



อสังหาริมทรัพย์

เปิดแผนรพม.
ยื่นทำเลทองใหม่
กว่า 1,400 ไร่

เปิดแผนรพม. ยื่นทำเลทองใหม่กว่า 1,400 ไร่

กศพฯ หงษ์ทอง

แผนการพัฒนาที่ดินเชิงพาณิชย์ ถือเป็นนโยบายหลักของ สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรี ที่ต้องการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการลงทุนขนาดใหญ่ ทั้งรถไฟฟ้าความเร็วสูง รถไฟทางคู่และรถไฟฟ้า ดึงดูดให้เอกชนเข้ามาร่วมลงทุนเพื่อผลักดันโครงการต่างๆ ให้เกิดได้เร็วขึ้น

อย่างไรก็ตาม การนำที่ดินมาพัฒนาในเชิงพาณิชย์นั้นต้องแก้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง อาทิ พ.ร.บ.เวนคืนที่ดิน กฎหมายผังเมือง เพื่อให้การดำเนินงานนั้นถูกต้องตามกฎหมาย ขณะที่ในส่วนโครงการรถไฟฟ้าของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) จะต้องแก้ พ.ร.บ.รฟม. เพื่อให้สามารถดำเนินการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เวนคืนในเชิงพาณิชย์ได้ สำหรับปี 2560-2561 ถือเป็นปีทองของการลงทุนระบบรถไฟฟ้า ตามแผนจะ



พัฒนาให้ครบ 10 สาย รวมมูลค่าการลงทุนกว่า 5 แสนล้านบาท ขณะที่ที่ดินรอบๆ สถานี จะสร้างมูลค่าเพิ่มให้ รฟม.อีกมหาศาล ซึ่งทำเลทองที่คาดว่าจะนำมาพัฒนาที่ดินเชิงพาณิชย์ได้มีมากกว่า 1,400 ไร่

พีระพล ถาวรสุภเจริญ รองปลัดกระทรวงคมนาคม กล่าวว่า ปัจจุบันมีที่ดินเวนคืนของโครงการรถไฟฟ้ามากกว่า 1,400 ไร่ ที่มีมูลค่าสูงและอยู่ในแหล่งชุมชนมีความพร้อมพัฒนาเชิงพาณิชย์เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับกิจการรถไฟฟ้ารวมถึงสร้างย่านการค้าและธุรกิจแห่งใหม่ให้กับเมืองหลวง

ทั้งนี้ รฟม.มีแผนพัฒนาอยู่แล้วโดยเฉพาะพื้นที่ศูนย์ซ่อมบำรุงซึ่งสามารถพัฒนาย่านการค้าและห้างสรรพสินค้าได้บนพื้นดินเนื่องจากศูนย์ซ่อมบำรุงอยู่ใต้ดินรวมถึงการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์จากอาคารจอดรถแบบจอดแล้วจร (Park&Ride) รวมถึงการร่วมมือกับกระทรวงพัฒนาสังคมก่อสร้างเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย

สำหรับพื้นที่ที่สามารถนำมาพัฒนาได้ประกอบด้วย อาคารจอดแล้วจรและศูนย์ซ่อมบำรุง (Depot) รถไฟฟ้าสายสีเหลืองพื้นที่ประมาณ 112 ไร่ บริเวณทางแยกศรีเอี่ยม-บางนา ศูนย์ซ่อมบำรุงและจุดจอดแล้วจร โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู 280 ไร่ บริเวณสถานีมีนบุรี ซอยรามคำแหง 192 ศูนย์ซ่อมบำรุง คลองบางไผ่ โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-เตาปูนพื้นที่กว่า 150 ไร่ บนถนนกาญจนาภิเษก และศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าสายสีเขียว ส่วนต่อขยาย ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ พื้นที่ 123 ไร่และอาคารจอดแล้วจร เนื้อที่ 18 ไร่ บริเวณสถานีเคหะสมุทรปราการ ศูนย์ซ่อมบำรุงสำหรับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต มีพื้นที่ประมาณ 120 ไร่ บริเวณสถานีคูคตและศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าสายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางซื่อ) เขตห้วยขวาง ถนนพระราม 9 ซึ่งปัจจุบันเหลือพื้นที่ยังไม่ใช้ประโยชน์ประมาณ 700 ไร่ ทั้งนี้ถ้าสามารถแก้กฎหมายดังกล่าวได้ก็จะนำมาใช้เป็นโมเดลต้นแบบในการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ในโครงการรถไฟฟ้าต่างจังหวัดด้วย

