

สค. (eMail)  
กศ. 225  
วันที่ 10 พ.ย. 65  
เวลา 1.10  
ส่ง : กศ.  
รับที่ : ช 12175/65  
10 พ.ย. 2565 เวลา 13.30 น.



## ด่วนที่สุด

ที่ สกพอ 1002/65/ 4083

สำนักงานคณะกรรมการนโยบาย  
เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก  
ชั้น 25 อาคาร กสท โทรคมนาคม  
72 ช.วัดม่วงแคน ถ.เจริญกรุง  
บางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

๙ พฤศจิกายน 2565

เรื่อง ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ 3/2565  
เรื่อง ร่าง แผนปฏิบัติการด้านโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
- หนังสือนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี
  - รายงานการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ 3/2565
  - ร่าง แผนปฏิบัติการด้านโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ
  - สำเนา หนังสือสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ด่วนที่สุด  
ที่ นร 1110/5098 ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2565
  - วิดีทัศน์โครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ

ด้วย สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ในฐานะ  
หน่วยงานเลขานุการของคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งมีนายกรัฐมนตรีเป็น<sup>ประธาน</sup> ขอเสนอผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ 3/2565  
เรื่อง ร่าง แผนปฏิบัติการด้านโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ มาเพื่อคณะกรรมการรัฐมนตรีทราบ  
โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่ต้องนำเสนอคณะกรรมการฯตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุม<sup>คณารัฐมนตรี พ.ศ. 2548 มาตรา 4 (1)</sup> เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณารัฐมนตรีหรือให้  
ต้องเสนอคณารัฐมนตรี และดำเนินการตามยุทธศาสตร์ชาติในด้านการสร้างรายได้และการเพิ่ม<sup>ชีดความสามารถในการแข่งขัน</sup> ทั้งนี้ นายกรัฐมนตรีกำกับโดยทั่วไปซึ่งกิจการของ สกพอ. ได้เห็นชอบให้เสนอ  
คณารัฐมนตรีแล้ว (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

### 1. เรื่องเดิม

1.1 คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กศ.) ครั้งที่ 1/2565  
เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2565 มีมติเกี่ยวกับโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ (วาระลับ) ดังนี้

1) รับทราบความเห็นจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในการนำพื้นที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) มาพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่ อัจฉริยะ

2) อนุมัติให้ สกพอ. เข้าใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมบริเวณ ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จำนวนประมาณ 14,619 ไร่ เพื่อการพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ทั้งนี้ ให้เสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีเห็นชอบการใช้ที่ดิน ส.ป.ก. ต่อไป

3) อนุมัติ ร่าง ระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจ่ายค่าซัดเชยให้แก่ผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเข้าใช้ประโยชน์ พ.ศ. .... ซึ่งได้ปรับแก้ถ้อยคำตามความเห็นของกรรมการแล้ว และมอบหมายให้ ส.ป.ก. และ สกพอ. ร่วมกันดำเนินการเจรจาจ่ายค่าซัดเชยฯ ต่อไป

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

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

## 1.2 คณะกรรมการประจำเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2565 มีมติดังนี้

1) รับทราบและเห็นชอบตามมติการประชุม กพอ. ครั้งที่ 1/2565

2) เห็นชอบให้ สกพอ. เข้าใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม บริเวณ ต.ห้วยใหญ่ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี จำนวนประมาณ 14,619 ไร่ เพื่อพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะได้ ตามมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

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

## 2. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี

ตามพระราชบัญญัติการฯ ว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะกรรมการรัฐมนตรี พ.ศ. 2548 มาตรา 4 (1) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี

## 3. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำ ร่าง แผนปฏิบัติการด้านโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะไปดำเนินการขับเคลื่อนแผนงานโครงการ เพื่อรับการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการบิน อุตสาหกรรมการบิน และอุตสาหกรรมเป้าหมายที่จะเกิดขึ้นจากการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบิน รวมทั้งเพื่อพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกให้บรรลุวัตถุประสงค์และ เป้าหมายที่กำหนดไว้ต่อไป

## 4. สาระสำคัญ ข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย

คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) ในการประชุมครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2565 ณ ตึกภักดีบดินทร์ ทำเนียบรัฐบาล และการประชุมผ่านสื่อเล็กทรอนิกส์ โดยมีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน ได้มีการพิจารณา ร่าง แผนแม่บทโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ (ซึ่งปัจจุบัน แผนปฏิบัติการด้านโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ) ในการประชุมวาระลับ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และ 3)

### 4.1 ความจำเป็นของโครงการ

การพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ภายในรัศมี 30 กิโลเมตรรอบสนามบินอู่ตะเภา เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาหน้าโครงสร้างพื้นฐานภาคตะวันออก เพื่อรับการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการบิน อุตสาหกรรมการบิน และอุตสาหกรรมเป้าหมาย ที่จะเกิดขึ้นจากการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบิน ตลอดจนการพัฒนาพื้นที่ EEC ซึ่งจะทำให้มีประชากรเพิ่มขึ้น 1.5 ล้านคน และผู้เดินทาง 70 ล้านคน ในปี 2580 โดยโครงการนี้มีเป้าหมาย เป็นศูนย์กลางธุรกิจและการเงินระดับภูมิภาค เป็นเมืองธุรกิจคู่กรุงเทพฯ โดยมีแหล่งท่องเที่ยวอ่าศัยสำหรับคนทุกกลุ่ม เช่น นักลงทุน คนที่เข้ามาทำงานในพื้นที่ สตาร์ทอัพ ซึ่งจะช่วยลดความหนาแน่น ไม่ให้เกิดชุมชนแออัด ในพัทยา และระยะlong โดยตั้งเป้าหมายว่าในปี 2575 จะมีประชากรประมาณ 350,000 คน รวมประชากรในพื้นที่เดิม

การพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ นอกจากจะรองรับ การลงทุนทั้งในภาคอุตสาหกรรม ธุรกิจ และบริการ ลดความแออัดของเมืองเดิมโดยรอบมหานครการบิน ภาคตะวันออกแล้ว ยังเป็นการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค เพื่อลดความแออัดของกรุงเทพฯ เป็นกรุงเทพฯ แห่งที่ 2 ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากการมีทั้งแหล่งงานและท่องเที่ยวอ่าศัยของคนทุกกลุ่มในราคาก็เป็นเจ้าของได้ที่สามารถดึงดูดให้ประชาชนย้ายเข้ามาตั้งถิ่นฐานในพื้นที่เพื่อ改善รายได้ที่เพิ่มขึ้นและมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นได้

