



ที่ กค ๐๓๐๙/๑๖๕/๒๕๖

กระทรวงการคลัง

ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๕

เรื่อง การดำเนินโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕  
แขวงคลองตันไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

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

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง การดำเนินโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร มาเพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๙) รวมทั้งเป็นการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ ในด้านการส่งเสริมคุณค่าทางวัฒนธรรมของชาติ ยึดมั่นในการเชิดชูสถาบันหลักอันประกอบด้วยชาติ ศาสนา และสถาบันพระมหากษัตริย์ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสุพัฒนพงษ์ พันธ์มีเชาว์) ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าว เสนอต่อคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

## ๑. เรื่องเดิม

### ๑.๑ ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

๑.๑.๑ มูลนิธิหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร (มูลนิธิฯ) ขอเช่าที่ดินราชพัสดุซึ่งอยู่ในความครอบครองของสำนักงานตำรวจแห่งชาติ แปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ โฉนดเลขที่ ๓๓๔๖ (เดิม ๑๓๕๒) แขวงคลองตันไทร (เดิมบางลำภูล่าง) เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔-๒-๓๔ ไร่ เพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร โดยมูลนิธิฯ ได้น้อมนำนโยบาย “ศาสตร์พระราชา” และ “หลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง” ที่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช ได้พระราชทานไว้ให้ยังคงอยู่คู่แผ่นดินไทย เพื่อให้พลกนิกรชาวไทยนำไปเป็นแนวทางในการพัฒนาตนเองและครอบครัวให้มีภูมิคุ้มกันที่มั่นคงในการดำเนินชีวิตอย่างมีความสุข รวมทั้งนำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔) ซึ่งเป็นนโยบายสำคัญเพื่อมุ่งเน้นที่จะน้อมนำไปสู่การปฏิบัติ การพัฒนาที่ยั่งยืนอย่างเป็นรูปธรรมในทุกกระดับ ด้วยการสร้างกลไกขับเคลื่อน ในรูปแบบ “ประชารัฐ” โดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน ภาควิชาและประชาสังคมต่างๆ มาเป็นแนวทางการดำเนินโครงการ

๑.๑.๒ สำนักงานตำรวจแห่งชาติในฐานะผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุแปลงนี้ พิจารณาแล้ว ไม่ขัดข้องที่จะให้กรมธนารักษ์ดำเนินการจัดให้มูลนิธิฯ เช่าที่ดินราชพัสดุดังกล่าว และได้ส่งคืนที่ราชพัสดุโดยกำหนดเงื่อนไขให้มูลนิธิฯ ก่อสร้างคานเรือ ที่ทำการโรงอุ้มเรือ พร้อมทั้งพักอาศัย จำนวน ๗ รายการ บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๑๒๐๙ - ๑๒๒๘ ตำบลปากคลองบางปลากด อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ ขตเซยให้กับสำนักงานตำรวจแห่งชาติ

๑.๑.๓ คณะกรรมการที่ราชพัสดุได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๘ อนุมัติให้มูลนิธิฯ เช่าที่ดินราชพัสดุดังกล่าว เพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร โดยไม่ต้องประมูล โดยให้มูลนิธิฯ ดำเนินการให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และกรอบแนวคิดในการออกแบบตามที่เสนอ และเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง และมีมติในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ รับทราบผลการปฏิบัติตามมติที่ประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๘ กรณีการเช่าที่ดินราชพัสดุของมูลนิธิฯ

๑.๑.๔ กรมธนารักษ์โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการที่ราชพัสดุได้พิจารณาอนุญาตในหลักการให้มูลนิธิฯ ได้รับสิทธิการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ เนื้อที่ประมาณ ๔-๒-๓๔ ไร่ เพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานครยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง มีกำหนดเวลาการเช่า ๓๐ ปี โดยได้ประกาศรับฟังความคิดเห็นโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้วปรากฏว่าไม่มีผู้ใดแสดงความคิดเห็นหรือคัดค้านการดำเนินโครงการฯ แต่อย่างใด และได้จัดทำสัญญาก่อสร้างอาคารชดเชยให้แก่สำนักงานตำรวจแห่งชาติ (ตามสัญญากรรมสิทธิ์ที่ดินและก่อสร้างอาคารชดเชย (แบบ ส.๖/๕๔) สัญญาที่ ๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘) เพื่อก่อสร้างคานยกเรือ คานเรือ (ที่จอดเรือ) ถนนทางเข้า ค.ส.ล. (๐.๑๕ เมตร) อาคารที่ทำการ โรงอุ้งซ่อมเรือ ค.ส.ล. ๒ ชั้น บ้านพักข้าราชการ ค.ส.ล. ๒ ชั้น ชุดลอกหน้าท่า ๒๐,๐๐๐ ลูกบาศก์เมตร มูลค่าการก่อสร้างประมาณ ๕๐,๐๖๗,๕๑๐.- บาท บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๑๒๐๙ - ๑๒๒๘ ตำบลปากคลองบางปลากด อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ประมาณ ๗๕-๓-๑๔ ไร่

