



# โครงการศึกษาพัฒนาเมือง

กับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

## แผนแม่บท TOD

## ด้านองค์กรและกฎหมาย

(แผนปฏิบัติการเพื่อการพัฒนา TOD)

ร่างแผน ณ 13 ก.ค. 63

วันพุธที่ 13 ก.ค. 2563 เวลา 08.30-16.00 น.

ณ ห้องบอลรูม 1 โรมาแรมอีสติน มักกะสัน  
นำเสนอโดย



บริษัท ทีม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริ่ง  
แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริ่ง  
คอนซัลแต้นส์ จำกัด



บริษัท เอ็ม เอ อี  
คอนซัลแต้นท์ จำกัด



บริษัท ดาวทากษ์  
คอนซัลติจันส์ จำกัด

**NIPPON KOEI**  
บริษัท นิปปอน โคอิ จำกัด

**PrimeStreet**  
ADVISORY

บริษัท ไพรม์สตรีท แอดไวเซอร์  
(ประเทศไทย) จำกัด

**NIKKEN**  
EXPERIENCE. INTEGRATED

NIKKEN SEKKEI Ltd.

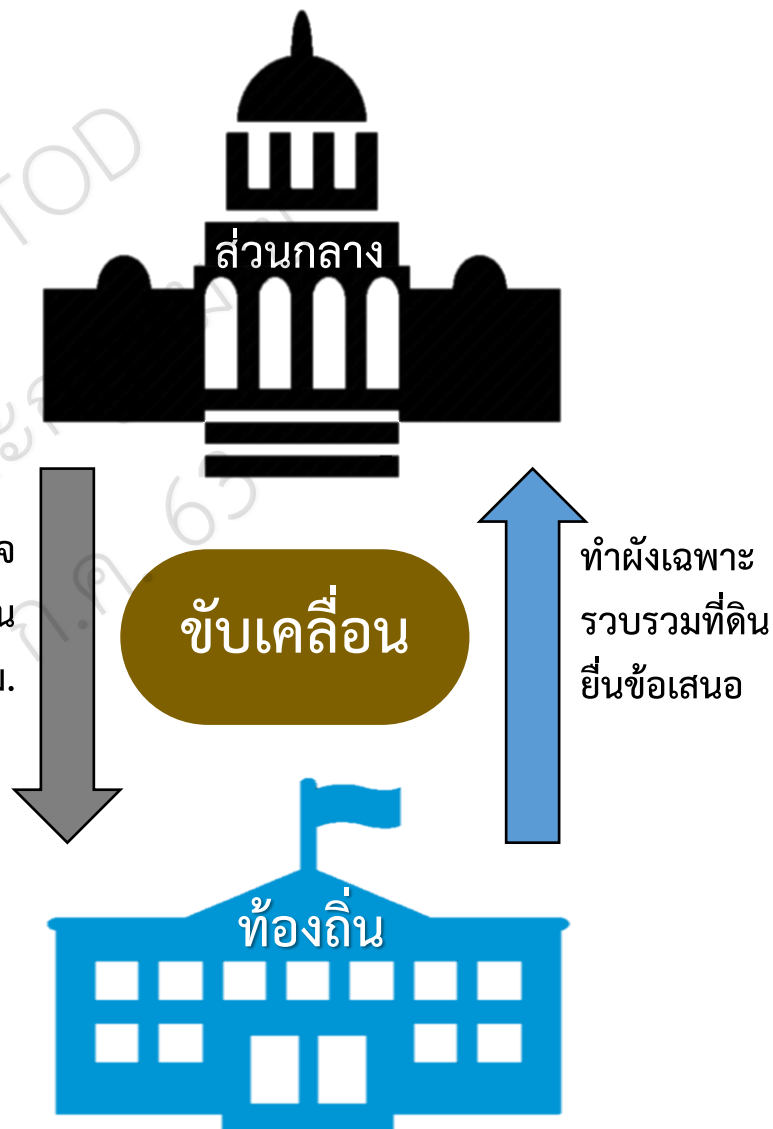
เป็นข้อมูลเบื้องต้น ยังไม่สามารถใช้อ้างอิงได้

