



ด่วนที่สุด

ที่ สกพอ 1002/66/ 363

29
วันที่ 30 ม.ค. 66
เวลา 10.35

สำนักงานคณะกรรมการนโยบาย
เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
ชั้น 25 อาคารโทรคมนาคม บางรัก
72 ซ.วิวัฒน์แคว ถ.เจริญกรุง
บางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

30 มกราคม 2566

เรื่อง ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ 5/2565 เรื่อง โครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. หนังสือนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
2. รายงานการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ 5/2565
3. รายละเอียดข้อมูลที่หน่วยงานของรัฐต้องเสนอพร้อมกับขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี
ตามมาตรา 27 แห่ง พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. 2561

ด้วย สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ในฐานะหน่วยงานเลขานุการของคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) ซึ่งมีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน ขอเสนอเรื่อง ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ 5/2565 เรื่อง โครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่ต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. 2548 มาตรา 4 (1) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี และดำเนินการตามยุทธศาสตร์ชาติในด้านการสร้างรายได้และการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ทั้งนี้ นายกรัฐมนตรีกำกับโดยทั่วไปซึ่งกิจการของ สกพอ. ได้เห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรีแล้ว (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

1. เรื่องเดิม

1.1 คณะรัฐมนตรีในคราวประชุมเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2565 มีมติดังนี้

1) รับทราบและเห็นชอบตามมติการประชุม กพอ. ครั้งที่ 1/2565 ดังนี้

(1) รับทราบความเห็นจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในการนำพื้นที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) มาพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ

/ (2) อนุมัติ ...

(2) อนุมัติให้ สกพอ. เข้าใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม บริเวณตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จำนวนประมาณ 14,619 ไร่ เพื่อการพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ทั้งนี้ ให้เสนอคณะรัฐมนตรีเห็นชอบการใช้ที่ดิน ส.ป.ก. ต่อไป

(3) อนุมัติ ร่าง ระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจ่ายค่าชดเชยให้แก่ผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเข้าใช้ประโยชน์ พ.ศ. ซึ่งได้ปรับแก้ด้วยคำตามความเห็นของกรรมการแล้ว และมอบหมายให้ ส.ป.ก. และ สกพอ. ร่วมกันดำเนินการเจรจาจ่ายค่าชดเชยฯ ต่อไป

(4) เห็นชอบให้ขอรับการจัดสรรงบประมาณแผ่นดิน ในปีงบประมาณ 2566 จำนวน 15,000 ล้านบาท และในปีงบประมาณ 2567 จำนวน 4,000 ล้านบาท เพื่อเป็นค่าพัฒนาโครงการฯ โดยมอบให้ สกพอ. ประสานสำนักงานงบประมาณ และกระทรวงการคลัง ในรายละเอียดตามขั้นตอนต่อไป

(5) รับทราบความก้าวหน้าการดำเนินงานและแผนการดำเนินงานในระยะต่อไป โดยให้ สกพอ. จัดทำรายละเอียดแผนแม่บทโครงการฯ และแผนการดำเนินงานให้สมบูรณ์ เพื่อนำเสนอ กพอ. พิจารณา รวมทั้งรับความเห็นของที่ประชุมไปพิจารณาประกอบการดำเนินงานต่อไป

2) เห็นชอบให้ สกพอ. เข้าใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม บริเวณตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จำนวนประมาณ 14,619 ไร่ เพื่อพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะได้ ตามมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

3) ให้ สกพอ. ส.ป.ก. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับความเห็นของกระทรวงการคลัง กระทรวงการอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์ วิจัยและนวัตกรรม กระทรวงคมนาคม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงมหาดไทย กระทรวงสาธารณสุข กระทรวงอุตสาหกรรม สำนักงานงบประมาณ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวมทั้งข้อสังเกตของกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม ไปพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

1.2 คณะรัฐมนตรีในคราวประชุมเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 มีมติรับทราบและเห็นชอบตามมติการประชุม กพอ. ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2565 ซึ่งมีมติอนุมัติ ร่าง แผนปฏิบัติการด้านโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ โดยมอบหมายให้ สกพอ. จัดทำรายละเอียดการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพิเศษ โครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะต่อไป

2. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. 2548 มาตรา 4 (1) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

3. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เพื่อให้การพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ระยะที่ 1 (พ.ศ. 2566 - 2570) ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ทั้งสิ้น 5,795 ไร่ บรรลุเป้าหมายอย่างเป็นรูปธรรม และเป็นไปตามแผนปฏิบัติการโครงการฯ ที่คณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบแล้วเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 เพื่อรองรับการพัฒนาย่านศูนย์การเงิน ย่านสำนักงานภูมิภาค ธุรกิจ ศูนย์การแพทย์แม่นยำและการแพทย์เพื่ออนาคต สถานที่ราชการ ที่อยู่อาศัย โครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณสุขยุค ภายในปี 2570 และเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุน โดยปัจจุบันมีกลุ่มนักลงทุนได้แสดงความสนใจพัฒนาพื้นที่ในโครงการฯ แล้วหลายราย สกพอ. จึงมีความจำเป็นต้องขอรับการจัดสรรงบประมาณรายจ่าย งบกลาง รายการเงินสำรองจ่ายเพื่อกรณีฉุกเฉินหรือจำเป็น สำหรับจัดหาพื้นที่พัฒนาโครงการฯ ระยะที่ 1 ส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 3,312 ไร่ ซึ่งผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมยินยอมเข้าร่วมโครงการฯ เรียบร้อยแล้ว

4. สาระสำคัญ ข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย

คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) ในการประชุมครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2565 ณ ตึกภักดีบดินทร์ ทำเนียบรัฐบาล รับทราบความก้าวหน้าโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ และอนุมัติให้ สกพอ. ขอรับการจัดสรรงบกลาง รายการเงินสำรองจ่ายเพื่อกรณีฉุกเฉินหรือจำเป็น กรอบวงเงิน 2,500,000,000 บาท สำหรับโครงการจัดหาพื้นที่เพื่อโครงการฯ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

4.1 ข้อเท็จจริง

สกพอ. ได้รับการจัดสรรงบประมาณประจำปี 2566 ภายใต้งานบูรณาการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก สำหรับโครงการพัฒนาศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ จำนวน 3 รายการ วงเงินรวม 1,970,528,500 บาท ประกอบด้วย

- 1) โครงการจัดหาพื้นที่เตรียมพร้อมพัฒนาโครงการฯ จำนวน 1,500,000,000 บาท
- 2) โครงการบริหารจัดการเพื่อเตรียมพื้นที่โครงการฯ จำนวน 10,793,800 บาท
- 3) โครงการจ้างที่ปรึกษาออกแบบขั้นรายละเอียด และจัดทำรายละเอียดการให้เอกชนร่วมลงทุน (PPP) ในโครงการฯ จำนวน 459,734,700 บาท

4.2 การดำเนินงานของ สกพอ.

4.2.1 การจัดการที่ดินโครงการฯ

เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565 สกพอ. ได้จ่ายค่าชดเชยให้แก่ผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในพื้นที่โครงการฯ ครบทั้ง 72 แปลง ขนาดพื้นที่ประมาณ 2,483 ไร่ วงเงินรวมทั้งสิ้น 1,499,796,668 บาทแล้วเสร็จ คิดเป็นค่าชดเชยเฉลี่ย 604,026 บาท/ไร่ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังนี้

1) กลไกการกำกับดูแล สกพอ. ได้แต่งตั้งคณะกรรมการ และคณะทำงาน รวม 3 ชุด ดังนี้

(1) คณะกรรมการกำหนดค่าชดเชยโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่ท่าอากาศยานอุดรธานี มีการประชุมแล้ว 3 ครั้ง โดยได้กำหนดแนวทางและหลักเกณฑ์ในการสำรวจการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการกำหนดค่าชดเชย โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง ไม้ยืนต้น ตลอดจนค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดิน เป็นต้น โดยใช้แนวทางการประเมินราคาที่ดินคร่าวๆ ของกรมธนารักษ์ ราคาที่ดินไม้ยืนต้นประเมินโดยอ้างอิงจากราคาที่ส่วนราชการอื่นกำหนดไว้ไม่เกินสามปีในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการ คือ โครงการของกรมทางหลวงชนบท ถนนสาย ชบ. 3023 แยก ทล.315-บ้านหนองปลาไหล ราคาค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างประเมินโดยอ้างอิงมาตรฐานค่าก่อสร้างสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563 - 2564 และค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่ต้องออกจากที่ดินประเมินโดยอ้างอิงกฎกระทรวงกำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน พ.ศ. 2564