๑.๑.๕ กระทรวงการคลังได้เสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อให้ความเห็นชอบโครงการก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาลภายใต้กลไกโครงการประชารัฐ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ เห็นชอบให้โครงการก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาลภายใต้ปรัชญาแห่ง “ศาสตร์พระราชา” และความร่วมมือในรูปแบบประชารัฐ

๑.๑.๖ กรมธนารักษ์เห็นว่าโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานครมีมูลค่าการลงทุนประมาณ ๔,๔๒๒.๙๖ ล้านบาท เมื่อรวมกับมูลค่าที่ดินราชพัสดุ ๑๙๘.๕๑ ล้านบาท จะทำให้โครงการมีมูลค่ารวมประมาณ ๔,๖๒๑.๔๗ ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นโครงการขนาดกลางที่ต้องดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการที่มีวงเงินมูลค่าต่ำกว่าที่กำหนดในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ พ.ศ. ๒๕๕๙ กรมธนารักษ์ได้จัดจ้างสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เป็นที่ปรึกษาในการวิเคราะห์โครงการก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ตามประกาศฯ ข้อ ๙ จากรายงานผลการศึกษาพบว่าต้นทุนการดำเนินโครงการดังกล่าวในภาพรวมประมาณ ๔,๖๑๖.๑๙ ล้านบาท และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔-๒-๓๔ ไร่ เพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร เสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) เพื่อพิจารณากลับกรองโครงการต่อไป

๑.๑.๗ คณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๖๐ เห็นชอบให้โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการที่มีวงเงินมูลค่าต่ำกว่าที่กำหนดในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ พ.ศ. ๒๕๕๙ และเพื่อเป็นการสนับสนุนการเป็นศูนย์กลางในการเผยแพร่เรื่อง “ศาสตร์พระราชา” และความร่วมมือในรูปแบบประชารัฐตามแนวนโยบายของรัฐบาล กระทรวงการคลังจึงได้เสนอเรื่องการคัดเลือกเอกชนดำเนินโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร โดยไม่ต้องประมูลต่อคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนเสนอคณะรัฐมนตรี ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการที่มีวงเงินมูลค่าต่ำกว่าที่กำหนดในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๒๔

๑.๑.๘ คณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐได้มีมติในการประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๐ เห็นชอบให้กระทรวงการคลังนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาขออนุมัติให้โครงการพัฒนาที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร สามารถดำเนินการคัดเลือกเอกชนโดยไม่ใช้วิธีประมูล ตามข้อ ๒๔ ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการที่มีวงเงินมูลค่าต่ำกว่าที่กำหนดในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ พ.ศ. ๒๕๕๙ โดยมีเงื่อนไขให้เอกชนต้องจัดทำแผนบริหารการสัญญา การรักษาสิ่งแวดล้อม และการพัฒนาชุมชน รวมทั้งให้นำรายได้ที่เหลือจากการดำเนินโครงการฯ หลังหักค่าใช้จ่ายไปดำเนินการเชิงสังคมโดยมีให้นำมาแบ่งปันกัน

๑.๑.๙ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๐ เห็นชอบยกเว้นให้โครงการพัฒนาที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร สามารถดำเนินการคัดเลือกเอกชนโดยไม่ใช้วิธีประมูล ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการที่มีวงเงินมูลค่าต่ำกว่าที่กำหนดในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๒๔ ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ

## ๑.๒ ผลการดำเนินการที่ผ่านมา

๑.๒.๑ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังได้ให้ความเห็นชอบผลการคัดเลือกเอกชนและร่างสัญญาร่วมลงทุนโครงการพัฒนาที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ราย มูลนิธิหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร และเมื่อวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๑ มูลนิธิฯ ได้ยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งลงนามในสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๑ โดยมูลนิธิฯ ได้ก่อสร้างอาคารชดเชยให้สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ตามสัญญากรรมสิทธิ์ที่ดินและก่อสร้างอาคารชดเชย (แบบ ส.๖/๕๔) สัญญาที่ ๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เรียบร้อยแล้ว และได้วางหลักประกันการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการ (ช่วงที่๑) เป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคาร จำนวน ๖ ฉบับ วงเงินค้ำประกัน จำนวน ๒๐๔,๖๐๐,๐๐๐.- บาท พร้อมทั้งชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุจนถึงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๖๕ แล้ว

๑.๒.๒ มูลนิธิฯ ได้มีหนังสือ ที่ BSTF ๐๐๘/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๒ จัดส่งแบบแปลนการก่อสร้างและรายละเอียดประกอบแบบที่จะใช้เพื่อขอก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมแผนงานการก่อสร้างโครงการเพื่อให้กรมธนารักษ์พิจารณา แต่เนื่องจากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสูงกว่า ๔๐๐ เมตร มีมูลค่าโครงการเกิน ๑๓๐ ล้านบาท เข้าข่ายอาคารที่ควรจัดจ้างที่ปรึกษาเพื่อดำเนินการตรวจแบบแปลนการก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมูลนิธิฯ ได้เสนอรายชื่อที่ปรึกษาตรวจแบบแปลนการก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานครให้กรมธนารักษ์พิจารณาจำนวน ๓ ราย และกรมธนารักษ์ได้เห็นชอบให้กลุ่มบริษัท ไชน์-เทค เอ็นจิเนียริ่ง คอนซัลแตนท์ จำกัด และบริษัท ทีมคอนซัลติ้ง เอนจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอสคิวอาร์ซีดี แอนด์ แพลนเนอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาตรวจแบบแปลนการก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร

๑.๒.๓ กรมธนารักษ์ได้ส่งแบบแปลนการก่อสร้างโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ให้ที่ปรึกษาตรวจแบบฯ ตรวจสอบแบบแปลนการก่อสร้างโครงการฯ และเมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ที่ปรึกษาตรวจแบบฯ ได้ส่งรายงานผลการตรวจแบบแปลนการก่อสร้างฯ ให้กรมธนารักษ์พิจารณา ซึ่งกรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นว่ามูลนิธิฯ ได้จัดทำแบบแปลนการก่อสร้างโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ถูกต้องครบถ้วน และมีรายงานผลการตรวจของที่ปรึกษาตรวจแบบฯ ครบถ้วน จึงให้นำแบบแปลนพร้อมเอกสารประกอบไปยื่นขอ อนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไป

๑.๒.๔ มูลนิธิฯ ได้มีหนังสือ ที่ BSTF ๐๐๘/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๖๓ แจ้งว่าได้เกิดเหตุสุดวิสัยและส่งผลกระทบต่อมูลนิธิฯ ตามสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมือง กรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๑ ระหว่าง กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์ กับมูลนิธิฯ เพื่อดำเนินโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔-๒-๓๔ ไร่ ตามเงื่อนไขในสัญญา ข้อ ๑๒.๓ เนื่องจากสถานการณ์ การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ตั้งแต่ต้นปี ๒๕๖๓ ซึ่งเป็นวิกฤตการณ์ที่เกิดขึ้นอย่าง ฉับพลันรุนแรง และลุกลามไปทั่วโลก สร้างความเสียหายต่อชีวิตประชาชน เศรษฐกิจของประเทศไทย และเศรษฐกิจ ทั่วโลกอย่างสูง และไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสถานการณ์นี้จะคลี่คลาย และสามารถกลับสู่สภาพปกติได้หรือไม่ อย่างไร จากเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นดังกล่าว ส่งผลกระทบต่อการจัดหาเงินทุนในการก่อสร้างและดำเนินโครงการฯ ของมูลนิธิฯ ซึ่งได้มาจากการขอรับการสนับสนุนจากองค์กรและธุรกิจต่าง ๆ เนื่องจากทุกภาคส่วนต่างได้รับ ผลกระทบอย่างหนักจากวิกฤตการณ์ครั้งนี้ รวมทั้งยังส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยว ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่จะมาเที่ยวชมโครงการฯ อันจะทำให้มูลนิธิฯ มีรายได้ไม่เพียงพอที่จะชำระเงินกู้ยืม เพื่อดำเนินโครงการฯ ได้ มูลนิธิฯ เห็นว่าไม่อาจดำเนินโครงการฯ ให้สำเร็จลุล่วงตามสัญญาฯ และเจตนารมณ์ที่ได้ วางแผนไว้ตั้งแต่ต้น ซึ่งมูลนิธิฯ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฯ มาโดยตลอด จึงขอแจ้งเหตุสุดวิสัย ดังกล่าว เพื่อขอให้กรมธนารักษ์ร่วมกันพิจารณายุติการดำเนินโครงการฯ และเลิกสัญญาฯ ต่อกัน โดยไม่ถือว่า คู่สัญญาฝ่ายใดผิดสัญญาฯ พร้อมทั้งคืนหลักประกันก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างยกกรรมสิทธิ์ที่มูลนิธิฯ ได้วางไว้ ตามสัญญาฯ เป็นเงิน ๒๐๔,๖๐๐,๐๐๐.- บาท ให้แก่มูลนิธิฯ

๑.๒.๕ กรมธนารักษ์ได้มีหนังสือ ที่ กค ๐๓๐๒/๘๑๔๗ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๖๓ แจ้งขอหารือไปยังที่ปรึกษากฎหมายกรมธนารักษ์ (นายอรรถพล ใหญ่สว่าง) โดยขอหารือรวม ๕ ประเด็น และที่ปรึกษากฎหมายกรมธนารักษ์ได้มีหนังสือสำนักงานอัยการสูงสุด ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ แจ้งว่า ได้วิเคราะห์สัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานครดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า สถานการณ์ การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ถือเป็นเหตุสุดวิสัยเป็นเหตุให้กรมธนารักษ์ และมูลนิธิฯ คู่สัญญา สามารถตกลงเลิกสัญญาต่อกันได้ โดยกรมธนารักษ์ต้องคืนหลักประกัน จำนวนเงิน ๒๐๔,๖๐๐,๐๐๐.- บาท ให้แก่มูลนิธิฯ

๑.๒.๖ เมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๓ กรมธนารักษ์ได้ประชุมหารือเรื่องการตกลงเลิก สัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๑ ร่วมกันระหว่าง กรมธนารักษ์กับมูลนิธิฯ เพื่อให้การเลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการฯ เป็นไปตามแนวทางการเจรจาในการ ตกลงเลิกสัญญาต่อกันตามความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายกรมธนารักษ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยที่ประชุม ได้มีมติ ดังนี้

๑.๒.๖.๑ กรมธนารักษ์และมูลนิธิหอชมเมืองกรุงเทพมหานครตกลงเลิกสัญญา ต่อกัน โดยจะดำเนินการตามสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร และพระราชบัญญัติ ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๔๙ ต่อไป

๑.๒.๖.๒ กรมธนารักษ์จะคืนหลักประกันการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ยกกรรมสิทธิ์ ที่มูลนิธิฯ ได้วางไว้ ตามสัญญาฯ เป็นเงิน ๒๐๔,๖๐๐,๐๐๐.- บาท ให้แก่มูลนิธิฯ โดยมูลนิธิฯ จะต้องชำระ ค่าตอบแทนการใช้ที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวตามข้อ ๗.๓ ของสัญญาฯ จนถึงวันที่เลิกสัญญาฯ ต่อกัน

๑.๒.๖.๓ มูลนิธิฯ ต้องชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน เป็นเงิน ๔,๐๙๓,๕๐๐.- บาท

๑.๒.๖.๔ ในระหว่างที่ยังไม่มีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงการเจ้าหน้าที่ราชพัสดุ พ.ศ. ... ออกตามความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอ คณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณา ตามมาตรา ๔๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ และเมื่อมีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงการเจ้าหน้าที่ราชพัสดุ พ.ศ. ... ออกตามความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการ และคณะกรรมการที่ราชพัสดุ

๑.๒.๗ มูลนิธิฯ ได้มีหนังสือ ที่ BSTF ๐๐๒/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๔ รับรองรายงานการประชุมดังกล่าว และยินยอมปฏิบัติตามมติที่ประชุมข้างต้น พร้อมทั้งได้ชำระค่าธรรมเนียม การตรวจแบบแปลน และค่าตอบแทนการใช้ที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวถึงปัจจุบันแล้ว

๑.๒.๘ กรมธนารักษ์ได้มีคำสั่งที่ ๕๕/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ แต่งตั้ง คณะกรรมการกำกับดูแลโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร เพื่อกำกับดูแลและติดตามการดำเนินโครงการให้เป็นไป ตามที่กำหนดในสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๑ ซึ่งคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานครได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการฯ เพื่อกำกับดูแลและติดตามการดำเนินโครงการให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมือง กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๑ จำนวน ๓ ครั้ง ดังนี้

๑.๒.๘.๑ ประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๖๔ โดยที่ประชุม ได้พิจารณาเกี่ยวกับการตกลงเลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ การคืนหลักประกันการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการตามสัญญาฯ และมีมติ ดังนี้

๑) ให้กรมธนารักษ์แจ้งให้มูลนิธิหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร จัดส่ง เอกสารหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่า เหตุการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ส่งผล กระทบต่อการจัดหาเงินทุนในการก่อสร้างและดำเนินโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานครของมูลนิธิฯ ที่ได้มา จากการขอรับการสนับสนุนจากองค์กรและภาคธุรกิจต่าง ๆ รวมถึงการกู้เงินจากสถาบันการเงิน ทำให้มูลนิธิฯ ไม่สามารถดำเนินโครงการฯ ให้สำเร็จตามสัญญาได้ เพื่อจะได้นำเสนอคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการหอชม เมืองกรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาให้เป็นไปตามสัญญาต่อไป

๒) เมื่อได้ข้อยุติเรื่องการตกลงเลิกสัญญาก่อสร้างและบริหาร โครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานครแล้ว การคืนหลักประกันการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างยกกรรมสิทธิ์ ในที่ดินโครงการฯ ที่มูลนิธิฯ ได้วางไว้ ตามสัญญาฯ เป็นเงิน ๒๐๔,๖๐๐,๐๐๐.- บาท ให้แก่มูลนิธิฯ จะเป็นการ ดำเนินการระหว่างคู่สัญญาต่อไป

๑.๒.๘.๒ ประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๖๔ โดยที่ประชุมได้พิจารณาเกี่ยวกับการตกลงเลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ และมีมติให้กรมธนารักษ์แจ้งมูลนิธิฯ จัดส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติม เพื่อแสดง ให้เห็นอย่างชัดเจนว่า เหตุสุดวิสัยดังกล่าวส่งผลกระทบต่อแหล่งเงินทุนของมูลนิธิฯ จนทำให้มูลนิธิฯ ไม่สามารถ ดำเนินโครงการฯ ให้สำเร็จตามสัญญาได้เพื่อให้คณะกรรมการฯ ใช้ประกอบการพิจารณาการดำเนินโครงการฯ ให้เป็นไปตามสัญญาฯ ต่อไป

๑.๒.๘.๓ ประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๖๔ โดยที่ประชุมได้มีมติว่า เอกสารหลักฐานและการอธิบายชี้แจงเหตุผลของมูลนิธิฯ เพื่อประกอบการแจ้งเหตุสุดวิสัยตามสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ข้อ ๑๒.๓ ของมูลนิธิฯ ว่า สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) เป็นเหตุสุดวิสัยที่ส่งผลกระทบต่อแผนการจัดหาเงินทุนในการก่อสร้างและดำเนินโครงการฯ ของมูลนิธิฯ ส่งผลให้มูลนิธิฯ จะไม่สามารถดำเนินโครงการฯ ตามสัญญาให้สำเร็จลุล่วงได้ แต่เนื่องจากตามนัยสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการฯ ข้อ ๑๒.๓ ได้ระบุเรื่องการเปลี่ยนแปลงแก้ไขการปฏิบัติตามสัญญาฯ โดยไม่เลิกสัญญาต่อกันไว้ด้วย ดังนั้น กรมธนารักษ์อาจจะนำเรื่องการแก้ไขสัญญาไปเจรจากับมูลนิธิฯ เพื่อพิจารณาอีกแนวทางหนึ่งได้

๑.๒.๘ อธิบดีกรมธนารักษ์ได้ให้ความเห็นชอบให้นำเรื่องการเลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร เสนอต่อคณะกรรมการที่ราชพัสดุเพื่อพิจารณาในการเลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๑ และคืนหลักประกันการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างยกกรรมสิทธิ์ ที่มูลนิธิฯ ได้วางไว้ ตามสัญญาฯ เป็นเงิน ๒๐๔,๖๐๐,๐๐๐.- บาท

๑.๒.๑๐ คณะกรรมการที่ราชพัสดุได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๔ เห็นด้วยที่จะมีการเลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔๖ แขวงคลองตันไพร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔-๒-๓๔ ไร่ ๖ งาน ๖๖ ตารางวา มูลนิธิหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร โดยให้กรมธนารักษ์ศึกษาเพิ่มเติม ๒ ประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ บุคคลที่มีอำนาจในการพิจารณาเลิกสัญญาดังกล่าวให้ชัดเจน

ประเด็นที่ ๒ เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้ดำเนินการตามกฎหมายเกี่ยวกับการให้เอกชนร่วมลงทุน โดยมีการนำเสนอคณะรัฐมนตรีเห็นชอบโครงการดังกล่าวดำเนินการคัดเลือกเอกชนโดยไม่ใช้วิธีประมูล ซึ่งหากจะมีการเลิกสัญญาต่อกันจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนกระบวนการของกฎหมายที่เกี่ยวกับการให้เอกชนร่วมลงทุนหรือไม่ อย่างไร หรือดำเนินการตามกฎหมายเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ โดยอาจหารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ชัดเจน เช่น สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ สำนักงานอัยการสูงสุด และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เป็นต้น หากปรากฏว่าเรื่องดังกล่าวเป็นอำนาจการพิจารณาของคณะกรรมการที่ราชพัสดุก็ให้รวบรวมประเด็นที่ศึกษาเพิ่มเติมดังกล่าวเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุอีกครั้ง แต่หากเป็นอำนาจในการพิจารณาของหน่วยงานหรือบุคคลอื่นก็ย่อมเป็นเรื่องของหน่วยงานหรือบุคคลที่มีอำนาจนั้นจะพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

๑.๒.๑๑ กรมธนารักษ์ได้มีหนังสือ ที่ กค ๐๓๐๒/๑๙๒๕ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ หรือสำนักงานอัยการสูงสุดในฐานะหน่วยงานที่ตรวจสอบสัญญาเกี่ยวกับการตกลงเลิกสัญญาต่อกันกรณีมีเหตุสุดวิสัยของสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๑ ดังนี้

๑.๒.๑๑.๑ ผู้มีอำนาจในการพิจารณาในการตกลงเลิกสัญญาเป็นคณะกรรมการที่ราชพัสดุหรือกรมธนารักษ์

๑.๒.๑๑.๒ เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้ดำเนินการตามกฎหมายเกี่ยวกับการให้เอกชนร่วมลงทุน โดยมีการนำเสนอคณะรัฐมนตรีเห็นชอบโครงการดังกล่าวดำเนินการคัดเลือกเอกชนโดยไม่ใช้วิธีประมูล ซึ่งหากจะมีการเลิกสัญญาต่อกันจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนกระบวนการของกฎหมายที่เกี่ยวกับการให้เอกชนร่วมลงทุนหรือไม่ อย่างไร หรือดำเนินการตามกฎหมายเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

๑.๒.๑๒ สำนักงานอัยการสูงสุดได้มีหนังสือ ที่ อส ๐๐๐๖/๖๔๗๕ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๕ ตอบข้อหารือเกี่ยวกับการตกลงเลิกสัญญาต่อกันกรณีมีเหตุสุดวิสัยของสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๑ สรุปว่า สัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานครไม่เป็นโครงการภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน พ.ศ. ๒๕๖๒ และการเลิกสัญญาก่อนกำหนดระยะเวลาตามสัญญาไม่ส่งผลในการยุติโครงการที่มีผลกระทบต่อสัญญาในสาระสำคัญ และมีผลกระทบต่อโครงการที่มีมากกว่าการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาในสาระสำคัญ การตกลงเลิกสัญญาควรจะได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุเช่นเดียวกับการแก้ไขสัญญาในสาระสำคัญ อำนาจในการพิจารณาตกลงเลิกสัญญา จึงมีใช้อำนาจโดยเฉพาะของกรมธนารักษ์ และ/หรือกระทรวงการคลัง แต่ควรจะได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุก่อน กรมธนารักษ์จึงจะดำเนินการเลิกสัญญาโครงการต่อไปได้

๑.๒.๑๓ อธิบดีกรมธนารักษ์ได้ให้ความเห็นชอบให้นำเรื่องการเลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร เสนอต่อคณะกรรมการที่ราชพัสดุเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบในการเลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๑

๑.๒.๑๔ คณะกรรมการที่ราชพัสดุได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๕ เห็นชอบให้กรมธนารักษ์เลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔๖ แขวงคลองตันไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔-๒-๓๔ ไร่ ๖ งาน ๖๐ ตารางวา มุขนิธิหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ตามที่เสนอ โดยเมื่อกรมธนารักษ์เลิกสัญญาแล้วให้รายงานคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

๑.๒.๑๕ กรมธนารักษ์ได้ยกเลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๑ บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔๖ แขวงคลองตันไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔-๒-๓๔ ไร่ เพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ระหว่างกระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์ กับมูลนิธิหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งคืนหลักประกันก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างยกกรรมสิทธิ์ที่มูลนิธิฯ ได้วางไว้ตามสัญญาฯ เป็นเงิน ๒๐๔,๖๐๐,๐๐๐.- บาท ให้แก่มูลนิธิฯ เรียบร้อยแล้ว

## **๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี**

เพื่อให้คณะรัฐมนตรีรับทราบผลการดำเนินโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔๖ แขวงคลองตันไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔-๒-๓๔ ไร่

## **๓. สาระสำคัญและข้อเท็จจริง**

โครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานครเป็นโครงการที่ได้มีนโยบาย “ศาสตร์พระราชา” และ “หลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง” ที่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช ได้พระราชทานไว้ให้ยังคงอยู่คู่แผ่นดินไทย เพื่อให้พสกนิกรชาวไทยนำไปเป็นแนวทางในการพัฒนาตนเองและครอบครัวให้มีภูมิคุ้มกันที่มั่นคงในการดำเนินชีวิตอย่างมีความสุข รวมทั้งนำแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔) ซึ่งเป็นนโยบายสำคัญเพื่อมุ่งเน้นที่จะน้อมนำไปสู่การปฏิบัติ การพัฒนาที่ยั่งยืนอย่างเป็นรูปธรรมในทุกระดับ ด้วยการสร้างกลไกขับเคลื่อนในรูปแบบ “ประชารัฐ” โดยความร่วมมือระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน ภาควิชาและประชาสังคมต่างๆ มาเป็นแนวทางการดำเนินโครงการ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่

๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ และวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๐ เห็นชอบให้โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงดังกล่าว เพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร เป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาลภายใต้ปรัชญา “ศาสตร์พระราชา” และความร่วมมือในรูปแบบประชารัฐและสามารถดำเนินการคัดเลือกเอกชนโดยไม่ใช้วิธีประมูลตามประกาศ คณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการให้เอกชนร่วมลงทุน ในโครงการที่มีวงเงินมูลค่าต่ำกว่าที่กำหนดในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ พ.ศ. ๒๕๕๙ แต่เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ตั้งแต่ต้นปี ๒๕๖๓ ส่งผลกระทบต่อการจัดหาเงินทุนในการก่อสร้างและดำเนินโครงการฯ ของมูลนิธิฯ ที่ได้มาจากการขอรับการสนับสนุนจากองค์กรและธุรกิจต่าง ๆ เนื่องจากทุกภาคส่วนต่างได้รับผลกระทบอย่างหนักจากวิกฤตการณ์ครั้งนี้ รวมทั้งยังส่งผลกระทบในระยะยาวต่อจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่จะมาเที่ยวชมโครงการฯ อันจะทำให้มูลนิธิฯ มีรายได้ไม่เพียงพอที่จะชำระเงินกู้ยืมเพื่อดำเนินโครงการฯ ได้ โดยกรมธนารักษ์ ได้ประชุมหารือร่วมกับมูลนิธิฯ เรื่องการตกลงเลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการฯ และได้มีมติร่วมกันในการ ตกลงเลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการฯ โดยจะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการฯ และพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับคณะกรรมการที่ราชพัสดุได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๕ เห็นชอบให้กรมธนารักษ์เลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอ ชมเมืองกรุงเทพมหานคร บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔๖ แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔-๒-๓๔ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา ๑๖๖ ตารางวา กรุงเทพมหานครตามที่เสนอ โดยเมื่อกรมธนารักษ์เลิกสัญญาแล้วให้รายงานคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

#### ๔. ข้อกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

๔.๑ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ เห็นชอบให้โครงการก่อสร้าง หอชมเมืองกรุงเทพมหานครเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาลภายใต้ปรัชญาแห่ง “ศาสตร์พระราชา” และความร่วมมือในรูปแบบประชารัฐ ประกอบกับคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ ได้มีมติให้โครงการดังกล่าวดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการที่มีวงเงินมูลค่าต่ำกว่าที่กำหนดในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๒๔ ซึ่งกำหนดว่า

“กรณีเป็นกิจการตามนโยบายรัฐบาล หากใช้วิธีการประมูลแล้ว อาจก่อให้เกิดความ ล่าช้าจนกระทบต่อเป้าหมายหรือผลสัมฤทธิ์ของนโยบายนั้นได้ ให้กระทรวงที่รับผิดชอบในการดำเนินการตามนโยบาย รัฐบาล โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการนโยบายฯ เสนอต่อคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณายกเว้นให้กิจการตามนโยบาย รัฐบาล สามารถคัดเลือกเอกชนโดยไม่ใช้วิธีประมูลได้ ...”

