



งานสัมมนาใหญ่ประจำปี

# “ผังเมืองกทม ผังภาค และผังประเทศ ที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์”

โดย คุณคณิสันีย์ ศรีศุภกรี

ผู้เชี่ยวชาญด้านวิเคราะห์ผังเมือง  
รักษาการที่ปรึกษาด้านการผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



วันพุธที่ 28 มกราคม 2558 เวลา 08.00-17.30 น.

ณ ห้องวิภาวดีบอลรูม A-C โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ เซ็นทรัลพลาซ่าลาดพร้าว กรุงเทพฯ



# ผังเมืองเรื่องใหญ่ของประเทศ



การวางผังเมืองเป็น  
การวางแผน  
เชิงพื้นที่



กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและการ  
ตั้งถิ่นฐาน

พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน  
อย่างเป็นระบบ



พัฒนาเมืองและชนบทให้สมดุล

อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และ  
แหล่งประวัติศาสตร์

ส่งเสริมการลงทุนและการพัฒนา  
ศูนย์กลาง





# การพัฒนาประเทศที่ผ่านมา



## ❖ ปัญหา

- ขาดความสมดุลของการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม การพัฒนาเมืองและชุมชน การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
  - การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เหมาะสม
  - การตั้งถิ่นฐานของชุมชนในพื้นที่เสี่ยงภัย
  - ภัยพิบัติธรรมชาติรุนแรงขึ้น
- (อุทกภัย ภัยแล้ง แผ่นดินไหว กัดเซาะชายฝั่ง)





# สถานการณ์ที่มีผลต่อการพัฒนาประเทศ



❖ กระแส โลกาภิวัตน์



❖ ปัญหาภาวะโลกร้อน  
วิกฤตพลังงานและภัยพิบัติต่างๆ



❖ การเข้าสู่ประชาคมอาเซียน





# ระบบการวางผังเมืองของประเทศไทย

ผังนโยบาย



ผังประเทศ

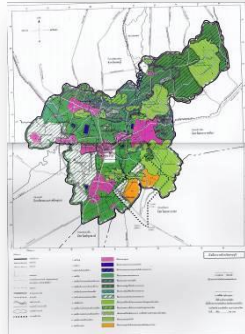


ผังภาค 6 ภาค

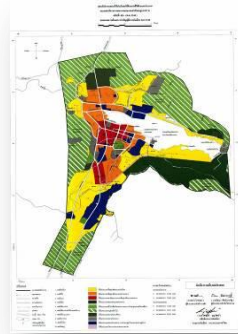


ผังอนุภาค 18 กลุ่มจังหวัด

ผังบังคับใช้ตามกฎหมาย



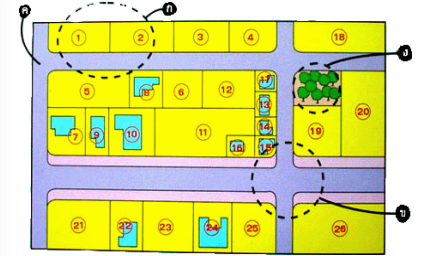
ผังเมืองรวมจังหวัด 73 จังหวัด



ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน 392 ผัง



ผังเมืองเฉพาะ

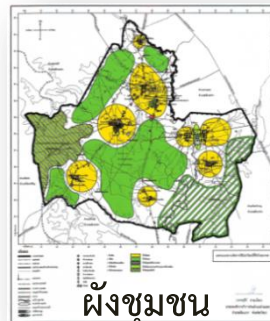


ผังจัดรูปที่ดิน

ผังเสนอแนะ



ผังพื้นที่เฉพาะ



ผังชุมชน



# ผังประเทศ และผังภาค





# การพัฒนาพื้นที่ตามกรอบยุทธศาสตร์ประเทศและแผนพัฒนาระดับชาติ

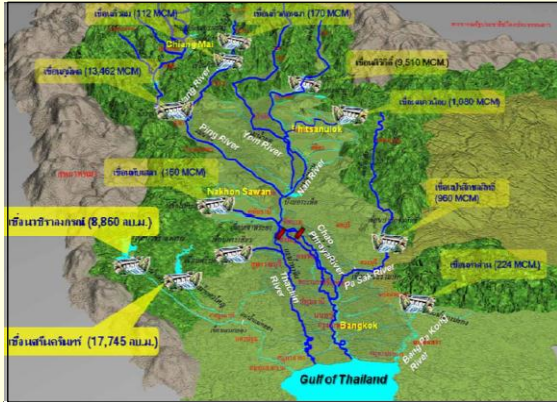




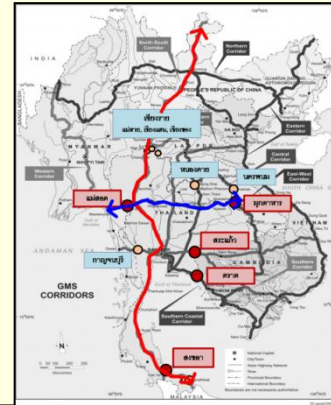


# การพัฒนาพื้นที่ตามกรอบยุทธศาสตร์ประเทศและแผนพัฒนาระดับชาติ

## แผนพัฒนาเชิงพื้นที่และโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญของประเทศ



การบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ



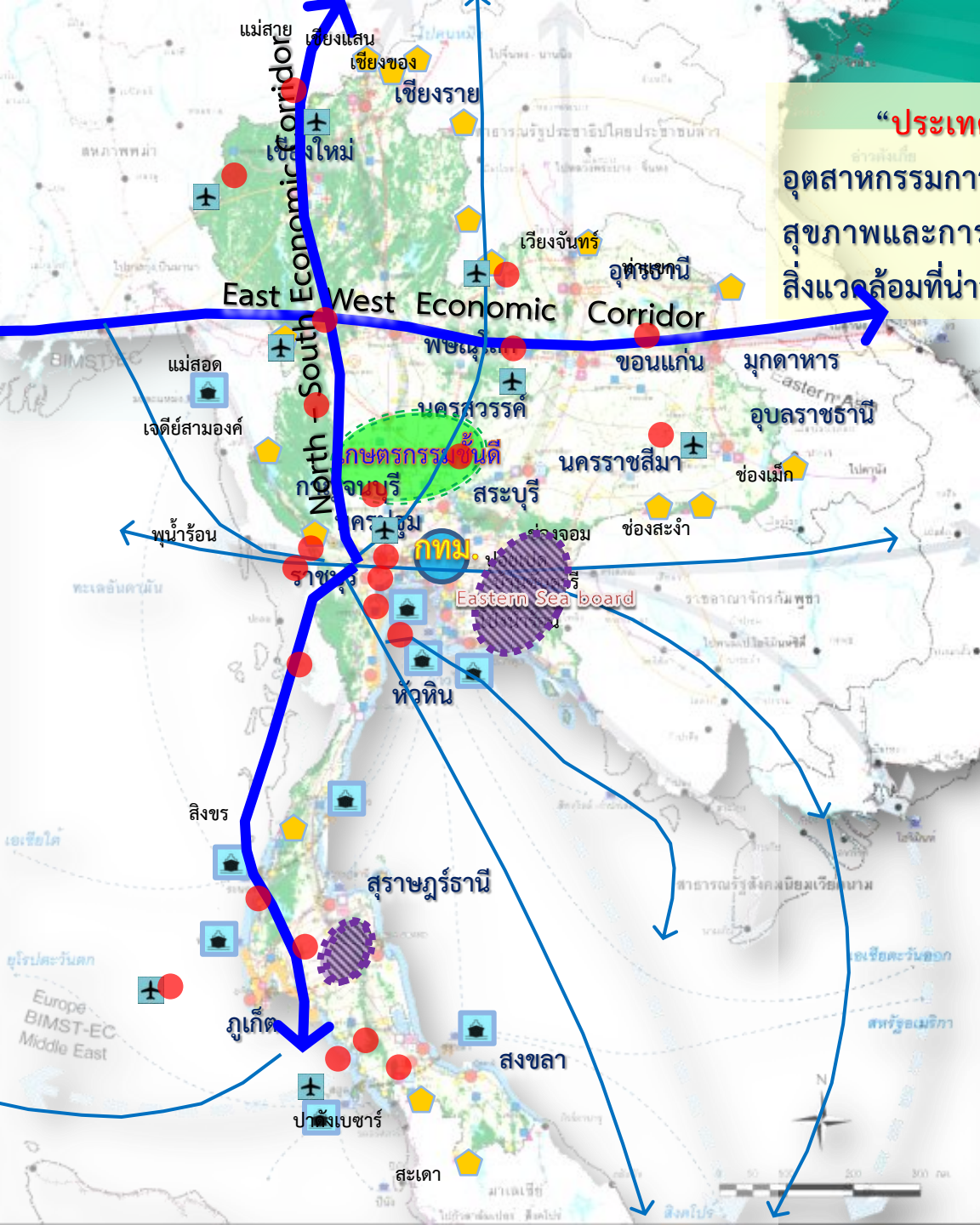
อาเซียนและการพัฒนาเขตเศรษฐกิจ



การลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานระบบคมนาคมขนส่ง

# วิสัยทัศน์ฝั่งประเทศ

“ประเทศไทยเป็นประเทศชั้นนำของโลกในด้านการเกษตร อุตสาหกรรมการเกษตร และเทคโนโลยีด้านอาหาร การบริการด้านสุขภาพและการท่องเที่ยว ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่น่าอยู่ ประเทศชาติมั่นคง และมีการพัฒนาที่ยั่งยืน”