(2) คณะทำงานตรวจสอบผู้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยโครงการศูนย์ธุรกิจ อีอีซีและเมืองใหม่ท่าอากาศยานอุดรธานี มีการประชุมแล้ว 2 ครั้ง มีมติเห็นชอบรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยกลุ่มที่ 1 (จำนวน 72 แปลง) และรายชื่อผู้ครอบครองที่ดิน ส.ป.ก. รวม 523 แปลง ครอบคลุมพื้นที่ครบ 14,619 ไร่แล้ว

(3) คณะทำงานเจรจาจ่ายค่าชดเชยโครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีและเมืองใหม่ท่าอากาศยานอุดรธานี มีการประชุมแล้ว 1 ครั้ง ซึ่งได้นำหลักเกณฑ์กำหนดราคาค่าชดเชยโครงการฯ ไปเจรจากลกับผู้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยที่ผ่านการตรวจสอบจากคณะทำงานตรวจสอบฯ จำนวน 72 แปลง รวมขนาดพื้นที่ประมาณ 2,483 ไร่ ซึ่งผู้มีสิทธิฯ ทั้งหมด แสดงเจตนาขอรับเงินค่าชดเชยและส่งมอบการครอบครอง พร้อมส่งมอบหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01) ฉบับจริงให้แก่ สกพอ. เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ การจ่ายค่าชดเชยให้แก่เกษตรกรภายใต้โครงการฯ ไม่มีขั้นตอนการอุทธรณ์ เนื่องจากเป็นการจ่ายค่าชดเชยโดยวิธีเจรจาปรองดอง เกษตรกรเข้าร่วมโครงการด้วยความสมัครใจ

2) การดูแลและเตรียมการใช้ประโยชน์ที่ดิน

สกพอ. ได้เข้าปกครองดูแลที่ดินและได้ออกระเบียบว่าด้วยการรื้อถอนและทำลายสิ่งปลูกสร้าง พืชผลอาสิน หรือสิ่งอื่นใด เพื่อเข้าใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565 โดยได้ดำเนินการตามแนวทางต่างๆ ตามระเบียบแล้ว ดังนี้

- (1) ติดตั้งกล้องวงจรปิดในบริเวณจุดเสี่ยงและทางเข้า - ออก ที่สำคัญ
- (2) ปิดป้ายประกาศเพื่อให้ประชาชนในพื้นที่ทราบว่า สกพอ. ได้เข้าใช้ที่ดิน ส.ป.ก. ตามกฎหมาย
- (3) ประสานงานกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครอง หน่วยงานรัฐในพื้นที่ และสหกรณ์การเกษตรบางละมุง จำกัด เพื่อขอความร่วมมือในการดูแลรักษาที่ดิน
- (4) กำหนดเจ้าหน้าที่ลงตรวจสอบพื้นที่และทรัพย์สินรายสัปดาห์
- (5) เตรียมจำหน่ายสิ่งปลูกสร้าง และต้นไม้ที่ไม่อยู่ในแผนการพัฒนาโครงการฯ ซึ่งหากปล่อยเนิ่นช้าจะเสื่อมสภาพ เสียหาย สูญหาย

3) การดำเนินงานในระยะต่อไป

สกพอ. อยู่ระหว่างดำเนินการจ้างที่ปรึกษาระดับนานาชาติที่มีประสบการณ์ในการออกแบบพัฒนาพื้นที่เมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ และประสบความสำเร็จเป็นที่ประจักษ์มาดำเนินการออกแบบชั้นรายละเอียดของเมือง อาทิ สถาปัตยกรรมเมือง (Urban Design) ระบบวิศวกรรมเมือง (Urban Engineering) และองค์ประกอบของเมืองน่าอยู่อัจฉริยะ (Livable Smart City) และแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินเต็มพื้นที่โครงการประมาณ 14,619 ไร่ รวมถึงออกแบบรายละเอียดโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ส่วนกลางในพื้นที่นาร่อง เป็นต้น เพื่อประกาศพื้นที่โครงการฯ ให้เป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพิเศษต่อไป โดยแบ่งโครงการตามกิจกรรมออกเป็น 5 โครงการย่อย เพื่อให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดในระยะเวลา 18 เดือน ดังนี้

