

**ชื่อแผนงาน/โครงการการพัฒนาที่ราชพัสดุเชิงท่องเที่ยว** แปลงหมายเลขทะเบียนที่ สฎ.๕๘๘ (แปลงเกาะเต่า)  
ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี

**ความเชื่อมโยง** สอดคล้องรองรับกับนโยบายของรัฐบาล/กระทรวง/กรม/มิติด้านการท่องเที่ยว

๑. สร้างรายได้มูลค่าสู่ภาคท้องถิ่น ๒. กระตุ้นการท่องเที่ยว ๓. พัฒนาการท่องเที่ยว

**หน่วยงานที่รับผิดชอบ** สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สุราษฎร์ธานี

## ๑. ความเป็นมา

ด้วยกรมธนารักษ์เร่งรัดผลักดันโครงการตามแผนบริหารจัดการที่ราชพัสดุให้เกิดผลสำเร็จโดยแผนบริหารจัดการที่ราชพัสดุดังกล่าวมีเป้าหมาย ๕ ปี (ปี ๒๕๕๙-๒๕๖๓) ซึ่งได้กำหนดแนวทางการบริหารจัดการครอบคลุมใน ๕ มิติ คือ ๑. มิติด้านเศรษฐกิจ ๒. มิติด้านสังคม ๓. มิติด้านท่องเที่ยว ๔. มิติด้านอนุรักษ์ ๕. มิติด้านศูนย์ราชการ ทั้งนี้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สุราษฎร์ธานี ได้พิจารณาเสนอที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ๕๘๘ (เกาะเต่า) เข้าร่วมโครงการในมิติด้านท่องเที่ยว

เกาะเต่าตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของชายฝั่งทะเลจังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นลักษณะหมู่เกาะ ประกอบด้วยเกาะเต่าและเกาะนางยวน ในอดีตกรมราชทัณฑ์ใช้เป็นที่ตั้งเรือนจำกักขังนักโทษการเมือง (กบฏบวรเดช) สมัยการปกครองของคณะราษฎร ก่อนปี พ.ศ.๒๔๗๖กรมราชทัณฑ์ได้นำส่งขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุไว้เมื่อ ปี พ.ศ. ๒๔๗๘ เป็นแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ๓๔ ต่อมาได้มีการปรับปรุงทะเบียนที่ราชพัสดุเมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๓ เป็นแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สฎ.๕๘๘ อาณาเขตทั้ง ๔ ด้านจดทะเล ปัจจุบันเกาะเต่ามีฐานะเป็นตำบลหนึ่งในเขตอำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่ทั้งแปลง ๑,๕๐๐ ไร่ ระยะห่างจากเกาะพะงัน ประมาณ ๔๗ กิโลเมตร จากปากน้ำชุมพร ๗๔ กิโลเมตร ห่างจากอ่าวบ้านดอน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ๑๑๕ กิโลเมตร ที่ผ่านมามีผู้บุกรุกพื้นที่เกาะเต่า เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจท่องเที่ยวหลายราย โดยพบว่าบางรายเป็นการบุกรุกพื้นที่ภูเขาและป่าต้นน้ำลำธาร ส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศ และเป็นการทำลายทรัพยากรธรรมชาติของเกาะเต่าโดยตรง ดังนั้นเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินราชพัสดุนบนเกาะเต่า โดยเฉพาะการบุกรุกเพื่อใช้เป็นสถานที่ในการประกอบธุรกิจท่องเที่ยว สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สุราษฎร์ธานีจึงได้เสนอที่ดินราชพัสดุแปลงเกาะเต่าเข้าร่วมโครงการฯในมิติด้านท่องเที่ยว จำนวนเนื้อที่ ๑,๒๐๐ ไร่ ด้วยว่าที่ราชพัสดุแปลงเกาะเต่า มีทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาเป็นโรงแรมรีสอร์ต โฮมสเตย์ เพราะมีสภาพแวดล้อมที่สวยงามและมีความสมบูรณ์ทางธรรมชาติ เหมาะสมจะนำมาพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล ข้อ ๙ การรักษาความมั่นคงของฐานทรัพยากร และการสร้างสมดุลระหว่างการอนุรักษ์กับการใช้ประโยชน์อย่างยั่งยืนและแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๑ ข้อ ๕.๖ ยุทธศาสตร์การจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

/๒. วัตถุประสงค์...

