



~~กษัตริย์~~

ด่วนที่สุด

ที่ สกพอ 1002/65/469



สำนักงานคณะกรรมการนโยบาย
เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
ชั้น 25 อาคาร กสท โทรคมนาคม
72 ซ.วัดม่วงแค ถ.เจริญกรุง
บางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

11 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ 1/2565

เรื่อง โครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. หนังสือนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
 2. รายงานการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ 1/2565
 3. แผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา ประกาศเขตที่ดินในท้องที่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2537
 4. ร่าง ระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจ่ายค่าชดเชยให้แก่ผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเข้าใช้ประโยชน์ พ.ศ.
 5. สำเนา หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/5642 ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564
 6. สำเนา หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ด่วนที่สุด ที่ ทส 1008.3/320 ลงวันที่ 11 มกราคม 2565

ด้วย สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ในฐานะหน่วยงานเลขานุการของคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งมีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน ขอเสนอเรื่อง ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ 1/2565 เรื่อง โครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. 2548 มาตรา 4 (1) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี รวมทั้งเป็นการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ชาติในด้านการสร้างรายได้และการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ทั้งนี้ นายกรัฐมนตรีกำกับโดยทั่วไปซึ่งกิจการของ สกพอ. ได้เห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรีแล้ว (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

~~กษัตริย์~~

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

1. เรื่องเดิม

1.1 มติคณะกรรมการนโยบายการพัฒนากระบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (กนศ.) ซึ่งปัจจุบันคือคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) ครั้งที่ 1/2560 วันที่ 5 เมษายน 2560 โดยมีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน เห็นชอบกรอบแผนการพัฒนาพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งประกอบด้วย 8 แผนงานย่อย โดยมีแผนงานย่อยที่ 7 เรื่องการพัฒนาเมืองใหม่ให้เป็นเมืองทันสมัยและอัจฉริยะเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีสำหรับรองรับการอยู่อาศัยของคนที่มาทำงานในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

1.2 มติ กนศ. ครั้งที่ 3/2561 วันที่ 18 เมษายน 2561 รับทราบแนวทางการพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะนำอยู่ (เมืองตัวอย่างใน EEC) และมอบให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ศึกษาเพิ่มเติมแนวทางการดำเนินงานเมืองใหม่นำอยู่อัจฉริยะ และให้มีการรับฟังความคิดเห็นแล้วให้นำเสนอต่อ กนศ. อีกครั้งหนึ่ง

1.3 มติ กพอ. ครั้งที่ 3/2563 วันที่ 22 มิถุนายน 2563 เห็นชอบในหลักการโครงการเมืองใหม่นำอยู่อัจฉริยะ โดยให้ สกพอ. ปรับรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับสถานการณ์ กำหนดพื้นที่โครงการและแปลงที่ดินให้ชัดเจน สสำรวจความเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่อย่างรอบคอบและครบถ้วน และมอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ร่วมกับ สกพอ. พิจารณากำหนดสิทธิประโยชน์ เพื่อดึงดูดการลงทุนพัฒนาเมืองใหม่นำอยู่อัจฉริยะ รวมทั้งมีความเห็นให้ออกแบบ แบ่ง Zone เมืองและดูความสำเร็จโครงการ Busan Eco-delta Smart City เมืองปูซาน สาธารณรัฐเกาหลี เป็นต้นแบบ

2. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. 2548 มาตรา 4 วรรคหนึ่ง (1) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

3. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เพื่อให้การพัฒนาโครงการเป็นไปตามนโยบายเร่งด่วนของรัฐบาล ในประเด็นการวางรากฐานระบบเศรษฐกิจของประเทศสู่อนาคต รองรับการแข่งขันเมืองอัจฉริยะ (Smart City) เพื่อยกระดับการบริหารจัดการเมือง สอดคล้องกับเป้าหมายในยุทธศาสตร์ชาติระยะ 20 ปี ที่ต้องการให้เกิดการกระจายศูนย์กลางความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคมโดยเร็ว

4. สารสำคัญ

คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) ในคราวประชุมครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2565 โดยมีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน มีมติเรื่องโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ดังนี้ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

4.1 รับทราบความเห็นจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ในการนำที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) มาพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ซึ่ง สกพอ. ได้สำรวจพื้นที่ภายในรัศมี 30 กิโลเมตร รอบสนามบินอู่ตะเภา พบว่ามีพื้นที่ศักยภาพที่จะสามารถนำมาพัฒนาเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ได้แก่

1) ที่ดินภาคเอกชน โครงการศูนย์นวัตกรรมและเทคโนโลยีชั้นสูงบ้านฉาง (Ban Chang – Silicon Tech Park) ตั้งอยู่ที่ อ.บ้านฉาง จ.ระยอง ทั้งนี้ กพอ. ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2564 ได้มีมติเห็นชอบการประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ: ศูนย์ดิจิทัลและเทคโนโลยีชั้นสูงบ้านฉาง จังหวัดระยอง

2) ที่ดินภาครัฐ ได้แก่ ที่ราชพัสดุ ที่กรมธนารักษ์ และที่สาธารณประโยชน์ (ของกระทรวงมหาดไทย) พบว่าขนาดที่ดินและทำเลไม่เหมาะสม มีการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยหน่วยงานอื่นแล้ว ทั้งนี้ มีพื้นที่เขตปฏิรูปเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) บริเวณ ต.ห้วยใหญ่ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ทั้งหมด 86,657 ไร่ มีศักยภาพใช้พัฒนาเป็นเมืองได้ประมาณ 62,500 ไร่ และเมื่อสำรวจและรับฟังความคิดเห็นของเกษตรกรเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว พบว่ามีพื้นที่แปลงติดกันที่เกษตรกรเจ้าของกรรมสิทธิ์เห็นด้วยที่จะให้นำพื้นที่มาพัฒนาเมืองใหม่ จำนวน 14,619 ไร่ อยู่ในพื้นที่ ต.ห้วยใหญ่ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ห่างจากสนามบินอู่ตะเภา 10-15 กม. และห่างจากเมืองพัทยา 10 กม.

ทั้งนี้ คปก. ได้พิจารณาในคราวประชุมเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2564 มีความเห็นว่า ตามกฎหมายและระเบียบของ คปก. สามารถอนุญาตให้ สกพอ. ใช้ที่ดินได้ในกรณีที่เป็นโครงการของรัฐซึ่งเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมของประเทศ และคณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการได้ จึงเสนอให้ สกพอ. ดำเนินการตาม มาตรา 36 ของ พ.ร.บ. เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ในการขออนุมัติให้ สกพอ. เข้าใช้ประโยชน์ ที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้มาตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มาพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ

4.2 อนุมัติให้ สกพอ. เข้าใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมบริเวณ ต.ห้วยใหญ่ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี จำนวนประมาณ 14,619 ไร่ เพื่อการพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ทั้งนี้ ให้เสนอคณะรัฐมนตรีเห็นชอบการใช้ที่ดิน ส.ป.ก. ต่อไป (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3) ซึ่งเป็นการดำเนินงานตามมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ทั้งนี้ สกพอ. ได้สำรวจพื้นที่ภายในรัศมี 30 กิโลเมตร รอบสนามบิน อู่ตะเภา พบว่า พื้นที่นี้มีศักยภาพใช้พัฒนาเป็นเมืองได้ดีที่สุด โดยอยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภา 10-15 กิโลเมตร

และห่างจากเมืองพัทยา 10 กิโลเมตร พร้อมทั้งได้รับฟังความคิดเห็นประชาชนในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยในพื้นที่ประมาณ 14,619 ไร่ ผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดิน 350 ราย ไม่มีผู้คัดค้านการเข้าใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการฯ

นอกจากนี้ ผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดิน 350 รายจะได้รับสิทธิพิเศษอื่นๆ เพิ่มเติม ได้แก่ สิทธิการเช่าอยู่อาศัยในเมืองใหม่ฯ เป็นกลุ่มแรก การจัดการด้านที่อยู่อาศัยให้กับเกษตรกร โดย สกพอ. จะดำเนินการตรวจสอบเงื่อนไขและคุณสมบัติของเกษตรกรที่ได้รับผลกระทบ สิทธิในการเช่าราคาพิเศษ การมีอาชีพใหม่ในเมืองใหม่ฯ เป็นกลุ่มแรก และการมีส่วนร่วมถึงขั้นการพัฒนาเมืองใหม่ฯ ในระยะยาวต่อไป

4.3 อนุมัติ ร่างระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจ่ายค่าชดเชยให้แก่ผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเข้าใช้ประโยชน์ พ.ศ. ซึ่งได้ปรับแก้ถ้อยคำตามความเห็นของกรรมการแล้ว และมอบหมายให้ ส.ป.ก. และ สกพอ. ร่วมกันดำเนินการเจรจาจ่ายค่าชดเชยฯ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามร่างระเบียบฯ ดังกล่าวต่อไป (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4) มีสาระสำคัญ ดังนี้

1) ให้ สกพอ. ตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าชดเชย ชั้น 1 คณะ เพื่อดำเนินการกำหนดค่าชดเชย

2) ให้ สกพอ. สืบจรรยาละเอียดเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งอยู่ในที่ดินประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และกำหนดค่าชดเชยเบื้องต้น เสนอต่อคณะกรรมการกำหนดค่าชดเชย โดย สกพอ. จะว่าจ้างที่ปรึกษาซึ่งมีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินการแทนก็ได้

3) การกำหนดค่าชดเชยให้คำนึงถึง

- (1) การเสียสิทธิในการใช้ที่ดินที่บุคคลได้มาตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวมทั้งค่าเสียโอกาสจากการใช้ที่ดิน ซึ่งต้องคำนึงสภาพที่ตั้งและทำเลของที่ดินที่แตกต่างกันประกอบด้วย
- (2) สิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดิน รวมทั้งต้นไม้ยืนต้น
- (3) พืชล้มลุกที่ผู้ครอบครองที่ดินไม่สามารถเก็บเกี่ยวผลผลิตไปได้หรือยังไม่ถึงเวลาที่จะเก็บเกี่ยว
- (4) ค่าขนย้ายและค่าชดเชยวัสดุอุปกรณ์ที่จะเสียหายจากการรื้อย้าย
- (5) ค่าปลูกสร้างโรงเรือนใหม่

4) เงินค่าชดเชยให้จ่ายให้แก่บุคคลซึ่งปรากฏชื่อในหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินในวันที่ดำเนินการสำรวจ ในกรณีที่มีข้อโต้แย้งระหว่างกันให้จ่ายตามที่ทุกฝ่ายที่ได้แย้งกันนั้นตกลงกัน

4.4 เห็นชอบให้ สกพอ. ขอรับการจัดสรรงบประมาณแผ่นดิน ในปีงบประมาณ 2566 จำนวน 15,000 ล้านบาท และในปีงบประมาณ 2567 จำนวน 4,000 ล้านบาท เพื่อเป็นค่าพัฒนาโครงการฯ โดยมอบให้ สกพอ. ประสานสำนักงบประมาณและกระทรวงการคลัง ในรายละเอียดตามขั้นตอนต่อไป โดยมีกิจกรรมภายใต้การพัฒนาโครงการ ดังนี้

- 1) โครงการจัดหาพื้นที่เตรียมพร้อมพัฒนาศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่ อัจฉริยะ งบประมาณ 10,000 ล้านบาท ในปีงบประมาณ 2566
- 2) โครงการจ้างที่ปรึกษาออกแบบขั้นรายละเอียด และจัดทำรายละเอียดการให้เอกชนร่วมลงทุน (PPP) งบประมาณ 1,000 ล้านบาท ในปีงบประมาณ 2566
- 3) โครงการจ้างที่ปรึกษาเพื่อสนับสนุนการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน (PPP) งบประมาณ 200 ล้านบาท ในปีงบประมาณ 2566
- 4) โครงการปรับพื้นที่ และก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานส่วนกลาง งบประมาณ 7,800 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นงบประมาณปี 2566 จำนวน 3,800 ล้านบาท และงบประมาณปี 2567 จำนวน 4,000 ล้านบาท

