

พลิกบางซื่อสู่สมาร์ทซิตี



การเกิดขึ้นของ
สถานีบางซื่อ นับเป็น
จุดสำคัญในการพัฒนา
พื้นที่รอบสถานีเป็นเมือง
อัจฉริยะ เพื่อการเชื่อม
ต่อนอกเมืองสู่ในกรุง

B4

8 หมื่นล้าน พลิกที่ดินรฟท.บางซื่อ



| โศภชัย สนิลแท้
..

การเกิดขึ้นของสถานีบางซื่อถือเป็นจุด

เปลี่ยนสำคัญครั้งใหญ่ของประเทศไทย
ในการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถไฟ และ

รถไฟความเร็วสูง เหมือนกับเมืองสำคัญ
ในต่างประเทศ โดยเฉพาะญี่ปุ่น อย่าง

โตเกียวและโอซากาที่เกิดโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่รอบสถานีหลักของเมือง

ปัจจุบันการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (รฟท.) ได้จัดจ้างบริษัทที่ปรึกษาเพื่อศึกษาความเหมาะสมในเบื้องต้นและวิเคราะห์โครงการตามพระราชบัญญัติให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2562 บนที่ดินสำนักงานใหญ่การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณตึกแดง บางซื่อ เนื้อที่ 120 ไร่

วรุดิ มาลา รองผู้ว่าการกลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน รักษาการในตำแหน่งผู้ว่าการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย กล่าวว่า ปัจจุบันพื้นที่บริเวณบางซื่อมีที่ดินอยู่กว่า 2,000 ไร่ ซึ่งรวมสวนสาธารณะ 3 สวน เนื้อที่รวมกัน 700 ไร่ ในบริเวณดังกล่าวยังเป็นย่านธุรกิจตอนเหนือที่มีกระทรวงพลังงาน ปตท. สำนักงานปิโอไอ เซ็นทรัล เป็นต้น โดยบริเวณนี้ รฟท.ต้องการพัฒนาให้เป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ที่เป็นสมาร์ทซิตี้ขนาดใหญ่

ขณะนี้การรถไฟฟ้า อยู่ระหว่างการจัดทำมาร์เก็ตติ้ง โดยบริษัทที่ปรึกษาจะเสนอบอร์ดการรถไฟฟ้า คาดว่าจะรวบรวมข้อมูลเสร็จในช่วงปลายปี 2562 และจะเสนอบอร์ดเพื่อพัฒนาให้ได้ในปี 2563 เนื่องจากจะเป็นโครงการที่รองรับการเติบโตของเมืองและเชื่อมกับโครงการขยายคมนาคมขนาดใหญ่

ทั้งนี้ ประเด็นสำคัญในการพัฒนาบิ๊กโปรเจกต์นี้คือ หากสามารถปรับผังสีให้เหมาะสมกับโครงการแล้ว จะช่วยสร้างความคึกคักให้เกิดขึ้นอีก เนื่องจากในแปลงดังกล่าวอยู่ในผังสี ย.8 เป็น ย.9 จากใช้ประโยชน์ที่ดินได้ไม่ถึง 1 หมื่นตารางเมตร เป็นเกิน 1 หมื่นตารางเมตรได้ จะมีส่วนผลักดันให้โครงการมีมูลค่าการลงทุนเพิ่มขึ้นจากที่คาดไว้ 3.5 หมื่นล้านบาท อาจมีมูลค่าการลงทุนเพิ่มขึ้นไม่ต่ำกว่า 8 หมื่นล้านบาท

พนม กาญจนเทียมเท่า กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) ในฐานะผู้จัดการโครงการการศึกษาความเหมาะสม ออกแบบรายละเอียดเบื้องต้น โครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหญ่การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณตึกแดงบางซื่อ กล่าวว่าพื้นที่บริเวณตึกแดงแบ่งออก

เป็น 4 โซน โดย 2 โซนแรกจะเป็นโซนที่ผู้ลงทุนสามารถเก็บเกี่ยวผลประโยชน์ได้ ได้แก่ โซนเอ บนเนื้อที่ 20.4 ไร่ จะเป็นอาคารสำนักงานมีพื้นที่ก่อสร้างรวม 3 แสนตารางเมตร และพื้นที่ปล่อยเช่าประมาณ 1.5 แสนตารางเมตร ใช้เงินลงทุนสำหรับก่อสร้าง 1 หมื่นล้านบาท โดยสามารถปล่อยเช่าได้ในอัตรา 700 บาท/ตารางเมตร ซึ่งประเมินจากอัตราค่าเช่าปัจจุบัน

