

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๓๑๑/ ๕๓๕๖



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
วันที่ ๕๓/๕
วันที่ ๕๓ ๒๕๕๖ (๕-๐๐)

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๕

เมษายน ๒๕๕๖

เรื่อง ร่างกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๓/ว (ล) ๗๐๔๕ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๖

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. สำเนาสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในที่ราชพัสดุ บริเวณสถานีขนส่งหมอชิต
 ๒. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/๗๒๑๕ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๕
 ๓. สำเนาหนังสือกรมธนารักษ์ ด่วนมาก ที่ กค ๐๓๑๑/๘๐๐๐ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๕
 ๔. สำเนาหนังสือกรมธนารักษ์ ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๓๑๑/๒๒๑๓๖ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๕
 ๕. สำเนาหนังสือกรมธนารักษ์ ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๓๑๑/๑๓๕๔ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๖
 ๖. สำเนาหนังสือกรมธนารักษ์ ด่วน ที่ กค ๐๓๑๑/๒๙๖๖ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๖
 ๗. สำเนารายงานความก้าวหน้าการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ฯ ฉบับที่ ๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง แจ้งว่า กระทรวงมหาดไทยได้เสนอร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. มาเพื่อดำเนินการ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีคาดว่าจะนำเรื่องดังกล่าวเสนอ คณะรัฐมนตรีภายในวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๕๖ จึงขอให้กระทรวงการคลังเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อ ประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี ภายในวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๖ หรือเสนอความเห็นในที่ประชุม คณะรัฐมนตรีก็ได้ นั้น

กระทรวงการคลังขอเรียนว่า

๑. ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า ตามร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ดังกล่าว กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต (บริเวณโครงการพัฒนา ที่ราชพัสดุแปลงสถานีขนส่งหมอชิต) เป็นประเภทพาณิชยกรรม (บริเวณสีแดง พ.๔) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ ประโยชน์พาณิชยกรรมรอง มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๘ ต่อ ๑ ซึ่งมีผลกระทบต่อการ พัฒนาที่ดินราชพัสดุดังกล่าว กระทรวงการคลังจึงขอสรุปเรื่องเดิมและข้อเท็จจริง โครงการพัฒนาที่ดินราชพัสดุ บริเวณสถานีขนส่งหมอชิต ดังนี้

๑.๑ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๓๗ เห็นชอบให้กระทรวงการคลังนำ ที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต เนื้อที่ประมาณ ๖๓-๒-๒๕ ไร่ เปิดประมูลเป็นการทั่วไป กรมธนารักษ์ จึงได้เปิดประมูลเมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๓๗ ปรากฏว่า บริษัท ชันเอสเตท จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท บางกอกเทอร์มินอล จำกัด หรือ BKT) เป็นผู้เสนอผลประโยชน์สูงสุด กรมธนารักษ์จึงจัดทำสัญญา

ก่อสร้าง ...

ก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต กับบริษัท ชันเอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๓๙ โดยตามเงื่อนไขสัญญาดังกล่าว กำหนดให้บริษัท บางกอกเทอร์มินอล จำกัด หรือ BKT ต้องก่อสร้างอาคารและพื้นที่ชดเชยอาคารและลานจอดรถสถานีขนส่ง ผู้โดยสารซึ่งจัดสร้างเหนือโรงจอดรถและซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ ๑๐๐,๐๐๐ ตารางเมตร และ ข้อ ๙.๔ กำหนดให้บริษัทฯ ต้องจ่ายค่าชดเชยฐานรากโรงจอดรถและซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าเฉพาะส่วนที่ เพิ่มขึ้นของอาคารที่อยู่เหนือโรงจอดรถและซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าให้แก่กรมธนารักษ์ เพื่อกรมธนารักษ์จะนำไปจ่ายให้ กรุงเทพมหานคร หรือบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (หรือ BTS) ต่อไป โดยจำนวนเงินและ กำหนดเวลาการจ่ายค่าชดเชยดังกล่าว กรมธนารักษ์จะประสานกับกรุงเทพมหานคร BTS และบริษัทฯ เพื่อกำหนดจำนวนเงินและกำหนดเวลาการจ่ายที่แน่นอน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

