

คค.ดันออกกม.TODพัฒนารอบสถานี จัดรูปที่ดินลดเสียเปรียบผู้ถูกเวนคืน

ผู้จัดการรายวัน360 – “ไพรินทร์” ดัน ออกกฎหมาย TOD
หนุนพัฒนาเมืองรอบสถานีรถไฟ เป็นการเฉพาะ แก้ม
กฎหมายเวนคืน ไม่เปิดช่อง และเพิ่มโอกาสผู้ถูกเวนคืน
ได้สิทธิ์ร่วมอยู่ในพื้นที่ได้ โดยใช้การจัดรูปที่ดินแบบญี่ปุ่น
เล็งนำร่อง พท. EEC

นายไพรินทร์ ชูโชติถาวร รัฐมนตรีช่วยว่าการ
กระทรวงคมนาคมเปิดเผยภายหลังเป็นประธานเปิดการ
สัมมนาโครงการศึกษาพัฒนาเมืองกับระบบโครงสร้างพื้นฐาน
ด้านคมนาคม ครั้งที่ 1 ปาฐกถาพิเศษ “ร่วมสร้างเมือง TOD
เสริมศักยภาพพื้นที่ สร้างเศรษฐกิจไทยมั่นคง” ว่า สำนัก
นโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) จัดสัมมนา
ขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลโครงการและการมีส่วนร่วมของ
ประชาชนโดยได้ว่าจ้างกลุ่มที่ปรึกษาดำเนินการศึกษาพัฒนา
เมืองกับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง ซึ่งการ
พัฒนาเมืองโดยรอบสถานีขนส่ง (Transit-Oriented
Development : TOD) ถือเป็นเครื่องมือใหม่ที่จะช่วยให้การ
พัฒนาระบบขนส่งมวลชนและการพัฒนาพื้นที่เกิดประโยชน์
สมบูรณ์

ทั้งนี้ กระทรวงคมนาคมเห็นว่าควรมีการพัฒนา
กฎหมาย TOD ขึ้นมาเป็นการเฉพาะเพื่อใช้สำหรับการ
พัฒนาที่ดินควบคู่กับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชน เพื่อ
ลดความขัดแย้งของสังคม เนื่องจากการใช้กฎหมายเวนคืน
ที่ผ่านมา มีปัญหาเพราะมีผู้ได้ประโยชน์และเสียประโยชน์
คือคนที่ถูกเวนคืนเสียประโยชน์เพราะต้องออกจากพื้นที่ แต่
คนที่ไม่ถูกเวนคืนแต่ที่อยู่ติดกับโครงการ ได้รับประโยชน์
จากมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น เป็นต้น

“ประโยชน์ของการมีกฎหมาย TOD คือ ภาพของ
สถานีรถไฟ รถไฟฟ้า จะมีการพัฒนาพื้นที่หรือเมืองรอบ
สถานีให้เติบโตไปอย่างครอบคลุม ไม่ใช่พัฒนาเมืองฝั่งใด
ฝั่งหนึ่ง โดยใช้วิธีจัดรูปที่ดิน กรณีมีการใช้เวนคืนไปแล้ว 80%
และเหลืออีก 20% ที่ไม่ถูกเวนคืน ก็เข้าร่วมพัฒนา TOD ได้
ในรูปแบบการจัดรูปที่ดิน ส่วนรายที่ถูกเวนคืน ก็ไม่จำเป็นต้อง
ออกจากพื้นที่อย่างเดียว สามารถกลับมาใช้ที่ดินเดิมได้
แต่อาจจะได้พื้นที่น้อยลงหรือ อยู่ในจุดที่จัดรูปที่ดินใหม่
ซึ่งอาจจะเป็นการใช้พื้นที่ในอากาศแนวตั้งเพิ่มขึ้น เท่ากับ
ทำให้ทุกคนในสังคม ได้ประโยชน์จากการมีระบบขนส่งมวลชน
เข้าไปในพื้นที่” นายไพรินทร์กล่าว

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ ECC
ซึ่งมาตรา 34 ได้กำหนดเรื่อง TOD ไว้ด้วย โดย สนข.สามารถ
จะเลือกพื้นที่นำร่อง TOD ได้แก่ จะเชิงเทรา พัทยา อุตะปะ
นายชยธรรม์ พรหมศน รองผู้อำนวยการ สนข.กล่าว
ว่า จะศึกษารายละเอียดหลักเกณฑ์ ที่ กฎหมาย TOD จะ
ครอบคลุมอะไรบ้าง โดยจะสรุปการศึกษาในปี 2563

สำหรับการศึกษาเบื้องต้นจากประเทศญี่ปุ่นพบว่า
มีการกระจายอำนาจให้ท้องถิ่น หรือมีการแก้กฎหมาย
บางส่วนเพื่อให้ท้องถิ่นสามารถดำเนินการได้ เช่น การ
เก็บภาษี นอกจากนี้ ยังมีการปรับแก้กฎหมายบางส่วน
เพื่อให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบันอีกด้วย ซึ่งทำให้โครงการ
ประสบความสำเร็จ โดยพบว่าพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา
โครงการ TOD ทั่วประเทศ ตามแนวเส้นทางรถไฟของไทย
มีประมาณ 235 พื้นที่ จากทั้งหมด 883 สถานี.