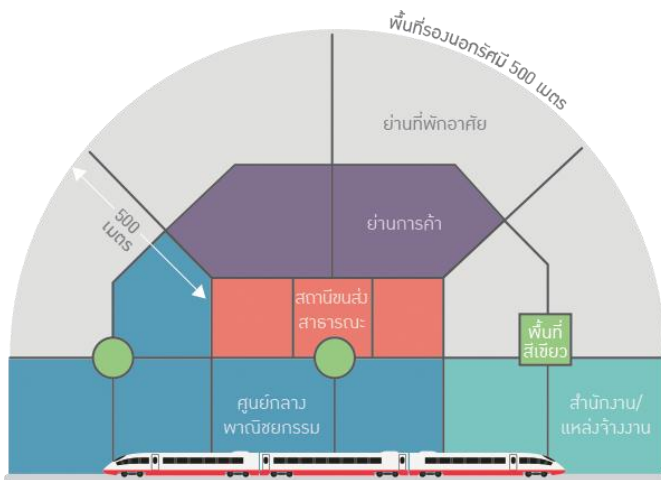




# TOD

## คมนาคมสร้างเมือง เมืองสร้างสุข สูงสร้างได้

โครงการศึกษาพัฒนาเมือง  
กับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง



Transit Oriented Development (TOD) เป็นหนึ่งในแนวคิดในการพัฒนาเมือง และชุมชนเมืองควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง โดยเน้นการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งสาธารณะที่เป็นศูนย์กลางเชื่อมต่อการเดินทาง กำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อสร้างชุมชนรอบสถานีให้เป็นชุมชนคุณภาพ น่าอยู่อาศัย นำใช้ชีวิต นำลงทุนทำธุรกิจ เพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมการเดินทางทั้งเข้า-ออกพื้นที่ด้วยระบบขนส่งสาธารณะ และส่งเสริมการเดินทางในพื้นที่ด้วยการเดินทางโดยไม่ใช้เครื่องยนต์

## TOD แก้ปัญหาได้อย่างไร?



TOD ปรับเปลี่ยนการขยายตัวของเมืองแบบกระจุกกระจายให้เป็นเมืองกระชับ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาและมีประสิทธิภาพด้านการคมนาคมขนส่งสูง ช่วยลดภาวะการเติบโตของเมืองอย่างไร้ทิศทาง (Urban Sprawl) สร้างเมืองน่าอยู่อย่างยั่งยืน



TOD เปลี่ยนการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวเป็นการขนส่งอย่างยั่งยืน



บรรเทาปัญหาด้านการจราจรและขนส่งอย่างมีประสิทธิภาพด้วยการแก้ปัญหาที่สาเหตุ นั่นคือ เพิ่มประสิทธิภาพการขนส่งสาธารณะ เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนหันมาใช้ระบบขนส่งสาธารณะที่ก่อมลพิษน้อย



ส่งเสริมการเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะและการเดินทางโดยไม่ใช้เครื่องยนต์ ด้วยการสร้างบรรยากาศและจัดสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการเดินเท้า (Walking) และการปั่นจักรยาน (Bicycling) ภายในรัศมีการเดินเท้าจากสถานีขนส่งสาธารณะ เพื่อลดการใช้รถยนต์ส่วนตัว



TOD พัฒนาพื้นที่ใหม่ ลงตัวกับทุกไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิต ทั้งย่านพักอาศัย ย่านการค้า ย่านธุรกิจ และพื้นที่สาธารณะ มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการครบครันที่ประชาชนทุกคนเข้าถึงได้ ซึ่งมักจะกำหนดให้มีขอบเขตอยู่ในระยะเดินเท้าจากสถานีขนส่งสาธารณะ และยังเป็นระยะที่เหมาะสมสำหรับการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และลดการใช้พลังงาน



### เครื่องมือทางผังเมือง ที่นำมาใช้ในการพัฒนา TOD

- การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (Planned Unit Development : PUD)
- การโอนสิทธิการพัฒนา (Transfer of Development Right : TDR)
- การกำหนดพื้นที่เพื่อส่งเสริมและควบคุมแบบซ้อนทับ (Overlay Control)
- ผังเมืองเฉพาะ
- ข้อบัญญัติท้องถิ่น
- การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- การจัดการกรรมสิทธิ์เพื่อการฟื้นฟูเมือง
- พระราชบัญญัติพื้นที่เฉพาะ
- การแก้ไขโซนนิ่ง



# TOD สร้างสุขได้อย่างไร?

TOD กระตุ้นเศรษฐกิจ ยกระดับและพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน

## ประเทศชาติ ได้อะไร ?



### ความคุ้มค่าในการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน

การพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีขนส่งมวลชนจะช่วยเพิ่มจำนวนผู้โดยสาร ที่จะเดินทาง ด้วยระบบขนส่งสาธารณะที่ภาครัฐลงทุนพัฒนา



