



รายงานการศึกษาส่วนบุคคล
(Individual Study)

เรื่อง การใช้ที่ราชพัสดุเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด
ในที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร.27
ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย

จัดทำโดย นางสาวจันทร์สม เป็นตารธรรม
รหัส 15006

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรม
หลักสูตรนักบริหารการทูต รุ่นที่ 15 ปี 2567
สถาบันการต่างประเทศเทวะวงศ์วโรปการ กระทรวงการต่างประเทศ
ลิขสิทธิ์ของกระทรวงการต่างประเทศ



รายงานการศึกษาส่วนบุคคล
(Individual Study)

เรื่อง การใช้ที่ราชพัสดุเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด
ในที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร.27
ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย

จัดทำโดย นางสาวจันทร์สม เป็นตารธรรม
รหัส 15006

หลักสูตรนักรับราชการทูต รุ่นที่ 15 ปี 2567
สถาบันการต่างประเทศเทวะวงศ์วโรปการ กระทรวงการต่างประเทศ
รายงานนี้เป็นความคิดเห็นเฉพาะบุคคลของผู้ศึกษา



เอกสารรายงานการศึกษาส่วนบุคคลนี้ อนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรม
หลักสูตรนักบริหารการทูตของกระทรวงการต่างประเทศ

ลงชื่อ.....

(เอกอัครราชทูต ดร. จิตริยา ปิ่นทอง)

อาจารย์ที่ปรึกษา

ลงชื่อ.....

(เอกอัครราชทูต จุฬามณี ขาติสุวรรณ)

อาจารย์ที่ปรึกษา

ลงชื่อ.....

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อัครเดช ไชยเพิ่ม)

อาจารย์ที่ปรึกษา

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

การศึกษาเรื่อง การใช้ที่ราชพัสดุเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร.27 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย เป็นการศึกษากรณีของผู้เช่าที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร.27 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย เทศบาลตำบลเวียงเชียงแสน ที่แจ้งความประสงค์จะยกเลิกสัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่อการพัฒนาพื้นที่รองรับการบริหารจัดการท่าเรือเชียงแสนแห่ง 1 เป็นท่าเรือเพื่อการท่องเที่ยว และจะขอนำที่ราชพัสดุไปใช้ประโยชน์เพื่อบริการสาธารณะ เพื่อให้ประชาชนเข้าไปใช้บริการโดยไม่มีค่าใช้จ่าย แต่กรมธนารักษ์มีนโยบายบริหารจัดการที่ราชพัสดุแปลงนี้เพื่อรองรับการพัฒนาเชิงเศรษฐกิจ เพื่อหารายได้เข้ารัฐและส่งเสริมการกระตุ้นเศรษฐกิจในพื้นที่โดยรอบ ประกอบกับเทศบาล¹ ได้เสนอแผนงานโครงการขอรับการสนับสนุนงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2566 โครงการสำคัญภายใต้งบประมาณกลุ่มจังหวัด โครงการบูรณาการการท่องเที่ยว² โดยกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 ได้อนุมัติงบประมาณมาในเดือนมิถุนายน 2567 เทศบาลฯ ได้มอบพื้นที่เพื่อให้เอกชนผู้ทำสัญญาก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามแผนงานโครงการนี้กับจังหวัดเชียงราย เข้าไปดำเนินการก่อสร้างพื้นที่ที่เทศบาลฯ เป็นผู้เช่าที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ เมื่อกรกฎาคม 2567 ถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ แต่กรมธนารักษ์ยังพิจารณาให้เทศบาลฯ เป็นผู้เช่าที่ราชพัสดุต่อไป โดยให้ชำระค่าปรับกรณีก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาต แต่เทศบาลฯ ยังคงยืนยันขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาทบทวนการยกเลิกสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ และให้เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุเป็นการใช้เพื่อสาธารณะ พร้อมทั้งขอให้พิจารณายกเว้นค่าปรับกรณีการก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตด้วย จึงเป็นประเด็นที่จะต้องศึกษาว่า การใช้ที่ราชพัสดุแนวทางใดจะเหมาะสม คำนึงกับศักยภาพ และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อรัฐและประชาชน

¹ หมายถึง เทศบาลตำบลเวียงเชียงแสน เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เขตปกครองเทศบาลตำบลเวียงเชียงแสน อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย

² โครงการสำคัญภายใต้งบประมาณกลุ่มจังหวัด โครงการบูรณาการการท่องเที่ยวชื่อ แผนงานเพิ่มมูลค่าการท่องเที่ยวทั้งระบบอย่างยั่งยืน ในกิจกรรมหลักที่ 2 พัฒนาแหล่งท่องเที่ยวยั่งยืน ในกิจกรรมหลักที่ 2 พัฒนาแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ เจริญวัฒนธรรม และเชิงกีฬาริมแม่น้ำโขง เชื่อมโยงเส้นทางท่องเที่ยวเชียงราย พะเยา (ห้าเชียงน้อย) บ้านเวียงใต้ หมู่ที่ 3 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย งบประมาณ 25,000,000.-บาท (ยี่สิบล้านบาท)

ผู้ศึกษาได้กำหนดวัตถุประสงค์การศึกษา เพื่อทราบแนวทางการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ 2 แนวทาง คือ (1) การใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์เพื่อเพิ่มรายได้ของรัฐให้คุ้มค่ากับศักยภาพของทรัพย์สิน และ (2) การใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์เชิงสังคม เพื่อเป็นสาธารณะ และเพิ่มศักยภาพการท่องเที่ยวในท้องถิ่นว่า แนวทางใดจะเหมาะสม คุ้มค่ากับศักยภาพ และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อรัฐและประชาชนอย่างแท้จริง โดยการศึกษาจากเอกสารข้อมูลที่เกี่ยวข้องข้อเท็จจริงด้านกฎหมาย สภาพของที่ราชพัสดุ สิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาพบว่า การใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์เพื่อเพิ่มรายได้ของรัฐ จะมีความคุ้มค่า เหมาะสมกับศักยภาพของทรัพย์สินมากกว่าแนวทางการใช้ประโยชน์เชิงสังคม เพื่อเป็นสาธารณะ ผู้ศึกษาจึงเสนอแนวทางจากผลการศึกษาค้างนี้ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการที่เหมาะสมเพื่อให้เทศบาลฯ ถือปฏิบัติต่อไป และยังเป็นแนวทางปฏิบัติกรณีผู้เช่าที่ราชพัสดุที่เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นปฏิบัติผิดเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ และประสงค์จะใช้ที่ราชพัสดุที่ไม่เป็นแนวทางเดียวกับนโยบายของกรมธนารักษ์ ซึ่งพิจารณาได้ 2 แนวทาง ดังนี้

แนวทางที่ 1 กรมธนารักษ์พิจารณาไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ราชพัสดุตามเงื่อนไขข้อ 21 และให้เทศบาลฯ เป็นผู้ใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์ โดยดำเนินการดังนี้

1.1 เนื่องจาก จังหวัดเชียงราย ได้ลงนามสัญญาจ้างก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ราชพัสดุแปลงนี้ กับเอกชน และมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์ให้ก่อสร้างต่อไปได้ เพื่อให้แล้วเสร็จทันต่อการเบิกจ่ายเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2566 ภายในเดือนกันยายน 2567 กรมธนารักษ์จึงเห็นควรพิจารณาเป็นกรณีเร่งด่วนอนุญาตให้ผู้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจ้างกับจังหวัดเชียงราย ได้ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่อไปให้แล้วเสร็จตามสัญญาจ้าง

1.2 พิจารณาอนุญาตให้เทศบาลฯ ผ่อนชำระเงินค่าปรับจากการก่อสร้างไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นกรณีพิเศษ จากเดิมที่ต้องชำระเป็นเงินก้อนครั้งเดียว ให้มีระยะเวลาการผ่อนชำระ 2 ปี ชำระเป็นงวด งวดละเท่าเท่ากัน โดยยกเว้นการเรียกเก็บเงินเพิ่มร้อยละ 1.5 ของยอดเงินที่ค้างชำระ ทั้งนี้ อธิบดีกรมธนารักษ์มีอำนาจการบริหารที่ราชพัสดุ และการกำหนดอัตราค่าปรับเป็นกรณีพิเศษ

1.3 กรมธนารักษ์แจ้งให้จังหวัดเชียงรายนำข้อมูลเสนอคณะกรรมการบริหารงานกลุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ (ก.บ.ก.) กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 พิจารณาเห็นชอบให้เทศบาลฯ เป็นผู้ใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาจากงบประมาณกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 ซึ่งได้ก่อสร้างในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร. 27 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย

1.4 ให้เทศบาลฯ จัดทำแผนการบริหารจัดการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุเชิงพาณิชย์ในพื้นที่ที่ได้มีการก่อสร้างตามแผนพัฒนางบประมาณการกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 และพื้นที่ทั้ง

แปลงให้สอดคล้องกัน เพื่อบริหารจัดการรองรับการบริหารท่าเรือเชียงแสนแหล่งที่ 1 เพื่อการท่องเที่ยว แล้วให้นำเสนอต่อการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยและกรมธนารักษ์ พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

1.5 เมื่อการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยและกรมธนารักษ์ ได้พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงราย ปรับปรุงเงื่อนไขการเช่าที่ราชพัสดุให้สอดคล้องกับการปรับแผนการใช้พื้นที่ของเทศบาลฯ ตามกฎหมายระเบียบ คำสั่ง และหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด

แนวทางที่ 2 กรมธนารักษ์พิจารณาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ราชพัสดุตามเงื่อนไข ข้อ 21 แล้วอนุมัติให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายนำที่ราชพัสดุแปลงนี้มาเปิดประมูลเป็นการทั่วไปให้เอกชนผู้สนใจพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้เชิงพาณิชย์ โดยดำเนินการ ดังนี้

2.1 เนื่องจากจังหวัดเชียงรายได้ลงนามสัญญาจ้างก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ราชพัสดุแปลงนี้ กับเอกชน และมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์ให้ก่อสร้างต่อไปได้ เพื่อให้แล้วเสร็จทันต่อการเบิกจ่ายเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2566 ภายในเดือนกันยายน 2567 กรมธนารักษ์จึงเห็นควรพิจารณาเป็นกรณีเร่งด่วนอนุญาตให้ผู้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจ้าง กับจังหวัดเชียงราย ได้ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่อไปให้แล้วเสร็จตามสัญญาจ้าง

2.2 กรมธนารักษ์แจ้งให้จังหวัดเชียงรายนำข้อมูลเสนอคณะกรรมการบริหารงานกลุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ (ก.บ.ก.) กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 จังหวัดเชียงราย ยินยอมให้บุคคลหรือนิติบุคคลที่กรมธนารักษ์เห็นชอบได้รับสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุแปลงนี้ เป็นผู้ใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาจากงบประมาณกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 ซึ่งได้ก่อสร้างในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร. 27 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย

2.3 กรมธนารักษ์เห็นชอบให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายแจ้งการยกเลิกสัญญาเช่าที่ราชพัสดุกับเทศบาลฯ ตามเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ ข้อ 21 โดยเทศบาลฯ จะต้องชำระค่าปรับกรณีปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างไปก่อนได้รับอนุญาตตามเงื่อนไขข้อ 10

2.4 กรมธนารักษ์อนุมัติให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายนำที่ราชพัสดุแปลงนี้ มาเปิดประมูลเป็นการทั่วไปให้เอกชนผู้สนใจพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้เชิงพาณิชย์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

กิตติกรรมประกาศ

ในการจัดทำรายงานการศึกษาส่วนบุคคลฉบับนี้ ผู้เขียนขอขอบพระคุณคณะอาจารย์ที่ปรึกษา เอกอัครราชทูต ดร.จิตริยา ปิ่นทอง เอกอัครราชทูตจพามณีชาติสุวรรณ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อัครเดช ไชยเพิ่ม ที่ให้คำปรึกษาและชี้แนะในการค้นคว้าข้อมูลและจัดทำรายงานการศึกษาส่วนบุคคลฉบับนี้ จนสำเร็จลุล่วงไปด้วยความเรียบร้อยและบรรลุวัตถุประสงค์ของการศึกษาที่ตั้งไว้

ขอขอบคุณผู้บริหารและเจ้าหน้าที่สำนักงานธรรมาภิบาลพื้นที่เชียงใหม่ที่ให้ความร่วมมือตลอดระยะเวลาการฝึกอบรม และเพื่อนร่วมงานในกรมธรรมาภิบาลที่ได้ให้ข้อมูลและความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ในการจัดทำรายงานการศึกษา

ขอขอบคุณผู้บริหารและทีมงานของสถาบันการต่างประเทศเทวะวงศ์วโรปการที่ประสานงานอย่างมีประสิทธิภาพ และอนุเคราะห์อำนวยความสะดวกให้ผู้เขียนเป็นอย่างดีตลอดระยะเวลาเข้าฝึกอบรม

ท้ายที่สุด ผู้เขียนขอขอบพระคุณ นายจำเริญ โปธิยอด อธิบดีกรมธรรมาภิบาล ที่ให้โอกาสและสนับสนุนให้ผู้เขียนได้เข้ารับการศึกษอบรมในหลักสูตรนักบริหารการทูต รุ่นที่ 15 พ.ศ. 2567 และให้ความเห็นชอบในการจัดทำรายงานการศึกษาส่วนบุคคลฉบับนี้

จันทร์สม เป็นตาธรรม

กันยายน 2567

สารบัญ

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	ง
กิตติกรรมประกาศ	ช
สารบัญ	ช
สารบัญภาพ	ฅ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ภูมิหลัง และความสำคัญของหัวข้อที่จะศึกษา	1
1.2 การวิเคราะห์ความสำคัญเชิงยุทธศาสตร์ของหน่วยงาน	6
บทที่ 2 การวิเคราะห์ประเด็นปัญหาและผลการศึกษา	9
2.1 การกำหนดประเด็นศึกษา	9
2.2 การวิเคราะห์ประเด็นศึกษา	10
2.3 สรุปผลการศึกษา	21
บทที่ 3 ข้อเสนอ	23
3.1 ข้อเสนอเชิงนโยบาย	23
3.2 ข้อเสนอเพื่อขับเคลื่อนนโยบายสู่การปฏิบัติ	24
บรรณานุกรม	27
ประวัติผู้เขียน	29

สารบัญภาพ

ภาพที่ 1	ภาพทะเบียนที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร 27 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย และแผนที่	3
ภาพที่ 2	แผนผังแผนงานเพิ่มมูลค่าการท่องเที่ยวทั้งระบบอย่างยั่งยืน ในกิจกรรมหลักที่ 2 พัฒนาแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ เชิงวัฒนธรรม และเชิงกีฬาริมแม่น้ำโขง เชื่อมโยงเส้นทางการท่องเที่ยวเชียงราย พะเยา (ห้าเชียงน้อย) บ้านเวียงใต้ หมู่ที่ 3 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ของเทศบาลตำบลเวียงเชียงแสน	5
ภาพที่ 3	แผนที่ยุทธศาสตร์กรมธนารักษ์ (Strategy Map) 5 ปี ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2566-2570	6
ภาพที่ 4	แสดงที่ตั้ง ทำเล และการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร 27 และที่ตั้งท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 พร้อมทั้งสภาพการใช้ประโยชน์ ในพื้นที่ของบริเวณโดยรอบ	12
ภาพที่ 5	แผนที่แนบท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2556 ใช้บังคับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร.27 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย	13
ภาพที่ 6	แผนผังการกำหนดการก่อสร้างปลูกสร้างตามโครงการบูรณาการการท่องเที่ยว แผนงานเพิ่มมูลค่าการท่องเที่ยวทั้งระบบอย่างยั่งยืน ในกิจกรรมหลักที่ 2 พัฒนาแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ เชิงวัฒนธรรม และเชิงกีฬาริมแม่น้ำโขง เชื่อมโยงเส้นทางการท่องเที่ยวเชียงราย พะเยา (ห้าเชียงน้อย) บ้านเวียงใต้ หมู่ที่ 3 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ตามผลการศึกษาของกรมศิลปากร	14

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ภูมิหลัง และความสำคัญของหัวข้อที่จะศึกษา

ท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 ก่อสร้างขึ้นในปี 2546 ตามนโยบายรัฐบาลเพื่อปรับปรุงโครงข่ายการคมนาคมขนส่งระหว่างประเทศ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่การท่องเที่ยว การค้าและการลงทุน เพื่อพัฒนาประเทศให้เป็นศูนย์กลางหรือประตูการค้า พัฒนาภูมิภาคอินโดจีน รวมทั้งโครงการพัฒนาเศรษฐกิจในอนุภูมิภาคแม่น้ำโขง ซึ่งเป็นความร่วมมือของ 6 ประเทศ ได้แก่ ไทย จีน ลาว พม่า กัมพูชา และเวียดนาม โดยมีการท่าเรือแห่งประเทศไทยเป็นผู้บริหารท่าเรือ ตั้งแต่ปี 2548 แต่เนื่องจากท่าเรือและพื้นที่รองรับโดยรอบมีขนาดเล็ก ไม่เพียงพอและไม่สามารถขยายเพื่อรองรับการขนส่ง และการคมนาคมที่มีหนาแน่นและความเจริญได้ คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2550 เห็นชอบและอนุมัติในหลักการให้ก่อสร้างท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 2 เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2554 ให้การท่าเรือแห่งประเทศไทย เป็นผู้บริหารท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 2 กำหนดให้เป็นท่าเรือพาณิชย์สำหรับให้บริการเรือสินค้าและเรือโดยสาร ส่วนท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 กำหนดให้เป็นท่าเรือท่องเที่ยวโดยสาร และให้การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.)³ เป็นผู้บริหาร แต่ ททท. แจ้งว่าไม่มีความพร้อมในการบริหาร กรมเจ้าท่าจึงได้จัดประชุมผู้เกี่ยวข้องในพื้นที่จังหวัดเชียงรายเพื่อพิจารณาผู้บริหารท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 และมีมติให้เทศบาลตำบลเวียงเชียงแสน เป็นผู้บริหารจัดการท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 ต่อมาคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2560 ดังนี้

1) เห็นชอบให้ทบวณมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2554 (เรื่อง ขอความเห็นชอบให้การท่าเรือแห่งประเทศไทยเป็นผู้บริหารท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 2 จังหวัดเชียงราย) และให้ใช้ประโยชน์ท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 เป็นท่าเรือท่องเที่ยว จากเดิมที่มอบหมายให้ ททท.เป็นผู้บริหาร เป็นมอบหมายให้ เทศบาลตำบลเวียงเชียงแสน เป็นผู้บริหารจัดการท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 โดยการเช่ากับกรมธนารักษ์ สำหรับการกำหนดอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามกฎระเบียบของกระทรวงการคลัง

2) ให้นำหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการเพื่อสนับสนุนการให้การบริหารจัดการท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

³ ททท. หมายถึง การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ให้กระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) และ ททท. พิจารณากรอบแนวทางการบริหารจัดการท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 ของเทศบาลฯ⁴ โดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุให้แก่กรมธนารักษ์ ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายในการพัฒนาท่าเรือดังกล่าวและบริเวณโดยรอบให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ (Landmark) ของอำเภอเชียงแสน ตามความเห็นของกรมธนารักษ์ และ ททท. หากผ่านการพิจารณาเห็นชอบกรอบแนวทางการบริหารจัดการท่าเรือดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้กระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) เร่งรัดดำเนินการตามขั้นตอนเพื่อให้เทศบาลฯ สามารถบริหารจัดการท่าเรือโดยเร็ว

เทศบาลฯ ได้นำแผนการบริหารจัดการท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 เสนอกรมธนารักษ์และ ททท. และเมื่อได้รับความเห็นชอบแล้ว กรมธนารักษ์จึงให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายดำเนินการกำหนดอัตราค่าเช่าค่าธรรมเนียมตามระเบียบหลักเกณฑ์ที่กำหนด ซึ่งเทศบาลฯ ได้รับทราบและยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไข โดยได้ลงนามในสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ (ท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1) เลขที่ 3-ชร-27/2561 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561 มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี

ต่อมาในปี 2565 การยาสูบแห่งประเทศไทย (โรงงานยาสูบ) ได้ส่งคืนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร 27⁵ ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย เนื้อที่ประมาณ 13-1-83.4 ไร่ ซึ่งมีอาคารราชพัสดุ 1 หลัง (อาคารเรือนประทับ) ตามที่กระทรวงการคลังพิจารณาให้ความเห็นชอบรายการแบ่งแยกทรัพย์สินระหว่างกระทรวงการคลังกับการยาสูบแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2561 เนื่องจากโรงงานยาสูบไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามภารกิจ โดยที่ตั้งของที่ดินราชพัสดุอยู่ทางทิศใต้ของท่าเรือพาณิชย์เชียงแสนแห่งที่ 1 ซึ่งกรมศิลปากร ได้ขุดค้นและศึกษาพื้นที่แปลงนี้ เมื่อปี 2543 พบว่าพื้นที่บางส่วนตรวจพบแนวกำแพงแก้วของวัดสัสดีซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของที่ดินแปลงนี้ นอกจากนี้ยังตรวจพบพื้นที่อีกสองจุดที่มีร่องรอยแนวกำแพงโบราณ จึงเห็นควรสงวนอนุรักษ์ไว้ หากจะดำเนินการใด ๆ ควรมีการศึกษาสภาพพื้นที่ทางโบราณคดีก่อน

⁴ เทศบาลฯ หมายถึง เทศบาลตำบลเวียงเชียงแสน

⁵ ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร. 27 คือ ที่ดินราชพัสดุประเภทอุตสาหกรรม ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดเชียงราย ชั้นทะเบียนที่ราชพัสดุเป็นลำดับที่ 27



ภาพที่ 1 ภาพทะเบียนที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร 27 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย และแผนที่

ในช่วงปี พ.ศ. 2563-2564 เทศบาลฯ ได้แจ้งความประสงค์ขอใช้ที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร.27 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย เพื่อใช้ต่อเนื่องกับท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 ตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้เทศบาลตำบลฯ เป็นผู้บริหารจัดการท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 โดยให้บริหารจัดการท่าเรือภายใต้กรอบและแนวทางที่ ททท. กำหนดให้มีการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ต่อเนื่องโดยรอบท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 เพื่อส่งเสริมสนับสนุนท่าเรือท่องเที่ยวให้บรรลุวัตถุประสงค์ พร้อมทั้งได้เสนอแผนการพัฒนาปรับปรุงที่ราชพัสดุแปลง อ.ชร.27 เพื่อก่อสร้างเป็นบูติกโฮเต็ล⁶ ให้ ททท. และกรมธนารักษ์ ให้ความเห็นชอบ เมื่อได้รับความเห็นชอบแล้ว กรมธนารักษ์จึงแจ้งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายดำเนินการตามหน้าที่ในการกำหนดเงื่อนไขการเช่าที่ราชพัสดุและแจ้งให้เทศบาลฯ ปฏิบัติ แต่เทศบาลฯ ไม่ยินยอมรับเงื่อนไขการเช่า โดยในปี พ.ศ. 2565 ได้แจ้งขอยกเลิกแผนการบริหารจัดการพื้นที่โดยรอบท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 (จากเดิมที่เสนอขอก่อสร้างสร้างเป็นบูติกโฮเต็ล) แต่จะขอวันที่ราชพัสดุแปลงนี้ ไปดำเนินการเพื่อรองรับแผนงานโครงการขอรับการสนับสนุนงบประมาณรายจ่าย ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2566 โครงการสำคัญภายใต้งบประมาณกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2

⁶ แผนบริหารจัดการท่าเรือเวียงเชียงแสน (พ.ศ. 2561/2571) ของเทศบาลตำบลเวียงเชียงแสน อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย โดย คณะกรรมการบริหารท่าเรือเวียงเชียงแสน

ในเบื้องต้น สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายได้แจ้งแนวทางปฏิบัติ กรณีเทศบาลฯ จะเปลี่ยนแปลงแผนงานโครงการใด ๆ ในที่ราชพัสดุแปลงนี้ จะต้องได้รับความเห็นชอบจาก ททท. และกรมธนารักษ์ก่อน ดังนั้น ระหว่างที่เทศบาลฯ ดำเนินการจัดส่งแผนเพื่อขอความเห็นชอบจาก ทั้งสองหน่วยงาน เทศบาลฯ เวียงเชียงแสนจะต้องยินยอมรับปฏิบัติตามเงื่อนไขการเช่าที่ราชพัสดุ จึงนำไปสู่การลงนามในสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ (กิจการเกี่ยวเนื่องกับท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1) เลขที่ 6-ชร-1/2565 ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2565 วัตถุประสงค์เพื่อเป็นกิจการเกี่ยวเนื่องกับท่าเรือเชียงแสน แห่งที่ 1 กำหนดระยะเวลา 25 ปี 5 เดือน 25 วัน เพื่อให้มีกำหนดระยะเวลาที่สอดคล้องกับสัญญาเช่า ท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 ประกอบด้วยบริเวณที่ดินราชพัสดุ เนื้อที่ 13-1-83.4 ไร่ และอาคารราชพัสดุ 1 หลัง ซึ่งกรมธนารักษ์จะมีรายได้จากการจัดทำสัญญาเช่ารวม 30 ปี เป็นเงินประมาณ 2.3 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม ปี พ.ศ. 2567 ตรวจสอบพบว่าการก่อสร้างสิ่งปลูกโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งไม่เป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายจึงได้แจ้งให้เทศบาลฯ ระงับ การก่อสร้างไว้ก่อน และให้เทศบาลฯ ส่งเอกสารพร้อมคำชี้แจงเหตุผลในการปฏิบัติผิดเงื่อนไขสัญญาเช่า ที่ราชพัสดุ โดยก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างไปก่อนโดยไม่ได้แจ้งขออนุญาตจากกรมธนารักษ์ พร้อมทั้ง สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายรายงานให้กรมธนารักษ์ทราบด้วย