- (1) โครงการจ้างที่ปรึกษาพิเศษต่างประเทศ (รายสาขา) สำหรับโครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีและเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ
- (2) โครงการจ้างที่ปรึกษาออกแบบรายละเอียดผังการพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีและเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ
- (3) โครงการจ้างที่ปรึกษาจัดทำรายละเอียดแผนธุรกิจ การเงินและการตลาด สำหรับกลุ่มธุรกิจเป้าหมายของโครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีและเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ
- (4) โครงการจัดทำพื้นที่แสดงนวัตกรรมการพัฒนาและเจรจาการลงทุนศูนย์ธุรกิจอีอีซีและเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ
- (5) โครงการจัดจ้างที่ปรึกษาด้านกฎหมายการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน เพื่อสนับสนุนสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก สำหรับโครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีและเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ

4.2.2 การขอรับการจัดสรรงบประมาณ งบกลางเพิ่มเติม

ตามแผนปฏิบัติการฯ ที่คณะรัฐมนตรีได้เห็นชอบแล้วเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 กำหนดการพัฒนาพื้นที่แบ่งเป็น 3 ระยะ โดยระยะที่ 1 (พ.ศ. 2566 - 2570) พื้นที่จำนวน 5,795 ไร่

(ร้อยละ 40 ของพื้นที่โครงการ) ใช้สำหรับการพัฒนาย่านศูนย์กลางการเงิน ย่านสำนักงานภูมิภาค ธุรกิจ ศูนย์การแพทย์แม่นยำและการแพทย์เพื่ออนาคต สถานที่ราชการ ที่อยู่อาศัย โครงสร้างพื้นฐานและระบบ สาธารณูปโภค

ทั้งนี้ สกพอ. ได้รับการจัดสรรงบประมาณประจำปี 2566 ภายใต้แผนงาน บูรณาการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกสำหรับโครงการพัฒนาศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ซึ่งรายการค่าใช้จ่ายในการจัดหาพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการฯ จำนวน 1,500,000,000 บาท สามารถจ่าย ค่าชดเชยกับผู้มีส่วนได้ในพื้นที่โครงการฯ ได้เพียงประมาณ 2,483 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 42 ของพื้นที่พัฒนา ระยะที่ 1) ซึ่ง สกพอ. ดำเนินการจ่ายค่าชดเชยดังกล่าวแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565

สำหรับพื้นที่พัฒนาโครงการฯ ระยะที่ 1 ที่เหลืออีกจำนวนประมาณ 3,312 ไร่ สกพอ. ได้ดำเนินการสอบถามเกษตรกรผู้มีส่วนได้ในพื้นที่ดินฯ จำนวนประมาณ 120 แปลง ซึ่งเกษตรกร ทั้งหมดตกลงรับค่าชดเชยตามแนวทางและหลักเกณฑ์ที่ สกพอ. กำหนดแล้ว

สกพอ. จึงมีความจำเป็นต้องขอรับการจัดสรรงบประมาณสำหรับจัดหาพื้นที่ สำหรับใช้พัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ อีกจำนวนประมาณ 3,312 ไร่ กรอบวงเงิน 2,500 ล้านบาท เฉลี่ย 754,831 บาท/ไร่ เพื่อจ่ายค่าชดเชยแก่ผู้มีส่วนได้ในพื้นที่ดินของ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สำหรับจัดเตรียมที่ดินพร้อมสำหรับการพัฒนาศูนย์ธุรกิจ EEC และ เมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ระยะที่ 1 จนครบพื้นที่ 5,795 ไร่ ตามแผนการพัฒนาโครงการฯ ระยะที่ 1

4.3 ผลการประชุม กพอ. ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2565

4.3.1 ความเห็นที่ประชุม

1) การจ่ายค่าชดเชยให้แก่เกษตรกรผู้มีส่วนได้รับค่าชดเชยของโครงการ ศูนย์ธุรกิจอีอีซีฯ นั้น ให้ดำเนินการอย่างชัดเจน ตามข้อเสนอซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้กล่าวไว้ในการประชุมที่ผ่านมา เพื่อให้สามารถดำเนินการได้เสร็จสิ้นและไม่มีผู้อ้างสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดิน เรียกร้องเพิ่มเติมได้อีกในอนาคต ทั้งนี้ ขอให้ดำเนินการพิสูจน์สิทธิของเกษตรกรผู้มีส่วนได้ อย่างรอบคอบ และ ต้องสามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้แน่ใจว่าเกษตรกรที่เกี่ยวข้องได้รับประโยชน์อย่างแท้จริง

