

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๓๑๔/ ๑๕๕๐๗



๓๐๓ ๑/๑๓๔
๑ ต.ค. ๖๑
๑๔.๐๐~

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ศ๒๙๑๓๕
วันที่ : ๑๕๕๐๓/๖๑-๑๐๓๖๑
วันที่ : ๐๑ ต.ค. ๖๑ เวลา : ๑๓:๓๘

กระทรวงการคลัง

ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๐๗ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขออนุมัติดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐
พื้นที่โซน C ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สรุปคำเสนอต่อที่ประชุมคณะรัฐมนตรี จำนวน ๑๐๐ ชุด

ด้วยกระทรวงการคลังได้รับรายงานจากกรมธนารักษ์ว่า ขอเสนอเรื่อง ขออนุมัติดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซน C ของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจภายใต้การกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๘) การริเริ่มโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของรัฐวิสาหกิจที่มีวงเงินตามที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องเสนอต่อคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑-๒

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

๑.๑.๑ คณะกรรมการอำนวยการจัดระบบศูนย์ราชการ (กศร.) ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๔๘ ได้มีมติเห็นชอบเรื่องที่ราชพัสดุส่วนขยายโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยให้กรมธนารักษ์ขอรับคืนที่ราชพัสดุ เนื้อที่ ๑๕๖-๒-๘๓.๑๔ ไร่ จากบริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) (บมจ.กสท.) เพื่อใช้เป็นส่วนขยายของโครงการฯ พื้นที่โซน C ทั้งนี้ ให้ ธพส. จัดทำข้อวิเคราะห์ทางการเงินจากโครงการส่วนขยายของศูนย์ราชการฯ ดังกล่าว แล้วนำผลการวิเคราะห์เสนอ กศร. ต่อไป

๑.๑.๒ กรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้มูลนิธิจุฬาภรณ์เช่าที่ราชพัสดุเพื่อการก่อสร้างโรงพยาบาลจุฬาภรณ์ส่วนขยาย บนที่ดินราชพัสดุส่วนหนึ่งของพื้นที่โซน C เนื้อที่ ๔๒-๐-๙๑ ไร่ คงเหลือพื้นที่สำหรับพัฒนาโครงการส่วนขยายของศูนย์ราชการฯ โซน C เนื้อที่ประมาณ ๘๑-๒-๕๙ ไร่ นอกนั้นเป็นพื้นที่ที่ บมจ.กสท. ยังคงใช้ประโยชน์และเป็นสวนหย่อม

๑.๑.๒ กศร. ได้ประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๖๐ มีมติรับทราบความคืบหน้าการศึกษาโครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยาย โซน C ณ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ตามที่ ธพส. เสนอผลการสำรวจความต้องการใช้พื้นที่ของหน่วยราชการเพื่อพัฒนาโครงการ

/เป็นอาคาร...

เป็นอาคารสำนักงานรวม ออกแบบผังบริเวณ กำหนดสัดส่วนพื้นที่สีเขียวและอาคารรวมทั้งระบบสาธารณูปโภค และแนวทางจัดระบบจราจรในเบื้องต้น และที่ประชุมมีมติมอบหมายให้ ธพส. จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาและรายละเอียดของโครงการ เพื่อเสนอขออนุมัติโครงการตามขั้นตอนของกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป และมอบหมายให้กรมธนารักษ์ดำเนินการจัดสรรพื้นที่ให้สอดคล้องกับความต้องการและลักษณะการปฏิบัติราชการ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อเป็นที่ตั้งที่ทำการของหน่วยงานภาครัฐทั้งหมด โดยให้ความสำคัญกับความเหมาะสมของลักษณะการใช้งานกับที่ตั้ง ความสัมพันธ์กับหน่วยงานอื่นๆ และขนาดพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนาในอนาคต

๑.๒ มติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

๑.๒.๑ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๐ รับทราบเรื่องมติคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ครั้งที่ ๗/๒๕๕๐ โดยคณะกรรมการฯ ได้มีมติเห็นชอบแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืนที่กำหนดให้ (๑) สถานที่ราชการมีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ ๕๐ ของแปลงที่ดิน กรณีก่อสร้างใหม่ในพื้นที่ใหม่ และ (๒) สถานที่ราชการมีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดิน กรณีการก่อสร้างใหม่ในพื้นที่เดิม

๑.๒.๒ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑ รับทราบผลการประชุม กศร. ครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๖๐ เกี่ยวกับการพิจารณาโครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายศูนย์ราชการฯ พื้นที่โซน C ของ ธพส. และมอบหมาย ธพส. จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาและรายละเอียดของโครงการเพื่อเสนอขออนุมัติโครงการตามขั้นตอนของกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

๑.๓ ผลการดำเนินการที่ผ่านมา

๑.๓.๑ ธพส. ได้จัดทำแผนแม่บทโครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายศูนย์ราชการฯ พื้นที่โซน C ตามมติ กศร. ครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๖๐ ประกอบด้วย แผนการลงทุน แผนการดำเนินการ แผนรองรับด้านการจราจร และแผนการเงิน โดยกระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) ได้ส่งเรื่องให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) พิจารณา

๑.๓.๒ คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้มีมติเมื่อวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๑ เห็นชอบในหลักการแผนแม่บทโครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายโซน C โครงการศูนย์ราชการฯ ของ ธพส. บนที่ราชพัสดุขนาดพื้นที่ ๘๑-๒-๕๙ ไร่ หรือประมาณ ๑๓๐,๖๓๕ ตารางเมตร กรอบวงเงินลงทุนรวม ๓๐,๐๐๐ ล้านบาท และเห็นควรให้ ธพส. ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) นำประเด็นปัญหาจากการดำเนินโครงการฯ โซน A และโซน B มาปรับปรุงการออกแบบอาคาร ระบบโครงสร้างพื้นฐานภายในอาคาร และการบริหารจัดการในโครงการฯ

(๒) ออกแบบพื้นที่โดยคำนึงถึงสัดส่วนอัตราค่าจ้าง ลักษณะการปฏิบัติงานของหน่วยงาน การส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์ ความสอดคล้องกับรูปแบบการปฏิบัติงานในอนาคตที่มุ่งเน้นการใช้ดิจิทัล และแนวคิด Future Innovation Office รวมทั้งมีกลไกในการจัดสรรพื้นที่ และการบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพตลอดอายุโครงการฯ

(๓) ประสานกับกรมธนารักษ์ และสำนักงบประมาณในการพิจารณาจัดสรรพื้นที่สำนักงานให้เข้าตามความเหมาะสมกับลักษณะการใช้ประโยชน์ของหน่วยงานราชการที่จะเข้าใช้พื้นที่ โดยคำนึงถึงมาตรฐานขนาดพื้นที่ตามบัญชีราคามาตรฐานการออกแบบอาคารที่ทำการ อาคารอยู่อาศัยรวมและบ้านพัก ของสำนักงบประมาณ และประสิทธิภาพในการให้บริการประชาชนด้วย

(๔) เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการโครงการศูนย์ราชการฯ และการให้บริการประชาชน ในประเด็นสำคัญ ได้แก่

(๔.๑) พัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกด้านคมนาคมขนส่ง และที่จอดรถสำหรับประชาชนผู้มาใช้บริการ

(๔.๒) สำรวจและประเมินความพึงพอใจของผู้ใช้บริการศูนย์ราชการฯ ทั้งผู้ปฏิบัติงานและผู้มาติดต่อ เพื่อนำข้อมูลมาปรับปรุงและพัฒนาโครงการฯ ให้มีประสิทธิภาพสอดคล้องกับความต้องการและความคาดหวังของผู้ใช้บริการ

(๕) เห็นควรให้ ธพส. ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉพาะในส่วน of พื้นที่อาคารโครงการศูนย์ราชการฯ บริเวณที่จัดให้หน่วยราชการเช่าและใช้ประโยชน์ เนื่องจากเข้าข่ายเป็นทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาลหรือสาธารณะ ตามมาตรา ๙ (๒) แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.๒๔๗๕ โดยให้ ธพส. ประสานกับหน่วยงานด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อขอความเห็นประกอบในการกำหนดขอบเขตของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ควรได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในพื้นที่โครงการโซน C ต่อไปด้วย

(๖) เห็นควรให้ ธพส. ปฏิบัติตามมติ ครม. เมื่อวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๐ เรื่อง มติคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ครั้งที่ ๗/๒๕๕๐ อย่างเคร่งครัด

(๗) เห็นควรให้ ธพส. เร่งรัดการพัฒนาบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ในภาพรวมเพื่อให้การดำเนินงานครอบคลุมภารกิจหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งองค์กร และลดภาระค่าใช้จ่ายในการลงทุน และค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงอาคารสำนักงานของหน่วยงานภาครัฐอื่นๆ โดยให้นำมติคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจากการดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซน C ของ ธพส. ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจภายใต้ การกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๘) การริเริ่มโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของรัฐวิสาหกิจที่มีวงเงินตามที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

๓. สารสำคัญ ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

ธพส. ได้จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาและรายละเอียดของโครงการตามมติของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเมื่อวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๑ มีรายละเอียดสรุปได้ ดังนี้

๓.๑ แผนงานโครงการ ประกอบด้วย ผังโครงการและการออกแบบเบื้องต้น การจัดสรรพื้นที่ให้หน่วยงานใช้ประโยชน์ แผนรองรับด้านการจราจร ประมาณการงบประมาณ และแผนการดำเนินงานโครงการ

๓.๑.๑ ผังโครงการและการออกแบบเบื้องต้น

แนวคิดการออกแบบผังโครงการ ดำเนินการออกแบบตามมาตรการแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ตามข้อ ๑.๒.๑ และออกแบบตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งออกแบบให้หน่วยงานราชการที่มีภารกิจการทำงานเกี่ยวเนื่องกันให้อยู่บริเวณใกล้เคียงกัน ตลอดจนออกแบบให้หน่วยงานสามารถบริหารและดูแลรักษาพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ตามแนวคิด Vertical Management System หรือระบบการบริหารแบบแนวตั้ง ซึ่งมีข้อดีเนื่องจากมีประสิทธิภาพในการควบคุมความปลอดภัยและการบำรุงรักษาพื้นที่ที่มีขอบเขตชัดเจน มีรายละเอียดดังนี้

(๑) แนวความคิดหลัก ในการออกแบบสอดคล้องกับการปฏิบัติงานในอนาคตที่มุ่งเน้นการใช้ดิจิทัล และแนวคิด Future Innovation Office โดยการออกแบบเพื่อการประหยัดพลังงานอย่างยั่งยืน (Sustainable & Innovation) การออกแบบพื้นที่ที่มี Lifestyle ร่วมสมัยทั้งเทคโนโลยีประกอบการทำงาน (Quality of Life) และประสิทธิภาพอาคารในช่วงการใช้งาน (Efficiency Operation & Maintenance) และสอดคล้องกับมาตรฐานอาคารเขียว นอกจากนี้ได้นำประเด็นปัญหาจากการดำเนินโครงการ ฯ โซน A และโซน B ไปปรับปรุงการออกแบบระบบโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ภายในอาคาร

(๒) สัดส่วนพื้นที่ใช้สอย ในการวางแผนโครงการและออกแบบเบื้องต้นได้ดำเนินการตามกฎหมายต่างๆ อย่างครบถ้วน ได้แก่ กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อม รวมถึงประกาศผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานคร และข้อจำกัดในเรื่องเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ.๒๕๕๐ ซึ่งผลการออกแบบสามารถสรุปจำนวนพื้นที่และสัดส่วนของพื้นที่ได้ตามตารางแสดงสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย ดังนี้

พื้นที่	จำนวน (ตร.ม.)	คิดเป็นร้อยละของขนาดที่ดิน
พื้นที่โครงการโซน C (ขนาดที่ดิน ๘๑ ไร่เศษ)	๑๓๐,๖๓๕	๑๐๐
พื้นที่อาคารรวม	๖๖๐,๐๐๐	๕๐๕.๒๒
พื้นที่หน่วยงานใช้ประโยชน์	๕๑๐,๐๐๐	๓๘๒.๗๕
พื้นที่จอดรถ	๑๓๘,๘๕๐	๑๐๐.๐๖
พื้นที่สีเขียวยั่งยืน	๖๒,๗๐๕	๔๘.๐๐

(๓) พื้นที่อาคาร จากผังโครงการและการออกแบบเบื้องต้น สรุปประมาณการพื้นที่ใช้สอยของอาคารแต่ละส่วนได้ ดังนี้

ประมาณการพื้นที่ใช้สอยของอาคาร	จำนวน (ตร.ม.)
๑) พื้นที่หน่วยงานใช้ประโยชน์ ตามแนวคิด Vertical Management System ประกอบด้วย พื้นที่ทำการ พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถของหน่วยงาน	๕๑๐,๐๐๐
๒) พื้นที่โถง พื้นที่สนับสนุน พื้นที่สัญจร พื้นที่จอดรถ	๑๕๐,๐๐๐
๓) พื้นที่อาคารรวม	๖๖๐,๐๐๐

(๔) พื้นที่สีเขียวยั่งยืน ตามมาตรการของแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน โครงการควมมีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนรวมประมาณ ๖๒,๒๗๙.๕ ตารางเมตร (๓๘.๙ ไร่เศษ) ทั้งนี้ ตามผังแม่บทโครงการ สรุปพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไว้ประมาณ ๖๒,๗๐๕ ตารางเมตร (๓๙.๒ ไร่เศษ) ซึ่งมีขนาดพื้นที่สีเขียวยั่งยืนมากกว่าเกณฑ์มาตรการตามข้อ ๑.๒.๑

๓.๑.๒ การจัดสรรพื้นที่หน่วยงานใช้ประโยชน์

กรมธนารักษ์ได้รวบรวมข้อมูลการขอรับการจัดสรรพื้นที่ของหน่วยงาน โดยได้พิจารณาความสอดคล้องกับความต้องการและลักษณะการปฏิบัติราชการ ซึ่งปัจจุบันมีส่วนราชการและหน่วยงานของรัฐ ๑๓ แห่ง ได้แจ้งความประสงค์ขอรับการจัดสรรพื้นที่ปฏิบัติงานภายในศูนย์ราชการฯ รวมพื้นที่ขอรับการจัดสรรประมาณ ๕๕๕,๐๐๐ ตารางเมตร และได้ประเมินและวิเคราะห์พื้นที่ที่หน่วยงานจะใช้ประโยชน์เบื้องต้นตามบัญชีราคามาตรฐานการออกแบบอาคารที่ทำการฯ ของสำนักงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๙ แล้ว ได้จัดสรรพื้นที่

/ตามเกณฑ์...

ตามเกณฑ์ดังกล่าวได้ประมาณ ๔๔๑,๐๐๐ ตารางเมตร คงเหลือพื้นที่ว่างประมาณ ๑๘,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้ได้รับการประสานเป็นการภายในจากหน่วยงานต่างๆ ว่ามีความต้องการขอรับการจัดสรรพื้นที่จำนวน ๕ หน่วยงาน พื้นที่ที่ขอรับจัดสรรประมาณ ๓๓,๐๐๐ ตารางเมตร

สรุปได้ว่า พื้นที่ตามโครงการศูนย์ราชการฯ พื้นที่โซน C จำนวน ๕๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร มีหน่วยงานขอรับการจัดสรรเต็มพื้นที่

๓.๑.๓ แผนรองรับด้านการจราจร

การดำเนินงานโครงการศูนย์ราชการฯ พื้นที่โซน C มีแผนการศึกษาผลกระทบด้านจราจร รวมทั้งโครงข่ายคมนาคมในอนาคต เพื่อให้สามารถรองรับผู้มาใช้บริการในช่วงเวลาเร่งด่วน และลดผลกระทบปัญหาการจราจรที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคต ดังต่อไปนี้

(๑) ถนนเชื่อมต่อกับศูนย์ราชการฯ ที่จะสามารถแบ่งเบาภาระการจราจรของถนนแจ้งวัฒนะได้ ๒ เส้นทาง คือ ถนนหมายเลข ๘ และถนนหมายเลข ๑๐

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครกำลังก่อสร้างถนนหมายเลข ๘ เพื่อเชื่อมต่อศูนย์ราชการโซน C ไปบรรจบกับถนนกำแพงเพชร ๖ และสามารถเชื่อมต่อกับถนนวิภาวดีรังสิตได้ ซึ่งตามแผนกรุงเทพมหานครจะแล้วเสร็จปลายปี ๒๕๖๑ ถนนอีกเส้นหนึ่งคือ ถนนหมายเลข ๑๐ ที่เชื่อมต่อศูนย์ราชการฯ โซน B ไปทางทิศตะวันตก เชื่อมต่อกับถนนประชาชื่น โดยปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการเจรจาเพื่อจัดหาที่ดินในการดำเนินการ

(๒) โครงข่ายการคมนาคมที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

การก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีแดงของการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) มีกำหนดแล้วเสร็จในปี ๒๕๖๓ และรถไฟฟ้าสายสีชมพูของการรถไฟฯ ขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) มีกำหนดแล้วเสร็จในปี ๒๕๖๔ ซึ่งระบบรถไฟฟ้าทั้งสองสายจะช่วยแบ่งเบาภาระการจราจรที่ติดขัดและอำนวยความสะดวกต่อข้าราชการและประชาชนผู้เข้ามาติดต่อกับศูนย์ราชการฯ แจ้งวัฒนะ

(๓) แผนจัดเตรียมระบบขนส่งมวลชนรองรับภายในทั้งโครงการฯ

ธพส.จะได้จัดระบบขนส่งมวลชนภายในศูนย์ราชการฯ แจ้งวัฒนะ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการโครงการฯ และอำนวยความสะดวกให้แก่ข้าราชการ เจ้าหน้าที่ และผู้มาติดต่อที่เดินทางมาศูนย์ราชการฯ หันมาใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะมากขึ้น เพื่อลดผลกระทบปัญหาด้านการจราจร

(๓.๑) ถนนโครงข่ายภายในศูนย์ราชการฯ ที่สามารถเชื่อมต่อระหว่างอาคารต่าง ๆ และถนนโดยรอบอาคารทั้งหมดภายในโครงการ

(๓.๒) ระบบขนส่งมวลชนรองรับในศูนย์ราชการฯ ได้แก่ รถรางเบา รถโดยสารไฟฟ้า โดยสามารถเชื่อมต่อกับอาคารภายในศูนย์ราชการฯ ทั้งโซน A โซน B และโซน C รวมทั้งเชื่อมต่อบริษัทขนส่งมวลชนสาธารณะหลักภายนอกโครงการ

(๓.๓) เพิ่มจุดรับ-ส่งรถประจำทาง โดย ขสมก.จัดการเดินรถเข้ามาในศูนย์ราชการฯ ทั้งหมด ๔ สาย ได้แก่ สาย ๖๖ สาย ๑๖๖ สาย ๕๔ และสาย ๒๖

๓.๑.๔ ประมาณการงบประมาณโครงการ

(๑) กรอบงบประมาณการลงทุนโครงการ

กรอบงบประมาณการลงทุนโครงการ	จำนวนเงิน (บาท)
๑) ประมาณการค่าก่อสร้าง	๒๒,๐๐๐,๐๐๐,๐๐๐
๒) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าที่ปรึกษา, ค่าเช่า, ค่าธรรมเนียม, ฯลฯ)	๖,๕๐๐,๐๐๐,๐๐๐
รวมต้นทุนโครงการ	๒๘,๕๐๐,๐๐๐,๐๐๐
๓) วงเงินสำรองเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น (ร้อยละ ๕.๒๖)	๑,๕๐๐,๐๐๐,๐๐๐
รวม	๓๐,๐๐๐,๐๐๐,๐๐๐

(๒) ต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการ

ประมาณราคาค่าก่อสร้างเฉพาะส่วนอาคาร และที่จอดรถชั้นใต้ดิน (ไม่รวมงานภูมิสถาปัตยกรรม งานปรับปรุงศูนย์ราชการฯ) พื้นที่อาคารรวม ๖๖๐,๐๐๐ ตารางเมตร วงเงิน ๑๙,๕๕๗,๙๖๕,๐๐๐ บาท หรือเท่ากับ ๒๙,๖๓๓ บาทต่อตารางเมตร สูงกว่าประมาณราคาค่าก่อสร้างตามหลักการราคาค่าก่อสร้างของสำนักงานประมาณ ซึ่งจะมีต้นทุนเฉลี่ย ๒๒,๕๔๖.๙๒ บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากเป็นการออกแบบอาคารให้ได้มาตรฐานอาคารเขียว (Green Building) โดยผนังด้านนอกของอาคารจึงต้องเป็นผนังกันแสง และกันความร้อนได้ดี เพื่อประหยัดพลังงาน วัสดุที่ใช้มีมาตรฐานสูงกว่าวัสดุทั่วไป เป็นอาคารที่มีสถาปัตยกรรมที่ทันสมัย และกลมกลืนกับอาคารเดิม และเป็นอาคารที่มีพื้นที่จำกัด จึงต้องก่อสร้างห้องใต้ดิน ๒ ชั้น ความลึก ๖.๐๐ เมตร

๓.๑.๕ แผนการดำเนินงานโครงการ

(๑) หลังจากคณะรัฐมนตรีอนุมัติโครงการ ธพส. จะดำเนินการจัดจ้างกลุ่มบริษัทที่ปรึกษาด้านต่างๆ ได้แก่ ที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ที่ปรึกษาออกแบบรายละเอียดโครงการที่ปรึกษาทางการเงิน กฎหมาย บัญชีและภาษี

(๒) กรมธนารักษ์ขออนุมัติก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณเพื่อจัดทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารกับ ธพส. แทนทุกหน่วยงานในโครงการ (กรณี ธพส. ใช้เงินกู้ หรือการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ สำหรับการลงทุนโครงการ)

(๓) ธพส. ระดมทุนโดยสำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ (สบน.) จัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อเตรียมเป็นเงินค่าก่อสร้าง

(๔) ธพส. จะจัดจ้างผู้รับจ้างงานก่อสร้าง ตามแผนจะเริ่มงานก่อสร้างอาคารในปลายปี ๒๕๖๒ จะแล้วเสร็จสามารถส่งมอบพื้นที่ให้กรมธนารักษ์เพื่อให้หน่วยงานเข้าใช้พื้นที่อาคาร ในปี ๒๕๖๕ และเมื่อหน่วยงานในอาคาร B ย้ายออกมาใช้ประโยชน์พื้นที่โซน C จึงปรับปรุงพื้นที่ว่างเพื่อรองรับหน่วยงานที่ขยายพื้นที่ในอาคาร B

(๕) ธพส. ชำระคืนเงินลงทุนที่กู้ยืมมา

๓.๒ แผนการเงินของโครงการ

ที่ปรึกษาสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง (สวค.) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาจดทะเบียนที่ศูนย์ข้อมูลที่ปรึกษาไทย กระทรวงการคลัง ที่ปรึกษาประเภทนิติบุคคล หมายเลข ๑๐๔๗ ระดับ ๑ สาขาการเงิน ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการฯ แนวทางเลือกในการระดมทุนเพิ่มเติมนอกเหนือจากวิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) หรือออกหุ้นกู้ (Debenture) อาทิ การออกพันธบัตร (Bond) ที่จะเป็นภาระต่อต้นทุนการเงินของ ธพส. น้อยที่สุด ตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้ข้อสรุปทางเลือกในการระดมทุนที่เป็นไปได้สำหรับโครงการฯ ดังนี้

๓.๒.๑ ธพส.ระดมทุน เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ ภายใต้กรอบวงเงินลงทุนรวม ๓๐,๐๐๐ ล้านบาท แนวทางการระดมทุน แบ่งออกเป็น ๒ ระยะ

ระยะที่ ๑ ช่วงดำเนินการก่อสร้าง ใช้วิธีกู้ยืมจากสถาบันการเงินภายในประเทศ โดยให้ สบн. ดำเนินการจัดหาแหล่งเงินกู้ที่เหมาะสม (ระยะเวลาวางเงินกู้ไม่เกิน ๑๐ ปี เบิกจ่ายภายใน ๔ ปี)

ระยะที่ ๒ ช่วงดำเนินการหลังก่อสร้างเสร็จ รัฐจัดสรรงบประมาณผูกพันค่าเช่า ๓๐ ปี ให้กรมธนารักษ์นำไปชำระเป็นค่าเช่าพื้นที่ในโครงการให้แก่ ธพส. แล้ว ธพส.นำสิทธิการรับเงินค่าเช่าฯ ไปใช้ระดมทุน เพื่อชำระคืนเงินกู้ระยะที่ ๑ และใช้เป็นค่าใช้จ่ายบริหารโครงการ โดยการระดมทุนระยะที่ ๒ นี้ ใช้วิธีกู้ยืมเงิน จากสถาบันการเงินภายในประเทศ หรือการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือการออกหุ้นกู้ ที่เหมาะสม โดย ต้องประเมินสถานการณ์และแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับแหล่งเงินทุน ที่เหมาะสมในช่วงเวลานั้นๆ

๓.๒.๒ แนวทางการชำระคืนเงินกู้ : รัฐจัดสรรงบประมาณผูกพันค่าเช่าระยะเวลา ๓๐ ปี ให้ กรมธนารักษ์นำไปชำระเป็นค่าเช่าพื้นที่ในโครงการให้แก่ ธพส. และ ธพส.นำสิทธิการรับเงินค่าเช่าไปกู้ยืมจากสถาบัน การเงินภายในประเทศ หรือระดมทุนด้วยวิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) หรือออกหุ้นกู้ (Debenture) ที่มีต้นทุนทางการเงินเหมาะสม และนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมที่ สบн. จัดหาแหล่งเงินกู้ให้

๓.๒.๓ ความเป็นไปได้ของโครงการ : รัฐจ่ายค่าเช่าพื้นที่ที่หน่วยงานใช้ประโยชน์ในอัตรา เริ่มต้น ๓๔๐ บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หลังจากนั้นจะปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๗ ทุก ๓ ปี ซึ่งเป็นอัตรา ที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยของเอกชนในทำเลที่ใกล้เคียงกัน

๓.๓ บทบาทหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ธพส.เป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการบริหารโครงการ เพื่อดำเนินการศึกษาแนวทางและ การกำหนดรูปแบบการพัฒนา การก่อสร้างและบริหารจัดการโครงการตลอดอายุเช่า ๓๐ ปี ซึ่งการมอบหมาย ให้ดำเนินการข้างต้นสามารถดำเนินการได้โดยมติคณะรัฐมนตรี

๓.๔ ประโยชน์ที่รัฐและหน่วยงานราชการจะได้รับ

- (๑) มีศูนย์ราชการฯ ที่เป็นอาคารประหยัดพลังงานและมีเทคโนโลยีที่ทันสมัย
- (๒) หน่วยงานราชการมีความสะดวกในการประสานงานและให้บริการประชาชน
- (๓) ประหยัดค่าเช่าสำนักงานที่หน่วยราชการบางหน่วยเช่าพื้นที่เอกชน
- (๔) รัฐมีรายได้จากค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ค่าธรรมเนียมและค่าจดทะเบียนเช่า รวมประมาณ

๓,๖๒๒ ล้านบาท

- (๕) รัฐมีรายได้จากภาษี รวมประมาณ ๔,๑๖๒ ล้านบาท
- (๖) พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์ที่เหมาะสมตามศักยภาพ
- (๗) อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเป็นของรัฐเมื่อสิ้นสุดโครงการ

๓.๕ ภาระงบประมาณของหน่วยราชการ

หน่วยราชการที่จะเข้าใช้พื้นที่จะต้องเตรียมแผนการย้ายเข้าใช้อาคารในศูนย์ราชการฯ โซน C ก่อนสิ้นปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ และขอตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการย้ายเข้าใช้พื้นที่ตามอัตรากำลั งบุคลากรและขนาดพื้นที่องค์กร รวมทั้งหน่วยราชการจะต้องขอตั้งงบประมาณเพื่อชำระค่าสาธารณูปโภคตั้งแต่ ปี ๒๕๖๕ เป็นต้นไป

๓.๖ ธพส. ขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาล

ธพส. ได้กำหนดขอบเขตของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ในพื้นที่ศูนย์ราชการฯ และพื้นที่โครงการโซน C ที่ควรได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามแนวทางผลการตัดสินใจของคณะกรรมการพิจารณาชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (กยพ.) สำนักงานอัยการสูงสุด และคณะรัฐมนตรีมีมติรับทราบแล้ว สรุปได้ดังนี้ (๑) พื้นที่ทุกส่วนที่ให้หน่วยงานราชการต่าง ๆ เข้าใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงาน (๒) อาคารศูนย์ประชุมหรือห้องประชุม (๓) พื้นที่ทั่วไปในส่วนของห้องเครื่อง พื้นที่ระบบบำบัดน้ำเสีย พื้นที่กำจัดขยะ (๔) โรงจอดรถหรือที่จอดรถกันสาดอวลูมิเนียมที่ใช้บังแดดบริเวณที่จอดรถ และ (๕) พื้นที่อาคารที่ใช้จอดยานพาหนะเพื่อเป็นการขนส่งสาธารณะ จึงเห็นควรให้ ธพส. ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างพื้นที่ (๑) - (๕) ดังกล่าว ตามกฎหมายที่ประกาศใช้ในปัจจุบัน หรือที่จะมีขึ้นหรือแก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า

๓.๗ ธพส. ได้ดำเนินการจัดทำแผนบริหารจัดการกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการ ประมาณการรายจ่าย แหล่งเงินที่ใช้ตลอดระยะเวลาดำเนินการ และประโยชน์ที่จะได้รับ ตามนัยมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินและการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ และประกาศคณะกรรมการนโยบายการเงินการคลังของรัฐ เรื่องการดำเนินกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการที่ก่อให้เกิดภาระต่องบประมาณหรือภาระทางการคลังในอนาคต พ.ศ. ๒๕๖๑ แล้ว

๔. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

สบน. ได้พิจารณาความเหมาะสมและความเป็นไปได้ของการให้ สบน. ดำเนินการกู้ยืมและนำมาให้ ธพส. กู้ยืมต่อ เพื่อดำเนินการในช่วงระยะเวลาก่อสร้าง ตามแผนแม่บทโครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายศูนย์ราชการฯ พื้นที่โซน C กรอบลงทุนรวม ๓๐,๐๐๐ ล้านบาท เพื่อให้มีต้นทุนในการดำเนินการต่ำที่สุดตามหนังสือด่วน ที่ กค ๐๔๐๔/๒๘๖๖ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๑ แจ้งว่า ตามมาตรา ๔ และ ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติการบริหารหนี้สาธารณะ พ.ศ. ๒๕๕๘ และที่แก้ไขเพิ่มเติม กระทรวงการคลังโดย สบน. สามารถให้กู้ต่อแก่รัฐวิสาหกิจในโครงการที่รัฐบาลเห็นว่ามีความจำเป็นเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม หากเป็นการประหยัดและทำให้การบริหารหนี้สาธารณะมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ประกอบกับคณะกรรมการนโยบายและกำกับกำกับการบริหารหนี้สาธารณะ (คณ.) กำหนดกรอบวงเงินการค้ำประกันและให้กู้ต่อแก่รัฐวิสาหกิจ โดยกำหนดให้กระทรวงการคลังให้กู้ต่อแก่รัฐวิสาหกิจได้ไม่เกินสามเท่าของเงินกองทุนของรัฐวิสาหกิจ กรณีรัฐวิสาหกิจที่มีสถานะเป็นบริษัทจำกัด ดังนั้น กระทรวงการคลังจึงอาจพิจารณาให้กู้ต่อแก่ ธพส. ได้ตามกรอบกฎหมายดังกล่าว และ สบน. เห็นควรให้ ธพส. พิจารณาแหล่งเงินอื่นนอกเหนือจากเงินให้กู้ต่อจากกระทรวงการคลัง โดยพิจารณาความเหมาะสมของแหล่งเงินตามความต้องการใช้เงิน เพื่อให้ ธพส. สามารถดำเนินโครงการได้ตามแผนงานที่กำหนด

สำหรับการระดมทุนด้วยวิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) โดยการนำสินทรัพย์หนุนหลังการออกหุ้นกู้ เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนสถาบัน เป็นวิธีการระดมทุนที่เป็นที่ยอมรับ อีกทั้งไม่เป็นภาระต่อหนี้สาธารณะ ทั้งนี้ ตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบันอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลสามารถอ้างอิงได้ถึงอายุ ๕๐ ปี ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบันถือว่าอยู่ในระดับต่ำ ดังนั้น การออกหุ้นกู้ของบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด (DAD SPV) ในปัจจุบันเพื่อการลงทุนโครงการฯ จึงมีแนวโน้มที่จะระดมทุนได้ครบถ้วนและมีต้นทุนที่สอดคล้องกับสถานะตลาด

๕. ข้อกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

๕.๑ พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔ (๘) การริเริ่มโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของรัฐวิสาหกิจที่มีวงเงินตามที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

๕.๒ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๗ ให้บริษัทธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) ทำหน้าที่ก่อสร้างและบริหารโครงการศูนย์ราชการฯ ถนนแจ้งวัฒนะ และบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของรัฐ ตามนโยบายรัฐบาล

๕.๓ สำนักงานอัยการสูงสุด และคณะกรรมการพิจารณาชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของ ส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (กยพ.) ได้วินิจฉัยและคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๔๘ , วันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๙ และวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๐ รับทราบผลการตัดสินชี้ขาดของคณะกรรมการพิจารณาชี้ขาดการยุติ ในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (กยพ.) ให้บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์ราชการฯ ที่ให้ หน่วยงานราชการต่าง ๆ ใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงาน เนื่องจากเข้าข่ายเป็นทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของ รัฐบาลหรือสาธารณะตามมาตรา ๙ (๒) แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕

๖. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงการคลัง ได้พิจารณาแล้ว เพื่อให้โครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายศูนย์ราชการ เจริญพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ พื้นที่โซน C สามารถดำเนินการได้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงเห็นสมควรเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา ดังนี้

๖.๑ อนุมัติให้ ธพส. ดำเนินโครงการพัฒนาพื้นที่ส่วนขยายศูนย์ราชการฯ พื้นที่โซน C บนที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๐๔๙๓ (บางส่วน) โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๗๙ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๘๑ - ๒ - ๕๙ ไร่ กรอบวงเงินลงทุนรวม ๓๐,๐๐๐ ล้านบาท

๖.๒ อนุมัติให้กระทรวงการคลัง โดย สบन. พิจารณาร่วมกับกรมธนารักษ์ในการจัดหา แหล่งเงินทุนและวิธีการระดมทุนที่เหมาะสมเพื่อดำเนินโครงการพื้นที่ส่วนขยายฯ โซน C

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ดันติวรวงศ์)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์
สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร
โทร. ๐ ๒๖๑๘ ๖๓๒๘
โทรสาร ๐ ๒๒๗๙ ๘๔๑๐
E-mail bsp@treasury.go.th