

คอลัมน์ “เปิดมุมมอง”

การพัฒนาโครงการแบบมิกซ์ยูส (Mixed-Use Development)

โดย...ณภัตสรร์ยา ชำรงสมบัติสกุล

การพัฒนาแบบผสมผสานที่เรียกว่า “มิกซ์ยูส” (Mixed-Use) เป็นกรอบแนวคิดใหม่ในโครงการพัฒนาที่ได้รับการยอมรับ โดยเฉพาะโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย โรงแรม และช้อปปิ้งมอลล์ ที่นำเอาบริการสิ่งอำนวยความสะดวกมารวมไว้ในพื้นที่เดียวกัน หรือแม้แต่การวางแผนสร้างเมืองใหม่เพื่อให้เป็น Smart City ที่มี High Technology สิ่งอำนวยความสะดวกตอบโจทย์ให้แก่ผู้อยู่อาศัย ควบคู่ไปกับการเพิ่มมูลค่าเพิ่มให้แก่โครงการ

โดยทั่วไปการพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-Use Development) เป็นการพัฒนาโครงการที่มีการผสมผสานธุรกิจต่างกันอย่างน้อย 3 ประเภทขึ้นไป และหนึ่งในธุรกิจนั้นต้องไม่ควรมีมากกว่า 60% ของพื้นที่โครงการทั้งหมด โดยมีองค์ประกอบ เช่น อาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย โรงแรม พื้นที่ค้าปลีก รวมทั้งมีการรวมพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นที่เปิดโล่งสามารถจัดกิจกรรมสาธารณะ

มีการออกแบบภูมิทัศน์ (Landscape) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อสร้างบรรยากาศให้น่าสนใจ รมรื่น สวยงาม เป็นเอกลักษณ์ที่น่าสนใจ เชิญชวนให้มีการจัดกิจกรรมหลากหลาย

การผสมผสานธุรกิจของโครงการมิกซ์ยูส ในแง่ของเมือง และการพัฒนาเมือง ก็เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างเต็มศักยภาพ อีกทั้งจะก่อให้เกิดประชากรช่วงกลางวัน (Daytime Population) ที่มาในรูปแบบคนทำงานที่เดินทางมาสำนักงานเป็นประจำ 5 วันต่อสัปดาห์ และการผสมผสานให้มีอาคารที่พักอาศัย(แนวตั้ง) ก็เพิ่มประชากรที่อยู่ประจำ (Registered Population) ซึ่งจะทำให้เกิดประชากรในพื้นที่โครงการ แบบ 24/7 หรือ ตลอด 24 ชั่วโมง 7 วันต่อสัปดาห์ ซึ่งประชากรเหล่านี้จะช่วยเกื้อหนุนโครงการต่างๆ โดยเฉพาะพื้นที่ค้าปลีก

แต่อย่างไรก็ตามสัดส่วน หรือการผสมผสานธุรกิจ ไม่มีรูปแบบตายตัว ต้องมีการศึกษาในแง่มุมอื่นๆ ประกอบเพื่อพัฒนาโครงการให้สำเร็จ เช่น ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ การเดินทางมายังโครงการ พื้นที่โครงการขั้วที่ลูกค้า-กลุ่มเป้าหมายจะเดินทางมาใช้บริการในพื้นที่โครงการ (Catchment Area) เป็นต้น

เนื่องจากในปัจจุบันการพัฒนาโครงการในพื้นที่รอบสถานีขนส่งสาธารณะ ในแนวคิดของ Transit Oriented Development (TOD) เริ่มมามีบทบาทในการพัฒนาพื้นที่มากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับการกระตุ้นเศรษฐกิจตามนโยบายของรัฐบาล ในการกระจายการพัฒนาไปยังพื้นที่อื่นๆ นอกเหนือจากกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะการพัฒนาพื้นที่ในระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor – EEC) ซึ่งมี

แนวคิดการพัฒนาเศรษฐกิจไปสู่ยุค Thailand 4.0 ในพื้นที่ 3 จังหวัดในรูปแบบสมัยใหม่ เพื่อเพิ่มศักยภาพการผลิตให้สูง และมีคุณภาพ คุณค่าที่สูงขึ้น (Value Added)

ซึ่งในแนวคิดการพัฒนาดังกล่าวจะมีการเดินทางโดยรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน เป็นตัวเชื่อมการเดินทางของคนจากส่วนต่างๆ โดยเฉพาะจากกรุงเทพฯ เชื่อมไปยังแหล่งงานใน 3 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง และเพิ่มศักยภาพในการเดินทางจากต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทย โดยการพัฒนาในครั้งนี้จะเป็นการสร้างแหล่งงานคุณภาพ ทันสมัย มีการผนวกนวัตกรรม (Innovation) เพิ่มคุณภาพการผลิต ซึ่งจะเกิดเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ ที่ดึงดูดนักลงทุน ผู้ผลิต ลูกค้านานาชาติ ทำให้เกิดการอพยพคนที่เป็นแรงงาน พนักงาน นักธุรกิจ ทั้งในและต่างประเทศ ให้เข้ามาในพื้นที่