#### 4.2 ทำเลที่ตั้งและความเหมาะสมของพื้นที่

พื้นที่โครงการฯ ประมาณ 14,619 ไร่ ตั้งอยู่ในตำบลหัวใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ชั่วคราว เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2565 เท็นขอบให้ สกพอ. เช้าใช้ประโยชน์ที่ดินของ ส.ป.ก. เพื่อพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ โดยพื้นที่มีความสูงเฉลี่ย 100 เมตร จากระดับน้ำทะเลปานกลาง ไม่มีความเสี่ยงที่จะเกิดน้ำท่วม ห่างจากพัทยาประมาณ 10 กิโลเมตร และถนนบินอุ่น-เทราประมาณ 15 กิโลเมตร มีประชากรอาศัยอยู่น้อยมากประมาณ 166 คน และมีจำนวนครัวเรือนประมาณ 83 ครัวเรือน เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เป็นดินป่าทราย มีความอุดมสมบูรณ์ดี ทำให้มีรายได้จากการเกษตรเฉลี่ยเพียง 189,198 บาทต่อครัวเรือนต่อปี ซึ่งไม่เพียงพอสำหรับการเลี้ยงดูครอบครัว เจ้าของพื้นที่ส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการพัฒนาโครงการฯ

พื้นที่นี้เป็นที่ว่างขนาดใหญ่ (Greenfield) อยู่ในตำแหน่งที่มีความพร้อมของระบบโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภค และระบบคมนาคมที่เชื่อมโยงที่ใกล้ที่สุดด้วยทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 และทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 7 และเชื่อมโยงเมืองโดยรอบในมหานครการบินภาคตะวันออกเข้าด้วยกัน จึงมีศักยภาพและความเหมาะสมที่สามารถนำมาพัฒนามีอย่างมาก เชื่อมโยงกับพื้นที่อื่นๆ ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการฯ เชื่อมโยงกับแหล่งท่องเที่ยวและแหล่งอุตสาหกรรมโดยรอบที่มีอยู่เดิม เช่น เมืองพัทยา เมืองระยอง ท่าเรือแหลมฉบัง พื้นที่อุตสาหกรรมนาบตาพุด พื้นที่อุตสาหกรรมศรีราชา และพื้นที่อุตสาหกรรมปลวกแดง

#### 4.3 การวิเคราะห์ความต้องการโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคของโครงการฯ

สกพอ. ได้วิเคราะห์ความต้องการโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญเพื่อรับประชารถ 350,000 คน ในปี 2575 ในพื้นที่โครงการฯ พบว่ามีความต้องการ

1) โครงข่ายถนน เพื่อเชื่อมต่อกับโครงข่ายถนนภายนอกโครงการฯ 4 ด้าน ระยะทางประมาณ 30 กิโลเมตร โครงข่ายถนนภายในพื้นที่โครงการฯ ระยะทางประมาณ 52 กิโลเมตร โครงข่ายระบบขนส่งสาธารณะ สำหรับเชื่อมพื้นที่โครงการฯ กับ 4 เมืองหลัก ระยะทางประมาณ 88 กิโลเมตร และโครงข่ายระบบขนส่งสาธารณะภายในพื้นที่โครงการฯ จำนวน 4 เส้นทาง ระยะทางประมาณ 44 กิโลเมตร

2) ระบบผลิตน้ำประปา มีความต้องการใช้น้ำประปาประมาณ 69,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

3) ระบบบำบัดน้ำเสีย มีปริมาณน้ำเสียประมาณ 55,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน พร้อมจัดเตรียมระบบผลิตน้ำรีไซเคิล

4) ระบบการจัดการขยะ รองรับปริมาณขยะประมาณ 426 ตัน/วัน

- 5) ระบบไฟฟ้าพลังงานสะอาด มีความต้องการไฟฟ้าอย่างน้อย 439 เมกะวัตต์
- 6) อุโมงค์สาธารณะปูโภค ระยะทางประมาณ 100 กิโลเมตร ฯลฯ

#### 4.4 ความสอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐ

การพัฒนาโครงการฯ อาศัยอำนาจตามมาตรา 6 (5) แห่ง พ.ร.บ. เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ซึ่งกำหนดวัตถุประสงค์ให้พัฒนามีองให้มีความทันสมัยระดับนานาชาติที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอย่างสะดวก ปลอดภัย เข้าถึงได้โดยถ้วนหน้าและประกอบกิจการอย่างมีคุณภาพ โดยมีความสอดคล้องกับนโยบายของรัฐ ดังนี้

1) ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี ยุทธศาสตร์ที่ 2 ด้านการสร้างความสามารถในการแข่งขันโดยวางแผนพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและนวัตกรรม พัฒนาเมืองและส่งเสริมการท่องเที่ยว สู่การขับเคลื่อนการพัฒนาในแผนแม่บทประเด็นพื้นที่และเมืองน่าอยู่อัจฉริยะ และเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

2) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 ในยุทธศาสตร์ที่ 9 การพัฒนาภูมิภาค เมือง และพื้นที่เศรษฐกิจ

3) ร่าง แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 13 ในหมวดหมู่ที่ 8 ไทยมีพื้นที่ และเมืองอัจฉริยะที่น่าอยู่ ปลอดภัย เติบโตได้อย่างยั่งยืน

#### 4) แผนภาพรวมการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

(1) แนวทางที่ 5 การพัฒนาเมืองใหม่ อัจฉริยะน่าอยู่ มหานครการบินภาคตะวันออก และศูนย์กลางการเงิน

(2) แผนงานย่อยที่ 7 เรื่องการพัฒนาเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ และศูนย์กลางการเงิน

4.5 วิสัยทัศน์ เพื่อเป็นศูนย์กลางธุรกิจและการเงินระดับภูมิภาค มาตรฐานเทียบเท่าสากลภายในปี 2570 และเป็นเมืองน่าอยู่อัจฉริยะ 1 ใน 10 ของโลกในปี 2580

4.6 เป้าหมาย เป็นศูนย์ธุรกิจและเมืองน่าอยู่อัจฉริยะต้นแบบ สำหรับการพัฒนาเมืองใหม่ อัจฉริยะทั่วประเทศไทยในอนาคต โดยใช้โครงการเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะปูชาน (Busan Eco-Delta Smart City) เมืองปูชาน สาธารณรัฐเกาหลี รวมทั้งเมืองอัจฉริยะอื่นๆ ระดับโลกเป็นต้นแบบ และพัฒนาความเป็นเมืองอัจฉริยะให้เทียบเท่าหรือมากกว่า

#### 4.7 พันธกิจ

1) พัฒนาพื้นที่ศูนย์ธุรกิจ ศูนย์การเงิน สำหรับกิจกรรมทางธุรกิจเพื่อรับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษและประชากรที่จะเข้ามาอยู่อาศัย

