



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
 4466
 วันที่ 9 ส.ค. 2537
 1600

ที่ สกท 480/2537

สำนักงานคณะกรรมการบริหารการพัฒนา

ท่าอากาศยานสากลกรุงเทพ แห่งที่ 2

962 ถนนกรุงเกษม กทม. 10110

1650

16037

1604

13/17

18 สิงหาคม 2537

เรื่อง การโยกย้ายราษฎรออกจากพื้นที่โครงการก่อสร้างท่าอากาศยานสากลกรุงเทพ แห่งที่ 2
 (หนองจอกเก่า)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ที่มา

19 ส.ค. 2537

ตามที่รัฐบาลได้มีนโยบายให้ก่อสร้างท่าอากาศยานสากลกรุงเทพ แห่งที่ 2 (หนองจอกเก่า) ทัศนแล้วเสร็จในปี 2543 โดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารการพัฒนาท่าอากาศยานสากลกรุงเทพ แห่งที่ 2 (กกท.) ให้มีหน้าที่ดูแลโครงการดังกล่าว ซึ่งมีการหน้าที่สำคัญในเบื้องต้น คือ การโยกย้ายราษฎรประมาณ 2,400 หลังคาเรือน ออกจากพื้นที่โครงการ คณะกรรมการบริหารการพัฒนาท่าอากาศยานฯ จึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎร และกำหนดเขตเวนคืนที่ดินเพิ่มเติม เพื่อการริเริ่มท่าอากาศยานสากลกรุงเทพ แห่งที่ 2 (หนองจอกเก่า) และโครงการอำนวยการพื้นฐานอื่น เพื่อดำเนินงานดังกล่าวนี้

1. รายละเอียดเรื่องที่เสนอคณะรัฐมนตรี

คณะกรรมการบริหารการพัฒนาท่าอากาศยานฯ ขอรายงานผลการดำเนินงานในการโยกย้ายราษฎรออกจากพื้นที่โครงการ ซึ่งคณะกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎรฯ ได้ดำเนินการไปแล้ว มีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

1.1 ในการเข้าดำเนินการเพื่อโยกย้ายราษฎร ในระยะแรกได้รับการคัดค้านจากราษฎร โดยไม่ยินยอมออกจากพื้นที่ คณะอนุกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎรฯ จึงได้เข้าไปทำความเข้าใจกับราษฎรโดยตรงทุกครัวเรือน และได้สำรวจความต้องการที่แท้จริง สภาพความเป็นอยู่ฐานะทางเศรษฐกิจของราษฎรดังกล่าวแล้ว มีแนวทางแก้ไขปัญหาร่วมกันว่า ราษฎรต้องการที่จะได้ที่อยู่อาศัยใหม่ ไม่ไกลจากที่ตั้งเดิม เพื่อมิให้เกิดผลกระทบกับการประกอบอาชีพที่มีอยู่เดิมของราษฎร

14/17

1.2 ผลการพิจารณาร่วมกับราษฎรได้ข้อยุติว่า คณะอนุกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎร จำเป็นจะต้องจัดหาที่ดินให้กับราษฎรครัวเรือนละ 50 ตารางวา โดยให้ราษฎรม่อนชำระ ในระยะยาวตามกำลังทางเศรษฐกิจ ซึ่งไม่เกินครัวเรือนละ 1,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ ทางราชการ จะต้องจัดหาที่ดินจัดสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้ด้วย

1.3 ในการจัดซื้อที่ดิน โดยใช้เงินงบประมาณของการทำอากาศยานแห่งประเทศไทย คณะอนุกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎร เห็นควรให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้จัดซื้อ เนื่องจาก มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายในการจัดซื้อที่ดิน แล้วนำมาพัฒนาขายต่อไป

1.4 คณะอนุกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎร ได้วางแผนงานทางในการจัดหา ที่ดิน โดยพื้นที่ที่จะจัดซื้อรองรับการโยกย้ายราษฎร จะต้องมีความใหญ่ประมาณ 500 ไร่ อยู่ในรัศมี 10 กิโลเมตร จากพื้นที่โครงการ และผู้เสนอขายจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการรวมโฉนดรังวัด สอบเขต ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษี ค่าอากรต่าง ๆ ทั้งหมด ตลอดจนต้องวางหลักฐานค้ำประกัน มูลค่าร้อยละ 5 ของราคาขาย และต้องสามารถพร้อมโฉนดที่ดินในคราวเดียวกันทั้งหมด เพื่อมิให้เกิด ความล่าช้าในการดำเนินงานต่อไป โดยได้มอบให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการเชิญชวนเจ้าของที่ดิน ผู้สนใจเสนอขายที่ดินตามเงื่อนไขดังกล่าว

1.5 ในการเสนอขายที่ดิน การเคหะแห่งชาติได้จัดประชุมกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ตัวแทนราษฎร เพื่อแจ้งให้ผู้ที่มีความประสงค์ในบริเวณใกล้เคียงอยู่ในรัศมี 10 กิโลเมตร และ สนใจเสนอขายให้แก่ทางราชการตามเงื่อนไขดังกล่าว แจ้งความจำนงค์เพื่อความสะดวกในการสรรหา ปรากฏว่า มีผู้เสนอขายที่ดินรวม 7 แปลง กระจัดกระจายอยู่บริเวณทางด้านทิศตะวันออกของพื้นที่ โครงการ จากผลการพิจารณาร่วมกับราษฎร โดยได้สำรวจพื้นที่จริงทั้ง 7 แปลง ปรากฏว่า ราษฎรมีความพอใจและได้ลงมติเลือกที่ดินแปลงที่ 1 ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 723 ไร่ ห่างจากพื้นที่ โครงการประมาณ 2 กิโลเมตร ติดถนนวัดศรีวารีน้อย

1.6 คณะอนุกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎร ได้เจรจาต่อรองราคากับผู้เสนอขาย ที่ดินแปลงที่ 1 ดังกล่าวหลายครั้ง ในที่สุด ผู้เสนอขายได้ยอมลดราคาลงเหลือร้อยละ 2.25 ล้านบาท และเมื่อคณะอนุกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎร ได้แจ้งผลให้ราษฎรทราบ เนื่องจากราษฎร จะต้องเป็นผู้ผ่อนชำระที่ดินนี้ต่อไป ปรากฏว่า ราษฎรได้ขอเข้าร่วมเจรจาต่อรองขั้นสุดท้าย

15/17

คณะกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎรฯ เห็นว่าอาจเกิดประโยชน์ต่อทางราชการ และเกิดความเข้าใจอันดีกับราษฎร จึงได้จัดให้มีการประชุมร่วมกันที่ห้องประชุม ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ โดยมีผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง และฝ่ายราษฎรก็ได้แต่งตั้งตัวแทนราษฎร รวมทั้งกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ในท้องที่ก่อสร้างทั้งหมด ผลปรากฏว่า ผู้เสนอขายที่ดินได้อินยอมลดราคาลงเหลือไร่ละ 2.2 ล้านบาท ซึ่งราคานี้เป็นกึ่งพอใจของราษฎรแล้ว

1.7 ในเรื่องของราคาที่ดินที่จะจัดซื้อดังกล่าวนี้ คณะกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎรฯ ได้ตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งได้ขอให้สำนักงานกลางประสานการจัดหาที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กรมที่ดิน ทำการประเมินราคา เพื่อประกอบการพิจารณาแล้ว ซึ่งสำนักงานกลางฯ ได้ประเมินราคาไร่ละ 1.65 ล้านบาท แต่ราคานี้ยังไม่รวมค่าภาระในการดำเนินการ ซึ่งจากการพิจารณาข้อคิดเห็นจากสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ฝ่ายบางพลีทราบว่า โดยปกติทั่วไปราคาซื้อขายในท้องตลาดจะสูงกว่าราคาประเมินของทางราชการ เนื่องจากผู้ซื้อหรือผู้ขายจะรวมค่าภาระต่าง ๆ ที่ฝ่ายตนต้องรับผิดชอบไว้ในราคาซื้อขายด้วย ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงค่าภาระต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นจากการซื้อขายแล้ว พบว่าค่าภาระต่าง ๆ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ค่าอากร ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค่าใช้จ่ายค่าหนังสือคำประกันจากธนาคาร ค่าใช้จ่ายค่าเนิ่นงาน ค่ารวมโอนคดี ค่ารังวัดสอบเขต ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ปลายปี เมื่อรวมแล้วจะอยู่ในเกณฑ์ปกติประมาณ 30% ของราคาประเมิน และหากเป็นการซื้อขายที่ดินผืนใหญ่ ที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์พร้อมกันในคราวเดียว ซึ่งจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวบรวมที่ดิน และมีความเสี่ยงสูงขึ้น ค่าภาระก็จะสูงขึ้นกว่าเกณฑ์ปกติ ในกรณีนี้เป็นการซื้อขายที่ดินผืนใหญ่ และจะต้องพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ทางราชการในคราวเดียว โดยให้ผู้เสนอขายรับผิดชอบค่าภาระต่าง ๆ ทั้งหมด ดังนั้น ราคาที่ผู้เสนอขายไร่ละ 2.2 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมิน 33.33% จึงเป็นราคาที่ควรจะสามารถรับได้ และในการดำเนินการจัดซื้อที่ดินดังกล่าวนี้ คณะกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎรฯ ได้ถือปฏิบัติตามแนวที่กำหนดไว้ในระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับ การจัดซื้อที่ดินโดยวิธีพิเศษโดยอนุโลมด้วย รวมทั้งการดำเนินการได้กระทำอย่างเปิดเผยโดยให้ราษฎรผู้เกี่ยวข้องได้มีส่วนร่วมในการพิจารณา และรับทราบมาโดยตลอดดังกล่าวแล้วข้างต้น

1.8 นอกจากนั้น คณะกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎรฯ ได้จัดทำแผนการโยกย้ายราษฎร ให้สอดคล้องกับแผนงานการก่อสร้างท่าอากาศยาน เพื่อให้ทันกำหนดการเปิดใช้ท่าอากาศยานสากลกรุงเทพ แห่งที่ 2 (หนองจอก) ได้ในปี 2543 แล้ว โดยในเบื้องต้นจะเป็นการโยกย้ายราษฎรที่อยู่ในบริเวณที่จะก่อสร้างเร่งด่วน ให้เคลื่อนย้ายไปอยู่ในพื้นที่ชั่วคราวในโครงการที่ยังไม่ใช้ก่อสร้างก่อน จากนั้นจะต้องเร่งรัดปรับปรุงพัฒนาที่ดินที่จะจัดซื้อดังกล่าวนี้ จัดทำสาธารณูปโภค

สาธารณูปการให้แล้วเสร็จภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2539 ฉะนั้น จึงมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีให้จัดซื้อที่ดินดังกล่าวนี้ ภายในเดือนสิงหาคม 2537 เนื่องจากจะต้องใช้ระยะเวลาในการรังวัดสอยเขตที่ดิน เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และสามารถเข้าปฏิบัติงานในพื้นที่ได้ในเดือนกันยายน 2537 ตามแผนงานดังกล่าว นอกจากนี้ เจ้าของที่ดินได้กำหนดขึ้นราคาที่ดินนี้ถึงสิ้นเดือนสิงหาคม 2537 นี้เท่านั้น หากล่วงเลยไปก็อาจมีการปรับราคาที่ดินให้สูงขึ้นได้

2. ประเด็นที่เสนอขอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา

2.1 การที่จะมอบให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้จัดซื้อที่ดินดังกล่าวข้างต้น และนำมาพัฒนาภายใต้ราชูปถัมภ์นั้น เนื่องจากการเคหะแห่งชาติมีระเบียบข้อบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามการจัดซื้อที่ดิน แต่ในกรณีนี้ราชูปถัมภ์ได้ร่วมพิจารณาเลือกพื้นที่ไว้แล้ว จึงจำเป็นต้องขอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติให้การเคหะแห่งชาติจัดซื้อที่ดินดังกล่าวนี้ได้ ซึ่งตามข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ 53 ว่าด้วยการจัดซื้อที่ดิน ลงวันที่ 9 เมษายน 2533 หรือ 10 กรกฎาคม กำหนดว่า เมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติให้จัดซื้อที่ดินได้แล้ว การเคหะแห่งชาติก็สามารถดำเนินการต่อไปได้ โดยไม่ต้องถือปฏิบัติตามข้อบังคับดังกล่าวอีก ซึ่งจะเกิดความรวดเร็วในการปฏิบัติงาน

2.2 ในการพัฒนาที่ดินเพื่อการโยกย้ายราษฎร นอกจากการเคหะแห่งชาติแล้ว จำเป็นจะต้องมีการใช้บ้านครหลวง และการประปานครหลวง ร่วมดำเนินงาน เพื่อนำสาธารณูปโภคสาธารณูปการ เข้าไปในพื้นที่ควบคู่กันไปด้วย จึงเห็นควรขอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้การไฟฟ้านครหลวง และการประปานครหลวง ให้การสนับสนุนร่วมดำเนินงานดังกล่าวนี้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความรวดเร็ว

คณะกรรมการบริหารการพัฒนาท่าอากาศยานสากลกรุงเทพ แห่งที่ 2 ได้พิจารณาแล้ว เห็นด้วยกับการดำเนินงาน และขอเสนอรองคณะกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎรฯ ดังกล่าวข้างต้น

3. ผลกระทบที่จะเกิดขึ้น

3.1 ด้านนโยบายของรัฐบาล เป็นการสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลที่จะให้สามารถเปิดใช้ท่าอากาศยานสากลกรุงเทพ แห่งที่ 2 (หนองจุก) ได้ทันกำหนดในปี 2543

17/17

3.2 ด้านสังคมและการเมือง ทำให้เกิดความเข้าใจอันดีต่อราษฎร ผลปัญหา
การต่อต้านในโครงการก่อสร้างท่าอากาศยานสากลกรุงเทพ แห่งที่ 2 (หนองจอกเก่า)

3.3 ด้านอื่น ๆ ไม่มี

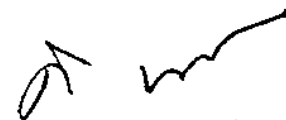
จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณา

1) อนุมัติให้การเคหะแห่งชาติซื้อที่ดินในบริเวณถนนวัดศรีวารีน้อย (หรือสุวรรณ 5)
บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 7+100 ตำบลศรีชะคร เข้มน้อย ตำบลศรีชะคร เข้มใหญ่ และตำบลบางโฉลง
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (แปลงที่ 1) ตามที่ราษฎรลงมติเลือกไว้ จำนวนเนื้อที่ประมาณ
723 ไร่ ในอัตราไร่ละ 2.2 ล้านบาท ภาษีในวงเงิน 1590.6 ล้านบาท ซึ่งงบลงทุนของ
การท่าอากาศยานแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้การเคหะแห่งชาติได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตาม
ข้อบังคับเกี่ยวกับการซื้อที่ดิน ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ 53 ว่าด้วย
การจัดซื้อที่ดิน ลงวันที่ 9 เมษายน 2533 หรือ 10 กรกฎาคม เนื่องจากที่ดินเพื่อการโยกย้าย
ราษฎรเข้าไปอยู่ นั้น ราษฎรเป็นผู้ลงมติเลือกเอง และเพื่อให้เกิดความรวดเร็วในการดำเนินงาน
ให้ทันแผนงาน ซึ่งจะต้องเริ่มในเดือนกันยายน 2537

2) ให้การเคหะแห่งชาติ การไฟฟ้านครหลวง และการประปานครหลวง ให้การสนับสนุน
เป็นกรณีเร่งด่วนพิเศษในการพัฒนาที่ดิน การนำระบบไฟฟ้าและน้ำประปาเข้าไปในพื้นที่ ให้สอดคล้องกับ
แผนการพัฒนาที่ดิน เพื่อรองรับการโยกย้ายราษฎรที่คณะกรรมการประสานการโยกย้ายราษฎร
กำหนดไว้ ซึ่งแต่ละหน่วยงานดังกล่าว จะต้องปฏิบัติงานประสานควบคู่กันไป ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถ
เริ่มดำเนินการได้ตั้งแต่เดือนกันยายน 2537

ทั้งนี้ ขอให้เสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีฝ่ายเศรษฐกิจพิจารณา ในคราวประชุมวันจันทร์ที่
22 สิงหาคม 2537 และเสนอคณะรัฐมนตรีในวันอังคารที่ 23 สิงหาคม 2537 ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุภชัย พานิชภักดิ์)

รองนายกรัฐมนตรี

ประธานคณะกรรมการบริหารการพัฒนา

ท่าอากาศยานสากลกรุงเทพ แห่งที่ 2