4.5 รับทราบความก้าวหน้าการดำเนินงานและแผนการดำเนินงานในระยะต่อไป โดยให้ สกพอ. จัดทำรายละเอียดแผนแม่บทโครงการฯ และแผนการดำเนินงานให้สมบูรณ์ เพื่อนำเสนอ กพอ. พิจารณา รวมทั้งรับความเห็นของที่ประชุมไปพิจารณาประกอบการดำเนินงานต่อไป

ทั้งนี้ สกพอ. ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการฯ และจัดทำกรอบ ร่าง แผนแม่บทการพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ มีสาระสำคัญ ดังนี้

4.5.1 วิสัยทัศน์ เพื่อเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการเงินระดับภูมิภาค มาตรฐานเทียบเท่าสากลภายในปี 2570 และเป็นเมืองน่าอยู่อัจฉริยะ 1 ใน 10 ของโลกในปี 2580

4.5.2 เป้าหมาย เป็นเมืองอัจฉริยะต้นแบบ (Sandbox) สำหรับการพัฒนาเมืองใหม่ อัจฉริยะทั่วประเทศไทยในอนาคต โดยใช้โครงการเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะปูซาน (Busan Eco-Delta Smart City) เมืองปูซาน ประเทศเกาหลีใต้ รวมทั้งเมืองอัจฉริยะอื่นๆ ระดับโลกเป็นต้นแบบ และพัฒนาความเป็นเมืองอัจฉริยะให้เทียบเท่าหรือมากกว่า

4.5.3 แนวคิดการพัฒนาโครงการฯ มุ่งเน้นในการสร้างระบบนิเวศน์ทางธุรกิจที่ผสมผสานระหว่างธรรมชาติ วิถีชีวิตของมนุษย์ นวัตกรรม เทคโนโลยี โดยมีแหล่งที่อยู่อาศัยน่าอยู่อัจฉริยะระดับสากล เพื่อสร้างความสมดุลในการอยู่ร่วมกันอย่างยั่งยืน ให้ความสำคัญพื้นที่สีเขียว มุ่งเน้นการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมอัจฉริยะมาใช้ เพื่อนำไปสู่เป้าหมายสังคมคาร์บอนต่ำ และการพึ่งพาตัวเอง โดยใช้ระบบอัจฉริยะครบทั้ง 7 ด้าน ตามหลักเกณฑ์สำนักงานอัจฉริยะประเทศไทย โดยมีแนวคิดเรื่องทำเลที่ตั้งและการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแบ่งโซนตามกลุ่มธุรกิจหลัก การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบ

สาธารณูปโภคอัจฉริยะ การพัฒนาที่อยู่อาศัย และการวางระบบความน่าอยู่อัจฉริยะของศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่มาอยู่อัจฉริยะ ดังนี้

1) ท่าเลที่ตั้งการเดินทางเชื่อมต่อจากสนามบินอู่ตะเภา เป็นไปตามหลักการพัฒนามหานครการบินภาคตะวันออก (EEC Aerotropolis) ตั้งอยู่บนตำแหน่งที่มีความพร้อมของระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค และระบบคมนาคมที่เชื่อมโยงเมืองโดยรอบในมหานครการบินภาคตะวันออก พัทยา-ระยอง-อู่ตะเภา-เมืองใหม่ฯ และเชื่อมโยงการเดินทางจากสถานีรถไฟความเร็วสูงสนามบินอู่ตะเภา และ CBD เมืองโดยรอบเข้าด้วยกัน

2) การวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแบ่งโซนตามกลุ่มธุรกิจหลัก 5 ด้าน สกพอ. ได้จัดทำผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามหลักกามาตรฐานสากล และได้มาตรฐานสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการเมืองใหม่มาอยู่อัจฉริยะปูซาน ประเทศเกาหลีใต้ เป็นต้นแบบ โดยไม่ไปเพิ่มปัญหาในเมืองเดิมไม่แข่งขันกับเมืองเดิม แต่จะเป็นเมืองที่สนับสนุน ส่งเสริม หรือเกิดการพัฒนาร่วมกัน (Synergy) และผลักดัน (Reinforce) กิจกรรมทางเศรษฐกิจใหม่ๆ ที่จะเกิดขึ้นในมหานครการบินภาคตะวันออก โดยมีการแบ่งโซนพื้นที่ของกลุ่มกิจกรรมธุรกิจเป้าหมาย ออกเป็น 5 ย่าน ได้แก่