## ๒. วัตถุประสงค์

๒.๑ เพื่อแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สฎ.๕๘๘ (แปลงเกาะเต่า) เพื่อใช้เป็นสถานที่ในการประกอบธุรกิจท่องเที่ยว

๒.๒ เพื่อบริหารจัดการที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สฎ.๕๘๘ (แปลงเกาะเต่า) ให้มีศักยภาพและมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจ รวมทั้งอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

๒.๓ เพื่อส่งเสริมการประกอบธุรกิจท่องเที่ยวบนเกาะเต่า สร้างงานสร้างรายได้ให้กับประชาชน รวมทั้งก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดต่อสังคม และประเทศชาติ

## ๓. เป้าหมาย

๓.๑ เพื่อให้ผู้บุกรุกที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สฎ.๕๘๘ (แปลงเกาะเต่า) เข้าสู่ระบบเป็นผู้เช่าที่ถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบของทางราชการ

๓.๒ เพื่อให้การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สฎ.๕๘๘ (แปลงเกาะเต่า) เกิดความคุ้มค่าตามศักยภาพของพื้นที่และทำเลที่ตั้ง

๓.๓ เพื่อให้ประชาชนมีพื้นที่ในการประกอบอาชีพ สร้างรายได้ให้กับตนเองและประเทศชาติ

## ๔. พื้นที่ดำเนินการ

ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สฎ.๕๘๘ (แปลงเกาะเต่า) ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่ประมาณ ๑,๒๐๐ ไร่

## ๕. ระยะเวลาดำเนินการ

๑ มกราคม ๒๕๕๙ ถึง ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๓

## ๖. แผนและผลการดำเนินงาน

๖.๑ ผลการดำเนินงานปีงบประมาณที่เริ่มโครงการถึงปัจจุบัน

๖.๑.๑ เจ้าหน้าที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สุราษฎร์ธานี ลงพื้นที่สำรวจการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สฎ.๕๘๘ (เกาะเต่า) พบว่าสภาพทำเลเป็นเกาะ พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นภูเขา สภาพแวดล้อมยังคงความอุดมสมบูรณ์ตามธรรมชาติ จัดอยู่ในทำเลชั้น ๔ และมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ

๖.๑.๒ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สุราษฎร์ธานี ได้จัดทำแผนสำหรับการพัฒนาที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สฎ.๕๘๘ (เกาะเต่า) โดยเนื้อที่ที่เสนอเข้าร่วมโครงการฯ ประมาณ ๑,๒๐๐ ไร่

/๖.๒ แผนการดำเนินงาน...

๖.๒ แผนการดำเนินงาน (Action Plan)

| แผนการดำเนินงาน   | ร้อยละ<br>ของ<br>แผนการ<br>ดำเนินงาน | ปีงบประมาณ ๒๕๕๙ |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          |          | ปีงบประมาณ<br>๒๕๕๙<br>(ไตรมาส) |   |   |   | หน่วย<br>งานที่รับผิดชอบ/<br>เกี่ยวข้อง     |
|---|--------------------------------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|--------------------------------|---|---|---|---|
|   |                                      | ต.<br>ค.        | พ.<br>ย. | ธ.<br>ค. | ม.<br>ค. | ก.<br>พ. | มี.<br>ค. | เม.<br>ย. | พ.<br>ค. | มิ.<br>ย. | ก.<br>ค. | ส.<br>ค. | ก.<br>ย. | ๑                              | ๒ | ๓ | ๔ |   |
| ๑. ราษฎร/ผู้ครอบครอง<br>ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ยื่น<br>คำร้องขอเช่าที่ราชพัสดุ | ๒๐                                   | ←—————→         |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          |          | ←—————→                        |   |   |   | สำนักงาน<br>ธนารักษ์พื้นที่<br>สุราษฎร์ธานี |
| ๒. พิจารณาและกำหนด<br>เงื่อนไขการจัดให้เช่า                                 | ๕๐                                   | ←—————→         |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          |          | ←—————→                        |   |   |   |   |
| ๓. แจ้งเงื่อนไข/<br>ทำสัญญาเช่า   | ๒๕                                   | ←—————→         |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          |          | ←—————→                        |   |   |   |   |
| ๔. รายงานผลการพัฒนา<br>พื้นที่  | ๕                                    |                 |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          |          | ↔                              |   |   |   |   |

| แผนการดำเนินงาน   | ร้อยละ<br>ของ<br>แผนการ<br>ดำเนินงาน | ปีงบประมาณ ๒๕๖๐ |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          |          | ปีงบประมาณ<br>๒๕๖๐<br>(ไตรมาส) |   |   |   | หน่วย<br>งานที่รับผิดชอบ/<br>เกี่ยวข้อง     |
|---|--------------------------------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|--------------------------------|---|---|---|---|
|   |                                      | ต.<br>ค.        | พ.<br>ย. | ธ.<br>ค. | ม.<br>ค. | ก.<br>พ. | มี.<br>ค. | เม.<br>ย. | พ.<br>ค. | มิ.<br>ย. | ก.<br>ค. | ส.<br>ค. | ก.<br>ย. | ๑                              | ๒ | ๓ | ๔ |   |
| ๑. ราษฎร/ผู้ครอบครอง<br>ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ยื่น<br>คำร้องขอเช่าที่ราชพัสดุ | ๒๐                                   | ←—————→         |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          |          | ←—————→                        |   |   |   | สำนักงาน<br>ธนารักษ์พื้นที่<br>สุราษฎร์ธานี |
| ๒. พิจารณาและกำหนด<br>เงื่อนไขการจัดให้เช่า                                 | ๕๐                                   | ←—————→         |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          |          | ←—————→                        |   |   |   |   |
| ๓. แจ้งเงื่อนไข/<br>ทำสัญญาเช่า   | ๒๕                                   | ←—————→         |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          |          | ←—————→                        |   |   |   |   |
| ๔. รายงานผลการพัฒนา<br>พื้นที่  | ๕                                    |                 |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          |          | ↔                              |   |   |   |   |

| แผนการดำเนินงาน   | ร้อยละ<br>ของ<br>แผนการ<br>ดำเนินงาน | ปีงบประมาณ ๒๕๖๑ |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          | ปีงบประมาณ<br>๒๕๖๑<br>(ไตรมาส) |   |   |   | หน่วย<br>งานที่รับผิดชอบ/<br>เกี่ยวข้อง     |
|---|--------------------------------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|--------------------------------|---|---|---|---|
|   |                                      | ต.<br>ค.        | พ.<br>ย. | ธ.<br>ค. | ม.<br>ค. | ก.<br>พ. | มี.<br>ค. | เม.<br>ย. | พ.<br>ค. | มิ.<br>ย. | ก.<br>ค. | ส.<br>ค. | ก.<br>ย.                       | ๑ | ๒ | ๓ |   |
| ๑. ราษฎร/ผู้ครอบครอง<br>ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ยื่น<br>คำร้องขอเช่าที่ราชพัสดุ | ๒๐                                   | ←-----→         |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          | ←-----→                        |   |   |   | สำนักงาน<br>ธนารักษ์พื้นที่<br>สุราษฎร์ธานี |
| ๒. พิจารณาและกำหนด<br>เงื่อนไขการจัดให้เช่า                                 | ๕๐                                   | ←-----→         |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          | ←-----→                        |   |   |   |   |
| ๓. แจกเงื่อนไข/<br>ทำสัญญาเช่า  | ๒๕                                   | ←-----→         |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          | ←-----→                        |   |   |   |   |
| ๔. รายงานผลการพัฒนา<br>พื้นที่  | ๕                                    |                 |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          | ↔                              |   |   |   |   |

