

ว่านที่ลัด
ที่ นร ๑๑๑๕/๔๕๗๐



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ ๗๓๕๓
วันที่ ๗๓๕๓ เวลา ๘.๕๐
☒ ก่อนประชุม
☐ หลังประชุม
☐ แยกที่ประชุม
☐ ไม่แจกที่ประชุม

๑๕๐
๗๓๕๓
๑๕

สำนักงานคณะกรรมการ
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
๘๖๒ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๗) ธันวาคม ๒๕๕๓

เรื่อง การขออนุมัติให้เอกชนร่วมงานในโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน ๒๑-๒๒ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ความเห็นประกอบเรื่องเพื่อ พิจารณา

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ส่วนที่ ๑๕๐๕/๒๑๗๘๒
ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๓

เรื่องที่ ๑๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้ส่งเรื่องการขออนุมัติให้เอกชนร่วมงานในโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน ๒๑-๒๒ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พิจารณาเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี ความละเอียดแล้ว นั้น

สำนักงานฯ พิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า

๑. คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้พิจารณาโครงการดังกล่าวในการประชุมเมื่อวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๑ ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยคณะกรรมการฯ มีมติเห็นควรให้ความเห็นชอบโครงการฯ เนื่องจากมีความสอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์และกลยุทธ์การบริหารจุฬาลงกรณ์ฯ (๒๕๔๗-๒๕๕๑) และแผนแม่บทการพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์ฯ ซึ่งเป็นการพัฒนาเชิงพาณิชย์เพื่อนำรายได้ไปสนับสนุนกิจกรรมด้านการศึกษาของมหาวิทยาลัย รวมทั้งเป็นโครงการที่มีผลตอบแทนทางการเงินในระดับที่ยอมรับได้ และเป็นรูปแบบการลงทุนที่เอกชนเป็นผู้รับความเสี่ยงของโครงการ โดยคณะกรรมการฯ เห็นควรให้มีการพิจารณาอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม และสะท้อนราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ซึ่งข้อเสนอโครงการของจุฬาลงกรณ์ฯ ในครั้งนี้ ได้มีการปรับปรุงสมมติฐานดังกล่าวรวมทั้ง สมมติฐานด้านการเงินและธุรกิจตามสภาพปัจจุบัน ส่งผลให้โครงการมีวงเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจาก ๔,๘๙๔.๘๕ ล้านบาท เป็น ๕,๔๕๖.๐๐ ล้านบาท โดยอัตราผลตอบแทนโครงการมิได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

๒. นอกจากนี้ คณะกรรมการฯ ในคราวการประชุมดังกล่าวยังเห็นควรให้จุฬาลงกรณ์ฯ พิจารณาดำเนินการในประเด็นสำคัญเพื่อให้โครงการดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งสามารถสร้างรายได้เชิงพาณิชย์ควบคู่ไปกับการพัฒนาที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

/๒.๑ พิจารณา...

๒.๑. พิจารณาปรับปรุงหลักการคิดผลประโยชน์ตอบแทนนอกเหนือจากค่าเช่าที่ดินของโครงการ โดยควรกำหนดให้มีผลตอบแทนในลักษณะส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) จากกิจกรรมเชิงพาณิชย์ประเภทต่างๆ ของโครงการ ในกรณีที่โครงการมีรายได้สูงกว่าที่ประมาณการไว้ เช่นเดียวกับโครงการพัฒนาบริเวณแยกปทุมวัน (MBK) และโครงการโรงแรมโนโวเทล สยามสแควร์ รวมทั้งควรกำหนดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิ (Upfront) เพื่อสร้างความมั่นใจและเป็นหลักประกันการดำเนินโครงการของเอกชน

๒.๒. ในขั้นตอนการออกแบบโครงการ ควรต้องกำหนดเงื่อนไขให้เอกชนจัดทำแผนการลดผลกระทบการจราจรบริเวณรอบโครงการ โดยให้มีการออกแบบทางเข้า – ออกโครงการอย่างเหมาะสม และประสานกับการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เพื่อก่อสร้างทางขึ้น-ลง โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคลเพิ่มเติมในบริเวณพื้นที่โครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ประชาชนและบรรเทาปัญหาการจราจรในพื้นที่โครงการ รวมทั้งสามารถนำพื้นที่ของสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินมาพัฒนาในเชิงพาณิชย์ได้

๒.๓. ควรกำหนดเงื่อนไขในร่างประกวดราคาให้เพิ่มพื้นที่สีเขียว โดยหากสามารถที่จะกำหนดพื้นที่สีเขียวเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ ก็จะเป็นประโยชน์ต่อชุมชนและประชาชนที่อยู่โดยรอบพื้นที่โครงการ เพื่อใช้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจแทนที่จะมุ่งเน้นประโยชน์จากการพัฒนาเชิงพาณิชย์เพียงด้านเดียว

๒.๔. ให้เอกชนผู้ลงทุนจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามขั้นตอนของกฎหมาย และการพัฒนากิจกรรมเชิงพาณิชย์ของโครงการอย่างเคร่งครัด โดยให้ความสำคัญกับกิจกรรมเชิงพาณิชย์ในเชิงสร้างสรรค์และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางสังคม โดยควรกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ในเงื่อนไขประกาศเชิญชวนเอกชนเข้าร่วมลงทุนในโครงการ เพื่อให้กิจกรรมเชิงพาณิชย์ของโครงการมีส่วนช่วยในการพัฒนาขีดความสามารถของเยาวชนโดยรอบพื้นที่โครงการ

๒.๕. ในขั้นการเตรียมโครงการ จะต้องมีการมาตรการเพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยเหลือชุมชนที่ได้รับผลกระทบ เช่น เปิดโอกาสให้ผู้เช่าเดิมที่ประสงค์จะทำการค้าสามารถเช่าพื้นที่โครงการได้ เพื่อให้สามารถส่งมอบพื้นที่ได้ตามกำหนด และป้องกันปัญหาการต่อต้านของชุมชน รวมทั้งส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนในโครงการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ)

เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