๔.๒ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๐ เห็นชอบให้โครงการพัฒนาที่ดินราชพัสดุ แปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร สามารถดำเนินการคัดเลือกเอกชนโดยไม่ใช้วิธีประมูล ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุน ในกิจการของรัฐ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการที่มีวงเงินมูลค่าต่ำกว่าที่กำหนด ในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ พ.ศ. ๒๕๕๙

๔.๓ พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒

๔.๔ พระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒



๔.๕ กฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔

๔.๖ สัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๑

#### ๕. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงการคลังขอเรียนว่า

๕.๑ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้โครงการก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานครเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐบาลภายใต้ปรัชญาแห่ง “ศาสตร์พระราชา” และความร่วมมือในรูปแบบประชารัฐ โดยมีแหล่งที่มาของเงินทุนจากเงินทุนเริ่มแรกของมูลนิธิฯ เงินกู้จากสถาบันการเงิน และเงินบริจาคจากบริษัทชั้นนำของประเทศไทย ซึ่งโครงการมีมูลค่าก่อสร้างรวมประมาณ ๔,๖๒๑.๔๗ ล้านบาท กรมธนารักษ์โดยความเห็นชอบคณะกรรมการที่ราชพัสดุได้พิจารณาอนุญาตในหลักการให้มูลนิธิหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ได้รับสิทธิการก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานครยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง บนที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔๖ แขวงคลองตันใหม่ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔-๒-๓๔ ไร่ มีกำหนดเวลาการเช่า ๓๐ ปี ต่อมาคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๐ เห็นชอบให้โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงดังกล่าวเพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานครสามารถดำเนินการคัดเลือกเอกชนโดยไม่ใช้วิธีประมูล และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้มูลนิธิฯ ได้รับสิทธิการพัฒนาที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าว เพื่อก่อสร้างหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ตามสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ฉบับลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๑ โดยกำหนดเงื่อนไขให้มูลนิธิฯ ก่อสร้างอาคารชดเชยให้สำนักงานตำรวจแห่งชาติ มีมูลค่าก่อสร้างประมาณ ๕๐,๐๖๗,๕๑๐.- บาท ปัจจุบันได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชดเชยดังกล่าวและส่งมอบสำนักงานตำรวจแห่งชาติเสร็จเรียบร้อยแล้ว ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาฯ มูลนิธิฯ ได้จัดส่งแบบแปลนการก่อสร้างฯ ให้กรมธนารักษ์พิจารณา และกรมธนารักษ์ได้ตรวจแบบแปลนการก่อสร้างเพื่อให้มูลนิธิฯ นำแบบแปลนไปยื่นขออนุญาตในการก่อสร้างตามขั้นตอนของกฎหมายแล้ว เมื่อพิจารณาจากกระบวนการและขั้นตอนการก่อสร้างโครงการหอชมเมืองฯ ถือว่ามูลนิธิฯ ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาฯ ต่อมาในปี ๒๕๖๓ ได้เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ซึ่งเป็นวิกฤตการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันรุนแรงและลุกลามไปทั่วโลก สร้างความเสียหายต่อชีวิตประชาชน เศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจทั่วโลกอย่างสูง มูลนิธิฯ และบริษัทชั้นนำของประเทศไทยที่จะบริจาคเงินร่วมเป็นผู้ก่อสร้างและสนับสนุนโครงการฯ ต่างได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว และไม่สามารถที่จะให้การสนับสนุนเงินทุนในการก่อสร้างโครงการดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อแหล่งเงินทุนที่จะนำมาก่อสร้างโครงการฯ ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนกว่าครึ่งหนึ่งของโครงการ ทำให้มูลนิธิฯ ไม่สามารถที่จะหาแหล่งเงินทุนเพียงพอที่จะดำเนินโครงการหอชมเมืองฯ ต่อไปได้ มูลนิธิฯ จึงแจ้งเป็นเหตุสุดวิสัยตามเงื่อนไขในสัญญาฯ ข้อ ๑๒.๓ เพื่อขอยุติการดำเนินโครงการและเลิกสัญญาฯ ต่อกัน

๕.๒ คณะกรรมการที่ราชพัสดุได้มีมติในการประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๕ เห็นชอบให้กรมธนารักษ์เลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔๖ แขวงคลองตันใหม่ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔-๒-๓๔ ไร่ ราย มูลนิธิหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร ตามที่เสนอ โดยเมื่อกรมธนารักษ์เลิกสัญญาแล้วให้รายงานคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป ซึ่งกรมธนารักษ์ได้ยกเลิกสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการหอชมเมืองกรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งคืนหลักประกันก่อสร้างอาคาร

และสิ่งปลูกสร้าง...

และสิ่งปลูกสร้างยกกรรมสิทธิ์ที่มูลนิธิฯ ได้วางไว้ตามสัญญาฯ เป็นเงิน ๒๐๔,๖๐๐,๐๐๐.- บาท ให้แก่มูลนิธิฯ  
เรียบร้อยแล้ว ดังนั้น จึงเห็นสมควรนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อรับทราบผลการดำเนินโครงการ  
หอชมเมืองกรุงเทพมหานคร บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๒๗๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๔๖  
แขวงคลองตันไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔-๒-๓๔ ไร่ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรี เพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ)  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

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