### เพิ่มขีดความสามารถทางการแข่งขัน

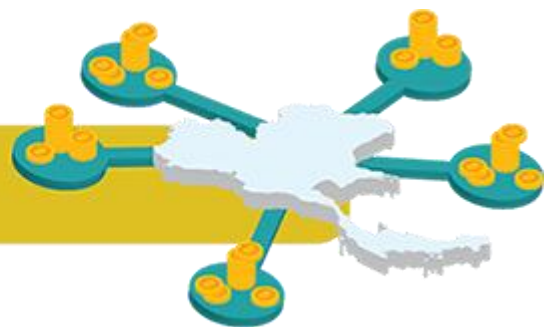
ด้วยโครงข่ายที่เชื่อมโยงกันอย่างบูรณาการ เชื่อมโยงเขตเศรษฐกิจ เขตการค้า ชายแดน จะช่วยเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันของภาคธุรกิจ ส่งเสริมด้านการค้า การลงทุน การท่องเที่ยว ทั้งในประเทศและระหว่างประเทศไทยกับประเทศเพื่อนบ้าน และเพิ่มขีดความสามารถของประเทศไทยในการแข่งขันระดับอนุภูมิภาค ภายใต้กรอบความร่วมมือต่างๆ



### ลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางของประชาชน

หากระบบขนส่งสาธารณะมีประสิทธิภาพ ประชาชนก็ไม่จำเป็นต้องซื้อรถยนต์

## รัฐ ได้อะไร ?



### คุ้มค่าการลงทุน

ด้วยพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ที่เป็นทั้งย่านที่พักอาศัย ย่านการค้า ย่านธุรกิจ พร้อมทั้งความสะดวกสบายด้านการคมนาคม เพราะอยู่โดยรอบสถานี จึงสามารถเพิ่มปริมาณผู้โดยสารให้เข้ามาในพื้นที่และเลือกใช้บริการระบบขนส่งสาธารณะได้ ทำให้มีผู้โดยสารเพิ่มขึ้น และทำให้ระบบคงอยู่ได้



### กระจายความเจริญสู่ท้องถิ่น

การพัฒนาตามหลัก TOD ในพื้นที่ส่วนภูมิภาคจะช่วยกระจายความเจริญสู่ท้องถิ่นได้ หากในพื้นที่มีทุกอย่างพร้อม ทั้งแหล่งงาน อัตลักษณ์ท้องถิ่น การบริหารจัดการภาครัฐที่ดี เศรษฐกิจดี สังคมดี ประชาชนจะสามารถทำงานหรือใช้ชีวิตของตนได้อย่างมีความสุข



### เก็บภาษีได้เพิ่มขึ้น

จากความหนาแน่นของประชากรและการลงทุนของธุรกิจต่างๆ ภายในเมืองทำให้รัฐสามารถเก็บภาษีบำรุงท้องที่ได้มากขึ้น มีทุนสำหรับนำไปบำรุงรักษาและพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการของเมืองให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

## เอกชน / ผู้ลงทุน ได้อะไร ?



### โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่มจากการพัฒนาพื้นที่และระบบขนส่งมวลชน

ด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างผสมผสาน ทั้งย่านพาณิชยกรรม ย่านสำนักงาน ย่านที่พักอาศัย ลานกิจกรรม และพื้นที่สีเขียว ส่งเสริมเมืองให้น่าอยู่ และเกิดโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไป



### ที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น

เนื่องจากเป็นเมืองที่มีการใช้ประโยชน์พื้นที่อย่างคุ้มค่า มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และมีระบบขนส่งมวลชนที่สะดวกสบายรองรับ เหมาะแก่การอยู่อาศัย และการลงทุนทำธุรกิจต่างๆ ทำให้ที่ดิน ที่พักอาศัย และสำนักงานที่อยู่ในพื้นที่และบริเวณใกล้เคียงมีมูลค่าสูงขึ้น



### โอกาสในการจ้างงานและธุรกิจใหม่ที่สูงขึ้น

ด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างผสมผสานทั้งย่านพาณิชยกรรม ย่านสำนักงาน และลานกิจกรรม ตั้งอยู่โดยรอบสถานีขนส่งมวลชน รวมถึงความหลากหลายของประชาชนในเมือง จะช่วยส่งเสริมให้เกิดการลงทุนใหม่ๆ ทำให้เกิดการจ้างงานและกระจายรายได้สู่ประชาชนในพื้นที่

# แล้วประชาชนในพื้นที่จะได้อะไร?

ด้วยการวางแผนและการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ TOD จึงสร้างสุขให้ผู้อยู่อาศัย ดังนี้



## จากการมี “ความปลอดภัย” ที่มากขึ้น



ลดปัญหาจราจร ลดอุบัติเหตุ จากการเดินและปั่นจักรยาน สามารถเชื่อมต่อกับระบบขนส่งสาธารณะต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ



จำกัดความเร็วของรถยนต์ และพื้นที่ถนนสำหรับรถยนต์



มีสิ่งอำนวยความสะดวก เพิ่มความปลอดภัยครบครัน เช่น Skywalk ทางม้าลาย สัญญาณไฟคนข้ามถนนไฟฟ้าส่องสว่าง ทางลาดสำหรับรถวีลแชร์ และลิฟต์โดยสาร