2) พัฒนาพื้นที่สำหรับศูนย์ราชการสำคัญ ศูนย์วิจัยและพัฒนา สถาบันการศึกษา เพื่อรองรับการพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ

3) พัฒนาเมืองให้มีความทันสมัย นำอยู่สำหรับคนทุกกลุ่ม ด้วยระบบอัจฉริยะ พื้นที่สีเขียว รวมทั้งพลังงานสะอาด

4) เป็นศูนย์ธุรกิจและเมืองน่าอยู่อัจฉริยะนำร่องที่รัฐเป็นเจ้าของที่ดิน เอกชนเป็นผู้ร่วมลงทุน และประชาชนเจ้าของพื้นที่มีส่วนร่วมในการลงทุน

#### 4.8 แนวคิดการพัฒนาโครงการฯ

สกพอ. ได้ศึกษากรณีตัวอย่างการพัฒนาเมืองในที่ดินที่ไม่เคยมีการพัฒนา (Greenfield) ที่ประสบความสำเร็จ อยู่ในมหานครการบินระดับนานาชาติ 5 เมือง ได้แก่ เมืองของโอด และเมืองปูซาน สาธารณรัฐเกาหลี เมืองเจิ้งโจว สาธารณรัฐประชาชนจีน เมืองเวสเทิร์นชิตี้ ประเทศออสเตรเลีย และเมืองมาสตาร์ชิตี้ สร้างอาหารรับเอมิเรตส์ เพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนา ซึ่งพบว่าการพัฒนาเมืองในต่างประเทศบนพื้นที่ว่างเปล่า�ั้น ล้วนพัฒนาบนพื้นฐานของแนวคิดมหานครการบิน ที่เชื่อมโยงกับสนามบินให้เดินทางได้รวดเร็ว เพื่อรองรับธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบิน ธุรกิจนวัตกรรมแห่งอนาคต ธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อวิถีชีวิต ที่มีโครงสร้างพื้นฐานและการใช้พื้นที่เชิงพาณิชย์ ที่ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลในการอำนวยความสะดวกความสะดวกให้กับกิจกรรมต่างๆ อุ่นเคราะห์ร้อน ซึ่ง สกพอ. ได้นำมาประยุกต์ใช้ในการกำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาด้วย

ทั้งนี้ แนวคิดการพัฒนาโครงการฯ นี้มีเป้าหมายให้เป็นเมืองธุรกิจศูนย์กลาง เทคโนโลยี รวมถึงให้ความสำคัญพื้นที่สีเขียว ใช้ดันไม้พื้นถิ่น เพื่อแสดงอัตลักษณ์และส่งเสริมความสมบูรณ์ของระบบนิเวศ สร้างสุขภาวะที่ดีให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ เน้นการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมอัจฉริยะเข้ามาพัฒนาในเมือง โดยใช้ระบบอัจฉริยะครบทั้ง 7 ด้านตามหลักเกณฑ์สำนักงานเมืองอัจฉริยะประเทศไทย เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดี ลดต้นทุนการทำกิจกรรมต่างๆ สามารถพึ่งพาตัวเองได้ และนำไปสู่เป้าหมายสังคมคาร์บอนต่ำ

4.9 แผนยุทธศาสตร์ เพื่อให้การพัฒนาบรรลุเป้าหมายอย่างเป็นรูปธรรม สกพอ. ได้กำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาโครงการฯ ดังนี้

ยุทธศาสตร์ที่ 1 ออกแบบวางแผนเชิงพื้นที่เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยให้มีพื้นที่สีเขียวและพื้นที่เปิดโล่งรวมมากกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการฯ โดยรักษាទันธุ์ไม้ท้องถิ่น เพื่อความยั่งยืน สร้างพื้นที่อัจฉริยะสำหรับทุกคน โดยออกแบบเป็นเมืองกรีซขับ เดินทางสะดวกเข้าถึงง่ายด้วยระบบขนส่งอัจฉริยะ ลดการใช้พลังงาน และเน้นการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเที่ยบเท่ามาตรฐานสากลเพื่อลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนให้เป็นศูนย์ รวมทั้งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภคอัจฉริยะ

1) การจัดวางโซนพื้นที่สำหรับธุรกิจหลักในโครงการ 5 ย่าน โดยมีการแบ่งโซนพื้นที่สำหรับธุรกิจหลัก ที่อยู่อาศัย โครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคอัจฉริยะ ดังนี้

(1) ย่านสำนักงานภูมิภาค EEC เป็นศูนย์กลางสำนักงานใหญ่ของธุรกิจ สำนักงานใหญ่ขององค์การการเงินและเศรษฐกิจระหว่างประเทศ (International Headquarters: IHQs) และศูนย์ธุรกิจระดับนานาชาติ เพื่อรับการพัฒนาของศูนย์ธุรกิจการเงิน และธุรกิจ อุตสาหกรรมเป้าหมาย ใน EEC และสถานที่ราชการสำคัญ

(2) ย่านศูนย์กลางการเงินในเขต EEC เป็นศูนย์กลางการเงินนานาชาติของภูมิภาคอาเซียน และเป็นแหล่งรวมทุนสำหรับภูมิภาค CLMVT เชื่อมต่อศูนย์กลางการเงินอื่นของโลก โดยมีกิจกรรมหลัก ได้แก่ 1) ศูนย์กลางระดมทุนในเขต EEC เพื่อระดมทุนสำหรับ 12 อุตสาหกรรมเป้าหมาย การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน กลุ่มธุรกิจ BCG และกลุ่มนักลงทุนสถาบันทั้งไทยและต่างชาติ 2) ศูนย์กลางกิจกรรมการเงินนานาชาติ สำนักงานภูมิภาคของกลุ่มธุรกิจการธนาคาร การลงทุน และธุรกิจ 3) ศูนย์กลางเทคโนโลยีทางการเงิน ศูนย์พัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรมด้านการเงินสำหรับกลุ่มผู้ประกอบการ Start-up

(3) ย่านศูนย์การแพทย์แม่นยำและการแพทย์เพื่ออนาคต เป็นศูนย์กลางธุรกิจนวัตกรรมการแพทย์ เช่น โรงพยาบาลชั้นนำด้านการแพทย์แม่นยำของโลก บริษัทผลิตเครื่องมือแพทย์ ขั้นสูง บริษัทวิจัยชีวภาพ และผลิตยาและเวชภัณฑ์ขั้นสูง อีกทั้งเป็นศูนย์เทคโนโลยีทางการแพทย์ และศูนย์ทดลองนวัตกรรมเทคโนโลยีเพื่อสุขภาพ