พีระยุทธ สิงห์พัฒนากุล ผู้ว่าการการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เปิดเผยว่า คณะกรรมการได้เห็นชอบเสนอขอแก้ไขกฎหมาย พ.ร.บ.รฟม. เพื่อดำเนินการใช้ประโยชน์พื้นที่เวนคืนในเชิงพาณิชย์เพื่อสนับสนุนกิจการรถไฟฟ้า รวมถึงการนำที่ดินดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ทางสังคม บริการสาธารณะหรือการก่อสร้างเพื่อเชื่อมต่อระบบคมนาคมขนส่งรูปแบบต่างๆ โดยจะปรับแก้วงเงินโครงการที่ต้องขออนุมัติจาก ครม. เป็น 100 ล้านบาท จากเดิมกำหนดไว้ที่ 10 ล้านบาท เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นและลดขั้นตอนการดำเนินการ

นอกจากนี้ ให้บอร์ดมีอำนาจพิจารณาอนุมัติโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์วงเงินต่ำกว่า 100 ล้านบาทได้ทันที คาดว่าจะสามารถบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวได้ภายในปีนี้ หลังจากทีเสนอ ครม.เพื่อขออนุมัติได้ในเดือน มี.ค.และก่อนส่งต่อไปยังคณะกรรมการกฤษฎีกาและมอบให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) แก้ไขกฎหมายเพื่อบังคับใช้ซึ่งจะใช้เวลาราว 6 เดือน มาตรการดังกล่าวสอดคล้องกับแผนพัฒนากิจการ รฟม.ที่จะมุ่งเน้นเพิ่มรายได้จากการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์

ก่อนหน้านี้ รฟม.ได้ลงนามในบันทึกความเข้าใจเพื่อดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางตามแนวเส้นทางระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนระหว่าง รฟม.กับการเคหะแห่งชาติ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนและผลักดันให้มีการดำเนินงานร่วมกันระหว่างหน่วยงานให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยใกล้ระบบการคมนาคมขนส่งด้วยรถไฟฟ้า ประกอบด้วย 1.คลองบางไผ่พื้นที่ 15 ไร่ 2.บางปิ้งบริเวณลานจอดรถการเคหะ สมุทรปราการพื้นที่ 8 ไร่ 3.ศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าสายสีชมพู ทั้งนี้การดำเนินโครงการดังกล่าวการเคหะจะเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างเองทั้งหมดโดยจัดสรรรายได้เชิงพาณิชย์ให้กับ รฟม.

สำหรับแผนลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) เบื้องต้น 4 โครงการ ตามแนวรถไฟฟ้า 4 สาย ประกอบด้วย 1.โครงการประชาชนิเวณ 3 แนวรถไฟฟ้าสายสีชมพู

(แคราย-มีนบุรี) จำนวน 556 หน่วย 2.โครงการรังสิต-ลำลูกกาคลอง 2 แนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวเหนือ (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต) จำนวน 820 หน่วย 3.โครงการบางปู-สมุทรปราการ แนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ส่วนต่อขยายบางปิ้ง-บางปูสว่างคนิเวณ) จำนวน 1,260 หน่วย และ 4.โครงการร่มเกล้า แนวรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี)

นี่เป็นเพียงส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาที่ดินเชิงพาณิชย์ของการไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ที่จะพลิกโฉมเมืองไม่ใช่แค่ระบบรถไฟฟ้า แต่ยังรวมถึงโครงการที่อยู่อาศัย โครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะและประโยชน์ด้านการค้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ■