



EEC

สำนักงานคณะกรรมการนโยบาย
เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
เชื่อมโลก ให้ไทยแล่น

TOD ในพื้นที่ EEC ร่วมกันสร้างได้อย่างไร

นางสาวพจณี อรรถโรจน์ภิญโญ
รองเลขาธิการคณะกรรมการนโยบาย
เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

2 เมษายน 2562

TOD: Transit Oriented Development

การพัฒนาจุดเชื่อมต่อการคมนาคม...เมืองชุมทางคมนาคม



สมัยโบราณ...เมืองที่สร้างต้องติดแม่น้ำ เพราะ คมนาคมสะดวก
ชุมทางทางน้ำ (ตัวอย่าง)
เจ้าพระยา เชียงใหม่ พิษณุโลก ปากน้ำโพ
บางปะกง สมุทรสาคร

สมัย 100 กว่าปีก่อน ชุมทางรถไฟ 16 แห่ง...
หัวลำโพง... TOD แบบตามใจผู้ประกอบการ
บางซื่อ บ้านภาษี (แยกไปเหมือ และอีสานบนและล่าง)
บ้านดารา อ.พิชัย อุตรดิตถ์ (สายเหนือ สายตะวันตก)
แก่งคอย
จิระ (แยกไปหนองคาย และไปอุบล)

สมัยหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 : Super Highway ถนนนำ
ชุมทางถนน: เมืองเกิดจากชุมทางถนน ประตูน้ำพระ
อินทร์ โคราข บ้านไผ่

ปัจจุบัน: รถไฟรางคู่ รถไฟความเร็วสูง Motorway Super highway
ชุมทางรถไฟรางคู่ ชุมทางรถไฟความเร็วสูง
ระบบถนน รางเบา เป็น Feeder
ฉะเชิงเทรา (ไปอรัญประเทศ เขมร และแยกไป EEC)

เมืองขยายตัวแบบไม่มีระบบ

คลอง..คลองข่อย กำหนดการกระจาย
ตัวของเมือง
ผู้ประกอบการกำหนดกิจการธุรกิจ

สถานีรถไฟเป็นศูนย์กลาง
ถนน.. ขอย ...กระจายตัวของเมือง
ผู้ประกอบการกำหนดกิจการธุรกิจ
หัวลำโพง.. เราไม่ได้วางแผน TOD

Super Highway ถนนเลียบเมือง.. ขอย
กำหนดการกระจายตัวของเมือง
ผู้ประกอบการกำหนดกิจการธุรกิจ

**TOD การวางแผนการใช้พื้นที่อย่าง
เป็นระบบ.ที่สถานีรถไฟ สนามบิน
LCD เมืองใหม่ สอดคล้อง เมือง
เก่า**

โครงการโครงสร้างพื้นฐานหลักในพื้นที่ EEC



1 โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน มีการพัฒนา TOD รอบสถานี



4 โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3

โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา และเมืองการบินภาคตะวันออก

โครงการศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยานอู่ตะเภา ระยะที่ 1

