

# 'รังสิต'ฮับลงทุน

## ประเคนผั่ง'สีแดง'

# บั้นมิกซ์ยูส



**U** ออกจากรังสิต จังหวัดปทุมธานี จะเป็นศูนย์กลางการเดินทางเชื่อมโยงพื้นที่ทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร กับพื้นที่ใกล้เคียงแล้ว ยังเป็นทำเลทองการอยู่อาศัย ศูนย์รวมแหล่งช้อปปิ้งขนาดใหญ่ สถาบันการศึกษาชั้นนำ การพัฒนา ดึกสูง คอนโดมีเนียมเริ่มหนาตา เมื่อการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) ก่อสร้างเส้นทางสายสีแดง ช่วงรังสิต-บางซื่อ แล้วเสร็จจะเริ่มเปิดทดลองเดินรถในเดือนตุลาคมนี้ และเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเป็นทางการต้นปี 2564 พร้อมกับสถานีกลางบางซื่อ



> ที่ดินแปลงยักษ์ (ไทยแมกลอนเดิม) ติดถนนพหลโยธินตรงข้ามโรงกาษาปณ์หน้ากว้าง 1,000 เมตร

ขนานไปตามเขตทางของถนนกว่า 1,000 ตารางเมตร ที่ผ่านมากลุ่มเซ็นทรัล ชนะประมูลจากบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์จำกัด (มหาชน) หรือ BAM ในมูลค่า 1,500 ล้านบาท เมื่อ 3 ปีก่อน

### ได้แก่ ขอปรับผั่งเป็นพื้นที่สีแดง

เมื่อ ได้แปลงที่ดิน กลุ่มเซ็นทรัลวางแผนนำที่ดินออกพัฒนาโดยแบ่งเป็นเฟส เริ่มต้นจากห้างสรรพสินค้า และที่อยู่อาศัย ประเภท คอนโดมีเนียมพื้นที่พาณิชย์กรรมต่างๆ ทั้งนี้แหล่งข่าวจาก โยธาธิการจังหวัดปทุมธานี ระบุว่า กลุ่มเซ็นทรัลยื่นขอ เปลี่ยนสีผั่ง จากพื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมตามการใช้ประโยชน์ของไทยเมลอนเก่า เป็นพื้นที่สีแดงประเภทพาณิชย์กรรม พัฒนาเป็นเมืองมิกซ์ยูส ที่ผ่านมาได้เสนอแผนการขอใช้ประโยชน์ที่ดินมาแล้ว ซึ่งมั่นใจว่าจะได้รับอนุญาตให้ปรับจากพื้นที่สีม่วงเป็นพื้นที่สีแดงบางส่วน โดยเฉพาะ โชนติดถนน มี

### อาณาจักรมิกซ์ยูส "เซ็นทรัล"

เริ่มจากที่ดินผืนงาม 761 ไร่ ย่านรังสิต หรือคลองหลวงของกลุ่มเซ็นทรัล ที่นี้อาจเป็นที่ดินทำเลทองติดถนนพหลโยธินแปลงใหญ่เพียงแปลงเดียวที่หลงเหลืออยู่ ปัจจุบันมีการปรับหน้าดิน ล้อมรั้ว ไม่หลงเหลือไว้ซึ่งโครงสร้างเดิม ของโรงงานไทยแมกลอน โพลีเอสเตอร์ ที่ถูกเผาไหม้

อย่างไรก็ตาม หากจับรถจากกรุงเทพฯ วิ่งไปตามทางยกระดับดอนเมืองโทลล์เวย์ มองลงมาเมื่อถึงทางลง ปลายทาง

**มีไปว่า น่าจะได้รับอนุญาตให้ปรับจากพื้นที่สีม่วงเป็นพื้นที่สีแดงบางส่วน โดยเฉพาะโซนติดถนน มีความเจริญ อยู่ใกล้รถไฟฟ้าสายสีแดงสถานีรังสิต**

