

ด่วนที่สุด

ที่ กค 0406.2/23150



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ 8898 3 กค 2553
วันที่ 22 พ.ย. 2553 เวลา 14.40

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กทม. 10400

19 พฤศจิกายน 2553

899
ออกวันที่ 22 พ.ย. 2553
รับที่ 19156

เรื่อง การขออนุมัติให้เอกชนร่วมงานในโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน 21-22 ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- อ้างถึง 1. หนังสือกระทรวงการคลัง ด่วนที่สุด ที่ กค 0406.2/12856 ลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2551
2. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0506/18595 ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2551

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือกระทรวงศึกษาธิการ ด่วนที่สุด ที่ ศธ 0509.6(2.1)/1492 ลงวันที่ 2 เมษายน 2553 จำนวน 100 ชุด
2. สำเนาหนังสือจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ ศธ 0512.42/1007 ลงวันที่ 24 มิถุนายน 2553 จำนวน 100 ชุด
3. ตารางเปรียบเทียบรายงานสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการ จำนวน 100 ชุด

ด้วยกระทรวงศึกษาธิการได้มีหนังสือถึงกระทรวงการคลังเพื่อยืนยันในการขอความเห็นชอบในหลักการให้เอกชนร่วมงานในโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน 21-22 ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 เพื่อกระทรวงการคลังพิจารณาและดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 ต่อไป (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว ขอเรียนดังนี้

1. เรื่องเดิม

1.1 เดิม กระทรวงศึกษาธิการโดยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้เสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการเพื่อขอความเห็นชอบในหลักการให้เอกชนเข้าร่วมงานในโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน 21-22 ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 เพื่อกระทรวงการคลังพิจารณา ซึ่งกระทรวงการคลังได้พิจารณาแล้ว เห็นชอบในหลักการตามที่กระทรวงศึกษาธิการเสนอ และได้เสนอเรื่องถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบในหลักการของโครงการดังกล่าว (หนังสือที่อ้างถึง 1)

1.2 ต่อมา สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้ส่งเรื่องดังกล่าวคืนพร้อมความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้กระทรวงการคลังพิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่ง เนื่องจากได้มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ...

โปรดเกล้าฯ แต่งตั้งนายกรัฐมนตรี ตามประกาศลงวันที่ 17 ธันวาคม 2551 (หนังสือที่อ้างถึง 2) ในการนี้ กรมบัญชีกลางซึ่งได้รับมอบหมายจากกระทรวงการคลังให้พิจารณาเรื่องดังกล่าว จึงได้ส่งสำเนาเรื่องให้ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเพื่อพิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่ง

1.3 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการเพื่อให้ความเห็นชอบในการยืนยันการดำเนินโครงการดังกล่าวต่อ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงศึกษาธิการได้ให้ความเห็นชอบแล้ว และแจ้งยืนยันมายังกระทรวงการคลังเพื่อให้ดำเนินการต่อไป (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และเนื่องจากผลการศึกษาวิเคราะห์โครงการที่ผ่านมาเป็นข้อมูลตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงได้มอบหมายให้บริษัทที่ปรึกษา คือ บริษัท ซี แอนด์ ซี อินเตอร์เนชั่นแนล เวเนเจอร์ จำกัด จัดทำเอกสารทบทวนผลการศึกษาคะแนนเหมาะสมของโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน 21-22 และจัดส่งให้กรมบัญชีกลางเพื่อประกอบการพิจารณา (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

2. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

2.1 พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 กำหนดสาระสำคัญไว้ ดังนี้

2.1.1 ใช้บังคับแก่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐ หรือราชการส่วนท้องถิ่นที่เป็นเจ้าของโครงการและประสงค์จะให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนไม่ว่าโดยวิธีใด หรือมอบให้เอกชนลงทุนแต่ฝ่ายเดียวโดยวิธีการอนุญาต หรือให้สัมปทาน หรือให้สิทธิไม่ว่าในลักษณะใดๆ ในกิจการของรัฐ และการลงทุนนั้นมียกเว้นหรือทรัพย์สินตั้งแต่ 1,000 ล้านบาทขึ้นไป (มาตรา 3 และมาตรา 5)