2
3

5 โครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3

รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน

ตัวอย่างการพัฒนาพื้นที่ TOD

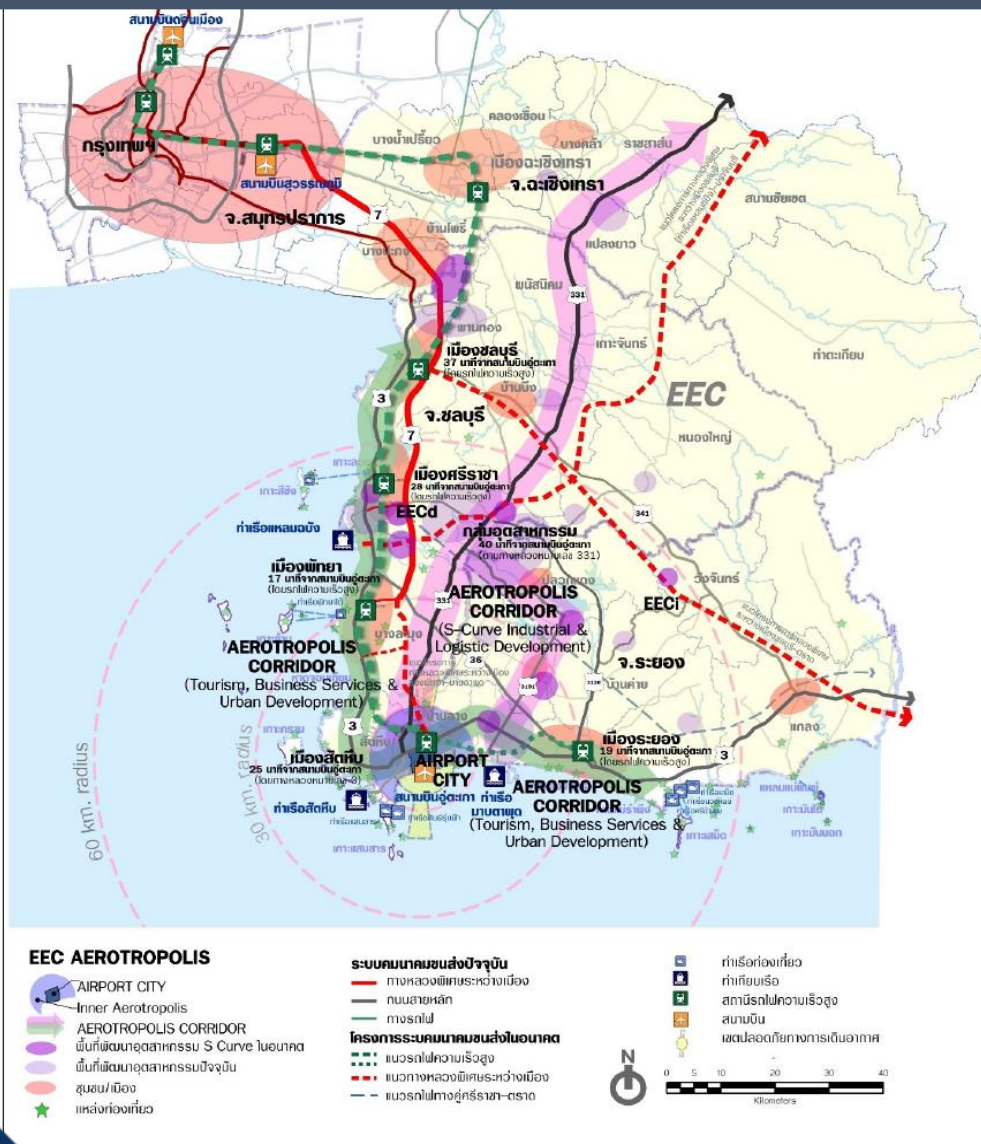
พัฒนา TOD 5 สถานีในพื้นที่ EEC

ศรียาชา = พัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวจากเมืองเดิมและสนับสนุนบริการรถไฟ

สถานีอื่นๆ = พัฒนาเพื่อสนับสนุนบริการรถไฟ



การศึกษาเพื่อจัดตั้งเมืองอัจฉริยะ มหานครการบินภาคตะวันออก



แนวทางการขยายตัว

แนวที่ 1 ขยายการท่องเที่ยวและเมืองทันสมัยน่าอยู่

- 1.1 สนามบิน-สัตหีบ บางสะพาน จอมเทียน พัทยา ศรีราชา
- 1.2 สนามบิน-บ้านฉาง-มาบตาพุด-ระยอง-เกาะเสม็ด

แนวที่ 2 ขยายธุรกิจ อุตสาหกรรมเป้าหมาย และบริการ

- 2.1 สนามบิน-ตามถนน 331 60 ก.ม. ถึง ศรีราชา บ้านบึง
- 2.2 สนามบิน-นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด-ถนน 3191 และถนน 36

ระยะการพัฒนาเมือง

- 5 ปีแรก การพัฒนาเมืองในเขต 10 กม. รอบสนามบิน
- 5-10 ปี การพัฒนาเมืองในเขต 30 กม. รอบสนามบิน
- 10-15 ปี การพัฒนาเมืองในเขต 60 กม. รอบสนามบิน

อุตะเภา –เชื่อมต่อ 3 รูปแบบการเดินทาง

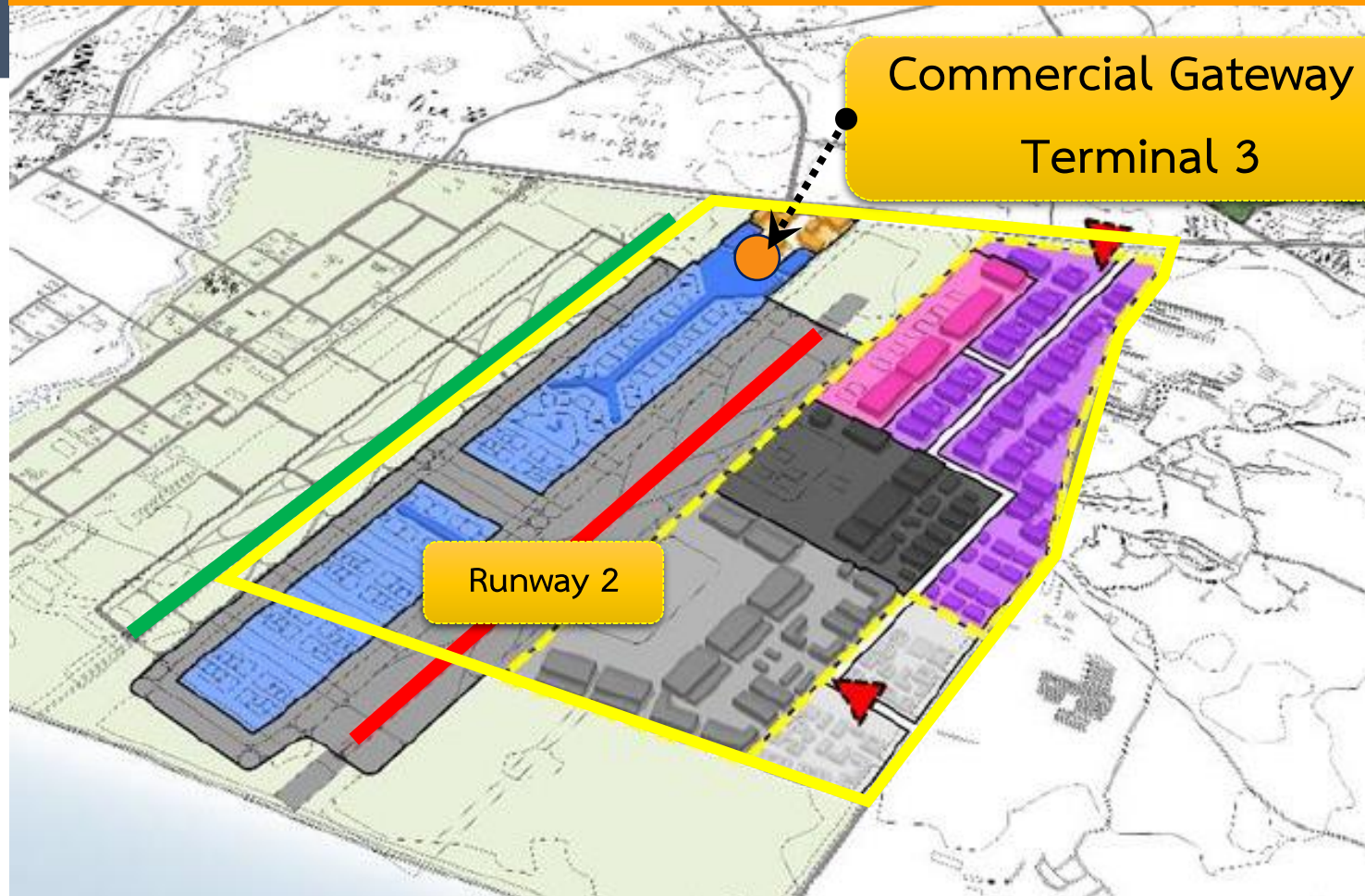
Commercial Gateway - Terminal 3

อาคารผู้โดยสาร พื้นที่พาณิชย์ และ
จุดเชื่อมต่อรูปแบบการเดินทาง

อากาศ – ราง – ถนน
และเชื่อมต่อขนส่งทางน้ำที่
ท่าเรือพาณิชย์สัตหีบ



เขตส่งเสริมเมืองการบินภาคตะวันออก 6,500 ไร่

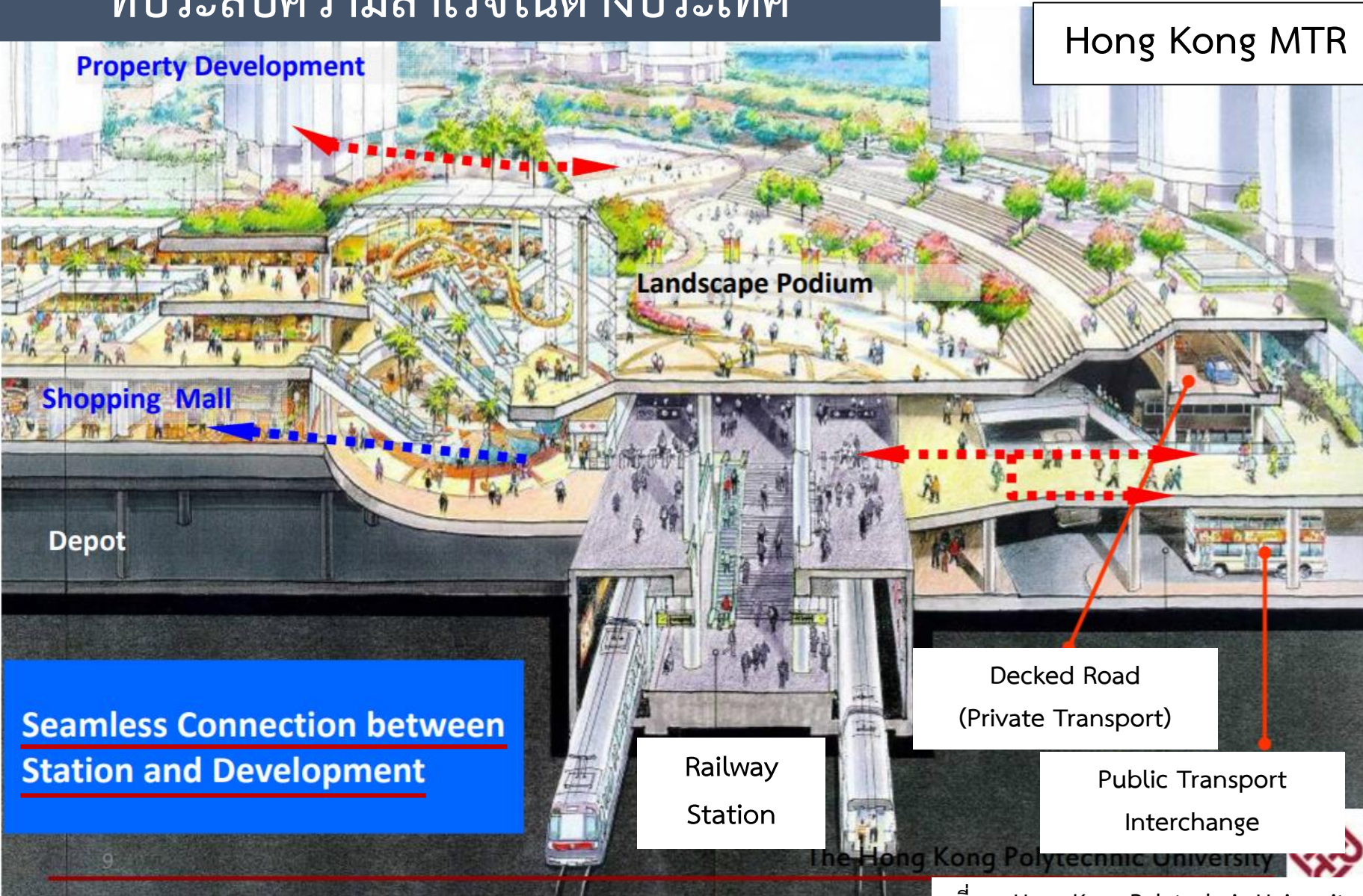


ลักษณะการพัฒนาล้ำแนวคิด TOD

เป็นศูนย์กลางของการพัฒนาในรูปแบบมหานครการบิน
(Aerotropolis)