โซนที่ 2 คือ โซนบี บนเนื้อที่ 55.8 ไร่ เป็นพื้นที่สำหรับพัฒนาคอนโดมิเนียมจำนวนรวม 6,000 ยูนิต ซึ่งสามารถขายในราคา 6.5-7 หมื่นบาท/ตารางเมตร ภายใต้สัญญาเช่า 30 ปี เนื่องจากตั้งอยู่บนที่ดินที่ต้องเช่าจาก รฟท. โดยผู้ลงทุนสามารถพัฒนาได้ขนาดเริ่มต้นตั้งแต่ 30 ตารางเมตร/ยูนิต

สำหรับโซนที่ผู้ลงทุนจะต้องพัฒนาให้กับ รฟท. ได้แก่ โซนเอส บนเนื้อที่ 15.6 ไร่ อยู่ระหว่างโซนเอและโซนบี โดยจะต้องพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของ รฟท. พื้นที่ก่อสร้างรวม 1.13 แสนตารางเมตร เป็นพื้นที่ใช้สอย 7 หมื่นตารางเมตร คาดว่าจะใช้เงินลงทุนก่อสร้างประมาณ 4,000 ล้านบาท โดยจะต้องพัฒนาเป็นอาคารเขียวได้มาตรฐาน LEED ระดับทอง

นอกจากนี้ ผู้ลงทุนจะต้องพัฒนาบ้านพักพนักงาน รฟท. ซึ่งจะอยู่ในโซนซี บนเนื้อที่ 28.2 ไร่ โซนนี้สามารถพัฒนาได้รวม 2,500-2,700 ยูนิต แต่ภายใต้เงื่อนไขจะให้ผู้ลงทุนพัฒนาประมาณ 500-700 ยูนิต สำหรับพนักงาน รฟท. ที่อาศัยอยู่บริเวณตึกแดง ส่วนที่เหลือประมาณ 2,000 ยูนิต จะเป็นผู้ที่ชนะการประมูลที่ดิน กม.11 ซึ่งเป็นอีกหนึ่งแปลงที่ รฟท.นำออกประมูล โดยจะเปิดขายของในวันที่ 9 เม.ย.นี้ ราคา 5.35 แสนบาท กำหนดยื่นซองประมูลวันที่ 30 ก.ค.นี้

วินิตา กัลยาณมิตร กรรมการผู้จัดการ บริษัท ดีไซน์ คอนเซป หนึ่งในทีมที่ปรึกษาโครงการ กล่าวว่า ผู้ลงทุนนอกจากพัฒนาโซนเอสและโซนซีให้กับ รฟท.แล้ว ผู้ลงทุนจะต้องตัดถนนหน้าแปลงที่ดินให้เป็นเส้นตรงขนาด 4 เลน ความยาว 900 เมตร ซึ่งปัจจุบัน

กทม.เป็นผู้ดูแลเส้นทางดังกล่าว และนอกจากนี้ผู้ลงทุนจะต้องทำสาธารณูปโภคภายในโครงการให้อยู่ในคอนเซ็ปต์สมาร์ทซิตี้ ซึ่งอาจจะเสนอให้พัฒนาพื้นที่จอดรถที่อาจจะเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่เช่าสำนักงานเพื่อลดการใช้รถยนต์ส่วนตัวเข้าสู่โครงการภายใต้แนวคิดสมาร์ทซิตี้

ในปัจจุบันสมาร์ทซิตี้ หรือเมืองอัจฉริยะ กำลังมีการพัฒนากันทั่วโลก เพราะเป็นเรื่องของการนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาปรับใช้กับเมืองเพื่อให้น่าอยู่มากขึ้น ประชาชนสามารถเข้าถึงบริการสาธารณะของเมืองได้อย่างรวดเร็ว เมืองอัจฉริยะเป็นแนวคิดที่หมายถึงระบบที่เชื่อมโยงถึงกัน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างพื้นฐานของเมือง แนวคิดเบื้องหลังของเมืองอัจฉริยะคือการที่สภาพแวดล้อมสามารถรับรู้และปรับเปลี่ยนตัวเองเพื่อส่งมอบบริการที่มีประสิทธิภาพสูงสุดให้กับผู้อยู่อาศัย ■