2.1.2 ถ้าโครงการมีวงเงินหรือทรัพย์สินเกิน 5,000 ล้านบาท หน่วยงานเจ้าของโครงการต้องว่าจ้างที่ปรึกษามาให้คำปรึกษา และที่ปรึกษาต้องจัดทำรายงานเป็นเอกเทศตามรายละเอียดที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) กำหนดไว้ในมาตรา 6 และสาระสำคัญอื่นๆ ที่ที่ปรึกษาเห็นสมควร เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย (มาตรา 7)

2.1.3 หากเป็นโครงการที่มีทรัพย์สินอยู่แล้ว ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการเสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการโดยละเอียดตามประเด็นที่ สศช. กำหนดต่อกระทรวงเจ้าสังกัด และให้กระทรวงเจ้าสังกัดพิจารณาเสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการต่อกระทรวงการคลังเพื่อพิจารณา (มาตรา 8 และมาตรา 9)

(1) กรณีที่กระทรวงการคลังเห็นด้วยกับโครงการ ให้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบในหลักการของโครงการ

(2) กรณีที่กระทรวงการคลังไม่เห็นด้วยกับโครงการ ให้แจ้งหน่วยงานเจ้าของโครงการ หากหน่วยงานเจ้าของโครงการไม่เห็นด้วยกับความเห็นของกระทรวงการคลัง ให้เสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีเจ้าสังกัดเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีตัดสิน

2.2 โดยที่กระทรวงศึกษาธิการได้เสนอให้เอกชนเข้าร่วมงานในโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน 21-22 ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 ซึ่งมีวงเงินในโครงการเกิน 1,000 ล้านบาท (มูลค่าโครงการรวม 5,456 ล้านบาท) เมื่อกระทรวงการคลังเห็นด้วยกับโครงการ จำเป็นต้องเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบในหลักการของโครงการตามข้อ 2.1.3 (1) ข้างต้น

/3. ...

3. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เนื่องจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีโครงการที่จะพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน 21-22 ตามแผนแม่บทในการพัฒนาประโยชน์ของที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกอบกับปัจจุบันมหาวิทยาลัยได้รับมอบพื้นที่คืนจากผู้เช่ารายเดิมและได้ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมไปกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่ทั้งหมดแล้ว จึงมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อมีมติให้ความเห็นชอบในหลักการให้เอกชนร่วมทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ในโครงการดังกล่าว

4. ข้อเท็จจริง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยซึ่งเป็นหน่วยงานเจ้าของโครงการได้เสนอโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน 21-22 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณสี่แยกสามย่าน (จุดตัดระหว่างถนนพญาไทกับถนนพระราม 4) เนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ 1 งาน 47.5 ตารางวา เนื่องจากเดิมพื้นที่ดังกล่าวประกอบด้วย อาคารพาณิชย์จำนวน 171 คูหา และอาคารตลาดสามย่าน ซึ่งเป็นอาคารเก่าที่ก่อสร้างมานานและใช้ประโยชน์มากกว่า 40 ปี มีสภาพชำรุดทรุดโทรม นอกจากนี้ยังมีปัญหาด้านระบบระบายน้ำและระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่หมดอายุไม่สามารถใช้งานได้ มหาวิทยาลัยจึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวตามแผนแม่บทการพัฒนาประโยชน์ของที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเป็นการพัฒนาพื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสูง เพื่อนำรายได้ไปใช้ประโยชน์ในการดำเนินกิจกรรมด้านการศึกษาของมหาวิทยาลัย และได้จ้างบริษัทที่ปรึกษา คือ บริษัท ซี แอนด์ ซี อินเตอร์เนชั่นแนล เวเนเจอร์ จำกัด เพื่อจัดทำรายงานการศึกษาและวิเคราะห์โครงการดังกล่าว (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