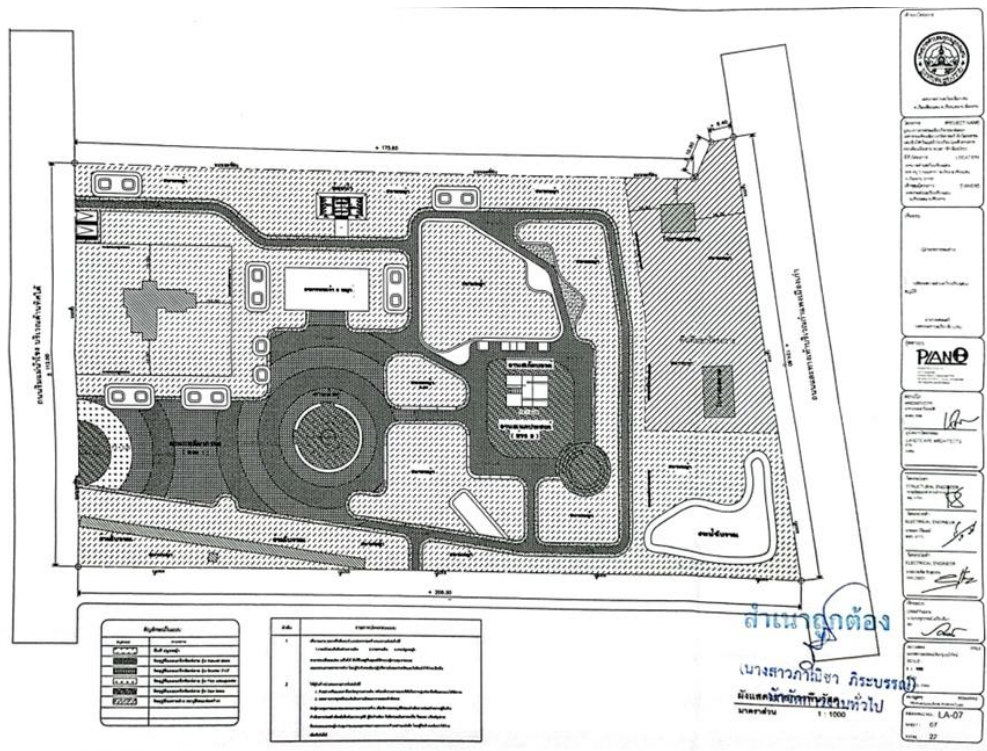
เทศบาลฯ แจ้งว่า สาเหตุที่ได้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างฯ เนื่องจากจังหวัดเชียงรายได้อนุมัติ เงินงบประมาณรายจ่ายโครงการสำคัญภายใต้งบประมาณกลุ่มจังหวัด ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2566 ตามที่เทศบาลฯ ได้ทำแผนขอรับการสนับสนุนที่จะต้องเบิกจ่ายให้ทันภายในเดือนกันยายน 2567 จึงต้องเร่งดำเนินการให้ทันต่อการเบิกจ่ายเงินงบประมาณ อีกทั้งเทศบาลฯ มีแผนการใช้ ที่ราชพัสดุแปลงนี้หลังจากที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นการบริการสาธารณะ ไม่มีรายได้จากการบริหารจัดการพื้นที่ ประกอบกับเทศบาลฯ ได้แจ้งขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุต่อ กรมธนารักษ์แล้ว จึงเข้าใจว่า เทศบาลฯ สามารถดำเนินการได้เลย

เนื่องจากการบริหารสัญญาเช่าที่ราชพัสดุที่มีเงื่อนไขพิเศษ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ เชียงรายจึงรวบรวมข้อเท็จจริงและเอกสารที่เกี่ยวข้องรายงานอธิบดีกรมธนารักษ์เพื่อพิจารณา ซึ่งกรมธนารักษ์ได้พิจารณาให้เทศบาลฯ จัดทำแผนปรับปรุงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงหมายเลข ทะเบียนที่ อ.ชร.27 ภายใต้โครงการสำคัญภายใต้งบประมาณกลุ่มจังหวัด โครงการบูรณาการ การท่องเที่ยวฯ ที่ได้รับงบประมาณมาก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างนี้ เสนอขอความเห็นชอบจาก ททท. และกรมธนารักษ์ก่อน

ปัจจุบันเทศบาลฯ ได้จัดทำแผนปรับปรุงการพัฒนาที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้ว และได้รับความเห็นชอบจากทั้งสองหน่วยแล้ว กรมธนารักษ์จึงได้พิจารณาเห็นชอบในหลักการให้บริหารสัญญาเช่า ที่ราชพัสดุต่อไป โดยเทศบาลฯ จะต้องชำระค่าปรับกรณีก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างไปก่อนได้รับอนุญาต

ตามเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ ข้อ 10⁷ และให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามระเบียบ คำสั่งและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการเช่าที่ราชพัสดุ เพื่อให้เทศบาล ฯ ถือปฏิบัติต่อไป

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายได้ดำเนินการตามหน้าที่และอำนาจ และแจ้งให้เทศบาลฯ ชำระค่าปรับกรณีการก่อสร้างไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นเงิน 853,449 บาท หากชำระแล้ว จึงจะอนุญาตให้ก่อสร้างส่วนที่เหลือต่อไปได้ และเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จให้จัดทำเงื่อนไขการเช่าที่ราชพัสดุให้สอดคล้องตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ ทั้งนี้ กรมธนารักษ์จะมีรายได้จากค่าเช่ารวม 30 ปี ประมาณ 4.5 ล้านบาท



ภาพที่ 2 แผนผังแผนงานเพิ่มมูลค่าการท่องเที่ยวทั้งระบบอย่างยั่งยืน ในกิจกรรมหลักที่ 2 พัฒนาแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ เชิงวัฒนธรรม และเชิงกีฬาริมแม่น้ำโขง เชื่อมโยงเส้นทางการท่องเที่ยวเชียงราย พะเยา (ห้าเสียงน้อย) บ้านเวียงใต้ หมู่ที่ 3 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ของเทศบาลตำบลเวียงเชียงแสน

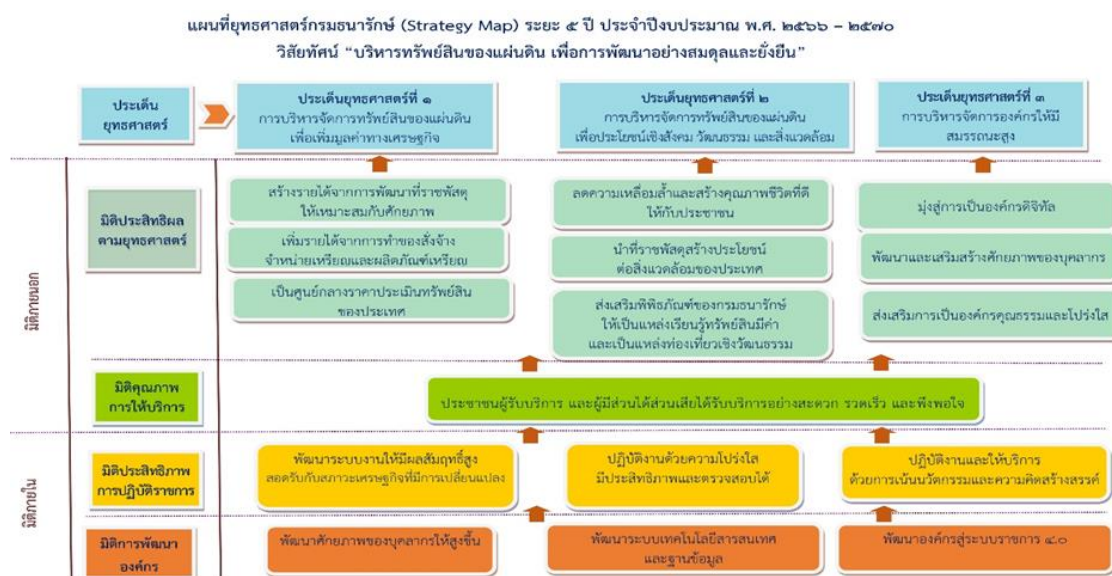
⁷ เงื่อนไขสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ ข้อ 10 ซึ่งกำหนดว่า “ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะตัดแปลงต่อเติมหรือถอนหรือทำการปลูกสร้างสิ่งใด ๆ ลงในที่ดินบริเวณที่เช่า จะต้องรับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อน มิฉะนั้นจะต้องเสียเบี้ยปรับตามระเบียบว่าด้วยที่ราชพัสดุของผู้ให้เช่า บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ทำลงที่ที่ดินบริเวณที่เช่าก็ดี หรือได้ตัดแปลงต่อเติมในสถานที่เช่าก็ดี หรือได้ซ่อมแซมตามสัญญาข้อ 9 ก็ดี ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าโดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น”

1.2 การวิเคราะห์ความสำคัญเชิงยุทธศาสตร์ของหน่วยงาน

ตามกฎกระทรวงการแบ่งส่วนราชการกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. 2563 ข้อ 2 ให้กรมธนารักษ์ มีภารกิจเกี่ยวกับการปกครอง การดูแล การบำรุงรักษาและการพัฒนาที่ราชพัสดุให้มูลค่าเพิ่มหรือก่อให้เกิดรายได้ โดยมีวิสัยทัศน์ “การบริหารทรัพย์สินของแผ่นดิน เพื่อการพัฒนาอย่างสมดุลและยั่งยืน” กรมธนารักษ์จึงได้ดำเนินการจัดทำแผนปฏิบัติการ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2567⁸ ซึ่งมีความสอดคล้องกับแผนระดับที่ 1

ประเด็นที่ 1 การบริหารจัดการทรัพย์สินของแผ่นดินเพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจ โดยมีเป้าประสงค์เพื่อสร้างรายได้จากการพัฒนาที่ราชพัสดุให้เหมาะสมกับศักยภาพ และนำที่ราชพัสดุสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งมีแนวทางปฏิบัติ คือ การนำที่ราชพัสดุมาสนับสนุนโครงการตามนโยบายของรัฐบาล มีการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ และข้อกำหนด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน โดยการกำหนดตัวชี้วัด 2 ตัวหลัก คือ (1) รายได้ของกรมธนารักษ์ (ล้านบาท) และ (2) อัตราการเพิ่มพื้นที่การจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ (ร้อยละ)

ประเด็นที่ 5 การท่องเที่ยว เป้าหมายที่ 3 ความสามารถทางการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวของประเทศไทยดีขึ้น การบรรลุเป้าหมายตามแผนย่อยของแผนแม่บทฯ - จำนวนเมืองและชุมชนที่มีศักยภาพด้านการท่องเที่ยว เชิงสร้างสรรค์และวัฒนธรรม



ภาพที่ 3 แผนที่ยุทธศาสตร์กรมธนารักษ์ (Strategy Map) 5 ปี ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2566-2570

⁸ แผนยุทธศาสตร์กรมธนารักษ์ระยะ 5 ปี ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2566-2570

เทศบาลฯ มีความพยายามที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุแปลงนี้ โดยมีแผนที่จะไม่พัฒนาที่ดินราชพัสดุตามที่เคยได้รับความเห็นชอบจาก ททท. และกรมธนารักษ์ และได้มอบพื้นที่ให้จังหวัดเชียงราย ไปลงนามจัดทำสัญญาก่อสร้างกับเอกชนเข้าไปดำเนินการก่อสร้างในพื้นที่ โดยไม่แจ้งขออนุญาต โดยไม่รอผลการพิจารณาเปลี่ยนจากการเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นการใช้ที่ดินราชพัสดุจากกรมธนารักษ์ ปัญหาจึงเกิดว่าสัญญาก่อสร้างดังกล่าวเป็นเงินงบประมาณกลุ่มจังหวัด ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2566 ที่จะต้องดำเนินการเบิกจ่ายเงินงบประมาณให้ทันภายในกันยายน 2567 เป็นเหตุให้ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องเร่งรัดการพิจารณาตามหน้าที่และอำนาจเพื่อให้โครงการนี้สามารถดำเนินการต่อไปได้ โดย ททท. ต้องพิจารณาเห็นชอบแผนของเทศบาลฯ เป็นกรณีเร่งด่วน และกรมธนารักษ์ต้องเร่งพิจารณาเช่นกัน ซึ่งได้พิจารณาเห็นว่า การก่อสร้างดังกล่าวเป็นโครงการตามแผนพัฒนาภูมิภาคเหนือ ที่จะพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวให้มีมูลค่า ส่งเสริมการท่องเที่ยวระดับเศรษฐกิจ ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมทั้งต่ออำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย และกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 จึงพิจารณาเห็นชอบในหลักการให้บริหารสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุต่อไป โดยไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไขข้อ 20⁹ และให้เทศบาลฯ ชำระค่าปรับกรณีก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างไปก่อนได้รับอนุญาต ตามเงื่อนไขสัญญาเช่า ข้อ 10 แต่เทศบาลฯ ไม่ยอมรับเงื่อนไข โดยอ้างว่าค่าปรับดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่สูง ประกอบกับไม่ได้ตั้งงบประมาณไว้ในเทศบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี พ.ศ. 2567 ไม่มีแผนงานในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว จึงไม่สามารถขอโอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณเพื่อนำมาจ่ายค่าปรับเสนอต่อสภาเทศบาลตำบลเวียงเชียงแสนได้ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยวิธีการงบประมาณ พ.ศ. 2563 ข้อ 27 นอกจากนี้ยังคงยืนยันในเหตุผลเดิมว่า การใช้ประโยชน์ตามแผนงานโครงการนี้เป็นการบริการสาธารณะ ไม่ได้ดำเนินการเพื่อการค้าหรือหวังกำไร ถือว่าเป็นการใช้ในราชการ ซึ่งเทศบาลมีสิทธิใช้ที่ดินราชพัสดุได้โดยไม่ต้องเช่า จึงขอให้กรมธนารักษ์ยกเว้นค่าเช่าที่ดินราชพัสดุและค่าปรับจากการก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต

จึงเป็นความขัดแย้งด้านแนวทางการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุแปลงนี้ ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่าเทศบาลตำบลเวียงเชียงแสนยังสามารถจัดกิจกรรมเพื่อใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุให้คุ้มค่ากับศักยภาพของที่ดิน ตามแผนการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการท่องเที่ยวท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 ในการกระตุ้นเศรษฐกิจ ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมต่ออำเภอเชียงแสนและจังหวัดเชียงรายได้

ผู้ศึกษาจึงมุ่งศึกษาความสำคัญ ประเด็นปัญหาการใช้ที่ดินราชพัสดุเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดตามยุทธศาสตร์และแผนงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประเด็นที่ 1 การบริหารจัดการทรัพย์สินของ

⁹ เงื่อนไขข้อ 21 กำหนดว่า “ผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหลักประกันการเช่าตามข้อ 5 เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย”

แผ่นดินเพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจ และประเด็นที่ 5 การท่องเที่ยว เป้าหมายของแผนย่อย - เมือง และชุมชนที่มีศักยภาพด้านการท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์ และวัฒนธรรมเพิ่มขึ้น เป็น 2 กรณี คือ

1) การใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์เพื่อเพิ่มรายได้ของรัฐให้คุ้มค่างบกับศักยภาพของทรัพย์สิน

2) การใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์เชิงสังคม เพื่อเป็นสาธารณะ และเพิ่มศักยภาพการท่องเที่ยวในท้องถิ่น

ทั้งนี้ เพื่อจะได้จัดทำข้อเสนอแนวทางและรายงานสรุปแก่กรมธนารักษ์เกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุแปลงนี้ให้เหมาะสมกับศักยภาพ คุ้มค่า และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อรัฐและประชาชนต่อไป

บทที่ 2

การวิเคราะห์ประเด็นปัญหาและผลการศึกษา

2.1 การกำหนดประเด็นศึกษา

การศึกษานี้จึงมุ่งศึกษาความสำคัญ ประเด็นปัญหาการใช้ที่ราชพัสดุเพื่อให้เหมาะสมกับศักยภาพของที่ราชพัสดุและคุ่มค่า เกิดประโยชน์สูงสุดต่อรัฐและประชาชน ตามแนวทาง 2 กรณี คือ

1) การใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์ เพื่อเพิ่มรายได้ของรัฐให้คุ่มค่ากับศักยภาพของทรัพย์สิน

2) การใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์เชิงสังคมเป็นสาธารณะ เพื่อเพิ่มศักยภาพการท่องเที่ยวในท้องถิ่น

ผู้ศึกษาใช้การศึกษาเชิงพรรณนา โดยจะทำการรวบรวมข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ ข้อมูลกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลสภาพแวดล้อมและวัฒนธรรม เพื่อจะนำมาเป็นแนวคำถามและใช้เป็นแนวทางในการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In-depth Interview) ต่อไป โดยการบันทึกเสียงระหว่างการสัมภาษณ์เพื่อนำมาถอดเสียงระหว่างการสัมภาษณ์เป็นลายลักษณ์อักษร หรือช่องทางการสื่อสารอื่น ๆ เช่น ไลน์แอปพลิเคชัน เป็นต้น ซึ่งในเบื้องต้นคำถามจะเป็นลักษณะคำถามปลายเปิดเพื่อให้ได้มีการถามพูดคุยบางส่วนเพื่อที่จะนำไปสู่คำถามที่ตอบโจทย์ปัญหาต่อไป ประกอบด้วยข้อคำถามเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ศึกษาในการดำเนินการสัมภาษณ์ ซึ่งอาจถามคำถามเรียงตามข้อหรือไม่ก็ได้ และอาจมีคำถามเพิ่มเติมที่นอกเหนือ จากที่ตั้งไว้แต่ไม่เกินขอบเขตในการศึกษา

ผู้ศึกษาจะเลือกกำหนดผู้ให้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ จำนวน 10 คน ดังนี้

- 1) ผู้ตรวจราชการกรมธนารักษ์ กรมธนารักษ์
- 2) ผู้อำนวยการกองกฎหมาย กรมธนารักษ์
- 3) ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร กรมธนารักษ์
- 4) ท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดเชียงราย
- 5) นายองค์การบริหารส่วนจังหวัดเชียงราย
- 6) พาณิชย์จังหวัดเชียงราย
- 7) ประธานสันนิบาตท้องถิ่นเชียงราย
- 8) นายด่านศุลกากรเชียงแสน
- 9) ประธานหอการค้าจังหวัดเชียงราย

10) เจ้าหน้าที่มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย

2.2 การวิเคราะห์ประเด็นศึกษา

ผู้ศึกษาได้วิเคราะห์แล้วเห็นว่า มีปัจจัยที่มีผลต่อความเป็นไปได้ในการพิจารณาหาแนวทางที่เหมาะสม 3 ปัจจัย คือ ด้านกฎหมาย ด้านลักษณะทางกายภาพ และด้านสิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม ดังนี้

2.2.1 ด้านกฎหมาย

เป็นปัจจัยที่สำคัญอันดับแรกที่จะเป็นตัวกำหนดทิศทาง และขอบเขตการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เนื่องจากการดำเนินทุกกิจกรรมจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แม้ว่าการดำเนินการจะเหมาะสม แต่หากไม่เป็นไปตามข้อกำหนดที่กำหนด ก็ไม่สามารถดำเนินการได้ หรือหากดำเนินการไปแล้ว ผู้ที่มีหน้าที่และอำนาจการบังคับใช้กฎหมายสามารถบังคับให้ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดไว้

ก. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 1) พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2562
- 2) กฎกระทรวงการใช้ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2563
- 3) กฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2564
- 4) พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535
- 5) พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2543
- 6) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2556
- 7) สัญญาเช่าที่ราชพัสดุ (กิจการเกี่ยวเนื่องกับท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1) เลขที่ 6-ชร-1/2565 ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2565

ข. การวิเคราะห์ปัจจัยด้านกฎหมาย

เทศบาลตำบลเวียงเชียงแสนเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงเป็นผู้ที่มีสิทธิขอใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุได้ตามกฎกระทรวงการใช้ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2563 แต่การใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุของเทศบาลต้องเป็นการใช้ในราชการในการปฏิบัติตามหน้าที่และอำนาจของเทศบาลฯ ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2562 มาตรา 19 ส่วนการพิจารณาว่าใช้อย่างไร จึงจะเป็นการใช้เพื่อปฏิบัติตามหน้าที่และอำนาจของเทศบาล ต้องพิจารณาจากพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งได้บัญญัติอำนาจหน้าที่ของเทศบาลตำบลไว้ในมาตรา 50 และมาตรา 51 หากพิจารณาแล้วเห็นว่า กิจกรรมที่เทศบาลขอดำเนินการเป็นอำนาจหน้าที่ของเทศบาลตามที่กฎหมาย

บัญญัติไว้ เทศบาลก็มีสิทธิใช้ที่ราชพัสดุได้โดยไม่ต้องทำสัญญาเช่าและเสียค่าเช่าให้ กรมธนารักษ์ แต่อย่างไรก็ตาม แม้กิจกรรมที่เทศบาลขอดำเนินการจะเป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่เทศบาลมีสิทธิใช้ที่ราชพัสดุโดยไม่ต้องเช่า ก็ต้องพิจารณาด้วยว่า การดำเนินกิจกรรมตามอำนาจหน้าที่ของเทศบาล ก่อให้เกิดรายได้หรือไม่ หากดำเนินกิจกรรมแล้วก่อให้เกิดรายได้ก็เป็นการจัดหาประโยชน์ซึ่งเทศบาลต้องเช่าที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ โดยทำเป็นสัญญาเช่าหรือสัญญาต่างตอบแทนอื่น ตามกฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2564 ข้อ 2 และ ข้อ 5

นอกจากพิจารณาประเด็นว่า เทศบาลฯ จะใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุโดยต้องเสียค่าเช่าหรือไม่เสียค่าเช่า ซึ่งพิจารณาจากกฎหมายเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ และกฎหมายของเทศบาลแล้วยังต้องพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นด้วย ซึ่งถึงแม้ว่าที่ดินแปลง อ.ชร.27 จะเป็นที่ราชพัสดุ มีกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แต่ที่ดินดังกล่าวได้ขุดค้นพบทางโบราณคดี และเมื่อพิจารณาความตามมาตรา 4¹⁰ ด้วยแล้ว เห็นว่า ที่ดินแปลง อ.ชร.27 เป็นโบราณสถาน ซึ่งถึงแม้ว่าอธิบดีกรมศิลปากรยังไม่ได้ประกาศเขตโบราณสถานตามมาตรา 7 แต่เมื่อที่ดินเป็นโบราณสถานตามความในมาตรา 4 แล้ว การดำเนินการใด ๆ ในโบราณสถานจึงต้องเป็นไปตามมาตรา 10 ดังนั้น การใช้ประโยชน์ในที่ดินของเทศบาลฯ ต้องอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา 10 ด้วย

สำหรับกฎหมายอีกฉบับที่ต้องใช้ประกอบการพิจารณาใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงนี้คือ กฎกระทรวงกำหนดผังเมือง ซึ่งกำหนดสีไว้เป็นสีเหลือง ใช้ประโยชน์เป็นอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมไทย ดังนั้นการใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงนี้ของเทศบาลฯ ต้องอยู่ภายใต้กฎกระทรวงฉบับนี้ด้วย

¹⁰ พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535 มาตรา 4 “โบราณสถาน” (1) หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ซึ่งโดยอายุหรือโดยลักษณะแห่งการก่อสร้างหรือโดยหลักฐานเกี่ยวกับประวัติของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นประโยชน์ทางศิลปะ ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี ทั้งนี้ให้รวมถึงสถานที่ที่เป็นแหล่งโบราณคดี แหล่งประวัติศาสตร์ และอุทยานประวัติศาสตร์ มาตรา 7 เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาและการควบคุมโบราณสถานให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ให้อธิบดีมีอำนาจประกาศใน ราชกิจจานุเบกษาขึ้นทะเบียนโบราณสถานใด ๆ ตามที่อธิบดีเห็นสมควรได้และให้มีอำนาจกำหนดเขต ที่ดินตามที่เห็นสมควรเป็นเขตของโบราณสถาน โดยให้ถือว่าเป็นโบราณสถานด้วยก็ได้ประกาศดังกล่าวนี้ อธิบดีจะเพิกถอนหรือแก้ไขเพิ่มเติมก็ได้กระทำได้โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา มาตรา 10 (3) ห้ามมิให้ผู้ใดข้อมแซม แก้ไขเปลี่ยนแปลง รื้อถอน ต่อเติม ทำลาย เคลื่อนย้ายโบราณสถานหรือส่วนต่างๆของโบราณสถาน หรือขุดคนสิ่งใด ๆ หรือปลูกสร้างอาคารภายในบริเวณโบราณสถาน เว้นแต่จะกระทำตามคำสั่ง ของอธิบดีหรือได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดีและถ้าหนังสืออนุญาตนั้นกำหนดเงื่อนไขประการใด ก็ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขนั้นด้วย

2.2.2 ปัจจัยทางด้านกายภาพ

รูปร่าง ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางภูมิศาสตร์ การเข้าถึงพื้นที่การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่เป็นปัจจัยพื้นฐานต่าง ๆ ที่จะส่งเสริมสนับสนุนหรือมีผลกระทบในการพิจารณาเลือกแนวทางในการดำเนินการให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่

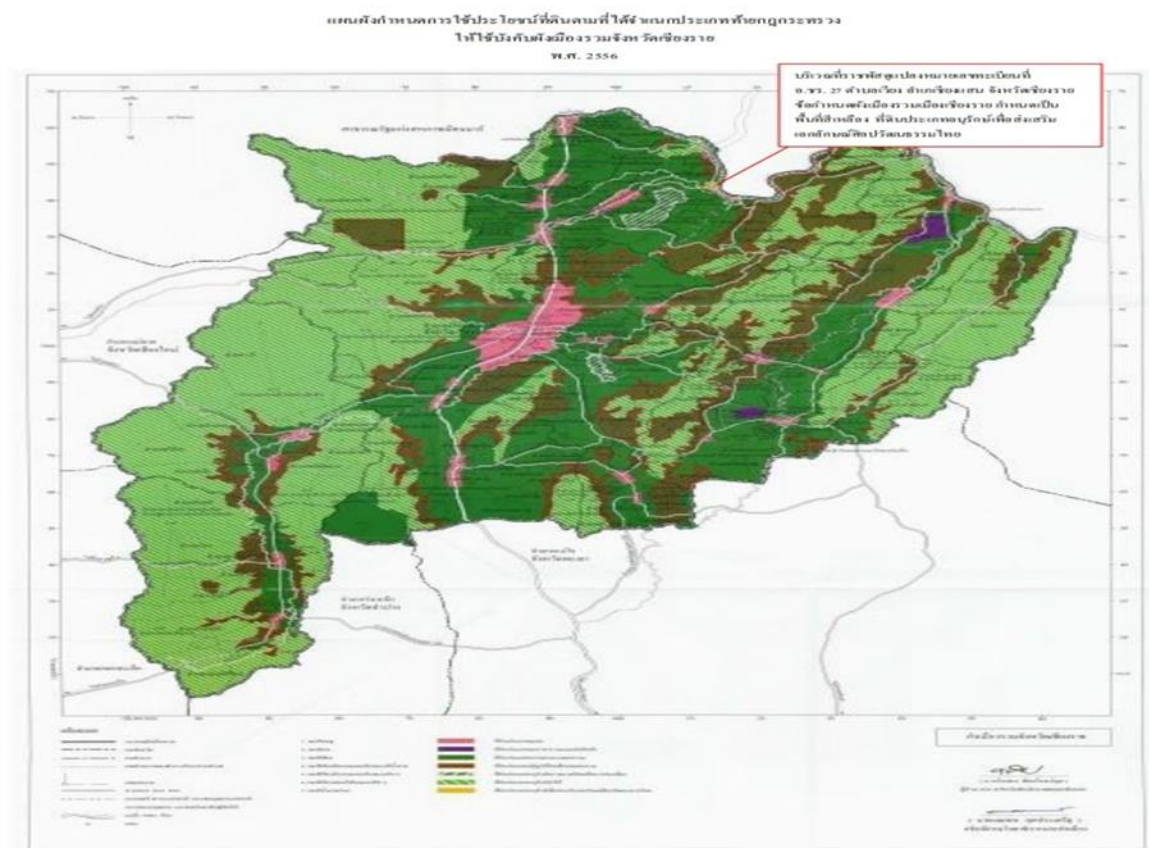
ก. ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

