

# บริบูรณ์ อามระดิษ

## รองประธานกรรมการ บริษัทต้นสน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

► ให้สัมภาษณ์ Bloomberg Businessweek ไทยแลนด์ ถึงแผนพัฒนาเมือง “มหานคร”



อะไรคือหัวใจของเมืองที่ดีชื่อว่าเป็น “มหานคร” ?  
ที่ผ่านมา บริษัท ต้นสน พร็อพเพอร์ตี้ ได้นำเสนอ  
โครงการต่างๆ บนทำเลพระราม 3 โครงการ  
เหล่านี้มีส่วนทำให้กรุงเทพฯ ได้ชื่อว่าเป็นเมือง  
“มหานคร” หรือไม่ อย่างไร?

ไม่มีข้อกำหนดที่ชัดเจนแน่นอนว่าอะไรเป็นตัว  
ชี้วัดความเป็น “มหานคร” แต่หากเราได้สำรวจ  
ความเคลื่อนไหวของมหานครใหญ่ทั่วโลก จะพบ  
ว่าเมืองเหล่านั้นมีลักษณะพิเศษร่วมกันอย่าง  
หนึ่งนั่นคือ เป็นเมืองที่พัฒนาเพื่อสร้างสินทรัพย์  
อย่างสร้างสรรค์ โดยยังคงไว้ซึ่งวัฒนธรรม  
ของท้องถิ่น กล่าวคือ เป็นเมืองที่เปิดกว้างทาง  
ความคิด มีแรงดึงดูดให้คนต่างถิ่นเข้ามาอาศัยได้  
อย่างกลมกลืนหรือเป็นเมืองที่มีความหลากหลาย  
หลายทางวัฒนธรรม ไม่ยึดติด เรียกว่ามีความ  
มั่นคงทางสังคมมากพอที่จะก่อให้เกิดความต่อ  
เนื่อง แต่ก็มีหลากหลายที่จะก่อให้เกิดความ  
คิดสร้างสรรค์ในรูปแบบต่างๆ

สำหรับเมืองกรุงเทพฯ ซึ่งถือเป็นเมืองใหญ่  
เมืองหนึ่งในภูมิภาคเอเชีย ก็มีลักษณะเด่นดังกล่าว  
ด้วย กรุงเทพฯ เป็นเมืองที่แม้จะวุ่นวาย แต่ก็เป็  
ความวุ่นวายที่มีเสน่ห์ซ่อนอยู่ในนั้น ผู้คนที่เปิด  
กว้างต่อความคิดใหม่ๆ กล้าที่จะทดลอง และม  
ความทันสมัย แต่ในขณะเดียวกันก็มีความเป็นตัว  
ของตัวเองสูงและยังคงไว้ซึ่งขนบธรรมเนียม  
ของตน นอกเหนือจากลักษณะต่างๆ ข้างต้น  
กรุงเทพฯ ยังมีเอกลักษณ์ที่สำคัญอีกประการ

หนึ่งซึ่งโดดเด่นเหมือนมหานครอื่นๆ นั่นก็คือความ  
สามารถของพลเมืองที่จะอาศัยอยู่ร่วมกันได้  
อย่างถูกต้อง ที่กรุงเทพฯ เราไม่มีปัญหาเรื่อง  
การกัดกันทางด้านเชื้อชาติ ศาสนาหรือสีผิวใดๆ  
การที่พลเมืองมีลักษณะดังกล่าวถือเป็นปัจจัย  
สำคัญหลักอย่างหนึ่งของสิ่งแวดล้อมที่สร้างแรง  
บันดาลใจ กระตุ้นให้เกิดความคิดสร้างสรรค์ใหม่ๆ  
กรุงเทพฯ จึงเรียกว่าเป็นเมืองที่มีบางอย่างให้มา  
ค้นหา จึงเชื่อว่าหากกรุงเทพฯ ได้รับการพัฒนาใน  
ทิศทางที่เอื้อให้เกิดบรรยากาศของความเป็นเมือง  
สร้างสรรค์ดังกล่าว และหลีกเลี่ยงการพัฒนา  
เมืองแบบเดิมๆ ที่เคยทำอยู่กันมา กรุงเทพฯ ก็ม  
ศักยภาพพร้อมที่จะเป็นเมืองมหานครแห่งใหม่  
ของโลกอย่างแน่นอน