(4) ย่านศูนย์การศึกษา วิจัย พัฒนาและด้านนานาชาติ ศูนย์การศึกษาพัฒนาบุคลากรขั้นสูง ศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อให้เกิดอัจฉริยะรุ่นใหม่ และส่งเสริมการทำธุรกิจเพื่อรับผู้ประกอบการและธุรกิจที่เชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมเป้าหมายในพื้นที่มหานครการบินภาคตะวันออก โดยความร่วมมือระหว่างมหาวิทยาลัยชั้นนำของโลกกับมหาวิทยาลัยไทย กลุ่ม Start-up เพื่อสนับสนุนวิจัยพัฒนาธุรกิจเฉพาะด้าน ได้แก่ การแพทย์แม่นยำ และ Health Tech Fintech พลังงานสะอาด โลจิสติกส์ 5G และดิจิทัล

(5) ย่านศูนย์ธุรกิจเฉพาะด้าน เป็นศูนย์กลางกลุ่มธุรกิจเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มธุรกิจพลังงานสะอาด กลุ่ม Smart Tech กลุ่มธุรกิจโลจิสติกส์ กลุ่มธุรกิจ 5G และดิจิทัล ระดับโลก เพื่อรับการพัฒนาและการเติบโตของอุตสาหกรรม 12 เป้าหมายใน EEC

2) การพัฒนาที่อยู่อาศัยพร้อมระบบอัจฉริยะราคาที่เหมาะสมสำหรับคนทุกกลุ่ม (Affordable Smart Housing) ให้มีความน่าอยู่ ปลอดภัย ได้มาตรฐานคุณภาพชีวิตสำหรับทุกคน และมีระบบอัจฉริยะรองรับครบครันให้กับคนทุกกลุ่มรายได้ แบ่งสัดส่วนเป็นร้อยละ 70 สำหรับรายได้เริ่มต้นถึงปานกลาง ร้อยละ 30 สำหรับรายได้สูง ในลักษณะการเช่าระยะยาว โดยเปิดโอกาสการลงทุนพัฒนาทั้งในรูปแบบการร่วมทุน PPP และการลงทุนโดยเอกชน

### 3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภคอัจฉริยะ ได้แก่

(1) การบริหารจัดการน้ำของโครงการฯ เน้นการพึ่งพาตนเอง มุ่งการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างคุ้มค่า โดยใช้เทคโนโลยีประยุกต์น้ำ มีระบบการเก็บกักน้ำฝนมาใช้ประโยชน์ (Rain Water Harvesting) มีการนำน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วกลับมาใช้ใหม่ เพื่อการอุปโภคและดูแลน้ำดันไม่ในพื้นที่สีเขียว ส่วนกลางของโครงการฯ ซึ่งเป็นการจัดการน้ำระบบปิด (Zero Discharge) ไม่ปล่อยน้ำเสียออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะ

(2) ระบบไฟฟ้าและพลังงาน มีแนวคิดการใช้พลังงานสะอาดร้อยละ 100 ได้แก่ ระบบพลังงานแสงอาทิตย์ ระบบโครงข่ายไฟฟ้าอัจฉริยะ (Smart Grid) วางแผนไฟฟ้าและพลังงานที่มีประสิทธิภาพสูงสุด (High Efficiency) โดยใช้ระบบไฟฟ้า ความเย็น ความร้อนแบบรวมศูนย์ (Central Utility Plant) พร้อมระบบการจัดการพลังงานเพื่อลดการใช้พลังงานภายในอาคาร ระบบขนส่ง และพื้นที่สาธารณะ โดยรัฐ-เอกชนร่วมลงทุน

(3) ระบบคมนาคมและขนส่ง ได้แก่ ระบบรถไฟฟ้า ระบบขนส่งสายรอง (Feeder) เชื่อมโยงระหว่างพัทยา และสนามบินอู่ตะเภาเข้าสู่เมืองใหม่ฯ ระบบรถไฟฟาระเบา และระบบขนส่งสาธารณะที่ใช้ยานยนต์ไฟฟ้า (EV) เพื่อการสัญจรในเมือง รวมถึงทางเดินเท้าและทางจักรยานที่เชื่อมต่อระบบขนส่งสาธารณะทุก 400 เมตร

โดยมีการออกแบบการใช้พื้นที่แบบผสมผสาน (Mixed-use) ประกอบด้วย ธุรกิจหลัก ที่อยู่อาศัย สถานศึกษา สถานพยาบาล พื้นที่เรียนรู้ และพื้นที่พาณิชยกรรม ให้เชื่อมต่อกันในแต่ละย่านอย่างยั่งยืน และมีสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการฯ ประกอบด้วย พื้นที่รองรับกิจกรรม เป้าหมายและพื้นที่พาณิชย์ผสมผสานและพื้นที่อยู่อาศัยประมาณ 7,310 ไร่ (ร้อยละ 50) พื้นที่โครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคประมาณ 2,923 ไร่ (ร้อยละ 20) และพื้นที่สีเขียวและแหล่งน้ำสาธารณะประมาณ 4,386 ไร่ (ร้อยละ 30)

ยุทธศาสตร์ที่ 2 สร้างแพลตฟอร์มข้อมูล และนวัตกรรม เพื่อการพัฒนาเมืองที่ยั่งยืน (EEC Smart City Data Platform) จัดทำสถาปัตยกรรมของโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลและระบบบริหารจัดการข้อมูลเมือง สำหรับใช้ในการวางแผน พัฒนา และบริหารจัดการเมืองให้มีประสิทธิภาพสูงสุด มีความปลอดภัยของข้อมูล (Data Security) ความเป็นส่วนตัวของข้อมูล (Data Privacy) และคุณภาพของข้อมูล (Data Quality) เพื่อรองรับกิจกรรมของเมือง การบริการของเมือง และอุตสาหกรรมเป้าหมาย ในแต่ละย่านอย่างเป็นระบบ ได้แก่ ระบบการจราจรขนส่งสาธารณะและบริหารที่จอดรถอัจฉริยะ ระบบบริหารความปลอดภัยสถานการณ์ฉุกเฉิน รวมถึงการเข้าถึงข้อมูลต่างๆ เช่น คุณภาพอากาศและสิ่งแวดล้อม สภาพจราจร ข้อมูลระบบความปลอดภัยกล้องวงจรปิด ข้อมูลการใช้ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประจำการจัดการขยะ มิเตอร์อัจฉริยะ เป็นต้น

