สลค. (eMail)
ส่ง : กวค.
รับที่ : ธ3505/68
25 มี.ค. 2568 เวลา 13.45 น.

ทวค. 85
วันที่ 25 มี.ค. 68
เวลา 13.55

ด่วนที่สุด

ที่ คค (ปคร) ๐๘๐๘.๕/ ๑๒๑

กระทรวงคมนาคม
ถนนราชดำเนินนอก
กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๒๔ มีนาคม ๒๕๖๘

เรื่อง ขออนุมัติแนวทางดำเนินการโครงการ “บ้านเพื่อคนไทย” ของบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ที่ อทส. ๒๖๔/๒๕๖๘ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๖๘
๒. รายละเอียดข้อมูลที่หน่วยงานของรัฐต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑
๓. รายละเอียดข้อมูลที่หน่วยงานของรัฐต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี ตามมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑

ด้วยกระทรวงคมนาคมขอเสนอเรื่อง ขออนุมัติแนวทางดำเนินการโครงการ “บ้านเพื่อคนไทย” ของบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๘) การริเริ่มโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐที่มีวงเงินตามที่คณะรัฐมนตรีกำหนด เว้นแต่โครงการลงทุนที่กำหนดในแผนงานที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติหรือเห็นชอบกับแผนงานนั้นแล้ว และมาตรา ๔ (๑๓) เรื่องที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้เสนอคณะรัฐมนตรี

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

๑.๑ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗ มอบหมายให้กระทรวงคมนาคม (การรถไฟแห่งประเทศไทย) ตรวจสอบที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณริมทางรถไฟและสถานีรถไฟต่าง ๆ ทั่วประเทศ ที่มีความเหมาะสมและสามารถนำมาสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

๑.๒ นโยบายของคณะรัฐมนตรีที่นายกรัฐมนตรีแถลงต่อรัฐสภาเมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๗ มีนโยบายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๑.๒.๑ นโยบายที่ ๑๐ รัฐบาลจะส่งเสริมพัฒนาศักยภาพ และจัดสวัสดิการสังคมให้สอดคล้องกับสภาพสังคมที่เปลี่ยนไป สร้างความเท่าเทียมทางโอกาสและเศรษฐกิจ โดยเฉพาะกลุ่มเปราะบางที่สำคัญ ได้แก่ คนพิการ ผู้สูงอายุ กลุ่มชาติพันธุ์ บุคคลไร้รัฐไร้สัญชาติ เพื่อให้สามารถเข้าถึงสิทธิและสวัสดิการของรัฐได้โดยสะดวกตามที่กฎหมายบัญญัติ

๑.๒.๒ นโยบายในระยะกลางและระยะยาว ส่วนที่ ๓ รัฐบาลจะพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อขยายโอกาส โดยรัฐบาลจะเดินหน้าลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ขนาดใหญ่ (Mega Projects) อย่างต่อเนื่อง ทั้งทางราง ทางน้ำ ทางถนน และทางอากาศอย่างไร้รอยต่อ

/๑.๒.๓ รัฐบาล...

๑.๒.๓ รัฐบาลจะเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการที่ดินของรัฐ เร่งจัดทำ แผนที่ที่ทันสมัยและใช้เทคโนโลยีเพื่อปรับปรุงแนวเขตที่ดินของรัฐและแก้ปัญหาที่ดินทับซ้อน ยุติความขัดแย้งและแก้ไขข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งระหว่างหน่วยงานภาครัฐด้วยกันเอง และระหว่างภาครัฐและประชาชน เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนเข้าถึงสิทธิที่ดิน ที่อยู่อาศัย และที่ดินทำกินเพิ่มขึ้น

๒. ความเร่งด่วนของเรื่อง

โครงการ "บ้านเพื่อคนไทย" เป็นโครงการเร่งด่วนตามนโยบายรัฐบาลเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตให้กับประชาชน และสร้างความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจและสังคมในมิติของที่อยู่อาศัยให้กับประเทศ โดยตั้งแต่วันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๘ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ได้เปิดให้ประชาชนลงทะเบียนออนไลน์เพื่อแสดงความสนใจการจองสิทธิ ซึ่งได้รับความสนใจจากประชาชนเป็นจำนวนมาก ภาครัฐจึงมีความตั้งใจที่จะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ เพื่อให้ประชาชนเข้าอยู่อาศัยในโครงการได้โดยเร็ว จึงมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะเสนอคณะรัฐมนตรีอนุมัติแนวทางการดำเนินโครงการฯ โดยเร็วต่อไป

๓. สาระสำคัญและข้อเท็จจริง

๓.๑ หลักการโครงการ

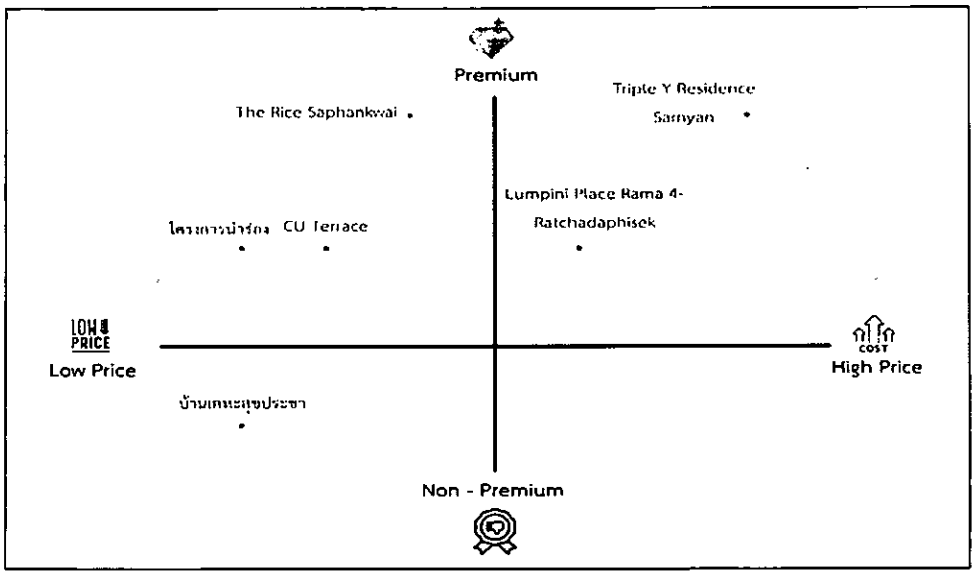
การรถไฟแห่งประเทศไทยมีวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการในการให้บริการในระบบขนส่งทางรถไฟในระบบขนส่งสาธารณะของประเทศ ซึ่งที่ผ่านมาการรถไฟแห่งประเทศไทยมีผลขาดทุนในการให้บริการอย่างต่อเนื่อง จึงได้ดำเนินการตามแผนฟื้นฟูกิจการของการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๕๘ - ๒๕๖๗ โดยจัดตั้ง บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๓ เพื่อนำที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการเดินรถ (Non - Core) มาสร้างรายได้จากการบริหารทรัพย์สินที่ไม่ใช่กิจกรรมหลัก นำมาบริหารจัดการได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ เพื่อสร้างรายได้จาก บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ มาลดภาระหนี้สินให้กับการรถไฟแห่งประเทศไทย อันจะเป็นนโยบายรัฐเพื่อการรักษาประโยชน์ส่วนรวมให้กับประเทศ

ทั้งนี้ เมื่อรัฐบาลมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดทำโครงการบ้านเพื่อคนไทย การรถไฟแห่งประเทศไทยจึงได้สนับสนุนให้บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ศึกษาแนวทางที่เหมาะสมในการสนับสนุนโครงการดังกล่าว โดยสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ตามกฎหมายของการรถไฟแห่งประเทศไทย และพบว่า การรถไฟแห่งประเทศไทยมีที่ดินที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อยู่จำนวนหนึ่ง ซึ่งสามารถนำมาให้เช่าระยะยาว โดยการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ค่าตอบแทนเป็นค่าเช่า ซึ่งจะนำมาใช้ในกิจการของการรถไฟแห่งประเทศไทย และเป็นการพัฒนาพื้นที่ของการรถไฟแห่งประเทศไทยให้มีมูลค่าเพิ่มขึ้นอีกส่วนหนึ่งด้วย อันจะเป็นประโยชน์แก่กิจการของการรถไฟแห่งประเทศไทยตามกรอบวัตถุประสงค์ของกฎหมาย บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ได้รับมอบหมายจากการรถไฟแห่งประเทศไทยตาม "ข้อบังคับการรถไฟแห่งประเทศไทย ฉบับที่ ๒.๖ ว่าด้วยการบริหารทรัพย์สินระหว่าง การรถไฟแห่งประเทศไทย กับ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด" โดยนำพื้นที่ของการรถไฟแห่งประเทศไทยในพื้นที่ Non - Core Business ทั่วประเทศไทยที่มีพื้นที่ประมาณ ๓๘,๐๐๐ ไร่ มาศึกษาความเป็นไปได้แล้วคัดเลือกพื้นที่บางส่วนที่มีศักยภาพเหมาะสมกับการอยู่อาศัย นำพื้นที่มาพัฒนาโครงการบ้านเพื่อคนไทย ให้คนไทยตามกลุ่มเป้าหมายของโครงการได้อยู่อาศัยในรูปแบบการเช่าระยะยาว (Leasehold)

/การดำเนิน...

