

ประกาศบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ที่ 34 / 2558

เรื่อง การรับฟังความคิดเห็นของประชาชน โครงการศูนย์รวมร้านอาหารและร้านค้า

เนื่องด้วยบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (“ธพส.”) มีความประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างโครงการศูนย์รวมร้านอาหารและร้านค้า ตั้งอยู่บริเวณลานสวนริมถนนแจ้งวัฒนะ หน้าอาคารราชบุรีดิเรกฤทธิ์ เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ (“โครงการฯ”) ภายในพื้นที่ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร (“ศูนย์ราชการฯ”) ซึ่งโครงการดังกล่าวเข้าข่ายต้องจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนตามข้อกำหนดในระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. 2548 ธพส. จึงขอเผยแพร่ข้อมูลให้ประชาชนทราบเพื่อประกอบการพิจารณาแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับโครงการฯ โดยมีรายละเอียดข้อมูลโครงการฯ ดังนี้

1. เหตุผลความจำเป็น และวัตถุประสงค์ของโครงการ

ธพส. เป็นรัฐวิสาหกิจจัดตั้งตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 ภายใต้การกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ สังกัดกระทรวงการคลังทำหน้าที่ก่อสร้างและบริหารพื้นที่ภายในศูนย์ราชการฯ และบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของรัฐตามนโยบายรัฐบาล

ปัจจุบัน ธพส. บริหารจัดการศูนย์ราชการฯ ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อบริหารอาคารสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ สัญญาเลขที่ 6-กท-2-2548 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2548 มีวัตถุประสงค์หลักในการนำพื้นที่อาคารภายในศูนย์ราชการฯ ให้หน่วยงานต่างๆ ของรัฐใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงาน และมีวัตถุประสงค์รองในการให้บุคคลอื่นใดเข้าเพื่อดำเนินธุรกิจอื่นๆ ที่เป็นการให้บริการหรือสนับสนุนการดำเนินงานของหน่วยงานต่างๆ ของรัฐซึ่งตั้งที่ทำการภายในศูนย์ราชการฯ

จากผลสำรวจจำนวนบุคลากรและผู้มาติดต่อของหน่วยงานราชการภายในศูนย์ราชการฯ ประจำปี 2557 พบว่าจำนวนข้าราชการที่มาปฏิบัติงานที่ศูนย์ราชการฯ และจำนวนประชาชนที่มาติดต่องานที่ศูนย์ราชการฯ มีจำนวนประมาณ 24,496 คนต่อวัน ในขณะที่การให้บริการศูนย์อาหารในศูนย์ราชการฯ มีจำนวน 6 แห่ง ปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 4 แห่ง โดยบริการจำหน่ายอาหารประเภทให้บริการตนเองในราคาประหยัด ประมาณ 3,000 ที่นั่ง และบริการอาหารประเภทตามสั่งที่มีพนักงานให้บริการ ประมาณ 400 ที่นั่ง รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,400 ที่นั่ง ซึ่งไม่เพียงพอกับความต้องการใช้บริการของบุคลากรและผู้มาติดต่อของหน่วยงานราชการภายในศูนย์ราชการฯ รายละเอียดปรากฏตามตาราง ดังนี้

จำนวนบุคลากรและผู้มาติดต่อศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ประจำปี 2557

ลำดับ	หน่วยงาน	รวมจำนวนบุคลากรและผู้มาติดต่อของแต่ละอาคาร (คนต่อวัน)
1	อาคารศาลปกครอง	3,356
2	อาคารราชบุรีดิเรกฤทธิ์	5,256
3	อาคารรัฐประศาสนภักดี	15,884
รวมจำนวนบุคลากรและผู้มาติดต่อทั้งหมด		24,496

/2. สำคัญ...