(1) ย่านศูนย์กลางการเงินในเขต EEC เป็นศูนย์กลางการเงินนานาชาติของภูมิภาคอาเซียน และเป็นแหล่งระดมทุนสำหรับภูมิภาค CLMVT เชื่อมต่อศูนย์กลางการเงินอื่นของโลก โดยมีกิจกรรมหลัก ได้แก่ 1) ศูนย์กลางระดมทุนในเขต EEC (EEC Stock FX Exchange Market) เพื่อระดมทุนสำหรับ 12 อุตสาหกรรมเป้าหมาย การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน กลุ่มธุรกิจ BCG และกลุ่มนักลงทุนสถาบันทั้งไทยและต่างชาติ 2) ศูนย์กลางกิจกรรมการเงินนานาชาติ (International Business Center) สำนักงานภูมิภาคของกลุ่มธุรกิจธนาคาร การลงทุน และธุรกิจ 3) ศูนย์กลางเทคโนโลยีทางการเงิน (EEC Financial Technology: FinTech Hub) ศูนย์พัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรมด้านการเงินสำหรับกลุ่มผู้ประกอบการ Startups

(2) ย่านสำนักงานภูมิภาค EEC เป็นศูนย์กลางสำนักงานใหญ่ของธุรกิจ สำนักงานใหญ่ขององค์การการเงินและเศรษฐกิจระหว่างประเทศ (International Headquarters: IHQs) และศูนย์ธุรกิจระดับนานาชาติ เพื่อรองรับการพัฒนาของศูนย์ธุรกิจการเงิน และธุรกิจ อุตสาหกรรมเป้าหมายใน EEC รวมทั้ง สถานที่ราชการสำคัญ

(3) ย่านศูนย์การแพทย์แม่นยำและการแพทย์เพื่ออนาคต เป็นศูนย์กลางธุรกิจนวัตกรรมทางการแพทย์ โดยร่วมทุนกับโรงพยาบาลชั้นนำด้านการแพทย์แม่นยำของโลก ร่วมทุนกับบริษัทผลิตเครื่องมือแพทย์ขั้นสูง ร่วมทุนกับบริษัทวิจัยชีวภาพ และผลิตยาและเวชภัณฑ์ขั้นสูง อีกทั้งเป็นศูนย์เทคโนโลยีทางการแพทย์ และศูนย์ทดลองนวัตกรรมเทคโนโลยีเพื่อสุขภาพ

(4) ย่านศูนย์การศึกษา-วิจัย-พัฒนาระดับนานาชาติ ศูนย์การศึกษาพัฒนาบุคลากรขั้นสูง ศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อให้เกิดนวัตกรรมรุ่นใหม่และส่งเสริมการทำธุรกิจเพื่อรองรับ

ผู้ประกอบการและธุรกิจที่เชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมเป้าหมายในพื้นที่มหานครการบินภาคตะวันออก โดยความร่วมมือระหว่างมหาวิทยาลัยชั้นนำของโลกกับ มหาวิทยาลัยไทย กลุ่ม Startups เพื่อสนับสนุนวิจัยพัฒนาธุรกิจเฉพาะด้าน ได้แก่ การแพทย์แม่นยำ และ Health Tech Fintech พลังงานสะอาด โลจิสติกส์ 5G และดิจิทัล

(5) ย่านศูนย์ธุรกิจเฉพาะด้าน เป็นศูนย์กลางกลุ่มธุรกิจเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มธุรกิจพลังงานสะอาด กลุ่ม Smart Tech กลุ่มธุรกิจโลจิสติกส์ กลุ่มธุรกิจ 5G และ ดิจิทัล ระดับโลก เพื่อรองรับการพัฒนาและการเติบโตของอุตสาหกรรม 12 เป้าหมายใน EEC