การดำเนินการโครงการบ้านเพื่อคนไทย จะใช้วิธีดำเนินการโดยไม่ก่อให้เกิดหนี้สาธารณะของประเทศ และบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโครงการ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์สนับสนุนสินเชื่อเงื่อนไขผ่อนปรน ทั้งสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre - Finance) สำหรับผู้พัฒนาโครงการ และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post - Finance) สำหรับประชาชนกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการเข้าร่วมโครงการบ้านเพื่อคนไทย ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนคืนกลับให้แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย ในฐานะบริษัทแม่ เพื่อนำรายได้ไปใช้ประโยชน์ในการฟื้นฟูกิจการของการรถไฟแห่งประเทศไทย สมตามวัตถุประสงค์การจัดตั้งบริษัทดังกล่าวต่อไป โดยการดำเนินการโครงการบ้านเพื่อคนไทย มีแนวทางการดำเนินงานและรายละเอียด ดังนี้

การวางตำแหน่งทางการตลาดของโครงการ



โครงการบ้านเพื่อคนไทยได้วางตำแหน่งทางการตลาดให้อยู่ในกลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีราคาค่อนข้างต่ำ และเป็นที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพค่อนข้างดี ซึ่งสะท้อนถึงแนวทางการออกแบบที่มุ่งเน้นกลุ่มเริ่มทำงาน และทำเลที่ตั้งที่สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่ตามแนวรางรถไฟและเส้นทางคมนาคม หรือ Transit Oriented Development (TOD) ซึ่งจะเป็นการสร้างประโยชน์ในการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยได้พักอาศัยตามนโยบายของรัฐบาล และเป็นการสร้างรายได้ให้กับกิจการของการรถไฟแห่งประเทศไทย ทั้งทางตรงและทางอ้อม ได้แก่ ทางตรง จะมีรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามแนวเส้นทางรถไฟ เพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในกิจการ และทางอ้อม จะมีประโยชน์ในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับที่ดินโดยรอบของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นจากการที่มีชุมชนพักอาศัย และมีการพัฒนาพื้นที่ไปแล้วส่วนหนึ่ง

๓.๒ วัตถุประสงค์โครงการ

โครงการบ้านเพื่อคนไทยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยพัฒนาเป็นบ้านที่อยู่อาศัยเพื่อให้โอกาสประชาชนและกลุ่มคนในวัยเริ่มทำงาน (First Jobber) ได้มีที่อยู่อาศัยในราคาถูก มีความเหมาะสม อยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ ช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายทั้งค่าใช้จ่ายที่พักอาศัยและค่าเดินทางตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งเป็นการลดต้นทุนชีวิต และสร้างกลไกในการขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจจากการยกระดับคุณภาพชีวิต

/๓.๓ ความเหมาะสม...

๓.๓ ความเหมาะสมทางกายภาพ พื้นที่ดำเนินโครงการ

การรถไฟแห่งประเทศไทยมีที่ดินที่ไม่ได้ใช้เพื่อการเดินรถอยู่ (Non - Core Business) ประมาณ ๓๘,๐๐๐ ไร่ ซึ่งที่ดินเหล่านี้อยู่ใกล้ระบบราง สามารถนำมาพัฒนาเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนคนไทย โดยบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ได้จัดจ้างที่ปรึกษา เพื่อสำรวจ ประเมินโครงการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยรอบพื้นที่สถานีรถไฟที่มีศักยภาพ จากผลการสำรวจ พบว่า มีพื้นที่ที่มีศักยภาพจำนวน ๑๑๒ พื้นที่ และได้ประเมินเพื่อคัดเลือกพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง จำนวน ๒๕ พื้นที่ โดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีรับทราบเป็นข้อมูลแล้ว เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๗ ซึ่งต่อมา บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด และการรถไฟแห่งประเทศไทยได้พิจารณาปรับปรุงรายละเอียดพื้นที่ศักยภาพแล้ว รวมถึงปรับปรุงตำแหน่งและพื้นที่โครงการใหม่ตามเหตุและปัจจัยที่พิจารณาร่วมกัน ดังนี้

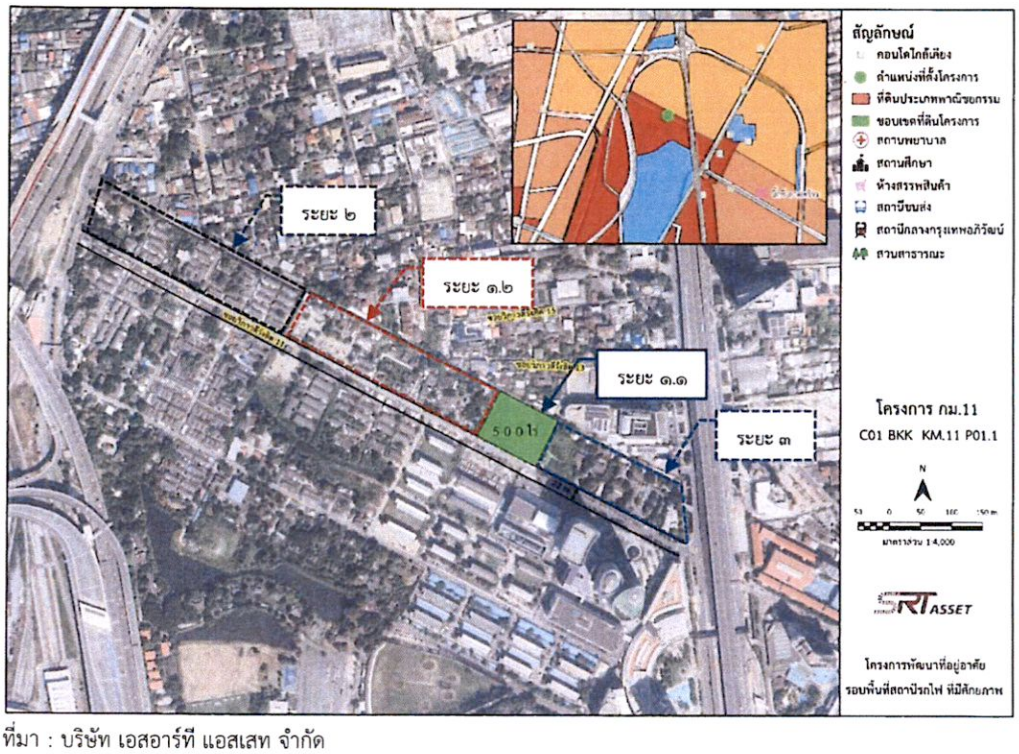
ลำดับ	รายการ	ลำดับ	รายการ
๑	โครงการ กม.๑๑ ระยะ ๑.๑	๑๔	โครงการแม่น้ำ
๒	โครงการธนบุรี (ศิริราช)	๑๕	โครงการบางซื่อ-ตึกแดง
๓	โครงการเชียงใหม่	๑๖	โครงการขุมทางถนนจิระ
๔	โครงการเชียงราก	๑๗	โครงการหาดใหญ่
๕	โครงการ กม.๑๑ ระยะ ๑.๒	๑๘	โครงการ กม.๑๑ ระยะ ๒
๖	โครงการกาญจนบุรี แปลง B	๑๙	โครงการหนองคาย
๗	โครงการชอนแก่น	๒๐	โครงการบ้านฉาง
๘	โครงการถนนเลียบทางรถไฟภูเขาลาด	๒๑	โครงการ กม.๑๑ ระยะ ๓
๙	โครงการที่หยุดรถสระธรรมขันต์	๒๒	โครงการหัวหิน
๑๐	โครงการศรีราชา	๒๓	โครงการกาญจนบุรี แปลง C
๑๑	โครงการนครราชสีมา (สถานีรถไฟ)	๒๔	โครงการกรมกิจการเด็กและเยาวชน
๑๒	โครงการศิลาอาสน์	๒๕	โครงการริมถนนรัชดาภิเษก
๑๓	โครงการมักกะสัน (ราชปรารภ)		

บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด คัดเลือกโครงการที่มีศักยภาพสูงสุดเพื่อกำหนดเป็นพื้นที่นำร่องในระยะจัดทำรูปแบบการพัฒนาพื้นที่และแหล่งทุนดำเนินการ โดยบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จัดจ้างที่ปรึกษาออกแบบและจัดทำแนวคิดของการพัฒนาที่อยู่อาศัย ให้มีความเหมาะสมในทุก ๆ ด้าน เช่น ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเหมาะสมด้านเทคนิค ความเหมาะสมด้านการเงินและเศรษฐกิจ และความเหมาะสมด้านการบริหารโครงการ สำหรับแหล่งเงินทุนในการดำเนินการพัฒนาโครงการนำร่อง บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ได้ประสานกับสถาบันการเงินของรัฐและมีความเห็นชอบการสนับสนุนเงินทุนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และได้มีการจัดทำบันทึกความเข้าใจ (Memorandum of Understanding : MOU) และร่วมกันศึกษาผลตอบแทนทางการเงินและผลประโยชน์อื่น ๆ ซึ่งบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ได้สำรวจแล้วเสร็จในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุดไปแล้วจำนวน ๔ พื้นที่ (พื้นที่โครงการ กม.๑๑ ระยะ ๑.๑ พื้นที่รอบสถานีรถไฟจังหวัดเชียงใหม่ พื้นที่รอบสถานีรถไฟเชียงราก จังหวัดปทุมธานี และพื้นที่รอบสถานีรถไฟธนบุรี) ซึ่งผลประมาณการจัดสร้างที่อยู่อาศัยตามผลการศึกษา การสำรวจ และการออกแบบเบื้องต้น รวมจำนวนประมาณ ๔,๑๐๐ หน่วย โดยจะเริ่มดำเนินการในโครงการนำร่องระยะที่ ๑ จำนวน ๔ พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่โครงการ กม.๑๑ ระยะ ๑.๑ พื้นที่สถานีธนบุรี (ศิริราช) ในกรุงเทพมหานคร พื้นที่สถานีเชียงราก และพื้นที่สถานีเชียงใหม่ ดังนี้

/พื้นที่...

พื้นที่ โครงการนำร่อง	ตำแหน่งที่ตั้ง (ตำบล อำเภอ จังหวัด)	ขนาดพื้นที่ ประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ขนาดพื้นที่เช่ารฟท. ประมาณ (ตารางเมตร)	การใช้ประโยชน์ ที่ดิน	ประเภท อาคาร
๑. กม.๑๑ ระยะ ๑.๑	แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	๕-๐-๐	๘,๐๐๐	ที่ดินประเภท พ.๔-๑ เป็นที่ดินประเภท พาณิชยกรรม	อาคารชุด ขนาดกลาง
๒. ธนบุรี (ศิริราช)	แขวงศิริราช เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร	๒๑-๓-๖๕	๓๕,๐๖๑	ที่ดินประเภท ย.๘ เป็นที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	อาคารชุด ขนาดเล็ก
๓. สถานีเชียงราก	ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง ปทุมธานี	๓-๑-๒	๕,๒๐๘	สีชมพู ประเภทพื้นที่ชุมชน	อาคารชุด ขนาดเล็ก
๔. สถานีเชียงใหม่	ตำบลวัดเกตุ อำเภอเมือง เชียงใหม่	๗-๓-๘๗	๑๒,๗๔๖	ที่ดินสีส้มหมายเลข ๓.๒๒ ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง	อาคารชุด ขนาดเล็ก

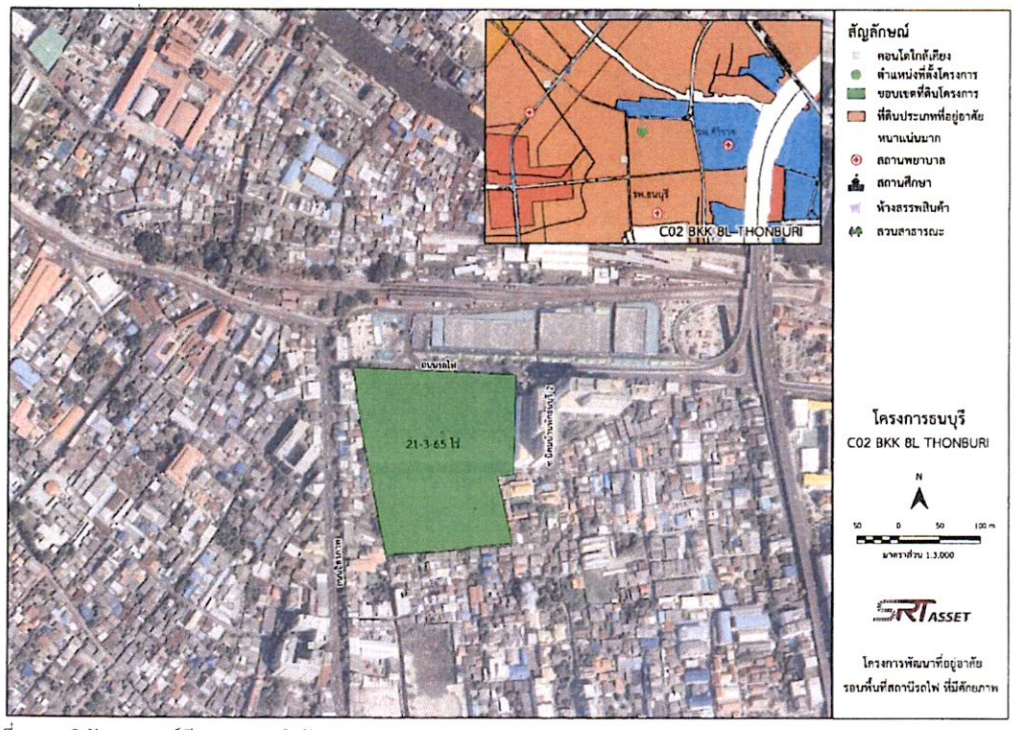
๓.๓.๑ พื้นที่โครงการ กม.๑๑



ที่มา : บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด

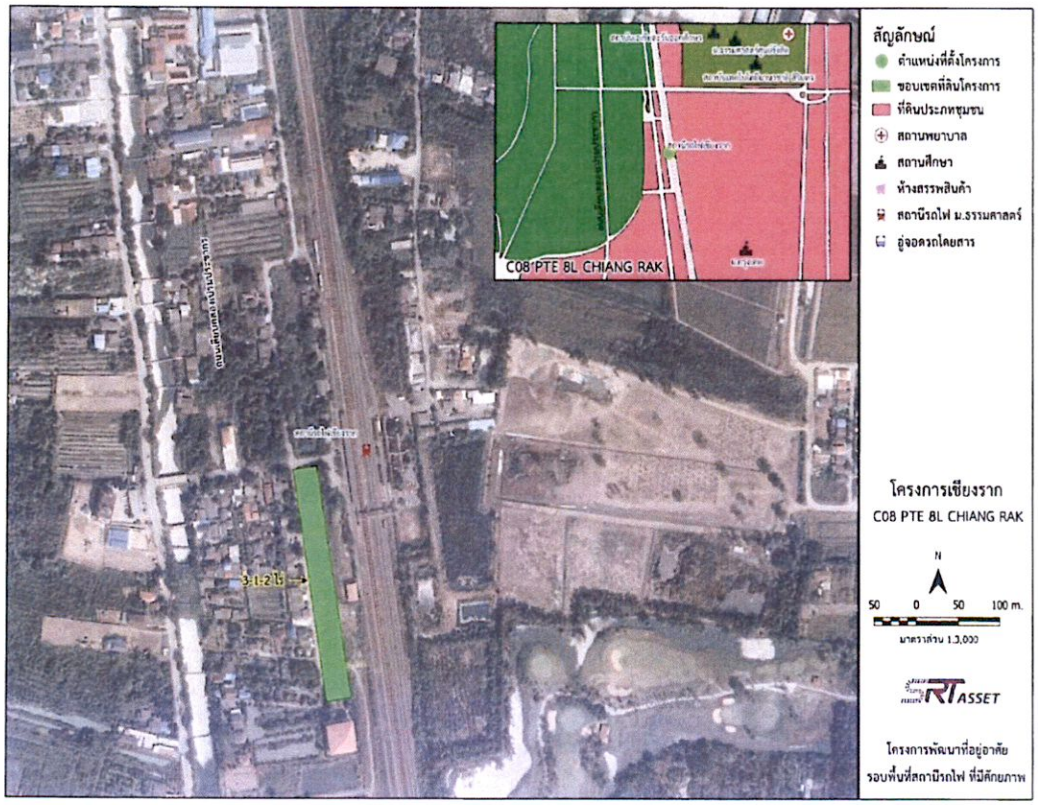
/๓.๓.๒ พื้นที่...

