



รอขึ้นแท่นศูนย์กลางการเดินทาง

กับข่าวอสังหาริมทรัพย์ โพสต์ทูเดย์



หนึ่งในแผนพัฒนาที่ดินของรัฐที่ภาคเอกชนให้ความสนใจเป็นอันดับต้นๆ นั่นก็คือสถานีกลางบางซื่อ โดยหากรถไฟฟ้า 11 เส้นทางระยะทางรวมกว่า 400 กิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลแล้วเสร็จตามกำหนดภายในปี 2565 สถานีกลางบางซื่อจะมีความโดดเด่นในแง่เป็นหนึ่งในศูนย์กลางแห่งใหม่ในการเชื่อมต่อรถไฟฟ้าหลายเส้นทาง โดยเส้นทางหลักๆ จะเป็นรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน สายสีแดง ทั้งสายสีแดงเข้มและสีแดงอ่อน สายสีม่วงที่วิ่งตรงมาถึงสถานีดังกล่าว

หากศึกษารถไฟฟ้า 3-4 สายที่จะวิ่งเข้าสู่สถานีกลางบางซื่อ เริ่มด้วยสายสีน้ำเงินฝั่งบางซื่อ-ท่าพระ และฝั่งหัวลำโพง-บางแค เมื่อรวมกับเส้นทางที่เปิดให้บริการแล้วในปัจจุบัน บางซื่อ-หัวลำโพง เส้นทางนี้จะวิ่งเป็นวงกลม ซึ่งจะเป็นสายเลือดหลักในการนำผู้คนจำนวนมากเข้าสู่สถานีกลางบางซื่อ เป็นรถไฟฟ้าสายที่นำคนเข้าสู่เมืองและกระจายออกนอกเมืองไปทางจรัญสนิทวงศ์ บางแค

ขณะที่สายสีม่วงแม้ว่าปัจจุบันจะยังไม่ได้เชื่อมต่อกับสถานีบางซื่อ แต่ภายในกลางปีนี้จะมีการเชื่อมต่อระหว่างสถานีเตาปูนและสถานีบางซื่อตามแผนงานของรัฐ จะทำให้การเดินทางของรถไฟฟ้าสายสีม่วงสมบูรณ์ ซึ่งสาย



ย่านสถานีกลางบางซื่อ
Bang Sue Grand Station Zone



ย่านที่เกี่ยวข้องกับระบบราง
Rail-based Transportation Zone



ระบบขนส่งมวลชนรอง BRT
Feeder System: BRT



สร้างโครงข่ายถนนที่เป็นคนเดินเท้า
Pedestrian-oriented Road Zone



ย่าน กบ. 11
Km. 11 Zone

สีม่วงจะชนคนจากรอยต่อกรุงเทพฯ และจาก จ.นนทบุรี เข้าสู่ใจกลางเมืองด้วยการเปลี่ยนรถไฟฟ้าย่านสถานีกลางบางซื่อแห่งนี้

เช่นเดียวกับสายสีแดงที่ก็จะเป็นอีกหนึ่งเส้นทางหลักที่ชนคนจำนวนมากเข้าสู่สถานีกลางแห่งนี้ ไม่ว่าจะเป็นสายสีแดงรังสิต-บางซื่อ ต่อด้วยสายสีแดงเข้มรังสิต-มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (รังสิต) ที่เป็นส่วนต่อขยายของสายสีแดง สายสีแฉ่งอ่อน (ชานเมือง) บางซื่อ-หัวหมาก และบางซื่อ-ตลิ่งชัน และยังมีสายสีแดงเชื่อมแอร์พอร์ตลิงค์ ดอนเมือง-พญาไท ซึ่งหากวิเคราะห์แต่ละเส้นทางจะเห็นว่าเป็นกลุ่มรถไฟฟ้าย่านสีแดงจะชนคนจากทั้งฝั่งเหนือ ฝั่งตะวันออก และฝั่งตะวันตกของกรุงเทพฯ อีกทั้งยังชนคนนักท่องเที่ยวทั่วโลกที่ใช้บริการแอร์พอร์ตลิงค์เดินทางจากสนามบินเข้าสู่เมือง

จึงไม่แปลกที่ **มานพ พงศทัต** อาจารย์ประจำภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระบุว่า การวางผังการก่อสร้างให้มีความสอดคล้องกันระหว่างสถานีกลางบางซื่อว่าเป็นสถานีรถไฟฟ้าย่านไปทั่วโลก