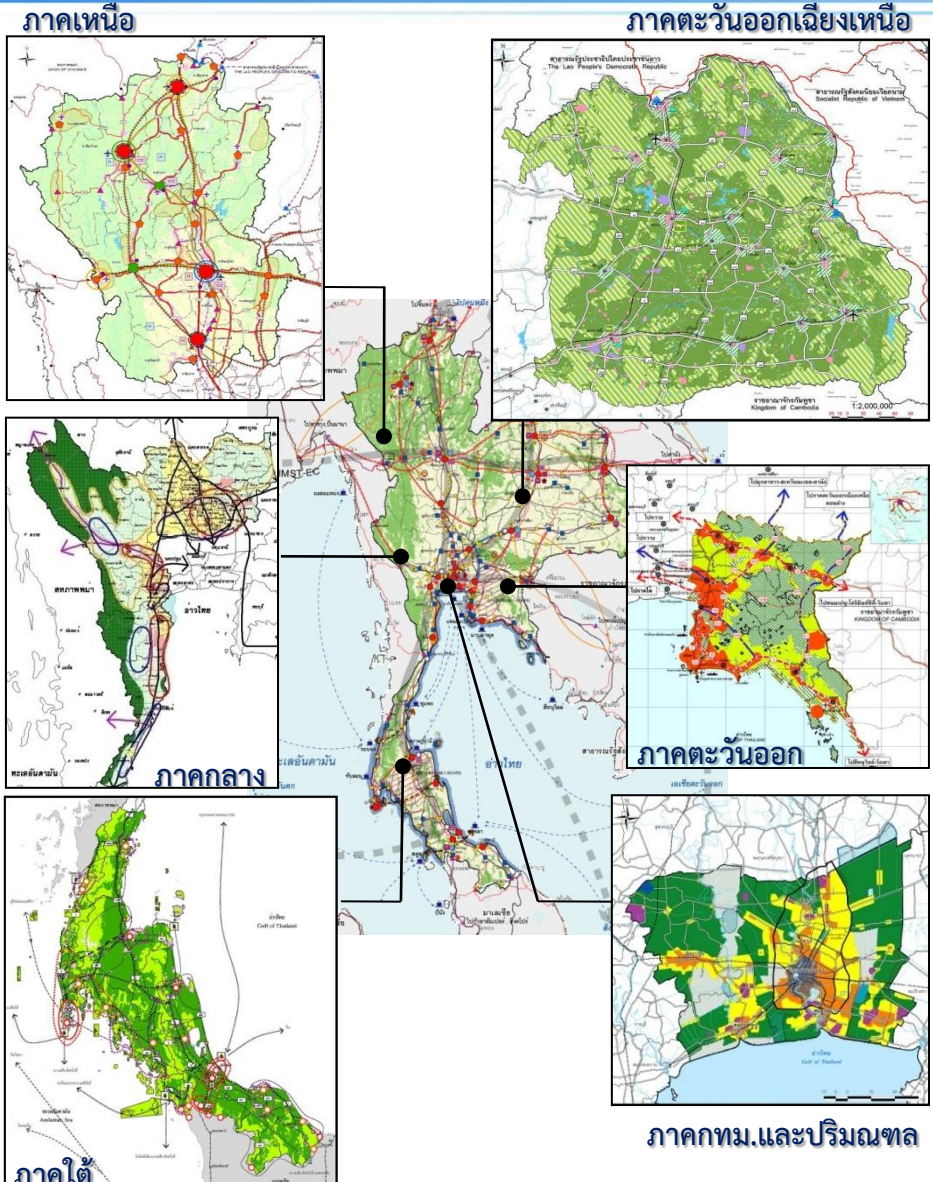


- กระจายความเจริญจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑลสู่ภาคต่างๆ และส่งเสริมศักยภาพเมืองศูนย์กลางในภาคให้สามารถรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจและประชากร
- พัฒนาเมืองและชนบทให้น่าอยู่ ส่งเสริมการท่องเที่ยวและให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มประสิทธิภาพสอดคล้องกับศักยภาพ
- พัฒนาการใช้พื้นที่เกษตรขั้นดีให้เป็นแหล่งอาหารที่สำคัญทุกภูมิภาคอาเซียน ส่งเสริมการเป็นครัวของโลก
- อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม
- พัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจและเมืองประตูการค้าเป็นฐานการพัฒนาและส่งออกสินค้าเชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน
- กำหนดพื้นที่อุตสาหกรรมหลัก ที่มุ่งเน้นอุตสาหกรรมสะอาด และเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขัน





# ผังประเทศและผังภาคเป็นกรอบนโยบายการพัฒนาพื้นที่



## ผังประเทศ

- นโยบายการพัฒนาพื้นที่ของประเทศส่งเสริมให้เกิดการกระจายกิจกรรมความเจริญทางเศรษฐกิจ สร้างความสมดุล ระหว่างการพัฒนากับการอนุรักษ์
- เป็นผังแม่บทการวางผังเมืองระดับต่างๆ

## ผังภาค

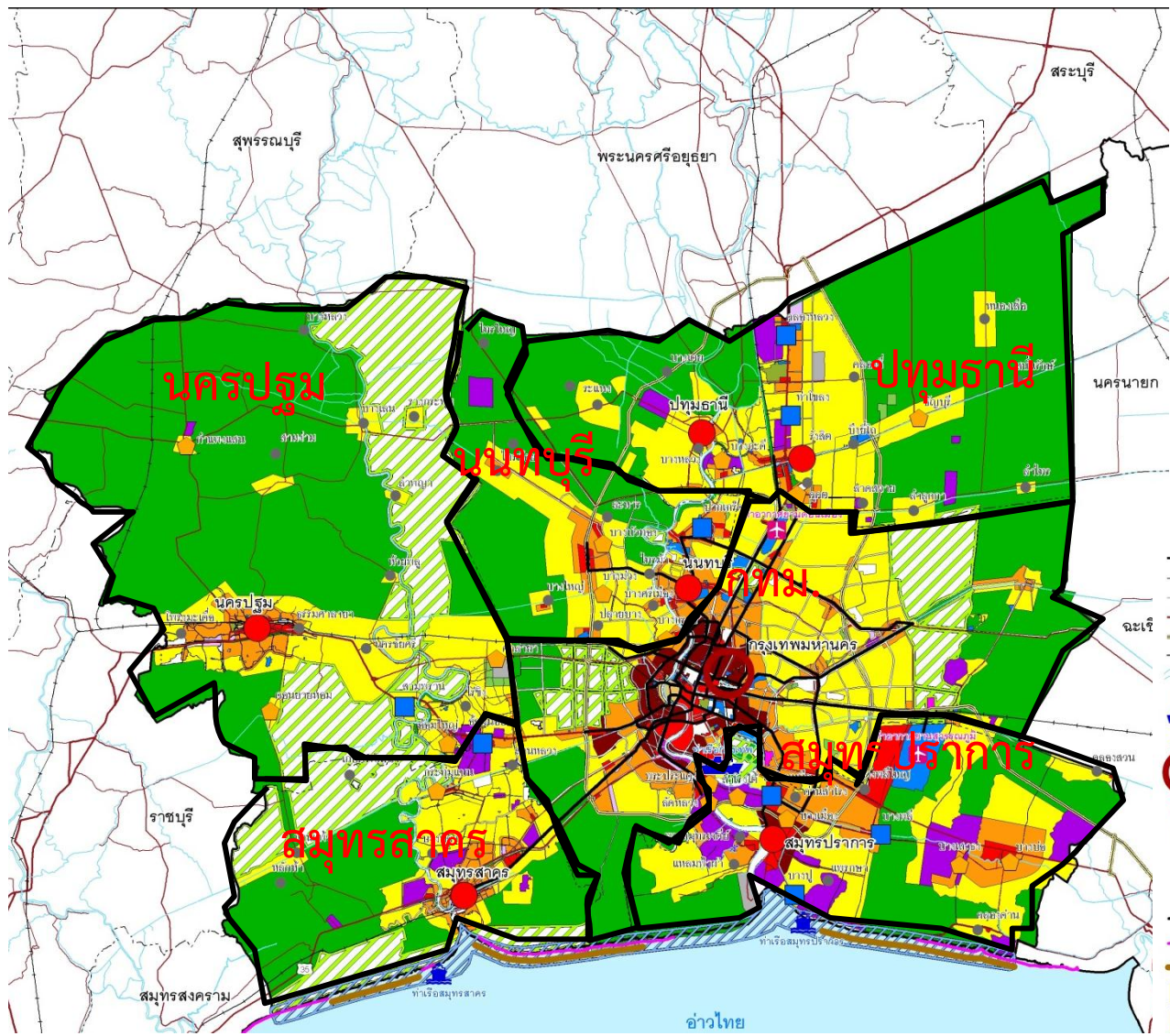
- ถ่ายทอดนโยบายจากผังประเทศสู่นโยบายการใช้พื้นที่ของแต่ละภาคในการรองรับโครงการและกิจกรรมการพัฒนาต่างๆ
- เป็นกรอบการพัฒนาพื้นที่และการวางผังเมืองให้กับกลุ่มจังหวัด จังหวัด เมืองและชุมชน





# ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

**ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล**  
 เป็นภาคมหานคร ชั้นนำระดับโลก(Global City)  
 เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและการบินของ  
 ภูมิภาคเอเชีย เป็นเมืองที่น่าอยู่ สวยงาม  
 และมีเสน่ห์เสริมสร้างศักยภาพและ  
 บทบาทเมืองในปริมณฑลให้เข้มแข็ง  
 เชื่อมโยงระบบขนส่งมวลชนที่ทันสมัย  
 ให้ทั่วถึงและครบวงจร



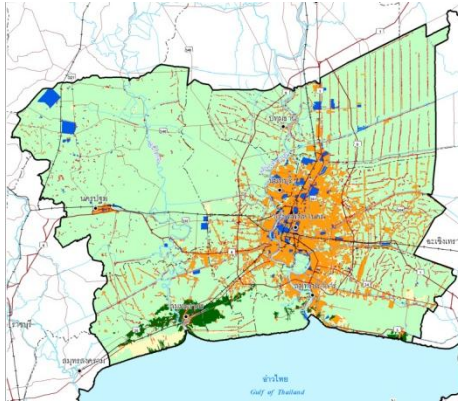
- เขตภาค
- เขตจังหวัด
- เขตอำเภอ
- ถนน
- ทางหลวงพิเศษระหว่างจังหวัด
- ทางรถไฟ
- แม่น้ำ, คลอง
- ท่าอากาศยานนานาชาติ
- ท่าเรือพาณิชย์นานาชาติ
- ท่าเรือพาณิชย์
- เมืองมหานคร
- เมืองลำดับ 1
- เมืองลำดับ 2
- เมืองลำดับ 3
- เมืองลำดับ 4
- ระบบขนส่งรถไฟฟ้า
- แนวป้องกันการกัดเซาะชายฝั่ง
- แนวพื้นที่ฟื้นฟูและอนุรักษ์ป่าชายเลน
- พื้นที่อยู่อาศัยน้อย
- พื้นที่อยู่อาศัยปานกลาง
- พื้นที่เมืองเดิม และที่อยู่อาศัยมาก
- พื้นที่พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยมาก
- พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- พื้นที่อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
- พื้นที่คลังสินค้า
- พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม
- พื้นที่โล่งเพื่อไม่ทางการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- พื้นที่สถาบันการศึกษา
- พื้นที่สถานบริการ
- พื้นที่สถานราชการ, การสาธารณสุขโรคและการสาธารณสุข
- พื้นที่อนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม
- พื้นที่อนุรักษ์ชายฝั่งทะเล



