

ด่วนที่สุด
ที่ กก 0313/ 8337



กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม 6 กรุงเทพฯ 10400

// พฤษภาคม 2547

เรื่อง การดำเนินงานโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0504/158 ลงวันที่ 8 มกราคม 2547

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายละเอียดการทบทวนความจำเป็นและความเหมาะสมในการใช้พื้นที่ศูนย์ราชการ-
กรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ของหน่วยงาน
2. รายละเอียดงบประมาณโครงการ
3. แผนดำเนินงานและแนวทางในการระดมทุน
4. แผนธุรกิจของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2546 ว่า โครงการศูนย์-
ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ มีความจำเป็นต้องก่อสร้างเพื่อรองรับความต้องการสถานที่ปฏิบัติงาน
ของหน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐ โดยมอบหน่วยงานดำเนินการดังนี้

(1) ให้กระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) ประสานกับหน่วยราชการที่ใช้พื้นที่ในโครงการ-
ศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เพื่อพิจารณาทบทวนความจำเป็นและจำนวนพื้นที่ใช้สอยที่
ต้องการให้เหมาะสมสอดคล้องกับความจำเป็น จำนวนบุคลากร และลักษณะการปฏิบัติงาน รวมทั้งเป็นไปตาม
เกณฑ์มาตรฐานพื้นที่ใช้สอยต่อบุคลากรในหน่วยงาน

(2) ให้กระทรวงการคลังจัดทำแผนการดำเนินโครงการ การลงทุน การระดมทุน และการ-
ใช้จ่ายเงิน เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเหมาะสมและความเป็นไปได้ของโครงการ โดยมี รองนายก-
รัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) เป็นที่ปรึกษาโครงการฯ และนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยรับความเห็น
ของสำนักงบประมาณและข้อสังเกตของคณะรัฐมนตรีไปประกอบการดำเนินการ

(3) มอบกระทรวงคมนาคม (สำนักงานนโยบายและแผนการจราจรและขนส่ง) ดำเนินการใน
เรื่องผลกระทบด้านการจราจรที่จะเกิดขึ้นในพื้นที่ดังกล่าวและบริเวณใกล้เคียง และควรเตรียมการรองรับและ
แก้ไขปัญหาด้านการจราจรล่วงหน้า นั้น

/ กระทรวง...

กระทรวงการคลังขอเรียนดังนี้

1. กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว โดยเชิญประชุมหน่วยงาน 32 หน่วยที่ขอใช้พื้นที่ศูนย์ราชการฯ เพื่อให้ทราบทวนจำนวนพื้นที่ใช้สอยให้เหมาะสมสอดคล้องกับความจำเป็น จำนวนบุคลากร และลักษณะการปฏิบัติงานตามเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด ได้ผลสรุปดังนี้

- มีหน่วยงานแจ้งยกเลิกการใช้พื้นที่ 6 หน่วยงาน คือ สำนักงานประมาณ กระทรวงพลังงาน สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ สำนักงานข่าวกรองแห่งชาติ และกองบัญชาการตำรวจปราบปรามยาเสพติด

- หน่วยงานขอใช้พื้นที่ศูนย์ราชการฯ เพิ่มอีก 3 หน่วยงาน คือ กรมการพัฒนาชุมชน สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ และกองบังคับการอำนวยการ สำนักงานตำรวจสันติบาล จึงมีหน่วยงานที่จะใช้พื้นที่ศูนย์ราชการฯ ถนนแจ้งวัฒนะ ทั้งสิ้น 29 หน่วยงาน และได้จัดสรรพื้นที่ให้แต่ละหน่วยงานโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์มาตรฐานการจัดสรรพื้นที่ของสำนักงานประมาณ พ.ศ.2521 แล้ว สรุปเป็นพื้นที่ใช้สอยโครงการรวม 929,800 ตารางเมตร แบ่งเป็น พื้นที่ใช้งาน 760,500 ตารางเมตร และพื้นที่ทางเดิน 169,300 ตารางเมตร ดังนี้

- พื้นที่สำนักงาน (29 หน่วยงาน)	460,000 ตารางเมตร
- พื้นที่ส่วนกลาง (ห้องสมุด ห้องประชุม ห้องอาหาร)	49,000 ตารางเมตร
- พื้นที่ธุรกิจ (ร้านค้า นันทนาการ ห้องพัก)	27,500 ตารางเมตร
- พื้นที่จอดรถ	224,000 ตารางเมตร
- พื้นที่ทางเดิน	169,300 ตารางเมตร

(สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

2. กระทรวงการคลังได้จัดทำข้อมูลรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการศูนย์ราชการฯ เพื่อประกอบการศึกษาวิเคราะห์ความเหมาะสมในการลงทุนโครงการ เช่น งบประมาณโครงการ แผนดำเนินงาน และแนวทางในการระดมทุน ความเป็นไปได้ของโครงการ รวมทั้งการกำหนดแผนรองรับด้านการจราจร สรุปดังนี้

(1) งบประมาณโครงการ

วงเงินลงทุนเบื้องต้นโครงการก่อสร้างศูนย์ราชการฯ แบ่งได้ ดังนี้

- ค่าก่อสร้างอาคาร	15,701 ล้านบาท
- ค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคภายนอกอาคาร	1,229 ล้านบาท
- ค่างานภูมิสถาปัตยกรรม	120 ล้านบาท
- ค่างานตกแต่งภายใน / ครุภัณฑ์	1,237 ล้านบาท
- ค่าจ้างที่ปรึกษา	729 ล้านบาท
รวม	19,016 ล้านบาท

(สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

/(2) แผน...

(2) แผนดำเนินงานและแนวทางในการระดมทุน

(2.1) แผนดำเนินงาน

- จัดตั้งบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
- จัดจ้างกลุ่มงานที่ปรึกษาที่เกี่ยวกับ การระดมทุน การบริหาร โครงการก่อสร้าง งานออกแบบและงานควบคุมการก่อสร้าง รวมทั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- จัดตั้งบริษัทนิติบุคคลเฉพาะกิจ เพื่อดำเนินการระดมทุนโดยการออกตราสารหนี้หรือหน่วยลงทุน
- เริ่มงานก่อสร้างภายในปี 2548 โดยตามแผนจะแล้วเสร็จพร้อมให้หน่วยงานเข้าใช้พื้นที่อาคาร ได้ประมาณปลายปี 2550 หรือต้นปี 2551
- เริ่มชำระคืนเงินลงทุนตั้งแต่ปี 2551 และชำระคืนเงินลงทุนทั้งหมดในปี 2580

(2.2) แนวทางในการระดมทุน

- บริษัทฯ จะระดมเงินทุน โดยวิธีการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) จำนวน 21,445 ล้านบาท ในคราวเดียว และทยอยรับเงินตามแผนการใช้จ่ายเงินผ่านนิติบุคคลเฉพาะกิจที่จะจัดตั้งขึ้นสำหรับ โครงการนี้เพื่อดำเนินการออกตราสารหนี้หรือหน่วยลงทุน ซึ่งจะไม่เป็นภาระต้องประมาณแผ่นดิน และไม่ก่อหนี้สาธารณะ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

(3) ความเป็นไปได้ของโครงการ

- รัฐบาลค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในอัตรา 360 บาท/ตร.ม./เดือน (เป็นอัตราที่จะใช้ตั้งแต่ปี 2551-2555 หลังจากนั้นจะปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี) ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยของเอกชนในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และค่าจัดหาเฟอร์นิเจอร์ในอัตรา 50 บาท/ตร.ม./เดือน (เฉพาะ 5 ปีแรก) โดยรัฐไม่ต้องลงทุน

- ผลตอบแทนโครงการ ผู้ลงทุนสามารถได้รับผลตอบแทนจากโครงการ ในอัตราเฉลี่ยประมาณร้อยละ 7.5 ต่อปี โดยมีสัญญาเช่าระยะยาวจากภาครัฐเป็นหลักประกัน ซึ่งสูงกว่าอัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้อื่นๆ เช่น พันธบัตรรัฐบาล

- ความเป็นไปได้ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

(ก) รายรับของบริษัทฯ มาจากค่าบริหารโครงการ ประมาณร้อยละ 5.5 ของค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ประมาณ 112 ล้านบาท /ปี การบริหารพื้นที่ส่วนธุรกิจ (ห้องประชุม ศูนย์อาหาร ร้านค้า ฯลฯ) รวมทั้งดอกเบี้ยของเงินทุนหมุนเวียน ประมาณ 248 ล้านบาท/ปี

(ข) รายจ่ายของบริษัทฯ ได้แก่ ค่าบำรุงรักษาโครงการ ค่าสาธารณูปโภค-ส่วนกลาง ค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไปของบริษัทฯ ค่าภาษีต่างๆ ฯลฯ เฉลี่ยประมาณ 258 ล้านบาท/ปี

(ค) บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิในช่วงระยะ 5 ปีแรก เฉลี่ยประมาณ 100 ล้านบาท/ปี

(ง) บริษัทฯ จะมีเงินทุนหมุนเวียน ประมาณปีละ 100-300 ล้านบาท

จึงเห็นว่า บริษัทฯ สามารถดำเนินงานแบบเอกชน (โดยไม่ได้รับยกเว้นภาษี) เพื่อบริหารสินทรัพย์ของรัฐได้ โดยรัฐไม่ต้องจัดสรรงบประมาณสนับสนุน ทั้งนี้ ได้แนบร่างแผนธุรกิจของบริษัทฯ มาด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

(4) การกำหนดแผนรองรับด้านการจราจร โครงการศูนย์ราชการฯ ถนนแจ้งวัฒนะ เป็นโครงการของรัฐขนาดใหญ่ จะมีทั้งข้าราชการและประชาชนที่เข้ามาติดต่อในพื้นที่จำนวนมาก จึงได้ประสานกับสำนักงานคณะกรรมการอำนวยการจัดระบบศูนย์ราชการ (กสร.) กระทรวงคมนาคม (สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร) สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร และกรมทางหลวง ซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบแล้ว เห็นควรกำหนดแผนรองรับการจราจรของโครงการศูนย์ราชการฯ ในเบื้องต้นดังนี้

- ด้านทิศใต้ของโครงการ จะมีทางเชื่อมกับถนนวิภาวดีรังสิต และกับถนนประชาชื่น โดยกรุงเทพมหานครจะเป็นผู้รับผิดชอบ

- ด้านทิศตะวันออก จะมีทางเชื่อมถนนริมทางรถไฟบริเวณด้านข้างสถาบันวิจัยจุฬาภรณ์

- ด้านถนนแจ้งวัฒนะ ในปีงบประมาณ 2548-2550 กรมทางหลวงมีแผนก่อสร้างถนนแจ้งวัฒนะ ได้แก่ สะพานลอยที่เมืองทองธานี 1 และ 3 ทางลอดที่ปากเกร็ด และการขยายถนนแจ้งวัฒนะเต็มเขตทางช่วงหลักสี่ - ปากเกร็ด สำหรับทางเข้าออกศูนย์ราชการฯ อาจทำเป็นสะพานลอยรถข้ามแล้ววน Loop ในพื้นที่ว่าง ซึ่งเป็นพื้นที่ราชพัสดุใช้ในราชการกระทรวงกลาโหม

ทั้งนี้ ได้จัดเตรียมงบประมาณสำหรับศึกษาแนวทางการจัดระบบการขนส่งและจราจรไว้ด้วยแล้ว

(5) ประโยชน์ที่รัฐและหน่วยราชการจะได้รับ

- มีศูนย์ราชการฯ ที่เป็นอาคารประหยัดพลังงาน มีเทคโนโลยีทันสมัย
- หน่วยงานมีความสะดวกในการประสานงานและให้บริการประชาชน
- ประหยัดค่าเช่าสำนักงานที่หน่วยราชการบางหน่วยเช่าพื้นที่เอกชน ประมาณ 427 ล้านบาท/ปี หรือ 16,400 ล้านบาท ในระยะเวลา 30 ปี
- เพิ่มรายได้ให้รัฐประมาณ 9,882 ล้านบาท จากค่าเช่าที่ดิน 743 ล้านบาท ค่าภาษี 7,702 ล้านบาท และค่าธรรมเนียม 1,437 ล้านบาท
- พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่หน่วยราชการใช้ที่ราชพัสดุอยู่เดิมให้เกิดประโยชน์ที่เหมาะสมตามศักยภาพ
- อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเป็นของรัฐเมื่อสิ้นสุดโครงการ

(6) การงบประมาณของหน่วยราชการ

หน่วยราชการที่จะเข้าใช้พื้นที่จะต้องเตรียมแผนการย้ายเข้าใช้อาคารในศูนย์ราชการฯ ก่อนสิ้นปี พ.ศ.2550 รวมทั้งหน่วยราชการจะต้องขอตั้งงบประมาณเพื่อชำระค่าสาธารณูปโภค ตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นไป

3. คณะกรรมการอำนวยการจัดระบบศูนย์ราชการ (กสร.) ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ กสร.2/2547 เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2547 เห็นชอบให้กระทรวงการคลังนำเรื่องโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติตามมติของคณะกรรมการ กสร. ดังต่อไปนี้

(1) ให้กระทรวงการคลังจัดตั้งบริษัท ธนาคารพัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ โดยให้กระทรวงการคลังถือหุ้นใน ธพส. ทั้งหมด และให้กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานกำกับดูแล ธพส. โดย ธพส.จะทำหน้าที่ก่อสร้างและบริหารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ และบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของรัฐตามนโยบายรัฐบาล

(2) ให้ ธพส. ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องปฏิบัติตามระเบียบ คำสั่ง ข้อบังคับ และมติคณะรัฐมนตรีที่ใช้กับรัฐวิสาหกิจ โดยทั่วไป ทั้งนี้ ให้ ธพส. จัดให้มีระเบียบที่เกี่ยวกับการพัสดุ การงบประมาณ การเงินและบัญชี การบริหารงานบุคคล รวมถึงเงินเดือนค่าจ้างและสวัสดิการของพนักงาน และค่าตอบแทนของกรรมการ เป็นของตนเอง

ทั้งนี้ คณะรัฐมนตรีได้เคยมีมติเห็นชอบการยกเว้น ไม่ต้องปฏิบัติตามระเบียบ คำสั่ง ข้อบังคับ และมติคณะรัฐมนตรีที่ใช้กับรัฐวิสาหกิจ โดยทั่วไป ให้แก่ ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย และบริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(3) ให้กรมธนารักษ์ตั้งงบประมาณเพื่อชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน รวมทั้งค่าจัดหาเฟอร์นิเจอร์แทนทุกหน่วยงานในศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ โดยรัฐสนับสนุนงบประมาณค่าเช่าพื้นที่สำนักงานตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี และค่าจัดหาเฟอร์นิเจอร์ โดยทยอยจ่ายเป็นเวลา 5 ปี และเป็นผู้ทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับการเช่าพื้นที่ในโครงการแทนทุกหน่วยงานในโครงการ

(4) ให้กรมธนารักษ์เปลี่ยนแปลงงบประมาณปี 2546 จำนวน 208,338 ล้านบาท ไปเป็นส่วนหนึ่งของทุนจดทะเบียนเริ่มแรกของ ธพส. เพื่อใช้จ่ายในโครงการศูนย์ราชการฯ ถนนแจ้งวัฒนะตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับจัดสรรงบประมาณต่อไป (กรมธนารักษ์ได้รับจัดสรรงบประมาณปี 2546 จากงบกลาง รายการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคม จำนวน 810,379 ล้านบาท เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการโยกย้ายหน่วยงานต่างๆ ออกจากพื้นที่โครงการ และค่าออกแบบแปลน ทั้งนี้ได้เบิกจ่ายเป็นค่าโยกย้ายให้หน่วยงานต่างๆ ไปแล้วจำนวน 602,041 ล้านบาท)

(5) ให้ ธพส. ระดมทุนผ่านนิติบุคคลเฉพาะกิจ เพื่อนำมาใช้จ่ายในการดำเนินโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

(6) ให้จัดสรรพื้นที่ในศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ตามที่กรมธนารักษ์ เสนอ โดยแบ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยสำหรับหน่วยงาน จำนวน 460,000 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางที่หน่วยงาน ใช้ร่วมกัน จำนวน 49,000 ตารางเมตร พื้นที่ธุรกิจ จำนวน 27,500 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถ จำนวน 224,000 ตารางเมตร และพื้นที่ทางสัญจรภายในอาคาร จำนวน 169,300 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารทั้งสิ้น ประมาณ 929,800 ตารางเมตร

ทั้งนี้ การจัดสรรพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นสามารถยืดหยุ่น ได้ตามความเหมาะสม

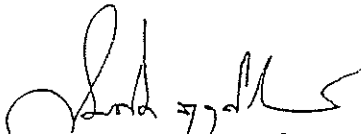
4. ประเด็นที่น่าเสนอ

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เพื่อให้โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ สามารถดำเนินการได้สำเร็จตามวัตถุประสงค์และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงเห็นควรเสนอคณะรัฐมนตรี ดังนี้

- (1) เพื่อรับทราบผลการดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีตามข้อ 1 และข้อ 2
- (2) เพื่อพิจารณาอนุมัติตามมติคณะกรรมการอำนวยการจัดระบบศูนย์ราชการ เรื่อง การดำเนินงานโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ตามข้อ 3

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย จะขอขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ


(นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

โทร. 0 2278 2426 , 0 2618 6328

โทรสาร 0 2279 8410