

# โครงการศึกษาพัฒนา

กับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง



# คมนาคมสร้างเอง

TRANSIT  
ORIENTED  
DEVELOPMENT

## กลุ่มบริษัทที่ปรึกษา



NIKKEN SEKKEI  
planners | architects | engineers

# นิยาม TOD

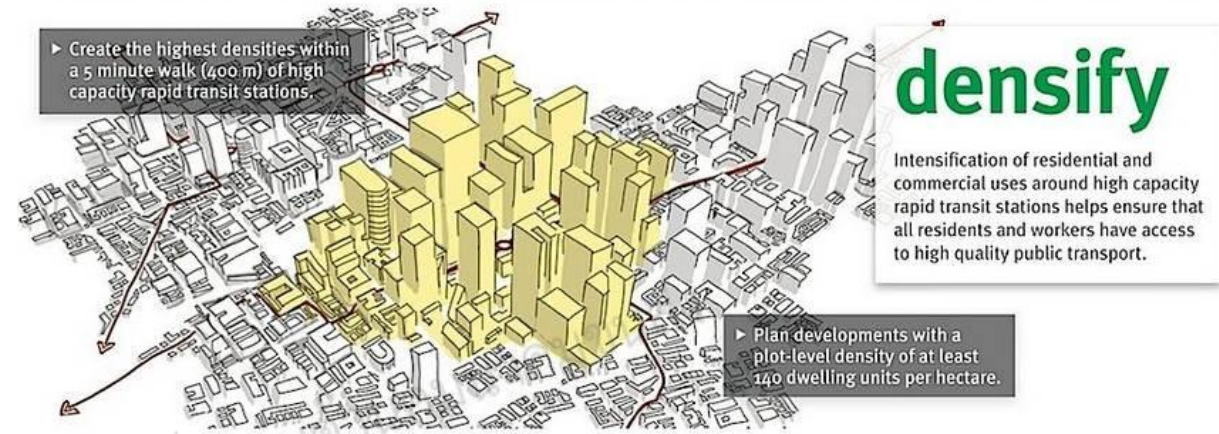
- การพัฒนาชุมชนแบบผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สนับสนุนให้คนอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์บริการคมนาคมเพื่อลดการพึ่งพาการใช้รถยนต์
- a mixed-use community that encourages people to live near transit service and to decrease dependence on driving (Calthorpe 1993)

# ความเข้าใจ (บางแห่ง)

- แหล่งช้อปปิ้ง ที่นำร้านค้า ร้านอาหาร หรือกิจกรรมอื่นๆ มาตั้งในพื้นที่ระยะ 600 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า โดยใช้เวลาเดินเท้าประมาณ 5-10 นาที นอกจากนี้ยังมีทางจักรยาน และที่จอดรถรองรับอีกด้วย

# นิยาม TOD

- การพัฒนาชุมชนแบบผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สนับสนุนให้คนอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์บริการคมนาคมเพื่อลดการพึ่งพาการใช้รถยนต์
- a mixed-use community that encourages people to live near transit service and to **decrease dependence on driving** (Calthorpe 1993)



# นิยาม TOD

- การพัฒนาชุมชนแบบผสมผสานการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สนับสนุนให้คนอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์บริการคมนาคมเพื่อลดการพึ่งพาการใช้รถยนต์
- a mixed-use community that encourages people to live near transit service and to decrease dependence on driving (Calthorpe 1993)



# ลักษณะของ TOD

## ลักษณะของ TOD

- กระจกชั้น หนาแน่นสูง
- กิจกรรมผสมผสาน
- ที่อยู่อาศัยราคาต่ำ
- ทางเท้า ทางจักรยาน
- ลดที่จอดรถ
- พื้นที่โล่ง สีเขียว
- อัตลักษณ์ชุมชน

## ประโยชน์ของ TOD

- ใช้ที่ดินมีประสิทธิภาพ
- ส่งเสริมเศรษฐกิจ
- ส่งเสริมสุขภาพ
- สิ่งแวดล้อมดี

## ยุทธศาสตร์

ชาติ 20 ปี

มั่นคง

มั่งคั่ง

ยั่งยืน

# ลักษณะของ TOD

## ข้อแตกต่างของ TOD กับโครงการพัฒนาเมืองอื่นๆ

- พัฒนารอบสถานี เลือกที่ตั้งเองไม่ได้ → กรรมสิทธิ์ที่ดินหลากหลาย
- กรรมสิทธิ์ที่ดินหลากหลาย → ต้องทำให้ที่ดินมีเอกภาพ
- ทำให้ที่ดินมีเอกภาพ → ต้องใช้มาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสม
- มาตรฐานการพัฒนาสูง → ต้องการแผนแม่บท ออกแบบชุมชนเมือง
- ใช้แผนแม่บทในการปฏิบัติจริง → ต้องมีกฎหมายรองรับ
- ทำได้จริง → มีองค์กร การลงทุน การจัดการ ที่มีประสิทธิภาพ