1) ข้อมูลที่ดิน เป็นที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร.27 ที่ตั้งตำบลเวียงอำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย อยู่ห่างท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 ประมาณ 50 เมตร และห่างจากที่ว่าการอำเภอเชียงแสน โรงพยาบาล ตลาด โรงเรียน ซึ่งเป็นแหล่งที่ใช้ประโยชน์ได้ดีเป็นอันดับหนึ่งในเชิงเศรษฐกิจ ในรัศมี 1 กิโลเมตร มีเนื้อที่ 13-1-83.4 ไร่ มีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดเลขที่ 283 เลขที่ดิน 92 ทิศเหนือจดถนนริมโขง ทิศใต้จดที่ดินกรมทางหลวง ทิศตะวันออกจดที่ดินกรมทางหลวง ทิศตะวันตกจดถนนสาธารณประโยชน์ ลักษณะทางกายภาพ รูปแปลงเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า เป็นที่ราบพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ว่าง ไม่มีสระหรือบ่อน้ำ มีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารไม้ 1 หลัง (อาคารเรือนประทับ) กรมธนารักษ์ขึ้นทะเบียนเป็นอาคารทรงคุณค่าทางประวัติศาสตร์ศิลปกรรมหรือสถาปัตยกรรมที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ไว้ แต่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในอาคาร ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการเข้าถึงทุกด้าน ราคาประเมินที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2566-2569 หน่วยที่ดินถนนริมโขง ช่วงที่ 2 จากแยกโขงวิวปลาซ่าถึงแยกถนนหนองมุด ความลึกมาตรฐาน 40 เมตร ราคาประเมินตารางวาละ 14,500 บาท ความลึกแปลง 186 เมตร ได้ราคาประเมิน 7,800 บาท รวมมูลค่าที่ดินทั้งแปลง 41,990,520 บาท



ภาพที่ 4 แสดงที่ตั้ง ทำเล และการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร 27 และที่ตั้งท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 พร้อมทั้งสภาพการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของบริเวณโดยรอบ

2) ข้อมูลผังเมือง กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2556 กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร.27 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย เป็นพื้นที่สีเหลือง ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรม



ภาพที่ 5 แผนที่แนบท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2556 ใช้บังคับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร.27 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย

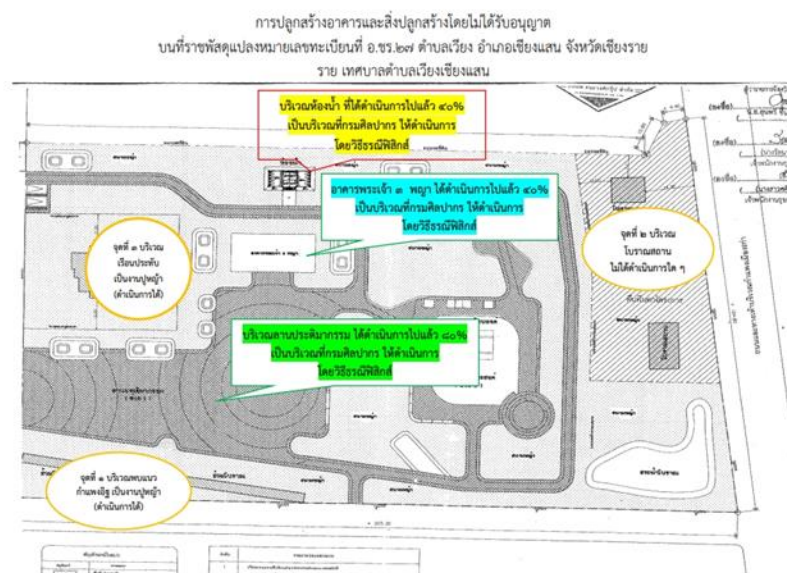
3) ลักษณะการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ในปัจจุบัน เทศบาลตำบลเวียงเชียงแสนได้ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินราชพัสดุ จำนวน 3 รายการ ซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ ได้แก่

3.1) อาคารพระเจ้า 3 พญา ลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล ชั้นเดียว 1 หลัง เนื้อที่ใช้สอย ประมาณ 288 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นสถานที่จัดแสดงประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม เป็นแหล่งเรียนรู้ให้แก่เยาวชน และประชาชนทั่วไป

3.2) อาคารห้องน้ำสาธารณะ ลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล ชั้นเดียว 1 หลัง เนื้อที่ใช้สอย ประมาณ 64 ตารางเมตร เพื่อเปิดให้บริการเป็นสาธารณะ

3.3) พื้นลานคอนกรีต เนื้อที่ใช้สอย ประมาณ 6,384 ตารางเมตร เพื่อใช้ในการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมวัฒนธรรม การท่องเที่ยว และกิจกรรมส่งเสริมสุขภาพให้กับประชาชน

4) สำนักศิลปากรที่ 7 เชียงใหม่ กรมศิลปากร¹¹ แจ้งผลการศึกษา เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2565 กรณีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างของเทศบาลตำบลเวียงเชียงแสนตามแผนโครงการฯ ปี 2565 เห็นควรให้มีการเว้นพื้นที่โบราณสถานและอาคารอนุรักษ์ไว้ 3 บริเวณ ไม่อนุญาตให้มีการก่อสร้างใด ๆ แต่สามารถใช้งานบนผิวดินได้ในลักษณะการปลูกหญ้า (Soft scape) สำหรับบริเวณต่อเนื่องที่พบบริเวณเนินโบราณสถานทางทิศตะวันออก ให้ดำเนินแผนงานป้องกันผลกระทบด้านโบราณคดี โดยการสำรวจทางโบราณคดีโดยวิธีธรณีฟิสิกส์ (GPR) เพื่อตรวจพิสูจน์ว่า บริเวณดังกล่าวมีอาคารโบราณสถานอยู่ใต้ดินหรือไม่



ภาพที่ 6 แผนผังการกำหนดการก่อสร้างปลูกสร้างตามโครงการบูรณาการการท่องเที่ยว แผนงานเพิ่มมูลค่าการท่องเที่ยวทั้งระบบอย่างยั่งยืน ในกิจกรรมหลักที่ 2 พัฒนาแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ เชิงวัฒนธรรม และเชิงกีฬาหริมน้ำโขงเชื่อมโยงเส้นทางทางการท่องเที่ยว เชียงราย พะเยา (ห้าเชียงน้อย) บ้านเวียงใต้ หมู่ที่ 3 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ตามผลการศึกษาของกรมศิลปากร

¹¹ หนังสือสำนักศิลปากรที่ 7 เชียงใหม่ ที่ รช 0417/1247 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2565

ทั้งนี้ สำนักศิลปากรที่ 7 กรมศิลปากร¹² เชียงใหม่ แจ้งเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 ว่า ได้ทำการสำรวจพื้นที่ควบคู่ไปกับการก่อสร้างของเทศบาลฯ พบว่า เทศบาลฯ ไม่ได้ก่อสร้าง ล่วงล้ำเข้าไปในพื้นที่โบราณสถาน และไม่พบหลักฐานทางโบราณคดีในพื้นที่เขตก่อสร้างแต่อย่างใด สำนักศิลปากรที่ 7 เชียงใหม่ จึงไม่ขัดข้องการก่อสร้างในครั้งนี้

ข. การวิเคราะห์ข้อมูลทางการกายภาพ

ผู้ศึกษาได้วิเคราะห์ข้อมูลทางการกายภาพของดินราชพัสดุแปลงนี้แล้วเห็นว่า ที่ดิน ตั้งอยู่ติดถนนสายเชียงใหม่-เชียงใหม่ หน้าแปลงที่ดินด้านที่ติดถนนมีความยาวประมาณ 100 เมตร สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้อย่างสะดวกสบาย 3 ทาง รูปทรงที่ดินเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ลักษณะที่ดินเป็นที่ราบซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ว่าง ไม่มีหลุม/บ่อน้ำ หรือแหล่งน้ำท่วมขัง มีเนื้อที่มากถึง 13-1-83.4 ไร่ ที่ดินมีมูลค่าถึง 41,990,520 บาท ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญต่าง ๆ ของอำเภอเชียงใหม่ ในรัศมีไม่เกิน 5 กิโลเมตร ที่สำคัญที่ดินยังตั้งอยู่ตรงข้ามแม่น้ำโขงที่เป็นแม่น้ำระหว่างประเทศไทย พม่า และ ลาว ซึ่งมีท่าเรือเชียงใหม่แห่งที่ 1 ตั้งอยู่ซึ่งเป็นท่าเรือท่องเที่ยวเพื่อรองรับการท่องเที่ยวระหว่าง ประเทศ ตามมติของคณะรัฐมนตรี ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนส่งเสริมให้ที่ดินราชพัสดุแปลงนี้ความโดดเด่น น่าสนใจต่อการพัฒนาให้มีศักยภาพในการจัดหารายได้ เป็นจุดที่มีความสามารถในการกระตุ้นและ ส่งเสริมให้มีการค้าการลงทุนในพื้นที่โดยรอบได้เป็นอย่างดี

ศึกษาข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุแปลงนี้มีอยู่ 2 ประการ คือ ข้อจำกัดด้านผังเมืองที่กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเหลือง ประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรม ทั้งนี้ ไม่มีข้อห้ามในการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น เช่น การอยู่อาศัย การประกอบ กิจการพาณิชย์ เป็นต้น เพียงแต่อาจมีข้อจำกัดด้านรูปแบบ ขนาดและความสูง ให้สอดคล้องกับ ข้อกำหนดผังเมือง และข้อจำกัดอีกประการ คือ ผลการสำรวจศึกษาชุดค้นทางโบราณคดีของสำนัก ศิลปากรที่ 7 เชียงใหม่ กรมศิลปากร ที่พบว่า มีพื้นที่บางส่วนมีร่องรอยของแนวกำแพงโบราณ ที่หาก จะดำเนินการใด ๆ จะต้องมีการศึกษาวิเคราะห์ทางธรณีฟิสิกส์ แต่จากการสำรวจล่าสุดทำให้ทราบว่า พื้นที่ส่วนใหญ่ไม่พบสภาพโบราณสถาน จึงสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้

จะเห็นได้ว่า ลักษณะและขนาดของที่ดิน รูปแปลง ทำเลที่ตั้ง ตลอดจนการเข้าถึง แปลงที่ดิน และการเข้าระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดีมาก สามารถนำมาบริหารจัดการ วางผังการใช้ประโยชน์ในรูปแบบต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดีทำให้ที่ดินราชพัสดุแปลงนี้มีศักยภาพและ ความเหมาะสมในการนำใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์

¹²หนังสือสำนักศิลปากรที่ 7 เชียงใหม่ ที่ วธ 0417/602 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2567

2.2.3 ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม

เป็นปัจจัยที่กำหนดพฤติกรรมของคน และสังคมที่จะมีผลต่อการตัดสินใจว่าจะทำหรือไม่ทำอะไร มีอิทธิพลต่อการกำหนดทิศทางแนวคิดและวิธีการดำเนินการในทุกกิจกรรม

ก. ปัจจัยสิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม

สิ่งแวดล้อม หมายถึง¹³ ทุกสิ่งทุกอย่างที่อยู่รอบตัวมนุษย์ ทั้งที่มีชีวิตและไม่มีชีวิต ทั้งที่เป็นรูปธรรม (สามารถจับต้องและมองเห็นได้) และนามธรรม (ตัวอย่างเช่น วัฒนธรรมแบบแผน ประเพณี ความเชื่อ) มีอิทธิพลเกี่ยวโยงถึงกัน เป็นปัจจัยในการเกื้อหนุนซึ่งกันและกัน ผลกระทบจากปัจจัยหนึ่งจะมีส่วนเสริมสร้างหรือทำลายอีกส่วนหนึ่งอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ สิ่งแวดล้อมเป็นวงจรและวัฏจักรที่เกี่ยวข้องกันไปถึงระบบสามารถมีทั้งสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ (Physical Environment) เป็นสิ่งแวดล้อมที่มองเห็นและจับต้องได้ มนุษย์สร้างขึ้นมาเพื่ออำนวยความสะดวกและสนองความต้องการขั้นพื้นฐานของตนเอง ได้แก่ อาหาร ที่อยู่อาศัย เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค เป็นต้น และสิ่งแวดล้อมทางสังคม (Social Environment) มีลักษณะเป็นนามธรรม มนุษย์สร้างขึ้นเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของการอยู่ร่วมกันในสังคม เช่น ประเพณี กฎ ระเบียบข้อบังคับ กฎหมาย เป็นต้น นอกจากนี้อาจหมายถึง ความเชื่อ ศาสนา พิธีกรรม เป็นต้น

ตามความหมายสิ่งแวดล้อมของกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม ได้นิยามแบ่งสิ่งแวดล้อมเป็นปัจจัยแวดล้อมทางกายภาพ และปัจจัยแวดล้อมทางสังคม ซึ่งผู้ศึกษาได้ศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพในข้อ 2.2.2 เรียบร้อยแล้ว ดังนั้น ในหัวข้อ 2.2.3 นี้ ผู้ศึกษาจะศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมทางสังคม ที่มีผลต่อการศึกษาที่ราชพัสดุแปลงนี้

1) เมืองเชียงใหม่ สร้างขึ้นเมื่อปี พ.ศ.1871 โดยพญาแสนภู ทรงสถาปนาเมืองเชียงใหม่เพื่อป้องกันศึกทางเหนือและควบคุมเมืองล้านนาตอนบน แต่จากหลักฐานทางโบราณคดีและศิลปวัตถุ เมืองเชียงใหม่สร้างขึ้นในพุทธศตวรรษที่ 19 และถูกทิ้งร้างไปในช่วงสงครามโลกในปี 2347 มีการค้นพบหลักฐานทางศิลปากริกว่าเมืองเชียงใหม่อยู่ในสมัยล้านนารุ่งเรืองและพ่ายยึดครองราวพุทธศตวรรษที่ 21-23¹⁴ มีการค้นพบวัตถุโบราณและโบราณมากมายในเมืองเชียงใหม่ สะท้อนให้เห็นวัฒนธรรมอันเก่าแก่และสืบทอดกันมาอย่างยาวนานจนถึงปัจจุบัน

2) กองจัดการสิ่งแวดล้อมและศิลปกรรม สำนักงานนโยบายสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม¹⁵ ได้กล่าวถึงความสำคัญ/ลักษณะสิ่งแวดล้อมของอำเภอเชียงใหม่ว่า เป็นชุมชนริมน้ำ ชุมชนความทรงจำและชุมชนที่อยู่โดยรอบโบราณสถานเป็นศูนย์กลางของอาณาจักรล้านนาใน

¹³ ความรู้เสริมเกี่ยวกับป่า และสิ่งแวดล้อม

¹⁴ Th.m.wikipedia.org>เมืองเชียงใหม่

¹⁵ กองจัดการสิ่งแวดล้อมและศิลปกรรม สำนักงานนโยบายสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

ยุคแรก ๆ ลักษณะภูมิประเทศเป็นชุมชนโบราณตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำโขง มีคูน้ำล้อมรอบ และมีกำแพงเมือง 3 ด้าน ยกเว้นด้านทิศตะวันออกเพราะใช้น้ำเป็นคูปราการ มีซากกำแพงเมืองโบราณ 2 ชั้น และโบราณสถานหลายแห่ง ภายในเขตกำแพงเก่า ประกอบด้วย วัดร้างและโบราณสถานที่สร้างระหว่างพุทธศตวรรษที่ 18-21

3) ข้อมูลทางสังคมของเทศบาลตำบลเวียงเชียงแสน¹⁶ ส่วนใหญ่ผู้คนในชุมชนนับถือศาสนาพุทธ ร้อยละ 99 ศาสนาคริสต์ ร้อยละ 1 ประกอบอาชีพค้าขาย ศิลปวัฒนธรรมและขนบธรรมเนียมประเพณีที่สำคัญ ได้แก่ ประเพณีแห่เทียนเข้าพรรษา ประเพณีตานก๋วยสลาก และประเพณีลอยกระทง

ข. การวิเคราะห์ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม

ผู้ศึกษาได้ศึกษาปัจจัยแวดล้อมทางสังคมแล้ว พบว่า เมืองเชียงแสนเป็นเมืองโบราณที่มีศิลปวัฒนธรรมที่เก่าแก่ มีแหล่งโบราณสถานที่ทรงคุณค่า มีเอกลักษณ์โดดเด่นที่ยังพบได้ และยังคงสืบทอดมาจนถึงปัจจุบัน คนในอำเภอเชียงแสนมีความตระหนักและหวงแหนวัฒนธรรมของตนเอง มีการศึกษาเพื่อการอนุรักษ์สืบทอด พร้อมกับมีการพัฒนาด้านการท่องเที่ยวทางวัฒนธรรมควบคู่กับการพัฒนาทางการค้าเรื่อยมา

ด้วยลักษณะทางภูมิศาสตร์ของอำเภอเชียงแสนที่มีพื้นที่ติดริมแม่น้ำโขงมีความสำคัญเป็นแม่น้ำระหว่างประเทศไทย พม่า และลาว จึงมีศักยภาพสูงในการคมนาคมติดต่อแลกเปลี่ยนสินค้าและวัฒนธรรมสูงมาก มีผลกระทบต่อแบบแผนการดำรงชีวิตและวัฒนธรรมของชุมชนในอำเภอเชียงแสน ส่งผลให้อำเภอเชียงแสนเป็นจุดศูนย์กลางและจุดยุทธศาสตร์การขนส่งสินค้าทางน้ำและเมืองหน้าด่านการค้าชายแดนในระดับอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขงที่สำคัญของจังหวัดเชียงราย ด้วยศักยภาพของพื้นที่และลักษณะทางธรรมชาติของลำน้ำโขงบริเวณอำเภอเชียงแสนทำให้อำเภอเชียงแสนมีท่าเรือขนส่งระหว่างประเทศถึง 2 แห่ง และมีจุดผ่านแดนถาวรที่สำคัญถึง 2 จุด คนในอำเภอเชียงแสนส่วนใหญ่จึงมีอาชีพค้าขาย

พื้นที่ตลอดแนวที่อยู่ติดหรืออยู่ใกล้แม่น้ำโขง เป็นพื้นที่มีศักยภาพสูงมากเพื่อรองรับการพัฒนาด้านการค้าการลงทุน และการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ และที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร 27 จึงเป็นที่ดินอีกแปลงหนึ่งที่อยู่แนวแม่น้ำโขง ที่มีศักยภาพสูงมากในการใช้ประโยชน์เพื่อรองรับการพัฒนาด้านการค้า การลงทุน และการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ นอกจากนี้จะมีพื้นที่รองรับการค้าการลงทุนแล้ว ยังมีพื้นที่สีเขียวและมีสภาพแวดล้อมด้านอากาศที่ดี มีสถานที่ให้ประชาชนได้มีกิจกรรมออกกำลังกายที่เหมาะสมและเพียงพอ

¹⁶ เว็บไซต์เทศบาลตำบลเวียงเชียงแสน

2.2.4 การสำรวจความคิดเห็นของผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสีย

ก. แนวทางการสัมภาษณ์

จากการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยข้างต้น ผู้ศึกษาได้กำหนดแนวทางการสัมภาษณ์ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่สามารถนำมาวิเคราะห์แนวทางการบริหารจัดการที่ราชพัสดุแปลงนี้อย่างเหมาะสม ดังนี้

1) ความคิดเห็นเกี่ยวกับการที่กรมธนารักษ์ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าที่ราชพัสดุแปลงนี้เพื่อบริหารจัดการเชิงพาณิชย์เพื่อให้เกิดรายได้ และควรให้ประกอบกิจการใด (เช่น ร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์ OTOP ร้านอาหารเพื่อบริการนักท่องเที่ยว ที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว รองรับการขนส่งและโลจิสติกส์ ฯลฯ)

2) ความคิดเห็นเกี่ยวกับการที่กรมธนารักษ์ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ที่ราชพัสดุแปลงนี้เพื่อเป็นสาธารณะและควรให้ดำเนินการอย่างไร (เช่น สวนสาธารณะ แหล่งเรียนรู้ทางประวัติศาสตร์ ลานกีฬา ฯลฯ)

ข. ผลการสัมภาษณ์

ผู้ศึกษาได้ถอดบทสัมภาษณ์จากผู้ตอบบทสัมภาษณ์ จำนวน 10 ท่านแล้ว พบว่า ผู้ตอบบทสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีแนวทางการคิดในการบริหารจัดการโดยให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าเพื่อใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ เพื่อหารายได้เข้ารัฐ จำนวน 7 ท่าน และมีผู้ตอบบทสัมภาษณ์ที่มีแนวทางการคิดในการบริหารจัดการโดยให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เพื่อประโยชน์เชิงสาธารณะ จำนวน 2 ท่าน ซึ่งผู้ศึกษาได้สรุปประเด็นข้อเสนอแนะที่สำคัญในภาพรวม ดังนี้

1) ผู้ตอบบทสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีแนวทางการคิดในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุแปลงนี้โดยให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าเพื่อใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ เพื่อหารายได้เข้ารัฐ ซึ่งเป็นความเห็นที่สอดคล้องกัน จำนวน 8 ท่าน และผู้ศึกษาจะยกเพียงบางตัวอย่างของข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ สรุปได้ว่า ส่วนใหญ่เห็นว่า เนื่องจากอำเภอเชียงแสนเป็นเมืองหน้าด่านด้านการค้า และการท่องเที่ยวชายแดนที่มีความสัมพันธ์อันดีกับประเทศเพื่อนบ้านในภูมิภาคลุ่มน้ำโขง มีทั้งพม่า ลาว และจีน เศรษฐกิจของอำเภอเชียงแสนขับเคลื่อนด้วยการขนส่ง การค้าขายมาอย่างยาวนาน การมีที่ดินที่อยู่แหล่งเศรษฐกิจที่ดี เช่นที่ดินราชพัสดุแปลงนี้ที่ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 ซึ่งใช้เป็นท่าเรือท่องเที่ยว อยู่ในทำเลที่เหมาะสมต่อการดำเนินกิจกรรมที่ก่อให้เกิดรายได้ หากนำมาใช้ให้เหมาะสมกับศักยภาพและมูลค่าที่ดิน จะเกิดการหมุนเวียนและธุรกรรมทางการค้า เศรษฐกิจในท้องถิ่นได้รับการกระตุ้น คุณภาพชีวิตของประชาชนจะดีขึ้นได้มาตรฐาน จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อรัฐ และประชาชนที่ คุ่มค่าสูงสุดอย่างแท้จริง

นางอติธาดร วันไชยธนวงศ์ นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดเชียงราย และ นายสิงห์ทอง หนูนนำสิริสวัสดิ์ ประธานสันนิบาติท้องถิ่นเชียงราย กล่าวว่า การให้อำนาจปกครอง ส่วนท้องถิ่นเช่าที่ราชพัสดุเพื่อใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์เป็นแนวทางที่ดี เนื่องจากองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นจะมีรายได้ส่วนหนึ่งเป็นของตัวเอง และกระทรวงการคลังก็มีรายได้ส่วนหนึ่งเข้าคลัง ท้องถิ่นเกิดกิจกรรมที่กระตุ้นเศรษฐกิจเกิดความเจริญเป็นวัฏจักร สำหรับลักษณะกิจกรรมทาง พาณิชยกรรมสามารถดำเนินการได้หลายทาง อาจจัดกิจกรรมในลักษณะผสมผสานการใช้ประโยชน์ให้ เหมาะสมสอดคล้องกับสภาพพื้นที่

นายภาคภูมิ ผลพิศิษฐ์ ประธานหอการค้าจังหวัดเชียงราย ให้ความเห็นว่า แนวทางการจัดกิจกรรมเชิงพาณิชย์มีได้หลากหลายทั้งแบบชั่วคราวและถาวรขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงของ สภาพพื้นที่ และปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ เช่น ศักยภาพของที่ดินที่มีความเหมาะสมในการรองรับ กิจกรรมที่คาดหวัง ข้อกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง สภาพแวดล้อม และแนวโน้มในอนาคต จึงเห็นว่า ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมเพื่อให้การใช้ประโยชน์ในที่ดินมีศักยภาพมากขึ้น

นางรุ่งรัตน์ คุ่มทรัพย์ ผู้อำนวยการกองกฎหมาย กรมธนารักษ์ กล่าวว่า ที่ดิน แปลงนี้มีข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับโบราณสถาน ดังนั้น ต้องพิจารณาให้รอบคอบในการกำหนดลักษณะ กิจกรรมที่อาจมีผลกระทบต่อโบราณสถาน อย่างไรก็ตาม หากได้มีการสำรวจพื้นที่ชัดเจนแล้วว่าสามารถ ดำเนินการได้ก็มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดรายได้โดยไม่กระทบกับโบราณสถาน เช่น การจัดพื้นที่ชั่วคราว เพื่อจำหน่ายสินค้า OTOP, การจัดงานต่าง ๆ ที่ไม่ต้องมีการก่อสร้างในพื้นที่ เป็นต้น

สำหรับการให้อำนาจปกครองส่วนท้องถิ่น ใช้ที่ราชพัสดุแปลงนี้ในเพื่อเป็น บริการสาธารณะ เป็นแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ไม่เหมาะสม ไม่คุ้มกับมูลค่าทรัพย์สิน ไม่สะท้อนต่อ การพัฒนาในทิศทางใด อีกทั้งแหล่งพักผ่อนหย่อนใจของประชาชนควรจะอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นเมือง มีความแออัด จึงจำเป็นต้องจัดให้มีสวนสาธารณะของประชาชนในพื้นที่ แต่พื้นที่นี้อยู่นอกเมืองไม่ใช่ ชุมชนที่มีความแออัดที่จำเป็นต้องมีสวน และพื้นที่โดยรอบมีความเป็นธรรมชาติกว้างขวาง ไม่จำเป็นต้องมีสวน แต่การจะใช้ประโยชน์พื้นที่โดยการเช่าเชิงพาณิชย์ หรือใช้ราชการก็ต้องพิจารณา กฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย

นางวิสากร สุขช่วย ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร กล่าวว่า กรมธนารักษ์สามารถที่จะนำที่ราชพัสดุไปจัดให้ท้องถิ่นเช่าเพื่อการพาณิชย์ได้ โดยยกเว้นการประมูล กรมธนารักษ์ต้องพิจารณาดำเนินการตามระเบียบข้อกฎหมายที่ราชพัสดุ ตรวจสอบรายละเอียด รูปแบบโครงการ รวมทั้งการบริหารจัดการ ทั้งนี้ หากท้องถิ่นสามารถรับเงื่อนไขการเช่าได้ กรมธนารักษ์ ก็สามารถนำที่ราชพัสดุไปจัดให้ท้องถิ่นเช่าตามเงื่อนไขที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุ

กรณีที่จะนำที่ดินราชพัสดุดังกล่าวมาใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะนั้น ต้อง พิจารณาจากสภาพพื้นที่ใช้ประโยชน์อยู่เดิมว่ามีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นอย่างไร และต้อง