4.1 การกำหนดมาตรการรองรับการพัฒนา

4.1.1 มหาวิทยาลัยได้วางแผนและแจ้งให้ผู้เช่าอาคารทราบล่วงหน้ามานานกว่า 10 ปี ส่วนหนึ่งมหาวิทยาลัยได้จัดพื้นที่ทดแทนไว้ ซึ่งผู้เช่ายินยอมให้ความร่วมมือย้าย โดยขอระยะเวลาผ่อนผัน ซึ่งมหาวิทยาลัยได้ผ่อนผันให้จนย้ายถึงประมาณเดือนธันวาคม 2551 ตามการร้องขอจากผู้เช่าอาคาร

4.1.2 มหาวิทยาลัยมีโครงการย้ายตลาดสดสามย่านไปยังพื้นที่ใหม่ บริเวณใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ เพื่อสุขอนามัย สภาพแวดล้อมที่ดีต่อผู้ประกอบการและผู้ใช้บริการ โดยใช้วงเงินงบประมาณการก่อสร้างประมาณ 70 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันตลาดสดสามย่านแห่งใหม่สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการโดยย้ายผู้ค้ารายเดิมมาทั้งหมดแล้ว ผู้ค้าจึงไม่ได้รับผลกระทบแต่อย่างใด เนื่องจากไม่ต้องหยุดการค้าขาย

4.2 รูปแบบการพัฒนา

ประเภทการใช้ประโยชน์	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ประมาณการค่าก่อสร้าง (บาท)
1. โรงแรม	15,000	470,190,000
2. เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	15,000	406,200,000
3. ศูนย์การค้า/พื้นที่ค้าปลีก	30,000	692,490,000
4. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	54,500	1,078,773,000
5. พิพิธภัณฑ์/ศูนย์การเรียนรู้	2,000	98,890,000
6. ที่จอดรถ (Podium)	72,542	590,779,333
7. ที่จอดรถใต้ดิน (Underground)	24,000	260,928,000
8. งานปรับปรุงภูมิทัศน์		26,250,000
รวม	213,042	3,624,500,333

/หมายเหตุ...

หมายเหตุ รูปแบบข้างต้นเป็นเพียงตัวอย่างของโครงการที่เป็นไปได้เท่านั้น ทั้งนี้ การดำเนินการจริงของผู้ลงทุนอาจมีรูปแบบโครงการที่แตกต่างไปจากตัวอย่างดังกล่าวก็เป็นได้ โดยขึ้นอยู่กับมุมมองทางธุรกิจและศักยภาพของผู้ลงทุนแต่ละรายซึ่งแตกต่างกันออกไป

4.3 วงเงินลงทุนโครงการ

วงเงินลงทุนโครงการรวม 5,456 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าที่ดินจำนวนเงิน 1,831.5 ล้านบาท (ราคาที่ดินตามข้อมูลราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ พ.ศ. 2551-2554 บนถนนพระรามที่ 4 ในเขตปทุมวัน ตารางวาละ 330,000 บาท จำนวน 5,550 ตารางวา) และค่าก่อสร้างโครงการจำนวนเงิน 3,624.5 ล้านบาท

4.4 รูปแบบการลงทุน

เปิดโอกาสให้ภาคเอกชนเข้าร่วมดำเนินการในรูปแบบ Build-Transfer-Operate (BTO) โดยเอกชนเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างของโครงการทั้งหมด และส่งมอบทรัพย์สินที่เป็นสิ่งปลูกสร้างให้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และเอกชนเป็นผู้บริหารจัดการเชิงพาณิชย์ของโครงการ โดยจ่ายค่าตอบแทนการใช้ที่ดินให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.5 สมมติฐานแหล่งที่มาของเงินลงทุนสำหรับโครงการ

สมมติฐานของแหล่งที่มาของเงินทุน แบ่งเป็นส่วนของเจ้าของร้อยละ 50 และเงินกู้ยืมร้อยละ 50 ของเงินลงทุนรวม ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนระหว่างส่วนของผู้ถือหุ้นกับเงินกู้ยืมเป็น 1:1