โดยในทุกย่านธุรกิจหลักมีการออกแบบการใช้พื้นที่แบบผสมผสาน (Mixed-use) ประกอบด้วย ธุรกิจหลัก ที่อยู่อาศัย สถานศึกษา สถานพยาบาล พื้นที่เรียนรู้ และพื้นที่พาณิชย์กรรม เพื่อเชื่อมต่อการพัฒนาพื้นที่ในแต่ละย่านอย่างยั่งยืน ทั้งนี้ สกพอ. ได้ทำการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์ (SEA) และได้ส่งผลการศึกษาให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) พิจารณา ซึ่ง สผ. พิจารณาแล้ว เห็นว่ารายงานการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์ของพื้นที่นำร่อง โครงการสำรวจออกแบบและจัดทำรายละเอียดเบื้องต้นการพัฒนาเมืองใหม่รอบสนามบินอู่ตะเภาของ สกพอ. มีความสอดคล้องตามแนวทางการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์ (SEA Guideline) ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภคอัจฉริยะ สกพอ. ได้ศึกษาและวางแนวทางการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภคอัจฉริยะต่างๆ ทั้งภายในและนอกโครงการฯ โดยจะทำรายละเอียดโครงการพร้อมกับหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างความเชื่อมโยงด้านคมนาคมขนส่งทั้งคน สินค้าและบริการ ให้เชื่อมโยงกัน ทั้งนี้ ดำเนินการโดยให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม และความยั่งยืน มุ่งเน้นการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมอัจฉริยะมาใช้เพื่อนำไปสู่เป้าหมายสังคมคาร์บอนต่ำ และการพึ่งพาตัวเอง

4) การพัฒนาที่อยู่อาศัยพร้อมระบบอัจฉริยะราคาปานกลาง (Affordable Smart Housing) สำหรับคนทุกกลุ่ม เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับประชากร ปลอดภัย ได้มาตรฐานคุณภาพชีวิตสำหรับทุกคน และมีระบบอัจฉริยะรองรับครบครันให้กับคนทุกกลุ่มรายได้ แบ่งสัดส่วนเป็นร้อยละ 70 สำหรับรายได้เริ่มต้นถึงปานกลาง ร้อยละ 30 สำหรับรายได้สูง ในลักษณะการเช่าระยะยาว

5) การวางระบบความน่าอยู่อัจฉริยะของศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่ นำอยู่อัจฉริยะ ได้มีแผนการพัฒนาระบบอัจฉริยะครบทั้ง 7 ด้าน ตามแนวทางเกณฑ์การพัฒนาเมืองอัจฉริยะของประเทศไทย และมีการจัดทำข้อมูลเมืองอัจฉริยะ (EEC Smart City Data Platform) เชื่อมต่อระบบต่างๆ เพื่อให้บริการแก่ภาคธุรกิจและประชาชน

4.5.4 ระยะเวลาการพัฒนาโครงการ รวม 10 ปี แบ่งเป็น 3 ระยะ ได้แก่

1) ระยะที่ 1 (พ.ศ. 2566 – 2570) พื้นที่ 5,795 ไร่ (ร้อยละ 40 ของพื้นที่โครงการ) พัฒนาศูนย์กลางการเงิน ย่านสำนักงานภูมิภาค ธุรกิจ ศูนย์การแพทย์แม่นยำและการแพทย์เพื่ออนาคต สถานที่ราชการ ที่อยู่อาศัย โครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค

2) ระยะที่ 2 (พ.ศ. 2571 – 2572) พื้นที่ 4,254 ไร่ (ร้อยละ 29 ของพื้นที่โครงการ) พัฒนาศูนย์ธุรกิจเฉพาะด้าน ส่วนขยายของศูนย์การแพทย์แม่นยำและการแพทย์เพื่ออนาคต และที่อยู่อาศัย โครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค

3) ระยะที่ 3 (พ.ศ. 2573 - 2575) พื้นที่ 4,570 ไร่ (ร้อยละ 31 ของพื้นที่โครงการ) พัฒนาศูนย์การศึกษา-วิจัย-พัฒนาระดับนานาชาติระดับนานาชาติ และกิจการเป้าหมายต่อเนื่องจนเต็มพื้นที่โครงการ

4.5.5 เงินลงทุนโครงการฯ กรอบวงเงินประมาณ 1,340,000,000,000 บาท (หนึ่งล้านสามแสนสี่หมื่นล้านบาทถ้วน) ตลอดระยะเวลาโครงการ 10 ปี ประกอบด้วย

