

พ.ศ.2562แต่จะใช้หลักเกณฑ์ตามพ.ร.บ.ให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐพ.ศ.2556 จึงทำให้ระยะเวลาการอนุมัติโครงการทำได้รวดเร็วขึ้น โดยไม่ต้องผ่านคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ(พีพีพี)ขั้นตอนจึงนำเสนอคณะกรรมการการรถไฟแห่งประเทศไทย (บอร์ด ร.ฟ.ท.) และเสนอไปยังกระทรวง คาดว่าจะศึกษาเสร็จภายในปีนี้และจะเปิดประมูลในปีหน้า

ด้าน **วินิตา กัลยาณมิตร** กรรมการผู้จัดการบริษัท ดีไซน์ คอนเซ็ปต์ ในฐานะสถาปนิกโครงการ กล่าวว่า สำหรับรูปแบบเงื่อนไขในการเชิญชวนให้เอกชนเข้ามาเสนอรูปแบบการพัฒนา**พื้นที่ 4 เงื่อนไข** ประกอบด้วย 1.อาคารสำนักงานใหญ่ของการรถไฟพื้นที่ทั้งหมด 113,000 ตร.ม. โดยมีพื้นที่ใช้สอยจริง 70,000 ตร.ม. 2.สร้างบ้านพักพนักงานการรถไฟ 700-800 หน่วยที่ย้ายมาจากหลังตึกเอนเนอร์ยีคอมเพล็กซ์จากทั้งหมดที่จะต้องมีการพัฒนาที่พักอาศัยประมาณ 2,000 หน่วย 3.พัฒนาระบบถนนเข้าออกคูขนานกับเส้นทางรถไฟ และ 4.บริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค

โดยตามผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินรวมทั้งสิ้น 1,078,210 ตร.ม. แบ่งเป็นอาคารสำนักงานใหญ่ร.ฟ.ท. 1.4 แสนตร.ม., ที่พักอาศัยสำหรับพนักงาน 1.4 แสนตร.ม., อาคารสำนักงานให้เช่า

2.7 แสนตร.ม., อาคารชุดพักอาศัยสำหรับเช่าระยะยาว 4.1 แสนตร.ม., คอมมูนิตีวินิตี มอลล์ 4.4 หมื่นตร.ม. และโรงแรม 6.2 หมื่น ตร.ม.

ด้าน **ชาติชาย อังอรุณกร** ผู้อำนวยการฝ่ายที่ปรึกษาไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่า ตามการศึกษาในเบื้องต้นของทางทีมงานพื้นที่พัฒนาโครงการเป็นสำนักงานหรือออฟฟิศให้เช่ามีเพียงโซน เอ ซึ่งเนื้อที่สัดส่วนใน3ของพื้นที่ทั้งหมด เพราะตามผังเมืองอยู่ในประเภท ย.9 คือพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยส่วนที่เหลือ2ใน3ของพื้นที่ยังอยู่ใน ย.8 คือที่พักอาศัย ในระหว่างพิจารณาหากผังเมืองมีการเปลี่ยนแปลงก็ส่งผลทำให้มูลค่าโครงการสูงขึ้นเพราะเปิดโอกาสให้พัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ที่ขยายตึกสูงได้ทั้งนี้มูลค่าที่ดินรอบโครงการในปัจจุบันประมาณ 1.5-3 แสนบาทต่อตารางวา (ตร.ว.) รวมมูลค่าที่ดินประมาณ 10,000 ล้านบาท