4.6 ผลตอบแทนทางการเงิน

4.6.1 ผลตอบแทนของผู้ลงทุน

	ระยะเวลา		
	20 ปี	25 ปี	30 ปี
1. ระยะเวลาคืนทุน (Break Event)	8 ปี	8 ปี	8 ปี
2. อัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR)	11.37%	12.24%	12.71%
3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทน (NPV @ 12.1) (บาท)	-178,225,044	38,276,922	186,308,818

4.6.2 ผลตอบแทนของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

	ระยะเวลา		
	20 ปี	25 ปี	30 ปี
1. ราคาประเมินที่ดิน (บาท)	1,831,500,000	1,831,500,000	1,831,500,000
2. มูลค่าผลตอบแทน (4.5% ต่อปี) (บาท)	2,262,806,297	3,240,984,313	4,462,351,194
3. มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทน (NPV @ 12.1) (บาท)	504,007,360	554,217,339	589,744,106
4. สัดส่วนของค่าตอบแทนเทียบกับมูลค่าที่ดิน	27.52%	30.26%	32.20%

หมายเหตุ มูลค่าผลตอบแทน กำหนดให้จ่ายเป็นค่าเช่าในอัตราปีละ 4.5% ของมูลค่าที่ดิน และปรับเพิ่มขึ้น 15% ทุก 3 ปี

/4.7...

4.7 ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ

รายการ	
1. มูลค่าปัจจุบันของประโยชน์ทางสังคม (Economic Benefit)	9,346.50 ล้านบาท
2. มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนทางสังคม (Economic Cost)	6,631.44 ล้านบาท
3. มูลค่าปัจจุบันผลประโยชน์ทางสังคมสุทธิ	2,715.06 ล้านบาท
4. อัตราผลตอบแทนทางสังคม (EIRR)	20.15%
5. มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ทางสังคม/ต้นทุนทางสังคม (B/C Ratio)	1.41

จากผลการศึกษาของโครงการได้ทำการศึกษาอัตราผลตอบแทนทางเศรษฐกิจในรูปของผลตอบแทนทางสังคม ซึ่งบริษัทที่ปรึกษาเห็นว่า โครงการมีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจแก่การลงทุน โดยมีประโยชน์ทางสังคมสุทธิวัดเป็นมูลค่าประมาณ 2,715.06 ล้านบาท มี EIRR ร้อยละ 20.15 สูงกว่าอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate) ซึ่งในที่นี้เท่ากับร้อยละ 12.1 และมีอัตราส่วนผลประโยชน์ทางสังคมต่อต้นทุนทางสังคมเท่ากับ 1.41 มากกว่า 1.0 แสดงให้เห็นว่าสังคมได้รับผลประโยชน์มากกว่าต้นทุนทางสังคม

5. ประเด็นของปัญหาที่ต้องการให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา

ให้คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการให้เอกชนเข้าร่วมงานในโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน 21-22 ตามที่กระทรวงศึกษาธิการเสนอ

6. ความเห็นชอบของหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง

กระทรวงศึกษาธิการเห็นว่า โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน 21-22 มีความสอดคล้องกับนโยบายเร่งด่วนในด้านการสร้างความเชื่อมั่นและกระตุ้นเศรษฐกิจในภาพรวมของรัฐบาลชุดปัจจุบัน จึงเห็นชอบในหลักการตามที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเสนอ

7. ความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง

7.1 กรณีจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้นำที่ดินบริเวณหมอน 21-22 ให้เอกชนเช่าลงทุนก่อสร้างและบริหารจัดการในเชิงพาณิชย์ เป็นการดำเนินการในลักษณะที่อนุญาตให้เอกชนเข้าใช้ทรัพย์สินของทางราชการ ซึ่งโครงการดังกล่าวมีมูลค่า 5,456 ล้านบาท จึงอยู่ในข่ายต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 ซึ่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้จัดทำรายงานการศึกษาวิเคราะห์โครงการ และจ้างบริษัทที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาและจัดทำรายงานความเห็นเสนอต่อกระทรวงการคลังตามข้อ 2.1 ข้างต้นแล้ว

