



การเสวนาเรื่อง “TOD เมืองไทย ร่วมกันสร้างได้อย่างไร?”

กุมภาพันธ์ 2562



MRTA : We elevate metro life.



“What is TOD ?”



TOD?

- Walkable
- Mixed-Use
- Convenient
- Optimized

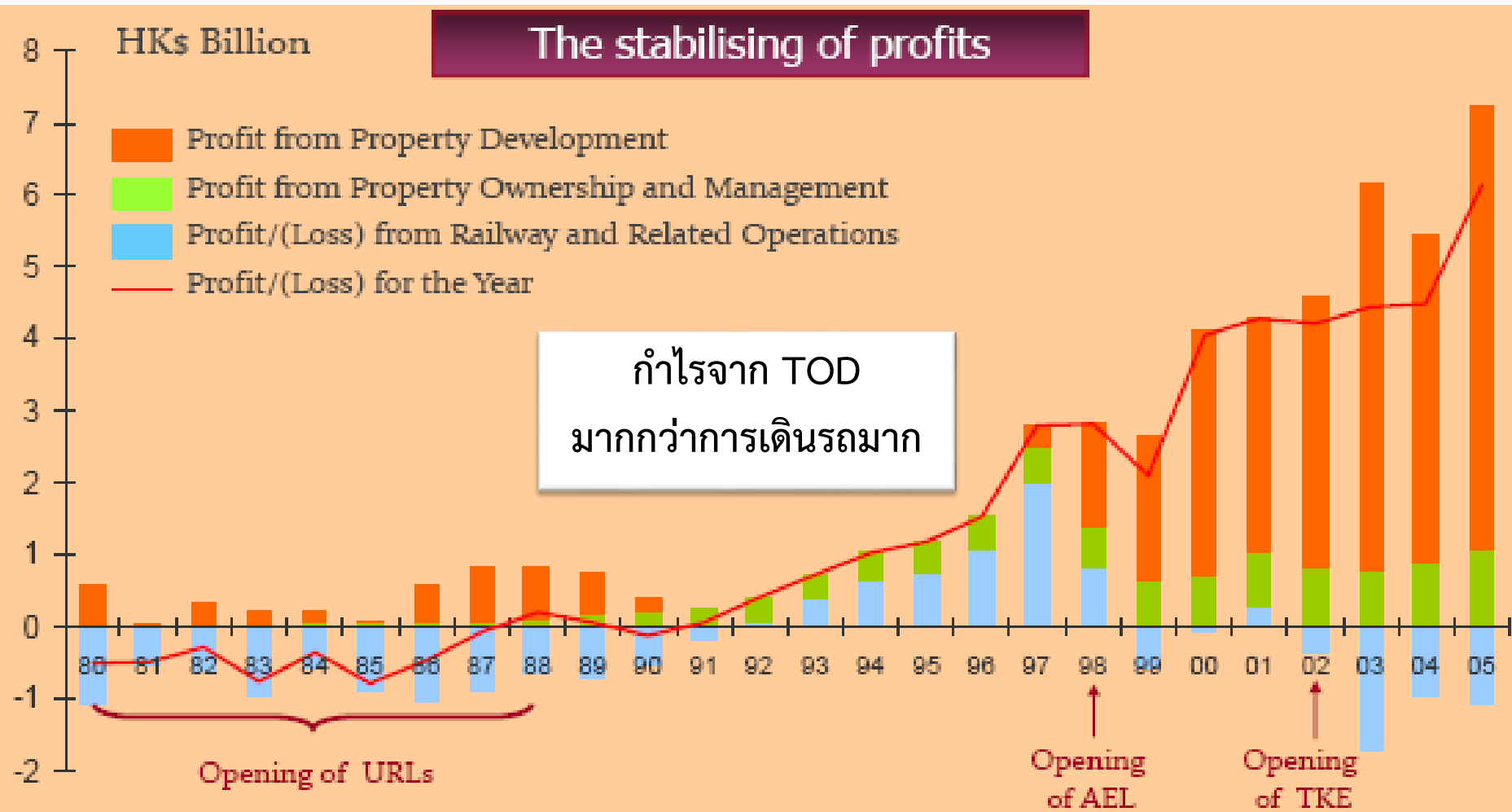


MRTA : We elevate metro life.

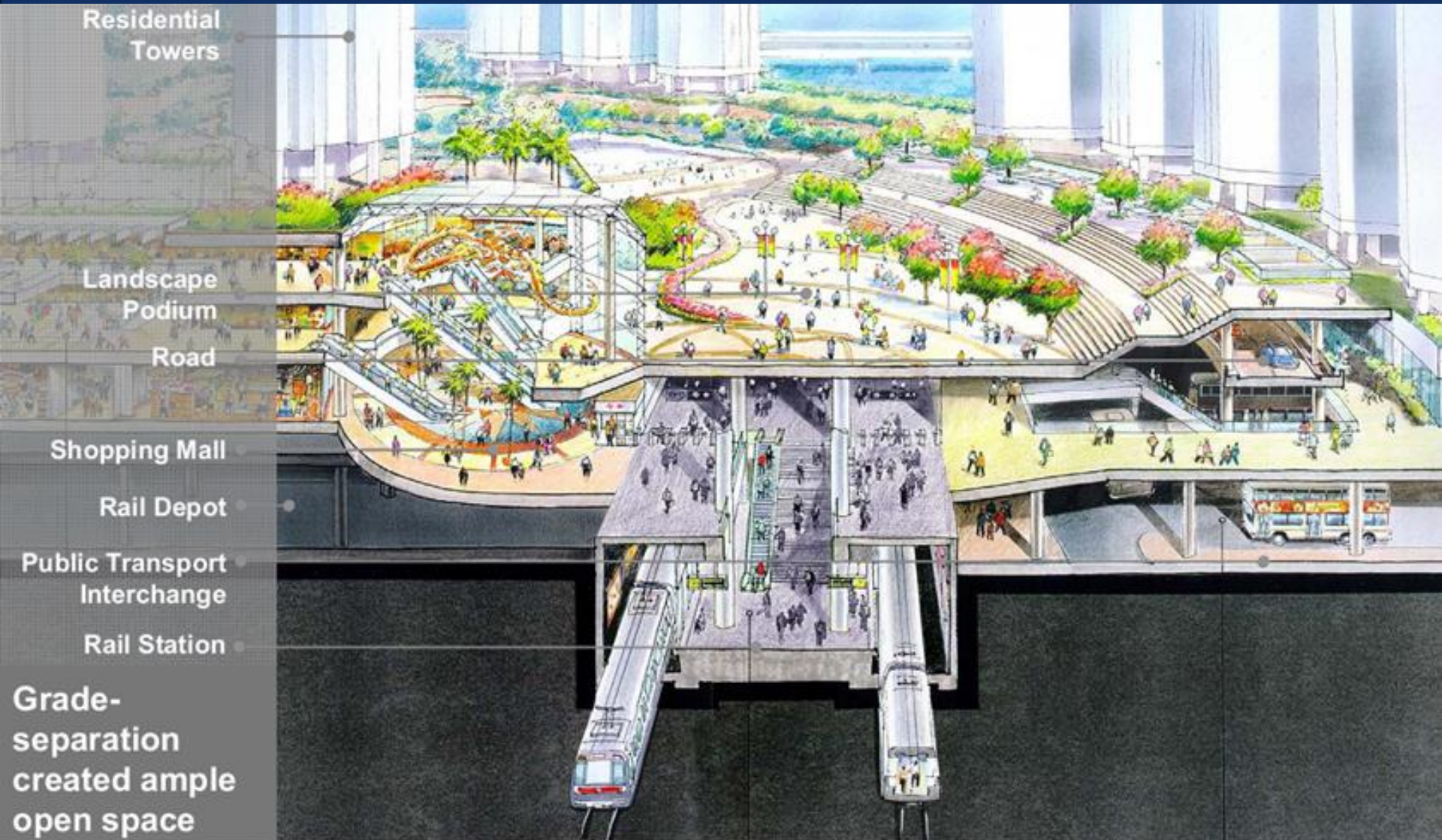


ประเทศ และระบบ เศรษฐกิจ	หน่วยงานรับผิดชอบ	ประชาชนและชุมชน
- กำหนดทิศทางการขยายตัวของเมืองและชุมชน - ลดภาระการกู้ยืมเงินของหน่วยงานภาครัฐ โดยใช้รายได้จากมูลค่าเพิ่มจากราคาที่ดิน/อสังหาริมทรัพย์มาจ่ายคืนค่าลงทุน - ลดการใช้น้ำมันเชื้อเพลิง ลดปัญหามลพิษ ลดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาถนน และลดอุบัติเหตุ - ลดค่าใช้จ่ายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน - ลดภาวะโลกร้อน	- เพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการรถไฟฟ้า เนื่องจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีจะเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย สำนักงาน เป็นต้น - ลดภาระการลงทุนขนาดใหญ่ - ใช้เป็นทางออกในการเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน	- ลดภาระค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทาง - การเพิ่มประเภทงานและการจ้างงานให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชน - เตรียมความพร้อมในการจัดหาที่อยู่อาศัยและระบบการสัญจรที่หลากหลาย - ช่วยยกระดับคุณภาพของสภาพแวดล้อม - ประหยัดการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน - สนับสนุนการมีสุขภาพและวิถีชีวิตที่ดี - สร้างมูลค่าให้เกิดอย่างถาวร - เสริมสร้างโอกาสของผู้ประกอบการในท้องถิ่น - สร้างชุมชนให้เป็นสถานที่ปลอดภัยและมีสิ่งอำนวยความสะดวก - ก่อให้เกิดการเชื่อมต่อทางกายภาพระหว่างย่านที่อยู่อาศัยกับศูนย์กลางธุรกิจ

สัดส่วน และ ระดับกำไรจากการดำเนินงานของ MTRC



Hong Kong Property Development



MRTA : We elevate metro life.



“Dream City” →
“LOHAS
Park” in
Tseung Kwan O

“LOHAS Park” →
Life Of Health And
Sustainability

A township for 58,000 people
above a railway depot &
station (under construction)

34.8 ha site area (217 Ts)
1.6M sq m floor area

60 residential towers
One 45,000 sq m shopping centre
Community facilities including schools
Transport interchange
Extensive landscaped open space



MRTA : We elevate metro life.



การพัฒนาพื้นที่เหนือศูนย์ซ่อมบำรุง (Telford Garden, Hong Kong)



MRTA : We elevate metro life.



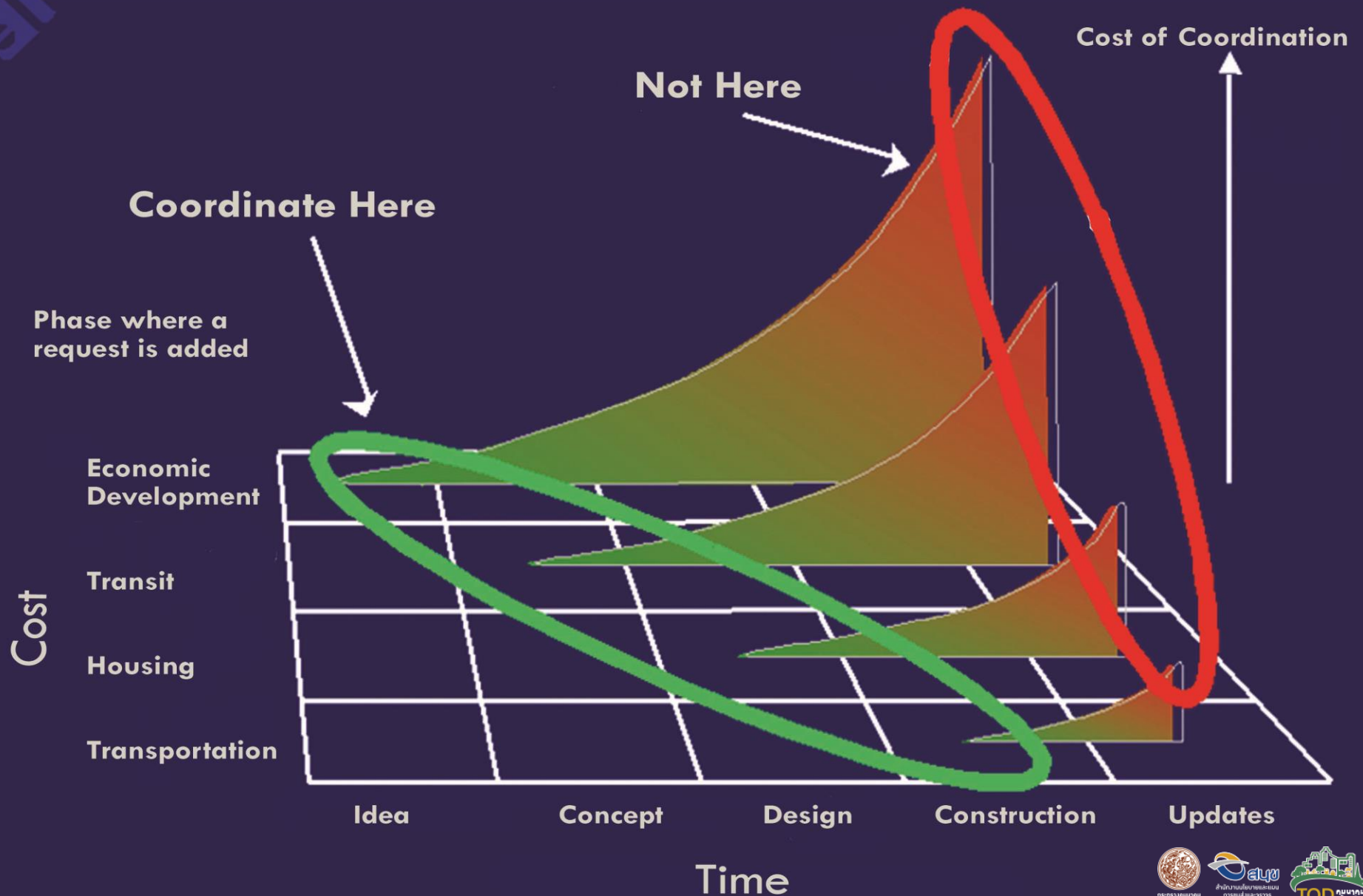
Hong Kong Residential Properties over Mass Transit Depot



MRTA : We elevate metro life.



Reducing Cost Through upfront Collaboration



แนวทางการพัฒนาพื้นที่ ในรูปแบบ TOD

โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณศูนย์ซ่อมบำรุงห้วยขวาง (ศึกษาโดย สจล. เมื่อ พ.ศ. 2559) RAMA 9 TRANSIT CITY The Biggest "Transit HUB" in SEA

ข้อมูลโครงการ

รูปแบบ โครงการ

- ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง (Transit HUB) โดยใช้หลักการพัฒนาแบบ TOD
- ศูนย์การพัฒนาเมืองและประตูเมืองแห่งใหม่
- ศูนย์บริการประชาชน
- ศูนย์การเรียนรู้และถ่ายทอดเทคโนโลยีด้านรถไฟฟ้า ของประเทศ



Zone	รายละเอียด	ขนาดพื้นที่ (ไร่)
1	ศูนย์ควบคุมสั่งการจราจร ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	73.55
2	ศูนย์เปลี่ยนถ่ายการเดินทางของผู้โดยสาร	52.42
3	ศูนย์ฝึกอบรมสัมมนา การเรียนรู้ และพิพิธภัณฑ์ระบบรถไฟฟ้า	69.72
4	ศูนย์อาคารสำนักงานของหน่วยงานราชการและเอกชน	39.97
5	ที่พักของพนักงานและลูกจ้าง	45.41
6	พื้นที่รองรับส่วนงานระบบสาธารณูปโภคของโครงการ	179.23
7	ศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน	254.00
8	ศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าสายสีส้ม	285.70
รวม		999-3-15.8



MRTA : We elevate metro life.



