

ชงเลิก ที่จอดรถ คอนโดกลางเมือง

Q ออกชนเสนอปิดหมดเลิก
ที่จอดรถคอนโดกลาง
เมือง ในผังกท.ใหม่
ไม่ใช่ ลดเพียง 25%
หวัง ห้อยห้อยขายเพิ่ม-ลดต้นทุน
“โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้” ดันการ
เคหะเช่า ที่มักกะสัน รพท. 30 ปี
ผุดคอนโดไม่เกินล้านให้คนจน

ปัญหาที่จอดรถในคอนโด
มีเนี่ยมกลายเป็นยาขม สำหรับ
ผู้ประกอบการ ท่ามกลางราคาที่ดิน
แสนแพง โดยเฉพาะทำเลกลางเมือง
ส่งผลให้เอกชนเสนอ ขอแก้ไขกฎข้อ
บังคับ ว่าด้วยเรื่องที่ดินรถยนต์บน
คอนโดมิเนียม หวังลดต้นทุน เพิ่ม
พื้นที่ขายในราคาที่ถูกลง ขณะเดียวกัน
ต้องการลดการนำรถยนต์ส่วนตัว
เข้าเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน แม้แต่
กทม.ตลอดจนหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
ต่างเห็นด้วย เพื่อต้องการให้เกิด
ความคุ้มค่าถึงคนใช้รถไฟฟ้า

ล่าสุดการปรับปรุงผังเมือง
กทม.ฉบับที่ 4 ปิดหมด 12 สถานี
รถไฟฟ้า ย่านศูนย์กลางธุรกิจ
(ซีบีดี) มีเงื่อนไขลดพื้นที่จอดรถลง
25% ขณะสถานีรอบนอก หาก เอกชน
จัดทำที่จอดรถ บริเวณปลายทาง-
ต้นทาง เพื่อสนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัย

ต่อหน้า 26

ข่าวต่อ

ชงเลิก

ตลอดจนผู้อยู่อาศัยทั้งรถและใช้
รถไฟฟ้าจะได้รับสิทธิ FAR โบนัส
ก่อสร้างพื้นที่ขายเพิ่ม ไม่เกิน



ส่องมาตรการ
ลด-เลิก

ที่จอดรถคอนโดกลางเมือง

ผังเมืองกทม.ใหม่

- ลดปริมาณรถส่วนตัวเข้าพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน
หันใช้รถไฟฟ้าเหมือนต่างประเทศ



- ปิดหมด 12 สถานีย่านซีบีดี
เริ่มจากสถานีสยาม, สีลม, สาทร, ราชดำริ, สุขุมวิท
(จุดตัดใต้ดิน MRT-BTS)
ลดพื้นที่จอดรถลง 25% จากก.ม.ควบคุมอาคารกำหนด
ที่จอดรถคอนโดในกทม. 120 ตร.ม.ต่อที่จอดรถ 1 คัน

ข้อเสนอเอกชน

- รอบสถานีรถไฟฟ้า รัศมี 500-800 เมตร
ไม่ต้องมีที่จอดรถ เดินทางด้วยรถไฟฟ้า-
ระบบขนส่งมวลชน



- เปิดโอกาสรัฐ-เอกชน สร้างคอนโดราคาถูก
รองรับคนรายได้น้อยอยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน

- แก้ปัญหาคอนโดแพง
นำพื้นที่จอดรถไปเป็นพื้นที่ขาย



- กรณีไม่สร้างที่จอดรถ ผังเมืองปรับ FAR (สัดส่วนอาคารรวมต่อพื้นที่ดิน)
เป็น 20 เท่าจากเดิมให้เพียง 10 เท่า

ฐาน INFO GRAPHIC

20% ตาม FAR กำหนด จากกฎ
ที่จอดรถคอนโดมิเนียมเขต
กทม. ปัจจุบันกำหนดสัดส่วน
พื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตรต่อ
ที่จอดรถ 1 คันซึ่งปัจจุบันยังไม่มี
การแก้ไขปรับปรุง

แหล่งข่าวจากกทม. ระบุว่า
จากการใช้มาตรการทางผังเมือง
สนับสนุนภาคเอกชน ลดพื้นที่
จอดรถ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยหันมา
เดินทางโดยรถไฟฟ้าลดความ
แออัดคับคั่งในเขตเมืองชั้นใน
มองว่าเป็นเรื่องที่ดี ซึ่งได้กำหนด
ไว้ในเงื่อนไขข้อกำหนด คาดว่า
จะเพิ่มพื้นที่ขายคอนโดมิเนียม
มากขึ้น ส่งผลให้ราคาคอนโด
มีเนียมถูกลง อย่างไรก็ตาม
ยอมรับว่าเอกชนเสนอให้ยกเลิก
เรื่องที่จอดรถในคอนโดมิเนียม
ทั้งหมดโดยเฉพาะแนวรถไฟฟ้า
กลางเมือง และให้เอกชนตลอด
จนหน่วยงานรัฐ พัฒนาที่อยู่ออาศัย
ราคาถูกลงบนที่ดินรัฐ ซึ่งมองว่า
ไม่มีเจ้าของที่ดินรายใดให้พัฒนา
เพราะศักยภาพทำเลสามารถ
ทำประโยชน์รูปแบบมิกซ์ยูส
ศูนย์การค้า โรงแรม อาคาร
สำนักงาน คอนโดมิเนียมหรู ได้
มากกว่าบ้านคนจน

นายวสันต์ คงจันทร์
กรรมการผู้จัดการ บริษัท โมเดอร์น
พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์
จำกัด กล่าวว่า ในการปรับปรุง
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
ฉบับใหม่ ได้เสนอให้การพัฒนา
โครงการภายในพื้นที่ระยะ 500-
800 เมตรรอบสถานีรถไฟฟ้าไม่
ต้องมีพื้นที่จอดรถ จากเดิมที่
บังคับให้ต้องสร้าง เพื่อทำให้
ราคาขายห้องชุดมีราคาถูกกลง
เป็นราคาที่ผู้มีรายได้น้อย และ
ต้องการที่พักอาศัยในเมืองสามารถ
เข้าถึงได้ ตามนโยบายของ
พล.อ.ประยุทธ์จันทร์โอชา นายก
รัฐมนตรี ซึ่งต้องการให้ผู้มีราย



แนวคิดนี้
นายรัชพล
กาญจนกุล
ผู้ว่าการกคช.
เห็นชอบพร้อม
เตรียมจัดทำ
เป็นแผนงาน
เสนอต่อ
พล.อ. ประยุทธ์
จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

ได้น้อยในเมืองมีคุณภาพชีวิตที่
ดี เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

ที่ผ่านมาได้เสนอแนวคิด
ให้การเคหะแห่งชาติ(กคช.) เช่า
ที่ดินมักกะสันจากการรถไฟแห่ง
ประเทศไทย (รฟท.) ประมาณ
4 ไร่ ระยะเวลา 30 ปี ในอัตรา
ค่าเช่าพิเศษ เพื่อนำมาพัฒนา
โครงการอาคารชุดให้กับผู้มีราย
ได้น้อยในราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท
ต่อหน่วย ทั้งนี้ค่าเช่าที่ดินจะอยู่ที่
ตารางวาละประมาณ 240,000
บาท หรือไร่ละประมาณ 96 ล้าน
บาท (ขณะราคาซื้อขายที่ดิน
ย่านดังกล่าวปัจจุบันอยู่ระหว่าง
700,000-800,000 บาทต่อ
ตารางวา) นอกจากนี้ไม่ต้องสร้าง
พื้นที่จอดรถแล้ว ผังเมืองใหม่
ปรับเพิ่ม FAR เป็น 20 เท่า จาก
เดิมที่ให้เพียง 10 เท่า ทำให้มี
พื้นที่ขายเพิ่มขึ้นเท่าตัวจาก 1.6
หมื่นตารางเมตร เป็น 3.2 หมื่น
ตารางเมตร

เมื่อรวมต้นทุนราคาที่ดิน
บวกค่าพัฒนา ค่าดำเนินการและ
กำไร แล้วราคาขายไม่เกิน 1 ล้าน
บาท สำหรับห้องขนาดพื้นที่ 24
ตารางเมตร หรือเฉลี่ยกว่า 4

หมื่นบาทต่อตารางเมตร หาก
เปรียบเทียบกับห้องชุดที่พัฒนา
โดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ในย่านพระราม 9 และอโศก ซึ่ง
อยู่ใกล้เคียง (คอนโดฟรีโฮลด์)
ขายในราคา 150,000 บาทต่อ
ตารางเมตร ถือว่าราคาต่ำกว่า 3 เท่า

แนวคิดนี้ นายรัชพล กาญ
จนกุล ผู้ว่าการกคช.เห็นชอบ
พร้อมเตรียมจัดทำเป็นแผนงาน
เสนอต่อ พล.อ. ประยุทธ์ จันทร์
โอชา นายกรัฐมนตรี

นอกจากนี้การรถไฟฯ
แล้ว ยังมีที่ดินของหน่วยงานรัฐ
อื่นๆ ที่อยู่ในย่านธุรกิจ เช่น กรม
ธนารักษ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ซึ่งประเมินว่ามีความพร้อมให้เช่า
พื้นที่ ■