# กรอบการศึกษา (เน้นส่วนภูมิภาค)

แผนแม่บท  
TOD ทัว  
ประเทศ



เสนอรัฐบาล ใช้เป็นกรอบชี้้นำการ  
พัฒนา

โครงการ  
TOD  
ที่มีศักยภาพ



ตามยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี  
ขับเคลื่อน บูรณาการ ประสานงาน  
หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง  
ชุมชน องค์กรท้องถิ่น กรมโยธา

โครงการ  
TOD  
ดำเนินการจริง  
อย่างน้อย 3  
พื้นที่



โครงการสามารถดำเนินการได้สำเร็จ  
เป็นผลงานรัฐบาล  
กฎหมายการพัฒนา ผู้ลงทุน การบริหาร  
ออกแบบชุมชนเมือง

**STEP 1**

ศึกษา Case Study ที่ประสบความสำเร็จจากต่างประเทศใน  
การพัฒนา TOD

ถอดบทเรียนจากต่างประเทศ ระบุอุปสรรค เงื่อนไข ความเป็นไปได้ในประเทศไทย

**STEP 3**

	SIZE	Type	Legal	Investment	Institution	Type of Partnership
ระยะสั้น (Short Term)	S	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	M	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	L	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
ระยะกลาง (Medium Term)	S	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	M	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	L	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
ระยะยาว (Long Term)	S	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	M	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	L	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

**STEP 4**

ระบุทุกสถานีรถไฟที่อยู่ใน List ว่าเป็น Type/size ไหน  
ตามที่ระบุไว้ในตารางเกณฑ์การคัดเลือก

**STEP 5**

เลือกสถานีตาม Step 4 มาดำเนินการลงในรายละเอียด  
เพื่อเป็นสถานีต้นแบบ



# 6 ปัจจัยของโครงการ TOD

ปัจจัยที่ 1 ผู้ดำเนินการ	ปัจจัยที่ 2 กรรมสิทธิ์	ปัจจัยที่ 3 สร้างเอกภาพ ที่ดิน	ปัจจัยที่ 4 มาตรการผัง เมือง	ปัจจัยที่ 5 แหล่งทุน	ปัจจัยที่ 6 PPP
<ul style="list-style-type: none"> <li>• รัฐ</li> <li>• เอกชน</li> <li>• รัฐ + เอกชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• รัฐ</li> <li>• เอกชน</li> <li>• ที่สาธารณประโยชน์</li> <li>• ที่วัด</li> </ul> <p><i>(รายเดี่ยว / หลายราย / ผสมหลายแบบ)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• มติ ครม.</li> <li>• เวนคิน</li> <li>• ชื้อ</li> <li>• จัดรูปที่ดิน</li> <li>• แปรรูปเป็น เอกชน</li> <li>• สะสมที่ดิน</li> <li>• แลกเปลี่ยนที่ดิน</li> <li>• บริจาค</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• แก้ไขโซนนิ่ง</li> <li>• จัดรูปที่ดิน</li> <li>• PUD</li> <li>• TDR</li> <li>• กฎหมาย TOD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียม</li> <li>• เงินอุดหนุน</li> <li>• เครดิตพิเศษ</li> <li>• เงินกู้</li> <li>• หุ้น</li> <li>• Value Capture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เจ้าของโครงการดำเนินการเอง</li> <li>• เช่า</li> <li>• เช่าระยะยาว</li> <li>• สัมปทาน</li> <li>• BOT / BOO</li> </ul>

# ลักษณะโครงการ TOD ที่ประสบความสำเร็จ

- คุณภาพระบบขนส่ง (Quality of Public Transit) → จำนวนผู้โดยสารมากพอ
- การเดินทางแบบพึ่งตนเอง (Active Transport) → ส่งเสริมการเดิน/จักรยาน
- จัดการกับรถยนต์ได้ (Car Use Management) → มาตรการลดการใช้รถยนต์
- ใช้ที่ดินผสมผสาน (Mixed Uses) → มาตรการส่งเสริมการพัฒนา *นโยบาย*
- ประสบการณ์เดินเท้า (Pedestrian Experience) → สร้างบรรยากาศ *คุณภาพการ*
- พื้นที่สาธารณะ (Public Spaces) → ใช้ได้จริง เข้าถึงทุกกลุ่ม รักษาง่าย *ออกแบบ*
- ชุมชนมีส่วนร่วม (Participation) → ร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมสร้างอัตลักษณ์