ตัวอย่างการพัฒนา TOD ที่ประสบความสำเร็จในต่างประเทศ



Hong Kong MTR

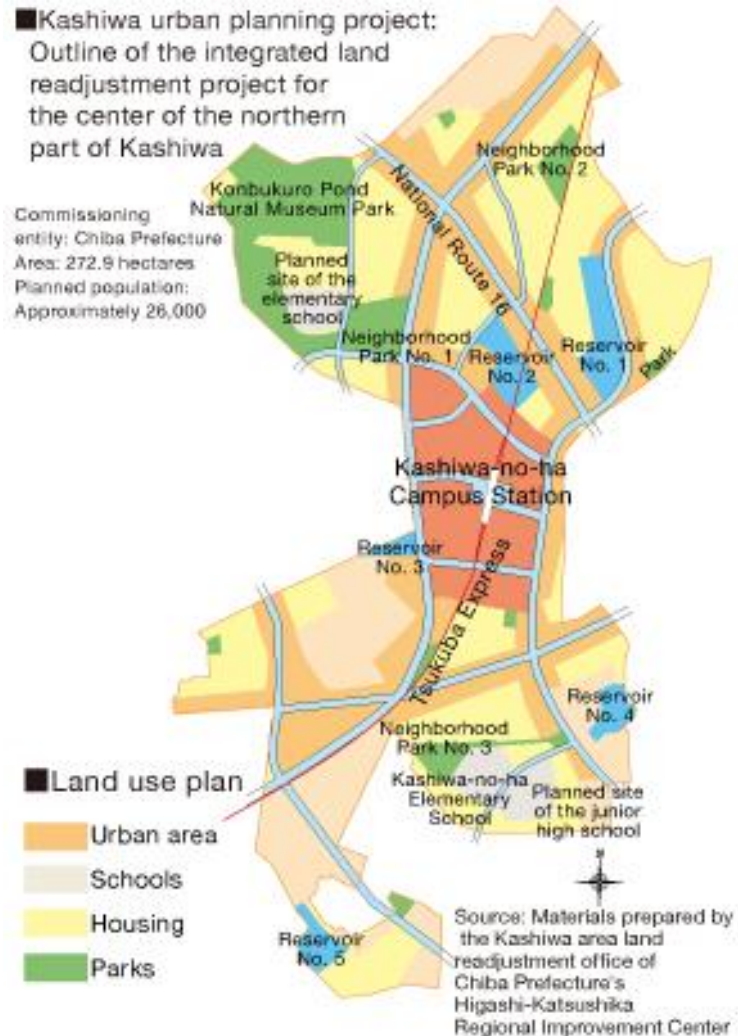
ใช้รูปแบบการพัฒนาที่เรียกว่า
Rail Plus Property (R+P)
หรือ การสร้างทางรถไฟและ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรอบไป
พร้อมกัน

- ให้สิทธิบริษัทรถไฟเป็น
ผู้พัฒนาผู้เดียว
- เป็นรายได้ Non-Fares ที่
สำคัญให้กับบริษัทรถไฟ
- เป็นศูนย์กลางระบบขนส่ง
มวลชนและการเดินทาง

TOD และเมือง

การพัฒนาที่ต้องทำควบคู่ และสอดคล้องกัน

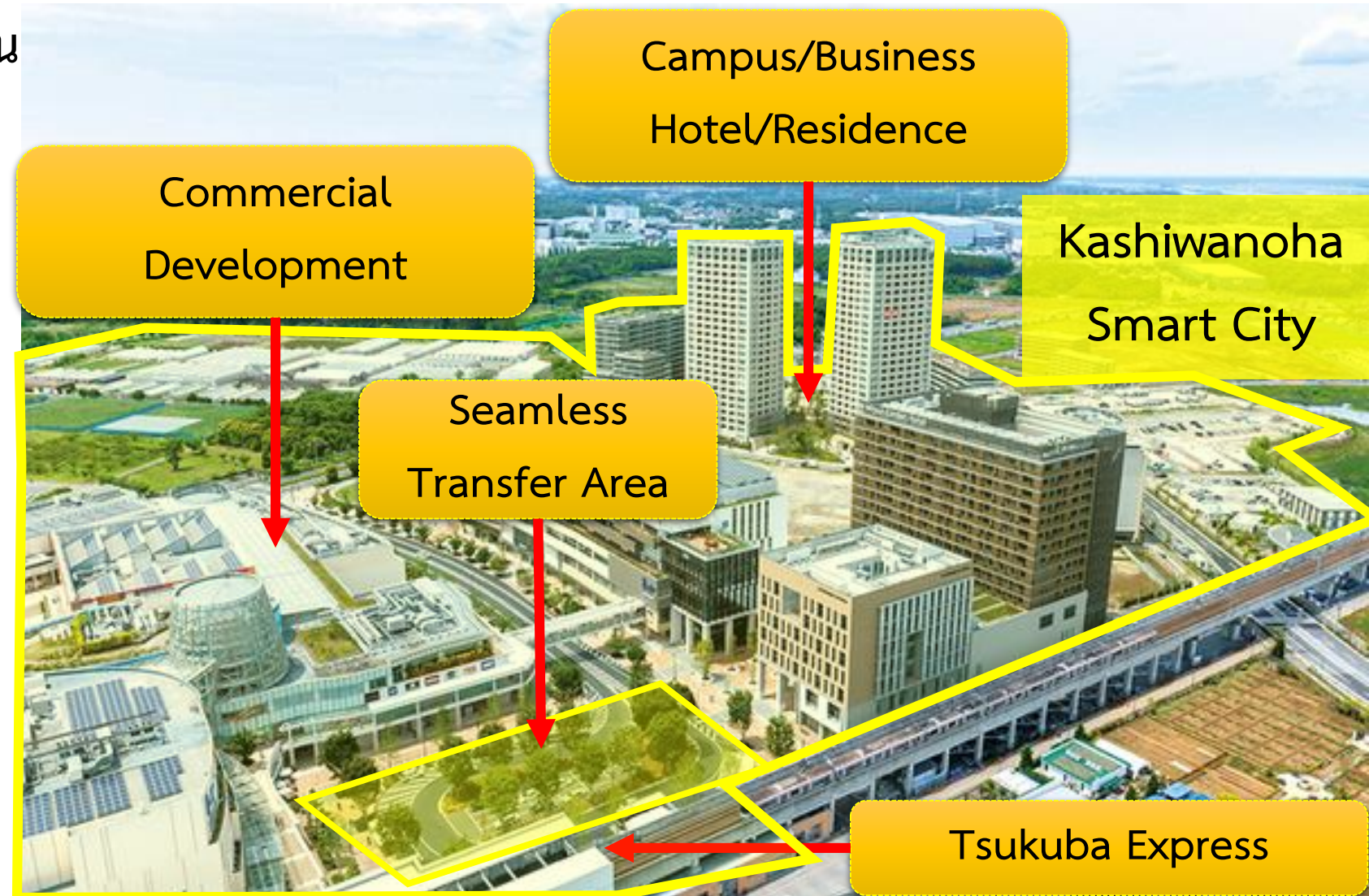
ตัวอย่าง Kashiwanoha ประเทศญี่ปุ่น



TOD + Smart City

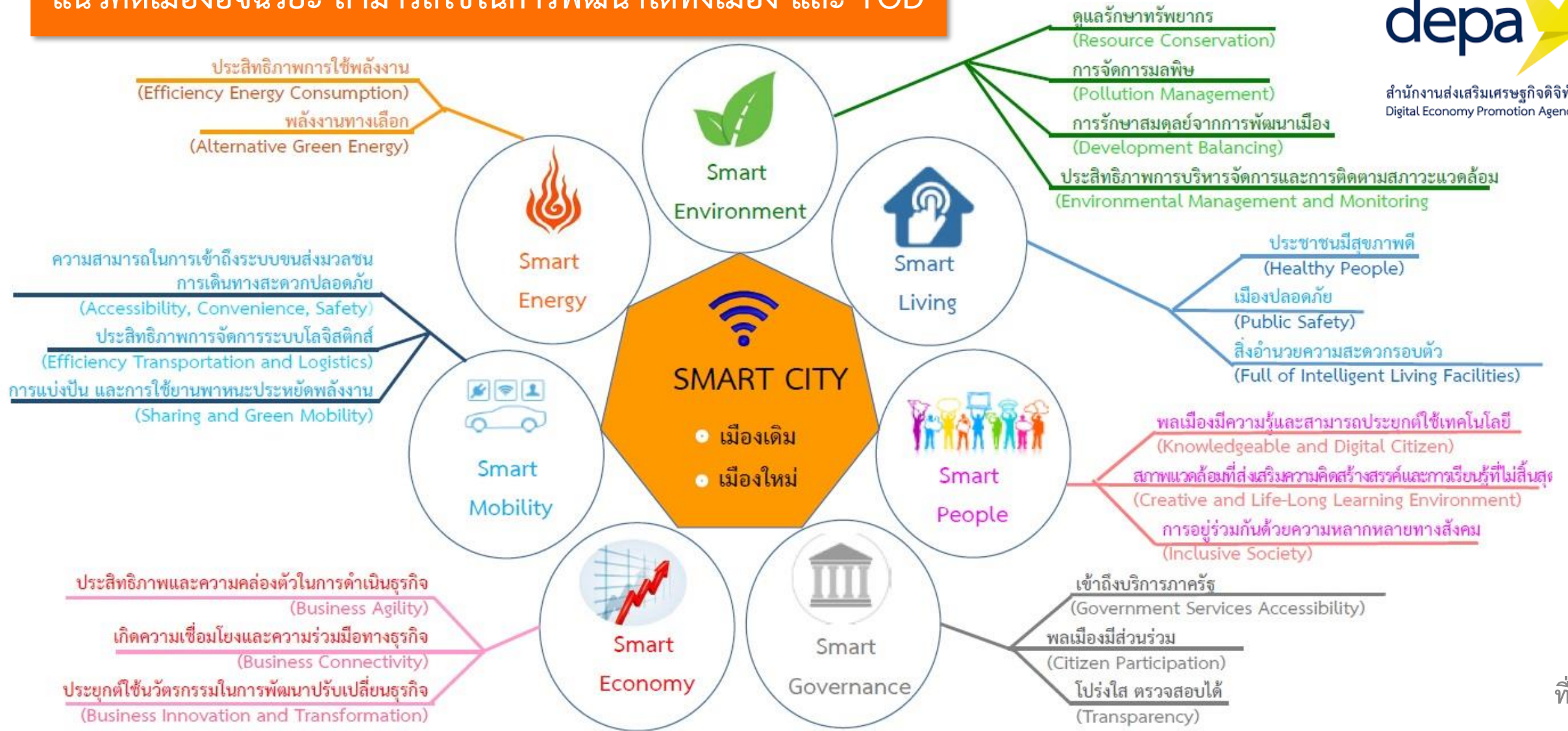
พัฒนาร่วมกันหลายภาคส่วน

ท้องถิ่น – ภาคเอกชน – บริษัทรถไฟ – มหาวิทยาลัย



การพัฒนาภายใต้แนวคิด เมืองอัจฉริยะน่าอยู่

แนวคิดเมืองอัจฉริยะ สามารถใช้ในการพัฒนาได้ทั้งเมือง และ TOD



TOD และเมือง

การพัฒนาที่ต้องทำควบคู่ และสอดคล้องกัน



สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล
Digital Economy Promotion Agency

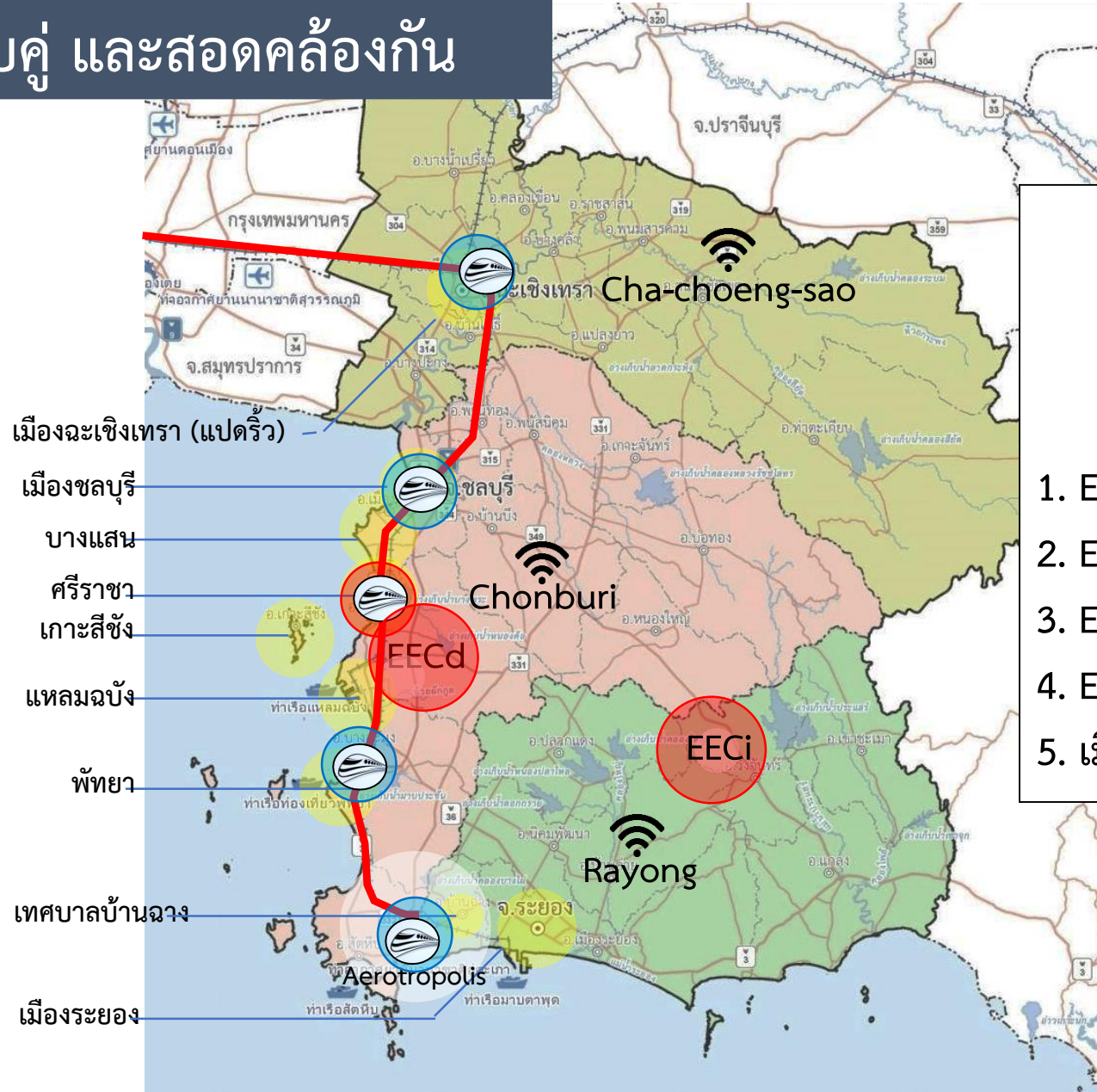
เมืองเก่า / เมืองเดิม

ดำเนินการพัฒนาโดยคณะกรรมการ
ขับเคลื่อนการพัฒนาเมืองอัจฉริยะนำอยู่

- กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม*
- กระทรวงคมนาคม
- กระทรวงพลังงาน

โครงการย่านนวัตกรรมโดย NIA
(สำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ)

- บางแสน โดย ม.บูรพา
- ศรีราชา โดย ม.เกษตร
- พัทยา โดย ม.ธรรมศาสตร์
- อุตะกาน - บ้านฉาง โดย ม.เทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี



EEC

เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
เชื่อมโลก ให้ไทยแลนด์

ความเป็นไปได้การพัฒนา
5 TOD รอบสถานี HSR
+ 5 เมืองใหม่
(อยู่ในระหว่างการศึกษา)