| แผนการดำเนินงาน   | ร้อยละ<br>ของ<br>แผนการ<br>ดำเนินงาน | ปีงบประมาณ ๒๕๖๒ |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          | ปีงบประมาณ<br>๒๕๖๒<br>(ไตรมาส) |   |   |   | หน่วย<br>งานที่รับผิดชอบ/<br>เกี่ยวข้อง     |
|---|--------------------------------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|--------------------------------|---|---|---|---|
|   |                                      | ต.<br>ค.        | พ.<br>ย. | ธ.<br>ค. | ม.<br>ค. | ก.<br>พ. | มี.<br>ค. | เม.<br>ย. | พ.<br>ค. | มิ.<br>ย. | ก.<br>ค. | ส.<br>ค. | ก.<br>ย.                       | ๑ | ๒ | ๓ |   |
| ๑. ราษฎร/ผู้ครอบครอง<br>ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ยื่น<br>คำร้องขอเช่าที่ราชพัสดุ | ๒๐                                   | ←-----→         |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          | ←-----→                        |   |   |   | สำนักงาน<br>ธนารักษ์พื้นที่<br>สุราษฎร์ธานี |
| ๒. พิจารณาและกำหนด<br>เงื่อนไขการจัดให้เช่า                                 | ๕๐                                   | ←-----→         |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          | ←-----→                        |   |   |   |   |
| ๓. แจกเงื่อนไข/<br>ทำสัญญาเช่า  | ๒๕                                   | ←-----→         |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          | ←-----→                        |   |   |   |   |
| ๔. รายงานผลการพัฒนา<br>พื้นที่  | ๕                                    |                 |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          | ↔                              |   |   |   |   |

| แผนการดำเนินงาน   | ร้อยละ<br>ของ<br>แผนการ<br>ดำเนินงาน | ปีงบประมาณ ๒๕๖๓ |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          |          | ปีงบประมาณ<br>๒๕๖๓<br>(ไตรมาส) |   |   |   | หน่วย<br>งานที่รับผิดชอบ/<br>เกี่ยวข้อง |   |   |
|---|--------------------------------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|--------------------------------|---|---|---|---|---|---|
|   |                                      | ต.<br>ค.        | พ.<br>ย. | ธ.<br>ค. | ม.<br>ค. | ก.<br>พ. | มี.<br>ค. | เม.<br>ย. | พ.<br>ค. | มิ.<br>ย. | ก.<br>ค. | ส.<br>ค. | ก.<br>ย. | ๑                              | ๒ | ๓ | ๔ |   |   |   |
| ๑. ราษฎร/ผู้ครอบครอง<br>ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ยื่น<br>คำร้องขอเช่าที่ราชพัสดุ | ๒๐                                   | <               | <        | <        | <        | <        | <         | <         | <        | <         | <        | <        | <        | <                              | < | < | < | <                                       | < | สำนักงาน<br>ธนารักษ์พื้นที่<br>สุราษฎร์ธานี |
| ๒. พิจารณาและกำหนด<br>เงื่อนไขการจัดให้เช่า                                 | ๕๐                                   | <               | <        | <        | <        | <        | <         | <         | <        | <         | <        | <        | <        | <                              | < | < | < | <                                       | < |   |
| ๓. แจ้งเงื่อนไข/<br>ทำสัญญาเช่า   | ๒๕                                   | <               | <        | <        | <        | <        | <         | <         | <        | <         | <        | <        | <        | <                              | < | < | < | <                                       | < |   |
| ๔. รายงานผลการพัฒนา<br>พื้นที่  | ๕                                    |                 |          |          |          |          |           |           |          |           |          |          |          |                                |   |   |   |   |   |   |

๗. ประมาณการค่าใช้จ่าย

- เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทั้งหมด ดังนั้นจึงไม่มีค่าใช้จ่ายของหน่วยงานภาครัฐ

๘. แหล่งเงินที่จะใช้จ่ายตามโครงการ

- เงินทุนของผู้เช่าเอง

/๙. ผลประโยชน์...