พิจารณาถึงศักยภาพของที่ดินที่เหมาะสมที่จะนำมาใช้ประโยชน์เพื่อการใดเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับทางราชการ

2) ผู้ตอบบทสัมภาษณ์ส่วนน้อยที่มีแนวทางการคิดในการบริหารจัดการโดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ ซึ่งเป็นความเห็นที่สอดคล้องกัน จำนวน 3 ท่าน และผู้ศึกษาสามารถสรุปตัวอย่างของข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ ได้ดังนี้ เนื่องจากสถานการณ์การค้าการลงทุนในปัจจุบันมีวิวัฒนาการที่เปลี่ยนไป ไม่จำเป็นต้องมีสถานที่ สำหรับจัดกิจกรรมหรือประกอบธุรกิจทางการค้าที่ยั่งยืน อีกต่อไป ระบบการค้าแบบออนไลน์ที่สะดวกสบายได้เข้ามามีบทบาทและมีผลต่อพฤติกรรมผู้บริโภคของประชาชนอย่างกว้างขวางและชัดเจน การนำที่ดินราชพัสดุมาใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์จะไม่คุ้มค่าต่อการลงทุนทำให้เกิดต้นทุนที่เสียเปล่า ไม่สนองต่อความต้องการของชุมชนในท้องถิ่นอย่างแท้จริง

นายธีระศักดิ์ อธิวิทย์กุล เจ้าหน้าที่มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย กล่าวว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ในการบำรุงศิลปะ จารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น และวัฒนธรรมอันดีของท้องถิ่น มีหน้าที่ในการเปิดโอกาสให้มีความเท่าเทียมเข้าถึงการเรียนรู้ทุกระดับ มีหน้าที่พัฒนาคุณภาพชีวิตประชาชนให้มีสุขภาวะที่ดี แต่ปัจจุบันพื้นที่ที่จะนำมาสนับสนุนภารกิจทั้งสามด้านขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีน้อยมาก ดังนั้นการให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ จึงเป็นแนวทางที่เหมาะสมและคุ้มค่าอย่างที่สุด หากมีการจัดกิจกรรมการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ให้สอดคล้องกับภารกิจและหน้าที่ ประชาชนจะเป็นผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุแปลงน้อยอย่างคุ้มค่าสูงสุด

ค. การวิเคราะห์ผลจากการสัมภาษณ์

ผลจากการศึกษาโดยการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In-depth Interview) ผู้ศึกษาพบว่า

1) ผู้ตอบบทสัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีแนวทางการคิดในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ โดยการให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเช่าเพื่อใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ เพื่อหารายได้เข้ารัฐ โดยเห็นว่าแนวทางนี้จะเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุได้อย่างคุ้มค่าและเหมาะสมกับศักยภาพของทรัพย์สินมากที่สุด ซึ่งจะทำให้รัฐมีรายได้ ประชาชนมีโอกาสในการสร้างรายได้เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตให้ได้มาตรฐาน สำหรับวิธีการจัดกิจกรรมเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดนั้น จะต้องมีการศึกษาเพิ่มเติมในด้านข้อกำหนด สภาพที่ดิน และสภาพสิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรมอย่างละเอียดรอบคอบต่อไป

2) ผู้ตอบบทสัมภาษณ์ส่วนน้อยมีแนวทางการคิดในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ประโยชน์สาธารณะ โดยเห็นว่าจะเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุได้อย่างคุ้มค่าและเหมาะสมกับศักยภาพของทรัพย์สินมากที่สุด ซึ่งจะทำให้ประชาชนมีโอกาสในการเข้าถึงการเรียนรู้ การใช้พื้นที่สาธารณะในการพัฒนาคุณภาพชีวิตด้านสุขอนามัย สำหรับวิธีการจัด

กิจกรรมจะต้องมีการศึกษาในด้านความต้องการของประชาชนในพื้นที่และสอดคล้องกับวิถีวัฒนธรรมในพื้นที่ด้วย

2.3 สรุปผลการศึกษา

2.3.1 การใช้ประโยชน์จากที่ราชพัสดุ

ผู้ศึกษาได้ประมวลข้อมูลทั้งหมดที่มี ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมาย ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม และบทสรุปจากการสัมภาษณ์เชิงลึก จากผู้ตอบบทสัมภาษณ์ทั้ง 10 คน จึงได้แนวทางการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้มาเพื่อหาข้อสรุปในประเด็นปัญหาที่ศึกษา ดังนี้

1) ข้อเท็จจริงของปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม ประกอบกับความคิดเห็นของผู้ตอบบทสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ เห็นว่า ที่ราชพัสดุแปลงนี้มีศักยภาพสูงในการนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์ในเชิงพาณิชย์เพื่อก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งผู้ศึกษาเห็นด้วย

2) ข้อจำกัดเกี่ยวข้องกับกฎหมายโบราณสถาน ซึ่งเป็นข้อกำหนดสำคัญที่มีผลบังคับให้ต้องปฏิบัติตาม ไม่ว่าจะแนวทางการพิจารณาจะเป็นแนวทางใดก็ตาม แต่พบว่าผลการสำรวจตรวจสอบล่าสุดของสำนักศิลปากรที่ 7 เชียงใหม่ ทำให้ทราบว่า ที่ราชพัสดุแปลงนี้ไม่ได้มีสภาพเป็นโบราณสถานทั้งแปลง และพื้นที่ส่วนใหญ่ไม่เข้าข้อบังคับที่จะต้องดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโบราณสถานทั้งหมด จึงสามารถวางแผนการใช้พื้นที่ให้เหมาะสมเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ได้

3) ข้อพิจารณาจากแนวความคิดของผู้ตอบบทสัมภาษณ์ส่วนน้อยที่เห็นว่า ควรให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ ด้วยเหตุผลที่ว่าปัจจุบันระบบการค้าแบบออนไลน์ ซึ่งเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นในการประกอบธุรกรรมทางการค้าในยุคที่เทคโนโลยีมีความก้าวหน้าเป็นอย่างมาก ได้เข้ามามีบทบาทสำคัญในการเปลี่ยนพฤติกรรมผู้บริโภค จึงไม่มีความจำเป็นต้องมีสถานที่สำหรับจัดกิจกรรมหรือประกอบธุรกรรมทางการค้าต่อไป ผู้ศึกษาก็เห็นด้วยอย่างยิ่ง แต่วิเคราะห์ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและวัฒนธรรม ที่ทำให้อำเภอเชียงแสนเป็นศูนย์กลางการค้าและการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่สำคัญ มีชื่อเสียงไปทั่วโลกจึงได้รับความสนใจจากทั้งนักการค้า นักลงทุน และนักท่องเที่ยว ให้เข้ามาประกอบธุรกรรมด้านการค้าและการท่องเที่ยวเป็นจำนวนมากตลอดเวลา จึงยังคงเป็นความจำเป็นที่จะต้องมีพื้นที่สำหรับรองรับธุรกรรมเหล่านั้น เพื่อให้ท้องถิ่นเสียโอกาสด้านการพัฒนาทางการค้าการลงทุนและการท่องเที่ยวในพื้นที่ไป

4) การใช้ประโยชน์ที่สอดคล้องกับแผนพัฒนาจังหวัด ตามที่จังหวัดเชียงรายรายได้เห็นชอบแผนการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้เพื่อรองรับโครงการบูรณาการการท่องเที่ยวของเทศบาลฯ โดยอนุมัติเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2566 ก็ไม่เป็นข้อจำกัดหรือมีข้อกำหนดเป็น

ข้อกฎหมายหรือเงื่อนไขใด ๆ มิให้นำมาใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์เพื่อหารายได้ กระตุ้นเศรษฐกิจและส่งเสริมการท่องเที่ยวตามแผนงานโครงการฯ แต่อย่างใด

5) เนื่องจากที่ดินราชพัสดุมีขนาดใหญ่ การบริหารจัดการเพื่อประโยชน์เชิงสาธารณะ จะเป็นภาระด้านงบประมาณของเทศบาลฯ ในการดูแล บำรุงรักษาให้มีสภาพที่ดีเหมาะสมและพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลาในระยะยาว ซึ่งปัญหานี้ได้เกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่ได้มาจากงบประมาณการกลุ่มจังหวัดเป็นวงกว้างจำนวนมากในขณะนี้ การนำที่ราชพัสดุแปลงนี้มาใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะโดยไม่มีรายได้มาสนับสนุนการบริหารจัดการ จึงมีความไม่เหมาะสมเป็นอย่างยิ่ง

6) การบริหารจัดการที่ราชพัสดุโดยการให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเช่าเพื่อใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ เพื่อหารายได้เข้ารัฐ จะเกิดประโยชน์ ดังนี้

ก. กระทรวงการคลัง จะยังคงมีรายได้เข้ารัฐต่อไป

ข. เทศบาลฯ ในฐานะผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่อรองรับการบริหารจัดการท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 เพื่อการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นหน้าที่ของเทศบาลฯ ที่จะต้องดำเนินการกระตุ้นให้เกิดกิจกรรมเชิงพาณิชย์ในพื้นที่เชื่อมโยงและโดยรอบ เทศบาลฯ ก็จะมีรายได้จากการบริหารจัดการพื้นที่ สามารถนำเงินรายได้ไปบริหารจัดการให้เป็นประโยชน์ต่อไป

ค. ชุมชน ท้องถิ่น ก็จะได้รับประโยชน์จากการบริหารจัดการกิจกรรมเชิงพาณิชย์ทั้งทางตรงและทางอ้อม จากการกระตุ้นให้เกิดกิจกรรมเชิงพาณิชย์ในพื้นที่ที่เชื่อมโยงและโดยรอบเป็นวงกว้าง กระเพื่อมระบบเศรษฐกิจในท้องถิ่นมีการหมุนเวียนเป็นวัฏจักรและมีความยั่งยืน

7) เทศบาลฯ พยายามที่จะเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุโดยมีแผนที่จะไม่พัฒนาที่ราชพัสดุตามที่ได้รับความคิดเห็นชอบจาก ททท. และกรมธนารักษ์ การดำเนินการดังกล่าวเป็นการสูญเสียโอกาสในการพัฒนาท้องที่ให้เกิดความเจริญ ลดศักยภาพในการแข่งขันทางการค้ากับประเทศเพื่อนบ้าน จากการนำทรัพยากรของรัฐไปใช้ไม่คุ้มค่ากับศักยภาพ

จากบทสรุปการศึกษานี้ผู้ศึกษาเห็นว่า เทศบาลฯ ยังสามารถศึกษาเพื่อบริหารจัดการพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ให้คุ้มค่ากับศักยภาพของทรัพย์สิน ตามแผนการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการท่องเที่ยวท่าเรือเชียงแสนแห่งที่ 1 ในการกระตุ้นเศรษฐกิจ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยรวมต่ออำเภอเชียงแสนและจังหวัดเชียงรายได้ แต่จะต้องยินยอมปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง การศึกษานี้จึงเป็นข้อเสนอต่อกรมธนารักษ์เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจกำหนดแนวทางและมาตรการที่เหมาะสมให้เทศบาลฯ นำไปพิจารณาทบทวน แนวทางการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุแปลงนี้ และถือปฏิบัติต่อไป

บทที่ 3

ข้อเสนอ

3.1 ข้อเสนอเชิงนโยบาย

ตามกฎกระทรวงการแบ่งส่วนราชการกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ.2563 ข้อ 2 กรมธนารักษ์ มีภารกิจเกี่ยวกับการปกครอง การดูแล การบำรุงรักษาและการพัฒนาที่ราชพัสดุให้มีมูลค่าเพิ่ม หรือก่อให้เกิดรายได้ โดยมีวิสัยทัศน์ “การบริหารทรัพย์สินของแผ่นดิน เพื่อการพัฒนาอย่างสมดุลและยั่งยืน”

จากกรณีศึกษาแนวทางการพิจารณาการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร. 27 ตำบลเวียง อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย ฉบับนี้ พบว่า การใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่เหมาะสมกับศักยภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อรัฐและประชาชน คือ การบริหารจัดการเชิงพาณิชย์ ซึ่งสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ ยุทธศาสตร์จังหวัด และแผนการพัฒนาที่ราชพัสดุที่เทศบาลฯ ได้เสนอผ่านความเห็นชอบจาก ททท. และกรมธนารักษ์

เทศบาลฯ เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงเป็นผู้ที่มีสิทธิขอใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุได้ตามกฎกระทรวงการใช้ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2563 กรณีที่ผู้เช่าที่ราชพัสดุไม่ประสงค์จะเช่าที่ราชพัสดุต่อไป สามารถแจ้งความประสงค์ขอลีกสัญญาเช่าได้ แต่กรมธนารักษ์สามารถสงวนสิทธิในการพิจารณาจะเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ก็ได้ โดยทั่วไปเมื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุรายใดไม่ประสงค์จะเช่าที่ราชพัสดุแล้ว จะต้องไม่ใช้ประโยชน์จากที่ราชพัสดุและออกไปจากที่ราชพัสดุนั้นที่ แต่สำหรับกรณีของเทศบาลฯ ที่ประสงค์จะเลิกสัญญาเช่า แล้วขอเช่าที่ราชพัสดุที่เช่ามาใช้ประโยชน์เพื่อบริการสาธารณะ ซึ่งขัดกับนโยบายของกรมธนารักษ์ กรมธนารักษ์จึงต้องพิจารณาทบทวนนโยบายการบริหารจัดการที่ราชพัสดุแปลงนี้อีกครั้ง เพื่อจะได้เป็นแนวทางดำเนินการที่เหมาะสม คุ่มค่า และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อรัฐและประชาชนในท้องถิ่น