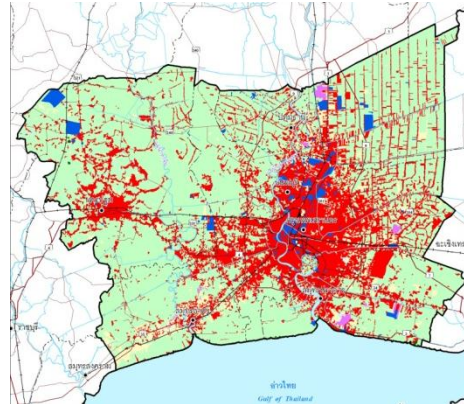


# การเติบโตของภาคมหานคร

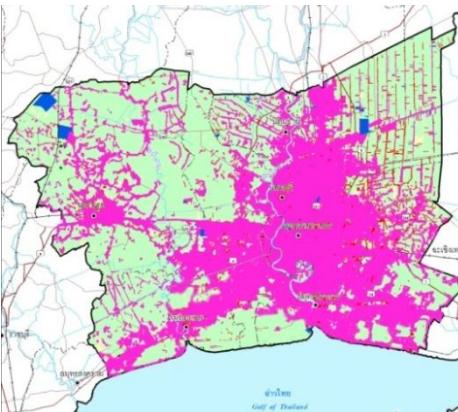
การขยายตัวของเมือง พ.ศ. 2531



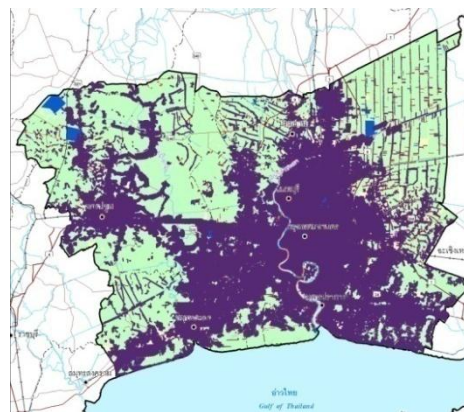
การขยายตัวของเมือง พ.ศ. 2545



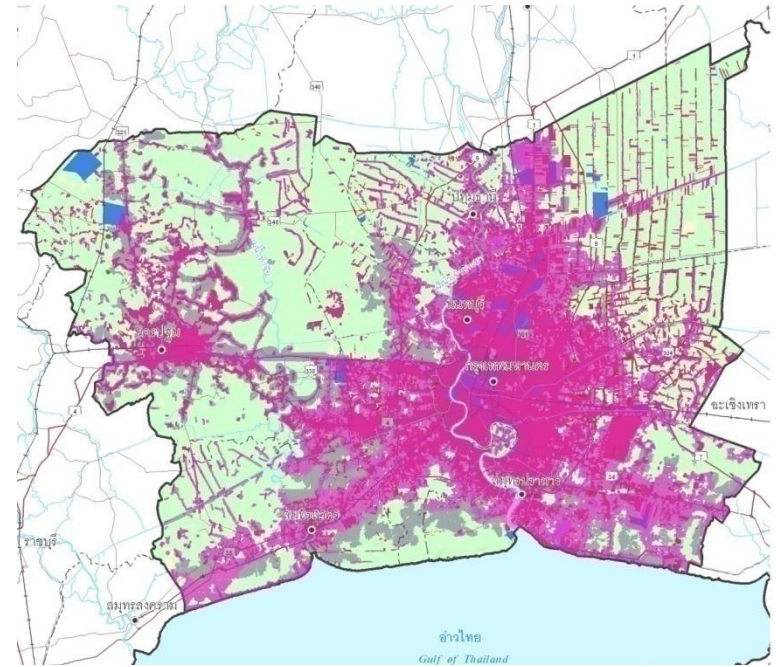
การขยายตัวของเมือง พ.ศ. 2553



การขยายตัวของเมือง พ.ศ. 2556



การขยายตัวของเมือง พ.ศ. 2531 และ 2556



การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเมือง พ.ศ. 2531 และ พ.ศ. 2545

กรุงเทพมหานคร	2.72	ปทุมธานี	8.06
นครปฐม	45.76	สมุทรปราการ	3.09
นนทบุรี	5.62	สมุทรสาคร	2.26

**รวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล**

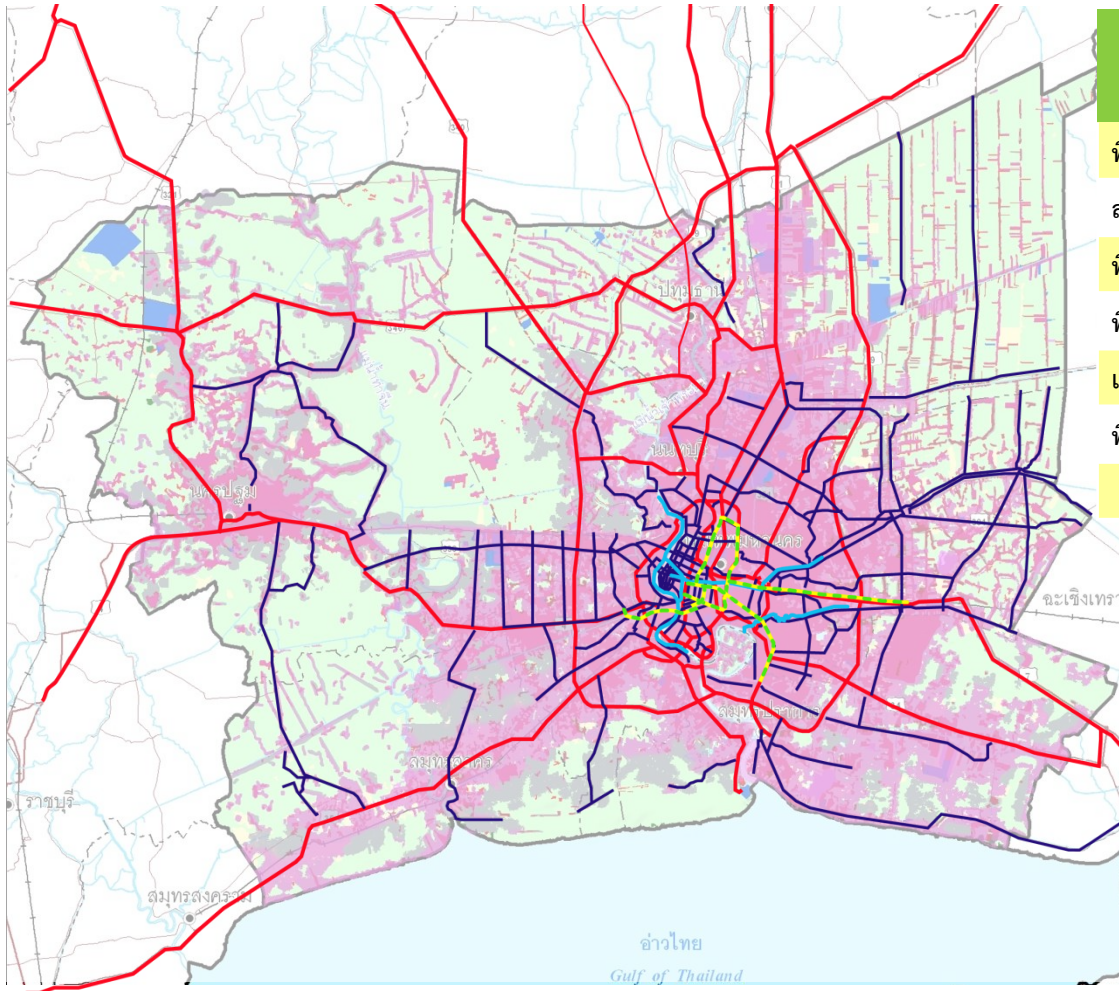
**5.32**

หน่วย : ตร.กม./ ร้อยละ





# การเติบโตของภาคมหานคร



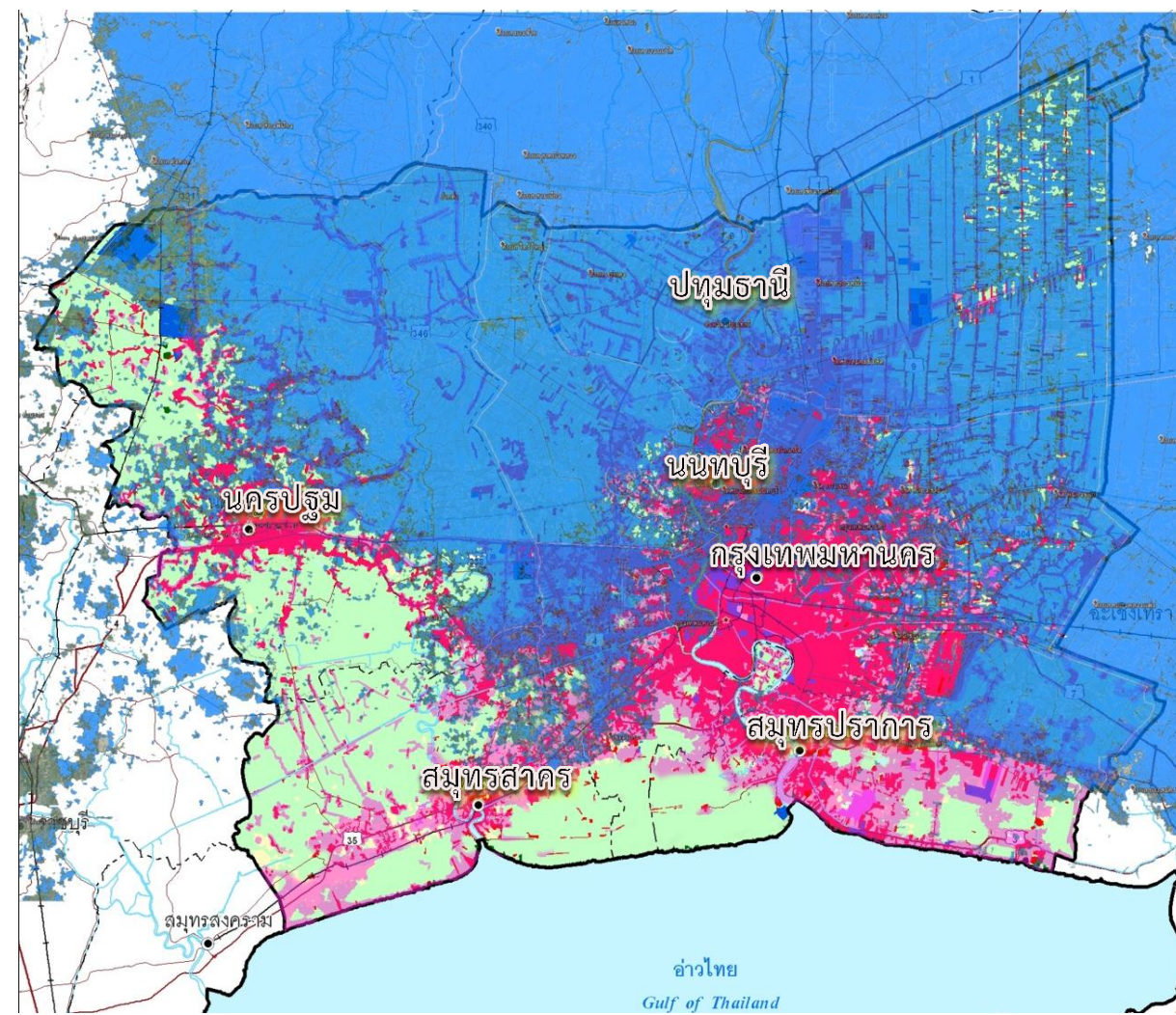
พื้นที่	ปี พ.ศ.		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ/ปี)
	2531	2545	
พื้นที่เมืองและชุมชน	1,092.10	1,517.22	2.60
สถานที่ราชการ	145.31	636.94	22.56
พื้นที่เกษตรกรรม	5,982.85	1,571.82	-4.92
พื้นที่ป่าไม้, ป่าชายเลน	144.21	2,124.62	91.56
แหล่งน้ำ	148.93	945.90	35.68
พื้นที่อื่นๆ	145.26	853.64	32.51
<b>รวม</b>	<b>7,658.66</b>	<b>7650.14</b>	<b>0.00</b>







# ผลกระทบจากมหาอุทกภัยปี 2554

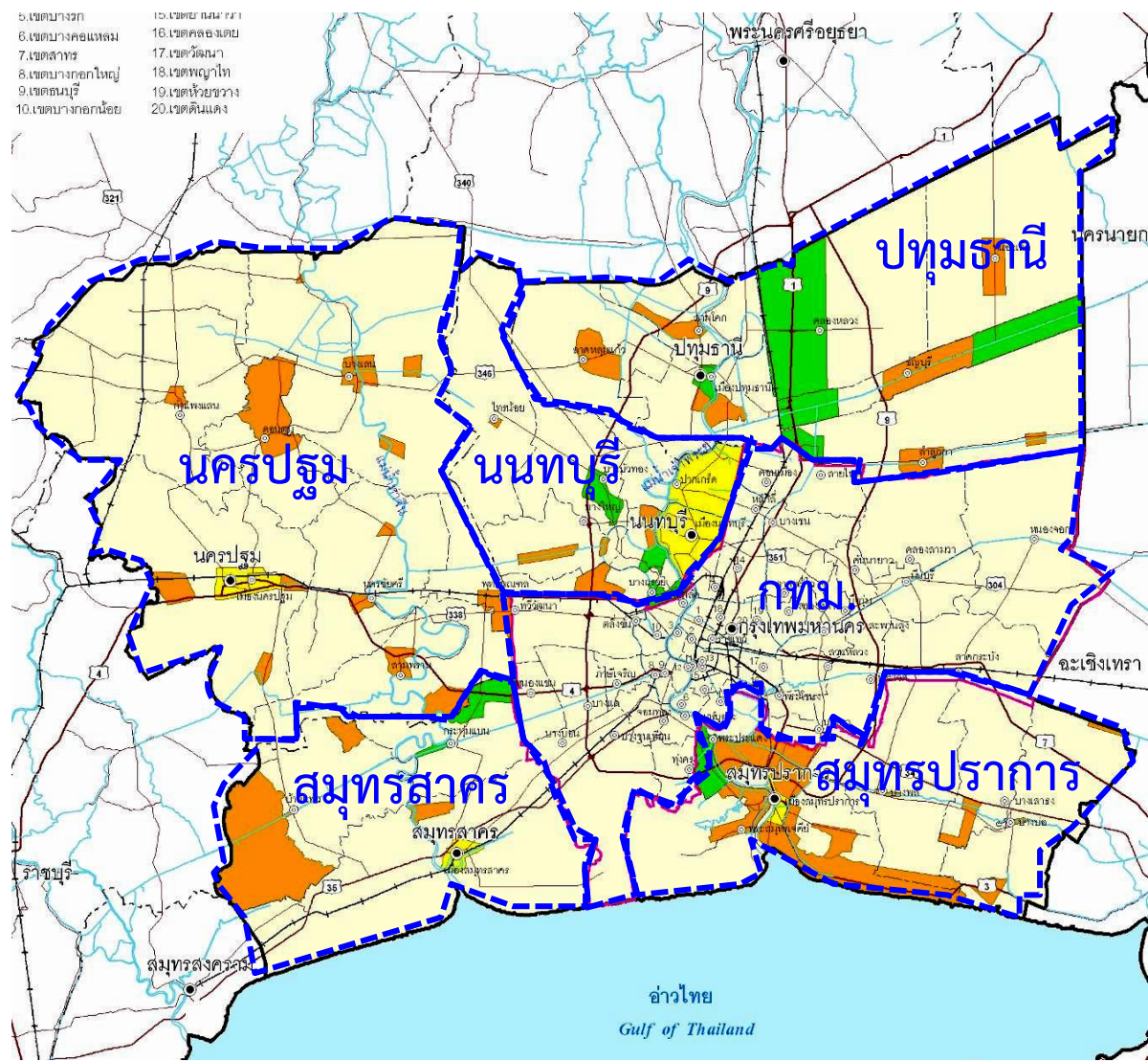






# ขอบเขตพื้นที่ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

- 5.เขตบางรัก
- 6.เขตบางคอแหลม
- 7.เขตสาทร
- 8.เขตบางกอกใหญ่
- 9.เขตธนบุรี
- 10.เขตบางกอกน้อย
- 11.เขตดุสิต
- 12.เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
- 13.เขตพระนคร
- 14.เขตบางซื่อ
- 15.เขตบางรัก
- 16.เขตบางคอแหลม
- 17.เขตสาทร
- 18.เขตบางกอกใหญ่
- 19.เขตธนบุรี
- 20.เขตบางกอกน้อย
- 21.เขตยานนาวา
- 22.เขตคลองเตย
- 23.เขตวัฒนา
- 24.เขตปทุมวัน
- 25.เขตจตุจักร
- 26.เขตราชเทวี
- 27.เขตปทุมธานี
- 28.เขตนนทบุรี
- 29.เขตนครปฐม
- 30.เขตสมุทรปราการ
- 31.เขตสมุทรสาคร
- 32.เขตสมุทรสงคราม



## ขอบเขตพื้นที่ว่างผัง

พื้นที่โครงการครอบคลุมภาคกรุงเทพ และปริมณฑล 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และ นครปฐม รวมพื้นที่ 7,650 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณร้อยละ 1.5 ของเนื้อที่ทั้งประเทศ

### เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน

- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| 1.เขตดุสิต             | 11.เขตสัมพันธวงศ์ |
| 2.เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย | 12.เขตคลองสาน     |
| 3.เขตพระนคร            | 13.เขตปทุมวัน     |
| 4.เขตบางซื่อ           | 14.เขตจตุจักร     |
| 5.เขตบางรัก            | 15.เขตยานนาวา     |
| 6.เขตบางคอแหลม         | 16.เขตคลองเตย     |
| 7.เขตสาทร              | 17.เขตวัฒนา       |
| 8.เขตบางกอกใหญ่        | 18.เขตปญาโท       |
| 9.เขตธนบุรี            | 19.เขตห้วยขวาง    |
| 10.เขตบางกอกน้อย       | 20.เขตดินแดง      |



# บทบาทความสำคัญของภาค



**ปทุมธานี** : ศูนย์กลางการค้นคว้าวิจัยเทคโนโลยีขั้นสูงเฉพาะด้าน เมือง ICTและ Software Park

**นครปฐม**: ศูนย์กลางการวิจัยพัฒนาด้านเทคโนโลยีชีวภาพ (Bio Technology) และเมืองที่อยู่อาศัยชั้นดี

**กรุงเทพมหานคร** : เมืองประตูเศรษฐกิจการค้าในระดับภาคและประเทศ เมืองศูนย์กลางการศึกษาและการแพทย์

**นนทบุรี** : เมืองที่อยู่อาศัยชั้นดีรองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯ

**สมุทรปราการ** : ศูนย์กลางการค้นคว้าวิจัยขั้นสูงเฉพาะด้าน อุตสาหกรรมสะอาด ต่อเนื่องกับการวิจัยและพัฒนา ศูนย์กลางระบบโลจิสติกส์ของภูมิภาคเอเชีย

**สมุทรสาคร** : ศูนย์กลางการค้นคว้าวิจัยด้านอุตสาหกรรม อุตสาหกรรมอาหาร



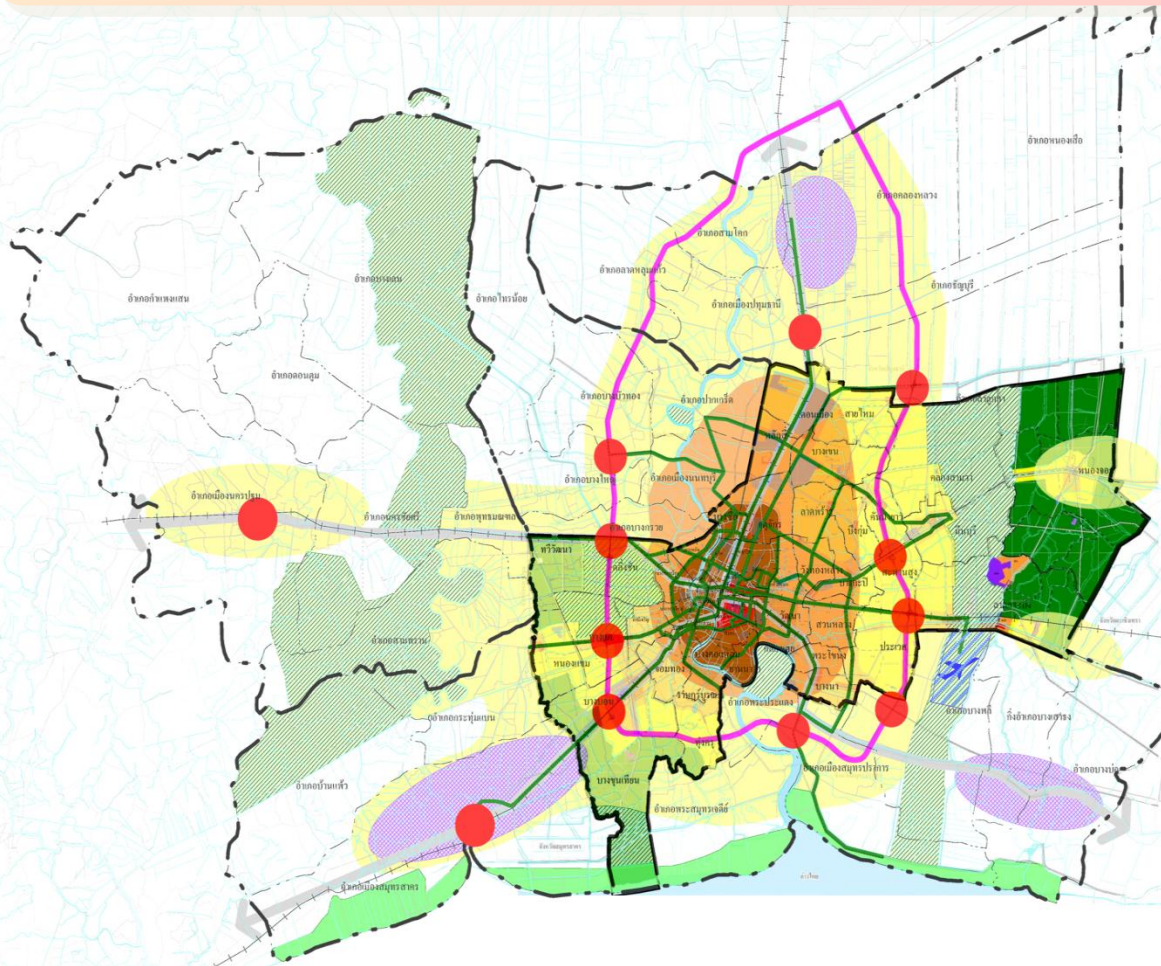






# ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พัฒนาตามผังภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2556 ในด้านการพัฒนาเมืองแบบกระชับ Compact City เพื่อความประหยัดในการใช้ทรัพยากรต่างๆ เป็นเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี Green City โดยให้ความสำคัญในการอนุรักษ์สภาพแวดล้อมของเมือง รวมทั้งการสงวนรักษาพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ชายฝั่งทะเล



