

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

การใช้ที่ดิน ส่งเสริมเศรษฐกิจ



การวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินจำเป็นต้องวิเคราะห์มูลค่าทางเศรษฐกิจเพื่อแสดงผลลัพธ์ที่เด่นชัด เนื่องจากที่ดินแต่ละประเภทมีต้นทุนแตกต่างกัน

หากวางแผนการใช้ที่ดินสอดคล้องกับบทบาทและนโยบายการใช้ประโยชน์จะก่อให้เกิดมูลค่าต่อการพัฒนา โดยเฉพาะอย่างยิ่งมูลค่าและคุณค่าในสาขาการพัฒนาเศรษฐกิจและการยกระดับคุณภาพชีวิต

เกณฑ์ความเป็นผู้นำการออกแบบพลังงานและสภาพแวดล้อมระดับย่าน (LEED-ND) ได้เสนอให้ใช้เกณฑ์และตัวชี้วัดตำแหน่งที่ตั้งและระบบการเชื่อมต่อที่ชาญฉลาด (Smart Location and Linkage-SLL) และเกณฑ์รูปแบบของย่านและการออกแบบ (Neighborhood Pattern& Design-NPD) ออกแบบการใช้ที่ดินให้เหมาะสมกับบทบาทและมูลค่าทางเศรษฐกิจ โดยใช้เกณฑ์ SLL และ NPD เสริมศักยภาพตำแหน่งที่ตั้งและรูปแบบของที่ดินให้เพิ่มประสิทธิภาพด้านมูลค่าเศรษฐกิจและคุณค่าทางสังคมโดยพิจารณาจำแนกเป็น 2 ส่วนได้แก่

กรณีที่ดินมีตำแหน่งที่ตั้งและบริบทโดดเด่น สามารถตอบสนองมูลค่าได้ด้วยตัวเอง เช่น ที่ดินเป็นที่ตั้งของชุมชนสำคัญทางประวัติศาสตร์หรือสถาปัตยกรรม ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย การพัฒนา การพัฒนานวัตกรรม ซึ่งไม่เน้นการนำประชากรชั่วคราวเข้ามาใช้ในปริมาณมาก ที่ดินประเภทนี้มีคุณค่าของตัวเอง ไม่จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์

กรณีที่ดินปัจจุบันมีที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่มีการเชื่อมต่อด้วยระบบการเดินทางประเภทต่างๆ อย่างสมบูรณ์อยู่แล้ว เช่น พื้นที่เศรษฐกิจใจกลางเมือง (Downtown) พื้นที่พาณิชยกรรมเมือง (Urban Center)

หรือพื้นที่พัฒนารอบสถานีขนส่งมวลชน (TOD) จำเป็นจะต้องออกแบบให้ที่ดินมีประสิทธิภาพในการตอบสนองต่อการสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจและคุณค่าด้านต่างๆ ให้มากขึ้น

ที่ดินกรณีที่ ควรกำหนดการใช้ประโยชน์ด้วยนวัตกรรมหรือเทคโนโลยีที่เข้มข้น เพื่อให้สอดคล้องกับจำนวนประชากรที่หมุนเวียนเข้าใช้ที่ดินโดยนวัตกรรมและจำนวนประชากรจะเป็นปัจจัยกระตุ้นการยกระดับมูลค่าทางเศรษฐกิจ ที่ดินประเภทนี้จึงต้องออกแบบให้มีความหนาแน่น มีความหลากหลาย มีความเข้มข้นกิจกรรมการใช้ ตอบสนองต่อความต้องการของผู้คนในทุกสาขา

ที่สำคัญจะต้องออกแบบเพิ่มความสามารถในการเชื่อมต่อ (Connectivity) และการเข้าถึง (Accessibility) ให้มากที่สุด พร้อมออกแบบระบบการเชื่อมต่อกับโครงสร้างพื้นฐานเดิมหรือโครงสร้างพื้นฐานใหม่ในลักษณะไร้รอยต่อ จัดลำดับความสำคัญของแต่ละระบบการเชื่อมต่อด้วยจำนวนผู้ใช้ประโยชน์และโอกาสในการยกระดับมูลค่าทางเศรษฐกิจ

ในการออกแบบการใช้ที่ดินพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษกรณีของอีอีซีและพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญ LEED-ND แนะนำให้ออกแบบใช้ที่ดินตามกรณีที่ 2 โดยจำแนกบทบาทของที่ดินตาม Transect Codes ให้บริบทดั้งเดิมของที่ดิน นวัตกรรม และจำนวนผู้ใช้เป็นปัจจัยกระตุ้นการสร้างรายได้ทางเศรษฐกิจและขนาดภาษีต่อหน่วยของแปลงที่ดิน

กล่าวโดยสรุป **ต้องออกแบบให้ SLL และ NPD สอดคล้องกับความหนาแน่นและความเข้มข้นของกิจกรรมเศรษฐกิจ ที่ต้องได้จากระบบการเชื่อมต่อและการเข้าถึงที่ดี** ให้อุตสาหกรรมเงินในการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ระบบการเชื่อมต่อและการเข้าถึงด้วยขนาดของภาษีของรัฐและคุณภาพชีวิตประชาชน พร้อมวัดประสิทธิภาพการใช้ที่ดินจำแนกเป็นรายแปลง เปรียบเทียบมูลค่ากับที่ดินแปลงอื่น ใช้ข้อมูลที่ได้จากการเทียบเคียงในการวางแผนปรับปรุงพื้นที่กิจกรรมการใช้ที่ดินในการจัดทำแผนยุทธศาสตร์ระยะต่อไป