๓.๓.๒ พื้นที่สถานีธนบุรี



ที่มา : บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด

๓.๓.๓ พื้นที่สถานีเชียงราก



ที่มา : บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด

/๓.๓.๔ พื้นที่...

๓.๓.๔ พื้นที่สถานีเชียงใหม่

ที่มา : บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด

๓.๔ ระยะเวลาโครงการ

แผนการดำเนินการโครงการบ้านเพื่อคนไทย โครงการนำร่อง ระยะที่ ๑ จำนวน ๔ โครงการ คาดว่าใช้ระยะเวลาดำเนินโครงการรวม ประมาณ ๔ ปี ในปี ๒๕๖๘ - ๒๕๗๑ มีรายละเอียดขั้นตอนการดำเนินการ ดังนี้

แผนงานดำเนินโครงการบ้านเพื่อคนไทย โครงการนำร่อง ระยะที่ ๑																
ลำดับ	การดำเนินงาน	ปีงบประมาณ ๒๕๖๘				ปีงบประมาณ ๒๕๖๙				ปีงบประมาณ ๒๕๗๐				ปีงบประมาณ ๒๕๗๑			
		๑	๒	๓	๔	๑	๒	๓	๔	๑	๒	๓	๔	๑	๒	๓	๔
๑	ศึกษาความเป็นไปได้โครงการ																
๒	นำเสนอโครงการต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบเป็นข้อมูล																
๓	ประชาสัมพันธ์โครงการและเปิดรับจองสิทธิ																
๔	ขออนุมัติแนวทางการดำเนินงานโครงการสำหรับพัฒนาโครงการนำร่อง ๔ พื้นที่																
๕	จัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย โครงการนำร่อง ๔ พื้นที่																
๖	กระบวนการย้ายพนักงาน และรื้อย้ายอาคารในพื้นที่																
๗	จัดทำเอกสารเพื่อเตรียมการเปิดประมูล รวมถึงการจ้างออกแบบ																
๘	เปิดประมูล รวมถึงการจ้างออกแบบ จัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม																
๙	ดำเนินการจ้างศึกษาความเป็นไปได้โครงการใน ๒๑ พื้นที่ เพื่อดำเนินการโครงการในระยะที่ ๒																

/แผนงาน...

แผนงานดำเนินโครงการบ้านเพื่อคนไทย โครงการนำร่อง ระยะที่ ๑																
ลำดับ	การดำเนินงาน	ปีงบประมาณ ๒๕๖๘				ปีงบประมาณ ๒๕๖๙				ปีงบประมาณ ๒๕๗๐				ปีงบประมาณ ๒๕๗๑			
		๑	๒	๓	๔	๑	๒	๓	๔	๑	๒	๓	๔	๑	๒	๓	๔
๑๐	จัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย โครงการในระยะที่ ๒																
๑๑	กระบวนการย้ายพนักงาน และรื้อย้ายอาคารในพื้นที่ โครงการในระยะที่ ๒																
๑๒	ขออนุมัติโครงการนำร่อง ๔ พื้นที่																
๑๓	จัดจ้างผู้ควบคุมงาน เพื่อเตรียมการก่อสร้างโครงการนำร่อง ๔ พื้นที่																
๑๔	จัดหาผู้รับจ้างก่อสร้างก่อสร้างโครงการนำร่อง ๔ พื้นที่ (ทยอยประกวดราคาตามความพร้อมโครงการ)																
	- ระยะเวลาพัฒนาอาคารแนวราบ (๑๐ เดือน)																
	- ระยะเวลาพัฒนาอาคารชุดขนาดเล็ก (๑๒ - ๑๘ เดือน)																
	- ระยะเวลาพัฒนาอาคารชุดขนาดใหญ่ (๑๘ - ๒๔ เดือน)																
๑๕	เปิดอาคารพร้อมเข้าพักอาศัยในโครงการนำร่อง ๔ พื้นที่																

๓.๕ กลุ่มเป้าหมายและคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ

๓.๕.๑ กลุ่มเป้าหมาย

เพื่อให้สอดรับกับนโยบายของรัฐบาลที่มีความประสงค์จะให้ประชาชนโดยเฉพาะวัยเริ่มทำงาน (First Jobber) ได้มีโอกาสเข้าถึงบ้านในราคาและทำเลที่เหมาะสมและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการนั้น กลุ่มเป้าหมายของโครงการฯ คือประชาชนที่อยู่ในวัยทำงานหรือผู้มีรายได้ประจำที่ยังไม่มีที่พักอาศัย ทั้งนี้ ต้องมีคุณสมบัติตามที่โครงการกำหนด

๓.๕.๒ คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการจึงกำหนดคุณสมบัติผู้ซื้อสิทธิโครงการบ้านเพื่อคนไทย ดังนี้

๑) เป็นผู้มีสัญชาติไทย

๒) เป็นผู้บรรลุนิติภาวะ ณ วันลงทะเบียน

๓) เป็นผู้ที่มีรายได้ ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท ต่อเดือน

๔) ต้องไม่เคยมีอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่อาจใช้พักอาศัยได้ทุกประเภท

๕) ต้องไม่เคยได้สิทธิในโครงการบ้านเพื่อคนไทย

๓.๕.๓ เงื่อนไขในการซื้อสิทธิโครงการบ้านเพื่อคนไทย

๑) ผู้ซื้อสิทธิ ๑ ท่าน มีสิทธิจองอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้ ๑ หน่วย ต่อ ๑ โครงการเท่านั้น แต่หากการพิจารณาให้สิทธิในโครงการใดเสร็จสิ้นไปแล้วและไม่ได้สิทธิ สามารถใช้สิทธิจองอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอีกครั้งในจังหวัดเดิมได้

๒) ห้ามโอนสิทธิในโครงการบ้านเพื่อคนไทยภายในระยะเวลา ๕ ปี นับแต่วันจดทะเบียนสิทธิ

/๓) ห้ามนำ...

๓) ห้ามนำอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในโครงการบ้านเพื่อคนไทยไปให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ หรือทำนิติกรรมในลักษณะที่เป็นการต่างตอบแทนเพื่อให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง เว้นแต่เป็นการใช้เพื่อประโยชน์ของสมาชิกในครอบครัวของผู้ซื้อสิทธิ

๔) หากความปรากฏว่าผู้ซื้อสิทธิขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่ง ขอสงวนสิทธิ์ในการยกเลิกสิทธิในโครงการบ้านเพื่อคนไทย หรือบอกเลิกสัญญา

๕) หากความปรากฏว่าผู้ซื้อสิทธิมีพฤติการณ์ปรากฏให้เห็นหรือเชื่อได้ว่าเป็นผู้มีรายได้เกินกว่า ๕๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ทั้งนี้ ขอสงวนสิทธิ์ในการยกเลิกสิทธิในโครงการบ้านเพื่อคนไทย หรือบอกเลิกสัญญา

๖) เงื่อนไขอื่นเป็นไปตามที่ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ได้ร่วมมือกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดรับลงทะเบียนออนไลน์ และรับสิทธิ์การจอง ซึ่งผู้มีคุณสมบัติข้างต้น และผู้ที่ได้รับการตรวจสอบจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะเป็นผู้ที่มีรายชื่อเข้ารับการคัดเลือกจากสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลเพื่อดำเนินการจับสลากคัดเลือกผู้ลงทะเบียนโครงการบ้านเพื่อคนไทยต่อไป

๓.๖ การถือครองสิทธิ์

ลักษณะของที่อยู่อาศัยและการถือครองของผู้อยู่อาศัย เช่น บ้านหรืออาคารชุด เพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยระยะยาวเป็นของตนเองโดยมีระยะเวลาตามที่โครงการหรือตามระเบียบของการรถไฟแห่งประเทศไทยหรือตามที่กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด มีรายละเอียด ดังนี้

