

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

เชียงใหม่บน ยานนิมมาน ชั้นสมาร์ทซิตี (19 November 2018)

ดีไซน์เมือง-ร้านค้าใหม่ดันเศรษฐกิจพุ่ง2.4หมื่นล้าน

"ผู้ว่าเชียงใหม่" เร่งเครื่องย่านถนน "นิมมานฯ" ดีไซน์เมืองอัจฉริยะขึ้นแทน "สมาร์ทซิตี" นำร่องพัฒนาโครงสร้าง พื้นฐานให้เป็นเมืองน่าเดิน-น่าอยู่-น่าเที่ยว นำเสาไฟลงใต้ดิน ออกแบบทางเท้าใหม่ ปรับโฉมภูมิทัศน์ในรูปแบบ street furniture เผยผลการทดสอบออกแบบย่านนิมมานฯ คาดมูลค่าเศรษฐกิจพุ่ง 2.4 หมื่นล้านบาทภายใน 20 ปี

นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ เปิดเผยว่า รัฐบาลให้ความสำคัญกับการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ (smart city) และผลักดันเป็นวาระแห่งชาติ ที่ต้องดำเนินการเร่งด่วน ซึ่งจังหวัดเชียงใหม่เป็น 1 ใน 7 จังหวัดนำร่องโครงการ Smart City ตามแผนยุทธศาสตร์ประเทศ โดยรัฐบาลกำหนดให้ย่านถนนนิมมานเหมินท์เป็นพื้นที่นำร่องโครงการ สมาร์ทซิตี (Smart Nimman) ล่าสุด ได้เร่งดำเนินโครงการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐาน 4-5 ด้านให้เกิดเป็นรูปธรรม อาทิ 1.โครงการนำเสาไฟ-สายไฟลงดิน ขณะนี้ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค(กฟภ.)อยู่ระหว่างดำเนินการ 2.โครงการปรับปรุงทางเท้าใหม่ โดยในส่วนนี้ทีมศึกษาวิจัยของ สกว. เป็นผู้ออกแบบและดีไซน์ทางเท้าใหม่ทั้งหมด โดยจะนำเข้าที่ประชุมให้ชุมชนนิมมานฯ และเทศบาลนครเชียงใหม่ เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณา 3.โครงการติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) ทั่วทั้งย่าน 100% โดยตำรวจภูธรภาค 5 เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ 4.โครงการออกแบบภูมิทัศน์ถนน (street furniture) บ้านเรือน ชุมชนและร้านค้าให้เป็นย่านที่สวยงามและเป็นระเบียบ และอีกโครงการสำคัญคือ การแก้ปัญหาการจราจรที่ติดขัด โดยจะระดมแนวคิดของทุกภาคส่วนเพื่อแก้ไขเรื่องนี้ให้เป็นรูปธรรมเร็วที่สุด

"ไม่ใช่ใจหย่าง่าย เพราะการพัฒนาให้เป็นสมาร์ทซิตีนั้น เมื่อทำแล้วคนต้อง มีความสุข ชุมชนอยู่แล้วต้องมีความสุข (smart living) และชุมชนต้องมีส่วนร่วม ซึ่งในแต่ละด้านของการพัฒนาไม่จำเป็นต้องทำทุกเรื่องพร้อมกัน แต่ต้องมีเป้าหมาย เรื่องไหนต้องเดินหน้าพัฒนาต่อเนื่องตามเป้าหมาย"

รศ.ประเสริฐ ฤกษ์เกรียงไกร รองอธิการบดี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ กล่าวว่า โครงการ สมาร์ท นิมมาน (Smart Nimman) ทางมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ได้ร่วมกับจังหวัดเชียงใหม่ในการพัฒนาโดยพลอากาศเอกประจิน จั่นตอง รองนายกรัฐมนตรี เป็นผู้กำหนดพื้นที่ให้ดำเนินการนำร่องเมืองอัจฉริยะปี 2561-2562 ซึ่งสอดคล้องกับมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ที่ได้ดำเนินโครงการ CMU Smart City-Clean Energy ซึ่งเป็นโครงการต้นแบบเมืองอัจฉริยะ เพื่อพัฒนามหาวิทยาลัยสู่เมืองต้นแบบอัจฉริยะพลังงานสะอาด

ทั้งนี้ ในส่วนความรับผิดชอบของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่มีความคืบหน้าในการทำแอปพลิเคชัน (smart application) เพื่อตอบโจทย์ให้กับประชาชนและ นักท่องเที่ยวที่เข้ามาในย่านถนนนิมมานฯ ซึ่งมีปัญหาการจราจรและจุดจอดรถ ซึ่งแอปพลิเคชันดังกล่าว จะทำให้รู้ว่ามีพื้นที่จอดรถตรงไหนว่างและจอดได้ โดยดูแอปพลิเคชันบนมือถือ ขณะนี้เตรียมนำเสนอต่อผู้ว่าฯและคณะทำงาน เพื่อพิจารณาและรวบรวมข้อมูลที่จะนำเข้ามาใส่ไว้ในระบบ

รศ.ประเสริฐกล่าวต่อว่า ล่าสุด มหาวิทยาลัยเชียงใหม่มีแผนพัฒนาพื้นที่ ไรฟอร์ดของมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 88 ไร่ บนถนนนิมมานฯ ตรงข้ามหอประชุมมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ เบื้องต้น จะจัดสรรพื้นที่ 10 ไร่ สร้างที่จอดรถ (parking) สามารถรองรับรถได้400 คัน คิดค่าบริการไม่แพง และนำรถไฟฟ้าของ มช.มาขนคนจากจุดจอดรถไปยังร้านค้าหรือสถานที่ต่าง ๆ บนย่านนิมมานฯ

นายฐาปนา บุญประวัตร คณะทำงาน ขับเคลื่อนเชียงใหม่ Smart City Project กล่าวว่า การกำหนดทิศทางการพัฒนายานนิมมานฯ ต้องมีแนวทางการมีส่วนร่วม จากทุกภาคส่วนอย่างบูรณาการ และต้องดึง ชุมชนเข้ามาร่วมออกแบบย่านเศรษฐกิจแห่งนี้ด้วย ทั้งนี้ การออกแบบเมืองอย่างชาญฉลาดตามแนวทาง smart จะทำให้เห็นทิศทางการพัฒนาเมืองที่มีจุดเน้นคือ การสร้างสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพให้กับเมือง อันจะนำไปสู่เมืองอัจฉริยะ (smart city) นั่นคือ เมืองน่าอยู่ เมืองมี สภาพแวดล้อมดี เมืองที่มีระบบขนส่งสาธารณะที่มีประสิทธิภาพ มีความทันสมัย และเป็นเมืองที่มีความปลอดภัย

ทั้งนี้ โครงการ "การศึกษากลไกเชิงพื้นที่โดยการวางแผนและการออกแบบเมืองอย่างชาญฉลาด เพื่อยกระดับทางเศรษฐกิจและสังคม (SG-ABC) สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย (สกว.) ซึ่งตนเป็นหัวหน้าคณะนักวิจัย ได้กำหนดพื้นที่ถนนนิมมานเหมินท์และถนนห้วยแก้วเป็นโมเดลในการพัฒนาให้เป็นศูนย์เศรษฐกิจ-ย่านนวัตกรรมของจังหวัดเชียงใหม่ ถือเป็นโครงการ ที่มีความสอดคล้องและสามารถเชื่อมโยง กับโครงการสมาร์ทนิมมาน

ล่าสุด เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 ได้มีการประชุมปฏิบัติการ Community Planning Assistances Team-CPAT เชียงใหม่ ทดสอบการออกแบบเมืองอัจฉริยะตามเกณฑ์ SG & LEED-ND โดยมีหน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน ภาคธุรกิจ ภาคประชาชนเข้าร่วมประชุม ระดมแนวคิดทดสอบออกแบบย่านนิมมานฯ-ห้วยแก้ว โดยการคาดการณ์มูลค่าเศรษฐกิจของย่านศูนย์เศรษฐกิจนิมมานฯ-ถนนห้วยแก้ว ในช่วง 20 ปี จะมีมูลค่าประมาณ 24,000 ล้านบาท ซึ่งจังหวัดเชียงใหม่กำหนดให้เป็นเมืองอัจฉริยะ (smart city)

คณะผู้วิจัยโครงการ SG-ABC สกว.นำมาจากผลลัพธ์ของแบบจำลอง LEED-ND Economic & Land Use Model ที่ใช้ฐานประมาณการจากจำแนกที่ดินตามเกณฑ์ transect codes ออกเป็น 3 โซน ได้แก่ โซนใจกลางเมือง (urban core) มีรัศมีประมาณ 400 เมตร โซนนี้มีความเข้มข้นของกิจการโรงแรม ร้านอาหาร สำนักงาน และค้าปลีก โซนที่สอง เป็นย่านพาณิชย์ยกรรมเมือง (urban center) รัศมีต่อจากโซนแรก 400 เมตร มีความเข้มข้นกิจกรรมการค้าปลีก สำนักงาน และที่อยู่อาศัย ส่วนโซนที่สาม เป็นย่านที่อยู่อาศัยผสมผสานพาณิชย์ยกรรม (general urban) มีความเข้มข้นด้านที่อยู่อาศัย โดยใช้ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์และราคาตั้งค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ค้าปลีก ค่าเช่าที่อยู่อาศัย ค่าเฉลี่ยค่าที่พักโรงแรม และอื่น ๆ เป็น ฐานประมาณการ โดยให้ค่า FAR (floor area ratio) ตั้งแต่ระดับ 1.5 เท่าถึง 10 เท่า เป็นอัตราเปรียบเทียบ

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสิทธิทรัพย์สิน อณาการอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซด์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชุณหะโสภาค โทร 02-202-1768)