## ประเด็นในการพัฒนา

- **เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสม สร้างสมดุลระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงาน Job and Housing Balance** ในบริเวณชานเมือง
- **พัฒนาศูนย์กลางชุมชนขนาดกลางและขนาดเล็กในพื้นที่ใหม่ หรือพัฒนาเมืองที่มีอยู่เดิมให้เป็นชุมชนรองรับการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน**
- **เน้นความสำคัญของเศรษฐกิจภายในบริเวณศูนย์กลางเมือง** เพื่อตอบรับการลงทุนระบบขนส่งมวลชนระบบรางและศักยภาพในการพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยว
- **การพัฒนา ระบบขนส่งมวลชนทางราง** เชื่อมโยงการเดินทางศูนย์กลางเมืองกับพื้นที่ชานเมือง และศูนย์ชุมชนในปริมณฑล
- **พัฒนาเมืองในเขตถนนวงแหวนรัชดาภิเษกให้มีความหนาแน่น** เป็นย่านที่อยู่อาศัยและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการเชื่อมโยงด้วยระบบขนส่งมวลชนทางรางกับสนามบิน



# ผังเมืองรวมจังหวัด







# ผังเมืองรวมจังหวัดกรอบนโยบายการพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด

## ผังเมืองรวม มืองค์ประกอบ ดังนี้

- แผนที่ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด
- แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินฯ
- ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- บัญชีท้ายกฎกระทรวง
- รายการประกอบแผนผังฯ

“ ในแต่ละจังหวัด อาจมีการแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างกัน ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและการพัฒนาพื้นที่ต่างๆเหล่านั้น”

มติเมื่อ 9 กรกฎาคม 2545

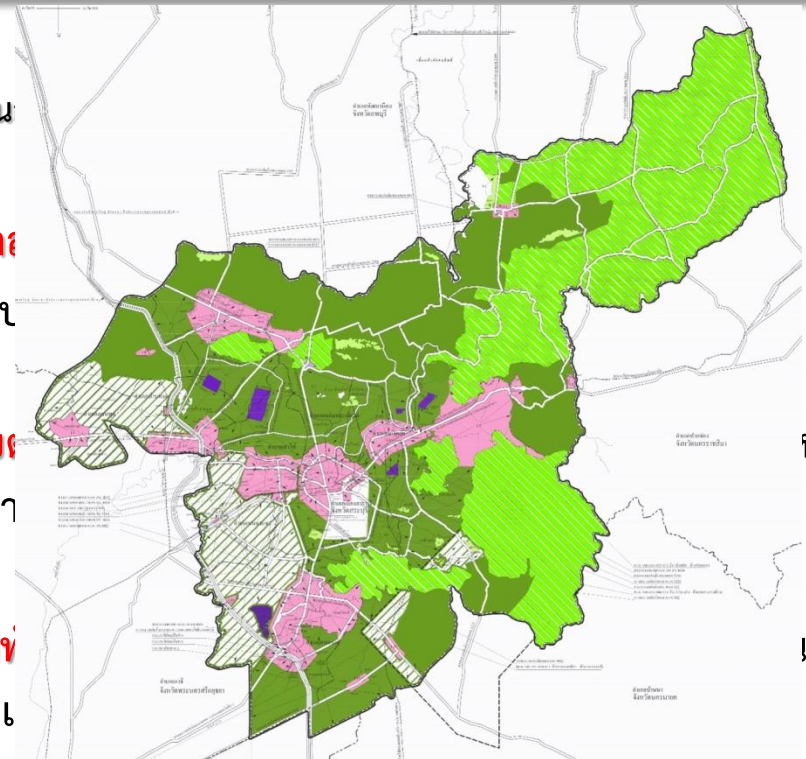
ให้ดำเนินการวางผังเมืองครอบคลุมทั่วประเทศ กรมโยธาธิการและผังเมือง วางผังเมืองรวมจังหวัด 73 จังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร นนทบุรี และสมุทรปราการ เนื่องจากมีการวางและจัดทำผังเมืองรวมครอบคลุมทั้งพื้นที่อยู่แล้ว)

การจำแนก

๑. เขตของระ

๒. เขตความจำ

๓. เขตชุมชน



ดุลย์

หากมี

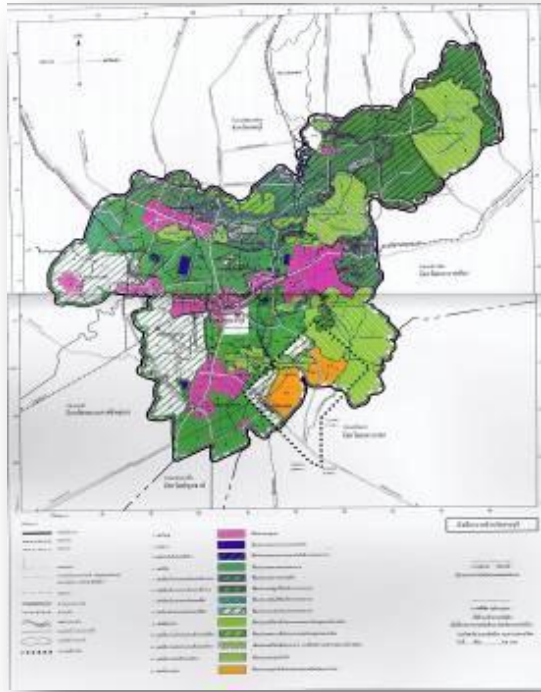
ของ







# การใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด



**+อายุการใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด ไม่เกิน 5 ปี** หากไม่สามารถดำเนินการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองรวมได้ตามกำหนด สามารถขยายเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวมฉบับเดิมออกไปได้อีก ครั้งละ 1 ปี ไม่เกิน 2 ครั้ง ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง

**+สามารถขยายระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงออกไปได้อีก 5 ปี** หากสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมไม่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ โดยต้องจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้าน

**สภาพปัญหาผังเมืองรวมจังหวัดเมื่อประกาศบังคับใช้ไม่ทันกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลง**

**ข้อกำหนดเองที่มีความเข้ม หรือข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่**  
เช่น การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การจัดสรรที่ดิน เรื่องระยะถอยร่น ความสูงอาคาร หรือการพัฒนาอุตสาหกรรม รวมทั้งขาดมาตรการการพัฒนาเชิงพื้นที่



# แนวทางการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองรวมจังหวัด

## ระยะเร่งด่วน

- ❖ ผังเมืองรวมจังหวัดที่ประกาศเป็นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ จำนวน ๑๙ ผัง (ปรับปรุงแก้ไขกฎกระทรวงฯ โดยใช้มาตรา ๒๖ วรรคสาม )
- ❖ ผังเมืองรวมจังหวัดที่คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้ถอนร่างกฎกระทรวงฯ เพื่อนำมาปรับปรุงแก้ไข จำนวน ๓๓ ผัง

## ระยะต่อไป

- ❖ การปรับปรุงรูปแบบและองค์ประกอบผังเมืองรวมจังหวัด
  - ผังชี้นำและแนวทางการพัฒนาพื้นที่ของจังหวัด
  - โครงการพัฒนาพื้นที่ในด้านต่างๆ





# การวางผังเมืองกับการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจ เชื่อมโยงกับประเทศในภูมิภาคอาเซียน







# บทบาทของแต่ละประเทศสมาชิกอาเซียน





# การเชื่อมโยงการพัฒนาพื้นที่ในภูมิภาคและอาเซียน

## ประเทศไทย: ประตูสู่อาเซียน

- ความได้เปรียบเชิงที่ตั้งทางภูมิศาสตร์: ศูนย์กลางอาเซียน เชื่อมโยงเอเชียตะวันออกเฉียงและเอเชียใต้
- ประตูการค้าชายแดน: ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ การค้าการลงทุน การคมนาคมขนส่ง โลจิสติกส์เชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน
- ความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานและระบบคมนาคมขนส่ง เชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้านในแนวเหนือ-ใต้ และแนวตะวันออก-ตะวันตก ตลอดจนแนวทางตอนใต้

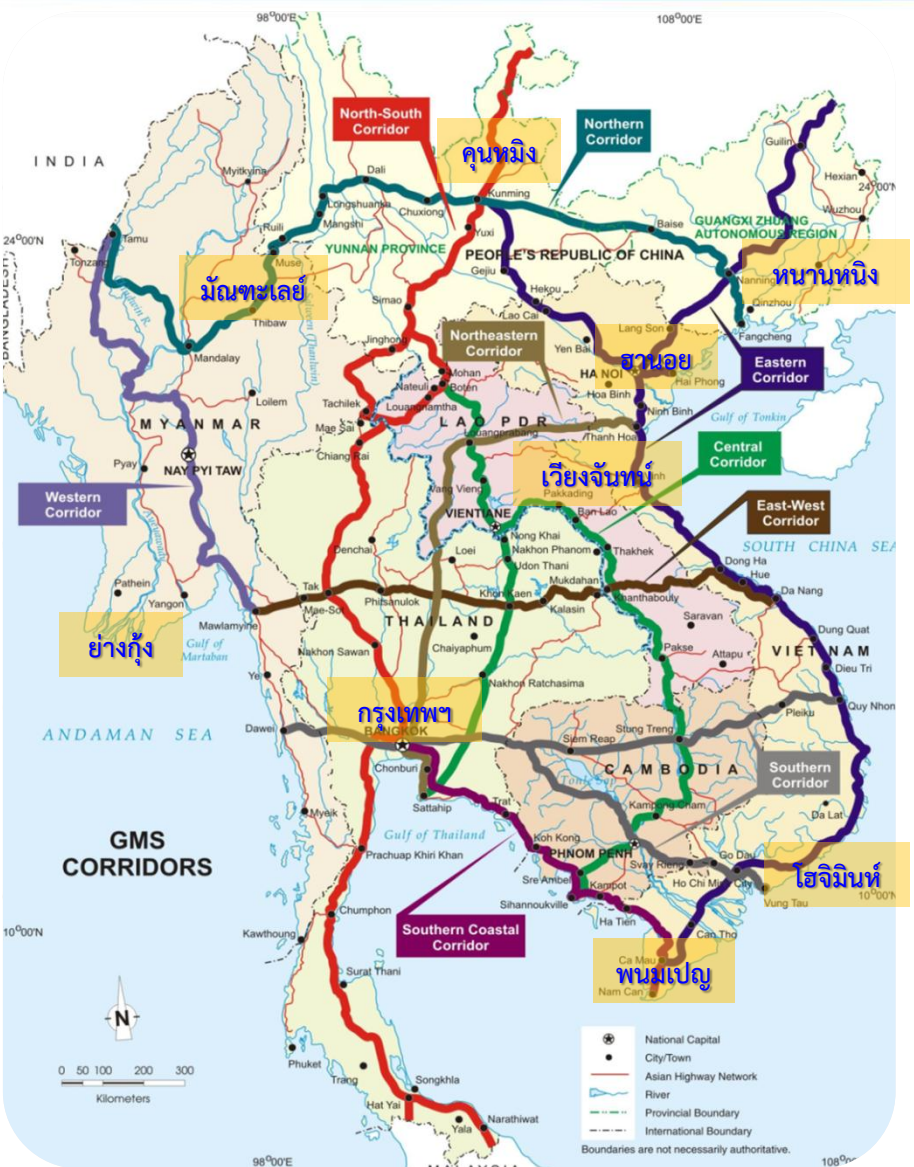
• **แนวเหนือ-ใต้ (NSEC)** ทางเหนือเชื่อมกรุงเทพฯ - Kunming ผ่านเชียงราย ตามเส้นทาง R3A และ R3B ทางใต้ตามทางหลวงสายเอเชีย ผ่านสงขลา เชื่อมมาเลเซียและสิงคโปร์