๓.๖.๑ พื้นที่โครงการเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด เช่ามาพัฒนาโครงการเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยมีพื้นที่แบ่งได้ ดังนี้

๑) ที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๕๐ ตารางเมตร บนที่ดินประมาณ ๕๐ ตารางวา

๒) ที่พักอาศัยแบบอาคารชุด ขนาดอาคาร ๘ - ๒๖ ชั้น พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น ๓๐ ตารางเมตรต่อหน่วย ทั้งนี้ รูปแบบของที่อยู่อาศัยอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ตามลักษณะของพื้นที่ ผลการสำรวจออกแบบ และความต้องการของประชาชนในรายละเอียดต่อไป

๓.๖.๒ ประชาชนหรือผู้อยู่อาศัยมีสิทธิ์ในการเช่าและใช้ประโยชน์ในที่พักอาศัยในระยะเวลาที่โครงการกำหนดหรือตามระเบียบของการรถไฟแห่งประเทศไทยหรือตามที่กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

๓.๗ ผลที่ได้รับจากโครงการบ้านเพื่อคนไทย

จากการวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์โครงการบ้านเพื่อคนไทยคาดว่าจะก่อให้เกิดผลกระทบเชิงบวกต่อเศรษฐกิจ โดยการสร้างงานทั้งทางตรงและทางอ้อม ตลอดจนกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่โดยรอบจากจำนวนผู้อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งโครงการดังกล่าวยังออกแบบให้เป็นศูนย์กลางตามแนวคิด Transit Oriented Development (TOD) เพื่อเชื่อมโยงการเดินทางและอำนวย

/ความสะดวก...

ความสะดวกแก่ประชาชนในพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งจะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่โดยรอบ และลดค่าใช้จ่ายครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในบริเวณ TOD โดยจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และค่าเดินทางของประชาชน ส่งผลให้มีรายได้ที่สามารถใช้จ่ายได้เพิ่มขึ้น พื้นที่การพัฒนาของโครงการสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล เช่น โครงการค่าโดยสารรถไฟฟ้า ๒๐ บาทตลอดสาย ซึ่งช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านการเดินทางของประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงสามารถกระตุ้นให้เกิดการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะที่เอื้อประโยชน์แก่ชุมชนโดยรวม ลดการใช้รถยนต์ส่วนตัว ลดมลภาวะ และส่งเสริมการใช้ระบบขนส่งมวลชนมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม โครงการบ้านเพื่อคนไทย อาจทำให้เกิดผลกระทบเชิงลบ เช่น ปัญหาจราจรชั่วคราว ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม จึงควรมีมาตรการกำกับดูแล ควบคุม และดูแลสิ่งแวดล้อม รวมถึงมาตรการลดผลกระทบต่อชุมชนใกล้เคียง เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินการได้อย่างยั่งยืนและสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่ทุกภาคส่วน

การพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยในโครงการยังส่งผลให้มูลค่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณขยายตัวสูงขึ้น โดยโครงการบ้านเพื่อคนไทยจะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนอกภารกิจหลัก (Non - Core Assets) ของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพียงบางส่วน ซึ่งจะเอื้อให้การรถไฟแห่งประเทศไทยได้รับประโยชน์เพิ่มเติมจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นในระยะยาว อันเป็นการเสริมสร้างมูลค่าให้กับทรัพย์สินของรัฐและสนับสนุนการพัฒนาทางเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน

๓.๘ ความร่วมมือจากหน่วยงานอื่น

๓.๘.๑ ความร่วมมือทางด้านเงินทุนและมาตรการสินเชื่อ

กรอบวงเงินโครงการนำร่อง ระยะที่ ๑ จำนวน ๔ โครงการ ประมาณ ๕,๐๐๐ - ๖,๐๐๐ ล้านบาท โดยความร่วมมือทางด้านเงินทุนและมาตรการสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด และธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ลงนามความร่วมมือด้านเงินทุนและมาตรการสินเชื่อ ดังต่อไปนี้

๑) สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre - Finance) โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการและหรือบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ที่ร่วมดำเนินโครงการ

๒) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post - Finance) โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์

๓.๘.๒ ความร่วมมือทางด้านการสนับสนุนโครงการ

๑) ความร่วมมือจากสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล เพื่อดำเนินการจับสลากคัดเลือกผู้ลงทะเบียนโครงการบ้านเพื่อคนไทย

๒) ความร่วมมือจากกรมที่ดินเพื่อให้การคัดกรองคุณสมบัติของผู้ลงทะเบียนจองสิทธิถึงการถือครองที่พักอาศัย

๓) กรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อการขออนุญาตการก่อสร้างอาคาร

/๔) สำนัก...

๔) สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (กองพัฒนาระบบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม กลุ่มงานพิจารณาผู้มีสิทธิทำรายงาน) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อการขอและประเมินการทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA)

๓.๙ การบริหารความเสี่ยง

บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ได้จัดทำแผนบริหารความเสี่ยง (Risk Management) และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวทางด้านการเงิน (Sensitivity Analysis) ของโครงการบ้านเพื่อคนไทยอย่างเป็นระบบ เพื่อให้สามารถเตรียมความพร้อมในการรับมือกับความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยสำคัญ โดยได้ประเมินประเภทความเสี่ยงของโครงการจำแนกออกเป็น ๔ ด้าน ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (S) ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (O) ด้านความเสี่ยงด้านการเงิน (F) และความเสี่ยงด้านปฏิบัติตามกฎหมาย/กฎระเบียบ (C) ซึ่งเมื่อนำมาวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเพื่อนำมากำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง สรุปได้ ดังนี้

ประเภทความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ระดับความเสี่ยง	มาตรการบริหารความเสี่ยง
๑. ด้านกลยุทธ์ (S)	๑.๑ ไม่ได้รับความสนใจจากกลุ่มเป้าหมาย	ต่ำ	เปิดจองสิทธิ์ล่วงหน้าเพื่อประเมินความต้องการให้เหมาะสมกับพื้นที่พัฒนา
	๑.๒ การส่งมอบพื้นที่มีอุปสรรคจากผู้อยู่อาศัยเดิม/ผู้บุกรุก	สูง	เจรจาค่าชดเชย/จัดสรรพื้นที่อยู่อาศัยอื่น/มีสิทธิอยู่ในโครงการที่สร้างใหม่/ใช้มาตรการขับไล่ผู้บุกรุกตามกฎหมาย
	๑.๓ บุคลากรดำเนินโครงการไม่เพียงพอ/ทันต่อความต้องการ	ปานกลาง	บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ปรับโครงสร้างองค์กร/บุคลากรให้มีเพียงพอต่อภารกิจงาน
	๑.๔ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมสูง	ต่ำ	ศึกษา/ออกแบบ/คัดเลือกพื้นที่ให้มีผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่ำหรือแก้ไขได้/การจัดทำ EIA (ถ้ามี) /กำหนดให้ผู้ประกอบการดำเนินการตามกฎหมายให้ครบถ้วนทุกขั้นตอนทั้งช่วงพัฒนาโครงการและการบริหารโครงการตลอดอายุโครงการ
	๑.๕ การลดต้นทุนเดินทางไม่สมบูรณ์	ปานกลาง	นโยบายและแผนปฏิบัติการของภาครัฐมีความชัดเจนและทันเวลา
๒. ด้านการดำเนินงาน (O)	๒.๑ โครงการก่อสร้างล่าช้า	ปานกลาง	คัดเลือกผู้ประกอบการที่มีคุณภาพ และมีผู้ควบคุมงานให้ก่อสร้างแล้วเสร็จตามเวลาและเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด
	๒.๒ การบริหารหลังส่งมอบโครงการ	ต่ำ	กำหนดให้ผู้ประกอบการทำหน้าที่บริหารจัดการภายใต้การกำกับดูแลของบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด
๓. ด้านการเงิน (F)	๓.๑ แหล่งเงินทุนไม่เพียงพอ	ต่ำ	ความร่วมมือกับธนาคารของรัฐ
	๓.๒ ค่าก่อสร้างสูงกว่าประเมิน	ปานกลาง	จัดจ้างที่ปรึกษาศึกษาความเป็นไปได้สำรวจออกแบบรายละเอียดก่อนดำเนินโครงการ
	๓.๓ ผลตอบแทนต่ำกว่าคาดการณ์	ปานกลาง	ประเมินสมมติฐานอย่างระมัดระวังและวิเคราะห์ความอ่อนไหวโครงการ
๔. ด้านกฎหมาย/กฎระเบียบ (C)	๔.๑ กฎหมายสัญญาเช่าระยะยาวไม่สำเร็จ	สูง	ติดตามนโยบายภาครัฐและประเมินอายุโครงการตามกฎหมายปัจจุบันไว้ก่อน

/ประเภท...

ประเภทความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ระดับความเสี่ยง	มาตรการบริหารความเสี่ยง
	๔.๒ ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง/สัญญาเช่า	ปานกลาง	บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จัดตั้ง/จัดหาหน่วยงานกำกับดูแลผู้ประกอบการและผู้เช่า และสงวนสิทธิ์ยกเลิกสัญญาผู้เช่าได้หากไม่ทำตามข้อกำหนด ข้อตกลง หรือสัญญา

บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ได้ดำเนินการวิเคราะห์ความอ่อนไหว โดยทดสอบการเปลี่ยนแปลงของรายได้และค่าใช้จ่ายในการลงทุนก่อสร้าง ในช่วงร้อยละ ±๓๐ เพื่อประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ โดยแบ่งการวิเคราะห์เป็นช่วง ช่วงละร้อยละ ๑๐ ซึ่งผลการวิเคราะห์ชี้ให้เห็นถึงความยืดหยุ่นของโครงการในการปรับตัวต่อความเปลี่ยนแปลง และช่วยยืนยันถึงความเป็นไปได้และความมั่นคงด้านการเงินของโครงการ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความมั่นใจในการดำเนินโครงการให้สอดคล้องกับเป้าหมายทางเศรษฐกิจและสังคมของรัฐบาล

๓.๑๐ แผนบริหารจัดการโครงการอย่างยั่งยืน

การดำเนินโครงการบ้านเพื่อคนไทย โดยบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ จำเป็นจะต้องดำเนินการดูแลหลังการส่งมอบอาคาร เช่น งานด้านบริหารอาคาร งานด้านดูแลและซ่อมบำรุง งานด้านการดูแลและบริการผู้อยู่อาศัย งานด้านสร้างความมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว โดยมีกรอบและขอบเขตการบริหารจัดการ ดังนี้

๓.๑๐.๑ การบริหารอาคารตลอดจนการบริหารระบบสาธารณูปโภคและการซ่อมบำรุง

๓.๑๐.๒ การจัดการด้านการเงินการบัญชีและงบประมาณในการบริหารโครงการฯ

๓.๑๐.๓ การวางแผนด้านความปลอดภัยของพื้นที่ ที่บริหารจัดการ

๓.๑๐.๔ การวางแผนงานและบริการผู้อยู่อาศัยในโครงการ

๓.๑๐.๕ การสร้างความยั่งยืนของโครงการ เช่น แผนการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย แผนการจัดการด้านพลังงานสะอาดหรือพลังงานทดแทน แผนการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและการจัดการขยะที่มีความปลอดภัยและลดผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และแผนการใช้เทคโนโลยีและการสื่อสารเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

การบริหารจัดการดังกล่าวข้างต้น จะทำให้บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด มีแผนและแนวทางปฏิบัติ โดยให้ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการหรือบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จัดตั้งหน่วยงานกำกับดูแลดังกล่าว รับผิดชอบการพัฒนาทางด้านการบริหารและจัดการโครงการหลังการส่งมอบและการให้บริการชุมชนให้มีสังคมที่ดี มีความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมที่ดี นับว่าเป็นการพัฒนาโครงการให้มีความยั่งยืน โดยจะกำหนดให้มีอัตราการเก็บค่าบริการเป็นรายเดือนเพิ่มเติมจากผู้เช่าในอัตราต่ำกว่าการบริหารโดยเอกชนทั่วไป

/๓.๑๑ รูปแบบ...

๓.๑๑ รูปแบบการดำเนินโครงการ

เนื่องจากโครงการบ้านเพื่อคนไทย ได้รับการตอบรับจากประชาชนที่สนใจลงทะเบียนเข้าร่วมโครงการจำนวนมาก ควรเร่งรัดพัฒนาโครงการให้สำเร็จเป็นรูปธรรมโดยเร็ว เป็นไปตามนโยบายรัฐบาล บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จึงขอเสนอรูปแบบการดำเนินโครงการให้มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามกฎระเบียบของภาครัฐ ดังนี้

๓.๑๑.๑ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ดำเนินการจัดทำรายการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) พร้อมออกแบบเบื้องต้น (Conceptual Design) เพื่อกำหนดรูปแบบการพัฒนาโครงการ และประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนแสดงความสนใจเข้าร่วมโครงการ

๓.๑๑.๒ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ร่วมกับการรถไฟแห่งประเทศไทย สำรวจพื้นที่ และกำหนดผังบริเวณพื้นที่ที่จะขอเช่าจากการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อนำมาพัฒนาโครงการฯ โดยตกลงผลตอบแทน และดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ ตามกฎระเบียบของทั้งสองหน่วยงาน

๓.๑๑.๓ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด และการรถไฟแห่งประเทศไทย จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นจากพนักงานการรถไฟฯ ที่อยู่อาศัยเดิมในพื้นที่ (ถ้ามี) เพื่อกำหนดแผนการจ่ายค่าชดเชยและอำนวยความสะดวกในการย้ายที่อยู่ก่อนการรื้อถอนและก่อสร้างโครงการ โดยมีมาตรการชดเชยในลักษณะของการจัดสรรงบประมาณสำหรับพนักงานในการหาที่อยู่อาศัยชั่วคราว ในระหว่างการก่อสร้างสำหรับพนักงานการรถไฟฯ ที่พักอาศัยอยู่เดิมตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงาน และเมื่อก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ จะจัดสรรพื้นที่ของโครงการให้แก่พนักงานการรถไฟฯ ตามจำนวนผู้ได้รับสิทธิ

๓.๑๑.๔ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จัดหาผู้รับจ้างสำรวจออกแบบรายละเอียดโครงการ รวมทั้งดำเนินการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ถ้ามี) เพื่อเตรียมจัดหาผู้รับจ้างดำเนินโครงการ

๓.๑๒ การดำเนินการที่ผ่านมา

๓.๑๒.๑ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๖๘ อนุมัติการจัดสรรงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๘ งบกลาง รายการเงินสำรองจ่ายเพื่อกรณีฉุกเฉินหรือจำเป็น วงเงิน ๑๖๖ ล้านบาท เพื่อสำหรับใช้ในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยรอบพื้นที่สถานีรถไฟฟ้าที่มีศักยภาพ

๓.๑๒.๒ เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๘ นายกรัฐมนตรีและคณะรัฐมนตรีได้เปิดตัวโครงการ “บ้านเพื่อคนไทย” ร่วมกับบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด และเข้าชมห้องตัวอย่าง พร้อมทั้งเปิดให้มีการลงทะเบียนเข้าร่วมโครงการฯ ของประชาชนทั่วไป ซึ่งพบว่า โครงการบ้านเพื่อคนไทยในโครงการนำร่องทั้ง ๔ พื้นที่ ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากประชาชนในการลงทะเบียนแสดงความสนใจใช้สิทธิ์การจองผ่านช่องทางออนไลน์ โดยตั้งแต่วันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๘ ถึงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๘ มีผู้เข้าชมเว็บไซต์ “บ้านเพื่อคนไทย” จำนวน ๗๘.๖ ล้านคน มีผู้ลงทะเบียนจองสิทธิแล้ว จำนวน ๒๕๙,๐๗๑ คน และมีผู้ผ่านคุณสมบัติขั้นต้นจาก บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จำนวน ๑๓๖,๐๖๙ คน ซึ่งเมื่อเทียบอัตราส่วนผู้สมัครจองสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ กับจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการฯ ตามผลศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนำร่อง ทั้ง ๔ โครงการ พบว่า มีสัดส่วนอยู่ระหว่าง ๕ - ๖๐ เท่า แสดงให้เห็นว่าประชาชนให้ความสนใจและต้องการเข้าร่วมโครงการตามนโยบายของรัฐบาลอย่างดียิ่ง

๓.๑๓ มติคณะกรรมการรถไฟแห่งประเทศไทย

บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ได้เสนอโครงการดังกล่าวต่อคณะกรรมการรถไฟแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๘ ซึ่งคณะกรรมการรถไฟฯ ได้พิจารณาในระเบียบวาระที่ ๔ เรื่อง เพื่อพิจารณา ข้อ ๔.๖ ในรายงานของบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด เลขที่ อทส.๒๑๓/๒๕๖๘ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๘ เรื่อง ขออนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นอาคารพักอาศัย โครงการบ้านเพื่อคนไทย มีมติ ดังนี้