7.2 จากการที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีโครงการที่จะพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์บนที่ดินของมหาวิทยาลัยในรูปแบบกิจกรรมประเภทต่างๆ ตามแผนแม่บทในการพัฒนาประโยชน์ของที่ดินของมหาวิทยาลัย ซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 ยุทธศาสตร์การปรับโครงสร้างเศรษฐกิจให้สมดุลและยั่งยืนในด้านการปรับโครงสร้างภาคบริการโดยการส่งเสริม

/การลงทุน...

การลงทุน พัฒนาธุรกิจบริการต่างๆ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มแก่สินค้า บริการ และการบริหารจัดการที่ดี และยุทธศาสตร์การเสริมสร้างธรรมาภิบาลในการบริหารจัดการประเทศ โดยการเพิ่มบทบาทภาคเอกชน ในกิจการของรัฐและรัฐวิสาหกิจเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและคุณภาพการให้บริการสาธารณะ และลดภาระ การลงทุนของภาครัฐ รวมทั้งสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในการเร่งลงทุนเพื่อการพัฒนาประเทศ ประกอบกับโครงการดังกล่าวมีผลตอบแทนทางการเงินในระดับที่ยอมรับได้ และเป็นรูปแบบการลงทุนที่ เอกชนเป็นผู้รับความเสี่ยงของโครงการ ดังนั้น เพื่อเป็นการลดภาระด้านงบประมาณของภาครัฐและ ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ รวมทั้งเป็นการส่งเสริมให้เอกชนมีส่วนร่วมในการ พัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ จึงเห็นควรให้ความเห็นชอบในหลักการให้เอกชนเข้าร่วมงาน ในโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน 21-22 ตามที่กระทรวงศึกษาธิการเสนอ แต่อย่างไรก็ดี เพื่อให้ การดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน 21-22 เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถสร้างรายได้ เชิงพาณิชย์ควบคู่ไปกับการพัฒนาที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบพื้นที่โครงการ จึงเห็นควร ให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยพิจารณาดำเนินการเพิ่มเติมในประเด็นสำคัญ ดังนี้

7.2.1 จากผลการวิเคราะห์ความเหมาะสมทางด้านการเงินของโครงการ เห็นว่า กรอบเบื้องต้นในการพิจารณากำหนดอายุสัญญาโครงการควรอยู่ที่ 30 ปี เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ ผู้ประกอบการสามารถดำเนินธุรกิจได้ แต่อย่างไรก็ดี หากคณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้ดำเนินโครงการ เห็นควรให้คณะกรรมการคัดเลือกเอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการตามมาตรา 13 เป็นผู้พิจารณา ความเหมาะสมของกรอบระยะเวลาของโครงการอีกครั้งก่อนกำหนดขอบเขตของโครงการ (TOR) และ โดยที่โครงการดังกล่าวอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง หากมีการบริหารจัดการและการตลาดที่ดี อาจมีแนวโน้ม ที่จะมียาได้จากกิจกรรมเชิงพาณิชย์สูง ดังนั้น จึงเห็นควรให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปรับปรุงหลักการ คิดประเมินผลประโยชน์ตอบแทนนอกเหนือจากค่าเช่าที่ดินของโครงการ โดยกำหนดให้มีผลตอบแทน ในลักษณะส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) จากกิจกรรมเชิงพาณิชย์ประเภทต่างๆ ของโครงการ ในกรณีที่โครงการมียาได้สูงกว่าที่ประมาณการไว้ เช่นเดียวกับโครงการพัฒนาบริเวณแยกปทุมวัน (MBK) และโครงการโรงแรมโนโวเทลสยามสแควร์ รวมทั้งกำหนดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิ (Upfront) เพื่อสร้างความมั่นใจและเป็นหลักประกันการดำเนินโครงการของเอกชน

