

swท. ดันอีกเฮือก

พัฒนาที่ดินแปลง A เมืองอัจฉริยะ-สถานีกลางบางซื่อ



รายงาน REPORT

■ อนุวัฒน์ โพธิ์ทอง

ปี 2564 สถานีกลางบางซื่อ จะเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ โดยได้เปิดมิติใหม่

ของการพัฒนาเมืองด้วยแนวคิดการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน หรือTOD มาใช้ พร้อมให้เอกชนบริหารจัดการพื้นที่ภายในสถานีเพื่อรองรับการใช้ชีวิตธุรกิจและการคมนาคมขนส่ง หลังจากปิดรับข้อเสนอให้เอกชนยื่นร่วมทุน โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อแปลง A ภายใต้พระราชบัญญัติ(พ.ร.บ.)การให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2566 ขนาด 32 ไร่ ในช่วงเดือนกรกฎาคม 2562 ที่ผ่านมา ขณะนี้ความคืบหน้า นายวรวิทย์ มาลา รักษาการแทนผู้อำนวยการรถไฟแห่งประเทศไทย เผยว่า ขณะนี้เราได้ทำหนังสือยื่นไปให้กับทางคณะกรรมการ PPP เพื่อสอบถามและร่วมกันหาแนวทางแก้ไข ซึ่งยังไม่ได้รับการตอบกลับมา แต่เบื้องต้น

สถานีกลางบางซื่อ

» ที่ดินแปลง D 15 ไร่

- ทำเลใกล้ที่ตั้งกระทรวงคมนาคมแห่งใหม่, ตลาดนัดจตุจักร กรมการแพทย์ ร่วมกับเอกชน
- ปัจจุบันยังไม่ผ่านพิพัต เอกสารไม่ครบ

» ที่ดินแปลง A 35 ไร่

- ติดสถานีกลางบางซื่อ (ทั้งหมด 139.82 ไร่)
- แผนพัฒนาห้างสรรพสินค้า, ศูนย์ธุรกิจ
- เปิดประมูลครั้งแรกเอกชนไม่สนใจอีกกลุ่มเซ็นทรัล
- ปัจจุบันรอเปิดประมูลใหม่

» ที่ดินแปลง C 151.40 ไร่

- ที่อยู่อาศัย-สาธารณสุข
- ปดก.สนใจอยู่ระหว่างศึกษา

» ที่ดินแปลง กม.11 359 ไร่

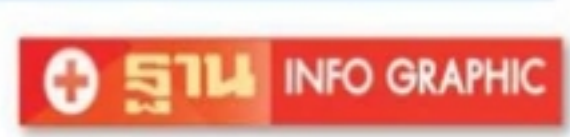
- พื้นที่รอบที่ตั้งสำนักงานปดก.
- ปดก.สนใจอยู่ระหว่างศึกษา

แปลงสถานีรถไฟธนบุรี 21 ไร่

- ส่วนต่อขยายสายสีแดง คลังชั้น-ศิริราช ทำเลใกล้โรงพยาบาลศิริราช
- ปัจจุบันเป็นบ้านพักพนักงานรถไฟ 305 ครัวเรือน
- แผนพัฒนาเป็นศูนย์สุขภาพกรมการแพทย์ร่วมเอกชน

แปลงสถานีมักกะสัน 150 ไร่

- กลุ่มซีพีพัฒนา ควคคู่กับโฮสปีด 3 สนามบิน



ต้นเราเน้นเปิดให้บริการสถานีกลางบางซื่อก่อน

ด้านสาเหตุที่โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อแปลง A ดูเจียบเหงากว่าปกติต่างๆ ที่มีมูลค่าประมาณ 1 หมื่นล้านบาท นั้นมาจากหลากหลายปัจจัย แต่เหตุผลที่ดูมีน้ำหนักที่สุดน่าจะเป็นที่ดินแปลง A มีขนาดเล็กเพียง 32 ไร่ ทำให้ความน่าสนใจจากภาคเอกชนมีน้อยเมื่อเทียบกับที่ดินแปลงอื่นๆ ที่จะเปิดประมูลในอนาคต ซึ่งดูเหมือนว่าจะเริ่มสะดุดตั้งแต่เริ่มต้น แต่ทางรักษาการแทนผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย เน้นย้ำว่า เราต้องการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนและหารายได้เพิ่ม โดยไม่กระทบต่อคุณภาพการให้บริการต่อผู้โดยสารและผู้ที่มาใช้บริการ

สำหรับโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อแปลง A อยู่ในกรพัฒนาระยะที่ 1 (พ.ศ.2561-2565) มีขนาด 32 ไร่ มูลค่าการลงทุนประมาณ 1 หมื่นล้านบาท อยู่ภายใต้แผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ศูนย์คมนาคมพหลโยธิน รูปแบบการพัฒนาจะเปิดให้เอกชนร่วมทุน (PPP) ในลักษณะสร้าง - บริหาร - โอน (BOT) โดยเอกชนจะต้องรับผิดชอบการออกแบบ

การจัดการเงินทุน ก่อสร้าง บริการ และดำเนินโครงการทั้งหมด ซึ่งทางการรถไฟฯจะให้สิทธิ์ร่วมทุนเป็นระยะเวลา 34 ปี แบ่งเป็นระยะเวลาการก่อสร้างไม่เกิน 4 ปี และการดำเนินธุรกิจอีก 30 ปี จากนั้นเมื่อสิ้นสุดสัญญาเอกชน

โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดให้การรถไฟฯ

ทั้งนี้โจทย์ที่เอกชนได้รับเมื่อเข้ามาดำเนินการพัฒนาพื้นที่แปลง A นี้จะต้องนำเอาแนวคิดเมืองอัจฉริยะมาประยุกต์ใช้ เพื่อพัฒนาแปลงนี้ให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจสมัยใหม่ครบวงจร ประกอบด้วยร้านค้า โรงแรม และสำนักงาน การออกแบบและก่อสร้างทางเดินเชื่อมพื้นที่โครงการกับสถานีกลางบางซื่อ และเมื่อลองทบทวนดูแล้วในไทยผู้ที่พร้อมจะเข้ามาประกวดราคาก็มีเพียงไม่กี่ราย

ถือได้ว่าการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อแปลง A ยังคงเป็นเรื่องน่าสนใจและติดตาม ว่าสุดท้ายหากเปิดประมูลอีกครั้งคาดว่าต้นปี 2563 หลังจากทบทวนที่ไออาร์จะเจียบเหงาอีกไหม และเอกชนรายใดจะเข้ามาร่วม รวมทั้งการพัฒนาด้วยแนวคิดเมืองอัจฉริยะน่าจะเต็มเต็มให้สถานีกลางบางซื่อแห่งนี้ไม่ได้มีดีแค่ใหญ่เพียงอย่างเดียว ■