สำหรับ บริษัท ต้นสน พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็น  
เจ้าของ โครงการ เดอะ สตรีทส์ไซด์เชส เองนั้น  
ก็ได้วางแนวทางอย่างต่อเนื่องที่จะพัฒนาโครง  
การใหม่ๆ ในบริเวณพื้นที่พระราม 3 เนื่องจากเล็ง  
เห็นศักยภาพของพระราม 3 ว่าเป็นพื้นที่ที่มีความ  
คล่องตัวและความพร้อมที่จะรองรับการพัฒนาสูง  
พื้นที่บริเวณพระราม 3 มีภูมิประเทศคล้ายกับพื้นที่  
เขต Docklands กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ  
ซึ่งในอดีตพื้นที่นี้ถูกใช้เป็นที่เรือขนส่งสินค้าและ  
คลังสินค้าของเมืองลอนดอน ถูกปล่อยปะละเลย  
จนกระทั่งเกิดการปฏิวัติอุตสาหกรรมในคริสต์  
ศตวรรษที่ 1980 พื้นที่เขต Docklands จึงได้  
รับการพัฒนาเป็นเขตศูนย์กลางทางการเงินในป  
คริสต์ศตวรรษที่ 1990

ในอดีตพื้นที่พระราม 3 ถูกวางแผนให้เป็นพื้นที่  
สำหรับรองรับการขยายตัวของเมืองแต่เนื่องด้วย  
วิกฤตการณ์ทางการเงินในเอเชียการพัฒนาจึงเป็น  
ไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตามในระยะห้าปี  
ที่ผ่านมาพื้นที่ดังกล่าวได้รับความสนใจจาก  
นักลงทุนและบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่าง  
มาก ด้วยพระราม 3 เป็นเขตหนึ่งในกรุงเทพฯ ที่  
มีเนื้อที่ติดแม่น้ำมากที่สุด และยังเป็นพื้นที่เดียวที่มี  
ศักยภาพมากพอที่จะรองรับการพัฒนาขนาดใหญ่  
ในอนาคต เช่น การพัฒนาเป็นเขตศูนย์กลางทาง  
การค้าและการเงินของภูมิภาค

ด้วยแนวคิดดังกล่าว บริษัท ต้นสน พร็อพ  
เพอร์ตี้ จำกัด จึงมีแผนที่จะลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว

โดยพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่มีความทันสมัย  
เรียบง่าย เน้นคุณภาพ ออกแบบอย่างพิถีพิถัน และ  
ให้พื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการ  
ของเราจะมีคุณภาพสูงและรองรับกับการพัฒนา  
ของพื้นที่พระราม 3 ให้เป็นย่านที่น่าอยู่ และน่าทำ  
งานที่สุดของกรุงเทพฯ

แผนพัฒนาโครงการของ ต้นสน เกี่ยวเนื่องกับ  
แม่น้ำเจ้าพระยา อย่างไรบ้าง?

