

อสังหาริมทรัพย์ สนข.คลอดพิมพ์เขียวพัฒนาเชิงพาณิชย์บูม 177 สถานีรถไฟฟ้าไทย

วันที่ 25 กันยายน 2563 - 13:39 น.



ผู้สื่อข่าวรายงานว่า เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2563 สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) จัดสัมมนาสรุปผลโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานคร โครงการศึกษาพัฒนาเมืองกับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง **"TOD คมนาคมสร้างเมือง เมืองสร้างสุข สุขสร้างได้"** มี นายปัญญา ชูพานิช รองผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจรเป็นประธานเปิดการสัมมนา

นายปัญญา กล่าวว่า ที่ผ่านมารัฐบาลได้เดินหน้าลงทุนพัฒนาระบบรางให้เป็นระบบหลักด้านคมนาคมขนส่งของประเทศทั้งรถไฟทางคู่ และรถไฟความเร็วสูง เพื่อเพิ่มความสะดวก รวดเร็ว และความปลอดภัยในการเดินทางและขนส่งสินค้า รวมทั้งลดต้นทุนโลจิสติกส์ของประเทศ โดยมีแผนการใช้งบประมาณ 2.7 ล้านล้านบาท ในระยะ 20 ปี เน้นให้มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอย่างเต็มศักยภาพ และเกิดความคุ้มค่าสูงสุด



ทางกระทรวงคมนาคม โดย สนช. ได้นำแนวคิดการพัฒนา TOD หรือการพัฒนาเชิงพาณิชย์รอบสถานี มาดำเนินการควบคู่กับการพัฒนาระบบราง เพื่อให้เกิดความคุ้มค่า จากการเพิ่มจำนวนผู้โดยสารเข้าสู่ระบบรางมากยิ่งขึ้น โดยจัดทำ "แผนแม่บทการพัฒนาเมืองกับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง TOD" ขึ้น เพื่อแปลงแผนไปสู่การปฏิบัติ

จากการสำรวจและศึกษาพื้นที่ที่มีศักยภาพสามารถนำมาพัฒนาเป็น TOD ได้จำนวน 177 สถานี ในภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศ ซึ่งสามารถแบ่งประเภทและขนาด TOD เป็น 5 ประเภท ได้แก่

1. ศูนย์ภูมิภาค เป็นสถานีที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางเมืองหลักของแต่ละภูมิภาค ซึ่งเป็นศูนย์เปลี่ยนถ่ายคมนาคมขนส่งผู้โดยสารขนาดใหญ่ที่สุด จำนวน 6 แห่ง
2. ศูนย์กลางเมือง เป็นสถานีที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางของจังหวัด ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ชุมชนเมือง ซึ่งเป็นศูนย์กลางการเปลี่ยนถ่ายการเดินทางระดับจังหวัด ขนาดพื้นที่ของการพัฒนาขึ้นอยู่กับขนาดของเศรษฐกิจของจังหวัดนั้นๆ จำนวน 49 แห่ง
3. ศูนย์เมืองใหม่ เป็นการพัฒนา TOD บริเวณโดยรอบสถานีที่เกิดขึ้นใหม่ตามสายทางรถไฟที่มีการก่อสร้างเพิ่มเติม ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่ยังไม่มีการพัฒนาเป็นเมือง จำนวน 20 แห่ง

4. ศูนย์ชุมชน เป็นการพัฒนา TOD บริเวณโดยรอบสถานีที่เป็นจุดเปลี่ยนถ่าย ศูนย์กลางชุมชนระดับอำเภอ เป็นส่วนใหญ่ ทั้งพื้นที่ที่มีชุมชน และพื้นที่ที่ยังไม่มีการพัฒนามากนัก มีขนาดเล็ก การพัฒนาไม่ซับซ้อน จำนวน 84 แห่ง

5. ศูนย์แบบพิเศษ เป็นสถานีที่เป็นศูนย์กลางการเปลี่ยนถ่ายการเดินทางในบริเวณที่มีโครงการพัฒนาพื้นที่ พิเศษ จำนวน 18 แห่ง แบ่งเป็น 4 ประเภทย่อย ได้แก่ เมืองชายแดน เมืองการบิน เมืองท่องเที่ยว และ เมืองการศึกษา เป็นต้น