ดังนั้นการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์และที่อยู่อาศัย รอบศูนย์กลางการขนส่งสาธารณะ(TOD) จะเป็นจุดเริ่ม เป็นพื้นที่ศูนย์กลางความเจริญ หรือเป็นย่านธุรกิจที่อยู่อาศัยใหม่ (new Downtown) ในย่านใหม่ให้เกิดขึ้นก่อน แล้วกระจายไปยังส่วนอื่นๆ ต่อไป การพัฒนาแบบมิกซ์ยูสจึงถูกออกแบบให้มีสัดส่วน ขนาด ที่เหมาะสมกับที่ตั้งโครงการ และประชากรที่เป็นกลุ่มเป้าหมายในพื้นที่นั้นๆ

นอกจากรูปแบบธุรกิจแบบผสมผสานแล้ว การออกแบบให้สิ่งแวดล้อมที่มีคุณภาพดี มีสิ่งอำนวยความสะดวก สะดวก ผสานเทคโนโลยีที่ทันสมัย ดึงดูดกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนรุ่นใหม่ รวมทั้งชาวต่างประเทศที่มาทำงานในพื้นที่ เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้การพัฒนาโครงการแบบผสมผสานให้มีแนวคิด (concept) ความแตกต่าง(differentiation) จากโครงการอื่นๆ ซึ่งจะนำไปสู่ความสำเร็จ และยั่งยืนได้

เช่นกรณีการพัฒนาศูนย์การค้าแบบคอมมูนิตี้ มอลล์ (community mall) หรือศูนย์การค้าชุมชนที่มีขนาดไม่ใหญ่ ตั้งอยู่ในย่านที่พักอาศัย ที่ทำงาน ประกอบด้วย Anchor ผู้เช่าหลักร้านค้าบริการที่เป็นซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร-เครื่องดื่ม-ขนม (Food & Beverage)

ส่วนธุรกิจบริการ (Services) เช่น ธนาคารสาขาย่อย ไปรษณีย์ ร้านซักรีด ร้านตัดขน-อาบน้ำสุนัข โรงพยาบาลสัตว์ เพื่อสำหรับคนในชุมชนมาใช้ ซึ่งตอบรับกับกิจกรรมประจำที่ทำอยู่เป็นหลัก และมีร้านค้าย่อยอื่นในรูปแบบต่างๆ ที่เหมาะสมกับคนในชุมชน เช่น บาร์ ร้านหนังสือ-เครื่องเขียน เป็นต้น

นอกจากนี้การออกแบบที่เหมาะสมสำหรับผู้คนทุกเพศทุกวัย รวมถึงผู้พิการ ผู้สูงอายุ รวมทั้งการประยุกต์ความรู้ในส่วนการประหยัดพลังงาน การนำพลังงานสะอาด หรือกระทั่งการนำของเหลือใช้ เช่น น้ำขยะ กลับมาใช้ใหม่ ในโครงการสมัยใหม่ที่มีความซับซ้อน มีประชากรอยู่อาศัยหนาแน่น เพื่อสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีในชุมชน โครงการพัฒนานั้นๆ ก็เป็นแนวคิดการพัฒนาโครงการสมัยใหม่ที่จะถูกนำมาใช้แบบยั่งยืนต่อไป

ในอดีตที่ผ่านมา การพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน หรือ มิกซ์ยูส ในประเทศไทย บางครั้งก็เป็นในรูปแบบย้อนศร คือมีการพัฒนาโครงการก่อน แล้วจึงมีระบบขนส่งสาธารณะเข้าไปในพื้นที่จนพัฒนาให้พื้นที่โครงการนั้นเป็นแหล่งต่อรถโดยสาร เช่น โครงการศูนย์การค้าที่ห้าแยกลาดพร้าว หรือกรณีของโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่รังสิต ที่ตั้งอยู่ระหว่าง ถนนเส้นทางหลักคือ ถนนพหลโยธิน ถนนรังสิต-นครนายก ถนนรังสิต-ปทุมธานี

ที่ต่อมากลายเป็นชุมทางรถตู้โดยสารสาธารณะจากพื้นที่ชานเมืองทางเหนือและตะวันออก ต่อเข้ามาย่านในใจกลางกรุงเทพมหานคร และมีทั้งรถตู้โดยสารต่างจังหวัดมาแวะจอดรับส่งผู้โดยสาร ทำให้ทั้งสองโครงการดังกล่าวมีความคึกคัก มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมากในแต่ละวัน

ปัจจุบันโครงการศูนย์การค้าดังกล่าวได้มีการพัฒนาปรับปรุงและยกระดับให้ทันสมัยมากขึ้น (upgrade) มีการเพิ่มพื้นที่เช่าตั้งจุดลูกค้า Anchor เข้าไปเสริมให้เต็มเต็มกับกิจวัตรประจำวัน กิจกรรมของผู้คนในชุมชนย่านนั้นในช่วงรัศมีการเดินทาง 5-10 กิโลเมตร เช่น เพิ่มร้านค้าเช่าขนาดใหญ่ (Mega Store) ปรับโฉมห้างสรรพสินค้าให้เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายในพื้นที่ เพิ่มและจัดกลุ่มพื้นที่บริการ เช่น ธนาคาร บริษัทประกันภัย สาขาย่อย ส่วนบริการของโทรศัพท์เคลื่อนที่ ฯลฯ เป็นต้น เหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยเสริมความสำเร็จ (Key Success) ของโครงการ.