## องค์กรขับเคลื่อน

# = ประสานและส่งเสริม

### กรณีญี่ปุ่น

- ท้องถิ่นเป็นผู้ริเริ่ม มีอำนาจวางผังเมืองเอง
- องค์กรรถไฟแปรรูปเป็นเอกชน เจรจากล่องตัว
- ส่วนกลางจัดตั้งองค์กรขับเคลื่อน (UR Agency)
- ส่วนกลางมีการให้แรงจูงใจ



## ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 3: การจัดให้มีองค์กรบริหารการพัฒนา TOD

สาระสำคัญ	การไม่มีกฎหมาย TOD ทำให้ไม่มีหน่วยงานหลักในการทำหน้าที่บริหารการพัฒนา TOD โดยตรง
เป้าประสงค์	ให้มีคณะกรรมการนโยบาย TOD ให้หน่วยงาน TOD กลาง เป็นหน่วยงานหลัก
ตัวชี้วัด	ผลผลิต : มีการจัดตั้งคณะกรรมการนโยบาย TOD / หน่วยงาน TOD กลาง เป็นหน่วยงานหลัก / มีบริษัทวิสาหกิจ ...
	ผลลัพธ์ : ร้อยละ 70 ของการพัฒนา TOD ประสบความสำเร็จและมีการเรียนรู้ในองค์กร ร้อยละ 90 ได้รับการยอมรับ
ค่าเป้าหมาย	เร่งด่วน ครม. เห็นชอบหน่วยงาน TOD กลาง ประสาน ระยะสั้น จัดตั้งหน่วยงาน TOD ท้องถิ่น
กลยุทธ์ / แผนงาน	กลยุทธ์ 3 ข้อ แผนงาน โครงการ 8 แผน

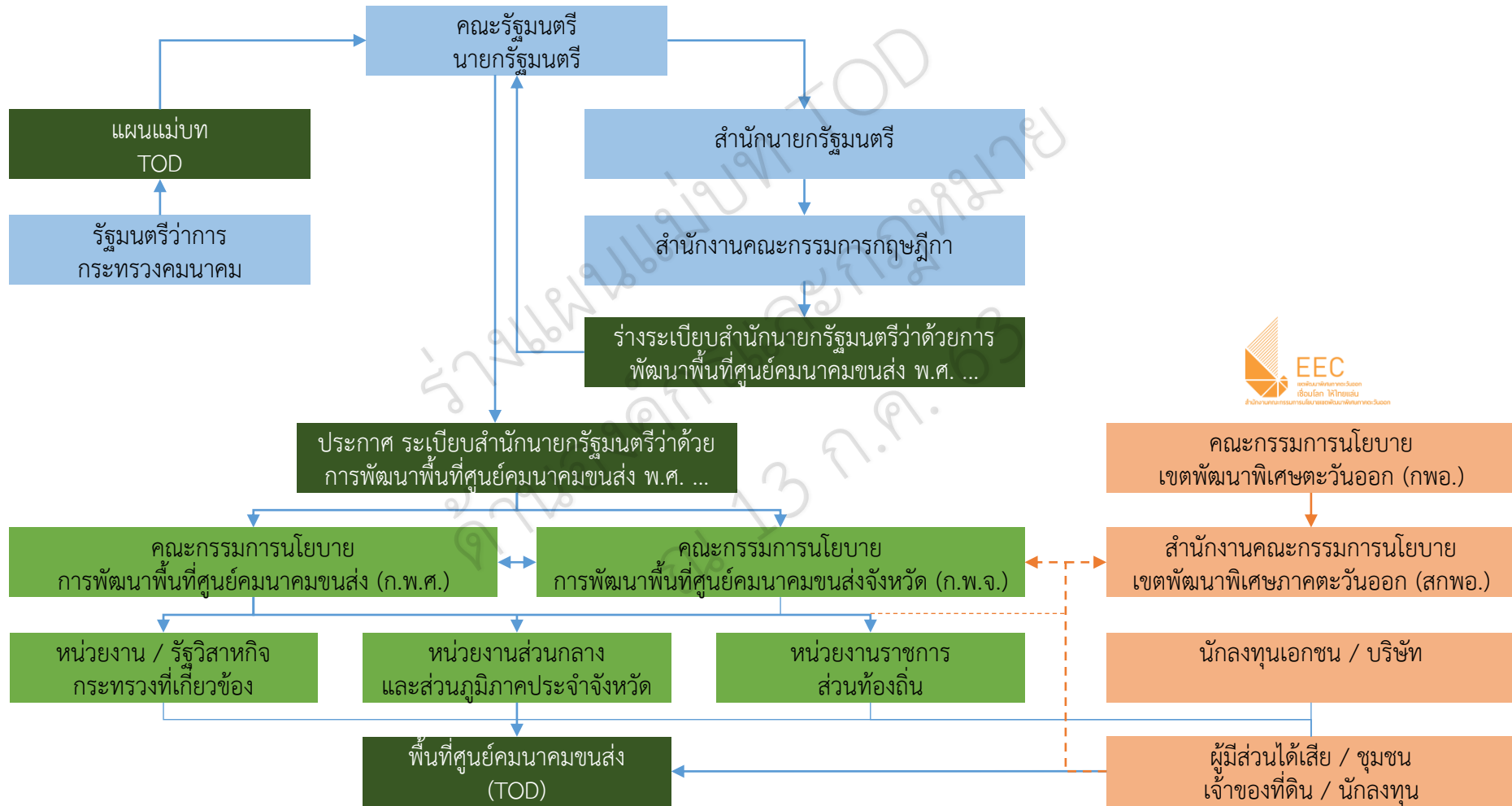
## ประเด็นยุทธศาสตร์ที่ 3: การจัดให้มีองค์กรบริหารการพัฒนา TOD

ระดับชาติ	นโยบาย	กำหนดนโยบาย บริหารตามผังนโยบาย
	ขับเคลื่อน	ให้ความรู้ ประสานงาน ให้คำปรึกษา
ระดับพื้นที่	ดำเนินการ	ยื่นข้อเสนอ ประสานชุมชนและท้องถิ่น
	บริหาร พท.	บริหารสินทรัพย์ จัดกิจกรรม บำรุงรักษา

องค์กรยุคใหม่ → Speed / Flexibility / Adaptability / Resilience / Agile

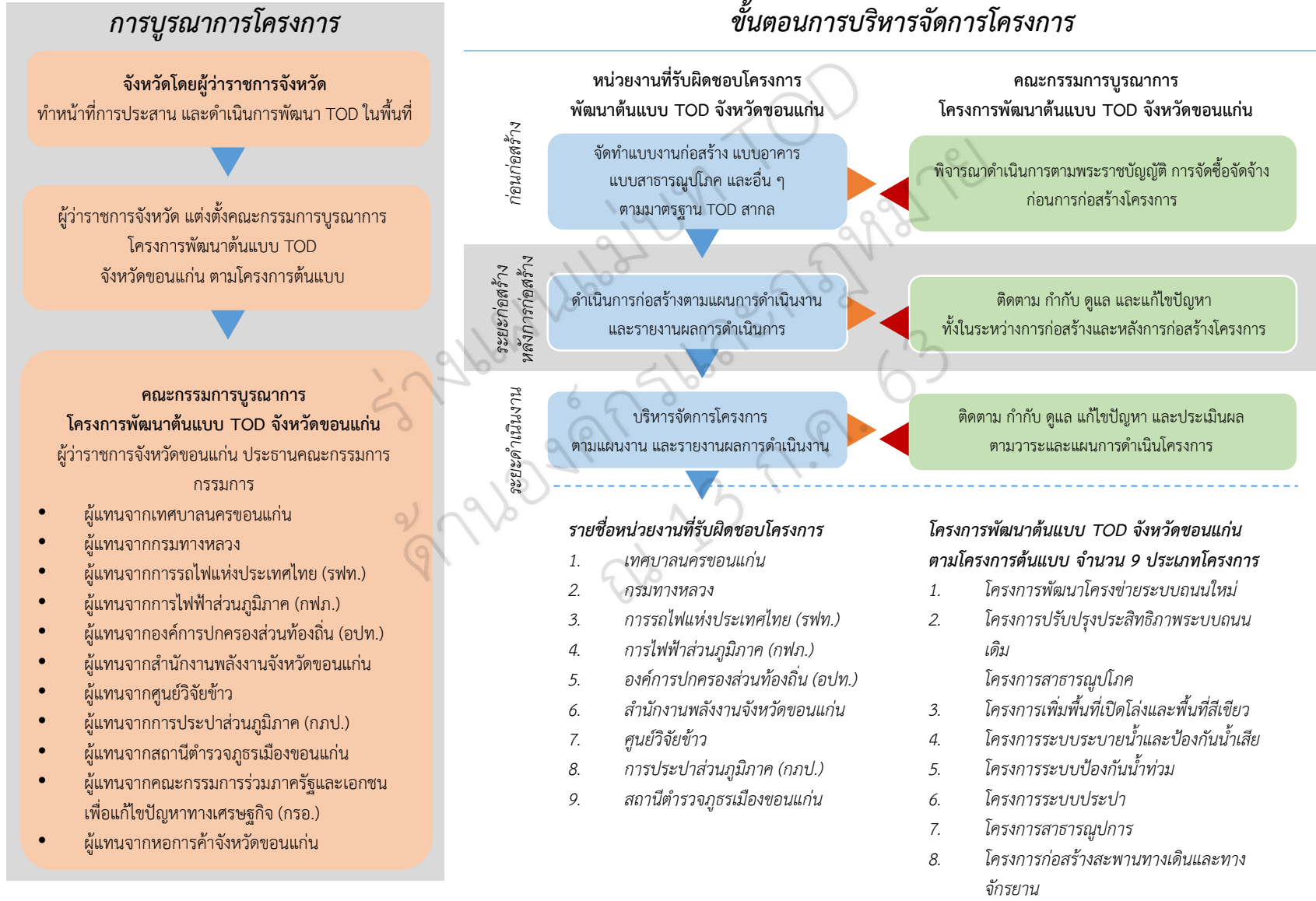


# แนวทางการนำแผนแม่บทการพัฒนาศูนย์คมนาคมขนส่ง (TOD) ไปปฏิบัติ

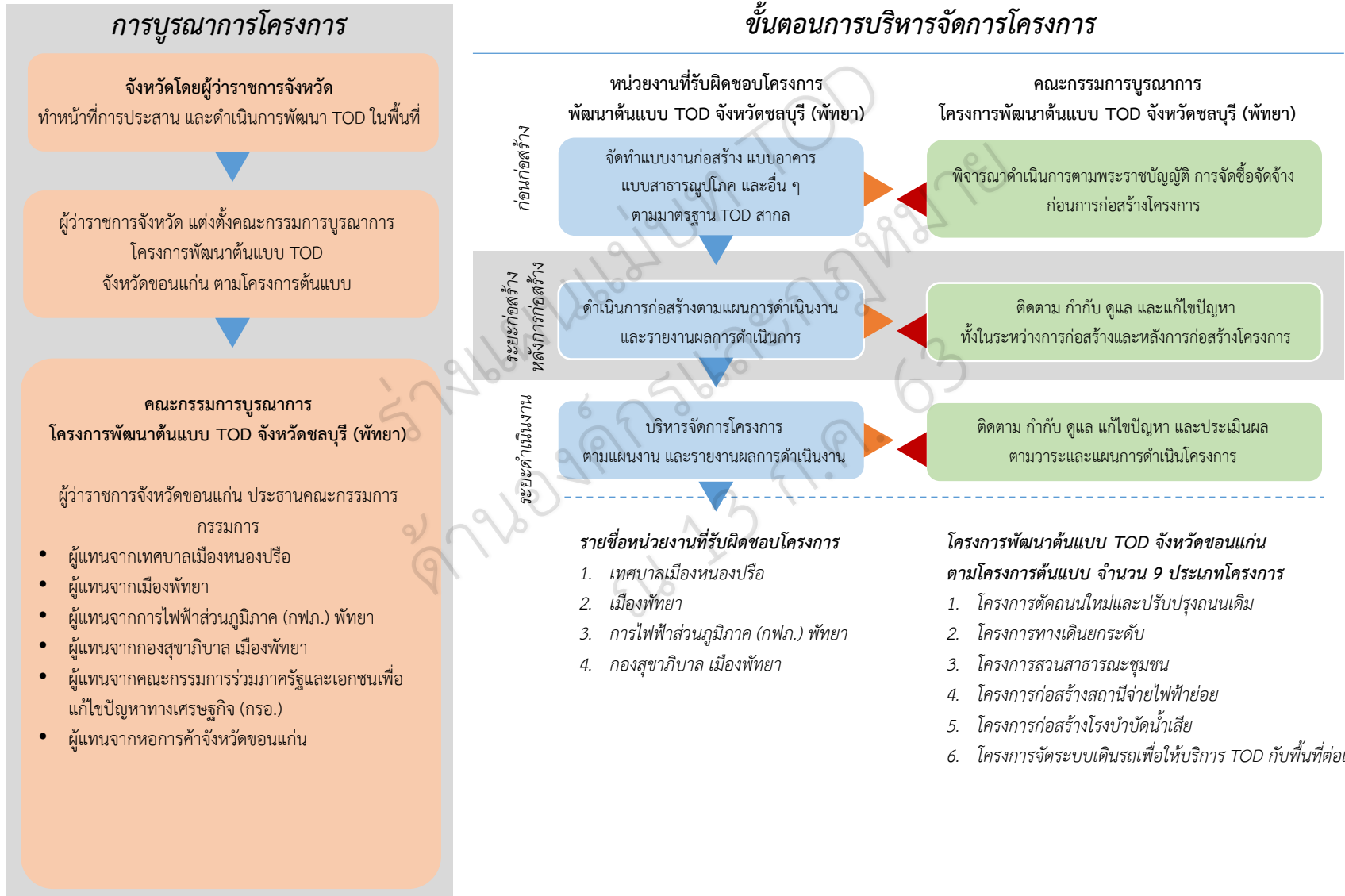


สัญลักษณ์   ←   การประสาน/ดำเนินการทั่วไป  
 - - - - -   การประสาน/ดำเนินการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