๑.๒ สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกาได้มีคำวินิจฉัยว่า กรมธนารักษ์มิได้ปฏิบัติตาม ขั้นตอนของพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.๒๕๓๕ มาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ดังนั้น สัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการฯ ระหว่างกรมธนารักษ์กับบริษัท บางกอก เทอร์มินอล จำกัด (BKT) ฉบับลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๓๙ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายและไม่มีผลผูกพันใน แง่สัญญาต่อกัน โดยมีข้อสังเกตว่า กรมธนารักษ์อาจดำเนินโครงการต่อไปตามขั้นตอนในหมวด ๒ ก่อนที่จะ แต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา ๑๓ ต่อไป

๑.๓ กรมธนารักษ์ได้จัดจ้าง บริษัท เทสโก้ จำกัด ศึกษาวิเคราะห์โครงการนี้ตามประเด็น หัวข้อที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติกำหนด ซึ่งผลการศึกษาสรุปว่า โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้มีความเป็นไปได้ โดยโครงการที่จะให้ประโยชน์สูงสุดแก่รัฐเป็นอาคาร โรงแรมและพื้นที่พาณิชย์ครบวงจร พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๔๒๘,๙๖๗ ตารางเมตร และที่จอดรถยนต์บนอาคาร และชั้นใต้ดิน ๓ ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๓๕๙,๗๐๐ ตารางเมตร รวมมูลค่าประมาณ ๑๘,๙๒๔.๕๐ ล้านบาท

๑.๔ กระทรวงการคลังได้สรุปข้อเท็จจริง ผลการศึกษาและแนวทางดำเนินโครงการ พัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิตเสนอคณะรัฐมนตรีเห็นชอบในหลักการโครงการตาม พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ รวม ๒ ครั้ง เมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๘ และวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๑ แต่สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้แจ้งขอให้ กระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) ชี้แจงความเห็นและข้อสังเกตของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการ พิจารณาของคณะรัฐมนตรีและกรมธนารักษ์ได้ดำเนินการและนำเสนอกระทรวงการคลังหลายครั้ง

๑.๕ ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขดำที่ ๑๒๗๑/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๓ ระหว่างบริษัท ขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด(มหาชน) หรือ BTS ผู้ฟ้องคดี กรุงเทพมหานคร ผู้ฟ้องคดีร่วมบริษัท บางกอกเทอร์มินอล จำกัด หรือ BKT ที่ ๑ กรมธนารักษ์ ที่ ๒ กระทรวงการคลัง ที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดี ให้กรมธนารักษ์และกระทรวงการคลังจ่ายค่าชดเชยฐานรากและดอกเบี้ยให้ BTS จำนวน ๖๔๘,๐๑๗,๕๓๘.๐๖ บาท พร้อมดอกเบี้ยนับถัดจากวันฟ้องจนถึงวันชำระเสร็จให้แก่ผู้ฟ้องคดี และต่อมาศาล ปกครองสูงสุดได้พิจารณายืนตามศาลปกครองกลาง โดยมีประเด็นที่ศาลวินิจฉัยถึงสถานะของสัญญาก่อสร้าง และบริหารโครงการฯ ว่า เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ยังไม่บอกเลิกสัญญาดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ยังคงต้องปฏิบัติตามสัญญาต่อไป ทั้งนี้ กรมธนารักษ์ได้ชำระค่าชดเชยฐานรากให้กับผู้ฟ้องคดีตาม คำพิพากษาข้างต้นเรียบร้อยแล้ว รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๑,๑๑๙,๒๗๖,๕๕๔.๔๕ บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบเก้าล้าน-สองแสนเจ็ดหมื่นหกพันห้าร้อยห้าสิบบาทสี่สิบบาทสี่สตางค์)

๑.๖ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๕ เห็นชอบในหลักการให้มีการดำเนินโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต และให้กระทรวงการคลังรับไปดำเนินการให้ถูกต้อง เป็นไปตามขั้นตอนการเสนอโครงการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.๒๕๓๕ ตลอดจนข้อกฎหมาย ระเบียบ หลักเกณฑ์และมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง โดยให้ความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา และสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติไปพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

๑.๗ กรมธนารักษ์ได้ว่าจ้างบริษัท เทสโก้ จำกัด เพื่อทำการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต โดยบริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๖ ขณะนี้อยู่ระหว่างการศึกษวิเคราะห์โครงการของบริษัทที่ปรึกษา