จากผลการศึกษาครั้งนี้ จึงเป็นข้อเสนอต่อกรมธนารักษ์เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาตัดสินใจกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการที่เหมาะสมเพื่อให้เทศบาลฯ ถือปฏิบัติต่อไป และยังเป็นแนวทางปฏิบัติกรณีผู้เช่าที่ราชพัสดุที่เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นปฏิบัติผิดเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ และประสงค์จะใช้ที่ราชพัสดุที่ไม่เป็นแนวทางเดียวกับนโยบายของกรมธนารักษ์ ซึ่งพิจารณาได้ 2 แนวทาง ดังนี้

แนวทางที่ 1 กรมธนารักษ์พิจารณาไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ราชพัสดุตามเงื่อนไขข้อ 21 และให้เทศบาลฯ เป็นผู้ใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์ โดยกำหนดแนวทางการชำระเงินค่าปรับกรณีก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นกรณีพิเศษ โดยความยินยอมของคณะกรรมการบริหารงานกลุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ (ก.บ.ก.) กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 ที่ให้เทศบาลฯ เป็นผู้ใช้ประโยชน์สิ่งปลูกสร้างที่ได้มาจากงบกลุ่มจังหวัด ซึ่งปลูกสร้างในที่ราชพัสดุแปลงนี้

แนวทางที่ 2 กรมธนารักษ์พิจารณาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ราชพัสดุตามเงื่อนไขข้อ 21 แล้วอนุมัติให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายนำที่ราชพัสดุแปลงนี้มาเปิดประมูลเป็นการทั่วไป ให้เอกชนผู้สนใจพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้เชิงพาณิชย์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป โดยความยินยอมของคณะกรรมการบริหารงานกลุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ (ก.บ.ก.) กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 ให้บุคคลหรือนิติบุคคลเป็นผู้ใช้ประโยชน์สิ่งปลูกสร้างที่ได้มาจากงบกลุ่มจังหวัด ซึ่งปลูกสร้างในที่ราชพัสดุแปลงนี้

3.2 ข้อเสนอเพื่อขับเคลื่อนนโยบายสู่การปฏิบัติ

จากข้อเสนอที่ได้มาจากผลการศึกษาคั้งนี้ จึงเป็นแนวทางดำเนินการที่จะเสนอต่อกรมธนารักษ์เพื่อขับเคลื่อนนโยบายสู่การปฏิบัติ ดังนี้

แนวทางดำเนินการตามข้อเสนอที่ 1 กรมธนารักษ์ไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ราชพัสดุตามเงื่อนไขข้อ 21 และให้เทศบาลฯ เป็นผู้ใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ โดยกำหนดแนวทางการชำระเงินค่าปรับกรณีก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นกรณีพิเศษ กำหนดเงื่อนไขให้เทศบาลฯ ถือปฏิบัติภายใต้เงื่อนไขการเช่าที่ราชพัสดุ ซึ่งมีแนวทางดำเนินการดังนี้

1.1 เนื่องจากจังหวัดเชียงรายได้ลงนามสัญญาจ้างก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ราชพัสดุแปลงนี้กับเอกชน และมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์ให้ก่อสร้างต่อไปได้ เพื่อให้แล้วเสร็จทันต่อการเบิกจ่ายเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2566 ภายในเดือนกันยายน 2567 กรมธนารักษ์จึงเห็นควรพิจารณาเป็นกรณีเร่งด่วนอนุญาตให้ผู้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจ้างกับจังหวัดเชียงรายได้ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่อไปให้แล้วเสร็จตามสัญญาจ้าง

1.2 พิจารณาอนุญาตให้เทศบาลฯ ผ่อนชำระเงินค่าปรับจากการก่อสร้างไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นกรณีพิเศษ จากเดิมที่ต้องชำระเป็นเงินก้อนครั้งเดียว ให้มีระยะเวลาการผ่อนชำระ 2 ปี ชำระเป็นงวด งวดละเท่าเท่ากัน โดยยกเว้นการเรียกเก็บเงินเพิ่มร้อยละ 1.5 ของยอดเงิน ที่ค้างชำระ ทั้งนี้ อธิบดีกรมธนารักษ์มีอำนาจการบริหารที่ราชพัสดุและเป็นอำนาจของอธิบดีกรมธนารักษ์ในการกำหนดอัตราค่าปรับเป็นกรณีพิเศษ

1.3 กรมธนารักษ์แจ้งให้จังหวัดเชียงรายนำข้อมูลเสนอคณะกรรมการบริหารงานกลุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ (ก.บ.ก.) กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 พิจารณาเห็นชอบให้เทศบาลตำบลเวียงเชียงแสนเป็นผู้ใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาจากงบประมาณกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 ซึ่งได้ก่อสร้างในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร. 27 ตำบลเวียง อำเภอเวียงแสน จังหวัดเชียงราย

1.4 ให้เทศบาลฯ จัดทำแผนการบริหารจัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุเชิงพาณิชย์ในพื้นที่ที่ได้มีการก่อสร้างตามแผนพัฒนาบูรณาการกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 และพื้นที่ที่ทั้งแปลงให้สอดคล้องกัน เพื่อบริหารจัดการรองรับการบริหารท่าเรือเชียงแสนแหล่งที่ 1 เพื่อการท่องเที่ยว แล้วให้นำเสนอต่อ ททท. และกรมธนารักษ์ พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

1.5 เมื่อ ททท. และกรมธนารักษ์ ได้พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายปรับปรุงเงื่อนไขการเช่าที่ราชพัสดุให้สอดคล้องกับการปรับแผนการใช้พื้นที่ของเทศบาลฯ ตามกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง และหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด

แนวทางดำเนินการตามข้อเสนอนี้ 2 กรมธนารักษ์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ราชพัสดุตามเงื่อนไข ข้อ 21 เนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขสัญญาเช่า และไม่ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ดินเช่าตามสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ จากนั้นกรมธนารักษ์กึ่งอนุมัติให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายนำที่ราชพัสดุแปลงนี้ไปเปิดประมูลเป็นการทั่วไปให้เอกชนผู้สนใจพัฒนาที่ราชพัสดุเชิงพาณิชย์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป ดังนี้

2.1 เนื่องจากจังหวัดเชียงรายได้ลงนามสัญญาจ้างก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินราชพัสดุแปลงนี้กับเอกชน และมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์ให้ก่อสร้างต่อไปได้ เพื่อให้แล้วเสร็จทันต่อการเบิกจ่ายเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2566 ภายในเดือนกันยายน 2567 กรมธนารักษ์จึงเห็นควรพิจารณาเป็นกรณีเร่งด่วนอนุญาตให้ผู้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจ้างกับจังหวัดเชียงรายได้ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่อไปให้แล้วเสร็จตามสัญญาจ้าง

2.2 กรมธนารักษ์แจ้งให้จังหวัดเชียงรายนำข้อมูลเสนอคณะกรรมการบริหารงานกลุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ (ก.บ.ก.) กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 จังหวัดเชียงราย ยินยอมให้บุคคลหรือนิติบุคคลที่กรมธนารักษ์เห็นชอบได้รับสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุแปลงนี้ เป็นผู้ใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาจากงบประมาณกลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนบน 2 ซึ่งได้ก่อสร้างในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ อ.ชร. 27 ตำบลเวียง อำเภอเวียงแสน จังหวัดเชียงราย

2.3 กรมธนารักษ์เห็นชอบให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงรายแจ้งการยกเลิกสัญญาเช่าที่ราชพัสดุกับเทศบาลฯ ตามเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ ข้อ 21 โดยเทศบาลฯ จะต้องชำระค่าปรับกรณีปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างไปก่อนได้รับอนุญาตตามเงื่อนไขข้อ 10

2.4 กรมธนารักษ์อนุมัติให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงใหม่รายงานที่ราชพัสดุแปลงนี้มาเปิด
ประมูลเป็นการทั่วไปให้เอกชนผู้สนใจพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้เชิงพาณิชย์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ต่อไป

บรรณานุกรม

หนังสือและเอกสารอื่น ๆ

กรมธนารักษ์. ประเด็นยุทธศาสตร์. ใน กรมธนารักษ์ (บ.ก.), หนังสือรายงานประจำปี 2566 กรมธนารักษ์. กรมธนารักษ์, 2566.

กรมธนารักษ์. อ.ชร.27 ที่ดินราชพัสดุประเภทอุตสาหกรรม. ทะเบียนที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์. (เป็นเอกสาร).

กรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม. การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม. กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: https://www.sc.chula.ac.th/courseware/2305103/add_topics/add2.htm [2 กันยายน 2567].

จังหวัดเชียงราย. แผนพัฒนาจังหวัดเชียงราย. ใน จังหวัดเชียงราย (บ.ก.), หนังสือแผนพัฒนาจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2566-2570. จังหวัดเชียงราย, 2566.

เทศบาลตำบลเวียงเชียงแสน. องค์ประกอบส่วนท้องถิ่นในเขตปกครองตำบลเวียงเชียงแสน อำเภอเวียงแสน จังหวัดเชียงราย. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <https://www.wiangchiangsaen.go.th> [2 กันยายน 2567].

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงราย กรมธนารักษ์. สัญญาเช่าที่ราชพัสดุ (กิจการเกี่ยวเนื่องกับท่าเรือเวียงแสนแห่งที่ 1) เลขที่ 6-ชร-1/2565, 7 กรกฎาคม 2565. (เป็นเอกสาร).

สำนักศิลปากรที่ 7 เชียงใหม่. หนังสือสำนักศิลปากรที่ 7 เชียงใหม่ ที่ วร 0417/1247, 28 ตุลาคม 2565. (เป็นเอกสาร).

สำนักศิลปากรที่ 7 เชียงใหม่. หนังสือสำนักศิลปากรที่ 7 เชียงใหม่ ที่ วร 0417/1247, 28 ตุลาคม 2565. (เป็นเอกสาร).

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กรมธนารักษ์. กฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2564. [ออนไลน์]. 2564. แหล่งที่มา: <https://www.treasury.go.th/laws-and-regulations> [2 กันยายน 2567].

กรมธนารักษ์. กฎกระทรวงการใช้ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2563. [ออนไลน์]. 2563. แหล่งที่มา: <https://www.treasury.go.th/laws-and-regulations> [2 กันยายน 2567].

กรมธนารักษ์. พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2562. [ออนไลน์]. 2562. แหล่งที่มา: <https://www.treasury.go.th/laws-and-regulations> [2 กันยายน 2567].

กรมโยธาธิการและผังเมือง. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2556.

[ออนไลน์]. 2556. แหล่งที่มา: <https://pvnweb.dpt.go.th/chiangrai/cr-townplanning> [2 กันยายน 2567].

กรมศิลปากร. พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ.

2504 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และ

พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535. [ออนไลน์]. 2504. แหล่งที่มา:

<https://www.finearts.go.th/storage/contents/file.pdf> [2 กันยายน 2567].

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น. พระราชบัญญัติเทศบาล 2496 แก้ไขเพิ่มเติม 2543 มาตรา 50

มาตรา 51. [ออนไลน์]. 2496. แหล่งที่มา: https://www.dla.go.th/reg1214469023976_PDF

[2 กันยายน 2567].

การสัมภาษณ์

ณัฐพร มหาไพบูลย์. พาณิชย์จังหวัดเชียงราย. สัมภาษณ์, 19 สิงหาคม 2567.

ธีระศักดิ์ อรัญพิทักษ์. อาจารย์มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย. สัมภาษณ์, 19 สิงหาคม 2567.

ภาคภูมิ ผลพิสิษฐ์. ประธานหอการค้าจังหวัดเชียงราย. สัมภาษณ์, 20 สิงหาคม 2567.

รุ่งรัตน์ คุ่มทรัพย์. ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย กรมธนารักษ์. สัมภาษณ์, 19 สิงหาคม 2567.

วิสากร สุขช่วย. ผู้อำนวยการกองบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร กรมธนารักษ์. สัมภาษณ์,

19 สิงหาคม 2567.

วิสูตร บัวชุม. ผู้อำนวยการการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สำนักงานเชียงราย. สัมภาษณ์,

19 สิงหาคม 2567.

สิงห์ทอง หนุ่นนำสิริสวัสดิ์. ประธานสันนิบาตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น. สัมภาษณ์, 19 สิงหาคม

2567.

อติदार วันไชยธนวงศ์. นายองค์การบริหารส่วนจังหวัดเชียงราย. สัมภาษณ์, 19 สิงหาคม 2567.

อังกร บัวศรี. ผู้ตรวจราชการกรมธนารักษ์. สัมภาษณ์, 19 สิงหาคม 2567.

เอกวุฒิ นาเอก. นายด่านศุลกากรเชียงใหม่. สัมภาษณ์, 19 สิงหาคม 2567.

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	นางสาวจันทร์สม เป็นตาธรรม
ประวัติการศึกษา	– บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง – รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏ เชียงราย
ประวัติการทำงาน	
พ.ศ. 2562	ธนารักษ์พื้นที่แม่ฮ่องสอน สำนักงานธนารักษ์พื้นที่แม่ฮ่องสอน กรมธนารักษ์
พ.ศ. 2564	ธนารักษ์พื้นที่แพร่ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่แพร่ กรมธนารักษ์
พ.ศ. 2565-ปัจจุบัน	ธนารักษ์พื้นที่เชียงราย สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงราย กรมธนารักษ์
ตำแหน่งปัจจุบัน	ธนารักษ์พื้นที่เชียงราย สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เชียงราย กรมธนารักษ์