เมืองที่เป็นมิตรกับทุกชีวิต ทั้งเด็ก ผู้สูงอายุ และคนพิการ จากการมี “ค่าใช้จ่าย” ลดลง “รายได้” เพิ่มขึ้น

## จากการมี “ ค่าใช้จ่าย ” ลดลง “ รายได้ ” เพิ่มขึ้น



เพิ่มการเติบโตทางเศรษฐกิจ



เพิ่มมูลค่าที่ดิน สร้างรายได้ให้แก่พื้นที่จากการพัฒนาเชิงพาณิชย์ ทั้งร้านค้า ห้าง อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ



ลดการใช้น้ำมันประหยัดพลังงาน



ลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางโดยรถยนต์



แหล่งงานเพิ่มขึ้นและหลากหลายขึ้น

## จากการมี “ ความสะดวกสบาย ” ที่เพิ่มขึ้น



เมืองกระชับ เข้าถึงง่ายด้วยระบบขนส่งสาธารณะ



เชื่อมต่อและเข้าถึงสถานีขนส่งสาธารณะหรือสถานที่ต่าง ๆ ด้วยการเดิน/ปั่นง่ายตาย



มีระบบขนส่งมวลชนขนาดรองอื่น ๆ ที่เหมาะสมกับเมืองเช่น รถบัส โมโนเรล เชื่อมกับพื้นที่ต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับการใช้ชีวิต เช่น ที่อยู่อาศัย ที่ทำงาน สถานศึกษา สถานพยาบาล และบริการสาธารณะอื่น ๆ

## จากการมี “ เวลา ” ที่มากขึ้น



เดินทางสะดวกสบาย กำหนดเวลาเดินทางได้ ลดเวลาการเดินทาง



มีเวลาพักผ่อน อยู่กับครอบครัว ออกกำลังกาย เล่นกีฬา และทำงานอดิเรกมากขึ้น

### จากการมี “สุขภาพจิต” ที่ดีขึ้น



ภาคภูมิใจกับอัตลักษณ์ท้องถิ่น



มีพื้นที่สีเขียวให้พักผ่อนหย่อนใจ ปอดแห่งใหม่ของเมือง



ไม่ต้องเสียสุขภาพจิตกับปัญหาต่าง ๆ ของเมืองทั้งปัญหาจราจรและมลพิษ

### จากการมี “สุขภาพกาย” ที่ดีขึ้น



ไปทำงาน ชื้อของ หรือออกกำลังกาย ด้วยการเดิน และปั่น



มลพิษลดลง อากาศสะอาดขึ้น หายใจได้เต็มปอด

### จากการมี “ชีวิต” ที่ดีขึ้น



มีพื้นที่พบปะสังสรรค์ ลานกิจกรรม ลานดนตรี สร้างสีสันให้แก่ชีวิต



เพิ่มทางเลือกในการใช้ชีวิตอย่างมีคุณภาพ



# TOD จะเป็นจริงได้อย่างไร?

“รัฐ เอกชน ประชาสังคม” ผนึกกำลังครั้งใหญ่ สร้างอนาคตใหม่ให้กับประเทศ

## ภาครัฐ ร่วมผลักดัน



ร่วมเผยแพร่แนวคิด  
TOD ให้เป็นที่รู้จักในวงกว้าง



ร่วมปรับปรุง ฟื้นฟู แก้ไขมาตรการ  
ทางกฎหมาย นโยบาย ระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ  
ให้เอื้อต่อการพัฒนาเมือง



ร่วมพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน  
ที่ส่งเสริมการพัฒนาเมือง



ร่วมส่งเสริม สนับสนุน  
และจูงใจให้เอกชนสนใจ  
ร่วมลงทุนในพื้นที่



ร่วมดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย  
อย่างเหมาะสม เป็นธรรม

## ภาคเอกชน ร่วมพัฒนา



ร่วมเสนอแนวคิดในการ  
พัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิด  
ประโยชน์สูงสุด



ร่วมเสนอพื้นที่เพื่อการพัฒนา  
พื้นที่TOD ให้แก่ภาครัฐ



ร่วมลงทุนพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์ หรือร่วม  
ดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ที่  
เกี่ยวกับโครงการ



ร่วมขับเคลื่อนโครงการ



## ภาคประชาสังคม ร่วมใจ



ร่วมเสนอแนวคิดในการพัฒนา  
พื้นที่เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด



ร่วมเตรียมพร้อมสู่การเปลี่ยนแปลง  
รูปแบบและพฤติกรรมในการเดินทาง  
จากรถยนต์ส่วนบุคคล มาสู่การ  
เดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชน  
ขนส่งสาธารณะ และการเดินทางโดย  
ไม่ใช้เครื่องยนต์



ร่วมให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์  
ต่อการพัฒนา



ร่วมเสนอความต้องการ  
เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนา