

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๓๑๐/ ๓๓๓๘



กค๓ 33

สค.

10 มี.ค. ๖๕

ส่ง : กวค.

15.๖๐ น.

รับที่ : ธ2667/65

10 มี.ค. 2565 เวลา 14.45 น.



กระทรวงการคลัง

ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ มีนาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การดำเนินโครงการ “ที่พักอาศัยผู้สูงอายุ รามาฯ - ธนารักษ์” บนที่ดินราชพัสดุ จังหวัดสมุทรปราการ
โดยบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

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

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง การดำเนินโครงการ “ที่พักอาศัยผู้สูงอายุ รามาฯ - ธนารักษ์” บนที่ดินราชพัสดุ จังหวัดสมุทรปราการ โดยบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) มาเพื่อ
คณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอ
เรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) และเป็นไปตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี
ว่าด้วยงบประมาณของรัฐบาล พ.ศ. ๒๕๕๐ ประกอบมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ เรื่อง
การกำหนดโครงการลงทุนขนาดใหญ่ ตามมาตรา ๔ (๘) ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและ
การประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ รวมทั้งเป็นการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ชาติในด้านการพัฒนาและ
เสริมสร้างศักยภาพทรัพยากรมนุษย์และด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

ธพส. ได้มีหนังสือที่ ธพส. ๑๐/๐๖๑๓๐ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๔ แจ้งผลการพิจารณา
ของสภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยสรุปว่า ได้ให้ความเห็นชอบ ธพส. ในการดำเนินโครงการ
“ที่พักอาศัยผู้สูงอายุ รามาฯ - ธนารักษ์” บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๖๒๓ (บางส่วน)
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ประมาณ ๒๐-๐-๐๐ ไร่ กรอบงบประมาณของโครงการ
ประมาณ ๑,๓๔๕,๙๓๔,๐๐๐ บาท (หนึ่งพันสามร้อยสี่สิบห้าล้านบาทถ้วน) จึงขอให้
กรมธนารักษ์พิจารณานำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบตามระเบียบสำนัก
นายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบประมาณของรัฐบาล พ.ศ. ๒๕๕๐

๑.๑ ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

๑) คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ให้ความเห็นชอบมาตรการ
รองรับสังคมผู้สูงอายุที่กระทรวงการคลังเสนอ ประกอบด้วย (๑) มาตรการการจ้างงานผู้สูงอายุ (๒) มาตรการ
การสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Senior Complex) (๓) มาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
(Reverse Mortgage) และ (๔) การบูรณาการระบบบำนาญบำนาญ โดยให้กรมธนารักษ์สนับสนุนการ
จัดสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบครบวงจร (Senior Complex) บนที่ดินราชพัสดุ พร้อมทั้งบูรณาการ
กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของรัฐบาล

๒) กรมธนารักษ์ได้ดำเนินโครงการ “ศูนย์ที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบครบวงจร”
(Senior Complex) บนที่ดินราชพัสดุ โดยในปี พ.ศ. ๒๕๖๐ ได้มีการลงนามในบันทึกข้อตกลง (MOU:
Memorandum of Understanding) การใช้ที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๖๒๓ และ สป.๖๔๖

ตำบล...

ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ประมาณ ๗๒-๑-๙๗ ไร่ เพื่อดำเนินโครงการฯ ร่วมกับคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี มหาวิทยาลัยมหิดล โดยที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวมีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรอบบัญชีปี พ.ศ. ๒๕๕๙ - พ.ศ. ๒๕๖๒ ตารางวาละ ๕,๕๐๐ บาท (ห้าพันห้าร้อยบาทถ้วน) รวมมูลค่าทั้งแปลง ๔๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน) ทำเลชั้น ๒ ข้อกำหนดผังเมืองปัจจุบันตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นเขตสีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม สภาพที่ดินเป็นที่ลุ่มต่ำกว่าถนน (หนองน้ำ) โดยกรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้ส่วนราชการต่างๆ ใช้ประโยชน์ในทางราชการ เช่น มหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี สถาบันการแพทย์จักรีนฤเบดินทร์ คณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี โครงการลูกพระดาบส และสถานีอุตุนิยมวิทยาจังหวัดสมุทรปราการ เป็นต้น ซึ่งการดำเนินโครงการฯ ถือเป็นการประกอบกิจการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการด้านสาธารณสุข อันเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ ได้โดยไม่ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ รายละเอียดปรากฏตามนัยหนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ ที่ สป. ๐๐๒๒.๓/๕๘๓ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๖๓ ทั้งนี้ การดำเนินโครงการฯ มี ๓ องค์ประกอบ ดังนี้

๒.๑) ศูนย์เรียนรู้และพัฒนาสุขภาพของผู้สูงอายุแบบครบวงจรและบริบาลผู้ป่วยระยะท้าย (Hospice Zone) เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๖๐ กรมธนารักษ์อนุญาตให้มหาวิทยาลัยมหิดล (คณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี) เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๖๔๖ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ ๔๑-๑-๙๐ ไร่ เพื่อดำเนินโครงการศูนย์เรียนรู้และพัฒนาสุขภาพของผู้สูงอายุแบบครบวงจรและบริบาลผู้ป่วยระยะท้าย มีกำหนด ๓๐ ปี ปัจจุบันคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดีอยู่ระหว่างการก่อสร้าง มูลค่าโครงการฯ ประมาณ ๑,๑๐๐ ล้านบาท ทั้งนี้ ดำเนินการก่อสร้างแล้วประมาณร้อยละ ๒๐ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. ๒๕๖๕ - ๒๕๖๖

๒.๒) พื้นที่สำหรับผู้สูงอายุที่ต้องการการพักฟื้นหรือฟื้นฟูสุขภาพ (Nursing Home Zone) ตั้งอยู่บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๖๒๓ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ ๑๑-๐-๐๗ ไร่ ปัจจุบันคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดีอยู่ระหว่างการพิจารณา กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งจะดำเนินการไปในคราวเดียวกันทั้ง ๓ องค์ประกอบ

๒.๓) พื้นที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Senior Housing Zone) ภายใต้ชื่อ “ที่พักอาศัยผู้สูงอายุ รามาฯ - ธนารักษ์” เป็นพื้นที่โครงการนำร่องเพื่อพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ กรมธนารักษ์ดำเนินงานร่วมกับคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี และบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ตั้งอยู่บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๖๒๓ (บางส่วน) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ ๒๐-๐-๐๐ ไร่ แบ่งเป็น

(๑) พื้นที่เพื่อการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Housing Zone) เนื้อที่ ๑๖-๐-๘๐ ไร่ ดำเนินการออกแบบโครงการฯ ภายใต้หลักสถาปัตยกรรมเพื่อทุกคน (Universal Design Architecture) ซึ่งคำนึงถึงสภาพแวดล้อมภายในและภายนอกที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุ ภายใต้การกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ คณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดีฯ และคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยโครงการฯ ระยะที่ ๑ มีห้องพักรวมทั้งสิ้น ๙๒๑ ห้อง พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๓๑.๗๑ ตารางเมตร - ๔๙.๖๖ ตารางเมตร ต่อห้อง เป็นอาคาร ๘ ชั้น จำนวน ๗ อาคาร พร้อมห้องพยาบาลประจำตึก พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จัดกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ ได้แก่ สระว่ายน้ำ อาคาร Club House ห้องฟิตเนส เป็นต้น

(๒) พื้นที่เพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์กรรม (Commercial Zone) เนื้อที่ ๓-๓-๒๐ ไร่ เป็นพื้นที่เพื่อการพัฒนาในอนาคตโดย ธพส.

๑.๒ ผลการดำเนินการที่ผ่านมา

๑) กรมธนารักษ์ได้มีคำสั่ง ที่ ๑๗๘/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารโครงการ “ศูนย์ที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบครบวงจร” (Senior Complex) บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป. ๖๒๓ และ สป. ๖๔๖ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (คณะกรรมการบริหารโครงการฯ) โดยมีอธิบดีกรมธนารักษ์เป็นประธานกรรมการ และมีผู้แทนหน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน และผู้ทรงคุณวุฒิร่วมเป็น คณะกรรมการ ซึ่งคณะกรรมการฯ มีอำนาจหน้าที่ดังนี้ (๑) พิจารณากำหนดกรอบนโยบายและแนวทางการดำเนินงานโครงการ (๒) กำหนด TOR ในการออกแบบก่อสร้างโครงการ (๓) พิจารณากำหนดคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ สิทธิประโยชน์ และเงื่อนไขผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการให้มีความเหมาะสม ถูกต้องและเป็นธรรม (๔) พิจารณากำหนดวางแผนการดำเนินการเพื่อสร้างต้นแบบและมาตรฐานในการดูแลผู้ที่เข้าพำนักใน Senior Housing Complex ด้านการพักอาศัย การบริการสุขภาพ และสวัสดิการ (๕) พิจารณางบประมาณในการดำเนินการและแหล่งทุนสนับสนุนของ Senior housing complex (๖) ควบคุม กำกับ ติดตามแผนงานโครงการฯ ให้เป็นไปตามแผนอย่างมีประสิทธิภาพ และ (๗) แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานโครงการฯ ตามที่คณะกรรมการบริหารโครงการมอบหมาย (ปัจจุบันได้ปรับปรุงองค์ประกอบตามกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมธนารักษ์ พ.ศ. ๒๕๖๓ รายละเอียดปรากฏตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ ๕๔๖/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๔)

๒) ปี พ.ศ. ๒๕๖๓ กรมธนารักษ์ได้มอบหมายให้บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) เป็นผู้ดำเนินการจัดสร้างและบริหารโครงการ “ที่พักอาศัยผู้สูงอายุ รามาศ - ธนารักษ์” จังหวัดสมุทรปราการ ตามกรอบหน้าที่และอำนาจของ ธพส. ภายใต้เงื่อนไขที่กรมธนารักษ์และคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี มหาวิทยาลัยมหิดล พิจารณากำหนดร่วมกัน ตลอดจนเพื่อให้การดำเนินโครงการเกิดผลเป็นรูปธรรมอย่างยั่งยืน และสร้างความเชื่อมั่นต่อทุกภาคส่วน กรมธนารักษ์จึงได้จัดให้มีการลงนามบันทึกข้อตกลง (MOU) ร่วมกัน ๖ ฝ่าย ได้แก่ กรมธนารักษ์ มหาวิทยาลัยมหิดล (คณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ ธพส. เมื่อวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๖๓ ณ กรมธนารักษ์ โดยมีรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง (นายสันติ พร้อมพัฒน์) เป็นประธานในพิธี

๓) ต่อมา ธพส. ได้นำเสนอผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการฯ (Feasibility Study) จัดทำโดยมูลนิธิสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง ต่อคณะกรรมการบริหารโครงการฯ ซึ่งได้มีมติเห็นชอบผลการศึกษาในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ ให้ ธพส. เป็นผู้เช่าที่ดินราชพัสดุดำเนินการจัดสร้างและบริหารโครงการฯ มีรายละเอียดของโครงการฯ โดยสรุป ดังนี้

(๑) วัตถุประสงค์โครงการ ธพส. เป็นผู้เช่าที่ดินราชพัสดุพัฒนาโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Senior Housing) บนที่ดินราชพัสดุเนื้อที่ประมาณ ๑๖-๐-๘๐ ไร่ และพัฒนาพื้นที่เพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์สำหรับโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ (Commercial Zone) เนื้อที่ประมาณ ๓-๓-๒๐ ไร่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้สูงอายุที่ดูแลตัวเองได้ (independent) มีที่พักอาศัยพร้อมอุปกรณ์สิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมสำหรับการดำรงชีวิต มีระบบการดูแลสุขภาพ และสวัสดิการอื่นๆ แบบครบวงจร และให้บูรณาการกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายรัฐบาล

(๒) รูปแบบโครงการ ผู้สูงอายุเช่าสิทธิการอยู่อาศัยกับ ธพส. (leasehold) เป็นระยะเวลา ๓๐ ปี โดยมีเงื่อนไขและสิทธิประโยชน์ด้านการพักอาศัย ด้านการดูแลสุขภาพ และด้านการเงิน ตามประกาศคณะกรรมการบริหารโครงการฯ ฉบับที่ ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการ “ที่พักอาศัยผู้สูงอายุ รามาศ - ธนารักษ์” (Senior Housing Zone) ประกาศ ณ วันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ และ ฉบับที่ ๒/๒๕๖๓ เรื่อง แนวทางการคัดกรองสุขภาพผู้สูงอายุก่อนเข้าพักอาศัยในโครงการ “ที่พักอาศัยผู้สูงอายุ รามาศ - ธนารักษ์”) ประกาศ ณ วันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๓

(๓) สิทธิประโยชน์...

(๓) สิทธิประโยชน์ด้านสุขภาพของโครงการฯ

(๓.๑) กรณีเจ็บป่วยฉุกเฉิน สามารถใช้บริการของสถาบันการแพทย์จักรีนฤพดินทร์หรือโรงพยาบาลอื่นๆ ตามสิทธิของบุคคลนั้นๆ หรือหากเจ็บป่วยในระดับปฐมภูมิสามารถใช้บริการห้องตรวจผู้ป่วยนอก (Extended OPD) ที่ศูนย์เรียนรู้และพัฒนาสุขภาพของผู้สูงอายุแบบครบวงจรและบริหารผู้ป่วยระยะท้าย (มีค่าใช้จ่ายตามสิทธิการรักษา)

(๓.๒) โครงการฯ มีการจัดทำโครงการส่งเสริมสุขภาพสำหรับผู้สูงอายุ โดยใช้ระบบสมาชิก (Member) หรือรูปแบบผลิตภัณฑ์สุขภาพ (Health Package) ให้เลือกตามค่าใช้จ่ายที่คณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี โดยศูนย์เรียนรู้และพัฒนาสุขภาพของผู้สูงอายุแบบครบวงจรและบริหารผู้ป่วยระยะท้ายกำหนด

(๓.๓) เมื่อเข้าสู่ภาวะต้องพึ่งพิงหรือติดเตียงและเป็นผู้ป่วยระยะท้าย สามารถใช้บริการ Nursing Home Zone (พื้นที่ส่วนให้การดูแลสำหรับผู้สูงอายุที่ต้องการการพักฟื้นและฟื้นฟูสุขภาพ) บริหารโดยคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี และ Hospice Zone (พื้นที่ส่วนให้การดูแลผู้สูงอายุที่เป็นผู้ป่วยระยะท้าย) บริหารโดยศูนย์เรียนรู้และพัฒนาสุขภาพของผู้สูงอายุแบบครบวงจรและบริหารผู้ป่วยระยะท้าย โดยมีหลักเกณฑ์และค่าใช้จ่ายตามที่คณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดีกำหนด

(๓.๔) สิทธิประโยชน์ด้านสุขภาพอื่นๆ ตามที่คณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดีกำหนด

๔) โครงการฯ มีความเหมาะสมและมีความคุ้มค่าทางการเงินที่จะดำเนินการได้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติกำหนด โดย ธพส. จะต้องชำระค่าเช่าค่าธรรมเนียม และเงินอื่น ตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุในการใช้ที่ดินราชพัสดุในการดำเนินโครงการฯ ครึ่งนี้ โดยกระทรวงการคลังได้อนุมัติให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อพิจารณาตามหน้าที่และอำนาจเมื่อวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๖๔ ซึ่งสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ นร ๑๑๐๖/ว ๕๕๘๘ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๖๔ แจ้งมติสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติในการประชุมเมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๔ เห็นควรให้ความเห็นชอบโครงการฯ ของ ธพส. บนเงื่อนไขตามข้อสังเกตของสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยกรอบงบประมาณการลงทุนโครงการครั้งนี้ ที่สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณาให้ความเห็นชอบเป็นเงินรวม ๑๓๔๕,๙๓๔,๐๐๐ บาท (หนึ่งพันสามร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนสามหมื่นสี่พันบาทถ้วน) ในการนี้ เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบประมาณของรัฐบาล พ.ศ. ๒๕๕๐ ธพส. จึงขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อให้ความเห็นชอบโครงการต่อไป

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

๒.๑ เนื่องจาก ธพส. มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจซึ่งมิใช่บริษัทมหาชนจำกัด และการจัดสร้างโครงการฯ อาจมีลักษณะเป็นงบลงทุน โดยได้ประมาณการวงเงินสำหรับการลงทุนไว้สูงกว่าหนึ่งพันล้านบาท ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบประมาณของรัฐบาล พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๔ วรรคแรก และพระราชบัญญัติสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๑ มาตรา ๒๐ (๘) ประกอบมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ เรื่อง การกำหนดโครงการลงทุนขนาดใหญ่ ตามมาตรา ๔ (๘) แห่งพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๕๘ (โดยโครงการที่มีวงเงินลงทุนเกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท จะต้องเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา) ซึ่งสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้ให้ความเห็นชอบกรอบวงเงินลงทุนจำนวน ๑,๓๔๕,๙๓๔,๐๐๐ บาท (หนึ่งพันสามร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนสามหมื่นสี่พันบาทถ้วน) ในการดำเนินโครงการดังกล่าวแล้ว จึงต้องนำเสนอให้คณะรัฐมนตรี

พิจารณาตามมาตรา ๔ (๘) แห่งพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ และระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๕๐

๒.๒ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ เห็นชอบมาตรการในส่วนของ มาตรการการสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Senior Complex) และมาตรการสินเชื่อ (Pre-finance/Post-finance) ได้อนุมัติให้กรมธนารักษ์นำที่ราชพัสดุในพื้นที่จังหวัดชลบุรี จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดเชียงราย และ จังหวัดนครนายก ไปดำเนินโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Senior Complex) ตามโครงการบ้าน ธนารักษ์ประชารัฐ (กำหนดอัตราค่าเช่าตารางวาละ ๑ บาท ต่อเดือน) โดยมีลักษณะเป็นมาตรการที่รัฐบาล มีความประสงค์จะรองรับสังคมผู้สูงอายุ อันจะเป็นการลดการพึ่งพาภาระงบประมาณ สอดคล้องกับคำแถลง นโยบายของรัฐบาลต่อรัฐสภาเมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๒ แต่เนื่องจากพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการยังมิได้ เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการฯ และเป็นเรื่องเกี่ยวเนื่องจากมติ คณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ เข้าข่ายกรณีการทบทวนมติคณะรัฐมนตรีให้สอดคล้องกับสถานะ ในปัจจุบันและข้อเท็จจริงในการดำเนินการของส่วนราชการ ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชกฤษฎีกาว่าด้วย การเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ จึงต้องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา

๒.๓ เนื่องจากการดำเนินโครงการฯ ของกรมธนารักษ์และ ธพส. เป็นการดำเนินการตาม ยุทธศาสตร์ชาติในด้านการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพทรัพยากรมนุษย์และด้านการสร้างโอกาสและความ เสมอภาคทางสังคม

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

นโยบายของรัฐบาลต้องการให้ประเทศไทยเตรียมความพร้อมในการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ซึ่งประกอบด้วยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เตรียมความพร้อม และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชากรไทย ทั้งในมิติ สุขภาพ เศรษฐกิจ สังคม และจัดเตรียมสภาพแวดล้อมให้เป็นประชากรที่มีคุณภาพ สามารถพึ่งตนเอง และทำประโยชน์แก่ครอบครัว ชุมชน และสังคมให้นานที่สุด โดยรัฐให้หลักประกันการเข้าถึงบริการและ สวัสดิการที่มีคุณภาพอย่างเป็นธรรมและทั่วถึง อีกทั้งเป็นนโยบายหลักของรัฐบาลในการพัฒนาโครงสร้าง พื้นฐานด้านสาธารณสุขและกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค ที่มีเป้าหมายให้เกิดการลงทุนเพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจ ของประเทศ

๔. สาระสำคัญ ข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย

๔.๑ สาระสำคัญ ข้อเท็จจริง

๔.๑.๑ ธพส. จะดำเนินโครงการฯ ในลักษณะการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างและ บริหารโครงการฯ โดยต้องชำระค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงินอื่น ตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุในการเข้าใช้ ที่ดินราชพัสดุในการดำเนินโครงการฯ ครั้งนี้ โดยคณะกรรมการบริหารโครงการฯ ได้ให้ความเห็นชอบในการ กำหนดเงื่อนไขที่ ธพส. ต้องปฏิบัติเมื่อเช่าที่ดินราชพัสดุ โดยสรุป ดังนี้

(๑) อัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ค่าธรรมเนียม เงินอื่นๆ

(๑.๑) ค่าเช่าพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุเนื้อที่ ประมาณ ๑๖-๐-๘๐ ไร่ ซึ่งรวมพื้นที่ส่วนกลางเพื่อการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการสำหรับการอยู่อาศัย อัตราตารางวาละ ๑ บาท ต่อเดือน โดยเทียบเคียงจากมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ สำหรับผลประโยชน์ตอบแทนอื่นให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ

(๑.๒) ค่าเช่าพื้นที่เพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ในการใช้พื้นที่ดังกล่าวให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ

(๒) ค่าธรรมเนียม...

(๒) ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าเป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์ กล่าวคือ สำหรับพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ กำหนดอัตรา ๒ เท่าของค่าเช่า ๑ ปี และพื้นที่เพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์กำหนดอัตราร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ในระหว่างการก่อสร้างโครงการฯ ธพส. จะต้องชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินระหว่างก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังในอัตราร้อยละ ๐.๕ ของมูลค่าทรัพย์สิน

(๓) กรรมสิทธิ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการฯ มีลักษณะการลงทุนแบบ BOT (Build Operate Transfer) ซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการฯ เป็นของ ธพส. ในระหว่างอายุสัญญา เพื่อเป็นการจูงใจให้พัฒนาและบริหารโครงการฯ และ ธพส. สามารถนำอาคารและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่เพื่อการพัฒนาที่พักอาศัย (Housing Zone) ไปผูกพันเงินกู้กับสถาบันการเงินได้ (Bank Overdraft) สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติของกิจการในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้สูงอายุ ดังเช่น โครงการสวองคินเวศ สภาอากาศไทย (กรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นของสภาอากาศไทย) โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นของกระทรวงการคลังเมื่อสิ้นสุดสัญญาในลักษณะเดียวกันกับพื้นที่เพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์กรรม (Commercial Zone) กล่าวคือ ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังเมื่อเลิกสัญญา (BOT)

ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวและเงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ และอยู่ระหว่างการตรวจสอบของสำนักงานอัยการสูงสุดตามนัยกฎกระทรวงการจําหน่ายประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๕ วรรคสอง และเมื่อคณะรัฐมนตรีอนุมัติให้ ธพส. ดำเนินโครงการฯ แล้ว จะได้มีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุต่อไป

๔.๑.๒ เนื่องจาก ธพส. มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจซึ่งมิใช่บริษัทมหาชนจำกัด และการจัดสร้างโครงการฯ อาจมีลักษณะเป็นงบลงทุน โดยได้ประมาณการวงเงินสำหรับการลงทุนไว้สูงกว่าหนึ่งพันล้านบาท ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๔ วรรคแรก ประกอบข้อ ๕ ซึ่งนิยามงบลงทุนว่า เป็นรายการที่ประมาณว่าจะจ่ายเพื่อก่อให้เกิดทรัพย์สินถาวร จะต้องเสนอเรื่องให้สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและหรือคณะรัฐมนตรีพิจารณาตามนัยพระราชบัญญัติสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๑ มาตรา ๒๐ (๘) ประกอบมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ เรื่อง การกำหนดโครงการลงทุนขนาดใหญ่ ตามมาตรา ๔ (๘) แห่งพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ (โดยโครงการที่มีวงเงินลงทุนเกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท จะต้องเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา) ดังนั้น กรมธนารักษ์จึงได้ให้ความเห็นชอบให้จัดส่งข้อมูลโครงการฯ ร่างเงื่อนไขและร่างสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างและบริหารโครงการฯ พร้อมเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง เสนอต่อสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเพื่อพิจารณาอนุมัติโครงการฯ ก่อนนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป และเมื่อวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๖๔ กระทรวงการคลังได้อนุมัติให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเพื่อพิจารณาตามหน้าที่และอำนาจ

๔.๑.๓ มติสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติในการประชุมเมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๔ เห็นควรให้ความเห็นชอบโครงการฯ ของ ธพส. บนเงื่อนไขของการเริ่มต้นการก่อสร้างโครงการเมื่อมีผู้เช่า (Leasehold) หมดแล้วทั้งหมดตามที่กระทรวงการคลังเสนอ และเห็นควรปรับลดวงเงินลงทุนระบบป้องกันน้ำท่วมภายนอกโครงการฯ วงเงินประมาณ ๑๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน) โดยให้กรมธนารักษ์ในฐานะเจ้าของพื้นที่รับภาระการลงทุนดังกล่าวแล้วนำมาปันส่วนต้นทุนให้แก่ผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ภายในโครงการฯ ตามความเหมาะสมต่อไป โดยกรอบงบประมาณการลงทุนโครงการครั้งนี้ ที่สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

พิจารณาให้ความเห็นชอบเป็นเงินรวม ๑,๓๔๕,๙๓๔,๐๐๐ บาท (หนึ่งพันสามร้อยสี่สิบห้าล้านเก้าแสนสามหมื่นสี่พันบาทถ้วน) ประกอบด้วย

ลำดับที่	รายการลงทุน	จำนวนเงิน (บาท)
๑	ค่าออกแบบ ค่าก่อสร้าง และค่าที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง	๑,๒๑๗,๑๒๕,๐๐๐
๒	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าจ้างที่ปรึกษา ค่าเช่า ค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ยจ่าย)	๗๔,๘๖๖,๐๐๐
๓	วงเงินสำรองเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น	๕๓,๙๔๓,๐๐๐
รวมกรอบงบประมาณลงทุน		๑,๓๔๕,๙๓๔,๐๐๐

๔.๒ ความเห็นของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วขอเรียนว่า ธพส. จัดตั้งขึ้นตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๗ มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ โดยกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือหุ้น ร้อยละ ๑๐๐ ของทุนจดทะเบียน ซึ่ง ธพส. มีภารกิจในการบริหารสินทรัพย์ของประเทศให้เกิดประโยชน์และคุ้มค่า และโครงการฯ ดังกล่าว มีลักษณะที่สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล ได้แก่

๔.๒.๑ แผนยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๑ - ๒๕๘๐) จำนวน ๒ ยุทธศาสตร์ ได้แก่

(๑) ยุทธศาสตร์ชาติด้านการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพทรัพยากรมนุษย์ ซึ่งมีเป้าหมายการพัฒนาเพื่อพัฒนาคนในทุกมิติและในทุกช่วงวัยให้มีสุขภาวะที่ดีในทุกช่วงวัย

(๒) ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม ซึ่งมีเป้าหมายการพัฒนาที่สำคัญที่มุ่งเน้นการเตรียมความพร้อมของประชากรไทยทั้งในมิติ สุขภาพ เศรษฐกิจ สังคม และ(๒) สภาพแวดล้อมให้เป็นประชากรที่มีคุณภาพ สามารถพึ่งตนเองและทำประโยชน์แก่ครอบครัว ชุมชน และสังคมให้นานที่สุด โดยรัฐให้หลักประกันการเข้าถึงบริการและสวัสดิการที่มีคุณภาพอย่างเป็นธรรม และทั่วถึง

๔.๒.๒ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๖๐-๒๕๖๔) ได้แก่ ยุทธศาสตร์การสร้างความเป็นธรรมและลดความเหลื่อมล้ำในสังคม ในประเด็นการดำเนินการกระจายการให้บริการภาครัฐทั้งด้านการศึกษา สาธารณสุข และสวัสดิการที่มีคุณภาพให้ครอบคลุมและทั่วถึง

๔.๒.๓ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ ซึ่งมอบหมายให้กรมธนารักษ์สนับสนุนที่ดินราชพัสดุเพื่อดำเนินโครงการศูนย์ที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบครบวงจร (Senior Complex) โดยบูรณาการร่วมกับหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

๔.๒.๔ ผลประโยชน์ที่รัฐจะได้รับ

(๑) ผลประโยชน์เชิงเศรษฐศาสตร์ ธพส. จะดำเนินการจัดสร้างโครงการฯ (ระยะเวลา ๒ ปี) และบริหารโครงการฯ (ระยะเวลา ๓๐ ปี) ซึ่งได้พิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการฯ ร่วมกับสภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แล้ว อยู่ในระดับที่แข่งขันได้และมีความเป็นไปได้ทางการเงิน ทั้งนี้โครงการได้ดำเนินการเปิดรับจองสิทธิตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ๒๕๖๓ - ธันวาคม ๒๕๖๓ มีผู้สูงอายุให้ความสนใจจองสิทธิเข้าห้องพักอาศัยประมาณ ๑,๓๑๐ ราย โดย ธพส. ในฐานะผู้เช่าที่ดินราชพัสดุในการจัดสร้างและบริหารโครงการฯ จะมีรายรับจากค่าเช่าพื้นที่พักอาศัย พื้นที่พัฒนาเชิงพาณิชย์ และรายได้จากการบริหารโครงการฯ โดยได้ประมาณการรายได้ต่อปีประมาณ ๑๑๒ ล้านบาท (กำไรเฉลี่ยประมาณ ๕.๒ ล้านบาท ต่อปี) อัตราผลตอบแทนภายในร้อยละ ๑๔.๖๕ มูลค่าโครงการปัจจุบันสุทธิ (NPV: Net Present Value) ประมาณ ๑๒๑.๔๕ ล้านบาท อันจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับภาครัฐทั้งในส่วนของกรมธนารักษ์ ประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ภาษี ค่าธรรมเนียม และเงินอื่นที่เกี่ยวข้อง และในกรณีที่ ธพส. มีผลกำไร จากการดำเนินโครงการฯ ธพส. สามารถนำส่งรายได้ในส่วนของกำไรสุทธิของรัฐวิสาหกิจให้กับกระทรวงการคลัง ตามกฎหมายว่าด้วยเงินคงคลังและกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ

(๒) ผลประโยชน์ ...

(๒) ผลประโยชน์เชิงสังคม การดำเนินโครงการฯ ดังกล่าว เป็นโครงการต้นแบบในการดูแลผู้สูงอายุแบบครบวงจร เพื่อให้ผู้สูงอายุมีที่พักอาศัยพร้อมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่เหมาะสม ตลอดจนมีระบบการดูแลสุขภาพและการแพทย์และสาธารณสุขที่ครบวงจร สอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

๔.๒.๕ โครงการ “ที่พักอาศัยผู้สูงอายุ รามาฯ - ธนารักษ์” บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๖๒๓ (บางส่วน) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ ๒๐-๐-๐๐ ไร่ กรมธนารักษ์สามารถดำเนินการจัดให้ ธพส. เช่าที่ดินราชพัสดุได้โดยยกเว้นการประมูล (วิธีเฉพาะเจาะจง) ตามนัยมาตรา ๒๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๔๖ อีกทั้งการดำเนินโครงการฯ เป็นกิจการที่คณะกรรมการที่ดินราชพัสดุได้มีมติเห็นชอบในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๒ ให้สามารถจัดหาประโยชน์ได้ตามนัยมาตรา ๒๕ (๓) ในหมวดกิจการด้านสาธารณสุข (ที่พักผู้สูงวัยและศูนย์ที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบครบวงจร) ซึ่งการดำเนินโครงการฯ ดังกล่าว ไม่เข้าข่ายการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการให้เอกชนร่วมลงทุนกับรัฐ เนื่องจากพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔ วรรค ๒ ได้นิยามการ “ร่วมลงทุน” ว่า ร่วมลงทุนกับเอกชนไม่ว่าโดยวิธีใดหรือมอบให้เอกชนลงทุนแต่ฝ่ายเดียว โดยวิธีการอนุญาตหรือให้สัมปทานหรือให้สิทธิไม่ว่าในลักษณะใด โดยในวรรค ๑๐ “เอกชน” หมายความว่า นิติบุคคลที่มีใช้หน่วยงานของรัฐและให้หมายความรวมถึงบุคคลธรรมดาด้วย ดังนั้น ธพส. ซึ่งมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจตามมาตรา ๔ วรรค ๕ (๒) กล่าวคือ เป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานอื่นของรัฐมีทุนรวมอยู่ด้วยเกินกว่าร้อยละห้าสิบ จึงไม่เข้าข่ายการดำเนินโครงการฯ ตามพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. ๒๕๖๒

๔.๒.๖ เนื่องจาก ธพส. มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจซึ่งมิใช่บริษัทมหาชนจำกัด และการจัดสร้างโครงการฯ เป็นงบลงทุนตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๔ วรรคแรก ประกอบกับสภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้พิจารณาโครงการฯ ตามหน้าที่และอำนาจที่กำหนดได้ตามนัยพระราชบัญญัติสภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๑ มาตรา ๒๐ (๘) โดยให้ความเห็นชอบกรอบงบลงทุนของโครงการประมาณ ๑,๓๔๕,๙๓๔,๐๐๐ บาท (หนึ่งพันสามร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนสามหมื่นสี่พันบาทถ้วน) พร้อมทั้งได้แจ้งให้กระทรวงการคลังโดยกรมธนารักษ์เป็นผู้พิจารณาจัดสร้างระบบป้องกันน้ำท่วมภายนอกโครงการฯ บนที่ดินราชพัสดุ วงเงินประมาณ ๑๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน) ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๕๐ ประกอบมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ เรื่อง การกำหนดโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่มีวงเงินลงทุนเกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท จะต้องเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา และโดยที่กรมธนารักษ์ได้รับมอบหมายตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินโครงการ “ศูนย์ที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบครบวงจร” (Senior Complex) โดยบูรณาการร่วมกับหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง กระทรวงการคลังจึงเห็นสมควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติให้กรมธนารักษ์และ ธพส. ดำเนินโครงการ “ที่พักอาศัยผู้สูงอายุ รามาฯ - ธนารักษ์” บนที่ดินราชพัสดุ จังหวัดสมุทรปราการ โดยบูรณาการร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (มหาวิทยาลัยมหิดล (คณะแพทยศาสตร์ โรงพยาบาลรามาธิบดี) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)) โดยมีกรอบงบลงทุนของโครงการประมาณ ๑,๓๔๕,๙๓๔,๐๐๐ บาท (หนึ่งพันสามร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนสามหมื่นสี่พันบาทถ้วน) ทั้งนี้ ธพส. จะดำเนินการให้เป็นไปตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๕๐ และมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (ตามข้อ ๔.๓) และจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ บนเงื่อนไขที่สภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติกำหนดเท่านั้น

๔.๓ ข้อกฎหมาย

๔.๓.๑ ยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๖๑ - ๒๕๘๐)

๔.๓.๒ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔)

๔.๓.๓ พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๕ (๓)

๔.๓.๔ พระราชบัญญัติสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๑
มาตรา ๒๐ (๘)

๔.๓.๕ พระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔

๔.๓.๖ กฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๔๖

๔.๓.๗ ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๕๐

ข้อ ๔ วรรคแรก และข้อ ๕

๔.๓.๘ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ เรื่อง การกำหนดโครงการลงทุน
ขนาดใหญ่ ตามมาตรา ๔ (๘) ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๕๘

๔.๓.๙ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ เรื่อง มาตรการรองรับสังคม
ผู้สูงอายุ

๔.๓.๑๐ มติคณะกรรมการที่ราชพัสดุ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๒

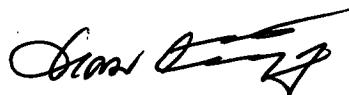
๔.๓.๑๑ หลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๖๓

๕. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังจึงเห็นสมควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติให้กรมธนารักษ์และ
ธพส. ดำเนินโครงการ “ที่พักอาศัยผู้สูงอายุ รามาฯ - ธนารักษ์” บนที่ดินราชพัสดุ จังหวัดสมุทรปราการ
โดยบูรณาการร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (มหาวิทยาลัยมหิดล (คณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี)
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)) โดยมีกรอบงบลงทุนของโครงการ
ประมาณ ๑,๓๔๕,๙๓๔,๐๐๐ บาท (หนึ่งพันสามร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนสามหมื่นสี่พันบาทถ้วน) ทั้งนี้ ธพส.
จะดำเนินการให้เป็นไปตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๕๐ และมติ
คณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (ตามข้อ ๔.๓) และจะเริ่ม
ดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ บนเงื่อนไขที่สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติกำหนดเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค

โทร.๐ ๒๒๙๘ ๕๓๖๔

โทรสาร ๐ ๒๒๗๐ ๑๘๙๐