

โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต

หน่วยงานที่รับผิดชอบ : สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

๑. ความเป็นมา

เนื่องจากกรุงเทพมหานครไม่สามารถจัดหาพื้นที่สำหรับใช้เป็นอู่จอดและซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าตามโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าหมอชิตได้ เนื่องจากพื้นที่เดิมที่จัดเตรียมไว้บริเวณสวนลุมพินี มีปัญหามวลชน จึงได้ทำการศึกษาใหม่และเห็นว่าที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิตมีความเหมาะสมสำหรับใช้ประโยชน์เพื่อการดังกล่าว

๒. วัตถุประสงค์

เพื่อจัดสร้างอาคารในลักษณะผสมผสานเป็นสถานีขนส่ง โรงจอดและซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าและอาคารเชิงพาณิชย์

๓. เป้าหมาย

เป็นศูนย์ระบบการขนส่งจราจรภาคพื้นดิน

๔. พื้นที่ดำเนินการ

ที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๖๓ - ๒ - ๖๕ ไร่

๕. ระยะเวลาดำเนินการ

สัญญาเดิมเริ่มต้นเมื่อ ๘ สิงหาคม ๒๕๓๙ ปัจจุบันจะต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖

๖. แผนและผลการดำเนินงาน

๖.๑ ผลการดำเนินงาน

๖.๑.๑ คณะรัฐมนตรี มีมติเมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๓๗ เห็นชอบให้กระทรวงการคลังนำที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต เนื้อที่ประมาณ ๖๓-๒-๖๕ ไร่ เปิดประมูลเป็นการทั่วไป กรมธนารักษ์จึงได้เปิดประมูลเมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๓๗ ปรากฏว่า บริษัท ชันเอสเตท จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัทบางกอกเทอร์มินอล จำกัด หรือ BKT) เป็นผู้เสนอผลประโยชน์สูงสุด กรมธนารักษ์จึงจัดทำสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร กับบริษัทฯ เมื่อวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๓๙

๖.๑.๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีคำวินิจฉัยเมื่อวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๔๕ ว่า โครงการนี้มีมูลค่าเกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท ต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงาน หรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงเห็นว่าสัญญาที่ทำไว้กับบริษัท ชันเอสเตท จำกัด ไม่ชอบด้วยกฎหมายและไม่มีผลผูกพันในแง่สัญญาต่อกัน โดยมีข้อสังเกตว่า กรมธนารักษ์อาจดำเนินการโครงการต่อไปตามขั้นตอนในหมวด ๒ ก่อนที่จะแต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา ๑๓๓ ต่อไป

๖.๑.๓ กรมธนารักษ์ได้จัดจ้าง บริษัท เทลโก้ จำกัด ศึกษาวิเคราะห์โครงการนี้ตามประเด็นหัวข้อที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติกำหนด ซึ่งผลการศึกษาสรุปว่า โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้มีความเป็นไปได้ โดยโครงการที่จะให้ประโยชน์สูงสุดแก่รัฐเป็นอาคารโรงแรมและพื้นที่พาณิชย์ครบวงจร พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๔๒๘,๙๖๗ ตารางเมตรและที่จอดรถยนต์บนอาคารและชั้นใต้ดิน ๓ ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๓๕๙,๗๐๐ ตารางเมตร รวมมูลค่าประมาณ ๑๘,๙๒๔.๕๐ ล้านบาท

๖.๑.๔ กระทรวงการคลังได้สรุปข้อเท็จจริง ผลการศึกษาและแนวทางดำเนินโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิตเสนอคณะรัฐมนตรีเห็นชอบในหลักการโครงการตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการให้เอกชน เข้าร่วมงานฯ พ.ศ.๒๕๓๕ รวม ๒ ครั้ง เมื่อวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๘ และวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๑ แต่สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ได้แจ้งขอให้กระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) ชี้แจงความเห็นและข้อสังเกตของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีเพิ่มเติมและกรมธนารักษ์ได้ดำเนินการและนำเสนอกระทรวงการคลังหลายครั้งและครั้งสุดท้ายนำเสนอเมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๔