วิฑกร จันทวิมล รองกรรมการผู้อำนวยการสายงานคอนโด 1 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) กล่าวว่า หากรถไฟฟ้าย่านทุกเส้นทางก่อสร้างแล้วเสร็จ ก็เชื่อว่าสถานีกลางบางซื่อจะกลายเป็นแหล่งรวมไลฟ์สไตล์อีกแห่งหนึ่งที่น่าสนใจ จะคล้ายกับสถานีเซ็นทรัลในฮ่องกง หรือสถานีโตเกียว ซึ่งอาจจะไม่ใช่แหล่งศูนย์กลางแฟชั่น แต่เป็นศูนย์กลาง



การเชื่อมต่อที่สำคัญ จนทำให้เกิดไลฟ์สไตล์ใหม่ๆ ขึ้น ทั้งนี้ ในพื้นที่ใกล้เคียงย่านบางซื่อ ปัจจุบันมีตลาดนัดจตุจักรที่เป็นที่รู้จักของชาวต่างชาติอยู่แล้ว ซึ่งหากสถานีกลางบางซื่อเกิดจริง มีความเป็นไปได้ที่จะเกิดทำเลอาคารสำนักงานแห่งใหม่ได้ โดยย่านนี้ถือเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่อยู่แล้ว เช่น อาคารสำนักงานของกลุ่มเอสซีจี หรือถ้าขยายมาทางถนนวิภาวดี ก็มีอาคารสำนักงานหลายแห่ง

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยก็จะมีขยายออกไปในพื้นที่ใกล้เคียงแทน เพราะพื้นที่รอบสถานีกลางบางซื่อเป็นที่ดินของรัฐ ซึ่งคอนโดมิเนียมขายสิทธิการเช่าย่านนี้อาจจะทำตลาดยาก เพราะย่านนี้มีชีพพลายค่อนข้างเยอะ แตกต่างจากพื้นที่ในเมือง เช่น หลังสวน ราชดำริ ที่ไม่มีชีพพลายที่ดินแล้ว ตลาดคอนโดสิทธิการเช่าจึงเกิดได้

พนม กาญจนเทียมเท่า กรรมการผู้จัดการ บริษัท โนท์แฟรงค์ ประเทศไทย กล่าวว่า ในอนาคตศูนย์คมนาคมบางซื่อจะเป็นศูนย์กลางคมนาคมและระบบขนส่งทาง



ร่างของประเทศ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อพัฒนาที่ดิน โดยรอบอย่างชัดเจน ทั้งการพัฒนาโครงการอยู่อาศัย และพาณิชย์กรรมที่จะเกิดขึ้นควบคู่กันในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ที่ดินโดยรอบส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินของหน่วยงานรัฐและการรถไฟแห่งประเทศไทย รวมถึงที่ดินของเอสซีจี ซึ่งจะต้องรอดูความชัดเจนในการนำที่ดินของรัฐมาใช้ประโยชน์ว่าจะออกมาในรูปแบบใด ซึ่งที่ผ่านมากการรถไฟฯ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการได้ทำการศึกษา รูปแบบการพัฒนาและฟังความเห็นของภาคเอกชนไปแล้ว ซึ่งอยู่ระหว่างรอเสนอเข้าที่ประชุมคณะรัฐมนตรี

นอกจากนี้ แม้ว่าสถานีกลางบางซื่อจะเป็นศูนย์กลางในการเดินทางด้วยระบบราง แต่จำเป็นต้องพัฒนาโครงข่ายถนน เพื่อให้เชื่อมโยงกับพื้นที่ด้านนอกและทำให้การเข้าถึงมีความสะดวกมากขึ้น ซึ่งจะมีผลต่อการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ในบริเวณศูนย์บางซื่อด้วย

ทั้งนี้ การรถไฟฯ ได้มอบหมายให้บริษัท โน้ตแฟรงค์ ทำมาร์เก็ต ชาวด์ รับประทานและความสะดวกของภาคเอกชนที่จะเข้ามาร่วมลงทุนพัฒนาพื้นที่ของศูนย์คมนาคมบางซื่อ ซึ่งก็มีเอกชนหลายรายที่ให้ความสนใจ แต่ยังไม่รู้ว่าเงื่อนไขในเทอมสุดท้ายจะเป็นเช่นไร ซึ่งต้องรอดูตามความคืบหน้าจากการรถไฟฯ ■