

บทที่ ๑

บทนำ



๑.๑ ที่มาของโครงการ

การดำเนินงานในธุรกิจรถไฟของการรถไฟแห่งประเทศไทยในระยะเวลาที่ผ่านมาประสบกับปัญหาการขาดทุน เนื่องจากกิจการรถไฟเป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนสูงมาก และมีค่าใช้จ่ายประจำสูงกว่าธุรกิจประเภทอื่น ค่าใช้จ่ายประจำของการรถไฟ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ ๖๔ ของค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด^๑ แม้ว่ารายได้จากการเพิ่มค่าโดยสารจะสูงขึ้นแต่ก็ไม่ทันการเพิ่มอย่างรวดเร็วของค่าใช้จ่าย เพราะการรถไฟฯ มิได้อยู่ในฐานะผูกขาดการขนส่ง ค่าขนส่งทางถนน ทางเรือ และทางอากาศ เป็นระดับราคาที่จะต้องพิจารณาอยู่เสมอในการปรับอัตราค่าขนส่งทางรถไฟ

สาเหตุที่สำคัญอีกประการหนึ่งเท่าที่เป็นอยู่คือ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินรถไฟน้อยเกินไป ขาดการจัดสรรปันส่วนธุรกิจขนส่งระหว่างการขนส่งประเภทต่าง ๆ ให้เหมาะสม ทำให้เกิดการแข่งขันกันเองและในการแข่งขันนี้ รถไฟถูกแข่งขันโดยการขนส่งทางอื่น ซึ่งได้เปรียบมากกว่าในเรื่องการลงทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการขนส่งทางรถยนต์และทางน้ำ การขาดนโยบายประสานงานการขนส่งระดับชาติ เป็นผลให้การขนส่งแต่ละประเภทมีการใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่ ซึ่งเป็นการสูญเสียทางด้านเศรษฐกิจของประเทศ ตัวอย่างที่เห็นชัดคือ การสร้างทางหลวงคู่ขนานไปกับเส้นทางรถไฟ ทำให้การขนส่งทางรถไฟต้องสูญเสียรายได้ให้กับการขนส่งทางรถยนต์ และในผลที่สุดทั้งธุรกิจรถไฟและรถยนต์ก็ไม่ได้ใช้ประโยชน์เต็มที่สมกับการที่รัฐบาลต้องลงทุนไป

จากภาวะที่การรถไฟฯ ต้องประสบกับการขาดทุน และอยู่ในภาวะซึ่งไม่สามารถขึ้นค่าโดยสารและค่าระวางสินค้าให้คุ้มกับค่าใช้จ่ายได้ การรถไฟฯ จึงได้มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากที่ดินรถไฟ ซึ่งนโยบายนี้เริ่มจริงจังหลังจากมีมติคณะรัฐมนตรี เมื่อเดือนพฤศจิกายน ๒๕๑๘

^๑"สถิติแสดงกิจการ พ.ศ. ๒๕๒๓," รายงานประจำปีการรถไฟแห่งประเทศไทย

ทำการตั้งคณะกรรมการพิจารณาจัดหาประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่า โดยให้พนักงานในภาคเอกชนเสนอ คำธรรมเนียมที่ดินและอัตราค่าเช่าในการจัดสรรผลประโยชน์จากที่ดินรถไฟ^๑

๑.๒ ข้อตกลงเบื้องต้นในการศึกษาโครงการ

เนื่องจากการรถไฟฯ ได้ดำเนินงานจัดทำโครงการสถานีรถไฟแห่งใหม่ขึ้นที่ย่านพหลโยธิน เพื่อรับกับปริมาณการโดยสารที่เพิ่มจากสถานีกรุงเทพฯ เดิม โดยพิจารณาย้ายขบวนรถโดยสารที่มีระยะไกลออกไปสู่สถานีแห่งใหม่นี้ ส่วนสถานีเดิมจะใช้เพื่อบริการขนส่งผู้โดยสารชานเมือง จากสภาพที่ตั้งของสถานีรถไฟกรุงเทพฯ และการสนองต่อนโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากที่ดินรถไฟ วิทยานิพนธ์นี้ จึงได้ตั้งสมมุติฐานของการศึกษาโครงการ โดยกำหนดให้การรถไฟแห่งประเทศไทย มีความประสงค์ที่จะปรับปรุงและพัฒนาสถานีรถไฟกรุงเทพฯ และเสนอให้ประชาชนประกวดโครงการ และข้อเสนอการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินรถไฟ การกำหนดแนวทางในการดำเนินโครงการจะ ดำเนินตามข้อกำหนดโดยทั่วไปของการรถไฟฯ โดยยึดถือแนวทางตามเอกสารรถไฟแห่งประเทศไทย ที่ ก.ท. ๐๐๑/ม.ส. กำหนดให้ผู้ชนะประกวดข้อเสนอมีสิทธิจัดหาผลประโยชน์จากที่ดินรถไฟเป็นเวลา ๓๐ ปี และกำหนดแนวทางในการดำเนินงานโครงการดังนี้ คือ

๑. การกำหนดลักษณะการใช้ที่ดินใด ๆ ในโครงการจะต้องสอดคล้องกับสถานการณ์ ขยายตัวของชุมชน เศรษฐกิจ การคมนาคม การอนามัย ความปลอดภัยและการผังเมือง
๒. การปรับปรุงการใช้ที่ดินในลักษณะใด ๆ ก็ตาม จะต้องไม่เป็นอุปสรรคกับกิจการรถไฟ ซึ่งเป็นกิจกรรมหลัก
๓. ให้พิจารณาความสัมพันธ์ของระบบการคมนาคมขนส่งกับโครงการปรับปรุงแหล่งชุมชน ที่ดำเนินการให้มีส่วนสนับสนุนประโยชน์ใช้สอยร่วมกัน ตลอดจนการประสานงานร่วมกับระบบการคมนาคมขนส่งประเภทอื่นในเขตนครหลวง ซึ่งเป็นผลดีกับโครงการและกรุงเทพมหานคร
๔. การกำหนดการใช้ประโยชน์ร่วมในอาคารหลังเดียวกัน ทั้งในด้านธุรกิจและที่อยู่อาศัย ให้ดำเนินการได้โดยการแบ่งเขตแต่ละกิจกรรมโดยเด็ดขาด รวมทั้งทางเข้าออกทางสัญจร ทั้งสองระดับตามแนวราบและแนวตั้ง ส่วนที่พิกอาศัยจะต้องมีระบบสาธารณสุขและบริการสาธารณะ และมาตรการให้ความปลอดภัยตามความเหมาะสมสำหรับกิจกรรมนั้น ๆ

^๑สัมภาษณ์ ประชุม อันวัดณะ, รองผู้ว่าฯ ด้านพัฒนาและวางแผนการรถไฟแห่งประเทศไทย, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖

๕. ลักษณะของอาคารในกลุ่มอาคารที่กำหนดขึ้นในโครงการ เป็นอาคารธุรกิจ ที่ใช้ประกอบกิจกรรมต่างประเภทในอาคารเดียวกัน หรือแต่ละคนอาคารเฉพาะ กิจกรรมร่วมกลุ่ม จะต้องให้การสนับสนุนซึ่งกันและกัน

๑.๓ วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ

๑. ทำการวิเคราะห์ถึงสภาพแวดล้อมในปัจจุบันของบริษัท เวนโดยรอบที่ตั้งโครงการและศึกษาแนวโน้มในการพัฒนาที่ดิน โดย เน้นถึงความเหมาะสมทางด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม

๒. ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการใช้ที่ดินบริษัทที่ตั้งโครงการในด้านธุรกิจ พาณิชยกรรม โดยวิเคราะห์ถึงตลาดและแนวโน้มลักษณะของธุรกิจที่ควรจะเป็นองค์ประกอบของโครงการ วิเคราะห์ถึงผลตอบแทนทางการเงิน และหาแนวทางที่เหมาะสมที่สุดในการพัฒนาที่ดิน ทั้งนี้ โดยเป็นไปตามแนวทางและเงื่อนไขของการดำเนินงานโครงการของการรถไฟแห่งประเทศไทย