๑.๘ กรมธนารักษ์ได้รับแจ้งจากสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานครว่า ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) กำหนดให้บริเวณสถานีขนส่งหมอชิตเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดงบริเวณ พ.๔-๑) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้า การบริการและนันทนาการ ในบริเวณโดยรอบศูนย์คมนาคมของระบบขนส่งมวลชน มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๘ ต่อ ๑ ทั้งนี้กรุงเทพมหานครได้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) แล้วเสร็จแล้ว หากกรมธนารักษ์ประสงค์จะแก้ไขผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครให้จัดทำคำร้องของผู้มีส่วนได้เสียสำหรับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ ยื่นต่อสำนักผังเมืองภายในกำหนด ซึ่งกรมธนารักษ์ได้ตรวจดูแผนที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) แล้วเห็นว่า บริเวณที่ตั้งโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิตเดิมได้กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ไม่ชัดเจนว่าเป็นประเภทสถาบันราชการ (สีน้ำเงิน) หรือประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) ดังนั้น เพื่อความรอบคอบและมีให้เกิดความเสียหายต่อโครงการฯ กรมธนารักษ์จึงขอความร่วมมือสำนักผังเมืองตรวจสอบและยืนยันการใช้ประโยชน์อีกครั้งว่าผังเมืองกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นประเภทใด หากยังคงกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทสถาบันราชการ (สีน้ำเงิน) ขอให้ปรับปรุงแก้ไขเป็นประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.๕) มีสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน ๑๐ ต่อ ๑ เพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปได้ของโครงการ ตลอดจนเป็นไปตามผลการศึกษวิเคราะห์ความเป็นไปได้ตามมติคณะรัฐมนตรีที่เห็นชอบให้มีการพัฒนาที่ราชพัสดุโครงการนี้ต่อไป รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.

๑.๙ สำนักผังเมืองมีหนังสือแจ้งกรมธนารักษ์ ว่า คณะกรรมการผังเมืองได้พิจารณาคำร้องกรมธนารักษ์ที่ขอแก้ไขร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ ๓) ตามข้อ ๑๐ ในการประชุมครั้งที่ ๑๔/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ แล้ว มีมติเห็นชอบด้วยกับคำร้องบางส่วน โดยให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถาบันราชการฯ บริเวณ ส.-๒๒ บางส่วน เฉพาะบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต (เดิม) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.๕) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๘ ต่อ ๑ กรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นว่า เดิมได้มีการศึกษวิเคราะห์โครงการและกรมธนารักษ์มีภาระผูกพันกับ BKT เกี่ยวกับวงเงินการลงทุน รายได้ ผลประโยชน์ตอบแทนโครงการ ในการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณดังกล่าว ได้มีการก่อสร้างฐานรากเพื่อรองรับอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ๑๐ ต่อ ๑ ไว้แล้ว หากต้องดำเนินโครงการภายใต้ข้อจำกัดของข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๘ ต่อ ๑ แล้ว จะทำให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินโครงการ ดังนั้น

กรมธนารักษ์...

กรมธนารักษ์จึงขอความอนุเคราะห์จากกรุงเทพมหานครให้พิจารณาทบทวนการปรับปรุงแก้ไขผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร โดยขอให้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณสถานีขนส่งหมอชิตเดิม จากประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.๔) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๘ ต่อ ๑ เป็นประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.๕) โดยมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๑๐ ต่อ ๑ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๔.

๑.๑๐ กรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นว่า การพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณดังกล่าวได้มีการศึกษาวิเคราะห์ความเหมาะสมของโครงการไว้เดิมเมื่อปี พ.ศ.๒๕๔๗ พร้อมทั้งได้มีการก่อสร้างฐานราก เพื่อรองรับอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๑๐ ต่อ ๑ หากต้องมีการก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง และดำเนินโครงการภายใต้ข้อจำกัดกฎหมายผังเมืองที่กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๘ ต่อ ๑ แล้ว จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินและพื้นที่ใช้สอยตามโครงการลดลงจากที่เคยวิเคราะห์ไว้เดิม ดังนั้น เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อการพัฒนาที่ดินราชพัสดุแปลงนี้ กรมธนารักษ์จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาทบทวนปรับปรุงแก้ไขผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยขอให้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณสถานีขนส่งหมอชิตเดิม จากประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.๔) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๘ ต่อ ๑ เป็นประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.๕) โดยมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๑๐ ต่อ ๑ อีกทางหนึ่ง รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕. และ ๖.

