

จุดพลุพัฒนาที่ดินมิกซ์ยูส235สถานี เกาะรัศมีไฮสปีด-รถไฟฟ้าทั่วประเทศ

คมนาคมคัดพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้า ทางคู่ รถไฟความเร็วสูง จุด
พลุพัฒนาเชิงพาณิชย์ ยึดโมเดลญี่ปุ่นสร้างมูลค่าที่ดิน ริดภาษี
เพิ่มรายได้เข้ารัฐ เปิดทางเอกชนพัฒนาร่วมท้องถิ่น รัฐจัดรูปที่ดิน
บูม 27 จุดตัดรถไฟฟ้า หัวเมืองใหญ่ ปิดฝุ่น 17 เมืองใหม่
ไฮสปีดเชื่อม 3 สนามบิน ศูนย์กลางธุรกิจ



พัฒนาที่ดิน

นายไพรินทร์ ชูโชติถาวร รัฐมนตรี
ช่วยว่าการกระทรวงคมนาคม เปิดเผย
ว่า ช่วง 5 ปีที่ผ่านมารัฐบาลลงทุนครั้ง
ใหญ่กว่า 1.2 ล้านล้านบาท พัฒนา
ระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม
ขนส่งทั้งทางถนน ราง น้ำ และอากาศ
มีมอเตอร์เวย์ รถไฟฟ้า ทางคู่ รถไฟ
ความเร็วสูง สถานีขนส่ง ท่าเรือ สนามบิน
เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ต้องมีการ
พัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีขนส่งมวลชน
(TOD) เป็นเครื่องมือชี้้นำการพัฒนา
เมือง ให้สอดคล้องกับเส้นทางโครงการ
จะเชื่อมการเดินทางและกระจายความ
เจริญจากกรุงเทพฯ ไปสู่ภูมิภาค

TOD เครื่องมือสร้างรายได้เพิ่ม

“การพัฒนา TOD จะเพิ่มมูลค่าที่ดิน
สองข้างทางหรือโดยรอบสถานี จากการ
พัฒนาพาณิชย์กรรม แหล่งงาน ที่อยู่
อาศัย ทำให้รัฐลงทุนไม่สูญเปล่า มีรายได้
เพิ่มจากเก็บภาษีที่ดินเหมือนโมเดล
ของต่างประเทศ เช่น ญี่ปุ่น”

ปัจจุบันสำนักงานนโยบายและแผนการ
ขนส่งและจราจร (สนข.) กำลังให้ที่
ปรึกษาร่างเป็นแผนแม่บทพัฒนา TOD
จะแล้วเสร็จในเดือน เม.ย. 2563 ทั้งนี้
การพัฒนาจะสำเร็จได้ รัฐ เอกชน และ
ประชาชนในพื้นที่ต้องร่วมกันผลักดัน
โครงการ ซึ่งรูปแบบการพัฒนาจะเป็น

มิกซ์ยูสผสมผสานพาณิชย์กรรม ที่
อยู่อาศัย สำนักงาน หรือสร้างระบบ
คมนาคมขนาดรองเชื่อมการเดินทาง
ภายในโครงการ

“TOD ไม่ใช่เรื่องใหม่ การรถไฟขนส่ง
มวลชนแห่งประเทศไทย เคยศึกษา
TOD แนวรถไฟฟ้าไว้ แต่ติดกฎหมาย
ไม่ให้นำที่ดินเวนคืนพัฒนาเชิงพาณิชย์
ได้ ขณะที่การจัดรูปที่ดินก็ไม่ง่าย ดังนั้น
ต้องออกเป็นกฎหมาย TOD เป็นการ
เฉพาะ คล้ายกับกฎหมาย BOI ทุกฝ่าย
ได้ประโยชน์ เช่น จะขายที่ดินให้รัฐใน
ราคาตลาด หรือจะเข้าร่วมการพัฒนา
ก็ได้ แต่การออกกฎหมายอาจจะใช้เวลา
นาน ที่น่าจะเกิดได้เร็วเป็น 3 จังหวัด
ใน EEC ที่กฎหมาย EEC ในมาตรา
34 บอกคอนเซ็ปต์พัฒนาที่ดินไว้ เช่น
ฉะเชิงเทรา พัทยา ศรีราชา อุตะก
น่าจะเกิดขึ้นได้ก่อน”

นายชยธรรม์ พรหมศร รองผู้อำนวยการ
สนข. เปิดเผยว่า บริเวณมีศักยภาพจะ
พัฒนา TOD เป็นพื้นที่รอบสถานีหรือ
จุดเปลี่ยนถ่ายการเดินทางของผู้โดยสาร
ซึ่งต้องกำหนดกรอบการพัฒนาไว้ให้
ชัดเจน เพื่อเพิ่มขีดความสามารถการ
ใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองและบริเวณ
โดยรอบ ตั้งเป้าจะมีอย่างน้อย 3 แห่ง
พัฒนาเป็นเมืองต้นแบบ