๓. เสนอการจัดทำโครงการประกอบด้วยแนวทางในการออกแบบ ผังรวมและผังเฉพาะ พร้อมทั้งรายละเอียดโครงการและวิธีดำเนินการ

๔. เสนอผลงานการออกแบบเบื้องต้นด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการ

๑.๔ ขั้นตอนในการศึกษาโครงการ

๑. ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ

๒. วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม เพื่อเป็นแนวทางประกอบการกำหนดการใช้เนื้อที่ที่เหมาะสม

๓. ศึกษาความต้องการตลาด แนวโน้มธุรกิจสำหรับโครงการ โอกาสการลงทุน ตลอดจนเนื้อที่ที่เหมาะสมกับการลงทุน

๔. เสนอแนวทางการออกแบบทางสถาปัตยกรรม วิศวกรรม การประมาณราคาค่าก่อสร้าง ระยะเวลาในการก่อสร้าง และแผนงานในการดำเนินการก่อสร้าง

๕. ทำการศึกษาและวิเคราะห์การเงิน ประมาณการงบกระแสเงินทุน ตลอดจนผลตอบแทนในเรื่องการเงิน และระยะเวลาของการคืนทุน

๑.๕ วิธีการดำเนินการศึกษาโครงการ

๑. การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

ก. เก็บข้อมูลจากสถานที่ราชการที่เกี่ยวข้องกับโครงการ รวบรวมปัญหาต่าง ๆ เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาโครงการ

ข. สัมภาษณ์ สังเกตการณ์ และสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ตามหน่วยราชการต่าง ๆ

ค. วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น

๒. การศึกษาการตลาดของโครงการ

ก. ทำการศึกษา เนื้อที่และขอบเขตของการสำรวจที่คาดว่าจะอยู่ในตลาดของโครงการ

ข. ทำการสำรวจรายละเอียดทั้งลักษณะของเนื้อที่ของธุรกิจต่าง ๆ เพื่อหาแนวโน้มของตลาดโครงการ

ค. ทำการสุ่มตัวอย่างสัมภาษณ์ โดยออกแบบสอบถาม เพื่อหาความต้องการของลูกค้าในตลาดโครงการ ตลอดจนความเป็นไปของธุรกิจในตลาดโครงการ

ง. นำผลการวิเคราะห์การตลาด เพื่อศึกษาหาค่าประกอบโครงการและเนื้อที่ของโครงการ

๓. การศึกษาและวิเคราะห์การเงิน

ก. ตั้งข้อสมมุติฐาน ในการจัดหาผลประโยชน์จากการดำเนินโครงการโดยสรุปจากข้อมูลของโครงการต่าง ๆ ที่ใกล้เคียงกันในกรุงเทพมหานคร

ข. นำข้อสมมุติฐานต่าง ๆ มาทำงบกระแสเงินสดสุทธิ เพื่อดูการหมุนเวียนทางการเงินของโครงการ

ค. สรุปผลความเป็นไปได้ของโครงการ โดยพิจารณาจากผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ ระยะคืนทุน และระยะเวลาการชำระเงินกู้