รังสิต ตรงข้ามโรงกาษาปณ์ ของกรมธนารักษ์จะเห็นที่ดินผืนงามทั้งเชิง เชื่อมเข้าพื้นที่หน้ากว้าง



ความเจริญ อยู่ใกล้รถไฟฟ้า สายสีแดง สถานีรังสิต และตั้งอยู่ติดกับโครงการ จินดณี เวลบีอิง เคาน์ตี้ โครงการที่อยู่อาศัยโรงพยาบาล สถานบริการ

ดูแลสุขภาพครบวงจร สำหรับผู้สูงวัย เนื้อที่ 140 ไร่ ขอน พ.บุญนา สิ้น ประธานกรรมการ บริษัท ธนบุรี เฮลท์ แครร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือ THG ซึ่งหมอบูญ เล่าว่า หากเห็นทรลลงทุนที่ดิน แปลงนี้ แน่นนอนว่าคนในโครงการ จินดณี ก็สามารถเข้าใช้บริการ สร้างผลดีต่อพื้นที่

เช่นเดียวกับ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ มหาวิทยาลัยเอกชน ยื่นขอปรับเป็นพื้นที่สีแดงเช่นเดียวกัน โดยให้เหตุผลว่าจะนำที่ดินที่มีอยู่ พัฒนาเป็นศูนย์ รองรับการเติบโตของโซนนี้ รองรับนักศึกษา และคนในละแวกดังกล่าว ทำเลที่ตั้งห่างจาก ที่ดินกลุ่มเซ็นทรัล 3 กิโลเมตร ประเมินว่า ทำเลย่านนี้จะได้รับอนุมัติทั้งหมด

แหล่งข่าวจากโยธาธิการ และผังเมืองจังหวัดปทุมธานี ย้ำว่า เหตุผลที่ เอกชนต้องการพื้นที่สีแดงเพราะ พื้นที่สีม่วงพัฒนา เน้นโรงงานอุตสาหกรรม หากพัฒนาเป็นห้างสรรพสินค้าที่อยู่อาศัยจะสร้างได้ 15% ของพื้นที่ เช่น 1,000 ไร่ พัฒนาได้ 150 ไร่ หากไม่แก้ไขสีผังช่วงนี้ เมื่อประกาศใช้แล้ว จะพัฒนายากขณะ ราคาที่ดินแพง

อย่างไรก็ตาม ยังมีความ

กังวลว่า หากมีห้างยักษ์โครงการ มิกซ์ยูสเกิดขึ้น จะทำให้การใช้พื้นที่แออัดขึ้นแม้ว่าจะมีรถไฟฟ้า สายสีแดง แต่เชื่อว่าถนนพหลโยธิน จะแน่นไปด้วย ปริมาณรถและผู้คน ที่เข้ามาสมทบใหม่ เพราะจะกลายเป็นเมืองขนาดย่อมในสำหรับพื้นที่ทางออก มีการเสนอแนะจากบริษัทที่ปรึกษาด้านผังเมืองว่า อาจต้องตัดถนนสายใหม่เพิ่ม ลากจากสถานีรังสิต รถไฟฟ้าสายสีแดง ลากผ่านไปจนถึงนิคมนวนคร

## ทุ่งจางวาระ 3 หมื่น เป็นแสน

ขณะราคาที่ดินขยับสูง โดย 2 ปีที่ผ่านมา ราคาสูงสุดอยู่ที่ 15 ล้านบาทต่อไร่ ตารางวาละ 3 หมื่นปลายๆ ทั้งนี้ นายโอบาส ศรีพยนต์ม์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (LPN) ระบุ ราคาที่ดินปัจจุบัน ย่านรังสิต ตารางวาละ 1 แสนอัพ เนื่องจากความเจริญกระจายเข้ามา ทั้งรถไฟฟ้าสายสีแดง โครงการขนาดใหญ่ของกลุ่มเซ็นทรัล มีโครงการแนวสูงเกิดขึ้น เนื่องจากมองว่ารังสิต เป็นอับการเดินทางกรุงเทพฯตอนเหนือ ที่กำลังเติบโตสูง

ขนาดตรังสิต กำลังเป็นมากกว่าย่านอยู่อาศัย นับจากนี้ จะอีกทีก็ขึ้น จากการเข้าพื้นที่ของทุนใหญ่นั้นเอง ●

# เสริมแกร่ง ต้องขยายสีแดง โทลล์เวย์ 2

ปัจจุบันไม่สามารถแยกออกได้ว่าพื้นที่ไหนเป็นย่านรังสิต เขตปกครองจังหวัดปทุมธานีกับกรุงเทพมหานคร เนื่องจากการพัฒนาต่อเชื่อมกันเป็นเนื้อเดียว ทั้งที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ ดอนโดมิเนียม ศูนย์การค้า เนื่องจากมีจุดเด่นรองรับการเดินทางจาก ภาคเหนือ ภาคอีสาน และภาคกลาง โดยมีถนนพหลโยธินเป็นแกนหลัก มีสนามบินดอนเมือง มีทางยกระดับดอนเมืองโทลล์เวย์วิ่งยาวจากดินแดง ไปลง รังสิต หากต้องการหนีปริมาณรถยนต์ จะต้องควักกระเป๋าจ่าย และในปีนี้กรมทางหลวง มีแผนก่อสร้างทางยกระดับดอนเมืองโทลล์เวย์ส่วนต่อขยายจากรังสิตออกไปยัง บางปะอิน พระนครศรีอยุธยา เช่นเดียวกับรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง จะลากส่วนต่อขยายจากสายสีแดง (บางซื่อ-



> สภาพพื้นที่รอการพัฒนา

รังสิต) ไปยังมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต สร้างความเชื่อมโยงให้ย่านนี้เป็นย่านธุรกิจใหม่ในอนาคต โดยไม่ต้องเข้าใจกลางกรุงเทพฯ

การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน พบว่ามีเกิดขึ้นมากในย่านรังสิต เดือนละ 5-7 ราย เมื่อเทียบกับนนทบุรีแล้วมีสูงกว่าเกือบเท่าตัว สะท้อนว่าเมืองขยายมาไหนเหนือของกรุงเทพฯ มากขึ้น เพราะเดินทางสะดวก ทั้งเข้าเมืองและออกเมือง อีกทั้งย่านพหลโยธิน ในเขตใจกลางกรุงเทพฯ มีรถไฟฟ้าสายสีแดงเหนือ (หมอชิต-คูคต) พาดผ่าน

สำหรับการพัฒนาเมืองตามยุทธศาสตร์จังหวัดปทุมธานี วันนี้โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ ต้องหมดไปจากพื้นที่ เน้นการผลิตที่อยู่อาศัยชั้นดีมากขึ้น ●



**กลุ่มทุนใหญ่**  
ขอเปลี่ยนสีผังเป็นสีแดง

**เซ็นทรัล 761**  
ไร่

ที่ดินไทยเมลอน รังสิต  
มีแผนพัฒนาห้างสรรพสินค้า ก่ออยู่อาศัย

**ฐาน INFO GRAPHIC**

**ม.กรุงเทพ**  
มีแผนพัฒนาเป็นเม็กซ์ยูส

**ผลกระทบ**  
ปริมาณรถเพิ่มขึ้น

**ราคาที่ดิน**  
2 ปีก่อน ดัดถนนพหลโยธิน  
10-15 ล้านบาท/ไร่

**เสนอแนะ:** ตัดถนนใหม่  
จากสถานีรังสิตสายสีแดง-นวนคร  
รถไฟฟ้ายาสีแดงรองรับ  
8 ท่อน - 1 แคนคน/วัน