**ยุทธศาสตร์ที่ 3 สร้างระบบเทคโนโลยีความน่าอยู่อัจฉริยะ ครบทั้ง 7 ด้าน เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ผู้คนที่อาศัยอยู่ในเมือง ด้วยการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ในการจัดการ พร้อมลดการทำลายทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม ลดต้นทุนการทำกิจกรรมต่างๆ ตามแนวทางเกณฑ์การพัฒนาเมืองอัจฉริยะ ของประเทศไทย สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (depa) ได้แก่ Smart Environment, Smart Energy, Smart Mobility, Smart Living, Smart People, Smart Economy, Smart Governance เช่น ระบบขนส่งสาธารณะที่ใช้ไฟฟ้า (EV) ระบบการใช้พลังงานสะอาด ระบบโครงข่ายผลิตน้ำเย็น (District Cooling) ระบบการจัดการพลังงานเพื่อลดการใช้พลังงานอาคาร ระบบนำ้ำกลับมาใช้ใหม่ การจัดการขยายต้นทาง ระบบความปลอดภัยและเตือนภัยพิบัติ และศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลอัจฉริยะ (Intelligence Operation Center) เชื่อมโยงข้อมูลของทุกระบบเข้าสู่ข้อมูลเมืองอัจฉริยะ**

**ยุทธศาสตร์ที่ 4 สร้างสภาพแวดล้อมรองรับธุรกิจ เศรษฐกิจนวัตกรรม การวิจัย และพัฒนา เพื่อพัฒนาสิ่งแวดล้อมทางธุรกิจโดยจัดให้มีพื้นที่ทดลองระดับนานาชาติ โครงการสร้างพื้นฐานนวัตกรรม การใช้ประโยชน์จากข้อมูลเปิด พื้นที่ทดลองกฎระเบียบ และสร้างศูนย์วิจัยและพัฒนานวัตกรรม เมืองน่าอยู่อัจฉริยะในระยะแรก ให้เป็นพื้นที่ที่สามารถใช้และทดสอบเทคโนโลยีใหม่ได้โดยไม่มีข้อจำกัด และสร้างระบบนิเวศทางธุรกิจ (Business Ecosystem) เพื่อสนับสนุน เชื่อมโยง เกือกุลระหว่างธุรกิจ อำนวยความสะดวก ความสะดวกแก่ผู้ประกอบการที่เข้ามาลงทุน อาทิ การอนุมัติ อนุญาต และการให้สิทธิประโยชน์ แก่ผู้ประกอบการในพื้นที่ เป็นต้น**

**ยุทธศาสตร์ที่ 5 สร้างการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยสร้างพื้นที่รับฟังความเห็นของประชาชนผ่านทุกช่องทาง และสร้างศูนย์ทดลองการอยู่อาศัย (Living Lab) เพื่อทดลองการอยู่ร่วมกันของคน เทคโนโลยี และแนวคิดการพัฒนาเมือง ให้ประชาชนสามารถแสดงความคิดเห็น สำหรับนำมาใช้พัฒนาปรับปรุงระบบการให้บริการเมืองด้านต่างๆ และกำหนดมาตรการในการป้องกัน/ลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น จากกระบวนการพัฒนาในมิติต่างๆ อย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยเน้นผู้ใช้เป็นศูนย์กลาง**

**ยุทธศาสตร์ที่ 6 สร้างธรรมาภิบาลมาตรฐานสากล ความร่วมมือระดับนานาชาติ สร้างโครงข่ายเชื่อมโยงกับมหานครการบิน เมืองอัจฉริยะ ศูนย์การเงิน ระดับนานาชาติ ด้วยเส้นทางการบินภายใน 3-6 ชั่วโมง โดยร่วมมือกับนานาชาติที่มีการพัฒนาขนาดการบิน เพื่อแลกเปลี่ยนเรียนรู้เทคโนโลยี การพัฒนาเมือง ตลอดจนการเชื่อมโยงเศรษฐกิจ การค้า การลงทุนให้ส่งเสริมประโยชน์กัน**

#### **4.10 ระยะเวลาการพัฒนาโครงการฯ รวม 10 ปี แบ่งเป็น 3 ระยะ ได้แก่**

**1) ระยะที่ 1 (พ.ศ. 2566 – 2570) พื้นที่ 5,795 ไร่ (ร้อยละ 40 ของพื้นที่โครงการฯ) พัฒนา ย่านศูนย์กลางธุรกิจและศูนย์กลางการเงิน ย่านสำนักงานภูมิภาค สถานที่ราชการ ที่อยู่อาศัย ศูนย์การแพทย์แม่นยำและการแพทย์เพื่อนภาค โครงการสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค**

**2) ระยะที่ 2 (พ.ศ. 2571 – 2572) พื้นที่ 4,254 ไร่ (ร้อยละ 29 ของพื้นที่โครงการฯ) พัฒนาส่วนต่อขยายย่านศูนย์ธุรกิจเฉพาะด้าน ศูนย์การแพทย์แม่นยำและการแพทย์เพื่อนภาค ศูนย์การศึกษา วิจัย พัฒนาระดับนานาชาติ และที่อยู่อาศัย โครงการสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค**

**/ 3) ระยะที่ 3 ...**

3) ระยะที่ 3 (พ.ศ. 2573 - 2575) พื้นที่ 4,570 ไร่ (ร้อยละ 31 ของพื้นที่โครงการฯ) พัฒนาพื้นที่ผสมผสานเชิงพาณิชย์และท่องเที่ยวอ่าวย และกิจการเป้าหมายต่อเนื่องจนเต็มพื้นที่โครงการฯ

4.11 เงินลงทุนทั้งโครงการฯ รวมประมาณ 1.34 ล้านล้านบาท ตลอดระยะเวลาโครงการฯ 10 ปี โดยการลงทุนประกอบด้วย ภาครัฐลงทุนเรื่องที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการส่วนกลาง โดยมีการแบ่งพื้นที่เป็นโซนเพื่อให้เอกชนหรือรัฐวิสาหกิจเช่าที่ดิน หรือร่วมลงทุน หรือลงทุนในกิจการด้านระบบสาธารณูปโภค หรือเอกชนเช่าพื้นที่ลงทุนด้านพื้นที่พาณิชย์ ดังนี้

1) การลงทุนโดยภาครัฐ ได้แก่ สกพ. ประมาณ 28,541 ล้านบาท และห่วงงานรัฐอื่นประมาณ 9,133 ล้านบาท รวมเงินลงทุนโดยภาครัฐประมาณ 37,674 ล้านบาท ร้อยละ 2.8 ของมูลค่าการลงทุนรวมทั้งโครงการฯ ประกอบด้วย ค่าชดเชยที่ดิน ค่าเตรียมการพัฒนาโครงการฯ ค่าปรับพื้นที่ และค่าโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนนเชื่อมโครงข่ายภายนอกโครงการฯ ถนนภายในโครงการฯ สะพาน ภูมิทัศน์ พื้นที่สาธารณะและนันทนาการส่วนกลาง ระบบสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ระบบห่อส่งน้ำดิน การพัฒนาแหล่งน้ำและทางน้ำ เป็นต้น

