

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ ม็อกซี่ แบงคอก สิลอม (Moxy Bangkok Silom) ตั้งอยู่ที่ถนนปิ่น แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท ตรี เอสเตท จำกัด โดยโครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 21 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 89 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมดทั้งสิ้น 258 ห้อง โดยโครงการเป็นโรงแรมประเภทที่ 2 ให้บริการห้องพัก และห้องอาหาร ซึ่งจะปลูกสร้างบนที่ดินจำนวน 15 แปลง ขนาดพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 1-1-22 ไร่ หรือ 2,088 ตารางเมตร

ทั้งนี้ เมื่อปี 2561 บริเวณที่ตั้งโครงการได้เคยมีการนำเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ในเวลานั้นใช้ชื่อเรียกรายงานว่า “รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม”) ซึ่งขณะนั้นใช้ชื่อ X2 SILOM ดำเนินการโดยบริษัท ทรูอนันต์ จำกัด ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในการประชุมครั้งที่ 43/2561 เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2561 ได้มีมติเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ตามหนังสือเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เลขที่ ทส 1010.5/13708 ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2561 โดยในการเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมรูปแบบของโครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดระดับถึงชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักทั้งหมดทั้งสิ้น 58 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 7,070.81 ตารางเมตร โดยจะก่อสร้างบนที่ดิน จำนวน 1 แปลง

อย่างไรก็ตาม หลังจากรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้รับความเห็นชอบ บริษัท ทรูอนันต์ จำกัด มิได้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างโครงการดังกล่าวแต่อย่างใด เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจมีความผันผวน และเล็งเห็นว่าการพัฒนาโครงการ X2 SILOM ไม่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในปัจจุบัน ไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน และมีแนวทางการจัดหาพื้นที่ดินเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มศักยภาพในการพัฒนาโครงการ เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในย่านสีลม ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD : Central Business District) เป็นบริเวณที่มีกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจมากที่สุดในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เป็นที่ตั้งสถานทูต อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ศูนย์รวมห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักระดับ 5 ดาว รวมทั้งเป็นย่านที่มีระบบการคมนาคมขนส่งที่สมบูรณ์พร้อมที่สุดทั้งระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) ทางพิเศษเฉลิมมหานคร และทางพิเศษศรีรัช ดังนั้น บริษัท ทรูอนันต์ จำกัด จึงได้ขอยกเลิกรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เห็นชอบฉบับดังกล่าว ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว ตามหนังสือเลขที่ 001/2567 ลงวันที่ 10 ตุลาคม 2567

ทั้งนี้โครงการได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ม็อกซี่ แบงคอก สีลม (Moxy Bangkok Silom) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการดำเนินโครงการ ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้แจ้งผลการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 63/2568 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2568 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ม็อกซี่ แบงคอก สีลม (Moxy Bangkok Silom) ของบริษัท ตรี เอสเตท จำกัด โดยให้ของบริษัท ตรี เอสเตท จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009.5/24030 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2568

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท ตรี เอสเตท จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ชัพพลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียนว-118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ม็อกซี่ แบงคอก สีลม (Moxy Bangkok Silom) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ม็อกซี่ แบงคอก สีลม (Moxy Bangkok Silom) ของบริษัท ตรี เอสเตท จำกัด ช่วง ระยะรื้อถอน
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของ โครงการ ม็อกซี่ แบงคอก สีลม (Moxy Bangkok Silom) ของบริษัท ตรี เอสเตท จำกัด ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบ รายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ ดิน และการชะล้างพังทลาย คุณภาพอากาศ ระดับเสียง แรงสั่นสะเทือน การเกิดแผ่นดินไหว ทรัพยากรน้ำ สิ่งมีชีวิตบนบก สิ่งมีชีวิตใน น้ำ การใช้น้ำ การใช้ไฟฟ้า การจัดการขยะ การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม ระบบบำบัดน้ำเสียรวม การคมนาคม และการขนส่ง การใช้ประโยชน์ที่ดิน การสื่อสารและการโทรคมนาคม สภาพเศรษฐกิจและ สังคม ด้านอาชีวอนามัย การป้องกันอัคคีภัย สุขทรียภาพและทัศนียภาพ การมีส่วนร่วมของประชาชน เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดย กองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการ สิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของ การดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลง ไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียง โครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพ สิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด วิธีการเก็บตัวอย่าง วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผลและเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ม็อกซี่ แบงคอก สีลม (Moxy Bangkok Silom) ของ บริษัท ตรี เอสเตท จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2568 ทางบริษัท ตรี เอสเตท จำกัด จึงได้จัดทำมีแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้าง แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.5-1 แผนการรื้อถอนและก่อสร้าง

รายการ	ระยะ เวลา (เดือน)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
1. งานรื้อถอนอาคารเดิม	3	1	2	3																																					
2. งานปรับสภาพพื้นที่	1			1																																					
3. งานขุดดิน และงานทำ เสาเข็ม	4				1	2	3	4																																	
4. งานฐานราก	8								1	2	3	4	5	6	7	8																									
5. งานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตยกรรม และงานระบบ สาธารณูปโภค	25													1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25			
6. งานตกแต่งภายในและ ภายนอก	17																						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
7. งานเก็บทำความสะอาด	4																																					1	2	3	4

ที่มา : บริษัท ตรี เอสเตท จำกัด, 2568

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะรื้อถอน

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนพฤศจิกายน-ธันวาคม 2568	
		พ.ย.	ธ.ค.
1. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ			
1.1 สภาพภูมิประเทศ	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่รื้อถอน - รั้วโดยรอบพื้นที่รื้อถอน - ป้ายประชาสัมพันธ์ 	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
1.2 คุณภาพอากาศ			
1) ฝุ่นละออง	<ul style="list-style-type: none"> - ภายในรั้วพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันตก - ภายในพื้นที่โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียนวิทยาลัย - ผู้ที่อยู่ข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ 	<p>✓</p> <p>-</p> <p>✓</p>	<p>✓</p> <p>-</p> <p>✓</p>
2) มลพิษทางอากาศ	<ul style="list-style-type: none"> - ภายในรั้วพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันตก - ภายในพื้นที่โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียนวิทยาลัย - ยานพาหนะและเครื่องจักรดีเซลที่จะนำมาใช้ในการรื้อถอน - ผู้ที่อยู่ข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ 	<p>✓</p> <p>-</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>✓</p> <p>-</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
1.3 เสียง	<ul style="list-style-type: none"> - ภายในรั้วพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันตก - ภายในพื้นที่โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียนวิทยาลัย - ผู้ที่อยู่ข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ 	<p>✓</p> <p>-</p> <p>✓</p>	<p>✓</p> <p>-</p> <p>✓</p>

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะรื้อถอน

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนพฤศจิกายน-ธันวาคม 2568	
		พ.ย.	ธ.ค.
1.4 ความั่นสะเทือน	<ul style="list-style-type: none"> - ภายในรั้วพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันตก - ภายในพื้นที่โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียนวิทยาลัย - ผู้ที่อยู่ข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ 	<p>✓</p> <p>-</p> <p>✓</p>	<p>✓</p> <p>-</p> <p>✓</p>
1.5 การจัดการวัสดุจากการรื้อถอน	<ul style="list-style-type: none"> - ภายในพื้นที่โครงการ 	✓	✓
1.6 การจราจร	<ul style="list-style-type: none"> - ป้ายสัญญาณจราจรต่างๆ อาทิเช่น ป้ายชะลอความเร็ว เป็นต้น - บริเวณทางเข้า และทางออกโครงการ 	<p>✓</p> <p>✓</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>
1.7 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่โครงการ - เครื่องจักรอุปกรณ์ - ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System) - ภายในพื้นที่โครงการ - ผู้ที่อยู่ข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ 	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
2. การรับเรื่องร้องเรียน	<ul style="list-style-type: none"> - กล้องรับเรื่องร้องเรียนบริเวณ ป้อมยาม - การเข้าพบเจ้าหน้าที่โครงการโดยตรงที่สำนักงานโครงการ - เครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Network) 	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนธันวาคม 2568 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานรื้อถอน สถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบันแสดงดังภาพที่ 1.6-1