• **แนวตะวันออก-ตะวันตก (EWEC)** เชื่อมเมะละแหม่ง (เมียนมาร์) กับดานัง (เวียดนาม) ตามเส้นทางสาย R9 ผ่านไทย แม่สอด พิษณุโลก ขอนแก่น มุกดาหาร และสปป.ลาวทางด้านสะพานนะเขต

• **แนวตอนใต้ (SEC)** เชื่อมทวาย (เมียนมาร์) กาญจนบุรี กรุงเทพฯ ตามเส้นทาง R1 ที่อรัญประเทศ และปอยเปต (กัมพูชา) ไปถึงโฮจิมินห์และวังเตา (เวียดนาม)

• **แนวชายฝั่งทะเลตอนใต้ (SCEC)** เส้นเลียบชายฝั่งทะเลอ่าวไทยเชื่อมแหลมฉบัง เกาะกง สีหนุวิลล์ (กัมพูชา) นามคาน (เวียดนาม)

• **แนวตอนกลาง (CEC)** แนวเศรษฐกิจจากชายฝั่งแหลมฉบัง นครราชสีมา ขอนแก่น หนองคาย เวียงจันทน์ หลวงพระบาง และคุนหมิง

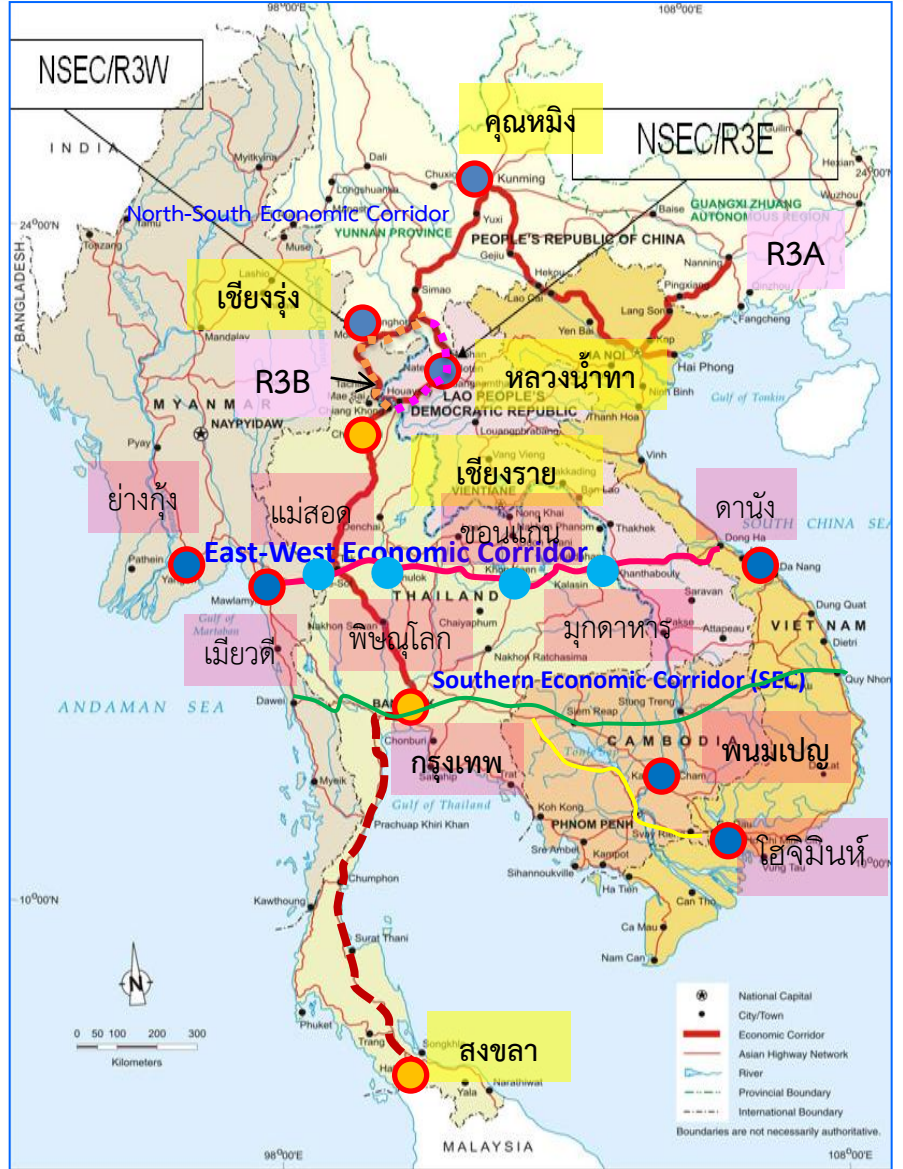
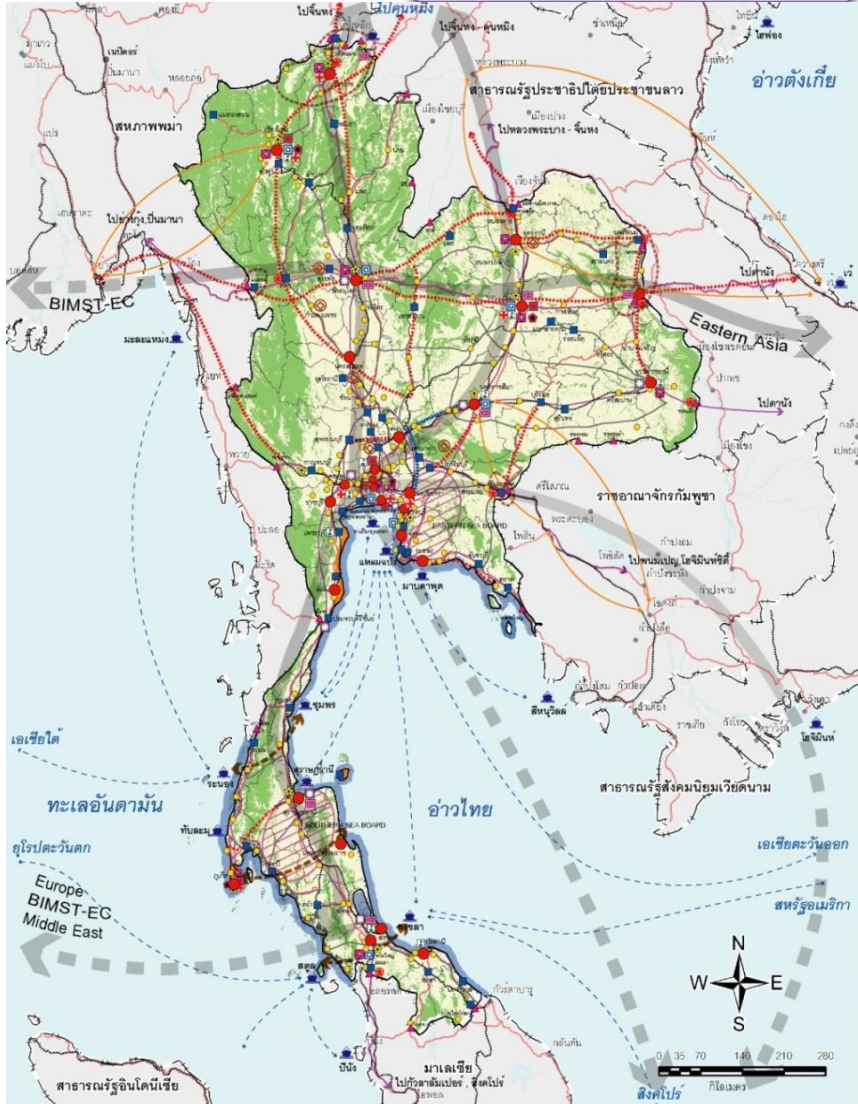






# การวางผังเมืองกับการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจ เชื่อมโยงกับประเทศในภูมิภาคอาเซียน

## ผังประเทศ











# พื้นที่ที่มีศักยภาพในการจัดตั้งเขตพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ 5 พื้นที่

## 1 แม่สอด จ.ตาก

### ศักยภาพและโอกาส

- มูลค่าการค้าชายชายแดนไทย-พม่าสูง
- เป็นประตูเชื่อมโยงไปยังกั๋ง
- อยู่ในแนว EWEC เชื่อมเวียดนาม
- มีแรงงานพร้อม

การพัฒนา : โลจิสติกส์ อุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานเข้มข้น

## 6 ปาดังเบซาร์ จ.สงขลา

### ศักยภาพและโอกาส

- มูลค่าการค้าชายชายแดนไทย-มาเลเซียสูง
- ใกล้ท่าเรือปีนัง และท่าเรือกลางของมาเลเซีย
- มีรถไฟเป็นทางเดียวเชื่อมมาเลเซีย