2) การร่วมลงทุนระหว่างรัฐหรือรัฐวิสาหกิจและเอกชน หรือเอกชนลงทุนประมาณ 131,119 ล้านบาท ร้อยละ 9.7 ของมูลค่าการลงทุนรวมทั้งโครงการฯ โดยลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคภายในเมือง เช่น ระบบดิจิทัล ระบบบริหารจัดการอัจฉริยะ ระบบขนส่งสาธารณะในเมือง แหล่งน้ำและระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบผลิตน้ำรีไซเคิล ระบบจัดการขยะ ระบบไฟฟ้า อุโมงค์สาธารณะ ภูมิทัศน์ เป็นต้น

3) การลงทุนโดยภาคเอกชน ประมาณ 1,180,808 ล้านบาท ร้อยละ 87.5 ของมูลค่าการลงทุนรวมทั้งโครงการฯ ได้แก่ ค่าลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่เชิงพาณิชย์

ทั้งนี้ ในระยะแรก (ปี 2565-2567) สกพ. จะขอใช้เงินลงทุนจากภาครัฐ กรอบวงเงิน 19,000 ล้านบาท เพื่อเป็นค่าพัฒนาโครงการฯ ประกอบด้วย ค่าชดเชยที่ดิน ประมาณ 10,000 ล้านบาท ค่าที่ปรึกษาออกแบบรายละเอียดโครงการฯ ประมาณ 1,000 ล้านบาท ค่าดำเนินการปรับพื้นที่และค่าที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างฯ ประมาณ 4,000 ล้านบาท และการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานส่วนกลาง ประมาณ 4,000 ล้านบาท และประสานกับหน่วยงานภาครัฐอื่นในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานส่วนกลาง ตามอำนาจหน้าที่ โดยร่วมกันจัดทำแผนปฏิบัติการพัฒนาฯ และคาดว่าจะเริ่มเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีจากเอกชนตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป

#### 4.12 การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนของโครงการฯ

##### 1) สมมติฐานและการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการฯ ในส่วนของรัฐ

(1) รายได้จากเงินค่าเช่าล่วงหน้า (Upfront Fee) โดยให้เอกชนชำระร้อยละ 30 ในปี 2568 พร้อมค่าเช่าที่ดินรายปี

(2) ค่าเช่าที่ดินของโครงการฯ ในปีแรก ราคาอยู่ระหว่าง 70,000-420,000 บาท/ไร่/ปี (ราคาเฉลี่ย 230,000 บาท/ไร่/ปี) ตามทำเลและประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และเพิ่มค่าเช่าในอัตรา.r้อยละ 9 ทุกๆ 3 ปี

(3) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 4.02 ระยะเวลา 10 ปี และอัตราคิดลดร้อยละ 5.51 ตลอดอายุโครงการฯ 50 ปี

(4) ระยะเวลาทดลองดอกเบี้ยและเงินต้น (Grace Period) ช่วง 3 ปีแรก (ปี 2566-2568)

ในปี 2568 โครงการฯ คาดว่าจะมีรายได้จากการเช่าล่วงหน้าและค่าเช่ารายปี สิ่งจำนำลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานส่วนกลางบางส่วนที่ สกพอ. ต้องพัฒนา โดยคาดว่าจะส่งคืนเงินลงทุนพร้อมดอกเบี้ยครบภายใน 10 ปี (ปี 2575)

2) ผลตอบแทนการลงทุนทางการเงินและเศรษฐศาสตร์ เมื่อพัฒนาเต็มที่ โครงการฯ ในช่วง 50 ปีแรก คาดประมาณผลตอบแทนทางการเงินของภาครัฐ (สกพอ.) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 35,481 ล้านบาท ณ อัตราคิดลดร้อยละ 5.51 และมีอัตราผลตอบแทนทางการเงิน (FIRR) ร้อยละ 13.13 แสดงให้เห็นว่าโครงการฯ มีความคุ้มค่าทางการเงิน โดยมีระยะเวลาคืนทุนภายใน 9 ปี อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (B/C ratio) 2.24 เท่า

ด้วยวงเงินการลงทุนทั้งโครงการฯ ของภาครัฐและเอกชนประมาณ 1.34 ล้านล้านบาท ตลอดช่วงพัฒนาโครงการฯ 10 ปี โครงการฯ มีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ENPV) ประมาณ 191,522 ล้านบาท ณ อัตราคิดลดร้อยละ 8 และอัตราผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR) ร้อยละ 11.66 และสร้าง GDP ให้ประเทศรวม 2 ล้านล้านบาท ในระยะเวลา 10 ปี สิ่งจะเป็นปัจจัยผลักดันกระตุ้นทางเศรษฐกิจหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ได้

ทั้งนี้ การวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการฯ ดำเนินงานภายใต้ตัวเลขการประมาณการและสมมติฐานว่า สกพอ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้รับการจัดสรรงบประมาณตามที่แผนกำหนด และเนื่องจากข้อจำกัดด้านงบประมาณ และการออกแบบรายละเอียดโครงการฯ ยังไม่แล้วเสร็จ จึงอาจมีการเปลี่ยนแปลงตัวเลขผลตอบแทนและรายได้ตามสัดส่วนการลงทุน สิ่ง สกพอ. จะคำนวณค่าใช้จ่ายในการลงทุนใหม่หลังจากออกแบบรายละเอียดรายโครงการฯ แล้วเสร็จ และเสนอ กบอ. และ กพอ. พิจารณาในขั้นตอนต่อไป

#### 4.13 ตัวชี้วัดของโครงการฯ ประกอบด้วย 3 หัวข้อ 16 ตัวชี้วัด ดังนี้

1) เมืองน่าอยู่ (Livable City) ประกอบด้วย 5 ตัวชี้วัด ได้แก่ ความปลอดภัย วัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อม ระบบโครงสร้างพื้นฐาน การดูแลสุขภาพ และการศึกษา

2) เมืองอัจฉริยะ (Smart City) ประกอบด้วย 7 ตัวชี้วัด ได้แก่ เศรษฐกิจ อัจฉริยะ พลังงานอัจฉริยะ สิ่งแวดล้อมอัจฉริยะ การดำเนินชีวิตอัจฉริยะ การเชื่อมต่ออัจฉริยะ การบริหารจัดการเมืองอัจฉริยะ และพลเมืองยั่งยืน

3) การมีอัตลักษณ์ความเป็นไทย (Thainess) ประกอบด้วย 4 ตัวชี้วัด ได้แก่ วัฒนธรรมทางสังคม วัฒนธรรมวิถีชีวิต วัฒนธรรมอาหาร และวัฒนธรรมสร้างสรรค์