## 2. สาระสำคัญของโครงการ

เนื่องจากพื้นที่บริเวณลานสวนรมณนแจ้งวัฒนะ หน้าอาคารราชบุรีดิเรกฤทธิ์ (“พื้นที่โครงการฯ”) ตั้งอยู่ริมถนนแจ้งวัฒนะ และอยู่ในแนวก่อสร้างทางขึ้น-ลงโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู สถานีศูนย์ราชการฯ จึงทำให้พื้นที่โครงการฯ เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ สามารถพัฒนาพื้นที่เพื่อตอบสนองต่อวัตถุประสงค์ของธพส. ในการบริหารจัดการศูนย์ราชการฯ ได้เป็นอย่างดี ดังนั้น เพื่อให้การใช้ประโยชน์ในพื้นที่โครงการฯ เป็นไปอย่างเต็มประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด ธพส. จึงนำพื้นที่โครงการฯ บางส่วน เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ มาพัฒนาเป็นพื้นที่สำหรับดำเนินโครงการศูนย์รวมร้านอาหารและร้านค้า ในรูปแบบอาคาร Shopping Mall ความสูง 2-3 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 4,000 ตารางเมตร ประกอบด้วยร้านค้ารายย่อยประมาณ 30 ร้าน เพื่อจัดจำหน่ายอาหารประเภทตามสั่งที่มีพนักงานให้บริการ จำหน่ายของใช้ เสื้อผ้าแฟชั่น ให้บริการข้าราชการในศูนย์ราชการฯ ประชาชนผู้มาติดต่อใช้บริการที่ศูนย์ราชการฯ และประชาชนในละแวกใกล้เคียง รวมทั้งจัดทำลานกิจกรรมเพื่อเพิ่มส่วนพักผ่อนให้กับผู้มาใช้บริการโครงการฯ

## 3. ผู้ดำเนินการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และเอกชนผู้ชนะการประมูลโครงการฯ ของธพส.

## 4. สถานที่ที่จะดำเนินการ

พื้นที่โครงการฯ ประกอบด้วยพื้นที่ราชพัสดุภายในพื้นที่ศูนย์ราชการฯ ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อบริหารอาคารสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ สัญญาเลขที่ 6-กท-2-2548 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2548 เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ บริเวณลานสวนรมณนแจ้งวัฒนะ หน้าอาคารราชบุรีดิเรกฤทธิ์ รายละเอียดปรากฏตามรูปขอบเขตพื้นที่โครงการฯ ดังนี้



ขอบเขตพื้นที่โครงการฯ

## 5. ขั้นตอนและระยะเวลาดำเนินการ

โครงการฯ มีกำหนดระยะเวลา 22 ปี (ประมาณการเริ่มโครงการฯ ในปี 2559 ถึงปี 2581) โดยมีขั้นตอนการดำเนินโครงการฯ ดังนี้

- 1) ธพส. กำหนดหลักเกณฑ์ และระเบียบการประมูลโครงการฯ ในการคัดเลือกเอกชนผู้ชนะการประมูลเพื่อก่อสร้างโครงการฯ และบริหารจัดการพื้นที่โครงการฯ
- 2) เอกชนผู้ชนะการประมูลเริ่มก่อสร้างโครงการฯ (ปี 2559) และเริ่มบริหารจัดการพื้นที่โครงการ (ปี 2561)
- 3) หลังจากสิ้นสุดโครงการ (ปี 2581) สิทธิในการบริหารจัดการพื้นที่โครงการฯ ทั้งหมดกลับมาเป็นของ ธพส.

## 6. ผลผลิตและผลลัพธ์ของโครงการ

โครงการศูนย์รวมร้านอาหารและร้านค้า ในรูปแบบ Shopping Mall ความสูง 2-3 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 4,000 ตารางเมตร ประกอบด้วยร้านค้ารายย่อยประมาณ 30 ร้าน เพื่อจัดจำหน่ายอาหารประเภทตามสั่งที่มีพนักงานให้บริการ จำหน่ายของใช้ เสื้อผ้าแฟชั่น ให้บริการข้าราชการในศูนย์ราชการฯ ประชาชนผู้มาติดต่อใช้บริการที่ศูนย์ราชการฯ และประชาชนในละแวกใกล้เคียง พร้อมจัดทำลานกิจกรรมเพื่อเพิ่มส่วนพักผ่อนให้กับผู้มาใช้บริการโครงการฯ นอกจากนี้ ประโยชน์ที่ได้รับจากให้สิทธิการบริหารจัดการโครงการฯ แก่เอกชนผู้ชนะการประมูลโครงการฯ มีดังนี้

