สัมภาษณ์พิเศษ

กคช.ยึดรถไฟฟ้าผุดคอนโดฯ ดึง'รฟท.-รฟม.'ลงขัน7.2หมื่นล.

● วิภาพร จิตสมบูรณ์

หน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) คือการก่อสร้างที่พักอาศัยเพื่อขายให้กับผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก เพื่อให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยสถานที่ตั้งของที่พักอาศัยจำเป็นต้องมีความสะดวกในการเดินทางและการดำรงชีวิต ประชาชนสามารถประกอบธุรกิจหรือหารายได้เลี้ยงตัวเอง เพื่อจูงใจให้ประชาชนยอมย้ายออกจากสถานที่พักอาศัยเดิมมายังสถานที่แห่งใหม่

นายสุชัชวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ คณบดีคณะวิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ในฐานะประธานกรรมการ กคช. ให้สัมภาษณ์ "กรุงเทพธุรกิจ" ว่า การเลือกพื้นที่ก่อสร้างที่พักอาศัยของ กคช.นับจากนี้ จะยึดแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนหรือรถไฟฟ้าเป็นหลัก โดยจะเลือกพื้นที่ที่ใกล้แนวเส้นทางรถไฟฟ้าให้มากที่สุด เพื่อให้ประชาชนสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็ว

สาเหตุที่ต้องยึดแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน จะเห็นว่าโครงการรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการในปัจจุบัน 3 เส้นทาง คือ รถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้าเอ็มอาร์ทีเอ และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ ไม่ได้ส่งผลให้รัฐบาลได้รับผลตอบแทนจากการพัฒนาที่ดินมากนัก ขณะที่ภาคเอกชนสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าได้อย่างมาก

ทั้งนี้ กคช.มีแผนลงทุนก่อสร้างที่พักอาศัยร่วมกับการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) และการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) โดยทั้ง 3 หน่วยงานได้ร่วมหารือในเบื้องต้นแล้ว และทุกฝ่ายเห็นด้วยในหลักการเบื้องต้น ขณะนี้อยู่ระหว่างการศึกษารายละเอียดแนวทางการร่วมลงทุน สัดส่วนการถือหุ้น รูปแบบการดำเนินงาน และผลตอบแทนการลงทุนโครงการ คาดว่าภายในเดือน ธ.ค.นี้จะมีข้อสรุปที่ชัดเจน โดยเบื้องต้นคาดว่าจะใช้เงินงบประมาณในการดำเนินโครงการ

สำหรับกลุ่มเป้าหมายในระยะแรกคือประชาชนที่อาศัยตามริมคลองด้านทิศเหนือของกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่ Flood Way โดยเฉพาะคลองเปรมประชากร ซึ่งปัจจุบันมีประชาชนรุกล้ำแนวเขตคลองเป็นจำนวนมาก ไม่สามารถขุดลอกลำคลองได้ จึงส่งผลกระทบต่อการไหลของน้ำ และสิ่งที่เกิดขึ้นตามมาคือปัญหาน้ำท่วมกรุงเทพฯ หากย้ายประชาชนเหล่านี้ออกจากลำคลองได้ จะช่วยให้ประสิทธิภาพการระบายน้ำเพิ่มขึ้น สามารถบรรเทาปัญหาน้ำท่วมได้ในระดับหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม กคช.คาดว่าในเบื้องต้นจะก่อสร้างที่พักอาศัยขนาด 1.5 แสนยูนิต เพื่อรองรับประชาชนที่อยู่อาศัยตามริมคลองต่างๆ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล คาดว่าจะใช้เงินลงทุนประมาณ 7.2 หมื่นล้านบาท ประกอบด้วยเงินงบประมาณและเงินกู้ โดยการก่อสร้างจะแบ่งเป็น Phase เพื่อให้เกิดความรวดเร็วในการดำเนินงาน ส่วนพื้นที่ก่อสร้างจะกระจายไปตามบริเวณแนวสายทางรถไฟฟ้าหรือบริเวณใกล้เคียง โดย กคช.มีพื้นที่ส่วนหนึ่งบริเวณลำลูกกา ซึ่งใกล้เคียงกับแนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต แต่ต้องจัดหาเพิ่มเติมบางส่วนเพื่อรองรับการก่อสร้าง

ส่วนการรองรับประชาชนที่อยู่อาศัยริมคลองแสนแสบ จะใช้พื้นที่บริเวณบางกะปิ ซึ่งใกล้แนวสายทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม ศูนย์วัฒนธรรม-บางกะปิ-มีนบุรี ขณะที่ประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณริมคลองด้านตะวันออก จะใช้พื้นที่บริเวณมีนบุรี ซึ่งใกล้แนวสายทางรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-ปากเกร็ด-มีนบุรี

"โครงการที่พักอาศัยของ กคช..คงไม่ได้อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าเหมือนคอนโดมิเนียมของเอกชน แต่จะพยายามให้ใกล้แนวสายทางรถไฟฟ้ามากที่สุด และอยู่ไม่ไกลจากสถานที่พักอาศัยเดิมของประชาชน เพื่อให้ประชาชนมั่นใจว่าวิถีการดำเนินชีวิตจะไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิมมากนัก และมีความสะดวกในการเดินทางเข้าเมือง และที่สำคัญคือราคาต่ำกว่าโครงการของเอกชนแน่นอน"

> **ต้องยึดแนวรถไฟฟ้า เพื่อให้คุ้มค่าการลงทุน ประชาชนได้รับความสะดวกในการดำเนินชีวิต**

สุชัชวีร์ สุวรรณสวัสดิ์

ทั้งนี้ รูปแบบการก่อสร้างโครงการที่พักอาศัยของ กคช.จะใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ในการก่อสร้างมากขึ้น ซึ่งจะลดเวลาการก่อสร้าง ขณะที่โครงสร้างอาคารต้องมีระบบป้องกันภัยจากแผ่นดินไหว และมีระบบป้องกันน้ำท่วม เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน เพราะเหตุภัยพิบัติต่างๆ มีแนวโน้มรุนแรงและมีความถี่มากขึ้น รวมทั้งการใช้วัสดุอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ขณะที่รูปแบบอาคารต้องมีความทันสมัย มีสวนสาธารณะ และต้องเป็นชุมชนที่ปลอดภัยจากยาเสพติด เพื่อให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี

นอกจากนั้น กคช.ยังมีแผนลงทุนโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบ High-End เพื่อเจาะกลุ่มประชาชนที่มีรายได้สูง ซึ่งรูปแบบและเทคโนโลยีการก่อสร้างจะเป็นมาตรฐานเดียวกัน แต่จะเพิ่มขนาดพื้นที่ห้องให้มีความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น โดยมั่นใจว่าจะได้รับความสนใจจากประชาชนแน่นอน เพราะจุดเด่นของโครงการ กคช.คือราคาต่อยูนิตต่ำกว่าโครงการที่พักอาศัยของเอกชน

ส่วนการพัฒนาที่อยู่อาศัยเดิมของ กคช.นั้น ขณะนี้อยู่ระหว่างการทำความเข้าใจกับประชาชนที่พักอาศัยในแฟลตดินแดงให้ย้ายออกไปยังสถานที่แห่งใหม่ เพราะโครงสร้างอาคารดังกล่าวใช้งานมาเป็นเวลานาน ส่งผลให้ความแข็งแรงลดลง และอาจไม่ปลอดภัยหากเกิดเหตุแผ่นดินไหว ส่วนการปรับปรุงโครงสร้างอาคารไม่สามารถดำเนินการได้ เพราะไม่คุ้มค่าการลงทุน และในช่วงการปรับปรุงอาจเกิดปัญหาโครงสร้างทรุดตัวได้ ซึ่งจะกระทบต่อความปลอดภัยของประชาชน

วิภาพร จิตสมบูรณ์. สัมภาษณ์พิเศษ กคช.ยึดรถไฟฟ้าผุดคอนโดฯ ดึง รฟท.-รฟม. ลงขัน 7.2 หมื่น ล.
กรุงเทพธุรกิจ. 2 กันยายน 2555, หน้า 6.