๑) เห็นชอบให้บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด เช่าพื้นที่ ๔ แปลงตามที่เสนอ ได้แก่

๑.๑) พื้นที่บริเวณเชียงใหม่ ขนาดที่ดิน ประมาณ ๗.๙๗ ไร

๑.๒) พื้นที่ธนบุรี ขนาดที่ดิน ประมาณ ๒๑.๙๑ ไร่

๑.๓) พื้นที่เชียงราก ขนาดที่ดิน ประมาณ ๓.๗๕ ไร่

๑.๔) พื้นที่ กม.๑๑ ขนาดที่ดิน ประมาณ ๓๖.๙๕ ไร่ (โดยการพัฒนาโครงการนำร่องบนพื้นที่ขนาด ประมาณ ๕ ไร่)

เป็นระยะเวลา ๓๐ ปี และมีคำมั่นจะให้เช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี ทั้งนี้ หากมีกฎหมายเปลี่ยนแปลงไปอย่างอื่น ให้คู่สัญญามาตกลงทำสัญญากันใหม่ในภายหลังต่อไป

๒) ให้ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ชำระผลตอบแทนของค่าเช่าเป็นอัตราร้อยละ ๖๐ ของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ที่คิดเป็นอัตราปัจจุบัน (NPV)

๓) ให้ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด นำเสนอกระทรวงคมนาคมเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป และคณะกรรมการรถไฟฯ ได้พิจารณารับรองมติที่ประชุมในระเบียบวาระนี้ เพื่อให้บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัดดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

๓.๑๔ ข้อเสนอของบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด

บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด เห็นสมควรนำเสนอกระทรวงคมนาคมพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติแนวทางการดำเนินงานและการดำเนินโครงการบ้านเพื่อคนไทยนำร่องระยะที่ ๑ จำนวน ๔ โครงการ และมอบหมายหน่วยงาน ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล กรมที่ดิน กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

๔. ประโยชน์และผลกระทบ

โครงการบ้านเพื่อคนไทยมีประโยชน์ครอบคลุมทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคม สอดคล้องกับเป้าหมายในการพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืน โดยสามารถสร้างผลประโยชน์ให้กับผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๔.๑ ประชาชนกลุ่มเป้าหมายที่ได้รับผลกระทบจากระบบเศรษฐกิจ จะได้ยกระดับคุณภาพชีวิต เนื่องจากสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยคุณภาพในราคาที่ต่ำกว่าตลาด และสามารถเข้าถึงระบบการขนส่งสาธารณะทางรางที่สะดวกมากยิ่งขึ้น

๔.๒ ภาครัฐได้ยกระดับคุณภาพชีวิตให้ประชาชน รวมถึงได้ส่งเสริมการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะทางราง พัฒนาที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการเดินรถให้มีมูลค่ามากยิ่งขึ้นเพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจ

๕. ค่าใช้จ่าย...

๕. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา

๕.๑ การประมาณการต้นทุน (รายจ่าย) ของโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาของโครงการแบ่งออกเป็น ๓ ช่วงสำคัญ ได้แก่

๕.๑.๑ ค่าใช้จ่ายในช่วงเตรียมโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ๗ รายการ ได้แก่ ค่าชดเชยผู้ได้รับผลกระทบ ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายสำหรับผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่ดินรถไฟ ค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย ค่าจ้างที่ปรึกษาออกแบบรายละเอียดงานสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อบริหารงานก่อสร้าง ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานออกแบบและก่อสร้าง และค่าดำเนินการศึกษาผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม

๕.๑.๒ ค่าใช้จ่ายในช่วงก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วย ๘ รายการ ได้แก่ ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าเผื่อสำหรับการรื้อย้าย ค่าถมดิน ค่าก่อสร้างผนังกันดิน ค่าก่อสร้างอาคารและสาธารณูปโภค ค่าเฟอร์นิเจอร์ ค่าเผื่องานก่อสร้างอาคาร และดอกเบี้ยเงินกู้พร้อมค่าธรรมเนียมทางการเงิน

๕.๑.๓ ค่าใช้จ่ายระหว่างการดำเนินโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ๘ รายการ ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าไฟฟ้าสำหรับลิฟต์ ค่าน้ำประปา ค่าบริการโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต ค่าตัดต้นไม้และตัดหญ้า ค่าบำรุงรักษาสิ่งปลูกสร้าง และค่าบูรณะสิ่งปลูกสร้างทุก ๓๐ ปี

การคำนวณต้นทุนในแต่ละช่วงอ้างอิงจากสมมติฐานหลักของโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาที่กำหนดไว้

ต้นทุน (รายจ่าย) โครงการบางส่วน เช่น ค่าชดเชยพนักงานการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ได้รับผลกระทบจากโครงการบ้านเพื่อคนไทย และค่าใช้จ่ายทางกฎหมายสำหรับผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่ดินรถไฟ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จะจ่ายจากเงินหมุนเวียนของบริษัทฯ สำหรับต้นทุนในการเช่าที่ดิน รื้อถอน ถมดิน สร้างอาคาร ฯลฯ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จะจ่ายให้กับคู่สัญญาในวันที่โอนรับโครงการฯ ซึ่งในวันดังกล่าวนั้น บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จะได้รับเงินจากผู้เข้าร่วมโครงการฯ ที่ได้มีการทำสัญญา Post - Finance

๕.๒ การคาดการณ์รายได้ของโครงการ

โครงการบ้านเพื่อคนไทย ได้ประมาณการแหล่งที่มาของรายได้บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จากรายได้จากการขายสิทธิการเช่าระยะยาว ในระดับราคา ๑,๒๐๐,๐๐๐ - ๑,๘๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย หรือ ๔๐,๐๐๐ - ๖๐,๐๐๐ บาทต่อตารางเมตรโดยประมาณ ซึ่งขึ้นอยู่กับทำเลของพื้นที่อยู่อาศัย ประเภทที่อยู่อาศัย ตำแหน่งห้องชุด และพื้นที่ใช้สอยของห้องชุด รวมประมาณการรายได้จาก ๔ โครงการนำร่องระยะที่ ๑ ประมาณ ๕,๐๐๐ - ๖,๐๐๐ ล้านบาท

ในส่วนของผลตอบแทนที่ธนาคารจะได้รับ ธนาคารจะได้รับผลตอบแทนเป็นดอกเบี้ยในส่วน Pre - Finance และ Post - Finance ซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์ปกติของธนาคาร และไม่มีการแบ่งรายได้ในลักษณะอื่นให้กับธนาคารเพิ่มเติม

๖. ความเห็น...

๖. ความเห็นของกระทรวงคมนาคม

กระทรวงคมนาคมพิจารณาแล้วเห็นว่า โครงการบ้านเพื่อคนไทยเป็นการดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาลที่นายกรัฐมนตรีได้แถลงไว้ต่อรัฐสภา อีกทั้งยังเป็นการพัฒนาพื้นที่ของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อให้เกิดรายได้ และนำรายได้มาสนับสนุนการให้บริการภาคประชาชนในระบบขนส่งสาธารณะ และส่งเสริมให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดี ดังนั้น จึงเห็นควรให้บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด เร่งรัดดำเนินการโครงการตามนโยบายรัฐบาล โดยมีข้อเท็จจริงและความเห็น ดังนี้

๖.๑ ความสอดคล้องกับนโยบาย ยุทธศาสตร์ และแผนพัฒนา

โครงการบ้านเพื่อคนไทย สอดคล้องกับคำแถลงนโยบายของคณะรัฐมนตรี (นางสาวแพทองธาร ชินวัตร นายกรัฐมนตรี) เมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๗ นโยบายที่ ๑๐ รัฐบาลจะส่งเสริมพัฒนาศักยภาพ และจัดสวัสดิการสังคม ให้สอดคล้องกับสภาพสังคมที่เปลี่ยนไป สร้างความเท่าเทียมทางโอกาสและเศรษฐกิจ และนโยบายในระยะกลางและระยะยาว ส่วนที่ ๓ รัฐบาลจะพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อขยายโอกาส โดยรัฐบาลจะเดินหน้าลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ขนาดใหญ่ (Mega Projects) อย่างต่อเนื่อง ทั้งทางราง ทางน้ำ ทางถนน และทางอากาศอย่างไร้รอยต่อ รวมถึงรัฐบาลจะเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการที่ดินของรัฐ สนับสนุนให้ประชาชนเข้าถึงสิทธิที่ดิน ที่อยู่อาศัย และที่ดินทำกินเพิ่มขึ้น รวมทั้งสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ พ.ศ. ๒๕๖๑ - ๒๕๘๐ ด้านการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพทรัพยากรมนุษย์ และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๓ (พ.ศ. ๒๕๖๖ - ๒๕๗๐) หมุดหมายที่ ๘ ไทยมีพื้นที่และเมืองอัจฉริยะที่น่าอยู่ ปลอดภัย เติบโตได้อย่างยั่งยืน