<https://www.goodyclancy.com/projects/braddock-metro-neighborhood-plan-braddock-east-master-plan/>

# พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ

## TOD



**ตลาดน้ำ**  
**ตลาดร้อยปี**

โครงข่ายคลองและทางรถไฟ สมัย ร.๕



**ท่ารถขนส่ง**  
**ตลาดขนส่ง**

โครงข่ายถนนและทางหลวงปัจจุบัน



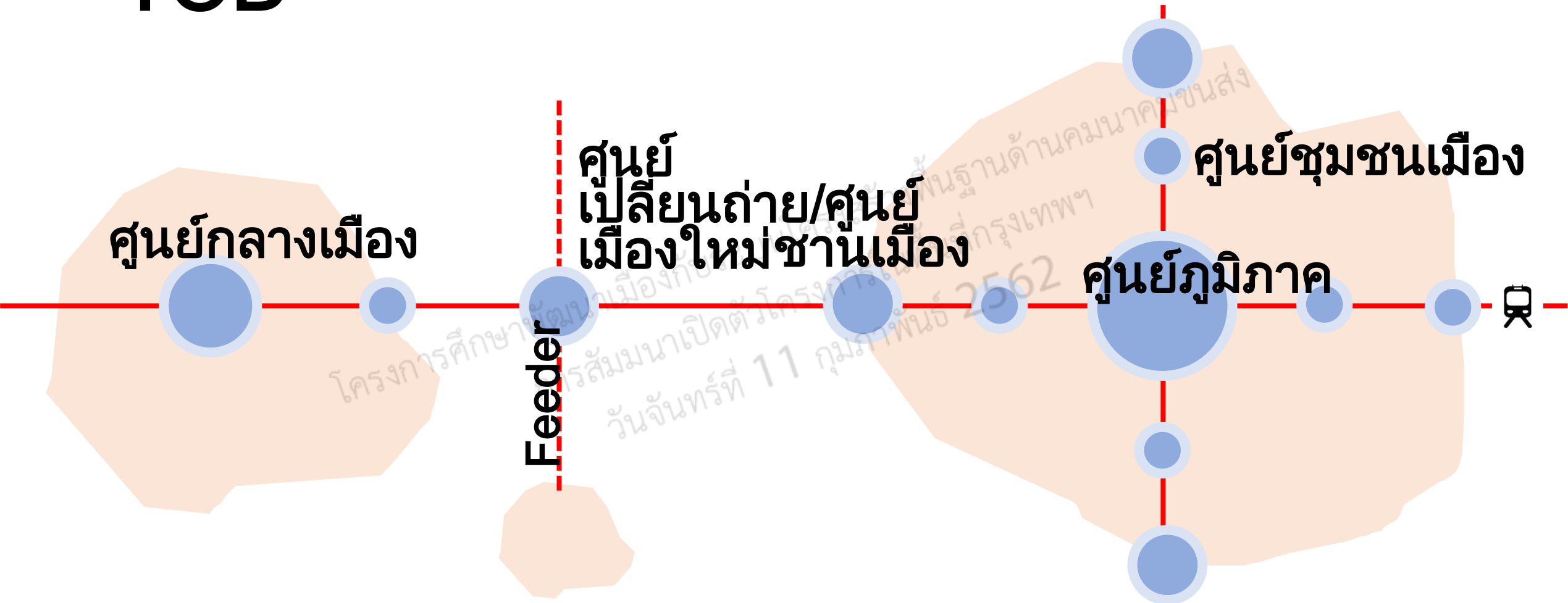
**TOD**

**โครงข่าย**  
**ระบบรางใน**  
**อนาคต เปิด**  
**พื้นที่พัฒนา**

โครงข่ายระบบรางปัจจุบันและอนาคต

**เมืองใหม่**

# พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ TOD



บทบาทและขนาดโครงการ TOD แต่ละพื้นที่ไม่เหมือนกัน

# พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ TOD

## เกณฑ์เลือกเมืองต้นแบบ (เฉพาะ ส่วนภูมิภาค)

- การพัฒนาสายทางและจำนวนผู้โดยสารเพียงพอ
- การเติบโตของประชากรเมือง
- เศรษฐกิจ การจ้างงาน นโยบายการส่งเสริมจากภาครัฐ
- สภาพพื้นที่ จำนวนแปลงที่ดิน กรรมสิทธิ์และการถือครองไม่ซับซ้อน
- นโยบาย ความร่วมมือกับหน่วยงานเมือง เช่น