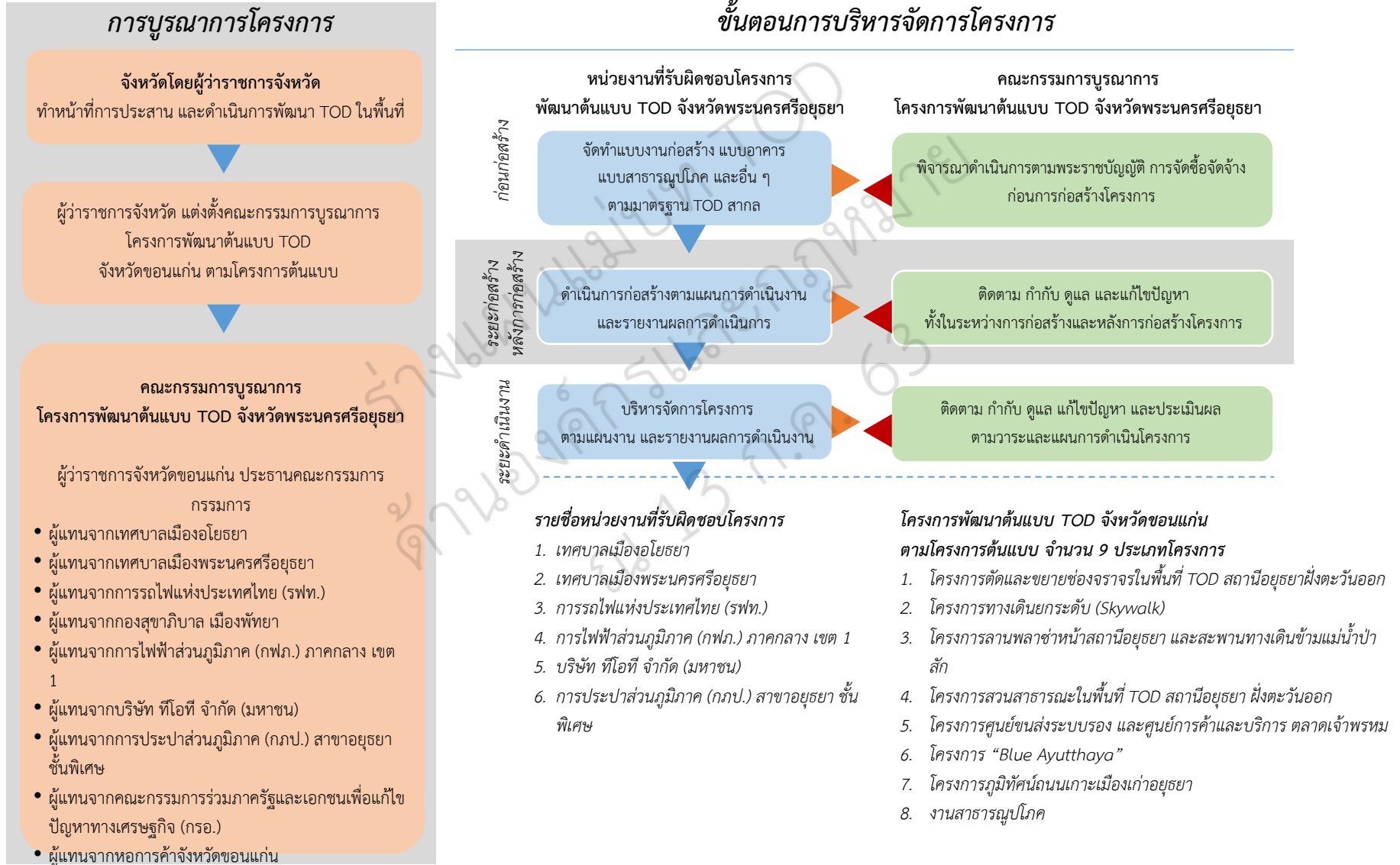
## แผนบริหารจัดการด้านองค์กร โครงการพัฒนาต้นแบบ TOD จังหวัดขอนแก่น ตามแผน/ผังการพัฒนาเมือง



## แผนบริหารจัดการด้านองค์กร โครงการพัฒนาต้นแบบ TOD จังหวัดชลบุรี (พัทยา) ตามแผน/ผังการพัฒนาเมือง



## แผนบริหารจัดการด้านองค์กร โครงการพัฒนาต้นแบบ TOD จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามแผน/ผังการพัฒนาเมือง







# สถานะปัจจุบันของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ

KEYWORD: กฎหมายที่ใช้เพื่อการพัฒนา TOD ยังไม่สมบูรณ์และขาดเอกภาพ

การพัฒนา TOD ต้องใช้กฎหมายหลายฉบับ

ผังเมืองและควบคุมอาคาร

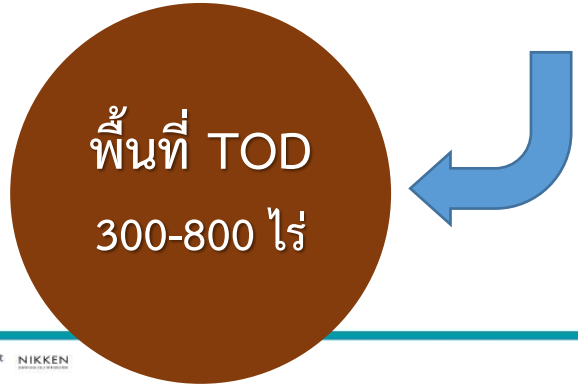
ที่ดิน

การบริหารภาครัฐ

การเงินลงทุน

การคมนาคมขนส่ง

PPP



# สถานะปัจจุบันของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ (ต่อ)

## = กรณีศึกษา TIMELINE กฎหมายญี่ปุ่น

กฎหมายที่เอื้อต่อการพัฒนา TOD	ญี่ปุ่น	ไทย
การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาเมือง	2479	2547
กม. พัฒนาเมืองใหม่ / กม. พื้นฟูเมือง	2506 / 2512	ไม่มี / ไม่มี
แปรรูปหน่วยงานรถไฟ	2530	ไม่มี
บูรณาการผังเมือง+รถไฟ / การแยกระดับจุดตัด	2532 / 2535	ไม่มี
ผังเฉพาะและมาตรการผังเมืองเชิงบวก	2535	2562
การใช้พื้นที่ใต้ดินเอกชนเพื่อโครงสร้างพื้นฐาน	2544	ไม่มี
URBAN RENAISSANCE AGENCY	2547	ไม่มี
Universal Design สำหรับกิจการรถไฟ	2549	ไม่มี

## ประเด็นปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ

ปัจจุบัน ประเทศไทยมีกฎหมายและเครื่องมือต่าง ๆ ที่เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการฯ แต่ก็ยังมีอุปสรรคที่เกิดขึ้นคือ

- กฎหมายที่มีอยู่นั้นมีการบัญญัติไว้อย่างกระจัดกระจายและอยู่ภายใต้การรับผิดชอบของหน่วยงานราชการหลายหน่วยงาน
- ขาดองค์กรที่มีหน้าที่จัดการองค์ความรู้เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการโครงการฯ
- ไม่มีหน่วยงานเฉพาะที่มีอำนาจหน้าที่และเงินทุนที่สามารถทำการสะสมที่ดินที่จะนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ

## มาตรการแก้ไขปัญหา

มาตรการที่สามารถทำให้การพัฒนาโครงการ TOD ในประเทศไทย สามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืนนั้น คือการที่รัฐจะต้องมี กฎหมายเฉพาะในการจัดตั้งองค์กรระดับชาติที่มีอำนาจหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการ ขับเคลื่อนการพัฒนาโครงการ TOD โดยเฉพาะ

### ชื่อและสถานะของหน่วยงาน

ควรมีลักษณะเป็นคณะกรรมการซึ่งประกอบด้วยนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน และมีรัฐมนตรีจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นกรรมการ โดยคณะกรรมการอาจ มีชื่อว่า “คณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเมืองกับระบบโครงสร้างพื้นฐาน แห่งชาติ” และอาจมีหน่วยงานตุรการและสนับสนุนคือ “สำนักงาน คณะกรรมการนโยบายการพัฒนาเมืองกับระบบโครงสร้างพื้นฐานแห่งชาติ”

## มาตรการแก้ไขปัญหา (ต่อ)

- อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการฯ และสำนักงาน
  - พิจารณาและกำหนดนโยบายในการพัฒนาเมืองกับโครงสร้างพื้นฐานระดับประเทศ
  - ขับเคลื่อนการดำเนินโครงการพัฒนาเมืองกับโครงสร้างพื้นฐานแต่ละโครงการตามนโยบายที่คณะกรรมการฯ อนุมัติ
  - ประกาศพื้นที่พัฒนาเมืองกับโครงสร้างพื้นฐาน
  - อำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินการตามกฎหมายต่าง ๆ ในเขตพื้นที่พัฒนาเมืองกับโครงสร้างพื้นฐาน เช่น
    - การประกาศกำหนดผังเมืองเฉพาะตลอดจนหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการควบคุมอาคาร
    - เป็นหน่วยงานขับเคลื่อนในการได้มาซึ่งที่ดิน
    - การประสานงานกับหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อการประกาศกำหนดสิทธิประโยชน์ทางภาษีเพื่อส่งเสริมการพัฒนาโครงการ



## มาตรการแก้ไขปัญหา (ต่อ)

- ให้คำปรึกษาหน่วยงานรัฐและเอกชนที่ประสงค์จะทำแผนพัฒนาเมืองตามแนวทาง TOD ในฐานองค์กรที่มีองค์ความรู้
- จัดตั้งกองทุนสนับสนุนการพัฒนาเมืองและโครงสร้างพื้นฐาน
- มีงบประมาณส่วนตัว หรือ อาจร่วมกับหน่วยงานอื่น
- ในการทำการรวบรวมที่ดิน (Land Bank)

## ประเด็นในการขอหารือที่ประชุม

















