

กรุงเทพธุรกิจ
Smart EEC
● **ฐาปนา บุญประเสริฐ**
นายกสมาคมการผังเมืองไทย
thapana.asia@gmail.com

TOD ต้องใช้เกณฑ์ อย่างเคร่งครัด



นับเป็นความโชคดีของประเทศที่รัฐบาล
โดยกระทรวงคมนาคมได้มีนโยบายอย่างชัดเจน
ในการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถไฟความเร็วสูงและ
สถานีรถไฟทั้งพื้นที่กรุงเทพมหานครและหัวเมือง

ขนาดใหญ่

รวมทั้งการออกกฎหมายเป็นการเฉพาะในการพัฒนา TOD
ซึ่งหากเป็นจริง ไทยจะเป็นอีกประเทศที่ได้นำเครื่องมือการขนส่งมวลชน
เป็นกลไกหลักในการพัฒนาเมืองและพื้นที่เศรษฐกิจ

อย่างไรก็ตาม จากการรับฟังข้อคิดเห็นผู้บริหารของบางหน่วย
งานพบว่า ยังมีความเข้าใจคลาดเคลื่อนในสาระสำคัญอยู่หลายประการ
โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ความเข้าใจต่อเกณฑ์การออกแบบและแนวคิดการ
วางแผนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์

สำหรับแนวคิดการวางแผนพัฒนาพื้นที่นั้น ผู้บริหารและ
ที่ปรึกษาควรทำความเข้าใจปรัชญาและเกณฑ์การออกแบบพื้นที่ให้ชัดเจน
ซึ่ง TOD เป็นแนวคิดหลักของการเติบโตอย่างชาญฉลาด (Smart
Growth) ในการออกแบบจะต้องนำเกณฑ์ทั้ง 10 ข้อ และตัวชี้วัด TOD
ประยุกต์ใช้อย่างเคร่งครัด

โดยเกณฑ์หลักที่บ่งบอกความเป็นพื้นที่ TOD ได้แก่ การพัฒนา
ที่มุ่งสู่การสร้างพื้นที่แห่งการเดินหรือการเป็นเมืองแห่งการเดิน

(Walkable City) การประกอบกิจกรรมเศรษฐกิจที่ใช้ที่ดินอย่าง
ผสมผสาน (Mix Land Use) ด้วยกิจกรรมพาณิชยกรรมและ
ที่อยู่อาศัย ซึ่งรูปแบบการผสมผสานจะต้องสอดคล้องกับการ
จัดแบ่งย่านการพัฒนาตาม Transect Codes ที่จำแนกกิจกรรม
เศรษฐกิจออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนของย่านจะต้องตอบโจทย์
การเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจและการตอบสนองด้านมูลค่าภาษี

ทุกการออกแบบกิจกรรมเศรษฐกิจ จะต้องหาความสมดุล
ของภาษีที่ได้รับเทียบกับจำนวนเม็ดเงินที่ลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน
และสาธารณูปโภค พร้อมค่าบำรุงรักษาที่คิดตามช่วงอายุการใช้งาน
และค่าเสื่อมราคา

นอกจากนั้น ยังต้องสร้างแบบจำลองทางเลือกการใช้ที่ดินที่แสดง
ความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา เทียบเคียงกับต้นทุนโครงการ
พัฒนาภาคเอกชนและผลตอบแทนทางเศรษฐกิจทั้งแก่เจ้าของที่ดิน
และแก่สาธารณะ

อีกความเข้าใจที่นับว่าคลาดเคลื่อนจากแนวทางการปฏิบัติไปมาก
ได้แก่รูปแบบการมีส่วนร่วมพัฒนาพื้นที่ ซึ่งผู้บริหารหน่วยงานยังคิดว่า
รัฐจะต้องเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินนำมาพัฒนาเองหรือให้สัมปทานแก่เอกชน
หรือการพัฒนาเฉพาะที่ดินของรัฐในพื้นที่ TOD เท่านั้น

ในทางปฏิบัติที่ทักัน รัฐไม่ควรเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดิน
มาเพื่อพัฒนาเอง เนื่องจากรัฐไม่มีความเชี่ยวชาญเท่ากับ
ภาคเอกชน

ทั้งนี้รัฐควรวางแผนพัฒนาพื้นที่ร่วมกับเจ้าของที่ดินและผู้ประกอบการ
ภาคเอกชน โดยรัฐต้องลงทุนออกแบบผังแม่บทและออกแบบ
โครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญต่อพัฒนาโครงการ พร้อมการจัดสรร
งบประมาณสนับสนุนการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานด้านการเข้าถึง
และการเชื่อมต่อกับสถานี

โดยขั้นตอนนี้ รัฐต้องออกกฎหมายขึ้นมาเป็นการเฉพาะเพื่อ
งดเว้นกฎหมายและกฎระเบียบเดิมๆ และเพิ่มเครื่องมือพร้อม
มาตรการด้านการผังเมือง การพัฒนาเมือง และการสนับสนุน
ด้านสิทธิประโยชน์แก่เอกชนเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การพัฒนา TOD
ได้ง่ายขึ้น