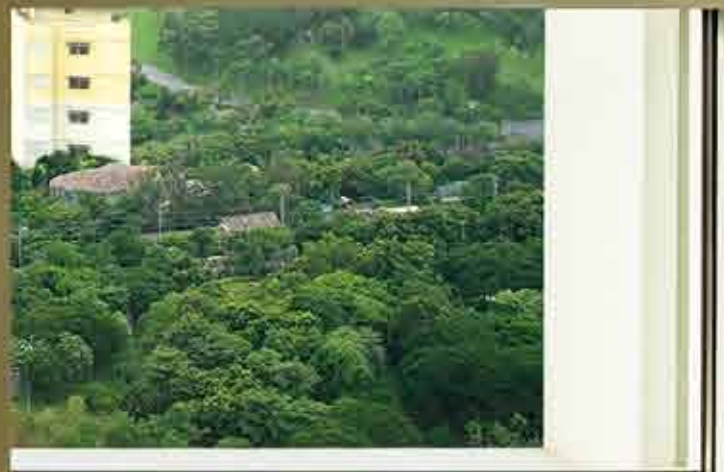
แม่น้ำเจ้าพระยาถือเป็นเส้นเลือดใหญ่ของ  
กรุงเทพฯ ซึ่งความสำคัญของการพัฒนาพื้นที่  
ริมน้ำต่อเศรษฐกิจของประเทศนั้นอาจสามารถ  
พิจารณาได้จากเหตุการณ์การขยายเมืองหลวง  
ลอนดอนของประเทศอังกฤษ ในยุคอุตสาหกรรม  
ช่วงศตวรรษที่ 18 ซึ่งในยุคนั้นแม่น้ำเทมส์เป็น  
แม่น้ำที่มีมลภาวะสูงเพราะโรงงานและเรือเดิน  
สมุทรที่มาเทียบท่ายังทำเรือลอนดอนต่างทิ้ง  
น้ำเสียลงไปในแม่น้ำ พื้นที่ริมน้ำจึงเป็นที่ที่ไม่ใคร  
ต้องการ ถูกปล่อยให้เสื่อมโทรม การขยายเมืองใน  
สมัยนั้นจึงหมายถึงการขยายพื้นที่ออกไปทาง  
รอบนอกห่างออกไปจากใจกลางลอนดอน ต่อมา  
เมื่อหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ประเทศอังกฤษได้  
ทำการพัฒนาปรับปรุงคุณภาพชีวิตของผู้คนใน  
ลอนดอนใหม่พร้อมกับการพัฒนาคุณภาพน้ำของ  
แม่น้ำเทมส์อันเป็นสายเลือดหลักของประเทศด้วย  
ปัจจุบันที่ดินริมน้ำเทมส์ถือเป็นที่ดินที่มีมูลค่า  
สูงที่สุด เป็นศูนย์กลางสำคัญของธุรกิจ การเมือง  
วัฒนธรรม เป็นศูนย์กลางทางศิลปะและแฟชั่น

รวมทั้งเป็นสถานที่ที่มีความหลากหลายทั้ง  
ด้านเชื้อชาติ วัฒนธรรม ศาสนา และภาษา มี  
พื้นที่สาธารณะสำหรับจัดกิจกรรมสันทนาการ  
และถนนคนเดินและไปตามความยาวของฝั่งแม่น้ำ  
มีบรรดาร้านอาหาร แกลอรี และโรงแรมให้ห  
ตลอดทาง อาทิเช่น The South Bank Center  
ใกล้กับ โรงละครแห่งชาติและ Festival Hall,  
More London, County Hall และ Butlers  
Wharf ถึงแม้ว่าบริเวณดังกล่าวยังมีภาพของ  
สิ่งก่อสร้างที่อาจดูโบราณคร่ำครึให้เห็นอยู่บ้าง  
แต่ก็เป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ตั้งแต่เมื่อ 20 ปีที่แล้ว  
ซึ่งถือเป็นสิ่งที่บอกได้อย่างดีว่าพื้นที่ริมน้ำ  
เทมส์แห่งนี้ได้รับการพัฒนาปรับปรุงไปมาก  
เพียงพอ