- 1) ลดภาระของธพส. โดยให้เอกชนผู้ชนะการประมูลโครงการฯ เข้าดำเนินการบริหารจัดการพื้นที่โครงการฯ แทน ธพส.
- 2) บุคคลทั่วไปทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน จะได้รับประโยชน์สูงสุดจากการใช้พื้นที่โครงการฯ
- 3) ไม่มีความเสี่ยงในระยะยาว เนื่องจาก ธพส. จะมีรายได้คงที่จากค่าเช่า และค่าให้สิทธิในการใช้พื้นที่
- 4) ธพส. สามารถสร้างผลตอบแทนเพิ่ม โดยการวางแผนลงทุนพัฒนาโครงการอื่นๆ ได้อย่างมั่นคงด้วยรายได้จากค่าเช่า และค่าให้สิทธิในการใช้พื้นที่

## 7. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

ระหว่างระยะก่อสร้างโครงการฯ อาจก่อให้เกิดผลกระทบแก่ประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงและประชาชนทั่วไป เช่น ฝุ่นละออง เสียงดัง ความสั่นสะเทือน การคมนาคมขนส่ง การบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำ และการจัดการขยะมูลฝอย เป็นต้น ธพส. จึงจัดให้มีร่างมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ระยะก่อสร้างโครงการฯ ดังตารางที่ 1 ตามเอกสารแนบท้ายประกาศ

## 8. ประมาณการค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการฯ ทั้งหมด คิดเป็นเงินประมาณ 65,114,530.00 บาท ดังนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการฯ ของ ธพส. คิดเป็นเงินประมาณ 2,884,530.00 บาท
- 2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการฯ เพื่อให้ได้รับสิทธิการบริหารโครงการฯ ของเอกชนผู้ชนะการประมูล คิดเป็นเงินประมาณ 62,230,000.00 บาท



#### 9. วิธีการ ระยะเวลา และสถานที่รับฟังความคิดเห็น

ผู้ใดประสงค์จะสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมสามารถติดต่อได้ที่ นายสุรกิจ เมืองแก้ว ตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารัฐกิจ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หมายเลขโทรศัพท์ 02-142-2279 e-mail address : Foodcomplex\_Government\_Complex@dad.co.th ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2558 เป็นต้นไป

ผู้ใดประสงค์จะแสดงความคิดเห็นในโครงการฯ สามารถแสดงความคิดเห็นเป็นหนังสือ ระบุชื่อสกุล และช่องทางการติดต่อกลับ มายังกรรมการผู้จัดการ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด โดยจัดส่งความคิดเห็นผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

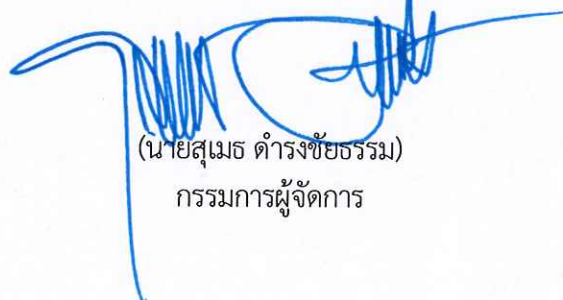
1) ส่งทางไปรษณีย์ จ่าหน้าซองถึง กรรมการผู้จัดการ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่อยู่ : เลขที่ 120 หมู่ที่ 3 ชั้น 1 อาคารศูนย์ประชุม ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210