7.2.2 เนื่องจากลักษณะและที่ตั้งของโครงการซึ่งตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่มีการพัฒนา ค่อนข้างสูงและอยู่ใกล้กับสถานที่สำคัญ เช่น สถาบันการศึกษา วัด และโรงพยาบาล ซึ่งการดำเนิน โครงการอาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมบริเวณโดยรอบดังกล่าวได้ จึงควรต้องพิจารณาแนวทางและ มาตรการในการป้องกันและแก้ไขที่เหมาะสม และกำหนดเป็นเงื่อนไขใน TOR ให้เอกชนจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามขั้นตอนของกฎหมายและการพัฒนาโครงการ เชิงพาณิชย์ของโครงการอย่างเคร่งครัด และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยควรให้ความสำคัญกับการกำกับดูแล การดำเนินการตามมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัดด้วย

7.2.3 เพิ่มเติมในเรื่องการสร้างพื้นที่กิจกรรมร่วมของชุมชน การเพิ่มพื้นที่สีเขียว ให้กับเมือง และการให้โอกาสผู้อยู่อาศัยเดิมได้รับสิทธิที่จะเช่าเพื่อประกอบกิจการค้าหรืออยู่อาศัย ในโครงการก่อน เพื่อลดผลกระทบและกระแสการต่อต้านจากการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดความเห็นผลการศึกษาวิเคราะห์โครงการปรากฏตามตารางที่แนบ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

/8. ...

8. กฎหมาย มติคณะรัฐมนตรี หรือคำสั่ง กำหนดให้ต้องมีการวิเคราะห์หรือศึกษา ก่อนดำเนินการ

พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กรณีที่หน่วยงานเจ้าของโครงการที่ประสงค์จะให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐที่มีทรัพย์สินอยู่แล้ว จะต้องเสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการโดยละเอียดตามประเด็นหัวข้อที่ สศช. กำหนดต่อกระทรวงเจ้าสังกัด และให้กระทรวงเจ้าสังกัดพิจารณาเสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการให้กระทรวงการคลังพิจารณา ในกรณีที่กระทรวงการคลังเห็นด้วยกับโครงการ ให้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบในหลักการของโครงการ (มาตรา 6 มาตรา 8 และมาตรา 9) ซึ่งกระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นชอบในหลักการตามที่กระทรวงศึกษาธิการเสนอ โดยมีความเห็นและข้อเสนอแนะเพิ่มเติมปรากฏตามข้อ 7 ข้างต้น

9. ค่าใช้จ่ายที่ต้องใช้ในการดำเนินการ และที่มาแห่งเงินค่าใช้จ่าย

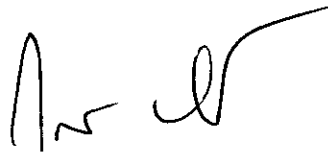
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยซึ่งเป็นหน่วยงานเจ้าของโครงการประสงค์จะให้เอกชนเข้าร่วมงานในโครงการดังกล่าว โดยให้เอกชนเป็นผู้รับผิดชอบในเรื่องค่าใช้จ่ายของการลงทุนและบริหารจัดการทั้งจำนวน

10. รายละเอียดที่ประสงค์จะให้คณะรัฐมนตรีอนุมัติ ให้ความเห็นชอบหรือมีมติ

พิจารณาให้ความเห็นชอบในหลักการให้เอกชนเข้าร่วมงานในโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณหมอน 21-22 ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 ตามที่กระทรวงศึกษาธิการเสนอ โดยให้รับข้อเสนอแนะของกระทรวงการคลังตามข้อ 7.2 ข้างต้น เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายกรณ์ จาติกวณิช)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมบัญชีกลาง

สำนักกฎหมาย

กลุ่มงานพัฒนากฎหมายและระเบียบ

โทรศัพท์ 0-2273-9802

โทรสาร 0-2273-9609