Zone 1

ศูนย์ควบคุมสั่งการจราจร
ระบบรถไฟฟ้าขนส่ง
มวลชน



Zone 2

ศูนย์เปลี่ยนถ่ายการ
เดินทาง
ของผู้โดยสาร



Zone 3

ศูนย์ฝึกอบรมสัมมนา
การเรียนรู้และ
พิพิธภัณฑ์
ระบบรถไฟฟ้า



Zone 5

ที่พักของพนักงาน
และลูกจ้าง



Zone 4

ศูนย์อาคารสำนักงาน
ของหน่วยงานราชการและ
เอกชน



รฟม. จะดำเนินการพัฒนาพื้นที่ใน Zone 1 - 5

ใช้การซื้อที่ดินแทนการเวนคืน

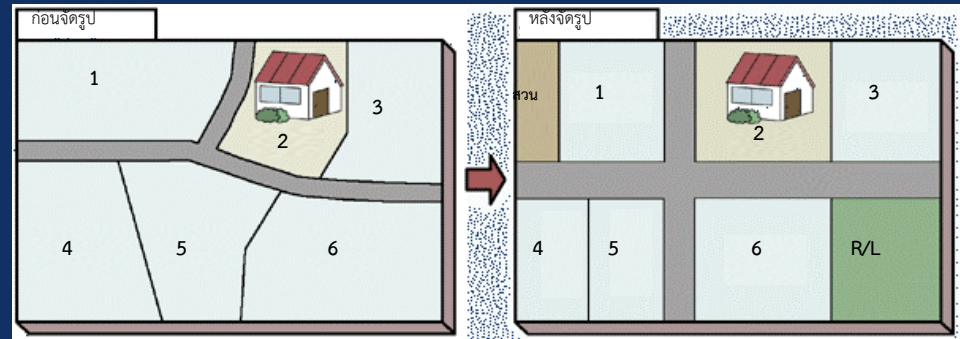
- รัฐต้องสนับสนุนงบประมาณ

ใช้การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

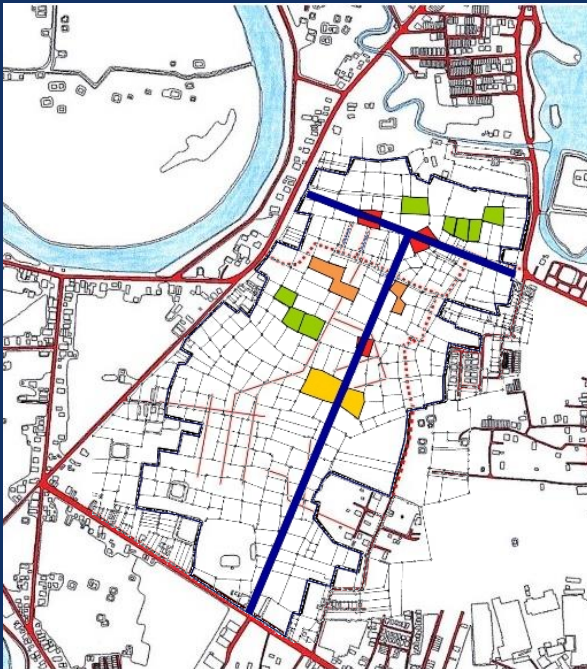
- ต้องได้รับความร่วมมือจากเจ้าของที่ดิน

หลักการการจัดรูปที่ดิน

- สร้างการมีส่วนร่วมระหว่างภาครัฐกับเอกชน เอกชนกับเอกชน
- ดำรงรักษากรมสิทธิ์ที่ดินของรัฐและประชาชนให้คงอยู่
- ร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม

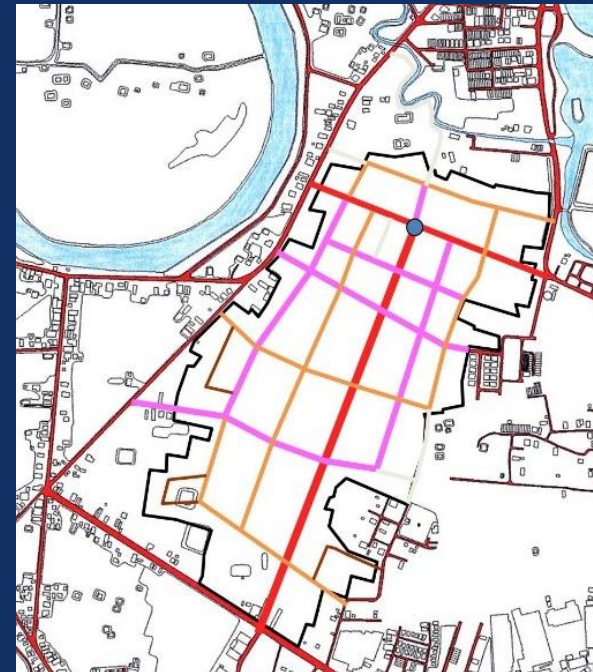


การเวนคืน



- รูปร่างแปลงที่ดินไม่เหมาะสมในการพัฒนา
- ที่ดินถูกแบ่งเป็นเศษเสี้ยว2แปลง
- ยังมีแปลงที่ดินที่ไม่มีทางเข้า-ออก
- ที่ดินบางแปลงได้รับประโยชน์สูงสุด เกิดความไม่เท่าเทียม

การจัดรูปที่ดิน

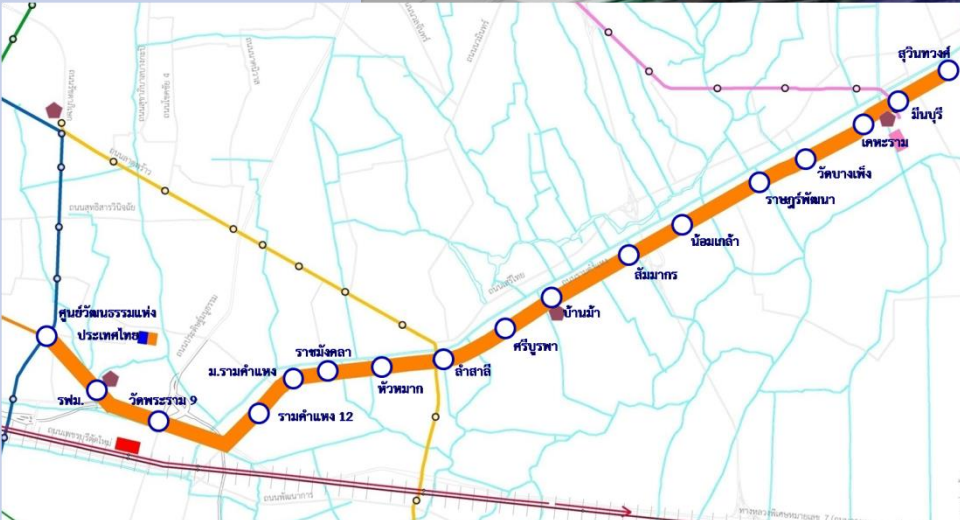
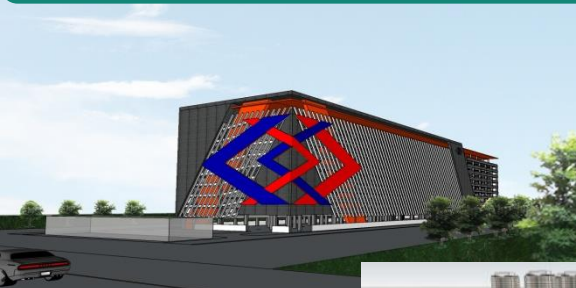


- เป็นการออกแบบเชิงระบบ
- ที่ดินทุกแปลงติดถนน
- แก้ปัญหาจราจร/ปัญหาน้ำท่วม
- สาธารณูปโภคเข้าถึงทุกแปลง
- ทุกแปลงยังอยู่ในกรอบโครงการ

โครงการนำร่อง (Pilot Project)

การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ควบคู่ไปกับโครงการรถไฟฟ้าของ รฟม.

โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มตะวันออก กรณีสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย



ข้อมูลโครงการ

รถไฟฟ้า	Heavy Rail
โครงสร้าง	ใต้ดิน/ ยกระดับ
ระยะทาง	21.2 กม. (ใต้ดิน 12.2 กม./ ยกระดับ 9 กม.)
สถานี	17 สถานี (ใต้ดิน 10 สถานี/ ยกระดับ 7 สถานี)
เงินลงทุน	113,999.30 ลบ.

แผนงาน

■ คัดเลือกผู้รับเหมา	ก.ค. 59 - พ.ค. 60
■ ก่อสร้าง	พ.ค. 60 - พ.ค. 65
■ เปิดเดินรถ	ก.พ. 66

สถานะโครงการ (ณ สิ้นเดือน ม.ค. 62)

งานโยธา	แผนงาน 25.45% ผลงาน 27.00%
งานระบบรถไฟฟ้า	รอเข้า ครม. เพื่ออนุมัติรูปแบบการลงทุนแบบ PPP

บริเวณสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย



วันที่เก็บภาพ: 12/21/2012 13°45'42.57"น 100°34'10.37"ดอ ความสูง 4 ม ค



MRTA : We elevate metro life.



การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินของ รฟม. กรณีสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย

1. แต่งตั้งคณะทำงานศึกษาแนวทางการลดผลกระทบผู้เดือดร้อนจากการดำเนินโครงการรถไฟฟ้าของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย กรณีศึกษาการจัดรูปที่ดิน

- เชิญผู้แทนจากหน่วยงานภายนอกเข้าร่วมเป็นคณะทำงาน
 - สำนักจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ กรมโยธาธิการและผังเมือง
 - สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร
- ปี 2559 – 2560 มีการประชุม รวมทั้งสิ้น 8 ครั้ง (ปี 2559 ประชุม รวม 6 ครั้ง ปี 2560 ประชุมรวม 3 ครั้ง)

2. ศึกษาข้อกฎหมาย/วิธีการดำเนินการจัดรูปที่ดิน

3. กำหนดพื้นที่เป้าหมาย/ผู้เข้าร่วมโครงการ ที่จะดำเนินโครงการจัดรูปที่ดิน

- พื้นที่เป้าหมาย บริเวณพื้นที่ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย
- มีแนวคิดในการออกแบบให้เป็นสถานีเชื่อมต่อการเดินทาง (Interchange station) ระหว่างสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สายสีน้ำเงิน) กับสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ตะวันออก
- มีที่ดินของเอกชนและรัฐวิสาหกิจที่ต้องเข้าร่วมโครงการจำนวน 8 ราย

การดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินของ รฟม. กรณีสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย

4. หารือในเบื้องต้นกับเจ้าของที่ดิน

5. นำเสนอคณะกรรมการ รฟม. เพื่อขออนุมัติในหลักการให้ รฟม. เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน

คณะกรรมการ รฟม. ในคราวประชุมเมื่อวันที่ 19 ต.ค. 2559 ได้มีมติ ดังนี้

- อนุมัติในหลักการให้ รฟม. เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน โดยให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้ดำเนินการ
- อนุมัติให้ รฟม. จัดทำเรื่องเสนอขอความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีให้เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน
- การดำเนินการต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มตะวันออก หรือทำให้เกิดความล่าช้า

6. นำเสนอกระทรวงคมนาคม เพื่อขออนุมัติในหลักการให้ รฟม. เข้าร่วมโครงการจัดรูปที่ดิน

นำเสนอกระทรวงคมนาคมเพื่อขอให้พิจารณานำเสนอ ครม. พิจารณาต่อไป เมื่อวันที่ 4 พ.ย. 2559 และ 30 พ.ย. 2559

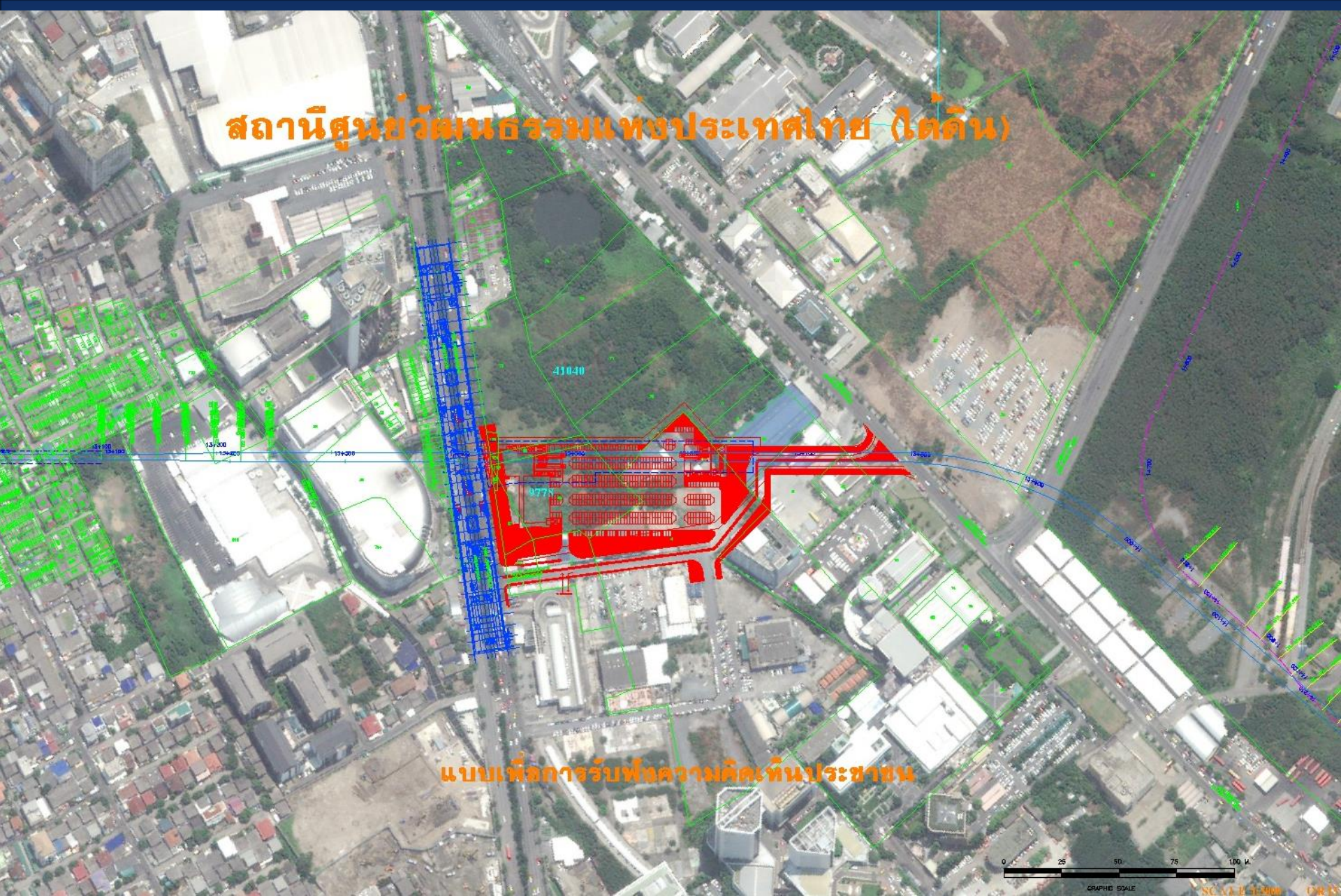
- ### 7. กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้ประชุมร่วมกับ รฟม. และเจ้าของที่ดิน รวม 9 ครั้ง แต่ไม่ได้ข้อสรุปของรูปแบบในการจัดรูปที่ดิน โดยท้ายสุดเมื่อวันที่ 3 พ.ค. 60 ได้มีการเสนอให้มีการปรับลดแนวเขตเวนคืนที่ดิน และที่ประชุมเห็นชอบให้ รฟม. ใช้แนวทางการเวนคืนที่ดินตามความจำเป็นเพื่อลดผลกระทบต่อเจ้าของที่ดิน ซึ่ง รฟม. ก็ได้ใช้แนวทางการเวนคืนที่ดินมาดำเนินการในพื้นที่ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม รฟม. ได้มีการศึกษาอีกครั้งหนึ่งแล้วเห็นว่า การย้ายที่จอดรถจากสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย มาอยู่ที่ สถานี รฟม. มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ในการให้บริการสาธารณะ โดยสามารถลดพื้นที่เวนคืนได้ประมาณ 10.82 ไร่ ลดค่าจัดกรรมสิทธิ์ได้ประมาณ 2,296 ล้านบาท ซึ่ง รฟม. ก็ได้ปรับลดพื้นที่เวนคืนและย้ายที่จอดรถมาอยู่ที่สถานี รฟม.



MRTA : We elevate metro life.



สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย (ใต้ดิน)



แบบเพื่อการรับฟังความคิดเห็นประชาชน



MRTA : We elevate metro life.