1. EECa : มหานครการบินภาคตะวันออก
2. EECb : ศูนย์กลางการเงิน
3. EECd : Digital Park – จ.ชลบุรี
4. EECi : Innovation Park – จ.ระยอง
5. เมืองใหม่อัจฉริยะนำอยู่



TOD และเมือง

การพัฒนาที่ต้องทำควบคู่ และสอดคล้องกัน

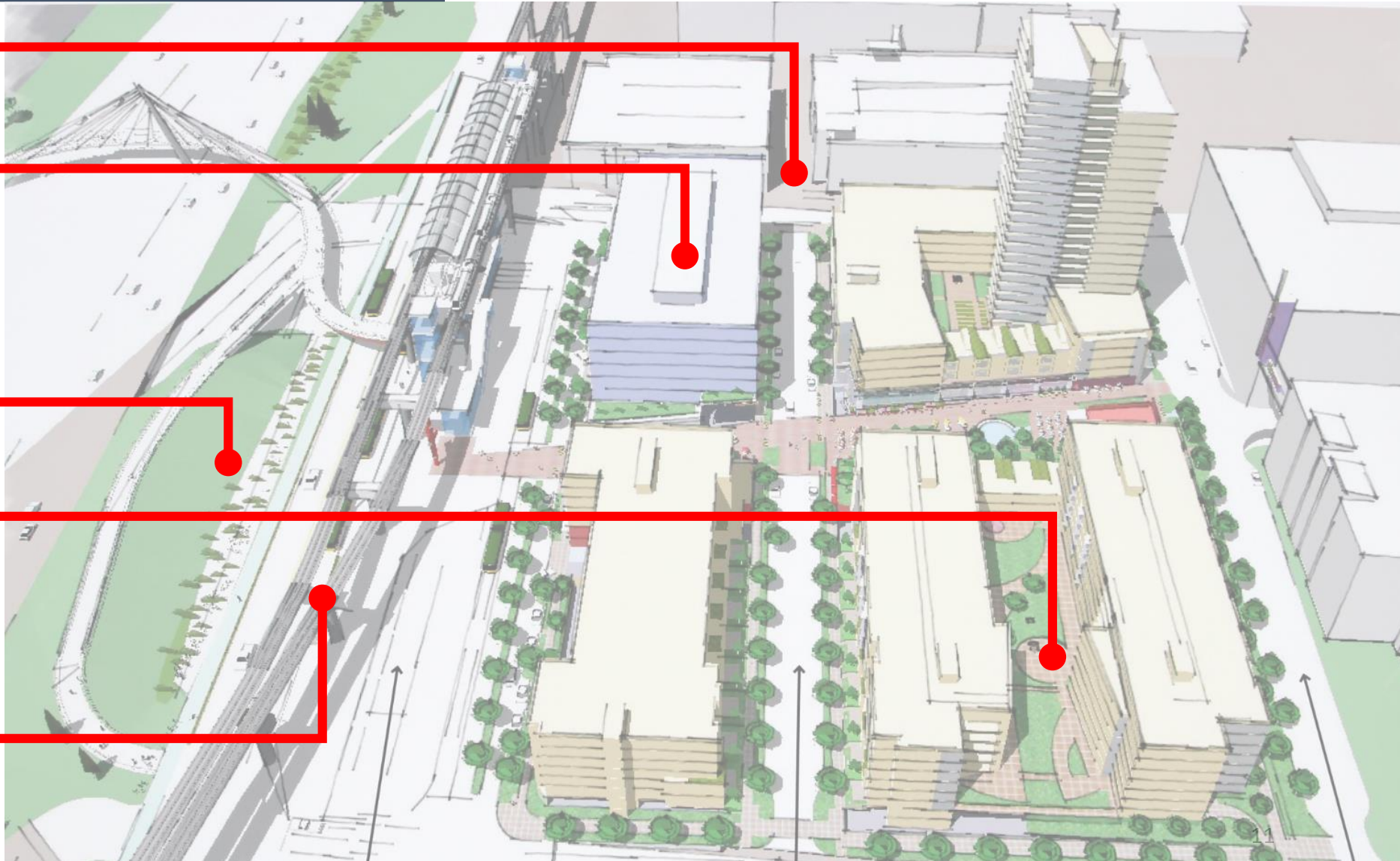
1. มีที่ดินสำหรับพัฒนา TOD

2. มีผู้พัฒนาและบริหารจัดการ
(ท้องถิ่น/ชุมชน/ภาครัฐ/เอกชน
มีส่วนร่วมพัฒนา)