ผุด 235 แห่งทั่วประเทศ

นายยงธินันท์ พิมลเสถียร ผู้จัดการ
โครงการ เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า

แผนแม่บท TOD จะเรียนรู้โมเดล
ของญี่ปุ่นมาใช้ให้เข้ากับไทย จะ
เกาะไปตามเส้นทางรถไฟความเร็วสูง
4 สายทาง รถไฟฟ้าทางคู่ 16 สายทาง
รถไฟฟ้า 10 สายทางในกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑล

สำหรับพื้นที่สถานี 883 สถานีทั่ว
ประเทศ มีศักยภาพพัฒนาได้ 235 แห่ง
แยกเป็น กทม. 27 แห่ง สายเหนือ 67
แห่ง สายตะวันออกเฉียงเหนือ 60 แห่ง
สายตะวันออกรวม EEC 25 แห่ง สาย
ใต้ 41 แห่ง และสายตะวันตก/แม่กลอง
15 แห่ง ซึ่งจะลงพื้นที่รับฟังความ
คิดเห็นของท้องถิ่นเพื่อกำหนดพื้นที่จะ
พัฒนาต่อไป เช่น ระยะเวลา ขนาด
พื้นที่จะเป็นขนาดเล็ก (S) กลาง (M)
และใหญ่ (L)

บางชื่อ-มักกะสันเกิดแน่

“กม. 27 แห่ง จะอยู่รอบสถานีที่
เป็นจุดตัด จุดต้นทางและจุดสิ้นสุดของ
รถไฟฟ้า เช่น สถานีโศก สถานีร่มเกล้า
สถานีบางหว้า สถานีศูนย์วัฒนธรรม
สถานีคูคต เป็นต้น เกิดแน่ ๆ คือ
ย่านบางชื่อ-พหลโยธินและมักกะสัน
ซึ่งย่านพหลโยธินเป็นเมกะโปรเจกต์
TOD เพราะพื้นที่ใหญ่สุดกว่า 2,300
ไร่ สนข.ออกแบบแล้ว การรถไฟกำลัง
เปิดประมูลพัฒนาที่ดินรอบสถานีกลาง
บางชื่อ ซึ่งจะเป็ศูนย์กลางการเดินทาง
ด้านระบบรางในอนาคต ส่วนมักกะสันจะ
เป็นศูนย์กลางเมืองและเกตเวย์สู่อาเซียน”
นายยงธินันท์คร่ำกล่าวและว่า

สำหรับพื้นที่ภูมิภาคหากแนวรถไฟ
พาดผ่านตัวจังหวัดและใช้สถานีเดิม
เป็นจุดเปลี่ยนถ่ายคน การพัฒนาเป็น
รูปแบบศูนย์กลางเมือง เช่น ขอนแก่น
ถ้าเป็นพื้นที่เปิดใหม่ เช่น แนวรถไฟ
ความเร็วสูง ที่มีเชียงใหม่ และสร้าง
สถานีใหม่ จะเป็นรูปแบบเมืองใหม่ เตรียม
หารือร่วมกับกรมโยธาธิการและผังเมือง
ถึงแนวคิดการพัฒนาเมืองใหม่รถไฟ
ความเร็วสูงที่เคยศึกษาไว้ 17
สถานี จะสามารถนำข้อมูลปรับ
ใช้ด้วยกันอย่างไรได้บ้าง

ประชาชาติ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/หน้าแรก วันที่: พุธที่ 14 - อาทิตย์ 17 กุมภาพันธ์ 2562 ปีที่: 41 ฉบับที่: 5123 หน้า: 1(ซ้าย), 4, 9 Col.Inch: 81.46 Ad Value: 109,971 PRValue (x3): 329,913 ห้วงข้อข่าว: จุดพลุพัฒนาที่ดินมิกซ์ยูส235สถานีเกาะรัศมีไฮสปีด-รถไฟฟ้าทั่วประเทศ คลิป: สีสี่
--	--

ปิดฝุ่น 17 เมืองใหม่ไฮสปีด

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า ที่ผ่านมากรมโยธาฯร่วมกับ สนข. ศึกษาโมเดลเมืองใหม่รถไฟฟ้าความเร็วสูง 4 เส้นทาง มี 17 สถานี ทั้งพัฒนาสถานีเดิมและเปิดพื้นที่ใหม่ มีเมือง 3 ขนาด คือ S-M-L พื้นที่ตั้งแต่ 2,000-5,000 ไร่ ในรัศมี 5-10 กม.รอบสถานี

