

รัฐวิสาหกิจในความดูแลของกองทัพเรือ
สังกัดกระทรวงกลาโหม

BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC
BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC
BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC

รายงานสรุปการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่เบื้องต้น
บริษัท อู๋กรุงเทพ จำกัด
โดยศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง

BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC
BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC
BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC
BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC BDC



รายงานสรุปการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาพื้นที่เบื้องต้น
บริษัท อุกรุงเทพ จำกัด
โดยศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง

1. ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน

ที่ดินที่ตั้งบริษัท อุกรุงเทพ มีขนาด 20-1-82 ไร่ ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร บริเวณถนนเจริญกรุงใกล้กับวัดยานนาวา มีหน้ากว้างติดถนนเจริญกรุงประมาณ 173 เมตร มีความลึก 193 เมตร และด้านที่ติดริมแม่น้ำเจ้าพระยามีความกว้างประมาณ 172 เมตร ในทางทำเลที่ตั้งพบว่า เป็นที่ดินที่มีศักยภาพทางพาณิชย์กรรม ทว่าเป็นอุปสรรคในการดำเนินกิจการต่อเรือในปัจจุบัน ทั้งนี้ ทำเลที่ตั้งที่เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงของลูกค้าผู้ใช้บริการต่อเรือ ทำให้อุกรุงเทพสูญเสียความสามารถในการแข่งขันเมื่อเทียบกับอุเรือที่มีที่ตั้งก่อนถึงสะพานกรุงเทพ (รายละเอียดในรายงานประจำปีอุเรือกรุงเทพ, 2555: 5) นอกจากนี้ การสร้างสะพานข้ามแม่น้ำบริเวณถนนจันทน์ จะมีผลทำให้ลูกค้าไม่สามารถนำเรือเข้ามาจอดทำที่อุเรือของ บอท. ได้อีกต่อไป (รายงานประจำปีอุเรือ, 2555: 5)

เมื่อพิจารณามูลค่าตลาดของที่ดินที่ตั้ง บอท. พบว่าที่ตั้งอุเรือในปัจจุบันมีมูลค่าตลาดสูง เหมาะแก่การประกอบกิจการพาณิชย์กรรม คาดว่าในปัจจุบันที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีราคาตลาดประมาณตารางวาละ 350,000 บาท¹ ดังนั้น มูลค่าตลาดของที่ดินที่ตั้ง บอท. ในปัจจุบันจึงมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,870 ล้านบาท

2. แนวทางในการพัฒนาที่ดิน

แนวทางในการลงทุนพัฒนาโครงการเบื้องต้น ประกอบด้วยพื้นที่ใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน แบ่งเป็น 3 ส่วน ได้แก่

1. โครงการเชิงพาณิชย์ขนาดใหญ่ ประกอบด้วยการใช้ประโยชน์หลายลักษณะ เช่น พื้นที่อาคารสำนักงานพื้นที่ค้าปลีก ที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าระยะยาว (Leasehold) เป็นต้น
2. พื้นที่สำนักงาน บอท. เพื่อประโยชน์ในการติดต่อธุรกิจในพื้นที่กรุงเทพมหานคร
3. ที่ดินของ บอท. ในบริเวณที่เป็นอุเรือสามารถดัดแปลงเป็นพื้นที่นันทนาการริมน้ำขนาดใหญ่ เนื่องจากความโดดเด่นของลักษณะทางกายภาพของอุ

¹ จากการประเมินราคาที่ดินเบื้องต้น เมื่อสอบถามโดยการสอบถามผู้เชี่ยวชาญ ราคาตลาดที่ดินในบริเวณดังกล่าวอยู่ในช่วงประมาณ 200,000-400,000 บาท ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขเชิงที่ตั้ง และกายภาพของที่ดิน

3. รูปแบบการพัฒนาที่ดินที่เป็นไปได้

จากการวิเคราะห์ศักยภาพของที่ดินเบื้องต้นพบว่า แนวทางในการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ อยู่ในลักษณะที่ทาง บอท. ปล่อยเช่าที่ดินขนาด 8-2-0 ไร่ มูลค่าประมาณ 1,200 ล้านบาท ให้เอกชนเป็นระยะเวลา 30 ปี เพื่อให้เอกชนลงทุนพัฒนาเป็นโครงการเชิงพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยเชิงพาณิชย์กรรมต่าง ๆ ผสมผสานกัน ดังนี้

1. อาคารสำนักงาน เพื่อเช่าขนาด 33,800 ตารางเมตร
2. พื้นที่ค้าปลีก เพื่อเช่าขนาด 36,400 ตารางเมตร
3. ที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าระยะยาวขนาดพื้นที่เฉลี่ย 40 ตารางเมตร จำนวน 320 หน่วย

สำหรับที่ดินส่วนที่เหลือสามารถพัฒนาเป็นสำนักงาน บอท. เพื่อประโยชน์ในการติดต่อธุรกิจ ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และพื้นที่สาธารณะประโยชน์ ดังนี้

1. อาคารสำนักงาน บอท. ขนาด 3,000 ตารางเมตร บนพื้นที่ 1.5 ไร่
2. พื้นที่นันทนาการริมน้ำขนาด 16,000 ตารางเมตร บนพื้นที่ 10 ไร่

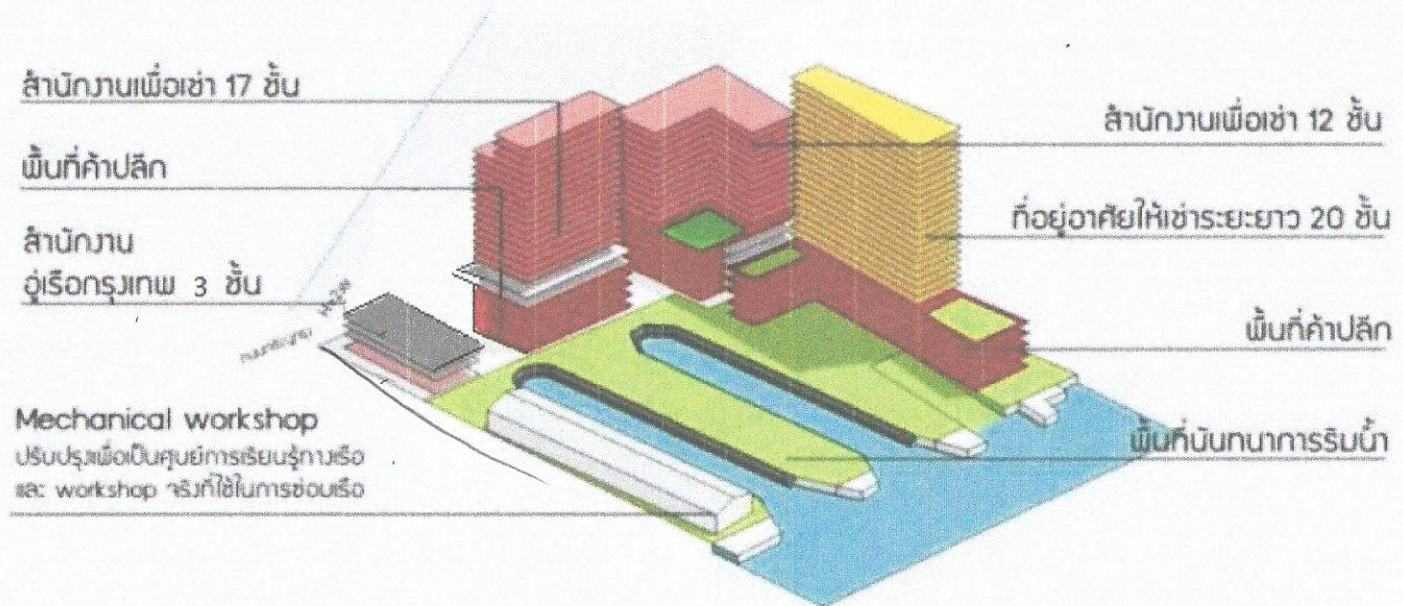
4. ความคุ้มค่าในการลงทุน

เมื่อพิจารณาผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการในเบื้องต้นสามารถสรุปได้ว่าที่ดินที่ตั้งของ บอท. มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการเชิงพาณิชย์กรรม ผลการวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุน มีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้ (การวิเคราะห์ทางการเงินนี้ใช้มูลค่าตลาดของที่ดินเป็นต้นทุนที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยกำหนดให้ที่ดินที่ตั้ง บอท. มีมูลค่าตลาด ตารางวาละ 350,000 บาท)

- | | | |
|---------------------------------|---------|----------------------|
| 1. มูลค่าปัจจุบันสุทธิของที่ดิน | 1,190 | ล้านบาท |
| 2. ค่าเช่าที่ดิน | | |
| 2.1 เงินกินเปล่าจ่ายวันทำสัญญา | 600 | ล้านบาท ² |
| 2.2 ค่าเช่ารายปี | 100 | ล้านบาท ³ |
| 3. งบประมาณก่อสร้างประมาณการ | 2,102.2 | ล้านบาท |
| 4. อัตราคิดลด | 7.5% | |
| 5. อัตราผลตอบแทนภายใน | 10% | |
| 6. ระยะเวลาคืนทุน | 10 ปี | |


² เงินกินเปล่าจำนวน 600 ล้านบาทนี้ ตัวเลขประมาณการสูงสุดที่ทำให้การลงทุนของภาคเอกชนยังมีความคุ้มค่าในการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีทั้งไปเงินกินเปล่าน่าจะมีมูลค่าไม่เกิน 30% ของมูลค่าที่ดิน หรือประมาณ 350 ล้านบาท ในกรณีที่ที่ดินที่ตั้ง บอท. มีราคาตลาด 350,000 บาท

³ ปรับขึ้นตามเงินเฟ้อทุกๆ 5 ปี



อาคารสำนักงานสำหรับผู้เรือกรุงเทพ	13000	ตารางเมตร
อาคารสำนักงานเพื่อเช่า	33800	ตารางเมตร
พื้นที่ค้าปลีกเพื่อเช่า	36200	ตารางเมตร
พื้นที่อยู่อาศัย	20000	ตารางเมตร
พื้นที่นันทนาการริมน้ำ	10	ไร่
รวมพื้นที่อาคารผู้กรุงเทพ	13,000	ตารางเมตร
รวมพื้นที่อาคารหาประโยชน์	90,000	ตารางเมตร

พื้นที่สำนักงานผู้เรือกรุงเทพ	1.5 ไร่
พื้นที่สาธารณะ	10 ไร่
พื้นที่ให้เช่าระยะยาว	8.5 ไร่



หมายเหตุ : เป็นการประมาณการพื้นที่

ภาพตัวอย่างจากข้อเสนอการพัฒนา (บนเงื่อนไขการพัฒนาพื้นที่ ที่ความหนาแน่น ๘:1)

(ที่มา : ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง, 2557)

(ภาคผนวก)

ตัวอย่างการปรับปรุงพื้นที่ที่โครงการเพื่อจัดสรรใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน (Mixed use)



ภาพที่ 1 Minato Mirai 21, Yokohama, Japan

(ที่มา : http://id.wikipedia.org/wiki/Berkas:Minato_Mirai_21_Mid_View.JPG)



ภาพที่ 2 Minato Mirai 21, Yokohama, Japan

(ที่มา : www.deepjapan.org)



ภาพที่ 3 Asenale Venesia, Venesia , Italy
(ที่มา : www.veneziatoday.it)



ภาพที่ 4 Asenale Venesia, Venesia , Italy
(ที่มา : www.1fmediaproject.net)

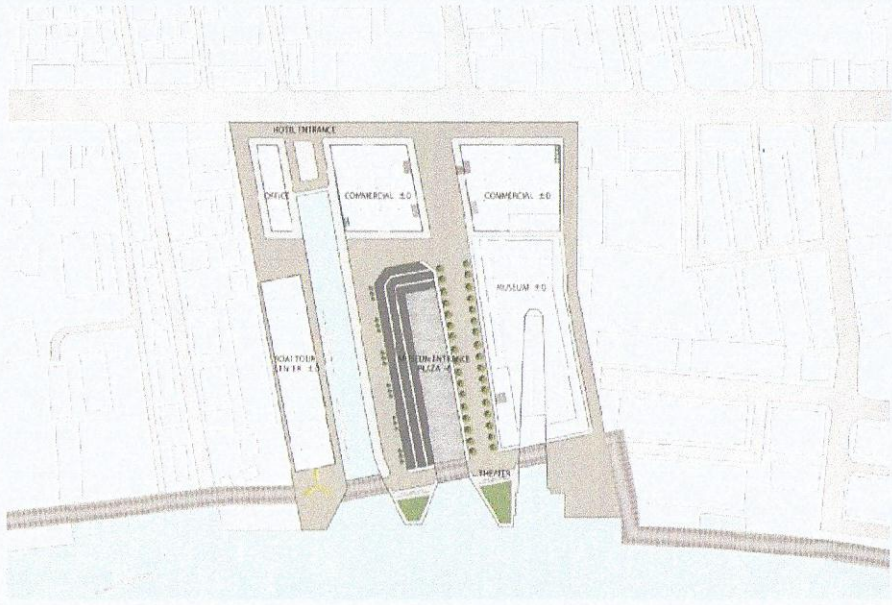


ภาพที่ 5 Rijksmuseum, The Netherlands
(ที่มา : www.dezeen.com)



ภาพที่ 6 Rijksmuseum, The Netherlands
(ที่มา : <http://mfs.dk/en/>)

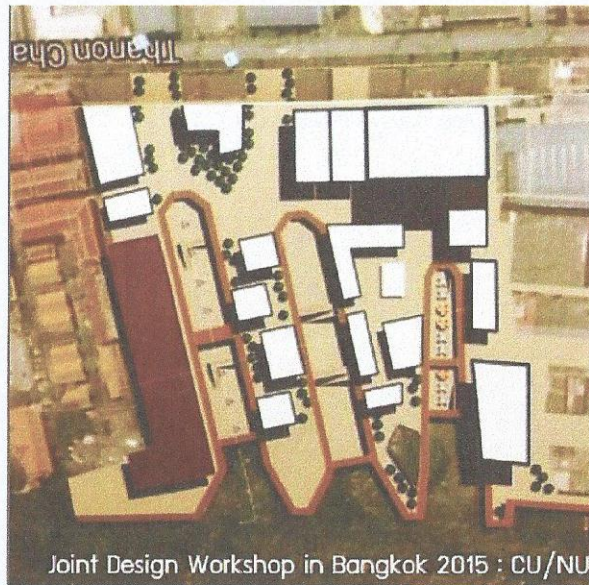
แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ของบริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด
ของกลุ่มนักศึกษาจากประเทศไทย ประเทศสิงคโปร์ และประเทศญี่ปุ่น







Joint Design Workshop in Bangkok 2015 : CU/NUS/MU



Joint Design Workshop in Bangkok 2015 : CU/NUS/MU

