



CEO บริษัท เพลินใจกรุ๊ป จำกัด

และที่ปรึกษานายกสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ จ.ระยอง

ผังเมืองรวมอีอีซี ที่ 'คนระยอง' ต้องการ



ด้วยความพร้อมของจ.ระยองที่เคยมีความเจริญทางด้านอุตสาหกรรมมาก่อนแล้วกว่า 30 ปี จากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจอีสเทิร์นซีบอร์ดในสมัยรัฐบาลคุณนายทศพรทิพย์ ที่ตอนนั้นทำให้ชลบุรีและระยองกลายเป็นดีทรอยท์ตะวันออก ส่งเสริมให้เศรษฐกิจของประเทศเฟื่องฟูจากเม็ดเงินการลงทุนของต่างประเทศเรื่อยมา

30 กว่าปีมานี้จะเห็นได้ว่ายุทธศาสตร์นี้สำเร็จบรรลุเป้าหมายด้วยการมีเขตนิคมอุตสาหกรรมมากมายในหลายพื้นที่ของจ.ระยอง เปลี่ยนจากไร่มันสำปะหลังและไร่สับปะรดมาเป็นเขตนิคมอุตสาหกรรมมาตาพุดจนปัจจุบัน จ.ระยอง เป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ที่มีคนอายุน้อยแต่มีฐานเงินเดือนสูงมากมายเข้ามาอาศัยอยู่และมีประชากรแฝงมากถึงครึ่งหนึ่งของประชากรทั้งจังหวัด

ในขณะเดียวกันก็มีการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ที่เจริญมากขึ้นจากการพัฒนาที่ดินรอบแหล่งงานและมีความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนมากตามมา กำลังซื้อหลักเป็นพนักงานประจำในโรงงานอุตสาหกรรม ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันมีทั้งที่เป็นแบรนด์ท้องถิ่นและแบรนด์ใหญ่ทั้งแนวราบและแนวสูง

ในอดีตระยองมีการขยายถนนหลายสาย เช่น ถนนสุขุมวิท ซึ่งแต่ก่อนเป็นเพียงถนน 2 เลนเท่านั้น และ การสร้างท่าเรือน้ำลึกในนิคมอุตสาหกรรม ส่วนในยุคนี้อีกมีการขยายถนนบางสายเช่นกัน ซึ่งเป็นถนนหลัก

ที่รถจะวิ่งเข้ามาจากกรุงเทพฯและพัทยาสู่ตัวเมืองระยอง จากเดิม 4 เลนให้เป็น 8 เลน ถือเป็นเส้นทางเลื้อยใหญ่ในการทำโลจิสติกส์ทางบกของจังหวัดเลยที่เดียว

หัวใจของนโยบายการพัฒนา คือ เม็ดเงินการลงทุนจากต่างประเทศเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจประเทศไทย ที่นับวันจะค่อยๆ ตกลงไปเรื่อยๆ ดังจะเห็นได้จากการกระตุ้นอันน้อยนิดของ GDP และการจับจ่ายใช้สอยของคนในประเทศรวมถึงการเกิดขึ้นตั้งอยู่และปิดไปของร้านค้ามากมายในจ.ระยองเกิดและดับว่อนไว้มากอย่างเหลือเชื่อ

หากมีเม็ดเงินต่างชาติมาลงทุนในพื้นที่อุตสาหกรรม ซึ่งเป็นแหล่งอุตสาหกรรมเดิมอยู่แล้ว ดูเหมือนว่าแค่มีนโยบายทางการค้าที่ดีก็ไม่น่าจะยากอะไร แต่ในความเป็นจริง ความคาดหวังของรัฐบาลกับนโยบายพัฒนาเมืองของจังหวัดในระยะยาวเศรษฐกิจนี้ยังไม่สอดคล้องกันนัก

ดังจะเห็นได้ว่า **นโยบายผังเมืองรวมของจ.ระยอง** ซึ่งปัจจุบันให้ใช้ผังเมืองรวมนี้จนกว่าจะมีผังเมือง EEC ออกมา กำหนดให้โรงงานประเภทที่ไม่ก่อมลพิษขนาดเล็กสามารถตั้งในเขตพื้นที่สีชมพูได้ ดังนั้นพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นก็อาจจะมีโรงงานไปโออาขนาดเล็กแทรกซึมอยู่ด้วยได้ เมื่อเกิดความหนาแน่นของคนและแหล่งงาน นโยบายการบริหารที่ดินจึงควรต้องพิจารณาถึง ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะเพิ่มเข้าไปด้วยเพื่อกระจายให้คนออกนอกเมือง ไม่อย่างนั้นก็จะแก้ไขเรื่องการกระจุกตัวอยู่ใจกลางเมืองไม่ได้

คนระยองก็ได้แต่หวังว่าจะได้เห็นการวางระเบียบเมืองใหม่ในผังเมือง EEC ระยองที่มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อรองรับการใช้ทรัพยากรของจังหวัดได้อย่างทั่วถึง นอกจากนี้สิ่งที่ทำให้เกิดรายได้ก็อย่างคือการท่องเที่ยวทางธรรมชาติ ทั้งสวนผลไม้ น้ำตก และทะเล แต่ก็ยังขาดการส่งเสริมที่จริงจังจากนโยบายภาครัฐคือ ความเชื่อมต่อในการเดินทาง

จึงต้องวางแผนให้ดีในเรื่องระบบขนส่งมวลชนทางรางเชื่อมต่อจากสถานีรถไฟความเร็วสูง หรือจากสนามบินมาสู่ตัวเมือง และเชื่อมต่อถึงแหล่งท่องเที่ยวและแหล่งงานแบบไม่มีสะดุด นักลงทุนก็จะแห่กันมาและทรัพยากรจังหวัดถูกใช้ไปโดยที่เมืองระยองก็ได้รับการพัฒนาให้น่าอยู่อาศัยไปพร้อมๆ กันด้วย