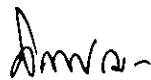
๒. กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๕ เห็นชอบในหลักการให้มีการดำเนินโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิตและให้กระทรวงการคลังรับไปดำเนินการให้ถูกต้องเป็นไปตามขั้นตอนการเสนอโครงการตามพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.๒๕๓๕ โดยได้รับความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่ได้พิจารณาให้ความเห็นไว้ว่า เห็นควรให้กรมธนารักษ์พิจารณา ทบทวนผลการศึกษาวิเคราะห์ความเหมาะสมของโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุดังกล่าวที่ได้ศึกษาไว้เดิม ตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๔๗ โดยกำหนดสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยเฉพาะการปรับปรุงประมาณการวงเงินการลงทุน รายได้ และผลตอบแทนของโครงการ ทางเลือกและรูปแบบการลงทุน การกำหนดรูปแบบการบริหารจัดการใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่งและจราจรที่เกี่ยวข้องไปพิจารณา ดำเนินการด้วย ทั้งนี้ ในการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณดังกล่าวได้มีการก่อสร้างฐานราก เพื่อรองรับอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๑๐ ต่อ ๑ และกรมธนารักษ์ได้ชำระค่าฐานรากดังกล่าวไปแล้ว หากต้องมีการก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และดำเนินโครงการภายใต้ข้อจำกัดกฎหมายผังเมืองที่กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๘ ต่อ ๑ แล้ว จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินและพื้นที่ใช้สอยตามโครงการลดลงจากที่เคยศึกษาวิเคราะห์โครงการไว้เดิมเมื่อปี พ.ศ.๒๕๔๗ เนื่องจากตามโครงการเดิมที่บริษัท บางกอกเทอร์มินอล จำกัด (BKT) ได้ทำสัญญาไว้กับกรมธนารักษ์ได้เสนอโครงการก่อสร้างเนื้อที่ใช้สอย ๘๘๘,๐๔๖ ตารางเมตร บริษัทที่ปรึกษาได้เคยศึกษาวิเคราะห์โครงการไว้เมื่อปี ๒๕๔๗ ได้เสนอโครงการก่อสร้างเนื้อที่ใช้สอยรวม ๘๘๘,๖๖๗ ตารางเมตร หากกรมธนารักษ์พัฒนาที่ดินราชพัสดุแปลงนี้ภายใต้ข้อจำกัดกฎหมายผังเมืองที่กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.๔) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๘ ต่อ ๑ แล้ว จะทำให้ก่อสร้างโครงการที่มีพื้นที่ใช้สอยสูงสุดเพียง ๘๐๐,๒๕๖ ตารางเมตร ซึ่งน้อยกว่าพื้นที่ใช้สอยที่บริษัท บางกอกเทอร์มินอล จำกัด (BKT) เสนอไว้เดิม แต่หากพัฒนาที่ดินตามกฎหมาย ผังเมืองที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.๕) ที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคาร

รวมต่อ...

รวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๑๐ ต่อ ๑ แล้ว จะสามารถก่อสร้างโครงการที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารสูงสุดได้ถึง ๑,๐๐๐,๓๒๐ ตารางเมตร รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๗ ประกอบกับปัจจุบันสถานะของสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการระหว่างกรมธนารักษ์กับบริษัท บางกอกเทอร์มินอล จำกัด (BKT) ยังไม่ถูกยกเลิก กรมธนารักษ์และบริษัท BKT ยังคงต้องปฏิบัติตามสัญญาต่อไป ในอนาคตหากคณะกรรมการตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.๒๕๓๕ เห็นชอบให้บริษัท BKT เป็นผู้ได้รับสิทธิพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณดังกล่าว บริษัท BKT อาจใช้เป็นเหตุอ้างเพื่อต่อรองเรื่องผลประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากพื้นที่โครงการลดลงจากที่เคยศึกษาวิเคราะห์โครงการไว้เดิม รวมทั้งอาจจำเป็นต้องลดพื้นที่อาคารชดเชย ๑๐๐,๐๐๐ ตารางเมตร ให้กับกรมการขนส่งทางบกด้วย ดังนั้น เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้ จึงใคร่ขอให้สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีนำเสนอคณะรัฐมนตรีให้พิจารณา ทบทวนการปรับปรุงแก้ไขผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร โดยขอให้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณสถานีส่งหมอนดินเดิมจากประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.๔) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๘ ต่อ ๑ เป็นประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.๕) โดยมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๑๐ ต่อ ๑

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กระทรวงการคลังทราบด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติรัตน์ ณ ระนอง)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ ๐ ๒๖๑๘ ๖๓๒๙ โทรสาร ๐ ๒๒๗๙ ๔๙๑๐