2) สิทธิการร่วมถือหุ้นของเกษตรกรในพื้นที่โครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีฯ นั้น จะต้องร่างระเบียบและแนวทางปฏิบัติให้รอบคอบ มีความชัดเจน เพื่อไม่ให้เป็นอุปสรรคในการดำเนินการ โดยให้สิทธิในการถือครองหุ้นแก่เกษตรกรผู้มีส่วนได้รับค่าชดเชยฯ ทุกรายในพื้นที่โครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีฯ แต่ไม่สามารถโอนสิทธิให้แก่บุคคลอื่นได้

3) ให้ทำการทดสอบตลาด (Market Test) ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ เพื่อปรับปรุงแผนการพัฒนาโครงการฯ ให้สอดคล้องกับปริมาณและความต้องการในการลงทุน รวมทั้งชักจูง และดึงดูดนักลงทุนหลัก (Anchor Investor) โดยเริ่มจากนักลงทุนหลักชาวไทยในเขตกรุงเทพฯ ที่สนใจ ย้ายฐานการลงทุนไปในพื้นที่โครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีฯ จากนั้นจะสามารถดึงดูดนักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุน ในพื้นที่โครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีฯ ต่อไปได้ ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการอาจแบ่งเป็นระยะและดำเนินการทดสอบ ตลาดควบคู่กันไปด้วย ซึ่งจะสามารถสร้างความชัดเจนในการพัฒนาศูนย์ธุรกิจ EEC ขึ้นได้

4) การให้เช่าที่ดินในพื้นที่โครงการฯ อาจใช้การคำนวณอัตราค่าเช่าเป็นกลุ่ม โดยกลุ่มที่รัฐจะให้การสนับสนุนให้เกิดการลงทุนอาจคิดค่าเช่าในอัตราต้นทุนและค่าบริหาร หรือไม่คิดค่าอะไรเลย แต่สำหรับในส่วนที่สามารถดำเนินการเชิงพาณิชย์ได้ จะนำมาคิดอัตราค่าเช่าที่สามารถนำมาเฉลี่ยกับกลุ่มแรกเพื่อให้ได้ราคาเฉลี่ยในอัตราที่เหมาะสม

5) ให้ สกพอ. ร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เร่งดึงดูดกลุ่มนักลงทุนและส่งเสริมการลงทุนในโครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีฯ

6) ให้ สกพอ. จัดเตรียมข้อมูล แผนการดำเนินงาน และแผนที่สำหรับใช้ในการจัดหาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีฯ โดยให้เรียงลำดับความสำคัญของแปลงที่ดินที่ต้องการจัดหาเพิ่มเติม เพื่อให้เพียงพอสำหรับพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีฯ ตามงบประมาณที่ได้รับจัดสรร

7) สำนักงานงบประมาณไม่ขัดข้องในการขอรับการจัดสรรงบกลางสำหรับโครงการจัดหาพื้นที่เพื่อโครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีฯ โดยขอให้ดำเนินการตามระเบียบการขอใช้งบประมาณรายจ่ายงบกลางรายการเงินสำรองจ่ายเพื่อกรณีฉุกเฉินหรือจำเป็น และในขั้นตอนการขอรับการจัดสรรงบประมาณ ขอให้ สกพอ. แสดงความพร้อมในการดำเนินงานจ่ายค่าชดเชยที่ดินตามจำนวนที่ต้องจ่ายจริง

4.3.2 มติที่ประชุม

1) รับทราบความก้าวหน้าโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่ท่าอากาศยานอู่ฉันทรี

2) อนุมัติให้ สกพอ. ขอรับการจัดสรรงบกลาง รายการเงินสำรองจ่ายเพื่อกรณีฉุกเฉินหรือจำเป็น กรอบวงเงิน 2,500,000,000 บาท สำหรับโครงการจัดหาพื้นที่เพื่อโครงการพัฒนาศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่ท่าอากาศยานอู่ฉันทรี โดยให้ สกพอ. รับความเห็นของที่ประชุมไปพิจารณาประกอบการดำเนินงาน และให้สำนักงานงบประมาณพิจารณาตามความเหมาะสมและจำเป็นต่อไป