๖.๑.๕ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๕ เห็นชอบในหลักการให้มีการดำเนินโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิตและให้กระทรวงการคลังรับไปดำเนินการให้ถูกต้องเป็นไปตามขั้นตอนการเสนอโครงการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ตลอดจนข้อกฎหมาย ระเบียบ หลักเกณฑ์ และมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง โดยให้ความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาและสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติไปพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย

๖.๑.๖ เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปตามขั้นตอนพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานฯ พ.ศ. ๒๕๓๕ และตามมติคณะรัฐมนตรีข้างต้น กรมธนารักษ์จึงได้จัดจ้างบริษัท เทสโก้ จำกัด เป็นบริษัทที่ปรึกษาเพื่อดำเนินการศึกษาวិเคราะห์ความเป็นไปได้และจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิตแล้ว ผลการศึกษาปรากฏว่าตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖ กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโครงการฯ เป็นประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง พ.๔) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ๘ ต่อ ๑ สามารถก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมสูงสุดได้ ๘๐๙,๕๐๘ ตารางเมตร แต่เนื่องจากบริเวณโครงการฯ มีอาคารเดิม (โรงจอดและซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าของ BTS) อยู่แล้ว พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ ๙๗,๐๕๘ ตารางเมตร จึงเหลือพื้นที่ใช้สอยรวมที่สามารถสร้างใหม่ได้ ประมาณ ๗๑๒,๓๕๐ ตารางเมตร รูปแบบโครงการที่เหมาะสม ควรประกอบด้วย อาคารสำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์คอมเพล็กซ์ (คัฟฟี่ โรงภาพยนตร์ โรงละคร ศูนย์ประชุม) ที่จอดรถ สถานีขนส่งและอาคารชดเชย พื้นที่รวมประมาณ ๗๑๑,๔๑๒ ตารางเมตร ราคาก่อสร้างประมาณ ๑๕,๗๓๖,๕๗๖,๐๐๐ บาท

๖.๑.๗ กระทรวงการคลังได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการตามพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ มาตรา ๗๒ เพื่อพิจารณากำหนดแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสม ซึ่งรวมถึงการยกเลิกการแก้ไขสัญญาและการให้สัญญาามีผลใช้บังคับต่อไปแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการฯ

๖.๒.๒ แผนงาน/โครงการ ปีงบประมาณ ๒๕๕๘

| ขั้นตอน / กิจกรรม | น้ำหนักกิจกรรม (ร้อยละ) | ปีงบประมาณ ๒๕๕๘ | | | | | | | | | | | หน่วยงานที่รับผิดชอบ/เกี่ยวข้อง | | |
|--|-------------------------|-----------------|------|------|------|------|-------|-------|------|-------|------|------|---------------------------------|------|--------------------------------------|
| | | ต.ค. | พ.ย. | ธ.ค. | ม.ค. | ก.พ. | มี.ค. | เม.ย. | พ.ค. | มิ.ย. | ก.ค. | ส.ค. | | ก.ย. | |
| ๑. คณะกรรมการฯ ดำเนินการตาม ม.๗๒ กำหนดแนวทางการดำเนินโครงการ เสร็จจากกับคู่สัญญาเดิมรวมถึงการยกเลิกสัญญา การแก้ไขสัญญาและการให้สัญญามีผลใช้บังคับต่อไป | | | | | | | | | | | | | | | สำนักบริหารที่ราชพัสดุ กรุงเทพมหานคร |
| ๒. ร่างแก้ไขสัญญาและส่งให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณา | | | | | | | | | | | | | | | |
| ๓. เสนอร่างสัญญาที่ตรวจสอบแล้วต่อรมว. คลัง | | | | | | | | | | | | | | | |
| ๔. นำความเห็นของคณะกรรมการฯ เสนอ ครม. | | | | | | | | | | | | | | | |
| ๕. เมื่อ ครม.ให้ความเห็นชอบให้คู่สัญญานำแบบแปลนรายละเอียดโครงการยื่นขออนุญาตเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) | | | | | | | | | | | | | | | |
| รวม | ๑๐๐ | | | | | | | | | | | | | | |