ได้แก่ 1.กทม.-นครราชสีมา 3 แห่ง มีสระบุรี 3,000 ไร่ ปากช่อง 3,000 ไร่ และ 3.นครราชสีมา 7,000 ไร่ 2.กทม.-พิษณุโลก มี 5 แห่ง ที่พระนครศรีอยุธยา 5,000 ไร่ ลพบุรี 5,000 ไร่ นครสวรรค์ 5,000 ไร่ พิจิตร 5,000 ไร่ และพิษณุโลก 5,000 ไร่ 3.กทม.-หัวหิน มี 4 แห่ง ที่นครปฐม 3,000-4,000 ไร่ ราชบุรี 3,000 ไร่ เพชรบุรี 3,000-4,000 ไร่ และหัวหิน 5,000 ไร่ และ 4.กทม.-พญา-ระยอง ปัจจุบันเป็นไฮสปีดเทรนเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง-สุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา) มี 5 แห่ง ที่ฉะเชิงเทรา 2,500 ไร่ ชลบุรี 3,000-4,000 ไร่ ศรีราชา 7,000 ไร่ พญา 5,000-6,000 ไร่ และระยอง 4,000-5,000 ไร่

อีอีซีดันแปดริ้ว-พญา-อู่ตะเภา

นายคณิต แสงสุพรรณ เลขาธิการคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) กล่าวว่า TOD จะสำเร็จต้องมีหน่วยงานกำกับและเดินหน้าอย่างจริงจังเหมือน EEC อย่าให้เหมือนสถานีรังสิตของสายสีแดงช่วงบางซื่อ-รังสิตที่รถไฟจะเปิดในปี 2564 แต่ยังไม่มีการพัฒนาสถานีทั้งที่เป็นพื้นที่มีศักยภาพ เป็นแหล่งงาน ชุมชน และการศึกษา

“EEC ให้เอกชนพัฒนา TOD ที่มักกะสัน 150 ไร่ ศรีราชา 25 ไร่ ใน

แนวรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ยังมีที่ฉะเชิงเทรา พญา ซึ่งฉะเชิงเทราจะเป็นชุมทางไปยัง EEC กัมพูชา ภาคอีสานทะลุถึงจีน อาจจะมีพัฒนาเมืองใหม่มาเชื่อมกับโลจิสติกส์ ต้องหานักลงทุนที่สนใจมาพัฒนาร่วมชุมชนท้องถิ่น”

อีกทั้งจะพัฒนารอบสนามบินอู่ตะเภาเป็นเมืองใหม่ รองรับการพัฒนาตัวของเมือง แหล่งงาน การอยู่อาศัย ใน 5 ปีแรกรัศมี 10 กม. รอบสนามบิน พื้นที่ 140,000 ไร่ ย่านสัตหีบ บ้านฉาง บางเสร่ จอมเทียน อีก 5-10 ปี ขยายออกเขตชั้นกลาง 30 กม. จากเมืองพญา ถึงเมืองระยอง เป็นเขตพัฒนาเดียวกันและช่วง 10-15 ปี ขยายสู่เขตชั้นนอก 60 กม.

เป็นการพัฒนาต่อยอดโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงที่กำลังเจรจากับกลุ่ม ซี.พี.และโครงการพัฒนาศูนย์อู่ตะเภาที่กองทัพเรือจะเปิดยื่นของประมูลกลางเดือน มี.ค.นี้ ทั้งนี้ถึงจะเปลี่ยนรัฐบาลใหม่ยังมั่นใจว่าโครงการลงทุนขนาดใหญ่ด้านโครงสร้างพื้นฐานใน EEC ยังได้เดินหน้าต่อเนื่อง

เอกชนแนะเช่า 99 ปี

“คมนาคมต้องผลักดันโครงการ TOD อย่างเป็นเรื่องเป็นราว ไม่ต้องรอผลศึกษา จะออกหรือจะแก้กฎหมาย หรือจะใช้การจัดรูปที่ดินก็ต้องรีบทำ และต้องเข้าใจโมเดลการลงทุนระหว่างรัฐและเอกชนที่ต้องไปด้วยกัน รัฐต้องเข้าใจเอกชน เขาอยากได้อะไร ไม่ใช่ห้ามเขาทำแบบนั้นแบบนี้ จะทำให้การพัฒนาเกิดยาก”

นายอริบ พิษานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ภาคเอกชนมีข้อเสนอแนะคือ รัฐต้องบูรณาการด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร รวมถึงระยะเวลาการพัฒนาโครงการต้องให้เกิดแรงจูงใจให้เข้าไปลงทุน เช่น กรณีเป็นที่เช่าควรจะให้ 90-99 ปี จากปัจจุบัน 50 ปี