5. ความเห็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

รองนายกรัฐมนตรี (นายสุพัฒนพงษ์ พันธ์มีเชาวน์) มีความเห็นว่าการประชุม กพอ. ครั้งที่ 5/2565 ในระเบียบวาระนี้ ได้ขอให้ สกพอ. กับสำนักงานงบประมาณหารือกันในการจัดหางบประมาณตามที่ขอตามความจำเป็นเพื่อให้ดำเนินการได้ในพื้นที่บางส่วนที่สำคัญก่อน เพราะงบกลางอาจจะมีจำกัด หากต้องการขออนุมัติเงินจำนวนมากในคราวเดียว

สกพอ. ขอชี้แจงว่า การขอรับการจัดสรรงบกลาง รายการเงินสำรองจ่ายเพื่อกรณีฉุกเฉินหรือจำเป็น กรอบวงเงิน 2,500,000,000 บาท สำหรับจ่ายค่าชดเชยที่ดิน 3,312 ไร่ ให้แก่เกษตรกรผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่ท่าอากาศยานอู่ฉันทรีระยะที่ 1 ซึ่งเป็นไปตามระเบียบว่าด้วยการบริหารงบประมาณ รายจ่ายงบกลางรายการเงินสำรองจ่ายเพื่อกรณีฉุกเฉินหรือจำเป็น พ.ศ. 2562 กล่าวคือเป็นรายจ่ายที่ได้รับจัดสรรงบประมาณไว้แล้ว แต่มีจำนวนไม่เพียงพอและมีความจำเป็นเร่งด่วนของรัฐต้องใช้จ่ายเพื่อให้เป็นไปตามแผนปฏิบัติการโครงการด้านศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่ท่าอากาศยานอู่ฉันทรีที่คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 นอกจากนี้ ในเรื่องความพร้อมของโครงการฯ สกพอ. ได้เจรจาจ่ายค่าชดเชยและเกษตรกรผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดินได้ตกลงรับค่าชดเชยแล้วครบทั้ง 3,312 ไร่ เพื่อให้ได้จำนวนที่ดินครบตามระยะการพัฒนาที่ 1 (5,795 ไร่)

6. ข้อกฎหมาย

6.1 พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

มาตรา 11 คณะกรรมการนโยบายมีหน้าที่และอำนาจ ดังต่อไปนี้

(5) อนุมัติแผนงาน โครงการ และงบประมาณในการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

การดำเนินการตาม (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) และ (8) เมื่อคณะกรรมการนโยบายได้มีมติอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบเรื่องใดแล้วให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ หากไม่มีข้อทักท้วงหรือไม่มีความเห็นเป็นอย่างอื่น ให้ถือว่าคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติหรือเห็นชอบตามมติคณะกรรมการนโยบาย

6.2 พระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. 2561

มาตรา 27 การดำเนินกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการที่ก่อให้เกิดภาระต่องบประมาณ หรือภาระทางการคลังในอนาคตตามที่คณะกรรมการกำหนด ให้หน่วยงานของรัฐซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบการดำเนินการนั้นจัดทำแผนบริหารจัดการกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการ ประมาณการรายจ่าย แหล่งเงินที่ใช้ตลอดระยะเวลาดำเนินการ และประโยชน์ที่จะได้รับ โดยต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการต่อคณะรัฐมนตรี

ทั้งนี้ สกพอ. ได้จัดทำแผนบริหารจัดการโครงการ ประมาณการรายจ่าย แหล่งเงินที่ใช้ตลอดระยะเวลาดำเนินการ และประโยชน์ที่จะได้รับแล้ว (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

7. ข้อเสนอของส่วนราชการ

คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ขอเสนอคณะรัฐมนตรีรับทราบผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ 5/2565 เรื่อง โครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ โดยหากไม่มีข้อทักท้วงหรือไม่มีความเห็นเป็นอย่างอื่น ให้ถือว่าคณะรัฐมนตรีอนุมัติหรือเห็นชอบตามมติคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นางธัญรัตน์ อินทร)

รองเลขาธิการฯ รักษาการแทน

เลขาธิการคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

สำนักศูนย์ธุรกิจและเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ

โทรศัพท์ 0 2033 8018 โทรสาร 0 2033 8002

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Arpamart.cha@eeco.or.th