolis.com/article/news/pr/Iconsiam-open-True-Icon-Hall>.



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	นลินี ตรีสวร
วัน เดือน ปี เกิด	15 พฤศจิกายน 2531
สถานที่เกิด	กรุงเทพฯ ประเทศไทย
วุฒิการศึกษา	Bachelor of Arts, Tourism and Hotel Management, Bangkok University.
ที่อยู่ปัจจุบัน	131 ถนนพระราม2 ซอยอนนาลัยงามเจริญ33 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม. 10150



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY