



๙๒
๗ ๑๖
๑๖. ๑๒

วันที่ : ๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๔
รับที่ : ๘๙๐๐๖/๖๔
๑๗ ส.ค ๒๕๖๔ เวลา ๑๕.๐๒ น.



ที่ อก ๕๑๐๓.๑.๑/๓๗) ผู้ดํา

กระทรวงอุตสาหกรรม
ถนนพระรามที่ ๖ เขตราชเทวี
กรุงเทพมหานคร ๑๐๔๐๐

๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ขอทราบการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๖๐ (เรื่อง มติคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลวันออก ครั้งที่ กพอ. ๒/๒๕๖๐) และมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ (เรื่อง มติคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลวันออก ครั้งที่ กพอ. ๑/๒๕๖๑)

เรียน เลขานุการคณะกรรมการรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย

๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้นำเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี
๒. สำเนาหนังสือสำนักเลขานุการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๒๐๒/๑๕๕๘ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๐
๓. สำเนาหนังสือสำนักเลขานุการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๒๐๒/ว(ล) ๑๙๕๖ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑
๔. พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๖๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
๕. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ครั้งที่ ๒๖/๒๕๖๐ วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๐
๖. ประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) เรื่อง ประกาศเชิญชวนการรับซื้อไฟฟ้าจากผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก (SPP) ประเภท Firm ระบบ Cogeneration ที่จะสิ้นสุดอายุสัญญา ในปี ๒๕๖๒ - ๒๕๖๘ (ก่อสร้างโรงไฟฟ้าใหม่) พ.ศ. ๒๕๖๒
๗. ประมาณการภูมาย่อยและพาณิชย์ ว่าด้วยเข้าทรัพย์
๘. พระราชบัญญัติการเข้าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๖๒
๙. พรุษราษฎร์บัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑
๑๐. กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๖๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเข้าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๖๒
๑๑. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ด่วนที่สุด ที่ สกพ ๕๕๐๒/๑๒๗๖๑ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๖๓
๑๒. สำเนาหนังสือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ อก ๕๑๐๓.๑.๑/๓๗๒ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๖๓
๑๓. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๕/๒๖๘ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๖๓
๑๔. สำเนาหนังสือสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ที่ นร ๑๐๑๙/๗๔๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๓
๑๕. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการนโยบายและยุทธศาสตร์พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพ.) ที่ สกพ ๑๐๑๑/๖๔/๐๓๗ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๖๔
๑๖. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ วันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๔

/ด้วยกระทรวง ...

ด้วยกระทรวงอุตสาหกรรม ขอเสนอเรื่อง ขอทบทวนการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๓๐ (เรื่อง มติคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลวันออก ครั้งที่ กพอ. ๒/๒๕๓๐) และ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ (เรื่อง มติคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลวันออก ครั้งที่ กพอ. ๑/๒๕๓๑) โดยขอยกเลิกการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการทำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด มาเพื่อ คณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชบัญญัติการกำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ตามที่ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาลงวันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๘ มาตรา ๕^(๙) รวมทั้งสอดคล้องตามยุทธศาสตร์ชาติในด้าน (๖) การสร้างรายได้และการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายวิษณุ เครืองาม) กำกับการบริหารราชการกระทรวงอุตสาหกรรม ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ ความเป็นมา

โครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก (Eastern Seaboard) เป็นหนึ่งในโครงการสำคัญที่ริเริ่มตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๕ พ.ศ. ๒๕๑๕-๒๕๒๕ มุ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรมในเขตพื้นที่ ๓ จังหวัด ได้แก่ จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อกระจายกิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมออกสู่ภูมิภาคและผลักดันการพัฒนาฐานเศรษฐกิจและฐานการผลิตอุตสาหกรรมแห่งใหม่ของประเทศไทยในรูปแบบที่ภาครัฐเป็นผู้นำการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ท่าเรือนิคมอุตสาหกรรม รถไฟและอ่างเก็บน้ำ เป็นต้น ในขณะที่ภาคเอกชนเป็นผู้นำการลงทุนด้านอุตสาหกรรม โดยได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลวันออก (กพอ.) เพื่อทำหน้าที่กำกับ ดูแลกำหนดนโยบาย รวมถึงการอนุมัติแผนงานโครงการต่างๆ ให้อกนฯเป็นรูปธรรม

ภายใต้โครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงอุตสาหกรรมที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการพัฒนาและจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ได้รับมอบหมายเป็นกลไกหลักในการจัดตั้งและพัฒนานิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังในพื้นที่จังหวัดชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดในพื้นที่จังหวัดระยอง เพื่อร่วมกับภาคเอกชนเข้ามาลงทุนประกอบการอุตสาหกรรมในรูปแบบการให้เช่าที่ดินระยะยาว เพื่อให้พื้นที่โครงการซึ่งบางส่วนได้มาจากการวนคืน osal หาริมทรัพย์ยังคงเป็นทรัพย์สมบัติของรัฐต่อไป โดยมีการทำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าตามความเหมาะสมกับบริบทการลงทุนอุตสาหกรรมในขณะนั้น

๑.๒ มติคณะรัฐมนตรีหรือคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

(๑) คณะรัฐมนตรี ใน การประชุมเมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๓๐ มีมติเห็นชอบและอนุมัติตามมติคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลวันออก ครั้งที่ กพอ. ๒/๒๕๓๐ โดยมีส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ดังนี้

- อนุมัติในหลักการให้การเช่าใช้ที่ดินของอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เป็นรูปแบบการให้เช่าระยะยาว ๓๐ ปี โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเป็น ๕๙,๐๐๐ บาท/ไร่/ปี และให้สามารถปรับค่าเช่าได้ทุกๆ ๑๐ ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของค่าเช่า

- อนุมัติในหลักการให้การเช่าใช้ที่ดินของอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เป็นรูปแบบการให้เช่าระยะยาว ๓๐ ปี และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก ๖๐ ปี (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

(๒) คณะกรรมการมีมติเห็นชอบและอนุมัติตามต่อคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลวันออก ครั้งที่ กพอ. ๑/๒๕๓๑ โดยมีส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดดังนี้

- กำหนดรูปแบบการเช่าที่ดินในเขตพัฒนิยกรรม นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เป็นรูปแบบการให้เช่าระยะยาว ๑๕ ปี โดยกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำสุดในการประเมินให้สูงกว่าอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ร้อยละ ๑๕ คือประมาณ ๖๗,๙๐๐ บาท/ไร่/ปี

- กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดตามลักษณะพื้นที่ได้แก่ พื้นที่เขตอุตสาหกรรมแปลงใหญ่ไม่ติดทะเล ๒๗,๙๐๐ บาท/ไร่/ปี พื้นที่เขตอุตสาหกรรมแปลงย่อย ๓๔,๓๐๐ บาท/ไร่/ปี และพื้นที่เขตอุตสาหกรรมมีหน้าทะเลของตนเอง ๓๔,๓๐๐ บาท/ไร่/ปี โดยผู้ประกอบการเช่าได้ในระยะเวลาสูงสุด ๓๐ ปี ต่อสัญญาเช่าได้อีก ๒๐ ปี โดยจะปรับอัตราค่าเช่าทุกๆ ๑๐ ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของค่าเช่า (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

๑.๓ ผลการดำเนินการที่ผ่านมา

(๑) กนอ. ได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรมและเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่ปี ๒๕๒๕ โดยที่ดินบางส่วนได้มาจากเงินคืนตามพระราชบัญญัติเงินคืนสังหาริมทรัพย์ ในห้องที่ดำเนินการตั้งแต่ปี ๒๕๒๕ จนถึงปี ๒๕๒๗ และที่ดินบางส่วนเป็นพื้นที่เช่าจากการท่าเรือแห่งประเทศไทย จำนวนผู้ประกอบการ ๑๕๐ ราย (เต็มพื้นที่โครงการแล้ว) ประเภทอุตสาหกรรมหลัก ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์ คอมพิวเตอร์และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และปัจจุบันมีพื้นที่โครงการประมาณ ๓,๕๕๖ ไร่

(๒) กนอ. ได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรมและเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่ปี ๒๕๒๘ โดยที่ดินบางส่วนได้มาจากเงินคืนตามพระราชบัญญัติเงินคืนสังหาริมทรัพย์ ในห้องที่ดำเนินการตั้งแต่ปี ๒๕๒๘ จนถึงปี ๒๕๒๙ และดำเนินมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๒๙ พื้นที่โครงการปัจจุบัน มีเนื้อที่ประมาณ ๑๐,๒๑๕ ไร่ จำนวนผู้ประกอบการ ๖๔ ราย (เต็มพื้นที่โครงการแล้ว) ประเภทอุตสาหกรรมหลัก ได้แก่ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี เคมีภัณฑ์ เหล็ก และพลาสติก โดยในปัจจุบันนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดถือเป็นส่วนหนึ่ง ของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดคอมเพล็กซ์ ซึ่งมีจำนวนเนื้อที่ประมาณ ๒๕,๐๐๐ ไร่ ประกอบด้วยท่าเรือ อุตสาหกรรมมาบตาพุด นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และนิคมอุตสาหกรรมที่ กนอ. ร่วมดำเนินงานกับเอกชน จำนวน ๔ แห่ง

๑.๔ การกำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินที่ผ่านมา

ภายใต้บทบัญญัติตามตรา ๒๓ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการ กนอ. มีอำนาจในการกำหนดราคายield ค่าเช่าเชื้อและระยะเวลาการเช่า และเช่าเชื้อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ค่าบำรุงรักษา สิ่งอำนวยความสะดวกและอัตราค่าบริการในนิคม อุตสาหกรรม (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) คณะกรรมการ กนอ. จึงได้กำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินในนิคม อุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดในระยะแรกตามต่อไปนี้

๑. วันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ ภายใต้หลักการและนโยบายการเข้าใช้ที่ดินที่รัฐมนตรี ว่าการกระทรวงการคลังเสนอต่อรองนายกรัฐมนตรี (พลตรีชาติชาย ชุณหะวัน) คือ “รัฐพึงกำหนดหลักเกณฑ์การ คิดอัตราค่าเช่าโดยครอบคลุมถึงภาระที่รัฐบาลหรือการนิคมอุตสาหกรรมฯ มีภาระต้องชำระค่าดูกเบี้ยจากการ ลงทุนเป็นอันดับแรก ทั้งนี้ โดยยึดหลักการว่าการลงทุนในการพัฒนาที่ดินในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมที่ดำเนินการ

โดยรัฐมีได้วางกำหนดการใช้ที่ดิน แต่จะเป็นบริการให้กับนักลงทุนตามโครงการที่รัฐบาลให้ความเห็นชอบ โดยรัฐพึงเรียกเก็บอัตราค่าเช่าเพื่อให้คุ้มกับภาระดอกเบี้ยที่พึงมีส่วนเงินลงทุนนั้นจะดำเนินการในลักษณะ Refinance ต่อเนื่อง และเมื่อถึงระยะเวลาอันเหมาะสมอาจแปลงเป็นทุนเมื่อราคาน้ำดินเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต” (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕)

ต่อมาคณะกรรมการ กนอ. ได้พิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าใหม่ให้เหมาะสมกับบริบท การลงทุนภาคอุตสาหกรรมและศักยภาพของพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไป สรุปได้ดังนี้

(๑) นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง กำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓๐ ปี และกำหนด อัตราค่าเช่า ดังนี้

มติคณะกรรมการ กนอ.	ปีที่ใช้	อัตราค่าเช่าที่ดิน เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	อัตราค่าเช่าที่ดิน เขตประกอบการ��
ครั้งที่ ๒๑/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๓๐	ปี ๒๕๓๑ จนถึงปี ๒๕๔๐	๕๙,๐๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๑๐ ปี	-
ครั้งที่ ๒/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐	ปี ๒๕๔๑ จนถึง ปี ๒๕๔๗	๖๔,๘๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๑๐ ปี	-
ครั้งที่ ๓/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๔๗	ปี ๒๕๔๘ จนถึง ปี ๒๕๕๗	๑๔๕,๒๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๕ ปี	๑๙๑,๕๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๕ ปี
กำหนดตามมติดิบ ปี ๒๕๕๐ จนถึง ปี ๒๕๕๕	๑๗๕,๖๙๒ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๕ ปี	๒๑๙,๖๑๕ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๕ ปี	
กำหนดตามมติดิบ ปี ๒๕๕๕ จนถึง ปี ๒๕๕๙	๑๗๕,๖๙๒ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๕ ปี	๒๑๙,๖๑๕ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๕ ปี	
ครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๘ พฤษจิกายน ๒๕๖๐	ปี ๒๕๖๐ ปี ๒๕๖๑ ปี ๒๕๖๒ ปี ๒๕๖๓ ปี ๒๕๖๔ ปี ๒๕๖๕ ปี ๒๕๖๖	๑๙๓,๒๖๑.๒๐ บาท/ไร่/ปี ๑๙๓,๒๖๑.๒๐ บาท/ไร่/ปี ๒๒๔,๙๔๕.๙๐ บาท/ไร่/ปี ๒๕๖,๖๓๐.๖๐ บาท/ไร่/ปี ๒๘๗,๓๑๕.๓๐ บาท/ไร่/ปี ๓๒๐,๐๐๐.๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๓ ปี ตั้งแต่ปี ๒๕๖๖ เป็นต้นไป	๒๔๑,๕๗๖.๕๐ บาท/ไร่/ปี ๒๔๑,๕๗๖.๕๐ บาท/ไร่/ปี ๒๗๑,๗๙๒.๓๘ บาท/ไร่/ปี ๓๒๐,๗๙๙.๒๕ บาท/ไร่/ปี ๓๖๐,๗๙๙.๓๓ บาท/ไร่/ปี ๔๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๓ ปี ตั้งแต่ปี ๒๕๖๖ เป็นต้นไป

(๒) นิคมอุตสาหกรรม...

๒) นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด กำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓๐ ปี ต่ออายุการเช่าได้ไม่เกิน ๒๐ ปี และกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

มติคณะกรรมการ กนอ.	ปีที่ใช้	อัตราค่าเช่า
ครั้งที่ ๒๕/๒๕๓๐ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๐	ปี ๒๕๗๑ จนถึง ปี ๒๕๘๐	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมแปลงใหญ่ไม่ติดทะเล ๒๗,๖๐๐ บาท/ไร่/ปี พื้นที่เขตอุตสาหกรรมแปลงย่อย ๓๔,๓๐๐ บาท/ไร่/ปี พื้นที่เขตอุตสาหกรรมมีหน้าทะเลของตนเอง ๓๔,๓๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๑๐ ปี
ครั้งที่ ๒/๒๕๔๐ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐	ปี ๒๕๗๑ จนถึง ปี ๒๕๗๙	พื้นที่เขตอุตสาหกรรมแปลงใหญ่ไม่ติดทะเล ๓๐,๓๖๐ บาท/ไร่/ปี พื้นที่เขตอุตสาหกรรมแปลงย่อย ๓๗,๗๓๐ บาท/ไร่/ปี พื้นที่เขตอุตสาหกรรมมีหน้าทะเลของตนเอง ๓๗,๗๓๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๑๐ ปี
ครั้งที่ ๗/๒๕๔๘ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๘	ปี ๒๕๔๘ จนถึง ปี ๒๕๕๙	๓๓๐,๐๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๕ ปี
ครั้งที่ ๑๓/๒๕๔๘ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๘	ปี ๒๕๕๐	๓๓๓,๙๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๕ ปี
ครั้งที่ ๑๔/๒๕๕๐ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๐	ปี ๒๕๕๑	๓๓๗,๙๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๕ ปี
ครั้งที่ ๑๕/๒๕๕๑ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๑	ปี ๒๕๕๒	๓๓๗,๙๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๑๐% ทุก ๕ ปี
ระหว่างปี ๒๕๕๓ จนถึงปี ๒๕๕๖ ไม่มีการกำหนดอัตราค่าเช่าใหม่เนื่องจากไม่มีผู้เช่าที่ดินรายใหม่		
ครั้งที่ ๓/๒๕๕๗ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗	ปี ๒๕๕๗ ปี ๒๕๕๘ ปี ๒๕๕๙	๒๓๐,๐๐๐ บาท/ไร่/ปี ๒๓๕,๐๐๐ บาท/ไร่/ปี ๒๔๐,๐๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๖% ทุกปี
ครั้งที่ ๖/๒๕๕๘ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๘	ปี ๒๕๖๐ ปี ๒๕๖๑ ปี ๒๕๖๒	๒๔๐,๐๐๐ บาท/ไร่/ปี ๒๔๖,๐๐๐ บาท/ไร่/ปี ๒๔๒,๐๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๓% ทุกปี
ครั้งที่ ๑๐/๒๕๖๓ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓	ปี ๒๕๖๓	๓๐๑,๐๐๐ บาท/ไร่/ปี ปรับเพิ่ม ๓% ทุกปี

๑.๕ ปัญหาการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

(๑) สัญญาเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดระหว่าง กนอ. และผู้ประกอบการ กำลังทยอยครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ๓๐ ปี โดยผู้ประกอบการโรงไฟฟ้าส่วนหนึ่งมีแผนที่จะก่อสร้างโรงไฟฟ้าใหม่ ทดแทนโรงไฟฟ้าเก่าในพื้นที่เดิม เพื่อจำหน่ายให้แก่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) และลูกค้าอื่นในเขต นิคมอุตสาหกรรมตามประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) เรื่อง ประกาศเชิญชวนการรับซื้อไฟฟ้า จากผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก (SPP) ประเภท Firm ระบบ Cogeneration ที่จะสิ้นสุดอายุสัญญาในปี ๒๕๖๒-๒๕๖๘ (ก่อสร้างโรงไฟฟ้าใหม่) พ.ศ. ๒๕๖๒ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๖)

(๒) ประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานฯ ข้อ ๕ (๒) กำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นขอผลิตไฟฟ้ารายเล็กจะต้อง “ดำเนินการก่อสร้างโรงไฟฟ้าใหม่ในพื้นที่เดิมหรือพื้นที่ใกล้เคียง และจำหน่ายไฟฟ้าให้กับลูกค้าอุตสาหกรรมในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมหรือสวนอุตสาหกรรมเท่านั้น” ทั้งนี้ เนื่องจากปัจจุบัน นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดไม่มีแปลงที่ดินว่างเหลือ ดังนั้น ผู้ประกอบการโรงไฟฟ้าซึ่งเป็นผู้เช่าเดิมจึงไม่สามารถย้ายไปพื้นที่ใกล้เคียง และจำเป็นต้องก่อสร้างโรงไฟฟ้าใหม่ในพื้นที่เดิม

(๓) ประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานฯ ข้อ ๓๙ กำหนดอายุสัญญาเชื้อขายไฟฟ้าไว้ ๒๕ ปี และข้อ ๓๙ (๒) (๗) กำหนดให้สัญญาเช่าที่ดินต้องมีระยะเวลาการเช่าครอบคลุมระยะเวลาตามสัญญา เชื้อขายไฟฟ้า ซึ่งไม่สอดคล้องกับระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ที่กำหนดไว้ไม่เกิน ๒๐ ปี ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี

การดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรี ในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินไม่เกิน ๒๐ ปี มีข้อจำกัด เรื่องระยะเวลาการต่ออายุการเช่าของโรงไฟฟ้า และข้อจำกัดดังกล่าว�ังอาจกระทบต่อโรงงานอื่นๆ ที่อาจมีผู้เช่าสนใจร่วมลงทุน หรือนำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อไปก่อสร้างค้าประภัณฑ์สินเชื่อ หากระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าไม่เพียงพอ อาจมีผลต่อการพิจารณาของผู้ร่วมลงทุน หรือการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน จากข้อจำกัดดังกล่าว กนอ. จึงประสงค์ขอทบทวนมติคณะรัฐมนตรี โดยขอยกเลิกการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๓๐ และมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ เนพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนด อัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งเข้าข่ายที่จะต้องเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีตามพระราชบัญญัติการเสนอเรื่องและการประชุมคณะกรรมการรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๖๘ มาตรา ๔ (๔)

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เพื่อให้ กนอ. พิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม แหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดโดยถูกต้องตามข้อกฎหมาย ตลอดจนความเหมาะสมของบริบทการลงทุน ภาคอุตสาหกรรมและศักยภาพของพื้นที่ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีพิจารณาโดยด่วนต่อไป

๔. สาระสำคัญ ข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย

๔.๑ ที่ผ่านมา กนอ. ได้นำเสนอคณะกรรมการ กนอ. พิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินใน นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๓ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒

๔.๒ เนื่องจากอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินควรจะต้องมีการทบทวนให้สอดคล้อง กับความเหมาะสมของบริบทการลงทุนภาคอุตสาหกรรมและศักยภาพของพื้นที่ โดยไม่เกินจากกรอบตาม /พระราชบัญญัติ ...

พระราชบัญญัติการเข้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.๒๕๔๒ อยู่แล้ว ดังนี้ การดำเนินการติดตามรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๓๐ และวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ ดังกล่าว จึงไม่สอดคล้องกับบริบทการลงทุน การปรับอัตราค่าเช่า และระยะเวลาการเข้าในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดในปัจจุบัน จึงเห็นควรขอทบทวนมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๓๐ และมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ โดยอยกเลิกการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี เนื่องในส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเข้าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

๔.๓ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมมี ดังนี้

(๑) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเช่าทรัพย์

“มาตรา ๕๕๐ อันอสังหาริมทรัพย์ ท่านห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่าหนึ่ง ท่านก็ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี

อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวมานี้ เมื่อลับลงแล้วจะต่อสัญญาอีกได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา” (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๗)

(๒) พระราชบัญญัติการเข้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

“มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“การเช่า” หมายความว่า การเข้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี

ฯลฯ

ฯลฯ”

“มาตรา ๕ การเข้าตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าอกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกันและต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ” (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๘)

(๓) พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๑๑

“มาตรา ๕๒ การเช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ มิให้นำความในมาตรา ๕๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการเข้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ มาใช้บังคับ

การเช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้ทำสัญญาเช่าเป็นกำหนดเวลาเกินห้าสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่าหนึ่ง ให้ลดลงมาเป็นห้าสิบปี การต่อสัญญาเช่าอาจทำได้แต่จะต่อสัญญากันสิบปีนับแต่วันครบห้าสิบปีไปได้” (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

(๔) กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเข้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

“ข้อ ๔ อสังหาริมทรัพย์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการเข้าตามพระราชบัญญัตินี้ จะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขในบริเวณหนึ่งบริเวณใด ดังต่อไปนี้

(๑) บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

(๒) เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย”

(สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑๐)

๕) ตารางสรุปเปรียบเทียบระยะเวลาการเช่าตามข้อกฎหมายต่างๆ

ข้อกฎหมาย	ระยะเวลาการเช่า	ต่อสัญญาเช่า	หมายเหตุ
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเช่าทรัพย์	ไม่เกิน ๓๐ ปี	ไม่เกิน ๓๐ ปี	มาตรา ๕๕๐
พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๗	เกิน ๓๐ ปี แต่ไม่เกิน ๕๐ ปี	ไม่เกิน ๕๐ ปี	มาตรา ๓ มาตรา ๕
พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๑๑	ไม่เกิน ๕๐ ปี	ไม่เกิน ๔๕ ปี	มาตรา ๕๗

๔.๔ การขอทบทวนมติคณะกรรมการรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๓๐ และมติคณะกรรมการรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ โดยขอยกเลิกการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการรัฐมนตรี เนื่องในส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรม นาบตาพุด มีรายละเอียดดังนี้

มติคณะกรรมการรัฐมนตรี	หัวข้อที่ขอทบทวนมติคณะกรรมการรัฐมนตรี โดยขอยกเลิกการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการรัฐมนตรี	แนวทางการดำเนินการต่อไปกรณีได้รับการยกเว้น
๒๕ สิงหาคม ๒๕๓๐ เรื่อง มติคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ครั้งที่ กพอ.๒/๒๕๓๐ แจ้งตามหนังสือสำนักเลขานุการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๒๐๒/๔๔๘๙ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๓๐	<p>“โครงการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง</p> <p>๑. การกำหนดราคาที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง</p> <p>(๑) คณะกรรมการฯ ได้มีมติอนุมัติในหลักการให้การเช่าใช้ที่ดินของอุตสาหกรรมในเขตนิคมฯ แหลมฉบัง เป็นรูปแบบการให้เช่าระยะยาว ๓๐ ปี โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเป็น ๕๙,๐๐๐ บาท/ไร่/ปี และให้สามารถปรับค่าเช่าได้ทุกๆ ๑๐ ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของค่าเช่า</p> <p>(๒) มอบหมายให้การนิคมอุตสาหกรรมฯ พิจารณาจัดทำรายละเอียดเงื่อนไขการเช่าเสนอคณะกรรมการอุตสาหกรรม พิจารณาในรายละเอียดโดยด่วนต่อไป”</p> <p>“โครงการนิคมอุตสาหกรรมนาบตาพุด</p> <p>๑. การกำหนดราคาที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมนาบตาพุด</p> <p>(๑) คณะกรรมการฯ ได้มีมติอนุมัติในหลักการให้เช่าใช้ที่ดินของอุตสาหกรรมในเขตนิคมฯ นาบตาพุด เป็นรูปแบบการให้เช่าระยะยาว โดยกำหนดระยะเวลาการเช่า ๓๐ ปี สามารถต่อสัญญาการเช่าได้อีก ๒๐ ปี</p>	<p>คณะกรรมการ กนอ. จะดำเนินการกำหนดอัตราค่าเช่าระยะเวลารับปรับปรุงอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการปรับปรุงอัตราค่าเช่า โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๓ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๒ และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๗</p>

มติคณะรัฐมนตรี	หัวข้อที่ขอทบทวนมติคณะรัฐมนตรี โดยขอ ยกเลิกการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี	แนวทางการดำเนินการต่อไป กรณีได้รับการยกเลิกแล้ว
	<p>(๒) มอบหมายให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวง การคลัง เป็นเจ้าของเรื่องพิจารณากำหนดอัตรา ค่าเช่าที่ดินในเขตนิคมฯ มาบตาพุด และให้ สพอ. ทำหน้าที่เป็นเลขานุการ โดยให้นำเสนอ คณะกรรมการกำกับดูแลพัฒนาพื้นที่บริเวณ ชายฝั่งทะเลวันออกพิจารณาในรายละเอียด แล้วนำเสนอ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี ประธาน คณะกรรมการฯ พิจารณาให้ความเห็นชอบ ถือเป็นมติของคณะกรรมการ กพอ. ต่อไป"</p>	
๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ เรื่อง มติคณะกรรมการ พัฒนาพื้นที่บริเวณ ชายฝั่งทะเลวันออก ครั้งที่ กพอ.๑/๒๕๓๑	<p>"๑. การกำหนดราคาที่ดินในเขตพัฒนิชยกรรม นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง คณะกรรมการฯ ได้มีมติเกี่ยวกับการกำหนด ราคาที่ดินในเขตพัฒนิชยกรรม นิคมอุตสาหกรรม ดังนี้</p> <p>(๑) อนุมัติในหลักการให้การเข้าใช้ที่ดินในเขต พัฒนิชยกรรม นิคมฯ แหลมฉบัง เป็นรูปแบบการ ให้เช่าระยะยาว ๑๕ ปี โดยเปิดให้นักลงทุนที่ สนใจประเมินเสนอผลประโยชน์ตอบแทนแก่รัฐ และเสนอรูปแบบการพัฒนาเพื่อแข่งขันกับแบบ ทั่วไป โดยกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำสุดในการ ประเมิน ให้สูงกว่าอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตนิคม อุตสาหกรรม ๑๕% คือประมาณ ๖๗,๘๐๐ บาท/ไร่/ปี</p> <p>(๒) มอบหมายให้ กนอ. จัดทำรายละเอียด เงื่อนไขการเช่าเสนอคณะกรรมการ กำกับ ดูแลการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเล ตะวันออก พิจารณาในรายละเอียดโดยด่วน"</p> <p>"๒. การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตนิคม อุตสาหกรรมมาบตาพุด คณะกรรมการฯ ได้มีมติเกี่ยวกับการกำหนด อัตราค่าเช่าที่ดินในเขตนิคมฯ มาบตาพุด ตาม ลักษณะพื้นที่ โดยแบ่งเป็น ๓ พื้นที่ ดังนี้</p>	<p>คณะกรรมการ กนอ. จะ ดำเนินการกำหนดอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการปรับปรุงอัตรา ค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๓ (๓) แห่งพระราชบัญญัติ การนิคมอุตสาหกรรมแห่ง ประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อ พัฒนิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒</p>

มติคณะรัฐมนตรี	หัวข้อที่ขอทบทวนมติคณะรัฐมนตรี โดยขอ ยกเลิกการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี	แนวทางการดำเนินการต่อไป กรณีได้รับการยกเลิกแล้ว
	<p>(๑) พื้นที่เขตอุตสาหกรรมแปลงใหญ่ไม่ติด ทะเล ๒๗,๖๐๐ วาท/ไร่/ปี (ในเขตพื้นที่ไม่ได้ รับบริการระบบกำจัดน้ำเสียและปรับระดับ ผู้ประกอบการต้องลงทุนเอง)</p> <p>(๒) พื้นที่เขตอุตสาหกรรมแปลงย่อย ๓๔,๓๐๐ วาท/ไร่/ปี (ในเขตพื้นที่ได้รับบริการ ระบบกำจัดน้ำเสียและปรับระดับพื้นที่)</p> <p>(๓) พื้นที่เขตอุตสาหกรรมมีหน้าที่เลของ ตนเอง ๓๔,๓๐๐ วาท/ไร่/ปี (ในเขตพื้นที่ที่ไม่ได้ รับบริการระบบกำจัดน้ำเสียและปรับระดับ ผู้ประกอบการต้องลงทุนเอง)</p> <p>โดยมีเงื่อนไขการเช่าให้ผู้ประกอบการเช่าได้ ในระยะเวลาสูงสุด ๓๐ ปี ต่อสัญญาเช่าได้อีก ๒๐ ปี โดยจะปรับอัตราค่าเช่าทุกๆ ๑๐ ปี ใน อัตราไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของค่าเช่า”</p>	

๕. รายงานการวิเคราะห์หรือศึกษาตามกฎหมาย มติคณะรัฐมนตรีหรือคำสั่งใด ๆ

-ไม่มี-

๖. ผลกระทบ

กระทรวงอุตสาหกรรมพิจารณาแล้ว เห็นว่า หาก กนอ. ได้รับการยกเว้นการปฏิบัติตามมติ
คณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๓๐ และมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ เช่นเดียวกับ
ส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคม
อุตสาหกรรมมาบตาพุด คณะกรรมการ กนอ. จะพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินใน
นิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้
เหมาะสมบริบทการลงทุนอุตสาหกรรม ศักยภาพของพื้นที่ และต้นทุนการพัฒนาซึ่งจะก่อให้เกิดผลประโยชน์
ทั้งในด้านเศรษฐกิจและด้านสังคม ดังนี้

(๑) ด้านเศรษฐกิจ การกำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่
เหมาะสมกับบริบทการลงทุนอุตสาหกรรมและศักยภาพของพื้นที่ จะเป็นการสนับสนุนให้เกิดการลงทุน
อุตสาหกรรม ส่งเสริมการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทยในภาพรวม สอดคล้องตามยุทธศาสตร์ชาติในด้าน
(๒) การสร้างรายได้และการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน นอกจากนี้ หากกลุ่มผู้ประกอบการโรงไฟฟ้าที่
เป็นผู้เช่าเดิมสามารถต่ออายุสัญญาการเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงไฟฟ้าใหม่ทดแทนโรงไฟฟ้าเก่าในพื้นที่เดิมเพื่อ
จำหน่ายให้แก่ กฟผ. และลูกค้าอื่นในเขตนิคมอุตสาหกรรมตามประกาศคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน
เรื่อง ประกาศเชิญชวนการรับซื้อไฟฟ้าจากผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก (SPP) ประเภท Firm ระบบ Cogeneration
ที่จะสิ้นสุดอายุสัญญาในปี ๒๕๖๒ – ๒๕๖๘ (ก่อสร้างโรงไฟฟ้าใหม่) พ.ศ. ๒๕๖๒ ก็จะเป็นการสนับสนุนแผน^๑
ของกระทรวงพลังงานในการสร้างความมั่นคงทางพลังงานของประเทศไทยทั้งนี้

(๒) ด้านสังคม การลงทุนของภาคอุตสาหกรรมมีส่วนต่อการพัฒนาพื้นที่และท้องถิ่น เกิดการ
จ้างงาน สร้างเศรษฐกิจชุมชน เกิดการหมุนเวียนของกระแสเงิน เพิ่มรายได้แก่ประชาชนในพื้นที่

๗. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา

-ไม่มี-

๘. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

เพื่อประโยชน์ในการเสนอเรื่องเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการรัฐมนตรี ได้มีการสอบถามความเห็นจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และมีข้อมูลการดำเนินการของ กนอ. ในแต่ละประเด็น ดังนี้

๘.๑ สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สกพ.) ได้มีหนังสือถึง กนอ. ดังนี้

ลำดับ ที่	หน่วยงาน	รายละเอียด	การดำเนินการของ กนอ.
๑	สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สกพ.) (หนังสือด่วนที่สุด ที่ สกพ ๕๕๐๒/๑๒๗๖๑ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๖๓)	เงื่อนไขตามประกาศ กกพ. ได้กำหนดให้ สัญญาซื้อขายไฟฟ้าในกลุ่ม SPP มี ระยะเวลา ๒๕ ปี โดยในส่วนของเอกสาร แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการใช้ที่ดินเป็น สัญญาเช่าที่ดินมาแสดงกับ กกพ. ต้องเป็น สัญญาเช่าที่ดินที่มีระยะเวลาการเช่า ครอบคลุมระยะเวลาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าว เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ (กพช.) ครั้งที่ ๒/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ และคณะกรรมการรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๙ รับทราบมติ กพช. ดังกล่าวแล้ว จึงขอให้ กนอ. พิจารณา แก้ไขปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาการเช่าที่ดินและระยะเวลาอนุญาตให้ใช้พื้นที่ใน เอกชนicom อุตสาหกรรมให้สอดคล้องกับมติ กพช. ดังกล่าวข้างต้นด้วย (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑๑)	กนอ. มีหนังสือ ที่ อก ๕๑๐๓.๑.๑/๓๑๙๒ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ขอให้ สกพ. พิจารณาอนุโลมหรือ ปรับเปลี่ยนเงื่อนไขตาม ประกาศ กกพ. ที่กำหนดให้ สัญญาเช่าที่ดินต้องมีระยะเวลา การเช่าครอบคลุมระยะเวลาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า โดย ยกเว้นผู้ประกอบการโรงไฟฟ้า ในนิคมอุตสาหกรรมให้ ระยะเวลาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าเป็นไปตามระยะเวลา การเช่า ตามที่ กนอ. กำหนด ไปก่อน ทั้งนี้ เมื่อคณะกรรมการรัฐมนตรี มีมติตามที่เสนอในครั้งนี้ จะ เป็นการแก้ไขปัญหาให้ สอดคล้องกับมติ กพช. ได้ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑๒)

๘.๒ กนอ. ได้นำเรื่องนี้หารือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในประเด็นการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการ ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดมากกว่า ๒๐ ปี นั้น ว่า คณะกรรมการ กนอ. สามารถ ดำเนินการโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่ อย่างไร และจะต้องนำเสนอหน่วยงานใดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้รับทราบหรือขอความเห็นชอบ หรือไม่ อย่างไร ดังนี้

ลำดับ ที่	หน่วยงาน	สรุปประเด็นการตอบข้อหารือของ แต่ละหน่วยงาน	การดำเนินการของ กนอ.
๑	สำนักงานคณะกรรมการ กฤษฎีกา (หนังสือที่ นร ๐๙๐๕/๒๖๘ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๓)	เพื่อให้การปฏิบัติการเป็นไปตามขั้นตอนของ กฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่ง ประเทศไทย จึงสมควรที่ กนอ. จะได้นำเสนอ เรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการ กนอ. เพื่อ พิจารณาเสียงก่อน และกรณีที่มีปัญหา ข้อกฎหมายประการใด หากยังไม่ได้ข้อยุติ สามารถที่จะหารือมายังสำนักงานคณะกรรมการ กฤษฎีกาต่อไป (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑๓)	กนอ. ได้ดำเนินการตาม ความเห็นที่สำนักงาน คณะกรรมการกฤษฎีกأتอบ ข้อหารือ โดยนำเสนอต่อ คณะกรรมการ กนอ. แล้ว และเป็นเหตุให้เสนอ คณะกรรมการรัฐมนตรี ในการพิจารณา ในครั้งนี้
๒	สำนักงานสภาพัฒนา การเศรษฐกิจและสังคม แห่งชาติ (หนังสือที่ นร ๑๑๐๙/๗๔๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๓)	<ul style="list-style-type: none"> - เนื่องจากสถานการณ์การพัฒนาได้ เปลี่ยนแปลงไปมากจากการระบาดเรื้อรีม ประกอบกับปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติเขต พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ เป็นกฎหมายเพื่อดำเนินการพัฒนาเขตพัฒนา พิเศษภาคตะวันออก ดังนั้น การพิจารณา ประเด็นที่จะมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลา การต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในเขตนิคมฯ มาบตาพุด จำเป็นต้องพิจารณาถึงความ สอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาและ ทิศทางการพัฒนาของประเทศไทย และกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่ใน ปัจจุบันด้วย - หากคณะกรรมการ กนอ. จะใช้อำนาจตาม มาตรา ๒๓ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการ นิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๗๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อความ คุ้ล่องตัวในการดำเนินการ โดยไม่ขอทบทวน มติคณะกรรมการรัฐมนตรี เห็นควรให้หารือกับ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกາให้ชัดเจน ต่อไป (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑๑) 	กนอ. ได้นำความเห็นจาก สำนักงานสภาพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ มาประกอบการพิจารณา กับ ยุทธศาสตร์การพัฒนาของ นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และแหลมฉบัง จึงเป็นเหตุให้ นำเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีเพื่อ พิจารณาในครั้งนี้
๓	สำนักงานคณะกรรมการ นโยบาย เขตพัฒนาพิเศษภาค ตะวันออก (หนังสือที่ สกพอ ๑๐๐๑/๖๔/๐๓๑๙ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๖๔)	ประเด็นที่ กนอ. หารือนี้ เป็นกรณีที่ต้อง ¹ วินิจฉัยเกี่ยวกับการดำเนินการตามมติ คณะกรรมการรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๓ และวินิจฉัยเกี่ยวกับหน้าที่และ อำนาจของคณะกรรมการ กนอ. จึงมีได้ เกี่ยวข้องโดยตรงกับพระราชบัญญัติเขต พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ ดังนั้น สกพอ. จึงมีอา鸠บในเรื่องนี้ได้ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑๕)	<ul style="list-style-type: none"> - กนอ.รับทราบตามที่ สกพอ. ให้ความเห็น - กนอ.ดำเนินการสรุปข้อมูล และนำเสนอต่อ คณะกรรมการ กนอ. แล้ว

๔.๓ การตอบข้อหารือจากทั้ง ๓ หน่วยงาน กนอ. ได้นำมาประกอบการพิจารณา และเห็นควรดำเนินการตามที่สำนักงานคุณภูมิการให้ความเห็นว่า กนอ. ควรนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการ กนอ. เพื่อพิจารณาถัดไป

๔.๔ ดังนี้ กนอ. จึงได้ดำเนินการเสนอคณะกรรมการ กนอ. ในประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๖๔ เพื่อทราบแนวทางดำเนินการของ กนอ. ในการขอทบทวนมติคณะกรรมการรัฐมนตรี ที่เกี่ยวข้องโดยคณะกรรมการ กนอ. มีข้อสังเกตว่า ให้ กนอ. เสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีเพื่อพิจารณายกเลิกมติ คณะกรรมการรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ ที่เห็นชอบตามมติของคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ครั้งที่ ๑/๒๕๓๑ วันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๓๑ และมีมติให้ กนอ. รับข้อสังเกตของคณะกรรมการ กนอ. ไปดำเนินการในขั้นการพิจารณาของ กนอ. ต่อไป (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑๖)

อนึ่ง เมื่อจากปรากฏว่าอย่างมีมติคณะกรรมการรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง คือ คณะกรรมการรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๓๐ (เรื่อง มติคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก ครั้งที่ กพอ. ๒/๒๕๓๐) ในส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ดังนี้ กนอ. จึงเห็นควรขอทบทวนการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการรัฐมนตรี โดยยกเลิกการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๓๐ และมติคณะกรรมการรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ เนื่องในส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ไปพร้อมกันในครั้งนี้

๕. ข้อกฎหมายและมติคณะกรรมการรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

๕.๑ กฎหมาย

(๑) พระราชบัญญัติว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะกรรมการรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๖๔

“มาตรา ๔ การเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการรัฐมนตรีให้เสนอได้ เฉพาะเรื่องดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๒) เรื่องที่ขอทบทวนหรือยกเว้นการปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการรัฐมนตรีฯ

ฯลฯ

๕.๒ มติคณะกรรมการรัฐมนตรี

(๑) เรื่อง มติคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกครั้งที่ กพอ ๒/๒๕๓๐ คณะกรรมการรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๓๐ เห็นชอบและอนุมัติตามมติคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกครั้งที่ กพอ. ๒/๒๕๓๐ ในเรื่องสำคัญ ๑๐ เรื่อง (โครงการท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบัง โครงการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โครงการนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด โครงการท่าเรือมาบตาพุด โครงการทางรถไฟสายสั้นที่บ.-มาบตาพุด ฯลฯ) ตามที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกเสนอ

(๒) เรื่องมติคณะกรรมการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกครั้งที่ กพอ.๑/๒๕๓๑ คณะกรรมการรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ เห็นชอบและอนุมัติให้ดำเนินการตามมติ กพอ. ในการประชุม กพอ. ครั้งที่ ๑/๒๕๓๑ เมื่อวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๓๑ ในส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนดราคาที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม กำหนดค่าเช่าที่ดินเขตอุตสาหกรรม วางแผนแม่บทการลงทุนพัฒนาอุตสาหกรรมปีต่อๆ ตามมติที่ได้รับการอนุมัติ โครงการท่าเรือมาบตาพุด การจัดทำที่ดินสำหรับอุตสาหกรรมในบริเวณมาบตาพุดเพิ่มขึ้นและพัฒนาแหล่งน้ำ การจัดสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โดยส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเขตนิคมอุตสาหกรรม การทำผังเมือง

๑๐. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงอุตสาหกรรมพิจารณาแล้ว มีความประสงค์เสนอเรื่อง ขอทบทวนการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี โดยขอยกเลิกการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๓๐ และมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ เนื่องในส่วนที่เกี่ยวกับการทำหนดอัตราค่าเช่าและระยะเวลา การเช่าที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมนาบตาพุด ทั้งนี้ คณะกรรมการ กนอ. จะดำเนินการทำหนดอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการปรับปรุงอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า โดยอาศัยอำนาจตาม มาตรา ๒๓ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๗๒ และพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำทราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สุริยะ จึงรุ่งเรืองกิจ

(นายสุริยะ จึงรุ่งเรืองกิจ)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรม

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ฝ่ายบริการผู้ประกอบการ

โทร. ๐ ๒๒๕๓ ๐๕๖๑ ต่อ ๔๔๒๘

โทรสาร ๐ ๒๖๕๐ ๒๐๑๙

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ permit@ieat.mail.go.th