๗. ประมาณการค่าใช้จ่าย

- ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการกำกับดูแล เป็นเงิน ๖๙๖,๐๐๐.-บาท (ประชุม ๑๒ ครั้ง ครั้งละ ๕๘,๐๐๐.- บาท ประธาน ๑ คน คนละ ๑๐,๐๐๐.-บาท คณะกรรมการ ๖ คน คนละ ๘,๐๐๐.-บาท)

๘. แหล่งเงินที่จะใช้จ่ายตามโครงการ

- งบประมาณ

๙. ผลประโยชน์ที่จะได้รับ (กรณีบริษัทบางกอกเทอร์มินอล จำกัด ได้รับสิทธิพัฒนาต่อไป)

๑. ประโยชน์ตอบแทนเป็นตัวเงินตามสัญญาก่อสร้างและบริหารโครงการฯ ดังนี้

- ๑.๑ ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ เป็นเงิน ๕๕๐ ล้านบาท
- ๑.๒ ค่าตอบแทนการใช้ที่ดินระหว่างก่อสร้างอาคารเดือนละ ๕๐๙,๓๐๐ บาท
- ๑.๓ ค่าบริหารโครงการปีละ ๕,๓๕๐,๙๖๕ บาท

๒. ประโยชน์ตอบแทนในรูปอื่น

๒.๑ การก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังและอาคารชดเชย มูลค่าโครงการรวม ๑๘,๑๙๐,๖๑๔ ล้านบาท

๒.๒ พื้นที่อาคารและลานจอดรถสถานีขนส่งผู้โดยสาร ๑๐๐,๐๐๐ ตารางเมตร พร้อมทางยกระดับเข้า-ออก (Ramp) ตั้งแต่ ๑-๔ ช่องการจราจร ความยาวประมาณ ๑.๖๔๒ กิโลเมตร

๒.๓ พื้นที่อาคารให้ส่วนราชการใช้ประโยชน์ ๑๒,๐๐๐ ตารางเมตร

๓. ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ

๓.๑ เสริมสร้างฐานภาษีเงินได้ต่าง ๆ และภาษีท้องถิ่น

๓.๒ ทำให้เกิดการเสริมสร้างศักยภาพของประเทศให้เทียบเคียงกับนานาประเทศ และสร้างความมั่นใจในธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

๓.๓ เป็นศูนย์กลางการคมนาคม และศูนย์กลางขนส่งมวลชนแห่งชาติอันทันสมัยและสมบูรณ์แบบเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาการจราจรที่ติดขัดในกรุงเทพมหานคร โดยจัดให้มีที่จอดรถส่วนบุคคลแล้วเดินทางต่อเข้าไปกรุงเทพมหานครชั้นในด้วยระบบขนส่งมวลชน

๔. ประโยชน์ทางสังคม

๔.๑ เป็นโครงการที่มุ่งเน้นในการแก้ปัญหาของสังคมและสร้างให้เกิดประโยชน์ ความสะดวก สบาย เพิ่มคุณภาพชีวิตและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

๔.๒ รูปแบบโครงการมีเอกลักษณ์สง่างาม ทันสมัยเป็นศูนย์กลางคมนาคมของประเทศเพื่อความเป็นผู้นำในภูมิภาคนี้

๑๐. การติดตามประเมินผล

๑. วิธีการประเมิน

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานกับแผนงานที่กำหนดไว้

๒. ตัวชี้วัดผลสำเร็จ

ดำเนินการให้เป็นไปตามขั้นตอนของ พ.ร.บ. การให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.๒๕๕๖ เพื่อให้มีการพัฒนาที่ดินราชพัสดุต่อไป