"จาก 177 สถานี ที่มีศักยภาพทั่วประเทศ ได้มีการคัดเลือกเมืองต้นแบบในการพัฒนา TOD 3 เมือง ได้แก่ สถานีรถไฟขอนแก่น สถานีรถไฟพิจิตร และสถานีรถไฟอยุธยา"

โดยสถานีรถไฟขอนแก่น จัดอยู่ในประเภท TOD ศูนย์ภูมิภาค ของกลุ่มแนวเส้นทางรถไฟสายตะวันออก เชียงเหนือ ขณะที่สถานีรถไฟอยุธยา จัดอยู่ในประเภท TOD ศูนย์กลางเมือง จากกลุ่มแนวเส้นทางรถไฟสายเหนือ และสถานีรถไฟพิจิตร จัดอยู่ในประเภท TOD ศูนย์ภูมิภาค จากกลุ่มแนวเส้นทางรถไฟสายตะวันออก

"กระบวนการและขั้นตอนในการพัฒนา TOD ส่วนใหญ่จะริเริ่มจากท้องถิ่นเป็นหลัก เพราะเป็นผู้ได้รับผลประโยชน์โดยตรงจากการพัฒนา รัฐบาลมีบทบาทเป็นเพียงผู้ส่งเสริมให้สามารถดำเนินการได้ "

โดยขั้นตอนการพัฒนา TOD ประกอบด้วย 4 ขั้นตอนหลัก 1.การริเริ่มโดยท้องถิ่น จัดให้มีกระบวนการมีส่วนร่วมโดยปรึกษาหารือกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม กำหนดขอบเขตพื้นที่ที่จะพัฒนาตามหลักการ TOD จัดทำแผนการลงทุนเบื้องต้น และประสานงานกับหน่วยงานผังเมืองและควบคุมอาคารในด้านกฎระเบียบในการพัฒนา

2.การจัดทำแผนผังการพัฒนาพื้นที่ระยะยาว โดยอาศัยกระบวนการด้านผังเมือง แบ่งระยะการพัฒนาให้เหมาะสม กับสภาพการณ์และมีการยืนยันรับรองจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่างๆ อย่างเป็นทางการในการพัฒนาตามแนวทางที่ตกลงกัน

3.การขออนุมัติดำเนินการ ภายหลังมีข้อตกลงในการจัดทำแผนผังการพัฒนาระยะยาวแล้ว ผู้ดำเนินการจะสามารถขอรับการสนับสนุนในด้านการส่งเสริมการลงทุนจากรัฐได้ โดยรัฐจะทำการตรวจสอบว่าลักษณะการพัฒนา มีคุณสมบัติตามมาตรฐานของ TOD ที่กำหนดไว้หรือไม่ เพื่อพิจารณาในการจัดหามาตรการส่งเสริมการลงทุน ทั้งในด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4.การดำเนินการตามแผน โดยการดำเนินงานส่วนมากจะเริ่มจากการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นต่อการพัฒนาพื้นที่ในระยะเบื้องต้น และจากนั้นจึงมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามแผนงานที่กำหนดไว้ โดยมีรูปแบบการบริหารจัดการพื้นที่ทั้งก่อน ระหว่าง และหลังการพัฒนาพื้นที่

โดยตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการที่ผ่านมา สนช. ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการมีส่วนร่วม จึงได้จัดกิจกรรมระดมความเห็นจากทั้งภาครัฐและเอกชนรวมทั้งภาคประชาชนทุกภาคส่วน เพื่อร่วมกันพัฒนาจนได้จัดทำร่างแผนแม่บท TOD ประเทศไทยขึ้นสำเร็จ

ในอนาคตแผนแม่บท TOD นี้จะเป็นฟันเฟืองสำคัญในการพัฒนาเมืองรูปแบบใหม่ ที่มีการวางผังเมืองอย่างเป็นระบบ ยกระดับการเดินทางและการขนส่งด้วยรูปแบบทางรางให้มีประสิทธิภาพ ลดการใช้รถยนต์ส่วนบุคคล





ไม่พลาดข่าวสำคัญ เจาะลึกทุกประเด็น
เพิ่มเราเป็นเพื่อนทาง [@prachachat](#)