# เรียนรู้จาก

# TOD ประช...

NIPPON KOEI

NIKKEN SEKKEI  
planners | architects | engineers



## Outline of Kashiwanoha TOD

- Land and infrastructure development by prefecture government utilizing Land Readjustment method (Kashiwa-Hokubu Center Area LR project)
- Main land use:
  - Commercial complex
  - High-rise apartment
  - Utility by Renewal energy
  - Station Plaza
  - University and R&D center



# เรียนรู้จาก TOD ประเทศญี่ปุ่น

ปัจจัย/ตัวแปร	1950s-1970s	1980s-1990s	2000s - ปัจจุบัน
สังคม/เศรษฐกิจ	ศก. + ปชก. เต็มโตสูง	ศก. + ปชก. คงที่	สู่ภาวะ / ปชก. ลดลง
นโยบายรัฐ	<ul style="list-style-type: none"><li>• จัดหาที่อยู่อาศัย</li><li>• จัดตั้งบริษัทที่อยู่อาศัย (Japan Housing Corporation)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ปรับปรุงสาธารณูปโภค</li><li>• แปรรูปการรถไฟ</li><li>• ยกระดับทางรถไฟ</li><li>• องค์กรส่งเสริมการพัฒนาเมือง</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• การปรับปรุงฟื้นฟูเมือง</li><li>• กระจายอำนาจสู่ท้องถิ่น</li><li>• Urban Renaissance Agency (URA)</li></ul>



# เรียนรู้จาก TOD ประเทศญี่ปุ่น (ต่อ)

ปัจจัย/ตัวแปร	1950s-1970s	1980s-1990s	2000s - ปัจจุบัน
สังคม/เศรษฐกิจ	ศก. + ปชก. เติบโตสูง	ศก. + ปชก. คงที่	สู่ภาวะ / ปชก. ลดลง
กฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กม. จัดรูปที่ดิน</li> <li>• กม. พัฒนาเมืองใหม่</li> <li>• กม. พื้นฟูเมือง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กม. พัฒนาเมือง+รถไฟ</li> <li>• กม. องค์กรพัฒนาพิเศษ</li> <li>• พัฒนาพื้นที่ใน กม. ผังเมือง</li> <li>• มติ ครม. ทางรถไฟยกระดับ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กม. URA</li> <li>• กม. พัฒนาพื้นที่ใต้ดิน</li> <li>• กม. โอนพื้นที่ข้ามแปลง</li> <li>• กม. Barrier Free</li> </ul>
ข้อเสนอ	• มติ ครม. พัฒนาเมือง	• มติ ครม. จัดรูป	• มติ ครม. จัดรูป

# 6 ปัจจัยของโครงการ TOD

ปัจจัยที่ 1 ผู้ดำเนินการ	ปัจจัยที่ 2 กรรมสิทธิ์	ปัจจัยที่ 3 สร้างเอกภาพ ที่ดิน	ปัจจัยที่ 4 มาตรการผัง เมือง	ปัจจัยที่ 5 แหล่งทุน	ปัจจัยที่ 6 PPP
<ul style="list-style-type: none"> <li>• รัฐ</li> <li>• เอกชน</li> <li>• รัฐ + เอกชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• รัฐ</li> <li>• เอกชน</li> <li>• ที่สาธารณประโยชน์</li> <li>• ที่วัด</li> </ul> <p>(รายเดี่ยว / หลายราย / ผสมหลายแบบ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• มติ ครม.</li> <li>• เวนคิน</li> <li>• ชื้อ</li> <li>• จัดรูปที่ดิน</li> <li>• แปรรูปเป็น เอกชน</li> <li>• สะสมที่ดิน</li> <li>• แลกเปลี่ยนที่ดิน</li> <li>• บริจาค</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• แก้ไขโซนนิ่ง</li> <li>• จัดรูปที่ดิน</li> <li>• PUD</li> <li>• โอนพื้นที่ข้ามแปลงที่ดิน</li> <li>• กฎหมายเฉพาะ TOD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียม</li> <li>• เงินอุดหนุน</li> <li>• เครดิตพิเศษ</li> <li>• เงินกู้</li> <li>• หุ้น</li> <li>• Value Capture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เจ้าของโครงการดำเนินการเอง</li> <li>• เช่า</li> <li>• เช่าระยะยาว</li> <li>• สัมปทาน</li> <li>• BOT / BOO</li> </ul>