ภายหลังจากที่โครงการฯ ได้เริ่มพัฒนาและเปิดดำเนินการแล้ว ได้มีการวางแผนทางในการประเมินติดตามผล โดยประเมินผลจาก 3 หัวข้อ 16 ตัวชี้วัดดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจว่าการพัฒนานั้นได้ดำเนินการตามเป้าหมายที่วางไว้

#### 4.14 ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

สกพอ. ได้ทำการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์ (Strategic Environmental Assessment : SEA) และส่งผลกระทบศึกษาให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สพ.) พิจารณา โดย สพ. พิจารณาแล้วว่ารายงานการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์ ของพื้นที่โครงการฯ มีความสอดคล้องตามแนวทางการประเมินสิ่งแวดล้อมระดับยุทธศาสตร์ (SEA Guideline) ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ อย่างไรก็ได้ ในระยะการพัฒนาโครงการ ผู้พัฒนาจะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และรายงานประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม และสุขภาพที่อาจเกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการฯ (EHIA) ในแต่ละด้านที่เข้าข่าย พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ต่อไป

#### 4.15 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการสร้างเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะของ EEC

##### 1) ประโยชน์กับประชาชนในพื้นที่ EEC

(1) เมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะจะรองรับประชากรประมาณ 350,000 คน ภายในปี 2575 รวมทั้งคนในพื้นที่ดังเดิม

(2) มีแหล่งงานประเภทต่างๆ สร้างงานทางตรงไม่น้อยกว่า 200,000 ตำแหน่ง ภายในปี 2575 มีแรงงานหักภาษีสูง มีรายได้ที่สูงขึ้น และมีมูลค่าการจ้างงานกว่า 1.2 ล้านล้านบาท มีธุรกิจและบริการมาตรฐานสากล มีวิสาหกิจเริ่มต้น (Start-up) ประมาณ 150-300 กิจการ

(3) เป็นเมืองที่มีมาตรฐานสิ่งแวดล้อมที่ดี ปลอดภัย สะดวกสบาย และทันสมัย เป็นสากลในการใช้ชีวิตประจำวัน สำหรับประชาชนทุกคน ไม่เพิ่มปัญหา และไม่แข่งขันกับเมืองเดิม แต่จะสนับสนุนซึ่งกันและกัน ภายในปี 2580

/ (4) มีระบบ ...

(4) มีระบบโครงสร้างพื้นฐาน การเชื่อมต่อระบบโครงข่ายคมนาคมอัจฉริยะที่สอดคล้องกับ ระบบสาธารณูปโภค และระบบสาธารณูปการที่ครบถ้วน มีประสิทธิภาพและเพียงพอ ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิต และมีท่อระบายน้ำคุณภาพดีสำหรับคนในพื้นที่

## 2) ประโยชน์กับประเทศไทยโดยรวม

(1) ประเทศไทยจะมีเมืองรองที่ทันสมัยเชื่อมจากกรุงเทพมหานครไปยังภูมิภาคตะวันออก รองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นในอีก 20 ปี รวมทั้งสร้างแหล่งงานที่มีทักษะวิชาชีพและฐานความรู้มาตรฐานสูง ตลอดจนการบริการด้านต่างๆ ภายใต้มาตรฐานสากล

(2) ประเทศไทยจะมีเมืองใหม่แห่งอนาคต ที่จะเป็นหนึ่งในศูนย์กลางทางเศรษฐกิจการค้า การเงิน การลงทุน และธุรกิจดิจิทัลในระดับภูมิภาค ซึ่งจะยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทยในเวทีโลก

(3) เป็นต้นแบบของการพัฒนาเมืองเน้นความน่าอยู่ สู่การเป็นสังคมคาร์บอน ต่ำ มีความทันสมัยที่สอดรับกับโลกแห่งอนาคต ตลอดจนการพัฒนาที่ยั่งยืน ที่สามารถอยู่ได้ด้วยตนเอง ไม่ใช้ผู้คนและสิ่งแวดล้อม

(4) มีมูลค่าการลงทุนโดยรวมประมาณ 1.34 ล้านล้านบาท ซึ่งจะสามารถช่วยกระตุ้นการขยายตัวของ GDP เพิ่มขึ้นประมาณ 2 ล้านล้านบาท ภายใน 10 ปี และสร้างพลังทางเศรษฐกิจให้ประเทศหลังสถานการณ์โควิด-19

(5) สินทรัพย์ที่โอนกรรมสิทธิ์กลับมาเป็นของรัฐ เมื่อสิ้นสุดสัญญา 50 ปี จะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นประมาณ 5 เท่า เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ ปัจจุบัน

**4.16 คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.)** ในการประชุมครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2565 มีมติอนุมัติ ร่าง แผนแม่บทและแผนการดำเนินงานโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ และให้เสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีตามมาตรา 11 แห่ง พ.ร.บ. เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ต่อไป โดยมอบหมายให้ ศกพอ. จัดทำรายละเอียดการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการพิเศษ โครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ เพื่อเสนอ กบอ. และ กพอ. เพื่อพิจารณาต่อไป

## 5. ความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ได้พิจารณา ร่าง แผนแม่บท โครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ตามขั้นตอนและกระบวนการตามมติคณะกรรมการรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้องกับแผนระดับที่ 3 (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4) โดย สศช. มีความเห็นเพิ่มเติมดังนี้