๑.๖ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษาริทยานิพนธ์

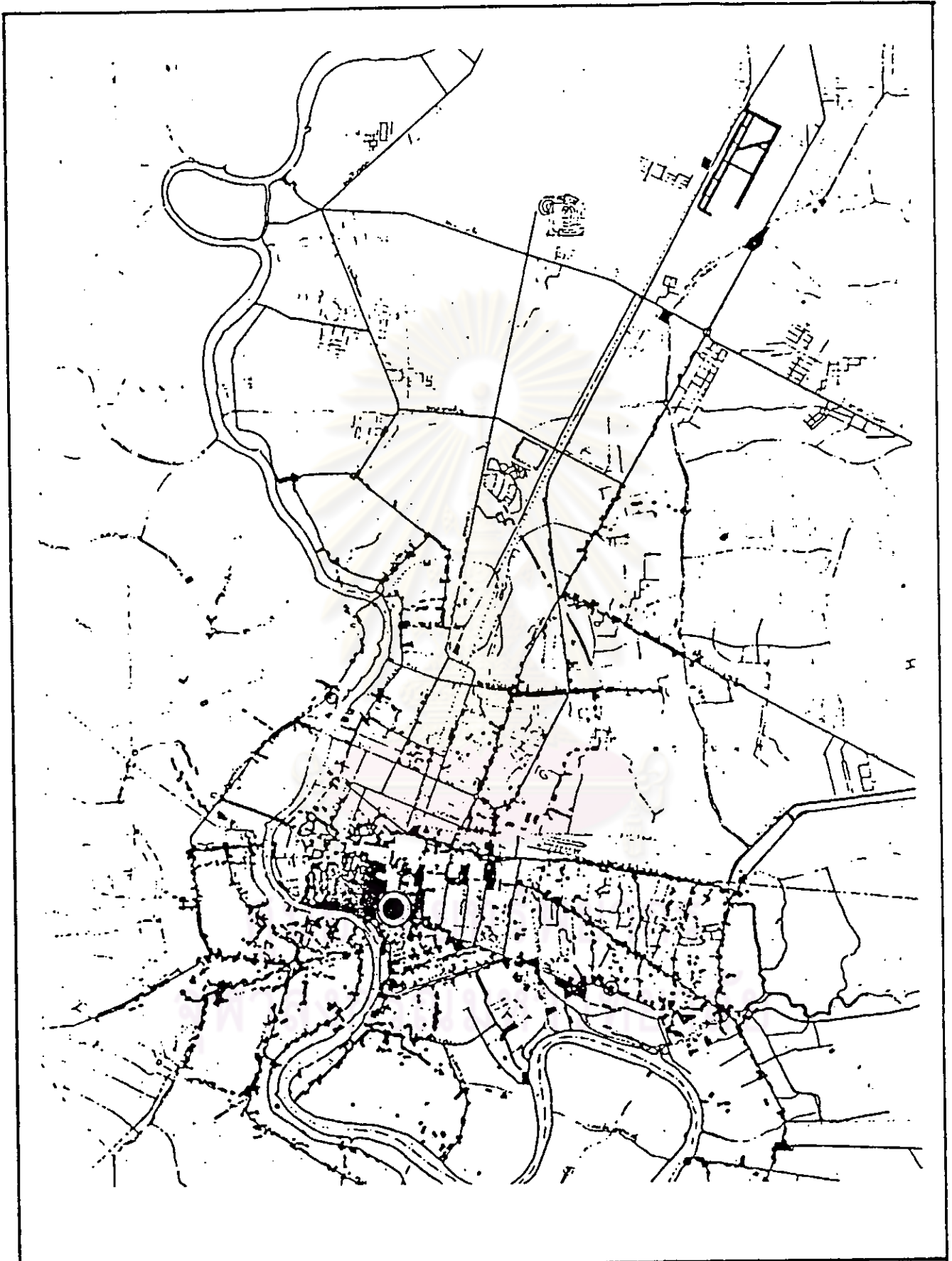
๑. การศึกษาโครงการ เน้นให้เห็นถึงความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินบริเวณสถานีรถไฟกรุงเทพฯ อันเป็นเนื้อที่ใจกลางเมืองที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า ซึ่งโครงการนี้การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ ทำการศึกษามาแล้วตั้งแต่ พ.ศ.๒๕๑๑ แต่ยังไม่มีการดำเนินการพัฒนาอย่างจริงจัง

๒. แนวทางในการออกแบบทางสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม ซึ่งให้เห็นถึงความเป็นไปได้ในการใช้ประโยชน์เนื้อที่เหนือขานขลารถไฟ

๓. แนวทางการศึกษาโครงการ ผลตอบแทนทางการเงินตลาดจนการวิเคราะห์ความไวของโครงการ (Sensitivity Analysis) จะช่วยกระตุ้นความสนใจของนักพัฒนาโครงการให้สนใจในการลงทุนโครงการนี้ได้

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





<p>แสดง:</p>	<p>ภาพที่ 1</p>		
<p>ที่ตั้งโครงการและย่านธุรกิจ ในกรุงเทพมหานคร</p>		 <p>ที่ตั้งโครงการ</p>	<p>1:200,000</p>