Tonson Property



## Executive Interview

**กรุงเทพฯ** ของเราก็เป็นที่ตั้งของเมืองหลวง ซึ่งเลือกชัยภูมิริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาที่เปรียบเสมือนเส้นโลหิตใหญ่ของแผ่นดิน เราเติบโตและอาศัยความอุดมสมบูรณ์ที่มาจากสายน้ำเจ้าพระยามาแต่โบราณ ดังนั้นเจ้าพระยาจึงเป็นเหมือนตัวแทนของความเจริญของกรุงเทพฯ มากยิ่งไปกว่าที่แม่น้ำเทมส์เป็นสำหรับกรุงลอนดอน ปารีส หรือนิวยอร์ก นอกจากนี้แม่น้ำเจ้าพระยายังเป็นแม่น้ำที่ยังเกี่ยวข้องกับวิถีชีวิตของคนกรุงเทพฯ มาโดยตลอด ยังคงทำหน้าที่เป็นเส้นทางสายหลักเส้นทางหนึ่งในการคมนาคม และการขนส่งสินค้าต่างๆ เมื่อความเจริญก้าวหน้าของเมืองได้เพิ่มมากขึ้นพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาจึงควรได้รับการพัฒนาให้มีประสิทธิภาพให้เป็นพื้นที่ที่รองรับความเจริญดังกล่าวด้วย ในด้านทัศนียภาพแล้วโค้งน้ำบริเวณพระราม 3 ยังมีเอกลักษณ์สำคัญอีกอย่างหนึ่งซึ่งมีเมืองเพียงไม่กี่เมืองในโลกที่มีนั่นก็คือ สะพานภูมิพลฯ ซึ่งเป็นสะพานขึงเคเบิลคู่ขนาดใหญ่ที่เชื่อมการเดินทางของถนนพระราม 3 กับถนนรอบนอกและเชื่อมต่อไปยังภาคใต้ของประเทศไทย นอกไปจากนี้ตรงข้ามฝั่งแม่น้ำยังมีพื้นที่สีเขียวรูปประหลาดขนาด 20,000 ไร่ของตำบลบางกะเจ้า ซึ่งมีขนาดใหญ่เป็น 10 เท่าของสวนสาธารณะเซ็นทรัล ปาร์คใจกลางเมืองนิวยอร์ก พระราม 3 จึงเป็นพื้นที่เดียวที่พร้อมสำหรับการพัฒนาเพื่อรองรับการเจริญของมหานครกรุงเทพฯ และดังที่ถกเถียงกันมานานครั่งทั่วโลกว่าบริเวณตอนกลางของช่วงแม่น้ำที่ไหลผ่านเมืองจะเป็นบริเวณที่ได้รับการพัฒนาสูงสุด ปัจจุบันพื้นที่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาช่วงพระราม 3 ซึ่งถือเป็นตอนกลางของแม่น้ำเจ้าพระยาช่วงที่พาดผ่านกรุงเทพฯ ก็มีการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยและศูนย์ธุรกิจต่างๆอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการพัฒนาของพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวจะต้องได้รับความสนใจจากบรรดานักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นไปอีกอย่างแน่นอน

**ที่บริษัท ดันสน พร็อพเพอร์ตี้ กำลังพัฒนา จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อกรุงเทพฯ มหานครหรือไม่และทำไม?**

การเปลี่ยนแปลงของเมืองใหญ่เป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลาอยู่แล้ว ดังนั้นผมคิดว่าอาจจะไม่ถูกต้องนักที่จะกล่าวว่านี่ตกลงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง หรือโครงการใดโครงการหนึ่ง ที่อาจถูกพัฒนาไปอีก 2 ทศวรรษที่จะถึงนี้เป็นปัจจัยหลักของการเปลี่ยนแปลงหรือการพัฒนา ดังกล่าว ประเด็นที่สำคัญกว่าที่ควรพิจารณาคือ รูปแบบการพัฒนาพื้นที่บริเวณพระราม 3 โดยหากพัฒนาให้พระราม 3 เป็นพื้นที่ชีวิตที่เปิดกว้างต่อโอกาสและความคิดสร้างสรรค์ใหม่ๆ อุดมไปด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดี ระบบสาธารณูปโภค

ที่สมบูรณ์ อันเป็นรากฐานของคุณภาพชีวิตที่ดี มีสุขและปลอดภัยแล้ว พระราม 3 จะพลิกโฉมให้เมืองกรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางทางการค้าและการลงทุนแห่งใหม่ของภูมิภาค ซึ่งอาจมองได้ว่าการพัฒนาดังกล่าวเป็นรูปแบบของการพัฒนาเมืองซึ่งที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนในกรุงเทพฯ

พื้นที่พระราม 3 มีเนื้อที่กว้างขวางมากนั่นเอง ทำให้ราคาที่ดินบริเวณพระราม 3 มีตั้งแต่ราคาที่จะต่ำกว่าที่สุดจนถึงราคาที่สูงที่สุดในกรุงเทพฯ และนี่ก็เป็นลักษณะเฉพาะอีกอย่างหนึ่งที่พบกับบรรดามหานครต่างๆ ทั่วโลก ดังนั้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่นี้ ผู้พัฒนาจะต้องสามารถตอบตัวเองให้ได้อย่างชัดเจนว่ากลุ่มผู้บริโภคที่โครงการต้องการมุ่งเน้นนั้นเป็นกลุ่มผู้บริโภคกลุ่มใด เพื่อให้สามารถออกแบบโครงการที่จะสนองตอบต่อความต้องการของผู้บริโภคกลุ่มนั้นๆ ได้อย่างเหมาะสมผ่านทางการใช้นวัตกรรมความรู้ด้านการออกแบบที่พิถีพิถัน ด้วยการออกแบบที่ดี จะทำให้สามารถรักษาคุณภาพของการพัฒนาพื้นที่โดยรวม เช่น การหลีกเลี่ยงการสร้างอาคารสูงแบบที่จะบดบังทัศนียภาพของตึกอื่นๆ เป็นต้นในระยะยาว การจัดการระเบียบด้านผังเมืองอาจมีความจำเป็น เพื่อที่จะทำให้พื้นที่นี้สามารถรองรับความก้าวหน้าและการพัฒนาของเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น นโยบายที่จัดให้มีพื้นที่สำหรับกิจกรรมสาธารณะในทุกๆ ถนน หรือกฎหมายที่ระบุให้อาคารที่สร้างใหม่จะต้องเว้นพื้นที่ขนาดพอให้รถพยาบาลจอดได้โดยรอบเพื่อป้องกันความแออัดของสิ่งก่อสร้างซึ่งเกิดจากการพัฒนาโครงการโดยมุ่งเน้นให้ได้ผลตอบแทนที่สูง ที่สุดบนพื้นที่โครงการขนาดเล็ก

ดังเช่นเขต Docklands เมืองลอนดอน พื้นที่พระราม 3 เป็นพื้นที่เพียงไม่กี่แห่งในกรุงเทพฯ ที่มีศักยภาพที่จะถูกพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางของกรุงเทพฯ มหานคร รองรับโครงการลงทุนใหญ่ๆ และยังเป็นพื้นที่ที่มีการผสมผสานของวัฒนธรรมเก่าและใหม่อย่างลงตัว มีตึกระฟ้าที่มีเอกลักษณ์ของสถาปัตยกรรมอันโดดเด่นของโครงการที่พักอาศัยคุณภาพสูง กลุ่มอาคารสำนักงาน และห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ มีโรงเรียน ร้านอาหาร พิพิธภัณฑ์และหอศิลป์ มีสิ่งอำนวยความสะดวกทางสังคมและสาธารณูปโภคต่างๆ เรียงรายเคียงคู่ไปตลอดริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

**มองว่าปัจจัยใดมีความสำคัญมากกว่ากัน ระหว่างการพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ปัญหาเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯ กับการพัฒนาในด้านลักษณะทางกายภาพของอาคารให้พื้นที่มีความโดดเด่น**

ผมคิดว่าเราไม่จำเป็นต้องจำกัดความหมายของคำว่า **“การออกแบบ”** ว่าจะต้องขัดแย้งกับการแก้ปัญหาของสังคม บ้านที่ตอบสนองต่อ

ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยจะได้รับการออกแบบมาอย่างดีด้วยไม่ได้อาจนั้นหรือ? ในเมืองที่ทรัพยากรมีเพียงจำกัดอย่างกรุงเทพฯ ยิ่งต้องนำศาสตร์และศิลป์ของการออกแบบมาใช้เพื่อพัฒนาโครงการที่สามารถรองรับความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับความต้องการที่อยู่อาศัยแล้วยังมีหลายเขตในกรุงเทพฯ ที่สามารถพัฒนาเพื่อตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าวได้ แต่มีเพียงไม่กี่เขตที่มีความพร้อมทั้งในด้านยุทธศาสตร์และด้านศักยภาพที่จะรองรับการพัฒนาให้เป็นเขตเศรษฐกิจใหม่ท่าเขตพระราม 3 ซึ่งการพัฒนาเขตเศรษฐกิจดังกล่าวควรนำเอาองค์ความรู้ด้านการออกแบบเชิงนวัตกรรมหรือก็คือการออกแบบที่คำนึงถึงเรื่องของอรรถประโยชน์ภาพรวมทั้งในฝั่งผู้ผลิตและผู้บริโภค และเรื่องของความต้องการพื้นฐานของสังคมเป็นแกนหลักในการพัฒนา เพื่อที่ว่าการพัฒนาดังกล่าวจะเป็นการพัฒนาที่สามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืน

**เมื่อเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนแล้วภูมิภาคนี้จะเป็นอย่างไร และ ดันสน พร็อพเพอร์ตี้ มีแผนการอย่างไรเพื่อรองรับความเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น?**

มองว่าแรงกดดันที่มีต่อเมืองใหญ่ต่างๆ จะมีมากยิ่งขึ้นจากจำนวนประชากรที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจะเกิดการลงทุนในธุรกิจรูปแบบใหม่ๆ ศูนย์กลางธุรกิจต่างๆของเอเชียจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการก้าวสู่ประชาคมอาเซียนในปี 2558 ในทัศนะของบริษัทข้ามชาตินั้น กรุงเทพฯ เป็นเมืองที่มีความโดดเด่นในการเป็นศูนย์กลางธุรกิจศูนย์ปฏิบัติการ (operating centre) ด้วยปัจจัยที่ประเทศอื่นไม่สามารถลอกเลียนแบบได้ นั่นก็คือทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่เป็นศูนย์กลางของกลุ่มประเทศอาเซียน ดังนั้นการที่กรุงเทพฯ จะพัฒนาเป็นศูนย์กลางในการเชื่อมโยงของภูมิภาคจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดสูงมาก ด้วยเหตุนี้การเติบโตทางเศรษฐกิจโดยเฉพาะในกรุงเทพฯ จะพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็วภายในปี 2558 นอกจากนี้เมืองใหญ่ๆ ในประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้จะต้องพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง และหมายรวมถึงระบบโทรคมนาคม การจ่ายพลังงานกระแสไฟฟ้า และการบริหารจัดการโลจิสติกส์ให้ครบวงจรเหล่านี้เดินไปได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ เช่น โครงการรถไฟฟ้าทั้งที่เป็นส่วนต่อขยายและสายใหม่เพื่อเพิ่มความคล่องตัวของจราจรในเขตเมือง

กรุงเทพฯ ในฐานะที่เป็นเมืองใหญ่อันดับต้นๆ เมืองหนึ่งของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ก็ได้รับพวงจากราษฎรของชุมชนเมืองดังกล่าวด้วยเช่นกัน ซึ่งทำให้ความต้องการทั้งในด้านที่อยู่

อาศัยและด้านการค้า การลงทุน ทางธุรกิจเพิ่มสูงขึ้นอย่างแน่นอน ซึ่งพื้นที่ที่เราเห็นว่าพร้อมและเหมาะสมต่อการรองรับการพัฒนาดังกล่าวก็คือพื้นที่เขตพระราม 3 ซึ่งเป็นเขตเดียวที่ตั้งอยู่ในจุดศูนย์กลางของกรุงเทพฯ และมีพื้นที่มากพอ ซึ่งการพัฒนาดังกล่าวไม่ใช่สิ่งที่บริษัทหนึ่งบริษัทใดเพียงบริษัทเดียวจะสามารถทำให้เกิดขึ้นจริงได้สิ่งที่ **ต้นสน พร็อพเพอร์ตี้** ทำมาตลอดก็คือการเป็นหนึ่งในอีกหลายๆองค์กรที่เป็นแรงผลักดันให้พื้นที่พระราม 3 ได้รับการพัฒนาเพื่อให้สอดคล้องกับพลวัตของเศรษฐกิจที่กำลังเปลี่ยนแปลงให้กรุงเทพฯ เป็นมหานครแห่งเอเชีย หรือมหานครของโลกต่อไป **B**