3. ผังเมืองต้องรองรับ

4. ความหนาแน่นของประชากร
เพียงพอ

5. ต้องมีโครงการข่ายระบบขนส่ง
สาธารณะเชื่อมโยง



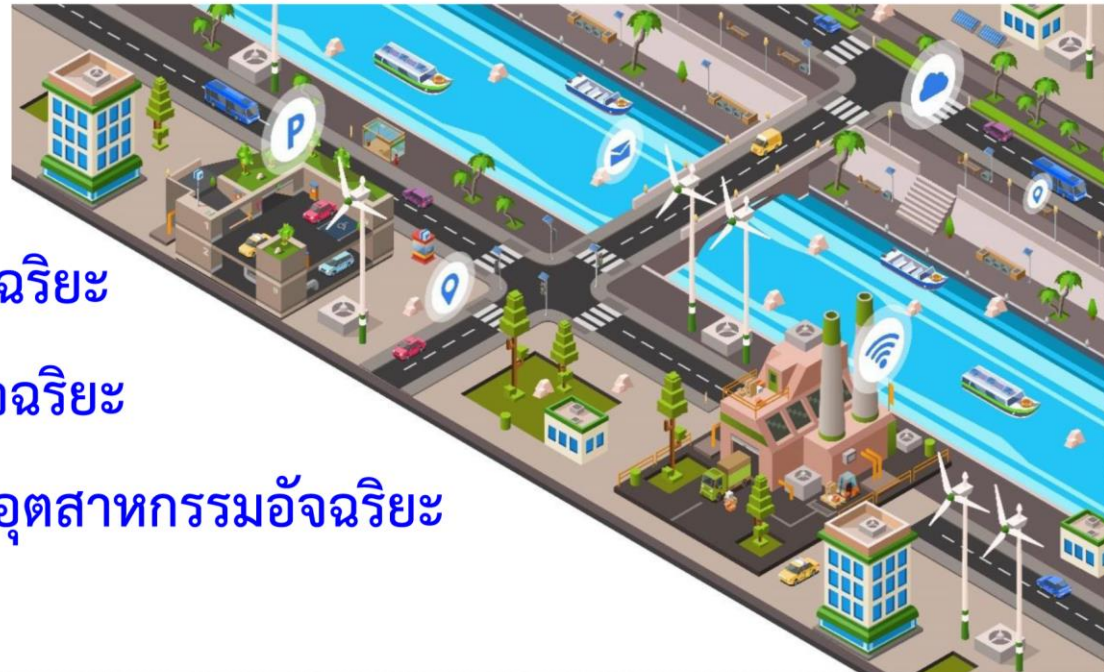
มาตรการส่งเสริมการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ



โดย สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

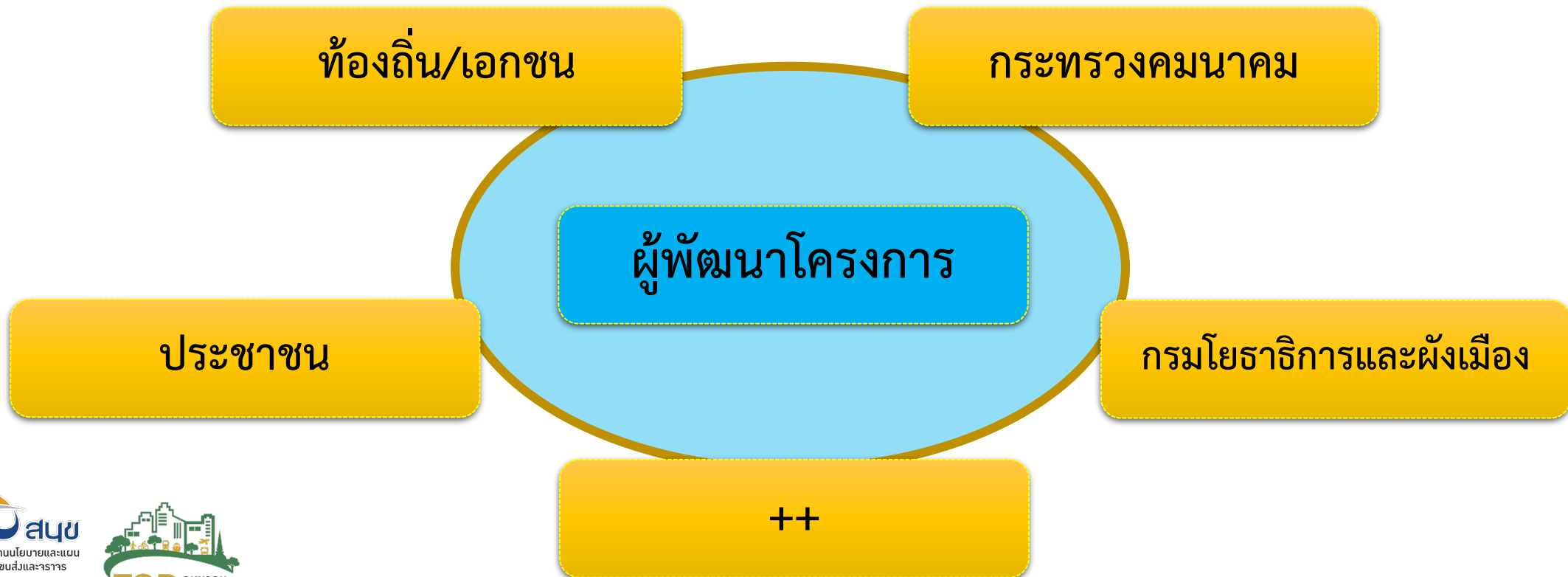
คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้มีมติ เมื่อวันที่ 19 พ.ย. 61 เห็นชอบ
มาตรการส่งเสริมกิจการพัฒนาเมืองอัจฉริยะอันประกอบด้วย 3 ประเภทกิจการ
ดังนี้

1. กิจการพัฒนาพื้นที่เมืองอัจฉริยะ
2. กิจการพัฒนาระบบเมืองอัจฉริยะ
3. กิจการพัฒนานิคมหรือเขตอุตสาหกรรมอัจฉริยะ



**คิดใหม่...ลงทุนคมนาคมระบบใหญ่
..ต้องพัฒนา TOD และเมือง..จึงจะคุ้มค่า**

**ความเชื่อมโยงของ EEC กับ จังหวัดอื่นๆ ในประเทศไทย
และกับภูมิภาคต่างๆ ทั่วโลก**





EEC

เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
เชื่อมโลก ให้ไทยแลนด์

www.eeco.or.th