

# ตีกลับแผนพัฒนา“มักกะสัน” จ้างรูปแบบPPPให้ชัดเจน

ตีกลับแผนพัฒนา“มักกะสัน” จ้างรูปแบบPPPให้ชัดเจน

ผู้จัดการรายวัน360 - “คมนาคม” สั่ง ร.ฟ.ท.ปรับปรุงแผนพัฒนาเชิงพาณิชย์ที่ดิน “มักกะสัน” ใหม่ หลังพบยังรวมแปลง A ในแผน ซึ่งต้องแยกออก เหตุแปลง A เป็นสัมปทานของโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบินไปแล้ว และต้องวางรูปแบบ PPP ให้ชัดเจนว่าจะร่วมลงทุนเอกชนแบ่งผลประโยชน์ หรือให้เช่าใช้ที่ดิน และรอผลเจรจา ซีพีประเมินมูลค่าลงทุน

อ่านต่อหน้า | 11

ผู้จัดการรายวัน360 - “คมนาคม” สั่ง ร.ฟ.ท.ปรับปรุงแผนพัฒนาเชิงพาณิชย์ที่ดิน “มักกะสัน” ใหม่ หลังพบยังรวมแปลง A ในแผน ซึ่งต้องแยกออก เหตุแปลง A เป็นสัมปทานของโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบินไปแล้ว และต้องวางรูปแบบ PPP ให้ชัดเจนว่าจะร่วมลงทุนเอกชนแบ่งผลประโยชน์หรือให้เช่าใช้ที่ดิน และรอผลเจรจาซีพีประเมินมูลค่าลงทุน

นายชัยวัฒน์ ทองคำคูณ ปลัดกระทรวงคมนาคม เปิดเผยภายหลังเป็นประธานการประชุมโครงการตาม พ.ร.บ.การให้เอกชนร่วมลงทุน ในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2556 พื้นที่ย่านมักกะสัน ของการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) ว่า จากที่ ร.ฟ.ท.ได้ศึกษาและวิเคราะห์โครงการพัฒนาริเวณพื้นที่ย่านมักกะสัน ซึ่งได้นำเสนอต่อกระทรวงคมนาคมนั้น ยังพบว่ามียรายละเอียดของแผนการพัฒนา เช่น รูปแบบ และมูลค่าโครงการที่อาจจะยังไม่สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน รวมถึงให้ ร.ฟ.ท.พิจารณาแนวทางที่ดำเนินโครงการที่เป็นผลประโยชน์ที่รัฐจะได้รับให้ดีที่สุด โดยให้ ร.ฟ.ท.ปรับปรุงรายงานการศึกษาร่วมลงทุน (PPP) พัฒนาเชิงพาณิชย์ที่ดิน มักกะสันใหม่

ทั้งนี้ ในการพิจารณาผลการศึกษาลำางานนโยบายและแผนการขนส่งและ

จราจร (สนข.) มีความเห็นแนวทางการพัฒนาที่ ร.ฟ.ท.นำเสนอ 2-3 ประเด็น ยังไม่มีความชัดเจน เช่น มีการนำพื้นที่แปลง A ติดสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงก์มารวมในแผนการพัฒนา มักกะสันทั้งหมด ซึ่งพื้นที่ แปลง A ดังกล่าวนั้น เป็นส่วนของโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบินพัฒนาไปแล้ว ร.ฟ.ท. ต้องแยกให้ชัดเจน เพราะจะมีผลกระทบต่อมูลค่าของผลประโยชน์ที่เกิดขึ้น

“ให้ ร.ฟ.ท.ทบทวนแผน พัฒนาที่ดิน มักกะสันตอนนี้จะมีแปลง B,C,D,E โดยตัดแปลง A ออก ส่วนแปลง E จะต้องดูอีกที เพราะมีพื้นที่ส่วนที่ ร.ฟ.ท. จะนำมาใช้ประโยชน์เอง ซึ่งจะต้องตัดออกจากการศึกษา ร่วมลงทุน หรือการพัฒนาเชิงพาณิชย์ด้วย เพราะจะมีผลกระทบต่อมูลค่าโครงการทั้งสิ้น ส่วนการพัฒนาเห็นว่า ควรแบ่งเป็นเฟส โดยให้เร่งสรุปและนำเสนอคณะกรรมการ (บอร์ด) ร.ฟ.ท. เพื่อเสนอกระทรวงคมนาคมพิจารณาอีกครั้ง” นายชัยวัฒน์ กล่าว

เรื่องพัฒนาที่ดินของ ร.ฟ.ท. โดยเฉพาะที่ดินมักกะสันที่มีความเกี่ยวเนื่องกับโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน เป็นโครงการที่มีมูลค่าสูงและอยู่ในความสนใจของประชาชน ดังนั้น การพิจารณาจะต้องรอบคอบ ต้องมีเหตุผลและต้องไม่ให้เกิด

ความสงสัย

รายงานข่าวแจ้งว่า แผนพัฒนาที่ดิน มักกะสัน ที่ ร.ฟ.ท. เสนอยังมีความไม่ชัดเจนหลายเรื่อง เช่น โรงงานมักกะสัน ตามมติบอร์ด ร.ฟ.ท. ให้ปรับปรุงแต่แผนพัฒนาพื้นที่พบว่าจะเป็นการย้ายโรงงานออกไปที่อื่น รูปแบบการร่วมลงทุนเอกชน (PPP) ซึ่งมีทั้งการร่วมทุนให้สัมปทานและแบ่งผลประโยชน์ให้ ร.ฟ.ท. หรือการร่วมทุนโดยให้เช่าพื้นที่ ร.ฟ.ท.รับผลประโยชน์จากค่าเช่า ซึ่งหลักการจะต้องเลือกแนวทางที่รัฐได้ประโยชน์มากที่สุด

โดยกระทรวงคมนาคมได้รับความช่วยเหลือจากองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งญี่ปุ่น หรือไจก้า ในการศึกษาแผนการพัฒนาพื้นที่สถานีกลางบางซื่อ และพื้นที่โดยรอบของ ร.ฟ.ท. เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์คมนาคมพหลโยธิน รวมถึงพื้นที่มักกะสัน ซึ่ง ร.ฟ.ท.ได้นำแนวคิดของไจก้า ไปปรับให้เหมาะสมกับการพัฒนาเชิงพาณิชย์พื้นที่แต่ละแห่ง โดยไจก้าได้ให้ความเห็นเบื้องต้นสำหรับการพัฒนาพื้นที่มักกะสันว่า หากเน้นเรื่องร้านค้ามากเกินไป อาจจะไม่คุ้มค่า เนื่องจากแนวโน้มของอนาคต จะเป็นการซื้อของออนไลน์มากขึ้น ดังนั้น ร.ฟ.ท.ควรพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยและสำนักงานด้วย

แนวทางการพัฒนาที่ดินมักกะสัน ล่าสุดมีพื้นที่ รวม 423.15 ไร่ ประกอบด้วย พื้นที่แปลง A ติดสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงก์ มักกะสัน 92.7 ไร่ (อยู่ในโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน) แปลง B 141.43 ไร่ แปลงC 138.07 ไร่ แปลง D 36.95 ไร่ และแปลง E 11.30 ไร่

ซึ่งแปลง B,C,D,E, ร.ฟ.ท.จะดำเนินการพัฒนาเอง แต่เนื่องจากเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับแปลง A ดังนั้น ต้องรอความชัดเจนของ



|                                                                                                                                   |                                |                  |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|
| <div>ผู้จัดการรายวัน 360°</div> <div>Poo Jatkarn Daily 360 Degree</div> <div>Circulation: 850,000</div> <div>Ad Rate: 1,500</div> | Section: First Section/หน้าแรก |                  |                       |
|                                                                                                                                   | วันที่: ศุกร์ 11 มกราคม 2562   |                  |                       |
|                                                                                                                                   | ปีที่: 11                      | ฉบับที่: 2820    | หน้า: 1(บนซ้าย), 11   |
|                                                                                                                                   | Col.Inch: 59.28                | Ad Value: 88,920 | PRValue (x3): 266,760 |
| คลิป: สีสี่                                                                                                                       |                                |                  |                       |
| หัวข้อข่าว: ตีกลับแผนพัฒนา"มักกะสัน" จ้างรูปแบบPPPให้ชัดเจน                                                                       |                                |                  |                       |

การพัฒนาพื้นที่มักกะสันแปลง A ของเอกชน 3 สนามบินก่อน ซึ่งคณะกรรมการคัดเลือก รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบินจะ ประชุม และเจรจากับกลุ่มซีพี ในเงื่อนไขข้อเสนอ เพิ่มเติม (ซอง 4) ในวันที่ 15 ม.ค. นี้และหาก ตกลงกันได้จะสรุปผลการประมูลและเห็น แผนที่กลุ่มซีพี จะพัฒนาพื้นที่มักกะสัน รวม ถึงมูลค่าที่จะเกิดขึ้น เพื่อ ร.ฟ.ท.จะได้นำมา เป็นข้อมูลในการพัฒนาพื้นที่แปลง อื่นๆ ที่ อยู่ติดกันเพื่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุด

“การพัฒนาเชิงพาณิชย์เป็นเรื่องใหม่ สำหรับ ร.ฟ.ท. ดังนั้นต้องดูข้อมูลให้รอบด้าน และเนื่องจาก รถไฟ 3 สนามบินเพิ่งเกิด ดัง นั้น ร.ฟ.ท.ต้องไปปรับปรุงใหม่ ให้ข้อมูลและ รายละเอียดอัปเดตที่สุด และมูลค่าโครงการ ต้องลดลงด้วยเพราะพื้นที่น้อยลง”.