1) การลงทุนโดยภาครัฐ รวมประมาณ 37,674 ล้านบาท ร้อยละ 2.8 ได้แก่ เงินลงทุนของ สกพอ. ประมาณ 28,541 ล้านบาท และเงินลงทุนของหน่วยงานภาครัฐอื่นที่เกี่ยวข้อง ประมาณ 9,133 ล้านบาท

2) การร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน ประมาณ 131,119 ล้านบาท ร้อยละ 9.7

3) การลงทุนโดยภาคเอกชน ประมาณ 1,180,808 ล้านบาท ร้อยละ 87.5

4.5.6 การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนของทั้งโครงการและภาครัฐ ได้แก่

1) ประมาณการผลตอบแทนการลงทุนทั้งโครงการ (รวมภาครัฐและเอกชน) ผลตอบแทนรวมตลอดระยะเวลาโครงการ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) 6 ล้านล้านบาท และอัตราผลตอบแทน (IRR) ร้อยละ 20.72

2) ประมาณการผลตอบแทนการลงทุนของภาครัฐ ประมาณการรายรับรวมตลอดระยะเวลาโครงการ 276,774 ล้านบาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) 35,481 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทน (IRR) ร้อยละ 13.13

4.5.7 ประโยชน์ที่จะได้รับ

1) ประโยชน์กับประชาชนในพื้นที่ EEC ได้แก่ เมืองรองรับประชากร 1 ล้านคน ภายในปี 2580 สร้างงานทางตรง 200,000 ตำแหน่ง มูลค่ากว่า 1.2 ล้านล้านบาท ภายในปี 2575 เกิด Startups 150-300 กิจการ และมีเมืองที่มีสิ่งแวดล้อมน่าอยู่ปลอดภัย ทันสมัย ภายในปี 2580 มีระบบ

โครงสร้างพื้นฐานอัจฉริยะที่สะดวก ทันสมัย รวดเร็ว มีระบบสาธารณูปโภค ครบครัน มีประสิทธิภาพ และเพียงพอ

2) ประโยชน์กับประเทศไทยโดยรวม ได้แก่ เกิดเมืองรองมาตรฐานสากลใหม่ ความน่าอยู่ระดับนานาชาติรองรับประชากรใน 20 ปี เกิดการลงทุนประมาณ 1.34 ล้านล้านบาท ใน 10 ปี เพิ่มขีดความสามารถแข่งขันทางเศรษฐกิจ สร้าง GDP ให้ประเทศรวม 2 ล้านล้านบาท ใน 10 ปี สร้างพลังทางเศรษฐกิจหลัง Covid-19 สิ้นทรัพย์ตกเป็นของรัฐเมื่อสิ้นสุดสัญญา 50 ปี มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 5 เท่าจากปัจจุบัน

5. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

5.1 สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)

ส.ป.ก. มีหนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/5642 ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 แจ้งต่อ สกพอ. ว่าได้นำเรื่องการขอใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ประมาณ 15,000 ไร่ เพื่อดำเนินการโครงการเมืองใหม่ที่น่าอยู่อัจฉริยะในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ของ สกพอ. เสนอต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) ในการประชุมครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2564 แล้ว ซึ่งที่ประชุมได้มีมติรับทราบผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการขอใช้ที่ดินเพื่อดำเนินโครงการพัฒนาเมืองใหม่ที่น่าอยู่อัจฉริยะในเขตปฏิรูปที่ดินตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ประมาณ 14,990 ไร่

โดย คชก. มีความเห็นที่ประชุมว่า ตามกฎหมายและระเบียบของ คปก. สามารถอนุญาตให้ สกพอ. ใช้ที่ดินได้ในกรณีที่เป็นโครงการของรัฐซึ่งเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมของประเทศ และคณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการได้ จึงเสนอให้ สกพอ. ดำเนินการตามมาตรา 36 ของ พ.ร.บ. เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ในการขออนุมัติให้ สกพอ. เข้าใช้ประโยชน์ที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้มาตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มาพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่ที่น่าอยู่อัจฉริยะ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

5.2 สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)

