

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการพัฒนาราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม (THE CUSTOM HOUSE) ตั้งอยู่ที่ถนน ซอยเจริญกรุง 36 แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยกิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม (ชื่อเดิม บริษัท ยู ซี ดี จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันริสอร์ท เซอร์วิสেস ลิมิเตด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ ริสอร์ทส์ ลิมิเตด) ดังภาคผนวกที่ 3 โดยโครงการประกอบด้วย อาคารโรงแรม (B1) จำนวน 1 อาคาร อาคาร บริการ (B2) จำนวน 1 อาคาร อาคารภัตตาคารและห้องประชุม (B3) จำนวน 1 อาคาร อาคารภัตตาคาร (B4) จำนวน 1 อาคาร และอาคารโบราณสถาน (B5) จำนวน 3 อาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) อาคารโรงแรม (B1) ขนาดความสูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 16.00 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงสุด) จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 80 ห้อง

2) อาคารบริการ (B2) ขนาดชั้นเดียว และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 7.55 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับ หลังคา) จำนวน 1 อาคาร

3) อาคารภัตตาคาร และห้องประชุม (B3) ขนาดชั้นเดียว และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยเฉพาะชั้นใต้ดิน

4) อาคารภัตตาคาร (B4) ขนาดชั้นเดียว ความสูง 5.35 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร และท่าเทียบเรือ

นอกจากนี้ ภายในพื้นที่โครงการยังประกอบด้วย อาคารโบราณสถาน (B5) แบ่งเป็น

- อาคาร (B5-A) ขนาดความสูง 2 ชั้น ความสูง 11.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับท้องอกไก่) จำนวน 1 อาคาร

- อาคาร (B5-B) ขนาดความสูง 3 ชั้น ชั้นลอย และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 18.28 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นห้องเครื่องนาฬิกา) จำนวน 1 อาคาร

- อาคาร (B5-C) ขนาดความสูง 2 ชั้น ความสูง 12.51 เมตร และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ความสูงวัดถึงระดับท้องอกไก่) จำนวน 1 อาคาร

โดยกิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม ได้เช่าที่ดินราชพัสดุจำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3257 3618 และ 2317 เลขที่ดิน 784 783 และ 782 จำนวน 3 แปลง ขนาดพื้นที่รวม 5-0-60 ไร่ หรือ 8,240 ตารางเมตร โดยจะก่อสร้างอาคารโรงแรมและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ บนที่ดินราชพัสดุแล้วกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังรวมทั้งปรับปรุงซ่อมแซมอนุรักษณ์ดูแลอาคารโบราณสถานบนที่ดินดังกล่าว เพื่อพัฒนาเป็นกิจการโรงแรม โดยผู้เช่าและผู้พัฒนาโครงการได้สิทธิ์บริหารจัดการโรงแรมด้วย ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริการโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม เลขที่ 2/2548 ลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 และสัญญาแก้ไข สัญญาร่วมลงทุน ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2562

อนึ่ง ตามที่อาคาร โบราณสถาน (B5-A) ขนาดความสูง 2 ชั้น ความสูง 11.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับท้องอกไก่) จำนวน 1 อาคาร พบว่าแนวอาคารบางส่วนอยู่ในพื้นที่ของถนนซอยเจริญกรุง 36 ดังนั้น ในการพัฒนาโครงการกิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม ได้ทำการขออนุญาตต่อกรมธนารักษ์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 2318 (บางส่วน) ขนาดพื้นที่ 0-0-2.7 ไร่ หรือ 10.8 ตารางเมตร เพื่อเป็นทางเข้า-ออกสู่ถนนเจริญกรุง 36 ปัจจุบันได้รับหนังสืออนุญาตตามหนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค 0318/3632 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2549

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในชั้นของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562 ที่กำหนดให้ **“โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป”** ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณา ก่อนการดำเนินการ

โครงการได้มอบหมายให้บริษัท ไท-ไท วิสวกร จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม (THE CUSTOM HOUSE) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับ การพิจารณาในการประชุมครั้งที่ 54/2563 เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม (THE CUSTOM HOUSE) ของกิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม โดยให้บริษัทเจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1010.5/13217 ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2563

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม (THE CUSTOM HOUSE) ของกิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยได้ว่าจ้าง บริษัท เอชเอชที คอนสตรัคชั่น จำกัด และ บริษัท ชินเทค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) มาเป็นผู้รับจ้างก่อสร้าง และได้ว่าจ้างบริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ทรัพย์लय แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอผลการปฏิบัติงานต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบ อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม (THE CUSTOM HOUSE) ของกิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม ช่วงระยะก่อสร้าง
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและแก้ไขมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของ โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม (THE CUSTOM HOUSE) ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น คุณภาพอากาศ เสียง ความสั่นสะเทือน การพังทลายของดิน น้ำใช้

น้ำเสีย การระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย ระบบไฟฟ้า การป้องกันอัคคีภัย การจราจร ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย การรับเรื่องร้องเรียน และสภาพเศรษฐกิจและสังคม

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติมโดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- ☐ จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- ☐ เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- ☐ เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- ☐ แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ☐ ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- ☐ แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม (THE CUSTOM HOUSE) ของกิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนตุลาคม 2563 ทางกิจการร่วมค้าโรงภาษีร้อยชักสาม จึงได้จัดให้มีแผนการก่อสร้างของโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง) แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 ตามลำดับ

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ พัฒนาศูนย์ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงพยาบาลร้อยชักสาม (THE CUSTOM HOUSE) (ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง)
ระหว่างเดือนมกราคม-กรกฎาคม 2569

ตารางที่ 1.5-1 แผนงานการก่อสร้างของโครงการ

[illegible]

ที่มา : กิจกรรมร่วมกับบริษัท ปู เชลล์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ภาณุวิไลสารพร และวิไลชนก วัฒนศิริ และบริษัท จิตเวชนิทัศน์ โฮมแคร์ วัฒนศิริ, 2563

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนมกราคม-กรกฎาคม 2569						
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.
1. คุณภาพอากาศ (1) ฝุ่นละออง (2) มลพิษทางอากาศ	- ภายในพื้นที่โครงการ - ภายในพื้นที่มีสถิติฮารุน - ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. เสียง	- ภายในพื้นที่โครงการ - ภายในพื้นที่มีสถิติฮารุน - ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. ความั่นสะเทือน	- ภายในพื้นที่โครงการ - ภายในพื้นที่อาคารโบราณสถาน - ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. การพังทลายของดิน	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. น้ำใช้	- เส้นท่อประปา - ถังเก็บน้ำใช้	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. น้ำเสีย	- ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. การระบายน้ำ	- รางระบายน้ำชั่วคราวและบ่อพักน้ำภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. การจัดการมูลฝอย	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. ระบบไฟฟ้า	- อุปกรณ์ไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามที่มาตรการกำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569						
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.
10. การป้องกันอัคคีภัย	- ถังดับเพลิง - ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. การจราจร	- ภายในพื้นที่โครงการ ได้แก่ ป้ายชื่อโครงการ และป้ายทิศทางการจราจรต่าง ๆ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12. ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย	- พื้นที่โครงการ - เครื่องจักรอุปกรณ์ - ป้ายแนะนำการทำงาน - คนงานก่อสร้าง - ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13. การรับเรื่องร้องเรียน	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14. สภาพเศรษฐกิจและสังคม	- อาคาร/สถานประกอบการข้างเคียง ประชาชนและสถานประกอบการระยะประชิด 100 เมตร พื้นที่อ่อนไหว และพื้นที่ตามแนวเส้นทางการขนส่งวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ก่อสร้าง ในระยะ 100 เมตร จากแนวเขตที่ดินโครงการ โดยวิธีการสุ่มตัวอย่างตามหลักวิชาการและหลักสถิติ	-	-	-	-	-	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามที่มาตรการกำหนด

- จัดทำแบบสำรวจสภาพเศรษฐกิจและสังคม ปีละ 1 ครั้ง โดยจัดทำในเดือนมิถุนายน 2569

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการขณะทำการสำรวจ ณ เดือนพฤษภาคม 2569 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง สถานภาพโครงการในปัจจุบันแสดงดังภาพที่ 1.6-1