### ๙. ผลประโยชน์ที่จะได้รับ

- ๙.๑ ผลทางตรง สามารถพัฒนาและสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจให้กับที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สฎ.๕๘๘ (เกาะเต่า)
- ๙.๒ ผลทางอ้อม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจท่องเที่ยว สร้างงาน สร้างรายได้ สร้างความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจ
- ๙.๓ ผู้ที่ได้รับผลประโยชน์ มีดังนี้
- ประชาชนมีงานทำ มีรายได้
  - รัฐได้รับค่าเช่า ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุเพิ่มมากขึ้น

### ๑๐. ผลกระทบทางลบที่คาดว่าจะได้รับ

- ๑๐.๑ ผลกระทบจากมลพิษทางอากาศ ทางเสียง ฝุ่น น้ำทิ้ง ขณะก่อสร้างโครงการ
- ๑๐.๒ ผลกระทบเรื่องการระบายน้ำฝน การบำบัดน้ำเสีย ปัญหาการกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูล

### ๑๑. การติดตามประเมินผล

- ๑๑.๑ วิธีการประเมินผล
- โดยการสรุปผลการปฏิบัติงาน
- ๑๑.๒ ตัวชี้วัดผลสำเร็จ

| ตัวชี้วัด   | ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา | ค่าเป้าหมาย  | เกณฑ์การให้คะแนน |              |     |     |     |
|---|-------------------------|--|------------------|--------------|-----|-----|-----|
|   |                         |  | ปี ๕๘            | ปี ๒๕๕๙-๒๕๖๓ | ๑   | ๒   | ๓   |
| สามารถจัดให้ผู้นุกรุกเช่าที่ราชพัสดุ แปลงหมายเลขทะเบียนที่ สฎ.๕๘๘ (เกาะเต่า) ได้ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ราย | สำรวจพื้นที่            | ๑. ราษฎร/ผู้ประกอบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ยื่นคำร้องขอเช่าที่ราชพัสดุ<br>๒. พิจารณาและกำหนดเงื่อนไขการจัดให้เช่า<br>๓. แจ้งเงื่อนไข/ทำสัญญาเช่า<br>๔. รายงานผลการพัฒนาพื้นที่ | ๒๐%              | ๔๐%          | ๖๐% | ๗๐% | ๘๐% |

## ๑๒. ความเสี่ยงและแนวทางการควบคุมความเสี่ยง

๑๒.๑ ประเภทความเสี่ยง (ทำเครื่องหมาย ✓ ได้มากกว่า ๑ ข้อ)

- ความเสี่ยงด้านยุทธศาสตร์       ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน  
 ความเสี่ยงด้านการเงิน       ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย/กฎระเบียบ

๑๒.๒ ความเสี่ยงของโครงการ

-ผู้เช่าไม่เข้าพัฒนาพื้นที่ ไม่สามารถพัฒนาพื้นที่ได้ตามที่กำหนดหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ผิดวัตถุประสงค์  
ในสัญญาเช่า

๑๒.๓ แนวทางการควบคุม

- กำหนดมาตรการ การเข้าใช้ประโยชน์และพัฒนาพื้นที่ รวมทั้งมาตรการบังคับขดใช้ค่าเสียหาย หากไม่  
ปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้รับผิดชอบ

(นายนิวัฒน์ นันทศิริ)

เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการพิเศษ

โทร. ๐๗๗-๓๑๒๕๐๐ ต่อ ๒๐๑