2) ส่งทางโทรสาร หมายเลข 02-143-8889

3) ส่งทาง E-mail address : Foodcomplex\_Government\_Complex@dad.co.th

ทั้งนี้ การแสดงความคิดเห็นดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ตั้งแต่วันที่ 8 กันยายน 2558 ถึงวันที่ 22 กันยายน 2558

ประกาศ ณ วันที่ 8 กันยายน พ.ศ. 2558



(นายสุเมธ ดำรงชัยธรรม)  
กรรมการผู้จัดการ

✓

ตารางที่ 1 มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบ ระยะก่อสร้าง โครงการฯ

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ประชาชน ในพื้นที่ใกล้เคียง	มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบ ระยะก่อสร้าง โครงการฯ
1. ฝุ่นละออง	<p>1) จัดทำรั้วชั่วคราวทึบและแข็งแรง สูงไม่น้อยกว่า 2 เมตร ปิดกันโดยรอบอาณาเขตก่อสร้าง เพื่อป้องกันมิให้เศษดิน ทราย ฝุ่นกระจาย เปรอะเปื้อนนอกเขตพื้นที่ก่อสร้าง</p> <p>2) การกองวัสดุที่มีฝุ่น เช่น ดิน ทราย ต้องปิดหรือปกคลุม หรือเก็บในที่ปิดล้อมทั้งด้านบนและด้านข้าง เพื่อป้องกันการกระจายของฝุ่น</p> <p>3) ฉีดพรมน้ำบริเวณกองวัสดุที่มีฝุ่น รวมทั้งถนนที่ใช้เป็นเส้นทางลำเลียงวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง เนื่องจากฝุ่นละอองจะเกิดได้น้อยลงเมื่อมีความชื้นสูง</p> <p>4) รถบรรทุกที่ใช้ขนวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง จะต้องมียาฉีดหรือสิ่งปกคลุมส่วนการบรรทุกวัสดุให้มิดชิด และควบคุมพนักงานขับรถไม่ให้ใช้ความเร็วสูง ทั้งในบริเวณชุมชนและบริเวณก่อสร้าง</p>
2. เสียงดัง	<p>1) เลือกใช้เครื่องจักร เครื่องยนต์ ตลอดจนอุปกรณ์ต่างๆ ที่มีเสียงเบา และวางผังเครื่องจักรที่มีเสียงดังให้ห่างไกลจากอาคารปฏิบัติงานของส่วนราชการ และอาคารที่พักอาศัยที่อยู่ใกล้เคียง รวมทั้งตรวจสอบและบำรุงรักษาเครื่องจักรที่ใช้ในการก่อสร้างให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ เพื่อลดการเกิดเสียงดัง</p> <p>2) จัดเวลาการใช้เครื่องจักรหรืออุปกรณ์ก่อสร้างที่มีเสียงดัง มิให้ทำงานพร้อมกัน</p> <p>3) จำกัดความเร็วของรถบรรทุกขนส่งอุปกรณ์ก่อสร้างให้มีความเร็วไม่เกิน 30 กม./ชม. และห้ามการขนส่งวัสดุก่อสร้างและกิจกรรมการก่อสร้างที่ก่อให้เกิดเสียงดังในเวลากลางคืน</p>
3. ความสั่นสะเทือน	<p>1) กิจกรรมการก่อสร้างที่ก่อให้เกิดความสั่นสะเทือน ควรดำเนินการโดยมิให้รบกวนเวลาพักผ่อนของประชาชนในบริเวณใกล้เคียง</p> <p>2) เลือกใช้เครื่องมือ อุปกรณ์ เครื่องจักรกลที่ก่อให้เกิดแรงกระแทกน้อยที่สุด และต้องมีวิศวกรควบคุมการทำงานอย่างใกล้ชิดเพื่อตรวจสอบดูแลความสั่นสะเทือนที่อาจก่อให้เกิดอันตรายได้</p> <p>3) รถบรรทุกที่ใช้ในการก่อสร้างและขนส่งวัสดุก่อสร้าง จะต้องใช้ความเร็วต่ำ และบรรทุกไม่เกินน้ำหนักตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>4) ซ่อมบำรุงผิวทางลำเลียงขนส่งวัสดุอุปกรณ์ให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดแรงกระแทกน้อยที่สุด ทั้งนี้เนื่องจากความขรุขระบนผิวจราจร สามารถเพิ่มแรงกระแทกระหว่างล้อรถและผิวถนนได้</p>



ตารางที่ 1 มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบ ระยะก่อสร้าง โครงการฯ (ต่อ)

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ประชาชนในพื้นที่ใกล้เคียง	มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบ ระยะก่อสร้าง โครงการฯ
4. การคมนาคมขนส่ง	<p>1) ประชาสัมพันธ์ ให้ผู้ใช้เส้นทางรับรู้ขอบเขตพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อปรับเปลี่ยนเส้นทาง รวมทั้งการจัดทำป้ายหรือสัญลักษณ์แสดงเขตก่อสร้าง ป้ายแนะนำเส้นทาง ป้ายเตือนชั่วคราวต่างๆ และสัญญาณเตือนต่างๆ ในตำแหน่งที่เหมาะสม และเห็นได้ชัดเจน ในเวลากลางวันและกลางคืนจนถึงพื้นที่ก่อสร้าง 100 เมตร</p> <p>2) ในการเคลื่อนย้ายเครื่องจักรกลและลำเลียงวัสดุที่มีผลกระทบต่อการสัญจร ต้องมีการเตรียมความพร้อม เลือกวินเวลาที่เหมาะสม โดยหลีกเลี่ยงการขนส่งในช่วงเวลาที่มีการจราจรคับคั่ง รวมทั้งวางแผนจัดเจ้าหน้าที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการสัญจร</p>
5. การบำบัดน้ำเสีย	<p>1) จัดให้มีบ่อดักตะกอนเพื่อให้มีประสิทธิภาพในการดักเศษดิน หิน ตะกอนจากน้ำทิ้ง จากกิจกรรมก่อสร้างอยู่เสมอ</p> <p>2) จัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียเพื่อรองรับน้ำเสียจากห้องส้วมของคณงานก่อสร้างอย่างเพียงพอ</p>
6. การระบายน้ำ	<p>1) จัดให้มีร่องระบายน้ำฝนชั่วคราวรอบพื้นที่ก่อสร้างและจัดทำบ่อดักขยะและตะกอนดิน ก่อนระบายน้ำสู่ภายนอกโครงการ</p> <p>2) ในระหว่างก่อสร้างและภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ ให้ตรวจสอบสภาพท่อระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการว่ามีการอุดตันหรือไม่ ถ้าพบว่ามี การอุดตัน ระบายน้ำไม่ดี ให้รีบดำเนินการขุดลอกเพื่อระบายน้ำให้สะดวกรวดเร็ว</p>
7. การจัดการขยะมูลฝอย	<p>1) คัดแยกเศษวัสดุก่อสร้าง เช่น เศษวัสดุที่เป็นโลหะ แก้ว เศษเหล็ก เศษวัสดุก่อสร้าง ควรแยกวางกองไว้เพื่อนำกลับมาใช้อีก หรือขายให้แก่ผู้ต้องการ ส่วนที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก เช่น เศษอิฐ หิน ปูน ให้ดำเนินการจัดเก็บและทำความสะอาดพื้นที่ก่อสร้างโดยรอบ</p> <p>2) ขยะมูลฝอยจากการอุปโภค บริโภคของคณงาน ต้องจัดหาถังรองรับขยะมูลฝอยที่ไม่แตกชำรุดหรือรั่วซึม และมีฝาปิดมิดชิดให้เพียงพอกับขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้น และติดตามให้รถเก็บขยะมูลฝอยของสำนักงานเขตหลักสี่ มาเก็บขนไปกำจัดอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งกำหนดให้คณงานก่อสร้างทิ้งมูลฝอยลงในถังรองรับมูลฝอย และห้ามทิ้งหรือกองไว้นอกถังรองรับมูลฝอยโดยเด็ดขาด</p>