ข้อ	ความเห็น สช.	การดำเนินงานของ สกพอ.
1.	(ร่าง) แผนแม่บทโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ตามที่ สกพอ. เสนอ เป็นแผนระดับที่ 3 ซึ่งมีความสำคัญต่อการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติ (พ.ศ. 2561-2580) แผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ (พ.ศ. 2561-2580) และ (ร่าง) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติดับที่ 13 (พ.ศ. 2566-2570) ให้บรรลุเป้าหมายการพัฒนาพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ให้เป็นมหานครการบินภาคตะวันออก สำหรับรองรับกิจกรรมต่อเนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ EEC สร้างงานและลดความแออัดของพื้นที่โดยรอบสนามบินอู่ตะเภารวมเป็นกรุงเทพมหานคร	
2.	สาระของ (ร่าง) แผนแม่บทโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ สกพอ. ควรพิจารณาเพิ่มเติมประเด็นต่าง ๆ ดังนี้	
2.1	การระดมทุนจากภาคเอกชน ควรมีกลยุทธ์และมาตรการที่ชัดเจนเป็นรูปธรรม เนื่องจากเงินลงทุนโดยภาคเอกชนในการพัฒนาพื้นที่คิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 87.5 ของเงินลงทุนทั้งหมด จึงเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จของการดำเนินงาน	รับความเห็นไปพิจารณาดำเนินการบรรจุในแผนการขับเคลื่อนโครงการต่อไป
2.2	บุคลากรและแรงงานทักษะสูง ควรบูรณาการร่วมกับแผนยุทธศาสตร์อื่นและหน่วยงานที่มีบทบาทหลักในการผลิตบุคลากรเหล่านี้ เพื่อให้มีกำลังคนเพียงพอต่อการสร้างกลุ่มธุรกิจเป้าหมาย (Cluster) อาทิ การแพทย์แม่นยำและการแพทย์เพื่อนาคต การศึกษา วิจัย และพัฒนา ทั้งนี้ การสร้างบุคลากรวิชาชีพเฉพาะทางต้องใช้ระยะเวลา งบประมาณสูง และนโยบายสนับสนุนที่ชัดเจนจากภาครัฐส่วนกลาง	
2.3	การออกแบบบางแผนเชิงพื้นที่เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน ควรพิจารณาใช้หลักการออกแบบอาคารซึ่งเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ อาทิ มาตรฐาน LEED (Leadership in Energy & Environment Design: LEED) และเลือกใช้ระบบขนส่งสาธารณะภายในเมืองด้วยระบบราง เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและมลพิษทางอากาศอื่นๆ	ได้ระบุไว้ในร่างแผนปฏิบัติการฯ แล้ว
3.	การปฏิบัติตาม (ร่าง) แผนแม่บทโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ ให้เกิดผลเป็นรูปธรรม สกพอ. ควรพิจารณาประเด็นสำคัญ ดังนี้	
3.1	การกำหนดอัตราค่าชดเชยทรัพย์สินของผู้มีสิทธิเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ควรคำนึงถึงประโยชน์ของราชการและการเสียโอกาสในการใช้ที่ดินของเกษตรกร โดยพิจารณาแนวปฏิบัติของหน่วยงานรัฐที่เคยมีการจ่ายค่าชดเชยให้ประชาชนผู้มีสิทธิเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดิน ส.ป.ก. เพื่อให้การใช้งบประมาณมีประสิทธิภาพ โปร่งใสและตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน	ได้ดำเนินการโดยพิจารณาหลักการและแนวปฏิบัติของหน่วยงานรัฐอื่นๆ ที่ดำเนินการจ่ายค่าชดเชย เช่น การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย กรมทางหลวง กรมทางหลวงชนบท เป็นต้น และประเมินราคาทรัพย์สินตามมาตรฐานสากลและ 7 ประ夷ชน ...

ข้อ	ความเห็น สศช.	การดำเนินงานของ สกพอ.
		<p>ยึดตามมาตรฐานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในประเทศ และ มาตรฐานการประเมินราคาที่ดิน รายแปลงของกรมธนารักษ์ พ.ศ. 2549 และ สกพอ. ได้แต่งตั้ง คณะกรรมการและคณะทำงาน รวม 3 คณะเพื่อดำเนินการ เกี่ยวกับการจ่ายค่าชดเชย โครงการ แล้ว ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. คณะกรรมการกำหนดค่า ชดเชยโครงการ</li> <li>2. คณะทำงานตรวจสอบผู้มี สิทธิได้รับค่าชดเชยโครงการ</li> <li>3. คณะทำงานเจรจาค่าชดเชย โครงการ</li> </ul>
3.2	<p>ความเชื่อมโยงการดำเนินงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ทรัพยากร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ แพลตฟอร์มข้อมูลเมืองซึ่งดำเนินการโดยสำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล เพื่อลดความซ้ำซ้อนในการลงทุนพัฒนาแพลตฟอร์มใหม่ และสามารถเชื่อมโยงข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับ การวางแผนร่วมกัน</p>	<p>รับไปดำเนินการหารือความ เชื่อมโยงการกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และจะจัดทำแผนการ ขับเคลื่อนโครงการฯ ในรายละเอียดเพื่อเสนอ กพอ. ต่อไป</p>
3.3	<p>กิจกรรมและงบประมาณรายปี ควรสอดคล้องกับ กรอบระยะเวลาทั้ง 3 ช่วง ของ (ร่าง) แผนแม่บท โครงการฯ พร้อมทั้งระบุหน่วยงานรับผิดชอบที่ชัดเจน เพื่อให้สามารถขับเคลื่อน ติดตามและประเมินผลการ ดำเนินงานตาม (ร่าง) แผนแม่บทโครงการฯ ได้อย่าง เป็นรูปธรรม</p>	<p>รับความเห็นไปพิจารณา ดำเนินการบรรจุในแผนการ ขับเคลื่อนโครงการฯ เพื่อเสนอ กพอ. ต่อไป</p>
4.	<p>(ร่าง) แผนแม่บทโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมือง ใหม่น่าอยู่อัจฉริยะที่เสนอโดย สกพอ. เป็นแผนระดับ ที่ 3 ดังนี้ จึงควรเปลี่ยนชื่อเป็น “แผนปฏิบัติการ ด้านโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่ อัจฉริยะ” เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563</p>	<p>รับไปดำเนินการ โดยเปลี่ยนชื่อ เป็น ร่าง แผนปฏิบัติการด้าน โครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมือง ใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ สำหรับแผนการขับเคลื่อน โครงการฯ ภายใต้แผนปฏิบัติการนี้ จะเสนอ กพอ. ต่อไป</p>

## 6. ข้อกฎหมาย

### พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

มาตรา 11 (5) คณะกรรมการนโยบายมีหน้าที่และอำนาจ อนุมัติแผนงาน โครงการ และงบประมาณในการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

การดำเนินการตาม (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) และ (8) เมื่อคณะกรรมการนโยบายได้มีมติ อนุมัติหรือให้ความเห็นชอบเรื่องได้แล้ว ให้นำเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีเพื่อทราบ หากไม่มีข้อหักหัวงหรือไม่มี ความเห็นเป็นอย่างอื่น ให้ถือว่าคณะกรรมการรัฐมนตรีมีมติอนุมัติหรือเห็นชอบตามมติคณะกรรมการนโยบาย

## 7. ข้อเสนอของส่วนราชการ

คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ขอเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีรับทราบ ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครั้งที่ 3/2565 เรื่อง ร่าง แผนปฏิบัติการ ด้านโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะ โดยหากไม่มีข้อหักหัวงหรือไม่มีความเห็นเป็น อย่างอื่น ให้ถือว่าคณะกรรมการรัฐมนตรีอนุมัติหรือเห็นชอบตามมติคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษ ภาคตะวันออก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีเพื่อทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางอัญรัตน์ อินทร)  
รองเลขานุการฯ รักษาการแทน  
เลขานุการคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก  
โทรศัพท์ 0 2033 8018 โทรสาร 0 2033 8002  
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ arpamart.cha@eeco.or.th



ลิงค์ส่งมาด้วย