สำนักงานนโยบายและ
แผนการขนส่ง



ศูนย์วัฒนธรรม
แห่งประเทศไทย

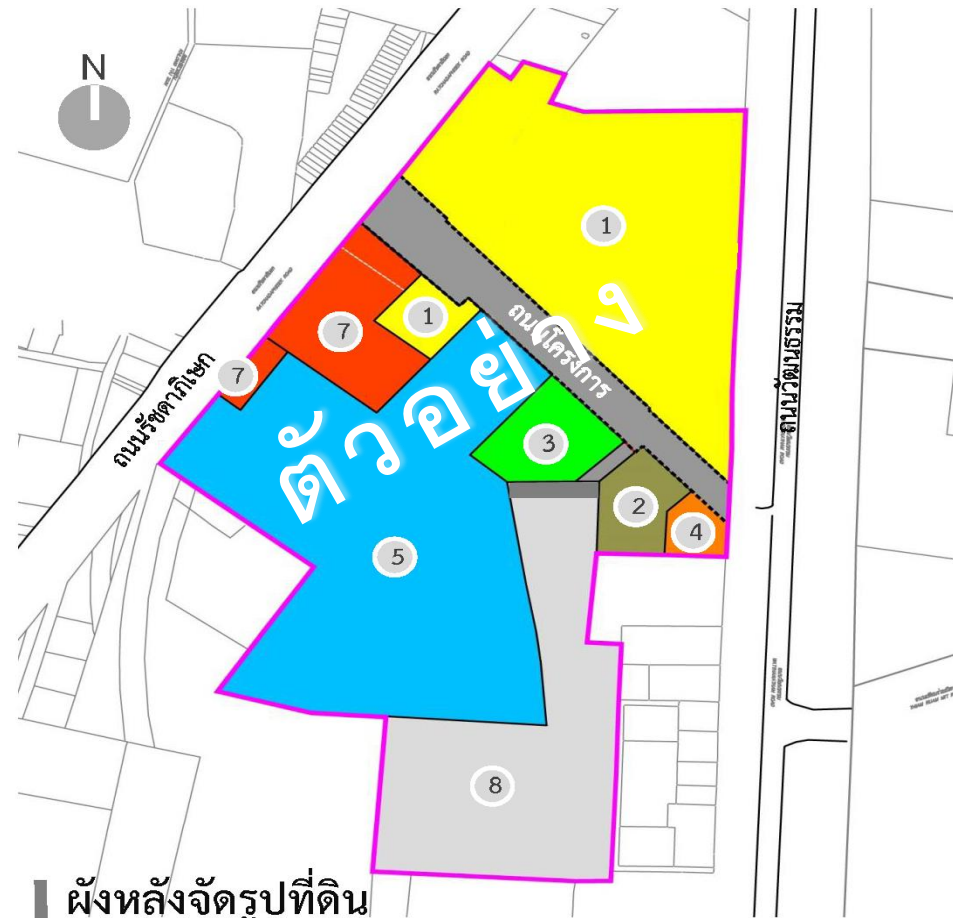
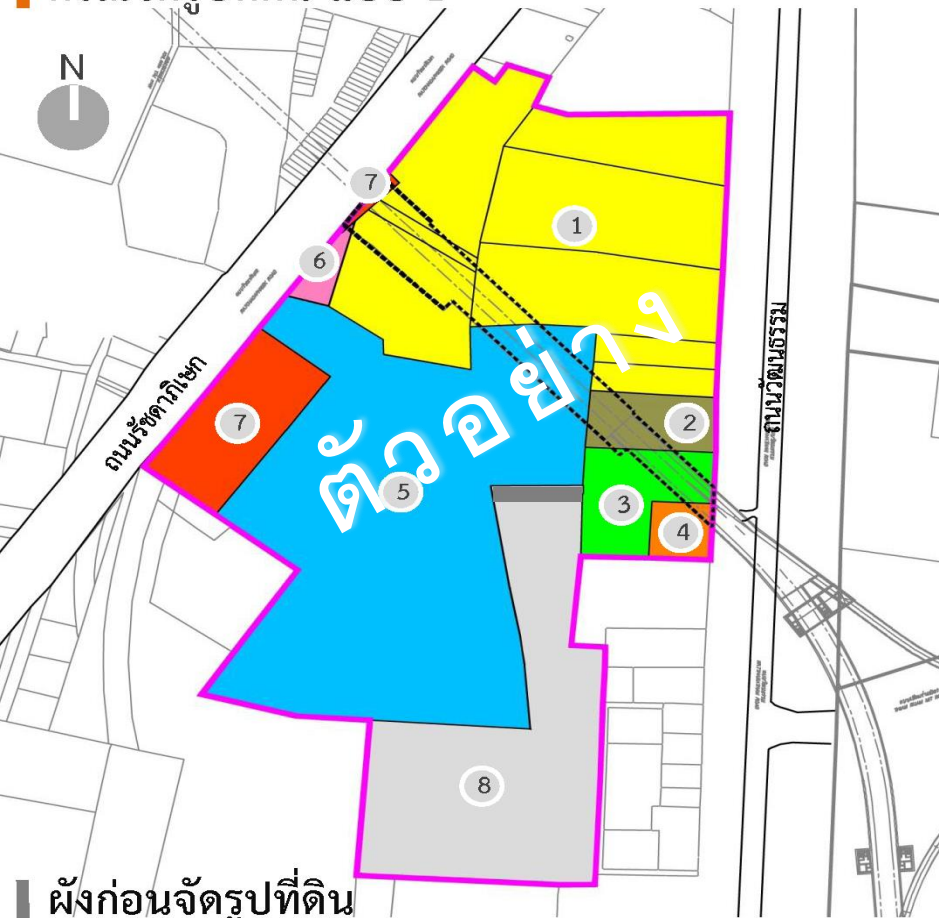




โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าศูนย์วัฒนธรรม

DPT

กรณีจัดรูปที่ดิน แบบ 1



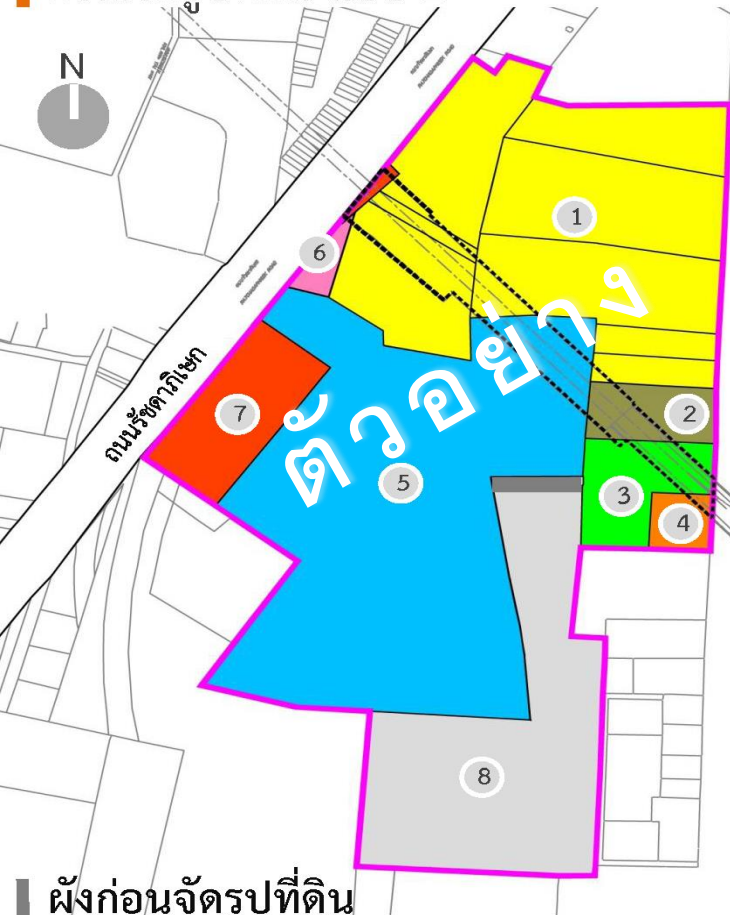
กรมโยธาธิการและผังเมือง |



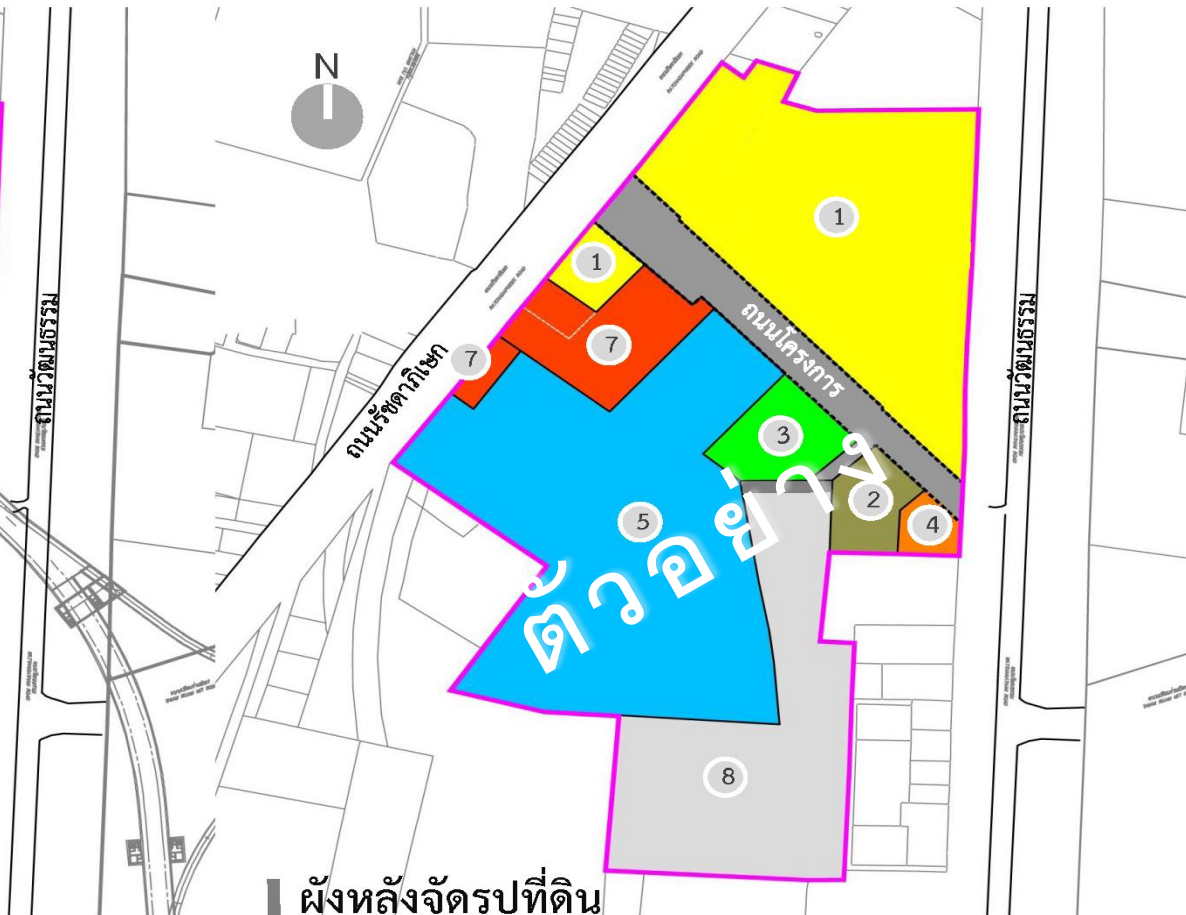
MRTA : We elevate metro life.



กรณีจัดรูปที่ดิน แบบ 2



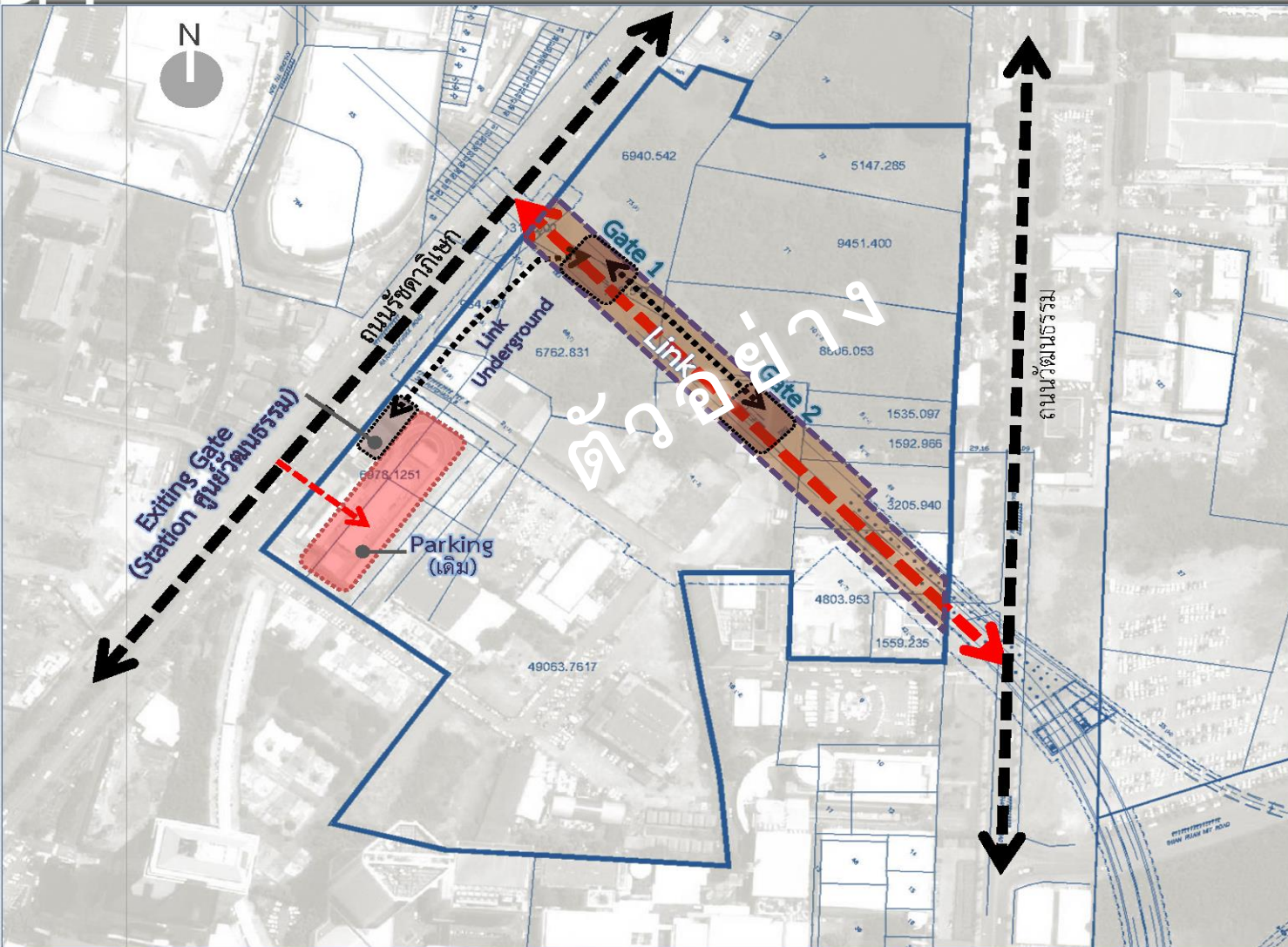
ผังก่อนจัดรูปที่ดิน



ผังหลังจัดรูปที่ดิน

กรมโยธาธิการและผังเมือง |

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าศูนย์วัฒนธรรม



วิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ การเชื่อมต่อพื้นที่เดิม - ใหม่

Station (ศูนย์วัฒนธรรม)



Gate 1 (สถานีอนาคต)



Gate 2 (สถานีอนาคต)

←--→ ทางเชื่อมใต้ดิน

←--→ ทางสัญจรบนดิน (รถยนต์)

กรมโยธาธิการและผังเมือง | 5 ตุลาคม 2559

โครงการที่ 2 ลักษณะพื้นที่โครงการ TOD สายสีชมพู



MRTA : We elevate metro life.



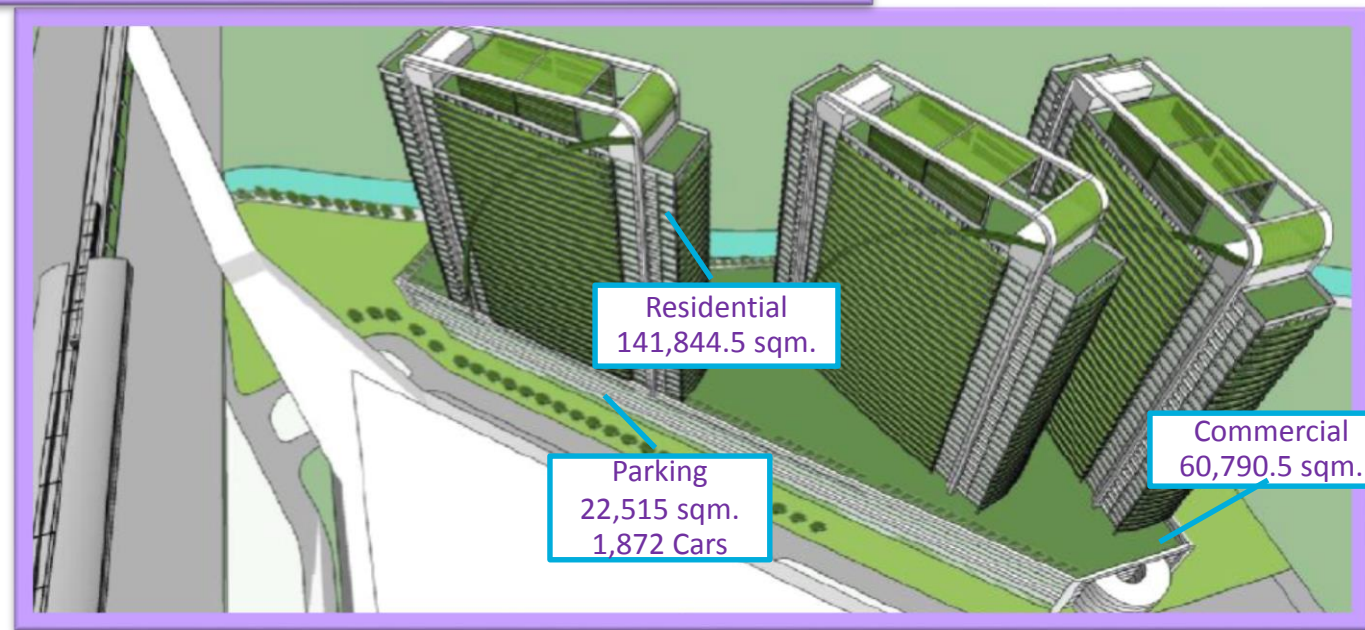
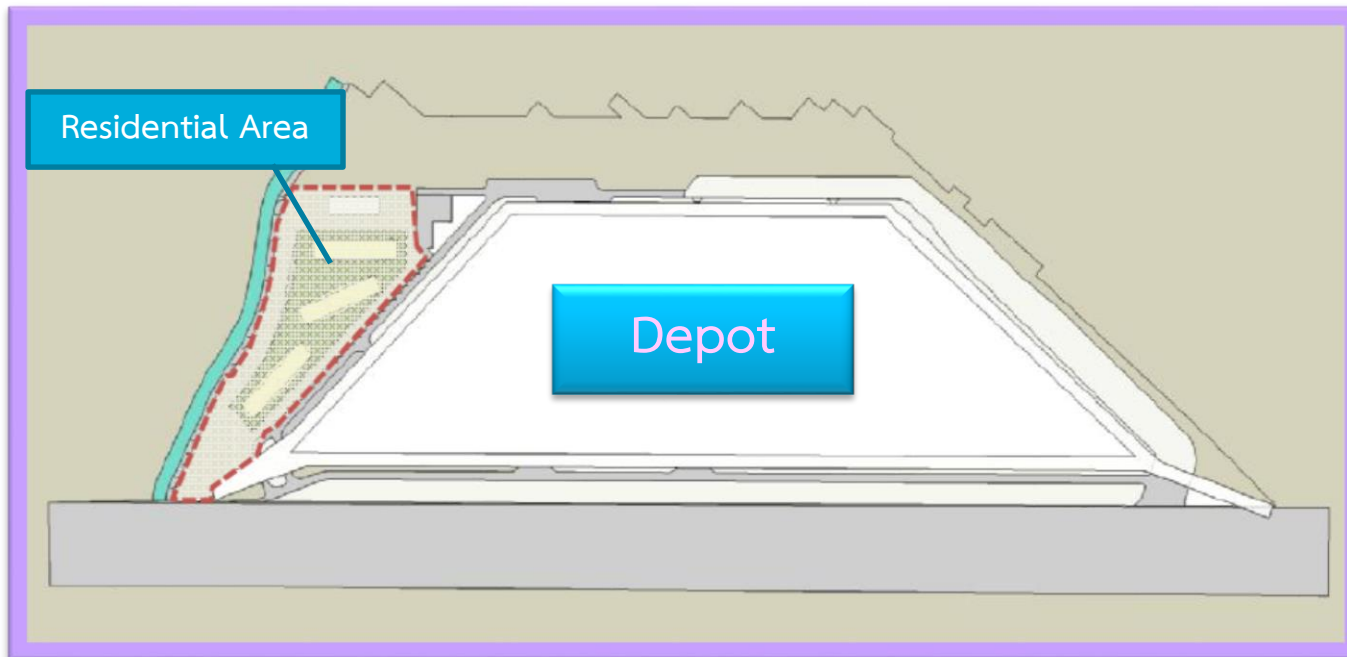
โครงการที่ 2 แบบจำลองโครงการ TOD สายสีชมพู



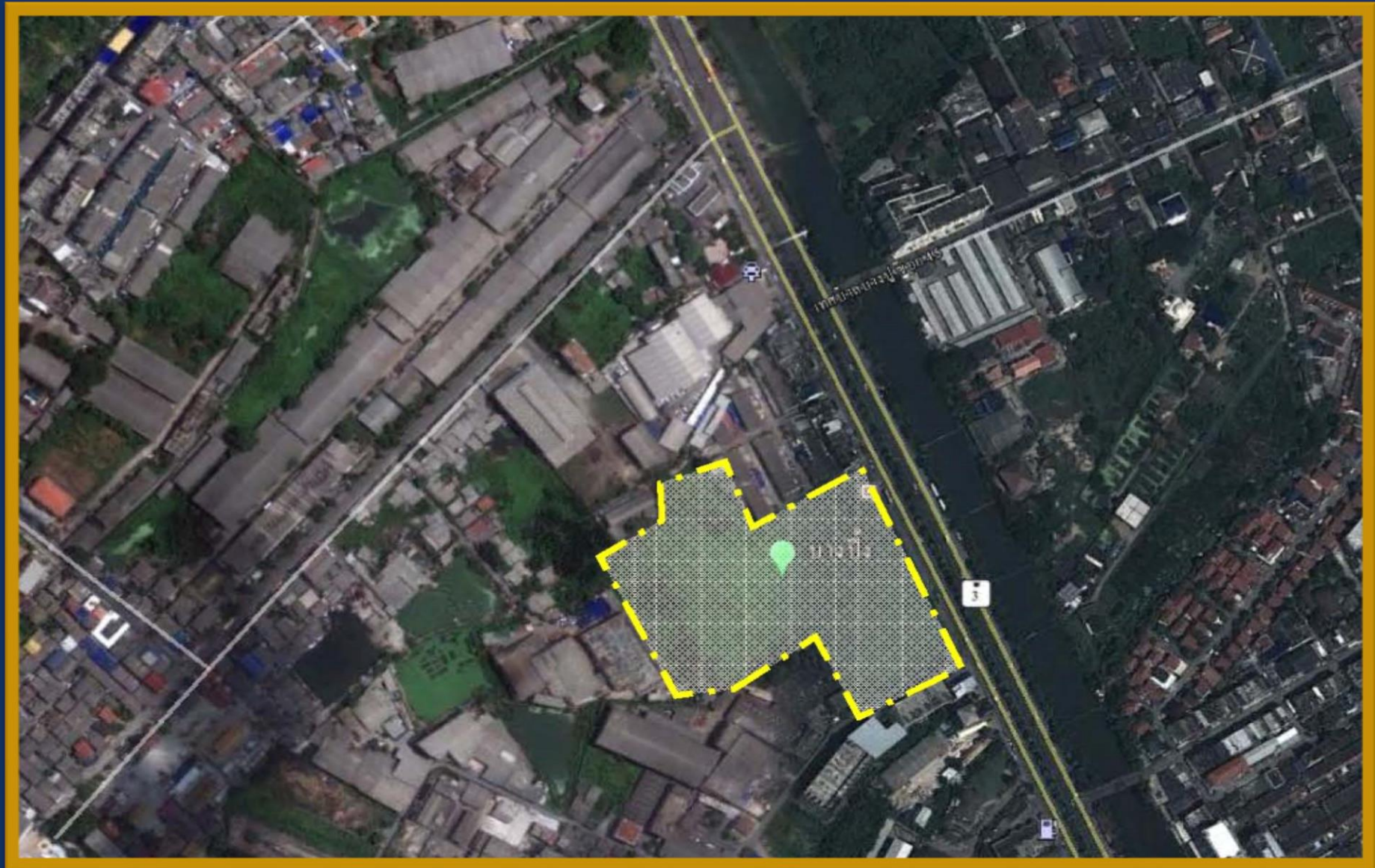
MRTA : We elevate metro life.



โครงการที่ 3 แบบจำลองโครงการ TOD สายสีม่วงเหนือ



โครงการที่ 4 ลักษณะพื้นที่โครงการ TOD สายสีเขียวใต้



MRTA : We elevate metro life.



โครงการที่ 4 แบบจำลองโครงการ TOD สายสีเขียวใต้

Residential 3 Buildings 30 fl.

Residential 30 fl.

154,704 sqm.

720 Units/Buildings

2,160 Units/3 Buildings

Commercial

Parking

- Bus 15 cars
- Minibus 21 cars
- Motorcycle 92
- Bicycle 65

Parking 6 fl.

42,192 sqm.

1,872 cars



MRTA : We elevate metro life.





MRTA : We elevate metro life.