๖.๒ การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จะดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในช่วงต้นไตรมาสที่ ๓ ของปีงบประมาณ ๒๕๖๘ ตามแผนการดำเนินงานในข้อ ๓.๕ ซึ่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ มาตรา ๔๙ กำหนดให้กรณีที่โครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการของหน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐดำเนินการร่วมกับเอกชน ที่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีตามระเบียบปฏิบัติของทางราชการ ให้หน่วยงานของรัฐซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบโครงการนั้น จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตั้งแต่ในระยะทำการศึกษาความเหมาะสมของโครงการ และเสนอต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เพื่อเสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี

๖.๓ กระทรวงคมนาคมได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการกำกับติดตามการดำเนินโครงการบ้านเพื่อคนไทยของรัฐบาล เพื่อกำกับ ติดตาม เร่งรัด การดำเนินโครงการ รวมถึงการเสนอแนะนโยบาย มาตรการ และแนวทางปฏิบัติในการดำเนินโครงการบ้านเพื่อคนไทยด้วยแล้ว อย่างไรก็ดี ในการดำเนินโครงการบ้านเพื่อคนไทย บริษัท เอสอาร์ที เอสเสท จำกัด จะต้องมีการดำเนินการเกี่ยวข้องกับกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และพระราชบัญญัติ

/ส่งเสริม...

ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ เป็นต้น ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องเห็นควรให้บริษัท เอสอาร์ที เอสเสท จำกัด ตรวจสอบการดำเนินการให้ถูกต้อง ครบถ้วน และสอดคล้องกันตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้องทุกฉบับอย่างเคร่งครัด ก่อนดำเนินการต่อไปด้วย ซึ่งบริษัท เอสอาร์ที เอสเสท จำกัด ได้กำหนดแผนการนำเสนอเรื่องเพื่อขออนุมัติโครงการนำร่อง ๔ พื้นที่ ในช่วงไตรมาสที่ ๒ (ตามความพร้อมของโครงการ) ในปีงบประมาณ ๒๕๖๙ ไว้ด้วยแล้ว และจะเริ่มจัดจ้างผู้ควบคุมงานเพื่อเตรียมการก่อสร้างโครงการนำร่อง ๔ พื้นที่ ในช่วงไตรมาสที่ ๓ ของปีงบประมาณ ๒๕๖๙ ทั้งนี้ ในขั้นตอนการประกวดราคาและการควบคุมการก่อสร้างตามที่บริษัท เอสอาร์ที เอสเสท จำกัด เสนอ ต้องจัดให้มีกระบวนการและผู้เชี่ยวชาญเข้ามาควบคุมงานและตรวจสอบรายละเอียดของการดำเนินงานด้วยความรอบคอบ เป็นธรรม โปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการดำเนินการทั้งหมดเป็นไปอย่างถูกต้อง

๗. ข้อกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

๗.๑ พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘

"มาตรา ๔ การเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรีให้เสนอได้ เฉพาะเรื่องดังต่อไปนี้

(๘) การริเริ่มโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐที่มีวงเงินตามที่คณะรัฐมนตรีกำหนด เว้นแต่โครงการลงทุนที่กำหนดในแผนงานที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติหรือเห็นชอบกับแผนงานนั้นแล้ว

...

(๑๓) เรื่องที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้เสนอคณะรัฐมนตรี

..."

๗.๒ พระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑

"มาตรา ๒๗ การดำเนินกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการที่ก่อให้เกิดภาระต่องบประมาณหรือภาระทางการคลังในอนาคตตามที่คณะกรรมการกำหนด ให้หน่วยงานของรัฐซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบการดำเนินการนั้นจัดทำแผนบริหารจัดการกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการ ประมาณการรายจ่าย แหล่งเงินที่ใช้ตลอดระยะเวลาดำเนินการ และประโยชน์ที่จะได้รับ โดยต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการต่อคณะรัฐมนตรี และในกรณีที่การดำเนินการก่อให้เกิดการสูญเสียรายได้ของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ ให้จัดทำประมาณการการสูญเสียรายได้และประโยชน์ที่จะได้รับ เสนอในการขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรีด้วย

..."

/มาตรา ๒๘...

"มาตรา ๒๘ การมอบหมายให้หน่วยงานของรัฐดำเนินกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการ โดยรัฐบาลรับภาระชดเชยค่าใช้จ่ายหรือการสูญเสียรายได้ในการดำเนินการนั้น ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่อยู่ในหน้าที่และอำนาจตามกฎหมายและอยู่ภายในขอบแห่งวัตถุประสงค์ของหน่วยงานของรัฐนั้น เพื่อฟื้นฟูหรือกระตุ้นเศรษฐกิจ หรือเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการประกอบอาชีพหรือยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน หรือเพื่อช่วยเหลือฟื้นฟูผู้ได้รับผลกระทบจากสาธารณภัยหรือการก่อวินาศกรรม

..."

ให้หน่วยงานของรัฐซึ่งได้รับมอบหมายตามมาตรานี้ ไม่ว่าการมอบหมายนั้นจะเกิดขึ้นก่อนพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับหรือไม่ จัดทำประมาณการต้นทุนทางการเงินและการบริหารจัดการที่รัฐจะต้องรับภาระทั้งหมดสำหรับกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการนั้น ๆ และแจ้งให้คณะกรรมการและกระทรวงการคลังทราบ"

ทั้งนี้ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ได้จัดทำรายละเอียดข้อมูลที่หน่วยงานของรัฐต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๗ และมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ มาเพื่อนำเสนอประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ และ ๓

๗.๓ มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๓ ขออนุมัติจัดตั้งบริษัทลูกเพื่อบริหารทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ทำการเช่าพื้นที่จากการรถไฟแห่งประเทศไทย หรือซื้อที่ดินจากองค์กรอื่นเพื่อนำมาพัฒนาพื้นที่โครงการหรือเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์ และเป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการทั้งหมด ตั้งแต่การระดมทุน หาผู้รับเหมาก่อสร้าง เจรจาสัญญากับผู้เช่า เก็บค่าเช่าและบริหารการดำเนินงานทั้งหมดของโครงการ

๗.๔ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗ มอบหมายให้กระทรวงคมนาคม (การรถไฟแห่งประเทศไทย) ตรวจสอบที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณริมทางรถไฟและสถานีรถไฟต่าง ๆ ทั่วประเทศ ที่มีความเหมาะสมและสามารถนำมาสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

๗.๕ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๗ รับทราบการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณสถานีรถไฟที่มีศักยภาพ "โครงการบ้านเพื่อคนไทย" เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการดำเนินนโยบายตามที่กระทรวงคมนาคมเสนอ ก่อนบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด จะดำเนินการขออนุมัติโครงการตามขั้นตอนของกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

๗.๖ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๖๘ อนุมัติการขอรับการจัดสรรงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๘ งบกลาง รายการเงินสำรองจ่ายเพื่อกรณีฉุกเฉินหรือจำเป็น สำหรับใช้ในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยรอบพื้นที่สถานีรถไฟที่มีศักยภาพ ตามที่กระทรวงคมนาคมเสนอ วงเงิน ๑๖๖ ล้านบาท

/๘. ข้อเสนอ...

๘. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงคมนาคมพิจารณาแล้ว จึงเห็นสมควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบแนวทางการดำเนินงานโครงการบ้านเพื่อคนไทย นำร่องระยะที่ ๑ จำนวน ๔ โครงการ และมอบหมายหน่วยงาน ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล กรมที่ดิน กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุริยะ จึงรุ่งเรืองกิจ)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร
สำนักแผนงาน
โทรศัพท์ ๐ ๒๒๑๕ ๑๕๑๕ ต่อ ๒๐๓๓
โทรสาร ๐ ๒๒๑๕ ๔๖๑๖
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ niyada.put@otp.go.th