สกพอ. ได้ทำการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์ (SEA) และส่งผลการศึกษาให้ สผ. พิจารณา ซึ่ง สผ. ได้มีหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ด่วนที่สุด ที่ ทส 1008.3/320 ลงวันที่ 11 มกราคม 2565 แจ้งผลการพิจารณา เห็นว่ารายงานการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์ของพื้นที่นำร่อง โครงการสำรวจออกแบบและจัดทำรายละเอียดเบื้องต้นการพัฒนาเมืองใหม่รอบสนามบินอู่ตะเภาของ สกพอ. มีความสอดคล้องตามแนวทางการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์ (SEA Guideline) ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

6. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

มาตรา 11 คณะกรรมการนโยบายมีหน้าที่และอำนาจ ดังต่อไปนี้

(5) อนุมัติแผนงาน โครงการ และงบประมาณในการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

(7) ออกระเบียบ ข้อบังคับ และประกาศเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการตาม (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) และ (8) เมื่อ กพอ. ได้มีมติอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบเรื่องใดแล้วให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ หากไม่มีข้อทักท้วงหรือไม่เห็นเป็นอย่างอื่น ให้ถือว่าคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติหรือเห็นชอบตามมติ กพอ.

ระเบียบ ข้อบังคับ และประกาศเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตาม (4) (6) และ (7) เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา 36 ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก คณะกรรมการนโยบายโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีมีอำนาจให้สำนักงานเข้าใช้ประโยชน์ที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้มาตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อการดำเนินการหรือประกอบกิจการอื่นใดนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้โดยไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนเขตปฏิรูปที่ดินสำหรับที่ดินส่วนนั้น

ในการใช้ที่ดินตามวรรคหนึ่งให้อำนาจของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นอำนาจของคณะกรรมการนโยบายและให้หน้าที่และอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นหน้าที่และอำนาจของเลขาธิการหรือผู้ซึ่งเลขาธิการมอบหมาย

ที่ดินที่สำนักงานมีอำนาจใช้ตามวรรคหนึ่งสำนักงานโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการนโยบายจะมอบให้บุคคลอื่นใช้โดยมีค่าตอบแทนได้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ที่ดินที่สำนักงานมีอำนาจเข้าใช้ตามวรรคหนึ่งมีบุคคลอื่นมีสิทธิใช้ประโยชน์อยู่ก่อนให้สำนักงานจัดหาที่ดินอื่นให้ผู้นั้นใช้แทนหรือจะจ่ายค่าชดเชยหรือให้ประโยชน์ตอบแทนอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด

7. ข้อเสนอของส่วนราชการ

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ขอเสนอคณะรัฐมนตรี ดังนี้

7.1 รับทราบผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ 1/2565 เรื่อง โครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ดังนี้

1) อนุมัติ ร่างระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจ่ายค่าชดเชยให้แก่ผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเข้าใช้ประโยชน์ พ.ศ.

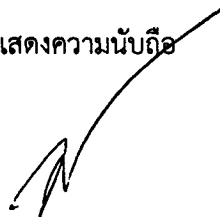
2) เห็นชอบให้ สกพอ. ขอรับการจัดสรรงบประมาณแผ่นดิน ในปีงบประมาณ 2566 จำนวน 15,000 ล้านบาท และในปีงบประมาณ 2567 จำนวน 4,000 ล้านบาท เพื่อเป็นค่าพัฒนาโครงการฯ โดยมอบให้ สกพอ. ประสานสำนักงบประมาณและกระทรวงการคลัง ในรายละเอียดตามขั้นตอนต่อไป

โดยหากไม่มีข้อทักท้วงหรือไม่มีความเห็นเป็นอย่างอื่น ให้ถือว่าคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติ หรือเห็นชอบตามมติคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

7.2 อนุมัติให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เข้าใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมบริเวณ ต.ห้วยใหญ่ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี จำนวน ประมาณ 14,619 ไร่ เพื่อการพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะได้ ตามมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายคณิต แสงสุพรรณ)

เลขาธิการคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

โทร 0 2033 8018

โทรสาร 0 2033 8002

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Pobporn@eeco.or.th