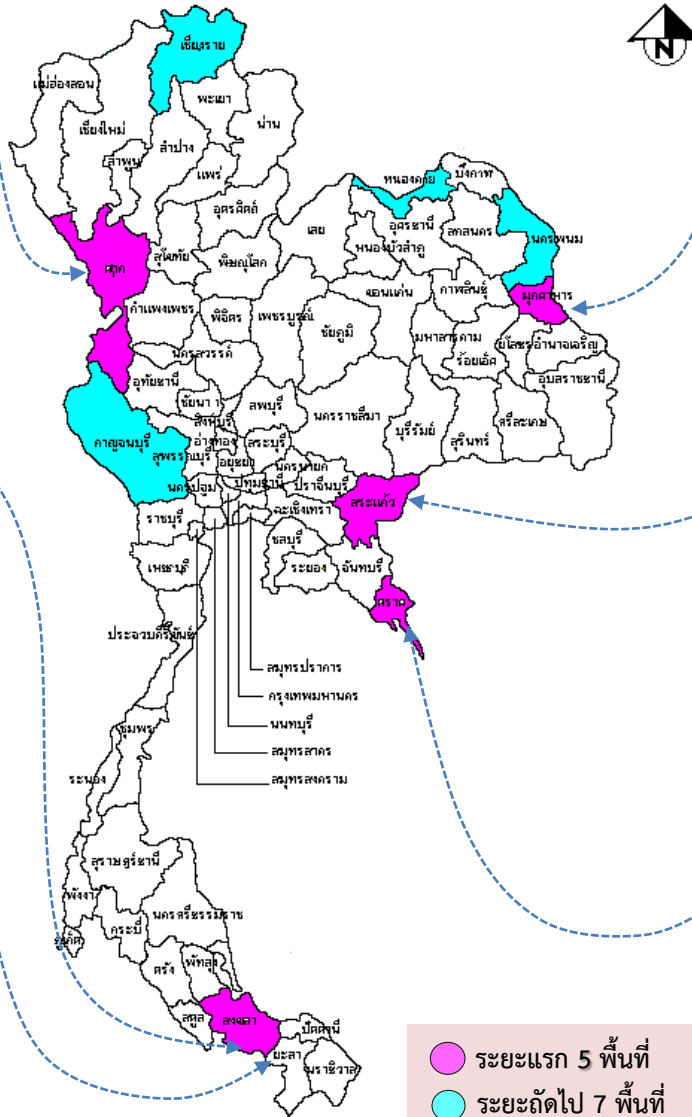
การพัฒนา : โลจิสติกส์และบริการ อุตสาหกรรม ฮาลาลและยางพารา

## 5 สะเตา จ.สงขลา

### ศักยภาพและโอกาส

- มีมูลค่าการค้าสูงสุดของไทย
- ใกล้ท่าเรือปีนัง และท่าเรือกลางของมาเลเซีย

การพัฒนา : อุตสาหกรรมยางพารา และผลิตภัณฑ์ ครบวงจรและอาหารทะเล



## 2 Mukdahan จ.มุกดาหาร

### ศักยภาพและโอกาส

- มูลค่าการค้าชายชายแดนไทย-ลาว
- อยู่ในแนว EWEC เชื่อมเวียดนาม

การพัฒนา : การค้าส่งและการขนส่งต่อเนื่อง อิเล็กทรอนิกส์ และคลังสินค้า

## 3 อรัญประเทศ จ.สระแก้ว

### ศักยภาพและโอกาส

- มูลค่าการค้าชายชายแดนไทย-กัมพูชาสูงอันดับ 1
- ใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง
- อยู่ในแนวระเบียงเศรษฐกิจตอนใต้
- มีแรงงานพร้อม

การพัฒนา : อุตสาหกรรมรูปสินค้าเกษตร การขนส่งต่อเนื่อง ที่ค้าส่ง-ค้าปลีกระหว่างประเทศ

## 4 ตรวด จ.ตรวด

### ศักยภาพและโอกาส

- มูลค่าการค้าชายชายแดนไทย-กัมพูชาเพิ่มขึ้น
- ใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง และสิทพูนวิล์
- อยู่ในแนวระเบียงเศรษฐกิจตอนใต้
- มีฐานการท่องเที่ยวในพื้นที่

การพัฒนา : การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ การขนส่งต่อเนื่องการค้าปลอดภาษี







# ข้อมูลการพัฒนาพื้นที่จังหวัดมุกดาหาร



พื้นที่จังหวัด	4,339.83 ตร.กม. หรือ 2,712,394 ไร่
เขตการปกครอง	9 อำเภอ 14 เทศบาล
พื้นที่ติดชายแดน	72 กิโลเมตร (ชายแดนไทย-ลาว)
ประชากร	339,000 คน (ปี พ.ศ.2557)
ผลิตภัณฑ์มวลรวม(GPP)	18,900 ล้านบาท (ปี พ.ศ.2556)
รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี	53,417 บาท (ปี พ.ศ.2555)

เปรียบเทียบมูลค่าการผลิต







# ข้อมูลการพัฒนาพื้นที่จังหวัดตราด



**พื้นที่จังหวัด** 2,819 ตร.กม. หรือ 1.76 ล้านไร่

**เขตการปกครอง** 7 อำเภอ 14 เทศบาล

**พื้นที่ติดชายแดน** 165 กม. ตามทิวเขาบรรทัดมีอาณาเขตติดกับ กัมพูชา 3 อำเภอ คือ

- จุดผ่านแดนถาวรบ้านหาดเล็ก อำเภอคลองใหญ่
- จุดผ่อนปรนบ้านท่าเสา หมู่ที่ 8 อำเภอเมืองตราด
- จุดผ่อนปรนบ้านหมื่นด่านและบ้านมะม่วง อำเภอบ่อไร่

**ประชากร** 224,730 คน (ปี 2557)

**ความหนาแน่นประชากร** 79.72 คน/ตร.กม.

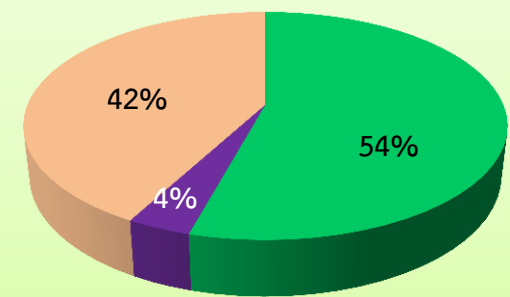
**ผลิตภัณฑ์มวลรวม(GPP)** 37,122 ล้านบาท (ปี 2555)

**รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี** 145,553 บาท (ปี 2555)

**ลำดับที่ 4** ของภาค และ **18** ของประเทศ

## โครงสร้างทางเศรษฐกิจ

■ ภาคเกษตร ■ ภาคอุตสาหกรรม ■ ภาคบริการ



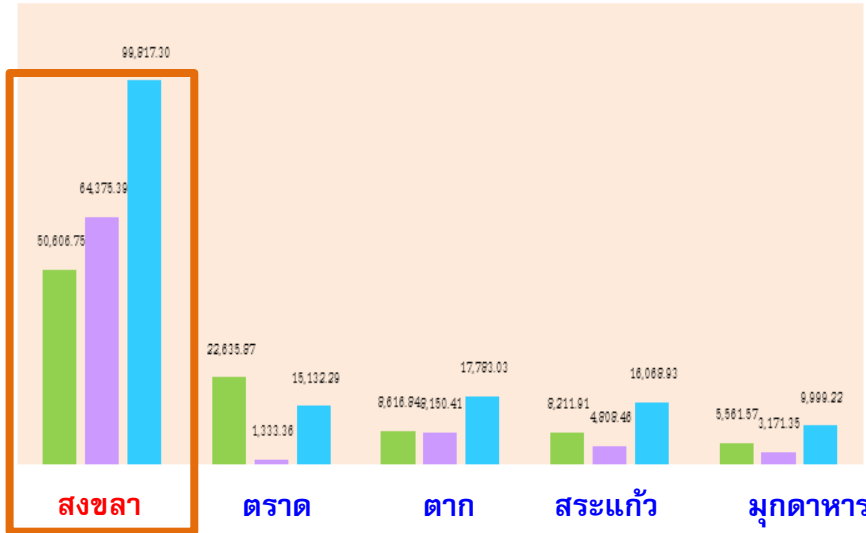
**มูลค่าการค้าชายแดนปี 2556** : 26,720.38 ล้านบาท



# ศักยภาพจังหวัดสงขลาในการพัฒนา เป็นพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ

**พื้นที่จังหวัด** 7,737.6 ตารางกิโลเมตร  
**เขตปกครอง** 16 อำเภอ 128 ตำบล  
**ประชากร** 1,378,574 คน  
**ผลิตภัณฑ์มวลรวม** 214,799 ล้านบาท มากเป็นอันดับ 9 ของประเทศ ภาคบริการมีส่วนมากที่สุด ร้อยละ 46.48

มูลค่าการค้าชายแดนปี 2556 : 330,022.68 ลบ. (สะเดา)  
 163,308.62 ลบ. (ปาดังฯ)  
 เพิ่มขึ้นเฉลี่ยปี 52-56 : ร้อยละ 9.1 ต่อปี (สะเดา)  
 ร้อยละ 6.2 ต่อปี (ปาดังฯ)



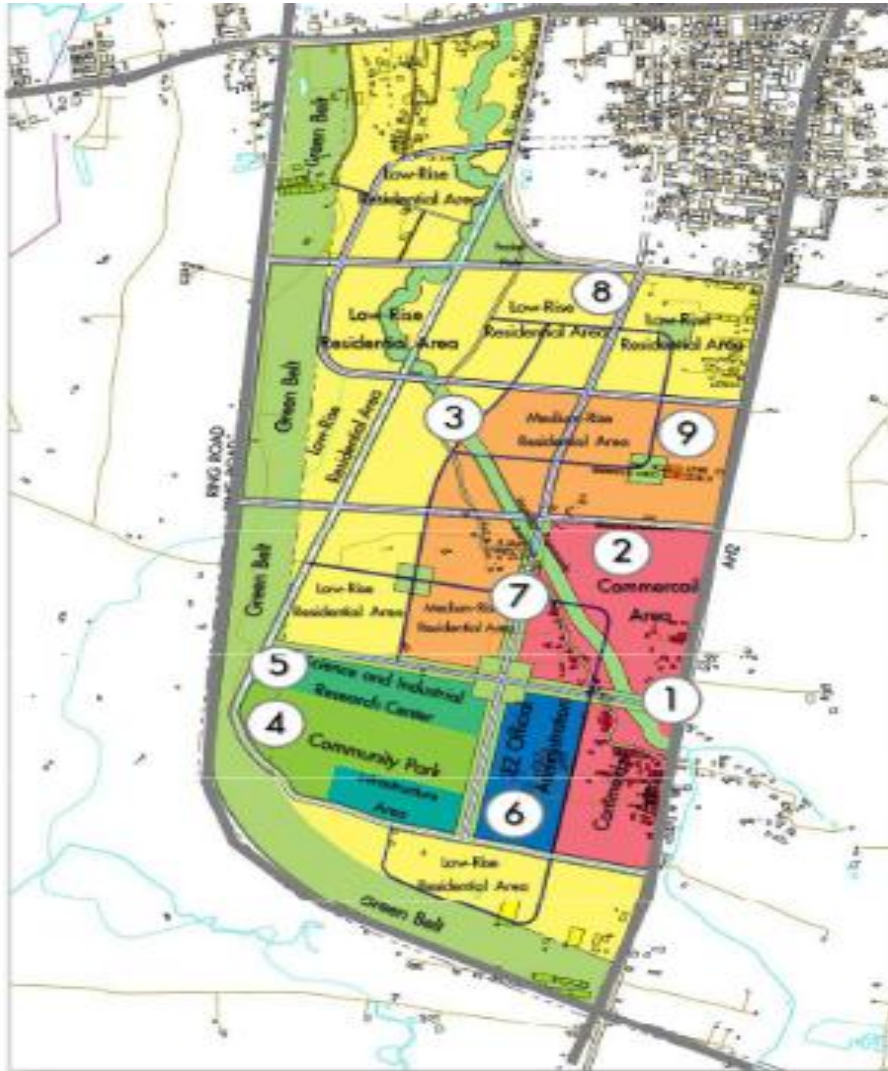








# การวางผังพื้นที่เฉพาะ



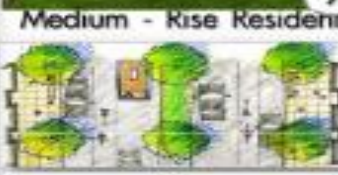
4



3



9



7



7



5

Science and Industrial Research Center



8

Low - Rise Residential



1

Gate Way



2

Commercial Area



6

SEZ Official Administration



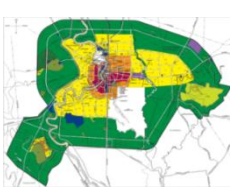


# การวางผังเมืองเพื่อรองรับการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ

- ❖ เร่งรัดวางและปรับปรุงผังเมืองรวม : ผังเมืองรวมจังหวัด ผังพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ ผังเมืองรวมเมือง และผังเมืองรวมชุมชนชายแดน

เพื่อจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดินและระบบคมนาคมขนส่งให้สอดคล้องกับการพัฒนาพื้นที่ที่เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ

- ❖ ออกแบบวางผังพื้นที่เฉพาะชุมชนชายแดน: วางผังโซนนิ่งการใช้ประโยชน์ที่ดิน วางระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ และออกแบบรายละเอียดโครงการพัฒนาต่างๆ เพื่อสนับสนุนการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ ให้เป็นระเบียบ สวยงาม และปลอดภัย





# ปัจจัยการเลือกที่ตั้งในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์



ที่ตั้ง  
ประชากร  
เศรษฐกิจ  
แหล่งงาน  
โครงสร้างพื้นฐาน  
นโยบายของรัฐ







# ปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นกับเมือง

- ✚ โครงการอสังหาริมทรัพย์มุ่งสู่แนวสูงมากขึ้น มีอาคารสูงและกลุ่มอาคารขนาดใหญ่ในเมืองมากขึ้น “ภูมิทัศน์ของเมืองเปลี่ยน”
- ✚ นักลงทุนรายใหญ่และต่างชาติเข้าสู่ตลาดมากขึ้น “เกิดการแข่งขันสูง”
- ✚ ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีราคาสูง
- ✚ โครงการอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวอย่างรวดเร็วในเมืองใหญ่ เมืองท่องเที่ยว กรุงเทพมหานครและปริมณฑล พื้นที่ชายฝั่งทะเล และพื้นที่เกษตรกรรม
- ✚ ปัญหาสิ่งแวดล้อม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่เพียงพอ





# สถานการณ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคที่มีอัตราการเติบโตที่โดดเด่น คือเมืองที่มีศักยภาพด้านการท่องเที่ยว เช่น ภูเก็ต สุราษฎร์ธานี กระบี่ สงขลา (หาดใหญ่) ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี และระยอง เป็นต้น เพื่อรองรับความต้องการของคนในประเทศและชาวต่างชาติ ที่ต้องการซื้อเพื่อการอยู่อาศัยและการลงทุน

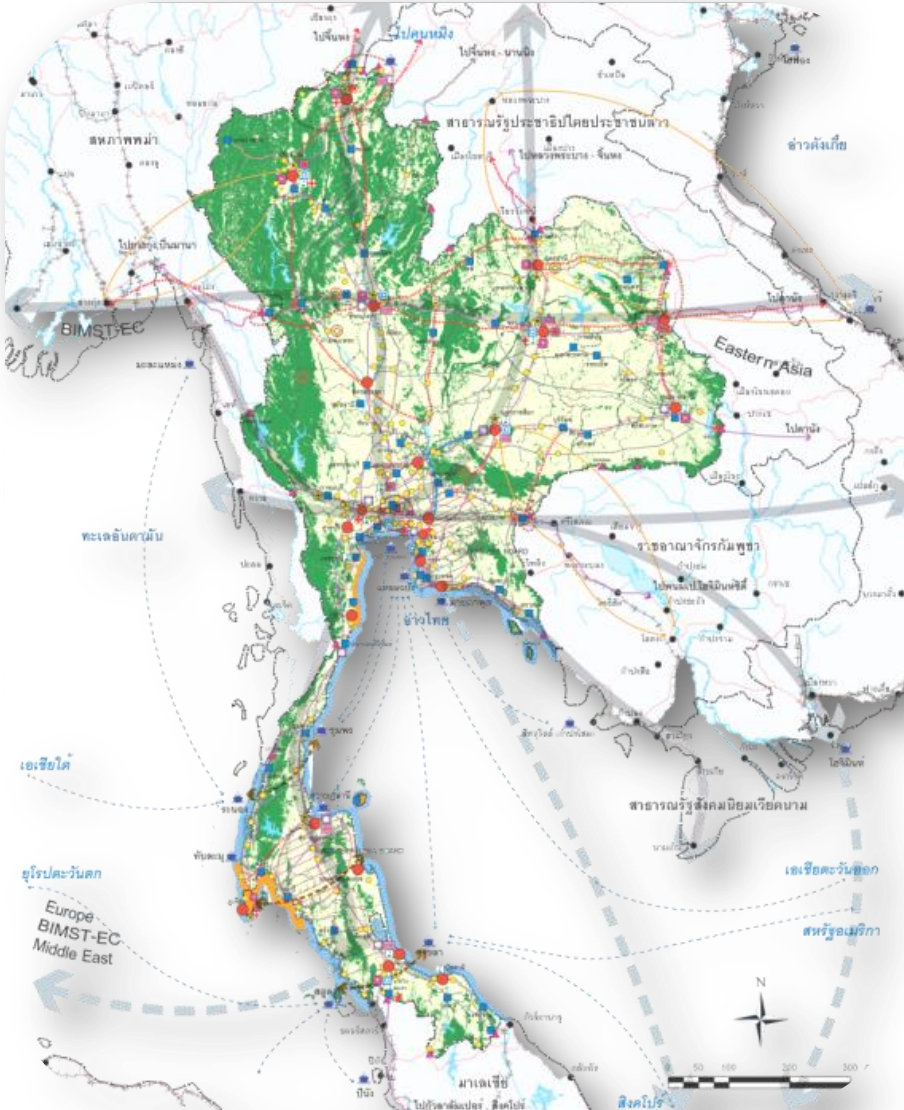


ผลจากการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน AEC ช่วยกระตุ้นกิจกรรมการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศ และจากแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ด้านคมนาคม โดยเฉพาะเมืองที่เป็นศูนย์กลางระหว่างเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจ แนวตะวันออก-ตะวันตก เส้นทางแนวระเบียงเศรษฐกิจแนวเหนือ-ใต้ ศูนย์กลาง ตามเส้นทางคมนาคมอนุภาคลุ่มน้ำโขง (GMS)

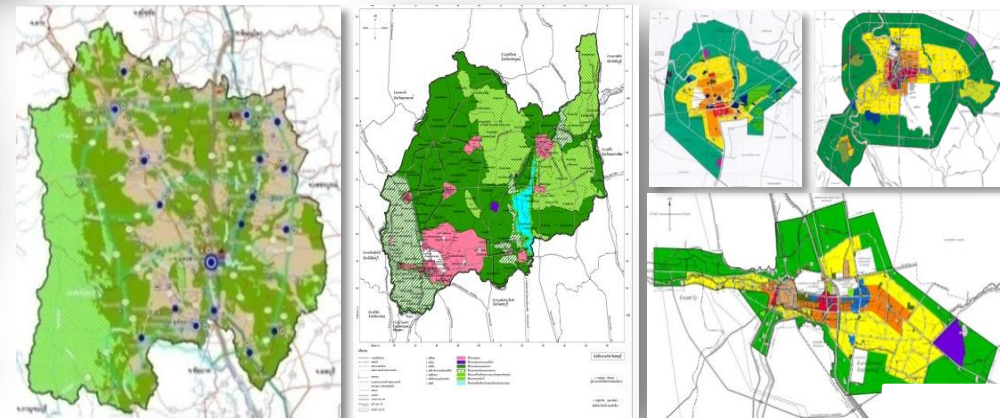




# การปรับตัว



- ✚ การจัด Zoning การใช้พื้นที่ของประเทศทั้งในเมืองและชนบท
- ✚ เลือกที่ตั้งโครงการในพื้นที่ปลอดภัย สอดคล้องกับผังเมือง
- ✚ เน้นอาคารมาตรฐาน ปลอดภัย ประหยัดพลังงาน และอารยสถาปัตยกรรม
- ✚ พัฒนาเมืองสู่เมืองสร้างสรรค์ เมืองสีเขียว เมืองนิเวศน์ และเมืองคาร์บอนต่ำ





กรมโยธาธิการและผังเมือง  
กระทรวงมหาดไทย  
[www.dpt.go.th](http://www.dpt.go.th)









## เมืองนิเวศน์ (ECO-CITY) : เมืองแห่งอนาคต



### แนวทางในการสร้างเมืองนิเวศน์

- ✚ ผลักดันการปฏิบัติใช้หลัก 3R (Reduce, Reuse, Recycle)
- ✚ เพิ่มพื้นที่สีเขียวให้มากกว่า 4 ตรม./คน
- ✚ ใช้พลังงานทดแทน เช่น พลังงานจากแสงอาทิตย์ พลังงานลม พลังงานจากชีวมวล ฯลฯ
- ✚ ใช้ระบบขนส่งมวลชนที่ใช้พลังงานสะอาด การเดินเท้า และการเดินทางด้วยจักรยาน
- ✚ ที่อยู่อาศัยและอาคาร ก่อสร้างตามแนวทาง Eco Architecture หรือ Green Architecture
- ✚ มีสาธารณูปการที่จำเป็นสำหรับประชากรเมือง เพื่อลดการเดินทางและการใช้พลังงานเชื้อเพลิง
- ✚ การพัฒนาเมืองไม่เกินขีดความสามารถในการรองรับของธรรมชาติ ในพื้นที่นั้นๆ





## เมืองคาร์บอนต่ำ Low Carbon City

เมืองที่มีเป้าหมายลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

### โครงสร้างหลักของเมืองคาร์บอนต่ำ Low Carbon City

- พลังงาน (Energy)
- สิ่งแวดล้อม (Environment)
- เศรษฐกิจ (Economy)
- สังคม (Social)



### สิ่งแวดล้อมของชุมชน (Urban Environment)

เลือกพื้นที่เพื่อการตั้งหรือขยายเมืองที่ไม่มีปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม มีรูปทรงของเมืองที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ มีพื้นที่สีเขียวและคุณภาพอากาศที่ดี

### การขนส่ง (Urban Transportation)

สาธารณูปโภคสีเขียว (Green Transport Infrastructure) ยานพาหนะสีเขียว

(Green Vehicles) การจราจรที่ดี (Traffic Management)

### สาธารณูปโภคชุมชน (Urban Infrastructure)

จัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคเพื่อการจัดการเรื่องขยะ พลังงาน น้ำ

### อาคารที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Building)

Low Carbon Building, Community Service

