

## การก่อสร้างรัฐสภาแห่งใหม่ : โครงข่ายคมนาคมเอื้อประโยชน์การพัฒนาที่ดิน

\*\*\*\*\*

การก่อสร้างรัฐสภาแห่งใหม่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่ย่านเกียกกาย เขตดุสิต ติดถนนสามเสน-ถนนประชาธิปไตย 1 บนเนื้อที่ 119 ไร่ เป็นรูปเป็นร่างมากขึ้นแล้ว เมื่อมีการตัดสินใจแบบที่ชนะการประกวดไปเมื่อต้นเดือนธันวาคม ขั้นตอนต่อไปต้องมีการลงนามในสัญญาเพื่อให้มีการออกแบบพื้นที่ใช้สอย โดยใช้ระยะเวลาการออกแบบประมาณ 7-8 เดือน ดังนั้น กว่าที่จะประมูลงานก่อสร้างได้คงอยู่ในช่วงอีก 1 ปีนับจากนี้ หรือประมาณปลายปี 2553 หลังจากนั้นจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างอีกประมาณ 900 วัน ดังนั้น อาคารรัฐสภาแห่งใหม่จะเสร็จสมบูรณ์ประมาณช่วงกลางถึงปลายปี 2556 หรืออีกประมาณ 4 ปีนับจากปัจจุบัน รัฐสภาแห่งใหม่จะมีพื้นที่ใช้สอยมากถึง 300,000 ตารางเมตร (เทียบกับศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะ มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 480,000 ตารางเมตร)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเมินว่า การก่อสร้างรัฐสภาแห่งใหม่นั้น ในตัวของรัฐสภาเองจะไม่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงด้านโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงรัฐสภามากนัก เพราะบริเวณดังกล่าวเป็นเขตทหารเป็นส่วนใหญ่ ห่างออกไปในเขตบางซื่อย่านใกล้สถานีรถไฟก็เป็นพื้นที่ของกรมรถไฟซึ่งยังไม่ได้ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ เขตดุสิตถือเป็นเขตกรุงเทพฯชั้นใน ซึ่งกรุงเทพมหานครจัดให้อยู่ในกลุ่มรัตนโกสินทร์ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่ดินในเขตดุสิตเป็นที่ดินประเภท ย. 8-10 สีน้าตาลหรือเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ แต่มีข้อจำกัดด้านความสูง

อนึ่ง ในต่างประเทศ พื้นที่ใกล้บริเวณที่ทำการรัฐสภามักแยกออกจากโซนที่อยู่อาศัย ไม่ให้มีโครงการที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากเกินไป เพราะมีข้อจำกัดต้องอำนวยความสะดวกสำหรับการเดินทางของคณะรัฐมนตรี สมาชิกรัฐสภา และทูตานุทูตในบางครั้ง

ขณะที่ตัวรัฐสภาไม่ใช่ปัจจัยหลัก แต่จะมีโครงข่ายคมนาคมซึ่งน่าจะเกิดขึ้นใหม่อีกมากในอนาคต เพื่อรองรับการเดินทางเข้าออกรัฐสภา โครงข่ายคมนาคมใหม่จะเป็นปัจจัยผลักดันให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่บริเวณรอบนอกรัศมี 5-10 กิโลเมตรออกไป โดยเฉพาะบนฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา เพราะจะมีการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำ จากเกียกกายไปยังฝั่งธนบุรีประมาณบริเวณถนนจรัลสนิทวงศ์บางพลัดหรือบางอ้อ ซึ่งจะก่อให้เกิดโอกาสการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยขยายออกไป และเป็นทางเลือกของผู้บริโภคในการเลือกหาที่อยู่อาศัยได้สะดวกขึ้นในอนาคตอีก 4-5 ปีข้างหน้า

อนึ่ง ขณะนี้ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร อยู่ในระหว่างเตรียมการเพื่อศึกษาความเป็นไปได้และกำหนดแนวสายทางโครงการสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา 4 แห่ง ได้แก่ สะพานข้ามแม่น้ำบริเวณเกียกกาย บริเวณท่าหน้าราชวงศ์-ท่าดินแดง บริเวณถนนลาดหญ้า-ถนนมหาพฤฒาราม และบริเวณถนนจันทน์-ถนนเจริญนคร ใช้เวลาศึกษาออกแบบประมาณ 1 ปี โดยสะพานที่เกียกกายจะเป็นอันดับแรกที่จะได้รับการก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีแผนการก่อสร้างรัฐสภาชัดเจนแล้ว เพราะ

สะพานใกล้เคียงอีก 2 สะพาน คือ สะพานกรุงธนบุรี (จากถนนราชวิถี) และสะพานพระราม 7 (จากถนนวงศ์สว่าง) จะไม่สามารถรองรับการจราจรได้เพียงพอ

สะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาที่เกี่ยวข้องจะ เป็นสะพานขนาด 4 ช่องจราจร ระยะทาง 2.6 กิโลเมตร อาจเริ่มโครงการจากถนนบางกรวย-ตลิ่งชัน หรือบริเวณบางอ้อ ถนนจรัลสนิทวงศ์ จากนั้นเป็นทางยกระดับข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาประมาณ 200 เมตร ครอบคลุมถนนทหาร (ซึ่งต่อออกไปเป็นถนนประดิพัทธ์) โดยอาจขยายถนนทหารจากเดิม 4 เลนเป็น 6-8 เลน และขยายระยะถอยร่นบนถนนสามเสนออกไปอีก 30 เมตร ดังนั้น โครงการที่อยู่อาศัยที่จะได้รับประโยชน์จึงน่าจะเป็นบริเวณรอบนอกของพื้นที่รัฐสภาไปทั้งสองแม่น้ำเจ้าพระยา โดยฝั่งขวาได้แก่ ถนนประดิพัทธ์ ไปถึงย่านสะพานควายและถนนพหลโยธิน และฝั่งซ้ายของแม่น้ำ ได้แก่ ถนนจรัลสนิทวงศ์ ย่านบางพลัดหรือบางอ้อ และยาวออกไปถึงถนนบางกรวย-ไทรน้อย ในพื้นที่อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และหากต่อยาวออกไปอีก ยังสามารถเชื่อมต่อไปถึงแนวถนนราชพฤกษ์ได้ ทั้งนี้ ในฝั่งซ้ายนั้น ในอนาคตจะมีโครงข่ายรถไฟฟ้าถึงย่านบางบำหรุด้วย และยังมีโครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่ไปถึงบางใหญ่

ในการก่อสร้างสะพานที่เกี่ยวข้อง จะต้องมีการเวนคืนที่ดินย่านบางพลัดเพื่อสร้างทางขึ้นลงสะพาน แต่อาจเป็นไปได้ที่จะลดปัญหาการเวนคืนโดยการสร้างทางขึ้นลงในแนวที่ห่างออกไปแทน

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในย่านใกล้เคียงที่ทำการรัฐสภาแห่งใหม่ในปัจจุบัน เฉพาะที่อยู่ในระหว่างการขายและอยู่ในรัศมีประมาณ 3 กิโลเมตรจากจุดก่อสร้างรัฐสภา มีโครงการจำนวนน้อยมากเพียงประมาณ 3-4 โครงการ โดยมีโครงการขนาดเล็กไม่ถึง 100 หน่วยโครงการหนึ่งเพิ่งสร้างเสร็จเมื่อต้นปี 2552 อีกโครงการหนึ่งอยู่ถนนประชาชื่นใกล้สถานีบางซื่อจำนวนประมาณ 600 หน่วย คาดว่าจะสร้างเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2553 และอีกโครงการหนึ่งประมาณ 400-500 หน่วยอยู่บนถนนประดิพัทธ์ คาดว่าจะสร้างเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2553 เช่นเดียวกัน ขณะที่ในรัศมี 3 กิโลเมตรข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบนถนนจรัลสนิทวงศ์ มีโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่จำนวนรวมไม่ต่ำกว่า 2,000 หน่วย ซึ่งสร้างเสร็จไปแล้วบางส่วนและส่วนที่เหลือกำลังจะสร้างเสร็จในเร็วนี้

สำหรับราคาประเมินของที่ดินในย่านดังกล่าว ซึ่งประเมินโดยสำนักประเมินราคาที่ดิน กรมธนารักษ์ ประกาศใช้เมื่อต้นปี 2551 สำหรับถนนสามเสนอยู่ที่ประมาณ 200,000 บาทต่อตารางวา สำหรับถนนทหารอยู่ที่ประมาณ 120,000 บาทต่อตารางวา สำหรับถนนนครไชยศรีอยู่ที่ประมาณ 150,000-170,000 บาทต่อตารางวา สำหรับถนนประชาราษฎร์ สาย 1 อยู่ที่ประมาณตั้งแต่ 70,000-150,000 บาทต่อตารางวา

บนอีกฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยา บนถนนจรัลสนิทวงศ์ตลอดสาย ราคาประเมินมีตั้งแต่ 34,000 บาทถึง 100,000 บาทต่อตารางวา เฉพาะจรัลสนิทวงศ์ 87-97 ซึ่งเป็นจุดที่อาจมีการก่อสร้างทางขึ้นลงสะพานข้ามแม่น้ำนั้น ราคาประเมินอยู่ที่ 17,000-51,000 บาทต่อตารางวา