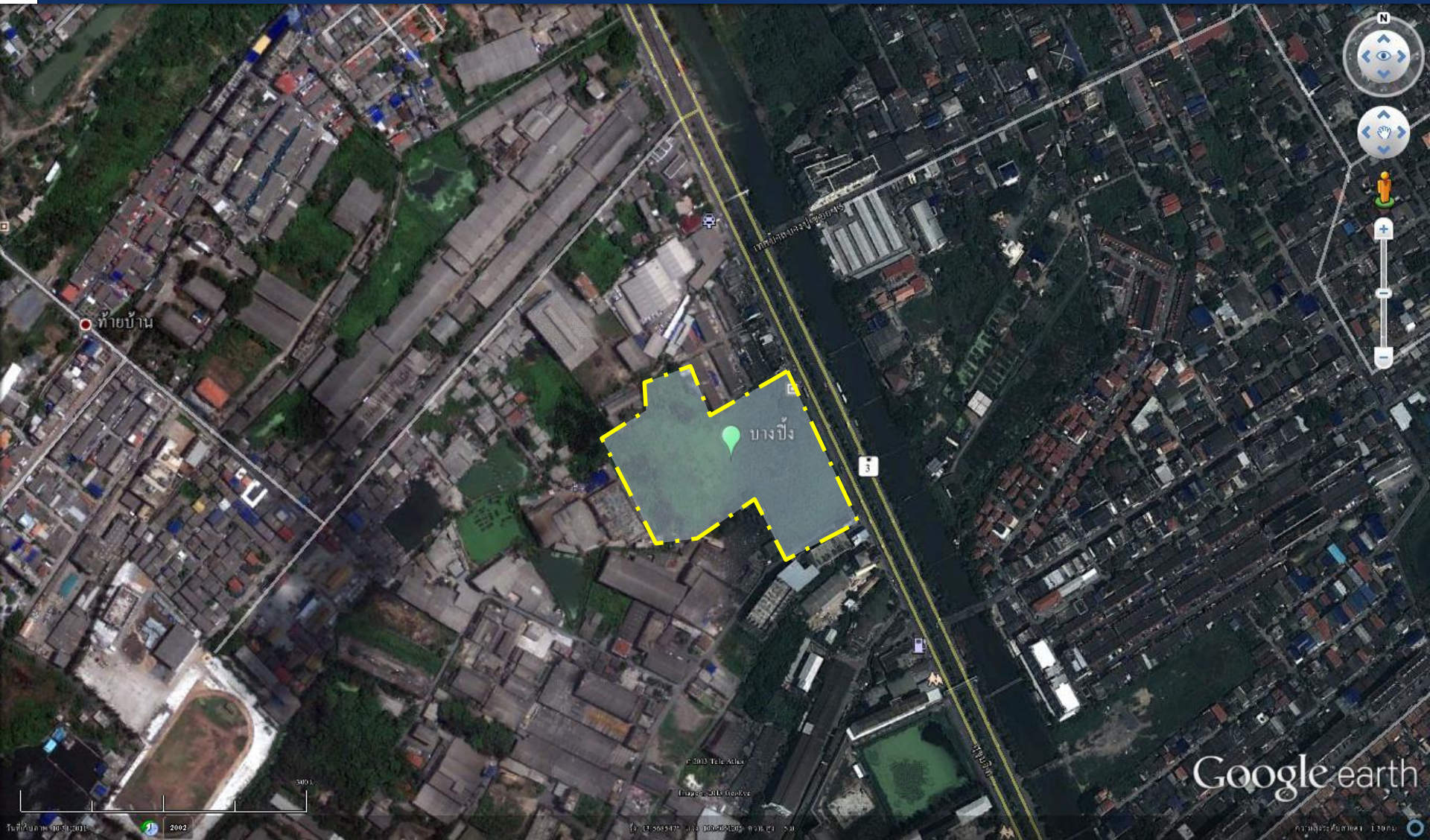




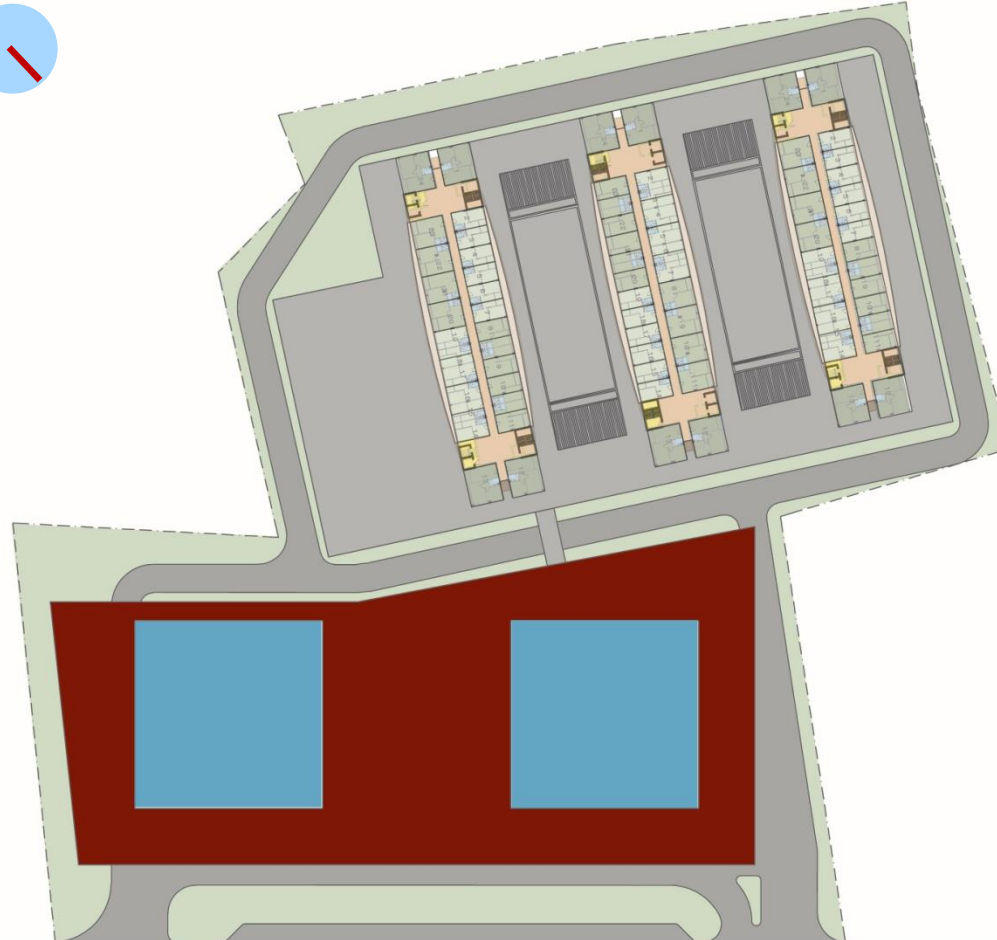
MRTA : We elevate metro life.



ภาพถ่ายดาวเทียม



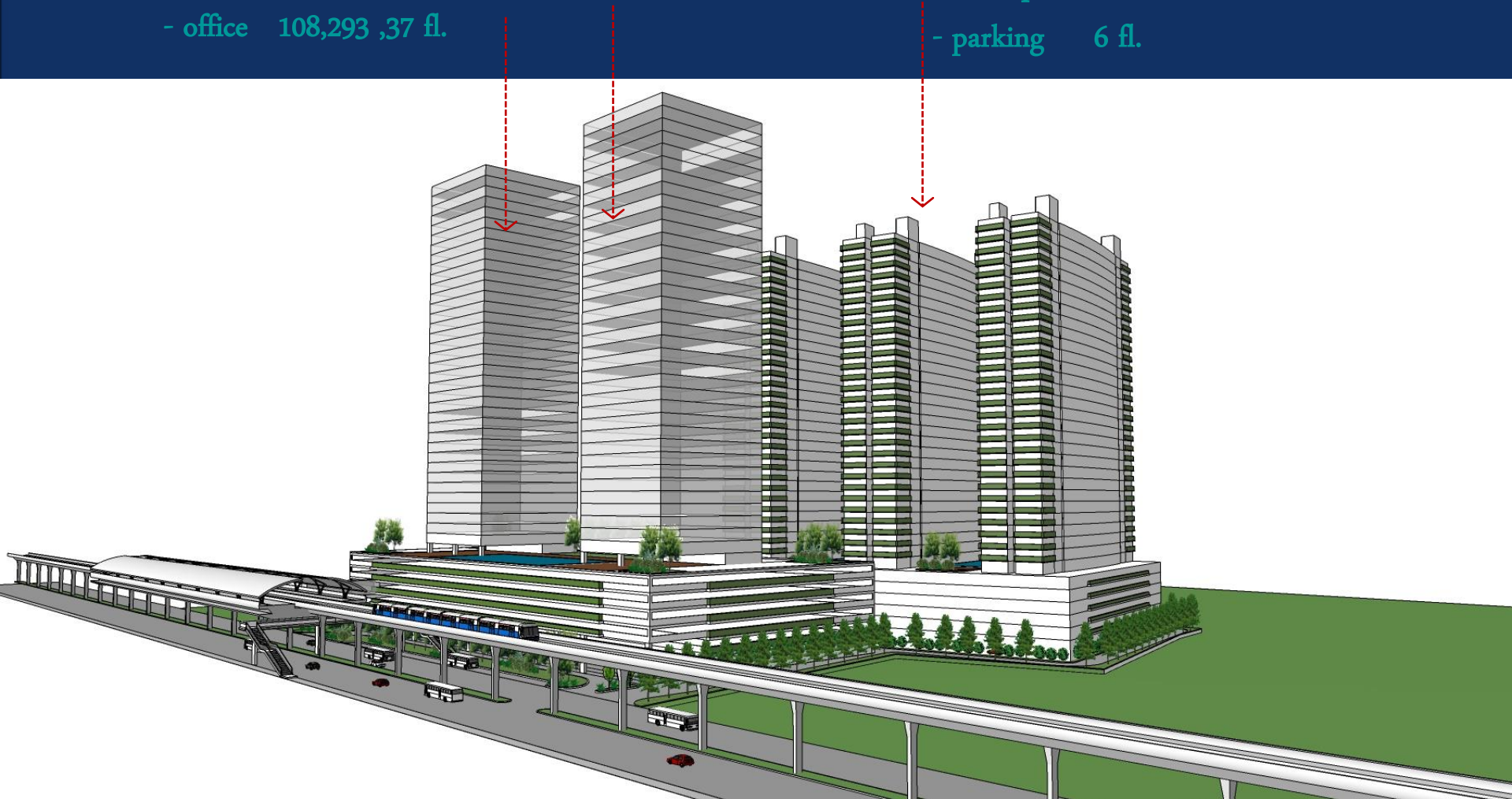
1.Office



Perspective

Office 2 Buildings 43 fl.
- commercial 6 fl. 46,411 sqm.
- office 108,293 ,37 fl.

Residential 3 Buildings - Residential
154,704 sqm.,30 fl.
- parking 6 fl.



จบการนำเสนอ



MRTA : We elevate metro life.

